

臺灣臺中地方法院刑事判決

113年度易字第1561號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官
被 告 石尚洺

上列被告因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第17022號），本院判決如下：

主 文

石尚洺共同犯使公務員登載不實文書罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

其餘被訴部分無罪。

犯罪事實

一、石尚洺為尚秣實業有限公司（下稱尚秣公司）負責人，於民國104年8月間，與吳寶鳳就吳寶鳳所有之坐落苗栗縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱本案土地）開發案商討合作事宜，協議在本案土地合建房屋6戶以出售。石尚洺所經營之尚秣公司於民國107年10月21日與彭維逸就門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路00○0號建物及其坐落土地（下稱41之8號房地）簽訂房屋買賣契約書，約定以房地總價新臺幣（下同）880萬元出售41之8號房地予彭維逸。石尚洺與彭維逸明知41之8號房地成交價格為880萬元，為能提高彭維逸之銀行貸款金額以順利銷售41之8號房地，竟與彭維逸共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於107年10月21日後一週內之某日，由尚秣公司及不知情之吳寶鳳與彭維逸另行簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書，並虛偽記載41之8號房地買賣總價為960萬元，石尚洺再於107年間某日將上開不實之房地買賣契約書交由不知情之地政士葉錫卿辦理實價登錄，葉錫卿因而將房地交易總價「9,600,000元」之不實內容登載於不動產成交案件實際資訊申報書上，並於辦理上開房地移

轉登記相關事宜後，依規定於107年間某日至位於苗栗縣○○鎮○○路00號之苗栗縣竹南鎮地政事務所內，持載有房地買賣交易價為960萬元不實事項之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，向苗栗縣竹南鎮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內政部不動產交易實價查詢服務網等公文書上，足以生損害於地政機關對於不動產成交案件交易資訊管理之正確性。

二、案經臺灣高等檢察署臺中檢察分署告發由臺灣臺中地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

甲、有罪部分：

一、證據能力之說明：

(一)按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4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，刑事訴訟法第159條之5定有明文。核其立法意旨在於傳聞證據未經當事人之反對詰問予以核實，原則上先予排除。惟若當事人已放棄反對詰問權，於審判程序中表明同意該等傳聞證據可作為證據；或於言詞辯論終結前未聲明異議，基於尊重當事人對傳聞證據之處分權，及證據資料愈豐富，愈有助於真實發見之理念，且強化言詞辯論主義，使訴訟程序得以順暢進行，上開傳聞證據亦均具有證據能力。查：本判決除上揭所述外，下列所引之被告石尚洺以外之人於審判外所為之陳述及卷內其他書證（供述證據部分），查無符合公司法第159條之1至之4等前4條之情形，檢察官、被告於本院審理時均表示對該等傳聞證據之證據能力均同意有證據能力（見本院卷第369頁），於本

01 院審理時並未就卷內其他證據資料之證據能力有所爭執，
02 且迄本院言詞辯論終結前，均未主張有刑事訴訟法第159
03 條第1項不得為證據之情形，是應認已同意卷內證據均得
04 作為證據，且經本院審酌上開傳聞證據作成時，較無人情
05 施壓或干擾，亦無不當取證之情形，認為以之作為本案之
06 證據亦屬適當，是上揭傳聞證據自具有證據能力。

07 (二)以下引用之其餘非供述證據，檢察官、被告於本院審理
08 中，均未爭執證據能力，且本院審酌各該證據均非屬違法
09 取得之證據，復經本院於審判期日就該等證據進行調查、
10 辯論，是以依法均得作為證據使用。

11 二、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

12 (一)訊據被告固坦承曾與彭維逸、游靜敏就41之8號房地分別
13 簽訂房地總價880萬元及960萬元之房屋、土地買賣契約
14 書，並將房地總價960萬元之房屋、土地買賣契約書交予
15 地政士葉錫卿辦理實價登錄，惟矢口否認有何使公務員登
16 載不實犯行，辯稱：880萬元是以空屋價簽立的，簽約後
17 彭維逸要求我要做同意書第6至9項內容，我說要做總價就
18 是960萬元，我跟彭維逸說以我們在代書那邊寫的960萬元
19 為主，我沒有犯意等語（見本院卷第370頁）。

20 (二)被告為尚秣公司負責人，於104年8月間與吳寶鳳就其所有
21 之本案土地開發案商討合作事宜，協議在本案土地合建房
22 屋6戶以出售，被告所經營之尚秣公司分別於107年10月21
23 日與彭維逸41之8號房地簽訂房屋買賣契約書（下稱房地
24 買賣契約書一），記載房地為總價880萬元，嗣後被告及
25 吳寶鳳又與彭維逸另行簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契
26 約書（下稱房地買賣契約書二），記載房地為總價960萬
27 元，並於107年間某日將房地買賣契約書二交由地政士葉
28 錫卿辦理實價登錄，葉錫卿因而將房地交易總價「9,600,
29 000元」登載於不動產成交案件實際資訊申報書上，並於
30 辦理41之8號房地移轉登記相關事宜後，依規定於107年間
31 某日至苗栗縣竹南鎮地政事務所，持載有房地買賣交易價

01 為960萬元事項之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，
02 向苗栗縣竹南鎮地政事務所辦理實價登錄，承辦公務員形
03 式審查後，將該等事項登載於職務上所執掌之內政部不動
04 產交易實價查詢服務網等公文書上等情，業據被告所不爭
05 執（見本院卷第38、39頁），並經證人彭維逸、葉錫卿於
06 本院審理時證述屬實（見本院卷第267至279、355至364
07 頁），復有41之8號房地買賣契約書一、二、不動產買賣
08 成交案件實際資訊申報書附卷可稽（見偵17022卷一第311
09 至328、417至442頁），以上各情，首堪認定為真實。

10 (三)關於41之8號房地之實際交易價格，證人彭維逸於偵訊時
11 證稱：苗院109重訴1卷第20至44頁、112年度偵字第17022
12 號卷一第311至328頁及銀行人員提供的契約都是我親簽
13 的，因為我們買房子時錢不夠，沒錢裝潢，被告說把裝
14 潢、冷氣加進去共960萬元，就可以貸款下來，空屋價是8
15 80萬元等語（見偵17022卷一第405、406頁）；於本院審
16 理時則具結證稱：我有向被告購買41之8號房地，當時是
17 購買預售屋，土地加房屋總價共880萬元，偵字17022卷一
18 第421頁房屋買賣契約書是我們當時簽訂的，房屋有幫我
19 用水泥牆隔間，廁所有馬桶衛浴設備，也有廚具，不是毛
20 胚屋，基本的標配都有；我們決定要買這房子有表示沒有
21 其他錢去做裝潢或購置家具，廠商當下就提說：「不然我
22 們簽一個960萬元去做貸款，包含冷氣跟裝潢」，用新契
23 約去拉高貸款成數，我就說好，880萬元契約跟960萬元契
24 約簽約時間應該沒有差到一個禮拜；我有看過偵17022卷
25 一第318頁的文件，但上面寫的售價是880萬元，這些增列
26 之項目是是含在880萬元裡面，我有這份資料的原本，售
27 價原來寫880萬元，但廠商說這個售價契約上面就有寫，
28 他就塗掉，這份附約從沒寫過960萬元；後來談的960萬元
29 是包含冷氣跟裝潢，新契約寫960萬元是灌水，主要是為
30 了能貸到比較高的款項，我的目的是只要能住就好，至於
31 裝潢是被告做、被告找其他人做或我自己找別人做都可

01 以，簽約當下並沒有確定是要找被告做裝潢跟安裝冷氣，
02 當時就裝潢內容、冷氣廠牌、臺數、規格、型式都沒提
03 到，960萬元那份契約是拿去做貸款的，880萬元那份契約
04 才真的是契約；後續因被告沒有幫我裝潢及裝冷氣，所以
05 我在民事訴訟時主張買賣價金是880萬元；申請實價登錄
06 是建商請代書做的，代書葉錫卿是被告去找的，我們當時
07 是拿960萬元那份買賣契約去報實價登錄，因為如果是用9
08 60萬元去做貸款，勢必就是要用960萬元去做實價登錄等
09 語（見本院卷第267至279頁）。被告於偵訊時供稱：合建
10 案房屋銷售所得與實價登錄之價格不符，實價登錄比客戶
11 實際付給我們的多很多，是為了方便客戶提高貸款金額，
12 虧了就虧了，不然客戶就不買，我們實際跟客戶打的契約
13 與客戶拿去銀行貸款的金額不一樣；合建的房屋包含二次
14 施工再次出售的價格約800多萬元，5戶共賣4,000萬元左
15 右等語（見偵12739卷第184、297頁、偵17022卷一第28
16 頁）。從而，彭維逸向尚秣公司洽購41之8號房地時，向
17 被告表示自有資金不足，如以880萬元購買41之8號房地
18 後，即無資力再進行裝潢及購買冷氣，被告因而提議可另
19 訂立房地買賣契約書二，將房地總價金灌水提高為960萬
20 元，得以拉高貸款成數，被告與彭維逸簽訂房地買賣契約
21 書二時，並未確定裝潢內容、冷氣廠牌、臺數、規格、型
22 式等內容乙節，業據證人彭維逸於偵訊及本院審理時證述
23 屬實，核與被告於偵訊時陳述之內容相符，堪可採信為真
24 實。

25 (四)被告於本院審理時雖辯稱：彭維逸要求在41之8號房地施
26 作同意書後面4項工程，總價變成960萬元等語（見本院卷
27 第370頁），並提出統一發票及支票、記載售價960萬元之
28 同意書為證（見偵17022卷一第318頁、本院卷第329至341
29 頁）。然被告之前揭陳述已與其於偵訊時所為之陳述內容
30 有異。且彭維逸明確證稱偵17022卷一第318頁之同意書上
31 所記載9項施作工程及項目，均係包含在880萬元售價之

內。另觀諸彭維逸所提出其持有之同意書原本翻拍照片（見本院卷第301頁），其上記載「乙方同意：一. 售價（塗黑）萬之內包括，壹樓以停車位三米九處隔出孝親房（木門天窗氣閉式各乙扇）。二主臥室之浴缸，增設泡澡缸一組。三前院裝採光罩2.8米x8米。四停車位以鋼砂磁磚20x20為地板。五主臥室改氣密隔音窗。（以上均為打字）六包括自來水、台電及瓦斯之申請費用。七二樓後陽台設遮雨棚。八廚具三機為喜特麗產牌。九三樓及四樓之側落地窗封閉。（以上為人工書寫）」等內容，並於第九點處蓋印「石尚洺」及「彭維逸」印文，而前揭售價塗黑部分，隱約可見「880」之字樣，亦經本院當庭勘驗製有勘驗筆錄可按（見本院卷第279頁），足證彭維逸前揭證述同意書之9項工程、項目，均係包含於880萬元售價之內，確屬真實無訛。被告雖辯稱其與彭維逸同意增加第6至9項項目，因而房地售價提高為960萬元，同意書才會改為960萬元等語。惟該同意書人工書寫之部分，均有經被告與彭維逸共同蓋章確認，而被告提出之同意書（見偵17022卷一第318頁）上記載售價「960萬元」此一契約重要內容，卻未經被告與彭維逸蓋章確認，實有違常情。再者，彭維逸所持之同意書上，僅將售價塗銷，並未登載「960」字樣，亦與彭維逸所述因被告稱房地買賣契約書一上原即有記載售價880萬元，故予以塗銷等語吻合。且彭維逸原即因自有資金不足擔心無法裝潢及購置冷氣，當無可能再提高經費請被告施作同意書之9項項目。此外，依彭維逸提出之房屋分期付款明細表（見本院卷第317頁），彭維逸於簽約當下給付尚秝公司訂金10萬元、簽約金20萬元及外飾打底完成146萬元共計176萬元，為房屋總價880萬元之20%，亦與坊間一般預售屋買賣主需依建商興建程度繳納一定成數簽約金之情形相符。而彭維逸於被告交屋後，自行購置冷氣、委請他人裝潢乙節，亦有彭維逸提出之燦坤3C後龍店刷卡單、估價單存卷可稽（見本

01 院卷第303、315頁），

02 足認被告並未為41之8號房地安裝冷氣及進行裝潢。被告
03 提出之統一發票、支票（見本院卷第329至341頁），雖可
04 證明尚秣公司於109年1、8、10、11月間有購置泥作工
05 程、鍛造窗、玻璃採光罩、申請天然氣、衛浴設備、申請
06 電信審查等情，惟尚秣公司購置之上開材料是否用於41之
07 8號房地及使用之費用為多少，均無從得知，且依前揭說
08 明，依彭維逸提出之同意書內容，主臥室之浴缸、前院採
09 光罩、遮雨棚、申請外水、外電及瓦斯等費用，均包含於
10 880萬元售價之內，故被告所提出之前揭統一發票及支
11 票，亦無從為被告有利之認定。綜上，被告前揭辯解，顯
12 係卸責之詞，難信為真。

13 (五)按刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，

14 以一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依
15 其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，為其
16 要件。而依地政機關受理不動產買賣成交案件交易資訊申
17 報登錄作業流程，地政機關受理不動產買賣成交案件交易
18 資訊申報收件後，經確認申報人身分別為地政士、經紀業
19 或權利人，並核對申報人或代理人身分後，地政機關即應
20 受理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄，足見地政機
21 關辦理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄，僅須形式
22 上審核申報人之身分無誤後即應予受理，對於申報人申報
23 之不動產買賣成交案件交易資訊是否真正，並無實質審查
24 之責。又依實際登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申
25 報人申報登錄資料並無實質審查之義務，各主管機關係於
26 申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確
27 性，尚非實質審查，有內政部112年5月29日台內地字第11
28 20272806號函、苗栗縣竹南地政事務所112年5月25日南地
29 所三字第1120023627號函在卷可佐（見偵17022卷一第57
30 至64、67至68頁，臺灣高等法院暨所屬法院109年法律座
31 談會刑事類提案第7號法律問題研討結果亦可資參照）。

01 是以，倘行為人明知申報之不動產買賣成交案件交易資訊
02 實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申報，使
03 地政機關承辦之公務員登載於職務上所掌之相關公文書
04 上，自與刑法第214條之犯罪構成要件相當。被告明知尚
05 秝公司與彭維逸就41之8號房地簽訂之房地買賣契約總價
06 為880萬元，為使彭維逸能貸得較高成數之貸款，提高彭
07 維逸購屋意願，與彭維逸簽訂房地買賣契約書二，虛偽記
08 載房地總價為960萬元，被告雖非實價登錄申報義務人，
09 然其將房地買賣契約書二交予不知情之地政士葉錫卿，利
10 用葉錫卿將房地交易總價「9,600,000元」之不實內容登
11 載於不動產成交案件實際資訊申報書上，並持向苗栗縣竹
12 南鎮地政事務所承辦公務員辦理實價登錄，使不知情之承
13 辦公務員形式審查後，將該不實事項登載於職務上所執掌
14 之內政部不動產交易實價查詢服務網等公文書，自足生損
15 害於地政機關對於不動產成交案件交易資訊管理之正確
16 性。被告辯稱其非申報義務人，不構成使公務員登載不實
17 罪等語，為本院所不採。

18 (六)綜上所述，本件事證明確，被告之犯行堪以認定，應依法
19 論科。

20 三、論罪科刑之理由：

21 (一)按「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向
22 主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（第2
23 項）。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報
24 登錄成交案件實際資訊：1.買賣案件委託地政士申請登記者，
25 應由地政士申報登錄。2.買賣案件委由不動產經紀業
26 居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者
27 外，應由不動產經紀業申報登錄（第3項）。」；「權利
28 人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後30日內，
29 填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用
30 電子憑證以網際網路方式申報登錄。」被告行為時之平均
31 地權條例第47條第2、3項及「不動產成交案件實際資訊申

報登錄及查詢收費辦法」第8條第1項分別定有明文。又被
告行為後，上開實價登錄之法律雖有修正，惟其修正並不
涉犯罪構成要件之變更而有擴張或限縮，或法定刑度之變
更，非屬刑法第2條所指之法律有變更，自不生新舊法比
較之問題。至於刑法第214條雖於108年12月25日修正公
布，同年月27日開始施行，惟本次修正僅係將條文中之罰
金，經換算後之數額予以明定，構成要件及法律效果均無
變更，亦無新舊法比較之問題，應逕適用裁判時法即現行
法處斷。

(二)核被告所為，係犯刑法第214條使公務員登載不實罪。

(三)被告與彭維逸就上開犯行，有犯意聯絡及行為分擔，為共
同正犯。被告利用不知情之地政士葉錫卿辦理實價登錄而
為上開使公務員登載不實之犯行，為間接正犯。

(四)被告於偵查機關尚未發覺其犯罪前，即於偵查中自首上開
犯行而自願接受裁判，有前揭偵訊筆錄附卷可佐（見偵12
739卷第184、297頁、偵17022卷一第28頁），即使自首者
於自首後，縱又為與自首時不相一致之陳述甚至否認犯
罪，仍不能動搖其自首效力；是以被告既已配合犯罪之偵
查，且接受裁判，自得依刑法第62條前段之規定，減輕其
刑。

(五)爰以行為人責任為基礎，審酌政府制定房地產交易實價登
錄規定，本為助於平衡資訊不對稱，揭露房地產交易價格
正確資訊予民眾，被告明知實際成交價格，為提高彭維逸
購屋意願，與彭維逸簽訂房地買賣契約書二，利用不知情
之地政士，將非真實之系爭土地交易總額申報登載於內政
部不動產交易實價登錄查詢服務網，足生損害主管機關對
於土地交易管理之正確性，並損及上開實價登錄制度之目
的，其所為誠屬不該，殊值非難，並考量被告犯後否認犯
行，並於同意書上變造登載960萬元後持向臺灣臺中地方
檢察署檢察官行使，犯後態度不佳，兼衡被告自述之教育
程度、從業及家庭經濟生活狀況（見本院卷第372頁）等

一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

乙、無罪部分：

一、公訴意旨略以：被告明知門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路00○○號建物及其坐落土地（下稱41之5號房地）成交價格為880萬元，仍基於使公務員登載不實之犯意，與不知情之買方陳素娟簽訂房地買賣契約上記載買賣總價950萬元，並於109年間某日將上開不實之房地買賣契約交由不知情之地政士葉錫卿辦理實價登錄，由葉錫卿辦理上開房地登記相關事宜而依規定於109年間某日至位於苗栗縣竹南鎮地政事務所內，持載有上開不實之房地買賣交易價為950萬元等不實事項之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，向苗栗縣竹南鎮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，因認被告此部分犯行涉犯刑法第214條使公務員登載不實罪嫌等語。

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項前段分別定有明文。另按事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法以為裁判基礎；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；認定犯罪事實所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，有合理之懷疑存在而無從使事實審法院得有罪之確信時，即應為無罪之判決，最高法

01 院30年上字第816號、40年台上字第86號及76年台上字第4
02 986號判決意旨可資參照。

03 三、公訴意旨認被告涉犯使公務員登載不實犯行，無非係以被
04 告於偵訊時之供述及其提出之證物補述狀、答辯狀、證人
05 葉錫卿於偵查中之證述及其所提供之41之5號房地房地契
06 約、證人陳素娟於偵訊時之陳述、證人即合作金庫商業銀
07 行北苗栗分行人員謝青樺於偵查中之證述及其提供之41之
08 5號房地契約影本、消費者貸款申請書、內政部112年7月3
09 1日台內地字第1120128483號函、苗栗縣竹南地政事務所1
10 12年5月25日南地所三字第1120023627號函及其所附之不
11 動產買賣成交案件實際資訊申報書、41之5號房地實際不
12 動產買賣契約書、合作金庫商業銀行北苗栗分行112年9月
13 14日合金北苗栗字第1120002651號函及其所附之上開房地
14 貸款資料、臺灣臺中地方檢察署公務電話紀錄、合作金庫
15 商業銀行北苗栗分行113年3月22日合金北苗栗字第113000
16 0761號函等為其論據。

17 四、訊據被告固坦承有將登載土地總價285萬元、建物總價665
18 萬元之41之5號房地買賣契約書交予葉錫卿，令將葉錫卿
19 持載有上開之房地買賣交易價為950萬元之不動產買賣成
20 交案件實際資訊申報書，向苗栗縣竹南鎮地政事務所辦理
21 實價登錄，使承辦公務員將該不實事項登載於職務上所執
22 掌之不動產成交案件交易資訊資料等公文書等情，惟堅決
23 否認有何使公務員登載不實犯行，辯稱：41之5號房地後
24 來有追加防盜窗、車庫遮雨棚、鋁門窗、前遮欄，土地價
25 格會增加，是以總價土地抓三成，房屋抓七成來計算，他
26 的停車道我們有鋪上水泥、做板磚及原本的排水溝，所以
27 土地及建物的價格都增加，從880萬元變成950萬元，屋主
28 款項都有匯足等語（見本院卷第371頁）。

29 五、經查：

30 (一)尚秣公司、吳寶鳳分別於109年4月5日與陳素娟就41之5號
31 房地簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書（下稱房地買

賣契約書甲），記載建物總價為616萬元，土地總價為264萬元，嗣後尚秣公司及吳寶鳳又與陳素娟另行簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書（下稱房地買賣契約書乙），記載建物總價665萬元、土地總價285萬元，並於109年間某日將房地買賣契約書乙交由地政士葉錫卿辦理實價登錄，葉錫卿因而將房地交易總價「9,500,000元」、土地交易總價「2,850,000元」、建物交易總價「6,650,000元」登載於不動產成交案件實際資訊申報書上，並於辦理41之5號房地移轉登記相關事宜後，依規定於109年間某日至苗栗縣竹南鎮地政事務所，持載有上開交易價格事項之不動產買賣成交案件實際資訊申報書，向苗栗縣竹南鎮地政事務所辦理實價登錄，經承辦公務員形式審查後，將該等事項登載於職務上所執掌之內政部不動產交易實價查詢服務網等公文書上等情，業據被告所不爭執（見本院卷第38、39頁），並經證人即陳素娟之夫劉士賢、陳素娟、葉錫卿於本院審理時證述屬實（見本院卷第279至290、355至364頁），復有41之5號房地買賣契約書甲、乙、不動產買賣成交案件實際資訊申報書附卷可稽（見偵17022卷一第219至274頁、偵12739卷第499至574頁），以上各情，先堪以認定為真實。

(二)關於41之5號房地交易金額，證人劉士賢於本院審理時證稱：我有向被告購買41之5號房地，購買時房屋大致已經完成，但車庫跟後陽臺上面一些部分還沒有完成，一開始簽的合約是880萬元，即偵12739卷第499、549頁以下之房屋買賣契約書、土地買賣契約書，土地是264萬元、房屋616萬元，後來因為我有委託被告幫我做車庫的採光罩鐵材、後陽臺、水電、電熱水器、裝潢包含在裡面，增加了70萬元，所以我們簽了偵字17022卷一第459頁、卷二第3頁以下之房屋買賣契約書、土地買賣契約書，土地是285萬元、房屋665萬元，這是第二份契約，他當時跟我報完價之後，到時候要送合庫貸款，這樣金額比較好貸款一

些，我說要怎麼辦，他說要把880萬元作廢，重新簽訂另外一份950萬元送到合庫，簽950萬元的契約時，已經有講好要施作上開工程項目及金額，偵字17022卷二第113頁追加工程估價單、第115頁合約追加單，就是當時追加工程的估價單，當時被告有請我簽名確認這些內容，偵字17022卷二第117頁裝潢估價單就是上述追加裝潢的內容所要施作的工程項目細項跟金額，其他還有車庫跟後陽臺的採光罩約30萬元部分沒有附約，被告都有幫我施作這些項目，我們也確實有匯款給付被告70萬元，買賣價金除了貸款600萬元是合庫直接匯到尚秣公司之外，其他款項都是我們以陳淑娟名義匯到尚秣公司合作金庫的帳戶，款項都已經結清，後來我們以950萬元那份契約向合庫申請貸款，代書是建商找的，我們就是交給被告跟代書去處理等語（見本院卷第279至287頁）；證人陳素娟於本院審理時亦證稱：簽約過程大部分是被告跟我先生劉士賢接洽，因為是買我的名字，我負責在買賣契約上蓋章，一開始講價是880萬元，第二份合約是950萬元，差價70萬元有做鐵窗、裝潢、水電，劉士賢是主要跟被告討論這些東西的人，我沒有很清楚，我們當時同意以950萬元去報實價登錄，因為我們實際付了950萬元給被告，代書葉錫卿是被告找的，實價登錄這些資料是被告提供給代書等語（見本院卷第287至290頁）。故劉士賢、陳素娟原以建物總價616萬元、土地總價264萬元向尚秣公司、吳寶鳳購買41之5號房地，然嗣後因劉士賢另要求被告為其等施作車庫採光罩、後陽臺、水電、電熱水器、裝潢等項目，因而追加給付尚秣公司70萬元之價金，並與尚秣公司、吳寶鳳簽訂房地買賣契約書乙（建物總價616萬元、土地總價264萬元）等情，業據證人劉士賢、陳素娟於本院審理時具結證述明確，並有被告提出之後龍A戶工程估價單（裝潢部分）、尚秣公司合約追加單（熱水器部分）、裝潢估價單附卷可佐（見偵17022卷二第113至117頁），其中尚秣公司合約追加單、

裝潢估價單並經劉士賢簽名確認無誤。而陳素娟於109年3月30日匯款20萬元、109年4月6日匯款150萬元、109年4月20日匯款110萬元、109年5月7日匯款37萬元、109年6月8日匯款40萬元、109年11月25日匯款3萬元至尚秝公司合作金庫銀行帳號00000000000000號帳戶，及於109年12月14日向合作金庫銀行貸款後匯款600萬元至尚秝公司上開帳戶，共計960萬元乙節，亦有尚秝公司合作金庫銀行存摺影本在卷可稽（見本院卷第51至61頁），益證劉士賢、陳素娟前揭證述確屬真實無誤。劉士賢、陳素娟購買41之5號房地及請尚秝公司施作車庫採光罩、後陽臺、水電、電熱水器、裝潢等工程，而與尚秝公司、吳寶鳳簽訂房地買賣契約書乙，並支付尚秝公司960萬元等情，均堪認定為真實。則被告將房地買賣契約書乙交予葉錫卿，令葉錫卿依房地買賣契約書乙記載之價金填載不動產買賣成交案件實際資訊申報書，向苗栗縣竹南鎮地政事務所辦理實價登錄，有無使公務員登載不實之故意，非無疑問。

(三)公訴意旨另以內政部112年7月31日台內地字第1120128483號函文意旨，認被告未令葉錫卿於不動產買賣成交案件實際資訊申報書備註欄載明非屬不動產價格（如裝潢費用）之費用，確有使公務員登載不實之主觀犯意。按內政部函頒之「不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）」之各欄位填寫說明第8點規定：「交易總價：指不動產買賣契約書所載買賣總價款，為土地價款、建物價款及車位總價款之總計。」又前開申報書11.備註欄已載明交易總價包含非屬不動產價格之費用（如裝潢、傢俱費設備等）時，應填載項目或價額，如未包含者免填。意即不動產買賣契約書所載買賣總價款中，如包含非屬不動產價格之費用時，應於申報書備註欄中說明，固有內政部台內地字第1120128483號函文暨函附之不動產買賣成交案件實際資訊申報書（買賣）、各欄位填寫說明存卷可佐（見偵17022卷一第143至148頁）。惟被告偵訊時供稱：我經手過的買賣房子戶

數約20至30戶，大部分是承接工程，申報過實價登錄的戶數就合建的這6戶，加上我自己的房子2戶等語（見偵17022卷一第152頁）。葉錫卿於本院審理時另證稱：被告有委託我辦理過戶，有A、B、C、D、E共5戶，A戶屋主是陳素娟、D戶屋主是游靜敏，108年7月31日修正前平均地權條例規定由地政士辦理登記者，權利人也要委託我辦理實價登錄，陳素娟及游靜敏這2戶是由我辦理實價登錄，當時是被告提供買賣契約書給我，我才能登錄；偵卷17022卷一第63頁不動產買賣案件實際資訊申報書是我申報的，我是依據他們提供的買賣契約書去申報，該案沒有把房屋跟土地價格分開，我就會只記載一個價格960萬元，我只有單純看土地買賣契約書及房屋買賣契約書去做登記，不會問960萬元是否有包含裝潢、贈送電器、外水外電等事項，買賣雙方如有其他特約事項要載明的，會寫在買賣契約書上，不動產買賣成交案件實際資訊申報書就是依照成交買賣總價登錄而已，不會再另外去敘明，偵卷17022卷一第146頁以下應該是新的申報書格式，舊的沒有這些欄位，在我們的申報的例稿中沒有上開例稿中的編號11項目，當時我們在實價登錄時不會區分裝潢費、外水外電等內容，我也不會特別問當事人他們的買賣交易價格有無包含這些事項，也不會記載交易總價包含下列非屬不動產價格之費用如包含裝潢、傢俱設備費、土地增值稅或特殊約定之稅費負擔、仲介費、地政士服務費等語（見本院卷第357至362頁）。故依地政士葉錫卿之專業知識及認知，其於109年間申報實價登錄時，僅會記載房、地買賣契約書上登載之買賣價金，不會另外備註敘明是否包含裝潢、贈送電器、外水外電等事項，亦不會記載交易總價包含下列非屬不動產價格之費用如包含裝潢、傢俱設備費、土地增值稅或特殊約定之稅費負擔、仲介費、地政士服務費。而被告僅辦理過8次實價登錄，並無地政之相關專業知識，被告是否知悉前述內政部函頒之「不動產成交案件實際資

訊申報書（買賣）」之各欄位填寫說明，而刻意隱匿未使
葉錫卿於不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）之備註
欄註明交易總價包含非屬不動產價格之費用即裝潢、電器
設備、水電裝設費用，實非無疑。依卷存之相關證據資
料，實難認定被告有利用葉錫卿於不動產成交案件實際資
訊申報書上填載不實之交易總價，使公務員登載此不實事
項於職務上所執掌之內政部不動產交易實價查詢服務網等
公文書之主觀故意。

六、綜上所述，本案依公訴人所舉之證據，仍有合理之懷疑存
在，亦即尚未達於可信為真實之程度，致本院未能對被告
形成有罪之確信，則基於「罪證有疑、利於被告」之證據
法則，自應對被告諭知無罪之判決。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第301條第1項，
判決如主文。

本案經檢察官白惠淑提起公訴，檢察官陳永豐、郭姿吟到庭執行
職務。

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日
刑事第十庭 法 官 楊欣怡

以上正本證明與原本無異。

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
敘述具體理由；其未敘述上訴之理由者，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」。

書記官 吳詩琳

中 華 民 國 113 年 12 月 2 日

附錄論罪科刑法條：

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。