

臺灣高等法院刑事判決

106年度上易字第2563號

上訴人

即被告 陳桂美

選任辯護人 林文淵律師

余淑杏律師

張又仁律師

上列上訴人即被告因背信等案件，不服臺灣臺北地方法院105年度易字第1040號，中華民國106年10月11日第一審判決（起訴案號：臺灣臺北地方檢察署104年度偵續字第683號；105年度偵續字第16號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決撤銷。

陳桂美犯背信罪，處有期徒刑壹年。未扣案之臺北市建成地政事務所於民國103年12月27日所核發，所有權人陳桂美之如附表二所示所有權狀均沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、緣陳桂美與蔡錦麗係朋友關係。蔡錦麗與配偶張敏焜於民國94年3月間，購入附表一所示房地，先後將附表一所示房地所有權借名登記在張敏聰（張敏焜胞弟）、黃元鼎、陳坤秀名下。陳桂美因積欠蔡錦麗債務，同意蔡錦麗要求，出名擔任附表一所示房地登記名義之所有權人，與蔡錦麗約定須依蔡錦麗指示行使其本於附表一所示房地登記名義所有權人之權利，並擔任張敏焜所成立且為實際負責人之群統國際企業有限公司（94年7月7日設立登記，94年7月11日經臺北市政府核准營利事業登記，嗣更名為群統國際股份有限公司，下稱群統公司）名義負責人，俾日後以附表一所示房地向銀行辦理抵押貸款時，得併考量其群統公司負責人身分及固定薪資收入等信用條件，貸得較高金額。議定後，蔡錦麗配偶張敏焜即先於94年9月28日變更登記群統公司負責人為陳桂美，蔡錦麗再於94年10月27日將附表一所示房地所有權借名登

01 記至陳桂美名下，成立借名登記契約，陳桂美即受蔡錦麗委
02 託，負有依蔡錦麗指示本於其附表一所示房地登記名義所有
03 權人身分而為之任務，雙方並約定附表一編號一、二所示房
04 地（2筆房地嗣於98年1月8日建物合併登記，98年1月19日門
05 牌整編登記為同址10樓之3，下稱10樓之3房地）由蔡錦麗自
06 住，附表一編號三所示房地（下稱11樓之1房地）則供陳桂
07 美居住。至於95年6月30日陳桂美再依蔡錦麗指示以附表一
08 所示房地向彰化商業銀行（下稱彰化銀行）西門分行申辦房
09 屋抵押貸款，經彰化銀行西門分行鑑價附表一所示房地斯時
10 市價為新臺幣（下同）804萬1660元，並考量陳桂美擔任群
11 統公司負責人及有固定薪資等信用條件後，於95年7月6日核
12 貸撥款660萬元匯入陳桂美帳戶，同日陳桂美隨即依蔡錦麗
13 指示提領650萬元存入群統公司開立之彰化銀行帳戶，蔡錦
14 麗並與陳桂美約定由陳桂美負責按月清償房貸本息（前3年
15 寬限期僅付利息）充作陳桂美積欠蔡錦麗、張敏焜債務之利
16 息。

17 二、俟陳桂美依約繳納彰化銀行房貸本息後，曾向蔡錦麗表示有
18 意購買11樓之1房地，並得蔡錦麗承諾待陳桂美清償附表一
19 所示房地房貸本金及積欠蔡錦麗之債務後，11樓之1房地所
20 有權即真正歸陳桂美所有。陳桂美仍萌貪念，明知10樓之3
21 及11樓之1房地所有權狀自始至終均由蔡錦麗保管，並未遺
22 失，亦僅與蔡錦麗就11樓之1房地部分達成若清償房貸及借
23 款，11樓之1房地所有權即真正歸屬陳桂美所有之協議，且
24 其並非10樓之3房地真正所有權人，僅係借名登記出名人，
25 有須依蔡錦麗指示本於其房地登記名義所有權人身分而為之
26 任務，竟基於使公務員登載不實之犯意，以及就10樓之3房
27 地部分意圖為自己不法利益及損害蔡錦麗利益之犯意，於
28 103年11月21日在臺北市建成地政事務所，向不知情地政事
29 務所承辦公務員出具切結書，謊稱：10樓之3、11樓之1房地
30 之不動產所有權狀，均於103年11月5日遺失，欲申請補發不
31 動產所有權狀云云，使該地政事務所不知情承辦人形式審查

01 後，將10樓之3、11樓之1房地所有權狀因遺失申請補發之不
02 實事項，登載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清冊
03 等公文書上，公告期滿後，註銷原所有權狀，於103年12月
04 27日重新核發如附表二所示房地所有權狀予陳桂美，足生損
05 害地政機關對於地政登記事項管理之正確性及蔡錦麗。又承
06 前同一背信犯意，於104年2月24日，委託不知情之謝曜焜律
07 師向蔡錦麗寄發存證信函，要求返還10樓之3房地，並於蔡
08 錦麗請求返還10樓之3房地所提出之臺灣臺北地方法院104年
09 度訴字第862號及本院104年度上字第1430號民事事件訴訟中
10 ，主張其為10樓之3房地真正所有權人，拒絕將10樓之3房地
11 所有權移轉登記予蔡錦麗，違反上開受託任務，致生損害於
12 蔡錦麗對於10樓之3房地所有權登記之財產上利益（至11樓
13 之1房地所涉背信部分，業經檢察官於起訴書中敘明不另為
14 不起訴處分在案）。嗣因陳桂美友人陳福來告知陳桂美業已
15 另行申請補發所有權狀後，蔡錦麗始知上情。

16 三、案經蔡錦麗告訴臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查起訴。
17 理由

18 壹、程序方面：

19 一、檢察官於本院審判期日爭執上訴人即被告陳桂美及選任辯護
20 人所提出之附表一至三彙整表（即本院卷二第120至124頁）
21 之證據能力（本院卷二第109頁），因附表一至三係選任辯
22 護人為本案訴訟所自行製作之表格，與刑事訴訟法第159條
23 之4特信性文書要件不合，無證據能力，應予排除。

24 二、被告及選任辯護人爭執供述證據證據能力部分（本院卷一第
25 206至218頁）：

26 (一)按被告以外之人，於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規
27 定者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文
28 ，用以保障被告之反對詰問權。而本法所規定傳聞法則之例
29 外，其中就被告以外之人於偵查中向檢察官所為之陳述，因
30 檢察官代表國家偵查犯罪時，原則上當能遵守法定程序，且
31 被告以外之人如有具結能力，仍應依法具結，以擔保其係據

實陳述，故於第159條之1第2項明定「除顯有不可信之情況者外」，得為證據。又被告以外之人於檢察事務官、司法警察官或司法警察調查中所為之陳述，基於實體發現真實之訴訟目的，依第159條之2規定，如與審判中之陳述不符時，經比較結果，其先前之陳述，相對「具有較可信之特別情況」，且為證明犯罪事實存否所「必要」者，或於審判中有第159條之3所列死亡等原因而無法或拒絕陳述之各款情形之一，經證明其調查中所為陳述絕對「具有可信之特別情況」，且為證明犯罪事實之存否所「必要」者，亦例外地賦予證據能力。而所謂「顯有不可信性」、「相對特別可信性」與「絕對特別可信性」，係指陳述是否出於供述者之真意、有無違法取供情事之信用性而言，故應就偵查或調查筆錄製作之原因、過程及其功能等加以觀察其信用性，據以判斷該傳聞證據是否有顯不可信或有特別可信之情況而例外具有證據能力，並非對其陳述內容之證明力如何加以論斷（此有最高法院94年台上字第629號判決意旨可資參照）。準此：

(二) 酌諸證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金在檢察官訊問時之偵查筆錄製作過程係全程錄音錄影，證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金在作證前，已依法具結擔保據實陳述，經檢察官告知應據實陳述，在客觀外部情狀上，並無違法取供及外力干擾等顯不可信之情狀，所為陳述又係出於供述者證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金之真意，皆具信用性。且證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金均業經原審於審理時以證人身分傳喚到庭具結進行交互詰問，賦予被告詰問機會，並經原審及本院於審理時對被告提示證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金之偵查筆錄及告以要旨，有原審及本院審判筆錄在卷可按（原審易字卷第176至186、229至238、275頁正反面；本院卷二第239頁正反面），已足保障被告之訴訟防禦權及詰問權。況被告及選任辯護人並未釋明證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金於偵查檢察官訊問時之陳述有何「顯不可信之情況」，是證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金偵查中向檢察官所為之陳述，依刑事訴訟法第159條之1第

01 2項規定，自有證據能力，得採為本案證據。選任辯護人指
02 陳證人蔡錦麗、張敏焜、簡明金偵查中陳述無證據能力云云
03 ，要無可採。

04 (三)證人蔡錦麗於檢察事務官詢問時所為之陳述，經核與蔡錦麗
05 嗣於原審審理時以證人身分傳喚到庭進行交互詰問所證述之
06 內容並無不符，此有證人蔡錦麗訊問筆錄（他7166號卷第25
07 至26頁；偵20302號卷第60至61頁）及原審審判筆錄（原審
08 易字卷第176至186頁反面）在卷可稽，揆諸前揭規定及說明
09 ，證人蔡錦麗警詢中所述無證據能力，應予排除。

10 三、被告及選任辯護人爭執非供述證據證據能力部分（本院卷一
11 第206至218頁）：

12 (一)告訴人蔡錦麗所提出之刑事告訴狀、張敏聰所出具之切結書
13 （他6674號卷第1至8頁）、刑事告訴補充證據理由(二)狀暨附
14 件說明（他6674號卷第29至36頁）、偽造文書與背信刑事告
15 訴要旨(四)狀（他6674號卷第42至44、46至65、70頁）、李琛
16 所出具之切結書（他6674號卷第70頁）、罪名追加刑事告訴
17 (三)暨說明（他7166號卷第1至10、12、13頁）、刑事告訴補
18 充五狀暨附件（偵16316號卷第4至7頁）、民事訴訟起訴狀
19 （偵20302號卷第25頁反面至28、36頁反面）、民事補充證
20 據理由(二)狀（偵20302號卷第41至43頁）暨背信等刑事告訴
21 補充(六)狀暨說明（偵20302號卷第81至89頁）、附件利息計
22 算表暨其他欠款說明（偵20302號卷第91至93頁）、陳報狀
23 (二)、陳報(三)狀、背信、偽造文書刑事告訴補充(七)狀暨附件一
24 、二（偵20302號卷第115至128頁）、陳報狀(一)暨書狀目錄
25 、民事上訴狀、網路查詢資料說明（偵續683號卷第36至55
26 、58頁）、民事訴訟補充理由狀（偵續683號卷第90至102頁
27 ）、民事爭點整理暨聲請傳喚證人(二)狀（偵續683號卷103至
28 108頁）、民事補充證據理由(二)狀暨附件一、二（偵續683號
29 卷109至113、117至119頁）、聲請停止訴訟程序狀、民事訴
30 訟補充(三)狀（偵續683號卷第120至146頁）、民事答辯(二)狀
31 暨說明（偵續683號卷第154至158頁）、民事爭點整理暨補

充理由(四)狀暨附件說明(偵續683號卷第159至218頁)、偽造文書、背信刑事告訴補充(六)狀暨附件說明(偵續683號卷第228至238頁)、背信、偽造文書刑事告訴補充(七)狀暨附件說明(偵續683號卷第239至246頁)、偽造文書刑事告訴補充(八)暨聲請測謊狀及附件證明書、說明(偵續683號卷第247至257頁)、偽造文書刑事告訴補充(九)狀(偵續16號卷第22至26頁)、刑事陳報狀暨附件證明書、說明(原審審易卷第28至48頁)、刑事陳報二狀(原審易字卷第27至37頁)、刑事陳報三狀(原審易字卷第66至74頁)、原審公務電話紀錄(原審易字卷第83頁)、刑事陳報(四)、(五)狀暨附件(原審易字卷第88至97、165、168至172、198至205頁)、刑事補充(二)狀(原審易字卷第221至227頁)、刑事陳報(六)狀(原審易字卷第248至249頁)、補充告訴理由四、三、七、八狀(原審易字卷第305至320頁),均係被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述,被告及選任辯護人既爭執其證據能力,又查無符合傳聞法則例外規定之適用,自不得作為證據。

(二)蔡錦麗於偵查中所提出之借據(即偵續16號卷第16頁證據編號再證二;同本院卷一第38、174頁證據編號被上證4、29),因被告及選任辯護人否認借據真正,主張係偽造(本院卷二第70、235頁反面至236頁),該張借據與被告本案被訴上開犯罪事實無直接關連性,並經檢察官於本院準備程序及審理時陳明並未將該張借據列入本案證據方法之一(本院卷二第70、235頁反面至236頁),故應予排除,是選任辯護人聲請本院命蔡錦麗提出該張借據原本(本院卷二第251頁正反面),核無必要,附此敘明。至張敏聰印鑑證明部分(他6674號卷第9頁),因張敏聰所出具之切結書業經本院排除作為本案證據,與被告本案被訴之上開犯罪事實亦無直接關連性,亦應予排除,均不採為本案事實之認定依據。

四、檢察官、被告及選任辯護人於本院準備程序及審判期日,除爭執上開證據之證據能力外,對於本案下列引為證據業經調查之包括供述證據及非供述證據在內之證據方法,具狀表示

無意見，不爭執證據能力，或經本院提示證據方法後，迄於言詞辯論終結前，就包括證人張敏焜警詢證述（偵20302號卷第60頁反面至61頁反面）等供述證據部分，均未聲明異議，主張有刑事訴訟法第159條第1項不得為證據之情形，有本院準備程序、審判筆錄（本院卷一第186至191頁；本院卷二第69至71、107至109、234至243頁）、被告及選任辯護人所提出之刑事陳述意見狀（本院卷一第207至218頁）、刑事陳報狀（本院卷二第80頁）各1份在卷可稽。爰審酌本案供述證據製作時之情況，並無不當取供及證明力明顯過低之瑕疵，揆諸刑事訴訟法第159條之5之規定，自具有證據能力。至非供述證據部分，復無證據證明係公務員違背法定程序所取得，且無刑事訴訟法第159條之4之顯不可信情況與不得作為證據之情形，亦具證據能力。

貳、實體方面：

一、訊據被告矢口否認涉有上開犯行，辯稱：2間房子都是我買的，我去貸款都有還給蔡錦麗，賣給我的價錢是一間280萬元，2間560萬元，我貸款出來660萬元，匯款650萬元給蔡錦麗，其中90萬還欠款，剩下的10萬元就付代書費，代書費是我繳的，蔡錦麗都沒有繳（本院卷一第186頁反面至187頁）。房子我確實跟他買的，補發所有權狀是我忘記了，以為丟掉了，所有權狀本來是在蔡錦麗那邊，時間很久，我忘記了（本院卷二第71、241頁）云云。經查：

（一）被告與蔡錦麗係朋友關係，10樓之3、11樓之1房地所有權於94年10月27日以買賣為由移轉登記至被告名下，被告於95年6月30日以10樓之3、11樓之1房地向彰化銀行西門分行申辦房屋抵押貸款，經彰化銀行西門分行鑑價為804萬1660元，於95年7月6日核貸撥款660萬元匯入被告帳戶，被告於同日提領650萬元存入張敏焜任實際負責人之群統公司開立之彰化銀行帳戶，房貸本息則按月自被告開立之彰化銀行帳戶扣繳等事實，業經被告於偵審中供述（他7166號卷第25頁反面；偵續683號卷第17頁反面；原審易字卷第53頁；本院卷一

第187頁），以及證人蔡錦麗（偵續683號卷第18頁正反面；原審易字卷第177頁反面至178頁反面）、張敏焜（偵續683號卷第60頁反面；原審易字卷第183頁正反面）證述在卷，並有附表一備註欄所示書證、彰化銀行取款憑條、存摺類存款存款憑條、被告之彰化銀行帳戶往來明細查詢（他7166號卷第28至39頁反面）、彰化銀行西門分行104年9月23日彰西門字第1040136號函暨函覆之第二區營運處准駁通知書、消費者貸款分行意見書、消費者貸款申請書（他7166號卷第44至51頁）、彰化銀行西門分行104年11月3日彰西門字第1040150號函暨函覆之不動產實查鑑估表及照片（偵20302號卷第107至113頁）各1份附卷可稽。

(二)被告有於103年11月21日至臺北市建成地政事務所，以10樓之3、11樓之1房地所有權狀業於103年11月5日遺失為由，向地政事務所承辦公務員出具切結書，聲請補發10樓之3、11樓之1房地所有權狀，經地政事務所承辦公務員形式上進行審查後，將10樓之3、11樓之1房地所有權狀因遺失申請補發之不實事項，登載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清冊等公文書上，公告期滿後，註銷原所有權狀，於103年12月27日重新核發如附表二所示房地所有權狀予被告後，被告即於104年2月24日委託謝曜焜律師向蔡錦麗寄發存證信函，要求蔡錦麗返還10樓之3房地，並於原審法院104年度訴字第862號、本院104年度上字第1430號等民事事件訴訟中，主張其為10樓之3房地真正所有權人，拒絕將上開房地所有權移轉登記予蔡錦麗等情，為被告於偵審程序所不爭執（他7166號卷第25頁反面至26頁；偵20302號卷第60頁反面至61頁反面；偵續683號卷第17頁反面至18、220頁反面至222頁反面；原審易字卷第53至54、106頁反面、276頁反面；本院卷一第186至191頁；本院卷二第69至71、107至109、234至243頁），並有臺北市建成地政事務所104年10月21日北市建地籍字第10431758200號函及函覆之臺北市建成地政事務所103年11月26日北市建地登字第10331915201號公告暨附件之土

地減失書狀清冊、建物減失清冊、申請書、規費收據、土地登記清冊、建物清冊、陳桂美身分證影本、印鑑證明、切結書（偵續683卷第23至35頁）、附表一所示座落土地之異動索引表（隨卷另放之偵續683號卷、偵續16號卷之附件一第179至180頁、附件二第194至195頁）、被告委由謝曜焜律師寄發予蔡錦麗之存證信函（他7166號卷第11頁）、原審法院104年度訴字第862號民事判決、原審法院104年10月15日函暨函覆之上開民事事件卷附之10樓之3建物所有權狀、建物、土地第二類登記簿謄本（偵20302卷第6至21、24、30至36頁）、104年5月4日、同年6月10日、同年8月19日言詞辯論筆錄及報到單（偵20302號卷第37至40頁反面、51至55頁）、本院104年度上字第1430號民事判決（偵續16號卷第50至56頁）各1份在卷足憑，此部分之事實，均堪認定。

(二) 10樓之3、11樓之1房地所有權在移轉登記至被告名下之前，實係蔡錦麗於94年3月間向戴秋霖所購買，先後在如附表一歷次借名登記日期/借名登記名義人欄所示時間，借名登記在蔡錦麗之夫張敏焜胞弟張敏聰名下、友人黃元鼎、陳坤秀名下，10樓之3、11樓之1房地所有權狀均為蔡錦麗保管持有一節，業經證人蔡錦麗於偵查及原審（他6674號卷第41頁正反面；偵續683號卷第17頁反面至18頁反面、221至222頁反面；原審易字卷第177頁反面至180頁）、張敏焜於偵查中（偵續683號卷第60頁正反面）分別證述在卷。酌以被告於警偵詢及本院供稱：「…告訴人叫我買他的房子…」（他7166號卷第25頁反面）「（是向何人購買？）是向告訴人購買。」（偵20302號卷第61頁）「…我是94年買入，跟蔡錦麗買了這2戶房子…」（偵續683號卷第17頁反面）「…2間房子是我買的，我去貸款都有還給蔡錦麗…」（本院卷一第186頁反面）云云，其所辯10樓之3、11樓之1房地購買之交易對象，均為蔡錦麗，而非前手登記名義所有權人，而被告於上開民事事件訴訟中，對於前手張敏聰、黃元鼎均係人頭一節，並不爭執，有104年8月19日言詞辯論筆錄在卷可按（偵

20302號卷第52至53頁），堪認蔡錦麗、張敏焜上開證述屬實可採，則10樓之3、11樓之1房地均係蔡錦麗所有，先後借名登記在張敏聰、黃元鼎、陳坤秀名下乙情，已堪認定。是以，選任辯護人聲請調閱10樓之3、11樓之1房地所有權移轉登記之相關文件，傳喚前手登記名義所有權人黃元鼎、陳坤秀及代書林建清到庭，待證事實為黃元鼎、陳坤秀究為借名登記之出名人，抑或實係向蔡錦麗購屋之買家（本院卷二第108、119、252頁），依上開說明，自無調查必要。況依選任辯護人所提出之刑事辯護意旨暨證據調查聲請狀既已載明：「告訴人蔡錦麗於94年3月21日向戴秋霖、戴鄭環購買系爭10樓之3（含10樓之2）、11樓之1不動產，並『借名登記』於其配偶之親兄弟張敏聰名下。隨後於94年7月6日以買賣為原因移轉登記於黃元鼎、陳坤秀名下」（本院卷二第110頁反面）「…又黃元鼎與陳坤秀究竟是不是人頭，是否為借名登記之出名人，對陳桂美而言，並無影響…」（本院卷二第117頁反面）等內容，顯對前手登記名義所有權人黃元鼎、陳坤秀均係借名登記之出名人，亦無爭執，益見此部分調查證據之聲請並無必要。至蔡錦麗將10樓之3、11樓之1房地所有權借名登記在第三人名下之動機，以及有無借名登記在第三人名下之必要，則係蔡錦麗基於本身或配偶債信、稅捐或財務狀況等個人因素之考量，與認定蔡錦麗有無將10樓之3、11樓之1房地所有權借名登記在第三人名下之事實無關，是選任辯護人聲請向聯徵中心函調蔡錦麗、張敏焜自94年1月1日起至104年12月31日止之綜合信用報告，證明蔡錦麗、張敏焜有無債信不良，須將不動產借名登記在第三人名下之必要（本院卷二第108、119、252頁正反面），亦無調查必要，併此敘明。

（四）是本案爭點在於蔡錦麗將10樓之3、11樓之1房地所有權以買賣為由移轉登記至被告名下之緣由，究係基於被告與蔡錦麗間之買賣關係，抑或係基於借名登記契約關係，以及被告是否明知上開房地所有權狀係在蔡錦麗持有保管下，並未遺失

，仍以遺失為由向臺北市建成地政事務所人員申請補發，就此：

1. 業經(1)證人蔡錦麗於偵查及原審證述：房子是借名登記在陳桂美名下，權狀一直都在我這裡，我跟戴秋霖買來後，權狀就一直在我手上，陸續借名登記在不同人名下，後來再過戶給陳桂美，陳桂美也是我的人頭，過戶給陳桂美之後，權狀也是我保管，一直到現在，我沒有將這2間房地賣給陳桂美，陳桂美確實有去辦貸款，錢我有拿到，因為我是房屋所有人，所以貸款的錢要給我（他6674號卷第41頁正反面；偵續683號卷第17頁反面至18頁反面、221至222頁反面）。這2戶房子都是我的，被告只是借名，我們要辦貸款，被告要順我們的意思（原審易字卷第178頁反面），從彰化銀行貸款之後，10樓之3、11樓之1的房地所有權狀都在我的手上，從頭到尾都在我的手上，因為代書是我請的，辦手續什麼的都是在辦（原審易字卷第179頁）等語；以及(2)證人張敏焜於檢察事務官詢問及原審證稱：95年7月6日轉帳650萬給群統公司，就是由我取得，群統以前叫群統國際企業有限公司，當時負責人是陳桂美，也是借名當人頭，她沒有實際出資，也沒有經營（偵20302號卷第60頁反面）。向彰化銀行貸款的手續是我經手的，被告是群統公司名義上負責人，實際經營者跟出資者是我，公司當時要擴充需要資金，因為房地是以被告為人頭借名登記，所以要辦銀行貸款需要用人頭貸款，銀行貸款下來當天或者是隔天，我們就到市政府去辦公司現金增資，因為被告也是公司的負責人，這個錢裡面被告也參與現金增資。被告是我們使用的人頭，錢借出來是我們公司用（原審易字卷第183頁正反面）等語在卷。並有蔡錦麗所提出如附表一備註欄所示由蔡錦麗持有保管之10樓之3、11樓之1房地所有權狀影本（偵20302號卷第66至70頁）附卷可稽。
2. 就10樓之3、11樓之1房地所有權在移轉登記至被告名下後，所有權狀均由蔡錦麗保管持有，被告未曾保管持有房地所有

01 權狀一節，亦經被告於檢察事務官訊問時、偵查及原審坦認
02：「（權狀也讓告訴人帶回去？）告訴人帶回去。」（他
03 7166號卷第25頁反面）「（你是否曾經保管過康定路24號10
04 樓之3、11樓之1土地及建物所有權狀？）我沒有見過，從來
05 沒有拿在手上過…」（偵續683號卷第17頁反面）「…從頭
06 我就沒有拿到權狀…從頭到尾我都沒有看到權狀…」（原審
07 易字卷第53頁正反面）等語不諱。且被告於上開民事事件訴
08 訟中，亦不爭執其未曾保管持有10樓之3、11樓之1房地所有
09 權狀及蔡錦麗自95年5月間起入住並設籍在10樓之3房屋等事
10 實，有原審法院上開民事事件104年8月19日言詞辯論筆錄在
11 卷可按（偵20302號卷第52至53頁）。衡以不動產所有權狀
12 係用以表彰所有權人身分及權利之重要證明文件，舉凡不動
13 產所有權移轉登記、抵押權設立登記等物權之行使，無不以
14 不動產所有權狀為憑，是若被告與蔡錦麗間，就10樓之3、
15 11樓之1房地所有權有買賣關係存在，依被告於偵審中所述
16：10樓之3、11樓之1房地買賣價金共計560萬元，其已於95
17 年7月間，向彰化銀行抵押貸款660萬元，同日提領650萬元
18 匯至張敏焜所成立並任實際負責人之群統公司帳戶，其中
19 560萬元即係支付買賣價金，餘90萬元係清償欠款云云（他
20 7166號卷第25頁反面；偵20302號卷第61頁；原審易字卷第
21 53頁；本院卷一第187頁），則被告既已早在95年7月6日彰
22 化銀行房貸撥款當日匯款，付清560萬房地買賣價金，並清
23 償欠款90萬元，被告豈有未向蔡錦麗、張敏焜索回上開房地
24 所有權狀自行持有保管，多年來仍由蔡錦麗保管持有上開房
25 地所有權狀之理。

- 26 3. 且10樓之3房地在94年10月27日移轉所有權登記至被告名下
27 前及當時，原為如附表一編號一、二所示2戶房地，嗣於98
28 年1月8日始辦理建物合併登記，於98年1月19日門牌整編登
29 記為同址10樓之3，同日核發門牌整編登記後之新建物所有
30 權狀，合併暨門牌整編登記後於98年1月19日所核發之10樓
31 之3房地所有權狀，亦由蔡錦麗持有保管一節，復據證人蔡

01 錦麗於原審證述在卷（原審易字卷第177頁反面），以及證
02 人張敏焜於原審證述：10樓之2、10樓之3現在已經合併成10
03 樓之3，如果沒有合併，應該各是10坪，當時為什麼會合併
04 ，是因為彰化銀行通知被告，10樓之2、10樓之3認定是小套
05 房，不能夠借錢，要把錢還給銀行，被告就跑來找我太太怎
06 麼辦，我就跑去彰化銀行找林襄理，林襄理就說如果我們把
07 10樓之2、10樓之3合併成為1戶，就不是小套房了，原來的
08 貸款就可以繼續，所以我們就把10樓之2跟10樓之3合併等語
09 綦詳（原審易字卷第184頁正反面），並有蔡錦麗所提出之
10 合併登記及門牌整編登記後，臺北市建成地政事務所於98年
11 1月19日所核發之10樓之3之建物所有權狀在卷可按（偵
12 20302號卷第30、33頁）。是被告直至98間辦理合併及門牌
13 整編登記，臺北市建成地政事務所98年1月19日核發10樓之3
14 之建物所有權狀後，仍未要求蔡錦麗、張敏焜歸還10樓之3
15 、11樓之1房地之新舊所有權狀，亦顯與常理有違。準此，
16 足徵被告於偵審中辯稱：所有權狀是我跟張敏焜到銀行辦理
17 抵押貸款時，當時東西很多，我請張敏焜幫我帶回家，權狀
18 就讓他帶走了，之後沒有跟他要過云云（偵續683號卷第17
19 、221頁反面；原審易字卷第53頁），要係違實之詞，委難
20 採信。

- 21 4. 又10樓之3房屋於94年10月27日移轉所有權登記至被告名下
22 時，原為附表一編號一、二所示2戶房屋，各有獨立門牌號
23 碼，嗣於98年1月8日辦理建物合併登記，於98年1月19日門
24 牌整編登記為10樓之3，已如前述。是在附表一編號一、二
25 所示2戶房屋，於98年辦理建物合併登記前，登記所有權人
26 縱均為被告，稅捐機關在課徵房屋稅時，亦係分別以附表一
27 編號一、二所示2戶房屋座落門牌號碼為課稅標的，分別核
28 計附表一編號一、二所示2戶房屋之應繳稅額，製發房屋稅
29 繳款書，無因登記所有權人均為被告，即將之合而為一份房
30 屋稅繳款書之情形。至在98年辦理建物合併登記後，因已合
31 併登記為10樓之3，稅捐機關在課徵房屋稅時，當然即係將

附表一編號一、二所示房屋以合併後之10樓之3房屋座落門牌號碼為課稅標的製發房屋稅繳款書，無再以附表一編號一（即10樓之2）房屋課稅標的製發房屋稅繳款書寄送被告，此核諸被告所提出之10樓之3、11樓之1房屋105年至107年臺北市稅捐稽徵處房屋稅繳款書上載納稅義務人雖均為被告，投遞地址同為被告戶籍址即11樓之1，然「課稅房屋座落」欄內係分別記載10樓之3、11樓之1房屋座落門牌號碼，據以核計應納稅額，分別製發房屋稅繳款書（本院卷二第164至169頁），以及被告所提出之10樓之3房屋95年至97年全期房屋納稅繳納證明書上記載繳納稅額原均僅有「1645」、「2433」、「2703」元（本院卷二第145、147、149頁），自合併年度即98年起，10樓之3房屋之房屋稅，至107年全期房屋納稅繳納證明書及房屋稅繳款書上載之繳納稅額逐年增加為「5199」、「5121」、「5048」、「4975」、「4899」、「4825」、「4752」、「7786」、「7664」、「7539」元（本院卷二第151、153、155、156、159、161、163、165、166、169頁）即明。準此：

(1) 若被告及選任辯護人於原審及本院審理中指稱：被告買受10樓之3、11樓之1房地所有權後，房屋稅及地價稅自95年起均係被告繳納云云為真（原審易字卷第277、278頁；本院卷二第111頁反面至112、242頁反面、251頁反面），則被告對於附表一編號一、二所示房屋之房屋稅課稅標的及應納稅額，稅捐機關自95年起至97年，均係分別獨立核計應納稅額製發房屋稅繳款書，惟自98年起，即未再以附表一編號一所示房屋為課稅標的製發房屋稅繳款書，僅以合併後之10樓之3房屋為課稅標的製發房屋稅繳款書，應納稅額自98年起突然增加，較前1年度高出將近1倍之多，係因附表一編號一、二所示房地辦理合併登記產生前述變化，當知之甚稔，對於附表一編號一、二所示房屋業已辦理建物合併登記及門牌整編登記為同址10樓之3一事，自難委為不知。況如被告不知附表一編號一、二所示房屋業已

01 辦理合併登記，縱附表一編號一、二所示房屋事實上均係
02 蔡錦麗居住使用，然在被告主觀認知上，附表一編號一、
03 二所示房屋仍係不同門牌號碼分別獨立之建物，並有各自
04 之建物所有權狀，則被告在103年11月21日以遺失為由出
05 具切結書申請補發房地所有權狀時，就建物所有權狀部分
06 ，自當列載遺失申請補發附表一所示3筆建物所有權狀，
07 請求蔡錦麗遷讓返還房屋時，亦當係請求返還附表一編號
08 一、二所示2戶房屋，始與被告主觀認知相符，要無在切結
09 書上「遺失權狀之不動產標示如下」表格欄內，僅列載遺
10 失2筆建號之建物所有權狀，即10樓之3、11樓之1房屋，
11 而非3筆，未列載遺失申請補發附表一編號一所示房屋建
12 號之建物所有權狀，以及嗣於104年2月24日委請律師寄發存
13 證信函時，亦僅請求蔡錦麗遷讓返還10樓之3房屋，未一
14 併請求蔡錦麗遷讓返還附表一編號一所示房屋之理，此核
15 諸上開臺北市建成地政事務所函暨函覆之切結書（偵續
16 683號卷第23、35頁）、存證信函（他7166號卷第11頁）
17 即明。

- 18 (2) 是以，選任辯護人於本院審理時具狀稱：「告訴人於98年
19 間辦理系爭10樓之2、10樓之3合併登記乙事，是告訴人及
20 張敏焜未經被告陳桂美同意，擅自持被告陳桂美因擔任群
21 統公司負責人而提供之身分證影本、公司負責人印章，自
22 行前往地政機關辦理，對此，被告陳桂美已於108年1月29
23 日提出告訴，現由臺灣臺北地方檢察署以108年度他字第
24 2231號（成股）偵查中。」（本院卷二第249頁反面），
25 就前述附表一編號一、二所示2戶房屋，已於98年1月8日
26 、同年月19日辦理建物合併登記及門牌整編登記為同址10
27 樓之3，同日核發門牌整編登記後之新建物所有權狀一事
28 ，指陳係蔡錦麗、張敏焜未經被告同意擅自辦理云云，顯
29 非實情，無可採信，是被告在本院審理期間，迄於108年1
30 月29日就此向臺灣臺北地方檢察署提出告訴之動機，顯有
31 疑義。

01 (3) 又無論係被告所提出之10樓之3、11樓之1房地之地價稅繳
02 款書、地價稅繳納證明書、房屋稅繳納證明書、房屋稅繳
03 款書（原審審易卷第75至77頁；本院卷二第130至169頁）
04 ，抑或蔡錦麗所提出之房屋稅繳納證明書（本院卷二第
05 253頁），除可提出繳費收據、帳戶扣款或信用卡繳納資
06 料者外，充其量均僅能證明地價稅及房屋稅業已繳納之事
07 實，不僅不足以證明實際繳款人為何人，更無法證明10樓
08 之3、11樓之1房地之真正所有權人，遑論據此直接證明被
09 告與蔡錦麗間就10樓之3、11樓之1房地有無買賣關係存在
10 。是選任辯護人聲請向臺北市稅捐稽徵處函查蔡錦麗所提
11 出之10樓之3房屋101年全期房屋稅繳納證明書（即本院卷
12 二第253頁證據編號上證11）之聲請相關文件，證明10樓
13 之3房屋101年度房屋稅並非蔡錦麗或張敏焜繳納，該份
14 101年全期房屋稅繳納證明書係蔡錦麗或張敏焜偽冒被告
15 名義申請取得及10樓之3、11樓之1房地之地價稅、房屋稅
16 自95年起均係被告繳納云云（本院卷二第251頁反面），
17 經核亦無必要，併此敘明。

18 5.再者，被告所稱其係向蔡錦麗買受10樓之3、11樓之1房地所
19 有權之交易過程，有下述悖於交易常規及違反常理之處：

20 (1) 依被告偵審所述，其在蔡錦麗於94年10月27日將10樓之3
21 、11樓之1房地所有權移轉登記至其名下時，並未支付任
22 何買賣價金予蔡錦麗，過戶後未久，其即入住11樓之1，
23 迄於8個月後即95年7月間，始以10樓之3、11樓之1房地向
24 彰化銀行貸款660萬元，待銀行撥款後，才將買賣價金560
25 萬元及連同清償借款90萬元共650萬元，匯入張敏焜所成
26 立並任實際負責人之群統公司帳戶云云（他7166號卷第25
27 頁反面；偵20302號卷第61頁；原審易字卷第53頁；本院
28 卷一第187頁），則10樓之3、11樓之1房地買賣交易，被
29 告事先分文未付，即已辦妥不動產所有權移轉登記，過戶
30 後，毋庸給付任何買賣價金，即可入住11樓之1房屋，直
31 至過戶後8個月，始辦理房地抵押貸款給付買賣價金予蔡

01 錦麗，對被告而言，享有無本購屋、甚可超額貸款及居住
02 11樓之1房屋等利益。惟對蔡錦麗而言，在銀行核貸前，
03 不僅被告所積欠之債務未獲清償，更須承擔買賣價金分文
04 未取，10樓之3、11樓之1房地所有權即均已移轉登記至被
05 告名下，11樓之1房屋實際上並在被告佔有居住使用下等
06 風險之交易模式，顯與一般不動產買賣交易，買方在簽約
07 時須先給付部分成數之自備款予賣方，始會開始委託代書
08 辦理不動產所有權移轉登記，買方同時向銀行申辦房地抵
09 押貸款事宜，待銀行核貸撥款時，逕以銀行貸款付清買賣
10 價金餘款後再交屋，買賣交易始告完成之常規相悖。

- 11 (2) 被告就其買受10樓之3、11樓之1房地之買賣價金、有無簽
12 訂買賣契約等重要之點，(1)於檢察事務官訊問時供稱：「
13 …每間房子20坪，兩間40坪，總價560萬…買賣契約都在
14 告訴人手上…」云云（他7166號卷第25頁反面）；(2)於原
15 審審理時供稱：「…她賣我580萬…」云云，旋又改稱：
16 「…告訴人1戶賣我280萬元，2戶賣我560萬元，我給付告
17 訴人650萬元，其中90萬元是我還給告訴人的…」（原審
18 易字卷第53頁）；(3)於本院準備程序供稱：「…沒有寫買
19 賣契約書，房子直接過戶給我…」云云（本院卷一第187
20 頁），先後不一，互異其詞，更與其於上開民事事件中，
21 委由訴訟代理人主張：「我方主張系爭買賣價是650萬元
22 ，支付情形如被證二」、「當初被告是記憶630萬元，後
23 來將資料調出發現是650萬元，之前陳述630萬元是錯誤的
24 ，現在更正為650萬元。」「被告所稱650萬元是購買11樓
25 之1及10樓之3兩戶的總價金，非單指10樓之3。兩戶坪數
26 是一樣的，所以直接對半就是650萬元的二分之一。」云
27 云（偵20302號卷第53、54頁），迥然不同。甚於上開民
28 事事件言詞辯論時，委由訴訟代理人否認其與蔡錦麗就10
29 樓之3房地有買賣關係存在，主張10樓之3房地買賣關係存
30 在於其與黃元鼎之間（偵20302號卷第37頁反面、40頁）
31 ，嗣始不爭執黃元鼎為人頭（偵20302號卷第53頁），主

張買賣關係存在於其與蔡錦麗之間（偵20302號卷第54頁反面），此有上開民事事件104年6月10日、同年8月19日言詞辯論筆錄及本院104年度上字第1430號民事判決（偵續16號卷第50至56頁）附卷可憑。

- (3) 佐以被告於95年6月以10樓之3、11樓之1房地向彰化銀行西門分行申辦抵押貸款時，經彰化銀行西門分行鑑價結果，每建坪以20萬元（即每平方公尺6萬500元）鑑估，附表一所示房地之「房地時價總額」高達804萬1660元，「房地鑑價總額」664萬5341元，「房地貸放限額」664萬元，有彰化銀行西門分行104年11月3日彰西門字第1040150號函暨函附之不動產實查鑑估表及建物外觀照片在卷可按（偵20302號卷第107至113頁），衡以銀行鑑估不動產時價通常較為保守，堪認附表一所示房地於95年間之交易價值當高於彰化銀行西門分行所鑑估之804萬1660元，以及在10樓之3、11樓之1房地所有權移轉登記至被告名下時，被告除積欠銀行信用卡款100萬至200萬元外，尚積欠蔡錦麗至少100多萬元及積欠張敏焜50萬元債務等情，亦經被告於偵查中坦認屬實（偵續683號卷第18頁；偵20302號卷第61頁），以及證人蔡錦麗（原審易字卷第180頁）、張敏焜（原審易字卷第183頁）於原審證述在卷，並為被告於上開民事事件中所不爭執，有該案104年5月4日言詞辯論筆錄（偵20302號卷第38頁）及被告所親簽向張敏焜借款50萬元之借據（偵20302號卷第50頁）附卷可憑，足徵被告斯時經濟狀況窘迫，蔡錦麗資力頗佳，蔡錦麗實無平白無故以至少低於時價7折之價格（ $560\text{萬元} \div 804\text{萬}1660\text{元} = 0.69637$ ），賤價出售10樓之3、11樓之1房地予被告，並在分文未取情形下逕將房地所有權移轉登記至被告名下之必要。至選任辯護人提出內政部地政司全球資訊網一房地交易價格簡訊資料（原審審易卷第71頁）指稱被告斯時以560萬元購買10樓之3、11樓之1房地符合行情云云，惟不動產交易實價登錄制度係在立法院於100年12月13日三

01 讀修正通過不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權
02 條例後，101年8月1日開始施行，在94年間，蔡錦麗將10
03 樓之3、11樓之1房地所有權移轉登記至被告名下時，以及
04 95年間被告申辦房貸時，尚未實施實價登錄制度，是選任
05 辯護人提出內政部地政司全球資訊網一房地交易價格簡訊
06 資料能否完全真實表彰94至95年間該路段房地交易價格，
07 已非無疑。且縱係同地段房地，價值亦可能因所佔土地持
08 分面積多寡、地基是否方正、管理是否良善、住戶素質高
09 低、總戶數多寡、建物內部新舊、建商口碑及建築品質優
10 劣等因素而所有差異，不可一概而論，是10樓之3、11樓
11 之1房地94年底至95年間之市價，自應以95年間彰化銀行
12 西門分行實際勘察鑑估之價值為斷，選任辯護人此部分所
13 指，委無可採。

14 (4) 諸此上情，如非10樓之3、11樓之1房地所有權僅係借名登
15 記在被告名下，則蔡錦麗縱使至愚，亦斷無同意如此為之
16 。又如10樓之3、11樓之1房地所有權係被告向蔡錦麗買受
17 ，則被告對於其將10樓之3房屋交由蔡錦麗居住使用之緣
18 由及法律關係，要無於上開民事事件中，時而主張係蔡錦
19 麗向其借用云云；時而主張係出租予蔡錦麗，每月租金1
20 萬2000元，約定租金自其積欠蔡錦麗之130萬元借款中扣
21 抵云云；嗣改稱係因其與群統公司間之使用借貸關係云云
22 ，有本院104年度上字第1430號民事判決附卷可參（偵續
23 16號卷第54頁反面）。是以被告供稱其係以560萬元價格
24 向蔡錦麗買受10樓之3、11樓之1房地云云，顯係臨訟杜撰
25 之詞，委難採信。

26 6. 況被告在10樓之3、11樓之1房地所有權移轉登記至其名下前
27 ，另同意擔任張敏焜所成立並任實際負責人之群統公司名義
28 負責人，即俗稱人頭負責人，張敏焜遂於94年9月28日變更
29 登記群統公司負責人為被告，此舉係為利於日後以10樓之3
30 、11樓之1房地向銀行辦理抵押貸款時，得貸得較高金額一
31 節，亦經被告於檢察事務官訊問時坦稱：「我是人頭負責人

01 ，（提示貸款申請書）這是我的字跡，這份資料是我寫的。
02 」等語（偵20302號卷第60頁反面），以及於本院準備程序
03 坦認：「…另外為了可以貸款到比較高的房貸，我就當他公
04 司的負責人，用買賣的名義，去銀行貸款時我拿房契、公司
05 負責人的資料跟我擔任公司負責人的收入，我實際上沒有公
06 司負責人的收入，我只是借名而已，銀行是他介紹我去辦的
07 …」等語不諱（本院卷一第187頁）。並經證人張敏焜於檢
08 察事務官詢問及原審證稱：95年7月6日轉帳650萬給群統公
09 司，就是由我取得，群統公司當時負責人是陳桂美，也是借
10 名當人頭，她沒有實際出資，也沒有經營（偵20302號卷第
11 60頁反面）。向彰化銀行貸款的手續是我經手的，我們公司
12 被告是名義上負責人，實際經營者跟出資者是我，公司當時
13 要擴充需要資金，因為房地是以被告為人頭借名登記，所以
14 要辦銀行貸款需要用人頭貸款，銀行貸款下來當天或者是隔
15 天，我們就到市政府去辦公司現金增資，因為被告也是公司
16 的負責人，這個錢裡面被告也參與現金增資（原審易字卷第
17 183頁反面）等語綦詳。復有群統公司變更登記表2份（本院
18 卷二第125至128頁）及臺北市政府核准營利事業登記證1份
19 （本院卷一第35頁）在卷可稽。據此，益徵10樓之3、11樓
20 之1房地所有權係借名登記至被告名下，且在借名登記時，
21 被告與蔡錦麗即已合意日後預以10樓之3、11樓之1房地向金
22 融機構辦理抵押貸款事宜，且張敏焜益明知及此，始會在借
23 名登記前，即先將群統公司名義負責人變更登記為被告無誤
24 。果非如此，張敏焜實無在蔡錦麗將房地所有權移轉登記至
25 被告名下前，在被告既無任何出資亦無參與公司經營之情形
26 下，將其所成立並任實際負責人之群統公司名義負責人變更
27 登記為被告，為被告製造係群統公司負責人身分及固定薪資
28 收入等信用條件，俾以日後以10樓之3、11樓之1房地向銀行
29 辦理抵押貸款時，銀行除評估擔保物之價值外，在對被告個
30 人徵信評估還款能力時，併考量被告個人上開信用條件，得
31 順利貸得較高款項之理由。此核諸彰化銀行西門分行上開函

01 附之消費者貸款分行意見書上載「1.借戶服為群統國際企業
02 有限公司負責人，因『修繕住宅貸款』之需，申請本件。2.
03 本件徵有不動產供押，限貸660萬元…3.借戶有穩定工作固
04 定薪資收入，還款來源應無虞…」（他7166號卷第47頁），
05 以及消費者貸款申請書上「服務單位資料」欄內「公司名稱
06 ：群統國際企業有限公司」「職稱：有限公司經理以上之主
07 管人員」（他7166號卷第48頁）等記載；以及被告在消費者
08 貸款申請書（他7166號卷第50、51頁）上，填寫其係群統公
09 司負責人，個人薪資年收入104萬元等內容，並在「聯絡人
10 資料欄」填寫蔡錦麗、張敏焜，而非子女、兄弟姊妹或其他
11 好友諸如本案其他證人馮龍惠、陳素雲、陳福來等人即明（
12 他7166號卷第50、51頁）。足認被告向彰化銀行西門分行貸
13 款660萬元，以及在銀行撥款當日提領其中650萬元匯入群統
14 公司帳戶之舉，均係配合蔡錦麗、張敏焜指示而為，並非給
15 付買賣價金及還款。否則依被告於偵查中所自陳其斯時積欠
16 信用卡債100萬至200萬元（偵20302號卷第61頁），以及其
17 在消費者貸款申請書（他7166號卷第50頁）上所填寫之每月
18 需支付「信用卡循環息」欄內填寫「1.4萬元（共8張）」及
19 「其他借款之每月攤還本息」欄內填寫「銀行名稱：華泰銀
20 行迪化街分行」「金額：150萬元」「初貸日：94.11.10」
21 之財務狀況、還款能力等信用條件，若無群統公司負責人身
22 分及薪資年收入之加持，得否順利向銀行貸得高額款項，顯
23 非無疑。

24 7.總此，堪認蔡錦麗、張敏焜上開證述屬實可採，10樓之3、1
25 1樓之1房地所有權係蔡錦麗借名登記在被告名下，其間並無
26 買賣關係存在，被告辯稱係以560萬元向蔡錦麗購買10樓之3
27 、11樓之1房地，其為真正所有權人，並非借名登記云云，
28 要係違實之詞，不足採信。至證人張敏焜究係於借名登記前
29 即預期嗣由被告出名以10樓之3、11樓之1房地辦理抵押貸款
30 ，抑或借名登記後，因群統公司需要資金周轉而辦理抵押貸
31 款一節，於偵查中證稱：嗣因群統公司需要資金周轉，始由

01 被告出名以10樓之3、11樓之1房地抵押貸款云云（偵續683
02 號卷第60頁反面），雖與前開證述內容略有出入，而無可採
03 用，然仍無礙於10樓之3、11樓之1房地所有權係蔡錦麗借名登
04 記在被告名下之認定。另被告固有自費裝修11樓之1房屋之
05 事實，然衡諸一般社會活動上，承租人或借用人為妥善配置
06 使用空間或符合個人使用需求及習慣，在徵得出租人或房屋
07 所有權人同意後，自費裝修房屋之情，並無不同，亦難以此
08 遽認10樓之3、11樓之1房屋係被告向蔡錦麗買受。

09 8.至10樓之3、11樓之1房地抵押貸款之本息，嗣係按月自被告
10 帳戶扣繳。然此係因被告分別積欠蔡錦麗本金132萬餘元，
11 約定月息3分，積欠張敏焜本金50萬元債務，約定月息2分，
12 故約定由被告按月給付房貸本息充作其所應支付之借款利息
13 ，且被告居住11樓之1，亦未向被告收取租金一節，亦經證
14 人蔡錦麗（原審易字卷第180、182頁）、張敏焜（偵續683
15 號卷第60頁反面；原審易字卷第183頁正反面）於偵查、原
16 審分別證述在卷。並據被告於偵查中坦承：「我有向告訴人
17 借錢，但沒有那麼多，我借了約100萬，他有說3分利，本來
18 有收，但後來沒有…」等語（偵續683號卷第18頁），於偵
19 審中對張敏焜提出借據1份（偵20302號卷第50頁）證稱被告
20 向渠借款50萬元一節，亦無爭執，並於上開民事事件中自認
21 張敏焜所提出50萬元借款借據係其所簽立及有向張敏焜借款
22 50萬元之事實，有該案104年5月4日言詞辯論筆錄（偵20302
23 號卷第38頁）在卷可憑。據此計算被告積欠蔡錦麗欠款132
24 萬餘元，月息3分，每月利息至少3萬9600元（ $1,320,000 \times$
25 $0.03 = 39,600$ ）；積欠張敏焜50萬元，月息2分，每月利息1
26 萬元（ $500,000 \times 0.02 = 10,000$ ），總計4萬9600元，顯然高
27 於被告按月自其帳戶扣繳房貸本息金額，此有被告之彰化銀
28 行帳戶往來交易明細查詢資料可稽（他7166號卷第28頁反面
29 至39頁反面；本院卷一第108至130頁）。且被告自承蔡錦麗
30 嗣未再向其收取利息等語，亦核與蔡錦麗、張敏焜上開所證
31 嗣係與被告約定由被告按月繳納房貸本息充作借款利息之證

詞相符，是要難以房貸本息係按月自被告帳戶內扣繳之事實，據以推論被告係基於其與蔡錦麗之買賣關係取得10樓之3、11樓之1房地所有權，而非借名登記關係。至被告嗣於102年2月21日、同年7月5日、103年12月29日各清償房貸本金100萬元、50萬元、50萬元，固經被告提出彰化銀行放款利息收據3份附卷足憑（本院卷一第131至133頁）。惟被告於102年間2次還款時點，係在被告申請補發所有權狀前約1年餘，至103年間還款時點，則在申請補發所有權狀後，雙方已然交惡之後，是被告還款動機為何，究係因蔡錦麗曾承諾若其全數清償房貸本息及償還借款，即將11樓之1所有權真正歸屬被告之故，抑或斯時已別有所圖或其他考量，均非無可能，自不得以被告嗣後清償房貸本金之舉，遽以否定10樓之3、11樓之1房地所有權係借名登記在被告名下之事實，逕認被告與蔡錦麗間有買賣關係存在。

9. 證人即被告友人馮龍惠於原審雖證稱：我認識陳桂美，從陳桂美那邊認識蔡錦麗，我聽陳桂美說10樓之3及11樓之1房地，都是蔡錦麗賣她的，陳桂美說這些話時，蔡錦麗也在場。10樓之3是蔡錦麗在住，我不知道陳桂美的房子為何要給蔡錦麗住，也不知蔡錦麗經濟能力，陳桂美是以一坪14萬元，40坪總共560萬元跟蔡錦麗買，怎麼付款的我不知道，只知道陳桂美去貸款，我太太陳素雲都有陪她去等語（原審易字卷第233至235頁）；以及證人即馮龍惠配偶陳素雲於原審證稱：我跟陳桂美是老朋友，聽陳桂美說10樓跟11樓是蔡錦麗賣她的，一坪14萬元，當時要賣她的時候，我有陪同陳桂美去銀行貸款，但貸很多家都貸不下來，最後是哪家銀行核准申貸，我不清楚等語（原審易字卷第236至237頁反面）在卷。然依證人馮龍惠、陳素雲上開所證，除泛稱聽聞被告轉述係向蔡錦麗買受房地外，對於買賣過程被告有無付款、如何付款、有無貸得款項、為何10樓之3房屋係由蔡錦麗居住等節，均無所悉，可知馮龍惠、陳素雲對於被告與蔡錦麗間關於10樓之3及11樓之1房地之法律關係為何，僅一知半解，主

要均係聽聞被告陳述而來，酌以借名登記常繫於出名人及借名人間之高度信任關係，外界未必可輕易窺探當中權益之真正歸屬，係屬常態，是縱蔡錦麗有在旁聽聞被告所言，未有任何表態，非意謂蔡錦麗同意被告所陳為真，未必可執以確認上開房地之真正權益歸屬。且證人馮龍惠證稱：係陳素雲陪同被告辦理貸款云云，亦與證人陳素雲所證：雖曾陪同被告辦理貸款，但不知最後係何銀行核准申貸云云相左，且證人馮龍惠、陳素雲證稱：陳桂美係以一坪14萬元，40坪總共560萬元跟蔡錦麗買云云，亦顯與選任辯護人具狀指陳：「本案被告陳桂美購入之系爭10樓之3（含10樓之2）層次面積為44.28平方公尺、陽台7.06平方公尺，11樓之1面積層次面積為46.09平方公尺、陽台7.32平方公尺，合計105.56平方公尺，約31.9319坪，業已將其建物使用面積完整計算，總價為560萬元，平均每坪17.5萬元…」云云（本院卷二第249頁反面至250頁）之單價及面積不符，且證人陳素雲證稱：被告是家庭主婦，只能全額貸款云云，亦與被告於本院準備程序供稱：94年時我有在開台菜餐廳，我是餐廳負責人云云（本院卷一第187頁）相去甚遠。是證人馮龍惠、陳素雲上開所證及選任辯護人此部分為被告所陳之可信性，均非無疑，殊難採信，不足採有利於被告之認定。

10. 綜上所述，10樓之3、11樓之1房地所有權均係蔡錦麗借名登記在被告名下，其間並無買賣關係存在，洵堪認定。選任辯護人於本院準備及審理程序中當庭及具狀指稱：94年底、95年初，為了能償還借款跟貸款，被告想說賣了10樓之3，被告當時有打開大門讓劉秀雲進去看看，但劉秀雲看了就嫌房屋太小（本院卷一第187頁），聲請傳喚劉秀雲到庭作證，待證事實為被告持有10樓之3鑰匙開門讓劉秀雲進入10樓之3參看（本院卷一第187、190頁）部分。酌諸10樓之3、11樓之1房地所有權雖係在94年10月27日移轉所有權登記至被告名下，然被告分文未付，係迄於95年6月30日始填具申請書向彰化銀行西門分行申辦抵押貸款，彰化銀行西門分行於95

01 年7月6日核貸撥款660萬元，同日被告匯款650萬元至群統公
02 司帳戶，已如前述。依選任辯護人前述被告為償還借款與「
03 貸款」，遂萌出售10樓之3房地之意，持鑰匙開門使劉秀雲
04 進屋察看有無意願購買云云之時點「94年底、95年初」，斯
05 時被告根本尚未向彰化銀行西門分行辦理貸款，自無償還貸
06 款可言，何來為償還貸款而萌生售屋之意，至向蔡錦麗借款
07 部分，在房地過戶前即已存在，被告更無於房地過戶後僅僅
08 2、3月餘，為償還借款而售屋之理。況持有鑰匙者，非必為
09 房地所有權人，以斯時蔡錦麗將10樓之3、11樓之1房地借名
10 登記至被告名下之舉，足徵被告與蔡錦麗有相當信任關係及
11 情誼，被告持有10樓之3房屋鑰匙之可能性極多，持有鑰匙
12 非即意謂其係所有權人。是選任辯護人此部分證據調查之聲
13 請，核無必要。

- 14 11. 10樓之3、11樓之1房地所有權既均係蔡錦麗借名登記在被告
15 名下，其間並無買賣關係存在，10樓之3、11樓之1房地所有
16 權狀當然無由被告保管之理，且所有權狀自始至終均在蔡錦
17 麗持有保管持有下，並未遺失，亦經證人蔡錦麗證述如上。
18 又以被告於警偵及原審供稱：「（權狀也讓告訴人帶回去？
19 ）告訴人帶回去。」（他7166號卷第25頁反面）「（你為何
20 會認為權狀遺失了？）我去年跟蔡錦麗要，她說權狀沒有在
21 她那邊…」（偵續683號卷第17頁）「…我請蔡錦麗上來問
22 她權狀有沒有在她那邊，蔡錦麗就跟我說沒有權狀…」（原
23 審易字卷第53頁），原均供稱其係在詢問蔡錦麗所有權狀及
24 向蔡錦麗索討所有權狀未果，經蔡錦麗明確告知所有權狀未
25 在蔡錦麗處後，始申請遺失補發云云。但嗣於本院審理時又
26 改口供稱：「…補發所有權狀的部分，是我忘記了，我以為
27 丟掉了，所有權狀本來是在他們那邊，時間很久，我忘記了
28 …」云云（本院卷二第241頁）先後不一，互異其詞，無可
29 採信。且依被告於警偵及原審上開所供，可徵被告顯然明知
30 10樓之3、11樓之1房地所有權狀均在蔡錦麗保管持有中，並
31 未遺失，始會有向蔡錦麗詢問並索討所有權狀之舉，並因經

01 蔡錦麗拒絕交付所有權狀，嗣遂向臺北市建成地政事務所人
02 員謊稱遺失申請補發10樓之3、11樓之1房地所有權狀，其主
03 觀上有使公務登載不實之犯意甚明。被告明知所有權狀並未
04 遺失，仍以遺失為由申請補發，使不知情公務員進行形式審
05 查後，將10樓之3、11樓之1房地所有權狀因遺失申請補發之
06 不實事項，登載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清
07 冊等公文書上，公告期滿後，註銷原所有權狀，於103年12
08 月27日核發新所有權狀予被告，自足生損害地政機關對於地
09 政登記事項管理之正確性及蔡錦麗，亦堪認定。

- 10 12. 證人陳福來於原審證稱：陳桂美曾經在『103年的11月間』
11 請我下樓去找蔡錦麗，10樓之2、之3有人在裝潢，陳桂美叫
12 我去10樓找蔡錦麗，陳桂美說有事情要跟蔡錦麗說，但是當
13 時蔡錦麗不在，蔡錦麗家有外勞，外勞說蔡錦麗在8樓，我
14 就去8樓找蔡錦麗，蔡錦麗說她在忙，晚點再自己上去找陳
15 桂美。蔡錦麗之後有上去找陳桂美，當時我在場。蔡錦麗上
16 來找陳桂美，『陳桂美說房子是我的』，妳怎麼在裝潢，蔡
17 錦麗說之前陽台有裝潢過，我都沒有跟妳說了，為何現在要
18 跟妳說，陳桂美問蔡錦麗說我的所有權狀有沒有在妳那，我
19 都找不到，蔡錦麗說沒有，陳桂美說我找不到，我要辦一些
20 事情，我要重新去申請所有權狀云云（原審易字卷第270頁
21 正反面）。然核諸證人陳福來上開於原審證稱被告於103年
22 11月間，有明確向蔡錦麗告知房子係被告所有，質問蔡錦麗
23 何以在裝潢房子一節，顯與證人陳福來於偵查中證稱：「去
24 年10月底的時候…」 「（蔡錦麗跟陳桂美當天有無討論10樓
25 之3及11樓之1的房子究竟是何人所有？）沒有討論，房子就
26 是陳桂美的…」云云（偵續683號卷第222頁）不符。且證人
27 陳福來原於偵查及原審證稱：曾幫陳桂美繳過貸款云云（偵
28 續683號卷第222頁；原審易字卷第269頁反面），旋於原審
29 改口證稱：不是幫陳桂美繳房貸，我繳的是房屋稅云云（原
30 審易字卷第270頁反面），亦不相同。又自被告至臺北市建
31 成地政事務所申辦遺失補發所有權狀時，在土地登記申請書

上「(7)委任關係 本土地登記案之申請委託 代理」欄內之空白處，原填載「陳福來」，亦即委託陳福來代理辦理後，又將「陳福來」名字劃橫槓刪除，在旁蓋用被告印章（偵續683號卷第27頁），果非被告至臺北市建成地政事務所申辦遺失補發所有權狀時，證人陳福來確有陪同前往，豈有無端在土地登記申請書上為上開記載之理，以及遭槓除之「陳福來」3字筆觸、字體、字型（偵續683號卷第27頁），與申請書上申請人基本資料欄內之「陳桂美」筆觸、字體、字型（偵續683號卷第28頁）極為相似，復均與被告在登記清冊申請人處（偵續683號卷第30頁）及建物清冊申請人處（偵續683號卷第31頁）所簽署之「陳桂美」簽名不同，足徵土地登記申請書（偵續683號卷第27、28頁）非被告所親自填寫，被告應係在第三人陪同下前往辦理遺失補發所有權狀事宜等節觀之，證人陳福來於原審證稱：「（本件被告陳桂美去地政事務所以權狀遺失來重新申請的時候，你有跟她一起去嗎？）沒有。」云云（原審易字卷第270頁），亦非無疑。

13. 且蔡錦麗於103年11月間僅在討論如何裝修10樓之3房屋，尚未開始裝修，係迄於在104年1月間開始裝修房屋，直至104年2月間農曆除夕前1日一節，亦經證人蔡錦麗、張敏焜於原審證述在卷（原審易字卷第181頁反面、第185頁反面）。核與證人簡明金即為蔡錦麗裝修10樓之3房屋之室內裝潢、家具業者於原審證稱：我在10樓之3房子進行釘天花板、鋪塑膠地板及油漆等裝潢工程，當時逢週休2日且該處物品甚多，所以拖了1、2個月，但實際施作僅20多個工作天，我記得是從104年1月起開始施作，過年前就結束，我沒有看過被告，亦沒有聽過該住處不是告訴人所有等語相符（原審易字卷第230頁反面至第232頁），衡以證人簡明金就被告與蔡錦麗間關於10樓之3、11樓之1房地所有權之紛爭，並無利害關係，立場當屬客觀公正，而無刻意偏頗任何一方之可能，是證人簡明金證述要屬可採。總此各端，堪認證人蔡錦麗、張敏

01 焜上開所證，以及蔡錦麗於偵查中證稱：所以知悉被告申請
02 遺失補發所有權狀，係陳福來在渠裝修房屋期間，某日突然
03 前來質問向渠索取所有權狀，渠未回答，陳福來即稱業已申
04 請補發新權狀，渠始警覺被告有偽造文書情事等語（偵續
05 683號第221頁反面）屬實可採，證人陳福來於偵查及原審證
06 稱：被告曾詢問蔡錦麗其所有權狀有沒有在蔡錦麗處，經蔡
07 錦麗回以未在渠處，被告即向蔡錦麗稱其遍尋不著，要重新
08 申請所有權狀云云，均係附和被告之詞，不足採信，亦難據
09 以為有利於被告之認定。至選任辯護人聲請向勞工保險局函
10 查簡明金、徐玉梅自103年11月至104年2月間之勞工保險資
11 料，待證事實為簡明金、徐玉梅斯時是否從事室內裝修（本
12 院卷二第108、119頁）。衡以從事室內裝潢者，若係個人承
13 包或施作裝潢工程，未成立公司或非受雇於公司行號，勞工
14 保險資料非必能據以認定實際是否從事室內裝修工作，與一
15 般受雇於公家機關或私人企業行號之上班族，大多可自勞工
16 保險資料表彰各該投保階段所從事之職業為何者不同，且本
17 案被告被訴之犯罪事實事證已臻明確，選任辯護人此部分證
18 據調查之聲請，亦無必要，併予敘明。

19 二、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名
20 義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出
21 名登記之契約，成立側重於借名者與出名者間之信任關係，
22 在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規
23 定或公序良俗者，仍應賦予無名契約之法律上效力，並類推
24 適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第76號、
25 第990號、100年度台上字第1972號民事判決意旨參照）。借
26 名登記如登記名義人同時對登記之標的物或權利，有「積極
27 之管理或處分」之行為時，不論係雙方合意，或登記名義人
28 單方自願為之，即不得謂雙方並無信託關係存在，出借名義
29 人並非為借用人處理事務（最高法院86年度台上字第4249號
30 刑事判決意旨參照）。準此：

31 (一) 蔡錦麗將10樓之3、11樓之1房地所有權以被告名義登記，仍

01 由蔡錦麗自己管理、使用、處分，被告僅係單純提供其名義
02 而為登記，自成立借名登記契約，其性質即與委任契約同視
03 。雖蔡錦麗嗣同意被告居住使用11樓之1房屋，然此係蔡錦
04 麗本於其所有權人地位，行使管理、使用、處分權之結果，
05 自不得逕謂11樓之1房屋非在蔡錦麗管理使用中，不成立借
06 名登記契約關係。被告本於其與蔡錦麗間之借名登記契約，
07 對於登記標的物即10樓之3、11樓之1房地或權利之行使，對
08 蔡錦麗負有須依蔡錦麗指示本於其房地登記名義所有權人身
09 分而為，自係受蔡錦麗委任，為蔡錦麗處理事務之人，此佐
10 以被告在10樓之3、11樓之1房地借名登記至其名下後，嗣依
11 蔡錦麗指示出面向彰化銀行西門分行申辦房貸，出名擔任借
12 款人及抵押債務人，並將核貸金額660萬元中之650萬元匯至
13 張敏焜所成立並任實際負責人之群統公司等舉，以及蔡錦麗
14 於原審證稱：因為這2戶房子都是我的，被告只是被借名，
15 我們要賣、要貸款，被告都要順我們的意思等語（原審易字
16 卷第178頁反面）即明。被告及選任辯護人辯稱被告與蔡錦
17 麗間並無借名登記契約關係存在，未受委任，不構成背信罪
18 云云，均無可採。

19 (二)是被告明知權狀在蔡錦麗保管持有中，並未遺失，仍以權狀
20 遺失為由，向地政事務所承辦人出具切結書，申請補發，而
21 為本案使公務員登載不實之犯行，就其中10樓之3房地部分
22 ，無疑明知其非真正所有權人，仍否認其受蔡錦麗之託而登
23 記為上開房地所有人之出名人地位，並主張自己方為真正所
24 有權人，自屬違背任務之行為，侵害蔡錦麗就10樓之3房地
25 所有權登記所享有之財產利益，其主觀上顯有意圖損害蔡錦
26 麗本人利益及為自己不法利益之背信犯意至為灼然，此核諸
27 被告在取得臺北市建成地政事務所核發之如附表二所示房地
28 所有權狀後，隨即於104年2月24日，委託不知情之謝曜焜律
29 師向蔡錦麗寄發存證信函，要求返還10樓之3房地，並於蔡
30 錦麗請求返還10樓之3房地所提出之臺灣臺北地方法院104年
31 度訴字第862號及本院104年度上字第1430號民事事件訴訟中

，主張其為10樓之3房地真正所有權人，違反上開受託任務，致生損害於蔡錦麗對於10樓之3房地所有權登記之財產上利益即明。從而，被告有為他人處理事務，而為違背其任務之行為，洵堪認定。

(二)至11樓之1房地部分，因在借名登記後，被告曾向蔡錦麗表示有意購買11樓之1房地，蔡錦麗曾與被告達成待被告清償房貸及積欠蔡錦麗之債務後，即將11樓之1房地所有權真正歸被告所有之意思表示合致，業經證人蔡錦麗（偵續683號卷第18頁）、張敏焜（原審易字卷第184頁）分別證述在卷，是縱雙方對於借款本息金額（利息是否滾入本金中）認知有所差距，惟被告在申請遺失補發所有權狀前，已陸續於102年2月21日、同年7月5日清償本金100萬元、50萬元之舉，則被告主觀上是否仍認其非11樓之1房地真正所有權人，蔡錦麗始為真正所有權人，有無侵害蔡錦麗就11樓之1房地所有權登記所享有之財產利益，意圖損害蔡錦麗本人利益及為自己不法利益之背信犯意，即非無疑，此部分亦經檢察官於起訴書中說明就背信犯行不另為不起訴處分在案，併此敘明。

三、核被告所為，係犯刑法第214條之使公務員登載不實罪、同法第342條第1項之背信罪。被告填具申請書及出具切結書同時申請遺失補發10樓之3、11樓之1房地所有權，係以一行為觸犯數罪侵害數法益，應成立想像競合犯，僅論以一使公務員登載不實罪。被告違背任務主張其係真正所有權人之申請遺失補發10樓之3所有權狀、委請律師寄發存證信函要求蔡錦麗遷讓返還房屋及在上開民事事件訴訟中主張其為10樓3房地所有權人，否認借名登記法律關係等行為，時間密接，犯罪構成要件相同，顯係出於單一背信犯意接續而為之數個舉動，為接續犯，應論以一罪。被告利用不知情之謝曜焜律師向蔡錦麗寄發存證信函，要求返還10樓之3房地，為間接正犯。按刑法上一行為而觸犯數罪名之想像競合犯，其存在之目的，在於避免對於同一不法要素予以過度評價，故如二

行為間具有行為局部之同一性，或其行為著手實行階段可認為同一者，得認與一行為觸犯數罪名之要件相侔，而依想像競合犯論擬。又若行為人為犯特定罪之目的，即為完成某一主要犯罪行為，而接連另犯他罪之情形，其各個行為在自然意義上固非完全一致，就事件整體過程予以客觀觀察後，苟形式上獨立之行為，彼此之間具有全部或一部不可割之一致性或事理上之關聯性，且犯罪目的單一，依一般社會通念，認應評價為一行為，自應適用想像競合犯之規定論以一罪，方符合刑罰公平原則，如予數罪併罰，反有過度處罰之虞，與人民法律感情亦未契合，是於刑法牽連犯廢除後，適度擴張一行為概念，就此情形認屬一行為觸犯數罪名之想像競合犯，方為適當（最高法院99年度台上字第3377、4123號、101年度台上字第5138號判決意旨）。準此，被告上開使公務員登載不實及背信犯行之行為時間、地點，在自然意義上，固非完全一致。然就事件整體過程予以客觀觀察，被告同時申報10樓之3、11樓之1房地所有權狀遺失補發，使公務員將10樓之3、11樓之1房地所有權狀遺失申請補發之不實事項，登載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清冊等公文書上，公告期滿後，註銷原所有權狀，核發新所有權狀之主要目的，即在主張其係真正所有權人，俾以後續寄發存證信函要求蔡錦麗遷讓返還10樓之3房屋等節觀之，堪認被告上開使公務員登載不實犯行及背信犯行，實行之行為局部同一，且形式上獨立之行為，具有全部或一部不可割之一致性或事理上之關聯性，犯罪目的單一，依一般社會通念，認應評價為一行為，自應適用想像競合犯之規定論以一罪，方符合刑罰公平原則，如予數罪併罰，反有過度處罰之虞，與人民法律感情亦未契合，揆諸前揭判決意旨，應認係一行為觸犯數罪名之想像競合犯，依刑法第55條規定從一重之背信罪處斷。

四、原審經審理結果，認被告上開犯行明確，予以論科，固非無見。然被告係明知10樓之3、11樓之1房地所有權均未遺失，

01 填具申請書及出具切結書同時申請遺失補發10樓之3、11樓
02 之1房地所有權狀，使不知情公務員進行形式審查後，將10
03 樓之3、11樓之1房地所有權狀遺失申請補發之不實事項，登
04 載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清冊等公文書上
05 ，公告期滿後，註銷原所有權狀，於103年12月27日重新核
06 發如附表二所示房地所有權狀予被告，就如附表二編號2所
07 示11樓之1房地所有權狀部分，業據檢察官起訴在案，原審
08 漏未就被告申請遺失補發如附表二編號2所示11樓之1房地所
09 有權狀部分予以論處，於法要有違誤。從而，被告否認犯行
10 ，提起本件上訴，指摘原審判決不當之理由，固無可採。惟
11 原判決既有上開違誤，於法要屬無可維持，應予撤銷改判。

12 五、爰審酌被告犯罪之動機、目的、手段、受蔡錦麗之託，出名
13 擔任10樓之3、11樓之1房地登記所有權人，破壞其與蔡錦麗
14 間之信任關係，明知10樓之3、11樓之1房地所有權狀並未遺
15 失，均在蔡錦麗保管持有中，且其嗣後亦僅與蔡錦麗就11樓
16 之1房地部分達成若清償房貸及借款，11樓之1房地所有權即
17 真正歸屬陳桂美所有之協議，其並非10樓之3真正所有權人
18 ，僅係借名登記出名人，就10樓之3房地部分對蔡錦麗負有
19 須依蔡錦麗指示本於其房地登記名義所有權人身分而為之任
20 務，竟填具申請書及出具切結書，向不知情之承辦公務員誣
21 稱10樓之3及11樓之1房地所有權狀遺失，使該員為形式審查
22 後，將之填載在職務上所掌之滅失書狀公告函稿及公告清冊
23 等公文書上，公告期滿後，註銷原所有權狀，核發新所有權
24 狀予被告，損及地政機關對於地政登記事項管理之正確性，
25 嗣後更委請不知情律師寄發存證信函要求蔡錦麗遷讓返還房
26 屋及在上開民事事件訴訟中主張其為真正所有權人，損害蔡
27 錦麗對於10樓之3房地所有權登記之財產上利益，所為甚屬
28 不該，於偵審中未思彌補，迄今尚未與蔡錦麗達成民事和解
29 ，甚就其原未爭執之事項興訟，指稱：「告訴人於98年間辦
30 理系爭10樓之2、10樓之3合併登記乙事，是告訴人及張敏焜
31 未經被告陳桂美同意，擅自持被告陳桂美因擔任群統公司負

責人而提供之身分證影本、公司負責人印章，自行前往地政機關辦理，對此，被告陳桂美已於108年1月29日提出告訴，現由臺灣臺北地方檢察署以108年度他字第2231號（成股）偵查中。」有刑事辯護意旨(二)暨證據調查聲請狀在卷可按（本院卷二第249頁反面），難謂被告犯後態度已知悔改、所生危害及自陳其為國小畢業之智識程度，現須其子提供生活費用之家庭生活狀況等一切情狀，量處如主文第二項所示之刑。至被告因其上開犯行所取得之臺北市建成地政事務所於103年12月27日所核發，所有權人陳桂美之如附表二所示房地所有權狀，均係犯罪所得之物，雖未扣案，但已核發交付被告所有，均應依修正後刑法第38條之1第1項前段、第3項規定宣告沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

六、被告、蔡錦麗、張敏焜下列行為應移由檢察官另行偵處：

(一)明知張敏聰與黃元鼎、黃元鼎與被告之間就附表一編號一、二所示房地；以及明知張敏聰與陳坤秀、陳坤秀與被告之間就附表一編號三所示房地實際上均無買賣關係存在，仍以不實申請文件以買賣關係為由辦理附表一所示所有權移轉登記，先後將附表一編號一、二所示房地所有權移轉登記至黃元鼎、被告名下，以及先後將附表一編號三所示房地所有權移轉登記至陳坤秀、被告名下，使不知情之承辦公務員將黃元鼎、陳坤秀、被告係基於買賣關係取得所有權之不實事項，登載於職務上所掌之如附表一所示房地土地及建物登記簿謄本上，有被告供述及證人蔡錦麗、張敏焜證述、如附表一備註欄所載書證在卷可按，涉犯使公務員登載不實罪嫌。

(二)明知被告實際上並無出資群統公司，以申請文件表明被告有出資，申請變更登記群統公司負責人為被告，使承辦公務員將此不實事項登載於群統公司登記事項表上，有被告供述及證人蔡錦麗、張敏焜證述、群統公司變更登記事項資料附卷足憑（本院卷二第125至128頁），涉犯使公務員登載不實罪嫌。

01 (三)明知被告實際上並無出資亦無參與經營群統公司，僅係人頭
02 ，更無來自於群統公司之固定薪資收入，竟於以附表一所示
03 房地向彰化銀行西門分行申辦房貸時，在申請書上填載係群
04 統公司負責人身分，有固定薪資收入等內容，有無使彰化銀
05 行西門分行承辦人員因此陷於錯誤，誤信被告具備係群統公
06 司負責人身分，有穩定工作及固定薪資收入，還款來源無虞
07 等信用條件，因而放貸，有被告供述及證人蔡錦麗、張敏焜
08 證述、彰化銀行西門分行104年9月23日函暨函附之貸款相關
09 文件在卷可稽（他7166號卷第44至52頁），涉犯業務登載不
10 實及詐欺取財罪嫌。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第299
12 條第1項前段，刑法第2條第2項、第214條、第342條第1項、第55
13 條、修正後刑法第38條之1第1項前段、第3項，判決如主文。

14 本案經檢察官王貞元提起公訴，檢察官邱美育到庭執行職務。

15 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

16 刑事第十庭 審判長法官 汪梅芬

17 法官 楊皓清

18 法官 吳麗英

19 以上正本證明與原本無異。

20 不得上訴。

21 書記官 林盈伸

22 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

23 附錄本案論罪科刑法條全文：

24 中華民國刑法第214條：（使公務員登載不實罪）

25 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
26 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
27 元以下罰金。

28 中華民國刑法第342條：（背信罪）

29 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人
30 之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他
31 利益者，處 5 年以下有期徒刑、拘役或科或併科 50 萬元以下

罰金。
前項之未遂犯罰之。
【附表一】

編號	土地座落	建號	建物門牌號碼	歷次借名登記日期／借名登記名義人	備註
一	臺北市萬華區○○段○○小段第178、180地號	臺北市萬華區○○段四小段第1706號	臺北市萬華區康定路24號10樓之2	94年3月21日／張敏聰 94年7月6日／黃元鼎 94年10月27日／陳桂美	1.歷次所有權移轉登記卷頁出處： (1)土地異動索引表（隨卷另放之偵續683號、偵續16號附件一第1至6、112、114至117頁；附件二第127至128、130、132頁）。 (2)土地、建物所有權狀、建物登記第一類謄本、土地登記第三類謄本、異動索引表（偵20302號卷第30至36、66至80頁）。 (3)土地、建物異動索引表（他6674號卷第20至25頁；本院卷一第39至44頁；本院卷二第46至54頁）；土地、建物登記第一類謄本（本院卷一第71至78頁）。 2.10樓之2、10樓之3房屋嗣於98年1月8日為建物合併登記，於98年1月19日門牌整編登記為同址10樓之3，同日核發門牌整編登記後之新建物所有權狀及建物、土地第二類登記簿謄本（
二	同上	同上第1705號	臺北市萬華區康定路24號10樓之3	94年3月21日／張敏聰 94年7月6日／黃元鼎 94年10月27日／陳桂美	
三	同上	同上第1724號	臺北市萬華區康定路24號11樓之1	94年3月21日／張敏聰 94年7月6日／陳坤秀 94年10月27日／陳桂美	

(續上頁)

					偵20302號卷第30至36頁)、建物登記第一類謄本(本院卷一第71、72頁)、建物異動索引表(本院卷二第48頁)。 3.103年12月27日登記核發新所有權狀予陳桂美(同上偵續卷附件一第179至180頁、附件二第194至195頁)
--	--	--	--	--	---

【附表二】

編號	建 物 、 土 地 標 示 之 所 有 權 狀
1	建物標示座落臺北市○○區○○段四小段，建號00000-000建號，門牌號康定路24號10樓之3之建物所有權狀暨土地座落臺北市○○ ○○○區○○段○○段○○○○○○號、180地號之土地所有權狀各壹紙。
2	建物標示座落臺北市○○區○○段四小段，建號00000-000建號，門牌號康定路24號11樓之1之建物所有權狀暨土地座落臺北市○○ ○○○區○○段○○段○○○○○○號、180地號之土地所有權狀各壹紙。