

臺灣桃園地方法院刑事判決

112年度訴字第731號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 徐美津

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（111年度調偵續字第12號、111年度偵續字第81號）本院判決如下：

主 文

徐美津犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

未扣案如附表之「文書名稱」欄所示私文書上「偽造署押」欄中偽造之「李杰憲」署押壹枚沒收。未扣案之犯罪所得新臺幣捌仟貳佰伍拾元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

徐美津自民國107年間起，受李杰憲之委託，處理李杰憲所有門牌號碼桃園市○鎮區○○○000號15樓之房屋（下稱本案房屋）之出租事宜，雙方約定於徐美津所洽租客租賃期間，李杰憲應於租客承租首年，支付徐美津相當於一個月租金之服務費；如租客提前解約，徐美津則應依期間比例退還服務費。於108年間，徐美津為李杰憲與陳雅慧簽立對於本案房屋之租約（下稱租約A），租期為108年6月26日至109年6月25日，每月租金為新臺幣（下同）1萬6,500元。後因陳雅慧於108年12月24日提前退租搬離，徐美津於尋覓新租客期間，為免遭索討上揭服務費，復於張丞郡承租本案房屋後，竟意圖為自己不法之利益，基於行使偽造私文書、詐欺得利等犯意，未經李杰憲同意，於108年12月31日張丞郡簽署契約前某不詳時間，在不詳地點，在附表所示「文書名稱」欄所示文書，偽造附表所示之「偽造署押」欄之「李杰憲」署押在附表所示之「所在位置」欄處，繼持向張丞郡行使，

而與張丞郡簽立對於本案房屋之租約（下稱租約B），雙方約定租期為109年1月1日至109年12月31日，每月租金為1萬6,000元，徐美津則將每月自張丞郡處所收租金，並自行補足500元差額至租約A約定之租金1萬6,500元後，匯入李杰憲指定帳戶。復於109年5月27日，徐美津透過李杰憲之女友陳淑貞告知李杰憲，陳雅慧有意續約，惟因疫情希望能將租金調降500元等情，使李杰憲陷於錯誤，同意自109年7月起降租續約。徐美津以上開方式隱瞞陳雅慧早已退租，及租客業變更為張丞郡等事實，而獲取免於尋覓租客之租賃空窗期間依雙方約定退還服務費於李杰憲之利益。嗣經李杰憲於109年11月22日前往上址向社區調閱租客資料，始知上情。

理 由

一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

訊據被告徐美津固坦承有受託處理本案房屋出租事宜，並有以告訴人李杰憲名義分別與陳雅慧、張丞郡簽立租約等情，惟矢口否認有何詐欺、行使偽造私文書等犯行，辯稱：本案房屋是林滿英委託我出租，當時林滿英有跟我說房屋自備款是她支出，因為貸款問題才將本案房屋登記給李杰憲，林滿英有權出租房屋，而且一直以來我都是跟林滿英聯繫，所以陳雅慧退租及後來張丞郡承租的事情，我只有跟林滿英講，沒有跟李杰憲說，我是因為林滿英之前有跟我說簽約時可以使用李杰憲名義，她有得到李杰憲授權，我才會用李杰憲的名義與張丞郡簽立租約云云。經查：

（一）、被告自107年間起受託處理本案房屋之出租事宜，而於租客租賃期間之首年，可獲得相當於一個月租金之服務費，然如租客提前解約，則應依期間比例退還服務費，復於108年間，被告以告訴人李杰憲名義與陳雅慧簽立租約A（租期為108年6月26日至109年6月25日，每月租金為1萬6,500元），後因陳雅慧於108年12月24日提前退租搬離，被告另覓得張丞郡承租本案房屋，並以告訴人名義與張丞郡簽立租約B（租期為109年1月1日至109年12月31日，每月租金為1萬6,0

00元)等事實,業據被告供認在卷(112年度訴字第731號卷,下稱訴字卷,第75至76、161至165頁),核與證人即告訴人李杰憲、證人陳淑貞於警詢、偵查、本院審理時之證述、證人張丞郡於偵查中之證述(110年他字第597號卷,下稱他字第597號卷,第5至6、51至53、57至59、147至149頁;111年度調偵續字第12號卷,下稱調偵續字第12號卷,第29至33、61至63頁、110年度調偵字第1130號卷,下稱調偵第1130號卷,第15至18頁;訴字卷,第193至209頁)大致相符,並有房屋租賃契約書、切結書、相關資料影本、鼎藏樸麗二期社區租戶資料表(他字第597號卷,第9至18、21至29、65至85頁;110年度他字第3326號卷,下稱他字第3326號卷,第7至17頁;111年度調偵續字第81號卷,下稱調偵續字第81號卷,第33至41頁)在卷可稽,上開事實,首堪認定。

(二)、證人即告訴人李杰憲於警詢中證稱:我約於107年購入桃園市○鎮區○○路000號15樓的房屋,同年就委託徐美津幫忙找房客,108年6月26日至109年6月25日的房屋租約是委託徐美津幫我跟陳雅慧所簽訂的契約,一個月的租金是1萬6,500元,押金是兩個月租金3萬3,000元,我有授權給徐美津替我代簽租約,後來租客陳雅慧只租半年就退租,徐美津當時沒有告知陳雅慧退租,又擅自跟新租客張丞郡簽租賃契約,之前於109年5月份租約快到期時,我有詢問徐美津有關租客陳雅慧是否有要續租,她跟我說租客有要續租,但是租客因為疫情的關係想要減少租金500元,我當時有答應她,我請她拍新的合約給我,就是契約書的封面跟內頁有加註109年6月26日至109年12月25日這份,這份合約是我以為租客還是陳雅慧的情況下給徐美津,之後於109年11月22日因為合約到期前一個月我到租屋處了解租客情況,有跟社區調租客的資料,才發現不是原來的租客陳雅慧,而是張丞郡,才發現租賃期間為109月1日到109年12月31日的租賃契約,這份契約也不是我授權徐美津與張丞郡簽約,而且內容是租金一個月

01 1萬6,000，我才發現當初為什麼徐美津跟我說疫情影響租金
02 可否少500元，之後我跟徐美津求證，她有承認從109年1月1
03 日開始到109年12月31日的租客就是張丞郡等語（他字第597
04 號卷，第51至53頁），另於偵查中具結證稱：我委託徐美津
05 幫我處理平鎮區文心路112號15樓的出租事宜，她把108年6
06 月26日至109年6月25日租賃契約書交給我，上面加註自109
07 年6月26日起續租半年，上面的「李杰憲」是冒名填寫，我
08 事後才發覺，陳雅慧並不是續租期間實際租用、佔有我房屋
09 的人等語（他字第597號卷，第5至6頁），再於本院審理時
10 具結證稱：當初是因為林滿英要投資，她繳頭期款158萬元
11 後錢繳不出來，她怕要付百分之15的違約金，所以就商量找
12 我投資，剩下由我出資貸款，以我的名義去貸款買下這個房
13 子，從交屋後的貸款還有相關其他的費用，甚至房屋的管理
14 都是由我跟女友陳淑貞負責處理，從第一個租客開始，大部
15 分是我的女友陳淑貞跟被告去聯絡溝通有關於租賃的事宜，
16 林滿英不會負責與徐美津溝通相關的租賃事宜，她從來不管
17 管理的事情，基本上就是徐美津幫我找房客，將房客的資訊
18 告訴我，然後我跟女友陳淑貞決定我們要租給哪一個房客，
19 還有租屋的細節跟要求、租金及租期多久，以及押金要收幾
20 個月，徐美津並沒有自行決定的權利，她也不能用我的名字
21 來簽署相關的合約，在陳雅慧打算不再續租時，我是完全不
22 知道，我是去社區調閱資料，才發現租客是張丞郡，也才知
23 道他每個月付1萬6,000元的租金等語（訴字卷，第192至200
24 頁），參酌證人李杰憲歷次證述大致相符，又其於偵查、審
25 理時之證述業經依法具結，應無甘冒虛偽證述而故為設詞誣
26 陷之理，是證人李杰憲前開證述情節，應堪採認。

27 (三)、證人陳淑貞於警詢中證稱：李杰憲是我男朋友，徐美津是房
28 仲，李杰憲委託她幫忙找房客，都是我在跟她聯繫，107年
29 房屋購入後，同年就找徐美津幫忙找租客，109年6月25日租
30 客陳雅慧的租約要到期，我提前一個月請徐美津詢問租客陳
31 小姐是否要續約，徐美津告知租客因為疫情的關係收入不穩

01 定，想要降低房租為1萬6,000元，我跟李杰憲確認可以降低
02 房租500元，我有請徐美津再傳一份陳雅慧要續約的第二份
03 契約給我們看，還有要拍房屋當時的情況，我們確認沒問題
04 之後，才請徐美津跟陳雅慧完成續約，我當時還以為房客是
05 陳雅慧，而續約的第二份契約在109年12月25日到期，我於
06 同年11月份時，有請徐美津向租客表明我不再租賃房屋給
07 她，因為我覺得租金都要我提醒她才匯錢給我，後來我去租
08 屋處的管理中心調資料，才發現原來租客是張丞郡，已經不
09 是原來的陳雅慧，而看到租賃期間是109年1月1日至109年12
10 月31日，租客是張丞郡的租賃契約，才知道徐美津隱瞞我們
11 與新租客張丞郡私下簽定租賃契約，我跟李杰憲完全不知道
12 有這一份契約，這些是我跟李杰憲於109年11月22日去租屋
13 處的管理中心才發現等語（他字第597號卷，第57至58
14 頁），次於偵查中具結證稱：一直是我跟徐美津直接聯繫，
15 張丞郡、陳雅慧都不曾與我洽談，就是因為這樣子我跟徐美
16 津才透過LINE對話，如果是林滿英或徐美津可以全權處理，
17 我跟徐美津之間又何必透過LINE，徐美津一開始就知道房屋
18 出租要問過我或李杰憲，張丞郡的部分是我跟李杰憲於109
19 年11月22日去社區調租客資料才知道這件事等語（調偵續字
20 第12號卷，第29至33頁），復於本院審理時具結證稱：當時
21 是林滿英購買，但後來是過戶給李杰憲，因為林滿英沒有辦
22 法貸款下來，尾款部分就是李杰憲出，然後貸款後面剩下全
23 部都是我們負責的，這間房屋從出租給第一個租客開始，就
24 是我跟李杰憲處理，大部分都是我管理，林滿英從第一個租
25 客開始一直到最後一個房客，她都沒有參與出租事宜，我跟
26 李杰憲是委託徐美津找租客，租客要經過我們的同意、篩
27 選，不是隨便讓她租，徐美津是用電話告知有關承租的房客的
28 相關資料，而租期及租金是我們決定，但是徐美津在沒有
29 告知陳雅慧終止租約的情形下就自行另找租客等語（訴字
30 卷，第200至209頁），參酌證人陳淑貞歷次證述大致相符，
31 且相互勾稽證人李杰憲與陳淑貞前開證述亦屬合致，且其等

於偵查、審理時之證述均依法具結，應無甘冒虛偽證述而故為設詞誣陷之理，堪認證人陳淑貞上揭證述內容應屬信實。再者，觀諸卷附被告與證人陳淑貞之LINE對話紀錄，被告於109年5月27日亦確實有向證人陳淑貞詢問調降租金為1萬6,000元之事（他字第597號卷，第89頁），另稽諸卷附證人李杰憲之彰化銀行存摺內頁交易明細，於107年後亦確實陸續有多筆按月轉入1萬6,500元之款項紀錄，並於109年7月後有匯入數筆1萬6,000元款項之紀錄，此有上開存摺內頁交易明、彰化商業銀行股份有限公司作業處111年6月20日彰作管字第1120006488號函及附件（調偵續字第12號卷，第103至127頁）可佐，此情核與證人陳淑貞證述被告曾以租客因疫情為由請求調降租金之情節相符，更見證人陳淑貞證述之詞，足堪採信。

(四)、從而，參酌前開證人李杰憲、陳淑貞之證述，本案房屋確係證人李杰憲所有，且證人李杰憲、陳淑貞委託被告代為尋找租客及辦理相關租賃事宜，而租客陳雅慧於108年12月24日提前退租搬離，被告在未告知證人李杰憲、陳淑貞此事之情況下，私自覓得張丞郡租本案房屋，被告更在未經證人李杰憲同意，於108年12月31日張丞郡簽署契約前某不詳時間，在租約上冒簽證人李杰憲之名，簽立租期為109年1月1日至109年12月31日，每月租金為1萬6,000元租約，且於109年5月27日，被告向證人陳淑貞謊稱陳雅慧有意續約，然因疫情希望能將租金調降500元等情，據此以觀，被告明知陳雅慧已退租，且在未徵得證人李杰憲之同意或授權之情形，竟偽簽證人李杰憲之名字，且被告亦明知斯時租客已變更為張丞郡，仍隱瞞上情，訛稱原租客陳雅慧欲續約，並希望調降租金為1萬6,000元，足見被告確有行使偽造私文書及詐欺之犯行無訛。再者，參酌被告於本院準備程序中自承：張丞郡承租金額上限為1萬6,000元，所以我每個月先用自己的錢代墊500元租金等語（訴字卷，第163頁），可見被告係為避免因匯入帳戶之租金數額短少，遭證人李杰憲發現變更租客之

01 事，方會自行貼補差額500元，衡情被告僅為租屋仲介，本
02 案房屋是否因閒置期間而無法收取租金，係為房東之損失，
03 應與被告並無關利害關係，然被告卻猶甘冒違法之風險，擅
04 自尋覓租客且偽造證人李杰憲名義簽約，究其緣由，當係被
05 告為避免因陳雅慧提前半年解約此事遭證人李杰憲發現，需
06 依期間比例退還服務費，遂為前開舉措。至起訴意旨另認被
07 告將張丞郡所支付押金3萬2,000元，扣除退還陳雅慧押金1
08 萬6,500元後餘款據為己有，因而獲有不法利益等情，然衡
09 諸被告擅自與張丞郡簽約此舉，應係為掩蓋陳雅慧退租，而
10 衍生需返還部分服務費之結果，而非為謀獲取張丞郡交付之
11 押金，否則被告為何不將累計金額更多之每月租金收為己
12 有，反而每月自行代墊500元，再將租金匯入證人李杰憲之
13 帳戶，可見被告並非圖謀與租客張丞郡之租賃契約所生之租
14 金、押租金等財產利益，起訴意旨此部分容有誤會，附此敘
15 明。

16 (五)、被告猶執前詞置辯，然則：

17 1、被告辯稱：本案房屋是林滿英委託我出租，我認為林滿英有
18 權出租房屋，而且一直以來都是跟林滿英聯繫，所以陳雅慧
19 退租及後來張丞郡承租的事情，我只有跟林滿英講，沒有跟
20 李杰憲說，我是因為林滿英之前有跟我說她有得到李杰憲授
21 權，我才會用李杰憲的名義與張丞郡簽立租約云云，惟查：
22 參酌前開說明，本案房屋之出租事宜，實係證人李杰憲委託
23 被告，而就相關租屋事宜亦係由證人陳淑貞與被告聯繫，被
24 告辯稱是受林滿英所託，且均是與林滿英聯繫租屋事宜云
25 云，洵非有據，況倘被告均係與林滿英聯繫租屋事宜，為何
26 就租金調降為1萬6,000元乙事，卻又是向證人陳淑貞詢問，
27 顯非合於常理。另就陳雅慧退租後，被告雖覓得張丞郡承
28 租，然卻產生每月500元租金差額，果如被告所辯其認為林
29 滿英為有權出租房屋之人，為何不逕向林滿英告知此事並尋
30 求其同意，卻又要自行掏付補足差額，並於事後再杜撰陳雅
31 慧因疫情影響欲調降租金為由探詢租金降為1萬6,000元之可

01 能性，凡此種種，更見被告明知證人李杰憲、陳淑貞方是有
02 權出租本案房屋之人，然係為圖避免退還部分比例之服務費
03 所為之舉動，是被告前開所辯，不足採信。

04 2、至證人林滿英固於本院審理時證稱：從交屋後，剛開始都是
05 我在處理出租的事情，簽約時是用李杰憲的名義去簽，我有
06 授權徐美津在租約上面簽李杰憲的名字，我也有先告知李杰
07 憲，讓他知道同意云云（訴字卷，第209至219頁），然經本
08 院再向證人林滿英詢問有關租客身分、租金匯入帳戶、租約
09 等與本案房屋租賃有關之事宜，證人林滿英俱未能詳與回
10 答，是證人林滿英是否確實為與被告接觸處理房屋租賃事宜
11 之人，實有啟人疑竇之處，再者，證人林滿英於偵查中證
12 稱：於106年間，我請李杰憲找徐美津出租本案房屋，當時
13 我是告知徐美津他們自行接洽，我不干涉，由李杰憲全權處
14 理等語（調偵字第1130號卷，第15至16頁），觀諸證人林滿
15 英於偵查及本院審理時之證述，就本案房屋之租賃事宜，證
16 人林滿英究竟有無參與其中，前後證述存有歧異，是證人林
17 滿英之證述自難逕予採認。此外，觀諸被告提出證人林滿英
18 於000年00月間寄送與證人李杰憲之存證信函中，證人林滿
19 英已因本案房屋之租賃、出售事宜與證人李杰憲意見相左，
20 更欲與證人李杰憲另起訟端，則證人林滿英非無可能因此遂
21 於本院審理時變異前詞，而為與先前於偵查中不同之證述，
22 是證人林滿英之證述既已有前開瑕疵可指，復存有欲與證人
23 李杰憲訴訟之動機存在，證人林滿英之證述自無從採信，被
24 告所執係獲證人林滿英授權方自行覓得張丞郡並與之簽約云
25 云，自非有理。另被告聲請傳喚證人王品軒，然據被告所陳
26 該證人王品軒為107年間本案房屋之第一位租客，惟本件所
27 涉犯罪事實為108年至109年間，是被告聲請傳喚之證人王品
28 軒自難認與本案有關連性，應無傳喚調查之必要，併此敘
29 明。

30 (六)、綜上所述，被告上開所辯，不足採信。本案事證明確，被告
31 犯行，洵堪認定，應予依法論科。

01 二、論罪科刑：

02 (一)、核被告所為，係犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書
03 罪、第339條第2項之詐欺得利罪。

04 (二)、又被告於本案房屋租賃契約書上偽造「李杰憲」之署押，屬
05 偽造私文書之部分行為，另偽造私文書後持以行使，其偽造
06 之低度行為復為行使之高度行為所吸收，均不另論罪。

07 (三)、被告以一行為同時犯上開行使偽造私文書罪及詐欺得利罪，
08 為一行為觸犯數罪名之想像競合犯，依刑法第55條之規定，
09 應從一重之行使偽造私文書罪處斷。

10 (四)、爰審酌被告明知悉未獲得李杰憲之同意，竟在其與張丞郡之
11 租賃契約書偽造「李杰憲」署押後交付他人加以行使，侵害
12 李杰憲之權益，且為圖避免返還部分服務費，竟以陳雅慧欲
13 續租之名義，實則已私自另覓張丞郡承租之手段訛騙李杰
14 憲，所為實有不該，又被告犯後否認犯行，態度非佳，復兼
15 衡被告犯罪之動機、手段、情節、素行、智識程度、家庭及
16 經濟狀況、所生危害等一切情狀，量處如主文所示之刑，並
17 諭知易科罰金之折算標準。

18 三、沒收部分：

19 (一)、按偽造之印章、印文或署押，不問屬於犯人與否，沒收之，
20 刑法第219條定有明文。次按所謂署押係指在物體上署名或
21 簽押，用以證明一定之意思表示，或一定之事實者而言，如
22 僅書寫姓名以資識別，且亦非表示本人簽名之意思者，則不
23 生署押之問題（最高法院102年度台上字第3878號判決意旨
24 參照）。查附表所示被告偽造之「李杰憲」署押印文1枚，
25 係被告所偽造之署押，應依刑法第219條規定沒收。至本件
26 之房屋租賃契約書業已向張丞郡行使，並非被告所有，自不
27 得宣告沒收。另租賃契約書之「立租賃契約書人出租人」欄
28 位所載之「李杰憲」簽名，旨在作為識別其人身分之用，並
29 非表彰本人簽名之意思，揆諸前開說明，不予沒收，附此敘
30 明。

31 (二)、另陳雅慧僅有承租半年期間即提前退租，故被告依約應退還

一半之服務費（即斯時陳雅慧之每月租金1萬6,500元之半數為8,250元），是被告隱瞞陳雅慧提前退租之事，因而獲得未返還8,250元服務費之利益，此部分自屬被告之犯罪所得，雖未扣案，仍應宣告沒收，並諭知於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官林郁芬提起公訴，檢察官劉哲鯤到庭執行職務。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

刑事第十八庭 審判長法 官 鄭吉雄

法 官 姚懿珊

法 官 張英尉

以上正本證明與原本無異。

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」。

書記官 李芝菁

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

附表：

文書名稱	偽造署押	所在位置	所在卷頁
鼎藏樸麗二期社區房屋租賃契約書	李杰憲	立契約書人 甲方	他 字 第 597 號 卷，第15頁

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

01 事項或使登載不實事項之規定處斷。

02 中華民國刑法第339條

03 （普通詐欺罪）

04 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
05 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
06 金。

07 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

08 前二項之未遂犯罰之。