



山东省平度市人民法院

刑事判决书

(2022)鲁0283刑初75号

公诉机关山东省平度市人民检察院。

被告人官菲菲，女，1984年10月28日出生，公民身份号码：370283198410280044，汉族，无业，住山东省平度市东阁街道办事处后巷子四区10号1号。2020年1月6日因涉嫌诈骗罪被刑事拘留，同日转取保候审。2021年1月7日，被平度检察院取保候审。2021年3月3日被本院取保候审于住所地。2021年5月10日由本院决定逮捕，2021年6月20日由平度市公安局执行逮捕。2021年7月28日转监视居住。2022年3月21日由本院决定取保候审于住所地。2023年3月10日由本院决定逮捕。2023年3月30日由本院决定监视居住于住所地。

辩护人张凯、赵李娜，山东诚功（城阳）律师事务所律师。

山东省平度市人民检察院以平检一部刑诉（2021）67号起诉书指控被告人官菲菲犯诈骗罪，于2021年3月3日向本院提起公诉。本院于2021年7月12日作出一审判决，被告人官菲菲不服提出上诉。青岛市中级人民法院于2021年12月16日作出（2021）鲁02刑终654号刑事裁定，撤销原判，发回重审。本院于2022年1月28日受理后，

依法适用普通程序，另行组成合议庭，公开开庭审理了本案。山东省平度市人民检察院指派检察官郝珊珊出庭支持公诉，被害人李秀山及其委托诉讼代理人兰洪波、被告人官菲菲及其辩护人张凯到庭参加诉讼。因疫情原因，本案于2022年3月30日中止审理，2022年12月15日恢复审理。2023年1月4日中止审理，2023年3月31日恢复审理。现已审理终结。

山东省平度市人民检察院指控：2017年8月份至2019年11月份，被告人官菲菲以其母亲在平度市李园街道办事处中杰花园小区有安置房为由，称能找关系换成增加面积的楼房，将该楼房卖给李秀山，又称处理关系能购买到便宜的车库、车位，先后诈骗李秀山人民币620200元。案发后归还35900元，剩余584300元没有归还。被告人官菲菲到案后拒不供述诈骗李秀山的犯罪事实。

庭审中，公诉人讯问了被告人，宣读并出示了受案登记表、报案记录、破案经过、被告人供述与辩解、被害人陈述、证人证言、鉴定意见、被告人的户籍证明等证据。公诉机关认为，被告人官菲菲的行为触犯了《中华人民共和国刑法》第二百六十六条，犯罪事实清楚，证据确实充分，应当以诈骗罪追究其刑事责任，数额特别巨大，建议在法定刑幅度内判处刑罚。

被告人官菲菲对公诉机关指控的犯罪事实和罪名均有异议，认为自己不构成诈骗罪。

其辩护人的主要辩护意见是：公诉机关指控被告人官菲菲犯诈骗罪事实不清、证据不足，适用法律不当，被告人官菲菲不构成诈骗罪。

一、被告人官菲菲的主观目的和动机是为了促成房产交易，尽快出售房屋，获取房款，而并非是直接骗取、占有李秀山的财物。根据

在案证据显示，首先，被告人官菲菲与被害人李秀山就被告人母亲程瑞玲安置房产达成房屋买卖一致意向，被告人收取的所有款项，均给被害人出具了收条，以各种理由向被害人要钱均是为了尽快获取购房款。其次，官菲菲在没有成功购买车库和车位后，将被害人交付的车库、车位款抵顶购房款，做法可能不妥，但应属于民事欺诈行为。第三，双方虽未签订书面合同，但根据证人证言，被告人官菲菲的母亲程瑞玲曾和其多次沟通置换房屋的事情，积极创造履行换房条件。

二、被告人不符合诈骗罪的客观要件。双方买卖房屋的事实客观存在，涉案房屋系安置房，进行交易需额外缴纳有关费用，被告人获取的总房款未远超涉案房屋价值。被告人母亲确实将自己的安置房委托被告人出售，涉案房屋客观存在，被告人官菲菲也确实将拆迁安置协议出示给李秀山查看。被告人官菲菲因为听说了村里有将125户型房子置换成107户型房子的例子，自己认为可以进行置换，并非完全虚构事实。双方没有签订书面合同，对面积、单价、付款方式等无书面材料，根据计算，125户型超出的找补价应为16.4万，这是针对村民安置的价格，实际出售价格比此数额要高。被告人收取的房款没有远超出房屋的价值。对于双方付款是分期还是全款无约定，被告人以各种理由索要购房款符合逻辑和合法性。

三、事实辩护意见：1、案外人李团卫的借款7000元应一并计算在被告人所收房款之内，不应计入犯罪金额。2、对于收到的全部房款，房屋总价范围内的金额应该予以扣除。3、被告人的退款数额应为37900元。4、李秀山将被告人的车辆开走并出售，扣除贷款后的数额应当视为还款。

四、量刑辩护意见：被告人到案后如实供述犯罪事实，系坦白，可以从轻处罚；被告人系初犯、偶犯、此前一贯表现良好；被告人已

退还部分款项，有四个孩子需要抚养，犯罪的社会危险性相比其他犯罪小。建议从轻处罚。

经审理查明，2013年10月28日，平度市李园街道办事处桥北村民委员会与被告人官菲菲母亲程瑞玲签订安置补偿协议，程瑞玲在平度市李园办事处桥北村有87.12平米的安置房一套，协议选择125平米户型一套。2017年8月，被告人官菲菲通过李团卫告知李秀山其母亲程瑞玲在平度市人民路中杰花园小区有一套87.12平米的安置房委托其出售，因李秀山希望选择107平米的户型，双方遂商定87平米的价格40万，调换成买107平米的需要49万（即每平米增加4500元，20平米增加9万元）。2017年9月至2019年11月份，被告人官菲菲对李秀山谎称107平米户型已经调换成功，并要求李秀山购买车库一个、车位三个，以及虚构其姨生病住院、做生意需要钱等理由，先后收取李秀山人民币620200元。收到的上述钱款中被告人官菲菲以安置房款、定金名义出具收条收取的金额为435200元，以车库款、车位款名义出具收条收取的金额为185000元。李秀山于2019年11月4日到公安机关报案，案发前被告人官菲菲退还李秀山35900元，尚有584300元未归还。2019年11月份，被告人官菲菲母亲程瑞玲最终选择88.53平米户型一套。

被告人官菲菲于2020年1月6日，经公安机关电话传唤主动到案，到案后承认收款但拒不承认诈骗的犯罪事实。

另查明，被告人官菲菲收到李秀山的款项后，其本人没有找桥北村村主任或文书要求调换户型，也没有找中杰花园小区的工作人员要求调换户型或为李秀山购买车位。其母亲程瑞玲于2019年7月至11月，曾经多次找村干部要求调换成107平米的户型。官菲菲表示现无

能力退赔。

上述事实，有经庭审质证、确认的下列证据予以证实：

一、书证

1、受案登记表、报案记录、到案经过、破案经过，证实本案的发案、破案经过及官菲菲到案的经过。

2、户籍证明书，证实官菲菲的身份情况。

3、平度市公安局李园派出所于2020年1月6日出具的前科及网逃查询，证实官菲菲无违法犯罪前科，不是网上逃犯。

4、李园派出所办案说明、后巷子村委证明，证实官菲菲不是中共党员，不是村两委成员、公职人员。

5、李园派出所办案说明，证实公安机关多次查找证人李团卫，李团卫称一直在外地，多次到其家中查找未果。

6、李园派出所办案说明，证实程瑞玲在被询问过程中拒不配合工作。

7、医院病历，证实2020年1月6日，官菲菲在平度市人民医院做超声医学诊断报告，诊断已怀孕的事实。

8、证明材料，证实2021年3月2日，平度市公安局民警将官菲菲带至平度市人民医院进行妇科检查，认定官菲菲为“妊娠”状态。

9、随案移送清单，证实随案移送光盘6张。

10、李秀山自述被诈骗经过、要求追究官菲菲刑事责任情况说明，证实李秀山被诈骗的具体经过。

11、接受证据清单、李秀山提供的官菲菲自书材料，证实：我母亲程瑞玲中杰安置房由我做主卖给李秀山，价格 40 万。官菲菲 2019.10.10。

12、接受证据清单、徐向东提供的程瑞玲、姜增杰选房确认书证实，19 号楼 1 单元 701 户、18 号楼 701 户，面积都是 107.49 平方米，都是姜增杰的。3 号楼 804 户，126.35 平方米是程瑞玲的。

13、接受证据清单、桥北村抓阄通知书、安置房面积补差办法、安置补偿协议、程瑞玲搬迁腾房验收合格单、安置房协议户型、125 平方选房确认书。抓阄通知证实：桥北村安置房 87 平米、125 平米、100 平米、107 平米的户型抓阄时间。安置房面积补差办法，证实安置房面积大于应安置面积的超出 10 平方以内的每平方 3668 元找补，剩余超出部分的每平方找补 4580 元。安置补偿协议，证实 2013 年 10 月 28 日，程瑞玲应安置 87.12 平方，选择 125 平方安置房。

14、接受证据清单、微信转账记录、农业银行小票（官菲菲提供），证实 2019 年 10 月 27 日，官菲菲向微信名为淡定的人转账 100 元和 7900 元；向青梅佐酒转账 10000 元。2019 年 10 月 27 日中国农业银行小票交易金额 4000 元；2019 年 10 月 28 日中国农业银行小票交易金额 3000 元。证实官菲菲归还李秀山 25000 元。

15、官菲菲中国农业银行 6228480248276919078 账户 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日交易明细，证实该账户的交易情况。

16、官菲菲中国建设银行 6236682390003160482 账户 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日的交易明细，证实该账户的交易情况。

17、李团卫中国农业银行 6228480248163052272 账户 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日交易明细，证实该账户的交易情况。

18、李团卫中国建设银行 6217002390010091947 账户 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日的交易明细，证实该账户的交易情况。

19、接受证据清单、收条复印件 9 张、聊天记录 17 张、录音光盘（李秀山提供），证实官菲菲给李秀山打收条以及被告人官菲菲虚构已调换成 107 平米户型等情况。

20、收条，证实 2017 年 9 月 18 日官菲菲收李秀山定金 4 万元、2017 年 12 月 22 日收到安置房 20 平方补偿款 70000 元、2018 年 2 月 3 日收车库款 105000 元、2018 年 4 月 1 日收到安置房款 50000 元、2018 年 6 月 30 日房款 83000 元、2018 年 9 月 11 日收车位款 8 万元、2018 年 9 月 11 日收到房款 51000 元、2018 年 12 月 18 日收房款 80000 元、2019 年 10 月 10 日收房款 61200 元。总计 620200 元。

21、被告人提交的选房确认书，证实程瑞玲选择 88.53 平方户型一套。

二、被告人供述与辩解

被告人供述与辩解，证实了其母亲委托官菲菲将其在平度市中杰花园小区的拆迁安置房屋往外出售，其联系李秀山欲将该房屋出售给李秀山，后其在 2017 年 8 月至 2019 年 11 月期间以收取安置房屋房款、帮忙更换安置房屋位置、帮忙购买车位车库等各种理由收取李秀

山人民币 620200 元,后因安置房没能置换成李秀山想要的 107 户型而导致交易未能成功,其退给李秀山人民币 3 万余元的事实。

该供述:2017 年 9 月份,我和我朋友李团卫在一块,我跟他说我母亲在平度市人民路中杰花园有套安置楼要出售,因为李秀山想要在平度市城区买套房子,李团卫就和李秀山说了我家房子要出售的事,过了一段时间李秀山有购买我母亲安置房的意思,我和李团卫、李秀山就约在平度市花好月圆火锅店吃饭,吃饭期间我拿出我母亲的拆迁协议,协议上写着 87 平置换 125 平方,我们当时谈好 87 平方卖给李秀山 40 万,协议书上是置换 125 平方,需要补多余的平方数,李秀山也同意了,我们谈好让李秀山准备 4 万定金,到了 9 月 18 日,李秀山要把定金转给我,我让他把定金转给李团卫的银行卡,过了几天我拿着安置房的平面图到李秀山家里去,李秀山看好一套 107 平方的,我当时打听清楚了,我可以用我母亲名下的安置房跟别人家的安置楼调换,我就答应给李秀山调换房子。2017 年 9 月至 2019 年两年间我分多次收了李秀山 61 万余元,每次我都给李秀山写了收条。这套房子是我母亲让我往外卖的,我母亲没有给我写委托书,只是口头说的,我收了多少房款也没和我母亲说,到了 2019 年 9 月份,没有置换成 107 的户型房子后,我才告诉我母亲我收了多少钱。2019 年 10 月 24 日,抓阄选房子,我让李秀山来抓阄选房子,选完了再换,李秀山也没有来。后来李秀山让我给他退款,2019 年 10 月 25 号至 10 月 27 日,我给李秀山退回 39000 余元,其中 1 万元我是通过李团卫转给他的。2019 年 10 月 28 日或者 29 日,李秀山和他妻子来到我家,李秀山同意要房子,房子能换成 87 平和 107 平的最好,换不了就要我母亲所选的 125 平的但需要补缴现金,后来李秀山想着补缴 17 万要这套 125 平的房子,我们觉得 125 平的房子 57 万太便宜了,我就想李秀山加钱,李秀山不同意,就让我退钱和利息 8 万元。这 61 万里有一个车库钱 10 万多元,

三个车位钱，每个车位4万元。当时把87平方置换成107的房子，我到村里打听补缴每平方4500元，我让李秀山送过9万元，其中一次7万元，一次2万元。这些钱让我做生意赔了一些，还有一些借出去要不回来了。

2021年3月2日在公诉机关供述：2017年9月18日我给李秀山打的4万元收条”当时是李秀山向我购买房屋的定金，约定是购买的107平方米的房子，我是打算用我母亲125平方米的房屋准备给李秀山置换成107平方米的房屋。落款日期为“2017年12月22日收到李秀山中杰安置房20平方补偿款70000元”的收条是因为我母亲当时被拆迁的房屋面积是88平方米，置换的房屋面积是127平方米，需要补差价，当时约定大约需要补充20余万元，后来我把我母亲的拆迁安置房卖给李秀山，李秀山想要的是107平方米的房屋，按照他需要的房屋面积，他先向我支付的补偿款是7万元。这个收条就是她向我支付的补偿款。落款日期为“2018年2月3日收到李秀山中杰安置房车库款105000元”的收条是当时李秀山给我105000元让我给他购买车库，车库款是7万5千元，还有20000元是李秀山补偿的差价费用，还有就是我过年了，手里没有现金李秀山又给我1万元，也是抵顶的房款。这个钱的去向我也是还款了，再就是过年置办东西。其中还给唐显尧几万块钱。落款日期为“2018年4月1日收到李秀山中杰安置房5万元”的收条是我当时跟李秀山说我姨（程瑞芳）生病了（其实她就是不舒服，我母亲之前借过我姨钱，她想跟我母亲要钱）的理由要钱，实际上我姨有没有生病我不清楚，就是我姨借这个幌子跟我母亲要钱。我是跟李秀山借的钱，我没有还给李秀山这个钱，李秀山提出要用房款抵顶这个借款，然后就出现了这个收条的情况。这个钱我

没有给我母亲，我母亲年纪大了，这个钱我还给别人了，具体是还给谁我记不清了。落款日期为“2018年6月30日收到李秀山中杰安置房款83000元”（被害人证也是以其姨住院为名跟其要的）的收条的具体情况我记不清了，具体理由我忘记了，我非常确定的是这个83000元我已经收到了。落款日期为“2018年9月11日收到李秀山中杰车位款8万元”是李秀山想让我帮他买车位，我收到李秀山的这8万元之后我就去找中杰时代的物业询问，物业答复我可以购买，我带着李秀山就去看过了车位，但是当时没有定下车位来，我收到这个钱之后也没有将李秀山支付的购买车位款交给别人，一直放在我手里，一直到案发。这个过程中，2019年7月或者8月的时候我曾经领着李秀山说过就买这几个车位就行了。这几个车位当时没有被别人购买了。落款日期为“2018年9月11日收到李秀山中杰房屋款51000元”是我当时想购买一个门头，我从李秀山那里借钱，他说可以，之后他借给我51000元，他主动提议说是把这个借款抵顶为购房款。这个钱我还款再就是支付日常花销。落款日期为“2018年12月18日收到李秀山安置房款8万元”是当时李秀山说看好15号楼了，想要15号楼的7楼，我说这个要加钱，我当时跟李秀山说给他找了我母亲村里的村主任处理关系，实际我从来没有找过这个村主任，我从来没有找人找过这个村主任处理关系。这个8万元是分多次给我的，我收到这个钱之后我自己花了。落款日期为“2019年10月10日收到李秀山中杰安置房款61200元”是当天我到了李秀山家里，我这个钱是分多次从李秀山处取得的，这个钱，其中一部分是我以帮忙办理大产权手续为由收取的，还有一部分处理关系买烟的，还有一部分是跟他说一下处理关系以后不用缴纳物业费了。这个钱我收到之后放在我自己这里，也是用于我

自己的日常花费了，我都没有给他办理大产权手续、买烟、处理以后不用缴纳物业费的事情。以上共计 620200 元，我全部收到了。2018 年的时候，我母亲的安置房屋还没有建好，李秀山过来看好 18 号楼 7 楼，但是这个房屋已经被别人买了，没法卖给李秀山，我就跟李秀山说实在不行可以选 15 号楼，李秀山选了 15 号楼 7 楼，我说我找村主任帮忙办理这个事情，之后我找我母亲找村主任说是准备用我母亲的安置房抵顶这个房屋，但是这个事情最后也没有成功。我母亲名下在中杰时代小区有 1 套房子，2019 年 10 月 24 日我母亲到中杰时代小区抓阄确定最终我母亲的拆迁安置房屋的位置是 3 号楼 804 户，面积为 128 平方米。无储藏室、无车位、车库。我名下在该小区没有任何房屋或者车位、车库，我在其他小区也没有房屋或者房产。我知道我母亲的拆迁安置房屋为 125 平方米的，我开始就知道，我母亲的拆迁安置方案中就写明房屋是 125 平方米。李秀山从开始的时候也知道我母亲的拆迁安置房屋面积为 125 平方米，在交定金之前，李秀山就知道我家是 125 平方的。我给李秀山看过我母亲的拆迁协议，上面写的就是 125 平方米。我当时打听的消息是可以帮助李秀山将 125 平方米的安置房屋变更为 88 平方米或者其他 107 平方米的房屋，当时村里有两方相互愿意的就可以置换，村里出面协商。但是最后我也没有帮助李秀山置换成他需要的 88 平方米的房屋。我当时收到李秀山的购房款之后，我就让我母亲找村主任，我母亲只是当面找过村主任，没有给村主任送过钱或者物品，让他帮忙处理。2019 年 10 月份的时候我还在村里的微信群中问是否可以置换 88 平方米的房屋。除此之外我没有做任何工作。我母亲年纪大了，所以李秀山向我支付的购房款之后，一直是我帮她拿着这个钱。我还有父亲、弟弟，这些都是我母亲的直

系亲属。我弟弟是脑瘫。我不知道我父亲是否知道我母亲的售房款在我这里。

三、被害人陈述

1、被害人李秀山的陈述，证实 2017 年至 2019 年期间，官菲菲以向其出售平度市李园街道中杰花园一套安置房及帮忙购买车库车位、帮助李秀山处理关系办理大产权、调换房屋等为由多次诈骗李秀山共计 620200 余元的事实；及在李秀山报案前官菲菲退还 37900 元的事实。

该陈述主要内容是，2017 年 8 月份的一天，官菲菲的男朋友李团卫给我打电话，问我要不要房子，菲菲家在中杰有套安置楼，现在有人已经交定金了，87 平方的总价 40 万元，我之前就想在平度市区买套房子，也跟李团卫说过这件事，李团卫和官菲菲两人跟我一起在平度市区看过好几次房子，因为我和李团卫的这层关系，我就答应要这套房子。后来我和官菲菲电话联系几次也见过几次面，我当时提出这套房子不是大产权的，房子还没有分好，需要摇号分房子，分不到好户型怎么办？官菲菲说：这套房子不用摇号，她已经跟村主任打过招呼，村主任找到开发商的人，保证给我找个好户型，我当时也没有答应官菲菲，说回家和我家人商议商议。我和官菲菲再次见面后，官菲菲拿着房屋户型图给我，我选择 107 平方的户型的，18 号楼和 19 号楼都有这个户型的，保证给我办理大产权的手续，我必须补上办理大产权的钱，官菲菲家的安置楼是 87 平方，我觉得小了，官菲菲答应找人给我调换 107 平方的，我当时还提出一次性拿不出 40 万现金，我和官菲菲协商交房之后，付给官菲菲 20 万元现金，剩余 20 万现金，分

1-2 年还清，不要利息。过了几天，官菲菲给打电话，说房子已经调换好了，在 18 号楼东单元 7 楼东户的房子，叫我过来看看房子。接完电话，我自己就来到平度市找到官菲菲，官菲菲领着我到中杰花园 18 号楼东单元 7 楼东户门口，她说这套房子就是我要的户型，现在还没有交房，钥匙在开发商那里，我们就没有进去看，只要我看好了就交 4 万元定金，这套房子是用她家的安置楼置换的，需要补上 9 万元费用给开发商，我当时也没有直接答应官菲菲。谈完我就回家了，我和家人商议也答应要这个户型的房子，我就电话联系官菲菲，答应要房子，2017 年 9 月 18 日官菲菲到我家拿走 4 万定金，我叫她给我写了一张收条，官菲菲拿着钱就走了。2017 年 12 月 22 日，官菲菲到我家拿补偿 9 万元的费用，我当时没有这么多现金，只给了官菲菲 7 万元现金，官菲菲也给我写了收条。2018 年 1 月份，官菲菲给我打电话问我要不要车库，现在要着便宜，等交房以后肯定涨钱，开发商还要补偿 3 个多平方，合计起来管 6 万多元，我也同意了，后来我和官菲菲两人到了中杰 18 号楼西单元对面看了 136 号车库，我当时也看好了，我就回家筹钱。2018 年 2 月 3 日，官菲菲来到我家，我把车库 7.5 万元现金给了官菲菲，接着将补偿款剩余的 2 万元也给了她，官菲菲说：这些补偿款都给了村主任，她一分钱没有得着，马上过年了，她手里也没有钱，叫我多付给她 1 万元现金，我也答应了，就给她 10.5 万元现金，官菲菲也写了收条。2018 年 3 月底的一天，具体时间记不清了，官菲菲给我打电话，说她姨在平度人民住院等着用钱，叫我先给她 5 万元现金用，正好顶房款费，我就开始准备钱。4 月 1 日，我筹好钱想转账给她，她说：她信用不好，害怕转账叫银行把钱扣下，她就到我家拿走这 5 万元现金，也写了收条。过了一段时间，官菲菲

还以她姨住院动手术跟我要了多次现金，我分好几次给她 8.3 万现金，在 6 月 30 日官菲菲给我写了一张收条。2018 年 7 月份一天，具体时间记不清了，官菲菲电话联系我，问我要不要车位，现在车位每个 4 万元，现在价格便宜，你要着肯定涨钱，每个车位都补大约 3 个平房地方，我当时觉的合适就答应要个车位。之后，我从老家来到中杰花园小区找到官菲菲，官菲菲领着我到 18 号楼东侧的地下车位，我选好了 292 号车位，官菲菲叫我要两个车位，等交房以后，我买一个就能挣一个，我觉得挺划算，答应要两个车位。我就回家开始筹钱，先后付给官菲菲 8 万元现金，当时官菲菲也没有给我写收条。又过了一段时间，官菲菲打电话，说她妈等着用钱，叫我准备 5.1 万元，当天我就准备好现金，叫官菲菲到我家来拿钱，拿钱之后，我叫官菲菲写了收条，还补上购买两个车位的费用的收条。2018 年 9 月份，具体时间记不清了，平度市李园办事处柳行头村安置楼分房子，官菲菲给我打电话叫我领着我家属到中杰花园看房子，房子已经分好了，我就领着我的妻子来到中杰花园小区 18 号楼处，官菲菲和李团卫都在这里。官菲菲说：村主任已经选好 18 号楼东单元 7 楼西户，我说：我们当时说好的是东户，为什么给我改到西户，我当时也挺生气的，官菲菲就拿出手机给村主任打电话，打电话质问村委主任为什么要改到西户，官菲菲装着非常上火的样子，一直通话 10 几分钟。她打完电话说：村主任说房子的事办错了，可以到 15 号楼王重新选房子，不用加任何费用，我们几个人就来到 15 号楼楼下，我还是选了西单元 7 楼西户，也没有上去看房子。官菲菲还是给村主任打电话，说我选了 15 号楼西单元 7 楼西户，打完电话，官菲菲说村主任保证就是这套房子，我问他什么时间交房子，她说：她说的不算，等问问村主任再说，谈完我们就一

块出去吃饭。一直到11月份，我先后给官菲菲打了多次电话，问她什么时候交房子，她一直推诿我，说我当时选的是18号楼的房子，合同现在在青岛，必须把原先的合同拿回来，改成现在15号楼的合同，叫我等着就行。又过了几天，我打电话给官菲菲，问她什么时候交房子？官菲菲说：村主任现在办不了，叫我到东面院选刚建的125平方户型的房子，我没有办法只好答应。第二天我来到中杰花园东面院，官菲菲、李团卫领着我到东面院分别看了一套107和125平方的户型的房子，当时楼房没有建好，具体看几号楼的不清楚，看完我都没有看好。我跟官菲菲说：你既然办不了，房子我不要了，你把钱给我退回来，官菲菲看我跟她要钱，就说她再找村主任办，我当时还是要15号楼，官菲菲又答应着。过了几天，我又给官菲菲打电话，问她办理的怎么样了，她说：15号楼是旺楼，村主任不可能瞎忙活，村主任指着这个挣钱，别人家想要15号楼的房子必须交7-8万元，叫我准备7.2万元，我也答应了，官菲菲当时建议我继续购买一个车位，村主任帮忙给我出售，保证叫我挣钱，我就开始回家筹钱。回家后，我先后筹到8万元现金，这8万现金分多次给她的，其中4万元是车位钱，3万元是给村主任的好处费，剩下1万元官菲菲说给她母亲的，官菲菲把钱拿走后，我叫她写了一张收条，还答应年前肯定交房。2019年1月份，还是没有交给我房子，我多次联系官菲菲催促她交房，官菲菲说这套房子已经是我的了，叫我放心，现在村主任正在办理大产权的业务，叫我准备1.4万元的手续费用和剩余村主任好处费的4.2万元，付齐钱肯定交房。3月18日我准备好钱，我给她送到金色荔园住处2万元，剩余的现金分多次用微信转给她的，官菲菲收着钱，叫我回家等着。3月24日，官菲菲给我打电话，说房子事已经办理好了，马上交给我房

子，叫我等着就行。到了5月份，这套房子还是没有交给我，我就打电话问官菲菲为什么还不交房子，怎么说好了老是变卦，她说：叫我处理处理村主任关系，叫他出来吃饭村主任也不能出来，给村主任买几条烟，我当时说没有钱，官菲菲还一直催我，没有办法我来到平度，官菲菲和李团卫开着车拉着我，来到常州路和胜利路路东处，他们两人拿着我的信用卡刷出2000元现金，回来后，官菲菲说现在房子就是我的，叫我回家等着，就这几天交房，然后我就回家了。我回家后，我一直等着，房子还是没有交给我，我多次给官菲菲打电话，官菲菲以各种理由推诿我，叫我在家等着就行。一直到了9月份，房子还是没有交给我，之前我多次电话找官菲菲，她一直推我，说房子的名字是我的名，叫我放心，马上准备交房，我当时不放心，晚上来到这里，看见西户亮着灯。我就打电话问官菲菲，官菲菲说：这些房子是村主任自己弄出来的，晚上必须开几个小时灯，为了应付检查组检查的，我就相信了。她还提出叫我给钱处理关系，以后不用交物业费等费用，我先后通过微信转给官菲菲3290元，官菲菲收钱后，还是保证马上交房。到了10月1日期间，我父亲在医院住院，晚上我到中杰花园15号楼看看，看见我所选的房子亮着灯，我也没有问官菲菲。10月10日，我当时不放心，托别人到桥北村找人查询我名下的房子，结果没有我名下的房子，我就电话联系官菲菲为什么桥北村村委没有我名下的房子，官菲菲说：既然村主任没有给办好，他必须把现金及利息拿回来，从今年1月份以来，官菲菲跟我所要的现金都没有写收条，我叫她来我家给我写了一张欠条。后来，我找人再次到桥北村村委了解，确定我名下没有房子，我就给官菲菲打电话，她还是一直骗我，我都电话录音。官菲菲先后跟我要了40000元、70000元、105000元、50000

元、83000元、80000元、51000元、80000元、61200元，共计620200元现金。我都叫官菲菲给我写了收条。官菲菲一共退给我35900元。

我认为李团卫起到帮凶作用。

辨认笔录，证实李秀山辨认出官菲菲、李团卫。

2、被害人李艳华(李秀山之妻)的陈述：证实2017年至2019年期间，官菲菲以向李秀山出售平度市李园街道中杰花园一套安置房及车库车位等各种理由，多次诈骗李秀山共计62万余元的事实。

2017年8月份的一天，李团卫到我家和我丈夫说起我们家想在平度市城区购买一套楼房的事，李团卫说官菲菲家拆迁分了好几套楼房，也往外出售，房子面积是87平方的，要价多少记不清了。因为李团卫和我丈夫关系很好，我丈夫就答应过去看看。后来我丈夫和官菲菲、李团卫联系并订好看房时间，我和我丈夫开车从老家来到平度市人民路中杰时代广场，李团卫和官菲菲也来到这里，官菲菲领着我们在小区看15号楼和18号楼户型，我们没有到户里去，只是站在楼下，官菲菲说楼的户型和平方数，我和我丈夫都看好18号楼东单元7楼东户107平方的房子。官菲菲说我们看好这个户型，她认识开发商的人，和桥北村的村主任关系不错，已经打好招呼了，保证分到这套房子，看完我和丈夫两人回家了。回家我们商议，答应要18号楼东单元东户107平方的房子，就和官菲菲、李团卫电话联系，每次联系都是我丈夫和她们联系的，他们之间商议的细节我不清楚。他们商议好后，我丈夫说官菲菲答应办理出大产权的手续，也保证给调换18号楼7楼的户型，我们付给官菲菲4万定金。到了2017年9月份的一天，具体时间记不清了，官菲菲开车到我家拿走了4万元定金，官菲菲给我们写

了一张收条，她写完收条拿着钱就离开了。2018年春节之前，时间记不清了，官菲菲给我丈夫打电话。说起现购买车库价格便宜，具体交谈细节是我丈夫和官菲菲交谈的。过了几天，我和丈夫来到中杰时代广场找到官菲菲，官菲菲领着我们到了18号楼北侧的车库，我们也看好了一个车库多少号记不清了，车库价格是7.5万元。看完我们回家开始筹钱。过了一段时间，官菲菲来到我家，拿走了我们购买车库的钱，还写了收条。到了2018年夏天，好像是7月份左右，官菲菲联系我丈夫，说起现在购买车位价格便宜，等交房之后，肯定涨，她负责给我们往外出售，还说好看车位的时间。我和丈夫开车来到中杰时代广找到官菲菲，她领着我们两人到中杰时代广场北侧的地下车位，她说下面车位叫我们随便选，看好她就给我们负责办理，现在每个车位4万，往外出售价格是6万元左右。看完之后，我丈夫想要一个车位，官菲菲说现价格便宜再要两个车位，买一个就能挣回一个车位钱，我丈夫也答应会准备钱。过了几天，官菲菲来到我家拿走了三个车位的钱，也写了收条。2018年9月份，官菲菲给我们打电话说，桥北村安置楼分好房子了，让我们过去看房子，我们从老家来到中杰时代广场找到了官菲菲、李团卫，我们一块到了18号楼，官菲菲说村主任已经给我们调换东单元7楼西户的房子，我们当时要东户的房子，为什么要给我们西户。官菲菲拿出手机联系村主任，在电话里质问村主任为什么调换西户的房子，装着上火的样子。打完电话，官菲菲说是村主任办错了，叫我们到15号楼重新选房子，15号楼是个楼王，不用加任何费用，看好了直接给我们调换就行。我们一块到了15号楼楼下，我们选了西单元7楼西户，官菲菲也没有领着我们上楼去看。官菲菲拿出电话还是联系村主任，说我们看好15好楼西单元7楼西户的房子，

打完电话，官菲菲保证这套房子就是我们的，我们问她何时交房，她说等在问问村主任，我们两人就离开了。到了2018年冬天一直没有交房，我丈夫多次联系官菲菲，问她什么时间交房，官菲菲一直推诿，编一些理由叫我们等着就行，叫我们放心。从2019年1月份到10月，我们一直没有分到房子，多次电话联系官菲菲，问她什么时间交房，官菲菲每次都说合同已经办好了，都是我丈夫的名字，叫我们等着就行，打一次电话她就往后拖延时间，还说要到青岛给我们办理大产权手续，产权证也是我丈夫的名字，每次推诿的理由都不同。后来我丈夫自己找人查，没有我丈夫名下的房子、车位、车库。官菲菲先后到我家拿了10几次现金，每次拿钱她都给我们写收条，加来60多万元。第一次是我们购买她家房子的订金；第二次是补差价的费用，具体多少钱我不清楚，是我丈夫给她的，还有官菲菲到我家说她要在平度市市区经营一家奶茶店，叫我们给她一部分钱，她经营奶茶店用，这些钱都算在款里面，她也写了收条，官菲菲还说她姨妈在医院做手术等着用钱，到家拿走一些现金，也算在房款里面，也写了收条：官菲菲还给我丈夫打电话，说中杰时代广场的车款、地下车位现在便宜，现在购买开发商还给补贴，以后涨钱了，她给我们往外出售，再就是官菲菲给我们调换楼房，处理桥北村主任的关系，到我家拿了现金，也写了收条。

辨认笔录，证实李艳华辨认出官菲菲。

四、证人证言

1、证人程瑞玲（平度市李园街道办事处后巷子村，系官菲菲的母亲）的证言：我在中杰花园有一套126.35平方的安置房，我口头委

托我女儿官菲菲将房子出售，我女儿把我房子卖给一个叫李秀山的男子，具体官菲菲收了李秀山多少钱购房款我不知道。

2、证人冷吉尧（平度市李园街道办事处桥北村书记、主任）的证言：我是桥北村村书记，在我们村拆迁之前，程瑞玲的母亲有套房子，房子共计 174.24 平方米，程瑞玲因为拆迁分房子一事和她弟弟两人因为继承房产发生纠纷，后经法院判决，程瑞玲和她弟弟每人继承 87.12 平方米。2013 年我们村开始拆迁，程瑞玲选择一套 125 平方米户型的房子。程瑞玲在 2019 年 7、8 月份给我打过电话，问我能不能用她选的房子换 100 或者 107 平方的户型，我跟她解释：置换房子不是村委说的算，应该去找开发商协商置换的事，程瑞玲先后给我打过十几个电话，问置换房屋一事，她也没有说为什么要置换房子，我都给她解释，置换房子都是开发商的事，村委说的不算。2019 年 11 月份，我们村分完房子，程瑞玲到村委找我，还是想叫村委给她换户型。今年 11 月份我们村分完房子，程瑞玲又到村委找我，叫我帮她置换房子，我还是跟她解释叫她去找开发商，程瑞玲有没有找开发商置换，我不清楚。只有程瑞玲问过我置换房屋一事，别人没有问过我。我和程瑞玲的女儿官菲菲就没有接触过，她没有找我置换房子、购买车库、车位一事。程谋刚是我们村的文书，我没有安排过村委程谋刚为程瑞玲和官菲菲办理置换房子、购买车库、车位及往外出售车库车位一事。我们的安置房是 2019 年 10 月 23 日到 25 日开始抓选房号，抓号范围是 87 平方、100 平方、107 平方、125 平方户型的。2019 年 1 月 29 日、30 日、31 日开始选房的。

3、证人程谋刚（平度市李园街道办事处桥北村文书）的证言：我是桥北村村文书，程瑞玲的房子是她母亲生前留下的，她母亲也留

下遗嘱，程瑞玲和他兄弟争房产发生过纠纷，后经法院判决程瑞玲和他兄弟平分，程瑞玲分多大的我不清楚，程瑞玲有套安置楼，面积是125平方米的。2017年之后程瑞玲问我什么时候选房子，她自己说她选了个125平方的，能不能换成100平方左右的，我当时也给解释过，我说村委解决不了这件事，后来她没有找过我。程瑞玲的女儿官菲菲从来没有联系过我，也没有找我置换过楼房。官菲菲和程瑞玲没有找过我帮忙出售车位和车库。

4、证人徐向东（平度市中杰时代广场负责安置决算）的证言：
我是中杰的决算，选房确认书 0286 红桥 342-2 是程瑞玲的房子，她选的房子是 3 号楼 1 单元 804 室，面积 126.35 平方。她拆迁协议书安置面积是 87.12 平方，后来选择的是现在 3 号楼 1 单元 804 室，因为她没有补缴多余平方的差价，现在房子钥匙一直没交给她。程瑞玲和她女儿，以及桥北村委没有过来找过我让我把 126.35 平方的户型置换成别的户型。程瑞玲名下没有车位和车库。18 号楼东单元 7 楼东户是柳行头村姜增杰的房子，户型面积是 107.49 平方，带有车位一个，车位号 327 号，姜增杰有两个车库，在 29 号楼 108 号和 109 号。19 号楼 1 单元 701 户，面积为 107.49 平方米，带有车位一个，327 号，储藏室 C101，面积 9.23。李秀山名下没有房子和车库和车位。

五、视听资料

录音：李秀山与李团卫录音光盘 1 张，李秀山与官菲菲通话录音光盘 2 张，李秀山与程瑞玲录音光盘 1 张，证实官菲菲以各种理由诈骗李秀山的具体情况。

以上证据，均经当庭出示、宣读，经与被告人质证。证据所证事

实具有唯一性和排他性，证据之间的矛盾可以得到合理排除，能够形成完整的证据链条。

本院认为，被告人官菲菲以非法占有为目的，虚构事实、隐瞒真相，骗取他人财物，数额巨大，其行为构成诈骗罪，应受刑罚的处罚。到案后能如实供述主要事实，系坦白，可以从轻处罚。公诉机关指控被告人官菲菲诈骗数额为 584300 元，经查，首先根据证人程瑞玲的证言及被告人的供述，可以认定程瑞玲委托被告人官菲菲出售其唯一的安置房事实成立。虽然 2017 年至 2019 年安置房尚未交付，但欲出售的安置房是客观存在的。其次，被告人与被害人就房屋买卖价格协商一致，87 平米安置房定价 40 万，李秀山希望调换成 107 平方户型，定价 49 万元，双方亦协商一致，证人冷吉尧的证言证实程瑞玲曾多次打电话要求调换成 107 平方户型的房子。根据上述事实，双方协商一致并依照约定履行的房屋交易价格 49 万元部分应属于民事纠纷范畴，可以用民事诉讼方式解决，不应该认定为诈骗，亦不应该认定为诈骗数额。除此之外被告人官菲菲虚构事实骗取被害人信任进而收取的款项符合诈骗罪的犯罪构成，应认定为诈骗数额。其诈骗数额为 620200 元减去案发前已退还的 35900 元再减去房屋价格 490000 元，数额为 94300 元。公诉机关指控被告人官菲菲犯诈骗罪的罪名成立，但指控的犯罪数额为 584300 元并认为是数额特别巨大有误，本院予以纠正。被告人及其辩护人关于被告人官菲菲不构成诈骗罪的辩护意见与事实不符，本院不予采纳；其事实辩护意见中，关于案外人李团卫的借款 7000 元以及李秀山将被告人的车辆开走并出售的款项应视为被告人还款的辩护意见，涉及第三人及其他债务纠纷，属于其他民事纠纷，对此意见不予采纳；关于被告人的退款数额应为 37900 元的辩护意见无证据支持，不予采纳；关于房屋价值金额应该予以扣除的辩护意见有理，本院予以采纳；量刑辩护意见有理，本院予以采纳。本案经审

判委员会研究决定，依照《中华人民共和国刑法》第二百六十六条、第六十七条第三款、第五十二条、第五十三条、第六十四条之规定，判决如下：

一、被告人官菲菲犯诈骗罪，判处有期徒刑三年，并处罚金人民币二万元。

（刑期从判决确定之日起计算，判决执行以前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日。罚金限于判决生效后一个月内缴纳。）

二、责令被告人官菲菲继续退赔被害人李秀山损失人民币 94300 元。

如不服本判决，可在接到判决书的第二日起十日内，通过本院或直接向山东省青岛市中级人民法院提出上诉，书面上诉的，应当提交上诉状正本一份，副本三份。

审 判 长 窦 在 强
人民陪审员 葛 晓 妮
人民陪审员 崔 俊 堂

本件与原件核对无异

二〇二三年三月三十一日

书 记 员 王 娟

附：有关法律规定及司法解释

一、《中华人民共和国刑法》

第二百六十六条 【诈骗罪】诈骗公私财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。本法另有规定的，依照规定。

第六十七条 犯罪以后自动投案，如实供述自己的罪行的，是自首。对于自首的犯罪分子，可以从轻或者减轻处罚。其中，犯罪较轻的，可以免除处罚。

被采取强制措施的犯罪嫌疑人、被告人和正在服刑的罪犯，如实供述司法机关还未掌握的本人其他罪行的，以自首论。

犯罪嫌疑人虽不具有前两款规定的自首情节，但是如实供述自己罪行的，可以从轻处罚；因其如实供述自己罪行，避免特别严重后果发生的，可以减轻处罚。

第五十二条 【罚金数额的裁量】判处罚金，应当根据犯罪情节决定罚金数额。

第五十三条 【罚金的缴纳】罚金在判决指定的期限内一次或者分期缴纳。期满不缴纳的，强制缴纳。对于不能全部缴纳罚金的，人民法院在任何时候发现被执行人有可以执行的财产，应当随时追缴。

由于遭遇不能抗拒的灾祸等原因缴纳确实有困难的，经人民法院裁定，可以延期缴纳、酌情减少或者免除

第六十四条 【犯罪物品的处理】犯罪分子违法所得的一切财物，应当予以追缴或者责令退赔；对被害人的合法财产，应当及时返还；

违禁品和供犯罪所用的本人财物，应当予以没收。没收的财物和罚金，一律上缴国库，不得挪用和自行处理