臺灣臺北地方法院收狀戳
107. 5. 21 下午
字第 69 號
彭 世 安

刑事 自訴 狀

自 訴 人 詳如附表
自訴代理人 李逸文律師
住臺北市中山區長春路 328 號 4 樓
電話：(02)2547-5533 傳真：(02)2547-3466

附委任狀

被 告 鄭 志 隆

為被告鄭志隆涉犯刑法第 339 條詐欺罪、同法第 193 條之違反建築技術成規罪等，依法提起自訴事：

事實及理由

壹、程序部分：

一、按刑事訴訟法第 319 條規定，犯罪之被害人始得提起自訴。而所稱之犯罪被害人，以因犯罪而直接被害之人為限，於財產法益被侵害時，必須其財產之所有權人，或對於該財產有事實上管領力之人，因他人之犯罪行為，其管領權受有侵害時，始能認為直接被害人（最高法院 91 年度台上字第 7299 號判決參照）。查自訴人等因被告鄭志隆之詐欺行為而締結不動產買賣契約、交付金錢，自屬受侵害財產法益之所有權人，故得以犯罪被害人之身分提起自訴。

二、且按刑事訴訟法第 5 條第 1 項規定，案件由犯罪地或被告之住所、居所或所在地之法院管

013

轄。查自訴人等因被告之詐欺行為時，被告係居於臺北市大安區敦化南路二段 76 號 8 樓，為鈞院轄區，故本案依法由　鈞院管轄，併先敘明。

貳、實體部分

一、被告鄭志隆於民國 100 年間擔任興富發建設股份公司(以下均稱興富發公司)之法定代理人(自證 1)，實際負責興富發公司營運與業務招攬，嗣興富發公司於 100 年間與新北市新莊區中原段 196、202、202-1 等地號之土地地主進行合建，興建「興天地社區」房屋 (以下簡稱系爭建案)並取得 100 莊建字第 0008 號建造執照(自證 2)，後旋即對外開始預售系爭建案。

二、自訴人因被告及興富發公司人員所刊登廣告與樣品屋之招攬，於 100 年間陸陸續續與興富發公司締結不動產買賣契約，購買系爭建案之房屋。

三、因被告及興富發公司於對外廣告及招攬時，不斷**以詐術宣稱系爭建案品質良好，屬於豪宅等級**(具體施用詐術之內容容後陳明)，**使自訴人陷於錯誤，進而願意以每坪新臺幣(以下同)60 萬元，高於周邊房屋平均近 45%之價格**，向興富發建設購買系爭建案之房屋(自證 3：依內政部實價登錄資料，民國 100 年時，福美街 90 巷之

建案成交單價為 41.5/坪，系爭建案地址為福美街 42 號）。

四、豈料，系爭建案完工後交屋，經自訴人發現，被告及興富發公司所興建完成之系爭建案房屋，其內有與預售屋時廣告內容不符之現象，甚且有違反建築技術成規，致生公共消防隱患之情事，自訴人方知遭被告詐騙。

五、茲將被告具體所施詐術之內容，詳述如下：

(一)被告標榜，系爭建案為「**豪宅大師郭旭原**」於「**新莊新都心壓軸鉅作**」(自證 4-1：系爭建案之廣告截印)，然事實上，**系爭建案之建築師並非郭旭原，而係陳廷杰與蕭家福建築師所設計**，此可參自證 2 之建造執照上所載之設計人即可知悉，此為被告施用詐術之一也。

(二)被告復標榜，系爭建案**由「日商臺灣大林組全程監造」**(自證 4-2：系爭建案之廣告截印)，然事實上，系爭建案之監造人依自證 5 之使用執照顯示，**係為建案之監造者為陳廷杰建築師**，而經自訴人等向日商大林組質疑時，日商大林組亦開立如自證 6 所示之證明書，證明其僅擔任系爭建案**日商大林組僅派駐技術人員進行營建技術顧問工作，亦非「全程監造」**，此為被告施用詐術之二也。

(三)被告又標榜，系爭建案為「日本第一新日鐵百

年制震」，惟實際上系爭建案有關於制震設施，**亦非新日鐵住金公司所施做**，而是由被告及興富發公司委託**名不見經傳之國煬工程有限公司施做**(自證 7)，而依經濟部公司登記資料查得，國煬工程有限公司僅為登記資本額新臺幣 100 萬元室內裝修公司(自證 8)，**更非營造業法第三條第四款所稱之專業營造廠商**，也依其實際施做之內容，僅有數片鋼板(自證 9)，更不可能達到所謂「百年制震」(能應付臺北地區過去 100 年內發生過之最大地震)之要求，甚且目前系爭建案**已經發生多處因地震搖晃所產生之牆體龜裂**(自證 10)，此為被告施用詐術之三也。

六、另有關被告違背建築技術成規，涉犯刑法第 193 條之部分：

(一)依照建築技術規則第 227 條之規定，所謂「高層建築物，係指高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物」(自證 11-1)，而**系爭建案為地上 18 層**此有建造執照及使用執照造在卷可稽，系爭建案當屬高層建築物無疑。

(二)又依照建築技術規則第 247 條之規定「高層建築物**各種配管管材均應以不燃材料製成**，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘

門。」(自證 11-2)，系爭建案既然為高層建築物，其各種配管管材即應以不燃材料所製成。然事實上系爭建案依照外露的管路材質顯示，其實為可燃之塑膠管(自證 12)，並非不燃之不鏽鋼管，其興建系爭建案即有違反建築技術規則，且對於系爭建案之消防安全顯有致生重大公共危險之虞。

(三)依自證 5 之使用執照顯示，被告實為系爭建案之承造人，而「承攬工程人或監工人於營造或拆卸建築物時，違背建築術成規，致生公共危險者，處三年以下有期徒刑、拘役或三千元以下罰金。」此刑法第 193 條定有明文，被告既然違反建築技術成規第 247 條之規定，且對於系爭建案之消防安全顯有致生重大公共危險之虞，其當有觸犯刑法第 193 條之嫌。

七、核被告所為係犯刑法第 339 條第 1 項詐欺取財罪、刑法第 193 條違反建築技術成規罪，其利用不知情或不知名興富發公司公司職員遂行其詐欺之意圖，經住戶多次向興富發公司人員反應要求改善，然被告均無動於衷，對住戶之訴求均置之不理，惡劣至極。故自訴人迫於無奈，爰依刑事訴訟法第 319 條提出自訴。為此　狀請鈞院鑒核，判決被告有罪，如蒙所請，不勝感禱。

017

臺灣臺北地方法院刑事庭　公鑒

證物欄（均影本）：

附表：自訴人名單。

自證 1：興富發公司商業登記資料。

自證 2：100 莊建字第 0008 號建造執照。

自證 3：依內政部實價登錄資料。

自證 4-1：興富發公司刊登有關系爭建案之廣告「豪宅大師郭旭原」部分。

自證 4-2：興富發公司刊登有關系爭建案之廣告「日商臺灣大林組全程監造」、「日本第一新日鐵百年制震」部分。

自證 5：102 莊使字第 00098 號使用執照。

自證 6：日商大林組開立之營建技術顧問服務證明書。

自證 7：國煬工程有限公司黏彈性制震壁施工計畫。

自證 8：國煬工程有限公司商業登記資料。

自證 9：系爭建案制震壁照片。

自證 10：系爭建案牆體龜裂照片。

自證 11-1：建築技術規則第 227 條。

自證 11-2：建築技術規則第 247 條。

自證 12：系爭建案塑膠管之照片。

檢附委任狀正本

中　華　民　國　107　年　5　月　16　日

自訴代理人　李逸文律師