

臺灣高等法院刑事判決

113年度上訴字第3995號

上訴人

即被告 許麗珠

選任辯護人 張雅蘋律師

許淑玲律師

許啟龍律師

上列上訴人因偽造文書等案件，不服臺灣桃園地方法院112年度
訴字第563號，中華民國113年2月22日第一審判決（起訴案號：
臺灣桃園地方檢察署111年度偵續字第463號），提起上訴，本院
判決如下：

主 文

原判決撤銷。

許麗珠犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以
新臺幣壹仟元折算壹日。

如附表一所示之物均沒收。

事 實

一、許麗珠係址設桃園市○○區○○路0段000號之鎮躍不動產仲
介業股份有限公司與鎮陽不動產經紀業有限公司（即東森不
動產大業加盟店）之負責人，從事房屋買賣及租賃之仲介業
務。緣董遠欣欲出售其名下位於桃園市○○區○○○街000
號4樓之房地（下稱「本案房地」），遂授權其母劉武華於
民國110年10月23日委託許麗珠代為銷售，嗣許麗珠於110年
11月6日仲介劉庭瑜買受本案房地，即由劉武華代理董遠欣
與劉庭瑜就本案房地簽訂不動產買賣契約書、不動產買賣價
金履約保證申請書、不動產標的現況說明書，惟因董遠欣尚
在國外，未及辦理本案房地之所有權買賣移轉登記，本案房
地尚為董遠欣所有，董遠欣復於110年12月5日同意劉庭瑜得
先行進入本案房地裝修。許麗珠明知本案房地於移轉登記

01 前，仍為董遠欣所有，竟未經董遠欣同意或授權，意圖為自
02 己不法之利益，基於背信及偽造私文書並持以行使之犯意，
03 為以下行為：

04 (一)於110年12月28日中午12時許，偽以董遠欣之名義，約定將
05 本案房地以每月租金新臺幣（下同）18,000元之對價出租與
06 他人，並與承租人（為外國人，真實姓名年籍不詳）簽訂本
07 案房地租賃契約書（下稱「本案租約」），許麗珠即製作預
08 定交由出租人收執及交承租人收執用之本案租約各1份，並
09 在該2份本案租約之「立契約人」欄位內（即如附表所
10 示），各偽簽「董遠欣」署押1枚，再於「立契約人」欄位
11 所偽造之署押下方簽註「許麗珠代」，以表示其獲得董遠欣
12 同意或授權而出租本案房地之意旨；許麗珠另與劉庭瑜簽立
13 租約，並約定於本案房地移轉所有權登記前，本案房地之租
14 金收益由董遠欣收受，移轉所有權登記後租金收益由劉庭瑜
15 收受，實際則均先將承租人之押、租金交付與劉庭瑜，預定
16 於之後才折算移轉登記前之租金給董遠欣，許麗珠復於上開
17 預定交出租人、承租人收執用之本案租約之「房屋收付款明
18 細欄」記載「押金一個月壹萬捌仟元整」、「110年12月28
19 日起111年1月27日止 壹萬捌仟元整」下方均書寫「董遠
20 欣」、「許麗珠代」文字，並在旁寫書寫「房租由劉庭瑜小
21 姐收」，以表示形式上董遠欣已向承租人收取第一個月房
22 租、一個月份之押租金，實際上則先由劉庭瑜代收之意旨，
23 隨後將交由承租人收執之本案租約交付給承租人，將預定交
24 由出租人收執用之本案租約照片傳送給劉武華。

25 (二)許麗珠於將本案租約照片傳送給劉武華後，劉武華即質問許
26 麗珠此事，並將此事轉知董遠欣，隨後許麗珠試圖說服董遠
27 欣事後追認其出租本案房地行為，然董遠欣仍明確表示在完
28 成所有權移轉登記前不得出租本案房地之要求，許麗珠業已
29 知悉其無法說服董遠欣事後追認其上開擅自出租本案房地之
30 行為，仍接續上開背信、行使偽造私文書之犯意，於110年1
31 2月28日下午5時許，為房客辦理入住程序，並將本案租約併

01 同其另與劉庭瑜簽立之租約出示予本案房地所在之社區大樓
02 管理物業經理譙麗安而行使之，使譙麗安因而同意使房客入
03 住本案房地。

04 二、許麗珠藉由上開未經同意出租本案房地之行為，賺取本案房
05 地租賃之仲介服務費，而違背應忠實執行業務之任務，致生
06 損害於董遠欣之財產利益，並足以生損害於承租人。嗣因劉
07 武華接獲譙麗安通知已有租客入住本案房地之事，始悉上
08 情。

09 三、案經董遠欣訴由桃園市政府警察局桃園分局移送臺灣桃園地
10 方檢察署檢察官偵查起訴。

11 理 由

12 壹、程序部分

13 一、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
14 外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。經
15 查，證人即告訴人董遠欣、證人劉武華於警詢之證述，係被
16 告以外之人於審判外之陳述，屬傳聞證據，既經上訴人即被
17 告許麗珠（下稱被告）及辯護人於本院審理時爭執上開供述
18 證據之證據能力，而就上開供述證據又查無有何刑事訴訟法
19 第159條之2、第159條之3得例外作為證據之例外情形，自應
20 認此部分供述對被告均無證據能力。

21 二、被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，除顯有不可信
22 之情況外，得為證據，刑事訴訟法第159條之1第2項定有明
23 文。蓋被告以外之人於偵查中向檢察官所為陳述，雖屬審判
24 外之陳述，然依刑事訴訟法之規定，檢察官代表國家偵查犯
25 罪、實施公訴，為有訊問被告、證人、鑑定人權限之人；且
26 實務上，檢察官於偵查中向被告以外之人所取得之陳述，原
27 則上均能遵守法律規定之程序，且經具結，不致有違法取供
28 之情事；至被告之反對詰問權，係指被告有在審判庭詰問證
29 人之權利，係屬人證調查證據程序之一環，此與證據能力係
30 指符合法律所規定之證據適格，而得成為證明犯罪事實存在
31 與否之證據資格不同，自不能僅以證人未於審判中經法院進

01 行交互詰問之調查證據程序，即否認該證人於審判外之陳述
02 具有證據之適格；且偵查中檢察官訊問證人，旨在蒐集被告
03 犯罪證據，以確認被告嫌疑之有無及其內容，與審判中透過
04 當事人之訴訟攻防，經由詰問程序調查證人，以認定被訴犯
05 罪事實之性質及目的有別；另偵查中辯護人僅有在場權及陳
06 述意見權，此觀刑事訴訟法第245條第2項前段之規定甚明。
07 又檢察官於偵查中訊問證人並無必須傳喚被告使其得以在場
08 之規定，同法第248條第1項前段之規定亦僅賦予在場被告於
09 檢察官訊問證人時得親自詰問證人之機會而已。是原則上就
10 前揭規定「得為證據」之傳聞例外，依其文義解釋及立法理
11 由之說明，自無限縮於檢察官在偵查中訊問證人之程序，應
12 已給予被告或其辯護人對該證人行使反對詰問權，始有證據
13 能力之可言（最高法院110年度台上字第3799號、112年度台
14 上字第1300號刑事判決意旨可資參照）。是當事人若主張其
15 顯有不可信之情形者，本乎當事人主導證據調查原則，自應
16 負舉證責任，否則，被告以外之人向檢察官所為之陳述，毋
17 庸另為證明，即得作為認定被告犯罪之證據。經查，證人即
18 告訴人董遠欣、證人劉武華於偵查中向檢察官所為之證述，
19 雖屬審判外陳述，惟經其等具結（見偵續卷第101至103
20 頁），復查無顯不可信之情事，且告訴人及證人劉武華於審
21 判中均經傳喚到庭，而予被告行使對質詰問之機會，則被告
22 之對質詰問權更已確保，揆諸前開規定及說明，此部分供述
23 證據自得採為判決之論據，被告及辯護人以該等證人於偵訊
24 中經具結所為之證述，未經被告對質詰問而認無證據能力，
25 即無理由。

26 三、其餘本判決所引用之供述證據部分，檢察官、被告及辯護人
27 於本院準備程序時，均對證據能力表示沒有意見，於本案辯
28 論終結前亦未聲明異議，本院審酌各該陳述作成時之情況，
29 尚無違法不當及證明力明顯過低之情形，是認均有證據能
30 力。非供述證據部分，均無證據證明係公務員違背法定程序
31 所取得，並經本院於審理期日踐行合法之調查程序，且與待

01 證事實間皆具相當關聯性，亦認均有證據能力。

02 貳、實體部分

03 一、訊據被告固坦承有受告訴人董遠欣（下稱「告訴人」）之母
04 親劉武華之委任，仲介本案房地銷售事宜，並於110年11月6
05 日仲介劉庭瑜向告訴人買受本案房地，嗣於110年12月28日
06 中午12時許，以告訴人之名義將本案房地出租與他人，並與
07 承租人簽訂本案租約，被告於如附表所示之該租賃契約書欄
08 位內，各簽署「董遠欣」，再於「立契約人」欄位之「董遠
09 欣」署押下方簽註「許麗珠代」等節，惟矢口否認有何背信
10 及行使偽造文書之犯行，辯稱：我在本案前原先就曾經幫劉
11 武華仲介出租本案房地，在買賣本案房地時，劉武華有提供
12 告訴人的授權書，我後來也都是跟劉武華接洽，我從頭到尾
13 都認為劉武華有獲得告訴人的授權；在本案房地買賣契約簽
14 訂後，買方告知我們公司業務，希望暫時出租本案房地，我
15 考量劉武華在出售本案房地之前就是拿來出租，她也有租金
16 收入的需求，因此我在110年12月19日以通訊軟體LINE（下
17 稱LINE）通話詢問劉武華關於本案房屋出租的事情；我們當
18 時討論的收租方式是過戶日前由劉武華收租金，過戶完成後
19 才由劉庭瑜收租金，當時劉武華在通話中口頭同意這個提
20 議；後續我們公司業務在110年12月20日有帶租客看屋，當
21 天即有1組外籍租客表明要租本案房屋，劉武華在當天有轉
22 傳社區物業經理的LINE稱在完成移轉登記前不得帶看的訊息
23 給我，我在隔天中午看到後有與劉武華用LINE通話，我口頭
24 告知劉武華有租客想要租該房屋，劉武華當時在通話中沒有
25 表示過反對出租本案房地，她還問我需不需要再付服務費，
26 我告知她只要向買方收取服務費；我另外在110年12月23日
27 有與劉武華用LINE通話，通話中討論簽訂租賃契約事宜，我
28 和劉武華說新舊屋主都要各和房客簽訂租賃契約，租金收受
29 才有保障，我當時有和劉武華說月租金18,000元，並告知她
30 可以由我代理簽約，劉武華當時在電話中沒有表示過反對，
31 也沒有提到告訴人的意見；嗣後在110年12月28日我有用LIN

01 E傳送本案租約照片給劉武華，劉武華有用LINE打電話給
02 我，我們在電話中討論關於租金收受的事，後來我們在當日
03 下午3時46分也有透過LINE通話，那次通話告訴人有來接電
04 話，我再重複先前和劉武華討論的過程給告訴人聽，告訴人
05 在電話中未有反對的表示等語。辯護人許淑玲律師為被告辯
06 護稱：被告有相當理由確信劉武華有獲得告訴人之授權，進
07 而授權出租本案房地及授權被告代簽本案房地租賃契約，被
08 告確實已有獲得劉武華的授權才代為簽訂租約，被告於110
09 年12月28日租約甫簽訂即傳送契約書照片予劉武華，即可證
10 明被告本即有取得劉武華之授權，又被告自80年間即從事仲
11 介業務，也有不動產經紀人證照，同時身為東森房屋店長，
12 毋需為了賺取仲介本案房地租賃之服務費就甘冒犯偽造文書
13 罪嫌之風險等語。經查：

14 (一)本案房地係告訴人所有，因告訴人身在國外而欲出售本案房
15 地，遂授權其母劉武華代為委任被告銷售本案房地，嗣被告
16 於110年11月6日仲介劉庭瑜向告訴人董遠欣買受本案房地，
17 然雙方遲未辦理所有權移轉登記，後告訴人於110年12月5日
18 同意劉庭瑜得先行進入本案房地裝修，而被告於110年12月2
19 8日中午12時許，以告訴人之名義，約定將本案房地以每月
20 租金18,000元之對價出租與他人，被告並與承租人簽訂本案
21 租約，於如附表二編號1所示「立契約人」欄位簽署「董遠
22 欣」署押1枚，並於「董遠欣」署押下方簽註「許麗珠
23 代」，以表示由告訴人授權被告簽署本案租約、出租本案房
24 地之意旨等情節，均經證人即告訴人、證人劉武華於偵查及
25 原審審理中證述，證人劉庭瑜於偵查中證述甚明（見原審卷
26 第171、172、177、184頁，偵卷第128至130頁，偵續卷第11
27 3至117頁），復有本案租約及影本（見本院卷第145至151
28 頁；偵卷第45至48頁）、被告與劉武華之LINE訊息紀錄截圖
29 共8張（見偵卷第49至55、57頁）、本案房地不動產買賣契
30 約書、不動產買賣價金履約保證申請書、不動產標的現況說
31 明書、授權書、借屋裝修同意書（見偵卷第73至101頁）等

01 件在卷可參，亦為被告所不爭執，是此部分事實，首堪認
02 定。

03 (二)被告隨後於110年12月28日中午12時許，將本案租約照片傳
04 給劉武華，劉武華於當日下午發現後，隨即與被告聯絡，隨
05 後被告、告訴人、劉武華三方又以語音通話溝通討論此事，
06 隨後劉武華向被告表明於完成所有權移轉登記前不同意出租
07 之意旨，然被告仍於當日下午5時許，憑本案租約及與買受
08 人劉庭瑜之租約，為房客辦理入住程序，至110年12月29日
09 凌晨，管理物業公司傳送訊息告知劉武華租客反應熱水器熱
10 水有問題之事，劉武華再次傳訊告誡要求被告取消租約並停
11 止出租行為，被告始辦理取消租約等事實，亦經告訴人、證
12 人劉武華於偵查及原審審理中證述、證人即本案房地所在社
13 區物業經理譚麗安於偵查中證述甚明（見偵續卷第111至113
14 頁），並有被告與證人劉武華之LINE訊息紀錄截圖共15張
15 （見偵卷第57至71頁）、本案房地所在社區之社區主任工作
16 日誌、社區住戶（承租戶）基本資料表（見偵續卷第119至1
17 21頁）在卷可資佐證，亦堪以認定屬實。

18 (三)被告未經告訴人或告訴人母親劉武華同意或授權，即逕自出
19 租本案房地之事實：

20 1. 證人即告訴人於審理中證稱：本案房地的出售事宜是由我全
21 權授權我母親劉武華替我處理，透過我母親才委託被告幫我
22 們出售本案房地，我們沒有另外委託被告幫忙出租本案房
23 地，我直到110年12月28日下午3點多，才透過我母親的LINE
24 第1次看到本案租約，當時我在家中隔離，我母親在看到本
25 案租約的當下就和被告聯絡，後來我也有加入通話，被告聽
26 起來嘗試遊說我們把本案房地出租出去，但我母親給我的反
27 應是她從未委託被告出租本案房地，因此我在通話中請被告
28 先說完她的看法，通話結束後我們決定不同意出租本案房
29 地，我隨即請我母親以LINE傳送「為避免衍生任何糾紛，過
30 戶前我們不同意出租」之訊息予被告等語（見原審訴字卷第
31 170至174頁），並有被告與證人劉武華此部分之LINE訊息紀

01 錄截圖共2張（見偵卷第56至57頁）附卷可佐，足認被告於
02 上開時間簽訂本案租約，並於如附表二編號1所示之處簽署
03 告訴人之署押時，告訴人尚未得知本案房地租賃之一切事
04 宜，而告訴人得知本案租約後，明確向被告表示不願出租本
05 案房地之意，可見被告確未獲得告訴人之同意或授權，即以
06 告訴人之名義簽訂本案租約之事實。

07 2. 又細譯告訴人與劉武華間所簽訂之授權書，告訴人授權其母
08 親劉武華處理關於本案房地之事項，僅包含關於買賣及所有
09 權移轉之一切事宜，並未提及任何關於本案房地租賃之事
10 項，且觀諸被告與劉武華於110年12月28日前之LINE對話紀
11 錄內容，亦均未有隻字片語提及任何關於委託或同意本案房
12 地出租之內容，益徵被告於以告訴人之名義簽訂本案租約
13 前，並未取得本案房地所有權人即告訴人之授權或同意，至
14 為明確。

15 3. 再依告訴人於原審審理中之證述，其並未同意或授權被告出
16 租本案房地，業經如前述；又劉武華於審理中證稱：我在本
17 案中只有委託被告售屋，我在110年12月19日晚間7時19分許
18 和被告有以LINE通話，通話內容是討論本案房地過戶的事，
19 110年12月20日社區物業經理通知我，仲介和買主有帶租客
20 看屋，她提醒我本案房地在產權移轉前不得再帶看，因此我
21 在12月21日中午12時4分許和被告用LINE通話，內容是我告
22 知被告我不同意出租本案房地，因為被告沒有回應我，所以
23 我在12月23日下午6時53分許又透過LINE通話向被告重申我不
24 要出租；我在12月28日下午3時2分許時看到被告傳送本案租
25 約照片給我，我非常震驚，因為我事前就告知被告我不同意
26 出租，我在歷次通話過程中絕對沒有向被告表示同意出租本
27 案房地等語（見原審訴字卷第180至184頁），核與證人即本
28 案房地所在社區物業經理譚麗安於偵查中證稱：社區若有房
29 屋要出售或出租我們都會知道，我在110年12月20日時只知
30 道本案房地已經成立買賣，尚在辦理過戶，我發現仲介帶租
31 客看屋，我告知仲介社區規定在屋主變更之前若要出租房

01 屋，要由原屋主提供租賃合約，這樣社區才會允許租客入
02 住，後續在110年12月28日時本案房地還在過戶中，仲介帶
03 租客來填基本資料並帶包含本案租約在內的前後屋主2份租
04 約，管理室同意入住，後來原屋主才跟我說她沒有同意出租
05 等語（見偵續卷第111至112頁）大致相符，且經檢視劉武華
06 在接謔麗安訊息「你的房子買賣過戶還沒在我這邊變更產權
07 之前，都不能再帶看，因為新屋主現在仲介在帶看要出租」
08 後，隨即原樣轉傳該則訊息，並稱「這是收到的room18的通
09 知」，並未再傳其他文字訊息（見偵卷第56、57頁，偵續卷
10 第119頁），倘劉武華確有意委託被告出租本案房地，在物
11 業管理單位為上述表示後，豈有僅照轉此要求，而不與被告
12 討論後續如何招租之理，由此可見證人劉武華證稱其從未同
13 意被告出租本案房地之情，應與事實相符。從上述情節以
14 觀，亦足認被告以告訴人之名義簽訂本案租約前，並未獲得
15 劉武華之同意。

- 16 4. 復觀被告與證人劉武華間自110年12月19日至110年12月28日
17 前之LINE對話紀錄內容，2人間除於110年12月19日晚間7時1
18 9分許、110年12月21日中午12時4分許、110年12月23日下午
19 6時53分許分別有通話，證人劉武華另於110年12月20日晚間
20 11時36至38分許轉傳證人謔麗安之訊息予被告外，別無任何
21 內容得以認定證人劉武華有授權或同意被告代為出租本案房
22 地之情事。再參被告與證人劉武華間於110年12月28日之LIN
23 E對話紀錄內容，被告於當日中午12時5分許傳送本案租約照
24 片與證人劉武華，證人劉武華即與被告以LINE通話於同日下午
25 3時2分許與被告語音通話2分32秒，另於同日下午3時27分
26 許傳送「房子未過戶之前，不得出租，萬一發生什麼問題，
27 誰來負責？」、「未經我們同意，不能代簽女兒的名字，會
28 造成偽造文書」等訊息予被告；2人間隨即又於同日下午3時
29 46分許以LINE與被告通話14分5秒，證人劉武華後於同日下午
30 3時57分許傳送「為避免衍生任何糾紛，過戶前，我們不
31 同意出租」之訊息予被告；被告復於同日下午4時17分許回

01 覆「剛剛不是和女兒溝通好了嗎」，證人劉武華則於同日下午
02 下午4時20分許回覆稱「後來她想一想，覺得不妥，不同意出
03 租，是我女兒的意思」（見偵卷第57至59頁），就上開對話
04 內容可見，劉武華始終向被告表示不同意出租本案房地之意
05 思，並告知被告未經同意不得代簽告訴人之姓名等情；況被
06 告於對話過程中提及「剛剛不是和女兒（即告訴人）溝通好
07 了嗎」，亦可見在上揭12月28日下午3時46分許之語音通話
08 中，被告仍在與告訴人、劉武華就出租本案房地之事溝通討
09 論，告訴人表明不願出租之意思，而被告則仍在遊說告訴人
10 追認本案租約之情形，由此亦可推認被告以告訴人之名義簽
11 訂本案租約前後，均未取得告訴人或其母劉武華之同意或授
12 權之事實。

13 5. 另參酌前述被告110年12月28日中午12時5分傳送租約給劉武
14 華後，告訴人、劉武華不僅為此事與被告溝通討論，更已於
15 當日下午3時57分傳訊明確表明「不同意出租」之意旨，至
16 於被告雖推稱是29日才知道告訴人不同意出租，但從前述被
17 告於下午4時17分還有回訊稱「剛剛不是和女兒溝通好了
18 嗎」乙情，可見其所辯與事實不符，不足採取。被告既已知
19 悉告訴人不同意出租，竟仍於當日下午5時許持本案租約帶
20 同租客前往該社區管理室辦理入住手續，則由被告執意繼續
21 出租之行為，足以推知被告當時之心態為便宜行事，認為既
22 然本案房地即將過戶給劉庭瑜，待過戶後告訴人就不會認真
23 追究此事，即使追究，也只要設法說服劉武華追認此事即
24 可，由此更足以佐證被告未經告訴人同意或授權擅自簽立本
25 案租約之行為，實無疑義。

26 6. 綜上，由上述事證以觀，已足確認被告確未獲得告訴人或劉
27 武華之同意或授權，即擅自以告訴人名義簽立本案租約之事
28 實。至於被告所為辯解，則均與客觀事實不符，不足採信。

29 (四) 至於被告及其辯護人固以前詞置辯，惟查：

30 1. 不論告訴人或其母親劉武華均堅稱其二人並未授權被告出租
31 本案房地；又從被告與劉武華、告訴人往來訊息之文字紀錄

01 以觀，確未有任何被告先向告訴人表示欲出售本案房地，或
02 獲得劉武華同意之內容，業經論述如前。被告雖推稱有以口
03 頭方式獲得劉武華之同意，然被告所謂口頭告知要出租本案
04 房地並已徵得劉武華同意之通話，僅有110年12月19日通話2
05 分、110年12月21日通話1分48秒、110年12月23日通話2分43
06 秒三則，而被告自承本案房地買受人劉庭瑜原本並無出租本
07 案房地之規劃，是在12月5日進入裝修並見到本案房地實際
08 狀況後始決定出租，被告認為在111年1月底完成過戶前尚有
09 相當時日，如先行出租買賣雙方均可獲利，始遊說劉武華同
10 意先行出租等情節（見本院卷第91、92、126頁），則以劉
11 武華先前未授權被告出租本案房地，被告是否可能在完全未
12 留下文字紀錄，僅憑上開3則簡短語音通話，就對劉武華說
13 明清楚出租本案房地之提議、分析利弊、說明出租與簽約時
14 程，以及獲取劉武華就該等事項之同意，已不無疑問之處。

- 15 2. 又以被告自承其為具有數十年經驗之不動產仲介業者，自應
16 知悉出租本案房地並不在之前委託銷售之範圍內，而本案房
17 地之登記名義人為告訴人，縱令在不動產交易實務上，仍存
18 有為求交易迅速，在正式簽立合約以前就先行尋覓承租人之
19 可能性，然後續如要完成本案租約，本應由權利人或權利人
20 所授權人出面簽立本案租約，此參酌被告所提出本案房地先
21 前105年、107年、108年之租約，均委由告訴人母親劉武華
22 或兄弟董耕廷簽約（見原審卷第113、121、131頁），以及
23 本案房地之出售，尚必須出具告訴人委託劉武華出售之授權
24 書（見偵卷第43頁）即明。是如果被告真有獲得同意出租本
25 案房地，依循往例請告訴人母親或其兄弟出面代告訴人簽立
26 租約，亦無任何困難之處，即使因疫情有所阻隔，一樣可寄
27 送到高雄請劉武華代簽，有何必要由自己簽名之理。而即使
28 是承租人有即刻入住之急迫需要，有必要及早簽立完成本案
29 租約，本應由被告先行告知劉武華預定簽約日、租客入住日
30 期後，由劉武華提供屋主即告訴人名義之授權書表明授權給
31 劉武華或直接授權給被告之意旨，再由被告以自己代理劉武

01 華或自己代理告訴人之方式完成租賃契約，然而從前揭證據
02 資料，即可見被告完全未為此種處理，實難認其在簽立本案
03 租約前，確實有獲得告訴人或劉武華之同意或授權。

04 3. 被告縱使曾有利用上開語音通話，向劉武華談論有意在本案
05 房地完成移轉登記前即出租本案房地之想法，也自認為其可
06 說服告訴人母親出租，但被告是否有告知劉武華要出租本案
07 房地，以及劉武華是否明確表示同意出租，仍屬二事；又劉
08 武華是否有考慮出租本案房地，與其是否知悉在110年12月2
09 8日馬上就要簽約，而且馬上就要簽立本案租約並提交社區
10 物業管理公司以讓租客即時入住，亦屬有別，且與劉武華是
11 否同意讓被告自行使用告訴人名義簽約，亦不能混為一談；
12 告訴人為年屆30多歲之成年人，與告訴人母親為不同行為主
13 體，被告理應知悉劉武華並非當然有權代用告訴人名義簽
14 約，故被告在簽立本案租約前，本應確認清楚告訴人有無同
15 意授權其以告訴人名義簽立租約，然被告對此完全未為任何
16 確認，僅以疫情期間不方便為由，以及其曾經與告訴人母親
17 有簡短的幾則LINE語音通話為依據，就推稱一切均已獲得劉
18 武華口頭同意，就逕自代理告訴人名義簽立本案租約，其辯
19 解實難以採取。

20 4. 至於被告及辯護人辯稱因為過去都有幫告訴人母親出租本案
21 房地，誤以為有獲得授權等語。然而，被告所提先前出租本
22 案房地情形，均有明確獲得劉武華授權出租，與本案是被告
23 僅獲授權出售本案房地，而在已售出、交屋前階段，由被告
24 自行提議出租之情況，顯然有所不同，是被告當無因先前劉
25 武華多次授權其出租本案房地，而有誤解於本案中亦有權代
26 行其事之理；何況經檢視被告所提出本案房地先前之各該租
27 約，均由告訴人母親劉武華或告訴人兄弟董耕廷出面代表簽
28 約，並無所謂劉武華「口頭同意」可由被告直接代理告訴人
29 簽約之情形，故被告當無因為過去受劉武華委託出租本案房
30 地之經驗，就誤以為本次亦獲授權以相同模式辦理之可能
31 性，是以被告及其辯護人此部分之辯解，亦無從為被告有利

01 之認定。

02 (五)被告從事房屋買賣、出租之仲介業務已有30餘年經驗，依其
03 經驗及專業知識，應明知其未經房屋所有權人同意或授權，
04 即擅以房屋所有權人之名義，代為簽訂房屋租賃契約書，已
05 屬逾越房屋所有權人交付任務之範圍。而被告既已明知本案
06 房地為告訴人所有，其接受委託代為銷售本案房地，理應忠
07 實執行職務，不得任意為逾越受託範圍之事項，又告訴人與
08 證人劉武華間所簽訂之授權書，亦已明確載明授權範圍僅限
09 於本案房地之買賣，卷內遍查無證據得以證明被告上開代簽
10 本案租約之行為有獲得告訴人之同意或授權，故被告主觀上
11 自係基於背信及行使偽造私文書之犯意，而為上開擅自出租
12 並使租客入住之行為，並已損害本案房地所有權人即告訴人
13 之財產利益無疑。

14 (六)此外，本案租約實際上有簽立一式二份，一份預定交由出租
15 方收執，一份則由承租方收執。而預定交由出租方收執之本
16 案租約雖曾拍照傳送照片給劉武華，但因告訴人表明不同意
17 出租，故被告後續只能取消租約，並未將該份租約交付給告
18 訴人；交由承租方收執之本案租約，則已經被告交給承租人
19 等情節，業據被告於本院審理時供述甚明（見本院卷第124
20 頁），並有被告當庭提交之本案租約原本在卷可佐（見本院
21 卷第145至152頁），是應認定被告於案發時應有製作完成一
22 式二份之本案租約。又經檢視被告當庭所提原預定交由承租
23 方收執之本案租約原本，除前開「立契約人」欄位有「董遠
24 欣」署押外，在「房租收付款明細欄」處，則可見記載「押
25 金一個月壹萬捌仟元整」、「110年12月28日起111年1月27
26 日止 壹萬捌仟元整」下方均書寫「董遠欣」、「許麗珠
27 代」文字，在旁寫則寫有「房租由劉庭瑜小姐收」（如附表
28 三編號2所示），從而，應認為被告在該處也有偽簽告訴人
29 署押，以表示告訴人有收取房租、押租金，但實際上先由劉
30 庭瑜收受之意旨。再者，被告於本院審理時供稱：本案租約
31 是簽立一式二份，告訴人的租約我留存在公司，另外一份交

01 給房客等語（見本院卷第124頁），是應可推認被告在已交
02 付承租人收執之本案租約上之「立契約書人」、「收付款明
03 細」上，亦有偽造被告之署押（如附表二編號3、4所示）之
04 事實至明。

05 (七)綜上所述，本案事證已臻明確，被告犯行均堪以認定，應依
06 法論科。

07 二、論罪

08 (一)按刑法上偽造署押罪，係指單純偽造簽名、畫押而言，倘在
09 制式之書類上偽造他人簽名，已為一定意思表示，具有申請
10 書或收據等類性質者，則係犯偽造文書罪；而偽造署押以偽
11 造私文書並進而行使，其偽造署押屬偽造私文書之部分行
12 為，而偽造私文書之低度行為，復為行使偽造私文書之高度
13 行為所吸收，均不另論偽造署押及偽造私文書罪（最高法院
14 85年度台非字第146號判決意旨參照）。經查，被告於本案
15 租約之「立契約人」欄位上偽造告訴人之署押各1枚，並於
16 「立契約人」欄位所偽造之署押下方簽註「許麗珠代」，係
17 表示告訴人同意或授權被告代理出租本案房地而簽訂租賃契
18 約之意，依上開說明，自具備私文書之性質。

19 (二)核被告所為，係犯刑法第342條第1項之背信罪及同法第216
20 條、第210條之行使偽造私文書罪。

21 (三)被告偽造署押行為，屬偽造私文書之部分行為，且偽造私文
22 書後進而持以行使之，其偽造私文書之低度行為，應為行使
23 偽造私文書之高度行為所吸收，均不另論罪。

24 (四)被告接續簽立租約交付承租人收執，及向社區物業管理經理
25 譚麗安辦理承租人入住手續而行使本案租約之行為，均係於
26 密切接近之時地實施，侵害法益同一，且係為達同一目的之
27 接續動作，各行為之獨立性極為薄弱，依一般社會健全觀
28 念，在時間差距上，難以強行分開，在刑法評價上，視為出
29 於單一犯意之數個舉動接續施行，評價為一行為較為合理，
30 故就其前後為背信、行使偽造私文書行為，應各論以接續犯
31 之實質上一罪。

01 (五)被告所為背信及行使偽造私文書之行為，於自然意義上雖非
02 完全一致，然被告係以行使偽造之本案租約，表彰告訴人同
03 意或授權被告代理出租本案房地，以達其逾越告訴人所交付
04 之出售本案房地任務，進而為自己圖取不法利益之目的，其
05 所為即仍有部分合致，具有行為局部之同一性，而得整體評
06 價為一行為，故被告本案犯行，係以一行為同時觸犯上開2
07 罪名，為想像競合犯，依刑法第55條規定，應從一重之行使
08 偽造私文書罪處斷。

09 (六)公訴意旨雖未論及被告偽造附表二編號2、3、4之署押，偽
10 造交由承租人收執之本案租約私文書，及對承租人、社區物
11 業管理經理譚麗安行使偽造私文書之犯行，惟被告此部分之
12 犯行與前開論罪科刑部分具有實質上一罪關係，應由本院併
13 予審理。

14 三、撤銷原判決之理由

15 原審經審理後，認為被告犯罪事證明確，故其上訴仍執前
16 詞，否認犯罪，並無理由。惟查：1. 原審判決認定被告在預
17 定交由出租方收執之本案租約之「出租人」位置簽署告訴人
18 姓名（如附表三編號1所示），亦有偽造署押進而偽造私文
19 書之行為，進而予以宣告沒收，容有不當之處（詳後述）。
20 2. 原審判決漏未論及附表二編號2、3、4所示被告在本案租
21 賃契約之「收款人」欄位及已交由買方收執之本案租賃契約
22 上偽造署押，偽造交由承租人收執之本案租約私文書，及對
23 承租人、社區管理物業經理譚麗安行使偽造私文書之行為，
24 亦有所不當。3. 又附表二編號1、2所示之署押因已隨同其所
25 在之偽造文書而經宣告沒收，故無庸另為沒收之宣告（詳後
26 述）。原審判決既有上開不當之處，即無法維持，應予撤銷
27 改判。

28 四、科刑部分

29 爰審酌被告不思循正途賺取報酬，竟冒用告訴人之名義，偽
30 造本案租約，佯作已取得告訴人之同意或授權出租本案房
31 地，進而取信於本案房地之買受人及承租人，藉此圖謀自己

01 不法利益，致告訴人財產受有損害，亦使承租人受有租賃關
02 係可能不存在之風險，破壞出賣人與買受人、出租人與承租
03 人間之互信，所為誠應非難；復考量被告犯罪動機、目的、
04 手段，其否認犯行而迄今未賠償告訴人等情，兼衡被告之素
05 行（前無經法院論罪科刑之紀錄）及其於本院審理時自述之
06 智識程度、家庭經濟生活狀況（見本院卷第127頁）等一切
07 情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

08 五、不另為無罪諭知部分

09 (一)公訴意旨另以：被告未經告訴人之同意或授權，基於偽造私
10 文書並持以行使之犯意，於110年12月28日中午12時許，與
11 承租人簽訂本案租約，被告於本案租約之「出租人」欄位
12 內，偽簽「董遠欣」署押1枚（即附表三編號1所示之「董遠
13 欣」簽名），以表示其獲得告訴人同意或授權而出租本案房
14 地之意旨，致生損害於告訴人之財產利益，並足以生損害於
15 承租人等語。

16 (二)惟查，附表三編號1所示之「董遠欣」文字，乃書寫於本案
17 租約內文之敘述性語句內，核其性質與作用，係契約內文之
18 一部分，而非用以表彰由告訴人本人簽立本案房地租賃契約
19 書之意旨，故自難認為屬於被告偽造之署押，是公訴意旨認
20 被告此部分行為，亦構成偽造署押之犯行，當屬無據，惟因
21 此部分犯行，與前揭被告偽造如附表二所示之署押具有接續
22 犯之實質上一罪關係，且屬於前揭經論罪科刑部分之偽造私
23 文書犯行之部分行為（就此部分亦經公訴意旨所敘明），亦
24 即與前揭論罪科刑部分具有實質上一罪關係，爰不另為無罪
25 之諭知。

26 六、沒收部分

27 (一)按供犯罪所用、犯罪預備之物或犯罪所生之物，屬於犯罪行
28 為人者，得沒收之，刑法第38條第2項前段定有明文。被告
29 所提交預定由出租人收執之本案房地租賃契約書，雖曾經被
30 告持以行使（行使方式如前所述），然因告訴人堅決不同意
31 出租本案房地，被告只能按告訴人要求取消出租事宜，並將

01 該份租賃契約書留存迄至113年12月19日審判中提交本院為
02 止，因該份契約書屬被告偽造之物，而告訴人因不同意出租
03 本案房地，亦未同意收受該份契約書，被告應係以所有人地
04 位持有並保管該份契約書，是認為該份租賃契約書屬於被告
05 所有，且屬於被告上開偽造文書犯罪所生之物，爰依上揭規
06 定予以沒收（如附表一編號1所示）。

07 (二)又按偽造之印章、印文或署押，不問屬於犯人與否，沒收
08 之，刑法第219條定有明文。查被告本案偽造如附表二所示
09 之署押4枚，其中附表二編號3所示之署押，係由被告未經告
10 訴人同意，擅自簽寫在本案房地租賃契約書之「立契約書
11 人」欄位，表示告訴人同意與房客簽立本案房地契約之意
12 思，附表二編號4所示之署押，則由被告未經告訴人同意，
13 擅自簽寫在「房租收付款明細」欄位，表示告訴人已確認有
14 向房客收取押金1個月、第一個月之房租各1萬8,000元之意
15 思（並於旁邊空白註記「房租由劉庭瑜小姐收」，以表示實
16 際上係由本案房地之買受人劉庭瑜收取之意旨）。又雖然附
17 表二編號3、4所示之署押，係被告簽寫在交由本案房地承租
18 人收執之房屋租賃契約書上，而該份契約書未經扣案乙節，
19 業據被告於本院審理時供承甚明（見本院卷第124頁），然
20 因無證據證明該契約書業已滅失，故仍應予宣告沒收（如附
21 表一編號2所示）。

22 (三)不予沒收之說明

23 1. 按偽造之文書已依刑法第38條第1項第2款之規定沒收，至於
24 其上偽造之印文、署押部分，因文書既已沒收，印文、署押
25 即屬偽造文書之一部分，已因文書之沒收而包括在內，自毋
26 庸另為沒收之諭知（最高法院94年度台上字第6708號判決參
27 照），本案如附表二編號1、2所示被告所偽造之署押，因已
28 隨同其所在之文書而一併沒收（如附表一編號1所示），爰
29 不予沒收。

30 2. 至被告所偽造之另份私文書即已經交給承租人收執之本案租
31 約，業經被告持以向本案房地承租人行使，無證據證明仍為

01 被告所有之物，爰不予宣告沒收。

02 3. 另被告陳稱：原本說不向劉武華收服務費，還沒過戶前收的
03 服務費則退還了（按：應指返還承租人），是過戶後重新幫
04 買方出租，才收服務費等語（見本院卷第92頁），經核本案
05 租約既已取消，被告辯稱其已退還服務費乙節，當屬實情，
06 又查無證據足證被告因上開犯行而實際獲有利益，是即難認
07 被告因本案犯行而有犯罪所得，爰不予宣告沒收。

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

10 本案經檢察官劉福臨提起公訴，檢察官李豫雙到庭執行職務。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
12 刑事第十三庭 審判長法官 連育群
13 法官 蕭世昌
14 法官 陳思帆

15 以上正本證明與原本無異。

16 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，其
17 未敘述上訴之理由者並得於提起上訴後20日內向本院補提理由書
18 （均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕送上級法院」。

19 書記官 蘇芯卉

20 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

21 附錄：本案論罪科刑法條全文

22 中華民國刑法第342條

23 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人
24 之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他
25 利益者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰
26 金。

27 前項之未遂犯罰之。

28 中華民國刑法第210條

29 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
30 期徒刑。

31 中華民國刑法第216條

01 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
02 事項或使登載不實事項之規定處斷。

03 附表一：應沒收之物
04

編號	應沒收之物	說明	依據
1.	本案房地租賃契約 (出租人收執用)	認為被告犯罪所生， 且屬被告所有之物， 經被告於113年12月1 9日審理時提交本 院。	刑法第38條第2 項
2.	附表二編號3、4所示 偽造之「董遠欣」署 押	無證據證明業已滅失	刑法第219條

05 附表二：被告偽造之署押及所在出處
06

編號	文件名稱	偽造署押所在 之欄位	偽造之署押	說明	對應卷證
1.	本案租約 (出租人收 執用)	「立契約人」 欄位	「董遠欣」簽 名1枚	契約書一式二份，本 件屬應交由出租人收 執，惟被告於110年12 月28日傳送給劉武華 後，劉武華、告訴人 董遠欣表示不同意出 租，被告乃取消本案 房地出租事宜，故原 本保存於被告處所， 至本院113年12月29日 審理時，始提交本 院。	本院卷第147 頁
2.	本案租約 (出租人收 執用)	「房租收付款 明細」欄位	「董遠欣」簽 名1枚	同上	本院卷第151 頁
3.	本案租約 (承租人收 執用)	「立契約人」 欄位	「董遠欣」簽 名1枚	契約書一式二份，本 件屬已交由承租人收 執，未據扣案，但並 無證據證明已經滅 失。	無

(續上頁)

01

4.	本案租約 (承租人收 執用)	「房租收付款 明細」欄位	「董遠欣」簽 名1枚	同上	無
----	----------------------	-----------------	---------------	----	---

02

附表三：被告所簽寫非屬偽造署押之告訴人姓名及所在出處

03

編號	文件名稱	文字所在之欄 位	非屬為造署押 之文字	說明	對應卷證
1.	本案租約 (出租人收 執用)	「出租人」欄 位	「董遠欣」簽 名1枚	契約書一式二份，本 件屬應交由出租人收 執，惟被告於110年12 月28日傳送給劉武華 後，劉武華、告訴人 董遠欣表示不同意出 租，被告乃取消本案 房地出租事宜，故原 本保存於被告處所， 至本院113年12月29日 審理時，始提交本 院。	偵字卷第150 頁
2.	本案租約 (承租人收 執用)	「出租人」欄 位	「董遠欣」簽 名1枚	契約書一式二份，本 件屬已交由承租人收 執，未據扣案，但並 無證據證明已經滅 失。	無