

臺灣桃園地方法院刑事簡易判決

110年度壩簡字第271號

聲請人 臺灣桃園地方檢察署檢察官
被告 柯尊賢

上列被告因竊佔案件，經檢察官聲請以簡易判決處刑（109年度偵字第30264號），本院判決如下：

主 文

柯尊賢犯竊佔罪，處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

未扣案之犯罪所得新臺幣壹萬伍仟捌佰柒拾元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事實及理由

一、犯罪事實

柯尊賢為中壩區普義段2326地號，門牌號碼桃園市○○區○○路000號1樓房屋（下稱1樓房屋，位在「大戶大貴社區」內）之承租人（該屋經約定專用之停車位為地下停車場「第11號」機械停車位）。時婕則於108年4月30日以買賣為原因，向同位於中壩區普義段2326地號，門牌號碼桃園市○○區○○路000號5樓房屋（下稱5樓房屋，該屋經約定專用之停車位為地下停車場「第8號」機械停車位）之前屋主曾寶瑩，購得上開5樓房屋，並於108年6月5日辦妥所有權移轉登記，而成為社區之區分所有權人。詎柯尊賢明知己所承租之1樓房屋經約定專用之停車位為「第11號」停車位，時婕所購入之5樓房屋經約定專用之停車位為「第8號」停車位，且該社區內所有停車位（均有編號，自1號至第22號）均屬社區區分所有權人默示約定分管專用，而得由特定區分所有權人為長期性、繼續性、排他性之利用，倘未經特定區分所有權人之同意，不得擅自使用非屬自己經約定專用部分之停車位，且柯尊賢在108年6月5日，即時婕購入上開5樓房屋但尚

01 未搬入之日起，至109年5月23日時婕實際遷入居住上開5樓
02 房屋之期間內，陸續經社區管理委員會主任委員陳朝良、時
03 婕購屋時之房仲人員黃證中多次通知協調，告知社區就停車
04 位之分配有約定專用，時婕購買之5樓房屋約定專用之停車
05 位為其所占用之「第8號」停車位，其待時婕實際遷入居住5
06 樓房屋之時起，即應將其停放於「第8號」停車位上之車輛
07 駛離，返還「第8號」停車位予時婕，此外時婕本人亦多次
08 向柯尊賢告知應返還「第8號」停車位，然柯尊賢竟意圖為
09 自己不法之利益，基於竊佔之犯意，於109年5月23日時婕實
10 際遷入居住上開5樓房屋日起，不顧上述時婕、陳朝良、黃
11 證中多次告知應返還「第8號」停車位而未加理會，持續將
12 車牌號碼00-0000號（停放時間為109年5月23日時婕搬入5樓
13 房屋之日起，至109年5月30日止）、2535-NA號（柯尊賢因
14 換車，向張子謙所借得之代步車，停放時間為109年6月1日
15 起至6月6日止）、BFF-0139號（停放時間為109年6月7日起
16 至109年11月30日止）等自用小客車，停放在「第8號」停車
17 位，長期、繼續、排他之占用「第8號」停車位，排除時婕
18 之使用至109年11月30日止，因而無償取得使用「第8號」停
19 車位之不法利益。

20 二、證據：

21 (一)被告柯尊賢於警詢、偵查中、本院審理中之供述。

22 (二)證人即告訴人時婕於警詢、本院審理中之證述。

23 (三)證人即房屋仲介黃證中、大戶大貴社區管理委員會主任委員
24 陳朝良於警詢、偵查中之證述。

25 (四)證人張子謙於警詢中之證述。

26 (五)證人時婕與案外人曾寶瑩之不動產買賣契約書、土地建物移
27 轉登記申請書與內附申請所需文件、桃園市○○區○○段00
28 00地號土地登記謄本、桃園市○○區○○段0000○號建物登
29 記謄本、桃園市○○區○○段0000○號地籍異動索引各1
30 份。

31 (六)大戶大貴社區社區管委會函覆本院資料、大戶大貴社區公寓

01 大廈管理組織報備證明、大戶大貴社區停車位車輛清冊、大
02 戶大貴109年度第2次管理委員會會議簽名表、大戶大貴社區
03 109年7月25日之公告、鄭○惠與黃○瑋住宅租賃契約書、鄭
04 ○惠與○○地產投資管理企業社負責人廖○權之不動產買賣
05 契約書各1紙。

06 (七)蒐證相片數張（第8號停車位遭車牌號碼000-0000號占用情
07 形之照片）。

08 三、認定上揭犯罪事實所憑之理由：

09 訊據被告柯尊賢固坦承於於民國108年6月間至109年11月間
10 陸續將車牌號碼「7B-2303」號、「2532-NA」號、「BFF-01
11 39」號自用小客車停放於桃園市○○區○○路000號大戶大
12 貴社區「第8號」停車位之客觀事實，惟否認有何竊佔犯
13 行，辯稱：我承租1樓房屋時，出租人即屋主邱景華有告知
14 我可以使用「第11號」停車位，後因「7B-2303」號汽車車
15 身太長，我就跟當時同棟209號5樓前屋主曾文慧（按：被告
16 前稱「曾文文」，於本院審理中供稱案發後釐清該人名字為
17 「曾文慧」）即「第8號」停車位之使用權人商議互換停車
18 位，將我可以用的「第11號」停車位與「第8號」停車位互
19 換，經曾文慧同意後將其「第8號」停車位交予我使用，因
20 此我絕無竊佔「第8號」停車位。告訴人時婕即同棟209號5
21 樓屋主曾文慧之房屋所有權買受人，購入5樓房屋後，有請
22 房仲來跟我商量，我承諾如果告訴人開的車輛停不進「第11
23 號」停車位，我會將「第8號」停車位還給被告，但告訴人
24 把車子開回來後要來通知我。然而告訴人跟我協議後，出爾
25 反爾至今沒將車子開回來，也沒有跟我協調要換回來。是對
26 方答應我的事沒有做到，她說她開大休旅車但一直沒有開回
27 來，我絕對沒有要佔鄰居的便宜等語。經查：

28 (一)告訴人時婕於108年4月21日向該社區209號5樓房屋之所有權
29 人曾寶瑩買受該屋，而該屋買賣契約中明定買賣標的包括該
30 社區地下一樓之「第8號」停車位，告訴人並於同年6月5日
31 辦妥所有權移轉登記，取得上開房屋之所有權，成為大戶大

01 貴社區之區分所有權人（下稱區權人），嗣於109年5月23日
02 搬入5樓房屋、又大戶大貴社區經向當時桃園縣政府申請報
03 備，而適用公寓大廈管理條例；被告所有或向他人借得之之
04 車牌號碼「2532-NA」號、「7B-2303」號、「BFF-0139」號
05 自用小客車於109年5月23日時捷遷入該社區之日起，至109
06 年11月30日止之期間內，陸續繼續性、排他性之停放於「第
07 8號」停車位上，拒不駛離等節，業據告訴人於警詢、本院
08 審理中證述明確，復為被告於偵查、本院審理中所坦認，並
09 有告訴人提出之不動產買賣契約書、桃園縣中壢市（現改制
10 為桃園市○○區○○○段0000號建號，門牌號碼普義路209
11 號5樓之建物登記謄本、大戶大貴社區公寓大廈管理組織報
12 備證明、告訴人提出之被告車牌號碼「BFF-0139」號自用小
13 客車占用「第8號」車位之蒐證照片數張（見偵卷第65至83
14 頁、第125頁、第177至第253頁）等件可證，是上情已先堪
15 認定。

16 (二)至被告則以前揭情詞至辯，是本件被告是否構成竊佔犯行之
17 認定關鍵，即為1.告訴人對「第8號」車位有無排他性正當
18 使用之權源？2.倘若告訴人對「第8號」車位有排他性正當
19 使用之權利，則被告與該社區209號5樓前手所有人之車位互
20 易契約，是否足以拘束告訴人，而排除告訴人合法使用「第
21 8號」車位之權利？3.被告有無竊佔之主觀犯意，又其主觀
22 犯意起始時點自何時起？茲分別論述本院認定理由如下：

23 (三)【該社區每一區權人之停車位分配，均已經默示分管契約約
24 定專用，且告訴人自前手購得之5樓房屋，5樓房屋約定專用
25 部分即「第8號」停車位之專用約定對告訴人仍繼續存在，
26 因此告訴人對該社區「第8號」車位有排他性正當使用之權
27 利】

28 1.按專有部分係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
29 且為區分所有之標的者；共用部分係指公寓大廈專有部分以
30 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；
31 約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有

01 權人使用者；區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部
02 分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉公寓大廈管
03 理條例第3條第3款、第4款、第5款、第4條第1項分別定有明
04 文。次按各區權人間本即得自行約定建築物之共用部分之使
05 用收益方式及範圍，倘某特定專用部分之停車位由特定區權
06 人專用，業經各區權人合意或默示合意，則該特定區權人即
07 得專用該特定專用部分之停車位，又該專用權人亦得再將其
08 停車位使用權移轉予同社區之其他區權人，自與其所持有之
09 專有或共有應有部分之多寡無必然關係。從而判定何人有停
10 車位之使用權，並不能單以停車位所在相關建物其應有部分
11 之多寡為據，尚須究明其是否基於分管契約而為特定車位之
12 專有使用權人。

13 2.大戶大貴社區各編號之特定地下停車位，業經各區權人基於
14 默示之分管契約而約定專用，茲敘述認定之理由如下：

15 ①證人即該社區之主任委員陳朝良於偵查中具結證稱：該社區
16 車位在民國87年房屋開始登記使用時，每個房屋都有分配到
17 固定的車位，也有沒有車位的住戶，買賣時車位也有計價，
18 雖然沒有權狀，但有約定專用，之前大家使用車位都沒有爭
19 執等語。

20 ②被告於本院審理中具狀自承：我承租1樓房屋，該房屋附有
21 地下室1樓「編號11」之機械停車位，我承租該房屋時經房
22 東邱景華確實告知我可以使用機械停車位「第11號」等語，
23 核與本院職權調取之被告與1樓房屋出租人鄭惠惠之住宅租
24 賃契約書中，載明：「租賃範圍…2、車位：（1）汽車停車
25 位種類及編號：地（上）下第1層、機械式停車位，編號：
26 第11號（見本院卷第87頁）」相符。

27 ③由上開證人陳朝良之證述、被告之供述及租賃契約書以觀，
28 可證該社區之地下停車位固然於建物登記謄本內，並未詳細
29 就各建物門牌號碼之「車位」，此共有部分對應專用區權人
30 之門牌號碼予以載明，僅登記為每一戶就地下停車位之所有
31 權，均有22分之1之應有部分（見本院卷第53頁），惟自該

01 社區開始登記使用以來，各門牌號碼之區權人即已有固定分
02 配到其固定之車位，尚且可能有部分門牌號碼並未享有車
03 位，且此差別依證人陳朝良之證述所提及，也會反映在房屋
04 之售價上，從而，堪認該社區就共有部分車位應由何區權人
05 專用乙節，顯然至少已有默示由特定區權人予以專用之分管
06 約定，否則何以各不同門牌號碼之房屋售價會有所不同？又
07 何以證人陳朝良證稱買賣時每個房屋有分配到固定車位，車
08 位也有計價等語？何況，證人陳朝良於偵查中證稱：之前大
09 家使用車位都沒有爭執等語，證人即告訴人於本院審理中證
10 稱：109年7月25日召開區權人會議，會議間大家對車位號碼
11 都沒有爭執，因為大家都已經有固定的車位等語（本院卷第
12 203頁），倘若社區內各區權人就停車位之使用，未有默示
13 之分管契約，約定由特定門牌號碼之區權人專用特定編號之
14 車位，焉有可能多年來絕大多數住戶對於此攸關財產權較鉅
15 之爭議，均未加以反應，甚至在109年7月25日召開區權人會
16 議時，也依先前各區權人分得專用之車位編號加以簽名確
17 認？其次，證人陳朝良於偵查中更證稱：被告之前有建議社
18 區車位以抽籤方式輪流停，但經過區權人會議決議維持原狀
19 等語，再次可證明社區內該棟絕大多數住戶對於地下停車位
20 特定編號，由特定區權人使用之現況，已知之甚明且該情形
21 早已行之有年，均未發生爭執，可徵該社區確有就各編號之
22 停車位應由何人專用，有默示之分管約定。

23 ④另證人即告訴人買受5樓房屋之房屋仲介黃證中於偵查中具
24 結證稱：一開始5樓房屋前屋主委託我們出售的時候就有說
25 「第8號」是她的車位等語（偵卷第136頁），此情佐以卷附
26 告訴人與5樓房屋前屋主間之買賣契約書明白載明：「車位
27 編號：有車位編號，目前車位編號：B1-8號」等文字（偵卷
28 第67頁），更足認該社區「第8號」停車位應確係5樓房屋區
29 權人之約定專用部分無疑，是以買賣契約書上方會載明「第
30 8號」車位亦為買賣標的之一部份。

31 ⑤末以，觀諸卷附該社區之停車位車輛清冊，可見每個住戶均

01 有對應之車位，車位編號1至22號都有對應之住戶編號，且
02 亦確有部分住戶之車位對應編號顯示「無」，該張清冊上並
03 已有過半數區權人或打勾、或書寫車號表示確認該車位編號
04 之所有權誰屬（見本院卷第79頁），此與上開證人陳朝良之
05 證述稱：各門牌號碼住戶有固定分配到之車位，部分門牌號
06 碼住戶沒有享有車位之證詞，全然相符，益證證人陳朝良上
07 開證述非虛，該社區就車位應有默示約定由不同區權人專用
08 甚明。又被告自警詢至偵查乃至於本院審理中，均坦認其所
09 承租之1樓房屋之出租人，向其說明該屋所配得之停車位乃
10 係「第11號」停車位等語；而於警詢中則供稱：其係因為車
11 輛停不進「第11號」停車位，因而與當時5樓屋主（即5樓房
12 屋前屋主，告訴人之前手）口頭協議互換停車位至「第8
13 號」停車位等語，亦自承其承租之房屋所專用之停車位係
14 「第11號」停車位，而非第8號停車位，由此再次佐證證人
15 陳朝良證述該社區之停車位係約定由不同區權人專用乙節，
16 應與事實相合，否則被告有何必要向「第8號」停車位當時
17 之屋主詢問是否有意願與其交換車位？又有何必要於偵查中
18 供稱：前屋主願意跟我互換車位我很感謝她等語（偵卷第12
19 0頁）？倘「第8號」車位非屬5樓房屋前屋主所享有之約定
20 專用部分，被告大可與前屋主爭執該車位之約定專用權並不
21 明確，然被告並未爭執此情，而係直接與前屋主商議交換車
22 位，顯見被告於承租房屋時，對於該社區停車位係由不同區
23 權人約定專用，而5樓房屋之屋主得以專用「第8號」停車位
24 此情，顯亦清楚明白。

25 3. 又按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，
26 如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共
27 用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契
28 約對於受讓人繼續存在（最高法院91年度台上字第242號判決
29 意旨參照）。則查，告訴人係自其前手受讓取得5樓房屋，是
30 該社區區權人間彼此對社區地下室停車場之默示分管專用約
31 定，對於受讓人即告訴人而言，揆諸上開說明，自當繼續存

01 在，職此，告訴人買受5樓房屋並取得所有權之當下，亦繼
02 受5樓房屋在分管契約專用部分得以專用「第8號」停車位之
03 權利義務關係。

04 4.綜上所述，大戶大貴社區之地下停車場停車位業經各區權人
05 默示分管而由特定區權人得以專用，而「第8號」停車位既
06 屬5樓房屋之區權人所有之約定專用部分，告訴人即5樓房屋
07 之買受人自得繼受享有該約定專用部分之權利義務關係，亦
08 即有正當使用「第8號」車位之正當合法權源，告訴人當可
09 對其自由使用、收益、處分，並排除他人干涉無疑。執此，
10 告訴人於取得該屋之所有權即108年6月5日辦畢所有權移轉
11 登記之日起，即有該5樓房屋約定專用部分即「第8號」車位
12 之合法使用權源，已可認定。

13 (四)【被告與5樓房屋之前手所有權人（下稱前屋主）互換車位
14 之約定，並不拘束後手買受人即告訴人，無從排除告訴人合
15 法使用「第8號」車位之權利】

16 1.按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務
17 人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相
18 對性原則（最高法院99年度台上字第1172號判決意旨參
19 照）。又不動產之買賣、使用借貸、合建、互易等債之關
20 係，僅於當事人間有其效力，因該債之關係而占有不動產之
21 人（債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，
22 是以受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返
23 還所有物，占有人自不得再執債之關係主張有使用不動產之
24 權利（最高法院89年度台上字第273號判決意旨參照）。惟
25 如物之受讓人知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契
26 約，而猶惡意受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2
27 項規定揭示之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權
28 契約之拘束（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參
29 照）。反面言之，如受讓人不知讓與人與第三人間另訂有債
30 權契約，仍應回歸依前述債之相對性原則，受讓人自不受該
31 債權契約之拘束。

01 2.經查，被告固供稱其與5樓房屋前屋主有互換車位之約定等
02 語，亦即由被告使用「第8號」車位，前屋主則使用「第11
03 號」車位。然此與證人黃證中於偵查中具結證稱：前屋主是
04 說她的車位只是用不到，沒有說要跟被告交換等語（偵卷第
05 136頁），顯有不符，是被告是否有與該社區前屋主有上開
06 「互換車位」使用之互易契約約定一節，已屬有疑。又縱認
07 被告與前屋主確有上開互易約定，然而被告於警詢中自承：
08 我當初在107年的時候，有跟5樓房屋之前屋主口頭協議互換
09 停車位等語，惟告訴人係於嗣後即108年6月5日時，始向5樓
10 房屋前屋主購入5樓房屋。執此以觀，告訴人購入房屋之時
11 點，既係晚於被告與5樓房屋前屋主口頭成立互易停車位此
12 債權契約之時點，且告訴人於警詢中陳稱：我在108年6月購
13 買5樓房屋，購買「後」發現被告之車牌號碼00-0000號車輛
14 停在「第8號」停車格等語，佐以告訴人與5樓房屋前手之買
15 賣房屋契約書中，已載明告訴人5樓房屋配有「第8號」停車
16 格之客觀事實，難認告訴人係在明知5樓房屋前屋主與被告
17 間就「第8號」與「第11號」停車位間存在互易契約之情況
18 下，猶買受5樓房屋。是揆諸首揭說明，告訴人既非惡意受
19 讓5樓房屋之所有權，自不受被告與5樓屋主間前已存在就停
20 車位互易契約此債權契約之約定所拘束，其理灼然。

21 3.因此，被告與該社區209號5樓前手所有人之車位互易契約，
22 不足以拘束告訴人，而排除告訴人合法使用「第8號」車位
23 之權利。

24 (五)【被告有竊佔之主觀犯意，起始點為109年5月23日告訴人搬
25 進5樓房屋之日始】

26 1.按是否具有不法所有之竊佔犯意，端視被告占有使用行為是
27 否具有繼續性及排他性而定，易言之，即被告是否因其佔用
28 行為而建立新的佔有支配關係而定。

29 2.告訴人於警詢中指稱：我於108年6月5日購買中壢區普義路2
30 09號5樓房屋，但我還沒搬進去，期間只要我去看房子的停
31 車位，都被一台車牌號碼00-0000號自小客車占用；於109年

01 5月23日我搬回中壢區普義路209號5樓，確定占用車位的是
02 被告車輛，我有跟被告多次請他將車輛移到旁邊「第11號」
03 停車位，他還是不移車，我請房仲和主委居中協調都沒有結
04 果等語；於本院審理中證稱：我去看5樓房屋裝修情況的時
05 候，都會到停車場看「第8號」停車位的情況，至少有10次
06 或10次以上等語（本院卷第200頁）。

07 3.證人陳朝良於偵查中具結證稱：約從108年6月間告訴人點交
08 房屋後，我就有居間幫忙協調停車位的事，幾乎每一次碰到
09 被告都會跟他提醒車位的事，但至今為止被告都不配合等
10 語。被告並非1樓房屋之所有權人，而是承租人，我有聯絡
11 被告的房東很多次，被告的房東說租約也有記載承租的車位
12 是11號，房東跟被告多次協調請其移回去11號車位也沒用；
13 告訴人偶爾會開車到桃園，但停不進「第8號」停車格等
14 語。

15 4.證人黃證中於警詢中證稱：當初108年6月間點交5樓房屋
16 時，我有帶告訴人找茶行老闆（按：指被告，下同），要求
17 茶行老闆返還告訴人的停車位。被告同意如果告訴人搬進去
18 後，就把車位歸還給告訴人。當初5樓房屋還沒賣給告訴人
19 的時候，茶行老闆有跟我們說，如果5樓房屋賣出去的話，
20 就不會繼續停在「第8號」停車格，後來我帶告訴人去找茶
21 行老闆，他有親口說如果告訴人搬過來就會還給告訴人等
22 語；嗣於偵查中具結證稱：點交房屋當天（即108年6月間）
23 我們有帶著告訴人去找被告，被告問告訴人甚麼時候要搬進
24 來，告訴人說整理房子還要一段時間，被告稱告訴人搬進來
25 後要將車位還給告訴人，但之後被告就一直推託，我前後協
26 調了很多次都沒用等語。

27 5.被告於警詢、偵查中供稱：告訴人購置5樓房屋時，有來我
28 的店跟我要回停車位，當時我們有口頭協議，待告訴人開車
29 至5樓房屋住處要停車，如果告訴人的車輛停不進「第11
30 號」停車格的話，我願意換回停車格等語。我現在（109年1
31 0月14日之偵查庭）還是停在「第8號」停車格內，如果之後

01 告訴人有依口頭約定把車開來，我就把「第8號」停車格讓
02 出來，不然我之後還要停在「第8號」停車格。

03 6.綜合上開供述、證述內容以觀，可知告訴人於108年6月5日
04 交屋時前後，即已多次（多達10次以上）至該屋樓下停車場
05 查看房屋買賣契約約定內容「第8號」停車位之使用狀況，
06 且對於該車位之使用狀況明顯甚為在意，因此方會於「交屋
07 當天前後」與房仲確定占用停車位之人為被告後，即立刻要
08 求房仲帶著告訴人至被告處，要求被告應將車輛搬移至旁邊
09 「第11號」車位，且社區主委方會於108年6月間起即居間幫
10 忙協調停車位之事，甚至到達「每一次碰到被告，都會提醒
11 被告車位應交還告訴人」之地步。既被告在108年6月5日告
12 訴人取得該屋之所有權後，已遭告訴人、證人黃證中、證人
13 陳朝良不斷提醒應返還「第8號」停車位予告訴人之事，則
14 被告自108年6月5日告訴人取得該屋之所有權時，顯然早已
15 知悉該屋約定專用部分之「第8號」停車位，告訴人對於其
16 使用權已經一再主張並要求其應將其車輛遷出該停車位，但
17 仍拒不返還，實可徵被告無正當權源而排他性、繼續性占用
18 「第8號」停車位，排除告訴人之使用權利，而有竊佔主觀
19 犯意極為明確。甚者，被告明知其已經告訴人、證人等多次
20 要求駛離「第8號」停車位，竟仍於109年5月23日告訴人搬
21 進5樓房屋日起，至告訴人提出之照片佐證被告車輛於109年
22 11月30日仍停放於「第8號」停車位（偵卷第177頁）之日
23 止，持續將其車輛停放於「第8號」車位內，更於偵查中供
24 稱：我在被告開車過來前，還會繼續停放在「第8號」車位
25 內等語，其主觀上具有排除告訴人合法使用其停車位此不動
26 產之意，並建立自己對該停車位之排他性、繼續性支配利用
27 關係之竊佔犯意，已彰彰甚明。

28 7.另參以告訴人本件對被告提出竊佔告訴後，被告於109年8月
29 間即已至警局製作警詢筆錄，顯已明知告訴人當時早已有請
30 其交還「第8號」停車位之意，甚至採取提告方式以求能早
31 日取回車位，然被告於109年8月間製作完畢警詢筆錄

01 「後」，竟仍執意將其車輛停放在「第8號」停車位上，直
02 至109年11月30日為止，更證被告竊佔「第8號」停車位之主
03 觀犯意確存。

- 04 8.至被告竊佔犯意之起始點，既被告於警詢、偵查中均供稱：
05 待告訴人搬進5樓房屋時，我就願意交還「第8號」停車格等
06 語，而告訴人雖於108年6月5日購入5樓房屋後，已有親自或
07 託人向被告表示應返還「第8號」停車位，然對於當時被告
08 向其口頭稱待告訴人搬進5樓房屋時，就將「第8號」停車位
09 交還之請求，告訴人未有明示拒絕之舉，是本院認被告竊佔
10 犯意之起始點，應認定為告訴人確已實際搬入5樓房屋而有
11 使用「第8號」停車位之需求，且被告自承會將交還「第8
12 號」停車位予告訴人之時點，亦即自109年5月23日告訴人搬
13 進5樓房屋之日始，較為合理。

14 (六)對被告辯解不採之理由：

- 15 1.被告雖於本院審理中具狀辯稱：係經「第8號」車位原屋主
16 之同意方使用第8號停車位，並非未經同意即竊佔車位云
17 云，惟原屋主既於108年6月5日即將5樓房屋所有權移轉登記
18 予告訴人，且徵諸上開說明，於所有權移轉登記完畢而由告
19 訴人取得該屋所有權之時，其即無使用「第8號」車位之權
20 源。而本件被告所犯竊佔罪，財產法益受侵害者係告訴人時
21 婕，而非該屋之前屋主，被告縱然取得前屋主之同意可以使
22 用「第8號」停車位，然其於本件告訴人一再請其將車輛駛
23 離「第8號」停車位猶未駛離時，自係對「第8號」車位以所
24 有權人之地位自居予以利用，而排除告訴人即所有權人使用
25 收益該不動產之權利，顯已有竊佔之客觀行為。易言之，被
26 告並未獲得「第8號」停車位「交易嗣後」之專用權人即告
27 訴人之同意或授權使用該停車位，才是本件被告所犯竊佔罪
28 之犯罪行為，本院並非認定被告於前屋主仍為該屋所有權人
29 時，使用「第8號」車位涉犯竊佔罪。從而，被告有無取得
30 前屋主之同意使用「第8號」車位，與本件被告侵害告訴人
31 停車位之財產法益一節，毫無所涉，被告此部分辯解委無可

01 採。

02 2.被告另於偵查、本院審理中辯稱：告訴人在109年6月7日到
03 我家發生衝突前沒有多次跟我協調，且是上開日期之後房仲
04 和社區主委才來的等語。然查，證人黃證中證稱：當初點交
05 房屋時（按：即108年6月12日）我就帶著告訴人去找被告，
06 被告稱等告訴人搬進來後就會將車位歸還等語，顯然房仲黃
07 證中早於108年6月間即已至被告處向被告陳述其車輛已占用
08 告訴人車位之事，被告所辯完全悖於客觀事實，亦與其自述
09 「告訴人當初有請房仲有來跟我協調」等語，前後自相矛盾。
10 再者，證人陳朝良於偵查中具結證稱：約從108年6月間
11 告訴人點交房屋後，我就有居間幫忙協調停車位的事，但至
12 今為止被告都不配合等語，亦明確證稱其於108年6月開始即
13 已屢次向被告反應車位之事，審諸證人陳朝良為該社區之主
14 委，與告訴人、被告間均無利害糾葛，當無甘冒為證重罪風
15 險虛構證詞誣陷被告之理，是其證述之可信性甚高，當值採
16 憑。此外，觀諸告訴人提出之「停車位車輛清冊」列印資料
17 （偵卷第175頁），可見其上載明「因住戶反應車位被占
18 用，請住戶勿必【按：應係務必】填寫車位車號」等語，且
19 日期所載係「108年12月3日」，亦可佐證陳朝良所證108年6
20 月開始即已屢次向被告協調有關占用告訴人車位乙節，可信
21 性甚高，否則何以該社區恰巧於108年6月起至109年6月止之
22 期間內，突需調查車位之使用狀況並建立清冊，且於該單上
23 直接述明「因住戶反應車位遭占用」？由此可證被告於本院
24 審理中空言否認證人陳朝良於108年6月間起，即向其一再提
25 及返還車位之事，並無可採。

26 3.被告又辯稱：當初告訴人有請房仲來「跟我商量」，我有承
27 諾告訴人開的車輛如果無法停放在11號停車位，我會把8號
28 停車位換回來，但告訴人出爾反爾沒把車輛開進來，她說她
29 開大車但一直不開來，不是我不願意換回來，是對方答應我
30 的事沒有做到，告訴人沒有很急迫的通知我云云。但查，告
31 訴人既係「第8號」車位有合法使用權源之人，其欲如何利

01 用「第8號」停車位完全為其個人之自由，縱使告訴人依其
02 意願長久時日不將車輛停放於「第8號」停車位內，僅係其
03 個人使用、收益、處分其所有不動產之方式，亦非任何第三
04 人所得置喙，被告對此更無任何權利「要求」告訴人應為何
05 種舉措，才會將「第8號」停車位返還。因此被告辯稱告訴
06 人出爾反爾，未將其車輛駛入「第11號」停車位，並通知被
07 告云云，全然顛倒告訴人方為「第8號」車位之合法使用權
08 人，被告對「第8號」車位毫無使用權限之情，被告竟反而
09 要求有合法使用「第8號」車位權利之告訴人，必需將車輛
10 開到該社區之地下室並測試無法停於「第11號」車位後，方
11 願意與告訴人換回停車位，混淆雙方權利義務關係，所辯全
12 屬無稽。

13 4.被告於本院審理中復辯稱：告訴人有與其口頭約定，承諾將
14 「第8號」車位借給被告使用，之後告訴人若有通知被告，
15 被告就會將「第8號」車位返還云云。然查：

16 ①證人即告訴人於本院審理中證稱：當初我買了5樓房屋後，
17 還沒搬進去住之前我住在台北，沒有辦法無時無刻跟被告提
18 醒要返還我車位，也沒有辦法一直注意「第8號」車位的情
19 況，我也因為顧及鄰居關係所以請仲介、社區主委跟被告
20 談，可能仲介黃證中有跟被告說讓他暫用停車位，但這個我
21 不知情。不過，在我還沒搬進5樓房屋之期間內，我有一再
22 請託社區主委陳朝良、仲介黃證中向被告表示請其移車，被
23 告都不理會。後來我109年5月23日搬進5樓房屋後，還有請
24 我媽媽去找被告討論移車的事，但被告都拒絕跟我們溝通等
25 語。由上開證述以觀，告訴人並無親自與被告約定可以由被
26 告使用「第8號」停車位，實毋寧係當時告訴人因尚未搬入5
27 樓房屋，對該車位較無立刻迫切之需求，且又居住在台北，
28 復考量其不願甫搬入大戶大貴社區即與鄰居交惡，是以方委
29 由仲介、社區主委向被告委婉請其駛離「第8號」停車位，
30 此乃人情之常，惟告訴人是否確有「同意被告使用第8號停
31 車位」之意，衡諸告訴人已於搬入5樓房屋前，不斷請託仲

01 介、社區主委向被告表示請其返還停車位，其顯無被告所稱
02 「告訴人與其有口頭約定由其使用【第8號】停車位」之意
03 思。

04 ②又縱使被告依其主觀詮釋，認定仲介黃證中有向其表示其可
05 使用「第8號」停車位，其為有權使用，然而，仲介黃證中
06 於偵查中證稱：我最後一次去找被告協商的時候，時間應該
07 是在109年6月6日，被告跟我說「給告訴人很多時間，她都
08 不搬來」等語（偵卷第136頁），可證即便仲介黃證中先前
09 在告訴人尚未搬入5樓房屋前，有出於為避免衝突之緣由，
10 暫時對被告使用「第8號」停車位之舉，予以容忍，惟至少
11 在109年6月6日時，仲介黃證中亦已向被告表示告訴人已有
12 使用「第8號」車位之需求，請被告返還。更況，仲介黃證
13 中並非5樓房屋所有權人，無權代表告訴人對被告為任何約
14 定，是被告一再辯稱其與告訴人間有約定云云，充其量僅為
15 其自己延伸之詮釋。且被告待告訴人搬入5樓房屋之時，自
16 應向告訴人確認其真意，以避免非法占用告訴人之停車位。
17 惟被告不但捨此未為，甚且依證人即告訴人所述在告訴人母
18 親前往找被告討論返還車位一事時，完全拒絕溝通，甚至於
19 告訴人報警提告被告涉犯竊佔犯行後，絲毫不為所動，不但
20 未曾駛離「第8號」停車位，更於偵查中表示「如果告訴人
21 不來通知我，我還是要停在第8號停車位上」，足徵被告顯
22 非誤以為其有權使用「第8號」停車位，實係明知其無權使
23 用「第8號」停車位，猶基於竊佔犯意故意將車輛停放於
24 「第8號」停車位上，否則被告有何理由拒絕告訴人之溝
25 通？被告一方面辯稱「告訴人沒有急迫的來通知我」，但於
26 告訴人一再請託仲介、主委通知請其移車、甚至本人、告訴
27 人之母欲向被告當面請其移車時，又拒絕溝通，試問告訴人
28 究應如何向被告「急迫的通知」，而且告訴人身為「第8
29 號」停車位專用權人，又有何義務向竊佔「第8號」車位之
30 被告「急迫的通知」？

31 ③況且，其後告訴人於109年6月7日上午10時許，即係因被告

01 一再拒絕返還「第8號」停車位，而至被告1樓房屋處欲向被告
02 要求其返還停車位（此部分告訴人另案被訴侵入住居、公然
03 侮辱、傷害等犯行，業經臺灣桃園地方檢察署檢察官以10
04 9年度偵字第30276號為不起訴之處分），更徵告訴人根本並
05 無同意將「第8號」停車位交予被告使用之意思。又果如被
06 告所辯，係以為告訴人有同意其使用「第8號」停車位，焉
07 有可能在告訴人於109年6月7日上午10時許到1樓房屋，向其
08 討論之內容即為「返還停車位」，爭執甚烈，被告甚至訴警
09 處理之後，仍持續「誤認」告訴人有同意其使用「第8號」
10 停車位，而將車輛持續停放在「第8號」停車位上直至109年
11 11月30日？被告所辯完全與常情相悖，顯無可採。

12 (七)按當事人、代理人、辯護人或輔佐人聲請調查之證據，法院
13 認為不必要者，得予駁回之，刑事訴訟法第163條之2第1項
14 定有明文。而與待證事實無重要關係者，依該條第2項第2
15 款之規定，即屬不必要調查之證據。被告於本院審理中聲請
16 傳喚5樓房屋前屋主邱景華，待證事實為被告使用「第8號」
17 停車位有經5樓房屋前屋主同意等語，然即便被告使用「第8
18 號」停車位有經前屋主之同意一情為真，其上開與5樓房屋
19 前屋主之約定亦不拘束告訴人，不影響其具有竊佔犯行之主
20 觀犯意且不阻卻其違法等情，本院已於判決中指駁明確，是
21 此部分證據調查聲請即屬無調查必要，爰予駁回。

22 (八)綜上所述，本件罪證明確，被告竊佔犯行堪以認定，其所辯
23 皆係事後卸責之詞，洵非可採，應予依法論科。

24 四、論罪科刑：

25 (一)核被告柯尊賢所為，係犯刑法第320條第2項之竊佔罪，而應
26 依同條第1項之規定處斷。又竊佔罪為即成犯，竊佔行為完
27 成時犯罪即成立，之後繼續竊佔乃狀態之繼續，而非行為之
28 繼續，此與繼續犯之犯罪完成須繼續至行為終了時為止不同
29 （最高法院66年台上字第3118號判決先例意旨參照）。是本
30 案被告自109年5月23日起，未經告訴人同意或授權，排除告
31 訴人就「第8號」停車位之事實上管領力及占有使用權，建

01 立自己管領支配關係，而分以不同前開3台車輛竊佔「第8
02 號」停車位時，其竊佔罪已經成立，其後竊佔狀態之繼續，
03 乃不法狀態之繼續，應僅論以一罪。

04 (二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告明知其對於告訴人享有
05 專用權限之「第8號」停車位，無合法使用之權源，竟經告
06 訴人、社區主任委員等人一再要求返還之情形下，猶置之不
07 理，拒不返還，造成告訴人雖購得房屋，但卻無法使用買賣
08 契約中明白寫明之標的停車位，對他人財產權造成損害，所
09 為實有不該；復衡酌其犯後猶否認犯行，甚且反客為主，陳
10 稱「告訴人出爾反爾，沒有將車輛開到停車場」之犯後態
11 度，顯然未能知所悔悟，更未能深思己身行為對他人帶來之
12 法益侵害，亦難執為對被告有利之量刑因素；並考量告訴人
13 於本院審理中表示：如果不是其在109年12月1日將「第8
14 號」停車位用鐵鍊擋住，被告可能還會一直停在「第8號」
15 停車位，我認為被告並無悔悟，且此案造成我身心疲憊之意
16 見；暨衡被告竊佔犯行之客體為停車位1個、竊佔之時間為5
17 月餘、尚未與告訴人達成和解或調解並賠償其所受之損害，
18 犯罪之動機及目的係為圖便利己身停車、手段、前無前科之
19 素行，於本院審理中自述高中肄業之教育程度、業茶葉商、
20 家庭經濟狀況普通等一切情狀，量處如主文所示之刑，並諭
21 知易科罰金之折算標準，以資懲儆。

22 五、沒收：

23 (一)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；於全部或一部不
24 能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑法第38條之1第1
25 項前段、第3項分別定有明文。次按無權占有他人土地，可
26 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
27 台上字第1695號民事判決先例意旨參照）。

28 (二)經查，被告自109年5月23日告訴人搬進5樓房屋之日始起，
29 至109年11月30日止之期間內，竊佔告訴人享有專用權限之
30 「第8號」停車位，致告訴人受有不能按其專用部分使用上
31 開停車位之損害，被告因而獲取相當於租金之不法利益，依

01 前揭規定，自屬其犯罪所得。又經本院函詢大戶大貴社區主
02 任委員陳朝良，其函覆稱該社區停車位出租每月約新臺幣3,
03 000元等語（本院卷第75頁），則被告竊佔上開停車位之時
04 間為5月（109年6月1日至同年11月30日，共計5月）又9日
05 （109年5月23日至同年月31日，共計9日），其所得不法利
06 益即為【 $3,000 \times (5+9/31) = 15,870$ 元（小數點以下無條件
07 捨去）】，雖未據扣案，仍應依刑法第38條之1第1項前段、
08 第3項之規定諭知沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行
09 沒收時，追徵其價額。至被告於本院審理中雖表示社區車位
10 不能出租，因此對於租金計算之方式有意見等語，惟本院係
11 以相當於租金之方式概算被告本案犯行所獲之不法利益多
12 寡，與車位是否能出租一節，概屬二事，附此敘明。

13 六、應依刑事訴訟法第449條第1項、第3項、第454條第2項、第4
14 50條，刑法第320條第2項、第1項、第41條第1項、第38條之
15 1第1項前段、第3項，刑法施行法第1條之1第1項，逕以簡易
16 判決處刑如主文。

17 七、如不服本判決，得自收受送達之翌日起20日內向本院提出上
18 訴狀，上訴於本院第二審合議庭（須附繕本）。

19 本案經檢察官蔡孟利聲請以簡易判決處刑。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 23 日
21 刑事第一庭 法官 林述亨

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應附
24 繕本）。

25 書記官 黃甄智

26 中 華 民 國 111 年 5 月 23 日

27 附錄本案所犯法條全文

28 中華民國刑法第320條

29 意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜
30 罪，處 5 年以下有期徒刑、拘役或 50 萬元以下罰金。

31 意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前

- 01 項之規定處斷。
- 02 前二項之未遂犯罰之。