

臺灣臺北地方法院刑事判決

110年度自字第21號

自 訴 人 涂江新妹

0000000000000000  
涂春蘭  
涂智鵬  
郭乃華  
郭乃慎  
涂少鐸  
涂智堂  
涂少瑄

共 同

自訴代理人 陳奕仲律師

被 告 查敏孝

0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
選任辯護人 蔡炳楠律師

上列被告因背信等案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主 文

查敏孝無罪。

理 由

一、自訴意旨略以：被告查敏孝為昇立建設股份有限公司（下稱昇立公司）之法定代理人，昇立公司與自訴人涂江新妹、涂春蘭、涂智鵬、郭乃華、郭乃慎、涂少鐸、涂智堂、涂少瑄之被繼承人涂金火、海寧投資股份有限公司（下稱海寧公司）、黃麗俐於民國96年9月1日約定共同出資購買「臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號土地（下稱本案土地）」及「座落其上之未保存登記建物（下稱本案違章建物）」，權利比例分別為25%、45%、25%、5%，本案土地及本案違章建物現均為「臺北市○○區○○段○○段000

01 地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案（下稱本案都市更  
02 新案）」之單元，本案違章建物於本案都市更新案已取得現  
03 地安置戶之資格，分配單元為「臺北市○○區○○路0段000  
04 號4樓A2（下稱本案分配單元房屋），該現地安置戶之權利  
05 義務本應由各共有人依上開權利比例取得，被告明知昇立公  
06 司僅具有25%之權利，竟意圖為自己不法之所有，基於侵占  
07 之犯意，在未經其他共有人之同意下，利用其子查彥廷（另  
08 由本院為自訴不受理確定）名義，擅自將本案違章建物之現  
09 地安置戶資格登記在查彥廷名下，以此方式將本案違章建物  
10 侵占入己。嗣被告明知其係受自訴人、海寧公司及黃麗俐委  
11 託而出面購買本案土地及本案違章建物，屬受委任而處理事  
12 務之人，竟意圖為自己不法之所有，基於背信之犯意、將本  
13 案分配單元房屋委請房屋仲介代為銷售，以此方式為違背任  
14 務之行為，足生損害於自訴人。因認被告涉犯刑法第335條  
15 第1項侵占及刑法第342條背信等罪嫌等語。

16 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  
17 能證明被告犯罪，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條  
18 第2項、第301條第1項分別定有明文。次按，事實之認定，  
19 應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不  
20 能以推測或擬制之方法，為裁判基礎；認定不利於被告之事  
21 實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認  
22 定時，即應為有利於被告之認定（最高法院40年台上字第86  
23 號、30年上字第816號判決要旨參照）。又自訴程序中，除  
24 刑事訴訟法第161條第2項起訴審查之機制、同條第3項、第4  
25 項以裁定駁回起訴之效力，自訴程序已分別有同法第326條  
26 第3項、第4項及第334條之特別規定足資優先適用外，關於  
27 同法第161條第1項檢察官應負實質舉證責任之規定，亦於自  
28 訴程序之自訴人同有適用，是自訴人對於其自訴之犯罪事  
29 實，自應負有實質舉證責任，倘所提出之證據，不足為被告  
30 有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形  
31 成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪

01 判決之諭知（最高法院91年度第4次刑事庭會議決議參  
02 照）。

03 三、自訴意旨認被告涉有上開罪嫌，無非係以96年9月1日協議  
04 書、變更臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地都  
05 市更新權利變換計畫案中表16-2土地及建築物分配清冊（實  
06 施者）（變更版）、表16-3土地及建築物分配清冊（現地安  
07 置戶）（變更版）、繼承系統表影本、「變更臺北市○○區  
08 ○○○段○○段000地號等10筆土地都市更新權利變換計畫  
09 案」完整資料光碟、網路銷售資料影本、96年12月5日房地  
10 買賣契約書（買方查敏孝，賣方黃盛橋等2人）、房地買賣  
11 契約書（買方昇立公司、涂金火、黃麗俐、海寧公司，賣方  
12 查敏孝）、101年3月16日簽立之擬訂臺北市○○區○○段○  
13 ○段000地號等10筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計  
14 畫案占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書影本、  
15 建物登記第二類謄本影本等，為其主要論據。

16 四、訊據被告固坦承為昇立公司之代表人，且有於96年9月1日與  
17 涂金火、海寧公司、黃麗俐協議合資購買本案土地，並受託  
18 出面協商購買契約，亦曾將本案違章建物之現地安置戶登記  
19 為其子查彥廷，嗣有委請房仲代為銷售本案分配單元房屋等  
20 事實，惟堅詞否認有何侵占、背信等犯行，辯稱如下：

21 (一)被告辯稱：當初以查彥廷名義登記自訴人都知道，每次都有  
22 開會留紀錄，後來因為昇立公司為本案都市更新案之實施  
23 者，依據臺北市都市更新處要求將受配人更換為昇立公司，  
24 已與自訴人、海寧公司、黃麗俐協議以2000多萬價值去分配  
25 其等所有之權值，除了黃麗俐已來請求給付外，自訴人及海  
26 寧公司均未前來申請給付，但如自訴人前來申請給付，可馬  
27 上支付給自訴人，主觀上並無侵占及背信之犯意等語。

28 (二)辯護人為被告主張：

29 1.昇立公司與涂金火、海寧公司、黃麗俐共同出資協議購買本  
30 案土地及本案違章建物，並約定由被告出名代表協商購買簽  
31 約，係成立隱名合夥關係，被告並非為涂金火、海寧公司、

01 黃麗俐處理事務之人，係處理自己之業務或財產，不論其方  
02 法或結果為何，均無成立背信罪或侵占罪之餘地。再者被告  
03 出名購買本案土地及本案違章建物後，係先登記在自己名  
04 下，隨即就本案土地按出資比例過戶給自訴人、昇立公司、  
05 海寧公司、黃麗俐，本案違章建物因屬未保存登記建物而無  
06 法過戶，且依據都市更新條例規定，違章戶僅可依據實施者  
07 所擬定之違章戶安置方案辦理，被告考量昇立公司為本案都  
08 市更新計畫之實施者，不宜作為持有者，為方便管理始以其  
09 子查彥廷名義登記為持有人，此亦為全體共有人之事前授權  
10 範圍，主觀上並無侵占或背信犯意。

11 2.又本案分配單元房屋，亦難認屬昇立公司、海寧公司、涂金  
12 火及黃麗俐所共有，依內政部98年4月2日台內營字第098005  
13 4326號函內容可知，現地安置之舊違章建築戶係由實施者處  
14 理後納入計畫併同報核，屬權利變換後之產權，應先登載於  
15 實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之  
16 舊違章建築戶，並非屬土地所有權人、合法建築物所有權  
17 人、他項權利人或實施者。再依本案都市更新案權利變更計  
18 畫案表16-3土地及建築物分配清冊（現地安置戶）記載，本  
19 案違章建物之分配權利價值為新臺幣（下同）20,687,676  
20 元，分配權利價值為87,401,806元（即本案分配單元房屋及  
21 土地價值），預計繳納差額價金為66,714,130元，故本案違  
22 章建物之事實上處分權人可選擇領取補償金20,687,676元，  
23 或選擇繳納差額價金66,714,130元而取得本案分配單元房  
24 屋，並非具有本案違章建物之事實上處分權當然可取得本案  
25 分配單元房屋，僅是取得權利可申購分配單元或領取補償  
26 金，此屬權利，非屬有形動產或不動產，單純無形之權利應  
27 非侵占罪之客體。

28 3.況且，自訴人、海寧公司、黃麗俐與被告及昇立公司於105  
29 年7月6日已簽署補充協議書，依該協議書第6條約定，自訴  
30 人已同意選擇領取補償金，而放棄申購本案分配單元房屋之  
31 權利，本案分配單元房屋自非屬自訴人、海寧公司、黃麗俐

與被告所共有之財產，自無侵占罪構成之餘地。

4.退而言之，倘本案分配單元房屋屬昇立公司與自訴人、海寧公司、黃麗俐所共有，並委由被告代為管理之事實為真，然本案分配單元房屋自始均登記在昇立公司名下，自訴人依據上開補充協議書第6條約定，可得享有本案違章建物之權值，雖有找補之爭議且目前由本院民事庭審理中，然自訴人於簽立補充協議書後，對於本案分配單元房屋已無任何權利存在，被告將本案分配單元房屋委由房仲代銷之行為，自非違背任務之行為，無須經過共有人之同意，並無可能構成背信罪等語。

五、下列事項，業據自訴人及被告、辯護人所不爭執（見本院卷二第385-386頁），並有下列證據為證，堪認為真：

1.被告為昇立公司之代表人等情，有昇立公司之經濟部商工登記公示資料查詢服務、變更登記表等資料在卷可查（見本院卷一第29-30頁、第47-79頁）。

2.昇立公司於96年9月1日與涂金火、海寧公司、黃麗俐協議合資購買本案土地，出資比例為海寧公司25%、昇立公司25%、涂金火45%、黃麗俐5%，並協議由昇立公司之代表人即被告出面協商購買契約，待被告購得本案土地及本案違章建物後，被告再將本案土地及本案違章建物出賣予昇立公司、涂金火、海寧公司、黃麗俐等節，有96年9月1日協議書、臺北市大安地政事務所110年8月20日北市大地籍字第1107012295號函暨懷生段二小段390地號異動索引、懷生段二小段390-1地號異動索引、97年大安字第145110號土地登記申請書、104年大信字第004500號土地登記申請書等資料、96年12月5日房地買賣契約書（買方查敏孝，賣方黃盛橋等二人）、房地買賣契約書（買方昇立公司、涂金火、黃麗俐、海寧公司，賣方查敏孝）附卷可證（見本院卷一第19頁、第87-269頁、本院卷二第191-197頁、本院卷二第197-199頁、第313-320頁）。

3.涂金火於97年7月9日死亡，其繼承人為自訴人，因而繼承本

案土地、本案違章建物乙節，有繼承系統表影本、臺北市大安地政事務所110年8月20日北市大地籍字第1107012295號函暨懷生段二小段390地號異動索引、懷生段二小段390-1地號異動索引、97年大安字第145110號土地登記申請書、104年大信字第004500號土地登記申請書等資料附卷可查（見本院卷一第43頁、第87-269頁）。

4. 本案土地後經本案都市更新案實施都市更新，並由昇立公司擔任實施者，本案違章建物則列為現地安置戶，原登記為查彥廷，嗣經主管機關要求更改，改登記為昇立公司，後分配單元為本案分配單元房屋，上開登記行為均為被告所列載登記等事實，有「變更臺北市○○區○○段○○段000 地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」完整資料光碟、臺北市都市更新處110 年11月22日北市都新事字第1106024569號函暨所附權利變更計畫CH05、CH16、CH17等資料附卷可證（見卷外資料袋、本院卷二第85-138頁）。

5. 被告有委請房仲代為銷售本案分配單元房屋乙情，有網路銷售資料影本在卷可查（見本院卷二第73-81頁）。

六、是本件應審酌之爭點厥為：(一)被告有無基於侵占之犯意，將本案違章建物侵占入己？(二)本案違章建物嗣後轉為本案分配單元房屋是否屬昇立公司、自訴人、黃麗俐及海寧公司共有？(三)被告有無受昇立公司、海寧公司、黃麗俐委任而管理本案分配單元房屋，被告有無違背自訴人、海寧公司、黃麗俐所委託之任務，在未經自訴人、海寧公司、黃麗俐之同意下，而自行委請房仲代為銷售本案分配單元房屋，足以損及自訴人之財產？經查：

(一)被告並無侵占本案違章建物，理由如下：

1. 觀諸96年9月1日協議書、96年12月5日房地買賣契約書（買方查敏孝，賣方黃盛橋等2人）、房地買賣契約書（買方昇立公司、涂金火、黃麗俐、海寧公司，賣方查敏孝）之契約內容，足證被告係以自己之名義先向本案土地原地主及本案違章建物所有權人黃盛橋等2人購買本案土地及本案違章建

01 物，嗣後再以賣方將本案土地、本案違章建物出售予涂金  
02 火、昇立公司、海寧公司、黃麗俐等事實。又證人即海寧公  
03 司時任負責人沈國皓於本院審理時證稱：我們當時一起出資  
04 買下本案土地、本案違章建物，目的是為了準備後續的都市  
05 更新事宜，並先委由被告以個人名義，再轉售予涂金火、昇  
06 立公司、海寧公司、黃麗俐，並協議由被告座後續的都更事  
07 宜等語（見本院卷三第47-49頁）。可認被告所受委託之任  
08 務，係受涂金火、海寧公司、黃麗俐委託購買本案土地、本  
09 案違章建物並為後續都市更新事宜。準此，依照上開契約內  
10 容，可知被告已依上開出資人之委託，以個人名義購買本案  
11 土地、本案違章建物，再為轉售予上開出資人，並無任何違  
12 背任務之行為。

13 2.又按稱隱名合夥者，謂當事人約定，一方對於他方所經營之  
14 事業出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之  
15 契約，民法第700條定有明文。依據96年9月1日協議書內容  
16 （見本院卷一第19頁），係載明由海寧公司、昇立公司、涂  
17 金火、黃麗俐共同出資購買本案土地、本案違章建物，各項  
18 事情全由被告出面購買簽約，可見海寧公司、昇立公司、涂  
19 金火、黃麗俐並非對於被告所經營之事業共同出資，僅係委  
20 由被告出面購買本案土地、本案違章建物。且被告於本院審  
21 理時亦供稱：我們當時去買本案土地已經有計畫事後要做都  
22 更計畫等語（見本院卷三第62-63頁），足見被告並非使用  
23 海寧公司、昇立公司、涂金火及黃麗俐所投入之資金經營事  
24 業，僅是用以購買本案土地及本案違章建物，雖嗣由昇立公  
25 司為實施者實行本案都市更新案，亦難認定該等投資金額為  
26 投資予被告使用，是以，核其性質應為委任契約關係。被告  
27 及辯護人雖定性被告與自訴人間之關係為隱名合夥關係，此  
28 部分容有誤會。

29 3.再按權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事  
30 宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報  
31 核，108年1月30日修正公布前都市更新條例第41條前段定有

01 明文。另依98年4月2日台內營字第0980054326函釋：「本案  
02 現地安置戶非屬上開各項權利人，係由實施者處理後納入計  
03 畫並同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名  
04 下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建  
05 築戶，以符都市更新條例立法意旨」（見本院卷二第85-86  
06 頁）。是於都市更新過程，並非具有違章建物之所有權或事  
07 實上處分權人當然取得，乃係根據其違章建物之所有權或事  
08 實上處分權價值，取得權利變換後之產權，並依照實施者處  
09 理之方案，辦理產權移轉，於此之前，則先登載予實施者，  
10 待由實施者為後續之權利變換計畫執行。

11 4.從而，被告雖先將其子查彥廷列為現地安置戶之受配人，然  
12 經臺北市都市更新處之說明，應先依上開規定登載為實施  
13 者，被告始改為昇立公司，此有臺北市都市更新處110年11  
14 月22日北市都新事字第1106024569號函暨所附權利變更計畫  
15 CH05、CH16、CH17等資料附卷可查（本院卷二第85至138  
16 頁），可見被告亦係根據上開法規及函釋之說明，登記至實  
17 施者之名下，尚難謂此已有影響自訴人之權利，況依上開權  
18 利變更計畫CH05、CH16、CH17等資料（見本院卷二第106-11  
19 1頁），亦在更新前權利關係人清冊清楚載明自訴人係因涂  
20 金火之出資而取得本案違章建物之事實上處分權，因此而可  
21 得之權利範圍，足認被告已就關於本案違章建物所得權利轉  
22 換之產權均清楚記載，自難認定被告有透過本案都市更新案  
23 而移轉至被告名下或移轉至被告其子查彥廷名下等行為，本  
24 院當無從逕以推認被告有何侵占本案違章建物之犯行。

25 (二)本案分配單元房屋並非自訴人、昇立公司、海寧公司、黃麗  
26 俐所共有，理由如下：

27 1.承上所述，自訴人因繼承而繼受涂金火所共有之本案違章建  
28 物事實上處分權，而得以在本案都市更新案中取得權利變換  
29 後之產權。觀以103年11月都市更新權利變換計畫案核定版  
30 之節錄影本（見本院卷二第323-325頁），關於舊違章建築  
31 戶處理方案已計算其應安置面積之價值、都市更新實施成本

01 平均單價等價格，並敘明應繳交之價金。可徵昇立公司已將  
02 拆遷補償之價值以及取得現地安置戶應負擔費用載明清楚，  
03 自訴人自己清楚知悉非因繼承本案違章建物之事實上處分權  
04 而當然取得本案分配單元房屋。

05 2.參以權利變更計畫CH05、CH16、CH17等資料（見本院卷二第  
06 97頁），亦已敘明本案違章建物（現地安置戶）應分配權利  
07 價值為20,685,546元，實可分配權利價值為87,969,840元  
08 元，預計繳納之差額價金為67,284,294元，足證如自訴人、  
09 昇立公司、海寧公司、黃麗俐欲繼續維持共有關係，而取得  
10 本案分配單元房屋，自應共同補足差額，並就出資之金額  
11 （原出資購買本案違章建物之金額＋繳納差額之金額），重  
12 新計算共有之比例。

13 3.惟考以海寧公司時任負責人沈國皓、自訴人涂春蘭、涂智  
14 堂、涂智鵬、訴外人林芳男以甲方代表與乙方代表昇立公  
15 司、被告所簽立之105年7月6日補充協議書（見本院卷二第1  
16 51頁），第6條約定：「違章戶權值新台幣20,685,546元應  
17 按所在土地之所有權人持分比例於第八期款付款前退還給甲  
18 方。」顯見自訴人並未選擇補足差額價金之方式以取得本案  
19 分配單元房屋之所有權，而係本於其因繼承而得本案違章建  
20 物事實上處分權之價值，獲取本案違章建物之分配價金。

21 4.另被告於本院準備程序時供稱：黃麗俐已就其出資比例之  
22 5%，取得分配款1,034,277元等語（見本院卷二第382-383  
23 頁），並有支票影本附卷可參（見本院卷二第521頁），堪  
24 認被告上開供稱，並非無稽。況且，證人沈國皓於本院審理  
25 時證稱：當時地主有同意應依比例分配違章戶權值，該協議  
26 書事後也未撤銷或解除等語（見本院卷三第45-46頁），足  
27 資證明本案違章建物雖原為自訴人、昇立公司、海寧公司、  
28 黃麗俐所共有，並因本案違章建物而取得本案分配單元房屋  
29 之權利轉換之產權，因而可選擇依本案違章建物之事實上處  
30 分權比例取得價值之分配款方案，或補足差額之方式而取得  
31 本案分配單元房屋方案，然自訴人、海寧公司、黃麗俐均未

01 選擇補足差額之方案，均係選擇直接取得本案違章建物之價  
02 值分配款，顯見其等並未選擇補足差額而繼續共有本案分配  
03 單元房屋，共有關係即已消滅，本案分配單元房屋已非自訴  
04 人、昇立公司、海寧公司、黃麗俐所共有，而係由補足差額  
05 之實施者昇立公司所有。

06 (三)被告並無受自訴人、海寧公司、黃麗俐之委任而代為管理本  
07 案分配單元房屋，自可自行處分本案分配單元房屋：

08 1.承前所述，昇立公司、自訴人、海寧公司、黃麗俐雖原本就  
09 本案違章建物屬共有關係，然依本案都市更新案之權利變換  
10 計畫，本案違章建物可得轉換之權利為價金分配款或可選擇  
11 以補足差額而取得本案分配單元房屋，然自訴人、海寧公  
12 司、黃麗俐均未選擇，自非本案分配單元房屋之共有人，而  
13 不得以共有人之身分為任何處分行為。

14 2.再依卷內證據以觀，自訴人均未提出任何積極證據，以證明  
15 自訴人與被告、昇立公司就本案違章建物共有關係消滅後，  
16 是否有後續就本案分配單元房屋之出資或其他委任行為，自  
17 難認定被告有受自訴人之委託代為管理本案分配單元房屋，  
18 被告當然非為他人處理事務之人，故被告縱有將本案分配單  
19 元房屋委請房仲代為銷售，亦無違背任何任務，無從以背信  
20 罪責相繩。

21 3.又被告雖供稱：自訴人因訴訟關係，一直未向我申請本案違  
22 章建物之分配款，倘自訴人現在向我請求，我可以馬上給付  
23 等語（見本院卷三第64頁），可認被告雖尚未依105年7月6  
24 日補充協議書給付自訴人所應取得之本案違章建物分配款，  
25 惟此僅屬單純民事上契約不履行之行為，而為單純民事糾  
26 葛，應與侵占、背信之構成要件有間，自難令被告負有上開  
27 罪責。

28 七、綜上所述，自訴人主張被告侵占本案違章建物，並違背其任  
29 務而擅自將本案分配單元房屋代為銷售之行為，依據自訴人  
30 所舉各項事證，無論直接或間接證據，均未達通常一般之人  
31 均不致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度，本院無法形

01 成被告有罪之確信，自訴人既無法為充足之舉證，揆諸首揭  
02 說明意旨，自應為無罪之諭知。  
03 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主  
04 文。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日  
06 刑事第二庭 審判長法官 林秋宜  
07 法官 王沛元  
08 法官 黃靖崑

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日  
12 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  
13 逕送上級法院」。

14 書記官 阮弘毅  
15 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日