

調 查 報 告

壹、案由：據訴，為繼承父親之土地委託兄長辦理繼承登記，其兄長再委託蔡姓代書辦理應繼分18人公同共有繼承，嗣該兄長擅自主張引用土地法第34條之1規定，欲消滅公同共有而成為單獨所有，未經陳訴人同意即擅自將系爭土地出賣予第三人，陳訴人爰提起偽造文書之告訴，經臺灣臺中地方檢察署106年度偵字第26981號不起訴處分，及臺灣高等檢察署臺中檢察分署107年度上聲議字第1001號駁回聲請再議之處分，陳訴人認有違反經驗法則及刑事訴訟法第2條之意旨等情。究實情為何，有深入調查之必要案。

貳、調查意見：

據訴，為繼承父親之土地委託兄長辦理繼承登記，其兄長再委託蔡姓代書辦理應繼分18人公同共有繼承，嗣該兄長擅自主張引用土地法第34條之1規定，欲消滅公同共有而成為單獨所有，未經陳訴人同意即擅自將系爭土地出賣予第三人，陳訴人爰提起偽造文書之告訴，經臺灣臺中地方檢察署106年度偵字第26981號不起訴處分，及臺灣高等檢察署臺中檢察分署107年度上聲議字第1001號駁回聲請再議之處分，陳訴人認有違反經驗法則及刑事訴訟法第2條之意旨等情，有深入調查之必要。案經本院調閱臺灣臺中地方檢察署、臺灣高等檢察署臺中檢察分署卷證資料，並於民國(下同)107年8月22日約詢臺中市東勢地政事務所登記業務主管人員，全案已調查完畢，列述調查意見如下：

- 一、陳訴人兄長未經陳訴人同意，引用土地法第34條之1規定，出賣渠等繼承之共有土地，並向臺中市東勢

地政事務所申辦買賣登記，因登記義務人提出異議，地政事務所已駁回其申請在案，該土地並未完成移轉，目前仍屬陳訴人等 18 位繼承人共同共有，尚無損及陳訴人土地繼承相關權益。

(一)查本案被繼承人於 77 年死亡，臺中市東勢地政事務所於 104 年通知繼承人儘速辦理土地繼承登記。105 年 6 月間，陳○○(陳訴人兄長，繼承人之一)前往花蓮與陳訴人(繼承人之一)等協商土地繼承、消滅共同共有等事宜，並經陳訴人等同意交付印鑑章、印鑑證明及國民身分證後，委託地政士代辦系爭土地協議分割繼承登記，惟因 18 位繼承人中，有 4 位不同意而作罷。

(二)105 年 7 至 8 月間，陳○○代刻陳訴人一般印章，並於同年 9 月 1 日，提供陳訴人等 13 位繼承人之一般印章、身分證文件、印鑑章及印鑑證明，委託地政士代辦系爭土地共同共有繼承登記、依土地法第 34 條之 1 規定買賣移轉、存證信函通知及法院提存等一切事宜。同年 11 月 9 日，陳○○委託地政士申辦系爭土地繼承登記，經臺中市東勢地政事務所依土地登記規則第 119 條¹及 120 條²規定審核無誤，於同年 12 月 1 日辦竣繼

¹土地登記規則第 119 條規定：「(第 1 項)申請繼承登記，除提出第 34 條第 1 項第 1 款及第 3 款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。…六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。(第 2 項)前項第 2 款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。(第 3 項)第 1 項第 1 款、第 2 款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。(第 4 項)第 1 項第 3 款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。(第 5 項)因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第 1 項第 1 款、第 3 款及第 5 款之文件。」

²土地登記規則第 120 條規定：「(第 1 項)繼承人為二人以上，部分繼承人因故不

承，將系爭土地登記為共同共有，並於同年月 12 日通知未會同之其他繼承人在案。

(三)106 年 1 月 10 日、2 月 3 日，陳○○引用土地法第 34 條之 1³規定，與人頭簽訂部分系爭土地不動產買賣契約書，總價計新臺幣(下同)763 萬 5,100 元，並蓋印(含使用為陳訴人代刻之一般印章)於通知其他土地共有人行使優先購買權之郵局存證信函、臺灣臺中地方法院 106 年度存字第 258、262 號提存事件之民事委任書、106 年度存字第 258、259、260、261、262、263、264、265 號提存書、臺灣花蓮地方法院 106 年度存字第 21、22 號提存書。同年 2 月 17 日，陳○○等 3 人主張優先購買權，委託地政士將部分系爭土地，依土地法第 34 條之 1 規定，以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意⁴，向臺中市東勢地政事務所申辦買賣登記。

(四)106 年 2 月 18 日，臺中市東勢地政事務所接獲陳訴人等 3 人委託法律事務所函，內容略以：本案當事人所交付予陳○○之身分證明、印鑑證明及印鑑

能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。(第 2 項)登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。」

³土地法第 34 條之 1 規定：「(第 1 項)共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。(第 2 項)共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。(第 3 項)第 1 項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。(第 4 項)共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。(第 5 項)前 4 項規定，於共同共有準用之。(第 6 項)依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內向司法機關訴請處理，屆期不起诉者，依原調處結果辦理之。」

⁴查臺中市東勢地政事務所收件登記申請資料，18 位繼承人中，計有 13 人蓋印鑑章及附印鑑

章等相關文件僅處理繼承事宜，並未同意處分系爭土地之任何處分行為……等語。嗣臺中市東勢地政事務所以本案涉及登記權利人、義務人間之爭執，爰於同年 2 月 21 日依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款⁵之規定駁回買賣登記申請，並於同年月 22 日函該法律事務所。詢據臺中市東勢地政事務所登記業務主管人員表示，本駁回案至今相關權利人均未再辦理後續登記事宜，土地所有權人地籍資料為 18 人公同共有全部等語。

(五)綜上，陳○○未經陳訴人同意，引用土地法第 34 條之 1 規定，出賣渠等繼承之共有土地，並向臺中市東勢地政事務所申辦買賣登記，因登記義務人提出異議，地政事務所已駁回其申請在案，該土地並未完成移轉，目前仍屬陳訴人等 18 位繼承人公同共有，尚無損及陳訴人土地繼承相關權益。

二、陳訴人主張其兄長偽造文書、印章、印文等情，經臺灣臺中地方檢察署偵查終結，認為陳訴人既主動配合交付印鑑章，實有理由相信其兄長代刻一般印章時，主觀上有獲得授權之認識，故後續向地政事務所提出所有權移轉登記、通知其他共有人實施優先購買權、向相關法院提出土地價金提存等事由，均在上開一系列同一授權下進行，難認其兄長有陳訴人指稱之主觀不法犯意，爰為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署臺中檢察分署駁回再議聲請。本案既經檢察官依法進行事實認定及證據取捨，且無積極證據證明其未查明相關事證，尚難遽認有違經驗法則及刑事訴訟法第 2 條

證明，同意處分持分為 49/72。

⁵土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者……。」

規定意旨。

- (一) 本案陳訴人於法務部調查局調查站詢問時表示，渠僅授權兄長陳○○辦理繼承土地部分，並沒有同意要買賣土地，陳○○也沒有提到要買賣土地之事。渠當時只有以口頭方式告知被陳訴人上開授權範圍，沒有簽定紙本協議。渠於 106 年 3 月 6 日調閱系爭土地不動產買賣契約書，才發現陳○○偽造文書，擅自盜刻、盜蓋渠等一般印章並出售土地等語。
- (二) 陳○○於偵查中則陳稱，當初協商時，老家就是給馬○○了，渠跟陳訴人他們要印鑑章跟普通章，他們說沒有，是他們拜託渠去刻普通章的。……就是作代書行文到戶政事務所、地政事務所。……包含蓋存證信函、買賣契約書這些，地政士跟渠說，土地公同共有一定要買賣，才能分別共有，買賣後換渠買回來，從渠這裡再給他們土地。……如果渠要偽造文書的話，怎會老遠從梨山到花蓮去，渠為什麼要竊占陳訴人等 3 人土地，渠等兄弟共同協商，老家就是給馬○○，就去花蓮協商，陳訴人等也都答應了等語。
- (三) 案經臺灣臺中地方檢察署偵查，認為陳○○曾與其妻、嫂嫂、馬○○等，於 105 年 6 月間，至花蓮與陳訴人協商系爭土地消滅公同共有及土地交換事宜，……由地政士先製作土地分割協議書交給陳○○帶往花蓮，協商由馬○○繼承現居地建物及土地等。……當時土地分割協議書即已欠缺 4 位繼承人之簽名及印章而無效，是當日協商後，陳訴人等人仍交付印鑑章、國民身分證等，顯係為了消滅公同共有之關係，難認是為了分割土地甚明。……是所遺之問題僅在證明該日協商中，陳訴人、馬○○有

無授權陳○○刻一般使用之木頭章而已。……為了消滅系爭土地之公同共有，陳訴人、馬○○均有配合陳○○之要求，於同日前往所在地戶政事務所辦理印鑑章後，再交給被告，而印鑑章具有「正式」之性質，比一般印章在法律相關文件上蓋用更加慎重，既已主動配合交付印鑑章，一般人在此情形下，實有理由相信陳○○前往刻陳訴人、馬○○之一般印章之時，其主觀上有獲得授權之認識，是陳○○辯稱有得到授權一事，並非全屬無據。……土地法第 34 條之 1 規定，共有土地之處分，以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之。陳○○依此規定，亦未必一定要取得馬○○、陳訴人之同意，若土地共有人及應有部分合計過半數，縱使其他共有人不同意買賣，買賣契約仍可繼續進行，陳○○於 105 年 6 月間，取得馬○○、陳訴人之印鑑後，同時刻一般章，雖然有 4 名繼承人不同意買賣，但顯然無礙於上開土地買賣之進行，並無 4 名繼承人不同意而將上開土地消滅公同共有一事作罷之理。是馬○○、陳訴人交付印鑑章之行為，陳○○再刻其等一般印章，仍屬上開消滅公同共有、買賣等環節之一部分。……106 年地政士開始辦理上開土地買賣契約書、並向地政事務所提出所有權移轉登記、通知其他共有人實施優先購買權、向相關法院提出土地價金之提存等事由，均在上開一系列同一授權之下進行，……亦難認陳○○有何陳訴人指稱之主觀不法犯意，而應以上開罪嫌相繩。……本件馬○○已以書狀表明經深入查證，雙方純屬誤會，要撤回告訴等語，……更足證本件應係雙方在不了解土地法相關規定之下，為了防止自己權利受損而產生之民事糾葛，雙方應依民事程序解決。…

…復查無其他積極確切之證據足認陳○○涉有何上開犯行，揆諸相關法條及判例之說明，自須為陳○○有利之認定，應認其犯罪嫌疑尚有未足，爰為不起訴之處分。

(四)嗣陳訴人不服聲請再議，經臺灣高等檢察署臺中檢察分署審核認為，陳訴人等人既有將印鑑證明及印鑑章等交予陳○○，委託其辦理繼承及交換土地等事宜，則陳○○認為陳訴人等3人已同意其全權處理土地繼承及土地交換移轉等相關事宜，尚非無據。……陳○○以買賣申請人等人應繼分方式辦理，並代刻陳訴人等人之普通章供代書蓋用於相關文件上，尚難認陳○○主觀上有偽造文書、偽造印章、印文等犯意，遂駁回陳訴人再議之聲請。

(五)綜上，陳訴人主張陳○○偽造文書、印章、印文等情，經臺灣臺中地方檢察署偵查終結，認為陳訴人既主動配合交付印鑑章，實有理由相信陳○○代刻一般印章時，主觀上有獲得授權之認識，故後續向地政事務所提出所有權移轉登記、通知其他共有人實施優先購買權、向相關法院提出土地價金提存等事由，均在上開一系列同一授權下進行，難認陳○○有陳訴人指稱之主觀不法犯意，爰為不起訴處分，並經臺灣高等檢察署臺中檢察分署駁回再議聲請。本案既經檢察官依法進行事實認定及證據取捨，且無積極證據證明其未查明相關事證，尚難遽認有違經驗法則⁶及刑事訴訟法第2條⁷規定意旨。

⁶所謂經驗法則，係指基於日常生活經驗所得之定則，並非個人主觀上之推測（最高法院107年度台上字第1626號刑事判決參照）。

⁷刑事訴訟法第2條規定：「（第1項）實施刑事訴訟程序之公務員，就該管案件，應於被告有利及不利之情形，一律注意。（第2項）被告得請求前項公務員，為有利於己之必要處分。」

參、處理辦法：

影附調查意見，函復陳訴人。

調查委員：瓦歷斯·貝林、楊芳婉