

臺灣桃園地方法院刑事判決

112年度訴字第563號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 許麗珠

選任辯護人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（111年度偵續字第463號），本院判決如下：

主 文

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。

偽造如附表所示之署押貳枚均沒收。

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前，仍為董遠欣所有，竟未經董遠欣同意或授權，意圖為自己不法之利益，基於背信及偽造私文書並持以行使之犯意，於110年12月28日中午12時許，偽以董遠欣之名義，約定將本案房

01 地以每月租金新臺幣（下同）18,000元之對價出租與他人，
02 並與承租人簽訂本案房地租賃契約書（下稱本案租約），許
03 麗珠於本案租約之「出租人」、「立契約人」欄位內（即如
04 附表所示），各偽簽「董遠欣」署押1枚，再於「立契約
05 人」欄位所偽造之署押下方簽註「許麗珠代」，以表示其獲
06 得董遠欣同意或授權而出租本案房地，許麗珠另與劉庭瑜約
07 定於本案房地移轉所有權登記前，本案房地之租金收益由董
08 遠欣收受，移轉所有權登記後租金收益由劉庭瑜收受，並將
09 承租人之押、租金交付與劉庭瑜，藉此賺取本案房地租賃之
10 仲介服務費，而違背應忠實執行業務之任務，致生損害於董
11 遠欣之財產利益，並足以生損害於承租人。嗣因劉武華接獲
12 本案房地所在之社區物業經理譚麗安通知有租客入住本案房
13 地，始悉上情。

14 二、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
15 方檢察署檢察官偵查起訴。

16 理 由

17 壹、程序部分

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

26 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
27 之情況外，得為證據，刑事訴訟法第159條之1第2項定有明
28 文。蓋被告以外之人於偵查中向檢察官所為陳述，雖屬審判
29 外之陳述，然依刑事訴訟法之規定，檢察官代表國家偵查犯
30 罪、實施公訴，為有訊問被告、證人、鑑定人權限之人；且
31 實務上，檢察官於偵查中向被告以外之人所取得之陳述，原

則上均能遵守法律規定之程序，且經具結，不致有違法取供之情事；至被告之反對詰問權，係指被告有在審判庭詰問證人之權利，係屬人證調查證據程序之一環，此與證據能力係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具有證據之適格；且偵查中檢察官訊問證人，旨在蒐集被告犯罪證據，以確認被告嫌疑之有無及其內容，與審判中透過當事人之訴訟攻防，經由詰問程序調查證人，以認定被訴犯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述意見權，此觀刑事訴訟法第245條第2項前段之規定甚明。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。是原則上就前揭規定「得為證據」之傳聞例外，依其文義解釋及立法理由之說明，自無限縮於檢察官在偵查中訊問證人之程序，應已給予被告或其辯護人對該證人行使反對詰問權，始有證據能力之可言（最高法院110年度台上字第3799號、112年度台上字第1300號刑事判決意旨可資參照）。是當事人若主張其顯有不可信之情形者，本乎當事人主導證據調查原則，自應負舉證責任，否則，被告以外之人向檢察官所為之陳述，毋庸另為證明，即得作為認定被告犯罪之證據。經查，證人即告訴人董遠欣、證人劉武華於偵查中向檢察官所為之證述，雖屬審判外陳述，惟經其等具結（見偵續卷第101至103頁），復查無顯不可信之情事，且告訴人及證人劉武華於審判中均經傳喚到庭，而予被告行使對質詰問之機會，則被告之對質詰問權更已確保，揆諸前開規定及說明，此部分供述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中經具結所為之證述，未經被告對質詰問而認無證據能力，即無理由。

01 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
02 於本院準備程序時，均對證據能力表示沒有意見，於本案辯
03 論終結前亦未聲明異議，本院審酌各該陳述作成時之情況，
04 尚無違法不當及證明力明顯過低之情形，是認均有證據能
05 力。非供述證據部分，均無證據證明係公務員違背法定程序
06 所取得，並經本院於審理期日踐行合法之調查程序，且與待
07 證事實間皆具相當關聯性，亦認均有證據能力。

08 貳、實體部分

09 一、訊據被告許麗珠固坦承有受劉武華之委任，仲介本案房地銷
10 售事宜，並於110年11月6日仲介劉庭瑜向告訴人董遠欣買受
11 本案房地，嗣於110年12月28日中午12時許，以董遠欣之名
12 義將本案房地出租與他人，並與承租人簽訂本案租約，被告
13 於如附表所示之該租賃契約書欄位內，各簽署「董遠欣」，
14 再於「立契約人」欄位之「董遠欣」署押下方簽註「許麗珠
15 代」等節，惟否認有何背信及行使偽造文書之犯行，辯稱：
16 我在本案前原先就曾經幫劉武華仲介出租本案房地，在買賣
17 本案房地時，劉武華有提供董遠欣的授權書，我後來也都是
18 跟劉武華接洽，我從頭到尾都認為劉武華有獲得董遠欣的授
19 權；在本案房地買賣契約簽訂後，買方告知我們公司業務，
20 希望暫時出租本案房地，我考量劉武華在出售本案房地之前
21 就是拿來出租，她也有租金收入的需求，因此我在110年12
22 月19日以通訊軟體LINE（下稱LINE）通話詢問劉武華關於本
23 案房屋出租的事情；我們當時討論的收租方式是過戶日前由
24 劉武華收租金，過戶完成後才由劉庭瑜收租金，當時劉武華
25 在電話裡同意這個提議；後續我們公司業務在110年12月20
26 日有帶租客看屋，當天即有1組外籍租客表明要租本案房
27 屋，劉武華在當天有轉傳社區物業經理的LINE訊息給我，我
28 在隔天中午看到後有與劉武華用LINE通話，我告知劉武華有
29 租客想要租該房屋，劉武華當時在電話中沒有表示過反對出
30 租本案房地，她還問我需不需要再付服務費，我告知她只要
31 向買方收取服務費；我另外在110年12月23日有與劉武華用L

01 INE通話，通話中討論簽訂租賃契約事宜，我和劉武華說新
02 舊屋主都要各和房客簽訂租賃契約，租金收受才有保障，我
03 當時有和劉武華說月租金18,000元，並告知她可以由我代理
04 簽約，劉武華當時在電話中沒有表示過反對，也沒有提到董
05 遠欣的意見；嗣後在110年12月28日我有用LINE傳送本案租
06 約照片給劉武華，劉武華有用LINE打電話給我，我們在電話
07 中討論關於租金收受的事，後來我們在當日下午3時46分也
08 有透過LINE通話，那次通話董遠欣有來接電話，我再重複先
09 前和劉武華討論的過程給董遠欣聽，董遠欣在電話中未有反
10 對的表示等語。辯護人許淑玲律師為被告辯護稱：被告有相
11 當理由確信劉武華有獲得告訴人之授權，進而授權出租本案
12 房地及授權被告代簽本案房地租賃契約，被告確實已有獲得
13 劉武華的授權才代為簽訂租約，被告於110年12月28日租約
14 甫簽訂即傳送契約書照片予劉武華，即可證明被告本即有取
15 得劉武華之授權，又被告自80年間即從事仲介業務，也有不
16 動產經紀人證照，同時身為東森房屋店長，毋需為了賺取仲
17 介本案房地租賃之服務費就甘冒犯偽造文書罪嫌之風險等
18 語。經查：

19 (一)本案房地係告訴人董遠欣所有，因告訴人身在國外而欲出售
20 本案房地，遂授權其母劉武華代為委任被告銷售本案房地，
21 嗣被告於110年11月6日仲介劉庭瑜向告訴人董遠欣買受本案
22 房地，然雙方遲未辦理所有權移轉登記，後告訴人於110年1
23 2月5日同意劉庭瑜得先行進入本案房地裝修，而被告於110
24 年12月28日中午12時許，以告訴人之名義，約定將本案房地
25 以每月租金18,000元之對價出租與他人，被告並與承租人簽
26 訂本案租約，於如附表所示之欄位內，各簽署「董遠欣」之
27 署押1枚，再於「立契約人」欄位之「董遠欣」署押下方簽
28 註「許麗珠代」等節，業經被告供承在卷（見本院訴字卷第
29 42至46頁），核與證人即告訴人、證人劉武華、劉庭瑜於偵
30 查中證述之情節大致相符（見偵卷第128至130頁，偵續卷第
31 113至117頁），復有本案租約2份（見偵卷第45至48頁）、

01 被告與證人劉武華之LINE訊息紀錄截圖共8張（見偵卷第49
02 至55頁、第57頁）、本案房地不動產買賣契約書、不動產買
03 賣價金履約保證申請書、不動產標的現況說明書、授權書、
04 借屋裝修同意書（見偵卷第73至101頁）等件在卷可參，是
05 此部分事實，首堪認定。

06 (二)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
07 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
08 們出售本案房地，我們沒有另外委託被告幫忙出租本案房
09 地，我直到000年00月00日下午3點多才透過我母親的LINE第
10 1次看到本案租約，當時我在家中隔離，我母親在看到本案
11 租約的當下就和被告聯絡，後來我也有加入通話，被告聽起
12 來嘗試遊說我們把本案房地出租出去，但我母親給我的反應
13 是她從未委託被告出租本案房地，因此我在通話中請被告先
14 說完她的看法，通話結束後我們決定不同意出租本案房地，
15 我隨即請我母親以LINE傳送「未避免衍生任何糾紛，過戶前
16 我們不同意出租」之訊息予被告等語（見本院訴字卷第170
17 至174頁），並有被告與證人劉武華此部分之LINE訊息紀錄
18 截圖共2張（見偵卷第56至57頁）附卷可佐，足認被告於上
19 開時間簽訂本案租約，並於如附表所示之處簽署告訴人之署
20 押時，告訴人尚未得知本案房地租賃之一切事宜，而告訴人
21 得知本案租約後，明確向被告表示不願出租本案房地之意，
22 是被告以告訴人之名義簽訂本案租約，是否有獲得告訴人之
23 同意或授權，已屬有疑。

24 (三)細譯告訴人與證人劉武華間所簽訂之授權書，告訴人授權證
25 人劉武華處理關於本案房地之事項，僅包含關於買賣及所有
26 權移轉之一切事宜，並未提及任何關於本案房地租賃之事
27 項，且觀諸被告與證人劉武華於110年12月28日前之LINE對
28 話紀錄內容，亦均未提及任何關於委託或同意本案房地出租
29 之內容，益徵被告於以告訴人之名義簽訂本案租約前，並未
30 取得本案房地所有權人即告訴人之授權或同意甚明。

31 (四)被告雖以前詞置辯，惟：

01 1.依證人即告訴人於審理中之證述，其並未同意或授權被告出
02 租本案房地，業經本院認定如前；又證人劉武華於審理中證
03 稱：我在本案例中只有委託被告售屋，我在110年12月19日晚
04 間7時19分許和被告有以LINE通話，通話內容是討論本案房
05 地過戶的事，110年12月20日社區物業經理通知我，仲介和
06 買主有帶租客看屋，她提醒我本案房地在產權移轉前不得再
07 帶看，因此我在12月21日中午12時4分許和被告用LINE通
08 話，內容是我告知被告我不同意出租本案房地，因為被告沒
09 有回應我，所以我在12月23日下午6時53分許又透過LINE通話
10 向被告重申我不要出租；我在12月28日下午3時2分許時看到
11 被告傳送本案租約照片給我，我非常震驚，因為我事前就告
12 知被告我不同意出租，我在歷次通話過程中絕對沒有向被告
13 表示同意出租本案房地等語（見本院訴字卷第180至184
14 頁），核與證人即本案房地所在社區物業經理譚麗安於偵查
15 中證稱：社區若有房屋要出售或出租我們都會知道，我在11
16 0年12月20日時只知道本案房地已經成立買賣，尚在辦理過
17 戶，我發現仲介帶租客看屋，我告知仲介社區規定在屋主變
18 更之前若要出租房屋，要由原屋主提供租賃合約，這樣社區
19 才會允許租客入住，後續在110年12月28日時本案房地還在
20 過戶中，仲介帶租客來填基本資料並帶包含本案租約在內的
21 前後屋主2份租約，管理室同意入住，後來原屋主才跟我說
22 她沒有同意出租等語（見偵續卷第111至112頁）大致相符，
23 足認被告其以告訴人之名義簽訂本案租約前並未獲得證人劉
24 武華之同意，是被告此部分所辯，已難採信。

25 2.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
26 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
27 9分許、110年12月21日中午12時4分許、000年00月00日下午
28 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
29 11時36至38分許轉傳證人譚麗安之訊息予被告外，別無任何
30 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
31 地之情事，亦經本院認定如前。再參被告與證人劉武華間於

01 110年12月28日之LINE對話紀錄內容，被告於當日中午12時5
02 分許傳送本案租約照片與證人劉武華，證人劉武華復與被告
03 以LINE通話至同日下午3時2分許，另於同日下午3時27分許
04 傳送「房子未過戶之前，不得出租，萬一發生什麼問題，誰
05 來負責？」、「未經我們同意，不能代簽女兒的名字，會造
06 成偽造文書」等訊息予被告；2人間隨即又以LINE通話至同
07 日下午3時46分許，證人劉武華後於同日下午3時57分許傳送
08 「為避免衍生任何糾紛，過戶前，我們不同意出租」之訊息
09 予被告；被告復於同日下午4時17分許回覆「剛剛不是和女
10 兒溝通好了嗎」，證人劉武華則於同日下午4時20分許回覆
11 稱「後來她想一想，覺得不妥，不同意出租，是我女兒的意
12 思」，就上開對話內容可見，證人劉武華始終向被告表示不
13 同意出租本案房地之意思，並告知被告未經同意不得代簽告
14 訴人之姓名等情；況被告於對話過程中提及「剛剛不是和女
15 兒（即告訴人）溝通好了嗎」，亦可見告訴人對於本案房地
16 之出租原先並未有授權或同意之情事，而係直至000年00月0
17 0日下午3時46分許之通話中，被告、告訴人與證人劉武華仍
18 就此事進行溝通、討論，亦足見被告以告訴人之名義簽訂本
19 案租約前後均未取得告訴人或其母劉武華之同意或授權。被
20 告辯稱因先前經手本案房地之租賃皆是透過證人劉武華口頭
21 同意，故認為本次亦是同樣模式等語，亦難採信。

22 3.又被告從事房屋買賣、出租之仲介業務已有30餘年經驗，依
23 其經驗及專業知識，應明知其未經房屋所有權人同意或授
24 權，即擅以房屋所有權人之名義，代為簽訂房屋租賃契約
25 書，已屬逾越房屋所有權人交付任務之範圍。是被告既已明
26 知本案房地為告訴人所有，又告訴人與證人劉武華間所簽訂
27 之授權書，已明確載明授權範圍僅限於本案房地之買賣，卷
28 內遍查無證據得以證明被告上開代簽本案租約之行為有獲得
29 告訴人之同意或授權，故其主觀上自係基於背信及行使偽造
30 私文書之犯意而為上開行為無疑。從而，被告及辯護人前開
31 所辯，皆無可採。

01 (五)綜上所述，本案事證已臻明確，被告犯行均堪以認定，應依
02 法論科。

03 二、論罪科刑

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

15 (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
16 條、第210條之行使偽造私文書罪。被告接續於本案租約上
17 偽造2枚署押之行為，係於密切接近之時地實施，侵害法益
18 同一，且係為達同一目的之接續動作，各行為之獨立性極為
19 薄弱，依一般社會健全觀念，在時間差距上，難以強行分
20 開，在刑法評價上，視為出於單一犯意之數個舉動接續施
21 行，評價為一行為較為合理，而應論以接續犯之實質上一
22 罪。又被告偽造署押行為，屬偽造私文書之部分行為，且偽
23 造私文書後進而持以行使之，其偽造私文書之低度行為，應
24 為行使偽造私文書之高度行為所吸收，均不另論罪。

25 (三)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
26 完全一致，然被告係以行使偽造之本案租約，表彰告訴人同
27 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
28 之出售本案房地任務，進而為自己圖取不法利益之目的，其
29 所為即仍有部分合致，具有行為局部之同一性，而得整體評
30 價為一行為，故被告本案犯行，係以一行為同時觸犯上開2

01 罪名，為想像競合犯，依刑法第55條規定，應從一重之行使
02 偽造私文書罪處斷。

03 (四)爰審酌被告不思循正途賺取報酬，竟冒用告訴人之名義，偽
04 造本案租約，佯作已取得告訴人之同意或授權出租本案房
05 地，進而取信於本案房地之買受人及承租人，藉此圖謀自己
06 不法利益，致告訴人財產受有損害，亦使承租人受有租賃關
07 係可能不存在之風險，破壞出賣人與買受人、出租人與承租
08 人間之互信，所為誠應非難；復考量被告犯罪動機、目的、
09 手段，其否認犯行而迄今未賠償告訴人等情，兼衡被告之素
10 行（前無經法院論罪科刑之紀錄）及其於本院審理時自述之
11 智識程度、家庭經濟生活狀況（本院訴字卷第101頁）等一
12 切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標
13 準。

14 三、沒收部分

15 (一)偽造之印章、印文或署押，不問屬於犯人與否，沒收之，刑
16 法第219條定有明文。查被告本案偽造如附表所示之署押2
17 枚，爰依前開規定，不問屬於被告與否，宣告沒收。

18 (二)至被告所偽造之私文書即本案租約，業經被告持以向本案房
19 地所在社區及本案房地承租人行使，無證據證明仍為被告所
20 有之物，爰不予宣告沒收。

21 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

22 本案經檢察官洪福臨提起公訴，檢察官蔡雅竹到庭執行職務。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

24 刑事第十庭 審判長法 官 林大鈞

25 法 官 李信龍

26 法 官 曾煒庭

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
29 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
30 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
31 送上級法院」。

中華民國 113 年 2 月 22 日

附錄本案論罪科刑法條：

中華民國刑法第342條

（背信罪）

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50萬元以下罰金。

前項之未遂犯罰之。

中華民國刑法第210條

（偽造變造私文書罪）

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

（行使偽造變造或登載不實之文書罪）

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。

附表：

編號	文件名稱	偽造署押所在之欄位	偽造之署押	對應卷證
1	本案房地租賃契約書	「出租人」欄位	「董遠欣」簽名1枚	偵字卷第45頁
2	本案房地租賃契約書	「立契約人」欄位	「董遠欣」簽名1枚	偵字卷第46頁