

臺灣臺南地方法院刑事判決

113年度易字第18號

公 訴 人 臺灣臺南地方檢察署檢察官  
被 告 王洪恩

鄭村鋒

共 同

選任辯護人 方浩鍵律師

上列被告因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（110年度偵字第25341號、112年度偵字第33980號），本院判決如下：

主 文

王洪恩共同犯使公務員登載不實文書罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

鄭村鋒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。

事 實

一、王洪恩係址設臺南市○區○○○0段00號泉家實業社之負責人，緣蕭紹宇於民國109年11月間因有資金需求，至泉家實業社辦理借款，嗣王洪恩並媒介金主王豫秀放貸，並約定由蕭紹宇提供其所有坐落臺東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱本案土地）為上開借款之抵押擔保，王洪恩因而取得蕭紹宇之印鑑章、印鑑證明及本案土地之土地所有權權狀，並交由王豫秀之夫鄭村鋒辦理抵押權設定事宜，詎王洪恩與鄭村鋒均明知蕭紹宇並無將本案土地預約出售予王豫秀之真意，且其等之間亦無約定買賣之債權關係存在，竟共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，由鄭村鋒於109年11月9日，至臺東縣○○市○○路0段000號之臺東縣臺東地政事務所申請將本案土地辦理預告登記，以限制蕭紹宇將本案土地移轉

01 予他人，致不知情之臺東縣臺東地政事務所承辦公務員，經  
02 書面形式審查後，於109年11月12日將「義務人蕭紹宇之不  
03 動產因預約出賣予王豫秀，同意在未辦妥所有權移轉登記予  
04 請求權人王豫秀以前，不移轉予第三人，並依土地法第七十  
05 九條之一規定向地政機關申請預告登記。」等不實事項登載  
06 於職務上所掌之土地登記簿等公文書上，足以生損害於地政  
07 機關對土地登記管理之正確性及蕭紹宇之權益。

08 二、案經蕭紹宇告訴臺灣臺南地方檢察署檢察官偵查起訴。

09 理 由

10 壹、程序事項

11 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  
12 外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。又  
13 被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條  
14 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  
15 證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為  
16 適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查  
17 證據時，知有同法第159條第1項不得為證據之情形，而未於  
18 言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟  
19 法第159條之5定有明文。查檢察官、被告王洪恩、鄭村鋒  
20 （下稱被告2人）及其等辯護人於本院行審理程序時，對本  
21 判決以下引用之證據資料，均同意有證據能力（本院卷第55  
22 至56、150頁），且於言詞辯論終結前，均未就本院經調查  
23 採用之證據，主張有刑事訴訟法第159條第1項不得為證據之  
24 情形，本院復審酌各該證據作成時之情況，尚無違法之不當  
25 之情形，且與待證事實具有關聯性，認以之作為證據應屬適  
26 當，揆諸上揭規定，應有證據能力。

27 貳、實體事項

28 一、訊據被告2人固不否認就本案土地設定預告登記等情，惟均  
29 矢口否認有何使公務員登載不實文書之犯行，被告王洪恩辯  
30 稱：告訴人蕭紹宇透過泉家實業社向金主王豫秀借款，其等  
31 為擔保上開借款債權，就本案土地設定預告登記，蕭紹宇有

01 同意等語；被告鄭村鋒則辯稱：我是代書，被告王洪恩委託  
02 我辦本案土地預告登記，我不知道告訴人與王豫秀有無買賣  
03 關係等語，辯護人為其等辯護稱：本案土地之預告登記經告  
04 訴人同意辦理，且預告登記重點在於限制不動產處分，此點  
05 並無違背告訴人與王豫秀之約定，並無不實內容，又公務員  
06 應非單純形式上審查等語。經查：

07 (一)被告王洪恩係泉家實業社之負責人，其委託被告鄭村鋒於10  
08 9年11月9日前往臺東縣臺東地政事務所，持土地登記申請書  
09 及預告登記同意書（其上載明告訴人蕭紹宇因預約將本案土  
10 地出賣予王豫秀，而欲辦理預告登記等事項）向該地政事務  
11 所行使，由承辦公務員為審查後，於109年11月12日將前開  
12 預告登記等事項登載於職務上所掌之土地登記簿等公文書之  
13 事實，為被告2人坦認在卷（本院卷第56至57頁），核與證人  
14 即臺東縣臺東地政事務所承辦公務員陳柏宏之證述（本院卷  
15 第151至165頁）情節相符，並有本案土地第一類謄本、本案  
16 預告登記土地登記申請書及預告登記同意書各1份在卷可稽  
17 （警卷第63至65頁，偵卷第123至129頁），此部分事實堪信為  
18 真實。

19 (二)證人即告訴人蕭紹宇於本院審理中具結證稱：我是因為借款  
20 經由黃石玉介紹才接觸泉家實業社，我有給他們印鑑證明、  
21 印鑑章及權狀，因為他們說是辦貸款需要的，他們完全沒提  
22 到辦理預告登記的事情，我跟金主王豫秀也沒有預約出賣本  
23 案土地，我們單純就只是借款關係等語明確（本院卷第165  
24 至180頁），證人所述核與被告王洪恩於本院準備程序中供  
25 稱：被害人蕭紹宇與第三人王豫秀間確實沒有土地買賣，會  
26 做預告登記是為了擔保借款及金主的抵押權等語相符（本院  
27 卷第53頁）。堪信告訴人蕭紹宇與王豫秀間就本案土地並無  
28 預約買賣之關係，王豫秀對告訴人就本案土地權利並無任何  
29 移轉或使其消滅之請求權存在，設定本案土地預告登記僅係  
30 為了擔保渠等間之借款債權等情無誤。

31 (三)辯護人雖為被告2人辯以：預告登記之重點在於限制不動產

01 處分，本案因告訴人同意辦理預告登記，並無不實內容云  
02 云，然依證人蕭紹宇前揭證詞，其否認同意辦理預告登記，  
03 是本案預告登記是否有得告訴人之授權乙情，實非無疑。況  
04 按聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記  
05 名義人之同意書為之：①關於土地權利移轉或使其消滅之請  
06 求權。②土地權利內容或次序變更之請求權。③附條件或期  
07 限之請求權，土地法第79條之1第1項定有明文，是法律業已  
08 明文規定為保全上開請求權始可為預告登記，若權利人對義  
09 務人並無該條項規定之請求權存在，應不符合辦理預告登記  
10 之要件。倘若當事人間實質上無該權利，卻提出內容不實之  
11 預告登記同意書交由承辦公務員辦理，即屬使公務員登載不  
12 實內容。經查，告訴人與王豫秀間就本案土地並無預約出賣  
13 關係，王豫秀對告訴人並無任何土地法第79條之1第1項所規  
14 定之請求權存在，理應不符合辦理預告登記之要件。被告2  
15 人辦理本案預告登記所提出之預告登記同意書其上記載「本  
16 案土地因預約出賣予王豫秀，依土地法第79條之1，第1項第  
17 1款規定，茲為保全該標的物權利之移轉，同意向地政主管  
18 機關申辦預告登記於未完成移轉登記權利人之前，限制所有  
19 權人辦理移轉登記」之內容，顯屬不實。

20 (四)被告鄭村鋒雖辯稱：我不知道告訴人與王豫秀間有無買賣關  
21 係云云，惟查，被告鄭村鋒於偵訊及本院審理時供稱：我太太  
22 王豫秀有告訴我這件事，當初告訴人要借款，王豫秀要求  
23 辦理不動產抵押設定以求保障。因為土地上沒有保存建物，  
24 若單純設定抵押權登記對於債權人保障不足，才辦理預告登  
25 記，這是王洪恩建議我們這樣做，這是他們做二胎借貸經常  
26 之方式，我知道這樣使公務員登載不實，我知道辦理本案預  
27 告登記是要擔保借款等語（偵25341號卷第311頁，本院卷第  
28 192頁），足見被告鄭村鋒經由被告王洪恩及王豫秀告知，  
29 知悉告訴人與王豫秀間並無買賣關係，辦理預告登記純粹是  
30 為了保障借款。是被告2人均明知告訴人與王豫秀就本案土  
31 地無約定出賣或買賣關係，且王豫秀就本案土地並無任何土

01 地法第79條之1第1項所規定之請求權存在，猶為避免告訴人  
02 出賣或處分本案土地，而辦理本案預告登記等情，堪以認  
03 定。

04 (五)依土地法第79條之1、土地登記規則第34條、第40條、第41  
05 條及第137條規定，申請預告登記，應提出土地登記申請  
06 書、登記清冊、土地（建物）權利書狀、身分證明文件、印  
07 鑑證明（章）或親自到場提出國民身分證正本核對其身分及  
08 登記名義人同意書，登記機關僅得就案附預告登記同意書內  
09 容及相關規定，依法審查並登載同意書內請求事項於土地登  
10 記簿，對雙方實質買賣關係是否存在，需否提供資料佐證供  
11 審查等情事，登記機關並無審查之權限等節，有臺東縣臺東  
12 地政事務所113年3月1日東地所登記字第1130001356號函附  
13 卷可稽（本院卷第75至76頁）。證人陳柏宏亦於本院審理中  
14 具結證稱：本案因為預告登記同意書上面寫「因預約出  
15 賣」，我們才會這樣記載在本案土地謄本上，對於當事人是  
16 否真的有預約買賣關係，我們不會去審查等語（本院卷第16  
17 0至161頁）。故申請預告登記，經地政機關依法審查，認義  
18 務人與登記名義人相符，且已敘明登記原因及檢附預告登記  
19 同意書、印鑑證明或其他相關證明文件，地政機關承辦公務  
20 員依法即應將本案預告登記之前開不實事項登載於職務上所  
21 掌之土地登記簿或其他公文書上，顯未就「被告與王豫秀是  
22 否有預約出賣關係」一事之真偽，進行任何調查或裁量、判  
23 斷，是對此項申請登記，承辦公務員固非一經申請即予登  
24 載，而仍須為上開各項審查，然尚僅止於形式審查，從而，  
25 申請之內容若有不實，自足構成刑法第214條之使公務員登  
26 載不實罪。從而，揆諸上開說明，我國地政機關承辦公務員  
27 就「預告登記事由及請求權依據」一事之真偽，並未進行任  
28 何調查或裁量、判斷，從而，辯護人所辯：預告登記係採實  
29 質審查云云，容屬無據，難以憑採。

30 (六)辯護人雖聲請傳喚證人江宏奇以證明告訴人同意辦理本案預  
31 告登記，惟本案預告登記書關於「預約出賣」之相關記載為

01 不實事項乙情，業經認定如前，被告2人持上開不實記載文  
02 書，使不知情之承辦公務員在本案土地之土地登記簿或其他  
03 公文書上為不實內容之記載，已構成刑法第214條之使公務  
04 員登載不實罪等節，已如前述，辯護人聲請傳喚證人江宏奇  
05 之待證事實，顯然無法影響本院上開認定，是依刑事訴訟法  
06 第163條之2第2項第2、3款規定，認無調查必要，依同法第1  
07 63條之2第1項規定予以駁回。

08 (七)綜上所述，本案事證明確，被告2人使公務員登載不實文書  
09 之犯行，洵堪認定，應依法論科。

## 10 二、論罪科刑：

11 (一)核被告2人所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實  
12 罪。被告2人就本件犯行間，有犯意聯絡及行為分擔，應論  
13 以共同正犯。

14 (二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告2人為擔保告訴人對王  
15 豫秀之債務，而繕寫不實之預告登記同意書，並持向地政機  
16 關申辦本案土地之預告登記，使承辦公務員登載於職務上所  
17 掌公文書，其等行為足以嚴重影響地政機關對於土地地籍管  
18 理之正確性，並損害告訴人之權益，所為實有不該。復審酌  
19 被告2人犯後均否認犯行之犯後態度，兼衡被告王洪恩雖於  
20 另案民事案件中與告訴人達成和解（偵卷第95至97頁），然  
21 被告2人實未取得告訴人之原宥，告訴人於本院審理中請求  
22 從重量刑（本院卷第194頁），並其等犯罪動機、手段、參  
23 與程度、被告王洪恩自陳大學畢業、經營公司、未婚、無子  
24 女；被告鄭村鋒自陳國中畢業、職業為代書、已婚、需扶養  
25 父母之智識程度及家庭生活狀況（本院卷第193頁）等一切情  
26 狀，分別量處如主文所示之刑，及均諭知易科罰金之折算標  
27 準。

28 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。  
29 本案經檢察官許家彰提起公訴，檢察官周文祥、張雅婷到庭執行  
30 職務。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13

以上正本證明與原本無異。  
如不服本判決應於收受本判後20日內向本院提出上訴書狀，並應敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書狀（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 郭岍妍

中華民國 114 年 1 月 24 日  
附錄本案論罪科刑法條全文  
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。