

臺灣高等法院高雄分院刑事判決

109年度上易字第629號

上訴人 臺灣高雄地方檢察署檢察官

上訴人

即被告 黃睦宸

闕錦松

被告 黃清田

上3人共同

選任辯護人 康進益律師

被告 吳明得

賴南睿（原名賴南昌）

賴趙貴金

上3人共同

選任辯護人 賴柏宏律師

康進益律師

王森榮律師

被告 許登富

許美卿

上2人共同

選任辯護人 康進益律師

上列上訴人等因被告等偽造文書案件，不服臺灣高雄地方法院107年度易字第139號，中華民國109年10月27日第一審判決（起訴案號：臺灣高雄地方檢察署106年度偵字第20724號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

事 實

一、黃睦宸（原名黃清良、黃鶴鳴，下稱黃睦宸）前於民國87年7月31日將其與胞弟黃清田所共有、坐落於高雄市○○區○○段873、877、877-1、877-2、877-3、877-4、877-5地號土地（以下分別簡稱為873、877、877-1、877-2、877-3、877-4、877-5地號土地，合稱為本案土地，歷

來地號變革詳見附表一，本判決以下所提及之地號均為經重測及分割後之最新地號）提供予高雄市大社區農會（改制前為高雄市大社鄉農會，下稱大社農會）設定第一順位最高限額抵押權新臺幣（下同）2,400萬元，用以擔保黃睦宸、黃清田向大社農會借款2,000萬元之債務。黃睦宸、黃清田再於89年5月4日，提供本案土地及改制前之高雄縣○○鄉○○○段○○○○○○號土地（下稱382-6地號土地）予張森陽及劉進興共同設定最高限額抵押權3,720萬元（債權範圍：張森陽為1/3、劉進興為2/3），張森陽與劉進興即為本案土地第二順位之抵押權人，用以擔保債務人張聿宏及苗青林向張森陽與劉進興借款1,600萬元之債務。黃睦宸再於92年間，提供877-3地號土地予他人興建門牌號碼為高雄市○○區○○路○○巷○○號之建物（建號為高雄市○○區○○段○○○○○○號，下稱245號建物），該建物於94年間由旻豐有限公司（下稱旻豐公司，登記負責人為張國邦）辦理第一次保存登記並登記在其名下。

二、迄95年間，黃睦宸及黃清田尚積欠大社農會2,000萬元本金、張森陽及劉進興950萬元本金，大社農會對本案土地實行抵押權而聲請強制執行，經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）以95年度執字第19324號執行事件受理，張森陽為本案土地之第二順位抵押權人，亦聲明參與分配。黃睦宸、黃清田為求避免本案土地全數遭拍賣低價售出，遂與大社農會、張森陽及劉進興於96年5月間進行協商，請求抵押權人撤回強制執行聲請並同意其兄弟2人尋找買主出售本案土地以償還抵押債務。嗣經大社農會、張森陽及劉進興同意並於96年5至6月間撤回強制執行聲請。黃睦宸於接受黃清田之全權委託後，陸續尋得吳明得、許登富及賴南睿等買主而談妥買賣條件，並於96年5月11日、同年10月4日、同年10月15日委請代書助理鄭石勝製作買賣契約，而與吳明得擔任負責人之上高有限公司（下稱上高公司）、許登富擔任代表人之駿丞電機有限公司（下稱駿丞公司）、賴南睿（原名賴南昌，

由其母賴趙貴金代為簽約）簽立不動產買賣契約（以下依序稱為甲、乙、丙買賣契約書，簽約內容詳見附表二），而約定出售全部 877-4、877-5 及部分 873 地號土地（以下合稱為 A 地）、全部 877-3 及部分 873 地號土地（以下合稱為 B 地）及 245 號建物、全部 877-1 及部分 873 地號土地（以下合稱為 C 地）予上開人等，約定之買賣價金總計為 2,894 萬 5,800 元，並於 96 年 11 月 12 日完成 A 地、B 地、C 地之所有權移轉登記。

三、因黃睦宸與大社農會、張森陽及劉進興約定清償債務之期限遲誤已久，且黃睦宸與吳明得等人所簽訂之上開買賣價金總價仍不足以全額清償第一、二順位抵押權所擔保之債務總額（含本金、利息、違約金等），黃睦宸為求取信抵押權人，避免其等再次對本案土地聲請強制執行，明知與友人闕錦松就全部 877 及部分 873 地號土地（以下合稱 D 地）並無買賣之真意，竟共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於 96 年 11 月 2 日前之某日，由闕錦松提供其身分證影本、印鑑章；黃睦宸及不知情之黃清田則提供其等印鑑章及土地所有權狀等資料予不知情之代書助理鄭石勝，委由鄭石勝以買賣為由，填載「土地所有權買賣移轉契約書」及蓋印後，並於同年月 9 日持以向高雄市政府地政局仁武地政事務所（以下簡稱為仁武地政事務所）申請，將 D 地自黃睦宸、黃清田名下移轉登記至闕錦松名下，使該地政事務所不知情之承辦人員陷於錯誤，於同年月 12 日將此買賣之不實移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊等公文書上，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公信性。

四、許登富於 96 年 11 月 12 日、同年月 20 日分別取得 B 地、245 號建物之所有權後，為避免日後 B 地遭大社農會、張森陽及劉進興聲請強制執行時，245 號建物亦遭聲請併付拍賣，又自認得以將 245 號建物虛假設定抵押權之方式干擾拍賣程序，明知與胞姊許美卿間並無債權債務關係存在，復無設定抵押權之真意，竟與許美卿共同基於使公務員登載不實之犯意聯

01 絡，於96年12月17日前之某日，由許登富、許美卿提供其等
02 之印鑑章及相關身分證明文件予不知情之代書鍾金水（業於
03 106年6月間死亡），委由鍾金水填載「抵押權設定契約書
04 」及蓋印後，於96年12月17日持以向仁武地政事務所申請，
05 將245號建物虛偽設定普通抵押權200萬元予許美卿，使該
06 地政事務所不知情之承辦人員陷於錯誤，於同年月19日將此
07 抵押權之不實設定事項登載於職務上所掌之建物登記簿冊等
08 公文書上，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公
09 信性。嗣本案土地於97年4月間再遭大社農會向高雄地院聲
10 請強制執行（案號為：97年度司執字第32748號），張森陽
11 於參與強制執行程序中發現上開登記事項有異而告發，始循
12 線查悉上情。

13 五、案經張森陽告訴，經臺灣高雄地方檢察署（下稱高雄地檢署
14 ）檢察官偵查起訴。

15 理 由

16 甲、黃睦宸、闕錦松、許登富、許美卿有罪部分：

17 壹、證據能力：

18 按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，屬傳聞證據，
19 原則上不得作為證據；惟按被告以外之人於審判外之陳述，
20 雖不符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4之規定，而
21 經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或
22 書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據，刑事訴
23 訟法第159條第1項、第159條之5第1項分別定有明文。
24 查本判決所引用屬於傳聞證據之部分，均已依法踐行調查證
25 據程序，且檢察官、被告及其等辯護人於本院審理時，均明
26 示同意有證據能力（見本院卷第215-217頁，第404-405頁
27 ），基於尊重當事人對於傳聞證據之處分權，及證據資料愈
28 豐富愈有助於真實發現之理念，本院審酌該等證據作成時情
29 況，並無違法取證之瑕疵，且無顯不可信之情形，以之作為
30 證據應屬適當，自均有證據能力。

31 貳、認定事實所憑之證據：

01 一、訊據被告黃睦宸、闕錦松、許登富及許美卿等人就上開客觀
02 事實並不否認，惟均矢口否認有何使公務員登載不實犯行，
03 黃睦宸及闕錦松於原審均辯稱：我們2人之間D地買賣是真的，
04 我們就D地約定的買賣總價是1,056萬9,000元，訂金
05 是51萬9,000元，其中5萬元訂金是簽約時以現金交付，其
06 餘訂金則是用工程款扣抵，因為我們有水電工程的合作往來
07 ，剩下的尾款我們原本打算要用貸款來全數支付，但後來D
08 地抵押權人張森陽不同意塗銷抵押權，所以貸款沒有成功，
09 最後土地就被拍賣掉了云云（見原審他一卷第204頁、原審
10 他二卷第50-51頁、第101-102頁、原審審易卷第75-76頁
11 、原審易一卷第52-54頁、第93頁、原審易三卷第491-501
12 頁、第525-528頁、第542-543頁，以下均省略「原審」之
13 記載）；許登富及許美卿於原審均辯稱：我們之間的抵押權
14 設定是真的，許登富當時因為買入B地及245號建物，手頭
15 上能動用的現金有限，所以才想跟許美卿借款，因此先設定
16 200萬元抵押權給許美卿，以便許登富急需時可以跟許美卿
17 借款，但最後我們並沒有真的借款云云（見他一卷第201-20
18 5頁、審易卷第72-83頁、易一卷第43-67頁、易三卷第54
19 9-601頁）；其4人於本院亦為相同之辯稱；許登富及許美
20 卿另辯稱：設定完之後，代書沒有跟我們解釋，我認為符合
21 標準及規定，我就將資料收下來了，我們當時跟代書說，我
22 想要設定抵押權，之後需要錢的時候再給，但實際上前後我
23 們都沒有給過200萬元。因為代書已過世，無法提出有利的
24 證據，所以尊重原審的判決等語云云。

25 二、前提事實（即事實欄一、二部分）：

26 就事實欄一、二所載本案土地為黃睦宸及黃清田共有，其2
27 人提供本案土地予大社農會、張森陽及劉進興設定抵押權，
28 並由黃睦宸提供877-3地號土地予他人興建245號建物；嗣
29 於95年間本案土地遭大社農會聲請強制執行，張森陽及劉進
30 興亦聲明參與分配；黃睦宸復於96年5月間與上開抵押權人
31 等進行協商，而經抵押權人撤回強制執行之聲請，並同意黃

睦宸自行尋找買主出售本案土地以償還抵押債務。黃睦宸尋得買主後，遂於96年5月至10月間，委請代書鄭李錦雲及代書助理鄭石勝製作買賣契約，與上高公司、許登富、賴南睿等簽定內容如附表二所示之不動產買賣契約，約定之買賣價金總計為2,894萬5,800元等情，業據黃睦宸於偵查及原審審理中供述明確（見他二卷第49-52頁、審易卷第72-83頁、易一卷第87-98頁、易三卷第000-000-0頁），核與證人鄭李錦雲於偵查中、黃清田、張森陽、吳明得、許登富、賴南睿、賴趙貴金、鄭石勝於偵查及原審審理中所為證述大致相符（見他一卷第110-112頁、第201-205頁、他二卷第49-52頁、他三卷第220-223頁、第234-235頁、審易卷第72-83頁、易一卷第43-67頁、第87-98頁、易三卷第35-69頁、第110-123頁、第549-601頁），並有張森陽及劉進興96年6月20日民事聲請撤回強制執行狀、黃睦宸與張森陽及劉進興於96年6月20日簽立之承諾書、同年8月2日簽立之協議書、高雄地院民事執行處96年7月4日塗銷查封登記書、甲、乙、丙買賣契約書、改制前高雄縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○號土地、改制後873、877、877-1、877-2、877-3、877-4、877-5地號土地、245號建物之土地及建物登記謄本、異動索引及地籍圖謄本各1份附卷可佐（見他一卷第9-14頁、第40-50頁、第188-190頁、第196-197頁、他二卷第82頁、審易卷第193頁、易一卷第121-168頁），此部分事實，堪以認定。

三、黃睦宸及闕錦松就D地為不實所有權移轉登記部分（即事實欄三）：

（一）、於96年11月2日前之某日，闕錦松提供其身分證影本、印鑑章；黃睦宸則提供其與黃清田之印鑑章及土地所有權狀等資料予代書助理鄭石勝，委由鄭石勝以買賣為由，填載「土地所有權買賣移轉契約書」及蓋印後，並於同年9月9日持以向仁武地政事務所申請，將D地自黃睦宸、黃清田名下移轉登記至闕錦松名下，該地政事務所之承辦人員於同年9月12日將

此買賣之移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊等情，業經證人黃清田、鄭石勝於偵查、原審審理中證述明確（見他二卷第49-52頁、他三卷第234-235頁、審易卷第72-83頁、易一卷第87-98頁、易三卷第110-123頁、易四卷第163-180頁），並有873及877地號土地之異動索引、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、黃睦宸、黃清田、闕錦松身分證正反面影本、土地所有權狀影本各1份存卷可憑（見他三卷第186-198頁、易一卷第135-148頁），復為黃睦宸及闕錦松所不爭執，上開事實，亦堪以認定。

(二)、黃睦宸及闕錦松之就此部分土地買賣應為虛偽，分述如下：

1. 黃睦宸及闕錦松就買賣締約時，是否有簽訂書面契約乙情，前後更易其詞：(1) 闕錦松於106年3月30日偵訊中供稱：黃睦宸於96年間，請我購買他們的土地，我有拿出5萬元作為訂金，但沒有跟他們簽契約，後來土地有無被查封拍賣、土地有無過戶在我名下、以及黃睦宸他們為何要把土地過戶給我等，我都不知道等語（見他一卷第204頁）。黃睦宸於106年4月24日偵訊中供稱：我與闕錦松的土地買賣是用口頭約定的，因為我們是認識20年的朋友，在工程上有很密切合作，所以是用「信任」來做這筆買賣，因此不用書面簽約等語（見他二卷第50頁）。由其2人最初於偵查中所為之供述，可見黃睦宸及闕錦松均一致供稱彼等間就D地之買賣並未簽立書面買賣契約，闕錦松更供稱自己對於土地有無過戶於自己名下、黃睦宸將土地過戶予自己之原因、事後土地有無遭查封拍賣等，均一概不知情。則對比其等辯稱係就D地買賣約定總額1,056萬9,000元之高價，黃睦宸供稱以「信任」來做此筆土地交易，以及闕錦松對土地交易細節與後續發展均無所知之態度，顯異於一般買賣價值不菲之不動產所應具有之審慎態度。(2) 黃睦宸及闕錦松雖嗣於106年5月18日共同具狀陳報其2人於96年11月2日簽立之不動產買賣契約書1份（見他二卷第91-94頁，下稱丁買賣契約書），然此已與其2人前揭於偵查中堅稱「僅以口頭約定D地買賣」之

情相互矛盾。經衡以本案土地所有權移轉登記係發生於00年間，迄相關人等於106年至109年間陸續到庭接受訊問之時，已逾10年之久，就類如買賣簽約地點、在場之人、溝通接洽之次序過程等交易細節，有不復記憶而前後供述不一之情形，雖尚屬情理之中；然就不動產買賣有無簽立書面契約乙事，要屬買賣雙方權益之重要保障及依憑，且依黃睦宸及闕錦松自述本案土地交易價金高達1,056萬9,000元尤屬之，殊難想像身為交易當事人且具買賣真意之黃睦宸及闕錦松2人，竟對買賣當時有無簽立書面契約此一重大事項，有前後不同之供述。

2. 黃睦宸及闕錦松事後所提出之丁買賣契約書，其形式外觀與甲、乙、丙買賣契約書相較，存有以下明顯差異：(1) 黃睦宸及闕錦松於106年5月18日共同具狀陳報之丁買賣契約書（共4頁），固經代書助理鄭石勝於偵查及原審審理中證稱：黃睦宸、黃清田依時序與上高公司、駿丞公司、賴南睿及闕錦松所簽訂的甲、乙、丙、丁買賣契約書，都是我依照當事人意思來撰寫內容的，也是我去仁武地政事務所辦理土地所有權移轉登記的等語（見他三卷第234-235頁、易三卷第110-123頁），而肯認丁買賣契約書係其依當事人之約定所撰寫並代為辦理移轉登記之情。然經肉眼觀察丁買賣契約書上，有部分手寫筆跡之筆順、字體大小等，與甲、乙、丙買賣契約書上之手寫筆跡存有明顯差異，此有各該買賣契約書影本存卷可參（見他一卷第44-50頁、他二卷第91-94頁）；證人鄭石勝亦於閱覽丁買賣契約書影本後證稱：丁買賣契約書第2頁第四條約款中手寫「訂金新台幣：伍拾陸萬玖仟元正」，第4頁整頁包含手寫「訂金新台幣：伍拾陸萬玖仟元正」，以及手寫出賣人、承買人姓名、住址、身分證資料等內容，都不是我的字跡等語明確（見他三卷第234-235頁、易三卷第110-123頁）。就此，闕錦松於偵查中供稱：丁買賣契約書第1頁承買人欄位之「闕錦松」是我簽署的，但第4頁承買人欄位之「闕錦松」是何人所簽，我現在記不起來

等語（見他二卷第102頁）；黃睦宸則於原審審理中供稱：丁買賣契約書第4頁承買人欄位之「闕錦松」署名我不知道、忘記是誰簽的了等語（見易三卷第520頁）。(2)再以丁買賣契約書與甲、乙、丙買賣契約書相互以肉眼比對，可見甲、乙、丙買賣契約書通篇字跡大致相似，且各該契約書之第4頁除均經鄭石勝填妥出賣人、承買人姓名、住址、身分證資料等內容外，尚有字跡相異之人於出賣人、承買人姓名欄下方再次簽署「黃睦宸（或黃鶴鳴）、黃清田、吳明得、許登富、賴趙貴金」等署押，並捺印指紋或印章，反觀丁買賣契約書之第4頁，除有前開不明人士所填載之出賣人、承買人年籍資料，以及黃睦宸、黃清田及闕錦松之印文外，並無其等親自簽署之署押。復觀甲、乙、丙買賣契約書之第2頁，均係由鄭石勝於契約第三條手寫載明支付之訂金數額、第四條手寫載明餘款由銀行貸款後支付之意旨，然丁買賣契約書不僅於契約第三條有關訂金數額之約定部分「留白」，而未手寫字跡載明訂金數額；反而係在第四條鄭石勝手寫「餘款銀行貸款支付」等文字之前，遭不詳之人手寫「訂金新台幣：伍拾陸萬玖仟元正」等字。(3)綜合以上各情，於本案土地之四筆買賣均係委請鄭石勝代為撰寫契約內容，且製作期間尚屬相近之情形中，何以黃睦宸與闕錦松所簽立之「丁買賣契約書」，會有不詳人士手寫訂金金額、出賣人、承買人年籍資料；黃睦宸及闕錦松均未於契約最末頁親自署名；契約第三條有關訂金數額約定「留白」等，與甲、乙、丙買賣契約書之形式外觀具明顯差異之情況存在，實屬令人不解？黃睦宸與闕錦松於本案審訊之過程中，亦均未能就此提出合理之說明，僅泛稱「不知道、忘記了、不確定」云云，則其等所提出之丁買賣契約書，自客觀形式上觀之，尚難具體肯認該契約書係於其間已就買賣價金、訂金金額、尾款給付方式等為詳盡磋商而具買賣真意下所為。

3. 黃睦宸及闕錦松就D地所定之訂金數額及給付方式不明，且與買賣總價差距懸殊：(1)有關D地買賣之訂金數額及給付方

式，闕錦松先於106年3月30日偵訊中供稱：黃睦宸於96年間請我購買他們的土地，我有拿出5萬元作為訂金等語（見他一卷第204頁），而未論及除交付現金5萬元外，尚有以其餘方式支付訂金。嗣於106年6月19日偵查中、107年1月31日及同年7月2日原審準備程序中（即以書狀陳報丁買賣契約書影本後），闕錦松均供稱：我先付訂金5萬，另外因為我是黃睦宸的水電下包，當時他已經積欠我51萬多元，這工程款就當作訂金，加上現金5萬元就是56萬多元等語（見他二卷第101-102頁、審易卷第76頁、易一卷第48頁），而明確供稱51萬餘元之款項，均係黃睦宸「已積欠」之水電工程款，且並未提及其與黃睦宸間有何「借款、信用週轉」等情事存在。然闕錦松經原審於107年7月2日準備程序中命其提出工程款之相關單據後，遂於108年10月7日具狀陳報：「本件訂金5萬元係於簽約時支付，另51萬9,000元則是以①黃睦宸於91年6月20日向闕錦松借款5萬2,000元；②黃睦宸向名人營造有限公司（下稱名人公司）借牌作水電工程，請闕錦松連工帶料施工後積欠工程款18萬元、20萬元；③黃睦宸因與闕錦松信用週轉，雙方於簽訂土地買賣契約前會帳，並確認黃睦宸尚積欠闕錦松8萬7,000元，合計共51萬9,000元扣抵」等語（見易二卷第165-166頁），並檢附黃睦宸於91年6月20日所簽發之本票、95年4月25日、同年7月17日由信皇水電行開立予名人公司之統一發票各1紙為證（見易二卷第175-177頁）。則觀上開闕錦松歷次供述內容，可見其就買賣訂金之數額，以及除交付現金外，其餘款項究係以何名目為扣抵，前後所述已多有出入。(2)就此，黃睦宸先於106年4月24日偵訊中供稱：闕錦松是支付5萬元現金給我，其餘買賣價金就打算用銀行貸款全部支付等語（見他二卷第50頁），而同未論及有以其他方式支付訂金之情。嗣於107年1月31日原審準備程序中（即以書狀陳報丁買賣契約書影本後），黃睦宸則供稱：闕錦松他先付訂金5萬元以及一些工程費給我等語（見審易卷第75-76頁）；更

於同年7月2日之原審準備程序中供稱：闕錦松的訂金部分，不是賣土地之前做的工程，是強調之後作的工程要扣掉等語（見易一卷第93頁），而明確供述係以「將來發生」之工程款充作訂金，要與闕錦松所述係以「已積欠」之工程款為扣抵名目，有明顯之出入。而待闕錦松於108年10月7日出具上開陳報狀為如上之主張後，黃睦宸始於109年3月23日具狀而為與闕錦松陳報內容相同之主張（見易三卷第451-453頁）；且更於109年3月31日原審審理程序中改稱：訂金中所謂工程扣繳款是指我本來就欠闕錦松的工程款等語（見易三卷第525頁），而附和闕錦松之供詞而完全悖於其先前於準備程序所述。(3)綜合黃睦宸及闕錦松歷次關於訂金數額及扣抵名目之供述內容，並佐以其等提出丁買賣契約書、陳報狀等時序及脈絡，可見其2人於偵訊初始，均未曾提及除以現金5萬元作為本件土地買賣之訂金外，尚有以工程款或其他名目扣抵而充作訂金之情事；而待其等於106年5月18日提出丁買賣契約書後，始依其上所載訂金「56萬9,000元」之數額，而主張另有以51萬9,000元之工程款充作訂金之事，然就此工程款係何時發生者，闕錦松自始供稱係於簽約前「已積欠」者，黃睦宸則於原審準備程序中強調係指簽約後，「將來發生」者；嗣經原審命闕錦松提出工程款之相關單據後，其等復一致改稱訂金56萬9,000元扣除現金交付之5萬元後所餘之51萬9,000元，乃係「已開發票而未支付之工程欠款38萬元、91年間之本票借款5萬2,000元及信用週轉會帳後之8萬7,000元」之總和。其2人所述要有各自前後供詞不符，彼此間相互矛盾，且依客觀事證提出之時序而相互修正、調整之情形。(4)再且，縱認黃睦宸及闕錦松起初就D地所定之訂金數額，確為丁買賣契約書所載之「56萬9,000元」，然此與其等一致供稱之D地買賣價金總額「1,056萬9,000元」相互對照，可見其數額上之明顯差距。復經計算後，黃睦宸向闕錦松所收取之土地買賣訂金數額，竟僅約為成交價之5.38%（計算式詳見附表二），此與黃睦宸

01 向 A 地、B 地、C 地買主即上高公司、駿丞公司及賴南睿所
02 收取成交價之 11.76 % 至 26.57 % 不等之訂金數額相比（計
03 算式均詳見附表二），顯屬低微。

- 04 4. 闕錦松所述購地動機與客觀事證不符，且就此筆交易態度顯
05 屬輕率而異於常情：(1) 關於闕錦松向黃睦宸購買本件土地之
06 動機與用途部分，其 2 人雖均一致供稱闕錦松係欲購買 D 地
07 以建設廠房而作為其所經營之信皇水電工程行擺放工程材料
08 之用（見他二卷第 50 頁、第 102 頁）。而查，闕錦松自 95 年
09 1 月間起迄 96 年 12 月間止，均為信皇水電工程行之負責人，
10 並以該工程行之名義，從事水電相關工程以營利等情，固有
11 該工程行 95 及 96 年度營利事業所得稅結算申報資料暨同年度
12 營業稅進銷項資料各 1 份存卷可參（見易二卷第 107-134 頁
13 ）。然細觀信皇水電工程行於上開 2 年度之營業淨利分別僅
14 有 4 萬 8,976 元、3 萬 952 元；且 95 年至 96 年間之銷項憑證
15 總額僅為 117 萬 1,842 元，進項憑證總額則為 92 萬 9,391 元
16 ，則依上開營業收益情形，實難認闕錦松有以 1,056 萬餘元
17 之高價向黃睦宸購入土地以建設廠房擺放水電工程材料之動
18 機與必要。(2) 再者，黃睦宸及闕錦松雖均主張本件扣除訂金
19 56 萬 9,000 元後所餘之尾款 1,000 萬元，係欲全數以 D 地設
20 定抵押而向華南銀行北高雄分行貸款後支付云云（見他二卷
21 第 50 頁、第 101 頁）。然於土地抵押貸款之銀行實務中，貸
22 得之成數尚涉土地之地目種類、貸款人個人財力及信用狀況
23 、土地鑑定價值等多元因素，貸得之成數達買賣價金 9 成以
24 上，更與常情有違，買受人除仰賴土地抵押貸款外，尚會備
25 有一定額度之自備款，以確保買賣之順利進行，此乃不動產
26 買賣之常態。然闕錦松於原審審理中竟供稱：當初我與黃睦
27 宸間還有 3、4 筆工程在做，通常一筆水電工程的工程款都
28 是 40、50 萬元，我有誠意要買這筆土地，所以沒有考慮那麼
29 多，自備款的部分我不懂，我覺得跟銀行抵押貸款就可以支
30 付土地價金云云（見易三卷第 499-501 頁）。姑且不論闕錦
31 松所稱與黃睦宸間尚有 3 至 4 筆工程在進行，且每筆工程款

約達40至50萬元乙情，已與上開信皇水電工程行年度財報資料所示營利情形明顯不符。由闕錦松購買價值高達1,056萬餘元之土地，竟稱對於自備款之部分沒有了解、沒有考慮那麼多，主觀上認為以銀行貸款即可支付全數買賣金額云云，其對此筆買賣輕率、不在意之態度，可見一斑，更況依其上開營收狀況，是否具有1,000萬元高額貸款之償債能力，同屬有疑。

5. 綜合以上各買賣締約時之客觀事證，可見黃睦宸及闕錦松就本件D地買賣有無簽立書面契約？訂金數額為多少？如何交付？是以何名目作為扣抵等重要交易事項？均有說詞前後反覆，彼此相互矛盾之情形；且嗣後提出之丁買賣契約書於形式外觀上，亦與同時訂立之甲、乙、丙買賣契約書存有明顯差異，更有不詳人士於其上填載文字、買賣雙方未於契約最末頁立約人欄位親自署押等情況存在；又闕錦松所述欲購買價值高達1,056萬餘元之D地以建設廠房擺放水電工程材料之買賣動機，亦與其工程行該時之年度營業淨利未達10萬元之營收狀況，存有鉅大落差，且其無論係偵訊之初泛稱「不知為何D地會過戶在自己名下」，或於原審審理中空言「對購地自備款不了解、沒有考慮這麼多」云云之態度，均可見其輕率、不在意之心態，上情均與一般人買賣土地時就重要交易事項詳細磋商，並經審慎思考及妥善規劃而為買賣之常情大相逕庭，堪認其2人自始無土地買賣之真意，其等委請不知情之鄭石勝以買賣為由所為土地所有權移轉登記，要屬不實。

四、許登富及許美卿就245號建物為不實抵押權設定部分（即事實欄四）：

（一）、許登富與許美卿間，於普通抵押權設定之初始及存續期間，均未有債權債務關係：

1. 許登富於96年11月12日、同年月20日陸續取得B地、245號建物之所有權後，許登富及許美卿於同年12月19日委託代書鍾金水前往仁武地政事務所將245號建物設定普通抵押權20

0 萬元予許美卿，鍾金水並於交予地政機關之抵押權設定契約書上載明「債務清償日期：中華民國97年3月16日／利息：無／違約金：每百元一日一角」等約定內容；嗣許登富與許美卿於98年6月11日再委託鍾金水以清償為由，塗銷上開抵押權之設定，然於該抵押權設定之存續期間，許登富與許美卿間，均無任何債權債務關係等情，業據許登富及許美卿於偵查及原審及本院審理中供述明確（見他一卷第201-205頁、審易卷第72至83頁、易一卷第43至67頁、易三卷第549至601頁，本院卷第189、412頁），並有873、877-3地號土地、245號建物之異動索引、許登富及許美卿間抵押權設定及塗銷資料各1份在卷可佐（見他三卷第174-177頁、易一卷第128-142頁、第157-162頁、第000-000-0頁），此部分事實，應堪認定。而自上開普通抵押權設定之初，並無債權債務關係存在於許登富及許美卿之間，且迄抵押權塗銷時止，其等間亦無發生任何借款關係之情以觀，許登富於其不動產上設定金額高達200萬元之普通抵押權予許美卿，且期間長達近1年6個月之久，已與抵押權設定之常情相違。

- 2.就此，許登富雖辯稱：因96年底手頭上可運用之現金有限，擔心駿丞公司經營上有急用，而有短期借款之需求，但因向銀行借貸利息較高，所以請姐姐許美卿幫忙，在200萬元內之額度，如果我有需要，她就借貸給我，所以我們才請託代書鍾金水協助辦理抵押權設定，但後來因為我在營運上使用資金比較保守，所以就沒有實際向許美卿借款，至於鍾金水為何是幫我們辦理普通抵押權設定，我不了解，抵押權設定契約書上的利息、違約金等約定，也是鍾金水個人幫我們決定云云（見易三卷第549-601頁）；許美卿亦辯稱：事情的經過就如同許登富所言，都是代書鍾金水處理的云云（見易三卷第584頁）。姑且不論許登富及許美卿辯稱對設定之抵押權種類屬何者並不了解，而任憑非抵押當事人之代書鍾金水自行決定設定之抵押權種類、債務利息、違約金及清償日

等，已與常情明顯相悖。又就其2人所辯係因許登富於96年底有「短期」資金借款需求，方為抵押權設定乙節，亦與該抵押權遲至設定近1年6個月後方為塗銷登記之情相互矛盾。更況許登富另已自承該抵押權之塗銷，係因其與臺灣中小企業銀行（下稱臺企銀行）另有資金借貸需求，方經該銀行之要求而予塗銷等情（見易三卷第555頁），則該抵押權設定之終止，亦非出於許登富及許美卿自發而為。

3.再按我國法定之抵押權可區分為普通抵押權及最高限額抵押權，二者之設定目的均在擔保債權之受償，然其二者之重要差異乃在於普通抵押權係用以擔保「特定債權」，換言之，設定雙方於設定之時，即已就受擔保債權之債務債權主體、債之發生原因、數額、利息及清償期限等，有相當之意思合致；反之，最高限額抵押權則係用以擔保「一定範圍內之不特定債權」，設定雙方雖無須具體特定債之發生日期及數額等，但仍需特定擔保債權之法律關係及抵押權之最高限額，且有現在或將來發生債權債務關係之真意。且不論係設定何種抵押權，若自始至終無債權債務關係存在，抵押人並無「無端增加負擔於己所有不動產上」之必要。

4.而查，本件自許登富及許美卿設定「普通抵押權」之初，並未就抵押債權發生之日期及具體金額等為明確約定之情以觀，已難認合於上開所述普通抵押權設定時，設定雙方已就該等事項有明確約定之常態事實；且縱認如其2人所辯，其等真意係欲設定「最高限額抵押權」，以供將來所需，僅不慎遭代書鍾金水誤設定為普通抵押權云云，然其2人於該抵押權設定長達1年6個月之期間，均未有任何債權債務關係發生，此仍與前揭所述最高限額抵押權之特性並實務運用相違。

(二)、許登富及許美卿設定抵押權之行為，顯係出於將來干擾本案土地拍賣進行之動機：

1.本案土地於97年4月間遭大社農會再次聲請強制執行，張森陽及劉進興亦聲明參與強制執行，執行法院於97年10月31日

01 接獲「許美卿」為具狀人之民事參與分配聲請狀1紙，該聲
02 請狀大意略為「第三人許登富所有而坐落於877-3號地號土
03 地上之245號建物，經設定抵押權200萬元及自97年3月16
04 日起，按每百元一日一角計算之違約金，予參與分配人許美
05 卿，請求就245號建物拍得之拍賣價金優先受償」等語乙情
06 ，有97年10月31日民事參與分配聲請狀1紙在卷可佐（見審
07 易卷第150-151頁）。許登富就此復坦言該聲請狀係其委託
08 代書鍾金水代為撰寫及陳報（見易三卷第549-601頁），則
09 許登富及許美卿既均明知其等間尚無實際債權債務關係發生
10 ，何以於本案土地強制執行程序中，由許美卿出名、許登富
11 出面委託代書鍾金水陳報上開表明「許美卿對許登富具本金
12 及違約金債權，而得對245號建物拍賣價金優先取償」等內
13 容與事實不符之民事參與分配聲請狀，其等行為動機甚有可
14 疑，且更足以佐証其等所辯此普通抵押權設定登記係出於代
15 書之疏誤所致云云，顯不足採。

- 16 2.此外，許登富另委託鍾金水於97年1月8日將B地自其名下
17 移轉登記予案外人即其員工林政男所有，復於同年9月9日與
18 林政男就B地簽立土地租賃契約，再於同年10月27日向執行
19 法院具狀陳報「許登富為245號建物之所有人，並對該建物
20 所坐落之877-3號土地，有租賃關係存在」等旨，嗣經執行
21 法院認定許登富對877-3地號土地具有優先承購權，並將此
22 情記載於拍賣通知書內等情，亦經許登富於原審審理中坦認
23 在卷（見易三卷第549-601頁），並有高雄地院民事執行處
24 98年3月2日拍賣通知書1份存卷可參（見他一卷第60-62
25 頁）。而許登富及林政男上開所為乃意在使許登富得以B地
26 承租人之身分，取得對B地之優先承購權，其間並無買賣B
27 地之真意，所為B地所有權移轉登記要屬不實，而均犯使公
28 務員登載不實罪等情，經另案受訴法院認定屬實並判決確定
29 ，此有高雄地院103年度易字第274號判決書、本院103年
30 度上易字第632號判決書各1份附卷足憑（見他三卷第239-
31 244頁、易一卷第225-233頁）。

- 01 3.細觀許登富自96年11月間取得B地及245號建物所有權後，
02 明知B地原所有權人黃睦宸與大社農會、張森陽及劉進興等
03 人之抵押債務尚未處理完畢，B地恐有再遭聲請強制執行之
04 虞，卻密集於96年12月至97年1月間將245號建物設定抵押
05 予許美卿、將B地所有權移轉登記予林政男，復與林政男簽
06 定B地租賃契約，又於高雄地院依大社農會聲請而對本案土
07 地開啟強制執行程序後，在97年10月間先後陳報其為B地承
08 租人、許美卿為245號建物抵押權人之身分，並主張許美卿
09 得對245號建物拍賣價金取償。則依許登富及許美卿設定本
10 件抵押權前後相關事件之鋪陳與脈絡，復佐以其等在抵押權
11 存續期間並無實際債權債務關係，又於強制執行程序中主動
12 陳報內容不實之聲請狀，以及許登富與林政男間之B地買賣
13 又係出於通謀虛偽而意在取得對B地之優先承購權等情以觀
14 ，可認許登富及許美卿之設定抵押行為，實乃意在影響本案
15 土地拍賣進行，其等間並無以抵押權擔保債權之真意，而屬
16 出於通謀虛偽意思表示所為甚明。
- 17 4.至許美卿雖於原審審理中空言主張上開民事參與分配聲請狀
18 係代書鍾金水所出具，與其本人無關云云（見易三卷第584
19 頁），然此已與其為該聲請狀出名人之形式外觀不符，亦與
20 非屬抵押當事人之代書僅聽憑委託人之指示而行為之常情不
21 符，難以採憑。又許登富固於原審審理中證稱許美卿於事前
22 就上開民事參與分配聲明狀之內容並不知情云云（見易三卷
23 第562-565頁），然衡以其與許美卿具姊弟之親密關係，許
24 美卿又係因許登富之請託方捲入本件糾紛等情，其上開所言
25 ，顯僅屬事後維護許美卿之詞，同難採信。
- 26 5.末關於許登富及許美卿之原審辯護人雖主張：對坐落在受強
27 制執行土地上之「建物」設定抵押權，實質上並不會影響「
28 土地」拍賣程序之進行或土地抵押權人受償之數額，亦不會
29 影響執行法院對建物是否併付拍賣之判斷，故許登富並無為
30 影響土地拍賣程序而於建物設定不實抵押權之動機云云。誠
31 然依我國民法之相關規定，是否將於設定抵押權後，在抵押

之土地上營造建築物併付拍賣，僅以審酌「併付拍賣對於土地抵押權人之抵押權實行是否必要」為其法定要件（民法第866條第1項、第2項、第877條文規範意旨參照）。然執行法院於個案審查時，是否會基於考量建物上存有其他負擔或第三人權利之緣故，而影響其將建物併付拍賣與否之決定，似尚非可一概而論。且許登富及許美卿2人於設定抵押權之初，未必就辯護人所指建物併付拍賣規定，有詳盡之了解，亦不必然有執行法院必不因該行為而影響其審查結果之確信，尚不得以此推論其2人無以此影響拍賣程序之動機，附此敘明。

(三)、綜上各情，可見許登富及許美卿以其間有短期資金借貸需求為由，而委託代書鍾金水就許登富所有之245號建物設定普通抵押權200萬元予許美卿，然於抵押權存續期間，其等間未有任何債權債務關係發生，且該抵押權距設定後1年6個月，始因許登富另與臺企銀行有資金借貸需求，方經該銀行之要求而予塗銷，此外，許登富及許美卿復於本案土地拍賣程序中，積極陳報上開抵押權，並主張「許美卿對許登富具本金及違約金債權，而得對245號建物拍賣價金優先受償」此一不實事項，且許登富復同時將B地移轉予林政男再回租予自己，以求取得對B地之優先承購權，其等上開行為均再再顯示對本案土地拍賣程序之干擾意圖，堪認許登富及許美卿設定抵押權一事，是做為干擾拍賣程序進行之手段之一，其等間自始即無發生債權債務關係以及設定抵押權之真意，委請鍾金水向地政機關所為抵押權登記，自屬不實甚明。

五、綜上所述，本件黃睦宸及闕錦松就D地所為買賣；許登富及許美卿就245號建物所設定之普通抵押權，均屬不實，此部分犯行事證明確，其等前揭所辯均無足採，自均應依法論科。

參、論罪科刑：

一、按刑法第214條所謂使公務員登載不實罪，凡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，即足構成；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，則非本罪所稱之使公務員登載不實。查不動產所有權移轉或抵押權設定登記程序中，地政機關對於雙方有無移轉所有權或設定抵押權之真意等節，並無實質審查之權限，僅有形式審核所應檢具之文件是否齊備之餘地。黃睦宸及闕錦松均明知雙方無買賣D地之真意、許登富及許美卿均明知雙方未有以抵押權擔保借款債權之真意，竟分別委託不知情之代書鄭石勝、鍾金水持以內容不實之契約書予地政機關承辦人員，使該承辦人員將不實之所有權移轉或抵押權設定登記事項，登載於職務上所掌土地及建物謄本等公文書內，自該當於使公務員登載不實罪之構成要件。核黃睦宸、闕錦松就事實欄三；許登富、許美卿就事實欄四所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實罪。黃睦宸及闕錦松間、許登富及許美卿間，就上開犯行，分別有犯意聯絡及行為分擔，均應論以共同正犯。黃睦宸及闕錦松利用不知情之黃清田及鄭石勝；許登富、許美卿利用不知情之鍾金水代辦上開不實登記事項，均為間接正犯。

肆、有罪部分之上訴駁回：

按法院為刑罰裁量時，除應遵守平等原則、保障人權之原則、重複評價禁止原則，以及刑法所規定之責任原則，與各種有關實現刑罰目的與刑事政策之規範外，更須依據犯罪行為人之個別具體犯罪情節、所犯之不法與責任之嚴重程度，以及行為人再社會化之預期情形等因素，在正義報應、預防犯罪與協助受刑人復歸社會等多元刑罰目的間尋求平衡，而為適當之裁量。又關於刑之量定，係實體法賦予法院得依職權裁量之事項，苟已以行為人之責任為基礎，審酌刑法第57條各款所列事項而未逾越法律所規定之範圍，或濫用其權限，即不得任意指摘為違法或不當。查原審認被告黃睦宸、闕錦松就事實三；許登富、許美卿就事實四部分罪證明確，並審酌黃睦宸、闕錦松均明知其等並無買賣D地之真意；許登富

01 及許美卿明知其等並無以抵押權擔保借款債權之真意，竟分
02 別就D地、245號建物偽為不實之買賣、抵押權登記，損及
03 地政機關對於不動產登記管理之正確性及公信力，所為實有
04 不該。其4人犯後復均未能坦承犯行，難認犯後態度良好。
05 復考量黃睦宸係因與抵押權人約定之債務清償期限遲誤已久
06 ，為求避免本案土地再遭強制執行，方夥同闕錦松就D地為
07 虛偽買賣；許登富則因自認可以設定不實抵押權之方式，防
08 免245號建物遭併付拍賣並影響拍賣程序之進行，方夥同許
09 美卿就該建物為不實抵押權設定之犯罪動機，並兼衡闕錦松
10 、許美卿就D地買賣及245號建物設定抵押，立於被動配合
11 黃睦宸、許登富之次要地位。再參以黃睦宸、闕錦松、許登
12 富、許美卿等之學經歷、家庭、經濟狀況（見易卷第436至
13 437頁），暨其等之前科素行等一切情狀，分別量處有期徒
14 刑5月、3月，並諭知如易科罰金，以新台幣1,000元折算
15 1日；其認事用法，核無不合，量刑亦屬允當。被告4人上
16 訴意旨否認犯罪，仍就原判決已說明之事項，以自己之說詞
17 指摘原判決不當，為無理由；公訴人上訴意旨指摘原判決亦
18 此部分量刑過輕，亦無理由，均應予駁回。

19 乙、無罪部分：

20 壹、公訴意旨略以：被告黃睦宸、黃清田明知本案土地曾向大社
21 區農會借款，因未清償，本案土地日後恐遭債權人向法院聲
22 請強制執行，為影響日後若遭強制執行時投標人之意願，以
23 及若遭強制執行時可就本案土地取得優先購買權，竟分別為
24 下列行為：

25 一、黃睦宸、黃清田分別於96年5月11日、96年10月4日、96年
26 10月15日，與吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金各基於共
27 同使公務員登載不實之犯意聯絡，在不詳地點，依序與吳明
28 得擔任負責人之上高公司、許登富擔任負責人之駿丞公司、
29 賴南睿虛偽訂定不實之甲、乙、丙買賣契約書，並由吳明得
30 提供上高公司之營利事業登記證等資料、許登富、賴南睿（
31 由賴趙貴金代理簽約）則提供其身分證影本、印章，黃睦宸

、黃清田則提供本案土地過戶之相關資料給不知情之代書鄭李錦雲、助理鄭石勝，委由鄭石勝於96年11月4日，以買賣為由，填載「土地所有權買賣移轉契約書」及蓋印後，持向仁武地政事務所申請，分別將A地、B地、C地自黃睦宸、黃清田名下，移轉登記至上高公司、許登富及賴南睿名下，使該地政事務所不知情之承辦人員陷於錯誤，將此買賣之不實移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊上，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公信性。因認黃睦宸、黃清田、吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金此部分均係涉犯刑法第214條使公務員登載不實罪嫌（黃睦宸、黃清田各為3罪，其餘之人各為1罪）。

二、黃清田明知與闕錦松無買賣D地之真意，竟與黃睦宸及闕錦松共同基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於96年11月2日，在不詳地點，虛偽訂定不實之丁買賣契約書，並由闕錦松提供其身分證影本、印章，黃清田、黃睦宸則提供本案土地過戶之相關資料給不知情之代書鄭李錦雲、助理鄭石勝，委由鄭石勝於96年11月4日，以買賣為由，填載「土地所有權買賣移轉契約書」及蓋印後，持向仁武地政事務所申請，將D地自黃清田、黃睦宸名下，移轉登記至闕錦松名下，使該地政事務所不知情之承辦人員陷於錯誤，將此買賣之不實移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊上，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公信性。因認黃清田此部分係涉犯刑法第214條使公務員登載不實罪嫌 黃睦宸及闕錦松此部分所犯使公務員登載不實之罪（即事實欄三部分，認定有罪，詳如前述）。

三、又許登富明知245號建物若另行設定抵押權，則245號建物於執行事件中與本案土地併付拍賣時，本案土地之抵押權人僅能就較少之土地拍賣價金受償，明知臺灣企銀就245號建物並無債權存在，竟基於使公務員登載不實之犯意，於98年6月11日先行塗銷許美卿於245號建物之抵押權後，於無借款之情形下，於同日將245號建物提供予臺企銀行虛偽設定

01 600 萬元抵押權，使該地政事務所不知情之承辦人員陷於錯
02 誤，將此抵押權之不實事項登載於職務上所掌之土地登記簿
03 冊上，致使執行法院於本案土地第三次拍賣程序將245號建
04 物併付拍賣時，本案土地之抵押權人僅能就較少之土地拍賣
05 價金受償，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公
06 信性。因認許登富此部分係涉犯刑法第214條使公務員登載
07 不實罪嫌。

08 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又
09 不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第15
10 4條第2項、第301條第1項分別定有明文。又事實之認定
11 ，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自
12 不能以推測或擬制之方法，為裁判之基礎。且認定不利於被
13 告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事
14 實之認定時，即應為有利於被告之認定。又基於無罪推定原
15 則，被告未經審判證明有罪確定前，推定其為無罪，刑事訴
16 訟法第154條第1項定有明文，此即所謂之「無罪推定原則
17 」。其主要內涵，無非要求負責國家刑罰權追訴之檢察官，
18 擔負證明被告犯罪之責任，倘其所提出之證據，不足為被告
19 有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無法說服法院形成
20 被告有罪之心證，縱使被告之辯解疑點重重，法院仍應予被
21 告無罪之諭知。亦即被告在法律上固有自證無罪之權利，但
22 無自證無罪之義務；而法官或檢察官對於移送或起訴之案件
23 則須秉公處理，審慎斷獄，不可先入為主，刻意忽略對被告
24 有利之證據。準此，基於無罪推定原則，被告否認犯罪事實
25 所持之辯解，縱有疑點，甚或不能成立，仍非有積極證據足
26 以證明其犯罪行為，不能遽為有罪之認定（最高法院104年
27 度台上字第1549號判決意旨參照）。

28 參、此部分應為無罪之理由：

29 一、公訴意旨一部分（即A地、B地、C地買賣）：

30 公訴意旨認黃睦宸、黃清田、吳明得、許登富、賴南睿及賴
31 趙貴金（下稱黃睦宸等6人）涉犯此部分使公務員登載不實

犯嫌，係以其等於偵查中之供述、證人張森陽、鄭李錦雲、鄭石勝、代書林釗立於偵查中之證述、甲、乙、丙買賣契約書、黃睦宸、黃清田及許登富簽立之土地買賣配合同意書、華南銀行北高雄分行105年7月13日華北高字第10500107號函文、高雄市政府地政局仁武地政事務所106年7月17日高市地仁登字第10670592300號函暨所附之土地登記申請書及相關資料、106年9月14日高市地仁登字第10670792400號函暨所附之土地登記申請書及相關資料、245號建物電子謄本異動索引等為其主要論據。訊據黃睦宸等6人均否認有此部分使公務員登載不實犯行，均辯稱：我們的土地買賣都是真的，是因為張森陽後來反悔不塗銷他在本案土地上所設定的第二順位抵押權，才導致華南銀行不願意辦理貸款給我們，最後土地才被拍賣掉等語（見他一卷第201-205頁、他二卷第49-52頁、審易卷第72-83頁、易一卷第43-67頁、第87-98頁）。經查：

(一)、前提事實（即黃睦宸等6人不爭執部分）：

- 1.就本判決前開事實欄一、二所載之事實，均經認定如前。黃睦宸等6人委由鄭石勝所製成之甲、乙、丙買賣契約書約款第四條並均已載明「訂金以外之餘款於向銀行貸款後即支付」，並由鄭石勝於96年11月9日前之某日，以買賣為由，製成「土地所有權買賣移轉契約書」，於96年11月9日持黃睦宸等6人所提供之營利事業登記證、戶籍謄本、身分證影本、印章、印鑑證明及土地所有權狀等相關資料，向仁武地政事務所申請，分別將A地、B地、C地自黃睦宸、黃清田名下，移轉登記至上高公司、許登富（原乙買賣契約書係約定出賣予駿丞公司）及賴南睿名下，該地政事務所之承辦人員於受理後，將此以買賣為由之所有權移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊等公文書上等情，業經證人鄭石勝於偵查及原審審理中證述明確（見他三卷第234-235頁、易三卷第110-123頁），並有873、877-1、877-3、877-4地號土地之土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書及上開

01 黃睦宸等6人所提供之營利事業登記證、戶籍謄本等土地登
02 記相關資料各1份在卷可佐（見他三卷第186-194頁、第20
03 0-208頁），且為黃睦宸等6人所不爭執，此部分事實，堪
04 以認定。

05 2. A地、B地、C地完成所有權移轉登記後，上高公司、許登
06 富及賴南睿固均未依甲、乙、丙買賣契約書約款第四條之約
07 定，以銀行貸款支付買賣餘款，黃睦宸及黃清田亦未就此加
08 以追討；本案土地於97年4月間，再次經大社農會聲請強制
09 執行，嗣於99年3月11日由駿丞公司、康周梁、簡金木、賴
10 趙貴金及邱秀蓮共同出資而標得，雙方至今均無人主張解約
11 、返還訂金或給付尾款等情，業經黃睦宸等6人供明在卷（
12 見他一卷第201-205頁、他二卷第49-52頁、審易卷第72-8
13 3頁、易一卷第43-67頁、第87-98頁），並有大社農會98
14 年1月10日陳述狀、99年3月11日投標書各1份可佐（見審
15 易卷第126-128頁、第197頁），此部分事實，亦堪認定。

16 (二)、卷內所存A地、B地、C地買賣過程之客觀事證，尚難產生
17 該等買賣係屬虛偽不實之確信，茲就其等買賣過程分述如下
18 :

19 1. 吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金已因本件土地買賣支付
20 相當數額之訂金，且查無回流、作假之情形：

21 (1) 吳明得及黃睦宸之訂金金流說明：吳明得及黃睦宸均一致供
22 稱A地買賣訂金為200萬元，係由上高公司開立支票予黃睦
23 宸以為支付。而查，上高公司於96年5月10日以其所有彰化
24 銀行新興分行帳戶，開立面額200萬元之存款支票，該支票
25 並經黃睦宸於同年月14日提示而兌現存入其名下彰化銀行新
26 興分行帳戶內等情，有彰化銀行新興分行108年9月17日彰
27 新興字第1080047號函暨所附上高公司開立之支票1紙及黃
28 睦宸所有彰化銀行新興分行帳戶存摺存款帳號資料及交易明
29 細查詢表各1份可佐（見易二卷第147-152頁），堪認所辯
30 尚非全無憑據。

31 (2) 許登富及黃睦宸之訂金金流說明：①黃睦宸於92年間與魯憲

01 村及楊雪雯協議，由黃睦宸提供877-3地號土地予楊雪雯設
02 定地上權，並由魯憲村及楊雪雯出資於該地興建245號建物
03 ；然因魯憲村及楊雪雯均不具建造工業廠房之資格，遂向具
04 備該資格之旻豐公司實際負責人吳諺紘（原名吳豐賢）洽借
05 旻豐公司之名義申請建造執照，該建築物於94年2月4日建
06 築完成，並於96年10月15日由旻豐公司辦理第一次保存登記
07 並登記在其名下，再於96年11月5日以買賣為由，移轉登記
08 所有權予駿丞公司等情，業經黃睦宸、旻豐公司登記負責人
09 張國邦、實際負責人吳諺紘、245號建物出資興建人魯憲村
10 於原審審理中供明在卷（見易三卷第000-000-0頁、易四卷
11 第233-255頁、第359-453頁），並有877-3地號土地及24
12 5號建物之登記謄本及異動索引各1份在卷可查（見易一卷
13 第120頁、第125頁、第128-134頁、第157-162頁），此
14 部分事實首堪認定。②駿丞公司於96年10月4日與「黃睦宸
15 、黃清田」簽立乙買賣契約書，於契約內載明由駿丞公司向
16 黃睦宸、黃清田買受「B地及245號建物」，並約定買賣總
17 價為596萬800元、訂金為121萬9,000元；嗣駿丞公司又
18 於同年月25日與「旻豐公司」簽立戊買賣契約書（契約內容
19 詳見附表二），於契約內載明由駿丞公司向旻豐公司買受「
20 245號建物」，並約定買賣總價為200萬元，且於契約第一
21 頁手寫註記：「96年10月25日收訖乙方（即駿丞公司）支付
22 價金新台幣貳佰萬元正。支付地點高雄市華南銀行楠梓分行
23 許登富戶頭提領現金壹次付清。」等情，有乙、戊買賣契約
24 書各1份在卷可憑（見他一卷第44-45頁、第191-194頁）
25 。而上開戊買賣契約書手寫註記收訖買賣價金200萬元等旨
26 之文字下方，另由吳諺紘經楊雪雯之請託而代張國邦簽署：
27 「旻豐有限公司張國邦收96.10.25」等字乙節，則據證人吳
28 諺紘於原審審理中證稱：因為245號建物是用我們旻豐公司
29 的名字建造，建好之後實際所有權人楊雪雯及魯憲村要把這
30 個房子賣掉，所以楊雪雯就拿戊買賣契約書等移轉所需相關
31 文件請我幫忙簽名蓋章，該契約書上「張國邦」的名字是我

01 代張國邦簽的等語（見易四卷第368-369頁）；證人張國邦
02 於原審審理中證稱：我跟吳諺紘是很要好的國小同學，旻豐
03 公司的實際負責人是吳諺紘，戊買賣契約書上「張國邦」的
04 署押應該是吳諺紘簽的等語明確（見易四卷第241-243頁）
05 。③關於駿丞公司何以前後簽立「乙、戊」兩份不同之買賣
06 契約書、駿丞公司因購買B地及245號建物所支出之金額究
07 為「121萬9,000元」或「200萬元」，以及其支付對象等
08 節，許登富於偵查及原審審理中供稱：當初我先跟黃睦宸簽
09 立乙買賣契約書，約定支付訂金121萬9,000元以同時購買
10 B地及245號建物，我因此在96年7月4日、同年8月15日
11 、同年10月4日分別匯款50萬元、10萬元、61萬元的訂金給
12 黃睦宸，剩下的9,000元則是黃睦宸在簽約前向我借用的款
13 項，但是後來黃睦宸跟我說245號建物的所有權人不信任黃
14 睦宸，而且要求要一次拿到200萬元才願意移轉245號建物
15 的所有權，並塗銷設定於877-3號地號的地上權，黃睦宸因
16 此拜託我出面直接支付200萬元給245號建物的所有權人，
17 黃睦宸便在96年10月25日匯款130萬元給我，這當中就包含
18 我先前匯給他的121萬元，再由我於同日從我的華南銀行楠
19 梓分行帳戶內提領200萬元的現金當面交付給245號建物的
20 所有權人等語在卷（見他一卷第202頁、審易卷第77頁、易
21 一卷第59-60頁、易三卷第549-601頁、易四卷第172-173
22 頁、第252頁），核與黃睦宸所為供述內容大致相同（見審
23 易卷第76頁、易一卷第92-93頁、易三卷第000-000-0頁、
24 易四卷第167-172頁、第252頁）。而許登富及黃睦宸上開
25 所述由許登富先匯款121萬元予黃睦宸，再由黃睦宸匯回13
26 0萬元予許登富，末由許登富提領200萬元現金等之金流，
27 確有許登富及黃睦宸申設之華南銀行楠梓分行帳戶存款往來
28 明細表暨對帳單、黃睦宸申設之台灣銀行楠梓分行存摺存款
29 歷史明細查詢、駿丞公司96年7月4日、同年8月15日現金
30 支出傳票、同年10月4日匯款申請書各1份存卷可參（見易
31 二卷第161-163頁、易三卷第441頁、第463-471頁、易四

卷第17-21頁），可認其等所辯金流往返，尚與客觀卷證相合。雖黃睦宸匯回130萬元較許登富原先所匯之121萬元（另外9,000元借款抵之方式給付）為多，然許登富有提領200萬元現金，已超過黃睦宸匯回之130萬元，尚不足以認2人間來往款項差距81,000元而認此部分之辯解為虛。④再就許登富於96年10月25日所提領之現金200萬元是否確有如實交予245號建物登記所有人「旻豐公司」或實際出資建造者「魯憲村、楊雪雯」乙節，證人張國邦證稱：我雖然是旻豐公司的登記負責人，但我沒有看過戊買賣契約書等文件，也沒有處理過關於245號建物買賣的事情，這些應該都是吳諺紘在處理的等語（見易四卷第243-245頁）；證人吳諺紘證稱：我只是借旻豐公司的牌照給楊雪雯及魯憲村讓他們蓋245號建物，我沒有參與245號建物的買賣，也沒有收過錢，我只是幫忙楊雪雯他們以旻豐公司及張國邦名義簽署相關文件而已等語（見易四卷第364-372頁）；證人魯憲村則證稱：我跟楊雪雯是營造工程的合作夥伴，245號建物是由我們出資建造的，原本我們是打算要跟黃睦宸買土地，但後來黃睦宸向我們要求要把245號建物買回去賣給別人，黃睦宸就用200萬元左右向我們買回245號建物，我與楊雪雯有收到200萬元等語（見易四卷第372-393頁）。楊雪雯經原審傳訊未到，於13年後之本院審理時到庭證述時多以不知道、忘記了回答，惟對建造及出賣廠房委託魯憲村處理及魯憲村有拿錢給伊則為肯定之回答（見本院卷第408-412頁），且楊雪雯設定於877-3地號土地之地上權，確於96年10月25日（即許登富主張提領200萬元交付予245號建物所有權人之日），以拋棄為原因，而經地政機關塗銷在案，此有877-3地號土地之異動索引1份在卷可佐（見易一卷第157-162頁）。則由其等上開證詞相互對照，復參以楊雪雯確於96年10月25日塗銷地上權設定乙情，應可認許登富所交付之200萬元買賣價款，確已由245號建物之實際出資建造者「魯憲村、楊雪雯」2人所收受無訛。堪認黃睦宸與許登富所辯許登富

已就本件買賣支付相當價金乙節，尚非全無憑據。⑤至黃睦宸及許登富雖於偵查及原審審理程序前階段，均供稱上開200萬元之買賣價金係交付予旻豐公司之實際負責人「張國邦」，遲至張國邦到庭作證而否認上情後，方坦言係將200萬元交付予245號建物之實際出資建造者「魯憲村、楊雪雯」之事，而有供述不一之情形。然此情或係出於其等不願透露旻豐公司借牌建造245號建物之事，抑或黃睦宸不願多言最初於877-3地號土地建造245號建物之原因等，尚非可據此認黃睦宸及許登富前揭所言土地買賣經過全無可採。

(3) 賴南睿及黃睦宸之訂金金流說明：賴南睿、賴趙貴金及黃睦宸均一致供稱C地買賣訂金為159萬元，係由賴趙貴金開立支票予黃睦宸以為支付。查高雄郵局於96年10月12日開立面額159萬元、受款人為賴趙貴金之無禁止背書轉讓業務專用劃撥支票1紙，上開支票並於同年月18日經黃睦宸於華南銀行楠梓分行提示兌現等情，有中華郵政高雄郵局108年10月21日高營字第1081801653號函暨所附劃撥支票1紙、華南銀行楠梓分行108年9月20日華楠存字第10800413號函暨所附黃睦宸於該分行所設帳戶之存款往來明細表1份在卷可憑（見易二卷第137-139頁、第155頁、第159頁），堪認其等辯稱賴南睿、賴趙貴金已支付訂金159萬元乙節，尚非全無憑據。

(4) 綜上事證，可認吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金已就A地、B地、C地之買賣，分別給付如甲、乙、丙買賣契約書所定之訂金金額，且依卷內所存之上開各帳戶交易明細等客觀事證，均查無該等訂金有事後回流而屬虛假不實之情形（許登富於黃睦宸匯回130萬元後，旋於當日提領200萬元交付魯憲村、楊雪雯，前已敘明，非屬「回流」性質，附此敘明）。再觀吳明得、許登富及賴南睿所支付之訂金數額，分別為其等買受不動產總價之11.76%、20.45%、26.57%（計算式詳見附表二），均已達買賣總價之1至2成，而有相當之成數，其間比例雖有差距，然訂金數額之多寡，事涉

承買人所得動用之資金是否充足、出賣人就買賣之風險評估、買賣雙方之締約能力等多方因素，尚非可據此推認其間買賣必屬不實。檢察官上訴意旨雖以買賣契約上之出售面積與移轉過戶面積不一，而認買受人以低於市場價值之代價取得土地云云，然此不涉原審計算上開訂金與總價比例標準，檢察官又未舉證證明所謂低於市場價值代價之證據，自難引之為被告間之買賣虛偽之證據。

2. 有關公訴意旨所指 A 地、B 地、C 地於簽約後即快速過戶，買賣餘款復未依約定貸款給付部分：

(1) 公訴意旨所指 A 地、B 地、C 地於簽約後，銀行尚未核貸前，即過戶予上高公司、許登富及賴南睿，買賣餘款最終亦未依約定貸款給付乙情，固經認定如前。然有關本件土地買賣約款是否明顯異於常態交易一節，業經證人鄭石勝於原審審理中證稱：在我擔任代書的職業生涯裡，也曾經辦理過像本案一樣，出賣人沒有拿到全部的價金，在簽約時就約定的交付證件並辦理過戶及點交的案件，雖然這種案例佔總案例的比例大約不到一成，但也是有遇過這種簽約模式等語明確（見易三卷第 113-116 頁），則尚難認本案之交易模式有明顯重大之異常情形。

(2) 又吳明得及許登富曾因 A 地、B 地抵押貸款事宜，而至華南銀行北高雄分行洽談乙情，業經證人即前華南銀行經理郭合興於原審審理中證稱：我在 96 年間是擔任華南銀行北高雄分行的經理，現在已退休，我記得吳明得、許登富在 96 年間有來我們分行說要用大社區的某塊土地來融資，吳明得說他有準備要買土地，想要申請土地融資，許登富也有一起來，他們談的是同一塊土地的融資借款問題，他們交易內容我不知道，起初我叫他們送文件過來申請，因為我們銀行是由授信小組在做審核，所以要送文件過來，我們才有辦法審核，但後來他們有無送文件來，我已經忘記了等語明確（見易三卷第 82-95 頁），衡情郭合興身為銀行經理，現已退休，與本案當事人除上開業務往來外，亦無私情，要無杜撰對吳明得

01 及許登富有利證詞之理，則吳明得及許登富供稱：我們有去
02 華南銀行北高雄分行洽詢貸款的事情等語，尚非全無憑據或
03 純屬虛構。

- 04 (3) 另就賴趙貴金供稱：我也有去華南銀行北高雄分行找郭合興
05 經理談土地抵押貸款事宜等語（見他一卷第204頁、易三卷
06 第86頁、第108頁）；賴南睿供稱：簽約完後，黃睦宸叫我
07 去華南銀行在巨蛋附近的分行貸款，我有請我媽媽去處理，
08 但銀行說C地已有抵押貸款，而且沒有辦法塗銷等語（見他
09 一卷第203頁反面）；黃睦宸供稱：賴趙貴金也有到華南銀
10 行北高雄分行跟郭合興經商談等語（見易三卷第516頁）
11 ，雖經證人郭合興於原審審理中以：我對於在庭的賴趙貴金
12 已經沒有印象了等語（見易三卷第90頁），而表示對賴趙貴
13 金有無共同前往銀行洽商土地抵押借款事宜已無印象。然衡
14 以郭合興自述係自61年起至108年6月間退休止任職於華南
15 銀行，所接觸往來之客戶甚多，本案洽商借款之時間迄其作
16 證時止，又已逾12年之久，且吳明得於郭合興接任北高雄分
17 行經理前，即為該分行之客戶；許登富於郭合興調職至華南
18 銀行新興分行後，亦將銀行業務往來轉至新興分行，此情業
19 經郭合興證述在卷（見易三卷第82-95頁、第108頁），則
20 郭合興對吳明得及許登富之印象較為深刻，自屬合理，尚不
21 得以此逕認賴趙貴金、賴南睿及黃睦宸前揭所述必屬虛妄。
- 22 (4) 再者，黃睦宸等6人就其等何以於簽約後即迅速辦理土地移
23 轉登記，復未能依約以土地貸款給付餘款之原因，均一致供
24 稱係因黃睦宸前於95年間遭大社農會聲請強制執行，信用不
25 佳，銀行無貸款意願，方先將所有權移轉予信用較佳之上高
26 公司等承買人，以求由其等出面貸款，然因第二順位抵押權
27 人張森陽不願意於其債權受清償前，先行塗銷抵押權，以致
28 華南銀行評估後拒絕放款所致（見他一卷第201-205頁、他
29 二卷第49-52頁、審易卷第72-83頁、易一卷第43-67頁、
30 第87-98頁）。有關銀行貸款實務中，是否確有如黃睦宸等
31 6人上開所述相關限制乙情，證人郭合興於原審審理中證稱

：如果來向我們銀行貸款的客戶曾經有被強制執行過的紀錄，那就代表他的誠信度可能有問題，我們銀行有可能不會借貸給他；如果作為擔保品的土地上有前順位的抵押權人，而且是自然人，不是其他金融機構，那我們銀行就會擔心放款後前順位抵押權人不遵守約定，而沒有將抵押權塗銷的風險，我們華南銀行考量到自然人誠信度不比金融機構，就不會願意承接此等案件，而且我們銀行有內規規定華南銀行的抵押權一定要設定為第一順位，才能撥貸，至於細節上要怎麼完成第一順位抵押權的設定，就是由各個經理人依照專業去評估風險，但都還是要敘明理由並向總行申請核准才可以作業等語明確（見易三卷第95-109頁），而衡以郭合興自述有47年左右之銀行實務經驗，更曾擔任分行經理之職，所述亦與金融借貸常情相合，堪可採信為實。則黃睦宸等6人就其等何以於簽約後即快速辦理所有權移轉，以及未能依約貸款給付買賣餘款所為辯詞，尚非顯悖於交易常態而無足採。

- (5) 至公訴意旨固據華南銀行北高雄分行105年7月13日華北高字第10500107號函文意旨：「上高公司、駿丞公司、許登富、賴南睿、賴趙貴金等人，96年間在本分行無以A地、B地、C地等土地為擔保品，向本分行申辦抵押貸款」（見他一卷第128頁），而主張黃睦宸等6人前揭所言要屬虛妄之詞。然黃睦宸等6人向華南銀行北高雄分行提出之土地貸款申請，最終係遭該分行拒絕放貸乙情，業經其等供述如前。而關於銀行拒絕放貸之情形，其內部是否有建檔記錄或保存資料之機制乙節，證人郭合興業於原審審理中證稱：如果是貸款人送件後沒有被我們分行核貸的相關資料，就要看各個經辦人員怎麼處理這些沒有被核准的文件，此部分分行沒有硬性規定，假如沒有核准的話，可能過一段時間，經辦就會將檔案銷毀；雖然送件後無論是否核准，授信小組都會有內部會議紀錄，但這種會議紀錄會跟經辦保管的文件放在一起，也同樣沒有規定要保存多久等語明確（見易三卷第89-93頁），則尚難逕以上開華南銀行函文為不利於黃睦宸等6人之

認定。

3.檢察官上訴意旨雖指稱黃睦宸等6人簽訂甲、乙、丙等不動產買賣契約，除訂金外，就餘款之給付均一致載明「訂金以外之餘款於向銀行貸款後支付」等字，而衡諸一般不動產買賣交易，倘買受人有貸款購地或購屋之需求，其相關貸款事宜諒應係由買受人與貸款銀行接洽方是，且在尚未洽得貸款銀行或進一步取得貸款前，應無在簽約時即交付證件並辦理過戶及點交之可能，然本案中卻由身為土地出賣人之被告黃睦宸出面與華南銀行接洽，而非買受人，而認異於常情云云。然按買賣雙方，欲高價者為出賣人，欲低價者為買受人，本件黃睦宸、黃清田為出賣人，其等係欲避免本件土地遭拍賣之價格過低，因而徵得抵押權人同意後自尋買主。故而本件急於賣出者係黃睦宸、黃清田之賣主方，其餘4人均為買主方，黃睦宸出面替買方接洽貸款事宜難謂有違事理。至於取得貸款銀行前即交付證件並辦理過戶及點交一事，被告黃睦宸已說明係其信用不好，無法貸款，因以協調用買主之名義去申貸，故而先行過戶，用買主的信用去辦貸款等情。雖價金未完全給付前即過戶，就賣方而言有其風險，惟以出賣人急於出售之情況下，參以上開之說明，自不能以其設想之不周，即推定其有犯罪之意！又檢察官以銀行拒貸後，許登富何以不動用其另於臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）信用貸款餘額？賴南睿與賴趙貴金何以不動用其在郵局定存支付價金餘款？因認黃睦宸等6人間之買賣為虛偽云云。然查不動產買賣牽涉之價金頗鉅，買受人以該不動產標的設定抵押方式支付部分價金為常態，故契約中常見「訂金以外之餘款於向銀行貸款後支付」之約定，本件既有該約定，則買受人未以其他餘錢來支付標的物之價金，或係基於個人理財之規劃，實難謂之係異於常態，並逕而推定黃睦宸等6人間之買賣為虛偽。

4.黃睦宸等6人於簽定土地買賣契約後，另有下列行為，尚難認其等有何虛假買賣之動機：

01 (1) 黃睦宸等 6 人於簽立甲、乙、丙買賣契約完畢後，本案土地
02 即遭大社農會於 97 年 4 月 2 日聲請強制執行而進入拍賣程序
03 ，且本案土地嗣於 99 年 3 月 11 日由駿丞公司、康周梁、簡金
04 木、賴趙貴金及邱秀蓮（即吳明得之配偶）共同出資而標得
05 等情，業如前述。則衡情如本件黃睦宸等 6 人所為之土地買
06 賣確均屬虛偽不實，而又無訂金交付之事實或用地需求，則
07 吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金，大可任憑已過戶於其
08 等名下之 A 地、B 地、C 地遭法院拍賣，而無積極參與拍賣
09 之必要。

10 (2) 再且，其等於拍定後，尚依原甲、乙、丙買賣契約之分配，
11 而將 A 地、B 地、C 地分別登記於吳明得之配偶邱秀蓮、駿
12 丞公司、賴趙貴金之名下，D 地則由案外人康周梁、簡金木
13 共有乙情，亦有本案土地之土地登記謄本共 7 份在卷可憑（
14 見易一卷第 122-127 頁），由此亦可佐證其等於簽立甲、乙
15 、丙買賣契約之初，尚非草率簽約而隨易分配買受部分。此
16 外，上高公司更於 101 年間在 877-5 地號土地上興建廠房完
17 畢，並於 102 年 1 月間辦理第一次所有權登記，此有高雄市
18 ○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號建物之登記謄
19 本各 1 份附卷足參（見他二卷第 70-77 頁），亦可見吳明得購
20 買土地後確有實際利用之行為。

21 (三)、綜上所述，公訴意旨雖以黃睦宸等 6 人就 A 地、B 地、C 地
22 所為買賣有「簽約即過戶點交，未如實給付餘款」等異常情
23 事存在，而認係屬虛偽不實之買賣。然吳明得、許登富、賴
24 南睿及賴趙貴金已因本件土地買賣支付相當數額之訂金，且
25 查無回流或造假之情形，復有至華南銀行北高雄分行洽商貸
26 款事宜之具體作為，又於該等土地遭拍賣後，尚有積極參與
27 拍賣並將各土地依原契約約定登記於個人名下，以及具體使
28 用土地之行為。則依卷內所存上開事證，尚難認其等所為土
29 地買賣係屬虛偽不實，而有涉犯使公務員登載不實罪嫌之情
30 事，此部分公訴意旨所為舉證，尚屬未足。

31 二、公訴意旨二部分（即黃清田所涉 D 地買賣）：公訴意旨認黃

清田涉犯此部分使公務員登載不實犯嫌，無非係以黃清田、黃睦宸、闕錦松於偵查中之供述、證人張森陽、鄭李錦雲、鄭石勝於偵查中之證述、丁買賣契約書、華南銀行北高雄分行105年7月13日華北高字第10500107號函文、高雄市政府地政局仁武地政事務所106年7月17日高市地仁登字第10670592300號函暨所附之土地登記申請書及相關資料、106年9月14日高市地仁登字第10670792400號函暨所附之土地登記申請書及相關資料等為其主要論據。訊據黃清田堅詞否認有此部分使公務員登載不實犯行，辯稱：本案土地買賣事宜我都全權交給我哥哥黃睦宸來處理，我直接將我的印章、印鑑證明等交給黃睦宸，我只有偶爾會向黃睦宸關心一下買賣進行到何進度、有無遇到什麼困難等；就黃睦宸與闕錦松買賣D地的部分，我沒有參與買賣過程，他們簽立丁買賣契約書時，我也不在場等語（見他二卷第49-52頁、審易卷第72-83頁、易一卷第87-98頁、易四卷第177-179頁、本院卷第193頁）。經查：

(一)、黃睦宸與闕錦松就D地簽定虛偽不實之丁買賣契約書，並由不知情之代書助理鄭石勝持黃清田、黃睦宸及闕錦松之土地登記相關資料，向仁武地政事務所申請以買賣為由辦理D地所有權移轉登記，使該地政事務所不知情之承辦人員陷於錯誤，將此買賣之不實移轉事項登載於職務上所掌之土地登記簿冊上，足生損害於地政機關對不動產管理之正確性及公信性等情，已如前述，此部分事實，固堪認定。

(二)、然就黃清田辯稱其雖有提供印章等資料予黃睦宸，但完全未參與D地買賣及簽約過程乙節，業經證人黃睦宸及闕錦松一致證稱：我們是做水電工程認識的朋友，買D地的過程都是我們兩個自己洽談，簽約的過程也是我們自己處理，都沒有跟黃清田接觸、洽談過等語明確（見易一卷第52-54頁、易四卷第176-177頁）。復佐以A地、B地、C地之承買人（或承買人之代理人）即吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金亦均一致證稱其等於土地買賣交涉及簽約之過程中，均係向

01 黃睦宸聯繫、交付訂金，過程中黃清田均未出面參與接洽、
02 磋商等語明確（見易四卷第176-180頁）；黃睦宸亦供稱本
03 案土地買賣均係由其接受黃清田之委託而全權處理、主導，
04 並收受價金等語在卷（見易四卷第176-180頁），此情復與
05 A地、B地、C地買賣訂金均係匯入黃睦宸帳戶或由其兌現
06 票據等金融機構所提供之上開金流相關資料相符，可認未有
07 卷證顯示黃清田就本案土地買賣有積極涉入之情事。此外，
08 卷內復查無黃清田有具體參與D地簽約過程而可知其屬不實
09 買賣之具體事證，至此已難認黃清田主觀上明知D地為不實
10 買賣。

11 (三)、再就證人鄭石勝固於106年10月15日偵查中證稱：我只記得
12 本案土地的所有權移轉登記是黃清田委託我去辦理的等語（
13 見他三卷第234頁反面）；然其於同次偵查中亦稱：我已經
14 沒有印象本件委託人有無請我們撰寫私契了，時間太久我不
15 記得了等語（見他三卷第234-235頁）；於109年3月10日
16 原審審理中則證稱：我對於辦理本案土地所有權移轉的事情
17 都沒有什麼印象了，我也忘記是誰來找我辦理簽約及移轉登
18 記，我只記得在庭的黃睦宸及黃清田是我們村子裡的人而已
19 等語（見易四卷第110-112頁）。由鄭石勝之上開證述過程
20 可見，其無論係於偵查或審理程序中，均表示對本案土地買
21 賣之簽約及移轉過程，已因時日久遠而不復記憶，復參以黃
22 睦宸、黃清田為兄弟關係，又經鄭石勝證述與其等為同村之
23 人，則似尚難逕認鄭石勝偵查中所述係由「黃清田」委託辦
24 理本案土地移轉登記乙事，必與事實全然相符，而無混淆誤
25 認之可能。且縱包含D地在內之本案土地所有權移轉登記事
26 宜，確係由黃清田委託鄭石勝代為辦理，然依上開黃睦宸、
27 吳明得、許登富、賴南睿及賴趙貴金之證述及金融機構所提
28 供之金流資料等卷內事證，已難認同由鄭石勝受託辦理之A
29 地、B地、C地買賣有何虛偽不實之情，自難認未參與締約
30 過程之黃清田就D地買賣係屬不實一事有所認識，則尚不得
31 謂其係基於與黃睦宸及闕錦松共同使公務員登載不實之犯意

聯絡，而委請不知情之鄭石勝代為辦理移轉登記。綜上，依公訴意旨所據相關事證，尚難使本院形成黃清田就D地買賣部分，有何使公務員登載不實犯行之確信。

三、公訴意旨三部分（即許登富與臺企銀行間之抵押權設定）：公訴意旨無非係以許登富於偵查中之供述、證人張森陽於偵查中之證述、仁武地政事務所就245號建物電子謄本異動索引、臺企銀行博愛分行100年4月26日100博愛字第000000函文、原審法院民事執行處強制執行金額計算書分配表、高雄地檢署102年度偵字第13559號起訴書、高雄地院103年度易字第274號判決書、本院103年度上易字第632號判決書等為其主要論據，而認許登富涉犯此部分使公務員登載不實犯嫌。惟據許登富堅詞否認有此部分使公務員登載不實犯行，辯稱：駿丞公司在臺企銀行本來就有最高額度350萬元的信用基金在使用，98年6月間要重新核定額度時，臺企銀行知道B地正在拍賣，但245號建物沒有被拍賣，臺企銀行為了維護債權，就要求我提供245號建物給他們設定600萬元的最高限額抵押權，以該建物為擔保品，來保障他們對我的債權，這個抵押權的設定是真的等語（見他一卷第201至205頁、審易卷第72至83頁、易一卷第43至67頁、易三卷第549至601頁）。經查：

（一）、245號建物自96年10月15日辦理第一次保存登記為旻豐公司所有，於同年11月5日以買賣為登記原因，而移轉所有權登記予駿丞公司，於同年12月20日再以買賣為登記原因，移轉所有權登記予許登富；許登富於96年12月19日將245號建物設定200萬元普通抵押權予許美卿，嗣於98年6月11日，許登富與許美卿先塗銷其等間之抵押權設定，許登富再於同日將245號建物設定600萬元最高限額抵押權予臺企銀行，該最高限額抵押權嗣於99年1月25日塗銷登記等情，有245號建物之異動索引、許登富及許美卿間抵押權設定及塗銷資料、許登富及臺企銀行間抵押權設定資料各1份在卷可憑（見他一卷第41-42頁、他三卷第174-177頁、易一卷第000-000-

0 頁），此部分事實，首堪認定。

(二)、按最高限額抵押權係在一定金額限度內，擔保現在已發生或將來可能發生之特定債權，且不以受擔保之債權於設定時已存在為必要，是以，尚不得以雙方於設定最高限額抵押權時，無債權債務關係之存在，即推論該最高限額抵押權之設定顯屬虛偽。然如雙方於設定抵押之初，即明知最高限額抵押權所擔保之債權債務關係實際上不存在，將來亦無發生之可能，在實質上顯然欠缺締約之真意時，其等所為最高限額抵押權之設定登記，則核屬虛偽行為，自屬該當刑法第214條使公務員登載不實罪之犯行。是公訴意旨以「許登富明知臺企銀行於設定抵押權時，對245號建物並無債權存在」作為其涉犯使公務員登載不實罪嫌之前提事實，已有誤會。

(三)、再且，許登富擔任代表人之駿丞公司於95年4月間起，開始在臺企銀行博愛分行建立授信往來，辦理額度350萬元內之信用放款，至98年6月11日額度到期重訂時，許登富與臺企銀行雙方協議，為維護借款債權之目的，而由身為駿丞公司代表人之許登富，提供其所有之245號建物予臺企銀行設定600萬元之最高限額抵押權，用以擔保駿丞公司因信用借款所生之債務等情，業經證人即該時承辦本案業務之臺企銀行博愛分行職員洪玉美原審審理中證述明確（見易三卷第586-601頁），並有臺企銀行博愛分行100年4月26日100博愛字第000194號函文暨所附駿丞公司徵信報告、資產負債表、授信審核書、授信關係歸戶表、授信帳戶基本資料卡、許登富徵信報告各1份在卷可佐（見他一卷第167-175頁）。

(四)、依易四卷第25-41頁之駿丞公司於臺企銀行博愛分行設立之授信帳戶97至98年度之放款交易歷史檔1份紀錄：於96年10月18日短期借用74萬元（97年2月15日返還該74萬元）、97年6月30日短期借用50萬元（97年12月30日返還該50萬元）、98年4月14日短期借用50萬元（98年7月13日返還該50萬元）、98年6月10日短期借用70萬元（98年7月13日返還該70萬元）、98年6月23日短期借用230萬元（98年7月15日

先返還100萬元、98年12月23日再返還130萬元）、98年12月23日短期借用130萬元、98年12月28日短期借用220萬元，可見駿丞公司於97至98年度間即設定最高限額抵押權之前、後，均有持續使用該信用放款之情形，且許登富於98年6月11日將245號建物設定最高限額抵押權予臺企銀行時，駿丞公司與臺企銀行間更「實際存有」120萬元（即98年4月14日借用50萬元、同年6月10日借用70萬元之總和）之借款債務，則公訴意旨所載「許登富係於與臺企銀行間無借款之情形下設定該最高限額抵押權」乙情，顯屬誤會。

(五)、由上開卷證資料所示，許登富於設定最高限額抵押權予臺企銀行時，非但由其擔任負責人之駿丞公司對該銀行存有120萬元之借款債務，更於設定抵押權之前後，均持續使用該短期信用放款，且所辯設定動機亦與臺企銀行經辦人員洪玉美所述及該銀行前揭函文意旨相符，則依此客觀事實，實難認定許登富設定最高限額抵押權予臺企銀行有何虛偽不實之情事，自難以使公務員登載不實罪責相繩。

肆、綜上所述，公訴人所指黃睦宸等6人涉犯此部分使公務員登載不實罪嫌，其所為訴訟上之證明，尚未達到通常一般人均不致有所懷疑而得確信其為真實之程度，無從說服本院形成有罪之心證。揆諸前揭說明，即屬不能證明其等犯罪，此部分自應均為其等無罪之諭知。原審因而諭知黃睦宸等6人此部分無罪，並無違誤，檢察官上訴意旨所指各節除已據原判決說明在案，亦經本院補充說明如上，上訴意旨仍以判決已說明之事項，重為爭執，俱無理由，應予以駁回。

伍、至於辯護人以本件告訴人張森陽應為告發人，告發人不得請求檢察官上訴，檢察官之上訴是有瑕疵云云一節。按刑法第214條之使公務員登載不實罪，其規範意旨，固在於保護國家公文書製作之正確性，惟如該文書製作不正確，除侵害國家法益外，亦同時侵害個人法益時，則個人顯然亦屬直接被害人。最高法院98年度台非字第135號、92年度台上字第2756號、91年度台非字第290號、及臺灣高等法院102年度上

易字第417號判決意旨參照。從而本件土地之抵押權人亦為本件被告犯罪之直接被害人，自可請求檢察官上訴。且查本件檢察官除應張森陽之請求外，亦自行提起上訴，並無所謂檢察官之上訴是有瑕疵之情事，辯護人所為主張顯有誤會，附此敘明。

據上論結，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

本案經檢察官許怡萍提起公訴，檢察官李汶哲提起上訴，檢察官高大方到庭執行職務。

中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
刑 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 蔡 國 卿
法 官 陳 明 呈
法 官 惠 光 霞

以上正本證明與原本無異。
不得上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
書 記 官 黃 月 瞳

附錄本判決論罪科刑法條：刑法第214條

中華民國刑法第214條

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1萬5千元以下罰金。

附表一：本案土地歷來地號變革時程表

編號	時間	地號變革說明
1	93年12月4日	1.高雄縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號土地因地籍圖重測，變更為873地號土地。 2.高雄縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號土地因地籍圖重測，變更為877地號土地。
2	96年7月23日	877地號土地經分割為877、877-1、877-2、877-3地號土地。

(續上頁)

3	96年9月29日	877-3 地號土地經分割為877-3、877-4 地號土地。
4	99年12月22日	877-4 地號土地經分割登記為877-4、877-5 地號土地。

附表二：本案不動產買賣契約內容

編號	出賣人	簽約日期	買賣標的	約定總價	訂金成數及計算式(四捨五入至小數點第二位)	備註
	承買人	契約代稱	土地代稱	訂金數額		
1	黃睦宸、黃清田	96年5月11日	全部877-4、877-5 地號土地及部分873 地號土地	1,700萬元	11.76 % (計算式： $200 \text{ 萬} \div 1,700 \text{ 萬} \times 100 \% = 11.76 \%$)	因原877 地號土地於簽約時尚未分割為877-1 至877-5 地號土地，故契約買賣標的係記載「877」地號土地。
	上高公司	甲買賣契約書	A 地	200 萬元		
2	黃睦宸、黃清田	96年10月4日	全部877-3 地號土地、部分873 地號土地及245 號建物	596 萬800 元	20.45 % (計算式： $121 \text{ 萬}9,000 \div 596 \text{ 萬}800 \times 100 \% = 20.45 \%$)	1. 契約雖載明以「駿丞公司」為B 地之買受人，然96年11月12日移轉登記時，B 地係登記予「許登富」所有。 2. 關於乙、戊買賣契約書之買賣標的物同有245 號建物部分，詳內文論述。
	駿丞公司	乙買賣契約書	B 地	121 萬9,000 元		
3	黃睦宸、黃清田	96年10月15日	全部877-1 地號土地及部分873 地號土地	598 萬5,000 元	26.57 % (計算式： $159 \text{ 萬} \div 598 \text{ 萬}5,000 \times 100 \% = 26.57 \%$)	由賴趙貴金代理賴南睿簽約。
	賴南睿	丙買賣契約書	C 地	159 萬元		
4	黃睦宸、黃清田	96年11月2日	全部877 地號土地及部分873 地號土地	1056萬9,000 元	5.38% (計算式： $56 \text{ 萬}9,000 \div 1056 \text{ 萬}9,000 \times 100 \% = 5.38 \%$)	無
	闕錦松	丁買賣契約書	D 地	56萬9,000 元		
5	旻豐公司	96年10月25日	245 號建物	200 萬元	無	無
	駿丞公司	戊買賣契約書	無	無		

附表三：本判決所引出處之卷宗簡稱對照表

簡稱	卷宗名稱
他一卷	高雄地檢署105 年度他字第10004 號卷宗之一
他二卷	高雄地檢署105 年度他字第10004 號卷宗之二
他三卷	高雄地檢署105 年度他字第10004 號卷宗之三
偵卷	高雄地檢署106 年度偵字第20724號卷宗
審易卷	高雄地院107 年度審易字第28號卷宗
易一卷	高雄地院107 年度易字第139 號卷宗之一
易二卷	高雄地院107 年度易字第139 號卷宗之二
易三卷	高雄地院107 年度易字第139 號卷宗之三
易四卷	高雄地院107 年度易字第139 號卷宗之四