

臺灣士林地方法院刑事裁定

112年度聲自字第25號

聲 請 人

即 告 訴 人 羅淑薇

代 理 人 張進豐律師

魯忠軒律師

吳煥陽律師

被 告 黃清福

胡雲月

吳瓊雄

王裕中

蘇永平

楊珊珊

蘇宜玲

李國豪

上列聲請人即告訴人因被告詐欺等案件，不服臺灣高等檢察署檢察長中華民國112年8月1日112年度上聲議字第6403號駁回再議之處分（原不起訴處分案號：臺灣士林地方檢察署112年度偵續一字第4號、112年度偵字第12839號），聲請准許提起自訴，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、告訴人不服上級檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由之駁回處分者，得於接受處分書後10日內委任律師提出理由狀，向該管第一審法院聲請准許提起自訴，法院認為准許提起自訴之聲請為不合法或無理由者，應駁回之，刑事訴訟法第258條之1、第258條之3第2項前段分別定有明文。本案聲請人即告訴人羅淑薇（下稱聲請人）以被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄、王裕中、蘇永平、楊珊珊、蘇宜玲、李國豪等人（以下除單指被告1人稱呼其全名外，餘均稱被告黃清福等8人）涉犯刑法第339條之4第1項第2款之3人以上共犯詐欺取財罪、第214條使公務員登載不實罪嫌；被告謝媚鳳涉犯刑法第210條之偽造私文書罪嫌，向臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）檢察官提出告訴，經士林地檢署檢察官於民國112年5月22日以112年度偵續一字第4號、112年度偵字第12839號為不起訴處分（下稱原不起訴處分），聲請人不服，對原不起訴處分聲請再議，經臺灣高等檢察署（下稱高檢署）檢察長於112年8月1日以112年度上聲議字第6403號處分書（下稱駁回再議處分），認聲請人再議之聲請為無理由而駁回再議，並於112年8月7日送達駁回再議處分書予聲請人收受，聲請人於112年8月16日委任律師具狀向本院聲請

01 准許提起自訴等情，有聲請人所提聲請准予提起自訴狀上所
02 蓋本院收狀戳日期及送達證書在卷可稽（見本院卷第3頁、
03 士林地檢署偵續卷第118頁），是聲請人提起本件聲請，尚
04 未逾上開規定之10日不變期間，合先敘明。

05 二、告訴意旨略以：

06 (一)被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月與聲請人係新北市○○區○○
07 路○○段000地號土地（下稱本案土地）之共有人，被告王
08 裕中為京美建設股份有限公司（址設臺北市○○區○○路
09 000號7樓，下稱京美公司）之負責人，被告蘇永平、楊珊
10 珊、蘇宜玲為代書，被告李國豪為代書助理。詎被告黃清福
11 8人竟共同意圖為自己或他人不法之所有，基於3人以上加重
12 詐欺取財、使公務員登載不實之犯意聯絡，由被告黃清福、
13 吳瓊雄、胡雲月於109年5月15日，寄發由被告楊珊珊擬定、
14 代理人為蘇永平之存證信函予聲請人，向聲請人詐稱：行使
15 優先承買權之期限係至109年6月8日等語（下稱109年5月15
16 日存證信函），使聲請人陷於錯誤，遲至109年6月6日始以
17 存證信函向被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月表示行使優先承買
18 權之意，被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月以聲請人逾「文到後
19 15日內」之期限為由，拒絕聲請人優先承買權之行使，再由
20 被告蘇永平、蘇宜玲、李國豪於同年6月10日，至新北市淡
21 水地政事務所隱瞞上開事實，辦理本案土地移轉登記予買受
22 人即被告王裕中經營之京美公司，使不知情之承辦公務員在
23 土地登記申請書備註欄上登載不實之「優先購買權人確已放
24 棄優先購買權」，足以生損害於聲請人及地政機關對於土地
25 登記管理之正確性，被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月獲得本案
26 土地高額之買賣價金，被告王裕中獲得本案土地，被告蘇永
27 平、蘇宜玲、李國豪、楊珊珊則獲得高額仲介費用，因認被
28 告黃清福等8人涉犯刑法第339條之4第1項第2款之三人以上
29 共犯詐欺取財罪嫌、第214條之使公務員登載不實文書等罪
30 嫌。

31 (二)被告謝媚鳳為神農不動產經紀有限公司之經紀人，其於109

01 年間某日，在臺灣地區某地，明知未獲聲請人之同意及授
02 權，竟基於偽造私文書之犯意，在與被告胡雲月、吳瓊雄簽
03 定委託銷售本案土地之委託銷售契約書「不動產所有人」
04 欄，偽簽聲請人姓名及捺印。因認被告謝媚鳳涉犯刑法第21
05 0條之偽造私文書罪嫌。

06 三、聲請意旨略以：

07 (一)被告蘇永平於偵查時主張其僅是出名而與本件無關，將責任
08 推給被告楊珊珊，而對照被告楊珊珊於偵查時之供稱，被告
09 楊珊珊主張該範本是被告蘇永平所提出，其僅更改出售價
10 格、相關條件，可見兩人相互推諉卸責，從本案土地登記申
11 請書上確有被告蘇永平之印章及簽名，被告蘇永平卻供稱僅
12 係出名非其辦理，則究竟本案確實承辦之代書為何？偵查程
13 序未予詳查，逕自片段擷取被告楊珊珊之證述，未採納其諸
14 多不利之說詞，實有偵查不完備之違誤。

15 (二)被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄之109年5月15日存證信函，聲
16 請人係於109年5月19日收到，15日後應係109年6月3日，惟
17 查，原不起訴處分對於優先承買權之計算係錯誤，因聲請人
18 已於109年5月25日提出異議在案，優先承買期限應予中斷；
19 聲請人於偵查時根本未爭執109年6月8日是最後優先承購期
20 限，因為通知不合法根本無需爭執；而本案之重要爭點之一
21 為「109年6月3日是否係最後優先承買權期限？」此為其他
22 共有人所主張；但聲請人於109年5月25日已提出異議，何以
23 6月3日是最後優先購買期限？況且聲請人於109年6月6日已
24 寄發存證信函再次提出行使優先承買權，其他共有人於109
25 年6月8日收到，何以未認定聲請人尚未逾期行使優先購買
26 權？甚至聲請人已於109年5月25日提出異議在案，原不起訴
27 處分未就期間之計算予以詳查，顯有違誤。

28 (三)被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄以109年5月15日存證信函使聲
29 請人陷於錯誤，該通知不生效力，而聲請人於109年5月25日
30 以56號存證信函提出異議，復於109年6月6日另以214號存證
31 信函表示卻行使優先承購權。是聲請人自始至終從未放棄優

01 先購買權，且已合法於時間內提出異議，其他共有人利用切
02 結「優先承買權人，確已放棄優先承買權，如有不實，願負
03 法律責任」等與事實不符之內容切結詐取本案土地，當然構
04 成詐欺罪。

05 (四)就本案土地登記申請書觀之，申請書所記載之收件日期係
06 「109年6月10日」，而該申請書之備註欄第2點係於「109年
07 5月18日」早已以文字繕打「優先承買權人確已放棄優先承
08 買權，如有不實，出買人願負法律責任。」且蓋妥京美公
09 司、被告王裕中、黃清福、胡雲月、吳瓊雄、蘇永平、李國
10 豪等印章；首先，備註欄第2點之文字係何時以電腦繕打
11 好？印章係於何時蓋妥？即有疑義，此等均涉及被告黃清福
12 等8人是否該當偽造文書之要件；蓋若文字及眾多人之印章
13 係於6月3日以前即已繕打、蓋印完畢，因聲請人於6月3日以
14 前，仍未放棄優先承購權，該申請書自不得繕打「優先承買
15 權人確已放棄優先承買權」之文字，更不得先行將買賣雙方
16 之印章蓋妥，原不起訴處分未傳喚京美建設、被告李國豪等
17 到庭釐清上情，甚至誤載聲請人收受存證信函之時間，已明
18 顯有偵查不完備之瑕疵。

19 (五)被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄之109年5月15日存證信函，根
20 本未書寫109年6月3日是最後期限，而是故意書寫「如不願
21 出賣亦請於文到後15日（109年6月8日前），前往本人等通
22 訊處：桃園市．．．至代書處領取價金。」如此充滿文字陷
23 阱及矛盾、不誠信之存證信函，顯有詐欺意圖。甚且，該存
24 證信中所指「文到15日」為何是6月8日？日期根本無法勾
25 稽；又為何不願出賣需於15日內（6月8日前）至桃園市代書
26 處領取價金？又，前開存證信函已明確記載待收到聲請人意
27 思表示後，會另行通知其簽訂買賣契約，已讓聲請人陷於錯
28 誤，誤信被告黃清福等8人確會有所通知，事實上確係偷偷
29 辦理過戶，如此之舉已該當詐欺行為無疑。

30 (六)對比109年5月15日存證信函與109年4月24日買賣合約書指定
31 需於109年5月31日前完成合約，否則合約無效，買賣條件更

01 是不同，時間、條件均不符合。本件買賣條件既有不同，自
02 己不符合土地法第34條之1之規定。此外，被告黃清福、胡
03 雲月、吳瓊雄在109年5月15日存證信函中使用「擬將」出售
04 第三人之用詞，而依土地法第34條之1之規定必需要有「買
05 賣簽約事實」才能行使優先承買權通知，故「擬將」一詞為
06 不確定或是買賣尚未成立之意，所以前開存證信函未附上本
07 案土地買賣契約書，亦未透漏買受人係何人，僅以每坪新臺
08 幣（下同）40萬元售出，其他均付之闕如；又公契之「原因
09 發生日期」係指買賣正式成立訂定契約日期，本案土地之買
10 賣原因發生日期既為109年5月18日，該日期即係被告黃清
11 福、胡雲月、吳瓊雄與京美公司買賣正式成交日期，而15日
12 優先購買權根本尚未改動，其等卻已簽訂公契，聲請人既然
13 尚未收到存證信函，何來放棄優先承買權乙事？其等又要如
14 何簽訂買賣成立之公契約書？

15 (七)一般簽約流程應視簽約人數而準備符合該人數之契約，被告
16 謝媚鳳只帶「一份」契約，而以手寫之方式，故意填寫聲請
17 人姓名又將其畫2道橫線，蓋與一般簽約情形相互違背；且
18 劃掉部分所蓋之印文是否屬其所有，若認不重要又何需用
19 印？另刪除身分證字號，卻無需用印？為何會有兩套標準？
20 簽約卻不需身分證字號？同意辦理履約保證但實際卻無辦
21 理？簽約日期均無？如此看似簡易實則潦草之委任契約，被
22 告黃清福於同一家神農不動產仲介公司簽約卻必須自書委任
23 授權？仲介費亦有不同，則此簽約之目的何在？是否符合簽
24 約精神？於何地簽約？與109年5月15日存證信函內容迥異，
25 何以同一家仲介公司簽約卻有兩種不同版本？被告謝媚鳳與
26 聲請人素不認識，亦未有任何接洽、聯繫等情事，何以被告
27 謝媚鳳會填寫聲請人之姓名？又其何時、何地簽署？意圖何
28 在？凡此種種均未予詳查。

29 四、立法者為維持對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機
30 制，並賦予聲請人提起自訴之選擇權，爰在我國公訴與自訴
31 雙軌併行之基礎上，將交付審判制度適度轉型為「准許提起

自訴」之換軌模式，而於112年5月30日將刑事訴訟法第258條之1第1項原規定之「聲請交付審判」修正通過為「聲請准許提起自訴」。又關於准許提起自訴之審查，刑事訴訟法第258條之3修正理由指出：「法院裁定准許提起自訴之心證門檻、審查標準，或其理由記載之繁簡，則委諸實務發展」，未於法條內明確規定，然觀諸同法第258條之1、第258條之3修正理由可知，裁定准許提起自訴制度仍屬「對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制」，其重點仍在於審查檢察官之不起訴處分是否正確，以防止檢察官濫權。而刑事訴訟法第251條第1項規定：「檢察官依偵查所得之證據，足認被告有犯罪嫌疑者，應提起公訴。」此所謂「足認被告有犯罪嫌疑者」，乃檢察官之起訴門檻需有「足夠之犯罪嫌疑」，並非所謂「有合理可疑」而已，詳言之，乃依偵查所得事證，被告之犯行很可能獲致有罪判決，具有罪判決之高度可能，始足當之。基於體系解釋，法院於審查應否裁定准許提起自訴時，亦應如檢察官決定應否起訴時一般，採取相同之心證門檻，以「足認被告有犯罪嫌疑」為審查標準，並審酌聲請人所指摘不利被告之事證是否未經檢察機關詳為調查或斟酌，或不起訴處分書所載理由有無違背經驗法則、論理法則及證據法則，決定應否裁定准許提起自訴。再刑事訴訟法第258條之3第4項雖規定法院審查是否准許提起自訴案件時「得為必要之調查」，揆諸前開說明，裁定准許提起自訴制度仍屬「對於檢察官不起訴或緩起訴處分之外部監督機制」，調查證據之範圍，自應以偵查中曾顯現之證據為限，不可就聲請人所新提出之證據再為調查，亦不可蒐集偵查卷以外之證據，應依偵查卷內所存證據判斷是否已符合刑事訴訟法第251條第1項規定「足認被告有犯罪嫌疑」，否則將使法院身兼檢察官之角色，而有回復糾問制度之疑慮，已與本次修法所闡明之立法精神不符，違背刑事訴訟制度最核心之控訴原則。

五、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑事

01 訴訟法第154條第2項定有明文。而認定不利於被告之事實，
02 須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定
03 時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證據。又
04 聲請人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是其陳述是
05 否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認。再事實之認
06 定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，
07 自不能以推測或擬制之方法，為裁判基礎；認定犯罪事實，
08 所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，
09 然無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般
10 之人均不致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得
11 據之為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理
12 性懷疑之存在時，即無從為有罪之認定。

13 六、經查：

14 (一)被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月及聲請人等4人前為本案土地
15 之共有人，其中被告黃清福之權利範圍為100000分之5483
16 2，被告吳瓊雄、胡雲月及聲請人之權利範圍均為100000分
17 之15056，而本案土地於109年6月17日因買賣而移轉予京美
18 公司等情，有分別於109年3月31日、6月20日列印之本案土
19 地土地登記第二類謄本、新北市淡水地政事務所之本案土地
20 之土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書可稽（見他
21 字第4128號卷一第39至43、57至64頁），而依前開土地登記
22 申請書、土地所有權買賣移轉契約書所載，本案土地之買受
23 人為被告王裕中所經營之京美公司，出賣人為被告黃清福、
24 吳瓊雄、胡雲月，土地登記代理人為被告蘇永平，複代理人
25 為被告蘇宜玲，登記助理員為被告李國豪，而本案土地是被
26 告楊珊珊委託被告蘇永平辦理，且被告楊珊珊亦為被告黃清
27 福、吳瓊雄、胡雲月與京美公司簽訂買賣契約之簽約地政士
28 等情，除為被告楊珊珊、蘇永平供述明確外，復有被告黃清
29 福、吳瓊雄、胡雲月與京美公司於109年4月24日所簽訂之土
30 地買賣契約書、京美公司之變更登記表在卷可佐（他字第41
31 28號卷一第96至103、118、161頁、第4128號卷二第237

頁），此部分事實，首堪認定。

(二)按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。土地法第34條之1第1、2、4項分別定有明文。次依修正前之「土地法第三十四條之一執行要點」第7點第5款之規定（113年1月1日修正施行後為第8點第6款），通知之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。查：

- 1.被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月之應有部分合計100000分之84944，逾本案土地應有部分3分之2，得依土地法第34條之1第1項規定處分本案土地，合先敘明。而被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月於109年5月15日寄發予聲請人之存證信函，業經聲請人於109年5月19日收到該存證信函等情，除有上開109年5月19日存證信函、傳真查詢國內各類掛號郵件查單、中華郵政掛號郵件收件回執、國內各類掛號郵件投遞日期證明書在卷可稽外，復為聲請人所自承（他字第4128號卷一第143頁、他字第4128號卷二第154、177至181、第194至195頁），足見聲請人已於109年5月19日收到109年5月15日存證信函，而自斯時起已知悉其就本案土地得行使優先承買權。
- 2.前開109年5月15日存證信函，已記載：「處分方式：今本人等擬將土地處分出售第三人，計價方式以每坪新台幣肆拾萬元整計算」、「付款方式：簽約後給付百分之十之價款，產權移轉文件用印及備證後給付百分之二十之價款，土地增值稅核發完稅後且鑑界完成點交後給付百分之七十之價款．．．」、「價金分配：上述買賣價款各共有人依其土地持分比例計算並分配應得價金」、「償付方法及期限：台端

如不承買並願意出賣，本人等將另行通知台端簽約，並請檢附土地所有權狀正本、印鑑證明正本及身分證明文件影本，簽立價金受領證明書，領取台端應得價金。如不願出賣亦請於文到後十五日內（109年06月08日前），前往本人等通訊處．．．代理人蘇永平地政士處，領取台端應得價金，逾期不到，本人等即依土地法第三十四條之一各項有關規定向法院辦理，提存台端應得之價金．．．」等語，此外，並另立一段載明特別約定事項：「本存證信函係依土地法第三十四條之一第一項規定處分共有土地，並依同法條第二項、第三項規定通知他共有人，惟台端如擬依同法條第四項規定行使優先承買權承買本人等前述標的應有持分時，請於文到後十五日內，以書面作意思表示，通知本人等，本人等自當收到台端意思表示後之翌日另行通知台端日期簽訂買賣契約，並請台端依上開相同條件付清本人等應得價款」等語，足見被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月等人之109年5月15日存證信函確已依修正前之「土地法第三十四條之一執行要點」第7點第5款規定，通知聲請人行使優先承買權。

3. 被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月於109年4月24日與京美公司簽訂本案土地之「土地買賣契約書」，買賣之每坪單價為40萬元，付款方式為簽約時應付總價款10%、產權移轉文件用印後應付總價款20%、土地增值稅核發完稅及鑑界後付總價款70%等，有前開土地買賣契約書附卷可佐（已如前述），顯見被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月在通知聲請人行使優先承買權之前，確已就本案土地與京美公司簽訂買賣契約，而其等3人通知聲請人行使優先承買權之時，亦係以出賣予京美公司之同一價格條件通知聲請人判斷是否行使優先承買權，基此，被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月前開109年5月15日存證信函自屬合法，而已生催告聲請人行使優先承買權之通知效力。聲請人徒以被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄在109年5月15日存證信函中使用「擬將」出售第三人之用詞，認黃清福等3人與京美公司之買賣尚未成立，及前開存證信函未附上本

01 案土地買賣契約書，亦未透漏買受人係何人等非上開要點所
02 規定應通知事項云云，質疑被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月前
03 開109年5月15日存證信函通知聲請人行使優先承買權之合法
04 性，應屬無據。

05 4.前開109年5月15日存證信函之內容，固有提及「文到後十五
06 日內（109年06月08日前）」等語，然觀諸該函前後文，可
07 知此部分係向聲請人表明，如決定不出賣本案土地之應有部
08 分時，聲請人得向指定之人領取應得之價金，逾期未領者，
09 被告黃清福、吳瓊雄、胡雲月會將前開價金提存於法院，而
10 與聲請人行使優先承買權之期限無涉，聲請人據此認被告黃
11 清福、胡雲月、吳瓊雄之109年5月15日存證信函，充滿文字
12 陷阱及矛盾、不誠信，顯有詐欺意圖云云，容非可採。

13 5.審諸前開109年5月15日存證信函之「特別約定事項」，已具
14 體指明聲請人如有意依土地法第34條之1第4項規定行使優先
15 承買權本案土地應有部分時，應於文到後15日內，以書面通
16 知被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄，經核其用字遣詞並無含糊
17 不清之處。而聲請人如有意行使優先承買權，自應在其於10
18 9年5月19日收到前開存證信函後之109年6月3日以前，向被
19 告黃清福、胡雲月、吳瓊雄行使優先承買權之意思表示，乃
20 被告卻遲至109年6月6日以214號存證信函，始為行使優先承
21 購權之意思表示，則聲請人所為之前開意思表示顯已逾期，
22 而不生效力。

23 (三)聲請人雖於109年5月25日以第56號存證信函（下稱109年5月
24 25日存證信函）寄發予被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄，該存
25 證信函內容，除強調優先購買權之行使，須以行使時共有人
26 與第三人確實有契約存在及知悉契約條件為前提等語外，並
27 表示「台端等上揭函中並未記明『買受人』為何人？再其函
28 中亦僅擬以每坪以四十萬出售係如何衡定及買賣契約是否合
29 法有效存在等條件，本人均無從知悉，是今台端即來函遽以
30 本人前往領取應得價款或行使優先承買權之意思表示，顯屬
31 不當。據此，本人持函覆敬請台端具體表明且明示係與何人

訂約、買賣契約確實存在有效及買賣單價如何商議等依據，倘渠等與他人間無買賣關係存在，本人則拒絕前往領取價款亦無從為行使優先承買權之表示」等語，有109年5月25日存證信函在卷可稽（見他字第4128號卷一第49至52頁），然查，修正前土地法第三十四條之一執行要點第11點第1款（113年1月1日修正施行後為第13點第1款）明白規定「他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。」，並無優先承買權行使之期限得因受通知人提出異議而中斷之規定。聲請人固主張得依土地登記規則第97條第3項中斷上開15日期間云云，惟土地登記規則第97條第3項係規定：「依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」，有該等情形時登記機關應駁登記申請，要非中斷上開15日期間之規定，是聲請人所寄發之前開109年5月25日存證信函自不足以影響109年5月15日存證信函之適法性及其所生之效力，其前開所質，難認可採。

(四)本案土地移轉予京美公司之原因發生日期，記載為109年5月18日，有本案土地之土地登記第二類謄本在卷可稽（已如前述），而該109年5月18日之原因發生日期，經核為本案土地買賣雙方為辦理移轉登記所製作之制式「土地登記申請書」上所記載之日期，與被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄與京美公司於109年4月24日所簽訂之土地買賣契約書，其簽約日期、契約格式，固有不同；然衡之一般不動產買賣之交易慣例上，買賣雙方大都分別定有所謂之「私契」與「公契」，當事人間依真正成交之交易價格所簽訂之買賣契約，俗稱之「私契」，其格式不拘，另當事人於成交後，在辦理所有權移轉登記時，須依當年度交易標的土地之公告現值作為計算依據，製作制式之買賣所有權移轉登記契約書，提出於地政

01 事務所及稅捐機關，作為登記之原因，並以之為申報土地增
02 值稅及契稅之依據，即俗稱之「公契」，而私契與公契兩者
03 關於價金之記載，除有特別之理由外，當事人間所訂真正交
04 易價格之私契，大多高於作為向地政事務所辦理所有權移轉
05 登記時所提出作為課稅依據之公契價格，此為眾所週知之交
06 易常態。因此，自無法以被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄與京
07 美公司間就本案土地之買賣存有前開公契、私契等不同契約
08 書，即否認其等間之買賣係屬虛偽不實。次查，被告黃清
09 福、胡雲月、吳瓊雄係於109年6月10日以新北市淡水地政事
10 務所109年收件淡地登字第069710號買賣登記案，檢附109年
11 5月15日存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等出賣通知
12 證明文件申請買賣登記等情，除有本案土地之土地登記申請
13 書在卷可稽外，復有新北市淡水地政事務所109年6月22日新
14 北淡地登字第1096089387號函在卷可稽（見他字第4128號卷
15 二第143、144頁），是以，縱前開土地登記申請書事先已有
16 印製「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣
17 人願負法律責任」等語，尚應以提出之時間（即109年6月10
18 日）為被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄、京美公司負責人即被
19 告王裕中等買賣雙方，委由代書即被告蘇永平、蘇宜玲、代
20 書助理即被告李國豪，向新北市淡水地政事務所表示優先購
21 買權人已放棄優先購賣權之意思表示，非以前開公契上所載
22 之109年5月18日為其等向新北市淡水地政事務所提出之時
23 間。綜此，聲請人徒以新北市淡水地政事務所所登記之原因
24 發生日期，係在109年5月15日存證信函之前，即認被告黃清
25 福等8人涉有詐欺、偽造文書等罪嫌，容非事實，不足採
26 信。

27 (五)聲請人另主張被告黃清福、胡雲月、吳瓊雄與京美公司所簽
28 訂之本案土地買賣契約書存有A版（即告證12，見他字第412
29 8號卷一第95-103頁）及B版（即聲證2，見本院卷二第71至7
30 9頁），並稱：兩版本之內容顯有重大差異，簽名亦不相同
31 云云；惟查，對照聲請人前開所指土地買賣契約書之兩個版

01 本，其格式、內容及簽名大致相同，而由不同方收執而印製
02 不同份（本院卷二第71頁、他字第4128號卷一第95頁），要
03 無聲請人前開所指之重大差異。是聲請人前開主張，顯有誤
04 認，不足採憑。

05 (六)參以被告蘇永平於偵查時供稱：我們事務所有25位代書，蘇
06 宜玲、李國豪均係我們事務所員工，本案土地是我們事務所
07 另一位代書的案件，只是用我的名字做土地登記，這位代書
08 叫楊珊珊等語（見他字第4128號卷一第160至161頁），復對
09 照被告楊珊珊於偵查時供稱：被告蘇永平是我雇主，我是員
10 工，本案買賣契約我有落名。109年5月15日存證信函是我撰
11 寫的。之所以會具名蘇永平，是因為我是蘇永平雇員，他是
12 我老闆。該存證信函寫好後有給地主看，看完才寄出；他們
13 是跟我溝通，不是跟蘇永平溝通。存證信函是代書事務所內
14 制式的範本，範本都是由蘇永平所提供，我們只會更改出售
15 價格、相關條件，寫完後都要給地主看，因為地主會有意見
16 等語（見他字第1680號卷第37頁、偵續一卷第53頁），顯見
17 本案土地買賣之相關程序，包括土地買賣契約書之擬訂及訂
18 約、其他共有人優先承買權行使之催告、本案土地之移轉登
19 記等，均係由被告蘇永平所經營之代書事務所負責辦理，而
20 被告蘇宜玲、李國豪、楊珊珊既均係被告蘇永平之員工，其
21 等依老闆即被告蘇永平之指示辦理本案土地之前開程序，核
22 與一般代書事務所經營之常理相符，自無互相扞格之處。聲
23 請人以本案土地確實承辦代書為何人等詞，主張檢察官有偵
24 查不完備之違誤云云，核非可採。

25 (七)被告謝媚鳳在其所撰擬之委託銷售契約書上（他字第4128號
26 卷二第21、22頁）之「不動產所有人」、「所有權人」欄，
27 固有書寫聲請人「羅淑薇」之名字，惟被告謝媚鳳在書寫後
28 即以雙條線劃掉，並改寫為「胡雲月」，足見被告謝媚鳳在
29 撰寫前開委託銷售契約書時，發現原先所書寫之名字有誤後
30 隨即更正，其主觀上並非以冒用聲請人之名義為之，否則被
31 告謝媚鳳何需將原書寫「羅淑薇」之名字改成「胡雲月」，

01 是被告謝媚鳳所為，尚與刑法第210條偽造私文書之構成要件有間，自無法以該罪相繩。聲請人徒前開情詞，質疑檢察官未予詳查，純屬個人主觀之臆測，均不足為被告謝媚鳳不利認定之依據。

05 七、綜上所述，原不起訴處分及駁回再議處分既已詳予調查卷內
06 所存證據，認無積極證據證明被告黃清福等8人、被告謝媚
07 鳳確有聲請人所指之加重詐欺罪、使公務員登載不實文書罪
08 及偽造私文書等犯行，並敘明所憑證據及判斷理由，核上開
09 處分之證據取捨、事實認定理由，尚無違背經驗法則、論理
10 法則及證據法則之情形，是原檢察官及高檢署檢察長以被告
11 犯罪嫌疑不足，予以不起訴處分及駁回再議之聲請，並無不
12 當。聲請人猶執前詞，聲請准許提起自訴，指摘原不起訴處
13 分及駁回再議處分之理由不當，為無理由，應予駁回。

14 八、依刑事訴訟法第258條之3第2項前段，裁定如主文。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
16 刑事第六庭 審判長法官 雷雯華
17 法官 李欣潔
18 法官 葉伊馨

19 以上正本證明與原本無異。

20 本裁定不得抗告。

21 書記官 謝佳穎
22 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日