

臺灣臺北地方法院刑事判決

111年度金重易字第5號

113年度易字第50號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被 告 馮瀚鋒

選任辯護人 何曜男律師

徐鼎盛律師（兼送達代收人）

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（108年度偵字第6895號、108年度偵字第9533號、108年度偵字第9534號、108年度偵字第11743號、108年度偵字第11745號、108年度偵字第11746號、108年度偵字第11747號、108年度偵字第11804號、108年度偵字第12679號、108年度偵字第12680號、108年度偵字第12681號、108年度偵字第12682號、109年度偵字第19378號、109年度調偵字第316號、110年度偵字第20338號），並於審判期日以言詞追加起訴（本院113年度易字第50號案件），本院判決如下：

主 文

馮瀚鋒犯如附表六「罪名及宣告刑」欄所示之詐欺取財罪，共參拾貳罪，各處如附表六「罪名及宣告刑」欄所示之刑。應執行有期徒刑捌年。

犯罪所得之沒收如附表六「沒收主文」欄所示。

事 實

一、背景事實：馮振義（業經本院通緝）及馮瀚鋒為父子，址設臺北市○○區○○路0000號之天強建設股份有限公司（下稱天強公司）與天郁營造有限公司（下稱天郁公司）為關係企業，馮振義為天強公司、天郁公司實際負責人；馮瀚鋒為天強公司、天郁公司負責人及天強公司總經理，為臺北市○○區○○段○○段0地號土地（面積379.335坪）地主之一，亦為本案所有一屋二賣標的之土地持分出賣人。緣天強公司於民

01 國99年起，與王顏錚等地主在臺北市○○區○○段0○段0地
02 號土地進行合建，建案名稱為京都大觀，天強公司、天郁公
03 司與地主依合建契約，各可分得合建之145戶集合住宅中之1
04 17戶及28戶，其中王顏錚可分配2戶，過戶後門牌號碼為臺
05 北市○○區○○路000號，天強公司為購買前開基地及興建
06 京都大觀有資金需求，遂由天強公司、天郁公司、馮振義、
07 馮瀚鋒向以板信商業銀行（下稱板信商銀）擔任主辦銀行、
08 高雄銀行、王道銀行、華南銀行為聯貸銀行之4家銀行申請
09 土地建築融資（下稱土建融）聯合貸款（下稱聯貸），雙方
10 於101年5月16日簽訂授信總額度為新臺幣（下同）11億9,40
11 0萬元之聯合授信合約，約定將前開土地設定抵押及將京都
12 大觀建案信託登記予板信商銀以供擔保，並約定以板信商銀
13 板橋分行之帳號0000000000000000號「板信商銀受託信託財產
14 專戶」作為買方購買辦理信託登記建物與設定抵押土地之買
15 賣價金專戶，授信期間為3年（按即104年5月15日到期，嗣
16 因天強公司、天郁公司、馮瀚鋒無力清償，申請延期2次，
17 延長至106年11月25日到期）。天強公司、天郁公司因更改
18 每戶坪數大小設計，額外增加2億元工程成本，於104年間面
19 臨資金短缺問題，經馮振義、馮瀚鋒與鼎晟不動產開發股份
20 有限公司（下稱鼎晟公司）、鼎晟公司關係企業鼎麗資產管
21 理有限公司（下稱鼎麗公司）接洽募資事宜，鼎晟公司及鼎
22 麗公司表示有意投資，由天強公司、天郁公司、馮瀚鋒於10
23 4年2月16日與鼎晟公司及鼎麗公司簽訂「預售屋買賣備忘
24 錄」，約定鼎晟公司支付3億元訂金，以房屋每坪55萬元、
25 地下坡道平面車道每個150萬元、機械式停車位每個100萬
26 元、總價為8億2,850萬元之價格，向天強公司、天郁公司、
27 馮瀚鋒購買京都大觀第7至12層房屋（約1300坪）、61個地
28 下坡道平面車道、22個機械式停車位及所坐落土地持分，並
29 應於1個月內簽訂正式合約，天強公司、天郁公司及馮瀚鋒
30 即於104年3月16日與鼎晟公司簽訂附買回條件之協議書，約
31 定由鼎晟公司分期提供合計最高2億5,000萬元之投資額度供

天強公司、天郁公司及馮瀚鋒作為營運資金使用，並約定每次天強公司、天郁公司及馮瀚鋒請求鼎晟公司投資時，鼎晟公司可取得每次投資金額之1%期初報酬、每月2%利息之固定報酬至106年9月30日止及已特定戶別、位置之第7至11層房屋共30戶（約1311.36坪，詳見附表一）、30個地下坡道平面車道、15個機械式停車位及所坐落土地持分，天強公司、天郁公司及馮瀚鋒有清償本息後之買回權，雙方就協議書所載30戶逐戶簽訂預售屋及土地買賣合約書，由鼎晟公司員工曾雅雯於104年3月20日將1,500萬元匯入上開信託財產專戶及將預售屋買賣合約書30份交給板信商銀以供銷售登記之用，鼎晟公司再將其餘2億3,500萬元陸續匯入天強公司臺灣中小企銀萬華分行帳號000000000000號帳戶（下稱天強公司臺灣企銀帳戶）；天強公司因仍有資金缺口，天強公司、天郁公司及馮瀚鋒再於104年11月9日與鼎晟公司簽訂附買回條件之協議書，約定由鼎晟公司提供1億元訂金給天強公司、天郁公司及馮瀚鋒，鼎晟公司因此增加取得已特定戶別、位置之第6、12、15、16、19至21層房屋共26戶（約1353.31坪，詳見附表二）、26個地下坡道平面車道及所坐落土地持分，天強公司、天郁公司及馮瀚鋒有清償本息後之買回權，就協議書所載26戶逐戶簽訂預售屋及土地買賣合約書，由曾雅雯於104年11月11日將1,000萬元匯入上開信託財產專戶及將預售屋買賣合約書26份交給板信商銀以供銷售登記之用，並將其餘9,000萬元匯入天強公司臺灣企銀帳戶；又因天強公司針對每戶坪數從大坪數改為小坪數，戶別有增加，經臺北市政府建築管理工程處核准設計變更後，鼎晟公司再於104年12月9日與天強公司、天郁公司及馮瀚鋒將104年3月16日及同年11月9日所簽立之協議書整合重新簽訂預售樓層相同、總坪數只減少0.45坪(2664.67坪變更為2664.22坪)不變、戶別變更、總戶數增加後之附買回條件「投資協議書」，約定鼎晟公司以投資總金額3億5,000萬元作為向天強公司購買98戶預售屋（詳見附表三）及71個停車位（56個平

面停車位、15個機械停車位)之訂金，並簽訂98份預售屋及土地買賣合約，約定天強公司、天郁公司、馮瀚鋒得自105年5月9日起至106年9月20日到期日為止之期間，以所約定之回贖金額買回前述98戶預售屋及71個停車位，若天強公司、天郁公司、馮瀚鋒於到期日仍未行使買回權，天強公司須將98戶預售屋過戶移轉給鼎晟公司，鼎晟公司再將98份預售屋及土地買賣合約書交給板信商銀行抽換前開56份預售屋及土地買賣合約書。之後，京都大觀建案於106年4月18日建築完成取得使用執照，並於106年5月26日完成建物第一次登記，信託登記在板信商銀名下。

二、馮振義及馮瀚鋒明知附表三所示建物、車位業已銷售給鼎晟公司，鼎晟公司已將預售屋及土地買賣合約書98份送交板信商銀完成預售屋登記，板信商銀不可能就附表三所示建物、車位重覆做預售屋登記，竟指示不知情之業務丁凱若等員工公開行銷(公開行銷117戶86個車位，包含上開已與鼎晟公司簽訂附買回條件「投資協議書」之98戶及71個車位)，又因公開行銷後所取得之買賣價金一旦匯入信託財產專戶，馮振義、馮瀚鋒要出具與京都大觀工程項目相關之憑證始得向板信商銀支領信託財產專戶之款項，但馮振義、馮瀚鋒急需現金支應各金融機構貸款、民間私人機構借款之利息，此等花費不在得向板信商銀請求支領信託財產專戶範圍，然買賣價金若未匯入信託財產專戶，承購戶將無法享有天強公司無法依約定完工或交屋時之受益權歸屬請求權，馮振義、馮瀚鋒又明知天強公司若無能力向鼎晟公司買回附表三所示建物、車位，將無法對承購戶履約，為籌措現金周轉應急，滿足一己私利，竟由馮振義指示不知情之業務經理丁凱若於承購戶給付買賣價金時，須以付現或匯款至天強公司帳戶之方式，代替匯款至信託財產專戶，作為銷售之條件，以免部分標的(已與鼎晟公司簽訂附買回條件「投資協議書」之98戶及71個車位之標的)一屋二賣乙事曝光，針對交易上重要事實刻意欺瞞之方式，馮振義、馮瀚鋒共同意圖為自己不法之所

有，自105年起，在天強集團官網張貼「最新推案京都大觀」、「京都大觀LIFE生活」之預售屋銷售廣告，並由不知情之丁凱若親自或丁凱若所帶領之不知情之業務部人員，向賞屋民眾介紹下列屬附表三所示範圍之建物與車位，表示簽約款或分期價款先付現給天強公司，或匯款至天強公司臺灣企銀帳戶，再由天強公司統一代為轉匯至信託財產專戶等語，致下列購買戶信以為真，與天強公司、天郁公司、馮瀚鋒簽約購買下列房地，並交付如下所述款項，馮振義取得丁凱若所轉交之現金或透過天強公司臺灣企銀帳戶收取之買賣價金後，馮振義、馮瀚鋒均未轉匯至信託財產專戶，而係將之盡數花用，因仍不敷使用，馮振義遂於106年4月18日京都大觀建案取得使用執照後，指示丁凱若向下列購買戶誣稱使用執照下來、即將過戶云云，要下列購買戶以匯款至天強公司臺灣企銀帳戶方式支付契稅、代書費、6個月管理費等與過戶花費相關之預估暫收款，馮振義、馮瀚鋒亦未將預估暫收款用於辦理與過戶之相關必要支出。而因天強公司於106年9月20日前述投資協議書即將到期前之106年8、9月間，仍有資金缺口，馮振義、馮瀚鋒確定無資力買回附表三所示建物、車位，原應由鼎晟公司依前述投資協議書向板信商銀給付該98戶應分擔土建融貸款，由板信商銀針對該98戶部分塗銷信託登記後，由馮振義、馮瀚鋒依98份預售屋及土地買賣合約，將98戶建物過戶登記予鼎晟公司，然因上開聯貸債務15億9,643萬8,009元亦即將到期，天強公司於106年3月間曾經跳票過，債信不佳，板信商銀不同意在天強公司將全部聯貸債務清償完畢前，僅針對償還土建融貸款完畢之98戶建物為塗銷信託登記，而要求須待天強公司清償全數聯貸債務，始能一次塗銷117戶之信託登記，而不同意分批塗銷信託登記，然馮振義、馮瀚鋒並無資力清償天強公司、天郁公司、馮瀚鋒對板信商銀之全部聯貸債務，馮振義、馮瀚鋒將無法依約如期把98戶建物過戶給鼎晟公司，馮振義、馮瀚鋒竟又在明知已將下列房地出售予下列購買戶之情形下，與鼎晟公

司合意將117戶建物全數出售予鼎麗公司（為鼎晟公司關係企業，且信用狀況較鼎晟公司為佳），再由鼎麗公司以117戶建物為擔保品，從其他金融機構借得超過聯貸債務15億9,643萬8,009元之貸款以清償聯貸債務，以此使板信商銀塗銷117戶建物之抵押權登記與信託登記，鼎麗公司即得完成自板信商銀處過戶取得117戶建物之所有權登記，馮瀚鋒、馮振義因此於106年10月23日，先與鼎晟公司簽訂「解約協議書」，解除前述98戶建物與71個停車位之預售屋及土地買賣合約，再於同日，與鼎麗公司簽訂以25億2,661萬5,200元之價格，銷售京都大觀117戶建物與86個停車位之「房屋土地買賣契約書」，另一方面，馮振義、馮瀚鋒以只要先將京都大觀117戶全部過戶至鼎麗公司名下，鼎麗公司同意無條件將下列購買戶所購買之建物與停車位過戶給下列購買戶之「三方協議」說詞，安撫得知消息而前來詢問之購買戶，而在鼎麗公司於106年11月13日，與國泰人壽保險股份有限公司，簽訂以117戶房地設定擔保債權總金額21億元之最高限額抵押權之借款契約，經國泰人壽保險股份有限公司審核，同意借款17億5,000萬元後，由板信商銀於106年12月1日，將117戶房地、平面及機械式停車位共86個及所坐落土地持分移轉登記給鼎麗公司，由國泰人壽保險股份有限公司於106年12月5日，撥付15億9,643萬8,009元至信託財產專戶，板信商銀遂於106年12月5日開立抵押權塗銷同意書供辦理最高限額抵押權之塗銷登記用。下列購買戶陸續於106年底、107年初發現並互相告知渠等所購買不動產，被移轉登記至鼎麗公司名下一事，馮振義、馮瀚鋒先於107年1月13日召開說明會向全體購買戶解釋一屋二賣給鼎麗公司為假，向鼎麗公司借款為真，天強公司與鼎麗公司之投資借貸關係，後來轉變為買賣關係，向全體購買戶謊騙可以在107年農曆年前完成過戶云云，藉以拖延時間，嗣因鼎麗公司拒絕購買戶過戶之請求，於107年2月23日、27日公告要全體購買戶與鼎麗公司重新簽約、付款，始同意過戶，下列購買戶遂依不動產開發

01 信託規定對信託財產專戶主張受益權，要求板信商銀信託部
02 返還買賣價金時，又發現信託財產專戶已經結清，馮振義、
03 馮瀚鋒並未將下列購買戶已支付之買賣價金匯入信託財產專
04 戶，致下列購買戶亦無法向板信商銀主張受益權，轉而要求
05 馮振義、馮瀚鋒返還下列購買戶已支付之買賣價金，馮振
06 義、馮瀚鋒再以早已無資力推託，下列購買戶始悉受騙上
07 當：

- 08 1. 馮瀚鋒、馮振義明知京都大觀建案編號0戶00樓、0戶、0
09 戶、0戶、0戶、0戶、0戶、0戶00樓建物與編號00-00、00、
10 00停車位，已於104年3月16日至104年12月9日(參附表四、
11 被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司，應
12 不得一屋二賣，竟於104年底、105年初，向其他建案合建地
13 主周慶華、周美慧佯稱，願以編號0戶、0戶、0戶、0戶、0
14 戶、0戶、0戶00樓共7戶建物及編號00-00、00、00共3個停
15 車位，交換周慶華、周美慧所有權利範圍各3分之2、3分之
16 1，門牌號碼為○○區○○路○○巷○○號(透天)建物暨
17 坐落基地○○區○○段0小段00、00地號土地(周慶華、周美
18 慧所有之不動產作價1億1,600萬元)，周慶華、周美慧信以
19 為真，經找補計算後，周慶華、周美慧應再給付81萬6,000
20 元給天強公司，馮振義、馮瀚鋒之後又將與周慶華互換之建
21 物改為編號0、0、0戶00樓及編號0戶00樓共4戶建物，經找
22 補計算後，雙方約定周慶華、周美慧應再給付給天強公司之
23 金額由81萬6,000元更改為80萬元，周慶華、周美慧遂於105
24 年4月8日及同年5月4日，先後簽訂房地買賣交換契約書及增
25 補契約書，周慶華購買編號0戶00樓建物(○○區○○段0小
26 段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○路000號00樓)與
27 編號00-00停車位、編號0戶00樓建物(○○區○○段0小段0
28 000-000建號，過戶後門牌號碼為○○路000號00樓之0)與
29 編號00-00停車位，周美慧購買編號0戶00樓建物(○○區○
30 ○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○路000號00
31 樓之0)與編號00-00停車位、編號0戶00樓建物(○○區○

○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○路000號00樓之0)。馮振義、馮瀚鋒於106年3月13日，將編號0戶00樓建物與編號00-00停車位、編號0戶00樓建物與編號00-00停車位點交給周慶華，於106年12月2日，將編號0戶00樓建物與編號00-00停車位、編號0戶00樓建物點交給周美慧，然迄今仍未移轉所有權登記給周慶華與周美慧（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號1所示）。

2.馮瀚鋒、馮振義明知編號0戶0樓（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號0樓之0，面積79.13平方公尺）建物與編號00-00停車位、編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號0樓之00，面積79.13平方公尺）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於105年6月20日向楊萍、王顏錚以總價1,355萬元及1400萬元之價格推銷上開標的，並於105年6月20日，與楊萍簽訂土地/房屋預定買賣契約書，將編號0戶0樓建物與編號00-00停車位賣給楊萍，另於105年11月17日，與王孟傑代理人王顏錚簽訂土地/房屋預定買賣契約書，將編號0戶0樓建物賣給王孟傑。楊萍、王顏錚不疑有他，分別於105年6月20日及105年11月17日，各交付現金513萬元、500萬元作為訂金，楊萍再於105年8月18日交付現金215萬元作為簽約金、105年10月11日支付570萬元；王顏錚再於106年5月11日支付37萬元過戶暫收款，嗣因楊萍、王孟傑均並未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號2所示）。

3.馮瀚鋒、馮振義明知號0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之00，面積85.34平方公尺）已於104年11月9日至104年12月9日（參附表

01 四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司
02 一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於105年6月24日，以
03 1,605萬元之價格，向郭廷海推銷上開標的，並於同日與郭
04 廷海簽訂房屋/土地預定買賣契約書，郭廷海不疑有他，遂
05 交付買賣價金1,554萬元，嗣因郭廷海並未取得上開標的物
06 所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、
07 買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編
08 號3所示）。

09 4.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段
10 0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓-
11 00）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與
12 鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱
13 瞞上情，由不知情之丁凱若於105年9月9日，接待溫俊傑、
14 梁碧慧夫妻時，以總價1,532萬元之價格推銷該建物，溫俊
15 傑、梁碧慧信以為真，於同日即以刷溫俊傑、梁碧慧及梁碧
16 慧母親信用卡之方式交付100萬元訂金，梁碧慧再於105年10
17 月11日，在合作金庫府城分行匯款108萬元至天強公司臺灣
18 企銀帳戶，並與丁凱若約定於105年10月17日簽約，溫俊
19 傑、梁碧慧遂於105年10月17日與代表馮振義及馮瀚鋒之丁
20 凱若簽訂【京都大觀】土地/房屋預定買賣契約書，購買臺
21 北市○○區○○段0○段0地號土地及編號0戶00樓建物（○
22 ○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區
23 ○○路000號00樓-00）及00-00號停車位，嗣丁凱若於106年
24 1月6日、5月間先後要求繳納房地第3期款38萬元及房地期
25 款，梁碧慧因此先後於106年1月6日、5月15日自其合庫帳戶
26 轉帳38萬元、38萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，及因丁凱若
27 於106年2月12日通知本件與過戶有關之契稅、各項規費、代
28 書費、管理費、裝潢保證金等各項費用預估為34萬1,342
29 元，要溫俊傑、梁碧慧先繳納該筆「暫收款」，但因梁碧慧
30 詢問丁凱若何時可以過戶及交屋，丁凱若均未正面答覆，梁
31 碧慧因此並未繳納暫收款，嗣因丁凱若不斷催促，梁碧慧因

此於106年8月11日自其合庫帳戶轉帳34萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，並再度詢問何時可以過戶以辦理房貸與撥款、何時可以點交，丁凱若一再以房屋即將總登，待總登完即可點交等語搪塞，溫俊傑、梁碧慧於106年9月詢問丁凱若交屋在即，是否可以先裝潢一事，丁凱若遂通知溫俊傑、梁碧慧於106年9月間驗屋，驗屋後交付房屋設備使用說明書、大門、房間鑰匙，營造即將交屋之假象，溫俊傑、梁碧慧因誤認馮振義、馮瀚鋒將依約過戶，又投入裝潢費用80餘萬元，丁凱若於106年12月中旬仍向溫俊傑、梁碧慧佯稱因天強公司有聯貸債務未釐清，須與其他公司簽訂三方協議方可辦理產權過戶云云，繼續拖延，迄馮振義於107年1月13日與馮瀚鋒、丁凱若對全體購買戶召開說明會時，馮振義始表示天強公司與鼎麗公司之投資借貸關係，後來轉變為買賣關係，將在107年農曆過年前解決購買戶問題，然馮振義並未履行承諾，鼎麗公司並於107年2月23日向實際入住之購買戶公告應速與鼎麗公司商談房地買賣及所有權過戶事宜，經溫俊傑、梁碧慧要求馮振義應將該屋過戶，或返還318萬元房地期款及暫收款，馮振義均藉詞閃避推託，經溫俊傑、梁碧慧與鼎麗公司協商，鼎麗公司要求溫俊傑、梁碧慧另與鼎麗公司簽約、付款方能取得所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號4所示）。

5. 馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓-0）及編號00-00停車位已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，趁不知情之丁凱若於105年9月26日接待張振東、洪錦梅夫妻時，佯稱天強公司有建屋、交屋能力，以1,301萬4,500元之價格，向張振東、洪錦梅推銷上開標的，張振東、洪錦梅以為馮振義、馮瀚鋒有能力過戶，於當天先交付200萬元訂金後，隨即於105年10月1日簽

訂土地/房屋預定買賣契約書，當場交付簽約金300萬元，馮振義於106年2月再要求張振東、洪錦梅將購屋款匯款至馮振義臺灣企銀萬華分行帳號000000000000號帳戶，張振東、洪錦梅不疑有詐，張振東遂於106年2月2日匯款200萬元購屋款項至馮振義臺灣企銀帳戶，洪錦梅亦於106年2月2日各匯款75萬元及175萬元至馮振義臺灣企銀帳戶，然馮振義、馮瀚鋒並未將張振東、洪錦梅以匯款方式交付之購屋款存入信託財產專戶。丁凱若再於106年4月22日通知張振東、洪錦梅即將過戶，過戶所需契稅、買賣規費等預估交屋款共34萬元，要張振東、洪錦梅匯款至天強公司臺灣企銀帳戶，又依馮振義指示告知先匯款者可優先過戶，張振東、洪錦梅信以為真，於106年5月15日匯款34萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，馮振義、馮瀚鋒並未存入信託財產專戶，嗣因張振東、洪錦梅未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號5所示）。

6.馮瀚鋒、馮振義明知號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號0樓，面積114.09平方公尺）與編號00-00停車位已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於105年12月21日，以2,310萬元之價格向林奕學推銷上開標的，並於同日簽訂房屋/土地預定買賣契約書。林奕學不疑有他，因此交付392萬5,000元，然馮振義、馮瀚鋒收到款項後均未存入信託財產專戶，嗣因林奕學未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號6所示）。

7.馮瀚鋒、馮振義明知編號0戶0樓及0戶0樓建物（○○區○○段0小段0000-000、0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓-0及0樓-00）已於104年3月16日至104年1

01 2月9日(參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)
02 出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於10
03 6年1月11日，以總價3,800萬元向呂芳玲推銷上開標的，呂
04 芳玲信以為真，於同日匯款900萬元至天強公司臺灣企銀帳
05 戶，之後再於106年1月20日與呂芳玲簽訂土地/房屋預定買
06 賣契約書，呂芳玲於同日再匯款1,000萬元至天強公司臺灣
07 企銀帳戶，並已預付契稅現金82萬元，嗣因呂芳玲未取得上
08 開標的物所有權，始知受騙上當(交易標的、合約價金、出
09 售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如
10 附表五編號7所示)。

11 8.馮瀚鋒、馮振義明知0戶00樓建物(○○區○○段0小段0000
12 -000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓-0，
13 面積115.44平方公尺)與編號00-00停車位已於104年3月16
14 日至104年12月9日(參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙
15 整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之
16 丁凱若於106年3月17日，以總價2,006萬元之價格向龔鈺程
17 推銷上開標的，並於同日與龔鈺程簽訂土地/房屋預定買賣
18 契約書，致龔鈺程陷於錯誤，當場交付現金130萬元，丁凱
19 若並要求龔鈺程於106年3月20日將簽約金452萬元匯至天強
20 公司臺灣企銀帳戶，天強公司於106年12月間將該戶鑰匙交
21 給龔鈺程，由龔鈺程使用該屋，嗣因龔鈺程於106年12月底
22 得知天強公司已將京都大觀過戶登記給鼎麗公司，天強公司
23 無法過戶給龔鈺程，鼎麗公司亦拒絕過戶給龔鈺程，龔鈺程
24 始知受騙上當(交易標的、合約價金、出售日期、買方已支
25 付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號8所
26 示)。

27 9.馮瀚鋒、馮振義明知編號0戶00樓建物(○○區○○段0小段
28 0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之0，面積
29 63.24平方公尺)已於104年12月9日(參附表四、被告與鼎晟
30 公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上
31 情，由不知情之丁凱若於106年3月16日，以總價1,071萬元

之價格向林怡甫推銷上開標的，並於同日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，致林怡甫陷於錯誤，先後共交付421萬元（其中房屋款126萬3,000元，土地款294萬7,000元）後，嗣因林怡甫未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號9所示）。

10.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓-0，面積227.46平方公尺）已於104年11月9日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，趁不知情之丁凱若於106年3月16日接待劉家銘時，以4,900萬元之價格推銷上開標的，致劉家銘陷於錯誤，而於106年4月26日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，劉家銘同時交付現金100萬元及票面金額1000萬元之支票給丁凱若（迄今尚未提示兌現），丁凱若轉交予馮振義，馮振義及馮瀚鋒均未存入信託財產專戶；劉家銘再於同年4月27日依丁凱若指示匯款321萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，馮振義、馮瀚鋒收到款項後並未存入信託財產專戶，嗣因天強公司遲未過戶及交屋，劉家銘於同年10月19日以通訊軟體LINE詢問丁凱若何時可以交屋及延遲原因時，丁凱若又傳送：「106年11月要開始過戶、因為是聯貸案，但是已跟銀行溝通的差不多了，即將可陸續開始辦過戶」等不實訊息予劉家銘，丁凱若復於同年11月1日及2日以通訊軟體LINE要求劉家銘匯85萬元交屋款至天強公司臺灣企銀帳戶，劉家銘不疑有他，於同年11月10日匯款85萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，馮振義、馮瀚鋒收到該款項後，亦未用來辦理過戶之相關花費上，嗣因劉家銘未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號10所示）。

11.馮瀚鋒、馮振義明知0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000

01 -000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之00，面積85.
02 34平方公尺）與編號00-00停車位已於104年3月16日至104年
03 12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）
04 出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於10
05 6年3月13日，以總價1,750萬元之價格向黃蔡素卿推銷上開
06 標的，致蔡黃素卿陷於錯誤，於106年3月20日簽訂土地/房
07 屋預定買賣契約書先後共交付875萬元（其中房屋款262萬5,
08 000元，土地款612萬5,000元），馮振義及馮瀚鋒雖於106年
09 4月24日交屋給蔡黃素卿，嗣因蔡黃素卿未取得上開標的物
10 所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、
11 買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編
12 號11所示）。

13 12.馮瀚鋒、馮振義明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段
14 0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓
15 之0，面積67.4平方公尺）與編號00-00停車位已於104年11
16 月9日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議
17 書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知
18 情之丁凱若於106年3月間，以總價1,381萬元之價格向黃昭
19 欽推銷上開標的，向黃昭欽表示該建案已實際完工，正在申
20 請使用執照，要下定要快，須當天匯款200萬元至天強公司
21 臺灣企銀帳戶始能保留該戶，致黃昭欽陷於錯誤，於同日匯
22 款100萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，再於106年3月16日交
23 付郵局現金支票100萬元之方式以給付定金，並約定於10日
24 後之同年3月25日簽約，黃昭欽因此簽訂土地/房屋預定買賣
25 契約書，丁凱若又在同年4月22日以該建案已取得使用執照
26 即將可以辦理過戶為由，要求黃昭欽於同年5月15日繳交過
27 戶相關費用34萬元，黃昭欽遂於同年5月12日，自郵局帳戶
28 匯款34萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，黃昭欽匯款後，丁凱
29 若復稱106年6月底前可過戶，經黃昭欽一再詢問丁凱若何時
30 可以過戶以辦理房貸與撥款、何時可以點交，丁凱若一再告
31 知即將交屋等語，黃昭欽於106年9月詢問丁凱若交屋在即，

01 可否先行裝潢等語，丁凱若遂通知黃昭欽於106年10月23日
02 驗屋，驗屋後當場交付房屋設備使用說明書、大門、房間鑰
03 匙給黃昭欽，營造即將交屋之假象，黃昭欽因而誤認馮振
04 義、馮瀚鋒將依約過戶，又投入裝潢費用90餘萬元，嗣因黃
05 昭欽未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、
06 合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處
07 等事項，詳如附表五編號12所示）。

08 13.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0
09 000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓-
10 0，面積62.33平方公尺）已於104年3月16日至104年12月9日
11 （參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予
12 鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若及業務專員
13 褚瑞奇於106年3月20日，以總價1,075萬元之價格向張婉婷
14 推銷上開標的，並向張婉婷保證會將張婉婷交付款項入帳至
15 信託財產專戶，致張婉婷陷於錯誤，當場交付現金30萬元之
16 定金，並於106年5月14日簽訂土地/房屋預定買賣契約書
17 時，張婉婷當場交付1紙憑票支付天強公司、面額204萬元之
18 合作金庫商業銀行本行支票1張（業已兌現），用以支付簽
19 約金170萬元及產權登記相關費用之預收款共34萬元予丁凱
20 若，然馮振義、馮瀚鋒並未將上開款項存入信託財產專戶，
21 嗣因張婉婷未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易
22 標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤
23 載之處等事項，詳如附表五編號13所示）。

24 14.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物及編號0戶00樓建物
25 （○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼為○
26 ○區○○路00號0樓-0，面積66.74平方公尺；○○區○○段
27 0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號
28 00樓-0）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被
29 告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，
30 竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若及業務專員吳若齊於106年3
31 月27日，以總價分別為1,850萬元及1,081萬元之價格向陳惠

01 芬及陳惠芬女兒王紫妍推銷上開標的，致陳惠芬及王紫妍陷
02 於錯誤，王紫妍遂於同日先交付發票日均為106年3月27日、
03 面額分別為270萬元及128萬元之中國信託銀行萬華分行及國
04 泰世華銀行西門分行本行支票各1紙作為其購屋之頭期款
05 後，陳惠芬及王紫妍再於同年4月間各自簽訂土地/房屋預定
06 買賣契約書，丁凱若並稱2屋均可於6月底交屋，陳惠芬因此
07 於簽約當天交付22萬元現金及發票日為106年4月5日、面額
08 為528萬元之國泰世華銀行西門分行本行支票1紙作為其購屋
09 頭期款後，王紫妍及陳惠芬另於106年5月9日，依丁凱若指
10 示各匯款30萬元及40萬元契稅至天強公司臺灣企銀帳戶，而
11 非信託財產專戶，嗣因王紫妍及陳惠芬未取得上開標的物所
12 有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買
13 方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號
14 14所示）。

15 15.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段
16 00000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00
17 樓，面積114.76平方公尺）與編號00-00停車位已於104年3
18 月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協
19 議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不
20 知情之丁凱若於106年4月16日，以總價2,269萬元之價格向
21 張育祥推銷上開標的，致張育祥陷於錯誤，而於106年4月24
22 日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，並先後共交付650萬元，
23 天強公司雖於106年11月9日交屋，嗣因張育祥未取得上開標
24 的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日
25 期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表
26 五編號15所示）。

27 16.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0
28 0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓-0
29 0，面積86.53平方公尺）與編號00-00停車位已於104年11月
30 9日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書
31 彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情

之丁凱若於106年3月20日，以總價1,758萬元之價格向王宏榮推銷上開標的，致王宏榮陷於錯誤，而於106年5月17日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，並先後共交付200萬元買賣價金，嗣因王宏榮未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號16所示）。

17.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓-0，面積67.40平方公尺）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，於106年初，渠等竟向王珠平謊稱渠等身為大老闆、小老闆之建設公司在西門町新推「京都大觀」建案已經快完工，可以7折價格出售，但買賣價金要先匯入天強公司臺灣企銀帳戶云云，並以1,284萬5,000元（合約所載總價合計1,285萬元）之價格向王珠平推薦上開標的，王珠平因而陷於錯誤，於106年5月18日分別自其合作金庫及郵局名下帳戶匯款50萬元、100萬元至天強公司臺灣企銀行帳戶，再於同年5月22日自其郵局帳戶先後匯款48萬元、48萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，復於同年5月23日自其郵局帳戶匯款54萬元至天強公司臺灣企銀帳戶作為定金及簽約金（共計300萬元），並於同年5月23日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，王珠平匯款後透過友人詢問過戶、貸款及交屋事宜，馮振義即僅透過友人轉達與其他公司有糾紛，會妥善處理後再辦理交屋事宜之意思，王珠平誤以為只是會比較晚過戶就繼續等待，嗣因爆發京都大觀大樓一屋二賣之新聞，之後王珠平未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號17所示）。

18.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之0，面積63.24平方公尺）已於104年11月9日至104年12月9日（參

附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於106年5月19日，以總價876萬元之價格向陳穎諄推銷上開標的，陳穎諄誤信為真，於106年5月26日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，先後並共交付466萬元，天強公司雖於106年8月17日交屋，嗣因陳穎諄未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號18所示）。

19.馮振義、馮瀚鋒並無以編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓之0，面積66.74平方公尺）用以擔保之真意，渠等竟於106年6月22日向劉細芬誣稱以上揭建物、土地及支票，作為向劉細芬借款264萬5,000元之擔保，如馮振義及馮瀚鋒於支票發票日未能還款，即以劉細芬之前述借款抵償劉細芬購買編號0戶00樓房地、總價1,772萬元之簽約金500萬元云云，致劉細芬陷於錯誤，於106年6月22日與馮振義、馮瀚鋒簽訂成屋買賣契約書，並由馮振義開立並交付發票日分別為107年2月8日、107年2月28日、票據號碼0000000000、00000000號、面額分別為14萬5,000元、250萬元之支票各1張予劉細芬；馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物已與劉細芬有上開約定及已收取款項，竟又於106年10月23日將上開標的又出售予鼎麗公司；馮振義、馮瀚鋒因資金仍有缺口，竟食髓知味，明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓之0，面積66.74平方公尺）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，猶於106年7月5日向劉細芬借款350萬元，並向劉細芬謊稱如支票發票日仍未能清償350萬元之債務，劉細芬得以該筆借款債權抵償劉細芬購買編號0戶00樓房地、總價1,417萬元之簽約金700萬元云云，致使劉細芬陷於錯誤真，而於106年7月5日與馮振義、馮瀚鋒簽訂成屋買

賣契約書，並由馮振義開立並交付發票日為107年3月5日、票據號碼000000000號、面額350萬元之支票1張予劉細芬。嗣因劉細芬提示上開3紙支票，均遭存款不足及拒絕往來戶為由退票，且馮振義、馮瀚鋒並已將上述2間房地過戶他人，又避不見面，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款等事項，詳如附表五編號19所示）。

20.馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號0樓之00，面積77.44平方公尺）與編號00-00停車位已於104年11月9日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於106年5月29日，以總價1,840萬元之價格向李冠慶推薦上開標的，致使李冠慶陷於錯誤，而於106年6月25日簽訂土地/房屋預定買賣契約書，先後並共交付購屋款460萬元及預繳雜支、管理費、地契及房屋轉移之費用共計40萬元，嗣因李冠慶未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號20所示）。

□馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號00樓之0，面積41.20平方公尺）已於104年3月16日至104年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於106年7月5日，以總價1,366萬元之價格向謝尚育推銷上開標的，並向謝尚育表示該建案已實際完成，正在申請使用執照，要趕快決定是否下定，須交付326萬元簽約金才能保留該戶，簽約時就要一併繳交過戶相關費用之暫收款33萬3,350元云云，致使謝尚育陷於錯誤，當場交付臺北金南郵局106年7月5日開立之面額分別為110萬元及250萬元、支票號碼分別為0000000、00000000號之2紙支票予丁凱若，經馮振義在【京

都大觀】預估暫收款明細上蓋章簽收後，由謝尚育以妻鄭凱云名義於同日簽訂成屋買賣契約書(不動產買賣契約書)，簽約後經謝尚育不斷詢問丁凱若何時可以過戶、辦理房貸及撥款一事，丁凱若僅告知即將交屋，謝尚育於106年9月詢問丁凱若如即將交屋，可否先行裝潢等情，丁凱若遂於同年10月2日、14日會同工務部人員驗屋，並於同年10月26日再要求謝尚育交付裝潢清潔費6,000元後，丁凱若即交付該屋設備使用說明書、大門、房間鑰匙，營造即將交屋之假象，丁凱若於106年12月中旬仍在謝尚育詢問交屋時間時，對謝尚育稱因天強公司有聯貸債務未釐清，須與其他公司簽訂三方協議方可辦理產權過戶云云，繼續拖延，迄馮振義於107年1月13日與馮瀚鋒對全體購買戶召開說明會時，馮振義始表示天強公司與鼎麗公司之投資借貸關係，後來轉變為買賣關係，將在107年農曆過年前解決購買戶問題，然馮振義並未履行承諾，鼎麗公司並於107年2月23日向實際入住之購買戶公告應速與鼎麗公司商談房地買賣及所有權過戶事宜，經謝尚育要求馮振義應將該屋過戶，或返還房地期款及暫收款合計360萬元，馮振義均藉詞閃避推託，經謝尚育與鼎麗公司協商，鼎麗公司要求謝尚育另與鼎麗公司簽約、付款方能取得所有權，謝尚育始知受騙上當(交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號21所示)。

- 馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物(○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼為○○市○○區○○路000號0樓之0，面積38.06平方公尺)、編號00-00停車位、編號0戶00樓建物(○○區○○段0小段000000-000建號，過戶後門牌號碼為○○市○○區○○路000號00樓之0，面積38.06平方公尺房屋)、編號00-00停車位、編號0戶00樓建物(○○區○○段0小段000000-000建號，過戶後門牌號碼臺北市○○區○○路000號00樓之0，面積38.06平方公尺)、編號00-00停車位已於104年3月16日至104年12月9日(參附表四、被

告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，與不知情之丁凱若於106年7月10日，以每戶總價均為1,095萬元之價格向尤奕閔、尤奕翔代理人即渠等母親鄧蘭英推銷編號0戶0樓建物與編號00-00停車位、編號0戶00樓建物與編號00-00停車位，再於106年7月17日以總價1,095萬元之價格向吳政軒代理人即其母親尤宜珍（鄧蘭英小姑）推銷編號0戶00樓建物與編號00-00停車位；鄧蘭英、尤宜珍不疑有他，分別由鄧蘭英代表尤奕閔、尤奕翔、由尤宜珍代表吳政軒於106年7月10日分別簽訂尤奕閔購買編號0戶0樓建物與編號00-00停車位之成屋買賣契約書、尤奕翔購買編號0戶00樓建物與編號00-00停車位之成屋買賣契約書、吳政軒購買編號0戶00樓建物與編號00-00停車位之成屋買賣契約書，並於當日支付每戶335萬元簽約金，以及在天強公司106年8月21日通知繳納過戶代墊款時已繳納過戶款項各34萬元後，由天強公司分別於106年10月底、11月初點交給吳政軒、於106年12月2日點交給尤奕閔、尤奕翔，尤奕閔、尤奕翔、吳政軒因此均入住使用，嗣因107年間，尤奕閔、尤奕翔、吳政軒發現天強公司已將前開房地移轉登記給鼎麗公司，由鼎麗公司以之設定抵押權貸款，迄今無法取得所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號22所示）。

- 馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之0，面積37.47平方公尺）已於104年11月9日至同年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表)出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於106年4月17日，以總價1,151萬元之價格向王鼎鈞推銷上開標的，致使王鼎鈞陷於錯誤，並於106年7月15日簽訂成屋買賣契約書，先後共計交付345萬元，嗣因王鼎鈞未取得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支

01 付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號23所
02 示）。

03 □馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段
04 00000-000建號，過戶後門牌號碼○○路000號00樓之0，面
05 積42.05平方公尺）與編號00-00停車位已於104年11月9日至
06 同年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對
07 照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱
08 若於106年4月15日，以總價1,575萬元之價格向陳宜楷推銷
09 上開標的，致使陳宜楷陷於錯誤，並於106年5月25日簽訂成
10 屋買賣契約書，並因此共計交付300萬元，嗣因陳宜楷未取
11 得上開標的物所有權，始知受騙上當（交易標的、合約價
12 金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事
13 項，詳如附表五編號24所示）。

14 □馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段
15 00000-000建號，過戶後門牌號碼為○○市○○區○○路000
16 號00樓之0，面積38.06平方公尺）與編號00-00停車位已於1
17 04年11月9日至同年00月0日間出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞
18 上情，由不知情之丁凱若於106年7月17日，以總價953萬元
19 之價格向黃柏誠推銷上開標的，向黃柏誠稱京都大觀建案已
20 實際完工，正在申請使用執照，待取得使用執照即可過戶云
21 云，致使黃柏誠陷於錯誤，並於同日簽訂成屋買賣契約書，
22 且於翌日匯款400萬元定金至天強公司臺灣企銀帳戶，再於
23 同年月24日匯款100萬元簽約金至同一帳戶，又於同年8月21
24 日交付31萬元預估暫收款，丁凱若雖於同年8月20日交付該
25 屋設備使用說明書、大門及房間鑰匙，並於同年9月10日由
26 丁凱若及工務部人員驗屋，營造即將交屋之假象，丁凱若於
27 106年12月中旬仍依馮振義指示向黃柏誠稱因天強公司有聯
28 貸債務未釐清，須與其他公司簽訂三方協議方可辦理產權過
29 戶云云，迄馮振義於107年1月13日與馮瀚鋒對全體購買戶召
30 開說明會時，馮振義始表示天強公司與鼎麗公司之投資借貸
31 關係，後來轉變為買賣關係，將在107年農曆過年前解決購

買戶問題，然馮振義並未履行承諾，鼎麗公司並於107年2月23日向實際入住之購買戶公告應速與鼎麗公司商談房地買賣及所有權過戶事宜，經黃柏誠與鼎麗公司協商，鼎麗公司要求黃柏誠另與鼎麗公司簽約及付款方能取得所有權，經黃柏誠要求馮振義應將該屋過戶或返還價款時，馮振義均藉詞閃避推託，黃柏誠始知受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號25所示）。

- 馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○區○○路000號00樓之0，面積37.09平方公尺）、編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○區○○路000號00樓之0，面積37.47平方公尺房屋）、編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○區○○路000號00樓之0，面積37.47平方公尺）、編號0戶00樓建物（○○區○○段0小段00000-000建號，過戶後門牌號碼○○區○○路000號00樓之0，面積37.47平方公尺）已於104年11月9日至同年12月9日（參附表四、被告與鼎晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞上情，由不知情之丁凱若於106年8月14日，向周慶明及張都進以每坪53萬元之價格推銷上開標的，致使周慶明及張都進因此陷於錯誤，簽訂周慶明購買編號0戶00樓建物、編號0戶00樓建物之成屋買賣契約書，以及簽訂張都進購買編號0戶00樓建物、編號0戶00樓建物之成屋買賣契約書，並由張都進先後於106年8月14日自其國泰世華銀行帳號000-000000000000號帳戶匯款300萬元至馮振義臺灣企銀帳戶、於106年8月15日自其第一商業銀行帳號000000000000號帳戶匯款200萬元至天強公司臺灣企銀帳戶、於106年8月15日自其國泰世華銀行帳號000-000000000000號帳戶匯款200萬元至天強公司臺灣企銀帳戶、於106年8月18日自其國泰世華銀行帳號000-000000000000號帳戶匯款328萬元至天強公司臺灣企銀帳戶，及由

01 何淑華代理周慶明於106年8月15日自周慶明之華南銀行新泰
02 分行帳號000000000000號帳戶匯款514萬元至天強公司臺灣
03 企銀帳戶、由何淑華代理周慶明於106年8月15日匯款514萬
04 元至天強公司臺灣企銀帳戶，上揭款項均係周慶明及張都進
05 購買前述標的之簽約款；詎料周慶明及張都進於000年0月間
06 要求馮瀚鋒及馮振義儘速交屋時，馮振義及馮瀚鋒竟謊稱願
07 以每坪56萬元之價格買回前開4戶房屋云云，以此方式拖延
08 交屋一事，經周慶明及張都進向馮振義及馮瀚鋒催討應退還
09 之房屋價款2,056萬元或至少先支付買回之價差240萬元，馮
10 振義及馮瀚鋒再以資金周轉不靈為由推託，周慶明及張都進
11 之後發現前開標的均遭法院扣押無法為過戶登記一事，始知
12 受騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之
13 價款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號26所示）。

14 □馮振義與不知情之丁凱若於106年9月18日，以總價1,342萬
15 元之價格向自行前來賞屋之汪維瓏（已歿）推銷編號0戶00
16 樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後門牌號
17 碼為○○路000號00樓之0，面積約20.65坪），汪維瓏不疑
18 有他，當場交付發票日106年9月18日、面額100萬元、支票
19 號碼000000000號之臺灣銀行支票1張予馮振義，用以預訂上
20 揭標的，並由馮振義開立「購屋預約單」1紙取信於汪維
21 瓏；又馮振義及馮瀚鋒明知汪維瓏業已預訂上開標的，且交
22 付定金，渠等竟又於同年10月23日將上開標的出售予鼎麗公
23 司，汪維瓏雖於107年2月6日經馮振義告知該屋已於106年12
24 月過戶給鼎麗公司，馮振義並交付1紙發票人天強公司、發
25 票日107年2月6日、面額100萬元、票號000000000之臺灣中
26 小企業銀行之支票以供退款之用，然經汪維瓏當日提示支票
27 後未獲兌現，馮振義又於107年2月7日交付汪維瓏1紙當日開
28 立、面額100萬元之本票以供退款之用，惟經汪維瓏提示後
29 仍未獲兌現，汪維瓏始知受騙上當（交易標的、合約價金、
30 出售日期、買方已支付之價款及起訴書誤載之處等事項，詳
31 如附表五編號27所示）。

01 □馮振義、馮瀚鋒明知編號0戶0樓建物（○○區○○段0小段0
02 000-000建號，過戶後門牌號碼為○○區○○路000號0樓之
03 0）已於104年11月9日至同年12月9日（參附表四、被告與鼎
04 晟公司3次協議書彙整對照表）出售予鼎晟公司一事，竟隱瞞
05 上情，且馮振義亦無以編號0戶0樓建物用以擔保之真意，竟
06 於106年8月間，向陳瓊玲誣稱得以上開標的供其向陳瓊玲借
07 款300萬元之擔保，倘未於約定期限內返回借款，即於1個月
08 內移轉總價1,288萬元之0戶0樓房地予陳瓊玲，致使陳瓊玲
09 陷於錯誤，而於106年8月29日以其子詹興中名義簽訂成屋買
10 賣契約書；嗣因借款期限屆至，馮振義並未依約還款，陳瓊
11 玲遂要求馮振義應移轉上揭標的，詎馮振義竟稱上開房地已
12 出售予他人無法辦理過戶，馮振義乃開立支票1紙予陳瓊玲
13 以供擔保，然陳瓊玲於提示上開支票後未獲兌現，陳瓊玲旋
14 即要求馮振義立即還款，惟馮振義避而不見，陳瓊玲始知受
15 騙上當（交易標的、合約價金、出售日期、買方已支付之價
16 款及起訴書誤載之處等事項，詳如附表五編號28所示）。

17 三、案經周美慧、周慶華、楊萍、王孟傑、王顏錚、郭廷海、溫
18 俊傑、梁碧慧、張振東、洪錦梅、林奕學、呂芳玲、龔鈺
19 程、林怡甫、劉家銘、黃蔡素卿、黃昭欽、張婉婷、陳惠
20 芬、王紫妍、張育祥、王宏榮、王珠平、陳穎諄、劉細芬、
21 李冠慶、謝尚育、尤奕閔、尤奕翔、吳政軒、王鼎鈞、陳宜
22 楷、黃柏誠、陳瓊玲、周慶明、張都進及汪維瓏訴由臺灣臺
23 北地方檢察署檢察官偵查起訴及追加起訴。

24 理 由

25 壹、程序事項(以下理由欄卷證出處之卷宗代碼，均詳參如附件
26 一：「卷宗代碼對照表」)：

27 一、追加起訴：

28 (一)按於第一審辯論終結前，得就與本案相牽連之犯罪或本罪之
29 誣告罪，追加起訴；追加起訴，得於審判期日以言詞為之；
30 刑事訴訟法第265條定有明文；而所謂相牽連之案件，則依
31 刑事訴訟法第7條之規定：「有左列情形之一者，為相牽連

之案件：(一)一人犯數罪者。(二)數人共犯一罪或數罪者。(三)數人同時在同一處所各別犯罪者。(四)犯與本罪有關係之藏匿人犯、湮滅證據、偽證、贓物各罪者」之基準判斷之。

(二)查本案被告馮瀚鋒與共同正犯馮振義因詐欺案件，經檢察官提起公訴繫屬本院後，因檢察官認被告馮瀚鋒與共同正犯馮振義共同對告訴人陳瓊玲犯詐欺取財罪，而於本院審判期日，依刑事訴訟法第265條第2項當庭以言詞向本院追加起訴等節，此有本院審判期日筆錄1份在卷可查（甲2卷第21頁）。經核，上述追加起訴部分為刑事訴訟法第7條第2款所定之「數人共犯一罪或數罪」之相牽連案件，按上規定，核屬有據，應予准許追加。

二、證據能力部分：

本院認定下述事實所憑下述證據方法，其中屬供述證據者，均經本院踐行法定證據調查程序，檢察官、被告及其辯護人亦同意有證據能力，本院審酌各項證據作成時之情形，認以之作為本案認定事實之基礎核屬適當，依刑事訴訟法第159條之5規定，均具有證據能力。其餘非供述證據，與本案均有關聯性，亦非實施刑事訴訟程序之公務員以不法方式取得，有證據能力，均得作為本院認定本案事實之基礎。

貳、實體事項：

一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

(一)上揭事實欄一所示之背景事實、事實欄二1.至□所示之各次詐欺犯行，業據被告坦承不諱，核與證人王孟傑偵查中之證述（A3卷第407至410頁）、證人王顏錚調查局詢問時及偵查中之證述（A3卷第407至410頁；A22卷第279至283頁）、證人楊萍偵查中之證述（A3卷第407至410頁）、證人張都進偵查中之證述（A2卷第67至71頁）、證人陳慧芬警詢時及偵查中之證述（A2卷第5頁、第97至100頁）、證人陳慧玲調查局詢問時及偵查中之證述（A3卷第563至565頁；A20卷第109至113頁；A22卷第479至488頁；A35卷第77至85頁、第129至137頁）、證人王紫妍警詢時之證述（A2卷第101至104頁）、

證人汪維瓏警詢時之證述（A6卷第47至50頁）、證人劉細芬偵查中之證述（A10卷第101至102頁）、證人丁凱若警詢時、調查局詢問時及偵查中之證述（A2卷第87至91頁、第193至197頁；A5卷第275至279頁；A19卷第14至16頁；A22卷第379至391頁；A35卷第77至85頁、第169至178頁；A38卷第163至167頁）、證人呂芳玲警詢時及調查局詢問時之證述（A2卷第93至96頁；A22卷第17至25頁）、證人平育菁調查局詢問時及偵查中之證述（A3卷第563至565頁；A20卷第109至113頁；A22卷第427至440頁；A35卷第77至85頁）、證人李祐鑫偵查中之證述（A3卷第563至565頁；A20卷第109至113頁；A35卷第77至85頁、第129至137頁、第143至152頁、第155至164頁）、證人張皓翔偵查中之證述（A3卷第563至565頁；A20卷第109至113頁；A35卷第77至85頁、第129至137頁、第143至152頁、第155至164頁）、證人許茹欣偵查中之證述（A19卷第14至16頁）、證人王珠平警詢時及偵查中之證述（A17卷第107至109頁、第123至127頁）、證人郭宗富偵查中之證述（A20卷第181至186頁）、證人邱偉恆偵查中之證述（A20卷第181至186頁）、證人劉賜聰偵查中之證述（A20卷第181至186頁）、證人李勇佑偵查中之證述（A15卷第149至151頁）、證人莊鎮嶽偵查中之證述（A20卷第227至229頁）、證人李冠慶調查局詢問時之證述（A22卷第247至250頁）大致相符，並有告訴人周慶明及張都進106年11月24日刑事告訴狀暨所附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A1卷第1至72頁）、天強公司董監事及經理人名單（A1卷第128頁）、京都大觀0-0土地預定買賣契約書（A2卷第107至125頁）、京都大觀0-00土地預定買賣契約書（A2卷第127至149頁）、告訴人王孟傑107年3月23日刑事告訴狀暨所附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A3卷第5至307頁）、告訴人王孟傑107年5月2日刑事告訴補充狀暨所附之買賣契約書等資料（A3卷第425至507頁）、告訴人王孟傑107年5月15日刑事陳報狀暨所附之錄音譯文等資料（A3卷第525至533頁）、告

01 訴人張振東、洪錦梅及劉家銘107年4月9日刑事告訴狀暨所
02 附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A4卷第3至289頁）、
03 告訴人龔鈺程107年3月20日刑事告訴狀暨所附之買賣合約等
04 資料（A5卷第3至223頁）、告訴人汪維瓏107年3月20日刑事
05 告訴狀暨所附之購屋預約單及收據等資料（A6卷第3至15
06 頁）、○○區○○段○小段0000建號暨臺北市建成地政事務
07 所異動索引（A6卷第51至57頁）、告訴人尤奕翔、尤奕閎及
08 吳政軒107年5月10日刑事告訴狀暨所附之買賣合約等資料
09 （A7卷第5至152頁）、告訴人溫俊傑及梁碧慧107年6月13日
10 刑事告訴狀暨所附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A8卷
11 第3至65頁）、告訴人黃昭欽107年6月25日刑事告訴狀暨所
12 附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A9卷第3至131頁）、
13 告訴人劉細芬107年7月27日刑事告訴狀暨所附之買賣合約等
14 資料（A10卷第3至49頁）、告訴人謝尚育107年8月17日刑事
15 告訴狀暨所附之買賣合約及購屋匯款單據等資料（A12卷第3
16 至29頁）、告訴人周美惠等107年10月18日刑事告訴狀暨所
17 附之協議書等資料（A13卷第5至514頁；A14卷第1至176
18 頁）、板信商業銀行板橋分行107年6月27日板信板橋字第10
19 71100186號函暨所附之聯合授信合約等資料（A18卷第44至1
20 66頁）、證人張皓翔108年1月2日刑事辯護意旨暨陳報
21 （一）狀暨所附之投資協議書等資料（A18卷第348至413
22 頁）、鼎晟不動產開發股份有限公司108年8月13日刑事陳報
23 狀暨所附之借款契約書等資料（A19卷第43至159頁）、告訴
24 人周美慧及周慶華109年4月15日刑事陳報狀暨所附之房地買
25 賣交換契約書等資料（A21卷第211至227頁）、臺灣中小企
26 業銀行萬華分行107年5月28日107年調萬華字第020號函文暨
27 所附之天強公司開戶資料暨交易明細（A23卷第3至105
28 頁）、板橋商業銀行板橋分行107年6月27日板信板橋字第10
29 71100185號函文暨所附之天強公司相關授信資料（A23卷第1
30 07至149頁）、鼎麗資產管理公司及天強公司房屋土地買賣
31 契約書（A23卷第151至156頁）、國泰人壽保險股份有限公

01 司107年5月8日國壽字第107050258號函文暨所附之鼎麗資產
02 管理公司申請貸款資料（A23卷第161至210頁）、增補暨當
03 事人變更協議書（A23卷第211至293頁）、通訊軟體LINE對
04 話紀錄內容（A34卷第61至79頁）、告訴人張婉婷107年4月1
05 1日刑事告訴狀暨所附之預售契約書影本及相關資料（A38卷
06 第3至129頁）、國泰人壽保險股份有限公司111年8月8日國
07 壽字第1110080471號函文暨所附之鼎麗資產管理股份有限公
08 司相關資料（甲1卷第149至180頁）、土地建物查詢資料
09 （甲1卷第367至408頁）、111年度重附民字第85號刑事附帶
10 民事訴訟起訴狀影本暨所附支票影本等相關資料（甲1卷第4
11 09至606頁）及附表五「證據」欄所示之供述證據及非供述
12 證據等件在卷可考，是上開補強證據，已足資擔保被告前述
13 自白之真實性，核與事實相合，可信為真實。本件事證明
14 確，被告上揭事實欄二1.至□所示之各次詐欺犯行，堪以認
15 定，應予依法論科。

16 (二)訊之被告矢口否認有為事實欄二□所示之詐欺犯行，辯稱：
17 我不清楚共同正犯馮振義詐騙告訴人陳瓊玲一事，亦未參與
18 云云（甲2卷第21頁）。經查：

19 1.查共同正犯馮振義於106年8月間，向告訴人陳瓊玲稱得以編
20 號I戶6樓建物（○○區○○段0小段0000-000建號，過戶後
21 門牌號碼為○○區○○路000號0樓之0）供其向告訴人陳瓊
22 玲借款300萬元之擔保，尚未於約定期限內返回借款，即於1
23 個月內移轉總價1,288萬元之0戶0樓房地予告訴人陳瓊玲，
24 致使告訴人陳瓊玲於106年8月29日以其子詹興中名義簽訂成
25 屋買賣契約書；嗣因借款期限屆至，共同正犯馮振義並未依
26 約還款，告訴人陳瓊玲遂要求共同正犯馮振義應移轉上揭標
27 的，詎共同正犯馮振義稱上開房地已出售予他人無法辦理過
28 戶，共同正犯馮振義乃開立支票1紙予告訴人陳瓊玲以供擔
29 保，然告訴人陳瓊玲於提示上開支票後未獲兌現，告訴人陳
30 瓊玲旋即要求共同正犯馮振義立即還款，惟共同正犯馮振義
31 避而不見等節，業據證人即告訴人陳瓊玲偵查中證述明確

(A15卷第135至136頁)，並有104年3月16日鼎晟公司協議書(A13卷第77至87頁)、104年11月9日鼎晟公司協議書(A13卷第101至110頁)、104年12月9日鼎晟公司投資協議書(A13卷第115至130頁)、成屋買賣契約書(A15卷第13頁至第47頁)、106年8月29日支付300萬元之匯款委託書(A14卷第77頁)、106年10月23日鼎晟公司解約協議書(A18卷第394至395頁)、106年10月23日鼎麗公司房屋土地買賣契約書(A18卷第391至393頁)及告訴人陳瓊玲刑事告訴狀(A15卷第3頁至第9頁)等件在卷可考，上開事實，堪以認定，合先敘明。

2. 被告雖以前詞至辯，惟查：

(1) 證人平育菁偵查中證稱：被告有來我們公司說明他有把鼎晟公司之前買的98戶房屋偷賣給別人，還問我們說要怎麼辦，我說不能怎麼辦，被告偷賣行為和我們無關，房屋要先過戶給鼎晟公司，被告說這樣不行，因為被告和共同正犯馮振義等人當初並未告知這些買方說房屋早已賣給鼎晟公司，我問被告說怎麼辦，被告提議說可否對外說鼎晟公司是股東，上開98戶房屋是鼎晟公司分到的，被告之後再以三方協議將上開房屋轉售給買方等語(A20卷第110至111頁)。

(2) 證人郭宗富偵查中證稱：鼎晟公司及鼎麗公司方面也不清楚被告及共同正犯馮振義等人有將房屋賣給別人，106年12月15日點交房屋時，被告說有38戶房屋是之前賣出去的，已經點交給別人，所以沒有鑰匙；三方協議是被告及丁凱若要求的，當時會計師建議我們，由天強公司將出售房屋之頭期款交給鼎晟公司及鼎麗公司，鼎晟公司及鼎麗公司才能將房屋過戶給被告及共同正犯馮振義所轉售之客戶，但是當我們要求被告交付出售房屋的款項時，被告才坦承錢都花光了等語(A20卷第182至183頁)。

(3) 觀諸上開證述內容可知，被告就本案相關房屋標的係一屋二賣一事均早已知悉，且其為免詐欺犯行遭他人揭露，亦於事後主動向鼎晟公司提議以三方協議方式移轉上開房屋所有權

予本案告訴人，另被告亦知悉向買方所收取之款項均花用殆盡，復參以告訴人陳瓊玲就0戶0樓房地之買賣契約上之出賣人亦為被告等節，此有上揭買賣契約1份在卷可佐（A15卷第13頁至第47頁），足見被告確有與共同正犯馮振義共同為本案一屋二賣標的之詐欺犯行；是縱使被告並未實際向告訴人陳瓊玲謊稱上情，然既係由共同正犯馮振義對告訴人陳瓊玲施以詐術，致使告訴人陳瓊玲陷於錯誤而購買上揭房屋標的，則被告利用共同正犯馮振義之行為，以達其犯罪目的者，即應對全部所發生之結果，共同負責，是被告在犯意聯絡範圍內之行為，應與共同正犯馮振義同負全部責任，是被告前揭所辯，尚非可採。

3.綜上所述，本件事證明確，被告上揭事實欄二□所示之詐欺犯行，堪以認定，應予依法論科。

二、論罪科刑部分：

(一)核被告於事實欄二1.至□所為，均係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪（共計32罪）。被告與共同正犯馮振義於事實欄二1.、二□所為之詐欺犯行，均係以一詐術行為，並同時侵害告訴人周慶華及周美慧（事實欄二1.部分）、告訴人尤奕閎、尤奕翔（事實欄二□部分）之財產法益，均為一行為觸犯數罪名，為想像競合犯，均應依刑法第55條規定論以一詐欺取財罪。被告與共同正犯馮振義於事實欄二19.所為之詐欺取財犯行，均係基於同一犯意，各次詐欺取財犯行之時、地密接，手段及目的亦相同，均侵害告訴人劉細芬之財產法益，是其個別詐欺犯行，獨立性極為薄弱，依一般社會觀念難以強行分離，顯係基於單一犯意接續而為，應評價為接續犯，論以一罪。至被告與共同正犯馮振義就上開犯行，具有犯意聯絡及行為分擔，為共同正犯。被告就事實欄二1.至□所示共計32次詐欺犯行（詳見附表六「詐欺犯行」欄所示），犯意各別，行為互殊，應予分論併罰。

(二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告與共同正犯馮振義竟為牟其等一己之私利，明知附表三所示建物、車位業已銷售給

鼎晟公司，竟指示不知情之業務丁凱若等公司員工公開行銷，並且告知本案告訴人給付買賣價金時，須以付現或匯款至天強公司帳戶之方式，代替匯款至信託財產專戶，作為銷售之條件，以免一屋二賣乙事曝光，針使本案告訴人受騙，而與其等簽立契約，被告與共同正犯馮振義並因而獲得如附表六「應沒收犯罪所得」欄所示之財產上利益，且被告犯後未能與本案告訴人和解，迄今亦未賠償本案告訴人任何損失，且審酌被告就事實欄二1.至□所示詐欺犯行坦承不諱、就事實欄二□所示詐欺犯行矢口否認之犯後態度，另參酌其於本院審理時就其學歷、經歷、家庭、經濟狀況所述之情形（甲2卷第76頁），及依卷附被告之臺灣高等法院被告前案紀錄表所示（甲2卷第5至9頁），其素行情況；且考量被告之犯罪動機及目的、暨檢察官之求刑意見、被告及其辯護人之陳述意見（甲2卷第78至79頁）、本案告訴人及被害人於歷次本院準備程序、審理中所陳述之意見等一切情狀，分別量處如附表六「罪名及宣告刑」欄所示之刑，以示懲儆。

(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之考量，並非予以犯罪行為人或受刑人不當之利益，為一種特別的量刑過程，相較於刑法第57條所定科刑時應審酌之事項係對一般犯罪行為之裁量，定應執行刑之宣告，乃對犯罪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目的及相關刑事政策，在量刑權之法律拘束性原則下，依刑法第51條第5款之規定，採限制加重原則，以宣告各刑中之最長期為下限，各刑合併之刑期為上限，但最長不得逾30年，資為量刑自由裁量權之外部界限，並應受法秩序理念規範之比例原則、平等原則、責罰相當原則、重複評價禁止原則等自由裁量權之內部抽象價值要求界限之支配，使以輕重得宜，罰當其責，俾符合法律授與裁量權之目的，以區別數罪併罰與單純數罪之不同，兼顧刑罰衡平原則。是刑法第51條數罪併罰定執行刑之立法方式，非以累加方式定應執行

刑，如以實質累加之方式定應執行刑，則處罰之刑度顯將超過其行為之不法內涵，而違反罪責原則，及考量因生命有限，刑罰對被告造成之痛苦程度，係隨刑度增加而生加乘效果，而非以等比方式增加，是則以隨罪數增加遞減其刑罰之方式，當足以評價被告行為之不法性之法理（即多數犯罪責任遞減原則）。爰依前開說明，本於罪責相當之要求，在上開內、外部性界限範圍內，綜合斟酌被告犯罪行為之不法與罪責程度，及對其施以矯正之必要性，並考量被告所犯詐欺取財罪之犯罪類型，且係利用同一機會所為，侵害之法益種類均係屬財產法益，雖非屬不可回復性之個人法益，然其各次犯行對侵害本案被害人財產法益之加重效應甚重，及其各次犯行之時間、空間之密接程度等定執行刑情狀，而就附表六「罪名及宣告刑」欄所示之刑，定如主文所示之應執行刑，以示懲儆。

三、沒收部分：

(一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，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，刑法第38條之1第1項前段、第3項分別定有明文。再按，二人以上共同犯罪，關於犯罪所得之沒收、追繳或追徵，應就各人所分得者為之。又所謂各人「所分得」，係指各人「對犯罪所得有事實上之處分權限」而言，其各成員有無犯罪所得、所得數額，係關於沒收、追繳或追徵標的犯罪所得範圍之認定，非屬犯罪事實有無之認定，不適用「嚴格證明法則」，無須證明至毫無合理懷疑之確信程度，惟事實審法院仍應視具體個案之實際情形，於各共同正犯有無犯罪所得，或犯罪所得多寡，綜合卷證資料及調查結果，依自由證明程序釋明其合理之依據而為認定，倘若共同正犯各成員內部間，對於不法利得分配明確時，應依各人實際分配所得宣告沒收；因此，若共同正犯各成員內部間，對於犯罪所得分配明確時，應依各人實際所得宣告沒收；若共同正犯對於犯罪所得，其個人確無所得或無處分權限，且與其他成員亦無事實上之共同處分權限

者，自不予諭知沒收；然若共同正犯對於犯罪所得享有共同處分權限時，僅因彼此間尚未分配或分配狀況未臻具體、明確，參照民法第271條「數人負同一債務，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔之」，民事訴訟法第85條第1項前段「共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用」等規定之法理，應平均分擔。又按共同正犯各成員對於不法利得主觀上均具有共同處分之合意，客觀上復有共同處分之權限，且難以區別各人分得之數，則仍應負共同沒收之責（最高法院109年度台上字第3423號判決意旨參照）。

(二)查被告與共同正犯馮振義為本案事實欄二1.至□所示詐欺犯行，因而取得本案告訴人所給付之買賣價款（各次詐欺犯行所取得之買賣價款詳如附表五「買方已支付之價款合計」欄）所示，業經本院認定如前；再查，共同正犯馮振義與被告為父子關係，共同正犯馮振義為天強公司、天郁公司實際負責人，被告則為天強公司、天郁公司負責人及天強公司總經理，亦為本案所有一屋二賣標的之土地持分出賣人，兩人共同為本案上揭詐欺犯行，且於取得丁凱若所轉交之現金或透過天強公司臺灣企銀帳戶收取之買賣價金後，共同正犯馮振義與被告均未轉匯至信託財產專戶，而係將之盡數花用完畢等節，業如前述，足見被告與共同正犯馮振義因本案事實欄二1.至□所示詐欺犯行所得之犯罪利益，乃基於共同處分之合意，彼此間並無各自取得若干之按犯罪所得分配之比例，應認其全部數額均為被告與共同正犯馮振義共同之犯罪所得享之財產上利益，而共同沒收之；又上開犯罪所得（詳如附表六「應沒收犯罪所得」欄所示）並未扣案，亦未合法發還被害人，應依刑法第38條之1第1項前段、第3項規定，諭知與共同正犯馮振義共同沒收，並諭知於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，與共同正犯馮振義共同追徵其價額（被告各次詐欺犯行應諭知之犯罪所得沒收，詳如附表六「沒收主文」欄所示）。

01 (三)公訴意旨雖認告訴人周慶華、周美慧所有之臺北市○○區○
02 ○路00巷00號建物暨坐落基地○○區○○段0小段00、00地
03 號土地，以及告訴人周慶華所交付之80萬元，亦為被告與共
04 同正犯馮振義所取得之犯罪所得，而應諭知沒收云云。惟
05 查，告訴人周慶華、周美慧所有之○○市○○區○○路00巷
06 00號建物暨坐落基地○○區○○段0小段00、00地號土地之
07 所有權雖曾於105年4月21日移轉於天郁公司名下，然於109
08 年1月9日又再次移轉至告訴人周慶華、周美慧名下等節，此
09 有土地建物查詢資料（甲1卷第367至408頁）等件附卷可
10 稽，是就上揭建物及土地標的之所有權既未由被告與共同正
11 犯馮振義所實際持有，本院爰不予以宣告沒收，附此敘明。
12 另就被告及共同正犯馮振義與告訴人周慶華及周美慧約定應
13 再給付之找補金額80萬元部分，告訴人周慶華及周美慧之代
14 理人偵查中供稱：80萬元之找補款項迄今仍未給付等節（A1
15 4卷第246頁），且卷內查無證據足以證明被告與共同正犯馮
16 振義確有收受上開80萬元不法利益，故亦不予以宣告沒收犯
17 罪所得，末此敘明。

18 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第339條第1
19 項、第28條、第55條、第51條第5款、第38條第1項前段、第3
20 項，判決如主文。

21 本案經檢察官李巧菱提起公訴，檢察官李豫雙追加起訴暨到庭執
22 行職務。

23 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
24 刑事第十九庭 審判長法官 江俊彥
25 法官 許芳瑜
26 法官 林彥成

27 上正本證明與原本無異。

28 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
29 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
30 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
31 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

01 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
02 本之日期為準。

03 書記官 郝彥儒

04 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

05 附錄本案論罪科刑法條全文：

06 中華民國刑法第339條

07 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
08 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
09 金。

10 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

11 前二項之未遂犯罰之。