

臺灣高等法院刑事判決

112年度上易字第1767號

上訴人

即自訴人 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

0000000000000000

0000000000000000

選任辯護人 蔡炳楠律師

上列上訴人等因被告背信等案件，不服臺灣臺北地方法院110年度自字第21號，中華民國112年8月29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、經本院調查、審理結果，原審法院對被告查敏孝所涉侵占、背信罪嫌判決無罪，經核其證據之取捨與論斷，並無違法或不當，應予維持，並引用附件原判決記載之理由。

二、自訴人等8人上訴意旨略以：被告未經自訴人同意將本案違

01 章建物之現地安置戶資格登記在被告之子查彥廷（原審判決
02 不受理確定）名下，且由上證三可知，被告早於民國101年3
03 月16日（或更早之前）將現地安置之舊違章建築戶登記在查
04 彥廷名下，此違反當時施行之都市更新條例第41條規定與內
05 政部函文意旨，該建物所有權應是自訴人等，還包含其他共
06 有人所共有，原審認為被告將現地安置戶分配單元出售他人
07 無涉侵占、背信之嫌，但被告只有代表自訴人等洽談買賣權
08 限，並無處分權限，且透過原審證人沈國皓取得如上證一函
09 件與上證二契約書，足認被告早在102年就將4樓A2及車位與
10 沈國皓達成協議，雙方同意就同棟大樓4樓A2及5樓A2做分
11 配，針對4樓A2部分涉及侵占，原審認定昇立建設股份有限
12 公司（下稱昇立公司）因為補足差額取得現地安置戶的分配
13 單元房屋所有權，並非事實，此部分工程款都是由自訴人等
14 負擔，有上證四關於自訴人等支付之工程款資料可憑，是原
15 無罪判決顯有違誤，應撤銷改判，更為有罪之判決等語。

16 三、本院認定：

17 (一)本案土地及本案違章建物之原共有人，係於96年9月間透過
18 共同出資購買而形成不動產共有關係，其權利比例：昇立公
19 司有25%，自訴人8人之被繼承人涂金火有45%（涂金火於9
20 7年7月9日過世後，由自訴人8人繼承取得），海寧投資股份
21 有限公司（下稱海寧公司）有25%，黃麗俐有5%；後因本
22 案都市更新案，本案違章建物取得現地安置戶之資格，分配
23 單元為「臺北市○○區○○路○段000號4樓A2」，該都市更
24 新案業經臺北市都市更新處（下稱北市都更處）於109年6月
25 16日准予核定公告實施；以上客觀事實，自訴人等及被告均
26 不爭執，並有北市都更處110年11月22日函文在卷可查（見
27 原審卷二第85頁以下），而該函文稱：查彥廷（被告之子）
28 更新前持有「○○路○段臨000之3號」，為占有他人舊違章
29 建築戶，並為更新後獲配所有權人，實施者採現地安置方式
30 安置，再依據被告於本院提出之本案都市更新案（幹事複核
31 版，102年2月版）資料，實施者為昇立公司，建築設計為沈

國皓建築師事務所，當時現地安置戶之受配人為查彥廷，103年11月版亦有在「現地安置戶」清冊中揭示受配人為查彥廷（見本院卷第97、101頁節本），自訴代理人雖於本院主張：被告將受配人登記在查彥廷名下時（主張為101年3月16日或更早，見本院卷第129頁處理協議書影本），即為被告侵占本案違章建物的時點云云，然而，自訴人等並未提出積極證據證明被告主觀上有不法所有意圖及侵占犯意，該受配人登記在查彥廷名下之事實，透過本案都市更新案歷年相關文件的揭露，並無證據證明被告刻意隱瞞不讓自訴人等知情，自訴人涂春蘭指稱沒有被告知，顯然與被告提出之都更歷史文件不符，難認可採；又被告辯稱：當初認為昇立公司是實施者，不宜做受配人，安排自己的兒子當受配人，將來相關權利金的取得才不會出問題等語，辯護人辯稱：這是為了符合容積獎勵規定所為便宜行事的安排等語，皆為被告當時如此安排的原因說明，雖然依據北市都更處的說明及相關函文、函釋，現地安置戶之舊違章建築戶仍應先登載予實施者，再由實施者辦理產權移轉，被告此後方依規定變更受配人名義為昇立公司，但本案仍無法充分證明被告明知違反規定卻仍登記給查彥廷，被告及辯護人前揭便宜行事等原因說明，自訴人並未舉證排除其可能性或證明不合理之處，自應為有利被告之認定，難認被告此舉有何侵占犯嫌。

(二)本案第二個關鍵即為眾人於105年7月6日簽立之「補充協議書」（見原審卷二第151頁影本），該補充協議書乃補充甲方涂江新妹等8人（即自訴人8人，由自訴人涂智鵬、涂智堂代表簽署）與乙方昇立公司於102年10月7日所簽立之「協議書」（見本院卷第103頁影本）。依據該協議書第3條、補充協議書第1條約定，甲方有按期付款及支付工程款的義務，自訴人等提出相關資料證明自己有支付公共設施費用、合建保證金、貸款、裝潢費用等等，但4樓A2是本案違章建物的現地安置戶，只是其中一個單元（戶），其變更前後的權利價值如何計算、分配，實與自訴人等依相關約定支付工程款

01 等名目之款項無關，辯護人稱：自訴人等可分配11戶，本應
02 付款，上開協議書第1條亦載明此甲方選配戶別及車位，則
03 自訴人等如真有多出不該出的錢，自應循民事途徑解決，難
04 認被告有何刑事不法，自訴代理人主張自訴人等多出錢就代
05 表多出包含現地安置戶之後分配單元的工程款項，從基礎事
06 實到書面論據均有欠缺，自非有理。

07 (三)此外，依據上開補充協議書第6條約定：「違章戶權值新台
08 幣20,685,546元應按所在土地之所有權人持分比例於第八期
09 款付款前退還給甲方。」這是該違章建物共同持有人應分配
10 權利價值（權值）與實際可分配權利價值（權值）之差額應
11 共同補足還是如何協議的問題（金額詳附件），自訴人涂春
12 蘭、涂智堂、涂智鵬當初既代表自訴人等簽立該補充協議
13 書，便不能不承認該補充協議書的效力，當初甲方之共有人
14 等既然不選擇補足差額，而選擇請乙方（昇立公司）就應分
15 配權值按其他共有人出資比例分配（取回），黃麗俐
16 （5%）已獲分配（領款），被告（昇立公司）亦同意按比
17 例分配給自訴人等，如依協議履行完畢，就該違章建物，形
18 同甲方取得分配款後，同意退出後續的權利主張，則自訴人
19 等不否認的補充協議書之文義看來如此，被告辯稱基於乙方
20 （昇立公司）的立場，因此取得本案違章建物事實上的處分
21 權，可全權決定如何處分等語，即有相當根據，縱使雙方事
22 後對上開補充協議書之內容、真意有所爭執，各有主張、解
23 釋，但本院仍不能無視該補充協議書之存在逕認被告（昇立
24 公司）所為的移轉權利等事實上處分行為有何刑事侵占或背
25 信犯嫌，原審所為此部分之論斷，並無任何違誤，縱使自訴
26 人等上訴主張當時不願意簽補充協議，被告就不動工等語為
27 真，亦無法證明被告有何刑事犯嫌。

28 (四)至於自訴代理人於本院提出被告發給沈國皓的律師函及沈國
29 皓與被告間之102年8月19日契約書（見本院卷第25、85頁影
30 本），欲證明被告早於102年間便涉嫌侵占，將4樓A2之現地
31 安置戶分配單元作為談判籌碼拿來與沈國皓達成協議，往後

01 又將該戶出售給蔡小姐，即為侵占犯行，並聲請傳喚證人沈
02 國皓與前揭契約書的見證人張克昌到庭作證。然查，昇立公
03 司與沈國皓之子女沈易澄等人另有民事訴訟糾紛（見原審卷
04 二第523頁以下一審判決），沈國皓是否能於本案如實陳述
05 前揭契約書等文件之簽立經過，確有疑問，且沈國皓已於本
06 案原審審理中，就其代表海寧公司與其他人共有買下本案違
07 章建物及其上土地，上開補充協議書未經撤銷或解除，另案
08 沈家也為相同於補充協議書第6條約定的主張，要擁有房
09 子，就要再提出（再補）6千多萬元等節加以證述，就其中
10 沈國皓證述不知道要再補6千多萬元、法官所問為何能又拿2
11 千多萬元、又拿房子等節，顯然都是另案民事訴訟的爭點
12 （即如何解釋上開補充協議書第6條、第8條等約定），但就
13 與本案待證事實有關部分，實難認為有何再傳沈國皓或傳訊
14 見證人張克昌到庭作證之必要，自訴代理人無法透過前揭契
15 約書等書證，排除能對被告為有利解釋之補充協議書等書證
16 的文義，自無法證明被告有自訴人等所稱之侵占或背信犯
17 嫌，上開證人傳喚之聲請，核無必要，併此指明。

18 四、從而，原審法院經調查、審理後，認自訴人等所提證據，不
19 能證明被告有自訴意旨所指侵占或背信犯嫌，而依刑事訴訟
20 法第301條第1項之規定，諭知被告無罪，經核其對相關證據
21 之取捨及論斷，均已詳為敘明，並無違背經驗法則或論理法
22 則之處，自訴人等上訴所提出之上開各項主張，仍無法證明
23 被告犯嫌，根據無罪推定原則，原無罪判決核無違誤，自訴
24 人等之上訴為無理由，應予駁回。

25 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第373條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日

27 刑事第八庭 審判長法官 廖建瑜

28 法官 林孟皇

29 法官 吳勇毅

30 以上正本證明與原本無異。

31 不得上訴。

書記官 翁伶慈

中華民國 113 年 6 月 12 日
附件：

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

住○○市○○區○○街00巷0號

涂春蘭 住同上

涂智鵬 住同上

郭乃華 住同上

郭乃慎 住同上

涂少鐸 住同上

涂智堂 住同上

涂少瑄 住同上

共 同

自訴代理人 陳奕仲律師

被告 查敏孝 男 民國00年0月00日生

身分證統一編號：Z000000000號

住○○市○○○路000號3樓之1

居臺北市○○區○○○路0段00巷00號7樓

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

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能證明被告犯罪，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條第2項、第301條第1項分別定有明文。次按，事實之認定，應憑證據，如未能發現相當證據，或證據不足以證明，自不能以推測或擬制之方法，為裁判基礎；認定不利於被告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事實之認定時，即應為有利於被告之認定（最高法院40年台上字第86號、30年上字第816號判決要旨參照）。又自訴程序中，除刑事訴訟法第161條第2項起訴審查之機制、同條第3項、第4項以裁定駁回起訴之效力，自訴程序已分別有同法第326條第3項、第4項及第334條之特別規定足資優先適用外，關於同法第161條第1項檢察官應負實質舉證責任之規定，亦於自訴程序之自訴人同有適用，是自訴人對於其自訴之犯罪事

實，自應負有實質舉證責任，倘所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法院91年度第4次刑事庭會議決議參照）。

三、自訴意旨認被告涉有上開罪嫌，無非係以96年9月1日協議書、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中表16-2土地及建築物分配清冊（實施者）（變更版）、表16-3土地及建築物分配清冊（現地安置戶）（變更版）、繼承系統表影本、「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、網路銷售資料影本、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）、101年3月16日簽立之擬訂臺北市○○區○○段○○段000地號等10筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計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、建物登記第二類謄本影本等，為其主要論據。

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日與涂金火、海寧公司、黃麗俐協議合資購買本案土地，並受託出面協商購買契約，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事實，惟堅詞否認有何侵占、背信等犯行，辯稱如下：

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

(二)辯護人為被告主張：

01 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
02 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
03 約，係成立隱名合夥關係，被告並非為涂金火、海寧公司、
04 黃麗俐處理事務之人，係處理自己之業務或財產，不論其方
05 法或結果為何，均無成立背信罪或侵占罪之餘地。再者被告
06 出名購買本案土地及本案違章建物後，係先登記在自己名
07 下，隨即就本案土地按出資比例過戶給自訴人、昇立公司、
08 海寧公司、黃麗俐，本案違章建物因屬未保存登記建物而無
09 法過戶，且依據都市更新條例規定，違章戶僅可依據實施者
10 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
11 市更新計畫之實施者，不宜作為持有者，為方便管理始以其
12 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
13 範圍，主觀上並無侵占或背信犯意。

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

31 3.況且，自訴人、海寧公司、黃麗俐與被告及昇立公司於105

01 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
02 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
03 權利，本案分配單元房屋自非屬自訴人、海寧公司、黃麗俐
04 與被告所共有之財產，自無侵占罪構成之餘地。

05 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
06 公司、黃麗俐所共有，並委由被告代為管理之事實為真，然
07 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
08 上開補充協議書第6條約定，可得享有本案違章建物之權
09 值，雖有找補之爭議且目前由本院民事庭審理中，然自訴人
10 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
11 存在，被告將本案分配單元房屋委由房仲代銷之行為，自非
12 違背任務之行為，無須經過共有人之同意，並無可能構成背
13 信罪等語。

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

16 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
17 記公示資料查詢服務、變更登記表等資料在卷可查（見本院
18 卷一第29-30頁、第47-79頁）。

19 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
20 資購買本案土地，出資比例為海寧公司25%、昇立公司2
21 5%、涂金火45%、黃麗俐5%，並協議由昇立公司之代表人
22 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
23 建物後，被告再將本案土地及本案違章建物出賣予昇立公
24 司、涂金火、海寧公司、黃麗俐等節，有96年9月1日協議
25 書、臺北市大安地政事務所110年8月20日北市大地籍字第11
26 07012295號函暨○○段○○段000地號異動索引、○○段○
27 ○段000-1地號異動索引、97年大安字第145110號土地登記
28 申請書、104年大信字第004500號土地登記申請書等資料、9
29 6年12月5日房地買賣契約書（買方查敏孝，賣方黃盛橋等二
30 人）、房地買賣契約書（買方昇立公司、涂金火、黃麗俐、
31 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○○段○○段000地號異動索引、○○段○○段000-1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物，嗣後再以賣方將本案土地、本案違章建物出售予涂金火、昇立公司、海寧公司、黃麗俐等事實。又證人即海寧公司時任負責人沈國皓於本院審理時證稱：我們當時一起出資買下本案土地、本案違章建物，目的是為了準備後續的都市更新事宜，並先委由被告以個人名義，再轉售予涂金火、昇立公司、海寧公司、黃麗俐，並協議由被告座後續的都更事宜等語（見本院卷三第47-49頁）。可認被告所受委託之任務，係受涂金火、海寧公司、黃麗俐委託購買本案土地、本案違章建物並為後續都市更新事宜。準此，依照上開契約內容，可知被告已依上開出資人之委託，以個人名義購買本案土地、本案違章建物，再為轉售予上開出資人，並無任何違背任務之行為。

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事業出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約，民法第700條定有明文。依據96年9月1日協議書內容（見本院卷一第19頁），係載明由海寧公司、昇立公司、涂金火、黃麗俐共同出資購買本案土地、本案違章建物，各項事情全由被告出面購買簽約，可見海寧公司、昇立公司、涂金火、黃麗俐並非對於被告所經營之事業共同出資，僅係委由被告出面購買本案土地、本案違章建物。且被告於本院審理時亦供稱：我們當時去買本案土地已經有計畫事後要做都更計畫等語（見本院卷三第62-63頁），足見被告並非使用海寧公司、昇立公司、涂金火及黃麗俐所投入之資金經營事業，僅是用以購買本案土地及本案違章建物，雖嗣由昇立公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投資予被告使用，是以，核其性質應為委任契約關係。被告及辯護人雖定性被告與自訴人間之關係為隱名合夥關係，此部分容有誤會。

01 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
02 宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報
03 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
04 明文。另依98年4月2日台內營字第0980054326函釋：「本案
05 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
06 畫並同報核，爰權利變換後之產權，應先登載於實施者名
07 下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建
08 築戶，以符都市更新條例立法意旨」（見本院卷二第85-86
09 頁）。是於都市更新過程，並非具有違章建物之所有權或事
10 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
11 實上處分權價值，取得權利變換後之產權，並依照實施者處
12 理之方案，辦理產權移轉，於此之前，則先登載予實施者，
13 待油實施者為後續之權利變換計畫執行。

14 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
15 經臺北市都市更新處之說明，應先依上開規定登載為實施
16 者，被告始改為昇立公司，此有臺北市都市更新處110年11
17 月22日北市都新事字第1106024569號函暨所附權利變更計畫
18 CH05、CH16、CH17等資料附卷可查（本院卷二第85至138
19 頁），可見被告亦係根據上開法規及函釋之說明，登記至實
20 施者之名下，尚難謂此已有影響自訴人之權利，況依上開權
21 利變更計畫CH05、CH16、CH17等資料（見本院卷二第106-11
22 1頁），亦在更新前權利關係人清冊清楚載明自訴人係因涂
23 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
24 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
25 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
26 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
27 院當無從逕以推認被告有何侵占本案違章建物之犯行。

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

30 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
31 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

01 後之產權。觀以103年11月都市更新權利變換計畫案核定版
02 之節錄影本（見本院卷二第323-325頁），關於舊違章建築
03 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
04 平均單價等價格，並敘明應繳交之價金。可徵昇立公司已將
05 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，
06 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
07 而當然取得本案分配單元房屋。

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

16 3.惟考以海寧公司時任負責人沈國皓、自訴人涂春蘭、涂智
17 堂、涂智鵬、訴外人林芳男以甲方代表與乙方代表昇立公
18 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
19 51頁），第6條約定：「違章戶權值新台幣20,685,546元應
20 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
21 方。」顯見自訴人並未選擇補足差額價金之方式以取得本案
22 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
23 物事實上處分權之價值，獲取本案違章建物之分配價金。

24 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
25 5%，取得分配款1,034,277元等語（見本院卷二第382-383
26 頁），並有支票影本附卷可參（見本院卷二第521頁），堪
27 認被告上開供稱，並非無稽。況且，證人沈國皓於本院審理
28 時證稱：當時地主有同意應依比例分配違章戶權值，該協議
29 書事後也未撤銷或解除等語（見本院卷三第45-46頁），足
30 資證明本案違章建物雖原為自訴人、昇立公司、海寧公司、
31 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

01 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
02 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
03 本案分配單元房屋方案，然自訴人、海寧公司、黃麗俐均未
04 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
05 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
06 單元房屋，共有關係即已消滅，本案分配單元房屋已非自訴
07 人、昇立公司、海寧公司、黃麗俐所共有，而係由補足差額
08 之實施者昇立公司所有。

09 (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
10 案分配單元房屋，自可自行處分本案分配單元房屋：

11 1.承前所述，昇立公司、自訴人、海寧公司、黃麗俐雖原本就
12 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
13 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
14 以補足差額而取得本案分配單元房屋，然自訴人、海寧公
15 司、黃麗俐均未選擇，自非本案分配單元房屋之共有人，而
16 不得以共有人之身分為任何處分行為。

17 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
18 自訴人與被告、昇立公司就本案違章建物共有關係消滅後，
19 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
20 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，
21 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
22 元房屋委請房仲代為銷售，亦無違背任何任務，無從以背信
23 罪責相繩。

24 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
25 章建物之分配款，倘自訴人現在向我請求，我可以馬上給付
26 等語（見本院卷三第64頁），可認被告雖尚未依105年7月6
27 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，
28 惟此僅屬單純民事上契約不履行之行為，而為單純民事糾
29 葛，應與侵占、背信之構成要件有間，自難令被告負有上開
30 罪責。

31 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

務而擅自將本案分配單元房屋代為銷售之行為，依據自訴人所舉各項事證，無論直接或間接證據，均未達通常一般之人均不致於有所懷疑，而得確信其為真實之程度，本院無法形成被告有罪之確信，自訴人既無法為充足之舉證，揆諸首揭說明意旨，自應為無罪之諭知。

據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
刑事第二庭 審判長法官 林秋宜
法 官 王沛元
法 官 黃靖歲

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」。

書記官 阮弘毅

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日