

臺灣高雄地方法院刑事判決

114年度訴字第243號

公 訴 人 臺灣高雄地方檢察署檢察官

被 告 顏鈺珊

上列被告因偽造文書等案件，經檢察官提起公訴（113年度調偵字第499號），被告於準備程序中對被訴事實為有罪之陳述，經本院合議庭裁定由受命法官獨任進行簡式審判程序，判決如下：

主 文

顏鈺珊犯如附表三所示之參罪，各處如附表三「宣告刑及沒收」欄所示之刑。得易科罰金部分應執行有期徒刑柒月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。均緩刑伍年，緩刑期間應履行如附表四所示負擔。

事 實

顏鈺珊自民國110年3月15日起，在方齊物業管理顧問有限公司（址設高雄市○○區○○路000號8樓之2，下稱方齊公司）任職擔任專員乙職，負責租屋管理及收取押、租金、水電費等業務，為從事業務及為方齊公司處理租屋事務之人，竟分為下列犯行：

一、於洽辦如附表一所示租賃標的之租屋簽約事宜時，明知依方齊公司與房東之約定，房屋租金係每月繳交，無年繳或半年繳優惠，竟意圖為自己不法之所有及損害本人之利益，未經方齊公司及房東之授權或同意，逕自於與如附表一所示房客簽約或續約時，向各該房客（附表一編號15、17、18、19、32除外）宣稱有年繳或半年繳優惠價，而向附表一所示房客收取租金合計新臺幣【下同】1,901,300元，因此短收租金合計149,400元，並將所收取之租金據為己有，未繳回方齊公司，而為違背任務之行為。

二、顏鈺珊明知房客張祐維承租高雄市○○區○○路000巷00號後室房屋（房東為江俊和）之租期自111年9月1日起至至112年8月31日止（張祐維於112年5月31日提前終止租約，接續

之房客為如附表一編號32所示傅柏勝），並無延長租約之情事，竟基於行使偽造私文書之犯意，於不詳時、地，在如附表二編號1所示房屋租賃契約書註記「契約延長至112年9月30日」，並在前開註記文字旁偽造「張祐維」署押及指印各1枚，以示張祐維同意延長租約期限意思之私文書，並持之交予方齊公司而行使之，足生損害於張祐維及方齊公司辦理租屋管理之正確性。

三、顏鈺珊另明知如附表一編號34所示房客莊瓊慧承租高雄市○○區○○街00號8樓2號房房屋（房東為曾雅蓉）之租期係自111年4月1日起至112年3月31日止，並續約延長租期至113年3月31日，且莊瓊慧並無終止租約之意，前開房屋實際住居使用人均為莊瓊慧，並非蔣美珉，竟又基於行使偽造私文書之犯意，於不詳時、地，在如附表二編號2所示租賃終止書上偽造「莊瓊慧」署押及印文各2枚，以示莊瓊慧同意終止租約意思之私文書，並接續在附表二編號3、4所示房屋租賃契約書上偽造「蔣美珉」署押及指印各8枚，以示蔣美珉同意承租上址房屋意思之私文書，並持之交予方齊公司而行使之，足生損害於莊瓊慧、蔣美珉及方齊公司辦理租屋管理之正確性。

嗣因方齊公司於112年9月間察覺有異，經顏鈺珊坦承挪用並繳回部分款項，而悉上情。

理 由

一、本案被告顏鈺珊所犯非死刑、無期徒刑、最輕本刑為3年以上有期徒刑之罪，或高等法院管轄第一審之案件，其於準備程序進行中，對被訴事實為有罪之陳述，經告知簡式審判程序之旨，並聽取檢察官、被告之意見後，本院合議庭依刑事訴訟法第273條之1第1項裁定進行簡式審判程序，是本案之證據調查，依同法第273條之2規定，不受同法第159條第1項、第161條之2、第161條之3、第163條之1，及第164條至第170條所規定證據能力認定及調查方式之限制。

二、上開事實，業據被告於本院審理中坦承不諱（訴字卷第46、

56頁），核與證人即告訴人方齊公司之法定代理人許瀨文於警詢及偵查中（警卷第7至10頁；偵一卷第29至31頁）、證人即被害人張祐維、莊瓊慧、蔣美珉於偵查中之證述相符（偵二卷第53至57頁），復有被告112年9月22日簽立之占用租金明細表、通訊軟體對話紀錄截圖及租金差額計算明細、被告書立之確認書（租金差額）等件在卷可參（警卷第12至26、83至85頁），又事實欄一部分，尚有附表一「證據出處」欄所列證據；事實欄二部分，尚有房地產租賃管理授權書（警卷第673至674頁）、如附表二編號1所示房屋租賃契約書（警卷第675至679頁）、LINE對話紀錄截圖（警卷第681至687頁）、被告書立之確認書（警卷第689至391頁）；事實欄三部分，尚有房地產租賃管理授權書（警卷第727至728頁）、承租人為莊瓊慧之房屋租賃契約書（貼有轉帳交易明細）（警卷第729至733頁）、如附表二編號2所示之租賃終止書（警卷第735頁）、如附表二編號3、4所示之房屋租賃契約書（警卷第743至747、749至753頁）、被告書立之確認書（警卷第755至757頁）等件附卷可憑，足認被告之任意性自白與事實相符。本件事證明確，被告犯行均堪認定，應依法論科。

三、論罪科刑

(一)被告如事實欄一、附表一所為，係犯刑法第336條第2項之業務侵占罪與同法第342條第1項之背信罪；如事實欄二、附表二編號1所為，係犯係犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪；被告如事實欄三、附表二編號2、3、4所為，係犯係犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪。

(二)被告如事實欄二、三所示偽造署押之行為，均為各該偽造文書之部分行為；各該偽造私文書之低度行為，亦均為各該行使之高度行為所吸收，均不另論罪。被告如事實欄一所示先後多次對附表一所示房客表示租金若半年繳或年繳可優惠折價，因而短收租金並先後多次侵占如附表一所示租金之舉，及如事實欄三所示多次偽造如附表二編號2、3、4所示之私

01 文書並持以行使，各係本於單一犯意，利用職務上機會，於
02 密切接近之時、地實施，且各均係侵害同一之財產法益，各
03 行為之獨立性極為薄弱，依一般社會健全觀念，在時間差距
04 上難以強行分開，在刑法評價上以視為數個舉動之接續施
05 行，合為包括之一行為予以評價，各屬接續犯之實質上一
06 罪。被告如事實欄一所示，係以一行為觸犯業務侵占罪及背
07 信罪 應依刑法第55條前段規定論以想像競合犯，並從一重
08 之業務侵占罪處斷。

09 (三)被告如事實欄一所犯業務侵占罪（1罪）、如事實欄二、三
10 所犯行使偽造私文書罪（2罪），犯意各別，行為互殊，應
11 分論併罰。

12 (四)爰以行為人責任為基礎，審酌被告不思以正當方法獲取所
13 需，竟利用職務之便，為前開業務侵占、背信、行使偽造私
14 文書等犯行，實有不該，應予非難，惟念及被告犯後尚知坦
15 承犯行，，並已償還部分款項及與告訴人調解成立（詳下
16 述），態度尚可；並考量被告自陳為應付家庭開銷始犯本案
17 之犯罪動機、犯罪手段、造成財產損失之數額，及被告於本
18 院自述之學歷、工作、收入及家庭生活狀況（見訴字卷第71
19 頁）、無前科之素行（如法院前案紀錄表所示）等一切情
20 狀，量處如附表三「宣告刑及沒收」欄所示之刑，並依刑法
21 第41條第1項前段規定，就得易科罰金部分諭知以1,000元折
22 算1日之折算標準。復參酌被告各次犯罪行為之態樣、方
23 法、動機之相似程度，及審酌其犯罪時間相近、手法、侵害
24 法益等關連性，依刑法第51條第5款數罪併罰定執行刑之立
25 法方式採限制加重原則，就得易科罰金部分定其應執行之刑
26 如主文所示，並諭知同前之易科罰金折算標準。

27 四、緩刑

28 被告未曾因故意犯罪受有期徒刑以上刑之宣告，有法院前案
29 紀錄表在卷可參，其因一時失慮而犯本案，惟念被告尚知坦
30 承犯行，且已自行賠償部分款項，並與告訴人以1,266,200
31 元調解成立，給付條件如附表四所示，且均如期履行中，告

01 訴人方齊公司亦同意給予被告緩刑，此經告訴人方齊公司之
02 法定代理人於本院審理時陳述明確（訴字卷第72頁），並有
03 高雄市○○區○○○○○○000○○○○○○0000號調解書（偵
04 二卷第8頁）、本院114年4月16日電話紀錄查詢表（審訴卷
05 第23頁）在卷可憑，足認被告犯後已知悔悟，並能適當彌補
06 告訴人所受損害，則被告經此科刑之宣告，自當知所警惕，
07 無再犯之虞，本院認前開對被告宣告之刑，均以暫不執行為
08 適當，爰均依刑法第74條第1項第1款規定宣告緩刑5年，以
09 啟自新。另為促使被告如實履行調解條件，併依刑法第74條
10 第2項第3款規定，命被告於緩刑期間依附表四所示調解書之
11 條件向支付損害賠償。倘被告於緩刑期間未履行前述負擔，
12 且情節重大，足認原宣告之緩刑難收其預期效果，而有執行
13 刑罰之必要者，依刑法第75條之1第1項第4款之規定，得撤
14 銷其緩刑之宣告，併予敘明。

15 五、沒收

16 (一)按偽造之印章、印文或署押，不問屬於犯人與否，沒收之，
17 刑法第219條定有明文。被告於附表二編號1、編號2至4之偽
18 造私文書上所偽造如「偽造之署押、印文」欄所示署名、指
19 印及印文，為偽造之署押及偽造之印文，依上開規定，不問
20 屬於被告與否，均應於被告所犯各該罪刑項下宣告沒收。又
21 被告偽造或登載不實之文書已交付告訴人方齊公司而非被告
22 所有，是就上開部分均不諭知沒收。

23 (二)被告就事實欄一所示侵占之款項，固屬其犯罪所得，然考量
24 被告已自行賠償部分款項並又與告訴人達成調解如前述，如
25 就此部分再諭知沒收，有過苛之虞，爰依刑法第38條之2第2
26 項規定，不予宣告沒收。

27 據上論斷，應依刑事訴訟法第273條之1第1項、第299條第1項前
28 段，判決如主文。

29 本案經檢察官楊瀚濤提起公訴，檢察官葉容芳到庭執行職務。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
31 刑事第十六庭 法 官 李宜穎

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
03 敘述具體理由；如未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
04 內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿
05 逕送上級法院」。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

07 書記官 王愉婷

08 附錄本判決論罪科刑法條：

09 刑法第336條第2項

10 對於業務上所持有之物，犯前條第一項之罪者，處六月以上五年
11 以下有期徒刑，得併科九萬元以下罰金。

12 刑法第342條第1項

13 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人
14 之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他
15 利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰
16 金。

17 刑法第210條

18 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
19 期徒刑。

20 刑法第216條

21 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
22 書或登載不實事項或使登載不實事項之規定處斷。

23 附表一：

24

編號	租屋標的及 房東姓名	承租期間及 每月租金 (新臺幣)	房客姓名	收取租金 金額	短收租金 金額	證據出處
1	高雄市○○ 區○○街00	112年2月2日 起至113年2	石軒中	77,000元	7,000元	房地產租賃管 理授權書（警

	號 7 樓 1 號房，曾雅蓉	月 1 日止，7,000 元				卷第 61 至 62 頁)、房屋租賃契約書(警卷第 63 至 67 頁)、LINE 對話紀錄、轉帳交易明細截圖(警卷第 69 至 82 頁)、被告書立之確認書(警卷第 83 至 85 頁)
2	高雄市○○區○○街 00 號 7 樓 3 號房，曾雅蓉	111 年 10 月 5 日起至 112 年 10 月 4 日止(續租延長租期至 113 年 4 月 4 日)，8,000 元	許惠傑	45,000 元	3,000 元	房地產租賃管理授權書(警卷第 87 至 88 頁)、房屋租賃契約書(警卷第 89 至 93 頁)、LINE 對話紀錄截圖、收據照片(警卷第 95 至 99 頁)、被告書立之確認書(警卷第 101 至 105 頁)
3	高雄市○○區○○街 00 巷 0○○號 6 樓 A 房，林建中	112 年 2 月 16 日起至 113 年 2 月 15 日止，5,600 元	林文芊	63,000 元	4,200 元	房地產租賃管理授權書(警卷第 107 至 108 頁)、房屋租賃契約書(警卷第 109 至 113 頁)、LINE 對話紀錄截圖、轉帳交易明細照片(警卷第 115 至 121 頁)、被告書立之確認書(警卷第 123 至 125 頁)

4	高雄市○○ 區○○街00 巷000號6樓 C房，林建中	112年8月1日 起至113年7 月31日止， 5,200元	張顥瀨	60,000元	2,400元	房地產租賃管 理授權書（警 卷第127至128 頁）、房屋租 賃契約書（警 卷第129至133 頁）、LINE對 話紀錄截圖、 收據照片（警 卷第135至143 頁）、被告書 立之確認書 （警卷第145至 147頁）
5	高雄市○○ 區○○街00 巷000號6樓 D房，林建中	112年5月11 日起至113年 5月10日止， 5,000元	孫嘉苓	55,000元	5,000元	房地產租賃管 理授權書（警 卷第149至150 頁）、房屋租 賃契約書（警 卷第151至155 頁）、LINE對 話紀錄截圖、 收據照片（警 卷第157至161 頁）、被告書 立之確認書 （警卷第163至 165頁）
6	高雄市○○ 區○○街00 巷000號7樓 D房，林建中	112年3月1日 起至113年2 月28日止， 5,000元	鄭連富	55,000元	5,000元	房地產租賃管 理授權書（警 卷第167至168 頁）、房屋租 賃契約書（警 卷第169至173 頁）、LINE對 話紀錄截圖、 收據照片（警 卷第175至179 頁）、被告書 立之確認書

						(警卷第181至183頁)
7	高雄市○○區○○街00○0號5樓1號房，范智堯	112年7月1日起至113年6月30日止，5,500元	顏司辰	60,500元	5,500元	房地產租賃管理授權書(警卷第185至186頁)、房屋租賃契約書(警卷第187至191頁)、LINE對話紀錄截圖、收據照片(警卷第193至201頁)、被告書立之確認書(警卷第203至205頁)
8	高雄市○○區○○路000巷00○0號3樓1號房，田志芬	112年1月11日起至113年1月10日止，5,000元	李麗華	26,000元	4,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第207至208頁)、房屋租賃契約書(警卷第209至213頁)、LINE對話紀錄截圖、收據照片(警卷第215至222頁)、被告書立之確認書(警卷第223至225頁)
9	高雄市○○區○○路000巷00○0號3樓6號房，田志芬	112年8月1日起至113年7月31日止，5,000元	余家瑄	55,000元	5,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第227至228頁)、房屋租賃契約書(警卷第229至233頁)、LINE對話紀錄截圖、收據照片(警卷第235至241

						頁)、被告書立之確認書(警卷第243至245頁)
10	高雄市○○區○○路000巷0號5樓2號房，田志芬	112年2月21日起至113年2月20日止，5,300元	陳思綺	58,000元	5,600元	房地產租賃管理授權書(警卷第247至248頁)、房屋租賃契約書(警卷第249至253頁)、LINE對話紀錄截圖、轉帳交易明細截圖(警卷第255至259頁)、被告書立之確認書(警卷第261至263頁)
11	高雄市○○區○○街00號5樓1號房，田志芬	112年8月11日起至113年8月10日止，5,200元	黃睿詮	57,400元	5,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第265至266頁)、房屋租賃契約書(警卷第267至271頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第273至277頁)、被告書立之確認書(警卷第279至281頁)
12	高雄市○○區○○街00號5樓6號房，田志芬	112年6月1日起至113年5月31日止，5,000元	江欣哲	55,000元	5,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第283至284頁)、房屋租賃契約書(警卷第285至289頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第291至

						295頁)、被告書立之確認書(警卷第297至299頁)
13	高雄市○○區○○路0段000○○號2樓D房，田志芬	112年6月21日起至113年6月20日止，5,500元	蔡昊呈	60,500元	5,500元	房地產租賃管理授權書(警卷第301至302頁)、房屋租賃契約書(警卷第303至307頁)、LINE對話紀錄截圖、轉帳交易明細截圖(警卷第309至315頁)、被告書立之確認書(警卷第317至319頁)
14	高雄市○○區○○路000巷00號2樓前室，江俊和	111年12月21日起至113年12月20日止，7,500元	楊雅翔	84,000元	6,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第321至322頁)、房屋租賃契約書(警卷第323至327頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第329至336頁)、被告書立之確認書(警卷第337至339頁)
15	高雄市○○區○○路000巷00號3樓後室，江俊和	112年7月1日起至112年9月30日止(續租延長租期至113年1月31日)，5,500元	許綉璽	38,500元	無	房地產租賃管理授權書(警卷第341至342頁)、房屋租賃契約書(警卷第343至347頁)、LINE對話紀錄截圖、轉帳交易明細

						截圖（警卷第349至353頁）、被告書立之確認書（警卷第355至357頁）
16	高雄市○○區○○路000巷00號4樓後室，江俊和	112年5月1日起至113年4月30日止，5,600元	傅冠錚	62,000元	5,200元	房地產租賃管理授權書（警卷第359至360頁）、房屋租賃契約書（警卷第361至365頁）、LINE對話紀錄截圖（警卷第367至376頁）、被告書立之確認書（警卷第377至379頁）
17	高雄市○○區○○街00號4樓2號房，賴麗霞	112年5月11日起至113年5月10日止，3,000元	黃玟玲	36,000元	無	房地產租賃管理授權書（警卷第381至382頁）、房屋租賃契約書（警卷第383至387頁）、LINE對話紀錄截圖（警卷第389至401頁）、被告書立之確認書（警卷第403至405頁）
18	高雄市○○區○○街00號4樓5號房，賴麗霞	112年1月11日起至113年1月10日止，4,000元	潘冠宇	48,000元	無	房地產租賃管理授權書（警卷第407至408頁）、房屋租賃契約書（警卷第409至413頁）、LINE對話紀錄截圖（警卷第415至

						419頁)、被告書立之確認書(警卷第421至423頁)
19	高雄市○○區○○街00號4樓1號房,賴麗霞	112年9月16日起至113年9月15日止,6,000元	余琍	72,000元	無	房地產租賃管理授權書(警卷第425至426頁)、房屋租賃契約書(警卷第427至431頁)、LINE對話紀錄截圖、轉帳交易明細截圖(警卷第433至440頁)、被告書立之確認書(警卷第441至443頁)
20	高雄市○○區○○路000巷000號4樓,洪彩涵	112年9月11日起至113年9月10日止,5,000元	潘倩儀	28,000元	2,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第445至446頁)、房屋租賃契約書(警卷第447至451頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第453至459頁)、被告書立之確認書(警卷第461至463頁)
21	高雄市○○區○○路00巷00弄00號1樓後房,張德沛	112年2月11日起至113年2月10日止,4,300元	謝導坤	43,300元	8,300元	房地產租賃管理授權書(警卷第465至466頁)、房屋租賃契約書(警卷第467至471頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第473至

						481頁)、被告書立之確認書(警卷第483至485頁)
22	高雄市○○區○○○路00巷00弄00號3樓前房,張德沛	112年4月1日起至113年3月31日止,6,200元	洪亦宣	68,200元	6,200元	房地產租賃管理授權書(警卷第487至488頁)、房屋租賃契約書(警卷第489至493頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第495至501頁)、被告書立之確認書(警卷第503至505頁)
23	高雄市○○區○○○路00巷00○0號5樓2號房,蔡沛芸	112年2月1日起至113年1月31日止,4,800元	陳湘怡	52,800元	4,800元	房地產租賃管理授權書(警卷第507至508頁)、房屋租賃契約書(警卷第509至515頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第517至524頁)、被告書立之確認書(警卷第525至527頁)
24	高雄市○○區○○○路00巷00○0號5樓3號房,蔡沛芸	112年7月11日起至113年7月10日止,5,500元	成柏緯	61,000元	5,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第529至530頁)、房屋租賃契約書(警卷第531至535頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第537至541頁)、被告

						書立之確認書 (警卷第543至545頁)
25	高雄市○○ 區○○○路0 0巷00○0號5 樓3號房，王 亮雲	112年5月1日 起至112年10 月31日止， 5,700元	劉懿真	32,000元	2,200元	房地產租賃管 理授權書(警 卷第547至548 頁)、房屋租 賃契約書(警 卷第549至553 頁)、LINE對 話紀錄截圖 (警卷第555至 559頁)、被告 書立之確認書 (警卷第561至 563頁)
26	高雄市○○ 區○○路000 巷00號5樓1 號房，李孟 勤	112年8月11 日起至113年 8月10日止， 5,700元	張鎔伊	63,400元	5,000元	房地產租賃管 理授權書(警 卷第568至566 頁)、房屋租 賃契約書(警 卷第567至571 頁)、LINE對 話紀錄截圖 (警卷第573至 577頁)、被告 書立之確認書 (警卷第579至 581頁)
27	高雄市○○ 區○○○路0 0號12樓之 1，1號房， 洪偉文	112年4月1日 起至113年3 月31日止， 8,000元	陳曦庭	88,000元	8,000元	房地產租賃管 理授權書(警 卷第583至584 頁)、房屋租 賃契約書(警 卷第585至589 頁)、LINE對 話紀錄截圖 (警卷第591至 593頁)、被告 書立之確認書

						(警卷第595至597頁)
28	高雄市○○區○○路00號12樓之1, 9號房, 洪偉文	112年5月5日起至113年5月4日止, 8,000元	邱雯齡	45,000元	3,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第599至600頁)、房屋租賃契約書(警卷第601至605頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第607至612頁)、被告書立之確認書(警卷第613至615頁)
29	高雄市○○區○○路0段000巷0弄0號4樓3號房, 林建清	112年9月1日起至113年8月31日止, 4,800元	劉家維	55,200元	2,400元	房地產租賃管理授權書(警卷第617至618頁)、房屋租賃契約書(警卷第619至623頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第625至629頁)、被告書立之確認書(警卷第631至633頁)
30	高雄市○○區○○路000號9樓之33, 郭雅文	112年9月6日起至113年9月5日止, 9,000元	張克平	85,000元	9,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第635至636頁)、房屋租賃契約書(警卷第637至641頁)、LINE對話紀錄截圖、收據照片(警卷第643至649頁)、被告書立之確認書

						(警卷第651至653頁)
31	高雄市○○區○○街000巷000號4樓2號房，林建清	112年4月1日起至113年3月31日止，4,500元	廖經立	49,500元	4,500元	房地產租賃管理授權書(警卷第655至656頁)、房屋租賃契約書(警卷第657至661頁)、LINE對話紀錄截圖、轉帳交易明細截圖(警卷第663至667頁)、被告書立之確認書(警卷第669至671頁)
32	高雄市○○區○○路000巷00號後室，江俊和	112年9月1日起至113年8月31日止(實際承租起日為112年6月初某日)，5,600元	傅柏勝	33,600元	無	房地產租賃管理授權書(警卷第701至702頁)、房屋租賃契約書(警卷第703頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第705至706頁)、被告書立之確認書(警卷第707至709頁)
33	高雄市○○區○○街00號5樓2號房，田志芬	112年9月16日起至113年9月15日止，5,000元	王昱龍	56,400元	3,600元	房地產租賃管理授權書(警卷第711至712頁)、房屋租賃契約書(警卷第713至717頁)、LINE對話紀錄截圖(警卷第719至721頁)、被告書立之確認書

01

						(警卷第723至725頁)
34	高雄市○○區○○街00號8樓2號房，曾雅蓉	111年4月1日起至112年3月31日止 (續租延長租期至113年3月31日)， 7,000元	莊瓊慧	72,000元	12,000元	房地產租賃管理授權書(警卷第727至728頁)、房屋租賃契約書(貼有轉帳交易明細)(警卷第729至733頁)
侵占金額總計：1,901,300元 短收金額總計：149,400元						

02 附表二：

03

編號	文件名稱	租賃標的物	偽造之署押、印文
1	立約日期111年5月20日之房屋租賃契約書	高雄市○○區○○路000巷00號後室房屋	「張祐維」署名1枚、指印1枚
2	簽立日期111年4月15日之租賃終止書	高雄市○○區○○街00號「7樓」(租賃終止書誤載，正確應為高雄市○○區○○街00號8樓2號)	「莊瓊慧」署名2枚、「莊瓊慧」印文2枚
3	立約日期111年5月21日之房屋租賃契約書	高雄市○○區○○街00號8樓2號	「蔣美珉」署名4枚、指印4枚
4	立約日期112	高雄市○○區	「蔣美珉」署名

01

	年6月1日之房屋租賃契約書	○○街00號8樓2號	4枚、指印4枚
--	---------------	------------	---------

02 附表三：

03

編號	犯罪事實	宣告刑
1	如事實欄一、附表一所示	顏鈺珊犯業務侵占罪，處有期徒刑壹年。
2	如事實欄二、附表二編號1所示	顏鈺珊犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。附表二編號1「偽造之署押、印文」欄所示之偽造署押，均沒收之。
3	如事實欄三、附表二編號2、3、4所示	顏鈺珊犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。附表二編號2、3、4「偽造之署押、印文」欄所示之偽造署押及印文，均沒收之。

04 附表四：

05

應履行條件	聲請人（即被告顏鈺珊）賠付新臺幣（以下同）壹佰貳拾陸萬陸仟貳佰元整予相對人（即告訴人方齊物業管理顧問有限公司）。其中參拾肆萬元整已於調解成立前交付予相對人，不另立據。餘款玖拾貳萬陸仟貳佰元整共分二十五期給付，付款期間自民國113年6月起至115年6月止，以每月為一期，付款日期為每月25日前，除最末期付款金額為伍拾陸萬陸仟貳佰元整外，其餘每期付款金額均為新台幣壹
-------	---

	萬伍仟元整，付款方式均匯入相對人指定帳戶內。 以上分期給付如有一期不履行，視同全部到期。
註：上開內容，與高雄市○○區○○○○○○000○○○○○○ 0000號調解書內容之第一項相同。	