

臺灣高等法院刑事判決

111年度上易字第34號

上訴人 臺灣臺北地方檢察署檢察官
被告 曲昌安

傅淑萍

上列一人

選任辯護人 蘇柏瑞律師

上列上訴人因被告偽造文書案件，不服臺灣臺北地方法院110年度易字第531號，中華民國110年11月24日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署109年度偵字第24482號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於曲昌安部分撤銷。

曲昌安犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

其他上訴駁回。

事 實

一、曲昌安於民國103年7月間某日與林仁根成立不動產買賣契約，由林仁根將其所有坐落新北市○○區○○段000○000○000○000地號等4筆土地（下合稱「系爭土地」），以新臺幣（下同）3442萬2000元之價格出售予曲昌安。曲昌安明知系爭土地實際成交價為3442萬2000元，並非7000萬元，竟基於使公務員登載不實之犯意，指示不知情之傅淑萍轉託亦不知情之蘇威訓地政士申辦系爭土地買賣之實價登錄，蘇威訓

01 即於103年7月18日，以其自然人憑證透過網際網路連線至內
02 政部地政司不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，不實申
03 報系爭土地之交易總額為7000萬元，使受理本件線上申報之
04 承辦公務員為形式審查後，將該不實事項登載於職務上所執
05 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
06 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
07 性。

08 二、案經林仁根告發，由臺灣臺北地方檢察署（下稱「臺北地檢
09 署」）檢察官偵查起訴。

10 理 由

11 甲、撤銷改判（即被告曲昌安）部分：

12 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
13 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
14 為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認
15 為適當者，亦得為證據。當事人、代理人或辯護人於法院調
16 查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言
17 詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法
18 第159條之5定有明文。查本判決所引用之供述證據，檢察
19 官、被告曲昌安於本院準備程序及審判期日對於證據能力均
20 不爭執，且迄言詞辯論終結前均未聲明異議，本院審酌上開
21 證據資料製作時之情況，並無違法、不當或不宜作為證據之
22 情事，亦無證據證明係公務員違背法定程序所取得，認以之
23 作為證據應屬適當。另本判決引用之非供述證據，亦經本院
24 依法踐行調查證據程序，檢察官、被告亦均不爭執各該證據
25 之證據能力，且查無依法應排除其證據能力之情形，是各該
26 非供述證據資料亦均有證據能力。

27 二、訊據被告曲昌安對於前揭犯罪事實，於原審及本院審理時均
28 坦承不諱在卷（見原審卷第43頁、第64至65頁、第81頁、本
29 院卷第71頁、第116頁），核與證人即告發人林仁根、證人
30 即地政士蘇威訓之證述大致相符【見108年度他字第8439號
31 卷（下稱「他字卷」）第60至61頁、109年度偵字第24482號

卷（下稱「偵查卷」）27至31頁、本院106年度上字第975號給付買賣價金事件卷第71至76頁】，並有同案被告傅淑萍所製作系爭土地付款明細（下稱「本案付款明細表」）、系爭土地不動產買賣成交案件實際資訊申報書、系爭土地不動產買賣交易服務網登錄結果、系爭土地異動索引在卷可佐（見他字卷第103頁、原審105年度訴字第4222號給付買賣價金事件（下稱「另案給付買賣價金事件」）卷第6頁、第59頁正反面、他字卷第24頁】，足認被告曲昌安之任意性自白與事實相符，堪予採認。本案事證明確，被告曲昌安之犯行洵堪認定，應依法論科。

三、論罪：

(一)按「權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊（第2項）。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：（一）買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。（二）買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄（第3項）。」；「權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後30日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。」被告曲昌安行為時之平均地權條例第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。又被告曲昌安行為後，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)按刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，以

一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，為其要件。而依地政機關受理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄作業流程，地政機關受理不動產買賣成交案件交易資訊申報收件後，經確認申報人身分別為地政士、經紀業或權利人，並核對申報人或代理人身分後，地政機關即應受理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄，足見地政機關辦理不動產買賣成交案件交易資訊申報登錄，僅須形式上審核申報人之身分無誤後即應予受理，對於申報人申報之不動產買賣成交案件交易資訊是否真正，並無實質審查之責。又依實際登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查（本院暨所屬法院109年法律座談會刑事類提案第7號法律問題研討結果參照）。是以，倘行為人明知申報之不動產買賣成交案件交易資訊實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申報，使地政機關承辦之公務員登載於職務上所掌之相關公文書上，自與刑法第214條之犯罪構成要件相當。是核被告曲昌安所為，係犯刑法第214條之使公務員登載不實罪。被告利用不知情之傅淑萍及地政士蘇威訓辦理實價登錄而遂行前揭使公務員登載不實之犯行，為間接正犯。

四、原審以被告曲昌安所為使公務員登載不實之犯行，事證明確，依法論罪科刑，固非無見。惟按科刑判決旨在實現刑罰權之分配正義，故法院對有罪被告之科刑判決，應符合罪刑相當之原則，使輕重得宜，罰當其罪，以契合社會之法律感情。被告曲昌安犯後在原審及本院審理時固均坦承犯行，惟考量其係將系爭土地買賣交易之實際成交價格3442萬2000元，不實申報登錄為7000萬元，差距竟逾1倍，且金額高達3557萬餘元（計算式：70,000,000-34,422,000=35,578,000），不僅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，更誤導一般公眾藉由上開系統，查詢特

01 定區域不動產真實成交資訊之正確性，損及公眾利益，犯罪
02 情節及所造成之危害非輕，原審卻僅量處拘役55日，顯有評
03 價不足，量刑過輕，有違罪刑相當原則，自屬未當。檢察官
04 上訴指摘原判決量刑過輕，不符罪刑相當原則，為有理由。
05 原判決既有前揭量刑不當之情形，自屬無可維持，應由本院
06 將原判決就被告曲昌安部分撤銷改判。

07 五、爰以行為人之責任為基礎，審酌政府制定房地產交易實價登
08 錄之制度規定，本係為平衡房地產交易資訊之不對稱，揭露
09 房地產交易價格之正確資訊予民眾，然被告曲昌安明知系爭
10 土地之實際成交價格為3442萬2000元，卻利用不知情之傅淑
11 萍與地政士蘇威訓，將不實價格申報登載於內政部不動產交
12 易實價登錄查詢服務網，足生損害於主管機關對於土地交易
13 管理之正確性，且誤導一般公眾信賴上開系統所揭露之資
14 訊，作為房地產交易資訊，破壞實價登錄制度之目的。審酌
15 被告曲昌安犯罪之動機、目的、手段、所造成之損害、犯後
16 尚能坦承犯行之態度，兼衡其素行、自述大學畢業之智識程
17 度、現經營美髮業、年收入約200萬元，須扶養配偶及子女
18 之家庭經濟狀況（見原審卷第86頁、本院卷第117頁）等一
19 切情形，量處如主文第2項所示之刑，並諭知易科罰金之折
20 算標準。

21 乙、上訴駁回（即被告傅淑萍）部分：

22 一、經本院審理結果，認第一審判決以被告傅淑萍被訴使公務員
23 登載不實之罪嫌，尚屬無法證明，而為被告傅淑萍無罪之諭
24 知，認事用法核無不當，應予維持，並引用第一審判決書所
25 載關於無罪即被告傅淑萍部分之證據及理由（如附件）。

26 二、檢察官上訴意旨略以：（一）被告傅淑萍曾製作本案付款明細
27 表，記載系爭土地買賣價格為3442萬2000元，而該計算數據
28 係依共同被告曲昌安告知「每平方公尺6萬元」，據以計算
29 總價為3442萬2000元，此為被告傅淑萍於另案給付買賣價金
30 事件，於106年3月8日以證人身分具結證述在卷。另被告傅
31 淑萍於109年11月26日偵訊時亦供稱：「（問：是否知悉上

01 開實際交易價格為3442萬2000元，而證人蘇威訓在不動產買
02 賣成交按實際資訊申報卻填載為7000萬元，這件事？）我知道，
03 因為7000萬元是我告訴證人蘇威訓的，當初蘇威訓問我
04 現在要申報實價登錄，是不是要按照我們之前做的公契，我
05 就說按照之前公契約的價格，這個價格是被告曲昌安要我跟
06 證人蘇威訓講的」等語，顯見被告傅淑萍在委託蘇威訓地政
07 士辦理系爭土地實價登錄之際，即已知悉系爭土地實際交易
08 價格與實價登錄之價格不符。(二)被告曲昌安雖以證人身份證
09 稱被告傅淑萍在辦理前揭實際登錄時，並不知系爭土地之實
10 際交易價格等情。惟考量自本件案發迄證人曲昌安於原審作
11 證時，已逾7年，證人曲昌安之印象應變模糊，應以被告傅
12 淑萍於前揭另案給付買賣價金事件之證述為其陳述之基礎。
13 又被告傅淑萍係公司會計，負責管帳，並與蘇威訓地政士聯
14 繫，且一般買賣契約通常係一式多份，卻未見前揭7000萬元
15 價格之買賣契約正本，而僅有地政士之電子契約（即公契）
16 並用以登錄，顯與常情不符。另依被告傅淑萍之會計專業，
17 既已知悉每坪土地之單價，當會計算交易總價，足認被告傅
18 淑萍在委託蘇威訓地政士辦理系爭土地交易價格實價登錄
19 時，即已知悉被告曲昌安購買系爭土地之實際交易價格為34
20 42萬2000元。參酌被告傅淑萍在前揭另案給付買賣價金事件
21 審理時亦證稱曾看過系爭土地之買賣合約書，則被告傅淑萍
22 於本案所辯即不足採。原審未審酌前情，諭知被告傅淑萍無
23 罪，不符經驗法則、論理法則，認事用法實有違誤。爰提起
24 上訴，請將撤銷原判決等語。

25 三、經查：

26 (一)按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
27 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
28 條第2項及第301條第1項分別定有明文。又認定犯罪事實所
29 憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內；然
30 而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般
31 之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據

01 為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷
02 疑存在時，事實審法院復已就其心證上理由予以闡述，敘明
03 其如何無從為有罪之確信，因而為無罪之判決，尚不得任意
04 指為違法（最高法院76年度台上字第4986號判決意旨參
05 照）。

06 (二)本件經原審斟酌取捨被告傅淑萍之供述，參酌①證人即共同
07 被告曲昌安於原審審理時證稱：被告傅淑萍擔任宇泰開發股
08 份有限公司（下稱「宇泰公司」）之秘書，伊係宇泰公司股
09 東，因此將自己銀行存摺及印章都放在宇泰公司，請傅淑萍
10 一併協助處理自己個人的土地房屋買賣，如伊交代傅淑萍匯
11 款，傅淑萍就會幫伊匯款；關於系爭土地買賣交易，係由被
12 告傅淑萍幫忙處理匯款、確認賣方即告發人林仁根是否收到
13 匯款及聯繫代書等事務，至於買賣系爭土地之磋商過程，傅
14 淑萍則未參與處理，而係由伊個人及外甥與賣方林仁根磋
15 商，傅淑萍協助處理的買賣事務是在伊與賣方談定價格之
16 後；一開始伊會跟傅淑萍講系爭土地買賣的事，傅淑萍問土
17 地在哪裡？伊就說「深坑那裡」，應該只講過一次，後來就
18 請傅淑萍去付錢，但一開始伊跟傅淑萍說明本案土地買賣
19 時，並未說明價金的部分，因為傅淑萍只是公司員工，至於
20 伊以口頭向傅淑萍告知系爭土地買賣「每平方公尺6萬
21 元」，是在事後要交付尾款時才講的，因此時需請傅淑萍結
22 算總價等語；②證人即蘇威訓地政士於本件偵查及另案給付
23 買賣價金事件審理時亦證稱：系爭土地買賣並非在其事務所
24 洽簽，伊僅係代辦手續，關於實價登錄之金額，伊係問被告
25 傅淑萍，並不清楚實際成交金額等語，因認被告傅淑萍僅係
26 協助共同被告曲昌安轉告蘇威訓地政士應以何金額申報實際
27 登錄，並依曲昌安之指示處理匯款、確認賣方是否收到匯款
28 等事務，並未實際參與買賣雙方之磋商過程，且依證人曲昌
29 安所述，伊係至繳交尾款時，始告知傅淑萍每坪土地之單
30 價，憑以製作本案付款明細表；參酌系爭土地買賣尾款係於
31 104年2月2日支付，實難認被告傅淑萍於「103年7月間」即

01 委託蘇威訓地政士辦理系爭土地實價申錄時，即已獲知其實
02 際交易價額為3442萬2000元。③被告傅淑萍固曾表示本案付
03 款明細表為其製作，且共同被告曲昌安曾告知每平方公尺6
04 萬元，總價3442萬2000元，而以此記載於本案付款明細表，
05 惟其亦始終表示：其餘買賣具體是他們去商量，中間過程我
06 不清楚，是到後來尾款結算才清楚；結算之後才知道價格不
07 一樣等語。又賣方林仁根於另案給付買賣價金事件已明確表
08 示本案付款明細表係於104年1、2月間製作，本案付款明細
09 表上並記載先後於103年8月6日、同年月7日、同年月12日、
10 同年9月15日、104年2月2日有支付土地價款和過戶費用，益
11 徵系爭土地在辦理實價登錄後，尚多次繳付剩餘價金，嗣至
12 104年1、2月間為處理尾款時，始由被告傅淑萍依共同被告
13 曲昌安之指示而製作本案付款明細表，此顯然晚於被告傅淑
14 萍在103年7月間，委託蘇威訓地政士辦理系爭土地實價登錄
15 之時點，自難僅以被告傅淑萍前述供述，及本案付款明細表
16 係由其製作，即推認被告傅淑萍於103年7月間即已知悉系爭
17 土地之實際出售價格。④共同被告曲昌安固曾於偵查中供
18 稱：我不太清楚成交總價，都是公司小姐傅淑萍在處理，我
19 都是授權給她處理，價金多少錢我也不知道；實際金額要問
20 被告傅淑萍；當時有無去申報交易價格要問傅淑萍，都是她
21 經手等語，惟曲昌安嗣於原審審理時已明確結證稱：我表達
22 的方式不一樣，被告傅淑萍只是我公司的員工，我交代傅淑
23 萍處理事情，事後有人問我，我當然不太清楚，所以當然要
24 問傅淑萍；至於傅淑萍稱有告知每平方公尺6萬元為土地價
25 款乙事，是因為付尾款，尾款的部分應該是過戶後等語，可
26 見共同被告曲昌安係因買賣細節不復記憶，而於前揭偵查中
27 供稱需詢問當時負責處理匯款和事後結算事宜的秘書傅淑
28 萍，以確認相關資料，並非據此即可逕謂被告傅淑萍在103
29 年7月間，依曲昌安之指示而委託蘇威訓地政士辦理實價登
30 錄時，即已明知實際土地之交易價額。⑤至於檢察官所提新
31 北市政府地政局新聞稿、原審另案給付買賣價金事件全卷及

01 歷審判決書、系爭土地不動產買賣成交案件實際資訊申報
02 書、系爭土地不動產買賣交易服務網實價案件明細等證據資
03 料，均僅能證明林仁根與共同被告曲昌安就系爭土地尾款給
04 付一事有所爭執，尚無從據以證明被告傅淑萍確於103年7月
05 間即已知悉系爭土地之實際交易價格。再參酌林仁根於偵查
06 中已供稱：關於系爭土地買賣，並未簽土地買賣之「私
07 契」，曲昌安於偵查中亦供稱：我們只有請蘇威訓幫我簽定
08 一份「公契」，沒有另外的契約等語，益徵系爭土地真實交
09 易價格並無前揭「公契」以外之其他書面資料可供憑佐，則
10 被告傅淑萍既未實際參與系爭土地買賣之磋商過程，自無從
11 知悉系爭土地買賣之真實價格，其以共同被告曲昌安秘書之
12 身分，於103年7月間，依曲昌安之指示，委託蘇威訓地政士
13 申報前揭7000萬元之實價登錄，與常理無違，尚無從以此遽
14 論被告傅淑萍就共同被告曲昌安利用蘇威訓地政士不實申報
15 實價登錄乙事，與曲昌安有犯意聯絡及行為分擔。⑥綜上，
16 本件依檢察官所舉之證據，尚未達於使通常一般人均不致有
17 所懷疑，而得確信被告傅淑萍確有使公務員登載不實之犯
18 行，爰就被告傅淑萍被訴使公務員登載不實之罪嫌，為其無
19 罪之諭知等語。核其所為論斷，從形式上觀察，難認有違背
20 經驗法則、論理法則或有其他違背法令之情形。

21 (三)被告傅淑萍雖曾為系爭土地買賣結算、支付尾款而製作本案
22 付款明細表，記載系爭土地買賣價格為3442萬2000元，惟其
23 製作時間為104年1、2月間，此距本案申報實價登錄之103年
24 7月間，已相距數月，本難據此反推被告傅淑萍在103年7月
25 間，依同案被告曲昌安之指示而委請蘇威訓地政士申辦實價
26 登錄時，即已知悉系爭土地之實際買賣價格。又被告傅淑萍
27 在前揭另案給付買賣價金事件，雖於106年3月8日以證人身
28 分具結證稱其知悉系爭土地之實際交易價格，復於本件109
29 年11月26日偵訊時供稱：「（問：是否知悉上開實際交易價
30 格為3442萬2000元，而證人蘇威訓在不動產買賣成交按實際
31 資訊申報卻填載為7000萬元，這件事？）我知道，因為7000

萬元是我告訴證人蘇威訓的，當初蘇威訓問我現在要申報實價登錄，是不是要按照我們之前做的公契，我就說按照之前公契約的價格，這個價格是被告曲昌安要我跟證人蘇威訓講的」等語，惟上開證述或供述之時間均係在本案發生後，且依傅淑萍前揭供述或證述內容所示，均僅足以證明傅淑萍在前揭另案民事訴訟以證人身分作證時，或本件偵訊以被告身分供述時，均已知悉系爭土地之實際交易價格，惟此並不足以反推被告傅淑萍在103年7月間辦理系爭土地實價登錄時，即已知悉系爭土地之實際買賣價格。檢察官未區辨被告傅淑萍係在前揭實價登錄於103年7月間申報完成後，始於數月後之104年1、2月間製作前揭付款明細表之先後順序，亦未審酌在此期間，曾由曲昌安數次指示被告傅淑萍支付價款予賣方林仁根，最後才於104年1、2月間製作前揭付款明細表，結算、付清尾款，而同案被告曲昌安亦係為結算及支付尾款，始對被告傅淑萍告知系爭土地買賣價格係「每平方公尺6萬元」，被告傅淑萍因此計算系爭土地買賣總價為3442萬2000元等情，遽認被告傅淑萍在103年7月間辦理曲昌安實價登錄申報時，即知悉系爭土地之買賣總價為3442萬2000元而為不實申報，自難採認。

(四)依證人即同案被告曲昌安之證述，系爭土地買賣並未簽訂「私契」，且被告傅淑萍僅係依其指示辦理匯款、確認賣方有無收到（各期）價款、結算及支付尾款等事宜，並未參與交易價格之洽訂，則證人曲昌安證稱被告傅淑萍在104年1、2月間結算尾款前，尚不知系爭土地之實際交易價格，在103年7月間辦理系爭土地實價登錄申報時，尚不知系爭土地之實際交易價格等情，難認與常情有違；檢察官上訴指摘證人曲昌安此部分證述內容，係因距案發時間已逾7年，證人曲昌安之印象應變模糊所致，尚無可採。又被告傅淑萍既僅係依曲昌安之指示而辦理前揭匯款、結算等事宜，並未參與買賣雙方之價格洽訂，則被告傅淑萍辯稱其於前揭另案給付買賣價金事件審理時，所稱曾看過系爭土地之「買賣合約

書」，係指「公契」，即非全無可採，且被告傅淑萍縱係擔任公司會計、負責管帳，亦難認其必然知悉系爭土地買賣雙方是否曾實際簽訂一式多份之「私契」，檢察官上訴徒以被告傅淑萍既擔任會計職務，負責管帳，應知悉一般土地買賣通常會簽訂「私契」等情，推認被告傅淑萍於103年7月間辦理系爭土地實價登錄申報，即知悉系爭土地之實際交易價格為3442萬2000元，而故為不實申報，亦難採認。檢察官上訴意旨置原判決已明確論斷說明之事項於不顧，仍執前詞指稱被告傅淑萍在103年7月間，委託蘇威訓地政士辦理系爭土地買賣之實價登錄時，即已實際知悉系爭土地之實際交易價格，與共同被告曲昌安間有使公務員登載不實之犯意聯絡，指摘原判決認事用法違誤，然其上訴所指各情，均僅係本案卷內相同事證之相異評價，並未提出其他積極證據供本院調查審認，上訴並無理由，應予駁回。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第369條第1項前段、第364條、第299條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官郭昭吟提起公訴，檢察官葉惠燕提起上訴，由檢察官王亞樵到庭執行職務。

中	華	民	國	111	年	3	月	31	日
				刑事第十五庭	審判長	法官	陳芃宇		
						法官	曹馨方		
						法官	陳勇松		

以上正本證明與原本無異。
不得上訴。

							書記官	邱紹銓	
中	華	民	國	111	年	3	月	31	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。

附件：

臺灣臺北地方法院刑事判決

110年度易字第531號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 曲昌安 男（民國00年0月0日生）

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○路00號4樓之6

指定送達：新北市○○區○○路000號6樓

傅淑萍 女（民國00年0月0日生）

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○路00號3樓

居臺北市○○區○○街00號2樓

指定送達：新北市○○區○○路000號6樓

共同辯護人 蘇柏瑞律師

上列被告因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（109年度偵字第24482號），本院判決如下：

主 文

曲昌安犯使公務員登載不實罪，處拘役伍拾伍日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

傅淑萍無罪。

事 實

一、曲昌安於民國103年7月間與林仁根成立不動產買賣契約，由林仁根將其所有坐落於新北市○○區○○段000○000○000○000地號之4筆土地（下合稱系爭土地），以新臺幣（下同）3,442萬2,000元價格出售予曲昌安。曲昌安明知系爭土地實際成交價格為3,442萬2,000元，並非7,000萬元，竟基於使公務員登載不實之犯意，指示不知情之傅淑萍委由不知情之蘇威訓地政士為系爭土地之實價登錄，蘇威訓即於103年7月18日以其自然人憑證透過網際網路連線至內政部地政司不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，不實申報系爭土地之交易總額為7,000萬元，致受理本件線上申報之承辦公

01 務員為形式審查後即為受理，登載系爭土地交易價格為7,00
02 0萬元於所執掌之內政部不動產交易實價查詢服務網上，足
03 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
04 性及不特定公眾得依上開系統查詢某區域不動產真實成交資
05 訊之公眾利益。

06 二、案經林仁根委由朱治國律師、洪敬亞律師告發由臺灣臺北地
07 方檢察署檢察官偵查起訴。

08 理 由

09 壹、有罪即被告曲昌安部分：

10 一、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
11 者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項固有明文。
12 惟被告以外之人於審判外之陳述，經當事人於審判程序同意
13 作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，
14 認為適當者，亦得為證據，同法第159條之5第1項亦有明
15 文。本判決所引具傳聞性質之各項供述證據，經本院於審判
16 期日提示並告以要旨後，檢察官、被告曲昌安及其辯護人未
17 於言詞辯論終結前聲明異議（見本院卷第72至81頁），本院
18 復查無該等證據有違背法定程序取得或顯不可信之情狀，依
19 刑事訴訟法第159條之5第1項規定，有證據能力；至本件認
20 定事實所引用之非供述證據，並無證據證明係公務員違背法
21 定程式所取得，亦無刑事訴訟法第159條之4顯有不可信之情
22 況與不得作為證據之情形，且經本院於審判期日依法進行證
23 據之調查、辯論，被告曲昌安於訴訟上之防禦權已受保障，
24 自得為判斷之依據。

25 二、上揭事實，業據被告曲昌安於本院審理時坦承不諱（見本院
26 卷第43頁、第64至65頁、第81頁），核與證人即告發人林仁
27 根、證人即地政士蘇威訓之證述大致相符（見臺灣臺北地方
28 檢察署108年度他字第8439號卷【下稱他卷】第60至61頁、
29 臺灣臺北地方檢察署109年度偵字第24482號卷【下稱偵卷】
30 27至31頁、臺灣高等法院106年度上字第975號影卷【下稱另
31 案民事第二審影卷】第71至76頁），並有深坑區埔新段4筆

01 土地付款明細（下稱本案付款明細表）、系爭土地不動產買
02 賣成交案件實際資訊申報書、系爭土地不動產買賣交易服務
03 網登錄結果、系爭土地異動索引在卷可佐（見他卷第103
04 頁、本院105年度訴字第4222號影卷【下稱另案民事第一審
05 影卷】第59頁及其背面、他卷第24頁、另案民事第一審影卷
06 第6頁），足認被告曲昌安之任意性自白與事實相符，應堪
07 予採信。本案事證已臻明確，被告曲昌安之犯行洵堪認定，
08 應予依法論科。

09 三、論罪科刑：

10 (一)刑法第214條業於108年12月25日修正為：「明知為不實之事
11 項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於
12 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
13 罰金。」，並於同月27日施行，而修正前之法定刑為「500
14 元以下罰金」，然因刑法第214條於72年6月26日後均未修
15 正，故於94年1月7日刑法修正施行後，所定罰金之貨幣單位
16 為新臺幣，且其罰金數額依刑法施行法第1條之1第2項前段
17 規定提高為30倍，是本次修法係將上開條文之罰金數額調整
18 換算後予以明定，故無新舊法比較問題，先予敘明。

19 (二)刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一
20 經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為
21 之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足構成（最
22 高法院73年台上字第1710號判決意旨參照）。內政部地政司
23 就民眾申報之交易總額，乃依其所為申報予以登載，並不進
24 行實質審查，是核被告曲昌安所為，係犯刑法第214條之使
25 公務員登載不實罪。而被告曲昌安乃利用不知情之傅淑萍與
26 地政士為本案犯行，自屬間接正犯。

27 (三)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
28 規定，本為助於平衡資訊不對稱，揭露房地產交易價格正確
29 資訊予民眾，被告曲昌安明知實際成交價格，卻利用不知情
30 之傅淑萍與地政士，將非真實之系爭土地交易總額申報登載
31 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

01 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
02 目的，其所為誠屬不該，殊值非難。惟考量被告曲昌安坦承
03 犯行，犯後態度尚可，並兼衡被告曲昌安自述之大學畢業智
04 識程度、家庭經濟狀況（見本院卷第86頁），暨其犯罪動
05 機、目的、手段等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知
06 易科罰金之折算標準。

07 貳、無罪即被告傅淑萍部分：

08 一、公訴意旨略以：被告曲昌安為被告傅淑萍之老闆，緣被告曲
09 昌安於103年7月間與告發人林仁根成立不動產買賣契約，由
10 林仁根將系爭土地以3,442萬2,000元價格出售予被告曲昌
11 安。被告傅淑萍明知系爭土地實際成交價格為3,442萬2,000
12 元，並非7,000萬元，竟基於與被告曲昌安共同使公務員登
13 載不實之犯意聯絡，依照被告曲昌安指示，委由不知情之蘇
14 威訓地政士為系爭土地之實價登錄，蘇威訓即於103年7月18
15 日以其自然人憑證透過網際網路連線至內政部地政司不動產
16 成交案件實際資訊申報登錄系統，不實申報系爭土地之交易
17 總額為7,000萬元，致受理本件線上申報之承辦公務員為形
18 式審查後即為受理，登載系爭土地交易價格為7,000萬元於
19 所執掌之內政部不動產交易實價查詢服務網上，足以生損害
20 於地政機關對不動產成交案件交易資訊管理之正確性及不特
21 定公眾得依上開系統查詢某區域不動產真實成交資訊之公眾
22 利益。因認被告傅淑萍涉犯刑法第214條之使公務員登載不
23 實罪等語。

24 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
25 能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154
26 條第2項及第301條第1項分別定有明文。又認定犯罪事實所
27 憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內；然
28 而無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般
29 之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據
30 為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷
31 疑存在時，事實審法院復已就其心證上理由予以闡述，敘明

其如何無從為有罪之確信，因而為無罪之判決，尚不得任意指為違法（最高法院76年度台上字第4986號判決意旨參照）。

三、公訴意旨認被告傅淑萍涉犯上開使公務員登載不實罪嫌，無非係以被告傅淑萍之供述、證人即共同被告曲昌安之證述、證人蘇威訓於偵查中之證述、新北市政府地政局新聞稿、本院105年度訴字第4222號全卷影本及歷審判決書、本案付款明細表、系爭土地不動產買賣成交案件實際資訊申報書、系爭土地不動產買賣交易服務網實價案件明細等證據資料，為其主要論據。

四、訊據被告傅淑萍固坦承為其確曾受共同被告曲昌安之指示，委由蘇威訓地政士於103年7月18日以7,000萬元交易價格申報系爭土地之實價登錄，且系爭土地實際交易價格應為3,442萬2,000元，惟堅詞否認有何使公務員登載不實之犯行，辯稱：伊受共同被告曲昌安之指示，於103年7月間委由蘇威訓地政士辦理系爭土地之實價登錄時，僅知悉系爭土地買賣價格為7,000萬元，直到104年2月間因被告曲昌安指示製作付款明細、結算尾款之際，始知悉系爭土地真正交易價格竟為3,000多萬元。且在103年8月以後尚有多次給付土地價款，伊於辦理實價登錄之際，確對於實際交易金額不知情，而無使公務員登載不實之犯意等語。

五、就事實欄一所述事實，業經本院認定如前，是本案應審究者即為被告傅淑萍是否於103年7月間明知系爭土地實際交易價格為3,442萬2,000元，而就共同被告曲昌安上開犯行有犯意聯絡及行為分擔。經查：

(一)證人即共同被告曲昌安於本院審理時證稱：被告傅淑萍擔任宇泰開發股份有限公司之秘書，請其處理自己個人的土地房屋買賣；被告傅淑萍幫忙處理匯款的部分，自己的存摺及印章都放在公司，我交代被告傅淑萍，被告傅淑萍就幫我匯款；另請被告傅淑萍處理與代書聯繫，和與賣方林仁根聯繫確認匯款有沒有收到；關於買賣磋商過程被告傅淑萍則沒有

01 處理，磋商是由我個人和我外甥處理；被告傅淑萍協助處理
02 買賣事務是在談定價格之事後；一開始會跟被告傅淑萍講，
03 被告傅淑萍會問哪裡，我們就說深坑那裡，應該是講過一次
04 吧，後來就不會再跟被告傅淑萍講…後來就叫被告傅淑萍去
05 付錢；一開始跟被告傅淑萍說明土地買賣時，沒有說明價金
06 的部分，被告傅淑萍只是公司員工；口頭上跟被告傅淑萍講
07 這筆土地買賣是每平方6萬元，是在事後、交尾款的時候講
08 的，因請其算總數；公司事務和重要合約書不會是被告傅淑
09 萍保管等語（見本院卷第66至71頁），證人即地政士蘇威訓
10 於偵查及另案民事案件中則證稱：實價登錄是用私契金額；
11 金額是我問被告傅淑萍的，傅淑萍跟我說多少我就寫多少；
12 他們談買賣價金金額的過程不是在我那邊，我只是幫忙辦手
13 續；實際上用多少金額買賣系爭土地，我不清楚等語（見偵
14 卷第28至31頁、他卷第20頁），由此觀之，被告傅淑萍僅係
15 協助被告曲昌安告知地政士應以何金額為實際登錄之申報，
16 並依照被告曲昌安指示處理匯款、通知賣方匯款之事，實際
17 上並未參與買賣磋商過程。且被告曲昌安已明確證稱其直到
18 繳交尾款時始以口頭向被告傅淑萍說明每平方公尺的土地價
19 格，以製作本案付款明細表等情，佐以本件尾款係於104年2
20 月2日所支付乙節，有本案付款明細表暨林仁根中國信託敦
21 北分行存簿明細在卷可參（見他卷第103頁、另案民事第一
22 審影卷第61頁），實難認被告傅淑萍於「103年7月間」即已
23 明知實際交易價額為3,442萬2,000元乙事。

24 (二)又被告傅淑萍固曾表示本案付款明細表為其製作，且共同被
25 告曲昌安曾告知每平方公尺6萬元，總價3,442萬2,000元為
26 土地價金，而以此記載於本案付款明細表等語（見他卷第1
27 1、13頁），惟其亦始終表示：其餘買賣具體是他們去商
28 量，中間過程我不清楚，是到後來尾款結算才清楚；結算之
29 後才知道價格不一樣等語（見他卷第93至94頁）。且賣方林
30 仁根於另案民事案件已明確表示本案付款明細表係於104年
31 1、2月所製作，有林仁根另案民事書狀在卷可參（見另案民

事第一審影卷第57頁），且細繹本案付款明細表之內容，其上尚有記載103年8月6日、同年月7日、同年月12日、同年9月15日、104年2月2日有土地價款和過戶費用支付（見他卷第103頁），益徵系爭土地於辦理實價登錄後尚有多次繳付剩餘之土地買賣價金，且本案付款明細表應係在104年1、2月間為處理尾款之際，始由被告傅淑萍依照共同被告曲昌安之指示而製作，顯然晚於103年7月間委託地政士辦理系爭土地實價登錄之時點，自難僅以被告傅淑萍前述供述以及本案付款明細表之製作，即逕以推認被告傅淑萍於103年7月間即已知悉系爭土地實際出售之價格。從而，依上所述諸情，被告傅淑萍於103年7月間僅係單純依照共同被告曲昌安之指示，而委託蘇威訓地政士以7,000萬元申報系爭土地之實價登錄，直至104年1、2月間需製作本案付款明細表確認尾款數額時，始自共同被告曲昌安處得悉系爭土地實際交易價額為3,442萬2,000元，是被告傅淑萍於103年7月間既不知悉系爭土地實際交易價額，自難認有與共同被告曲昌安使公務員登載不實之犯意聯絡及行為分擔之共同正犯行為可言。

(三)再者，共同被告曲昌安固曾於偵查中稱：我不太清楚成交總價，都是公司小姐傅淑萍處理，我都是授權給她處理，價金多少錢我也不知道；實際金額要問被告傅淑萍；就當時有無去申報交易價格要問被告傅淑萍，都是她經手等語（見他卷第68頁背面），惟被告曲昌安嗣後於本院審理中業已明確具結證稱：我表達的方式不一樣，被告傅淑萍只是我公司的員工，我交代被告傅淑萍處理事情，事後有人問我，我當然不太清楚，所以當然要問被告傅淑萍；至於被告傅淑萍稱有告知每平方公尺6萬元為土地價款乙事，是因為付尾款，我們什麼時候支付尾款，這我也不記得，尾款的部分應該是過戶後等語（見本院卷第69頁），可見共同被告曲昌安僅因買賣細節不復記憶，而於偵查程序中稱需詢問當時負責處理匯款和事後結算業務的秘書傅淑萍，以詳加確認相關資料，前揭證述並非逕謂被告傅淑萍於103年7月間依共同被告曲昌安指

01 示委託地政士辦理實價登錄時，即已明知實際土地交易價
02 額，無從作為被告傅淑萍涉犯使公務員登載不實罪嫌之依
03 據。

04 (四)至檢察官雖另有提出新北市政府地政局新聞稿、臺灣臺北地
05 方法院105年度訴字第4222號全卷影本及歷審判決書、系爭
06 土地不動產買賣成交案件實際資訊申報書、系爭土地不動產
07 買賣交易服務網實價案件明細，惟僅能得悉林仁根與共同被
08 告曲昌安就系爭土地尾款給付有所爭執，共同被告曲昌安身
09 為系爭土地買方，卻透過被告傅淑萍指示蘇威訓地政士為不
10 實交易價格之實價登錄申報等情，尚無從據以證明被告傅淑
11 萍確於103年7月間即已知悉系爭土地之實際交易價格。況
12 且，參以林仁根於偵查中稱：沒有簽土地買賣私契（見偵卷
13 第30頁）；暨曲昌安於偵查中稱：我們只有請蘇威訓幫我簽
14 定一份公契，沒有另外的契約（見偵卷第28頁），益徵系爭
15 土地真實交易價格並無其他書面資料可供得悉，被告傅淑萍
16 既未曾參與系爭土地買賣磋商過程，即無從知悉系爭土地真
17 實價格，則被告傅淑萍身為共同被告曲昌安之秘書，於103
18 年7月間依照共同被告曲昌安之單方指示，即委託地政士以
19 7,000萬元辦理系爭土地實價登錄申報，亦在事理之常，與
20 一般下屬聽從老闆指示之從屬關係相符，尚無從以此遽論被
21 告傅淑萍就共同被告曲昌安利用地政士不實申報實價登錄乙
22 事，有犯意聯絡及行為分擔之事實，自無從以此被告傅淑萍
23 有涉犯使公務員登載不實之罪嫌。

24 六、綜上所述，依本件卷內事證，被告傅淑萍固曾受共同被告曲
25 昌安指示而於103年7月間委託蘇威訓地政士，以7,000萬元
26 申報系爭土地之實價登錄，然本件並未證明被告傅淑萍於10
27 3年7月間即已明知系爭土地實際之交易價格，而與共同被告
28 曲昌安間有犯意聯絡與行為分擔之事實。從而，經本院審酌
29 檢察官所舉事證，認並未達於通常一般之人均不致有所懷
30 疑，而得確信被告傅淑萍確有前揭使公務員登載不實犯行之
31 程度，即尚有合理之懷疑存在，依前開規定與判決意旨等說

01 明，依「罪證有疑，利於被告」原則，自應為有利於被告傅
02 淑萍之認定，而認本件被告傅淑萍被訴之使公務員登載不實
03 犯嫌尚屬無法證明。本件既不能證明被告傅淑萍確有公訴意
04 旨所指之罪行，自應為被告傅淑萍無罪之諭知。

05 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，
06 刑法第214條、第41條第1項前段，刑法施行法第1條之1第1項，
07 判決如主文。

08 本案經檢察官郭昭吟提起公訴，由檢察官葉惠燕到庭執行職務。

09 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
10 刑事第十八庭 法 官 范雅涵

11 以上正本證明與原本無異。

12 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
13 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
14 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
15 逕送上級法院」。

16 書記官 楊文祥

17 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

18 附錄本案論罪法條全文：

19 中華民國刑法第214條

20 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
21 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
22 元以下罰金。