# 臺灣新竹地方法院刑事判決

115年度訴字第1509號

公　訴　人　臺灣新竹地方檢察署檢察官
被　　告　戴貴妃
000000000000000000
000000000000000000

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（115年度偵字第8673號），本院判決如下：

主　文

戴貴妃犯行使變造私文書罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

未扣案變造之房屋租賃契約書壹份，沒收之。

事　實

一、戴貴妃於民國113年9月24日出租門牌號碼新竹縣○○市○○路000巷0弄0號11樓房屋與張凱翔，雙方簽訂房屋租賃契約書，約定租期3年，月租金新臺幣（下同）1萬9,100元，押租金為3萬8,200元，其後因張凱翔於114年9月19日提前終止租約，並向戴貴妃表示依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，其僅須賠償戴貴妃1個月押租金，戴貴妃仍應退還張凱翔1萬9,100元，雙方遂生爭議，張凱翔嗣見戴貴妃對其請求置之不理，乃提起民事訴訟，請求戴貴妃返還1萬9,100元及利息，經本院以115年度竹小北字第32號受理在案（下稱返還押租金民事事件）。詎戴貴妃為圖得不返還押租金之不法利益，竟基於變造私文書及詐欺得利之單一犯意，於114年9月19日後至115年1月12日間之某時，在張凱翔繳還之上開房屋租賃契約書「房租款明細」欄左下方擅自書寫「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字，而變造該房屋租賃契約書內容，並於115年1月12日11時50分許，在本院第34法庭，提出上開變造之房屋租賃契約書予前揭返還押租金民事事件之承審法官而行使之，用以表示戴貴妃已退還張凱翔1萬9,100

元，並藉此一方式施用詐術，而足以生損害於張凱翔。嗣因承審法官審理後，認戴貴妃上開抗辯難認可採而判決張凱翔勝訴，戴貴妃始未得逞。

二、案經張凱翔訴請臺灣新竹地方檢察署檢察官偵查後提起公訴。

理　由

壹、程序事項

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。被告以外之人於審判外之陳述，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。刑事訴訟法第159條第1項、第159條之5分別定有明文。經查，本判決所引用被告戴貴妃以外之人於審判外之陳述等供述證據，檢察官、被告於準備程序均表示同意有證據能力或沒有意見（見訴字卷第205頁至第206頁），且檢察官及被告並就全部供述證據或非供述證據等證據方法，均未於言詞辯論終結前聲明異議，本院審酌上開供述證據作成時，並無違法或不當之情況，另其餘所依憑判斷之非供述證據，亦無證據證明係違反法定程序所取得，且均無證明力明顯過低之情形，或有其他不得作為證據之情形，復均經本院於審判程序依法進行調查，並予以當事人辯論，被告之訴訟防禦權，已受保障，因認上開供述證據及非供述證據等證據方法，均適當得為證據，應認均有證據能力。

貳、實體事項：

一、本院認定犯罪事實所憑證據及認定之理由：

訊據被告固坦承曾與告訴人張凱翔簽立前揭房屋租賃契約書，並在其所持有之該契約書「房租款明細」欄左下方自行書寫「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字，嗣將載有上開文字之房屋租賃契約書於前

揭返還押租金民事事件中提出予承審法官而行使等事實，惟矢口否認有何行使變造私文書、詐欺得利未遂等犯行，並辯稱：當天我們的交屋程序分為2次，第1次告訴人說需要趕回去整理行李，急著到屋內，拿鑰匙開門後，就拿著契約書寫「已退租」，叫我補寫我的名字及「已收回房屋」，之後他才將房屋鑰匙交給我，但要走的時候，告訴人提及露台漏水等缺失，我查看後回來，告訴人就跟我討論押金的問題，因為不想再有爭論，我又趕著回去開會，就把身上1萬9,100元現金退給他，他清點後就將該契約書交給我，而我的習慣拿到契約書會把當下實際情況寫上去，是上開文字記載與真實情形是相符的，我認為我沒有變造文書，也沒有詐欺的意圖云云。惟查：

㈠被告於113年9月24日出租門牌號碼新竹縣○○市○○路000巷0弄0號11樓房屋予告訴人，雙方簽訂房屋租賃契約書，約定租期3年，月租金1萬9,100元，押租金為3萬8,200元，嗣告訴人於114年9月19日提前終止租約，並向被告表示依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，告訴人僅須賠償被告1個月押租金，應退還其1萬9,100元，隨後告訴人即提起民事訴訟，請求被告返還1萬9,100元及利息，經本院以115年度竹小北字第32號受理後，被告並於115年1月12日11時50分許，在本院第34法庭，將其上載有被告自行書寫「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字之房屋租賃契約書，提出予返還押租金民事事件之承審法官而行使之等情，業據告訴人於偵查中指訴在卷（見他卷第19頁至第21頁），且有113年9月24日簽立時之房屋租賃契約書影本、被告於返還押租金事件提出之房屋租賃契約書影本、竹北中山郵局存證號碼000165號存證信函影本、告訴人於返還押租金事件中提出之114年12月4日陳報狀影本、其與被告間之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、本院前揭返還押租金事件之115年1月12日調解程序筆錄影本、同日本院114年度竹北小字第32號言詞辯論筆錄影本各1份（見

訴字卷第97頁至第100頁、本院115年度竹北小字第32號卷宗影本【下稱民事影卷】第75頁至第79頁、第13頁、第39頁、第17頁至第19頁、第63頁至第67頁、第47頁至第49頁、第51頁至第52頁）在卷可稽，復為被告所不爭執或坦認（見訴字卷第206頁至第207頁、第205頁），是該等事實當均堪以認定；惟上開返還押租金民事事件之承審法官並未採信被告依前揭房屋租賃契約書中記載「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字所持之主張，並判決被告應給付告訴人1萬9,100元及利息，而訴訟費用1,500元應由被告負擔乙節，同有本院115年度竹北小字第32號民事小額判決1份（見民事影卷第99頁至第104頁）存卷可參，故此一事實亦堪以認定。從而，本案之爭點厥為上開被告自行書寫之文字記載是否與真實相符，亦即該記載是否業經告訴人同意？被告究有無行使變造私文書暨施用詐術之故意？茲將本院心證分述如後。

㈡被告固以前詞置辯，並提出被告與告訴人間之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、公園城114年第三次區分所有權人會議通知單影本各1份（見訴字卷第101頁至第117頁、第135頁至第149頁、第155頁至第161頁、第195頁至第197頁、第119頁）為證，然被告於上開返還押租金民事事件中原先僅稱：告訴人承租上開房屋時說要養動物，所以我們協議如該契約書第18條約定，如果提前終止租約，告訴人要賠償我兩個月的租金，另我們在終止租約時，我有當場以現金退還1個月押金給告訴人等語，此有本院115年1月12日調解程序筆錄影本1份（見民事影卷第47頁）在卷可考，嗣於偵查及本院審理時始供稱：告訴人要點交房屋時，他鑰匙還我，叫我在契約書上簽收回房屋，事後我們要離開，告訴人就要求要退他1個月押租金，我們對此有爭執，我說違約是扣2個月，告訴人則主張依法只能扣1個月，而當時我趕著開會，我就先以現金退他1個月押租金，他把契約書給我，我就簽現金交付；當天我們的交屋程序分為2次，第1次告訴人說需要趕回去整

理行李，急著到屋內拿鑰匙開門，就拿上開契約書上面寫「已退租」，叫我補寫我的名字及「已收回房屋」，然後他就將合約書拿走，之後他才將該房屋鑰匙還給我，我以為程序上已經完成，結果要走的時候，告訴人說我的露台漏水、曬衣架壞掉，我很緊張過去看，看完告訴人就跟我討論押金的問題，我不想跟他爭論，且我趕著回去開會，就把我身上現金1萬9,100元退給他，他清點後就把手上契約書交給我，我的習慣拿到合約書會把當下實際情況寫上去，但告訴人何時拍這張照片的我不清楚等語（見他字卷第19頁至第20頁，訴字卷第223頁至第224頁），是被告就114年9月19日當日退還押租金之情形，究是終止租約「當場」退還押租金，或者分兩階段先簽名確認「已收回房屋」，後再處理押租金之退還，且其等於當日論及押租金時，究有無再度發生爭執，前後已有不一致之處，則被告供稱當日確有退還押租金乙節，已非無疑。

㈢再者，告訴人除於前揭返還押租金民事事件中明確否認有收受被告退還之該1個月押租金，並訴請返還外，此有本院115年1月12日調解程序筆錄影本、同日言詞辯論筆錄影本各1份（見民事影卷第47頁至第49頁、第51頁至第52頁）附卷憑參，其於本案偵查中亦具結證稱：我沒有收到被告給我的現金押租金，我還給她契約書時，已經拍完照片，且我確定在我拍完照繳還契約之前，該契約上都沒有被告所寫「雙方同意解約，甲方現金退還1個月押金，雙方不再有異議」這句話等語（見他卷第20頁），是告訴人明確否認於114年9月19日終止租約返還房屋之際曾收受被告退還之該1個月押租金，當下亦未見被告書寫前揭文字，而參諸告訴人繳還契約時所拍攝之房屋租賃契約書節本照片（見他卷第10頁），其上除記載「2025/9/19 退租 張凱翔」、「2025 9/19 戴貴妃 已收回房屋」外，該房屋租賃契約書「房租款明細」欄左下方確無其他文字記載，且上開記載中之「張凱翔」、「戴貴妃」，各為告訴人、被告親自簽署之署名等情，則告

訴人提出之屋租賃契約書節本照片內容，確與告訴人所證稱之上開內容相符，足見告訴人上開證述內容並非無稽，且其後告訴人確依其前揭法律上之主張、先寄發存證信函催告被告履行、再於繳納訴訟費用1,500元後、訴請返還上開1個月押租金1萬9,100元，倘告訴人斯時如被告之辯解，已收受被告退還之該1個月押租金、亦知悉並同意由被告將此情記載在上開房屋租賃契約書「房租款明細」欄左下方處，則告訴人實係在將來有高度敗訴之可能性、先承擔訴訟成本、而欲於漫長之訴訟程序中獲得金額非鉅之款項，殊難認屬一般人評估利害後之合理選擇，則由此等舉動益證告訴人上開證稱終止租約、交還房屋之當日未收受被告退還之該1個月押租金，前揭被告退還押租金之記載係被告事後擅加等語，應屬可信。

㈣又參照告訴人提出其與被告間之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖及被告提出其與告訴人間之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖（見民事影卷第63頁至第67頁、訴字卷第101頁至第117頁），告訴人因飼養寵物所需、而其承租之該房屋夏季電費昂貴，遂有意提前終止租約，經思考被告提出之替代方案後，仍舊於114年8月22日、同年9月3日向被告表示欲提前終止租約，乃與被告約定於114年9月19日20時許交還房屋，並於114年9月18日張貼「租屋費用懶人包！押金、定金、租金差在哪？房東不退押金怎麼辦」之文章連結，向被告表示「我查到最多只能扣1個月」、「希望您明天可以退我1個月押金」、「但這條法律大於我們的合約」等語，然當下為被告所拒，被告亦主張「但雙方同意2個月我才同意可予（應為『可以』之誤）養動物！ 當初要搬走我也告知您押金不部分（『不』為贅字）也同意了！」、「這個法條在雙方還沒簽定前！你與我私下明定契約！你確實有養動物！我一開始要2個月押金你同意才簽約的，要提前退租時我也明確告訴您！您也同意」等語，告訴人即覆以「如果您堅決不同意退 我也無法多說什麼」，被告亦稱「就如我一開始也有跟您說 如果我

違約轉租給別人！別人租金比你高我違約租給別人，相同道理我也會補償你再兩個月的補償金！願您明白」、「1個月押金我也可以不租給養動物的！屋內承租人未必大家都能接收（應為『接受』之誤）」、「感謝您！這是雙方誠信！感謝您的諒解」等情，足見於114年9月19日被告與告訴人終止租約、交還房屋之前1日即114年9月18日，其等間究是否應返還1個月押租金予告訴人乙節之主張實有歧異，此部分亦與告訴人上開證述內容或其後採取訴訟上之舉動相合，由此亦徵被告於114年9月19日當日並未退還告訴人主張之1個月押租金。

㈤且細觀被告在返還押租金事件之房屋租賃契約書影本（見民事影卷第75頁至第79頁），其上雖載有被告自行書寫「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字，然此段文字之記載，並非緊連前述雙方關於「退租」、「收回房屋」等事項確認簽名處，而係另在該房屋租賃契約書「房租款明細」欄左下角空白處登載，已與一般交易常情，即需雙方同意或確認之事項，多於緊接該事項處簽名或用印有別，當殊難僅以有該等文字登載，遽認該等事實確實存在，或該等文字業經告訴人同意登載，況參以被告上開於偵查及本院審理時之供述內容，其等係於「退租」、「收回房屋」等事項簽名確認後，方論及押租金之退還，姑不論被告於前1日方對告訴人明確主張自己依約應無庸退還任何押租金，何以突願意放棄爭執，本屬可疑外，考以其等關於押租金是否退還部分，先前爭執既鉅、主張各異，亦牽涉款項之交付，更難想像倘被告確有退還押租金，卻未要求告訴人另行簽收在該等文字之鄰近處以杜爭議，則被告辯稱已退還押租金或上開文字記載與真實相符云云，均難認可採。至被告雖又持前揭公園城114年第三次區分所有權人會議通知單影本為據，辯稱係因趕著參加區分所有權人管理會議，方未要求告訴人簽收云云，或執告訴人交還房屋租賃契約書乙節，認衡情應可證告訴人已收受其已退還之押租金云

云，而依前揭通知單固然可證被告與告訴人終止租約、交還房屋之當日19時30分該社區有召開區分所有權人會議，然於114年9月19日之20時許於該時段進行交屋，係由被告決定乙節，此觀其等間之通訊軟體LINE對話紀錄擷圖（見訴字卷第109頁）自明，則該區分所有權人會議是否會影響被告要求告訴人簽收押租金乙節實屬可疑，況依被告之供述，該房屋契約書既係於雙方簽名確認交回房屋、被告退還1個月之押租金後，始由告訴人交還，何以不能於退還押租金當下在該契約書上簽名確認？另告訴人於「退租」、「已交回房屋」等事項簽名確認後既已拍照存證，何以必須留存該房屋租約書正本？遑論實無從以告訴人交還該房屋租約書正本乙情推認其業已收受被告退還之押租金，則上開證據或間接事實均無從為有利於被告之認定。

㈥此外，進一步觀諸被告提出其與告訴人間之通訊軟體LINE對話紀錄，被告於收受前揭民事判決後，向告訴人提及其退租後，自己有因告訴人之寵物便溺致該房屋之收益減損，惟就該民事訴訟之判決結果及自己上開受損部分，欲給付1萬2,000元與告訴人和解，經告訴人拒絕後，被告又於上開民事判決確定，獲悉告訴人提出本案偽造文書之告訴後，再度積極與告訴人商討和解事宜，惟因雙方條件差距過大，仍未能成立，然被告嗣即依民事確定判決之結果，履行該判文主文記載之內容給付款項予告訴人等情，此有前揭通訊軟體LINE對話紀錄1份（見訴字卷第135頁至第149頁、第155頁、第161頁、第195頁至第197頁）附卷可參，是可見被告於收受民事判決後，確實積極欲與告訴人和解，其一方面雖然主張自己對告訴人尚有其他請求權存在可茲請求賠償，然卻在該判決未確定前，即有意依該民事判決結果履行，倘被告先前「確有退還該1個月押租金」，此舉無異是在自己無義務、甚至有其他請求權存在、可要求告訴人另行賠償之情況下，再度給付款項予告訴人，是其關於和解、可接受之退讓程度，不僅不足為有利於被告之認定，反不失為一情況證據而得印證

上開告訴人之證述內容，即被告當下確未退還押租金，卻虛偽並擅自為上開文字之登載，而變造前揭房屋契約書之內容。

㈦是以，被告於114年9月19日與告訴人終止租約、返還房屋之當下，並未將1個月之押租金退還予告訴人乙節，除據告訴人指證明確外，亦有告訴人提出之其繳還租賃契約時所拍攝之租賃契約節本照片附卷可參，後續告訴人就此提起訴訟或被告於判決後積極和解之各該行止，亦各核與上開事實得以相互勾稽、印證，足見告訴人上開指訴可信，而被告雖一再辯稱上開其自行書寫在房屋租賃契約書上之「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」文字與真實相符，然除與前揭事證相悖外，該等文字登載方式，亦與一般交易上為杜爭議，多會要求在「款項已收受」事項簽收乙節迥異，況其等於前1日尚就此無法達成共識，是該等文字記載確與真實情形相悖，被告明知自己未退還任何押租金，告訴人殊無可能同意記載前揭內容，卻於114年9月19日後至115年1月12日間之某時擅自在前揭房屋租賃契約書上虛偽登載該等文字，其當有變造私文書之行為及故意至明。

㈧而被告既係在告訴人主張依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，被告應退還其1萬9,100元之返還押租金民事事件中，明知不實而提出載有前揭內容文字之變造後房屋租賃契約書予該事件承審法官，作為其已退還押租金抗辯之證據使用而行使，自屬施用詐術之行為，核其目的當係為圖得不返還押租金之不法利益，是被告辯稱其無施用詐術之意圖云云，自無可採信。

㈨另被告雖又提出公園城管理委員會114年9至10月管理費繳費通知影本、被告照護其母相關資料、被告與下任房客間通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、退租後屋況照片、公園城管理委員會114年2月3日公告、被告與告訴人就社區停車位之相關通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、被告與告訴人間就社區反應寵物問題之相關通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、社區通知訊息擷圖

等證據（見訴字卷第115頁、第151頁至第153頁、第167頁至第169頁、第171頁至第179頁、第181頁、第183頁至第187頁、第189頁至第191頁、第193頁），然上開各該證據或屬告訴人依租約為履行分擔管理費用繳納之收據憑證，或用以證明被告之家庭生活狀況，或被告用以認定或主張告訴人於上開房屋租賃期間有其他違反租約造成其損害之行為存在，然該等證據之待證事實，均與被告擅自登載前揭文字、變造該房屋租賃契約書後持之行使、施用詐術之犯行無涉，均無從據此為有利於被告之認定。

㈩準此，被告既明知不實而擅自變造其與告訴人簽立之房屋租賃契約書，進而持之向本院行使，作為民事答辯之證據使用，欲藉此拒絕履行其法律上之義務，自屬行使變造私文書、施用詐術之行為無誤，更有為自己不法利益之意圖，則被告上開所辯，均係事後卸責之詞，要難採信，被告前揭行使變造私文書、詐欺得利未遂等犯行，均事證明確，均堪以認定，均應予依法論科。

二、論罪科刑：

㈠被告未經告訴人同意，擅將在其持有之房屋租賃契約書，以手寫變造方式，在該契約書「房租款明細」欄左下方登載「双方同意解約，甲方現金退還1個月押金，双方不再有異議」等文字，然因被告並未變更該文件資料之製作名義人，僅將部分內容竄改，則原有文書之本質並未變更，亦不具有創設性，核屬變造行為，又於前揭時地，為圖自己不法利益，再持變造之該契約書向本院提出作為其抗辯之證據使用，惟未為返還押租金民事事件之承審法官採信，而僅止於未遂，是核被告所為，係犯刑法第216條、第210條之行使變造私文書罪及同法第339條第3項、第2項詐欺得利未遂罪。

㈡被告變造私文書後復予以行使，其變造之低度行為應為行使之高度行為所吸收，不另論罪。被告以一行為同時觸犯行使變造私文書罪及詐欺得利未遂罪，為想像競合犯，應依刑法第55條規定，從一重論以刑法第216條、第210條之行使變造

私文書罪。

㈢被告涉犯詐欺得利部分，因業已著手詐欺行為之實行，而未能取得不法利益之結果，為未遂犯，惟被告此部分犯行，屬被告本案犯行之想像競合犯其中之輕罪，而上開輕罪之減輕其刑事由未形成處斷刑之外部性界限，僅得由本院於後述量刑時，一併衡酌該減輕其刑事由，附此說明。

㈣爰以行為人責任為基礎，審酌被告為圖自己不法利益，意圖脫免自己退還押租金之民事責任，竟未經告訴人同意擅自變造房屋租賃契約書內容，並另持向本院返還押租金民事事件之承審法官行使，侵害前開文書之憑信性、司法機關認定事實之正確性及告訴人之權益，其主觀上之惡性非微，被告本案所為自當嚴正地予以非難，衡以被告犯後猶否認犯行，亦未見其體認自己行為之不當，當難認其態度良好，然仍考量本案所涉之金額非鉅，且幸為該返還押租金民事事件之承審法官察覺有異，是詐欺得利部分僅止於未遂，並兼衡被告自述現在科技公司工作、與母親同住、富裕之家庭經濟狀況暨專科畢業之智識程度等一切情狀（見訴字卷第230頁），量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

三、關於沒收部分

按供犯罪所用、犯罪預備之物或犯罪所生之物，屬於犯罪行為人者，得沒收之，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑法第38條第2項前段、第4項分別定有明文。經查，未扣案變造之房屋租賃契約書1份，被告係於變造後持之作為證據使用，向本院承審上開返還押租金民事事件之法官提出而行使，經該事件承審法官核閱正本後，將影本附卷，正本發還予被告乙節，此有本院115年1月12日調解程序筆錄影本1份（見民事影卷第47頁至第49頁）附卷可參，是該變造之房屋租賃契約書1份，仍屬被告所有，且係供被告本案行使變造私文書所用之物，雖未扣案，然無證據證明已經滅失而不存在，爰依刑法第38條第2項前段規定宣告沒收之。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。
本案經檢察官高志程提起公訴，檢察官蔡沛螢、林奕彣到庭執行職務。
中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日
刑事第八庭　審判長法　官　楊數盈
法　官　崔恩寧
法　官　江宜穎
以上正本證明與原本無異。
如不服本判決應於收受本判決後20日內向本院提出上訴書狀，上訴書狀應敘述具體理由。上訴書狀未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內補提理由書狀於本院(均須按他造當事人之人數附繕本 )「切勿逕送上級法院」。
中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日
書記官　蕭妙如
附錄本案論罪科刑法條全文：
中華民國刑法第210條
偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處5年以下有期徒刑。

中華民國刑法第216條
行使第210條至第215條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。

中華民國刑法第339條第3項、第2項
意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金。
以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
前2項之未遂犯罰之。