

臺灣高等法院刑事判決

107年度上易字第1500號

上訴人

即被告 葉春蘭

上列上訴人因妨害自由案件，不服臺灣新北地方法院106年度易字第914號，中華民國107年2月26日第一審判決（起訴案號：臺灣新北地方檢察署106年度偵字第2137號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

事實

一、葉春蘭係新北市○○區○○路、新莊路間「新莊捷運新巢大廈」（該大廈分別有面臨景德路、新莊路之出入口）之住戶兼任管理委員會總幹事。緣於民國100年間，該大廈管理委員會主任委員王建超（即葉春蘭之子）因該大廈之新北市○○區○○路○○○號1樓店舖（即新北市○○區○○段○○○○○號建物，面臨新莊路）所有權人邱林愛妮，將該店舖及同時承買約定由其分管專用之停車位、通道等區域（面臨新莊路）出租予林范菊妹作為經營飲食店使用，並占用該店舖、停車位前方之騎樓、植草磚供作該店營業使用，認邱林愛妮有無權占有該大廈住戶共用部分，因而訴請法院命邱林愛妮應將上開無權占有之植草磚、騎樓、停車位、通道及該店舖旁部分空地騰空返還全體共有人，嗣經原審100年度訴字第1622號、本院101年度上易字第815號、最高法院103年度台上字第1841號等民事判決、裁定，判命邱林愛妮僅應將上開植草磚、騎樓（即上開民事判決附圖二所示10-A、10-F、10-B等部分）騰空返還予全體共有人，其餘上開停車位、通道及該店舖旁部分空地等（即上開民事判決附圖二所示10-G、10-C、10-D等部分），則以原住戶於向建商初買該大廈房屋分配登記區分所有權時，即有對購買停車位者以登記較多共有持分之方式，成立分管協議，由買受停車位住戶就該停車位享有專用排他權利，而此亦包括該車位通道，另上開空地經測

量係於邱林愛妮上址店舖專有部分範圍內等理由，認邱林愛妮占有上開區域，有正當權源，請求無據，駁回其訴，於103年9月5日確定在案。上開訴訟中，邱林愛妮復於101年6月14日將上開店舖（含分管專用之停車位、通道）售予洪挺惟，並於同年7月20日登記移轉所有權，而王建超亦於104年間，復兼以該大廈管理委員會名義，訴請洪挺惟應將上開停車位、通道依使用執照所載用途回復原狀，並騰空返還全體共有人，另邱林愛妮、洪挺惟並應分別返還上開無權占有相當於租金之不當得利，然嗣亦經原審104年度訴字第627號（判決日期105年3月25日）、本院105年度重上字第459號等民事判決，以業經前案確定判決既判力所及及同上理由，駁回其訴，於106年1月10日確定在案。

二、詎葉春蘭係該大廈管理委員會之總幹事，明知上開民事確定判決結果等情，可知洪挺惟就上址店舖專有部分及分管專用之停車位、通道等區域，有應受法律保障不得無故侵入妨害之個人住居生活安寧、自由權益，且承租之飲食店亦於104年6月18日搬遷淨空，現已無違規使用之情，竟仍執意以上開停車位、通道等區域，屬該大廈共用部分，應回復原狀為由，先於104年11月10至26日間，未經洪挺惟同意，擅以其為該大廈管理委員會總幹事之職權，僱用不知情之廠商蕭振霆（原名蕭光鈺，即富名實業有限公司之負責人），侵入洪挺惟上址店舖內，拆卸該店舖臨該大廈景德路端1樓樓梯間之玄關門，改裝為無法自該店舖內關鎖供消防避難安全之防火門，使住戶得自該大廈景德路端之樓梯間，任意進入穿越洪挺惟上開店舖內，行經上開停車位、通道，至該大廈新莊路端之騎樓進出（此部分洪挺惟告訴毀損門扇部分已於偵查中撤回；起訴書誤載為於105年7月15日下午某時，先行將該「鋁門」拆卸後，再行無故進入云云；另此次所涉侵入住居罪嫌部分，未經告訴）。其後又於105年7月16日（起訴書誤載為同年月「15日」）下午2時許，未經洪挺惟同意，再基於侵入他人建築物之犯意，擅自以其為該大廈管理委員會總

幹事之職權，僱用不知情之廠商蕭振霆，指使蕭振霆及其員工，逕行自該大廈景德路端之1樓樓梯間，任意開啟洪挺惟上開店舖經其改裝之防火門，侵入洪挺惟上開店舖專有部分，穿越至上開洪挺惟專用之停車位、通道等區域內，施工拆卸換裝該區域內之水電、瓦斯管線及電燈，妨害洪挺惟對該等專有、專用區域個人住居生活之安寧、自由權益。嗣於同日因洪挺惟友人李漢全行經該處發現上情並通知洪挺惟，始悉上情。

三、案經洪挺惟訴由臺灣新北地方檢察署檢察官偵查起訴。
理由

壹、證據能力部分

一、按被告以外之人於審判外之陳述，雖不合同法第159條之1至第159條之4之規定，但經當事人於審判程序同意作為證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為適當者，亦得為證據；當事人、代理人或辯護人於法院調查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法第159條之5定有明文。查本判決下列所引用之被告以外之人於審判外之陳述，雖屬傳聞證據，惟檢察官及被告於本院審理時未予爭執，迄至言詞辯論終結前亦未聲明異議，本院審酌上開證據資料製作時之情況，尚無違法不當之瑕疵，亦認為以之作為證據應屬適當，依上開規定，認具有證據能力。

二、又本件認定事實所引用之非供述證據之證據能力部分，並無證據證明係公務員違背法定程序所取得，檢察官及被告於本院審理時亦均未主張排除前開物證之證據能力，且迄於言詞辯論終結前亦均未聲明異議，本院經審酌亦無其他違法不當之情況，故均認有證據能力，合先敘明。

貳、認定犯罪事實所憑證據及理由

一、訊據上訴人即被告葉春蘭矢口否認有上揭無故侵入告訴人洪挺惟所有建物妨害自由之犯行，辯稱：因當時邱林愛妮、洪挺惟將公設區域出租給餐飲業營業，違規使用，經管委會找

01 新北市政府工務局來現場履勘，認為他們有違反建築法及公
02 寓大廈管理規約，要他們拆除違建並禁止營業，之後因公設
03 區域之電線、電燈遭拆除後損壞，管委會為了安全，授權給
04 我處理，我有請告訴人去修繕，但告訴人表示他有繳管理費
05 ，要管委會自己修，我才於105年7月16日僱用工人維修，我
06 只有拿竣工圖給工人按圖施工，做電線維修及裝燈，並無其
07 他處理，施工當時我不在場，我是為維護社區住戶之居住安
08 全，才指示工人依原設計之建築圖回復原停車位配置之電線
09 ，並無侵入建築物之故意；又電梯間的A門為防火門，屬避
10 難通路，依規定應供社區住戶通行出入，自不構成侵入建築
11 物罪云云。

12 二、惟查：

13 (一)本件新北市捷運新巢大廈之新北市○○區○○路○○○號1樓
14 店舖（即新北市○○區○○段○○○○○號建物，面臨新莊路
15 ），係由建商以起造人郭崇美、林宗賢名義，售予蘇秀蓉
16 ，再轉售邱林愛妮，邱林愛妮再於101年6月14日售予告訴
17 人洪挺惟所有迄今，此有該店舖之建物登記謄本在卷可按
18 （見偵卷第107至135頁）。另本件上開被告主張為該大廈
19 共同部分之停車位、通道及該店舖旁部分空地等部分（即
20 上開民事判決附圖二所示10-G、10-C、10-D等部分），亦
21 因被告之子亦即該大廈管理委員會主任委員王建超對上址
22 店舖前所有權人邱林愛妮、現所有權人洪挺惟先後訴請此
23 部分區域騰空返還全體共有人，而經法院審理後認包括王
24 建超在內未買受停車位之住戶，於向建商買受系爭大廈之
25 單位時，已知悉其價金不包括停車位之持分坪數，並同意
26 對停車位無任何所有權、管理權及使用權，而由買受停車
27 位之住戶取得較多之應有部分，並就所劃定之停車位範圍
28 ，享有管理、使用、收益、排他之權利，應認各住戶就停
29 車位已成立分管契約，包括王建超在內未買受停車位之住
30 戶均應受該分管契約之拘束，邱林愛妮既已買受原判決附
31 圖二10-G所示之地面層停車位，其對之即享有管理、使用

、收益、排他之權利，而非無權占有，王建超請求邱林愛妮返還判決附圖二10-G所示之停車位，尚屬無據，有房屋預定買賣契約書、分管協議書、停車空間約定條款可稽；又系爭大廈係將停車位、門廳、通道、樓梯間等公共設施併入一共用部分建號（按即新北市○○區○○段○○○○○號），車位、車道面積則由建商另行以持分共有之方式出售予車位承購戶，買受停車位之住戶因此取得較多之應有部分，系爭共用部分2881建號建物之面積為309.58平方公尺，邱林愛妮之權利範圍為1,000分之194，其中停車位之權利範圍為1,000分之116，有建物登記謄本可稽（見偵卷第107頁），依此計算，邱林愛妮之停車位面積為35.91128平方公尺（ $309.58 \times 116 / 1,000 = 35.91128$ ），判決附圖二10-G所示停車位面積僅15平方公尺，顯然建物登記謄本上記載之停車位編號3，其範圍除判決附圖二10-G所示之停車位外，尚包括判決附圖二10-C所示之車道，系爭大廈未買受停車位之住戶既簽立停車空間約定條款，就買受停車位之住戶給付之價金包括車道之持分坪數，因此取得較多之應有部分，並登記於建物登記簿上，自知之甚詳，應認各住戶就車道部分亦已成立由買受停車位住戶管理、使用之分管契約，判決附圖二10-G為邱林愛妮買受之停車位，10-C為10-G停車位旁之通道，介於10-E店舖與10-B騎樓之間，依上開分管協議，邱林愛妮自有權管理、使用，王建超請求邱林愛妮騰空返原判決附圖二10-C所示通道，亦非有據；再系爭大廈為7層建物，建物門牌為新北市○○區○○路○○○號1至7樓，及新北市○○區○○路○○○號1至7樓，其管理室、電梯、梯間、梯廳均設置於邱林愛妮10-E店舖後方，住戶均自景德路大門出入，10-C通道坐落10-G停車位旁，介於10-E店舖與10-B騎樓之間，該通道除供10-G停車位通道使用外，僅供10-E店舖進出使用，而邱林愛妮之前手蘇秀蓉於94年10月19日買受10-E店舖、10-G停車位，自該時起即占有10-C通道，各住戶就其占有該通道並

01 未提出任何異議或表示反對，迄王建超100年5月16日提起
02 該訴訟，已歷時5年餘，亦有房屋預定買賣契約書、分管
03 協議書、停車空間約定條款附卷可稽，揆諸前揭說明，應
04 認邱林愛妮與各住戶就10-C通道應有默示分管協議存在，
05 各住戶自受該分管協議拘束，王建超請求邱林愛妮騰空返
06 還原判決附圖二10-C所示通道，核非有據；另判決附圖二
07 10-D所示空地坐落於邱林愛妮所有之新北市○○區○○段
08 ○○○○○號建物範圍內，為其專有部分，非系爭大廈共用部
09 分，已據原審囑託新北市新莊地政事務所派員會同測量屬
10 實，邱林愛妮本得基於所有權自由使用收益，王建超主張
11 其得請求邱林愛妮將判決附圖二10-D所示部分騰空返還予
12 王建超及其他全體共有人，亦難以憑採；又洪挺惟於101
13 年7月20日向邱林愛妮購買系爭房屋，並取得10-C、10-G
14 等部分，係上開王建超與邱林愛妮訴訟案件於訴訟繫屬後
15 為當事人之繼受人者，應為上開確定判決之既判力效力所
16 及等情，而駁回王建超之訴確定在案，亦有原審100年度
17 訴字第1622號、本院101年度上易字第815號、最高法院10
18 3年度台上字第1841號等民事判決、裁定、原審104年度訴
19 字第627號（判決日期105年3月25日）、本院105年度重上
20 字第459號等民事判決在卷可稽（見偵卷第199至230頁）
21 。足見告訴人洪挺惟於本件案發時，就上址店舖專有部分
22 （含如附圖二所示之10-D部分）及分管專用之停車位、通
23 道（即如附圖二所示之10-G、10-C等部分）等區域，基於
24 其所有權及實際管領使用權，有應受法律保障不得無故侵
25 入妨害之個人住居生活安寧、自由權益。

26 (二)再被告有於上揭時地，未經告訴人同意，逕以其為該大廈
27 管理委員會總幹事之職權，僱用不知情之廠商蕭振霆及員
28 工，先後2次侵入告訴人上址店舖內，拆換該店舖與該大
29 廈樓梯間之門扇，以便得任意自由進入穿越告訴人上開店
30 舖，經上開停車位、通道，進出該大廈新莊路端出口，及
31 施工拆卸換裝上開停車位、通道區域內之水電、瓦斯管線

01 及電燈等情，亦據被告供認不諱（見他字卷第29頁、第11
02 7至118頁），核與告訴人指訴情節大致相符，並經證人李
03 漢全、蕭振霆於偵查、審理時證述明確（見他字卷第365
04 至369頁、原審卷第196至206頁），且有告訴人提出之拆
05 換之門扇、案發時現場等照片、工程報價訂購確認單、收
06 據（見他字卷第17至19頁、第379至381頁、偵卷第93至97
07 頁）可稽，堪認屬實。

08 (三)被告雖辯稱：告訴人專有店舖與該大廈1樓樓梯間之門，
09 原係大廈之消防安全門，因告訴人將該門鎖上，經住戶反
10 映後，管委會才於104年11月間請人維修拆換云云。惟查
11 被告上開拆換告訴人店舖之門，依該大廈使用執照平面
12 圖、竣工圖所示，係屬該店舖之玄關門，由業主自選，非
13 屬建築技術規則建築設計施工編第76條規定之防火門，已
14 據新北市政府工務局函覆釋明，此有該局106年12月8日新
15 北工使字第1062426828號函在卷可按（見原審卷第169至1
16 76頁）。且依建築法及建築技術規則並無所謂「消防安全
17 門」之規定，新莊路374號1樓法定騎樓與法定停車位標示
18 「SD2」為電動鐵捲門，該一樓通往新莊捷運新巢住宅電
19 梯間之A門，按執照一樓平面圖照及門窗圖所示，該門標
20 示「D2」為內推式左開玄關門，並非推拉式的防火門等情
21 此有新北市政府工務局107年11月28日新北工使字第107
22 2235265號函在卷可佐（見本院卷第47頁）。再按告證二
23 所示之平面圖，標示「D2」之門（即A門）係告訴人所有
24 店舖出入該大廈景德路端樓梯間之門，此外並無與該大廈
25 其他公共共用區域直接相連，顯非屬公共通道進出之門徑
26 自亦非應設避難通路之消防安全門。雖告訴人上開店舖
27 係位於該大廈景德路端樓梯間與新莊路端法定停車位、通
28 道、騎樓之間，然依上開平面圖所示，該大廈新莊路端僅
29 有告訴人店舖一戶，而其他店舖、辦公室、住宅等戶則均
30 設計於景德路端，並自該樓梯間、通道由景德路進出，與
31 告訴人店舖該戶出入通道有別，況依上開說明，該大廈新

01 莊路端之停車位、通道，亦屬告訴人分管專用區域，益見
02 該大廈新莊路端之騎樓出入口，僅供告訴人店鋪該戶使用
03 ，與其他住戶無涉，自不得於平時強行要求須將告訴人店
04 鋪專有部分出入之門，更改為消防安全避難通道，而供全
05 體住戶任意進出，是被告抗辯主張告訴人該店鋪出入樓梯
06 間之門，係屬公共使用避難通道之消防安全門，進而擴張
07 延伸主張自該門通往該大廈新莊路端出入騎樓之路徑，係
08 屬公共通道，該大廈住戶均得以自由進出，妨害告訴人住
09 居該店鋪權益甚大，即屬權利濫用，自非屬正當。從而，
10 被告此部分抗辯，顯非可採，自難據以阻卻卸免被告有侵
11 害告訴人權益之刑法罪責。

12 (四)被告另辯稱：因當時邱林愛妮、洪挺惟將公設區域出租給
13 餐飲業營業，違規使用，經管委會找新北市政府工務局來
14 現場履勘，認為他們有違反建築法及公寓大廈管理規約，
15 要他們拆除違建並禁止營業，之後因公設區域之電線、電
16 燈遭拆除後損壞，管委會為了安全，授權給我處理，我有
17 請告訴人去修繕，但告訴人表示他有繳管理費，要管委會
18 自己修，我才於105年7月16日僱用工人維修，我只有拿竣
19 工圖給工人按圖施工，做電線維修及裝燈，並無其他處理
20 ，施工當時我不在場，我是為維護社區住戶之居住安全，
21 指示工人依原設計之建築圖回復原停車位配置之電線，並
22 無侵入建築物之故意云云。然查，本件告訴人上開店鋪、
23 停車位、通道等區域，係屬其專有、分管專用，有排他之
24 權利，已經被告之子亦即該大廈主任委員訴諸法律，經法
25 院依法判決確定認定明確，法院強制執行時，亦為被告代
26 理其子到場，此觀執行筆錄可明（見本院卷第36、37頁）
27 ，是上開各情自為被告所知悉甚明，但被告於法院判決確
28 認告訴人權利後，仍無視法律執意欲干涉告訴人權利將其
29 自認之公共區域回復原狀，既先擅自將告訴人該店鋪專有
30 之門扇，拆換可供他人任意進出之消防安全門，已嚴重侵
31 害告訴人權益，此因告訴人一時不知而未經告訴，竟進而

再擅自僱工自該拆換後之門任意進入告訴人店舖至告訴人專用之停車位、通道空間，拆換告訴人該處水電設施，恣意侵害告訴人個人住居空間生活權益，縱其自認目的合法，卻不循合法途徑解決，再三以個人擅自行為侵害告訴人住居權益，亦難認因此使其手段合法，而脫免侵害他人住居自由權益之刑法罪責。又被告雖稱其僱工施作前有先徵詢告訴人之意，而告訴人回稱他有繳管理費，要管委會自行去修，其始僱工進入施作云云，惟此亦為告訴人於審理證述時所否認（見原審卷第184至185頁），而被告並無其他證據可資佐證屬實，尚難採信，況其縱有上開徵詢之情，亦屬概括詢問告訴人之意，而其於實際欲進入施作時，自應當再行徵求告訴人同意後，始得進入施作，如此始足以保障告訴人就該處住居自由之權益。另被告雖稱其僱工施作時不在場云云，然其亦不否認係其未經告訴人同意自行僱工至告訴人上開處所施工，故縱其進入施工時不在場，亦不影響其指使所為應負之罪責。另被告又辯稱係依法處理法院強制執行未了之事項云云，然查，上開民事遷讓房屋強制執行事件有關騰空作業交還全體共有人部分，業已於104年6月18日上午11時50分執行完畢，此有執行筆錄在卷可佐（見本院卷第37頁），既已執行完畢，被告自不得再行任意進入告訴人建築物內；且辦理強制執行事項，應向法院執行處提出聲請始得為之，縱有前次強制執行未完成之事項，債權人仍應聲請法院擇期通知債務人到場執行，豈可在無合法聲請程序，亦無執行公權力人員之陪同下，即任意進入他人之建築物內，逕為執行之理？是被告上開所辯，均不足採，難為被告有利之認定。

(五)綜上，被告明知告訴人上開店舖、停車位、通道等處，業經法院判決確認為告訴人專有、分管專用等區域確定在案，仍執意藉故僱工侵入告訴人上開專有、專用等區域拆換水電設備，妨害告訴人個人就其上開住居處所生活安寧、自由之權益，是本件事證明確，被告上開犯行堪以認定，

01 應依法論科。

02 三、按刑法第306條係保障人民居住自由，而對無故侵入者明定
03 其處罰，所保護之法益乃個人住居場所生活安寧、自由，有
04 不受其他無權者侵入或滯留其內干擾破壞之權利。且該條規
05 定所保障之住居權益，不以有使用權者現正居住其內為必要
06 ，否則豈非謂凡行為人查悉欲侵入之住宅該日無居住，均得
07 擅入供其任意使用，與該條所欲保障住居場所所有人及實際
08 使用權人對住居生活之安寧、自由目的不符。又而所謂「無
09 故侵入」，係指行為人無權或無正當理由，或未得住屋權人
10 之同意，而違反住屋權人之意思，以積極作為或消極不作為
11 之方式進入他人之住宅或建築物，至其係公然或秘密、和平
12 抑或強行為之，均非所問。又有無正當理由而侵入，或其理
13 由正當與否，均應以客觀標準觀察，凡法律、道義、習慣等
14 所應許可，而無背於公序良俗者，始可認為正當理由。再其
15 行為客體之「住宅」，指供人居住之房屋宅第；「建築物」
16 則指定著於土地上有圍牆、屋頂、門戶，可供休息、起居或
17 工作之工作物而言。本件被告未經告訴人同意擅自進入其上
18 開店舖、停車位及通道等處所，核其明知告訴人就上開處所
19 有正當不受妨害住居生活安寧、自由之權益，仍執意自認上
20 開處所有共有部分，強行進入按己意拆換施作該處設備，顯
21 無何法律、道義、習慣所應許可之依據，亦無其他阻卻違法
22 事由，自有構成無故侵入之行為；再告訴人該店舖、停車位
23 、通道等處所，參諸現場情狀，顯非屬供人居住之處所，難
24 謂係屬住宅，應屬上揭規定之建築物。是核被告所為，係犯
25 刑法第306條第1項之侵入建築物罪。公訴意旨雖認罪名係犯
26 侵入住宅罪云云，尚有未洽，惟被告所犯條項相同，此僅係
27 因行為客體認定不同而有異，爰無庸變更起訴法條，附此敘
28 明。又被告所為上開犯行，係利用不知情之廠商蕭振霆及其
29 員工侵入告訴人所有或有排他權利之處所，為間接正犯。

30 四、原審經詳細審理後，本於同上理由，認被告犯刑法第306條
31 妨害居住自由罪，適用刑法第306條第1項、第41條第1項前

段，刑法施行法第1條之1第1項、第2項前段等規定，並以行為人責任為基礎，審酌被告未經告訴人同意，恣意侵入他人住居之建築物，對告訴人之住居生活安寧、安全及空間自主權益妨害甚大，顯然欠缺尊重他人住居權之法治觀念，所為實有不該，又考量被告自始否認犯行之犯罪後態度，兼衡其無前科之素行、教育程度、犯罪動機、目的、手段、對告訴人侵害期間之久暫、犯罪所生之危害及家庭經濟生活等一切情狀，量處拘役50日，並諭知如易科罰金以1千元折算1日。經核其認事用法，均無違誤，量刑亦屬適當，自應予以維持。被告上訴意旨猶執陳詞否認犯行，其上訴為無理由，應予駁回。至被告聲請傳喚證人即新北市政府工務局承辦人張育豪，欲證明A門係供逃生避難之用云云，惟查，建築法規中並無所謂「消防安全門」，已據新北市政府工務局函覆明確，且A門之功用為何？並不影響被告涉犯擅自侵入他人建築物罪之成立，是上開證人並無調查之必要，附此敘明。

本案經檢察官許宏緯提起公訴，經檢察官鄭龍照到庭執行職務。據上論斷，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 10 日
刑事第十六庭 審判長 法官 葉騰瑞
法官 陳芃宇
法官 彭政章

以上正本證明與原本無異。
不得上訴。

書記官 蔡易霖
中華民國 108 年 1 月 11 日

附錄：本案論罪科刑法條全文

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艙者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。