臺灣高等法院花蓮分院刑事判決

113年度原上易字第21號

上　訴　人
即　被　告　林信美
000000000000000000
000000000000000000

選任辯護人　孫裕傑律師（法扶律師）

上列上訴人即被告因竊佔案件，不服臺灣花蓮地方法院112年度原易字第237號中華民國113年6月5日第一審判決（起訴案號：臺灣花蓮地方檢察署檢察官112年度偵字第6968號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、原判決撤銷。

二、林信美犯竊佔罪，處有期徒刑六月，如易科罰金，以新臺幣一千元折算一日。未扣案之犯罪所得新臺幣三千四百一十元沒收之，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、林信美於民國111年2月間，見門牌號碼編為花蓮縣○○鄉○○路000號房屋（為已故榮民陳階興自行建造，然未辦理建物所有權第一次登記之建築物，以下稱系爭房屋）及附連之棚架、庭院及出入通道因年久失修且乏人管理，致系爭房屋部分屋頂已腐朽、坍塌，然仍有牆壁及部分屋頂，即仍可達經濟上使用之目的，而屬定著物（以下稱系爭定著物），其明知系爭定著物及附連之棚架、庭院為他人所管領，且與出入通道所占用之土地均為國有土地（坐落地號分別為花蓮縣○○鄉○○段000○0地號土地〈以下稱A地號土地〉及同段322地號土地〈以下稱B地號土地〉，占用A地號土地之面積為117.35平方公尺，占用B地號土地之面積為244.92平方公尺），竟意圖為自己不法利益，基於竊佔犯意，於111年6月間起，擅自利用系爭房屋原有牆壁重新清理、整修系爭定著

物及附連之棚架、庭院，及出入通道，並在整修完畢後裝設門鎖及監視器，且在出入通道通行至光豐路之路口處裝設大門後，於111年10月15日入住整修完畢之房屋，並在庭院飼養雞、鵝等家禽及犬隻，而以此排他方式，竊佔系爭定著物及附連之棚架、庭院，及與出入通道所占用之A、B地號土地。嗣經前於102年11月12日，向國軍退除役官兵輔導委員會花蓮縣榮民服務處（即陳階興之遺產管理人）買受系爭房屋及附連之棚架、庭院而取得事實上處分權，並向財政部國有財產署北區分署租用系爭房屋及附連之棚架、庭院及出入通道占用A地號土地部分面積之何慶章於112年8月20日發現系爭房屋及附連之棚架、庭院及出入通道均遭人擅自重新整修、清理後居住使用，遂報警處理，惟林信美仍未搬離，並繼續占有使用，直至何慶章於115年2月3日將其裝設之鐵門上鎖，林信美始無法繼續占有使用之。

二、案經何慶章訴由花蓮縣警察局鳳林分局報告臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵查起訴。

理　由

壹、程序事項：

一、本案未據檢察官提起上訴，依刑事訴訟法第348條第2項規定，本院審理範圍為原判決為有罪認定之竊佔罪部分，不及於原判決不另為無罪諭知部分。

二、本判決以下認定犯罪事實所引用之證據，檢察官、上訴人即被告林信美（以下稱被告）及其辯護人於均同意有證據能力，並經本院審酌認為適當，認均有證據能力。

貳、認定事實所憑之證據及理由：

一、被告上訴及其辯護人辯護意旨略以：被告發現系爭房屋已屬廢墟，並非房屋，外觀殘破，不足遮風避雨，客觀上不具經濟價值，被告移除已坍塌、腐朽之原有木製屋架、紅色鐵皮屋頂，重新裝修屋架、屋頂、門窗、廁所並裝設門鎖及監視器後入住，是系爭房屋已滅失殆盡，被告使用之房屋係自行搭建，並非占用告訴人何慶章原有之地上物，且告訴人承租

A地號土地後無占有使用之事實，亦無使用之計畫，管理機關即財政部國有財產署北區分署出租A地號土地予告訴人後，對A地號土地已無現實上占有支配關係，被告在其上搭建房屋，未破壞告訴人對A地號土地之占有支配關係，不具排他性，亦從未表示告訴人不能使用，即無排除他人使用意思，且被告主觀上認為系爭房屋為廢墟，告訴人完全沒有被排除在房地之使用支配範圍，被告自無不法竊佔意圖等語。

二、經查：

㈠系爭房屋於被告發現時，仍為定著物而屬不動產：

1.稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項定有明文。另按所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物，亦有最高法院63年度第6次民庭庭推總會議決議㈠可資參照。

2.系爭房屋為已故榮民陳階興私建之違建屋，並未辦理建物所有權第一次登記，前經原審法院依陳階興之法定遺產管理人即國軍退除役官兵輔導委員會花蓮縣榮民服務處之聲請裁定准予變賣，並經依法標售後，由告訴人以新臺幣（下同）5萬6千元買受，而取得事實上處分權等情，有花蓮縣鳳林地政事務所112年11月7日鳳地登字第1120005978號函（詳偵卷第137頁）、國軍退除役官兵輔導委員會花蓮縣榮民服務處114年7月11日花榮處字第1140003616號函暨檢附之國軍退除役官兵死亡遺物清冊、原審法院88年度家聲字第134號裁定、花蓮縣稅捐稽徵處及財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處函文、系爭房屋不動產估價報告書（詳本院卷第117至147頁）及系爭房屋所有權買賣移轉契約書影本（詳警卷第43至45頁）存卷足稽；且依告訴人提出之買受系爭房屋當時照片（詳偵卷第73、74、108頁），系爭房屋附連之棚架分別位於兩側，前有以大理石及水泥鋪設之庭院，應認系爭房屋及附連之棚架、庭院均為告訴人買受之範圍。

3.又前開不動產估價報告書已載明系爭房屋現況為荒草雜木掩蔽之破損空屋，且有勘估標的現況照片（詳本院卷第141、143頁）及前開告訴人所提出之買受系爭房屋當時照片在卷可查，佐以告訴人於本院審理時，證稱其買受系爭房屋至112年8月20日發現遭人占用前，每年會固定前來查看屋況，然110年間因事務繁忙，故有兩年未來查看，其歷次查看結果，因其並未整修，系爭房屋愈來愈舊，狀況愈來愈糟糕，其對於被告提出其當時看到系爭房屋之現況照片（詳原審卷第63至75頁）並無意見等情（詳本院卷第261、262頁），且依該現況照片所載，系爭房屋確呈現部分屋頂塌陷、部分木架及鐵皮鏽蝕、四周雜草叢生、部分牆壁之紅磚裸露等破損情狀，是被告就此部分所指，雖非無據。

4.然綜觀該現況照片所示，系爭房屋雖已甚為殘破，然四周尚有牆壁，尚存有一部分屋頂，右側棚架頂部尚留有部分鐵皮浪板（詳原審卷第63頁），稽之被告於本院準備程序時，自承其重新裝修時，原本的牆壁有保留，但因牆壁有龜裂，且因之前地震地層下陷，故予修補等情（詳本院卷第77頁），是本院認被告發現系爭房屋時，現況雖難認係屬屋頂完整且適合居住使用之房屋，然既仍有牆壁及部分屋頂，尚非全然喪失遮蔽風雨功能，被告重新裝修時，原有牆壁復經其修補後予以保留利用之，即仍有一定之價值而可達經濟上使用之目的，依前開說明，自仍為定著物而屬不動產，尚難認係被告所指客觀上不具經濟價值之廢墟。

㈡系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道分別占用A地號土地（占用面積為117.35平方公尺）及B地號土地（占用面積為244.92平方公尺）：

1.告訴人買受系爭房屋後，即向財政部國有財產署北區分署承租國有之A地號土地一節，業據告訴人於警詢時陳述明確（詳警卷第25頁），並有A地號土地之登記謄本（詳原審卷第91頁）及國有基地租賃契約書影本可憑（詳警卷第47至51頁〈期間自103年3月1日起至108年12月31日止〉、偵卷第6

6、67頁〈期間自107年12月1日起至116年12月31日止〉），觀之該契約書所附之使用現況略圖及備註欄所載（詳警卷第51頁），可知系爭房屋及附連之棚架、庭院等地上物除占用A地號土地外，尚占有B地號土地，應屬無疑。

2.又告訴人承租A地號土地之面積為117.35平方公尺，即為當時系爭房屋及附連之棚架、庭院等占用A地號土地之範圍，然亦占用B地號土地，當時管理機關即交通部公路局告知無法出租，須轉為財政部國有財產署管理後始可出租，之後依程序申請，並承租B地號土地，租用面積244.92平方公尺即為系爭房屋及附連之棚架、庭院等占用B地號土地之範圍等情，亦經告訴人於本院審理時證述綦詳（詳本院卷第263、267、268頁），並有B地號土地之登記謄本、土地建物查詢資料（詳原審卷第89頁、本院卷第167頁）及國有基地租賃契約書影本附卷可循（詳本院卷第197至199頁〈期間自114年1月1日起至116年12月31日止〉）。

3.再者，告訴人承租A地號土地面積為117.35平方公尺，承租B地號土地面積為244.92平方公尺，地上物為系爭房屋、鐵皮棚架、庭院及出入通道，出租面積係依勘查紀錄為依據等情，有財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處114年10月30日台財產北花三字第11442043060號函足憑（詳本院卷第169頁）；該函所檢附之土地勘查表-使用現況略圖（詳本院卷第171、172頁）經與前開契約書所附之使用現況略圖比對結果，二者就系爭房屋、棚架、庭院及出入通道之範圍相符，參以前開被告所陳係利用原有牆壁重新整修乙情，本院認系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道等地上物除占用A地號土地外，亦確占用B地號土地，且占用面積分別為117.35平方公尺及244.92平方公尺。

㈢被告占用系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道之行為具有排他性及繼續性，核屬刑法第320條第2項之竊佔行為：

1.刑法第320條第2項規定之竊佔罪，以意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產為構成要件，亦即必須行為

人主觀上係意圖為自己或第三人不法之利益，客觀上且有破壞他人對不動產之占有支配關係，並建立自己之占有支配關係，為其適用之前提。故行為人客觀上必須違反原所有人的意思，進而排除他人對於不動產的原有支配關係、建立新的占有支配關係，使該不動產處於自己實力管領支配之下，侵害不動產所有人之所有權或支配權，亦即行為人之占有支配必須具有「排他性」及「繼續性」，始足該當其構成要件而論以該竊佔罪（最高法院110年度台上字第5114號判決意旨參照）。

2.被告於本院審理時，就其重新裝修系爭定著物後入住，並裝設門鎖及監視器，占有使用A、B二地號土地等情，並不爭執，且自承告訴人於115年2月3日至現場發現之鵝確為其所有（詳本院卷第281、282頁）；而告訴人發現其買受之系爭房屋及附連之棚架、庭院，及出入通道遭占用後，先後前往查看結果，右側棚架處供停放汽車，屋內各項居家用品陳設齊全，可供人居住，前方庭院停放機車及水桶等物，並晾曬衣物，左側棚架處供堆放物品及飼養雞隻，屋外亦裝有數個監視器鏡頭等情，有刑案現場照片（詳警卷第31至41頁）及告訴人所提出之現場照片（詳偵卷第71、97、109頁及109頁反面）可考，佐以告訴人所提出之照片，顯示其發現遭被告擅自占用後，已張貼內含告訴人已報警處理，請被告搬離，告訴人更換門鎖後，被告則再次更換，之後新增監視器鏡頭（詳偵卷第79至87、97頁），被告提出之照片顯示出入通道行至吉豐路處並無阻隔設施（詳原審卷第69頁），然告訴人提出之google地圖街景照片顯示111年9月間出入通道至吉豐路處已有柵欄（詳偵卷第71頁），及告訴人於原審審理時，陳稱於113年3月21日去現場時，尚有機車停放及犬隻，且有雞、鴨、鵝等家禽（詳原審卷第188頁），於本院審理時，所證於112年9月間申請停止供電後，尚有返回現場查看數次，發現被告飼養之鵝、雞及犬隻，於114年5月2日至現場時，犬隻還在（詳本院卷第263至265頁），以及前開被告自

承告訴人於115年2月3日至現場發現之鵝確為其所有等情，足認被告利用系爭定著物重新整修並整理四周完畢後，仍持續以該處及附連之棚架、庭院及出入通道該處作為生活起居使用，期間長達3年3月又20日之久（詳如後述），此間未曾打算離開，並對外表明一般人不得進入該處，同時在該處裝設監視器作為警戒之用，已然同時具有「繼續性」及「排他性」，並置於自己實力支配之下，造成告訴人全然無法使用系爭定著物及附連之棚架、庭院，及承租占用A、B地號土地之面積，B地號土地於告訴人承租占用面積前，管理機關亦因此無法管理使用之，揆諸前揭說明，被告本案行為應該當竊佔行為甚明。

3. 況一般人因工作、就學、遷移或其他事由，離去其所有或可合法使用、處分之房舍，或因留待日後處理，而長期閒置買受或承租之土地、房屋等不動產等情，事所恆有，尚不能因此即認有拋棄所有權或占有之意思及行為，否則豈非一般人均可任意尋找他人所有，然已閒置之房舍、土地後使用之，並以合法占有者自居，是被告徒以告訴人買受系爭房屋並承租A地號土地後，並無利用之計畫，A地號土地管理機關對A地號土地已無現實上占有支配關係，告訴人亦可前往查看，且未當面告知告訴人不得入內等情，認其行為不具排他性，告訴人亦未經排除在占用範圍，甚為無稽。

4. 另依前開被告提出現況照片所示拍攝時間（詳原審卷第67頁），可知其於111年2月15日已至現場查看現況，於同年6月30日、7月11日、9月5日先後向鐵材行、五金行購買相關建材、黑管等材料，於同年9月5日繳納系爭房屋積欠之電費（用電戶名為陳秋珍）等情，則有其提出之收據及繳費憑證影本可查（詳原審卷第77、85至87頁），且系爭房屋於111年10月13日以原用電戶陳秋珍新設用電，同年11月7日變更用電戶名為被告一節，並有台灣電力股份有限公司花蓮區營業處115年3月20日花蓮字第1151414406號函為憑（詳本院卷第213頁），再依告訴人於本院審理時所證其於115年2月3日

至現場發現還有鵝，該日才將鐵門圍起來（詳本院卷第265頁），及被告於同年3月13日，陳明現場已被告訴人圍起來，警察也在監控，其無法進入（詳本院第203頁之公務電話查詢紀錄表）等情，本院審酌被告尚難僅於短短數日內即可整修完畢，認其於偵查及原審準備程序時所供係於111年10月間搬入其整修完畢之房屋內居住一節（詳偵卷第25、27頁、原審卷第101頁），尚非子虛，併參諸上開新設用電之日期，本院認被告將系爭定著物及附連之棚架、庭院，及與出入通道所占用之A、B地號土地（占用面積如前所述）置於自己實力支配之下，而完成其竊佔行為之時間，為111年10月中旬即15日，直至告訴人於115年2月3日將鐵門圍起，始終止其竊佔狀態。

㈣被告明知系爭定著物及附連之棚架、庭院為他人所管領，且與出入通道所占用之土地均為國有土地，仍占有使用之，主觀上具有為自己不法利益之意圖：

1.按物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅。前項拋棄，第三人有以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之。拋棄動產物權者，並應拋棄動產之占有，民法第764條第1、2、3項定有明文。物權之拋棄，足使物權歸於絕對消滅，只依權利人一方之意思表示即可為之，故為單獨行為，然基於物權變動之公示原則，拋棄不動產所有權時，除須為拋棄之意思表示外，並應向地政機關辦理所有權塗銷登記，始生拋棄之效力；在拋棄動產所有權，除為拋棄之意思表示外，並須拋棄對該動產之占有，且拋棄占有應有足使第三人知悉其事實之外觀表徵。

2.A、B地號土地均為國有土地，A地號土地前已經告訴人承租系爭房屋及附連之棚架、庭院所占用A地號土地之部分，該等地上物及出入通道占用B地號土地部分因原管理機關即交通部公路局無法出租，嗣移由財政部國有財產署管理後，告訴人即承租占用面積等情，均經說明如前，是被告就系爭定

著物及附連之棚架、庭院及出入通道分別占用A地號土地及B地號土地部分，本無所有權或其他可合法占有使用之權利，且其於原審準備程序時，自承其經電力公司告知，知悉坐落之土地為國有地等語（詳原審卷第101頁），是被告明知就系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道分別占用A地號土地及B地號土地部分並無合法使用之權利，猶仍擅自占有使用之，自有為自己不法利益之意圖，殆無疑義。

3. 系爭房屋為已故榮民陳階興私建之違建屋，並未辦理建物所有權第一次登記一節，已經說明如前，告訴人買受系爭房屋及附連之棚架、庭院後，雖未能取得陳階興因興建而原始取得之所有權，然仍取得事實上之處分權，得合法使用、收益處分，且系爭房屋為被告發現時，仍屬定著物乙情，已經本院認定如前，是告訴人買受之系爭房屋及附連之棚架、庭院既無物理上滅失之情形，自不能認告訴人取得之事實上處分權已消滅而不存在。

4. 又系爭房屋前為一伯伯居住，伯伯往生後即無人居住，電力公司表示系爭房屋電表申請名義人為系爭房屋前承租人，系爭房屋非其所有等情，已經被告於原審準備程序及審理時自承在卷（詳原審卷第101、186頁），足認被告已知悉系爭房屋並非無主物，或無人居住、管領之不動產，而長期閒置買受或承租之土地、房屋等不動產乙情，不能因此即認有拋棄所有權或占有之意思及行為，已如前述，復查無其他足以認定系爭房屋及附連之棚架、庭院之所有權、事實上處分權或占有已經拋棄之外觀表徵，衡諸常情，被告自應向地政機關詳予查證，其不思如此，反恣意以前開㈢所示排他方式，占有使用系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道，且其於原審審理時，已自承管理土地之單位係地政事務所等語（詳原審卷第186頁），足認其於偵查中供稱其問電力公司可否過來住系爭房屋等語（詳偵卷第27頁），及於原審審理時，所辯其詢問後電力公司稱可安裝電表，故繼續使用土地等語（詳原審卷第186頁），均屬臨訟推諉圖卸之詞，益證其係

意圖為自己不法利益，擅自占有使用系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道。

三、綜上各節，被告所辯及辯護人所述，均難憑採，本案事證明確，被告竊佔犯行已堪認定，自應依法論科。

參、罪名及撤銷原判決之理由：

一、核被告所為，係犯刑法第320條第2項之竊佔罪。

二、原判決認被告竊佔犯行之犯罪事證明確，予以論罪科刑，固非無見，被告仍執前詞提起上訴，求為無罪判決，亦無理由；惟被告本案竊佔之不動產尚有占用B地號土地一節，已經本院認定如前，公訴意旨及原判決均認被告竊佔之土地部分僅有A地號土地，而有未洽之處，自應由本院撤銷改判。

肆、科刑及沒收：

一、科刑：

㈠茲以行為人之責任為基礎，審酌被告僅因家庭糾紛一時無處居住，明知其非系爭定著物及附連之棚架、庭院及出入通道，以及占用之A、B地號土地之所有權人，亦無合法占有使用權，竟為圖不法利益，自行整修、清理後擅自占有使用而竊佔之，損及告訴人及國有土地管理機關之權益，法治觀念淡薄，且始終否認犯行，竊佔行為完成後，無視經警據報查處、檢察官依法訴究及法院審理程序，迄至115年2月3日經告訴人將裝設之鐵門上鎖前，仍持續不法使用，期間非短，且迄未能與告訴人達成和解（詳本院卷第303頁之公務電話紀錄查詢表），犯後態度欠佳，兼衡被告前無因犯罪經法院判處罪刑確定之素行（詳臺灣高等法院被告前案紀錄表），及其於原審審理時自陳之智識程度、工作、家庭生活及經濟狀況（詳原審卷第192頁）等一切情狀，量處如主文第二項所示之刑，併諭知易科罰金之折算標準。

㈡另本案雖係由被告提起上訴，然本院認定其竊佔之不動產尚包含占用B地號土地部分，已如前述，是原判決之事實認定非無違誤，且被告本案竊佔範圍既較原判決認定者有所擴張，犯罪情節較原判決為重，故本院將原判決撤銷改判，並

量處較原判決此部分所諭知之刑度為重之刑，依刑事訴訟法第370條第1項但書規定，自不受同項前段規定之限制，附此敘明。

二、沒收：

㈠被告竊佔系爭定著物及附連之棚架、庭院、出入通道及坐落之A、B地號土地，固獲有相當於租金之不當得利，惟審酌被告所犯竊佔罪係財產犯罪，其犯罪利得產自不法占有使用告訴人享有事實上處分權之系爭定著物及附連之棚架、庭院、告訴人承租之A地號土地，及斯時尚未出租，而管理機關分別為交通部公路局、財政部國有財產署之B地號土地所生之損害；查告訴人於原審審理時，已提出附帶民事訴訟，經原審裁定移送原審法院民事庭審理，業經本院調取原審法院113年度原附民字第37號、113年度花原簡字第76號二案卷宗確認無誤，告訴人提起附帶民事訴訟之求償範圍不包含B地號土地等情，業據告訴人於本院審理時陳述明確（詳本院卷第266至268頁），並有刑事附帶民事起訴狀可查（詳上開原附民卷第5至9頁），且依被告、辯護人及告訴人於本院審理時分別所述現場狀況及其等意見，佐以前開本院公務電話紀錄查詢表所載告訴人陳明於本院辯論終結後即未談過和解乙情，本院認被告因本案竊佔系爭定著物及附連之棚架、庭院、出入通道，及所占用A地號土地部分所得利益，宜於上開民事程序中請求返還為宜，尚無於本案宣告此部分犯罪所得之沒收或追徵，再返還或交付告訴人之必要。

㈡另系爭定著物及附連之棚架、庭院，及出入通道所占用B地號土地部分，前已經告訴人向財政部國有財產署北區分署承租，自114年1月1日至116年12月31日止，每月租金為86元，業如前述，又因B地號土地於111、113年之公告地價相同，故若於111年至113年承租B地號土地占用面積，每月租金亦為86元一節，有財政部國有財產署北區分署花蓮辦事處115年3月27日台財產北花三字第11503035080號函可憑（詳本院卷第225頁）。據此，本院認被告若循合法程序承租本案占

用B地號土地之面積，每月應支付之租金為86元，即以此方式計算被告本案占用B地號土地之面積之不法利得，對其較為有利；又被告本案不法竊佔之期間為111年10月15日起至115年2月3日，依此估算被告本案占用B地號土地面積所得相當於租金之不法利益為3,410元（按：除111年11月至115年1月〈共39個月〉外，111年10月及115年2月部分各依該月總日數與該月竊佔日數之比例，且以四捨五入方式計算之租金，分別為47元、9元），復無過苛或其他不得宣告沒收之例外規定，爰於被告所犯罪名項下宣告沒收之，且該不法利益既未扣案或有實際返還被害人之情形，自應依刑法第38條之1第3項規定，諭知於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第299條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官林于湄提起公訴，檢察官黃怡君、謝雨青到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

刑事第二庭審判長法　官　林慧英

法　官　顏維助

法　官　黃鴻達

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　秦巧穎

附錄本案論罪科刑法條全文：

中華民國刑法第320條

意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處5年以下有期徒刑、拘役或50萬元以下罰金。

意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。

前二項之未遂犯罰之。