

臺灣高等法院刑事判決

112年度上易字第1227號

上訴人 臺灣新北地方檢察署檢察官

上訴人

即被告 曾文振

選任辯護人 王俊翔律師

葉建廷律師

上訴人

即被告 曾煥嘉

選任辯護人 李宜光律師

陳國文律師

上列上訴人等因被告詐欺案件，不服臺灣新北地方法院111年度
易字第219號，中華民國112年6月29日第一審判決（起訴案號：
臺灣新北地方檢察署108年度偵字第28385號、109年度偵字第153
8號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

曾文振共同犯詐欺取財罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新
臺幣壹仟元折算壹日。

曾煥嘉共同犯詐欺取財罪，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。

犯罪事實

一、曾文振前為臺北縣議員，家族以經營建築公司為業，其子曾
煥嘉為新北市議員，並將議員服務處設立於新北市○○區○
○路000號。緣於民國105年5月間，曾文振經由當地廣德里
里長周建和介紹，得知邱政德欲出售新北市○○區○○路00

0巷0號房地（含新北市○○區○○段0000號地號土地及其上建物，建物樓高2層，共計36.24坪，下就房屋部分稱本案房屋，土地部分則稱本案土地，合稱本案房地），遂由周建和居間相約於105年5月14日至曾煥嘉上址議員服務處辦公室洽談本案房地買賣事宜。邱政德及其子邱奕錡到場時，曾文振、曾煥嘉、周建和及同為房仲之曾文振親戚曾煥榮均已在場，邱政德即告知在場之曾文振及曾煥嘉本案房地前曾發生過非自然死亡事故而為凶宅，因彼時出租不符合自用住宅稅率，開價新臺幣（下同）1,200萬元之價格等語。曾文振當場以本案房地為凶宅、開價過高為由而未應允，經曾煥嘉、曾煥榮與邱政德議價，而經周建和居間協調價格，邱政德同意以實拿1,110萬元之價格出售本案房地，由曾煥榮通知代書江榮輝到場協助簽約事宜。曾文振及曾煥嘉共同意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意聯絡，於簽約前均明知本案房地曾發生過非自然死亡事故，但為掩飾本案房地買賣為凶宅買賣（受民俗風情因素影響之特殊交易情況），以墊高交易價額，以利事後向銀行辦理貸款，由曾文振指示曾煥榮（尚無證據證明其有詐欺之犯意聯絡）要求江榮輝現場於不動產買賣契約書（下稱本案契約書，其中第五條、產權移轉第六點記載：「賣方保證本買賣標的物之專有部分在賣方產權期間確無兇殺或自殺致死之情事發生，買方確已知悉，事後若發現賣方所言不實，賣方仍須負法律上之責任」）上虛偽填載買賣價金為1,800萬元，並於其他約定事項約定因賣方考量辦理土地增值稅自用稅率情事，故約定於106年6月15日時辦理本案房地所有權移轉登記等特約內容，並應將本案房地登記於曾煥嘉名下，未於本案契約書上就本案房屋為凶宅等情為任何記載或說明；過程中曾文振及曾煥嘉均曾就簽約內容及價金等事項參與討論及表示意見，其等以此方式掩飾買賣雙方於締結本案契約時，均明知為凶宅買賣且本案契約書上所載買賣價金墊高不實等虛偽內容，為免邱政德（即賣方）持本案契約向買方請求1,800萬元之價金，曾文振指示

01 江榮輝當場以手寫方式，以本案房屋買賣有曾發生非自然死
02 亡事故，應由賣方補貼買方690萬元，補貼款項雙方合意自
03 買賣價款中扣除抵付之(即1,800萬-690萬元=1,110萬元)，
04 另實價登錄之金額，仍依買賣契約所載之協議書(下稱本案
05 協議書)，並刻意將日期記載為105年5月15日(即簽約後翌
06 日)，以營造買方係簽約後始發現本案房屋為凶宅，因而協
07 議減價補貼之假象。江榮輝依曾文振指示填載完成後，即由
08 曾煥嘉、邱政德當場於本案契約書及協議書上簽名蓋章。嗣
09 本案房地於106年6月15日辦理移轉登記於曾煥嘉名下後，其
10 等即共同承上開犯意聯絡，於106年8月1日，由曾文振故意
11 未檢附本案協議書，以此方式刻意隱匿本案房屋為凶宅，指
12 示不知情之公司人員，持曾煥嘉同意由曾文振保管之印章，
13 蓋印後製作借款申請書以曾煥嘉名義向淡水第一信用合作社
14 (下稱淡水一信)林口分社以本案房地作為擔保，逾越本案
15 實際買賣價金之1,110萬元而申辦購屋貸款1,200萬元，且僅
16 檢附本案契約書供淡水一信參酌，隱匿本案房地買賣為凶宅
17 買賣等核貸重要事實，並由曾煥嘉於000年0月間前往淡水一
18 信辦理對保時，向淡水一信徵信及授信承辦人員擔保所檢附
19 之申貸資料真實無訛，致使淡水一信徵信及授信承辦人員陷
20 於錯誤，誤信曾煥嘉係以1,800萬元之市價購得非屬凶宅之
21 本案房地(實係1,110萬元)，經徵信後誤估算本案房地價值
22 為1,800萬元，並未令曾煥嘉增加貸款擔保，因而同意承作
23 其申請貸款案，並於106年8月30日超額貸款1,200萬元(即曾
24 煥嘉虛構價金1,800萬元為本案房地價值之3分之2)予曾煥嘉
25 指定之板橋區農會帳戶內，足生損害於淡水一信；嗣於000
26 年00月間，曾文振、曾煥嘉即上揭貸款及利息均清償完畢，
27 經淡水一信將本案房地之不動產抵押登記予以塗銷。

28 二、案經法務部調查局新北市調查處移送臺灣新北地方檢察署檢
29 察官簽分後偵查起訴。

30 理 由

31 壹、證據能力部分：本件認定犯罪事實所引用之卷內供述及非供

述證據（包含人證與文書證據等證據），皆無證據證明係公務員違背法定程序所取得，又檢察官、被告2人及辯護人等於本院審理時均未爭執其證據能力（本院卷第239至250頁），經審酌該等證據製作時之情況，尚無顯不可信與不得作為證據之情形，亦無違法不當與證明力明顯過低之瑕疵，且與待證事實具有關聯性，認為以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟法第158條之4反面解釋及第159條之5規定，認均有證據能力。

貳、實體部分：

一、認定犯罪事實所憑證據及理由：

（一）訊據被告曾文振、曾煥嘉終於本院審理時坦承犯行（本院卷第237至238、253頁），核與證人曾煥榮、邱政德、邱奕錡、江榮輝、周建和、黃文彬於偵查中證述均相符（詳後述），且有本案契約書（臺灣新北地方檢察署108年度偵字第28385號偵查卷，下稱偵28385卷，卷一第19至32頁）、本案協議書（偵28385卷第33頁）、淡水一信108年2月13日淡一信剛字第1080008261號函及所附借款申請書、授信批覆書、放款擔保品評估調查紀錄表、借款用途暨償還來源計畫書、徵信報告表、購屋貸款最高限額抵押權擔保約款、貸款契約重要內容說明書、房屋貸款特別提醒事項、授信約定書、放款撥款紀錄表、存摺交易往來明細表、淡水一信活期性存款取款憑條、匯出匯款申請書、撥款委託書、抵押權塗銷同意書（偵28385卷一第429至440頁，偵28385卷二第304至314、317頁），足見被告2人上開任意性自白與事實相符，應值採信。

（二）本案房地為凶宅，足以影響變現價值，被告曾煥嘉就簽訂本案契約書及本案協議書過程均全程在場，知悉本案房屋為凶宅及本案契約書上記載之1,800萬元為墊高後之買賣價金：

1、本案房地為凶宅：

（1）所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用、或

品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。而買賣標的之房地若屋內曾發生凶殺或自殺致死事故，雖不致對於該房地造成物理性之損傷，惟衡諸一般社會民情與大眾之觀感及認知，對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，除將對該房地之居住品質心生疑懼，且會在心理層面造成相當之負面影響。在交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之房屋，會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，造成其經濟性之價值減損，自屬於物之瑕疵。交易標的房屋是否曾發生兇殺、自殺致死之情事，非但影響房屋之交易價格，亦影響交易人之接觸意願，為至關重要之交易事項；若故意隱瞞不告知，致交易人誤信房屋確無此影響核貸意願及貸款價格之凶宅事由存在，因此陷於錯誤而交付財物，則顯具詐欺取財之主觀犯意及客觀行為。

(2)緣因邱如杏於97年8月7日在本案房地2樓浴室內燒炭，致一氧化碳中毒呼吸性休克死亡乙節，有臺灣板橋地方法院檢察署相驗屍體證明書1紙在卷可參(臺灣新北地方檢察署109年度偵字第1538號偵查卷，下稱偵1538卷，第473頁)，復據證人邱政德、邱奕錡及江榮輝證述明確(108年度偵字第28385卷，下稱偵28385卷一，第37、327、329、120、121頁)，另被告曾文振則於警詢時稱：我知道這棟房子有死過人，當地的里長周建和有跟我講過，若讓銀行知道該房宅有死過人，貸款應該就會過不了，我當初有提出想要提高簽約價金看能否讓我能貸到的款項多一點等語(偵28385卷一第259、261頁)，從而本案房地係屬凶宅，且不論係賣方之邱政德，抑被告曾文振於締約前已明知本案房地有非自然身故之物之瑕疵，概無疑義。

2、本案據出賣本案房地之證人邱政德、邱奕錡及代書江榮輝互核一致之證述，足堪認被告曾煥嘉確實於本案房地買賣條件洽議過程中參與且知悉本案房地為凶宅及買賣條件，始有在本案房地買賣契約及協議書上簽名等情：

01 (1)證人即出賣人邱政德於偵查中證稱：本案房地在出售前曾發
02 生家人燒炭自殺之事，當時我要開刀，就想說將本案房地賣
03 掉，里長周建和知道我要賣，就跟我說曾煥嘉想買，我就同
04 意去談看看，周建和就約我到曾煥嘉服務處去談，我到場後
05 就看到曾煥嘉、曾文振、周建和、代書跟我兒子邱奕錡均在
06 場。跟我談價錢的是曾文振，不過曾文振跟我談一談價錢就
07 會跟曾煥嘉討論。一開始我是跟曾文振說是凶宅，會便宜一
08 點賣，要賣1,200萬元，並說該房屋因為現在有出租，所以
09 不是自用住宅。因為他們服務處就在該址旁邊，距離不到20
10 公尺，知道我們家發生的事情，我確實有跟他們說是凶宅，
11 因為我怕沒有講的話會被告。曾文振就說若現在有人要買，
12 他就會再賣出去，周建和就說，那要不要你便宜一點，這樣
13 曾文振就不會虧自用住宅的稅金，要用1,110萬元賣，我
14 就同意。後來代書說本案房地市價是1,800萬元，但我這間
15 是凶宅故會扣690萬元，帶書寫好本案契約書跟本案協議書
16 上的文字後，再由我跟曾煥嘉在上面簽名，我簽的時候有跟
17 代書說，字這麼多，我沒有辦法看的很清楚，我信任你，不
18 要太偏另一方就好。我後來因為賣屋的款項第四期沒有收
19 到，就去找曾文振跟他說簽約當時我願意補貼稅金，主要就
20 是因為要立刻過戶，結果你拖了那麼久沒有過戶，錢也沒有
21 給我，曾文振說大家好朋友好好商量，周建和跟我一起去，
22 他也在旁邊說，買賣不用搞成這樣，後來曾文振就拿了一點
23 錢來補貼利息。我當初跟曾文振買賣本案房地價格時，曾煥
24 嘉就坐在旁邊聽，有時候會跟曾文振討論，討論內容我聽不
25 清楚，但我有看到他們在討論等語（偵28385卷一第37至39
26 頁）。

27 (2)證人即邱政德之子邱奕錡於偵查中證稱：本案房屋之前我姊
28 姊有在屋內燒炭自殺，後來我父親有開刀，且我母親有憂鬱
29 症，常常會想回去該處，就想說要賣掉本案房地。里長周建
30 和知道我們要賣屋，所以周建和就跟我父親說，曾煥嘉有想
31 要買，就約我們到曾煥嘉的服務處去談談。當時是我跟我父

01 親一起過去，我們到該處時，有曾煥嘉、周建和在場，後來
02 我們四人就一起談，曾煥嘉就開口問我們說，要賣多少錢，
03 我父親就跟曾煥嘉說，因為該址內，曾有女兒在內燒炭自
04 殺，所以只賣1,200萬元，他說打算作為資源回收集倉庫使
05 用，我們就離開了。約隔一週多後，周建和又跟我們約，一
06 樣約在曾煥嘉服務處，我們到場後，主要是曾文振在跟我與
07 我父親討論房屋買賣價錢的事，印象中，曾煥嘉這部分沒有
08 參與什麼討論，我知道還有一位姓曾也在場，但不是跟我們
09 坐在一起，是站在比較後方，我沒有印象他有說什麼話或做
10 什麼事情。我有印象代書（按即江榮輝）比較晚到，當天就
11 有簽署本案契約書及本案協議書。原本我們拿到的除第一期
12 款項100萬元是支票外，其他的款項都是本票，且不是立刻
13 兌現的，但代書當時就把我們的土地權狀給收走，我們後來
14 想，這樣對我們沒有保障，所以有跟買方要求，之後付款方
15 式就變成另外再開一張100萬元、一張400萬元可以近期兌現
16 的支票給我們，不用再等一年。在簽約當時，有說好說因為
17 要隔年才能過戶，所以在過戶前，房屋要先給買方使用，就
18 是要先給里長做資源回收用。當時談價格最後是議定1,110
19 萬元，印象中在討論價錢時，曾煥嘉是在場的，討論過程
20 中，我父親是有提到之前燒炭自殺死亡之事。後來是曾文振
21 提說，買賣契約價格要寫1,800萬元，另外要簽一份協議
22 書，把因為非自然事故身亡之事要補貼的價差寫在裡面。本
23 案契約書及本案協議書寫好後，才叫邱政德、曾煥嘉簽名蓋
24 章，代書也有先詢問買賣雙方確認後才用印。當時曾煥嘉有
25 離開一小段時間，之後就有回來，在討論買賣價格過程中，
26 曾煥嘉都有在場，跟我、邱政德、周建和及曾文振坐在一起
27 等語（偵28385卷一第327至330頁）。

28 (3)證人即當日到場之代書江榮輝於偵查中證稱：當天一樣也是
29 曾煥榮臨時打電話給我，要我立刻過去曾煥嘉上開服務處，
30 我到場時曾文振、曾煥嘉、曾煥榮、邱政德、邱奕錡、及里
31 長周建和都在場，一樣也是曾煥榮先跟我講，他說契約書上

01 的買價要寫1,800萬元，但因為該處是凶宅，所以要扣690萬
02 元，實際價格就是1,110萬元。我跟曾文振、邱政德確認契
03 約書內容，一樣有提到是不是買價要寫1,800萬元，但實際
04 交易價格是1,110萬元，因為是凶宅所以要折價690萬元，我
05 跟曾文振、邱政德講的時候，其他人也都聽的到，因為他們
06 人都坐在一起，曾文振跟邱政德說就是這樣做，不過因為賣
07 方有土地增值稅自用稅率的問題，所以約定要一年後開始辦
08 過戶手續，所以我在契約上還有以手寫增補特約事項，接著
09 我跟上次一樣就跟曾煥嘉、邱政德解釋契約重要條款，他們
10 確認無誤後，就請他們簽名等語（偵28385卷一第120至121
11 頁）。於原審審理時證稱：當日我在洽談本案房地買賣過程
12 中不在場，是他們談好後我才過去簽約，是曾煥榮通知我過
13 去，我就有帶著一份空白合約書過去，我到時曾煥嘉、曾文
14 振、邱政德都有在場，他們有談到說房子有瑕疵是凶宅，故
15 減價要簽本案協議書，他們談好後由我填寫本案契約書、本
16 案協議書，最後再讓雙方簽名，是契約簽好後才講到凶宅問
17 題，當時在談的過程都是曾文振在作主，是曾文振及曾煥榮
18 跟我說跟邱政德的簽約金額為1,800萬元，也是他們跟我說
19 本案房地有發生非自然死亡身故，故要減價690萬元，過程
20 中都是曾煥榮跟我說，因為他是仲介比較好溝通，曾煥榮跟
21 我講完曾文振會確認無誤。當時在過程中曾煥嘉也有提出意
22 見，會一起討論。我記得本案契約書跟本案協議書都是同一
23 天簽的，正常的減價協議書都是在處理漏水什麼的問題，印
24 象中是用立可白塗掉再影印改成非自然身故等語（原審111
25 年度易字第219號卷，下稱原審卷，卷二第57至70頁）。再
26 於原審審理時證稱：本案契約書及本案協議書都是在寫好全
27 部的內容後，跟曾煥嘉說明內容後，最後才會請曾煥嘉簽名
28 等語（原審卷二第59頁）。

29 (4)依本案證人邱政德、邱奕錡於偵查中及證人江榮輝於原審審
30 理時均證稱本案房地之契約書與協議書均係於同一日即105
31 年5月14日所簽署等語，互核相符，佐以證人邱政德為本案

01 房地出賣人，縱其曾稱被告曾煥嘉對於尾款510萬元之給付
02 有所延宕之際，而有探詢被告曾文振緣由之事實，惟被告曾
03 文振業已多給付利息作為補貼，並獲證人邱政德之寬諒，證
04 人邱政德既已取得本案房地之買賣價金，證人邱政德、邱奕
05 錡與被告2人間並無其餘糾紛或過節，對於被告2人嗣後向淡
06 水一信申請貸款之事並未涉入，亦無所悉，就本案並無利害
07 關係，實無誣陷被告2人之必要；至證人即代辦本案房地買
08 賣事宜之土地代書江榮輝立於買賣雙方處理本案房地之交
09 易，立場中立，全程參與，對於本案買賣條件之商議過程所
10 為證述，亦無偏頗誣陷之可能；由上開證人等證述可知，當
11 時被告曾文振與買方邱政德於上開時地相約談論本案房地買
12 賣時，被告曾煥嘉有全程在場，邱政德當場即提及本案房屋
13 曾發生非自然死亡事故，並針對買賣價金進行協商，另於過
14 程中被告曾煥嘉也有表示意見，與被告曾文振討論交換意
15 見，甚至有要求要簽本案協議書以保障買方權利等作為，足
16 認被告曾煥嘉對於本案契約及協議書之簽訂事宜，均知悉且
17 有所理解後，始於代書江榮輝在場寫好本案契約書及嗣後完
18 成本案協議書後，而於該些文件上自行簽名。另有證人曾煥
19 榮於109年3月31日偵查中所提出之該日洽談、簽約照片在卷
20 可參（偵1538卷第507至515頁），亦可徵於談論過程中被告
21 曾煥嘉確有在場，而非於要簽約時才返回現場。是依被告曾
22 煥嘉所為既有與被告曾文振就本案房地買賣事宜為溝通、討
23 論，經其實質同意確認後始於本案契約書及本案協議書上簽
24 名，當已實際參與本案房地之買賣，自無可能對於本案房地
25 買賣詳情全然不知，而僅因曾文振要求而回來簽名，為借名
26 登記擔任人頭可能。

27 (5)至證人即里長周建和固於偵查中證稱：我問邱政德說是不是
28 要賣出本案房地，聯繫後他就說要賣1,200萬元，接著我就
29 去問曾煥榮，曾煥榮就說要去問他伯父曾文振，我們就有約
30 在曾煥嘉上址服務處談買賣。當時我、邱政德、邱奕錡、曾
31 煥榮、曾文振都在場談，後來曾煥嘉回來，他寒暄一下就下

樓。當時曾文振要求1,000萬買，邱政德他們要求1,200萬元賣，約過兩、三天後，我們又約在一樣地方見面談，一開始曾煥嘉跟代書一開始不在，在過程中，曾文振先把價錢改成1,050萬元，邱政德也降成1,150萬元，當下我就跟曾文振、曾煥榮說，那乾脆我介紹費用少拿50萬元，我少拿的錢就加到買賣價金去，最後談成金額就是1,110萬元，印象中在還沒有談成前，代書就到場了，談成後，曾文振、曾煥榮就叫代書寫合約，我就到旁邊抽煙，接著我看到曾煥嘉從外面回來，並到二樓來，接著曾文振就叫曾煥嘉簽名，曾煥嘉簽完名後就離開了，接著其他人也離開了。他們有簽本案協議書的事情我就知道了，他們簽約時我在稍遠的地方等。曾文振第一次找我要我約邱政德時，我有跟曾文振說該址裡面有人燒炭自殺。曾煥嘉回來時，曾文振有叫他過去，曾煥嘉就過去坐，應該是有跟大家交談，但交談內容我不知道，因為我站比較遠在抽煙等語（偵28385卷一第335至337頁）。於原審審理時證稱：本案房地的買賣是我促成的，我聽邱政德說要賣，我就去找曾煥榮介紹曾文振來買，邱政德本來跟我說開價1,800萬元，我跟他說這是凶宅你賣不出去，後來跟曾文振見面談價格時，邱政德說1,200萬元，我就說你再便宜一點，最後成交價為1,110萬元，我收到50萬元的仲介費。當天在談的時候，是曾文振、曾煥榮、邱政德在談價格，後來我就跟邱政德說降價，曾文振再提高一點，後來曾煥嘉才回來，他沒有參與價金的協商，談妥後他們就去簽約，我就到旁邊去抽煙，簽完後曾煥嘉又離開了。買賣價格是曾文振決定的，也是由曾文振說登記在曾煥嘉名下等語（原審卷二第75、76、79至89頁）。依證人周建和前開證述內容，已與證人邱政德、邱奕錡、江榮輝大抵互核一致之證述情節不符，而證人周建和為地方里長，與身為市議員之被告曾煥嘉存在有政務間利害關係，立場已難中立，復因仲介本件買賣而由被告曾文振處取得50萬元之居間介紹費用，明顯具有利害關係，而有偏頗之虞，所言容有迴護被告2人之

01 可能，所為證述已難盡信，是其證稱當天被告曾煥嘉完全沒
02 有參與本案房地買賣價金之協商，且當日較晚到場等情，核
03 與上開其餘證人所述不符，當無可採；至其有證稱被告曾煥
04 嘉到場後，有跟被告曾文振談話及討論，則堪認被告曾煥嘉
05 於此番對話、交談之過程及內容，對本案房地之買賣內容應
06 有知悉。

07 3、本案除上開證人等之證述外，另據本案協議書中已明文書寫
08 有「茲買賣位於『新北市○○區○○路000巷0號』不動產一
09 事，因買賣標的物有『曾發生非自然事故』，經買賣雙方協
10 議，合意由賣方補貼買方新台幣陸佰玖拾萬元整，由買方自
11 行處理施作，日後該『非自然身故之瑕疵』概與賣方無涉。
12 且本補貼款項雙方合意自買賣價款中扣除抵付之。另實價登
13 錄之登錄金額，仍依買賣契約所載。『且自民國105年5月20
14 日起將標的物暫借予買方使用至106年6月30日』」等語，且
15 被告曾煥嘉親自署名於上開協議書所載文字內容之下等情，
16 有本案協議書1紙附卷可參(偵28385卷一第33頁)，佐以本案
17 被告曾煥嘉自99年底起即任新北市議員職務至今(偵28385
18 卷一第182頁)，為民意代表，基於其議員之工作內容。須
19 出席立法會議、參與委員會工作、處理市民申訴及參與聯繫
20 活動，累積之社會經驗及工作閱歷相當豐富，理應知悉簽名
21 於約定權益關係具有法律效力之契約或協議書上，即代表承
22 認約定內容，並因簽署書面協議後，即表彰同意該文書內
23 容，取得權利並承擔義務，被告曾煥嘉實無閉目塞聽，任由
24 被告曾文振1人獨攬之可能，此外，身為被告曾煥嘉至親之
25 被告曾文振亦無可能掩蓋事實、欺瞞被告曾煥嘉出名簽署之
26 本案契約書所購得之標的物屬於凶宅之動機，遑論被告曾煥
27 嘉已坦承親自簽名於本案協議書上，本案協議書上不僅以手
28 寫方式彰顯本案房地「曾發生非自然事故」、「非自然身故
29 之瑕疵」之性質，又表明賣方補貼買方即被告曾煥嘉690萬
30 元之高額補償金，並非箋箋之數，復明言約定本案房地實價
31 登錄之登錄金額，仍依買賣契約所載，又提出在尚未辦理本

案房地之所有權移轉登記之前，賣方須將本案房地自105年5月20日起借予買方即被告曾煥嘉使用至106年6月30日至之重要約定，再衡情本案房地買賣涉及金額超過1,000萬元，買賣雙方對於交易過程自會審慎為之，理應會先確認契約或協議所載內容，以避免己方權利受損或有不公之處，況本案房地買賣過程除一般常見之契約外，既有同時簽署影響甚鉅之本案協議書，以被告曾煥嘉其當時身為新北市議員之身分、智識程度及法律常識而言，其既為法律上契約之名義人，已難認其對於所應負擔及享得之權利義務有不知之可能，遑論有先於空白之契約或協議上簽名之理，從而，依被告曾煥嘉之智識程度、社會經歷及針對本案參與程度之實際狀況觀之，對其親自簽名之本案協議書內容，本應自負其責。

(三)被告2人以本案房地向淡水一信辦理貸款，並未誠實告知本案房地交易金額及本案房屋為凶宅，為施用詐術行為，且本案為不動產抵押貸款，被告2人既以1,110萬元之價金買受本案房地，竟持虛偽不實之買賣契約，在未提高擔保品之狀態下，向淡水一信以高於買價1,110萬元之1,200萬元申貸，已致使淡水一信陷於錯誤，准予核貸：

1、被告曾文振於000年0月間有以被告曾煥嘉名義蓋印而向淡水一信提出借款申請書，此有借款申請書附卷可憑（偵28385卷二第165至166頁），而於105年5月19日由邱政德將本案房地所有權辦理信託登記予被告曾文振名下，另設定最高限額抵押權600萬元予被告曾文振，嗣於被告曾文振付清買賣價金後，又於106年6月15日以買賣為原因，將本案房地均移轉登記於被告曾煥嘉名下，再於106年7月31日以被告曾煥嘉開立之金額0000000元之支票繳納本案土地之土地增值稅完畢，此有本案土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、地籍圖謄本等在卷可參（偵28385卷二第268至271、289至291頁），另有被告曾煥嘉支付與邱政德之100萬元、500萬元及510萬元之支票影本、實價登錄確認書在卷可佐（原審卷二第19至22頁），亦有被告曾文振提出新北市政府稅捐稽徵處

01 土地增值稅繳款書、支票影本（原審卷二第177至179頁）及
02 土地登記第一類謄本（板橋區重慶段1212地號）、建物登記
03 第一類謄本（板橋區重慶段50建號）、地籍圖謄本等附卷可
04 憑（偵28385卷二第289至291頁），此部分事實亦堪認定。

05 2、查：

06 (1)證人即淡水一信員工黃文彬偵查中證稱：不動產買賣之標的
07 是凶宅，淡水一信不會受理，因為算是有瑕疵的擔保物，債
08 權可能會沒有辦法滿足，而我們淡水一信對此部分的風險控
09 管比較保守，所以是一定不會受理。當時就本案房地申辦貸
10 款的案件我有受理，收件後我就交給徵信及估價人員，經徵
11 信及估價人員估價後，我會送上去批核，等批覆書下來，我
12 再跟客戶進行對保等程序。凶宅部分，如果當事人在契約書
13 上沒有特別載明，我們也不一定知道，另像是一些新興重
14 劃區，原本該塊土地上屬於墓地，經過整理後，變成乾淨
15 的土地來向我們申請貸款，我們就會受理；若屬凶宅的地上
16 物，並沒有拆遷，因為該土地上之地上物仍然存在，我們不
17 知道該地上物未來之狀況究竟為何，只要地上物仍然存在
18 的一天，就仍然屬於凶宅，就不好變價滿足債權，所以若凶宅
19 仍然存在就向我們申請貸款，我們仍不會承做等語（偵2838
20 5卷一第9至10、464頁）。嗣於原審審理時證稱：我沒有跟
21 曾煥嘉談貸款的事，其實是曾文振用自有資金先支付全數買
22 賣價金辦過戶，故沒有銀行的抵押權，跟我聯繫磋商貸款條
23 件、金額之人為曾文振，後來是對保的時候曾煥嘉才過來，
24 先前曾煥嘉都沒有跟我談過貸款的事情。在整個辦理貸款、
25 對保過程中，被告2人都沒有跟我說過本案房地有發生非自
26 然死亡身故的事，淡水一信內部也沒有規範說凶宅一律不准
27 承做貸款，如果我知道本案房屋是凶宅，我會做專案簽核到
28 總行，依照授權層級來批示。因為曾文振借款用途不同，他
29 是要用來都更改建，跟一般民眾要短期買賣、賺取價差不
30 同，我會專案簽核看上面有沒有准許。當時估價1,800萬元
31 是我們評估後的價值，本案買賣契約書有提呈給我們參考，

01 但不是唯一的依據，估價員會另外去查證周遭的行情，例如
02 實價登錄或是依這個擔保品物件的土地大小還有周遭的生活
03 機能，可能會去問仲介、問附近的人，因為有時候實價登錄
04 上面可能這個區塊沒有成交的話，沒有一個依據的來源，我
05 們可能就是會抓周邊的，我們是做市場比較法來做出估價的
06 數據來源。若申貸人所提出的買賣契約書的買賣房屋的售價
07 跟你們估算的市價有明顯的落差，我們就是依照估價員的估
08 價為準，原則上真透天厝的價值是在土地，房子只是一個附
09 加價值，所以不會影響，如果是凶宅的話，我們還是會看人
10 跟他的用途，評估他是自住還是做什麼的，當然會比一般行
11 情略低，但沒有一定的標準。我在淡水一信沒有承做過擔保
12 品是凶宅核貸的案件，本社依照授信5P原則即借款人的身分
13 背景、借款用途、還款能力、本社的債權確保及這個客戶的
14 未來展望，因為曾文振家族從102年間開始就跟我們往來，
15 財力跟資產沒有問題，依我看過徵信報告綜合評估後認同曾
16 文振的還款來源及還款能力均有具備，而擔保品即本案房地
17 部分，而本案房地的價值應是在本案土地，因為我們銀行內
18 部的估價真透天厝我們是用土地評估一個價格，房屋的話我
19 們有一個耐用年限，本案房屋我記得是四十幾年了，根本沒
20 什麼價值，我們的估價總計會用土地跟房子兩個加總，因為
21 這是真透天，本案房屋的15萬元是因為我們有一個耐用年
22 限，可能透天厝好像有的是家常磚造，好像是50年或是幾
23 年，所以是他的殘餘年限，價值只剩15萬元，所以我們是這
24 個透天厝真透天是要評估他土地的價值，總計1,800萬元，
25 擔保品的價值足夠，我當時認為有滿足授信展望的因素等語
26 （原審卷二第91、93至110頁）。

27 (2)依證人黃文彬於原審審理時證述各節，佐以淡水一信於108
28 年2月13日淡一信剛字第1080008261號函及所檢附之申辦本
29 案核貸之相關資料，被告曾文振以曾煥嘉名義向淡水一信申
30 辦本案貸款時，並未檢附本案協議書，業據被告曾文振坦承
31 明確（原審卷二第297頁），當時被告曾文振僅有檢附記載

買賣價金為1,800萬元之本案契約書予淡水一信作為辦理徵信、授信、放款擔保品評估之依據，而未檢附本案協議書予淡水一信參酌，此舉顯然使淡水一信承辦人員誤信本案房地確經買賣雙方協議以1,800萬元價格進行交易，並未如實告知本案房地為凶宅之事實，縱被告曾煥嘉已知悉其等實際支付本案房地之價金為1,110萬元，於對保之際，亦無視於本案貸款金額竟超過實際支付價金之事實，隱匿本案房地屬於凶宅之性質，致受理申貸之淡水一信在未知之情況下，對於本案房地之核貸條件有所誤認；佐以被告曾文振已於警詢中自承：若讓銀行知道該房宅有死過人，貸款應該就會過不了，我當初是有提出想要提高簽約價金看能否讓我能貸到的款項多一點等語(偵28385卷一第261頁)，嗣於原審審理中自承：我確實沒有將本案協議書提供給淡水一信等語(原審卷二第297頁)，足稽被告2人於申貸過程中，不僅未主動向淡水一信告知本案房地前曾發生或非自然死亡事故而為凶宅等情，甚且虛增買賣價金為1,800萬元等情無誤，此番本案房屋曾發生非自然死亡身故及虛偽不實之買賣價金，顯然均會影響淡水一信關於本案房地之估價，進而影響到申辦貸款之成數及核貸金額，應認屬被告2人負有告知交易上關鍵「重要事項」之義務而不告知之不作為詐欺情形。

- 3、至被告曾文振固稱其於申辦本案房貸貸款時，有向黃文彬表示之後可能會將本案房地與鄰近土地辦理都更乙節，此據被告曾文振提出A8聯合建築師事務所-板橋區重慶段1204等13筆地號設計圖附卷可參(原審卷一第123至131頁)，然此僅為未來展望方面都更之預期規劃，亦即乃被告曾文振等人購買本案房地之動機及未來計畫，無礙於被告2人於106年8月1日本案房地為擔保品向淡水一信提出借款申請1,200萬元之際，隱匿本案房地為凶宅及實際買價為1,110萬元等重要條件，而影響淡水一信是否核貸及貸款額數評估及判斷正確性之認定；本案依證人即淡水一信本案房地鑑價人員周瑞程於原審審理時證稱：若房屋有非自然身故凶宅情形，對於鑑價

01 結果會有影響，一定會比較保守地估價、鑑價，當然價格會
02 比較低。我們只是單純鑑價，以後未來性怎樣我們根本不會
03 去參考等語（原審卷二第116至117頁），足稽淡水一信之鑑
04 價人員於鑑價過程若得知為凶宅，必然會影響估價之金額及
05 結果，然不會參考本案房地之未來性如何，故即便被告曾文
06 振購買之動機可能是為改建，然淡水一信於鑑價過程中尚不
07 會參考此情，反而是凶宅情形會所有影響，堪認被告2人所
08 為有施用詐術使淡水一信陷於錯誤甚明。本案淡水一信於徵
09 信及審核是否核貸過程中，本案房屋仍存在，並未拆除或改
10 建，依證人黃文彬於偵查中前開證述可知對於淡水一信而言
11 只要有仍有凶宅情況存在，因仍可能造成變價不容易，使銀
12 行債務無法滿足，故顯會影響核貸與否及金額高低之決定，
13 縱本案房屋經估價之價值不高僅有15萬餘元，而本案土地經
14 淡水一信徵信估價之結果價值高達1,700萬餘元，此有淡水
15 一信放款擔保品評估調查紀錄表附卷可佐（偵28385卷二第1
16 67至168頁），然凶宅狀態及真實買價既會對核貸之決定有
17 所影響，則被告2人蓄意誤導、隱瞞之施用詐術行為，當足
18 認為已使淡水一信陷於錯誤，自無從以後續經估價結果本案
19 房屋價值不高，而反推並未施用詐術或淡水一信並未陷於錯
20 誤。

21 （四）再查：

- 22 1、本件借款申請書係被告曾煥嘉即本案房地登記所有權人之名
23 義向淡水一信提出，此有該申請書在卷可參（偵28385卷二
24 第165至166頁），其上確有被告曾煥嘉之印文，被告曾煥嘉
25 雖稱將印章都交給曾文振保管等語（原審卷二第295頁），
26 然被告曾煥嘉為成年人，長期擔任新北市議員，具有相當智
27 識程度及社會經歷，已如前述，就此等以其名義向銀行申辦
28 貸款，需提供不動產作為擔保，且日後需承擔高額債務及利息，
29 若未能按期還款亦可能致使擔保品遭拍賣等情，本就知
30 悉，堪認被告曾文振以被告曾煥嘉名義辦理本案貸款，應有
31 取得被告曾煥嘉同意且知情，始與常情相符。至於被告曾煥

01 嘉究竟係主動向淡水一信申請貸款，亦或係經由淡水一信職
02 員黃文彬之邀約所致，均無礙於被告曾煥嘉未本於誠實信用
03 原則，而對於淡水一信隱匿本案房地為凶宅及實際交易金額
04 為1,200萬元非本案契約書所載之1,800萬元等關鍵且重要交
05 易資訊，確實影響淡水一信針對本案房地是否承做核貸、核
06 貸成數、擔保品價值之判斷等事實之認定。

07 2、再者，被告曾煥嘉已針對本案貸款，提出借款用途暨償還來
08 源計畫書供淡水一信審核，其內容略以：「本人曾煥嘉以購
09 買新北市○○區○○路000巷0號房屋向貴社申請購屋貸款1,
10 200萬元，房屋將作為自用。本人目前除為新北市議員，另
11 外家族在建築業經營許久，目前有多處建案推出，個人收入
12 除議員薪資收入每年約146萬元，另外為投資建案售屋收入
13 每年約350至400萬元，個人年收入約500至550萬元。另外太
14 太年投資收入約150萬元，合計年家庭收入約600至700萬
15 元，以此收入償還貸款沒有問題」，此有該計畫書在卷可參
16 （偵28385卷二第169頁），是此等內容涉及被告曾煥嘉之年
17 收入、家庭年收入等經濟狀況，應僅有被告曾煥嘉個人始有
18 可能知悉，難認係其他人代為填載提出，堪認被告曾煥嘉為
19 能獲取淡水一信核貸，亦有配合淡水一信之要求而提出相關
20 資料以供審核，復依新北市板橋區農會曾煥嘉帳戶之活期儲
21 蓄存款存摺封面及內頁影本、中國信託銀行曾煥嘉帳戶之存
22 摺封面及內頁影本、房屋增建物切結書、增建物照片、身分
23 證正反面影本等資料在卷（偵28385卷二第197至224、293、
24 297頁），均屬個人持有、保管之重要證件，又被告曾煥嘉
25 提出之購屋貸款最高限額抵押權擔保約款、貸款契約重要內
26 容說明書、房屋貸款特別提醒事項、授信約定書、放款撥款
27 紀錄表、存摺交易往來明細表、淡水第一信用合作社活期性
28 存款取款憑條、匯出匯款申請書、撥款委託書等文件（偵28
29 385卷二第304至314頁），其上均有其自行簽名、蓋章、填
30 載身分證字號、地址及日期等情，足認其對於本案房地要向
31 淡水一信申辦貸款等情均有知悉，非僅是擔任借名登記人而

01 已，遑論借名登記之法律關係存在於被告曾煥嘉與曾文振之
02 間，不得對抗善意第三人，本案被告曾煥嘉自任申貸人，且
03 出面完成對保程序，自應負擔相關法律責任，併此敘明。

04 3、綜上，被告2人共同以本案房地向淡水一信辦理貸款，並未
05 誠實告知本案房地交易金額及本案房屋為凶宅，為施用詐術
06 行為，致使淡水一信陷於錯誤而准予核貸。

07 (五)淡水一信有因此受有損害，並無被告2人辯護人為被告2人辯
08 護稱屬詐欺未遂之可能：

09 1、按刑法第339條第1項之詐欺取財（得利）罪，係侵害財產法
10 益之犯罪，以施用詐術之一方取得財物（利益），致被詐欺
11 之一方因而生財產（經濟上利益）之損害為必要。所謂財產
12 之損害，其中所指財產係具有經濟上價值之財物或利益而
13 言。倘行為人施用詐術，使被害人陷於錯誤而交付一定之財
14 物，縱被害人對該物在法律上得主張權利，但財物之交付行
15 為，已使被害人對於該財物喪失其使用、收益或處分之權
16 能，應認其已蒙受經濟上之不利益即財產上之損害，自應論
17 以詐欺取財罪（最高法院109年度台上字第2785號、108年度
18 台上字第1231號判決意旨參照）。申言之，於此類貸款詐欺
19 之案件，倘行為人已施用詐術，使被害人陷於錯誤而誤信行
20 為人之清償能力，並因而交付（核撥）一定之貸款予行為人
21 時，應認於核撥貸款之時，被害人即已對核撥款項喪失其使
22 用、收益或處分之權能而受有財產損害。蓋此類貸款詐欺之
23 財產損害，固得藉由債權人事後行使抵押權，抑或債務人持
24 續償還貸款，而終至財產損害事後受填補，然此非謂刑法上
25 之財產損害即不存在，亦即倘若此類案件之財產損害須遲至
26 民事債之關係最終清償時始予確認，將致此類詐欺案件之財
27 產損害及犯罪既遂均無從認定，顯有悖於立法者設立詐欺罪
28 之規範意旨及刑法之法益保護原則。故被害銀行於交付財產
29 （核撥貸款）時，已陷入整體財產（債權）無法獲償、回收
30 之危險，即應認詐欺罪之財產損害業已發生，既不因詐欺犯
31 行實行之後，被害人對物在法律上得主張權利而受影響，亦

不因行為人是否繼續清償或全部清償貸款而有異，至此等行為人事後若有填補被害人之損害，固可納入量刑考量之因子，然尚無從影響詐欺罪財產損害之認定。

2、查被告2人雖稱嗣後已於000年00月間將貸款及利息均清償完畢，而獲淡水一信塗銷本案房地之抵押權，此有淡水第一信用合作社抵押權塗銷同意書、新北市板橋地政事務所他項權利證明書附卷可憑（偵28385卷一第437、438頁），然參照上開說明，被告2人前已有上開所述之施用詐術行為，使淡水一信陷於錯誤而對本案房地做出錯誤之估價，因而核撥1,200萬元之貸款予被告曾煥嘉，應認淡水一信交付財產時，已陷入債權無法獲償、回收之危險，於淡水一信核撥貸款後，已對該等款項喪失其使用、收益或處分之權能，依前開說明，仍生該核貸金額之財產損害。是於本案中因本案房屋為凶宅，業經證人黃文彬、周瑞程證稱確有可能造成估價上之錯誤，致使估價不實，不因被告2人詐欺後已清償貸款及利息而有不同，僅能作為後述量刑因子而已，無從認為淡水一信並未受有損害。

3、至淡水一信固於112年9月27日、同年10月6日分別以淡一信剛字第0000000000號函、第0000000000號函覆稱：借款人為建築業者，申貸當時即有表明購買本案房地係為日後都更改建之用，而非作為住宅使用，又本案擔保品主要為土地，即使本案房屋凶宅，若得以其他授信條件加強本社債權，仍是有可能核貸1,200萬元等語（本院卷第223至229頁）。惟查：

(1)金融機構審核貸款抵押標的價值，重在不動產價值是否足以擔保若借款人嗣後無力支付借款時之變價後價值，至於借款人購買不動產之用途及目的，徒憑借款人片面表述，原非不動產鑑價評估中之重要之點；又抵押借款之房地內曾發生凶殺或自殺致死事故，雖不致對於該房地造成物理性之損傷，惟衡諸一般社會民情與大眾之觀感及認知，對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，除將對該房地之居住品質心生疑懼，且會在心理層面造成相當之負面影

響。在交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，造成其經濟性之價值減損，且嚴重提高變價之困難度，淡水一信所稱「申貸當時即有表明購買本案房地係為日後都更改建之用，而非作為住宅使用」一語，顯與證人即淡水一信本案房地鑑價人員周瑞程於原審審理時證稱：若房屋有非自然身故凶宅情形，對於鑑價結果會有影響，一定會比較保守地估價、鑑價，當然價格會比較低。我們只是單純鑑價，以後未來性怎樣我們根本不會去參考等語（原審卷二第111至117頁）不侔，足稽淡水一信承辦人員於鑑價過程若得知為凶宅，必然會影響估價之金額及結果，然不會參考本案房地之未來性如何，故即便被告曾文振購買之動機是為改建，亦非淡水一信核貸程序中之重要參考因素，反而是凶宅，明顯影響本案房地之交易價值及變價性，堪認被告2人所為有施用詐術使淡水一信陷於錯誤甚明，則被告2人蓄意誤導、隱瞞之施用詐術行為，當足認為已使淡水一信陷於錯誤，自無從以後續經估價結果，反推並未施用詐術或淡水一信並未陷於錯誤。

(2)再者，本案被告2人申請貸款種類為購屋不動產抵押貸款，衡諸，係依實際購屋價金一定比例之成數為核撥貸款之數額，絕無逾越實際購屋價款，以杜絕超貸而影響金融秩序，此據被告曾文振於本院準備程序中稱：依照慣例，我以設定不動產抵押借款之方式向淡水一信貸款的成數不一定，有六成、七成、八成都有等語（本院卷第195頁）即明，本案購屋實際價金僅1,110萬元，若以設定不動產抵押借款之購屋貸款方式申貸，而未結合信用貸款或其他貸款契約之組合，絕無超額貸款之可能，縱淡水一信事後函覆稱「核貸金額係以本社對抵押品現狀估計總值為依據，並就其借款用途、財資力、信用狀況及業務往來情形等因素考量，加以其他授信條件加強本社債權，仍是有可能核貸1,200萬元」等語（本院卷第227頁），不僅違反交易常情，甚至言明容任超貸之舉，令

01 人匪疑所思，顯見淡水一信此舉意在容隱，所為函覆之內
02 容，悖於不動產融資等金融監理規範及秩序，無可採納。

03 (3)本案被告2人不僅隱匿本案房地為凶宅及實際交易金額為1,1
04 10萬元等關鍵且重要交易資訊，確實影響淡水一信針對本案
05 房地是否承做核貸、核貸成數、擔保品價值之判斷等事實之
06 認定，退步言之，縱認淡水一信前開函文陳明若被告2人以
07 其他授信條件加強對淡水一信之債權等條件成就下，淡水一
08 信仍有可能核貸乙節為真，然在被告2人本案未實踐加強或
09 提高對淡水一信債權擔保之條件之前提下，疏難想像淡水一
10 信仍有核貸、甚至堂而皇之超貸1,200萬元予被告曾煥嘉之
11 可能。是以，本案淡水一信上開函文內容，實無足據為有利
12 於被告2人之認定。

13 (4)被告2人於本案訴訟過程中，固稱認罪，惟仍辯以本案房地
14 之購屋成本高達1千5百餘萬元，即應加計仲介費50萬元及土
15 地增值稅3百餘萬元云云。惟查：被告2人與仲介及出賣人達
16 成由被告2人負擔仲介費用及土地增值稅之給付責任，乃基
17 於私法自治、契約自由原則所為意思表示合致之自主決定，
18 基於民事債權債務關之相對性之原則，核與淡水一信成立之
19 本案貸款契約關係無涉，首應辨明。又縱使被告2人自行決
20 定承擔仲介佣金及土地增值稅賦，亦無礙於本案房地之買賣
21 價金實際上為1,110萬元之認定；遑論被告2人於本案申貸
22 時，並未核實將其於本院上揭所辯各節，持以作為向淡水一
23 信申貸之依據，反執虛增買價為1,800萬元之不實買賣契約
24 作為貸款文件，足見被告2人已知彼等於訴訟過程中所為之
25 辯詞，即將購屋成本自行加計佣金及稅賦乙節，誠然悖於金
26 融機構貸款之常情及流程，被告2人此番辯詞，誠難據為有
27 利於被告2人之認定。本案被告2人既持虛偽不實之買賣契
28 約，復隱匿本案房地為凶宅之重要之點，在未提高擔保品之
29 前提下，向淡水一信申請貸款，令淡水一信如數貸款1,200
30 萬元，即顯然屬於超貸之金額予被告2人，自無被告2人所稱
31 有詐欺未遂之可能，併此敘明。

01 (六)被告2人主觀上均有不法所有意圖及詐欺犯意，且均為共同
02 正犯：

03 1、證人即當日在場之曾煥榮於原審審理時證稱：當日我有在
04 場，就是在洽談本案房地的買賣，當時是曾文振、周建和、
05 曾煥嘉跟我在場，邱政德有說本案房屋之前有人非自然身故
06 死亡，故曾文振跟曾煥嘉都知道是凶宅。在場的人都知道本
07 案協議書有墊高價金，並有寫非自然身故。當時是周建和先
08 跟曾文振講說要賣，也有給周建和介紹費，但我沒有，那天
09 也是我找江榮輝過來簽的。有可能是我講說跟邱政德簽署本
10 案契約書，但要求江榮輝製作本案協議書，但一定是曾文振
11 指示的，我有問他人家建議這樣，他說有同意才這樣做。一
12 開始提議要簽比較高價格的人是曾文振，就是他提議的。這
13 樣等於不用拿錢，甚至看有沒有機會找錢，都是由曾文振作
14 主等語（原審卷二第47至55頁）。

15 2、證人曾煥榮前揭所述，互核與被告曾文振於警詢時稱：我知
16 道這棟房子有死過人，當地的里長周建和有跟我講過，若讓
17 銀行知道該房宅有死過人，貸款應該就會過不了，我當初有
18 提出想要提高簽約價金看能否讓我能貸到的款項多一點等語
19 （偵28385卷一第259、261頁）相符，復依前揭事證，足見被
20 告2人最終決定將顯然高於實際買賣交易金額之價格記載於
21 本案契約上，並於同日與證人邱政德簽署本案協議書無訛，
22 已認定如前。衡情若無後續貸款或將本案契約呈送第三人或
23 金融機構審核或查閱之需求，自可將實際交易價格真實明載
24 於本案契約上即可，因買賣雙方均屬知情，並不會對雙方權
25 益造成任何影響，然被告曾文振卻捨此不為，選擇將不實過
26 高之價格登載於本案契約書，又於貸款時隱匿本案房地為凶
27 宅之事實，已如前述，其等亦未於特約事項中載明本案房屋
28 為凶宅而有減價情形，顯係為辦理貸款所用，事後亦確有向
29 淡水一信申辦貸款，又未將本案協議書一併呈送予淡水一信
30 審核，主觀上具有詐欺之犯意。本案被告曾煥嘉於本案契約
31 書及協議書簽署時在場，有與被告曾文振討論本案議約內

容，亦表示要簽本案協議書保障權利，業經認定如前，是被告曾煥嘉對於上情應有知悉甚明。再者，縱然被告2人並無資金需求而申辦本案貸款，此乃被告2人申貸之動機，彼等既決意為貸款之申請，自應本於誠信原則申貸，彼等終由被告曾文振以被告曾煥嘉名義向淡水一信辦理貸款，並由被告曾煥嘉親自辦理對保事宜，就高於實際買賣價金之1,110萬元申請貸款，參照上開說明，堪認被告2人就本案詐欺取財犯行，有犯意聯絡及行為分擔甚明。

(七)本案事證明確，被告2人犯行堪以認定，應依法論科。

二、論罪科刑：

(一)罪名：

- 1、核被告2人所為，均係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。
- 2、又被告2人嗣後向淡水一信辦理貸款之行為，雖足認其等於簽署本案契約時即有詐欺之犯意，然嗣後被告曾文振早已將買賣價金付清，則當時在場之曾煥榮、周建和、江榮輝、邱政德等人均無從預期被告2人仍會有辦理貸款之需求或情形，證人江榮輝及邱政德均證稱對於後續被告2人辦理貸款之事不知情，實無證據足認其等主觀上對後續辦理貸款等情有知悉或可得而知，難認為本案詐欺取財犯行之共犯，亦不致涉犯三人以上加重詐欺罪嫌，附此說明。
- 3、另按刑法第210條之偽造文書，以無制作權之人冒用他人名義而制作該文書為必要，如果行為人對於此種文書，本有制作之權，縱令其不應制作而制作，亦無偽造之可言。是本案契約上之買賣價金記載為1,800萬元，雖與實際上被告2人與出賣人邱政德交易金額僅為1,110萬元不符，而有不實之處，然邱政德對此均有知悉，非屬未經其同意或授權而有偽以名義人為意思表示之情事，當無從認為本案契約書為偽造之私文書。是當時在場之曾煥榮、周建和、江榮輝等人，雖亦均知悉此情，然應並無涉及偽造私文書之行為，其等亦均非屬共犯甚明。

(二)被告2人利用不知情之被告曾文振公司人員向淡水一信提出

01 借款申請書等相關資料以申辦貸款，為間接正犯。

02 (三)被告2人就上開詐欺取財犯行間，有犯意聯絡及行為分擔，
03 應論以共同正犯。

04 (四)被告2人所為之隱匿本案房屋為凶宅及積極施用詐術即與邱
05 政德簽署本案契約書及本案協議書時，業已知悉隱匿及墊高
06 買賣價金用途係為後續向金融機構申辦貸款所用，是此時之
07 行為應為其等遂行嗣後詐欺取財之犯行，數行為間之獨立性
08 極為薄弱，顯係基於同一犯罪計畫及目的，依一般社會健全
09 觀念難以強行分離，應認係基於單一犯意接續所為，而應包
10 括於一行為予以評價，並均論以接續犯之一罪。

11 (五)至被告2人主張其等除本案詐欺犯行外，另有因實價登錄不
12 實之使公務員登載不實之犯嫌，且二者間為裁判上一罪關係
13 云云。惟查：本案被告2人遭檢察官起訴之犯罪事實乃其等
14 以不實交易資訊令淡水一信在不動產抵押貸款之評估及核貸
15 過程中，陷於資訊錯誤，且未實際獲得增加之擔保等條件
16 下，冒然超額貸款1,200萬元予被告2人之事實，互核與被告
17 2人另起犯意於實際登錄流程中，虛偽陳述本案買賣價金為
18 1,800萬元之犯罪行為、時間、被害人、及被害法益互不相
19 同，難認與本案有裁判上一罪之關係，無從併予審理，附此
20 敘明。

21 三、撤銷原判決之理由及量刑：

22 (一)原審認被告2人所涉犯行事證明確，予以論罪科刑，固屬卓
23 見，惟刑事審判旨在實現刑罰權之分配正義，故法院對於有
24 罪被告之科刑，應符合刑罰相當之原則，使輕重得宜，罰當
25 其罪，此所以刑法第57條明定科刑時，應審酌一切情狀，尤
26 應注意該條所列10款事項，以為科刑輕重之標準，以求個案
27 裁判之妥當性。查本案被告2人於偵查及原審時均全然否認
28 犯行，然終於本院坦承詐欺犯行(辯護人等為被告2人辯護稱
29 有詐欺未遂之可能，不為本院所採，已詳如前述)，惟其等
30 犯後態度究與原審時有所不同，原審未及審酌被告2人前開
31 犯後態度之量刑因子，即有未洽。被告2人上訴請求從輕量

01 刑，即有理由；檢察官上訴以被告2人犯後態度不佳，原審
02 量刑不當云云，然因原審有前述因量刑難謂妥適構成應予撤
03 銷之情形，故就此部分量刑基礎已有不同，檢察官以原審量
04 刑過輕為由提起上訴，已失其所據，難認為有理由；又原判
05 決既有上述可議之處，無從予以維持，自應由本院將原判決
06 予以撤銷改判。

07 (二)爰以行為人責任為基礎，審酌被告曾文振身為建設公司經營
08 者，被告曾煥嘉身為新北市議員，為民意代表，均屬具有相
09 當社會地位及經濟能力之人，竟不思以正當程序籌措資金或
10 辦理借貸，隱匿本案房屋為凶宅及墊高買賣價金，由被告曾
11 文振先指示江榮輝於本案契約書虛偽填載買賣價金為1,800
12 萬元，再由曾文振指示不知情之公司人員僅檢附本案契約書
13 向淡水一信申辦購屋貸款，被告曾煥嘉知悉上情，並在本案
14 契約書及協議書上簽名，復自任申貸人配合辦理對保手續，
15 並依淡水一信之要求而提出相關資料以供審核，致使淡水一
16 信陷於錯誤，而核貸高達1,200萬元予被告2人，受有相當損
17 害，所為實有不當，應予非難，惟念被告2人於本案起訴前
18 早已將貸款之本金及利息全額清償，已如前述，復經原審詢
19 問淡水一信表示因被告2人已將貸款本金、利息清償完畢，
20 公司並未受到實質損害，對於本案並無意見等語，有原審公
21 務電話紀錄表在卷可按（原審卷一第341頁），且被告2人終
22 於本院審理時承認詐欺犯行（本院卷第237至238、253
23 頁）；另參酌本案係由被告曾文振主導，被告曾煥嘉係依曾
24 文振指示為本案詐欺犯行，暨被告2人所扮演之角色及分
25 工、參與程度、犯罪動機、目的、手段等節，兼衡被告曾文
26 振自陳：大學畢業之智識程度，案發時是建設公司負責人，
27 月薪約5、6萬元，現在也是建設公司負責人，但因缺工，營
28 建業不景氣，收入比以前更差，家裡有配偶、次子曾煥廷因
29 心臟剝離，需扶養次子全家，家裡經濟由我負擔，經濟狀況
30 小康之家庭生活經濟狀況等一切情狀（本院卷第206、256
31 頁）；被告曾煥嘉自陳：專科畢業之智識程度，案發時是市

01 議員，月薪約8、9萬元，現在也是市議員，家裡有老婆跟一
02 個16歲的兒子，有一個過世了，家裡經濟由我負擔，經濟狀
03 況小康之家庭生活經濟狀況等一切情狀（本院卷第206、256
04 頁），分別量處如主文第2、3項所示之刑，並均諭知易科罰
05 金之折算標準。至被告曾煥嘉辯護人為其辯護稱請判處拘役
06 刑度以下之刑云云（本院卷第267頁），本案被告曾煥嘉雖
07 非主導，惟本案詐得款項高達1,200萬元，且被告曾煥嘉為
08 新北市議員，有相當社會地位，本應恪遵法規，為圖一己私
09 利，為本案詐欺犯行，危害社會正常交易秩序，考量上開犯
10 罪情節，亦不宜僅量處較輕之拘役刑度，附此說明。

11 四、被告曾煥嘉緩刑及被告曾文振不予緩刑之說明：

12 （一）被告曾煥嘉緩刑部分：

- 13 1、按緩刑向來被認為是一種刑罰的節制措施，宣告緩刑與否，
14 乃法院依職權得自由裁量之事項，且由於刑罰之執行往往伴
15 隨負面作用，對於刑罰規制效果不彰之人，若能給予緩刑，
16 並在宣告緩刑的同時，要求行為人履行或遵守各種事項，使
17 得緩刑在犯罪控制上的作用，實際上早已超越了節制刑罰的
18 目的，而參雜了道德教化、懲罰、保安處分、回復且衡平法
19 秩序等多重性質，在有罪必罰的觀念與嚴罰化的社會氛圍
20 下，此種處遇使得緩刑反而成為擴張國家懲罰機制與強化規
21 範目的功能。
- 22 2、查被告曾煥嘉未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有
23 本院被告前案紀錄表附卷足憑（本院卷第123至127頁），素
24 行良好，其為本案詐欺犯行，所為固然非是，然其究係依其
25 父親即被告曾文振之指示，且本案貸款之本金及利息已全額
26 清償完畢，已如前述，堪認被告曾煥嘉一時短於思慮，致罹
27 刑章，犯後終於本院坦承詐欺犯行，應已認知行為錯誤，經
28 此偵審教訓及刑之宣告，足為警惕，應無再犯之虞，本院審
29 酌上情，衡酌刑期無刑之目的及刑罰最後手段性，認所宣告
30 之刑，以暫不執行為適當，復衡酌被告本案犯罪之情節，爰
31 依刑法第74條第1項第1款之規定，併予宣告緩刑2年，用勵

01 自新。

02 (二)被告曾文振不予緩刑部分：

03 被告曾文振及辯護人以被告曾文振已經70多歲，犯後態度良
04 好，錢已還清，淡水一信無實際損害，且須扶養因急性主動
05 脈剝離、缺氧缺血性腦病、末期腎臟疾病及呼吸器依賴而無
06 勞動能力之次子曾煥廷及其配偶、2名未成年子女，請求為
07 緩刑宣告等語（本院卷第257、275至276頁），惟按緩刑之
08 宣告，除應具備刑法第74條第1項所定條件外，並須有可認
09 為以暫不執行刑罰為適當之情形，始得為之，亦屬法院裁判
10 時得依職權裁量之事項（最高法院106年度台上字第1712判
11 決參照）。查被告曾文振曾因違反選舉罷免法案件，經本院
12 103年度選上重更一字第1號判決判處有期徒刑9月，經最高
13 法院103年度台上字第4505號判決上訴駁回確定，於104年7
14 月28日因徒刑執行完畢出監，而於該案執行完畢後，在5年
15 內未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有本院被告前
16 案紀錄表可憑（本院卷第131至133、137頁），雖合於刑法第7
17 4條第1項第2款規定，然就本案被告2人之犯罪角色分工，依
18 被告曾煥嘉辯護人辯護稱：從卷宗也可發現大家都說被告曾
19 文振做主，被告曾煥嘉只是按照他的指示去做，不大會過問
20 這整個程序等語（本院卷第256頁），被告曾煥嘉亦稱：我
21 們當小孩的也不大會去違背父親的意願等語（本院卷第257
22 頁），足稽本案係由被告曾文振主導、被告曾煥嘉係聽從曾
23 文振指示之犯罪分工，雖被告曾文振犯後坦承詐欺犯行，然
24 仍稱有詐欺未遂之可能（本院卷第255、264至266、272至27
25 3頁）；此外，被告曾文振自陳曾任臺北縣議員（偵28385卷
26 一第240頁），現為建設公司負責人（本院卷第206、256
27 頁），有相當社會地位，且前已因違反選舉罷免法案件經法
28 院判處罪刑確定並於104年7月28日執行完畢，應知戒慎警
29 惕，猶於翌年即105年5月間即著手為本案犯行，顯見其法治
30 觀念淡薄，本院斟酌上情，認就被告曾文振部分，本案無暫
31 不執行刑罰為適當之情形，不宜宣告緩刑，否則，不僅對被

告曾文振不足生警惕之效，亦難以達到刑法應報、預防、教化之目的，附此說明。

五、不予沒收之說明：

被告2人於本案詐得之核貸金額1,200萬元，固為被告2人之犯罪所得，且由被告曾煥嘉所取得，業經認定如前，然被告2人於犯後業已將上開貸款本金及利息均予清償完畢，已如前述，足認犯罪所得已實際合法發還被害人淡水一信，故依刑法第38條之1第5項之規定，自無庸宣告沒收，附此說明。

據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第299條第1項前段（依刑事裁判精簡原則，僅記載程序法條文），判決如主文。

本案經檢察官劉文瀚提起公訴，檢察官鄭心慈提起上訴，檢察官吳協展到庭執行職務。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

刑事第二十五庭審判長法官 邱滋杉

法官 邱瓊瑩

法官 劉兆菊

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 鄭凱仁

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

附錄：本案論罪科刑法條全文

中華民國刑法第339條第1項

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50萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。