

臺灣高等法院高雄分院刑事判決

112年度上易字第408號

上訴人 臺灣高雄地方檢察署檢察官
上訴人
即被告 張倩玉

選任辯護人 林怡君律師
徐旻律師
黃鼎軒律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣高雄地方法院112年度易字第162號，中華民國112年11月3日第一審判決（起訴案號：臺灣高雄地方檢察署111年度調偵字第614號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

張倩玉犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年。未扣案之犯罪所得新臺幣壹佰陸拾玖萬貳仟肆佰玖拾貳元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、張倩玉與張家源（民國111年7月2日死亡，經檢察官為不起訴處分）原分別共有坐落高雄市○鎮區○○段○○段00000地號土地，及其上同段1145建號即門牌號碼高雄市○鎮區○○街00號建物（張倩玉持有土地應有部分3/4及建物應有部分1/2，其餘為張家源所有），其二人分別於110年4月20日委請仲介陳芳萍（經檢察官為不起訴處分）代為出售上開不動產，並經陳芳萍尋得有意購買之翁揚益。詎張倩玉明知其胞兄張敏訓前於99年12月20日因上開屋內發生火災致一氧化碳中毒而在屋內死亡，即該屋曾發生「非自然死亡情事（為行文便利，以下簡稱凶宅）」，且明知上情足以嚴重影響買

01 方之購買意願及成交價格，竟基於意圖為自己不法所有之詐
02 欺取財犯意，刻意隱瞞上情，於110年5月16日與翁揚益在高
03 雄市新興區中正三路某處簽立買賣契約時，在不知情之陳芳
04 萍及代書所製作「建物現況確認書（下稱現況確認書）」第
05 6項「本建物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發生
06 兇殺、自殺或其他非自然死亡之情事」勾選「否」之欄位簽
07 名蓋章，以表明上開房屋確非凶宅，致翁揚益陷於錯誤而簽
08 約，同意以一般市價即新臺幣（下同）900萬元購買，並於
09 同年7月26日前交付買賣價金618萬3,750元給張倩玉、交付2
10 31萬6,250元給張家源、交付50萬元給張倩玉之母（合計900
11 萬元）完畢，且於同年7月26日完成點交。嗣翁揚益於同年9
12 月13日經鄰居告知上情，始知受騙。

13 二、案經翁揚益訴由臺灣高雄地方檢察署檢察官偵查起訴。

14 理 由

15 壹、本案證據能力部分因當事人、辯護人均表示同意（本院卷第
16 149至152頁），得不予說明。

17 貳、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

18 訊據上訴人即被告張倩玉（下稱被告）固坦承出售上開不動
19 產給告訴人翁揚益並收受價金，及親自在「現況確認書」第
20 6項勾選「否」欄位簽名蓋章等事實，惟矢口否認有何詐欺
21 取財犯行，辯稱：我有將張敏訓死亡情形如實告知仲介陳芳
22 萍，也有看到「現況確認書」，但不知上面所載文字意思
23 是否符合房屋狀況，是陳芳萍說此非凶宅、不用告知買方，我
24 信任陳芳萍才未告知買方並在「現況確認書」上簽名蓋章。
25 我不知什麼叫非自然死亡，也不認為該屋是凶宅云云。辯護
26 人則以：被告僅知胞兄張敏訓是在屋內嗆傷死亡，不知道此
27 是法律上所指非自然死亡，被告有將張敏訓死亡過程告知陳
28 芳萍，又因信賴陳芳萍之專業判斷始在「現況確認書」簽
29 名，是陳芳萍未將所獲悉資訊轉知告訴人，被告並無詐欺故
30 意云云。經查：

31 一、被告與張家源原為上開不動產之所有權人，被告持有土地應

01 有部分3/4及建物應有部分1/2，張家源則持有土地應有部分
02 1/4及建物應有部分1/2，其二人分別於110年4月20日委請仲
03 介陳芳萍代為出售，並經陳芳萍尋得有意購買之告訴人。又
04 被告胞兄張敏訓前於99年12月20日，因上開屋內發生火災致
05 一氧化碳中毒而在屋內死亡，然被告與翁揚益於110年5月16
06 日在高雄市新興區中正三路某處見面簽約時，被告在陳芳萍
07 及代書所製作「現況確認書」第6項「本建物（專有部分）
08 於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺或其他非自然死
09 亡之情事」勾選「否」之欄位簽名蓋章，告訴人因而與被告
10 簽訂總價900萬元之買賣契約，並於同年7月26日前交付買賣
11 價金618萬3,750元給被告、交付231萬6,250元給張家源、交
12 付50萬元給被告之母（合計900萬元），且於同年7月26日完
13 成不動產點交等情，業據被告所不爭執（本院卷第152
14 頁），並與告訴人於偵查中指述情節大致相符（他一卷第14
15 2至143、245頁），且有被告與告訴人簽立之110年5月16日
16 不動產買賣契約書、價金信託履約保證及相關文件（他一卷
17 第15至32頁）、建物現況確認書（他一卷第26頁）、告訴人
18 與張家源簽立之不動產買賣契約書、價金信託履約保證及相
19 關文件（他一卷第33至50頁）、臺灣高雄地方檢察署（下稱
20 高雄地檢署）99年度相字第2322號相驗屍體證明書（他一卷
21 第113頁、他二卷第286至287頁）、被告與仲介陳芳萍間之
22 Line對話紀錄截圖（他二卷第13至233頁）、被告與張家源
23 分別簽立之立豐不動產仲介專任委託書（偵二卷第51、53
24 頁）、成屋不動產說明書及其附件（偵二卷第55至63頁）、
25 告訴人寄予被告及張家源之存證信函（他一卷第63至76頁）
26 在卷可參，此部分事實首堪認定。

27 二、被告明知本案不動產為凶宅：

28 (一)本案房屋於99年12月20日發生火災，導致被告胞兄張敏訓死
29 在屋內乙節，業據證人即被告母親張吳美麗於原審證稱：我
30 兒子張敏訓過世時，第一個進入房子發現的人是我，張敏訓
31 死在他睡覺的房間，房內衣櫥、床、棉被、牆壁都燒得黑黑

01 的；後來被告回來，說政府有寄一張單子，寫說（張敏訓）
02 是被煙嗆死等語（易卷第133至134頁），核與高雄地檢署99
03 年度相字第2322號相驗屍體證明書（他二卷第287頁）記
04 載：張敏訓於99年12月20日死亡，死亡地點為「自宅（即本
05 案房屋）」，死亡方式為「意外」，死亡原因則為「因房間
06 內火災，導致一氧化碳中毒、嗆傷，因而窒息、大面積燒灼
07 傷」等語相符，足認張敏訓是因本案房屋發生火災死在屋
08 內，並非「病死或自然死」，亦即其死亡方式為「非自然死
09 亡」。

10 (二)證人即被告友人吳宸妍（原名吳玟錦）於本院審理證稱：被
11 告哥哥死後沒多久，被告跟我說她哥哥死在本案房屋內，旁
12 邊有燒木炭痕跡，可能哥哥冬天怕冷而燒木炭，但我認為不
13 合理，應該是自殺，我認為是凶宅等語（本院卷第267至268
14 頁）。又張敏訓死亡後，後續報警、驗屍、解剖及後事均是
15 被告處理乙節，亦據證人張吳美麗於原審證述明確（易卷第
16 135頁），參以被告於原審亦自承當時有看到上開相驗屍體
17 證明書，只是沒有留存等語（易卷第46頁）。綜合上情以
18 觀，並審酌被告為具碩士學歷（易卷第217頁）之成年人，
19 理應有相當之智識程度，既知悉張敏訓死亡時旁有燒過木炭
20 之痕跡，且曾收受上開張敏訓之相驗屍體證明書，自應知悉
21 張敏訓並非病死或自然死，其是因「非自然死亡」之方式死
22 在本案屋內。又屋內曾發生非自然死亡事件，依我國社會民
23 情，一般民眾對此多半存有嫌惡畏懼之心理，對於部分人甚
24 至可能造成嚴重的心理負擔，被告出售本案不動產時已年滿
25 47歲，亦有過工作經驗（見本院卷第241頁被告與告訴人胞
26 妹之Line對話紀錄），以其具備之智識程度及社會歷練，自
27 難諉為不知。是被告辯稱：不知何為非自然死亡，也不認為
28 上開房屋是凶宅云云，均僅是事後卸責之詞，不足採信。

29 三、被告刻意隱瞞本案房屋為凶宅之交易重大事項：

30 (一)告訴人於偵詢時證稱：我與陳芳萍接洽期間問過有無發生非
31 自然死亡情形，陳芳萍說絕對沒有這種事，我與被告見面簽

01 約時，被告和張家源也沒有特別告知，我看合約書勾選
02 「否」，認為不用多加過問就簽約了。我主要是因為契約書
03 上發生非自然死亡之情形勾選「否」才決定買屋，若有告知
04 有發生非自然死亡情形，我是絕對不會買這個房子等語
05 （他一卷第142至143頁）；證人吳宸妍於本院審理亦證稱：
06 被告找我陪同去和買家簽約，買家到場後、直到完成簽約，
07 被告及仲介陳芳萍都沒有跟買家提到本件房屋是凶宅，因為
08 我只是陪同，覺得他們已經談好了，所以我也沒有跟買家提
09 及此事等語（本院卷第267頁），可見告訴人對購買物件是
10 否為凶宅乙節甚為在意，然包含被告在內，始終無人將本案
11 房屋為凶宅一事告知告訴人。

12 (二)證人即仲介陳芳萍於偵查、原審及本院審理證稱：110年4、
13 5月間我在不動產有限公司擔任不動產經紀人，本案不動產
14 是由我先受賣方委託、再受買方委託，賣方分別是被告及張
15 家源2人。一般接到賣方委託，需跟賣方確認登記產權類事
16 項、實際增建、房屋狀況及特殊告知事項，包括有無滲漏
17 水、壁癌、是否凶宅、非自然死亡等。當時每個事項我都有
18 一一說明，也分別向被告和張家源確認，還作成不動產說明
19 書給被告確認，被告認真看了之後，隔天才回覆沒有問題；
20 建物現況確認書則是簽買賣契約當下在代書事務所，代書請
21 雙方告知買方這些全部事項，一樣、一樣詢問完畢後，讓買
22 賣雙方簽名。被告及張家源口頭和書面都說沒有發生非自然
23 死亡、一氧化碳、自殺、兇殺等狀況，我去派出所及街坊詢
24 問也都說房子沒有非自然死亡情況。成交前，我問房子蓋好
25 後住了哪些人，死掉的有父親跟哥哥，當時被告說爸爸是生
26 病死的，至於哥哥，她沒有長期住在家裡，是媽媽告訴她哥
27 哥往生，沒有提到死在房子裡面，說哥哥長期身體不好，常
28 常進出醫院，就是生病死在醫院的意思。被告沒有提到「媽
29 媽回去拜拜，敲門不開，沒人應門，請消防局破門，哥哥房
30 間反鎖，進去才知道哥哥過世，經相驗解剖證明哥哥是被煙
31 槍傷死亡」這些。我第一次問被告關於張敏訓是誰，是已經

01 完成簽約的110年6月間，因為銀行在問為何房屋起造人不是
02 賣方而是張敏訓，那時有提到張敏訓經常抽菸嗆傷，身體不
03 好死掉，但沒有提到死在房子裡，被告是問一段講一段。直
04 到110年9月14日，買方反應說是凶宅，我請被告提出死亡證
05 明，被告到戶政調閱時才說是來不及送醫、死在屋內等語
06 （他一卷第144至145頁、他二卷第243至244頁、偵二卷第25
07 8至259頁、易卷第111至131頁、本院卷第270至271、274至2
08 75頁）。

09 (三)再觀諸卷附被告與仲介陳芳萍間之Line對話紀錄，內容略以
10 (完整對話紀錄見他二卷第67至199頁，以下僅節錄)：
11

(110年4月25日，他二卷第67至73頁)

陳芳萍：請問你收到和豐街的房屋稅單了嗎？請拍照傳給我，
另外，房屋有找到適合的買家再談交易條件了，我在努力
溝通中，近期應該可以敲定。

(略)

陳芳萍：請問你們這間房子，從父親把房子蓋好後，居住的人
是否只有父母親、你們三位兄弟姊妹？還有沒有其他人
共同居住？父親和哥哥往生的原因是甚麼？

(被告以語音與陳芳萍通話)

陳芳萍：爸爸是因為生病在醫院往生的嗎？請問房子是用天然
瓦斯還是桶裝瓦斯？房子是使用自來水嗎？請問房子違
建的部分，是否有收到過政府的違建輔導函或其他通
知？

被告：(回覆「爸爸是因為生病在醫院往生的嗎？」)是的。

被告：(回覆「請問房子是用天然瓦斯還是桶裝瓦斯？」)桶
裝瓦斯。

被告：(回覆「房子是使用自來水嗎？」)是。

被告：(回覆「請問房子違建的部分，是否有收到過政府的違
建輔導函或其他通知」)沒有。

(略)

(陳芳萍傳送「和豐街不動產說明書0000000.pdf」檔案)

陳芳萍：上列不動產說明書是賣方要告知的事項，麻煩您看看內容是否需要修改。

(110年4月26日，他二卷第75頁)

被告：(回覆「上列不動產說明書是賣方要告知的事項，麻煩您看看內容是否需要修改」)說明書內容同意如上，無須修改。

陳芳萍：好。

(110年5月2日，他二卷第101頁)

陳芳萍：另外賣方以行情價出售房，對房子有瑕疵擔保責任，也就是房子有違建、滲漏水、凶宅、水電管路堵塞…等等等的問題，要明確告知並與修繕後點交，交屋之後，若有應告知未告知的事項未告知，點交房屋之後五年內，買方知道後的6個月內，都有權請賣方有負責處理。為了避免後續糾紛，所以才會建議您，是否補貼一些修繕費用給買方，來免除後續的擔保修繕之責。

(被告以語音與陳芳萍通話)

備註：110年5月16日被告、張家源與告訴人簽訂本案不動產買賣契約。

(110年6月28日，他二卷第173頁)

陳芳萍：請問：張敏訓是誰，哥哥還是爸爸？

被告：怎麼問起這個？

(被告以語音撥打給陳芳萍，陳芳萍未接聽)

(陳芳萍傳送地政事務所文件之照片)

被告：現在可以撥電話給您嗎？

(陳芳萍以語音與被告通話)

(110年9月14日，他二卷第197至201頁)

(陳芳萍以語音與被告通話)

陳芳萍：我有轉告哥哥的事故原因是嗆傷，他和家人親友討論後，會回覆。

01

被告：（傳送貼圖：好的）

陳芳萍：他希望看到官方的書面報告。還在嗎。

被告：我得去申請，不知去哪裡申請，我問一下。

陳芳萍：打電話到當地轄區的地檢署法律服務單位問問，也可以到戶政事務所問問。

被告：（傳送貼圖：好的）

陳芳萍：因為除戶要提出證明。

被告：現在在戶政辦理中。

（被告傳送高雄地檢署之張敏訓相驗屍體證明書照片）

陳芳萍：用這份去高雄地檢署申請鑑定報告。

02

細繹上開被告與仲介陳芳萍間之Line對話紀錄，可見陳芳萍於簽約前，在詢問被告關於本案房屋狀況之細節事項後，確有再製作並傳送不動產現況說明書之電子檔供被告確認是否需要修正，被告則回覆以無須修正；陳芳萍在與被告聯繫過程中，亦有提醒若房屋有「凶宅」等問題要明確告知買方；其是在110年6月28日即簽約完成後，突然傳送訊息詢問「張敏訓是何人」；以及被告是在本案不動產點交完成後之110年9月14日，始傳送張敏訓之相驗屍體證明書照片予陳芳萍，上開各情核與證人陳芳萍前揭證述內容無違，則證人陳芳萍陳稱其在簽約當時不知張敏訓是被告胞兄，直至110年9月間接獲買方反應才知張敏訓因非自然死亡方式死在屋內等語，尚非無據。

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

(四)又陳芳萍於110年5月9日曾對被告、張家源、告訴人解說本案不動產之各項細節，並製成「成屋不動產說明書」，其中「其他重要事項」第四點明確記載「本建物於產權持有期間無兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，並由解說人陳芳萍、賣方即被告與張家源、買方即告訴人簽名蓋章等情，有上開「成屋不動產說明書」可參（偵二卷第55至56頁），亦核與仲介陳芳萍證稱：我有向被告說明並確認本案房屋沒有非自然死亡事故發生等語相符。再者，本案房屋之建物現況確認書之確認項目共有15項，僅在其中第6

15

16

17

18

19

20

21

22

01 項「本建物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發生兇
02 殺、自殺或其他非自然死亡之情事」，特別列出「賣方簽名
03 確認」之欄位，單從形式觀之，已足以彰顯此部分為不動產
04 交易之特別重要事項，被告卻仍在該勾選「否」之欄位後親
05 自在該處簽名蓋章，顯是以此刻意隱瞞本案房屋為凶宅之事
06 實。

07 四、按刑法第339條第1項所謂之詐術，並不以欺罔為限，即利用
08 人之錯誤而使其為財物之交付，亦足當之。此所稱詐術行
09 為，不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態
10 等為限，其因消極之隱瞞行為，致被害人陷於錯誤，亦包括
11 在內。若行為人有不法所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，
12 致被害人陷於錯誤，行為人則於相關行為過程中伺機牟取財
13 物或不法利益，該消極之隱瞞行為，自屬詐術行為之一種。
14 故具有告知義務，而事實上隱匿不告知，致對方陷於錯誤而
15 交付財物，亦可成立詐欺罪。又非自然死亡因素雖未對房屋
16 造成直接物理性損害或通常效用降低，惟依我國民情，一般
17 民眾對此類房屋仍多存有嫌惡畏懼之心理，以致所謂曾發生
18 非自然死亡情形之「凶宅」在不動產市場上之交易機會、買
19 賣價格，明顯低於周邊相同條件之標的，依一般交易通念，
20 買受人對交易標的房屋是否曾發生凶殺等非自然原因死亡之
21 情事甚為重視，有無上開情事非但影響房屋之交易價格，亦
22 影響買受人之承買意願，為至關重要之交易事項，出賣人就
23 此足以影響買受人承買意願及交易價格之交易重大事項，對
24 有意承買房屋之人，自負有告知義務。被告明知本案不動產
25 曾發生非自然死亡事故而為凶宅，就此一足以影響告訴人承
26 買意願及交易價格之交易重要事項，本負有告知義務，自應
27 將此事項據實完整揭露告知，竟未如實告知仲介陳芳萍及買
28 方告訴人，並在各個明確記載本案房屋非凶宅之文件上親自
29 簽名蓋章，顯屬惡意隱匿不動產買賣交易之重要事項，致告
30 訴人誤信本案房屋確無此影響承買意願及交易價格之凶宅事
31 由存在，陷於錯誤而同意購買本案不動產，且是以一般市價

01 行情購買，並依約交付買賣價金合計900萬元，被告顯具詐
02 欺取財之主觀犯意及客觀行為。

03 五、不採信被告抗辯之其他理由：

04 (一)被告固辯稱其有將張敏訓死在屋內一事如實告知陳芳萍云
05 云，證人吳宸妍於本院審理亦證稱：因為我認知本案房屋是
06 凶宅，所以簽約當天在買家還沒到場時，我有反應「現況確
07 認書」為何沒有標註是凶宅，陳芳萍說已經出租5年多，承
08 租人沒說有問題，被告也接著說哥哥死後，她自己住在裡面
09 1年多也沒發生什麼問題，我就沒有再追問。我提出質疑
10 時，陳芳萍當下沒有驚訝反應，所以我認為陳芳萍是知情的
11 等語（本院卷第265至268頁）。然吳宸妍為上開反應時，是
12 直接提出「為何沒有標註房子是凶宅」之疑問，並未明確表
13 達「被告哥哥死在屋內」一事，業據證人吳宸妍證述明確
14 （本院卷第267至268頁），且證人陳芳萍於偵訊、原審審理
15 證稱：簽約前，被告只有說她哥哥有在床上抽煙的習慣導致
16 嗆傷，長期身體不好，常常進出醫院，後來死亡，沒有提到
17 是在屋內死亡或屋內曾失火。是交屋後，買方聽鄰居說是凶
18 宅，我去問被告，問的當天早上被告說是因抽煙、被煙嗆
19 傷，但沒有死在屋子裡，我請被告提出死亡證明，被告當天
20 下午到戶政調閱時才改口說來不及送醫、死在房子裡等語
21 （他一卷第144至145頁、他二卷第243至244頁、偵二卷第25
22 8頁、易卷第114至115頁），則陳芳萍在簽約當時若基於
23 「前居住者張敏訓雖死亡，但非死在屋內，故非屬凶宅」之
24 認知，在吳宸妍提出質疑後仍未標註本案房屋為凶宅，尚難
25 謂有違常情。

26 (二)又被告於原審雖辯稱：陳芳萍有問鄰居我家有沒有發生事
27 故，我哥哥怎麼死的，我親眼看到陳芳萍問許沈秀蓮云云
28 （易卷第50頁）。然證人即被告鄰居許沈秀蓮於原審證稱：
29 我住○○街00號隔壁10幾年了，我不知道這個房子之前出過
30 什麼狀況，我聽說有人過世，但不知道怎麼死的，52號之前
31 有住被告及被告哥哥，但我很少跟被告哥哥互動，我不清楚

01 被告哥哥後來死在裡面的事，這1、2年並沒有仲介或賣屋的
02 人來問過52號的事等語（易卷第186至188頁），顯與被告此
03 部分所辯不符，亦難資為對被告有利之認定。

04 (三)證人即被告母親張吳美麗於原審112年9月12日審判（第2次
05 作證）雖證稱：陳芳萍要賣和豐街52號、大概100年3、4月
06 間時，有來找我問房子的事，我跟陳芳萍說我撞門進去，張
07 敏訓已經死了，進去時牆壁、衣櫥、床單、整間（房間）都
08 燒到黑黑的，過程我有說給她聽云云（易卷第181至185
09 頁），而陳稱仲介陳芳萍在本件不動產買賣成交之前即知張
10 敏訓死在屋內一事。惟證人張吳美麗於原審112年8月8日審
11 判（第1次作證）時，乃是證稱：我只稍微有印象陳芳萍問
12 過我高雄房子的事，我沒有跟陳芳萍說我兒子是生病死掉
13 的，我是說我不知道張敏訓怎麼往生，我回去門打不開，鄰
14 居幫我打開，進去就已經死掉了，死亡幾天我也不知道。我
15 不太記得陳芳萍是何時跟我確認張敏訓死亡原因，不知道是
16 賣房之前或之後問我的。我只知道房子最後有賣掉，但不知
17 道何時賣的，房子的事我沒有在管等語（易卷第131至137
18 頁），核其就有無將張敏訓死因告知陳芳萍、何時告知等
19 節，前後所述明顯不一，且第1次作證時對各項細節均稱不
20 清楚，第2次作證時卻能清楚回憶是在110年3、4月間即本案
21 不動產簽約之前就將張敏訓死在屋內一事告知陳芳萍，顯與
22 常理不符，參以張吳美麗為被告母親，二人為至親，難以排
23 除其上開第2次作證所言是為迴護被告之可能性，自難遽以
24 採信。

25 (四)再者，觀之被告與陳芳萍間之Line對話紀錄，陳芳萍雖曾於
26 簽約前之110年4月25日詢問過「父親和哥哥往生的原因是甚
27 麼？」，後續被告僅以文字訊息回應「父親是因生病在醫院
28 往生」，而未就哥哥即張敏訓往生原因及地點一併以文字訊
29 息回應，而是選擇語音通話方式與陳芳萍對話，然依卷內現
30 存事證，無從判斷其2人當時通話內容，自難資以佐證被告
31 所辯屬實。又被告雖曾於110年9月23日即告訴人提出凶宅之

01 質疑後，傳送「芳萍姐，哥哥10多年前在屋內往生的情形，
02 賣屋前，您問我，我都有詳實告知您，絲毫沒有隱瞞，只是
03 您選擇不告知買方…」之訊息予陳芳萍，然陳芳萍僅回覆稱
04 「面對金錢和利益，能夠維持正直要很大的自我要求」、
05 「你告知父親和哥哥往生，和買方談價過程買方都知道」、
06 「回到初衷」等語，有其2人間Line對話紀錄可參（他二卷
07 第213頁），可見陳芳萍並未承認被告所述內容。就此，證
08 人陳芳萍於原審證稱：這個對話是買方於110年9月14日反應
09 是凶宅，本來約好9月23日要碰面，把我們講好的和解條件
10 委託我找買方處理，但被告又反悔說要再思考1、2天，過程
11 中被告請教很多人，包括仲介、律師，他們給被告的訊息是
12 不需要處理這件事，到那之後，被告講的話就已經偏離事
13 實，所以我就不太回應，但被告畢竟是我的委託人，我也希
14 望被告繼續把這件事情處理完畢，所以我沒有用不好的話罵
15 她，只是提醒她不需要為了錢這樣子等語（易卷第117至118
16 頁），以陳芳萍促成本案不動產交易成功後才得知遭被告欺
17 騙、隱瞞本案房屋為凶宅一事，卻又因身為仲介而不欲得罪
18 被告之立場觀之，其回應被告之上開Line文字訊息及其於原
19 審對該等文字訊息之說明，尚與常情無違。況被告傳送該訊
20 息之時間點，是在告訴人已質疑本案房屋是凶宅之爭議發生
21 後，顯然無法憑此認定被告先前確曾據實將張敏訓死在屋內
22 一事告知陳芳萍。

23 (五)末以，被告雖始終辯稱其起初就有將張敏訓死在屋內一事告
24 知陳芳萍，是陳芳萍表明不用將此事告知買方，因信任陳芳
25 萍的專業，被告才未將此事告知買方云云。惟被告為本案不
26 動產之賣方，對於交易之重要事項本負誠實揭露之義務，縱
27 認陳芳萍在成交前已知悉張敏訓因屋內發生火災而死在屋
28 內，亦即該屋為凶宅，則亦僅屬陳芳萍應否與被告論以共同
29 正犯之範疇。且依我國民情風俗，一般人對於凶宅多半嫌
30 惡，亦屬是否購買之重要考量，縱如被告所辯，是陳芳萍表
31 明不用告知買方，被告亦不因此得以免除誠實告知買方之義

01 務，以被告於當時年滿47歲、具備碩士學歷並有工作經驗之
02 社會閱歷而言，對此情顯難諉為不知。是被告辯稱聽從陳芳
03 萍所言始未告知買方云云，縱然屬實，亦無解於其刻意隱瞞
04 交易重大事項而該當詐欺取財之認定。

05 六、綜上所述，被告所辯各節僅是臨訟卸責之詞，不足採信，辯
06 護人為被告所為抗辯，亦均不足採認。本案事證明確，被告
07 所為上開詐欺取財犯行，足以認定，應予依法論科。

08 參、論罪：

09 核被告所為，是犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

10 肆、上訴論斷之理由：

11 一、原審依上開事證，據以論處被告罪刑，固非無見。惟查：

12 (一)按量刑之輕重，固屬事實審法院得依職權自由裁量之事項，
13 惟仍應受比例原則及公平原則之限制，否則其判決即非適
14 法。刑事審判旨在實現刑罰權分配的正義，故法院對有罪被
15 告之科刑，應符合罪刑相當之原則，使輕重得宜，罰當其
16 罪，以契合社會之法律感情，此所以刑法第57條明定科刑時
17 應審酌一切情狀，尤應注意該條各款所列事項以為科刑輕重
18 之標準（最高法院93年度台上字第5073號判決意旨參照）。
19 查被告刻意隱瞞本案房屋為凶宅之事實，使告訴人陷於錯誤
20 而同意購買，並支付與一般市價相當、總價高達900萬元之
21 房屋價金（被告取得其中618萬3,750元），案發至今已逾3
22 年，仍未能與告訴人就後續房屋處理問題達成共識（解約返
23 還全部價金，或退還凶宅與一般市價間之差額等），而告訴
24 人為年輕購屋族，在支付高額價金購買本案房屋後，現已無
25 力再換購其他非凶宅之房屋，業據告訴人及告訴代理人陳明
26 在卷（本院卷第217至221、377至378頁），反觀被告取得告
27 訴人給付之房屋價金後，旋持以購入1間成屋（並用以出
28 租）、2間預售屋，有被告與告訴人胞妹間Line對話紀錄可
29 參（本院卷第241至243頁），足認被告有一定之資產，卻始
30 終不願與告訴人處理本案房屋之後續糾紛，惡性非輕，對告
31 訴人所造成之損害亦屬重大，原審未審酌上情，僅量處被告

01 有期徒刑6月，尚屬過輕。

02 (二)本案房屋因發生「非自然死亡情事」與一般市價間之差額，
03 原審僅憑房仲陳芳萍於原審之證詞遽認應為市價之7折，並
04 依此計算被告之犯罪所得且諭知沒收追徵，尚乏確切依據，
05 亦有未合。

06 (三)從而，被告上訴否認犯罪，雖無理由，惟檢察官上訴主張原
07 審量刑過輕，則有理由，且原判決既有上述可議之處，自應
08 由本院將原判決撤銷改判。

09 二、爰以行為人之責任為基礎，審酌被告以隱匿本案房屋為凶宅
10 之詐欺手段施用詐術，使告訴人陷於錯誤而以總價900萬元
11 之價格購買，所受財產損害甚鉅，至今未賠償告訴人分毫，
12 亦未取得告訴人諒解，犯後態度不佳，實應予非難。並考量
13 被告之犯罪目的、手段與情節、犯罪所生損害程度，及被告
14 於原審自陳碩士畢業之智識程度、目前擔任社區總幹事，月
15 收入約4萬餘元，未婚無子女，須扶養母親等家庭經濟及生
16 活狀況（易卷第217頁），此前無其他前科之素行（見本院
17 卷第353頁之法院前案紀錄表）等一切情狀，量處如主文第2
18 項所示之刑。

19 伍、沒收：

20 一、本案房屋經原審法院民事庭送請上詣不動產估價師事務所鑑
21 定，經鑑定人員勘查房屋狀況，並參考政策面、經濟面、景
22 氣指標、不動產市場概況等一般因素，及區域描述、近鄰地
23 區土地及建物利用情形、近鄰地區公共設施及交通運輸概
24 況、區域環境內重大公共建設、近鄰地區未來發展趨勢等區
25 域因素，兼含本案房屋坐落土地個別條件、土地法定使用管
26 制及其他管制事項、土地及建物利用情況、建物概況、公共
27 設施便利性、建物與基地及周遭環境適合性分析等個別因
28 素，暨最有效使用本案房屋之方式等綜合分析，再依比較法
29 、成本法等計算方式，參酌中華民國不動產估價師公會所發
30 布第九號公報瑕疵不動產污名價值減損估價指引相關內容評
31 估後，認本案房屋因發生「非自然死亡情事」，致其價格減

01 損27.37%等情，有臺灣高雄地方法院113年11月14日雄院國
02 民信112訴1512字第1139021260號函（本院卷第351頁）、上
03 詣不動產估價師事務所113年11月7日不動產估價報告書影本
04 （外放）可參，足認本案房屋因屬凶宅致價值減損27.3
05 7%。

06 二、告訴人就本案房屋支付之900萬元價金中，由被告取得其中6
07 18萬3,750元，業如前述。則被告因本案所取得之犯罪所得
08 應為169萬2,492元（計算式： $0000000 \times 27.37\% = 000000$
09 0），雖未扣案，仍應依刑法第38條之1第1項前段、第3項規
10 定宣告沒收，並於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，
11 追徵其價額。

12 據上論結，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第299
13 條第1項前段，判決如主文。

14 本案經檢察官黃嫻如提起公訴，檢察官林敏惠提起上訴，檢察官
15 洪瑞芬到庭執行職務。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
17 刑事第六庭 審判長法官 徐美麗
18 法官 楊智守
19 法官 毛妍懿

20 以上正本證明與原本無異。
21 不得上訴。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
23 書記官 李宜錚

24 附錄本判決論罪科刑法條：

25 【中華民國刑法第339條第1項】
26 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之
27 物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰
28 金。