

臺灣基隆地方法院刑事判決

110年度易字第134號

公 訴 人 臺灣基隆地方檢察署檢察官

被 告 李太行

選任辯護人 吳文琳律師

被 告 何東山

選任辯護人 呂瑞貞律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（108年度偵字第6754號）暨移送併辦（108年度偵字第5876號），本院判決如下：

主 文

壹、李太行犯附表一各編號所示詐欺罪，共玖罪，各處附表一各編號所示之刑，應執行有期徒刑陸年陸月。未扣案犯罪所得肆仟貳佰肆拾貳萬元沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

貳、何東山無罪。

事 實

一、緣基隆市○○區○○段0000000000000000地號與中山區協和段第205、207、208地號等7筆土地為羅啟銘等24人共有之土地，原欲在其上建築大樓，但因限於該時法令無法貸款及設計上之問題，一直無法成案，後李太行知悉上情，認有利可圖，乃與上開地號土地所有權人羅啟銘等24人洽談，並達成共識，由李太行擔任實際負責人之碩晟建設有限公司（於民國108年8月19日組織變更為碩晟建設股份有限公司，以下均稱碩晟公司）與上開羅啟銘等24名地主合作，由地主提供土地，碩晟公司負責建設，委由利嘉營造有限公司（以下均稱利嘉公司）建造，採合建分售方式，以上開土地為建築基

01 地，計畫興建地上13層、地下3層，共77戶之鋼筋混凝土建
02 築1幢（建造執照號碼：(88)基府工建字第00000-00號，下
03 稱「海吉市」建案）。

04 二、李太行與地主達成上開協議後，即委託承包商利嘉公司運
05 作，並聘請何東山負責公司建案工務，先後聘請古美蘭、陶
06 玉萍為預售屋銷售員。因「海吉市」建案有前開土地用地管
07 制限制問題，故在興建之初，碩晟公司無法向銀行順利辦理
08 土地融資及建物融資，乃委託承包商利嘉公司於100年至101
09 年間先行進駐營造，並俟籌得建築資金後再行支付工程款，
10 後於102年間以「海吉市」之建案名稱開始對外預售房地，
11 同時李太行為籌措建築資金，承諾以「海吉市」建成後之房
12 屋作為擔保之方式，以高額利息向民間借款(利息約月利率
13 2%至3%)，陸續向附表二(除蕭竹芳外)「已售出或供借款擔
14 保」欄所示民間人士借款融資周轉，並與該投資者簽訂如附
15 表三所示「海吉市」建案戶號房屋之相關房屋、土地預定買
16 賣契約書及附買回契約等供擔保借款之用(俗稱紅單交易)。
17 迄「海吉市」建案興建至5樓，約104年11月6日時，李太行
18 始獲得板信商業銀行（下稱板信銀行）同意承做建築融資貸
19 款，並擔任不動產開發信託之受託人，自此碩晟公司即獲得
20 板信銀行新臺幣(下同)2億8,000萬元建築融資貸款額度，貸
21 款條件為前揭地主應將上開合建土地設定第一順位抵押權給
22 板信銀行作為擔保，且貸款撥放方式係依「海吉市」建案進
23 度撥款，銀行貸款比率與碩晟公司自籌資金比率各為60%、4
24 0%，「海吉市」建案興建完成後建物亦應設定第一順位抵押
25 權給板信銀行，另為確保「海吉市」建案能興建完成，碩晟
26 公司於「海吉市」建案取得使用執照前對外預售房地時，必
27 須與購買預售屋者說明應將分期款項匯入碩晟公司於板信銀
28 行北新分行之受託信託財產專戶(0000-0-0000000000，下稱
29 信託專戶)，用於興建「海吉市」建案，碩晟公司於「海吉
30 市」建案完成並全部返還向板信銀行借得之貸款後，板信銀
31 行始將「海吉市」建案之土地及房屋抵押權塗銷。自此碩晟

01 公司雖已取得板信銀行建築融資貸款額度，惟其前已向民間
02 借得巨額資金，利息負擔沉重，故於取得板信銀行建築融資
03 後資金仍有缺口周轉困難，乃繼續以前揭向民間借款之方式
04 大量簽立超出「海吉市」建案房屋可售出戶數之房屋附買回
05 契約繼續借貸(詳附表三、五)，以此獲取營運所需之週轉
06 金，故財務越顯吃緊(民間借款部分以「海吉市」建案房屋
07 為擔保，或計入或未計入信託專戶，因信託專戶每戶只有一
08 個名額，致有多筆借款性質之不動產買賣附買回契約，但只
09 有一筆入信託專戶之情形，外觀上形成一屋多賣)。

10 三、李太行為漢暘開發建設有限公司(下稱漢暘公司)之實際負責
11 人，該公司之財務與碩晟公司間互有流用之情形，碩晟公司
12 為興建「海吉市」建案，對外支應款項均開立漢暘公司之支
13 票，漢暘公司於105年11月30日設於聯邦銀行內壠分行支票
14 發生跳票(2,650,577元)，板信銀行知悉此情，因此認為碩
15 晟公司財務已發生困難，信用不佳，且斯時「海吉市」建案
16 已蓋到13樓樓頂，從而，板信銀行遂決議停止尚未撥付之建
17 築融資額度97,210,000元(凍結決定日期為105年12月30
18 日)，碩晟公司更顯其資金缺口，周轉困難，李太行至遲於1
19 05年12月30日板信銀行決定不再撥貸時，即知公司缺乏資金
20 供應無法周轉，又明知附表二所示「海吉市」建案戶號房屋
21 為供擔保借款融資之用，已向附表二投資金主簽訂相關預定
22 買賣契約書及附買回契約書，且板信銀行亦凍撥尚未動用之
23 貸款額度，碩晟公司欠缺資金揆援，財務狀況已呈現無清償
24 能力之狀態，此等情事對於消費者是否決定締約影響甚鉅，
25 而屬交易之重要事項，又因在不動產買賣消費型態，消費者
26 在締約前，就碩晟公司之財務狀況並不知悉，且建案完工後
27 公司能否依約確實如期交屋辦理建物及土地產權過戶登記，
28 保證買賣標的物之產權清楚，並無任何方法可以加以檢驗，
29 消費者在締約前並無能力或可能性，為維護自己利益獲取必
30 要之資訊，其與企業經營者間存有極端之「資訊不對稱」，
31 故碩晟公司對於附表二「重複售出」欄所示之承購戶，就上

01 述「海吉市」建案之狀況即負有告知義務，以免使不知情之
02 承購戶仍以為碩晟公司能如期辦理房屋過戶，然李太行為免
03 其一手建立之碩晟公司傾覆，於知悉碩晟公司有嚴重資金缺
04 口，已不知是否該作最壞打算之情形下，仍自106年3月間
05 起，意圖為碩晟公司不法之所有，基於詐欺取財之犯意，隱
06 瞞前揭碩晟公司狀況，並任由該公司不知情之業務職員，分
07 別將附表二「已售出或供借款擔保」欄所示之已提供作為借
08 款人擔保且計入信託專戶之房屋出售予附表二「重複售出」
09 欄之承購戶，使附表二「重複售出」欄所示之承購戶陷於錯
10 誤，認所欲購買之房地產權清楚無其他負擔，碩晟公司財務
11 健全有履約能力，而與碩晟公司訂立附表四所示之不動產買
12 賣契約，並分別匯入如附表二「重複售出」欄所示之金額，
13 嗣因碩晟公司遲未能辦理附表二所示之房地過戶，經附表二
14 「重複售出」欄所示之人報警循線查悉上情，始知受騙。

15 四、案經法務部調查局基隆市調查站移送臺灣基隆地方檢察署檢
16 察官偵查起訴及移送併辦。

17 理 由

18 甲、有罪部分

19 壹、程序部分

20 一、臺灣基隆地方檢察署檢察官108年度偵字第5876號移送併辦
21 部分，其中併辦事實與原起訴書附表編號6.所示詐欺事實相
22 同，為事實上同一案件，為起訴效力所及，本院應併予審
23 理，先予敘明。

24 二、按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符前4條（刑事訴訟
25 法第159條之1至第159條之4）之規定，而經當事人於審判程
26 序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之
27 情況，認為適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人
28 於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，
29 而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑
30 事訴訟法第159條之5第1項、第2項分別定有明文。查本判決
31 所引被告李太行以外之人於審判外之供述證據，檢察官、被

01 告李太行及其辯護人於本院準備程序及審理程序對於該等證
02 據並未爭執證據能力，僅爭執證明力（見本院卷第351-399
03 頁），且迄至言詞辯論終結前均未聲明異議，本院審酌上開
04 供述證據資料製作時之情況，並無違法不當及證明力明顯過
05 低之瑕疵，以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟法第159條
06 之5規定，認該等證據均具證據能力。另本判決所援引之非
07 供述證據，並無證據證明係公務員違背法定程序所取得，亦
08 無顯有不可信之情況或不得作為證據之情形，依刑事訴訟法
09 第158條之4之反面解釋，均具證據能力。

10 貳、實體部分

11 一、被告及辯護人答辯要旨：

12 (一)基隆市政府核定海吉市之「成屋買賣契約書」定型化契約，
13 並未要求購屋款要匯入板信銀行之信託專戶：

14 碩晟公司是106年1月25日完成海吉市建案興建，當時已經完
15 成而且取得使用執照，按成屋買賣範本契約注意事項第1條
16 第2項之規定及內政部公布成屋買賣契約範本來進行銷售，
17 根據基隆市政府於106年7月13日已經函文給碩晟公司，指示
18 碩晟公司以後都要按照當初核定房地買賣契約書來辦理成屋
19 建案的銷售，而根據基隆市政府所核定成屋買賣契約書中，
20 其實並無要求將買賣價金要入信託專戶的規定，且根據證人
21 黃美瓏之證述，也足以證明成屋可以依賣方指示來匯入款項
22 而不需要入信託專戶的強制規定。再者，板信銀行與碩晟公
23 司所簽署的信託合約，其辦理的不動產開發信託的一個法源
24 依據，是中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋不動
25 產開發信託與價金信託業務應注意事項，從該注意事項名稱
26 已載明「預售屋」，另外在第9條也載明預售屋買賣交易要
27 進行一些防止與控管，所以我們從它的一個法源依據來看，
28 有關不動產開發信託是針對預售屋而非成屋，雖然板信行員
29 有到庭說明，只要在信託目的尚未結束之前，所謂還沒結束
30 之前，是指建融貸款尚未清償之前，房屋買賣契約價金就是
31 建融貸款的還款來源，可是我們從她的證述可知，其實它這

01 樣的約定，只是為保障建融的貸款，有關板信與碩晟的約
02 定，僅屬債權契約，基於債的相對性，只有在當事人之間發
03 生效力，對於第三人是沒有任何強制拘束力，且從它的一個
04 約定當中，完全要求要清償建融貸款，跟買受人沒有任何的
05 關聯性，而且我們從它的信託契約第8條第5項及第4條第2項
06 之規定，其實都有提到它不保證還款，都是在清償建融的還
07 款，所以足以證明就算把這個錢全部進入信託內，也不足以
08 保障買受人，所以檢察官指述碩晟公司在辦理成屋銷售時未
09 將購屋款入到信託專戶而構成詐欺，可能是對法律規定有所
10 誤解。

11 (二)碩晟公司與起訴書投資者所簽署之房屋與土地預定買賣契約
12 書及附買回契約書僅作為借款之擔保，投資者本即要求碩晟
13 公司將作為借款擔保之房屋出售，以償還借款，並無一屋多
14 賣，且出售當時，並無不能移轉過戶之情事，並無詐欺之犯
15 行：

16 1.碩晟公司雖然將起訴書附表所列的房號之房屋提供給投資
17 人作為借款擔保，但這些房屋並非出售而只是單純的借款
18 擔保，根據高等法院109上字235號判決及鈞院一些判決，
19 其實也都認為這並非所謂的買賣，所以根本不構成一屋數
20 賣之情形。有關蕭竹芳的部分，檢察官的起訴書是將她列
21 為買受人，但從蕭竹芳與碩晟間有關利息兌換支票，且根
22 據其在鈞院之證述，蕭竹芳事實上是金主而非承購戶，所
23 以把她列為承購戶與事實不符。

24 2.依檢察官整理有關碩晟公司對外債務的相關卷證，碩晟公
25 司對外債務雖然看起來一共有21億，包括非銀行的債務19
26 億多，再加上板信貸款2億3千萬，可是實際上碩晟公司當
27 時跟銀行的債務，在我們提出的被證8已有說明，其實有
28 很多債務是重複的，因為一直換票，可是未將票據返還，
29 而且有些事實上已經清償了，所以實際上非銀行的債務的
30 部分是7億6，再加上板信銀行的貸款，我們現在是用都沒
31 有去計算他清償的是的2億3，扣除已經清償的3377萬，總

01 共是9億6仟萬。至於地主與碩晟公司間本來約定是七三
02 分，可是因為中間過程地主一再要求給付，所以碩晟公司
03 對地主沒有分配到的利益其實只剩下1億，當時在書狀上
04 寫「海吉市」建案的價值11億多，根據最新的鑑價結果是
05 超過12、13億，所以我們從這樣子來看可以知道，當時碩
06 晟公司在銷售時是認定自己的財務狀況並無任何問題，有
07 給付能力。

08 3.王柏聖、林德興及張崇慧均有提到，雖然他們都是金主，
09 且在合約中都有提到有關換屋條款，當時他們聲稱不同意
10 換屋，但有關張崇慧的部分，根據我們當時跟她所簽署的
11 合約中，依增補合約的第1條，當時就已經換過屋，嗣後
12 張崇慧也已經解除契約，所以並無所謂無法交屋的事實；
13 至於風雅與林德興的部分，當時在過程當中並未談到換
14 屋，是因為當時還沒有要過戶的情形，當然就不會去協商
15 有關換屋的事情，而且就算有約定他們可以拒絕，如果當
16 時他不同意，碩晟公司也可以用清償的方式來辦理過戶，
17 所以當時對碩晟公司而言，在起訴書記載戶號的房子，雖
18 然有提供投資人作為借款擔保，但是因為碩晟公司認為隨
19 時可以更換而且是清償的，所以主觀上並無所謂設定他項
20 權利或債務糾紛之情形。

21 4.證人莊惠媛所述，只要影響到消費者的權益，都負有告知
22 的義務，這是屬於她個人的見解，而當時碩晟公司在主觀
23 上的判斷是跟莊惠媛有所不同，如果只是因為判斷的不
24 同，而被認定有問題，我們認為這充其量只是一個過失，
25 尚不足以構成詐欺罪，因為詐欺並不處罰過失犯，只針對
26 詐欺故意處罰，而且這也不能構成施行詐術，以目前現行
27 實務來看，現在所有的建商，在興建大樓都是透過銀行貸
28 款，可是在預售屋出售的過程中，並無任何一家建商跟消
29 費者說明有貸款或設定抵押之情事，依照目前實務見解比
30 比皆是，並不會因為他們沒有告知，就認定構成詐欺或是
31 將因為未告知嗣後過戶的行為，把它曲解為似乎只是事後

01 的一個行為，是否有詐欺，一般而言是以有無蓄意不交屋
02 的情形，這是一個最重要的判斷標準，碩晟其實在今天起
03 訴書所列的除解除契約的部分尚未交屋外，其他都已經交
04 屋，而且碩晟只是房屋的出售人，沒有辦法過戶，最主要
05 是因為土地沒有辦法過戶，與房屋無關，土地沒有辦法過
06 戶是因為地主不願意，其實是地主違約，而非碩晟公司違
07 約，根據碩晟公司與原本地主之間的合約規定，是要等到
08 整個過戶完成後，才辦理最後一個結算，可是因為地主為
09 了確保自己的權益，他們違約在先，而今日無論是檢察官
10 起訴書均無認定地主跟所謂不同意的板信銀行、遠資公司
11 有犯意聯絡的情形，既無犯意聯絡，而碩晟公司就他本身
12 可以履行的部分，就是出具指示信託書及辦理交屋，從這
13 些均可以證明當時碩晟公司李太行是沒有任何詐欺的犯
14 意，否則他何須交屋，更何況我們也羅列了今日所有交
15 屋，除了周文良是繳清外，其實大部分都是只有繳三成，
16 今日碩晟公司是七成價金沒有取得的情況，當時碩晟公司
17 也體諒到對於買受人而言有這樣的困難，所以才未要求他
18 們繳清這些款項。

19 5.另外漢暘公司於105年11月發生跳票的情事，碩晟公司於1
20 07年1月也發生跳票，或者是碩晟公司在外面有舉債的情
21 形，到目前為止只要經過地主、板信銀行及遠資公司三方
22 同意，就可以過戶，所以截至目前為止，已經完成過戶的
23 部分，事實上已8戶，依據信託法規定，這些債務人負責
24 對信託財產辦理強制執行，所以即使有這樣的債務，都不
25 會影響過戶的事實。

26 (三)106年2月底取得使用執照，因信託銀行板信銀行、地主、及
27 建融債權人遠銀資產管理股份有限公司拒絕配合辦理過戶，
28 方導致無法過戶。

29 二、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

30 (一)關於李太行為碩晟公司之實際負責人，以基隆市○○區○○
31 段0000000000000000地號與同區協和段第205、207、208地

01 號等7筆土地為建築基地，興建地上13層、地下3層，共77戶
02 之鋼筋混凝土建築1幢(建造執照號碼：(88)基府工建字第0
03 0000-00號)，並與上揭地號土地之羅啟銘等24名地主約定
04 採合建分售方式，以「海吉市」之建案名稱對外預售房地，
05 業經被告李太行供承在卷，復有碩晟公司與地主簽訂之合建
06 契約書(見108偵6754卷二第27-43頁)、碩晟與利嘉營造簽
07 署之承攬契約、工程承攬契約書(見110易134卷一第193-214
08 頁)在卷可查。

09 (二)碩晟公司承攬「海吉市」建案自有資金不足，先以高額利息
10 向民間借款支應(紅單交易)，借款的方式就是以「海吉
11 市」建案房屋買賣契約做為借款擔保(假買賣，真借款；有
12 時會應借款人擔保之需求，就前簽訂房屋尚有殘值部分與碩
13 晟公司簽立第二份房屋買賣契約，此即一屋多賣，第二份不
14 計入信託專戶)，之後才獲得板信銀行同意承做建築融資貸
15 款，並將之前民間借款計入板信銀行信託專戶(遠銀資產管
16 理股份有限公司【下稱遠資公司】受讓板信銀行債權後清
17 算，海吉市建案信託專戶共77戶，其中紅單交易有71戶，實
18 際購屋者只有6戶)，於建造之初復讓承造廠商先行墊款支
19 付，因此等借款及墊付款項均須付出高額利息，致碩晟公司
20 建造資金負擔成本高，財務吃緊，有下列證人之證言可證，
21 且有附表七所列之債權人對碩晟公司、李太行取得本票裁定
22 之情形可憑：

23 1.李太行(碩晟公司實際負責人，漢暘公司登記負責人)於本
24 院110年11月24日準備程序時供承碩晟公司興建「海吉
25 市」建案資金不足，以高額利息及請廠商先行墊款之方
26 式，大量向民間借款(見本院卷一第297-304頁、本院卷五
27 第378-351頁)：

28 ①「海吉市」建案資金來源在在剛開始的時候，那塊土地
29 是用合建分售的方式進行，地主同意後跟銀行辦理土地
30 融資，然後建物也可以去辦理建築融資，所以這個案件
31 去辦理土建融，這個資金也是充裕的，我們自有資金也

有籌3、4千萬，土建融可以辦到3億多，是可以讓建物蓋好的，所以當時我們在發包的時候，為了做很多的防備，我們在發包營造廠的時候，在我們做好土建融之前，請營造廠商幫我們做代墊款的動作，所以我們營造是3億3千6百萬，由利嘉公司承造，後來我們發包水電，水電有5千8百多萬，合計3億9千4百萬，所以我們那時候估計，整個融資是夠用的，而且我們那時候在跟地主談的時候，因為我們這個案件特殊，所謂的特殊是指地形特殊，四個建商都沒有辦法規劃車道下到地下室做地下停車場，我可以解決這個問題，達到原先預計的102個停車位，因為少一個停車位就影響到容積率，容積面積就少2、3千坪。

②一開始辦理土建融，我們遇到很大的阻力，因為那時候政府的政策是打壓建築融資，基隆土地列為B區。B區就是在貸款的時候是特別受限制的，就是政府限制B區土地銀行是不貸款的，那時候是把房屋以及土地貸款合併作為貸款的額度，我們從100年到105年都在找銀行貸款，但不順利，所以後來就透過找朋友投資，假設16萬1坪做買賣，我有跟投資者承諾我1坪加3萬買回，就是附買回的條件。如果投資者想要的是房子，我就加3萬賣給投資者。（辯護人補充答：我補充，其實這個16萬名為投資其實就是借款，但是借款需要擔保，所以被告就提供海吉市的房屋與借款人簽訂附買回的買賣契約作為擔保，保證借款人每坪可獲利3萬元，但是借款人可以選擇在房屋蓋好之後可以接受被告還款每坪得到3萬元的獲利，或是將借款轉為買賣房屋的價金。）

③我記得我以上開方式與20多個人簽買賣契約借款，按照買賣契約的付款期程付款，包括實際買賣部分大概籌到30幾戶，這個就可以在我們向銀行貸款的時候作為我們實際銷售額度，比較容易貸款。如果一個建案沒有賣出半戶，銀行就不會讓我們辦理土建融，尤其是B區。我

的意思是說，因為建案有銀行看到有賣出30幾戶，就表示有30幾戶是有人買的，將來他們會繳貸款，所以就比較有信心做土建融。（此參酌下列李俊德證稱只有6戶是實際交易，其餘71戶均為紅單交易之證詞可以採信）

④我們從100年開始跑這個貸款，在前議長宋瑋莉幫忙下在101年找到二信，在二信有辦到土建融，因為是信用合作社，所以一個法人一個建築融資最多只能核到5千萬，土融只能核到8千萬，合計只有1億3千萬。第二個我們找到星展銀行台北分行，核定了2億5千萬，這個只有建融沒有土融，因為地主方都不同意借土融了，這個時候基隆市議員也是地主林家輝，他往生了，所以辦理繼承這些超過了九個月，星展撤銷了這個案件。後來還是找不到，到104年找到板信，104年當時我們已經蓋到6樓，結果就跟板信的北新分行蕭經理融資貸款，是侯州燕介紹的，然後就在北新分行辦，建融辦了2億8千萬，後來一直蓋到13樓的上樑才核定貸款，那時候板信就說6樓到13樓上樑已經蓋好了，所以就扣除了7千萬的融資款額度，104年11月25日第一個核撥單，105年1月25日又下一個核撥單，總共約束了27個條款，包括扣除建融7千萬，自籌款4840萬，等於到上樑撥款的時候，就是第一期撥款是貸款額度50%，也就是1億4千萬，但是是有扣除7千萬，所以實際入到帳戶內的只有7千萬，但7千萬要入帳戶前我們要把4840萬自籌款入帳，銀行看到我們入帳之後才撥款7千萬，但是我們沒有4840萬，所以是先請營造廠代墊，銀行看到才撥款，先扣除銀行2%的作業費560萬，所以實際上我們多出來的週轉金1600萬，直接付給小包商，第二次的核撥單銀行並沒有撥款，只是讓我們公司去補足27個條款。

⑤「海吉市」建案有一屋與多人簽訂買賣契約的情形，會出現這樣的情形是因為借款人並不是真正要買房子，借款人只是為了求擔保，所以他們會要求簽定買賣契約，

並且計入板信的履約保證買受人名單內，但有時借款人在簽妥第一份契約之後會再要求第二份契約來擔保，為了建物能夠順利完工我會答應他們簽第二份的買賣契約，但是這一份就不會計入板信的履約保證裡面。我們向借款人借款時，原來每坪對外銷售是18萬，我們寫買賣契約時，每坪只有7、8、9萬來填寫價格，所以標的物還有一些殘值，當時我對借款人的借款是抓一半的殘值。因為標的物有殘值的關係，所以我們才會同意借款人簽定第二份契約。我們與借款人的契約是有彈性的，我所指的彈性是指借款人原先是以A房地為擔保標的，如果我們把A房地賣出後，借款人可以換B房地為擔保。

2. 張馨文於調詢及本院審理時證稱(見108他340卷四第259-266頁、267-271頁，本院卷三第79-94頁)：

①與李太行為多年朋友，自80餘年起就有陸續借款予李太行周轉，他也陸續都有償還，自101年起陸續和友人集資借款約6,000萬元(李太行最初開碩晟公司支票為擔保，後來跳票，就改開李太行個人本票作擔保，但李太行目前一直拖欠，我已去法院作本票裁定。)予碩晟公司李太行蓋「海吉市」建案，他們拿買賣契約書給我簽當作擔保。大概給我六、七戶。借款利息一個月二分，李太行有錢就還。之後因為有賣掉，所以又換一戶給我，契約有說，若無法清償，買賣契約轉成價金。後來我擔心收不回借款，且106年間李太行兒子李之為人在美國，不便一直回國簽與承購戶的分戶貸款契約，因此自106年5月至107年5月掛名擔任碩晟公司登記負責人，授權李太行使用我的印鑑辦理銀行融資、土地抵押權設定登記、開發案信託等事宜，實際上我未負責公司任何業務。

②李太行是實際經營者，何東山當時擔任副總，負責執行工程工務部分。碩晟公司未還款大約發生在105年漢暘公司跳票時，所以106年我才擔任碩晟公司的負責人，

01 希望可以把關碩晟的財務，因為我和我的朋友投資這麼
02 多。漢暘公司跳票，我們會想要去看碩晟公司的財務狀
03 況，是因為二家公司的負責人都是李太行。如果漢暘公
04 司資金發生問題，碩晟公司可能也會出問題。因為兩間
05 公司是同一個負責人，所以兩間公司的資金有相互調用
06 的狀況，會知道的原因是因為後來財務周轉不靈，有很
07 多管道跟我表示很多地方跳票、無法支付票款，等於說
08 我是多年來陸陸續續知道。

09 ③(問：據本站調查，「海吉市」房屋有多戶遭一屋多
10 賣，詳請為何？)我有聽古美蘭、何玉英等人告訴我，
11 民眾有檢舉李太行將海吉市建案一屋多賣，我有罵過李
12 太行怎麼可以這麼做，這樣作會害到我，李太行跟我解
13 釋，他的確有拿賣給民眾的房屋再向金主借款，或先向
14 金主借款後再賣給民眾。

15 ④(問：經本站調查，「海吉市」購屋民眾支付款項總計
16 超過3億餘元，加上李太行以海吉市建案不動產向板信
17 銀行貸款2億3,000萬元、向侯州燕借1億3,000萬元、向
18 你借6,000萬元及另向其他民間債權人借款，總金額已
19 超出「海吉市」建案興建成本6億元，相關差額款項去
20 向為何？)我不清楚，因為碩晟公司的財務都是由李太
21 行和侯州燕管理，要問他們才清楚，但李太行有跟我說
22 過，當時有給海吉市建案的利嘉公司保證支票，但利嘉
23 公司將保證支票轉讓給他人，導致碩晟公司需要支付高
24 額利息，增加龐大興建成本。

25 ⑤當時李太行投資「海吉市」花很多錢，我會投資他的原
26 因是我認為他真心要做，所以整個開挖過程裡面，被卡
27 了很多，例如地主卡他，其中一個地主突然死亡要繼
28 承，繼承時間就會很久，信託指示就會延誤。開挖地下
29 室又遇到盤岩。總之，整個興建過程就是有點不順利。
30 包括市政府有一塊畸零地要賣他，後來也都漲價。不清
31 楚碩晟公司的自有資金，只知道李太行被卡到很多，包

01 括地主、施工及市政府一塊畸零地等。

02 ⑥自有資金不足之下，知道李太行有陸續對外借款，是多
03 少的額度，什麼借法我不知道。事後知道他有以「海吉
04 市」房屋拿去抵押向金主借款，大約是在漢暘公司跳票
05 前，因為李太行想要救票，就是想要周轉，先是用漢暘
06 救碩晟，以此方式來周轉。

07 ⑦我知道李太行財務吃緊，但是緊到什麼程度我不清楚，
08 財務吃緊的情況下發生沒有辦法履行契約的機率高。海
09 吉市77戶中，71戶都是做為借款之擔保，實際出賣僅有
10 6戶，這樣財務的狀況屬吃緊。

11 ⑧碩晟公司財務吃緊的原因，事後去推演是因為資金不
12 足，高額借款後吃了很多高額的利息。碩晟公司自有資
13 金也許太少，剛開始蓋房子的營造費用就不夠，至於他
14 如何與營造公司談我不清楚。只是該案已經事隔多年，
15 事後有陸續聽到別人說才了解，但在當下我是不清楚
16 的。

17 ⑨不動產附買回契約並非業界常態，偶爾會聽到，有人可
18 以過關是因為他轉的動。

19 3.證人王怡茹(碩晟、漢暘公司會計)於調詢及本院審理時證
20 稱(見108他340卷四第299-306頁、本院卷三第57-67頁)：

21 ①李太行是碩晟公司及漢暘公司的實際負責人，何東山是
22 碩晟公司的副總經理，劉玉英與我共同負責碩晟公司的
23 會計及文書等行政業務，碩晟公司沒有登記的股東。我
24 自101年起至106年底在碩晟及漢暘公司擔任會計，漢暘
25 公司負責人是李太行。我在漢暘公司擔任會計時的業務
26 包含統整發票後送予會計師、跑銀行及製作內帳；碩晟
27 公司部分則主要是協助李太行交辦的行政庶務及跑銀
28 行，一般請款流程是由李太行告知我與劉玉英，再由劉
29 玉英撰寫請款單，最後由我去銀行匯款。「海吉市」建
30 案收支細目部分是由我負責，板信銀行會定期要求臺億
31 建經公司製作查核報告書，由我負責將「海吉市」建案

購買者匯入信託專戶之收入支出明細表提供給臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經公司)。碩晟公司沒有製作營收報告。不知「海吉市」建案收支細目目前存放於何處，因為我106年底已離職。除了李太行外，張馨文、古美蘭、陶玉萍、侯州燕及何東山都有見過，但都不太熟。

②(問：經本站調查，「海吉市」購屋民眾支付款項總計超過3億餘元，加上李太行以「海吉市」建案不動產向板信銀行貸款2億3,000萬元、向侯州燕借1億3,000萬元、向張馨文借6,000萬元及另向其他民間債權人借款，總金額已超出「海吉市」建案興建成本6億元，相關差額款項去向為何?)李太行以「海吉市」建案向金主借款的利息很高，幾乎每個月都在籌利息，利滾利之下無法償還本金，約於105年間漢暘公司及碩晟公司陸續跳票後，出現嚴重財務危機，我從106年底就無法穩定領到薪水了。漢暘公司及碩晟公司陸續跳票的原因，是因板信銀行撥款的項目僅限於工程款及廣告費，但另外要支付給金主的利息並無法從該信託帳戶支出，因此開出去的支票無法兌現。

③自101年間我進公司時，「海吉市」建案已開始興建，但當時李太行向許多銀行申貸都未過，資金不足的情況下就開始向金主借錢以支付相關興建費用，因此才会有前述先借錢支付款項予小包商及廣告公司，再向板信銀行請款後將該些款項付給金主的情形。

④李太行以「海吉市」房屋做抵押向很多金主借款時間時間久遠，我已經不太記得確切時間點，但105年間漢暘公司及碩晟公司陸續跳票出現嚴重財務危機之前，李太行即有以「海吉市」房屋做抵押向金主借款，發生財務危機後，抵押借款情形越來越多。

4.劉雲英(碩晟、漢暘公司會計)於調詢及本院審理時證稱(見108他340卷三第99-104頁，本院卷三第49-57頁)：

01 ①我自100年或101年起至107年止，在碩晟公司擔任出納
02 之工作。何東山是工務部的副總，屬於工程部分，都是
03 他在處理。銷售由負責專門銷售的業務經理及銷售專案
04 經理，共兩人負責。碩晟公司帳戶的款項主要用途為工
05 程款、銷管費用及利息。利息是指我們有和一些私人、
06 金主借款及銀行借款所生的利息，包括風雅公司、蕭竹
07 芳、張崇慧、何玉英、侯州燕、鄭明清及林德興都有支
08 付這些人利息。

09 ②(問：經本站調查，「海吉市」購屋民眾支付款項總計
10 超過3億餘元，加上李太行以「海吉市」建案不動產向
11 板信銀行貸款2億3,000萬元、向侯州燕借1億3,000萬
12 元、向張馨文借6,000萬死及另向民間債權人借款，金
13 額已超出「海吉市」建案興建成本6億元，相關差額款
14 項去向為何？)李太行以「海吉市」建案向金主借款的
15 利息很高，幾乎每個月都在籌利息，利滾利之下無法償
16 還本金，約於105年12月間漢暘公司跳票及後續板信銀
17 行撥了一半貸款就不撥款，出現嚴重財務危機。

18 5.李俊德(遠資公司經理)於本院111年2月16日審理時證稱
19 (見本院卷一第375-391頁)：

20 ①我在遠資公司擔任資深經理，遠資公司主要在處理不良
21 債權，遠資公司自板信銀行受讓對碩晟公司的債權。遠
22 資公司在受讓的時候，有與板信銀行談及碩晟公司債務
23 的問題，以便評估是否受讓及受讓條件，所以我對碩晟
24 公司的債務有一定了解。我於108年5月10日警詢時指
25 稱：碩晟公司因資金不足自104年起向侯州燕借款或紅
26 單買賣籌措資金，紅單買賣即是假房屋買賣真借款的交
27 易，李太行以每坪8至11萬的價格計算向金主借款，並
28 將與該些金主借得款項匯入板信銀行信託專戶，簽立的
29 契約交給板信銀行，亦在「海吉市」銷售名單登記該些
30 金主姓名，該些金主亦授權李太行作二次銷售以清償借
31 款，因此李太行便繼續販售已登記信託專戶之屋號，而

01 李太行將後續出售屋號取得之頭期款作為支付該些金主
02 借款之利息，利滾利之下李太行無力償還，不僅無法將
03 該些金主借款清償，尚無法讓實際購屋者辦理過戶，因
04 此才会有目前所謂「一屋多賣」的情形（見108年度偵
05 字第6754號卷一第155頁）。我會知道這情形是因為當
06 時我們向板信銀行受讓債權時，有請碩晟公司提供所有
07 買賣房屋的名單，我們也有向板信銀行信託專戶經辦接
08 洽，所以才了解到他們的操作手法就是先用「紅單」向
09 外面債權人金主借錢做買賣，再做一個價金信託，將錢
10 匯入板信銀行的信託帳戶，應該這樣說，因為碩晟有房
11 子信託在板信銀行，一個專戶只能有一個買賣當事人，
12 例如他們真金主借錢，用abc三間向某甲借款1000萬，
13 以1000萬做為這三間房子的買賣價金，金主某甲就會把
14 價金匯入指定信託專戶，同時也通知板信，所以板信就
15 這三戶的買受人，只會認定信託專戶是金主某甲，其他
16 人一概不認，該款項再由李太行領出去，支付工程款
17 項，因為在信託契約當中就有約定，在專戶裡的錢，可
18 以做為支付工程的款項，碩晟公司本來就可以合法動用
19 該款項，所以板信才讓他動用，說白了就是一個蘿蔔一
20 個坑，只有板信銀行登記的房屋買受人，才可以做為日
21 後房屋過戶的名義人。這樣做的主要原因是金主要借錢
22 給碩晟必須要有一個名目，並且金主也要有擔保，金主
23 以近乎低於市價半價的價款取得這些房屋的所有權，若
24 碩晟日後不還款，金主可以依照買賣契約要求板信過戶
25 給金主，這樣金主就有保障，甚至以低價取得房屋，但
26 這僅限於碩晟不還款的情形，另一方面，碩晟為了不被
27 腰斬，所以他也會還款，把房子所有權拿回來，這就是
28 所謂的附買回。所以到二賣的時候，一定要賣的比這價
29 錢高，把差價補回來，二賣的時候一賣的是知道實情
30 的，因為是金主自己同意，我授權給二賣，比如一坪賣
31 10萬元，二賣一坪買到20萬元，碩晟除了能償還金主的

01 借款，加計利息5萬元，碩晟還淨賺5萬元，就是這樣操
02 作的。所以如果是借款一賣的情形，其實一賣的借款人是
03 知道真實狀況的。但如果是二賣的時候，二賣的買受人
04 就不知道。這些借款的金主被登記進信託專戶後，金主
05 是可以自己選擇，若碩晟沒有還款，他們可以選擇要
06 房子，因為他們受到信託專戶的保障。

07 ②我們俗稱紅單交易，是指在跟金主第一次交易時，房子
08 尚未蓋好，沒有權狀，也沒有任何單據，只有一張單
09 子，就是預售屋的買賣契約，因為以前預售屋的單子是
10 紅色的，就稱為紅單。紅單就是預售屋買賣的權利憑
11 證。經我們清查結果，海吉市一共77戶裡面有高達71戶
12 是紅單買賣，就是跟金主借款，來支應工程款項或是其
13 他情形我們不清楚，但這71戶並非真正買賣，只有6戶
14 是真正買賣。我們得知何為金主，何為真實買賣，是因
15 為他們都是一連串，例如說某甲有3戶，某乙有8戶，這
16 樣串起來一共有8組人，再加上一些小散戶、小金主，
17 他們可能只有1、2戶。他們串聯的情形我們有清查，碩
18 晟公司他們名單有提供給我們，比如侯州燕掌握8間，
19 許政尚掌握15間，這個都有名單的。可以確定是紅單交
20 易是因為他們有借款或買回。因為一個人不可能投資那
21 麼多戶。板信信託部有跟我透漏風雅公司、張崇慧、何
22 玉英、鄭明清、林德興、侯州燕都是紅單交易，蕭竹芳
23 是購屋者(她是購屋的二賣，一賣是金主，二賣是消費
24 者)。碩晟公司有簽本票給這些紅單交易的人，這些債
25 權人全部都有聲請本票裁定並且全部都確定了。所以我
26 只要去查他們的本票裁定就會知道。蕭明琴、蔡孟綺、
27 蔡新清、黃美琴、郭沛潔、周文良、呂雅惠、陳建平、
28 何志雄都是真正的購屋者。

29 ③碩晟公司後來倒閉的原因是因為這些金主都不撤銷信託
30 登記，他們都是高利貸。金主群8人不可能只拿到本金
31 (一坪10萬元)就願意走了，還要加計利息、違約金，

利息都是月息在算的，有的四分，有的五分，最少三分，滾了三年。碩晟公司其實於104年在蓋「海吉市」建案時候就在借了，因為當時資金就已經不夠了。板信銀行是在105年承貸建築融資，碩晟公司開工是在103、104年，在板信銀行支應碩晟公司建築融資前的這段時間，就是完全用金主的錢，把房子蓋起來的，板信銀行接手的時候已經蓋到五樓了，這五樓都是用金主的錢蓋的。所以碩晟公司是自有資金不足、周轉失靈，所以碩晟公司才要靠「紅單」的民間資金來支應工程款項，蓋到5樓之後才跟板信銀行取得建築融資，把房屋後續的部份完成。所取得的建築融資只是剛好可以將「海吉市」建好，無法還金主錢，因為板信銀行支付給碩晟公司的是建築融資，只夠碩晟公司從6樓蓋到13樓。

- ④「海吉市」建案經蓋好卻不直接移轉，他們的想法是，板信銀行撥款2億4千萬元，用該款項把房子蓋好，之後開始賣房子，再還款金主，假設一坪賣20萬還金主10萬，碩晟就可以解套了。重點是金主不願配合，八九成的金主都要求要房子，因為碩晟未繳利息而違約變成是碩晟被金主綁架，縱使碩晟要還錢，金主也不願意，金主群因為是半價取得，他們當然想要賺利息又賺房子。附買回契約當中有約定附買回時間，如果碩晟公司逾期，就必須放棄房屋的所有權。有的是契約當中沒有約定，金主就是直接不願意配合過戶房屋。也就是金主有選擇權，可以選擇要不動產或是要錢，選擇權在於金主，碩晟是被動的。108年度他字第340號卷四第89-92頁所示房地買賣附買回合約書就是金主與碩晟公司的買賣合約書，他們還會有一個借款契約，附買回契約中第5條提到每個月的利息以3分計算，第7條第1項約定若乙方(碩晟公司)未履約就要過戶。附買回契約書也是一種不動產的買賣契約，只是設有條件，在特定期限內未還款，不動產會歸還給碩晟，買賣契約消滅，這就是「假

買賣，真借款」。以買賣不動產作為包裝真正借款的事實。

- ⑤二手買賣的人如果知情誰會敢買，前面的事沒有解決，不知情的人就會掉入陷阱，知情的人不會敢買，後面的消費者沒人知道這件事情，他有一個300萬元的糾紛在裡面，而且一棟房子價值不只有300萬元，「海吉市」那邊的房子的行情至少是800至1000萬元。如同我方才所說的，碩晟公司將房屋以市價300萬元賣給金主，時間到了，依附買回契約第6條規定，房屋總登的時候，碩晟公司若還款300萬元，金主要把房屋還給碩晟公司。碩晟公司有沒有如實跟消費者講我們不知道，但是我們想如果把事情跟消費者講，消費者應該就不敢買。金主全部都同意碩晟公司再出售，一般來講，出售後只要金主同意變更信託登記，板信銀行不會有意見，當第二次買賣要作成信託買賣時，金主歸咎於碩晟公司已經逾期違約，所以拒絕轉讓房子。換言之，金主也就是權利人不簽署同意書或撤銷信託同意書，板信銀行不可能同意，二賣的錢就不會進去，這是一個連動關係。

(三)碩晟公司以高達2-3之月息，將碩晟公司房屋提供擔保向附表二「已售出或供借款擔保」欄所示之人借款(其中蕭竹芳為購屋者)，並簽訂不動產附買回契約(假買賣，真借款；紅單交易，計入信託專戶)，再將同一房屋出售予附表二「重複售出」欄之人(未計入信託專戶)(對照表詳附表二、書證詳附表三及附表四)，以籌措建築資金填補資金缺口，情形如下：

- 1.證人王柏盛(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號1、2，時任風雅公司總經理，碩晟公司取得板信建築融資後之債權人，紅單交易，入信託專戶)於警詢及本院審理時分別證述如下及提出如附表三所示之證據(見108他340卷三第47-51頁、本院卷三第95-102頁)：

- ①碩晟公司負責人李太行因推出之「海吉市」建案房屋資

01 金不足，約於105年8月間主動至風雅租賃公司洽談融資
02 業務，並由我接待，李太行表示願意以「海吉市」建案
03 房屋作成買賣契約以為融資之標的，經風雅租賃公司評
04 估後，商借碩晟公司4,000萬元，要求匯入信託專戶保
05 障權益，1年內須還款，並約定年利率8%利息，但李太
06 行表示因「海吉市」屬於與地主合建的建案，請求風雅
07 租賃公司4,000萬元中的3,000萬元匯入碩晟公司帳戶，
08 用於支付地主的相關費用，經風雅租賃公司同意後，於
09 105年10月28日由風雅租賃公司業務人員呂健維及我陪
10 同與李太行以每坪約12萬元簽訂A1棟10樓、A3棟6樓、A
11 3棟12樓、A4棟10樓、A4棟11樓、A5棟5樓、A5棟7樓及7
12 個車位合約、附買回協議書及借貸合約書，附買回協議
13 書允許碩晟公司日後若有資金還款，可以將前述房屋及
14 車位買回，借貸合約書則是針對前述風雅租賃公司商借
15 匯入碩晟公司帳戶之3,000萬元，若到時候無法還款就
16 以該3,000萬元作為民法交戶之尾款，約5日後由風雅租
17 賃公司會計人員將1,000萬元匯入板信銀行信託專戶，
18 3,000萬元匯入碩晟公司帳戶。原先是李太行欠缺資金
19 並願意以「海吉市」建案房屋作為融資之標的，經風雅
20 租賃公司評估後，建案每坪售價低於市價，價款有利可
21 圖，如果未能如期還款也可以將房屋轉售獲利。

22 ②我之前在風雅租賃公司任職，風雅租賃公司不算借款給
23 碩晟公司，是購買預售屋，因為租賃公司無法直接借
24 款，所以需要一個變通方式，當時碩晟公司是建商，所
25 以就跟他們買房子，以我們覺得合適的價格，購買碩晟
26 公司名下的房子，等建案完工後，再看是否要轉賣出去
27 或過戶到租賃公司名下。如果碩晟公司還我們錢就可以
28 把紅單買回去，「紅單」是指預售屋附買回部分(見土
29 地預定買賣契約書，本院110年度易字第134號卷二第42
30 3-427頁)這些土地預定買賣契約書是原先碩晟公司與
31 我們借款所簽定的「紅單」)，當初接洽的是李太行。

01 記得借款金額是4,000萬元，借款期間1年，年利率是8%
02 (提示借貸契約，見本院110年度易字第134號卷二第393
03 -399頁)。公司沒有簽訂附買回契約書，因為我們是真正
04 買賣性質，我們的款項有進到信託專戶，好像挑9間
05 還是7間房子作為擔保。後更正是1,000萬元進信託專
06 戶，3,000萬元進碩晟公司帳戶，由碩晟公司自由使用。
07 李太行來公司時並沒有講到公司的資金狀況，我們會
08 承作這個案子，是看到建案幾乎已經封頂，外觀也差不
09 多做好了。決定提供4,000萬元的資金是因當時行情1
10 坪15-16萬，我們以8折做估值，即1坪12萬。

11 2.證人蕭竹芳(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號3，碩
12 晟公司取得板信建築融資前之第二手購屋者，入信託專
13 戶)於警詢及本院審理時分別證述如下及提出如附表三所
14 示之證據(見108他340卷四第245-248頁、本院卷三第103
15 -112頁)：

16 ①我於103年間因朋友何玉英有購買「海吉市」建案，介
17 紹我一同購買並帶我前往「海吉市」建案的銷售中心
18 看，於103年7月14日與李太行簽約，以一坪19萬元購買
19 房屋A7棟9樓1戶約76坪，B3層16號車位1個，總價1,458
20 萬元，並以現金交付李太行40萬訂金，後李太行有時候
21 會以LINE傳送工地施工相片給我，何玉英也會通知我
22 要繳納工程款，我就以現金交給李太行或由何玉英轉交
23 的方式持續支付9至20萬元不等的工程款共408萬元，連
24 同訂金我一共付了448萬元，104年間李太行說原契約格
25 式不對要改版，我將舊合約給他並拿到新版的合約，上
26 面簽約日期是104年9月16日，後來遲遲無法交屋，我
27 有找李太行詢問原因，他說板信銀行、地主刁難沒蓋章，
28 李太行有說會幫我把購屋款項轉存入信託專戶，我也不
29 確定是否如此，至於A7棟9樓於106年間又出售給他人的
30 事我不知道。

31 2.我與碩晟公司間有借款與買屋兩件事情，借款的部分，

有借款有還款，在借款的當下就有開立3個月到期支票給我，假設我借他100萬元，他就會給我一張3個月到期的100萬元支票。透過李太行就是買屋的部分，每個月必須支付訂金或錢等款項。簡言之，買屋部分有簽定買賣契約，借款部分是我借他錢，他給我支票，到期日再做提示。碩晟公司借款沒有還清，有請碩晟公司提供本票做擔保。我購買A7棟9樓的部分是否額外再給付價金，這中間有點交叉，我記得不是很清楚，可能是在這中間有些錢他沒有還款，就會抵付款，因為房子是預售屋。而且我跟他的金流往來，並不是進帳而是直接給他，所以我講不清楚。我覺得有可能分期款是用碩晟之前欠我的945萬元來抵扣，「蕭竹芳108年6月19日警詢筆錄，108年度他字第340號卷四第246頁」有日期的部分，代表是有給他錢，沒有日期的可能是用抵的，時間太久，我有點忘記了。

3.證人侯州燕(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號6，碩晟公司取得板信建築融資前之債權人，紅單交易，入信託專戶)於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附表三所示之證據(見108他340卷四第55-63、65-71頁、本院卷三第128-135頁)：

①104年9月間借款予碩晟公司5,000萬元，供李太行經營的碩晟公司營造海吉市建案，當時我和碩晟公司簽訂買賣合約書，1坪16.5萬元，一共8戶，作為擔保，105年9月未還款就轉成買「海吉市」建案8戶房屋，後來李太行又向我表示需要資金，所以我又再陸續借款予碩晟公司，但每次借款的詳細金額我已經記不清楚，不過後來我有找民間公證人趙之敏公證債權，一共是1億6,371萬元，確保我的債權。

②我於107年1月幫碩晟公司找了第一租賃、新鑫租賃及風雅租賃同意核貸3億5,700萬元要還板信銀行建築融資，但是板信銀行不同意設定第二順位抵押權還建築融資，

01 我怕沒有擔保，故107年4月間我要求李太行一同至南京
02 東路3段9號找民間公證人趙之敏公證債權1億6,371萬
03 元。

04 ③李太行還有向其他民間機構借款，但我不清楚。

05 ④104年9月9日起我陸續借了快2億給碩晟公司，都是李太
06 行來接洽，李太行是實際負責人。剛開始只有借5千
07 萬，我有要求要擔保，李太行有承諾我「海吉市」建案
08 蓋好要給我做抵押，當時有簽訂房屋買賣附買回契約
09 書，如果沒有還款就按造照地主的合建契約價錢，1坪1
10 6萬房屋就變成我的。因為板信銀行跟我估一坪20萬，
11 我就算一算頂多蓋5億吧，再跟地主分潤後應該是ok
12 的，所以後續就陸續借他錢。當時碩晟公司向我借款所
13 提供擔保的房屋，是可以去換屋的。

14 4.證人張崇慧(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號4，碩
15 晟公司取得板信建築融資前之債權人，紅單交易，入信託
16 專戶)於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如
17 附表三所示之證據(見108他340卷三第53-56、187頁、本
18 院卷第112-118頁)：

19 ①我於104年年初透過友人賴秀琴介紹，帶我前往「海吉
20 市」銷售中心看房，接待我們的是李太行及侯州燕，向
21 我表示105年9、10月間可以取得使用執照，我覺得還不
22 錯可以投資，就先支付訂金約新臺幣(下同)200萬元
23 匯入碩晟公司帳戶(忘記哪家銀行)，但我認為購屋應
24 該要匯入信託專戶才比較有保障，我便決定要等到碩晟
25 公司取得信託專戶後再簽約，半年後碩晟公司通知我已
26 經取得信託專戶，我便於104年6月間向李太行及侯州燕
27 以一坪15萬元的價格購買A3棟9樓1戶及1個車位(號碼
28 我忘記了)，總價640萬元，另簽附買回協議書，同意
29 碩晟公司可以將A棟9樓買回，簽約數日後我先將320萬
30 元簽約金匯入板信銀行信託專戶，匯款後碩晟公司也將
31 我先前支付之訂金200萬元退還給我，經我上板信銀行

01 的網站確認我所付款項已匯入板信銀行信託專戶，我再
02 將320萬匯入板信銀行信託專戶補足購屋款項；但至106
03 年1月間，李太行向我表示原本那戶A3棟9樓地主要保
04 留，要換另一戶給我，我同意後便與李太行於中壢簽立
05 新合約換成A5棟8樓，後來居然無法交屋，我有找李太
06 行詢問原因，他誣稱國有土地尚未取得，又說板信銀
07 行、地主刁難沒蓋章等，我有陸續寄送存證信函給板信
08 銀行、碩晟公司及地主但都沒有下文。

09 ②李太行沒有向我表示A5棟8樓於106年6月間又轉賣給他
10 人，之後在108年2、3月間我前往海吉市查看房屋時卻
11 進不去，在場的住戶詢問我是否是A5棟8樓屋主，說似
12 乎有他人才是屋主，我才知道可能有一屋二賣的情形。

13 ③李太行在我104年6月購屋後，陸續以支付工程款、購買
14 國有地及繳納稅金等理由和我借款數百萬元，他都是以
15 碩晟公司名義開立支票給我，沒有擔保品，有部分有
16 還，目前尚未還清，但我不記得實際金額為何。

17 ④我有借款給碩晟公司是李太行來借款，附表三A5棟8樓
18 是借款擔保，借款金額640萬，全數價金都入信託專
19 戶，有簽訂不動產買賣附買回契約(見108年度偵字第67
20 54卷二第193-199頁)，我本來選定的是A3棟9樓，但是
21 李太行跟我說那是地主要的，表示要換屋，我也同意
22 換，我才將價金從板信轉到A5棟8樓。月利率是2.5%，
23 他做分紅支付，每個月要支付我借款金額的2.5%。上開
24 契約裡面有三戶，都是我代表去簽約的，合約書第3條
25 的部分有寫，A3棟9樓、A4棟12樓及A7棟7樓，共三戶，
26 三個車位，總計2684萬元。合約中第7條是指如果借款
27 到期未還，可以同意展延一個月履約，如果到期未還
28 款，買賣就變成正常的。李太行告訴我有信託專戶，入
29 信託專戶就是為了要有保障，我不知道李太行外面有負
30 債，只知道有銀行貸款。我這樣做就如同買紅單，何況
31 我這個還不是買紅單，是履保，因為最起碼有3間房子

01 的保障，所以我才願意借款。

02 5.證人何玉英(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號5，碩
03 晟公司取得板信建築融資前之債權人，紅單交易，入信託
04 專戶)於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如
05 附表三所示之證據(見108他340卷二第149-153、389-397
06 頁、本院卷三第123-128頁)：

07 ①我因看好基隆市的港區發展，而且又認識李太行，所以
08 分別於102年8月24日及103年7月14日向他購買「海吉
09 市」房屋2戶(A5棟9樓、A5棟10樓、地下三層17號車位
10 及地下三層15號車位)預售屋，後來約106年年初時李
11 太行向我表示A5棟10樓已經分配給地主，所以無法交
12 屋，約定將先前以現金或匯款方式(支付方式已記不
13 清)支付A5棟9樓、A5棟10樓的預售屋款各260萬元共52
14 0萬元皆算入A5棟9樓的價金，其中A5棟9樓的總價金原
15 是850萬元，並原定104年9月16日交屋，但因一直無法
16 入住，李太行同意改以總價737萬元出售，另外李太行
17 之前有向我借款200萬元，並開立約105年間到期的碩晟
18 公司支票，我為求方便將該200萬元支票在尚未兌現之
19 前就還給李太行，約定以該200萬元支票併入前述A5棟9
20 樓的價金，所以尾款僅剩17萬元，後來李太行表示因為
21 有以「海吉市」房屋向金主抵押借錢，需先還錢給金
22 主，才能完成交屋，所以「海吉市」A5棟9樓房產到現
23 在都還沒過戶給我們，只有在107年5月間因住戶蔡孟綺
24 的爭取，我們才與李太行在107年6月日簽立交屋協議
25 書，同意我們先行入住，另外我在106年2月間就有發現
26 李太行有疑似一屋多賣的情形，但李太行向我表示只是
27 以信託向金主借錢，只要還給金主錢，就一樣可以交
28 屋。李太行向我表示當時辦理履約保證專戶很困難，所
29 以請我直接將款項匯入漢暘開發公司帳戶或直接交付現
30 金給李太行，我因信任李太行，所以沒有詳細追問原
31 因，且因為漢暘開發公司也是李太行在負責的，所以就

01 依李太行指示陸續繳款。

02 ②我跟碩晟公司間有買賣跟借貸，二者都是李太行接洽
03 的，A5棟9樓跟10樓一開始都是買房，後來發現銷售表
04 裡都沒有我跟姪子姪女的名字，想說給建設公司方便，
05 就把A5棟10樓的價金合併到9樓，借款的部分是另外開
06 支票，有要求不動產作為擔保，但不是A5棟10樓也不算
07 以不動產作為擔保，我只是拿支票而已，後又稱很久以
08 前有簽過附買回契約，可是忘記是哪一戶了，只能確定
09 是海吉市的戶數。在買房子之前，李太行就開始跟我借
10 款，一開始都有借有還，後來就都沒還了，沒有還款的
11 部分並未爭取附買回契約書，就算有也是很久以前
12 的事，後來附買回契約書碩晟公司都收回去了，之後再
13 借的錢都沒有再還給我，也沒有再簽附買回契約書，借
14 錢簽附買回契約書是我買了房子之後才發生的事，庭呈
15 與碩晟公司借款往來的退款支票4張(影印附卷，金額
16 分別為：310萬元、120萬元、200萬元、200萬元，見
17 本院卷四第295-309頁)。

18 6.證人鄭明清(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號7，碩
19 晟公司取得板信建築融資後之債權人，紅單交易，入信託
20 專戶)於警詢時證述如下及提出如附表三所示之證據(見
21 108他340卷三第95-98頁)：

22 ①我自105年起陸續借錢給碩晟公司實際負責人李太行，
23 達1億4,400萬元並以「海吉市」建案房屋(均價每坪14
24 萬元)作為借款擔保。當時透過友人「何昌」(音譯)介
25 紹投資「海吉市」建案房屋，李太行親自至我學成路住
26 處拜訪，向我表示有資金缺口，宣稱「海吉市」建案完
27 工後就可以還款，並願意以「海吉市」建案房屋作成買
28 賣契約以為借款擔保，若到時候無法還款就以房屋作為
29 抵償，並約定利息，於105年起陸續借款，簽立A1棟7
30 樓、A1棟12樓、A2棟10樓、A4棟4樓、A4棟5樓、A4棟6
31 樓及A5棟9樓共7戶買賣契約，我與李太行到板橋及臺北

01 的公證人事務所辦理公證，後來李太行又再和我簽立A1
02 棟11樓、A2棟4樓、A2棟12樓、A3棟7樓、A4棟8樓、A5
03 棟6樓及A6棟5樓等7戶買賣契約，但沒有去辦理公證，
04 因此前後我總共簽立了14份買賣契約，借款金額達1億
05 4,400萬元，我都是依照李太行的指示匯入碩晟公司帳
06 戶，但我不記得是哪間銀行，也不記得確切的簽約時
07 間，後來李太行遲遲無法還款，也沒辦法辦理過戶。

08 ②原先是碩晟公司欠缺資金並願意以「海吉市」建案房屋
09 作為擔保，我考慮到建案每坪售價低於市價，價款有利
10 可圖，如果未能如期還款也可以將房屋轉售獲利，所得
11 利潤比借款利息還好，所以我便同意出借前述1億4,400
12 萬元。李太行並沒有向我表示用我名義簽訂合約之A5棟
13 9樓等於102年間已出售給他人，A2棟10樓於106年11月
14 間復出售給他人，A1棟11樓、A2棟4樓、A2棟12樓、A3
15 棟7樓、A4棟8樓、A5棟6樓及A6棟5樓等7戶出售也不止
16 我1人。

17 7.證人林德興(附表二「已售出或供借款擔保」欄編號8，碩
18 晟公司取得板信建築融資後之債權人，紅單交易，入信託
19 專戶)於警詢及本院審理時分別證述如下及提出如附表三
20 所示之證據(見108他340卷四第103-106頁、本院卷三第1
21 19-122頁)：

22 ①透過利嘉公司實際負責人高天來認識李太行，104年間
23 高天來向我表示碩晟公司負責人李太行推出「海吉市」
24 建案，詢問我是否有意願投資，我便前往「海吉市」建
25 案基地外看興建狀況，之後洽談細節，李太行向我表示
26 有4,000萬元之資金缺口，我便答應投資4,000萬元，並
27 以「海吉市」建案276坪房屋(每坪14萬5,000元)作為
28 抵押，我找朋友鄧黃金一同投資，各出資2,000萬元，
29 於105年7月19日我、鄧黃金、高天來與李太行於臺北市
30 重慶南路附近1家公證人處辦理簽約手續，簽訂A1棟13
31 樓、A3棟8樓、A3棟10樓、A5棟4樓、A6棟4樓及A6棟9樓

01 共6戶買賣契約，我與鄧黃金各將2,000萬元匯入板信銀
02 行信託專戶，後來李太行又向我周轉400萬元，並簽本
03 票給我，但沒多久又告訴我要繳納大廈管理基金約170
04 餘萬元急需資金，我認為沒有擔保便拒絕，他便提出要
05 再將「海吉市」一戶作為抵押，因此於105年12月30日
06 我、高天來與李太行又去前述公證人處簽署A7棟8樓合
07 約作為抵押品，後我購買臺灣銀行本行支票172萬2,100
08 元給李太行，並匯50萬元入板信信託專戶確保我的權
09 益。

10 ②李太行沒有向我表示過前7戶「海吉市」建案房屋已出
11 售，當時我沒有想購買上開7戶建案，我純粹想投資，
12 由李太行自行換算我所投資金額所得坪數再選擇適合的
13 戶號與我簽約。

14 ③我有借款給碩晟公司，是李太行跟我接洽，連帶保證人
15 是利嘉公司，借款金額622萬元，借款期間在106年1月6
16 日至107年1月6日，借款利息另外補充約定，A2棟10
17 樓，有簽定不動產買賣附買回契約，有公證書(庭呈臺
18 北地院所屬民間公證人重慶聯合事務所公證書、106年
19 北院民公誌字第41號、碩晟建設有限公司借貸契約書、
20 補充協議書、50萬元匯款申請書收執聯，見本院卷四第
21 233-275頁)。我選的房子有入信託專戶，但是現在還未
22 過戶，選定的房子就是借款的擔保，我會借錢給李太行
23 是因為他跟我講錢會進信託，我以前的概念就是只要進
24 信託這個合約就不會失效，所以我是不是要借款有沒有
25 進信託是很重要的，我總共借2筆錢給李太行，第1筆4,
26 000萬是全部入信託專戶，第2筆的600多萬是他先前給
27 我借一條400萬的本票，後來因為使照要下來了，他沒
28 有錢去繳代銷管理基金，來拜託我跟我借張本票去開，
29 開完之後我為了要一個保障才跟他談，才匯50萬到信託
30 帳戶，把這間房子卡住不能賣掉。

31 (四)除附表三、四以外，碩晟公司以一屋與多人簽立買賣契約、

01 以業與債權人簽訂不動產附買回契約借款之房屋與他人再簽
02 立買賣契約、以同前方式月息2-3分之利息向民間借貸，並
03 簽訂不動產附買回契約借款等情形如下（詳情見附表五），
04 益見其資金緊俏：

05 1.證人蔡嘉儔於警詢、偵訊時分別證述如下及提出如附表五
06 編號1.所示之證據（見108他340卷二第3-6、75-79頁，碩
07 晟公司取得板信建築融資後之債權人，未入信託專戶，所
08 購買之標的前經提供擔保向呂宗錡借款，後又出賣與周文
09 良）：

10 ①我於105年7月看到該建案廣告因而想購買該建案房屋，
11 當初我進入接待中心是由陶玉萍接待我，陶玉萍向我表
12 示105年12月可以取得使用執照，我即可入住，我所購
13 買的房屋A6棟5樓1戶約34坪，B3層53、54號車位2個，
14 總價新臺幣（下同）1175萬元，我於105年7月16日將訂
15 金50萬元以現金交付陶玉萍，她有開立房屋土地訂購預
16 約單給我，另外350萬元我於105年7月20日匯入臺灣土
17 地銀行中壢分行碩晟公司，000000000000號帳戶；但至
18 105年底居然無法交屋，106年間我有找李太行詢問原
19 因，他誣稱國有土地尚未取得，又說板信銀行刁難沒蓋
20 章等，後來107年8月5日李太行在「海吉市」召開協調
21 會，受害承購戶約29戶參與，李太行簽立切結書給我
22 們，承諾2個月內會將房屋過戶，當時我就發現公司將
23 我所購買A6棟5樓再賣給周文良，另在我購買該建物
24 前，李太行已把房子設定押給呂宗錡，借款300萬。

25 ②106年協調期間我有跟李太行表達退屋意願，並於同年1
26 0月8日在頭期款收據加註退屋條款，並承諾107年2月28
27 日前退我款項330萬元，但後來因碩晟公司無法退款，
28 又再於107年5月19日同前退屋條款後加附則，協議107
29 年7月31日前若無法退款，屆時原合約生效，恢復成為
30 購買戶，107年8月5日我發現所購房屋再賣給周文良，
31 質問李太行，李太行說當初簽立收據退屋就當作我已退

戶，才賣給周文良，但實際上我沒有履行另外過戶給周文良的約定，因此我與周文良目前都擁有A6棟5樓的購屋合約，明顯是一屋二賣，李太行明知未還款予我，又未取得我同意，擅自將A6棟5樓再賣給周文良，造成我財務損失。

2.證人楊慧萍於警詢、偵訊時分別證述如下及提出如附表五編號2.所示之證據（見108他340卷二第41-45、93-95頁，板信銀行承貸建築融資後之承購戶，承購前所購買之房屋有人購買，李太行稱該人已退屋，所以楊慧萍同意承買，購買時「海吉市」建案已取得使用執照，部分價金入信託專戶，部分價金入碩晟公司其他非信託專戶，所以本可辦理移轉登記及交屋，然因李太行挪用其繳納之價金供周轉之用，致楊慧萍因缺錢而無法辦理所有權移轉登記）：

①106年2月間我經過「海吉市」房屋覺得看起來不錯，而且已經是成屋，便至接待中心，當時是一位小姐與我接洽，在我決定購買後，該小姐表示房屋價格要由李太行和我談，最後我們談定購買A4棟8樓及地下3層第39號車位，價格分為新臺幣（下同）898萬元及85萬元，總價983萬元，於106年2月27日在該咖啡店簽約，我匯279萬3,000元入臺灣土地銀行中壢分行碩晟公司000000000000號帳戶及70萬元入板信銀行信託專戶，當時李太行告訴我半年內即將交屋，但遲遲沒有下文，以各種等言詞拖延，我107年農曆年後就要求退屋，李太行便陸續開立碩晟公司的支票予我，表示若兌現之後就解除我們的契約關係，但李太行不斷以公司財務困難為由與我換票，他最後拿板信銀行70萬元（107年5月4日，票號:BX0000000）及臺灣土地銀行（280萬元（107年9月10日，票號:EX0000000）的支票予我，經我107年間向銀行查詢該公司票信得知該公司已成為拒絕往來戶，因此我沒有去兌現，但我朋友後來告訴我若不去兌現就視同我法律上放棄債權，因此我才在107年12月18日兌現前述2張支

票，退票後我詢問李太行該如何處理，他說他無法將我先前匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟公司000000000000號帳戶之279萬3,000元還我，頂多只能替我尋覓下個買家。

②李太行除280萬元外，會另外開立70萬元支票給我，是因我向李太行提出應賠償我在尚未交屋期間蒙受之損失，李太行就給我了前述70萬元支票，表示願意賠償我30萬元損失，但目前手邊沒有資金，未來會以30萬元現金與我換回該張70萬元支票。

③李太行稱我所購房屋已經有1位擔任教職之買主，工作因素必須到大陸發展，因此退屋，李太行告訴我若要以較優惠的價格(1坪18萬元)購得房屋，就不能將購屋款項匯入板信銀行信託專戶，而必須匯入碩晟公司帳戶，我後來等那位買家將購屋款項匯入後才可將279萬3,000元還我，我沒有購買過預售屋，缺乏相關經驗及知識，誤信李太行所言，便將279萬3,000元匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟有限公司000000000000號帳戶，但我當時擔心房屋會賣予他人，因此仍堅持還是要匯70萬入板信銀行信託專戶。目前若我將房屋總價補足匯信託專戶是可以將房屋過戶的，地主也是同意的，只是我遭李太行詐騙279萬3,000元，已經沒有能力再買這個房子了。

3.證人陳尚平於警詢、偵訊時分別證述如下及提出如附表五編號3.所示之證據（見108他340卷二第109-113、137-141頁，碩晟公司取得板信建築融資後之購屋者，未入信託專戶，之後所購房屋李太行轉賣給鄭建居，並計入信託專戶）：

我於106年1月間至基隆市中山區中華路上「海吉市」接待中心表示有購屋意願，陶玉萍跟我接洽，最後陶玉萍及一位經理（姓名不詳，約5、60餘歲男子）與我談定購買「海吉市」房屋A6棟8樓及B3層第14號車位，總價1,100萬元，我於106年1月15日應陶玉萍及前述經理要求以現金交付10

0萬元訂金，當時我有特別向他們詢問為何不是直接將款項匯入履保專戶，陶玉萍表示「海吉市」為成屋，不需要履約保證，我信以為真，就依他們指示交付現金，現場他們有開立1張收據給我；於106年2月15日陶玉萍、李太行及前述經理與我在接待中心簽約，並要求我將第二期款250萬元直接匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟建設有限公司000000000000號帳戶，因陶玉萍先前向我提過不需履保專戶的事情，我不疑有他直接請我妻子陳玉瑛至基隆一信匯款250萬元入前述公司帳戶，資金來源為我妻子的貸款，我將匯款單提示陶玉萍後，她們便開立1張收據給我，並且李太行等人表示106年年中可交屋，但又表示有6個月的緩衝期，於106年10月12日碩晟建設有限公司發函給我表示即將交屋，於106年10月15日可以辦理過戶及貸款，請我準備相關文件給古小姐(名不詳)，我依該函指示於當日前往接待中心繳交身分證及戶籍謄本影本文件。起初陶玉萍向我表示「海吉市」不需要履約保證，並開立我所繳交款項收據，且後來發函通知我繳交相關文件辦理房屋過戶，我都一直認為李太行等人確實會履行契約內容，但直至107年年中都遲遲無法交屋，李太行以需與地主簽指示書或地主過世，需找繼承人簽指示書及板信商業銀行刁難等言詞拖延，我覺得有點奇怪，便詢問其他購屋者，才得知他們有人將款項匯入板信商銀履保專戶，連忙於107年7.月間詢問板信商銀履保專戶吳小姐(名不詳)，才得知我所購買之A6棟8樓已經由鄭建居於107年1月15日簽約購買，並繳交款項入履約保障專戶，我曾當面詢問李太行為什麼會這樣，李太行表示過戶時他會協調請鄭建居退屋，我信以為真，107年8月5日李太行於「海吉市」召開協調會，受害承購戶約29戶參與，李太行現場簽立切結書給我們，承諾2個月內會處理各承購戶移轉過戶問題或退屋還款，但都沒有下文，於108年農曆年間「海吉市」房屋建商因資金問題將遭銀行法拍的相關新聞播出時，我才發現

遭李太行等人詐騙，當初陶玉萍等人可能從一開始就沒有要將房賣給我，只是因為公司資金有問題才叫我不要履約保證，直接匯款入碩晟建設有限公司帳戶，詐取我350萬元以解決公司財務困難。

- 4.證人李寶雲於警詢、偵訊時分別證述如下及提出如附表五編號4.所示之證據（見108他340卷二第225-259、389-397頁，碩晟公司取得板信建築融資後之購屋者，未入信託專戶，已進住，尚未移轉登記，該屋之後碩晟公司復與許正尚簽約，並入信託專戶）：

我是在105年3月去看屋，幫我接洽的是陶玉萍和何東山以及一個自稱黃經理的人，那個時候我購買A6棟6樓，總價1,166萬。定金我付20萬給陶玉萍和何東山，我過了十幾天又付了一張支票，面額100萬給何東山。當時合約書有說會開設信託帳戶，但是李太行後來和說不用開信託帳戶，他說我們會處理好。我之後叫李太行先交屋，因為我沒房子住了，我就拿了170萬支票以及800萬本票，交給何東山，我就拿到房屋鑰匙，並且開始裝潢，我107年5月6日就入住。我之後發現被騙，是因為107年8月開立協調會，說再兩個月就可以交屋，我在10月中，有一個許正尚說房子是他購買的，他說他有在板信開信託帳戶，後來他就要求50萬元才願意退出該信託。房屋的名義人目前仍是許正尚。

- 5.證人陳淑蘭於警詢、偵訊時分別證述如下及提出如附表五編號5.所示之證據（見108他340卷二第319-323、389-397，投資戶，共3戶，先入漢暘公司，並入信託專戶，後因李太行資金周轉之需，退出信託專戶【其中2戶】，資金改入漢暘公司帳戶，3戶均有簽立附買回買賣契約書，之後並有借錢給李太行，退出之信託專戶之後計入他人名義）：

- ①103年2月10日我朋友帶我來「海吉市」工地看看，當時是李太行與我們接洽，表示是他是漢暘公司及碩晟公司

01 的總經理，我因手邊有些錢想投資便決定購買，當天即
02 簽約購買「海吉市」房屋3戶（A1棟5樓、A2棟11樓、A3
03 棟11樓及地下三層34號車位）預售屋，附帶簽立保證切
04 結書日後可選擇房子或是要投資附買回，李太行叫我支
05 付訂金、簽約金、開工3期的款項，於是我當日以現金先
06 付5萬，於103年2月14日再以2張大眾銀行支票分別為255
07 萬元(票號:CI00000000)及60萬元(票號XI00000000)開給
08 漢暘公司支付剩下款項，李太行有在契約上載明，後來
09 每1期的款項我都按時匯到李太行指定的臺灣土地銀行中
10 壢分行漢暘公司00000000000000號帳戶，我前後總共匯入
11 1,020萬7,970元，於105年2月3日我收到繳款通知表示碩
12 晟公司向板信銀行申貸成功，叫我匯入板信銀行信託專
13 戶，我匯入118萬元，但後來李太行向我表示他需要資金
14 周轉叫我先從前述信託專戶先退2戶的金額共82萬元，再
15 轉給漢暘公司帳戶，後來的款項李太行也叫我匯入漢暘
16 公司帳戶，我後來又匯入該帳戶220萬8,000元，後來約
17 於105年李太行說使照取得，但板信銀行刁難他，害他無
18 法交屋，他就陸續找金主支援他，但仍無法解決，我便
19 向李太行表示要依照當初簽約時簽立之附帶簽立保證簽
20 結書選擇要投資附買回，李太行就於105年9月25日開立1
21 張400萬元支票及9月30日開立2張支票413萬元、364萬元
22 及本票1,117萬元予我，俟支票兌現就將投資契約書、買
23 賣合約書及本票繳回，我因缺乏相關購屋知識，一直相
24 信他的話，但後來這些支票都無法兌現，我才覺得好像
25 被李太行騙了，後來遲遲未交屋，我就一直詢問李太
26 行，李太行便於107年9月4日結算我前後支付之款項，簽
27 立協議書及1張1,690萬元本票給我當作退屋還款，但後
28 來也無法兌現，李太行收了我的訂金等又無法交屋，還
29 讓我從信託專戶退出而將款項匯入漢暘開發建設股份有
30 限公司帳戶。

31 ②我當初付5萬塊現金，我又另外開總計315萬的支票給漢

01 暘公司，前後匯了1,020萬元。105年3間房屋我本來都已
02 經開設信託帳戶，我也匯了118萬到信託帳戶，後來李太
03 行和我說要節稅，要我退掉信託帳戶，我後來也和他簽
04 附買回條件的契約，三間都有簽，最後也有和我周轉借
05 錢，我退掉板信帳戶後還把現金借給他。我是直接和李
06 太行接觸，房屋名義人是誰，我也不知道是誰，我有問
07 板信，他說名義人不是我。信託內的金額李太行叫我給
08 他，他說會給我折扣；後來李太行有和我簽協議書，有
09 詳細記載一共欠我多少錢，利息以及返還方式。

10 6.證人曾仁志於警詢時證述如下及提出如附表五編號6.所示
11 之證據（見108他340卷三第57-60頁，海吉市建案取得使用
12 執照後之投資戶，部分款項入信託專戶，所簽立之房屋於1
13 01年間已出售他人）：

14 ①我於106年間因友人王永慶有投資「海吉市」建案，介紹
15 我一同投資，王永慶說明碩晟公司有4,000餘萬元資金需
16 求並願意以「海吉市」建案房屋8戶（以1坪9萬元）作成
17 買賣契約以為借款擔保，3個月內可以還款，無約定利
18 息，若到時候無法還款就以房屋作為抵償，王永慶帶我
19 前往「海吉市」建案外看看，我看完覺得不錯，王永慶
20 跟我說有1戶總價650萬元，我便匯了650萬元給王永慶並
21 委託他簽約，王永慶代我於106年3月31日簽立A7棟10樓1
22 戶約77坪及B3層27號車位1個之房屋契約，總價650萬元
23 （不知道該屋在101年間已出售他人），王永慶當日將我投
24 資款項100萬元匯入板信銀行信託專戶，100萬元匯入臺
25 灣土地銀行中壢分行碩晟建設有限公司000000000000號
26 帳戶，至於剩餘450萬元我不知道王永慶後續匯到哪個帳
27 戶，我也不知道投資款項為何部分匯入板信信託專戶，
28 部分匯入碩晟公司帳戶。

29 ②我原先是碩晟公司欠缺資金並願意以「海吉市」建案房
30 屋作為擔保，我考慮到建案每坪售價低於市價，價款有
31 利可圖，如果未能如期還款也可以將房屋轉售獲利，所

01 得利潤比借款利息還好，所以我才同意出借前述650萬
02 元。

03 7.證人吳坤碧於警詢及偵訊時證述如下及提出如附表五編號
04 7.所示之證據（「海吉市」建案取得使用執照前之投資
05 人，有與他人合資購買【性質上屬借款，未入信託專
06 戶】，使用執照取得後也有以自己名義購買，此部分有入
07 信託專戶，見108他340卷三第69-72、171頁）：

08 ①我於105年間透過一位從事代書的友人蔡雅雯介紹投資
09 「海吉市」房屋建案，蔡雅雯找了我 and 一群投資客前往
10 「海吉市」銷售中心看房，接待我們的是一位銷售小姐
11 （名不詳），看完之後李太行及侯州燕親自來蔡雅雯代書
12 事務所（址設：新北市○○區○○○路00號3樓）向我們
13 這群投資客說明投資「海吉市」建案的詳情，李太行向
14 我們表示若日後「海吉市」建案蓋好時，我們也可以選
15 擇將房屋回賣，隔了數日之後我就同意與林泉盛、陳水
16 火、楊詠麟、韋江靜子、鍾秋娥、趙品清、黃王麗娜及
17 林麗仙共9人合資並以我名義簽約購買二樓商場總價7,20
18 0萬元，我出資1,000萬元，另我與黃耀慶等人（合資人
19 不確定有誰，因合約以黃耀慶名義簽約並由他保管）合
20 資購買二樓商場，總價金額我忘記多少（印象中大概5,7
21 00萬元），但我也出資1,000萬元。）。此部分屬借款，
22 但我們有簽約若不還款，則轉成價金，借款利息是2分。

23 ②我個人則於105年5月26日在蔡雅雯代書事務所又和李太
24 行及侯州燕以一坪約11萬元左右購買A2棟11樓1戶及B3層
25 53號車位，總價500萬元，因此我共投資500萬元，陸續
26 匯入板信銀行信託專戶。

27 8.證人邱勝昱於警詢及偵訊時證述如下及提出如附表五編號
28 8.所示之證據（見108他340卷二第11-15、75-79頁，海吉
29 市建案取得使用執照前之購屋者，未入信託專戶，所購買
30 之房屋信託登記在他人名下）：

31 105年間因欲購買離老家近的房屋而選定購買基隆市中山區

中華路上的「海吉市」房屋A2棟9樓，在105年8月簽訂契約時，陶玉萍表示「海吉市」已近完工，先向我收訂金30萬元現金，再請我將頭期款220萬元直接匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟公司000000000000號帳戶而非買賣契約書上的板信銀行信託專戶，契約原定105年12月30日前可取得使用執照，但陶玉萍都未主動聯絡我，106年1月間我主動到「海吉市」展售中心向管理階層求證，才得知該建案1月25日已取得使用執照，另依契約規定6個月內需完成交屋，若未交屋則應付違約金，但何東山、李太行等人一直以需通過消防檢驗、需與地主簽指示書或地主過世，需找繼承人簽指示書等言詞拖延，遲至107年5月份我從PTT上看到有人購買「海吉市」，但建商蓄意拖延交屋，於106年11月解約，碩晟建設有限公司竟連120萬元的頭期款退還都有困難，我才驚覺該公司財務有問題，經向何東山求證，何東山仍以該公司只欠銀行2億3,000萬元，目前「海吉市」已預售29戶，這29戶只要交屋付款，該公司就無債務問題，但事後仍遲遲未交屋，經我找消保官求助，他建議我去板信銀行詢問履約保障專戶的事，107年7月我詢問板信銀行履保專戶吳侃真小姐，才得知我所繳交的250萬元都未進入履約保障專戶，且我購買的A2棟9樓履約保證專戶竟另由他人繳款登記，107年8月2日時我與時任碩晟建設有限公司代表人張馨文有簽訂協議書，若107年9月30日時仍未能辦理過戶，則應辦理退屋事宜，但到現在該公司人員都未主動與我聯繫違約事宜，且我所繳交的250萬元亦尚未返還給我。現在無法確定這棟房子是否賣給別人，履約保證金名義人不是我是別人。

9. 證人曾海棠於警詢時證述如下及提出如附表五編號9.所示之證據（見108他340卷四第121-124頁，碩晟公司未取得使用執照前之投資戶，給付支票及現金，未入信託專戶，碩晟公司有提供2戶房屋為擔保，之後改另2戶房屋為擔保，同亦未入信託專戶，但其中一戶於變更擔保前已出售他

人)：

①我於105年間透過友人認識李太行，李太行向我介紹「海吉市」建案房屋，說明碩晟公司有1,200萬元資金需求並願意以「海吉市」建案房屋2戶（以1坪17萬元）作成買賣契約以為借款擔保，1年內可以完工還款，外加利息共456萬元，若到時候無法還款就以房屋作為抵償，李太行帶我前往「海吉市」建案樣品屋看看，我看完覺得不錯，我便於105年1月22日與李太行在民間公證人詹孟龍事務所(址設：新北市○○區○○路00號)簽立A1棟3樓及A2棟3樓2戶之房屋契約及附買回協議書，我當日交付李太行支票1,000餘萬元以及部分現金付清款項（因時間久遠，已忘記切確數字），約1年後交屋屆期李太行突然和我說，這2戶房屋都已經賣給別人，因此他提出用A7棟4樓及A7棟8樓2戶作為交換，李太行帶我前往該2戶房屋查看，我同意後與李太行於106年9月15日至民間公證人曾郁智事務所認證，並開立1,008萬9,000元支票作為擔保，後來遲遲無法交屋，前述李太行所開立的支票也無法兌現，李太行以各種原因推託，107年底李太行帶我到利嘉公司，說碩晟公司對利嘉公司有積欠工程款，要把我和李太行的債權轉到利嘉公司下，並開立2,200萬元本票作為擔保，當時李太行已擬好一份委託書要和利嘉公司簽立，李太行誣稱沒有帶印鑑須返回車上拿，就再也沒有回來，從此我再也無法聯繫到他，前述李太行所開立的本票也無法兌現。

②我不知道為何契約載明支付款項須匯入星展商業銀行信託專戶，李太行叫我直接將購屋款項交給他，我想說已經在公證事務所公證了很有保障，就直接交付現金及支票，而後來交換的A7棟4樓及A7棟8樓2戶之房屋契約也未登載板信商業銀行信託專戶，A7棟8樓於105年間已出售給他人，碩晟公司也沒有告知我。

10.證人廖秋平於警詢時證述如下及提出如附表五編號10.所示

之證據（見108他340卷四第155-158頁，碩晟公司取得使用執照前之投資戶，碩晟公司供提供2戶作為擔保，價金本有入信託專戶後又退出，105年李太行表示償還借款（尚未清償），故將廖秋平從信託專戶中退出，故其中供廖秋平借款擔保之房屋現已有人居住，但無產權（A7棟7樓），另一戶（A1棟7樓）李太行於106年間出售，但未告知廖秋平）：

①我於103年間透過友人林素敏介紹投資「海吉市」建案房屋，於105年10月11日我與林素敏以及許安蜜共同前往「海吉市」銷售中心，由李太行接待我們，李太行向我們表示若日後「海吉市」建案取得使用執照，也可以選擇將房屋回賣，碩晟公司願以每坪加價3萬元買回，當日許安蜜共同合購A7棟7樓及B3層49號車位，總價1,458萬，我們各須付總價3成的一半就是218萬7,000元，我當日開了150萬元支票當作訂金，其餘我以每個月約10萬元匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟建設有限公司00000000000000號帳戶，於105年10月15日我另外購買A1棟7樓及B3層45號車位，總價833萬，也是須付總價3成，當日我開了170萬支票當作訂金，剩餘78萬元匯入碩晟公司帳戶，除了簽立房屋契約外，尚簽立保證切結書，代表我們同意碩晟公司於取得使用執照後加價買回，若到時候我們要保留房屋則再把總價補足即可，105年李太行向我表示已取得使用執照並且開立4張半年後兌現的支票（110萬5,000元、85萬元、114萬6,150元、156萬2,100元，前兩張合計195萬5,000元我已繳交購屋款項的一半，另外一半款項李太行已經還給我了，後兩張合計270萬8,250元是加價買回的部分）予我要買回「海吉市」A1棟7樓及A7棟7樓房屋，屆期時我有拿去銀行兌現，但李太行叫我把已存入銀行的支票再取出，會再拿新的支票交換，但都遲遲沒有給我新的支票，並宣稱支票尚未兌現前合約都有效，目前李太行尚未清償欠我的款項，但A7棟7樓卻遭轉

賣，我上個月前往「海吉市」A7棟7樓查看，發現已經有人入住，但該住戶表示他也沒有辦理過戶，沒有該房屋之產權。

②在簽約時碩晟公司本來是要向星展商業銀行申請信託專戶，後來又改向板信銀行申請信託專戶，契約也沒有做修改，後來我又要求李太行將我匯入碩晟公司帳戶之款項匯入板信銀行信託專戶，但105年李太行買回「海吉市」A1棟7樓及A7棟7樓房屋時已將我從板信銀行信託專戶退戶，款項有退給我，因此目前我並非在板信銀行「海吉市」建案承購戶名單上，A1棟7樓另於106年間出售予他人碩晟公司沒告知我。

11.證人許桂淋於警詢時證述如下及提出如附表五編號11.所示之證據（見108他340卷四第177-179頁，101年購A5棟5樓，有入信託專戶，105年換購A1棟5樓，碩晟公司未辦理變更信託登記，後來板信銀行告知A1棟5樓碩晟公司於103年業與他人簽立契約）：

我於101年間因有購屋需求自行前往「海吉市」建案的銷售中心，由一位女業務接待我，但是我不知道她的姓名，也沒有聯絡方式，101年4月8日與該業務簽約以一坪16.5萬元購買房屋A5棟5樓1戶約46坪，B3層15號車位1個、總價805萬元，並以現金交付該業務20萬訂金，同日將30萬元簽約金匯入板信商業銀行北新分行信託專戶，後來碩晟建設公司定期寄送工地施工向片及繳款通知，我持續支付30至80萬元不等的工程款匯入板信信託專戶，於105年間因感覺A5棟5樓坪數不足，向碩晟公司的經理提出換大坪數的需求，該經理即允諾；要換給我一間52坪的房屋並要求我補122萬元，我便於105年3月4日以現金2萬元及中國信託銀行支票120萬元（票號：CI00000000）補了122萬元，該經理與我於105年6月1日在「海吉市」一樓簽訂新合約購買A1棟5樓1戶約52坪房屋，後於107年年底，板信銀行通知我房子可以辦理過戶，A1棟5樓於103年間已出售給他人，碩晟公司人員沒

01 有向我表示前述「海吉市」建案房屋已出售。

02 12.證人鄭建居於警詢時證述如下及提出如附表五編號12.所示
03 之證據（見108他340卷四第199-202頁，海吉士建案取得使
04 用執照前之投資者，借款2000萬，800萬入信託專戶，1200
05 萬入碩晟公司其他帳戶，以4間海吉市房屋為擔保，後增為
06 5間，換戶担保之A6棟8樓，碩晟公司業於106年間出售給他
07 人）：

08 ①我曾借款達2,000萬元並以「海吉市」建案房屋（均價每
09 坪10萬元）作為借款擔保予碩晟公司李太行，目前尚未還
10 款。

11 ②我於105年9月間透過友人周讚堂介紹投資「海吉市」建
12 案房屋，李太行向我開口有2,000萬元資金缺口，要以
13 「海吉市」建案房屋4間作成買賣契約以為借款擔保，宣
14 稱18個月內可以還款向我買回前述4間房屋，並同意若到
15 時候無法還款就以房屋作為抵償，並約定月息2.2%利
16 息，我同意後於105年9月24日與李太行簽立A1棟6樓、A1
17 棟9樓、A2棟13樓及A3棟7樓共4戶買賣契約及附買回契
18 約，我於105年9月26日將800萬元匯入板信銀行信託專
19 戶，1,200萬元匯入臺灣土地銀行中壢分行碩晟公司0000
20 00000000號帳戶；107年1月間李太行向我表示A1棟9樓有
21 人想買，要拿A6棟8樓跟我換，我同意之後於107年1月15
22 日與李太行簽立A6棟8樓買賣契約，我於107年1月16日先
23 將50萬元匯入板信信託專戶以保障我的權益，本來是要
24 等李太行把A1棟9樓的550萬元退給我，然後我再辦理退
25 戶並補500萬元至板信信託專戶A6棟8樓的部分，但是李
26 太行後來沒有把買回A1棟9樓的款項還給我，所以變成我
27 現在持有5間「海吉市」建案房屋買賣契約，而且目前未
28 能辦理過戶。李太行要求我一次將借款全部匯入指定銀
29 行，李太行表示若款項進入信託專戶要動用比較不方便，
30 因此經我同意後將部分匯入碩晟公司帳戶。A6棟8樓
31 於106年間已出售給他人，碩晟公司人員沒有向我表示前

述「海吉市」建案房屋已出售。

③原先是李太行欠缺資金並願意以「海吉市」建案房屋作為擔保，我考慮到建案每坪售價低於市價，如果未能如期還款也可以將房屋作為自住，因此我便同意出借前述2,000萬元。

13.證人祈為騰於警詢時證述如下及提出如附表五編號13.所示之證據（見108他340卷二第99-102、137-141頁，購屋者，入信託專戶，但因板信銀行債權轉讓給遠資公司，遠資公司聲請執行拍賣海吉市建案，故無法過辦理過戶）：

①我101年間購買「海吉市」A2棟5樓房屋（含B3層28號停車位）預售屋，總價698萬元，簽約時，房屋預定買賣契約書上明載我購買的海吉市是住家，但102年李太行以要換約為由，請我帶前述契約書去海吉市接待中心找他，李太行換約後，我當場檢視契約，發現契約書的第一頁「住家」被劃掉，變為「辦公室」，當場有向李太行詢問原因，李太行向我表示，這只是登記方式不同，登記成辦公室後，增值潛力更大，我信以為真，沒有繼續質疑李太行，後來因為變更設計時地主過世，交屋時間要延遲，李太行再通知我要換約，我當時有請他留一份影本給我，我願意提供給貴站參考。105年12月間，海吉市因使用目的為辦公室，卻以住宅名義登廣告，對外招攬，遭公平交易委員會以廣告不實開罰100萬元我才驚覺我要買住宅，卻被李太行騙，變成買辦公室，未來若交屋，我就變成使用目的不符的當事人，碩成公司副總何東山卻表示依照「基隆市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照辦法」搪塞我，說海吉市只有13樓，因此雖然目前是以辦公室作登記，但不需變更使用目的，仍可作住宅使用，但經我後續親自向基隆市政府市場管理科及建管科詢問，他們向我表示，海吉市的土地使用分區是市場用地，如果要變更使用目的為住宅使用，應符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，向基

01 隆市政府申請變更並取得核准同意後再依規定辦理建造
02 執照變設計，若作為住宅使用，將涉及用途不符，我因
03 此認定受到李太行、何東山等人詐騙。

04 ②我目前已付196萬元，這筆錢有存入海吉市板信商業銀行
05 信託專戶，該專戶經我查證，是以我的名字登記無誤。
06 但目前因為海吉市房屋建商向板信銀行及遠東資產管理
07 公司融資，海吉市遭設定之抵押權，就算我付清款項取
08 得A2棟5樓房屋（含B3層28號停車位）所有權，也沒辦法
09 塗銷前述抵押權，因此我不會再付款辦理交屋。

10 14.證人古美蘭（海吉市建案106年間之銷售員）於警詢、偵訊
11 及本院審理時證述如下及提出如附表五編號14.所示之證據
12 （見108他340卷三第315-324、327-335頁，本院卷三第67-
13 78頁，購屋者，未入信託專戶，已進住但尚未辦理所有權
14 移登記）：

15 ①106年9月間，我在李太行的邀約下，協助販售碩晟公司
16 興建之「海吉市」建案，擔任銷售員，我在102年8月20
17 日跟李太行購買海吉市A5棟13樓(含車位)，總價905萬
18 元，並陸續給付498萬元，後來在106年4月間，我向李太
19 行換約加價改買A1棟12樓房屋，房屋總價提高為998萬
20 元，同時因為要向銀行辦理房屋貸款，所以購買人更改
21 為我兒子黃韋力，但房子迄今尚未過戶。據我所知，當
22 初包含我在內的其他14戶，因為李太行說房子已經興建
23 完成，根本不必信託，以後就可以辦理過戶，這樣住戶
24 不用再多繳信託費用，包含我在內的住戶都相信李太
25 行，所以將購屋頭期款都匯到碩晟公司指定的帳戶，所
26 以到目前為止無法辦理過戶。

27 ②海吉市房屋無法辦理過戶因為李太行將房屋一屋多賣，
28 一直拿買賣契約書到處簽約，印象中在106年12月時，我
29 曾向李太行質疑海吉市是有700戶可以賣嗎，為何你一直
30 寫合約，當時李太行回答我是要借錢去周轉，我有提醒
31 他不可以將我們已購買的房屋再拿去借錢，這樣是一屋

01 多賣，李太行當時回答不會有這種情形，後來我才知道
02 李太行真的是一屋多賣，所以造成我們購買戶沒辦法辦
03 理房屋過戶。

04 ③向購買戶推銷房屋時，不將購買戶支付的頭期款存入信
05 託專戶內，而是存入碩晟公司指定帳戶，是因李太行要
06 求我直接向客戶表明房屋已成屋，所以頭期款直接存入
07 公司帳戶就好，就可以請代書協助辦理貸款及對保，不
08 用另外再花信託的費用。

09 ④我不知道碩晟公司與地主簽訂合建契約中規定「海吉
10 市」房屋每坪售價16萬元，但我在106年12月間看到李太
11 行一直在寫房屋買賣契約時，我當場質疑他根本沒那麼
12 多房子可以賣，為何要寫那麼多契約書，當時公司内部
13 就有人說李太行還有用一坪8萬元簽立買賣契約書去借
14 錢，因為時間已久，我忘了是誰告訴我的，但李太行確
15 實有向我提起把錢還掉後就沒事了。我認為是李太行騙
16 太多人，所以外面負債一大堆，造成房屋產權無法釐
17 清。李太行還曾經告訴我，房屋在沒有過戶任何人之
18 前，都不算是一屋多賣。

19 ⑤A2棟10樓已於105年12月20日賣予鄭明清、A5棟4樓已於1
20 05年7月19日賣予林德興，我會在106年11月12日及106年
21 12月24日賣予呂雅慧及陳建平，只是幫李太行銷售海吉
22 市房屋，李太行約拿10戶名單告訴我這些房屋都可以
23 賣，我根本不知道那些房屋已經有做過買賣。

24 ⑥我在106年12月間發現李太行一直在寫房屋買賣契約書，
25 我當時有質疑他，後來真正確認李太行一屋多賣情形是
26 在購買戶一一爆發無法過戶及入住的情形後，我才比較
27 確認李太行是一屋多賣，例如購買A6棟5樓的蔡佳傢，他
28 是在105年7月購買海吉市A6棟5樓，目前為止無法入住也
29 無法過戶，但我不是很清楚蔡佳傢的房子又被李太行賣
30 過幾手。

31 ⑦我做到106年12月25日發現有問題就離開了，是因那個時

01 候聖誕節我在掛燈，我就看到李太行拿了很多合約書在
02 蓋，我就和她開玩笑，你哪裡有這麼多房子可以賣，他
03 說寫合約書借錢，我說你這樣是一屋二賣，他和我說不
04 會啦，我只借錢而已，不是要賣屋。我只有那天看到，
05 那個時候看到他抱了一大疊的合約書，大約三十公分
06 高，所以我才會注意到，不然他拿一兩份我不會注意，
07 我和她說我的房子不要拿去賣掉，他說不會。我後來也
08 有和李太行說，不要一屋二賣，他說把錢還掉就沒事。

09 (五)碩晟公司以海吉市建案向板信銀行申貸建築融資2億8千萬
10 元，並與之簽訂碩晟建設有限公司及合建地主羅啟銘等24人
11 基隆市中山區仁德段、協和段案不動產信託契約書(見108偵
12 6754卷二第53-81頁)，與臺億建經公司簽訂建築經理業務委
13 任暨信託契約書，嗣因上開貸款之保證人漢暘及利嘉營造公
14 司陸續發生跳票，板信銀行即凍撥碩晟公司尚未動用之貸款
15 額度，足徵碩晟公司承造「海吉市」建案自有資金不足負債
16 過高：

17 1.碩晟公司於海吉市建案建築至第5層時向板信銀行申貸得
18 建築融資2億8千萬元，且碩晟公司與板信銀行簽訂不動產
19 開發信託契約，建築經理業務則與臺億建築經理股份有限
20 公司簽訂建築經理業務委任暨信託契約書，有板信商業銀
21 行授信約定書暨保證書(見108司執14092號卷三第83-91
22 頁)、不動產開發信託契約及台銀投資建築經理業務委任
23 暨信託契約書(編號:105TK1013)(見108偵6754卷一第272-
24 282頁)各乙份附卷可參。

25 2.板信銀行核貸碩晟公司建築融資條件如下(常務董事會議
26 決議情形暨交辦通知單，核准日期104年11月6日，見本院
27 卷四第351-353頁)：

28 ①額度：碩晟公司申請總額度新臺幣2億8千萬元整，含中
29 期擔保放款-建築融資新臺幣9千萬元整，中期放款-建
30 築融資新臺幣1億9千萬元整。

31 ②期間：1年6個月，得分次撥動，不得循環動用。

01 ③保證人：李之為、高福榮、何玉英及漢暘開發建設有限
02 公司。

03 ④擔保品：徵提擔保品位於基隆市○○區○○段000○○000
04 ○000○○○地0號為本案擔保品，土地面積合計371.47
05 坪，使用分區為市場用地，分行土地以每坪630仟元鑑
06 估，GAV=234,039仟元，NAV=233,411仟元，擔保貸放比
07 率為38.56%。

08 ⑤其他條件：

09 (1)動撥條件：

10 a. 基隆市中山區仁德段311、314、315、316-1、320-
11 1及320-3地號共六筆土地須依核准總額度1.2倍設
12 定首順位抵押權並信託予本行，且316-1、320-1及
13 320-3地號共3筆土地須於動撥後六個月內排除占用
14 並淨空，分行須拍照存查。

15 b. (借)須取得基隆市○○區○○段0000000000000000
16 000地號三筆土地所有權，及依核准額度1.2倍設定
17 首順位抵押權並信託予本行，或取得上述三筆地號
18 永久性之土地使用權同意書。

19 c. 徵提羅啟銘拋棄購買國有地優先權之同意書（須經
20 法院或公證人公證）。

21 d. 漢暘開發建設有限公司出具得對外做保公司章程及
22 董事會會議紀錄。

23 e. 徵提合建地主出具之同意書，該同意書需經法院或
24 公證人公證同意書內容如下：

25 ①同意提供土地作為(借)辦理建築融資之擔保品
26 ，並設定抵押權及信託予融資銀行，且融資金額
27 全部匯入(借)於融資銀行指定之信託專戶，作
28 為營建自籌款專款專用。

29 ②同意「本案未全數清償前，同意將未來分得建物
30 追加設定首順位抵押權予融資銀行，俟碩晟建設
31 有限公司於融資銀行借款清償後，再行分配」，

01 上述承諾條件須註記於信託契約條件中。

02 ③同意未來分配之房地於全部清償融資銀行借款後
03 就剩餘部分再行分配。

04 ④倘若（借）出現違反融資合約條款之情事時，同
05 意所提供之土地及未來分得建物均交由融資銀行
06 作債權確保之處分。

07 f. 徵提合建地主出具之擔保物提供同意書。

08 g. 徵提建經公司（限中國建經、合眾建經或臺億建
09 經）出具之預售屋買賣價金查核報告書（已售合約
10 總金額不得低於新臺幣400,000仟元且無一屋二賣
11 之情事）、最新之工程進度查核報告書及工程承包
12 商無欠款之查核。

13 h. 徵提營造廠及承包商出具工程無欠款證明，並經法
14 院或公證人公證。

15 i. 建照起造人變更為建經公司，約載建經公司應配合
16 本行以新建建物辦理抵押權設定，且在未經本行同
17 意下，不得與其委託人終止建經服務契約及信託契
18 約或任意變更起造人，惟因借戶違反本行借款契約
19 相關條件並經本行要求，建經公司應無條件配合將
20 建照起造人變更予本行。

21 j. 已售合約各期未收之工程款、新增預售屋款（訂、
22 簽、開及各期期款）均需存入本行信託專戶，得做
23 為建融自籌款使用，餘依相關信託法令規定使用辦
24 理。

25 k. 借戶代墊購買國有地基隆市○○區○○段000地號
26 及協和段205、207、208地號之價金須辦理特定金
27 錢信託，開立信託專戶，於取得使照後7日內存入
28 本行信託專戶。

29 l. 撥貸前高福榮出具承諾書，承諾俟本案取得使照後
30 購買之國有地基隆市○○區○○段000地號及協和
31 段205、207、208地號合計四筆土地，同意依核准

01 額度1.2倍設定首順位抵押權並信託予本行，此承
02 諾書需經法院或公證人公證。

03 m. 徵提營造廠出具「民法513條拋棄承攬人抵押權登
04 記請求權及預為登記請求權同意書」，及借戶、高
05 福榮、羅啟銘共同出具非經本行同意不得變更起造
06 人名義之切結書。

07 n. 徵提營造合約，建融額度不得逾營造總承攬成本六
08 成。

09 o. 建物興建中須投保足額營造工程綜合險，並變更本
10 行為受益人。

11 p. 徵提股東債權居次同意書。

12 (2)動撥方式：

13 a. 建融額度依工程進度逐期動撥（結構體50%、外觀1
14 5%、內裝15%、電梯及景觀工程7%、取得使照6%、
15 水電7%），授權分行核實動撥。

16 b. 每次動撥需徵提發提票，政府工務機關勘驗記錄
17 （若非屬主管機關勘驗項目，得以建築師出具工程
18 進度證明書正本替代）、營造廠前期無欠款證明
19 （首次動撥免付）、（建經公司出具之工案查核報告
20 並拍照存查，依發票金額匯付，其中25%由甲項額度
21 支應、60%由乙項額度支應，餘15%由建商自籌款支
22 應。

23 c.（借）自籌款分兩次匯入信託專戶，每次24,205仟
24 元，於本案首次動撥前匯入，自籌款用罄時，額度
25 停止動用，俟第二次款匯入後，始得搭配建融款使
26 用。

27 d. 動撥款項限匯入本行信託專戶，須依工程進度配合
28 建融自籌款逐期動撥，支付營造廠商利嘉營造有限
29 公司或請款承包商。

30 e. 支付營造廠商利嘉營造有限公司時其付款方式如
31 下：先匯入利嘉營造股份有限公司開立於本行備償

專戶內，由本行代匯付予利嘉營造下游包商，每期匯入款項其中15%得無條件轉入利嘉營造帳戶，餘85%需憑利嘉營造檢附之小包合約及發票由本行代匯付；若利嘉營造有限公司已支付工程款予小包，則須檢附發票、已付款憑證，且已支付小包工程款以本行匯出或以本行支票兌付者為限（小包須於本行開戶，掌握支付金流於本行），始得轉入利嘉營造股份有限公司帳戶免由本行代匯付。另小包之合約或發票得以訂單、報價單或計價單取代。

(3)建物總登完成時，在信託架構下將(借)（含已出售部分）及合建地主分得建物辦理追加設定首順位抵押權予本行後。始得授權信託部與建經公司辦理房地過戶予承購戶或返還地主與建商。

(4)辦理分戶塗銷時，以戶為單位，依授信額度佔總銷坪數比例之1.4倍及車位每座須還款本金600仟元，與買賣總價七成孰高加速還款，並授權分行摺發部分塗銷同意書。

(5)餘依分行申請條件及本行相關規定辦理。

⑥決議：徵提利嘉營造有限公司為本案連帶保證人，且利嘉營造有限公司須出具得對外做保公司章程及董事會會議紀錄。餘照案通過。

3.碩晟建設有限公司及合建地主羅啟銘等24人基隆市中山區仁德段、協和段案信商銀不動產信託契約書第1頁至第4頁內容略以（108偵6754卷一第242-270頁）：

緣甲（碩晟公司）、乙（羅啟銘等地主）雙方簽訂「合建契約書，「協議書」（詳附件一，以下稱合建契約），辦理座落基隆市○○區○○段0000000000000000地號及協和段205、207、208地號等7筆土地之開發興建（下稱「本專案」），又甲方為本專案開發之需要板信商業銀行北新分行（下稱「融資機構」）申辦建築融資，且甲、乙雙方為本專案土地興建建物工程之順利進行，完成地上建物所有權第一次登記及

01 清償「融資機構」之融資，及為甲、乙以預售屋買賣定型化
02 契約方式進行預售屋銷售，與預售屋承購戶（下稱「買
03 方」）簽訂買賣契約，甲、乙雙方茲委記丙方（板信銀行）
04 為本專案興建資金、土地之受託人，由丙方執行信託管理，
05 於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控
06 管，按工程進度專款專用，以利本專案順利興建完工及完成
07 建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應
08 記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約
09 保證方式一不動產開發信託」之相關規定。另甲方、乙方二
10 並與丁方（臺億建築經理股份有限公司）簽訂建築經理業務委
11 任暨信託契約書（下稱建築經信託契約，副本乙份應提供予
12 丙方留存）：委託丁方擔任本專案之建造執照起造人，為
13 此，立契約書人特訂立本信託契約書（下稱「本契約」）以
14 資共同遵守，約定條款如下。

15 第一條 信託目的及信託事務內容

16 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期
17 間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由
18 甲、乙雙方將本契約第三條第一項所定信託財產信託予
19 丙方，由丙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順
20 利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證
21 機制有關不動產開發信託之規定。

22 二、為使本專案興建資金（依第三條第二款定義）於信託存
23 續期間依本契約之約定專款專用，甲、乙雙方將第三
24 條第一項所定之信託財產信託予丙方，由丙方擔任受
25 託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土
26 地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支
27 出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲、乙
28 雙方同意委託丙方辦理下列事項：

29 （一）本專案興建基地產權之管理、處分。

30 （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用。

31 （三）信託專戶收支之帳務管理。

01 (四)依本契約約定，於甲方信託財產之限度內清償甲方
02 於本專案「融資機構」之融資債務，包含但不限於
03 本金、利息、違約金及融資相關開辦費、額度費、
04 訴訟費用、保險費等必要費用（以下簡稱融資債
05 務）。

06 (五)依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括
07 但不限於合併、分割及鑑界），信託登記及塗銷等
08 與本專案相關之其他登記事宜。

09 三、為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丁方就本
10 專案簽訂建經信託契約，由丁方擔任建造執照起造人
11 名義及本專案建物完工後第一次登記之信託所有權
12 人。建經信託契約之報酬或服務費用由甲方及丁方自
13 行議定，與本契約丙方依第十五條所收取之信託報酬
14 無涉。

15 第二條 信託當事人

16 一、委託人：甲、乙方。

17 二、受託人：丙方。

18 三、信託關係人：丁方；丁方依與甲、乙方二簽訂之建經
19 信託契約，受甲、乙方二委託辦理本專案起造權利信
20 託。

21 四、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲、乙
22 方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資
23 金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲
24 方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制
25 執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交
26 付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項
27 第二款之約定歸屬於買方。

28 五、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢
29 止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而
30 無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

31 第三條 信託財產

01 一、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲、乙
02 方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列
03 財產：

04 (一)本專案不動產：詳如附件二，不動產及其權利標示
05 權屬表，實際除面積及權利範圍以地政機關土地登
06 記簿記載為準。全案開發基地範圍為基隆市○○區
07 ○○段0000000000000000地號及協和段205、207、2
08 08地號等7筆土地。甲方另提供基隆市○○區○○
09 段0000000000000000地號等3筆土地信託予丙方管
10 理。

11 (二)興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買
12 賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣
13 價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等
14 自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專
15 案融資機構融資款項及甲方自有資金（下合稱「興
16 建資金」）。

17 (三)除本契約另有規定外，甲、乙雙方如欲追加信託財
18 產者，應向丙方提出書面申請，並經丙方同意後為
19 之。

20 (四)丙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損
21 或其他事由而取得之財產權。

22 二、為利丙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，
23 甲、乙方同意丙方於其營業處所開立信託專戶（下稱
24 「信託專戶」），用以存放本條第一項第（二）款所
25 定興建資金及本條第一項第(四)款取得之款項。丙方開
26 立本專案信託專戶內容如下：

27 (一)專戶A：為控管甲方之融資機構融資款、自備款自有
28 資金

29 1. 解款行：板信商業銀行北新分行

30 2. 帳 號：0000-0-0000000000

31 3. 戶名：板信商業銀行受託信託財產專戶

01 (二)專戶B:為控營甲、乙方承購戶買方所繳之不動產預
02 售款

03 1. 解款行：板信商業銀行北新分行

04 2. 帳 號：0000-0-0000000000

05 3. 戶 名：板信商業銀行受託信託財產專戶

06 (三)本契約簽訂完成後，甲乙方應通知已售承購戶應繳
07 之價金，及新承購戶所繳價金存入信託專戶B。

08 三、本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登
09 記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變
10 更本專案內容或增建之部分，係經丁方依建經信託
11 契約之受託人身分及本契約約定辦理所有權第一次登
12 記之建物。

13 四、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託
14 存續期間，甲、乙方不得要求丙方交付或返還全部或
15 部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他
16 人。

17 五、買方如係直接將價金交付予甲、乙方者，甲、乙方至
18 遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信
19 託專戶。甲、乙方未存入信託專戶之買方所繳價金，
20 非屬信託財產，應由甲、乙方自負其責。

21 六、除甲，乙方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，
22 買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟
23 其後買賣契約不成立或解除時，甲、乙方得檢附相關
24 證明文件，向丙方請求返還。

25 第四條 信託存續期間

26 一、本契約之信託存續期間為自信託契約簽訂完成日起算
27 為期二年，惟於期間內如信託目的完成時，本契約即
28 提前終止。信託存續期間經甲、乙，丙、丁方之共同
29 書面同意得予延長或提前終止，但本約另有約定者不
30 在此限。

31 二、本契約所稱信託目的完成，係指本專案完成建物所有

01 權第一次登記，由甲、乙方清償本專案各項費用【包
02 含但不限於各項應付稅捐、本專案所有相關費用、信
03 託報酬、「融資機構」之融資債務，與信託衍生債
04 務】後，依甲、乙方之指示或其他協議分配，於交付
05 房地予甲、乙方或甲、乙方指示將所有權移轉登記予
06 歸屬權利人後終止。

07 4.105年12月14日起漢陽公司合計跳票17張/金額29,644仟
08 元，其中16張/金額29,266仟元已辦理清償註記，餘1張/
09 金額378仟元尚未辦理清償註記。「利嘉營造」票信(10
10 5/12/14)，合計退票44張/金額19,538仟元，其中41張金
11 額16,971仟元已辦理清償註記，餘3張/金額2,567仟元尚
12 未辦理清償註記。據借戶表示，「漢陽開發建設」及「利
13 嘉營造」之退票均已辦妥清償註記，惟因資訊揭露時間
14 差，故仍顯示尚有部分退票未辦妥清償註記。因上開碩晟
15 公司之連帶保證人發生票信不良之情形，所以板信銀行就
16 碩晟公司尚未動撥之貸款額度加以限制，倘碩晟公司欲申
17 請續行動撥，應另案簽報核准，有板信商業銀行授信觀察
18 案件通報單(見本院卷四第327-332頁)、碩晟建設有限公
19 司(第1次授信觀察通報)審查部意見、板信商業銀行簽稿
20 會核單(見本院卷四第333)、財團法人台灣票據交換所111
21 年4月18日台票總字第1110001082號函暨附件碩晟公司(10
22 7年1月15日)、漢陽公司(105年11月30日)及利嘉營造公司
23 (105年12月12日發生退票)存款不足退票明細表(見本院卷
24 五第251-275頁)。

25 (六)碩晟公司出現鉅額資金缺口，為籌措週轉金，於漢陽公司支
26 票存款不足跳票及銀行凍結貸款額度後，猶將已列入上開不
27 動產信託契約帳戶內之房地(即附表二「已供借款擔保」欄
28 所示)，重複出售予附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人
29 (重複出售對照情形詳附表二、證據詳如附表三及附表四所
30 示)：

31 1.證人蕭明琴(附表二「重複售出」欄編號1.；附表四編

01 1.) 於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附
02 表四所示之證據（海吉市建案取得使用執照後之真實購屋
03 者，未入信託專戶，後查證款項進入李太行及張馨文私人
04 帳戶，蕭明琴稱包含其自己曾有3手購買蕭明琴所購買之
05 房屋，第一手為風雅公司【蕭明琴所購房屋信託登記在起
06 訴書附表左列編號1.、附表三編號1.風雅公司名下供為借
07 款擔保】，第二手為林月霞，見108他340卷二第17-21、8
08 1-82頁、本院卷三第136-141頁）：

09 ①106年6月間我因為家庭因素需要購買新屋，所以到中山
10 區舊家附近看到海吉市建案，當時銷售中心接待人員為
11 林小姐（全名及聯絡方式不知），我因為看到建案只剩
12 廚房還沒有擺放設備，其他內部隔間都已完工，且林小
13 姐說建案雖然是辦公大樓，但未來住戶再申請室內空間
14 維持六分之一做辦公用途，剩下空間做為住宅使用即
15 可，107年初即可完工入住辦理過戶我才會簽約購買A3
16 棟6樓(房屋建號:基隆市○○區○○段0000○號；房屋
17 門牌：基隆市○○區○○路00號6樓之6)房屋一戶打算
18 自住，房屋總價772萬元未加購車位。我於106年7月2日
19 至海吉市建案銷售中心（在建案對面）進行簽約，簽約
20 時依照林小姐指示準備30萬元訂金，該筆費用是向朋友
21 劉碧玉借支票支付，106年8月13日依約給付180萬元做
22 為簽約款，該次付款仍向朋友劉碧玉商借他所開立之兩
23 張支票分別為80萬元（票號:GX0000000）及100萬元（票
24 號:GX0000000），兩張支票當場交付張馨文，這兩張支
25 票因為我缺乏購屋經驗，沒有指定受款人也沒有註明禁
26 止背書轉讓，只是單純聽從林小姐指示準備180萬元。1
27 07年5月間古美蘭曾通知我，若我先簽切結書並且開立
28 本票及支付現金尾款，就可以先搬進去住，我當時因為
29 人在台中市工作所以沒有答應，但我知道有部分住戶就
30 在這時再支付部分款項進住海吉市，後來李太行於107
31 年8月5日邀集購買住戶召開會議，請住戶再給他一些時

01 間解決板信銀行和地主的問題便可以順利辦理過戶，期
02 間我們住戶有成立"碩晟海吉市"的LINE群組，李太行及
03 自稱李太行合夥人的侯州燕也在群組內，到107年12月
04 間因為建商遲遲不能交屋，我曾多次詢問我所購買的房子
05 何時可以交屋，但是李太行在群組內多半回答建案沒有
06 問題、公司會解決困難等等說詞應付，之後我獲悉海
07 吉市的產權抵押設定從板信銀行轉到遠資公司開始覺得
08 很奇怪，另外詢問一些朋友才知道我所購買的基隆市○
09 ○區○○路00號6樓之6為一屋三賣且我是第3個購買
10 人，但這時李太行還在群組內發文澄清沒有一屋二賣的
11 情形，我因為撥打李太行電話都無人接聽，所購買房屋
12 又無法交屋，才發現被騙。

13 ②我知道基隆市○○區○○路00號6樓之6第一賣購買人為
14 風雅租賃公司，而且所給付的購屋款項有進入信託專
15 戶，第二賣購買人為林月霞，我沒有他的連絡電話。銷
16 售中心人員不曾和我提及而我因為缺乏購屋經驗也不清
17 楚原來購屋款需要支付到信託專戶，我於108年2月間請
18 朋友劉碧玉詢問所開立的三張支票存款由誰兌領，才知
19 道款項進入張馨文和李太行的私人帳戶。

20 ③我購買的房子沒有登記在信託專戶，案發後才知道信託
21 專戶登記的是風雅租賃公司，購買前如果知道有這種情
22 形我就不會買了，因為可能會發生糾紛以至於無法過
23 戶，我認為碩晟公司應該要事先告知我這個情形。

24 2.證人蔡孟綺（附表二「重複售出」欄編號2；附表四編號
25 2.）於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附
26 表四所示之證據（海吉市建案取得使用執照後之真實購屋
27 者，未入信託專戶，已入住但尚移轉登記，所購房屋信託
28 登記在訴書附表左列編號2、附表三編號2.風雅公司名下
29 供為借款擔保，見108他340卷二第303-307、389-397頁、
30 本院卷三第149-157頁）：

31 ①105年底時，我去看「海吉市」房屋，認為「海吉市」

01 房屋已近完工，因我有換屋需求，決定購買「海吉市」
02 房屋A5棟7樓及地下三層的34號車位，當時與我接洽的
03 李姓業務員（名不詳）、何東山及李太行向我表示頭期
04 款3成，總價含車位為新臺幣（下同）970萬，我因資金
05 不足需賣房籌措頭期款，所以我跟李姓業務員、何東山
06 及李太行表示，希望能在舊房賣掉後就直接入住新房，
07 106年3月22日簽約時，李姓業務員及何東山有允諾我10
08 6年5月底即可入住，並表示因已是成屋希望我把頭期款
09 直接匯款到碩晟建設有限公司帳戶，我於106年3月22日
10 及106年9月8日分別匯款150萬元及70萬元至臺灣土地銀
11 行中壢分行碩晟建設有限公司000000000000號帳戶，另
12 外簽約當天有交付50萬元現金給李姓業務員，並有載明
13 在合約內，我當時有向李小姐及何東山表示，希望能匯
14 款到板信商業銀行的履約保證專戶，認為這樣對自己比
15 較有保障，但李姓業務員及何東山都向我表示「海吉市」
16 已經是成屋了，不用匯到信託專戶，何東山還說房子
17 都已經蓋好了，難道會跑掉嗎，且購買「海吉市」房
18 屋的人都是直接匯到碩晟建設有限公司帳戶，我信以為
19 真，即依李姓業務員及何東山的指示匯款，但到了107
20 年5月間都還無法入住，107年5月26日經我多次的催促
21 及爭取，我先生樂子帆才與李太行簽立交屋協議書，當
22 時李太行向我們表示因我有介紹我阿姨郭沛潔購買「海
23 吉市」房屋，所以給我優惠15萬元，僅收我頭期款的尾
24 款6萬元現金，所以我購買「海吉市」房屋及車位的總
25 價是955萬元，目前我已支付了276萬元，也已入住A5棟
26 7樓，但目前仍尚未將產權過戶給我，且經我向板信商
27 業銀行確認，A5棟7樓的信託保證專戶登記的是別人的
28 名字，就算我支付後續的尾款，我仍然無法取得A5棟7
29 樓的產權，我以此認定李姓業務員、何東山及李太行詐
30 騙我276萬元，且107年8月5日協調會時，李太行當眾簽
31 切結書承諾2個月內會處理像我這類未匯款到履保專戶

01 的承購戶的交屋問題，但107年底他們就避不見面，電
02 話也不接。

03 ②購買「海吉市」的A5棟7樓履約保證專戶由他人繳款登
04 記李太行在107年8月5日協調會當眾表示這是合法的，
05 他們是以「海吉市」房屋向他人抵押借款，履保專戶才
06 會登記成其他人的名字，但實際上根本不是這樣，當時
07 李姓業務員及何東山要求我不要匯錢到履保專戶的原因
08 根本就是為了要詐騙我的頭期款276萬元，之所以會連1
09 07年5月給的6萬元也算詐騙金額，是因為我仍未取得房
10 屋所有權，只要銀行想請我離開，我就必須搬走。

11 ③我簽約時不知道所購買的房屋在銀行登記的信託專戶是
12 風雅租賃公司的，如果知道的話我就不會，因為人家都
13 已經買下去了我怎麼還會買，縱使公司跟我說只是拿這
14 間房子向金主借款還清就可以過戶，我還是不會買，因
15 為這是我買房子很重要的考慮因素，碩晟公司應該要把
16 這種情形告訴我，應該要先把資金問題處理好我才敢
17 買，同時告知實情讓我們自己決定，我是因為碩晟公司
18 沒有事先告訴我，所以才簽約，我覺得我是被騙的。

19 3.證人蔡新清（附表二「重複售出」欄編號3.）於警詢、偵
20 訊及本院審理時分別證述如下及提出如附表四所示之證據
21 （海吉市建案取得使用執照後之真實購屋者，未入信託專
22 戶，前手購屋者為蕭竹芳，見108他340卷二第415-418、4
23 39-443頁、本院卷三第150-157頁）：

24 ①106年5月間我因有購屋需求與我太太一同前往「海吉
25 市」銷售中心，當初我進入接待中心是由古美蘭及何東
26 山接待我，何東山向我表示106年8月可以交屋，於106
27 年5月25日我與何東山在「海吉市」銷售中心簽約購買A
28 7棟9樓1戶，B3層16號車位1個，總價1,418萬元，何東
29 山要求我以現金支付頭期款，須匯入臺灣土地銀行中壢
30 分行碩晟公司000000000000號帳戶，我當場有問為何不
31 匯入信託專戶，何東山表示因為他賣我很便宜，1坪17.

01 5萬元是現金價，所以得匯入前述碩晟何東山指定的前
02 述碩晟公司帳戶，於106年6月間何東山向我表示碩晟公
03 司設有其他帳戶，我因此誤信何東山所言，於同日將訂
04 金匯入何東山指定的前述碩晟公司帳戶，於106年6月間
05 何東山向我表示即將交屋，要我匯第二期款，我便於10
06 6年6月23日匯款300萬元到前述碩晟公司帳戶，沒想到
07 於106年8月卻無法交屋，我主動前往海吉市「銷售中心
08 詢問，李太行向我表示106年10月可以交屋，但要求將
09 尾款付清，我因手頭現金不足，僅於106年9月11日及9
10 月20日分別匯300萬元及30萬元到前述碩晟建設有限公
11 司帳戶，沒想到於106年10月又無法交屋，我又前往
12 「海吉市」銷售中心詢問，李太行向我表示快可以交屋
13 了，要求我再付一點，我便於106年10月25日匯40萬元
14 到前述碩晟公司帳戶，後來遲遲無法交屋，李太行還一
15 直跟我要錢，我才驚覺可能被騙，而107年年底我的友
16 人周文良告訴我他也有購買「海吉市」房屋，他說他已
17 經入住，問我要不要搬進來「海吉市」住，當時碩晟公
18 司都聯絡不上，情況一團亂，我同意後周文良就帶我跟
19 鎖匠去將我所購買的屋號門鎖置換，於108年2月底我讓
20 我兒子蔡孟翰入住，該址為基隆市○○區○○路00號9
21 樓。何東山明知購屋頭期款應匯入信託專戶，卻騙我因
22 以較優惠之價格所以匯入公司帳戶即可，而且契約上亦
23 未載明購屋款項須信託專戶；李太行明知無法交屋仍以
24 各種言詞搪塞並向我要求款項，何東山及李太行顯然涉
25 嫌詐欺。

- 26 ②我購買時已經是成屋，我了解成屋的履約保證及預售屋
27 的信託是兩種不同的觀念，我在締約時碩晟公司並沒有
28 告訴我已經有人跟我買同一戶房屋，我認為我是受騙
29 的。我是用借錢的方式來買房屋，碩晟公司應該要告訴
30 我讓我考慮是否購買，因為我認為我買的房屋應該是乾
31 淨的，沒有人事先在信託專戶有登記，必須事先告知我

01 是因為買這樣的房子會有很多的問題。

02 4.證人黃美華（附表二「重複售出」欄編號4.；附表四編號
03 4.）於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附
04 表四所示之證據（海吉市建案取得使用執照後之真實購屋
05 者，未入信託專戶，房屋信託登記在起訴書附表左列編號
06 4.、附表三編號4.張崇慧名下供為借款擔保，見108他340
07 卷二第131-134、137-141頁、本院卷三第161-167頁）：

08 ①我是於106年6月13日簽約購買「海吉市」8樓之1(銷售
09 編號A5)及19號車位，我在之前同年6月6日即先行將訂
10 金新台幣30萬元，以現金在前述銷售中心付予何東山簽
11 收，同年6月9日依何東山告知之碩晟公司帳戶匯入70萬
12 元，同年6月16日再匯款至同一帳戶320萬元，我在支付
13 前述金錢前，何東山及林小姐告訴我，我所購買之房屋
14 將於同年7月間就可以過戶給我，結果屆期因我為了搬
15 入該房屋，所以我就一再向何東山及林小姐詢問原因，
16 該二人告訴我該公司與板信銀行有債務糾紛而未能順利
17 辦理過戶，續由該公司銷售人員古美蘭繼續與我聯繫，
18 因前述債務糾紛而產權被某資產公司接手，所以迄今我
19 仍未搬入我所購買的「海吉市」房屋，為此向板信銀行
20 詢問，該銀行告訴我所購買單位登記的名字並不是我，
21 因為個資法問題該銀行也未告訴我，所以我認為我購買
22 該海吉市房屋有被一屋二賣之詐欺情事。

23 ②我是依照前述何東山指示匯到該台灣土地銀行帳戶，我
24 根本不知道有板信銀行信託專戶。另因為購買前述「海
25 吉市」房屋與我相同之受害者很多，經由這些受害者組
26 成LINE群組訊息，我才知道很多購屋人與我前述受害狀
27 況相同，經向板信銀行詢問，才知道受害者所購買的房
28 屋產權根本就登記給他人。我有因購買「海吉市」房屋
29 產權登記給他人之事，向碩晟公司人員詢問，107年7月
30 間，李太行為前述未能交屋之事找購屋人開協調會，當
31 場購屋人就向李太行詢問為何會有所購買房屋產權登記

給他人之事，李太行當場回答是因為向他人借錢，而將我們這些受害之購屋人應有之產權抵押給債權人，只要把錢還清就可以將產權還給應有之購屋人，並當場簽立切結書，且表示他在107年11月前若未能將債務解決把產權過戶給我們就任由我們處置。

③我購買房屋時不知道有信託專戶，碩晟公司是給我非信託專戶匯入購屋款，在介紹房屋時碩晟公司說已經是成屋，預售屋才要進信託，在簽買賣契約時不知道前面還有一個張崇慧，如果知道哪會跟他買倒貼我都不要，因為這很有糾紛，前面有一個人我怎麼過戶，怎麼搬進去住，碩晟公司不就等於一屋二賣，所以在簽約時，在我前面是不是有另一個購屋者是我決定要不要買房的重要考量，我的想法很單純，我拿錢買房子房子是要乾淨的，有糾紛住起來不安心，建商說如果事先告訴我這種情形我就不會買，建商更容易周轉不靈，那是建商的問題，因為我們辛苦買房子是為了我兒子結婚讓他住，結果拖到現在兒子都還沒買房子沒辦法順利結婚，所以我認為碩晟公司賣房子給我應該事先告訴我，在我前面還有登記張崇慧，碩晟公司沒有告訴我就是我在騙我。

5.證人郭沛潔(附表二「重複售出」欄編號5.)於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附表所示之證據(海吉市建案取得使用執照後之真實購屋者，未入信託專戶，房屋信託登記在起訴書附表左列編號5.、附表三編號5.何玉英名下供為借款擔保，郭沛潔已入住但未辦理所有權移轉登記，見108他340卷二第285-288、389-397頁、本院卷三第167-173頁)：

①106年8月間我姪女蔡孟綺向我表示有購買「海吉市」房屋，她覺得不錯，邀請我購買，我便至「海吉市接待中心，當時是一位林小姐(名不詳)與我接洽，在我決定購買後，由碩晟公司經理何東山與我簽約，購買A5棟10樓及B3層1號車位，總價1,000萬元，何東山要求我先付

現金300萬元，我於106年8月11日以基隆一信本行支票號:AW0000000)支付50萬元訂金，於同年8月18日以基隆一信本行支票註明簽收該300萬元，但未說明何時可以交屋，後來遲遲未交屋，我多次詢問何東山，何東山就叫我告碩晟公司實際負責人李太行，李太行都避不見面，何東山便叫我直接入住所購房屋，於107年8月1日我經何東山取得A5棟10樓鑰匙、簽立交屋協議書及本票700萬元後開始裝潢，於107年8月間李太行曾於「海吉市」召開協調會，說明會解決債務問題讓跟我一樣無法過戶的購屋者順利交屋，當場有購屋者質疑碩晟公司債務問題為何要讓購屋者簽立本票，要求返還，隔日李太行把所有購屋者的本票返還，我也拿到我簽立之700萬元本票，我於107年9月15日入住，該房屋址即為我目前的居所基隆市○○區○○路00號10-1樓，我願提供我前述之支票影本及契約節本等供貴站參考，但是我所購房屋目前仍無法交屋所有權人仍為臺億建經公司。

②我當時有質疑何東山為何我支付之購屋款項300萬沒有匯入信託信託專戶，何東山向我表示成屋已經不適用信託專戶，要求我現金交付300萬元。

③購屋前不知道在前面已經有何玉英信託登記在同一間房子，我有要求購屋款入信託專戶，但碩晟公司說房子都蓋好了不用入信託專戶。如果在締約時就知道我買的房子有登記何玉英的信託專戶，我就不會購買，因為已經有人買了，我就不會去淌混水，在我之前有無其他人信託登記這件事是我決定要不要買這間房子重要的考量因素，對於李太行說他還何玉英錢然後把何玉英的帳戶退掉換成我就好這些事情我不知道，但我覺得碩晟公司就這些事情應該事先坦白，我就不會買。

6.證人周文良(附表二「重複售出」欄編號6.)於警詢及本院審理時分別證述如下及提出如附表四所示之證據(海吉市建案取得使用執照後之真實購屋者，未入信託專戶，房屋

01 信託登記在起訴書附表左列編號6.、附表三編號6.侯州燕
02 名下供為借款擔保，見108他340卷四第281-286頁、本院
03 卷三第173-181頁）：

04 ①我認識張馨文、李太行、古美蘭、侯州燕及何東山，與
05 前述等人沒有私人恩怨，但我及曾世村有向李太行及侯
06 州燕購買海吉市的房屋，但該二人以多種理由遲遲不交
07 屋，106年9月至107年間詐騙我及曾世村總計金額2億70
08 0萬餘元，曾世村107年5月間已至基隆地方法院聲請裁
09 定，碩晟公司積欠1億5,000萬元購屋款項及其他借款，
10 另曾世村又以侯州燕等人開立的碩晟公司票據，在107
11 年9月向基隆地方法院聲請票據裁定5,700餘萬元。

12 ②106年9月間因為世一公司要購買辦公室，我及曾世村經
13 林猷強介紹認識碩晟公司董事侯州燕，與侯州燕談定以
14 每坪17萬元、總價1481萬元價錢，購買海吉市A7棟11樓
15 作為世一公司辦公室，並登記在世一公司名下，106年9
16 月20日簽約時，李太行、侯州燕與我及曾世村談定以現
17 金支付購屋款，碩晟公司須在107年1月31日完成過戶、
18 交屋，當時我和曾世村要求以履約保證方式購屋，但侯
19 州燕及李太行向我們表示房屋使用執照已經下來，馬上
20 就可以過戶，若以現金支付，他們願意以每坪17萬元的
21 低價出售房屋，希望我們以現金支付購屋款，我及曾世
22 村當時信以為真，相信侯州燕及李太行會依約在107年1
23 月底前將房屋過戶，所以就在106年9月20日簽約當日以
24 現金支付1,381萬元頭期款，並約定100萬元於交屋之後
25 再行支付，我認為侯州燕及李太行在簽約時就已知道房
26 屋並無法在約定日期交屋，我及曾世村107年2、3月間
27 才知道該不動產自始就登記在侯州燕名下，侯州燕及李
28 太行單純就是要詐欺金錢。

29 ③除前述侯州燕以房屋詐欺1,381萬元外，106年10月間，
30 侯州燕及李太行向我表示碩晟公司資金有缺口，公司尚
31 有餘屋可讓我選購，如果我放棄用履約保證，且以現金

01 支付購屋款，可以以每坪13萬元的低價格出售給我，並
02 保證一定會交屋給我，我當時信以為真，就挑選A7棟5
03 樓、A6棟5樓、A6棟12樓計3戶，並以2,200萬元現金一
04 次付清這3戶購屋款，並簽訂買賣契約書，106年12月
05 間，侯州燕及李太行又再向我及曾世村表示前述房屋過
06 戶遇到林猷強及渠親屬等6位地主刁難，不願意簽立過
07 戶信託旨意書辦理過戶，如果曾世村願意借款620萬餘
08 元支付地主合建分配款，即可辦理過戶給我，碩晟公司
09 才可向板信信託銀行請領資金，也可將前述曾世村借出
10 的地主合建分配款還給他，因為我認識地主林猷強，我
11 確認過前述事情的真實性後，曾世村就答應幫碩晟公司
12 處理620萬元代墊款，讓地主同意於過戶信託旨意書上
13 蓋章，但侯州燕事後又表示因為板信銀行有內鬼要吃下
14 海吉市物件不願意過戶且已找到益航股份有限公司準備
15 核貸4.8億元，要清償板信銀行債務，使板信銀行同意
16 過戶，但這期間碩晟公司不能跳票，否則益航公司就不
17 會同意核貸，我和曾世村為了讓我們之前購買的房屋可
18 以順利過戶，所以陸續代墊碩晟公司的資金缺口，我們
19 分別代墊多少我已經忘記了，但前述曾世村向基隆地方
20 院聲請本票裁定5,700萬元，都是在這段期間所支付，
21 侯州燕及李太行為了取信於我和曾世村，還在107年3月
22 21日將海吉市1樓商場經營權35%公證給曾世村，我認為
23 侯州燕及李太行明知海吉市房屋無法交屋，卻持續以低
24 房價詐騙我及曾世村以現金購屋，後續又以碩晟公司有
25 資金缺口，若不償還則無法申請益航公司貸款，也無法
26 交屋為由、誘騙我及曾世村為了保全先前現金支付的購
27 屋款，而同意代墊碩晟公司欠款。

- 28 ④107年5、6月間，我及曾世村向侯州燕和李太行要求若
29 不將房屋過戶，就必須償還前述借款及購屋款，但李太
30 行及侯州燕明知無償還能力，為了應付我和曾世村，又
31 陸續以無償方式，與我簽立A1棟8樓、A3棟4樓、A7棟8

樓、A7棟10樓共4戶房屋買賣契約書，另與曾世村簽立A1棟9樓、A1棟10樓、A4棟5樓及A7棟4樓共4戶房屋買賣契約書，合約上簽的簽約日期、價金都是侯州燕亂寫的，且侯州燕向我和曾世村表示前揭房屋可以過戶時，就會過戶給我和曾世村，償還我們的借款，但實際上這些房屋，早就已經有信託給其他購屋民眾，侯州燕、李太行當時還騙我們這些只是人頭，並非真的購屋民眾，107年7月7日侯州燕、李太行又為取信我與曾世村，與曾世村簽立A7棟11樓(28號11樓)，與我簽立A6棟5樓(28號5樓之2)、A6棟12樓(28號12樓之2)交屋協議書，並交該些房屋的鑰匙交給我和曾世村，但我取得鑰匙的兩棟房屋，在我要入住時，發現該二房屋已遭人入侵、換鎖，我打電話向侯州燕、李太行反映，他們都不接電話搞失蹤，我事後才知道購屋民眾並非人頭，而是前揭房屋遭李太行及侯州燕二賣。

- ⑤當初購買房屋是用世一公司名義購買房屋作為辦公室使用，締約時不知道房子已信託登記在侯州燕名下，也不知道碩晟公司跟板信銀行有信託專戶，房子已經蓋好，碩晟公司要我匯到非信託專戶的帳戶，如果在訂約時知道已有侯州燕信託登記我不會購買，我要買的是乾淨的房子，碩晟公司應該如實告知房子有信託登記的事情，如果有告知我就不會買，後來我又跟碩晟公司買了3戶，因為他們說用現金支付可以以每坪13萬元出售，且保證交屋，所以我有買得比較便宜，後來這3戶沒有過戶也沒有還錢給我。我一開始有協助碩晟公司解決資金缺口的情況，後來發現他們沒有講實話，他們資金缺口應該有20億，因為有一次有一個叫平安的債務人，平安打給我我從基隆趕到內湖，他坐在平安的前面，光是當場我親眼所見寫出來的債務金額就寫了15億多，我有看了一下，其中甚至還沒有包括欠我的債務，我實際借他的總共將1億2,000萬元。不記得碩晟跟板信借建築融資

01 之前借給碩晟公司多少錢了，但是海吉市建案沒有辦法
02 過戶是因為李太行自有資金不足負債過多。李太行為了
03 要集資大量簽買賣契約，然後用較低的價格出售房子，
04 我買第一戶時是用17萬現金，再來他跟侯州燕來找我就
05 以一坪13萬元3三戶賣我作為誘因，事實上他無法履
06 約，是為了要取得我的錢。

07 7.證人呂雅慧(附表二「重複售出」欄編號7.；附表四編號
08 7.)於警詢、偵訊及本院審理時分別證述如下及提出如附
09 表四所示之證據(海吉市建案取得使用執照後之真實購屋
10 者，未入信託專戶，房屋信託登記在起訴書附表左列編號
11 7.、附表三編號7.鄭明清名下供為借款擔保，見108他340
12 卷二第7-10、75-79頁、本院卷三第183-187頁)：

13 ①我於106年9月間購買海吉市A2棟10樓(門牌號碼：基隆
14 市○○區○○路00號10樓之5)房屋1棟及B3層停車位，1
15 06年11月12日與古美蘭簽約，總價1,000萬元，先支付
16 訂金2萬元由古美蘭收受，170萬元匯入碩晟公司板信北
17 新分行00000000000000號，另28萬元亦交由古美蘭收
18 受。當時古美蘭說107年2月間即可入住，後來又以種種
19 原因告訴我無法搬入，直到107年8月間我就接到海吉市
20 購屋人組成的Line群組(名稱忘記了)要召開說明會的
21 通知，該說明會於107年8月5日由李太行主持，會中李
22 太行公開表示需要給他2個月的時間處理該公司與板信
23 銀行之間的債務問題，並承諾在107年10月間再告知購
24 屋人等處理該筆債務的情形，其後李太行一再透過前開
25 群組通知購屋人等他會處理，但迄今海吉市產權又變為
26 遠資公司接管，仍然未解決購屋人的產權問題，除了少
27 數購屋人先搬進去住之外，其他購屋人則因碩晟建設有
28 限公司將門鎖換掉，無法搬進去居住，我認為我是被碩
29 晟建設有限公司李太行等所欺騙。

30 ②我的部分不清楚有無所購買的房屋又再被賣給其他人，
31 但是據蔡家豪告訴我他向板信銀行查詢，他所購買A6棟

01 5樓預售屋另被賣給周文良，至於詳情我不知道。支付
02 之購屋款項萬沒有匯入信託專戶，他們告訴我本來房屋
03 訂價1坪萬元，但以現金及匯入板信銀行北新分行碩晟
04 公司的方式會有較優惠的價格。我聽蔡嘉偉說我買的房子
05 被賣給別人。去年的詳細時間我忘記了，房子已經進
06 不去了。古美蘭說財務有問題，所以遲遲無法過戶。房
07 屋有一屋多貸及一屋多賣之情形。李太行8月5號開說明
08 會，說要我們給他一點時間，他要和板信溝通，再和我
09 聯絡，最後就沒消息了。

10 ③我在購屋時沒有人告訴我，在我之前房屋登記在鄭明清
11 名下，當時帶我看房子的是古美蘭，他跟我說過幾個月
12 就能交屋了，如果我知道在我之前房子已有人登記信託
13 專戶，我根本不會購買，因為我買房子是要自住，如果
14 前面有人買我根本就不會再買，至於李太行說前面信託
15 登記的人只是他借款的擔保，還款之後替換就可以過
16 戶，那他在締約當下也應該先告訴我，這是我的權利，
17 要不要買是我的事情，這是我很重要的考量因素。

18 8.證人陳建平(附表二「重複售出」欄編號8.)於警詢、偵訊
19 及本院審理時分別證述如下及提出如附表四所示之證據
20 (海吉市建案取得使用執照後之真實購屋者，未入信託專
21 戶，房屋信託登記在起訴書附表左列編號8.、附表三編號
22 8.林德興名下供為借款擔保有入信託專戶，見108他340卷
23 二第363-367、399-401頁、本院卷三第187-191頁)：

24 ①106年10月間因我有換屋需求，我和我太太鄒庭芸去看
25 「海吉市」房屋，認為「海吉市」房屋已近完工，決定
26 以我太太鄒庭芸名義購買「海吉市」房屋A5棟4樓及地
27 下三層的53號車位，總價含車位為1,075萬，當時與我
28 接洽的古美蘭向我表示能付就多付一點自備款比較好跟
29 建商議價，我因資金不足所以我說我最多只能付到2
30 成，最後我們協議含代書費先付235萬元，當時古美蘭
31 有允諾我107年4月間即可入住，並請我先給她5萬元作

為小訂，簽約時再將頭期款以現金30萬元交付給她及匯款190萬元到張馨文帳戶，另外再以現金支付代書費10萬元，我有質疑為何要將購屋款項匯到張馨文帳戶，古美蘭表示張馨文是碩晟公司的負責人，所以匯到張馨文帳戶等同於匯到碩晟公司帳戶，我因缺乏購屋經驗及相關知識誤信古美蘭所言為真，於106年12月24日在「海吉市」銷售中心與古美蘭及銷售公司的2位男性(姓名不詳)簽約時交付35萬元現金給古美蘭，隔幾天後又匯款190萬元到張馨文帳戶，但古美蘭稱碩晟建設有限公司之印章不在「海吉市」銷售中心，改天再補收據予我，後我因看到「海吉市」房屋將屆107年4月古美蘭允諾之交屋期，但沒有完工跡象，便於107年2月12日到「海吉市」銷售中心詢問古美蘭，古美蘭說碩晟公司那邊好像有糾紛，說交屋期要等，並將前開我支付款項之收據交予我，於107年8月間李太行曾於「海吉市」召開協調會，說明會解決債務問題讓跟我一樣無法過戶的購屋者順利交屋，後來遲遲未交屋，我又多次打電話詢問古美蘭（電話：0000-000000），古美蘭僅表示碩晟公司有狀況，她也無法得知詳情，後來陸續有住戶搬入，古美蘭告訴我要趕快搬進去住，古美蘭當時有說還需要我再交付一些款項，但沒說金額，我則說我已經沒有現金拒絕支付，古美蘭便說她要跟碩晟公司幫我爭取，於107年9月13日古美蘭與我簽立交屋協議書並交付A5棟4樓鑰匙，但停車場尚無法使用，我於107年12月間搬入，該址即為我現居所基隆市○○區○○路00號4樓之1，後於108年1月3日遠資公司便派人開始駐守「海吉市」，阻止其他購屋者入住。目前碩晟公司仍尚未將產權過戶給我，我認為應該是我當初購買時碩晟公司資金就有狀況，才會讓古美蘭交代我將購屋款項以現金及匯到張馨文帳戶等方式支付，以此詐騙我235萬元，甚至還一直叫我多付一些款項才能入住，但房屋又不能過戶，顯然

01 李太行及古美蘭有詐欺嫌疑。

02 ②古美蘭未主動告知我信託專戶的事情，僅告訴我交付現
03 金給她及匯入張張馨文帳戶，且契約也未載明款項須匯
04 入信託專戶，且我聽說之前購屋契約仍有載明款項須匯
05 入信託專戶，顯見李太行及古美蘭有詐欺嫌疑。

06 ③訂約時不知道我所購買的房子上面已經信託登記給林德
07 興，我不相信碩晟公司說這是借款，只要還林德興欠款
08 就可以更換信託登記人，碩晟公司有債務糾紛我不敢購
09 買這樣的房子，碩晟公司應該在我訂約的時候就把這種
10 情形告訴我，這是我購屋時的重要考慮。

11 9.證人何志雄(附表二「重複售出」欄編號9.；附表四編號
12 9.)於警詢及本院審理時分別證述如下及提出如附表四所
13 示之證據(海吉市建案取得使用執照後之真實購屋者，未
14 入信託專戶，已入住但未辦理所有權移轉登記，房屋信託
15 登記在起訴書附表左列編號9.、附表三編號9.林德興名下
16 供為借款擔保，見108他340卷四第107-110頁、本院卷三
17 第191-194頁)：

18 ①106年12月間我的友人周文良向我表示有購買「海吉
19 市」房屋，並推薦我購買，因此於107年1月間我前往
20 「海吉市」銷售中心了解，李太行及古美蘭接待我的，
21 他們2人表示於107年3月間可以過戶，我便於2天後前往
22 該銷售中心與李太行簽約購買A6棟9樓及B3層車位，總
23 價880萬元，李太行向我表示須先以現金支付頭期款300
24 萬元，我因未曾有購屋經驗，便依李太行指示於107年1
25 月15日匯款至李太行指定帳戶(臺北富邦銀行中壢分行
26 張馨文000000000000號帳戶)，於107年3月間碩晟公司
27 沒有發給我任何可以過戶的通知，我就直接到「海吉
28 市」銷售中心詢問，古美蘭說會請李太行回覆，但後來
29 回覆我的是1位侯小姐(電話：0000-000000)說因內部
30 因素要延期至107年5、6月才能過戶，但允許我先行裝
31 修所購房屋，後來到107年5、6月仍未能過戶，我就到

01 「海吉市」銷售中心詢問，後來由何東山同意讓我先搬
02 入，並於107年6月2日跟我簽立交屋協議書，亦要求我
03 簽立580萬元本票俟過戶完成再將本票還予我，於107年
04 6月間我被邀請加入由購屋者組成的LINE群組「中華路2
05 8號」，陸續看到群組討論大家都沒有過戶完成才驚覺
06 可能被李太行等人詐騙，於107年約7、8月間李太行與
07 侯小姐於「海吉市」召開協調會，承諾2個月內會辦理
08 過戶，當場有購屋者要求李太行返還我們簽立的本票，
09 數天後我有前述簽立580萬元本票，於107年11月間我所
10 購屋號裝潢好後我即入住、該址即為我目前住所基隆市
11 ○○區○○路00號9樓之2，但後來遲遲未能過戶，也聯
12 絡不到公司員工。

13 ②我因未曾有購屋經驗，不清楚相關的知識，誤信李太行
14 所言須將購屋款項300萬匯入他指定張馨文帳戶，且契
15 約亦未載明購屋款項須匯入信託專戶，顯見李太行有詐
16 欺嫌疑。

17 ③訂約前不知道所購買的房子已信託登記在林德興名下，
18 如果知情就不會購買，所以在締約之前應該先告訴我這
19 個狀況，至於李太行說這是借款，雖然有信託登記，如
20 果他還款仍然可以替換成我的名字，這是他的問題，我
21 覺得我被騙，因為在我前面有一個林德興信託登記，而
22 買房子不能過戶。

23 (七)按刑法第15條第1項規定：「對於犯罪結果之發生，法律上
24 有防止之義務，能防止而不防止者，與因積極行為發生結果
25 者同。」此即學說上所稱之「不純正不作為犯」，行為人以
26 消極不作為方式達到通常須以積極作為方式才能實現的犯罪
27 構成要件，亦即行為人基於其「保證人地位」而負有防止結
28 果發生之義務，而行為人卻以與積極作為等價的消極不作為
29 方式，導致了不法構成要件結果的發生。復按刑法第339條
30 之詐欺罪，其成立固以行為人有施用詐術之行為為必要，然
31 所謂詐術行為，不以積極之語言、文字、肢體、舉動或兼有

之綜合表態等為限，其因消極之隱瞞行為，致使被害人陷於錯誤，亦包括在內；若行為人有不法所有之意圖，而故意隱瞞部分事實，致使被害人誤信，行為人則於相關行為過程中伺機或其後截取財物或不正利益，該消極的隱瞞行為，自屬詐術行為之一種（最高法院90年度台上字第7781號判決意旨參照）。是「不作為詐欺罪」之成立，應以有作為之義務為前提，即依法律有義務或因自己之行為有防止結果發生之義務者，竟違背此義務，故意不告知，利用對方繼續陷於錯誤之狀態，使為財物之交付者即足當之。又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（最高法院31年上字第2324號判決、86年度台上字第5904號、97年度台上字第1053號判決意旨參照）。

1.李太行知悉碩晟公司財務困難，需向民間調借鉅額款項，利息高達月息2至3分，擔任負責人之漢暘公司已於105年1月30日發生跳票之債信不良情形，且對外出售如附表二所示之海吉市房屋已提供作為附表二「已出售或供借款擔保」欄所示債權人之担保，並計入板信銀行信託專戶，上開情事對於之後購買海吉市房屋之買受人恐因碩晟公司財務惡化而與債權人發生糾紛，至無法依約行買賣房屋之義務，亦即有高度債務不履行之虞，依民法第148條第2項、消費者保護法第4條及第5條之規定，李太行即負有告知購屋者有關碩晟公司上開經營財務惡化及所出售之房屋已提供其他債權人為擔保之情形，俾使購屋者明確知悉而決定是否承購：

①民法第148條第2項明定：「行使債權、履行債務，應依誠實及信用之方法」，此條所規定之「誠信原則」，向來被視為係實現公平正義的最高指導原則。雖然於我國學說實務上，為了使「保證人地位」限定刑罰的機能得以發揮，而認為「誠信原則」並不適宜廣泛地作為告知或說明義務之來源，但是一般均仍肯認於「例外」情況

下，直接出於誠信原則，亦足以構成居於保證人地位而負防止義務之法理由，該防止義務，於定型化契約尚未締結契約時，若是某項事實對於契約相對人（即潛在之被害人）具有特別重要性，更應予凸顯。蓋定型化契約之要約者（包括其經營者），其與消費者，明顯處於地位不對等之情形，要約者（包括其經營者），因其高社經地位之形象，相對人於締約時，較諸一般交易，更易因要約者之形象而為締約，此時要約者（包括其經營者），因已久享高社經地位所有之利益，且一旦違約，所影響之層面，較一般交易廣，該要約者（包括其經營者）即應負較高之告知義務。

②承上，企業經營者與消費者之間的「資訊不對稱」之現象，更係法律規範所欲積極導正者，此觀消費者保護法第4條規定：「企業經營者對於其提供之商品或服務，應……維護交易之公平，提供消費者『充分與正確之資訊』……」，即係基於此等法律精神，以保護消費者權益。是以，當資訊「極端」不對稱時，尤其當消費者對於自己獲取資訊一事，並無「期待可能性」時，亦即消費者並無能力及可能性，自我負責地為維護自身交易利益和取得必要的資訊基礎時，法律上即會認為企業經營者負有告知、說明之義務。

③承前所述，碩晟公司與地主合建推出「海吉市」建案，於新建期間即對外出售房地，並與板信銀行訂立不動產信託開發契約，以確保「海吉市」建案能興建完成，就此而言，碩晟公司符合消費者保護法第4條企業經營者之要件，而就購屋者而言則合於消費者保護法消費者之定義，故碩晟公司是否能依簽訂之買賣契約履行交付房地之義務對購屋者而言益形重要。惟而購屋者在訂立購屋契約前，就企業財務狀況能否依約履行，除有其他強制公開之規定外，並無任何方法可以加以檢驗，亦即購屋者在締約前並無能力或可能性，為維護自己利益獲

01 取必要之資訊，是故碩晟公司之財務狀況若已甚為困
02 窘，欲依約履行提供義務，已因無足夠可變現資金支應
03 而顯有困難時，當認為企業經營者負有說明、告知之義
04 務。

- 05 ④查碩晟公司在與地主合建推出「海吉市」建案前後，資
06 金嚴重不足而向民間以高額利息借款支應之情形，此業
07 據李太行、張馨文、候州燕、王怡茹、劉雲英、李俊德
08 (因受讓板信銀行債權，依理，為衡量受讓債權是否
09 有利可圖，勢必清查碩晟公司債權債務情形，故其證言可
10 信度高)、附表三及附表五所示等人證述在卷，至堪認
11 定，故碩晟公司興建「海吉市」建案銷售情形不佳，多
12 為高額借款之紅單交易(依李俊德證述，清點結果，共
13 可出售77戶，其中71戶為紅單交易)，此外，就「海吉
14 市」同一房號房屋復有反覆訂立買賣契約，或為借款擔
15 保，或為真正購屋者，碩晟公司雖藉此方法取得營運週
16 轉金，但利滾利之下，利息負擔益形沈重，財務缺口更
17 加大。「海吉市」建案建築至第5層時，雖獲得板信銀
18 行建築融資2億8千萬元，然目前銀行借貸建築融資之原
19 則，建商所需之建築資金，有資金用途限制，所以只能
20 依建築進度撥款，且須檢具建造單據並經建築經理公司
21 審查屬實，始能動撥貸款及在信託專戶內之款項，另為
22 免建商全數仰賴銀行融資，故均約定有建築資金分擔比
23 例，部分由建商自籌，部分由銀行支應，以避免建商自
24 有資金不足而無法順利完成建案，而依前所述，由碩晟
25 公司交由板信銀行呈核之資料，「海吉市」後續建案資
26 金比例是銀行負責六成，碩晟公司負責4成，因碩晟公
27 司之建築融資有撥貸限制，故無法彌補碩晟公司資金缺
28 口，此情亦據李太行於本院準備程序時供述明確，故碩
29 晟公司在資金短缺情形下，由李太行擔任負責人之漢暘
30 公司終究於105年11月30日起陸續發生支票存款不足跳
31 票(所開立之票據係用以支付碩晟公司對外應支付之款

項)，發生票信問題，客觀上即顯示碩晟公司籌措週轉金已發生困難，否則要無置重要之票信於不顧之理（因此係資金供應者決定是否提供資金的重要考量因素），板信銀行監控發現此情，恰斯時「海吉市」建案已蓋至樓頂板，故板信銀行即以所申請之建築融資目的已達及連帶保證人發生票信問題為由不再續以融資，再參酌證人古美蘭於偵查及本院審理時均證稱，曾向李太行詢問「海吉市」房屋只有70戶，李太行怎可對外簽訂700份合約，李太行回稱係欲籌措資金，只要資金到位即可彌補資金缺口，由此均足徵碩晟公司與地主推出「海吉市」建案起自有資金即相當不足，迄漢暘公司跳票及板信銀行不再續予貸款後，更彰顯碩晟公司財務狀況之困窘，必須透過簽訂超額之買賣契約籌措週轉金，故碩晟公司欲依約履行交付房屋之義務已顯有困難，依前說明，李太行至遲自漢暘公司發生支票存款不足而跳票(105年11月30日)、板信銀行凍結貸款(105年12月30日)起，對附表二「重複售出」欄所示購屋者即負有說明告知義務，告知其等所欲購買之「海吉市」房屋已提供給如附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人為擔保及公司財務困窘之情形，以供附表二「重複售出」欄所示購屋者決定是否要承購如附表二所示之房屋。

⑤證人黃美瓏（基隆市政府前消保官）於警詢及本院審理時證稱（見108年他字第340號卷四第275-279頁、本院卷五第322-330頁）：

①依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第23條第1項規定：「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事…」及依據「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11條規定：「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如

有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」因此不論在預售屋或成屋出售前，為確保消費者沒有權利上的瑕疵，建商皆應保證產權清楚並告知消費者房屋抵押狀況。若建商已將房屋售予民眾，但民眾之購屋款項未匯入信託專戶，建商再以該屋向金主抵押借款，且該金主借款之款項有匯入信託專戶，此種作法侵害消費者權益，如果是預售屋，依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，實際購屋者的購屋款項皆應全數匯入信託專戶內，如果是成屋，依照「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，建商也應揭露完整房屋資訊予消費者。若房屋已向金主抵押借款，且該金主借款之款項有匯入信託專戶，建商又將該屋售予其他民眾，此種作法也是侵害消費者權益，依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，建商皆應保證產權清楚並告知消費者房屋抵押狀況，因此建商應先與金主解除信託專戶，並將信託專戶內的款項退還，再與實際購屋民眾簽約。「海吉市」建案是我第一次聽到有前述2種買賣模式。

②碩晟公司土地合建再蓋房子，故屬於消費者保護法第2條之「企業經營者」。只有預售屋出售時一定要將購屋款匯入信託專戶，成屋則依賣方指示匯款即可。建商在蓋預售屋時，一般都是向銀行借款，這是正途，本案碩晟公司是跟金主借款，並非一般建商的常態。消費者保護法第4條中有關「提供消費者充分與正確之資訊」之規定，在營造業者應對預售屋的購屋者或是成屋的購屋者，是有關建造執照影本等資料應在現場公開，最重要的是預售屋買賣契約的草稿或草

案應該放在銷售中心，以提供給想要購買預售屋的消費者預覽，讓他們看完之後再決定是否要購買、簽約。成屋部分也是一樣。消費者保護法第5條規定，就本案而言，碩晟公司對於欲購買預售屋或成屋之人，該條「充實消費資訊」之義務，以讓消費者作出合理的消費行為。換言之，提供充實資訊以讓消費者決定是否要消費。

③（問：（提示起訴書附表）起訴書附表左側「已售出或供借款擔保情形」是指碩晟公司向金主借款，以「海吉市」房屋作為擔保，或者是如購屋者蕭竹芳在103年之後購屋，起訴書左側之人均入信託專戶，入信託專戶的時間點有在使用執照取得前或使用執照取得後。起訴書附表右側之人，與左側之人都是購買同一戶，可是他們都是使用執照取得之後，沒有入信託專戶。例如，風雅公司在105年10月28日使用執照尚未取得，但已經入到信託專戶並佔了一個信託登記，結果在106年7月2日，碩晟公司又把同一戶賣給蕭明琴，但她沒有入信託專戶，蕭明琴於訂約時並不知情，左手邊是我講的情形，右邊是檢察官所認定之被害人。購屋者於購買房屋的時候，如果他所購買的房屋上已被登記在信託專戶，是否屬於消費者保護法第4、5條碩晟公司應該提供給消費者考慮的一個重要資訊？）應該要。因為如方才所述，消費者保護法規定，任何交易，都必須提供消費者充足的消費資訊，無論是投資者或金主，既然房屋上已經有他人信託登記，站在碩晟的立場，他必須先去清償投資者金錢後，才能讓購屋者進入此信託專戶。換言之，從銀行立場來說，不動產信託專戶若要求過戶，一定要名字是這個人的，雖然這已經是成屋，但在成屋之前，有無進入信託專戶，在購屋之前，既然已經有信託專戶的登記，應該告知消費者，讓消費者決定是否要購

買，因為消費者有「可能進不去」的風險存在，有可能是建商無法還清金主貸款的一個風險，所以碩晟公司應該告知消費者該資訊。亦即可能存在不能履行契約的一個風險。

④（問：「提示消費者保護法第17條第2項第1款」之前消保官莊惠媛作證，何謂企業經營者對消費者應該要提供的充分資訊，可否提供一個概括性的標準？證人莊惠媛回答，與契約履行有關之事項，契約是否能順利完成有關之事項，企業經營者就必須對消費者公開該資訊，莊惠媛消保官之證述，你是否認同？）我認同。

⑤（問：如果負責人同時有2間公司，但公司發生跳票情形，表示債務狀況吃緊，此情形你認為是否會影響契約的履行？如果建商有發生跳票情形，你認為這樣的情形，是否為建商財務吃緊而落入其必須告知消費者建商有這樣的狀況？）這部分會分成是在訂約前還是訂約後，如果在訂約前，該部分的消費資訊我認為應該要告知，但是法律並無強制規定。

⑥（問：漢暘開發建設有限公司的負責人是李太行，與碩晟公司的負責人相同，退票日期105年11月30日，退票金額為265萬元，以105年來看，跳票金額這麼多，因為碩晟公司與漢暘公司的負責人都是李太行，但漢暘公司一直發生退票情形，因為母子公司資金間會相互交流，如果消費者知道該資訊，是否會影響消費者的締約意願？）應該會。

⑥證人莊惠媛(基隆市政府消保官)於111年2月16日審理時證稱(見本院卷一第329-344頁)：

就我從事消保官的部分，因為消費者保護法第4條、第5條明文規定，企業經營者必須充分告知消費者充足的消費資訊，讓消費者在做消費行為時，可以做一個正確的消費行為，所以在房子買賣的過程，不一定是在使用執

照下來的時候才去銷售，有時候會使用的是預售屋定型化買賣契約，例如在簽約時，使用執照已經核發，這時候就會用成屋買賣契約書的定型化契約範本來保護消費者，所以這是一個浮動狀態，會依照消費者申訴的時間點而去使用內政部所頒布的不同版本，但不論是預售屋或是成屋都有瑕疵擔保的相關規範，所以依據方才所說的消保法第17條，內政部認為這是重要的事項時，你就必須讓消費者知道該房屋有無數賣之情形，因為對於消費者而言，一生可能就只有這麼一次買賣房子的機會，所以就我而言，我會認為一屋數賣是重要的資訊，必須告訴消費者。且當然是在簽約當下就必須告知消費者，因為這樣消費者才能知道該房子是否有數賣之情形，如果消費者知情還願意簽約，則必須由該消費者自行負擔後續責任，但賣方必須在消費者做消費行為前，應充分告知消費者相關必要的資訊，這樣消費者才能做正確的決定。消費者保護法第4條規定，「企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施」，合併消費者保護法第5條觀之，充實消費資訊，提供消費者運用，才採取正確合理之消費行為，以維護其安全與權益，所謂的充分正確的資訊，就本案而言，「一屋二賣」即是應該提供給消費者的正確資訊，若無告知，就會和消保法第4條及第5條的規範保護目的相違背。碩晟公司從土地到合建再到預售到成屋買賣，是屬於消保法第4條或第5條製造跟銷售房屋所指的「企業經營者」。

- ⑦李太行對附表二「已售出或供借款擔保」欄所示投資借款人或購屋者、附表二「重複售出」欄所示真正購屋者未提供相同之資訊及保障，致附表二「重複售出」欄所示真正購屋者未能獲得充足資訊以決定是否購買「海吉

01 市」房屋，再參以前揭古美蘭證述李太行大量簽立超過
02 「海吉市」可以出售房屋之買賣契約之事實，顯見碩晟
03 公司有 鉅大財務缺口，李太行籌措資金無門，方以業
04 經提供 為借款擔保之「海吉市」房屋，以碩晟公司名
05 義與附表二「重複售出」欄所示真正購屋者訂約，足徵
06 其真正目的應是在為碩晟公司籌措營運週轉金，是李太
07 行籌措資金之結果，碩晟公司仍因資金欠缺倒閉，亦未
08 違背李太行之本意，因此難認李太行主觀上有要履行與
09 附表二「重複售出」欄所示購屋者所訂立買賣契約之真
10 意，從而，其主觀上具有為碩晟公司不法所有之詐欺不
11 確定故意甚明：

12 附表二「已售出或供借款擔保」欄所示之人，除蕭竹芳
13 外，均係投資借款人，徵有「海吉市」房屋為借款擔
14 保，而附表二「重複售出」欄所示之人，均為真正購屋
15 者，且簽訂買賣契約之時間點均在「海吉市」取得使用
16 執照之後，其等之購屋款項均遭指示入碩晟公司其他非
17 信託專戶，全數供碩晟公司自由周轉運用，而相較於附
18 表二「已售出或供借款擔保」欄購買同一房號房屋之投
19 資借款人，其等之款項部分有入板信銀行信託專戶，占
20 一個信託名額（例如侯州燕、張崇慧、何玉英、鄭明
21 清、林德興，將來板信銀行只認定在信託專戶內之購屋
22 者為權利人），部分依指示入碩晟公司非信託帳戶（例
23 如風雅租賃公司），供碩晟公司自由周轉運用，足徵李
24 太行對附表二「已售出或供借款擔保」欄及「重複售
25 出」欄所示之人為不同之資訊揭露，且為不公平之處
26 遇，而李太行復未將其作為對外支付款項之漢暘公司已
27 跳票，板信銀行拒絕繼續融資，碩晟公司欠缺資金挹
28 助，其所為顯然違背民法第148條第2項、消費者保護法
29 第4條、第5條保護消費者之精神，再佐以前述碩晟公司
30 資金短缺，周轉不靈，古美蘭證稱李太行超額簽立「海
31 吉市」建案房屋買賣契約，目的係為籌措週轉金等情，

01 凡此均足以彰顯李太行如此作為之目的係在為取得更多的
02 的自由周轉資金，以彌補該公司資金缺口(該公司資金
03 黑動究竟有多大，依該公司王怡茹所證，因該公司會計
04 帳冊於案發後不知去向而無從查核，然依附表七所示碩
05 晟公司與李太行簽出之本票裁定金額，李太行及辯護人
06 供承債務金額，碩晟公司債務已遠超過李太行估計興建
07 海吉市所需成本，超額部分或係資金成本【利息】，或
08 係遭流用而去向不明)，主觀上實難認李太行以碩晟公
09 司實際負責人之身分，對附表二「重複售出」欄所示之
10 購屋者有履行出賣人義務之真意，否則依李太行原來之
11 資金規劃，本係先向金主借款，並以「海吉市」房屋為
12 擔保，但約定李太行仍可繼續對外出售提供擔保之「海
13 吉市」房屋，如順利出售，則另提供價值相當之「海吉
14 市」其他戶號房屋為擔保即可，依此前題而言，附表二
15 「重複售出」欄所示之人既然係真正購屋者，則李太行
16 即可依其資金規劃，與附表二「已售出或供借款擔保」
17 欄所示金主洽商退出板信銀行信託專戶之登記，改由附
18 表二「重複售出」欄所示真正購屋者計入板信銀行信託
19 專戶，並將附表二「重複售出」欄所示購屋者給付之房
20 地款項返還給附表二「已售出或供借款擔保」欄之人，
21 如此一來，李太行一方面可還款，另一方面亦可履行對附
22 表二「重複售出」欄所示購屋者之出賣人義務，結果李
23 太行並未如此進行，資金操作結果是本案附表二「已售
24 出或供借款擔保」欄所示債權人之債權未獲得清償，附
25 表二「重複售出」欄所示購屋者已給房屋價款亦未計入
26 板信銀行信託帳戶(「海吉市」)建案取得使照後之買受
27 人價款，依板信銀行與碩晟公司之信託契約內容，並無
28 不能入信託帳戶之約定，事實上碩晟公司為取得金主融
29 資，於「海吉市」建案取得使用執照後，仍有使金主匯
30 入板信銀行信託專戶之情形，例如楊慧萍、陳尚平、曾
31 仁志、古美蘭。計入板信銀行信託專戶之優點是板信銀

行只認定在信託登記內之人將來可以辦理所有權分戶登記及分戶貸款)，附表二「已售出或供借款擔保」欄、附表二「重複售出」欄等人之資金流向不明，而附表二「已售出或供借款擔保」欄債權人債權未獲清償，就其等作為借款擔保之附表二「重複售出」欄購屋者所購房屋必有所主張，從而，碩晟公司就附表二「重複售出」欄所示購屋者能否履約即大有疑問，在碩晟公司可能無法履約之情形下，李太行身為碩晟公司之實際負責人，明知此情，猶指示不知情之員工，與附表二「重複售出」欄所示之購屋者簽立買賣契約，並指示附表二「重複售出」欄所示購屋者將購屋款匯入非信託帳戶，而置附表二「重複售出」欄所示購屋者房屋已提供其他債權人作為擔保，將來極可能發生無法履行之可能於不顧，可見李太行所為係在為碩晟公司籌措週轉金，難認其以碩晟公司實際負責人與附表二「重複售出」欄所示購者於締約時，主觀上有履約之真意，因認李太行主觀上具有意圖為碩晟公司不法所有之詐欺不確定故意甚明。

2. 依前述證據及說明，碩晟公司負有前述告知義務，卻未如實善盡其告知義務，而猶基於意圖為碩晟公司不法所有之詐欺不確定故意，繼續對外出售已提供借款人為擔保之房屋（已有借款人為信託登記，情形詳如附表二所示），使附表二「重複售出」欄所示之房屋購買人陷於錯誤，給付如附表二所示之金額：

① 李太行自承與附表二「重複售出」欄所示之人訂立房屋買賣契約時並未告知公司財務周轉不靈舉債情形（含漢暘公司跳票），且並未告知該房地前已有人計入板信銀行信託專戶內，亦未告知板信銀行凍結貸款等情，核與附表二「重複售出」欄所示購屋者所證大致相符，李太行違反前述告知作為義務甚明，主觀上具有不作為之詐欺不確定故意無疑。

② 附表二「重複售出」欄所示之人於本院審理時均證稱，

01 如知道其所欲購買之房地前已有人登記信託則不會購
02 買，因為其等要買的房子是乾淨的房子，足見其等係因
03 未受告知而陷於錯誤，並給付部分房價亦有附表四所示
04 書證可憑。

05 ③綜上所述，李太行為碩晟公司之利益，違反前揭民法及
06 消費者保護法之告知義務，使附表二「重複售出」欄所
07 示之人陷於錯誤，給付部分房價行為洵堪認定。

08 (八)檢察官雖起訴稱：李太行明知「海吉市」建案採不動產開發
09 信託方式預售屋，應洽請預售屋承購者將購屋款匯入設在板
10 信銀行之信託專戶，其卻告知附表二「重複售出」欄所示蕭
11 明琴等人將購屋款匯入碩晟公司所開立之非信託帳戶內之行
12 為，亦屬李太行之詐欺手法乙節（見起訴書第2頁第11-13
13 行），惟觀諸前揭碩晟公司與板信銀行所簽訂之不動產信託
14 契約書，「海吉市」建案係屬不動產開發信託，信託目的係
15 為確保「海吉市」建案能順利興建完工，並符合預售屋買賣
16 定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定，信託
17 財產所含興建資金之買方價金（即買方依預售屋買賣契約，
18 於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、
19 簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登
20 記款及交屋款），應存入碩晟公司信託專戶B，並由碩晟公
21 司通知承購戶匯入之，倘未匯入，則不屬信託財產，由碩晟
22 公司自負其責。據此而論，上開不動產信託契約所規範者應
23 係針對「海吉市」建案預售屋，不包括成屋。而依成屋買賣
24 契約書範本簽約注意事項（見本院卷二第21頁）及證人黃美瓏
25 之證言，所謂之成屋係指取得房屋之使用執照而言，「海吉
26 市」建案業於106年1月25日取得使用執照，則李太行其後對
27 外出售「海吉市」建案房屋，性質上應屬出售成屋，不受上
28 開不動產信託契約之拘束，購屋者之價款非必存入信託專戶
29 B，而附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人購買房屋之時
30 間均在「海吉市」建案取得使用執照之後，則其等之房價自
31 毋庸存入信託專戶B，從而，李太行指示不知情之員工告以

其等存入碩晟公司非信託帳戶B之其他帳戶，自難認有何詐欺之行為，檢察官上開之認定尚有誤會，被告及辯護人答辯要旨(一)核有理由。

(九)被告及其辯護人之辯解不可採之理由：

1.誠如李太行及辯護人所辯，建設公司推出建案，通常因興建資金需求，而有與銀行往來抵押借款或民間借款之情形，只要屆期能履行移轉所有權登記及交屋即可，此均屬建設公司之財務操作，然本案碩晟公司自有資金嚴重不足業如前述，至遲於漢暘公司於105年11月30日跳票、板信銀行於105年12月30日凍結撥款時，李太行應可知碩晟公司履約能力不足，倘碩晟公司繼續對外出售「海吉市」房屋，對購屋者即負有前述告知義務，故碩晟公司對附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人構成詐欺之原因，係來自於碩晟公司在與附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人締約時違反消費者保護法第4條、第5條、民法第148條第2項所訂之告知義務，且其不告知之目的是在為碩晟公司籌措週轉金並無履約之真意，亦詳論前述，此與碩晟公司於訂約時是否有不能移轉過戶(附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人所購買之房屋於訂約時係提供給附表二「已售出或供借款擔保」欄所示碩晟公司債權人之擔保，而非一屋二賣)、或其後因財務困難致無法履行房屋移轉登記及交屋之義務、或盡力協調交屋且實際上已有交屋、或努力解決承購戶契約糾紛等無涉。

2.又板信銀行於核貸本案建築貸款時，即徵提漢暘公司為連帶保證人，主要即係在於李太行為碩晟及漢暘2家公司之實際及登記名義人，碩晟公司對外支出款項主要係開立漢暘公司支票給付，2家公司實為一體，故漢暘公司發生跳票之意義即在於碩晟公司之財務應亦已出現問題，償債能力出現警訊，否則板信銀行何以凍撥貸款，此益明碩晟公司於漢暘公司發生跳票、板信銀行凍撥貸款時起即對前來購屋者負有前述告知義務。李太行及辯護人一再辯稱只要

01 地主、板信銀行及遠資公司同意過戶即可順利移轉交屋，
02 然實際上「海吉市」建案房屋已在本案進入強制執行程序
03 (本院108年度司執字第14092號)，顯示碩晟公司無法正常
04 還款，從而碩晟公司根本無法履行對附表二「重複售出」
05 欄之購屋者履行交屋之義務，是李太行猶辯稱原本預估資
06 產及獲利大於負債，有能力履約云云，查與事證不符，無
07 法採信。

08 3.又李太行一再指責板信銀行要求碩晟公司清償全部借款，
09 始同意塗銷抵押權登記，拒絕部分清償，部分塗銷移轉房
10 地給購屋者，始致碩晟公司無法履約云云，然綜合觀察前
11 揭碩晟公司與板信銀行間之借款契約、核撥條件及不動產
12 信託契約書，板信銀行的核貸條件，本即以「海吉市」建
13 案之房地為擔保，且碩晟公司未還清所有貸款，板信銀行
14 即不塗銷「海吉市」建案房地之抵押權，而依黃美瓏前述
15 所證，曾函詢法務部及金管會，法務部認信託法並未規範
16 本案不動產信託有關此部分之內容，所以板信銀行與碩晟
17 公司上開之約定並未違法，而金管會覆函內容沒有很清楚，
18 具體內容不記得，從而，板信銀行上開貸款條件即難
19 認有何違法之處，且此為碩晟公司在貸款時即知情且同意
20 並向板信銀行申請動用貸款額度，豈能於借款後無法還款
21 時，反指係因板信銀行撥貸條件所致，而置其公司過度操
22 作財務槓桿於不顧，因認李太行此部分所指無可採信。

23 4.再者，碩晟公司與地主、板信銀行及遠資公司間之內部合
24 作關係如何，附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等購屋者
25 無從知悉，且與其等無關，其等僅知悉與碩晟公司簽定房
26 屋買賣契約，碩晟公司即應依約履行房、地所有權移轉登
27 記及交付房地之義務，李太行豈能因碩晟公司只負責興建
28 「海吉市」建案房屋，故碩晟公司只要履行交屋義務即可
29 認其已履行房屋買賣契約義務之理。故李太行辯稱土地無
30 法移轉係因地主、板信銀行及遠資公司拒絕辦理過戶致無
31 法履行房地所有權移轉登記，此與碩晟公司無涉云云，實

大悖於常理，要無足採信。

4.黃美瓏及莊惠媛為基隆市政府前後任消保官，其等從事消費者糾紛案件多年，消費者保護法第4條、第5條之規定，對其2人而言乃其等業務上常使用之法規，故對該等法規之解釋及適用自知之甚稔，再參酌其2人均有參與本案之調解，且核其2人就上開法規之適用及解釋與上開法規之立法意旨相符，因認黃美瓏及莊惠媛於本院所證並非屬其個人之意見，而屬專家證人之證言，可以採信。

(十)、綜上證據及論述與附表六所示之共通證據，被告之辯解均無足採信，本案事證明確，被告犯行洵堪認定，應依法論科。

三、論罪科刑：

(一)法律適用：

1.按刑法第339條第1項詐欺取財罪之成立，以意圖為自己或他人不法之所有，施用詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為非單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，可分下述二類：(一)「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀上對價顯失均衡的契約。其行為方式均屬作為犯，而詐欺成立與否之判斷，著重於行為人於締約過程中，有無以顯不相當之低廉標的物騙取被害人支付極高之對價或誘騙被害人就根本不存在之標的物締結契約並給付價金；(二)「履約詐欺」，又可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付（如以膺品、次級品代替真品、高級貨等），及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，自始即懷著將來無履約之惡意，僅打算收取被害人給付之價金或款項。其行為方式多屬不純正不作為犯，詐術行為之內容多屬告知義務之違反，故在詐欺成立與否之

01 判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其
02 取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意（最高法院10
03 9年度台上字第5289號判決參照）。由於刑事詐欺與民事
04 債務不履行之界限常常模糊難以釐清，導致行為人常藉由
05 民事債務不履行來托詞卸責，前述所謂的「不純正履約詐
06 欺」，乃行為人於訂約之際，自始即抱持無履約之真意，
07 將他方之給付據為己有，此類詐欺行為往往具有民事契約
08 之客觀形式，行為人主觀不法所有意圖深藏心中，不易探
09 知，則詐欺與否之判斷，須以其取得財物後之作為，依吾
10 人一般社會生活經驗來反向研判，行為人在取得他方給付
11 之財物後，是否抱持著不履約之故意。

12 2.如前認定，李太行為碩晟公司之實際負責人，其承攬「海
13 吉市」建案時自有資金即有不足，除由利嘉公司先行墊款
14 部分外，李太行用高額利息向民間借款（紅單交易），以
15 「海吉市」建案房屋做為借款擔保，將向借款人借得之款
16 項匯入板信銀行信託專戶，並登記借款人姓名，李太行仍
17 繼續販售已登記入信託專戶之屋號，並指示不知情之公司
18 職員告知後續購屋者，將其等所給付之房款用以支付借款
19 之利息，而碩晟公司為企業經營者負有前述告知義務，卻
20 在與附表二「重複售出」欄所示之蕭明琴等人訂立房屋買
21 賣契約時，並未如實告知公司財務早已周轉不靈及板信銀
22 行凍結貸款之情形，且就該房地前已有借款人為信託登記
23 入板信銀行信託專戶內及提供給借款人作為擔保等對實際
24 購屋者決定是否購買該房地之重要資訊亦有所隱瞞；而碩
25 晟公司再向蕭明琴等人收取價金後，亦未主動將前已登記
26 入板信銀行信託專戶部分塗銷，並將真正購屋之蕭明琴等
27 人登記入信託專戶，被告捨此未為，流用蕭明琴等人購屋
28 款，顯見被告當時並未有確保及履行與蕭明琴等人締約之
29 意願，益證被告與附表二「重複售出」欄所示之蕭明琴等
30 人訂立房屋買賣契約之初，已懷著將來有可能無法履行之
31 惡意，僅打算收取附表二「重複售出」欄所示之蕭明琴等

01 人給付之價金作為籌措碩晟公司周轉，如能順利周轉則依
02 約履行，如不能周轉則置之不理。從而，揆諸前揭判決意
03 旨，被告締約之始並無履行之真意，主觀上確有不法所有
04 之詐欺不確定故意，而非民事債務不履行，至為灼然。是
05 核被告如附表一各編號所為，均係犯刑法第339條第1項之
06 詐欺取財罪（不純正不作為犯）。

07 (二)共犯及罪數關係：

08 1.李太行先後聘請不知情之古美蘭、陶玉萍為「海吉市」建
09 案銷售員遂行本案犯行，為間接正犯。

10 2.又其所犯9次詐欺取財罪，犯意各別，行為不同，應予分
11 論併罰。

12 (三)刑之酌定及定應執行刑

13 1.爰審酌李太行為碩晟公司實際負責人，承攬「海吉市」建
14 案時自有資金即不足，且為籌措公司週轉金，隱瞞公司財
15 務早已周轉不靈及板信銀行凍結貸款之情形，亦未如實告
16 知房地已有借款人為信託登記入板信銀行信託專戶內及提
17 供給借款人作為擔保等對實際購屋者決定是否購買該房地
18 之重要資訊，任由公司不知情之職員持續對外銷售「海吉
19 市」建案房屋，使附表二「重複售出」欄所示之蕭明琴等
20 人陷於錯誤，認所欲購買之房地產權清楚無其他負擔能順
21 利交屋過戶，受騙之承購戶如下述陷於身心困苦、家庭失
22 和、不能獲得家人諒解，甚至離婚者，李太行身為企業經
23 營者，因無法面對企業經營困境所可能造成企業倒閉之失
24 敗結果，用高額利息向民間借款（紅單交易），以「海吉
25 市」同一房地反覆訂立契約或借款擔保等方式借款取得公
26 司營運週轉金，拆東牆補西牆，終至利滾利下，利息負擔
27 沈重，財務缺口更加大，並導致為數眾多之消費者遭受其
28 無法接受失敗之苦果，其所為造成市井小民花積蓄買房，
29 卻無法交屋只能望屋興嘆，要非可取，且考量被害人人數
30 眾多，被害金額龐大，暨李太行犯後仍否認犯罪、未賠償
31 被害人所受損害，兼衡李太行之智識程度、生活狀況、品

01 行及下列被害人意見等一切情狀，分別量處如附表一所示
02 之刑。

03 2.末以，坦承面對自身之失敗，乃為人處事之根本，惟此一
04 為人處事之本，常為部分企業經營者所忽略，為掩飾企業
05 經營者自身決策錯誤，而致多數人損害之事，屢有所聞，
06 本件被告李太行無法面對公司已無法繼續經營之事實，為
07 籌措週轉金，而為本件犯行，殊無可取，若率予給予得易
08 科罰金之刑度，將無以面對眾多受害之消費者，亦將使社
09 會公義之天平傾圮，而產生積欠巨款者逍遙法外，基層百
10 姓血本無歸等不平現象，社會正義將難以得昭。從而，本
11 院認被告及其辯護人請求得易科罰金之刑度顯非適當，併
12 此述明。

13 3.各被害人就本案量刑之意見：

14 ①蕭明琴部分：

15 我認為我的錢應該入到建設公司的帳戶，不該入到張馨
16 文跟李太行私底下的帳戶，我覺得這就是欺騙。這個案
17 件已造成我生活的不安，精神壓力很重，還有家庭的和
18 諧，我承擔了6年，加上身體的不適，我還去住院開
19 刀，身心都很痛苦。我希望法院依法判決。

20 ②蔡孟綺部分：

21 我現在住在海吉市建案房屋裡面但沒有一個名分，如果
22 以後有一個信託的人要來跟我搶房子，那我等於是全部
23 都要搬出去，我就沒有地方住。我的房子目前沒有要被
24 拍賣，但是就是沒有過戶，因為我處於一個不確定的狀
25 況下住在這，而且我事前付了一大筆錢。我希望房子能
26 夠順利過戶給我，我就付尾款。我認為簽約當下李太行
27 騙我，因為我不知道他有跟人家信託。

28 ③蔡新清部分：

29 我買房子的動機是我工作在西岸碼頭，沒想到現在變這
30 樣子，本案對我的生活有影響，原本買這間房子是為了
31 全家住在一起，跟岳母借了三百多萬買這間雖然全數還

清了，但因為這件案子讓生活不夠穩定，不能裝潢也不能怎樣，我的兒子就跟我媳婦離婚了。希望法院依法判決。

④黃美華部分：

家裡的人都罵我，大家都反對原本是想說都蓋好了幾乎可以搬進去住了，結果搞到現在我每天都被人家罵，我已經年紀那麼大了，我都70歲，這件事要是再不解決我萬一怎麼樣了該怎麼辦。我們之前是住在義二路那邊，因為房子被政府為了拓寬道路拆掉之後有補償我錢，再加上我的退休金全部拿去買這間房子，我的老本都虧在裡面了，請依法判決。

⑤郭沛潔部分：

每次到了開庭就覺得很煩，我目前住在海吉市裡，我花了38萬清裝潢，不敢大肆裝潢是因為充滿不確定性。購買這間房子所需300萬元中之200萬元是我向媽媽所借，目前無法償還，因為還要養小孩，經濟壓力很重。我會跟我先生吵架，我女兒很喜歡這間房所以我才買。因為本案每次都要開庭問一大堆問題然後生活又很辛苦，我也很煩，我們賺錢賺得很辛苦。我一個月月薪2萬5，我先生有一餐沒一餐，有時候會賣竹筍但收入也不穩定，頂多有時候可以打平，很難儲蓄，請依法判決。

⑥周文良部分：

我之前沒有吃安眠藥，現在都要吃安眠才會睡得著，人消瘦落腹（台語）人差點倒下，他還跟我說他開支票要我幫他借錢，現在仍在舉債，經濟債務增加，我希望判他死刑，1億2,000萬都借他了，還要幫他籌錢，後來還對我不聞不問，他還在基隆市警察局總局說我是黑道。

⑦呂雅慧部分：

這個預售屋是我人生中第一次買房，我存了很久的錢，也很努力賺錢。為了要繳納房貸，要做便利商店是24小時的工作，因為24小時日夜不停的工作，身體健康造成

01 影響，導致我從55公斤變成70公斤、肝變得不好，在知
02 道這棟房子沒有希望之後，我跟全家提出違約契約終
03 止。我現在住的是我先生貸款買的房子，小孩國三，請
04 依法判決。

05 **⑧陳建平部分：**

06 跟家裡人借錢都還沒有還，家裡的人都很擔心房子出問
07 題，都會說當初買房子為什麼不考慮清楚，請依法判
08 決。

09 **⑨何志雄部分：**

10 因為我事先把原本住的房子賣掉買這間房子，結果買了
11 房子所有權不能過戶，感覺很不好。判越久越好，省得
12 再出來騙人。

13 **4.定應執行刑：**

14 按數罪併罰之定應執行刑，係出於刑罰經濟與責罰相當之
15 考量，並非予以犯罪行為人或受刑人不當之利益，為一種
16 特別的量刑過程，相較於刑法第57條所定科刑時應審酌之
17 事項，係對一般犯罪行為之裁量。而定應執行刑之宣告，
18 乃對犯罪行為人本身及所犯各罪之總檢視，除應考量行為
19 人所犯數罪反應出之人格特性，並應權衡審酌行為人之責
20 任與整體刑法目的及相關刑事政策，在量刑權之法律拘束
21 性原則下，依刑法第51條第5款規定，採限制加重原則，
22 資為量刑自由裁量權之外部界限，並應受法秩序理念規範
23 之比例原則、平等原則、責罰相當原則、重複評價禁止原
24 則等自由裁量權之內部抽象價值要求界限之支配，以使輕
25 重得宜，罰當其責，俾符合法律授與裁量權之目的，以區
26 別數罪併罰與單純數罪之不同，兼顧刑罰衡平原則。故定
27 應執行刑時，除仍應就各別刑罰規範之目的、輕重罪間體
28 系之平衡、整體犯罪非難評價，為綜合判斷外，尤須參酌
29 上開實現刑罰公平性，以杜絕僥倖、減少犯罪之立法意
30 旨，為妥適之裁量。本院衡酌李太行所犯如附表一各次所
31 示之詐欺取財犯行，雖係不同時間對不同被害人行之，然

動機相同，行為態樣及手段亦相近，所犯均為同一罪質之財產上犯罪，責任非難重複之程度較高，如以實質累加之方式定應執行刑，處罰之刑度恐將超過其行為之不法內涵與罪責程度，爰基於罪責相當之要求，於刑法第51條第5款所定之外部性界限內，綜合評價各罪類型、關係、法益侵害之整體效果，考量犯罪人個人特質，及以比例原則、平等原則、責罰相當原則、重複評價禁止原則為內涵之內部性界限，為適度反應被告整體犯罪行為之不法與罪責程度及對其施以矯正之必要性，定其應執行刑如主文所示。

(四)不宣告緩刑之說明：

按刑法第74條第1項緩刑宣告之要件為「受2年以下有期徒刑、拘役或罰金之宣告，而有下列情形之一，認以暫不執行為適當者，得宣告2年以上5年以下之緩刑，其期間自裁判確定之日起算：一、未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告者。二、前因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，執行完畢或赦免後，5年以內未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告者。」查本案被告所受刑之宣告刑已逾有期徒刑2年，核與刑法第74條第1項各款所規定之緩刑要件不符，爰不予宣告緩刑。

四、關於沒收：

查附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等被害人受詐欺而匯入碩晟公司帳戶內之金額，碩晟公司登記名義人雖先後登記為李之為(李太行之子)、張馨文(碩晟公司債權人)，然實際運作及有權決定為李太行，依碩晟公司債權人、碩晟公司會計人員王怡茹、劉雲英之證言以觀，可知碩晟公司之財務運作均由李太行決定，李太行對上情亦自承不諱，故李太行對於碩晟公司之財產具有實際管領權，堪認李太行確有實際支配管理上開款項，故應對李太行為沒收之諭知，從而，本件被告意圖為碩晟公司不法所有詐欺所得之如附表二「重複售出」欄所示之金額，係屬被告之犯罪所得，因未經扣案或發還，應依刑法第38條之1第1項前段規定宣告沒收；於全部或

一部不能沒收或不宜執行沒收時，則依同條第3項規定，追徵其價額，自無庸由碩晟公司參與沒收程序之必要。

乙、無罪部分：

一、公訴意旨另以：被告何東山係碩晟公司副總經理，負責該公司建案工務，並依該公司實際負責人李太行指示處理建案銷售，竟與李太行基於詐欺取財之犯意聯絡，明知「海吉市」建案已採不動產開發信託方式預售房屋，應洽請預售屋承購者將購屋款匯入設在板信銀行之信託專戶，亦明知「海吉市」建案於106年1月25日取得使用執照後，於銷售成屋出售前，應確保所售成屋之產權清楚並告知房屋抵押狀況。且明知附表二所示戶號之「海吉市」建案房地，已分別出售予如附表二「已售出或供借款擔保情形」欄所示之購屋者，或已提供予如同欄所示之投資者供擔保借款之用，竟對附表二「重複售出」欄所示之購屋者或投資者誣稱附表二所示「海吉市」建案戶號之房地產權清楚，使附表二「重複售出」欄所示之購屋者均陷於錯誤，分別於同欄示之時間，交付如金額欄所示之購屋或借貸款項予碩晟公司，且預售屋之承購戶並未將款項並匯入板信銀行之信託專戶內，合計金額達4,242萬元，因認何東山涉犯刑法第339條第1項詐欺罪嫌。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪或其行為不罰者，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。次按認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利被告之認定，更不必有何有利之證據（最高法院30年上字第816號判決意旨參照）。再事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，為裁判基礎；認定犯罪事實，所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據之為有罪之認定，倘其證明尚未達到

此一程度，而有合理性懷疑之存在時，即無從為有罪之認定（最高法院40年台上字第86號、76年台上字第4986號判決意旨可參）。又刑事訴訟法第161條第1項亦規定，檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方法，是檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任，倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院92年台上字第128號判決意旨參照）。

三、再「犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；有罪之判決書應於理由內記載認定犯罪事實所憑之證據及其認定之理由，刑事訴訟法第154條第2項及第310條第1款分別定有明文。而犯罪事實之認定，係據以確定具體的刑罰權之基礎，自須經嚴格之證明，故其所憑之證據不僅應具有證據能力，且須經合法之調查程序，否則即不得作為有罪認定之依據。倘法院審理之結果，認為不能證明被告犯罪，而為無罪之諭知，即無前揭第154條第2項所謂『應依證據認定』之犯罪事實之存在。因此，同法第308條前段規定，無罪之判決書只須記載主文及理由。而其理由之論敘，僅須與卷存證據資料相符，且與經驗法則、論理法則無違即可，所使用之證據亦不以具有證據能力者為限，即使不具證據能力之傳聞證據，亦非不得資為彈劾證據使用。故無罪之判決書，就傳聞證據是否例外具有證據能力，本無須於理由內論敘說明」（最高法院100年度台上字第2980號判決意旨參照）。本案既認不能證明被告犯罪，揆之前開說明，自無庸就本判決所引證據是否具有證據能力加以論析。

四、檢察官認何東山涉犯刑法第339條第1項詐欺罪嫌，主要係以共同被告李太行之證言；證人侯州燕、張馨文、陶玉萍、古美蘭、劉雲英、王怡茹、何玉英、鄭明清、王柏盛、蕭竹芳、張崇慧、林德興、周文良、蕭明琴、蔡孟錡、何志雄、黃美華、蔡清新、郭佩潔、呂雅慧、陳建平等人之證言為主

要論據。訊據何東山堅詞否認有何檢察官所指犯行，辯稱：我是於103年12月31日開始至碩晟公司上班，擔任公司工務的副總，負責工務裡面的工程、工程變更設計，還有營造款領款事項，營造領款就是付營造廠商蓋房子之後來領取工程款，銀行領款部分我不知道。「海吉市」建案資金情形並不清楚，也不知道「海吉市」建案資金來源，附表二所示房屋提供給附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人為擔保之事並不知情等語。

五、經查：

(一)附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人所給付之購屋款並未存入碩晟公司設於板信銀行信託專戶，固認定如前，然依前論述，附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人所購買之「海吉市」建案房地係屬成屋，故其等之購屋款毋庸存入板信銀行信託專戶，從而，檢察官以此節指訴何東山與李太行共同實施詐術，顯有所誤解，自無從採認。

(二)檢察官認何東山與李太行共同犯詐欺罪，主要係在附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人於購買「海吉市」建案房屋時，李太行未告知附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人所購買之房屋已提供附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人為擔保，且計入碩晟公司設於板信銀行之信託專戶，從而，何東山是否亦違反前揭民法、消費者保護法所規定之告知義務，而與李太行構成不作為詐欺之共同正犯，自應審究何東山是否知情附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人所購買之房屋已提供附表三所示借款人為擔保，而查：

1.有關本案附表三所示借款人均證稱是李太行接洽貸款，何東山因之無法知悉貸款條件，即非無理由，附表三所示借款人之證言分別如下：

①證人王柏盛於警詢及本院審理時證稱（108他340卷二第48-49頁、本院卷三第96頁）：

當初接洽借款的是李太行，沒有何東山，借款4,000萬元，其中1,000萬元存入板信銀行信託專戶，3,000萬元

存入碩晟公司提供的其他帳戶。

②證人蕭竹芳於警詢及本院審理時證稱（108他340卷四第244頁、本院卷三第104、108頁）：

不清楚何東山在碩晟公司擔任何種職務，只知道他是公司的人，在「海吉市」建案銷售現場沒見過何東山，我是在聚會時認識何東山。當初是李太行接待我看屋及簽約，給付的購屋款未存入信託專戶。何東山應該沒有向我介紹房子，案發前只接觸過李太行，沒有接觸過何東山。

③證人張崇慧於警詢及本院審理時證稱（108他340卷三第54頁、本院卷三第112-113頁、第117頁）：

李太行是碩晟公司副總經理，何東山是建案現場經理。至「海吉市」建案銷售中心時，是李太行及侯州燕接待我，購屋訂金也是交給李太行，給付的價金有進入信託專戶。我有借款給碩晟公司，是李太行與我接洽，何東山沒有講過借款的事情。我與何東山接觸的情形就是我去公司時有時會看到他，還有107年底有一戶要點交時，也是何東山交付一些文件給我。

④證人何玉英於警詢及本院審理時證稱（108他340卷二第150-151頁、第391-393頁、本院卷三第123頁）：

李太行是我在中壢時就認識的，他與我公公楊惠銅有土地買賣及借貸關係，後因看好基隆市的港區發展，所以向他購買「海吉市」建案房屋，購屋款未進入信託專戶，而是匯至漢暘公司，因為漢暘公司也是李太行在負責的，另我亦有借款給碩晟公司。購屋過程中接觸李太行、古美蘭、侯州燕。我跟碩晟公司有購屋也有借款，可是無論何者，何東山都沒有接洽過。

⑤證人侯州燕於警詢、偵訊及本院審理時證稱（108他340卷四第57頁、第71頁、同卷號卷三第67頁、本院卷三第129-130頁）：

我借款1億6,371萬元給碩晟公司，碩晟公司提供「海吉

市」建案房地共8間做為擔保，我擔保的房屋有登記在信託專戶，都是李太行接洽借款，何東山沒有接洽過

⑥證人鄭明清於警詢及本院審理時證稱（108他340卷三第96頁）：

我因投資「海吉市」房屋認識李太行跟侯州燕，李太行因有資金缺口，而向我借款，並願意以「海吉市」建案房屋作成買賣契約以為借款擔保，有簽訂附買回買賣契約書，且入信託專戶。

⑦證人林德興於警詢及本院審理時證稱（108他340卷四第102頁、本院卷三第119-120頁）：

我透過利嘉公司實際負責人高天來認識李太行行，不認識何東山。李太行向我表示有資金缺口，所以找友人鄧黃金共同投資碩晟公司推出之「海吉市」建案，有簽訂附買回買賣契約書，且入信託專戶。是李太行來借款，何東山沒有出現過。借款公證及簽附買回買賣契約書時何東山也沒有參與。

2.碩晟公司內部人員亦均未證及何東山知悉附表二「重複售出」欄等購屋者所購買之房屋已提供給附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人做為借款之擔保，而王怡茹、劉雲英雖證及何東山有協助找租賃公司、金主，惟均係證述聽聞自他人，並未明確指出係何一租賃公司、金主姓名，且其等此部分證言與風雅租賃公司王柏盛及附表二「已售出或供借款擔保」欄所示各金主所證均係李太行接洽借款者不同，依常理判斷，資金出借者對於何人前來借款當知之甚明，因認王怡茹、劉雲英此部分之證言無其他證據可佐，尚難遽採為不利何東山之證據：

①李太行於本院111年4月27日審理時證稱（見本院卷五第338-351頁）：

①有關我跟金主借款的部分，何東山不清楚細節。實際上我們是中人幫忙介紹金主，有的是代書。何東山根本不認識金主，如何介紹金主。像我不認識金主，只

01 能透過中間人去找。何東山有時候會幫我們去問，但是
02 是談金主的事情都是我在處理。

03 ②(問：前述以『海吉市』建案房屋做成買賣契約為擔
04 保借款係何人發起？何時開始？何人主導？侯州燕有
05 無參與？答：約於103年開始，我和何東山共同主
06 導，後來侯州燕有找呂宗琦、鄭明清等人，何東山也
07 有找王永慶、風雅租賃公司。)(提示108年度他字
08 第340號卷四第316-317頁，李太行108年9月20日調詢
09 筆錄)，內容是否正確？)內容不正確，我誤解當時
10 的問題，我要說明的是我們借款的方式就是用房屋買
11 賣契約做擔保來借款，這件事情是北新銀行的蕭副總
12 教我們的方法，在接觸整個資金借款的發起，我們是
13 找中間人來聯繫，然後我再出面去資方談判，這些何
14 東山他沒有參與。至於我說「我與何東山共同主
15 導」，是因為他是副總，我有時會叫他做一些事情，
16 例如聯繫資金的問題，因為何東山跟金主也比較熟。
17 王永慶與風雅租賃公司不是何東山找進來的金主，他
18 根本不認識王永慶跟風雅租賃公司，是中人介紹的，
19 當時介紹的時候，王永慶跟風雅租賃公司已經談過資
20 金，準備作業將要把錢借進來了，有些事情才找何東
21 山幫忙去做。我們已經跟王永慶跟風雅租賃公司聯絡
22 之後，何東山才知悉此事。

23 ③我與何東山在碩晟公司的分工是我負責公司的全面事
24 務，他主要負責工程方面，但是因為他的工地事務所
25 與銷售中心相近，所以他有時會碰到一些客戶，他可
26 能會去瞭解這些事情，回報給我。何東山會回報給我
27 有關銷售情形供我做決策，何東山參與開業務會議時
28 會聽到有關銷售情形，因為我們開會包括工務、業務
29 都會開會。有關我向金主借款部分，金主款項有匯入
30 到信託專戶這件事情，不是何東山的業務，那是小姐
31 做的。資金方面，他不清楚這些，因為我們不會跟他

01 講。只有銷售專案經理以上才有議價權限，我們任何
02 人都沒有這個權限，所以都是小姐直接跟專案經理協
03 商，如果有時候她們瞭解後，認為需要回報，都可以
04 回報給我。

05 ④（問：你是否會到銷售現場？答：我偶爾會去銷售現
06 場，看小姐怎麼賣，主要是何東山在場，我比較常在
07 中壢的公司，何東山一般價格都可以自行決定，但是
08 也有何東山無法確定的，他會打電話跟我討論，何東
09 山無法確定的情況是價格太差的情況，例如700多萬的
10 房子減50萬，何東山就沒有辦法自行決定，如果是150
11 0萬減50萬，何東山可以自己決定，減超過100萬何東
12 山就不可以自己決定，其實沒有一定的標準，這都是
13 默契，何東山不敢減價的隔天都會跟我討論。（提示本
14 院卷一第301-302頁，李太行110年11月24日準備程序
15 筆錄，內容是否正確？）這是正確的，因為在現場的時
16 候主要都是小姐在賣，但是因為何東山的辦公室都在
17 那邊，他是副總，所以專案經理與他熟識，他們之間
18 也是會談這些事，若要直接報給我，何東山直接報給
19 我也可以，專案經理跟我講也可以，有時會有這樣子
20 的情形，但並不是每個案子何東山都去管這些事。

21 ②張馨文於調詢及本院審理時證稱（108他340卷四第263
22 頁、本院卷三第89）：

23 何東山應該沒有私自挪用碩晟公司向金主所借款項及民
24 眾購屋款，他只管工務，至於李太行、侯州燕有無挪用
25 碩晟公司資金，因為財務都是由李太行和侯州燕管理，
26 要問他們才清楚。我的認知是何東山與財務沒有接觸，
27 他負責工地工務部分，銷售部分應由現場代銷人員接
28 洽。但因何東山是副總，李太行叫他做事，他就會做
29 事，是一個協助的角色。

30 ③侯州燕於本院審理時證稱（本院卷三第129-130頁、第13
31 4頁）：

01 何東山名義上是碩晟公司的副總經理，實際上是碩晟公
02 司副總經理負責工程及銷售，不清楚有人要購屋時，是
03 否會由何東山接洽。我沒有參與碩晟公司的經營，所以
04 在地檢署稱有關何東山銷售情況我也不清楚。我有借錢
05 給碩晟公司，何東山是沒有與我接洽過借款事宜。

06 ④古美蘭於本院審理時證稱(本院卷三第67-78頁)

07 何東山是碩晟公司工務部副總，負責對已購客戶在工程
08 上面、廚房要怎麼樣或裝潢要如何改，這些事情都是找
09 何東山。因為公司不在基隆，所以海吉市所有銷售及工
10 務，都是在銷售現場，何東山也會在銷售現場。不是現
11 場的事情都是由何東山處理，是工務方面的問題，只要
12 是已購客戶的要求，包括客人的客廳、門、窗戶要如何
13 改及要使用什麼材料，都是由何東山負責。我於108年8
14 月7日偵訊時證據「何東山我們都叫他副總，有事都找
15 他」，「有事都找他」並不是所有的事都找他，是有
16 「工務」的事都找他。何東山只負責管理工務部分。

17 ⑤證人王怡茹(漢暘公司會計)於調詢及本院審理時證稱(10
18 8他340卷四000-000、本院卷三57-67)：

19 ①碩晟公司以「海吉市」房屋做為抵押品向金主借款融資
20 並簽立買賣契約作為擔保，是李太行主使，但我聽說侯
21 州燕人脈很廣，也協助有找金主借款，另何東山也有協
22 助找金主及租賃公司借款。何東山確切找哪些不清楚，
23 但是在公司都會聽到，可能是聽老闆李太行說的。

24 ②107年上下開始擔任碩晟公司的會計職務，李太行是老
25 闆，何東山是工務部副總。所有公司事務都由李太行負
26 責，何東山我不太清楚，可能是負責工程部分。海吉市
27 銷售案有銷售人員負責，公司主要帳戶用於在工程款及
28 利息(銀行利息及私人借款利息)。銀行借款及私人借款
29 是我進公司一段時間之後開始。這些借款都與「海吉
30 市」建案有關。不知道金主是誰找的，也不知借款有無
31 提供擔保。在公司有聽李太行說何東山有協助找金主及

租賃公司，但確切找哪些並不清楚。

⑥劉雲英於調詢及本院審理時證稱(108他340卷三第99-104頁、本院卷三第49-57頁)：

①(問：碩晟公司以「海吉市」房屋做為抵押品向金主借款融資並簽立買賣契約作為擔保，究竟是何人主使?)是李太行，但我聽說侯州燕人脈很廣，也協助有找租賃公司借款，另何東山也有協助找金主及租賃公司借款。

②金主是李太行找的。我沒有處理信託專戶，我是處理公司帳戶。有關我在調詢時說何東山有協助找金主及租賃公司借款是在辦公室聽李太行、侯州燕討論時說，有時候何東山也會在旁邊。主要都是李太行和侯州燕討論，何東山大部分時間都不在公司，至於何東山是否有和他們討論我不清楚，因為我們不是坐在那邊聽他們講話。我沒有印象有聽過。我在調詢筆錄沒有隱瞞什麼，筆錄內容也有可能因為我當時緊張沒聽清楚而有誤會。

3.有關附表二「重複售出」欄所示購屋者有些人從未與何東山接觸，而與何東山有所接觸者，所接觸之事項多為簽約、議價及價款入帳戶等層面，再參酌何東山並未與附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人有所接觸，是無從由其等之證言證明何東山與其所接觸附表二「重複售出」欄所示購屋者時，是否知悉其等所購買之房屋已提供附表二「已售出或供借款擔保」欄所示借款人之擔保：

①蕭明琴於調詢及本院審理時證稱(108他340卷二第17-21頁、本院卷三第138頁)：

我認識李太行，他是碩晟負責人，我不認識何東山。購買房子時跟我接觸的李太行和張馨文，及一個銷售小姐，何東山沒有跟我接觸過。

②蔡孟綺於調詢及本院審理時證稱(108他340卷二第304-305頁、第395頁、本院卷三第142頁)：

我認識李太行及何東山，他們分別是碩晟建設有限公司的副總經理及實際負責人。購買「海吉市」建案房屋

01 時，是何東山談價錢，林姓及李姓二位銷售小姐與我簽
02 約。

03 ③蔡新清於調詢、偵訊及本院審理時證稱（108他340卷二
04 第416頁、第441頁、本院卷三第150-153頁）：

05 我因購買「海吉市」建案房地而認識李太行及何東山，
06 我是先跟何東山接觸，就是在銷售中心介紹看房子，第
07 二次看房子是一個女生接洽，我知道我買的是成屋，簽
08 約後是李太行叫我快點匯款，我知道有信託專戶，但何
09 東山說八月份就要交屋且以現金買比較便宜，所以價款
10 就沒有入信託專戶，而是依指示入碩晟公司其他帳戶。
11 看房子的時候，黃建華有在場，簽約的時候他不在，不
12 記得談價錢的時候黃建華是否在我身旁。

13 ④黃建華（陪同蔡新清看房子之友人）於本院審理時證稱
14 （本院卷三第158-160頁）：

15 106年5月有跟蔡新清去看「海吉市」建案房地，因為我
16 只認識何東山，所以我是介紹何東山跟蔡新清認識，蔡
17 新清表達購買之意願，何東山說我幫忙介紹的會給他一
18 些優惠，優惠內容不清楚，但在我離開之前，印象中並
19 未提及信託專戶事宜。

20 ⑤黃美華於調詢及本院審理時證稱（108他340卷二第132-
21 133頁、第139頁、本院卷三第162-163頁）：

22 我透過電話與碩晟公司實際負責人李太行聯絡後前往購
23 買該房屋，然後我再到銷售「海吉市」房屋之接待中心
24 與該公司副總經理何東山洽談，並由何東山及該公司銷
25 售人員林小姐（本名不詳）當場簽訂房屋及土地買賣契
26 約書。訂金30萬元以現金在前述銷售中心付予何東山簽
27 收，其餘價款則依何東山指示匯入碩晟公司非信託帳
28 戶。我是透過議員老婆楊太太去跟李太行喬價錢，李太
29 行就說我要現金跟他買，我就說我沒辦法，後來李太行
30 就說要我付500萬進信託，其他現金給他，我也不願意，
31 後續楊太太一直電話跟李太行喬價錢，李太行有跟

01 何東山講，後來我第一次就去接待處付了30萬的訂金要
02 給他，可是當時何東山跟我講說不對要我一次付100
03 萬，我說沒有啊他是要我先30萬給他，他就說那我就先
04 幫你收這30萬，回去問問看，結果到了第3天之後都沒
05 有人聯絡我，我就打電話給他，我說已經3天了都沒有
06 答案，如果沒有要賣超過3天以後，30萬元要加倍給
07 我，他說好我再問問看，問的結果就是500萬元貸款，4
08 20萬現金，後來分了三次匯，分別是30萬、70萬、320
09 萬給他。錢匯碩晟公司給我的非信託帳戶。我有問不是
10 要進信託帳戶嗎，他們說預售屋才要進信託，現已經是
11 成屋即不用入信託專戶了，不確定這是林小姐還是何東
12 山說的，當時他們兩個都在那邊。

13 ⑥郭沛潔於調詢及本院審理時證稱（108他340卷二第286-
14 287頁、第393-395頁、本院卷三第169-170頁）：

15 106年8月間我姪女蔡孟綺向我表示有購買「海吉市」房
16 屋，她覺得不錯，邀請我購買，我便至「海吉市」接待
17 中心，當時是一位林小姐（名不詳）與我接洽，在我決
18 定購買後，由碩晟公司經理何東山與我簽約，何東山向
19 我表示成屋已經不適用信託專戶，要求我現金交付300
20 萬元，就沒有入信託專戶。第一次看房子是銷售中心
21 一位林小姐，曾看過李太行在銷售中心出現過，何東山
22 是第二次我跟林小姐簽約時在場，之前談價錢也是何東
23 山跟我們談價錢的。我忘記是何東山還是銷售小姐說已
24 是成屋不用入信託專戶，後來房子無法移轉登記，是何
25 東山叫我直接先搬進去住。

26 ⑦周文良於調詢及本院審理時證稱（108他340卷四第282
27 頁、本院卷三第175頁）：

28 我及曾世村有向李太行及侯州燕購買海吉市的房屋，是
29 李太行及侯州燕帶看房屋簽約及匯款，何東山是後來開
30 始有問題時，我去碩晟公司才碰到何東山，簽約時何東
31 山還沒有出現。

01 ⑧呂雅慧於調詢及本院審理時證稱（108他340卷二第8
02 頁、本院卷三第189頁）：

03 我向該公司購買於基隆市海吉市房屋時，該公司相關銷
04 售業務都是由李太行在負責，我不認識何東山。在整個
05 看房子到簽約的過程，何東山都沒有跟我接觸。

06 ⑨陳建平於調詢及本院審理時證稱（108他340卷二第364
07 頁、本院卷三第183頁）：

08 銷售我房子的人是古美蘭，購屋過程中何東山未曾與我
09 接洽。

10 ⑩證人何志雄於調詢及本院審理時證稱（108他340卷四第
11 108-109頁、本院卷三第193頁）：

12 106年友人周文良推薦購買「海吉市」房屋，是李太行
13 及古美蘭接待我並簽約，後來房子無法交屋，是何東山
14 讓我先搬入。當時是李太行跟我接洽買屋事宜，沒看過
15 何東山，也沒聽過何東山講信託專戶的事情。

16 (三)綜前證據，關於附表二「重複售出」欄所示蕭明琴等人於購
17 買「海吉市」建案房地時，其等所購買之房地前已提供給附
18 表二「已售出或供借款擔保」欄所示風雅租賃公司等借款人
19 為擔保，並計入信託專戶等情，依上開碩晟公司內部人員、
20 附表二「已售出或供借款擔保」欄、附表二「重複售出」欄
21 等人之證言，均不足以證明何東山知悉此情，何東山前開辯
22 解之詞洵非無據，非不可採信。

23 六、綜上所述，何東山之辯解並非不可採信，檢察官所舉證據方
24 法，並未達於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信為真
25 實之程度，尚有合理懷疑存在，難以使本院形成何東山有為
26 本案犯行之有罪確信，不能證明何東山犯有公訴意旨所指詐
27 欺犯行，自屬不能證明被告犯罪，依法自應為何東山無罪之
28 諭知。

29 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項、第301條第1，判決如
30 主文。

31 本案經檢察官林渝鈞提起公訴暨檢察官吳美文移送併辦，檢察官

林姿妤到庭執行職務。

中華民國 111 年 6 月 17 日

刑事第六庭 審判長法官 劉桂金

法官 曾淑婷

法官 施又傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由；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)「切勿逕送上級法院」。

中華民國 111 年 6 月 17 日

書記官 劉珍珍

附錄本案論罪法條：

中華民國刑法第339條：

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，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

附表一

編號	犯罪事實	主文
1.	事實欄附表四編號1.(蕭明琴)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年貳月，未扣案犯罪所得新臺幣貳佰壹拾萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
2.	事實欄附表四編號2.(蔡孟綺)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年貳月，未扣案犯罪所得新臺幣貳佰柒拾陸萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
3.	事實欄附表四編號3.(蔡新清)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年肆月，未扣案犯罪所得新臺幣玖佰貳拾萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
4.	事實欄附表四編號4.(黃美華)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年參月，未扣案犯罪所得新臺幣肆佰貳拾萬元，沒收之，於全部或一部不

		能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
5.	事實欄附表四編號5.(郭沛潔)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年陸月，未扣案犯罪所得新臺幣參佰萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
6.	事實欄附表四編號6.(周文良)及108偵5876移送併辦部分所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年拾月，未扣案犯罪所得新臺幣壹仟參佰捌拾壹萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
7.	事實欄附表四編號7.(呂雅慧)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年貳月，未扣案犯罪所得新臺幣貳佰萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
8.	事實欄附表四編號8.(陳建平)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年貳月，未扣案犯罪所得新臺幣貳佰參拾伍萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
9.	事實欄附表四編號9.(何志雄)所示之事實	李太行犯詐欺取財罪，處有期徒刑壹年參月，未扣案犯罪所得新臺幣參佰萬元，沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

附表二(原起訴書附表)

編號	戶號 (門牌號碼)	已售出或供借款擔保		重複售出		
		姓名	時間	姓名	時間	金額 (元)
1.	基隆市○○區○○路00號A3棟6樓(6樓之6)	風雅公司	105年10月28日	蕭明琴	106年7月2日	210萬
2.	基隆市○○區○○路00號A5棟7樓(7樓之1)	風雅公司	105年10月28日	蔡孟綺	106年3月22日	276萬
3.	基隆市○○區○○路00號A7棟9樓(9樓)	蕭竹芳	103年7月14日	蔡新清	106年5月25日	920萬
4.	基隆市○○區○○路00號A5棟8樓(8樓之1)	張崇慧	106年1月間	黃美華	106年6月13日	420萬
5.	基隆市○○區○○路00號A5棟8樓(8樓之1)	何玉英	103年7月14日	郭沛潔	106年8月間	300萬

(續上頁)

01

	區○○路00 號A5棟10樓 (10樓之1)					
6.	基隆市○○ 區○○路00 號A7棟11樓 (11樓)	侯州燕	104年9月9日	周文良	106年9月20日	1,381萬
7.	基隆市○○ 區○○路00 號A2棟10樓 (10樓之5)	鄭明清	105年陸續	呂雅慧	106年11月12日	200萬
8.	基隆市○○ 區○○路00 號A5棟4樓 (4樓之1)	林德興	105年7月19日	陳建平	106年12月24日	235萬
9.	基隆市○○ 區○○路00 號A6棟9樓 (9樓之2)	林德興	105年7月19日	何志雄	107年1月間	300萬
						4,242萬

02

03

附表三(原起訴書及附表二「已售出或供借款擔保」欄所列之人)

編號	證據名稱內容	備註
1.	①證人王柏盛於警詢之證述(見108他340卷三第47-51頁、本院卷三第95-102頁) ②風雅國際租賃股份有限公司核准通知書(內容:本案額度須匯入本公司認可之資金管理信託帳戶,完成上述擔保品第二順位抵押權,方可依本公司指示動用。之後本公司取得上述擔保品之第一順位抵押權,設定金額46,400,000元。)(見108他340卷三第285頁) ③105年11月1日借貸契約書(見本院卷二第393-399頁) ④106年10月23日借貸契約書(見本院卷二第401-407頁) ⑤106年10月23日本票暨授權書(見本院卷二第409-410頁) ⑥臺灣士林地方法院108年度司票字第145號民事裁定(見本院卷二第411頁) ⑦臺灣士林地方法院裁定確定證明書(見本院卷二第413-414頁) ⑧風雅公司房屋預定買賣契約書節本(5樓A5)(見本院卷二第417-422頁) ⑨風雅公司土地預定買賣契約書節本(5樓A5)(見本院卷二第423-427頁)	①風雅公司相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號1、2.

	⑩風雅公司房屋預定買賣契約書節本(6樓A3)(見本院卷二第429-433頁) ⑪風雅公司土地預定買賣契約書節本(6樓A3)(見本院卷二第435-437頁) ⑫風雅公司房屋預定買賣契約書節本(7樓A5)(見本院卷二第439-443頁) ⑬風雅公司土地預定買賣契約書節本(7樓A5)(見本院卷二第445-447頁) ⑭風雅公司房屋預定買賣契約書節本(10樓A1)(見本院卷二第449-453頁) ⑮風雅公司土地預定買賣契約書節本(10樓A1)(見本院卷二第455-463頁) ⑯風雅公司土地預定買賣契約書節本(10樓A4)(見本院卷二第465-467頁) ⑰風雅公司房屋預定買賣契約書節本(11樓A4)(見本院卷二第469-473頁) ⑱風雅公司土地預定買賣契約書節本(11樓A4)(見本院卷二第475-477頁) ⑲風雅公司房屋預定買賣契約書節本(12樓A3)(見本院卷二第479-483頁) ⑳風雅公司土地預定買賣契約書節本(12樓A3)(見本院卷二第485-487頁)	
2.	①證人蕭竹芳於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷四第245-248頁、本院卷三第103-112頁) ②碩晟建設有限公司房屋預定買賣契約書(見108年度他字第340號卷四第247-255頁)	①蕭竹芳相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號3.
3.	①證人張崇慧於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷三第53-56、187頁、本院卷三第112-118頁) ②房地買賣附買回契約書(見108偵6754卷二第193-199頁) ③106年1月16日權利移轉同意書(將原A3棟9樓全數轉為A5棟8樓)(見本院卷四第20頁) ④聯邦銀行匯款憑條4紙、臺灣中小企業銀行匯款申請書(見本院卷四第223-225、227頁)	①張崇慧相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號4.
4.	①證人何玉英於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷二第149-153、389-397頁、本院卷三第123-128頁) ②A5棟9樓土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書(買方：何玉英、張亞倫)(見本院卷五第7-70頁) ③A5棟9樓土地買賣契約書、房屋買賣契約書(買方：何玉英)(見本院卷五第75-135頁) ④A5棟9樓土地房屋買賣契約書(買方：楊靜)(見本院卷五第141-171頁) ⑤A5棟9樓土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書(買方：何玉英、丁柔惠)(見本院卷五第141-171頁)	①何玉英相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號5.

	⑥107年6月1日交屋協議書（甲方：楊靜）（見本院卷五第167-171頁） ⑦106年3月29日何玉英與碩晟建設有限公司簽訂之協議書（見本院卷五第247-249頁） ⑧支票4張（見本院卷四第295-309頁）	
5.	①證人侯州燕於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷四第55-63、65-71頁、108他340卷三第309-313頁、108偵6754卷一第536-545頁、本院卷三第123-128頁） ②107年度北院民公敏字第200303、200304、200305號公證書暨還款協議書（見108偵6754卷一第298-309頁、108年度交查字第166號卷第47-53頁） ③遠銀資產管理公司107年10月22日（107）遠銀資產字第5號（內容：本公司業於民國107年9月18日受讓本建案無擔保債權人侯州燕之債權三筆）、債權讓與證明書（內容：侯州燕轉讓債權與遠銀資產管理股份有限公司）、遠東國際商業銀行匯款申請書影本2紙（金額：37,756,747元、20,722,253元）（見108偵6754卷一第334、336-337頁、108年度偵字第5876號卷第371頁） ④107年12月16日合作協議書（立書人：侯州燕、遠銀資產管理股份有限公司、忠富發建設有限公司）（見108年度他字第340號卷三第157-167頁） ⑤A7棟11樓房屋、土地預定買賣契約書（見108年度他字第340號卷四第117-145、147-163頁）	①侯州燕相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號6.
6.	①證人鄭明清於警詢及偵訊時之證述（見108他340卷三第95-98頁） ②臺灣桃園地方法院簡易庭107年度司票字第10526號民事裁定（聲請人：鄭明清）（見110易134卷二第57-59頁）	①鄭明清相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號7.
7.	①證人林德興於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷四第103-106頁、本院卷三第119-122頁） ②107年9月27日民事起訴狀（內容：林德興向碩晟及24位地主起訴請求移轉登記房屋、土地）（見108偵6754卷二第99-111頁） ③臺灣基隆地方法院107年重訴字第73號民事庭調解筆錄（見108偵6754卷二第291-300頁） ④106年1月6日借貸契約書（見108偵6754卷二第164-166頁） ⑤台灣台北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所105年度北院民公誌字第000787、000041號公證書暨借款契約書、本票（見本院卷四第231-248、249-275頁）	①林德興相關 ②即附表二「已售出或供借款擔保」欄編號8.

附表四(原起訴書及附表二「重複售出」欄所列之人)

編號	證據名稱內容	備註
1.	①證人蕭明琴於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第17-21、81-82頁、本院卷三第136-142頁） ②106年7月2日房屋土地買賣契約書（見本院卷二第157-172頁）	①蕭明琴相關 ②即附表二「重複售出」欄編號1.

	③基隆市第二信用合作社支票80萬元及100萬元（票號GX0000000、GX0000000）（見108他340卷二第23頁） ④碩晟建設有限公司中華民國106年10月12日函、登記已繳付證件收據（見108他340卷一第71-77頁）	
2.	①證人蔡孟綺於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第303-307、389-397頁、本院卷三第142-149頁） ②106年3月22日土地買賣契約書（見本院卷二第175-191頁） ③106年3月22日房屋買賣契約書（見本院卷二第192-230頁） ④郵局跨行匯款申請書影本2紙、交屋協議書（見108他340卷二第316-318頁）	②蔡孟綺相關 ②即附表二「重複售出」欄編號2.
3.	①證人蔡新清於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第415-418、439-443頁、本院卷三第149-158頁） ②106年7月22日房屋土地買賣契約書（見本院卷二第231-259頁） ③第一商銀匯款申請書回條4紙、基隆第一信用合作社無摺交易明細單1紙（見本院卷二第260-262頁） ④收據5紙（見本院卷二第263-267頁）	①蔡新清相關 ②即附表二「重複售出」欄編號3.
4.	①證人黃美華於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第131-134、137-141頁、本院卷三第161-167頁） ②A5棟8樓106年6月13日土地、房屋買賣契約書（見本院卷四第369-406、407-450頁） ③107年8月11日切結書（見108他340卷二第135頁）	①黃美華相關 ②即附表二「重複售出」欄編號4.
5.	①證人郭沛潔於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第285-288、389-397頁、本院卷三第167-174頁） ②106年8月20日房屋土地買賣契約書（見本院卷二第271-297頁） ③交屋協議書、切結書（見108他340卷二第299-301頁） ④基隆第一信用合作社50萬元及250萬元支票-憑票支付（票號AW0000000、AW0000000）（見108他340卷二第302頁）	①郭沛潔相關 ②即附表二「重複售出」欄編號5.
6.	①證人周文良於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷四第281-286頁、本院卷三第174-182頁） ②證人駱韻如、林猷強、王建進於偵訊時之證述（見108偵5876卷） ③房屋土地買賣契約書（見108年度他字第402號卷第13-39頁） ④107年3月21日協議書（見108年度他字第402號卷第49頁） ⑤臺灣新光商業銀行綜合活期存款影本（見108年度他字第402號卷第43-45頁） ⑥臺灣土地銀行基隆分行支票2紙（票號：ACD0000000、ACD0000000）（見108年度他字第402號卷第47頁）	①周文良相關及108偵5876移送併辦部分 ②即附表二「重複售出」欄編號6.
7.	①證人呂雅慧於警詢、偵訊及本院審理時之證述（見108他340卷二第7-10、75-79頁、本院卷三第182-187頁） ②106年11月12日房屋土地買賣契約書（見本院卷二第303-327頁） ③台新國際商業銀行國內匯款申請書1紙（匯款金額：170萬元）（見本院卷二第301頁、108他340卷一第69頁）	①呂雅慧相關 ②即附表二「重複售出」欄編號7.

01

8.	① 證人陳建平於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷二第363-367、399-401頁、本院卷三第187-191頁) ② 鄔庭芸(陳建平之妻)房屋土地買賣契約書(見本院卷二第331-357頁) ③ 交屋協議書(見108警聲扣6卷一第120頁反面) ④ 收據3張(見108警聲扣6卷一第122頁反面、第123頁反面、第124頁反面)	① 陳建平相關 ② 即附表二「重複售出」欄編號8.
9.	① 證人何志雄於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷四第107-110頁、本院卷三第191-195頁) ② 房屋土地買賣契約書(本院卷二第359-390頁) ③ 交屋協議書(108他340卷四第115-117頁) ④ 郵政跨行匯款申請書影本1紙(本院卷二第363頁)	① 何志雄相關 ② 即附表二「重複售出」欄編號9.

02
03

附表五(其餘「海吉市」建案相關承購者)

編號	證據名稱內容	備註
1.	① 證人蔡家儔於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第3-6、75-79頁) ② 房屋預定買賣契約書(見108年度他字第340號卷一第3-10頁) ③ 第一銀行存摺存款客戶歷史交易明細表(見108年度他字第340號卷一第31頁) ④ 105年7月16日房屋土地訂購預約單(訂單編號:000023)(見108年度他字第340號卷一第33頁) ⑤ 第一商業銀行105年7月20日匯款申請書(見108年度他字第340號卷三第35頁) ⑥ 收據、107年8月5日切結書、協議書(見108年度他字第340號卷三第37、39、41頁) ⑦ 基隆市政府消費者保護官受理申訴案件協商會議紀錄(見108年度他字第340號卷一第45頁)	蔡家儔相關
2.	① 證人楊慧萍於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第41-45、93-95頁) ② 房屋、土地預定買賣契約書(見108年度他字第1178號卷第3頁至第17頁反面、第18頁至第28頁反面) ③ 郵政跨行匯款申請書2紙(時間:106年5月11日、106年3月1日;惠款額:500,000、200,000)(見108年度他字第340號卷二第53頁) ④ 板信商業銀行支票(支票號碼:BX0000000)、臺灣土地銀行支票(支票號碼:EX0000000)(見108年度他字第340號卷二第55頁) ⑤ 房屋土地預定買賣契約解約協議書(見108年度他字第1178號卷第31頁) ⑥ 臺灣土地銀行支票(支票號碼:EX0000000)、板信商業銀行支票(支票號碼:BX0000000)(皆遭退票)(見108年度他字第1178號卷第32頁)	楊慧萍相關
3.	① 證人陳尚平於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第109-11	陳尚平相關

	3、137-141頁) ② 房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷二第119-123頁) ③ 碩晟建設有限公司106年10月12日函(內容:辦理各戶貸款、所有權移轉)(108年度他字第340號卷二第118頁) ④ 107年8月5日切結書(108年度他字第340號卷二第125頁) ⑤ 106年1月15日、106年2月15日收據2紙(108年度他字第340號卷二第115-116頁) ⑥ 基隆第一信用合作社匯款申請書(108年度他字第340號卷二第117頁) ⑦ 通訊軟體LINE對話紀錄截圖3張(108年度他字第340號卷二第128-130頁)	
4.	① 證人李寶雲於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第255-259、389-397頁) ② 房屋預定買賣契約書、授權書(108年度他字第340號卷二第261-269、271頁) ③ 支票2張(108年度他字第340號卷二第273-274頁) ④ 碩晟建設有限公司106年10月12日函(內容:辦理各戶貸款、所有權移轉)(108年度他字第340號卷二第275頁) ⑤ 建物所有權狀影本1紙(108年度他字第340號卷二第277頁) ⑥ 107年2月27日交屋同意書(108年度他字第340號卷二第279頁) ⑦ 106年11月10日同意書(108年度他字第340號卷二第280頁) ⑧ 郵局存證信函用紙(108年度他字第340號卷二第283-284頁)	李寶雲相關
5.	① 證人陳淑蘭於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第319-323、389-397頁) ② 房屋預定買賣契約書3份(108年度他字第340號卷二第329-335、337-343、345-351頁) ③ 房屋土地訂購預約單(訂單編號:000638)(108年度他字第340號卷二第325頁) ④ 保證切結書、協議書(108年度他字第340號卷二第357-359頁) ⑤ 大眾商業銀行支票2張、本票1張(108年度他字第340號卷二第327、361頁)	陳淑蘭相關
6.	① 證人曾仁志於警詢時之證述(見108他340卷三第57-60頁) ② 房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷三第61-67頁) ③ 國泰世華商業銀行匯出匯款憑證影本2紙(108年度他字第340號卷三第68頁)	曾仁志相關
7.	① 證人吳坤碧於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷三第69-72、171頁) ② 房屋預定買賣契約書2份(108年度他字第340號卷三第73-79、80-85頁)	吳坤碧相關
8.	① 證人邱勝昱於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第115、75-79頁) ② 土地、房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷一第47-50、51-54頁)	邱勝昱相關

	③房屋土地訂購預約單(編號:000026)(108年度他字第340號卷一第55頁) ④台灣銀行匯款申請書回條聯影本(金額:220萬)(108年度他字第340號卷一第57頁) ⑤協議書(108年度他字第340號卷一第63頁)	
9.	①證人曾海棠於警詢時之證述(見108他340卷四第121-124頁) ②土地、房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷四第125-129、130-134頁) ③房屋土地買賣契約書2份(108年度他字第340號卷四第143-148、149-153頁) ④臺灣新北地方所屬民間公證人詹孟龍事務所一〇五年度新北院民公龍字第100131號公證書(108年度他字第340號卷四第135-137頁) ⑤105年1月22日房地買賣附買回合約書(108年度他字第340號卷四第139-142頁)	曾海棠相關
10.	①證人廖秋平於警詢時之證述(見108他340卷四第155-158頁) ②土地、房屋預定買賣契約書2份(108年度他字第340號卷四第159-164、165-170頁) ③保證切結書2份(內容:碩晟建設公司應買回,而廖秋平亦可選擇繳款購買保留該戶)(108年度他字第340號卷四第171-172、173-174頁) ④華泰商業銀行支票4份(108年度他字第340號卷四第175-176頁)	廖秋平相關
11.	①證人許桂淋於警詢時之證述(見108他340卷四第177-179頁) ②房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷四第181-187頁) ③建物所有權狀1份、房屋所有權狀3份(108年度他字第340號卷四第189、191-195頁) ④不動產買賣成交案件實際資訊申報書(108年度他字第340號卷四第197-198頁)	許桂淋相關
12.	①證人鄭建居於警詢時之證述(見108他340卷四第199-202頁) ②房屋預定買賣契約書5份(108年度他字第340號卷四第203-209、211-216、217-224、225-230、231-239頁) ③基隆第一信用合作社匯款申請單7份(108年度他字第340號卷四第241-244頁)	鄭建居相關
13.	①證人祈為騰於警詢及偵訊時之證述(見108他340卷二第99-102、137-141頁) ②房屋預定買賣契約書(108年度他字第340號卷四第61頁至第63頁反面)	祈為騰相關
14.	①證人古美蘭於警詢、偵訊及本院審理時之證述(見108他340卷三第315-324、327-335頁、本院卷三第67-68頁) ②A5棟13樓房屋、土地預定買賣契約書(本院卷四第45-74、191-207頁)	古美蘭相關

01

	③A1棟12樓房屋、土地預定買賣契約書（買受人：黃韋力）（本院卷四第105-162、163-187頁） ④臺灣土地銀行支票2張（支票號碼：AZC0000000、AZC0000000）、本票、兆豐國際商業銀行104年2月3日、102年9月3日、102年9月11日國內匯款申請書（本院卷四第75、79、81、209-210頁） ⑤104年10月20日房屋土地預定買賣解約書（本院卷四第77頁）	
--	---	--

02

附表六(其餘書證)

03

編號	證據名稱內容	備註
1.	①99年7月30日合建契約書（24位地主與漢暘開發建設有限公司所簽訂）見108偵6754卷一第218-234頁） ②碩晟建設有限公司及合建地主羅啟銘等24人基隆市中山區仁德段、協和段案不動產信託契約書（見本院108年度司執字第14092號卷三第256-270頁） ③104年11月30日投資建築經理業務委任暨信託契約書（編號:105TK1013、甲方：地主2人、碩晟建設公司、乙方：臺億建築經理股份有限公司、關係人：板信商銀）（見108偵6754卷一第272-282頁） ④101年3月協議書（見108偵6754卷二第47-50頁） ⑤106年6月28日授權書（張馨文授權李太行處理海吉市一切事宜）（見108年度他字第340號卷四第273頁） ⑥106年11月8日協議書(24位地主與碩晟簽立關於海吉市價款及過戶問題)（見108偵6754卷一第310-316頁） ⑦107年9月增補協議書（見108偵6754卷一第318-328頁） ⑧漢暘開發公司收訖證明書、請款發票5份(105年5月20日至105年11月8日)（見108偵6754卷二第137-146頁） ⑨108年3月22日不動產信託契約之增補協議書（見108偵6754卷二第283-286頁） ⑩信託指示暨同意書（見108偵6754卷二第287-288頁） ⑪100年8月20日基隆市通和市場大樓新建工程合約（本工程合約總價：3億3千6百萬元）（見108年度偵字第5876號卷第65-77頁） ⑫板信商業銀行授信約定書暨保證書、碩晟建設有限公司104年9月14日授信申請書、板信商業銀行104年11月12日授信額度核定通知書（見本院108年度司執字第14092號卷三第83-91頁、本院卷二第43-44、45-50頁）	契約書類
2.	①交易明細表（帳號：0000000000000000、戶名：板信商業銀行受託財產專戶、日期：104.01.01至108.04.25）（見108偵6754卷一第23-36頁） ②交易明細表（帳號：0000000000000000、戶名：板信商業銀行受託財產專戶、日期：104.01.01至108.04.25）（見108偵6754卷一第37-38頁）	帳戶交易明細類

	③臺灣土地銀行客戶歷史交易明細表、客戶基本資料查詢、客戶序時往來明細查詢(戶名:碩晟建設有限公司、帳號:000000000000、日期:100.11.18至108.03.31)(附表一所示蔡新清、鄭明清、黃美華、張崇慧、何玉英曾入帳。)(見108偵6754卷一第39-64頁) ④放款動撥明細(見本院卷四第323-326頁)	
3.	①海吉市承購戶名單(見108偵6754卷一第19-23頁) ②碩晟提供之銷售表(見108偵6754卷一第157-158頁) ③碩晟於法院有案之對外負債表(見108偵6754卷一第346-349頁) ④海吉市銷售明細(見108偵6754卷二第83-87頁) ⑤信託專戶支出餘額與請款申請書對照、請款申請書(見108偵6754卷二第339-345、347-397頁) ⑥碩晟建設公司張馨文等人涉嫌詐欺案人物關係圖(見108年度警聲搜字第332號卷第168頁) ⑦票據整理(見本院卷四第277-293頁)	表格整理類
4.	①板信商業銀行104年9月16日法人授信批覆書-土建融(見本院卷四第355-339頁) ②碩晟建設有限公司審查部徵信審查意見、104年9月14日不動產鑑價表(見本院卷四第360-365、367-368頁) ③碩晟建設有限公司-海吉市預售款信託專戶第五期財務稽核報告書(見本院卷四第473-496頁) ④板信商業銀行105年12月12日授信觀察案件通報單、簽稿會核單(見本院卷四第327-332、333頁) ⑤常務董事會議決議情形暨交辦通知單(見本院卷四第351-353頁) ⑥臺灣基隆地方法院民事執行處108年8月16日基院華108司執清字第14092號函、民事聲明參與分配狀(見108偵6754卷一第288-292、294-296頁) ⑦法務部調查局基隆市調查站109年10月28日調隆法字第10956526700號函(見108偵6754卷一第204-205頁) ⑧蔡聰明律師事務所109年4月1日108基律明字第1090401號函(見本院卷四第451-455頁) ⑨基隆市政府111年2月17日基府地權貳字第1110106058號函暨附件(檢具碩晟建設有限公司於106年7月6日函文、成屋買賣契約書影本及本府106年7月13日基府地籍貳字第1060038405號函)(見本院卷二第123-156頁) ⑩財團法人台灣票據交換所111年4月18日台票總字第1110001082號函暨附件(碩晟於107年1月15日退票、漢暘於105年11月30日退票、利嘉營造於105年12月12日退票)(見本院卷五第253-275頁)	板信商業銀行、碩晟公司相關函文
5.	①基隆市政府建築執照存根查詢系統(建造執照號碼:(88)基府工建字第00000-00號、發照日期:106年1月25日)(見108偵	證明文件

	6754卷一第182-183頁) ②基隆市政府106基府都建使字第6號使用執照暨附表(發照日期:106年1月25日)、建物登記第二類謄本(見本院108年度司執字第14092號卷三第182-186頁) ③經濟部商工登記公示資料查詢服務(公司名稱:碩晟建設股份有限公司,負責人:李之為(100年3月21日);張馨文(106年6月2日);李太行(108年8月19日))(見108偵6754卷一第184-190頁) ④臺億建築經理股份有限公司-碩晟建設有限公司『海吉市』案第十次預售屋履約保證價金信託查核報告書(見108年度他字第340號卷四第165-199頁) ⑤基隆市地政事務所111年2月17日基地所資字第1110000616號函暨建物登記謄本9份(中山區仁德段1061、1067、1085、1088、1089、1091、1100、1112)(見110易134卷二第65-120頁)	
6.	①臺灣士林地方法院108年度司票字第145號民事裁定(聲請人:風雅公司)(見110易134卷二第51頁) ②臺灣桃園地方法院107年司票字第11043號民事裁定(聲請人:何玉英)(見110易134卷二第53-54頁) ③臺灣桃園地方簡易庭107年度司票字第11025號民事裁定(聲請人:何玉英)(見110易134卷二第55頁) ④臺灣桃園地方法院簡易庭107年度司票字第10526號民事裁定(聲請人:鄭明清)(見110易134卷二第57-59頁) ⑤臺灣士林地方法院106年度司票字第4062號民事裁定(見110易134卷三第3-4頁) ⑥臺灣士林地方法院106年度抗字第140號民事裁定(見110易134卷三第5-7頁) ⑦臺灣桃園地方法院106年度司票字第6815號民事裁定(見110易134卷三第9-10頁) ⑧臺灣桃園地方法院106年度抗字第214號民事裁定(見110易134卷三第11-13頁) ⑨臺灣高等法院106年度非抗字第176號民事裁定(見110易134卷三第15-17頁) ⑩臺灣臺北地方法院106年度司票字第17904號民事裁定(見110易134三第19-20頁) ⑪臺灣桃園地方法院106年度司票字第9599號民事裁定(見110易134卷三第21-22頁) ⑫臺灣桃園地方法院106年度司票字第9686號民事裁定(見110易134卷三第23-24頁) ⑬臺灣桃園地方法院107年度抗字第7號民事裁定(見110易134卷三第25-27頁)	碩盛建設有限公司及漢暘建設有限公司相關本票裁定
7.	①消費者保護法第1至6條(見本院卷二第3-4頁) ②成屋買賣契約書範本(見本院卷二第5-27頁) ③成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(見本院卷二第29-41頁)	法規類

01

	④ 中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項（見本院卷四第311-321頁）	
--	--	--

02

附表七(碩晟公司等於法院有案之債務情形)

03

編號	債權人	金額	債務人	法院相關裁判
1.	板信商業銀行	234,924,083	碩晟建設、利嘉營造	臺北地院107年抗字185號、107年司票字4125號裁定
2.	曹晉魁(借款)	62,561,352	碩晟建設、利嘉營造、漢暘開發建設	士林地院106年重訴字420號判決
3.	張鳳玲(借款)	4000萬	碩晟建設、李太行	桃園地院107年司票字5621號、107年抗字166號、臺灣高等法院107年非抗字120號裁定
4.	曾海棠(借款)	10,089,000	碩晟建設	臺北地院107年重訴字790號、108年司促字第3376號裁定
5.	曾世村(借款)	1億5千萬	碩晟建設	臺北地院107年重訴字1411號、107年司促字16422號裁定
6.	呂宗錡(借款)	500萬	碩晟建設、侯州燕、李之為、李太行	臺北地院107年抗字389號、107年司票字10967號裁定
7.	呂宗錡(借款)	1000萬	侯州燕	臺北地院107年抗字386號、107年司票字10964號裁定(侯州燕主張票據是為碩晟對呂宗錡之債務作擔保)
8.	呂宗錡	300萬	碩晟建設、李太行	臺北地院107年抗字471號、107年司票字15254號裁定
9.	林春霖	500萬	碩晟建設	臺北地院109年訴字1764號裁定
10.	林燕秋	350萬	碩晟建設、李太行	107年司促字18796號裁定
11.	風雅國際租賃股份有限公司	4800萬	碩晟建設、張馨文、李太行	士林地院108年司票字145號裁定
12.	張鳳玲	2000萬	碩晟建設、李太行、侯州燕	桃園地院107年司票字5556號、107年抗字154號裁定
13.	張鳳玲	1350萬	碩晟建設、李太行	桃園地院107年司票字5557號、107年抗字156號裁定
14.	侯州燕	1億7千萬	碩晟建設、張馨文、李太行	臺北地院108年司票字10635號裁定
15.	林燕秋	350萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字9222

				號裁定
16.	莊惠真	1420萬	碩晟建設	臺北地院108年司促字8號裁定
17.	何東山	211萬	碩晟建設	臺北地院108年司促字15475號裁定
18.	何東山	120萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字7847號裁定
19.	曾海棠	1195萬	碩晟建設	臺北地院108年司促字2810號裁定
20.	曾海棠	2200萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字1041號裁定
21.	曾海棠	10,089,000	碩晟建設	臺北地院108年司促字3376號裁定
22.	曾世村	5557萬	碩晟建設	臺北地院107年司促字14444號裁定
23.	曾世村	1億5千萬	碩晟建設	臺北地院107年司促字13745號裁定
24.	曾世村	1億5千萬	碩晟建設	臺北地院107年司促字16422號裁定
25.	陳麗華	2070萬	碩晟建設	臺北地院107年司票字19292號裁定
26.	涂景元	275萬	碩晟建設	臺北地院107司促字第5410號裁定
27.	新紋股份有限公司	600萬	碩晟建設	桃園地院109年司票字300號裁定
28.	陳柏宏	20萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字8300號裁定
29.	鄭金玲(借款)	53,249,375	碩晟建設	桃園地院108年司票字1150號、108年抗字94號裁定
30.	羅素(借款)	498萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字11024號、108年抗字87號裁定
31.	羅素	400萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字11042號、108年抗字76號裁定
32.	劉邦桓	215萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字1584號裁定
33.	張馨文	2000萬	碩晟建設、李太行	桃園地院108年司票字2324號裁定
34.	何玉英、葉名洲(借款)	800萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字11043號、108年抗字52號裁定
35.	何玉英	4080萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字11025

				號裁定
36.	賴芊妤(借款)	6000萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字571號、108年抗字51號裁定
37.	張水欽	3500萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字1180號裁定
38.	張水欽	3500萬	碩晟建設	桃園地院108年司票字1149號裁定
39.	邱郁文	700萬	碩晟建設	桃園地院108年抗字30號裁定
40.	林月霞	820萬	碩晟建設、漢暘開發建設、李太行	桃園地院107年司票字10952號裁定
41.	林月霞	650萬	碩晟建設、漢暘開發建設、李太行	桃園地院106年司票字9599的號裁定
42.	呂學祥	128萬	碩晟建設、李太行	桃園地院108年司票字916號裁定
43.	鄭明清	300萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字10526號裁定
44.	鄭明清	5000萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字8796號裁定
45.	鄭明清	8000萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字7261號裁定
46.	曾建銘	1700萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字5235號、107年抗字140號裁定
47.	有景建設有限公司	4296萬3千	碩晟建設	桃園地院107年司票字6445號裁定
48.	雅仕達工程有限公司	855,000	碩晟建設	臺北地院103年建字244號判決
49.	呂林忠	3160萬	碩晟建設、利嘉營造	士林地院107年重訴字323號、桃園地院106年司票字10571號、107年抗字20號裁定
50.	蔡嘉偉	5,762,500	碩晟建設	基隆地院109年重訴字18號判決
51.	呂雅慧	3,372,500	碩晟建設	基隆地院109年訴字68號判決
52.	邱勝昱	3,925,000	碩晟建設	基隆地院109年訴字148號判決
53.	利嘉營造有限公司	123,174,054	碩晟建設	臺北地院108年建字203號
54.	林炳宏	560萬	碩晟建設	臺北地院108年抗字406號、

				108年司票字14609號裁定
55.	蕭明琴	420萬	碩晟建設	臺北地院108年司促字16451號裁定
56.	殷忠珪	510萬	碩晟建設	臺北地院108年司促4337號裁定
57.	吳坤碧、林泉盛、林麗仙、韋江靜子、陳水火、黃王麗娜、楊永鱗、趙品清、鍾秋娥	6000萬	碩晟建設、李之為、漢暘開發建設、李太行	臺北地院107年司票字21235號裁定
58.	吳坤碧、林泉盛、張麗雲、陳曾寶鳳、黃耀慶、楊永鱗、趙品鈞	5700萬	碩晟建設、李之為、漢暘開發建設、李太行	臺北地院108年抗字151號、107年司票字21704號裁定
59.	吳坤碧	500萬	碩晟建設、李之為、漢暘開發建設、李太行	臺北地院107年司票字21075號、108年抗字103號裁定
60.	許安蜜	40萬	碩晟建設	臺北地院108年司促字4501號裁定
61.	陳麗華	2070萬	碩晟建設	臺北地院107年司票字19292號裁定
62.	陳淑青	3,982,100	碩晟建設	桃園地院107年司票字11123號裁定
63.	林了晴	5,392,300	碩晟建設	臺北地院106年司票字17904號裁定
64.	陳价毅	3,996,400	碩晟建設、李太行	桃園地院108年司票字6103號裁定
65.	李陳舜卿	560萬	碩晟建設、李太行、張馨文	桃園地院108年司票字7546號裁定
66.	林素敏	16,108,700	碩晟建設、李太行、張馨文	桃園地院108年司票字7545號裁定
67.	陳淑蘭	1177萬	碩晟建設、李太行	桃園地院108年司票字6550號裁定
68.	王詩瑋	5,212,500	碩晟建設、漢暘開發建設、李太行	桃園地院107年重訴字402號、臺灣高等法院108年上字1044號判決
69.	邱郁文	700萬	碩晟建設	桃園地院107年司票10313號、108年抗字30號裁定
70.	許碧瓊	198萬	碩晟建設、李太行	桃園地院108年司票字556號

(續上頁)

01

				裁定
71.	鄭建居	2,445,900	碩晟建設	桃園地院107年司票字6960號、107年抗字176號、臺灣高等法院107年非抗字124號裁定
72.	鄭建居	23,998,600	碩晟建設、李太行	桃園地院107年司票字6961號、107年抗字175號、臺灣高等法院107年非抗字116號裁定
73.	王永慶	2500萬	碩晟建設	桃園地院107年司票字5234號、107年抗字148號裁定
74.	郭麗梅	1280萬	碩晟建設	桃園地院106年司票字10570號、107年抗字19號裁定
總計非銀行債務：1,932,017,281，銀行債務：234,924,083(板信建築融資) 最後搜尋日：109年7月31日				