臺灣士林地方法院刑事判決

113年度自字第4號

自 訴 人 瀚峰資產管理股份有限公司

法定代理人 許慧娟

自訴代理人 楊國宏律師

被 告 吳宜達

蔡政豪

共 同

選任辯護人 陳愷閎律師

程立全律師

上列被告因侵占案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主 文

吳宜達、蔡政豪無罪。

理 由

壹、自訴意旨略以：

一、緣臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上21543號建物（門牌號碼：同市○○區○○路0段00巷0號，下稱本案建物，與土地下合稱本案房地）係案外人即樺福建設開發股份有限公司（下稱樺福公司）所有，而本案建物因領有飯店營業執照，樺福公司遂將本案房地部分出租予自訴人瀚峰資產管理股份有限公司經營北投樺舍商旅飯店業務，自訴人為能實際經營飯店業務，集團旗下飯店業務所需之一切動產設備，登記於自訴人名下，嗣自訴人再於民國107年10月1日將本案建物及所有飯店業務所需之動產設備一併轉租予被告吳

01 宜達為名義上代表人，而實際由被告蔡政豪經營之錦達事業
02 有限公司（原名錦達工程有限公司，下稱錦達公司）經營
03 「錦達北投輕行旅」飯店業務。然樺福公司與自訴人間之租
04 賃關係及自訴人與錦達公司間之租賃關係經本院於110年4月
05 6日士院擎109司執莊字第70836號民事執行命令予以終止，
06 因此三方乃分別約定改為有償使用借貸關係，並由錦達公司
07 支付相當租金之使用費予自訴人。

08 二、詎錦達公司自111年10月間起不完全支付應給付之使用費，
09 自斯時至112年10月間已積欠使用費高達新臺幣（下同）290
10 萬元，期間僅分別於112年6至10月支付共50萬元，尚積欠24
11 0萬元，經自訴人一再要求錦達公司支付，並表示終止使用
12 借貸關係，錦達公司均置之不理，自訴人乃於112年11月2日
13 以中華郵政股份有限公司永和郵局（下稱永和郵局）存證號
14 碼000622號存證信函要求錦達公司返還房屋，並給付積欠之
15 300餘萬元使用費，亦未獲善意回應；於112年11月8日，樺
16 福公司與自訴人一起派員前往本案建物要求錦達公司返還房
17 屋，詎被告吳宜達、蔡政豪（下合稱被告二人）非但無返還
18 房屋之意思，反僱請不知名之保全公司人員，與自訴人及樺
19 福公司員工發生肢體衝突，雙方進而互相提出妨害自由、傷
20 害等告訴。嗣錦達北投輕行旅因事實上及法律上之原因無法
21 營業，經臺北市政府觀光傳播局（下稱北市觀傳局）於112
22 年11月29日以北市觀產字第1123026486號公告，要求錦達公
23 司依限申請註銷登記，詎錦達公司置之不理。自訴人乃再於
24 同年12月8日再次派員前往上開處所，被告二人仍非但拒不
25 返還房屋，並指揮不知名之保全公司人員與自訴人員工發生
26 爭吵，甚至又對自訴人員工提出刑事告訴。

27 三、嗣112年12月20日北市觀傳局再以北市觀產字第11230029401
28 號公告註銷錦達北投輕行旅旅館業登記暨旅館業專用標識，
29 惟錦達公司不予理會，仍違法經營旅館業，並拒絕返還房屋
30 及所有動產設備予自訴人，自訴人不得已，再於113年1月23
31 日以永和郵局存證號碼000031號存證信函要求錦達公司及被

01 告二人返還房屋及動產設備，被告二人仍拒不返還，被告二
02 人至遲至112年11月8日起，即有將自訴人設備變持有為所有
03 之侵占犯意及行為。因認被告二人涉犯刑法第335條第1項侵
04 占罪嫌等語。

05 貳、程序部分

06 一、按犯罪之被害人得提起自訴，但無行為能力，或限制行為能
07 力或死亡者，得由其法定代理人、直系血親、配偶為之，刑
08 事訴訟法第319條第1項定有明文。查自訴人與錦達公司於10
09 7年9月12日，就本案建物成立租賃契約，租期為107年10月1
10 日至115年9月30日，並於107年10月1日將北投樺舍商旅點交
11 清冊（下稱本案點交清冊）上所載物品點交與錦達公司等
12 情，有本案點交清冊、臺灣臺北地方法院所屬民間公證人台
13 北站前聯合事務所107年度北院民公仁字第31010號公證書暨
14 房屋租賃契約書等影本在卷可佐（本院113年度審自字第4號
15 卷《下稱審自卷》第13頁至第52頁、第55頁至第64頁），是
16 自訴人主張其為本案點交清冊所載之動產設備（下稱本案動
17 產）之所有權人，即非無據。辯護人辯稱本案點交清冊僅為
18 自訴人自行製作，自訴人並非本案動產之所有權人，然本案
19 點交清冊係由被告吳宜達代表錦達公司與自訴人進行點交，
20 除封面上有被告吳宜達之簽章，明細表之修正處亦有被告吳
21 宜達之印文，辯護人僅否認自訴人為本案動產所有權人，而
22 未指明何人所有權人，則其所辯難認可採。

23 二、另按同一案件經檢察官依第228條規定開始偵查者，不得再
24 行自訴。刑事訴訟法第323條第1項定有明文。辯護人主張本
25 件自訴意旨所指事項已經臺灣士林地方檢察署（下稱士林地
26 檢署）以113年度偵字第1835號偵查，經本院就此函詢該
27 署，據覆略以：本署113年度偵字第1835號係樺福公司委任
28 告訴代理人至臺北市政府警察局北投分局關渡派出所，對被
29 告蔡政豪及錦達公司提出竊佔北投區中央北路3段53巷1號及
30 5號房地之刑事告訴。樺福公司另於113年1月24日具狀對相
31 同被告提出竊佔告訴等情，有士林地檢署113年4月3日士檢

01 迺會113偵1835字第1139018410號函暨該署113年度他字第93
02 7號刑事告訴狀、113年度偵字第1835號案件告訴代理人筆
03 錄、委任書存卷可考（本院卷第31頁至第43頁），則前開士
04 林地檢署偵查之案件之告訴人、侵占或竊佔之標的物均與本
05 件不同，復觀諸被告二人臺灣高等法院被告前案記錄表（本
06 院卷第243頁至第246頁），除另涉侵占、竊佔為同署檢察官
07 以113年度偵字第1835號、第10741號偵查中外，並無另涉其
08 他案件，是自訴人提起本件自訴，係屬合法。

09 參、實體部分

10 一、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑
11 事訴訟法第154條第2項定有明文。刑事訴訟上證明之資料，
12 無論其為直接或間接證據，均須達於通常一般之人均不致有
13 所懷疑，而得確信其為真實之程度，始得據為有罪之認定，
14 若關於被告是否犯罪之證明未能達此程度，而有合理懷疑之
15 存在，致使無從形成有罪之確信，根據「罪證有疑，利於被
16 告」之證據法則，即不得遽為不利被告之認定。又按刑事訴
17 訟法第161條第1項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證
18 責任，並指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事
19 實，應負提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證
20 據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無
21 從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，
22 自應為被告無罪判決之諭知（最高法院76年台上字第4986
23 號、92年台上字第128號判例意旨可資參照）。

24 二、自訴意旨認被告二人涉犯前揭罪嫌，無非係以：①本案房地
25 登記謄本；②本案點交清冊；③被告蔡政豪名片；④臺灣臺
26 北地方法院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所107年度北
27 院民公仁字第31010號公證書暨房屋租賃契約書；⑤本院110
28 年4月15日士院擎109司執莊字第70836號民事執行命令；⑥
29 永和郵局存證號碼000622號存證信函；⑦北市觀傳局112年1
30 1月29日北市觀產字第1123026486號函；⑧北市觀傳局112年
31 12月20日北市觀產字第11230029401號公告；⑨永和郵局存

01 證號碼000031號存證信函；⑩自訴人與樺福公司之不動產租
02 賃契約書、不動產租賃契約補充協議書、不動產租賃契約補
03 充協議書（二）、樺福公司之同意書；⑪瀚峰與錦達租賃契
04 約及補充協議往來金額明細等證據資料，為其主要論據。

05 三、訊之被告二人堅決否認犯罪，分別為如下辯稱：

06 （一）被告吳宜達辯稱：我們認定是和自訴人來簽訂承租，包含地
07 上物和建築及裡面的設備、財產，因為樺福公司被法拍影響
08 到承租權，這個案件讓我知道原來買賣會被破租賃，但是我
09 們和自訴人的租賃契約應該還是存在，還沒有確定法拍前，
10 我都是正常繳房租給舊房東，法拍後新房東也來找我，我夾
11 在二者中間，11月的時候舊房東脫序的行為我到現在依舊很
12 深刻，我是經營飯店的，公共安全是非常重要事，接下來因
13 為沒有繳交給舊房東，他就有一系列更脫序的行為，到12月
14 12日時他去跟主管機關觀傳局說要撤掉我的旅登，撤掉旅登
15 後我非常守法，就不再經營飯店了。我沒有要惡意侵占，這
16 是我的權益等語。

17 （二）被告蔡政豪答辯稱：我們的合約基本上是自訴人、樺福公司
18 違約，才有後續法拍的疑慮。當時遠東航空、樺福公司已經
19 陷入財務困難，對方的律師跟我們說要寫協議書，他們才能
20 夠收到錢和租金，我們是善良的承租方，並沒有對方所說的
21 侵占意圖等語。

22 （三）辯護人則為被告二人辯稱略以：①被告二人所經營之錦達公
23 司取得樺福公司及自訴人所共同出具門牌號碼臺北市○○區
24 ○○路0段00巷0號、5號2至7樓之租賃契約、使用協議及房
25 屋土地使用同意書後，均遵期給付房地使用費，並合法在該
26 處經營旅館業，此有繳納使用費之單據及發票可證，在原契
27 約所約定之期間內，樺福公司及自訴人自應確保被告二人有
28 使用前開房地之權利。②卷附資料已足證明被告二人與自訴
29 人、樺福公司間針對前開房地之使用確實有契約、協議書及
30 房屋土地使用同意書在案，倘樺福公司或自訴人在契約協議
31 存續期間內，欲終止該契約、協議書或房屋土地使用同意書

01 之法律效力，也應取得被告二人之同意而終止，或是透過協
02 商方式提前終止該契約或協議書，樺福公司及自訴人一面收
03 取系爭房地使用費，卻一面指稱被告二人侵占使用前開房地
04 云云，除違反該契約及協議書之約定，該舉措已與詐欺無異
05 等語。

06 四、經查：

07 (一)本案房地係樺福公司所有，自訴人於103年1月1日至112年12
08 月31日向樺福公司承租本案建物，再經樺福公司同意，於10
09 7年10月1日將本案建物及本案動產一併轉租予由被告二人經
10 營之錦達公司；本院於110年4月15日以士院擎109司執莊字
11 第70836號民事執行命令依民法第866條規定、司法院院字第
12 1446號解釋及辦理強制執行事件應行注意事項第57點第4
13 款，將自訴人就本案建物與樺福公司所成立之租賃關係，及
14 自訴人就本案建物與錦達公司成立之租賃關係予以終止；自
15 訴人、錦達公司、樺福公司於111年12月8日簽立如下內容之
16 協議書等節，有本案房地登記謄本、本案點交清冊、臺灣臺
17 北地方法院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所107年度北
18 院民公仁字第31010號公證書暨房屋租賃契約書、本院110年
19 4月15日士院擎109司執莊字第70836號民事執行命令、協議
20 書、土地、建物、同意使用書、自訴人與樺福公司之不動產
21 租賃契約書、不動產租賃契約補充協議書、不動產租賃契約
22 補充協議書(二)、樺福公司之同意書等影本在卷可查(審
23 自卷第7頁至第11頁、第15頁至第52頁、第55頁至第64頁、
24 第65頁至第66頁、第209頁、第311頁、第315頁、本院卷第5
25 1頁至第59頁)，上情自堪認定，足認錦達公司係基於前開
26 租賃契約、協議書而佔有、使用本案動產。
27

茲因丙方（按即自訴人）前向乙方（按即樺福公司）承租
乙方所有之「台北市○○區○○段○○段000000000○號全
部」之建物（下稱系爭建物），丙方獲乙方同意後，將系
爭建物轉租給甲方（按即錦達公司）。甲方與丙方間之租
賃契約及乙方及丙方間之租賃契約業於民國（下同）110年

4月15日經臺灣士林地方法院以士院擎109司執莊字第70836號執行命令予以終止，但甲方雖無法律上原因，現仍繼續使用系爭建物，現為甲方應支付乙方數額，三方達成協議如下：

- 一、甲方及乙方同意，參酌系爭建物之租金行情，甲方每月應給付乙方之使用系爭建物相當於租金數額為新台幣100萬元。
- 二、三方確認，甲方自110年4月16日起至111年6月30日止應給付給乙方之使用系爭建物相當於租金數額共計新台幣1,110萬元，甲方業已全數支付完畢，並依據乙方指示由丙方代為收受，乙方絕無異議。
- 三、甲方自111年7月1日起至111年10月19日止應給付給乙方之使用系爭建物相當於租金數額共計新台幣360萬元，乙方同意甲方以分期給付，甲方應自111年12月9日（即首期給付日）起，並於每月30日前給付新台幣70萬元，至新台幣360萬元之使用系爭建物相當於租金數額全數清償完畢為止，甲方並應遵期匯入乙方所指定之丙方帳戶。
- 四、甲方與丙方間倘經判決確定有租賃關係存在，三方同意本協議書約定之使用系爭建物相當於租金全額即為甲方應支付予丙方之租金數額，甲方均已清償完畢，乙方及丙方均不得再向甲方請求110年4月16日起至111年10月19日間任何費用。

- 02 (二)按刑法上之侵占罪，須持有人變易其原來之持有意思而為不
03 法所有之意思，始能成立，如僅將持有物延不交還或有其他
04 原因致一時未能交還，甚或係因持有人認其與他人有債務糾
05 紛，因而暫不交還，因主觀上並無不法所有之意圖，自不能
06 論以侵占罪（最高法院82年度台上字第5065號、68年台上字
07 第3146號裁判意旨參照）。是以，於判定持有人之行為是否
08 構成（業務）侵占犯罪時，除其於客觀上有未將持有物依約
09 返還之行為外，尚應於個案中審酌持有人未將持有物返還之

01 時間、原因、情節，以及其於占有該物期間，有無立於所有
02 人之地位，而對該物為使用、收益、處分之行為等，以綜合
03 判斷並具體認定其主觀上是否有意圖為自己不法所有之侵占
04 犯意，要非持有人一有未依請求或按約定返還持有物予所有
05 人之行為，即一概以侵占罪論處。

06 (三)自訴人主張本案房地經本院強制執行後，由寶來納有限公司
07 (下稱寶來納公司)於111年10月19日拍定，因第三人主張
08 優先承買權而暫不點交，被告二人卻私自出具點交切結書予
09 寶來納公司等語，並提出111年11月18日點交切結書影本附
10 卷可查(本院卷第239頁至第241頁)，而被告二人坦承共同
11 經營錦達公司，本案動產於本件辯論終結時仍由錦達公司管
12 理，且被告蔡政豪坦認有出具前開點交切結書予寶來納公司
13 (本院卷第86頁、第220頁至第221頁、第225頁)，惟觀該
14 點交切結書上載「承租人錦達事業有限公司(原名錦達工程
15 有限公司)基於租賃關係向第三人漢峰(按應為瀚峰之誤
16 載)資產管理股份有限公司租賃使用上開不動產，今承租人
17 錦達公司同意將上開不動產點交給寶來納有限公司，並且願
18 意以相同承租條件向寶來納有限公司承租上開不動產。於此
19 特立此切結書以茲證明」等情，而未提及本案動產，且錦達
20 公司與自訴人、樺福公司另於該切結書書立後之111年12月8
21 日簽訂前開協議書，錦達公司於111年11月後，至112年10月
22 仍有依前開協議書給付相關費用給自訴人(詳後述)，則被
23 告二人及辯護人辯稱係本案房地經拍定後，寶來納公司持法
24 院相關證明請其等出具前開點交切結書，然相關費用仍給付
25 給自訴人等情，即非無據，自難以此認被告二人就本案動產
26 有何易持有為所有之情。

27 (四)被告二人辯稱錦達公司依前開協議書給付111年7月至10月19
28 日之360萬元給自訴人，並與楊兆景約定111年11月至112年5
29 月間之租金為490萬元，已支付200萬元，剩餘290萬元分3年
30 每月多給付10萬元，就112年6月至10月之租金115萬元，每
31 月給付125萬元，而自112年12月起未繳納租金或使用費給自

01 訴人等情，並提出統一發票、聯邦銀行轉帳付款交易狀態查
02 詢、網路通訊軟體LINE對話記錄附卷可查（審自卷第315頁
03 至第329頁、本院卷第173頁至第181頁），而自訴人不否認
04 錦達公司已給付111年7月至10月19日之360萬元，並就111年
05 10月20日至112年12月已給付1,387萬元，復於112年11月2日
06 以永和郵局存證號碼000622號存證信函稱錦達公司於112年1
07 0月5日起未依約給付本案土地使用費，含之前未給付之租金
08 已逾300餘萬元，要求於112年11月5日前遷離，另於113年1
09 月23日以永和郵局存證號碼000031號存證信函要求錦達公司
10 於113年1月31日前返還本案房地及設備等節，有該等郵局存
11 證信函用紙、瀚峰與錦達租賃契約及補充協議往來金額明細
12 附卷可稽（審自卷第67頁、第73頁、本院卷第127頁），足
13 見自訴人與錦達公司就使用本案建物及本案動產係基於租賃
14 或使用借貸或其他法律關係、期間是否屆至、又111年10月2
15 0日至112年12月間應給付之使用費或租金之數額存有爭議。
16 則自訴人前開發函要求錦達公司應返還本案動產，錦達公司
17 並未履行之未返還之狀態，除非具有侵占罪之變易持有為所
18 有之意思，或以所有權人地位積極處分本案動產（例如出
19 售），縱有將其占用動產延不交還，亦無從遽認錦達公司拒
20 未返還之行為即屬刑法上之侵占罪，而與民事上之債務不履
21 行之觀念相互混淆。至錦達公司固於112年11月後未依前開
22 協議書繳交費用，然被告二人辯稱係因自訴人於112年11月8
23 日、12月8日均有派人前往本案建物，因此產生爭議而未
24 決，應認屬民事糾葛，自亦無從以此遽認被告二人主觀上具
25 有侵占犯意。

26 五、綜上所述，就自訴意旨所稱被告二人所涉之犯行，自訴人所
27 提出之證據尚難認已達於通常一般人均不致有所懷疑，而得
28 確信其為真實之程度，是依無罪推定及有疑唯利被告之原
29 則，本院即無從為有罪之認定，則依前揭規定及說明，即均
30 應為無罪之諭知，以示審慎。

31 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主

01 文。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

03 刑事第六庭 審判長 法官 雷雯華

04 法官 葉伊馨

05 法官 李欣潔

06 以上正本證明與原本無異。

07 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

08 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日

09 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

10 逕送上級法院」。

11 書記官 卓采薇

12 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日