

臺灣桃園地方法院刑事簡易判決

113年度審簡字第1857號

公 訴 人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被 告 羅陳清玉

羅召忠

羅培元

張大為

上四人共同

選任辯護人 邱英豪律師

張世東律師

上列被告等因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（112年度偵續
字第87號、第88號），本院受理後（113年度審易字第2983
號），經被告等自白犯罪，本院認宜以簡易判決處刑，判決如
下：

主 文

羅陳清玉共同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。緩刑貳年，並應於判決確定後
壹年內向公庫支付新臺幣拾萬元。

羅召忠共同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。緩刑貳年，並應於判決確定後壹
年內向公庫支付新臺幣拾萬元。

羅培元共同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。緩刑貳年，並應於判決確定後壹

01 年內向公庫支付新臺幣陸萬元。
02 張大為共同犯使公務員登載不實罪，處有期徒刑參月，如易科罰
03 金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於判決確定後壹
04 年內向公庫支付新臺幣陸萬元。

05 事實及理由

06 一、本案犯罪事實及證據，除證據部分增列「被告羅陳清玉、羅
07 召忠、羅培元、張大為於本院準備程序中之自白」外，其餘
08 均與臺灣桃園地方檢察署檢察官起訴書之記載相同，茲引用
09 如附件。

10 二、論罪科刑

11 (一) 按刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，
12 須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依
13 其所為之聲明或申報予以登載，而屬不實之事項者，始足
14 構成（詳最高法院73年台上字第1710號判決意旨參照），
15 而地政機關人員於人民申請辦理土地相關登記事項（包括
16 買賣、贈與之移轉登記、抵押權設定登記），乃依照申請
17 人提出之書面辦理登記，並不進行實質審查，若申請人以
18 不實文件申請登記，經地政機關承辦人登載於職務上所掌
19 之土地、建物登記及所有權狀等資料，當屬使公務員登載
20 不實事項於公文書。

21 (二) 核被告羅陳清玉、羅召忠、羅培元、張大為所為，均係犯
22 刑法第214條之使公務員登載不實罪。被告4人係基於同一
23 目的，於附件犯罪事實欄一所示期間，為如附件犯罪事實
24 欄一所示虛偽之不動產權利登記，此部分係出於單一使公
25 務員登載不實之犯意，於相近時間內密集辦理，犯罪手段
26 相同，各次行為之獨立性薄弱，應總體一次評價論以接續
27 犯。被告4人就上開犯行，彼此間有犯意聯絡及行為分
28 擔，均為共同正犯。

29 (三) 爰以行為人之責任為基礎，審酌被告4人明知如附件犯罪
30 事實欄一所示土地登記申請書上之所有權移轉登記人均非
31 真實，卻仍向承辦公務員為不實之權利登記申請，而使公

01 務員為不實之登載，有礙地政機關管理不動產登記事項之
02 正確性，足生損害於地政機關對於土地登記管理之正確性
03 及告訴人劉貞豪之利益，所為應予非難；惟念及被告4人
04 犯後均坦承犯行，並與告訴人達成和解，且已履行和解條
05 件，有本院準備程序筆錄、刑事陳報狀暨本院111年度訴
06 字第902號和解筆錄1份（見本院審易卷第55至113頁）附
07 卷可查，兼衡被告4人之犯罪動機、本案之情節、所生危
08 害暨其生活及經濟狀況、素行、年紀、智識程度等一切情
09 狀，分別量處如主文所示之刑，並分別諭知易科罰金之折
10 算標準。

11 （四）末查，被告4人均未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣
12 告，有臺灣高等法院被告前案紀錄表各1份在卷可稽，且
13 於犯後均坦承犯行，具有悔意，並與告訴人達成調解，且
14 已履行調解條件，業已如前所述，足見被告4人經此刑之
15 宣告後，應知警惕而無再犯之虞，是本院認上開所宣告之
16 刑以暫不執行其刑為當，爰依刑法第74條第1項第1款之
17 規定，均諭知緩刑2年，以啟自新。又為促其等記取教
18 訓，避免再犯，爰依刑法第74條第2項第4款規定，命被告
19 4人分別向公庫支付如主文所示之金額，冀能使被告4人確
20 實明瞭其行為所造成之危害，並培養正確法治觀念。倘被
21 告違反上開應行負擔之事項且情節重大，依刑法第75條之
22 1第1項第4款規定，其緩刑宣告仍得由檢察官向本院聲請
23 撤銷，併此指明。

24 三、按宣告沒收或追徵有過苛之虞、欠缺刑法上之重要性、犯罪
25 所得價值低微，或為維持受宣告人生活條件之必要者，得不
26 宣告或酌減之，刑法第38條之2第2項定有明文。經查，本案
27 被告4人就本案之犯罪所得原應沒收，然被告既已與告訴人
28 達成和解，且已履行和解條件，有本院準備程序筆錄、刑事
29 陳報狀暨本院111年度訴字第902號和解筆錄1份（見本院審
30 易卷第55至113頁），基於上開沒收規定之立法理由係為保
31 障被害人因犯罪所生之求償權，使犯罪利得償還被害人優先

01 於國家沒收，將犯罪所得發還被害人而不是由國家終局享
02 有，俾符合利得沒收追求回復正常財產秩序之目的，而本案
03 情形，訴訟上之和解已滿足告訴人因犯罪所生對被告之求償
04 權，且達到利得沒收所追求回復合法財產秩序功能，實現利
05 得沒收之目的，如逕予剝奪犯罪所得並宣告沒收、追徵該部
06 分之犯罪所得，將使被害人雙重受償（依刑事訴訟法第473
07 條第1項規定，權利人聲請發還者，檢察官應將沒收物及追
08 徵財產發還或給付權利人），無疑使被告居於重複受追索之
09 不利地位，更可能因國家之沒收或追徵致被告陷於無資力，
10 使被害人之民事請求難以實現，是為免有過苛之虞，爰不予
11 宣告沒收。

12 四、依刑事訴訟法第449 條第2 項、第3項、第454 條第2 項
13 （本案採判決精簡原則，僅引述程序法條），逕以簡易判決
14 處刑如主文。

15 五、如不服本判決，得於判決送達之翌日起20日內，向本院提出
16 上訴狀（應附繕本），上訴於本院第二審合議庭。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
18 刑事審查庭 法 官 何宇宸

19 以上正本證明與原本無異。

20 告訴人或被害人對於判決如有不服具備理由請求檢察官上訴者，
21 其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

22 書記官 涂穎君

23 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

24 附錄本判決論罪法條全文：

25 中華民國刑法第214條

26 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
27 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
28 元以下罰金。

29 附件：

30 臺灣桃園地方檢察署檢察官起訴書

112年度偵續字第87號

112年度偵續字第88號

被 告 羅陳清玉

女 47歲（民國00年0月00日生）

住○○市○○區○○路0號12樓之10

國民身分證統一編號：Z000000000號

羅召忠 男 58歲（民國00年0月00日生）

住○○市○○區○○路0號12樓之10

國民身分證統一編號：Z000000000號

羅培元 男 41歲（民國00年0月00日生）

住○○市○○區○○路0段000巷00弄0

號

國民身分證統一編號：Z000000000號

張大為 男 58歲（民國00年00月00日生）

住○○市○○區○○路000巷00弄0號

國民身分證統一編號：Z000000000號

共 同

選任辯護人 邱英豪律師

張世東律師

上列被告等因偽造文書案件，前經檢察官為不起訴之處分，經臺灣高等檢察署檢察長發回續行偵查，業經偵查終結，認應提起公诉，茲將犯罪事實及證據並所犯法條分敘如下：

犯罪事實

一、緣劉貞豪因繼承而取得桃園市楊梅區民生段第673-1(嗣後分割為673-1、673-3、673-4)、第762(嗣後分割為762、762-1、762-2)、第763(嗣後分割為763、763-1、763-2、763-3、763-4、763-5)土地（下統稱本案土地）持分1/3之所有權，案發前，劉貞豪與郭朝棟、黃彥承共有本案土地各1/3持分，本案土地均屬都市計畫區之道路用地。羅召忠與其妻羅陳清玉，平時即以收購整合道路用地為業，為求順利以低價購得劉貞豪所有之本案土地持分，竟與張大為、羅培元共

01 同意圖為自己不法之所有，基於使公務員登載不實之犯意聯
02 絡，明知羅召忠、羅陳清玉始為下列本案土地實際買賣人，
03 卻找由張大為、羅培元擔任人頭，先由羅召忠代理羅陳清玉
04 於民國109年5月27日以新臺幣（下同）26萬6,000元向案外
05 人黃彥承購得本案土地1/3持分，再由羅召忠以張大為為人
06 頭於109年7月28日向案外人郭朝棟購得本案土地1/3持分，
07 並將所有權移轉登記權利人為張大為之不實事項記載於土地
08 登記申請書，持向桃園市中壢區地政事務所申請將該所有權
09 移轉登記予張大為，致使不知情之承辦公務員，將上開權利
10 人為張大為之不實移轉事項，登載於職務上所掌管之不動產
11 登記謄本等公文書上，以此方式達成張大為、羅陳清玉分別
12 為本案土地共有人，已符合土地法第34條之1第1項共有人過
13 半數及其應有部分合計過半數得處分共有土地之要件；羅召
14 忠遂於109年12月21日、110年4月15日，再次以羅陳清玉名
15 義寄發存證信函向劉貞豪通知張大為、羅陳清玉業同意出售
16 渠等與劉貞豪共有之本案土地，為符合土地法第34條之1第1
17 項之規定，請劉貞豪於文到15日內表示是否行使優先購買
18 權，劉貞豪因故未收到上開2存證信函，羅召忠再向臺灣桃
19 園地方法院以110年度壠簡聲字第108號聲請裁定為公示送達
20 獲准，因而可排除劉貞豪就本案土地之優先承買權，羅召忠
21 復以羅培元為人頭，於110年7月8日，以土地法第34條之1第
22 1項共有人過半數及其應有部分合計過半數得處分之規定，
23 以43萬5,000元買入本案土地（包含劉貞豪之1/3持分），並
24 將所有權移轉登記權利人為羅培元之不實事項記載於土地登
25 記申請書，持向桃園市楊梅區地政事務所申請將該所有權移
26 轉登記予羅培元，致使不知情之承辦公務員，將上開權利人
27 為羅培元之不實移轉事項，登載於職務上所掌管之不動產登
28 記謄本等公文書上；嗣上開虛列人頭並以土地法第34條之1
29 第1項方式低價購得劉貞豪所有本案土地持份完成後，羅召
30 忠與羅陳清玉為回復渠等就本案土地登記所有權人地位，於
31 110年9月4日復將登記人頭為羅培元之本案土地偽以540萬9,

01 375元賣價，回售予羅陳清玉為登記負責人之宏埔投資有限
02 公司（下稱宏埔公司），惟因前後實際所有權人相同，並未
03 有任何實際價金給付，羅召忠並將所有權移轉登記義務人為
04 羅培元、權利人為宏埔公司之不實事項記載於土地登記申請
05 書，持向桃園市楊梅區地政事務所申請將該所有權移轉登記
06 予宏埔公司，致使不知情之承辦公務員，將上開不實移轉事
07 項，登載於職務上所掌管之不動產登記謄本等公文書上，足
08 生損害於地政機關管理之正確性。

09 二、案經劉貞豪告訴及告發偵辦。

10 證據並所犯法條

11 一、證據清單及待證事實：

編號	證據名稱	待證事實
(一)	被告羅召忠於偵查中之供述	否認犯罪事實，惟於偵查中供稱：當初伊找羅培元投資本案土地，因為有佔用問題，有在契約書上寫限期一個月內排除，但因後來無法順利排除，伊覺得本案土地有一定價值，所以就買回等語。
(二)	被告羅陳清玉於偵查中之供述	否認犯罪事實。
(三)	被告張大為於偵查中之供述	否認犯罪事實，惟於偵查中供稱：伊投資土地均透過被告羅召忠處理，伊不清楚（過程），是羅召忠談好價格，後來土地佔用問題無法排除，才會再把土地買回來，但買回的價錢要問羅召忠，他不會跟我商量這件事，被告羅召忠有投資禾鑫不動產公司，伊有在該公司任職等語。
(四)	被告羅培元於偵查中之供述	否認犯罪事實，惟於偵查中供稱：購買本案土地前沒有到現在

		<p>看過，單純因為信任就購買，伊購買時不知道部分範圍遭人佔用，伊買之前，羅召忠說沒問題，後來羅召忠才告訴伊他發現有佔用，他要處理，伊說這樣影響伊的權益，後來羅召忠就把土地再買回去，價錢是羅召忠提出的等語。</p>
(五)	<p>證人郭朝棟於偵查中之證述</p>	<p>證明證人郭朝棟並不認識張大為，其出售本案土地之實際交易對象僅有羅召忠，且羅召忠向其洽購本案土地時曾稱之後會做本案土地整合等事實。</p>
(六)	<p>桃園市楊梅區地政事務所109年楊地字第55670、110年楊地字第85310號、110年楊地字第100990號登記案、110年楊地字第130780號、111年楊地字第6260號、111年楊地字第6270號、111年楊地字第6280號、111年楊地字第6290號、111年楊地字第6300號、111年楊地字第6310號、111年楊地字第6530號土地登記申請書及附件、109年楊地字第121050號、110年楊地字第134360號土地複丈及標示變更登記申請書及附件、桃園市○○區地○○○○000○○○○○○○○00000號登記案之土地登記申請書及附件、桃園市政府112年6月16日府地價字第1120</p>	<p>(1)證明被告羅召忠代理被告張大為，持記載登記原因為買賣、發生日期為109年7月28日，申請本案土地所有權移轉登記予權利人被告張大為之土地登記申請書，向地政機關申請移轉登記之事實。</p> <p>(2)證明不知情之代書受委任持記載登記原因為買賣、發生日期為110年7月8日，申請本案土地所有權由義務人被告羅陳清玉、張大為、告發人劉貞豪移轉登記予權利人被告羅培元之土地登記申請書，向地政機關申請移轉登記之事實。</p> <p>(3)證明被告羅召忠代理被告羅培元，持記載登記原因為買賣、發生日期為110年9月4日，申請本案土地所有權由義務人被告羅培元移轉登記予權利人宏埔</p>

	<p>166412號函及附件實價登錄資料、本案售地金額一覽表各1份</p>	<p>投資有限公司之土地登記申請書，向地政機關申請移轉登記之事實。</p> <p>(4)證明被告羅召忠、張大為於109年間，以每平方公尺單價約1,845元購入本案土地1/3持份之事實。</p> <p>(5)證明被告羅召忠為處理本案土地上遭他人佔用畸零地問題，分別於109年、110年，將本案土地分割出桃園市楊梅區民生段第673-3、673-4、762-1、762-2、763-1、763-2、763-4、763-5地號土地，並於110年11月間，以每平方公尺約1萬7,500元之單價售予廖銀河、謝慶茂、彭桂香、呂理城、古紹清、余遠泉、彭士全、劉鳳玲等人之事實。</p> <p>(6)證明被告羅培元於110年9月4日以每平方公尺單價約1萬2,499元將本案土地售予宏埔公司之事實。</p> <p>(7)證明被告羅召忠、羅陳清玉、張大為於110年7月8日以土地法第34條之1第1項方式出售本案土地時，交易單價僅每平方公尺1,005元，明顯低於上開各交易價格之事實。</p>
(七)	<p>宏埔投資有限公司申設台中商業銀行（下稱台中銀行）帳號000000000000號帳戶（下稱A帳戶）存摺內頁影</p>	<p>證明被告羅召忠為製作宏埔公司有支付價金540萬9,375元予被告羅培元之金流紀錄，(1)於110年9月11日，自B帳戶分別網路轉帳20</p>

01

	<p>本、該帳戶交易明細、羅陳清玉申設台中銀行帳號0000000000號帳戶（下稱B帳戶）交易明細、台中銀行112年11月1日中業執字第1120038499號函及附件交易傳票影本</p>	<p>0萬元、臨櫃匯款70萬元至A帳戶，再由A帳戶臨櫃匯款270萬元回B帳戶，嗣後資金未再匯出；(2)於110年9月14日，自B帳戶臨櫃匯款285萬元至A帳戶，再由A帳戶臨櫃匯款270萬9,000元回B帳戶，嗣後資金未再匯出；以此方式製造宏埔公司之A帳戶確有交易價金匯出金流軌跡之事實。</p>
--	---	---

02

二、有關本案土地嗣後回售給宏埔公司原因，被告羅召忠稱出售土地給羅培元時有承諾排除佔用問題，然經本署訊問被告張大為，其於偵查中先陳稱：當然沒有此承諾等語，再經質問為何與被告羅召忠之陳述歧異時，又改稱：佔用的問題無法排除，所以後來才會再把土地買回來，但買回的價錢要問被告羅召忠，因他不會跟伊商量這件事等語，被告羅培元於偵查中亦稱：購買本案土地時不知道遭人佔用，後來被告羅召忠才告訴伊他發現有佔用等語，可知本案於被告張大為、羅陳清玉出售本案土地予被告羅培元時，就當時有無遭佔用及被告羅召忠有無承諾排除佔用等問題，被告張大為、羅召忠、羅培元3人說詞均不一致，堪認「被告羅培元因本案土地有佔用問題，無法排除始售回給宏埔公司」乙節，顯為被告等人臨訟杜撰之詞，不足採信；另被告張大為向郭朝棟買入其所有本案土地持分時，證人郭朝棟亦證稱：從未見聞張大為，均係由羅召忠洽購等語，被告張大為於偵查中亦供稱其並未經手購買本案過程，甚至連買入賣出價格均係由被告羅召忠片面決定等情，且依上開實價登錄資料，被告張大為前係以26萬6,000元購得本案土地144.25平方公尺持分（即每平方公尺單價約1,844元），被告羅陳清玉係以46萬1,435元購得本案土地250.1平方公尺持分（即每平方公尺單價約1,845元），然於110年7月8日經以土地法第34條之1第1項方式出售本案土地予被告羅培元時，總面積432.75平方公尺土地僅售得總價43萬5,000元（即每平方公尺單價約1,005

24

01 元)，換算被告張大為持有部分交易虧損12萬1,025元【14
02 4.25*(1,005元-1,844元)】、被告羅陳清玉持有部分交易
03 虧損21萬84元【250.1*(1,005元-1,845元)】，嗣後被告
04 羅培元於110年9月4日竟得以540萬9,000元高價出售本案土
05 地予宏埔公司（即每平方公尺單價約1萬2,499元），短短未
06 達2個月竟可獲利497萬4,000元，若被告張大為、羅培元均
07 非被告羅召忠及羅陳清玉之人頭，而係為自己利益計算之獨
08 立土地投資者，被告張大為、羅陳清玉、羅召忠理應無由接
09 受上開投資虧損由己獨立承擔、大額獲利則旁落他人口袋之
10 不合理價格條件，顯然與常情有違。綜合上情，顯見本案確
11 係被告羅召忠、羅陳清玉募由被告張大為、羅培元擔任人
12 頭，偽以上開循土地法第34條之1第1項方式，將告發人劉貞
13 豪所有本案土地持份整合入己，被告4人共同涉犯使公務員
14 登載不實罪嫌甚明。

15 三、核被告羅陳清玉、羅召忠、張大為、羅培元所為，均係犯刑
16 法第214條之使公務員登載不實罪嫌。被告4人就前開罪嫌
17 間，有犯意聯絡及行為分擔，請均論以共同正犯。又被告4
18 人之犯罪所得，雖未扣案，請依刑法第38條之1第1項、第3
19 項規定宣告沒收之，並於全部或一部不能沒收或不宜執行沒
20 收時，追徵其價額。

21 四、至告訴意旨另認被告4人上開行為亦涉犯刑法第339條第2項
22 之詐欺得利罪、同法第216條、第210條之行使偽造私文書、
23 同法第342條第1項背信等罪嫌：然本案被告等人係以土地法
24 第34條之1第1項法定方式售出告訴人劉貞豪所有本案土地持
25 份，不以告訴人事前同意為要件，被告等人並未受告訴人委
26 任，亦未對告訴人有何施用詐術致其陷於錯誤之行為，且所
27 有過程文件均係以被告等人自己名義作成，並非偽以告訴人
28 名義製作，核與背信、詐欺、行使偽造私文書等罪之構成要
29 件有間。惟此部分成立犯罪，則與前開使公務員登載不實罪
30 嫌屬實質上一罪，應為起訴效力所及，爰不另為不起訴處
31 分，附此敘明。

01 五、依刑事訴訟法第251條第1項提起公訴。

02 此 致

03 臺灣桃園地方法院

04 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

05 檢 察 官 李 旻 綦

06 本件正本證明與原本無異

07 中 華 民 國 113 年 8 月 21 日

08 書 記 官 詹 家 怡

09 所犯法條

10 刑法第214條

11 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

12 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

13 5 千元以下罰金。