# 臺灣苗栗地方法院刑事判決

115年度易字第364號

公　訴　人　臺灣苗栗地方檢察署檢察官
被　　告　吳偉存
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
指定送達地址：苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○00號
選任辯護人　李震華律師
參　與　人　巧立佳事業有限公司
代　表　人　吳偉存
代　理　人　李震華律師

上列被告因違反區域計畫法案件，經檢察官提起公訴（114年度偵字第4254號），於本院準備程序進行中，被告就被訴事實為有罪之陳述，經告知簡式審判程序之旨，並聽取當事人及辯護人之意見後，裁定進行簡式審判程序，判決如下：

主　文

吳偉存犯區域計畫法第二十二條之不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

巧立佳事業有限公司因他人為其實行違法行為而取得之犯罪所得新臺幣肆佰捌拾參萬伍仟元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯罪事實及理由

一、被告吳偉存所犯為死刑、無期徒刑、最輕本刑為3年以上有期徒刑以外之罪，亦非屬高等法院管轄之第一審案件，於本院準備程序進行中，被告就被訴事實為有罪之陳述，經告知簡式審判程序之旨，並聽取當事人及辯護人之意見後，爰依刑事訴訟法第273條之1第1項規定，裁定進行簡式審判程序，且依同法第273條之2規定，簡式審判程序之證據調查，

不受同法第159條第1項、第161條之2、第161條之3、第163條之1及第164條至第170條規定之限制，合先敘明。

二、本件犯罪事實及證據，除犯罪事實欄一第3行所載「108年10月5日前某日」，應更正為「102年1月1日起」；同欄一第8、9行所載「吳偉存於收受上開裁處書後」，應更正為「上開裁處書於109年4月15日寄存送達生效且經吳偉存收受後」；同欄一第11行所載「認屬農地違規使用」，應更正為「、115年3月24日府地用字第1150061499號函，認屬農地違規使用並分別裁處罰鍰9萬元、12萬元」；證據部分應增列「本案土地101年11月25日租賃契約」、「苗栗縣政府115年7月8日府地用字第1150140577號函暨附件」、「被告於本院準備程序及審理時之自白」外，其餘均引用如附件檢察官起訴書之記載。

三、論罪科刑及沒收之依據：

㈠按違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役，區域計畫法第21條第1項、第22條分別定有明文。又按區域計畫法第22條之罪，構成要件係行為人不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀，屬違背義務之不作為犯，亦屬故意犯，於不依限變更土地使用或恢復土地原狀即成罪。查被告因違反區域計畫法第15條第1項之非都市土地分區管制規定，經苗栗縣政府依同法第21條第1項之規定科予罰鍰，並限期令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，屆期迄未改善完成，自應依同法第22條規定論處。是核被告所為，係犯區域計畫法第22條之不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀罪。

㈡被告於109年4月8日、111年12月21日、115年3月24日經苗栗縣政府以如附件犯罪事實欄所示函文及處分書裁處罰緩，並

限期令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，屆期迄未改善完成，因區域計畫法第22條之犯罪，以違反管制編定違規使用土地，復不依行政主管機關限期令變更土地使用或恢復原狀為構成要件，係犯罪未終了之行為繼續，非祇犯罪狀態之繼續，應論以繼續犯之實質一罪。

㈢爰以行為人之責任為基礎，審酌被告為本案土地之所有權人，明知本案土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，竟為賺取租金而透過巧立佳事業有限公司（下稱巧立佳公司）出租予統一超商股份有限公司（下稱統一公司）經營統一超商門市，之後經苗栗縣政府限期令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，屆期迄今數年仍未改善完成，不依限回復土地原狀之期間甚長，嚴重危害我國主管機關對於土地使用之管制及整體發展規劃，違法情節非輕；兼衡被告於尚未改善完成前，再次簽約出租本案土地繼續經營統一超商門市，有本案土地111年2月11日租賃契約1份附卷可稽（見本院卷第85至101頁），顯見被告毫無遵法意識，所為實屬不該；暨其犯罪動機、目的、手段、品行、於本院所述之智識程度、家庭、經濟與生活狀況及犯罪後之態度等一切情狀，量處如主文第1項所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準，以資懲儆。

㈣有關沒收之說明：

1.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。又按公司法人及其負責人，在法律上為不同之權利、義務主體，公司負責人以從事刑事違法行為作為其執行公司業務之內容，若因而獲取不法利得，效果直接歸屬於該公司者，該公司即屬刑法第38條之1第2項第3款規定所指之因犯罪行為人實行違法行為，因而取得犯罪所得之他人即第三人（最高法院108年度台上字第3549號判決意旨參照）。經查，參與人即巧立佳公司現仍營業中而未解散，亦未經廢止公司登記或完成清算程序，法人

格現仍存在而尚未消滅。又被告最早係於109年4月8日經苗栗縣政府限期（文到後6個月內）令其變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，該公文及處分書於109年4月15日寄存送達至公館郵局，依行政程序法第74條及司法院釋字第797號解釋意旨，於寄存送達完畢時即生送達效力，且被告本案所為屬不作為之繼續犯，應自改善期限屆滿之翌日即109年10月16日起成立犯罪，並以該日為基準計算犯罪不法所得，參以被告提供之不動產租賃契約（見本院卷第67至77頁）、土地租賃合約書（見本院卷第163頁）、郵局存證信函用紙（見本院卷第207、209頁）及租約終止協議書（見本院卷第211頁），可知被告先將本案土地出租予巧立佳公司，再以巧立佳公司之名義，將本案土地出租予統一公司，且巧立佳公司及統一公司合意於115年8月31日終止本案土地之租賃契約，依照上開不動產租賃契約所載巧立佳公司因出租本案土地可收取之每月租金（見本院卷第75頁），以有利於巧立佳公司之計算方式，自109年11月起至115年8月終止租賃契約為止，巧立佳公司所收取之租金共計新臺幣（下同）483萬5000元（計算式：6萬7500元x26個月＝175萬5000元；7萬元x44個月＝308萬元），係巧立佳公司因被告為其實行違法行為而取得之犯罪所得，自應依刑法第38條之1第2項第3款、第1項前段規定宣告沒收，並依同條第3項規定，諭知於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

2.辯護人雖辯稱應以被告出租予巧立佳公司所收取之每月租金9000元為計算犯罪所得之標準，然被告將本案土地出租予巧立佳公司並非違法行為，被告所收取之9000元租金自非犯罪所得；另辯護人所稱被告同意無償配合苗栗縣政府在本案土地設置公共自行車租賃站一事，則與本案違法行為之認定及犯罪所得之計算無關，是此部分之辯護主張，本院尚難認採。

3.至被告以巧立佳公司名義將本案土地出租予統一公司經營超

商門市所搭蓋之建築物（含水泥鋪面，下稱本案建物），屬違反區域計畫法第22條所規定犯罪構成要件之事實前提，且本案係處罰被告不依限變更土地使或拆除建築物之行為，欠缺本案建物即無從成立犯罪，該關聯客體本身不具促成、推進構成要件實現的輔助功能，故非供犯罪所用（預備）之物，然仍屬本案犯罪所生之物，先予敘明。又建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及第98條規定者，不在此限，建築法第25條第1項定有明文。可知對於建築物之拆除，原則上須先取得拆除執照始得拆除，例外雖無須取得執照，但須符合建築主管機關所訂之標準，亦即仍須建築主管機關之審查判斷。其次，依區域計畫法第21條第2項規定，區域計畫之主管機關對於違反編定使用之狀態，經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，本得依法強制拆除，足見行政機關已有法律依據得排除違規使用狀態，無待法院介入，基於行政機關之積極主動特性及自我監督審查原則，法院應謹守司法權之界限，不應侵入原屬行政權應遂行之責任範圍。再者，被告已派員拆除本案建物內、外裝潢及撤除營業設備（見本院卷第189至205頁），且尚得依區域計畫法第22條規定變更土地使用而改善本案違法狀態，若逕予宣告沒收本案建物，顯有過苛之虞，是依刑法第38條之2第2項規定，不予宣告沒收、追徵。

據上論斷，應依刑事訴訟法第273條之1第1項、第299條第1項前段、第310條之2、第454條第2項，判決如主文。

本案經檢察官呂宜臻提起公訴，檢察官蘇皜翔到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

刑事第二庭　法　官　　洪振峰

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書(均須按他造當事人之人數附繕本)「切勿逕

送上級法院」。告訴人或被害人如對本判決不服者，應具備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本之日期為準。

書記官　張佑慈

中　華　民　國　115　年　9　月　22　日

附錄本案論罪科刑法條全文：

區域計畫法第22條

違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。

<附件>

# 臺灣苗栗地方檢察署檢察官起訴書

114年度偵字第4254號

被　　告　吳偉存

上列被告因違反區域計畫法案件，業經偵查終結，認應提起公訴，茲將犯罪事實及證據並所犯法條分敘如下：

犯罪事實

一、吳偉存知悉苗栗縣○○鄉○○段00地號土地（下稱本案土地）為特定農業區農牧用地，不得供非農牧使用，竟於民國108年10月5日前某日，將本案土地出租他人作統一超商田野門市營業使用，違反區域計畫法非都市土地分區管制使用之規定。嗣苗栗縣政府發現上情，以109年4月8日府地用字第1090065272號裁處書，依區域計畫法第21條第1項規定裁處吳偉存新臺幣（下同）6萬元罰鍰，並限期於文到6個月內，變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，然吳偉存於收受上開裁處書後，仍基於違反區域計畫法之犯意，在限期改善屆滿後未予改善，經苗栗縣政府以111年12月21日府地用字第1110244683號函認屬農地違規使用，違反土地使用管制規定。

二、案經本署檢察官簽分偵辦。

證據並所犯法條

一、證據清單及待證事實：

| 編號 | 證據名稱 | 待證事實 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 被告吳偉存於偵訊中之供述 | 被告吳偉存坦承將本案土地出租他人作統一超商田野門市營業使用，並於收受裁處書後仍未將土地恢復原狀。 |
| 2 | 苗栗縣政府113年12月12日府地用字第1130261950號函暨所附本案土地裁處資料1份 | 證明苗栗縣政府以109年4月8日府地用字第1090065272號裁處書，依區域計畫法第21條第1項規定限期被告於文到6個月內，變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，本案土地於111年9月5日苗栗縣南庄鄉公所會勘時仍未改善之事實。 |
| 3 | 苗栗縣政府114年12月15日府農農字第1140271463號書函1份 | 證明本案土地於114年12月11日苗栗縣政府農業處會勘時仍未改善之事實。 |

二、核被告所為，係犯違反區域計畫法第22條之違反同法第21條規定不依限恢復土地原狀罪嫌。

三、依刑事訴訟法第251條第1項提起公訴。

此　致

臺灣苗栗地方法院

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　16　　日

檢察官　呂宜臻

本件正本證明與原本無異

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　范芳瑜

附錄本案所犯法條

區域計畫法第22條

違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處 6 個月以下有期徒刑或拘役。