

臺灣彰化地方法院刑事簡易判決

114年度簡字第48號

聲 請 人 臺灣彰化地方檢察署檢察官
被 告 徐育鈴

上列被告因偽造文書案件，經檢察官聲請以簡易判決處刑（113年度偵字第3512號），本院逕以簡易判決如下：

主 文

徐育鈴犯使公務員登載不實文書罪，處罰金新臺幣壹萬元，如易服勞役，以新臺幣壹仟元折算壹日；又犯使公務員登載不實文書罪，處罰金新臺幣壹萬元，如易服勞役，以新臺幣壹仟元折算壹日。應執行罰金新臺幣貳萬元，如易服勞役，以新臺幣壹仟元折算壹日。

犯罪事實及理由

一、徐育鈴係環球開發實業有限公司負責人，從事不動產買賣、租賃、仲介等業務，分別為下列犯行：

(一)明知其於民國111年7月20日，以新臺幣（下同）1,080萬元之價格，仲介梁信洳出售楊秉綸、楊宥榛門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路00○○號之房屋及所坐落之土地（下稱26號房地）。徐育鈴為求26號房地貸款時能多貸款100萬元，竟於26號房地之土地房屋買賣契約書登載不實之成交價格為1,180萬元，並基於使公務員登載不實之犯意，於111年9月27日，持該成交金額不實之土地房屋買賣契約書至彰化縣北斗地政事務所辦理所有權移轉登記，同時在不動產買賣成交案件實際資訊申報書之「價格資訊」欄虛偽填載本案不動產之交易總價為1,180萬元，並持該文件及檢附相關資料，辦理本案不動產之買賣實價登錄申報，致不知情之承辦公務員形式審查後，將該不動產成交之不實資訊，登載於職務上所掌

01 之文書，足生損害於地政機關對於不動產買賣成交案件實際
02 資訊管理之正確性。

03 (二)明知其於112年5月2日，以2,188萬元之價格，仲介周美芳出
04 售張淑姿門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○路00○○號之房
05 屋及所坐落之土地（下稱19號房地），成交價格為2,188萬
06 元。徐育鈴竟基於使公務員登載不實之犯意，於112年5月23
07 日，在不動產買賣成交案件實際資訊申報書之「價格資訊」
08 欄虛偽填載本案不動產之交易總價為1,800萬元，並持該文
09 件及檢附相關資料，前往彰化縣二林地政事務所，辦理本案
10 房地不動產之買賣實價登錄申報，致不知情之承辦公務員形
11 式審查後，將該不動產成交之不實資訊，登載於職務上所掌
12 之文書，足生損害於地政機關對於不動產買賣成交案件實際
13 資訊管理之正確性。

14 二、證據名稱：

15 (一)被告徐育鈴於偵查中之供述(偵字卷第73-75頁)。

16 (二)告發人洪逢春、王秋心於偵查中之指述(他字卷第73-74
17 頁)。

18 (三)26號房地之不動產買賣要約/承諾書影本、26號房地不動產
19 成交案件實際資訊申報書、26號房地不動產交易實價查詢資
20 料、財政部北區國稅局112年9月6日北區國稅中壢綜資字第1
21 120693564號函、桃園市政府地政局112年9月12日桃地價字
22 第1120051385號函、彰化縣政府112年9月13日府地價字第11
23 20367305號函、被告112年6月17日所出具之說明書、證人楊
24 秉綸、楊宥榛112年10月2日所出具之訴願書、19號房地不動
25 產買賣契約書、19號房地不動產成交案件實際資訊申報書
26 (他字卷第25-55頁)。

27 三、論罪科刑：

28 (一)核被告所為，係犯刑法第214條之明知為不實之事項，而使
29 公務員登載於職務上所掌之公文書罪。

30 (二)被告利用不知情之彰化縣北斗地政事務所、彰化縣二林地政
31 事務所承辦公務員將上揭不實事實登載於職務上所掌之公文

01 書，係屬間接正犯。

02 (三)被告所犯上開2罪，犯意各別，行為互殊，應分論併罰。

03 (四)爰審酌實價登錄之立法目的在於促進不動產交易資訊透明
04 化，降低不動產市場資訊不對稱情形，以健全不動產交易市
05 場，被告明知26號房地及19號房地買賣實際成交價格，卻仍
06 以不實價格申報實價登錄之交易總額，將此資訊申報登載於
07 內政部不動產交易實價登錄查詢服務網，有悖上開實價登錄
08 之制度目的，所為明顯可議，惟念被告尚能坦承犯行，犯後
09 態度難稱不佳，且考量交易標的均為中古屋，因單一不實登
10 錄事件而影響周遭房市交易價格有限，銀行核貸金額也非以
11 買賣契約價格為鑑價唯一或主要參考依據，本案犯罪情節、
12 不法程度尚非嚴重，復兼衡被告之犯罪動機、目的、素行，
13 暨陳明之經濟狀況，及檢察官於偵查中有意以罰金2萬元向
14 法院求刑等一切情狀，分別量處如主文所示之刑，並均諭知
15 易服勞役之折算標準，以資懲儆。復綜酌各次犯行之不法及
16 罪責程度、各罪關聯性、整體非難性等節，定應執行刑如主
17 文所示，並諭知易服勞役之折算標準。

18 四、依刑事訴訟法第449條第1項前段、第454條第1項，逕以簡易
19 判決處刑如主文所示。

20 五、如不服本判決，得於本判決送達之日起20日內，具狀向本院
21 提出上訴(須附繕本)，上訴於本院第二審合議庭。

22 本案經檢察官廖偉志聲請簡易判決處刑。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

24 刑事第八庭 法官 李怡昕

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本件判決，得自收受送達之日起20日內，表明上訴理由，
27 向本院提起上訴狀(須附繕本)。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

29 書記官 陳亭竹

30 附錄本案論罪科刑法條：

31 中華民國刑法第214條

- 01 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
- 02 以生損害於公眾或他人者，處3年以下有期徒刑、拘役或1萬5千
- 03 元以下罰金。