

臺灣桃園地方法院刑事判決

109年度易字第712號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 鄭順益

選任辯護人 何文雄律師
謝允正律師

上列被告因違反區域計畫法案件，經檢察官提起公訴（109年度偵字第9523號），本院判決如下：

主 文

鄭順益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，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣壹仟肆佰參拾參萬肆仟肆佰陸拾貳元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、鄭順益為寶井不動產開發有限公司（址設桃園市○○區○○路0000號1樓，下稱寶井公司）之負責人。緣鄭順益胞弟鄭金明（所涉違反區域計畫法等罪嫌，經臺灣桃園地方檢察署〈下稱桃園地檢署〉檢察官以106年度偵字第22488號、第25948號起訴書提起公訴及以107年度偵字第25909號併辦意旨書移送併辦，現由本院以108年度易字第695號審理中〈閑股承辦〉）於民國103年間，向財團法人台灣省私立八德殘障教養院（下稱八德教養院）承租桃園市八德區（改制前為桃園縣○○市○○○段000地號、802地號、877地號、878地號、880地號、882地號、883地號、884地號、885地號、887地號、888地號、889地號、890地號、891地號、892地號、893地號、894地號、899地號、900地號、903地號、905地

號、906地號、962地號、963地號、964地號、965地號、967地號、969地號、1277地號、1279地號、1282地號、1285地號（即附表一編號1、2、4至21、23至28、30、32、35、37、38、40號）等32筆土地轉租予附表二編號1至50所示之林秋妹等人及其他不詳人士（下稱次承租人），任由次承租人在該等使用地類別為農牧、交通或水利用地上，搭蓋水泥、柏油、停車場、鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃攤、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等使用，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新臺幣（下同）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。

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義，先於106年12月25日，向八德教養院承租桃園市○○區○○段000地號、802地號、876地號、877地號、878地號、880地號、882地號、883地號、884地號、885地號、887地號、888地號、889地號、890地號、891地號、892地號、893地號、894地號、899地號、900地號、903地號、905地號、906地號、962地號、963地號、964地號、965地號、967地號、969地號、1274地號、1277地號、1279地號、1282地號、1285地號（即附表一編號1至21、23至28、30、32、34、35、37、38及40號）、向張麗華承租桃園市○○區○○段0000地號（即附表一編號41）及向鄭坤通承租桃園市○○區○○段0000地號（即附表一編號42）等36筆土地（下稱系

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
司名義將系爭土地，轉租予次承租人之方式，任由次承租人在
所承租之土地上設置水泥、柏油、停車場、鐵皮屋、鐵皮
棚架、鐵皮圍籬、廠房、倉庫、計程車行、宮廟、小吃攤、
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，
違規使用面積約102,060.52平方公尺。

三、嗣經桃園市政府於108年5月10日以府地用字第1080115715號
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
都市土地違反使用管制罰鍰裁量基準，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，方知上情。

四、案經桃園市政府函送桃園地檢署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、程序部分本判以下援引作為認定犯罪事實之供述及非供述證
據，業經檢察官、被告及辯護人於本院準備程序表示同意有
證據能力（見本院109年度易字第712號卷〈下稱本院易字
卷〉第45至47頁），本院審酌該等證據作成時並無違法取證
或證據力明顯偏低之情形，依刑事訴訟法第159條之5及第15
8條之4規定，認以資為證據核無不當，揆諸前開說明，該等
證據均有證據能力。

貳、實體部分

01 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由

02 (一)訊據被告鄭順益固坦承有向八德教養院、張麗華及鄭坤通承
03 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
04 諱，惟矢口否認有何違反區域計畫法之犯行，辯稱：伊轉租
05 系爭土地予次承租人時，有跟他們說如果有罰款或拆遷都是
06 次承租人要自行負責。108年5月10日桃園市政府之裁處書雖
07 是伊收的，但30萬元的罰款是次承租人照自己使用的比例去
08 繳，錢都是次承租人自己出的。且伊收到上開裁處書時，有
09 告知次承租人要拆除建物，他們有1至2戶有拆除，其他的為
10 何不拆伊不知道，伊不是土地所有權人，伊只能告知次承租
11 人，但伊沒有權利去拆除這些建築物等語（見本院易字卷第
12 44頁）；辯護人亦為被告之利益辯護稱：被告於96年12月25
13 日以寶井公司名義與八德教養院簽訂系爭土地租賃契約書，
14 僅係以現況承租系爭土地，再由寶井公司轉租予次承租人，
15 被告非土地所有權人，亦非現使用人，對於該系爭土地上所
16 搭建之地上物均無處分權，被告僅於收上揭桃園市政府裁處
17 書後，以寶井公司名義要求實際管理使用之第三人依土地租
18 賃契約書之約定立即停止使用、拆除地上物或採取其他恢復
19 原狀之措施，被告確無於期限內自行恢復土地容許使用項目
20 或拆除地上物恢復原狀之義務及可能，自不應依區域計畫法
21 第22條規定加以處罰等語（見本院109年度審易字第923號
22 〈下稱本院審易字卷〉卷第55、57至59頁、本院易字卷第12
23 1至123頁）。經查：

- 24 1. 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
25 定非都市土地使用分區圖，並分別編定為「農牧用地（即附
26 表一編號1、3、5、6、8、9、11至21、23、25至28、30、3
27 2、35、37、38、40至42之土地）」、「交通用地（即附表
28 一編號2、4、7、10、24之土地）」及「水利用地（即附表
29 一編號34之土地）」，且經公告確定，其中農牧用地不得從
30 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
31 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

01 筆土地違反區域計畫法第15條等規定，以府地用字第108011
02 5715號裁處書依同法第21條及桃園市非都市土地違反使用管
03 制罰鍰裁量基準，處分主文處罰鍰30萬元整、停止非法使
04 用、文到次日（即108年5月15日）起1個月內依法申請恢復
05 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
06 限恢復土地容許使用項目，亦未拆除地上物，仍持續任由該
07 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
08 月6日至現場稽查，因而查知上開事實等情，業據被告於偵
09 查中及本院審理時供述在卷（見108年度他字第7273號卷(一)
10 〈下稱他字卷(一)〉第243至246頁、108年度他字第7273號卷
11 (二)〈下稱他字卷(二)〉第15至17、23至25頁，本院審易字卷第
12 53至56頁、本院易字卷第41至49、85至123、181至189、283
13 至293、311至329頁），核與證人即次承租人王裕文、謝陳
14 蔭、呂新明於另案調詢中、朱哲宏、陳金祥、莊文崇、呂豐
15 源於另案偵查中、另案被告鄭金明於另案調詢、偵查及另案
16 審理時供述、證人即桃園市政府八德區公所課員丘芸卉、桃
17 園市政府地政局約僱助理游教藝、次承租人詹錫霖於本院審
18 理時證述之情節（見他字卷(一)第391至394頁、他字卷(二)第24
19 3至246、391至384頁，本院易字卷第90至104頁、本院109年
20 度易字第712號證據卷③〈下稱本院證據卷③〉第129至13
21 3、145至150、173至177頁），均大致相符，並有桃園市政
22 府108年9月9日府地用字第1080224484號函附之108年5月10
23 日府地用字第1080115715號裁處書、桃園市八德區公所108
24 年8月12日桃市德農字第1080032302號函附之桃園市八德區
25 非都市土地違規使用案件處理查報表暨108年8月6日現況照
26 片共20張、土地登記謄本籍資料、桃園市政府農業局108年8
27 月20日桃農管字第1080027242號函、桃園市政府水務局108
28 年8月21日桃水行字第1080058396號函、桃園市政府交通局1
29 08年8月22日桃交運字第1080040928號函、桃園市政府民政
30 局108年8月27日桃民儀字第1080014115號函、桃園市八德區
31 公所108年3月14日桃市德農字第1080010314號函附之桃園市

01 八德區非都市土地違規使用案件處理查報表暨108年3月8日
02 現況照片共36張、土地租賃契約書3紙、土地登記謄本資
03 料、桃園市政府農業局108年4月10日桃農管字第1080011264
04 號函、桃園市政府養護工程處108年4月10日桃工養行字第10
05 80020099號函、桃園市政府民政局108年4月16日桃民儀字第
06 1080005854號函、桃園市政府水務局108年4月18日桃水行字
07 第1080023248號函、桃園市政府108年5月1日府地用字第108
08 0106385號函、財政部國有財產北區分署桃園辦事處108年5
09 月7日台財產北桃二字第10808039000號函附之108年5月3日
10 非都市土地使用管制案件會勘紀錄暨照片共38張、地籍圖、
11 空照圖、寶井公司委託書暨有限公司變更登記表、八德教養
12 院委託書暨法人登記證書、寶井公司之經濟部商業司商工登
13 記公示資料查詢服務查詢結果、台銀代收專戶繳款紀錄、二
14 等親資料查詢結果、桃園市政府108年11月5日府地用字第10
15 80277826號函附之桃園市八德區公所104年9月14日桃市德農
16 字第1040029014號函（案件處理查報表）、桃園市政府104
17 年11月2日府地用字第1040287739號裁處書（罰單編號104U1
18 00615）及罰鍰繳款資料影本、桃園市八德區公所104年11月
19 12日桃市德農字第1040037241號函（案件處理查報表）、桃
20 園市政府105年1月13日府地用字第105U100257號裁處書（罰
21 單編號：0000000000號）及罰鍰繳款資料影本、桃園市政府
22 107年3月15日府地用字第1070044027號函、桃園市政府地政
23 局107年3月12日桃地用字第1070011822號函、桃園市政府10
24 6年6月13日府地用字第1060124181號函、桃園市政府建築管
25 理處107年3月14日桃建拆字第1070017499號函附之桃園市政
26 府建築管理處106年8月9日桃建拆字第1060049010號函暨所
27 附106年8月11日八德區榮興段產創園區（榮興段876、877等
28 數筆地號）拆除照片80張、桃園市政府民政局107年3月14日
29 桃民儀字第1070004831號函、桃園市政府農業局107年3月16
30 日桃農管字第1070008907號函、桃園市政府養護工程處107
31 年3月16日桃工養行字第1070010828號函、桃園市八德區公

01 所107年3月20日桃市德農字第1070009955號函各1份、鄭金
02 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
03 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
04 統計表（第一期）1份、寶井公司與八德教養院簽訂之土地
05 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
06 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
07 管理／土地出租案附圖1份、桃園地檢署106年度偵字第2248
08 8號、107年度偵字第25984號起訴書、107年度偵字第25909
09 號併辦意旨書、桃園市政府106年6月13日府地用字第106013
10 7331號裁處書、105年9月13日府地用字第1050228636號裁處
11 書、105年4月26日府地用字第1050100113號裁處書、105年1
12 月13日府地用字第0000000000號裁處書、104年11月2日府地
13 用字第1040287739號裁處書、104年8月31日府地用字第1040
14 229103號裁處書、寶井公司轉租彙整表各1份、桃園市政府
15 地政局110年4月9日桃地用字第1100016766號函所附之非都
16 市土地使用管制案件會勘紀錄暨照片共104張在卷可稽（見
17 他字卷(一)第1至7、11至80頁、93至239、259至261、269至38
18 5、395至475、481至483頁、他字卷(二)第31至207頁，本院易
19 字第69至81、135至155、193、203至265頁、本院109年度
20 易字第712號證據卷②〈下稱本院證據卷②〉第27至237頁、
21 本院證據卷③第15至125、135至143、151至157、190頁、本
22 院109年度易字第712號證據卷④〈下稱本院證據卷④〉第16
23 至20頁），此部分事實，首堪認定。

- 24 2. 又本院向桃園市政府函詢系爭土地使用現況，桃園市政府地
25 政局以110年4月9日桃地用字第1100016766號函覆以：本局
26 於110年3月17日邀集相關機關及人員現場會勘，現況鋪設水
27 泥、柏油，設置停車場，搭建鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍
28 籬，設置廠房倉庫、計程車行、宮廟、小吃店、檳榔攤、公
29 司行號、堆置土石方、棧板及海釣場等使用，面積約105,63
30 0平方公尺等語，並有110年3月17日上午10時0分非都市土地
31 使用管制案件會勘紀錄1份、現場照片共102張附卷可佐（見

01 本院易字卷第203至265頁），是可知迄今為止，如系爭土地
02 之違法使用狀態仍持續中，同勘認定。

- 03 3. 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
04 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
05 年，可以保證簽約2次，為12年。我們要準備蓋宮廟，蓋之
06 前是平地，租之前已經幫我們整理成平地，租之前土地上面
07 都種植東西，鄭金明整平才開始承租，是我們主任與鄭金明
08 簽約的，我有一起跟主委吳輝晃去和鄭金明簽約的，我們有
09 告訴他我們要做宮廟使用，鄭金明說可以，我們才承租的，
10 當時合約上有註明承租人為聖濟玄宮，我們花了800萬左
11 右。鄭金明有刻在宮廟上他有捐11萬6,000元，所以他知道
12 我們要蓋宮廟等語；莊文崇於另案偵查中證稱：我是從103
13 年8月份開始經由他人介紹向鄭金明承租土地，第1次簽合約
14 租期6年，可以保證簽約2次，為12年。我們要準備蓋佛堂，
15 蓋之前是平地，租之前地有不平之處，鄭金明已經幫我們整
16 理成平地，在承租之前有去看土地，那時還不是很平整，是
17 整片空地雜草，之後來鄭金明幫我們整成平地，才開始承
18 租，我跟鄭金明本人簽約時，有跟他說我做佛堂使用，他也
19 有問我做何用途，有向鄭金明確定是否可以做佛堂，鄭金明
20 說可以，我才承租，但當時沒有注意到合約上有註明農牧用
21 地，所以才跟他承租，蓋佛堂花了將近4百萬元，而且鄭金
22 明有捐12萬元給我的佛堂，所以鄭金明知道我們要蓋佛堂等
23 語；陳金祥於另案偵查中證稱：我是從103年8月份開始經由
24 他人介紹向鄭金明承租土地，第1次簽合約租期6年，可以保
25 證簽約2次，為12年。我們要準備要做住家，自己蓋1層鐵皮
26 屋，租之前地不是很平整，鄭金明有將地整平後才開始承
27 租，我跟鄭金明本人簽約時，有跟他說我做住家使用，他也
28 有問我做何用途，合約書中有註明是農牧用地，鄭金明說可
29 放貨櫃屋，我有問可以放鐵皮屋嗎，鄭金明說可以，我才承
30 租，因為租金便宜，又可以租2次，我才承租，後來我租了8
31 00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），另證人詹錫霖於本院審理時證稱：我是在6年前的12月左右向鄭金明承租榮興段967地號土地，當時承租的時候都是垃圾跟泥沙，承租後自己蓋廠房，鋪設柏油，我一開始向鄭金明租地的時候，就跟鄭金明說我要做廠房使用，鄭金明沒有反對，否則我也不會租。我是自107年1月1日被告承接租約後，才認識被告，當時租金及使用情形均係維持原狀，我是用匯款繳租金，後來有被舉報違規使用，市政府的人有進來，寶井公司有通知說要依照市政府裁處的內容去拆除廠房，但是我沒有拆除，我是想能撐多久就撐多久，被告也沒有表示若不拆就終止租約，我仍依約繳租金給被告等語（見本院易字卷第105至109頁），由此可知，上開證人呂豐源、莊文崇、陳金祥、朱哲宏、詹錫霖均一致證稱，鄭金明確有將系爭土地整地後轉租給其等，且事先應允其等在所承租之土地上搭建宮廟、佛堂、鐵皮屋、倉庫及廠房等建物，而為違反編定類別之使用，是鄭金明係授意而參與本案違規使用之共同行為人，應屬無訛。又依詹錫霖之證述，其等在被告鄭順益承租租約後，即將租金給付給鄭益順之寶井公司，雖然寶井公司有通知說要依照市政府裁處的內容去拆除廠房，但伊未拆除，被告也沒有表示若不拆就終止租約，伊仍然依約繳租金給被告等情，足認被告以寶井公司名義承接其等未到期之租約時，既係繼受鄭金明之權利義務，而立於具有事實上管領力之轉

租人地位授意而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規使用裁處通知後，亦未與次承租人終止租約，而消極地容認該等次承租人繼續違規使用系爭土地，主觀上具有共同違法使用之犯意，亦堪認定。

4. 證人即桃園市政府八德區公所課員丘芸卉於本院審理時係證稱：我於98年1月23日起在桃園市八德區公所擔任課員，負責非都市土地違規使用查報業務，於108年5月3日有陪同寶井公司到本案的榮興段801地號等42筆土地做現場會勘，該等土地係因前一位承租人鄭金明掛的「榮興產創園區」布條而得名，早期的地名叫「松柏林1號」，現場從一個小巷子進入，入口處不遠有一間紅色的寺廟，再進去之後兩側都是鐵皮建物，有各行各業的存在，該處有小吃攤、停車場、舊衣回收場、砂石場、工廠、廠房、檳榔攤、宮廟，還有堆置一些棧板，也有他們設置的警衛哨、辦公室等，該處是特定農業區的農牧用地，要做農業使用，均不符合使用限制。我們本次會勘後，有通知限期改善，就是停止使用恢復原狀，後來8月份又再去會勘一次，現場違法使用的狀況仍未排除。最早在104年開始有民眾檢舉那邊在整地，並隨著時間它整地的範圍逐漸擴大，從104年8月31日開始有具體的裁罰，一直到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公司來填報它是違規使用人，104年8月31日榮興段878地號受處分人是土地所有權人即八德教養院；104年11月2日榮興段877地號、874地號、880地號、882地號、885地號、887地號至894地號等15筆土地的受處分人是鄭金明；105年1月13日榮興段801地號、802地號、899地號、900地號、903地號、905地號、906地號、962地號到969地號、1277地號到1279地號、1282地號、1283地號、1285地號等21筆土地的受處分人是鄭金明；105年4月26日榮興段1386地號、1387地號等2筆土地受處分人是黃世綸；105年9月13日榮興段8

01 01地號、899地號、900地號、903地號、905地號、909地
02 號、962地號至969地號、971地號、975地號、1274地號、12
03 76地號至1279地號、1282地號、1285地號、1386地號、1387
04 地號等25筆受處分人為鄭金明先生；106年6月13日榮興段87
05 7地號、878地號、880地號、882地號至885地號、887地號至
06 894地號等15筆土地的受處分人是鄭金明；再來是本次的108
07 年5月10日榮興段801地號等42筆土地的受處分人是寶井不動
08 產開發有限公司與鄭順益。我們只負責查報，不負責裁罰，
09 在查報的時候係依內政部給我們的表格，上面必須填報的是
10 土地所有權人及違規使用人，土地所有權人是依據土地謄本
11 的登記，至於違規使用人的部分，不見得每次都能夠確實查
12 到是何人在使用，在有承租人的狀態下，我們就會直接以契
13 約書來填報違規使用人，至於最終裁罰的人，就是受處分的
14 對象是何人，會由市政府經過行政程序還有現場會勘、個人
15 陳述之後綜合判斷等語（見本院易字卷第91至98頁）；另證
16 人即桃園市政府地政局約僱助理游教藝於本院審理時證稱：
17 我是桃園市政府地政局的約僱助理，於104年開始任職，工
18 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
19 作的，依據區域計畫法第21條、第22條規定，我們裁罰的對
20 象有行為人、使用人或土地所有權人，具有事實上管領力的
21 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
22 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
23 述，他們也說確實他們有在承租使用。我是去年才開始接這
24 個案件，在這之前我知道有違規使用的情形，大概105年。
25 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
26 同會勘，他有說那個部分是他們承租，我們也有去現場走了
27 一下，他們也願意受裁罰，有其他違規使用人跟我們陳述，
28 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
29 們承租下來使用的，就是一併承租下來使用，八德教養院是
30 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
31 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（見本院易字卷第98至104頁），互核兩人證述內容一致，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」欄記載：「相關行政罰則均由承租人（寶井不動產開發有限公司）自行負責。財團法人台灣省私立八德殘障教養院、法定代理人：呂新民。本案件由寶井不動產發開有限公司代表人：鄭順益承租，向八德教養院承租。（1386地號、1387地號由鄭順益向張麗華、鄭坤通承租，願依法受處罰，請同意分10期繳納）鄭淑娟代」；「會勘結論」欄記載：「現場違規使用部分，依區域計畫法裁罰，請即停止非法使用，依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀。」等情相符（見他字卷(一)第187頁），堪以採信。由此可知，桃園市八德區公所及桃園市政府就系爭土地違規使用所查報及裁處對象，均係就系爭土地具有事實上管領力之承租人（即轉租人）寶井公司及其代表人即被告鄭順益為之，堪可認定。

5. 被告為系爭土地違規使用之共同行為人：

按「故意共同實施違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。」為行政罰法第14條第1項所規定。依該條規定之立法理由，行政法上共同違法之規定，不採刑法有關教唆犯、幫助犯之概念，所謂「故意共同實施」，係指違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共同完成者而言。換言之，行政罰法關於共同

01 違法，係採共犯一體概念，不再區分共同「正犯」、教唆、
02 幫助，只要對違反義務之構成要件的實現有助益，且對於義
03 務之違反具有故意者，均予處罰，處罰之輕重，則依各個參
04 與人之情節定之（最高行政法院104年度判字第627號判決意
05 旨參照）。亦即縱使將數行為人之行為，分開個別獨立觀
06 察，未必均充分滿足違反行政法上義務行為之構成要件（亦
07 即個別行為只該當於一部分之構成要件），僅須該數行為人
08 之行為均係出於故意，且共同完成違反行政法上義務行為之
09 構成要件，即屬當之，是所謂「故意共同實施」，係專指就
10 應負行為責任之複數行為人予以規範。至所謂狀態責任，係
11 指人民依法規的規定，對某種狀態維持，具有義務，因違背
12 此種義務，故須受到行政秩序罰之處罰，性質上是一種結果
13 責任。蓋其並非因行為與危害之發生有因果關係而承擔責
14 任，而是因為對發生危害之物有事實管領力而負責，所以被
15 稱為是狀態責任，應與共同施實之複數行為人之行為責任加
16 以區別。又依行政罰法第3條規定，自然人及法人各別獨立
17 為實施違反行政法上義務之主體，倘自然人及法人間，數人
18 基於故意，共同實施違反行政法上義務行為，依行政罰法第
19 14條第1項規定，應依其行為情節之輕重，分別處罰。再按
20 法人之董事或其他有代表權之人，因執行其職務或為私法人
21 之利益為行為，致使私法人違反行政法上義務應受處罰者，
22 該行為人如有故意或重大過失時，除法律或自治條例另有規
23 定外，應並受同一規定罰鍰之處罰，行政罰法第15條第1項
24 亦有明定。是以我國行政罰第15條規定私法人之董事或其他
25 有代表權之人，與法人並受同一規定罰鍰之處罰，係為併罰
26 之共同性規定，與「無責任即無處罰」原則無違。查被告鄭
27 順益與另案被告鄭金明係兄弟關係，其明知鄭金明向八德教
28 養院承租系爭土地，供承租人林秋妹等人為上開違規使用，
29 履經桃園市政府裁罰，並命停止非法使用及限期恢復土地容
30 許使用項目或拆除地上物恢復原狀等情，仍於106年12月底
31 鄭金明與八德教養院終止契約後，自107年1月1日起，以寶

井公司名義繼續向八德教養院承租系爭土地，並與承租人林秋妹等人等約定由寶井公司承接渠等與鄭金明間未到期之租約至租期屆滿止，是其主觀上具有參與共同違規行為之故意，該當行政罰法第14條第1項之構成要件。又被告係寶井公司之董事兼負責人，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務結果1紙在卷足憑（見他字卷(-)第87頁），其參與寶井公司業務決策，明知寶井公司承租系爭土地係為農業區土地違規使用，仍轉租系爭土地供林秋妹等次承租人為上開違規使用行為，足認被告之行為係導致干擾或危害秩序之危險發生，已該當違反非都市土地使用管制規定之行為，應負行為責任，且其對於受罰情事既已知悉，卻不令寶井公司停止類似行為，以免受罰，仍為上揭違法行為，足認被告對寶井公司之違法行為難謂無故意或重大過失，而其因執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域計畫法第21條第1項規定而受罰，依照上開規定，即應受同一規定罰鍰之處罰。基此，寶井公司與被告為故意共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罰之。觀諸桃園市政府108年5月10日裁處書內容，係認定被告為共犯，顯以被告為共同行為人而予裁處，尚非以被告應負狀態責任而予裁處，核無違誤。

6. 被告為區域計畫法第22條之犯罪主體：

按區域計畫法第22條規定「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，並得處六個月以下有期徒刑或拘役」，配合同法第21條規定，係指「違反區域計畫法第15條第1項（即違反非都市土地分區使用管制計畫使用土地），且經行政主管機關限期令變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀而不遵從者」而言。易言之，區域計畫法第22條採「先行政後刑罰」立法模式，其規範之對象，係違背土地分區使用管制規定受行政處分之受處分人。又從上開法定刑罰種類限定在自由刑，未有罰金，且無兩罰或轉嫁代罰規定以觀，可知其犯罪主體限

於自然人，不包括法人。查系爭土地未依區域計畫管制編定用途而違規使用，桃園市政府認定違反是項行政法上義務之行為人係寶井公司及被告，並對之為裁罰處分，且令限期拆除地上物恢復原狀之不利行政處分，有前揭桃園市政府108年5月10日府地用字第1080115715 號裁處書在卷可佐。該等不利行政處分既已針對被告個人而為，對被告自生處分內容之不利效力。質言之，桃園市政府就該公法上具體事件，已對被告為不利之行政處分，是被告為區域計畫法第22條之犯罪主體，殆無疑義。

(二)被告雖否認上開犯行，並以前詞置辯，然：

1. 按區域計畫法第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，不論行為人是否為初時以積極作為興蓋地上物之人，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，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。查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，並容任次承租人鋪設水泥、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，實係賡續違規使用系爭土地之人，相較於僅單純出租土地之出租人，顯有不同，是被告所負之責任為行為責任而非狀態責任，自應論以共同行為人責任，業經本院認定如前，自難以被告非土地所有權人，亦非現使用人，對於該系爭土地上所搭建之地上物均無處分權而得以卸責，是被告及辯護人上揭所辯，自不足取。
2. 至被告於107年1月1日起承接鄭金明與次承租人林秋妹等人之「土地租賃契約」時，增訂「本租賃契約出租人變更」條

款，其第3條規定：「本契約寶井不動產開發有限公司同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範圍內。」，而原「土地租賃契約書」係於「六、土地使用限制」規定：「(四)乙方（按指次承租人林秋妹等人，下同）若違反都市計畫法、農業發展條例等法規，對土地作不當之分區使用，而發生任何法律責任，均為乙方自行負責。」，復於「其他約定事項」規定：「一、出租人（按指鄭金明或寶井公司、鄭順益，下同）之土地『使用地類別』農牧用地，土地上若搭蓋建物，被查報拆除時，由承租人（按指次承租人林秋妹等人，下同）自行負責，不得向甲方出租人請求任何補償之費用及所延伸罰鍰及稅金。三、農地違反非農業使用所延伸罰鍰由承租人負責支付繳納。」等語（見他字卷(一)第399、405、419、425、435、441、461頁，本院證據卷②第155頁、本院證據卷③第138、141、155、157、168、170頁），且被告亦堅稱上揭桃園市政府裁處之罰鍰，均係由次承租人負責繳納，寶井公司或被告均未繳納罰鍰等語（見本院易字卷第44頁），惟參酌上開「土地租賃契約書」於「七、租賃物之返還」欄業已載明：「(一)…乙方應於租期屆滿或租約終止時，將租賃物回復原狀，並拆除其地上物交還予甲方（按指鄭金明或寶井公司、鄭順益，下同），不得藉任何理由繼續使用或請求任何補償或費用…」及「其他約定事項」欄復規定：「二、興建建物所產生地價稅時，地價稅由承租人負責支付繳納。」等語（見他字卷(一)第401、405、421、425、437、441、453、461頁，本院證據卷②第155頁、本院證據卷③第137至138、140、155、157、167至168、170頁），況本件系爭土地因次承租人林秋妹等人違反農牧地使用，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

01 述，足認被告已事先同意及容忍次承租人林秋妹等人於其等
02 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
03 人呂豐源、莊文崇、陳金祥、朱哲宏於另案偵查中及詹錫霖
04 於本院審理時之證述內容，可知不論係另案被告鄭金明或本
05 案被告鄭順益，均係事同先同意渠等搭建宮廟、佛堂、鐵皮
06 屋、倉庫及廠房等違規使用行為，渠等次承租人始願意承租
07 系爭土地，是被告即已授意參與渠等違規使用，自應負共同
08 行為人之責任，復如前述，上開「土地租賃契約書」之「土
09 地使用限制」及「其他約定事項」等免責約款，僅係被告與
10 次承租人之片面約定，無從拘束行政機關，不影響桃園市政
11 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
12 不得卸免其不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀
13 之刑事責任，尚難據為有利於被告之認定。

14 (三)綜上所述，被告前揭辯解，屬事後卸責之詞，不足採信；辯
15 護人為其所為辯護，亦均不足資為對被告有利之認定。是本
16 件事證明確，被告上開違反區域計畫法之犯行，洵堪認定，
17 應予依法論科。

18 三、論罪科刑：

19 (一)按違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣
20 (市)政府處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並得限期
21 令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀；違反前
22 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，
23 除依行政執行法辦理外，並得處6個月以下有期徒刑或拘
24 役，區域計畫法第21條第1項、第22條分別定有明文。查被
25 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
26 定，經桃園市政府依同法第21條第1項之規定科予罰鍰，並
27 限期令恢復土地容許使用項目，詎其屆期仍未申請恢復土地
28 容許使用項目而變更土地使用，自應依同法第22條之規定論
29 處。是核被告所為，係犯區域計畫法第22條之不依限變更土
30 地使用罪。被告雖將系爭土地轉租予林秋妹等人鋪設水泥、
31 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，惟經桃園市政府處以罰鍰並限期令其恢復原狀者，僅係被告1人，自無從就此行政刑罰部分，論以林秋妹等人為共同正犯，附此敘明。

(二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告以設立寶井不動產開發有限公司，先以低價方式向地主承租大面積之特定區域土地後，再劃分小塊以高價轉租給一般業主，坐收高額租金，容認其等在屬特定農業區農牧用地、交通用地、水利用地之附表一所示土地上，違法鋪設水泥、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，經主管機關即桃園市政府科以罰鍰並限期申請恢復土地容許使用項目後，仍未依法申請恢復，除影響土地自然環境甚鉅，復使農牧用地喪失其使用性質，有害國家對於國土之規劃發展，所為實屬不該，且迄未能坦承全部犯行，態度難謂良好，另考量其違規使用之土地範圍廣大、轉租人數眾多，營利收入甚鉅，情節重大，非可輕縱，兼衡被告係承接其胞弟鄭金明與附表二所示之次承租人未到期之租約，而於次承租人租期屆滿後，未再與地主續約及轉租而停止其違規行為，及自陳高職畢業之智識程度、目前從事土地開發、小康之經濟狀況（見本院易字卷第49頁）等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

四、沒收之說明：

按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額：刑法第38條之1 第1 項、第3 項分別定有明文。經查：

(一)被告坦承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人（相關承租人、地號、面積、租期、租金等事項，均詳如附表二各編號各欄所示）等語，足徵被告確有將系爭土地出租以獲利之情。

(二)本案犯罪行為是被告未依桃園市政府命令限期回復土地原

01 狀，屬不作為之繼續犯，因此違法行為之認定，應從期限屆
02 滿翌日開始起算，所對應的不法利益也應從此時點開始計
03 算。具體言之，桃園市政府前於108 年5 月10日，以府地用
04 字第1080115715號函，命寶井公司、被告於文到次日起1個
05 月內恢復原狀，該函文於108年5月14日送達於被告，有桃園
06 市政府送達證書1紙在卷為憑（見他字卷(一)第72頁），且桃
07 園市八德區公所於108 年8 月6日及桃園市政府地政局於110
08 年3月17日前往現場會勘時，仍未恢復原狀，有桃園市八德
09 區公所108年8月12日桃市德農字第1080032302號函所附桃園
10 市八德區非都市土地違規使用案件處理查報表及照片、桃園
11 市政府110年4月9日桃地用字第1100016766號函所附非都市
12 土地使用管制案件會勘紀錄及照片影本各1 份在卷可考，是
13 本件應以108 年6 月15日起至各租期屆滿日止，計算被告之
14 犯罪所得。

15 (三)本件犯罪所得係以卷附有「土地承租契約書」可查，且經被
16 告坦承者為限，至承租人不詳者，因無土地承租契約書為
17 憑，無從計算其承租面積及租金，故不予算入；另附表二編
18 號50所示次承租人郭柏齊承租之榮興段874地號部分，因被
19 告此部分事實業經本院不另為無罪之諭知（詳如後述），爰
20 依刑法第38條之2第1項規定，將此部分之承租面積及租金依
21 比例估算為3分之1，經剔除此部分租金後據以核算其犯罪所
22 得，合予敘明。準此，本案被告犯罪所得為14,334,462元
23 （相關犯罪所得計算方式，詳如附表二所示）。揆諸上開規
24 定，應予沒收，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，
25 追徵其價額。

26 五、不另為無罪之諭知：

27 (一)公訴意旨略以：被告鄭順益明知桃園市○○區○○段000地
28 號、904地號（即起訴書附表編號22）、966地號（即起訴書
29 附表編號29）、968地號（即起訴書附表編號31）、975地號
30 （即起訴書附表編號33）、1278地號（即起訴書附表編號3
31 6）、1283地號（即起訴書附表編號39）及1286號等8筆土

01 地，僅得依所編定詳如起訴書附表所示使用地類別使用之，
02 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
03 外之使用，仍於107年間，任由林秋妹等人在上開中華民國
04 國、臺灣石門農田水利會所有之土地上設置水泥、柏油、停
05 車場、鐵皮屋、鐵皮棚架、鐵皮圍籬、廠房、倉庫、計程車
06 行、宮廟、小吃攤、檳榔攤、公司行號、堆置土石方、棧板
07 及海釣場等未依編定類別使用土地之行為，而為違反編定類
08 別之使用等情，因認被告係違反區域計畫法第15條第1項、
09 同法第21條第1項而犯同法第22條不依限變更土地使用或拆
10 除建築物恢復土地原狀罪嫌等語。

11 (二)按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
12 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
13 條第2項、第301條第1項分別定有明文。事實之認定，應憑
14 證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以
15 推測或擬制之方法，為裁判基礎；認定犯罪事實所憑之證
16 據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論
17 直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均
18 不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪
19 之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在
20 時，事實審法院復已就其心證上理由予以闡述，敘明其如何
21 無從為有罪之確信，因而為無罪之判決，尚不得任意指為違
22 法；又刑事訴訟法第161條第1項規定，檢察官就被告犯罪事
23 實，應負舉證責任，並指出證明之方法，是檢察官對於起訴
24 之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任，倘其所
25 提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之
26 方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定
27 之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院40年台上字
28 第86號、76年台上字第4986號、92年台上字第128號等判例
29 意旨參照）。

30 (三)公訴意旨認被告涉有上開犯行，無非係以被告鄭順益之供
31 述、桃園市政府108年5月10日府地用字第1080115715號裁處

書、桃園市政府108年10月4日府地用字第1080242626號函檢送之本裁處案卷資料、送達證書、繳款紀錄及現況照片、108年5月3日非都市土地使用管制案件會勘紀錄、桃園市八德區公所108年8月12日桃市德農字第1080032302號函及桃園市八德區非都市土地違規使用案件處理查報表、108年8月6日現況照片20張及地籍資料、桃園市政府農業局108年8月20日桃農管字第1080027242號函、桃園市政府水務局108年8月21日桃水行字第1080058396號函、桃園市政府交通局108年8月22日桃交運字第1080040928號函及桃園市政府民政局108年8月27日桃民儀字第1080014115號函、本署檢察官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號併辦意旨書及臺灣桃園地方法院108年度易字第695號區域計畫法案卷資料等資為證據。(四)訊據被告鄭順益堅詞否認上開犯行，辯稱：伊沒有占用上揭地號土地，也沒有轉租，而且補償金也不是伊或寶井公司去繳納的等語。經查：

1. 桃園市○○區○○段000地號及1286地號等2筆土地係八德教養院所有，分別自107年1月1日至110年6月30日、107年1月1日至109年8月31日出租予寶井公司，而由寶井公司負責管理使用之事實，固有被告所提出於106年12月25日與八德教養院所簽訂之土地租賃契約書2份附卷可佐（見他字卷(二)第35至42頁），然上開2筆地號土地既未經桃園市八德區公所查報為違規使用，復未經桃園市政府對寶井公司與被告裁處罰鍰及命停止非法使用、依法申請恢復土地容許使用項目或拆除地上物恢復原狀之行政處分等情，亦有桃園市政府108年9月9日府地用字第1080224484號函暨所附108年5月10日府地用字第1080115715號裁處書、桃園市八德區公所108年8月12日桃市德農字第1080032302號函及桃園市八德區非都市土地違規使用案件處理查報表、桃園市政府農業局108年8月20日桃農管字第1080027242號函、桃園市政府水務局108年8月21日桃水行字第1080058396號函、桃園市政府交通局108年8月

22日桃交運字第1080040928號函及桃園市政府民政局108年8月27日桃民儀字第1080014115號函各1份在卷可稽（見他字卷(一)第3至80頁），是上揭地號之土地並無因違反區域計畫法第15條第1項之管制使用，而由該管直轄市政府處以罰鍰，並限期令變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之情事，自不得依同法第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罪相繩，是本件並無任何證據足以證明被告涉有上開犯行，本應為被告無罪之諭知，然如成立犯罪，與前開本院認定有罪部分，有事實上一罪關係，爰不另為無罪之諭知。

2. 桃園市○○區○○段000地號（即起訴書附表編號22）、966地號（即起訴書附表編號29）、968地號（即起訴書附表編號31）、975地號（即起訴書附表編號33）、1278地號（即起訴書附表編號36）及1283地號（即起訴書附表編號39）等6筆土地，除其中975地號為臺灣石門農田水利會所有，其餘均為中華民國所有之國有地等情，亦有上揭地號之土地登記謄本6紙在卷可查（見他字卷(一)第46、49、55、57、60、63頁），堪以認定。又上開地號之土地，依非都市土地使用分區管制規定，分別編定為水利用地、殯葬用地、農牧用地及交通用地等情，亦有上揭桃園市政府108年9月9日府地用字第1080224484號函暨所附108年5月10日府地用字第1080115715號裁處書、桃園市八德區公所108年8月12日桃市德農字第1080032302號函及桃園市八德區非都市土地違規使用案件處理查報表、桃園市政府農業局108年8月20日桃農管字第1080027242號函、桃園市政府水務局108年8月21日桃水行字第1080058396號函、桃園市政府交通局108年8月22日桃交運字第1080040928號函及桃園市政府民政局108年8月27日桃民儀字第1080014115號函各1份在卷可稽（見他字卷(一)第3至80頁），是上揭地號土地不得供作編定類別目的以外之使用，亦堪認定。然上揭地號土地並未出租予寶井公司或被告使用，除經據被告供述在卷外，復有財政部國有財產署北區分

署桃園辦事處回函載稱：「有關本署經管桃園市八德區榮興段909、966、971、1276、1278、1283地號6筆土地，經查上述國有土地未有出租情事，係為無權占用。」等語可參（見本院證據卷④第189頁），且依上揭地號土地之所有權人及分區使用管制編定類別屬性觀之，亦不可能出租與一般第三人供非編定類別之使用，是被告辯稱未承租上揭地號土地使用，堪信屬實。雖依本件卷內「非都市土地使用管制案件會勘紀錄」載有會勘地點包含上揭地號土地，而寶井公司之代理人鄭淑娟於會勘當時有到場，並於上開會勘紀錄上簽名確認寶井公司願依法受處罰等情（見他字卷(一)第187頁），然依該會勘紀錄「當事人陳述意見」欄所載，寶井公司之代理人鄭淑娟僅承認有向八德教養院、張麗華、鄭坤通承租上揭地號土地，並未承認有承租或無權占用904、966、968、975、1278、1283等6筆土地之情事（見他字卷(一)第187頁），自不得以上揭「非都市土地使用管制案件會勘紀錄」所載即遽為不利於被告之認定。又上揭975地號之石門農田水利會所有之水利用地，係為案外人林運成自99年間起所占用並繳納台灣省石門農田會土地占用補償金迄今等情，業據林運成於另案偵查中供承在卷（見本院證據卷③第215至217頁），並有台灣省石門農田會土地占用補償金繳款單6紙、繳費聯單2紙、繳款通知單1紙、臺灣土地銀行代收款項證明聯2紙、桃園地檢署公務電話紀錄單1紙附卷可佐（見本院證據卷③第191至213頁），業經桃園地檢署檢察官於107年度偵字第25909號被告林運成竊佔案件中查明屬實，有上開案號不起訴處分書在卷足佐（見本院證據卷③第264至266頁），足認該地號土地確非寶井公司或被告所占用，已臻明確。再另案被告鄭金明於本院另案審理時，亦堅詞否認有無權占用上揭地號土地之情事（見本院證據卷④第65至67、79頁），更無從證明鄭金明有移轉上開地號土地之占有予寶井司或被告使用之情事。另檢察官並未舉證證明寶井公司或被告有出租上揭地號土地與次承租人或其他人之情事，自亦不得推定

寶井公司或被告有任由其等非法使用之事實。至另案卷附財政部國有財產署北區分署桃園辦事處回函所附「國有土地使用補償金歸檔計算表（占建類）」固載有上揭桃園市○○區○○段000地號、1278地號及1283地號因無權占用而核定應繳補償金之「地上物使用人」為「寶井不動產發開有限公司」等語（見本院證據卷④第210、212、213頁），然被告既已否認有繳納上揭使用補償金之情事，並當庭提出其已收受但尚未繳納之966地號、1278地號及1283地號之「國有土地使用補償金繳款通知書」正本3紙在卷為憑（見本院易字卷第317、331至335頁），已難認其有繳納補償金之事實，且從上揭「國有土地使用補償金歸檔計算表（占建類）」及「國有土地使用補償金繳款通知書」所記載之「占用期間」分別為966地號：「99年11月至101年12月、102年1月至104年12月、105年1月至106年12月、107年1月至108年12月、109年1月至110年3月」、1278地號：「100年9月至101年12月、102年1月至104年12月、105年1月至106年12月、107年1月至108年12月、109年1月至110年3月」、1283地號：「100年9月至101年12月、102年1月至104年12月、105年1月至106年12月、107年1月至108年12月、109年1月至110年3月」等情（見本院證據卷④第210、212、213頁、本院易字卷第317、331至335頁），其核課寶井公司應繳納使用補償金之無權占用期間遠自99年11月間或100年9月開始起算，顯已超過本件主管機關查報被告前手鄭金明開發本件「榮興產創園區」而違規使用之103年間甚久，要與卷內事證不符，是其認定之占用期間，已非事實，自難據此認定被告有違法占用之事實。故本件並無積極證據足以證明寶井公司或被告有違規使用上揭地號土地，或竊佔上揭地號土地之行為。按區域計畫法應係就有權使用土地之人違規使用，經主管機關以行政處分命改善，行為人不依限變更土地使用或拆除建築物恢復原狀時即屬成罪，屬違背義務之不作為犯，觀諸區域計畫法第21條第2項明定恢復原狀之費用由土地或地上物所有

01 人、使用人或管理人負擔可知受處罰之對象為有權使用土地
02 之人卻違規使用，倘若屬無權非法使用，本不因行為人改正
03 土地使用方式而使其非法使用變成合法化，此時應逕另以較
04 重之竊佔罪規範之。查本件起訴書犯罪事實欄就上揭地號土
05 地業已敘及「竊佔」之構成要件事實，僅於核犯法條欄漏未
06 載明應論以刑法第320條第2項之竊佔罪，惟其基本社會事實
07 相同，本應就竊佔部分為無罪之諭知，惟如成立犯罪，與本
08 院前開認定違反區域計畫法有罪部分，有事實上一罪關係，
09 爰不另為無罪之諭知。

10 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，區域計畫法第22
11 條，刑法第11條前段、第41條第1項前段、第38條之1第1項前
12 段、第3項，判決如主文。

13 本案經檢察官王以文提起公訴，檢察官李孟亭到庭執行職務。

14 中 華 民 國 110 年 12 月 17 日

15 刑事第十四庭 法 官 吳天明

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 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
19 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
20 送上級法院」。

21 書記官 高慈徽

22 中 華 民 國 110 年 12 月 20 日

23 附錄本案論罪科刑法條：

24 區域計畫法第15條

25 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
26 市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市
27 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
28 後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關
29 定之。

30 前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重
31 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。

區域計畫法第21條

違反第15條第1項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新台幣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。

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從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採或管理人負擔。

前2項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。

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	801	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	八德區	802		交通用地	500平方公尺		不詳
3	榮興段	876		農牧用地	1,000平方公尺		張民固、郭柏齊
4		877		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		878		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		880			1,400平方公尺		邱旭美
7		882		交通用地	750平方公尺		不詳

8	883		農牧用地	225.29平方公尺	不詳
9	884			594.52平方公尺	不詳
10	885		交通用地	46.81 平方公尺	不詳
11	887		農牧用地	1,835.77平方公尺	張永造
12	888			1,019.45平方公尺	不詳
13	889			275.63平方公尺	不詳
14	890			314.54平方公尺	不詳
15	891			367.1 平方公尺	不詳
16	892			284.59平方公尺	不詳
17	893			600平方公尺	呂政育
18	894			117.17平方公尺	不詳
19	899			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	900			229平方公尺	不詳
21	903			1,734.19平方公尺	莊文崇
22	904	中華民國	水利用地	129.88平方公尺	無
23	905	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	906		交通用地	185.13平方公尺	不詳
25	962		農牧用地	2,909.69平方公尺	許瑞和
26	963			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	964			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		965			3,906.52平方公尺	李世麟、魏青山、蔡嘉成、李明陽、陳怡紋、黃科維
29		966	中華民國	殯葬用地	1,009.19平方公尺	無
30		967	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		968	中華民國		490.76平方公尺	無
32		969	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		975	臺灣石門農田水利會	水利用地	1,500 平方公尺	無
34		1274	八德教養院（出租人）		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		1277		農牧用地	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		1278	中華民國		147.36平方公尺	無
37		1279	八德教養院（出租		6,815.63平方公尺	吳晃輝、聖濟玄宮（即

(續上頁)

01

			人)				呂豐源)
38		1282			8,646.1 平方公尺		林恭、簡秋波
39		1283	中華民國	交通用地	292.7 平方公尺		無
40		1285	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		1386	張麗華(出租人)		6204.61 平方公尺		不詳
42		1387	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	榮興段877、878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	榮興段877、878地號(即土地租賃契約書附圖)	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

		編號 8-3 所示)					
3	徐鳳珠	榮興段87 7、878地 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110 年3月31日 止	每 月 4,000 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: 4,000× (21月+16/31月) =86,065元
4	陳秋雲	榮興段87 7、878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11 0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	榮興段87 7、878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	榮興段87 7、878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	榮興段87 8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	榮興段88 0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+16/31月)= 322,742元
9	簡憲騰	榮興段90	約300 坪	自107年1月	每月 18,000	自108年6	計算式: 18,000

		5號(即土地租賃契約書附圖編號4所示)		1日起至109年8月31日止	元	月15日起至110年3月31日止(共21月16日)	$\times(21+16/31\text{月})=387,290\text{元}$
10	莊文崇	榮興段903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: $15,000 \times(21+16/31\text{月})=322,742\text{元}$
11	協陽企業社(即陳光煙)	榮興段905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: $15,000 \times(21+16/31\text{月})=322,742\text{元}$
12	李明楊	榮興段963、964、965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: $2,400 \times(14+16/31\text{月})=34,839\text{元}$
13	八德貨運謝陳蔭	榮興段1274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: $10,800 \times(14+16/31\text{月})=156,774\text{元}$
14	鄭敏郎	榮興段1274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: $20,000 \times(14+16/31\text{月})=290,323\text{元}$
15	麒毅工程行(即段保賢)	榮興段963號(即土地租賃契約書附	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	計算式: $24,750 \times(14+16/31\text{月})=359,274\text{元}$

		圖編號5-7所示)				(共14月16日)	
16	趙淑貞	榮興段1274號(即土地租賃契約書附圖編號5-8所示)	約550坪	自107年1月1日起至109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×(14+16/31月)=399,194元
17	馮清輝	榮興段1285號(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	榮興段964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	榮興段964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	榮興段963、964、965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	榮興段963、964、965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	榮興段96	約290坪	自107年1月	每月14,500	自108年6	計算式: 14,500

		3號(即土地租賃契約書附圖編號10-8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)	$\times(14+16/31\text{月})=210,484\text{元}$
23	許建廷	榮興段967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: $32,000 \times (14\text{月} + 16/31\text{月}) = 464,516\text{元}$
24	王金土	榮興段963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: $10,000 \times (14+16/31\text{月}) = 145,161\text{元}$
25	李世麟	榮興段965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: $1,750 \times (14\text{月} + 16/31\text{月}) = 25,403\text{元}$
26	詹錫霖	榮興段967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: $31,000 \times (14+16/31\text{月}) = 450,000\text{元}$
27	林新權 (原承租人林文富)	榮興段1285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: $8,000 \times (14\text{月} + 16/31\text{月}) = 116,129\text{元}$
28	林吉龍	榮興段1274、1277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: $15,000 \times (14+16/31\text{月}) = 217,742\text{元}$
29	鄭福隆	榮興段12	約400坪	自107年1月	每月20,000元	自108年6	計算式: 20,000

		74、1277 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	榮興段12 82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元
31	王裕文	榮興段89 9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元
32	林恭	榮興段12 82、1285 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元
33	朱哲宏	榮興段89 9、967、 969 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元
34	均鈺科 技股份 有限公司 （代表人林 玉蘭）	榮興段96 9、899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 $\times(14+16/31 \text{ 月}) =$ 480,484元
35	聖濟玄 宮（即 呂 豐	榮興段12 79、969 地號（即	約258 坪	自107年1月 1日起至109	每月13,000 元	自108年6 月15日起 至109年8	計算式：13,000 $\times(14+16/31 \text{ 月}) =$ 188,710元

	源) (原承 租人吳 輝晃)	土地租賃 契約書附 圖編號3- 2所示)		年8月31日 止		月31日止 (共14月 16日)	
36	林源山	榮興段96 7、969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)	榮興段12 85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	榮興段89 9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	榮興段89 9號(即 土地租賃 契約書附 圖編號1- 2B所示)	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 (共14月 16日)	計算式: 4,500× (14月+16/31月) =65,323元
40	韓家宏	榮興段12 74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	陳怡姝	榮興段12 85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
		榮興段96 5號(即	約100坪				

		土地租賃契約書附圖編號10-2所示)					
42	黃科維	榮興段965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	榮興段962、963、967地號(即土地租賃契約書附圖編號10所示)	約1573.56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	榮興段963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	榮興段964號(即土地租賃契約書附圖編號11-2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
46	張永造	榮興段887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140,000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: 140,000×(14+16/31月)=2,032,258元
47	呂政育	榮興段893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	榮興段87	約240坪	自107年1月	每月12,000	自108年6	計算式: 12,000

(續上頁)

01

		7、878地號（即土地租賃契約書附圖編號9、10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）	$\times(14+16/31\text{月})=174,194\text{元}$
49	張民固	榮興段876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： $8,000 \times (28\text{月}+26/30\text{月})=230,667\text{元}$
50	郭柏齊	榮興段874、876、877地號（即土地租賃契約書附圖編號11-2 B所示）（874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15,000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： $10,000 \times (14+16/31\text{月})=145,161\text{元}$
合計							共14,334,462元