

臺灣臺中地方法院刑事判決

112年度易字第3382號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官
被 告 張偉倫

選任辯護人 林亮宇律師
李秉謙律師

參 與 人 宏布朗不動產開發有限公司

代 表 人 周佳蓉

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第38074號），本院判決如下：

主 文

張偉倫犯詐欺取財罪，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應向公庫支付新臺幣肆萬元。
參與人宏布朗不動產開發有限公司之財產不予沒收。

犯罪事實

一、張偉倫在宏布朗不動產開發有限公司（址設臺中市○○區○○路00號，下稱宏布朗公司）擔任業務員。宏布朗公司自民國108、109年間起，與臺中市○○區○○○街00號4樓405室（下稱系爭套房）所有權人李承祐簽訂房屋租賃包租包管契約書，約定由宏布朗公司每月支付新臺幣（下同）月租3200元予屋主李承祐，宏布朗公司全權代為出租管理，1年1約，亦自斯時起，係由宏布朗公司之業務員張偉倫代為出租管理系爭套房。張偉倫明知系爭套房之前夏姓女房客，於000年0月00日下午4時許，被發現在系爭套房之浴室門前上吊身亡，而依我國社會民情，一般大眾對於此發生非自然亡故情

01 事之凶宅，多存有嫌惡畏懼心理，在房屋租賃實務中，會嚴
02 重減損承租人之承租意願，竟基於詐欺取財之犯意，故意隱
03 瞞系爭套房曾發生女子上吊身亡之情事，於潘勛委託女友岑
04 敏曉前往看房時，佯稱：之前有1位老先生在此往生，因為
05 這社區住的很多都是老人云云，刻意隱瞞系爭套房曾發生上
06 開非自然死亡事故，未告知此考量承租與否之重要事實，致
07 使潘勛經岑敏曉轉告後，誤以為僅是老者自然往生，因此陷
08 於錯誤，於112年2月3日，在宏布朗公司，與代表宏布朗公
09 司之張偉倫簽訂套房租賃契約書（下稱系爭租約），並自該
10 時起陸續給付宏布朗公司押金1萬元、2月份租金2500元、3
11 月份租金（含水電費）5416元、4月份租金5000元、5月份租
12 金（含水電費）5429元，另給予張偉倫紅包1200元及仲介服
13 務費2500元。嗣潘勛在系爭套房門板後發現貼有女子工作室
14 海報，察覺有異，於同年0月間，要求宏布朗公司更換至同
15 社區5樓套房，並於同年5月24日經5樓鄰居告知而查悉上
16 情。

17 二、案經潘勛訴由臺中市政府警察局第五分局報告臺灣臺中地方
18 檢察署（下稱臺中地檢署）檢察官偵查起訴。

19 理 由

20 一、證據能力之說明：

21 （一）按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規
22 定者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明
23 文。查證人即告訴人潘勛於警詢時所為之證述，被告張偉
24 倫及辯護人爭執其證據能力（見本院卷35頁），本院復查
25 無有何例外得賦予其證據能力之情形，依前揭規定，應認
26 無證據能力。

27 （二）本判決認定事實所引用之其餘供述證據（含文書證據），
28 被告、辯護人及檢察官均不爭執其證據能力，且未於言詞
29 辯論終結前聲明異議，本院審酌各該證據作成時之情況，
30 並無違法不當或證明力明顯過低之瑕疵，亦認以之作為證
31 據應屬適當，是依刑事訴訟法第159條之5規定，均有證據

01 能力。

02 (三) 本判決所引用之非供述證據，查無有何違反法定程序作成
03 或取得之情形，且經本院依刑事訴訟法第164條、第165條
04 踐行物證、書證之調查程序，自得採為證據。

05 二、訊據被告固坦承在宏布朗公司擔任業務員，代表宏布朗公司
06 與告訴人簽訂系爭租約等情，惟矢口否認有何詐欺取財犯
07 行，辯稱：我在告訴人女友岑敏曉看房時，有說裡面曾發生
08 事故，她問我什麼叫發生事故，我說裡面有死過人，或許是
09 一個老伯伯死掉，我自己也不清楚是發生什麼事故等語。辯
10 護人另為被告辯護：被告只是基層業務人員，經手套房有數
11 百間，在長期的工作過程中，不能精確知道是什麼事故，但
12 被告有盡到告知義務說本件是事故房，在社會通念上，事故
13 房就等同於非自然往生狀況，並非完全隱匿不談，被告主觀
14 上沒有要去詐欺告訴人等語。經查：

15 (一) 被告在宏布朗公司擔任業務員，宏布朗公司自108、109年
16 間起，與系爭套房所有權人李承祐簽訂房屋租賃包租包管
17 契約書，約定由宏布朗公司每月支付月租3200元予屋主李
18 承祐，宏布朗公司全權代為出租管理，1年1約，亦自斯時
19 起，係由被告代為出租管理系爭套房，嗣告訴人於112年2
20 月3日，在宏布朗公司，與被告簽定系爭租約，並自斯時
21 起交付押金1萬元及每月支付租金5000元（另有水電
22 費），告訴人於同年0月間，要求宏布朗公司更換至同社
23 區5樓套房等情，為被告供承在卷（見偵卷第13至16、6
24 8、101頁，本院卷第36頁），核與證人即告訴人於偵訊時
25 之證述情節相符（見偵卷第69至70頁），並有系爭租約及
26 住戶規約、告訴人與「406U2-U7昌平雅築」間之LINE對話
27 紀錄、告訴人租金繳款明細、房屋租賃包租包管契約書、
28 建物登記第二類謄本附卷可稽（見偵卷第29至41、45至4
29 9、51至53、103至109頁），此部分事實堪以認定。

30 (二) 系爭套房原係由夏姓女房客承租，夏姓女房客於000年0月
31 00日下午4時許，被發現在系爭套房之浴室門前上吊身亡

01 等情，有臺中市政府警察局勤務指揮中心受理110報案紀
02 錄單、臺中地檢署111年度相字第1910號相驗屍體證明書
03 可憑（見偵卷第27至28、111頁），並據本院依職權調取
04 臺中地檢署111年度相字第1910號案卷查明屬實，而被告
05 於警詢時自承：我於112年1月28日告訴人女友岑敏曉看房
06 時，已知道系爭套房為凶宅，有案件發生等語（見偵卷第
07 14頁），復於偵訊時自承：之前在屋內上吊自殺之夏姓女
08 子是由我出租，案發後由我與警局對接，清潔工作由宏布
09 朗公司委託清潔公司處理等語（見偵卷第102頁），且衡
10 諸被告為從事不動產出租專業人員，殊無可能認為僅有老
11 者在內自然死亡之套房係「凶宅」，足認被告對於系爭套
12 房之前任房客為女性，且係自殺身亡而非自然死亡乙事，
13 知之甚詳。

14 （三）證人即告訴人於偵訊時證稱：我與岑敏曉是男女朋友，岑
15 敏曉於112年1月28日與被告接洽，被告一開始介紹5樓506
16 室，岑敏曉覺得格局不好，被告就說有405室，405室格局
17 方正，有陽台，岑敏曉很喜歡，但被告告知岑敏曉，有一
18 位老先生在該屋自然往生，岑敏曉有接受，所以我2月3日
19 去宏布朗公司簽約，我居住期間有發生一些靈異事件，後
20 來在門板上發現一張手寫的曉莉女子工作室海報，我覺得
21 不像是老伯伯居住，5月間我與昌平雅築LINE客服聯繫說
22 我不適合405室，客服叫我們換到506室，後來岑敏曉遇到
23 501室鄰居，聽到我們是從405室搬來，很訝異說有一位夏
24 姓女子在裡面自殺，我就用地址搜尋到類似新聞，於5月2
25 4日才知道這些情況等語（見偵卷第69至70頁），於本院
26 審理時證稱：000年0月間，我委託岑敏曉去看系爭套房，
27 她跟我說，仲介說之前的房客是一個老伯伯，在房間內自
28 然往生，問我介不介意，我說老伯伯自然往生，這誰都可
29 以接受，若我知道是一名女子在裡面上吊自殺，一定會影
30 響簽訂租賃契約的決心，儘管怎麼鐵齒，也不願意碰這種
31 事情等語（見本院卷第225至229頁），核與證人岑敏曉於

01 本院審理時證稱：我與被告相約看房，我有跟被告說是我
02 朋友要住，被告知道我是幫別人看房，我看了環境、格局
03 很喜歡，很開心在笑，但我覺得被告很奇怪，都沒表情，
04 他很嚴肅，他跟我說，還是要跟我講一下，有一個阿伯在
05 這裡自然往生，我說自然往生應該沒關係，但我會再跟告
06 訴人講一下，被告沒有跟我說到事故，後來我有把所謂自
07 然往生的事情跟告訴人講，在我認知中自殺不是自然死
08 亡，聽到自殺我可能就走了，告訴人的理解也是跟我一樣
09 等語相符（見本院卷第214至221頁）。而觀諸卷附告訴人
10 與岑敏曉間之LINE對話紀錄，二人於112年1月28日有以下
11 對話：「（14時23分）岑敏曉：會重新整理，因為有一個
12 老伯伯在裡面過世」、「（14時24分）告訴人：那種自然
13 過世不會有怪事的」、「（14時25分）岑敏曉：我也是這
14 樣想」（見本院卷第115、121頁），被告於偵訊時亦自
15 承：我跟承租人說是一名老先生死在裡面，因為社區有很
16 多老先生，我們工作是說有人往生，不會特別告知死法及
17 死者姓別（見偵卷第102頁），足認被告確係向岑敏曉表
18 示，系爭套房內有一名老者自然死亡，並經岑敏曉轉告告
19 訴人，致使告訴人因而陷於錯誤，同意承租系爭套房，嗣
20 因告訴人在系爭套房門板後發現貼有女子工作室海報，察
21 覺有異，於同年0月間，要求宏布朗公司更換至同社區5樓
22 套房，於同年5月24日經5樓鄰居告知而查悉上情。被告雖
23 辯稱有告知岑敏曉系爭套房為事故房云云，然「事故」二
24 字係指變故或意外災禍，有不幸之意涵，岑敏曉若聽聞承
25 租標的為事故房，殊無可能誤解先前房客為自然死亡，是
26 被告所辯顯係飾卸之詞，不足採信。

27 （四）按刑法上詐欺取財罪，係侵害財產法益之犯罪，以行為人
28 施用詐術，使被害人陷於錯誤或繼續維持錯誤認識，基於
29 此一錯誤而處分財產，致受有財產上損害，為其構成要
30 件。所謂施用詐術，不限於積極地以虛偽言詞、舉動而為
31 之欺罔行為，於行為人負有告知交易上重要事項之義務而

01 消極隱瞞者，或行為人之言詞舉動於社會通念上可認為具
02 有詐術之含意者，均屬詐術之施用。而所謂錯誤，係指被
03 害人對於是否處分財物之重要判斷事項，誤認行為人所虛
04 構之情節為真實，或因行為人之消極隱瞞而陷於錯誤，並
05 在此基礎上處分財物，若被害人知悉真實情形，依社會通
06 念，必不願交付財物之謂。此一錯誤，乃行為人施用詐術
07 所致，亦即「詐術」與「錯誤」間有相當因果關係，自屬
08 當然（最高法院112年度台上字第4233號判決參照）。又
09 非自然死亡因素雖未對房屋造成直接物理性損害或通常效
10 用降低，惟依我國民情，一般民眾對此類房屋仍多存有嫌
11 惡畏懼之心理，以致所謂曾發生非自然死亡情形之「凶
12 宅」在不動產市場上之交易機會、買賣價格，明顯低於周
13 邊相同條件之標的，依一般交易通念，買受人對交易標的
14 的房屋是否曾發生凶殺等非自然原因死亡之情事甚為重視，
15 有無上開情事非但影響房屋之交易價格，亦影響買受人之
16 承買意願，為至關重要之交易事項，出賣人就此足以影響
17 買受人承買意願及交易價格之交易重大事項，對有意承買
18 房屋之人，自負有告知義務，於房屋租賃亦應如此，蓋一
19 般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅，大多存有嫌惡
20 畏懼之心理，對居住其內之住戶而言，除對居住品質發生
21 疑慮外，在心理層面上更有相當程度之負面影響，此觀系
22 爭租約第6條第3項規定：「租賃關係存續中，乙方（即承
23 租人）需保護本房屋與法律上之完整性。如個人不當行為
24 （例：燒炭、跳樓…）等非自然性質，導致房屋價值受
25 損，甲方（即出租人）得向乙方親屬索取全額賠償，乙方
26 不得異議。」（見偵卷第33頁），辯護人提出之新聞報導
27 亦稱：「事故屋又稱為凶宅，在普羅大眾定義，就是屋內
28 當初有非自然往生之人，無論是買到、租到多少心中都會
29 有點毛毛的，而為了弭平房屋買賣糾紛、定義何謂事故
30 屋，內政部更有函釋說明：房屋內發生過兇殺、自殺案
31 件……」等語（見本院卷第45頁），即足徵之。被告明知

01 系爭套房曾發生非自然死亡之自殺事故而為凶宅，就此一
02 足以影響告訴人承租意願之交易重要事項，自應據實完整
03 揭露告知，竟於介紹系爭套房時，佯稱係老者往生在內，
04 意指系爭套房未曾發生自殺情事，顯屬惡意隱匿不動產租
05 賃交易之重要事項，致告訴人誤信系爭套房確無此影響承
06 租意願之凶宅事由存在，因而陷於錯誤而交付財物，被告
07 顯具詐欺取財之主觀犯意及客觀行為無訛。

08 （五）綜上所述，本案事證明確，被告犯行洵堪認定，應依法論
09 科。

10 三、核被告所為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。

11 四、爰以行為人之責任為基礎，審酌：（一）被告以系爭套房未
12 曾發生過非自然死亡事件之詐欺手段施用詐術，致使告訴人
13 陷於錯誤而予以承租，受有財產上損害，所為實不足取；
14 （二）被告為大學畢業、從事租屋仲介業、家中無人需其扶
15 養照顧（見本院卷第241頁）之智識程度及生活狀況；
16 （三）被告犯後未否認犯行，但業與告訴人調解成立，當場
17 賠償6萬6000元，有本院113年度中司刑移調字第78號調解程
18 序筆錄可憑（見本院卷第149至150頁）等一切情狀，量處如
19 主文所示之刑，併諭知易科罰金之折算標準，以示懲儆。

20 五、按法院對於具備緩刑要件之刑事被告，認為以暫不執行刑罰
21 為適當者，得宣告緩刑，為刑法第74條所明定；至於暫不執
22 行刑罰之是否適當，則應由法院就被告之性格、犯罪狀況、
23 有無再犯之虞及能否由於刑罰之宣告而策其自新等一切情
24 形，予以審酌裁量，並不以被害人或告訴人之同意為必要，
25 亦與行為人犯罪情節是否重大，是否坦認犯行並賠償損失，
26 並無絕對必然之關聯性（最高法院98年度台上字第3487號、
27 102年度台上字第4161號、104年度台上字第1748號判決參
28 照）。查被告未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有
29 臺灣高等法院被告前案紀錄表存卷可參，其因一時失慮，致
30 罹刑典，犯後雖未坦承犯行，但業與告訴人調解成立，賠償
31 告訴人損害，非無悔悟之心，經此偵審教訓，應知所警惕，

01 信無再犯之虞，本院綜核各情，認所宣告之刑以暫不執行為
02 適當，爰依刑法第74條第1項第1款規定併予宣告緩刑2年，
03 以啟自新。惟本院斟酌被告之犯罪情節，認其法治觀念尚有
04 不足，爰併依同條第2項第4款之規定，諭知其應向公庫支付
05 4萬元，俾其記取教訓，避免再犯。倘被告違反本院所定上
06 開負擔情節重大者，檢察官得依刑法第75條之1第1項第4款
07 之規定，聲請撤銷前開緩刑之宣告，併此敘明。

08 六、沒收部分：

09 （一）按「犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規
10 定者，依其規定」、犯罪行為人以外之自然人、法人或非
11 法人團體，因下列情形之一取得犯罪所得者，亦同：一、
12 明知他人違法行為而取得。二、因他人違法行為而無償或
13 以顯不相當之對價取得。三、犯罪行為人為他人實行違法
14 行為，他人因而取得。」、「前2項之沒收，於全部或一
15 部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。」、「犯罪
16 所得已實際合法發還被害人者，不予宣告沒收或追徵。」
17 刑法第38條之1第1項、第2項、第3項、第5項分別定有明
18 文。又參與人財產經認定應沒收者，應對參與人諭知沒收
19 該財產之判決；認不應沒收者，應諭知不予沒收之判決。
20 前項判決，應記載其裁判之主文、構成沒收之事實與理
21 由。理由內應分別情形記載認定事實所憑之證據及其認定
22 應否沒收之理由、對於參與人有利證據不採納之理由及應
23 適用之法律；第1項沒收應與本案同時判決。但有必要
24 時，得分別為之，刑事訴訟法第455條之26亦有明定。

25 （二）查被告代表宏布朗公司與告訴人簽訂系爭租約，因而自告
26 訴人處取得紅包1200元及仲介服務費2500元，業據被告供
27 承在卷（見本院卷第34頁），上開金額固為被告之犯罪所
28 得，惟被告業與告訴人調解成立，賠償6萬6000元，堪認
29 被告業已將其犯罪所得全數返還告訴人，自無庸對被告宣
30 告沒收追徵犯罪所得。

31 （三）告訴人自承租系爭套房起，陸續給付宏布朗公司押金1萬

01 元、2月份租金2500元、3月份租金（含水電費）5416元、
02 4月份租金5000元、5月份租金（含水電費）5429元，宏布
03 朗公司於112年6月29日退還4698元（1個月押金扣除水電
04 費），業據告訴人陳明在卷（見本院卷第85頁），並有告
05 訴人提出之繳款明細、退款明細可憑（見本院卷第87至91
06 頁），是被告為宏布朗公司實行違法行為，宏布朗公司因
07 而取得且尚未發還告訴人之犯罪所得原為2萬3647元（告
08 訴人業於5月底換房，故6月份租金尚難認係犯罪所得）。
09 惟被告因調解成立而賠償告訴人之6萬6000元，包含宏布
10 朗公司之退款，此據證人即告訴人於本院審理時證述明確
11 （見本院卷第227頁），堪認宏布朗公司業已將其犯罪所
12 得全數返還告訴人，自無庸對宏布朗公司宣告沒收追徵犯
13 罪所得，爰依刑事訴訟法第455條之26第1項後段規定，諭
14 知如主文第2項所示。

15 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第455條之26第1
16 項後段，刑法第339條第1項、第41條第1項前段、第74條第1項第
17 1款、第2項第4款，刑法施行法第1條之1第1項，判決如主文。

18 本案經檢察官郭明嵐提起公訴，檢察官陳立偉到庭執行職務。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日
20 刑事第十六庭 法 官 洪瑞隆

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
23 敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
24 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿
25 逕送上級法院」。

26 告訴人或被害人如不服判決，應備理由具狀向檢察官請求上訴，
27 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

28 書記官 張琳紫

29 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

30 附錄論罪科刑法條

31 【刑法第339條】

- 01 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
02 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
03 金。
04 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
05 前二項之未遂犯罰之。