

# 臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第1240號

上訴人

即被告 劉國熙

選任辯護人 蕭琪男律師

上列上訴人因詐欺案件，不服臺灣新北地方法院107年度易字第323號，中華民國108年5月7日第一審判決（起訴案號：臺灣新北地方檢察署106年度偵續字第42號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

犯罪事實

一、劉國熙前於民國99年8月26日，以其妻劉侯瑞錦之名義，向彭戴來喜購入其女兒彭秋萍名下、坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：618 /30000）及其上同段3565建號即門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號6樓房屋（下稱本案房屋），並於99年9月9日辦理所有權移轉登記。詎明知彭戴來喜係因向其承租本案房屋居住之房客甫於該屋內燒炭自殺，始低價以新臺幣（下同）245萬元出售本案房屋，本案房屋於交易市場上屬於發生非自然身故事件之「凶宅」，而依目前社會民情及不動產買賣實務，此一事由屬於影響締約意願或締約價格之重大訊息，然劉國熙為求能順利出售本案房屋以賺取價差，竟意圖為自己不法之所有，旋於99年9月間某日，透過不知情之房屋仲介人員邱于昕，邱于昕再透過不知情仲介人員李明杰覓得鄭勝群洽談本案房屋買賣事宜，且於99年9月21日，鄭勝群與其簽訂本案房屋之不動產買賣契約書時，經鄭勝群主動詢問本案房屋是否為凶宅，仍故意隱匿上開買方有主動告知賣方義務，且係足以影響締約意願與締約價格之重要訊息，而覆以其不清楚，可由

01 賣方自行調查云云，致鄭勝群因而陷於錯誤，誤認本案房屋  
02 無影響承買意願及交易價格之重大交易事項，並特別約定：  
03 「俟簽約起7日內，甲方（即鄭勝群）確認無（漏載「非」  
04 字）自然身故事實後，甲方同意支付後，不得因此原因解  
05 約。」，而同意以330萬元購買本案房屋，且於同日交付劉  
06 國熙定金30萬元，鄭勝群則依前開特別約定，委由邱于昕、  
07 李明杰於7日內查訪後皆未能查得上情，而依約於99年10月  
08 14日辦理所有權移轉登記及交屋完成，並陸續依約給付剩餘  
09 買賣價金予劉國熙。嗣不知情之鄭勝群於101年12月13日將  
10 該屋以640萬元出賣予郭佳真，而郭佳真於104年間欲委由  
11 仲介公司出售本案房屋時，始經仲介公司告以該屋前曾發生  
12 非自然身故事件，郭佳真乃對鄭勝群提起詐欺告訴（該案業  
13 經臺灣新北地方檢察署檢察官以105年度偵續字第273號為  
14 不起訴處分確定）及民事訴訟，鄭勝群始知受騙。

15 二、案經鄭勝群告訴由臺灣新北地方檢察署檢察官偵查後起訴。

16 理由

17 壹、證據能力部分：

18 一、證人鄭勝群、邱于昕、鄧棋鋒於偵查時之陳述，有證據能  
19 力：

20 (一)按被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，除顯有不可  
21 信之情況者外，得為證據，刑事訴訟法第159條之1第2項  
22 定有明文，稽其立法理由，乃謂現階段檢察官實施刑事訴訟  
23 程序，多能遵守法律規定，無違法取供之虞，故原則上賦予  
24 其偵訊筆錄之證據能力，祇於顯有不可信之例外情況，否定  
25 其證據適格。是爭辯存有此種例外情況者，當須提出相當程  
26 度之釋明，非許空泛指摘（最高法院100年度台上字第652  
27 號判決意旨可資參照）。至交互詰問乃證人須於法院審判程  
28 序中經踐行合法之調查程序，始得作為判斷之依據，屬調查  
29 證據之一環，與證據能力係指符合法律規定之證據適格，二  
30 者在性質及證據法則之層次並非相同，應分別以觀。而偵查  
31 中詰問之欠缺，非不得於審判中由被告行使以資補正，而完

01 足為經合法調查之證據（最高法院105 年度台上字第1301號  
02 判決、104 年度台上字第3500號判決意旨參照）。是被告以  
03 外之人前於偵查中已具結而為證述，除反對該項供述得具有  
04 證據能力之一方，已釋明「顯有不可信之情況」之理由外，  
05 不宜以該證人未能於審判中接受他造之反對詰問為由，即遽  
06 指該證人於偵查中之陳述不具證據能力。且所謂不可信性情  
07 況，法院應審酌被告以外之人於陳述時之外在環境及情況，  
08 例如陳述時之心理狀況、有無受到外力干擾等，以為判斷之  
09 依據。

10 (二)本件辯護人並未主張及釋明該等證人於偵查中所為證述，客  
11 觀上有何證據顯示係遭受強暴、脅迫、詐欺、利誘等外力干  
12 擾情形，或在影響其等心理狀況致妨礙其自由陳述等顯不可  
13 信之情況下所為，且原審於審理時業已傳喚證人鄭勝群、邱  
14 于昕、鄧棋鋒到庭進行詢問，既已賦予被告及辯護人行詰問  
15 之權利，又查無證據足認前揭證人於偵查中之證述有受違法  
16 訊問等顯不可信或其他不適當之情況發生，揆諸上開說明，  
17 應認證人鄭勝群、邱于昕、鄧棋鋒於偵查中之供述，均有證  
18 據能力。

19 二、按被告以外之人於審判外之陳述雖不符刑事訴訟法第159 條  
20 之1 至之4 等4 條之規定，而經當事人於審判程序同意作為  
21 證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為  
22 適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查  
23 證據時，知有刑事訴訟法第159 條第1 項不得為證據之情  
24 形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同  
25 意，同法第159 條之5 定有明文。立法意旨在於傳聞證據未  
26 經當事人之反對詰問予以核實，原則上先予排除。惟若當事  
27 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  
28 可作為證據；或於言詞辯論終結前未聲明異議，基於尊重當  
29 事人對傳聞證據之處分權，及證據資料愈豐富，愈有助於真  
30 實發見之理念，且強化言詞辯論主義，使訴訟程序得以順暢  
31 進行，上開傳聞證據亦均具有證據能力。除上開爭執之證據

01 能力外，本案下列所引用之被告以外之人於審判外之陳述  
02 （包含書面陳述），性質上均屬傳聞證據，檢察官、上訴人  
03 即被告劉國熙（下稱被告）及其辯護人於本院準備程序及審  
04 理均表示同意有證據能力（見本院卷第124至126頁、第230  
05 至234頁），且迄本院言詞辯論終結前，均未主張有刑事訴  
06 訟法第159 條第1 項不得為證據之情形，本院審酌上開證據  
07 作成時之情況，認應無違法或不當情事，與本案待證事實間  
08 復具有相當之關聯性，以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟  
09 法第159 條之5 第2 項之規定，認有證據能力。

10 三、本件認定事實所引用之非供述證據，並無證據證明係公務員  
11 違背法定程序所取得，檢察官、被告及辯護人於本院審判程  
12 序中復未於言詞辯論終結前表示異議，應認有證據能力。

## 13 貳、實體部分

### 14 一、上訴人即被告之供述及辯解：

15 訊據被告固坦承有於99年8 月間購買本案房屋後，於同年月  
16 將本案房屋出售予告訴人鄭勝群，且其知悉本案房屋為曾發  
17 生非自然身故事件之凶宅等事實，惟矢口否認有何詐欺犯  
18 行，辯稱：其買入本案房屋後，即找裝修師傅裝修房屋，裝  
19 修期間證人邱于昕尋找買方，證人邱于昕已親眼目睹地板燒  
20 裂之情形，亦有告知告訴人本案房屋有非自然身故之情形，  
21 且本件買賣價金低於行情，由本案房屋買賣契約書之特約記  
22 載，亦可知告訴人於承買本案房屋時，已知悉本案房屋為凶  
23 宅，且該約定係為便於告訴人辦理貸款云云。其辯護人則  
24 以：告訴人所證內容係因遭案外人郭佳真提告，為脫免罪責  
25 並保有轉售利益，而為扭曲事實之證言，且證人邱于昕與告  
26 訴人為舊識、證人鄧棋鋒則與告訴人共同涉犯竄改契約向銀  
27 行申請本案房屋貸款之詐欺及偽造文書犯行，所為證言均不  
28 可採，而本案房屋買賣契約之特別約定係利於被告而不利於  
29 告訴人，亦可見告訴人已知本案房屋之買賣交易並非正常價  
30 格。又330 萬元是基於買賣雙方在明知係爭房屋為凶宅的情  
31 形下，所為的折價後合適的價格，且鈞院囑託估價後，認為

01 其於99年9月間的合理價格為是399萬5681元，可知被告以  
02 折價約17.3%價格出賣告訴人，關於房屋因凶宅價格導致減  
03 損，其他法院也有採15%折價計算，而卷附上證5即信義房  
04 屋委託出售價格為528萬，即使委託出售的價格不等於最終  
05 成交的價格，確實也可以證明說被告本件確實是以凶宅折價  
06 出售給告訴人。另告訴人是蘆洲地區資深房屋仲介人員，他  
07 對於手寫特約文字已經有採取了規避的手段，且避開蘆洲地  
08 區配合的代書，而指定板橋地區的代書，是為了避免凶宅消  
09 息傳開，影響日後轉售的價格。又告訴人使用非仲介公司制  
10 式的買賣契約，來避免必須填載不動產「標的物現況說明  
11 書」，若按照內政部地政士的規範，不動產現況說明書必須  
12 對於凶宅與否要勾選，至於告訴人轉售給訴外人郭佳真時，  
13 先出租給他人一年，營造出是正常物件，之後他轉售本案房  
14 屋給郭佳真時，同樣也不使用房屋仲介公司所使用的制式契  
15 約書，避免填具不動產標的物現況說明書，甚至郭佳真沒有  
16 機會翻閱被告與告訴人之買賣契約，請鈞院以估價後結果之  
17 價格，及為何要有手寫特約文字，這兩個因素來考量，被告  
18 沒隱瞞凶宅的事實等語。

## 19 二、認定被告犯罪事實依憑之證據及理由：

20 (一)案外人林佩儀因患有憂鬱症，於99年8月8日在本案房屋內  
21 燒炭致一氧化碳中毒引發呼吸性衰竭死亡之事實，有臺北縣  
22 政府警察局（現改制為新北市政府警察局）蘆洲分局處理相  
23 驗案件初步調查報告暨報驗書、臺灣板橋地方法院檢察署  
24 （現改制為臺灣新北地方檢察署）99年度相字第1117號訊問  
25 筆錄、相驗屍體證明書、相驗報告書各1份附卷可參（見10  
26 6年度偵續字第42號【下稱偵四卷】第32至40頁），是本案  
27 房屋確屬凶宅已明。而被告於99年8月26日，以其妻劉侯瑞  
28 錦之名義，以245萬元之價金，向彭戴來喜購買其女兒彭秋  
29 萍名下之本案房屋，並於99年9月9日辦理所有權移轉登  
30 記，且彭戴來喜出售本案房屋時，有告知被告本案房屋甫發  
31 生前述之非自然身故事件，雙方並因而書立切結書載明被告

01 於購買本案房屋時已知悉此情無訛（見104年度偵字第12230  
02 號【下稱偵一卷】第87頁）。嗣於99年9月底，被告透過證  
03 人邱于昕、李明杰之仲介，與告訴人洽談出售本案房屋事  
04 宜，因告訴人曾詢及該屋是否有非自然身故情事，被告與告  
05 訴人即於買賣契約中特別約定：「俟簽約起7日內，甲方  
06 （即鄭勝群）確認無（漏載「非」字）自然身故事實後，甲  
07 方同意支付後，不得因此原因解約。」之條款，並同意以33  
08 0萬元購買本案房屋，嗣告訴人已依約給付本案房屋之全部  
09 買賣價金予被告等事實，為被告所不否認，並有證人即告訴  
10 人、證人彭戴來喜、證人即仲介人員邱于昕、證人即代書鄧  
11 棋鋒等人於偵查中證述明確，且有切結書1紙、新北市三重  
12 地政事務所104年10月13日新北重地資字第1043835923號函  
13 暨所附土地建物異動清冊1份、本案房屋買賣契約書2份在  
14 卷可查（見偵一卷第87頁、第92至93頁，105年度偵字第11  
15 761號卷【下稱偵二卷】第16至21頁，原審卷第253至263  
16 頁），此部分事實，堪以認定。

17 (二)被告雖以前詞置辯，惟查：

18 1.告訴人與被告洽談購買本案房屋之簽約事宜時，曾向被告  
19 詢及該屋有無發生非自然身故事件，被告未明確告以本案  
20 房屋確屬曾發生非自然身故事件之凶宅，因而雙方乃於本  
21 案房屋買賣契約中，特別約定賦予告訴人7日時間自行確  
22 認，後經告訴人委由他人查詢後未能查得該屋曾有非自然  
23 身故事件，因而完成本案房屋交易之交易過程，業據證人  
24 即告訴人鄭勝群於偵訊及原審審理時證稱：我當時去調閱  
25 謄本，發現被告持有時間很短，我有特別詢問為何出售，  
26 在簽約時有詢問被告這個房子是否曾有發生非自然死亡  
27 的情形，當時被告先說沒有，後來說不知道，不然你去查  
28 查看。我當時覺得被告態度閃爍，因此在契約書約定若7  
29 日內我確認如果沒有非自然身故事實後，就履行此契約。若  
30 我查出有此事時，則解除契約。我當時自己有去查訪，也  
31 有透過仲介朋友查訪，都沒有查到有非自然死亡的情形，

01 因此就履行此契約，被告當時沒有告知我本案房屋是凶宅  
02 或有人在內燒炭自殺等語詳實（見偵二卷第35至37頁，105  
03 年度偵續字第273 號卷【下稱偵三卷】第74頁背面，偵四  
04 卷第23至24頁，原審卷第194、200 頁）。且就被告於告  
05 訴人詢問本案房屋曾否發生非自然身故事故時，被告係回  
06 覆不知情，並要求告訴人自己查詢乙節，核與證人即仲介  
07 人員邱于昕於偵查及原審審理時所證：告訴人及我於洽談  
08 本案房屋交易之際，均不知悉本案房屋為凶宅，簽約時代  
09 書有問，買方很重視，也問賣方，賣方說不知情，所以簽  
10 約時備註說如果查出是凶宅，買賣就結束，告訴人叫我一  
11 定要去查，所以我跟李明杰有去問斜對面的守衛、鄰居，  
12 他們都說不知道，我也有去警局、消防局問，警局、消防  
13 局說他們沒在管這個；被告沒有說這個房子可能有問題，  
14 也沒有保證房子沒有問題，他只有要我們自己去查；當時  
15 買方提出疑問，因為當時簽約時，沒有先把合約書給雙方  
16 審閱，所以雖然契約書第5條第2款已經就凶宅有所約定，  
17 買方當場提出這個問題，才會押特別約定這一條等語（見  
18 偵一卷第100 至101 頁，偵二卷第57頁，偵四卷第43頁背  
19 面至第44頁，原審卷第114、116 頁）；證人即代書鄧棋  
20 鋒於偵訊及原審審理時所證：契約中的特別約定是因當初  
21 買方有要求詢問賣方確認是否有非自然身故的情形，但屋  
22 主沒有明確回答，屋主沒有回答有或沒有，他只說不然你  
23 去查查看，才由買方自行去確認此事，確認過沒有問題，  
24 合約才繼續下去，他們怎麼確認我不曉得，我只是等他們  
25 通知可以辦了才辦下去；我可以確認賣方當時沒有告知  
26 有非自然身故的情形，因為如果有講我一定會在契約中註  
27 明，不會像這樣記載等語相符（見偵一卷第100 頁背面，  
28 偵四卷第44頁，原審卷第120 至121 頁）。而就告訴人曾  
29 委由證人邱于昕、李明杰查詢本案房屋是否為凶宅，且證  
30 人邱于昕確與李明杰一同前往查詢，然未能查得此情乙  
31 節，亦核與證人即本案房屋所屬社區住戶高仁偉於偵查中

01 結證：我從新北市蘆洲區鷺江街89巷房子蓋好後就住在  
02 那，一開始就擔任主委，當了兩屆，主委換人後我還是有  
03 在幫社區做雜事；我知道本案房屋99年9月間有發生自殺  
04 事件，我不確定屋主是彭秋萍或彭戴來喜，屋主後來有跟  
05 我說他有賣掉，事發後過1、2個月間有人來問該屋是否  
06 為凶宅，我說我不清楚，因為我不清楚問的人的來歷，我  
07 就請他去問里長或警察局等語相符（見偵三卷第75頁），  
08 可認被告明知為本案房屋為凶宅，在告訴人詢問時就此重  
09 大事件隱匿未告知已明，被告所辯，不足採信。

10 2.又證人彭戴來喜於偵訊時證稱：我還是本案房屋屋主時，租  
11 給房客，房客在屋內燒炭自殺，當時警方、死者家屬都有來  
12 處理，自殺的事發生隔天我就去把管理費繳清，去找仲介幫  
13 我賣屋，隔沒多久我把本案房屋賣給一個姓劉的，我賣給他  
14 時，他們還有出具切結書表示清楚此事，當時是一對夫妻來  
15 跟我談的，簽切結書的是太太，我是賠錢賣，我有老實說是一  
16 個年輕的小姐想不開，在裡面自殺，且我有說明是燒炭自  
17 殺，我講得很清楚，我有先跟仲介說我賣的原因，仲介找到  
18 被告，到代書那要簽約，我跟我先生一五一十告知被告這件事，  
19 他說沒關係，他也知道才買的等語（見偵一卷第84頁背  
20 面，偵四卷第16至18頁），且被告向彭戴來喜購買本案房屋  
21 時，並由其妻劉侯瑞錦與彭戴來喜簽立切結書，其上並記載  
22 本案房屋為凶宅（自殺）等語，可認彭戴來喜出售本案房屋  
23 時，已明白告知本案房屋為凶宅（自殺），難認被告不知悉  
24 死者死亡原因。況被告購入凶宅目的如非自用，倘被告未進  
25 一步了解凶宅細節，又如何能因應後手買家詢問時，據實以  
26 告，進而為釐清轉售本案房屋時，已如實告知上情，亦可以  
27 比照彭戴來喜，由買受者簽立切結書，以明知悉本案房屋為  
28 凶宅，以杜絕糾紛，如此，何需告訴人於契約中特別約定：  
29 「俟簽約起7日內，甲方（即鄭勝群）確認無（漏載「非」  
30 字）自然身故事實後，甲方同意支付後，不得因此原因解  
31 約。」等語，而請買家再自行查詢本案房屋是否為凶宅之

01 理。再參證人彭戴來喜與被告並無宿怨仇隙，僅因本案房屋  
02 交易而識，而詳予說明屋況，自難認其有何誣陷被告之不良  
03 動機與目的，且於檢察官偵訊中均立具結文，以擔保證詞之  
04 正確實，而無自陷於偽證罪責之情，堪信其證述可採。是被告  
05 所辯，彭戴來喜僅告知有發生事故，講的很籠統，我才要  
06 告訴人自己去查云云，顯係卸責之詞，不足為採。

07 3.被告又辯稱：證人邱于昕曾親眼目睹本案房屋地板燒裂之情  
08 況，有證人吳銘華之證述可證，伊是要告訴人自行查明該非  
09 自然身故事件究係以何方式自殺，以明瞭該屋究係「大凶」  
10 或「小凶」，契約約定是為便於告訴人辦理貸款，一般人查  
11 詢房屋是否為凶宅之管道有限，則契約約定過7日後，告訴  
12 人即不得以此為由而解約，是特別約定實係利於出賣人，避  
13 免告訴人反悔並兼顧告訴人辦理貸款之便利。又本案囑託估  
14 價後，認為其於99年9月間的合理價格為是399萬5681元，  
15 可知被告以折價約17.3%價格出賣告訴人，關於房屋因凶宅  
16 價格導致減損，其他法院也有採15%折價計算云云。惟查：

17 (1)被告前因告訴人遭案外人郭佳真提告詐欺案件時，以證人身  
18 分證稱：前任屋主只告知有發生事故，講的很籠統，我才要  
19 告訴人自己去查云云（見偵一卷第99頁背面），惟後遭告訴  
20 人提起本案告訴，而於本案偵查中時，則以被告身分辯稱：  
21 彭戴來喜簽約時有說明有房客燒炭自殺，房客是把炭放在臉  
22 盆內燒，放臉盆的地方有2塊地磚裂的很嚴重，我有修理，  
23 邱于昕進去時，我有跟他說云云（見偵四卷第30頁）。可認  
24 被告在案外人郭佳真對告訴人提告案件與本案時，因身分不  
25 同，就同一事情，前後不一指訴，而此變更之供述內容，差  
26 異極大，亦可使被告能否脫免詐欺罪責，有重大影響，自無  
27 法為有利被告之認定。再參以證人吳銘華於原審審理時固證  
28 稱：曾於99年間幫被告修理過蘆洲的房子，房子內部黑黑的，  
29 地磚壞了，該房屋的地磚每塊尺寸約6呎乘6呎，燒壞  
30 地方比較嚴重的有5、6片，我在修理時有一個女生有來看  
31 過房子，有沒有其他人來我沒印象，因為很久了；她來的時

01 候我還沒修理好，舊的地磚還沒有丟，她來過兩次，一次是  
02 被告帶她來，另一次她自己來；我當時知道地磚黑黑的可能是  
03 燒炭等語（見原審卷第236至237頁、第239頁），然證  
04 人吳銘華與被告已相識30年，其為被告整修過十餘間至三十  
05 餘間房屋，彼此為交情很好的朋友等事實，業據證人吳銘華  
06 於原審審理時證述明確（見原審卷第235頁、第237至238  
07 頁），足見證人吳銘華與被告交情深厚且有業務合作之關  
08 係，所為證述有無偏袒被告之可能，尚非無疑。且觀之證人  
09 吳銘華於原審審理時另證稱：現在已無法指認出當時那位進  
10 屋的女生、我自己感覺在裡面不要亂講話等語（見原審卷第  
11 238至240頁），並輔以被告自陳其前曾買過至少3間以上  
12 凶宅，也都請證人吳銘華為其裝修，裝修時也會有女性房仲  
13 人員或女性客戶進去看等語（見原審卷第247頁），則何以  
14 證人吳銘華為被告整修過數十間房屋，卻能獨獨記得9年前  
15 為被告整修之本案房屋曾有一名女子入內，並能明確陳述該  
16 名女子曾2度前往該屋，卻又為何稱對該名女子長相已不復  
17 記憶，對有無其他人一同前往看本案房屋亦無印象，況證人  
18 吳銘華既稱不知該名女子從事何業（見原審卷第239頁），  
19 對其長相亦無印象，即無從佐證該女子即為證人邱于昕，況  
20 其證述被告斯時並未告以地磚燒壞之原因，其係憑據自身專  
21 業而認係燒炭肇致地磚燒裂乙情（見原審卷第239頁），亦  
22 與被告所辯證人邱于昕入內看屋時，有明確告知證人邱于昕  
23 本案房屋為凶宅一語相悖，其證言之憑信性顯有可議，自無  
24 法為有利被告之認定。

25 (2)觀諸證人鄭勝群於偵查及原審審理時證稱：簽約時被告並未  
26 告知是凶宅，也沒說是特別凶或一般凶；若在合約註記這樣  
27 的條文，反而會更難貸款等語（見偵一卷第108頁背面，原  
28 審卷第200頁）、證人邱于昕於偵查及原審審理時證稱：我  
29 記得告訴人問這房子是不是凶宅，沒有就是否要貸款來決定  
30 條款要怎麼寫；記憶中沒有被告說的討論凶宅是哪一種凶宅  
31 的情形等語（見偵四卷第43頁背面至第44頁，原審卷第117

01 頁)，及證人鄧棋鋒於偵訊及原審審理時證稱：即使房屋屬  
02 凶宅，因有貸款需要，不能給銀行看契約，我們也會另外寫  
03 一張協議書，讓雙方明確表達這種情形，不要附在合約內，  
04 若被告當時有明確講，應該會有一張協議書，而不是寫本案  
05 房屋契約書的特別條款，若不讓銀行知道，就不用寫就好了；  
06 被告所述當時有討論大凶小凶的情形，我沒有印象，我  
07 完全沒有聽到他講這些話，若有他講的這些內容，就已經確  
08 定是凶宅了，不用另外去查，且凶宅也沒有分凶或不凶，只  
09 要是非自然身故就是凶宅；特別約定是因合約書上有寫要告  
10 知有無非自然身故事件，但因針對此點雙方都不確定才寫這  
11 一條，如果已經確定就不會寫這一條；本件並非因怕買方銀  
12 行貸款不好貸才手寫不清楚是否為凶宅的情形等語（見偵四  
13 卷第44頁背面，原審卷第121、123頁），互核一致。並衡  
14 以凶宅雖未對房屋造成物理性之損害，惟就一般社會大眾而  
15 言，多對能否安穩居住該屋心生恐懼、疑慮，屬交易上之負  
16 面評價事項，與無該因素之相同條件房屋相較，其交易價格  
17 均有顯著低落之常態，是房屋若存有非自然事故因素，對不  
18 動產個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而  
19 影響其市場價格，應屬常情，則若契約中記載有涉及房屋可  
20 能為凶宅之文句，勢將影響銀行核准貸款之意願，或核貸金  
21 額亦將低於行情，則告訴人若知悉本案房屋曾發生非自然身  
22 故事件，僅不明自殺方式，又欲辦理貸款以購買本案房屋，  
23 其本無必要於契約書中記載此特別約定之內容以影響自身利  
24 益，是堪認前揭證人證述內容，均與常情相符，應堪採信。  
25 被告此部分所辯，不足採信。

26 (3)被告雖辯稱本案係以低於市場行情之價格出售予告訴人云  
27 云。惟查：證人邱于昕於偵查時證稱：當時此屋聽說是以31  
28 5萬成交，差不多就是那個行情，沒有比較便宜等語（見偵  
29 四卷第43頁背面至第44頁），且證人鄭勝群於偵查中亦證  
30 稱：當時同棟大樓隔幾戶的3樓自售價是360萬，有些屋主  
31 缺錢稍微賣便宜一點也是在情理之內，如果是凶宅，不可能

01 有330 萬這種成交行情等語（見偵一卷第107 頁背面，偵四  
02 卷第23頁背面），並提出華南銀行蘆洲分行於99年10月間對  
03 新北市○○區○○街00巷00號3 樓及17號3 樓之估價資料為  
04 憑（見偵三卷第84至85頁），佐以前揭15號3 樓及17號3 樓  
05 之坪數均與本案房屋甚為接近（詳上開估價資料所載），於  
06 99年10月間之估價均為360 萬元左右，雖被告於本院聲請就  
07 本案不動產於案發時（99年9月）之鑑定價格，經雙方同意  
08 後，擇由陳以凡建築師事務所進行不動產估價，鑑定結果  
09 為：針對評估勘估標的於價格日期時不動產市場條件下合理  
10 價值，經本所建築師針對勘估標進行產權、一般因素、區域  
11 因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依有效使用原  
12 則下，與本建築師專業意見分析後，採用比較法、收益法等  
13 估價方法進行評估，評估結果決定如下：評估總價新臺幣39  
14 9萬5680元（建坪單價每坪27萬2000元），此有陳以凡建築  
15 師事務所不動產估價報告書在卷足憑（見本院外放卷），陳  
16 以凡建築師事務所鑑定價格，較證人鄭勝群上開所提出99年  
17 10月間之估價均為360 萬元左右為高，惟不動產價值取決於  
18 買賣雙方價格合意，堪認告訴人購買本案房屋之價金，並未  
19 背離市場行情。況被告於知悉本案房屋為凶宅之情況下，僅  
20 以245 萬元即購得本案房屋，然於取得該屋未及1 個月內、  
21 市場行情並無變化、亦未對該屋為任何可增加其物理性價值  
22 之加工行為之情況下，即以330 萬元出售予告訴人，而於短  
23 期內獲得85萬元之高額利潤，堪認被告確係購買本案房屋  
24 後，隱匿凶宅訊息而轉售予告訴人已明。

25 (4)辯護人雖辯稱系爭買賣契約之特別約定係利於被告而不利於  
26 告訴人，可認告訴人確實知悉本案交易並非交易常情云云。  
27 查本案買賣契約手寫註記上開特別約定之文字，確屬加重買  
28 方即告訴人自身查證之責任，限制告訴人解除契約之條件，  
29 對告訴人固非有利。然凶宅往往有行無市，縱若低價買入，  
30 亦可能負擔長期無法出售之風險及窘境，是告訴人如知悉本  
31 案房屋為凶宅而執意買入，則於買賣契約中隻字不提本案房

01 屋可能為凶宅之字句，不僅對其申請貸款較為有利，更有利  
02 於其將來轉手出售他人以獲取更高報酬，實無需為此約定內  
03 容，是辯護人此部分所辯，與常情相悖，亦難憑採。

04 (5)另被告雖辯稱：本案經鑑定後，認於99年9月間的合理價格  
05 為是399萬5681元，被告以330萬售出本案房屋，是折價約1  
06 7.3%價格出賣告訴人，關於房屋因凶宅價格導致減損，其  
07 他法院也有採15%折價計算云云。然查，①被告於99年8月  
08 26日，以其妻劉侯瑞錦之名義，以245萬元之價金，購買本  
09 案房屋，時間為99年8月26日，且於99年9月9日辦理不動產  
10 移轉登記，與上開陳以凡建築師事務所不動產估價報告書之  
11 99年9月，雖相差幾日，惟其間並無任何巨大經濟變化之情  
12 下，若以此數字計算，彭戴來喜出售予被告本案房屋之價  
13 格，除以陳以凡建築師事務所鑑定之合理價格【 $1 - (245萬$   
14  $除以399萬5681元) = 0.3868$ 】，是折價38.68%價格，被告出  
15 售予告訴人本案房屋之價格，除以陳以凡建築師事務所鑑定  
16 之合理價格【 $1 - (330萬除以399萬5681元) = 0.1741$ 】，是  
17 折價17.41%價格，可認凶宅價格取決於買賣雙方合意，不動  
18 產坐落位置、年限等等的因素，故無法逕以實務上曾有判決  
19 認定採15%即適用本案。

20 4.末查，被告自陳其從事不動產買賣長達數十年，經手之標的  
21 多達數十間，且於本案房屋出售前，即曾買賣3間凶宅，都  
22 是怎樣買怎樣賣出去等情（見原審卷第246至247頁），足  
23 見被告熟悉凶宅之買賣交易，本案前手屋主彭戴來喜於出售  
24 本案房屋時，已明白告知本案房屋為凶宅（自殺），並要求  
25 買受者即被告之劉侯瑞錦簽立切結書，表示知悉本案房屋為  
26 凶宅，以杜絕糾紛，被告自可依上開經驗，比照辦理，以保  
27 障其自身權利，何需於契約中特別約定：「俟簽約起7日  
28 內，甲方（即鄭勝群）確認無（漏載「非」字）自然身故事  
29 實後，甲方同意支付後，不得因此原因解約。」進行交易。  
30 被告雖指稱告訴人未找蘆洲代書，而是找板橋區代書辦理，  
31 係為隱瞞凶宅情事，然被告迄今並未提出相關證據告訴人係

01 為隱瞞凶宅情事，而跨區找代書辦理之證據，且代書既不限  
02 定區域，買家依慣例會找自己熟識的代書，難謂有疑。綜  
03 上，堪認被告於買賣契約中並未明確提及本案房屋為凶宅，  
04 顯係刻意隱匿此事實，而以市價出售該屋與告訴人，並謀取  
05 高額差價。

06 (三)按刑法第339條第1項所謂之詐術，並不以欺罔為限，即利  
07 用人之錯誤而使其為財物之交付，亦足當之。此所稱詐術行  
08 為，不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有之綜合表態  
09 等為限，其因消極之隱瞞行為，致被害人陷於錯誤，亦包括  
10 在內。若行為人有不法所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，  
11 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  
12 物或不法利益，該消極之隱瞞行為，自屬詐術行為之一種。  
13 故具有告知義務，而事實上隱匿不告知，致對方陷於錯誤而  
14 交付財物，亦可成立詐欺罪。又依一般交易通念，承買人對  
15 交易標的房屋是否曾發生兇殺、自殺致死之情事，甚為重  
16 視，有無上開情事非但影響房屋之交易價格，亦影響承買人  
17 之承買意願，為至關重要之交易事項，出賣人就此足以影響  
18 承買人承買意願及交易價格之交易重大事項，對有意承買房  
19 屋之人，自負有告知義務。查被告為本案房屋出賣人，就本  
20 案房屋為凶宅而足以影響告訴人承買意願及交易價格之交易  
21 重要事項，本負有告知義務，自應將此事項據實完整揭露告  
22 知且告訴人鄭勝群於原審審理時亦明確證稱若知悉本案房屋  
23 為凶宅，其即無意願承購等語（見原審卷第201頁），詎被  
24 告竟故意隱瞞不告知此事項，致告訴人誤信本案房屋確無此  
25 影響承買意願及交易價格之凶宅事由存在，因此陷於錯誤而  
26 交付財物，被告顯具詐欺取財之主觀犯意及客觀行為無訛，  
27 其詐欺取財犯行，至堪認定。

28 (四)綜上所述，本案事證明確，被告上開犯行，洵堪認定，應依  
29 法論科。

30 參、論罪：

31 一、按行為後法律有變更者，適用行為時之法律。但行為後之法

01 律有利於行為人者，適用最有利於行為人之法律，刑法第2  
02 條第1項定有明文。查被告於行為後，刑法第339條第1項  
03 經立法院修正通過後，業於103年6月18日由總統公布施  
04 行，並於同年6月20日生效，修正前刑法第339條第1項原  
05 規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本  
06 人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或  
07 併科1千元以下罰金」，修正後則規定「意圖為自己或第三  
08 人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處  
09 5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金」，經  
10 比較新舊法之結果，修正後規定科或併科之罰金刑上限提  
11 高，則依刑法第35條第3項第3款、第2項規定，以修正前  
12 刑法第339條第1項較有利於被告，應依刑法第2條第1項  
13 前段規定，適用修正前刑法第339條第1項之規定處斷。

14 二、核被告所為，係犯修正前刑法第339條第1項之詐欺取財  
15 罪。

16 肆、維持原判決及駁回上訴之理由：

17 一、原審本於同上見解，以被告前開犯行罪證明確，適用刑事訴  
18 訟法第299條第1項前段，刑法第2條第1項前段、第2項、  
19 修正前刑法第339條第1項、刑法第38條之1第1項、第3項，  
20 刑法施行法第1條之1第1項、第2項前段之規定，並審酌被告  
21 從事房地產買賣，深諳不動產市場交易模式、市場價值暨影  
22 響不動產行情之因素，不思正道取財，明知我國民情對於凶  
23 宅猶屬忌諱，仍以低價購入本案房屋後，故予隱匿，再以高  
24 價售出，牟取不法利益，非僅使告訴人蒙受財產損失，並使  
25 告訴人因此承受訟累，應嚴予非難，兼衡其素行、國小畢業  
26 之智識程度、家境小康之生活狀況，暨其犯罪之動機、目  
27 的、手段及所獲利益、犯後否認犯行之態度等一切情狀，量  
28 處有期徒刑8月之刑。另就沒收部分說明：(一)按被告行為  
29 後，104年12月30日修正公布之刑法部分修正條文，業於10  
30 5年7月1日施行；修正後刑法第2條第2項規定：「沒  
31 收、非拘束人身自由之保安處分適用裁判時之法律」，是本

01 件之沒收宣告，自應適用裁判時之規定。修正後刑法新增第  
02 38條之1 第1 項規定：「犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒  
03 收之。但有特別規定者，依其規定。」；(二)查被告以245 萬  
04 元之價格購入本案房屋後，以隱瞞交易重大事項之詐欺方  
05 式，而以330 萬元之價格出售本案房屋予告訴人，其因直接  
06 實現詐欺犯罪而增加之財物（即產自犯罪而獲得之利益），  
07 即詐欺犯罪所得為85萬元（計算式：330萬元－245萬元＝85  
08 萬元）。被告因本案詐欺取財罪之犯罪所得並未扣案，既屬  
09 被告因本案犯罪所獲取之錢財，應依修正後刑法第38條之1  
10 第1 項之規定宣告沒收；並依同條第3 項規定，如全部或一  
11 部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。又本案告訴人  
12 已於101 年12月13日以640 萬元將本案房屋出售予案外人郭  
13 佳真，並因而獲得310 萬元之利潤，是檢察官於依刑事訴訟  
14 法相關規定執行發還犯罪所得時，允宜注意前開事項，併此  
15 敘明之。經核其採證認事用法均無違誤，量刑亦屬允當，應  
16 予維持。

17 二、被告上訴意旨略以：(一)系爭買賣標的位於新北市蘆洲區，告  
18 訴人所任職於仲介公司亦在蘆洲，且於蘆洲地區有配合簽約  
19 的代書，業經告訴人即證人鄭勝群於原審證述明確，則鄭勝  
20 群何以捨近求遠而指定位於板橋地區的代書事務所承辦？其  
21 用意無非係不想讓系爭房屋為凶宅之消息在蘆洲地區傳開，  
22 而不利於其日後轉售價格之提升。1.系爭特約約定之效果乃  
23 於「（若繼續履約）過了七日後，告訴人即不得以凶宅（即  
24 非自然身故）為由而主張解約」。而衡酌個人或私人機關對  
25 於調查「凶宅」有其侷限，已如前述，顯見，此特約約定係  
26 屬於利於出賣人（即被告）而不利買受人（即告訴人），益  
27 證，如此約定絕非交易常情。2.且告訴人自承從事仲介已有  
28 10年，對於上開查察凶宅侷限當然知之甚詳，何以願意簽訂  
29 上開特約，豈非啟人疑竇。3.告訴人以本案房屋向銀行辦理  
30 貸款時係以竄改買賣契約價格方式（即330萬元提高為450萬  
31 元，參原審卷51頁及63頁以下），足證，告訴人為克服系爭

01 特約文字而不利貸款成數之申請，已有因應之道（即竄改契  
02 約價格），顯見，原審所稱與常情相悖云云，已屬速斷。再  
03 者，告訴人轉手出售本案房屋予郭佳真時，並無與被告間之  
04 特約文字等類此約定（即告訴人隱匿凶宅訊息），且郭佳真  
05 亦無查閱告訴人與被告間買賣契約之可能，則原審所稱隻字  
06 不提更有利其將來轉手云云，純係出於想像，而非奠基於交  
07 易常情，要無可採。4. 綜上，系爭買賣契約之特約文字足證  
08 告訴人於買入本案房屋時業已知悉存有「非自然身故」情  
09 事。(二)系爭房屋若非存有凶宅情事，實際可賣得4、5百萬  
10 元，而非本案成交價330萬元（即此為與告訴人就凶宅價格  
11 意思表示合致結果）。此從內政部實價登錄網站查詢整理系  
12 爭房屋所在之「○○○○社區」成交紀錄可知，於101年間  
13 成交價格約為535萬到640萬元不等（參原審被證1）。另依  
14 內政部營建署委託之新北市中古屋房價指數報告顯示，新北  
15 市中古屋房價從99年至100年間變動率約為28.62%（參原審  
16 被證2）。反觀，告訴人以330萬元購入後於101年間又以640  
17 萬元賣出，期間漲幅高達94%（計算式 $(640-330) \div 330 =$   
18  $93.9\%$ ），遠逾於上開中古屋房價指數報告，益證，告訴人  
19 係向後手郭佳真隱瞞系爭房屋為凶宅之事實，方能取得鉅幅  
20 之獲利。(三)告訴人於簽約前業已明知系爭房屋存有「非自然  
21 身故」情事，原審認被告隱匿上情涉有詐欺犯行云云，並非  
22 可採。然查，被告未明確告知告訴人本案房屋為凶宅，且有  
23 邱于昕、鄧棋鋒於偵查及原審時證述詳實，核與告訴人指訴  
24 情節相符，已如前述，本案雖經陳以凡建築師事務所不動產  
25 估價報告書認定99年9月間之合理價格為399萬5680元，亦與  
26 告訴人所購入本案房屋價格為330萬為高，然告訴人業已提  
27 出華南銀行蘆洲分行於99年10月間對新北市○○區○○街00  
28 巷00號3樓及17號3樓之估價資料為憑（見偵三卷第84至85  
29 頁），佐以前揭15號3樓及17號3樓之坪數均與本案房屋甚  
30 為接近（詳上開估價資料所載），於99年10月間之估價均為  
31 360萬元左右，而此價格與告訴人購入價格330萬，雖相差3

01 0萬元，是折價為8.3%【 $1 - (330 \text{萬} / 360 \text{萬}) = 0.083$ 】，  
02 亦與彭戴來喜出售予被告本案房屋之價格（折價38.68%）、  
03 被告出售予告訴人本案房屋之價格（折價17.41%）為低，難  
04 認其與市場行情不合，是被告對提起上訴，仍執前詞，否認  
05 犯行，業經本院指駁如上，已如前述，故其上訴為無理由，  
06 應予駁回。

07 伍、法律之適用：

08 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。  
09 本案經檢察官何皓元提起公訴，檢察官蕭方舟到庭執行職務。

10 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日  
11 刑事第十七庭 審判長法官 鄭水銓  
12 法官 李世華  
13 法官 鍾雅蘭

14 以上正本證明與原本無異。

15 不得上訴。

16 書記官 黃亮潔

17 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

18 附錄：本案論罪科刑法條全文

19 中華民國刑法第339條（103年6月18日修正前）

20 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  
21 物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰  
22 金。

23 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

24 前二項之未遂犯罰之。