

111年度上易字第781號

即 被 告 鄭順益

選任辯護人 何文雄律師

謝允正律師

上列上訴人因違反區域計畫法案件，不服臺灣桃園地方法院109年度易字第712號，中華民國110年12月17日第一審判決（起訴案號：臺灣桃園地方檢察署109年度偵字第9523號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

事實

[illegible]

01 行、宮廟、小吃攤、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板
02 及海釣場等使用，分別經桃園市政府：(一)於104年11月2日以
03 府地用字第1040287739號裁處，裁處書處分主文為處罰鍰新
04 臺幣（下同）16萬元整、停止非法使用、3個月內依法申請
05 恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀；(二)於105年1
06 月13日以府地用字第0000000000號裁處，裁處書處分主文為
07 處罰鍰30萬元整、停止非法使用、1個月內依法申請恢復土
08 地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀；(三)於106年6月13日
09 以府地用字第1060137331號裁處，裁處書處分主文為處罰鍰
10 21萬元整、停止非法使用、1個月內依法申請恢復土地容許
11 使用項目或拆除地上物恢復原狀。

12 二、鄭金明於106年間與八德教養院終止租約後，因林秋妹等承
13 租人仍有使用該等土地之需求，遂由鄭順益以寶井公司之名
14 義，先於106年12月25日，向八德教養院承租桃園市○○區
15 ○○段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、0
16 00地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地
17 號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000
18 地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、0
19 00地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地
20 號、000地號、0000地號、0000地號、0000地號、0000地
21 號、0000地號（即附表一編號1至21、23至28、30、32、3
22 4、35、37、38及40號）、向張麗華承租桃園市○○區○○
23 段0000地號（即附表一編號41）及向鄭坤通承租桃園市○○
24 區○○段0000地號（即附表一編號42）等36筆土地（下稱系
25 爭土地）。鄭順益明知系爭土地僅得依所編定詳如附表一所
26 示使用地類別使用之，未申請土地變更使用前，不得變更加
27 用途或為編定使用地類別外之使用，仍於107年間，陸續與附
28 表二編號1至50所示之次承租人簽立「本租賃契約出租人變
29 更」（日期均詳如書面所載）契約書，約定該等租賃契約自
30 107年1月1日起，出租人變更為寶井公司，而藉以寶井公司
31 名義將系爭土地，轉租予次承租人之方式，任由次承租人在

01 所承租之土地上設置水泥、柏油、停車場、鐵皮屋、鐵皮棚
02 架、鐵皮圍籬、廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃攤、檳
03 榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等未依編定類
04 別使用土地之行為，並收取租金，而為違反編定類別之使
05 用，違規使用面積約102,060.52平方公尺。

06 三、嗣經桃園市政府於108年5月10日以府地用字第1080115715號
07 裁處書，以寶井公司及鄭順益在起訴書附表一共42筆土地違
08 反區域計畫法第15條等規定為由，依同法第21條及桃園市非
09 都市土地違反使用管制罰鍰裁量基準，處罰鍰30萬元整、停
10 止非法使用、文到次日（即108年5月15日）起1個月內依法
11 申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀。惟鄭順
12 益未於期限恢復土地容許使用項目，亦未拆除地上物，仍持
13 續任由該等次承租人作前揭非法使用，經桃園市八德區公所
14 於108年8月6日至現場稽查，始知上情。

15 四、案經桃園市政府函送桃園地檢署檢察官偵查起訴。

16 理 由

17 一、原審判決不另為無罪之諭知部分未據上訴，業已確定，不在
18 本院審理之範圍，合先敘明。

19 二、本判決以下所引具傳聞性質之各項供述證據，經本院於審理
20 期日調查證據時提示並告以要旨後，未據當事人於言詞辯論
21 終結前就證據能力部分有所異議，經審酌該言詞陳述或書面
22 陳述作成時之情況，該等證據並無違背法定程序取得或顯不
23 可信之情形，以之作為證據均屬適當，依據刑事訴訟法第15
24 9條之5規定，自應認為均有證據能力。其餘認定事實所引用
25 之非供述證據，並無證據證明係公務員違背法定程序所取
26 得，且就本案待證事項復具有相當關連性，亦無刑事訴訟法
27 第159條之4顯有不可信之情況與不得作為證據之情形，復經
28 本院於審理期日依法進行證據之調查、辯論，依同法第158
29 條之4規定之反面解釋，亦均應有證據能力。

30 三、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

31 本件被告鄭順益固坦承有向八德教養院、張麗華及鄭坤通承

租系爭土地並轉租予於附表二各編號所示之次承租人等情不諱，惟矢口否認有何違反區域計畫法之犯行，辯稱：我只是變更出租人是寶井公司，因為我弟弟與次承租人的租約是六年，只是將出租人變更成寶井公司，繼續與次承租人有租約。桃園市政府於108年5月10日有寄發裁處書給八德教養院、我及寶井公司，裁處書我有收到，罰金30萬元是由違規的次承租人自己繳納，我知道裁處書有記載，文到次日起30日內要依法申請回復土地容許使用項目或拆除地上物回復原狀，但我沒有權利，我有告知次承租人云云。經查：

(一)上開系爭土地業經桃園市府政府依照非都市土地分區使用計畫製定非都市土地使用分區圖，並分別編定為「農牧用地（即附表一編號1、3、5、6、8、9、11至21、23、25至28、30、32、35、37、38、40至42之土地）」、「交通用地（即附表一編號2、4、7、10、24之土地）」及「水利用地（即附表一編號34之土地）」，且經公告確定，其中農牧用地不得從事與農業無關之使用，交通用地及水利用地應按非都市土地使用管制規則容許使用項目之使用，均不得違法使用。惟被告之胞弟鄭金明於103年間，向八德教養院承租系爭土地後，並將之轉租予附表二編號1至50所示之次承租人，任由次承租人於系爭土地上，鋪設水泥、柏油、設置停車場、搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、設置廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等違法使用，分別經桃園市政府：(一)於104年11月2日以府地用字第1040287739號裁處，裁處書處分主文為處罰鍰16萬元整、停止非法使用、3個月內依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀；(二)於105年1月13日以府地用字第0000000000號裁處，裁處書處分主文為處罰鍰30萬元整、停止非法使用、1個月內依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀；(三)於106年6月13日以府地用字第1060137331號裁處，裁處書處分主文為處罰鍰21萬元整、停止非法使用、1個月內依法申請恢復土地容許使用項

目或拆除地上物恢復原狀。嗣鄭金明於106年間與八德教養院退租後，因次承租人仍有使用該等土地之需求，遂由被告鄭順益以寶井公司之名義，先於106年12月25日，向八德教養院承租系爭土地。惟鄭順益明知系爭土地僅得依所編定詳如附表一所示使用地類別使用之，未申請土地變更使用前，不得變更用途或為編定使用地類別外之使用，仍於107年間，陸續與附表二編號1至50所示之次承租人簽立「本租賃契約出租人變更」（日期均詳如書面所載）契約書，約定該等租賃契約自107年1月1日起，出租人變更為寶井公司，而藉以寶井公司名義出租該等土地予次承租人之方式，任由次承租人在所承租之土地上鋪設水泥、柏油、設置停車場、搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、設置廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等未依編定類別使用土地之行為，並收取租金，而為違反編定類別之使用，違規使用面積為102,060.52平方公尺。嗣經桃園市政府於108年5月10日，因寶井公司及鄭順益在附表一編號1至21、23至28、30、32、34、35、37、38、40至42共36筆土地違反區域計畫法第15條等規定，以府地用字第1080115715號裁處書依同法第21條及桃園市非都市土地違反使用管制罰鍰裁量基準，處分主文處罰鍰30萬元整、停止非法使用、文到次日（即108年5月15日）起1個月內依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀。惟鄭順益未於期限恢復土地容許使用項目，亦未拆除地上物，仍持續任由該等次承租人作前揭非法使用，經桃園市八德區公所於108年8月6日至現場稽查，因而查知上開事實等情，業據被告於偵查、原審及本院審理時供述在卷（見108年度他字第7273號卷(一)〈下稱他字卷(一)〉第243至246頁、108年度他字第7273號卷(二)〈下稱他字卷(二)〉第15至17、23至25頁，原審審易字卷第53至56頁、易字卷第41至49、85至123、181至189、283至293、311至329頁，本院卷第153頁）。此部分事實，核與證人即次承租人王裕文、謝陳蔭、呂新明於另案調

01 詢中、朱哲宏、陳金祥、莊文崇、呂豐源於另案偵查中、另
02 案被告鄭金明於另案調詢、偵查及另案審理時供述、證人即
03 桃園市政府八德區公所課員丘芸卉、桃園市政府地政局約僱
04 助理游教藝、次承租人詹錫霖於本院審理時證述之情節（見
05 他字卷(一)第391至394頁、他字卷(二)第243至246、391至384
06 頁，原審易字卷第90至104頁、109年度易字第712號證據卷
07 ③〈下稱原審證據卷③〉第129至133、145至150、173至177
08 頁），均大致相符。此外，並有桃園市政府108年9月9日府
09 地用字第1080224484號函附之108年5月10日府地用字第1080
10 115715號裁處書、桃園市八德區公所108年8月12日桃市德農
11 字第1080032302號函附之桃園市八德區非都市土地違規使用
12 案件處理查報表暨108年8月6日現況照片共20張、土地登記
13 謄本籍資料、桃園市政府農業局108年8月20日桃農管字第10
14 80027242號函、桃園市政府水務局108年8月21日桃水行字第
15 1080058396號函、桃園市政府交通局108年8月22日桃交運字
16 第1080040928號函、桃園市政府民政局108年8月27日桃民儀
17 字第1080014115號函、桃園市八德區公所108年3月14日桃市
18 德農字第1080010314號函附之桃園市八德區非都市土地違規
19 使用案件處理查報表暨108年3月8日現況照片共36張、土地
20 租賃契約書3紙、土地登記謄本資料、桃園市政府農業局108
21 年4月10日桃農管字第1080011264號函、桃園市政府養護工
22 程處108年4月10日桃工養行字第1080020099號函、桃園市政
23 府民政局108年4月16日桃民儀字第1080005854號函、桃園市
24 政府水務局108年4月18日桃水行字第1080023248號函、桃園
25 市政府108年5月1日府地用字第1080106385號函、財政部國
26 有財產北區分署桃園辦事處108年5月7日台財產北桃二字第1
27 0808039000號函附之108年5月3日非都市土地使用管制案件
28 會勘紀錄暨照片共38張、地籍圖、空照圖、寶井公司委託書
29 暨有限公司變更登記表、八德教養院委託書暨法人登記證
30 書、寶井公司之經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務查
31 詢結果、台銀代收專戶繳款紀錄、二等親資料查詢結果、桃

園市政府108年11月5日府地用字第1080277826號函附之桃園市八德區公所104年9月14日桃市德農字第1040029014號函（案件處理查報表）、桃園市政府104年11月2日府地用字第1040287739號裁處書（罰單編號104U100615）及罰鍰繳款資料影本、桃園市八德區公所104年11月12日桃市德農字第1040037241號函（案件處理查報表）、桃園市政府105年1月13日府地用字第105U100257號裁處書（罰單編號：0000000000號）及罰鍰繳款資料影本、桃園市政府107年3月15日府地用字第1070044027號函、桃園市政府地政局107年3月12日桃地用字第1070011822號函、桃園市政府106年6月13日府地用字第1060124181號函、桃園市政府建築管理處107年3月14日桃建拆字第1070017499號函附之桃園市政府建築管理處106年8月9日桃建拆字第1060049010號函暨所附106年8月11日八德區00段產創園區（00段000、000等數筆地號）拆除照片80張、桃園市政府民政局107年3月14日桃民儀字第1070004831號函、桃園市政府農業局107年3月16日桃農管字第1070008907號函、桃園市政府養護工程處107年3月16日桃工養行字第1070010828號函、桃園市八德區公所107年3月20日桃市德農字第1070009955號函各1份、鄭金明與八德教養院簽訂之土地租賃契約書共3份、鄭金明與林秋妹等人簽訂之土地租賃契約書共51份、土地出租案承租人統計表（第一期）1份、寶井公司與八德教養院簽訂之土地租賃契約書共3份、寶井公司轉租予林秋妹等人之土地租賃契約書暨本租賃契約出租人變更共37份、桃園八德集合規劃管理／土地出租案附圖1份、桃園地檢署106年度偵字第22488號、107年度偵字第25984號起訴書、107年度偵字第25909號併辦意旨書、桃園市政府106年6月13日府地用字第1060137331號裁處書、105年9月13日府地用字第1050228636號裁處書、105年4月26日府地用字第1050100113號裁處書、105年1月13日府地用字第0000000000號裁處書、104年11月2日府地用字第1040287739號裁處書、104年8月31日府地用字第1040229103號裁處書、寶井公

01 司轉租彙整表各1份、桃園市政府地政局110年4月9日桃地用
02 字第1100016766號函所附之非都市土地使用管制案件會勘紀
03 錄暨照片共104張在卷可稽（見他字卷(一)第1至7、11至80
04 頁、93至239、259至261、269至385、395至475、481至483
05 頁、他字卷(二)第31至207頁，原審易字卷第69至81、135至15
06 5、193、203至265頁、109年度易字第712號證據卷②〈下稱
07 原審證據卷②〉第27至237頁、原審證據卷③第15至125、13
08 5至143、151至157、190頁、109年度易字第712號證據卷④
09 〈下稱原審證據卷④〉第16至20頁），在卷可以佐證，此部
10 分事實，首堪認定。

11 (二)本件復經原審向桃園市政府函詢系爭土地使用現況，桃園市
12 政府地政局以110年4月9日桃地用字第1100016766號函覆
13 以：本局於110年3月17日邀集相關機關及人員現場會勘，現
14 況鋪設水泥、柏油，設置停車場，搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、
15 鐵皮圍籬，設置廠房倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔
16 攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等使用，面積約
17 105,630平方公尺等語，並有110年3月17日上午10時0分非都
18 市土地使用管制案件會勘紀錄1份、現場照片共102張附卷可
19 佐（見原審易字卷第203至265頁），且告訴代理人林祐聖、
20 侯雨辰亦於本院審理中陳述，系爭土地現況還沒有回復原狀
21 （本院卷第153至154頁）。依上可知，本件迄今系爭土地之違
22 法使用狀態仍持續中。

23 (三)證人即次承租人呂豐源於另案偵查中證稱：我是從104年4月
24 份開始經由他人介紹向鄭金明承租土地，第1次簽合約租期6
25 年，可以保證簽約2次，為12年。我們要準備蓋宮廟，蓋之
26 前是平地，租之前已經幫我們整理成平地，租之前土地上面
27 都種植東西，鄭金明整平才開始承租，是我們主任與鄭金明
28 簽約的，我有一起跟主委吳輝晃去和鄭金明簽約的，我們有
29 告訴他我們要做宮廟使用，鄭金明說可以，我們才承租的，
30 當時合約上有註明承租人為聖濟玄宮，我們花了800萬左
31 右。鄭金明有刻在宮廟上他有捐11萬6,000元，所以他知道

我們要蓋宮廟等語；莊文崇於另案偵查中證稱：我是從103年8月份開始經由他人介給向鄭金明承租土地，第1次簽合約租期6年，可以保證簽約2次，為12年。我們要準備蓋佛堂，蓋之前是平地，租之前地有不平之處，鄭金明已經幫我們整理成平地，在承租之前有去看土地，那時還不是很平整，是整片空地雜草，之後來鄭金明幫我們整成平地，才開始承租；我跟鄭金明本人簽約時，有跟他說我做佛堂使用，他也有問我做何用途，有向鄭金明確定是否可以做佛堂，鄭金明說可以，我才承租，但當時沒有注意到合約上有註明農牧用地，所以才跟他承租，蓋佛堂花了將近4百萬元，而且鄭金明有捐12萬元給我的佛堂，鄭金明知道我們要蓋佛堂等語。陳金祥於另案偵查中證稱：我是從103年8月份開始經由他人介給向鄭金明承租土地，第1次簽合約租期6年，可以保證簽約2次，為12年。我們要準備要做住家，自己蓋1層鐵皮屋，租之前地不是很平整，鄭金明有將地整平後才開始承租，我跟鄭金明本人簽約時，有跟他說我做住家使用，他也有問我做何用途，合約書中有註明是農牧用地，鄭金明說可放貨櫃屋，我有問可以放鐵皮屋嗎，鄭金明說可以，我才承租，因為租金便宜，又可以租2次，我才承租，後來我租了800坪，分租給一些朋友當住家，有些朋友是做釘板模的，有些用來放手動工具如電鑽等物等語。朱哲宏於另案偵查中證稱：我是從103年9月份開始經由他人介給向鄭金明承租土地，第1次簽合約租期6年，可以保證簽約2次，為12年。我是要放一些產品當倉庫使用，是露天的，租之前地有不平之處，鄭金明已經幫我們整理成平地，在承租之前土地看起來是很平整的，我們有預作水溝，用水泥圍起來，那水泥是可以活動的，我跟鄭金明本人簽約時，有跟他說我做倉庫使用，他也有問我做何用途，當時我就知道土地是農牧用地，我有跟鄭金明確認我要做倉庫使用，因為租金便宜，我才承租等語（見他字卷(一)第391至394頁）。證人詹錫霖於原審審理時證稱：我是在6年前的12月左右向鄭金明承租00段000地號土

01 地，當時承租的時候都是垃圾跟泥沙，承租後自己蓋廠房，
02 鋪設柏油，我一開始向鄭金明租地的時候，就跟鄭金明說我
03 要做廠房使用，鄭金明沒有反對，否則我也不會租。我是自
04 107年1月1日被告承接租約後，才認識被告，當時租金及使
05 用情形均係維持原狀，我是用匯款繳租金，後來有被舉報違
06 規使用，市政府的人有進來，寶井公司有通知說要依照市政
07 府裁處的內容去拆除廠房，但是我沒有拆除，我是想能撐多
08 久就撐多久，被告也沒有表示若不拆就終止租約，我仍依約
09 繳租金給被告等語（見原審易字卷第105至109頁）。由此可
10 知，上開證人呂豐源、莊文崇、陳金祥、朱哲宏、詹錫霖均
11 一致證稱，鄭金明確有將系爭土地整地後轉租給渠等，且事
12 先應允其等在所承租之土地上搭建宮廟、佛堂、鐵皮屋、倉
13 庫及廠房等建物，而為違反編定類別之使用，是鄭金明係授
14 意而參與本案違規使用之共同行為人，應屬無訛。又依詹錫
15 霖之證述，渠等在被告鄭順益承接租約後，即將租金給付給
16 鄭順益之寶井公司，雖然寶井公司有通知說要依照市政府裁
17 處的內容去拆除廠房，但伊並未拆除，被告也沒有表示若不
18 拆就終止租約，伊仍然依約繳租金給被告等情。足認被告以
19 寶井公司名義承接渠等未到期之租約時，既係繼受鄭金明之
20 權利義務，而立於具有事實上管領力之轉租人地位，授意而
21 參與上開次承租人之違規使用行為。嗣於收受桃園市政府違
22 規使用裁處通知後，亦未與次承租人終止租約，而消極地容
23 認該等次承租人繼續違規使用系爭土地，主觀上確有共同違
24 法使用之犯意，亦堪認定。

25 (四)證人即桃園市政府八德區公所課員丘芸卉於原審審理時證
26 稱：我於98年1月23日起在桃園市八德區公所擔任課員，負
27 責非都市土地違規使用查報業務，於108年5月3日有陪同寶
28 井公司到本案的00段000地號等42筆土地做現場會勘，該等
29 土地係因前一位承租人鄭金明掛的「榮興產創園區」布條而
30 得名，早期的地名叫「松柏林1號」，現場從一個小巷子進
31 入，入口處不遠有一間紅色的寺廟，再進去之後兩側都是鐵

01 皮建物，有各行各業的存在，該處有小吃攤、停車場、舊衣
02 回收場、砂石場、工廠、廠房、檳榔攤、宮廟，還有堆置一
03 些棧板，也有他們設置的警衛哨、辦公室等，該處是特定農
04 業區的農牧用地，要做農業使用，均不符合使用限制。我們
05 本次會勘後，有通知限期改善，就是停止使用恢復原狀，後
06 來8月份又再去會勘一次，現場違法使用的狀況仍未排除。
07 最早在104年開始有民眾檢舉那邊在整地，並隨著時間它整
08 地的範圍逐漸擴大，從104年8月31日開始有具體的裁罰，一
09 直到108年5月10日，我們一開始查報的時候針對的是所有權
10 人，但所有權人提供租賃契約書說是由承租人來付土地一切
11 的使用權利跟義務，所以我們在查報的當下其實就是以寶井
12 公司來填報它是違規使用人。104年8月31日00段000地號受
13 處分人是土地所有權人即八德教養院；104年11月2日00段00
14 0地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號至
15 000地號等15筆土地的受處分人是鄭金明；105年1月13日00
16 段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地
17 號、000地號、000地號到000地號、0000地號到0000地號、0
18 000地號、0000地號、0000地號等21筆土地的的受處分人是
19 鄭金明；105年4月26日00段0000地號、0000地號等2筆土地
20 受處分人是黃世綸；105年9月13日00段000地號、000地號、
21 000地號、000地號、000地號、000地號、000地號至000地
22 號、000地號、000地號、0000地號、00 00地號至0000地
23 號、0000地號、0000地號、0000地號、0000地號等25筆受處
24 分人為鄭金明先生；106年6月13日00段800地號、000地號、
25 000地號、000地號至000地號、000地號至000地號等15筆土
26 地的受處分人是鄭金明。再來是本次的108年5月10日00段80
27 1地號等42筆土地的受處分人是寶井不動產開發有限公司與
28 鄭順益。我們只負責查報，不負責裁罰，在查報的時候係依
29 內政部給我們的表格，上面必須填報的是土地所有權人及違
30 規使用人，土地所有權人是依據土地謄本的登記，至於違規
31 使用人的部分，不見得每次都能夠確實查到是何人在使用，

在有承租人的狀態下，我們就會直接以契約書來填報違規使用人，至於最終裁罰的人，就是受處分的對象是何人，會由市政府經過行政程序還有現場會勘、個人陳述之後綜合判斷等語（見原審易字卷第91至98頁）。證人即桃園市政府地政局約僱助理游教藝亦於原審審理時證稱：我是桃園市政府地政局的約僱助理，於104年開始任職，工作內容是辦理違規業務。本案的42筆的土地裁處書是由我製作的，依據區域計畫法第21條、第22條規定，我們裁罰的對象有行為人、使用人或土地所有權人，具有事實上管領力的出租人也是包含在內。因為當初寶井公司有跟我說他們跟八德教養院有做承租，我們就會先針對寶井公司請他們提出陳述，他們也說確實他們有在承租使用。我是去年才開始接這個案件，在這之前我知道有違規使用的情形，大概105年。我們在現場去會勘的時候是請承租人寶井公司出來跟我們併同會勘，他有說那個部分是他們承租，我們也有去現場走了一下，他們也願意受裁罰，有其他違規使用人跟我們陳述，當初會勘的時候，寶井公司的代理委託小姐是說這一區是他們承租下來使用的，就是一併承租下來使用，八德教養院是有說他把地承租給寶井。我們當時只有接觸八德教養院跟寶井公司，但是寶井公司承認有跟八德教養院承租，所以這一塊土地寶井公司認為使用情形是他們負責，他們願意接受裁罰。所以我們就把他們當成裁罰對象，當時會勘紀錄上面有記載，我們現場就認定有違反使用規定，我們裁罰的結果其實跟當場認定的一樣等語（見原審易字卷第98至104頁）。以上互核證人所證述之內容一致，並與卷附108年5月3日之「非都市土地使用管制案件會勘紀錄」之「行為人」欄記載：「寶井不動產開發有限公司、代表人：鄭順益」；「現場使用情形」欄記載：「現場鋪設水泥、柏油、設置停車場、搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、設置廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等使用，面積約105,630平方公尺」；「當事人陳述意見」欄

01 記載：「相關行政罰則均由承租人（寶井不動產開發有限公
02 司）自行負責。財團法人台灣省私立八德殘障教養院、法定
03 代理人：呂新民。本案件由寶井不動產發開有限公司代表
04 人：鄭順益承租，向八德教養院承租。（0000地號、0000地
05 號由鄭順益向張麗華、鄭坤通承租，願依法受處罰，請同意
06 分10期繳納）鄭淑娟代」；「會勘結論」欄記載：「現場違
07 規使用部分，依區域計畫法裁罰，請即停止非法使用，依法
08 申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀。」等情
09 相符（見他字卷(一)第187頁）。由此可知，桃園市八德區公
10 所及桃園市政府就系爭土地違規使用所查報及裁處對象，均
11 係就系爭土地具有事實上管領力之承租人（即轉租人）寶井
12 公司及其代表人即被告鄭順益為之，亦堪認定。

13 (五)按行政法上共同違反行政法上義務之行為人，並不採刑法有
14 關教唆犯、幫助犯之概念。所謂「故意共同實施」，係指違
15 反行政法上義務構成要件之事實或結果由二以上行為人故意
16 共同完成者而言。換言之，行政罰法關於共同違法，係採共
17 犯一體概念，不再區分共同「正犯」、教唆、幫助，只要對
18 違反義務之構成要件的實現有助益，且對於義務之違反具有
19 故意者，均予處罰，處罰之輕重，則依各個參與人之情節定
20 之。亦即縱使將數行為人之行為，分開個別獨立觀察，未必
21 均充分滿足違反行政法上義務行為之構成要件（個別行為只
22 該當於一部分之構成要件），僅須該數行為人之行為均係出
23 於故意，且共同完成違反行政法上義務行為之構成要件，即
24 屬當之。是所謂「故意共同實施」，係專指就應負行為責任
25 之複數行為人予以規範。至所謂狀態責任，係指人民依法規
26 的規定，對某種狀態維持負有義務，因違背此種義務，故須
27 受到行政罰之處罰，性質上是一種結果責任。蓋其並非因行
28 為與危害之發生有因果關係而承擔責任，而是因為對發生危
29 害之物有事實管領力而負狀態責任。又依行政罰法第3條規
30 定，自然人及法人各別獨立為實施違反行政法上義務之主
31 體，倘自然人及法人間，數人基於故意，共同實施違反行政

01 法上義務行為，依行政罰法第14條第1項規定，應依其行為
02 情節之輕重，分別處罰。再法人之董事或其他有代表權之
03 人，因執行其職務或為私法人之利益為行為，致使私法人違
04 反行政法上義務應受處罰者，該行為人如有故意或重大過失
05 時，除法律或自治條例另有規定外，應並受同一規定罰鍰之
06 處罰，行政罰法第15條第1項亦有明定。是以行政罰法第15
07 條規定，私法人之董事或其他有代表權之人，與法人並受同
08 一規定罰鍰之處罰，係為併罰之共同性規定，與「無責任即
09 無處罰」原則無違。本件被告鄭順益與另案被告鄭金明係兄
10 弟關係，明知鄭金明向八德教養院承租系爭土地，供承租人
11 林秋妹等人為上開違規使用，履經桃園市政府裁罰，並命停
12 止非法使用及限期恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復
13 原狀等情，仍於106年12月底鄭金明與八德教養院終止契約
14 後，自107年1月1日起，以寶井公司名義向八德教養院承租
15 系爭土地，並與承租人林秋妹等人等約定由寶井公司承接渠
16 等與鄭金明間未到期之租約至租期屆滿止，既為被告所不否
17 認，可見被告主觀上具有參與共同違反區域計畫法第15條第
18 1項之管制使用土地行為之故意，而已該當行政罰法第14條
19 第1項之構成要件無疑。又被告係寶井公司之董事兼負責
20 人，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務結果1紙在卷足
21 憑（見他字卷(一)第87頁），被告參與寶井公司業務決策，明
22 知寶井公司承租系爭土地係為農業區土地違規使用，仍轉租
23 系爭土地供林秋妹等次承租人為上開違規使用行為，亦足以
24 認被告之行為，已該當違反非都市土地使用管制規定之行
25 為，且對於受罰情事既已知悉，卻不令寶井公司停止類似行
26 為，以免受罰，自亦足認被告對寶井公司之違法行為，因執
27 行董事職務或為寶井公司之違法利益，致使寶井公司違反區
28 域計畫法第21條第1項規定而受罰。依照上開規定，即應受
29 同一規定罰鍰之處罰。據上所述，寶井公司與被告為故意共
30 同實施違反行政法上義務之行為者，桃園市政府自得分別處
31 罰之，且觀諸桃園市政府108年5月10日裁處書內容，係認定

01 被告為共犯，顯係亦以被告為共同違法行為人而予裁處，足
02 認被告亦為系爭土地違規使用之共同行為人。

03 (六)區域計畫法第22條規定：「違反前條規定不依限變更土地使
04 用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，
05 並得處六個月以下有期徒刑或拘役」，配合同法第21條規
06 定，係指「違反區域計畫法第15條第1項（即違反非都市土
07 地分區使用管制計畫使用土地），且經行政主管機關限期令
08 變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀而不遵從者」
09 而言。易言之，區域計畫法第22條採「先行政後刑罰」立法
10 模式，其規範之對象，係違背土地分區使用管制規定受行政
11 處分之受處分人。又從上開法定刑罰種類限定在自由刑，未
12 有罰金，且無兩罰或轉嫁代罰規定以觀，可知其犯罪主體限
13 於自然人，不包括法人。系爭土地既未依區域計畫管制編定
14 用途而違規使用，桃園市政府認定違反是項行政法上義務之
15 行為人係寶井公司及被告並為裁罰處分，且令限期變更土地
16 使用或拆除地上物恢復原狀之不利行政處分，有前揭桃園市
17 政府108年5月10日府地用字第1080115715號裁處書在卷可
18 佐。是被告亦為區域計畫法第22條之犯罪主體，殆無疑義。
19 被告及其辯護人上訴意旨辯稱，被告是因為鄭金明發生財務
20 危機，被告要協助處理，又因為鄭今明積欠教養院五個月的
21 租金，還預收承租人的租金上千萬元，被告只是變更出租人
22 而已，其他租約不變，況系爭土地其上已經有承租戶有違規
23 使用，被告非土地所有權人，無實際處分權利，而且拆除時
24 有告知一些承租要拆除，政府也有張貼公告，被告所為並不
25 符合區域計畫法第22條之構成要件云云，並無理由。

26 (七)區域計畫法第22條之犯罪，以違反管制編定違規使用土地，
27 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
28 要件，不論行為人是否為初時以積極作為興蓋地上物之人，
29 即令係承接前手而僅單純賡續違規使用之人亦在處罰之列，
30 且違反區域計畫法管制編定持續違規使用土地（復不依行政
31 處分恢復原狀），係犯罪未終了之行為繼續，非祇犯罪狀態

之繼續。本件被告既參與寶井公司業務決策，明知寶井公司承租系爭土地係為特定農業區土地違規使用，且系爭土地原已有違規使用之事實，仍決策先以寶井公司名義向八德教養院、張麗華、鄭坤通承租系爭土地後，再於107年1月1日起將系爭土地轉租與次承租人，顯見被告與寶井公司對於系爭土地有事實上之使用、管理、收益之權限，卻容任次承租人繼續違規鋪設水泥、柏油、設置停車場、搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、設置廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等違規行為，顯見被告與上開次承租人係共同違反區域計畫法第15條第1項規定之行為人。是被告及其辯護人上訴意旨辯稱，系爭土地民國70幾年時，已經有幼稚園，後續有人傾倒廢棄物，原住民搭違建居住至今，違規使用情形是從民國70幾年到現在。到103年由鄭金明承租系爭土地再轉租本案承租者，這些房屋或廠房的部分是由承租者自行興建、使用，系爭房屋有房屋稅，有事實上處分權，鄭金明因此事被移送地檢署偵辦，區域計畫法受有判決，這些承租者有到鄭金明的案件去做處理，均明知自己在系爭土地有違規情形。後來鄭金明有財務危機，積欠債務，也積欠八德教養院的租金及收取承租者很多租金，因為無法負擔租約權利，被告父親請被告協助，被告不捨父親年邁身體不好，故幫弟弟處理。承租當時，這些違規使用情形，已經續約完成，僅就現況處理，次承租戶也很清楚只要收到裁處書或拆除，就要處理。被告僅以寶井公司名義去承租。被告收到裁處書亦有通知次承租者要盡快拆除，而且桃園市政府會有公告，次承租戶應很清楚。依照最高行政法院91年相關判決可知，區域計畫法部分，拆除應具有拆除之權限，被告僅承租者，被告並無權利拆除次承租者建物，且次承租者的房屋均自己興建，並繳納房屋稅，是房屋之所有權人。拆除之後，到109年被告就沒有繼續承租了。所以教養院有無請求承租者去回復原狀或拆除，非屬被告之權利云云，均與被告係與系爭土地之次承租

01 人係共同違反區域計畫法第15條之1之行為人無涉，亦無理
02 由。

03 (八)被告固係於107年1月1日起承接鄭金明與次承租人林秋妹等
04 人之「土地租賃契約」時，增訂「本租賃契約出租人變更」
05 條款，其第3條規定：「本契約寶井不動產開發有限公司同
06 意延續原有租賃期限及原有條款不變，僅限於土地租賃權利
07 範圍內。」，而原「土地租賃契約書」係於「六、土地使用
08 限制」規定：「(四)乙方（按指次承租人林秋妹等人，下同）
09 若違反都市計畫法、農業發展條例等法規，對土地作不當之
10 分區使用，而發生任何法律責任，均為乙方自行負責。」，
11 復於「其他約定事項」規定：「一、出租人（按指鄭金明或
12 寶井公司、鄭順益，下同）之土地『使用地類別』農牧用
13 地，土地上若搭蓋建物，被查報拆除時，由承租人（按指次
14 承租人林秋妹等人，下同）自行負責，不得向甲方出租人請
15 求任何補償之費用及所延伸罰鍰及稅金。三、農地違反非農
16 業使用所延伸罰鍰由承租人負責支付繳納。」等語（見他字
17 卷(一)第399、405、419、425、435、441、461頁，原審證據
18 卷②第155頁、原審證據卷③第138、141、155、157、168、
19 170頁），且被告辯稱上揭桃園市政府裁處之罰鍰，均係由
20 次承租人負責繳納，寶井公司或被告均未繳納罰鍰等語（見
21 原審易字卷第44頁）。惟參酌上開「土地租賃契約書」於
22 「七、租賃物之返還」欄業已載明：「(一)…乙方應於租期屆
23 滿或租約終止時，將租賃物回復原狀，並拆除其地上物交還
24 予甲方（按指鄭金明或寶井公司、鄭順益，下同），不得藉
25 任何理由繼續使用或請求任何補償或費用…」及「其他約定
26 事項」欄復規定：「二、興建建物所產生地價稅時，地價稅
27 由承租人負責支付繳納。」等語（見他字卷(一)第401、405、
28 421、425、437、441、453、461頁，原審證據卷②第155
29 頁、原審證據卷③第137至138、140、155、157、167至16
30 8、170頁）。況本件系爭土地因次承租人林秋妹等人違反農
31 牧地使用，而遭桃園市政府裁處時，亦未依該「土地租賃契

約書」之「八、終止租賃：(二)乙方如有違反本約任一條款、未遵守各條款規定、或故意損害土地等情事時，甲方得不經催告為解除或終止租約，收回租賃物，並得請求損害賠償。」之規定終止與次承租人林秋妹等人之租約，已如前述。足認被告已事先同意及容忍次承租人林秋妹等人於渠等所承租之系爭土地上興建建物及繼續違規使用。復依上揭證人呂豐源、莊文崇、陳金祥、朱哲宏於另案偵查中及詹錫霖於原審審理時之證述可知，不論係另案被告鄭金明或本案被告鄭順益，均係事同先同意渠等搭建宮廟、佛堂、鐵皮屋、倉庫及廠房等違規使用行為，渠等次承租人始願意承租系爭土地。顯見被告即已授意參與渠等違規使用，自應負共同行為人之責任。復如前述，上開「土地租賃契約書」之「土地使用限制」及「其他約定事項」等免責約款，僅係被告與次承租人之片面約定，並不影響桃園市政府就本件被告違反土地分區使用之事實認定及所為裁處，自無從卸免被告不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀之刑事責任。是上開證據資料，自亦無從為被告有利之認定，附此敘明。

(九)綜上證據及理由，本件被告係違反區域計畫法第15條第1項規定之共同違法行為人，事證明確，堪予認定。被告及其辯護人上開上訴意旨所辯，並無理由，已如上述，自應依法論科。

四、論罪科刑部分：

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。被告因共同違反區域計畫法第15條第1項之非都市土地分區管制規定，經桃園市政府依同法第21條第1項之規定科予罰鍰，並限期令依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上建築物

01 恢復原狀，詎仍屆期仍未依法申請恢復土地容許使用項目或
02 拆除地上建築物恢復原狀，自應依同法第22條之規定論處。
03 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
04 用或拆除建築物恢復土地原狀罪。至被告雖將系爭土地轉租
05 予林秋妹等人鋪設水泥、柏油，設置停車場，搭建鐵皮屋、
06 鐵皮棚架、鐵皮圍籬，設置廠房倉庫、計程車行、宮廟、小
07 吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等使
08 用。然惟經桃園市政府處上開處分函，並未以上開系爭土地
09 實際使用人為處分之對象，自無從論以林秋妹等人為共同正
10 犯，附此敘明。

11 五、沒收部分：

12 (一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒收，
13 於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額：刑
14 法第38條之1 第1 項、第3 項分別定有明文。本件被告坦承
15 有以寶井公司名義出租系爭土地予附表二各編號所示之承租
16 人（相關承租人、地號、面積、租期、租金等事項，均詳如
17 附表二各編號各欄所示）等語，足徵被告確有將系爭土地出
18 租，並據以獲得違反區域計畫法之利益。又本案犯罪行為是
19 被告未依桃園市政府命令限期回復土地原狀，屬不作為之繼
20 續犯，因此違法行為之認定，應從期限屆滿翌日開始起算，
21 所對應的不法利益也應從此時點開始計算。本件桃園市政府
22 前於108 年5 月10日，以府地用字第1080115715號函，命寶
23 井公司、被告於文到次日起1個月內恢復原狀，該函文於108
24 年5月14日送達於被告，有桃園市政府送達證書1紙在卷為憑
25 （見他字卷(一)第72頁），且桃園市八德區公所於108 年8 月
26 6日及桃園市政府地政局於110年3月17日前往現場會勘時，
27 仍未恢復原狀，有桃園市八德區公所108年8月12日桃市德農
28 字第1080032302號函所附桃園市八德區非都市土地違規使用
29 案件處理查報表及照片、桃園市政府110年4月9日桃地用字
30 第1100016766號函所附非都市土地使用管制案件會勘紀錄及
31 照片影本各1 份在卷可考。是本件應以108 年6 月15日起至

01 各租期屆滿日止，計算被告之犯罪所得。

02 (二)至本件犯罪所得應以卷附有「土地承租契約書」可查，且經
03 被告坦承者為限，至承租人不詳者，因無土地承租契約書為
04 憑，基於有利被告知認定，自無從計算承租面積及租金，故
05 此部分則不予算入。另附表二編號50所示次承租人郭柏齊承
06 租之00段000地號部分，因被告此部分事實業經原審不另為
07 無罪之諭知確定，依刑法第38條之2第1項規定，將此部分之
08 承租面積及租金依比例估算為3分之1，並剔除此部分租金
09 後，據以核算其犯罪所得。準此，本案被告犯罪所得為14,3
10 34,462元（相關犯罪所得計算方式，詳如附表二所示），應
11 予沒收，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其
12 價額。

13 六、駁回上訴之理由：

14 本件被告上訴意旨所辯不可採之理由，業據指駁如上，原審
15 判決同此認定，以被告所犯事證明確，依法論罪科刑並宣告
16 沒收、追徵，認事用法均無違誤。本院審酌原審判決復已以
17 被告知行為人之責任為基礎，審酌被告以設立寶井不動產開
18 發有限公司，先以低價方式向地主承租大面積之特定區域土
19 地後，再劃分小塊以高價轉租給一般業主，坐收高額租金，
20 容認次承租人在屬特定農業區農牧用地、交通用地、水利用
21 地之附表一所示土地上，違法鋪設水泥、柏油，設置停車
22 場，搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬，設置廠房倉庫、計
23 程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、
24 棧板及海釣場等使用，而共同違反區域計畫法規定之犯罪動
25 機、目的及手段。經主管機關即桃園市政府科以罰鍰並限期
26 申請恢復土地容許使用項目後，仍未依法申請恢復土地容許
27 使用，除影響土地自然環境甚鉅，復使農牧用地喪失其使用
28 性質，有害國家對於國土之規劃發展之程度，及犯後態度。
29 再兼衡本件違規使用之土地範圍廣大、轉租人數眾多，營利
30 收入甚鉅，情節重大，非可輕縱，及被告係承接其胞弟鄭金
31 明與附表二所示之次承租人未到期之租約，而於次承租人租

01 期屆滿後，未再與地主續約及轉租而停止違規行為，並自述
02 高職畢業之智識程度、目前從事土地開發、小康之經濟狀況
03 等一切情狀，亦已具體審酌刑法第57條所定量刑應審酌之事
04 項後，量處如原審主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標
05 準，量刑亦屬妥適。被告上訴意旨仍執前詞否認犯罪，並無
06 理由，自應予以駁回。

07 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

08 本案經檢察官王以文提起公訴，檢察官曾俊哲到庭執行職務。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
10 刑事第十九庭 審判長法官 曾淑華
11 法官 李殷君
12 法官 陳文貴

13 以上正本證明與原本無異。

14 不得上訴。

15 書記官 俞妙樺

16 中 華 民 國 111 年 8 月 17 日

17 附錄：本案論罪科刑法條全文

18 區域計畫法第15條

19 區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄
20 市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市
21 土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備
22 後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關
23 定之。

24 前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重
25 要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。

26 區域計畫法第21條

27 違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）
28 政府處新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使
29 用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。

30 前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不

01 遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採
 02 取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人
 03 或管理人負擔。
 04 前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。

05 區域計畫法第22條

06 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
 07 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
 08 役。

09 附表一：

編號	地段	地號	所有權人	使用地類別	違規使用面積	承 租 人 (轉 租 人)	次承租人
1	桃園市 00區00 段	000	八德教養 院（出租 人）	農牧用地	387平方公尺	寶井公司 （代表人 鄭順益）	不詳
2		000		交通用地	500平方公尺		不詳
3		000		農牧用地	1,000平方公尺		張民固、郭 柏齊
4		000		交通用地	1,600平方公尺		林秋妹、李 金德、徐鳳 珠、陳秋 雲、吳健 全、簡吳美 華、陳富 城、郭柏齊
5		000		農牧用地	2,267.52平方公尺		林秋妹、李 金德、徐鳳 珠、陳秋 雲、吳健 全、簡吳美 華、石新 妹、陳富城
6		000			1,400平方公尺		邱旭美
7		000		交通用地	750平方公尺		不詳
8		000		農牧用地	225.29平方公尺		不詳
9		000			594.52平方公尺		不詳

10	000		交通用地	46.81 平方公尺	不詳
11	000		農牧用地	1,835.77平方公尺	張永造
12	000			1,019.45平方公尺	不詳
13	000			275.63平方公尺	不詳
14	000			314.54平方公尺	不詳
15	000			367.1 平方公尺	不詳
16	000			284.59平方公尺	不詳
17	000			600平方公尺	呂政育
18	000			117.17平方公尺	不詳
19	000			8,612.32平方公尺	王裕文、均 鈺科技股份 有 限 公 司 (代表人林 玉蘭) 朱哲 宏、林金 雄、詹勳康
20	000			229平方公尺	不詳
21	000			1,734.19平方公尺	莊文崇
22	000	中華民國	水利用地	129.88平方公尺	無
23	000	八德教養 院(出租 人)	農牧用地	2,017.86平方公尺	協陽企業 (即陳光 煙)、簡憲 騰
24	000		交通用地	185.13平方公尺	不詳
25	000		農牧用地	2,909.69平方公尺	許瑞和
26	000			3,636.32平方公尺	王金土、江 文雄、魏青 山、蔡嘉 成、李明陽 、許瑞和、 王金土
27	000			3,377.47平方公尺	魏青山、蔡 嘉成、吳明 義、吳金 義、李明 陽、林金花
28	000			3,906.52平方公尺	李世麟、魏

						青山、蔡嘉成、李明陽、陳怡姝、黃科維
29		000	中華民國	殯葬用地	1,009.19平方公尺	無
30		000	八德教養院（出租人）	農牧用地	7,273.23平方公尺	朱哲宏、林源山、詹錫霖、許建廷、許瑞和
31		000	中華民國		490.76平方公尺	無
32		000	八德教養院（出租人）		1,850.43平方公尺	朱哲宏、均鈺科技股份有限公司（負責人林玉蘭）、吳晃輝、聖濟玄宮（即呂豐源）、林源山
33		000	臺灣石門農田水利會		1,500 平方公尺	無
34		0000	八德教養院（出租人）	農牧用地	8,598.31平方公尺	鄭福隆、林吉龍、鄭敏郎、八德貨運（即謝陳蔭）、韓家宏
35		0000			3,076.97平方公尺	鄭福隆、林吉龍、麒毅工程行（即段保賢）、趙淑珍
36		0000	中華民國		147.36平方公尺	無
37		0000	八德教養院（出租人）		6,815.63平方公尺	吳晃輝、聖濟玄宮（即呂豐源）
38		0000			8,646.1 平方公尺	林恭、簡秋波

(續上頁)

01

39		0000	中華民國	交通用地	292.7 平方公尺		無
40		0000	八德教養院 (出租人)	農牧用地	14,441.72 平方公尺		林恭、馮清輝、林文富、林新權、日德企業股份有限公司 (代表人 李新勝)、陳怡紋
41		0000	張麗華 (出租人)		6204.61 平方公尺		不詳
42		0000	鄭坤通 (出租人)		4,959.63平方公尺		不詳
合 計					102,060.52方公尺 (不含編號22、29、31、33、36、39)		

02
03

附表二：犯罪所得之計算 (次承租人一覽表)

編號	次承租人姓名	承租地號	面積 (單位：坪)	租期	租金 (單位：新臺幣)	犯罪所得期間	犯罪所得數額 (小數點以下四捨五入)
1	林秋妹	00 段 000、000地號 (即土地租賃契約書附圖編號 8-3 所示)	約30坪	自107年1月1日起至110年3月31日止	每月 2,100 元	自108年6月15日起至110年3月31日止 (共21月16日)	計算式：2,100×(21月+16/31月)=45,184元
2	李金德	00 段 000、000地號 (即土地租賃契約書附圖編號 8-3 所示)	約70坪	自107年1月1日起至110年3月31日止	每月 4,900 元	自108年6月15日起至110年3月31日止 (共21月16日)	計算式：4,900×(21月+16/31月)=105,429元
3	徐鳳珠	00 段 00	約60坪	自107年1月	每月 4,000	自108年6	計算式：4,000×

		0、000地號(即土地租賃契約書附圖編號7所示)		1日起至110年3月31日止	元	月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	(21月+16/31月)=86,065元
4	陳秋雲	00段000、000地號(即土地租賃契約書附圖編號8-4所示)	約50坪	自107年1月15日起至110年3月31日止	每月3,000元	自108年6月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	計算式: 3,000×(21月+16/31月)=64,548元
5	吳健全	00段000、000地號(即土地租賃契約書附圖編號8-1所示)	約68坪	自107年1月1日起至110年3月31日止	每月3,400元	自108年6月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	計算式: 3,400×(21月+16/31月)=73,155元
6	簡吳美華	00段000、000地號(即土地租賃契約書附圖編號8所示)	約34.15坪	自107年1月1日起至110年3月30日止	每月1,870元	自108年6月15日起至110年3月30日止(共21月15日)	計算式: 1,870×(21月+16/31月)=40,235元
7	石新妹	00段000號(即土地租賃契約書附圖編號6-1所示)	約100坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月5,500元	自108年6月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	計算式: 5,500×(21月+16/31月)=118,339元
8	邱旭美	00段000號(即土地租賃契約書附圖編號6所示)	約272.7坪	自107年1月1日起至110年3月31日止	每月15,000元	自108年6月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	計算式: 15,000×(21月+16/31月)=322,742元
9	簡憲騰	00段00號(即土地租賃契約書附圖編	約300坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月18,000元	自108年6月15日起至110年3月31日止	計算式: 18,000×(21月+16/31月)=387,290元

		號 4 所 示)				(共21月 16日)	
10	莊文崇	00段00號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號 2 所 示)	約300 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月15,000 元	自108年6 月15日起 至110年3 月31日止 (共21月 16日)	計算式：15,000 ×(21+16/31月)= 322,742元
11	協陽企 業 社 (即陳 光煙)	00 段 000 號 (即土 地租賃契 約書附圖 編號3 所 示)	約250 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月15,000 元	自108年6 月15日起 至110年3 月31日止 (共21月 16日)	計算式：15,000 ×(21+16/31月)= 322,742元
12	李明楊	00 段 00 0、000、 000 地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號11-8所 示)	約40坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每 月 2,400 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：2,400× (14月+16/31月) =34,839元
13	八德貨 運謝陳 蔭	00段0000 地號(即 土地租賃 契約書附 圖編號5- 5 所示)	約181坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月10,800 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：10,800 ×(14+16/31月)= 156,774元
14	鄭敏郎	00段0000 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號5- 4 所示)	約400坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月20,000 元(每坪約 50元)	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：20,000 ×(14+16/31月)= 290,323元
15	麒毅工 程 行 (即段 保賢)	00 段 000 號 (即土 地租賃契 約書附圖 編號5- 7 所示)	約450坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月24,750 元(每坪約 55元)	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：24,750 ×(14+16/31月)= 359,274元
16	趙淑貞	00段0000 號(即土 地租賃契	約550坪	自107年1月 1日起至109	每月27,500 元	自108年6 月15日起 至109年8	計算式：27,500 ×(14+16/31月)= 399,194元

		約書附圖 編號5- 8 所示)		年8月31日 止		月31日止 (共14月 16日)	
17	馮清輝	00段0號0 00 (即土 地租賃契 約書附圖 編號7- 1 所示)	約270坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月12,150 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：12,150 ×(14+16/31月)= 176,371元
18	吳金義	00段000 號 (即土 地租賃契 約書附圖 編號11 - 4所示)	約50坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月2,350 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：2,350× (14月+16/31月) =34,113元
19	吳明義	00段000 號 (即土 地租賃契 約書附圖 編號11 - 1所示)	約50坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月2,500 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：2,500× (14月+16/31月) =36,290元
20	蔡嘉成	00段00 0、000、 000地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號10-10 所示)	約40坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月2,200 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：2,200× (14月+16/31月) =31,935元
21	魏青山	00段00 0、000、 000地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號10-9所 示)	約295坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月15,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：15,000 ×(14+16/31月)= 217,742元
22	江文雄	00段000 號 (即土 地租賃契 約書附圖 編號10-8 所示)	約290坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月14,500 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式：14,500 ×(14+16/31月)= 210,484元

23	許建廷	00 段 000 號 (即土地租賃契約書附圖編號10-7所示)	約800坪	自107年1月1日起至109年8月30日止	每月32,000元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 32,000 × (14 月 + 16/31 月) = 464,516元
24	王金土	00 段 000 號 (即土地租賃契約書附圖編號10-1所示)	約200坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月10,000元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 10,000 × (14 + 16/31 月) = 145,161元
25	李世麟	00 段 000 號 (即土地租賃契約書附圖編號10-3所示)	約35坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月 1,750元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 1,750 × (14月 + 16/31 月) = 25,403元
26	詹錫霖	00 段 000 號 (即土地租賃契約書附圖編號 9-2 所示)	約620 坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月31,000元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 31,000 × (14 + 16/31 月) = 450,000元
27	林新權 (原承租人林文富)	00段0000 號 (即土地租賃契約書附圖編號 7-2 所示)	約200 坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月 8,000元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 8,000 × (14月 + 16/31 月) = 116,129元
28	林吉龍	00段0000、0000 地號 (即土地租賃契約書附圖編號5-3所示)	約300 坪	自107年1月1日起至109年8月31日止	每月15,000元	自108年6月15日起至109年8月31日止 (共14月16日)	計算式: 15,000 × (14 + 16/31 月) = 217,742元
29	鄭福隆	00段00	約400 坪	自107年1月	每月20,000	自108年6	計算式: 20,000

		00、0000 地號 (即 土地 租賃 契約 書附 圖編 號5- 1所 示)		1日起至109 年8月31日 止	元	月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	$\times(14 \text{ 月} + 16/31 \text{ 月}) = 290,323 \text{ 元}$
30	簡秋波	00段0000 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號5所 示)	約550 坪	自107年1 月1日起至1 09年8月31 日止	每月27,500 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式： $27,500 \times (14 + 16/31 \text{ 月}) = 399,194 \text{ 元}$
31	王裕文	00段000 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號1所 示)	約874 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月48,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式： $48,000 \times (14 + 16/31 \text{ 月}) = 696,774 \text{ 元}$
32	林恭	00段00 00、0000 地號 (即 土地 租賃 契約 書附 圖編 號4- 1所 示)	約700 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月35,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式： $35,000 \times (14 + 16/31 \text{ 月}) = 508,065 \text{ 元}$
33	朱哲宏	00段00 9、000、 000地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號3-1所 示)	約898 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月40,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式： $40,000 \times (14 + 16/31 \text{ 月}) = 580,645 \text{ 元}$

34	均鈺科技股份有限公司(代表人林玉蘭)	00 段 00 0、000地 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號3所 示)	約700 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月33,100 元(每坪約 50元)	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 33,100 ×(14+16/31月)= 480,484元
35	聖濟玄宮(即呂豐源)(原承租人吳輝晃)	00段00 00、000 地號 (即土 地租賃 契約書 附圖編 號3-2 所示)	約258 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月13,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 13,000 ×(14+16/31月)= 188,710元
36	林源山	00 段 00 0、000地 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號3-4 所示)	約100 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月 7,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 7,000× (14月+16/31月) =101,613元
37	日德企業股份有限公司(代表人李新勝)	00段0000 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號8-2 所示)	約 1,000 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月45,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 450,00 0×(14+16/31月) =653,226元
38	林金雄	00 段 000 號(即土 地租賃契 約書附圖 編號1-2A 所示)	約100 坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月 5,500 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 5,500× (14月+16/31月) =79,839元
39	詹勳康	00 段 000 號(即土 地租賃契 約書附圖	約82坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月 4,500 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止	計算式: 4,500× (14月+16/31月) =65,323元

		編號1-2B 所示)				(共14月 16日)	
40	韓家宏	00段0000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號5-2 所示)	約615坪 (實際承 租計算面 積為500 坪)	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月25,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 25,000 ×(14+16/31月)= 362,903元
41	陳怡紋	00段0000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號8 所 示)	約837坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月42,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 42,000 ×(14月 +16/31 月)=609,677元
		00段000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號10-2 所示)	約100坪				
42	黃科維	00段000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號9 示)	約480坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月24,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 24,000 ×(14+16/31月)= 348,387元
43	許瑞和	00段00 0、000、 000地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號10 所 示)	約1573.5 6坪(實 際計費面 積1500 坪)	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月60,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 60,000 ×(14+16/31月)= 870,968元
44	王金土	00段000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號10-1 示)	約170坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月10,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 10,000 ×(14+16/31月)= 145,161元
45	林金花	00段000 號(即土地 租賃契約	約50坪	自107年1月 1日起至109	每月2,500 元	自108年6 月15日起 至109年8	計算式: 2,500× (14月+16/31月) =36,290元

		約書附圖 編號11-2 所示)		年8月31日 止		月31日止 (共14月 16日)	
46	張永造	00段000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號5所 示)	約2000坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月140,00 0元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 140,00 0×(14+16/31月) =2,032,258元
47	呂政育	00段000 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號7所 示)	約60坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月3,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 5,500× (14月+16/31月) =79,839元
48	陳富城	00段00 0、000地 號(即土地 租賃契約 書附圖 編號9、1 0所示)	約240坪	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月12,000 元	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 12,000 ×(14+16/31月)= 174,194元
49	張民固	00段000 地號(即 土地租賃 契約書附 圖編號11 所示)	約100坪	自107年1月 1日起至110 年11月10日 止	每月8,000 元	自108年6 月15日起 至110年1 月10日止 (共28 月25日)	計算式: 8,000× (28月+26/30月) =230,667元
50	郭柏齊	00段00 0、000、 000地號 (即土地 租賃契約 書附圖編 號11-2 B 所示) (000地 號應予剔 除)	約100坪 (原150 坪,經估 算874地 號應剔除 3分之1面 積)	自107年1月 1日起至109 年8月31日 止	每月10,000 元(原15,0 00元,經估 算874地號 應剔除3分 之1租金)	自108年6 月15日起 至109年8 月31日止 (共14月 16日)	計算式: 10,000 ×(14+16/31月)= 145,161元
合計							共14,334,462元