

臺灣新竹地方法院刑事判決

110年度易字第864號

公 訴 人 臺灣新竹地方檢察署檢察官
被 告 吳鴻光

選任辯護人 林契名律師(法律扶助基金會)

上列被告因竊盜案件，經檢察官提起公訴（110年度偵續緝字第2號），本院判決如下：

主 文

吳鴻光犯竊佔罪，處有期徒刑肆月，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陸萬玖千參佰陸拾肆元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、吳鴻光明知坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○○段000○○000地號土地(於民國110年11月26日辦理地籍圖重測登記，重測後標示分別為寶斗段1141、1133地號)暨其上未辦理保存登記之房屋(為朱國榮於100年10月26日向本院民事執行處99年度司執字第22273號強制執行事件拍賣取得所有權，嗣於103年1月2日信託登記於劉慶珠名下，以下分別稱本案土地、本案房屋，合稱本案房地)非其所有，亦無占有使用該房地之正當權源，竟意圖為自己不法之利益，基於竊佔之犯意，自106年5月某日起見本案房屋已閒置且無人居住，未經劉慶珠同意，即以不詳方式進入本案房地內，並將家具、私人物品堆置在內本案房屋內作為其住處使用而竊佔之。嗣劉慶珠於108年10月間，發現上揭土地周圍之鐵皮圍欄遭人破壞敞開，報警處理，始查悉上情。

二、案經劉慶珠訴由新竹縣政府警察局竹東分局報告臺灣新竹地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

01 壹、程序部分：

02 一、按被告以外之人，於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規
03 定者外，不得作為證據。被告以外之人於審判外之陳述，雖
04 不符同法第159條之1至之4之規定，而經當事人於審判程序
05 同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情
06 況，認為適當者，亦得為證據；又當事人、代理人或辯護人
07 於法院調查證據時，知有第159條第1項不得作為證據之情
08 形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同
09 意，刑事訴訟法第159條第1項、第159條之5定有明文。查本
10 件被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述屬傳聞證據部
11 分，檢察官、被告、辯護人於本院準備程序中並未爭執證據
12 能力，且迄於言詞辯論終結前亦未聲明異議，復本院認其作
13 成之情形並無不當情形，經審酌後認為適當，均應認於本案
14 有證據能力。

15 二、至於卷內所存經本院引用為證據之非供述證據部分，與本件
16 待證事實間均具有關連性，且無證據證明係公務員違背法定
17 程序所取得，依刑事訴訟法第158條之4之反面解釋，自有證
18 據能力。

19 貳、實體部分：

20 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

21 訊據被告吳鴻光固坦承於上開時間居住在本案房屋內之事
22 實，惟矢口否認有何竊佔犯行，辯稱：這房子民國38年就登
23 記在我爸名下，我爸爸過世以後，稅捐處有來叫我去辦理過
24 戶手續，就是繼承我爸爸的財產，去繳稅，我問國稅局的
25 人，國稅局的人說這個房子就是我的，最近才有人來跟我爭
26 吵是他的，新竹縣○○鄉○○00號是原來登記的地址，我10
27 6年去更新門牌，地政事務所主任就編新竹縣○○鄉○○○
28 路00號的門牌給我云云。經查：

29 (一)被告於106年5月份左右進入本案房地整理並居住在內乙節，
30 業據被告坦承不諱，核與告訴代理人彭世芬於警詢、偵查中
31 指訴、證人曾均宏於偵查中證述情節大致相符(見偵卷第7至

01 9、60頁正反面、78至80頁、偵續卷第80頁正反面)，並有現
02 場照片附卷可參(見偵卷第10、11、64至66頁)，是此部分之
03 事實，首堪認定。

04 (二)本案房地為朱國榮經本院拍賣拍定取得所有權，嗣登記於劉
05 慶珠名下：

06 1. 朱國榮於100年10月26日向本院民事執行處99年度司執字第2
07 2273號強制執行事件拍賣取得新竹縣○○鄉○○○段○○○
08 ○段000○0○000地號土地暨其上未辦理保存登記之房屋所
09 有權，經朱國榮取得不動產權利移轉證明書後，依法向稅捐
10 機關申報契稅辦理稅籍變更，嗣後上開土地於103年1月2日
11 信託登記於劉慶珠名下(原因發生日期為102年12月19日)，
12 其上房屋納稅義務人亦變更為國寶服務股份有限公司(下稱
13 國寶公司)之事實(下稱清償債務執行事件)，業經本院調閱
14 該執行卷宗核閱屬實，並有土地登記謄本、本院民事執行處
15 100年11月15日新院千99司執聖字第22273號函、新竹縣政府
16 稅捐稽徵局竹東分局100年契稅繳款書、房屋稅籍證明書(稅
17 籍編號：00000000000)等件附卷為證(見偵卷第12至15頁、
18 偵續卷第8、9頁)。

19 2. 告訴人劉慶珠於108年12月10日委由告訴代理人彭世芬對被
20 告提起本案竊佔告訴，惟被告仍未遷離，國寶公司、劉慶珠
21 遂於109年9月11日起訴請求被告遷出房屋並交還房屋，及給
22 付相當於租金之不當得利或侵權行為損害賠償，經本院民事
23 庭法官於110年1月25日會同新竹縣竹東地政事務所人員履勘
24 現場，並進行測繪，於110年10月7日以110年度竹東簡字第2
25 9號判決被告應遷出房屋等情(下稱遷讓房屋事件)，亦經本
26 院調閱該案卷宗核閱屬實。

27 3. 本案審理時提示清償債務執行事件卷內房屋照片予被告辨
28 識，被告自承該房屋即為本案其居住之房屋等語(見本院卷
29 第476頁)。又觀清償債務執行事件卷附之本院民事執行處10
30 0年11月15日新院千99司執聖字第22273號函、99年10月12日
31 執行(調查)筆錄、寶山鄉寶斗仁段寶斗仁小段44建號建物

01 登記謄本、建物測量成果圖、現場及建物照片(見偵卷第1
02 4、15頁、本院卷第371、372、374、377至387頁)，對照遷
03 讓房屋事件卷附之現場照片、110年1月25日勘驗筆錄、土地
04 複丈成果圖(竹東簡29卷第35至39、97至99、285頁)、本案
05 卷附之現場照片、房屋稅籍證明書(稅籍編號：0000000000
06 0)(見偵卷第10、11、64至66頁、偵續卷第9頁、本院卷第36
07 3頁)，可見清償債務執行事件之房屋與本案房屋均為2層樓
08 加強磚造建物、外觀為白色、屋頂設有馬術俱樂部招牌、座
09 落位置、形狀、面積大致相符，可確認二者具同一性，本案
10 房屋確為朱國榮於上開清償債務執行事件所取得之房屋，堪
11 以認定。

12 (三)被告雖以前詞置辯，並提出門牌證明書、房屋稅籍證明書、
13 戶籍謄本、水費通知單、電費繳費憑證為證，然查：

- 14 1. 被告於106年5月25日申請「新竹縣○○鄉○○村0鄰○○00
15 號」門牌補整編，新竹○○○○○○○○於當日將該址門
16 牌整編及行政區域調整為「新竹縣○○鄉○○路00號」，
17 被告並申請新做門牌1片等情，有寶山鄉戶政事務所111年3
18 月3日寶山戶字第1110000312號函暨門牌證明申請書、戶籍
19 謄本、全國財產稅總歸戶財產查詢清單附卷可證(見本院卷
20 第83至87頁)。證人即前寶山鄉戶政事務所主任范光炫於審
21 理時具結證稱：106年吳鴻光曾向寶山鄉戶政事務所申請補
22 發建物門牌，我到場勘察，並發給門牌，我到現場勘察確實
23 有一棟老房子等語，經提示本案房地照片後證稱：這不是我
24 當時看到的房子，我記得該老房子是磚造的，好像是一層
25 樓，不是兩層樓，不是這個，我記得好像是磚造瓦屋，就是
26 屋頂是用瓦片的，我確定不是剛才提示的照片中的房子等語
27 (見本院卷第282至286頁)。可知被告雖於106年5月25日申請
28 新竹縣○○鄉○○00號門牌補整編，因而取得新竹縣○○鄉
29 ○○○路00號門牌，然該門牌所對應之房屋應非本案房屋。
- 30 2. 查稅籍編號0000000000號房屋設立稅籍時納稅義務人為吳
31 庭秀，持分為全部(起課年月：38年7月)，於103年6月24日

01 由被告繼承全部持分乙情，有新竹縣政府稅務局109年7月21
02 日新縣稅東字第1090040495號函可參(見偵卷第74頁)，然此
03 至多僅可證明被告繼承吳庭秀某房屋，尚無法證明被告所繼
04 承者即為本案房屋。觀之被告提出之房屋稅籍證明書，記載
05 稅籍編號為「000000000000」，層次為「1」，構造別為
06 「土竹造(純土造)」，面積「69.8平方公尺」，折舊年數
07 「70」(見偵卷第18頁，同偵卷第75頁)，與本案告訴人提出
08 之本案房屋稅籍證明書，稅籍編號為「000000000000」，層
09 次為「2」，構造別為「加強磚造」，面積「156.8平方公
10 尺」、「530.3平方公尺」、「35.5平方公尺」，折舊年數
11 為「34」、「9」、「9」(見偵續卷第9頁)，二者內容迥不
12 相同，再者，觀察稅籍編號000000000000房屋平面圖，與本
13 案房屋土地複丈成果圖(見竹東簡29卷第174頁、285頁)，二
14 者房屋形狀完全不同，顯然為二間不同之房屋，是被告繼承
15 者顯非本案房屋。而被告持有之房屋稅籍證明書所載樓層、
16 構造、屋齡、面積與本案房屋大相逕庭，被告應無誤認其所
17 繼承者即為本案房屋之可能，況被告於審理時自承：我從小
18 出生就在那邊，住到20幾歲約民國75年左右就搬到外面租房
19 子、開裝潢公司，但是每個禮拜我還是會回去這棟房子好幾
20 天等語(本院卷第311頁)，更足認被告無誤認可能，其主觀
21 上具有竊佔本案房屋犯意甚明。辯護人為被告辯稱：被告以
22 為本案房屋是父親遺產，被告無竊佔主觀犯意等語，並無理
23 由。

24 3. 被告又提出電費、水費繳費憑證，然查被告申請本案房屋接
25 水接電時提供之戶籍謄本、房屋稅籍證明書即為其於本
26 案中提出之訴訟資料，有新竹縣寶山鄉公所112年5月23日寶工字
27 第1120053650號函暨檢附資料1份附卷可參(見本院卷第431
28 至442頁)，此外並無其他得以證明本案房屋即為被告所繼承
29 房屋之資料，自不得以此據為被告有利之認定。

30 4. 證人即寶斗村村長張錦城於審理時經提示本案房地照片後具
31 結證稱：小學的時候，我跟吳鴻光就是同一所國小，我們至

01 少國小我們都認識了，記憶中小時候看到吳鴻光住的房子，
02 外觀顏色、幾層樓我不清楚，我記得吳鴻光住的房子的位
03 置，就是在照片中那個位置，我小時候要去吳鴻光家，都就
04 是要經過這條路，但是當時的房子外觀與照片中的房子外觀
05 是否一樣我則不清楚，因為以前最早的時候的房子我已經沒
06 有印象了等語(見本院卷第290至293、296頁)。則由證人張
07 錦城之證述，僅能推論被告年幼時所居住之房屋位置應位於
08 本案房地附近，尚無法證明本案房屋即為被告年幼時所居住
09 之房屋。

10 5. 被告於偵查中又辯稱：那個房子原本是我爸爸蓋的，後來賣
11 給一個高爾夫球場，當時有說這房子沒有賣，只有土地賣而
12 已云云(見偵卷第60頁反面至61頁)；於本院審理時辯以：我
13 爸爸賣給馬場時，我都沒有參與，當時有口頭講說這棟房子
14 要留下來、不能賣，我前年死掉的舅舅有在場聽到我爸爸跟
15 對方有談說這個房子我爸爸要留下來，對方有答應，所以才
16 沒過戶過去，就一直留我爸爸的名字，房子是租給馬場云云
17 (見本院卷第310、311頁)。然被告始終無法提供證人或相關
18 買賣契約、租賃契約以實其說，且被告胞弟吳永誠於偵查中
19 證稱：我知道我父親吳庭秀說要把房子賣出去，就叫我們搬
20 出去等語(見偵續緝卷第73頁)，與被告所辯房子沒有賣乙
21 節，實不相符。

22 (四)綜上，本案房地為朱國榮經本院拍賣拍定取得所有權，嗣登
23 記於告訴人劉慶珠名下，被告所提出之門牌、稅籍證明所指
24 房屋難認係本案房屋，被告所辯均查無佐證以實其說，顯屬
25 事後圖卸刑責之詞，不足採信。本案事證明確，被告犯行堪
26 予認定，應依法論科。

27 二、論罪科刑：

28 (一)被告行為後，刑法第320條第2項竊佔罪之規定，業經修正，
29 並於108年5月31日生效施行，修正後除罰金刑由銀元5百元
30 以下，提高為新臺幣50萬元以下，其他條文內容則未變更，
31 經比較修正前後之規定，修正後之規定並未較有利被告2

01 人，依刑法第2條第1項前段規定，應適用修正前刑法第320
02 條第2項之規定。核被告所為，係犯修正前刑法第320條第2
03 項之竊佔罪。

04 (二)又竊佔罪為即成犯，於竊佔行為完成時，犯罪即成立，以後
05 之繼續竊佔乃狀態之繼續，而非行為之繼續。被告於106年5
06 月某日進入本案房地內，並將家具、私人物品堆置在內本案
07 房屋內作為其住處使用，其犯罪即已完成。其自上開時間起
08 持續竊佔本案房地，僅構成一竊佔罪。

09 (三)爰審酌被告明知本案房屋為他人所有，竟為圖私利，竊佔本
10 案房屋，經告訴人發現後，仍拒不搬遷，延至110年8月間始
11 將本案房屋騰空返還，期間非短，犯罪動機可議，情節難認
12 輕微；兼衡被告否認之犯後態度，自陳為國中畢業之智識程
13 度，目前無業、經濟狀況差、子女均已成年、與同居人同住
14 生活狀況（見本院卷第313頁）等一切情狀，量處如主文所
15 示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

16 三、沒收：

17 (一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒
18 收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價
19 額，刑法第38條之1 第1 項前段、第3 項定有明文。

20 (二)無權占用相關建物，其損害金之計算標準，應參酌土地法
21 第105條準用第97條第1項之規定計算，較為客觀公允（最
22 高法院81年度台上字第339號民事判決意旨參照），又依土
23 地法第97條規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地
24 及其建築物申報總價額年息百分之十為限」，所謂以年息
25 百分之十為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申
26 報價額百分之十計算之，且尚須斟酌房屋之位置、工商繁
27 榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受利益，彼等關
28 係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年度台上字
29 第3071號民事判決意旨參照）。本案被告實際開始竊佔本
30 案房地之時間為106年5月間某日起，搬離之時間為110年8
31 月間，惟實際之竊佔時間為何，認定顯有困難，於計算被

01 告竊佔期間所獲得相當於租金之不法利益時，本於有疑唯
02 利被告之原則，以106年5月間之當月最末日即106年5月31
03 日為始日，計算至110年8月間之當月最始日即110年8月1日
04 為止，共計4年2月(即50個月)，另本案房屋依房屋稅籍證
05 明書記載加強磚造部分，面積為192.3平方公尺(156.8+3
06 5.5=192.3)，現值為新臺幣(下同)214,300元(157,800
07 +56,500=214,300)，此有房屋稅籍證明書在卷足稽(見
08 偵續卷第9頁)。以其基地即本案土地107年1月、111年1月
09 期申報地價均為每平方公尺112元計算(偵卷第12、13頁、
10 本院卷第153、157頁土地登記謄本參照)，本案房屋占用
11 本案土地面積依土地複丈成果圖所示(見竹東簡29卷第285
12 頁)，計210平方公尺，則被告占有本案房地之價值合計為2
13 37,820元(計算式：214,300+112×210=237,820)。本院審
14 酌系爭房屋所處位置及其周遭工商業繁榮情形、被告占用
15 系爭房屋非供商業用途及所受之利益程度等情，認以系爭
16 房屋坐落基地之申報地價及系爭房屋價值合計之年息百分
17 之7核算相當於租金之損害，較為合理。從而，被告竊佔期
18 間不法使用系爭土地之犯罪所得為6萬9,364元(計算式：2
19 37,820×7%÷12×50=69,364，小數點以下四捨五入)，應
20 依刑法第38條之1第1項前段、第3項規定宣告沒收，於全部
21 或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

22 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

23 本案經檢察官馮品捷提起公訴，檢察官林李嘉、陳郁仁到庭執行
24 職務。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

26 刑事第三庭 法官 黃怡文

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決應於收受本判決後20日內向本院提出上訴書狀，上
29 訴書狀應敘述具體理由。上訴書狀未敘述上訴理由者，應於上訴
30 期間屆滿後20日內補提理由書狀於本院(均須按他造當事人之
31 數附繕本)「切勿逕送上級法院」。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日
02 書記官 謝沛真

03 附錄本案論罪科刑法條

04 修正前中華民國刑法第320條

05 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
06 罪，處五年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

07 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
08 項之規定處斷。

09 前二項之未遂犯罰之。