# 臺灣高等法院臺中分院刑事判決

115年度上易字第252號

上　訴　人
即　自訴人　謝明辰
　　蕭敦愷
　　葉宏義
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
自訴代理人　林松虎律師
被　　告　吳家登
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　劉弘德
000000000000000000
000000000000000000
　　杜祥偉
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　王志豪
000000000000000000
000000000000000000

上列上訴人即自訴人等因被告等毀棄損壞案件，不服臺灣臺中地方法院113年度自字第11號中華民國114年12月18日第一審判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

理　由

一、本案經本院審理結果，認第一審判決自訴不受理，認事、用法均無不當，應予維持，除理由補充如下外，其餘均引用第一審判決書記載之證據及理由（如附件）。

二、自訴人上訴意旨略以：

㈠坐落臺中市○區○○○段000000○000000地號土地（下稱242-15及242-19地號土地）上之通道及庭院、圍牆、大門係廣0開發股份有公司（下稱廣0公司）代表人曾0仁（以下僅稱姓名）於興建本案廣0帝王天下大廈社區（以下稱本案社區）大樓時規劃為本案社區之通道及庭院圍牆、大門，屬本案社區大樓之附屬建物，一併出售予住戶。是系爭242-15及242-19地號土地上之通道及庭院、圍牆、大門於本案社區大樓取得臺中市政府工務局於民國85年1月3日核發85中工建字第1號使用執照時即已完成存在並交付予住戶使用，由此可見，系爭242-15及242-19地號土地上之通道、庭院及植栽、圍牆、大門等地上物之所有權屬本案社區之區分所有權人所共有之共用部分，為不爭之事實。

㈡系爭242-15及242-19地號土地之使用分區類別為道路用地，於興建本案社區大樓時該二筆土地登記在廣0公司負責人曾0仁私人名下。廣0公司出售本案社區大樓建案時之廣告圖說所顯示之出售建物範圍即包括上開二筆土地上之通道、庭院及植栽、圍牆、大門。本案社區住戶於購買時，完全不知系爭242-15及242-19地號土地未包含在買賣標的範圍。迨87年間始發現，為確保本案社區住戶使用系爭242-15及242-19地號土地作為社區通道、庭園、圍牆、大門之權益，於87年10月12日由曾0仁為出租人，當時本案社區大樓管理委員會主任委員即案外人林0幸（以下僅稱姓名）代表社區住戶為承租人，就系爭242-15及242-19地號土地為標的，簽訂土地租賃契約書，約定租賃期限自87年10月12日起，至上開二筆土地被政府徵收時止，每年租金新臺幣（下同）12,000元，於每年10月1日前繳付，約定使用租賃物之限制為承租人林0幸應無條件將本件租賃標的之二筆土地提供本案社區管理委員

會作為通道及庭院使用。系爭242-15及242-19地號二筆土地迄今一直作為本案社區大樓住戶之通道及庭園、大門使用。且本案社區大樓之管理委員會，亦均依約於每年10月1日前繳納租金12,000元予出租人曾O仁及曾O仁破產財團之破產管理人袁震天律師。是系爭242-15及242-19地號二筆土地之租賃契約關係迄今仍合法有效存在無疑。

㈢被告吳家登係於111年9月13日經由曾O仁破產財團拍賣會標得242-15地號土地之應有部分28/35。該筆土地之拍賣公告備註欄即記載：「此標的現因租賃契約關係存否有爭議」、並於使用情形欄記載：「拍定後不點交。」等語，被告吳家登於112年1月5日始登記為所有權人，權利範圍為28/35，顯見被告吳家登於參與標售時就系爭242-15地號土地有租賃關係存在，且現為本案社區之通道及庭院、大門之事實，知之甚詳，顯非善意受讓人。

㈣依民法第811條、第799條第1項、第2項規定，系爭242-15及242-19地號土地之通道磁磚、庭院、圍牆、大門及植栽等地上物，屬本案社區大樓之附屬建物，其所有權屬本案社區之區分所有權人所共有。又依民法第425條之1第1項規定，及系爭租約之約定，上開附屬建物並非無權占有系爭242-15及242-19地號土地。申言之，上開附屬建物之地上物占有系爭242-15及242-19地號土地，自始即有正當權源無疑。況民法第431條第2項規定承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。準此可見，系爭242-15地號土地上之通道磁磚、植栽既屬承租人就租賃物所增設之地上物，承租人有取回之權利，自屬承租人所有，不因附合關係而喪失所有權。申言之，系爭242--15地號土地之租約縱經終止而消滅，承租人就增設之地上物之取回權並不因而消減。承租人仍為增設之地上物之所有權人，應屬當然之理。民法就房屋所使用之基地，除建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地外，舉凡與建築物，或其所在土地，具有使用、管理上不可分離關係之土地，例如庭園、休憩地，或與公路聯絡之通道等，均認屬

基地之範圍（最高法院102年度台上字第1508號裁判意旨參照）。是系爭社區大樓附屬之庭院、圍牆、大門、通道所占用之系爭242-15及同段242-19地號二筆土地，自屬系爭社區大樓之基地範圍無疑。為系爭社區大樓區分所有權人之共用部分，其上庭院、圍牆、大門、通道之所有權歸系爭社區大樓區分所有權人所共有。是原判決於理由項下記載：「自訴人3人及其等自訴代理人固主張地磚、植栽應為自訴人建物之附屬建物，故自訴人3人對之具有所有權等語，然單就地磚、植栽本身，究非屬建物之概念，自與附屬建物之概念不符，又觀之前開現場照片，就上開地磚、植栽所在之位置而言，係鋪設或種植於本案土地上，並非附於自訴人土地或自訴人建物上，就經濟目的而言，上開地磚亦為供他人在通行本案土地時所使用，與自訴人土地或自訴人建物之聯繫因素較遠，無從僅憑地磚外觀顏色與自訴人建物相同，即認為其屬於自訴人建物或自訴人土地所有權之一部，故自訴人3人並非本案之地磚、植栽之所有權人，應可認定。」等語，核與系爭社區大樓之基地範圍之使用現狀不符。原審未經現場勘驗，遽為錯誤之論斷，實非恰當。故而自訴人於原審114年2月27日所提刑事自訴補充理由（三）狀指稱：三、承租人就租賃物所增設之工作物，依民法第431條第2項之規定，承租人得取回之，出租人自不得於終止契約時主張無償留用（最高法院21年上字第1692號判例要旨參照）。準此可見，本案社區大樓附屬物之庭院、圍牆、大門、通道、植栽占用系爭242-15地號土地，依民法第425條之1第1項規定，本具有租賃關係存在。況嗣後系爭242-15地號土地原所有權人亦與林O幸就系爭242-15及242-19地號二筆土地簽訂土地租賃契約書，約定租賃期限自87年10月12日起至上開二筆土地被政府徵收時止，因此系爭242-15地號土地上之通道磁磚、大門、庭院植栽自屬承租人即本案社區大樓區分所有權人共有增設之工作物，縱於租賃契約終止後，亦非當然屬出租人所有，依民法第431條第2項規定，承租人有取回之權利。是被

告抗辯稱系爭242-15地號土地上之通道磁磚、大門、庭院植栽依民法第811條規定應由不動產所有權人取得所有權云云，顯與法未合，殊不足取等語。然原判決就自訴人之上開主張均未置理，就民法規定之取回權，乃法律所賦予相當於物權效力之保護，為附合准許分離之例外規定之法律關係均未審酌，遽謂自訴人非系爭242-15地號土地上之增設地上物之所有權人，自屬率斷，難謂合法。

㈤自訴人為系爭社區大樓之所有權人之一，系爭242-15地號土地上增設之通道磁磚大門、植栽等地上物屬系爭社區大樓之共用部分，為系爭社區大樓住戶所共有，則自訴人當然為系爭242-15地號土地上增設之地上物之所有權人之一。被告等毀損本案土地之地上物磁磚及植栽之行為時，被告吳家登就系爭242-15地號土地並未取得使用收益權。是自訴人既為本案土地之地上物磁磚及植栽之所有權人，自屬犯罪之被害人，依法自得提起本件自訴。原判決未詳加審究民法第431條第2項之法律關係，遽為本件自訴不受理之判決，於法自有違誤。請鈞院詳酌上情，將原判決撤銷，就被告之犯罪行為，課以應得之罪刑，以符法制，並維自訴人權益。

三、經查：

㈠被告吳家登等人於案發時，係破壞坐落前述242-15地號土地（下稱本案土地）上之地磚、植栽，此情為自訴代理人於原審時陳稱明確（見原審卷一第405頁），並有現場照片可佐（見原審卷一第315-319頁），是以自訴人自訴被告等人毀損之標的乃坐落本案土地上之地磚、植栽至為明確。

㈡上開自訴人爭執遭破壞之地磚、植栽，乃坐落在被告吳家登所共有之本案土地上，而該鋪設之地磚、種植之植栽均非不動產，且已與土地密切不可分離，有上開現場照片可核，依法均因附合於土地而歸被告吳家登及其共有人所有，而自訴人均非本案土地共有人之一，有本案土地之土地登記第二類謄本在卷可查（見原審卷一第75頁），自非上開已附合於本案土地上地磚、植栽之所有人。

㈢雖自訴人主張其等在本案土地上有租賃權存在，因而其等本於承租人身分於本案土地上所鋪設之地磚、植栽，為其等承租人之工作物，依民法第431條第2項前段規定，有取回之權利，被告等人毀損該工作物，承租人即自訴人之權利自受有侵害等語。然按承租人之工作物取回權，自租賃關係終止時起算，2年間不行使而消滅，民法第456條定有明文，而本案土地上自訴人所稱之租賃關係已於109年10月12日合法終止，此情業經臺灣臺中地方法院民事判決確定在案，有臺灣臺中地方法院112年度中簡字第1486號、113年度簡上字第8號民事判決在卷得憑（見原審卷一第169-175頁、本院卷第69-78頁）。是以自訴人既未於109年10月12日租賃關係終止後之2年內取回，反放置在本案土地上迄今，則縱認上開地磚、植栽等物為自訴人之工作物，亦已無取回權利，故而自訴人對於本案土地上之地磚、植栽等物，難認有何合法權利存在。

㈣準此，自訴人以他人土地（即本案土地）上之地磚、植栽屬本案社區大樓區分所有權人所共有之共用部分、租賃關係亦未消滅、且對之更有取回權等見解，尚難憑採。自訴人對本案土地上鋪設之地磚、植栽等物，既無所有權、亦已無得取回之管領處分權限，顯對之無合法權利得以行使，難認有何權利或法益受侵害，自非本件毀損罪之直接被害人。自訴人上訴主張，仍無法結合本案證據釋明其等為本案之直接被害人，故無從推翻原審結論。

四、綜上所述，自訴人提起本件自訴，於法不合。原審不經言詞辯論，諭知不受理判決，核無違誤。自訴人上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不當，係以主觀之說詞，就原判決已明白論敘之事項，再漫為爭執，自非適法，是自訴人上訴為無理由，爰不經言詞辯論，逕為判決駁回上訴。

據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第372條、第373條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　13　　日

刑事第四庭　審判長法　官　王　鏗　普

法　官　何　志　通

法　官　周　淡　怡

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官　劉　美　姿

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　13　　日

附件

# 臺灣臺中地方法院刑事判決

113年度自字第11號

自　訴　人　謝明辰　住○○市○區○○路000號9樓之6

蕭敦愷　住○○市○區○○路000號13樓之6

葉宏義　住○○市○里區○○街000巷0弄00號

居臺中市○區○○路000號13樓之6

居臺中市○區○○路000號16樓之1

共　　同

自訴代理人　林松虎律師

朱坤茂律師

被　　告　吳家登　男　民國00年0月00日生

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○路○段00巷00弄00號

居桃園市○○區○○路000巷00號

劉弘德　男　民國00年00月00日生

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○區○○○路0號4樓

杜祥偉　男　民國00年0月00日生

身分證統一編號：Z000000000號

住宜蘭縣○○鄉○○路000號

居宜蘭縣○○鎮○○路000巷00號

上　一　人
選任辯護人　蔡智元律師
　　潘祐霖律師
被　　告　王志豪　男　民國00年0月0日生
　　身分證統一編號：Z000000000號
　　住○○市○區○○○○街00號之1

上列被告因毀棄損壞案件，經臺灣臺中地方檢察署檢察官以112年度偵字第19493號為不起訴處分，自訴人聲請再議，經臺灣高等檢察署臺中分署檢察長以112年度上聲議字第2098號駁回再議後，自訴人向本院聲請准許提起自訴，本院以112年度聲自字第36號裁定准許提起自訴，自訴人並據此提起自訴，本院判決如下：

主　　文

本件自訴不受理。

理　　由

一、自訴意旨略以：被告吳家登、劉弘德、杜祥偉、王志豪（下合稱被告4人）共同基於毀損之犯意，於民國112年3月28日上午，由被告吳家登率領被告劉弘德、杜祥偉、王志豪前往臺中市○區○○路000號，以工程機具毀損自訴人謝明辰、蕭敦愷、葉宏義等所住居之廣0帝王天廈公寓大廈社區大樓位於臺中市○區○○○段000000地號土地（下稱本案土地）上之地磚及植栽等物，足以生損害於自訴人謝明辰、蕭敦愷、葉宏義（下合稱自訴人3人）及該社區全體住戶之權益。因認被告4人均涉犯刑法第354條之毀損罪嫌等語。

二、按不得提起自訴而提起者，應諭知不受理之判決，刑事訴訟法第334 條定有明文。諭知不受理之判決，得不經言詞辯論為之，刑事訴訟法第307 條亦有明文。次按犯罪之被害人得提起自訴，刑事訴訟法第319 條第1 項前段定有明文，故必須係因犯罪而被害之人，始得提起自訴，非因犯罪而被害之人，不得提起自訴，乃當然之解釋。再此之所謂犯罪被害人係指因犯罪直接受有損害者而言，其非犯罪當時之直接被害

人，依法即不得提起自訴（司法院院字第1306號解釋參照）。又所謂直接被害人，係指從所訴事實形式上觀察如果屬實，在實體法上足認其為直接遭受損害之人而言。若在形式上判斷並非直接被害人，縱令以被害人自居，仍不得提起自訴（最高法院75年台上字第742號判例、32年非字第68號判例、86年台上字第3656號判決意旨可資參照）。又按物之構成部分除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物，未與土地分離之樹木，依民法第66條第2項之規定，為土地之構成部分，與同條第1項所稱之定著物為獨立之不動產者不同(最高法院32年度上字第6232號判決意旨參照)。再按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；因前5條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額，民法第811條、第816條定有明文。又動產與他人之不動產相結合，須已成為不動產之重要成分，始有附合之問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而言，且以非暫時性為必要，始可因附合而由不動產所有人取得動產所有權（最高法院87年度台上第722號、88年度台上字第1526號判決意旨參照）。又此項附合，須其結合具有固定性、繼續性，應依其經濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況認定之，不能僅憑物理上之觀察為判斷依據（最高法院102年度台上字第2420號判決意旨參照）。經查：

㈠被告吳家登於案發時，為本案土地之登記共有人，權利範圍為28/35，另被告吳家登於前開時、地，與被告劉弘德、杜祥偉、王志豪前往上址，以工程機具切割或拔除本案土地上之地磚、植栽等情，業經被告4人於本院準備程序中供承不諱（見本院卷一第139-148、403-412頁），並經證人即自訴人謝明辰、蕭敦愷、葉宏義、證人趙張淑品、林月美、林松虎、蕭景順分別於警詢時、偵查中證述明確（見偵19493卷第97-103、105-113、115-123、125-135、137-143、145-153、155-163、215-219、463-466、487-489、539-545、547-

553頁），並有員警職務報告、委託書及估價單、現場照片、臺中市中山地政事務所土地所有權狀、本案土地登記謄本、異動索引、登記簿謄本、地籍圖謄本在卷可查（見偵19493卷第93-95、257-267、557-657頁、本院卷一第17-32、177-179、315-321頁），此情首堪認定。又自訴人3人為臺中市○區○○○段00000○號（即廣0帝王天廈公寓大廈社區大樓，下稱自訴人建物）及其基地（即臺中市○區○○○段000地號土地，下稱自訴人土地）之共有人，但自始未曾為本案土地之所有權人等情，有自訴人建物、土地之登記第一類謄本在卷可查(見本院卷一第33-51頁)，此情亦足認定。

㈡本案就自訴人3人所主張毀損之標的，為本案土地上之地磚及植栽，地磚是有幾塊被敲破，上有一排被割裂，植栽部分是直接種在本案土地裡面，不是種在盆栽裡，業經自訴代理人於本院準備程序中陳述明確（見本院卷一第405頁），可知本案所涉及之地磚及植栽，均不在自訴人建物、或自訴人土地之範圍內，則自訴人3人對之是否具有所有權，已非無疑問。復觀前開現場照片（見偵19493卷第257-267頁、本院卷一第17-32、315-321頁），可見自訴人所主張為毀損標的之植栽，確係直接種植於本案土地上，在與本案土地分離前，尚不得單獨為物權之標的物，應依民法第66條第2項之規定，為土地之構成部分，而為本案土地所有權之一部，另就地磚而言，若要將之刨除，尚需以工程機具等物始能為之，顯見本案土地與地磚之結合具有固定性、繼續性，通常要經毀損始可與土地分離，亦或分離需費甚鉅，且將因分離而變更物之性質，是上開地磚與本案土地間之結合狀態，應屬民法第811條所指之「非經毀損或變更其物之性質，不能分離」，而有本條之適用，自已因附合而成為本案土地之重要成分，而為本案土地所有權之一部。自訴人3人及其等自訴代理人固主張地磚、植栽應為自訴人建物之附屬建物，故自訴人3人對之具有所有權等語，然單就地磚、植栽本身，究非屬建物之概念，自與附屬建物之概念不符，又觀之前開

現場照片（見偵19493卷第257-267頁、本院卷一第17-32、315-321頁），就上開地磚、植栽所在之位置而言，係鋪設或種植於本案土地上，並非附於自訴人土地或自訴人建物上，就經濟目的而言，上開地磚亦為供他人在通行本案土地時所使用，與自訴人土地或自訴人建物之聯繫因素較遠，無從僅憑地磚外觀顏色與自訴人建物相同，即認為其屬於自訴人建物或自訴人土地所有權之一部，故自訴人3人並非本案之地磚、植栽之所有權人，應可認定。

㈢自訴人3人及其等自訴代理人另陳稱林0幸（當時廣0帝王天廈公寓大廈社區大樓管委會主委）與本案土地間存有租賃關係，是其等對於本案土地仍有租賃關係等語。然查，林0幸前於87年10月12日向本案土地原所有權人曾0仁承租本案土地，並約定將本案土地提供予管委會作為私人通道及庭園使用，嗣因曾0仁破產，由袁震天律師為破產管理人。袁震天律師並於109年7月22日以曾0仁之破產管理人身分，以台北世貿存證號碼125號存證信函通知林0幸：「台端與破產人曾0仁於民國87年10月12日簽定之土地租賃契約自109年10月12日零時整即行終止」等語。嗣曾0仁因破產進行財產拍賣，袁震天律師遂於111年8月25日刊登第59次財產拍賣公告，並在拍賣公告上將系爭土地備註為「此標的現因租賃契約關係存否有爭議」，被告吳家登並因參加該次拍賣而拍得本案土地，於112年1月5日登記為系爭土地共有人，並向法院對林0幸、廣0帝王天廈公寓大廈管理委員會提起確認租賃關係不存在之訴，經本院以112年度中簡字第1486號民事判決認定該租賃契約已於109年10月12日合法終止，故本案土地之租賃關係不存在，經提起上訴後，再經本院以113年度簡上字第8號民事判決駁回上訴確定等情，有本案土地租賃契約書、本案土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本、廣0帝王天廈公寓大廈社區大樓外觀照片、支出（收入）憑證黏存單、廠商請款單、國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、拍賣公告及得標證明影本、都市計畫土地使用分區證明書、上開存

證信函、上開案件判決書在卷可查（見偵19493卷第281-291、299、301-329、559-571頁、本院卷一第55-57、59、61-63、65-69、71-73、169-175頁），足認本案土地之租賃關係，已於109年10月12日合法終止，自訴人3人於斯時起，對於本案土地（含磁磚、植栽）即無從主張租賃關係。

㈣自訴人3人及其等自訴代理人固認不動產買賣契約成立後其收益權屬於何方，依民法第373條之規定，應以標的物已否交付為斷，所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍無收益權（最高法院33年上字第604號判例參照）。最高法院44年台上字第266號判例亦指：「土地所有權移轉登記與土地之交付屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。行使土地之收益權，以先經交付為前提，並不限於有償之買賣契約。」至民法第765條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」準此可見，所有權人行使其占有、使用、收益、處分及排除他人干涉等權能，仍應於法令限制之範圍內始得自由為之，並非毫無限制至明。而被告吳家登雖因買賣關係而登記為本案土地所有權人，然因未點交，無法為使用收益等語，然自訴人3人從未為本案土地之所有權人，亦非本案土地之出賣人（本案土地之出賣人應為曾O仁破產財團），因此被告吳家登縱因未點交而未取得使用、收益本案土地之權限，所有權能固應有受限，然因前開租賃契約已合法終止，自亦無法認為本案土地之收益、或管領權限即應歸於自訴人3人。

㈤基此，依自訴人3人所指訴之犯罪事實，被告4人於為毀損本案土地上之地磚及植栽行為時，自訴人3人既非該物之所有權人，復無法主張租賃關係或有管領權限，並非本件毀損犯罪之直接被害人，揆之前開規定及說明，自不得提起自訴。是本件自訴人3人不得提起自訴而提起，應為不受理之判決。另被告劉弘德、王志豪於本院審理期日無正當理由不到庭，爰不經言詞辯論，為不受理判決之諭知。

㈥至於自訴代理人林松虎律師請求本院併案審酌關於被告4人對其涉犯強制、侵入住居等犯行部分，因自訴人3人上開所提起自訴部分，經本院諭知自訴不受理，本院無從併予審酌，附此敘明。

據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第334條、第307條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　18　　日

刑事第十一庭　審判長法　官　陳培維

法　官　王宥棠

法　官　陳映佐

以上正本證明與原本無異。

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）「切勿逕送上級法院」。

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，上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

書記官　蔡明純

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　18　　日