

臺灣臺北地方法院刑事判決

113年度易字第1558號

公 訴 人 臺灣臺北地方檢察署檢察官

被 告 黃重昌

上列被告因妨害自由等案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第20765號），本院判決如下：

主 文

黃重昌無故侵入他人住宅附連圍繞之土地，處拘役叁拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。其餘被訴部分無罪。

事 實

一、黃重昌（所涉妨害名譽、恐嚇危害安全等部分，另經檢察官為不起訴處分確定）為址設臺北市○○區○○街00巷0號、11號「都會000」大廈（下稱000大廈）之機械停車位管理員並為11號4樓之1住戶，柯龍光則係000大廈11號1樓住戶，雙方素有不睦，詎黃重昌明知上址11號1樓建物後方之空地係柯龍光住家附連圍繞之約定專用範圍（下稱本案11號1樓約定專用範圍），竟基於侵入他人住宅附連圍繞土地之犯意，於民國113年4月29日上午7時50分許，從緊鄰柯龍光住家後方附連圍繞之土地（此即本案11號1樓約定專用範圍）旁之機械停車位，掀開柯龍光用來圍住本案11號1樓約定專用範圍之透明帆布及紗網，無故擅自進入該約定專用範圍即柯龍光住宅附連圍繞之土地內，而與柯龍光發生口角。

二、案經柯龍光訴由臺北市政府警察局中山分局報請臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查起訴。

理 由

壹、有罪部分：

一、證據能力：本判決所引用之證據資料，無論傳聞供述證據或非供述證據，當事人均同意有證據能力（見本院審易字卷第50頁，易字卷第29至32、189至222頁）。且本院審酌供述證

據作成時之情況，認為適當；非供述證據，亦查無非法取得而應予排除之情形，自均得作為證據。

二、認定事實所憑之證據及理由：

(一)訊據被告黃重昌矢口否認有何侵入住居或其附連圍繞土地之犯行，辯稱：我不知道本案11號1樓房屋後方那塊區域是約定專用範圍，當時只是為了蒐證，盛怒之下可能進入該區域…一直以來我就認知本案11號1樓後方是空地，告訴人購買房屋時也是空地，我們平常沒事不會過去，建管處說那塊區域是防火間隔，告訴人卻用帆布跟紗網包起來，變成他私領域，我們當然不能接受，且該區域曾有違建經查報拆除很多次，但建管處說現在告訴人使用的帆布跟紗網不算違建建材查報之範圍內，我並沒有要侵入私人領域的犯意，請諭知無罪云云（見本院審易字卷第50頁，易字卷第29、30至31、215至222頁）。

(二)依本案現有卷內證據資料，已有如下客觀事實，首堪認定：

依卷證呈現之客觀事實	卷證出處
1.本案000大廈（坐落臺北市○○區○○街00巷0號、11號）係由「行隆建設股份有限公司」（下稱行隆公司）於94年間取得建造執照，於96年間興建完成並取得使用執照，整棟建物並於96年8月23日第一次登記。	見本院易字卷第79、81、85、87頁之北市府建管處公函、建照、使照、平面圖等件；本院易字卷第41、57至64頁之經濟部商工登記公示資料查詢服務結果、中山地政事務所公函、建物及土地謄本
2.000大廈之區分所有權人於98年11月21日召開之區權人第2次會議，決議「…停車位委託仲介人"阿昌"（註：即黃重昌）代為出租事項，車位的收入均入管理帳戶，以抵管理費之用」，黃重昌因而擔任000大廈之機械停車位管理員迄今。	見偵卷第213頁之已向北市府建管處管理科核備之會議記錄

3.000大廈11號4樓之1房地，由黃重昌之家屬於99年購得該房地後，於99年3月18日登記為所有權人，黃重昌即居住該址迄今。	見本院易字卷第57、61、63頁之中山地政事務所公函、建物及土地謄本；本院易字卷第139至167頁之不動產買賣契約書、所有權狀影本
4.000大廈11號1樓房地，由訴外人鄭智云與建商行隆公司簽立「預定房屋土地買賣契約書」暨附件一至十一。	見偵卷第85至149頁之預定房屋土地買賣契約書暨附件一至十一
5.000大廈11號1樓房地，由柯龍光之家屬於110年購得該房地後，於111年1月18日登記為所有權人，柯龍光即居住該址迄今。	見本院易字卷第57、59、63頁之中山地政事務所公函、建物及土地謄本
6.000大廈11號1樓房地，其後方空間【即如本院易字卷第85至87頁的使用執照平面圖B區「防火間隔」所示】、前方空間【即如本院易字卷第85至87頁的使用執照平面圖所示】，歷次違建查報處理結果如下： ①11號1樓房地之後方空間，於96年11月5日經臺北市政府都市發展局發函認定有「金屬磚造建物」，係違建而應予拆除，復於96年12月18日經拆除結案。 ②11號1樓房地之後方空間、1樓房地前方空間，於97年3月24日經臺北市政府都市發展局發函認定有「金屬、壓克力、玻璃建物」係違建，而均應予拆除，復於97年5月7日經拆除結案。 ③11號1樓房地之後方空間，於102年4月29日經臺北市政府都市發展局發函認定有「金屬等建物」，係違建而應予拆除，復於102年6月17日經拆除結案。 ④11號1樓房地之前方空間，於104年8月3日經臺北市政府都市發展局發函認定有「金屬等建物」，係違建而應予拆除，復於111年11月23日經拆除結案。	見本院易字卷第79、①89至96、②97至104、③105至111、④113至120、⑤121至133頁之北市府建管處公函、違建查報處理結果等件

01

⑤11號1樓房地之前方空間，於111年12月30日經臺北市政府都市發展局發函認定有「金屬等建物」，係違建而應予拆除，復於113年7月19日經拆除結案。	
7.黃重昌於113年4月29日上午7時50分許，從本案11號1樓房地後方附連圍繞土地旁的機械停車位，攀爬跨越欄杆，接著掀開圍住本案1樓房地後方空間之透明帆布及紗網，而進入本案11號1樓房地後方附連圍繞土地。	見偵卷第45至49、245頁之照片、監視器畫面擷圖，復為被告黃重昌所不否認。

02

03

04

05

06

(三)被告以前詞置辯，則本案應審究之爭點厥為：1.本案11號1樓後方附連圍繞之土地（即000大廈法定空地），是否為告訴人得以分管使用或約定專用？2.被告於113年4月29日上午7時50分許，進入本案11號1樓後方附連圍繞之土地，是否構成侵入住居？茲析述如后。

07

08

1.本案11號1樓後方附連圍繞之土地（即000大廈法定空地），是否為告訴人得以分管使用或約定專用？

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

(1)依上揭建商行隆公司與本案11號1樓初始承購人即訴外人鄭智云間簽訂之「預定房屋土地買賣契約書暨附件一至十一」（見偵卷第85至149頁）所示，業載明「附件六：大樓一樓空地共有人同意書」、「附件七：一樓共用及約定專用部分平面配置圖」、「附件八：共用部分約定專用之權利範圍」等旨，參以該附件六同意書亦明確記載「本人同意都會000壹樓，除了本約第三條第二項所列壹層共用部分及其他公共設施外，其餘空間由購買一樓之承購人依其購買位置使用，本人絕無異議…本大樓區分所有權人對前條所述均充分知悉且同意其約定專用範圍，並列為本大樓公寓大廈管理條例之規約中。日後，本人如將建物產權及土地產權移轉他人時，應將本同意書內容明確告知受讓人…」之契約文字，已足證000大廈之建商與初始承購戶早已明白約定000大廈之共有部分或其基地之空地將由特定共有人分管使用。

(2)又觀諸該附件七、八之配置圖，已將上開各戶（即特定共

有人)約定專用範圍以彩色著色區塊彰顯之,亦即「著色空地為一層A戶(註:此係9號1樓)管理使用。著色空地為一層B戶管理使用(註:此區塊即為本案11號1樓前方、後方之法定空地)」、「著色區域為第四層ABCD戶管理使用。著色區域為第四層B戶管理使用。著色區域為第四層D戶管理使用」、「著色區域為第五層ABCD戶管理使用。著色區域為第五層B戶管理使用。著色區域為第五層C戶管理使用」。再將此與000公寓大廈之使用執照附圖(見本院易字卷第87頁),兩者互核勾稽之結果,可知000大廈1樓A、B戶附連圍繞之前、後空地空間,縱於使用執照附圖分別略載為陽台、防火間隔,仍約定由1樓A、B戶各自分管使用無訛。

(3)而000大廈1樓A、B戶附連圍繞之前、後空地空間,長期由1樓A、B戶各自分管使用,4樓B、D戶附連之空間及5樓B、C戶附連之空間,亦長期由各該戶分管使用等情,業據證人即9號4樓之1住戶程廣勇於本院審理時結證稱:4樓B、D戶旁的空間,我(4樓C戶)跟A戶沒有辦法進去使用,1樓前後方的空間我們也沒辦法進去等語(見本院易字卷第198頁),證人即11號2樓住戶游名軒於本院審理時結證稱:4樓B、D戶旁的空間,5樓B、C戶旁的空間,我們其他住戶平常沒辦法進去使用等語(見本院易字卷第207至208頁)。益徵000大廈除有前揭由建商就約定專用部分與初始承購人所簽立之分管契約/規約外,特定共有人分別占有且實際使用所管領之約定專用部分,其他共有人就此情形均互相容忍而未予干涉,亦歷有年所。

(4)另衡諸本案11號1樓後方及前方之附連土地,雖屬法定空地,但並非公寓大廈本身所占之地面或通往室外之通路,亦非區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分,佐以告訴人在其中有防火間隔性質之部分仍大致保持淨空狀態,僅有以伸縮帆布棚、透明帆布及紗網包覆遮掩,而並未搭蓋金屬、玻璃等材質之違建或阻礙物,有現場照片可

憑（見偵卷第45、77至83、193至207頁；本院易字卷第69至73頁），則建商與各住戶約定該處屬於11號1樓所有權人即告訴人專用，尚難認有違公寓大廈管理條例之規定；且除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約，縱使共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，其受讓人原則亦應受此分管契約之效力拘束。是以，本案11號1樓後方附連圍繞之土地，確實為告訴人得以分管使用之約定專用範圍無訛，被告、告訴人及其他區分所有權人自均受該分管契約拘束。

2.被告於113年4月29日上午7時50分許，進入本案11號1樓後方附連圍繞之土地，是否構成侵入住居？

(1)承上所述，本案11號1樓後方附連圍繞之土地，既屬11號1樓約定專用範圍，則欲進入該範圍者，仍應徵得告訴人之同意，方可為之；惟若被告、其他住戶管理負責人或管理委員會，因維護、修繕或設置管線於專有部分、約定專用部分甚或共用部分，而必須進入或使用告訴人之約定專用部分時，告訴人當不得拒絕，此參諸公寓大廈管理條例第6條甚明。

(2)經查，被告於本案事發時地，開啟000大廈機械停車位後方之鐵門，踏入機械停車位正後方法定空地後，見到緊鄰在該空地旁之告訴人住家後方附連圍繞土地（此即本案11號1樓約定專用範圍），未徵得告訴人同意，即擅自掀開告訴人用來圍住本案11號1樓約定專用範圍之透明帆布及紗網，接著闖入本案11號1樓約定專用範圍，核非基於為000大廈進行維護、修繕或設置管線之目的，此據被告於本院審理時自承：「我當時是為了蒐證，盛怒之下有可能進入該區域…緊鄰本案11號1樓後方空地（註：即本案約定專用範圍）旁邊有個大家共用的儲水槽，是原來大廈蓋的時候就有，往昔關係好時可由11號1樓大門進去，穿過其後門通往儲水槽，或是從機械車位車庫後門通行到該儲水槽…（問：假設1樓住戶不讓穿過1樓室內空間進到後方，

現在從000大廈的機械車位是否仍能到達儲水槽？）可以」等語（見本院審易字卷第50頁，易字卷第201至202頁），復據證人即住戶游名軒具結證稱：「從停車場後面的門就可以通到後面的儲水槽」等語（見本院易字卷第207頁）綦詳。又徵諸卷附本案11號1樓後方空間、機械停車位、儲水槽之照片（見偵卷第45、77至83、205至207頁），顯示000大廈機械停車位正後方之法定空地，目前確實尚有足夠供修繕儲水槽之工作空間可使用，核與上開證人證述及被告陳述相符。準此，被告於本案事發時地，未經告訴人同意，即擅自掀開告訴人用來圍住本案11號1樓約定專用範圍之透明帆布及紗網並接著闖入本案11號1樓約定專用範圍，仍構成「無故侵入他人住宅附連圍繞之土地」之犯行，洵堪認定。

(3)被告固辯稱：自己不知道本案11號1樓約定專用範圍早已有分管契約存在，故無侵入住居或附連土地之犯意云云。然按「契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束」、「共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。又公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，

01 除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘
02 共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣
03 後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人
04 對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受
05 分管契約之拘束」，分別為最高法院96年度台上字第2025
06 號民事判決、最高法院99年度台上字第2278號民事判決要
07 旨所揭櫫。

08 (4)而查，被告與告訴人間就本案11號1樓前方、後方附連圍
09 繞土地之使用權歸屬，於本案事發前已有爭執，迭經告訴
10 人當面告以該處是約定專用乙節，為被告所不否認（見本
11 院易字卷第221頁）。矧且，000大廈於96年間興建完成並
12 登記房地所有權予初始承購戶後，被告於98年間即已以仲
13 介之身分，受區分所有權人委託而代為管理機械停車位出
14 租等事項，嗣於99年間則由被告家屬購入000大廈其中11
15 號4樓之1而成為區分所有權人，至於1樓A、B戶，4樓B、D
16 戶，5樓B、C戶所附連圍繞之空間，則始終係由各該戶之
17 所有權人實際占有使用等情，俱如前揭。是依被告之智識
18 程度、判斷能力及社會生活經驗，關於000大廈之共有部
19 分或其基地之空地乃由特定共有人分管使用乙節，自難諉
20 為不知，其猶藉詞擅闖本案11號1樓約定專用範圍，顯具
21 有侵入住宅附連土地之不確定故意至明，所辯委難憑採。

22 (5)被告另辯稱：本案11號1樓後方不是私人房舍內部，該地
23 點屬於我們社區共同持有的法定空地，是防火間隔…該處
24 於前手屋主期間曾經有幾次違建報拆過，兩、三年前告訴
25 人購得11號1樓後又有搭違建，我們有向建管處舉報，但
26 建管處說帆布紗網不屬於違建云云（見本院易字卷第30至
27 31、217頁）。惟承前所述，本案11號1樓後方附連圍繞之
28 土地，確實係分管契約所定之告訴人約定專用範圍，且分
29 管契約並未約定其使用方法，告訴人在該約定專用範圍所
30 使用之包覆性材料充其量僅為伸縮性帆布、透明帆布、紗
31 網，而均未如前手屋主般以金屬、玻璃、壓克力等建材搭

蓋違建，已難認告訴人有何違反約定使用方法可言，此觀
建管處亦未將告訴人之帆布紗網認定為須報拆之違建，甚
屬明灼。況按「公寓大廈之法定空地如約定由特定區分所
有權人專用，而該特定區分所有權人未依約定使用方法使
用，其他區分所有權人雖得請求其除去違反約定使用之結
果（例如約定使用法定空地為停車位，卻違反約定搭蓋廚
房，他區分所有權人得請求拆除該廚房），但在該分管
協議依法終止前，該特定區分所有權人亦仍有使用該法
定空地之權利，其他區分所有權人尚不得請求返還該法
定空地」（最高法院103年度台上字第2247號民事判決同
斯旨），則依此意旨，於本案上述區分所有權人間之分管
契約依法終止前，告訴人當屬有權使用本案11號1樓約定
專用範圍，被告仍不得遽以該處附連土地係社區共有之法
定空地為由，解免其擅入之責。

(四)綜上，被告所辯均不足採，本案事證明確，其犯行洵堪認
定，應予依法論科。

三、論罪科刑：

核被告所為，係犯刑法第306條第1項之無故侵入他人住宅附
連圍繞之土地罪。爰審酌被告係具有相當智識程度與社會經
驗之成年人，理應明知若未得居住權人之同意或默許，本不
得擅自進入他人之住宅或附連圍繞土地，且其平素就本案11
號1樓前後土地之爭議已與告訴人間關係不睦，卻仍擅為本
件侵入住居之犯行，造成告訴人居住安寧之危害，誠屬不
該，犯後迄今否認，參以公訴檢察官之意見，暨告訴人到庭
表示：111年交屋後，被告就來了10次以上，我請他自己去
調資料，他就是不相信，我們連續三年感到騷擾，不願意調
解等語（見本院審易字卷第49頁，易字卷第218至221頁），
兼衡被告之智識程度（大學畢業），生活狀況（自述曾從事
汽車業、現從事旅遊業，見本院易字卷第214頁），暨其犯
罪之動機、目的、手段等一切情狀，量處如主文所示之刑，
並諭知易科罰金之折算標準。

01 貳、無罪部分：

02 一、公訴意旨另以：被告黃重昌於上開時地，無故侵入本案11號
03 1樓約定專用範圍即柯龍光住宅附連圍繞之土地內，而與告
04 訴人柯龍光發生口角，嗣經告訴人命被告離去，被告竟另基
05 於毀損之犯意，徒手由上往下用力扯落固定在該約定專用範
06 圍上方之透明帆布及紗網，致令透明帆布及紗網不堪用，足
07 以生損害於告訴人。因認被告涉犯刑法第354條毀損器物罪
08 嫌等語。

09 二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。又
10 不能證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第15
11 4條第2項、第301條第1項分別定有明文。次按認定不利於被
12 告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事
13 實之認定時，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之
14 證據；再告訴人之告訴，係以使被告受刑事訴追為目的，是
15 其陳述是否與事實相符，仍應調查其他證據以資審認，最高
16 法院30年上字第816號、52年台上字第號著有判決可資參
17 照。

18 三、公訴人認被告涉犯上開毀損罪嫌，無非係以被告黃重昌於警
19 詢及偵查中之供述、告訴人柯龍光於警詢及偵查中之指訴、
20 告訴人住處之監視器畫面、告訴人提出之現場照片等件為
21 憑。訊據被告堅詞否認有何毀損犯行，辯稱：我並非刻意要
22 弄壞告訴人的財物…我進入11號1樓後方空間，告訴人是用
23 紗網當作門，我只是掀掀看，警報器就大響，告訴人夫妻跑
24 出來，我要離開時，印象中是紗網勾到我的腳，我僅碰到紗
25 網，魔鬼氈就掉下來了，沒有碰到蓋在屋頂的透明帆布，魔
26 鬼氈是可以黏回去的怎麼會有毀損可言等語（見本院審易字
27 卷第50至51頁，易字卷第29、191、213至222頁）。

28 四、經查，被告黃重昌於上開時、地進入告訴人柯龍光住宅附連
29 圍繞之土地（即本案11號1樓約定專用範圍）區域內，以手
30 腳拉扯觸及到用來圍繞該區域之透明帆布及紗網，致透明帆
31 布及紗網掉落在地，有告訴人住處之監視器畫面、現場照

01 片、檢察事務官勘驗監視錄影檔案之截圖等件可佐（見偵字
02 卷第45、47至49、245頁），復為被告所不爭，此情固堪認
03 定。惟姑且不論被告究竟是出於故意拉扯、或僅因過失碰
04 觸，而使包圍住本案11號1樓約定專用範圍區域的透明帆布
05 及紗網掉落，徵諸前揭現場照片，僅可知紗網及透明帆布確
06 實曾掉落在地，且帆布及紗網上有用來繫繩之孔洞（見偵字
07 卷第45頁），又參以告訴人於本院審理時自承：關於紗網及
08 透明帆布，我不是用魔鬼氈黏貼，我是用束帶綁的等語（見
09 本院易字卷第218至219頁），則上揭紗網及透明帆布既然是
10 以束繩方式綁在本案11號1樓約定專用範圍區域，縱使掉落
11 地面，仍可以隨時綁回去，難認有何「毀損致令不堪用」可
12 言，當已與毀損之構成要件不合。況本案卷內除告訴人指稱
13 上揭紗網及透明帆布遭被告毀損等詞外，別無其他積極證據
14 可補強或證明告訴人所為指訴為真。基於罪證有疑、利歸被
15 告之法旨，自難遽為被告不利之論斷。

16 五、綜上所述，公訴人所舉證據，尚無法就被告有故意毀壞告訴
17 人用以包圍本案11號1樓約定專用範圍之紗網及透明帆布等
18 節，使本院達於確信被告涉有毀損罪嫌之程度，當不得遽以
19 毀損罪相繩。是被告此部分犯罪嫌疑仍有不足，揆諸前揭法
20 文說明，自應為其無罪之諭知，以昭審慎。

21 據上論斷，依刑事訴訟法第299條第1項前段、第301條第1項，判
22 決如主文（依裁判書精簡原則，僅記載程序性法條）。

23 本案經檢察官楊石宇偵查起訴，檢察官黃怡華、盧祐涵到庭執行
24 職務。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
26 刑事第十四庭 法 官 歐陽儀

27 上正本證明與原本無異。

28 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
29 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
30 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
31 逕送上級法院」。告訴人或被害人如對於本判決不服者，應具備

理由請求檢察官上訴，其上訴期間之計算係以檢察官收受判決正本之日期為準。

書記官 黃慧怡

中華民國 114 年 4 月 29 日

附錄本案所犯法條全文

中華民國刑法第306條

無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或 9 千元以下罰金。

無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。