

臺灣臺北地方法院刑事判決

110年度金重易字第3號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被 告 宋東明

選任辯護人 陳敦豪律師
陳松棟律師
黃繼儂律師（兼送達代收人）

被 告 張境在

選任辯護人 方伯勳律師
謝思賢律師

上列被告等因詐欺案件，經檢察官提起公訴（109年度調偵字第24號、109年度調偵續字第4號），本院判決如下：

主 文

宋東明共同犯修正前詐欺取財罪，共拾柒罪，各處有期徒刑拾月。應執行有期徒刑參年。

張境在共同犯修正前詐欺取財罪，共拾柒罪，各處有期徒刑壹年。應執行有期徒刑參年陸月。

事 實

一、背景事實：

宏泰企業機構（即宏泰集團）為林堉璘所創立，並由其擔任董事長兼創辦人；林鴻南則為該機構總經理，林鴻森則任職於該機構，擔任董事長特別助理之職務；宋東明則為宏泰企業機構業務部副理，並依林堉璘及林鴻南指派擔任宏泰企業機構所屬之宏永建設股份有限公司（址設○○市○○區○○○○000號00樓，下稱宏永公司）名義負責人，並由宏永公司

01 自民國99年間起興建銷售位於○○市○○區○○○0段000號
02 之「帝品苑社區」建案(下稱本案建案)，至103年間完工，
03 本案建案銷售之相關事項係由林鴻森負責，且由林鴻南決
04 策；張境在為甲山林廣告股份有限公司（址設○○市○○區
05 ○○○○0段000號0樓之0，下稱甲山林公司）之總經理，代
06 表甲山林公司旗下摩根廣告股份有限公司(下稱摩根公司)於
07 99年8月20日與宏永公司簽訂廣告企劃合約書(下稱本案廣告
08 企劃合約書)，負責銷售本案建案。

09 二、宋東明、張境在、林鴻南及林鴻森為本案詐欺犯行之經過：
10 宋東明、張境在、林鴻南及林鴻森均知悉下情（林鴻南及林
11 鴻森涉犯本案詐欺犯行部分，尚未經檢察官提起公訴）：本
12 案建案於99年間取得建築執照、101年間向新北市政府工務
13 局申請變更設計時，已由建築師依建築技術規則設計施工編
14 第162條第1項第3款「建築物依都市計畫法令或本編第59條
15 規定之停車空間、獎勵增設及未設置獎勵增設停車空間之自
16 行增設停車空間，得不計入總樓地板面積」之規定，設計規
17 劃本案建案地下1至3樓均為停車空間，尤其地下1樓均規劃
18 為總面積為1,000.38平方公尺(約303.14坪)之停車空間，不
19 得移作其他目的使用，並憑此向新北市政府工務局取得總樓
20 地板面積外加計停車空間之整體容積利益，應依原先設計規
21 劃內容交付前開總面積之停車空間予本案建案全體住戶及住
22 戶管理委員會，且原先向新北市政府工務局申請之總樓地板
23 面積使用情形，均未設計規劃健身房、撞球室、親子遊憩
24 室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等需計入總樓地板
25 面積之公共設施，若要將地下1樓停車空間以二次施工方式
26 變更為公共設施，將因使用執照所附圖說不符而遭違法拆
27 除。然宋東明、張境在、林鴻南及林鴻森為使本案建案順利
28 銷售，竟意圖為第三人即宏泰企業機構不法所有，基於詐欺
29 之犯意聯絡，謀議使有意購買人士誤信本案建案地下1樓係
30 合法設置交誼廳等公共設施之住宅，於100至103年間，先由
31 宏泰企業機構委託不知情之室內設計師杜康生，在本案建案

01 地下1樓原定停車空間位置，即柱位C5、C11、D11、D12、E1
02 2、E4、D4、D5所圍成、面積共計1,000.38平方公尺之停車
03 位區域，改繪製為具備健身房、撞球室、親子遊憩室、交誼
04 廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施之位置圖與空間
05 示意圖，據以製成簡報檔案，再由張境在指示如附表所示之
06 甲山林公司銷售人員（尚無事證逕認具犯意聯絡），向如附
07 表所示之本案建案客戶謊稱：本案建案地下1樓規劃有交誼
08 廳、健身房、撞球室、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設
09 施云云，而未告知且故意隱匿相關公共設施位置實際上均係
10 停車位等重要資訊，同時宋東明、張境在、林鴻南及林鴻森
11 均知悉交屋後將因無法提供上開公共設施而與如附表所示之
12 本案建案客戶發生糾紛，竟謀議於買賣契約訂定「社區美化
13 基金」條款，提供本案建案住戶管理委員會新臺幣（下同）
14 2,360萬元，備供交屋後住戶要求交付公共設施時，由住戶
15 管理委員會自行利用該筆款項僱工施作公共設施，如嗣後果
16 因違法施作而被政府拆除，亦由住戶管理委員會自行負責，
17 渠等即能順利脫免責任；宋東明、張境在、林鴻南及林鴻森
18 共同利用上揭詐術，致使如附表所示之本案建案客戶陷於錯
19 誤，誤信本案建案地下1樓確係合法設置之健身房、撞球
20 室、親子遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公
21 共設施，進而決定購買本案建案，而以附表所示之價格購買
22 本案建案房屋（附表所示之本案建案客戶購買房屋之門牌號
23 碼、坪數、車位型式、買賣價金均詳如附表所示），嗣於交
24 屋後，附表所示之本案建案客戶始發現上情而知被騙。

25 三、宋東明為彌縫行為之經過：

26 宋東明為求順利脫免責任，竟於105年初點交前後，引介並
27 推由安得室內裝修工程有限公司(下稱安得公司)出面，並由
28 安得公司與首屆住戶管理委員會簽訂「室內裝修工程合約
29 書」，工程名稱即為「帝品苑B1樓公設」，工程總價則為前
30 開「社區美化基金」之總款項即2,360萬元，委由安得公司
31 進行明顯違法之二次施工，將地下一樓原本已畫好停車格之

01 停車空間，均予覆蓋挪用，改裝潢為健身房、撞球室、親子
02 遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施，
03 再交付住戶管理委員違法使用；其後因認定為違法，經新北
04 市政府工務局於105年2月18日新北工使字第1050278193號函
05 通知未經核准擅自變更其設置目的及通常使用方法，要求社
06 區限期改善、自行拆除，其後更於105年3月21日新北工使字
07 第1050479669號函、105年4月12日新北工使字第1050580063
08 號函、105年4月20日新北工使字第1050688834號函、105年6
09 月14日新北工使字第1051099297號函、105年7月11日新北工
10 使字第1051262802號函、105年7月20日新北工使字第105136
11 2828號函、105年7月28日新北工使字第1051383280號函多次
12 通知警告，並依據建築法第91條規定，勒令屆期仍未改善或
13 補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用，
14 必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，
15 恢復原狀或強制拆除，本案建案住戶及住戶管理委員會迫於
16 無奈，僅能同意依法拆除；其後，本案建案住戶及住戶管理
17 委員會仍冀求社區能具備前揭符合當初購屋契約交易重要之
18 點之健身房等公共設施，乃私下搭建簡易粗陋而可臨時拆卸
19 之活動門板，將地下1樓停車空間違法挪用改為健身房等公
20 共設施，惟每遇新北市政府工務局檢查前，即須事先雇工拆
21 除俾便應付，嗣更於106年3月10日住戶管理委員會第二屆3
22 月例會會議決議「會館前三年被拆，安得得協助支付拆除與
23 復原。第4年起由社區支付每次拆除費用50,000元含復
24 原…」，即由住戶平日繳納之管理費抵付拆除費用，造成住
25 戶額外負擔且無法合法使用之違法狀態。

26 四、案經林玉玲、葉信宏、王家萍、何延祥、劉桂婷、簡麗娟、
27 謝華瑞、沈璐璐、鄭玫玲、李淑娟、王家洲、胡光政、黃昭
28 雄、張秀娟、謝淑英、邵威廉、邵威廉告訴暨新北市政府警
29 察局新店分局報告臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查起訴。

30 理 由

31 甲、有罪部分(以下理由欄卷證出處之卷宗代碼，包含乙、不另

為無罪諭知部分，均詳參如附件一：「卷宗代碼對照表」）：

壹、證據能力部分：

一、證人即共同被告宋東明偵查中未經具結之供述部分：

- 1.按被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，除顯有不可信之情況者外，得為證據，刑事訴訟法第159條之1第2項定有明文。另被害人、共同被告、共同正犯等被告以外之人於偵查中未經具結所為之陳述，因欠缺「具結」，固難認檢察官已恪遵法律程序規範，而與刑事訴訟法第159條之1第2項之規定有間，惟是類被告以外之人，在偵查中未經具結之陳述，依通常情形，其信用性仍遠高於在警詢時所為之陳述，倘其等陳述具有「特信性」、「必要性」時，依「舉輕以明重」原則，仍得本於刑事訴訟法第159條之2、第159條之3之同一法理，例外認為有證據能力（最高法院108年度台上字第2581號、106年度台上字第3741號判決意旨參照）。再按刑事被告詰問證人之權利，係憲法所保障之基本人權及訴訟權基本內容之一，不容任意剝奪。在刑事訴訟制度之設計，係以刑事訴訟法第166條以下有關交互詰問之規定而予實踐，賦予當事人在公判庭當面盤問證人，以求發見真實，並辨明供述證據之真偽。此項詰問規定屬於人證之調查，與刑事訴訟法第164條規定證物應提示辨認或告以文書要旨，第165條所定筆錄文書應宣讀或告以要旨等物證之調查，同屬調查證據程序之一環。然偵查中檢察官或警察為蒐集被告犯罪證據，訊問或詢問證人旨在確認被告嫌疑之有無，與審判期日經由當事人之攻防，調查證人以認定事實之性質及目的有別。偵查中訊問或詢問證人，法無明文必須傳喚被告使之在場。刑事訴訟法第248條第1項前段雖規定「如被告在場者，被告得親自詰問」，事實上亦難期被告有於檢察官偵查中行使詰問權之機會。從而，該未經被告詰問之被告以外之人在偵查中向檢察官或警察所為之陳述，如有符合刑事訴訟法第159條之1以降之各該傳聞法則例外規定之情形，仍屬有證據

01 能力（最高法院108年度台上字第2695號判決意旨參照）。

02 2.查證人即共同被告宋東明於偵查中以被告身分所為陳述，觀
03 諸其訊問筆錄之記載形式，檢察官就所涉犯罪事實逐一進行
04 訊問，由被告宋東明依其自由意思而陳述，且由其辯護人在
05 旁陪同，訊問結束後並經被告宋東明簽名確認無訛，本案被
06 告2人及其等辯護人復未指明被告宋東明前開偵查中所述有
07 何顯不可信之情形，是本院綜合上開被告宋東明偵訊筆錄作
08 成之原因、過程、內容等外在環境加以觀察，認其於偵查中
09 以被告身分所為之供述，具有較可信之特別情況；又被告宋
10 東明於上揭偵查中之供述，對本案犯罪事實之存否亦具有必
11 要性，是揆諸上開說明，應認被告宋東明於偵查中之供述對
12 本案被告而言，均具有證據能力，並因其嗣於本院審理中以
13 證人身分到庭具結作證，而由檢察官、辯護人雙方進行交互
14 詰問，確已保障本案被告反對詰問權並完足證據調查之程
15 序，均得採為判決之基礎。

16 二、本判決所引以下被告以外之人於審判外之供述證據，除上開
17 被告2人及其等選任辯護人爭執上述證據方法之證據能力
18 外，公訴人、本案被告2人及其等選任辯護人對本院提示之
19 卷證，均就證據能力部分表示沒有意見而不予爭執，且迄至
20 言詞辯論終結前均未再聲明異議。本院審酌上開供述證據資
21 料製作時之情況，並無違法不當及證明力明顯過低之瑕疵，
22 認以之作為證據應屬適當，爰依刑事訴訟法第159條之5之規
23 定，認有證據能力。

24 三、本判決所援引以下之非供述證據，因無證據證明係公務員違
25 背法定程序所取得，依刑事訴訟法第158條之4反面解釋，當
26 認有證據能力。

27 四、另因本判決未援引本案被告所爭執證據能力之其餘證據作為
28 本案認定事實之依據，故其餘部分之證據能力均不予論述，
29 附此敘明。

30 貳、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

31 一、訊之被告宋東明固坦承其為宏泰企業機構業務部副理，並經

01 指派擔任宏永公司名義負責人等情，被告張境在亦坦承其為
02 甲山林公司總經理，並負責本案建案之銷售等節，惟均矢口
03 否認有為上揭詐欺犯行，被告宋東明辯稱：我不是宏永公司
04 的實際負責人，我只是登記負責人，宏永公司是宏泰企業機
05 構旗下的公司，宏泰企業機構主管是林堉璘董事長及林鴻南
06 總經理，我是宏泰企業機構的業務部副理，當時本案建案銷
07 售時，宏泰企業機構有指派副總經理林鴻森協助管理，就本
08 案建案之銷售是由宏泰企業機構業務部襄理李仲仁執行；本
09 案建案係委託委託甲山林公司銷售，被告張境在有建議我們
10 參考其他銷售個案，若停車場用不到那麼多，宏泰企業機構
11 可以提供公共設施的規劃和一筆基金，讓住戶參考自行運
12 用，宏泰企業機構不做二次施工，所以公司同意提撥一筆美
13 化基金的方式給住戶，因為我們委託甲山林公司銷售，所以
14 他們會跟住戶說明，原則上若車位用不到那麼多，有閒置空
15 間的話，住戶可以做不一樣的用途，但這樣規劃方式是不合
16 法的，我們只是提供美化基金讓住戶自行決定和運用云云
17 （甲1卷第190至194頁）；被告張境在辯稱：我是甲山林公
18 司總經理，代表甲山林公司旗下摩根公司與宏永公司簽訂本
19 案廣告企劃合約書，負責銷售本案建案，當初本案建案之銷
20 售係由林堉璘與甲山林公司董事長祝文宇接洽，之後本案建
21 案銷售之執行係由我和李仲仁負責，被告宋東明也有參與開
22 會討論；本案建案銷售過程中，我們公司銷售人員有向住戶
23 表示，地下室空間就是停車空間，健身房、撞球室、親子遊
24 憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施並不
25 在契約規範範圍內，此部分規劃係不合法，建設公司並不會
26 施作，若要施作的話，建設公司有提撥一筆美化基金，將來
27 如果要住戶決定施作的話，可以使用上開基金；宏泰企業機
28 構委託室內設計師杜康生，由杜康生將本案建案地下1樓原
29 定停車空間位置改繪製為具備健身房、撞球室、親子遊憩
30 室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施之位置
31 圖與空間示意圖，後續設計圖交給甲山林公司後，我們並沒

01 有將設計圖製作為廣告文宣，但公司內部於銷售人員教育訓
02 練時，有告知銷售人員此份設計圖，我們也有將設計圖製成
03 簡報檔給住戶看，但銷售人員有向客戶表示此部分公共設施
04 之施作為不合法云云（甲1卷第206至210頁）。經查：

05 (一)本案相關事實之認定：

06 1.上揭事實欄一所示之背景事實，業據證人即共同正犯林鴻森
07 本院審理時之證述（甲2卷第336至357頁）、證人李仲仁本
08 院審理時之證述（甲2卷第333至379頁）、證人即共同被告
09 張境在本院審理時之證述（甲2卷第557至611頁）明確，並
10 有本案建案之建造執照影本（A7卷第457至561頁）、本案廣
11 告企劃合約書影本（A7卷第571至583頁）及宏泰建設股份有
12 限公司112年6月7日112宏泰字第002號函文（甲2卷第325至3
13 26頁）等件在卷可佐，上揭事實，堪以認定。

14 2.上揭事實欄二所述之「本案建案於99年間取得建築執照、10
15 1年間向新北市政府工務局申請變更設計時，已由建築師依
16 建築技術規則設計施工編第162條第1項第3款『建築物依都
17 市計畫法令或本編第59條規定之停車空間、獎勵增設及未設
18 置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入總樓地
19 板面積』之規定，設計規劃本案建案地下1至3樓均為停車空
20 間，尤其地下1樓均規劃為總面積為1,000.38平方公尺(約30
21 3.14坪)之停車空間，不得移作其他目的使用，並憑此向新
22 北市政府工務局取得總樓地板面積外加計停車空間之整體容
23 積利益，應依原先設計規劃內容交付前開總面積之停車空間
24 予本案建案全體住戶及住戶管理委員會」、「由宏泰企業機
25 構委託不知情之室內設計師杜康生，在本案建案地下1樓原
26 定停車空間位置，即柱位C5、C11、D11、D12、E12、E4、D
27 4、D5所圍成、面積共計1,000.38平方公尺之停車位區域，
28 改繪製為具備健身房、撞球室、親子遊憩室、交誼廳、圖書
29 室、會議室及KTV包廂等公共設施之位置圖與空間示意圖，
30 據以製成簡報檔案」等節，為被告2人所不爭執（甲1卷第19
31 1至193頁、第207至209頁），核與證人即共同正犯林鴻森本

01 院審理時之證述（甲2卷第333至357頁）、證人李仲仁本院
02 審理時之證述（甲2卷第357至379頁）大致相符，並有本案
03 建案之建造執照影本（A7卷第457至561頁）、本案建案預售
04 屋建案銷售投影片影本（A7卷第287至360頁）、新北市政府
05 工務局106年12月20日新北工建字第106248992號函文（A7卷
06 第633至635頁）、本案建案地下1樓履勘現場筆錄（A12卷第
07 215至217頁）及新北市新店地政事務所109年4月28日新北店
08 地測字第1096066411號函暨所附土地複丈成果圖影本（A12
09 卷第221至223頁）等件在卷可佐，上開事實，首堪認定。

10 3.上揭事實欄三就「安得公司與首屆住戶管理委員會簽訂『室
11 內裝修工程合約書』，工程名稱即為『帝品苑B1樓公設』，
12 工程總價則為前開『社區美化基金』之總款項即2,360萬
13 元，委由安得公司進行明顯違法之二次施工，將地下一樓原
14 本已畫好停車格之停車空間，均予覆蓋挪用，改裝潢為健身
15 房、撞球室、親子遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV
16 包廂等公共設施，再交付住戶管理委員違法使用；其後因認
17 定為違法，經新北市政府工務局於105年2月18日新北工使字
18 第1050278193號函通知未經核准擅自變更其設置目的及通常
19 使用方法，要求社區限期改善、自行拆除，其後更於105年3
20 月21日新北工使字第1050479669號函、105年4月12日新北工
21 使字第1050580063號函、105年4月20日新北工使字第105068
22 8834號函、105年6月14日新北工使字第1051099297號函、10
23 5年7月11日新北工使字第1051262802號函、105年7月20日新
24 北工使字第1051362828號函、105年7月28日新北工使字第10
25 51383280號函多次通知警告，並依據建築法第91條規定，勒
26 令屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並
27 限期停止其使用，必要時，並停止供水供電、封閉或命其於
28 期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除，本案建案住戶及住
29 戶管理委員會迫於無奈，僅能同意依法拆除；其後，本案建
30 案住戶及住戶管理委員會仍冀求社區能具備前揭符合當初購
31 屋契約交易重要之點之健身房等公共設施，乃私下搭建簡易

粗陋而可臨時拆卸之活動門板，將地下1樓停車空間違法挪用改為健身房等公共設施，惟每遇新北市政府工務局檢查前，即須事先雇工拆除俾便應付，嗣更於106年3月10日住戶管理委員會第二屆3月例會會議決議『會館前三年被拆，安得得協助支付拆除與復原。第4年起由社區支付每次拆除費用50,000元含復原…』，即由住戶平日繳納之管理費抵付拆除費用，造成住戶額外負擔且無法合法使用之違法狀態」一節，為被告2人所不爭執（甲1卷第193至194頁、第209至210頁），並有室內裝修工程合約書（A9卷第63頁）、新北市政府工務局105年2月18日新北市政府工使字第1050278193號函文（A4卷第74至76頁）、新北市政府工務局105年3月21日新北工使字第1050479669號函文（A12卷第179頁）、新北市政府工務局105年4月12日新北工使字第1050580063號函文（A12卷第333至335頁）、新北市政府105年4月20日新北工使字第1050688834號函文（A7卷第215至219頁）、新北市政府工務局105年6月14日新北工使字第1051099297號函文（A12卷第337至339頁）、新北市政府工務局105年7月11日新北工使字第1051262802號函文（A12卷第187至190頁）、新北市政府工務局105年7月20日新北工使字第1051362828號函文（A12卷第341至343頁）、新北市政府工務局105年7月28日新北工使字第1051383280號函文（A12卷第191至193頁）及本案建案社區管理委員會106年3月10日第二屆3月例會會議紀錄影本（A12卷第171頁）等件在卷可稽，上揭事實，堪以認定。

4.查附表所示之告訴人即本案建案客戶，經附表所示之本案建案銷售人員即代銷公司員工介紹，而以附表所示之價格購買本案建案房屋（各告訴人購買房屋之門牌號碼、坪數、車位型式、買賣價金均詳如附表所示）一節，業有附表「證據」欄所示之供述證據及非供述證據在卷可查，上開事實，足堪認定。

(二)被告2人與共同正犯林鴻南及林鴻森主觀上確有詐欺故意而為上揭事實欄所示犯行一節：

01 (1)被告2人與共同正犯林鴻南及林鴻森共同為事實欄所示之詐
02 欺犯行等情，業據下列證人證述明確，並有本案建案文宣等
03 件在卷可查：

04 ①證人即告訴人林玉玲偵查中及本院審理時證稱：我於000年0
05 0月間決定買入本案建案，當時負責之銷售人員為杜豐濱，
06 杜豐濱有對我說本案建案地下1樓有豪華公共設施，但並沒有
07 向我提到地下1樓原本是停車空間、建設公司僅提供設計
08 圖、以後是由住戶自行決定是否二次施工，甚至二次施工係
09 違法一事等語（A7卷第260至262頁；甲2卷第489至490
10 頁）。

11 ②證人即告訴人葉信宏偵查中證稱：我當初購買本案建案時，
12 我問銷售人員有沒有公共設施，銷售人員說有KTV包廂、健
13 身房及視聽室，並且有播放影片介紹公共設施等語（A1卷第
14 106頁；A7卷第261至262頁）。

15 ③證人即告訴人王家萍偵查中證稱：我當初購買本案建案時，
16 銷售人員特別說有健身房、會議廳等公共設施，當時有以紙
17 本明確向我介紹，我是因為考量到有健身房、KTV包廂、交
18 誼廳等公共設施才決定購買，後來交屋以後，建商並沒有交
19 付這些公共設施，反而是要求管委會施作，我後來才知道建
20 商並未施作這些公共設施，甚至在地下一樓置放很多建材，
21 就像是工地一樣，當初建商也沒有提到美化基金是供施作公
22 共設施一事等語（A14卷第19至21頁）。

23 ④證人即告訴人何延祥偵查中證稱：「（問：當初購買時，對
24 於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）當然重
25 要，我本來住在木柵，是因為看他們的廣告有這些公共設
26 施，也有所謂帝寶血統，說是原本設計台北帝寶的原團隊過
27 來設計整個光雕、園林和公共設施整體的。當時他給我們的
28 文宣都有寫上有這些公共設施。我本身有小孩，我自己也都
29 有常在健身的需求，因為深坑是個比較封閉的地方，他的這
30 些健身房和公共設施周圍都沒有，尤其跟我原本住的木柵
31 相比，深坑那裡比較封閉而且缺乏小孩的娛樂空間，而且如

01 果我們的朋友來到深坑也會需要有接待的空間，所以當初在
02 買的時候，才會很重視有這些公共設施」、「…這些公共設
03 施對我來說是非常重要的，因為深坑的交通沒有那麼方便
04 ，而且它附近的生活設施和餐廳等也沒有像我所住的臺北市
05 木柵區那麼多，當初會搬過去，也想說深坑這個環境比較
06 清悠，而這個社區又有完善的公共設施，讓我的朋友或同事
07 來時，都可以在這個社區的公共設施裡接待或交流。而且他
08 們一直強調是帝寶血統，所以當初我在評估時會認為他們有
09 臺北帝寶的號召力，是以帝寶的規劃人員和等級，所以會有
10 完善的帝寶等級的公共設施。尤其當時深坑的房價最多也是
11 一坪20萬左右，我們當時會願意以高於一倍的價格來買，就
12 是因為相信他們的廣告宣傳」、「（問：當初建商在賣時，
13 有無跟你們提到有提供社區管委會綠化基金？）我的印象
14 中，他們提到的綠化基金就是要做社區的美化，不是要用來
15 做這些公共設施，因為我的認知下，公共設施是本來建商就
16 要蓋好提供的」等語（A14卷第21至21頁）。

17 ⑤證人即告訴人劉桂婷偵查中證稱：我當初購買本案建案時，
18 銷售人員向我提到有健身房、會議室、閱覽室、親子遊憩
19 室、KTV包廂等公共設施，並且有拿DM給我看，沒有向我提
20 到上開公共設施是在地下一樓等語（A1卷第106頁；A7卷第2
21 62至263頁）。

22 ⑥證人即告訴人簡麗娟偵查中證稱：「（問：當初購買時，對
23 於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）這個公共
24 設施對我來說非常重要，如果沒有這些公共設施我就根本不
25 會買這個地方…當時廣告時，建商就說有很多公共設施，包
26 含ktv、健身房和圖書館…就是因為看重它有這些公共設施
27 才會去買的」、「（問：當初建商在賣時，有無跟你們提到
28 有提供社區管委會綠化基金？）沒有提到，我根本不知道，
29 而且綠化基金跟公共設施應該也沒有關係，公共設施應該是
30 本來就要提供給我們的。綠化基金也不能用來替代，那些應
31 該只是做為給我們社區美化用的，而且要提供公共設施，也

01 一定要提供合法的設施…」等語（A14卷第39頁）。

02 ⑦證人即告訴人謝華瑞偵查中證稱：「（問：當初公共設施對
03 你來說是重要的嗎？如果沒有公共設施，會影響你們購買
04 嗎？）當初他們介紹的廣告，說公共設施都很漂亮、完善
05 ，如果沒有這些公共設施，我根本就不會去買這個社區…而
06 且當初就說公共設施就佔了30%…而且我們家的人都很喜歡
07 唱歌，當初去看時也是看到社區的公共設施有ktv…」、
08 「（問：當初建商在賣時，有無跟你們提到有提供社區管委
09 會綠化基金？）當初沒有聽到他們講這些」等語（A14卷第3
10 8頁）。

11 ⑧證人即告訴人沈璐璐偵查中證稱：「…當時有給我們看DM及
12 看電視影片，說有公設，廣告內容說都比照帝寶…」、
13 「（問：在你購買當時，你所認知的公共設施環境是什麼內
14 容？）…只曉得該有的都有，例如游泳池、健身房、KTV、
15 會議室等等」…「（問：在交屋時，你所看到公共設施的情
16 況如何？有無向銷售人員和建商反應？）我看到時完全沒有
17 公設，而且不交屋也沒辦法，我們錢都已經付完了，不交屋
18 點收怎麼辦，可是什麼都沒有。當時我們也沒什麼能力反
19 應。而且當初建商給我們社區一筆美化基金，那是要做美化
20 的，主委卻叫我們簽說用來做公設，我們怎麼簽的下去。而
21 且他們還把公設蓋在地下室，可是地下室蓋公設是不合法
22 的」等語（A14卷第387至388頁）。

23 ⑨證人即告訴人鄭玫玲偵查中證稱：「（問：當初購買時，對
24 於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）…對我和
25 我先生來說健身房和交誼廳都很重要，因為深坑附近都沒有
26 這些設施，所以當初會買也是考量到社區內就有這些空間，
27 可以在社區內安全使用」、「（問：如果這些公共設施有問
28 題，你會購買嗎？）如果是違法的，我們當然不會買，所以
29 才會有被騙的感覺…」、「（問：當初建商在賣時，有無跟
30 你們提到有提供社區管委會綠化基金？）我沒有這個印象，
31 但是我知道有一筆美化基金，可是那個美化基金跟公共設施

01 一點關係都沒有…」等語（A14卷第61頁）。

02 ⑩證人即告訴人李淑娟偵查中證稱：「（問：當初銷售人員如
03 何說明公設？）我是透過代銷公司，他說要蓋公設，也有說
04 要蓋在B1，但沒有跟我說蓋在B1是違法的，如果我知道是違
05 法的，我就不會去買了，當初代銷公司未告知這些情況…」
06 …「（問：你當初在購買此房屋時，何人與你接洽並說明該
07 房屋之公設環境等條件？當時他們是如何陳述公設環境
08 的？）…我是開賣前就去看樣品屋，當時是一位朱先生跟我
09 接洽介紹的，後來簽約也是跟他簽的。當時他有跟我講公
10 設，他有講說公共設施是在地下室的，也有給我看DM，裡面
11 有KTV…」、「（問：在你購買當時，你所認知的公共設施
12 環境是什麼內容？）當時他們有告訴我公共設施沒錯，就是
13 給我們一些示意圖，就是一定會有KTV、交誼廳、健身房、
14 兒童遊戲室等，而且我當時有看到他們廣告說是杜康生大師
15 的設計，所以我覺得他的設計很好，才放心」…「（問：在
16 交屋時，你所看到公共設施的情況如何？有無向銷售人員和
17 建商反應？）完全沒有公設，大廳和梯廳都不是當初廣告所
18 看到的，或銷售人員講的那樣，我們都嚇一跳，地下室也是
19 全空的，我自己當天就打電話去給宏永建設的人，對方回答
20 說等到我們的管委會成立後，他們會交給管委會去蓋…」等
21 語（A1卷第118頁；A7卷第377至379頁）。

22 ⑪證人即告訴人王家洲偵查中證稱：「（問：當初購買時，對
23 於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）…當時去
24 看屋的時候，看到它們的公共設施太漂亮了，有ktv也有交
25 誼廳，也有健身房，這些對我來說非常重要…當初去看屋
26 時，主要也是因為這些公共設施非常完善才會買。尤其帝品
27 苑附近那裡都沒有這些公共設施和ktv，所以社區本身具有
28 這些公共設施，對我來說非常重要…」…「（問：當初建商
29 在賣時，有無跟你們提到有提供社區管委會綠化基金？）當
30 初他們有提到會做綠化，會有美化基金。可是我的認知，這
31 個美化基金與公共設施無關，因為公共設施是本來就要提供

，廣告都已經打出來了，就是要提供…」等語（A14卷第59至61頁）。

⑫證人即告訴人胡光政偵查中及本院審理時證稱：我當初購買本案建案時，銷售人員有提供本案建案公共設施的完整資料向我說明，並告訴我本案建案地下1樓即柱位C5、C11、D11、D12、E12、E4、D4、D5所圍成、面積共計1,000.38平方公尺區域係作為交誼廳等豪華公共設施之用，也有跟我說明健身房、撞球室、會議廳及視聽室（ktv）等公共設施位於本案建案地下1樓，建商會將公共設施依照設計圖上之規劃做完整的建造，之後再交給住戶，我當時以為這些位於地下1樓的公共設施規劃都是屬於合法的，至於契約中所提到的美化基金，就我的認知是供環境美化之用，並不是為了建造公共設施，契約上記載的很清楚等語（A12卷第201至204頁；A14卷第75至76頁；甲2卷第530至542頁）。

⑬證人即告訴人黃昭雄偵查中證稱：「（問：當初購買時，對於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）當初我跟林玉玲一起去看房子時，他們有播放影片給我們看，裡面就有很多公共設施，都很漂亮，而且說是帝寶的複製，是帝寶的團隊來辦的，報紙廣告也這樣寫。因為我年紀大，我們買在那裡就是想要休閒和運動，所以認為他們有健身房和ktv、交誼廳等等很理想…」…「（問：當初建商在賣時，有無跟你們提到有提供社區管委會美化基金？）沒有特別提。當初我們會提告，就是因為交屋時完全沒有任何的公共設施…」等語（A14卷第87至89頁）。

⑭證人即告訴人張秀娟偵查中證稱：我當時購買本案建案時，銷售人員有給我看文宣上所顯示之本案建案公共設施資料，並向我詳細解說，我當時看到文宣上顯示有健身房、撞球室、會議廳、視聽室（ktv）示意圖與相關位置圖，當時文宣上顯示之公共設施是在地下1樓，但是我並不曉得實際位置佔用地下1樓的汽機車停車位，我以為上開公共設施的規劃都是合法等語（A12卷第201至204頁）。

01 ⑮證人即告訴人謝淑英偵查中證稱：「（問：當初購買時，對
02 於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為何？）當初建
03 商就是拿出很漂亮的文宣，說有地下一樓有健身房、交誼
04 廳、ktv、烹飪教室等的公共設施，都畫的很漂亮，也有播
05 影片給我們看，裡面也都有這些…」…「（問：當初建商在
06 賣時，有無跟你們提到有提供社區管委會美化基金？）當時
07 他們也沒有什麼提。後來交屋時，也都沒有給我們這些公
08 共設施，就像是廢墟一樣，後來是管委會去吵了以後，建商
09 才跟管委會要了美化基金二次施工，但我們住戶都不同意，
10 因為那樣是違法的做法…」等語（A14卷第101至102頁）。

11 ⑯證人何正隆偵查中證稱：告訴人邵威廉是我太太，當時我們
12 一起去購買本案建案，購得之房屋所有權係登記於告訴人邵
13 威廉名下；我當初透過代銷公司簽訂買賣房屋契約，銷售人
14 員給我們看本案建案公共設施的3D示意圖，當時有展示健身
15 房等公共設施等語（A1卷第122至123頁）。

16 ⑰證人俞海玲偵查中證稱：「（問：當初是你去購買房屋
17 的？）當初是我跟我兒子邵威廉一起去買的」、「（問：當
18 初購買時，對於公共設施及建商說明簡介之過程與考量為
19 何？）…當時的文宣都有展示所有這些公共設施，影片也有
20 這些公共設施…當初我就希望能夠有健身房做每天的跑步和
21 瑜珈，如果沒有這些公共設施，我絕對不可能跑到深坑買這
22 樣的房子，我就在臺北買有公共設施的房子就可以了，而且
23 我也很喜歡唱歌，也是希望在那有這樣的公共設施跟朋友一
24 起唱歌…」…「（問：當初建商在賣時，有無跟你們提到有
25 提供社區管委會美化基金？）當然沒有。當時大家認為建
26 商會把公共設施都蓋好以後，另外會再給管委會2,380萬元
27 的美化基金，這是合約上的意思。結果沒想到建商是把這個
28 錢拿給管委會，叫管委會自己去發包，我們又不是跟管委會
29 買房子…」等語（A14卷第117至119頁）。

30 ⑱觀之上揭證人之證述，另參以本案建案銷售投影簡報中，確
31 有本案建案地下一樓之健身房、撞球室、親子遊憩室、交誼

廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施示意圖及設計圖等節，此有帝品苑預售屋建案銷售投影片影本在卷可稽（A7卷第287至360頁），足見銷售人員確有告知本案告訴人關於本案建案將於地下一樓設置健身房、撞球室、親子遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施一節，核與上揭告訴人之證述相符；復依本案建案買賣契約條款第16條之1關於「社區美化基金」，內容係記載：「為美化居住環境，乙方（即宏永公司）於管理委員會成立後，另提撥新臺幣2,360萬元整之公共基金為公共設施之美化及佈置」等語，此有本案建案買賣契約影本在卷可參（A1卷第28頁），其中內容顯然並未提及本案建案公共設施之施作，再參以被告2人均供稱：本案建案地下1樓為停車空間，規劃為公共設施係不合法等語（甲1卷第192頁、第208頁），證人即共同正犯林鴻森本院審理時亦證稱：地下室空間原則是供停車空間，倘若以二次施工之方式施作公共設施是不合法的，宏泰集團一概不會做這件事情等語（甲2卷第338至339頁），足見被告2人及共同正犯林鴻森及林鴻南主觀上明知本案建案地下1樓為停車空間，不得變更施作為其他公共設施等節，被告2人及共同正犯林鴻森及林鴻南猶仍決定將本案建案地下1樓改繪製為具備健身房等公共設施之位置圖與空間示意圖，據以製成簡報檔案，而由銷售人員向附表所示之告訴人謊稱上情，益徵本案被告係以此方法施用詐術，致如附表所示之告訴人陷於錯誤而購買本案建案，被告2人與共同正犯林鴻南、林鴻森確有共同為詐欺之行為甚明。

(2)被告2人與共同正犯林鴻南、林鴻森共同為本案詐欺犯行一節：

①依證人林鴻森本院審理時證稱：我父親林堉璘創立宏泰企業機構，並擔任董事長兼創辦人，宏泰企業機構總經理是我三哥林鴻南，我則是擔任董事長特助；本案建案係宏泰企業機構所屬的建案，再由宏永公司負責興建，我當時被指派負責本案建案的銷售及前期的工務，當時找甲山林公司負責銷售

等語（甲2卷第336至357頁）。是依上開證述可知，共同正犯林鴻森亦有參與本案建案之銷售決策。

②又證人林鴻森本院審理時亦證稱：「（問：是誰決定委託室內設計師杜康生畫本案建案地下1樓原定停車空間，將它畫成具備健身房、撞球室等公共設施的位置圖和空間示意圖？）杜康生本來就是1樓門廳的設計師，裝修是不是他做的我忘記了」、「（問：是誰決定要讓杜康生畫地下1樓公共設施的示意圖？）時間有點久遠，但是會拍板定案，我哥哥林鴻南都會知道」、「（問：所有的拍板定案都是你哥哥林鴻南決定的？）他都會知道」、「（問：是誰決定要將這個設計圖提供給甲山林公司的？）這個圖當初是杜康生畫好之後，在銷售會議交給我們和甲山林，這個平面圖是這樣來的」、「（問：當時銷售會議有誰在場？是誰決定這個銷售方式？）最高層級應該是我、張境在，在現場做銷售會議的時候」、「（問：宏泰企業在銷售會議時，最高層級是你，再來就是張境在？）是」等語（甲2卷第353至354頁）。核與證人李仲仁本院審理時證稱：「（問：這個美化基金的作法是如何決定的？）當時就依甲山林的建議，在平常配合的時候開會建議的，如何決定就是依公司內部流程上簽吧」、「（問：上簽到哪裡，你是否知道？）不太記得，但是應該是到總經理林鴻南決定」等語大致相符（甲2卷第367頁）。稽之上開證言可知，就本案建案銷售人員向本案告訴人謊稱本案建案地下一樓原停車空間，將變更規劃為健身房、撞球室、親子遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等公共設施一節，係由被告張境在、共同正犯林鴻南、林鴻森共同籌劃決定，至臻明確。

③另證人林鴻森本院審理時證稱：被告宋東明當時在宏泰企業機構擔任業務部副理，並依林堉璘及林鴻南指派擔任宏永公司名義負責人，本案建案係宏泰企業機構所屬的建案，再由宏永公司負責興建等語（甲2卷第336至357頁）。且證人李仲仁本院審理時證稱：我任職於宏泰企業機構，職位為業務

01 部科長，宏泰企業機構最高負責人為林堉璘董事長，總經理
02 為林鴻南，宏泰公司及宏永公司均隸屬於宏泰企業機構；被
03 告宋東明任職於宏泰企業機構，擔任業務部副理，並受指派
04 擔任宏永公司登記負責人等語（甲2卷第357至379頁）。證
05 人即共同被告張境在本院審理時證稱：「（問：〈請求提示
06 A8卷第88頁，張境在107年3月16日筆錄詢問筆錄〉你於107
07 年3月16日檢詢筆錄稱『（問：你們公司在建議以利用地下
08 一樓機車停車位改成休閒設施的作法張瀛珠、宋東明都知情
09 嗎？）答：張瀛珠應該不知道，他沒有參加我們跟杜康生、
10 宏永公司的開會。宋東明應該知道，因為宏永公司將來要出
11 錢。』等語，是否實在？有無補充或更正？）實在，我們開
12 會時有時候宋東明會在一起，這筆錢的確是用宏泰集團的宏
13 永公司在出錢」等語（甲2卷第600頁）。觀諸上開證人之證
14 述，堪認被告宋東明受林堉璘及共同正犯林鴻南指派擔任宏
15 永公司名義負責人，本案建案亦係由宏永公司負責興建，且
16 被告宋東明亦知情且參與本案建案地下一樓原停車空間規劃
17 為健身房等公共設施之會議決策等節；復參以被告宋東明偵
18 查中自承：我向住戶管理委員會推薦安得公司，由管理委員
19 會委託安得公司施作地下1樓之公共設施等語（A9卷第48
20 頁），足見被告宋東明確有為事實欄三所示彌縫行為；綜合
21 上情，足徵被告宋東明確有參與本案詐欺犯行等情甚明。

22 (三)對於被告2人有利之證據不採納之理由：

- 23 1.被告2人及其等辯護人雖辯稱：依本案建案之買賣契約可
24 知，本案建案地下1樓係供停車位使用，並未供為施作公共
25 設施，告訴人林玉玲所提出帝品苑預售屋建案銷售投影片影
26 本（A7卷第287至360頁），此為甲山林公司就本案建案之內
27 部銷售講授資料，並非廣告文宣，洵非買賣契約之一部分云
28 云（甲3卷第119頁、第123至124頁、第130至131頁、第133
29 頁、第191至192頁）。惟查，證人即告訴人胡光政及張秀娟
30 於偵查中均明確證稱：於本案建案預售現場，銷售人員曾以
31 電腦展示A7卷第287至360頁所附之帝品苑預售屋建案銷售投

01 影片之電子檔案，並看過其中健身房、撞球室、會議廳、視
02 聽室之示意圖及相關位置圖等語（A12卷第201至204頁），
03 依上揭證言可知，本案建案銷售人員確有以展示公共設施圖
04 樣之方式，向本案告訴人告知本案建案地下1樓設有健身房
05 等公共設施，縱使與本案告訴人所簽立之書面買賣契約並未
06 明訂本案建案已有規劃上揭公共設施，然銷售人員既已提供
07 展示予本案告訴人上揭宣傳文件，則該文件內容自應視為買
08 賣契約之一部分；再觀諸帝品苑預售屋建案銷售投影片內容
09 可知（A7卷第318至325頁），其中非但明確標示地下1樓相
10 關公共設施之位置，甚至亦有交誼廳、撞球間、健身房等公
11 共設施之實際示意圖，其上亦印有「B1健身房」、「B1交誼
12 廳」等字樣，況上揭公共設施設計圖均係委託室內設計師杜
13 康生繪製，倘若僅係供本案建案之內部銷售講授資料之用，
14 並非供對外銷售之用，又何須如此大費周章委由室內設計師
15 繪製上開精美設計圖樣，此實與常情有違，是被告2人及其
16 等辯護人上揭所辯，委無可採。

17 2.被告2人及其等辯護人再辯稱：宏泰企業機構確實有要求甲
18 山林公司之銷售人員向消費者說明，本案地下1樓原規劃為
19 停車空間，建商係提供美化基金供消費者自行使用，相關公
20 共設施示意圖及設計圖僅係用來估計美化基金所需金額，被
21 告張境在亦有向公司銷售人員特別交代，須向消費者解釋清
22 楚云云（甲3卷第115至118頁、第131頁、第164至181頁、第
23 205至212頁、第218至231頁）。然查：

24 (1)證人即甲山林公司銷售人員簡才富雖於本院審理時證稱：我
25 負責在甲山林公司內部會議對銷售人員進行本案建案之銷售
26 講習及教育訓練，被告張境在指示我於會議上要求銷售人員
27 務必向客戶清楚說明本案建案地下一樓原定是停車空間，宏
28 泰企業機構雖有委託設計師杜康生繪製健身房等公共設施之
29 位置圖與空間示意圖，但之後會提供給管委會決定是否要施
30 作公共設施，如果要施作是不合法的等語（甲2卷第415至44
31 4頁）。另證人即甲山林公司銷售人員龐宗毓、杜豐濱、薛

麗婕亦於本院審理時均證稱：本案建案之銷售專案主管簡才富於甲山林公司銷售講習會議或內部教育訓練時，確有告知銷售人員本案建案地下1樓係停車空間，建設公司僅提供2,360萬之美化基金，由住戶管委會自行決定是否增設健身房等公共設施，如屆時管委會決定自行增設，則得以建設公司提供之位置圖及示意圖作為施作之參考等語（甲2卷第445至465頁、第511至529頁、第559至576頁）。

(2)上揭證人簡才富、龐宗毓、杜豐濱及薛麗婕雖均證稱：銷售人員業已告知本案建案客戶關於地下1樓之公共設施係由住戶管委會自行決定是否增設等語，其等證述雖與本案告訴人上揭證詞不符，然證人簡才富、龐宗毓、杜豐濱及薛麗婕於本院審理時亦證稱：我們會在銷售現場播放地下1樓設有交誼廳、健身房、撞球室、會議室、視聽室（KTV）等公共設施之3D示意圖給本案建案之客戶觀看等語（甲2卷第421頁、第449頁、第520至521頁、第567頁），足見本案建案銷售人員確有向本案告訴人展示地下1樓之公共設施圖樣，倘若上揭公共設施示意圖僅係提供給住戶管理委員會決定之後是否以建商所提供之美化基金施作，為何不於相關示意圖上註記此事，抑或於買賣契約上詳細註明，而僅以銷售人員口頭方式向本案告訴人告知此事，此顯與常理有違，是本院自難以上揭證人之證述而為被告2人有利之認定。

3.被告宋東明及其辯護人另辯稱：宏泰企業機構提供給消費者之美化基金2,360萬元業已記載於買賣契約第16條之1，其中並未記載宏泰企業機構將二次施工，由此可見美化基金係供消費者自行運用云云（甲3卷第131頁）。惟查：

(1)證人簡才富、龐宗毓、杜豐濱及薛麗婕雖於本院審理時均證稱：本案建案買賣契約條款第16條之1所記載之2360萬元公共基金，即為建設公司提供給住戶管委會自行決定是否於地下1樓增設公共設施之美化基金等語（甲2卷第418頁、第447至448頁、第517至518頁、第563至564頁）。然依本案建案買賣契約條款第16條之1僅記載：「為美化居住環境，乙方

（即宏永公司）於管理委員會成立後，另提撥新臺幣2,360萬元整之公共基金為公共設施之美化及佈置」等語（A1卷第28頁），其中內容僅簡略記載公共設施之「美化」及「佈置」，全然未提及本案建案地下1樓公共設施之「施作」，亦未明確記載究竟係乙方（即宏永公司）或住戶管理委員會負責施作公共設施，此實與一般買賣房屋契約磋商條款之訂定情形顯有不同，而與常情有違，是上揭證人所述是否屬實，實有疑問。

(2)況依同契約第10條之2記載：「一樓圍牆及公共空間地面之植栽或其他鋪設，乙方（即宏永公司）為求美觀，附贈部分美化工程（詳如附件十），本項工程施作費用不列入買賣總價款，惟該項工程屬二次施工且與建築執照不符，屆期若遭建管單位，以違規使用限制施作或拆除者，乙方不負回復原狀或退款之義務，甲方日後不得以上開事由向乙方主張任何權利」等節，此有本案建案買賣契約影本在卷可參（A1卷第25頁），顯見訂立本案建案買賣契約時，就建設公司提供經費就「一樓圍牆及公共空間地面」等為二次施工，且所施作情形與原先建築執照不符而有遭拆除之可能性時，均有明確記載於契約內容上，然就上揭被告所辯由建設公司提供給住戶管委會自行決定是否於地下1樓增設公共設施之美化基金，且亦有遭認定為違法之類似情形時，卻未明確以文字記載於契約中，亦徵被告等人知悉本案建案買賣契約第16條之1之訂定緣由，無非係因知悉交屋後將因無法提供上開公共設施而與如附表所示之本案告訴人發生糾紛所為魚目混珠之舉措，是被告2人及其等辯護人前揭辯詞，無足採信。

4.被告宋東明及其辯護人又辯稱：依證人林鴻森、李仲仁及張境在之供述可知，被告宋東明僅係擔任宏永公司登記負責人，並未負責本案建案之銷售執行云云（甲3卷第131至132頁、第160至164頁）。然查：

(1)依證人李仲仁、共同正犯林鴻森及共同被告張境在雖於本院審理均證稱：被告宋東明雖任職於宏泰企業機構，並依宏泰

01 企業機構指示擔任宏永公司登記負責人，但本案建案銷售係
02 由共同正犯林鴻森等人負責執行，被告宋東明並非負責銷售
03 本案建案之人，僅會參與宏泰企業機構業務會議，而在會議
04 中聽到本案建案之銷售狀況等語（甲2卷第336至377頁、第5
05 97至608頁）。

06 (2)是依上開證述內容，被告宋東明似未參與本案建案銷售之執
07 行，然證人即共同被告張境在本院審理時亦證稱：「（問：
08 〈請求提示A8卷第88頁，張境在107年3月16日筆錄詢問筆
09 錄〉你於107年3月16日檢詢筆錄稱『（問：你們公司在建議
10 以利用地下一樓機車停車位改成休閒設施的作法張瀛珠、宋
11 東明都知情嗎？）答：張瀛珠應該不知道，他沒有參加我們
12 跟杜康生、宏永公司的開會。宋東明應該知道，因為宏永公
13 司將來要出錢。』等語，是否實在？有無補充或更正？）實
14 在…」等語（甲2卷第600頁），亦徵被告宋東明確有參與本
15 案建案地下一樓原停車空間規劃為健身房等公共設施之會議
16 決策等情，況被告宋東明偵查中自承：我向住戶管理委員會
17 推薦安得公司，由管理委員會委託安得公司施作地下1樓之
18 公共設施等語（A9卷第48頁），倘若被告宋東明並未參與本
19 案建案之銷售，其又何須於事後向住戶管理委員會推薦施作
20 地下1樓公共設施之廠商，而為相關彌縫行為，是被告宋東
21 明及其辯護人前開辯詞，尚非可採。

22 5.被告張境在及其辯護人復辯稱：依本案建案社區住戶區分所
23 有權人會議紀錄、相關網路文章及告訴人鄭玫玲之陳述書狀
24 可知，本案建案客戶早已知悉地下1樓是否增設公共設施，
25 係由住戶成立管理委員會後自行決定一事云云（甲3卷第212
26 至216頁）。然查：

27 (1)查本案建案社區住戶於104年6月13日所召開之第一屆第一次
28 區分所有權人會議，雖曾以臨時動議作成：「B1公設表決案
29 已經過2/3區分所有權人同意表決通過，帝品苑住戶決議將
30 原本合約中之2,360萬B1公設美化基金交還與宏永建設，並
31 由其按照/示意圖/文宣內容由杜康生大師設計/施工/監工/

01 驗收，完成B1公設並依照社區之票選公設完成，即將原始設
02 計圖加上廚房其餘維持原案」；嗣於104年7月4日召開本案
03 建案社區第一屆管委會第4次例會時，於討論議案一、「B1
04 公設增設事宜」時，案一、案二之決議內容亦敘及：『…並
05 加上美饌廚房即帝品苑社區之票選公設前八名…』、『…另
06 依照社區票選公設之前八項完成…』等情，此有本案建案社
07 區第一屆第一次區分所有權人會議紀錄、第一屆管委會第4
08 次例會會議紀錄影本等件在卷可佐(A12卷第283頁；A7卷第1
09 19頁)；然依證人即告訴人林玉玲本院審理時證稱：「…當
10 時管委會跟建商溝通，建商都沒有善意要處理，第一屆主委
11 徐美智行公文要求建商蓋公設給我們，當時讓我們感覺是要
12 替我們社區住戶爭取權益，還自己請律師，甚至第一次開區
13 權會時，因為當下大家看不懂此合約內容條文，以為2360萬
14 元是要退還給建設公司請他蓋公設，後來我們決定提告時找
15 三位律師來，三位律師幫我們看這個合約內容說這個合約內
16 容沒有清楚記載是要蓋公設的基金…」等語(甲2卷第493至
17 494頁)，足見上開區分所有權人會議決議成立之背景，無
18 非係因社區住戶希冀建設公司能夠確實完成施作地下1樓之
19 公共設施，故於決議中表示「2,360萬B1公設美化基金交還
20 與宏永建設，並由其按照/示意圖/文宣內容由杜康生大師設
21 計/施工/監工/驗收」等文字，故本院實無從以上揭會議紀
22 錄內容，而為被告2人有利之認定。

23 (2)又查，依據「深坑帝品苑有成交的朋友一起討論～」為標題
24 所刊登之網路文章，作者於撰文分享其購買本案建案心得
25 時，內容雖敘及：「…至於B1公設的部分，要大家成立委員
26 會後討論是否增設停車位會設立公共設施(健身房、視聽
27 室)…」等語，此有上開網路文章列印資料1份在卷可佐
28 (甲1卷第89頁)，然觀諸上開網路文章內容並無作者真實
29 姓名，則撰文者是否確實為本案建案之客戶，抑或上開文章
30 僅係建設公司或代銷公司之網路行銷手法，實非無疑，況上
31 開網路文章若非由本案告訴人所撰寫，則本院亦無從認定本

案告訴人於買賣本案建案時，業已知悉地下1樓是否增設公共設施係由住戶成立管理委員會後自行決定一事。

(3)再查，告訴人鄭玫玲偵查中所提出書狀雖載明：「…代銷公司接待朱先生有帶我們去看銷售影片介紹…後來我問有沒有公設？！回說有！！圖已經畫好了……，蓋在哪？？在B1……B1不是停車場？！……呃，會給一筆錢看管委會要不要蓋（？？？不可思議我們完全不知道這是不合法的）…」等語，此有上揭書狀1份在卷可稽（A7卷第403頁）；是依上開書狀內容，告訴人鄭玫玲似已於決定買入本案建案房屋時，業已知悉地下1樓是否增設公共設施，係由住戶成立管理委員會後自行決定一事，然證人即告訴人鄭玫玲偵查中亦證稱：「（問：當初建商在賣時，有無跟你們提到有提供社區管委會綠化基金？）我沒有這個印象，但是我知道有一筆美化基金，可是那個美化基金跟公共設施一點關係都沒有…」等語（A14卷第61頁），顯見銷售人員並未向告訴人鄭玫玲告知本案建案買賣契約條款第16條之1所記載之2360萬元公共基金，即為建設公司提供給住戶管委會自行決定是否於地下1樓增設公共設施之美化基金一事，是告訴人鄭玫玲當時由銷售人員所獲知之資訊，究竟係由住戶管理委員會自行負責施作公共設施，抑或由管理委員會決議同意後再將2,360萬元交還建設公司，由建設公司負責施作公共設施一節，實有疑問，本院實難依據上揭告訴人鄭玫玲偵查中所提出書狀，而為被告2人有利之認定。

(四)綜上所述，被告2人及其等辯護人前開所辯，不足採信。本件事證明確，被告2人前揭犯行洵堪認定，應依法論科。

參、論罪科刑部分：

一、按行為後法律有變更者，適用行為時之法律；但行為後之法律有利於行為人者，適用最有利於行為人之法律，刑法第2條第1項定有明文。經查，被告2人行為後，刑法第339條業於103年6月18日修正公布，並自同年月00日生效。修正前刑法第339條第1、2項規定「意圖為自己或第三人不法之所

有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處5年以下有
期徒刑、拘役或科或併科1,000元以下罰金」、「以前項方
法得不法利益或使第三人得之者，亦同」，修正後刑法第33
9條第1、2項規定「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐
術使人將本人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、
拘役或科或併科50萬元以下罰金」、「以前項方法得不法利
益者，亦同」，經比較新舊法結果，修正後之規定並未較有
利於被告2人，故依刑法第2條第1項前段規定，本件被告2人
之詐欺取財犯行，應適用行為時即修正前刑法第339條第1項
之規定論處。

二、核被告2人所為，均係犯修正前刑法第339條第1項之詐欺取
財罪。至被告2人與共同正犯林鴻南、林鴻森就上開犯行，
具有犯意聯絡及行為分擔，均為共同正犯。被告2人對如附
表所示之告訴人所為之詐欺犯行（共17罪），犯意各別，行
為互殊，應予分論併罰。爰以行為人之責任為基礎，審酌被
告宋東明為宏泰企業機構業務部副理，被告張境在為代銷公
司總經理，其等為使本案建案順利銷售，竟漠視法令禁制與
刑罰處遇，其等明知本案建案地下1樓均未設計規劃健身
房、撞球室、親子遊憩室、交誼廳、圖書室、會議室及KTV
包廂等需計入總樓地板面積之公共設施，若要將地下1樓停
車空間以二次施工方式變更為公共設施，將因使用執照所附
圖說不符而遭違法拆除，竟仍在本案建案地下1樓原定停車
空間位置改繪製為具備健身房等公共設施之位置圖與空間示
意圖，據以製成簡報檔案，再由銷售人員展示予本案建案客
戶，致使本案告訴人受騙，誤信本案建案地下1樓確有相關
公共設施，而因此購買本案建案房屋，且被告犯後2人未與
本案告訴人和解，迄今未賠償本案告訴人任何損失，又其等
犯後始終否認犯行之態度，兼審酌被告2人於本院審理時就
其等學歷、經歷、家庭、經濟狀況所述之情形（甲3卷第134
至135頁），及依卷附被告2人之臺灣高等法院被告前案紀錄
表所示，其等之素行情況；且考量被告2人之犯罪動機及目

01 的、暨檢察官之求刑意見、本案告訴人所表示之意見、被告
02 2人及其等辯護人之陳述意見（甲3卷第135至144頁）等一切
03 情狀，分別量處被告2人如主文所示之刑，以示懲儆。

04 三、末按數罪併罰之定應執行之刑，係出於刑罰經濟與責罰相當
05 之考量，並非予以犯罪行為人或受刑人不當之利益，為一種
06 特別的量刑過程，相較於刑法第57條所定科刑時應審酌之事
07 項係對一般犯罪行為之裁量，定應執行刑之宣告，乃對犯罪
08 行為人本身及所犯各罪之總檢視，除應考量行為人所犯數罪
09 反應出之人格特性，並應權衡審酌行為人之責任與整體刑法
10 目的及相關刑事政策，在量刑權之法律拘束性原則下，依刑
11 法第51條第5款之規定，採限制加重原則，以宣告各刑中之
12 最長期為下限，各刑合併之刑期為上限，但最長不得逾30
13 年，資為量刑自由裁量權之外部界限，並應受法秩序理念規
14 範之比例原則、平等原則、責罰相當原則、重複評價禁止原
15 則等自由裁量權之內部抽象價值要求界限之支配，使以輕重
16 得宜，罰當其責，俾符合法律授與裁量權之目的，以區別數
17 罪併罰與單純數罪之不同，兼顧刑罰衡平原則。是刑法第51
18 條數罪併罰定執行刑之立法方式，非以累加方式定應執行
19 刑，如以實質累加之方式定應執行刑，則處罰之刑度顯將超
20 過其行為之不法內涵，而違反罪責原則，及考量因生命有
21 限，刑罰對被告造成之痛苦程度，係隨刑度增加而生加乘效
22 果，而非以等比方式增加，是則以隨罪數增加遞減其刑罰之
23 方式，當足以評價被告行為之不法性之法理（即多數犯罪責
24 任遞減原則）。爰依前開說明，本於罪責相當之要求，在上
25 開內、外部性界限範圍內，綜合斟酌被告2人犯罪行為之不
26 法與罪責程度，及對其施以矯正之必要性，並考量被告所犯
27 詐欺取財罪之犯罪類型，且係利用同一機會所為，侵害之法
28 益種類均係屬財產法益，本於罪責相當、刑罰衡平原則，而
29 就如主文所示之刑，定如主文所示之應執行刑，以示懲儆。

30 肆、沒收部分：

31 公訴意旨雖認應就被告2人銷售本案建案予附表所示之本案

01 告訴人，因此取得之銷售收入合計5億3,649萬元，應予以宣
02 告沒收云云。惟查：

03 一、依證人即共同正犯林鴻森本院審理時證稱：「（問：宏永公
04 司是宏泰集團下的一間公司，帝品苑這個案子是宏泰集團做
05 的推案，請你說明一下，這種由集團內公司做推案時，在公
06 司內部是如何運作，它在總管理處下如何運作、各個單位如
07 何負責它的細部內容？）我猜想，這與一般公司運作無異，
08 只是像哪一個案子掛在哪一間公司名下，都是由財務部他們
09 去規劃，作為節稅使用的方式，應該與一般公司運作無異」
10 …「（問：宏永公司自己有無自己的工務部門、銷售部門、
11 法務部門等配置？還是都是宏泰集團下面的人事配置？）都
12 是宏泰企業機構底下的人事配置」…「（問：本建案的出資
13 狀況、獲利狀況如何，你是否清楚？）我不清楚，我從來沒
14 有參與宏泰的財務」等語（甲2卷第355至356頁）。復參以
15 被告宋東明為宏泰企業機構業務部副理，並依林堉璘及共同
16 正犯林鴻南指派擔任宏泰企業機構所屬之宏永公司名義負責
17 人等節，業如前述；足見本案建案雖係以宏永公司名義銷
18 售，然宏永公司僅係宏泰企業機構所屬公司，相關財務規劃
19 亦係由宏泰企業機構決定，被告宋東明亦僅為宏泰企業機構
20 職員，則本院實難認本案建案相關收入係由宏永公司或被告
21 宋東明取得，另被告張境在係為代銷公司人員，亦無從認定
22 其與被告宋東明得取得或掌控本案建案相關銷售款項收入；
23 是本案建案相關收入之流向或犯罪所得之沒收，應待檢察官
24 就共同正犯林鴻南或林鴻森為偵查作為後方能明確。

25 二、此外，卷內亦查無證據足以證明被告2人確有因本件犯行獲
26 有任何不法利益，故不予宣告沒收其等犯罪所得。

27 乙、不另為無罪諭知部分：

28 一、公訴意旨另以：被告宋東明及張境在2人均明知宏永公司與
29 興建知名豪宅建案「仁愛帝寶」之宏泰集團毫無關聯，且本
30 案建案地處新北市深坑地區，係大台北近郊，生活機能無法
31 與都會區相比，100至103年間較無新成屋建案，一般中古屋

01 房價偏低，當時具備完整公共設施之同類建案行情僅約每坪
02 20餘萬元，若要大幅抬高本案建案銷售價格，唯有塑造與
03 「仁愛帝寶」豪宅乃系出同源之形象，宣傳具有相同等級規
04 模之豪華公共設施及奢華風格，使有意購買之消費者，於評
05 估購屋交易價格時，將本案建案係由相同建商所興建，能納
06 入作為契約交易重要之點即可成交，竟謀議向有意購買人士
07 欺瞞本案建案係由「仁愛帝寶」建商宏泰集團所興建，渠等
08 2人基於詐欺取財之犯意聯絡，在本案建案文宣上大量標註
09 「宏泰」文字，或以宏泰公司建案與本案建案並列方式，企
10 圖利用與「宏永」公司相似名義之知名建商「宏泰」集團名
11 義對外銷售，再由張境在指示不知情之甲山林公司銷售人
12 員，在本案建案之現場銷售處所，對前來參觀人士大肆發
13 放、播送該等文宣及宣傳影片，又指示銷售人員於包括附表
14 所示林玉玲等參觀人士特別詢問建商背景、文宣影片所示交
15 誼廳等公共空間之細節時，佯稱：本案建案係由興建臺北市
16 著名豪宅「仁愛帝寶」建案之同一建設公司「宏泰集團」所
17 興建云云，致使如附表所示之本案建案客戶陷於錯誤，誤信
18 本案建商確係知名之「宏泰集團」，進而決定購買本案建案
19 云云。因認被告2人涉犯修正前刑法第339條第1項詐欺取財
20 罪嫌。

21 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑
22 事訴訟法第154條第2項定有明文。又犯罪事實之認定應憑證
23 據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推
24 測或擬制之方法，作為裁判基礎；且認定犯罪事實所憑之證
25 據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論
26 直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之
27 人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為
28 有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑
29 存在而無從使事實審法院得有罪之確信時，即應由法院為諭
30 知被告無罪之判決；又檢察官對於起訴之犯罪事實，仍應負
31 提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足

01 為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法
02 院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被
03 告無罪判決之諭知。

04 三、經查，依證人林鴻森本院審理時證稱：被告宋東明當時在宏
05 泰企業機構擔任業務部副理，並依林堉璘及林鴻南指派擔任
06 宏永公司名義負責人，本案建案係宏泰企業機構所屬的建
07 案，再由宏永公司負責興建等語（甲2卷第336至357頁）；
08 又證人李仲仁本院審理時證稱：宏泰企業機構最高負責人為
09 林堉璘董事長，總經理為林鴻南，宏泰公司及宏永公司均隸
10 屬於宏泰企業機構；被告宋東明任職於宏泰企業機構，擔任
11 業務部副理，並受指派擔任宏永公司登記負責人等語（甲2
12 卷第357至379頁）；上揭證人之證述，均核與被告宋東明供
13 稱：宏永公司的確是興建知名豪宅建案「仁愛帝寶」之宏泰
14 企業機構旗下之公司等語（甲1卷第191頁），被告張境在供
15 稱：宏永公司隸屬於宏泰企業機構，當時係由我和甲山林公
16 司董事長祝文宇與宏泰企業機構林堉璘接洽本案建案等語
17 （甲1卷第206至207頁）大致相符；再查，宏泰建設股份有
18 限公司與宏永公司同屬宏泰企業機構（亦可稱為宏泰集
19 團），宏泰企業機構係由已故創辦人林堉璘先生成立，林堉
20 璘先生於生前擔任宏泰企業機構之董事長，統籌宏泰企業
21 機構轄下各公司之經營事務等節，此有宏泰建設股份有限公
22 司112年6月7日112宏泰字第002號函文1份在卷可憑（甲2卷
23 第325至326頁）；綜上所述，本案建案確係宏泰企業機構所
24 屬建案，縱使本院認定被告2人確有指示銷售人員向本案告
25 訴人陳稱：本案建案係由興建臺北市著名豪宅「仁愛帝寶」
26 建案之同一建設公司「宏泰集團」所興建等語，亦難認被告
27 2人有何詐欺之犯行。

28 四、是依公訴人所舉上開事證，尚不足以證明被告2人部分之詐
29 欺犯行。然此部分如果成立犯罪，因與前揭被告2人經本院
30 論罪科刑部分有實質上一罪關係，爰不另為無罪之諭知，尚
31 此敘明。

01 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第2條第1項
02 前段、第28條、（修正前）第339條、第51條第5款，判決如主
03 文。

04 本案經檢察官林達提起公訴，檢察官李豫雙到庭執行職務。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
06 刑事第十九庭 審判長法官 江俊彥
07 法官 許芳瑜
08 法官 林彥成

09 上正本證明與原本無異。

10 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
11 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
12 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
13 逕送上級法院」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備
14 理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正
15 本之日期為準。

16 書記官 郝彥儒

17 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日

18 附錄本案論罪科刑法條全文：

19 修正前中華民國刑法第339條：

20 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之
21 物交付者，處五年以下有

22 期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。

23 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者亦同。

24 前二項之未遂犯罰之。