

臺灣新竹地方法院刑事判決

107年度訴字第591號

公訴人 臺灣新竹地方檢察署檢察官
被告 陳銘璋
選任辯護人 呂理銘律師
江錫麒律師
王炳人律師

上列被告因詐欺案件，經檢察官提起公訴（106年度偵續字第51號），本院判決如下：

主 文

陳銘璋犯刑法第339條之4第1項第3款之加重詐欺罪，處有期徒刑參年肆月。

未扣案之犯罪所得新臺幣伍仟肆佰零捌萬捌佰元沒收，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、陳銘璋為專門在山坡地、農牧用地搭蓋度假小木屋、農舍之「紐西蘭農莊開發團隊」創辦人及負責人，該團隊對外曾以「紐西蘭農莊開發團隊」（下稱「紐西蘭團隊」）、「晴山開發團隊」名義營運。而「紐西蘭團隊」前於民國102年間，在苗栗縣獅潭鄉永興村土地公廟後方山坡地「林間雅境」開發案之小木屋（由陳銘璋指派不知情之翁志強為名義負責人），業經苗栗縣政府於102年6月6日至現場稽查後，認為現場之10棟小木屋屬違建，經苗栗縣獅潭鄉公所以102年6月13日獅鄉建字第1020005058號函請紐西蘭團隊立即停工（後經臺中高等行政法院以102年度訴字第518號判決認定違建，並經最高行政法院以103年度裁字第1691號裁定駁回紐西蘭團隊之上訴）。詎陳銘璋於102年6、7月間，明知「林間雅境」開發案，已遭主管機關即苗栗縣政府及獅潭鄉公所認定該小木屋具有頂蓋、牆壁、開有窗戶、體積大且重，非藉助大型動力機械機具不足以移動，且構造、使用與一般固定式房屋並無差異，客觀上使用時復有固定之處所，不屬於農業發展條例第8條之1（92年2月7日增訂）所規定『無固定基礎

之臨時性與農業生產有關之設施』之合法設施，如再銷售相同開發案之小木屋，將使購買者所購買之小木屋，亦遭主管機關認定為不屬『無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施』，將會被認定為違建、遭拆除之極大風險。

二、陳銘璋竟基於意圖為自己不法所有之詐欺犯意，利用一般民眾不諳農地使用之法令，及現代人嚮往農園休閒生活心理，為下列行為：

（一）於103年1月20日購買坐落新竹縣○○鄉○○○段三叉凸小段第148、148-63、148-64、第148-65、148-66、148-67地號山坡地保育區之農牧用地，以不知情之林靖晃（經檢察官為不起訴處分確定）登記為土地所有權人。將其中第148-67地號土地規劃為農莊用地外；另將其餘之第148、148-63、148-64、第148-65、148-66地號（起訴書贅載第148-67地號）土地，編列為A、B、C、D、E區，每區再細分4、5等分，規劃為每單位約150至200坪之農園用地（下稱本案農地），並在本案農地上從事與上開獅潭鄉「林間雅境」之相同開發案。另僱用不知情之羅永林、徐美娟、羅藝文、翁振斌、翁志強、康少頌、劉均瀚、葉美倫、黃彭成、毛志強、彭明傑、許新杰等人（均經檢察官不起訴處分確定）以「晴山開發團隊」名義，利用網際網路、報紙廣告等傳播工具銷售本案農地，對公眾散布本案農地係『買地送屋』，吸引接近大自然之樂活者前往購買。

（二）而陳銘璋明知依據農業發展條例第8條之1第1項之規定，本案農地僅可搭建『無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施』（俗稱資材室），竟利用上開不知情之羅永林等人，向來訪之客戶佯稱所贈送之小木屋，係符合農業發展條例所規定之『無固定基礎設施』之合法設施；並在本案農地上建造2間小木屋，或供「晴山開發團隊」人員辦公、簽約，或供來訪者實屋觀賞之樣品屋。另佐以現場書面文宣資料載明「利用土地時的可能會遇到的種種問題，都事先予以排除，這些久已荒蕪的土地，重新變成宜耕、宜

01 居的人間樂土」、「...採封閉型社區規劃，有電動遙控
02 大門為社區安全把關。不僅照顧到想要享受鄉村慢活農趣
03 的需求，更享有群居、社交的便利，離群而不索居」、「
04 ...生活機能佳！...讓莊園主們舒適自在享有休閒渡假生
05 活及體驗自給自足的植栽農趣」、「在家有度假的感覺」
06 、「揪團買農地 樂當好鄰居」、「天倫樂 祖孫情」、
07 「家聚、聚會、聚心」；及「首推客製化智慧型農園」、
08 「高級雲端遙控冷氣」、「遠端社區大門雲端遙控」、「
09 淨水設備」、「空氣清淨機」等強調居住安全之高科技配
10 備；暨「社區規劃環境清幽」、「構築山中木屋」、「退
11 休、渡假投資用讓您自住、投資一舉兩得」、「社區大門
12 管控」、「遠端安全監控」、「第四台有線頻道」等文字
13 。完全隱瞞小木屋嗣後極有可能被主管機關認定為非屬『
14 無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施』，而被認定
15 為違建及被拆除而無法居住之重要交易事項。甚而提供晴
16 山農園之搭配廠商名單，直指可洽詢搭配之廠商添購、搭
17 建客製化之舒適環境。致附表所示之梁淑賢等14人陷於錯
18 誤，誤認本案農地之小木屋為合法建物，可合法居住享受
19 田園之樂，而於附表各編號所示之簽約日期，在晴山農園
20 內，簽立土地買賣合約書，並交付各編號所示之買賣契約
21 價金予陳銘璋（購買單位編號、坐落地號、買賣契約價金
22 、簽約日期、土地過戶日期均詳附表各編號所示）。嗣經
23 新竹縣寶山鄉公所於104年6月24日至本案農地現場勘查，
24 查報晴山農園所贈送之小木屋為違章建築，並函知梁淑賢
25 等人後，始發現受騙。

26 三、案經如附表所示之梁淑賢等14人告訴及新竹縣政府警察局竹
27 東分局報告臺灣新竹地方檢察署檢察官偵查起訴。

28 理 由

29 甲、程序部分：

30 一、被告陳銘璋及其辯護人爭執告訴人14人於警詢中所述之證
31 據能力，認係傳聞證據乙節：

01 (一) 按「被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有
02 規定者外，不得作為證據」，刑事訴訟法第159條第1項定
03 有明文。又被告以外之人於檢察事務官、司法警察官或司
04 法警察調查中所為之陳述，與審判中不符時，其先前之陳
05 述具有較可信之特別情況，且為證明犯罪事實存否所必要
06 者，依刑事訴訟法第159條之2規定，固得為證據。惟於此
07 種情形，必須先前在檢察事務官或司法警察（官）之陳述
08 ，與審判中不符，且該先前之陳述同時具備信用性（可信
09 性）之情況保障及必要性兩項傳聞法則例外之要件，其先
10 前所為之陳述，方足以取代審判中反對詰問之可信性保障
11 而得為證據。

12 (二) 查：本案告訴人14人於警詢中所為陳述，核屬刑事訴訟法
13 第159條第1項所規定之傳聞證據，復查無該當傳聞法則例
14 外規定，是認不具證據能力。

15 二、本案判決所援引之其餘證據部分：

16 (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
17 定者外，不得作為證據。另按被告以外之人於審判外之陳
18 述，雖不合同法第159條之1至第159條之4之規定，然經
19 當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或
20 書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據。當事
21 人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1
22 項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者
23 ，視為有前項同意，刑事訴訟法第159條第1項、第159條
24 之5分別定有明文。該條立法意旨在於傳聞證據未經當事
25 人之反對詰問予以核實，原則上先予排除，惟若當事人已
26 放棄反對詰問權，於審判程序中表明同意該等傳聞證據可
27 作為證據；或於言詞辯論終結前未聲明異議，基於尊重當
28 事人對傳聞證據之處分權，及證據資料愈豐富，愈有助於
29 真實發見之理念，且強化言詞辯論主義，使訴訟程序得以
30 順暢進行，上開傳聞證據亦均具有證據能力。查：本案被
31 告以外之人於審判外之言詞或書面陳述屬傳聞證據部分，

01 除前開爭執部分外，餘均經檢察官、被告、辯護人於本院
02 準備程序中表示不爭執證據能力，且迄於言詞辯論終結前
03 亦未聲明異議，復本院認其作成之情形並無不當情形，經
04 審酌後認為適當，均應認於本案有證據能力。

05 (二) 另本件認定事實引用之卷內其餘非供述證據部分資料，並
06 無證據證明係公務員違背法定程序取得，且被告亦未於言
07 詞辯論終結前表示無證據能力，應可作為本件之證據。

08 乙、實體方面

09 一、認定犯罪事實所憑證據及認定之理由

10 (一) 被告陳銘璋為專門在山坡地、農牧用地搭蓋度假小木屋、
11 農舍之「紐西蘭農莊開發團隊」創辦人及負責人，該團隊
12 對外分別以「紐西蘭團隊」、「晴山開發團隊」名義營運
13 之事實，此為被告所不爭執，並有附表甲所載之證據附卷
14 可資佐證。又觀諸附表甲編號2之陳銘璋回覆第四次總聯
15 會議開會通知電子郵件資料內容，明確記載「...4.統一
16 說法與做法：我們分別以紐西蘭農莊開發團隊、晴耕雨讀
17 工作團隊、田園家築夢團隊、晴山開發團隊對外營運；對
18 內我們仍是一個大家庭，統稱為紐西蘭農莊開發團隊，內
19 轄四個事業部.....」（見新竹地檢署105年度偵字第231
20 號卷（下稱《偵231號卷》）四第4頁）；且附表甲編號1、3
21 之文件上標註「紐西蘭農莊開發團隊創辦人陳銘璋」（見
22 偵231號卷四第3、5頁）；及附表甲編號11記載『陳銘璋
23 一直在總部和所有同仁一起辦公並參與所有決策』（見偵
24 231號卷四第29至31頁）等情，此部分之事實堪予認定。

25 (二) 被告開發本案農地，名為「晴山農園」，並在本案農地上
26 從事與上開獅潭鄉「林間雅境」之相同開發案，並僱用羅
27 永林等人以「晴山開發團隊」名義，利用網際網路、報紙
28 廣告等傳播工具銷售本案農地，對公眾散布本案農地係『
29 買地送屋』，吸引接近大自然之樂活者前往購買；嗣因違
30 建而遭新竹縣寶山鄉公所查報等事實，有下列證據可資佐
31 證：

- 01 1. 附表乙所載之證據附卷可稽。
- 02 2. 業據被告於本院審理中供承：晴山開發團隊在規劃的時
03 候，「林間雅境」是在訴願或行政訴訟中；「林間雅境
04 」的屋子與「晴山農園」的屋子外觀一樣，結構一樣是
05 打H鋼埋進土裡面，再把屋子吊掛過來放上去，用鎖螺
06 絲的方式等語（見本院卷二第293、295、296頁）。
- 07 3. 經附表乙之晴山農園開發案成員羅永林等人陳稱為現場
08 銷售、行政等工作人員，有帶訪客參觀園區、銷售本案
09 農地等情。
- 10 4. 觀諸附表乙編號3照片，包含晴山農園大門、樣品屋、
11 小木屋及網室之現場照片共6張（見偵231號卷二第119
12 頁至121頁），該狀似度假小屋之外觀，顯非堆放農用
13 農具之資材室、工寮所能比擬。
- 14 5. 觀諸附表乙編號5之晴山農園文宣資料內容，包含「利
15 用土地時的可能會遇到的種種問題，都事先予以排除，
16 這些久已荒蕪的土地，重新變成宜耕、宜居的人間樂土
17 」，同時刊登「林間雅境」之小木屋照片（見偵231號
18 卷二第123頁至134頁）。而證人即告訴人黃玉環提出該
19 份晴山農園廣告文宣（見偵231號卷三第161頁至163頁
20 ），並於偵訊中證述：「我跟我先生林健鴻去的，羅藝
21 文跟翁志強負責接洽，他們說可以規劃退休在這裡定居
22 休閒，現場有3間房子在那裡，他們說可以蓋像現場那
23 樣的房子，而且還說要蓋多大就有多大」等語（見偵23
24 1號卷三第53頁背面）。
- 25 6. 觀諸證人即告訴人詹健昌提出之晴山農園網路廣告資料
26 ，內容包含「...採封閉型社區規劃，有電動遙控大門
27 為社區安全把關。不僅照顧到想要享受鄉村慢活農趣的
28 需求，更享有群居、社交的便利，離群而不索居....」
29 、「...生活機能佳！...讓莊園主們舒適自在享有休閒
30 渡假生活及體驗自給自足的植栽農趣」（見偵231號卷
31 三第61頁至62頁）。

- 01 7. 觀諸證人即告訴人侯雅文提出之晴山農園說明會廣告資
02 料，內容闡明晴山精神，及「在家有度假的感覺」、「
03 揪團買農地 樂當好鄰居」、「天倫樂 祖孫情」、「
04 家聚、聚會、聚心」等文字，並分享滿滿的居家歡樂之
05 案例及介紹（見偵231號卷三第259頁至270頁）。並於
06 偵訊中證稱：我跟我先生江元壽還有女兒一起去晴山農
07 園，當時接待的業務是羅藝文，他帶著我們參觀，現場
08 已經有樣品屋，樣品屋裡面有水有電，也有沙發跟流理
09 台，樣品屋不只一棟，我們也有去看其他的，他就說買
10 地送屋，DM上面就直接有寫買地送屋，之前的說明會舉
11 很多他們興建的案例給我們看（見偵231號卷三第256頁
12 ）。
- 13 8. 觀諸證人即告訴人林勉君提出之晴山農園刊登於聯合報
14 上廣告，內容包含：「首推客製化智慧型農園」、「高
15 級雲端遙控冷氣」、「遠端社區大門雲端遙控」、「淨
16 水設備」、「空氣清淨機」（見偵231號卷三第118頁）
17 ，在在強調居住安全之高科技配備。且證人即告訴人林
18 勉君亦提出前開晴山農園廣告文宣（見偵231號卷三第1
19 15頁至117頁），於偵訊中證稱：當時是在晴山農園那
20 邊購買，接待的業務是徐美娟、葉美倫，有3間小木屋
21 已經蓋好，我看到很漂亮很喜歡，我是要長住的等語（
22 見偵231號卷三第238至239頁）。
- 23 9. 觀諸證人即告訴人余靜雯提出之晴山農園網路廣告截圖
24 共5張，內容記載「社區規劃環境清幽」、「構築山中
25 木屋」、「退休、渡假投資用讓您自住、投資一舉兩得
26 」、「社區大門管控」、「遠端安全監控」、「第四台
27 有線頻道」等情（見新竹地檢署105年度他字第592號卷
28 （下稱《他592號》第92頁至96頁）。
- 29 10. 有附表丙編號3.(13)、編號4.(1)、編號7.(17)、編號8
30 .(13)、編號9.(33)、編號10.(14)、編號11.(15)、編
31 號13.(26)至(28)、編號編號14.(8)之新竹縣政府地000

0000000號、新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單及照片（見偵231號卷三第63至65頁、他592號卷第112至114頁、偵231號卷一第190至192頁、偵231號卷三第58至60頁、偵231號卷三第245至247頁、偵231號卷三第251至253頁、偵231號卷一第84至86頁、偵231號卷三第212至216頁、偵231號卷二第39至42頁）；及附表丙編號12.(13)至(14)之新竹縣政府函、新竹縣寶山鄉公所函、會勘照片、新竹縣政府非都市土地違規使用查報與取締案件會勘紀錄（見他592號卷第57頁至66頁、他592號卷第67頁）附卷可稽。

(三) 告訴人梁淑賢等14人因網際網路、報紙廣告本案農地之銷售，遭詐騙而陷於錯誤，致於附表編號1至14所載之「簽約日期」，購買本案農地，並支付「買賣契約價金」欄所載之金額等事實：

1. 有附表丙所載之證據附卷可稽。

2. 附表丙編號1所示證人即告訴人梁淑賢於偵訊中證稱：

，當時接待我的人人是羅藝文，他說這邊的地看我喜歡哪一塊，並說買這塊地之後，他們就會幫我建屋子，他說是建無固定基礎的小木屋，而且當時在現場有建好的小木屋給我們看；說是無固定基礎的小木屋，並不是有打樁的，是合法的；我偶而過去住，我是要讓我母親去住，我母親從香港來台灣等語。

3. 附表丙編號2所示證人即告訴人卓瓊麗於偵訊中結證稱：103年3、4月我看到網路上的廣告，我打電話過去，他們就叫我到現場看；就是在晴山農園那邊買的，我跟我同事胡孝民一起去的，接待的人是徐美娟，她就帶我去現場看，說這裡有水有電，拿一個包包就可來住了，他說每一塊地都可以蓋小木屋讓我挑，他說我買這個地就包含這個房子才是這個價錢，後來我挑了A3，是上面已經蓋小木屋了，因為他蓋小木屋了我才會跟他買；我有詢問蓋小木屋是合法的嗎？徐美娟說都可以蓋，我有

01 問她這樣子買會不會有問題，她說不會，我馬上看就馬
02 上跟她買；我購地的目的，是她說可以度假養老，可以
03 住等語。

04 4. 附表丙編號3所示證人即告訴人詹健昌於偵查中結證述
05 ：103年7月份在網路上看到晴山農園在販售，我就去現
06 場看了，我跟我太太廖美齡一起去的，當時是毛志強接
07 洽我的，他就是現場帶我去看並介紹一塊塊地，他說送
08 一個小木屋，對方說可以，我就認為可以，我沒有去查
09 過相關的法律等語。

10 5. 附表丙編號4所示證人即告訴人侯雅文(1)於偵訊中證稱
11 ：103年7月31日簽約前一週，他們有在新北市永和區辦
12 銷售說明會，我跟我先生參加那個說明會；我是在晴山
13 農園那邊購買，我跟我先生江元壽還有女兒一起去，當
14 時接待的業務是羅藝文，他帶著我們參觀，現場已經有
15 樣品屋，樣品屋裡面有水有電，也有沙發跟流理台，樣
16 品屋不只一棟，我們也有去看其他的，他就說買地送屋
17 ，而且我們前一週參加說明會，他們舉很多在竹苗地區
18 蓋的案例給我們看，DM上面就直接有寫買地送屋，我購
19 地的目的是度假，因為我住在新北市，新北市很擁擠，
20 而且他廣告單上寫買地送屋，我想說到其他縣市度假的
21 時候可以住等語。(2)嗣於本院審理中證稱：幫我介紹的
22 叫做羅藝文，去的時候A1、A3已經蓋好了，因為是買地
23 送屋，所以他會介紹我們說房子蓋的樣子，送我們哪樣
24 的房子，那時A1、A3已經蓋好，A3的房子是架高，有一
25 個樓梯走上去，進去之後有床、客廳、衛浴，還有流理
26 臺可以煮飯；他要送的就是我們去看的A3這樣子的房子
27 ；在銷售過程中，我有告訴業務人員，我就說我們住台
28 北，我們想下來這邊住，我們的目的是要利用假日來
29 新竹這邊居住；他們就說妳可以找哪一個合作廠商，他
30 們有介入，他們有說可以蓋小木屋，可以住，真的不知
31 道小木屋蓋在這邊會被拆除等語（見本院卷二第106至1

17頁)。

6.附表丙編號5所示證人即告訴人林瑞青於偵訊中證稱：

103年7月中從網路廣告連結到他們的網頁，上面就是買地送屋，還有享受農園生活，我跟我太太羅庭好一起去，就是在晴山農園那邊，接待我們的人是羅藝文，他帶我們去現場參觀，他介紹環境跟帶我們看樣品屋，他說住在這邊的遠景，可以自己耕種也住，當天我就簽約了，當時他就跟我說買地送屋，簽約裡面也有含，他說這邊已經有水電了。我沒有詢問蓋小木屋是合法的嗎？因為當時我有看到樣品屋，我就覺得應該是這個樣子，我購地的目的就是要住、度假等語。

7.附表丙編號6所示證人(1)即告訴人陳嘉琳於偵訊中結證

稱：因為我之前有看過一個紐西蘭團隊做的案子，我有留下資料，事後我才知道他們跟晴山農園是同一個團隊，我是103年4月30日到現場去，我跟我先生林其平一起去現場的，銷售人員在大門口就先跟我們介紹農園大概的方向，跟我接洽的是羅永林，他說這裡都是以小坪數，可以蓋無固定基礎的設施，適合退休過種菜的生活，我們去的時候，大門那邊已經蓋了A1跟A3的小木屋，他就帶我們去樣品屋參觀，他說我們未來可以蓋這樣的房子；羅永林說這邊的小木屋都是跟楊漢榮配合，無固定基礎的設施都是合法的；我購買農地的目的，是因為我先生想退休，希望那邊能夠住，又可以種菜自給自足，羅永林一直強調這個屋子是合法的，而且水電都已經拉好了；當時他們跟我們說可以蓋房子，我們才會買在那邊，我們現在等於夢想都破滅了，房子還要被拆，我們的積蓄都在那裡等語。(2)另據證人林其平於本院審理中結證稱：我之前第一次在苗栗看到他所推出的，在那邊有留過資料，之後陸續好幾年一直有在看，後來他們一直有在舉辦說明會，我去新竹現場看，看到的樣品屋是A3；當場我有說購地的目的，就是談我退休後要在那邊

01 住，在那邊種種菜，當初就是講退休後的生活，我可以
02 住在那邊；銷售人員說合法的，所以我們想說這樣就沒
03 問題。我買地就是退休要在那邊住，跟我簽約的羅永林
04 講是可以住的；就我所知的這個團隊，蓋過很多小木屋
05 ，買之前我一直都有在看這個團隊，因為他們一直發簡
06 訊給我們，有空假日我們就會跑去看，只是一開始他們
07 團隊蓋農莊的時候，我去看都是覺得太貴，後來隔沒幾
08 年他們有推出這種農園，農園是小坪數的，我想說比較
09 負擔得起，所以他們簡訊來，我們就有去看，因為有些
10 都是距離滿遠的，我追蹤距今大約有10年以上了；我有
11 聽過紐西蘭團隊，與晴山開發團隊是同一個團隊，我在
12 現場看到的小木屋樣品屋是可以住的，小木屋內部展示
13 的已經有衛浴設備、床、廚房。他們說小木屋是合法的
14 ，結果不是，我認為被詐欺了等語（見本院卷二第86至
15 103頁）。

- 16 8.附表丙編號7所示證人即告訴人曾宏輝於偵訊中結證稱
17 ：103年2月左右，知道晴山農園在販售，我在園區上班
18 ，沿寶山的路上都有貼廣告，就是寫買地送屋，有自己的
19 農園，享受退休生活，我回去之後也有上網看他們提
20 供的網頁；去到現場時，他們的水泥馬路已經做好了，
21 我認為是既有的馬路，還有看到2個樣品屋已經蓋好，
22 另外一個很大的樣品屋也在施工當中，接待我的人徐
23 美娟，他帶我去現地參觀，當時工地主任是羅永林，也
24 有幫我做一些解說，他們一直跟我強調無基礎的小木屋
25 是合法的，他們之前也有這樣的案例，我是跟我太太葉
26 劉良玉一起去買的，簽約的日期就是103年5月13日。我
27 在103年退休，我購買農地的目的，是希望在那邊可以
28 擁有一塊土地種菜、種果樹，還可以住在那邊；我有問
29 他這是不是合法的？他們都說是合法的，我在現場有很
30 多錯覺假象，例如已經有基礎馬路，也已經有水電管線
31 ，他們也一直強調這是合法的等語。

01 9.附表丙編號8所示證人即告訴人黃玉環於偵訊中證述：

02 103年5月我在網路上看到晴山農園的網頁，去到現場才
03 知道是賣地的；我跟我先生林健鴻去的，羅藝文跟翁志
04 強負責接洽，他們就是帶我們去現場看，說哪一塊地怎
05 麼樣，可以規劃退休在這裡定居休閒，他們介紹說每一
06 塊地價錢不一樣，問我們要不要，而且他們也有說可以
07 蓋房子，現場有3間房子在那裡，他們說可以蓋像現場
08 那樣的房子，而且還說要蓋多大就有多大。我購買農地
09 的目的，是因為退休，想要去那邊住，可以休閒，可以
10 在那邊種菜等語。

11 10.附表丙編號9所示證人即告訴人林勉君於偵訊中證述：

12 103年6月我在網路上看到晴山農園的廣告，我就打電話
13 過去，他們辦活動的時候有約我去；我跟我先生林世丰
14 去晴山農園，接待的業務是徐美娟、葉美倫，當時我是
15 要蓋房子，現場又有3間小木屋已經蓋好，我看到很漂
16 亮很喜歡，我是要長住的，我覺得符合我買屋的期待，
17 103年6月29日當天，我看到很晚才簽約，當時我有詢問
18 蓋小木屋是合法的嗎？我問她可不可以蓋，她說可以，
19 那是無固定基礎的，她說他們苗栗也已經有這樣的建案
20 ，還說他們是紐西蘭團隊；我有問她如果太小怎麼辦，
21 她說可以多蓋，就要跟承包商商量要怎麼弄，當時她說
22 已經有井水、自來水也已經有電了；如果我知道這個屋
23 子是違法的，在5月16日就不會跟他點交；我購地的目
24 的是長住，現在有3戶是長住那邊，其餘的是假日才過
25 去等語。

26 11.附表丙編號10所示證人即告訴人林建宗於偵訊中證述：

27 103年5月看到網路的廣告，知悉寶山鄉的晴山農園在販
28 售，網頁上就已經標榜買地送屋；我跟我太太莊秋浴一
29 起去晴山農園，當時接待的人是葉美倫，她直接帶我去
30 看地，看我喜歡哪一塊，而且當時我肺癌手術剛做完，
31 我想說那邊在寶山空氣很好，我想要去靜養身體，當時

那邊就有蓋好3棟小木屋，她就問我喜歡哪一種小木屋，我就說我喜歡A3的小木屋。當時我急著要養病，我就問他可以長住嗎，他說都有蓋好的，當時我是第一個買的，我又急著住，他說他7月就可以交屋給我；我購地的目的，就是用來養病，想要長住，我驗收之後就有搬進去住，但不是長住，就是一週去住一次等語。

12. 附表丙編號11所示證人即告訴人余靜雯(1)於偵訊中證述：103年8月看到網路的廣告，知悉寶山鄉的晴山農園在販售；我跟我先生楊庭碩一起去晴山農園，一開始是羅藝文跟毛志強接待，他給我DM，帶我去農園走，我跟他強調我要住在那裡，因為我現在住的地方是住辦合一，我覺得壓力很大，我有問他們兩個可以住在那裡嗎，他們兩個都說可以，他們還說D3的那一戶也是因為生病，所以住在那裡，他就說買地送屋，我付的價金有含屋子，他會幫我蓋好。當時我有詢問蓋小木屋是合法的嗎？他們說只要照樣品屋的模式蓋就不會有問題。後來我沒有蓋小木屋，因為隔壁蓋了影響我的視線，我想調整格局，毛志強跟我說要加價，我先生覺得價格不合理，最後沒有蓋，他給我扣除45萬的小木屋及瓜棚樓梯等價格共53萬多；我購買農地的目的，是因為他離我上班的地方不遠，所以我希望通勤上班，從我現在工作地方到小木屋大約30分鐘；我是看到他們的廣告，說這是可以居住的家，所以我才買，如果不能居住，我就不會買，我買這個小木屋是要居住，不是要度假等語。(2)我是買晴山農園E1，第一天去就碰到羅藝文、毛志強，他們帶我們參觀現場的環境，其實跟我們在網路上看的照片差不多，現場有樣品屋，草皮都維護的很好，屋子都蓋好了，裡面也有帶我們進去參觀，就是這些設施的介紹，跟我們在市區購地看房子的情形是差不多，因為都有DM、相關介紹，人員感覺就是銷售人員，就跟一般的建商這樣子的感覺，當天沒有下決定；現場有3棟樣品屋，他

們都稱小木屋，整個都是木頭裝潢的，有床、廚具、衛浴，而且有介紹坪數，大概裡面有8坪，外面有一個露台，就是跟我們看房子一樣，擺設就是已經可以居住的狀態；第二次就是感覺很想居住在那裡，所以我就迫不及待，第二次就是隔天就去了，因為我們想住在那裡了，所以我連小孩都帶去，看小孩喜不喜歡那裡的環境，再跟小孩做確認，因為我們是要住在那邊的；我很確定有跟銷售人員談到要長住，因為我先生上班，只有我跟小孩在家，山上畢竟比較偏遠，所以我很確定有問羅藝文說有沒有其他人也要居住在那邊的，因為我怕危險，羅藝文就告訴我D2的林建宗是要去養病的，他會住在那裡，斜前方的林勉君也是要住在那邊的，我想說有鄰居，所以當下我就很想購買了；因為業務人員就說這裡是可以住的，也沒有特別討論這個房子是違建，他沒有特別跟我說房子有什麼問題，之後就只要帶著行李搬進來，因為裝潢什麼的他們都可以弄好好的；我現在住的屋子，樓下是做辦公室，自己做生意，樓上是住家，我覺得不太方便，住了很多年了，可是這樣其實有點困擾，很嚮往大自然，我們都有算過通勤30分鐘可以到，所以覺得還可以，而且我喜歡做耕種，所以想說有一個大自然的花園，因為我平常住市區，想要有自己的小花園、小庭園，所以才會想購買那裡；我確定真的可以在那裡居住，是因為旁邊有舊的住戶，羅藝文也告訴我說鄰居有不是來度假，有定居在那裡的，他們的大門又有圍籬，加上我計算通勤時間，就沒有特別說房子有問題，我們也沒想到房子會有問題；因為我覺得人家開發好的是專業設計出來的，就像我們去市區看房子，他蓋出來的東西不會想到有問題，所以他沒有特別說，我就沒有特別想到，我真的以為他們是一個很大間、很專業的公司，我自己一個人跟一個人獨立購買，可能會想到會有問題，但他們是一個團體，而且大喇喇的在做生意，而且

已經那麼多人購買了，我去的時候只剩3戶，我真的沒想到會有問題；我被詐欺的最重要的點，是房子不能住，他說我可以擁有一個房子，而且可以建造、居住，我才去的，但事實上不能建造，也不能居住，這跟他告訴我的不一樣等語（見本院卷二第118至130頁）。

13. 附表丙編號12所示證人即告訴人鄭秋萍於偵訊中證述：103年7月，我跟我先生因為下錯交流道而看到廣告，因為好奇就過去看看晴山農園的地；到現場後，羅藝文就帶看，他講我們看的那塊地是最後一塊了，他就跟我們講小木屋可以蓋在哪裡，且他有帶我們去觀摩其中一棟蓋好的小木屋看裡面的設施；後來要議價的時候葉美倫就過來了，我就跟葉美倫議價；是毛志強跟我驗收的，我的就是標準的小木屋一組，就是他送的等語。

14. 附表丙編號13所示證人(1)即告訴人古彥和於偵訊中證述：103年7月看報紙的廣告，知悉寶山鄉的晴山農園在販售，我跟我太太劉芸廷一起去晴山農園，當時接待的業務是毛志強，毛志強有帶我去現場參觀，解說那邊的環境，跟我說買這邊的農地可以蓋一個度假小木屋，還說那邊已經有水有電，還有帶我去參觀已經建好的小木屋；我問他這個山坡地可以蓋小木屋嗎？他說可以，他說他們之前已經有類似的建案了；我購地的目的，是我想要有自己的度假村，沒有小木屋我就不會購買等語。(2)證人劉芸廷於偵訊中結證稱：當時我沒有詢問那邊蓋小木屋是否合法？因為當時他就是有蓋小木屋示範的房屋，我也不會想到那是違法的；我們購地的目的，是想要自己有一塊地，他又說可以有小木屋，想說老了可以在這裡種種地，又可以住在這裡等語。

15. 附表丙編號14所示證人即告訴人呂麗美於偵訊中證述：103年3月他們有發email的廣告信，而知悉寶山鄉的晴山農園在販售；當時他有一個說明會在中壢中信飯店，我們在那邊聽完之後，當晚在那邊睡，隔天就去晴山

01 農園，我跟一個朋友吳錫豐一起去，到現場是一個叫翁
02 志強的人帶我去看並跟我介紹，他就是各個單位介紹，
03 而且那邊也有他們的樣品屋，我有同意吳錫豐代我簽約
04 ；我一直以為E5土地就是我的，後來才知道E1到E5是共
05 有的，我覺得被騙了等語。

06 16.雖被告否認詐欺，並傳訊證人劉均瀚、黃彭成、葉美倫
07 、羅藝文、徐美娟於本院審理中到院證稱：本案農地贈
08 送無固定基礎設施的資材室，有告知客戶相關法令依據
09 ，告訴人等所購買之本案農地不能居住云云（見本院卷
10 二第144至204頁）。惟查：

11 (1)上開證人係本案農地採購小木屋、銷售開發案之第一
12 線成員，告訴人等遭詐欺而買地，與上開證人息息相
13 關，上開證人自有規避責任之可能性。況事隔數年前
14 之交易，證人接洽之客戶不甚枚舉，而5位證人就有
15 利被告、己身卸責部分均相符、一致，然就不能居住
16 資材室而客戶執意購買、居住之不合理情狀，卻推諉
17 虛詞以對。是認上開證人於本院之證詞，認有規避自
18 己責任而迴護被告之虞，自難採信。

19 (2)況且，前開告訴人購買晴山農園之目的，或假日居住
20 、或舉家遷移長住、或養病居住長住，均以居住為目
21 的，若第一線之銷售人員有告知小木屋不能居住之實
22 情，豈有告訴人等執意購買之理，是證人劉均瀚等人
23 於本院審理中此部分之證詞，顯與常情相悖，無足採
24 信。

25 (四)被告在本案農地開發「晴山農園」之前，已在苗栗縣獅潭
26 鄉開發「林間雅境」，而「林間雅境」之小木屋與本案小
27 木屋搭建方式相同，遭主管機關查報違建、執行拆除，正
28 在行政救濟程序中，被告卻未告知買家即告訴人等：

29 1.「林間雅境」相關判決：

30 (1)臺中高等行政法院102年度訴字第518號判決節本（偵
31 續51號卷第109頁）。

01 (2) 最高行政法院103年度裁字第1691號裁定節本（偵續
02 51號卷109頁）。

03 (3) 苗栗縣獅潭鄉公所認定「林間雅境」小木屋為違章建
04 築，應執行拆除之行政處分，被告之紐西蘭團隊成員
05 不服，提出行政訴訟，業經臺中高等行政法院於103
06 年7月31日辯論終結、103年8月14日判決，駁回被告
07 之紐西蘭團隊成員之起訴。再經最高行政法院於103
08 年11月21日裁定駁回被告之紐西蘭團隊成員之上訴而
09 判決確定。

10 2. 本案「晴山農園」小木屋搭建方式，與上開「林間雅境
11 小木屋之搭建方式相同，小木屋外觀一樣，結構一樣是
12 打H鋼埋進土裡面，再把屋子吊掛過來放上去，用鎖螺
13 絲的方式，與臺北市的圖樣是一樣的精神等情，業據被
14 告於本院審理中供承在卷（見本院卷二第295至296頁）
15 。

16 3. 被告係於103年5至8月間，以網際網路、報紙廣告等傳
17 播工具，銷售本案農地，而「晴山農園」開發案之規劃
18 時點，當時「林間雅境」開發案正在訴願或行政訴訟中
19 ，被告推出「晴山農園」銷售時點，「林間雅境」正進
20 行臺中高等法院的行政訴訟中等情，業據被告於本院審
21 理中供述明確（見本院卷二第291、至293頁），此核與
22 上開判決、裁定之時間點相符，堪認真實。而被告在行
23 政機關、行政法院對「林間雅境」處分、裁判時，顯然
24 已經知道相同之「晴山農園」開發案，有遭遇相同行政
25 處分、裁判之風險，亦即遭查報、拆除之可能性，堪予
26 認定。然而被告竟未將違法、遭拆除之風險告知告訴人
27 等，供告訴人等購買本案農地時列入評估交易之重點，
28 是認被告確有詐欺犯意，隱瞞交易之重要事項，致告訴
29 人陷於錯誤而交易之事實。

30 (五) 本案晴山農園所搭建之小木屋，已符合建築法規定之建築
31 物，而非農業發展條例第8條之1第1項「無固定基礎之臨

時性農業生產有關設施」乙節：

1. 本案農地上小木屋，業遭主管機關查報為違建之情，已如前述。
2. 據證人即新竹縣政府農業處技正林慧靜於偵查中結證述：我們是依照農業發展條例第8條之1的定義及農委會函釋，依據農委會94年、104年函釋，認定本案小木屋為有固定基礎之設施等語（見偵續51號卷第133頁）。
3. 並有行政院農業委員會94年9月13日農企字第0940147679號函（見偵續51號卷第134頁）、行政院農業委員會104年6月23日農企字第1040012459號函（見偵續51號卷第135頁至136頁）等相關函釋可資佐證。觀諸上開函文明確說明農業發展條例第8條之1第1項、農業用地容許作農業設施使用審查辦法第4條、建築法第4條等法律明文規定，並具體指明：『倘非利用前開竹木、稻草等短期性農業生產有關之材料、材質所搭建，且具有頂蓋（屋頂）、樑柱、牆壁或鋪設水泥地板等建築結構物者，不宜認定屬無固定基礎之臨時性農業設施。本案來函說明所述，該設施建造方式為小木屋型態，顯已逾上開規範，不宜認定為無固定基礎之臨時性農業設施』；『按農業發展條例第8條之1規定，農業用地上以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，始得免申請容許使用或建築執照。上開所稱「無固定基礎」之農業設施，亦須無建築法第4條及第8條所稱之承載建築物（包括屋頂、樓地板、承重牆壁、樑柱）重量而設計之版基礎、樁基礎或墩基礎等構造，故不論如貨櫃屋或業者所稱以農業產銷設施名義興建之「小木屋」，均為有固定基礎之農業設施，依法須與農業經營相關，且不得作為居住使用』等情甚明。
4. 查：本案農地上之小木屋，(1)外觀、組裝及搭建方式均如偵查卷附無固定基礎設施搭建之方式說明與圖示照片

(見偵231號卷四第142頁至147頁)。上開圖示核與證人即信昌機械公司楊漢榮(亦即承作「林間雅境」、「晴山農園」小木屋者)於偵訊中證述：這個小木屋是可以拆成三部分，是可以組裝的，載到現場組裝好把螺絲拴緊，然後再把房子固定在柱子，柱子是有打到地底下四十公分，然後有灌水泥，柱子長寬是20*10，柱子是H鋼柱」等語相符(見偵續51號卷第95至至96頁)。(2)至小木屋之調離方式，需把房子的螺絲解開，分成三部分，然後用10噸以上的吊車吊到10噸的貨車，拆除大概只要花一個多小時就可完成，要請工作人員幫忙，只要知道如何組合就知道怎麼拆除，一般是要專業人員才能拆除，要用吊車邊吊邊拆等情，亦據證人楊漢榮於偵訊中證述明確(見偵續51號卷第96頁)。(3)可知，本案農地上小木屋，並不是以竹木、稻草等短期性農業生產有關之材料、材質所搭建，且具有頂蓋(屋頂)、樑柱、牆壁等建築結構物，搭建或拆除時，需有大型吊車、數名專業人員搭配處理，顯非易事，顯然不是「臨時性」設施、更不是與農業生產有關設施。

5.至被告就本案小木屋辯稱：依據農業發展條例第8條之1第2項「免申請建築執照」云云。惟查：

- (1)符合建築法規定之建築物，需要申請建築執照。
- (2)符合農業發展條例第8條之1第1項之「無固定基礎之臨時性農業生產有關設施」，始可依據同條例第8條之1第2項規定之「免申請建築執照」。
- (3)本案農地上小木屋既然不是農業發展條例第8條之1第1項之「無固定基礎之臨時性農業生產有關設施」，不可適用同條例第8條之1第2項之「免申請建築執照」規定，此為明確不過之法律適用。而被告執意錯置2部法律之規定，飾詞狡辯，不足採信。

(六)再者，被告辯稱本案農地上搭建小木屋，是參考偵查卷附臺北市農業用地搭建無固定基礎之農業生產有關設施標準

圖例（見偵231號卷四第129至141頁），其中第139頁反面至第140頁反面之無固定基礎的圖示云云（見本院卷二第290頁）。經查：

1. 觀諸臺北市農業用地搭建無固定基礎之農業生產有關設施標準圖例（見偵231號卷四第129至141頁），開宗明義載明法令依據為「農業發展條例第八條之一」及「臺北市農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施審查標準」。換言之，本圖例仍受限在於農業發展條例第8條之1明定之「農業用地上申請以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建」、「無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施」前提之下，先予指明。

2. 又被告所稱「偵231號卷四第139頁反面至第140頁反面之無固定基礎的圖示」，係指「工作寮標準圖及其結構工程圖」，惟查：

(1) 該工作寮標準圖下方文字載明「本圖例係依據臺北市農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施審查標準第5條第5款規定設計繪製」（見偵231號卷四第139頁反面）。

(2) 再觀諸結構平面圖及工料表（見偵231號卷四第140至141頁），可知：

① 工作寮基礎工程係使用「非固定錨座混凝土塊」、數量為0.8立方米，此與本案農地上小木屋基礎工程為12支H鋼打入地下40公分、灌水泥不同（參見偵231號卷四第145頁下方照片、上開證人楊漢榮之證詞）。

② 又工作寮面積限於3.3公尺x4公尺共13.2平方公尺（即13萬2000平方公分），而依據土地買賣合約書記載內容，本案農地上小木屋之面積為20尺x24尺共43.2平方公尺（即600x720=432,000，43萬2000平方公分），本案小木屋面積大於工作寮面積3倍

餘，顯見2者面積差距甚大。

3. 又上開標準圖例全冊中，尚有依據農業發展條例第8條之1第2項所定之「固定資材室」標準圖及工料表等圖例（見偵231號卷四第131至133頁），係基礎工程在地底埋下6塊混凝土作為基座邊緣、上砌50公分之磚頭、鋪5公分之鋼柱底座鋼板，再立面搭建輕型鋼柱、彩色鋼浪板、彩色鋼屋脊板等工法，搭建面積45平方公尺之「固定式」資材室，且所適用之法令在於農業發展條例第8條之1第2項之規定。此部分之工法、與本案小木屋完全不同，且適用之法令亦與本案小木屋所適用之法令不同。被告單指本案小木屋面積僅43平方公尺為辯，顯無足作為有利認定。

4. 至上開標準圖例全冊中，另有「簡易棚架、花寮標準圖及工料表」、「家禽家畜寮標準圖及工料表」，核與本案地農地上小木屋相去甚遠，並無關連性，不予贅述。

5. 綜上所述，被告於本案農地上搭建之小木屋，並不符合「臺北市農業用地搭建無固定基礎之農業生產有關設施標準圖例」之法令依據、結構工法、面積規範等事項，是以被告上開辯詞，係卸責之詞，無足採信。

（七）被告刻意忽視農業發展條例第8條之1第1項「無固定基礎之臨時性農業生產有關設施」規定，利用第一線之銷售人員，徒以「無固定基礎設施」一詞，省去「臨時性農業生產有關」之重點，致告訴人等陷於錯誤，而購買本案農地以達居住之目的，被告主觀上之詐欺意圖，至為明顯。

（八）綜上所述，本案事證已臻明確，被告加重詐欺犯行，堪予認定，自應依法予以論罪科刑。

二、論罪科刑

（一）核被告所為，係犯刑法第339條之4第1項第3款之加重詐欺罪。

（二）被告於103年5至8月間，以網際網路、報紙廣告等傳播工具，為附表所示之14次加重詐欺犯行，可見被告係於密切

01 接近之時間，在同一地點接續實施侵害被害人財產法益行
02 為，係持續基於同一犯罪動機而賡續為之，足認係在同一
03 犯罪計畫中進行，行為方式亦為相同，乃基於單一犯意接
04 續所為，在刑法評價上，視為數個舉動之接續施行，合為
05 包括之一行為予以評價，較為合理，屬接續犯，而為包括
06 之一罪。又刑法第339條之4條加重詐欺罪係於103年06月1
07 8日修正公布，而被告之最後1次加重詐欺犯行之犯罪時間
08 為103年8月24日（詳附表編號12），本院就附表編號1至
09 14犯行，論以接續犯，自無庸為新舊法比較，附此說明。

10 （三）被告利用不知情之羅永林、徐美娟、羅藝文、翁振斌、翁
11 志強、康少頌、劉均瀚、葉美倫、黃彭成、毛志強、彭明
12 傑、許新杰等人為附表所示之加重詐欺犯行，為間接正犯
13 。

14 （四）爰審酌被告經營「紐西蘭農莊開發團隊」，前因苗栗縣獅
15 潭鄉「林間雅境」開發案之小木屋之爭議，尚在行政爭訟
16 中，不知自制，再推出本案晴山農園之開發案，在網際網
17 路、報紙媒體刊登廣告販售，再以團隊之力量或以話術、
18 或以書面文字、案例，以「買地送屋」之手法，打造令人
19 嚮往之自然簡單生活，再強調社區安全性之高科技配備，
20 吸引附表編號1至14之梁淑賢等人同意購買本案農地，被
21 告完全隱瞞相同開發案之「林間雅境」可能遭拆除之現況
22 ，復將農業發展條例第8條之1第1項「無固定基礎之臨時
23 性農業生產有關設施」規定，省略為「無固定基礎設施」
24 ，佯稱為合法居住之小木屋，被告所為顯有惡性；並審及
25 被告所詐騙之金額達5400餘萬元，尚未與告訴人等達成和
26 解，告訴人等之小木屋面臨主管機關之查報違建，面臨遭
27 拆除之危機而陷於困境；暨被告學經歷、家庭、經濟狀況
28 （見本院卷二第299頁），及犯後態度等一切情狀，量處
29 如主文所示之刑。

30 三、沒收部分

31 （一）於104年12月30日、105年6月22日修正公布之刑法條文，

均自105年7月1日施行，而按「沒收、非拘束人身自由之保安處分適用裁判時之法律」，修正後刑法第2條第2項定有明文，是於新法施行後，應就沒收部分逕行適用裁判時之規定，而毋庸比較新舊法，先予敘明。

(二) 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項前段、第3項分別定有明文。查：被告犯本案加重詐欺犯行之犯罪所得共新臺幣5408萬800元（詳附表總計欄位），依法宣告沒收之，且未扣案，並依法宣告於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

四、據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第339條之4第1項第3款、第38條之1第1項前段、第3項，刑法施行法第1條之1，判決如主文。

本案經檢察官林李嘉提起公訴、檢察官楊仲萍到庭執行職務。

中華民國 108 年 4 月 8 日

刑事第二庭審判長法官 黃美文

法官 郭哲宏

法官 王靜慧

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受本判決後10日內向本院提出上訴書狀，其未敘述上訴理由者，並得於提起上訴後10日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕送上級法院」。

中華民國 108 年 4 月 8 日

書記官 吳美雲

附錄本案論罪科刑所適用法條全文：

刑法第339條之4：

犯第339條詐欺罪而有下列情形之一者，處1年以上7年以下有期徒刑，得併科1百萬元以下罰金：

一、冒用政府機關或公務員名義犯之。

二、三人以上共同犯之。

三、以廣播電視、電子通訊、網際網路或其他媒體等傳播工具，對公眾散布而犯之。

前項之未遂犯罰之。

【附表】

編號	告訴人	購買單位編號	購買標的坐落地號	買賣契約價金(新臺幣)	簽約日期 /土地過戶日期	備註
1	梁淑賢	A2	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148地號土地所有權應有部分五分之一及同小段148-64地號土地所有權應有部分36分之4	4,050,000元	103年8月17日 /103年9月24日	
2	卓瓊麗 (簽約人「胡孝民」)	A3	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148地號土地所有權應有部分五分之一及同小段148-32地號所有權全部	4,000,000元	103年7月3日 /103年9月24日	
3	詹健昌 (起訴書誤載為詹建昌，應予更正)	A5	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148地號土地所有權應有部分五分之一	4,120,000元 (起訴書誤載為4,441,000元，業經檢察官當庭更正)	103年8月21日 /103年9月24日	
4	侯雅文 簽約 (土地所有權)	B2	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-63地號土地所有權應有部	4,050,000元	103年7月31日 /103年9月24日	

(續上頁)

	人為「 江恬誼 」)		分四分之一			
5	林瑞青	B3	新竹縣寶山鄉雞 油凸段三叉凸小 段148-63地號 土地所有權應有 部分四分之一	3,900,000 元	103年7月27日 /103年9月24日	
6	陳嘉琳 (簽約 人及土 地所有 權人為 「林其 平」)	B4	新竹縣寶山鄉雞 油凸段三叉凸小 段148-63地號土 地所有權應有部 分四分之一	3,400,000 元	103年5月10日 /103年9月24日	
7	曾宏輝	C4	新竹縣寶山鄉雞 油凸段三叉凸小 段148-64地號土 地所有權應有部 分六分之一	3,650,000 元	103年5月13日 /103年9月24日	
8	黃玉環	D1	新竹縣寶山鄉雞 油凸段三叉凸小 段148-65地號土 地所有權應有部 分五分之一	3,550,000 元	103年5月31日 /103年10月15日	
9	林勉君 簽約 (土地 所有權 人為「 吳恆心 」)	D2	新竹縣寶山鄉雞 油凸段三叉凸小 段148-65地號土 地所有權應有部 分五分之一	4,010,000 元	103年6月29日 /103年10月30日	

(續上頁)

10	林建宗	D3	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-65地號土地所有權應有部分五分之一	4,750,000元	103年5月10日 /103年10月15日	
11	余靜雯	E1	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-66地號土地所有權應有部分五分之一	3,170,800元	103年8月21日 /103年10月21日	
12	鄭秋萍	E2	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-66地號土地所有權應有部分五分之一	2,950,000元	103年8月24日 /103年10月15日	
13	古彥和	E4	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-66地號土地所有權應有部分五分之一	4,100,000元	103年8月9日 /103年10月15日	
14	呂麗美 (簽約人為「吳錫豐」)	E5	新竹縣寶山鄉雞油凸段三叉凸小段148-66地號土地所有權應有部分五分之一	4,380,000元	103年5月14日 /103年10月16日	
總計：54,080,800元						

附表甲：

編號	紐西蘭農莊開發團隊相關資料
1.陳銘璋對內部全體同仁公告團隊2014年組之新制之資料1份：	

(續上頁)

- 偵231號卷四第3頁
2. 陳銘璋回覆第四次總聯會議開會通知電子郵件資料1份：偵231號卷四第4頁=32頁
 3. 陳銘璋對晴山開發團隊的人事派令資料 1份：偵231號卷四第5頁
 4. 紐西蘭農莊開發團隊通訊錄暨分機表：偵231號卷四第6頁
 5. 農莊農園開發案借名登記名義人與開發負責人擔待事項權責表：偵231號卷四第7頁
 6. 楊玲玲每月定期從不同土地登記名義人帳戶匯薪資給同仁之相關電子郵件內容資料1份：偵231號卷四第8頁
 7. 楊玲玲交代出國期間財務處理方式之信件內容資料1份：偵231號卷四第9頁
 8. 楊玲玲通知同仁跟客戶收款應注意事項相關資料1份：偵231號卷四第10頁
 9. 區域計畫法適用說明上課資料1份：偵231號卷四第11頁至19頁
 10. 紐西蘭農莊開發團隊人事決策資料及人事派令資料1份：偵231號卷四第20頁至28頁
 11. 陳銘璋之參與營業決策相關資料1份：偵231號卷四第29頁至31頁
 12. 陳銘璋要求同仁之工作進度相關資料1份：偵231號卷第33頁至35頁
 13. 2014年 5月至7月之紐西蘭農莊開發總團隊總經理聯誼會會議記錄資料1份：偵231號卷四第36頁至45頁
 14. 陳銘璋2014年5月15日發給同仁之說明肯定晴山農園銷售及未來經營理念的電子郵件資料1份：偵231號卷四第46頁至49頁
 15. 紐西蘭農莊開發總團隊組織文化資料1份：偵231號卷四第50頁
 16. 紐西蘭農莊開發總團隊104年2月23日大合照1張：偵231號卷四第51頁

(續上頁)

17. 林靖晃指認陳銘璋之資料1份：偵231號卷一第19頁
18. 林靖晃提供警方之通訊軟體LINE對話記錄之翻拍照片共7張：
偵231號卷一第21頁至24頁=35頁至36頁背面
19. 林靖晃第一銀行帳號000-00-000000活期儲蓄存款存摺封面
1張：偵231號卷二第145頁
20. 第一商業銀行頭份分行2015年11月16日一頭份字第00114號
函：偵231號卷二第146頁
 - (1) 顧客資料查詢1張：偵231號卷二第147頁
 - (2) 102年12月至104年6月之交易明細表1份：偵231號卷二
第148頁至155頁
21. 翁振斌指認陳銘璋之資料1份：偵231號卷一第37頁
22. 晴山農園所使用之土地買賣合約書影本1份：偵231號卷四
第111至116頁
23. 許新杰指認陳銘璋之資料1份：偵231號卷一第48頁

附表乙：

編號	「晴山農園」相關資料
	1. 新竹縣政府105年3月28日府農保字第1050033368號函：他 592號卷第57頁 (1) 新竹縣○○鄉○○○段○○○○段地號0000-0000、0063 、0064、0065、0066、0067土地建物查詢資料1份(地目 ：林，使用分區：山坡地保育區)：他592號卷第58頁至 63頁 (2) 新竹縣政府104年8月28日府農保字第0000000000號函： 他592號卷第64頁 (3) 新竹縣寶山鄉公所104年9月15日寶農字第0000000000號 函：他592號卷第65頁

(續上頁)

- (4) 現場照片影本3張：他592號卷第66頁
- (5) 104年10月8日新竹縣政府非都市土地違規使用查報與取締案件會勘記錄1份：他592號卷第67頁
- (6) 行政罰法第26條資料：他592號卷第68頁
- (7) 102年10月25日農企字第1020235594號函釋：他592號卷68頁背面
3. 晴山農園大門、樣品屋、小屋及網室之現場照片共6張：偵231號卷二第119頁至121頁=偵續51號卷第90頁至92頁
4. 晴山開發團隊成員名片影本共6張：偵231號卷二第122頁
5. 晴山農園廣告資料1份：偵231號卷二第123頁至134頁
6. 新竹縣寶山鄉公所104年6月25日寶工字第1040002892號函附：偵231號卷二第135頁
- (1) 新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單影本1張：偵231號卷二第136頁
- (2) 現場照片影本3張：偵231號卷二第137頁
- (3) 新竹縣寶山鄉地籍圖查詢資料影本1張：偵231號卷二第138頁
- (4) 新竹縣○○鄉○○○段○○○○段地號0000-0000、0063、0064、0065、0066、0067土地建物查詢資料1份(地目：林，使用分區：山坡地保育區)：偵231號卷二第139頁至144頁
8. 新竹縣政府105年2月5日府工使字第1050009703號函：偵231號卷三第31頁
9. 新竹縣政府105年12月21日府農保字第1050186432號函附：偵8919號卷第16頁
- (1) 新竹縣○○鄉○○○段三叉凸小段148、148-63、148-64、148-65、148-66、148-67地號等土地是否致生水土流失105年12月16日勘查記錄影本1份：偵8919號卷第17頁
- (2) 105年12月16日寶山晴山農園會勘照片共8張：偵8919號卷第18頁至21頁
10. 106年8月1日拍攝○○○鄉○○○段三叉凸小段148、148-6

(續上頁)

- 3至148-67地號照片共34張：偵續51號卷第73頁至89頁
11. 新竹縣寶山鄉公所106年11月27日寶工字第1060004647號函
附：偵續51號卷第115頁
- (1) 新竹縣寶山鄉公所104年6月25日寶工字第1040002892號函
：偵續51號卷第116頁
- (2) 新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單：偵續51號
卷第117頁
- (3) 新竹縣寶山鄉地籍圖查詢資料：偵續51號卷第118頁
- (4) 新竹縣○○鄉○○○段○○○○段地號0000-0000、0063
、0064、0065、0066、0067土地建物查詢資料1份(地目：
林，使用分區：山坡地保育區)：偵續51號卷第119頁至
124頁
- (5) 現場照片3張：偵續51號卷第125頁至127頁
12. 陳銘璋提供之晴山農園簽約統計表：偵續51號卷第139頁
13. 新竹地檢署107年3月30日至現場之勘驗筆錄：偵續51號卷
第147頁至149頁
14. 107年3月20日新竹地檢署勘驗現場照片共53張：偵續51號卷
第150頁至176頁

◎以下為晴山農園開發案成員

16. 林靖晃(本案土地之所有權登記名義人，工地主任)
- (0) 00000000警詢：偵231號卷一第14頁至16頁
- (0) 00000000警詢：偵231號卷一第17頁至18頁
- (0) 00000000偵訊：偵231號卷四第84頁至85頁背面(結文，第
86頁)
17. 楊玲玲(陳銘璋之妻)
- (0) 00000000警詢：偵231號卷一第28頁至30頁
- (0) 00000000偵訊：偵231號卷四第200頁背面至201背面
18. 翁振斌(紐西蘭團隊成員，總經理，翁志強之堂兄弟)

(續上頁)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第31頁至32頁背面

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第33頁至34頁背面

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第192頁背面至195頁(結文，第196頁)

(0) 00000000 偵訊：偵續51號卷第142頁正反面

19. 翁志強(紐西蘭團隊成員，工程經理，銷售B3、D1、D2)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第49頁至50頁背面

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第189頁背面至192頁背面、195頁(結文，第197頁)

(0) 00000000 偵訊：偵續51號卷第99頁至100頁、103頁至104頁(結文，第105頁)

20. 毛志強(紐西蘭團隊成員，擔任環境維護、銷售E4)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第39頁至42頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第59頁至60頁背面(結文，第62頁)

21. 彭明傑(紐西蘭團隊成員，行政職務)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第43頁至45頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第77頁至79頁背面(結文，第80頁)

22. 許新杰(紐西蘭團隊成員，儲備幹部、園藝維護、聯繫廠商派工)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第46頁至47頁背面

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第59頁至60頁背面(結文，第63頁)

(續上頁)

23. 劉均瀚(紐西蘭團隊成員，經理，銷售A2)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第51頁至52頁背面

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第53頁至55頁背面

(結文，第57頁)

24. 康少頌(紐西蘭團隊成員，工務，銷售C4)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第53頁至54頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第53頁至55頁背面

(結文，第56頁)

25. 葉美倫(紐西蘭團隊成員，銷售員及行政，銷售D3、E2)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第55頁至56頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第65頁至67頁

(結文，第69頁)

26. 黃彭成(紐西蘭團隊成員，行銷土地)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第57頁至59頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第65頁至67頁

(結文，第68頁)

27. 羅永林(紐西蘭團隊成員，工地主任，銷售B4)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第60頁至61頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第73頁至74頁背面

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第214頁至215頁

28. 徐美娟(紐西蘭團隊成員，行政，銷售E1、介紹A3、D2)

(0) 00000000 警詢：偵231號卷一第62頁至63頁

(0) 00000000 偵訊：偵231號卷四第179頁至181頁背面、183

頁(結文，第184頁)

29. 羅藝文(紐西蘭團隊成員，銷售，協助銷售A2、B2、B3、

(續上頁)

D1、介紹E1、E2)

(0)0000000警詢：偵231號卷一第64頁至66頁背面

(0)0000000偵訊：偵231號卷四第181頁背面至183頁

(結文，第185頁)

附表丙：

編號	本案告訴人購買小木屋之相關資料
	1. 告訴人梁淑賢（購買A2，附表編號1） (甲)0000000偵訊：偵231號卷三第34頁至35頁背面(結文，第36頁) (乙)0000000偵訊：偵續51號卷第141頁 (丙)下列書證： (1)建物照片1張：他592號卷第108頁 (2)晴山開發團隊售後服務記錄單1份：他592號卷第109頁 (3)梁淑賢之渣打銀行103年8月25日、9月29日、10月21日匯款申請書：他592號卷第110頁至111頁 (4)晴山開發團隊收據：他592號卷第111頁 (5)103年8月17日簽立之土地買賣合約書影本一份(價款405萬元：被授權人：劉均瀚)：偵231號卷卷二第12頁至15頁 (6)授權書影本1張：偵231號卷卷二第15頁背面 (7)現場平面圖影本1張：偵231號卷二第16頁 (8)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000、0000-0000土地所有權狀影本各1張：偵231號卷二第16頁背面至17頁 (9)園區公約影本1份：偵231號卷二第18頁 (10)2014年8月17日填載之簽約承諾顧客事項一覽表影本1張(內容：雙拼無固定基礎設施20尺*24尺及20尺*8尺各一棟)(承諾主管：翁志強)：偵231號卷二第19頁 (11)○○○鄉○○○段三叉凸小段0000-0000第號土地登記第二類謄本影本1張(登記日期：103年9月24日，所有權人：梁

(續上頁)

- 淑賢，權利範圍：5分之1)：偵231號卷二第20頁
(12○○○鄉○○○段三叉凸小段0000-0000地號土地登記第二類謄本影本1張(登記日期：103年9月24日，所有權人：梁淑賢，權利範圍：36分之4)：偵231號卷二第20頁背面
(13)103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1張(所有權人：梁淑賢，權利範圍：5分之1)：偵231號卷二第21頁
(14)103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-0004土地所有權狀影本1張(所有權人：梁淑賢，權利範圍：36分之4)：偵231號卷二第22頁
(15)晴山開發團隊廣告文宣暨點交設施標準作業流程操作手冊1份：偵231號卷三第37頁至42頁

2.告訴人卓瓊麗(購買A3，附表編號2)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第225頁至225頁背面(結文，第227頁)

(乙)下列書證：

- (1)103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0148-0032土地所有權狀影本1張(所有權人：卓瓊麗，權利範圍：全部)：偵231號卷三第229頁=偵231號卷四第242頁
(2)103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0148-0000土地所有權狀影本1張(所有權人：卓瓊麗，權利範圍：5分之1)：偵231號卷三第230頁=偵231號卷四第241頁
(3)晴山開發團隊點交設施標準作業流程操作手冊1份：偵231號卷三第231頁至236頁
(4)晴山開發團隊售後服務記錄單影本1份：偵231號卷四第243頁
(5)土地所有權買賣移轉契約書影本1份：偵231號卷四第244頁至245頁

3.告訴人詹健昌(購買A5，附表編號3)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第54頁正反面(結文，第57頁)

(續上頁)

(㉔)下列書證：

- (1) 委託書影本1紙：他592號卷第97頁
- (2) 詹健昌於晴山農園土地及建物現場照片2張：他592號卷第103頁至104頁
- (3) 詹健昌之匯款資料1份：他592號卷第105頁
- (4) 土地買賣合約書1份(價款：412萬)他592號卷第106頁
- (5) 晴山開發團隊售後服務記錄單1份：他592號卷第107頁
- (6) 103年8月21日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：412萬，被授權人：翁志強)：偵231號卷一第147頁至149頁
- (7) 授權書影本1張：偵231號卷一第150頁
- (8) 現場平面圖影本1份：偵231號卷一第150頁背面
- (9) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1紙(所有權人：林靖晃)：偵231號卷一第151頁
- (10) 園區公約影本1份：偵231號卷一第151頁背面至152頁
- (11) 103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所0000-0000土地所有權狀影本1紙(所有權人：詹健昌，權利範圍：)：偵231號卷一第152頁背面
- (12) 晴山農園網路廣告資料翻拍照片2張：偵231號卷三第61頁至62頁
- (13) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函附新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本3張：偵231號卷三第63頁至65頁

4. 告訴人侯雅文(購買B2，附表編號4，江恬誼之母)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第256頁正反面(結文，第258頁)

(㉔)0000000本院審理：院卷二第106至117頁

(丙)下列書證：

- (1) 新竹縣政府104年6月29日府工使字第0000000000號函附新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本3張：他592號卷第112頁至114頁
- (2) 國泰世華商業銀行取款憑證影本3張：他592號卷第115頁至116頁

(續上頁)

- (3) 臺北富邦商業銀行取款憑證影本1張：他592號卷第117頁
- (4) 103年7月31日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：405萬元，被授權人：黃彭成)：偵231號卷二第76頁至78頁背面
- (5) 授權書影本1張：偵231號卷二第79頁
- (6) 現場平面圖影本1張：偵231號卷二79頁背面
- (7) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1張(所有權人：林靖晃，權利範圍：全部)：偵231號卷二第80頁
- (8) 園區公約影本1份：偵231號卷二第80頁背面至81頁
- (9) 103年11月30日所簽之晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷二第81頁背面
- (10) 103年9月24日新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀1張(所有權人：江恬誼，權利範圍：4分之1)：偵231號卷二第82頁=偵231號卷四第240頁
- (11) 103年7月31日所簽之其他約定事項影本1張(贈送流理台乙組、鳥巢吊籃椅乙張、無固定基礎設施架高)：偵231號卷二第83頁
- (12) 晴山農園說明會廣告資料1份：偵231號卷三第259頁至270頁
- (13) 江恬誼身分證正反面影本1份：偵231號卷四第239頁

5. 告訴人林瑞青(購買B3，附表編號5)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第255頁至256頁(結文，第257頁)

(乙)0000000偵訊：偵續51號卷第141頁

(丙)下列書證：

- (1) 晴山農園廣告資料影本1份：他592號卷第128頁
- (2) 103年7月27日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：390萬，被授權人：翁志強)：他592號卷第129頁至132頁=偵231號卷二第86頁至89頁
- (3) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1

(續上頁)

紙(所有權人：林靖晃、權利範圍：全部)：他592號卷第133頁=偵231號卷二第90頁背面

(4)授權書影本1紙：他592號卷第134頁=偵231號卷二第89頁背面

(5)103年7月27日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約1份(價款：0元，賣方：楊漢榮：他592號卷第135頁=偵231號卷二第92頁

(6)晴山開發團隊售後服務記錄單1份：他592號卷第136頁

(7)現場平面圖影本1張：偵231號卷二第90頁

(8)園區公約影本1份：偵231號卷二第91頁

(9)2015年3月14日晴山農園會議記錄影本1份：偵231號卷二第93頁

6.告訴人陳嘉琳(購買B4，附表編號6，林其平之妻)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第44頁至45頁(結文，第47頁)

(乙)證人林其平(告訴人陳嘉琳之夫，附表編號B4)

0000000審理：院卷二第86至104頁

(丙)下列書證：

(1)103年5月10日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款340萬，買方：林其平，被授權人：羅永林)：偵231號卷二第97頁至102頁

(2)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1張(土地所有權人：林靖晃，權利範圍：全部)：偵231號卷二第103頁

(3)現場平面圖影本1份：偵231號卷二第104頁

(4)地籍圖謄本影本1份：偵231號卷二第105頁

(5)園區公約影本1份：偵231號卷二第106頁至107頁

(6)授權書影本1張：偵231號卷二第108頁

(7)103年5月10日所簽之個人承諾贈送事項表影本1張：偵231號卷二第109頁

(8)103年11月29日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影

(續上頁)

本1張(價款：878500元，買方：林其平，賣方：楊漢榮)
：偵231號卷二第110頁

(9) B4渡假屋施工平面圖影本1張：偵231號卷二第111頁

(10) 昌信機械工程有限公司B4渡假小屋報價單影本1張(扣除
晴山公司所支付之50180元，總價計：828320元)：偵231
號卷二第112頁

7. 告訴人曾宏輝(購買C4，附表編號7)

(甲) 0000000偵訊：偵231號卷三第45頁至46頁(結文，第48頁)

(乙) 下列書證：

(1) 103年5月13日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：365
萬，被授權人：康少頌)：偵231號卷一第168頁至173頁

(2) 地籍圖謄本影本1紙：偵231號卷一第174頁

(3) 現場平面圖影本1紙：偵231號卷一第175頁

(4) 園區公約1份：偵231號卷一第176頁至177頁

(5) ○○○鄉○○○段三叉凸小段0000-0000第號土地登記第一
類謄本影本1紙：偵231號卷一第178頁

(6) 授權書影本1紙：偵231號卷一第179頁

(7) 晴山開發團隊聯絡資料影本暨林靖晃第一銀行(帳戶332-5
0-000000)存摺封面影本資料一張：偵231號卷一第180頁

(8) 晴山農園C4地上物圖樣影本1張：偵231號卷一第181頁

(9) 地籍參考圖影本1張(C4單位上記載坪數143坪)：偵231號
卷一第182頁

(10) 新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000000地號地籍圖影本
1張：偵231號卷一第183頁

(11) 簽約承諾顧客事項一覽表影本1張：偵231號卷一第184頁

(12) 105年5月13日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本
1份(賣方：楊漢榮，價款：45萬)：偵231號卷一第185頁

(13) 單棟無固定基礎設施買賣合約影本1份(賣方：楊漢榮，價
款：18萬)：偵231號卷一第186頁

(14) 新竹縣竹東地政事務所地政規費徵收聯單影本兩張：偵23
1號卷一第187頁

(續上頁)

- (15) 103年9月24日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-0004土地所有權狀影本1張(所有權人：曾宏輝，權利範圍：六分之一)：偵231號卷一第188頁=193頁
- (16) 不動產代辦費用明細表影本1張：偵231號卷一第189頁
- (17) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地00000000000號函附新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本3張：偵231號卷一第190頁至192頁
- (18) 工程報價單影本1張：偵231號卷一第194頁
- (19) 晴山農園C4渡假小屋保固書：偵231號卷一第195頁
- (20) 晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷一第196頁
- (21) 晴山農園管理基金收據影本1張：偵231號卷一第197頁
- (22) 新竹縣竹東地政事務所地政規費徵收聯單影本1張：偵231號卷一第197頁
- (23) 不動產代辦費用代收收據影本1張：偵231號卷一第198頁
- (24) 土地所有權買賣移轉契約書影本1份：偵231號卷一第199頁至200頁
- (25) 晴山農園廣告文宣1份：偵231號卷三第49頁至51頁

8. 告訴人黃玉環（購買D1，附表編號8）

(甲) 0000000偵訊：偵231號卷三第53頁至54頁(結文，第56頁)

(乙) 下列書證：

- (1) 告訴人黃玉環之小木屋照片1張：他592號卷第118頁
- (2) 晴山開發團隊售後服務記錄單1紙：他592號卷第119頁
- (3) 郵政跨行匯款申請書影本5張：他592號卷第120至123頁、127頁
- (4) 臺灣土地銀行存摺類存款憑條影本3張：他592號卷第124頁至126頁
- (5) 103年5月31日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款355萬，被授權人：翁志強)：偵231號卷二第3頁至5頁背面=偵231號卷三第165頁至167頁背面
- (6) 授權書影本1張：偵231號卷二第6頁=偵231號卷三第168頁

(續上頁)

- (7) 現場平面圖影本1張：偵231號卷二第6頁背面=偵231號卷三第168頁背面
- (8) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1張(所有權人：林靖晃，權利範圍：全部)：偵231號卷二第7頁=偵231號卷三第170頁
- (9) 園區公約影本1份：偵231號卷二第7頁背面至8頁=偵231號卷三第169頁
- (10) 103年9月8日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1張(價款802000元，賣方：楊漢榮)：偵231號卷二第8頁背面=偵231號卷三第172頁
- (11) 2014年9月8日昌信機械工程有限公司報價單影本1張(總計：802000元)：偵231號卷二第9頁=偵231號卷三第172頁背面
- (12) 103年11月12日開立之晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷二第9頁背面
- (13) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函附新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本3張：偵231號卷三第58頁至60頁
- (14) 晴山農園廣告文宣影本1份：偵231號卷三第161頁至163頁
- (15) 晴山農園刊登在聯合報上之廣告影本1份：偵231號卷三第164頁
- (16) 103年5月31日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(價款：45萬，賣方：楊漢榮)：偵231號卷三第171頁
- (17) 無固定基礎設施施作圖影本1張：偵231號卷三第171頁背面
- (18) 渡假屋施作圖影本1張：偵231號卷三第173頁
- (20) 台中高等行政法院102年度訴字第518號判決：偵231號卷三第175頁至180頁
- (22) 現場崩塌照片4張：偵231號卷三第192頁至193頁

9. 告訴人林勉君(購買D2，附表編號9)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第238頁至第239頁(結文，第

(續上頁)

241頁)

(乙)00000000偵訊：偵續51號卷第140頁背面

(丙)下列書證：

- (1)林勉君指認翁志強照片資料1份：偵231號卷一第116頁
- (2)苗栗縣政府104年5月15日府地權字第1040099932號函影本1份：偵231號卷一第117頁
- (3)晴山農園現場平面圖影本1紙：偵231號卷一第118頁
- (4)新竹縣○○鄉○○○段○○○○段地號148-62D2單位平面圖影本1份：偵231號卷一第119頁
- (5)103年6月29日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：428萬，被授權人：翁志強)：偵231號卷一第120頁至125頁=偵231號卷三第121頁至123頁背面
- (6)授權書影本1張：偵231號卷一第126頁=偵231號卷三第124頁
- (7)現場平面圖影本1張：偵231號卷一第127頁=偵231號卷三第124頁背面
- (8)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1紙(所有權人：林靖晃，權利範圍：全部)：偵231號卷一第128頁=偵231號卷三第125頁
- (9)園區公約影本1份：偵231號卷一第129頁至130頁=偵231號卷三第125頁背面至126頁
- (10)晴山農園現場平面圖影本1份(記載：D2、160坪、428萬)：偵231號卷一第131頁=偵231號卷三第127頁
- (11)晴山開發團隊售後服務紀錄單影本1紙：偵231號卷一第132頁
- (12)簽約承諾顧客事項一覽表影本一紙(簽約日期：2014.06.29)：偵231號卷一第133頁
- (13)103年6月29日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(價款：0元，賣方：楊漢榮)：偵231號卷一第134頁=偵231號卷三第119頁=偵231號卷四第117頁
- (14)103年12月1日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(價款：716760元，賣方：楊漢榮)：偵231號卷一第13

(續上頁)

- 5頁=偵231號卷三第119頁背面
- (15) 昌信機械工程有限公司報價單1紙(價格：716760)：偵231號卷一第136頁=偵231號卷三第120頁
- (16) D2渡假屋施工平面圖1紙：偵231號卷一第137頁=偵231號卷三第120頁背面
- (17) 存證信函：偵231號卷一第138頁至140頁
- (18) (農地買賣)新竹縣政府稅捐稽徵局土地增值稅不課徵證明書(竹東分局)1紙：偵231號卷一第141頁
- (19) 106年6月29日簽立之本票影本2張(編號：271972，金額：70萬元；編號：271973，金額：194萬元)：偵231號卷一第142頁
- (20) 104年5月14日之林勉君與晴山開發團隊消費爭議申訴案到府說明協調紀錄1紙(結論：折讓27萬元)：偵231號卷一第143頁=偵231號卷三第151頁
- (21) 晴山農園售後服務通訊錄及林靖晃第一銀行(帳戶332-50-367363)存摺封面影本：偵231號卷一第144頁
- (22) 晴山農園廣告文宣影本1份：偵231號卷三第115頁至117頁
- (23) 晴山農園刊登於聯合報上廣告影本1份：偵231號卷三第118頁
- (25) 台中高等行政法院102年度訴字第518號判決：偵231號卷三第131頁至136頁
- (27) 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法暨附表：偵231號卷三第148頁至150頁背面
- (28) 現場崩塌照片共4張：偵231號卷三第152頁至154頁
- (30) 臺灣銀行匯款申請書回條聯影本3張(第一期款：103年7月2日、70萬元；第二期款：103年8月15日、164萬；第三期款：103年11月6日、164萬)：偵231號卷三第243頁正反面
- (31) 郵政跨行匯款申請書影本1張(增建組合屋之費用)(收款人：楊漢榮、金額：254760元、日期：104年3月13日)：偵231號卷三第243頁背面
- (32) 晴山開發團隊收據影本1張(尾款：30000元)：偵231號卷

(續上頁)

三第244頁

(33) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函附
新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片
影本3張：偵231號卷三第245頁至247頁

10. 告訴人林建宗 (購買D3, 附表編號10)

(甲) 0000000偵訊：偵231號卷三第239頁背面至240頁(結文，
第242頁)

(乙) 下列書證：

(1) 103年5月10日簽立之土地買賣合約書影本一份(價款：475
萬；被授權人：葉美倫)：偵231號卷一第155頁至157頁背
面

(2) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1
紙(所有權人：林靖晃；權利範圍：全部)：偵231號卷一
第158頁

(3) 地籍圖謄本影本1份：偵231號卷一第158頁背面

(4) 現場平面圖影本1份：偵231號卷一第159頁

(5) 授權書影本1紙：偵231號卷一第159頁背面

(6) 園區公約影本一份：偵231號卷一第160頁

(7) 晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷一第16
1頁

(8) 不動產代辦費用明細表影本1張：偵231號卷一第161頁背
面

(9) 103年10月15日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-000
5土地所有權狀影本1紙(所有權人：林建宗；權利範圍：五
分之一)：偵231號卷一第162頁

(10) 103年5月10日簽立之個人承諾贈送事項表影本1紙(賣方：
葉美倫)(內容：雙並無固定基礎二棟)：偵231號卷一第16
2頁背面

(11) 土地所有權買賣移轉契約書影本1份：偵231號卷一第164頁
至165頁

(12) 匯款單影本三張(郵局：103年5月15日、150萬；合作金庫

(續上頁)

- ：103年11月3日、165萬；郵局：103年8月19日、160萬)：
偵231號卷三第248頁至249頁=偵231號卷一第163頁
(13) 本票影本2張(No.369000、150萬；No.271534、165萬)：偵
231號卷三第250頁
(14) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函附新
竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本
3張：偵231號卷三第251頁至253頁

11. 告訴人余靜雯(購買E1, 附表編號11)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第198頁背面至199頁背面(結
文, 第202頁)

(乙)0000000偵訊：偵續51號卷第140頁正反面

(丙)0000000審理：本院卷二第118至130頁

(丁)下列書證：

- (1) 新竹市警察局第二分局東門派出所受理刑事案件報案三聯
單1份：他592號卷第69頁
- (2) 余靜雯提供照片影本共34張：他字592號卷第71頁至74頁
- (3) 雞油凸段三叉凸小段時價交易記錄資料5份：他592號卷第
87頁至91頁
- (4) 晴山農園網路廣告截圖影本共5張：他592號卷第92頁至96
頁
- (5) 103年10月21日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-000
6土地所有權狀影本1紙(所有權人：余靜雯、權利範圍：5
分之1)：他592號卷第98頁
- (6) 〇〇〇鄉〇〇〇段三叉凸小段0000-0000地號土地登記謄本1
份：他592號卷第99頁
- (7) 晴山農園刊載於聯合報上廣告影本1份：他592號卷第100
頁=偵字231號卷三第75頁
- (8) 晴山農園廣告影本1份：他592號卷第101頁至102頁=偵231
號卷三第72頁至74頁
- (15) 新竹縣政府104年6月29日府工使字第0000000000號函附新

(續上頁)

- 竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單 1份、照片影本 3張：偵231號卷一第84頁至86頁=偵231號卷三第222頁
- (16) 晴山農園售後服務通訊錄及林靖晃第一銀行(帳戶332-50-367363)存摺封面影本：偵231號卷一第87頁
- (17) 苗栗縣政府104年6月16日府地權字第1040124047號函影本1份：偵231號卷一第88頁
- (18) 103年8月21日簽立之土地買賣合約書影本一份(價款：370萬元)(被授權人：徐美娟)：偵231號卷一第89頁至94頁=偵231號卷三第76頁至78頁背面
- (19) 授權書影本1紙：偵字231號卷一第95頁=偵231號卷三第79頁
- (20) 現場平面圖影本1張：偵231號一卷第96頁=偵231號卷三第79頁背面
- (21) 新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1紙(所有權人：林靖晃、權利範圍：全部)：偵231號卷一第97頁=偵231號卷三第80頁
- (22) 園區公約1份：偵231號卷一第98頁至99頁=偵231號卷三第80頁背面
- (23) 簽約承諾顧客事項一覽表(填表日期：2014.08.21)：偵231號卷一第100頁
- (24) 價金異動協議書1份(折讓529200元，總價金修正為3170800元)：偵231號卷一第101頁至102頁=偵231號卷三第81頁=128頁
- (25) 新竹市警察局第二分局東門派出所受理各類案件紀錄表、受理刑事案件報案三聯單各 1份：偵231號卷一第104頁至105頁
- (26) 新竹縣政府104年9月30日府地用字第1040152918號函：偵231號卷三第82頁=129頁
- (28) 台中高等行政法院 102年度訴字第518號判決：偵231號卷三第84頁至89頁
- (30) 申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法暨附表：偵231號卷三第101頁至103頁背面

(續上頁)

- (31) 苗栗縣政府104年5月29日府地權字第1040107201號函：偵231號卷三第104頁
- (32) 現場崩塌照片共4張：偵231號卷三第105頁至107頁
- (34) 第一商業銀行取款憑條影本1張(103年8月29日、60萬元)：偵231號卷三第221頁
- (35) 玉山銀行匯款回條影本2張(103年10月14、150萬元；104年1月5日，00000000元)：偵231號卷三第221頁

12. 告訴人鄭秋萍（購買E2，附表編號12）

(甲)00000000偵訊：他592號卷第76頁至77頁(結文，78頁)

(乙)下列書證：

- (1)「晴山農園」廣告資料影本1份：他592號卷第8頁至11頁
- (2)103年8月24日簽立之土地買賣合約書影本 1份(價款：295萬，被授權人：葉美倫)：他592號卷第12頁至18頁
- (3)授權書：他592號卷第19頁
- (4)現場平面圖影本1張：他592號卷第20頁
- (5)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1紙(所有權人：林靖晃、權力範圍：全部)：他592號卷第21頁
- (6)園區公約1份：他592號卷第22頁至23頁
- (8)台中高等行政法院102年度訴字第518號判決：他592號卷第25頁至30頁
- (10)申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法：他592號卷第42頁至44頁
- (11)晴山農園崩塌處照片影本共4張：他592號卷第45頁至46頁
- (13)新竹縣政府105年3月28日府農保字第1050033368號函暨檢附之土地登記謄本、新竹縣政府104年8月28日府農保字第0000000000號函、新竹縣寶山鄉公所104年9月15日寶農字第0000000000號函及會勘相片影本3張：他592號卷第57頁至66頁
- (14)新竹縣政府非都市土地違規使用查報與取締案建會勘紀錄 1 份：他592號卷第67頁正反面

(續上頁)

- (15)「晴山農園」廣告資料1份：他592號卷第79頁至80頁
- (16)「晴山農園」平面圖1份：他592號卷第81頁
- (17)103年10月15日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0148-0066土地所有權狀影本1紙(所有權人：鄭秋萍、權利範圍：五分之一)：他592號卷第82頁
- (18)晴山農園簽約承諾顧客事項一覽表1份：他592號卷第83頁
- (19)晴山開發團隊售後服務記錄單1份：他592號卷第84頁
- (20)國泰世華銀行匯出匯款憑證影本4張：他592號卷第138頁

13. 告訴人古彥和 (購買E4, 附表編號13)

(甲)00000000偵訊：偵231號卷三第197頁至198頁(結文，第200頁)

(乙)證人劉芸廷 (古彥和之妻)

00000000偵訊：偵231號卷三第198頁背面(結文，第201頁)

(丙)下列書證：

- (1)103年8月9日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：410萬，被授權人：黃彭成)：偵231號卷二第48頁至53頁
- (2)授權書影本1張：偵231號卷二第54頁
- (3)現場平面圖影本1張：偵231號卷二第55頁
- (4)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀(所有權人：林靖晃，權利範圍：全)：偵231號卷二第56頁
- (5)園區公約影本1份：偵231號卷二第57頁至58頁
- (6)晴山農園現場平面圖影本1張(上面記載E4158坪，410萬，屋子、涼亭、廚具)：偵231號卷二第59頁
- (7)103年12月30簽立之共有土地分管契約書暨現場平面圖影本1份(立約人：余靜雯、鄭秋萍、朱子瑜、古彥和、呂麗美)：偵231號卷二第60頁至63頁
- (8)103年10月15日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-0006土地所有權狀影本1張(所有權人：古彥和，權利範圍：5分之1)：偵231號卷二第64頁
- (9)104年3月29日簽立之小屋鐵構保固證明書影本1張(立保固書人：昌信機械，施工單位：晴山農園)：偵231號卷二第

(續上頁)

65頁

- (10) 103年11月30日簽立之二合一無固定基礎設施買賣合約影本1份(價款：871750，賣方：楊漢榮)：偵231號卷二第66頁
- (11) E4渡假屋實施平面圖影本1張：偵231號卷二第67頁
- (12) 昌信機械工程有限公司E4渡假屋估價單影本1張(總計：871750)：偵231號卷二第68頁=70頁
- (13) 104年3月28所簽之晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷二第69頁=偵231號卷三第217頁
- (14) 土地所有權買賣移轉契約書影本1份：偵231號卷二第71頁至72頁
- (15) 不動產代辦費用明細表影本1張：偵231號卷二第73頁
- (16) 古彥和所簽發之本票兩張(No271974、100萬；No271975、170萬)：偵231號卷三第203頁
- (17) 交易明細表影本(103/10/27，林靖晃：140萬-晴山第三期)：偵231號卷三第204頁
- (18) 第一商業銀行存款憑條影本兩張(103/8/11，50萬；103/9/5，190萬)：偵231號卷三第204頁
- (19) 104年3月28日之晴山開發團隊收據影本1張(土地購買尾款：30萬)：偵231號卷三第205頁
- (20) 臺灣土地銀行存摺類存款憑條影本1張(戶名：楊漢榮，金額：248350元)：偵231號卷三第205頁
- (21) 晴山售後服務通訊錄影本1張：偵231號卷三第206頁
- (22) 新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函影本1張：偵231號卷三第207頁
- (23) 新竹縣政府104年9月30日府地用字第1040152918號函影本1張：偵231號卷三第208頁
- (24) 新竹縣政府104年12月11日府工使字第1040195501號函影本2張：偵231號卷三第209頁至210頁
- (25) 新竹縣政府105年1月20日府工使字第1050010830號函影本1張：偵231號卷三第211頁
- (26) 新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單影本1張(違

(續上頁)

建地點：雞油凸三叉凸小段 148-66地號、發現日期：104年12月4日)：偵231號卷三第212頁

(27) 新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單影本1張(違建地點：雞油凸三叉凸小段148、148-64、148-63；148-62、148-66、148-67地號，發現日期：104年6月24日)：偵231號卷三第213頁

(28) 古彥和提供之晴山農園違章建築部分之照片影本共5張：偵231號卷三第214頁至216頁

(29) 古彥和提供之晴山農園現場照片共11張：偵231號卷三第218頁至220頁

14. 告訴人呂麗美(購買E5，附表編號14)

(甲)0000000偵訊：偵231號卷三第224頁至225頁(結文，第228頁)

(乙)下列書證：

(1)103年5月14日簽立之土地買賣合約書影本1份(價款：438萬，買方：吳錫豐，被授權人：彭明傑)：偵231號卷二第23頁至31頁

(2)新竹縣竹東地政事務所地號0000-0000土地所有權狀影本1張(所有權人：林靖晃，權利範圍：全部)：偵231號卷二第32頁

(3)現場平面圖影本1張：偵231號卷二第33頁

(4)授權書影本1張：偵231號卷二第34頁

(5)園區公約影本1份：偵231號卷二第35頁至36頁

(6)103年12月16日所簽之晴山開發團隊售後服務記錄單影本1張：偵231號卷二第37頁

(7)103年10月16日登記之新竹縣竹東地政事務所地號0000-0006土地所有權狀影本1張：偵231號卷二第38頁

(8)新竹縣政府104年6月29日府工使字地0000000000號函附新竹縣寶山鄉公所違章建築查報暨停工通知單1份、照片影本3張：偵231號卷二第39頁至42頁

(9)不動產代辦費用代收收據影本1張：偵231號卷二第43頁

