臺灣臺北地方法院收狀戳
107. 10. -8 上午
字第14688號
彭 世 安

正本

刑事 聲請交付審判暨聲請閱卷 狀

原偵查股別：效股

原偵查案號：107年度上聲議字第7095號

聲請人即：芳琪有限公司

聲請人　　址

法定代理人：陳春惠　　址　同上

告訴代理人暨：楊久弘律師　址

送達代收人

電話

被告：葉碧霞　　址

鄭雅如　　址

為聲請交付審判暨聲請閱卷事：

緣，聲請人前曾對被告提起妨害自由等之刑事告訴，經台灣台北地方檢察署107年度偵字第16117號為不起訴處分(下稱原不起訴處分書)，嗣經聲請人聲請再議，於民國(下同)107年9月26日接獲台灣高等法院檢察署107年度上聲議字第7095號處分書駁回聲請人之再議聲請(下稱原再議駁回處分書)。惟查，原不起訴處分書所為不起訴處分與原再議駁回處分書駁回聲請再議之內容恐有違誤，聲請人尚難甘服，爰於法定期間內聲請交付審判，並提出理由如下：

一、事實概要：

(一)全方位企業社和全方位商務中心有限公司事實上為同一公司，故雖租賃契約(詳如後述)上記載「全方位企業社」而收費清單(詳如

後述)上則記載「全方位商務中心有限公司」，其實際上皆指同一公司。被告葉碧霞係全方位商務中心有限公司之負責人(參偵查程序告證1)，而被告鄭雅如則係全方位企業社之員工，合先敘明。

(二)聲請人與全方位企業社先於105年11月25日簽訂第一份房屋租賃契約(參偵查程序告證2)，租期自105年11月25日至107年12月31日止，租金每月新台幣(下同)3,000元，該租賃契約實際上僅為聲請人向全方位企業社付租金，而聲請人得以將公司地址設立登記於德福大樓門牌號台北市

下，實際上並無實體辦公室，聲請人會與全方位企業社簽訂這份僅供公司設立登記並無實體辦公室的租賃契約(下稱第一份租賃契約)，是因為聲請人被告知106年2~3月間會有承租辦公室的承租人不續租，可先簽約供聲請人之公司設立登記，如之後確定要承租辦公室使用，公司營業地址可以不用變更，僅需另外再訂立承租辦公室的租賃契約。到隔年6月份被告均沒有主動告知另一名承租人何時不續租，導致聲請人每個月3,000元之公司登記費用均白白繳納給全方位企業社7個月總計21,000元，近6個月期間均是聲請人一再主動電話詢問，被告才告知可來承租，因此再與全方位企業社於106年6月19日簽訂第二份承租辦公室的租賃契約(下稱第二份租賃契約，參偵查程序告證3)，約定自106年7月1日起至106年12月31日止聲請人向全方位企業社承租德福大樓位於台北市　　作為辦公室使用(下稱系爭辦公室)。

(三)106年6月19日當日下午約3、4點全方位企業社之員工即被告鄭雅如拿出已蓋好出租人印章的定型化租賃契約，聲請人填寫契約前曾向被告鄭雅如要求帶回先審閱該契約內容，惟被告鄭雅如

拒絕並聲稱依公司規定無法事先提供且內容均係公司規定無法刪改，並催促聲請人簽約，由於已經簽第 1 份契約，聲請人僅能簽約而未能有審閱時間詳看該契約內容。但聲請人對於契約中第 7 條有詢問全方位僅是代收電費及管理費怎麼還要再外加 5%營業稅？被告鄭雅如回覆：「有就有，沒有就不會有，這是制式的也不能改。」簽約並繳交押金後後當日，被告鄭雅如將鑰匙交與聲請人，聲請人隨即會同被告鄭雅如查看系爭辦公室內部，而打開該辦公室窗戶下方一整排固定式木櫃的木門後卻發現櫃子內部長滿白色黴菌，被告鄭雅如看到後隨即承諾說等下就會以擦拭的方式在今日下班之前清除木櫃上之黴菌，並且請聲請人放心可以先行離開，之後直至 106 年 11 月 16 日前聲請人均不曾向被告鄭雅如提到有味道之事，也不曾要求被告鄭雅如修繕任何事、被告鄭雅如也不曾告知要修繕需進入。

(四)**聲請人事後與廠商約在該處會議室談事情後曾進入系爭辦公室，始發現承租的辦公室內部仍有很重的霉味**，由於聲請人主要是從事化妝品生產買賣，考量若是系爭辦公室空氣品質不良容易滋生黴菌或其他菌種會影響聲請人化妝品儲存之品質，不符合其化妝品之環境要求，亦容易讓在系爭辦公室工作的人體長期吸入黴菌損及健康而生病。**故為模擬門窗封閉時的倉儲狀況暫不搬入，並委託 SGS 集團之台灣檢驗科技股份有限公司(下稱台灣檢驗公司)來鑑定系爭辦公室門窗封閉時的倉儲狀況下之室內生菌數，這段期間聲請人雖有持續交付租金，故未遷入亦未再進入系爭辦公室，因此與被告鄭雅如沒有任何見面交談機會，更**不曾以電話或 Line 向被告鄭雅如提到有味道也不曾要求被告鄭雅如修繕任何事、被告鄭雅如也不曾告知要修繕需要進入，未遷入**期間只是希**

望讓辦公室內部保持門窗封閉時的倉儲狀況以確保未來測量結果準確，以確保商品儲存之環境衛生且乾淨無菌。

(五)待106年12月8日鑑定當天，聲請人與台灣檢驗公司之鑑定人員一起來到系爭辦公室準備測量時，步出電梯進入8樓大門立即看到位在大門旁櫃台後面最底間的系爭辦公室的木門、窗戶皆被打開，冷氣也是被打開狀態，訝異之下詢問位在8樓大門旁櫃台的被告鄭雅如為何其所承租的系爭辦公室木門、窗戶及冷氣會被打開？被告鄭雅如竟回答：「因為您說怕有味道，所以我都幫您開著，**我還幫您開那個除溼**」，聲請人很驚訝房東居然可以進入天天進入承租人房屋內，以為聽錯，還再次詢問「你從我租開到現在？」被告鄭雅如再次回覆：「**我每天都幫您開啦**，因為您說會有味道阿，這樣每天開真的好很多阿，我下班都幫您關起來。」**被告鄭雅如竟擅自於簽約後開始至106年12月8日鑑定當天，於未經聲請人同意之情況下每天擅自持房東備用之鑰匙開門進入系爭辦公室將窗戶及打開冷氣，近六個月的時間天天擅自持房東備用之鑰匙開門為之，惟聲請人自從簽約隔天開始至106年12月8日止均未與被告鄭雅如有任何見面交談機會，更**不曾以電話或Line向被告鄭雅如提到有味道也不曾要求被告鄭雅如修繕任何事、被告鄭雅如也不曾告知要修繕需要進入**，聲請人根本不知被告鄭雅如從交屋後隔天開始就每天使用備用鑰匙開門進入聲請人已承租且已交屋之系爭辦公室內開窗開冷氣通風**。

(六)**聲請人僅同意被告於106年6月19日簽約當日下班前以擦拭之方式清除木櫃上黴菌，豈料被告鄭雅如竟自點交系爭辦公室之鑰匙給聲請人之隔天開始，在聲請人沒有通知修繕沒有告知有味道以及被告鄭雅如沒有告知聲請人要進入屋內之情況下竟擅自以房東**

備用的鑰匙每日開門進入系爭辦公室，將窗戶及冷氣打開通風長達 6 個月，而每月租金仍照催收、開燈、開冷氣所花用的電費仍照常開單據要聲請人繳款支付。且經聲請人重新審閱第二份租賃契約，發現該租約有諸多疑問，舉例如下：

1. 租約第七條第一款「一、乙方之電費、管理費、網路費及營業上必須繳納之稅捐需自行負擔(外加五%)」被告鄭雅如 106 年 6 月 19 日已經回覆：「有就有，沒有就不會有，這是制式的也不能改。」但是實際上費用的計算基礎並未提供需分攤的原始金額單據且所有費用還是另外加收 5%營業稅，
2. 租約第七條第三款為「三、公共費用包括電費乙方負擔全樓 9 分之 1，及管理費 800 元，網路費 0 元」(參偵查程序告證 3)。其中之「公共電費」，聲請人原先以為是公用的電費例如廁所、走道燈、樓梯間、電梯、電動門等電費係由同樓層九戶分擔，每戶分擔 9 分之 1，管理費 800 元亦依照 9 分之 1 分擔，惟拿到收費通知單才知並非如此，所有 8 樓電費係由所有大小辦公室承租戶數的 9 戶分攤亦即所有電費除以 9，即使聲請人從未搬進系爭辦公室也要負擔其他承租辦公室用戶及全方位員工辦公坐位用電及使用冷氣等用電的所有電費支付 9 分之 1，也就是全方位員工辦公所用的電及冷氣都是由承租辦公室的 9 戶承租戶繳款支付，全方位企業社設立在該樓層有未隔間的 6 個開放式辦公座位，區域比系爭辦公室大至少 3 倍以上的員工辦公區全方位沒分攤支付一毛錢電費，全方位企業社之租賃契約並未依消費者保護法第 11 條之規定，既沒給予聲請人至少 3 日以上審閱期，也沒依照行政院頒發之房屋租賃契約書範本簽約，押金亦收取超過 2 個月的錢，整個契約對聲請人非常不利。

3. 查全方位企業社給聲請人的收費清單(參偵查程序告證 4)包含營業稅，該營業稅計算方式為將租金加上電費及管理費總額再乘以5%【計算式：(租金 7,000 元+管理費 800 元+電費 839 元)*0.05=431.95 元，四捨五入為 432 元 】(參偵查程序告證 4 中 8 月份收費清單)，然依照台灣稅法規定，任何標價均是含稅價格，稅捐不應另外計算加計而應內含於費用，全方位企業社向聲請人收取之管理費應係整棟德福大樓管理委員會收取系爭建物 8 樓整層的管理費再依使用大小坪數分攤，而電費也應是台灣電力公司向系爭建物 8 樓整層之電費單據金額再依各辦公戶數之使用電錶度數平均分攤。全方位企業社僅係代收代付德福大樓管理費及台灣電力公司電費，不應該另外加計 5%計算營業稅再向聲請人收取額外的 5% 營業稅費用尤其台灣電力公司電費已內含 5%營業稅全方位再以開 5%營業稅已形成稅上加稅，況且全方位企業社之收費清單並未附上整棟德福大樓管理委員會收取系爭建物 8 樓的管理費單據以及台灣電力公司開立的系爭建物 8 樓的電費繳費通知單據，故聲請人不知原始管理費金額及台灣電力公司電費繳費通知單據之電費金額究竟是多少，計算收取金額的依據為何？全方位企業社之收費清單所載金額是否真的依照契約第三款規定將總電費除以九戶仍有疑義，被告葉碧霞明知營業項目並非經營銷售電力或經營保全收管理費實不應藉機收取額外 5%營業稅，卻仍以已簽約為由強勢開 5%營業稅，相當於額外收取 5%費用且若全方位企業社將台灣電力公司電費內含的營業稅當作全方位企業社的進項稅額扣抵，再依台灣電力公司電費再開 5%營業稅額向承租戶額外收取 5%費用恐有詐欺之嫌。且聲請人如期支付房屋租金卻還未能遷入系爭房屋全係因全方位企業社所提供的系爭辦公室有長

滿白色黴菌之木櫃等瑕疵，造成環境不乾淨無法搬入使用，依社會習慣及法律規定提供乾淨無黴菌的辦公室給承租人是出租人房東應有的出租道德及法律所規定最基本之責任，但全方位企業社不僅隱瞞明知潮濕的事實，不但從未誠實告知聲請人出租的系爭辦公室很潮濕不適合化粧品行業，反而私下以不正當的行為私自以備用鑰匙開門進入已出租點交的聲請人辦公室，將窗戶及冷氣打開通風為所欲為長達 6 個月而且每月還要聲請人支付租金、水電費及管理費、冷氣打開所需繳付的電費仍然開單要聲請人繳款支付，聲請人覺得整個承租過程被欺騙，不但居住權使用權遭侵犯，費用也被任意收取，極不合理。此外，租約內容所訂雙方當事人明明為芳琪有限公司以及全方位企業社，然而被告葉碧霞卻要求聲請人將租金及以及管理費、電費等費用匯進被告葉碧霞的私人戶頭(參偵查程序告證 5)而非簽訂契約的當事人全方位企業社公司戶頭，亦不合理，合約要求承租人填寫負責人的所有個人資料，全方位企業社卻無任何負責人的個人資料，整個契約的資訊非常不對等，交易非常不公平。

(七)依 106 年 12 月 22 日台灣檢驗公司向聲請人提交系爭辦公室的生菌樣品檢驗報告(參偵查程序告證 6)，是在辦公室木門、窗戶及冷氣打開的情況下檢測的，發現標準值為 1000CFU/m3，系爭辦公室內為 703 CFU/m3，系爭房屋室外為 196 CFU/m3。系爭辦公室在承租後被告鄭雅如每日皆以房東備用鑰匙擅自開門進入將辦公室木門、窗戶及冷氣打開至檢測日將近 6 個月的情況下辦公室室內生菌數比室外生菌數仍高出 3.5 倍，顯見室內的生菌並非來自室外，而是室內有生菌的來源，且還是在每天皆開門、開窗、開冷氣近 6 個月後測得室內比室外的生菌數高出 3.5 倍之結果，則若

沒有每天被被告鄭雅如擅自開門、開窗、開冷氣之情況下，室內生菌數恐將會更高，出租人提供生菌數如此高的系爭辦公室罔顧使用該辦公室之人員健康，每月仍只顧收租金收費用而不思根除黴菌的徹底解決方法並且從未誠實告知聲請人辦公室潮溼嚴重不適合化妝品行業更從未經聲請人同意就擅自進入已承租的辦公室，聲請人被欺瞞還每月繳房租電費管理費，聲請人難以接受。

(八)綜此，足徵被告二人自與聲請人簽約時起，即未給予聲請人審閱期間並以該等不合理、資訊不對稱之契約內容與聲請人簽約，且嗣後經 SGS 檢驗後聲請人始發現被告二人所交付之租賃物顯有瑕疵。豈料，**被告二人竟自簽約日隔天就開始每日擅自開門進入系爭辦公室開門開窗開冷氣企圖隱瞞系爭辦公室過於潮濕之問題，期間長達 6 個月。自始至終聲請人均不曾跟被告提及有味道要被告處理，更未被告知被告需開門進入系爭辦公室維修，**聲請人根本不知也**未同意被告二人進入系爭辦公室以開門開窗開冷氣處理潮濕問題，被告二人此等行為應已涉嫌刑法第 306 條第 1 項、第 320 條第 1 項及第 323 條之侵入住宅及竊盜罪。**

二、原再議駁回處分書第 5 頁認為聲請人並未遷入辦公室，故聲請人之使用或居住之系爭辦公室私密性與寧靜並未收有干擾或隱私安寧之自由有受到破壞云云，惟查：

(一)房東點交租賃物予房客使用後，租賃物即屬房客始能管理使用之範圍，房東自不得再擅自進入。故當聲請人發現被告鄭雅如每天開門開窗開冷氣，除氣憤其擅自開門進入房客屋內開冷氣用電是為了出租的房子潮溼需通風，更在偵查程序時向承審檢察官辯稱是要去除屋內味道實為隱瞞潮濕嚴重的問題，還若無其事按月跟聲請人催繳租金電費與管理費，除了用根本無法根除潮濕長生菌

之不適當之方式去除，更會擔憂是否以後搬入系爭辦公室，此等房東擅自開門進屋之狀況仍會常常發生，被告鄭雅如之行為已經造成聲請人不安與不滿甚至覺得被惡意欺騙，聲請人當然因自己承租之辦公室遭人擅闖，而有隱私遭受侵犯之情況，故原再議駁回處分書認為聲請人隱私並無受到侵犯之認定容有違誤。

(二)況聲請人雖然未將物品搬入系爭辦公室，惟於被告將系爭辦公室鑰匙交付聲請人時，系爭辦公室之使用權即移轉聲請人，聲請人要如何使用已承租之系爭辦公室是聲請人之自由，且如前述，聲請人為確認系爭辦公室內生菌數，故於檢測前未再進入系爭辦公室以確保該空間為密閉狀態，俾利檢測之進行。據此足徵聲請人係以「保持系爭辦公室為密閉狀態」為使用方式，故依原再議駁回處分書第 3 頁所引用之台灣高等法院 107 年度上易字第 462 號刑事判決所揭意旨，被告未經聲請人同意即逕自進入系爭辦公室之行為，顯已破壞聲請人於使用系爭辦公室時不被干擾之自由。

(三)退萬步言，即便　鈞院認為因聲請人並未搬入系爭辦公室，被告鄭雅如進入系爭辦公室之行為並無侵犯聲請人之隱私(假設語氣，聲請人否認之)，但被告鄭雅如擅自用被用鑰匙開門進入系爭辦公室之實際行為已嚴重侵犯聲請人承租範圍之使用權，被告鄭雅如仍應事先經過聲請人同意始得進入。否則如以有無侵犯隱私為侵入住宅罪成立之標準，則未擁有建物所有權之人均可在新屋落成後，於尚未有人居住時強行進入入住，或是擅自進入久未有人使用之空屋，而此等行為也將因「並無侵犯他人隱私」而無法成罪，與常理不符。

(四)此外，實務上亦有發生屋主搬家，原住家已成空屋，鄰居趁機在下雨時將機車停入該屋主之車庫，而被管轄地之地方檢察署檢察

官以刑法第306條侵入住宅罪起訴之案件，詳如下述：

1. 蘋果日報於西元 2009 年 11 月 13 日一則報導指出：「機車停進空屋車庫 婦侵宅起訴」、「屏東縣婦人黃秀英因貪圖方便，**下兩天將機車停進隔壁無人居住的鐵圍籬車庫**，剛好被八八水災後返家察看災情的鄰居撞見，氣得報警處理；**屏東地檢署認定黃婦擅闖鄰宅停車，昨依無故侵入住宅罪將她起訴。**」、「黃婦供稱，她停放機車前，車庫門鎖已被破壞，**且該屋長期無人居住**，加上接連好幾天下雨，才貪圖一時方便，將車停進葉女的車庫。但葉女堅稱，搬家時車庫的鐵門都有上鎖，沒想到門鎖竟遭破壞，車庫還被佔用停放機車，她無法接受黃婦所稱下雨天才來停車的說詞，懷疑搬家的這一、兩年間，黃婦都將機車停在她的車庫裡，因此堅持提告。」（參聲證1）。
2. 由前開新聞可知，該案屋主不居住在此屋內，係因八八水災發生後回來檢查是否有災情時，始發現該案被告將機車擅自停入車庫，故該案被告並未經過屋主同意即將機車停放車庫。如依據原再議駁回處分書之見解，該案屋主早已搬離此屋，理論上他人進入屋內或停放車輛，該屋主因不居住屋內並不會受到干擾或隱私安寧有受侵犯，而承辦檢察官仍認定該案被告涉犯侵入住宅罪將其起訴，顯見並非需要隱私受到侵犯始有刑法第 306 條侵入住宅罪之成立，實際上需確認屋主或房屋之使用權人是否同意。
3. 綜上，即便聲請人並未搬入系爭辦公室，在租約存續期間，聲請人即是擁有該辦公室使用權之人，無論聲請人有無搬入、隱私有無受到侵害，被告鄭雅如均不得未經聲請人同意擅自用房東備用鑰匙開門進入系爭辦公室。

三、原再議駁回處分書第 5 頁有關侵入住宅罪嫌部分，以被告鄭雅如

開門開窗開冷氣係為保持系爭辦公室乾燥不發黴及空氣流通、立意良善，所為尚非專以損害聲請人之利益，其行為並非答不能容忍之程度，也無悖公序良俗，故並非無正當理由云云，惟查：

(一)被告等二人作為房東，理應清楚在交屋完成後，不應擅自進入房客之房間：

1.「正常成年人有相當之社會經驗，且以出租為業，擔任房東多年，對於進入房客租賃之房間涉犯刑法第 306 條侵入住宅罪自不得諉為不知……」此有臺灣高等法院高雄分院 98 年度上易字第 836 號刑事判例要旨可參(參附件 2)。

2. 查全方位企業社係以「辦公大樓出租業」為其所營事業(參告證 1)，被告葉碧霞為全方位企業社之負責人，應知以房東備用鑰匙擅自開門進入房客租賃之房間涉犯刑法第 306 條侵入住宅罪。而被告鄭雅如為全方位企業社之員工，故被告鄭雅如於工作上所做出之行為應有被告葉碧霞之同意或指使。此外，被告鄭雅如已 32 歲是成年人(參原不起訴處分書及原再議駁回處分書所載被告年籍資料)，其身為以出租為業之公司之承辦人，理應清楚作為房東之一方，不可擅自進入已經點交完畢之房客房間。故被告等二人均係惡意進入系爭辦公室，涉犯侵入住宅罪。

(二)被告鄭雅如擅自用房東備用鑰匙開門進入系爭辦公室並無正當理由，仍應成立侵入住宅罪：

1.「刑法第三百二十條第一項所謂無故侵入他人住宅，指無正當理由擅入他人住宅而言。如出於有權搜查之職務上行為，自不能謂為無故侵入。」此為最高法院 22 年上字第 891 號刑事判例所揭示之要旨(參附件 3)。

2.「刑法第三百零六條第一項所謂無故侵入他人住宅，乃指未得該

住宅之支配或管理人之明非或默示認許，且無正當理由而擅行侵入者而言，被告即使與被害人另有生意糾紛，在未得被害人明示或默示認許之前，不能謂當然有權侵入其住宅。」此為最高法院46年台非字第44號刑事判例所揭示之要旨(參附件4)。

3. 由前開二則判例可示，需持有搜索令之警察執行搜查始得正當進入住宅內，而即便雙方有任何糾紛，在未經同意前亦不得擅自進入住宅內部。而本案被告鄭雅如既非警察，亦從未經過聲請人同意，**依聲請人與被告鄭雅如間之LINE訊息截圖可知(參告證9)，被告鄭雅如確實從未提及要進入系爭辦公室開冷氣、開窗及開門通風並請求聲請人同意，聲請人在與被告鄭雅如通訊之LINE訊息中亦從未提及有味道或同意被告鄭雅如開門進入系爭辦公室開冷氣、開窗及開門通風。又被告鄭雅如在偵查程序時辯稱辯稱是聲請人在Line有同意其進入，經檢察官要求被告鄭雅如出示聲請人在Line有同意的Line畫面，被告鄭雅如又辯稱手機換了已沒有Line紀錄，聲請人隨即出示與被告鄭雅如的所有Line內容供檢察官查閱，經查閱後證實被告鄭雅如所言不實，檢察官又問被告鄭雅如為什麼Line內容沒有聲請人同意你進入系爭辦公室的Line畫面? 被告鄭雅如又改稱是當面講的，聲請人反駁自從簽約後未搬入根本沒再與被告鄭雅如有碰面機會，請被告鄭雅如提供會面的時間地點，自始被告鄭雅如均未舉證其有經過聲請人之同意用房東備用鑰匙開門進入系爭辦公室開冷氣、開窗及開門通風，亦未舉證聲請人於簽約隔日後曾跟被告鄭雅如提及味道或要求任何修繕，足徵其進入系爭辦公室開冷氣、開窗及開門通風等行為顯係違反聲請人之意思，故被告鄭雅如並無正當理由可進入系爭辦公室。**

4. 此外，聲請人於租約中留有連絡電話(參告證 2)，且被告鄭雅如與聲請人透過 LINE 互相聯絡時，被告鄭雅如若有任何通知，聲請人都會在當日或隔天回覆(參告證 9)，從未難以聯絡或拒絕回應，故如被告鄭雅如為求讓系爭辦公室室內空氣通風並去除霉味而開啟門窗及冷氣，事先通知聲請人並經聲請人同意並不困難，僅需一個簡單的通知即能讓聲請人理解狀況，惟被告鄭雅如仍執意不告知並進入系爭辦公室開門開窗開冷氣，實令人難以接受。更何況聲請人從未告知被告鄭雅如有味道要求修繕，僅於 106 年 6 月 19 日當日簽約後，**聲請人會同被告鄭雅如查看系爭辦公室內部，卻發現系爭辦公室內固定式木櫃裏面長滿白色黴菌，因此被告鄭雅如表示等一下就會將木櫃黴菌擦掉，當日僅提及會在下班前擦掉黴菌，故聲請人僅同意被告鄭雅如於當日下班前將木櫃黴菌擦拭，當時及日後均未提及有味道也沒提到要用漂白水，且日後均未再向被告鄭雅如提及要針對有味道問題進行修繕，因此聲請人不可能向被告鄭雅如要求修繕並請被告鄭雅如天天開窗開門開冷氣通風，還自行每個月繳款支付租金、電費、管理費。**

5. 聲請人與全方位企業社所簽署之房屋租賃契約第 5 條內雖有約定：「……房屋因自然之損害有修繕必要時，由甲方(即全方位企業社)負責修理。」惟系爭辦公室以被告鄭雅如說有味道，是否屬自然損害而必須由全方位企業社進行修繕已有疑義。退萬步言，縱依民法第 429 條規定，出租人本有修繕之義務，然縱出租人有修繕義務，亦非得解為出租人得任意進入承租人之租賃物內進行修繕，否則所有房東皆可未經房客同意，甚至房客並未提出修繕之要求，即以修繕之名義擅自出入房客之住所，並因「立意良善」、「並非以損害房客為目的」、「無悖於公序良俗」等原因免責，

顯非符常理，更何況被告鄭雅如擅自開門開窗開冷氣持續 6 個月並無任何具體修繕行為，也未能解決系爭辦公室潮溼等問題，開門開窗開冷氣並非修繕。

6. 況查，**被告如欲以聲請人利益為考量，則被告實應於將租賃物點交予聲請人時，即確保所交付之租賃物符合債之本旨，而非於點交予聲請人後始擅自進入系爭辦公室開門開窗開冷氣。且被告此舉顯係為了先收取租金而逕將無法正常使用之系爭辦公室先交付聲請人要求支付租金電費管理費，嗣後再逕自進入系爭辦公室開門開窗開冷氣隱瞞潮濕，此情明顯蓄意欺騙聲請人實難認被告立意良善**，原再議駁回處分書第 5 頁所載，容有違誤。

7. 綜上所述，被告鄭雅如並無正當理由可進入系爭辦公室，仍犯有刑法第 306 條侵入住宅之罪。

四、原再議駁回處分書第 6 頁以刑法上竊盜罪係以竊取他人之動產為構成要件，而系爭辦公室位於之台北市

整層樓電表並未分表，用電人戶名為「全方位企業社」故被告鄭雅如即便未經聲請人同意開啟冷氣，其所使用之電力仍為「全方位企業社」所申請用電，並無竊取一事云云，惟查：

(一)系爭辦公室契約第七條第一點約定：「乙方(即聲請人)之電費、管理費、網路費及營業上必須繳納之稅捐需自行負擔(外加 5%)」(參告證 2)，故契約已經明確規定系爭辦公室所使用之電費需由聲請人負擔，且被告鄭雅如作為於 106 年 6 月 19 日與聲請人簽約之承辦人，於 106 年 8 月、10 月亦提供繳費清單(參告證 4)給聲請人，其亦非常清楚電費係由聲請人負擔，既由聲請人負擔電費，則電力自應歸屬為聲請人所有，不能因用電戶為「全方位企業社」而認定該電力歸屬於全方位企業社。

(二)退萬步言，如　鈞院認為本案不成立刑法第 320 條第 1 項及第 323 條竊取電能之罪，則被告鄭雅如明知開冷氣所產生之電費將來將由聲請人所支付，卻並未告知聲請人即天天擅自進入系爭辦公室開冷氣，所花費之電費仍交由聲請人負擔，被告葉碧霞及被告鄭雅如則不用負責，實以涉犯詐欺之罪名。

五、此外，系爭辦公室契約第七條第一點約定：「乙方(即聲請人)之電費、管理費、網路費及營業上必須繳納之稅捐需自行負擔(外加 5%)」(參告證 2)被告葉碧霞明知不應收取額外 5%營業稅，卻仍於另外收取費用，亦恐有詐欺之嫌。

六、另因本案於偵查階段聲請人無法閱卷，茲依刑事訴訟法第 258 條之 1 條第 2 項規定，向　鈞院聲請檢閱、抄錄及攝影本案偵查卷宗及證物，並敬請通知告訴代理人楊久弘律師前往閱卷，以維護聲請人權益，至為感禱。

七、綜上所述，被告鄭雅如及被告葉碧霞應有涉犯侵入住宅、竊電、詐欺等罪嫌，原不起訴處分書及再議駁回處分書之認事用法容有違誤。聲請人爰於法定期間內依法聲請交付審判，為此狀請

鈞院鑒核，賜准所請，至為感禱。

謹　　狀

台灣台北地方法院刑事庭　　公鑒

證物及附件：

聲證 1：蘋果日報於西元 2009 年 11 月 13 日一則網路報導乙份。

附件 1：委任狀正本乙份。

附件 2:臺灣高等法院高雄分院 98 年度上易字第 836 號刑事判決乙份。

附件 3：最高法院 22 年上字第 891 號刑事判例乙份。

附件 4：最高法院 46 年台非字第 44 號刑事判例乙份。

具狀人　芳琪有限公司

法定代理人　陳春惠

告訴代理人　楊久弘律師

中　華　民　國　1　0　7　年　1　0　月　8　日

檢附繕本2份

臺灣臺北地方法院收狀戳
107. 11. 13 下午
字第 16654 號
林 碧 華

正本

刑事 交付審判補充理由 狀

股　　別：卯股

案　　號：107 年度聲判字第 267 號

聲 請 人：芳琪有限公司

址

法定代理人：陳春惠　　址

告訴代理人暨：楊久弘律師　址

送達代收人

電話

被　　告：葉碧霞　　址

鄭雅如　　址

為依法提呈交付審判補充理由狀事：

緣經聲請人閱覽台灣台北地方法院檢察署 107 年度發查字第 1812 號、台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號以及台灣台北地方法院檢察署 107 年度偵字第 16117 號偵查卷宗後，提出補充理由如下：

一、聲請人將 106 年 12 月 8 日、11 日及 12 日分別被告鄭雅如及其謝姓主管來電與聲請人通話內容一併整理(參偵查程序告證 8、告證 10、告證 11 及聲證 2)，並由以下通話內容可以證明是被告鄭雅如擅自進入聲請人辦公室天天開門開窗開冷氣通風：

(一)參照 106 年 12 月 8 日聲請人與被告鄭雅如之對話之錄音檔(參偵查程序告證 8)：

第 0 分 06 秒聲請人問：「為甚麼我的門是開的？」

第 0 分 19 秒鄭女回：「因為您說怕有味道，所以我都幫您開著，**我還幫您開那個除溼**」、

第 0 分 24 秒聲請人問：「妳從我租開到現在？」

第 0 分 25 秒鄭女回：「**我每天都幫您開啦，因為您說會有味道阿，這樣每天開真的好很多阿，我下班都幫您關起來**。」

第 0 分 58 秒聲請人問：「其實妳這樣幫我開，我覺得不太妥…妳總不能叫我跟你租的時候我每天都這樣開…」

第 1 分 08 秒聲請人：「妳裡面如果發黴應該根本解決而不是說妳們這樣一直給我開…」

第 1 分 20 秒鄭女回：「沒有啦，我是想說讓它通風阿」

第 1 分 24 秒聲請人：「問題是妳那問題(發黴)要解決而不是通風阿..」

第 1 分 49 秒聲請人：「妳這樣，我跟妳租這個房子有什麼意思?」

第 2 分 06 秒聲請人：「妳這樣，我整個房子都被看光光…」

(二)茲提供聲請人與被告鄭雅如主管即訴外人謝小姐對話錄音及譯文乙份(參聲證 2)並說明如下：

第 1 分 50 秒謝小姐：「她把門窗打開的原因是因為她怕那個氣味停留在裡面太久會悶住所以**她擅自**把門打開做通風因為只開窗戶她覺得效果不好，要跟您說一下她當時的想法是這樣子。」

第 2 分 13 秒聲請人:「那是她單方想法..妳現在是天天幫我打開…其實妳們這樣是非常侵犯我的租賃權益，那

是我租的我的使用範圍你們不可以給我進去..」

此通話證明被告鄭雅如確實未經聲請人同意即擅自進入系爭辦公室，謝小姐才會使用「**她擅自**把門打開做通風」這句說法。

第 10 分 20 秒聲請人：「……妳怎麼會想到要打開，誰叫妳打開，誰允許妳打開妳不覺得妳這種作法讓人覺得很生氣，我每月匯 1 萬多元讓你這樣打開，那我為什麼要花這筆錢……」

第 10 分 47 秒謝小姐：「這部分既然事情已發生，這樣讓您生氣，我們真的很抱歉」。

此通話可證明被告二人亦承認未經聲請人同意擅自進入系爭辦公室引起聲請人極度不滿生氣，讓謝小姐代表公司必須為此向聲請人致歉，亦證明根本不是聲請人要求被告鄭雅如進入系爭辦公室，否則謝小姐無需代表公司向聲請人表達「這樣讓您生氣，我們真的很抱歉。」等語。

(三)聲請人與被告鄭雅如主管即訴外人謝小姐對話錄音(參原偵查程序告證 10 檔案 2)：

第 0 分 20 秒至第 1 分 02 秒謝小姐：「雅如他其實是一片好意，她不知道這樣做會侵犯到您的權益及現在想要保有原狀的意思…她沒有想太多…請我跟您表達歉意...主管這邊是希望跟你聊看你這邊希望我們怎麼解決表達我們最大誠意..除了表達歉意外...」

1. 上述通話證明被告鄭雅如自知擅自進入系爭辦公室，侵犯到聲請人權益後請謝小姐代為向聲請人道歉以及謝小姐代表公司向聲請

人表達最大誠意及表達歉意。

2. 這些通話證明是被告鄭雅如擅自進入系爭辦公室天天開門開窗開冷氣通風，根本不是聲請人要求被告鄭雅如，否則被告鄭雅如不會道歉、謝小姐也不會代表公司向聲請人表達最大誠意及表達歉意。

(四)聲請人與被告鄭雅如主管即訴外人謝小姐對話錄音(參偵查程序告證 10 檔案 3)：

第 0 分 3 秒謝小姐：「就像您昨天跟我們說的，芳琪有限公司這間辦公室以及登記到 12 月底結束，全方位不會再跟您收取任何款項..」

第 0 分 45 秒謝小姐：「這個部分就是我們 11 月及 12 月的租金就不會再跟您收取了。」

上述通話證明被告二人承認其未經聲請人同意擅自進入系爭辦公室有錯，訴外人謝小姐才會代表公司同意聲請人無需再支付 11 月及 12 月租金。亦證明根本不是聲請人要求被告鄭雅如進入系爭辦公室，否則全方位不會不收 11 月及 12 月租金。

(五)又如果聲請人曾要求或同意被告鄭雅如進入系爭辦公室，何以在 106 年 12 月 8 日聲請人發現被告鄭雅如天天進入系爭辦公室並對此當場當面向被告鄭雅如提出疑問時，被告鄭雅如均沒有當面回答是聲請人要求她進入或是經聲請人同意，以及簽約當日離開後再次用 LINE 向被告鄭雅如表達抗議不應擅自進入系爭辦公室時(參偵查程序告證 9)，被告鄭雅如理應回覆是應聲請人要求或有經過聲請人同意故進入系爭辦公室，而非僅是已讀不回，拒絕回覆以及不理會聲請人質疑。

二、被告鄭雅如及被告葉碧霞雖於大安分局做筆錄時、被告鄭雅如於

107年6月21日偵查程序庭期中以及其刑事答辯狀、刑事答辯二狀均聲稱其經過聲請人同意始進入系爭辦公室云云，惟其無法提出證據佐證有經過聲請人同意。此外，被告鄭雅如107年5月15日於台北市政府警察局大安分局做筆錄之說詞與常理不符也與聲請人於106年12月8日當日對話錄音不符，其與被告葉碧霞於台北市政府警察局大安分局做筆錄說詞亦有所出入，均可證明實際上並非如此，實為被告鄭雅如未經同意即擅自天天進入系爭辦公室開門開窗開冷氣，涉犯侵入住宅及竊電罪，茲整理鄭雅如不實說詞如下：

(一)聲請人與被告鄭雅如於106年6月19日當日簽約後，聲請人會同被告鄭雅如查看系爭辦公室內部，打開木櫃門始發現系爭辦公室內固定式木櫃裏面長滿白色黴菌，因此被告鄭雅如隨即表示當天下班前就會將木櫃黴菌擦掉擦乾淨並要聲請人放心可以先行離開，當日僅提及下班前會將黴菌擦掉擦乾淨，**故聲請人僅同意被告於106年6月19日簽約當日下班前以擦拭之方式擦掉木櫃上黴菌，豈料被告鄭雅如竟自點交系爭辦公室之鑰匙給聲請人之隔天開始，在聲請人沒有通知修繕沒有告知有味道以及被告鄭雅如沒有告知聲請人要進入屋內之情況下擅自以房東備用的鑰匙每日開門進入系爭辦公室，**聲請人僅同意被告鄭雅如於當日下班前將木櫃黴菌擦掉擦乾淨，簽約當日雙方均沒有提到霉味也沒提到要用漂白水，因此聲請人不可能在簽約當日被告鄭雅如還沒將黴菌擦掉擦乾淨先行離開時，就事先預知鄭雅如在下班前將黴菌擦掉擦乾淨之後還會有霉味而預先請被告鄭雅如以天天開窗開門開冷氣來去除霉味，假如聲請人能預知被告鄭雅如在下班前將黴菌擦掉擦乾淨之後還會有霉味還必須要天天開門開窗開冷氣通風才能去

除霉味，就表示所承租之辦公室極不適合人住及供化粧品倉儲，聲請人當可在簽約當日就直接要求退租解約，怎麼可能身為房客之聲請人會讓自己繳納租金、電費再做出要求房東或同意房東即被告鄭雅如進屋以天天開門開窗開冷氣去除霉味等等不利於身為房客即聲請人自己的決定？足徵被告鄭雅如所言不實。

(二)被告鄭雅如自行承認：「(**翌日**我就使用稀釋漂白水將810室內木櫃黴菌處擦拭過。」(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號偵查卷第49頁)、「陳女簽約**當天看屋後就都沒有再到810室**」(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號第49頁背面)、「**陳女簽約後就都沒有再到810室，怎知霉味沒有去除……**」(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號第51頁背面)，則如前所述，聲請人於簽約當日僅同意被告鄭雅如承諾於當天下班前將木櫃黴菌擦拭乾淨，根本都沒提到霉味更不可能要求被告鄭雅如天天開門開窗開冷氣通風。且依被告鄭雅如所稱當日並未立即擦拭木櫃，係簽約翌日始進入擦拭，被告鄭雅如的說詞更證明聲請人於簽約當日先行離開時被告鄭雅如確實尚未將木櫃黴菌擦拭乾淨，被告鄭雅如的說詞也證明聲請人簽約後沒再進入辦公室亦即雙方未再碰面，再者連被告鄭雅如自己也質疑:「聲請人**簽約後就都沒有再到810室，怎知霉味沒有去除……**」既然連被告鄭雅如也認為:「聲請人**簽約後就都沒有再到810室，怎知霉味沒有去除**」且聲請人簽約後沒再進入辦公室亦即雙方未再碰面，則證明聲請人根本不可能在簽約當日先行離開時就要求被告鄭雅如天天進入系爭辦公室內開門開窗開冷氣通風，因為聲請人根本無法得知系爭辦公室之霉味是否去除，實際上聲請人與被告鄭雅如於簽約當天根本沒有提及霉味乙事。

(三)被告鄭雅如並未提出證據證明係聲請人要求被告鄭雅如天天開門開窗開冷氣通風，而依聲請人與被告鄭雅如間之LINE訊息截圖可知(參偵查程序告證 9)，被告鄭雅如從未提及要進入系爭辦公室開冷氣、開窗及開門通風並請求聲請人同意，聲請人在與被告鄭雅如通訊之 LINE 訊息中也從沒有要求或同意被告鄭雅如進入系爭辦公室天天開門開窗開冷氣通風。又被告鄭雅如自始均未舉證其有經過聲請人之同意進入系爭辦公室天天開門開窗開冷氣通風，亦未舉證聲請人於簽約隔日後曾說過有霉味要求被告鄭雅如修繕，足徵其進入系爭辦公室天天開門開窗開冷氣通風等行為顯係違反聲請人之意思，並無正當理由。

(四)被告鄭雅如於台北市政府警察局大安分局筆錄中聲稱:「簽約前我就有帶陳女去看 810 室，當天簽完約後，我也有再帶陳女去 810 室，現場陳女反映室內有霉味，要求我每日要到810室內打開門、窗並且開啟冷氣，讓室內通風，讓霉味散去。」云云(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號偵查卷第49頁)，惟查：

1. 聲請人於簽約前僅曾經到場測量系爭辦公室尺寸以瞭解空間大小，確認如系爭辦公室當倉庫使用，商品是否足夠擺放，再於簽約後當日拿到鑰匙後在被告鄭雅如陪同下再進入已經承租的辦公室，打開木櫃才發現系爭辦公室內部木櫃長滿白色黴菌，被告鄭雅如隨及承諾會在下班前將黴菌擦掉擦乾淨，並要聲請人放心可以先行離開。當日聲請人離開時，被告鄭雅如還未將木櫃黴菌擦拭乾淨，聲請人根本不可能會要求被告鄭雅如進入系爭辦公室天天開門開窗開冷氣，被告鄭雅如所言不實。
2. 此外，身為房客之聲請人均還未將商品搬入， 也沒機會在辦公室辦公或逗留，身為房客之聲請人怎麼可能會在簽約當日第一次看

到系爭辦公室木櫃內有白色黴菌時，身為房客之聲請人在須付租金的情況下隨即提出要房東即被告鄭雅如天天進屋開冷氣還開窗開門將耗費電力甚鉅的冷氣外流，且身為房客之聲請人還須再付電費之不合理要求，為此在未搬入系爭辦公室在空屋之情形下，聲請人怎麼可能會需要開冷氣讓自己還需支付天天開冷氣之電費，與常理不符，因此聲請人根本不能提出此等不合常理要求。

(五)被告鄭雅如聲稱經其擦拭木櫃後，霉味已經清除：「(翌日我就使用稀釋漂白水將 810 室內木櫃黴菌處擦拭過。」、「(問：承上，黴菌、霉味是否從此去除？)答：有的」(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 49 頁)則若如其所述，既然霉味已經去除，聲請人更不可能要求被告鄭雅如天天開門開窗開冷氣，被告鄭雅如自己的說詞前後矛盾不實。

(六)被告鄭雅如聲稱：「陳女簽約當天看屋後就都沒有再到 810 室，我有使用漂白水將 810 室內木櫃黴菌處擦，我還有買除臭、除溼擺在櫃內，我使用 LINE 通訊軟體告知陳女，陳女得悉後有再用 LINE 跟我道謝，其實我只有進入 810 室內開啟門、窗通風而已，根本沒有開過冷氣，我下班後會再將 810 上門、窗關閉並上鎖，陳女簽約時有要求我每天幫她開冷氣，但是我認為太浪費能源，所以只有開門、窗而已。」(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 49 頁背面及第 50 頁)，被告葉碧霞則說明：「答：鄭女每天都在 8 樓櫃台上班，都會開啟陳女 810 室內木門、窗戶及打開冷氣，保持通風避免室內有霉味。」、「(問：鄭雅如每天開啟陳女 810 室內木門、窗戶及打開冷氣，保持通風避免室內有霉味，是否有告知陳春惠？)被告葉碧霞答：鄭女有告知陳春惠，陳女很高興」)云云(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他

字第4500號偵查卷第54頁背面)，惟查：

1. 被告鄭雅如及被告葉碧霞數次承認聲請人簽約當天看完屋後均未再進入系爭辦公室，則雙方自簽約後未碰面也無電話聯絡，聲請人不可能在簽約當日還沒擦掉黴菌就要求被告鄭雅如天天開門開窗開冷氣通風。被告鄭雅如及被告葉碧霞如何有機會與聲請人碰面或通電話而看到或聽到聲請人很高興？

2. 參照偵查程序告證8之錄音檔第0分第19秒已經說明：「因為您說怕有味道，所以我都幫您開著，**我還幫您開那個除溼**」、「**我每天都幫您開啦，因為您說會有味道阿，這樣每天開真的好很多阿，我下班都幫您關起來**。」系爭辦公室內部並無其他除溼機，因此被告鄭雅如為達除溼效果必定是將冷氣機開啟，並非如其所述為避免浪費能源而未開冷氣。

3. 此外，被告葉碧霞台北市政府警察局大安分局做筆錄時亦承認：「鄭女**每天**都在8樓櫃台上班，**都會開啟陳女810室內木門、窗戶及打開冷氣**，保持通風避免室內有霉味。」(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號偵查卷第54頁背面)**此與被告鄭雅如聲稱根本沒開冷氣之說詞矛盾不實，可見被告鄭雅如確實有開冷氣，連被告葉碧霞都回答：「鄭女每天都在8樓櫃台上班，都會開啟陳女810室內木門、窗戶及打開冷氣**，保持通風避免室內有霉味）**足證明被告葉碧霞均清楚並同意被告鄭雅如天天擅自進入系爭辦公室開冷氣，被告二人均涉犯侵入住宅、竊電等罪嫌。**

4. 如前所述，參照聲請人於偵查程序所提出之LINE截圖(參偵查程序告證9)，並沒有被告鄭雅如所稱：「我使用LINE通訊軟體告知陳女，陳女得悉後有再用LINE跟我道謝」之任何LINE的記錄。且訴外人謝小姐亦曾提及：「他把門窗打開的原因是因為他怕那個

氣味停留在裡面太久會悶住所以她**擅自**把門打開做通風因為只開窗戶他覺得效果不是很好，要跟您說明一下他的想法是這樣子。」(參聲證2錄音檔第1分50秒及譯文第1頁)顯見被告鄭雅如確實未經聲請人同意即擅自進入系爭辦公室，謝小姐才會使用「擅自」這個用詞，故聲請人根本不可能為了未曾同意的事情在LINE向被告鄭雅如道謝。

(七)被告鄭雅如提出之刑事答辯狀及刑事答辯(二)狀關於其主張聲請人有同意其進入系爭辦公室之部分(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號偵查卷99頁以及台灣台北地方法院檢察署107年度偵字第16117號偵查卷第15頁至第45頁)，茲回應如下：

被告鄭雅如雖有提出被告鄭雅如與聲請人之對話LINE截圖(參台灣台北地方法院檢察署107年度偵字第16117號偵查卷第39頁至第45頁)，惟查：

1. 被告鄭雅如所提出之LINE截圖同樣沒有提及其進入系爭辦公室開門開窗開冷氣之任何LINE的記錄，無可證明其聲稱有經聲請人同意而進入室內，其所言不實並無可採。
2. 次查，於107年6月21日偵查程序中，檢察官詢問被告鄭雅如：聲請人何時要求被告謝雅如進入系爭辦公室？被告鄭雅如回答「我使用LINE，聲請人有用LINE跟我道謝」，而檢察官當場要求被告鄭雅如提供手機以供檢查LINE內容，被告鄭雅如回覆檢察官因其更換手機，故LINE訊息內容紀錄皆已遺失。聲請人當場向檢察官表示「她沒有，我有LINE可以給檢察官看。」聲請人當庭提示手機予檢察官確認聲請人與被告鄭雅如LINE之往來訊息內容發現均未如被告鄭雅如所述有經聲請人LINE要求而進入系爭辦

公室，當下檢察官再向被告鄭雅如詢問為何聲請人的LINE訊息沒有看到?被告鄭雅如當庭辯稱是當面交代，當時經聲請人表明期間均無再進入系爭辦公室，詢問被告鄭雅如怎麼有機會碰面交代？被告鄭雅如復又再辯稱是以電話聯繫，聲請人又再次詢問被告鄭雅如簽約離開後都沒有打過電話，何時打過電話請被告鄭雅如提供通聯記錄。惟實際上雙方簽約後根本沒有碰過面更沒有通過電話，被告鄭雅如所提用 LINE，實際 LINE 也查無任何有提到要求或同意被告鄭雅如進入系爭辦公室之任何LINE記錄，被告鄭雅如說詞反反覆覆、前後矛盾、毫無誠信，難以採信。

三、被告二人主張如聲請人對契約內容有意見，簽約時就要說明，不得簽約後才反應云云(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第4500號偵查卷第46頁背面、第49頁以及第55頁背面)，惟查：

(一)被告並未依法提供審閱期，且106年6月19日當日下午約3、4點被告鄭雅如拿出已蓋好出租人印章的定型化租賃契約，聲請人填寫契約前曾向被告鄭雅如要求帶回先審閱該契約內容，被告鄭雅如卻拒絕並聲稱依公司規定無法事先提供且內容均係公司規定無法刪改，並催促聲請人簽約，由於已經簽第1份契約，聲請人僅能簽約而未能有審閱時間詳看該契約內容。

(二)聲請人對於契約中第7條有詢問全方位僅是代收電費及管理費怎麼還要再外加 5%營業稅？被告鄭雅如回覆：「有就有，沒有就不會有，這是制式的也不能改。」故聲請人並非簽約後才反應被告鄭雅如未事先給足夠時間讓聲請人審閱契約，並且已經質疑契約內容，但被告鄭雅如聲稱不可修改條文，並催促聲請人簽約，聲請人才在未能詳加審閱契約之情況下簽約。

四、被告二人均稱系爭辦公室內木櫃內有白色黴菌係因房屋老舊下雨

而造成(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 52 頁及第 56 頁背面)，顯見被告二人均清楚系爭辦公室有潮濕等瑕疵，且甚至還因此產生黴菌，被告二人卻不考慮先室內整修徹底解決室內潮溼將導致生長黴菌等問題後再出租，也未誠實告知聲請人有此等潮濕瑕疵，竟未經聲請人同意擅自進入系爭辦公室開窗開冷氣通風，全然不顧黴菌會造成承租人的身體傷害及產品品質不良，只為了收租竟未告知潮濕黴菌之瑕疵，被告所為實屬可議。

五、被告葉碧霞聲稱「(問：陳春惠有無要求換室，你有無向陳女表示請其換室？)答：我跟陳女都沒有表示。」云云(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 56 頁背面)，惟查，係因聲請人根本不知鄭雅如天天進入長期潮濕並已長黴菌的系爭辦公室通風，自然不可能主張要換辦公室或者解約，而被告葉碧霞明知被告鄭雅如進入系爭辦公室，卻不主動表示誠實告知聲請人，應為刻意隱瞞。

六、被告鄭雅如於台北市政府警察局做筆錄時(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 51 頁)以及其所提出之刑事答辯狀(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度他字第 4500 號偵查卷第 100 頁)以及刑事答辯(二)狀(參台灣台北地方法院檢察署 107 年度偵字第 16117 號偵查卷第 17 頁及第 19 頁)，均指摘聲請人因拒繳電費而找理由向被告二人提告，並聲稱未拿到新磁釦不能進入系爭辦公室，也拒付 106 年 11 月份及 12 月份租金云云，惟查：

(一)關於磁扣部分：

1. 無論聲請人有無收到磁扣，均與本案被告鄭雅如涉犯侵入住宅、

竊電等罪嫌無關。

2. 被告鄭雅如雖於106年9月27日確實在LINE訊息上說明將會將磁扣與10月份租金一起掛號寄送(參偵查程序告證9)，惟聲請人其後並未收到，乃因聲請人覺得新磁扣只要前往系爭辦公室時即可向被告鄭雅如要求補發新磁扣，故並未特別在LINE上表示未收到。

3. 此外，當時聲請人將系爭辦公室保持在門窗封閉時的倉儲狀況以利於未來SGS集團之台灣檢驗科技股份有限公司測量數值準確，故該等期間聲請人既無急於前往系爭辦公室之必要，也就沒有向被告鄭雅如領取新磁扣之急迫性。

(二)聲請人對電費有疑義，但仍照常繳納電費，並未拒絕支付：

如本書狀第二(三)點所述，聲請人原先以為租約第七條第三款規定：「三、公共費用包括電費乙方負擔全樓9分之1，及管理費800元，網路費0元」(參告證3)。其中之「公共電費」之規定，以為是公用的電費例如廁所、走道燈、樓梯間、電梯、電動門等電費係由同樓層九戶分擔，每戶分擔9分之1，豈料拿到收費通知單才知並非如此，故聲請人用LINE向被告鄭雅如表達收費不合理(參偵查程序告證9)，聲請人亦有表示收費方式不合理但仍有繳付至106年10月為止之租金及電費，至於106年11月及12月份之費用則係未收到收費清單而未繳付(詳如本書狀第五(三)點所述)。

(三)聲請人從未拒付租金：

1. 參照聲請人與被告鄭雅如之間的LINE對話(參偵查程序告證9)，106年7月至10月，每一次被告鄭雅如將該月份收費清單傳送給聲請人，聲請人均回覆收到且間隔不久立即回覆已經匯款，請被

告鄭雅如查收，並未拒付或藉故拖延繳納租金。

2. 被告鄭雅如106年11月份期間並未傳送屬於11月份收費清單亦未電話連絡聲請人繳納租金，係於106年12月7日才LINE傳送106年11月份及12月份收費清單(參偵查程序告證9)，故聲請人實際上係因106年11月份尚未收到通知繳納租金及其他費用之應繳金額，自無從匯款繳納，待106年12月7日收到106年11月份及12月份之收費清單時也不可能當天收到就當天馬上就去匯款，因隔日與台灣檢驗公司人員到場做鑑定，才發現被告鄭雅如擅自進入辦公室天天開門開窗開冷氣是為了通風，因權益被侵犯在全方位企業社之謝小姐自行告知11月及12月這2個月租金費用不會收之後(參偵查程序告證10檔案3)，當然就不再匯款。

3. 參照聲請人與訴外人謝小姐之對話內容：「就像您昨天跟我們說的，芳琪有限公司這間辦公室以及登記到12月底結束，全方位不會再跟您收取任何款項」、「這個部分就是我們11月及12月的租金不會再跟您收取」(參偵查程序告證10檔案3第3秒至第10秒;第45秒至第50秒以及告證11譯文)，可知，係全方位企業社自知擅自進入承租客室內係其理虧，並道歉表明同意11月及12月這2個月租金費用不會收，故聲請人自然無須再行繳納。惟被告鄭雅如明知聲請人無須繳納106年11月份及12月份租金，竟仍惡意指控聲請人惡意不繳納租金。

(四)被告以聲請人聲稱無磁扣無法進入系爭辦公室、有催繳但聲請人拒不回覆等理由，試圖將聲請人描述為惡意不配合且拒繳租金之惡房客，均與本案無關，且係試圖轉移重點，規避渠等涉嫌侵入住宅之行為，其主張並不足取。

七、關於竊電部分，被告鄭雅如聲稱並無任何「竊取」電流之行為，

故被告鄭雅如並無任何竊電犯行云云(參台灣台北地方法院檢察署107年度偵字第16117號偵查卷第15頁)，惟查：

(一)系爭辦公室契約第七條第一點約定：「乙方(即聲請人)之電費、管理費、網路費及營業上必須繳納之稅捐需自行負擔(外加5%)」(參偵查程序告證2)，故契約已經明確規定系爭辦公室所使用之電費需由聲請人負擔，且被告鄭雅如作為於106年6月19日與聲請人簽約之承辦人，於106年8月、10月亦提供繳費清單(參偵查程序告證4)給聲請人，其亦非常清楚電費係由聲請人負擔，既由聲請人負擔電費，則電力自應歸屬為聲請人所有，不能僅因用電戶掛名為「全方位企業社」而認定該電力歸屬於全方位企業社。更何況整層8樓電費係由所有大小承租的辦公室租客9戶承擔，亦即整層8樓電費除以九之後再另外加收5%營業稅，亦即全方位身為房東自行設置在8樓的5個全方位員工辦公座位區域的冷氣、電腦等所有用的電費全部由9個房客支付，身為房東之全方位沒付任何電費。

(二)被告鄭雅如於107年6月21日偵查程序開庭時辯稱沒有開系爭辦公室的冷氣云云。惟查，被告鄭雅如於偵查程序告證8之錄音檔第0分第19秒已經說明：「因為您說怕有味道，所以我都幫您開著，**我還幫您開那個除溼**」、「**我每天都幫您開啦，因為您說會有味道阿，這樣每天開真的好很多阿，我下班都幫您關起來**。」系爭辦公室內部並無其他除溼機，因此被告鄭雅如為達除溼效果必定是將冷氣機開啟，故其確實有擅自使用歸屬於聲請人之電力，竊取聲請人用電之行為。此外，被告葉碧霞台北市政府警察局大安分局做筆錄時亦承認：「鄭女**每天**都在8樓櫃台上班，**都會開啟陳女810室內木門、窗戶及打開冷氣**，保持通風避免室內有霉味。」(參台灣台北地方法院檢察署107年度他字第4500號偵

查卷第 54 頁背面)**此與被告鄭雅如聲稱根本沒開冷氣之說詞矛盾不實，可見被告鄭雅如確實有開冷氣，連被告葉碧霞都回答**「鄭女每天都在 8 樓櫃台上班，都會開啟陳女 810 室內木門、窗戶**及打開冷氣**，保持通風避免室內有霉味）**足證明被告葉碧霞均明瞭並同意被告鄭雅如天天擅自進入系爭辦公室開冷氣。**

八、被告葉碧霞任由被告鄭雅如擅自以備用鑰匙開門進入系爭辦公室並將木門、窗戶及冷氣打開通風長達 6 個月，且每月仍由聲請人支付租金、水電費及管理費等，應已涉嫌刑法第 306 條第 1 項、第 320 條第 1 項及第 323 條侵入住宅、竊電等罪嫌。為此狀請鈞院鑒核，賜准所請，至為感禱。

謹　　狀

台灣台北地方法院刑事庭　　公鑒

證物：

聲證 2：106 年 12 月 11 日訴外人張小姐與聲請人對話之錄音光碟乙張及其譯文乙份。

具狀人　芳琪有限公司

法定代理人　陳春惠

告訴代理人　楊久弘律師

中　華　民　國　1　0　7　年　1　1　月　1　3　日