

臺灣士林地方法院刑事判決

113年度易字第812號

公 訴 人 臺灣士林地方檢察署檢察官

被 告 顏明堂

選任辯護人 許雅涵律師

蔡坤鐘律師

上列被告因竊佔案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第1879號），本院判決如下：

主 文

乙○○犯竊佔罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

事 實

乙○○明知坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號、312-1地號及313地號土地（下稱本案土地）上之門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號之建物（即臺北市○○區○○段○○段000○號建物，下稱本案建物）為兆聯開發股份有限公司（下稱兆聯公司）所有，竟仍意圖為自己不法之利益，基於竊佔之犯意，自民國112年6月1日起，未經兆聯公司同意，擅自占用本案建物，並開設麵店以牟利，而以此方式竊佔本案建物。

理 由

壹、程序事項

按被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4之規定，而經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據。當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，同法第159條之5第1項、第2項有明文規定。經查，本判決以下所引用

01 被告乙○○以外之人於審判外之言詞或書面陳述，雖屬傳聞
02 證據，惟檢察官、被告及其辯護人於審理時均同意有證據能
03 力或沒有意見，且迄至本院言詞辯論終結前亦未就證據能力
04 聲明異議（易字卷第33頁至第41頁、第219頁至第236頁），
05 本院審酌此等證據資料製作時之情況，尚無違法不當及證明
06 力明顯過低之瑕疵，亦認為以之作為證據應屬適當，故揆諸
07 前開規定，爰依刑事訴訟法第159條之5規定，認前揭證據資
08 料均有證據能力。本判決所引用之非供述證據部分，與本案
09 均有關聯性，復無證據證明係實施刑事訴訟程序之公務員以
10 不法方式所取得，亦無刑事訴訟法第159條之4顯有不可信之
11 情況與不得作為證據之情形，而檢察官、被告及其辯護人復
12 未於言詞辯論終結前表示異議，且經本院於審理期日依法進
13 行證據之調查、辯論，依刑事訴訟法第158條之4之反面解
14 釋，均具證據能力。

15 貳、實體事項

16 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由

17 訊據被告乙○○固坦承於112年6月1日起，未經告訴人兆聯
18 公司同意，使用本案建物，並開設麵店等情（易字卷第30
19 頁），然矢口否認涉有上揭竊佔犯行，辯稱：本案土地為我
20 所有，先前與力麒公司簽訂容積買賣契約，為了擔保容積率
21 可以移轉，故先將本案土地過戶予對方，惟我是本案土地實
22 際所有人，依臺灣高等法院製作和解筆錄（偵字卷第49頁至
23 第52頁），江家之人對於本案建物沒有權利，等於是無主
24 物，告訴人公司向江家取得本案建物，亦非所有權人，故我
25 為有權使用云云（易字卷第31頁），其辯護人則以：本案建
26 物自始歸被告所有，被告買受本案土地後，跟力麒公司、力
27 鶴公司、力麗公司簽訂買賣契約，將本案土地由前手即蔡成
28 家過戶給這3家公司，以擔保履行容積買賣契約，故被告實
29 質上為本案土地所有權人，本案土地上有江家占用之本案建
30 物，被告就以前開3家公司名義請求拆屋還地，取得臺灣高
31 等法院之確定判決後，欲聲請強制執行，不料江家向臺北市

01 政府申請將本案建物評定為古蹟，再將本案建物轉讓給告訴
02 人公司，未通知被告行使優先承買權，本案建物本應拆除，
03 被告不能容任他人占用本案土地，才透過此種方式保有自己的
04 的土地，其自始並無竊佔犯意等語，為其辯護。經查：

05 (一)被告知悉坐落本案土地上之本案建物為告訴人公司所有，自
06 112年6月1日起，擅自使用本案建物，並開設麵店以牟利等
07 情，業據被告於審理時供承在卷（易字卷第30頁），核與告
08 訴代理人簡宏明律師於檢察事務官詢問、偵查中指訴情節相
09 符（他字卷第91頁至第93頁、第167頁至第171頁），復有臺
10 北市○○區○○段○○段000○○00000○○000地號及475建號之
11 土地建物謄本查詢資料（他字卷第55頁至第58頁）、臺北市
12 ○○○區○○段○○段000○○00000○○000地號之土地登記第二
13 類謄本（他字卷第111頁至第115頁）、臺北市○○區○○段
14 ○○○段000○○號建物即本案建物之異動索引查詢資料（他字
15 卷第59頁至第73頁）、本案建物外觀照片（他字卷第11
16 頁）、本案建物開設久和魯肉飯排骨酥麵店照片（他字卷第
17 13頁至第15頁）在卷可稽，是此部分事實堪以認定。既被告
18 自112年6月1日起，使用本案建物時，即已知悉該建物為告
19 訴人公司所有，卻未經告訴人公司同意，擅自占用本案建
20 物，甚至作為開設麵店使用，是認其有竊佔告訴人公司所有
21 本案建物之客觀事實及主觀上有不法所有利益意圖甚為明
22 確。

23 (二)至被告及其辯護人辯護稱：被告實為本案土地之實際所有權
24 人，因與力鶴公司就本案土地簽訂容積移轉買賣契約，為擔
25 保契約履行，而由本案土地前手即蔡成家過戶給力鶴等公
26 司，之後以力麒公司名義對江家取得拆屋還地之確定判決，
27 聲請拆物還地之強制執行後，本案建物竟遭臺北市政府列為
28 市定古蹟，被告為保有自己的土地，不容許他人占用本案土
29 地，其自始並無竊佔犯意云云，並提出力麒建設股份有限公
30 司與被告簽署容積移轉買賣契約、臺灣高等法院107年度重
31 上字第341號民事判決、民事強制執行聲請狀為據。惟被告

01 自始即非本案建物之所有權人，縱認其確實為本案土地實際
02 所有權人，自不因本案建物係應拆除之物，而使被告取得占
03 用本案建物之合法權源，前開辯護內容至多僅為被告任意占
04 用本案建物之動機，不因此影響本院對於被告確實有竊佔犯
05 意之認定，是該等辯護內容，自不足以對被告為有利之認
06 定。

07 (三)綜上所述，被告前揭所辯，均為卸責之詞，無足採信。辯護
08 人所辯護內容，亦不足為被告有利之認定。本案事證明確，
09 被告上開犯行，已堪認定，應依法論科。

10 二、論罪科刑之理由

11 (一)核被告所為，係犯刑法第320條第2項之竊佔罪，應依同條第
12 1項規定處斷。本案被告自112年6月1日起，擅自占用本案建
13 物作為開設麵店使用，其犯罪行為於竊佔之始即已成立，嗣
14 後之竊佔狀態，為不法狀態之繼續，應僅論以一罪。

15 (二)爰以行為人責任為基礎，審酌被告明知本案建物非其所有，
16 亦無占用本案建物之正當權源，竟僅因認對於本案建物取得
17 拆屋還地之確定判決，惟聲請強制執行未果，即擅自占用本
18 案建物並為開設麵店使用，而排除告訴人公司對本案建物之
19 使用、收益權能，所為實有不當；衡以其犯後始終否認犯
20 行，甚認其為合法權利之行使，實欠缺尊重他人財產權之觀
21 念；惟念其業與告訴人公司達成民事調解等情，有臺灣高等
22 法院114年度審上移調字第13號民事調解筆錄（易字卷第213
23 頁至第214頁）在卷可稽，兼衡被告前案素行（臺灣高等法
24 院被告前案紀錄表），暨其自陳大專畢業之智識程度，離
25 婚、有2名未成年子女、3名成年子女之家庭生活、經濟等一
26 切情狀（易字卷第238頁），量處如主文所示之刑，並諭知
27 易科罰金之折算標準。

28 三、沒收部分

29 本案被告於112年6月1日起，無正當權源竊佔本案建物，本
30 應沒收其犯罪所得，惟被告已與告訴人達成民事調解，且調
31 解條件之一為告訴人公司同意就本案（即刑事竊佔案件）不

01 予追究等情，有前開民事調解筆錄附卷可參，是本院認如在
02 本案仍諭知沒收本案犯罪所得，將使被告承受過度之不利
03 益，顯屬過苛，爰依刑法第38條之2第2項之規定，不另諭知
04 沒收被告之本案犯罪所得。

05 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。

06 本案經檢察官楊唯宏提起公訴，檢察官錢義達到庭執行職務。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
08 刑事第七庭 法 官 楊舒婷

09 以上正本證明與原本無異。

10 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
11 敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20
12 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
13 勿逕送上級法院」。

14 書記官 許淳翔

15 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

16 附錄本案論罪科刑法條：

17 中華民國刑法第320條

18 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
19 罪，處5年以下有期徒刑、拘役或50萬元以下罰金。

20 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
21 項之規定處斷。

22 前二項之未遂犯罰之。