臺灣臺北地方法院刑事判決

114年度訴字第1290號

公　訴　人　臺灣臺北地方檢察署檢察官
被　　告　周智民
000000000000000000
000000000000000000
選任辯護人　林靜文律師

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第21214號），本院判決如下：

主　文

周智民犯如附表一所示之罪，各處如附表一主文欄所示之刑及沒收，應執行有期徒刑2年8月。沒收部分併執行之。

事　實

一、周智民明知新北市○○區○○街00○0號房屋（下稱本案房屋）為其母周張珠觀之財產，且自己並未獲得周張珠觀出售本案房屋之授權，竟基於行使偽造私文書、詐欺取財之犯意，為下列行為：

㈠周智民於民國106年12月30日前某時，在不詳地點於中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋）制式授權書（下稱本案授權書）上偽簽周張珠觀之署押2枚及盜蓋周張珠觀之印章1次，以此方式表明周張珠觀授權周智民出售本案房屋，且同意將出售所得價款存入周智民所指定帳戶。周智民偽造本案授權書後，即於106年12月30日持之交付不知情之中信房屋仲介人員梁暐強以行使之，足以生損害於周張珠觀及中信房屋。

㈡梁暐強接受委任後覓得吳義信欲購買本案房屋，周智民即承前犯意，接續於梁暐強準備之「不動產買賣契約書」（下稱本案契約書）上偽簽周張珠觀之署押3枚及盜蓋周張珠觀之印章3次，並交付梁暐強、吳義信而行使之，用以表示周張珠觀同意出售本案房屋予吳義信，足以生損害於周張珠觀、吳義信及中信房屋；再接續於梁暐強準備之「不動產買賣價

金履約保證申請書」（下稱本案申請書，與前開本案授權書、本案契約書合稱本案售屋文件）上偽簽周張珠觀之署押1枚及盜蓋周張珠觀之印章1次，並交付梁暐強、吳義信及僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）以行使之，用以表示同意由僑馥公司辦理本次買賣價金履約保證相關事宜之意思，足以生損害於周張珠觀、吳義信、中信房屋及僑馥公司。

㈢上開買賣契約簽立後，吳義信即依約於107年1月11日支付第一期款新臺幣（下同）37萬元存入履約專戶。

㈣周智民為順利完成本案房屋之交易，於107年1月17日帶同周張珠觀前往新北市汐止戶政事務所辦理周張珠觀之印鑑登記及申請印鑑證明，並將該印鑑證明交付不知情之地政士饒雅文用以補辦本案房屋所有權狀。然因周智民之姊周芳玲後於107年1月18日帶同周張珠觀前往新北市新莊地政事務所（下稱新莊地所）補發本案房屋所有權狀，而饒雅文之申請案因係在周張珠觀補發所有權狀後提出，遭新莊地所依法駁回而未能完成補發，因而未能完成本案房屋所有權移轉登記。

二、周智民另為下列行為：

㈠周智民因未能完成本案房屋所有權移轉登記，竟於107年2月9日，基於行使偽造私文書之犯意，以周張珠觀代理人之名義，與吳義信簽訂「解約協議書」（下稱本案解約書）上偽簽周張珠觀之署押1枚及盜蓋周張珠觀之印章1次，用以表示周張珠觀同意與吳義信解除本案房屋買賣契約，且周張珠觀同意退還吳義信已支付之第一期款、賠付吳義信15萬元，及負擔因此產生之相關稅費（以上賠付款及相關稅費，總計207,940元，合稱本案違約總價金，實際係由周智民向吳義信支付。周智民107年2月9日間偽造及行使本案解約書之行為，因與其後在112年4月間之行為無吸收關係，且檢察官亦未起訴，故不在本案審理範圍，詳如後述職權告發部分）。

㈡周智民另因變賣周張珠觀股票、提領周張珠觀之存款及收取本案房屋租金等事由，經周張珠觀之法定代理人周芳玲於11

0年5月4日代理周張珠觀向周智民提起民事訴訟請求返還不當得利，經臺灣新北地方法院於112年1月16日以110年度訴字第3118號民事判決周智民應給付周張珠觀1,954,717元及法定利息（下稱新北民事前案）。案經上訴至臺灣高等法院後（臺灣高等法院112年度上字第397號，下稱高院民事前案），周智民明知周張珠觀並無負擔本案違約總價金之意思，亦無負擔之義務，竟基於行使偽造私文書及詐欺得利之犯意，於112年4月7日向臺灣高等法院提出本案解約書，主張自己曾為周張珠觀墊付本案違約總價金，意欲與新北民事前案宣告之不當得利返還義務相互抵銷，惟此一主張經臺灣高等法院審理後未予採納，因而不遂。

三、案經周芳玲訴由新北市政府警察局新店分局報告臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵查起訴。

理　由

壹、程序部分：

本判決所引用之傳聞證據，檢察官、被告周智民及其辯護人於本院準備程序中均明示同意有證據能力（訴卷第41頁）而得為證據。本判決所引用之非供述證據，並無證據證明係公務員違背法定程序所取得，故均有證據能力。

貳、實體部分：

一、訊據被告周智民否認有何詐欺取財、行使偽造私文書及詐欺得利未遂犯行，辯護人為被告辯稱：

㈠被告於簽立本案授權書前已獲得周張珠觀之口頭授權，且梁暐強於受託售屋過程中曾與被告及周張珠觀共同進餐、討論出售本案房屋相關事宜，周張珠觀在場並無任何反對表示，可認周張珠觀至少有默示同意授權被告出售本案房屋之意思。

㈡周張珠觀雖於107年1月18日辦理印鑑證明時提出文書表示不願出售本案房屋，然周張珠觀當時已罹患失智症，不能排除周張珠觀與被告前往申辦印鑑證明時（即107年1月17日）確實同意出售本案房屋，然於次日（即107年1月18日）因辨識

能力降低或受人引導而改稱不願出售房屋之情形。

㈢本案契約書簽訂後，因告訴人帶同周張珠觀前往戶政事務所重新申辦印鑑證明，並廢止原印鑑證明，致地政士表示無法繼續辦理本案房屋所有權移轉程序，被告因而與吳義信解約。且告訴人得知被告代理周張珠觀簽訂本案房屋買賣契約一事後，曾表明要求被告「自己去解決」，被告因此基於周張珠觀先前之授權，繼續以代理人之名義處理後續解約事宜，仍屬有權代理。

㈣被告基於上情，先以自己之財產為周張珠觀代墊本案違約總價金，嗣後於高院民事前案中提出主張抵銷，至多僅屬對周張珠觀財產之無因管理，並未對周張珠觀造成任何損害，亦與刑法詐欺得利罪之構成要件有間。

二、經查：

㈠被告對於下列事實並無爭執（訴卷第49至50頁），並有附表三所列證據在卷可稽，此部分事實首堪認定。

1.被告為周張珠觀之子、周芳玲之弟，周張珠觀於104年12月9日確診罹患失智症，周芳玲於106年12月20日向法院聲請對周張珠觀為輔助宣告，後於107年5月15日周張珠觀受輔助宣告（由周芳玲任輔助人）、109年12月4日受監護宣告（由周芳玲任監護人）。

2.106年12月30日前某時，被告於本案授權書上簽立周張珠觀之署押、蓋用周張珠觀之印章，以表明周張珠觀有授權被告出售本案房屋之意思後，將該授權書交付梁暐強以行使之。

3.梁暐強覓得吳義信欲購買本案房屋後，被告即於107年1月11日，以周張珠觀之名義，在本案契約書、本案申請書上簽寫周張珠觀之署押及蓋印，以表明周張珠觀有出售本案房屋之意思後，將之交付梁暐強、吳義信以行使之。

4.本案契約書成立後，吳義信依約將第一期款37萬元存入履約專戶。嗣後地政士饒雅文欲辦理本案房屋所有權移轉登記時，因未能順利補辦本案房屋所有權狀，致無法完成移

轉登記。

5.被告因本案房屋買賣契約無法繼續履行，即以周張珠觀之名義與吳義信簽立本案解約書，並由被告實際支付本案違約總價金予吳義信。

6.新北民事前案判決被告應給付周張珠觀1,954,717元及法定利息之不當得利，被告於高院民事前案審理過程中，在112年4月7日以書狀主張自己曾為周張珠觀墊付本案違約總價金，並提出本案解約書為證，欲在207,940元之範圍內與上開給付義務相互抵銷。

㈡周張珠觀並未授權被告出售本案房屋：

1.周張珠觀不曾同意出售本案房屋，此經其本人錄影表明，此有卷附「不賣房影片」及其譯文、臺北地檢署勘驗報告在卷可證（他7174卷第11頁、偵21214卷第87至89頁）。並與周張珠觀於107年1月18日前往新北市泰山戶政事務所辦理印鑑廢止登記時出具之文書記載「我要申請印鑑廢止登記，房子不要給別人」之意旨互核相符（偵21214卷41頁）。又周芳玲於本院審理時證稱：周張珠觀從頭到尾沒有說要賣本案房屋，我後來跟周張珠觀說房子有保住，周張珠觀還很高興抱著我說謝謝……。上一輩的人好不容易存錢買了房子，所以他對房子看得很重等語（訴卷第190、204至205頁），亦與上開周張珠觀之影片及書面陳述意旨一致，堪認周張珠觀確實不曾同意或授權被告出售本案房屋。

2.被告辯稱自己曾獲得周張珠觀之口頭授權，並不可採：

⑴被告固辯稱自己在將周張珠觀接回同住時，曾就出售本案房屋一事與周張珠觀討論至少30分鐘，周張珠觀有表示同意並稱全權交由被告處理等語（訴卷第226頁）。然被告就上開辯詞未能提出任何佐證，且與前述周張珠觀之書面、錄影意思表示內容相反，則其所辯是否可信，已屬有疑。

⑵依一般常情，代理人於獲得本人授權為其處分財產，若

遭他人質疑其處理權限時，必會向提出質疑者表明自己係獲得本人之授權而為。被告若就出售本案房屋一事確實與周張珠觀曾經討論30分鐘以上，且周張珠觀同意出售本案房屋換購臺北房屋，在其於107年1月28日向周芳玲提及出售本案房屋一事時，被告理應向周芳玲轉述周張珠觀之意見或看法。然在被告與周芳玲之對話中，被告僅一再以本案房屋增值空間有限、屋況老舊、地點不佳等理由，欲說服周芳玲同意被告處分本案房屋，卻對於自己有獲得周張珠觀授權售屋一事隻字未提，此有被告與告訴人間LINE對話紀錄截圖可證（如附表二，他7174卷第49至51頁），被告此舉實屬重大背離一般常情。被告對此雖辯稱係因「周張珠觀已受監護宣告，此時縱使表明自己有獲得授權亦無意義」等語，然周張珠觀係於107年5月15日受輔助宣告、109年12月4日受監護宣告，即被告與周芳玲發生上開對話時（107年1月28日），周張珠觀並未受輔助宣告或監護宣告，被告此節所辯與客觀事實不符，不能採信。

⑶其次，被告於簽立本案契約書、本案申請書時，均於簽署周張珠觀之署押後在旁註記「周智民代」，以此方式表明上開文書並非周張珠觀本人親簽，而係被告以代理人之身分代簽。然就被告取得代理權源之文件（即本案授權書），被告於簽立周張珠觀之署押及蓋印後，故意未註記「周智民代」等字樣，堪認被告係欲使閱讀該授權書之人，誤信本案授權書乃周張珠觀本人親簽，進而認定周張珠觀有授權被告處分本案房屋之事實。更顯被告事實上並未獲得周張珠觀授權之情。

⑷再者，關於本案授權書係由何人所簽一事，被告先於檢察事務官詢問時稱：是周張珠觀親筆簽的，我跟周張珠觀出門找房仲，本案授權書是找完房仲後，我把這張交給周張珠觀考慮，由周張珠觀簽字，地點是我南港的家等語（他8172卷第97頁）。後於本院審理時改稱：當時

周張珠觀的很多簽名都是我代簽的，因為太多次了，我自己也不記得哪些是代簽的。之後檢察官事務官有給我看本案授權書上的簽名，我就有更正說是我簽的等語。然查，檢察事務官詢問被告時，係先提示本案授權書予被告閱覽，隨後才詢問被告本案授權書上周張珠觀之署押是何人所簽，被告於閱覽後表示本案授權書上周張珠觀之署押係周張珠觀之親筆簽名，此有被告詢問筆錄在卷可證（他8172卷第97頁），且被告對於周張珠觀簽名之時間、地點、經過均能具體描述，並非記憶不清或有誤認。以本案授權書106年12月30日之簽署日，周張珠觀全日均在桃園市蘆竹區老人長期照顧中心接受照護，當日被告並未前往探視周張珠觀（當日僅有周芳玲及其配偶、兒子前往探視），此經周芳玲證述明確（訴卷第194頁），並有桃園市蘆竹區老人長期照顧中心個別親友訪客紀錄單在卷可佐（他8172卷第131頁）。足見被告係見「周張珠觀於106年12月30日親自簽立本案授權書」之說詞與卷內客觀事實不符而無法繼續維持，故不再辯稱自己有周張珠觀之書面授權，而改稱獲得周張珠觀口頭授權並授權被告填載日期。

3.被告辯稱自己曾獲得周張珠觀之默示授權，並不可採：

⑴被告辯稱出售本案房屋之過程周張珠觀均有參與，且對此事並無任何反對之意思表示，可認為被告有獲得周張珠觀出售本案房屋之默示同意等語，並引用梁暐強之陳述以為佐證。

⑵然梁暐強於檢察事務官詢問時稱：委託期間被告約我吃過2次飯，在林口吃飯那次，有看到周張珠觀一起，我與被告聊房子銷售事情，周張珠觀在旁邊聽……我沒有跟周張珠觀講到話，周張珠觀也沒有說話等語（偵21214卷第84頁）。由梁暐強上開陳述可知，委託銷售過程中，梁暐強僅見過周張珠觀1次，且未與周張珠觀有任何交談。

⑶而被告陳稱當時周張珠觀每日起床後不知道廁所在何處、不知道自己在何處，也不知道自己是誰等語（訴卷第228頁），則周張珠觀縱曾聽聞被告與梁暐強之對話，能否確實理解對話內容，進而「默示同意」被告出售本案房屋，實屬高度可疑。且周張珠觀主觀上既不曾授權被告出售本案房屋，縱其確實聽聞被告與梁暐強討論房屋銷售相關事宜，亦難以認為已罹患失智症之周張珠觀能立即發現二人所討論之標的物為本案房屋，並進一步認知被告已使用其名義與他人簽訂本案房屋買賣契約，且更進一步就被告上開所為以默示方式表達同意。

4.綜上，被告辯稱自己有獲得周張珠觀之授權出售本案房屋，應屬事後畏罪卸責之詞，不足採信。

㈢被告於本案售屋文件偽簽周張珠觀之署押及蓋用周張珠觀之印章，屬偽造私文書之行為：

1.被告自始不曾獲得周張珠觀出售本案房屋之授權一事，業經本院認定如前。

2.無代理權，竟假冒本人之代理人名義，而製作虛偽之有價證券或私文書者，因其所製作者為本人名義之有價證券或私文書，使該被偽冒之本人在形式上成為虛偽有價證券之發票人，或虛偽私文書之製作人，對於該被偽冒之本人權益暨有價證券或私文書之公共信用造成危害，與直接冒用他人名義偽造有價證券或私文書無異，自應分別構成偽造有價證券罪或偽造私文書罪（最高法院102年度台上字第2127號刑事判決意旨參照）。

3.被告既未獲得周張珠觀之授權，又自承本案售屋文件上周張珠觀之簽名均為被告所簽（訴卷第49頁），則依上開說明，不論其是否有於文書上表明自己為周張珠觀之代理人，均無礙偽造私文書罪之成立。

㈣被告係以本案契約書僭稱周張珠觀之代理人，致吳義信陷於錯誤而簽訂本案契約及付款：

1.刑法第339條第1項所謂詐術，係指傳遞與事實不符之資訊

之行為，包括虛構事實、歪曲或掩飾事實等手段皆屬之。又所謂陷於錯誤，係指任何一種不正確而與事實真相不相符合之事件與狀態，致使被害人對於締約之基礎事實之認知產生錯誤評估而影響意思表示之正確決定而言。而在不動產買賣交易中，賣方是否確實具備合法處分標的不動產之權限，應屬買方極為重視之重要事項無疑。

2.被告未獲周張珠觀之授權，僭稱周張珠觀之代理人並出示偽造之本案授權書，使梁暐強誤信被告具有代理權限，進而媒介吳義信與被告簽訂買賣契約，而依上開常情，吳義信若知被告並未取得周張珠觀之授權，當不會與被告簽訂本案契約書，堪認被告係以行使本案授權書之方式，向梁暐強、吳義信偽稱為周張珠觀之代理人，積極施用詐術，並使吳義信誤信被告對本案房屋具有處分權限，因而簽定本案契約書及支付第一期價金。

㈤被告於高院民事前案中提出本案解約書主張抵銷未果，成立詐欺得利未遂罪：

1.所謂訴訟詐欺者，係指對於法院為虛偽之主張或提出虛偽之證據欺罔法院，使法院陷於錯誤，為不正確之裁判，致提出主張、證據者獲得有利之判決，基此取得相對人之財物，或獲得財產上之利益而言。

2.被告發現本案房屋無法順利出售後，不曾與周張珠觀討論解除契約及由何人負擔違約金等相關事宜，此經被告自承在卷（訴卷第232頁），則被告顯然不可能獲得周張珠觀之授權簽訂本案解約書，周張珠觀亦不曾同意負擔本案違約總價金。

3.被告明知上情，竟於112年4月7日向臺灣高等法院提出書狀，主張自己曾為周張珠觀墊付本案違約總價金，並欲於此金額範圍內，與被告對周張珠觀之不當得利返還義務相互抵銷，足認被告乃以偽造之證據（即本案解約書）欲使法院陷於錯誤，誤信被告對周張珠觀具有抵銷債權而為裁判，藉此方式獲得財產上之利益，自屬典型之訴訟詐欺行

為。

4.惟高院民事前案判決結果並未採信被告之抵銷抗辯，故被告此部分犯行並未實際獲得有利之判決而僅止於未遂。

三、綜上所述，本案事證明確，被告上開犯行堪以認定，應依法論科。

四、論罪科刑：

㈠偽造文書部分：核被告就事實欄一所為，係犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪，及同法第339條第1項之詐欺取財罪；被告就事實欄二㈡所為，係犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪，及同法第339條第3項、第2項之詐欺得利未遂罪。

㈡公訴意旨就被告事實欄一之所為漏未論以刑法第339條第1項之詐欺取財罪；就被告事實欄二㈡之所為，漏未論以刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪，均有未洽。惟被告就事實欄一所犯詐欺取財罪，與起訴之行使偽造私文書罪間，有想像競合之一罪關係；其就事實欄二㈡所犯行使偽造私文書罪，與起訴之詐欺得利未遂罪間，亦有想像競合之一罪關係，故上開漏未論列之罪名均已為起訴效力所及。且本院審理時已向被告及辯護人當庭告知此部分罪名（訴卷第186、234頁），無礙其訴訟防禦權之行使，爰併予審理。

㈢被告於事實欄一所示之106年12月30日至107年1月11日間，接續於本案售屋文件上多次偽簽周張珠觀之署押及盜用周張珠觀之印章，乃係基於同一詐欺取財、行使偽造私文書之犯意所實施之數個舉動，各行為獨立性極為薄弱，依一般社會健全觀念，難以強行分開，於刑法評價上，合為包括之一行為予以評價，較為合理，而論以接續犯之一罪。

㈣被告於本案售屋文件上偽造周張珠觀署押、盜用周張珠觀印章之行為，均係其偽造各該私文書之階段行為，不另論罪。被告偽造上開各文書後持以行使，則其偽造之低度行為，亦為行使之高度行為所吸收，亦不另論罪。

㈤被告就事實欄一、二㈡所為，均係以一行為觸犯上開數罪

名，為想像競合犯，應依刑法第55條規定，均從一重之行使偽造私文書罪處斷。

㈥被告就事實欄一、二㈡所示之行為間，犯意各別，行為互殊，應予分論併罰。

㈦爰以行為人之責任為基礎，審酌被告與周張珠觀乃親生母子，其竟為貪圖周張珠觀之財產，利用周張珠觀年事已高、罹患失智症之病情，偽造本案售屋文件、盜賣周張珠觀之不動產，已屬不該。而其盜賣本案房屋之犯罪計畫未能實現後，竟欲將因此而產生之成本（即本案違約總價金）轉嫁予周張珠觀承擔，一錯再錯，惡性非輕。且被告犯後不斷飾詞矯辯，毫無悔意，實不宜輕縱。兼衡其2次犯行各自可能獲得之利益（事實欄一犯行如既遂，可獲得370萬元不法利益、事實欄二犯行如既遂，可獲得207,940元之不法利益）、其自述之智識程度、職業、家庭經濟狀況（訴卷第236頁）、本案犯罪之動機、目的、手段、檢察官及告訴人對本案之意見等一切情狀，分別量處如主文所示之刑。並考量被告所犯各罪之性質、犯案時間、侵害之法益種類，及刑罰邊際效應等情而為整體評價後，依法定其應執行之刑如主文所示。

五、沒收：

㈠犯罪所得部分：

1.犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之，刑法第38條之1第1項前段定有明文。

2.吳義信固已依本案契約書支付第一期買賣價金37萬元，惟該價金係存入履約專戶，非由被告實際取得，應認被告本案並無犯罪所得，自無須宣告沒收。

㈡偽造文書部分：

1.偽造之印章、印文或署押，不問屬於犯人與否，沒收之，刑法第219條定有明文。

2.下列由被告偽造之周張珠觀署押，均應依上開規定宣告沒收。

⑴本案授權書上偽造之周張珠觀署押2枚（授權人欄、同意買賣價金存入被授權人欄各1枚，他7174卷第17頁）。

⑵本案契約書上偽造之周張珠觀署押3枚（①本案契約書第7頁第15條，其他約定事項中1枚，他7174卷第31頁；②本案契約書第7頁，價金給付備忘錄中「價金解繳人（簽名或蓋章）」欄第一期款欄位內1枚，他7174卷第31頁；③本案契約書第8頁，立契約書人下「乙方」欄內1枚，他7174卷第33頁）。

⑶本案申請書上偽造之周張珠觀署押1枚（本案申請書第4頁，「乙方」欄內，他7174卷第41頁）。

3.至有關上開文書上所蓋之「周張珠觀」印文部分，本院考量被告身為周張珠觀之子，取得周張珠觀之印章並不困難，卷內又無證據顯示上開文書上之印章係被告所偽造，應認此印文係真正之印文，僅係遭被告盜用蓋印，故不予宣告沒收，附此敘明。

4.又上開各文書因均已交付他人而行使，非屬被告所有，自無從宣告沒收，併此敘明。

六、不另為不受理部分：

㈠告訴乃論之罪，其告訴應自得為告訴之人知悉犯人之時起，於6個月內為之、告訴乃論之罪，未經告訴者，應諭知不受理之判決，刑事訴訟法第237條第1項、第303條第3款分別定有明文。

㈡於直系血親、配偶或同財共居親屬之間，犯本章之罪者，得免除其刑。前項親屬或其他五親等內血親或三親等內姻親之間，犯本章之罪者，須告訴乃論、第323條及第324條之規定，於第339條至前條之罪準用之，刑法第324條、第343條分別亦有明定。

㈢公訴意旨認被告就事實欄一之行為係犯刑法第341條第2項、第3項之準詐欺得利未遂罪。然被告為周張珠觀之子，二人間為直系血親一親等之親屬，依上開規定，其被訴對周張珠

觀準詐欺得利未遂部分（即利用周張珠觀失智狀態，使周張珠觀交付本案房屋），依上開規定，須告訴乃論。

㈣經查，被告係於106年12月30日至107年1月11日間接續於本案售屋文件上偽造周張珠觀之署押，告訴人則係於107年1月18日陪同周張珠觀前往辦理廢止印鑑登記，並在理由書中記載「房子不要給別人」（偵卷第39至41頁），應認此時周張珠觀及告訴人均已知被告未經授權而欲出售本案房屋。然周張珠觀遲至108年8月23日始對被告提出告訴並主張被告「侵占房屋價金」（即臺灣新北地檢署108年度偵字第36980號），此有刑事告訴狀在卷可證（臺灣新北地檢署108年度偵字第26980號卷第1頁）。嗣後告訴人又於112年7月14日以法定代理人之身分，用自己名義向臺北地檢署提起本件告訴，此亦有刑事告訴狀上臺北地檢署收文章在卷可稽（他7174卷第3頁）。

㈤告訴人及周張珠觀既均於107年1月間即已知悉被告本案事實欄一之犯行，卻遲至108年8月23日、112年7月14日始提出告訴，顯均已逾告訴期間，應認公訴意旨所認之準詐欺得利未遂罪，未據合法告訴。此部分本應為不受理之判決，惟本院認此部分事實與前經本院論罪科刑之詐欺取財、行使偽造私文書罪部分具有想像競合之裁判上一罪關係，爰不另為不受理之諭知。

七、職權告發部分：

㈠公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發，刑事訴訟法第241條定有明文。

㈡被告於事實欄一所示時間偽造本案售屋文件時，主觀上不可能預見後續本案房屋無法順利辦理所有權移轉登記，故被告於事實欄二㈠偽造本案解約書之行為，應係見其出售本案房屋之犯罪計畫無法遂行，為避免遭吳義信訴追求償，故另行起意所為之另一獨立犯行，與其事實欄一偽造本案售屋文件之行為間，並非接續之一行為。

㈢周張珠觀係於110年5月4日於臺灣新北地方法院對被告提起

民事訴訟請求返還不當得利（即新北民事前案），被告於107年2月9日偽造本案解約書時對此不可能有所預見，更不可能於偽造時即預先計畫將在112年4月7日高院民事前案中行使本案解約書，故被告於高院民事前案行使本案解約書之行為，顯係其於新北民事前案敗訴後，為求減輕自身賠償責任而另行起意之獨立犯行，是其107年間偽造本案解約書之行為，無從為其112年間行使本案解約書之行為所吸收，應獨立論罪。

㈣綜上，被告就事實欄二㈠偽造及行使本案解約書之行為，與本案認定有罪之部分（即事實欄一及事實欄二㈡）均不具實質上一罪或裁判上一罪關係，為起訴效力所不及，本院無從審究，故依前開規定予以告發，由檢察官另為適法處理。

八、據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官郭郁提起公訴，檢察官徐名駒到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

刑事第二十四庭　審判長法　官　蔡宗儒

法　官　吳宛亭

法　官　楊奕泠

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」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

書記官　張琬琦

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

附錄本案論罪科刑法條：

◎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

Ⅰ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。

Ⅱ以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

Ⅲ前2項之未遂犯罰之。

附表一

編號	對應之犯罪事實	主文
1	事實欄一	周智民犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑2年。未扣案之本案授權書上偽造之「周張珠觀」署押2枚、「不動產買賣契約書」上偽造之「周張珠觀」署押3枚、「不動產買賣價金履約保證申請書」上偽造之「周張珠觀」署押1枚，均沒收。
2	事實欄二㈡	周智民犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑1年。

附表二

被告與告訴人間LINE對話紀錄，左側白底黑色為被告之發言；右側綠底黑色為告訴人周芳玲之發言


周智民
你什麼時候變得這麼黏媽媽了？媽媽我顧得好好的，每天都有運動。想看媽媽，我們再安排。
爸爸要你公開爸媽財務共管，你拖了快三個月了喔～
很好，辛苦你了。
公開沒問題。不過，我希望你們能考慮接受我賣掉福德街的房子，不然我會有違約的問題。
媽媽沒有要賣，爸爸也交代過不要賣。
老房子不會漲，換來台北增值快，主要是想換一個好的環境。
之前就覺得住泰山很不適合養老
有漏水，綠離子的問題，我會建議趕快脫
圖 1-2-3
有漏水，綠離子的問題，我會建議趕快脫手。不然房客要修漏水，很煩的。
多年來從沒維修過，省了不少修理費
看了照片怵目驚心
是氯離子偏高的問題
本來是屬意房客買下來，沒想到真有人出價，我就趕快處理掉了
你怎麼處理的?到什麼階段?說清楚～
我是買過也賣過自己的房子的。
處理掉了
你怎麼處理的?到什麼階段?說清楚～
我是買過也賣過自己的房子的。
370萬，已經簽約了
簽約金37萬，在履保專戶
圖 4-5-6
行情之內，偏低。因為我覺得，沒能有更差的屋況了！
不過，還會扣4%仲介費，實拿355
你都不跟我們商量，一來我們沒有權力賣，二來太賤賣了。
太賤賣了。
整個過程，和爸媽的醫療決策糾纏在一起，我是急著幫他們規劃新住處
不然你覺得理想價錢是？
你太傻了！沒有權狀怎麼賣？
沒有權狀怎麼賣?
申請補發
你申請到了？
聽說是有印鑑證明即可
是的
權狀在哪裡?
聽說是有印鑑證明即可補發
圖 7-8-9



附表三

編號	證據
1	周芳玲之陳述（他8172卷第25至27頁、第95至100頁、偵21214卷第95至96頁、臺灣新北地方檢察署108年度偵字第36980號，下稱偵36980卷，第140頁反面至141頁、144頁反面、第203頁反面至204頁、新北民事前案訴卷一第23至24、109至110、199至200、235

	至237頁、新北民事前案訴卷二第23至29、47至50頁、高院民事前案第195至200、219至230、357至361、377至382、441至443、539至541頁）。
2	證人梁暐強之陳述（偵21214卷第83至85頁）。
3	證人饒雅文之陳述（偵21214卷第73至75頁、偵36980卷第144頁正反面）。
4	證人周張珠觀於臺灣新北地方檢察署108年度偵字第36980號案件中之陳述（偵36980卷第203至204頁）。
5	新北市新莊地政事務所107年1月25日函文（他8172卷第135至137頁）。
6	臺灣新北地方法院109年度監宣字第212號民事裁定（他8172卷第195至217頁）。
7	新北前案民事判決（他8172卷第233至241頁）。
8	高院前案民事判決（他8172卷第243至262頁）。
9	泰山戶政事務所113年7月2日函文暨印鑑廢止登記申請書相關資料（偵21214卷第37至47頁）。
10	汐止戶政事務所113年7月3日函暨印鑑變更申請書、印鑑證明申請書（偵21214卷第25至33頁）。
11	臺北地檢署勘驗報告、周張珠觀表達不賣房屋之影片及譯文（偵21214卷第87至89頁、他7174卷第9頁、他7174卷第11頁）。
12	告訴人與被告LINE對話紀錄截圖（他7174卷第49至55頁、他8172卷第191頁）。
13	告訴人於113年12月20日庭呈被告LINE對話之TXT檔案（偵21214卷第97至131頁）。
14	內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果（他8172卷第75至77頁）。
15	被害人周張珠觀的長庚醫院診斷書（他7174卷第13頁）
16	周張珠觀戶籍謄本（他7174卷第15至16頁）
17	本案授權書影本（他7174卷第17頁）
18	本案契約書影本（他7174卷第19至33頁）
19	本案申請書影本（他7174卷第35至41頁）
20	本案解約書影本（他7174卷第43頁）
21	告訴人與梁暐強LINE對話截圖（他7174卷第57頁）
22	新北市汐止戶政事務所107年1月17日核發之周張珠觀印鑑證明（審訴卷第73頁）
23	新北市新莊地政事務所115年1月5日函文（訴卷第63至72頁）