

臺灣嘉義地方法院刑事簡易判決

108年度嘉簡字第681號

聲請人 臺灣嘉義地方檢察署檢察官  
被告 蔡龍通  
蔡銘鴻  
陳煥耀  
江政錡

上列被告等因偽造文書案件，經檢察官提起公訴（108年度偵字第2323號），因被告自白犯罪（原案號：108年度易字第342號），本院認為宜依簡易程序，逕以簡易判決處刑如下：

主文

蔡龍通共同犯使公務員登載不實文書罪，處拘役叁拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於本判決確定之日起六個月內向公庫支付新臺幣陸萬元。

蔡銘鴻、陳煥耀共同犯使公務員登載不實文書罪，各處拘役肆拾日，如易科罰金，均以新臺幣壹仟元折算壹日。均緩刑貳年，並均應於本判決確定之日起陸個月內，分別向公庫各支付新臺幣捌萬元。

江政錡共同犯使公務員登載不實文書罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年，並應於本判決確定之日起六個月內，向公庫支付新臺幣伍萬元。

犯罪事實及證據名稱

一、犯罪事實：

江政錡於民國106年農曆年後某日，委託地政士施宏明（涉嫌偽造文書部分，已由檢察官另為緩起訴處分）出售其所有坐落嘉義市○○段256之1、256之14、256之15、256之16、256之17地號等土地持分（以下稱系爭土地），蔡銘鴻見施宏明所刊登託售系爭土地之廣告，向施宏明洽詢並與其父蔡龍通討論後，決定以其所經營之美硯建設開發有限公司（以下稱美硯公司）名義購買，再由蔡龍通找來陳煥耀（以曲蕙潔名義）、陳土城合資，出資比例分別為美硯公司佔百分60，陳煥耀、陳土城各佔百分之20。嗣於106年4月初某日，蔡銘鴻、蔡

龍通、陳煥耀等3人一同前往嘉義市○○街○○號施宏明經營之誠信地政事務所交涉，雙方初步達成以新臺幣(下同)1600萬元成交之共識，成交條件附帶施宏明須於辦理不動產實價登錄申報時，將成交價格申報為3200萬元，以利買方將來轉售時減省增值稅金或以系爭土地向銀行取得較高額之貸款，施宏明嗣後告知江政錡與蔡銘鴻等人談妥出售系爭土地及日後墊高不動產實價登錄之申報價額後，江政錡即於106年4月5日書立同意以實拿500萬元價金條件授權施宏明出售之文書，雙方於106年4月7日做成委託暨授權書並辦理公證後，施宏明隨即於106年4月10日左右向蔡銘鴻表示賣方同意出售，可準備簽約成交。蔡銘鴻、蔡龍通、陳煥耀、江政錡等人均明知系爭土地之實際成交價額並非日後申報之價格，而與施宏明共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於106年4月13日，由施宏明代理江政錡，蔡銘鴻則由陳煥耀陪同，一起至位於嘉義市○○路上之聯邦銀行嘉義分行，簽訂買賣總價為3200萬元之不實「不動產買賣契約書」、「不動產買賣價金安全信託契約書」各1份，由聯邦銀行嘉義分行辦理不動產買賣價金信託，施宏明復於106年4月20日，向嘉義市地政事務所申請辦理系爭土地所有權移轉登記完畢後，再由施宏明於106年5月上旬某日，於其經營之誠信地政事務所，以電腦設備連結網路，至內政部地政司不動產成交案件實際資訊申報登錄系統，不實申報系爭土地交易總額為3200萬元，致受理本件線上申報之承辦公務員為形式審查後即為受理，登載本件不動產交易價格為3200萬元於所執掌之內政部不動產交易實價查詢服務網上，足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訊之公眾利益。

二、上揭事實，業據證人即共同被告施宏明於偵查中證述明確，並有不動產買賣成交案件實際資訊申報書、收據、公證書及所附委託暨授權書、聯邦銀行信託契約書及所附不動產買賣價金安全信託契約書、嘉義市地政事務所108年3月12日嘉地

三字第1080050749號函及所附不動產買賣成交案件實際資訊申報書、不動產買賣契約書、收據暨聲明書、土地登記申請書及所附移轉所有權相關文件、臺灣嘉義地方檢察署檢察官108年度偵字第1064號緩起訴處分書(他字第170號卷第5、7頁；交查字第27號卷第11頁至第13頁、第18頁至第24頁、第27頁至第29頁；交查字第335號卷第21頁至第23頁、第66頁至第78頁背面)等在卷可稽，被告四人對於上情亦已於偵查及本院準備程序中坦承不諱，被告四人自白與卷內證據相符，堪以採信。被告四人犯行洵堪認定，自應依法論科。

三、按刑法第214條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須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，始足構成，若其所為聲明或申報，公務員尚須為實質之審查，以判斷其真實與否，始得為一定之記載者，即非本罪所稱之使公務員登載不實（最高法院73年臺上字第1710號判例參照）。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，業經內政部頒布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊」第二章「受理申報登錄作業」第一節「受理買賣成交案件之申報登錄」中說明詳實，並有地政機關受理不動產買賣成交案件申報登錄作業流程圖在卷可考（交查字第335號卷第35頁背面至第38頁），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，並無實質審查權。是以，被告四人與施宏明明知系爭土地交易價格並非最終申報之3200萬元，卻推由施宏明向內政部申報實際買賣價格為3200萬元，使地政機關承辦之公務員登載於職務上所掌之公文書內登載該不實交易價格，自與刑法第214條之犯罪構

01 成要件相當，核被告四人所為，均係犯刑法第214條明知為  
02 不實事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書罪。被告  
03 四人與施宏明間，就本案具有犯意聯絡及行為分擔，應依刑  
04 法第28條規定，論以共同正犯。本院審酌被告江政錡為使交  
05 易順利進行而同意施宏明申報不實交易價格；被告蔡龍通、  
06 蔡銘鴻、陳煥耀三人則為日後能減省交易稅額或提高貸款額  
07 度，而與施宏明謀議，由施宏明向主管機關申報不實交易價  
08 格，使公務員將此不實交易資訊，登載於內政部不動產交易  
09 實價查詢服務網，足以生損害於地政機關對於土地交易管理  
10 之正確性，並損及大眾查詢實價登錄資訊之正確性，殊不可  
11 取，惟被告四人並無經法院科刑之犯罪前科，素行尚佳，於  
12 本院審理時坦認犯行，犯後態度良好，被告江政錡並未於買  
13 賣協商過程中參與，僅係被告蔡龍通、蔡銘鴻、陳煥耀與施  
14 宏明協議完成後，事後被告知而同意，亦未參與訂約或執行  
15 申報行為，涉案情節最為輕微，其餘被告三人則係聽從施宏  
16 明建議，並非主導本案或實際執行申報之人，涉案情節亦較  
17 施宏明為輕，被告蔡龍通並非買受系爭土地者，僅參與事前  
18 謀議，而未執行任何簽訂契約或申報行為，其犯案情節亦較  
19 被告蔡銘鴻、陳煥耀、施宏明輕微，且被告四人均未因本案  
20 犯行而獲得不法利益，被告蔡銘鴻、陳煥耀嗣後亦已更正真  
21 實交易價格，尚知所悔悟，又未查得公眾因此犯行造成實質  
22 損害，犯罪所生危害非鉅，暨被告蔡龍通為高中畢業，已婚  
23 ，育有3名成年子女，目前未就業，亦無收入，仰賴子女給  
24 予生活費，與被告蔡銘鴻、配偶、孫子同住；被告蔡銘鴻為  
25 碩士畢業，已婚，有2名子女，目前擔任美硯公司負責人，  
26 每月收入約10萬元，與父母、配偶、子女同住；被告陳煥耀  
27 為高中畢業，已婚，育有3名成年子女，目前未就業，每月  
28 可領取老人年金4100元，與配偶、兒子同住；被告江政錡為  
29 大學肄業，未婚，亦無子女，受雇擔任售貨員，每月收入約  
30 42000元至45000元，獨居等學歷、家庭生活、經濟狀況及其  
31 他情狀，分別量處如主文所示之刑，並均諭知易科罰金之折

算標準。

四、此外，被告四人均未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可佐，被告四人應係依實失慮而犯本案，犯後均已坦承犯行，已知悔悟，本案亦未查得其他第三人因此受有實質損害，本案主導者施宏明亦經檢察官為緩起訴處分，公訴人於本院準備程序中表明同意給予被告四人緩刑之宣告，本院認被告四人經此次刑之宣告，應知所警惕，信無再犯之虞，因認被告受宣告之刑，以暫不執行為適當，爰依刑法第74條第1項第1款規定，諭知緩刑3年。惟被告四人之行為，仍然造成一定潛在法益之損害，於參酌被告四人行為之涉案情節、非難程度、施宏明受緩起訴處分經檢察官命給付公庫20萬元之條件等情，為使被告四人知所警惕，避免再犯，爰併依刑法第74條第2項第4款之規定，命被告四人於本判決確定之日起6個月內各向公庫支付如主文所示之金額以勵自新。倘被告四人未依所附條件履行負擔，情節重大足認前開緩刑難收其效，而有執行刑罰必要者，檢察官得按刑法第75條之1第1項第4款規定，向法院聲請撤銷緩刑之宣告，併此敘明

五、依刑事訴訟法第449條第2項、第454條第1項，刑法第214條、第28條、第41條第1項、第74條第1項第1款、第2項第4款，刑法施行法第1條之1第1項、第2項前段，逕以簡易判決處如主文所示之刑。

六、如對本判決上訴，須於判決送達後10日內向本院提出上訴狀（應附繕本）。

本案經檢察官顏榮松提起公訴，檢察官江金星到庭執行職務。

中 華 民 國 108 年 5 月 31 日  
刑 事 第 六 庭 法 官 李 秋 瑩

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後10日內向本院提出上訴狀（應附繕本）。

中 華 民 國 108 年 5 月 31 日

附錄法條：

中華民國刑法第214條

（使公務員登載不實罪）

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5百元以下罰金。