

永然房地產投資法律實務全集之三十

# 不動產 刑事問題解析

您是否被不動產的問題弄得焦頭爛額，  
害怕吃虧受騙？擔心誤觸法網？  
本書提供生活中常見的不動產刑事問題及解析，  
讓您一目瞭然，不再煩惱！

羅建勛著

《永然房地產投資法律實務全集》30

# 不動產刑事問題解析

羅建勛檢察官著

不動產刑事問題解析／羅建勛著；--初版，--  
臺北市：永然文化，民83  
面：公分。--（永然房地產投資法律實務  
全集：30）  
參考書目：面  
ISBN 957-8999-46-1（平裝）

584.212

83005950

《永然房地產投資法律實務全集》 30

## 不動產刑事問題解析

- \* 作 者：羅建勛檢察官  
出 版：永然文化出版股份有限公司  
發 行 人：李永然律師  
副 社 長：陳建忠  
總 編 輯：周美君
- 01 主 編：沈玉燕  
編 輯：陳淑淳、張則君  
封面設計：黃桂卿  
地 址：台北市羅斯福路2段9號10樓  
電 話：(02)391-5828・391-5815
- \* 傳 真 機：(02)391-5811  
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司  
郵撥帳號：1154455-0  
法律顧問：永然法律事務所  
電 話：(02)395-6979～87
- 02 初版日期：中華民國83年7月  
打 字：文盛電腦排版有限公司  
製版印刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司  
定 價：250元  
I S B N：957-8999-46-1

### 版權聲明

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

### 03 定價聲明

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

## 自序

因不動產而衍生的犯罪問題，各個地方法院檢察署與各個地方法院處理的一般流程，筆者業於「不動產刑事爭訟與案例」中為報告。現再就日常生活中較易發生的因有關不動產而衍生的犯罪問題，撰擬實例，並加以分析說明，如虛偽簽訂房屋租賃契約者有無刑責？謊報土地所有權狀遺失者有無刑責？冒貸集團者的刑責？房屋仲介所可能發生的刑責？合夥建屋可能發生的刑責？公務員違法核發使用執照時有無刑責？違反信託契約出賣不動產時有無刑責？建築商擅自變更設計時有無刑責？等等問題，筆者皆提出個人的看法，以供讀者參考；在撰擬的實例中所引用的人名、地名、公司名等，皆係筆者所自撰，以求案例較具真實性並增進可讀性。讀者在遇到實際案例時，仍宜就各個犯罪的事實內容、有關證據的調查結果，以各該案的承辦檢察官及法官就具體個案加以認定的結果為準，以求勿枉勿縱。

本書的完成要感謝法律與你雜誌社的全體同仁，李永然先生、陳建忠先生與周美君小姐的敦促，張則君小姐熱心的編排校對。更感謝內人碧瑾對家庭無悔的照顧與付出，每當筆者辦公後拖著疲憊的身心回到溫暖可愛的家時，看著讀小學一年級的長子舜駿及甫滿八個月大的次子元廷那充滿可愛天真無邪的笑容時，筆者辦公時的一切辛勞都化為喜悅，也使得筆者能在公餘時撰擬本書。在此對父母、內人及愛子致上無限感激之情。筆者學植有限，思慮未週，疏漏之處在所難免，懇祈各方先進賢達、碩學前輩，不吝惠予指正，則不勝感激。

羅建勛 謹識於士林

八十三年七月

# 目 錄

自序	三
小心誤觸仲介陷阱！	七
代人繳款，豈可據為己有！	二三
假人頭、真買賣，小心挨告！	三一
保護區內的土地不可擅自變更	四五
認清合夥人真面目，以免上當！	五三
查封之房屋可以出租嗎？	五九
鳩占鵲巢古例今判，觸犯刑法竊占罪	六五
謊報遺失即可了事？明知故犯，小心違法！	七一
有借有還，再借不難！	七九
用我的名字，就是我的房子嗎？	八七
違反信託，該當何罪？	九七

徜徉湖上，須依法而行	一〇七
先生，別急著賣房子！	一一五
害怕房屋遭拍賣，豈可簽訂假租約！	一二五
要合建，須經大夥兒同意！	一三七
占人土地十餘年，可否取得地上權？	一四五
該不該變？有法告訴你！	一五一
自己的房屋，自己申請使用執照	一六一
子代父職，須經同意	一七一
地下室歸誰所有？	一七九
本是同根生，相煎何太急！	一八七
我墊錢、他不還，怎麼辦？	一九九
冒稱屋主，小心犯法！	二〇五
假公濟私，該當何罪？	二一三
認清冒貸集團的手法	二二五
貸款不著，出賣人是否背信？	二三九
參考書目	二四七

《永然房地產投資法律實務全集》30

# 不動產刑事問題解析

羅建勛檢察官著





## 自序

因不動產而衍生的犯罪問題，各個地方法院檢察署與各個地方法院處理的一般流程，筆者業於「不動產刑事爭訟與案例」中為報告。現再就日常生活中較易發生的因有關不動產而衍生的犯罪問題，撰寫實例，並加以分析說明，如虛偽簽訂房屋租賃契約者有無刑責？謊報土地所有權狀遺失者有無刑責？冒貸集團者的刑責？房屋仲介所可能發生的刑責？合夥建屋可能發生的刑責？公務員違法核發使用執照時有無刑責？違反信託契約出賣不動產時有無刑責？建築商擅自變更設計時有無刑責？等等問題，筆者皆提出個人的看法，以供讀者參考；在撰寫的實例中所引用的人名、地名、公司名等，皆係筆者所自撰，以求案例較具真實性並增進可讀性。讀者在遇到實際案例時，仍宜就各個犯罪的事實內容、有關證據的調查結果，以各該案的承辦檢察官及法官就具體個案加以認定的結果為準，以求勿枉勿縱。

本書的完成要感謝法律與你雜誌社的全體同仁，李永然先生、陳建忠先生與周美君小姐的敦促，張則君小姐熱心的編排校對。更感謝內人碧瑾對家庭無悔的照顧與付出，每當筆者辦公後拖著疲憊的身心回到溫暖可愛的家時，看著讀小學一年級的長子舜駿及甫滿八個月大的次子元廷那充滿可愛天真無邪的笑容時，筆者辦公時的一切辛勞都化為喜悅，也使得筆者能在公餘時撰擬本書。在此對父母、內人及愛子致上無限感激之情。筆者學植有限，思慮未週，疏漏之處在所難免，懇祈各方先進賢達、碩學前輩，不吝惠予指正，則不勝感激。

羅建勛 謹識於士林

八十三年七月

# 目 錄

自序	三
小心誤觸仲介陷阱！	七
代人繳款，豈可據為己有！	二三
假人頭、真買賣，小心挨告！	三一
保護區內的土地不可擅自變更	四五
認清合夥人真面目，以免上當！	五三
查封之房屋可以出租嗎？	五九
鳩占鵲巢古例今判，觸犯刑法竊占罪	六五
謊報遺失即可了事？明知故犯，小心違法！	七一
有借有還，再借不難！	七九
用我的名字，就是我的房子嗎？	八七
違反信託，該當何罪？	九七

徜徉湖上，須依法而行	一〇七
先生，別急著賣房子！	一一五
害怕房屋遭拍賣，豈可簽訂假租約！	一二五
要合建，須經大夥兒同意！	一三七
占人土地十餘年，可否取得地上權？	一四五
該不該變？有法告訴你！	一五一
自己的房屋，自己申請使用執照	一六一
子代父職，須經同意	一七一
地下室歸誰所有？	一七九
本是同根生，相煎何太急！	一八七
我墊錢、他不還，怎麼辦？	一九九
冒稱屋主，小心犯法！	二〇五
假公濟私，該當何罪？	二一三
認清冒貸集團的手法	二二五
貸款不著，出賣人是否背信？	二三九
參考書目	二四七

## 小心誤觸仲介陷阱！

邦維是大陽房屋仲介股份有限公司萬華分公司（以下簡稱大陽仲介公司萬華店）負責人，明憲、士杰則都是大陽仲介公司萬華店的職員。民國八十一年三月二十日，明憲經過西園路時，看到一張出售房屋及基地的紅色紙條，明憲就照著紙條上的電話號碼打電話過去，而要求出售房屋及基地的國強接到電話後，就和明憲約時間談話。見面後，明憲便告訴國強，他代表大陽仲介公司萬華店願意幫國強處理售屋事宜，國強心想，這張售屋廣告已經貼出去好一段日子了，但是一直都乏人問津，他也覺得很煩，所以就決定委託明憲代為出售國強所有座落在台北市萬華區西園路一百八十六巷二十八號的土地及土地上的樓建築物，委託出售的價金是新台幣（以下同）七百萬元。

八十一年三月三十日，邦維在大陽仲介公司萬華店接到家勇的電

話，家勇詢問大陽是否有西園路附近的房屋連基地要賣的，他願以七百五十萬元承購。邦維問清楚之後，便把情形告知明憲及士杰兩人，明憲說國強委託出售的那間房屋正好符合家勇的要求。邦維、明憲及士杰三個人明明知道家勇有意以七百五十萬元購買該西園路的房屋及土地，竟共同意圖為自己不法的所有，想出一個辦法。他們推由邦維跟國強聯絡，邦維再到國強家中，向國強騙說國強所委託出售的七百萬元價位過高，不容易賣出去，以現在市場行情看來，只能以五百五十萬元（不包含仲介費用）成交。國強因對出售的價格並沒有深入的研究及了解，再則，他也想儘快把房子賣掉，所以就相信了邦維的話。雙方遂於八十一年四月十五日下午在大陽仲介公司萬華店內和士杰簽訂房屋土地不動產委託出賣契約書，約定大陽仲介公司以六百萬元出賣上述國強的基地與房屋，其中五百五十萬元由國強淨拿，五十萬元則當作大陽仲介公司所得的仲介費用。

房屋土地不動產委託出賣契約書簽訂後，邦維、明憲及士杰三個人未經國強的授權及同意，就私自委請不知情的楊先生偽刻國強的印章一枚，隨後邦維就請要以七百五十萬元購買房屋及基地的家勇到公

司內看西園路房屋基地的資料，家勇看過後覺得很滿意，當時在場的邦維及明憲也一再的告訴家勇這房屋地段好，交通便捷，升值潛力大，不買的話實在太可惜了，要買這房子的人很多，所以七百五十萬元可能會買不到，要求家勇以八百萬元購買。家勇因為很喜歡這房子，又聽到有很多人搶購，就同意以八百萬元購買，雙方就約在八十一年四月十九日上午，在大陽仲介公司萬華店內商談簽約事宜。

大陽仲介公司萬華店方面由士杰冒充是房屋土地的賣主國強，假裝是屋主自己簽約，而與家勇簽訂了房屋土地不動產買賣契約書，再由邦維將偽造的國強印章交付給不知情的代書林先生，利用林代書偽造國強的署押（簽名）及印文（即將印章所表現的文字顯示於買賣契約書上的印影），而偽造完成國強是以八百萬元出售上述房屋土地的不動產買賣契約書。邦維、明憲及士杰再行使該偽造的不動產買賣契約書，憑以向家勇取得八百萬元購買房屋土地的價款，邦維、明憲、士杰三個人共同以這個方法詐得了二百萬元，他們三個就均分花用。

家勇搬進所買的房屋後，某日和鄰居聊天時，鄰居問他買這房子花了多少錢，家勇告訴鄰居是八百萬元，鄰居聽了就說：「奇怪，怎



麼賣屋的國強說他只賣了五百五十萬元？」家勇一聽也感到納悶，趕快問明國強的電話並打電話給國強，問國強究竟房子是賣多少錢？國強說淨拿五百五十萬元，另加仲介費用五十萬元，所以賣價一共是六百萬元。家勇聽後就問國強當初見面簽約時，不是說好售價是八百萬元，怎麼又變成六百萬？國強聽了，就說他沒見過家勇也沒有親自與家勇簽訂契約，他一直在等仲介公司的通知要與買主簽約，但後來仲介公司就把錢拿給他，他也覺得納悶，怎麼連約都沒簽就拿到錢了？

隨後，家勇就到大陽仲介公司萬華店找邦維及明憲二個人問個明白，邦維及明憲二個人說國強確實是以八百萬元出售的，但家勇不相信，要邦維及明憲把八十一年四月十九日跟他簽約的「國強」找出來。邦維及明憲不肯，且邦維指著契約書對家勇說：「你看你與國強簽訂的不動產買賣契約書上的賣價金額確實是八百萬元。」家勇越想越奇怪，就和國強見面，才發現這個國強確實不是當初與他簽約的「國強」，國強也把房屋土地不動產委託出賣契約書拿出來給家勇看，家勇發現上面委託出售的金額是六百萬元，而不是八百萬元，便再去找邦維及明憲理論，要他們給他一個合理的交代。到了大陽仲介公司萬