臺灣彰化地方法院刑事判決

115年度易字第643號

公　訴　人　臺灣彰化地方檢察署檢察官
被　　告　Ａ０１
000000000000000000
000000000000000000
選任辯護人　謝錫深律師
被　　告　Ａ０２
000000000000000000
000000000000000000

上列被告因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（115年度偵字第8262號），本院判決如下：

主　文

Ａ０１、Ａ０２均無罪。

理　由

一、公訴意旨略以：

被告Ａ０１及被告Ａ０２前為夫妻，渠等均明知被告Ａ０１母親Ａ０３名下坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000000地號及其上00建號等不動產（下稱本案不動產），並無買賣關係，而為避免Ａ０３子女即告訴人Ａ０４、Ａ０５、Ａ０６日後取得繼承權利，竟基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於民國110年4月21日，擅自以Ａ０３為出賣人，被告Ａ０２為買受人，簽立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」，並委由不知情之第三人Ａ０７為代理人，提出土地登記申請書予彰化縣北斗地政事務所，表示Ａ０３將其名下所有之本案不動產，分別以土地新臺幣（下同）52萬8256元、房屋26萬8900元之價格出售給被告Ａ０２，使該管不知情之公務員於形式審查後，將此不實之買賣原因登載於職務上所掌之公文書即土地及建物登記謄本上，並於110年4月27日完成買賣過戶登記，足以生損害於地政機關對地籍管理之公信性及稅捐機關課稅之正確性及告訴人3人之繼承權利。因認

被告均涉犯刑法第214條之使公務員登載不實文書之罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決；刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。又檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證者，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（刑事訴訟法第161條第1項、刑事妥速審判法第6條、最高法院92年度台上字第128號判決意旨參照）。次按認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據（最高法院30年度上字第816號判決意旨參照）。再按告訴人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認（最高法院52年度台上字第1300號判決意旨參照）。

三、公訴意旨認被告涉犯上開犯行，無非係以：被告2人偵查中之供述、告訴人Ａ０６於偵查中之證述、土地登記申請書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、契稅繳款書、建物登記謄本、監視器光碟1片、影片重點摘要逐字稿及本署檢察事務官勘查報告、被告Ａ０２及Ａ０３之中華郵政股份有限公司（下稱郵局）帳號000-0000000-0000000號、000-0000000-0000000號帳戶往來明細表等資料為其論罪依據。

四、訊據被告2人固均坦承本為Ａ０３所有之本案不動產於110年4月21日，以其為出賣人，被告Ａ０２為買受人，簽立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」，並委由Ａ０７為代理人，提出土地登記申請書予彰化縣北斗地政事務所，分別以土地52萬8256元、房屋26萬8900元之價格出售給被告Ａ０２，並於110年4月27日完成買賣過戶登記等情，惟均堅詞否

認有何使公務員登載不實文書之犯行，被告Ａ０１辯稱：本案不動產過戶予被告Ａ０２是Ａ０３自己決定，並非是我利用Ａ０３不知情，我並無使公務員登載不實之犯意等語；被告Ａ０２則辯稱：我實際上有跟Ａ０３購買本案不動產，我是用220萬元向Ａ０３購買，買賣價金是向朋友借款取得等語。

五、經查：

㈠原為Ａ０３所有之本案不動產，於110年4月21日，簽立「土地建築改良物所有權買賣移轉契約書」，並委由Ａ０７為代理人，以買賣登記原因提出土地登記申請書予彰化縣北斗地政事務所，於110年4月27日將本案不動產移轉予被告Ａ０２等情，業據證人即代理人Ａ０７於本院審理中之證述明確（本院卷第150-151頁），復有土地登記申請書、土地建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、契稅繳款書（交查卷第15-23頁）、建物登記謄本（他卷第15頁）、本案不動產之土地建物查詢資料、異動索引查詢資料（本院卷第25-111頁）可證，此部分之事實，自堪認定。

㈡又Ａ０３與被告Ａ０２為本案不動產買賣事宜，於110年4月17日簽立不動產預約買賣契約書，買賣價金為220萬元等節，有Ａ０２與Ａ０３間不動產預約買賣契約書（下稱系爭不動產預約買賣契約書）在卷為憑（本院卷第119-121頁），是此部分事實，亦可認定。

㈢證人Ａ０７於本院審理時到庭證述：Ａ０３當時狀況很好不像現在，她說本案不動產要過戶給Ａ０１保留給孫子住，怕女兒爭取，但Ａ０１那時候有卡債，我說妳要登記就要登記妳媳婦即Ａ０２，她沒有卡債，要登記她才可以，不然等一下卡債也是要被法院查封，妳辦理這個就沒意義，Ａ０２亦有說要向Ａ０３購本案不動產，我還跟她說過戶要錢。系爭不動產預約買賣契約書上出賣人欄Ａ０３之署押是其本人所簽，系爭不動產預約買賣契約書之三期付款紀錄是Ａ０１拿存款簿匯款紀錄讓我照抄，且是確實有匯款紀錄我才填寫上

去的，且該三期付款紀錄下之Ａ０３署押均為Ａ０３本人所親簽，簽收的錢我也有問Ａ０３說錢有無給妳，她說有，本來匯款紀錄我們一般代書是不會寫，因為怕Ａ０３年紀老了忘了，我就把它抄進去。簽約當日被告2人就有帶定金70萬元前來，並當場交付與Ａ０３收受等語明確（本院卷第152-153、156-157、159-162頁），核與系爭不動產預約買賣契約書顯示內容相符，而依證人Ａ０７前揭證述，Ａ０３係考量本案不動產日後供家族居住之安排，並慮及被告Ａ０１當時有債務問題，始經證人Ａ０７建議將本案不動產移轉予被告Ａ０２，亦與常情無違，足認證人Ａ０７上揭證詞，堪予採信，是堪認Ａ０３與被告Ａ０２於簽立不動產預約買賣契約書時確有以買賣為原因，移轉本案不動產予被告Ａ０２之真意。

㈣其次，被告2人於偵查中均供稱：Ａ０２為向Ａ０３購買本案不動產，而向Ａ０８借款150萬元等語（交查卷第36、94-95頁），證人即貸與人Ａ０８偵查中證述：Ａ０２說要買房子，而向我借款150萬元等語（他卷第72-73頁），且證人Ａ０８亦於110年4月21日匯款150萬元至被告Ａ０２所有之中華郵政股份有限公司（下稱郵局）00000000000000號帳戶內，其後，被告Ａ０２分別於110年4月22日、同年月26日、同年月28日，將70萬元、50萬元、30萬元存入Ａ０３所有之郵局00000000000000號帳戶等情，有前開帳戶之客戶歷史交易清單（交查卷第115、131頁）存卷可稽，證人Ａ０８前開證述既與前開帳戶之客戶歷史交易清單相符，其前開證詞，自堪採信，則由證人Ａ０７、Ａ０８上開證述可知，Ａ０３為保障子孫居住權，向證人Ａ０７表示同意將本案不動產出售與被告Ａ０２，被告Ａ０２亦同意購買，並約定買賣價金220萬元，定金70萬元於簽約時當場交付Ａ０３收受，其餘款項分3期給付，被告Ａ０２亦依約履行，足見本案並非告訴人3人所指稱之假買賣。

㈤再者，Ａ０３於110年4月12日前往彰化縣北斗戶政事務所申

請印鑑證明，並經該所於同日核發乙情，亦有印鑑證明在卷為憑（交查卷第26頁），則依Ａ０３斯時尚能親自申請印鑑證明之情形，並經該所於同日核發乙節，尚難僅憑告訴人所提出之證據，即認Ａ０３於斯時已處於不能表達其意思之狀態，是告訴人主張被告Ａ０２與Ａ０３間為假買賣，及起訴書所認定被告2人是為規避告訴人之合法繼承權，明知被告Ａ０２與Ａ０３間為假買賣，卻擅自以買賣登記為由，提出土地登記申請書，令彰化縣北斗地政事務所承辦人員將本案不動產辦理登記移轉予被告Ａ０２等情，顯然並無何等積極證據足以支撐此種結論，實無從認定告訴人之告訴合於真實甚明。

㈥本案不動產係於110年4月間交易買賣，買賣價金220萬元，已如上述，而由告訴人提出之錄音錄影檔案及逐字稿可知，錄音錄影時間為114年6月16日，有前揭錄音錄影檔案及逐字稿存卷供參（他卷第7頁），可見錄音錄影之時點，距本案不動產交易之時間已4年餘，則被告Ａ０１於該錄音錄影中自陳買賣價金200萬元，與實際買賣價金220萬元相距不遠，可認係因時間經過記憶不清所致；復據告訴人等提出之彰化基督教醫療財團法人員林基督教醫院114年5月26日診斷書（他卷第13頁），僅堪認Ａ０３於114年5月26日經醫師診斷患有阿茲海默症，尚無從逕認Ａ０３於110年間已無處分其財產之能力，亦無從以錄音錄影中片面言語，逕推認Ａ０３於110年間並無以買賣為原因移轉本案不動產之真意，而遽論被告2人擅自將本案不動產為假買賣登記，是前揭錄音錄影檔案及逐字稿顯示內容無從作何有利或不利於被告2人之推論。

㈦況證人即告訴人Ａ０６偵查中證述：我之前與Ａ０３間有不動產民事訴訟，原本房子登記在我名下，訴訟後則改登記在Ａ０３名下等語（交查卷第87-88頁），及上揭錄音錄影檔案及逐字稿中，被告Ａ０１表示：我妹（即告訴人Ａ０６）跟我大弟（即告訴人Ａ０４）在鼓吹Ａ０２拿本案不動產去

貸款，並將貸得之款項借與其2人，不然就看能不能再把本案不動產過戶還給她等語（他卷第9頁），暨Ａ０３與告訴人Ａ０６於107年間，即因本案不動產是否存在借名登記關係，由Ａ０３向本院提起所有權移轉登記訴訟，被告Ａ０１並因此到庭作證等情，亦有本院107年度訴字第1054號民事判決（交查卷第43-49頁）、臺灣高等法院臺中分院109年度上易字第343號民事判決（交查卷第51-65頁）為證，可知證人Ａ０６與Ａ０３、被告Ａ０１近年已因此事爭執不下，證人Ａ０６自始未參與本案不動產移轉登記，所述本案不動產移轉是假買賣，為其事後推論，自無從作何有利或不利於被告2人之推論。

㈧土地建築改良物所有權買賣移轉契約書（交查卷第17-20頁）其上雖記載土地、房屋之買賣價金分別為52萬8256元、26萬8900元，而與被告Ａ０１偵查中供述：買賣價金為200萬元等語（交查卷第36頁）有所不符，惟不動產交易實務上，提出與主管機關辦理土地登記之土地建築改良物所有權買賣移轉契約書所載買賣價金，與實際交易價金未必相同之情形，所在多有，尚難僅憑二者有所差異，即推認雙方間並無真實買賣關係，故同無法就此推論被告Ａ０２與Ａ０３就本案不動產之移轉係假買賣。

㈨承上說明，本件被告2人所辯尚非不足採信，無從認定其等確有悖於Ａ０３之意願，致使不知情之證人Ａ０７提出土地登記申請書向彰化縣北斗地政事務所申請以買賣為原因之移轉登記，進而使主管機關誤為不動產移轉登記之犯行，自難遽以使公務員登載不實文書罪相繩。

六、綜上所述，本案依公訴人所提出之證據，尚不足以證明被告2人以虛偽買賣為由，使地政機關承辦人員將不實事項登載於職務上所掌公文書，及被告2人主觀上具有使公務員登載不實之故意。而公訴人所舉證據及指出證明之方法，既不足為被告有罪之積極證明，而使本院達到不致有所懷疑，得確信其為真實之程度，依法自應為被告無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項，判決如主文。

本案經檢察官傅克強提起公訴，檢察官蕭有宏到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

刑事第七庭　法　官　黃佩穎

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本），切勿逕送上級法院。

告訴人或被害人對於判決如有不服具備理由請求檢察官上訴者，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　吳育嫻