

裁判字號：臺灣高等法院 102 年上易字第 2556 號刑事判決

裁判日期：民國 103 年 01 月 02 日

裁判案由：詐欺

臺灣高等法院刑事判決 102年度上易字第2556號

上訴人 臺灣新北地方法院檢察署檢察官

被告 曾金賢

被告 劉幸進

上列上訴人因被告等詐欺案件，不服臺灣新北地方法院101 年度易字第2120號，中華民國102 年9 月18日第一審判決（起訴案號：臺灣新北地方法院檢察署100 年度偵字第18515 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

理 由

壹、證據能力部分：

- 一、按被告以外之人（包括證人、鑑定人、告訴人、被害人及共同被告等）於審判外之陳述雖不符刑事訴訟法第159 條之1 至之4 等四條之規定，然經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有刑事訴訟法第159 條第1 項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，同法第159 條之5 定有明文。立法意旨在於傳聞證據未經當事人之反對詰問予以核實，原則上先予排除。惟若當事人已放棄反對詰問權，於審判程序中表明同意該等傳聞證據可作為證據；或於言詞辯論終結前未聲明異議，基於尊重當事人對傳聞證據之處分權，及證據資料愈豐富，愈有助於真實發見之理念，且強化言詞辯論主義，使訴訟程序得以順暢進行，上開傳聞證據亦均具有證據能力。查本件除如上所述外，以下所引用之被告以外之人於審判外之供述證據，因檢察官、被告2 人於本院準備程序及審判程序時均表示沒意見（見本院卷第35頁、第36頁、第50頁至第53頁），且迄至言詞辯論終結前均未聲明異議，而本院審酌上開供述證據資料製作時之情況，無不當取供及證明力明顯過低之瑕疵，認以之作為證據應屬適當，揆諸前開規定，本院亦認為均應有證據能力。
- 二、另本院以下援引之其餘非供述證據資料（見本院卷第53頁至第65頁），檢察官、被告2 人於本院準備程序、審判程序時對其證據能力均不爭執（見本院卷第36頁、第37頁、第52頁至第58頁），且其中關於刑事訴訟法第164 條第2 項規定，證物如為文書部分，係屬證物範圍。該等可為證據之文書，

已經依法踐行調查證據之程序，即提示或告以要旨，自具有證據能力，併此敘明。

貳、實體部分：

- 一、公訴意旨略以：被告曾金賢明知其原所有位於新北市板橋區（即改制前之臺北縣板橋市，下同）大觀路2 段174 巷151 弄○號之房屋，曾於民國90年10月間發生縱火命案（即俗稱之兇宅），竟基於意圖為自己不法所有之犯意，先於95年1 月23日將上揭房屋所有權移轉予有犯意聯絡之被告劉幸進後，復共同隱匿該房屋為「兇宅」之重要交易事項，致告訴人林采穎陷於錯誤，於96年9 月19日，以總價新臺幣（下同）1,150 萬元之價格購入本件房屋，並於96年9 月29日完成登記，另於同年10月10日與被告曾金賢簽立租賃契約，由林采穎以每月7 萬5 千元之租金出租本件房屋予被告曾金賢。詎被告曾金賢於繳交4 個月之房屋租金後，即拒絕繳交租金，雖經告訴人林采穎多次催討，被告曾金賢均置之不理，告訴人林采穎為避免貸款壓力，即於97年4 、5 月間，以1,080 萬元之價格將本件房屋轉售予王錦葉。嗣於98年9 月間，因王錦葉查知上開房屋為「兇宅」，並對告訴人林采穎提起返還價金及損害賠償之民事訴訟，告訴人林采穎始知受騙。因認被告曾金賢、劉幸進2 人均涉有刑法第339 條第1 項之詐欺取財罪嫌云云。
- 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154 條第2 項、第301 條第1 項分別定有明文。次按，事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，以為裁判基礎；又認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據（最高法院40年臺上字第86號及30年上字第816 號判例可資參照）。據此，刑事訴訟上證明之資料，無論為直接證據或間接證據，均須達於通常一般之人均不致於有所懷疑，而得確信為真實之程度，始得據為有罪之認定，若關於被告是否犯罪之證明未能達此程度，而有合理性懷疑之存在，致使無從形成有罪之確信，根據「罪證有疑、利於被告」之證據法則，即不得遽為不利於被告之認定（最高法院76年臺上字第4986號判例意旨可資參照）。又按告訴人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認（最高法院52年台上字第1300號判例意旨參照）。再按刑法第339 條第1 項詐欺罪之成立，以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。所謂以詐術使人交付，必須被詐欺人因其詐術而陷於錯誤，若其所用方法，不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成該罪（最高法院46年台上字第260 號判例可資參照）。易言之，行為人如非自始基於不法取財或

得利之意圖，客觀上亦無施用詐術之行為，或並無損害發生，或所受損害，非由欺罔行為陷於錯誤所致，均不得以詐欺罪相繩。另檢察官對於起訴之犯罪事實，倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出之證明方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院92年臺上字第128號判例意旨足資參照）。

三、公訴人認被告曾金賢、劉幸進等2人涉犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪犯行，無非係以被告曾金賢、劉幸進等2人於偵查中之供述、證人即告訴人林采穎、證人洪本源、鄭植仁於偵查中之證述及不動產買賣契約書、房屋租賃契約書、存證信函、民事起訴狀、剪報、新北市板橋地政事務所100年3月23日新北板地登字第0000000000號函暨土地登記申請書、土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書、原審法院99年度重訴字第211號民事判決書、新北市板橋區農會100年12月29日板農（信浮洲）字第0000000000號函暨借款申請書、授信約定書、新北市板橋區農會101年2月6日板農（信浮洲）字第0000000000號函暨交易明細表及匯款申請書各1份等為其主要論據。

四、訊據被告2人對於上揭房屋原係被告曾金賢所有，嗣輾轉借名登記至劉幸進名下，被告劉幸進於96年9月19日與告訴人林采穎簽署卷附之本件房屋買賣契約書並於同年9月29日完成登記，被告曾金賢復與林采穎簽立租賃契約承租本件房屋並於契約中附有買回本件房屋之條款等情固均坦承不諱，惟均堅決否認有何上開詐欺犯行。被告曾金賢辯稱：伊係以該房屋作為向告訴人借款之擔保，並非單純買賣房屋；告訴人與其男友鄭盛隆曾經承租共同居住於該房屋2年，且告訴人之房屋亦位於大觀路2段174巷內，顯難認告訴人未知悉該屋曾發生縱火命案，被告2人並無隱匿上情；又伊與告訴人就上開房屋另有訂定買回條款言及出賣人即伊得於買賣契約成立之日起4年內買回，故伊並無詐欺取財之犯意及犯行等語；被告劉幸進則辯稱：伊與被告曾金賢係朋友關係，被告曾金賢就上開房屋借用伊之名義登記，致遭被告曾金賢利用作為人頭；伊係在該房屋過戶登記予告訴人後，始知曾發生縱火命案，並無隱匿上情，伊亦無詐欺取財之犯意及犯行等語。

五、經查：

（一）查上揭房屋原係被告曾金賢所有，嗣輾轉借名登記在被告劉幸進名下，嗣被告劉幸進於96年9月19日與林采穎簽立房屋買賣契約，被告曾金賢復與林采穎簽訂租賃契約承租本件房屋並於契約中約定附買回房屋條款等情，業據被告曾金賢、劉幸進於原審供認在卷（見原審卷第46頁反面至第47頁、第69頁），核與證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理中、證人洪本源於偵查中證述情節相符（見100年

度偵字第18515 號偵查卷【下稱偵查卷】第28頁、第30頁，原審卷第93頁反面），復有不動產買賣契約書、房屋租賃契約書、新北市板橋地政事務所異動索引（電子謄本）、新北市板橋地政事務所100年3月23日新北板地登字第0000000000號函暨所檢附之土地登記申請書、土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書及印鑑證明各6份在卷可憑（見100年度他字第1203號偵查卷【下稱他字卷】第7頁至第9頁至第11頁反面、第33頁至第37頁、第48頁至第105頁），是此部分事實，應堪認定。

- (二) 次查，被告曾金賢之房客陳炳昌，曾於90年10月5日，在向其承租之新北市○○區○○路0段000巷000弄○號2樓D室房屋內，酒後引火自焚，導致火勢蔓延至該址3、4樓，造成其他房客李足芬、呂惠英等人缺氧致死等情，有剪報、最高法院92年台上字第5112號刑事判決、原審法院99年度重訴字第211號民事判決各1份在卷可憑（見他字卷第30頁至32頁、第121頁至第129頁），被告曾金賢於原審亦自承：該房屋於90年10月間確有發生縱火自殺命案等語（見原審卷第46頁反面），堪認被告曾金賢對於該屋確屬俗稱之「兇宅」，應有明確的認知無訛。是本件被告2人是否構成詐欺取財罪，首應審究者，厥為被告2人，主觀上是否共同基於為自己不法所有之意圖，客觀上並施用詐術使告訴人陷於錯誤購買該不動產而受有損害。
- (三) 參諸證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時證稱：當初購買該房屋之緣由係因伊男友鄭盛隆承租在該處，與曾金賢較熟稔，並向伊表示曾金賢欲出賣該不動產，伊心想可以投資即跟曾金賢購買等語（見偵查卷第30頁，原審卷第93頁反面），核與證人即告訴人前男友鄭盛隆於原審審理時證稱：當初因曾金賢表示缺錢，欲將本件房屋出售，伊幫忙曾金賢引介告訴人，告訴人表示有意願，價錢則由他們雙方去接洽等語（見原審卷第196頁），及證人即承辦本件房屋過戶之代書鄭植仁於偵查中證稱：當初係告訴人有意幫忙曾金賢，因曾金賢亟需用錢，欲將房子出售，恰巧透過友人介紹告訴人，解決曾金賢債務問題，始有本案之買賣契約書等語相符（見偵查卷第47頁），足認證人林采穎上開證稱關於該房屋之買賣案係經由鄭盛隆之引介始向曾金賢提出要約乙節，其憑信性甚高，而足堪採信。上開房屋買賣案，既係由林采穎透過友人引介而主動向被告曾金賢提出要約，本件自無從認被告2人有何對告訴人施用詐術之行為。又參以本件告訴人出價欲購買該房屋時，被告曾金賢並未保證該房屋並未曾發生非自然死亡事件，亦未於該房屋買賣契約書所附房地產標的現況說明書中勾選未曾發生非自然或自殺致死等情，亦據證人即告訴人於偵查及原審審理時證述明確（見偵查卷第8頁、第30頁，原審卷第93頁、第94頁），復有上開房屋買賣契約書1份

附卷可稽（見他字卷第7頁、第8頁反面），尚難認被告2人與告訴人就上開房屋簽訂房屋讓渡契約書時，在客觀上有何積極施用詐術，並使告訴人陷於錯誤之行為？

（四）至公訴意旨另指稱：被告2人明知該房屋於90年間曾發生縱火命案，即為一般認知中之「兇宅」，猶未告知買方之告訴人，涉及刻意隱瞞上開交易重大事項部分云云，而證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時亦證稱：倘若知悉本件房屋確係兇宅即不會購買投資云云（見偵查卷第48頁，原審卷第94頁反面）。惟查，本件房屋係座落於新北市○○區○○路○段○○○巷○○○弄○號，而告訴人亦自承曾經與其男友共同居住於上開房屋一段時日，查自90年以前即居住於新北市○○區○○路0段000巷000弄○○○號房屋（見原審卷第276頁），其居住之房屋係座落在該房屋附近，則該房屋曾於90年間發生縱火命案並刊登於報紙上，告訴人指稱不知悉此事，殆非無疑；又參諸證人即告訴人於偵查及原審審理中證稱：被告曾金賢曾帶同伊實地參觀過房屋，且購屋前伊有稍微詢問鄰居屋況，但並未直接詢問被告曾金賢等語（見偵查卷第59頁，原審卷第94頁），核與被告劉幸進於原審準備程序中供稱：該房屋交易過程，告訴人並未詢問屋況，購屋之前，告訴人並曾前往察看屋況等語相符（見原審卷第69頁），是倘告訴人購屋前認為此為成交與否之重要事項，衡常其理應詳細查證，並在簽訂房屋買賣契約書時，會提及並加以討論，惟雙方於簽訂契約書並無談及此事；又參諸告訴人將該房屋是否係屬一般認知之兇宅，列為購買上開房屋的重要條件，理應會主動向被告曾金賢詢問此事，告訴人卻未為，且其對於該房屋之使用實況，乃屬於交易過程中得以輕易知悉之事，但卻不加詢問，告訴人主觀上就此事項，是否毫不知情？更非無疑。是本件堪認告訴人於該房屋買賣交易時，應係著眼於該房屋之條件，與其投資需求相符，始決定購買，而非因被告2人施以詐術或刻意隱瞞而陷於錯誤所致，尚難據此遽認被告2人涉有詐欺取財犯行，自難令被告2人負刑事詐欺之罪責。

（五）另參諸被告曾金賢在租賃契約中加入買回上開房屋條款，係由被告所提議，業經證人即告訴人於偵查中證述明確（見偵查卷第30頁、第59頁），倘被告曾金賢有詐欺之不法所有意圖，其大可於告訴人與其簽約承租上開房屋租約時，繼續隱匿此事實，而無庸於契約中約定4年內買回此房屋；另參以告訴人向被告2人購買上開房屋之價錢與市價相當，業據證人即告訴人於偵查中證述明確（見偵查卷第8頁），是倘被告曾金賢明知該房屋為凶宅，意圖轉售而牟取差價，則其自可以高出市場價格甚多或達數倍之價格轉手賣出，以賺取暴利，況按諸不動產市場行情紊亂，買賣價格之約定亦係當事人契約自由、私法自治原則之體現

，被告曾金賢所獲取之獲利亦非顯不合理，自難認被告2人主觀上有何不法所有之意圖。再衡諸被告2人既以事實上存在之房屋實物與告訴人交易，雙方並以訂立契約之方式為之，亦有上揭買賣契約書及土地登記申請書各1份在卷可憑，且為被告、告訴人雙方所供認不諱，此乃一般買賣之常規，衡情為社會交易所能接受，其所用方法，自不能認為詐術，被告主觀上亦無為自己不法之所有意圖，客觀上所用方法，不能認為詐術，核與詐欺罪之構成要件尚屬有間。況依社會通常交易習慣，土地、房屋買賣契約之主給付義務乃在於買賣標之物之所有權移轉與價金之交付，而買賣標之物是否合於通常得以使用收益之狀態，乃買賣契約之主要目的，至買賣標之物如有影響正常使用收益之瑕疵情形，買受人固有依民法之相關規定，主張行使減少價金等相關權利可能，惟倘無足資證明犯罪之具體事證，基於刑法之謙抑性及刑罰之最後手段性，實不應動輒以刑法加以非難，課予刑事責任。故既無積極證據足認被告2人有何犯罪行為，此應係民事債務不履行或瑕疵擔保責任問題，尚不能據此即以刑法之詐欺罪相繩。

(六) 末查，參諸被告劉幸進雖為上開房屋登記名義人，惟該房屋原係被告曾金賢所有，其僅借名登記在被告劉幸進名義下，且被告曾金賢並未將該房屋曾發生縱火命案情事告知被告劉幸進乙節，業據被告曾金賢於偵查及原審供承在卷（見偵查卷第31頁，原審卷第46頁反面、第47頁），及參以上開房屋出賣予告訴人之過程，均係由被告曾金賢出面處理，被告劉幸進僅於簽約時在場，應係人頭，並無拿走價金等情，亦據證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時證述在卷（見偵查卷第8頁，原審卷第95頁反面、第96頁），堪認本件被告劉幸進僅係人頭，其確未參與出售該房屋事宜無訛。本件被告劉幸進既未參與出售上開房屋行為，自不能僅以被告劉幸進係上開房屋之登記名義人且配合出面與告訴人簽約，遽認其知悉該房屋曾發生縱火命案情事，且與被告曾金賢刻意隱瞞上揭情事而詐欺告訴人甚明。

六、綜上所述，本件依卷內證據，自不能證明被告2人於締約時已明知上開房屋係屬兇宅，仍刻意隱藏該房屋曾發生縱火死亡之交易重要事項，且被告2人對該房屋之屋況既未作任何虛偽之陳述，亦未提供任何不實之資訊刻意欺瞞或誤導告訴人；另告訴人既曾居住於上開房屋一段時日，且自90年起亦實際居住在該房屋附近，並曾親自實地察看該房屋之屋況，則告訴人於購買上開房屋前，在經過相當之風險評估，仍願購買上開房屋，自難認被告2人有何對告訴人施用詐術之舉，或告訴人有何受罔騙而陷於錯誤之可言，已如前述，是本件被告與告訴人間應純屬民事瑕疵擔保問題。檢察官就被告2人起訴之犯罪事實，所提出之證據尚不足為被告2人有罪

之積極證明，猶存有合理之懷疑，認尚未達有罪之確信，即難逕對被告2 人為不利之認定。此外，復查無其他積極證據足認被告2 人確有檢察官所指上開詐欺犯行，既不能證明被告2 人犯罪，依法自應均為無罪之諭知。

- 七、原審經審理結果，認無其他積極證據足資證明被告2 人有公訴人所指之上開犯行，而為被告2 人無罪之諭知，尚無不合，檢察官上訴意旨略以：（一）按刑法第339 條第1 項詐欺罪之成立，以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為構成要件。所謂詐術，並不以欺罔為限，即利用人之錯誤而使其為財物之交付，亦不得謂非詐欺（請參見最高法院24年上字第4515號、25年上字第1520號判例）。又所謂詐術行為，不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態等為限，其因消極之隱瞞行為，致使被害人陷於錯誤，亦包括在內。且所謂詐術，不限於以欺騙之方式為之，於利用人之錯誤而使其為財物之交付之情況下，行為人若有告知他人之義務而不為告知，而積極利用他人之錯誤，亦足以成立（見最高法院94年度台上字第906 號判決、93年度台上字第5678號判決、92年度台上字第1141號判決、91年度台上字第1071號判決意旨）。（二）依學者通說，不作為犯所以得成立詐欺，係發生於行為人對於相對人有告知義務之保證人地位，同時該行為人對他人足以生財產損失之錯誤有防止或排除之義務者為限；即相對人陷於錯誤係源自於負有告知義務人之故意不為告知，或是負有更正義務人故意不排除他人已形成之錯誤而造成相對人財物損失時，即有構成不作為詐欺之可能（參見甘添貴，刑法各論【上】，第315 頁、第316 頁；林山田，刑法各罪論【上】，第454 頁）。又不作為詐欺之保證人地位，學說認為係源於交易上之誠實信用原則（即交易倫理上之誠摯說明義務，見林山田，刑法各罪論【上】，第454 頁；林東茂，不作為詐欺，月旦法學教室，2002年12月，第92頁）。另日本最高法院與學說亦均肯認所謂「不作為詐欺」，乃指明知對方已陷入錯誤，而仍故意不告知真實者，即足以當之（但需以在法律上有告知義務為必要），且進而基於交易上之誠實信用原則，肯認相當廣泛範圍的告知義務（西田典之，刑法各論，第5版，第189 頁）。參諸我國法律規定，此種應告知而未告知之不作為詐欺，係肇因於行為人具有「告知的保證人義務」而來，而此告知的保證義務，只要基於法律規定（如買賣之瑕疵擔保，於民法上本即有告知義務存在）或交易上誠實信用原則即可，此點與上揭實務及學說上見解並無二致。（三）又現代社會中，有關「凶宅」的重要資訊之不告知，是否構成詐欺罪，本院98年度上易字第2708號刑事判決曾經作成裁判可供參考。依該判決意旨：「查不動產之價格受內、外在環境影響甚深，舉凡是否有他人主張權利（即點交與否或他項權利）？是否為輻射屋（即鋼筋之輻射檢測值過高）？

是否曾有鄰損狀況（即是否曾發生火災、地震等災害）？是否為凶宅（即曾經發生兇殺案或自殺情事）？是否為海砂屋等情，均會嚴重影響不動產之交易價格，為不動產所有人及買賣不動產之人特別重視，此為一般社會生活經驗法則。而有關房屋買賣的重要資訊，乃關於物之價值增減問題，按照交易上誠實信用原則，本即有告知義務，為影響交易成立之重要事項，特別是對於價格認知及決定購買與否的基本要素。縱客觀上行為人僅有消極之隱瞞，並無積極為不實資訊之告知，然實務上仍認為，在交易市場上，若相關資訊會使房屋價值減損，例如凶宅（本院99年度上易字第1125號判決）、輻射屋（臺灣臺北地方法院94年度易字第1577號判決）、緊鄰配電室之房屋（本院97年度上易字第1345號判決）等，凡足使該商品因一般人之心理因素產生「交易上貶值」之情形時，即應該當詐欺罪之施行詐術範圍。是行為人若明知其房屋為凶宅，且明知該資訊會使房屋價格減損或影響買受人購買與否之意願，但於買賣時故意未予告知，不論係以消極方式予以隱瞞，或以積極方式故意提供錯誤資訊，只要足以使人陷於錯誤時，自應該當於詐欺罪之施用詐術，並以詐欺罪論。（四）經查，被告曾金賢之房客陳炳昌，於90年10月5日，在向其承租之新北市○○區○○路0段000巷000弄○號2樓D室房屋內，酒後引火自焚，導致火勢蔓延至該址3、4樓，造成其他房客李足芬、呂惠英等人缺氧致死，此有剪報、最高法院92年度台上字第5112號刑事判決、臺灣新北地方法院99年度重訴字第211號民事判決影本各1份在卷可憑（見他字卷第30頁至32頁、第121頁至第129頁）；而被告曾金賢於原審亦供承：該房屋於90年10月間確有發生縱火自殺命案等語（見原審卷第46頁反面），足徵被告曾金賢對於該屋確屬俗稱之「兇宅」，確有明確的認知，殆無疑義。依社會通念，房屋是否為凶宅當然屬交易至為重要之交易事項，證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時亦證稱：倘若知悉本件房屋確係兇宅即不會購買投資等語（見偵查卷第48頁，原審卷第94頁反面）。又依被告曾金賢與告訴人間所簽訂之不動產買賣契約書第12條之規定：「本約如有未盡事宜，悉遵有關法令或善良習慣及誠實信用原則為之」（見他字卷第8頁），是被告曾金賢本於上開契約關係，亦對告訴人負有誠實信用之義務，被告曾金賢明知其房屋為凶宅，且明知該資訊會使房屋價格減損或影響買受人購買與否之意願，但於買賣時故意未予告知告訴人，顯已違背誠實信用之義務，而得以將該屋以如同非凶宅價格出售。被告劉幸進前於95年1月份即配合被告曾金賢申請宏運紅板公司登記，辦理開戶、提領公司資金，其後登記為所有權人，又配合申請貸款，再受讓被告曾金賢提領宏運紅板公司100萬之出資額，足認雙方具有信賴關係，難謂被告劉幸進就被告曾金賢財務狀況窘困之情一無所知，況參以被告劉幸進名義申請辦理鉅

額貸款，若無法償還，其亦有利害關係，亦徵被告劉幸進有犯本案之動機，其等具有詐欺之主觀意圖及犯意聯絡甚明。

（五）原審認「本件房屋買賣案，既是由告訴人透過友人鄭盛隆引介而主動向被告曾金賢提出要約，且告訴人出價欲購買本件房屋時，被告曾金賢並未保證本件房屋未曾發生非自然死亡事件，復未於買賣契約書中所附之房地產標的現況說明書中勾選未曾發生非自然或自殺致死，自無從認被告2 人有何對告訴人施用詐術之行為」等語。然查，本件被告曾金賢施用詐術之行為，應係指被告曾金賢於締約之際，對於攸關房屋市價之重要因素故意隱匿而不告知之不作為行為，而非指被告曾金賢對於告訴人佯稱該屋並非凶宅之行為，是原審對於被告曾金賢所施用之詐術行為有所誤認，以致就被告曾金賢是否有不作為詐欺之行為，漏未斟酌而有違誤。（六）原審認「本件房屋係坐落於新北市○○區○○路0 段000 巷000 弄○號，而告訴人亦自承曾經與其男友共同居住於本件房屋一段時日，自90年以前即居住於新北市○○區○○路0 段000 巷000 弄○○○號房屋，其居住之房屋係座落在本件房屋附近，則本件房屋於90年間曾發生縱火命案並刊登於報紙上，而告訴人指稱不知悉此事，尚值存疑」等語。然衡諸常情，若自身居住之大樓有樓層發生火災並導致他人死亡，該大樓之住戶理應知悉火災發生之實際樓層位置，應無疑問，然若發生火災並導致他人死亡之建物，是位於相同行政區之附近建物，縱使曾刊登於報紙上，一般人與之無利害關係，豈會記住該建物之門牌號碼？更遑論該火災發生之時間是距離簽訂契約之6 年前？（七）原審認「告訴人於偵查及原審審理時證稱：被告曾金賢曾帶同伊實地參觀過房屋，且購屋前伊有稍微詢問鄰居屋況，但並未直接詢問曾金賢等語（見偵查卷第59頁，原審卷第94頁），核與被告劉幸進於原審準備程序時供稱：本件房屋交易過程，告訴人並未詢問屋況，購屋之前，告訴人並曾前往察看屋況等語相符（見原審卷第69頁），惟告訴人購屋前若認為此為成交與否之重要事項，衡常理應就此事項詳細查證，並在簽訂上開契約書時，自會有所提及與討論，然雙方簽訂契約書並無談及此事。又告訴人將本案房屋是否係屬一般認知之兇宅，列為購買上開房屋的重要條件，理應主動向被告曾金賢詢問此事，告訴人卻輕率不為，其對於上開房屋之使用實況，乃屬於交易過程中得以輕易知悉之事，但卻不加詢問，告訴人主觀上就此是否毫不知情，更非無疑」等語。然衡諸常情，房屋是否曾為凶宅，應為親身經歷之賣方最為清楚，若賣方故意隱匿，買方如何透過實地參訪房屋而知悉該房屋為凶宅？又如何透過未親身經歷之鄰居瞭解？原審以告訴人未主動詢問，作為認定告訴人林采穎主觀上就此是否毫不知情，尚嫌速斷。（八）原審認「被告曾金賢在租賃契約中加入買回本件房屋條款，係由被告所提議，業經證人即告訴人於偵查中證述明確（

見偵查卷第30頁、第59頁)。倘被告曾金賢確有詐欺之不法所有意圖，大可於告訴人與其簽約承租上開房屋時，繼續隱匿此事實，而無庸於契約中約定4年內買回此房屋」等語。然依買賣交易實務，若買賣契約中附有買回房屋條款，表示賣方保有房屋價格在未來一定期間上漲之利益，並將房屋價格在未來一定期間下跌之風險轉嫁予買方。因房屋價格之變動風險並未完全移轉予買方，故在訂約之際或可認為該筆交易屬擔保交易，然若買回期限屆至，賣方仍未買回房屋，則房屋之價格變動風險已完成由買方承擔，則該筆交易之性質應認屬買賣。本件被告曾金賢並未買回房屋，是本件交易行為應可定性為買賣交易。惟縱認此房屋買賣交易屬擔保交易，即告訴人所給付之款項實質上為借款，而被告曾金賢移轉房屋所有權之行為屬擔保借款，然若被告曾金賢明確告知告訴人該房屋乃凶宅，則該屋之擔保價值當然驟減，被告曾金賢亦無法取得相同之借款，原審對於買賣契約中附有買回房屋條款之性質有所誤認，該等條款之目的係著眼於「未來標的物價值變動風險」應由何人承擔之約定，而與訂立契約時標的物當時價格無涉。換言之，該房屋訂約時之市價，應考量該屋是否為凶宅等因素，而異其實際價格，與有無約定買回條款並無必然關聯。原審認被告曾金賢有於買賣契約中約定買回房屋條款，可徵被告曾金賢無意圖為自己不法所有之犯意，容有誤會。(九)綜上所述，原判決認事用法尚嫌未洽，爰請求將原判決撤銷，更為適當合法之判決云云。惟查：(一)本件被告2人是否構成詐欺取財罪，首應審究者，厥為被告2人，主觀上是否共同基於為自己不法所有之意圖，客觀上並施用詐術使告訴人陷於錯誤購買該不動產而受有損害。(二)參諸證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時證稱：當初購買該房屋之緣由係因伊男友鄭盛隆承租在該處，與曾金賢較熟稔，並向伊表示曾金賢欲出賣該不動產，伊心想可以投資即跟曾金賢購買等語(見偵查卷第30頁，原審卷第93頁反面)，核與證人即告訴人前男友鄭盛隆於原審審理時證稱：當初因曾金賢表示缺錢，欲將本件房屋出售，伊幫忙曾金賢引介告訴人，告訴人表示有意願，價錢則由他們雙方去接洽等語(見原審卷第196頁)，及證人即承辦本件房屋過戶之代書鄭植仁於偵查中證稱：當初係告訴人有意幫忙曾金賢，因曾金賢亟需用錢，欲將房子出售，恰巧透過友人介紹告訴人，解決曾金賢債務問題，始有本案之買賣契約書等語相符(見偵查卷第47頁)，堪認證人林采穎證稱關於該房屋之買賣案係經由鄭盛隆之引介始向曾金賢提出要約乙節，其憑信性甚高，而足堪採信。上開房屋買賣案，既係由林采穎透過友人引介而主動向被告曾金賢提出要約，本件自無從認被告2人有何對告訴人施用詐術之行為。又參以本件告訴人出價欲購買該房屋時，被告曾金賢並未保證該房屋並未發生非自然死亡事件，亦未於該房屋買賣契約書所附房

地產標的現況說明書中勾選未曾發生非自然或自殺致死等情，亦據證人即告訴人於偵查及原審審理時證述明確（見偵查卷第8頁、第30頁，原審卷第93頁、第94頁），復有上開房屋買賣契約書1份附卷可稽（見他字卷第7頁、第8頁反面），尚難認被告2人與告訴人就上開房屋簽訂房屋讓渡契約書時，在客觀上有何積極施用詐術，並使告訴人陷於錯誤之行為？（三）至公訴意旨另指稱：被告2人明知該房屋於90年間曾發生縱火命案，即為一般認知中之「兇宅」，猶未告知買方之告訴人，涉及刻意隱瞞上開交易重大事項部分云云，而證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時亦證稱：倘若知悉本件房屋確係兇宅即不會購買投資云云（見偵查卷第48頁，原審卷第94頁反面）。惟查，上開房屋係座落於新北市○○區○○路○段○○○巷○○○弄○號，而告訴人亦自承曾經與其男友共同居住於本件房屋一段時日，查自90年以前即居住於新北市○○區○○路0段000巷000弄○○○號房屋（見原審卷第276頁），其居住之房屋係座落在上開房屋附近，則上開房屋曾於90年間發生縱火命案並刊登於報紙上，告訴人指稱不知悉此事，殆有疑問；又參諸證人即告訴人於偵查及原審審理中證稱：被告曾金賢曾帶同伊實地參觀過房屋，且購屋前伊有稍微詢問鄰居屋況，但並未直接詢問被告曾金賢等語（見偵查卷第59頁，原審卷第94頁），核與被告劉幸進於原審準備程序中供稱：該房屋交易過程，告訴人並未詢問屋況，購屋之前，告訴人並曾前往察看屋況等語相符（見原審卷第69頁），是倘告訴人購屋前認為此為成交與否之重要事項，衡常其理應詳細查證，並在簽訂房屋買賣契約書時，會提及並加以討論，惟雙方於簽訂契約書並無談及此事；又參諸告訴人將該房屋是否係屬一般認知之兇宅，列為購買上開房屋的重要條件，理應會主動向被告曾金賢詢問此事，告訴人卻未為，且其對於該房屋之使用實況，乃屬於交易過程中得以輕易知悉之事，但卻不加詢問，告訴人主觀上就此事項，是否毫不知情？更非無疑。是本件堪認告訴人於該房屋買賣交易時，應係著眼於該房屋之條件，與其投資需求相符，始決定購買，而非因被告2人施以詐術或刻意隱瞞而陷於錯誤所致，尚難據此遽認被告2人涉有詐欺取財犯行，自難令被告2人負刑事詐欺之罪責。（四）另參諸被告曾金賢在租賃契約中加入買回上開房屋條款，係由被告所提議，業經證人即告訴人於偵查中證述明確（見偵查卷第30頁、第59頁），倘被告曾金賢有詐欺之不法所有意圖，其大可於告訴人與其簽約承租上開房屋租約時，繼續隱匿此事實，而無庸於契約中約定4年內買回此房屋；另參以告訴人向被告2人購買上開房屋之價錢與市價相當，業據證人即告訴人於偵查中證述明確（見偵查卷第8頁），是倘被告曾金賢明知該房屋為凶宅，意圖轉售而牟取差價，則其自可以高出市場價格甚多或達數倍之價格轉手賣出，以賺取暴利，況按諸不動

產市場行情紊亂，買賣價格之約定亦係當事人契約自由、私法自治原則之體現，被告曾金賢所獲取之獲利亦非顯不合理，自難認被告2人主觀上有何不法所有之意圖。再衡諸被告2人既以事實上存在之房屋實物與告訴人交易，雙方並以訂立契約之方式為之，亦有上揭買賣契約書及土地登記申請書各1份在卷可憑，且為被告、告訴人雙方所供認不諱，此乃一般買賣之常規，衡情為社會交易所能接受，其所用方法，自不能認為詐術，被告主觀上亦無為自己不法之所有意圖，客觀上所用方法，不能認為詐術，核與詐欺罪之構成要件尚屬有間。況依社會通常交易習慣，土地、房屋買賣契約之主給付義務乃在於買賣標的物之所有權移轉與價金之交付，而買賣標的物是否合於通常得以使用收益之狀態，乃買賣契約之主要目的，至買賣標的物如有影響正常使用收益之瑕疵情形，買受人固有依民法之相關規定，主張行使減少價金等相關權利可能，惟倘無足資證明犯罪之具體事證，基於刑法之謙抑性及刑罰之最後手段性，實不應動輒以刑法加以非難，課予刑事責任。故既無積極證據足認被告2人有何犯罪行為，此應係民事債務不履行或瑕疵擔保責任問題，尚不能據此即以刑法之詐欺罪相繩。（五）末查，參諸被告劉幸進雖為上開房屋登記名義人，惟該房屋原係被告曾金賢所有，其僅借名登記在被告劉幸進名義下，且被告曾金賢並未將該房屋曾發生縱火命案情事告知被告劉幸進乙節，業據被告曾金賢於偵查及原審供承在卷（見偵查卷第31頁，原審卷第46頁反面、第47頁），及參以上開房屋出賣予告訴人之過程，均係由被告曾金賢出面處理，被告劉幸進僅於簽約時在場，應係人頭，並無拿走價金等情，亦據證人即告訴人林采穎於偵查及原審審理時證述在卷（見偵查卷第8頁，原審卷第95頁反面、第96頁），堪認本件被告劉幸進僅係人頭，其確未參與出售該房屋事宜無訛。本件被告劉幸進既未參與出售上開房屋行為，自不能僅以被告劉幸進係上開房屋之登記名義人且配合出面與告訴人簽約，遽認其知悉該房屋曾發生縱火命案情事，且與被告曾金賢刻意隱瞞上揭情事而詐欺告訴人甚明。（六）綜上所述，本件依被告曾金賢、劉幸進等2人於偵查中之供述、證人即告訴人林采穎、證人洪本源、鄭植仁於偵查中之證述及不動產買賣契約書、房屋租賃契約書、存證信函、民事起訴狀、剪報、新北市板橋地政事務所100年3月23日新北板地登字第0000000000號函暨土地登記申請書、土地、建築改良物買賣所有權移轉契約書、原審法院99年度重訴字第211號民事判決書、新北市板橋區農會100年12月29日板農（信浮洲）字第0000000000號函暨借款申請書、授信約定書、新北市板橋區農會101年2月6日板農（信浮洲）字第0000000000號函暨交易明細表及匯款申請書各1份等資料，尚難認被告2人有何詐欺取財之犯行。此外，本件如上所述，亦尚乏積極證據足資證明被告2人涉有上開罪嫌，

自不能僅依公訴人上揭指訴，遽認被告2 人涉有上揭犯行，此業據原審判決於判決理由內均詳予論述，且並無違背經驗法則及論理法則。又按證據之取捨及證據證明力如何，均屬事實審法院得自由裁量、判斷之職權，苟其此項裁量、判斷，並不悖乎通常一般之人日常生活經驗之定則或論理法則，且於判決內論敘其何以作此判斷之心證理由者，即不得任意指摘其為違法。公訴人上訴仍執陳詞，對於原審依職權所為之證據取捨以及心證裁量，重為爭執，仍無從使本院形成被告2 人有罪之心證，且並未提出其他積極證據以供調查，其上訴為無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368 條，判決如主文。

本案經檢察官陳明光到庭執行職務。

中 華 民 國 103 年 1 月 2 日
刑事第十五庭 審判長法官 沈宜生
法官 吳冠霆
法官 吳炳桂

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 劉育君
中 華 民 國 103 年 1 月 7 日

資料來源：司法院法學資料檢索系統