

臺灣臺北地方法院刑事判決

112年度金重訴字第1號

113年度易字第51號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 蔡聰賓

選任辯護人 張簡勵如律師

蔡旻睿律師

越方如律師

被 告 王文宏

選任辯護人 陳彥希律師（兼送達代收人）

黃渝清律師

盧筱筠律師

被 告 潘仕傑

選任辯護人 崔駿武律師

楊承叡律師

施拔臣律師

被 告 邱柏霖

選任辯護人 王清白律師

被 告 曾維良

01 0000000000000000

02 選任辯護人 邱群傑律師

03 許卓敏律師

04 江愷元律師

05 參 與 人 潤隆建設股份有限公司

06 0000000000000000

07 法定代理人 邱秉澤

08 上一人 之

09 訴訟代理人 黃博駿律師

10 參 與 人 明緯建設股份有限公司

11 0000000000000000

12 法定代理人 魯鳳雲

13 上一人 之

14 訴訟代理人 羅潔語律師

15 上列被告等因貪污等案件，經檢察官提起公訴（109年度調偵續
16 字第5號、111年度偵字第23428號、111年度偵字第24877號、111
17 年度偵字第27922號）及追加起訴（112年度偵字第40790號），
18 本院判決如下：

19 主 文

20 一、蔡聰賓犯如附表三編號1至5「宣告罪刑」欄所示之罪，各處
21 如附表三編號1至5「宣告罪刑」欄所示之刑。應執行有期徒
22 刑柒年陸月。

23 二、王文宏犯如附表三編號6至12「宣告罪刑」欄所示之罪，各
24 處如附表三編號6至12「宣告罪刑」欄所示之刑。應執行有
25 期徒刑玖年。

26 三、未扣案參與人潤隆建設股份有限公司所取得之犯罪所得新臺
27 幣參億零捌佰玖拾捌萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不
28 宜執行沒收時，追徵其價額。

29 四、未扣案參與人明緯建設股份有限公司所取得之犯罪所得新臺
30 幣參億伍仟柒佰柒拾萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不
31 宜執行沒收時，追徵其價額。

- 01 五、蔡聰賓被訴如附表一編號6至12所示詐欺取財部分均無罪。
02 六、王文宏被訴如附表一編號1至5所示詐欺取財部分均無罪。
03 七、潘仕傑、邱柏霖、曾維良均無罪。

04 事實

05 一、蔡聰賓為潤隆建設股份有限公司（原名：國賓大地環保事業
06 股份有限公司，下稱：潤隆公司）負責人，王文宏為明緯建
07 設股份有限公司（下稱：明緯公司）實際負責人，並擔任副
08 董事長一職。緣田都觀光旅館股份有限公司（民國98年11月
09 27日後更名為「田都國際旅館股份有限公司」，下稱：田都
10 公司）於90年間，計劃在土地使用分區為旅館區之新北市○
11 ○區○○段000地號等12筆土地（下稱本案土地）上籌設興
12 建「觀光旅館」用途之建築物（於90年12月間取得建造執
13 照，起造人原係廣信開發股份有限公司【下稱廣信公司】，
14 嗣變更起造人為田都公司），而蔡聰賓、王文宏等2人明知
15 本案土地坐落旅館區，依都市計畫僅得供一般旅館業或觀光
16 旅館業使用，該土地上興建之建築物亦僅得作為旅館，不得
17 供作住宅，竟分別意圖為潤隆公司、明緯公司不法之所有，
18 各基於詐欺取財之犯意，先於99年11月25日以潤隆公司、明
19 緯公司之名義與田都公司簽訂合建契約，規劃在本案土地上
20 改為興建建物產權可每戶獨立登記，且用途為「一般旅館」
21 之建築物，並委由不知情建築師梁正芳（另經臺灣臺北地方
22 檢察署檢察官為不起訴處分）更改設計為地上13層、地下5
23 層、戶數為88戶之建築物，由田都公司申請變更設計，經新
24 北市政府工務局於100年11月9日核准，而田都公司、潤隆公
25 司、明緯公司則按比例各自分得47戶、24戶、17戶房屋，實
26 則蔡聰賓、王文宏等2人係謀劃將潤隆公司、明緯公司所分
27 得之各戶房屋作為集合住宅對外銷售；其等2人復自100年
28 起，由潤隆公司、明緯公司陸續委託甲山林廣告股份有限公
29 司、海悅廣告股份有限公司、專住廣告股份有限公司等房地
30 產代銷公司利用「國賓大苑」（前稱「碧潭山水」，下均稱
31 「國賓大苑」）預售建案之名義，向非旅館業者，且無意經

01 營旅館，亦無意願委託他人經營旅館之一般民眾推介、銷售
02 上開預售房屋，而其等雖在文宣廣告、房屋土地預定買賣契
03 約書上記載該建案土地使用分區為旅館區，惟卻向購屋消費
04 者刻意隱瞞上開建物不得作為住宅使用之事實，由代銷人員
05 （未據檢察官偵查、起訴）向購屋消費者傳遞：「可以做住
06 宅使用」、「潤隆公司為上市公司不會違法」、「碧潭附近
07 都是以旅館用地當住宅使用」、「蓋在旅館區的住宅」、
08 「有門牌都是合法的」、「可以自住」等不實資訊，致使如
09 附表一所示陳麗雲等12人均陷於錯誤，分別於如附表一所示
10 日期，以如附表一所示金額，各別向潤隆公司、明緯公司購
11 買如附表一所示門牌號碼建物暨坐落基地之預售屋，充作住
12 宅居住使用，潤隆公司、明緯公司因而分別詐得新臺幣（下
13 同）3億2,868萬元、3億5,770萬元。

14 二、案經如附表一所示告訴人訴由暨法務部調查局新北市調查處
15 移送臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查起訴。

16 理 由

17 壹、程序部分：

18 一、按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定
19 者外，不得作為證據；又被告以外之人於審判外之陳述，雖
20 不符合同法第159條之1至第159條之4之規定，但經當事人於
21 審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作
22 成時之情況，認為適當者，亦得為證據。當事人、代理人或
23 辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之
24 情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同
25 意。刑事訴訟法第159條第1項及第159條之5分別定有明文。
26 本案當事人就下述供述證據之證據能力，於言詞辯論終結前
27 均未聲明異議，而經本院審酌各該證據方法之作成時，並無
28 其他不法之情狀，均適宜為本案之證據，依刑事訴訟法第15
29 9條之5之規定，有證據能力。

30 二、其餘資以認定本案犯罪事實之非供述證據，亦查無違反法定
31 程序取得之情，依刑事訴訟法第158條之4規定反面解釋，洵

01 具證據能力。

02 貳、實體部分：

03 一、訊據被告蔡聰賓、王文宏均坦承被告蔡聰賓於本案期間為
04 潤隆公司負責人，被告王文宏則係明緯公司實際負責人，田
05 都公司於90年起，計劃在本案土地上興建「觀光旅館」用途
06 之建築物，其後潤隆公司、明緯公司則與田都公司簽訂合建
07 契約，共同規劃在本案土地上改為興建地上13層、地下5
08 層、戶數為88戶，且建物產權可每戶獨立登記，用途為「一
09 般旅館」之建築物，而潤隆公司、明緯公司復委託代銷公司
10 以「國賓大苑」預售建案之名義對外銷售上開預售房屋等
11 情，惟均矢口否認有何上揭犯行，其等分別辯解如下：

12 (一)被告蔡聰賓辯稱：潤隆公司開發國賓大苑建案是作為旅館使
13 用之建物，不論是規劃設計或是興建、跑照、銷售階段皆是
14 如此，而且與買受人的買賣合約書裡面也載明，建案在旅館
15 區，建物用途是旅館；而且，潤隆公司有專業團隊分層負
16 責，伊不認識買受人，沒有與他們接觸，不可能詐騙他們云
17 云。其辯護人則辯護稱：本件國賓大苑建案始終是以旅館方
18 向為規劃設計與建造，契約也載明土地使用分區「旅館區」
19 及建物使用用途為「旅館」，潤隆公司有要求代銷公司依照
20 契約內容對外銷售房屋，並無傳遞不實資訊之情事。且告訴
21 人等均非首次購屋，其等均在契約書上關於旅館區、旅館經
22 營管理相關條款部分簽名，難認其等有陷於錯誤。又被告蔡
23 聰賓是公司董事長，信賴專業團隊並充分授權，並未與買受
24 人有所接觸，沒有詐欺故意與施詐行為。況且，潤隆公司後
25 續有協助社區申請旅館登記，亦徵被告蔡聰賓沒有詐欺故意
26 與施詐行為云云。

27 (二)被告王文宏辯稱：這個建案，伊與客戶之間沒有接觸過，而
28 且所有銷售也都載明是旅館區，伊等沒有向買受人表示購買
29 目的可以供住宅使用云云。其辯護人則辯護稱：被告王文宏
30 未實際參與國賓大苑銷售，也未與代銷人員接觸，指示其等
31 隱匿使用分區資訊。又本建案廣告物、契約均已揭露本建案

01 土地使用分區及建物使用用途之資訊，被告王文宏並無施用
02 詐術之行為。而告訴人等明知本案土地使用分區及建物使用
03 用途，亦知悉違規使用可能受到行政裁罰之風險，仍決意購
04 買本件房地作為住宅之用，並無陷於錯誤。況且，告訴人等
05 居住迄今使用正常，並無瑕疵，而行政機關基於行政安定、
06 人民財產權尊重等考量，迄今也未曾取締、裁罰，事實上沒
07 有影響建物所有權人對建物的使用收益。被告王文宏主觀上
08 沒有犯罪故意和意圖云云。

09 二、經查：

10 (一)被告蔡聰賓於本案期間為潤隆公司負責人，被告王文宏於本
11 案期間則為明緯公司實際負責人，並擔任副董事長一職；田
12 都公司於90年間，原計劃在使用分區為「旅館區」之本案土
13 地上，籌設興建「觀光旅館」用途之建築物，而被告蔡聰
14 賓、王文宏則於99年11月25日以潤隆公司、明緯公司之名義
15 與田都公司簽訂合建契約，規劃在本案土地上改為興建建物
16 產權可每戶獨立登記，且用途為「一般旅館」之建築物，並
17 委由證人梁正芳更改設計為地上13層、地下5層、戶數為88
18 戶之建築物，由田都公司申請變更設計，經新北市政府工務
19 局於100年11月9日核准，且由田都公司、潤隆公司、明緯公
20 司按比例各分得47戶、24戶、17戶房屋；復自100年起，潤
21 隆公司、明緯公司即委託房地產代銷公司以「國賓大苑」預
22 售建案之名義，對外銷售其等所分配取得之各戶預售房屋；
23 而如附表一所示告訴人陳麗雲等12人分別於如附表一所示日
24 期，以如附表一所示金額，各向潤隆公司、明緯公司購買如
25 附表一所示門牌號碼建物暨坐落基地之預售屋；又本案土地
26 之使用分區為旅館區，僅得供一般旅館業或觀光旅館業使用
27 等事實，業據被告蔡聰賓、王文宏等2人供承在卷（見A6卷
28 第295-298頁、A7卷第243-262頁、第303-311頁、A8卷第381
29 -392頁、第407-419頁、金重訴卷(三)第47-55頁、第173-178
30 頁、第275-426頁、卷(九)第37-374頁），且經如附表一所示
31 證人即告訴人於偵查中、本院審理時證述、證人梁正芳、魯

01 鳳雲、證人即田都公司實際負責人周文龍、證人即潤隆公司
02 規劃部行政人員林貞誼、證人即潤隆公司業務部襄理陳金
03 玉、證人即潤隆公司法務人員李昌儀、證人即明緯公司法務
04 人員李朋疆、證人即時任海悅廣告股份有限公司協理郭正
05 安、證人即時任甲山林廣告股份有限公司代銷人員潘品岑、
06 證人即時任甲山林集團代銷人員蔡孟儒、證人時任專住廣告
07 股份有限公司負責人潘志建、證人即時任潤隆公司執行長黃
08 俊堯等於偵查中、本院審理時證述明確，並有如附表一卷證
09 出處欄所示證據（證據方法出處詳如附表一「卷證出處」欄
10 所示），以及國賓大苑廣告傳單、「水岸生活慢旅：碧潭」
11 廣告文宣、「My view, my life」廣告文宣、新北市政府工
12 務局核發90年店建字000號建造執照、102年店使字000號使
13 用執照暨加註事項表、臺億建築經理股份有限公司（下稱臺
14 億公司）102年11月6日土地登記申請書及使用執照、田都公
15 司87年6月29日函、觀光旅館籌建申請書影本、臺灣省政府
16 交通處旅遊局88年6月25日八八旅二字第0000號函、廣信公
17 司90年12月28日建造執照申請書、90年12月20日變更起造人
18 申請書、變更起造人理由書、田都公司97年11月4日函、交
19 通部觀光局業務組97年11月7日簽、97年11月12日觀業字第0
20 970000000號函（稿）、潤隆公司、明緯公司及田都公司第3
21 次變更設計申請書、工務局建造執照及雜項執照（變更設
22 計）審查表、加註事項附表、臺億公司102年8月13日門牌
23 （初）編申請書、新北○○○○○○○○○○102年8月14日新
24 北店戶字第1020000000號函（稿）、門牌初編證明書、第5
25 次變更設計申請書、102年7月31日變更起造人理由書、工務
26 局建造執照及雜項執照（變更設計）審查表、加註事項附
27 表、行銷企劃合約書、潤隆公司、明緯公司與田都公司之新
28 北市新店區太平段投資興建暨融資償還計畫概要、田都公司
29 （甲方）與國賓大地環保事業股份有限公司、明緯公司（乙
30 方）於99年11月25日簽立之合建契約書、本案土地及同段10
31 64、1079、1059建號之土地、建物登記公務用謄本、地籍異

01 動索引、新北市政府106年6月14日新北府工施字第10600000
02 00號函、106年6月28日新北府工施字第1060000000號函檢送
03 102店使字第000號（90店建字第000號）使用執照全卷資
04 料、新北市政府106年11月17日新北府經司字第1060000000
05 號函檢送田都公司登記案卷3宗及部分抽印資料、90店建字
06 第000號建造執照電子檔光碟、臺億公司106年12月4日臺億
07 字第1060000號函檢送電子檔光碟暨102年2月8日信託契約及
08 附件、建造執照電子檔、新北市政府106年12月15日新北府
09 工施字第1060000000號函檢送90店建字第000號建造執照原
10 卷資料抽印、申請建築執照（變更設計）基本資料、潤隆公
11 司公司變更登記表、經濟部100年6月20日經授商字第100000
12 00000號函影本、國賓大苑建案之建造執照申請相關資料、
13 使用執照申請相關資料、新北市政府100年1月核定實施「變
14 更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）
15 （第二階段）書」節本、100年5月9日變更起造人申報書、
16 變更起造人名冊(一)、起造人名冊、變更起造人理由書、潤隆
17 公司、明緯公司、田都公司之經濟部商工登記公示資料列印
18 等件在卷可稽（見A1卷第17-22頁、A2卷第77-125頁、A11卷
19 第303、599-609、665-699頁、A12卷第33-42、51-64、73-7
20 9、119-133、149-155頁、A5卷第41-149、239、247-271、3
21 01-429、431-435、443-510、515-525頁、A6卷第113-114、
22 117-120、169-183、191-231頁、A7卷第167-179、263-264
23 頁、A8卷第449-452頁、A9卷第265-277頁、本院112年度金
24 重訴字第1號卷，下稱金重訴卷，卷(六)第223-231、277
25 頁），並有國賓大苑小包合約1本扣案可佐，首堪認定。

26 (二)關於如附表一所示告訴人在代銷人員之介紹、推銷下，購
27 買如附表一所示房地建物之經過：

- 28 1. 證人即告訴人陳麗雲於檢察事務官詢問時指稱：房屋土地預
29 定買賣契約書上有載明建物坐落於旅館區，建物為旅館客
30 房，伊等當時確有看見這份契約，購買時也知道房屋是坐落
31 在旅館區。但伊等有跟銷售人員確認是否可以當住宅，銷售

01 人員說可以，即便在旅館區還是可以自住，只是會有銀行貸款
02 款成數問題。伊相信銷售人員所言，而且想說是上市公司，
03 應該沒有問題等語（見A1卷第164-165頁反面）；復於偵訊
04 時證稱：伊購買國賓大苑，是於100年12月間在預售屋的招
05 待中心簽約，當時尚未動土，當時的代銷人員是隸屬甲山林
06 公司。伊等購買時知道建案土地是坐落在旅館區，但代銷公
07 司人員有說明，他們蓋的是住宅，而且他們也沒有告訴伊等
08 不能當住宅使用。當初要變更設計時，伊是和建商直接聯
09 繫，他通知伊等客戶變更室內裝潢設計為住宅，就如同手寫
10 的契約，建商從頭到尾都沒有告訴伊等不能作為住宅使用等
11 語（見A5卷第167-174頁）。

12 2. 證人即告訴人劉佐昱於檢察事務官詢問時指稱：伊當時知道
13 是旅館用地，但伊是要當作住宅，銷售人員也說沒問題，伊
14 才會購買。伊當初購買跟市場行情一樣，伊買110坪含車
15 位，總價6,300萬，並沒有比較便宜等語（見A1卷第164-165
16 頁反面）；復於偵訊時證稱：伊是於101年5月簽約，伊跟段
17 淑蘭一起出資買的，目的是投資，一開始買的時候，先用段
18 淑蘭的名字簽約，後來用伊的名義去登記成所有權人，6,30
19 0萬元伊和段淑蘭一人一半。當時購買預售屋時，代銷公司
20 是海悅公司，以霞飛廣告公司的名義行銷。當時伊去看時，
21 比較了附近的行情，如果是旅館，照理說價格要比住宅便
22 宜，可是並沒有比較便宜，伊也有問銷售人員，這是旅館用
23 地，伊等怎麼能買，銷售人員說雖然是旅館用地，但是是蓋
24 住宅，可以住人的，伊有問說那怎麼沒有比較便宜，對方則
25 說附近行情就是這樣子。銷售小姐說建商是興富發的子公司
26 潤隆建設蓋的，所有的建材都是用最好的，不用擔心不能住
27 人，就是豪宅的規格，沒有什麼不能相信的，伊等當然不可
28 能去懷疑這麼大的公司，所以伊就相信他們所說的旅館用
29 地上可以蓋住宅等語（見A5卷第167-174頁）。

30 3. 證人即告訴人徐志昌於檢察事務官詢問時指稱：當初伊知道
31 是旅館用地，但銷售人員都跟伊等說可以當住宅。而且這建

01 築是達欣蓋的，因為潤隆是興富發的子公司，都是知名公
02 司，所以伊認為應該不會有問題等語（見A1卷第164-165頁
03 反面）；復於偵訊時證稱：伊是於101年9月間購買國賓大
04 苑，伊是在預售屋的招待中心簽約，當時現場銷售人員是隸
05 屬海悅公司。他們有說是飯店用地，可是伊覺得伊是來住
06 的，但是他們並沒有說明不能當作住宅使用，而且預售屋裡
07 面的格局就是住宅等語（見A5卷第167-174頁）。

08 4. 證人即告訴人斯維雯於偵訊時指稱：當初購買國賓大苑建案
09 是伊親自去代銷樣品屋那裡接洽購買，當時建案名稱是碧潭
10 山水，代銷公司是甲山林公司，之後該建案改為國賓大苑。
11 伊去代銷中心時，對方一直強調建商是上市公司潤隆建設，
12 後來在簽約時，才說伊購買的樓層是屬於明緯公司所有的樓
13 層，所以簽約對象是明緯公司。代銷人員說是水岸第一排的
14 溫泉豪宅，都規劃大坪數，有88戶，看出去就是碧潭，有樣
15 品屋，樣品屋裡面有房間、床，有溫泉，溫泉是有合法執照
16 的。伊去買時，只是基地，還沒有開挖，就是看樣品屋，那
17 個樣品屋完全就是住宅的樣子。代銷人員跟伊洽談的過程
18 中，並未提到建案土地是旅館地，是一直到簽約時，伊才知
19 道是旅館地。伊第一次看到合約時，因為有看到旅館用地，
20 伊有嚇到，所以伊有質疑他們，問對方是怎麼回事。但他們
21 就跟伊等說沒有問題，可以做住宅使用，並說碧潭那附近很
22 多都是旅館用地拿來做住宅用，沒有關係，而且有說建商是
23 上市公司潤隆公司，他們說上市公司不會違法，所以伊就認
24 為潤隆和甲山林都是有名、很大的公司，不會違法，所以伊
25 才買。伊是看雜誌介紹這個建案，說碧潭水岸那裡有房子，
26 所以伊就過去看了樣品屋。代銷小姐很資深，也跟伊說他們
27 甲山林的總經理買在00樓，也有來看，伊就想說他們總經理
28 都有來買，應該是沒有問題，伊就是相信他們的說法。伊購
29 屋總價6,877萬元，就伊認知，這個價錢是當初新店很高價
30 的價錢，那時新店大約一坪30幾萬，伊是買近60萬元，那就
31 是賣住宅，也沒有提到是賣旅館。建商是以欺騙的方式，讓

01 伊購買實際上不能拿來做為住宅的房子，倘若有明確跟伊說
02 這個是旅館用地，不能作為住宅用，伊一定不會買。伊就是
03 要拿來當住宅用的，是對方跟伊說沒有問題，可以做住宅
04 用，伊才會買的等語（見A2卷第149-152頁）；復於本院審
05 理時證稱：當初偶然看到一本雜誌上面叫碧潭山水，看起來
06 很漂亮的住宅，伊那時候50歲，已經工作20、30年，有點存
07 款，想要買退休宅來住，伊就跟著一個同事去現場看樣品
08 屋。伊買屋的目的是自住、退休住，這是伊第一次買住宅，
09 伊只有看樣品屋，跟一般住宅無異，伊一開始進去就認為是
10 要買住宅，銷售人員也知道伊要買住宅。伊在樣品屋現場，
11 就是證人潘品岑向伊介紹解說，他說這是水岸第一排名宅，
12 戶戶有溫泉，有主臥、次臥，現場樣品屋照片跟一般住宅完
13 全沒有差別，主臥看出去就是碧潭，有次臥、餐廳、客廳這
14 些東西，跟一般樣品屋毫無差別。潘品岑當時並沒有跟伊說
15 這是旅館用地，伊買那麼高價，已經超過新店所有高價住宅
16 的價錢，伊買的時候就是要做住宅，伊當時是從事財務行
17 業，沒有想過要做旅館業，潘品岑如果告訴伊作為旅館使
18 用，伊馬上就走人了。伊怎麼會花6,000多萬去買個旅館，
19 伊自己本身當時沒有房子，是住老家，伊不可能去買旅館，
20 也不會經營旅館。伊是到了簽約的時候，才看到這是旅館用
21 地。契約條款有提到旅館區，以及若要經營旅館住宿業，需
22 要經管理委員會及區分所有權人會議之同意等。伊就問潘品
23 岑，你這個是住宅，從頭到尾都是住宅，整個樣品屋也都是
24 住宅，都沒有提過任何旅館2字，樣品屋外面、裡面，內部
25 也都是住宅樣式，只有簽約時出現旅館用地這個字，伊就問
26 他怎麼會是旅館用地？他說碧潭那邊都是這樣，因為靠水
27 岸，房子都是旅館用地當住宅用，潤隆是上市公司，是不會
28 違法，加上達欣工程的建設，還有大林組、甲山林都這麼有
29 名，不會騙人，要伊放心好了。他說這個地方雖為旅館，但
30 作住宅使用是可以的，碧潭水岸住宅都是這樣。伊後來搬進
31 去，也是作為自住使用。簽約時，伊有詢問銷售人員，銷售

01 人員說所有買方都是住戶，沒有人會當旅館，且當旅館要經
02 過管委會同意，所以沒有這件事會發生，且價格這麼高，沒
03 有人會買來當旅館用。建案有格局示意圖，伊搬進去的時候，
04 與樣品屋、宣傳廣告的基本格局相同，二變時，還把外
05 面的公共設施變成自己的廁所。現場銷售人員跟伊接洽的時
06 候，絕對沒有跟伊說這個建案不得作為住宅使用。合約第三
07 十二條一、(二)關於水電費、地價稅及房屋稅等相關賦稅，所
08 有權人應依相關法令之規定辦理的條款，銷售人員也沒有進
09 一步告知伊所要遵守的規定為何等語（見金重訴卷(六)第392-
10 409、418-419頁）。

11 5. 證人即告訴人郭文玲於偵訊時證稱：當初是因為朋友喜歡就
12 找伊去看房子，伊是去預售中心看屋，現場的人是說水岸第
13 一排、很稀有、房子內有溫泉，好像很棒。當初覺得在碧潭
14 這樣的話算蠻貴的，現場的人介紹這是溫泉豪宅，伊就覺得
15 環境不錯，伊等就買了，想要當作度假的地方，伊週末都會
16 去住，當作是週末度假的地方。伊要買的那戶是明緯公司
17 的。關於旅館用地的部分，簽完約，全部用好之後，銷售人
18 員稍微翻一下契約書指給伊看說是旅館用地，就帶過去了。
19 伊當下有詢問，但銷售人員就說不會有影響。伊買了之後，
20 都是做為住宅使用。伊公司是做貿易的，伊沒有想過要經營
21 旅館。伊買來就是要做為住宅使用的，如果知道這是旅館用
22 地，當作住宅使用是違法的話，伊不會買等語（見A3卷第18
23 7-190頁）。

24 6. 證人即告訴人楊藝瑄於偵訊時證稱：當初伊是去看樣品屋，
25 過程中聊得很高興，伊自己也衝動，當場就簽約。銷售中心
26 的人介紹說這依山傍水，還有溫泉及空中游泳池，伊就覺得
27 適合養老，伊是規劃未來要養老的，也是有點衝動。伊看一
28 次，當場就簽約了。伊是從事投資醫美診所，先生是做化學
29 材料的，沒有想過要從事旅館業。銷售中心的人完全沒有跟
30 伊說這個建案的土地登記為旅館區，只有交屋的時候，在點
31 室內設施時好像有提到，但就是帶過而已，也沒多講什麼。

01 簽約之後，伊有發現旅館用地的記載，但伊當時並沒有認知
02 到房子無法買賣，伊想說建商是把房子當作住宅賣給伊等，
03 伊就可以當作住宅使用，伊不知道旅館用地會影響到伊之後
04 出售房屋。如果當初銷售人員有講明是旅館用地，當作住宅
05 使用是違法的話，伊就不會購買了，伊是要買來自己住的等
06 語（見A3卷第197-199頁）。

07 7. 證人即告訴人周秀榮於偵訊時證稱：當初是伊和伊先生一起
08 去看屋。伊是去北新路上的預售屋看，有樣版模型，銷售中
09 心的人就強調公設很完善、是豪宅型的設備、面潭第一排。
10 銷售中心的人有問伊買了之後要誰住，他們說因為本建案坪
11 數大、適合三代同堂、也適合老人家或養老用。伊買了之
12 後，都是做為住宅使用。伊沒有特別印象，銷售中心的人有
13 提到建案的土地登記為旅館區。伊是後來因為在6、7年前有
14 用錢的需求，想賣這間房子時，和仲介簽約時，仲介告訴伊
15 這是旅館用地，買賣會有爭議。伊是做服務業，自己做生意
16 的，跟旅館業無關，伊也沒有想從事旅館業。如果當初銷售
17 人員有講明是旅館用地，當作住宅使用是違法的話，伊就不
18 會買了，伊買來就是要做為住宅使用的等語（見A3卷第187-
19 190頁）。

20 8. 證人即告訴人王靜雯於偵訊時證稱：伊是跟明緯公司購買
21 的，當時是買預售屋，伊買了00號0樓，現在實際居住在那
22 裡。伊當初是去銷售中心買的，廣告、樣品屋都是住宅的類
23 型，銷售中心的人員也說可以合法使用，可以自住，沒有問
24 題，伊等一般人也不知道不可以使用，而且有獨立的門牌，
25 所以伊才相信是可以合法使用。當初銷售人員有跟伊說明建
26 案是在旅館區，但是沒有問題，他也沒有說不能自住，只說
27 自住沒有問題，可以合法使用，而且樣品屋型式也都是住
28 宅。所以伊才會在知道是旅館區房子的情況下，仍買來自
29 住，一般人也不會知道不行，而且房子很貴，伊不可能花那
30 麼多錢去買一個不能自住的房子。雖然契約上面有審閱期，
31 但是在銷售中心都是直接叫伊等簽這邊、簽那邊。伊等就簽

01 完，沒有帶回家慢慢看。契約內關於旅館的條款，銷售人員
02 並沒有特別說明條款內容，就是邊翻邊叫伊等簽名，說這是
03 定型化契約，沒有什麼差別，就是把它簽完。伊沒有想過要
04 經營旅館業，伊當初就是要買來自住的。很明顯建商沒有提
05 供對等的資訊，建商應該知道這不能做為住宅使用，但是宣
06 傳和行銷都是傳達出可以做為住宅的資訊，如果當初有說這
07 個只能經營旅館，伊就不會買，伊也不可能用那麼多錢買一
08 戶旅館，而且如果當初有說不能做為自用，伊也不會買，就
09 是因為當初有說自住是可以的，伊才會買等語（見A9卷第93
10 -99頁）。

11 9.證人即告訴人解文隆於偵訊時證稱：伊一共買了2戶，分別
12 是00號0樓和00號00樓，伊是跟潤隆公司買的，並登記在文
13 鋒實業股份有限公司名下，伊實際上是居住於0樓，伊兒子
14 住00樓。當初伊覺得那裡環境不錯，又說有溫泉，就居住而
15 言，感覺不錯，所以才會去買來自住。伊是看廣告後去銷售
16 中心買的。伊從事的行業與經營旅館無關，伊沒有想過要經
17 營旅館業，伊是生產電線的，純粹是買來自住。當初銷售中
18 心的人說這是蓋在旅館區的住宅，伊等有問未來會不會有問
19 題，他們說有門牌，都是合法的，不會有問題，如果他們說
20 不合法，伊等就不會買了。因為對方說是合法的，而且樣品
21 屋也都是住家的格局，硬體上也都是住家的格局，不是旅館
22 的格局，銷售人員也有說這個是可以做為住宅使用，而且旅
23 館應該只有一個門牌，旅館應該會是一間一個廁所，不會一
24 間好幾個廁所，伊等那一棟每戶都是二間衛浴，一個是套房
25 的，一間是共用的。契約內關於旅館的條款，銷售人員並沒
26 有特別對伊等說明條款內容，就是叫伊等在這裡、那裡簽
27 名，當初談好條件後，銷售人員就拿出契約，叫伊等在哪些
28 地方要簽名，伊等就直接簽名，簽這些文件的部分速度很
29 快，邊聊天邊要伊等在特定的地方簽名等語（見A9卷第93-9
30 9頁）。

31 10.證人即告訴人藍敏慧於偵訊時證稱：伊買了00號00樓一戶，

01 現在實際居住在那邊。伊當時是去銷售中心，他們隨機有人
02 介紹，伊是買預售屋，銷售中心的人跟伊說新店房價以後會
03 不錯，又面水岸，又有溫泉，伊是退休，打算要自住，所以
04 才會想要買。伊從事的行業與旅館無關，也沒有想過要經營
05 旅館業，當初就是要買來自住的。銷售人員沒有說是旅館
06 區，只說是旅館用地，伊有問這樣是怎麼住，他們說沒有問
07 題，可以住，還說買到是賺到，可以享受到旅館的管理，而
08 且說旅館用地的地價稅很便宜，所以就帶伊去參觀樣品屋。
09 伊是用兒子鄭兆軒的名字購買，但是由伊出面去簽約洽談。
10 伊有先把契約帶回家看，伊有看到關於旅館用地的契約內
11 容，伊就有再問銷售人員，有問可以住嗎，也有問電費的部
12 分，是否為營業的電，銷售人員都說沒有問題，他們還說可
13 以省地價稅，所以後來簽約時，銷售人員叫伊簽哪，伊就簽
14 哪。伊是在105年被稽查才發現不對勁，因為當初伊有提問
15 旅館用地拿來住有無問題，但對方一直說沒有問題，可以自
16 住，如果當初有說這是旅館用地，不能自住，伊就不會買了
17 等語（見A9卷第93-99頁）。

- 18 11.證人即告訴人張櫻花於偵訊時證稱：伊去買房子的時候，銷
19 售人員沒有說這是飯店，只跟伊說價格，並說本案房屋可以
20 自住。伊買本案房屋的目的是要自己住。伊會認為本案房屋
21 可以作為住宅使用，是因為銷售人員有跟伊這樣講。他沒有
22 跟伊說是飯店，是簽約的時候他在契約書上寫。契約上關於
23 旅館的特約事項，銷售人員沒有特別解釋條文，他只叫伊簽
24 名，伊也沒有看清楚。因為對方有給伊寫一張紙，上面寫
25 「自住」，伊才相信。如果伊知道本案房屋不得作為住宅使
26 用，伊就不會買了等語（見B2卷第47-48頁）；復於本院審
27 理時證稱：伊有購買國賓大苑的一戶，購屋目的純粹要住人
28 的，是要自住。年紀大了當然要買房子住，享受一下人生，
29 伊現在也是住在國賓大苑，是自住，沒有其他作用。當時伊
30 會知道這個建案，是有業務打電話給伊，伊就過去現場看。
31 當時國賓大苑已經蓋好，但沒有裝潢。當時業務沒有什麼推

01 銷，他也沒有跟伊講那是飯店，對伊等老百姓來說，只是想
02 買房子而已。整個銷售現場，沒有人跟伊說這棟大樓位於旅
03 館用地，將來只能作旅館使用。伊是到要全部交屋、給錢的
04 時候才知道該建案是在旅館用地，伊簽約時那麼一大疊，伊
05 也沒有完全看清楚，後來才知道是飯店用地，但裡面有一張
06 單子給伊寫自住，伊也不是很懂。簽約過程伊都沒發現建案
07 土地是旅館用地，伊沒看就直接簽了。如果一開始，銷售人
08 員跟伊說本建物屬於旅館用地，只能作為旅館用，伊就不會
09 買了。蔡孟儒是當時跟伊接洽的業務員，伊在與業務員談論
10 買房的時候，有跟對方講是伊要住的。伊根本不知道那是旅
11 館，伊只想住而已。業務員真的都沒有跟伊講是旅館用地，
12 一個字都沒有講，他沒有跟伊講旅館的事。伊自己或家人沒
13 有從事旅館業的經歷等語（見金重訴卷(六)第438-447頁），
14 且有房地買賣預約單附卷足佐（見C1卷第69頁）。

15 12.審酌上開證人於偵查及本院審理中歷次說法相一致，各該證
16 人之間證述情節經核大致相符，且其等與被告蔡聰賓、王文
17 宏等2人並無恩怨仇隙，要無誣陷各該被告之動機，上開證
18 人之證詞尚無重大瑕疵可指。

19 13.證人潘品岑雖於本院審理時證稱：伊有向斯維雯說明這是旅
20 館用地，不能作為住宅使用，因為廣告都有寫旅館用地，現
21 場簽約也都會講。斯維雯並沒有說若是旅館用地不能作為住
22 宅使用，就不買了。契約中關於旅館的條款，斯維雯應該沒
23 有提出質疑，伊還是有說明，因為合約簽名還是要講重點云
24 云。證人蔡孟儒於本院審理時則證稱：銷售過程中，伊沒有
25 向客戶表示旅館用地可以作為自用住宅使用，伊不太清楚張
26 櫻花有無表示這個房子他要拿來作為自用住宅使用，伊有向
27 張櫻花表示是旅館用地，只能作為旅館使用，伊有告知不能
28 自住云云。而證人潘志建則證稱：廣告文宣上的文字，是從
29 捷運、附近的機能環境的陳述，講五星級就是它旅館的整個
30 設計規劃，並非表達可以作為自用住宅使用，這是旅館用
31 地，合約上也都有清楚告知。專住公司有向銷售人員強調、

01 要求，這個建案是旅館區，只能做為旅館使用，不能夠做為
02 自用住宅使用云云。然本院認為渠等證詞不可採信，理由如
03 下：

04 (1)依據卷附「國賓大苑」建案廣告看板、113年3月25日拍攝
05 代銷中心外牆廣告設置（見金重訴卷(五)第293、305、33
06 3、345頁、卷(六)第287、291、323、327、337、345、349
07 頁），均未見有何關於「旅館銷售」之宣傳行銷文字、文
08 案。另觀諸卷附「國賓大苑」建案之廣告文宣（見A1卷第
09 17-22頁、A2卷第77-125頁），除以小字標註：「使用分
10 區：旅館區」等字樣外，亦未明確提及其等代銷之產品係
11 「旅館」，必須作為旅館經營之用。而衡諸常情，相較於
12 一般買房自住，抑或以賺取差價為投資目的之投資客而
13 言，以從事旅館行業或委託他人經營旅館為目的，而特意
14 購置僅得作為「旅館」使用之不動產者，其客戶族群特
15 定，並非多數。則本件「國賓大苑」建案之各該代銷公司
16 竟利用前開與一般住宅建案無異之廣告看板、文宣對外進
17 行招攬、宣傳，藉以吸引其他本無經營旅館意願、無意購
18 買旅館產品之消費者前往洽詢、賞屋，此舉已有啟人疑竇
19 之處，亦足徵證人斯維雯於本院審理時證稱：伊是到了簽
20 約當時，才看到這是旅館用地。它這個是住宅，從頭到尾
21 都是住宅，整個樣品屋也都是住宅，都沒有提過任何旅館
22 二字，只有簽約時出現旅館用地這個字等語（見金重訴卷
23 (六)第392-409、418-419頁）；證人即告訴人王靜雯於偵查
24 中證稱：當初廣告、樣品屋型式都是住宅的類型，宣傳和
25 行銷都是傳達出可以做為住宅的資訊等語（見A9卷第93-9
26 9頁），應屬實在。

27 (2)本案自告訴人陳麗雲、王靖雯等2人於100年12月間，分別
28 購置如附表一編號1、6所示房地之時起，迄至103年12月
29 間，告訴人張櫻花購置如附表一編號5所示房地為止，歷
30 時長達3年之久，期間潤隆公司、明緯公司委託之代銷公
31 司亦數度更迭。而本案告訴人共計12名，彼此間獲悉上開

01 建案、前往代銷中心賞屋、購屋之經過、緣由，以及其等
02 所接觸之代銷人員各有不同；惟其等12人迄今不僅從未有
03 以購置房地產經營旅館之事實，甚至告訴人等自始即無從事
04 旅館事業，或委託他人從事旅館營運的規劃與打算。又依
05 據證人斯維雯之證詞（見金重訴卷(六)第392-409、418-419
06 頁），目前該社區鄰居幾乎都是作為自用住宅使用。而證
07 人周文龍於本院審理時亦證稱：田都公司分到47戶，伊當
08 時的目的是等分到房子後，伊要去申請設立旅館，但直到
09 目前為止，並沒有購買該建案的其他消費者來跟伊接洽，
10 說要一起經營旅館等語（見金重訴卷(六)第472-482頁）。
11 而「國賓大苑」社區住戶遲至111年下旬，始由社區管理
12 委員會著手進行「旅館用地朝向合法化」之議案討論乙
13 情，此經被告蔡聰賓具狀陳明在卷（見金重訴卷(七)第131
14 頁），且有潤隆公司112年4月25日存證信函、國賓大苑管
15 委會111年12月11日會議公告、住戶同意書、管委會會議
16 紀錄在卷可佐（見金重訴卷(七)第163-165、185-196頁）。
17 顯見本案所有告訴人，乃至社區內部分住戶在簽約、購置
18 本件「國賓大苑」建案房地之際，縱然知悉本案土地使用
19 分區為旅館區，但對於本案土地上所興建之建築物僅得作
20 為旅館，不得供作自用住宅乙事，確實有所誤認。就此，
21 苟非代銷人員在推介、銷售本件「國賓大苑」建案的過程
22 中，刻意隱瞞該建物不得作為住宅使用之情事，抑或在面
23 對顧客質疑時，猶告以該建案雖位在旅館用地，仍可當作
24 住宅合法自住等說詞，何以致使包含本案告訴人等在內之
25 多數客戶，即便明知本案建物係坐落旅館區，仍不約而同
26 地基於「買屋自住」之動機、目的，購入本件「國賓大
27 苑」建案之房地，且實際上亦將之作為自用住宅使用？
28 (3)再者，依據103年7月26日「國賓大苑」第一屆區分所有權
29 人會議會議紀錄（見金重訴卷(七)第331-336頁），該次會
30 議中未見住戶就社區未來經營旅館一事有任何討論、規
31 劃，惟經實際出席住戶全票通過，決議增訂社區規約第30

01 條。修正增訂該規約條款前，原房屋土地預定買賣契約書
02 （本院註：應為房屋土地預定買賣契約書附件五之管理規
03 約）第12條第1項約定：「為維持本大樓品質，欲經營旅
04 館業務之區分所有權人，除應經區分所有權人大會同意，
05 且委由本大樓之管理委員會統一發包予專業之管理顧問公
06 司經營者外，不得擅自以民宿、日租或其它方式經營旅館
07 業務。其所需之費用，由管理委員會計算後另行收取。」
08 修正增訂社區規約第30條第1項則約定：「為維持本大樓
09 品質，欲經營旅館業務之區分所有權人，除應經區分所有
10 權人大會同意，且委由本大樓之管理委員會統一發包予專
11 業之管理顧問公司經營者外，不得擅自以民宿、日租或其
12 它方式經營旅館業務。其所需之費用，由管理委員會計算
13 後另行收取；但一般租賃行為則不在此限。」則依此規
14 約條款之修訂脈絡，應可推知當時社區住戶係考量若有個
15 別出租房屋之需求者，恐受到前述修正前管理規約第12條
16 第1項約定之限制，遂提案、決議增訂社區規約第30條第1
17 項，明文排除個別住戶單純租賃之情形。由此亦可知悉，
18 當時除田都公司地主戶之外，多數社區住戶就其等所持有
19 本件「國賓大苑」房地，仍係作為自住、自用（含自行租
20 賃），並無共同經營旅館業務之意願。

21 (4)證人潘品岑於偵查中證稱：當時建案主打賣點是景觀度假
22 的房子，主要對象是買房置產、度假之類，沒有特定目標
23 客群。當時斯維雯來買房時，好像是說想要有景觀的，因
24 為住在市中心比較悶，他喜歡這個景觀。應該是要買來自
25 己住。沒有客人說是要買來做生意。因為這是旅館用地，
26 當時都是說可以當作飯店宅，就是度假一樣的感受景觀、
27 環境的房子。印象中，廣告是說這是一個度假用的房子，
28 當時的賣點就是景觀。這是像工業宅的房子，客人多是拿
29 來當工作室，伊等就照廣告賣給客人。關於客戶詢問旅館
30 用地的問題，就是用度假宅的概念回覆等語（見A2卷第18
31 5-187頁）。是依上開證詞，當時本件「國賓大苑」建案

01 對外進行招攬、宣傳，並未特別規劃以有意願從事旅館業
02 之人為目標客群，且代銷人員係以「可供度假使用」、
03 「飯店宅」、「度假宅」等模稜兩可之話術，介紹該建案
04 產品、回應顧客提問，而證人斯維雯至「國賓大苑」建案
05 賞屋並購買上開房地，其目的始終是作為「自住」之用。

06 (5)綜合上開事證，前揭證人潘品岑、蔡孟儒於本院審理時證
07 稱其等於銷售時，均有告知客戶不得作為自用住宅使用云
08 云，暨證人潘志建於本院審理時證稱：專住公司有向銷售
09 人員強調該建案是旅館區，只能做為旅館使用，不能夠做
10 為自用住宅使用云云，均與實情不符，亦與常情未合，應
11 屬事後迴護之詞，殊難採憑。

12 14.又細繹告訴人等簽署之房屋土地預定買賣契約書，固多處載
13 明該建案之土地使用分區為「旅館區」、建物用途為「旅
14 館」等事項；然而，該預定買賣契約書第九章「附則」第三
15 十二條「旅館使用及營運規定」第一項第三款則約定：「甲
16 方如欲經營旅館住宿業，除應自行取得政府許可外，亦應取
17 得管理委員會及區分所有權人會議之同意」等語明確；另附
18 件五、管理規約第十二條第一款亦約定：「為維持本大樓品
19 質，欲經營旅館業務之區分所有權人，除應經區分所有權人
20 大會同意，且委由本大樓之管理委員會統一發包…」等語。
21 是苟如被告蔡聰賓、王文宏等人所辯，其等確實是要賣房子
22 給投資旅館之投資者，共同委託一家旅館去經營云云，又或
23 如前揭代銷人員證稱其等均再三強調該建物僅得作為旅館使
24 用云云，則所有買受人（即甲方）就其等所購買之房地，除
25 作為旅館營運使用外，再無可能有其他用途，又何需特別約
26 定如欲經營旅館住宿業之住戶，尚需另外取得管理委員會及
27 區分所有權人會議之同意？復參以證人潘品岑於本院審理時
28 證稱：伊所謂「度假宅」，就是你還是可以去住那邊，消費
29 者是否可以自己住在度假宅，看管委會怎麼決議。就是顧客
30 擁有這個資產，伊等之前都是這樣說的，未來要使用或要
31 租，就是由管委會決議，消費者自己來度假也可以。要度假

01 就看未來怎麼經營，要看到時候成立管委會後怎麼經營或怎
02 麼來度假等語（見金重訴卷(六)第409-418頁），更加佐實證
03 人斯維雯於本院審理時證稱：銷售員說所有買方都是住戶，
04 沒有人會當旅館，且當旅館要經過管委會同意，所以沒有這
05 件事會發生，且價格這麼高，沒有人會買來當旅館用等語，
06 應屬實在；前揭證人即告訴人等指述代銷人員向渠等隱瞞上
07 開建物不得作為住宅使用之事實，甚至告知該建物雖坐落旅
08 館區，仍可合法自住，渠等遂同意簽約購屋之經過，亦均非
09 子虛，而堪採信。

10 (三)被告蔡聰賓、王文宏自始謀劃將潤隆公司、明緯公司分得
11 之「國賓大苑」各戶房屋作為集合住宅對外銷售：

- 12 1.被告王文宏於法務部調查局詢問時供稱：最早是田都公司先
13 取得這張建造執照，後來去找潤隆公司合建，因為伊與鄭欽
14 天私交不錯，所以鄭欽天才找明緯公司共同擔任起造人，鄭
15 欽天對伊的說法是蓋住宅。早期有很多工業住宅、商業住
16 宅、旅館住宅，但沒有特別管制，所以明緯公司當初加入成
17 為起造人的時候，伊就已經知道該張建造執照的使用分區是
18 旅館區，且建築物的用途是觀光旅館，但伊還是同意明緯公
19 司加入成為起造人來蓋住宅銷售。周文龍曾跟伊說是可以興
20 建住宅的，且以前沒有針對使用分區及建築物用途去管制，
21 所以伊就答應加入成為起造人共同興建住宅。因為申請變更
22 都市計畫的程序太困難，所以明緯公司並未進行相關申請。
23 雖然使用執照之建築物用途為旅館，但早期有很多灰色地
24 帶，當時並沒有清楚規定不得以住宅出售，且一般預售屋都
25 是在建造執照核發後即開始銷售等語（見A8卷第381-392
26 頁）；復於偵訊時亦供稱：伊在調查局詢問時提到伊同意明
27 緯公司加入成為起造人來蓋「住宅」銷售部分，有住宅也有
28 會館，就是公司的招待所，所謂「招待所」，也不算旅館，
29 當初講好就是要蓋一般的住宅來使用。就雷同工業住宅的概
30 念，伊想說政府應該不會管這個。政府原本也沒有在管這
31 個，這幾年才開始介入工業宅和飯店宅等語（見A8卷第407-

01 419頁)。是依被告王文宏上揭供詞，其與被告蔡聰賓自參
02 與合建本件「國賓大苑」建案之初，即已規劃將潤隆公司、
03 明緯公司各自分得之各戶房屋，作為集合住宅對外銷售。

04 2.再者，依據本件「國賓大苑」建案90年店建字000號建造執
05 照及加註事項、102年店使字000號使用執照及加註事項（見
06 A7卷第17-45頁、A6卷第225-230頁），均已載明「旅館申請
07 部分，依新北市政府觀光旅遊局（下稱：觀光旅遊局）100
08 年9月7日北觀管字第1000000000號函意旨僅限於88戶同時
09 申請為一家旅館辦理（註：使照加註事項誤植為「北『關』
10 管字第『0000000000』號」，以下均同）」等語明確。而地
11 主田都公司本就計畫以其所分得之47戶房屋，申請登記經營
12 旅館業乙節，亦據證人周文龍證述明確如前；並另證稱：剩
13 餘戶數是交由明緯公司及潤隆公司自行處理，他們要作什麼
14 處理，伊等並無約定；分配房屋戶數的時候，潤隆公司、明
15 緯公司並未說要自己經營旅館，也沒有說他們賣出去給這些
16 客戶，是希望這些客戶跟田都公司一起經營旅館等語（見金
17 重訴卷(六)第472-482頁）。又依前揭證人即代銷人員潘品
18 岑、蔡孟儒，以及證人潘志建、海悅公司協理郭正安之歷次
19 證詞，均未提及渠等曾經向顧客說明，倘若購買本件「國賓
20 大苑」建案房地，則需與地主戶即田都公司共同經營旅館等
21 事項。

22 3.況且，本件告訴人等於購入如附表一所示房地時，均各自選
23 購數量不等、特定樓層位置之汽車停車位，此經被告王文宏
24 供述在卷（見金重訴卷(九)第319頁），且有如附表一所示房
25 屋土地預定買賣契約書在卷可稽。則苟若被告蔡聰賓、王文
26 宏銷售上開建案房地之目的，確係規劃由各該房屋所有權人
27 共同經營或委託他人經營一間旅館，而非供各人自住、自
28 用，實無任由本案告訴人等自行指定、選購車位之必要。又
29 該社區各戶均分別設置獨立溫泉、瓦斯、水電分錶，其中溫
30 泉水井之用水收費標準，係依交屋後按各用戶使用量支付溫
31 泉水費及管理費等情，業經證人斯維雯證述明確（見金重訴

01 卷(六)第392-409、418-419頁)，且有房屋土地預定買賣契約
02 書暨附件四建材設備、國賓大地環保事業股份有限公司99年
03 12月29日會議紀錄存卷足參（見A1卷第98、112、175、188-
04 189頁、A10卷第157、297頁、C1卷第211頁、金重訴卷(五)第3
05 53頁）。而在申請設立單一旅館之前提下，縱使該旅館建築
06 物預設規劃係由多數人所有，並委由同一業者營運管理；然
07 衡諸常情，實無需於各戶房屋內另行配置獨立溫泉、瓦斯、
08 水電分錶，並按照各戶使用狀態收取費用。蓋若實際從事飯
09 店旅館之營運，各號客房之溫泉、瓦斯、水電使用量，即與
10 旅客人數、實際入住投宿期間、次數有關，若非經營者本就
11 規劃將按錶向投宿旅客收取使用溫泉、瓦斯、水電之費用，
12 則於各戶分設獨立溫泉、瓦斯、水電錶之用意，莫不是要讓
13 住房率較高的房屋所有權人支付較多旅館營運成本？而此，
14 豈非徒增後續旅館營運帳務計算及不同房屋所有權人間盈虧
15 分配之混淆與困擾？本件被告蔡聰賓、王文宏等2人及潤隆
16 公司、明緯公司自始即無意願參與涉入旅館經營，亦無意向
17 社區住戶提供專業旅館之營運團隊，其等猶為前述銷售規劃
18 與獨立設計，殊難想像是為了籌設興建旅館而預作打算。

19 4. 稽上事證，足徵被告蔡聰賓、王文宏等2人自始即謀劃將潤
20 隆公司、明緯公司所分得之各戶房屋，當作集合住宅對外銷
21 售，彰彰甚明。而代銷公司受潤隆公司、明緯公司委託，對
22 外銷售本件「國賓大苑」建案，代銷人員明知該建案土地使
23 用分區為「旅館區」，卻仍以上開說詞話術招攬推銷，致使
24 告訴人等均誤認「國賓大苑」建案建物可供合法自住之用，
25 此若非經被告蔡聰賓、王文宏等2人指示要求，代銷公司在
26 行銷、宣傳本件用途為「一般旅館」之建物建案時，對於其
27 市場之目標客群，又豈會毫無特殊評估、規劃與訴求？代銷
28 人員又豈需將此建案當成一般自用住宅產品，在介紹、推銷
29 時向客戶隱匿該建物不得作為住宅或其他非旅館業用途之
30 事實，甚至刻意告知該建物雖位在旅館區，但仍可以合法自住
31 等語，以回應顧客之疑慮。是被告蔡聰賓辯稱：潤隆公司開

01 發國賓大苑建案，不論是規劃設計或是興建、跑照、銷售各
02 階段皆是作為旅館使用之建物，銷售對象是有投資意願或兼
03 有度假需求之人云云，暨其與王文宏等2人均辯稱其等是要
04 求代銷公司依照買賣契約銷售房屋，其等並未指示代銷人員
05 向客戶有所隱瞞或為不實之告知云云，均難以採信。

06 (四)告訴人等購買本件「國賓大苑」建案房屋能否合法自住，
07 係屬交易上重要事項：

08 1.按都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反本法或內政
09 部、直轄市、縣（市）政府依本法所發布之命令者，當地地
10 方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權
11 人、使用人或管理人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並
12 勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停
13 止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封
14 閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或
15 建築物所有權人、使用人或管理人負擔。不遵前條規定拆
16 除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制
17 執行外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。都市計畫法第7
18 9條第1項、第80條分別定有明文。本件「國賓大苑」建築物
19 係位在旅館區，應供一般旅館業或觀光旅館業使用，不得作
20 為住宅使用，已如前述。而本件告訴人等及社區內其他住戶
21 購置該建案房地後，迄今未依照相關都市計畫土地使用分區
22 管制規定，供作經營旅館之用，猶仍違規作為住宅或其他非
23 旅館業之用途，揆諸上揭規定，主管機關自得對包含本案告
24 訴人等在內之社區住戶依法逕行裁處。

25 2.而衡諸不動產買賣，尤其是一般人購置自用住宅，係以取得
26 房屋暨土地之所有權，並長期、合法居住使用該住宅房屋為
27 主要目的，且不動產交易金額甚為龐大，果若作為契約標的
28 之房屋無法為買受人合法自住之用，亦即買受人倘若違規使
29 用該房屋土地，極可能受到主管機關依法裁處罰鍰，甚至可
30 能被勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，則契約目的顯
31 然難以達成。參以證人即告訴人斯維雯、郭文玲、楊藝瑄、

01 周秀榮、王靜雯、解文隆、藍敏慧、張櫻花等歷次指述（見
02 A2卷第149-152頁、A3卷第187-190頁、第197-199頁、A9卷
03 第93-99頁、B2卷第47-48頁、金重訴卷(六)第392-409、418-4
04 19頁、第438-447頁），其等若知悉該房地不能合法自住使
05 用，就不會花錢購買。是本件「國賓大苑」之建物究竟能否
06 作為自用住宅用途、買受人等能否合法居住、使用上開房
07 屋、住戶是否可能受到主管機關裁罰等事項，嚴重影響買受
08 人之承購意願及居住權益，當屬交易上重要事項。

09 **(五)被告蔡聰賓、王文宏等2人詐欺行為之認定：**

10 1.按刑法第339條第1項詐欺取財罪以意圖為自己或第三人不法
11 所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。所謂
12 「施用詐術」意指傳遞與事實不符資訊之行為。不限於積極
13 地以虛偽言詞、舉動而為之欺罔行為，於行為人負有告知交
14 易上重要事項之義務而不告知者，或行為人之言詞舉動於社
15 會通念上可認為具有詐術之含意者，均屬詐術之施用。所謂
16 「陷於錯誤」意指被害人因行為人之行為產生主觀上認知與
17 客觀事實不一致之情形，被害人對於是否處分（交付）財物
18 之判斷基礎的重要事項有所誤認，並在此基礎上處分財物。
19 若被害人知悉真實情形，依社會通念必不願交付財物；意即
20 「詐術」與「錯誤」有相當因果關係（最高法院112年度台
21 上字第1944號、112年度台上字第4233號、111年度台上字第
22 687號判決意旨參照）。

23 2.被告蔡聰賓、王文宏等2人自始即謀劃以「國賓大苑」之旅
24 館建築物作為集合住宅，對外銷售予無意從事旅館經營，僅
25 係供己居住自用之一般民眾，業經本院認定如前。而本件
26 「國賓大苑」建案房屋能否合法作為自用住宅用途、買受人
27 自住使用上開房屋是否可能受到主管機關裁罰等事項，核屬
28 交易上重要事項，亦已詳述如前。則被告蔡聰賓、王文宏等
29 2人雖未直接接觸、遊說告訴人等，但其等2人以潤隆公司、
30 明緯公司委託代銷公司銷售本件「國賓大苑」建案，在其等
31 2人指示、授意之下，透過代銷人員介紹說明、招攬推銷，

01 就前開交易上重要事項，無論係積極構詞欺騙，或消極隱匿
02 而不告知，均屬詐欺罪之施用詐術範圍無訛，被告蔡聰賓、
03 王文宏等2人主觀上各有意圖為潤隆公司、明緯公司不法所
04 有之詐欺犯意，至為明確。則被告蔡聰賓、王文宏及其等辯
05 護人均辯稱：蔡聰賓、王文宏都沒有實際參與銷售，沒有與
06 任何買受人見面、接觸，其等沒有實施任何積極虛假的行
07 為，也沒有消極隱匿任何重要資訊，無從導致告訴人等陷於
08 錯誤，亦無詐欺故意和意圖云云，尚無足採信。

09 3. 又依據證人陳金玉於偵查中及本院審理時之證詞（見A11卷
10 第429-439頁、金重訴卷(六)第460-472頁），雖一再表示其等
11 有向客戶說明國賓大苑之土地使用分區是旅館用地，然其於
12 法務部調查局詢問時亦證稱：伊等沒有對客戶說經營旅館前
13 不得入住國賓大苑，伊等沒有對客戶說不可以居住，只有講
14 因為是旅館區用地，所以只可以當旅館使用。伊認為說清楚
15 這是旅館區用地，且合約書中有說明告知其用途，表示只可
16 以做為旅館使用等語（見A11卷第429-439頁）；復於本院審
17 理時證稱：「（檢察官問：潤隆公司對客戶銷售國賓大苑
18 時，有無向客戶說明是旅館用地，不能自住？）我們都會強
19 調是旅館區。」「（檢察官問：有無跟客戶說明不能自己居
20 住？）我們會跟他說作旅館使用。」「（選任辯護人張簡勵
21 如律師問：你有經手的國賓大苑案件裡，有無曾告知客人國
22 賓大苑旅館區建案可以作為自用住宅使用？）我們都說是作
23 為旅館使用。」等語，足見證人陳金玉縱然有告知該建案係
24 位在旅館區，但在面對客戶提出質疑時，其並未正面、明確
25 回覆客戶不得供作自住之用，反而是以前詞簡單帶過，則其
26 此部分證詞，尚不足為被告蔡聰賓、王文宏等人有利之認
27 定。

28 4. 至被告王文宏之辯護人雖辯稱：告訴人等均已實際入住國賓
29 大苑社區，正常使用迄今，甚至轉售第三人，可見該建物並
30 無瑕疵。縱然住戶可能因違規使用而有遭到行政裁罰之風
31 險，但此已為告訴人等所預見且接受。況主管機關並未對國

01 賓大苑住戶進行取締；實務上，主管機關對於此種行政違規
02 之裁罰享有裁量空間，多年以來裁量結果都是主管機關不會
03 施以激烈裁處，並無人民被行政機關要求遷出或禁止使用，
04 事實上不會影響建物所有人對建物之使用收益。而買賣雙方
05 都相信這個事實，告訴人等自無陷於錯誤之可能，亦無受到
06 損害可言云云，並請求函詢新北市、臺北市、桃園市、嘉義
07 市、高雄市等地方政府，就其等轄內在旅館區、工業區、娛
08 樂區、工商混合區等土地上興建住宅之建案，該地方政府主
09 管機關是否曾對住戶逕行裁罰，或勒令拆除、改建、停止使
10 用或恢復原狀。然而：

11 (1)一般消費者對於土地使用分區之理解，通常僅能粗略了解
12 分為住宅區、商業區與工業區，除工業區不得作為住宅
13 外，住商混合之情況在臺灣並非少見。至於旅館區上建物
14 產品因較為罕見，且客群亦相較特定，一般民眾對於在旅
15 館區土地上所興建之建物產品，所知甚少。因此，雖本建
16 案之廣告文宣、房屋土地（預定）買賣契約書上均有土地
17 使用分區為「旅館區」、建物用途為「旅館」等文字記
18 載，以及關於旅館使用、營運相關約款規定，潤隆公司、
19 明緯公司亦提供相當契約審閱期間，惟此不僅不足以使一
20 般消費者認知該建物不得作為住宅使用、違規使用者可能
21 受到主管機關依法裁罰等事項；甚至，本件代銷人員刻意
22 隱瞞違規使用該土地之後果，並在告訴人等提出質疑時，
23 代銷人員尤積極告以：「可以做住宅使用」、「潤隆公司
24 為上市公司不會違法」、「碧潭附近都是以旅館用地當住
25 宅使用」、「蓋在旅館區的住宅」、「有門牌都是合法
26 的」、「可以自住」等語，或以「可供度假使用」、「飯
27 店宅」、「度假宅」等模稜兩可之話術作為回應，自屬傳
28 遞與事實不符資訊之詐術行為，告訴人等亦因而信以為
29 真，並在此基礎上交付財物。是被告王文宏之辯護人辯
30 稱：告訴人等已可預見此行政違規之風險，並自主接受、
31 承擔該風險而決意購買國賓大苑云云，顯於實情不符。又

01 被告蔡聰賓、王文宏及其等辯護人均辯稱：本建案之相關
02 廣告文宣、買賣契約書均已揭露土地使用分區為旅館區、
03 建物標的為旅館大樓，蔡聰賓、王文宏等並未隱瞞此部分
04 資訊云云，縱然屬實，亦不足為被告蔡聰賓、王文宏等有
05 利之認定。

06 (2)又新北市政府城鄉發展局（下稱城鄉局）自104年5月28日
07 起，多次發函國賓大苑管理委員會，要求管理委員會公告
08 周知建物所有權人應作適法之使用，不得違規供作住宅用
09 途，並明確告知該建築物倘做為旅館以外之使用情形，應
10 停止違規行為，如未停止違規行為再經查獲者，本局得依
11 都市計畫法第79條第1項規定予以裁罰等語，此有新北市
12 政府城鄉局104年5月28日新北城開字第1040000000號函、
13 111年1月19日新北城開字第1110000000號函、111年5月3
14 1日新北城開字第1110000000號函、112年6月9日新北城開
15 字第1120000000號函、113年12月2日新北城開字第113000
16 0000號函在卷可稽（見金重訴卷(六)第279-280、505-512
17 頁），則包含告訴人等在內其他供作自用住宅使用之社區
18 住戶，未來仍有可能受到主管機關依法裁處，導致其等居
19 住自由或財產權利受到一定程度之限制或剝奪。此等真實
20 情形即與告訴人等在代銷人員消極隱匿而未予明確告知違
21 規使用之後果，以及利用前揭話術說詞遊說、推銷之下，
22 其等主觀上認知該建物可以合法作為自用住宅（無須受到
23 主管機關要求改善，甚至依法裁罰處分），顯然有所不一
24 致。此觀前揭證人斯維雯、郭文玲、楊藝瑄、周秀榮、王
25 靜雯、解文隆、藍敏慧、張櫻花等於偵查及本院審理時均
26 證稱其等若知道該建物不能合法作為自用住宅使用，就不
27 會購買等語（見A2卷第149-152頁、A3卷第187-190頁、第
28 197-199頁、A9卷第93-99頁、B2卷第47-48頁、金重訴卷
29 (六)第392-409、418-419頁、第438-447頁），亦足明瞭。
30 準此，無論主管機關基於何種原因，迄今未對國賓大苑社
31 區住戶逕行裁罰，仍無礙於告訴人等陷於錯誤之認定以及

01 被告蔡聰賓、王文宏本件犯罪之成立。

02 (3)綜上，被告王文宏之辯護人上開辯詞，洵屬無據。本院審
03 酌前揭事證，已足以證明被告王文宏本件犯行，是被告王
04 文宏及其辯護人聲請調查上開證據，依刑事訴訟法第163
05 條之2第2項第3款之規定，自無調查之必要。

06 5.又被告蔡聰賓之辯護人辯稱：告訴人等均有購屋經驗，而且
07 也有相當資力與智識經驗，其等明知建物座落旅館區，對於
08 旅館區上之建物不得作為自用住宅乙事，自無可能誤認云
09 云。然國內不動產市場上，旅館區土地所興建之建物產品本
10 就相對少見，苟非有意從事旅館業務之人，對於旅館區土
11 地、建物相關法規會有所涉獵研究外，一般民眾對此類不動
12 產商品所知甚少，已如前述。是以，縱然告訴人等有相當學
13 識、資力，或曾有購買非旅館區不動產之經驗，仍無從反推
14 渠等關於旅館區之不動產交易已有充足智識，而就本案土地
15 上興建之建築物僅得作為旅館，不得供作自用住宅乙事，絕
16 無陷於錯誤之可能。況刑法詐欺罪之成立，係以意圖為自己
17 或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為
18 要件；而所謂「詐術」，即使用欺罔手段，以使人陷於錯誤
19 而言。本件蔡聰賓、王文宏等2人透過代銷人員以隱瞞上開
20 建物不得作為住宅使用之事實，並利用前開話術說詞而傳遞
21 不實資訊等方式，向告訴人等推銷本件國賓大苑建案，即已
22 著手於詐欺取財之實行，縱被害人原本即具有相當社會經驗
23 或專業知識，但因一時輕忽而疏未確實查證，致未能自我保
24 護以避免損害發生，仍無礙於其等2人詐欺取財罪之成立
25 （最高法院113年度台上字第3632號判決意旨參照）。被告
26 蔡聰賓之辯護人此部分辯詞，洵屬無據。

27 6.被告蔡聰賓之辯護人雖辯稱：本件國賓大苑在103年至112年
28 間，因為公設使用與點交議題屢有糾紛，遲於112年始完成
29 社區公設點交，這才導致管委會直到111年下旬才開始討論
30 設立旅館相關議題，並非有意不為旅館申請。又本案中告訴
31 人張櫻花、徐志昌等均已撤回告訴，買受人28戶均已同意由

01 潤隆公司代為申請旅館登記，足見住戶並無陷於錯誤，潤隆
02 公司事後亦積極協助申請旅館登記，亦可徵蔡聰賓並無詐欺
03 主觀犯意云云。惟查：

04 (1)本件係於104年5月19日，經新北市政府環境保護局舉報國
05 賓大苑違規做住宅使用，並移請工務局與城鄉局處理，新
06 北市政府城鄉局自104年5月28日起，始陸續發函告知國賓
07 大苑管理委員會，該公寓大廈涉及違反土地使用分區管制
08 規定之情事，要求管理委員會公告周知建物所有權人應作
09 適法之使用，倘有做為旅館以外之使用情形，應停止違規
10 行為，如未停止違規行為再經查獲者，即得依法裁罰，並
11 陸續對田都公司、潤隆公司、明緯公司發函勸導、限期改
12 善，以及裁處罰鍰等情，有監察院112年8月15日112內調
13 字0000號調查報告、新北市政府城鄉局113年10月17日新
14 北城開字第1130000000號函及其附件、前引新北市政府城
15 鄉局104年5月28日新北城開字第1040000000號函、111年1
16 月19日新北城開字第1110000000號函、111年5月31日新
17 北城開字第1110000000號函、112年6月9日新北城開字第1
18 120000000號函、113年12月2日新北城開字第1130000000
19 號函等在卷可稽（見金重訴卷(四)第127-146頁、卷(六)第279
20 -280、505-512頁、卷(五)第157-279頁）。

21 (2)國賓大苑社區嗣於111年12月間，由第8屆管理委員會召開
22 「旅館用地朝向合法化說明會」，再由第9屆管理委員會
23 繼續研議該社區旅館用地朝合法化使用之相關事宜，並有
24 部分住戶同意委由潤隆公司代為辦理旅館登記之申請程序
25 等情，則有前引111年12月11日會議公告、管委會會議紀
26 錄，以及住戶同意書存卷足參。而徵諸前揭告訴人等歷次
27 證述，其等一開始購買國賓大苑房地之目的就是當作自用
28 住宅，迄今仍作為自住之用。是依上開事證，國賓大苑社
29 區管理委員會遲於111年12月、112年間，始召開說明會，
30 討論合法使用社區土地之議題，毋寧是因為社區住戶歷經
31 前開主管機關多次發函通知社區土地應作適法使用，並停

01 止違規行為，以及田都公司、潤隆公司、明緯公司遭到裁
02 罰後，為免主管機關後續裁處，導致住戶及田都公司、潤
03 隆公司、明緯公司之權益受到更多影響，社區管理委員會
04 方著手討論、推動社區土地之合法化使用，並在潤隆公司
05 積極協助之下，取得部分住戶同意，委由該公司代為申請
06 旅館登記。惟此，尚不能遽以推認告訴人等購屋時，即無
07 陷於錯誤之情，亦無從以潤隆公司事後協助申請旅館登記
08 等行為，反證被告蔡聰賓、王文宏於行為時即無詐欺故
09 意，而為其等2人有利之認定。

10 (3)況且，詐欺罪為即成犯，殊不因告訴人事後諒解而撤回告
11 訴，或事後和解賠償而異其認定。是縱然被告蔡聰賓與告
12 訴人張櫻花、徐志昌等於本院審理時達成和解，告訴人張
13 櫻花、徐志昌等均已撤回告訴，仍無礙於本院關於被告蔡
14 聰賓前述詐欺犯行之認定。

15 (4)綜上，被告蔡聰賓之辯護人前揭辯詞，難認有據。

16 7.至於被告蔡聰賓之辯護人另辯稱：文鋒公司又於108年間，
17 再次買進國賓大苑房屋，顯見其熱愛、支持本建案，並無陷
18 於錯誤云云。惟告訴人解文隆於本院審理時陳稱：伊後來買
19 的那間，是因為法拍屋才3,000萬元，差距差很多等語明確
20 (見金重訴卷(九)第364頁)，顯見告訴人解文隆於108年間雖
21 再次購入國賓大苑房屋，惟與其前於101年6月26日，在代銷
22 人員之介紹、推銷下而購買如附表一編號2所示房地，其經
23 過、原因和動機均未盡相符；復且，告訴人解文隆先後2次
24 購買國賓大苑房屋，時間相隔7年之久，期間主管機關因接
25 獲違規舉報，而多次發函管理委員會，並分別裁罰田都公
26 司、潤隆公司與明緯公司，均已詳述如前，而包含告訴人等
27 在內之部分住戶始確知「本案土地不得作為住宅或其他非旅
28 館使用」之事實（本院註：此與告訴人等已知「本案土地為
29 『旅館區』」乙節，二者為不同層次之事實），時空背景既
30 有所不同，自難徒憑告訴人解文隆事後再次購入國賓大苑房
31 屋，率予推論其於先前購屋時，即無陷於錯誤之情。辯護人

01 此部分所辯，尚嫌武斷，無足為被告蔡聰賓有利之認定。

02 (六)至於起訴書雖記載：潤隆公司、明緯公司另向代銷公司保證
03 該建案依規劃戶數申請獨立之產權及門牌，且買受人於日後
04 可分戶獨立買賣，代銷公司人員遂據以對外銷售等語。惟此
05 部分業經公訴檢察官當庭確認表示：本件起訴被告蔡聰賓、
06 王文宏等人施行之詐術，與該建案是否可以分戶銷售並無關
07 聯等語明確（見金重訴卷(三)第173-178頁），且本件「國賓
08 大苑」建案就其建造執照、使用執照之核發，並無旅館業管
09 理規則第28條之1關於旅館建築物不得分割轉讓規定之適
10 用，在建物所有權人，或有權使用之人申請登記旅館業之
11 前，並無不得分戶出售轉讓之法令限制（詳後述）。從而，
12 縱潤隆公司、明緯公司有向代銷公司為上開保證，亦不足為
13 被告蔡聰賓、王文宏2人不利之認定，附此敘明。

14 三、綜上，被告蔡聰賓、王文宏所辯各節，均無足採。本案事證
15 明確，被告蔡聰賓、王文宏等人上揭犯行洵堪認定，均應依
16 法論科。

17 四、論罪科刑：

18 (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
19 律有利於行為人者，適用最有利於行為人之法律，刑法第2
20 條第1項定有明文。查本案被告蔡聰賓為如附表一編號1至4
21 所示行為後，以及被告王文宏為如附表一編號6至11所示行
22 為後，刑法第339條第1項業於103年6月18日經總統公布修
23 正，而於同年0月00日生效施行，修正前刑法第339條第1項
24 規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本
25 人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或
26 併科1千元以下罰金。」；修正後刑法第339條第1項則規
27 定：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人
28 或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併
29 科50萬元以下罰金。」，修正後刑法第339條第1項，將法定
30 刑自「5年以下有期徒刑、拘役或科或併科1千元以下罰
31 金」，提高為「5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元

01 以下罰金」，經比較新、舊法律，修正後刑法第339條第1項
02 並無較有利於被告之情形，依刑法第2條第1項前段規定，就
03 被告蔡聰賓、王文宏所為上述犯行，自應適用其等行為時即
04 103年6月18日修正前刑法第339條第1項之規定。

05 (二)核被告蔡聰賓就如附表一編號1至4所為，均係犯修正前刑法
06 第339條第1項之詐欺取財罪；其就如附表一編號5所為，係
07 犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。公訴意旨認被告蔡聰賓
08 就如附表一編號5所為，應論以修正前刑法第339條第1項之
09 詐欺取財罪，容有誤會。被告蔡聰賓與各該代銷人員之間就
10 如附表一編號1至5所示犯行，均有犯意聯絡及行為分擔，均
11 應論以共同正犯（無證據證明附表一編號5所示該次犯行，
12 係3人以上共同犯詐欺取財罪）。

13 (三)核被告王文宏就如附表一編號6至11所示所為，均係犯修正
14 前刑法第339條第1項之詐欺取財罪；其就如附表一編號12所
15 為，係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪。公訴意旨認被告
16 王文宏就如附表一編號12所為，應論以修正前刑法第339條
17 第1項之詐欺取財罪，容有誤會。被告王文宏與各該代銷人
18 員之間就如附表一編號6至12所示犯行，均有犯意聯絡及行
19 為分擔，亦應論以共同正犯（無證據證明附表一編號12所示
20 該次犯行，係3人以上共同犯詐欺取財罪）。

21 (四)公訴意旨雖認被告蔡聰賓、王文宏等2人就如附表一所示全
22 部犯行，均應論以共同正犯云云。惟共同正犯，係指兩人以
23 上基於犯意聯絡及行為分擔，分工協力實現犯罪構成要件；
24 而所謂犯意聯絡，固不限於明示通謀為必要，即相互間有默
25 示之合致亦無不可。惟有無默示之合致，仍應綜合客觀事證
26 認定之。倘若行為人間並無相互利用其他正犯之行為，以完
27 成犯罪之情形，即難謂有行為分擔之可言。依卷內事證，被
28 告蔡聰賓、王文宏等2人客觀上係分別以潤隆公司、明緯公
29 司之名義，各自向如附表一所示告訴人實行詐欺犯行，其等
30 2人就對方所為各次詐欺行為，彼此間無須再互相商議或亦
31 有為自己犯罪之意思，則被告蔡聰賓就如附表一編號1至5所

01 示犯行、被告王文宏就如附表一編號6至12所示犯行，係各
02 自犯罪，其等2人無從論以共同正犯（詳後述無罪部分之記
03 載）。公訴意旨前揭所指，容有誤會，併此指明。

04 (五)被告蔡聰賓就如附表一編號1至5所犯5次詐欺取財罪間，係
05 對不同被害人犯之，犯意各別，行為互異，應予分論併罰。
06 被告王文宏就如附表一編號6至12所犯7次詐欺取財罪間，亦
07 係對不同被害人犯之，犯意各別，行為互異，亦應予分論併
08 罰。

09 (六)起訴書就如附表一編號1、2、9至11「備註」欄所示購屋日
10 期、房地建物門牌等項誤植之情形，更正如附表一編號1、
11 2、9至11所示。

12 (七)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告蔡聰賓為潤隆公司負責
13 人，不思以正途經營公司，明知潤隆公司與田都公司、明緯
14 公司所合作興建之「國賓大苑」建案係位在「旅館區」之土
15 地使用分區上，該建物僅得作為旅館，不得供作住宅，竟為
16 圖私利，而透過代銷人員以向告訴人隱瞞上開建物不得作為
17 住宅使用之交易上重要事實，並以前開話術說詞，使如附表
18 一編號1至5所示告訴人誤認該建案房地可以合法自住使用，
19 因而同意向潤隆公司購買如附表一編號1至5所示房地，並支
20 付價金如附表一編號1至5所示，被告蔡聰賓所為殊非可取；
21 又被告蔡聰賓犯後飾詞否認犯行，態度難認良好；惟念及其
22 前無任何經法院論罪科刑之前科紀錄，有臺灣高等法院被告
23 前案紀錄表在卷可參，素行尚佳，犯後與如附表一編號3、
24 4、5所示告訴人達成和解，賠付其等損失，該等告訴人均撤
25 回告訴等情，業經告訴人張櫻花陳述明確，且有和解協議
26 書、匯款單、刑事聲請撤回告訴狀在卷可稽（證據出處見附
27 表一「和解情形」欄所示卷宗頁碼），其所為如附表一編號
28 3、4、5所示犯行造成之結果不法及行為不法層面均已有一
29 定程度之降低；兼衡以被告蔡聰賓於本院審理時自承大學畢
30 業之智識程度，現在集團營造廠擔任顧問，月收入約13萬
31 元，需負擔鄉下2位85歲老人家生活費用，其未婚的兒子重

01 病，需長期治療，需要由其撫養等語，暨其犯罪動機、目
02 的、手段、各次犯罪所生損害及獲取之不法利益等一切情
03 狀，分別量處如主文所示之刑。

04 (八)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告王文宏為明緯公司實際
05 負責人，擔任該公司副董事長，不思以正途經營公司，明知
06 明緯公司與田都公司、潤隆公司所合作興建之「國賓大苑」
07 建案係位在「旅館區」之土地使用分區上，該建物僅得作為
08 旅館，不得供作住宅，竟為圖私利，而透過代銷人員以向告
09 訴人隱瞞上開建物不得作為住宅使用之交易上重要事實，並
10 以前開話術說詞，使如附表一編號6至12所示告訴人誤認該
11 建案房地可以合法自住使用，因而同意向明緯公司購買如附
12 表一編號6至12所示房地，並支付價金如附表一編號6至12所
13 示，被告王文宏所為殊非可取；又被告王文宏犯後飾詞否認
14 犯行，態度難認良好；惟念及其前無任何經法院論罪科刑之
15 前科紀錄，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可參，素行
16 尚佳；兼衡以被告王文宏於本院審理時自承高職畢業之智識
17 程度，現擔任明緯公司副總，月收入約12萬元，需撫養母親
18 等語，暨其犯罪動機、目的、手段、各次犯罪所生損害及獲
19 取之不法利益等一切情狀，分別量處如主文所示之刑。

20 (九)定應執行刑部分：

21 1.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
22 考量，並非予以犯罪行為人或受刑人不當之利益，為一種特
23 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
24 係對一般犯罪行為之裁量，定應執行刑之宣告，乃對犯罪行
25 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
26 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
27 的及相關刑事政策，在量刑權之法律拘束性原則下，依刑法
28 第51條第5款之規定，採限制加重原則，以宣告各刑中之最
29 長期為下限，各刑合併之刑期為上限，但最長不得逾30年，
30 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
31 比例原則、平等原則、責罰相當原則、重複評價禁止原則等

01 自由裁量權之內部抽象價值要求界限之支配，使以輕重得
02 宜，罰當其責，俾符合法律授與裁量權之目的，以區別數罪
03 併罰與單純數罪之不同，兼顧刑罰衡平原則。是刑法第51條
04 數罪併罰定執行刑之立法方式，非以累加方式定應執行刑，
05 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
06 行為之不法內涵，而違反罪責原則，及考量因生命有限，刑
07 罰對被告造成之痛苦程度，係隨刑度增加而生加乘效果，而
08 非以等比方式增加，是則以隨罪數增加遞減其刑罰之方式，
09 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
10 原則）。

11 2.本院分別考量被告蔡聰賓、王文宏於上開犯罪期間所犯多次
12 詐欺取財犯行之時間間隔，暨其等犯行均係出於相同之犯罪
13 動機、犯罪手法雷同、侵害同一種類法益，足見數罪對法益
14 侵害之加重效應不大。依據前揭說明，本於罪責相當性之要
15 求，在前揭內、外部性界線範圍內，就本件整體犯罪之非難
16 評價、各行為彼此間之偶發性、各行為所侵害法益之專屬性
17 或同一性予以綜合判斷，暨斟酌其各次犯行之不法與罪責程
18 度、數罪對法益侵害之加重效應、罪數反映之被告等人人格
19 特性與犯罪傾向，及對其施以矯正之必要性等情，分別就被
20 告蔡聰賓、王文宏等2人所犯各罪宣告刑定其應執行刑如主
21 文所示。

22 五、沒收部分：

23 (一)刑法、刑法施行法相關沒收條文（下稱刑法沒收新制）已於
24 104年12月30日、105年6月22日修正公布，並於105年7月1日
25 施行。依修正後刑法第2條第2項「沒收、非拘束人身自由之
26 保安處分適用裁判時之法律」、刑法施行法第10條之3第2項
27 「105年7月1日前施行之其他法律關於沒收、追徵、追繳、
28 抵償之規定，不再適用」等規定，沒收應直接適用裁判時之
29 法律，且相關特別法關於沒收及其替代手段等規定，均應於
30 刑法沒收新制生效即105年7月1日後，即不再適用。又犯罪
31 所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；犯罪行為人以外之自然

01 人、法人或非法人團體，因下列情形之一取得犯罪所得者，
02 亦同：一、明知他人違法行為而取得。二、因他人違法行為
03 而無償或以顯不相當之對價取得。三、犯罪行為人為他人實
04 行違法行為，他人因而取得；前二項之沒收，於全部或一部
05 不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額；犯罪所得已實際
06 合法發還被害人者，不予宣告沒收或追徵，現行刑法第38條
07 之1第1項前段、第2項及第3項、第5項分別定有明文。再
08 者，供犯罪所用、犯罪預備之物或犯罪所生之物，屬於犯罪
09 行為人者，得沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒
10 收時，追徵其價額，現行刑法第38條第2項前段、第4項則定
11 有明文。另現行刑法第38條之2第2項規定：宣告前2條（即
12 第38條、第38條之1）之沒收或追徵，有過苛之虞、欠缺刑
13 法上之重要性、犯罪所得價值低微，或為維持受宣告人生活
14 條件之必要者，得不宣告沒收或酌減之。

15 (二)又按犯罪所得之沒收或追徵其價額，係法院剝奪犯罪行為人
16 之不法所得，並擴及對第三人非出於善意而取得之犯罪所
17 得，將之收歸國有之裁判。目的係著重於澈底剝奪犯罪行為
18 人或第三人之實際犯罪所得，使犯罪行為人不能坐享犯罪之
19 成果，亦避免第三人因此而獲利益，藉以杜絕犯罪誘因，及
20 防止脫法並填補制裁漏洞，而遏阻犯罪。惟基於被害人發還
21 優先原則，刑法第38條之1第5項規定：「犯罪所得已實際合
22 法發還被害人者，不予宣告沒收或追徵。」即宣示「被害人
23 保護」優先於「澈底剝奪犯罪不法所得」。亦即，刑法沒收
24 犯罪所得，本質上是一種準不當得利的衡平措施，藉由沒收
25 犯罪所得以回復犯罪發生前之合法財產秩序狀態，因刑事不
26 法行為而取得被害人財產，該財產一旦回歸被害人，已重新
27 回復合法財產秩序，具有排除沒收之封鎖效果，不得再予宣
28 告沒收、追徵。所稱「合法發還」應採廣義解釋，不限於被
29 害人直接從國家機關取回財產標的之情形，也包含當事人間
30 之給付、清償、返還等各種依法實現、履行請求權之情形。
31 是以，如犯罪所得已實際合法發還被害人，或被害人已因犯

01 罪行為人或第三人和解賠償而填補其損害者，自不得再對該
02 犯罪所得宣告沒收，以免犯罪行為人或第三人遭受雙重剝奪
03 （最高法院113年度台上字第1884號判決意旨參照）。

04 (三)本院依現行刑法第38條之1第2項第3款、刑事訴訟法第455條
05 之12第3項等規定，已於113年11月25日裁定命潤隆公司、明
06 緯公司參與本案沒收程序，使上開公司有陳述意見之機會，
07 以保障其等財產權及訴訟權，合先敘明。

08 (四)被告蔡聰賓於本案期間為參與人潤隆公司負責人，其於執行
09 公司業務時，意圖為參與人潤隆公司不法所有，以參與人潤
10 隆公司之名義，委託代銷公司對外銷售由參與人潤隆公司分
11 配取得之「國賓大苑」建案房地，並透過代銷人員以前揭詐
12 術，致使如附表一編號1至5所示告訴人均陷於錯誤，而將如
13 附表一編號1至5所示購屋價金交付參與人潤隆公司，已如前
14 述，足徵被告蔡聰賓係為參與人潤隆公司實行前揭違法行
15 為，參與人潤隆公司因而實際取得如附表一編號1至5所示價
16 金即犯罪所得。

17 (五)惟被告蔡聰賓、參與人潤隆公司嗣後與如附表一編號3至5所
18 示告訴人達成和解，並實際賠付其等部分損失，有和解協議
19 書、匯款單、刑事聲請撤回告訴狀在卷可稽（證據出處及被
20 告蔡聰賓、參與人潤隆公司負擔賠償之數額，詳見附表一
21 「和解情形」欄所示），則如附表一編號3至5所示告訴人就
22 被告蔡聰賓、參與人潤隆公司等實際賠付的範圍內，其等損
23 害已受有填補，揆諸前揭說明，就被告蔡聰賓、參與人潤隆
24 公司等已賠償部分應不得再諭知沒收、追徵，以免參與人遭
25 受雙重剝奪。至於扣除前開已賠償之部分，剩餘之犯罪所得
26 計3億898萬元雖未扣案，仍應依刑法第38條之1第2項第3
27 款、第3項規定諭知沒收，並諭知於全部或一部不能沒收或
28 不宜執行沒收時，追徵其價額。

29 (六)另被告王文宏於本案期間係參與人明緯公司之實際負責人，
30 擔任副董事長一職，其於執行公司業務時，意圖為參與人明
31 緯公司不法所有，以參與人明緯公司之名義，委託代銷公司

01 對外銷售由參與人明緯公司分配取得之「國賓大苑」建案房
02 地，並透過代銷人員以前揭詐術，致使如附表一編號6至12
03 所示告訴人均陷於錯誤，而將如附表一編號6至12所示購屋
04 價金交付參與人明緯公司，已如前述，足徵被告王文宏係為
05 參與人明緯公司實行前揭違法行為，參與人明緯公司因而實
06 際取得如附表一編號6至12所示價金即犯罪所得（合計3億5,
07 770萬元）。而此部分犯罪所得雖未扣案，仍應依刑法第38
08 條之1第2項第3款、第3項規定諭知沒收，並諭知於全部或一
09 部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

10 (七)至於參與人潤隆公司及其代理人雖辯稱：潤隆公司基於銷售
11 主體之地位，在銷售過程並無任何施用詐術、誤導投資人之
12 行為，房地買賣契約完整揭露相關資訊內容，係善意第三
13 人，並非刑法第38條之1第2項規範之沒收對象。且為告訴人
14 支付價金之依據與原因，在告訴人完整認知契約條款後所支
15 付的價金，亦係基於買賣契約與移轉房地所有權之對價，並
16 非基於其他任何人之行為或犯罪行為所獲得之犯罪所得，告
17 訴人也難認有陷於錯誤之情，被告蔡聰賓也無任何違法行
18 為，潤隆公司確實是以銷售旅館為目的對外行銷本件國賓大
19 苑建案。另依最高法院關於中性成本之見解，縱認潤隆公司
20 有取得犯罪所得，亦不應以告訴人等所支付全額價金計算云
21 云。參與人明緯公司與其代理人亦辯稱：被告王文宏並無積
22 極欺瞞或消極隱匿資訊等詐欺行為，主觀上亦無犯罪故意與
23 意圖，告訴人等亦無陷於錯誤，本件即無犯罪所得可言，明
24 緯公司自無因王文宏之行為而取得犯罪所得。縱認明緯公司
25 有因王文宏之違法行為取得犯罪所得，亦應扣除材料費、人
26 事費、營造費用等中性成本云云。惟查：

27 1.被告蔡聰賓時任潤隆公司負責人，被告王文宏則為明緯公司
28 實際負責人，其等2人於本案期間以潤隆公司、明緯公司名
29 義，與田都公司合作在本案土地上興建本件「國賓大苑」建
30 物，並自始謀劃以該旅館用途之建築物充作集合住宅產品，
31 對外銷售予無意從事旅館經營，僅係供己居住自用之一般民

01 眾，透過外銷人員以前開方式施行詐術，致使如附表一所示
02 告訴人等均陷於錯誤，分別與潤隆公司、明緯公司簽署買賣
03 契約而購入如附表一所示國賓大苑房地，被告蔡聰賓、王文
04 宏等2人所為確已構成詐欺取財犯罪，均經本院勾稽卷內事
05 證論述認定如前。是參與人潤隆公司、明緯公司及其等代理
06 人辯稱：被告蔡聰賓、王文宏等2人並未犯詐欺取財犯行云
07 云，要屬無據。

08 2.按沒收新制犯罪所得之計算，係採「有無利得」及「利得範
09 圍」之兩階段計算法（或稱相對總額原則）。於前階段「有
10 無利得」審查時，祇要與被告犯罪有因果關聯性者，不論是
11 為了犯罪或產自犯罪之所得，皆為此階段所稱之直接利得；
12 嗣於後階段「利得範圍」之審查時，始依絕對總額原則不扣
13 除犯罪支出之成本。而被告或參與人所為支出，應否列入犯
14 罪所得予以沒收，則以有無沾染不法為判斷標準。倘產生利
15 得之交易自身即為法規所禁止之不法行為，則沾染不法範圍
16 及於全部所得，無中性成本得以扣除（最高法院113年度台
17 上字第4709號判決意旨參照）。又所謂犯罪所得，可分為行
18 為人為了犯罪（für die Tat）而取得之財產利益，以及產
19 自犯罪（aus die Tat）而取得之財產利益。於前者之情
20 形，只要取得財產利益之行為本身係法律所禁止而屬犯罪
21 者，行為人為了遂行該犯罪而取得之財產利益，即屬犯罪所
22 得；於後者之情形，則應探究犯罪構成要件之規範保護目
23 的，倘產生犯罪所得之交易自身即為法所禁止之不法行為，
24 所得財產利益均足以反映犯罪之不法內涵，則沾染不法範圍
25 及於全部所得，其沾染不法之成本，非屬中性成本，均不得
26 扣除，反之，若取得利益之交易自身並非法所禁止，則沾染
27 不法之部分僅止於因不法行為而取得之獲利部分，並非全部
28 之所得，於宣告沒收犯罪所得時，即應扣除屬於中性成本之
29 支出或屬於中性利益之所得。又所謂「取得」，係以行為人
30 對於該財產利益有無事實上之支配、處分權為斷，與法律上
31 之權利歸屬如何，並無關涉（最高法院113年度台上字第66

01 號判決意旨參照)。本件被告蔡聰賓、王文宏等2人以「不
02 得作為住宅用途」之旅館建物充作自用住宅，誑騙告訴人
03 等，使其等均誤認該房地得為合法自住而簽約並付款予參與
04 人等，則告訴人等雖均已取得房地之所有權，然被告蔡聰
05 賓、王文宏等2人既係以詐術手段為如附表一所示各該買賣
06 交易，該等交易自為法律所禁止，應認沾染不法範圍及於全
07 部價金所得。而被告及參與人等興建該旅館建物所需工、
08 料、人事，亦屬其等詐欺取財行為之一環，則相關工、料及
09 人事之支出費用亦沾染不法而非屬中性成本之支出。綜此，
10 依據前開說明，本件無任何中性成本可資扣除可言。參與人
11 等及其等代理人前開所辯，自非有據。

12 (八)本案自被告蔡聰賓、王文宏處，查扣如卷附法務部調查局新
13 北市調查處扣押物品清單所示之物品(見A12卷第205-207
14 頁、第219-220頁)，至多僅係證據資料，或無從證明為被
15 告蔡聰賓、王文宏等人所有，或尚無證據足認該等物品係專
16 供犯本件犯罪之用或預備犯罪所用之物，亦非違禁物，或屬
17 一般日常用品、價值低微，縱予沒收所收之特別預防及社會
18 防衛效果亦甚微弱，顯欠缺刑法上重要性，均不予宣告沒
19 收。

20 參、無罪部分：

21 一、公訴意旨另以：

22 (一)被告潘仕傑於102年間為新北市政府工務局(下稱：工務
23 局)施工科使照股技士，被告邱柏霖為時任工務局施工科使
24 照股股長，被告曾維良為時任工務局施工科科長，渠等3人
25 負責承辦及審核使用執照申請、竣工查驗及發照業務，均為
26 依法令服務於地方自治團體所屬機關，而具有法定職務權限
27 之公務員，且其等3人於辦理審核使用執照之核發、變更
28 時，為確保建案依核定之使用類組使用，自得在使用執照之
29 加註事項中為相關加註並命其遵守，此均屬渠等依建築法實
30 施建築管理所主管或監督之事務。又被告潘仕傑、邱柏霖、
31 曾維良等3人均知主管機關自始未同意核准分戶為88戶，且

01 知建商興建本件「國賓大苑」建案係為違法以住宅出售，屬
02 違反建築法第73條第2項及都市計畫法第38條規定之行為，
03 渠等原依建築法第58條、第73條第2項，分別在建造執照、
04 使用執照加註上開事項，均屬為達建築管理目的之職務權限
05 範圍內之行為，亦即為限制建商違法將本建物拆售，分戶與
06 否本非重點，又上開加註事項係工務局為達上開管制目的所
07 刻意為之，並無所謂「筆誤」更正之問題，且縱欲修改上開
08 加註事項內容，理應再次函詢原建議加註之主管機關觀光旅
09 遊局，竟為圖潤隆等公司之不法利益，且因倘再函詢觀光旅
10 遊局意見，勢必無法於公告建物所有權第一次登記期滿（即
11 102年11月26日）前完成更正，遂由被告潘仕傑直接簽請更
12 正使用執照加註事項，經被告邱柏霖審核，並簽陳102年11
13 月22日北工施字第1020000000號函，由被告曾維良代為決行
14 後，不實登載前開加註事項為「筆誤」，並將前開加註事項
15 刪除「出售」用語，更正為「本案申請作旅館使用，經取得
16 目的事業主管機關核准文件且除原核准88戶外，不得再行辦
17 理分戶」。地政士連滋培隨即持變更後之使用執照正本、更
18 正加註事項及前開工務局函文，交由新店地政事務所辦理建
19 物總登記，致潤隆公司、明緯公司及田都公司得以順利將違
20 法坐落於旅館區之「國賓大苑」分售予民眾作為住宅使用，
21 因認被告潘仕傑、邱柏霖、曾維良等3人所為，均係涉犯貪
22 污治罪條例第6條第1項第4款之圖利罪嫌；又被告潘仕傑另
23 涉犯刑法第216條、第213條之行使登載不實公文書罪嫌云
24 云。

- 25 (二)①被告蔡聰賓尚有共同參與被告王文宏以明緯公司，詐騙如
26 附表一編號6至12所示告訴人等，致使如附表一編號6至12所
27 示告訴人等交付如附表一編號6至12所示價金予明緯公司。
28 ②被告王文宏尚有與被告蔡聰賓共同詐騙如附表一編號1至5
29 所示告訴人等，致使如附表一編號1至5所示告訴人等交付如
30 附表一編號1至5所示價金予潤隆公司。因認被告蔡聰賓就前
31 述①部分、王文宏就②部分，各涉犯修正前刑法第339條第1

01 項之詐欺取財罪云云。

02 二、按犯罪事實應依證據認定，無證據不得認定犯罪事實；又不能
03 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
04 條第2項、第301條第1項分別定有明文。又事實之認定，應
05 憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能
06 以推測或擬制之方法，為裁判基礎；且認定不利於被告之事實
07 實須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定
08 時，即應為有利於被告之認定；另認定犯罪事實所憑之證
09 據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論
10 直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之
11 人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為
12 有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑
13 存在，無從使事實審法院得為有罪之確信時，即應由法院為
14 諭知被告無罪之判決（最高法院40年台上字第86號、30年上
15 字第816號、76年台上字第4986號判決前例意旨參照）。另
16 圖利罪的成立，行為人在主觀上，一方面須認識他所為的行為，
17 具體違反執行職務所應遵守之義務，另一方面並須有不法
18 得利的意圖。亦即，意圖藉由違反職務行為，謀得非法利
19 益，始屬該當。而此意圖必須依憑證據認定之，不得僅以公
20 務員因有失當行為，結果使他人獲得不法的利益，逕行據以
21 推定該公務員自始即有圖利他人的不法犯意（最高法院110
22 年度台上字第3042號刑事判決意旨可資參照）。又按刑法第
23 213條之不實登載公文書罪之成立，除客觀上公務員在其職
24 務上所掌公文書，有為虛偽不實之登載行為，且足生損害於
25 公眾或他人外，其在主觀上須明知為不實，所謂明知係指直
26 接故意而言（最高法院99年度台上字第4458號判決、69年台
27 上字第595號判例參照）。是如公務員主觀上無犯罪之故
28 意，或所載公文書內容，客觀上難謂不實，亦不足以生損害
29 於公眾或他人者，尚無逕以該罪責相繩之餘地（最高法院10
30 0年度台上字第4761號判決參照）。而被告有無「明知」為
31 不實之事項仍登載於其職務上所掌公文書之直接故意，自應

01 依嚴格證明法則予以論斷達無合理懷疑之程度，始足以認定
02 之。

03 三、公訴人認被告潘仕傑、邱柏霖、曾維良等3人（下稱被告潘
04 仕傑等3人）涉犯上開公訴意旨(一)所指罪嫌，無非以被告潘
05 仕傑等3人之供述、證人即時任工務局建照科技士楊季儒、
06 梁正芳、時任工務局建照科股長陳嘉興、時任工務局技正王
07 呈穩、連斐璠、連滋培、林貞誼、潤隆公司業務部襄理陳金
08 玉、楚邦利、時任觀光旅遊局管理科長莊榮哲、時任新店地
09 政事務所登記科初審員吳念庭、時任新店地政事務所登記科
10 複審員林燕雲、工務局建照科科長廖瓊華、時任觀光旅遊局
11 技士林瑞鈞、時任觀光旅遊局股長周秀敏、新北市政府工務
12 局90店建字第000號建造執照、102店使字第000號使用執照
13 全卷資料、建造執照平行分會各目的主管機關事項表、城鄉
14 局107年10月18日新北城開字第1070000000號函、100年9月7
15 日北城開字第1000000000號函、觀光旅遊局100年9月7日北
16 觀管字第1000000000號函歸檔卷附資料、新北市政府106年6
17 月28日新北市府施工字第1060000000號函暨營造承攬建築工
18 程竣工查報表、使用執照申請書、使用執照呈判表、建築物
19 概要表、地號表、起造人名冊、建築物室內裝修竣工查驗申
20 請書及新北市政府工務局建築執照電子圖檔清冊等影本、臺
21 億公司102年8月13日門牌編定申請書、門牌初編證明書及新
22 北○○○○○○○○○○102年8月14日新北店戶字第10200000
23 00號函、臺億公司所提出之更正使用執照申請書、工務局北
24 工施字第1020000000號函、施工科102年10月21日便簽、建
25 照科102年11月20日便簽、工務局建照科、施工科之組織簡
26 介、業務職掌列印資料、101年11月29日本局建管相關業務
27 工作協調會會議紀錄、變更新店都市計畫(土地使用分區管
28 制要點專案通盤檢討)(第二階段)書等為其主要論據。公訴
29 人另認被告蔡聰賓、王文宏各涉犯上開公訴意旨(二)①、②所
30 指罪嫌，無非以被告蔡聰賓、王文宏等2人供詞、如附表一
31 編號1至11所示告訴人等之指述、證人魯鳳雲、周文龍、林

01 貞誼、陳金玉、李昌儀、李朋疆、郭正安、潘品岑之證述、
02 「碧潭山水」建案銷售廣告、「國賓大苑」銷售廣告及網站
03 介紹截圖、房屋土地預定買賣契約書暨個別磋商條款影本、
04 「國賓大苑」撥款委託書、新北市新店地政事務所土地、建
05 物所有權狀影本、土地登記暨建物登記第一類謄本、明緯公
06 司配件點收單、房地點交清單、交屋結算金額明細表、住戶
07 使用手冊影本等資料、城鄉局104年5月28日新北城開字第10
08 40000000號函文、新北城審字第1100000000號函文、行銷企
09 劃合約、投資興建暨融資償還計畫概要、合建契約書、信託
10 財產管理協議書、工程合約封面影本、承攬決標通知書、祈
11 願文等為其主要論據。

12 四、關於被告潘仕傑等3人被訴圖利罪嫌，以及被告潘仕傑被
13 訴行使登載不實公文書罪嫌部分（即前揭公訴意旨(一)部
14 分）：

15 (一)訊據被告潘仕傑等3人堅詞否認有何此部分犯行，分別辯解
16 如下：

17 1.被告潘仕傑辯稱：伊沒有圖利建商，伊不認識建商，也沒有
18 接觸林貞誼、梁正芳，一切都是依行政程序辦理。起造人及
19 監造人於102年11月18日掛件申請提出更正，掛件進來以
20 後，伊第一個先會簽建照科，簽核無意見後，便簽回復施工
21 科後，伊才依據他們審核的結果以稿代簽，上簽呈判後，核
22 准後發文備查。建照科是屬於法令依據審核及是否需會簽其
23 他單位的主管機關，而施工科的主要業務就是施工勘驗、使
24 照核發，以及使照更正等業務，並無涉建管法令之審核，而
25 且當初第9點的加註事項是來自建照科，若是要刪除也必須
26 要經過該科同意，他們當初加註是建照及使照都要一併加
27 註，所以要更正的話，也必須要一併更正，建照、使照要一
28 併更正，否則會造成加註事項不一致的情況等語。其辯護人
29 則辯護稱：本建案應該適用的法令是以申請建照執照日，就
30 是掛件時85年6月28日的法令為準，本案並無適用旅館業管
31 理規則第28條之1規定。又本建案在未申請做為旅館使用而

01 未取得旅館業登記執照前，主管機關並非新北市政府觀光旅
02 遊局，本即不適用旅館業管理規則。另外，工務局平行分會
03 觀光旅遊局之單位為建照科，而非施工科，因此被告潘仕傑
04 於更正註記之前，沒有先平行分會觀光旅遊局，程序上並無
05 違誤。再者，依據相關新北市的法令規定，旅館區並無不得
06 分戶出售的限制規定，也不會因為該註記更正而有不得出售
07 的情形。註記刪除前、後，使照更正內容僅表示原本88戶皆
08 不得再增減戶數，另該88戶原本就可以為買賣的標的，都能
09 夠分戶出售。楊季儒是在法無明文規定的情況下，在本建案
10 的建造執照上為多餘的註記，該註記並延續到使用執照上，
11 進而被告潘仕傑在受理更正註記的申請時，就先行會辦建照
12 科，並以建照科的意思對外行文，該註記實屬多餘，被告潘
13 仕傑所為並無違法圖利廠商的情況等語。

14 2.被告邱柏霖辯稱：就本案，並沒有任何議員、建商、土地代
15 書來找過伊，使用執照核發的加註事項承辦人，大多是將建
16 照加註事項轉騰過來，而施工科承辦人認為本案加註事項是
17 建照科加註，所以不需要函詢觀光旅遊局等語；其辯護人則
18 辯護稱：觀光旅遊局並無管到分戶，而建照上「申請作旅館
19 使用者，須檢附目的主管機關核准文件外，應於建造執照、
20 使用執照加註不得分戶出售」的加註事項，係楊季儒自行參
21 照工業區部分設立旅館之規定加註於建造執照，並未會辦其
22 他單位，亦未列入審查表供股長陳嘉興審查。然而，在旅館
23 區設置旅館並無此法規限制，楊季儒自行加註於法無據，應
24 屬加註錯誤。施工科使照股受理使用執照加註事項，因為這
25 個註記是建照科所加註，故是否能變更要會辦加註的單位建
26 照科，所以才會辦建照科承辦人表示意見，承辦人楊季儒表
27 示無意見，即同意變更，使照股才核准變更，並無審酌之餘
28 地。被告邱柏霖並無起訴書所載之違背法令圖利罪嫌等語。

29 3.被告曾維良辯稱：這個案子伊都按照規定辦理，沒有違反任
30 何規定。該加註事項申請變更，因施工科認為該項是建照科
31 加註，所以不認為要函詢觀光旅遊局。楊季儒加註這個事

01 項，依法無據，沒有法令的依據，也不應該加。伊等是窗
02 口，今天如果使用執照還沒有發，針對楊季儒的加註事項申
03 請人有意見，窗口就會在建照科，不會在施工科。今天是因
04 為使用執照已經核發，施工科當窗口，伊等接了公文就去問
05 當初的建照科，A 改成B 有無意見，建照科回覆過本科無意
06 見，伊等就認為是可以的，伊等沒有做判斷等語；其辯護人
07 則辯護稱：該加註事項原本是楊季儒沒有依照任何法律授權
08 或是會辦相關主管機關而自行添加，後來更正的內容與原本
09 未添加加註事項前的狀態相比其實是一樣的，就內容而言沒
10 有違法。被告曾維良准予備查更正使照的行為，這是辦理使
11 用執照相關業務一貫的做法，被告曾維良依照相關做法而
12 為，主觀上沒有圖利而違悖法律命令的直接故意。卷內沒有
13 積極證據可以證明被告曾維良或同案被告潘仕傑、邱柏霖等
14 人有與梁正芳、連滋培、連斐璠、林貞誼等人有任何不當接
15 觸，難認被告曾維良有何圖利建商之意圖，也沒有任何的犯
16 意聯繫等語。

17 (二)經查：

- 18 1.有關本案土地與本件「國賓大苑」建案之重要工期、建造執
19 照與使用執照之申請、核發、歷次變更申請、核准等相關行
20 政程序之經過歷程、各該執照與本案相關之加註事項，以及
21 潤隆公司、明緯公司、田都公司就本建案之重要事件時序，
22 業經本院整理如附表二所載，此有如附表二所示證據在卷可
23 稽（相關證據方法及出處，見附表二「卷證出處」欄所
24 示）。
- 25 2.被告潘仕傑於本案期間擔任工務局施工科使照股技士，被告
26 邱柏霖為工務局施工科使照股股長，被告曾維良則為工務局
27 施工科科長。而「國賓大苑」建案當時之起造人臺億公司、
28 監造人梁正芳建築師事務所於102年11月11日向工務局遞交
29 申請書，就本件「國賓大苑」建案102店使字第000號使用執
30 照加註事項第9點（即申請書第3點），申請更正為：「本案
31 申請作旅館使用者，經取得目的主管機關核准文件且除原核

01 准88戶外，不得再行辦理分戶出售」等語（起訴意旨誤認申
02 請更正標的尚包含使用執照第8項加註事項【即申請書說明
03 第2點】，惟依申請書全文意旨，申請人僅就第9項加註事項
04 文字內容申請更正），經工務局於102年11月13日收文受理
05 申請，並由被告潘仕傑承辦，被告潘仕傑則於同年月20日撰
06 擬便簽，依照前述申請意旨詢問建照科意見，再由被告邱柏
07 霖審核並代為決行，證人楊季儒則於同日撰擬便簽回覆：

08 「本科無意見」等語，並由證人陳嘉興審核、代為決行；嗣
09 於同年月21日，被告潘仕傑即擬具函稿，內容略以：「主
10 旨：有關貴公司申請102店使字第000號（90店建字第000號
11 建照工程）筆誤更正一案，復請查照。說明：…二、本案依
12 貴公司來函表示因筆誤致使用執照加註事項第九項『本案申
13 請作旅館使用者，不得分戶出售』，申請更正為『本案申請
14 作旅館使用，經取得目的事業主管機關核准文件且除原核准
15 88戶外，不得再行辦理分戶』，本局備查」等語，經被告邱
16 柏霖審核後，陳核被告曾維良代為決行，並以北工施字第10
17 20000000號函覆臺億公司准予備查等事實，亦經被告潘仕
18 傑、邱柏霖、曾維良供明在卷（見A7卷第401-430頁、第475
19 -479頁、第485-514頁、第569-578頁、A8卷第91-130頁、第
20 175-178頁、A11卷第25-41頁、第49-73頁、第83-104頁、B1
21 卷第139-141頁、第145-148頁、第151-153頁、金重訴卷(一)
22 第163-169頁、卷(三)第117-129頁、第275-426頁、卷(九)第37-
23 374頁），且有臺億公司102年11月11日申請書、工務局施工
24 科102年11月20日便簽、建照科便簽、工務局102年11月21日
25 北工施字第1020000000號函稿在卷可稽（見A11卷第701-716
26 頁），此部分事實，亦堪認定。

27 3. 本案建築物並無旅館業管理規則第28條之1規定適用：

28 (1)按各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質
29 應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許
30 之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而
31 新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。中央

01 法規標準法第18條定有明文。而依據內政部84年4月21日
02 台內營字第8402867號函：「按中央法規標準法第18條所
03 稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，
04 於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執
05 照或依法註銷其申請案件以前而言。是凡建築物於興工前
06 或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨
07 礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修
08 正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結
09 前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」又旅館業
10 管理規則於102年1月3日修正增訂第28條之1條文，其中第
11 1項規定：「依本規則設立登記之旅館建築物除全部轉讓
12 外，不得分割轉讓。」並於同年0月0日生效施行。

13 (2)觀諸卷附90店建字第000號建造執照暨變更概要欄記載

14 (見A5卷第477頁、第489頁)，本案建築物係於85年6月2
15 8日，第一次掛件申請建造執照，經工務局於90年12月20
16 日核發90店建字第000號建造執照。又前開建造執照加註
17 事項附表（見A5卷第492頁），亦載明：「法令適用時間8
18 5年6月28日」等語明確。準此，本件建造執照申請時，旅
19 館業管理規則第28條之1規定尚未發布施行，則關於本案
20 建造執照、使用執照之核發、變更（或變更設計），乃至
21 於前開執照加註事項等審查核判，自無適用前開旅館業管
22 理規則第28條之1規定之餘地。

23 (3)況且，證人莊榮哲於本院審理時證稱：除了都市計畫住宅
24 區、風景區等，一開始在申請建照時就會在觀光旅遊局這
25 邊之外，一般業者要提出申請設立旅館，才會來伊等這
26 邊。而關於旅館業管理規則第28條之1的規定，是指已經
27 申請完旅館業，取得旅館業標章後，如果要轉讓，需要整
28 個事業體一起轉讓，不能切割出去，也就是說旅館業管理
29 規則適用對象，是要申請過旅館登記執照，符合旅館標章
30 的業者。因此，即便使用執照記載用途為旅館，但還未取
31 得旅館業登記執照的情況下，因為還未設立登記為旅館，

01 則不適用旅館業管理規則等語明確（見金重訴卷(五)第403-
02 413頁）。是依上開證詞，在建物所有權人，或有權使用
03 之人申請登記旅館業之前，其建物建造執照、使用執照之
04 申請核發、准予變更設計或加註事項查核等階段，工務局
05 本就無須審酌及適用前開旅館業管理規則規定。

06 (4)從而，公訴意旨指摘：依照旅館業管理規則第28條之1規
07 定，係為確保將來該建築會依照建造執照、使用執照所申
08 請之目的合法使用，自應於建造執照、使用執照加註不得
09 分戶出售等相類文字，以避免有妨礙都市計畫或違反使用
10 類組之情事發生，工務局建照科、使照科亦有依其法定職
11 務權限，為避免有妨礙都市計畫或違反使用類組之情事發
12 生，而加註不得分戶出售等文字云云，容有誤會。

13 4.關於本案建築物分戶之說明：

14 (1)依據本院所整理如附表二之本建案重要事件時序，本案最
15 早係於90年間，由田都公司計劃在本案土地上，籌設興建
16 地上12層、地下6層、戶數為1戶、用途為「觀光旅館」之
17 建築物，經工務局核發前揭建造執照；田都公司復於94年
18 2月3日申請變更設計人，及變更建物戶數為196戶，經工
19 務局於94年2月22日核准辦理設計人與戶數變更；其後，
20 因田都公司改與潤隆公司、明緯公司合作興建本案建築
21 物，乃由當時起造人田都公司、潤隆公司與明緯公司於10
22 0年10月20日向工務局申請變更設計人，及變更為地上13
23 層、地下5層、戶數為88戶等建物設計（即第三次申請變
24 更設計），此亦經工務局於100年11月9日核准變更。由此
25 可知，該建築物前於100年間，即經工務局核准分戶為88
26 戶。

27 (2)再者，參以證人陳嘉興於偵查中證稱：伊在擔任建照科股
28 長期間，也有針對本案戶數變更的問題會簽觀光局，伊記
29 得觀光局回覆，只要依據分戶原則並沒有戶數限制，但是
30 在旅館籌設立案時必須以全體戶數申請，不可以部分戶數
31 提出申請，所以伊等後來就同意變更戶數，本案沒有戶數

01 不合理的問題等語明確（見A8卷第187-206頁）。證人莊
02 榮哲於偵查中及本院審理時則證稱：以旅館為用途建造之
03 建築物於興建前或興建時，觀光旅遊局不會審查戶數是否
04 合理，觀光旅遊局只有等到業者申請核發旅館執照時，才
05 會實質審查，業者在向觀光旅遊局申請發照以前，伊等不
06 會去審查戶數。觀光旅遊局沒有管到分戶事宜等語（見A1
07 1卷第263-270頁、金重訴卷(五)第403-413頁），並有觀光
08 旅遊局100年9月7日北觀管字第1000000000號函文在卷可
09 稽（見A7卷第163-165頁）。是依上開事證，觀光旅遊局
10 本非辦理建築物分戶作業之權責機關，而關於本件「國賓
11 大苑」建案第三次申請變更設計，工務局曾就旅館建築物
12 分戶及戶數問題會辦觀光旅遊局，惟觀光旅遊局並未就該
13 建物能否分戶，明確表示意見。

14 (3)綜此，公訴意旨指摘：主管機關自始未同意核准分戶為88
15 戶，且為被告潘仕傑、邱柏霖、曾維良等人知悉云云，顯
16 與事實不符。

17 5.關於本案建築物得否分戶出售之說明：

18 (1)本案關於建造執照、使用執照之核發、變更、加註事項等
19 審核，均不適用旅館業管理規則第28條之1關於旅館建築
20 物不得分割轉讓之規定，已如前述。又本件「國賓大苑」
21 建築物嗣經變更設計，其建物用途已由「觀光旅館」變更
22 為「一般旅館」，亦無適用92年4月28日修正前觀光旅館
23 業管理規則第25條第1項「依本規則核准之觀光旅館建築
24 物除全部轉讓外，不得分割轉讓」規定之餘地，合先敘
25 明。

26 (2)再者，依據證人莊榮哲前揭證詞，本案建築物在建物所有
27 權人，或有權使用之人申請登記旅館業之前，該建築物之
28 所有權轉讓亦不受前揭旅館業管理規則第28條之1規定之
29 限制。

30 (3)本案90店建字第000號建造執照之加註事項，雖記載：
31 「申請作旅館使用者，須檢附目的主管機關核准文件外，

01 應於建造執照、使用執照加註不得分戶出售」等文字（下
02 稱：關於「不得分戶出售」之加註事項）；工務局於102
03 年10月23日所核發102年店使字000號使用執照，其變更前
04 第9項加註事項亦載明：「本案申請作旅館使用者，不得
05 分戶出售」等文字。惟：

06 ①本件102年店使字000號使用執照（變更前）第9項加註事
07 項，係工務局施工科依據前開90店建字第000號建造執照
08 之加註事項而轉騰註記乙情，業經被告潘仕傑等3人供述
09 在卷，核與證人王呈穩於本院審理時證稱：建照加註事項
10 如果延續性的部分，就會在使照上面加註，一些基本資
11 料，因為使照還是類似呈判表或加註事項表，會依內容針
12 對本案，如果建照有延續到使照的部分，就會加註。伊等
13 針對使用執照不管任何分區都有個流程，流程延續是從建
14 照科那邊，施工科（證人誤為「使照科」）是按圖施工完
15 成，該加註的事項有延續性伊等會加註在使用執照加註事
16 項等語大致相符（見金重訴卷(六)第152-158頁），堪予認
17 定。

18 ②而就上開90店建字第000號建造執照關於「不得分戶出
19 售」之加註事項，依據證人楊季儒於偵查中證稱：上開建
20 造執照關於「不得分戶出售」之加註事項，是伊在承辦第
21 5次變更設計時所加註的，因為當時有要變更起造人以及
22 地號合併。就伊的認知，當時主要是在提醒新的起造人不
23 要將建物作為非旅館使用，要申請作旅館使用時，要記得
24 檢附目的事業主管機關新北市政府觀光旅遊局的核准文
25 件，後面關於不得分戶出售的文字記載，伊要表示的意思
26 是，不管有幾戶，還是一家旅館，就是一個單元，如果要
27 分割成二家以上的單元，還是要經目的事業主管機關即新
28 北市政府觀光旅遊局同意才可以，並且除了在建造執照加
29 註外，使用執照上也應該要加註。伊當時找與旅館有關的
30 加註規定，也就是「新北市政府甲乙種工業區建築及作為
31 非工業廠房用途審查原則」（下稱：工業區審查原則）第

01 五點（四）申請作旅館使用者，須檢附目的主管機關核准
02 文件外，應於建造執照、使用執照加註不得分戶出售，用
03 意就是除依建造執照核准戶數外，不得再分戶，因為主管
04 機關是觀光旅遊局。因為伊看申請案的建物用途是作為旅
05 館，所以伊就會去找與旅館相關的加註規定，防止自己有
06 遺漏，並希望除了原主管機關新北市觀光局同意的88戶數
07 外，不得再進行分戶。但建築法令並沒有限制移轉或出售
08 的規定。伊的用意是要提醒新的起造人核准的戶數就是88
09 戶，並只能作為旅館使用，他們不得再分戶，而不是不得
10 分戶出售，但因為伊的加註必須有所憑據，所以伊也只能
11 依照伊找到的工業區審查原則規定條文進行加註等語（見
12 A7卷第127-159頁、第193-202頁、A11卷第279-300頁）；
13 復於本院審理時證稱：本件90店建字第000號建造執照關
14 於「不得分戶出售」之加註事項是伊所加註的。當時受理
15 此案件時，申請的部分是變更設計，變更設計的部份，起
16 造人的部分顯示88筆，這部分是變更起造人。因為用途是
17 旅館，所以伊當時受理此案件時，伊就去查相關旅館規
18 定，伊參照工業區相關規定有這樣旅館的文字，所以伊把
19 它加註在這個案件。伊主要的用意，是想做提醒的動作，
20 要請後面變更起造人要做原來旅館用途使用。伊加註上開
21 內容的理由，是伊受理變更設計案件時，當時是有地號合
22 併，還有起造人變更的事由；因為起造人有88筆，戶數也
23 有88戶，所以當時受理本案時，伊會擔心這樣的案子，又
24 是旅館，是否後面會有違規問題。所以伊當時用「旅館」
25 的文字搜尋相關規定，有出現在工業區的規定，因此伊用
26 這樣的加註事項，加在這個案件上。伊受理這個案件的時
27 候，沒有做會辦等語明確（見金重訴卷(六)第116-133
28 頁）。參以證人陳嘉興於本院審理時證稱：本件90店建字
29 第000號建造執照關於「不得分戶出售」之加註事項是楊
30 季儒所加。當時伊是楊季儒的長官，楊季儒應該針對這次
31 有調整的內容寫在審查表欄位內一次載明，讓負責本案的

01 主管清楚知道今天這個變更內容，但因為楊季儒是新的承
02 辦人，他寫的是起造人變更跟地號合併，沒有在審查表上
03 記載加註事項的增加，因此伊沒有注意到後面楊季儒有加
04 註事項。當時伊認為本案只是起造人的變更申請，沒有什
05 麼內容形式的變更，無需更動原來的加註內容，所以後面
06 伊沒看到。但在當時，就建管法令或都市計劃法令而言，
07 旅館區都沒有分戶或分售的相關規定等語（見金重訴卷(六)
08 第133-143頁）。證人廖瓊華於本院審理時亦證稱：該項
09 加註其實沒有法令依據，當時法規只限於甲乙種工業區，
10 是為了當時工業宅才有的法規等語（見金重訴卷(六)第143-
11 152頁）。是依上開證詞，本件建造執照關於「不得分戶
12 出售」之加註事項，係證人楊季儒自行參考前揭工業區審
13 查原則第五點（四）規定而為此註記，而不論是本件建造
14 執照掛件申請時，或是證人楊季儒承辦該建造執照第5次
15 變更設計時，建築管理相關法規、都市計畫相關法令均未
16 針對旅館區建物及其基地之分戶出售、分割轉讓有所規
17 範。

18 ③本案土地使用分區既為旅館區，其上建築物之建造執照、
19 使用執照核發、變更與加註事項之審核等，自無適用前揭
20 工業區審查原則之餘地。是證人楊季儒自行參照前揭工業
21 區審查原則第五點（四）規定文字，逕在本件建造執照上
22 註記前揭關於「不得分戶出售」之加註事項，已難謂適
23 法；而前揭使用執照上（變更前）第9項加註事項既係由
24 上開建造執照之加註事項延續轉騰註記，亦難認於法有
25 據。

26 ④從而，本件國賓大苑建案在建物所有權人，或有權使用之
27 人申請登記旅館業之前，尚無不得分戶轉讓出售之法令限
28 制。而公訴意旨指摘：工務局分別在建造執照、使用執照
29 加註上開事項，係為限制建商違法將本建物拆售，屬為達
30 建築管理目的之職務權限範圍內行為。被告潘仕傑等3人
31 將加註事項文義自「不得分戶出售」改為「不得再行分

01 戶」，係違背渠等法定職務云云，亦容有誤會。

02 **6.關於本件102年店使字000號使用執照第9項加註事項之變**
03 **更，並無再次函詢觀光旅遊局意見之必要：**

04 (1)本件建造執照關於「不得分戶出售」之加註事項，係證人
05 楊季儒自行參照工業區審查原則第五點（四）規定所為註
06 記，而102年店使字000號使用執照第9項加註事項則係延
07 續前開建造執照關於「不得分戶出售」之加註事項而為記
08 載，業已詳如前述。則工務局建照科、施工科於註記本件
09 建造執照關於「不得分戶出售」之加註事項，以及本件使
10 用執照**第9項加註事項**時，既均未先行分會函詢觀光旅遊
11 局，則嗣於起造人、監造人申請更正前開使用執照第9項
12 加註事項時，被告潘仕傑等3人僅簽會建照科，而未函詢
13 觀光旅遊局之意見，亦難認其等有何違法之處。

14 (2)至於本件建造執照上「旅館申請部分，依新北市政府觀光
15 旅遊局100年9月7日北觀管字第1000000000號函意旨僅限
16 於88戶同時申請為一家旅館辦理（使照一併加註）」之加
17 註事項（下稱：關於「申請旅館」之加註事項），雖係工
18 務局建照科依據觀光旅遊局前開函文意旨所為加註，並於
19 嗣後核發本件102年店使字000號使用執照時，延續記載為
20 **第8項加註事項**：「旅館申請部分，依新北市政府觀光旅
21 遊局100年9月7日北觀管字第1000000000號函意旨僅限於8
22 8戶同時申請為一家旅館辦理」等文字，此經證人陳嘉興
23 於偵查及本院審理時證述明確（見A8卷第187-206頁、第2
24 35-239頁、金重訴卷(六)第133-143頁），且有本院所整理
25 如附表二之本建案重要事件時序暨非供述證據在卷可稽。
26 然此加註事項並非本件起造人、監造人於102年11月11
27 日，向工務局申請更正使用執照加註事項之範圍，工務局
28 亦未准予變更該項加註事項。

29 (3)綜上，公訴意旨指摘：本建案起造人要求工務局更改前開
30 使用執照加註事項第8、9項，被告潘仕傑等3人本應再次
31 函詢原建議加註之主管機關觀光旅遊局，惟若再行函詢，

01 勢必無法於公告建物所有權第一次登記期滿前完成更正，
02 其等3人為圖潤隆等公司之不法利益，竟未發函詢問觀光
03 旅遊局，逕自違法准予變更該加註事項云云，顯就起造
04 人、監造人申請更正暨工務局核准更正之加註事項範圍，
05 以及觀光旅遊局函覆建議加註之內容，均有所誤會。

06 **7.被告潘仕傑等3人承辦前開使用執照加註事項之更正申請，**
07 **難認有違背法令圖利他人之情事：**

08 (1)本件起造人臺億公司、監造人梁正芳建築師事務所於102
09 年11月11日向工務局遞交申請書，申請更正前開第9項加
10 註事項，經被告潘仕傑受理承辦，並於同年月20日撰擬便
11 簽詢問建照科意見，經證人楊季儒於同日撰擬便簽表示：
12 「本科無意見」等語，並由證人陳嘉興審核、代為決行；
13 嗣於同年月21日，被告潘仕傑擬具函稿，經被告邱柏霖審
14 核，並陳核被告曾維良代為決行後，即以北工施字第1020
15 000000號函覆臺億公司，就前開申請更正第9項加註事項
16 部分准予備查等情，已如前述。

17 (2)依據證人楊季儒於法務部調查局詢問時之證詞、證人陳嘉
18 興於偵查及本院審理時之證詞、證人廖瓊華於本院審理時
19 之證詞（見A7卷第127-159頁、A8卷第187-206頁、金重訴
20 卷(六)第133-143頁、第143-152頁），關於使用執照上之加
21 註事項，若有申請更正執照加註事項之情形，慣例上施工
22 科都會會辦建照科，詢問建照科意見。況且，本件使用執
23 照第9項加註事項既係工務局施工科依據建照科在本案90
24 店建字第000號建造執照上之加註事項，而為延續轉騰註
25 記，則被告潘仕傑等就起造人、監造人申請變更該第9項
26 加註事項內容，擬具便簽詢問建照科之意見，並無違背法
27 令可言。

28 (3)又依據證人楊季儒於法務部調查局詢問時證稱：起造人於
29 施工或申請使用執照階段，找施工科申請建造執照加註事
30 項變更，施工科會使用便簽會辦建照科，向建照科詢問是
31 否可以變更建造執照加註事項。如果變更加註事項的理

01 由，並無明文規定禁止，建照科通常會以便簽回復「無意
02 見」，如果違反建築法規等相關規定，則會將相關規定附
03 在便簽裡回復，並不會允許變更加註事項。就伊的理解，
04 施工科在受理變更前開加註事項時，原則上會發文給建照
05 科，詢問建照科的意見，如果建照科同意或表示無意見，
06 施工科才可以變更前開加註事項。關於本件建造執照關於
07 「不得分戶出售」之加註事項，伊只是要提醒新變更的起
08 造人88戶就是一家旅館，至於「不得分戶出售」並沒有依
09 據，事後有發現並沒有法律依據，所以後來施工科發文通
10 知建照科要進行更正，事實上也有進行更正。在實務上，
11 因為使用執照上的加註意見通常會跟隨著建造執照，所以
12 施工科只要有任何疑義，就會以便簽向建照科請示意見，
13 只要施工科有向建照科請示意見，建照科也一定會進行答
14 覆，並沒有出現過建照科無任何答覆而施工科逕自進行變
15 更使用執照上的加註意見的情況。就本案來說，建築法規
16 並未對房屋交易設有限制禁止規定，所以建照科對於施工
17 科申請加註事項變更的便簽，是以「無意見」回復，等於是
18 認同施工科提出的更正，伊在承辦時，會向股長陳嘉興
19 討論，最後也是由股長陳嘉興代為決行。在法律上必須要
20 找到相關「不得分戶出售」的法律依據，才能回覆有其他
21 意見，但現行的建築法規並沒有針對出售部分設有規範，
22 所以伊只能回覆「本科無意見」等語（見A7卷第127-159
23 頁）；復於偵訊時證稱：因為建築法令沒有限制，所以伊
24 等這邊就同意變更，表示無意見等語（見A7卷第193-202
25 頁）。證人陳嘉興於本院審理時亦證稱：關於前開建照科
26 的便簽回覆，是因為施工科受理民眾申請原使用執照的加
27 註事項修改，施工科會簽到建照科看看有何意見要表達，
28 本科表達沒有意見。在當時或是現在，其實建管法令或都
29 市計劃法令、伊等的上位法令來講，對於旅館區都沒有提
30 到分戶或分售的規定，所以當時有這樣會簽過來，伊看到
31 內容是心裡三條線。其實法令上沒有分不分售這件事情。

01 當這個會簽過來時，伊直覺的感覺跟伊當年所加註觀光局
02 88戶只能設立一個旅館這件事的文字（註：即前述建造執
03 照上關於「申請旅館」之加註事項）是接近的，是比較符
04 合當時觀光局的言語，因為就觀光局來講，在沒有申請旅
05 館登記之前都不關觀光局的事，也不是旅館也不想管，等
06 到後來設立時再全部一起，所以修正把出售拿掉，對伊當
07 時作為主管的立場來講，這是把錯誤的文字更正到業管所
08 主管的事項。便簽上記載「本科無意見」，是因為「分
09 售」本來在觀光局意見裡沒有的文字把它拿掉，是比較接
10 近伊當時加註的內容。楊季儒是案子簽上來之後，有來對
11 伊進行說明，伊等有討論如何回覆施工科。伊印象中，當
12 伊看到條文有加註其他文字時，其實伊是一個問號，問他
13 為何要做法令所沒有規定的加註，這樣的加註對於伊等自
14 己，或對於未來的案子其實不是一個必要的事情，所以針
15 對施工科的部分，原則上已經確定怎樣的文字，伊沒有意
16 見，伊心裡是想跟伊當時所加註觀光旅遊局88戶只能設立
17 一間旅館的加註事項，意思是比較相近的文字等語（見金
18 重訴卷(六)第133-143頁）。是依上開證詞，建照科於接獲
19 施工科以前揭便簽會辦詢問更正意見後，即察覺證人楊季
20 儒在本案90店建字第000號建造執照上記載關於「不得分
21 戶出售」之加註事項，實際上並無法令之依據，且認為本
22 件起造人、監造人申請更正之文字內容，與建造執照上關
23 於「申請旅館」之加註事項（即使用執照**第8項加註事**
24 **項**），其文義、加註目的大致相符，遂擬具上開便簽回覆
25 施工科，以表示同意。

26 (4)更況，證人廖瓊華於本院審理時亦證稱：本案90店建字第
27 000號建造執照上關於「不得分戶出售」之加註事項，其
28 實沒有法令依據，而本件使用執照第9項加註事項本來就
29 是錯的，所以不管怎麼更正，就是不應該存在這個加註，
30 如果是伊承辦，伊會整段刪掉，不需要更正成上開函文所
31 示內容。但是，當申請人申請加註事項變更時，因為加註

01 事項是在建照科加的，所以伊等一定會會辦建照科，該加
02 註事項可否刪除，在建照科時加註事項如果是有法律依據
03 的，一定不能刪，如果是主管機關要求的，伊等會回頭問
04 主管機關這樣的刪除或改變有無違反原意。而本案狀況是
05 申請人有想要更動的文字內容，如果以本案狀況，就是依
06 照之前申請書內容，直接會簽原本的加註單位等語（見金
07 重訴卷(六)第143-152頁）。是依上開證詞，本案90店建字
08 第000號建造執照上關於「不得分戶出售」之加註事項，
09 以及102年店使字000號使用執照變更前之第9項加註事
10 項，雖均無法令依據，應予刪除為妥；然本件起造人、監
11 造人既係具狀申請更正加註事項之文字內容，而未請求刪
12 除該加註事項，則被告潘仕傑等3人依照申請更正之意
13 旨，逕會辦建照科詢問意見，亦難認有何違背法令之
14 處。

15 (5)此外，證人林貞誼於偵查及本院審理時均證稱：關於本件
16 使用執照加註事項變更部分，因這個加註是該次第一次出
17 現，是由楊季儒加註，所以當時伊和梁正芳有去詢問楊季
18 儒為何有這個加註，伊沒有事先向潘仕傑詢問過此事，也
19 沒有找過邱柏霖，至於曾維良，伊只有看過，不認識他等
20 語明確（見A8卷第3-24頁、金重訴卷(六)第46-55頁），核
21 與被告潘仕傑所辯相符。則公訴意旨認：證人林貞誼、梁
22 正芳於遞交申請書之前，有向潘仕傑等聯繫、討論云云，
23 已與事實不符。又依據被告潘仕傑、曾維良2人之歷次供
24 詞，議員連斐璠雖曾就前開加註事項申請更正一案，接連
25 拜會其等2人，但連斐璠僅向被告潘仕傑表示關心此案進
26 度，要求其盡速辦理，並在結案後將函文副本抄送新店地
27 政事務所，另向被告曾維良表示要調整更正事項之文字內
28 容，其等2人均不知建商要將該建物作為住宅使用。更
29 況，本案建築物前於100年間，即經工務局核准分戶（變
30 更）為88戶，而於本案期間，亦無禁止該建築物分戶出售
31 之相關法令限制。從而，在別無其他具體佐證之情形下，

01 實難僅憑被告潘仕傑等3人經手承辦本案使用執照加註事
02 項之申請變更，或因該案曾為議員所關切等情事，率爾推
03 認或臆測其等3人行為時，主觀上已認識潤隆公司、明緯
04 公司等建商興建本件「國賓大苑」建案，係為違法作為集
05 合住宅對外銷售之情事。

06 (6)綜上所述，被告潘仕傑等3人就本件起造人、監造人申請
07 更正使用執照第9項加註事項一案，雖未就此一欠缺法令
08 依據之加註事項逕予刪除，以杜爭議，所為縱有失當之
09 處，然渠等於受理更正申請後，即簽會建照科，並依據建
10 照科前揭回覆，逐級陳核及函覆准予備查，殊難認渠等3
11 人所為有何圖利之不法行為與犯意。

12 (7)另證人楊季儒雖於本院審理中改證稱：伊所謂「本科無意
13 見」，是表示這個部分伊等沒有表示任何意見，沒有同
14 意，也沒有表示意見，因為這是針對使用執照的更正。這
15 個案子在伊受理變更設計的階段已完成，現在來問的部分
16 已經是在102年使用執照加註事項的內容，程序已經到使
17 用執照的階段，所以在當時的權責來講，不是伊這邊可以
18 處理的。因為不是伊的權責，才會寫本科無意見云云（見
19 金重訴卷(六)第116-133頁）。惟此不僅與其前於偵查中所
20 述有所歧異，且與證人陳嘉興前揭證稱：關於施工科的會
21 簽，楊季儒和伊有討論如何回覆施工科，伊有跟楊季儒說
22 更正的文字內容與伊原本依照觀光旅遊局加註的內容差不
23 多，所以回答無意見等語亦有不符。佐以證人楊季儒於本
24 院審理時亦證稱：關於伊在調查局詢問時，提到「施工科
25 會使用便簽會辦建照科，向建照科詢問是否可以變更建造
26 執照加註事項，如果變更加註事項的理由，並無明文規定
27 禁止，通常會以便簽回復『無意見』，如果違反建築法規
28 等相關規定，則會將相關規定附在便簽裡回復，並不會允
29 許變更加註事項」等語，當時是依照伊在施工科實務進行
30 狀況的經驗所為的回答，是在講一般案件的狀況等語（見
31 金重訴卷(六)第132頁）。由此足徵證人楊季儒於本院審理

01 時之證詞，有避重就輕之情形，不足採信。

02 8.又被告潘仕傑雖在上開函文中，記載該使用執照變更前第9
03 項加註事項係因「筆誤」所致，而與證人楊季儒實際上係因
04 錯誤參照工業區審查原則第五點（四）規定，而在前揭建造
05 執照上記載關於「不得分戶出售」之加註事項，略有出入。
06 然依據被告邱柏霖於偵查中供稱：一般申請人都會以「筆
07 誤」的方式來申請更正使用執照，實務上伊等也會將所有申
08 請更正執照案件統稱為筆誤更正，上開函文係潘仕傑依前案
09 「筆誤更正申請」例稿修改後簽文陳核。所謂「筆誤」更
10 正，只是一般的口語通稱，工務局承辦人也會依照相關例稿
11 格式予以答復申請人等語（見A7卷第401-430頁、A11卷第49
12 -73頁）；被告曾維良於偵查中亦證稱：筆誤更正及修正是
13 伊等的定型稿，若要修正加註事項都是以筆誤為由進行修正
14 等語（見A11卷第83-104頁）。則被告潘仕傑辯稱：如果申
15 請使用執照加註事項更正，伊等例稿都會用「筆誤」來答覆
16 申請人。「筆誤」更正是施工科使照股的例稿，本件因為建
17 照科有同意修改，因此伊才會在例稿上繕打筆誤等語，尚非
18 全然無據。又卷內查無其他證據足以證明被告潘仕傑主觀上
19 明知本件建造執照上關於「不得分戶出售」之加註事項，係
20 證人楊季儒錯誤參酌工業區審查原則之規定而為此註記，猶
21 仍在上開函文中記載該加註事項為「筆誤」。從而，本件既
22 無法排除被告潘仕傑係依照實務慣行，引用公文例稿而製作
23 上開函文，在別無其他具體佐證之情形下，無從率爾認定被
24 告潘仕傑主觀上具有明知所登載之事項為不實之故意。檢察
25 官未能提出其他足以嚴格證明被告潘仕傑主觀意念之積極證
26 據，即難逕以公務員登載不實罪責相繩。

27 (三)綜上各節，公訴人所舉之證據與所指出之證明方法，尚未足
28 使本院確信被告潘仕傑、邱柏霖、曾維良等3人有共同圖利
29 之犯行，亦不足以證明被告潘仕傑有公務員登載不實文書之
30 犯行，自屬不能證明其等犯罪，揆諸首揭說明，應為被告潘
31 仕傑、邱柏霖、曾維良等3人無罪之諭知。

01 五、關於被告蔡聰賓、王文宏被訴詐欺罪嫌部分(即前揭公訴
02 意旨(二)①、②部分)

03 (一)被告蔡聰賓、王文宏等2人於本案期間雖以潤隆公司、明緯
04 公司之名義，與田都公司簽訂合建契約，而在本案土地上合
05 作興建本件「國賓大苑」建築物，且其等2人自始即謀劃將
06 「國賓大苑」建案當作集合住宅商品銷售，並自100年起，
07 其等均陸續委託相同之代銷公司對外宣傳行銷等事實，業經
08 本院認定如前。

09 (二)惟依據前揭卷附之合建契約書及被告蔡聰賓、王文宏等2
10 人、證人周文龍之供詞證述，潤隆公司、明緯公司事前即各
11 自分配取得不同門牌之房屋。而於本案期間，其等2人透過
12 代銷人員以前揭方式施行詐術，並各別以潤隆公司、明緯公
13 司之名義出售如附表一所示房地予如附表一所示之不同告訴
14 人，由潤隆公司、明緯公司各自擔任房屋土地(預定)買賣
15 契約之出賣人，並各自取得買賣價金等情，亦經如附表一所
16 示告訴人等指述在卷(見A1卷第1-9頁、A2卷第3-10頁、第1
17 49-152頁、A3卷第3-13頁、第187-190頁、A9卷第93-99頁、
18 C1第3-10頁)，且有如附表一所示房屋土地(預定)買賣契
19 約書在卷可佐。準此，被告蔡聰賓對於被告王文宏所為如附
20 表一編號6至12所示各次詐欺犯行，以及被告王文宏對於被
21 告蔡聰賓所為如附表一編號1至5所示各次詐欺犯行，已難認
22 彼此之間有約定、默示之意思聯絡，互相利用彼此之行為以
23 達其等犯罪之目的，且無證據可認各該被告有從對方所為各
24 次詐欺犯行中獲取不法利益，自無從遽認被告蔡聰賓就如附
25 表一編號6至12所示各次詐欺犯行，有何犯意聯絡或行為分
26 擔，亦難認被告王文宏就如附表一編號1至5所示各次詐欺犯
27 行，有何犯意聯絡及行為分擔。

28 (三)綜上所述，公訴人所舉之證據與所指出之證明方法，尚未足
29 使本院確信被告蔡聰賓有參與如附表一編號6至12所示各次
30 詐欺犯行，亦不足以證明被告王文宏有參與如附表一編號1
31 至5所示各次詐欺犯行，自屬不能證明其等犯罪，揆諸首揭

01 法條、判例意旨之說明，應就此部分分別為被告蔡聰賓、王
02 文宏等2人無罪之諭知。

03 肆、退併辦部分

04 一、移送併辦意旨略以：被告潘仕傑於102年間為工務局施工科
05 使照股技士，被告邱柏霖時任工務局施工科使照股股長，被
06 告曾維良時任工務局施工科科长，渠等3人負責承辦及審核
07 使用執照申請、竣工查驗及發照業務，均為依法令服務於地
08 方自治團體所屬機關，而具有法定職務權限之公務員，且依
09 建築法第58條第1款、第2款、第70條第1項、第73條第1項、
10 第2項等規定，其等3人於辦理審核使用執照之核發、變更
11 時，為確保建案依核定之使用類組使用，自得在使用執照之
12 加註事項中為相關加註並命其遵守，此均屬渠等依建築法實
13 施建築管理所主管或監督之事務。

14 (一)田都公司於90年間起，即在本案土地籌建地上12層、地下6
15 層、戶數為1戶之「旅館」建物；於94年申請戶數變更為196
16 戶。嗣潤隆公司、明緯公司於99年間，明知本案土地坐落旅
17 館區，依都市計畫僅得供一般旅館業或觀光旅館業使用，別
18 無其他用途，惟因旅館區土地之建蔽率與容積率均較一般位
19 於山坡地之住宅用地高出甚多，倘用以興建住宅銷售，將可
20 獲得較一般住宅更高之銷售坪數，為賺取暴利，竟於99年11
21 月25日與田都公司簽訂合建契約書，自始即計畫於不申請變
22 更都市計畫之前提下，以旅館名義興建集合住宅銷售，蔡聰
23 賓及王文宏並於100年間起，即委託房地廣告公司以「國賓
24 大苑」住宅預售屋形式違法出售本建案。本建案於100年10
25 月26日變更設計人為梁正芳建築師，梁正芳於同日申請變更
26 設計，將設計圖變更為地上13層，地下6層，並將原196戶套
27 房變更為88戶住宅，惟申請書名義上所載之建築物用途仍為
28 旅館（客房），工務局於審核建造執照核發時，因本案土地
29 屬風景區旅館用地，遂平行分會新北市政府觀光旅遊局（下
30 稱觀光旅遊局）詢問意見，觀光旅遊局發覺本建案申請之戶
31 數與一般旅館無分戶情形有別，為免建商分戶出售，遂以10

01 0年9月7日北觀管字第1000000000號函文建議在上述建造執
02 照上加註「僅限以89戶同時申請為一家旅館」等文字，工務
03 局建照科為避免建案有違反都市計畫之情，遂於100年11月9
04 日，在建造執照上加註「旅館申請部分，依新北市政府觀光
05 旅遊局100年9月7日北觀管字第1000000000號函意旨僅限於8
06 8戶同時申請為一家旅館辦理。(使照一併加註)」之文
07 字。

08 (二)本建物於102年8月27日興建完成後，由潤隆公司林貞誼及使
09 用執照代辦業者楚邦利向工務局申請核發使用執照，惟因旅
10 館業管理規則於102年1月3日新增第28條之1第1項規定「依
11 本規則設立登記之旅館建築物除全部轉讓外，不得分割轉
12 讓。」且因本案土地依變更新店都市計畫(土地使用分區管
13 制要點專案通盤檢討)(第二階段)書之規定，僅得供一般旅
14 館業或觀光旅館業使用，是本案建物將來僅得依旅館業管理
15 規則申請經營旅館，且不得分割轉讓，時任工務局建照科承
16 辦人楊季儒為確保本建案將來不會妨礙都市計畫，並符合土
17 地使用分區之目的，於同日變更建造執照之加註事項，增加
18 「申請作旅館使用者，須檢附目的主管機關核准文件外，應
19 於建造執照、使用執照加註不得分戶出售」之文字，以避免
20 建商違法將本應作為旅館使用之建物拆售，而無法依旅館業
21 管理規則申請經營旅館；嗣經被告潘仕傑承辦竣工勘驗及審
22 理書圖文書，確認缺失補正後，經被告邱柏霖、被告曾維良
23 複核，再由工務局簡任技正王呈穩(即王灌民)代為決行(局
24 長為高宗正)後，工務局據此於102年10月27日核發102年店
25 使字000號使用執照(用途為旅館)予起造人，該使用執照
26 加註事項中載明：「八、旅館申請部分，依新北市政府觀光
27 旅遊局100年9月7日北觀管字第0000000000號函意旨僅限於
28 88戶同時申請為一家旅館辦理」、「九、本案申請作旅館使
29 用者，不得分戶出售」之文字，是以，起造人既然名義上係
30 以「旅館」為用途申請使用執照，即屬使用執照上所載「本
31 案申請作旅館使用者」，自不得將本建物拆售而為旅館以外

01 之用途。

02 (三)蔡聰賓及王文宏取得上開使用執照後，委託地政士連滋培於
03 102年11月6日至新北市新店地政事務所辦理建物所有權第一
04 次總登記，經初審人員吳念庭告知：本建物依法可辦理建物
05 第一次所有權總登記並核發所有權狀，惟因前開使用執照加
06 註事項第九點將於地政內部系統中註記，未來建物辦理過戶
07 無法將88戶拆售等語，然蔡聰賓及王文宏早於100年間起，
08 即以「國賓大苑」住宅預售屋形式違法出售本建案，地政機
09 關上開註記將導致違約無法交屋，連滋培遂先行取回使用執
10 照正本交還林貞誼伺機辦理更正。嗣即推由連滋培及其姑姑
11 新北市議員連斐璠與林貞誼、梁正芳商議須於新店地政事務
12 所公告建物所有權第一次登記期滿（即102年11月26日）前
13 完成更正使用執照加註事項；林貞誼及梁正芳等向被告潘仕
14 傑等聯繫後，即由梁正芳以臺億公司為名義，於102年11月1
15 1日向工務局遞交申請書，要求工務局將前開使用執照加註
16 事項第八點、第九點（即申請書第2點）更改為：「本案申
17 請作旅館用者，經取得目的主管機關核准文件且除原核准88
18 戶外，不得再行辦理分戶出售」；林貞誼再將申請書傳真予
19 連斐璠議員確認內容，連斐璠議員審視後認應刪除「出售」
20 二字，遂親赴工務局向被告曾維良要求將申請書第2點更改
21 為：「本案申請作旅館使用，經取得目的事業主管機關核准
22 文件且除原核准88戶外，不得再行辦理分戶」，以達渠等拆
23 售本建案與他人違法使用之目的。

24 (四)被告潘仕傑、邱柏霖及曾維良明知主管機關自始未同意核准
25 分戶為88戶，且知建商興建本建案係為違法以住宅出售，屬
26 違反建築法第73條第2項及都市計畫法第38條規定之行為，
27 渠等原依建築法第58條、第73條第2項，分別在建造執照、
28 使用執照加註上開事項，均屬為達建築管理目的之職務權限
29 範圍內之行為，亦即為限制建商違法將本建物拆售，分戶與
30 否本非重點，又上開加註事項係工務局為達上開管制目的所
31 刻意為之，並無所謂「筆誤」更正之問題，且縱欲修改上開

01 加註事項內容，理應再次函詢原建議加註之主管機關觀光旅
02 遊局，竟為圖潤隆等公司之不法利益，且因倘再函詢觀光旅
03 遊局意見，勢必無法於公告建物所有權第一次登記期滿（即
04 102年11月26日）前完成更正，遂由被告潘仕傑直接簽請更
05 正使用執照加註事項，經被告邱柏霖審核，並簽陳102年11
06 月22日北工施字第1020000000號函，由被告曾維良代為決行
07 後，不實登載前開加註事項為「筆誤」，並將前開加註事項
08 刪除「出售」用語，更正為「本案申請作旅館使用，經取得
09 目的事業主管機關核准文件且除原核准88戶外，不得再行辦
10 理分戶」。連滋培隨即持變更後之使用執照正本、更正加註
11 事項及前開工務局函文，交由新店地政事務所辦理建物總登
12 記，致潤隆公司、明緯公司及田都公司得以順利將違法坐落
13 於旅館區之「國賓大苑」分售予民眾作為住宅使用。潤隆公
14 司等已售出40戶，以實價登錄買賣價金計算，不法獲利高達
15 新臺幣（下同）20億1,406萬元，總圖利金額約為40億5,262
16 萬3,370元，因認被告潘仕傑等3人均涉犯貪污治罪條例第6
17 條第1項第4款之圖利罪嫌，被告潘仕傑另涉犯刑法第216
18 條、第213條之行使登載不實公文書罪嫌，且與被告潘仕傑
19 等3人經起訴之犯罪事實相同，為同一案件，而移送本院併
20 案審理。

21 二、惟本案被告潘仕傑等3人經起訴部分既經本院諭知無罪，與
22 移送併辦部分即無事實上一罪關係，本院自無從審究上開併
23 辦部分，應退回檢察官另為適法之處理。

24 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，
25 刑法第2條第1項前段、第28條、第339條第1項、第51條第5款、
26 第38條之1第2項第3款、第3項，修正前刑法第339條第1項，刑法
27 施行法第1條之1第1項，判決如主文。

28 本案經檢察官林逸群提起公訴，檢察官林晉毅追加起訴，檢察官
29 李進榮到庭執行職務。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
31 刑事第十七庭 審判長法官 彭慶文

法官 陳翌欣

法官 何孟璵

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；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於本判決不服者，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 高心羽

中華民國 114 年 2 月 26 日

附錄論罪科刑法條：

修正前刑法第339條

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1千元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

刑法第339條

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。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

附件、本件偵查卷宗代號對照表

編號	案卷
A1	105年他字第8625號
A2	111年他字第1936號（光碟1片）

A3	111年他字第7531號
A4	105年偵字第25276號
A5	106年偵續字第148號卷一（光碟3片）
A6	106年偵續字第148號卷二
A7	109年調偵續字第5號卷一（光碟2片）
A8	109年調偵續字第5號卷二
A9	109年調偵續字第5號卷三
A10	109年調偵續字第5號（住戶契約）
A11	111年偵字第23428號卷一（光碟1片）
A12	111年偵字第23428號卷二
A13	111年偵字第24877號
A14	111年偵字第27922號
A15	107年聲他字第1802號
A16	111年聲他字第6號
A17	111年聲他字第12號
A18	111年查扣字2517號
	併辦
B1/C1	112年他字第2691（影卷）
B2/C2	112年偵字第40790（影卷）
	本院112年度金重訴字第1號卷一
	本院112年度金重訴字第1號卷二（被告書狀）
	本院112年度金重訴字第1號卷三
	本院112年度金重訴字第1號卷四（被告書狀2）
	本院112年度金重訴字第1號卷（行政卷）-不公開、不給閱
	本院113年度易字第51號卷一

(續上頁)

01

	本院113年度易字第51號卷二
	本院113年度易字第51號卷三

02

附表一、本案告訴人購買本建案情形明細表

03

附表二、本建案重要事件時序表

04

附表三、被告所犯罪刑主文