

案件編號：第 87/2022 號（刑事上訴案）

日期：2023 年 7 月 13 日

重要法律問題：

- 在審查證據方面明顯有錯誤
- 適用法律錯誤
- 再次審查證據

摘 要

一般經驗法則為基於日常生活經驗而來的，一種客觀普遍之定則，可為大多數人接受，且絕非主觀或狹隘之個人判斷。

裁判書製作人

周艷平

澳門特別行政區中級法院 合議庭裁判書

編號：第 87/2022 號（刑事上訴案）

上訴人/輔助人：A

被上訴人：第一嫌犯 B

第二嫌犯 C

日期：2023 年 7 月 13 日

一、案情敘述

於 2021 年 11 月 17 日，初級法院刑事法庭在第 CR2-21-0216-PCC 號卷宗內作出合議庭裁判，裁定：

起訴第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 以直接共同正犯、故意及既遂的方式所觸犯的《澳門刑法典》第 211 條第 4 款 a 項所規定及處罰的一項「詐騙罪」（相當巨額）（共犯），均判處罪名不成立。

*

輔助人 A 不服，向本院提起上訴，其上訴理由闡述載於卷宗第 480 頁至第 492 頁背頁。上訴人在其上訴理由闡述的結論部分簡要陳述了

其上訴理據。¹

¹ 上訴人提出以下上訴理據（結論部分）：

CONCLUSÕES:

1) É o entendimento da Recorrente que não foi feita uma correcta qualificação dos factos provados nos autos pelo tribunal *a quo*, bem como do depoimento prestado pelos Arguidos, sendo que o Tribunal *a quo* cometeu, por conseguinte, o vício do erro notório na apreciação da prova, violando as regras de experiência comum e que deveria ter sido proferida uma sentença condenatória ..

2) Contrariamente, ao entendimento perfilhado pelo tribunal *ad quo*, no entendimento do ora Recorrente, os factos descritos não sustentam a absolvição dos ora Recorridos, e a prova testemunhal produzida em audiência de julgamento permite dar como provados os factos inseridos no elenco de factos que foram dados como não provados, e sustentam a condenação dos Arguidos, por se mostrarem preenchidos os elementos do crime de burla, pelos quais vinham acusados.

3) Salvo o devido respeito, o tribunal *ad quo* andou mal ao julgar ao não dar como provados os factos n.º s 6.º, 7.º (1ª parte) 15.º e 16.º da acusação.

4) Senão vejamos, de acordo com a prova testemunhal produzida em sede de audiência de discussão e julgamento resultou o seguinte:

- a 1ª Arguida não achou necessário indicar que o promitente comprador era seu filho, 6 minutos e 02 segundos até aos 6 minutos e 05 segundos de 27 de Outubro de 2021;

- a 1ª Arguida admitiu ter mentido à Assistente sobre a identidade do comprador para se proteger de não receber comissões, aos 19 minutos e 34 segundos até aos 19 minutos e 40 segundos de 27 de Outubro de 2021, e confirma que existiu um anterior comprador aos 08 minutos e 43 segundos até aos 8 minutos e 50 segundos de 27 de Outubro de 2021;

- a 1ª Arguida também confessou ter omitido factos em relação ao contrato promessa de compra e venda, que tinha sido sancionada pelo Instituto de Habitação Social, e que tinha omitido factos à Assistente, 9 minutos e 21 segundos até aos 9 minutos e 29 segundos e 27 de Outubro de 2021 e aos 33 minutos e 31 segundos de 27 de Outubro de 2021, respectivamente.

- a 1ª Arguida admitiu perante o tribunal que tinha dito ao filho, 2.º Arguido, para comprar a fracção, porque tinha uma área grande, aos 7 minutos e 58 segundos até aos 8 minutos e 03 segundos de 27 de Outubro de 2021;

- a 1ª Arguida tomou conhecimento do valor da fracção 22J, porque soube o valor por pé quadrado e o valor por que tinha sido vendida, nunca tendo informado a Assistente deste facto, aos 21 minutos e 47 segundos até aos 22 minutos e 09 segundos de 27 de Outubro de 2021 e aos 22 minutos e 32 segundos até aos 22 minutos e 32 segundos de 27 de Outubro de 2021, respectivamente;

- a 1ª Arguida não pediu nem não achou necessário pedir ao banco uma avaliação porque, de acordo com a opinião desta, os bancos sobreavaliam as fracções, aos 39 minutos e 59 segundos e 41 minutos e 21 segundos até aos 41 minutos e 24 segundos de 27 de Outubro de 2021.

- a 1ª Arguida deduziu o valor da fracção em crise nos presentes autos, aos 22 minutos e 13 segundos de 27 de Outubro de 2021.

- o 2.º Arguido comprou a fracção porque lhe foi proposto pela Mãe, 1ª Arguida, aos 51 minutos e 53 segundos até aos 51 minutos e 56 segundos de 27 de Outubro de 2021;

- o 2.º Arguido aceitou o preço proposto pela 1ª Arguida, conforme passagem aos 51 minutos e 08 segundos até aos 51 minutos e 47 segundos de 27 de Outubro de 2021.

5) De acordo com a prova documental constante dos autos, a documento 1 junto com o requerimento apresentado junto da Polícia Judiciária a 18 de Dezembro de 2019, pág. 24 a 25, conforme registo da conversa tida entre a 1ª Arguida e a Assistente, a 1ª Arguida afirmou perante a Assistente que o comprador não era da sua família nem o marido.

6) Já a págs. 12 do *supra* referido documento, constata-se que entre a primeira oferta realizada e comunicada à Assistente pela 1ª Arguida (8 de Março de 2019) e a data em que foi assinado o contrato promessa de compra a venda (11 de Março de 2019), apenas distaram 3 dias!

7) Consta também dos autos informação suficiente e passível de ser usada para aferir do real valor de mercado da fracção em crise, mormente a fls, 44 dos autos, o ofício da Direcção dos Serviços das Finanças, em que se constata que a fracção 22J foi vendida foi MOP11,330,000.00, tendo tal sido

confirmado pela Arguida.

8) E, de acordo com o mesmo ofício, o valor da fracção em crise nos presentes autos, 17F, é MOP8,792,000.00.

9) Ora, não só a 1ª Arguida fez a avaliação que entendeu, sem o devido zelo e diligência de confirmar o valor da fracção como também, a fracção foi comprada através cashier order emitido pela 1ª Arguida, conforme fls. 179, 206, 211 dos autos.

10) A isto acresce que, a 1ª Arguida e o seu marido foram alvo de um processo instaurado pelo Instituto de Habitação Social, relativamente à venda do imóvel pertencente à Assistente, que não contestou e aceitou a multa que lhe foi aplicada.

11) Também consta dos autos que a 1ª Arguida chegou até a baixar a comissão, conforme decorre dos autos a pág. 30 a 33 do requerimento apresentado a 18 de Dezembro de 2019, o que por um lado pode ser interpretado como *venire contra factum proprium*.

12) Contudo, e conjugado todos os factos constantes dos autos, verificamos que esta foi uma das formas de aliciar a Assistente; bem sabendo que acabava de celebrar um negócio consigo própria através do seu filho, ocultando tal facto deliberadamente (disse tendo consciência a 1ª Arguida e como tal actuou com dolo), da Assistente/vendedora, sabendo também que a Assistente residia na República Popular da China e desconhecia os trâmites de compra e venda de imóveis em Macau.

13) Em face da prova testemunhal e documental produzida, resulta que a 1ª Arguida e 2.º Arguido agiram com dolo, tiveram uma actuação concertada para que a Assistente actuasse em erro, tivesse vendido a fracção por um valor francamente inferior ao do mercado, e tudo com base na actuação dos Arguidos.

14) Pelo que, salvo melhor entendimento, os artigos 6.º, 7.º (1ª parte) 15.º e 16.º da acusação deveriam ter sido dados como provados pelo Tribunal *a quo*.

15) Assim, os elementos constantes dos autos, conjugados com as regras da experiência comum, art. 400º n.º 2, c) e alínea a) *a contrario* do Código de Processo Penal, obrigam a retirar a conclusão que a 1ª Arguida e o 2.º Arguido agiram de forma concertada, de forma a retirar uma vantagem

patrimonial, *i.e.*, a comprar um imóvel por um preço inferior ao do valor de mercado, provocando assim um prejuízo na esfera patrimonial da Assistente.

16) Pelo que, tudo avaliado, existem provas suficientes nos autos e produzidas na audiência de julgamento de que os Recorridos sejam condenados pelo crime de burla de que vieram acusados e, se assim se não entender, deve, por pelos vícios que inferna a douda sentença do Tribunal *a quo*, serem remetidos os autos para o TJB, renovada a prova e realizado novo julgamento, tudo nos termos e para os efeitos da alínea a) do n.º 2 do artigo 400.º conjugado com o artigo 415.º, ambos do do Código de Processo Penal.

17) À cautela e sem prescindir, salvo melhor entendimento, a Recorrente entende que também existe também erro de julgamento, dado verificarem-se os elementos Objectivos do tipo legal do crime de burla, tudo nos termos e para os efeitos do n.º 1 do artigo 400.º do Código de Processo Penal.

18) O crime de burla, p.e.p, pelo artigo 211.º do Código Penal, é um crime material ou de resultado, e, reza o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de Portugal de 20 de Dezembro de 2016, em que referido que: "- Nos termos da lei, o crime de burla apresenta-se como um crime material ou de resultado, de dano contra o património alheio, que nem sequer exige efectivo benefício do burlão, bastando que ao nível do tipo objectivo se observe o empobrecimento, e que tem como pressupostos:

- a intenção de obter *para si* ou *terceiro enriquecimento ilegítimo*;
- por meio de *erro* ou *engano* sobre factos que, *astuciosamente*, provocou;
- determinar *outrem* à prática de factos que lhe *causem* ou *possam causar* prejuízos."

19) Ora, o *prejuízo* que se verificou na esfera patrimonial da Assistente decorre da venda de um imóvel por um valor *francamente inferior ao valor de mercado*, em comparação com o valor que outras fracções do mesmo prédio foram vendidas e o valor de mercado constante do ofício da Direcção dos Serviços de Finanças, bem como da avaliação apresentada pela Recorrente constante dos autos, para obtenção de vantagem patrimonial para si própria, 1ª. Arguida, e de 3.º - o seu filho - 2º Arguido, promitente-comprador.

20) E tal, decorre directamente da acção ou omissão da acção da agente imobiliária, ora 1ª

Arguida, pois, usando da relação de confiança estabelecida entre as partes, tentou convencer a Assistente a aceitar aquele preço, fazendo-a crer que era um bom valor, aceitável, sabendo de antemão o valor aproximado de mercado daquela fracção, até por comparação ao valor que foi vendida a fracção 22J por HKD\$11,000,000.00, era superior ao valor vendido.

21) A actuação da 1ª Arguida, não passou somente por a alterar a verdade, mas projectou na Assistente uma falsa representação da realidade, enganando-a ou induzindo-a em erro sobre os factos, conduta que se traduziu na deliberada deflacção do valor do imóvel, fazendo crer a Assistente que o valor atribuído correspondia ao valor de mercado e que o futuro comprador era outra pessoa, que não um seu familiar, para que ela própria e o 2.º Arguido obtivessem uma vantagem patrimonial que se consubstancia na aquisição de um prédio por um valor inferior ao de mercado.

22) Socorremo-nos do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04 de Outubro de 2007, em que é dito o seguinte: “Como já entendeu este Tribunal, entendimento que se mantém, (Ac. de 18-10-2001, 2362/01-5, também subscrito pelo mesmo relator), a astúcia posta pelo burlão tanto pode consistir na invocação de um facto falso, como na falsa qualidade, como na falsificação da escrita, ou outra qualquer. Interessa, apenas, que os factos invocados dêem a uma falsidade a aparência de verdade, ou, como diz a lei alemã, o burlão refira factos falsos ou altere ou dissimule factos verdadeiros. O burlão, actuando com destreza pretende enganar e surpreender a boa fé do burlado de forma a convencê-lo a praticar actos em prejuízo do seu património ou de terceiro. É indispensável, assim, que os actos além de astuciosos, sejam aptos a enganar, não se limitando o burlão a mentir, mentindo com engenho e habilidade, revelando uma maior intensidade no dolo e uma maior susceptibilidade dos outros serem convencidos. Longe de envolver, de forma inevitável, a adopção de processos rebuscados ou engenhosos, a sagacidade do agente comporta uma regra de "economia de esforço", limitando-se o burlão ao que se mostra necessário em função das características da situação e da vítima. A idoneidade do meio enganador utilizado pelo agente afere-se tomando em consideração as características do concreto burlado.”

23) Ora, no caso em apreço, os Arguidos, ou, pelo menos, a 1ª Arguida usou da sua astúcia, como

já referido, e também da confiança que a Assistente tinha nesta, para que vendesse o imóvel ao seu filho por um valor francamente inferior ao do mercado.

24) Não colhem os argumentos expendidos pelos Arguidos, de forma a afastar o ónus que impende sobre aqueles, especialmente sobre a 1ª Arguida. Independentemente da existência de uma relação de parentesco com o comprador, a 1ª Arguida deveria ter agido de forma diligente, através da obtenção de avaliações, ou procurar saber junto da Direcção dos Serviços de Finanças qual o valor das fracções, ou pelo menos informar a Assistente que esse deveria ser *o iter* lógico.

25) Salvo o devido respeito, também não merece o nosso apoio a tese de que se vende a quem apresente o melhor preço. Não é só a quem apresente o melhor preço, antes disso, necessário é saber qual o preço adequado, razoável, e foi aqui que a argúcia da 1ª Arguida residiu!

26) E caso a 1ª Arguida tivesse envidado todos os esforços para apurar o valor da fracção, esta teria sido vendida que não sucedeu!

27) E quanto mais elevado fosse o produto da venda do imóvel, mais elevada seria o montante devido a título de comissão e, como sabemos, tal valor fixa-se em 1% sobre o valor da transacção do imóvel.

28) A 1ª Arguida não estava interessada no valor da comissão, mas, sim, em obter para si ou para o seu filho um imóvel por preço baixo, abaixo do preço do mercado, que como agente imobiliária bem conhecia, usando, assim conscientemente (com dolo) tácticas enganosas com a Assistente, para obtenção da referida vantagem patrimonial.

29) E, tal conduta, por parte da 1ª Arguida e do 2.º Arguido, que através do erro e do engano, levaram a que a Assistente procedesse à venda do imóvel por um preço deflacionado, provocou na esfera da Assistente um prejuízo patrimonial, por não ter podido vender a fracção pelo preço que era praticado no mercado.

30) Pelo que, salvo melhor entendimento, entendemos que se encontram preenchidos os elementos objectivos do crime de burla, p.e.p., pelo artigo 211.º do Código Penal.

31) Em face de tudo o exposto, deverão os Arguidos ser condenados, por terem sido provados

*

駐初級法院刑事法庭的檢察院代表作出答覆，認為應裁定上訴人之上訴理由成立，並且發回重新審理，詳見卷宗第 498 頁至第 502 頁。²

nos autos factos suficientes que consubstanciam a prática de crime de burla.

32) Assim, como já referido, existe erro notório de apreciação de prova face aos factos provados, assim como, erro de julgamento, na subsunção das normais penais aos factos provados, nos termos do n.º 2, alínea c) e alínea a) *a contrario*, do artigo 400.º e do n.º 1 do artigo 400.º, ambos do Código de Processo Penal vícios que enfermam todo o processo de realização da prova e da verdade material e, em consequência ferem a douta sentença proferida pelo tribunal *a quo*, de nulidade.

33) Caso assim não seja o entendimento de V. Exas., devem os autos baixar ao Tribunal Judicial de Base para a renovação da prova, tudo nos termos e para os efeitos da alínea a) do n.º 2 do artigo 400.º conjugado com o artigo 415.º, ambos do do Código de Processo Penal.

² 檢察院提出以下答覆理據（結論部分）：

CONCLUSÕES:

1- Tendo provado que a Arguida B, ocultou que o comprador é seu filho, e até o dinheiro para pagamento do sinal saiu da sua conta para aquisição da fracção em causa, cujo valor é manifestamente inferior ao do avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Direcção dos Serviços de Finanças, não se pode considerar não provado a intenção de obter enriquecimento para si ou para terceiro, segundo as regras de experiência comum;

2- Perante uma situação de ocultação de um "negócio consigo mesmo", e tendo persuadida a Assistente para vender num baixo preço, é manifesta a intenção de obter para si ou para terceiro um enriquecimento ilegítimo;

3- O referido meio enganoso constitui astúcia, segundo requisito do crime de burla;

4- Em qualquer processo penal em geral, e, a nível probatório em particular, o valor dos bens são provados mediante documentos, tais como recibos, durante a sua aquisição, ou determinados mediante

*

第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 作出答覆, 認為應裁定上訴人之上訴理由不成立, 維持原審法院的判決 (詳見卷宗第 508 頁至第 511 頁) ³

peritos/avaliadores, que bem ou mal, é um valor "formal" para efeitos processuais;

5- Nos presentes autos, a avaliação até foi feita por um órgão oficial subordinado à Direcção dos Serviços de Finanças, composto por funcionários e individualidades do sector, o que reveste de autoridade, independência e profissionalidade;

6- Preenchido os três requisitos do crime de burla, pelo menos, deve ser condenada a primeira Arguida.

Nesses termos e nos demais de direito, verificou-se o vício de erro notório na apreciação da prova nos termos do art. 400º no. 2 al a) devendo julgar procedente o recurso e determinar o reenvio para novo julgamento fazendo a habitual!

³ 第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 作出答覆 (結論部分):

CONCLUSÕES:

1 - Em processo penal, de antemão, cabe notar que com excepção de matéria do conhecimento oficioso, ao tribunal de recurso cumpre resolver apenas as questões material e concretamente alegadas na motivação de recurso e devidamente delimitadas ao mesmo tempo nas conclusões da mesma, e já não responder a toda e qualquer razão aduzida pela parte recorrente para sustentar a procedência das suas questões colocadas

2 - As supostas “razões” aduzidas pela recorrente em sua peça de recurso, nomeadamente, a ocultação da qualidade de seu filho do comprador, o valor de venda da fracção, a falta de avaliação do valor da fracção, e o ter pago o preço por parte da mãe/arguida, são pormenores que o Tribunal Colectivo (“*a quo*” ponderou, estudou e avaliou antes de chegar á conclusão culminando com a absolvição “*in totum*” dos 2 arguidos,

3 - Pelo que, ao tentar levar essas considerações para a fase recursória, a recorrente não está senão a manter a sua discordância pessoal perante a absolvição dos arguidos, ainda que para tal esteja a

*

案件卷宗移送本院後，駐本審級的檢察院代表作出檢閱及提交法律意見，認為應裁定上訴人之上訴理由不成立及維持原判（詳見卷宗第 521 頁至第 523 頁）。

*

本院接受上訴人提起的上訴後，組成合議庭，對上訴進行審理，各助審法官檢閱了卷宗，並作出了評議及表決。

二、事實方面

原審法院經庭審後認定以下事實：

獲證明屬實之事實：

- 1) 案發時，輔助人 A 較常居於中國內地。
- 2) 第一嫌犯 B 是一名房地產經紀，而第二嫌犯 C 是第一嫌犯 B 的兒子。
- 3) 於 2005 年 4 月 12 日，輔助人 A 透過第一嫌犯 B 購買並取得位

invadir o campo da e imiscuir-se na livre apreciação da prova produzida, que é um apanágio que lhe está vedado, nos termos do artigo 114.º do Código de Processo Penal de Macau.

4 - O “erro notório na apreciação da prova” apenas existe quando se dão como provados factos incompatíveis entre si, isto é, que o que se teve como provado ou “não provado está em desconformidade com o que realmente se provou, ou que se retirou de um facto tido como provado uma conclusão logicamente inaceitável. Não é o caso.

5 - Existe erro de julgamento quando uma sentença omite a pronúncia sobre uma questão sobre a qual se devia pronunciar, explicando a razão para essa omissão. O que inexistente no acórdão recorrido.

於澳門海灣南街 122 號信和廣場 XX 樓 XX 座之單位（下稱“獨立單位”）。

4) 基於第一嫌犯 B 為輔助人 A 促成及完成上述獨立單位的交易過程順利，第一嫌犯 B 獲得輔助人 A 的信任，故由 2005 年至 2019 年 3 月，凡涉及獨立單位的事宜，包括出租等事宜，輔助人 A 多會諮詢第一嫌犯 B 的意見，並委託第一嫌犯 B 處理相關獨立單位的事宜。

5) 在 2018 年 9 月 14 日，輔助人 A 有意出售獨立單位，故要求第一嫌犯 B 作為其房地產經紀協助進行問價及查詢。

6) 第一嫌犯 B 得知上述事宜後，便著手協助輔助人 A 出售上述獨立單位。

7) 於 2019 年 3 月 8 日，第一嫌犯 B 向輔助人 A 聲稱有客人欲以 660 萬元（陸佰陸拾萬圓）購買該獨立單位，並表示單位的市值為 700 萬元（柒佰萬圓），同時，告知輔助人 A “現時成交很少、新樓降價出售、涉案房子很舊、需要裝修、沒有人投資、未來有跌就沒有升”的資訊。輔助人 A 接收到這些資訊。

8) 於 2019 年 3 月 10 日，第一嫌犯 B 向輔助人 A 聲稱客人願意以港幣 675 萬元（港幣陸佰柒拾伍萬圓）購買獨立單位，並表示此價錢已經是很好的售價，經過第一嫌犯 B 的遊說後，輔助人 A 接納了第一嫌犯 B 的提議，同意以港幣 675 萬元（港幣陸佰柒拾伍萬圓正）將單位出售。

9) 然而，第一嫌犯 B 並沒有告知輔助人 A，作為買家的第二嫌犯 C 是第一嫌犯 B 的兒子。

10) 於 2019 年 3 月 11 日，第一嫌犯 B 從自己開立的澳門國際銀行的戶口（編號：110400167222）內發出款項為港幣 60 萬元（港幣陸拾萬圓）的本票，以作為第二嫌犯 C 購買獨立單位時的定金。

11) 經協商後，輔助人 A 同意以港幣 675 萬元（港幣陸佰柒拾伍萬圓）將該獨立單位出售，並簽署了樓宇買賣合約及收取了用以支付定金的本票。

12) 在簽署了樓宇買賣合約後，由於輔助人 A 需要到匯豐銀行辦理與獨立單位相關的銀行業務，輔助人從銀行職員處聽到了有關樓價的訊息，因而認為自己單位的成交價格 — 港幣 675 萬元（港幣陸佰柒拾伍萬圓）相較於當時實際的市場價格低了很多。

13) 經財政局評估，上述獨立單位於 2018 年 12 月至 2019 年 6 月期間被評估的價值為澳門幣 8,792,000 元（澳門元捌佰柒拾玖萬貳仟圓）。

14) 為此，輔助人 A 基於上述的價格理由，以及以第一嫌犯 B 與第二嫌犯 C 為母子的關係，輔助人 A 要求取消交易。第二嫌犯 C 要求輔助人 A 賠償雙倍定金，其後，第二嫌犯 C 針對輔助人 A 提起了預約合同的特定執行之訴。

15) 第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 是在自由、自願及有意識的情況下作出上述行為。

此外，還查明：

第一嫌犯表示具有中學三年級的學歷，地產經紀，每月收入為 5,000 澳門元，與在內地從事務農工作的丈夫育有兩名子女（子女們已成年）。

第二嫌犯表示具有大學畢業的學歷，醫生，每月收入為 7 至 10 萬澳門元，暫未有子女。

根據嫌犯的最新刑事記錄顯示，嫌犯屬於初犯。

*

未能證明的事實：

第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 有意以不合理地低於市值的價錢買入獨立單位從而獲利，故決定利用輔助人 A 對澳門的房地產市場的不熟悉及對第一嫌犯 B 的信任，向輔助人 A 提供該獨立單位不實的市場價格，藉此讓第二嫌犯 C 作為買家買入獨立單位。

於 2019 年 3 月 8 日，第一嫌犯 B 向輔助人 A 虛構涉案單位的市場價值。

事實上，涉案的獨立單位於 2019 年 3 月 10 日可以成功出售的價值為澳門幣 8,792,000 元（澳門元捌佰柒拾玖萬貳仟圓）。

第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 意圖以不合理地低於市價的價錢買入獨立單位，故意利用輔助人 A 對澳門的房地產市場的不熟悉，以及輔助人 A 對第一嫌犯 B 作為房地產經紀的信任，通過向輔助人 A 提供錯誤的資訊，以及隱瞞兩名嫌犯之間的母子關係，以致輔助人 A 以低於市價約百分之二十的價錢將獨立單位出售予第二嫌犯 C，造成輔助人 A 相當巨額之經濟損失。

第一嫌犯 B 及第二嫌犯 C 清楚知道彼等行為是法律所不容，且會受法律制裁。

起訴批示及答辯狀中與上述已證事實不符的其他事實。

三、法律方面

本上訴涉及以下問題：

- 在審查證據方面明顯有錯誤
- 適用法律錯誤
- 再次審查證據

*

關於審查證據方面明顯有錯誤

上訴人認為，原審法院沒有將控訴書第 6、7（首部份）、15 和 16 點事實認定為已證事實，違反了一般經驗法則，在審查證據方面存在明顯錯誤。

上訴人指出，根據第一嫌犯和第二嫌犯的聲明以及卷宗書證：第一嫌犯沒有將其與第二嫌犯（買受人）的母子關係告知輔助人；第一嫌犯知道同一時期另一單位 22J 的售價；第一嫌犯沒有要求銀行為涉案單位估價，因其知道一般銀行的估價較高；第一嫌犯武斷涉案單位的出售價格；第一嫌犯承認其曾告知輔助人買家並非其家人；第一嫌犯降低向輔助人收取的佣金；第一嫌犯以其個人本票支付涉案單位的訂金，因此，第一嫌犯欺騙輔助人將物業以低於市場之價格出售給第二嫌犯，實際上是出售給自己。

*

關於“審查證據方面明顯有錯誤”，終審法院於 2001 年 3 月 16 日在第 16/2000 號刑事上訴案的判決中指出：“審查證據中的明顯錯誤

是指已認定的事實互不相容，也就是說，已認定的或未認定的事實與實際上已被證實的事實不符，或者從一個被認定的事實中得出在邏輯上不可接受的結論。錯誤還指違反限定證據的價值的規則，或職業準則。錯誤必須是顯而易見的，明顯到一般留意的人也不可能不發現。”

簡言之，審查證據方面明顯有錯誤，是指法院認定事實時，明顯有違經驗法則和常理，或明顯違反法定證據價值法則，或明顯違反職業準則。錯誤必須是顯而易見的，明顯到一般留意的人也不可能不發現。

根據《刑事訴訟法典》第 114 條規定，法官根據自由心證原則，按一般經驗法則和常理來評價各種被審查的證據之證明力，並認定獲證明或不獲證明的事實，除非法律有其他規定。

一般經驗法則是指基於日常生活經驗而來的，一種客觀普遍之定則，可為大多數人接受，且絕非主觀或狹隘之個人判斷。

誠然，訴訟當事人出於不同的立場、經驗，對於涉案事實會作出各自不同的價值判斷。但是，上訴人不能以其個人對證據之評價強加於審判法院，更不能要求審判法院必須作出與其個人價值判斷相一致的心證。

*

被上訴判決在判案理由中指出：

“第一嫌犯 **B** 講述了案發的經過，表示被害人為其客戶，當時由於政府針對第二套及以上的物業剛推出辣稅（特別印花稅），令樓宇有價無市，被害人案中所出售的單位有滲水的情況，所以很難找到買家，當時有一名 X 小姐（“XXX”）曾出價港幣 670 萬元，但被害人要求賣港幣 700 萬元，最

後該名客人放棄購買；由於其（第一嫌犯）認為即使涉案單位有滲水的問題，但價錢仍屬可以，所以著其兒子（即第二嫌犯）購買，最後以港幣 675 萬元成交，過程中被害人曾有問過買家的身份，由於當時未有簽佣金紙，怕被害人不願意支付佣金，所以沒有向被害人表明自己與第二嫌犯的母子關係，第一嫌犯表示曾居於信和廣場被害人樓下同樣的單位，所以了解單位的狀況。

第二嫌犯 C 講述了案發的經過，當時是母親（即第一嫌犯）向其提及涉案的單位，並問其有否意思購買，手續由第一嫌犯協助處理，但被害人在簽署合同後反悔，初時以為取消交易便算，但其所繳付的稅款不獲政府退回，首置免稅額也當作被使用，所以後來將事件交由律師處理，並走相應的法律流程；第二嫌犯表示母親自小替其儲蓄，所以當時已有足夠的款項支付首期。

被害人 A（輔助人）確認事發前有透過網絡查詢過澳門的房地產價格，但她當時查的是路氹城區新樓的價格（因為打算換新樓），但沒有查過其單位的價格，也沒有與同區單位的樓價作比對，被害人表示其單位一直出租予他人，收回來時有到過單位，但應該沒有案中相片（第 365 頁至第 368 頁）所示的情況那麼嚴重；一開始時第一嫌犯提出將單位掛港幣 700 萬元的售價，因其相信第一嫌犯的專業，所以同意以該價錢掛牌出售，倘若知悉買家為第一嫌犯的兒子，便不會出售，被害人表示過程中不知道是否曾有其他客戶出價，由始至終其只以為是同一買家，因為第一嫌犯沒有向其提及有其他客人，交易過程中曾發現買家姓“Y”，其曾問第一嫌犯買家是否其家人，但第一嫌犯否認，並表示是茶餐廳的老板，簽了合同及收了訂金才有人向她（被害人）表示賣便宜了，被害人表示出於當時對第一嫌犯的信任，第一嫌犯表示前景不好，所以才答應將自己的房子出售；此外，被害人表示涉案單

位其在 10 多年前購入，購入價約為港幣 168 萬元；被害人確認交易過程中曾有叫第一嫌犯退合同再讓其考慮一下，之後認為價錢可以，所以才將房子出售；此外，由於被害人已有另一民事程序就本案的事宜提出了反訴，因此，被害人同意不在本案處理賠償的事宜。

司警證人 **XXX** 講述了其所參與的調查工作，並講述了其在報告中得出被害人 / 輔助人沒有被詐騙的結論所依據的理由，其中包括從被害人與第一嫌犯的電話訊息中，被害人在轉讓前曾有認為售價太低，因而不想出售，但經再商議後，被害人最終同意將案中不動產出售，過程中未見被害人存在受威迫的情況，也未有發現存在詭計，且被害人也表示出售前自己有查過樓價。

(辯方證人) **XXX** 表示自己從事地產經紀行業 10 多年，其知悉涉案單位的面向及信和廣場 **XXX** 的出售情況及兩者景觀的差別，並表示案發期間正值政府剛推出特別印花稅的“辣招”，導致當時樓宇價錢回落，信和廣場當時的呎價為 8,000 澳門元左右，涉案單位的開價當時約為 700 餘萬，之後再讓買家還價，由於涉案單位存在漏水的情況且有租約在身無法看房，價格也會因此而受到影響。

(辯方證人) **YYY** 表示在政府推出特別印花稅後不久，第一嫌犯曾經向其推介信和廣場的一個單位，單位當時仍有租約，所以無法看房，其(證人)知道信和廣場有很多單位滲水，第一嫌犯表示其所推介的單位也有滲水的問題，已忘記業主的開價，但印象中其(證人)還過港幣 660 萬元，第一嫌犯表示這個價錢應該無法傾妥，故著證人再加些，所以其(證人)再加多港幣 10 萬元(即港幣 670 萬元)，第一嫌犯表示可能傾得到，但由於後來仍然擔心漏水的問題，所以放棄購買有關單位；證人表示自己經營飲食業，第一

嫌犯稱其“茶餐廳事頭婆”。

.....

根據卷宗調查所得的證據，經作出綜合的分析後，考慮到兩名嫌犯的聲明，結合輔助人（被害人）的聲明、證人的證言及卷宗的資料，兩名嫌犯否認詐騙被害人，但第一嫌犯承認當時沒有將其與第二嫌犯（買家）的母子關係告知被害人，並作出了解釋。

被害人（輔助人）講述了其出售單位的過程，表示不知悉除第二嫌犯外，還有其他買家曾經出價。

證人 YYY 確認第一嫌犯曾向其介紹過一個信和廣場的單位，但單位仍有租約（無法看房）且有滲水的問題，所以雖然曾先後還價港幣 660 萬元、港幣 670 萬元，但最終仍因擔心維修滲水的問題而作罷。

卷宗第 11 頁至第 16 頁載有輔助人所提供的微信通訊記錄。

卷宗第 17 頁至第 18 頁載有相關的房地產中介合同及樓宇買賣合約。

卷宗第 20 頁載有第二嫌犯的出生證明資料，證實其為第一嫌犯的兒子。

卷宗第 21 頁至第 22 頁背頁載有涉案單位的物業評估報告。

卷宗第 44 頁至第 45 頁載有財政局所提供的樓價資料及物業價值的評估資料。

卷宗第 237 頁至第 243 頁背頁載有兩名嫌犯所提供的微信通訊記錄。

卷宗第 272 頁至第 273 頁背頁載有就案中有關微信通訊的語音內容所轉錄的文字記錄。

卷宗第 365 頁至第 368 頁載有辯方所提交的有關涉案單位的相片。

在對案中的證據作出綜合及邏輯的分析後，首先，關於涉案單位的價值

雖然卷宗第 44 頁至第 45 頁載有一份涉案單位的估價資料，然而，該報告的價格只屬評估的性質，僅具參考作用。

事實上，本澳對不動產市場並沒有進行官方的定價，換言之，在這個自由市場的制度下，買賣雙方可以自由商定不動產的價格，業主所開出的價格可以由其自行訂定，同樣，實際的成交價格也可以由買賣雙方自行訂定，但不妨礙財政局為著稅務方面的效力而自行評定其價值。

在這種機制下，結合二手市場上的“羊群心理”，業主們很多時會參考周邊地區單位的價格再定出自己單位的出售價，過程中更會無視自己單位的實際維護狀況，務求找到出價最高的買家，也形成“有價無市”的狀況。

正如涉案的單位，財政局在上述文件當中並沒有考慮到（至少庭審期間沒有證實其考慮過、文件當中也未見其考慮過）涉案單位的具體狀況，尤其是案中所顯示的漏水問題。

我們都知道，單位出現滲漏問題自必然會對住房者造成困擾，甚至可影響單位的宜居性，倘若涉及公共部分的問題，維修難度與開支也會大增。正如證人 YYY 也表示由於知悉信和廣場有很多單位出現滲漏情況，所以最後仍然放棄購入有關單位。

從上述財政局的文件所見，2018 年 12 月至 2019 年 6 月期間，包括涉案單位在內，信和廣場僅有 4 宗成交個案，當中，22A 單位移轉了 90% 的業權，成交價也只不過是 646,362 澳門元。

所以，即使業主將定價定得再高，沒有買家的話，定價也不能作為其真正的價值；所以，對本案而言，買家願意成交的價格才具有其真正的意義。

在本案當中，根據卷宗第 237 頁至第 238 頁的資料，被害人自 2018 年

9月14日起便委托第一嫌犯放售單位，過程當中，第一嫌犯表示 YYY 曾經就涉案單位出價（還價），而 YYY 也表示當時第一嫌犯曾聲稱信和廣場有一單位出售，且確認有滲漏的問題，YYY 確認曾還價 660 萬港元，第一嫌犯要求其出高點價錢，YYY 之後也曾給予過 670 萬港元的還價。

除了這一價格，案中未見有其他客戶開出高於這個價格；倘若第一嫌犯一開始便刻意藉此詐騙被害人，也不會等到 2019 年 3 月 10 日才成交吧？！且打從一開始單位所開出的售價便是港幣 700 萬元，被害人也同意以這個價格開售，如明顯低於市場價（約 20%），應該一開盤便有很多人爭著購買才對。

針對涉案單位，倘若認為 800 多萬才是市場公認的價格，那麼，為何 YYY 最終仍會放棄購買？因此，倘若沒有買家，所謂樓宇的價值，也只不過是一個數字而已，更不能作為本案當中認定犯罪的依據。

事實上，即使以這個最後被 YYY 捨棄的價格作為涉案單位的市場價值，第二嫌犯最後以港幣 675 萬元購入單位，仍然高於 YYY 最後所開出的港幣 670 萬元。

因此，案中並未能證實所謂的不當利益。

對於輔助人一方所指，第一嫌犯利用了第二嫌犯的名義，購入涉案單位再作出售圖利的說法，儘管輔助人律師在庭審期間不斷質疑第二嫌犯首期款項來源的合理性，但單憑這種反反覆覆的提問，而沒有採取正確、有用的舉證方式，其所提出的質疑，也只屬一種猜測，故未能獲得採納。

另一方面，根據被害人與第一嫌犯的對話訊息內容，結合庭審期間調查所得的證據，在交易的過程中，被害人曾認為售價太低而有所猶豫，第一嫌

犯有讓被害人自行作出決定，正如庭審期間，被害人也表示最後認為港幣 675 萬元也可以，所以她才願意出售。

還有一點值得考慮的是，被害人當年以約港幣 168 萬元購入涉案單位，現在有買家願意以港幣 675 萬元承接，市場上有許多同樣以低價購入單位的業主，後來因本澳不動產市場價值的急速上升，也會有這種覺得價錢差不多便同意成交的心態，更何況被害人並非居於涉案單位，且有著換新樓的打算，倘若其繼續持貨，便有可能需要再付出一筆資金來維修單位的滲漏問題，從而影響其對涉案單位成交價的接受能力。

事實上，被害人的不甘心是因為其在銀行辦理手續時有人對她說單位賣便宜了，但這位不名人士又是否了解單位的實際狀況？是否又可以這樣武斷地認為被害人被詐騙了？

雖然被害人認為是第一嫌犯隱瞞了其與買家為母子的關係而導致自己受騙，且表示倘若知道便不會將房子賣掉，但試想想，倘若其單位這樣一直找不到買家，或者沒有出價更高的買家，又甚至事後二手樓宇市場大幅下滑，那麼，相信被害人便不會有被騙的結論，更不會因為第一嫌犯沒有告知其與買家的關係而認為受騙了吧？！

我們不能以這種第一嫌犯無法控制的樓宇市場波動來作為案中兩名嫌犯有否構成詐騙的依據。

雖然第一嫌犯隱瞞了自己與買家的關係確實有不妥當之處，且也被當局作出行政處罰（參見卷宗第 182 頁至第 199 頁），但不能斷言這種違規便即構成刑法上的詐騙，兩者應予區分。

本院認為，在本案當中，基於未有人開出高於成交價的價格，且未能證

實有出價更高的買家及願意購買涉案單位的情況下，第一嫌犯仍刻意使用詭計去隱瞞這些真實的買家，令被害人產生錯誤而將涉案不動產以低於這些真實成交價（出價）的價格出售，因此，本院認為未足以認定兩名嫌犯實施了案中對其所指控的詐騙罪。

綜上，在對不同理解給予應有的尊重的情況下，起訴批示的控訴理由未能成立，因此，指控第一嫌犯 **B** 及第二嫌犯 **C** 以直接共同正犯、故意及既遂的方式所觸犯的《澳門刑法典》第 211 條第 4 款 a 項所規定及處罰的一項「**詐騙罪（相當巨額）（共犯）**」，均判處**罪名不成立**。”

*

我們同意駐本院檢察院代表的見解，本案問題的關鍵是涉案單位的出售價格是否不合理地低於市場價格。

財政局為著稅務效力作出的估價並不能等同於市場價格，且市場價格也不是劃一的。一個物業單位的出售價格受到諸多因素的影響，包括，具體單位的狀況、市場現狀及前景，等等。

根據卷宗之證據，財政局對涉案單位的估價為澳門幣 8,792,000 元，最後的出售價為港幣 675 萬，相當於澳門幣（以 1:1.0315 計算）6,962,625 元，約低於財政局估價 20%。根據兩名嫌犯、輔助人、各證人的聲明，以及卷宗內的書證，特別是第一嫌犯和輔助人之間的就出售涉案單位進行溝通的通訊紀錄，第一嫌犯告知輔助人涉案單位的市場價格為 700 萬左右，亦告知其單位漏水、保養不當、政府出“辣招”、市場因政府“辣招”而導致投資者大幅減少等對價格的影響因素。而這些資訊均是公開的，輔助人可以獲得相關資訊並據此作出其個人的

判斷。而事實上，輔助人亦經猶豫及考慮之後決定以港幣 675 萬元出售。當中，我們看不到第一嫌犯故意欺瞞及壓低售價的情況。

另外，第一嫌犯向輔助人故意隱瞞其和買受人的母子關係，這是應譴責的不誠實的行為，然而，本案並不能因此隱瞞行為而認定兩名嫌犯的購買行為是刑事詐騙。

細讀被上訴判決，原審法院對卷宗所得之證據作出了詳盡、客觀、綜合及批判的分析，並對案件事實作出符合一般經驗及邏輯的判斷，清晰地體現出法院心證的形成，未見已認定的或未認定的事實與實際上已被證實的事實不符，亦未發現從一個被認定的事實中得出在邏輯上不可接受之結論，同時，也不存在任何違反常理和限定證據的價值的規則之情形。原審法院在審查證據方面並不存在上訴人指稱的因違反一般經驗法則而沾有“審查證據方面明顯有錯誤”的瑕疵的情形。

事實上，上訴人是在質疑原審法院對於案件事實的認定，藉以表達其對原審法院所認定的事實的不同意見，試圖質疑法官的自由心證，而原審法院以客觀的、合乎邏輯及符合常理的方式審查分析證據，在此基礎上所形成的心證是不應被質疑的。

基於此，上訴人的上訴理由不成立。

*

基於上述決定，上訴人提出的將卷宗發回重審、再次調查證據以及判處兩名嫌犯罪名成立的要求已無須審理。

四、決定

綜上所述，合議庭裁定上訴人的上訴不成立，維持原審判決。

*

本上訴之訴訟費用由上訴人負擔，其中司法費定為 6 個計算單位。
著令通知。

澳門，2023 年 7 月 13 日

周艷平
(裁判書製作人)

蔡武彬
(第一助審法官)

陳廣勝
(第二助審法官)

(但本人認為，應直接改判兩名嫌犯詐騙罪罪成，因為第 7、第 8、第 9、第 13、第 14 和第 15 點既證事實已足以顯示兩名嫌犯是以共同正犯身份故意詐騙上訴人，原審的絕大多數未證事實僅涉及對犯罪故意的認定，上訴庭是完全可以根據各條既證事實，在法律層面認定兩名嫌犯的詐騙犯罪故意，而原審有關案中單位於 2019 年 3 月 10 日可以以澳門幣 8792000 元成功出售之未證事實與上述既證事實並無衝突，因為未能證實在該天可以以該價格出售這點並不必然排除單位的實質價值是該金額—另特別詳見中級法院第 116/2018 號刑

事上訴案 2018 年 4 月 19 日裁判書就詐騙罪罪名、《刑法典》第 9 條第 2 款和《民法典》第 219 條第 1 款的聯合適用之法律見解）。