臺灣士林地方法院刑事裁定

109年度聲撤扣字第9號

聲請人	陳浭蓮
	周鈺承
被告	陳國帥
選任辯護人	蔡旻哲律師
	陳彥佐律師
	詹豐吉律師
被告	沈咨凡
選任辯護人	張明維律師
	邱陳律律師
	蔡佑明律師
被告	李孟烽
	周建璋
	林謚發（原名：林俊誠）
上三人共同	
選任辯護人	柴健華律師
	林　進律師
被告	趙子頤
	邱陳佑竑
上二人共同	
選任辯護人	林瑞陽律師
被告	簡箕翊
義務辯護人	陳引超律師
被告	吳亭佑
選任辯護人	嚴嘉豪律師
	盧國勳律師
被告	洪冠傑
選任辯護人	蔡樹基律師
被告	朱克立
	吳宗彥
	王麗君

林芝宇
江欣耘
陳詩龍
第　三　人　中華國際資產開發有限公司
法定代理人　朱克立　年籍同上
上列聲請人因被告等違反洗錢防制法等案件（107 年度金重訴字第6 號），聲請解除扣押命令案件，本院裁定如下：

主　文

臺灣士林地方檢察署於民國一0七年十一月二十六日以一0七年十一月二十六日士檢貴德一0七偵一四五二二字第三九四0三號函就如附表所示之不動產所為之禁止處分登記命令應予撤銷。

理　由

一、聲請意旨略以：如附表所示不動產（下合稱為系爭不動產），業經臺灣臺北地方法院民事執行處以108 年度司執字第52708 號拍賣抵押物事件受理在案，並於民國109 年6 月11日進行特別變賣程序，由聲請人陳浭蓮、周鈺承買受，臺灣臺北地方法院民事執行處並已發給不動產權利移轉證書。惟系爭不動產遭臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）以107 年11月26日士檢貴德107 偵14522 字第39403 號函辦理禁止處分登記，致無法辦理移轉。惟聲請人依法院拍賣程序而取得系爭不動產，故請求本院解除系爭不動產之禁止處分登記，以利聲請人辦理所有權移轉登記等語。

二、按扣押不動產、船舶、航空器，得以通知主管機關為扣押登記之方法為之。扣押物若無留存之必要者，不待案件終結，應以法院之裁定或檢察官命令發還之；其係贓物而無第三人主張權利者，應發還被害人，刑事訴訟法第133 條第4 項、第142 條分別定有明文。得沒收或追徵之扣押物，法院或檢察官依所有人或權利人之聲請，認為適當者，得以裁定或命令定相當之擔保金，於繳納後，撤銷扣押。刑事訴訟法第142 條之1 亦有明文。又不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758 條第

1 項定有明文。揆諸前開規定，我國民法物權編就不動產物權係採登記生效主義，以登記為要件，是刑事訴訟法第133條第4項就此類不動產物權之扣押，係以通知主管機關為扣押登記之方式進行，則此類不動產物權之扣押，若無留存之必要，或係屬贓物而無第三人主張權利，就發還所有人、被害人扣押物之方法，依上開條文體系解釋，自應以撤銷扣押（禁止處分）命令並通知地政機關塗銷限制登記之方式行之。又拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同，強制執行法第98條第1項定有明文。經查：

士林地檢署檢察官前於107年11月21日，以被告陳國帥等人涉犯詐欺、洗錢防制法、組織犯罪防制條例等罪嫌，犯罪所得共達新臺幣（下同）2億4,917萬6,000元，而含系爭不動產在內之不動產，為被告陳國帥借用第三人名義登記所有權之財產，為免被告陳國帥將含系爭不動產在內之不動產出售、或持以借款設定抵押予善意第三人，致無法保全日後本案犯罪所得之追徵執行為理由，向本院聲請扣押含系爭不動產在內之財產，經本院於107年11月22日以107年度聲扣字第13號裁定准予扣押。士林地檢署即於107年11月26日，以士檢貴德107偵14522字第39403號函文，發函臺北市士林地政事務所禁止系爭不動產之移轉、轉讓及設定負擔登記。嗣士林地檢署檢察官認被告陳國帥等人，以詐術使被害人陷於錯誤而詐取財物，涉犯刑法第339條之4第1項第2款加重詐欺罪、洗錢防制法第14條第1項洗錢罪、組織犯罪防制條例第3條第1項等罪嫌，於107年11月21日以107年度偵字第14307號起訴，由本院以107年度金重訴字第6號審理中等節，業經本院調取士林地檢署107年度聲扣字第7號卷、本院107年度聲扣字第13號卷宗查閱無訛。

又系爭不動產及同段757地號土地（權利範圍174分之10）、1049建號建物（權利範圍100000分之1108）於105年3月23日即經臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）設定

擔保債權總金額2,334萬元之最高限額抵押權，土地銀行並於108年5月22日以確定之臺灣臺北地方法院108年度司拍字第92號裁定為執行名義，向臺灣臺北地方法院聲請拍賣含系爭不動產在內之上開不動產，並請求優先分配最高抵押權金額部分，經臺灣臺北地方法院民事執行處以108年度司執字第52708號受理。上開不動產經第3次拍賣後無人應買，債權人亦未承受，故臺灣臺北地方法院以1,626萬4,000元價額公告應買，由聲請人於109年6月12日先繳納326萬元之保證金後，再於同年8月17日一次繳清剩餘價金1,300萬4,000元，臺灣臺北地方法院民事執行處並於同年8月18日發給權利移轉證書予聲請人等節，亦經本院調取臺灣臺北地方法院108年度司執字第52708號卷宗確認無訛。是聲請人既已經臺灣臺北地方法院民事執行處核發系爭不動產之權利移轉證書，依上開說明，自已取得系爭不動產之所有權，依刑事訴訟法第142條、第142條之1，應有聲請解除、撤銷系爭不動產扣押之當事人適格。又上開被告詐欺案件現既由本院審理，依上開說明，聲請人向本院聲請解除扣押命令、發還扣押物，並無違誤，合先敘明。

三、又按刑法第38條之3第1項規定「刑法第38條之物及第38條之1之犯罪所得之所有權或其他權利，於沒收裁判確定時移轉為國家所有。」第2項規定「前項情形，第三人對沒收標的之權利或因犯罪而得行使之債權均不受影響。」其立法理由明載「刑法沒收目的在剝奪犯罪不法利得，以預防犯罪，基於被害人保護優先及交易安全之維護，不僅第三人對於沒收標的之權利不應受沒收裁判確定效力影響，對於國家沒收或追徵之財產，因與犯罪行為有關，自應賦與被害人優先行使其債權之權利，以避免因犯罪行為人履行不能，致求償無門，有害於被害人權利之實現。」足見沒收標的原已存在之權利其存續及行使，或被害人因犯罪而得行使之債權，均不因沒收裁判確定或扣押而生任何障礙。則沒收標的經合法債權人聲請拍賣，並經依法拍定後，執行法院於核發權利移轉

證書時，其刑事扣押之效力，當自動移轉至拍賣所得，繼續發生禁止原所有人領取、處分之效力。執行法院應函請為扣押之機關、刑事案件繫屬之檢察署或法院，或由上開機關等依職權或拍定人之聲請，通知地政機關塗銷禁止處分登記，俾利拍定後辦理移轉登記，以達保全沒收、追徵同時兼顧交易安全維護之目的，此有最高法院107年度台抗字第445號裁定意旨可資參照。是依前述說明，刑法第38條之3第2項所為「第三人對沒收標的之權利或因犯罪而得行使之債權均不受影響，解釋上當然包括第三人於扣押之財產上，原已存在權利之存續及行使，故縱使抵押物經扣押後，抵押權人仍得行使抵押權或對債務人之債權，並由應買人取得所有權辦理移轉登記。本案土地銀行之最高限額抵押權於105年3月23日即已設定於系爭不動產，故其抵押權之行使及對債務人債權之行使，自應不受扣押命令之影響，仍得聲請強制執行，聲請人並亦得循強制執行程序取得系爭不動產之所有權，並辦理所有權移轉登記。是上開士林地檢署士檢貴德107偵14522字第39403號函文，禁止系爭不動產之移轉、轉讓及設定負擔登記，已限制土地銀行對系爭不動產最高限額抵押權之行使及聲請人依強制執行程序取得之所有權，自應撤銷系爭不動產之禁止處分登記。況系爭不動產已非被告陳國帥所有之不動產，即非被告陳國帥倘受有罪判決，而得予追徵之財產，無再由地政機關予以禁止登記處分之必要，且現亦無事證顯示有第三人主張系爭不動產為其所有，揆諸前開說明，本於交易安全維護之原則，第三人即土地銀行設定於系爭不動產之最高限額抵押權，不應因扣押而生任何障礙，是聲請人欲向地政機關申請移轉登記系爭不動產所有權為聲請人，聲請撤銷士林地檢署依本院前開扣押裁定所為之禁止處分登記命令，為有理由，應由本院撤銷士林地檢署107年11月26日以107年11月26日士檢貴德107偵14522字第39403號函就系爭不動產所為之禁止處分登記命令。

四、依刑事訴訟法第220條裁定如主文。

中　　華　　民　　國　109　年　9　月　8　日

刑事第七庭　審判長　法　官　蔡明宏

法　官　蘇昌澤

法　官　李昭然

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於裁定送達後5日內向本院提出抗告狀。

書記官　程翠璇

中　　華　　民　　國　109　年　9　月　8　日

附表：

名稱	地號或建號	權利範圍
土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	100000分之672
建物	臺北市○○區○○段○○段000○號（即門牌號碼臺北市○○區○○○路000號0樓之0建物，含共有部分即同段1051建號之應有部分）	1分之1