

臺灣新北地方法院刑事判決

113年度易字第95號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被 告 林淑萍

選任辯護人 翁瑞麟律師
黃建章律師
涂鳳涓律師

上列被告因背信案件，經檢察官提起公訴（112年度偵字第72855號），本院判決如下：

主 文

林淑萍犯背信罪，處有期徒刑肆月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。

事 實

緣台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋公司）之新莊頭前旗艦特許加盟店鑫典不動產有限公司（址設新北市○○區○○街00巷00號，下稱鑫典公司）及新莊副都心特許加盟店至善不動產有限公司（址設新北市○○區○○路000號，下稱至善公司）之實際負責人均為鄭文凱，二公司所屬不動產經紀人、營業員對外以台灣房屋鑫典團隊提供不動產買賣仲介服務，對內則共用房屋仲介管理系統，並加入同一通訊軟體LINE群組共享不動產物件資訊。林淑萍自民國110年9月1日至111年9月26日止，在鑫典公司擔任不動產經紀營業員，負責處理不動產買賣仲介之業務，其明知於擔任鑫典公司之不動產經紀營業員期間，不得為自己或其他經紀業執行仲介或代銷業務，且處理不動產買賣仲介事務時，應忠實履行受託義務，以鑫典公司名義仲介買賣雙方完成交易，藉此使鑫典公司賺得仲介服務費後，再與公司拆分報酬，且應遵守公司所訂工作規則，確保業務秘密，不得私自利用公司資訊與資源謀求自己或第三人之利益，亦不得利用職務之便，私下承接案件，竟意圖為第三人佳立建築開發有限公司（址設新北市○○區

01 ○○路000號2樓，下稱佳立公司）之負責人吳冠鋹之不法利益及
02 損害鑫典公司之利益，知悉張淑惠就其所有之門牌號碼新北市○
03 ○區○○街00號6樓之房屋及其坐落土地（下稱本案房地），已
04 於111年6月28日委託鑫典團隊之至善公司以新臺幣（下同）4,38
05 0萬元代為銷售，竟違背應以鑫典公司不動產經紀營業員之身分
06 居間撮合買賣雙方達成交易之任務，於111年7月9日與不知情之
07 吳冠鋹配合，將買方林鳳梅及賣方張淑惠約至佳立公司，以佳立
08 公司專案經理之身分協助雙方議價，居間撮合雙方以3,988萬元
09 成交，並於111年7月12日簽訂本案房地之買賣契約書，同日自行
10 委託地政士辦理過戶，嗣於111年9月14日將本案房地所有權移轉
11 登記予買方林鳳梅，致使鑫典公司受有短收仲介服務報酬之損
12 害。

13 理由

14 壹、程序部分

15 一、下列經本判決採為認定犯罪事實之證據，檢察官、被告林淑
16 萍及辯護人於本院準備程序中未爭執其證據能力（見本院易
17 字卷第72-76頁），迄言詞辯論終結前亦未聲明異議，經審
18 酌各該供述證據作成之客觀情狀，並無違法取得或其他不得
19 做為證據之情形，復為證明本案犯罪事實所必要，認為以之
20 作為證據應屬適當，應有證據能力。

21 二、至被告及其辯護人雖爭執錄音譯文及錄音之證據能力，惟本
22 院並未採為認定犯罪事實之依據，就其證據能力之有無，認
23 無贅述之必要，併予敘明。

24 貳、實體部分

25 一、認定犯罪事實所憑之證據及理由

26 訊據被告固坦承其為鑫典公司之不動產經紀營業員，有與吳
27 冠鋹及買賣雙方在佳立公司見面，本案房地於該日以3,988
28 萬元成交等事實，惟矢口否認有何背信犯行，辯稱：吳冠鋹
29 於111年4月底向我表示有人想買本案房地，要我幫忙查詢，
30 因為我不會開發，所以將該案委由李瑋愨去處理，但屋主不
31 願意簽委託，且因雙方價差很大沒有下文。吳冠鋹之後和屋

01 主談好條件後，於同年7月初叫我去佳立公司幫忙看合約，
02 我並沒有參與議價，當時也不知道本案房地於111年6月28日
03 已簽訂不動產一般委託銷售契約書云云。辯護人辯稱：被告
04 與鑫典公司間簽訂承攬契約，非受鑫典公司委任處理事務之
05 人或受僱人，與背信罪之構成要件不合。被告僅是單純幫助
06 友人吳冠銘，於111年7月9日、12日雖有前往佳立公司，然
07 未參與議價及簽約過程，事後亦未獲得報酬，無不法所有意
08 圖。被告於111年7月12日前不知本案房屋已與至善公司簽訂
09 一般委託銷售契約，屋主亦非簽訂專任委託銷售契約，保有
10 親自或委請他人買賣之權限，況鑫典公司與至善公司為不同
11 法人，鑫典公司未有原可得預期之報酬利益未獲得之情形，
12 並未受有損失云云。經查：

13 (一)被告自110年9月1日至111年9月26日止，在鑫典公司擔任不
14 動產經紀營業員，負責處理不動產買賣仲介之業務。本案房
15 地於111年6月28日由賣方張淑惠委託至善公司以4,380萬元
16 代為銷售。被告於111年7月9日與佳立公司負責人吳冠銘、
17 買方林鳳梅及賣方張淑惠在佳立公司見面，買賣雙方以3,98
18 8萬元成交，於111年7月12日簽訂本案房地之買賣契約書，
19 並自行委託地政士辦理過戶，嗣於111年9月14日將本案房地
20 所有權移轉登記予買方林鳳梅等事實，為被告所不爭執（見
21 本院易字卷第77-78頁），核與證人鄭文凱、張淑惠、吳冠
22 銘、李瑋愷於偵查及審理中之證述、證人李芷葳、賴秉庸於
23 審理中之證述情節大致相符（見他字卷第105-107、127-13
24 1、149-157、187-189頁、本院易字卷第158-246頁），並有
25 台灣房屋新莊副都心特許加盟店基本資料表、各類所得扣繳
26 暨免扣繳憑單、員工資料、名片、不動產經紀營業員證明、
27 薪資收據單、不動產委託物件登錄表、建物登記第二類謄
28 本、第一建築經理股份有限公司函文檢附之不動產買賣契約
29 書、價金信託履約保證申請書、賣方動撥買賣價金協議書、
30 履保專戶收支明細表暨點交確認單、房地產權點交書等件在
31 卷可稽（見他字卷第15-17、20-22、49-53、59-62、81-9

01 4、193-211頁），此部分之事實堪以認定。

02 (二)按刑法第342條第1項之背信罪，係以為他人處理事務，意圖
03 為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背
04 其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益為成立要件。
05 所稱為他人處理事務者，係基於與他人（即本人）之內部關係，
06 負有忠實履行其受託義務之責任，並應為該他人之利益計算，
07 不得濫用權限或違背受託義務，此與當事人一方僅須履行契約上之義務，
08 無庸為他方利益計算（如買賣契約）之情形不同。申言之，背信罪中受託執行任務者與託付
09 其任務者在對外關係中，通常為利害與共之同向關係，且受託者對於委託者具有從屬性，
10 受託者對外應優先謀求委託者之利益，負有忠實履行受託義務之責任。又所謂為他人處理事務，
11 其原因包括法令規定或當事人間之契約等，而委託者與受託者（此等用語在此非專指委任契約）依契約自由原則，
12 可自由創設、約定成立新的契約種類，亦可混合數個有名契約，縱認屬勞務給付之契約，亦不僅限於僱傭契約，
13 其具有從屬性勞動性質者，雖兼有承攬、委任等契約內容，仍可認屬勞動契約。是就背信罪而言，
14 所應審酌之重點即在於行為人依法令或契約就被訴事實所指之事務，有無為他人（告訴人或被害人）
15 利益計算之義務，而非受限於雙方內部契約在民事法律關係上之定性。又依不動產經紀業管理條例
16 第4條第4款規定，所謂經紀業，指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；又依同條例第4條第5款之規定，
17 所謂仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；再依同條例第5條第1項前段規定：
18 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，則若未經上開許可完成公司或商業登記，
19 應不得經營不動產經紀業。經查：

- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29 1. 證人鄭文凱於審理中證稱：我是鑫典公司業主，被告是鑫典
30 公司營業員，公司有印名片給被告，被告對外以鑫典團隊名
31 義提供服務，被告有加入鑫典團隊用來刊登案件之LINE群組

01 ，也可以登入公司雲端後台系統、特利屋系統。每週五至
02 善、鑫典公司的同事都要參加週會，開會時會就當週新進案
03 件做介紹，群組記事本內也有放每週開會的注意事項、房地
04 產新聞、公司政策宣導。被告的薪資是以業績計算，成交會
05 有一定比例業績，業績再乘以獎金的百分比數，因為是承攬
06 制，所以沒有領取底薪等語（見本院易字卷第159-170
07 頁），並有台灣房屋新莊副都心特許加盟店基本資料表、名
08 片、薪資收據單、特利屋系統擷圖、大雲端e房仲平台擷
09 圖、對話紀錄擷圖、台灣房屋報表系統物件查詢表擷圖、台
10 灣房屋廣告資料可佐（見他字卷第15-17、22、27、43、4
11 5、47、57、73頁、本院易字卷第281、283、285、297
12 頁）。由上可知，被告為鑫典公司之不動產經紀營業員，工
13 作內容係為鑫典公司處理有關仲介之業務，即鑫典公司透過
14 經紀人員尋找不動產買方或賣方，委由鑫典公司居間媒合買
15 賣，而鑫典公司則將其所掌握之不動產產權、現狀等相關資
16 訊，刊登廣告或互相媒合，並委由經紀人員利用本身之行銷
17 業務能力，代表鑫典公司為客戶從中撮合，使買賣雙方在有
18 相當保障、合意之情形下進行不動產之交易活動，以活絡不
19 動產交易活動及其正當秩序，並由買賣雙方各支付鑫典公司
20 服務費報酬，再與經紀人員依比例拆帳，是鑫典公司確係委
21 任被告代為處理居間仲介不動產買賣事務。

- 22 2. 至證人鄭文凱雖證稱鑫典公司與業務員間為承攬制等語，然
23 被告代理鑫典公司收取客戶傭金，並將之轉交鑫典公司，鑫
24 典公司在每月固定時間結算後，依一定比例給與被告，有薪
25 資收據單可佐（見他字卷第22頁），此與承攬關係由承攬人
26 逕向定作人請求全部承攬對價者已有不同。又被告另於111
27 年4月間領有7%成交紅包，於同年5月間領有成交、業務津
28 貼7%，並於111年1月至4月間逐月向鑫典公司回報進案，復
29 因上開期間業績表現而登鑫典團隊榮譽榜，此有4月獎勵紅
30 包名單、5月成交業務津貼名單、榮譽榜名單、111年進案統
31 計表附卷可稽（見本院易字卷第287、289、291頁），依上

01 觀之，被告於任職鑫典公司期間，有向鑫典公司報告新進案
02 件及成交狀況之義務，顯然其工作事項仍受鑫典公司之指
03 揮、監督，再由被告之名片觀之，被告亦係以鑫典團隊、頭
04 前旗艦特許加盟店營業員之名義對外招攬業務（見本院易字
05 卷第285頁），可徵被告於處理仲介不動產買賣事務時，乃
06 係從屬於鑫典公司甚明。

07 3. 再參以不動產經紀業管理條例第4條第7款、第16條規定：

08 「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行
09 仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介
10 或代銷業務。」「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己
11 或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他
12 經紀業執行業務者，不在此限。」；又鑫典公司於公司群組
13 記事本內公告：「嚴格禁止私下成交（買賣及租賃）、竊取
14 公司內部資料、惡意與同事案件競爭、未經同仁同意下翻
15 閱、竊取同仁資料，以上經公司發現後查證屬實，將訴諸法
16 律途徑追究責任」，有記事本擷圖可佐（見他字卷第57
17 頁），可徵被告任職於鑫典公司擔任不動產經紀營業員期
18 間，除經公司同意外，不得私下以自己名義從事不動產仲介
19 業務。又依同條例第26條第2項：「經紀業因經紀人員執行
20 仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害，該經紀
21 業應與經紀人員負連帶賠償責任」之規定，可知不動產經紀
22 人員因故意或過失造成損害時，其任職之經紀業須向交易當
23 事人負擔連帶賠償責任，為使不動產業者能有效監督其所屬
24 經紀人員執行業務之情形，方有上開競業禁止之規定。是被
25 告於任職於鑫典公司期間，自不得以自己或他經紀業之名義
26 仲介不動產買賣，從而被告於任職期間所處理之不動產買賣
27 仲介業務，均應屬為鑫典公司處理之事務，且因具有從屬
28 性，處理事務時應為鑫典公司之利益計算，具有忠實履行受
29 託義務之責任，堪以認定。至辯護人雖辯稱被告未有底薪、
30 鑫典公司未替其投保勞健保云云，然鑫典公司與不動產經紀
31 營業員間就薪水及獎金之計算及給付方式、如何投保勞健保

01 等事項本可自行約定，若有違反相關勞動法令為鑫典公司應
02 受行政裁罰之問題，尚不能以此即認被告係獨立於鑫典公司
03 執行業務。辯護人所辯不足為採。

04 (三)證人鄭文凱於審理中證稱：我是鑫典公司和至善公司的實際
05 經營者，兩間公司業務上一起執行，相關教育訓練、開會、
06 銷售、旅遊、聚餐都是一起作業，房仲公司習慣有合作聯
07 賣，我的兩間公司共同以鑫典團隊名義執行業務，被告雖是
08 鑫典公司的員工，但被告的團體保險是至善公司秘書處理，
09 被告面試時也是到至善公司填基本資料。本案業務員是至善
10 公司的李芷葳，所以用至善公司名義和屋主張淑惠簽約，簽
11 約後相關資料放在鑫典公司和至善公司的網站和群組，一般
12 加盟店互相看不到對方的不動產物件資料，但至善公司和鑫
13 典公司間所有的詳細資料都可以看到，可以互相帶看房子、
14 借鑰匙，至善公司簽約的物件，鑫典公司也可以買賣。至善
15 公司、鑫典公司有專門刊登案件的LINE群組，鑫典公司及至
16 善公司的同仁都在同一群組內，業務員接到案件要把相關資
17 料放在群組記事本給其他同事查閱。李芷葳有將本案房屋放
18 到群組的記事本內，可以看到本案房屋已經有人接受委託，
19 被告當時也有在群組內。另外，公司的大雲端後台系統、台
20 灣房屋後台系統、特利屋系統也會上傳員工和買方或賣方簽
21 委託契約的資料，每週五週會時會就當週新進案件做介紹及
22 報告，週會是兩間公司的員工都要參加，報告的目的是要讓
23 承辦人宣導案件相關資料、優缺點，方便其他同事介紹案件
24 給買方等語（見本院易字卷第159-170頁）。證人李瑋愷於
25 審理中證稱：我之前和被告都是鑫典公司的員工，我和被告
26 任職期間有加入員工的LINE群組，該群組內有至善公司和鑫
27 典公司的不動產經紀人員，如果自己有接到案件、有簽委託
28 要在群組內回報並公告，另外也會公告在特利屋、台灣房屋
29 官網，總共三個系統。我和被告都有權限可以看這三個系
30 統。至善公司和鑫典公司實際老闆都是鄭文凱，雖然分成兩
31 間店，但實際上是同一家公司，彼此業務是互通的等語（見

01 本院易字卷第172-190頁)。證人李芷葳於審理中證稱：我
02 當時是至善公司員工，被告是鑫典公司員工。至善公司和鑫
03 典公司兩間業務互通，兩間公司員工也是一起開會。若有新
04 的案件進來，會先公布在公司的案件LINE群組內，公布內容
05 包括住址、開價、坪數、屋況、照片，我和屋主張淑惠簽約
06 後，有將本案房屋資訊張貼在群組的筆記本內，讓同事第一
07 時間知道有此案件，當時被告也有在該群組內。一般同事張
08 貼接案的訊息，我會去查看，這樣才會知道有沒有我的客戶
09 需要的物件。另外也會請公司秘書上傳到特利屋系統，只要
10 是公司的員工都可以進去系統看。我簽到委託後，會在開會
11 時報告，讓其他同事可以知道後介紹給手邊的客戶等語（見
12 本院易字卷第192-207頁）。參諸至善公司及鑫典公司營業
13 員之名片均印有「台灣房屋鑫典團隊」，所屬營業員之資料
14 均上傳在同一特利屋人事系統，營業員均可在台灣房屋物件
15 查詢系統、特利屋物件查詢系統內查詢至善及鑫典公司的不
16 動產物件資料，並加入同一通訊軟體LINE群組，且定期一起
17 開會，有特利屋系統擷圖、名片、台灣房屋報表系統擷圖、
18 月會資料、通訊軟體對話紀錄擷圖可佐（見他字卷第43、5
19 5、57、73、179、181頁、本院易字卷第281-289、297
20 頁），堪認至善公司、鑫典公司所屬不動產經紀人、營業員
21 對外以台灣房屋鑫典團隊提供不動產買賣仲介服務，對內共
22 用房屋仲介管理系統，並加入同一通訊軟體群組共享不動產
23 物件資訊，屬同一經營團隊。

24 (四)李芷葳於111年6月28日與張淑惠簽立本案房地之委託契約
25 後，於同年7月4日將本案房地資料刊登在鑫典團隊LINE群組
26 之記事本內，本案房地資料亦於同日在特利屋物件查詢系統
27 內建檔，於同年7月7日在台灣房屋加盟物件查詢系統內建
28 檔，被告登入特利屋物件查詢系統，可搜尋到本案房地之資
29 料，有擷圖可稽（見他字卷第55、179、181、297頁），是
30 被告加入鑫典團隊之LINE群組，亦有登入特利屋物件查詢系
31 統、台灣房屋加盟物件查詢系統之權限，對於張淑惠就本案

01 房地已於111年6月28日委託鑫典團隊之至善公司代為銷售一
02 事，實難諉稱不知。衡以被告在鑫典公司未領有底薪，每月
03 薪資係以成交之業績計算，知悉並掌握鑫典團隊新進不動產
04 物件資訊，始能尋覓潛在之買方、賣方進而居間撮合雙方達
05 成交易，藉以賺取報酬，被告對此直接攸關自身薪資之重要
06 資訊，豈有不積極獲悉之理。是被告辯稱未登入特利屋物件
07 查詢系統、台灣房屋加盟物件查詢系統，沒注意到群組內刊
08 登之不動產物件資訊云云，悖於情理，自非可採。

09 (五)證人張淑惠於偵查中證稱：本案房地買賣談價格和收訂金都
10 是在和台灣房屋簽約以後，當時約在佳立公司簽約、談價
11 格，在場的有被告、李瑋愷、佳立公司老闆，被告有幫忙講
12 價，我們有談定價格是3,988萬元，也收了訂金。被告從頭
13 到尾都沒有表明是台灣房屋的員工。被告和李瑋愷一直說是
14 幫朋友的忙，本案李瑋愷有仲介買方過來，被告於議價時在
15 場並幫忙議價，因被告和李瑋愷，本案房地才能交易成功等
16 語（見他字卷第105-107頁）。其於審理中證稱：李瑋愷先
17 向我表示有買方要買我的房子，我同意李瑋愷可以帶人來看
18 屋，之後由佳立公司的吳冠鉉帶買方來看屋，看屋當天因為
19 我不接受對方提出的價格，之後就沒有下文。111年7月9日
20 我有去佳立公司談價格，當時有被告、吳冠鉉、買家到場，
21 吳冠鉉有先將我和買方分開在不同樓層，吳冠鉉和被告當天
22 都在不同樓層間上上下下，吳冠鉉是主談議價的人，被告有
23 給我1張被告的佳立公司的名片，並幫忙談價格，被告說買
24 方堅持要4,000萬元以下，我表示我堅持要4,000萬元，之後
25 我讓步，談定價格是3,988萬元，當天有收取訂金。於同月1
26 2日我去佳立公司和買方簽買賣契約書，當天被告也有在
27 場。之後交屋時我將12萬元紅包交給代書，請他交給吳冠鉉
28 等語（見本院易字卷第209-227頁），並有其提出之佳立公
29 司名片可佐（見本院易字卷第273頁）。觀諸該名片內容，
30 被告之職稱為佳立公司專案經理，被告亦坦認其於111年7月
31 間在台灣房屋任職，卻在佳立公司交付該公司之名片給張淑

01 惠等情（見本院易字卷第413頁），足認證人張淑惠證稱被
02 告於111年7月9日以佳立公司人員之身分，在佳立公司協助
03 買賣雙方議價，最終雙方於當日以3,988萬元成交等語，信
04 而有徵，堪以採信。

05 (六)證人吳冠銘於偵查中證稱：我和被告、買方夫妻是朋友，買
06 方當時透過我找被告去接觸屋主，被告又找李瑋愷幫忙，本
07 案房地議定價格、收取訂金是111年7月初，之後於111年7月
08 12日簽約，簽約當時我、屋主、被告、買方夫妻、買賣雙方
09 代書都有在場，之後張淑惠有將12萬元透過買方代書賴秉庸
10 交給我，我沒有分給被告等語（見他字卷第188頁）。其於
11 審理中證稱：111年4月到9月間，我是從事土地開發、土地
12 整合，擔任佳立公司負責人，我和被告認識7、8年，我有將
13 佳立公司名片給被告，名片上是被告的名字。我的朋友想要
14 買張淑惠的房子，我想到被告一直在仲介公司上班，業務範
15 圍是在新莊副都心附近，對副都心比較熟，我就將這件事告
16 訴被告，被告問李瑋愷有沒有認識屋主，並將李瑋愷介紹給
17 我認識。於111年5月間，我和買方朋友、李瑋愷、屋主本人
18 有去看本案房地，當天是李瑋愷幫忙聯繫張淑惠，再帶我們
19 上去，但雙方價格有落差，所以有段時間沒有和張淑惠聯
20 繫。於111年5月底、6月間我一直和被告說能否問李瑋愷讓
21 張淑惠直接和我談，正式議價前都是我透過被告，被告再告
22 知李瑋愷，再請李瑋愷和張淑惠溝通。期間我也有將買方的
23 出價告知被告，再請被告透過李瑋愷轉達給張淑惠。若沒有
24 透過被告、李瑋愷，我無法接觸到張淑惠。真正溝通價格、
25 討論細節進行議價是111年7月9日在佳立公司，當天李瑋愷
26 介紹我們認識，我在公司辦公室代表買方出價，從3,800多
27 萬元出到3,900萬元，但屋主不同意，我就讓買方先下樓去
28 大廳等我，我再上來和張淑惠溝通，大約1小時後，最後議
29 定價格是3,988萬元，當下我直接幫我朋友付20萬元訂金給
30 張淑惠，當天已經確定會簽約，於是我們約定之後請代書來
31 我的公司簽約，我付完訂金後下樓向我朋友回覆已經處理

01 好。議價當天被告也有到場，被告有和我、買方坐在辦公室
02 內，大家先認識，我和被告說既然屋主約來了，由我來談價
03 格，你可以在旁邊，我把買賣雙方分開時，他們就沒有談價
04 格，被告有和買方一起下樓。議價原則上是我在講，其他在
05 旁的人可能多少會出一些意見。於111年7月12日簽約當天沒
06 有再議價，被告也有到場一下，我請被告到場是想說合約上
07 有問題可以問被告，但當天我和代書、張淑惠都到了，代書
08 直接解釋合約，我和張淑惠也沒有疑問，所以直接簽買賣契
09 約書。後來我有收到張淑惠交給賴秉庸轉交給我的12萬元紅
10 包，我沒有分給被告。接觸本案房地之過程中，被告沒有向
11 我表示希望能開發案件把這個案件簽回被告所屬的房仲公司
12 等語（見本院易字卷第227-242頁）。證人李瑋愨亦於審理
13 中證稱：被告的朋友在網路上有看到張淑惠要賣本案房地，
14 被告請我看能否找到屋主，因為被告的朋友想要看這間房
15 子，我於111年4月底聯繫張淑惠表示有買家想要看屋，張淑
16 惠表示可以先看屋，如果要買才要簽委託。看屋當日我有在
17 場，但我不認識買方，是由被告的朋友吳冠鎡帶買方去看
18 屋。我和屋主碰面時，屋主有向我表示她想賣的價格，我有
19 將價格透過被告告知吳冠鎡，被告表示她的朋友大概想要以
20 3,800萬元買，我就向被告說價格差太大。隔了一陣子，被
21 告又請我問屋主這間房子是否已經賣掉，屋主表示沒有賣
22 掉，之後吳冠鎡表示他的朋友想跟屋主談，要我幫忙約。11
23 1年7月間，被告、我、張淑惠、吳冠鎡及買方有在佳立公司
24 的辦公室見面，是我帶張淑惠到場等語（見本院易字卷第17
25 1-190頁）。互核證人吳冠鎡、李瑋愨前揭證述內容可知，
26 吳冠鎡係透過被告聯繫李瑋愨，方能與賣方張淑惠聯繫看
27 屋、相約議價，且被告於111年7月9日在佳立公司進行本案
28 房地議價時在場。又證人吳冠鎡證稱當日主要由其進行議
29 價，然在場之人亦有表示意見，之後有將買賣雙方分開在
30 不同樓層等語，核與證人張淑惠所證議價當日買賣雙方有被
31 分開在不同樓層，被告和吳冠鎡在不同樓層間穿梭，吳冠鎡雖

01 是主要議價之人，然被告有表示買方堅持要以4,000萬元以
02 下購買等語大致相符，益徵被告確有和吳冠鋹配合，將買賣
03 雙方約至佳立公司後，以佳立公司人員之身分協助雙方議
04 價。被告及辯護人辯稱被告沒有參與議價過程云云，委無足
05 取。

06 (七)又佳立公司之營業項目包含不動產仲介經紀業，有公司資料
07 可佐（見本院易字卷第395頁），與鑫典公司業務相類。被
08 告既然原係鑫典公司之不動產經紀營業員，屬為鑫典公司處
09 理事務之人，更為通過專業訓練而取得資格證明之不動產經
10 紀營業員，且已從該行業6、7年，知悉不動產經紀營業員不
11 得私下接案或買賣，若有開發案源應簽回公司，業據被告供
12 述明確（見本院易字卷第23、412、413頁），其理應遵循契
13 約約定、不動產經紀業管理條例之規定，任職於鑫典公司擔
14 任不動產經紀營業員期間，處理不動產買賣仲介業務應為鑫
15 典公司之利益計算，除經鑫典公司同意外，不得私下以自己
16 名義或以他經紀業名義從事不動產仲介業務，縱使不動產之
17 買方或賣方尚未與鑫典公司簽立委託銷售契約，被告仍不得
18 以自己或他經紀業之名義加以仲介，而應以鑫典公司名義仲
19 介雙方簽約，為鑫典公司收取佣金後，再與公司拆帳分得業
20 績獎金甚明。查被告於111年7月9日在佳立公司知悉買方林
21 鳳梅、賣方張淑惠有意買賣本案房地，但被告未回報鑫典公
22 司，亦未表明其為鑫典公司不動產經紀營業員，反而係以佳
23 立公司專案經理身分居間協助買賣雙方議價，居間撮合雙方
24 達成不動產交易，違背忠實履行受託義務，使佳立公司負責
25 人吳冠鋹得以獲取賣方張淑惠所給付之12萬元，並使鑫典團
26 隊受有短收買、賣雙方仲介服務報酬之損害，主觀上亦有意
27 圖為佳立公司負責人吳冠鋹不法所有及損害鑫典公司利益之
28 背信犯意。至本案報酬之多寡、被告實際上有無分得報酬，
29 僅涉及犯罪所得之認定，與是否該當背信罪之構成要件無
30 涉，被告之辯護人憑此辯稱被告主觀上無不法所有意圖，無
31 足採信。

01 (八)綜上所述，本案事證明確，被告之犯行堪予認定，應依法論
02 科。

03 二、論罪科刑

04 (一)核被告所為，係犯刑法第342條第1項之背信罪。

05 (二)爰審酌被告身為房屋仲介專業人員，未忠實履行不動產仲介
06 業務，竟私下與鑫典公司業務具有同質性之佳立公司負責人
07 配合，以佳立公司人員之身分協助買賣雙方議價，居間撮合
08 本案房地成交，致使鑫典公司受有短收仲介服務報酬之損
09 害。斟酌被告始終否認犯行，迄今未與告訴人成立和解並賠
10 償告訴人所受損害，兼衡被告於審理中自述之教育程度、家
11 庭生活及經濟狀況（見本院易字卷第421頁），及其素行、
12 犯罪動機、目的、手段、未因本案獲得報酬等一切情狀，量
13 處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

14 三、沒收部分

15 查吳冠鎡未將張淑惠給予之12萬元與被告朋分，業據證人吳
16 冠鎡證述如前，卷內亦無證據證明被告因本案背信之犯行獲
17 得任何報酬，被告既無犯罪所得，自無從諭知沒收，併此敘
18 明。

19 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，判決如主文。
20 本案經檢察官周欣蓓、陳君彌提起公訴，檢察官高智美、余怡
21 寬、藍巧玲到庭執行職務。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

23 刑事第四庭 審判長法官 連雅婷

24 法官 陳安信

25 法官 黃園舒

26 上列正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內敘明上訴理由，向本院提
28 出上訴狀（應附繕本），上訴於臺灣高等法院。其未敘述上訴理
29 由者，應於上訴期間屆滿後20日內向本院補提理由書「切勿逕送

01 上級法院」。

02 書記官 莊孟凱

03 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

04 附錄本案論罪科刑法條全文：

05 中華民國刑法第342條

06 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人
07 之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他
08 利益者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰
09 金。

10 前項之未遂犯罰之。