

臺灣新北地方法院民事判決

113年度勞訴字第141號

原告 鑫典不動產有限公司

法定代理人 鄭文凱

訴訟代理人 徐偉超律師

被告 林淑萍

訴訟代理人 翁瑞麟律師

複代理人 涂鳳涓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣柒拾玖萬柒仟陸佰元及自民國一百一十三年五月七日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾陸萬伍仟玖佰元為被告供擔保後得假執行，但被告以新台幣柒拾玖萬柒仟陸佰元為原告供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：民國（下同）111年6月28日，台灣房屋新莊副都心特許加盟店所屬不動產經紀人員李芷葳與賣方張淑惠間，就張淑惠所有坐落於新北市○○區○○街00號六樓之房地（下稱系爭房地），簽訂不動產一般委託銷售契約書（以下簡稱系爭契約），約定由台灣房屋新莊副都心特許加盟店（即至善有限公司，以下簡稱至善公司）以新臺幣（下同）4380萬元代銷，委託銷售期間為111年7月1日至111年10月30日。原告得知上開委託銷售案件後，便於111年7月4日起，將上開案件之詳細資訊公布於原告公司員工專用案件群組內，以

01 便公司員工對外銷售該案件。被告於任職期間即111年7月12
02 日，明知身為原告公司所屬不動產經紀營業員，然其竟意圖
03 為自己或第三人不法利益，或損害原告利益，違背職務之行
04 為背信於原告，並經檢察官起訴，並經鈞院以113年度易字
05 第95號刑事判決有罪，被告上開違背職務行為已造成原告公
06 司受有239萬2800元，原告以本案買賣總價6%的三分之一，
07 亦即僅以買賣總價2%-即79萬7600元為求償標準。爰依侵權
08 行為損害賠償之規定，提起本訴，並聲明：被告應給付原告
09 79萬7600元及自111年7月12日起至清償日止，按年息百分之
10 五計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)兩造間為承攬關係，被告自110年9月1日起任職鑫典公司，
13 按件計酬，沒有底薪、勞健保，被告投保於新北市不動產服
14 務職業工會。惟張淑惠與至善公司簽訂一般委託銷售契約
15 書，然鑫典公司與至善公司實為兩家獨立法人格，被告與至
16 善公司間並無契約關係，無須負忠實履行受託義務之責任。
17 原告主張在110年8月10日於公司群組公告嚴禁私下成交之規
18 定，惟被告係110年9月1日起始在鑫典公司任職，並無查看
19 公司群組公告及公司系統。被告事前並不知張淑惠與至善公
20 司有簽訂一般委託銷售契約，並無背於善良風俗方法加損害
21 於原告。且不動產經紀業管理條例第16條之規定，並非以保
22 護個人權益之法律，並非民法第184條第2項規定之保護他人
23 之法律。張淑惠於偵訊時坦承不清楚紅包實際之分配，又據
24 吳冠鉉偵訊時表示，張淑惠將12萬元給了賴秉庸後，賴秉庸
25 將12萬元給他，被告並無獲取任何佣金。

26 (二)參照最高法院106年度台上字第1367號判決意旨，原告主張
27 受有短收仲介服務費至少239萬2800元之財產損害，乃純粹
28 經濟上損失，並不適用民法第184條第1項前段；又如前開所
29 述，被告並無違反刑事背信罪，亦不適用同條第1項後段及
30 第二項之規定。退萬步言之，張淑惠與至善公司簽訂一般委
31 託銷售契約(並非專任委託銷售契約)，張淑惠自然保留親自

01 或委請他人買賣之權限，原告必須舉證依通常情形或已定之
02 計畫，使原告本可得預期之服務報酬利益而未獲得，始生所
03 謂損失利益。況已如前述，鑫典公司與至善公司法人格各自
04 獨立，至善公司的物件是否由至善公司居間仲介成交，或其
05 他人成交，均與鑫典公司無關，鑫典公司不應受有任何損
06 失。況系爭房地並非原告交付承攬之物件，原告並未受有損
07 害或所失利益，原告擅自擴大定作人之範圍，違反誠信原
08 則。

09 (三)張淑惠於111年委託銷售系爭房地，均未成交，系爭房屋成
10 交，與原告所受損害是否已相當因果關係，及實際是否受有
11 損害，鈎待商榷。原告主張受有成交總價6%之服務報酬利
12 益，然張淑惠證述不可能交付2.5%以上之服務報酬，原告主
13 張以6%作為計算賠償之基礎，並非適當。

14 (四)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執
15 行。

16 三、兩造不爭執之事項（見113年10月1日筆錄，本院卷第41至43
17 頁）：

18 (一)至善公司所屬不動產經紀人李芷葳與賣方張淑惠就其所有系
19 爭房地簽署系爭契約，約定以4380萬元銷售，委託期間為11
20 1年7月1日起至111年10月30日，原告將上開委託物件之資訊
21 登載於員工專用案件群組，有原告提出系爭契約、原證2截
22 圖可按（見調卷第19-29頁）。

23 (二)張淑惠與林鳳梅於111年7月12日就系爭房地以3988萬元成立
24 買賣契約。

25 (三)原告以被告涉嫌背信罪嫌，提起告訴，業經檢察官起訴，有
26 原告提出原證8台灣新北地方法院檢察署112年11月1日112年
27 度偵字第72855號起訴書可按（見調卷第53頁），並經本院
28 以113年度易字第95號判決有罪（見本院卷第109-122
29 頁）。

30 (四)原證3即110年8月10日公告為真正（見調卷第31頁）。

31 (五)被告自110年9月1日起擔任被告公司之仲介營業員，被告公

01 司與至善有限公司為不同之法人。

02 四、本件爭點應為：原告依據侵權行為之規定，請求被告賠償79
03 萬7600元及其利息，是否有理由？

04 (一)按刑事訴訟判決所認定之事實，固非當然有拘束民事訴訟判
05 決之效力，但民事法院調查刑事訴訟原有之證據，而斟酌其
06 結果以判斷事實之真偽，並於判決內記明其得心證之理由，
07 即非法所不許（參照最高法院49年台上字第929號判決意
08 旨）。刑事附帶民事訴訟經移送民事庭後，即屬獨立民事訴
09 訟，其移送後之訴訟程序，應適用民事訴訟法，刑事訴訟所
10 調查之證據，及刑事訴訟判決所認定之事實，並非當然有拘
11 束民事訴訟之效力，然法院依自由心證判斷事實之真偽時，
12 所斟酌之辯論意旨及調查證據之結果，非不得參酌刑事認定
13 之事實及已調查之證據以為據。

14 (二)原告主張被告為原告之仲介營業員，明知禁止業務人員私下
15 成交，以損害原告之利益，隱瞞原告將委託銷售期間，私下
16 將買賣雙方簽定買賣契約，辦理過戶，自屬背信，有證人李
17 芷葳原證5之錄音、譯文及被告於111年9月23日之錄音及譯
18 文為證，導致原告短少報酬239萬2800元，同意以79萬7600
19 元作為求償金額，然為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

20 1. 按刑法第342條第1項之背信罪，係以為他人處理事務，意圖
21 為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背
22 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
23 件。所稱為他人處理事務者，係基於與他人（即本人）之內
24 部關係，負有忠實履行其受託義務之責任，並應為該他人之
25 利益計算，不得濫用權限或違背受託義務，此與當事人一方
26 僅須履行契約上之義務，無庸為他方利益計算（如買賣契
27 約）之情形不同。申言之，背信罪中受託執行任務者與託付
28 其任務者在對外關係中，通常為利害與共之同向關係，且受
29 託者對於委託者具有從屬性，受託者對外應優先謀求委託者
30 之利益，負有忠實履行受託義務之責任。又所謂為他人處理
31 事務，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，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，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，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）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，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：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，應不得經營不動產經紀業。經查：

- (1)證人鄭文凱於刑事庭審理中證稱：我是鑫典公司業主，被告是鑫典公司營業員，公司有印名片給被告，被告對外以鑫典團隊名義提供服務，被告有加入鑫典團隊用來刊登案件之LINE群組，也可以登入公司雲端後台系統、特利屋系統。每週五至善、鑫典公司的同事都要參加週會，開會時會就當週新進案件做介紹，群組記事本內也有放每週開會的注意事項、房地產新聞、公司政策宣導。被告的薪資是以業績計算，成交會有一定比例業績，業績再乘以獎金的百分比數，因為是承攬制，所以沒有領取底薪等語（見本院易字卷第159-170頁），並有台灣房屋新莊副都心特許加盟店基本資料表、名片、薪資收據單、特利屋系統擷圖、大雲端e房仲平台擷圖、對話紀錄擷圖、台灣房屋報表系統物件查詢表擷圖、台灣房屋廣告資料可佐（見他字卷第15-17、22、27、43、45、47、57、73頁、本院易字卷第281、283、285、297頁）。由上可知，被告為鑫典公司之不動產經紀營業員，工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

01 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
02 賣，而鑫典公司則將其所掌握之不動產產權、現狀等相關資
03 訊，刊登廣告或互相媒合，並委由經紀人員利用本身之行銷
04 業務能力，代表鑫典公司為客戶從中撮合，使買賣雙方在有
05 相當保障、合意之情形下進行不動產之交易活動，以活絡不
06 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
07 服務費報酬，再與經紀人員依比例拆帳，是鑫典公司確係委
08 任被告代為處理居間仲介不動產買賣事務。

09 (2)證人鄭文凱雖證稱鑫典公司與業務員間為承攬制等語，然被
10 告代理鑫典公司收取客戶傭金，並將之轉交鑫典公司，鑫典
11 公司在每月固定時間結算後，依一定比例給與被告，有薪資
12 收據單可佐（見他字卷第22頁），此與承攬關係由承攬人逕
13 向定作人請求全部承攬對價者已有不同。又被告另於111年4
14 月間領有7%成交紅包，於同年5月間領有成交、業務津貼
15 7%，並於111年1月至4月間逐月向鑫典公司回報進案，復因
16 上開期間業績表現而登鑫典團隊榮譽榜，此有4月獎勵紅包
17 名單、5月成交業務津貼名單、榮譽榜名單、111年進案統計
18 表附卷可稽（見本院易字卷第287、289、291頁），依上觀
19 之，被告於任職鑫典公司期間，有向鑫典公司報告新進案件
20 及成交狀況之義務，顯然其工作事項仍受鑫典公司之指揮、
21 監督，再由被告之名片觀之，被告亦係以鑫典團隊、頭前旗
22 艦特許加盟店營業員之名義對外招攬業務（見本院易字卷第
23 285頁），可徵被告於處理仲介不動產買賣事務時，乃係從
24 屬於鑫典公司甚明。

25 (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：

26 「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行
27 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
28 或代銷業務。」「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己
29 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
30 經紀業執行業務者，不在此限。」；又鑫典公司於公司群組
31 記事本內公告：「嚴格禁止私下成交（買賣及租賃）、竊取

01 公司內部資料、惡意與同事案件競爭、未經同仁同意下翻
02 閱、竊取同仁資料，以上經公司發現後查證屬實，將訴諸法
03 律途徑追究責任」，有記事本擷圖可佐（見他字卷第57
04 頁），可徵被告任職於鑫典公司擔任不動產經紀營業員期
05 間，除經公司同意外，不得私下以自己名義從事不動產仲介
06 業務。又依同條例第26條第2項：「經紀業因經紀人員執行
07 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
08 業應與經紀人員負連帶賠償責任」之規定，可知不動產經紀
09 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
10 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
11 經紀人員執行業務之情形，方有上開競業禁止之規定。是被
12 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
13 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
14 仲介業務，均應屬為鑫典公司處理之事務，且因具有從屬
15 性，處理事務時應為鑫典公司之利益計算，具有忠實履行受
16 託義務之責任，堪以認定。至被告辯稱其並無底薪、鑫典公
17 司未替其投保勞健保云云，然鑫典公司與不動產經紀營業員
18 間就薪水及獎金之計算及給付方式、如何投保勞健保等事項
19 本可自行約定，若有違反相關勞動法令為鑫典公司應受行政
20 裁罰之問題，尚不能以此即認被告係獨立於鑫典公司執行業
21 務。

22 (4)證人鄭文凱於刑事庭審理中稱：我是鑫典公司和至善公司的
23 實際經營者，兩間公司業務上一起執行，相關教育訓練、開
24 會、銷售、旅遊、聚餐都是一起作業，房仲公司習慣有合作
25 聯賣，我的兩間公司共同以鑫典團隊名義執行業務，被告雖
26 是鑫典公司的員工，但被告的團體保險是至善公司秘書處
27 理，被告面試時也是到至善公司填基本資料。本案業務員是
28 至善公司的李芷葳，所以用至善公司名義和屋主張淑惠簽
29 約，簽約後相關資料放在鑫典公司和至善公司的網站和群
30 組，一般加盟店互相看不到對方的不動產物件資料，但至善
31 公司和鑫典公司間所有的詳細資料都可以看到，可以互相帶

01 看房子、借鑰匙，至善公司簽約的物件，鑫典公司也可以買
02 賣。至善公司、鑫典公司有專門刊登案件的LINE群組，鑫典
03 公司及至善公司的同仁都在同一群組內，業務員接到案件要
04 把相關資料放在群組記事本給其他同事查閱。李芷葳有將本
05 案房屋放到群組的記事本內，可以看到本案房屋已經有人接
06 受委託，被告當時也有在群組內。另外，公司的大雲端後台
07 系統、台灣房屋後台系統、特利屋系統也會上傳員工和買方
08 或賣方簽委託契約的資料，每週五週會時會就當週新進案件
09 做介紹及報告，週會是兩間公司的員工都要參加，報告的目
10 的是要讓承辦人宣導案件相關資料、優缺點，方便其他同事
11 介紹案件給買方等語（見本院易字卷第159-170頁）。證人
12 李瑋愷於審理中證稱：我之前和被告都是鑫典公司的員工，
13 我和被告任職期間有加入員工的LINE群組，該群組內有至善
14 公司和鑫典公司的不動產經紀人員，如果自己有接到案件、
15 有簽委託要在群組內回報並公告，另外也會公告在特利屋、
16 台灣房屋官網，總共三個系統。我和被告都有權限可以看這
17 三個系統。至善公司和鑫典公司實際老闆都是鄭文凱，雖然
18 分成兩間店，但實際上是同一家公司，彼此業務是互通的等
19 語（見本院易字卷第172-190頁）。證人李芷葳於審理中證
20 稱：我當時是至善公司員工，被告是鑫典公司員工。至善公
21 司和鑫典公司兩間業務互通，兩間公司員工也是一起開會。
22 若有新的案件進來，會先公布在公司的案件LINE群組內，公
23 布內容包括住址、開價、坪數、屋況、照片，我和屋主張淑
24 惠簽約後，有將本案房屋資訊張貼在群組的筆記本內，讓同
25 事第一時間知道有此案件，當時被告也有在該群組內。一般
26 同事張貼接案的訊息，我會去查看，這樣才會知道有沒有我
27 的客戶需要的物件。另外也會請公司秘書上傳到特利屋系
28 統，只要是公司的員工都可以進去系統看。我簽到委託後，
29 會在開會時報告，讓其他同事可以知道後介紹給手邊的客戶
30 等語（見本院易字卷第192-207頁）。參諸至善公司及鑫典
31 公司營業員之名片均印有「台灣房屋鑫典團隊」，所屬營業

員之資料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動產物件資料，並加入同一通訊軟體LINE群組，且定期一起開會，有特利屋系統擷圖、名片、台灣房屋報表系統擷圖、月會資料、通訊軟體對話紀錄擷圖可佐（見他字卷第43、55、57、73、179、181頁、本院易字卷第281-289、297頁），堪認至善公司、鑫典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，對內共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物件資訊，屬同一經營團隊。

(5) 李芷葳於111年6月28日與張淑惠簽立系爭房地之委託契約後，於同年7月4日將系爭房地資料刊登在鑫典團隊LINE群組之記事本內，系爭房地資料亦於同日在特利屋物件查詢系統內建檔，於同年7月7日在台灣房屋加盟物件查詢系統內建檔，被告登入特利屋物件查詢系統，可搜尋到系爭房地之資料，有擷圖可稽（見他字卷第55、179、181頁、本院易字卷第297頁），是被告加入鑫典團隊之LINE群組，亦有登入特利屋物件查詢系統、台灣房屋加盟物件查詢系統之權限，對於張淑惠就系爭房地已於111年6月28日委託鑫典團隊之至善公司代為銷售一事，實難諉稱不知。衡以被告在鑫典公司未領有底薪，每月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物件資訊，始能尋覓潛在之買方、賣方進而居間撮合雙方達成交易，藉以賺取報酬，被告對此直接攸關自身薪資之重要資訊，豈有不積極獲悉之理。是被告抗辯未登入特利屋物件查詢系統、台灣房屋加盟物件查詢系統，沒注意到群組內刊登之不動產物件資訊云云，悖於情理，自非可採。

(6) 證人張淑惠於偵查中證稱：系爭房地買賣談價格和收訂金都是在和台灣房屋簽約以後，當時約在佳立公司簽約、談價格，在場的有被告、李瑋愨、佳立公司老闆，被告有幫忙講價，我們有談定價格是3,988萬元，也收了訂金。被告從頭

01 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
02 幫朋友的忙，本案李瑋愷有仲介買方過來，被告於議價時在
03 場並幫忙議價，因被告和李瑋愷，系爭房地才能交易成功等
04 語（見他字卷第105-107頁）。其於審理中證稱：李瑋愷先
05 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
06 屋，之後由佳立公司的吳冠銘帶買方來看屋，看屋當天因為
07 我不接受對方提出的價格，之後就沒有下文。111年7月9日
08 我有去佳立公司談價格，當時有被告、吳冠銘、買家到場，
09 吳冠銘有先將我和買方分開在不同樓層，吳冠銘和被告當天
10 都在不同樓層間上上下下，吳冠銘是主談議價的人，被告有
11 給我1張被告的佳立公司的名片，並幫忙談價格，被告說買
12 方堅持要4,000萬元以下，我表示我堅持要4,000萬元，之後
13 我讓步，談定價格是3,988萬元，當天有收取訂金。於同月1
14 2日我去佳立公司和買方簽買賣契約書，當天被告也有在
15 場。之後交屋時我將12萬元紅包交給代書，請他交給吳冠銘
16 等語（見本院易字卷第209-227頁），並有其提出之佳立公
17 司名片可佐（見本院易字卷第273頁）。觀諸該名片內容，
18 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
19 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
20 惠等情（見本院易字卷第413頁），足認證人張淑惠證稱被
21 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
22 買賣雙方議價，最終雙方於當日以3,988萬元成交等語，信
23 而有徵，堪以採信。

24 (7)證人吳冠銘於偵查中證稱：我和被告、買方夫妻是朋友，買
25 方當時透過我找被告去接觸屋主，被告又找李瑋愷幫忙，系
26 爭房地議定價格、收取訂金是111年7月初，之後於111年7月
27 12日簽約，簽約當時我、屋主、被告、買方夫妻、買賣雙方
28 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
29 交給我，我沒有分給被告等語（見他字卷第188頁）。其於
30 審理中證稱：111年4月到9月間，我是從事土地開發、土地
31 整合，擔任佳立公司負責人，我和被告認識7、8年，我有將

01 佳立公司名片給被告，名片上是被告的名字。我的朋友想要
02 買張淑惠的房子，我想到被告一直在仲介公司上班，業務範
03 圍是在新莊副都心附近，對副都心比較熟，我就將這件事告
04 訴被告，被告問李瑋愷有沒有認識屋主，並將李瑋愷介紹給
05 我認識。於111年5月間，我和買方朋友、李瑋愷、屋主本人
06 有去看系爭房地，當天是李瑋愷幫忙聯繫張淑惠，再帶我們
07 上去，但雙方價格有落差，所以有段時間沒有和張淑惠聯
08 繫。於111年5月底、6月間我一直和被告說能否問李瑋愷讓
09 張淑惠直接和我談，正式議價前都是我透過被告，被告再告
10 知李瑋愷，再請李瑋愷和張淑惠溝通。期間我也有將買方的
11 出價告知被告，再請被告透過李瑋愷轉達給張淑惠。若沒有
12 透過被告、李瑋愷，我無法接觸到張淑惠。真正溝通價格、
13 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
14 介紹我們認識，我在公司辦公室代表買方出價，從3,800多
15 萬元出到3,900萬元，但屋主不同意，我就讓買方先下樓去
16 大廳等我，我再上來和張淑惠溝通，大約1小時後，最後議
17 定價格是3,988萬元，當下我直接幫我朋友付20萬元訂金給
18 張淑惠，當天已經確定會簽約，於是我們約定之後請代書來
19 我的公司簽約，我付完訂金後下樓向我朋友回覆已經處理
20 好。議價當天被告也有到場，被告有和我、買方坐在辦公室內，
21 大家先認識，我和被告說既然屋主約來了，由我來談價格，
22 你可以在旁邊，我把買賣雙方分開時，他們就沒有談價格，
23 被告有和買方一起下樓。議價原則上是我在講，其他在
24 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
25 有再議價，被告也有到場一下，我請被告到場是想說合約上
26 有問題可以問被告，但當天我和代書、張淑惠都到了，代書
27 直接解釋合約，我和張淑惠也沒有疑問，所以直接簽買賣契
28 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
29 包，我沒有分給被告。接觸系爭房地之過程中，被告沒有向
30 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
31 等語（見本院易字卷第227-242頁）。證人李瑋愷亦於審理

01 中證稱：被告的朋友在網路上有看到張淑惠要賣系爭房地，
02 被告請我看能否找到屋主，因為被告的朋友想要看這間房
03 子，我於111年4月底聯繫張淑惠表示有買家想要看屋，張淑
04 惠表示可以先看屋，如果要買才要簽委託。看屋當日我有在
05 場，但我不認識買方，是由被告的朋友吳冠銘帶買方去看
06 屋。我和屋主碰面時，屋主有向我表示她想賣的價格，我有
07 將價格透過被告告知吳冠銘，被告表示她的朋友大概想要以
08 3,800萬元買，我就向被告說價格差太大。隔了一陣子，被
09 告又請我問屋主這間房子是否已經賣掉，屋主表示沒有賣
10 掉，之後吳冠銘表示他的朋友想跟屋主談，要我幫忙約。11
11 1年7月間，被告、我、張淑惠、吳冠銘及買方有在佳立公司
12 的辦公室見面，是我帶張淑惠到場等語（見本院易字卷第17
13 1-190頁）。互核證人吳冠銘、李瑋愷前揭證述內容可知，
14 吳冠銘係透過被告聯繫李瑋愷，方能與賣方張淑惠聯繫看
15 屋、相約議價，且被告於111年7月9日在佳立公司進行系爭
16 房地議價時在場。又證人吳冠銘證稱當日主要由其進行議
17 價，然在場之人亦有表示意見，之後有將買賣雙方分開在
18 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
19 分開在不同樓層，被告和吳冠銘在不同樓層間穿梭，吳冠銘
20 雖是主要議價之人，然被告有表示買方堅持要以4,000萬元
21 以下購買等語大致相符，益徵被告確有和吳冠銘配合，將
22 買賣雙方約至佳立公司後，以佳立公司人員之身分協助雙方
23 議價。被告抗辯被告沒有參與議價過程云云，委無足取。

24 (8)佳立公司之營業項目包含不動產仲介經紀業，有公司資料可
25 佐（見本院易字卷第395頁），與鑫典公司業務相類。被告
26 既然原係鑫典公司之不動產經紀營業員，屬為鑫典公司處理
27 事務之人，更為通過專業訓練而取得資格證明之不動產經紀
28 營業員，且已從事該行業6、7年，知悉不動產經紀營業員不
29 得私下接案或買賣，若有開發案源應簽回公司，業據被告供
30 述明確（見本院易字卷第23、412、413頁），其理應遵循契
31 約約定、不動產經紀業管理條例之規定，任職於鑫典公司擔

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典公司之利益計算，除經鑫典公司同意外，不得私下以自己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介雙方簽約，為鑫典公司收取佣金後，再與公司拆帳分得業績獎金甚明。查被告於111年7月9日在佳立公司知悉買方林鳳梅、賣方張淑惠有意買賣系爭房地，但被告未回報鑫典公司，亦未表明其為鑫典公司不動產經紀營業員，反而係以佳立公司專案經理身分居間協助買賣雙方議價，居間撮合雙方達成不動產交易，違背忠實履行受託義務，使佳立公司負責人吳冠銘得以獲取賣方張淑惠所給付之12萬元，並使鑫典團隊受有短收買、賣雙方仲介服務報酬之損害，主觀上亦有意圖為佳立公司負責人吳冠銘不法所有及損害鑫典公司利益之背信犯意。至本案報酬之多寡、被告實際上有無分得報酬，僅涉及犯罪所得之認定，與是否該當背信罪之構成要件無涉，被告抗辯主觀上無不法所有意圖，無足採信。

(9)被告被訴背信犯行，經本院判處有期徒刑4月，並得易科罰金，有本院113年度易字第95號刑事判決可按（見本院卷第109-122頁）。

2. 再者，證人洪國政即被告之主管於本院審理時證述：「（法官問：請問你所任職的至善公司與鑫典公司是否為同一團隊，有無共同開發銷售不動產？）是，我們是同一個團隊，共同開發銷售不動產。」「（法官問：請問你所任職的公司團隊，對於禁止員工私下成交是否有做過宣導，以何種方式宣導？）公司在每週開會時會不定期跟員工宣導，會後群組也會在LINE上面公告。」「法官問：請問新北市○○區○○街00號6樓是否屬於你領導的組別所開發的案件？）不是，是我同事蔡勝男組別的案件所開發的。」「（法官問：請問至善公司所開發的昌德街物件，鑫典公司與兩家公司全團隊的員工會不會知道有這個物件？會不會加入一起行銷出售？）

01 是，會一起加入銷售。」「（法官問：請問鑫典公司與兩家
02 公司的全團隊的員工如何知道有這個昌德街物件？林淑萍是
03 否知道開發昌德街的物件？）我們公司有LINE群組，新
04 進案件都會PO上去。林淑萍也知道。」「（法官問：請問
05 你是如何知道昌德街的案件被林淑萍私下成交？）公司老闆
06 告知我，接案專員的屋主跟老闆說案件是由林淑萍跟李瑋愷
07 成交的。」「（法官問：請問當你知知道昌德街的案件被林淑
08 萍私下成交時，你是否有進行調查？調查的對象、內容為
09 何？）有，我有電話詢問林淑萍及李瑋愷，李瑋愷否認，林
10 淑萍有承認有私下成交的事情。」「（法官問：請問你與公
11 司其他主管對林淑萍進行調查時，林淑萍當時的說法為何？
12 是否有承認私下成交之事實？）當時林淑萍說她有把案件帶
13 去它店成交，並承認私下成交，但她沒有說她拿多少佣金，
14 我也沒有問她拿多少佣金。」「（法官問：你是否曾告知被
15 告，若被告使用特力屋系統的需求會代替她操作？）我們有
16 跟被告告知她的登錄帳號及密碼，他可自行操作不用我代替
17 她。」等語（見本院卷第89-97頁、114年1月21日筆錄），
18 並參酌證人蔡勝男即至善公司組長於本院審理時證述：

19 「（法官問：請問你所任職的至善公司與鑫典公司是否為同
20 一團隊，有無共同開發銷售不動產？）是。」「（法官問：
21 請問你所任職的公司團隊，對於禁止原告公司私下成交，是
22 否有做過宣導，以何種方式宣導？）有宣導，每週星期五都
23 會開會，會不定時的告知及宣布，還有LINE群組上會公
24 告。」「（法官問：提示原證3，群組上是否是這樣的公
25 告？）是。」「（法官問：請問新北市○○區○○街00號6樓
26 是否屬於你領導的組別所開發的案件？）是。」「（法官
27 問：請問至善公司所開發的昌德街物件，鑫典公司與至善公
28 司兩家公司全團隊的員工會不會知道有這個物件？會不會加
29 入一起行銷出售？）1. 都會知道。2. 會一起銷售。」「（法
30 官問：請問鑫典公司與至善公司兩家公司的全團隊的員工如
31 何知道有這個昌德街物件？林淑萍是否知道開發昌德街的物

01 件？)1.每週五都會開會，會公告要銷售的物件，專員會介
02 紹，被告一定會知道，秘書也會公告在內部的特力屋的系統
03 上，兩家店都會看得到，我們還有一個LINE的接新案的
04 群組上也會看到。」「(法官問:請問你是如何知道昌德街
05 的案件被林淑萍私下成交？)屋主後來跟我們的接案專員告
06 知這個案件沒有透過我們公司成交，已經在外面私下成交，
07 是透過被告而成交。」「(法官問:請問當你知道昌德街的
08 案件被林淑萍私下成交時，你是否有進行調查？調查的對
09 象、內容為何？)1.有。2.被告，還有另外一位李瑋愷。因
10 為當下有去我們協理住家那對質，當時有六個人在場，有協
11 理鄭文凱、被告的主管洪國政、接案專員李芷葳、李瑋愷、
12 還有我。當時被告承認沒有透過原告公司而成交，當下是有
13 錄音的。」「(法官問:提示原證5、原證6，當時錄音譯文
14 是否就是這些內容？)我當時有在現場，確實是我講的話。
15 被告就是如譯文這樣講。」「(法官問:台灣房屋所有銷售
16 的房屋資訊是所有台灣房屋加盟店的資訊共享嗎？)是。」
17 「(法官問:是不是所有在台灣房屋之加盟店所屬之職員或
18 銷售員都可以經由台灣房屋的銷售資料得知銷售房屋的內
19 容？)是。」「(法官問:原告公司及至善公司，及台灣房
20 屋所屬加盟店都知道昌德街房屋的銷售資訊？)不是。但是
21 需要有店與店的配合單，才會知道房屋的銷售資訊。」
22 「(法官問:昌德街房屋需要店與店的配合單，所以只有原
23 告公司跟至善公司知道昌德街房屋在銷售嗎？)臺灣房屋的
24 網路上都知道昌德街的銷售資訊，但必須要有店與店的配合
25 單才能夠銷售。」「(法官問:原告公司與至善公司有店與
26 店的配合單嗎？)有。」等語(見本院卷第72-76頁、113年
27 12月3日筆錄)，依據以上證詞可知，原告公司與至善公司
28 之房屋銷售資訊共享，被告擔任原告公司之不動產經紀人嚴
29 禁不得私下以自己名義或以他經紀業名義從事不動產仲介業
30 務，縱使不動產之買方或賣方尚未與原告公司簽立委託銷售
31 契約，被告仍不得以自己或他經紀業之名義加以仲介，而被

告私下與屋主張淑惠簽訂系爭房地之買賣契約，自屬於背信之侵權行為，應可認定。被告前開抗辯均無可採。

(三)故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。依據系爭契約之約定，至善公司本可獲取成交價格4%之服務報酬，有系爭契約第5條可按（見本院卷第21頁），亦即本件委託銷售價格為4380萬元，成交價格為3988萬元，各以4%計算，原告及至善公司共可分別獲取175萬2000元或159萬5200元之服務報酬，因被告私下成交，致原告受有無法取得服務報酬之損失，自應依據上開規定負損害賠償責任，原告僅請求79萬76000元（即服務報酬2%），應屬有據。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。被告於113年5月6日收受起訴狀繕本，有卷附之送達證書可按（見本院卷第75、77頁），因此，原告請求被告應自113年5月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，應屬有據。

五、綜上述，原告依侵權行為之規定，請求被告應給付原告79萬7600元及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於前開規定，爰酌定相當之金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

八、結論：原告之訴為有理由，決如主文。

中華民國 114 年 4 月 15 日

01

02

03

04

05

06