

臺灣宜蘭地方法院刑事判決

111年度易字第379號

公 訴 人 臺灣宜蘭地方檢察署檢察官  
被 告 陳麗珠

上列被告因竊佔等案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第428  
2號），本院判決如下：

主 文

陳麗珠犯竊佔罪，處有期徒刑參月，如易科罰金，以新臺幣壹仟  
元折算壹日。

未扣案之犯罪所得新臺幣肆萬柒仟柒佰伍拾捌元沒收，於全部或  
一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯罪事實

一、陳麗珠原欲向吳得仙承租座落於宜蘭縣○○鄉○○路000號  
之房屋(下稱本案房屋)，然於尚未簽約完成，未經吳得仙同  
意，竟基於無故侵入建築物及意圖為自己不法之利益之竊佔  
犯意，於民國111年2月24日（起訴書誤載為111年2月25日，  
應予更正），以更換本案房屋之門鎖方式，侵入吳得仙所有  
之本案房屋，並將大批物品搬入堆置其內，以此方式將本案  
房屋竊佔供己使用。

二、案經吳得仙告訴臺灣宜蘭地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、證據能力部分：

被告陳麗珠於本院準備程序、審理時陳稱：伊還沒有閱卷，  
證據能力部分不清楚，伊不同意證據能力等語(見本院卷第4  
3、86、130頁)，惟並未提出否認證據能力之理由，爰就本  
案引用證據之證據能力說明如下：

- 01 一、證人吳得仙於警詢、偵查中未經具結之陳述無證據能力：  
02 告訴人即證人吳得仙已於審理中具結作證，其於警詢、偵查  
03 中未具結之陳述與審理中之證述大致相符，並無警詢及偵查  
04 中未具結之陳述有較為可信之情形，本院採用其審判中之證  
05 述，即可認定被告之犯罪事實，是證人吳得仙於警詢中及偵  
06 查中未經具結之陳述，非因證人於審理中為相同之證述而取  
07 得證據能力。
- 08 二、證人吳得仙與被告之LINE對話紀錄內容截圖有證據能力：  
09 被告於偵查中供稱：「（問：《提示吳得仙庭呈之LINE對話  
10 紀錄》）是否為你們二人的對話？）是。」等語（見他字卷  
11 第24頁）。且查上開LINE對話內容前後文並無矛盾或不流暢  
12 之處，亦無遭刪減、修改之跡象，參以被告亦自陳上開對話  
13 內容，係證人吳得仙與被告使用通訊軟體之對話，應足認證  
14 人吳得仙所提供之對話紀錄確係擷取自原始證據，此部分之  
15 真實性與正確性已足獲得確保，且上揭對話紀錄，既經法院  
16 行直接審理，且已給予被告詰問證人吳得仙之機會，亦已保  
17 障被告之防禦權，是該替代證據，自可取代原始證據（即行  
18 動電話等裝置之電磁紀錄），自有證據能力。
- 19 三、現場照片24張均有證據能力：  
20 上開照片既為機器設備拍攝而得之靜態實境影像，非屬供述  
21 證據，復查無有何遭剪輯或偽、變造之情事，其證據之取得  
22 過程及其內容所顯現之真實性均無疑義，自均有證據能力。
- 23 四、合作金庫商業銀行（下稱合庫銀行）南臺中分行111年7月22  
24 日合金南臺中字第1110002050號函暨吳得仙帳戶111年2月15  
25 日至111年5月31日交易明細表、111年11月2日臺灣宜蘭地方  
26 檢察署公務電話紀錄單、宜蘭縣政府警察局宜蘭分局內城派  
27 出所員警工作紀錄簿、勤務分配表、宜蘭縣○○鄉○○路00  
28 0號(稅籍編號：00000000000)房屋之原始房屋稅籍登記表、  
29 稅籍證明書及房屋移轉契稅申報書等文書，分屬刑事訴訟法  
30 第159條之4第1、2款規定之「紀錄文書」或「證明文書」，  
31 被告未主張或釋明該等文書有何顯不可信之情況，自均有證

01 據能力。

02 五、至本判決以下所引用之其餘非供述證據，均與本案事實具有  
03 自然關聯性，且核屬書證、物證性質，又查無事證足認有違  
04 背法定程式或經偽造、變造所取得等證據排除之情事，復經  
05 本院依刑事訴訟法第164條、第165條踐行物證、書證之調查  
06 程序，亦堪認均有證據能力。

07 貳、實體方面：

08 一、訊據被告陳麗珠矢口否認有何侵入建築物、竊佔犯行，辯  
09 稱：契約在2月中就成立了，告訴人吳得仙說3月1日才開始  
10 算錢，因為告訴人沒有要回來整理，叫伊先進去整理，告訴  
11 人有寄鑰匙和契約書給伊，告訴人已經將契約簽名寄給我，  
12 租約已經成立云云（見他卷第24-25頁、偵卷第28頁）。然  
13 查：

14 (一)被告確於111年2月24日起將大批個人物品搬入本案房屋，而  
15 將本案房屋置於自己實力支配之下：

16 證人吳得仙於本院審理時證述：他字卷第43-45頁之現場照  
17 片是伊同學在2月24日晚上拍攝的，伊請同學去看一下，伊  
18 同學在現場拍的。111年2月24日當天晚上伊有報警，伊同學  
19 又再跟伊講一次說有人在進出我的房子，當時我嚇了一跳，  
20 因為警察已經來過了，被告也知道伊報警了，被告卻還繼續  
21 搬東西。111年2月25日也有報警，那天伊從臺中回宜蘭，伊  
22 還有請村長跟員警到場。伊到場時有跟被告對話，伊說合約  
23 都還沒有簽好，而且錢也還沒有給伊，被告說合約寄了，等  
24 伊回去臺中就會收到合約書，伊請被告現場出示匯款資料給  
25 我看，被告也交不出來。伊於111年2月24日隔天從臺中回來  
26 宜蘭，伊要進去伊的房子，當時伊已經開不了鎖了，因為被  
27 告換了鎖，所以伊2月25日有換一次鎖，那是第一次，伊上  
28 次111年11月來法院開庭時，回去本案房屋查看，又發現被  
29 告把伊的鎖又換了一次鎖等語（見本院卷第92-93頁）。證  
30 人即宜蘭分局內城派出所員警鐘立達於本院審理時證述：  
31 伊於111年2月24日接獲報案電話，證人吳得仙報案說雙方還

01 沒有達成租賃契約，被告就擅自打開大門，進入證人吳得仙  
02 所有的房屋。當日伊有前往現場，到場後伊看到被告開車去  
03 外面回收東西，伊在現場發現本案房屋裡面、外面堆滿雜  
04 物，包括大型物品。伊請被告出示租賃契約書，被告說契約  
05 書目前不在手上，放在被告先前居住的地方，所以被告沒有  
06 拿出來，伊就跟被告講說既然拿不出來，請停止進去裡面，  
07 但是被告不肯，拒絕把大型物品搬出來。之後伊等就告知證  
08 人吳得仙這個情形，證人吳得仙隔日就回來本案房屋處，再  
09 行報案，好像又跟被告再起爭執，內城村長陳火金到達現  
10 場，然後伊才到，當場伊看到被告跟村長在談話，好像雙方  
11 都有點火爆，有點大聲等語（見本院卷第95-96頁）。是證  
12 人吳得仙與證人鐘立達所述相符，並有宜蘭縣政府警察局宜  
13 蘭分局內城派出所員警工作紀錄簿、勤務分配表、攝得被告  
14 將個人物品、紙箱堆放於本案房屋內、外之現場照片、宜蘭  
15 縣○○鄉○○路000號(稅籍編號：0000000000)房屋之原始  
16 房屋稅籍登記表、稅籍證明書及房屋移轉契稅申報書在卷可  
17 佐（見他卷第52-66頁、本院卷第63-69頁、第119-125  
18 頁），足見被告確係自111年2月24日將大批物品搬入證人吳  
19 得仙所有之本案房屋堆置其內，被告顯已將本案房屋置於自  
20 己實力支配之下，破壞告訴人對本案房屋之持有支配關係，  
21 此部分事實，應堪認定。又本案發生時間應為「111年2月24  
22 日」，起訴書記載之犯罪時間為「111年2月25日」，應予更  
23 正。

24 (二)被告雖辯稱：租賃契約在2月中就成立了，吳得仙說3月1日  
25 才開始算錢，因為吳得仙沒有要回來整理，叫伊先進去整  
26 理，吳得仙有寄鑰匙跟契約書給伊云云，然依證人吳得仙於  
27 本院審理時具結證稱：111年的農曆年前，被告有打電話來  
28 問伊說有沒有要出租本案房屋，伊想說是空著的，被告之前  
29 有關心伊父親，伊想說就租給被告。被告之前是先打電話，  
30 之後再用LINE，因為伊在處理喪事的事情，後來2月11日才  
31 又用LINE聯絡，之後全程都是用LINE。被告口頭希望可以便

01 宜租，伊收租金1個月3500元，伊想說被告生活過不去，沒  
02 有收押金，伊跟被告說用1年結1次的方式，後來被告說1年  
03 結1次付不出來，後來伊同意用半年結1次。當時因為疫情關  
04 係，伊又住比較遠，伊跟被告在LINE裡面說，伊寄合約給被  
05 告，被告再轉帳，伊也有給被告伊帳戶資料，等到被告把合  
06 約寄還給伊，金額伊也收到後，伊再把鑰匙寄給被告。卷附  
07 他字卷第32頁對話紀錄中，被告於111年2月11日表示希望可  
08 以在111年2月16日遷入，伊沒有答應，伊用後面所講的作為  
09 合約的內容，111年3月1日開始合約，但是被告都沒有寄合  
10 約回來給伊。在卷附他字卷第34頁對話紀錄中，被告於112  
11 年2月16日要求伊寄送合約及鑰匙，當時伊只有寄送合約  
12 書。伊兩本租賃契約書都寄給被告了，沒有留存。他字卷35  
13 頁對話紀錄中，被告於111年2月21日有詢問如何支付2萬1千  
14 元之租金，迄今沒有支付，他字卷第37頁對話紀錄中，傳送  
15 存摺的原因是被告當時說要轉帳給伊。後來因為被告沒有收  
16 到鑰匙，就自己開門，把鎖都換掉，因此伊於111年2月25日  
17 到地檢署提告侵入住宅等語（見本院卷第88-90頁）。對照  
18 卷附LINE對話紀錄之內容，證人吳得仙確於同年2月21日對  
19 被告稱：「下月初會回去拿些東西，看錢妳要那時候給我再  
20 把鑰匙給妳」、「或是我把帳號給妳，妳匯款進了我鑰匙先  
21 寄給妳，因為我媽要樓下2個衣架妳留下，其餘的比較硬體  
22 的像鐵架那些的妳如果賣掉請開收據退我一半金額就好」。  
23 再於同年月23日對被告稱：「電話妳沒接，合約還沒簽好，  
24 我還沒租給你怎麼妳叫人來開鎖了?」、「我不打算租  
25 了!」、「妳這樣不讀我的賴也不接電話還在我鑰匙都沒寄  
26 給妳妳就開我家門進去的行為我不租了!我會找人去給妳拿2  
27 本合約回來」等語（見他字卷第35-37頁），核與證人吳得  
28 仙證述互相一致，證人吳得仙證稱其並未同意被告在2月間  
29 先行遷入本案房屋，亦未寄送房屋之鑰匙予被告，而被告擅  
30 自換鎖侵入房屋等情，應非子虛。參以證人吳得仙於同年月  
31 25日，因其原有之鑰匙無法開鎖，當日下午由警方會同村長

01 前往本案房屋，並於屋內發現被告堆置之物品等情，亦有相  
02 關現場照片共24張在卷可佐（見他字卷第43-66頁），衡情  
03 若非該租賃契約尚未成立生效、房屋卻遭他人以換鎖方式入  
04 侵，告訴人實無立即報案之必要。又被告迄今未曾支付任何  
05 款項予證人吳得仙，此為被告所不否認（見本院卷第43  
06 頁），該段期間，吳得仙帳戶中並無被告匯入之款項等情有  
07 吳得仙合庫銀行帳戶交易明細表附卷可稽（見偵卷第24-25  
08 頁），另本院多次請被告提出證人吳得仙寄送予被告之2份  
09 租賃契約資料供本院查證，以釐清雙方契約約定之內容，惟  
10 被告均未能提出（見本院卷第77、99、131頁），則被告空  
11 言辯稱「契約在2月中就成立了」云云，尚難逕予採信，無  
12 從為被告有利之認定。是以，被告未得所有人同意侵入本案  
13 房屋並將大批物品長期擺放本案房屋迄今已1年餘，客觀上  
14 足以排除房屋所有權人之使用權能，將房屋置於自己實力支  
15 配下，有「繼續性」及「排他性」之占有支配行為，被告有  
16 為自己不法利益之意圖及竊佔之主觀犯意，自屬合理認定。

17 (三)綜上所述，被告侵入本案房屋時，租賃契約尚未成立生效，  
18 被告未經告訴人同意，以換鎖之方式侵入本案房屋並將本案  
19 房屋置於自己實力支配之下，堪以認定。從而，被告所辯均  
20 無可採，本案事證明確，被告侵入他人建築物、竊佔犯行均  
21 堪予認定，應予依法論科。

## 22 二、論罪科刑：

23 (一)核被告所為，係犯刑法第306條第1項之侵入他人建築物罪、  
24 第320條第2項之竊佔罪。公訴意旨雖認被告係犯刑法第306  
25 條第1項之侵入住宅罪，然被告侵入本案房屋時，該屋未供  
26 人居住，業據證人吳得仙證述在卷（見本院卷第89頁），應  
27 屬建築物而非住宅，公訴意旨就此部分犯罪行為客體容有誤  
28 會，惟仍與本院前揭認定被告所犯侵入建築物罪之條項相  
29 同，無庸變更起訴法條，附此敘明。

30 (二)又竊佔罪為即成犯，竊佔行為完成時犯罪即成立，之後繼續  
31 竊佔乃狀態之繼續，而非行為之繼續，此與繼續犯之犯罪完

01 成須繼續至行為終了時為止不同。查被告自111年2月24日  
02 起，建立自己對於本案房屋之管領支配關係時，其竊佔罪已  
03 經成立，其後竊佔狀態之繼續，乃不法狀態之繼續，應僅論  
04 以一罪。

05 (三)被告以一行為同時觸犯上開二罪，為想像競合犯，應依刑法  
06 第55條前段規定，從一重之竊佔罪處斷。

07 (四)公訴人雖於本院審理時當庭補充起訴法條，認被告侵入建築  
08 物部分同時涉犯刑法第306條第1項、第2項之罪，然此二者  
09 就妨害住居自由罪行為態樣而言，「侵入建築物罪」為基本  
10 行為態樣，「留滯建築物罪」為補充行為態樣，在犯罪評價  
11 上，若行為同時成立二罪名，則應依法條競合法則，優先適  
12 用基本規定之「侵入建築物罪」，排除「留滯建築物罪」之  
13 適用，僅在不能適用「侵入建築物罪」規定時，方有「留滯  
14 建築物罪」之適用。本案被告自始即未經證人吳得仙同意其  
15 進入本案房屋，公訴意旨認被告行為同時成立第306條第1  
16 項、第2項之2罪名，容有違誤，亦附此敘明。

17 (五)爰審酌被告為謀自己之不法利益而未取得告訴人之同意，擅  
18 自侵入並佔用本案房屋，缺乏對他人財產權應有之尊重，造  
19 成告訴人之權益受損，所為實有不該；兼衡被告犯後仍否認  
20 犯行，未見悔意，又被告竊佔本案房屋期間長達1年餘，迄  
21 今拒絕搬離，情節非輕，暨被告自陳高中畢業之智識程度、  
22 現從事農業、收入微薄、單親家庭之生活經濟狀況（見本院  
23 卷第135頁）等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易  
24 科罰金之折算標準。

### 25 三、沒收：

26 (一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；於全部或一部不  
27 能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑法第38條之1第1  
28 項前段、第3項分別定有明文。次按無權占有他人土地，可  
29 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年  
30 台上字第1695號民事判決先例意旨參照）。又按犯罪所得及  
31 追徵之範圍與價額，認定顯有困難時，得以估算認定之，刑

01 法第38條之2第1項前段亦定有明文。

02 (二)犯罪所得之估算：

03 查被告竊佔告訴人之房屋，致告訴人受有不能使用上開房屋  
04 之損害，被告因而獲取相當於租金之不法利益，依前揭規  
05 定，自屬其犯罪所得。又本案房屋原本洽談之月租金為3,50  
06 0元等語，業據告訴人陳明在卷（見本院卷第89頁），並有  
07 前引之被告與告訴人之LINE對話紀錄可佐（見偵卷第35  
08 頁），是自得以上開租金金額作為估算其犯罪所得之基準。  
09 又被告將本案房屋置於自己實力支配之時間應自111年2月24  
10 日起算，業如前述，迄至112年4月12日本院言詞辯論終結  
11 時，尚未將堆置於屋內物品清出，則被告竊佔本案房屋之時  
12 間自111年2月24日起計算至112年4月12日止，為13月（111  
13 年2月24日至112年3月23日，共計13月）又20日（112年3月2  
14 4日至同年4月12日，共計20日），其所得不法利益即為【3,  
15 500x（13+20/31）=47,758元（小數點以下無條件捨  
16 去）】，雖未據扣案，仍應依刑法第38條之1第1項前段、第  
17 3項之規定諭知沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒  
18 收時，追徵其價額。

19 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第306條  
20 第1項、第320條第2項、第55條、第41條第1項前段、第38條  
21 之1第1項前段、第3項、第38條之2第1項，刑法施行法第1條之1  
22 第1項，判決如主文。

23 本案經檢察官張鳳清提起公訴，檢察官曾尚琳到庭執行職務。

24 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日

25 刑事第四庭法官 楊心希

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，並  
28 應敘述具體理由；其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後二  
29 十日內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切  
30 勿逕送上級法院」。

31 書記官 陳信如



01 中 華 民 國 112 年 5 月 10 日

02 附錄本案論罪科刑法條全文：

03 中華民國刑法第306條

04 無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處1年  
05 以下有期徒刑、拘役或9千元以下罰金。

06 無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。

07 中華民國刑法第320條

08 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  
09 罪，處5年以下有期徒刑、拘役或50萬元以下罰金。

10 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  
11 項之規定處斷。

12 前二項之未遂犯罰之。