

臺灣新竹地方法院刑事判決

108年度訴字第585號

公 訴 人 臺灣新竹地方檢察署檢察官

被 告 楊乃樺

選任辯護人 吳世敏律師

苗繼業律師

上列被告因偽證案件，經檢察官提起公訴（108年度偵字第4485號），本院判決如下：

主 文

楊乃樺犯偽證罪，處有期徒刑陸月。

事 實

一、楊乃樺前為「晶天不動產仲介經紀有限公司」（又名「永慶不動產新竹三民綠光加盟店」，下稱永慶綠光店）之房屋仲介人員。於民國104年9月間，謝清茹曾委託永慶房屋竹北福興加盟店（下稱永慶福興店）銷售其所有位於新竹縣○○市○○○○街○號2樓之2房屋及坐落土地（以下合稱本案房屋），並由永慶福興店張貼售屋訊息於永慶房屋官方網站，惟當時未能順利售出。嗣於106年4月7日，張裕勇瀏覽相關網頁後有意購買本案房屋，遂於同日聯繫永慶綠光店另名仲介古志銘，並經古志銘、楊乃樺先後與謝清茹聯繫後，由楊乃樺負責與謝清茹簽訂委託銷售契約書、古志銘則於同日帶同張裕勇前往現場看屋，故張裕勇當場已明確知悉「本案房屋乃3房格局，惟在主要陽台外尚有一實屬社區全體區分所有權人共有約定專用之露臺，而該露臺空間業經謝清茹裝設採光罩、及於外圍之矮牆（俗稱女兒牆）上裝設鋁窗而增建為室內空間使用」等情，其後楊乃樺遂於同日晚間於電話中再度向謝清茹確認而明知本案房屋確為「3房格局加上一個露臺增建空間」之事實。嗣雙方於106年4月9日簽訂本案房屋之買賣契約，該契約並以永慶綠光店所製作之不動產說明書（內含產權調查表，其上記載本案房屋之建物格局為「4房」）作為附件。其後，張裕勇因得悉上開露臺之增建鋁窗部分經社區區分所有權人會議決議要求拆除而心生不

01 滿，遂以「謝清茹於簽約前故意隱匿露臺增建之事實」為由
02 向本院民事庭訴請判決解除契約及返還價金（下稱前案）
03 嗣本院以106年訴字第613號民事判決為不利謝清茹之判
04 決後，謝清茹不服提起上訴而在臺灣高等法院以107年度上
05 字第389號事件審判期間，楊乃樺於107年6月11日以證人
06 身分應訊，經法官告以具結之義務及偽證之處罰後，竟基於
07 偽證之犯意，對下列於案情有重要關係之事項虛偽證稱：

08 (一)「（問：竹北德鑫希望社區你負責仲介，仲介及簽約過程如
09 何？）答：…我有問上訴人（即謝清茹），她說有四個房間
10 ，…」。

11 (二)「（問：展示原審卷(一)第101頁產權調查表予證人楊乃樺，
12 當時在上面議價，畫面建物格局是何人所寫？）答：這是我
13 根據屋主給我的資訊，我提供給我公司的秘書輸入，製作產
14 權調查表」。

15 (三)「（問：本件買賣，你與原本屋主即上訴人接洽過程中，包
16 含詢問房屋現況及簽現況說明書過程中，上訴人有無提到系
17 爭房屋的增建情形？）答：沒有」云云，足以影響國家審判
18 權之正確性。

19 二、案經謝清茹告發臺灣新竹地方檢察署檢察官偵查起訴。
20 理由

21 壹、證據能力部分：

22 本案認定事實所引用之卷內被告以外之人於審判外之言詞或
23 書面陳述，檢察官、被告楊乃樺及其辯護人於本院準備程序
24 時均同意其作為本案證據之證據能力（院卷一第319-321頁
25 ），於辯論終結前亦未對該等證據之證據能力聲明異議（院
26 卷二第75-93頁），本院復審酌前揭陳述作成時之情況，並
27 無違法取證之瑕疵，亦認以之作為證據為適當，是本案有關
28 被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述等供述證據，依刑
29 事訴訟法第159條之5規定，自均得為證據。

30 貳、實體部分：

31 一、訊據被告固坦承曾於前案臺灣高等法院審判中具結後為上開

證言，惟矢口否認有何偽證之犯行，辯稱：當初謝清茹在訊息中說有2個房間出租、而「後陽台的4號」暫時空著，作證距離簽約又已經超過1年2月，因此我記憶有誤，才認為本案房屋有4個房間，也才會跟法官說記載4房是謝清茹的意思；此外，謝清茹在現況說明書上也確實沒有勾選「露臺增建」，而只有寫「加採光罩」，所以我的認知就是謝清茹並沒有提到露臺增建，此部分最多是認知上的差距，並不是偽證等語。經查：

(一)基礎事實：

被告前為永慶綠光店之房屋仲介人員，於104年9月間，告發人謝清茹曾委託永慶福興店銷售本案房屋，並由永慶福興店張貼售屋訊息於永慶房屋官方網站，惟當時未能順利售出。嗣案外人張裕勇瀏覽相關網頁後有意購買本案房屋，遂於106年4月7日聯繫案外人即永慶綠光店另名仲介古志銘，並經古志銘、被告先後與告發人聯繫後，由被告負責與告發人簽訂委託銷售契約書、古志銘則於同日帶同張裕勇前往現場看屋，故張裕勇當場已明確知悉「本案房屋乃3房格局，惟在主要陽台外尚有一實屬社區全體區分所有權人共有約定專用之露臺，而該露臺空間業經告發人裝設採光罩、及於外圍之矮牆上裝設鋁窗而增建為室內空間使用」等情，其後雙方於106年4月9日簽訂本案房屋之買賣契約，該契約並以永慶綠光店所製作之不動產說明書（內含產權調查表，其上記載本案房屋之建物格局為「4房」）作為附件，其後，張裕勇則以前案相關理由向本院民事庭訴請判決解除契約及返還價金，一審經本院為不利告發人之判決後，告發人不服提起上訴，而前案由臺灣高等法院以107年度上字第389號事件審判期間，被告於107年6月11日以證人身分應訊，經法官告以具結之義務及偽證之處罰後，被告則為如上開事實欄一、(一)(二)(三)部分所示之證言等情，均據被告於偵查、審理中供述在卷（他字卷【下稱他卷】第55頁、院卷一第323-324、327-328頁、院卷二第91頁），且經證人即告發人謝清茹

於審理中證述明確（院卷二第65-75頁），並有證人謝清茹與被告及古志銘於106年4月7日之通訊軟體LINE對話記錄、證人謝清茹提出之通話錄音列表及106年4月7日錄音譯文（惟其標題誤載為「107」年）、前案本院民事庭判決、前案臺灣高等法院107年6月11日準備程序筆錄及判決（判決張裕勇全部敗訴）、證人謝清茹與被告及古志銘於106年5月5日之通訊軟體LINE對話記錄、被告之經紀營業員資料、被告107年6月11日結文、104年9月間永慶福興店所製作之不動產說明書、106年4月7日一般委託銷售契約書、106年4月9日本案房屋買賣契約書暨契約附件、永慶福興店張貼於永慶房屋官方網站之售屋訊息等在卷可查（他卷10-15、32-50、65頁、偵字卷【下稱偵卷】第21頁、院卷一第55-58、210-211、395-446、471頁）。是此部分事實，本已足堪認定。

(二)被告所為如上事實欄一、(一)(二)(三)部分所示之證言，確屬前案中於案情有重要關係之事項：

1.按刑法第168條之偽證罪所謂「於案情有重要關係之事項」，則係指該事項之有無，足以影響於偵查、裁判之結果者而言，是否具有重要關係，應就陳述內容與具體案件之關係而斷，視陳述內容是否足以影響司法機關對於該案件之偵查或審判結果（最高法院107年度台上字第2567號刑事判決意旨參照）。而究竟何等陳述內容將會「足以影響偵查或審判結果」，若從訴訟法上的角度來看，由於認定事實所憑之證據，並不以直接證據為限，間接證據亦包含在內，僅係於採用間接證據時，必須該證據在直接關係上雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實可本於推理之作用而證明待證事實者，方為合法，是於具體個案中，既可能於直接證據之外，仍存有相關間接證據可供與直接證據相互參酌、並基於客觀一般人之推理而證明直接事實之存在（待證構成要件事實之存在），則無論係直接證據或間接證據，均可能直接或間接證明待證事實之存否而「於案情具有重要關係」；進一步言之，

刑法第168條偽證罪所要求之「於案情具有重要關係事項」要件，自應從該案件所涉案情中應釐清的法律構成要件、亦即待證事實為基礎，正因待證事實是否該當繫於直接事實、間接事實之存否，是若證人之虛偽證言（證據）所涉之待證事實，涉及在案件中具有釐清待證事實功能之直接事實或間接事實時，則該證言顯然即足以影響偵查或審判結果，而「於案情具有重要關係」。

2. 而查，張裕勇提起前案民事訴訟，係以證人謝清茹應負民法第354條物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定主張解除雙方之買賣契約，其事實依據則為「謝清茹於簽約前故意隱匿露臺違法增建之事實」、「謝清茹於簽約前故意隱匿該露臺違法增建部分業經區分所有權人會議決議並通知應予拆除之事實」、「本案房屋之買賣契約記載格局為『4房』故4房格局為雙方契約之預定效用，並為交易上之重要特性」等情，此有其民事起訴狀在卷可查（院卷一第253-257頁）；嗣本院及臺灣高等法院於前案判決中亦均以民法第354條以下物之瑕疵擔保責任相關規定之涵攝為核心，亦有上開相關前案民事判決可佐，是物之瑕疵擔保責任相關規定之構成要件，顯屬前案中判斷被告證詞是否涉及「於案情具有重要關係事項」時之基本前提。而「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵」、「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責（第1項）。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限（第2項）」，民法第354條第1項前段、第355條分別定有明文，亦即，依上開規定，買受人於善意不知有瑕疵的情形才可以主張物之瑕疵擔保責任，僅在例外出賣人特別保證無瑕疵、或故意不告知瑕疵的情形時，買受人縱因重大過失而不知有瑕疵亦得主張之。是以，於前案中，「買受

人張裕勇於契約成立時是否知悉本案房屋為『3房格局加上一個露臺增建空間』、亦即「謝清茹於簽約前有無故意隱匿露臺增建事實」一事，自為民法第355條規定下張裕勇可否主張物之瑕疵擔保責任的直接事實；而「產權調查表上記載之建物格局『4房』之記載為被告單獨授意所為」一事，在未考慮其他證據的前提下依客觀一般人之推理亦有可能推導出「謝清茹刻意隱匿露臺增建事實」的結論，故亦屬前案中張裕勇可否主張物之瑕疵擔保責任的間接事實。

3. 承此，被告所為如事實欄一、(一)(二)部分所示之證言，因均與產權調查表上記載「4房」之原因有關，而涉及上開間接事實，如事實欄一、(三)部分所示之證言，則與證人謝清茹於簽約前有無故意隱匿露臺增建事實有關，而涉及上開直接事實，自均屬於前案中「於案情有重要關係事項」之證言，已屬明確。

(三)被告如上事實欄所示之證言，客觀上均與事實不符而屬虛偽，且此為被告所明知，故被告確有偽證之犯意：

1. 證人謝清茹確實於106年4月7日晚間於電話中向被告明確表示本案房屋確為「3房格局加上一個露臺增建空間」、亦以通訊軟體訊息之方式於106年4月7日向古志銘強調本案房屋為「大3房不是小3房」、「露臺是多的」，凡此均有前揭證人謝清茹提出之通話錄音列表及106年4月7日錄音譯文、及其與古志銘間106年4月7日之通訊軟體LINE對話記錄在卷可查（他卷第12-15頁），是以，客觀上被告如上事實欄所示之「是謝清茹表示本案房屋有4個房間」、「是謝清茹提供建物格局為4房」、「在接洽過程中謝清茹從未提及露臺增建情形」等證言內容，顯然與客觀事實不符而屬虛偽。

2. 被告雖以上開情詞置辯，辯護人亦另以：從卷附永慶福興店所製作的不動產說明書來看，謝清茹前亦認同以4房作為本案房屋之格局描述方式，且被告並無錄音之習慣，於高院作證時並不記得曾與謝清茹間有106年4月7日晚間之通話，

故並非有意為虛偽證述等語為被告辯護。惟查：

①就被告辯稱「謝清茹將露臺增建空間編為4號、且作證時記憶有誤」部分，經查，證人謝清茹雖於106年4月7日與古志銘之LINE訊息中曾表示「我住2號房（1號及3號出租）」、「後陽台的4號暫時空著」（偵卷第64頁），惟其亦是於同日以LINE訊息密接向古志銘強調本案房屋為「大3房不是小3房」、「露臺是多的」，已如前述。且證人謝清茹既係將之稱為「後陽台的4號」，亦顯見其所指之「4號」至多僅指「第4個空間」，非但身為專業房仲人員之被告不可能誤解此為「合法第4房格局」，任何具有正常智識之人只要稍加注意亦顯然不致生有此等誤解。且上開訊息既存於古志銘與證人謝清茹之間，若被告於前案高院作證時確如其所稱係受「謝清茹將露臺增建空間編為4號」所影響屬實，本已足認其於作證前確曾取得該等訊息內容並再三確認，則其又何以無視同日證人謝清茹向古志銘強調本案房屋為「大3房不是小3房」、「露臺是多的」之訊息內容而逕自為上開虛偽證言？此外，就106年4月7日晚間之通話內容一事，被告既於偵查中自承：106年4月7日是我打電話給謝清茹，問她該房屋是3房還是4房，她回答我是3房及露臺增建等語（他卷第55頁），而關於此次通話之目的被告於審理中復供稱：該通電話是因為當天下午古志銘就有帶張裕勇去看過房子，他有看過裡面的情況，而因為看到有一個露臺，四周有牆加裝窗戶跟採光罩，還有擺書桌，所以古志銘特地請我向謝清茹確認房間到底是3房還是4房等語（院卷二第87-88頁），是堪認被告非但因該次通話而知悉其格局現況，且此更非閒聊狀態下偶然提及之內容，而是被告業務上所刻意進行調查之所得，此若一併參以前揭被告尚有古志銘之訊息內容可供參酌回想乙節，益徵被告辯稱就此關鍵之調查所得在前案高院作證時對於106年4月7日晚間與證人謝清茹之通話內容已無記憶，實屬匪夷所思之事而不足採信。

②就「現況說明書上謝清茹未勾選露臺增建、且永慶福興店所

01 製作的不動產說明書亦載建物格局為『4房』」部分，經查
02 同作為本案房屋買賣契約附件之標的物現況說明書中，證
03 人謝清茹固然在「是否有增建部分」之母項下，並未勾選「
04 露臺增建」之子項，而僅在「其他」之子項欄中填寫「加採
05 光罩」（院卷一第442-443頁）；然而，證人謝清茹在「是
06 否有增建部分」之母項中確實已經勾選「有」，始繼而進行
07 上開子項之勾選，本即顯見證人謝清茹並未隱瞞增建之事實
08 。況被告「確曾」明確知悉本案房屋之實際格局、且於前案
09 高院作證時亦有相關資料可供其「回憶」等情，既然均經本
10 院認定如前，則縱使現況說明書上證人謝清茹並未勾選「露
11 臺增建」之子項，亦顯然不足使被告產生本案房屋真實格局
12 上之誤解，而無法作為被告有利認定依據。至於永慶福興店
13 於104年9月間所製作的不動產說明書中產權調查表上固然
14 亦載本案房屋之建物格局為「4房」（院卷一第58頁），然
15 就永慶綠光店何以在該店所製作之不動產說明書中產權調查
16 表上建物格局欄位記載為「4房」之原因，被告既於偵查、
17 審理中數度供稱：產權調查表上我本來是寫「3+1房」，但
18 是公司的電腦格式只能寫3房或4房，輸入的工讀生是新來
19 的，所以才會寫成4房等語（他卷第55-56頁、院卷二第88
20 頁），則永慶福興店該等「4房」之記載，亦顯然可能僅係
21 永慶房屋各加盟店間針對如本案房屋「3房格局加上一個露
22 臺增建空間」情形下所不得不為的記載方式，尚難指為證人
23 謝清茹曾向永慶福興店隱瞞露臺增建事實之依據。

24 3. 依此，被告既有古志銘之訊息內容可供參酌回想、且其與證
25 人謝清茹於106年4月7日之通話內容亦屬其所刻意進行之
26 業務調查所得，本案相關資料亦難想像如何使其發生誤解，
27 故其明知事實欄所示之證言客觀上均與事實不符，卻仍於前
28 案高院作證時為虛偽證述，而有偽證之故意乙節，至此亦堪
29 認定。

30 (四) 綜上所述，被告所辯，經核均屬臨訟卸責之詞，不足採信，
31 其本案所為犯罪事證明確，應予依法論科。

01 二、法律適用及量刑審酌：

02 (一)核被告所為，係犯刑法第168條之偽證罪。

03 (二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告本案犯罪乃係對前案於
04 案情有重要關係事項之直接事實及間接事實均予虛偽證述，
05 雖未經前案高院判決中加以採納，仍堪認對前案判決之結果
06 具有發生重大影響之高度可能，又前案之訴訟標的金額超過
07 新臺幣200萬元（院卷一第249頁），其虛偽證述所可能間
08 接產生對告發人之財產法益損害程度甚鉅，迄今復於審理中
09 指摘告發人「意圖心態不佳」（院卷二第93頁），而與告發
10 人處於完全之對立面，故就被告犯罪所生之危險及損害、及
11 與被害人關係等要件之考量下，本院認為對其刑罰權之發動
12 本即不宜過輕；手段部分，被告並無何等構成要件行為以外
13 之進一步違法手段，不為被告不利考量；違反義務程度、犯
14 後態度部分，考量被告原為代表告發人之仲介角色，本應盡
15 力為告發人爭取應得之利益，反背棄告發人之信賴而為本案
16 犯行，案發後尚且始終飾詞否認犯罪，爰均為被告不利考量
17 ；犯罪動機、目的部分，依卷附證人謝清茹與相關人等於案
18 發後之談話內容以觀，永慶綠光店相關人員於案發後乃全盤
19 袒護張裕勇、而將全數爭議均無理歸責於證人謝清茹之態勢
20 極為明顯（他卷第58、69頁、院卷一第51、201頁、院卷二
21 第9-21頁），核其動機無非係為轉移該店在產權調查表上不
22 當記載建物格局為「4房」之瑕疵，則被告本案偽證行為之
23 動機亦顯係受此等不當動機、目的之影響，爰為被告不利考
24 量；所受刺激部分，本案並無證據證明其係受有何等不當之
25 外力刺激，不為被告不利考量；生活狀況、智識程度、品行
26 部分，被告於審理中自述大學畢業、目前仍從事房仲業、未
27 婚、無子女需負擔撫養費用、經濟獨立，暨其前無前科，有
28 臺灣高等法院被告前案紀錄表附卷可稽，應認素行尚佳，不
29 為被告不利考量等一切情狀，量處如主文所示之刑，以示懲
30 儆。

31 參、至於告發人於偵查中所提出被告於另案民事訴訟中（本院10

8 年度訴字第 185 號民事事件) 所為之類似證述內容 (偵卷第 6 頁)，因與前案並非同一訴訟、亦非同一待證事實，尚不足認為與本案具有一罪之關係。故此部分是否另涉偽證罪嫌，宜於本案判決確定後，再由檢察官另行處理，併此敘明。

據上論斷，應依刑事訴訟法第 299 條第 1 項前段，判決如主文。本案經檢察官陳韻中提起公訴，由檢察官邱宇謙、劉得為到庭執行職務。

中 華 民 國 108 年 12 月 10 日
刑 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 楊 數 盈
法 官 江 宜 穎
法 官 黃 沛 文

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受本判決後 10 日內向本院提出上訴書狀，上訴書狀應敘述具體理由。上訴書狀未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後 20 日內補提理由書狀於本院 (均須按他造當事人之人數附繕本)「切勿逕送上級法院」。

中 華 民 國 108 年 12 月 10 日
書 記 官 林 宜 亭

附錄本判決論罪法條：

中華民國刑法第 168 條
(偽證罪)

於執行審判職務之公署審判時或於檢察官偵查時，證人、鑑定人、通譯於案情有重要關係之事項，供前或供後具結，而為虛偽陳述者，處 7 年以下有期徒刑。