

表 4-11 案例資料分析一覽表

		案例 1	案例 2-1	案例 2-2	案例 3	案例 4	案例 5	案例 6	案例 7-1	案例 7-2	案例 8
介入 方式	主動介入			※	※	※	※	※		※	
	受人請託		※								※
	合作開發	※									
	債務糾紛								※		
介入 過程	整合建地	※								※	
	投資入股	※									
	協調住戶					※		※	※	※	※
	取得土地				※					※	
	取得建物			※		※				※	
	侵占		※				※				
介入 手段	詐騙	※			※		※				
	阻擾工程	※									
	恐嚇威脅	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※
	暴力脅迫				※	※		※		※	※
	電話騷擾								※	※	
	簡訊恐嚇		※		※						
	妨害名譽	※									
	癱瘓營運				※						
	傷害				※	※				※	※
	毀損		※					※			※
	縱火		※								
獲利 方式	退股勒索	※									
	買空賣空				※						
	強迫買賣		※	※	※	※				※	
	賺取差價			※		※				※	
	協調處理 費							※	※		※
	整合仲介 費					※				※	
	詐貸				※						
	詐欺						※				
	搬遷費						※				
被害 人	住戶					※		※		※	※
	屋主						※				※
	地主				※						
	建商	※	※	※	※		※		※	※	
	代書				※						

(資料來源：本研究整理)

一、介入方式

(一) 主動介入：分析本研究所蒐集之案例發現，大部分之犯罪組織均係「主動介入」都市更新案。犯罪組織長期從事各種犯罪活動，其主要目的不

外乎獲取經濟上的利益，以維繫組織運作及成員生計，而介入都市更新案亦為其獲取經濟利益的活動之一，因此，犯罪組織一旦知悉地盤內之都市更新案，便會主動利用各種方法介入，以期獲取不法利益。如案例 2-2、3、4、5、6 及 7-2 均屬之。

（二）受人請託：犯罪組織介入都市更新的方式亦可能是受人之託，如案例 2 中，松聯幫大哥吳○居（綽號荔枝）等幫派分子因受劉○良請託出面與建設公司進行談判，欲取回劉○良原本位於萬華區之土地與房屋，惟建設公司不從，吳○居等人即以各種手段暴力脅迫，欲使建設公司就範；而案例 8 中，成都大樓管委會主委吳○姿夫婦委託竹聯幫地堂幫派分子，對不同意戶進行威脅恐嚇及暴力脅迫強逼不同意戶就範。

（三）合作開發：此種介入方式乃犯罪組織成立建設公司或開發公司，假藉合作開發之名義邀請其他建設公司共同參與，再伺機勒索。如案例 1 中，林○州暴力集團以成立建設公司從事都市更新為名，邀請其他建設公司資金合作、共同開發，待建設公司大舉投入資金且一切就緒欲開工之際，林○州等人即製造合約糾紛以各種藉口退出開發案，並勒索天價退股金，如建設公司不從，林○州等人即以各種手段脅迫，最後建設公司在資金、經營及公司名譽等考量下屈從，造成鉅額損失。

（四）債務糾紛：此種介入方式案例較少，乃因犯罪組織因與都更案之地主、住戶或建商有債務糾紛，藉機介入都市更新。如案例 7-1 中，邱○良因與天道盟不倒會成員劉○唐有債務糾紛，而邱○良係某一都市更新案的地主之一，於該建案完成後邱○良可分得新台幣 6 千餘萬元，劉○唐等幫派分子得知後即以此理由介入該都市更新案。

二、介入過程

（一）整合建地：犯罪組織介入都市更新的過程可透過整合建地，再邀請建設公司共同開發或向建設公司索求「整合仲介費」。如前所述，都市更新

與一般的土地開發有所不同，都市更新是在已開發的舊市區依都市更新相關法令及程序，進行重建或整建，其所面臨的是土地及建物的權屬複雜，如何整合成一塊完整之建地實為一難題。而犯罪組織往往可利用此一機會，藉由幫派組織惡勢力出面整合土地後，再向建設公司提出合作或索求仲介費，以獲取利益，如案例 1 及案例 7-2。

(二) 投資入股：犯罪組織假藉投資都市更新案，取得一定比例之股份後，製造合約糾紛要求退股，勒索高額退股金。如案例 1，林○州犯罪集團於整地完成後獲利 3,750 萬元，惟渠等並未因此滿足，以所得利潤再投資該都市更新案，取得 15%之股份後，待建商建照核准欲開工之際要求退股，勒索天價退股金。

(三) 協調住戶：都市更新過程中經常發生一個現象，即部分住戶不願參與都市更新，雖然在都市更新條例中規定達一定比例之住戶同意參與即可實施，然而少部分不願參與之住戶以各種方式進行抗爭，在民意高漲及人權至上的時代，政府以公權力介入有其困難，甚或住戶以提起訴訟拖延時程，凡此均造成建商莫大的壓力，亦造成黑道幫派介入的機會。如案例 4 中，南港、松山地區角頭何○山即介入當地都更案的協調，竟以暴力脅迫的手段要求住戶以低價簽下房屋買賣契約書；案例 6 中，至尊盟尊風會副會長曾○魁得知信義區一處都更案因住戶長期抗爭而無法動工，即代表建商出面與住戶協調，惟協調未果竟指揮工程公司及幫派分子強拆住戶水塔，欲使住戶無水可用而妥協；案例 7-1 中天道盟不倒會幫派分子亦代表建商出面與住戶協調談判，事後並向建商要脅勒索「兄弟費」。

(四) 取得土地：犯罪組織介入都市更新可能以取得土地所有權的方式要脅建商高價購買。如案例 3 竹聯幫文武堂幫派分子先將地主之土地過戶到第三人名下，再要脅建商加價購買以賺取暴利；案例 7-2 天道盟不倒會幫

派分子以低價收購都市更新預定地之畸零地，再以高價轉賣建商。

(五) 取得建物：除取得土地外，犯罪組織亦可能以取得建物所有權(含違章建築)的方式，再要脅建商高價購買。如案例 2-2 松聯幫分子以低價購買中山區一處即將進行都市更新大樓之頂樓違建戶，再要求建商高價購買；案例 4 南港角頭何○山逼迫都市更新住戶以低價簽下房屋買賣契約書，意圖要脅建商高價購買；案例 7-2 天道盟不倒會分子除收購都市更新預定地之畸零地外，並逼迫其上之違建戶低價賣出違章建物，再要脅建商高價承購。

(六) 侵占：除取得土地、建物所有權外，犯罪組織亦可能以侵占土地或建物的方式介入都市更新。如案例 2-1 中，松聯幫大哥吳○居指使手下成員進入原屋主之房屋並將門鎖更換強占該房屋後，逼迫建商將原屋主之房屋土地賣回；案例 5 中牛埔幫大哥陳○鳴見承德路上兩棟房舍長期無人居住亦無人看管，竟率手下幫派分子進入強占該房屋，出租牟利並誘騙建商進行都市更新。

三、介入手段

(一) 詐騙：犯罪組織可能先以詐騙的手段，誘使建商或地主投入都市更新，再藉機牟取不法利益。如案例 1 中，林○州先以合作開發為藉口，誘騙建商共同投入都市更新開發案再伺機牟利；案例 3 竹聯幫文武堂堂主張○祥以避稅為由，誘騙地主將土地過戶後再威脅建商高價購買；案例 5 牛埔幫大哥陳○鳴侵占他人房屋並謊稱擁有屋主授權，誘騙建商進行都市更新，詐騙簽約金 150 萬元。

(二) 阻擾工程：犯罪組織以阻擾工地工程進行的手段逼迫建商談判。如案例 1 林○州為向建商勒索天價退股金，竟命幫派分子以三只貨櫃屋強佔工地阻擾工程進行，藉以逼迫建商妥協。

(三) 恐嚇威脅：恐嚇威脅是犯罪組織最常使用的手段，犯罪組織通常會先使

用恐嚇的手段使他人心中生畏怖以遂行其目的，如無法達成再以暴力脅迫、傷害、毀損等其他方法。本研究之所有案例中，犯罪組織均使用恐嚇威脅的手段逼迫他人屈服。

(四) 暴力脅迫：暴力是幫派的本質，通常在使用恐嚇威脅等手段無效後，才會使用暴力脅迫作為最後手段。如案例 3 中，竹聯幫文武堂幫派分子使用暴力毆打之手段，要求地主將土地所有權狀交出；案例 4 中，南港角頭何○山等人以暴力毆打之手段，逼迫住戶簽下房屋土地買賣契約書；案例 5 中，至尊盟尊風會幫派分子強拆住戶水塔，遇住戶反抗竟以暴力方式強行架離；案例 7-2 中，天道盟不倒會幫派分子與住戶談判不成，竟持刀追砍住戶；案例 8 中，竹聯幫地堂分子以暴力毆打的手段逼迫不同意戶參與都更。

(五) 電話騷擾：以匿名電話對住戶進行騷擾逼迫妥協。如案例 7-1 中，天道盟不倒會分子以每日 40 至 50 通電話騷擾建商支付「兄弟費」；案例 7-2 中，不倒會幫派分子為使住戶屈服，以每日近百通之匿名電話對住戶進行騷擾。

(六) 恐嚇簡訊：以帶有恐嚇、威脅語氣之簡訊，逼迫建商或住戶妥協。如案例 2 中，松聯幫幫派分子縱火未遂後以恐嚇簡訊威脅將再次縱火；案例 3 中，竹聯幫文武堂堂主張○祥以簡訊恐嚇建商出面解決問題。

(七) 妨害名譽：犯罪組織以妨害建商名譽之手段逼迫建商妥協，如案例 1 中，林○州犯罪集團於工地懸掛白布條破壞建商之名譽，迫使建商不得不妥協。

(八) 癱瘓營運：犯罪組織以限制員工行動自由、癱瘓公司營運逼迫建商妥協。如案例 3 中，竹聯幫文武堂堂主張○祥為使建商屈服，竟率眾強行進入建設公司，控制員工行動、禁止出入、撥打電話等，企圖以癱瘓公司營運之方式強逼建設公司屈服。

- (九) 傷害：傷害亦是犯罪組織為遂行目的常用的手段之一，在案例 3 中，竹聯幫文武堂幫派分子為取得土地所有權狀而暴力毆打地主；案例 4 中，南港角頭何○山等黑道分子亦以毆打之方式逼迫住戶簽訂買賣契約；案例 7-2 中，天道盟不倒會幫派分子持刀追砍住戶傷害未遂。
- (十) 毀損：以毀損他人財物迫使屈從之手段，如案例 2-1，松聯幫分子欲與建設公司總經理談判而未遇，當日深夜竟以石塊將其住家大門砸毀；案例 6 中，至尊盟尊風會分子以破壞水塔方式欲使住戶搬離；案例 8 中，竹聯幫地堂分子以潑漆毀損住戶大門方式逼迫住戶就範。
- (十一) 縱火：縱火在犯罪組織介入都市更新的手段中較為罕見，畢竟遂行目的尚有許多方法，而縱火輕則造成財物損失，重則可能造成重大傷亡，後果往往難以預料。案例 2 中松聯幫幫派分子為使建商屈服，竟企圖對建商之關係企業縱火以達成其目的，所幸及時發現遏止未釀災害。

四、獲利方式

- (一) 退股勒索：犯罪組織以投資入股都市更新開發案的方式，先持有一定比例之股份，而後再以各種理由要求退股，藉以勒索天價退股金，如案例 1。
- (二) 買空賣空：犯罪組織介入都市更新土地買賣，先以各種理由誘騙地主將土地過戶，再以暴力脅迫方式要脅建商加價購買，其本身並未有資本投入，如案例 3。
- (三) 強迫買賣：犯罪組織在建商收購之前先行取得土地、房屋所有權或違章建築使用權，強迫建商以更高之價格買下，如案例 3、4 及 7-2；也有建商買下土地後因土地價格飆漲，原地主欲以原價買回而請託犯罪組織出面協調，如案例 2-1。
- (四) 賺取差價：犯罪組織以惡勢力逼迫地主、屋主、地上物使用權人低價賣出土地、房屋或地上物後，再轉賣建商，如案例 2-2、4 及 7-2。

- (五) 協調處理費：犯罪組織向建商表示可代為出面協調住戶，再向建商索取協調處理費用，如案例 6、7-1。
- (六) 整合仲介費：犯罪組織出面整合都市更新預定地成一完整建地後，再向建商索取整合仲介費用，如案例 4、7-2。
- (七) 詐貸：犯罪組織以非法取得之土地或房屋所有權狀為抵押物，向銀行申請貸款，如案例 3。
- (八) 詐欺：犯罪組織佯稱得到屋主或地主授權，詐騙建商投入開發騙取各項費用，如案例 5。
- (九) 搬遷費：犯罪組織強行侵占房屋後，向屋主索求高額之搬遷費，如案例 5。

五、被害人

- (一) 住戶：犯罪組織介入都市更新最直接的受害人即為住戶，由於各種因素住戶拒絕加入都市更新，此時便成為幫派介入的著力點，藉以向建商勒索佣金或由幫派整合完成後與建商合作開發，如案例 4、6 及 7-2。值得注意的是，住戶亦有可能聯合幫派成員對其他拒絕加入都更的住戶進行恐嚇、暴力脅迫，促使渠等加入，如案例 8。
- (二) 屋主：屋主是都市更新的相關權利人之一，本研究發現少部分案例的屋主並未實際居住於其所擁有的房屋，待該房屋成為都市更新的標的並遭幫派成員侵入或毀損後始驚覺受害，如案例 5 及案例 8。
- (三) 地主：地主在出售土地或尋求建商合作進行都市更新的過程中，幫派成員常以各種手段介入以牟取利益，如案例 3。
- (四) 建商：都市更新過程中，建商常成為犯罪組織恐嚇勒索的對象，原因在於都市更新獲利龐大，而成為犯罪組織眼中的「肥羊」，如案例 1、2、3 及 5。此外，部分建商為求工程順利早日完工獲利，對於犯罪組織的恐嚇勒索，如非過份要求，一般均會息事寧人而不願得罪幫派成員，甚至會

有與其得罪不如攜手合作「化阻力為助力」的現象，如案例7-2。

（五）代書：都市更新過程中土地的買賣過戶通常須經過代書（地政士）處理相關程序，因此代書亦可能成為幫派介入都更的受害人，如案例3，惟此種案例不常見。

第三節 小結

如以都市更新之整體流程觀之，在都市更新地區劃定後、實施前，幫派成員預見可介入牟利之機會，而以整合建地、侵占或取得土地、建物之方式進行介入，其共同點為取得都市更新之部分權利後，俟機向建商、地主或屋主勒索，如案例1、案例2-1、案例2-2、案例3及案例5。

而在都市更新事業概要及都市更新事業計畫擬定前之整合階段，介入方式多以協調住戶為主，並向建商收取協調費用，如案例4、案例6、案例7-1、案例7-2及案例8；甚至由幫派出面整合，以整合建地、取得土地、建物的方式介入，待整合成一完整建地後仲介給建商並收取仲介費用，如案例4及案例7-2。此外，亦可能於都市更新事業計畫核定後、實施前以投資入股之方式，待建商申請建照核准開工之際，阻撓施工勒索退股金等，如案例1。茲將本節內容與都市更新整體流程結合，即可分析黑道幫派介入都市更新之犯罪模式（如圖4-1）。

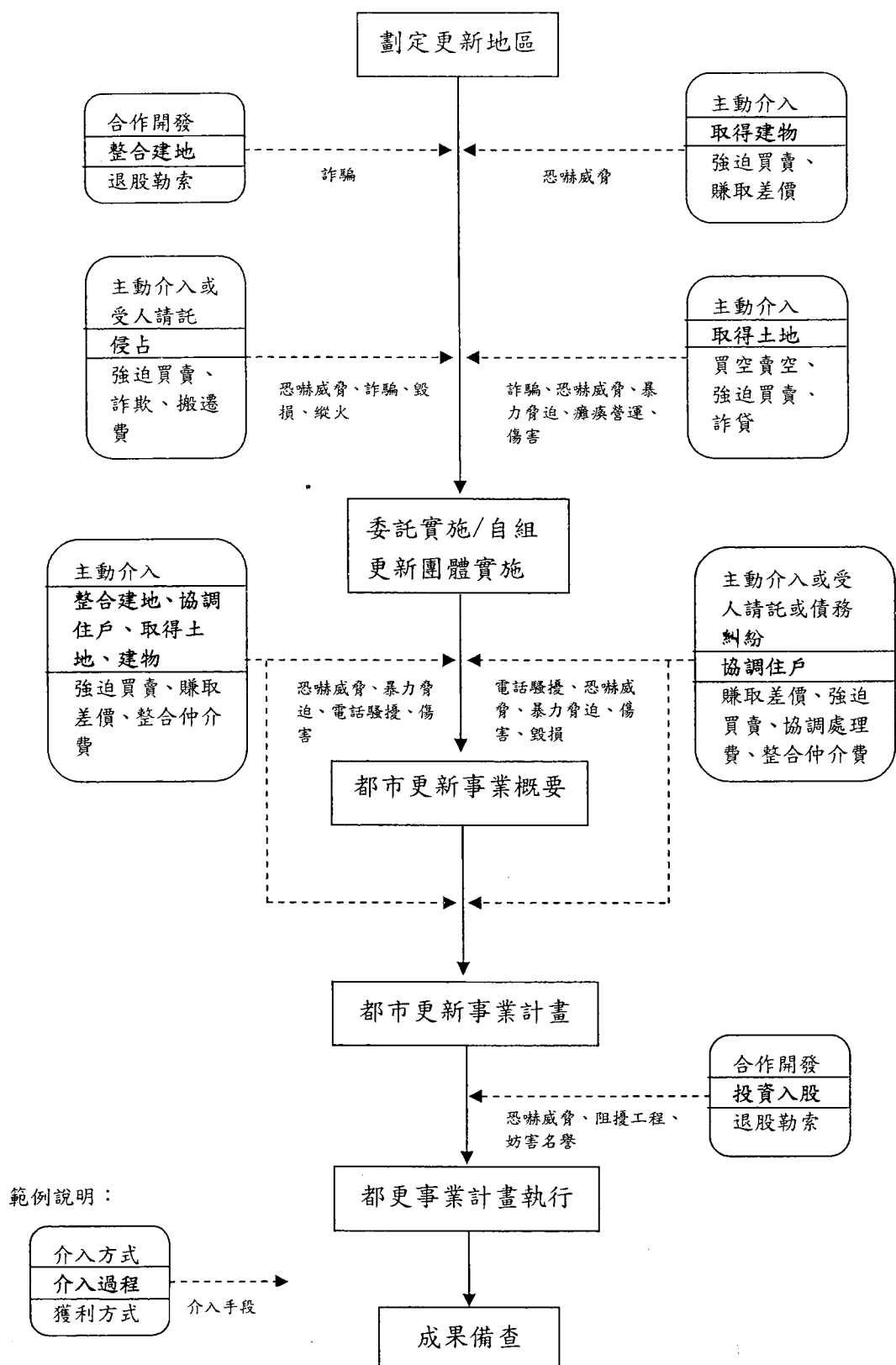


圖 4-1 黑道幫派介入都市更新犯罪模式圖
(資料來源：本研究整理)

第五章 訪談內容分析

為能深入解析犯罪組織介入都市更新的犯罪型態，除對於相關案例進行深入的分析、比較與歸納外，本研究尚以立意取樣及滾雪球抽樣的方式，從八件案例中挑選其中兩件，針對案例中相關的偵查人員、被害人、建設公司人員及幫派成員進行深度訪談，期能取得相關人士的經驗、認知、想法及感受等文本資料以外的寶貴資料，加以文字化並從各面向深入探討，期能使本研究儘可能深入而完整。

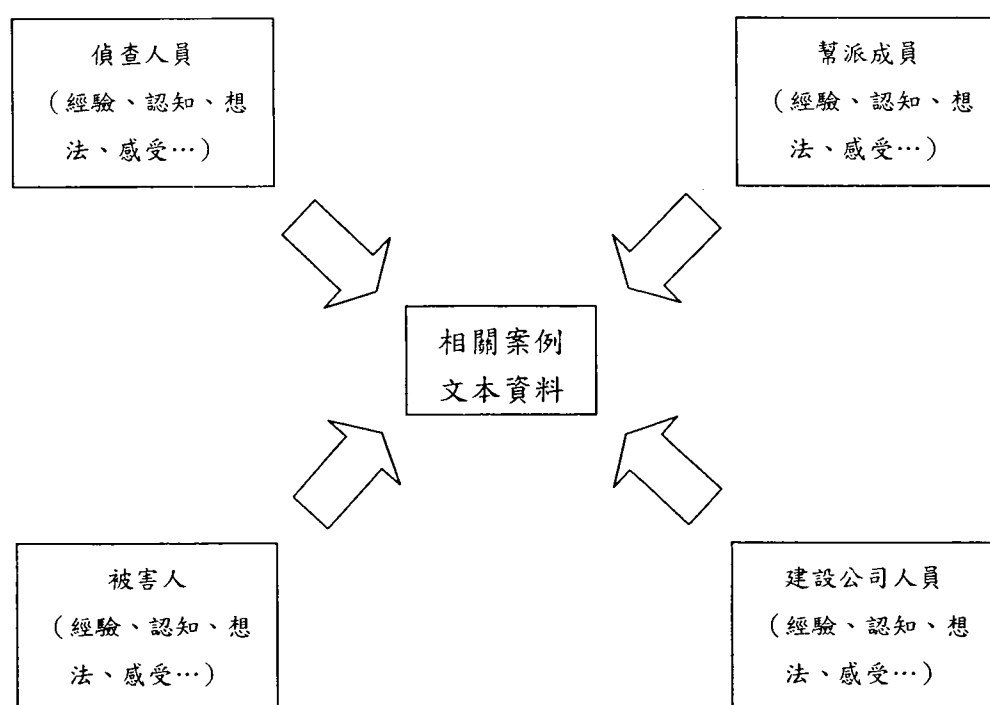


圖 5-1 訪談面向圖
(資料來源：本研究整理)

第一節 基本資料及背景

本研究訪談對象分為四類，由於部分受訪人員身分敏感不願曝光，為遵守研究倫理乃以代號方式表示，本研究訪談偵查人員兩名，分別以代號 A1 及 A2 表示；被害人兩名，分別以 B1 及 B2 表示；被害建設公司人員及幫派成員各一

包工程兩種一般均由在地的角頭型組織出面進行圍事，以保護工地安全，或建設公司將部分工程委由具幫派背景的公司承包，而幫派獲得工程利益後亦樂於出面保護、圍事工地，雙方合作各取所需。此外，訪談中幫派成員陳述部分建設公司也長期與「固定族群」配合，由特定幫派進行保護，以求工程順利不受侵擾。都更蟑螂也是幫派介入都更常見的方式之一，前章中案例 2-2 即為典型的都更蟑螂例子，當幫派成員知悉某標的物即將進行都更時，設法以低價買入其中的違建物，再要求建設公司高價收購。插旗都更的方式一般是由黑道幫派聯合當地里長進行號召，或由在地角頭出面統合住戶意見，設法控制一定比例的住戶以做為向建商談判的籌碼，此種情況下建商亦不得不屈服。

另外，分析幫派介入都市更新的手段，與介入其他經濟活動手段幾無差異，一般會先以幫派身分出面「喬事」，如無效果再以騷擾、恐嚇等方式造成被害人心理壓力，使被害人心生恐懼而不得不配合，如再無效果最後則訴諸暴力，強行逼迫被害人就範以遂其目的。最後，其獲利方式可能依介入的性質、方式、過程不同而分為論件計酬、比例抽成、工程獲利及低買高賣等，整理如下（表 5-16）：

表 5-16 訪談結果一覽表

類別	項目	內容
介入原因	獲取利益	黑道幫派從事犯罪活動的原因與最終目的
介入過程	整合住戶	以黑道幫派惡勢力加速住戶整合
	釘子戶處理	都更過程中難解的習題，當體制內的力量失效後常須借助體制外的力量解決問題
	圍事工地	黑道幫派提供的保護服務之一
	承包工程	介入都更承包水電、土方工程及建材等
	都更蟑螂	收購部分產權後再威脅建商高價承購
	插旗都更	黑道幫派設法控制關鍵少數再與建商談判
介入手段	登門遊說	出面與住戶談條件，並希望以和平方解決問題，避免引起治安機關注意
	惡意騷擾	刻意製造被害人的精神壓力，使其配合都更
	恐嚇威脅	告知被害人將來可能之危害，使其心生畏懼而配合
	暴力脅迫	在其他手段無效後，最後以暴力方式逼迫就範
獲利方式	論件計酬	以幫派身分出面「喬事」，收取一定的酬勞
	比例抽成	整合完成後加成出售或工程完畢銷售後抽取固定比率之費用
	工程獲利	承包工程後轉包或偷工減料牟利
	低買高賣	低價買進違章建築或畸零地後高價轉賣建商

(資料來源：本研究整理)