

臺灣高等法院刑事判決

108年度上易字第1374號

上訴人 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官
被告 吳淑媛
選任辯護人 簡坤山律師

上列上訴人因被告詐欺案件，不服臺灣宜蘭地方法院107年度易字第460號，中華民國108年5月23日第一審判決（起訴案號：臺灣宜蘭地方檢察署107年度調偵字第168號），提起上訴，本院判決如下：

主 文
上訴駁回。

理 由

一、公訴意旨略以：被告吳淑媛（下稱被告）於民國105年12月間，因宜蘭縣○○鎮○○○路○○巷○號1樓房屋（下稱系爭房屋），曾發生工人跌落屋旁水溝過世、遺體自該屋運出之其他非自然身故等情事，而以當時交易行情約七折之價格即新臺幣（下同）350萬元購入該屋。其於106年6月間出售上開房屋時，明知基於交易習慣及誠實信用之交易原則，就上開其他非自然身故情事負有誠實告知義務，竟意圖為自己不法之所有，在告訴人蕭惠芳（下稱告訴人）就該屋是否乾淨、不要死過人、凶宅等影響買賣交易意願及價格之重要事項相詢時，刻意隱瞞上開重要訊息，致告訴人陷於錯誤，同意以480萬元向其購買該屋，而於106年6月9日與其簽約並給付價金完竣。嗣告訴人於裝潢期間經由社區住戶告知上開非自然身故情事，再向被告求證時，被告竟否認知情，告訴人始知受騙。因認被告涉犯修正前刑法第339條第1項詐欺取財罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又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。次按所謂認定犯罪事實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而言，該項證據自須適合於被告犯罪事實之認定，始得採為斷

罪之資料；又事實審法院對於證據之取捨，依法雖有自由判斷之權，然積極證據不足證明犯罪事實時，被告之抗辯或反證縱屬虛偽，仍不能以此資為積極證據應予採信之理由；而認定犯罪事實所憑之證據，無論係直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在，復無其他調查途徑可尋，法院即應為無罪之判決（最高法院29年上字第3105號、30年上字第482號、76年台上字第4986號判例參照）。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號判例參照）。又所謂之詐術，固不以積極之作為為限，單純事實之緘默，有時亦足使他人陷於錯誤，而該當詐欺罪。但事實上之不告知，有時雖亦可認係詐術之手段，即依事實上之不告知，使對方陷於錯誤而交付財物，但尚不得遽認其負有法律上告知義務而論以詐欺罪。蓋消極犯罪中之不純正不作為犯，須以行為人依法令或契約等法律行為或基於法律之精神觀察，負有積極之作為義務為前提，始能令負犯罪責任，此觀刑法第15條規定自明（最高法院86年度台上字第5904號判決意旨參照）。此種不作為欺罔，應視有無告知義務作為判斷標準，且此告知義務，必須在對方發生錯誤前即已有之。至於是否具有法律上之告知義務，雖不限於明文規定，要必就法律之精神觀察，有此義務時，始能令負犯罪責任（最高法院31年上字第2324號判例參照），而非就公序良俗之評價標準或基於倫理、道德、宗教、社會等理由而認定之防止或作為義務，均可認於法律上即負有告知義務。

三、公訴意旨認被告犯有詐欺取財罪嫌，無非是以被告之供述、告訴人之指述、證人即房屋仲介廖遠涵之證述、證人即房屋

01 仲介陳雪萍之證述、告訴人與被告簽訂之不動產買賣契約書
02 暨現況說明書、被告與前手楊昌縉簽訂之不動產買賣契約書
03 及標的買賣詳載內容、告訴人與被告於106年6月9日下午2時
04 5分許簽訂買賣契約之錄影光碟及檢察署107年3月14日勘驗
05 筆錄等資料，為其主要論據。

06 四、訊據被告固不否認伊於105年12月間將其自前手楊昌縉處以
07 350萬元購得系爭房屋，旋於106年6月間以480萬元出售系爭
08 房屋予告訴人，並告知告訴人系爭房屋並非凶宅等事實，然
09 堅決否認有詐欺取財犯行，辯稱：伊購買系爭房屋當時的仲
10 介廖遠涵有說房屋後面曾經有工人跌落死亡之事，但伊認為
11 這個沒關係，因為不是在系爭房屋的後面，而是在隔壁建築
12 物的後面，仲介也說系爭房屋不是兇宅，伊就沒放在心上，
13 伊認為不是凶宅，所以就沒有告知的問題等語。辯護人辯稱
14 ：被告買系爭房屋時，前屋主有提供告知說明，此屋並非凶
15 宅，且已經向警察局查證過該名工人是對面的房子興建時掉
16 落下來，掉落之地點為8號或是6號，前屋主之仲介廖遠涵帶
17 被告去看時，指的是6號，而被告的房子是8號，8號與6號之
18 間的水溝很小，當時6號已經有人居住，所以從8號空屋運出
19 ，系爭房屋僅係同意借道遺體經過，這樣不至於變成凶宅，
20 且經查證過確實非凶宅，並無任何人於系爭房屋死亡之事，
21 不能借道即無限上綱認定所有經過之處都變成凶宅，本件僅
22 屬民事糾紛，消極不作為詐欺犯，需依契約、法令負有積極
23 說明之義務，始負詐欺之責，否則每件交易糾紛豈非都構成
24 詐欺。被告以350萬元買入該屋有漏水，前屋主又不負責修
25 繕，沒有裝潢，有這麼大的瑕疵當然會影響售價，被告買受
26 後做了防水、地板裝修、水電、廚具、電氣，出售時價格自
27 會提高，本案僅係民事糾紛，不能以雙方的落差認定被告具
28 有詐欺故意等語。經查：

29 (一) 被告於105年12月間將其自前手楊昌縉處以350萬元購得系
30 爭房屋，又於106年6月間以480萬元出售系爭房屋予告訴
31 人等情，為被告所不爭執，並有告訴人與被告簽訂之不動

01 產買賣契約書暨現況說明書、被告與楊昌縉簽訂之不動產
02 買賣契約書及標的買賣詳載內容、告訴人與被告於106年6
03 月9日下午2時5分許簽訂買賣契約之錄影光碟及檢察署107
04 年3月14日勘驗筆錄等附卷足參。

05 (二) 有關是否曾發生工人跌落系爭房屋旁水溝過世，遺體自系
06 爭房屋運出之其他非自然身故等情事，經原審向宜蘭縣政
07 府警察局羅東分局（下稱羅東分局）查詢，該局函覆稱：
08 向曾任博愛天下大樓主委之李經查詢確實有工人墜落死亡
09 之案件，惟不知正確發生時間及意外死亡之真實年籍姓名
10 ，故無法提供刑事相驗死亡案件初步調查報告暨報驗單等
11 資料，有該局107年9月17日警羅偵字第1070023304號函
12 暨檢附開羅派出所員警查訪紀錄表在卷可參（見原審卷第
13 99頁），而證人李經於原審中證稱：伊曾○○○鎮○○○
14 路○○巷○號博愛天下公寓大廈管理委員會之主任委員，大
15 約在十年前左右，伊當時擔任主委，一位警員找伊表示要
16 找人，請伊打開監視的閉路電視讓他看，警察要找一個蓋
17 博愛大樓的工人，他們從花蓮過來做事，先在我們社區租
18 房子，後來伊知道他們是三個人去喝酒，那個人喝得比較
19 晚，二個人先回去，伊看閉路電視才知道那個人按門鈴，
20 在那邊蹲了半個小時都沒人開門，當時系爭房屋沒有人住
21 ，從畫面看到那個人從那邊走進去，就沒有出來了，警察
22 說他可能在後面那邊發生事情，就進去看，就看到那個人
23 躺在後面陽台，就是躺在房子後面的防火巷，後面還有三
24 樓透天的，已經去世可能有7天了，但因為天氣冷沒有臭
25 味，那時候伊沒有跟進去，因為警察辦案，警察說「看到
26 了」，又說「死掉了」，是借道系爭房屋將屍體抬出來，
27 因為從系爭房屋才能進去，把人抬出來，之後就帶走，過
28 幾天有人來招魂，當時系爭房屋沒有人住，我們有借用那
29 個房子做會議室，有些資源回收的東西也放在那邊，伊並
30 沒有看到遺體，是警察進去之後說的，警察說那個人要爬
31 到後面的3樓，從3樓摔下來就死在那邊，但遺體到底躺

01 在哪一個確定位置，伊並不知道等語（見原審卷第175至
02 177頁反面）；證人即現任主委謝蕙蕙於原審中證稱：伊
03 從86年起住在這個社區，在很多年前有一天看到有人來招
04 魂，伊是從樓上看到的，說是不小心跌倒，伊是聽李經說
05 的（見原審卷第181頁）；證人即前手楊昌縉於原審中證
06 稱：此事說實話，很久了，伊也忘記了，後來廖遠涵他們
07 在幫伊賣房子的時候，他有跟伊說，伊有耳聞過，廖遠涵
08 幫伊去派出所調資料出來，說是從那邊借過出來的，伊不
09 知道是什麼時候發生的，伊也不知道，就是聽說有人從那
10 裡借過出來而已，幾年幾月幾日伊不知道，派出所裡面應
11 該有資料，實際上跌落的位置伊也不清楚等語（見原審卷
12 第184、186頁正反面）；證人即楊昌縉之仲介廖遠涵於
13 原審中證稱：警察就說「就建築物這樣，他就在你們後面
14 的水溝」，因為房子是正方形的，我就問說「不是在我們
15 裡面？」，警察就說「不是，就不是凶宅，你們做仲介那
16 麼久了，難道你們不會上網去看？有的話我們就會告知，
17 包括凶宅都有告知的部分」等語（見原審卷第191頁反面
18 ）。依前揭資訊，原審再函詢羅東分局，該局於108年1月
19 12日以警羅偵字第1070031613號函覆仍稱訊息不明，僅能
20 自李經及楊昌縉處得悉等語（見原審卷第220頁），是依
21 前開調查之結果，僅得知悉約在10年前左右，所有權人為
22 楊昌縉時，於系爭房屋之後方，曾有工人墜地而意外死亡
23 ，警方前來調查後，遺體自系爭房屋借道經過而運出。則
24 工人墜地死亡之位置，可認定係在系爭房屋之外，至於正
25 確之位置究係在系爭房屋專有部分之附屬建物例如廚房、
26 陽台等，○○○區○○○道、防火巷、水溝等公共區域
27 ，因無證據足以認定，故無從得知。從而，系爭房屋前揭
28 發生之死亡事件，並非凶殺或自殺死亡，而係意外死亡，
29 次以其發生地點非在系爭房屋內，亦無證據足認定該名死
30 者之死亡地點係在系爭房屋附屬建物範圍；且上開意外死
31 亡事件係於被告購置系爭房屋前所發生，並非於出賣人即

01 本案被告產權期間發生，系爭房屋僅屬提供遺體搬運路徑
02 之「遺體借道」或「借道救護」，自難認係一般不動產買
03 賣俗稱之「凶宅」，自不屬系爭不動產買賣契約書第5條
04 第5款所規定：「專有部分（含增改建）在賣方產權期間
05 有兇殺或自殺之情事發生」；亦非屬被告所填具標的物現
06 況說明書第36點所指：「是否知悉本標的物曾經發生凶殺
07 、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事
08 （如跳樓死亡）」之必要說明事項（見他卷第11、15頁）
09 ，故被告依契約約定，尚難負有告知上開事件之義務，而
10 依內政部108年1月9日內授中辦地字第1071307784號公告
11 所修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所
12 規定，建物現況確認書及修正草案對照表，均係要求記載
13 ：「本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳
14 中毒致死之情事：（1）於產權持有期間☐是☐否（修正
15 草案改為☐有☐無）曾發生上列情事。（2）於產權持有前
16 ，賣方☐確認無上列情事。☐知道曾發生上列情事。☐不
17 知道曾否發生上列情事。」（見本院卷第97頁至104頁）
18 ，則被告2人所簽立之上開不動產買賣契約書之記載事項
19 ，核與內政部規定之應記載事項大致相符，則被告縱依上
20 開定型化契約之內容，就系爭房屋專有部分於產權持有期
21 間表明未曾發生未曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之
22 情事，於產權持有前，賣方確認無上列情事之說明，就系
23 爭事實，亦難認有何違反告知義務之情事。

24 （三）再檢察官於原審中指出系爭房屋有遺體借道事實，屬於交
25 易上會產生貶值的重要因素，且告訴人已詢問被告系爭房
26 屋有沒有死過人等事項，另被告之前手已如實告知，且形
27 諸書面，被告顯負有告知義務，被告竟有意隱瞞而謊為不
28 知，致告訴人陷於錯誤而與被告交易，應認被告出售系爭
29 房屋，有對告訴人施用詐術等語。惟查：

30 1.告訴人於原審中固證稱：伊去看房子就有跟仲介講，仲介
31 問伊：「蕭小姐，你要哪一種房屋？」，伊說：「我要跟

小朋友住，我要乾淨，不要死過人的，如果有什麼，你要
坦白跟我講」，伊跟仲介說伊不要有死過人的、不乾淨的
，伊是外國人，伊不要有死過人的，如果有就坦白說，我
們會怕有死過人的房子，伊有跟仲介提過很多次，伊的仲
介人員是陳雪萍，伊是這樣跟仲介講，當天晚上伊也有去
看，仲介有打電話給吳小姐，他們講台語，伊記得仲介有
說：「她是越南人，她看這棟房子她覺得很喜歡，可是她
是跟我講說她不要有死過人的，要乾淨的」，吳小姐說：
「沒有、沒有」；那時候伊買了二個多月，裝潢好了，因
為是農曆七月我們不要住進去，所以裝潢好了，東西要進
去，我們在八月要拜拜進去住，後來有二個歐巴桑問伊：
「你剛進來，你哪裡人？」，伊說：「我是越南人，我剛
買」，伊聽到她們二個人用台語講：「他是越南人，反正
他不知道發生這種事情，他傻傻的，不知道有沒有拜拜」
，台語伊也聽得懂，伊也覺得怪怪的，伊就去問陳雪萍有
沒有這種事情，陳雪萍跟伊說：「我沒聽到，蕭小姐，可
是人家會講」，伊說：「好，如果會講，你再問吳小姐看
看是不是有這種事情，如果有，真的要講」，也有去找過
被告，被告說：「沒有，沒有，我不知道，沒有這種事情
」，後來叫被告過來陳雪萍的公司，我們一起去社區問謝
蕙蕙主委，謝蕙蕙主委說她有聽說過有死過人，但是她不
曉得，要問之前做比較久的主委才知道，被告在現場一直
說沒有發生這種事情，所以伊才提出告訴，伊有找過被告
，伊說伊不知道房子有死過人，因為伊小孩子很小，伊也
會怕這種事情，伊跟被告說，被告一直說沒有，伊聽到有
死過人以後，伊跟陳雪萍都找過被告幾次，如果有死過人
，伊要被告理賠，伊跟陳雪萍說這個房子伊不要住，伊就
算賣給人家，伊也會坦白講，被告還是說「這種事情，真
的沒有死過人，亂講話的」等語（見原審卷第178至179頁
），核與證人陳雪萍於原審中證述之內容大致相符（見原
審卷第194頁正反面）。惟系爭房屋並非發生有人在屋內

或其專用部分之附屬建物死亡之事件，係死者於屋外墜地身亡遺體借道運出，業如前述，則告訴人雖向被告及其仲介陳雪萍確認有無死過人，惟依上述被告之告知義務僅限於契約約定之「專有部分（含增改建）在賣方產權期間有兇殺或自殺之情事發生」及「本標的物曾經發生凶殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」之必要說明事項，故被告依契約約定，尚難負有告知上開事件之義務。出賣房屋之告知義務實難擴張解釋包括系爭房屋遺體借道運出的情形，則被告及其仲介對於告訴人「有無死過人」之提問，隱匿遺體借道甚或加以否認，尚難認係違反被告之出賣人告知義務，自難因其隱匿或逕加否認，即認係對告訴人施用詐術。

2. 至被告係於105年12月3日向楊昌縉購買系爭房屋，買受房屋時，被告與楊昌縉均於由廖遠涵繕打之「買賣詳載內容」下簽名，而該內容如下，並經被告、楊昌縉及廖遠涵簽名於上（見他卷第25頁），並經證人楊昌縉及廖遠涵於原審中作證確認無訛（見原審卷第189頁）：「

- (1) 本戶查明非凶宅已經向警局查證。
- (2) 旁邊建案蓋房子期間1名工人不慎從高處摔下意外身亡，跌入水溝旁過世，警局通知屋主，屋主行正道做善事積福報，同意讓救護人員將遺體經由本戶過路運送到救護車到醫院。
- (3) 屋主協助警局及救護車救援行動，願意開門借道，協助救護車搬運遺體既是功德也是造就此福宅，做一般人所不能為的舉動，引起本社區及鄰居們的讚美。
- (4) 現狀天花板漏水事宜及部份（分）現況毀壞瑕疵（屋主不負責修繕）。
- (5) 簽約後，屋主必須負責復水復電。」

然核閱上開內容，對於前揭意外死亡事件之描述，亦認系爭房屋非屬凶宅、在旁邊蓋房子期間發生死者墜地跌入水溝旁之意外死亡事件、遺體由系爭房屋借道運出等情，可

01 認被告依前手楊昌縉告知之資訊，可得認定系爭房屋非屬
02 凶宅，故於其轉手賣予告訴人及屋況說明時，表示非凶宅
03 ，又對「有無死過人」之問題表示無，難認係施用詐術，
04 其所辯：其因認為不是凶宅，就沒有講出上開事件，其不
05 知道這要講，於陳雪萍打電話詢問時，其答稱這不是凶宅
06 等語，應可採信，至於被告於買受時，被告是否曾向廖遠
07 涵或代書表示，前揭內容已知悉，不要再朗讀，請把該內
08 容抽掉乙節，尚難遽以認定其係企圖於轉賣時加以隱匿，
09 而無足為不利於被告之認定。

- 10 3. 至檢察官認為遺體借道亦屬於交易貶值之重要因素，被告
11 既特經前手以書面確認而知悉，被告即負有告知前揭「買
12 賣詳載內容」之義務，被告既未告知加以隱瞞，亦屬於施
13 用詐術之不作為等情，然查，證人楊昌縉於原審中證稱：
14 伊記得該屋的成交價是300多萬元，實際拿到約300萬元左
15 右，因為伊還有增值稅、水電等，好像拿不到300萬元，
16 當時買賣成交價有比較低，不是跟廖遠涵調出的資料有關
17 ，那時候年底到了，增值稅要調整，伊想說算了，趕快賣
18 一賣，趕快把發票開一開，讓公司報結案等語（見原審卷
19 第185頁）；證人廖遠涵於原審中證稱：標的買賣詳載內
20 容（經提示107年度他字第1445號卷第25頁）第4條「現況
21 天花板漏水事宜，及部分現況毀壞瑕疵（屋主不負責修繕
22 ），簽約以後屋主必須負責復水復電」，我們在買賣仲介
23 時，房屋有漏水，而且有毀壞瑕疵的情形，是會比一般正
24 常價錢低，又屋主不負修繕責任，要買受人現況交屋，價
25 格當然會比較低，當時在買賣期間，楊昌縉原來開的價錢
26 ，後來一直降價，這也是其中的原因，因為他的屋況真的
27 蠻糟的等語（見原審卷第193頁反面），足認被告買受系
28 爭房屋時，價額確實有較諸市價為低，惟影響價格因素不
29 止一端，屋況、賣方財務狀況及意願亦使其價格拉低，尚
30 不能以此即認遺體借道之事，而使被告得以依交易行情之
31 七折買入；此外，被告於買受後尚花費百萬餘元進行修繕

01 漏水、電力設施、重新裝潢、購買傢俱、油漆等房屋改良
02 除有被告提出之單據為證外（見原審卷第37至44頁），
03 並有證人吳明達、陳崇得、陳健能、黃一恩等人證述明確
04 （見原審卷223至232頁），則被告依修繕後之房屋情狀以
05 480萬元出售予告訴人，尚難認有何因欺罔上開遺體借道
06 事件而獲得不法利益之情形。

07 （四）綜上，被告出賣系爭房屋給告訴人時，雖未主動告知告訴
08 人於其購得該屋前有人於屋後墜地身亡，系爭房屋借道運
09 出遺體之事實，然依契約約定，被告就此尚難有告知義務
10 ，則其未主動告知此事，尚難認係基於不法所有意圖而故
11 意隱匿，核與刑法詐欺取財罪構成要件尚屬有間，自不成
12 立詐欺取財罪。況依社會通常交易習慣，土地、房屋買賣
13 契約之主給付義務乃在於買賣標的物所有權移轉與價金交
14 付，而買賣標的物是否合於通常得以使用收益狀態，為買
15 賣契約主要目的，至於買賣標的物如有影響正常使用收益
16 瑕疵情形，買受人得依民法相關規定主張契約不成立或行
17 使減少價金等相關權利，而循民事訴訟途徑處理，如無足
18 資證明犯罪具體與積極事證，基於刑法謙抑性及刑罰最後
19 手段性，實不應動輒以刑法加以非難，課予刑事責任，遽
20 以刑法詐欺罪相繩。

21 五、原審審理結果，認無其他積極證據足資證明被告有檢察官所
22 指之前開犯行，而為被告無罪之諭知，尚無不合。檢察官上
23 訴意旨略以：告訴人為越南國籍人士，並非本國，不同國籍
24 之人對於凶宅之定義及看法不一定一致，且依證人陳雪萍於
25 原審中之證述，可知告訴人對於系爭房屋是否有不乾淨之情
26 事相當在意，如被告認定該遺體借道之事係屬美談，有何理
27 由在告訴人委託陳雪萍先後2次向被告詢問確認時，堅持系
28 爭房屋沒事而不主動將此美談告知告訴人？又證人廖遠涵於
29 原審中明確證稱其受前屋主楊昌縉委託出售系爭房屋時，確
30 實有將上開情事告知被告，被告竟於原審準備程序中對於系
31 爭房屋是否確實有工人跌落屋旁水溝死亡、遺體借道之客觀

事實，仍答稱「我不知道」，顯見被告對系爭房屋曾經發生過上開情事此部分自始至終均係有意隱瞞而諉為不知，就上開情事被告對後手買方即告訴人應有告知義務存在；又被告如情事與告訴人交易之初，如實告知被害人有關上開遺體借道之情事，則依告訴人所屬國之習俗及看法，告訴人根本不會向被告購買系爭房屋，被告即無法取得本件交易之價金，與被告是否有請人重新裝潢、購買傢俱等情完全無涉，被告故意隱匿上開情事，致告訴人無從將上開情事列入研判並決定是否購買之因素內，而誤為購買系爭房屋並交付價金，被告所為實與刑法詐欺罪之構成要件相當，是原判決之認事用法尚有未洽之處云云。惟此業據原審參酌上開證據資料相互勾稽，於原判決理由欄內詳予論述，認被告隱匿不告知並不違反被告與告訴人所簽訂買賣契約約定條款所負之告知義務，經核尚無違背經驗法則及論理法則。而公訴意旨認被告所涉上開犯行，除起訴書所載相關證據外，尚無其他積極之證據足以證明告訴人所指訴被告所涉詐欺犯行為真實。況按消極的犯罪，必以行為人在法律上具有積極的作為義務為前提，此種作為義務，雖不限於明文規定，然須就法律之精神觀察，有此義務時，始能令負犯罪責任（最高法院31年上字第2324號判例參照）。故是否具有法律上之告知義務，並非就公序良俗之評價標準或基於倫理、道德、宗教、社會等理由而認定之防止或作為義務，均可認於法律上即負有告知義務，且衡酌兇宅非屬法律名詞，僅屬一般民間或不動產買賣俗稱之用語，現行地政相關法令亦無明確定義，其因個人主觀、心理、宗教信仰不同而有不同認知，一般而言，係指於建築改良物之「專有部分（包括主建物及附屬建物）」，曾發生兇殺或自殺死亡之事實（即事發於專有部分內），並不包含於非專有部分（○○○區○○○○道等公共區域或外部之防火巷）發生非自然身故之情狀，縱被告未告知本件系爭房屋外之非專有部分曾有工人墜地而意外死亡之結果，並未違反一般交易常習關於凶宅之告知義務，尚難遽推論為認定被告

有罪之補強證據，是被告所為在法律上（包括法律定有明文及依法律行為而負防止之義務者）無告知義務，自非以詐欺罪相繩。原判決既已詳敘其依憑之證據及認定之理由，經核並未悖於經驗及論理法則，本件起訴書所列證據及卷內訴訟資料，已經本院逐一論證，參互審酌，仍無從獲得有罪之心證，尚難遽以前揭推測之詞，而為不利被告之認定，與證明犯罪所要求之嚴格證明程序，須達無合理懷疑之確信程度尚不相當。檢察官上訴意旨對原審依職權所為之證據取捨以及心證裁量為不同之評價，僅係重為爭辯，且並未提出補強證據，可資證明被告確有起訴之詐欺犯行，尚難認有理由，應予以駁回。至被告坦承其未告知曾有工人於系爭房屋外墜地意外死亡透過系爭房屋借道運送遺體，及其於簽立買賣契約所附標的物現狀說明書中有關房屋最近壹年有無修復漏水情形，勾選「否」而與事實不符（見他卷第14頁、本院卷第135頁），此二部分，是否屬契約必要之點，當事人意思不一致之情形下，系爭契約之效力為何，自應循民事爭訟程序處理之，附此敘明。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

本案經檢察官曾忠己到庭執行職務。

中	華	民	國	108	年	10	月	17	日
						刑	事	第	十
						一	庭	審	判
						長	法	官	楊
									力
									進
									章
									文
									許
									君
									玲

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

						書	記	官	彭
									于
									瑛
中	華	民	國	108	年	10	月	17	日