

01 臺灣高等法院刑事判決

02 113年度上易字第661號

03 上訴人

04 即被告 林政揚

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 選任辯護人 黃重鋼律師

11 魏士軒律師

12 謝和軒律師

13 上列上訴人即被告因犯竊佔案件，不服臺灣新北地方法院112年  
14 度易字第1418號，中華民國113年3月6日第一審判決（起訴案  
15 號：臺灣新北地方檢察署112年度調偵續緝字第3號），提起上  
16 訴，本院判決如下：

17 主文

18 原判決撤銷。

19 林政揚無罪。

20 理由

21 一、本件公訴意旨略以：上訴人即被告林政揚（下稱被告）於民  
22 國107年12月3日，經登記為址設新北市○○區○○路000巷0  
23 弄0號0樓之房地（建號為○○區○○段000號、土地地號為  
24 ○○區○○段00號，下稱本案房地）所有權人，後因被告於  
25 109年1月間欲將本案房地出售，透過費翔（所涉竊佔罪嫌部  
26 分，另為不起訴處分）得悉翁子堯有意願以翁子堯配偶徐顥  
27 芳之名義購買本案房地，被告與翁子堯商談買賣本案房地過  
28 程中，翁子堯發覺本案房地內住有他人，然被告向翁子堯表  
29 示會解決房屋住客問題、將在交屋時騰空房屋，雙方談定本  
30 案房地買賣細節後，被告即於109年1月9日將本案房地信託  
31 於費翔，並由費翔於109年1月10日以其名義與翁子堯簽立不

動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、不動產現況說明書，約定本案房地之買賣價金為新臺幣（下同）1,250萬元、交屋日為109年4月10日，不動產買賣契約書契約第九條、第二點並約定（節錄）：「…乙方（即費翔）應將買賣標的騰空（雙方另有約定者除外）現場點交與甲方（即買方徐顥芳），點交時如有未搬離之物件，應視同廢棄物處理，處理費用乙方負擔」，不動產現況說明書上就「是否有租賃情事」欄則勾選「是」、「交屋前終止租約並騰空交屋」，被告即以此方式與翁子堯約定最遲應於109年4月10日前騰空本案房地交付翁子堯，翁子堯遂依約將買賣價金全數給付被告，而本案房地則於109年2月26日過戶登記予徐顥芳。被告明知已於109年1月10日將本案房地出售予翁子堯，竟意圖為自己不法利益，基於竊佔他人不動產之犯意聯絡，於109年3月26日，與原住在本案房地之王培玲（所涉竊佔罪嫌部分，另為不起訴處分）簽立房屋租賃契約書、承租人搬遷承諾書，以自己及費翔之名義，將本案房地繼續出租予王培玲，讓王培玲及其家人續住於本案房地，並與王培玲約定租期自109年4月5日至110年4月4日止，每月租金為2萬2,000元、租金應於每月5日前繳納，王培玲應於110年4月4日前自行搬遷騰空，王培玲因而繼續與其家人居住在本案房地內，被告則繼續向王培玲收取租金。被告以此方式竊佔徐顥芳所有之本案房地，因認被告涉犯刑法第320條第2項竊佔罪嫌等語。

二、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實。不能證明被告犯罪者，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。認定犯罪事實所憑之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然而無論直接證據或間接證據，其為訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理之懷疑存在而無從使事實審法院得有罪之確信時，即應由法院

為諭知被告無罪之判決（最高法院76年度台上字第4986號判決意旨參照）。次按土地之所有權雖已移轉於買受人，但土地則始終在出賣人占有之中，此項占有之狀態，並未因交還土地之判決確定而當然改變。出賣人之占有既未經自行交還，或經法院強制執行解除其占有以前，在其自始占有使用中之買受人土地上，並未另行排除出賣人之占有而支配該土地，自非乘人不知而秘密擅自佔據他人之不動產，所為即與竊佔罪之構成要件不符（最高法院80年度台非字第239號判決意旨參照）。

三、本件檢察官認被告涉犯上開罪行，無非係以被告坦承將本案房地信託登記在費翔名下並出售予告訴人徐顥芳後，復將本案房地出租予王培玲並持續收取租金乙節，並經證人費翔、王培玲、翁子堯、陳嘉宏於偵訊時證述明確，並有109年1月10日不動產買賣契約書、不動產現況說明書、不動產價金履約保證申請書、新北市○○地政事務所建物所有權狀、新北市○○地政事務所111年5月12日新北中地資字第1116187777號函文、109年3月26日房屋租賃契約書、承租人搬遷承諾書及109年1月6日被告寄予王培玲之存證信函為主要論據。被告否認有何竊佔犯行，並以：因尚未將本案房地點交告訴人，故對本案房地仍有使用收益權限，故無竊佔之不法所有意圖等語置辯。經查：

#### (一)不爭執事項

被告於109年1月9日將本案房地信託登記予費翔，再由費翔於同年10日以其名義與證人即告訴人徐顥芳之夫翁子堯簽立不動產買賣契約書，並約定交屋日期同年4月10日，被告應於該日前騰空本案房屋。然被告於109年3月26日，再與原住於本案房地之王培玲簽立本案房地租賃契約書、承租人搬遷承諾書，以被告個人及費翔之名義，將本案房地續租予證人王培玲，約定租期自109年4月5日起迄110年4月4日止，租金為每月2萬2,000元等情，業據被告供述在卷，核予證人即告訴人及證人費翔、翁子堯、王培玲、陳嘉宏分別於偵訊及原

審審理時之證述相符（見110年度他字第6283號卷第107頁至第109頁；111年度調偵字第512號卷一第9頁至第12頁、第26頁第27頁、第31頁至第32頁；111年度調偵續字51號卷第15頁至第17頁、第85頁至第86頁；112年度調偵續緝字3號卷第18頁至第22頁；原審112年度易字第1418號卷第85頁至第97頁、98頁至第106頁、第128頁至第137頁），此外復有瑞紳地政事務所動產買賣作業流程、不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、建物登記第一類謄本（○○區○○段000建號、○○區○○段000建號）、土地登記第一類謄本（○○區○○段00建號）、臺北縣○○地政事務所建物測量成果圖、土地建築改良物信託契約書、新北市○○地政事務所建物所有權狀、不動產現況說明書等附卷可稽（見110年度他字第6283號卷第7頁至第47頁），此部分之事實堪以認定。

(二)被告雖有與告訴人簽訂買賣契約並辦理移轉登記予告訴人，然並未將本案房地點交予告訴人

(1)證人翁子堯於偵查、原審審理時均證稱：本案房地係費翔介紹的，最後以1,250萬元成交，當時費翔有跟我說本案房地有出租，所以有向我提到交屋日延後，不過被告有說他們一定會處理好，但是沒有提到王培玲要繼續住在裡面，所以我有在履約保證書上面押期限，我買到房子後王培玲沒有付租金給我，房貸是我在繳納，我也沒有跟被告說要讓王培玲繼續住，本案房地是我自己要使用的，期限到了費翔沒有將房子交付給我，我一直催促費翔，我沒有同意費翔提出來的延期交屋，所以才會提告被告、費翔等人，我也沒有同意所謂的「搬遷承諾書」，我又沒有同意出租給王培玲，房子已經賣給我了，我有權利處分本案房地，本案房地是我自己要使用的，「搬遷承諾書」係代書拍給我看的，我不同意，向費翔反應怎麼可以自作主張，但是費翔也不回應我，之後就沒下文了，被告雖然有說要取消買賣契約，然仍稱要重新簽立一份新契約，我只要被告退錢，所以沒有同意等語（見111

年度調偵字第512號卷一第11頁；111年度調偵續緝字第3號卷第19頁、第21頁；原審112年度易字第1418號卷第128頁至第136頁）。而證人王培玲於偵查、原審審理時亦證稱：109年3月26日的房屋租賃契約係被告與我在代書事務所簽定的，當時的約定係我只要繳房租就可以繼續住在本案房地，被告跟我說一年可以續約一次，只要有繳房租就可以繼續住下去，被告有向我表示已經「喬好了」，我才簽租賃契約，被告可以去跟房東說本案房地讓我繼續住，我向被告支付房租，付到去○○區公所調解的時候等語（見111年度調偵續字第51號卷第16頁；原審112年度易字第1418號卷第86頁至第97頁）。是由證人翁子堯、王培玲上開證述可知，被告與證人翁子堯間為本案房地於簽訂買賣契約後，因被告是否出租予王培玲及王培玲可否持續居住乙事爭執，足徵被告與證人翁子堯雖已議定買賣本案房地並為移轉登記，然因承租本案房地之承租人王培玲仍持續居住在該處，故被告遲未點交予證人翁子堯乙節甚明。

(2)對此，證人即協助證人翁子堯辦理本案土地賣賣之地政士陳嘉宏，於本院審理時亦明確證述：被告與翁子堯房地買賣契約是由我承辦，當時是翁子堯請我承辦本件買賣，該房地雖已經過戶到翁子堯太太即徐顥芳名下，然並未辦理點交，因為原來的房客王培玲仍住在裡面，所以點交不了等語明確（見本院114年3月7日審理筆錄第18頁至第19頁）。

(3)綜合上情以觀，被告確已將本案房地出售予翁子堯，並辦理移轉登記至翁子堯指定之告訴人名下。然因上開出租爭議，故被告自始至終均未實際點交本案房地予告訴人，亦即本案房地仍在被告持續占有使用中。揆諸首揭說明，本案土房地之所有權雖已移轉至告訴人名下，然被告未交付本案房地之占有，即表示本案房地始終在被告占有之中，被告既係在買賣本案房地前即已占有使用本案房地，自非在告訴人不知之間占有告訴人之不動產，是被告將本案房地出租予王培玲之舉，即與竊佔罪之構成要件不符，故自難以竊佔罪相繩。被

告辯稱：其無竊佔之犯意等語，應值採信。

四、綜上所述，本件檢察官所舉各項證據方法，均不足以使本院達到確信被告有檢察官所指之上開竊佔罪嫌。此外，復無其他積極證據足資證明被告確有公訴人所指之上開犯行，被告犯罪即屬不能證明，自應為被告無罪判決之諭知。原審未審酌上情而認被告係犯竊佔罪，予以論罪科刑，於法自有未合。被告提起上訴否認犯罪，為有理由，自應由本院撤銷原審判決，並依法諭知被告無罪。

據上論斷，應依刑事訴訟法第369條第1項前段、第364條、第301條第1項前段，判決如主文。

本案經檢察官彭馨儀提起公訴，檢察官郭昭吟到庭執行職務。

中華民國 114 年 3 月 27 日  
刑事第七庭 審判長法官 吳秋宏  
法官 邵婉玲  
法官 柯姿佐

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官 蔡硃燕  
中華民國 114 年 3 月 27 日