

臺灣新北地方法院收狀戳		
下	109.5.1	午
字第		號
值	班	用

正本

刑事交付審判聲請狀

原處分案號：109 年度上聲議字第 3075 號

MAY 1 '20 18:51

原處分股別：地股

聲請人 米曾茂子 住 新北市中和區莊敬路 32 巷 1 之 4 號 5

即 告訴人 樓

代理人 何祖舜律師 設 台北市中正區衡陽路 7 號 13 樓上

余德正律師 電話：(02)2314-8222

陳品元律師

臺灣新北地方法院收狀戳		
上	109.5.04	午
字第		號
總收發(一C)		

00200

被告 陳皇志 住 新北市中和區國光街 112 巷 16 弄 10 之 2 號

聲請人頃接獲臺灣高等法院檢察署駁回再議處分書（109 年度上聲議字第 3075 號），因為偵查程序偵察官不起訴及再議駁回處分之認事用法難以甘服，爰於法定期間依法聲請交付審判：

壹、程序事項

按上訴人不服上級法院檢察署檢察長或檢察總長認再議為無理由而駁回之處分者，得於接受處分書後 10 日內委任律師提出理由狀，向該管第一審法院聲請交付審判，刑事訴訟法第 258 條之 1 第 1 項定有明文。本案聲請人前向臺灣臺北地方法院檢察署對被告提出妨害名譽等告訴，前經檢察官以 108 年度偵字第 24479 號處分書為不起訴處分（參附件 1，下稱原不起訴處分），經聲請人再議後，經臺灣高等法院檢察署以 109 年度上聲議字第 3075 號處分書駁回聲請人之再議（參附件 2，下稱高檢署處分書），爰依法向 鈞院聲請交付審判。

貳、實體事項

一、犯罪事實：

查聲請人係新北市中和區莊敬路 32 巷 1 之 4 號 5 樓房地之所有權人

(見聲證 1)，因於民國 105 年間積欠銀行貸款約新台幣 200 餘萬而無力清償，遂委由其女兒米怡萌以上開房地向外尋求借款機會。嗣米怡萌於同年 6、7 月間經友人介紹認識從事民間二胎貸款業之被告，而欲向被告借款以清償上開房地之貸款，詎料被告竟基於行使偽造文書、使公務員登載不實文書、詐欺取財之犯意，誣稱提供上開房地作為擔保後，即可貸與款項協助清償房屋貸款云云，經米怡萌轉知聲請人後致聲請人陷於錯誤，簽署被告提供之概括授權書（見聲證 2）並將被告要求提供之印鑑章、身分證件等物交付予米怡萌以便辦理借款使用。嗣被告假意表示要辦理借款，但上開房地要以簽立買賣契約形式作為擔保，屆期繳清借款就可取回房屋云云，令米怡萌誤認此部分仍屬辦理借款之授權範圍內，而以聲請人代理人名義陸續簽訂不動產買賣契約書、協議書等文件（見聲證 3 至 6），並提供聲請人之印鑑章予被告。被告雖清償聲請人 200 餘萬之貸款餘額（見聲證 7），卻利用自米怡萌處取得聲請人之印鑑章及上開文件，先於 105 年 7 月 27 日以不詳方法擅自向新北市板橋地政事務所申請補發上開房地之權狀（見聲證 8），再於不明時間，未經聲請人之授權，擅持聲請人之印鑑章而自行或指示他人在土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書及建築改良物所有權買賣移轉契約書（見聲證 9 至 11）上捺印，並委由案外人曾東洲持以向新北市中和地政事務所承辦人員辦理過戶相關事項，致承辦人員經形式審查後，將上開房地所有權移轉登記予被告，並註記於土地、建物登記謄本、地籍異動索引等職務上所掌之公文書，又於取得上開房地當日即以上開房地向新北市中和地區農會設定擔保 936 萬元債權之最高限額抵押權（見聲證 12）。嗣聲請人於 108 年 5 月間，收到被告聲請法院命聲請人遷出上開房地之通知，經查詢地籍資料後始知悉前開情事，並隨即提起告訴。

二、所犯法條：

(一)按「偽造、變造私文書，足以生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑。」、「行使第二百一十條至第二百一十五條之文書者，依偽造、變造文書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。」，刑法第210條、第216條定有明文。被告自米怡萌處取得聲請人為辦理借款而交付之印鑑章後，詎未經聲請人授權即自行或指示他人盜蓋土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地登記申請書等文件並持向地政事務所辦理所有權移轉登記之行為，足生損害於聲請人，涉犯刑法第210條、第216條偽造文書、行使偽造文書等罪。

(二)次按「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，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。」，刑法第214條定有明文。被告以偽造之私文書向新北市板橋地政事務所承辦人員辦理所有權移轉登記等事項，經承辦人員形式審查後，將該等不實事項登載於職務上所掌之土地登記資料公文書上之行為，致生損害於地政機關對土地登記公示之正確性，涉犯刑法第214條使公務員登載不實罪：

(三)再按「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。」，刑法第339條第1項定有明文。被告利用聲請人需錢孔急之境，意圖為自己不法之所有取得上開房地之所有權，以月繳利息低於銀行貸款利息為誘因，令使聲請人陷於錯誤而提供上開房地作為擔保借款，實則以「買賣回租」之契約形式包裝擔保借款之事實，並將借款本金加計鉅額利息包裝為買回權形式，使聲請人難以履約取回上開房地擔保，再將上開房地設定鉅額抵押權獲利，已涉犯刑法第339條第1項詐欺罪：

三、聲請交付審判之理由：

1 (一)高檢署處分書固以聲請人簽立之授權書，授權範圍明載聲請人授權米
2 怡萌代為全權處理本件房地之「信託登記及塗銷信託登記、抵押權設
3 定及塗銷抵押權登記、…買賣登記、…贈與登記等所有權移轉登記與
4 相關稅捐申報等一切相關事宜及其他有關權利變更管理、收益、處分
5 等行為。」，及米怡萌於偵查中證稱：「(問：你是否有在不動產買賣契
6 約書、協議書上面簽名?)都是我親自簽。」、「(問：當時有無交付米
7 曾茂子的印鑑章、證件給陳皇志?)有，他事後有交還給我。」、「(問：
8 依不動產買賣契約書、協議書所載，你當時同意將本案房地賣給陳皇
9 志，意見?)沒意見，我當時沒看清楚，也沒瞭解內容，因急著要還
10 錢給銀行，陳皇志要我簽，我就簽了。」等語，進而認本案相關私文
11 書均為米怡萌所親簽並供聲請人之印章蓋印辦理，被告無偽造文書、
12 使公務員登載不實等犯行。惟查：

13 1. 授權書雖載明聲請人之授權範圍包括「信託登記及塗銷信託登記、抵
14 押權設定及塗銷抵押權登記、…買賣登記、…贈與登記等所有權移轉
15 登記與相關稅捐申報等一切相關事宜及其他有關權利變更管理、收益、
16 處分等行為。」等各式授權事項，惟衡諸常情，一般人不會將關於不
17 動產之各式權利甚至個人印鑑、戶籍、保證等高度屬人性權利一次授
18 予他人辦理，顯見簽署此授權書之真意是否可逕認如書面所載，非無
19 疑問。況且，聲請人自始未有出賣上開房地之意思表示，簽署授權書
20 僅係為授權米怡萌辦理借款，被告亦係以辦理借貸為由而自米怡萌處
21 取得授權書，此可觀諸原不起訴處分書載明被告已承認伊有借貸 350
22 萬元給聲請人及米怡萌等情，已堪認聲請人指述係向被告辦理借款一
23 事並非子虛。

24 2. 被告雖辯稱米怡萌欲以出賣房屋方式償還貸款，且伊可以整筆清償才
25 談到較低價格等語，然據米怡萌所提出之不動產買賣契約書、協議書、
26 不動產買賣增補協議書等文件，及聲請人所提之內政部實價登錄資料

(見聲證 13) 可知，上開房地於不動產買賣契約所載之價金僅有 350 萬元，而不動產買賣增補協議書則載被告僅需支付 272 萬元，相較上開房地之市場交易價值約達 1100 萬元之水平（該筆實價交易之各項條件均與上開房地相同），顯然過低而不相當，且去除其中 222 萬元用於清償聲請人貸款之款項後所餘無幾，倘屬具有正常智識判斷能力之人，當無可能願以此條件出售自住房屋。換言之，實難想像積欠房貸之人竟會以不到 3 成市價之價格賤售房屋以求清償房貸，此行為無異為他人清除抵押權負擔，蓋房屋所有權已經買賣移轉他人，顯與一般買賣常情不符。足認被告之所以僅須支付 272 萬元，實因聲請人係為清償房貸而借款，要無可能係為清償房貸而出賣上開房地。

3. 原不起訴處分書及高檢署處分書對於此等聲請人所提不利於被告之證據，均未詳與探求，忽略其內容有悖於通常買賣交易習慣之處，而尚有隱藏借貸法律關係，即認米怡萌明瞭及同意該等文書相關內容及法律效果，自與證據法則及經驗法則未合。又聲請人自始未見過被告，其僅有借款之迫切而無賣屋之動機，斷難認定聲請人有授權米怡萌辦理買賣上開房地之權利，則何以被告空言辯稱米怡萌表示要賣上開房地以償還貸款一詞即足採信，原不起訴處分書及高檢署處分書亦未提出適當理由，應有違背論理法則及不備理由之未洽。

(二) 高檢署處分書固以米怡萌為成年人，智慮成熟，獲聲請人授權就上開房地為法律行為，既於上開不動產買賣契約書等相關文書簽名，應認已明瞭及同意該等文書相關內容及法律關係，而認被告無詐欺取財之犯行。惟查：

1. 聲請人係因無力繳付上開房地於 105 年間所負擔之高額利息，始會尋找其他借貸機會，而被告以協助整筆清償貸款、每月僅須繳付 2 萬元利息作為誘因，吸引聲請人向其借款，然被告借貸時所提供之契約卻係所謂「買賣回租」模式，即以買賣形式過戶上開房地，並將借款包

1 裝為買賣價金，另約定租賃契約作為聲請人每月給付 2 萬元利息之名
2 目，更於協議書上記載聲請人於 3 年借款期滿後，另需給付 650 萬元
3 予被告始能取回上開房地，又於 106 年 2 月 14 日將買回權價金提高至
4 700 萬元（見聲證 14）。顯見被告係先聲稱如向其借款，其收取利息遠
5 低於銀行，且可以整筆償還貸款，使聲請人誤認其為救命浮木而求援，
6 並同意提供不動產作為擔保，實則於簽約時將鉅額利息加計本金後包
7 裝為買回權，致令聲請人每月除須負擔 2 萬元之利息外，於 3 年借款
8 期限屆至時，尚需返還多達 700 萬元之款項予被告，始能取回上開房
9 地之所有權，至為苛刻，顯係利用聲請人需錢孔急之情，為取得顯不
10 相當之不法利益而以低月繳息作為詐術，騙取聲請人之不動產所有權，
11 已涉犯刑法詐欺取財罪嫌。

12 2. 原不起訴處分書及高檢署處分書僅僅衡酌米怡萌有簽親文書之情形，
13 認被告無詐欺取財之犯行，詎未思量米怡萌所簽文件內容除與買賣常
14 情有違外，更有諸多不利於聲請人之條文設計；被告利用月繳低於銀
15 行利息之話術吸引受龐大債務所擾之聲請人及米怡萌與其借款，卻設
16 計高額買回權以令聲請人難以取回不動產擔保，在在可見並非尋常借
17 款模式，而係縝密計畫之詐欺犯行。是原不起訴處分書及高檢署處分
18 書未依卷內各項證據詳予認定事實，其事實認定已與證據相互矛盾，
19 非無認事用法之違誤。

20 參、末查被告於上開房地移轉過戶當天，就上開房地設定高達 936 萬元之
21 最高限額抵押權予新北市中和地區農會（見聲證 12），顯與通常買賣回
22 租關係僅係暫時將所有權移轉登記予貸款人為擔保換取融資之情形有
23 別，足認被告對於供做擔保之上開房地亦有從中套取利益之意圖，而
24 非善意保管擔保品，其謀取利益之意圖甚為明灼。而聲請人從未與被
25 告接觸，僅知悉被告可提供較低利息協助償還貸款，又自始保有上開
26 房地之土地及建物所有權狀（見聲證 15），怎料結果竟是遭人以買賣名

義移轉賴以維生之房地所有權，令聲請人甚感冤屈。且查被告現仍從事民間轉貸業務（見聲證 16），惟難知悉是否尚有其他與聲請人面臨相似處境之案例。

肆、綜上所陳，足見被告確涉有上開犯嫌，而原不起訴處分書及高檢署處分書僅僅討論授權書之內容及其於文件之形式簽名真正，而未探究其餘事證與一般買賣關係相違背之處，及被告意圖從中牟取不法利益之蛛絲馬跡，足認本件不起訴處分及駁回再議聲請處分之認事用法，尚有未依卷內各項證據詳予認定事實，所為推論亦屬違背論理法則，事實認定與證據互相矛盾，已構成刑事訴訟法第 378 條「適用法則不當」及第 379 條第 14 款「判決不載理由或所載理由矛盾」之違背法令事由，是應准予本件交付審判。聲請人爰依刑事訴訟法第 258 條之 1 第 1 項，向 鈞院聲請交付審判，以維護聲請人之權益。

謹 狀

臺灣新北地方法院 公鑒

1 **【附件】**

2 附件 1：臺灣新北地方檢察署 108 年度偵字第 24479 號檢察官不起訴處分
3 書。

4 附件 2：臺灣高等檢察署 109 年度上聲議字第 3075 號處分書。

5 **【證據】**

6 聲證 1：新北市地籍異動索引。

7 聲證 2：授權書。

8 聲證 3：不動產買賣契約書。

9 聲證 4：協議書。

10 聲證 5：協議書。

11 聲證 6：不動產買賣增補協議書。

12 聲證 7：抵押權塗銷同意書。

13 聲證 8：105 年 7 月 27 日核發之聲請人所有房地之建物、土地所有權狀。

14 聲證 9：土地所有權買賣移轉契約書。

15 聲證 10：建築改良物所有權買賣移轉契約書。

16 聲證 11：土地登記申請書。

17 聲證 12：上開房屋之建物登記第二類謄本。

18 聲證 13：內政部不動產交易實價登錄查詢資料。

19 聲證 14：增補協議書。

20 聲證 15：聲請人自始保有之上開房地之土地、建物所有權狀。

21 聲證 16：被告從事民間貸款業務之資訊。

處分

1 中 華 民 國 1 0 9 年 5 月 1 日

2

具 狀 人 米曾茂子 米曾茂子

代 理 人 何祖舜律師

余德正律師

陳品元律師



