臺灣新北地方法院刑事判決

113年度易字第310號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被 告 林淑芬

選任辯護人 黃品衛律師

上列被告因背信案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第70710號），本院判決如下：

主 文

林淑芬無罪。

理 由

一、公訴意旨略以：被告林淑芬前與告訴人周榆庭約定，由其擔任新北市○○區○○段000地號土地及同段344建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00號2樓，下稱本案房地）之出名人，本案房地之貸款由告訴人周榆庭繳納，雙方於民國100年5月1日簽立不動產借名登記契約，將本案房地借名登記在被告名下。詎被告明知其僅係本案房地借名登記之出名人、並非實際所有權人，須本於其房地登記名義所有權人身分，依告訴人指示而為任務，且未經告訴人同意或授權，不得擅自處分本案房地，竟意圖為自己不法之利益，基於背信之犯意，分別於111年4月25日，擅自更換本案房地之大門門鎖，致獲得告訴人授權使用本案房地之告訴人之女陳乙晴無法使用本案房地，復接續於同年10月20日，未經告訴人同意或授權，擅自將本案房地以新臺幣（下同）1120萬元出售予不知情之第三人，並於111年11月22日完成移轉登記，違背被告身為受託人任務之行為，致生損害於告訴人之財產利益。因認被告涉犯刑法第342條第1項之背信等罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又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。另按認定不利於被

01 告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事
02 實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之
03 證據，最高法院30年上字第816號判例可資參照。復按刑法
04 第342條第1項背信罪，係以為他人處理事務，意圖為自己或
05 第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之
06 行為，致生損害於本人之財產或其他利益為成立要件。所謂
07 為他人處理事務，其原因固包括法令所規定、當事人之契約
08 或無因管理等，惟以關於財產之事務為限，此觀該法條之立
09 法理由載明：「至於事務之種類，有專關於財產者，有關於
10 財產並財產以外一切事宜者，但本罪之成立惟以財產為
11 限。」要無可疑（最高法院81年度台上字第3015號判決意旨
12 足資參照）。

13 三、公訴意旨認被告涉有上開犯嫌，無非係以被告林淑芬於偵查
14 中之供述、告訴人於偵查中之指訴、本案房地之不動產借名
15 登記契約書、被告元大帳戶之存摺暨交易明細、被告與告訴
16 人之LINE對話紀錄、授權書2份、本案房地之土地登記第二
17 類謄本、建物登記第二類謄本、新北市地籍異動索引、建物
18 登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、本案房地實價登錄
19 查詢結果等，為主要論據。訊據被告固坦承前於111年4月25
20 日更換本案房地之門鎖，並於同年10月20日將本案房地出售
21 予第三人，然堅詞否認有何背信犯行，其與辯護人辯稱略
22 以：被告不懂法律，係遭告訴人訛騙，方於前案偵審中自陳
23 為借名登記中之出名人，後因聽從告訴人指示，遭以涉犯誣
24 告罪判刑確定，本案房地所有權歸屬於被告，被告有權對本
25 案房地為管理處分，請諭知無罪等語。則本案的爭點應係本
26 案房地之所有權登記於100年3月28日由蔡美玲移轉至被告名
27 下，是否屬於告訴人或起訴書所指出資者或實際所有權人係
28 告訴人，只是「借名登記」在被告名下？

29 四、經查：

30 (一)緣陳國華原為本案房地所有權人，於99年12月2日申請辦理
31 所有權移轉登記予人頭蔡美玲，受任代書為黃淑環，有99年

01 11月11日土地登記申請書、99年契稅繳款書、99年11月11日
02 建築改良物買賣所有權移轉契約書、陳國華印鑑證明、陳國
03 華與蔡美玲國民身分證影本、土地所有權狀、建物所有權狀
04 （新北地方檢察署102年度偵字第6058號卷〈下稱偵6058號
05 卷〉第170至176頁）；而本案房地於99年12月6日設定第1順
06 位之1104萬元最高限額抵押權予大眾銀行，又於99年12月13
07 日送件，設定第2順位普通抵押權，擔保債務人陳國華、義
08 務人兼債務人蔡美玲，對債權人黃淑環債權金額200萬元，
09 擔保債權種類及金額為99年12月13日之消費性金錢借款200
10 萬元、99年12月13日簽發之本票及借據債權，有99年12月13
11 日土地登記申請書、土地、建築改良物抵押權設定契約書、
12 黃淑環、蔡美玲、陳國華國民身分證影本、蔡美玲印鑑證
13 明、土地登記第二類謄本等在卷可憑（偵6058號卷第179至1
14 81頁、同署102年度偵字第31418號卷〈下稱偵31418號卷〉
15 第4頁）。又本案房地於100年3月28日送件辦理人頭蔡美玲
16 所有權移轉登記予被告林淑芬，及設定最高限額抵押權1181
17 萬元予債權人大眾銀行，此2件申請均委由代書洪鳳蓁辦
18 理，有100年3月21日土地登記申請書、土地增值稅繳款書、
19 100年3月21日土地所有權買賣移轉契約書、100年契稅繳款
20 書、100年3月21日建築改良物所有權買賣移轉契約書、蔡美
21 玲印鑑證明、蔡美玲、被告之國民身分證影本、建物所有權
22 狀、土地所有權狀、100年3月28日土地登記申請書（抵押權
23 設定）、100年3月28日土地、建築改良物抵押權設定契約書
24 附卷足考（偵31418號卷第6至14頁）。而本案房地於100年4
25 月7日送件，辦理被告設定普通抵押權200萬元予黃淑環，由
26 代書洪鳳蓁、登記助理陳錦麟辦理，有100年4月7日土地登
27 記申請書（抵押權設定）、土地、建築改良物抵押權設定契
28 約書、100年4月7日其他約定事項附卷可稽（偵31418號卷第
29 18至21頁）。綜前所述，陳國華於99年12月2日辦理本件房
30 地所有權移轉登記予蔡美玲後，於99年12月13日辦理本件房
31 地設定普通抵押權200萬元予黃淑環。續於100年3月28日辦

01 理本案房地由蔡美玲移轉登記予被告，及設定第1順位大眾
02 銀行1181萬元最高限額抵押權，再於100年4月7日設定第2順
03 位普通抵押權予黃淑環，上開事實，洵堪認定。

04 (二)告訴人及被告明知其等確有同意辦理黃淑環之抵押權設定登
05 記，竟共同基於誣告、偽證之犯意聯絡，意圖使洪鳳蓁、黃
06 淑環受刑事處分，由被告具名、而告訴人撰擬刑事告訴狀，
07 以洪鳳蓁、黃淑環虛偽設定抵押權為由，於101年6月4日具
08 狀向臺灣新北地方檢察署，對洪鳳蓁、黃淑環2人提出偽造
09 文書告訴並於偵查及審理中具結後為虛偽陳述，告訴人經臺
10 灣新北地方法院107年度訴字第734號以告訴人共同犯誣告
11 罪，判處有期徒刑1年，經臺灣高等法院108年度上訴字第24
12 28號、最高法院109年台上字第4569號判決上訴駁回確定(下
13 稱甲案)；被告經臺灣新北地方法院104年度訴字第377號以
14 被告共同犯誣告罪，判處有期徒刑5月，經臺灣高等法院106
15 年度上更(一)字第42號改判處有期徒刑6月，經最高法院107年
16 台上字第3611號上訴駁回確定(下稱乙案)等情，為被告及告
17 訴人於本案偵查及審理中所不否認，並經本院調閱甲案、乙
18 案全案卷宗(含電子檔)核閱無誤。

19 (三)證人即告訴人於本院審理中雖證稱：本案房地是其向陳國華
20 所購買，因楊富泉(音譯)先生欠伊250萬元，楊先生幫伊付
21 現金140-160萬給陳國華，伊頭期款付100萬元，因伊名下有
22 多間房產不好貸款，因此將本案房地借名登記在被告名下
23 後，由伊繳納貸款900多萬元等語(本院卷一第239、243
24 頁)。然證人陳國華於偵查中證稱：伊為向銀行增貸借款，
25 透過在渣打銀行上班之李建宏介紹認識黃淑環，一開始借10
26 0萬元，並有設定抵押權及簽本票，李建宏介紹林文城之配
27 偶蔡美玲辦過戶，伊實際上只拿到40萬元，沒有辦法負擔，
28 於是李建宏又介紹作第2次買賣，此時東森房屋1位周榆庭之
29 配偶楊季林說可以找到薪資條件很好之人來買本案房地，申
30 貸更高成數，後手買主過戶後，伊又拿到了20至30萬元等語
31 (偵31418號卷第59、60、184頁反面至185頁)，已明確否

01 認將本案房地出售予告訴人。至告訴人於偵查中雖復證稱：
02 後來李建宏一直推薦伊買下本案房地，他還願意擔保，伊有
03 配合寫一張形式之買賣合約書讓他們去銀行評估可辦多少貸
04 款，後來陳國華拿這張形式之買賣合約書要伊買本件房地，
05 伊給付了200多萬元，將本案房地借名登記在被告名下云
06 云。惟經檢察官質諸告訴人於購入本案房地前是否清楚本案
07 房地上之抵押權設定狀況？何以所有權移轉登記後，未能取
08 得本案房地之所有權狀正本？告訴人卻推稱：伊不清楚、伊
09 有問被告，被告說代書沒給她，代書騙被告說伊很忙，所以
10 伊沒有去看相關情形云云（偵6058號卷第150至151頁）。惟以
11 告訴人時為熟稔不動產買賣之從業人員，在同意協助陳國華
12 辦理轉貸款事宜後，豈會未調取土地、建物登記謄本，查明
13 本案房地權利義務狀態？本案房地若真係由其出資購買，豈
14 會對此流程漠不關心，任其所委任之出名人（即被告）遭陳國
15 華或代書黃淑環擺布而侵害其自身權益？又經本院質諸告訴
16 人其有何證據可證明曾向陳國華支付本案房地之買賣價款，
17 告訴人僅推稱：伊搬家後已將收據弄不見云云（本院卷一第2
18 47頁），支吾其詞，自無可信。

19 (四)而本案房地於陳國華之人頭蔡美玲名下移轉登記予被告後，
20 本擬於短期內再移轉登記予陳國華等情，業經證人陳錦麟於
21 乙案審理時證稱：伊是大眾銀行特約代書，伊接洽本案房地
22 所有權移轉、銀行貸款之設定、私人塗銷及設定，後續被告
23 有說所有權人要再過戶給陳國華等語明確（本院104年度訴
24 字第377號卷一第110頁），核與證人楊季林於乙案偵查時證
25 稱：伊與周榆庭是朋友關係，於100年3、4月間在伊設在臺
26 北市○○○路0段000號6樓辦公室內，有位陳姓男子（陳國
27 華）以本件房地拜託周榆庭找人轉貸款，他說2個月內再轉回
28 他自己之名字等語相符（偵6058號卷第153頁）。告訴人於
29 乙案偵查中亦證稱：伊從事補教業、房屋買賣，伊找被告當
30 買受名義登記人，李建宏稱本件房地是陳國華所有，請伊幫
31 忙，伊原本無意購買，只是更換本件房地所有權人名義，讓

01 陳國華辦理貸款等語（偵6058號卷第150至151頁，偵31418
02 號卷第52頁正反面）；被告於乙案偵查中也供稱：伊與周榆
03 庭是朋友，伊將自己之名字借給周榆庭登記本件房地之所有
04 權人，周榆庭並稱3個月後再過戶給別人等語相符（偵31418
05 號卷第78頁反面）。證人陳國華於甲案審理中亦證稱：告訴
06 人有說她有告訴被告設定100萬元、6個月後將房子承購回來
07 等事，伊也有和陳錦麟講好伊6個月後自購回來或再賣出
08 去，伊與被告第一次見面就是在大眾銀行撥款時，伊要被告
09 提錢領出來給伊，伊當天亦有就如何塗銷抵押權、如何再設
10 定抵押權等確認細節，告訴被告，理所當然被告應將錢領出
11 來給伊，但被告之反應讓伊覺得伊上當了，伊認為被告只要
12 拿20萬走、並留6個月繳納房貸之錢在被告帳戶內，但後來
13 都反悔說沒這件事。陳錦麟知本件有被黃淑環設定，他也知
14 道為何伊同意設定等事宜，伊委託陳錦麟辦理借名登記外，
15 還包含其他，被告因為這個借名登記，伊要給被告20萬元等
16 語（本院104年度訴字第377號第212頁反面至第213頁）；被
17 告於本院中亦不否認本案房地所有權移轉，本係3個月後再
18 將所有權移轉獲利，但因3個月後未能賣出，因生波折等語
19 （本院卷二第20至21頁），足認證人陳國華、陳錦麟所述非
20 虛。

21 (五)況且，康禾地政士事務所辦理本案房地移轉及設定抵押登記
22 等代墊款項，被告遂於100年3月26日開立面額12萬元本票
23 （票號279596號）予康禾地政士事務所，而陳國華亦簽名為
24 共同發票人，有該本票影本在卷可佐（本院卷一第419
25 頁），被告若非陳國華之人頭(借名登記之出名人)，陳國華
26 何需再於該本票上簽名為共同發票人？且被告於本案房地所
27 有權自陳國華之人頭蔡美玲移轉登記至被告名下後，僅取回
28 土地權狀及建物權狀影本，此亦有文件取回清單在卷可查
29 （本院卷一第419頁）。證人洪鳳蓁、陳錦麟拒絕將權狀正本
30 交付予被告或告訴人，足證被告係受陳國華委任為本案房地
31 借名登記之出名人。甲案確定判決之事實欄亦記載「，陳國

01 華經人介紹，於100年2月間透過周榆庭委請林淑芬為本件房
02 地登記名義人，約定先將本件房地移轉登記至林淑芬名下，
03 待取得銀行貸款後，再將本件房地移轉登記回陳國華名
04 下」，亦同此認定。縱上可知告訴人及告訴代理人於本院中
05 指稱其為本案房地之實際出資人，而借名登記在被告名下云
06 云；或被告及辯護人於本院中辯稱其為本案房地之實際買受
07 人云云，均與事實不符，均不足採信。

08 (六)告訴人及告訴代理人其餘舉證不足採信之理由

09 1.告訴人在本質上雖屬於證人，然與一般證人不同，其與被告
10 常處於對立之立場（即學理上所稱「敵性證人」），其陳述
11 之目的，在使被告受刑事訴追處罰，其證詞之憑信性自較一
12 般無利害關係之證人薄弱。故告訴人縱立於證人地位而為指
13 證及陳述，且其指證或陳述均無瑕疵，亦不得作為有罪判決
14 之唯一依據，仍應調查其他相關證據，以查明其陳述是否與
15 事實相符，亦即仍須有補強證據以擔保其指證及陳述之真實
16 性，而為通常一般人不致有所懷疑者，始得採為論罪科刑之
17 依據。所謂補強證據，係指該陳述本身以外，其他足以證明
18 犯罪事實確具有相當程度真實性之證據，不以證明犯罪構成
19 要件之全部事實為必要，而與告訴人指述具有相當關聯性，
20 且與告訴人之指證相互印證，綜合判斷，已達於使一般之人
21 均不致有所懷疑，得以確信其為真實者，即足當之。

22 2.告訴人於本案偵查及審理中雖亦提出不動產借名登記契約書
23 影本(告證1)，然為被告及辯護人否認其真正。而被告及告
24 訴人於甲案、乙案中均未曾提出上開借名登記契約書，告訴
25 人及告訴人代理人於本案偵查審理中均未能提出上開借名登
26 記契約書之原本，無從驗證其真實性或同一性，難認具有證
27 據能力；且上開借名登記契約書上日期記載為「100年5月1
28 日」，已在本案房地於100年3月28日自人頭蔡美玲名下移轉
29 登記予被告1個月之後，縱真有此借名登記契約書存在，亦
30 不足作為告訴人與被告於本案房地所有權移轉登記前，曾有
31 借名登記合意之認定。

- 01 3.告訴人雖提出被告與告訴人間之LINE對話紀錄(告證4)，然
02 上開對話紀錄之時間為100年11月2日之後(其餘對話紀錄未
03 標註日期)，觀其內容為告訴人要求被告將本案房地過戶予
04 告訴人之女陳乙晴，僅屬被告與告訴人民事債務問題，不足
05 為被告涉犯背信罪之證據。
- 06 4.至告訴人雖提出被告在甲案、乙案偵查審理中，歷次曾自陳
07 為借名登記之偵查筆錄或審理筆錄。惟本案房地係因本人陳
08 國華積欠黃淑環債務，而以假買賣方式登記在人頭蔡美玲名
09 下向銀行貸款，後欲再以假買賣方式，透過告訴人介紹，再
10 為第二次假買賣而登記在被告名下，並約定取得銀行貸款
11 後，將本案房地移轉回陳國華名下，迭經甲案、乙案審理如
12 前。於前揭甲案、乙案偵審筆錄中，被告雖陳明為借名登記
13 契約中之出名人，但均未供稱告訴人為借名登記契約中之本
14 人或委託人。況且，被告與告訴人於甲案、乙案中利害一
15 致，甚而不惜共犯誣告、偽證犯行以牟取利益遭法院判刑確
16 定，自不能無其他證據補強下，遽認其等所述為真實。
- 17 5.至告訴人雖提出其代繳納本案房地之房屋稅、地價稅及火險
18 貸款之資料(告證14、15、21至25)。然上開稅賦或費用之繳
19 納與本案房地所有權之歸屬係屬二事，亦無從推翻本院就陳
20 國華方為與被告間借名登記契約之本人之認定。而告訴人究
21 係基於何種考量或法律關係，就登記在被告名下之本案房地
22 支付上開稅賦、費用或貸款，既始終無法提出其他資料以實
23 其說，自難以告訴人之單一指述，即認其所述屬實。
- 24 6.末按認定犯罪事實應依證據，為刑事訴訟法所明定，故被告
25 否認犯罪事實所持之辯解，縱屬不能成立，仍非有積極證據
26 足以證明其犯罪行為，不能遽為有罪之認定。被告及辯護人
27 於本院中以前揭情詞置辯，雖為本院所不採信。但以本案告
28 訴人及被告因本案房地之所有權歸屬與陳國華涉訟多年，告
29 訴人及被告並因此涉犯誣告罪遭判刑確定，足見雙方均有使
30 對方入罪或為不實陳述之動機。但不得僅以被告所辯不足採
31 信，即反推告訴人之指述為真，或被告即有公訴意旨所指背

01 信犯嫌。

02 五、綜上所述，本案房地之所有權登記於100年3月28日由蔡美玲
03 移轉至被告名下，被告雖為借名登記之出名人，然借名登記
04 契約之本人(委託人)為陳國華，並非告訴人。縱本人陳國華
05 於本案房地移轉登記予被告，未能依原計畫將本案房地買
06 回，而後因本案房地登記名義人為被告，被告、告訴人為避
07 免本案房地遭銀行拍賣抵償，而由告訴人代為支付部分貸款
08 或費用，但遍查卷內除告訴人單一指述外，亦無其他證據可
09 認告訴人與被告間曾另訂借名登記契約，自難認被告就本案
10 房地所為之管理、處分，有何為違背其任務之行為，自難以
11 刑法背信罪刑責相繩，本諸無罪推定原則，被告之犯罪自均
12 屬不能證明，依法應為無罪判決之諭知。至告訴人就本人陳
13 國華借名登記在被告名下之本案房地，曾代為支付貸款、稅
14 賦或火險等費用支出，縱認屬實，亦是陳國華事後無力購回
15 本案房地後，與告訴人或被告重新約定將本案房地賣斷，屬
16 陳國華(本人、委託人)與被告(出名人)、告訴人(出資人)就
17 原借名登記契約之更改，無礙於陳國華方為本案房地借名登
18 記契約之委託人之認定，此僅屬告訴人與被告、陳國華間民
19 事債務糾紛，應尋求民事訴訟途徑救濟，併此說明。

20 據上論斷，應依刑事訴訟法第301條第1項前段，判決如主文。

21 本案經檢察官王宗雄提起公訴，檢察官詹啟章到庭執行職務。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

23 刑事第十九庭 審判長法官 許博然

24 法官 洪韻婷

25 法官 鄭芝宜

26 上列正本證明與原本無異。

27 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
28 敘述具體理由；如未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
29 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

01 逕送上級法院」。

02

書記官 張如菁

03 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日