

臺灣橋頭地方法院刑事判決

109年度訴字第314號

109年度易字第342號

公 訴 人 臺灣橋頭地方檢察署檢察官
被 告 蔡昆山

選任辯護人 蘇小津律師

被 告 蘇于婷

選任辯護人 許世煊律師（已解除委任）

楊家明律師（已解除委任）

江雍正律師

孔德鈞律師（已解除委任）

蕭乙萱律師

被 告 徐芷涵

選任辯護人 鄭植元律師（已解除委任）

高華陽律師（已解除委任）

黃信豪律師（已解除委任）

陶德斌律師

郭子茜律師（已解除委任）

參 與 人 豐展建設有限公司

代 表 人 蔡昆山

上列被告因詐欺等案件，經檢察官提起公訴（108 年度偵續字第

3 號、109 年度偵字第1769、4352號)及當庭以言詞追加起訴，
經本院合併審理並判決如下：

主 文

蔡昆山犯如附表壹編號一至六所示之陸罪，各處如該表編號一至六「宣告刑」欄所示之刑。所處有期徒刑部分，應執行有期徒刑拾壹月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。其餘被訴部分無罪。

蘇于婷、徐芷涵均無罪。

參與人豐展建設有限公司之財產不予宣告沒收。

事 實

一、蔡昆山為豐展建設有限公司（下稱豐展公司）負責人。豐展公司於民國102 年12月10日起在高雄市茄萣區莒光路三段上興建名為「大間厝」之透天別墅（下稱大間厝建案），並於104 年3 月19日取得使用執照後，未再經主管機關許可領得執照，即在如附表貳編號一至二十九所示建物前方之法定空地上，擅自增建建築物，經高雄市政府工務局（下稱高市工務局）派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，即於104 年4 月23日為如附表貳編號一至二十九「處分書字號」欄編號①所示之各處分，命令停工及強制拆除，並於同年月24日派員強制拆除完畢。詎蔡昆山於前揭違章建築物於104 年4 月24日遭拆除後，明知依建築法規定強制拆除之建築物，不得違反規定重建，竟仍各基於違法重建之犯意，分別為下列行為：

(一)於104 年4 月24日起至同年5 月5 日止間，指示不知情之成年工人，接續於如附表貳編號一至二十九所示建物，原地重建高度約3 公尺之鋼筋混凝土違章建築物，嗣經高市工務局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，於104 年5 月5 日為如附表貳編號一至二十九「處分書字號」欄編號②所示之各處分，命令停工並強制拆除，並於同年月6 日派員強制拆除完畢。

(二)於104 年5 月6 日起至同年6 月2 日止間，指示不知情之成

01 年工人，接續於如附表貳編號一至二十九所示建物，原地重
02 建高度約3 公尺之鋼筋混凝土違章建築物，嗣經高市工務局
03 派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，於
04 104 年6 月2 日為如附表貳編號一至二十九「處分書字號」
05 欄編號③所示之各處分，命令停工並強制拆除，並於同年月
06 15日派員強制拆除完畢。

07 (三)於104 年6 月15日起至同年7 月2 日止間，指示不知情之成
08 年工人，接續於如附表貳編號一至二十九所示建物，原地重
09 建高度約3 公尺之鋼筋混凝土違章建築物，嗣經高市工務局
10 派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，於
11 104 年7 月2 日為如附表貳編號一至二十九「處分書字號」
12 欄編號④所示之各處分，命令停工並強制拆除，並於同年月
13 3 日派員強制拆除完畢。

14 (四)於104 年7 月3 日起至同年7 月28日止間，指示不知情之成
15 年工人，接續於如附表貳編號一至十六所示建物，原地重建
16 高度約3 公尺，面積分別為約6 坪（編號一）、4 坪（編號
17 二至五、九至十六）之鋼筋混凝土及高度約3 公尺、面積分
18 別為約4 坪之加強磚造（編號六至八）違章建築物，嗣經高
19 市工務局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章
20 建築，於104 年7 月28日為如附表貳編號一至十六「處分書
21 字號」欄編號⑤所示之各處分，命令停工並強制拆除，並於
22 同年月29日派員強制拆除完畢。

23 (五)於104 年7 月29日起至同年8 月4 日止間，指示不知情之成
24 年工人，接續於如附表貳編號二十一至二十七、二十九所示
25 建物，原地重建高度約3 公尺，面積分別為約5 坪之鋼筋混
26 凝土違章建築物，嗣經高市工務局派員前往勘查，認定均屬
27 不能補辦手續之實質違章建築，於104 年8 月4 日為如附表
28 貳編號二十一至二十七、二十九「處分書字號」欄編號⑤所
29 示之各處分，命令停工並強制拆除，並於同年月5 日派員強
30 制拆除完畢。

31 (六)於104 年8 月5 日起至同年10月13日止間，指示不知情之成

01 年工人，接續於如附表貳編號十七至二十所示建物，原地重
02 建高度約3 公尺之鋼筋混凝土違章建築物，嗣經高市工務局
03 於同年10月13日派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實
04 質違章建築，後陸續自行拆除。

05 二、案經臺灣橋頭地方檢察署（下稱橋頭地檢署）檢察官主動簽
06 分偵查起訴。

07 理 由

08 甲、有罪部分

09 壹、證據能力部分：

10 按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符前4 條之規定，而
11 經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或
12 書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據，刑事訴
13 訟法第159 條之5 第1 項規定甚明。經查，本判決所引認被
14 告蔡昆山有前開犯行、具有傳聞證據性質之證據資料，已經
15 檢察官、蔡昆山及辯護人於本院審判程序同意作為證據使用
16 （見訴字卷二第74頁），本院審酌該等證據作成之情況，並
17 無違法取得情事，且俱核與本案待證事實相關，以之作為證
18 據為適當，應認為均有證據能力。又下列認定本案之非供述
19 證據，經查並無違反法定程序取得之情，依刑事訴訟法第15
20 8 條之4 規定反面解釋，亦應具證據能力。

21 貳、實體事項：

22 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

23 上揭犯罪事實，業據蔡昆山於偵查、本院準備及審判程序中
24 坦承不諱（見他二卷第37頁；偵二卷第44至45頁；審訴卷第
25 98頁；訴字卷一第104 至105 、220 、274 頁；訴字卷二第
26 19、75、80頁），經核與證人即同案被告蘇于婷於偵查及本
27 院審判程序中、證人即同案被告徐芷涵於偵查中、證人即大
28 間厝建案住戶薛進祥於檢察事務官詢問時、偵查及本院審判
29 程序中、證人即大間厝建案住戶陳永宗、林筱婷、吳忠義、
30 吳蔡春銀、洪春夏、郭忠林、薛永裕、羅喻今、吳惠娥、蘇
31 雨坤、李崇瑋、薛明煌、證人即負責大間厝建案銷售之璽邦

01 開發建設有限公司（下稱璽邦公司）總經理莊邦琦於檢察事
02 務官詢問時之證述大致相符（見他一卷第42、57至58、77至
03 78、188 至192 、232 至239 、257 、436 頁；他二卷第30
04 至33、36至37頁；偵二卷第60至61、80至81頁；訴字卷一第
05 224 、231 、237 、284 、294 頁），並有高市工務局（10
06 4 ）高市工建築使字第00517 號使用執照、高市工務局108
07 年8 月26日高市工務隊字第10870486200 號函暨檢附之相關
08 查報及拆除資料、高雄市○○區○○段0000000000 ○000000
09 000 地號、高雄市○○區○○段0000○0000○0000○號土地
10 建物查詢資料各1 份在卷可稽（見他一卷第21至27、51至52
11 、67至70、95至96頁；他二卷第17至21頁；高市工務局資料
12 卷），足認蔡昆山上開任意性自白與事實相符，洵堪採為認
13 定犯罪事實之依據。從而，本案事證明確，蔡昆山犯行俱堪
14 認定，均應依法論科。

15 二、論罪科刑：

16 (一)核蔡昆山所為，均係犯建築法第95條之違法重建罪。蔡昆山
17 利用不知情之工人為上開犯行，均為間接正犯。又蔡昆山於
18 各同一期間內就不同建物所為之違法重建行為，係基於單一
19 違反建築法之犯意，在密切接近之時地所為之數個舉動，各
20 行為間之獨立性極為薄弱，依一般社會健全觀念，難以強行
21 分開，在刑法評價上，應屬接續犯而論以一罪。另高市工務
22 局曾分別於104 年4 月23日、同年5 月5 日、同年6 月2
23 日、同年7 月2 日、同年7 月28日、同年8 月4 日以處理新
24 違章建築處分書勒令蔡昆山立即停止施工並強制拆除，此有
25 前揭處分書各1 份在卷可憑，足見蔡昆山先後6 次違法重建
26 之前，各經主管機關分別以前述處分書勒令其停止施工並強
27 制拆除，然其竟均無視處分書，分別為6 次違法重建犯行，
28 自應認其先後6 次犯行，主觀上均係另行起意所為，客觀上
29 與查獲前犯行受一次評價之事由亦已消滅，自應予分論併
30 罰。

31 (二)爰審酌蔡昆山對於依建築法規定強制拆除之建築物，無視建

01 築主管機關之管理作為，一再違反規定予以重建，漠視建築
02 法規保護民眾公共安全之意旨，且嚴重挑戰國家公權力，又
03 就事實欄一(一)至(五)所示各次重建後均未自行拆除，屢次經高
04 市工務局派員以公權力強制拆除，浪費國家社會資源，犯罪
05 情節、手段非輕，惡性重大，所為殊無足取，另考量其各次
06 重建之面積規模，惟念其犯後始終坦承犯行，態度尚可，兼
07 衡其自陳高中畢業之教育程度，已婚，目前無業，無收入，
08 需扶養配偶，患有癲癇之家庭、經濟、生活、健康狀況（見
09 訴字卷二第77頁及訴字卷一第305 頁之衛生福利部臺南醫院
10 第142163號診斷證明書）暨其素行（見訴字卷二第3 至4 頁
11 臺灣高等法院被告前案紀錄表）等一切具體情狀，對蔡昆山
12 所犯各罪，分別量處如附表壹所示之刑，及均諭知易科罰金
13 之折算標準。另參酌蔡昆山本案所犯6 罪，均為違法重建
14 罪，所侵害法益之相同，犯罪手段與態樣雷同，及各次之犯
15 罪時間間隔、其犯後態度等情，就其所犯6 罪中經本院所宣
16 告之有期徒刑部分，合併定如主文第一項所示應執行之刑及
17 易科罰金之折算標準，以資懲儆。

18 乙、不另為無罪諭知部分

19 壹、公訴意旨另以：蔡昆山於大間厝建案在104 年3 月19日取得
20 使用執照後，未再經主管機關許可領得執照，即在高雄市○
21 ○區○○路○段00號、45號、高雄市○○區○○路○段00巷
22 0 號建物前方之法定空地上，擅自增建建築物，經高市工務
23 局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，
24 就高雄市○○區○○路○段00號、45號部分，於104 年7 月
25 28日為高市工違茄字第1193、1195號處分書命令停工及強制
26 拆除，並於同年月29日派員強制拆除完畢，就高雄市○○區
27 ○○路○段00巷0 號部分，於104 年8 月4 日以高市工違茄
28 字第1198號處分書命令停工及強制拆除，並於同年月5 日派
29 員強制拆除完畢，詎蔡昆山於前揭違章建築物遭拆除後，明
30 知依建築法規規定強制拆除之建築物，不得違反規定重建，竟
31 各基於違法重建之犯意，於104 年7 月29日起至同年8 月4

01 日止間，指示不知情之成年工人，於高雄市○○區○○路○
02 段00號、45號建物，原地重建違章建築物，另於104 年8 月
03 5 日起至同年10月13日止間，指示不知情之成年工人，於高
04 雄市○○區○○路○段00巷0 號，原地重建違章建築物。因
05 認蔡昆山此部分亦均涉犯建築法第95條之違法重建罪嫌等
06 語。

07 貳、公訴意旨認蔡昆山涉犯前開罪嫌，無非係以蔡昆山之自白暨
08 上揭高市工務局108 年8 月26日高市工務隊字第1087048620
09 0 號函暨檢附之相關查報及拆除資料1 份等項為其主要論
10 據。

11 參、經查，高雄市○○區○○路○段00號、45號建物前方之法定
12 空地上，原各有以鋼筋混凝土搭建高度約3 公尺，面積約4
13 坪之違章建築，高雄市○○區○○路○段00巷0 號建物前方
14 之法定空地上，則有以鋼筋混凝土搭建高度約3 公尺，面積
15 約5 坪之違章建築，分別經高市工務局於104 年7 月28日以
16 高市工違茄字第1193、1195號處分書，於104 年8 月4 日以
17 高市工違茄字第1198號處分書命令停工及強制拆除，並分別
18 於同年7 月29日、同年8 月5 日派員強制拆除乙節，有上揭
19 處分書、拆除紀錄表各3 紙附卷足憑（見高市工務局資料卷
20 第236 、238 、242 、244 、247 、250 頁），固屬無疑。
21 惟卷內並查無蔡昆山就高雄市○○區○○路○段00號、45號
22 建物於104 年7 月29日強制拆除後、就高雄市○○區○○路
23 ○段00巷0 號建物於同年8 月5 日拆除後，再於原址重建之
24 證據，是縱蔡昆山坦承此部分犯行，在別無其他證據可證其
25 有違法重建之行為，即不能僅因其自白即認定其有違法重建
26 之犯行，本應為無罪之諭知，然此部分如構成犯罪，就高雄
27 市○○區○○路○段00號、45號建物部分，與前開經本院論
28 罪科刑如事實欄一(五)所示之違法重建犯行間具有實質上一罪
29 關係，就高雄市○○區○○路○段00巷0 號建物部分，與前
30 開經本院論罪科刑如事實欄一(六)所示之違法重建犯行間具有
31 實質上一罪關係，爰均不另為無罪之諭知。

01 丙、無罪部分

02 壹、公訴及追加起訴意旨另以：

03 一、豐展公司於大間厝建案興建期間即委託璽邦公司代為銷售，
04 被告蘇于婷為現場銷售經理，被告徐芷涵則於大間厝建案完
05 工後之104 年7、8 月間起擔任現場銷售人員。被告蔡昆山、
06 蘇于婷均明知大間厝建案屋前增建之頂蓋型車庫係屬違
07 章建築，並有如上揭有罪部分事實欄一所載之拆後重建經高
08 市工務局為拆除處分之紀錄，屬於房屋交易之重要事項，於
09 交易習慣上有告知義務，竟為圖順利出售以取得買賣價金，
10 竟與徐芷涵共同基於詐欺取財之犯意聯絡，由蔡昆山、蘇于
11 婷授意徐芷涵以「車庫是增建的，是另外贈送，僅有賣權狀
12 上所載坪數」等術語對外推銷，而隱瞞車庫違建部分曾遭拆
13 除後重建，具有高度遭拆除風險之事實，適有告訴人薛進祥
14 於105 年1 月間有意購買大間厝建案房屋，委由證人即其友
15 人史靜慧出面談價，因徐芷涵未就上述風險據實告知，且蘇
16 于婷亦隱瞞前開重大交易之資訊，致告訴人陷於錯誤，忽略
17 大間厝建案違建之車庫有遭拆除之可能性，而於105 年1 月
18 18日簽立不動產買賣契約書，同意以總價金新臺幣（下同）
19 980 萬元，向豐展公司購買高雄市○○區○○路○段00號之
20 建物及其坐落之土地（下合稱15號房屋），並於105 年1 月
21 18日交付180 萬元簽約款予豐展公司（其餘800 萬元貸
22 款），豐展公司於105 年3 月31日交屋，因認被告均涉犯刑
23 法第339 條之4 第1 項第2 款之三人以上共同犯詐欺取財罪
24 嫌等語。

25 二、蔡昆山於大間厝建案在104 年3 月19日取得使用執照後，未
26 再經主管機關許可領得執照，即在如附表貳編號十七至二十
27 所示建物前方之法定空地上，擅自增建建築物，經高市工務
28 局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築
29 後，即於104 年10月13日為高市工違茄字第1202至1205號處
30 分書，命令停工及強制拆除，並於同年11月17日派員強制拆
31 除完畢。詎蔡昆山於前揭違章建築物遭拆除後，明知依建築

01 法規定強制拆除之建築物，不得違反規定重建，竟基於違法
02 重建之犯意，於104 年11月18日起至105 年3 月21日止間，
03 復行僱工重建，嗣經高市工務局派員前往勘查，認定均屬不
04 能補辦手續之實質違章建築，於105 年3 月21日為高市工違
05 茄字第1008至1011號處分書，命令停工並強制拆除，並於同
06 年月23日予以強制拆除，因認蔡昆山涉犯建築法第95條之違
07 法重建罪嫌等語。

08 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
09 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
10 條第2 項及第301 條第1 項分別定有明文。所謂認定犯罪事
11 實之證據，係指足以認定被告確有犯罪行為之積極證據而
12 言，如未發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測
13 或擬制之方法，以為裁判基礎，而應為有利於被告之認定，
14 更不必有何有利之證據。而刑事訴訟法上所謂認定犯罪事實
15 之積極證據，係指適合於被告犯罪事實之認定之積極證據而
16 言，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內；然而無論
17 直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均
18 不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪
19 之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在
20 時，致使無從形成有罪之確信，根據「罪證有疑，利於被
21 告」之證據法則，即不得遽為不利被告之認定（最高法院30
22 年上字第816 號、30年上字第1831號、40年台上字第86號、
23 76年台上字第4986號判決意旨參照）。次按刑事訴訟法第16
24 1 條已於91年2 月8 日修正公布，修正後同條第1 項規定：
25 檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證明之方
26 法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說
27 服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之
28 積極證明或其闡明之證明方法，無從說服法官以形成被告有
29 罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭
30 知（最高法院92年台上字第128 號判決意旨參照）。

31 參、公訴意旨認被告涉犯前開刑法第339 條之4 第1 項第2 款之

01 三人以上共同犯詐欺取財罪嫌，無非係以被告之供述、證人
02 即告訴人、證人史靜慧、陳永宗、林筱婷、吳忠義、吳蔡春
03 銀、洪春夏、郭忠林、薛永裕、羅喻今、吳惠娥、蘇雨坤、
04 李崇瑋、證人即代書陳淑貞、證人即告訴人之妻施秀靜之證
05 述暨前揭高市工務局使用執照、高市工務局108 年8 月26日
06 高市工務隊字第10870486200 號函暨相關查報及拆除資料、
07 15號房屋之不動產買賣契約書、建物登記第一類謄本、平面
08 配置圖各1 份等項為其主要論據。另追加起訴意旨認蔡昆山
09 涉犯前開建築法第95條之違法重建罪嫌，無非係以蔡昆山之
10 自白暨前揭高市工務局使用執照、高市工務局108 年8 月26
11 日高市工務隊字第10870486200號函暨相關查報及拆除資料1
12 份等項為其主要論據。

13 肆、訊據蔡昆山固坦認違法重建之犯行，及其為豐展公司之負責
14 人，豐展公司於大間厝建案興建期間即委託璽邦公司代為銷
15 售該建案，其明知大間厝建案屋前增建之頂蓋型車庫係屬違
16 章建築，並有如上揭有罪部分事實欄一所載之拆後重建經高
17 市工務局為拆除處分之紀錄，其曾告知銷售人員以「車庫是
18 另外贈送，僅有賣權狀上所載坪數」等語對外推銷，而告訴
19 人於105 年1 月18日簽立不動產買賣契約書，以總價金980
20 萬元向豐展公司購買15號房屋，並於105 年1 月18日交付18
21 0 萬元簽約款予豐展公司（其餘800 萬元貸款），豐展公司
22 於105 年3 月31日交屋等事實，惟堅決否認有何三人以上共
23 同犯詐欺取財之犯行，辯稱：我有告知璽邦公司人員在銷售
24 時要告知買方車庫不在權狀登記面積內，是送的，沒有收
25 費，售屋價格僅包含權狀記載之面積，不含車庫，我沒有要
26 詐欺買方的意思等語；蘇于婷固坦認其為大間厝建案之現場
27 銷售經理，明知大間厝建案屋前增建之頂蓋型車庫係屬違章
28 建築，並有如上揭有罪部分事實欄一所載之拆後重建經高市
29 工務局為拆除處分之紀錄，其曾告知徐芷涵以「車庫是增建
30 的，僅有賣權狀上所載坪數」等語對外推銷，而告訴人於10
31 5 年1 月18日簽立不動產買賣契約書，以總價金980 萬元，

01 向豐展公司購買15號房屋，並於105 年1 月18日交付180 萬
02 元簽約款予豐展公司（其餘800 萬元貸款），豐展公司於10
03 5 年3 月31日交屋等事實，惟堅決否認有何三人以上共同犯
04 詐欺取財之犯行，辯稱：我有交代徐芷涵要跟買方說我們依
05 據權狀登記面積賣，加蓋的車庫沒有收費，我沒有要詐欺買
06 方的意思，我也有跟告訴人說15號房屋車庫有增建，但沒有
07 就這部分收取價金等語；徐芷涵固坦認其於大間厝建案完工
08 後之104 年7 、8 月間起擔任現場銷售人員，明知大間厝建
09 案屋前增建之頂蓋型車庫係屬違章建築，並有如上揭有罪部
10 分事實欄一所載之拆後重建經高市工務局為拆除處分之紀
11 錄，蔡昆山、蘇于婷曾告知其以「車庫是增建的，是另外贈
12 送，僅有賣權狀上所載坪數」等語對外推銷，而告訴人於10
13 5 年1 月18日簽立不動產買賣契約書，以總價金980 萬元，
14 向豐展公司購買15號房屋，並於105 年1 月18日交付180 萬
15 元簽約款予豐展公司（其餘800 萬元貸款），豐展公司於10
16 5 年3 月31日交屋等事實，惟堅決否認有何三人以上共同犯
17 詐欺取財之犯行，辯稱：告訴人購買15號房屋非我負責接洽
18 介紹，告訴人來直接說要議價，我就轉介給蘇于婷等語；蔡
19 昆山之辯護人則以：蔡昆山未曾與告訴人接觸，亦未指示銷
20 售人員在銷售15號房屋時對告訴人謊稱車庫為合法建物，難
21 認蔡昆山對告訴人隱匿或施以詐術，又告訴人自述15號房屋
22 的車庫有無蓋車庫頂棚並不影響其購買意願，自亦未因蔡昆
23 山之任何行為陷於錯誤，再15號房屋之不動產買賣契約書明
24 定買賣標的僅包含權狀登記面積，不含車庫，是本案買賣價
25 金不含車庫之買賣，告訴人未為車庫支付價金，未受有具體
26 財產損失等語，為蔡昆山辯護；蘇于婷之辯護人則以：蘇于
27 婷於銷售15號房屋時，如實告知告訴人、史靜慧該房屋之車
28 庫頂棚係屬違章建築，曾遭拆除重建，亦曾要求銷售人員要
29 如實告知此事及車庫頂棚不另計價收費，足見蘇于婷並無與
30 蔡昆山、徐芷涵共同隱匿大間厝交易資訊之行為及犯意聯
31 絡，又告訴人對於購買15號房屋之買賣內容與實際屋況均不

01 在意，顯見自身已放棄對15號房屋交易重要資訊詳查之意思
02 表示，難謂於購買時有陷於錯誤之情事，且告訴人與史靜慧
03 均居住於大間厝建案附近，理當知悉該建案車庫頂棚曾遭高
04 市工務局拆除，再史靜慧與蘇于婷接洽時表明直接議價，蘇
05 于婷並未有刻意隱瞞15號房屋資訊之行為及意圖，復15號房
06 屋之買賣標的不含增建車庫頂棚，是告訴人未受有具體財產
07 損失，蘇于婷亦未因此獲得額外之財物，自難以詐欺取財罪
08 相繩，又15號房屋之車庫頂棚縱遭拆除，不影響15號房屋之
09 構造、價值或使用，且亦不妨礙房屋所有人之停車目的，難
10 認該增建車庫頂棚係屬違建且曾遭拆除乙節係會影響交易相
11 對人買賣意願之重要交易事項等語，為蘇于婷辯護；徐芷涵
12 之辯護人則以：徐芷涵未曾與告訴人或史靜慧接洽、介紹15
13 號房屋，自難認徐芷涵有何刻意隱匿交易資訊而為詐欺取財
14 之行為及犯意，又告訴人對於購買15號房屋之買賣內容與實
15 際屋況均不在意，顯見自身已放棄對15號房屋交易重要資訊
16 詳查之意思表示，難謂於購買時有陷於錯誤之情事，且告訴
17 人與史靜慧均居住於大間厝建案附近，理當知悉該建案車庫
18 頂棚曾遭高市工務局拆除，再15號房屋之買賣標的不含增建
19 車庫頂棚，是告訴人未受有具體財產損失，徐芷涵亦未因此
20 獲得額外之財物，自難以詐欺取財罪相繩，復15號房屋車庫
21 頂棚即使遭拆除，不影響15號房屋之構造、價值或使用，且
22 亦不妨礙房屋所有人之停車目的，難認該增建車庫頂棚係屬
23 違建且曾遭拆除乙節係會影響交易相對人買賣意願之重要交
24 易事項等語，為徐芷涵辯護。經查：

- 25 一、豐展公司於大間厝建案興建期間即委託璽邦公司代為銷售該
26 建案，蔡昆山為豐展公司負責人，蘇于婷為大間厝建案現場
27 銷售經理，徐芷涵則於大間厝建案完工後之104年7、8月
28 間起擔任現場銷售人員。蔡昆山、蘇于婷均明知大間厝建案
29 屋前增建之頂蓋型車庫係屬違章建築，並有如上揭有罪部分
30 事實欄一所載之拆後重建經高市工務局為拆除處分之紀錄，
31 其等曾授意徐芷涵以「車庫是增建的，是另外贈送，僅有賣

01 權狀上所載坪數」等語對外推銷，而告訴人於105 年1 月間
02 委由史靜慧出面談價，並於同年月18日簽立不動產買賣契約
03 書，以總價金980 萬元，向豐展公司購買15號房屋，並於同
04 交付180 萬元簽約款予豐展公司（其餘800 萬元貸款），豐
05 展公司於105 年3 月31日交屋。又蔡昆山在如附表貳編號十
06 七至二十所示建物前方之法定空地上，擅自增建建築物，經
07 高市工務局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違
08 章建築後，於104 年10月13日為高市工違茄字第1202至1205
09 號處分書命令停工，經拆除後，於104 年11月18日起至105
10 年3 月21日止間，復行僱工重建，嗣經高市工務局派員前往
11 勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築，於105 年3
12 月21日為高市工違茄字第1008至1011號處分書，命令停工並
13 拆除等節，茲據被告於偵查中供承不諱（見他一卷第43至44
14 、425 至427 、450 頁；他二卷第36至38頁；偵二卷第44、
15 81頁），並有陳淑貞於檢察事務官詢問時、告訴人、史靜慧
16 於偵查及本院審判程序中、蔡昆山、蘇于婷、施秀靜於本院
17 審判程序中、徐芷涵於偵查、本院審判程序中及另案臺灣臺
18 南地方法院106 年度訴字第1885號民事案件（即洪春夏就高
19 雄市○○區○○路○段00號房屋車庫增建部分對蔡昆山、豐
20 展公司提出之民事訴訟）中之證述可資為佐（見他一卷第4
21 5、188 頁；他二卷第27至36、38頁；偵二卷第44至45、59
22 至61、79、164 至167 、170 頁；訴字卷一第224 、226 至
23 229 、235 至237 、241 、245 至249 、251 至257 、276
24 至280 、283 至284 、286 至287 、293 至296 頁；訴字卷
25 二第20、23至27、33至36頁），且有15號房屋之不動產買賣
26 契約書、建物登記第一類謄本、高市工務局（104 ）高市工
27 建築使字第00517 號使用執照、高市工務局108 年8 月26日
28 高市工務隊字第10870486200 號函暨相關查報及拆除資料、
29 高雄市政府地政局路竹地政事務所109 年9 月4 日高市地路
30 ○○○00000000000 號函暨檢附之15號房屋辦理買賣登記之
31 申請書、高市工務局109 年9 月18日高市工務建字第109386

01 60400 號函各1 份、15號房屋車庫照片5 張附卷可稽（見他
02 一卷第9 至27、109 至113 頁；他二卷第17至21頁；高市工
03 務局資料卷；訴字卷一第75至92頁），上開事實堪以認定，
04 固屬無疑。

05 二、三人以上共同詐欺取財罪部分：

06 (一)蘇于婷部分：

07 1.蘇于婷並未將15號房屋之車庫係屬違章建築，並有如上揭有
08 罪部分事實欄一所載之拆後重建經高市工務局為拆除處分之
09 紀錄乙事，告知告訴人及受告訴人之託洽談15號房屋買賣事
10 宜之史靜慧：

11 ①經查，史靜慧分別於：(1)偵查中具結證稱：我只有跟蘇于婷
12 洽談15號房屋買賣事宜1 次，當時蘇于婷沒有提到關於車庫
13 之事，沒有說車庫是增建、「二次增建」或違建、被拆除
14 過，也沒有跟我說車庫是送的，只有說蓋好了就這樣等語
15 （見他二卷第28至29、38頁）；(2)本院審判程序中具結證
16 稱：我跟蘇于婷議價時，蘇于婷沒有提到車庫是增建、被拆
17 除過或贈送的等語（見訴字卷一第248 頁）。審諸史靜慧歷
18 次陳述，就其與蘇于婷議價時，蘇于婷未曾告知15號房屋之
19 車庫係屬違章建築，曾經高市工務局拆除、車庫是贈送的等
20 節之陳述均前後一致，佐以告訴人於偵查中具結證稱：史靜
21 慧跟蘇于婷議價後沒有跟我講過車庫的部分是贈送的等語
22 （見他二卷第36頁），而史靜慧既受告訴人之託出面議價，
23 車庫是否為贈送乙節涉及買賣價金，倘蘇于婷曾告知此事，
24 衡情，史靜慧必當轉知告訴人，告訴人卻證稱史靜慧未告知
25 其此事，足見史靜慧對此事並不知情故無從轉知，則告訴人
26 上揭證述與史靜慧上揭關於蘇于婷並未告知車庫是贈送之證
27 述互核相符，復史靜慧於偵查及本院審判中均已具結擔保其
28 供述內容之真實性，應無甘冒觸犯刑法偽證罪嫌而為虛偽證
29 詞之必要，堪認其所述應屬可採，是足認蘇于婷於與史靜慧
30 接洽時未曾將15號房屋之車庫係屬違章建築，並有如上揭有
31 罪部分事實欄一所載之拆後重建經高市工務局為拆除處分之

01 紀錄乙事告知史靜慧以利其轉知告訴人。

02 ②次查，告訴人分別於：(1)檢察事務官詢問時證稱：蘇于婷銷
03 售時，沒有告知我1樓車庫係違章建築，沒有使用執照，我
04 是買成屋，他當時只說現有屋況而已等語（見他一卷第42至
05 43頁）；(2)偵查中證稱：蘇于婷於簽約時沒有跟我說車庫有
06 被工務局拆除過，也沒有人跟我說過車庫是「二次增建」、
07 是贈送的，蘇于婷只有跟我說照現有屋況賣等語（見他二卷
08 第36頁；偵二卷第45頁）；(3)本院審判程序中具結證稱：簽
09 約前沒有人跟我說過他們賣的15號房屋有加蓋，簽約時蘇于
10 婷只跟我說現有屋況，沒有跟我說有違建、被拆除過或車庫
11 是另外贈送的，也沒有說照坪數賣，只有跟代書說坪數要寫
12 多少等語（見訴字卷一第224、230、238、240頁）。審
13 諸告訴人歷次證述，就蘇于婷於與其接洽之過程中，均未曾
14 告知15號房屋之車庫係屬違章建築，曾經高市工務局拆除、
15 車庫是贈送的等節之陳述均前後一致，佐以陳淑貞於檢察事
16 務官詢問時證稱：建商或代銷人員在簽約時沒有提到車庫是
17 送的這件事，也沒有告知買方車庫沒有使用執照，因為買賣
18 價位已經確定等語（見他一卷第188頁），而其僅為辦理大
19 間厝建案房屋買賣之代書，自毋庸刻意為不利蘇于婷之證言
20 或虛構事實誣陷蘇于婷之必要及可能，復告訴人於本院審判
21 中已具結擔保其供述內容之真實性，應無甘冒觸犯刑法偽證
22 罪嫌而為虛偽證詞之必要，堪認其所述應屬可採，是足認蘇
23 于婷於與告訴人接洽時未曾將15號房屋之車庫係屬違章建
24 築，並有如上揭有罪部分事實欄一所載之拆後重建經高市工
25 務局為拆除處分之紀錄乙事告知告訴人。

26 2.無證據證明蘇于婷係基於詐欺故意而刻意未告知告訴人及史
27 靜慧15號房屋車庫係違建，且曾遭高市工務局拆除乙事：

28 ①經查，告訴人分別於：(1)偵查中證稱：施秀靜看好房屋後，
29 我就委託史靜慧去幫我洽談購屋事宜，史靜慧打電話跟我說
30 已經跟蘇于婷談好房屋買賣價金980萬元，之後我就去簽約
31 等語（見他二卷第35至36頁；偵二卷第80頁）；(2)本院審判

01 程序中具結證稱：15號房屋打地基時我有去看，蓋好後我沒
02 有去看過，是施秀靜看完15號房屋後告訴我可以買，我就決
03 定要買，並請史靜慧去幫我議價，我將我的底價告訴她，她
04 只幫我議價，其他都不用談等語（見訴字卷一第223、225
05 至229、235至236、241頁）；施秀靜於本院審判程序中
06 具結證稱：在簽約購買15號房屋前，我和告訴人只有看過該
07 屋2次，當時該屋還沒蓋好，我考慮購買該屋是因為它的地
08 點離我家人近，跟房屋本身沒有關係，後來該屋蓋好後，剛
09 好跟史靜慧聊到買房子的事，就請史靜慧去幫我們議價，我
10 們沒有跟史靜慧說我們沒看過房子裡面，也沒有請她幫我們
11 了解屋況，就是請她幫我們議價，如果價錢我們可以接受，
12 我們就會買，後來史靜慧告訴我們價錢談好了，就約簽約等
13 語（見訴字卷二第20至25、27至29、31至35頁）；史靜慧分
14 別於：(1)偵查中具結證稱：我曾受告訴人委託洽談購買15號
15 房屋事宜，我只洽談1次，當天我跟蘇于婷談，一開始她問
16 我房子是何人要買，我說幫別人看的，我有帶幹旋金，她問
17 我有無看過房子，我說打地基時有經過，她說房子都蓋好
18 了，就是這樣，接下來就談價錢，後來談到980萬元成交，
19 就約時間簽約，我們沒有談到房子有無增建或違建，我們一
20 直在講價錢，因為告訴人跟我說他價格談不攏，請我去談，
21 所以我們就是議價而已等語（見他二卷第27至29頁）；(2)本
22 院審判程序中具結證稱：告訴人跟我說他房子看好了，只是
23 價錢沒辦法講好，請我幫他去議價，沒有請我再幫他聽房子
24 的介紹，我去議價當天，沒有幫他看房子，我是直接幫他議
25 價，議價時是跟蘇于婷接洽，我拿幹旋金給蘇于婷看，她有
26 問我是否看過房子，我說要買的人有看過，我來就是要議價
27 而已，故我們直接談價錢，後來談到980萬元成交，就跟蘇
28 于婷約簽約，並跟告訴人回報以980萬元成交等語（見訴字
29 卷一第246至247、249、251至257頁）。

30 ②觀諸上開證人證述，對於告訴人與施秀靜看屋、決定購屋之
31 過程、其等係請史靜慧直接就15號房屋議價，並未請史靜慧

01 協助了解屋況，且只要價錢談妥，告訴人即願購買該屋等情
02 前後均一致且互核大致相符，堪信上開證人證述內容屬實，
03 足徵告訴人購買15號房屋之過程係施秀靜考量該屋地點適
04 合，故向告訴人表示可購買該屋，告訴人決定購買該屋後，
05 即委請史靜慧前去議價，且僅需談妥價錢即可，毋須協助了
06 解屋況，是史靜慧直接向蘇于婷表明要議價，而蘇于婷曾詢
07 問是否了解屋況，惟史靜慧向其表示告訴人已看過房屋，不
08 需再介紹，直接議價即可，故蘇于婷並未再向其介紹屋況，
09 後史靜慧與蘇于婷談妥買賣價金為980 萬元，史靜慧即幫告
10 訴人約簽約時間。

11 ③佐以大間厝建案建物之車庫，自104 年4 月23日起至同年8
12 月4 日止間，每個月均至少被高市工務局大規模拆除1 次，
13 已如前述，且15號房屋位於莒光路三段上，而莒光路三段為
14 30米寬道路，此有高市工務局109 年9 月18日高市工務建字
15 第10938660400 號函1 份、莒光路三段之GOOGLE 街景圖1
16 紙在卷可憑（見他一卷第273 頁；訴字卷一第89至92頁），
17 又參以史靜慧於本院審判程序中具結證稱：我是騎機車去15
18 號房屋議價，蘇于婷剛好在車庫，我就在車庫跟她談，大間
19 厝建案附近很偏僻等語（見訴字卷一第246 、256 頁），則
20 尚無法排除蘇于婷係因聽聞史靜慧所述告訴人已了解屋況，
21 毋須再介紹等語，又見史靜慧係騎機車前往該處，應係附近
22 居民，且因15號房屋位於大馬路上，大間厝建案建物之車庫
23 亦曾多次遭高市工務局大規模拆除，建案附近又屬偏僻，倘
24 係有關注該建案之人，應會知悉該建案建物曾多次遭高市工
25 務局拆除等情，而於主觀上認史靜慧所述告訴人已了解屋況
26 包含告訴人已知悉15號房屋車庫係屬違建而曾遭拆除乙事，
27 始未再向史靜慧說明即逕行議價，復卷內亦查無證據足認蘇
28 于婷明知告訴人不知15號房屋車庫係屬違建而曾遭拆除乙
29 事，是尚難遽認蘇于婷係刻意隱瞞15號房屋車庫係違建，且
30 曾遭高市工務局拆除乙情。

31 ④又蘇于婷於簽約時未向告訴人說明15號房屋車庫係違建，且

01 曾遭高市工務局拆除乙事，業經本院認定如前，惟既無法排
02 除蘇于婷主觀上認定告訴人已知15號房屋車庫係違建，且曾
03 遭高市工務局拆除乙事，亦如前述，則其於簽約時未再向告
04 訴人說明此事尚非悖於常情，是亦難認於簽約時蘇于婷係刻
05 意隱瞞15號房屋車庫係違建，且曾遭高市工務局拆除乙事。

06 ⑤次查，陳永宗、林筱婷、吳忠義、吳蔡春銀、洪春夏、郭忠
07 林、薛永裕、羅喻今、吳惠娥、蘇雨坤、李崇瑋雖於偵查中
08 均證稱：蘇于婷並未告知車庫沒有使用執照，是違建等語，
09 惟其等之證述內容，至多僅能證明蘇于婷於其等購屋時未告
10 知其等此事，然此尚未能證明蘇于婷於本案係刻意隱瞞告訴
11 人15號房屋車庫係違建，且曾遭高市工務局拆除乙事，無法
12 遽為對蘇于婷不利之認定；又不動產買賣契約書第5條記載
13 「甲方（豐展公司）擔保產權清楚，並無來歷不明或其他產
14 權糾紛或債務瓜葛」等語，且未記載任何車庫係違建或增建
15 之內容，亦未於建物面積後方標註「不含車庫」等語，固有
16 上揭不動產買賣契約書1份在卷可憑，然本案並無產權糾紛
17 或債務瓜葛，縱車庫係違建，告訴人仍有車庫土地之所有
18 權，另買賣契約並非要式契約，契約內容如何記載乃契約自
19 由之範疇，且違建既係違法之事，未見於契約亦非違常情，
20 尚難僅以契約未記載任何車庫係違建或增建之內容即遽認蘇
21 于婷係刻意隱瞞此情；再大間厝建案之一樓平面配置圖有將
22 車庫繪入，未標示車庫係違建乙節，固有平面配置圖1紙附
23 卷可佐（見他一卷第107頁），惟告訴人於偵查中證稱：平
24 面配置圖是大間厝建案還在打地基時蘇于婷拿給我的等語
25 （見他二卷第36頁），而當時告訴人因價格問題並未打算購
26 買15號房屋，亦據告訴人於本院審判程序中證述明確（見訴
27 字卷一第229頁），則蘇于婷縱曾提供平面配置圖予告訴
28 人，然告訴人於當時並未因此陷於錯誤而購買15號房屋，實
29 難以蘇于婷曾提供未標示車庫係違建之平面配置圖予告訴
30 人，即逕認於告訴人日後決定購買15號房屋而與蘇于婷聯繫
31 時，蘇于婷仍有刻意隱瞞車庫係違建之意。

01 ⑥又查，陳淑貞於檢察事務官詢問時固證稱：蔡昆山曾告知我
02 要按照權狀面積出賣，車庫不收錢，再由銷售小姐負責跟客
03 戶說，簽約時就沒有再講到這件事，但我會特別說明是按照
04 權狀的面積賣等語（見他一卷第188 頁），惟其上揭證述僅
05 能證明蔡昆山曾授意銷售人員告知客戶「車庫不收錢，僅有
06 賣權狀上所載坪數」等語，實未能證明蘇于婷於本案確曾刻
07 意隱瞞車庫係違建乙事，是亦無法遽為對蘇于婷不利之認
08 定。

09 3.綜上所述，蘇于婷於史靜慧受託為告訴人議價時雖未告知15
10 號房屋車庫係違建，且曾遭高市工務局拆除乙事，然尚無法
11 排除係因其主觀上認史靜慧所述告訴人已了解屋況包含告訴
12 人已知悉15號房屋車庫係屬違建而曾遭拆除乙事，始未再向
13 史靜慧說明即逕行議價，則蘇于婷未於史靜慧議價時及於簽
14 約時主動告知史靜慧及告訴人此事，或有不當之處，然本院
15 認無法據此即認其主觀上有刻意隱瞞此事之詐欺取財犯意，
16 又陳永宗、林筱婷、吳忠義、吳蔡春銀、洪春夏、郭忠林、
17 薛永裕、羅喻今、吳惠娥、蘇雨坤、李崇瑋之證述、不動產
18 買賣契約書、平面配置圖亦無足作為補強證據，均無從據為
19 不利蘇于婷判斷之依據。是以，依卷內事證，尚無從證明蘇
20 于婷有基於不法所有之詐欺取財意圖，而對告訴人施用詐術
21 詐取財物之情形。

22 (二)蔡昆山部分：

23 1.經查，蘇于婷分別於：①偵查中證稱：蔡昆山有交代要跟客
24 人說車庫的部分是增建的，是送的等語（見偵二卷第81
25 頁）；②本院審判程序中具結證稱：蔡昆山在車庫被拆除時
26 就交代我們要告知客人車庫有被拆過的事情，我們增建車
27 庫，賣所有權狀部分就好，車庫送客人，不收錢等語（見訴
28 字卷一第284 頁）；陳淑貞於檢察事務官詢問時證稱：蔡昆
29 山有跟我說，要按照權狀的面積出賣，車庫不收錢等語（見
30 他一卷第188 頁）。觀諸蘇于婷上揭證詞，就蔡昆山曾交代
31 其要告知大間厝建案之買家「車庫是增建，不包含在房屋買

賣價金內」等情，前後均一致且與陳淑貞所證互核大致相符。再佐以徐芷涵於偵查中具結證稱：莊邦琦有告訴我大間厝建案建物的車庫是違建，在銷售時要告訴客戶說車庫是增建送給客戶的，蘇于婷也有交代我要跟客戶說是依據登記保存坪數來賣，加蓋的車庫沒有跟客戶收錢等語（見他二卷第30、33頁）；蘇于婷於檢察事務官詢問時證稱：我有交代徐芷涵要跟客戶告知我們依據契約的坪數賣，加蓋的車庫沒有向客戶收錢等語（見他一卷第44頁）；莊邦琦於檢察事務官詢問時證稱：我承攬銷售大間厝建案的業務，我有告知蘇于婷、徐芷涵，車庫不在權狀坪之內，是二次施工增建這件事要跟客戶說等語（見他一卷第436頁），則莊邦琦、蘇于婷、徐芷涵上開所證就莊邦琦、蘇于婷曾交代徐芷涵需告知大間厝建案之買家「車庫是增建、沒有包含在房屋買賣價金內」等情，核屬一致，堪以採信，而莊邦琦、蘇于婷僅為代銷人員，衡情，其等就房屋價金是否包含車庫、車庫是否是違建等買賣契約內容，應會與建商即蔡昆山商討後方能決定銷售方向，益徵蘇于婷、陳淑貞上開所證蔡昆山曾交代其等要告知大間厝建案之買家「車庫是增建，不包含在房屋買賣價金內」等情，應非子虛。則蔡昆山辯稱：我有告知璽邦公司在銷售時要告知買方車庫不在權狀登記面積內，是送的，沒有收費，售屋價格僅包含權狀記載之面積，不含車庫等語，尚難逕認為虛妄，是蔡昆山是否有刻意隱瞞車庫係違建，曾遭拆除之事實以詐取不法利益之詐欺取財意圖，尚屬有疑。

2. 次查，史靜慧於偵查中具結證稱：我去幫告訴人議價時，都是跟蘇于婷談，沒有接觸其他人，我沒有見過蔡昆山等語（見他二卷第27、29、38頁）；告訴人於偵查中證稱：買15號房屋的過程中都是蘇于婷跟我接觸，我沒有接觸過蔡昆山等語（見他一卷第44至45頁；他二卷第35頁）。觀諸上開證人證述，可知蔡昆山全未參與告訴人購買15號房屋之過程。又本案係由蘇于婷與告訴人接洽，而依本案卷證尚難認蘇于

01 婷有基於不法所有之詐欺取財意圖，對告訴人施用詐術詐取
02 財物之情形，已如前述，遑論蔡昆山有與蘇于婷共同犯詐欺
03 取財之犯意聯絡。檢察官復未提出足以證明蔡昆山有意利用
04 告訴人不知15號房屋車庫係違建，且曾遭高市工務局拆除乙
05 事，來達成與告訴人簽立15號房屋買賣契約之目的之其他證
06 據，是以，依卷內事證，尚無從證明蔡昆山有基於不法所有
07 之詐欺取財意圖，對告訴人施用詐術詐取財物之情形。

08 (三)徐芷涵部分：

09 1.經查，史靜慧於偵查及本院審判程序中均具結證稱：我去幫
10 告訴人議價時，都是跟蘇于婷談，沒有接觸其他人，我只有
11 跟徐芷涵點頭打招呼，沒有說到話等語（見他二卷第27、38
12 頁；訴字卷一第247 頁）；告訴人分別於：1.偵查中證稱：
13 買15號房屋的過程中都是蘇于婷跟我接觸，簽約前我都沒有
14 接觸過徐芷涵等語（見他一卷第44至45頁；他二卷第35
15 頁）；2.本院審判程序中具結證稱：我跟徐芷涵只有在簽約
16 那一次見過一次面，她只有跟我說蘇于婷等一下就回來，沒
17 有跟我介紹屋況及價格，我也沒有問她，簽約時我都沒有跟
18 她接洽等語（見訴字卷一第237、242至243 頁）；施秀靜
19 於本院審判程序中具結證稱：簽約當天我和告訴人沒有跟徐
20 芷涵說我們還沒看過房子裡面，也沒有請她幫我們介紹，我
21 們就是走一走看一看，等蘇于婷來簽約等語（見訴字卷二第
22 26、29至30、36頁）。

23 2.觀諸上開證人證述，可知徐芷涵未參與告訴人委託史靜慧就
24 15號房屋議價之過程，而於告訴人簽約當天，其僅係於蘇于
25 婷到場前先行招呼告訴人與施秀靜，等候蘇于婷到場簽約，
26 未向告訴人介紹、推銷15號房屋。從而，告訴人於形成購買
27 15號房屋之決意過程中既均未曾與徐芷涵接洽，實難認徐芷
28 涵有何告知義務或告訴人係因徐芷涵未據實告知而陷於錯誤
29 之情形。又本案係由蘇于婷與告訴人接洽，而依本案卷證尚
30 難認蘇于婷有基於不法所有之詐欺取財意圖，對告訴人施用
31 詐術詐取財物之情形，已如前述，遑論徐芷涵有與蘇于婷共

01 同犯詐欺取財之犯意聯絡。

02 3.至施秀靜於本院審判程序中固證稱：簽約當天徐芷涵接待我
03 和告訴人時曾說「房屋現況就這樣」等語（見訴字卷二第26
04 至27、29至30頁），惟簽約當日施秀靜與告訴人均在一起，
05 業據施秀靜證述明確（見訴字卷二第29頁），而告訴人於本
06 院審判程序中具結證稱：簽約當天徐芷涵只有跟我說蘇于婷
07 等一下就回來，她沒有跟我介紹屋況或價格，都沒有跟我說
08 到房子的事等語（見訴字卷一第242 至243 頁），兩人就徐
09 芷涵是否曾說「房屋現況就這樣」等語之證述不符，尚難以
10 施秀靜上揭證述即認徐芷涵有參與介紹15號房屋之屋況而刻
11 意隱瞞車庫係違建乙情。

12 4.從而，依卷內事證，尚無從證明徐芷涵有基於不法所有之詐
13 欺取財意圖，對告訴人施用詐術詐取財物之情形。

14 (四)綜上所述，本案依檢察官所舉之證據及調查證據之結果，尚
15 無法使本院就被告確有公訴意旨所指三人以上共同詐欺取財
16 犯嫌乙情，達到毫無合理懷疑而得確信為真實之程度，故本
17 案被告此部分之犯罪要屬不能證明，揆諸前揭說明，依法自
18 應為被告無罪之諭知。又因諭知被告無罪之故，參與人豐展
19 公司取得之980 萬元即非犯罪所得，故應諭知不予沒收之判
20 決。

21 三、違法重建部分：

22 (一)按建築法第95條之適用，係以依建築法規定強制拆除之建築
23 物，違反規定重建者為前提。又該法所稱之「強制拆除」，
24 應係指主管建築機關以實力直接實施拆除之作為，尚不包括
25 拆除義務人本於主管機關強制之意思表示而自行拆除之情
26 形。是苟拆除義務人於主管建築機關所定期限內自行拆除
27 者，即與強制拆除之概念有間，其後縱有重建之情形，亦難
28 以違反建築法第95條之罪相繩。此觀該條明定：「依本法規
29 定強制拆除之建築物，違反規定重建者」，始應負該條之刑
30 責，並非以「依主管機關勘查認定結果為強制拆除之建築
31 物」或「依主管機關勘查認定為屬應強制拆除之建築物」為

要件自明。

(二)經查，蔡昆山在如附表貳編號十七至二十所示建物前方之法定空地上，擅自增建建築物，經高市工務局派員前往勘查，認定均屬不能補辦手續之實質違章建築後，於104 年10月13日為高市工違茄字第1202至1205號處分書命令停工，蔡昆山於104 年11月12、17日自行拆除如附表貳編號十八至二十所示建物之違建部分，同年12月23日自行拆除如附表貳編號十七所示建物之違建部分等事實，有高市工務局104 年10月13日高市工違茄字第1202至1205號處分書4 紙、拆除紀錄表7紙附卷可參（見高市工務局資料卷第252 至255 、259 至260 、262 至263 、265 至266 、268 頁），此部分之事實，堪以認定。

(三)是上揭違章建築並非主管機關高市工務局以實力直接實施拆除，而係蔡昆山於主管機關施以公權力強制拆除前即自行拆除，則縱蔡昆山事後有重建之情形，揆諸前開說明及罪刑法定主義之原則，亦難以違反建築法第95條之罪相繩。

(四)綜上，蔡昆山係自行拆除上揭違章建築，核與建築法第95條之構成要件有間，自難以建築法第95條之罪刑相繩。此外，復查無其他積極證據足認蔡昆山有公訴人所指之犯行，揆諸首揭說明，蔡昆山此部分之犯罪尚屬不能證明，應為無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299 條第1 項前段、第301 條第1 項、第455 條之26第1 項後段，建築法第95條，刑法第11條本文、第41條第1 項前段、第51條第5 款，判決如主文。

本案經檢察官鄭子薇提起公訴，檢察官吳岳輝追加起訴，檢察官許亞文到庭執行職務。

中	華	民	國	112	年	2	月	16	日
				刑事第七庭	審判長法官	周佑倫			
					法官	林婉昀			
					法官	蔡宜靜			

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；如未敘述上訴理由者，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 112 年 2 月 21 日
書記官 鄧思辰

附錄本案論罪科刑法條：

建築法第95條

依本法規定強制拆除之建築物，違反規定重建者，處1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣30萬元以下罰金。

附表壹

編號	所為犯行	宣告刑
一	犯罪事實一(一)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑貳月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。
二	犯罪事實一(二)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。
三	犯罪事實一(三)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。
四	犯罪事實一(四)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。
五	犯罪事實一(五)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。
六	犯罪事實一(六)所示犯行	蔡昆山犯建築法第九十五條之違法重建罪，處有期徒刑陸月，併科罰金新臺幣參萬元，有期徒刑如易科罰金，

01

		罰金如易服勞役，均以新臺幣壹仟元折算壹日。
--	--	-----------------------

02

附表貳

03

編號	地址	查報日	拆除日	處分書字號
一	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1002號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1041號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1080號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1132號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1190號
二	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1003號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1042號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1081號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1133號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1191號
三	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1004號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1043號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1082號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1134號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1191號
四	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1005號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1044號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1083號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1135號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1191號
五	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1006號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1045號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1084號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1136號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1191號
六	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1007號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1046號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1085號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1137號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1192號
七	高雄市○○區○○路	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1008號

	○段00號	104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1047號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1086號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1138號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1192號
八	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1009號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1048號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1087號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1139號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1192號
九	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1010號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1049號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1088號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1141號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1193號
十	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1011號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1050號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1089號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1142號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1193號
十一	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1013號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1052號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1091號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1144號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1194號
十二	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1014號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1053號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1092號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1145號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1194號
十三	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1015號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1054號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1093號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1146號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1194號
十四	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1016號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1055號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1094號

		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1147號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1195號
十五	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1018號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1057號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1096號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1149號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1195號
十六	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1019號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1058號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1097號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1150號
		104年7月28日	104年7月29日	⑤高市工違茄字第1195號
十七	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1020號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1059號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1098號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1151號
十八	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1021號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1060號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1099號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1152號
十九	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1022號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1061號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1100號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1153號
二十	高雄市○○區○○路 ○段00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1023號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1062號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1101號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1154號
二十一	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1031號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1070號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1109號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1162號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1196號
二十二	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1037號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1076號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1115號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1168號

		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1198號
二十三	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1032號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1071號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1110號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1163號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1196號
二十四	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1033號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1072號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1111號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1164號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1196號
二十五	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1034號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1073號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1112號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1165號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1196號
二十六	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1039號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1078號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1117號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1170號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1198號
二十七	高雄市○○區○○路 ○段00巷0號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1035號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1074號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1113號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1166號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1197號
二十八	高雄市○○區○○路 ○段00巷00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1040號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1079號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1118號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1140號
二十九	高雄市○○區○○路 ○段00巷00號	104年4月23日	104年4月24日	①高市工違茄字第1036號
		104年5月5日	104年5月6日	②高市工違茄字第1075號
		104年6月2日	104年6月15日	③高市工違茄字第1114號
		104年7月2日	104年7月3日	④高市工違茄字第1167號
		104年8月4日	104年8月5日	⑤高市工違茄字第1197號

