

【司法常識】



霸佔他人房屋，犯了竊占罪

葉雪鵬（

最高法院檢察署
前主任檢察官）

案例說明：

不久以前，新聞報導英國首都倫敦有一位鮑爾斯女士，花了折合新臺幣一千多萬元的價款，在當地的肯納立碼頭附近的高級住宅區買了一戶二房的公寓，準備裝璜後出租坐享高額的租金收入。就僱請兩名以勤勞與誠實著稱的波蘭移民來裝璜。裝璜工作做沒有多久，這兩位看似誠實的波蘭移民工人竟起了歪念，決定在這房屋內住了下來。有一天，屋主要進入這屋內察看裝璜的進度，發覺房屋的門鎖已經被更換，用力敲門後一位魁梧的波蘭人，在門縫中塞給他一紙摘自網路的法律文件，用內容錯誤百出的英文，描述他們已住進這間公寓，屋主不能把他們趕走。

在這種情形下，屋主只好報警，英國的警察也很會打「太極拳」，瞭解情形以後，就對屋主表示那是民事問題，他們無能為力。屋主氣急敗壞之下，只好打民事官司要求法律保護，最後總算把兩名工人趕走收回房屋，可是費時曠日，加上超出屋主預期的打官司開銷，讓他面臨繳不出房貸的困境，房屋未來很有可能因為停繳房貸而被原業主收回，這件看起來類似鬧劇的事件，對屋主來說，真是一場惡夢！

案情解析：

這件僱請工人裝璜房屋，結果連房屋都被僱用的工人佔去，還得花上大筆英鎊打民事官司才把房屋收回。這位屋主真是霉運當頭，才會遇到這些既不講理，又不講法的人。還好，英國是一個不重拳頭，只重法律的法治國家，雖然是兇神惡煞的歹徒，站在國家的法律前面，也不得不低頭。這種橫蠻霸道佔用他人房屋的惡劣事

件，不只是在英國才有，在我們這裡也有可能發生。因為我國刑法中就規定有竊占的罪名，就是專門用來處罰這種竊占他人不動產的行為。

刑法上的竊盜罪是大家耳熟能詳的犯罪，也是我國一種很古老的犯罪。在歷史上，秦律中就出現「盜賊」的罪名。漢高祖劉邦攻占咸陽，推翻殘暴的秦政，打出的收攬人心政治口號：「殺人者死，傷人及盜抵罪」的「約法三章」，就留下秦律中「盜賊」的罪名。現行刑法有關竊盜罪的處罰條文，是在分則第 320 條第 1 項，法條的內容是這樣規定的：「意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處 5 年以下有期徒刑、拘役或 500 元以下罰金。」法條中的罰金部分，依民國 95 年 6 月 14 日公布的刑法施行法修正案，在增訂的第 1 條之 1 的第 1 項法條中明定，自 95 年的 7 月 1 日刑法修正條文施行後，刑法分則所定罰金的貨幣單位一律改為新臺幣。竊盜罪的罰金數額，自 72 年 6 月 26 日至 94 年 1 月 7 日之間並未修正，依同條第 2 項的規定，自同年的 7 月 1 日起，提高為 30 倍。所以目前竊盜罪的法定罰金最高數額，是新臺幣 15,000 元。法官認為被告犯罪情節輕微，要選擇科處罰金的話，最高只能處以新臺幣 15,000 元。

新聞報導中提到是竊佔他人房屋惹起的法律問題，為什麼這裡的話題卻一直繞著我國刑法上的竊盜罪的相關規定打轉？難免有人要問，竊佔他人的房屋難道也是犯了竊盜罪嗎？要把這問題說清楚，又得回到竊盜罪的規定說起：依上面所引的竊盜罪的條文，「竊取他人之動產者」是犯罪構成要件之一，「動產」的定義又是什麼？必得從民法的相關法條來說明：民法第 67 條規定：「稱動產者，為前條所稱不動產以外之物」，條文中所指的前條，指的是民法第 66 條，這法條是規定「不動產」的定義，也就是說什麼是法律上所稱的不動產。法條文字的記載是：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」土地的定義很清楚，用不著多說。「定著物」一般是指固定在土地上的物，房屋便是其中的一種，所以土地與房屋，都是民法上所稱的不動產。除了不動產以外的物，統統都是動產。竊盜罪的犯罪客體，既然限於動產，房屋並不是動產，竊佔他人的不動產，當然不可能成立竊盜罪，竊佔他人的不動產與竊取他人的動產，都是侵害他人的財產權，性質上有些雷同，只是犯罪成立的要件有差異，因此，刑法在第 320 條的第 2 項規定了竊占罪，明定竊占罪的犯罪構成要件，條文內容是：「意圖為自己或第三人不法之利益，而竊占他人之不動產者，依前項之規定處斷。」其中的文字與竊盜罪不同的地方，是竊盜罪要具備不法之所有的意圖，竊占罪則要有不法利益的意圖，不必具備不法所有的意圖，原因是民法對於不動產的所有權的取得，是以辦理所有權移轉登記作為要件，不法竊占他人的不動產，根本無法經由登記而取得所有權，所以有了不法利益的意圖也就夠了。至於刑罰方面，竊盜罪既然規定很清楚，竊占罪的可罰性與竊盜罪大致相同，為了法條文字的簡潔，就直接規定依竊盜罪的刑罰來處斷，避免重複作出相同的記載。

〔本文原登載日期為 96 年 1 月 3 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準。〕