

臺灣高等法院刑事判決

106年度上易字第754號

上訴人

即被告 林鴻堯

選任辯護人 薛松雨律師

王玟琚律師

張毓桓律師

上訴人

即被告 吳明清

選任辯護人 鄭智元律師

林慶苗律師

上訴人

即被告 林國豐

選任辯護人 絲漢德律師

曾益盛律師

上列上訴人因偽造文書案件，不服臺灣臺北地方法院105年度易字第681號，中華民國106年2月14日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署103年度偵續字第832號、105年度偵字第11349號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

林鴻堯共同犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑拾月。

吳明清共同犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑捌月，緩刑貳年，並向公庫支付新臺幣壹佰萬元。

林國豐共同犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑柒月，緩刑貳年，並向公庫支付新臺幣參拾萬元。

事 實

一、林鴻堯為臺北市○○區○○○路○段○○○號17樓瓏山林企業股份有限公司（下稱瓏山林企業公司）之董事長，吳明清為瓏山林企業公司客服部主任，林國豐為訟爭臺北市○○區○○段○○○地號土地及地上建物即門牌臺北市○○○路○○號房屋（建號2686）之分別共有人，權利範圍均

各為應有部分1/30。吳明清經由不知名仲介業者介紹而知悉林國豐有意出售訟爭不動產應有部分，遂於民國101年5、6月間，向林鴻堯報告訟爭不動產應有部分收購事宜，林鴻堯評估後指示於每坪新臺幣（下同）170萬元以下即可收購，嗣由吳明清出面與林國豐洽談，雙方以每坪165萬元之價格成交，林國豐同意出售其名下之訟爭不動產應有部分：

(一)林鴻堯、吳明清、林國豐均知悉依土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承買，如應有部分係因贈與或出賣移轉之對象為共有人之一，他共有人則不得主張優先承買權，然林鴻堯、吳明清、林國豐為架空訟爭不動產其他共有人之優先承買權，明知林國豐與林鴻堯間、林國豐與瓏山林企業公司間並無贈與訟爭不動產應有部分之真意，仍基於使公務員登載不實之犯意聯絡，先由林鴻堯指使吳明清於101年7月27日，代理瓏山林企業公司及林鴻堯，與林國豐訂立不動產贈與契約書，約定：先偽以「贈與」為原因，辦理附表序號1至4所示林國豐訟爭不動產應有部分各1/3,000之所有權移轉登記，使林鴻堯及瓏山林企業公司分別成為訟爭不動產之共有人，再就林國豐所有之殘餘土地建物應有部分各99/3,000，以共有人間相互買賣之方式，續行辦理所有權移轉登記，透過此二階段之過程，即不屬於土地法第34條之1第4項所規定共有土地出售予共有人以外第三人之情形，致林志建等其他共有人無從主張優先承買權。雙方議定後，吳明清、林國豐即委託知情之地政士李忠憲（檢方另緩起訴處分）辦理訟爭不動產應有部分過戶登記事宜。

(二)李忠憲受託後，於101年8月6日向臺北市松山地政事務所就訟爭不動產應有部分各1/3,000，偽以：「贈與人」林國豐，「贈與」為登記原因、原因發生日期101年7月30日，申辦移轉登記，將訟爭不動產應有部分各1/3,000分別移轉至附表序號1至4所示之林鴻堯與瓏山林企業公司，致使不知情之承辦公務員將此虛偽贈與之不實事項，於101年8月

01 9 日登載在職務上所掌土地登記簿公文書上，侵害共有人林
02 志建之優先承買權及損害臺北市松山地政事務所登記之公信
03 力及正確性。

04 (三)前揭贈與登記完竣之翌日，即101年8月10日，吳明清代理
05 瓏山林企業公司及林鴻堯，分別與林國豐及訴外人林芥長、
06 林金村、林秉和簽訂臺北市○○○段土地及建物應有部分之
07 不動產買賣契約，續由地政士李忠憲於101年8月20日，以
08 買賣為原因、原因發生日期為101年8月10日，將林國豐及
09 訴外人林芥長、林金村、林秉和所有如附表序號5至20所示
10 訟爭地段土地及建物應有部分，向臺北市松山地政事務所申
11 辦移轉登記，將各應有部分移轉至外觀上已具有共有身分
12 之林鴻堯、瓏山林企業公司名下，承辦公務人員於101年8
13 月22日在登載土地登記簿公文書上。嗣林志建發現臺北市○
14 ○○段土地建物應有部分移轉登記予共有人以外之人，卻未
15 獲通知行使優先承買，乃向臺北市松山地政事務所申請閱覽
16 及複印登記案資料，臺北市松山地政事務所駁回其申請，林
17 志建提起訴願經臺北市政府駁回，再向臺北高等行政法院提
18 起行政訴訟，始悉上情。

19 二、案經臺北高等行政法院告發、林志建提出告訴，由臺灣臺北
20 地方檢察署檢察官偵查起訴。

21 理 由

22 一、本件起訴合法性之說明

23 (一)犯罪之被害人，依刑事訴訟法第232條規定，得提出告訴，
24 學者稱之為得為告訴之人或告訴權人。此所謂犯罪之被害人
25 ，應依告訴意旨之事實，從形式上觀察，其法益能否直接有
26 受害之虞。直接被害之人，即因犯罪被侵害法益之主體，然
27 何謂法益被侵害，以何人為直接被害人，本屬實體法上問題
28 ，侵害個人法益之罪，其個人得為犯罪之被害人，乃屬當然
29 ；侵害國家或社會法益之罪，個人可否同時為被害人，視其
30 侵害法益之性質而定，如單純保護國家或社會法益，個人縱
31 因他人行為受有損害，其並非犯罪直接所受損害，自非犯罪

之被害人，不得提出告訴，但犯罪行為人所侵害者為關連性法益或重層性法益，受害個人即屬犯罪之被害人，得提出告訴。

(二)我國刑法分則第15章偽造文書印文罪（第210條至第216條），屬保護公共信用與交易安全之刑法法規，公共信用與交易安全，常涉及第三人私人權益。從民法角度觀之，民法第87條第1項通謀而為虛偽意思表示無效之規定，其立法目的在於表彰雙方意思表示之健全及完整，若表意人與相對人相互明知為非真意之表示，則該意思表示無效，利害關係人得訴請塗銷公文書之登記，舉例言之，債務人為避免債權人查封其財產，與第三人謀議虛假買賣而辦理產權移轉登記或設定一般抵押權登記，利害關係人得訴請塗銷不動產所有權移轉登記或塗銷抵押權設定登記。再從刑法第214條使公務員登載不實罪觀之，以產權不實登記為例，若犯罪行為人使地政機關公務人員登載不實，除將影響土地登記機關對於地政管理之正確性，亦使利害關係人因該不實之登載而受有私人利益之損害，其既編列於侵害國家法益犯罪章節後、刑法第15章偽造文書印文章內，該罪又係以使公務員在公文書登載不實事項之結果，足生損害於公眾或他人者為要件，顯見其保護之法益有二，一為社會法益，一為私人法益，是個人法益亦為刑法第214條保護之對象。

(三)共同共有之1人，未經其他共同共有人全體之同意，得否行使土地法第34條之1第5項之優先承買權，我國實務見解不一，學說亦有分歧。按共同共有物其他權利之行使，修正前民法第828條第2項應得共同共有人全體同意之規定，有窒礙難行之處，實務上承認變通作法，諸如：共同共有人僅存2人，1人所在不明，無從取得其同意，則其餘1人，得就共有物之全部，對第3人為回贖之請求（司法院院字第1425號解釋參看）；一共同有人若係他共有人之家長，確係以家長資格代表共同有人全體所為之法律行為，不能概謂為無效（最高法院18年上字第196號判例參看）。

01 (四) 本院認為：

02 1. 現行民法修正第828條第2項，將之挪移至第3項，修訂為
03 「共同共有物之處分及其他權利之行使，除法律另有規定
04 外，應得共同共有人全體之同意。」而現行土地法第34條之
05 1，為64年7月所增定，觀其立法過程，乃是立法院審議時
06 ，鑑於共有土地或建築改良物處分不易，影響土地、建物利
07 用，不足以解決共有土地等問題，乃將原草案條文第1項增
08 訂修正為：「共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意
09 行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」
10 ，使共有土地或建築改良物之處分等，經多數同意即可。亦
11 即，土地法第34條之1第1項規定，旨在排除民法第819條
12 第2項規定關於共有物之處分、變更、設定負擔，應得共有
13 全體同意之適用範圍，以便促進共有土地、建物之有效利用
14 及社會經濟之發展。依立法目的，除保護私人利益外，亦含
15 有促進公共利益之色彩。又土地法第34條之1第4項規定：分
16 別共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或
17 單獨優先承購，賦予分別共有人優先購買權之規定，其既可
18 使該共有人之財產權獲得保障，又不影響他共有人之利益，
19 應予尊重，如此不僅可限制共有人人數增加，簡化或消滅共
20 有關係，並有利於土地或建築改良物之管理與使用利益。上
21 開規定，依同條第5項規定，「前4項規定，於共同共有準
22 用之。」從法律之修正，可知如法律有特別規定，共同共有
23 物其他權利之行使（含優先承買權），不以獲得其他共同共
24 有人全體同意為必要。

25 2. 憲法15條規定，人民之財產權應予保障，旨在確保個人依財
26 產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於
27 遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格
28 及維護尊嚴，是對人民財產權之限制，必須合於憲法第23條
29 所定必要程度，並以法律定之，其由立法機關明確授權行政
30 機關以命令訂定者，須據以發布之命令符合立法意旨且未逾
31 越授權範圍時，始為憲法之所許，業經司法院釋字第488號

01 解釋在案。據此，除法律或委任立法有特別規定者外，基於
02 保障人民之財產權，共同共有人其中1人行使優先承買權，
03 因無礙其他共有人之權利，應得自由為之，他共有人不得恣
04 意妨害其權利之行使。

05 3. 姚瑞光前大法官所著「民法物權論」乙書，說明：各共有人
06 就其應有部分為處分或設定負擔，若與具體之共有物無涉，
07 不害及他共有人之利益者，非不得自由為之（同論著第122
08 頁），採肯定之見解。同理，共同共有人之1人行使優先承
09 買權，既能簡化共有關係，如不害及其他共同共有人之權利
10 ，解釋上得自由為之，否則有違土地法第34條之1第5項修
11 法之目的。

12 4. 本院暨所屬法院103年法律座談會民執類第11號提案，研討
13 結果認為：其他共同共有人未聲明優先承買或未表示同意之
14 情形，因土地法第34條之1第5項規定，前4項於共同共有
15 準用之，宜認民法第824條第7項為同法第828條第3項之
16 所謂法律另有規定，或限縮民法第828條第3項之規定，應
17 允許聲請優先承買之共同共有人單獨承買，不必再經共同共
18 有人全體之同意，既可使該共有人之財產權獲得保障，且不
19 影響他共有人之利益，應予尊重，如此不僅可限制共有人人
20 數增加，簡化或消滅共有關係，並有利於共有土地或建築物
21 改良物之管理與使用利益。同採肯定之見解。

22 5. 最高法院106年11月24日106年度台上字第1425號民事裁定
23 ：「土地法第34條之1有關共有人優先承購之規定，係民法
24 第828條第3項之特別規定，無『應得共同共有人全體之同
25 意』始得行使之限制，故共同共有土地應有部分之共同共有
26 人，依土地法第34條之1第4項行使優先購買權，乃依法取
27 得之固有權，非繼承而來，得單獨或共同為之，當事人依土
28 地法第34條之1第5項準用第4項規定行使優先購買權，請
29 求以同樣條件訂立書面買賣契約，自屬有據。」指第二審法
30 院就共同共有土地應有部分之其中一共同共有人，單獨行使
31 優先承買權，無違誤之處。

01 6. 綜上，分別共有物其中1共有人得單獨行使優先承買權，倘
02 共有人與第三人通謀虛偽買賣或贈與，或未告知他共有人，
03 使他共有人因而喪失土地法第34條之1第4項之優先承買權
04 ，除影響地政機關對於土地管理、登記之正確性外，亦使他
05 優先承買人喪失對共有土地優先承購之機會，損害該優先承
06 買人之私人利益。依土地法34條之1第5項規定，於公同共
07 有準用之。是則，土地共有人與第三人為虛偽贈與，致其他
08 公同共有人無從行使優先承買權，其他公同共有人對虛偽贈
09 與之共有物共有人有損害賠償請求權，自為直接被害人。
10 (五) 本件告訴人林志建為訟爭地段土地建物之共有人（與案外人
11 林金碧、林良妃公同共有、權利範圍合為7/30），前以發現
12 訟爭不動產應有部分遭移轉予共有人以外之被告林鴻堯及瓏
13 山林企業公司，卻未經通知行使土地法第34條之1規定之優
14 先承買權為由，申請閱覽及複印相關登記資料，臺北市松山
15 地政事務所駁回其申請，告訴人林志建不服，向臺北市政府
16 提起訴願，經臺北市政府訴願決定駁回，遂向臺北高等行政
17 法院提起行政訴訟，經臺北高等行政法院依職權調取本件相
18 關登記案及臺北市松山地政事務所101年松山字第11972號
19 登記案卷宗核閱後，發現訟爭地段土地及建物之共有人即被
20 告林國豐，先以「贈與」為原因，於101年8月9日將名下
21 土地建物應有部分各1/3,000，分別移轉登記予案外人瓏山
22 林企業公司與公司負責人即被告林鴻堯，俟被告林鴻堯及瓏
23 山林企業公司取得共有人身分，隨即於翌日再以「買賣」為
24 原因，於同年月22日將其名下之殘餘應有部分99/3,000，分
25 別移轉登記予被告林鴻堯及案外人瓏山林企業公司，致告訴
26 人林志建無法行使優先承買權，且同日（8月22日）被告林
27 鴻堯及瓏山林企業公司亦以「買賣」為原因，分別自其他共
28 有人即案外人林芥長、林金村、林秉和受讓登記其等應有部
29 分（土地建物移轉登記情形詳如附表所示）。臺北高等行政
30 法院認有「假贈與、真買賣」以規避土地法第34條之1第4
31 項共有人優先承買權之嫌，向臺北地檢署告發。而林志建於

01 103 年 4 月 15 日以其本人名義，向最高檢察署提出證物資料
02 狀，其檢舉內容與臺北高等行政法院告發意旨同，並於 103
03 年 8 月 25 日以其本人名義向臺北地檢署提出刑事陳報狀，以
04 被告林國豐與被告林鴻堯、案外人瓏山林企業公司間之贈與
05 顯屬虛偽，有使公務員登載不實之嫌。是以，林志建為提出
06 本件告訴之人。

07 (六)刑法分則偽造文書罪章，不論偽造公文書、私文書或登載不
08 實、使登載不實，以足生損害於公眾或他人為成立要件，所
09 謂足生損害，係指他人有可受法律保護之利益，因此遭受損
10 害或有受損害之虞而言，不以實際發生損害為要件（最高法
11 院 50 年台上第 1268 號判例、49 年台非第 18 號判例、43 年台上
12 第 387 號判例參看）。本件告訴人林志建既為訟爭不動產共
13 有權人，縱其當年年收入為 100 多萬元，無力支出本件買賣
14 價金，如有妨害其優先承買權之行使，仍屬侵害告訴人林志
15 建之權益，不以林志建實際發生損害為必要。依林志建之申
16 告意旨，被告林鴻堯、林國豐涉嫌共同基於明知為不實之事
17 項而使公務員登載於職務上所掌公文書之犯行，若屬實情，
18 則被告林鴻堯及案外人瓏山林企業公司藉「假贈與」登記成
19 為訟爭不動產之共有人後，嗣後被告林鴻堯、案外人瓏山林
20 企業公司與被告林國豐、案外人林芥長、林金村、林秉和間
21 就訟爭地段土地建物其他應有部分之買賣，即不必適用土地
22 法第 34 條之 1 第 4 款對其他共有人通知優先承買權之規定，
23 此種實際為買賣、卻假借贈與為登記之作法，顯已侵害共有
24 人林志建行使優先承買權之權益，不因其他公同共有人林金
25 碧、王良妃無意行使先買權而受影響。因被告林鴻堯、吳明
26 清、林國豐所涉使公務員登載不實行為，除侵害公益外，
27 復已直接損及林志建，是告訴人林志建係因被告等人犯罪而
28 直接受損害，具有告訴權，其所提之告訴、聲請再議等訴訟
29 行為，均屬適法。臺灣高等檢察署檢察長命令臺北地檢署檢
30 察官對被告提起公訴，並無違反刑事訴訟法第 303 條第 4 款
31 規定。被告辯護律師指告訴人林志建之聲請再議為不合法，

01 原不起訴處分業已確定，不因臺灣高等檢察署檢察長嗣後撤
02 銷原處分並命檢察官續行偵查而受影響，本案起訴不合法，
03 應諭知不受理判決乙節，尚不足取。

04 二、被告3人實體上訴要旨

05 (一)被告林鴻堯上訴要旨

06 1.依共同被告吳明清與林國豐所述及訟爭不動產買賣契約書，
07 可知訟爭不動產應有部分之購買，係被告林鴻堯全權授權被
08 告吳明清在170萬元價格與地主洽談，被告吳明清自行配合
09 被告林國豐辦理相關土地移轉手續，被告林鴻堯根本不知有
10 贈與乙事。

11 2.有關臺北市○○區○○段0○段○○00號土地（俗稱士林官
12 邸旁土地），依本院103年上易字第767號判決所載，係由
13 被告林鴻堯授權公司其他同仁處理，被告吳明清並未涉及該
14 案；又該案係主動贈送土地予他人，需被告林鴻堯印鑑證明
15 ，且減損被告林鴻堯財產，故負責同仁於贈與前曾報告被告
16 林鴻堯贈與乙事；然本件係接受他人贈與土地，被告林鴻堯
17 或瓏山林企業公司之財產並未因此而減損，亦僅需被告林鴻
18 堯便章，無需申請印鑑證明，被告吳明清因而未向被告林鴻
19 堯提及，兩案情節不同。第一審判決以被告林鴻堯前曾以假
20 贈與方式增加共有人數，推認被告林鴻堯對土地法第34條之
21 1之規定及脫法行為操作甚稔，實非合理。

22 3.被告林鴻堯授權被告吳明清在「每坪170萬元內即可購買房
23 地」，同時告知被告吳明清辦理移轉登記時，依土地登記人
24 名義比例辦理即可，無需就此特別再向被告林鴻堯報告。第
25 一審判決以被告吳明清不可能擅自而為，必將贈與乙事告知
26 被告林鴻堯，純屬臆測，有違證據法則。

27 4.最高法院46年度台上字第377號判例，認刑法第213條登載不
28 實罪，以直接故意為限，刑法第214條使公務員登載不實罪
29 ，亦應為相同之見解。第一審以建設公司為購買共有土地應
30 有部分，主觀上當然具有迴避優先承買規定之預見，屬先入
31 為主之觀念，縱被告林鴻堯主觀上有迴避優先承買規定之預

見，僅為刑法第13條第2項之間接故意，不得論以刑法第214條之罪。

5. 贈與之動機，並不當然影響當時贈與之真意表示，第一審判決認本件有虛偽贈與之動機，即認本件贈與行為係虛偽，實有違誤。

6. 本件縱使造成損害，係土地登記公信力與正確性，及共有人林志建無法行使優先承買權所受之金錢損失，損害範圍有限，第一審判決無線上綱，將國家社會貧富差距擴大、政府鼓勵都更之弊病、其他私人或建商炒作土地投機等均歸責於被告林鴻堯，量處接近最高刑度之刑期，量刑顯然不當。

(二) 被告吳明清上訴要旨

因共同被告林國豐提及共有人林建志喜愛興訟，被告吳明清乃介紹被告林國豐詢問土地代書處理之道，後配合被告林國豐以贈與應有部分一小部分方式規避干擾，被告吳明清並未因本案獲得分毫，在偵審均坦承犯行，家中並有97歲老母需要照顧，又未曾因故意犯罪而受有期徒刑以上之宣告，請量處得易科罰金之罪刑並宣告緩刑。

(三) 被告林國豐上訴要旨

被告林國豐有資金需求，乃與共同被告吳明清洽談訟爭不動產應有部分買賣，因共有人林建志有對優先承買權之告知不予回應，卻於事後興訟之前車之鑑，在詢問土地代書後，誤認可以贈與方式為之，嗣後有人提及涉嫌犯罪，被告林國豐深感懊悔，歷審均承認犯罪，因年近7旬，前未曾因故意犯罪而受有期徒刑以上之宣告，請量處得易科罰金之罪刑並宣告緩刑。

三、被告林國豐先與被告林鴻堯、案外人瓏山林企業公司簽訂贈與契約，嗣與案外人林芥長、林金村、林秉和分別再與被告林鴻堯等簽訂買賣契約。

訟爭臺北市○○區○○段0○○段000 000000 000000 地號土地，與其地上建物即臺北市○○○路○○號房屋（建號2686），為被告林國豐、案外人林芥長、林金村、林秉和，及告訴人林

01 志建與案外人林金碧、林良妃所共有，其權利範圍分別均為
02 1/30、5/30、1/30、1/30、7/30（告訴人林志建與林金碧、林
03 良妃為共同共有），又被告林國豐與被告林鴻堯、案外人瓏山
04 林企業公司於101年7月27日簽訂不動產贈與契約，將訟爭不
05 動產權利範圍各1/3000，無償贈與被告林鴻堯、案外人瓏山林
06 企業公司，於同年8月9日辦妥登記如附表所示，被告林國豐
07 再於翌日（101年8月10日）與被告林鴻堯、案外人瓏山林企
08 業公司，分別就訟爭不動產殘餘部分簽訂不動產買賣契約書，
09 其中土地部分權利範圍均為99/3,000，建物部分標示權利範圍
10 為99/3,000，總價款22,291,500元；101年8月10日當日，案
11 外人林芥長與被告林鴻堯、瓏山林企業公司簽約出售上開房地
12 權利範圍均為1/6（即5/30），總價款為111,474,000元、每
13 坪以165萬元計；案外人林金村亦同，於同日簽約出售其名下
14 訟爭不動產權利範圍均為1/30，總價款22,291,500元；案外人
15 林秉和亦同，於同日出售其名下訟爭地段土地建物權利範圍均
16 為1/30，總價款22,291,500元；並均於不動產買賣契約第15條
17 特別約定：「優先承買權問題由買方負責」，有關登記情形及
18 順序如附表所載。此情為被告3人所不爭執，並有101年7月
19 27日不動產贈與契約書1份（被告林國豐、被告林鴻堯、案外
20 人瓏山林企業公司）、101年8月10日不動產買賣契約書4份
21 、臺北市松山地政事務所101年松山字第11972號、第11973
22 號、第12581號至第12588號登記案所附之土地登記申請書、
23 臺北市稅捐稽徵處土地增值稅免稅證明書、臺北市稅捐稽徵處
24 土地增值稅繳款書、臺北市稅捐稽徵處松山分處101年契稅繳
25 款書、訟爭地段土地建物登記公務用謄本在卷可參。

26 四、告訴人林志建為訟爭地段土地建物之共有人，得行使優先承
27 買權。

28 (一)依訟爭臺北市○○區○○段0○段○○○○號等土地及臺北市
29 ○○○路○○號房屋登記簿謄本所載，告訴人林志建與案外人
30 林金碧、林良妃3人，於94年1月11日因繼承而取得訟爭地
31 段土地及地上建物之共有權，100年6月14日辦妥繼承登記

，權利範圍為共同共有7/30（第3820號他字卷一第126-127頁、第132-133頁、第137-138頁、第143頁），則告訴人林志建為訟爭不動產之共有人。

(二)被告林國豐、證人林芥長雖稱其等事先詢問告訴人林志建是否購買其等應有部分或共同出售訟爭不動產應有部分云云。然查，被告林國豐所提臺北老松郵局95年4月24日第401號存證信函，即被告林國豐等所稱新莊土地優先承買權之通知信函，其寄件人為被告林國豐、證人林秉和、證人林金村、案外人林國勝、林玉蘭、林東欣、林東男、林紫玲及林妙娟，收件人則為告訴人林志建、案外人林金碧、林良妃及林謝阿招，該信函主旨略為：因處分共有土地特依土地法第34條之1規定通知，在說明欄清楚載明：處分土地標示、處分方式、價金分配（每坪土地售價、土地增值稅、地價稅、工程受益費負擔、各共有人應有部分）、償付方法及期限，並特別強調：受通知人欲主張優先承買權，應於95年5月10日上午10時，親至臺北市○○區○○街0段000號3樓簽訂買賣契約，依上述付款方式付款等情，從被告林國豐自行提出之通知行使優先承買權存證信函，足見其知悉所謂「優先承買通知」，需載明相當之內容、付款方式，不得以是否行使先買權一語含糊帶過，縱被告林國豐、證人林芥長就訟爭不動產真有詢問告訴人林志建是否向其等購買應有部分或共同出售，因無說明「具體買賣條件」供告訴人林志建評估，難認其等已依法向共有人通知行使優先承買。被告林國豐此部分所辯，無從為有利於被告林國豐、吳明清、林鴻堯之認定。

(三)一般買賣契約，出賣人負權利瑕疵擔保責任。本件被告林國豐為訟爭不動產之共有人，處分其應有部分，應通知他共有人是否行使優先承買權，此為其法定之責任。然被告林國豐及案外人林芥長等人與被告林鴻堯、案外人瓏山林企業公司所簽不動產賣契約書，其第15條特別約定「優先承買權問題由買方負責」，倘有關優先承買權已獲解決，告訴人林志建方面已放棄優先承買權，無需如此特別註明，由此益見被告

01 林國豐所辯其已徵詢、通知告訴人林志建行使優先承買權乙
02 節，為不實在。

03 (四) 尤其，被告吳明清於103年7月7日偵查庭證稱：101年間
04 林國豐等人想出賣土地，問瓏山林企業公司有無意願，林國
05 豐說怕林志建騷擾，因林志建以前告過林國豐，林國豐為了
06 避免再被告，所以我請林國豐問代書用何方法，後來代書建
07 議用贈與的方式等語（第3820號他字卷二第34頁）。被告林
08 國豐於103年9月10日偵查庭供稱：在優先承買權部分，被
09 告吳明清有說要去找代書，看有何方法避掉林志建來找麻煩
10 ，代書說我可以用贈與方式，這樣比較不會有爭議等語（第
11 15615號偵卷第67頁正反面）。如被告林國豐與林芥長確已
12 徵詢告訴人林志建，告訴人林志建已放棄優先承買權，則被
13 告林國豐等人儘可以買賣方式辦理產權登記，無庸以「怕林
14 志建騷擾」，以「贈與」迂迴方式，進行本件相關土地應有
15 部分之買賣。

16 (五) 綜上，告訴人林志建當時享有訟爭不動產買賣共有人之優先
17 承購權，不曾拋棄其權利，亦不因其他公同共有人當時無意
18 價購或告訴人林志建與其他公同共有人事後協議分割繼承遺
19 產而有所影響。

20 五、被告吳明清、林國豐當時明知訟爭不動產贈與登記係為規避
21 優先承買權規定之說明

22 (一) 被告林國豐就贈與、出售訟爭不動產應有部分之過程，於
23 103年6月9日陳稱：我有向代書詢問如何處理，吳明清是
24 陪我去找代書的人（第3820號他字卷一第257頁反面）；於
25 103年9月10日偵查庭證稱：在優先承買權部分，吳明清有
26 說要去找代書，看有何方法避掉林志建來找麻煩，代書說我
27 可以用贈與方式，這樣比較不會有爭議，我賣給誰都一樣，
28 我有資金需求，既然林志建不買，以後也讓林志建沒辦法來
29 找麻煩，代書建議我先辦理贈與，所以我把資料通通交給代
30 書辦理贈與，我不知道贈與及買賣的相關稅金及規費由何人
31 負擔等語（第15615號偵卷第67頁正反面）。被告吳明清於

01 103 年 7 月 7 日偵查庭證稱：101 年間被告林國豐等人想出
02 賣土地，問瓏山林企業公司有無意願，林國豐說怕林志建騷
03 擾，因林志建以前告過林國豐，林國豐為了避免再被告，所
04 以我請林國豐問代書用何方法，後來代書建議用贈與的方式
05 （他字卷二第34頁）；於105 年 6 月 27 日偵查庭陳稱：我於
06 101 年 5 月間為瓏山林企業公司、林鴻堯處理與林國豐之間
07 針對訟爭地段土地建物之買賣事宜，當時一開始是跟林芥長
08 談，林芥長有土地要賣，我覺得地點不錯，就跟林芥長的仲
09 介談，林芥長等人希望一坪180 萬元，我覺得價錢可以，就
10 開始決定後續購買事宜，當初談定買賣之後，有一天林國豐
11 打電話給我，說這塊土地還有一個地主林志建是親戚、比較
12 古怪，林國豐在新莊有賣過土地，曾用存證信函問林志建有
13 沒有要買，但林志建都不表示是否優先承買，最後等到林國
14 豐等人用好後林志建才來告，所以林國豐等人覺得麻煩，後
15 來我就介紹林國豐去找代書，我有幫林國豐辦理贈與及移轉
16 登記等語（第11349 號偵卷第18頁正反面）。證人即地政士
17 李忠憲於103 年10月20日偵查庭證稱：我任職李林國際地政
18 師事務所，有負責訟爭地段土地買賣移轉，印象中有人打電
19 話詢問優先承買權，對方說是朋友介紹的，我常常回答客戶
20 的詢問也不以為意，我回答目前實務上若要賣給其他共有人
21 ，就不需要詢問（第15615 號偵卷第146 頁正反面）；於
22 105 年 4 月 27 日偵查庭復證稱：本件不動產的買賣交易是由
23 我經手，賣方林芥長、林金村、林秉和、林國豐與買方林鴻
24 堯的不動產買賣契約是由我製作，林芥長、林金村、林秉和
25 的不動產買賣契約書均有標明每坪165 萬元計，被告林國豐
26 的買賣契約書上沒有標明，我記得是吳明清跟我講說「買方
27 要求的」，我能確認的是當時是按照買賣雙方的意思去製作
28 買賣契約書的內容等語（偵續卷第100 頁正反面）。依被告
29 林國豐、吳明清、證人李忠憲之證詞，被告林國豐及訴外人
30 林芥長等人與被告吳明清見面洽談之目的，即係為出售訟爭
31 地段土地建物，而被告林國豐有資金需求，為免告訴人林志

建行使優先承買權，破壞交易，遂在接洽過程中，告知被告吳明清其等過往與告訴人林志建間有關新莊土地優先承買之訴訟糾紛，並透過被告吳明清介紹代書李忠憲詢問避免優先承買權事宜等情，則被告林國豐之真意，係處理訟爭不動產應有部分之「買賣」，為避免告訴人林志建行使優先承買權，而無法順利出售予被告林鴻堯及案外人瓏山林企業公司，遂共謀先偽以「贈與」為原因，辦理訟爭地段如附表序號1至4所示林國豐應有部分1/3,000之產權移轉登記，使被告林鴻堯及案外人瓏山林公司成為訟爭不動產之共有人，再就被告林國豐所有殘餘應有部分99/3,000，以共有人間相互買賣之方式，續行辦理所有權移轉登記，透過以上二階段之登記過程，以免告訴人林志建或其他公同共有人行使共有人之優先承購權。綜上，訟爭不動產之贈與登記，係為規避土地法第34條之1第4項優先承買權規定所為之虛偽登記。

(二)被告吳明清辯護律師，於105年6月27日偵查庭，在補充意見時，陳稱：「目前大家大概都會認為這樣有涉及到不法，所以被告願意認罪。」被告吳明清接續表示：辯護人說的意思有符合我自己的想法等語（第11349號偵卷第18頁反面），於原審及本院復為認罪之表示。

(三)被告林國豐於103年4月30日偵查庭表示：「我與瓏山林無任何關係，只是有土地買賣關係。」（第3820號他字卷一第234頁），嗣於103年9月23日偵查期間，具狀表示：被告林國豐「坦承就贈與部分，有犯使公務員登載不實罪，表示認罪（簽名確認），並對此表示悔意……被告願意繳納公益捐，懇請鈞署念其年歲已高，給予緩起訴自新機會。如鈞署未能給予緩起訴，因被告所犯情節輕微，亦已坦承犯罪，懇請鈞署向法院聲請簡易判決處刑，求為拘役之刑、亦或給予罰金且緩刑之判決。」（第15615號偵卷第122頁），於105年4月20日偵查庭，被告林國豐辯護律師為被告補充意見，稱：「即便鈞署認為是偽造文書，被告也願意認罪。」（偵續卷第94頁），被告林國豐於原審及本院再為認罪之表

01 示。

02 (四) 綜上，被告吳明清、林國豐 2 人虛偽辦理贈與登記之犯行，
03 足以認定。

04 六、被告林鴻堯共同謀議訟爭不動產虛偽贈與登記之說明

05 (一) 依被告林鴻堯辯護律師於偵查期間提出本院 103 年度上易字
06 第 767 號判決書之記載，被告林鴻堯投資瓏山林集團，旗下
07 除本件瓏山林企業公司外，尚有瓏山林建築經理股份有限公司
08 (下稱瓏山林建經公司)、瓏山林建設股份有限公司、瓏
09 山林不動產股份有限公司、瓏山林產業股份有限公司、瓏山
10 林股份有限公司、瓏山林開發股份有限公司、瓏山林都更股
11 份有限公司、瓏山林玉成股份有限公司、瓏山林全台股份有
12 限公司、瓏山林房產股份有限公司、瓏山林資產管理股份有
13 限公司、瓏山林興業股份有限公司、瓏山林國際股份有限公
14 司、瓏山林全球股份有限公司、瓏山林莒光股份有限公司、
15 瓏山林地產股份有限公司、瓏山林事業股份有限公司、鴻邦
16 建設企業有限公司，被告林鴻堯對此不予爭執；依本件土地
17 申辦移轉登記所附之瓏山林企業公司變更登記資料表，瓏山
18 林企業公司資本總額為 5 億 6,000 萬元，其中被告林鴻堯為
19 董事長，持有 52,400,000 股 (價值 5 億 2,400 萬元)，董事
20 林歆媛持有 2,000,000 股 (價值 2,000 萬元)，董事李秀卿
21 股份為 0，監察人林賜勇持有 1,600,000 股 (價值 1,600 萬
22 元) (第 3820 號他字卷一第 10-12 頁)；是則，被告林鴻堯
23 腰纏萬貫，身價在數十億元以上，屬商業鉅子，動見觀瞻，
24 下屬處理瓏山林企業公司或被告林鴻堯董事長之事務，依職
25 業倫理，不敢任意決斷，以免影響大公司、大老闆之聲譽。
26 以訟爭土地而言，其受贈面積，分別為 0.0373 平方公尺 (0.0112 坪)、
27 0.403 平方公尺 (0.1219 坪)、0.0063 平方公尺 (0.0019 坪)，
28 合計 0.135 坪，衡諸現今社會經濟，不會
29 有人以如此微小土地作為贈與標的，再以每坪 165 萬元計算
30 ，受贈土地價值為 22 萬 2,750 元，與被告林鴻堯之身價相較
31 ，不成比例，有天壤之別，身為部屬之被告林國豐，為被告

01 林鴻堯辦理受贈訟爭土地成為共有人，依社會常情，若非被
02 告林鴻堯有所指示，必為被告林國豐向被告林鴻堯報告，被
03 告林國豐不可能擅自作主，將他人贈與瓏山林企業公司或公
04 司負責人土地之事匿而不宣，致被告林鴻堯平白受他人餽贈
05 ，來而不往，損及被告林鴻堯商場之名譽。

06 (二)被告吳明清於103年9月29日偵查時證稱：本案買賣土地的
07 撥款流程，是董事長跟會計說，一坪170萬元以下都可以匯
08 款，所以我談好一坪165萬元，我就直接叫會計撥款（第
09 15615號偵卷第124頁反面），於105年6月27日偵查庭證
10 稱：我是瓏山林企業公司客服部主任，101年5月間有為瓏
11 山林企業公司、林鴻堯處理與林國豐之間針對訟爭地段土地
12 處理買賣事宜等語（第11349號偵卷第18頁）。證人即瓏山
13 林企業公司財務出納楊香芸於103年10月20日具結證稱：我
14 負責瓏山林企業公司買賣本案土地部分，老闆先跟我說授權
15 吳明清去購買土地，一坪170萬元以內，吳明清就會告訴我
16 正確土地坪數及價錢，我依據坪數及價錢算出要付賣方的價
17 金，再開好支票給吳明清等語（第15615號偵卷第145頁）
18 。證人李宗瑜於103年10月20日具結證稱：我負責本案林鴻
19 堯個人買賣部分，林鴻堯部分買賣土地處理流程與楊香芸所
20 述相同，是由吳明清拿載明土地坪數、價錢、總數的單據跟
21 我請款等語（第15615號偵卷第145頁）。被告林鴻堯對其
22 為瓏山林企業公司董事長，同意被告吳明清以每坪170萬元
23 以下價格洽購訟地段土地與建築改良物應有部分之情，亦直
24 承不諱。從被告林鴻堯、被告吳明清、證人楊香芸、李宗瑜
25 陳述之內容，可知被告林鴻堯身為瓏山林企業公司負責人，
26 有關被告林鴻堯個人權益及瓏山林企業公司經營事項，由被
27 告林鴻堯個人決斷，有全權掌控之權，不需透過董事會、股
28 東會決議。

29 (三)被告林鴻堯雖辯稱被告吳明清有拿地籍圖及當地行情供評估
30 ，其告知在一坪170萬元範圍即可購買，不知虛偽贈與內情
31 云云。然坊間投資不動產之公司行號，為達成開發，出資購

買土地建物，必取得充足完整之不動產資料，諸如：擬收購不動產之現況、單獨所有或共有、地理位置、開發成本、潛在利益，方能作成正確之判斷。本件不動產所涉總買價達1億7,834萬8,500元，與瓏山林企業公司登記資本額5億6,000萬元相較，約佔32%，投資之金額龐大，不容小覷，被告林鴻堯為民間所稱之三重幫，以被告林鴻堯對瓏山林企業公司經營，有絕對之掌控，其自身與家族成員從事不動產投資多年，對房地產有相當之瞭解，及被告吳明清購地應向被告林鴻堯報告，由被告林鴻堯親自核定價格，被告林鴻堯既能作成「每坪170萬元內即可購買」之決定，依通常情事及經驗法則，被告林鴻堯對於訟爭地段土地建物屬多人共有而僅有部分地主欲出售之情，自然清楚知悉，其仍下令進行購買，並就訟爭土地與房屋分別登記予被告林鴻堯個人或瓏山林企業公司，有所區別，則被告林鴻堯對訟爭不動產買賣介入甚深，有關細節亦不漏失。參以檢察官於103年8月25日偵查庭，以證人身分傳詢被告吳明清，問以：「林鴻堯前因土地買賣也是以贈與方式，經提起公訴，表示瓏山林之負責人林鴻堯，也會處理土地買賣事情，與林鴻堯之前說公司分層負責不同，為何如此？」被告吳明清以「拒絕回答」回應（第15615號偵卷第22頁反面），苟被告林鴻堯採分層負責，就訟爭不動產共有、贈與之情形全不知情，理應據實以告，為被告林鴻堯澄清，豈有「拒絕回答」之理。被告林鴻堯所辯基於分層負責，訟爭不動產之移轉登記均係被告吳明清個人所為，其全不知情，難以採信。

(四)另證人即瓏山林財務出納楊香芸於103年10月20日偵查庭證稱：「瓏山林企業公司大小章都在我身上」（第15615號偵卷第145頁反面），證人李宗瑜於103年10月20日偵查庭證稱：「我保管的是老闆即林鴻堯的個人印章」（第15615號偵卷第145頁），依證人所言，其2人均依被告林鴻堯指示之金額，用印及付款，並未保管被告林鴻堯之身分證明文件。按身分證，屬身分證明之重要文件，常為處理不動產、銀

行借貸款之必備文件，一般人對身分證之保管、使用，均相當謹慎，不會輕易交付他人。被告林鴻堯多次表示其受美式高等教育，更重視個人隱私，如將其個人身分證交予下屬使用，必詳詢其原因及用途，不會輕易將身分證或其影本交予他人恣意使用。本院觀諸臺北市松山地政事務所103年3月24日所影印有關被告林鴻堯與被告林國豐以「贈與」為原因申辦移轉登記之資料，被告林鴻堯所附之身分證明文件，僅為身分證正反面影本，其旁無任何附註（第3820號他字卷一第26頁），而卷附被告林國豐與林鴻堯間不動產買賣契約，被告林鴻堯所提出之身分證明文件，除身分證正反面影本外，另2次加註「僅○○○區○○段○○段土地、房屋『買賣』用」（第15615號偵卷第110頁、第121頁），兩者處置方式有所不同，被告林鴻堯應有不同之考量，所辯其全不知情，難以採信。

(五)依本院103年度上易字第767號判決書所載，被告林鴻堯為開發士林官邸旁土地案，於100年8月11日，以受贈為由，取得10萬分之9土地，同年8月18日完成登記，成為共有人之一（面積為0.317平方公尺、折合0.096坪），約隔2個月，再於同年10月27日、11月22日、11月23日、101年2月21日，4次以買賣為原因，取得該土地之應有部分，雖已取得過半數應有部分之產權，惟因共有人數未超過半數，無法直接開發，影響土地利用，遂依訴外人陳怡芳提議，以虛偽贈與方式達到虛增共有人數之目的，將該土地贈與案外人謝麗玲等13人，換算每人受贈實際面積為0.01173平方公尺，僅約略一般5吋智慧型手機大小。被告林鴻堯在該案103年2月20日審判庭供稱：「受贈名單由陳怡芳撰擬讓我選，最後經過我同意而為讓與。」「我是在收購超過1/2所有權之後，才說要贈與土地給他們。」（臺北地院102年度易字第729號卷三第86頁正反面），有關士林官邸房土地受贈名單，由被告林鴻堯親自核定，顯見被告林鴻堯對於瓏山林企業公司購地、及以虛偽贈與達到虛增共有人數之目的等土

01 地購買、開發事宜，確有實際參與，絕非被告林鴻堯所稱其
02 身為負責人，僅為抽象指示，不瞭解虛偽贈與、虛偽登記之
03 情。

04 (六)雖劉宏邈律師證稱：陳怡芳有請教過共有土地處分之法
05 題……依照土地法第34條之1，共有人數不足時，去買應有
06 部分，如沒辦法買，透過贈與方式來增加共有人（本院103
07 年上易字第767號卷第234-235頁），劉宏邈律師所提供法
08 律意見，僅係建議以贈與方式增加共有土地之共有人，並未
09 表示得以虛偽贈與、不實登記方式增加共有人。反之，被告
10 林鴻堯於本院審理士林官邸旁土地案時陳稱：以贈與方式增
11 加共有人人數，我有請陳怡芳請教過律師、代書（本院103
12 年度上易字第767號卷第165頁），證人陳怡芳於同案偵審
13 期間亦為相同之證詞，證稱：「林鴻堯說送土地給朋友的」
14 （臺北地檢署第9173號他字卷第71-73頁）、「我有跟吳敏
15 慧、蔡政智、李宗瑜、蔡孝宜、黃玉珠、楊香云、陳志棟、
16 周春和，我有跟他們說林鴻堯要送他們一點點土給他們，
17 180萬分之6。」（臺北地院102年易字第729號卷二第
18 181頁反面）、「士林福林段土地林鴻堯個人持分超過一半
19 ，但人數沒有過半，林鴻堯將土地持分贈與給其他人，這樣
20 就達到共有人過半數、應有部分過半數之條件。」（臺北地
21 院102年易字第729號卷二第181-183頁），指出被告林
22 鴻堯自行決定士林官邸旁土地受贈者名單，以便掌握共有人
23 數及應有部分，順利取得開發共有土地之掌控權。因被告林
24 鴻堯先前已請教專業人士，並就士林官邸旁土地以贈與方式
25 取得共有人身分，再購買其餘共有土地應有部分，及增加共
26 有人數，已取得開發共有土地，有實際參與作業之情，足見
27 其就先受贈再購買共有土地其他應有部分，瞭如指掌。再證
28 人李忠憲地政士於偵查庭復證稱：林國豐經過瓏山林企業公
29 司開發部吳主任打電話給我，可否用贈與方式處理，他詢問
30 先將一部分土地贈與買方，其他部分再用買賣方式過戶，不
31 需要再通知其他共有人……公司本身有法務部門，不需先詢

問我，公司交辦給我們的事情就是去辦過戶（臺北地檢署他字第3960號卷第54頁正反面），指出瓏山林企業公司內部已有共識，以先將共有土地之一部分贈與買方，取得共有人身分後，不需再通知其他共有人，即以買賣方式簽訂買賣契約與辦理過戶手續。被告林鴻堯所辯其不知贈與登記內情，為卸責之詞。

(七)

1. 依臺北地檢署103年度偵字第19928號、104年度偵字第3047、3048、13939、13940號王進煌、陳志棟、蔡萬寶、陳麗秀等74人緩起訴處分書，瓏山林不動產集團旗下之瓏山林建經公司，以「贈與」為原因，於100年11月28日將臺北市○○區○○段○○○ ○○ ○號土地，權利範圍各530/46,800，以贈與方式分別讓與蔡孝宜等74人；同年12月12日，將同地段312-6地號土地權利範圍各16,483/9,119,490、同地段312-31地號土地權利範圍各19,051/27,358,200，以贈與方式分別讓與蔡孝宜等45人；同年12月12日，將同地段上1919建號房屋，權利範圍各1/10，以贈與方式分別讓與蔡孝宜等15人；同年12月12日，將同地段上1948建號房屋，權利範圍各1/10，以贈與方式分別讓與江淑卿等15人；同年12月13日，將同地段上1949建號房屋，權利範圍各1/10，以贈與方式讓與蔡文仁等15人；分別辦理產權變更登記。又瓏山林企業公司以「贈與」為原因，於100年11月28日，將臺北市○○區○○段○○○ ○號土地權利範圍各1/126，以贈與方式分別讓與蔡孝宜等75人，虛偽辦理產權變更登記。另瓏山林企業公司以「贈與」為原因，於101年3月29日，將士林官邸旁土地權利範圍各6/180萬，以贈與方式分別讓與謝麗玲等13人，虛偽辦理產權變更登記。從上產權變動情形觀之，被告林鴻堯及訴外人瓏山林企業公司、瓏山林建經公司，於100年11月至101年3月間，分別就臺北市○○區○○段○○○ ○號、312-6地號、312-31地號土地、1919建號、1948建號、1949建號房屋，及臺北市○○區○○段○○○ ○號

01 土地、士林官邸旁土地以「贈與」為原因，虛偽辦理產權變
02 更登記，與本件瓏山林企業公司自被告林國豐處，於101年
03 8月9日先以贈與方式取得訟爭不動產應有部分1/3000，隨
04 即於同年月10日買入被告林國豐殘餘應有部分，時間緊接，
05 同以「贈與」方式為原因成為共有人，作法如出一轍。

06 2. 證人鄭文婷於104年2月11日偵查庭表示：我不是在瓏山林建
07 經公司任職，我是在瓏山林企業公司擔任行政業務助理，永
08 吉段土地建物是受王台生指示聯繫受贈人，玉成段土地受吳
09 明清業務部門主任指示聯繫受贈人，吳明清是瓏山林企業公
10 司主任，他們2個都跟我說他們現在手頭上有都更案件，需
11 要找比較多人來支持，王台生跟我說大概找70幾個人就可以
12 ，所以我找70幾個人，我對客觀事實都沒有意見（臺北地檢
13 署第3047偵字卷一第15頁）：於104年6月12日偵查庭復稱
14 ：聯繫贈與永吉段土地建物及玉成段土地建物部分以及受贈
15 永吉段一小段312-1地號土地，涉嫌使公務員登載不實，我
16 「坦承」犯罪，「我只是1個員工，我只是做『上屬』交代
17 的事情，希望可以緩起訴機會。」、「我先被王台生交辦
18 永吉段土地建物的贈與，再被吳明清交辦玉成段部分，約在
19 100年時間斷斷續續聯繫受贈人。」等語（臺北地檢署第
20 10059號他字卷三第82頁）。證人王進煌於104年2月11日
21 偵查庭表示：我是臺北市○○段○○段○○○○○○○○○○○○○○
22 土地、1919、1948、1949建號的地主，王台生跟我說遇到瓶
23 頸，因為地夠人不夠，所以問我可不可以捐一點點出來給他
24 人，我一開始就知道贈與是為要到達「人夠」的目的，我希
25 望有自新的機會等語（臺北地檢署第3047號偵卷一第15頁正
26 反面）。另證人王台生、被告吳明清在另案供稱：鄭文婷「
27 到處找受贈人」，願不願意受贈（臺北地檢署第19928號偵
28 卷一第81-84頁、第139-141頁），證人王台生復於103年
29 11月5日偵查庭表示：永吉段土地以贈與方式增加同意數，
30 蔡孝宜提供一些名單，但因為人數不夠，我就請鄭文婷去問
31 受贈人的其他親屬是否有人願意，我們找願意的人來做，最

01 後決定2份各74人、45人名單。「受贈土地的登記費用由瓏
02 山林建經支出」（臺北地檢署第11600號他字卷第41頁正反面）
03 ），於104年6月12日偵查庭表示：就永吉段參與贈與過
04 程，涉嫌使公務員登載不實，我「坦承」犯罪，我職務並不
05 是配置在瓏山林建經公司裡面等語（臺北地檢署第10059號
06 他字卷三第81頁反面）。證人蔡孝宜於103年11月5日偵查
07 庭表示：我在瓏山林建築經理公司，王台生說永吉段土地因
08 人數不足，我去找了朋友同事親戚40、50人，業務鄭文婷配
09 合有關土地贈與事宜，「受贈土地登記的稅及費用由瓏山林
10 建經公司出」（臺北地檢署第11600號他字卷第39-40頁反
11 面），於104年2月11日偵查庭表示：永吉段1919、1948、
12 1949建號土地房屋贈與過程，是我跟王台生商量的，玉成段
13 土地我是受贈人，與玉成段和永吉段是不同的都更案範圍（
14 臺北地檢署第3047號偵卷一第16頁），於104年6月12日偵
15 查庭表示：就福林段、玉成段土地受贈部分及永吉段一小段
16 312-1地號土地建物贈與部分，涉嫌使公務員登載不實，我
17 「坦承」犯罪（臺北地檢署第10059號他字卷三第81頁反面
18 ）。證人陳志棟於104年2月11日偵查庭表示：我是永吉段
19 1小段312-1地號的所有權人，是蔡孝宜買的，贈與是王台
20 生根我聯絡的，他想要促成這件都更案，我一開始就是贈與
21 是為了要到達都更門檻的目的（臺北地檢署第3047號偵卷一
22 第15反面-16頁），於原審另案作證稱：我不是瓏山林企業
23 公司股東（臺北地院102年度易字第729號卷三第11-12頁
24 ）、我任職瓏山林營建，陳怡芳跟我說跟林鴻堯有交情，可
25 否把土地送我太太，陳怡芳說要問林鴻堯，林鴻堯說可以（
26 臺北地院102年度易字第729號卷三第5-6頁、第8頁正反面
27 ）。從前述證人所言內容，證人鄭文婷在瓏山林企業公司
28 任職，卻受瓏山林建經公司顧問王台生之指示，辦理臺北市
29 ○○段土地建物虛偽贈與事宜，涉入不法行為，若非受上上
30 級指示，必定向上上級報告，以保住飯碗，其他主管及職員
31 見狀，亦必往上陳報，以免損及瓏山林集團聲譽。證人鄭文

01 婷竟明目張膽在臺北市○○○路○段○○○號18樓瓏山林企業
02 公司辦公處所，公開從事不法行為，被告林鴻堯及其他主管
03 不予制止，容任證人鄭文婷為所欲為，兼衡前揭不起訴處分
04 書，除張慶瑞外，其他另案被告均指定臺北市○○區○○○
05 路○段○○○號18樓即瓏山林企業公司為送達地址，所有人頭
06 受贈土地之登記費用及緩起訴處分金，均由被告林鴻堯主投
07 資之瓏山林建經公司繳納、支付，是瓏山林集團內部早有虛
08 偽贈與之共識，此為集團內部公開之秘密及作業之方式。

09 3. 被告林鴻堯於本院107年12月19日辯論庭陳稱：瓏山林建經
10 公司最主要投資人是我，瓏山林建經公司與瓏山林企業公司
11 是在同地辦公等情（本院卷二第282頁正反面），被告林鴻
12 堯為瓏山林集團之大股東，身負決策重任，與旗下公司主管
13 、職員同在臺北市○○○路○段○○○號17樓、18樓辦公，對
14 公司主管、職員舉止有相當之管理與瞭解，其所投資之瓏山
15 林企業公司、瓏山林建經公司，在臺北市各地，一而再、再
16 而三，以虛偽贈與方式，增加房地共有人人數或應有部分不
17 動產，其集團旗下之主管、職員公然在辦公場所拉人充當受
18 贈人，以虛偽贈與登記方式取得產權，不受任何人制止，參
19 以證人李忠憲地政士前所證述：瓏山林集團先將一部分土地
20 贈與買方，其他部分再用買賣方式過戶，不需要再通知其他
21 共有人……公司本身有法務部門，公司不需先詢問我等情，
22 足見瓏山林集團內部已有虛偽受贈取得共有土地之共識，是
23 被告林鴻堯就瓏山林企業公司及其本人以受贈方式輾轉取得
24 訟爭不動產應有部分之產權，有所認識並加以指示。

25 (八) 共同正犯之成立，祇須具有犯意之聯絡，行為之分擔，既不
26 問犯罪動機起於何人，亦不必每一階段犯行，均經參與（最
27 高法院34年上字第862號判例參看）。凡共同犯罪之人，在
28 合同意思範圍以內，各自分擔犯罪行為之一部，相互利用他
29 人之行為，以達其犯罪之目的者，即應對於全部所發生之結
30 果，共同負責。此所稱犯意之聯絡，不限於事前有所謀議，
31 即僅於行為當時有共同犯意之聯絡者，亦屬之，且其表示之

方法，亦不以明示通謀為必要，即相互間有默示之合致，亦無不可（最高法院73年台上字第2364號判例參看）。又共同正犯之意思聯絡，不以數人間直接發生者為限，即有間接之聯絡者，亦包括在內，如甲分別邀約乙、丙犯罪，雖乙、丙間彼此並無直接之聯絡，亦無礙於其為共同正犯之成立（最高法院77年台上字第2135號判例參看）。如前所述，被告林鴻堯對瓏山林公司經營之絕對掌控，訟爭不動產價格由被告林鴻堯親自決定，被告吳明清必將有關訟爭共有不動產以贈與及買賣方式購得報告被告林鴻堯，被告林鴻堯知悉後，提供自身之身分證明文件，安排分配土地登記名義人，由被告吳明清出面，先虛偽以「贈與」登記之不實原因，為被告林鴻堯及訴外人瓏山林企業公司取得訟爭不動產一小部分，再辦理訟爭不動產殘餘部分買賣契約與移轉登記，其2人有明示或默示之犯意之聯絡，主觀上顯有共同使公務員登載不實之犯意。雖被告林鴻堯與被告吳明清、代書李忠憲無直接之聯絡，因彼此互有使公務人員虛偽贈與登記之犯意，依前揭說明，仍構成共同正犯。

(九) 不動產物權，因法律行為而取得者，依民法第758條規定，非經登記，不生效力，不足以保障自己權益。置產之市井小民，對此無人不知、無人不曉，被告林鴻堯投資不動產開發行業，已有多數年，當更了然於胸，其與被告吳明清等人以虛偽「贈與」登記之不實原因取得訟爭不動產應有部分，顯有使登載不實之直接故意。

(十) 被告林鴻堯其餘爭執之點，屬微末枝節事項，不足以影響本件判斷之結果，不再一一贅述。

(十一) 綜上，被告林鴻堯基於共同之意思，指示被告吳明清與被告林國豐委由共犯李忠憲虛偽辦理如附表序號1至4贈與登記之犯行，足以認定。

(十二) 被告林鴻堯上訴，或稱其無從預見本件涉及迴避優先承買之規定，或稱本件係授權被告吳明清全權辦理，被告毫不知有贈與一事，或稱其與其他人士無成立共犯可能之爭執，為畏

01 罪之詞，不足採信。

02 七、論罪之說明

03 (一)刑法第214條使公務員登載不實罪，係以不實之事項使公務
04 員登載於其所掌之公文書，並足以生損害於他人或公眾為構
05 成要件；凡一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務
06 ，並依其所為之不實聲明或申報予以登載，即足構成。而地
07 政機關辦理土地所有權移轉登記，僅須審核形式上之要件是
08 否具備即足，對於土地所有權移轉之實質是否真正，並無審
09 認之責，倘行為人明知所申辦之土地所有權移轉登記，實質
10 上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申辦登記，使地
11 政機關承辦公務人員登載於職務上所掌之相關公文書，自與
12 刑法第214條罪之構成要件相當。

13 (二)本件被告3人直接或間接委由知情之地政士李忠憲，以不實
14 之贈與為登記原因，申請辦理如訟爭如附表序號1至4土地
15 建物應有部分之移轉登記至被告林鴻堯、案外人瓏山林企業
16 公司名下，以規避告訴人林志建之優先承買權，並使地政事
17 務所公務人員將該不實贈與原因之移轉事項登載於職務上所
18 掌管之土地登記簿公文書上，足以損及地政機關登記之正確
19 性與公信力，與告訴人林志建等其他公同共有之人之權益。是
20 核被告3人所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實
21 罪。

22 (三)最高法院26年渝上字第1839號判例表明：上訴人向第一審檢
23 察官投首之際，雖在告訴人告訴某乙之後，但當時告訴人既
24 未對上訴人一併指訴，而第一審檢察官亦未知悉上訴人是否
25 參加犯罪，假使上訴人確曾參加械鬥，因迫於族議自行投首
26 ，以免株連無辜，自係合於自首之條件等語。指出刑法第62
27 條所謂未發覺之罪，凡有偵查權之官吏，不知有犯罪之事實
28 ，或雖知有犯罪事實，而不知犯罪人為何人者，均屬之。本
29 件臺北地檢署依臺北高等行政法院之告發及最高檢察署轉交
30 告訴人林志建檢舉之資料，於103年4月15日分案，以103
31 年度他字第3820號案件偵辦被告林國豐、被告林鴻堯及案外

人瓏山林企業公司涉犯使公務員登載不實文書罪嫌，嗣於103年8月4日改分為103年度偵字第15615號案件，續辦被告林國豐、被告林鴻堯2人所涉不法，檢察官於103年8月25日偵查庭，除傳訊被告林鴻堯外，第一次以證人身分通知被告吳明清到庭，並告知吳明清：「目前對於你是否已屬被告身分，尚不明確，故未依刑事訴訟法告知被告權利。有何意見？」吳明清答以：「我知道了」，檢察官續問：「林鴻堯類似案件已經本署提起公訴，為何本件你還以贈與方式規避買賣？」吳明清答以：「拒絕作答」，對承辦代書人別資料，亦答以：「拒絕作答」（第15615號偵卷第22頁正反面），嗣檢察官再於103年9月29日開庭，依當日點名單所載，僅通知被告林鴻堯及其辯護人王律師、薛律師到庭，在被告林鴻堯人別訊問及告知3權利後，臨時以證人身分點呼被告吳明清入庭（第15615號偵卷第123頁），在詢問之初，檢察官告知：「雖然你極有可能成為本案被告，但目前卷證資料還不夠充分，所以今日被告及證人權利均告知」，被告吳明清之辯護人同時當庭提出「刑事委任狀」及內含自首認罪內容之「刑事陳報狀」，承辦檢察官明確表示「我還沒有正式簽他（指吳明清）為被告，那這個東西（指刑事律師委任狀），先還回去好不好？」此業經本院準備程序勘驗屬實（本院卷二第131頁）。本件係檢察官於103年9月29日庭期後相隔1年餘，於105年5月21日簽分105年度偵字第11349號案件偵辦被告吳明清涉犯本件使登載不實文書罪嫌，則被告吳明清係在有偵查犯罪權限之公務員知悉其涉嫌犯罪之前，主動申告自己之犯罪事實，合於自首之條件，依刑法第62條前段規定，減輕其刑。

(四) 證人李忠憲身為地政士，其在本案訟爭地段土地建物登記過程，不僅提供土地登記之意見，更負責不動產買賣契約撰擬、處理土地建物登記申辦等重要事項，於被告林鴻堯所涉士林官邸旁土地案亦受委任辦理以假贈與方式增加共有人數之土地登記案，則其以地政士之專業、與被告林鴻堯、案外人

01 璫山林公司之合作關係，主觀上應認有使公務員登載不實之
02 明知而參與本案，被告3人與證人李忠憲就本件犯行，有犯
03 意聯絡及行為分擔，應論以4人為共同正犯。

04 八、原判決及被告上訴之評斷

05 原審以被告罪證明確，援引刑法第214條，論以使公務員登載
06 不實文書罪，雖有見地，然查：

07 (一)證人李忠憲以地政士之專業，直接受案外人璫山林企業公司
08 與被告林國豐等人所託，使不知情之承辦公務員將訟爭不動
09 產虛偽贈與之不實事項，登載在職務上所掌土地登記簿上，
10 足以生損害於告訴人林志建與其他共有人權益及臺北市松山
11 地政事務所土地登記公信力及正確性。是證人李忠憲與被告
12 林鴻堯等3人，有犯意聯絡及行為分擔，應論以共同正犯。

13 原審僅論被告3人為共犯，認定事實有誤。

14 (二)被告吳明清在有偵查犯罪權限之公務員知悉本件犯罪人之前
15 ，提出內含自首認罪內容之「刑事陳報狀」，符合自首要件
16 ，原審漏未審酌，致未依刑法第62條前段規定，減輕其刑，
17 亦欠允當。

18 (三)刑之量定，固屬於實體法上賦予法院得為自由裁量之事項，
19 但法院行使此項職權時，仍應受比例原則、平等原則等一般
20 法律原則之支配，亦即必須受法律秩序之理念、法律感情及
21 慣例等所規範，非可恣意為之，則裁量刑之輕重，應符合罪
22 刑相當之原則，並斟酌客觀上之適當性、相當性與必要性，
23 予以適度之判斷，使罰當其罪，以維護公平正義，否則原判
24 決即非適法。本件被告3人，罔顧其他共有人之利益，未循
25 正常管道購買或尋求合作，以「假贈與」之方式移轉產權登
26 記，以規避其他共有人優先承買權之行使，侵及告訴人林志
27 建及其他共有人之財產權益，又被告林鴻堯與被告吳明清屢
28 屢以虛偽贈與之不正方式，蠶食鯨吞取得多處不動產，損及
29 地政機關對不動產交易資料管理之正確性，更破壞居住正義
30 ，雖應予嚴懲，然都市之更新、國家之發展，除政府以都市
31 計畫整合城市發展、文化、交通等環境之改善，亦需社會大

眾與民間企業團體一同配合，方可創造人民與企業雙贏之局面，而告訴人林志建年收入，依本院調查結案，當年僅100萬餘元，無力支付與本件買賣相同條件之價金，告訴人林志建更表示本案土地如進行都市更新，需與企業、財團合作，則告訴人林志建之損失相對減少，被告林鴻堯對居住正義之侵害相對降低，不應1人擔負現今社會土地炒作、擴大貧富差距之罵名，實無處以接近最高刑期之必要，再觀刑法第214條之法定刑，為3年以下有期徒刑、拘役或15,000元以下罰金，兼衡共犯即證人李忠憲陳稱：我1年辦瓏山林700、800件案子，本件收8,400元，我認罪（臺北地檢署第3960號他字卷第54頁反面），臺北地檢署檢察官以106年度偵字23111號處分緩起訴，命於緩起訴處分確定後6個月內向公庫支付30萬元，原審卻判決被告林鴻堯有期徒刑2年10月，幾乎達法定最高刑，而被告吳明清係瓏山林企業公司客服部主任，為公司賣命，自身未因此受有利得，在偵審坦承犯行，尚知悔改，卻判決有期徒刑1年7月，超過中度之刑，與共犯李忠憲相較，顯然失衡，另被告林國豐則為業主，因資金需求，不得不出售名下訟爭不動產應有部分，現已屆古稀之年，告訴人林志建復無提出真正損害金額，原審判決有期徒刑8月，致需入監服刑，與共犯李忠憲繳納緩起訴處分金30萬元無庸坐牢相較，有失比例原則與平等原則。原審判處被告3人之刑，不符罪刑相當原則，難以契合社會之法律感情，有過重之情。被告林鴻堯上訴，以原判決將國家社會貧富差距擴大、政府鼓勵都更之弊病、其他建商土地炒作投機等，均歸責於被告，無限上綱，量處接近最高刑度之刑期，有失公允；被告吳明清上訴，以其承認犯罪，家有97歲老母需要照顧，原審量刑過重；被告林國豐上訴，以其承認犯罪，年近7旬，請求減輕處罰。核非全無理由。

(四) 綜上，原判決既有前開可議之處，自屬難以維持，應予撤銷改判。

九、量刑之說明

被告林鴻堯為民間俗稱三重幫之1員，與其家族投資不動產多年，追求利潤，創造財富，本無可厚非，然被告林鴻堯究屬房地產鉅子，負有相當之社會責任，理應為社會表率，其所投資經營之團隊，卻先後在士林官邸旁土地、訟爭房地產、臺北市○○區○○段、玉成段等土地，屢屢以假贈與方式，蠶食鯨吞大筆土地，漠視居住正義，事前主導、犯後推諉卸責，不知懊悔，所處之刑不宜易科罰金，以免社會各界有財大氣粗、無庸坐牢而生不平之感。被告吳明清為上班族，迫於生計，雖不得不順從上意，然所涉不法，非偶一為之，犯後一肩扛下，在偵查之初，多所掩飾，所處之刑亦不宜准予易科罰金。被告林國豐知悉告訴人林志建為共有人，曾因新莊土地優先承買權發生爭執，已有前車之鑑，不思循正途解決，卻以假贈與方式，規避土地法第34條之1第4項優先承買權之規定，致引起本案糾紛，涉訟多年，耗費司法人力調查案情，亦不宜判處准予易科罰金之刑。被告吳明清、林國豐上訴，請求判處得易科罰金之刑，無從准許。本院審酌上情，兼衡被告吳明清自首犯行，被告林國豐為耄耋之人，另審酌告訴人林志建當年年收入100萬餘元，無力支出本件相同條件之價金，其表示如進行都市更新需與建商合作，本案土地終需與財團協助、配合都更，暨被告林鴻堯自述大學畢業，往年以瓏山林關係企業名義捐款贊助慈善活動，本院繫屬期間以個人名義捐款50萬元予苗栗後龍某宮廟，被告吳明清自述大學畢業，每月收入約6萬元，2名子女已長大成人，被告林國豐自述高職畢業，目前退休，3位子女已成年，與政府土地政策及其他一切情狀，判處被告林鴻堯有期徒刑10月、被告吳明清量處有期徒刑8月、被告林國豐有期徒刑7月，以資儆戒。

十、緩刑之說明

(一)被告吳明清、林國豐2人前均未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有本院被告前案紀錄表可參，其中被告吳明清為受僱人，為生計而配合上司，致觸法網，被告林國豐為不動產權利人，因經濟壓力，一時失慮，致罹刑章，其2人於

偵查、原審、本院均坦承犯行，本院認其等經此罪刑之宣告後，當知所警惕，信無再犯之虞，所宣告之刑均以暫不執行為適當，爰均併宣告緩刑2年，以勵自新。

(二)緩刑宣告，得斟酌情形，命犯罪行為人向公庫支付一定之金額，刑法第74條第2項第4款定有明文，本院考量被告吳明清、林國豐2人所為確屬法所不許，為促使其等日後尊重法制之觀念，除宣告緩刑外，尚有賦予被告2人一定負擔之必要，使其明瞭違法行為應受法律之制裁。爰審酌其2人犯罪情節、犯後態度、經濟狀況，共犯李忠憲緩起訴處分金30萬元，被告吳明清前有偽造文書拘役紀錄，係瓏山林企業公司主管，瓏山林企業公司就其他緩起訴處分案件為他案被告繳納上千萬元之緩起訴處分金等情，併諭知被告吳明清應向公庫支付100萬元，被告林國豐應向公庫支付30萬元，兼收惕儆之效。

(三)被告林鴻堯前因偽造文書案件，經本院103年9月15日判處有期徒刑4月（得易科罰金）確定，依刑法第74條第1項規定，不得諭知緩刑，自不能邀此寬典。

十一、不予宣告沒收之說明

(一)本案被告3人行為後，刑法沒收規定業於104年12月31日修正公布，自105年7月1日起施行，依修正後刑法第2條第2項規定，沒收應適用裁判時之法律，故關於沒收之法律適用，尚無新舊法比較之問題，新法施行後，應一律適用新法之相關規定。再本次刑法修正，關於「犯罪所得」之沒收，新增第38條之1規定：「（第1項）犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定者，依其規定。（第3項）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。（第4項）第一項及第二項之犯罪所得，包括違法行為所得、其變得更之物或財產上利益及其孳息。（第5項）犯罪所得已實際合法發還被害人者，不予宣告沒收或追徵。」除擴大沒收之主體範圍外，亦明定犯罪所得之範圍除因犯罪「直接」取得之物外，擴及於「其變得更之物、財產上

01 利益及其孳息」；另參酌本條立法理由所載：「依實務多數
02 見解，基於徹底剝奪犯罪所得，以根絕犯罪誘因之意旨，不
03 問成本、利潤，均應沒收」等旨，故犯罪所得亦包括成本在
04 內，並於犯罪所得全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，
05 以追徵價額替代之。

06 (二)告訴人林志建雖陳明其優先承買權受損，然原起訴意旨對此
07 部分是否為沒收並無主張，告訴人林志建至今亦未提出其受
08 有損害之具體金額，本院認定被告3人與證人李忠憲共同使
09 公務員登載不實之犯行所侵害者，除損害於告訴人林志建、
10 其他共有人之優先承買權外，並包含國家土地登記之公信力
11 及正確性，惟刑法規範之犯罪所得，係指因犯罪而直接或間
12 接所得、所生之財物及利益，而財物及利益則不問物質抑或
13 非物質、動產抑或不動產、有形抑或無形均應包括在內，財
14 產上利益，包括積極利益及消極利益，積極利益諸如：占用
15 他人房屋之使用利益、性招待利益等，變得之孳息則指利息
16 、租金收入；消極利益諸如：法定應建置設備而未建置所減
17 省之費用等（刑法第38條之1立法理由參照）。被告林鴻堯
18 、吳明清因規避告訴人林志建及其他共有人之優先承買權而
19 購入訟爭地段土地建物，其所得究竟係能順利獲得土地建物
20 應有部分之利益、抑或取得日後開發之期待利益，被告林國
21 豐未依土地法第34條之1第4項通知義務通知其他土地建物
22 共有人，所獲利益係減免通知成本之消極利益，抑或係得以
23 順利出售而獲得價金之利益，此間刑法犯罪所得之認定核與
24 被害人依民法侵權行為請求權所得請求之損害賠償，係屬相
25 異之法律概念，是尚不得以告訴人林志建及其他共有人之優
26 先承買權受侵害即逕論被告3人有犯罪所得。

27 (三)綜上，本件無從以告訴人林志建及其他共有人之優先承買權
28 受侵害即論為被告3人有犯罪所得，亦不得以優先承買權之
29 損害賠償額度推論被告3人犯罪所得數額，故本案不為沒收
30 之宣告。

31 據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第

299 條第 1 項前段、刑法第 28 條、第 214 條、第 62 條前段、第 74 條第 1 項第 1 款、第 2 項第 4 款、刑法施行法第 1 條之 1 第 1 項、第 2 項前段，判決如主文。

本案經檢察官陳宗豪提起公訴，檢察官黃東焄到庭執行職務。

中 華 民 國 108 年 1 月 16 日

刑事第一庭審判長法官 周政達

法官 黃惠敏

法官 曾德水

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 陳怡君

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日

附錄：本案論罪科刑法條全文

刑法第 214 條

明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

附表：土地及建物登記情形

順序	收件日期	登記案號	登記日期	登記原因	原因發生日期	義務人	權利人	移轉標的	權利範圍	備註
1	101年8月6日	101年松山字第11972號	101年8月9日	贈與	101年7月30日	林國豐	瓏山林公司	臺北市○○區○○段2小段704-2地號土地（土地面積112平方公尺）	1/3000	林國豐殘餘應有部分99/3000
2	101年8月6日	101年松山字第11973號	101年8月9日	贈與	101年7月30日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小段704地號土地（土地面積1209平方公尺）	1/3000	林國豐殘餘應有部分99/3000
3	101年8月6日	101年松山字第11973號	101年8月9日	贈與	101年7月30日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小段704-1地號土地（土地面積19平方公尺）	1/3000	林國豐殘餘應有部分99/3000
4	101年8月6日	101年松山字第11973號	101年8月9日	贈與	101年7月30日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小段2686建號建物（一層714.35平方公尺、防空避難室45.28平方公尺）	1/3000	林國豐殘餘應有部分99/3000
5	101年8月20日	101年松山字第12581號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小段704地號土地	99/3000	林國豐連前應有部分共1/30
6	101年8月20日	101年松山字第12581號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小段704-1地號土地	99/3000	林國豐連前應有部分共1/30
7	101年8月20日	101年松	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林國豐	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小	99/3000	林國豐連前

(續上頁)

		山字第 12581號						段2686建號建物		應有部分共 1/30
8	101年8月20日	101年松 山字第 12582	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林芥長	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704地號土地	1/6	
9	101年8月20日	101年松 山字第 12582號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林芥長	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704-1地號土地	1/6	
10	101年8月20日	101年松 山字第 12582號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林芥長	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段2686建號建物	1/6	
11	101年8月20日	101年松 山字第 12583號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林金村	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704地號土地	1/30	
12	101年8月20日	101年松 山字第 12583號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林金村	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704-1地號土地	1/30	
13	101年8月20日	101年松 山字第 12583號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林金村	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段2686建號建物	1/30	
14	101年8月20日	101年松 山字第 12584號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林秉和	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704地號土地	1/30	
15	101年8月20日	101年松 山字第 12584號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林秉和	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段704-1地號土地	1/30	
16	101年8月20日	101年松 山字第 12584號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林秉和	林鴻堯	臺北市○○區○○段2小 段2686建號建物	1/30	
17	101年8月20日	101年松 山字第 12585號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林國豐	瓏山林公 司	臺北市○○區○○段2小 段704-2地號土地	99/3000	林國豐達前 應有部分共 1/30
18	101年8月20日	101年松 山字第 12586號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林芥長	瓏山林公 司	臺北市○○區○○段2小 段704-2地號土地	1/6	
19	101年8月20日	101年松 山字第 12587號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林金村	瓏山林公 司	臺北市○○區○○段2小 段704-2地號土地	1/30	
20	101年8月20日	101年松 山字第 12588號	101年8月22日	買賣	101年8月10日	林秉和	瓏山林公 司	臺北市○○區○○段2小 段704-2地號土地	1/30	