

臺灣臺中地方法院刑事判決

113年度易字第1861號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官
被 告 賴大樹

上列被告因詐欺等案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第3431、11434號），本院判決如下：

主 文

己○○犯竊佔罪，處有期徒刑陸月，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參拾柒萬參仟元沒收，於全部或一部不能沒收時，追徵其價額。

被訴詐欺取財部分均無罪。

犯罪事實

一、己○○於民國110年間，見長期居住在國外之丙○○○所有坐落於臺中市○區○○路000號（起訴書誤載為354號）房屋（下稱本案房屋）無人管理，竟意圖為自己不法之利益，基於竊佔之犯意，趁本案房屋大門未鎖之機會，擅自進入整理（所涉侵入建築物罪嫌未據告訴）並更換大門門鎖，且於同年4月間更換水電用戶為自己而申請恢復水電供應，以此方式將本案房屋進行排他性之使用而竊佔據為己用。復於111年1、2月間、111年4月間，分將本案房屋2樓出租與丁○○、1樓出租與戊○○，而各獲得新臺幣（下同）13萬8000元（不含押金6000元）、23萬5000元（不含押金1萬5000元）租金之不法利益。

二、案經丙○○○、丁○○、戊○○訴由臺中市政府警察局第一分局報告，及丙○○○委由黃經傑、許哲嘉律師、林湘清律師告訴臺灣臺中地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

01 壹、有罪部分：

02 一、本案下列所引用被告以外之人於審判外之陳述，並無符合刑
03 事訴訟法第159條之1第1項規定之情形，且公訴人、被告於
04 本院依法調查上開證據之過程中，已明瞭其內容，足以判斷
05 有無刑事訴訟法第159條第1項不得作為證據之情事，而均未
06 聲明異議，被告更表示對於證據能力沒有意見，同意作為證
07 據使用（見本院卷第130至131頁），本院審酌上開陳述作成
08 時之情況，並無違法取證之瑕疵，認以之作為證據為適當，
09 揆諸刑事訴訟法第159條之5之規定及最高法院104年度第3次
10 刑事庭會議決議之意旨，應具有證據能力。另卷附之非供述
11 證據部分，均不涉及人為之意志判斷，與傳聞法則所欲防止
12 證人記憶、認知、誠信之誤差明顯有別，核與刑事訴訟法第
13 159條第1項之要件不符。上開證據既無違法取得之情形，且
14 經本院依法踐行調查證據程序，自應具有證據能力，合先敘
15 明。

16 二、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

17 訊據被告固坦認有將本案房屋更換水電用戶為自己，並出租
18 予告訴人戊○○、丁○○使用及收取租金乙情，惟否認有
19 何竊佔之犯行，辯稱：是告訴人丙○○○從美國打電話給
20 伊，要伊幫她抓漏還有鋸樹，她問伊要多少錢，伊說不用，
21 既然她要賣房子，還沒有賣出去，房子借伊用的好了，等房
22 子賣出去以後再還她等語。經查：

23 (一)被告於110年間，進入告訴人丙○○○所有未鎖大門之本案
24 房屋整理並更換大門門鎖，且於同年4月間更換水電用戶為
25 自己而申請恢復水電供應，復分於111年1、2月間、111年4
26 月間，將本案房屋2樓出租予丁○○、1樓出租予戊○○，而
27 各獲得14萬4000元（押金6000元）、25萬元（押金1萬5000
28 元）之租金及押金等情，經被告於警詢、偵訊及本院審理時
29 坦認（見偵11434號卷第35至39頁、第141至145頁，本院卷
30 第134至135頁），核與告訴人丙○○○於警詢、告訴人戊○
31 ○、丁○○於警詢及偵訊時之指述相符（見偵11434號卷第4

01 1至47頁、第53至55頁、第141至145頁），並有臺中市○區
02 ○○段00000○00000○000000地號、西區後墘子段391-41地
03 號土地登記第一類謄本、臺中市○區○○段000○號建物第
04 一類謄本、戊○○提出己○○(代理房東)與張昆連簽立房屋
05 出租合約書及租金簽收收據(臺中市○區○○路000號)等在
06 卷可參(見偵11434號卷第77至88頁)，此等部分事實，足
07 可認定。

08 (二)又：

09 1. 告訴人丙○○○於警詢時指稱：我的房子被不明人士竊佔，
10 所以至所報案。2019年1月我有從美國回來，找住商不動產
11 南屯文山加盟店經理高挺堅簽委任買賣合約，要賣本案房
12 屋，期限是1年。2019年12月時，委託合約快到期，高挺堅
13 要我寄土地權狀跟印鑑證明給他，他要幫我過戶買賣，我當
14 時想說要回國才能辦理，不可能寄權狀給他，後來就不了了
15 之，也沒有聯絡，目前高挺堅還沒還我鑰匙。本案房屋的水
16 表及電表本來是我的姓名，我去查詢後發現已經被改一個姓
17 賴的人。之前就有人打電話給我說我房子被竊佔，但是因為
18 肺炎期間我無法返國，所以這次回國到場才發現房子確實被
19 竊佔。我跟丈夫2019年1月回國前有先委託1個工人阿財幫我
20 整理房屋，阿財幫我把房屋整理完畢後並把鑰匙交還給我，
21 阿財就介紹高挺堅幫我賣房子，我才跟高挺堅簽委任買賣書
22 並把鑰匙交給他。沒有同意高挺堅將鑰匙交給其他人辦理房
23 屋租賃或買賣事宜。當時疫情不能返國，有人跟我說有人住
24 我家幫我管理房子，後來有1個人加我LINE，顯示姓名為己
25 ○○，他有傳我本案房屋照片給我，還說要跟我租房子但又
26 不拍他身分證，只拍名片給我。我有問他鑰匙哪來的，他說
27 門開開就進去等語(見偵11434號卷第53至59頁)。

28 2. 告訴人戊○○於警詢時指稱：簽約約時，我強力要求需要房
29 屋稅籍單據，但是己○○說他無法提供，所以要找一個人頭
30 簽立租賃契約等語(見偵11434號卷第42頁)等語。

31 (三)告訴人丙○○○已指稱其所有之本案房屋係遭竊佔，及私自

01 變更水電用戶等情明確；又告訴人丙○○○與被告互不相
02 識，彼此間無情誼或其他信賴關係，實無可能無故將本案房
03 屋交給被告管理，且任由被告向其他房客收取租金自用，告
04 訴人丙○○○上開指述，衡情無不可信之處。被告雖以前揭
05 情詞置辯，然其未提出任何證據以實其說；且若被告有獲得
06 告訴人丙○○○同意或授權使用或出租本案房屋，另向告訴
07 人丙○○○取得本案房屋相關權狀或稅籍單據等文件應無困
08 難，卻向告訴人戊○○表示無法提出，益見被告上揭所辯與
09 事實不符，顯係臨訟編纂之卸責之詞，不足採信。

10 (四)從而，本案事證明確，被告上開犯行堪以認定，應依法論
11 科。

12 三、論罪科刑：

13 (一)按所謂竊佔，係指未經他人同意，破壞他人對不動產之使用
14 支配權利，建立己身穩固、持續之實力支配地位，且為即成
15 犯，於其竊佔行為完成時犯罪即成立，以後之繼續竊佔乃狀
16 態之繼續，而非行為之繼續。被告未經告訴人丙○○○同
17 意，擅自進入整理並更換本案房屋大門門鎖，且於110年4月
18 間更換水電用戶為自己而申請恢復水電供應，復將本案房屋
19 出租與告訴人丁○○、戊○○，已排除告訴人對於本案房屋
20 之支配權利，並建立自己支配地位。是核被告所為，係犯刑
21 法第320條第2項之竊佔罪。

22 (二)被告前因恐嚇取財罪，經本院以106年度中簡字第278號判處
23 有期徒刑4月確定，於107年6月16日易服社會勞動改入監執
24 行完畢出監乙情，有臺灣高等法院被告前案紀錄表在卷可
25 佐。被告於受上開有期徒刑執行完畢後，5年內故意再犯本
26 案有期徒刑以上之竊佔罪，固為累犯，然檢察官未於起訴書
27 內記載被告本案有構成累犯之前揭事實，亦未敘明前揭刑之
28 執行紀錄與本案犯行間之關係，難認檢察官就被告構成累犯
29 之事實及加重其刑事項，已負擔主張、舉證及說明責任。參
30 照最高法院刑事大法庭110年度台上大字第5660號裁定意
31 旨，本院無從遽憑前述臺灣高等法院被告前案紀錄表，依職

01 權認定被告構成累犯並加重其刑，爰僅將被告之前案紀錄列
02 入刑法第57條第5款「犯罪行為人之品行」之量刑審酌事
03 由。

04 (三)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告前有犯賭博、恐嚇取
05 財、妨害公務、妨害自由、違反建築法、兒童及少年性交易
06 防制條例、商業登記法等罪經科刑及執行之紀錄，有臺灣高
07 等法院被告前案紀錄表在卷可參，其明知本案房屋係他人所
08 有，未得告訴人同意，竟擅自佔用出租獲利，欠缺守法觀念
09 及對他人財產之尊重；復考量被告竊佔期間2年餘之犯罪危
10 害程度，又其犯後否認犯行，且未與告訴人丙○○○達成和
11 解或調解，亦無賠償損害，就犯後態度上，無從對其為有利
12 之考量；兼衡被告自陳為之智識程度、家庭生活及經濟狀況
13 (見本院卷第136頁)及告訴代理人表示請從重量刑之意見
14 (見本院卷第137頁)等一切情狀，量處如主文所示之刑，
15 並諭知易科罰金之折算標準，以資懲儆。

16 四、沒收部分：

17 被告竊佔本案房屋並將之出租，因此各獲得13萬8000元、23
18 萬5000元之房租收益，核屬其犯罪所得，並未扣案，亦無發
19 還告訴人丙○○○，且金錢並無不宜執行沒收之情事，應依
20 刑法第38條之1第1項前段、第3項規定宣告沒收，於全部或
21 一部不能沒收時，追徵其價額。至被告向告訴人丁○○、戊
22 ○○收取之押金各6000元、1萬5000元，於租賃期滿後原則
23 應返還與告訴人丁○○、戊○○，是此部分款項尚難認屬被
24 告之犯罪所得，當無從宣告沒收或追徵。

25 貳、無罪部分：

26 一、公訴意旨另略以：被告於上揭時間，將本案房屋出租與告訴
27 人丁○○、戊○○時，分謊稱：自己經屋主授權出租本案房
28 屋云云，而將本案房屋出租並交付大門鑰匙，致告訴人丁○
29 ○、戊○○誤以為被告係有權管理、出租本案房屋之人而陷
30 於錯誤，各交付上開租金及押金與被告。因認被告此部分皆
31 係犯刑法第339條第1項之詐欺取財罪等語。

01 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不
02 能證明被告犯罪或其行為不罰者，應諭知無罪之判決，刑事
03 訴訟法第154條第2項及第301條第1項分別定有明文。又按認
04 定不利於被告之事實，應依積極證據，倘積極證據不足為不
05 利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定，自不必
06 有何有利之證據。事實之認定應憑證據，如未能發現相當證
07 據，或證據不足以證明，即不能以推測或擬制之方法，以為
08 裁判基礎。而認定犯罪事實所憑之證據，包括直接證據與間
09 接證據。無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通
10 常一般之人均不致有所懷疑，可得確信其為真實之程度者，
11 始可據為有罪之認定。倘其證明尚未達到此一程度，而有合
12 理之懷疑存在，致使無從形成有罪之確信，根據罪疑唯輕、
13 罪疑唯有利被告之原則，即不得遽為不利被告之認定（最高
14 法院30年度上字第816號、40年度台上字第86號、76年度台
15 上字第4986號裁判意旨參照）。復按刑事訴訟法第161條第1
16 項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出證
17 明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證
18 據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足為被告
19 有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形
20 成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪
21 判決之諭知（最高法院92年度台上字第128號裁判意旨參
22 照）。

23 三、公訴意旨認被告涉犯上開詐欺取財犯行，無非係以被告於警
24 詢及偵訊時之供述、告訴人戊○○、丁○○於警詢及偵查中
25 之指述、戊○○提出己○○(代理房東)與張昆連簽立房屋出
26 租合約書及租金簽收收據(臺中市○區○○路000號)等為其
27 主要論據。訊據被告固坦承有於上開時間，將本案房屋出租
28 予告訴人戊○○、丁○○使用，並收取租金等情，惟否認有
29 何詐欺取財之犯行，辯稱：告訴人戊○○、丁○○在承租期
30 間確實都有使用本案房屋承租之部分等語。

31 四、經查：

01 (一)按詐欺取財罪，係侵害財產權之犯罪，以施用詐術之一方取
02 得財物，致被詐欺之一方因而生財產上之損害為必要，若無
03 所損害，行為人除按其情形或應成立其他罪名外，並無論以
04 詐欺取財罪之餘地（最高法院94年度台上字第5286號判決意
05 旨參照）。即詐欺取財罪既屬損害整體財產利益之犯罪，被
06 害人自必須其整體財產受到損害，始能成立本罪。

07 (二)被告將本案房屋出租與告訴人戊○○、丁○○並收取租金及
08 押金之事實，俱經本院認定如上。而告訴人丁○○於警詢時
09 指稱：我111年2月1日開始向己○○承租本案房屋，並且開
10 始搬進去住。我使用範圍是2樓的公共空間跟2個房間等語
11 （見偵11434號卷第46頁）。告訴人戊○○於本院審理時指
12 稱：從111年4月至112年11月間，我確實有使用到己○○說
13 要租給我的房子等語（見本院卷第77至78頁）。則縱被告未
14 取得所有權人即告訴人丙○○之同意或授權，即對告訴人
15 戊○○、丁○○誣以前詞，並擅自將本案房屋出租予渠2
16 人，然被告既確實有依約將本案房屋提供予告訴人戊○○、
17 丁○○使用，是告訴人戊○○、丁○○給付之租金，已獲得
18 對價相當之給付，實難認渠2人有因被告上開行為，受有何
19 財產上之損害。

20 (三)從而，被告縱係無權出租本案房屋，惟告訴人戊○○、丁○
21 ○之整體財產利益並未因此受到損害，依上說明，當無從對
22 被告以詐欺取財罪相繩。

23 五、綜上所述，本案依公訴人所提出之證據，尚不足以證明被告
24 確有公訴意旨所指詐欺取財之罪嫌，公訴人既無法為充足之
25 舉證，無從說服本院形成被告有罪之心證，基於「罪證有
26 疑、利於被告」之原則，自應為有利於被告之認定，本案屬
27 不能證明被告犯罪，依法自應為無罪之諭知。

28 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第301條第1項，
29 刑法第320條第2項、第41條第1項前段、第38條之1第1項前段、
30 第3項，刑法施行法第1條之1第1項，判決如主文。

31 本案經檢察官乙○○提起公訴，檢察官甲○○到庭執行職務。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
02 刑事第七庭 法官 江健鋒

03 以上正本證明與原本無異。

04 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
05 敘述具體理由；其未敘述上訴之理由者，應於上訴期間屆滿後20
06 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
07 勿逕送上級法院」。

08 告訴人或被害人如不服判決，應備理由具狀向檢察官請求上訴，
09 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

10 書記官 謝其任

11 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

12 附錄本案論罪科刑法條全文：

13 中華民國刑法第320條：

14 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
15 罪，處5年以下有期徒刑、拘役或50萬元以下罰金。

16 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
17 項之規定處斷。

18 前2項之未遂犯罰之。