

臺灣新北地方法院刑事判決

112年度原易字第66號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被 告 趙芳襲

蕭信義

蕭信宏

曾士貞

薛宇晨

指定辯護人 本院公設辯護人姚孟岑

上列被告等因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第32190號），本院判決如下：

主 文

趙芳襲、蕭信義、蕭信宏、曾士貞、薛宇晨共同犯使公務員登載不實罪，各處有期徒刑參月、參月、參月、參月、貳月，如易科罰金，均以新臺幣壹仟元折算壹日。

薛宇晨緩刑貳年，並應於判決確定日起壹年內支付公庫新臺幣參萬元。

事實

一、緣蕭信義與蕭信宏為兄弟，均任職於址設新北市○○區○○路000號之皇冠不動產顧問有限公司（下稱皇冠公司），蕭信義與曾士貞為朋友；薛宇晨則為任職於址設新北市○○區○○路0段000號21樓之偉諾地政士事務所之地政士；趙芳萼則為附表所示建物與土地（下稱本案房地）之所有人。趙芳萼於民國000年0月間，因無力清償積欠他人之新臺幣（下同）190萬元債務，欲透過蕭信義、蕭信宏向皇冠公司借款，遂與蕭信義於110年2月2日簽立不動產買賣契約書，約定由蕭信義出資200萬元購買趙芳萼所有之本案房地，趙芳萼得於完成本案房地移轉登記之日起算3年內，支付300萬元，就本案房地行使買回權，以及委託地政士薛宇晨代為處理本案房地移轉登記事宜；趙芳萼復於同日簽立切結書，確認由蕭信義指定之曾士貞擔任本案房地之登記名義人，並同意將本案房地移轉登記予曾士貞，且因趙芳萼、蕭信義、蕭信宏未免以實際價格申報不動產實價登錄將拉低房價，兼及為免將來申辦貸款困難與高額稅務負擔，議定將本案房地買賣價金申報實價登錄為520萬元，趙芳萼即因此取得款項190萬元；蕭信義另徵得曾士貞之同意而由曾士貞擔任本案房地之買受登記名義人，並經蕭信義告知本案房地之買賣價金實際僅為200萬元。詎趙芳萼、蕭信義、蕭信宏、曾士貞、薛宇晨均明知本案房地實際成交价格僅為200萬元，竟共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，由薛宇晨辦理實價登錄，薛宇晨即於110年4月13日，在址設新北市○○區○○路0段000號21樓之偉諾地政士事務所內，以電腦設備連結網際網路，至內政部地政司不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，以曾士貞為權利人（即買方）、趙芳萼（即賣方）為義務人、就本案房地買賣之交易總價為520萬元等不實事項之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，向地政事務所辦理實價登錄，使不知情之承辦公務員形式審查後，將該不實事項登載於職務上所執掌之不動產成交案件交易資訊資料等公文

書上，足以生損害於地政機關對不動產成交案件交易資訊管理之正確性。

二、案經臺灣新北地方檢察署檢察官簽分偵辦後起訴。

理由

壹、程序方面

按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項固有明文。惟被告以外之人於審判外之陳述，雖不符前4條之規定，而經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，同法第159條之5亦有規定。本案下述所引被告等5人各自以外之人於審判外之陳述，經本院提示各該審判外陳述之內容並告以要旨，檢察官、被告趙芳蓁、蕭信義、蕭信宏、曾士貞於本院言詞辯論終結前均未爭執證據能力；被告薛宇晨及辯護人則同意有證據能力（見本院原易字卷第139頁），復經本院審酌該等供述證據作成之客觀情狀，並無證明力明顯過低或係違法取得之情形，且為證明本案犯罪事實所必要，認為以之作為證據應屬適當，均應有證據能力。另本院後述所引用之其餘非供述證據，經本院依法當庭提示令被告等5人辨認或告以要旨並依法調查外，復無證據足證係公務員違背法定程序所取得，又為證明本案犯罪事實所必要，亦均得作為本案證據。

貳、實體方面

一、認定犯罪事實所憑之證據及理由

(一)被告蕭信義、蕭信宏、薛宇晨部分：

上開事實，業據被告蕭信義、蕭信宏、薛宇晨均坦承不諱，核與被告趙芳蓁、曾士貞於檢察事務官前詢問、偵查中及本院準備程序時之陳述均大致相符，並有經濟部商工登記公示資料查詢服務、被告蕭信宏與趙芳蓁之LINE對話紀錄擷圖、

01 偉諾地政士事務所出具之不動產買賣移轉流程圖、110年2月
02 2日趙芳蓁簽立之切結書、不動產買賣契約書、協議書、本
03 案房地之土地及建物登記謄本、不動產成交案件實際資訊申
04 報書(買賣)、嘉義縣財政稅務局110年房屋稅繳款書暨繳納
05 收據、(一般買賣)嘉義縣財政稅務局土地增值稅免稅證明書
06 (總局)及110年契稅繳款書、印鑑證明、規費徵收聯單、地
07 政規費徵收聯單、結算明細表及偉諾地政士事務所收費明細
08 單、110年4月13日土地及建築改良物所有權買賣移轉契約
09 書、110年4月28日公證書與房屋租賃契約書、110年5月26日
10 簽立之協議書、中國信託銀行110年5月26日匯款申請書、被
11 告趙芳蓁郵局及元大銀行存摺及內頁影本、內政部不動產交
12 易實價查詢服務網網頁資料、嘉義縣水上地政事務所111年6
13 月17日嘉上地登字第1110003921號函暨檢附之本案土地登記
14 謄本及109年至111年歷次移轉登記文件、嘉義縣朴子地政事
15 務所111年7月5日朴地登字第1110005184號函暨檢附之110年
16 收件跨上字第1180號辦理買賣登記申請書及其附件、嘉義縣
17 朴子地政事務所111年7月7日朴地登字第1110005384號函暨
18 檢附之本案房地之土地及建物登記謄本、異動索引、不動產
19 成交案件實際資訊申報書、臺灣新北地方檢察署111年11月1
20 日勘驗筆錄、本院113年1月16日勘驗筆錄暨勘驗結果所附擷
21 圖在卷可稽，足供擔保被告蕭信義、蕭信宏、薛宇晨上開任
22 意性自白確與事實相符，均堪採信。

23 (二)被告趙芳蓁、曾士貞部分：

24 訊據被告趙芳蓁固坦承本案房地原為其所有，且欲向蕭信義
25 借款之事實，惟矢口否認有何使公務員登載不實之犯行，並
26 辯稱：我是要跟蕭信義、蕭信宏借錢，沒有要賣本案房地，
27 我根本不知道實價登錄買賣價金為520萬元，當時蕭信義拿
28 一些文件給我簽名，我就傻傻的簽，不知道是在簽買賣契約
29 云云。訊據被告曾士貞固坦承其有受託擔任本案房地之登記
30 名義人之事實，惟矢口否認有何使公務員登載不實之犯行，
31 並辯稱：我於案發時並不知道本案房地實際的買賣價金或實

01 價登錄之交易總額，我於偵查中回答我知悉本案實價登錄不
02 實是我回答錯誤云云。經查：

- 03 1.緣蕭信義與蕭信宏為兄弟，均任職於皇冠公司，蕭信義與曾
04 士貞為朋友；薛宇晨則為任職於址設新北市○○區○○路0
05 段000號21樓之偉諾地政士事務所之地政士；趙芳萼則為本
06 案房地之所有人。因趙芳萼於000年0月間，因無力清償積欠
07 他人之190萬元債務，欲透過蕭信義、蕭信宏向皇冠公司借
08 款，後趙芳萼有與蕭信義於110年2月2日簽立不動產買賣契
09 約書（該買賣契約書係約定由蕭信義出資200萬元購買趙芳
10 萼所有之本案房地，趙芳萼得於完成本案房地移轉登記之日
11 起算3年內，支付300萬元，就本案房地行使買回權，以及委
12 託地政士薛宇晨代為處理本案房地移轉登記事宜）及於同日
13 簽立切結書（該切結書內容為蕭信義指定曾士貞擔任本案房
14 地之登記名義人，趙芳萼同意將本案房地移轉登記予曾士
15 貞，且未免以實際價格申報不動產實價登錄將拉低房價，兼
16 及為免申辦貸款困難與高額稅務負擔，議定將本案房地買賣
17 價金申報實價登錄為520萬元），趙芳萼因此自蕭信義處取
18 得款項190萬元，蕭信義另徵得曾士貞之同意而由曾士貞擔
19 任本案房地之買受登記名義人，嗣薛宇晨即於110年4月13
20 日，在偉諾地政士事務所內，以電腦設備連結網際網路，至
21 內政部地政司不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，以曾
22 士貞為權利人（即買方）、趙芳萼為義務人（即賣方）、就
23 本案房地買賣之交易總價為520萬元等不實事項之不動產買
24 賣成交案件實際資訊申報書，向地政事務所辦理實價登錄，
25 使不知情之承辦公務員形式審查後，將該不實事項登載於職
26 務上所執掌之不動產成交案件交易資訊資料等公文書上等
27 情，此據被告趙芳萼、曾士貞均坦認無誤（他字1959卷第2
28 頁至反面、他字1589卷第17、169、353至357頁、本院原易
29 字卷第127至128頁；167至168、353至357、本院原易字卷第
30 127頁），核與被告蕭信義於偵查中、檢察事務官詢問時及
31 本院審理時之供述及證述（他字1589卷第15至17、168至16

01 9、353至357頁、本院原易字卷第178至187頁）、被告蕭信
02 宏於偵查中、檢察事務官詢問時及本院審理時之供述及證述
03 （他字1589卷第15至17、353至357頁、本院原易字卷第188
04 至190頁）、被告薛宇晨於檢察事務官詢問時及本院審理時
05 之供述及證述（他字1589卷第353至357頁、本院原易字卷第
06 191至193頁）大致相符，並有經濟部商工登記公示資料查詢
07 服務（他字1589卷第443頁）、被告蕭信宏與趙芳蓁之LINE
08 對話紀錄擷圖（他字1589卷第67至87、175至245頁）、偉諾
09 地政士事務所出具之不動產買賣移轉流程圖（他字1959卷第
10 35頁）、110年2月2日趙芳蓁簽立之切結書（他字1589卷第3
11 15頁）、不動產買賣契約書、協議書、本案房地之土地及建
12 物登記謄本（他字1959卷第19至34頁反面）、不動產成交案
13 件實際資訊申報書(買賣)（他字1959卷第45頁）、嘉義縣財
14 政稅務局110年房屋稅繳款書暨繳納收據、(一般買賣)嘉義
15 縣財政稅務局土地增值稅免稅證明書(總局)及110年契稅繳
16 款書（他字1959卷第36至44頁）、印鑑證明、規費徵收聯
17 單、地政規費徵收聯單、結算明細表及偉諾地政士事務所收
18 費明細單（他字1959卷第46至51頁）、110年4月13日土地及
19 建築改良物所有權買賣移轉契約書（他字1959卷第52至53反
20 面頁）、110年4月28日公證書與房屋租賃契約書（他字1959
21 卷第56至63頁反面）、110年5月26日簽立之協議書（他字19
22 59卷第54至55頁）、中國信託銀行110年5月26日匯款申請書
23 （他字1589卷第387頁）、被告趙芳蓁郵局及元大銀行存摺
24 及內頁影本（他字1589卷第89至93、99至105頁）、內政部
25 不動產交易實價查詢服務網網頁資料（他字1589卷第249至2
26 50頁）、嘉義縣水上地政事務所111年6月17日嘉上地登字第
27 1110003921號函暨檢附之本案土地登記謄本及109年至111年
28 歷次移轉登記文件（他字1589卷第107至159頁）、嘉義縣朴
29 子地政事務所111年7月5日朴地登字第1110005184號函暨檢
30 附之110年收件跨上字第1180號辦理買賣登記申請書及其附
31 件（他字1589卷第277至312頁）、嘉義縣朴子地政事務所11

01 1年7月7日朴地登字第1110005384號函暨檢附之本案房地之
02 土地及建物登記謄本、異動索引、不動產成交案件實際資訊
03 申報書（他字1589卷第317至339頁）、臺灣新北地方檢察署
04 111年11月1日勘驗筆錄（他字1589卷第345至347頁）及本院
05 113年1月16日勘驗筆錄暨勘驗結果所附擷圖3張（本院原易
06 字卷第165至167、170至172頁）在卷可稽，此等事實，首堪
07 認定。

08 2.被告趙芳萼有以200萬元之價格出售本案房地予被告蕭信
09 義，亦知悉本件買賣將以520萬元作為實價登錄之交易總價
10 等事實，說明如下：

11 (1)被告蕭信義於偵查中供稱：我們皇冠不動產有在做債務整
12 合，也有在做買賣房屋，趙芳萼應該是看到網站後主動跟我
13 們聯絡，並於000年0月間跟她媽媽來找我們，因為趙芳萼房
14 屋本來就有設定抵押跟別人借錢，我表示如果你跟我借錢一
15 樣還不出來，所以我說可以先買下房屋，再繼續租給她，並
16 約定趙芳萼3年後有能力再買回，所以我買下本案房地並幫
17 趙芳萼還原來設定抵押的債務，而當時是以200萬元購買，
18 價格比較低，所以我有跟趙芳萼說如果之後要買回需要跟銀
19 行貸款，房屋價格不能太低，且會有稅金的問題，所以就協
20 議將購買房價墊高，才製造150萬元的金流，並將實價登錄
21 為520萬元等語明確（他字1589卷第15至16、168至169
22 頁）。

23 (2)再依被告趙芳萼與被告蕭信宏之通訊軟體LINE對話紀錄，蕭
24 信宏於110年2月1日曾向趙芳萼告知需準備「建物跟土地權
25 狀、印鑑證明3份、印鑑章」（他字1589卷第70至71頁），
26 且趙芳萼於110年2月2日與蕭信義見面後，復於本案房地之
27 「不動產買賣契約書」之賣方等欄位簽名、用印，該買賣契
28 約書上明確記載買賣價金為200萬元等節，此有該不動產買
29 賣契約書在卷可查（他字1959卷第19至24頁）；趙芳萼再於
30 同日簽立「協議書」，該協議書內除約定買賣價金為200萬
31 元外，另約定自本案房地完成移轉登記後起算3年內，趙芳

01 夔有以300萬元之代價買回本案房地之買回權之外，另約定
02 由蕭信義或其指定之登記名義人出租本案房屋予趙芳夔，每
03 月租金為13,000元及配合辦理租賃契約之公證之約定，趙芳
04 夔亦有於「立協議書人（賣方即乙方）」欄處簽名、用印等
05 情，此有110年2月2日簽立之協議書附卷可佐（他字1959卷
06 第25至26頁反面），而趙芳夔另有就其向曾士貞以每月1,30
07 00元租金承租用本案房屋之租賃契約上簽名，並於110年4月
08 28日與曾士貞至址設新北市○○區○○路00號1樓之本院所
09 屬民間公證人詹孟龍事務所內進行公證一情，有110年4月28
10 日公證書與房屋租賃契約書附卷可查（他字1959卷第56至63
11 頁反面），嗣趙芳夔即於000年0月間對蕭信宏表達「我決定
12 房子要賣掉了賣給你們」，並購買嘉義至樹林之火車票，嗣
13 於110年5月26日簽立協議書，內容為：通知蕭信義放棄本案
14 房地之買回權以及由蕭信義給付趙芳夔搬遷費70萬元，於同
15 日給付60萬元予趙芳夔，剩餘10萬元待趙芳夔返還本案房地
16 予蕭信義並經確認屋況後再行給付等約款，蕭信義即於同日
17 （26日）匯款60萬元至趙芳夔之帳戶等情事，亦有前揭對話
18 紀錄截圖、110年5月26日簽立之協議書及趙芳夔元大銀行存
19 摺內頁影本為憑（他字1589卷第175至177、54至55、99至10
20 5頁），是趙芳夔除有親自於本案房地買賣攸關之不動產買
21 賣契約書、賦予買回權及約定公證租賃契約、放棄買回權之
22 協議書簽署其姓名、用印之餘，復有於與蕭信義見面時提供
23 「建物跟土地權狀、印鑑證明」，並前往公證本案房屋之租
24 賃契約，以及通知蕭信宏欲販賣該房地等事實，堪以認定，
25 堪認趙芳夔明確知悉其所簽署上開契約內容之真義為何，並
26 配合買賣需備齊之相關文件、前往公證租約以及傳達欲放棄
27 買回權等舉止，則被告趙芳夔對於所簽署之上開契約、協議
28 書內容之真意自然知悉了解，即趙芳夔明確知悉有與蕭信義
29 約定以200萬元出售本案房地且附買回條件之買賣契約甚
30 明。

31 (3)另參以本院當庭勘驗趙芳夔、蕭信義於110年2月2日簽約之

01 錄影檔案，勘驗結果略為：

02 薛宇晨：今天是110年2月2號

03 趙芳蕓：嘿、嘿。

04 薛宇晨：那我們會簽這份切結書。

05 趙芳蕓：嘿、嘿。

06 薛宇晨：那一樣我們是針對這個水上鄉的寬士村崎子頭34之
07 119號的透天的房子要賣給蕭先生嘛..

08 趙芳蕓：嘿、嘿。

09 薛宇晨：因為妳有買回去的需求..

10 趙芳蕓：嘿、嘿。

11 薛宇晨：所以妳希望蕭先生這邊這次的實價登錄可以做到50
12 0..500萬元嘛..

13 趙芳蕓：嘿、嘿（點頭【圖1】）。

14 薛宇晨：對，那一樣我們買賣價金是200萬元...

15 趙芳蕓：嘿嘿，對。

16 薛宇晨：對，因為妳要做到500萬元，所以一樣蕭先生會把
17 這個超出的300萬一樣匯到你的帳戶裡面，或是他開個現金
18 支票給妳。

19 趙芳蕓：嗯嗯嗯。

20 薛宇晨：那一樣，妳最多最多最多就拿200萬元，超出的金
21 額的部分妳要還給蕭先生..

22 趙芳蕓：齁齁齁。

23 薛宇晨：或者是..妳就不能跟他多要。

24 蕭信義：算是我幫妳忙啦，啊事實上買賣價是200，啊這300
25 萬要還我，不要說匯給妳..啊不是500嗎（臺語）？

26 趙芳蕓：好好（點頭【圖2】），那到時候300萬我匯到他指
27 定的戶頭。

28 薛宇晨：沒有沒有，妳要領出來還給他，妳不能再匯回去，
29 因為這樣子..

30 蕭信義：那個帳會不對，我跟妳買房子妳怎麼又匯錢給我，
31 這樣會不對。

01 趙芳蓁：喔、喔。那這樣..我..我..（臺語）

02 蕭信義：沒關係，到時候我會開本支，簽名就好了，盡量不
03 要匯款

04 趙芳蓁：喔喔喔（點頭）。

05 蕭信義：我會開銀行的本支，啊妳幫我簽名簽收

06 趙芳蓁：喔喔喔（點頭）。

07 薛宇晨：妳不能說那個票是妳的，妳要還給蕭先生

08 趙芳蓁：喔喔喔（點頭）。

09 薛宇晨：啊妳就幫我簽名齣（指著桌上切結書）。

10 趙芳蓁：我不會你們就要跟我說啊（臺語，邊說邊在切結書
11 上簽名【圖3】）

12 蕭信義：欸，我們會教妳。但是該講的還是要講，讓大家都
13 了解（臺語）。

14 趙芳蓁：嘿啊，才會清清楚楚，才不會長短話啦（臺語）。

15 薛宇晨：身分證字號，一式3份..

16 （以下閒聊，略）

17 薛宇晨：那趙小姐這邊都簽立完畢了，有沒有什麼問題要問
18 的？

19 趙芳蓁：沒有、沒有、沒有。

20 薛宇晨：那我們就這邊結束齣。

21 趙芳蓁母：人家他們都講得很清（臺語）..等語，有本院11
22 3年1月16日勘驗筆錄暨勘驗結果所附擷圖3張在卷可查（原
23 易字卷第165至167、170至172頁），可知趙芳蓁於110年2月
24 2日與蕭信義簽約當日，經薛宇晨解釋本案買賣價金雖為200
25 萬元，但實價登錄為500萬元，且須製造蕭信義均有將買賣
26 價金「500萬元」悉數「給付」趙芳蓁，故趙芳蓁需再返還3
27 00萬元予蕭信義等情事，顯然趙芳蓁明確知悉本案買賣實際
28 價金為200萬元，但實價登錄將登載為500萬元等情節。

29 (4)被告趙芳蓁雖以前詞為辯。然查，被告趙芳蓁於檢察事務官
30 詢問時自承：本件買賣之前買過房子3次、賣過房子2次等語
31 （他字1589卷第355頁），是被告趙芳蓁對於不動產交易需

01 檢附權狀、印鑑證明等自屬知之甚詳，而趙芳萼卻仍親自於
02 本案房地買賣攸關之不動產買賣契約書、賦予買回權及約定
03 公證租賃契約、放棄買回權之協議書簽署其姓名、用印之
04 餘，復有於與蕭信義見面時提供「建物跟土地權狀、印鑑證
05 明」，並前往公證本案房屋之租賃契約等事實，已如前述，
06 且於簽約之際，尚知悉須「返還」超出實際買賣價金之300
07 萬元予蕭信義，自難推諉稱不了解所簽屬文件內容為買賣契
08 約，趙芳萼上開所辯，顯為卸責之詞，毫無足取。至被告趙
09 芳萼之母趙許燕雖於偵查中證稱：我跟趙芳萼於110年2月去
10 找蕭信義、蕭信宏時，他們有問我要不要賣房子，當時我就
11 回答不要賣，只要借錢，被告他們還問了我2次，我說不要
12 賣等語（他字1589卷第169至170頁），但趙許燕於上開簽約
13 錄影時係全程在場，卻未曾就本案僅為借款而非買賣一節當
14 場提出異議，甚至表示對方講解很清楚等語，考量趙許燕與
15 趙芳萼為母女之至親關係，上開有利於趙芳萼之證詞不無有
16 袒護趙芳萼之嫌，是難採為有利於趙芳萼之認定。

17 3.被告曾士貞知悉本件買賣價金實際僅有200萬元，但將以520
18 萬元作為實價登錄之交易總價等事實，說明如下：

19 (1)被告蕭信義於檢察事務官詢問時供稱：於110年2月2日與趙
20 芳萼簽完合約後的一同天或隔天，我有告知曾士貞因為趙芳
21 萼有拜託說之後想要買回，如果這一手登錄太低，之後他買
22 回的房地合一稅稅金會繳太重，我忘記有沒有跟曾士貞說實
23 價登錄是多少錢，但我有說要登錄一個比較高的價格等語
24 （他字1589卷第356頁）。

25 (2)復曾士貞於檢察事務官詢問時，經檢察事務官當庭撥放110
26 年2月2日簽約之影像檔案，並詢問對於本案房地實際買賣價
27 格為200萬元之意見，被告曾士貞即坦白稱「我當天沒有在
28 場，我知道價格為200萬元，是蕭信義告訴我買賣價格為200
29 萬，我是借名登記，詳細時間不記得，但簽約當天我知道價
30 格為200萬」，再經檢察事務官告以實價登錄為520萬，可能
31 涉嫌使公務員登載不實之意見時，被告曾士貞復自承「蕭信

01 義有跟我提過實價登錄為520萬元，我沒有特別問原因，我
02 沒有反對他這樣做」，末檢察事務官再詢問是否認罪時，被
03 告曾士貞答稱「我知道這件事」（他字1589卷第354至357
04 頁），是被告曾士貞所坦承知悉本件買賣價格實際為200萬
05 元，但實價登錄為520萬元一節，核與被告蕭信義於檢察事
06 務官詢問時陳稱其有告知曾士貞實價登錄將高於實際買賣價
07 格一情相符，是曾士貞對於蕭信義將以不實價格登載於不動
08 產實價登錄自然知之甚詳。

09 (3)至於被告蕭信義雖於本院審理時改口證稱：印象中是沒有告
10 知曾士貞本件買賣實際金額200萬元，曾士貞都是簽名而
11 已，並不瞭解案件的內容，資料都是在我們這邊保管，曾士
12 貞手邊都沒有資料等語（見本院原易字卷第180、182頁），
13 然蕭信義於本院審理時系以「印象中」沒有告知曾士貞本件
14 買賣實際金額200萬元回答，模糊其詞，觀諸曾士貞於偵查
15 中明確供稱其於簽約當天即經蕭信義轉知實際交易價格為20
16 0萬元，但實價登錄為520萬元等語，經檢察事務官再次詢問
17 是否認罪，復答覆其知悉此等事實，並無誤認或受誘導而答
18 非所問之情形，再考量蕭信義與曾士貞為朋友關係，亦據2
19 人陳述明確（他字1589卷第16、167頁），不難推認蕭信義
20 於本院審理時之上開證詞有袒護之動機及舉動，自難採為有
21 利於曾士貞之認定，且曾士貞前揭所辯其回答錯誤云云，亦
22 無可取。

23 (三)本案事證明確，被告趙芳蓂、曾士貞上開所辯均不足採，被
24 告等5人之犯行均堪認定，皆應予依法論科。

25 二、論罪

26 (一)「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢
27 附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及
28 建物成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」平均
29 地權條例第47條第2項定有明文。至該條雖有於110年1月27
30 日修正公布，經行政院以院臺建字第1100015199號令發布自
31 110年7月1日施行，惟不涉犯罪構成要件之變更而有擴張或

01 限縮，或法定刑度之變更，非屬刑法第2條所指之法律有變
02 更，自不生新舊法比較之問題，併此敘明。

03 (二)按刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，以
04 一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所
05 為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，為其要件，
06 而依地政機關受理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄作
07 業流程，地政機關受理不動產買賣成交案件交易資訊申報收
08 件後，經確認申報人身分別為地政士、經紀業或權利人，並
09 核對申報人或代理人身分後，地政機關即應受理不動產買賣
10 成交案件交易資訊申報登錄，足見地政機關辦理不動產買賣
11 成交案件交易資訊申報登錄，僅須形式上審核申報人之身分
12 無誤後即應予受理，對於申報人申報之不動產買賣成交案件
13 交易資訊是否真正，並無實質審查之責：依實際登錄制度之
14 立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審
15 查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進
16 行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查（內政部101
17 年6月25日台內地字第1010209582號函、101年9月7日台內地
18 字第1010296604號函、本院暨所屬法院109年法律座談會刑
19 事類提案第7號法律問題研討結果參照）。是以，倘行為人
20 明知申報之不動產買賣成交案件交易資訊實質上並非真正，
21 仍以該不實之事項向地政機關申報，使地政機關承辦之公務
22 員登載於職務上所掌之相關公文書內，自與刑法第214條之
23 犯罪構成要件相當。

24 (三)核被告等5人所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實
25 罪。被告等5人均明知本件房地之實際成交價格僅為200萬
26 元，卻仍議定以高於實際成交價額之520萬元申報實價登
27 錄，其等間有犯意聯絡及行為分擔，皆應論以共同正犯。起
28 訴意旨雖認被告曾士貞應論以本罪之幫助犯，但查，被告曾
29 士貞既為本案買賣之名義買受人，已如前述，依前揭條例規
30 定，即負有申報本件買賣實際交易總價之義務，再依被告薛
31 宇晨於本院審理時證稱：本件買賣交易時點，買賣雙方都有

實價登錄的申報義務，本件買賣是我委託我去申報，不動產成交案件實際登記申報書簽章處欄位本來也有買賣雙方簽名，但本件只有蓋章而已，趙芳蓁的章是當場提供印章給我保管用印，曾士貞的章是蕭信義提供給我去蓋印的等語（見本院原易字卷第192至193頁），且被告曾士貞於偵查中亦供稱：我有授權蕭信義、蕭信宏使用我的印鑑辦理相關土地房屋移轉登記的文件等語（他字1589卷第168頁），可知被告曾士貞就擔任本件買賣之名義買受人一節，有概括授權蕭信義就本案房地移轉相關事項使用其印鑑甚明，觀諸平均地權條例第47條於100年12月30日修法公布後，實價登錄制度經政府廣為宣導並於101年8月1日實施，迄至110年4月本件房地辦理過戶時，實價登錄制度已推行相當時日，乃伴隨不動產買賣交易時必須辦理之相關登記，被告曾士貞對於其有前揭申報義務一節，自無不知之理。則被告曾士貞既知有申報義務，明知本案實價登錄總價低於實際買賣價格，仍概括授權蕭信義辦理本件買賣相關登記事宜，嗣推由被告薛宇晨申報本案不動產交易實價登錄，被告曾士貞所為已該當於使公務員登載不實之構成要件行為，並非僅屬幫助行為而已，此部分起訴意旨容有誤會，併此指明。又按正犯與幫助犯、既遂犯與未遂犯，犯罪之態樣或結果雖有不同，唯其基本事實均相同，原不生變更起訴法條之問題（最高法院97年度台上字第202號判決意旨參照）。起訴意旨認被告所為僅為使公務員登載不實罪之幫助犯，容有未洽，經本院改論以使公務員登載不實罪之正犯，惟並無罪名變更問題，且本院並當庭告知被告曾士貞可能涉犯使公務員登載不實罪之正犯罪嫌（見本院原易字卷第206頁），無礙於被告曾士貞防禦權之行使，附此敘明。

三、爰以行為人責任為基礎，審酌實價登錄之立法目的在於促進不動產交易資訊透明化，降低不動產市場資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價、推動居住正義，以健全不動產交易市場，被告等5人均明知本件買賣實際成交价格，卻仍以高於

01 實際價金之不實價格申報實價登錄之交易總額，再推由地政
02 士即薛宇晨將此資訊申報登載於內政部不動產交易實價登錄
03 查詢服務網，有悖上開實價登錄之制度目的，所為明顯可
04 議；但考量本案交易標的為中古屋，因單一不實登錄事件而
05 影響周遭房市交易價格有限，至於銀行核貸金額也非以買賣
06 契約價格為鑑價唯一或主要參考依據，本案犯罪情節、不法
07 程度尚屬輕微，兼衡被告等5人各自之犯罪動機、手段、分
08 工程度、情節、犯後態度，及其等自陳之智識程度、家庭生
09 活及經濟狀況（見本院原易字卷第133、141頁）、素行等一
10 切具體情狀，分別量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之
11 折算標準，以資懲儆。

12 四、末查，被告薛宇晨前未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣
13 告，此有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可參，是被告薛
14 宇晨僅因一時失慮，致罹刑章，且被告薛宇晨於偵審時均坦
15 承犯行，堪認有悔悟之心，認被告薛宇晨經此偵審教訓，足
16 以收警惕之效，應無再犯之虞，尚無逕對其施以短期自由刑
17 之必要，是本院認原審所宣告之刑，以暫不執行為適當，爰
18 依刑法第74條第1項第2款規定併予宣告緩刑2年。然為期強
19 化被告薛宇晨之法治觀念，認除前開緩刑宣告外，實有賦予
20 一定負擔之必要，考量被告薛宇晨之經濟狀況，依刑法第74
21 條第2項第4款，併予諭知應於判決確定日起1年內支付公庫3
22 萬元，以資警惕。如被告薛宇晨受緩刑之宣告而違反上開本
23 院所定負擔情節重大，足認原宣告之緩刑難收其預期效果，
24 而有執行刑罰之必要者，依刑法第75條之1第1項第4款之規
25 定，得撤銷其宣告，附此敘明。

26 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段（本件依刑事判決
27 精簡原則僅記載程序法條），判決如主文。

28 本案經檢察官陳佳伶提起公訴，檢察官林蔚宣到庭執行職務。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

30 刑事第二十庭 法 官 林翠珊

31 上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內敘明上訴理由，向本院提出上訴狀（應附繕本），上訴於臺灣高等法院。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「切勿逕送上級法院」。

書記官 劉德玉

中華民國 113 年 2 月 15 日

附錄本判決論罪法條：

中華民國刑法第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3年以下有期徒刑、拘役或1萬5千元以下罰金。

【附表】

編號	建物與土地
1	嘉義縣○○鄉○○段000○號建物（門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○村○○○○00○000號）
2	嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍：全部）
3	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）
4	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）
5	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）
6	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）
7	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）
8	嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：144/10,000）

（以下空白）