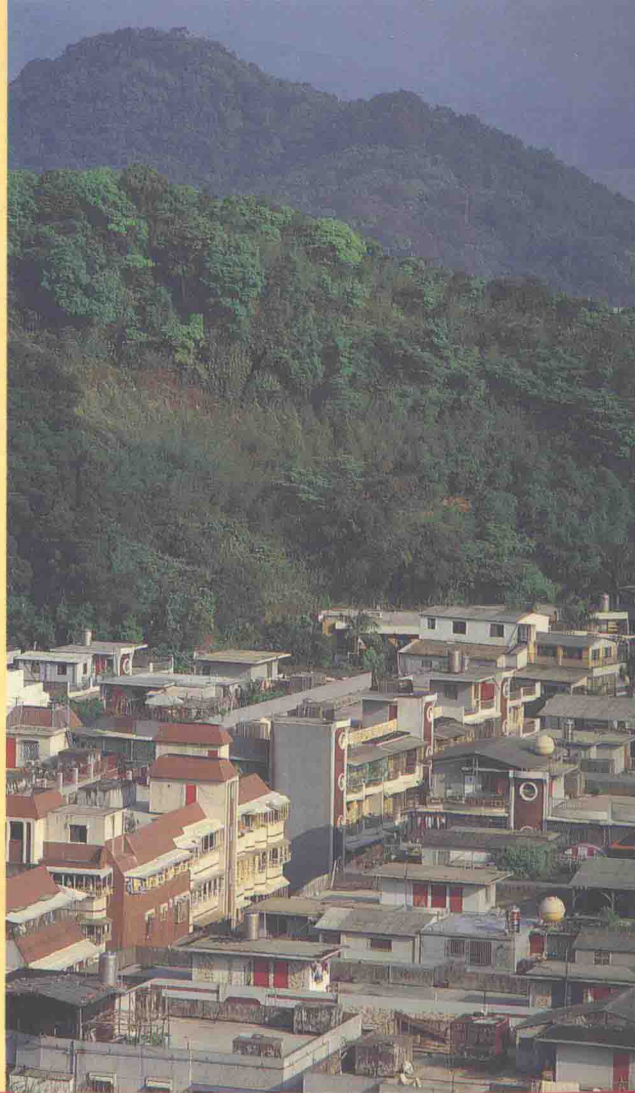


不動產刑事爭訟 與案例

羅建勛 著



- 如何向司法警察機關告訴或告發？
- 法院受理有關不動產犯罪案件的處理程序
- 房屋廣告契約，看清楚再買！
- 毀損古蹟，該當何罪？
- 在森林內修路蓋廟，善事乎？違法乎？
- 隱瞞仲介費，該當何罪？
- 大樓命名宜謹慎，以免觸犯商標法
- 侵入住宅，有罪？無罪？



《法律防身全集》

14

羅建勛檢察官著

不動產刑事爭訟與案例

不動產刑事爭訟與案例 / 羅建勛著. -- 初版
一臺北市 : 永然文化, 民 83
面 ; 公分. -- (法律防身全集 ; 14)
參考書目 ; 面
ISBN 957-8999-41-0 (平裝)

1. 不動產-問題集

584.212022

83004376

《法律防身全集》 四

不動產刑事爭訟與案例

作 者：羅建勛檢察官
出 版：永然文化出版股份有限公司
發 行 人：李永然律師
副 社 長：陳建忠
總 編 輯：周美君
主 編：沈玉燕
編 輯：陳淑淳、張則君
封面設計：黃桂卿
地 址：台北市羅斯福路 2 段 9 號 10 樓
電 話：(02)391-5828・391-5815
傳 真 機：(02)391-5811
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司
郵撥帳號：1154455-0
法律顧問：永然法律事務所
電 話：(02)395-6979~87
初版日期：中華民國 83 年 6 月
打 字：文盛電腦排版有限公司
製版印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司
定 價：250 元
ISBN : 957-8999-41-0

版權聲明

本書有著作權，未經書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明

本書定價係本公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

《法律防身全集》

14

羅建勛檢察官著

不動產刑事訴訟與案例

國立中央圖書館出版品預行編目資料

不動產刑事爭訟與案例 / 羅建勛著. -- 初版
一臺北市 : 永然文化, 民 83
面 ; 公分. --(法律防身全集 ; 14)
參考書目 ; 面
ISBN 957-8999-41-0 (平裝)

1. 不動產-問題集

584.212022

83004376

《法律防身全集》(四)

不動產刑事爭訟與案例

作 者：羅建勛檢察官
出 版：永然文化出版股份有限公司
發 行 人：李永然律師
副 社 長：陳建忠
總 編 輯：周美君
主 編：沈玉燕
編 輯：陳淑淳、張則君
封面設計：黃桂卿
地 址：台北市羅斯福路 2 段 9 號 10 樓
電 話：(02)391-5828・391-5815
傳 真 機：(02)391-5811
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司
郵撥帳號：1154455-0
法律顧問：永然法律事務所
電 話：(02)395-6979~87
初版日期：中華民國 83 年 6 月
打 字：文盛電腦排版有限公司
製版印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司
定 價：250 元
ISBN : 957-8999-41-0

版權聲明

本書有著作權，未經書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明

本書定價係本公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

自序

買賣土地房屋，對一般人而言，是一生中的大事，因此當事人對於買賣土地房屋的事莫不謹慎小心為之；不過雖然如此，因為買賣土地房屋而生的糾紛仍所在多有，而買賣土地房屋的當事人，因不動產買賣而觸犯刑責者，也時有所聞。有鑑於此，法律與你雜誌社乃邀請筆者，就有關因不動產而衍生的犯罪問題，做一報告，以供讀者參考，一來藉以推廣法律常識，略盡法律人的社會責任，二來能讓讀者對於有關不動產而衍生的犯罪問題有所了解，以避免誤觸法網並藉以確保自身的權益。而有關因不動產所衍生的犯罪類型種類繁多，筆者謹就日常生活中較易發生的幾類犯罪類型，撰寫實例，並加以分析說明，在撰寫的實例中所引用的人名、地名、公司名皆係筆者自撰，以求案例較具真實性並增進可讀性。

本書共分二篇：

第一篇：總論

本篇介紹有關因不動產而衍生的犯罪行為，被害人可以以告訴或自訴的方式請求制裁犯罪行為人，而第三人也可以以告發的方式請求制裁犯罪行為人。本篇並述說地方法院及地方法院檢察署處理有關因不動產衍生的犯罪行為之處理流程。以使讀者就檢察官及法官對於犯罪案件的辦理過程有所了解。

第二篇：實例篇

以筆者撰擬的十五篇案例說明有關因不動產而衍生的犯罪問題，如預售房屋能否一屋兩賣？真買賣假贈與者有無刑責？毀損古蹟，該當何罪？大樓命名宜謹慎，以免觸犯商標法；在森林內修路蓋廟，是做善事嗎？等問題，筆者皆提出看法以供讀者參考。（另筆者撰擬的廿餘篇有關因不動產而衍生的犯罪案例，如虛偽簽訂房屋租賃契約者有無刑責？謊報土地所有權狀遺失者有無刑責？冒貸集團者的刑責？房屋仲介所可能發生的刑責？合夥建屋可能發生的刑責等問題，因限於篇幅，容於嗣後再行刊出）

由於社會的進步、工商業的發達、經濟的繁榮，有關因不動產而衍生的犯罪行為也因而層出不窮，本書係謹就日常生活中因有關不動產而可能衍生的犯罪問題，撰擬實例加以分析說明，以供讀者參考。惟遇到實際個

案時，讀者仍應就其犯罪的事實內容、有關證據的蒐集調查結果，以各該案的承辦檢察官及法官，就具體的個案加以認定為準，以求勿枉勿縱。

本書的完成要感謝法律與你雜誌社的全體同仁，李永然先生、陳建忠先生與周美君小姐的敦促，張則君小姐熱心的編排校對。更感謝內人碧瑾對家庭無悔的照顧與付出，每當筆者辦公後拖著疲憊的身心回到溫暖可愛的家時，看著讀小學一年級的長子舜駿及甫滿七個月大的次子元廷那充滿可愛天真無邪的笑容時，筆者辦公時的一切辛勞都化為喜悅，也使得筆者能在公餘時撰寫本書，在此對父母、內人及愛子致上無限感激之情。筆者學植有限，思慮未週，疏漏之處在所難免，懇祈各方先進賢達、碩學前輩，不吝惠予指正，則不勝感激。

羅建勛 謹識於士林

目 錄

自序	三
----------	---

第一篇 總論

檢察署及法院處理不動產犯罪案件之流程	
--------------------	--

前 言	十三
-----------	----

如何向司法警察機關告訴或告發	十四
----------------------	----

地檢署處理有關不動產犯罪告訴或告發案件之流程	三五
------------------------------	----

自 訴	八九
-----------	----

法院受理有關不動產犯罪案件的處理程序	一一一
--------------------------	-----

第二篇 實例篇

房屋廣告契約，看清楚再買！	一五一
---------------------	-----

真買賣，假贈與——規避土地法共有人優先承購權者之刑責	一六三
----------------------------------	-----

養鴨人家慎選養鴨地	一七三
借錢不還，豈可燒房子！	一七九
毀損古蹟，該當何罪？	一八七
餐廳兼酒店，一魚二吃有無刑責？	一九五
在森林內修路蓋廟，善事乎？違法乎？	二〇一
安裝線路請小心，以免房屋化為塵	二一一
假權狀，真官司！	二一七
預售房屋豈能一屋兩賣！	二二三
隱瞞仲介費，該當何罪？	二二九
惡人先告狀，抵押借款賴帳不還，那裡逃！	二四一
大樓命名宜謹慎，以免觸犯商標法	二四九
侵入住宅，有罪？無罪？	二五五
敲毀牆壁前，請先停、看、聽！	二六三
附 錄	

檢察署辦理刑事偵查及執行案件應行注意事項	二七三
----------------------	-----

法院辦理刑事訴訟案件應行注意事項	三〇一
法院辦理刑事訴訟簡易程序案件應行注意事項	三三三
檢察署訴訟當事人在途期間表	三三七
法院訴訟當事人在途期間表	三四三
參考書目	三四八

第一篇 總論

檢察署及法院處理不動產犯罪案件之流程

前言

因有關不動產犯罪而受害的被害人請求制裁犯罪嫌疑人的方式有告訴及自訴二種。如果不是被害人而要請求制裁犯罪嫌疑人時，則可以告發方式為之。告訴或告發可向各司法警察機關提起，也可直接向各地方法院檢察署提出告訴或告發。自訴則向各地方法院提出。告訴、告發或自訴都可以書狀或言詞為之。現在謹就各種處理流程說明於後。

如何向司法警察機關告訴或告發

因有關不動產衍生的犯罪而受害的被害人可以言詞或書狀向司法警察機關提出告訴。不是被害人的第三人，除了告訴乃論的罪外，也可向司法警察機關以言詞或書狀提出告發。司法警察機關受理告訴或告發後，因為調查犯罪情形及蒐集證據的必要，得使用通知書，通知犯罪嫌疑人到場訊問。犯罪嫌疑人經過合法通知，沒有正當理由不到場者，得報請檢察官核發拘票。如果是第一級的司法警察官如縣市長、警務處長、警察局長、憲兵隊長官，在其管轄區域內有協助檢察官偵查犯罪的職權，在偵查後應將偵查的結果移送該管檢察官。如果是第二級的司法警察官如警察長官（如警察分局長、警察隊長以下長官）、憲兵官長（指憲兵隊連長以下官長）、士官、依法令關於特定事項得行司法警察官的職權者（如鐵路、森林、漁業或其他各種專業警察機關的警察官長及海關的巡緝隊官長），應受檢察官的指揮，偵查犯罪，第二級的司法警察官知道有犯罪嫌疑時，應報告