

# 與地政士有關 刑事實務案例

主講人：檢察官江昂軒

## 壹、騙屋詐貸篇

## 惡質地政士騙屋詐貸 還恐嚇被害人「贖回」房產

2018/10/01 14:46 記者王冠仁 / 台北報導



警方將沈送辦。(記者王冠仁翻攝)

中華地政士事務所日前遭人踢爆，涉嫌以「騙屋詐貸」方式，向銀行詐貸、向民眾詐取房屋，至少有13人受害，不法獲利超過2億元。檢警日前兵分多路逮捕該事務所負責人陳國帥，但警方又發現，該事務所仍未罷手，其代書沈咨凡竟還對被害民眾恐嚇，警方再循線逮沈等9人。

### 一、案例事實

- ▶ 中華地政士事務所負責人陳國帥、代書沈咨凡等人，涉嫌以人頭向民眾購屋並簽立合約，指導旗下業務員謊稱必須出售先前持有的房屋，請屋主同意將尾款支付期限延長3個月，並需使用買方指定之地政士沈咨凡，或其他曾與陳國帥有業務聯絡而使用陳國帥所提供契約書之地政士，更隱瞞沈咨凡同為中華地政士事務所員工之身分，使屋主誤認沈咨凡係客觀中立之第三方專業地政士，而同意沈咨凡或陳國帥指定之不知情地政士辦理本件不動產買賣之業務。
- ▶ 業務員再支付第一期簽約用印款、第二期完稅款後，利用3個月的尾款延長期限迅速將不動產過戶給人頭；陳男取得不動產後，未依約找銀行辦理貸款，反而找民間金主借款，將借得款項匯入人頭銀行帳戶內隱匿，但未將尾款支付給屋主。

- ▶ 由於陳男等人口才佳，且均按時支付第一期、第二期款項，又讓同夥的地政士沈咨凡扮演公正客觀的專業第三人，讓屋主簽約賣屋因此掉入陷阱；被害屋主直到8成尾款期限將屆卻找不到買家，查詢地政資料，才發現房屋已被過戶，不僅未向銀行辦理貸款，還遭民間地主設定高額抵押，於是提告。共計有50多人受害，詐得金額約新台幣（下同）1.8億元。
- ▶ 至於代書沈咨凡等人參與簽約之每件可得2000元及簽約後取得6000元至8000元之報酬。

## 二、相關法律問題

1、何謂詐欺行為？

2、受雇之地政士卻隱匿身分，是否構成詐術？

3、地政士辯稱雖知悉主嫌犯行，但並無使用詐術或曲解條約的意思，未參與犯罪，是否有理由？

4、地政士辯稱僅收取其固定佣金，沒有不法所有意圖，是否有理由？

5、本案地政士除構成詐欺外，是否也會有其他刑事處罰？

### 三、解析

#### 1. 詐欺行為：

刑法第339條第1項規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。」

詐欺取財罪以意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付為要件。所謂「施用詐術」意指傳遞與事實不符資訊之行為。不限於積極地以虛偽言詞、舉動而為之欺罔行為，於行為人負有告知交易上重要事項之義務而不告知者，或行為人之言詞舉動於社會通念上可認為具有詐術之含意者，均屬詐術之施用。所謂「陷於錯誤」意指被害人因行為人之行為產生主觀上認知與客觀事實不一致之情形，被害人對於是否處分（交付）財物之判斷基礎的重要事項有所誤認之意。若被害人知悉真實情形，依社會通念必不願交付財物；意即「詐術」與「錯誤」有相當因果關係。

2. 一般民間自然人之不動產買賣，雙方經由不動產經紀業者及配合或所屬地政士事務所，達成買賣合意及移轉登記手續，不動產經紀業者並非出賣人或買受人本人，與地政士本身即是買受人員工之事實，顯有差異；縱使「使用自己代書」仍應揭露其與代書間之關係，並經出賣人瞭解同意。不動產交易出賣人，不同於消費借貸契約之貸款人，不會深究買受人之真實身分、資力，其原因在於買受人只需要有給付少部分款項之資力，剩餘款項得藉由該不動產向金融機構擔保借款，出賣人無需擔憂買受人無法給付尾款；然而本案不動產設定抵押之借款是遭被告陳永謙另作其他用途，並未用以給付買賣價金。曾藍儀僅能經由買受人即被告趙子頤、簡堃翊之財產求償，趙子頤、簡堃翊有無資力、真實身分及實際買受人為何，攸關曾藍儀買賣價金之受償可能性，自屬影響交易風險之契約重要資訊，自有揭露必要。於簽約時隱瞞此一重要交易資訊，當屬施用詐術行為。

- ▶ 3. 該地政士於簽約時均知悉被告陳永謙是以前述詐欺手法，先移轉登記不動產所有權，迅速向民間金主借貸作為資金周轉，仍未將此關於契約重要之資訊告知告訴人，反而佯稱是向銀行貸款，自屬施用詐術行為。其參與房地備證文件保管、所有權移轉登記及抵押權借款宜，與被告陳永謙間就詐欺取財犯行，具有犯意聯絡及行為分擔。集團犯罪模式須仰賴多人密切配合分工，共犯間高度協調皆具強烈之功能性色彩，犯罪結果之發生，並非取決於個別或部分共犯之單獨行為，而是連結於參與者各該分擔行為所形成之整體流程中，即應共同負責。被告沈咨凡顯然居於整個犯罪計畫中最为關鍵重要不可或缺的地位，自不因其是否參與後續民間抵押借款而否定其共同犯罪之事實。
- ▶ 4. 刑法上詐欺罪之成立，須以行為人自始基於不法所有意圖，以詐術使人陷於錯誤而交付財物或得財產上之不法利益，始能構成。一般而言，詐欺行為往往具有民事契約之客觀形式，主觀上不法所有之意圖則深藏於行為人內心之中，不易探知，故刑事詐欺犯罪與民事債務不履行之界線常常模糊不清，難予釐清，犯罪人亦容易以此托詞卸責。詐欺行為獲利多寡僅屬刑法第57條量刑審酌因素，與行為構成犯罪無關。該地政士於本案抽成較一般地政士低，核屬犯罪集團不法所得分配的問題，無礙於無不法所有意圖之認定。

- ▶ 5. 刑法第339條第1項規定：「犯第三百三十九條詐欺罪而有下列情形之一者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科一百萬元以下罰金：一、冒用政府機關或公務員名義犯之。二、三人以上共同犯之。三、以廣播電視、電子通訊、網際網路或其他媒體等傳播工具，對公眾散布而犯之。四、以電腦合成或其他科技方法製作關於他人不實影像、聲音或電磁紀錄之方法犯之。」
- ▶ 本案詐欺集團成員三人以上成員參與施用詐術、簽約、協助移轉登記所有權等犯行，組織縝密，分工精細，顯非隨意組成之立即犯罪而具有時間上持續性及牟利性，核屬「三人以上，以實施詐術為手段，所組成具有持續性或牟利性之有結構性組織」。違犯組織犯罪防制條例第3條第1項後段參與犯罪組織罪。
- ▶ 詐欺犯罪危害防制條例第43條規定：犯刑法第339條之4之罪，詐欺獲取之財物或財產上利益達5百萬元者，處3年以上10年以下有期徒刑，得併科3千萬元以下罰金。因犯罪獲取之財物或財產上利益達1億元者，處5年以上12年以下有期徒刑，得併科3億元以下罰金。

## 貳、地面師篇

### 詐團勾貸款掮客地政士詐逾2千萬 刑事局中打逮25人

2025/9/21 09:49 ( 9/21 10:54 更新 )



詐騙集團與貸款掮客及地政士勾結，設局讓被害人辦房產抵押後騙走貸款，嫌犯周男（後左）為順利取得款項，避免金融人員關懷起疑，甚至陪同被害人到郵局臨櫃提款。（翻攝照片）中央社記者蘇木春傳真 114年9月21日

## 一、案例事實 (臺灣桃園地方檢察署檢察官114年度偵字第6864號起訴書)

- ▶ 欺集團成員以撥打被害人電話，佯稱其身分證、銀行帳戶遭冒用，涉及洗錢案件須配合調查，命被害人配合將其帳戶內資金提出控管，再由水房派遣車手載送被害人提領現金
- ▶ 詐欺集團於被害人財產已遭詐取後，再假借民間借貸名義，誘使被害人7人提供不動產作為擔保，再由詐欺集團成員層轉負責仲介金主之集團成員以話術使被害人向金主也就是被告地政士，洽談不動產抵押借款，並協助被害人辦理不動產抵押設定。被害人因此簽立高額違約金、利息之借據，並以此套取被害人名下之不動產，等到被害人無力償還高額利息後，再以違約為由索取鉅額違約金，進一步向法院聲請拍賣抵押物，藉此共同與詐欺集團不法牟利，致使被害人7人等受有近4000萬元之損失。

- ▶ 被告林姓地政士利用其專業地位及職務便利，協助辦理相關不動產設定、移轉登記事宜期間，刻意對被害人等進行反詐騙宣導，要求被害人簽署免責聲明，甚至被告等人推由成員陪同被害人前往派出所認證未受詐騙，經警員勸阻後，改由被害人在派出所前錄影存證，預為日後推卸民、刑事責任所用，使被害人陷於錯誤而辦理借貸，待金主匯款後旋遭車手提領或旋由詐騙集團以購買虛擬貨幣方式將贓款洗出。

## 二、相關法律 問題解析

1、本案地政士會構成甚麼犯罪？

2、如果本案地政士說已進行反詐騙宣導，是否能阻卻罪責？

3、本案地政士抗辯不知情，是否可採？

4、本案借款如有額外收取高額費用，是否構成重利罪？

5、犯罪所得是否會遭沒收？

## 三、解析

### 1.可能涉犯之刑罰如下：

洗錢防制法第19條第1項係規定：「有第2條各款所列洗錢行為者，處3年以上10年以下有期徒刑，併科新臺幣1億元以下罰金。其洗錢之財物或財產上利益未達新臺幣1億元者，處6月以上5年以下有期徒刑，併科新臺幣5千萬元以下罰金。」

3人以上同時結合假冒公務員，同時構成刑法第339條之4第1項之加重詐欺取財罪及詐欺犯罪危害防制條例第44條第1項之複合型態加重詐欺罪，依法規競合，特別法優於普通法，優先適用詐欺犯罪危害防制條例第44條第1項之複合型態加重詐欺罪，應依刑法第339條之4法定刑加重其刑二分之一。

刑法第214條之使公務員登載不實罪、同法第216條、第215條行使業務上登載不實文書。

組織犯罪防制條例第3條第1項：「發起、主持、操縱或指揮犯罪組織者，處3年以上10年以下有期徒刑，得併科新臺幣1億元以下罰金；參與者，處6月以上5年以下有期徒刑，得併科新臺幣1千萬元以下罰金。但參與情節輕微者，得減輕或免除其刑。」。

- ▶ 2.該地政士辦理申貸過程中，進行不需要之反詐欺宣導及詐欺案免責聲明，且於借貸過程中對債務人錄音、錄影承諾並非詐欺原因始行貸款，益徵該地政士已知悉被害人係經詐欺集團詐欺後，方向其等借款，而為使脫免刑事詐欺責任所衍生切割責任之保護手法，是主觀上均辯稱不知道為詐欺被害人云云，顯係不可採。
- ▶ 3.該地政士收受豐厚報酬且工作內容輕鬆，並無關乎居間仲介者之智力、專業技能、經驗，亦不必付出多少勞力，且無須經由面試或考試，即可錄用直接上工，僅須「單純介紹」便可獲取高額報酬，且薪資報酬非由工作單位審核後發給，此種工作性質及領薪方式，對地政士此類智識正常且有工作經驗者而言，豈會不生疑問？
- ▶ 況地政士僅能提供轉介案件來源之仲介聯繫方式，均無法指證該仲介真實年籍資料，顯見該等借貸案件源頭係出於無法指認之他人仲介而來，是地政士均應知僅有非法款項方會藉由此種方式傳遞，且該工作內容在專業程度、付出勞力與報酬之多寡之間，不僅不成比例，更悖於社會現實狀況，而該地政士竟僅單純居間介紹，亦非全程陪同在場，對於告訴人等事後簽訂之借據、抵押權設定均不聞不問，此亦與民間房仲人員為取得服務費而全程陪同地政士辦理房地買賣過戶之情形顯然有別，顯見該地政士對於極可能係從事詐欺等財產犯罪已有所預見，甚且係知悉而配合詐欺集團成員之指示擔任「居間者」之角色，而將詐欺行為包裝成借貸之外觀，惟仍容任犯罪事實發生之風險，仍配合轉介借款案件，主觀上具有詐欺、洗錢之不確定故意甚明。

- ▶ 4.被害人取得本金後，被告等旋即向被害人收取預扣利息、服務費、車馬費、規費、設定費、信託費、公證費等費用，依刑法第344條於103年06月18日修正時增列第2項規定：「前項重利，包括手續費、保管費、違約金及其他與借貸相關之費用。」其立法理由說明：「考量社會上重利案件，常以手續費、保管費、違約金等各類費用名目，取得原本以外之款項，無論費用名目為何，只要總額與原本相較有顯不相當之情形，即應屬於重利。為避免爭議，爰參考義大利刑法重罪分則第644條第3項、第4項規定，增訂第2項，以資周延。」等語。
- ▶ 因此在認定行為人是否取得與原本不相當之重利時，自應綜合被害人因本件借貸所附帶支出之「費用總數」，較之一般借貸之利息，是否顯屬超額（最高法院108年度台上字第3368號刑事判決參照）。
- ▶ 總數高於一般民間借貸利率約為月息2至3分之標準，亦高於當舖業法第11條第2項規定收取之最高利率為年率百分之30之限制，衡諸現今低利率時代之社會經濟情況，被告等人以上開利率收取利息，確實與原本顯不相當，且係乘告訴人處於急迫、輕率且難以求助之處境而貸以金錢，其等所為已構成重利犯行無疑。

- ▶ 5. 刑法第 38 條之 1 規定：「犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定者，依其規定。犯罪行為人以外之自然人、法人或非法人團體，因下列情形之一取得犯罪所得者，亦同：一、明知他人違法行為而取得。二、因他人違法行為而無償或以顯不相當之對價取得。三、犯罪行為人為他人實行違法行為，他人因而取得。前二項之沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。第一項及第二項之犯罪所得，包括違法行為所得、其變得之物或財產上利益及其孳息。」

### 參、土地繼承詐欺篇

報導者 THE REPORTER

結合里長、警察、律師和公務員，造假遺囑轉移不動產

## 拆解台版「地面師」騙局：獲利1.4億元、鎖定孤獨死者的土地繼承詐欺

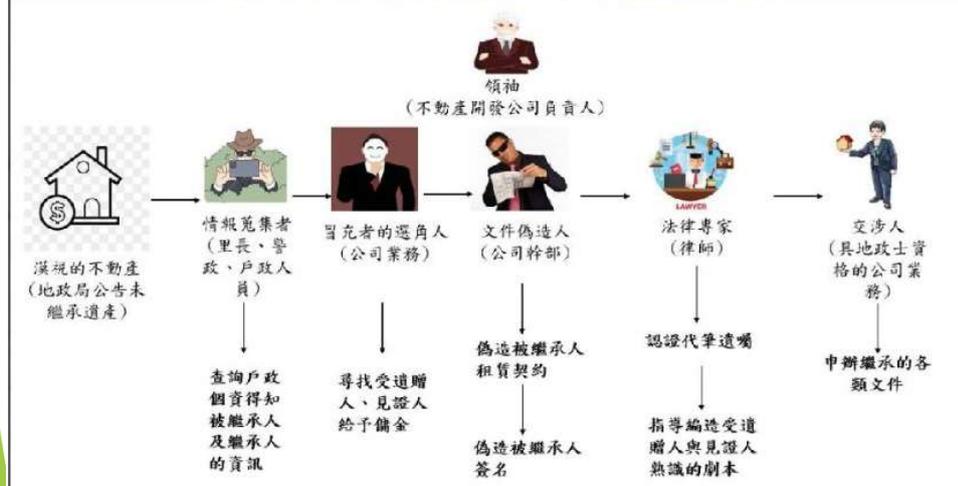


### 一、案例事實（台北地方法院113年度金重訴字第43號）

- ▶ 蔡○岳犯罪集團以久未辦理繼承登記的房產為案源，偽造假遺囑詐取無聲的遺產，集團成員包括里長、律師、戶政員及員警、地政士等40餘人
- ▶ 蔡○岳利用其設立的公司，指示員工以台北市政府地政局未辦理繼承登記專區之列管名冊作為案源，接著利用警察及戶政人員查詢個資，再由公司業務前往勘查被繼承人建物，如發現被繼承人無子嗣或無法聯繫繼承人，便成為集團下手標的，然後偽造租賃契約，請不知情的鎖匠開門進入，找尋被繼承人筆跡及相關戶籍、土地權狀等資料，以利嫌犯偽造代筆遺囑。

- ▶ 蔡○岳等配合擔任代筆遺囑之「受遺贈人」、「見證人」人選，再由員工偕同「見證人」配合被告即民間公證人蔡姓律師完成代筆遺囑聲明書認證，之後，蔡○岳公司的員工持不實代筆遺囑、經認證之聲明書、申辦繼承文件，辦理不動產所有權移轉登記，並至金融機構提領被繼承人之存款。
- ▶ 據統計，本案犯罪時間自110年8月迄今，總計11位被繼承人之遺產遭詐取，涉案人員共44人，合計不法所得約1億4925萬4298元

### 台版地面師詐騙集團角色分工圖



## 二、相關法律問題解析

一、本案地政士配合偽造遺囑，構成何罪？

二、遺囑之合法要件為何？

三、本案地政士若有配合送錢給合作之公務員，成立何罪？

四、遇到偽造遺囑，被害人家屬如何救濟？

## 三、解析

1. 本案地政士王○○領有地政士執照，負責指導全絨公司員工辦理遺產繼承登記所須填寫、登打之文件，及協助補正地政機關要求資料，且明知被害人生前無遺贈事實，仍共同意圖為自己不法之所有，基於3人以上共同詐欺取財及行使偽造私文書之犯意聯絡，共同偽造被害人之代筆遺囑，再由集團成員持不實代筆遺囑、戶籍謄本、繼承系統表、遺產稅證明書等資料至臺北市古亭地政事務所，填載土地登記申請書，並於其上所有權移轉登記原因欄上勾選「遺囑執行人」、「繼承」、「遺贈」，佯以遺贈為由，辦理前開不動產贈與予陳○○而行使之，致不知情之臺北市古亭地政事務所承辦人陷於錯誤。故構成組織犯罪防制條例第3條第1項後段之參與犯罪組織罪、刑法第216條、第210條行使偽造私文書罪、刑法第339條之4第1項第2款之3人以上共同犯詐欺取財罪

- ▶ 2.遺囑之合法要件如下。
- ▶ 根據民法第1186條與第1187條規定，立遺囑人須年滿16歲，才能有效訂立遺囑，且遺囑不得侵害法定繼承人之「特留分」，否則該部分視為無效
- ▶ 遺囑之類型有5種：
- ▶ ①**自書遺囑**：民法1190條：「自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名。如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。」
- ▶ ②**公證遺囑**：民法1191條第1項：「公證遺囑，應指定二人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。」
- ▶ ③**密封遺囑**：民法1192條第1項：「密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。」
- ▶ ④**代筆遺囑**：民法第1194條：「代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。」
- ▶ ⑤**口授遺囑**：民法第1195條：遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得依下列方式之一為口授遺囑：一、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之一人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年、月、日，與其他見證人同行簽名。二、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。

### 3.可能構成貪污治罪條例之犯罪：

所保護之法益為國家法益下之「國家權力作用之公正與廉潔」，且行為主體限於公務員（詳見刑法第10條之說明），蓋公務員身為國家之手足，若不能依法執行職務或違背其職務上應盡之義務，除將嚴重侵害國家或地方自治團體所屬機關之妥善運作外，更造成國民對於公務信任之破壞。

貪污治罪條例第 5條第1項第3款規定：有下列行為之一者，處七年以上有期徒刑，得併科新臺幣六千萬元以下罰金：三、對於職務上之行為，要求、期約或收受賄賂或其他不正利益者。

貪污治罪條例第11條第1項規定：對於第二條人員，關於違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金。

本案戶政事務所擔任辦事員、戶籍員、警員、書記官，均為依法令服務於國家，具有法定職務權限之公務員，如無視公務人員正潔性，率爾期約、交付賄賂予公務員為違背職務行為，自構成上開行賄罪嫌。

是否具有相當對價關係，應就職務行為之內容、交付者與收受者之關係、賄賂之種類、價額、贈與之時間等客觀情形加以審酌，縱假借餽贈、酬謝、諮詢顧問費或政治獻金等各種名義之變相給付，亦難謂與職務無關而無對價關係，且究係事前抑或事後給付，以及該公務員事後是否確已踐履該項職務上之特定行為，俱非所問。

#### 4.可向民事法院提出確認遺囑無效，及塗銷所有權的訴訟：

遺囑是法定要式非常嚴格的文件，換言之，只要不符合民法第1189條的5種遺囑類型，以及該等類型遺囑的法定要件，即使可證明文件是被繼承人所做成或符合被繼承人的意思，仍然會被法院宣告無效。

於「確認遺囑無效」訴訟中，主張遺囑有效者，需對遺囑符合法定要件負舉證責任，而透過司法程序的調查，才有機會還原遺囑被偽造的真相，以及徹底否定遺囑的法定效力，因此如果有假遺囑爭產問題，這是必定要提出的訴訟。但是，單純確認遺囑無效，若房子已被人過戶，亦無法自動物歸原主，因此仍須提出塗銷所有權的訴訟，才有機會將房產拿回。然而，被害人（繼承人）能主張塗銷所有權的對象，因涉及善意第三人之保護，多半僅限於不動產的直接後手。

#### 地面師盜屋亂象叢生！地政士全聯會籲請內政部修法 還台灣人民朗朗乾坤



2025/06/22 11:31

記者陳章帆 / 台北報導



▲民眾可自行申請「不動產登記、過戶」，詐團藉此漏洞詐騙民眾不動產。(示意圖/資料照)

## 肆、逃漏稅篇

### 假買賣真贈與 為節稅50萬反吃上官司

2021/02/08 19:06



文/記者朱



不少人為節稅，以假買賣真贈與方式過戶，小心吃上官司。(鮑行健攝)

## 一、案例事實 (臺灣士林地方法院105年度訴字第128號)

- ▶ 繆姓地政士登記助理員，負責受託辦理土地登記及有關之稅務事項。林○○於103年6月間，以其獲無償贈與所有之土地為由，委託繆○○辦理系爭土地、建物之所有權移轉登記及有關之稅務事項。
- ▶ 林○○及繆○○均明知就系爭土地及建物，實際上並無買賣關係存在，惟若以「贈與」為所有權移轉登記原因，納稅義務人須依一般稅率經核課較高額之土地增值稅，無法適用土地稅法第34條第1項出售自用住宅用地之土地增值稅優惠稅率（下稱優惠稅率），為使得以適用優惠稅率逃漏土地增值稅，林○○與繆○○共同決定佯以「買賣」作為系爭土地及建物之所有權移轉登記原因。

- ▶ 繆○○遂填具土地增值稅（土地現值）申報書，記載就系爭土地訂約買賣，符合優惠稅率之自用住宅用地條件」等不實內容，並檢附載有出售系爭土地等不實內容之所有權買賣移轉契約書等文件，於103年7月2日向臺北市稅捐稽徵處南港分處申報土地增值稅，使臺北市稅捐稽徵處南港分處誤按優惠稅率，核課土地增值稅。繆○○於103年8月1日佯以「買賣」為所有權移轉登記原因，檢附不實內容之所有權買賣移轉契約書、系爭土地之土地增值稅繳款書等文件，向臺北市松山地政事務所申請將系爭土地及建物移轉登記至林○○名下，不知情之地政事務所承辦公務員經形式審查後，於103年8月5日將不實事項，登載於職務所掌之土地、建物登記簿等公文書，足以生損害於地政機關對於不動產登記管理及稅捐稽徵機關對於土地增值稅核課之正確性

## 二、相關法律問題解析

一、 繆姓地政士登記助理員等被告觸犯了何種刑法罪嫌？

二、 承上，除刑法外，尚有觸犯何種刑罰？

三、 若被告事後補繳稅捐，是否能夠免除其刑？

四、 本案被告逃漏之稅捐是否要沒收？

## 三、解析

1. 按刑法第214條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，而屬不實事項者，始足構成。若其所為之聲明或申報，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92年度台上字第6161號判決意旨可參）。

又土地登記事項中，移轉原因為其中重要事項之一，具有公信性，各種不同移轉登記原因，所憑課稅標準，各有不同，如買賣與贈與或遺產繼承等課稅標準不同，行為人明知該項買賣為移轉登記原因係不實之事項，竟以之申請移轉登記，自足損害於地籍之管理，即土地登記之公信性，及政府稅課之正確性，應依刑法第214條使公務員登載不實罪論處（最高法院99年度台上字第954號判決意旨可資參照）。

另被告林○○在未獲得林○之同意或授權下，竟以「假贈與」、「假買賣」方式，委託不知上情之繆○○，冒用林○之名義製成買賣契約移轉登記於其名下，應構成刑法第210條、第216條偽造及行使偽造私文書罪嫌

- ▶ 2.依土地稅法第5條第1項第2款、第2項規定，納稅義務人即無償取得所有權之被告林錦松須依一般稅率核課土地增值稅，竟為適用土地稅法第34條第1項出售自用住宅用地之土地增值稅優惠稅率，使被告林○○僅須繳納較低額之土地增值稅，即佯以「買賣」之不實移轉原因，向臺北市稅捐稽徵處南港分處申報系爭土地之移轉而施詐術，使臺北市稅捐稽徵處南港分處誤按優惠稅率核課土地增值稅，使被告林○○逃漏按一般稅率與優惠稅率核課之土地增值稅差額337萬9,120元，是核被告林錦松所為，係犯稅捐稽徵法第41條之逃漏稅捐罪。
- ▶ 按地政士得執行代理申請土地登記事項、代理申請與土地登記有關之稅務事項；地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之；又地政士僱用登記助理員以2人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查，地政士法第16條第1款、第3款及第29條第1項前段、第3項分有明文。本件被告繆○○擔任登記助理員，為稅捐稽徵法所規定執行業務之合法代理人，係犯稅捐稽徵法第43條第2項、第1項執行業務之合法代理人幫助逃漏稅捐罪。

- ▶ 3.按稅捐稽徵法第48條之1第1項規定：「納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款者，凡屬未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，下列之處罰一律免除；其涉及刑事責任者，並得免除其刑：一、第41條至第45條之處罰。二、各稅法所定關於逃漏稅之處罰。」依法條文義，適用該免除處罰規定之要件，必須屬於未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，且納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款；因該條項所稱「經檢舉」，並未限定檢舉人之身分，亦未限定須向稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員檢舉，則若漏稅案件業經他人向有權處理機關檢舉，或經有權處理機關主動查覺或查獲者，應均無上開免除其刑規定之適用，否則納稅義務人在有權處理機關或稅捐稽徵機關主動調查發現後補繳稅款，如仍得以「未經檢舉」免除其刑，當與鼓勵自動補報並補繳，節省不必要之稽徵成本及鼓勵誠實納稅之立法意旨不符。
- ▶ 本案被告林○○係在獲知檢察官查悉上開逃漏土地增值稅之事實後，始向臺北市稅捐稽徵處申請按一般稅率課徵土地增值稅，參酌上開所述，要難認與稅捐稽徵法第48條之1規定相符。

- ▶ 4. 逃漏按一般稅率與優惠稅率核課之土地增值稅差額，係減省未繳納稅金之消極財產上利益，依據上開規定，屬於被告林錦松之犯罪所得，應依修正後刑法第38條之1第1項、第4項規定，宣告沒收。又因該等犯罪所得未據扣案，如全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，應依刑法第38條之1第3項規定，追徵其價額337萬9,120元。
- ▶ 被告繆○○辦理系爭土地、建物登記及稅務事項所得之報酬共6,400元（計算式：3,200元×2筆不動產=6,400元），即屬其因本件犯罪所得，應依刑法第38條之1第1項規定宣告沒收。
- ▶ 應注意臺灣高等法院109年度重上更二字第32號：因有民事判決「被告應塗銷本案土地及建物所有權移轉登記並回復為林○名義」，故被告之所有權移轉登記如經塗銷時，其亦毋須再繳任何稅賦，並可獲得退稅，被告已無法因此獲有利益（即民事判決勝訴時，仍應繳納逃漏之稅款，而敗訴時，則無庸繳任何稅賦），故如再對被告諭知沒收逃漏之金額337萬9,120元，顯有過苛之情形，是原審對被告宣告沒收同337萬9,120元，亦有未洽。

## 伍、實價登錄篇

**實價登錄申報不實，真判刑！提醒申報誠實申報**

勁報  
更新於 2022年06月15日21:30 · 發布於 2022年06月15日21:30

訂閱

**實價登錄小叮嚀**

- 誰來報**
  - 買賣雙方共同申報
- 何時報**
  - 申報書併同買賣送件
- 怎麼報**
  - 線上申報 紙本送件
  - 紙本申報
- 罰多少**
  - 限期末申報 → 罰3萬-15萬元
  - 價格不實 → 罰3萬-15萬元
  - 價格以外不實 → 罰6千-3萬元

### 一、案例事實（嘉義地方法院108年度嘉簡字第681號判決）

江姓地主於106年委託施○○地政士出售嘉義市一塊土地，最後由蔡姓投資客與其他兩人合資，以1,600萬元買下，但要求要以3,200萬登錄。

經施○○地政士轉告後，獲地主同意，雙方成交，同年4月於嘉義市一家銀行簽訂買賣總價為3,200萬的不動產買賣契約書與不動產買賣價金安全信託書，並由銀行辦理不動產買賣價金信託。

施○○復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○○於106年5月上旬某日，於其經營之○○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



## 二、相關法律問題解析

- ▶ 一、地政士是否會構成犯罪？
- ▶ 二、買賣雙方也會構成犯罪嗎？
- ▶ 三、承上，除涉有刑事處罰外是否有其他處罰？

## 三、解析

- 1.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，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，被告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條之犯罪構成要件相當。

- ▶ 2.被告○○等三人則為日後能減省交易稅額或提高貸款額度，而與施○○謀議，由施宏明向主管機關申報不實交易價格，使公務員將此不實交易資訊，登載於內政部不動產交易實價查詢服務網，足以生損害於地政機關對於土地交易管理之正確性，並損及大眾查詢實價登錄資訊之正確性，故就本案具有犯意聯絡及行為分擔，應依刑法第28條規定，論以共同正犯

- ▶ 3.為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，於110年1月27日再次修正公布的平均地權條例等三法，又稱實價登錄2.0新制
- ▶ 舊制對於未依限申報及申報價格資訊不實，是按次處以新臺幣3萬元至15萬元罰鍰。這次修法特別加重違規屢不改正的罰鍰規定，對於未依限申報、申報價格資訊不實，經處罰兩次仍未改正者，罰則加重為按次處以30萬元至100萬元罰鍰；而且買賣案件如果包含建物，是按戶(棟)數處罰。另外，新制還增加主管機關查核權，以遏止有心人士刻意隱匿資訊或進行炒作哄抬不實申報，維護市場交易秩序。



▶ 陸、意見交流