

臺灣高等法院臺南分院刑事裁定

113年度聲再字第86號

聲 請 人

即受判決人 高安平

代 理 人 施承典律師

上列聲請人因竊佔案件，對於本院113年度上易字第235號中華民國113年6月26日確定判決（第一審案號：臺灣臺南地方法院112年度易字第1707號；起訴案號：臺灣臺南地方檢察署112年度偵字第2079號）聲請再審，本院裁定如下：

主 文

再審及停止執行之聲請均駁回。

理 由

一、本件聲請再審意旨略以：聲請人即受判決人高安平（下稱聲請人）於判決確定後，發現當初坐落臺南市○○區○○段00000000地號土地（民國105年10月29日重測前地號：臺南市○○區○○段000000000地號，94年段界調整前地號：臺南市○○區○○段00000地號，以下稱本案土地），於執行處拍賣時並未點交，本案土地的占有使用並沒有移轉到拍定人手上，一直是該大樓11至13樓住戶跟賺錢A計劃公寓大廈管理委員會（即該大樓11至13樓住戶所自行組成之組織）在使用，有臺灣臺南地方法院（以下稱臺南地院）100年4月15日南院龍99司執祥字第62406號民事執行處通知1份可證（見本院卷第41頁至第45頁）。而本案土地係該大樓11至13樓住戶對外的唯一出入口，因為原來的出入口在商場，但該原來出入口一開始就被封住了，所以該大樓11至13樓住戶祇能經由本案土地出入，所有權人都沒有占有使用過本案土地，依法本案土地也沒有辦法做其他用途，所以賺錢A計劃公寓大廈

01 管理委員會做承租使用，並沒有破壞所有權人占有使用的法
02 律秩序。原確定判決認定本案土地有因拍定而點交予所有權
03 人，與上開民事執行處通知不符，自應為聲請人無罪之諭
04 知，爰以上開民事執行處通知為新證據，依刑事訴訟法第42
05 0條第1項第6款規定聲請再審及停止刑罰執行云云。

06 二、按刑事訴訟法第420條第1項第6款規定：「因發現新事實或
07 新證據，單獨或與先前之證據綜合判斷，足認受有罪判決之
08 人應受無罪、免訴、免刑或輕於原判決所認罪名之判決
09 者」。其中所謂的「新事實或新證據」，依照同法第420條
10 第3項規定，是指判決確定前已存在或成立而未及調查斟酌
11 及判決確定後始存在或成立之事實、證據而言。因此，
12 舉凡法院未經發現而不及調查審酌者，不論該證據之成立或
13 存在，係在判決確定之前或之後，甚且法院已發現之證據，
14 但就其實質之證據價值未加以判斷者，均具有「嶄新性」。
15 再者，依據刑事訴訟法第420條第1項第6款、第3項規定，可
16 以據以聲請再審者，須具備2項要件，首先，所謂的「新事
17 實或新證據」，須為在判決確定前已存在或成立但未及調查
18 斟酌，及判決確定後才存在或成立等具有「嶄新性」（或稱
19 「新規性」、「未判斷資料性」）的事證。其次，該「新事
20 實或新證據」，經單獨或與先前證據綜合判斷後，須具有使
21 法院合理相信足以動搖原確定判決所認定事實，而對受判決
22 人改為較有利判決之「顯著性」（或稱「可靠性」、「明確
23 性」）特質。而上述2項要件缺一不可，如果不具備其中1項
24 要件，就無法作為聲請再審理由。因此，如果聲請人祇是依
25 據自己片面、主觀所主張的事證，無論新、舊、單獨或結合
26 其他卷存證據觀察，經綜合判斷的評價結果，並不足以動搖
27 原確定判決所認定的事實時，就不具備再審的理由。

28 三、經查：

29 (一)原確定判決認定聲請人知悉本案土地於101年1月13日遭強制
30 執行拍賣，為新利資產管理股份有限公司（以下稱新利公
31 司）所拍定，所有權人已非尚泰建設股份有限公司（以下稱

尚泰公司)而更易為新利公司；嗣於104年12月31日起另由
厚德國際投資有限公司(以下稱厚德公司)取得本案土地所有權，未經所有權人同意，不得擅自佔用，聲請人竟意圖為自己不法之利益，基於竊佔之犯意，自107年9月1日起，未經厚德公司同意，以每月新臺幣(下同)1萬5千元將本案土地出租予不知情之黃麗麗，嗣自111年9月1日起，每月租金調整為1萬元，黃麗麗承租後在本案土地搭蓋鐵皮屋、鐵架等地上物，作為經營「黑丸嫩仙草」甜品店之用，以上開方式竊佔本案土地，聲請人並持續收取租金直至112年9月份，而認聲請人犯刑法第320條第2項竊佔罪，所憑之證據及其認定之理由，係依據聲請人之供述、告訴代理人即住商不動產業務員孫敏芳於警詢、偵訊時之指訴、告訴代理人張耀聰律師於偵訊時之指訴、黃麗麗於警詢、偵訊時之陳述，並參佐臺南市臺南地政事務所104年12月31日104南所土字第000000號土地所有權狀、中西區南門段0000-0000地號土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、臺南市臺南地政事務所112年3月20日臺南地所登字第1120022324號函及所附南門段0000地號土地自80年起迄今之地籍異動索引、東南地政事務所土地建物異動清冊、南區鹽埕段00-00地號土地人工登記簿謄本、臺南市政府工務局使用執照證書及相關資料、尚泰公司商場辦公室新建工程地籍套繪圖、現況照片、黃麗麗所提出與聲請人簽訂之租賃契約書、黑丸嫩仙草連鎖加盟契約書、「黑丸嫩仙草」甜品店現場照片等證據資料，本於事實審法院職權而綜合歸納、分析予以判斷後，於理由內詳為說明認定所憑之依據與得心證之理由，而認定聲請人確實有本案竊佔之犯行，且對於聲請人否認犯罪所辯各節何以不足採取，亦已依憑卷內證據資料，於理由內一一詳為指駁說明，所為論斷說明，核與卷內訴訟資料悉無不合。是原確定判決本其自由心證對證據予以取捨及判斷，並無違背一般經驗法則及論理法則之情事甚明。

(二)聲請意旨雖提出所謂之新證據即上開民事執行處通知，主張

01 本案土地於當初拍定時未經點交，本案土地的占有使用並沒有
02 有移轉到拍定人新利公司（或之後的厚德公司）手上，本案
03 自不成立竊佔罪云云。惟：

04 1.依聲請人所提出上開民事執行處通知上之記載，係關於臺南
05 地院預定於「100年5月17日」就本案土地實施「第2次」公
06 開拍賣之通知（見本院卷第41頁），然不動產歷經多次公開
07 拍賣程序或變更拍賣條件（包括點交變更為不點交、不點交
08 變更為點交等等）後始拍定之情形所在多有，又本案土地係
09 於「101年1月13日」遭強制執行拍賣，為新利公司所拍定，
10 所有權人更易為新利公司之情，已如上述，而「100年5月17
11 日」至「101年1月13日」已相距長達約8個月之久，再據聲
12 請人於112年3月7日偵訊時所提出之臺灣臺南地方檢察署101
13 年度偵字第5314號不起訴處分書（見偵卷第47頁至第57
14 頁），顯示聲請人曾自以賺錢A計劃公寓大廈管理委員會代
15 表人身分，對尚泰公司董事長邱和安等人提出告訴，其告訴
16 意旨亦提及本案土地係於「101年1月」間遭強制執行拍賣予
17 他人等語，顯見本案土地應非於聲請人所指之「100年5月17
18 日」「第2次」公開拍賣時拍定，其後是否有其他次公開拍
19 賣程序？點交與否等之拍賣條件是否有所變更？聲請人俱未
20 就此提出事證加以釋明，是聲請人所提出上開民事執行處通
21 知，尚難遽為有利聲請人之認定，自不足以影響原確定判決
22 之認定。

23 2.況原確定判決已說明尚泰公司於85年10月1日出具之同意書
24 第3點約定本案土地僅供出入，不可做其他用途使用，「除
25 非經尚泰公司同意，方可做其他使用」，而聲請人提出賺錢
26 A計劃公寓大廈管理委員會於86年6月1日，將尚泰公司無償
27 提供給該大樓11至13樓住戶使用之本案土地，出租給倪國俊
28 搭蓋採光棚架及吧臺經營咖啡吧使用，租期自86年6月1日起
29 至91年5月31日止，雙方約定承租人不得妨礙樓上住戶通
30 行，且於本案土地開闢為停車場時，租賃契約立即中止，尚
31 泰公司並作為契約見證人，有聲請人提出之土地租賃契約書

(以下稱A契約)在卷可佐(見偵卷第121頁至第127頁)。由上述A契約內容所載，可見賺錢A計劃公寓大廈管理委員會，係將本案土地供該大樓第11至13層住戶通行以外占有支配權利出租給倪國俊，且A契約附有尚泰公司出具之土地使用同意書載明之停止條件作為契約期限屆至前之終止條件，由此可徵，尚泰公司同意該大樓第11至13層住戶通行本案土地之權利，不及於通行以外之占有管領及使用權利。且該大樓第11至13層住戶與尚泰公司間所成立通行或使用本案土地之使用借貸契約，既僅屬債權契約，基於債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力，買受土地者並不當然繼受其前手與他人間之使用借貸關係，該他人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。而本案土地於99年8月10日因尚泰公司積欠債務，經債權人聲請臺南地院強制執行而查封本案土地並囑託地政事務所為查封登記，其後臺南地院進行拍賣，由新利公司拍定買受，臺南地院於101年1月2日囑託塗銷查封登記，同月13日辦畢所有權移轉登記為新利公司所有一情，有臺南市臺南地政事務所112年3月20日臺南地所登字第1120022324號函及所附南門段0000地號土地自80年起迄今之地籍異動索引（見偵卷第63頁至第79頁）存卷可憑，是尚泰公司與該大樓第11至13層住戶間使用借貸契約於臺南地院民事執行處查封時，按理應已除去地上負擔，縱斯時因不知有此使用借貸契約而未除去，臺南地院民事執行處拍賣後所有權移轉由新利公司所有，依法亦經過點交程序而交由新利公司占有，且該大樓第11至13層樓住戶依前揭說明，不可持渠等與尚泰公司間使用借貸之債權契約對抗拍定人新利公司，而主張渠等對本案土地有通行或通行以外其他占有管領權限，至為明確。從而，本案土地既經法院查封，除去本案土地所有負擔，並點交給新利公司，辦畢所有權移轉登記，則自法院除去本案土地負擔起，該大樓第11至13層樓住戶通行或使用

01 本案土地之權利即不存在，且該大樓第11至13樓層住戶與本
02 案土地前手尚泰公司間所訂使用借貸債權契約，不可對抗拍
03 定買受本案土地之後手新利公司，原有占有支配關係即已被
04 除去，聲請人嗣後再於107年9月1日徒託賺錢A計劃公寓大廈
05 管理委員會名義與黃麗麗訂立租賃契約，顯係破壞他人對本
06 案土地之占有支配關係，並藉此建立自己之新占有支配關
07 係，而將該不動產置於自己實力管領支配之下，侵害當時所
08 有人厚德公司之所有權支配權，要無疑義。

09 3.又據聲請人於112年3月7日偵訊時所提出之上開101年度偵字
10 第5314號不起訴處分書，顯示聲請人於該案之告訴意旨提及
11 本案土地係於101年1月間遭強制執行拍賣予他人等語，顯見
12 聲請人知悉本案土地於101年1月13日已因遭法院拍賣，所有
13 權已非尚泰公司所有，則聲請人既明知本案土地之所有權人
14 變更，其個人或賺錢A計劃公寓大廈管理委員會並未得到後
15 手所有權人之同意或授權，何來聲請人所宣稱具有合法權源
16 可出租予黃麗麗，顯見聲請人主觀上具有竊佔之犯意。

17 4.另聲請人前於89年5月27日召開區分所有權人會議（第一次
18 改選）當選並擔任賺錢A計畫公寓大廈管理委員會主任委
19 員，其後均未改選，然公寓大廈管理條例於92年修法，第29
20 條第3項規定，管理委員、主任委員任期至多為2年；同條第
21 4項規定，前項管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿
22 未再選任或有第20條第2項規定之拒絕移交者，自任期屆滿
23 日起，視同解任。聲請人自89年5月間當選為主任委員後，
24 縱使區分所有權人規約未明定任期，自92年公寓大廈管理條
25 例修法完成施行後，聲請人主任委員任期，亦應適用該條例
26 第29條第3項規定，於94年5月間到期，到期後未再選任則視
27 同解任。故聲請人於108年2月召開區分所有權人會議選任管
28 理員、主任委員之際，早已於94年間因任期屆滿（2年）而
29 視同解任，不具備主任委員資格，其於108年2月16日所召集
30 之區分所有權人會議所為決議當然無效，聲請人自難憑該次
31 無效之會議決議而取得108年2月16日（第二次改選）之主任

委員資格，且其嗣於110年7月13日所召集之區分所有權人會議決議亦屬無效決議等情，有臺南地院110年度訴字第1341號判決附卷可查（見偵卷第101頁至第104頁）。由上情可見，聲請人107年9月1日簽約將本案土地出租給黃麗麗時，已因主任委員任期屆滿，依法視同解任，而無代表人資格。參以聲請人之歷次供述（見警卷第7頁，偵卷第32頁，一審臺南地院卷第65頁，本院原確定判決卷第197頁），可知出租本案土地是聲請人自行決定，並未經賺錢A計劃公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議，且租金亦係聲請人自行收取，又未開立收據給黃麗麗，租金原約定每月1萬5千元，聲請人自行決定自111年6月1日起調降租金為1萬元，其後數月聲請人更可自行決定不按契約約定收取租金，自己任意將租金調降每月5千元等情明確，可見聲請人僅係名義上使用賺錢A計劃公寓大廈管理委員會並自任代表人出租本案土地給黃麗麗，事實上均未經賺錢A計劃公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議，而係以自己一人意志，自行決定租賃契約之重要事項。由此觀之，聲請人顯係自任為本案土地所有人或占有人，主觀上為自己利益，而非為賺錢A計劃公寓大廈管理委員會或全體大樓區分所有權人利益，處分本案土地之權利。是聲請人既然任期已屆滿，又未經合法改選，其明知自己不具主任委員身份，應無從擅自決定本案土地的使用用途，仍於107年9月1日將本案土地出租黃麗麗並持續收取租金，益徵聲請人確實有不法利益意圖及竊佔之犯意無誤。

5. 是由聲請人所提出之上開民事執行處通知，無從遽認當時本案土地之最終拍賣條件是否點交，況縱如聲請人所述本案土地於拍定後未點交，該大樓第11至13層樓住戶之占有未遭除去云云，亦不得由聲請人自任為本案土地所有人或占有人，主觀上為自己利益，擅自決定本案土地的使用用途，而處分本案土地之權利。是聲請人所提出上開民事執行處通知，尚難遽為有利聲請人之認定，亦不足以影響原確定判決之認

01 定，自非刑事訴訟法第420條第1項第6款、第3項所規定之
02 「新事實或新證據」甚明。

03 四、綜上所述，聲請人所舉前揭聲請再審之理由，經本院審酌結
04 果，無論新、舊、單獨或結合其他卷存證據觀察，經綜合判
05 斷的評價結果，並不足以動搖原確定判決所認定的事實，認
06 與刑事訴訟法第420條第1項第6款得為再審之要件不合，是
07 以其之再審聲請為無理由，爰駁回其再審及停止刑罰執行之
08 聲請。

09 五、據上論斷，應依刑事訴訟法第434條第1項，裁定如主文。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

11 刑事第四庭 審判長法官 何秀燕

12 法官 洪榮家

13 法官 吳育霖

14 以上正本證明與原本無異。

15 不得抗告。

16 書記官 黃玉秀

17 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日