

臺灣臺中地方法院刑事判決

112年度易字第114號

公 訴 人 臺灣臺中地方檢察署檢察官
被 告 唐政駿

選任辯護人 陳紀雅律師
林更穎律師

上列被告因背信等案件，經檢察官提起公訴（111年度偵字第226
82、33257號），本院判決如下：

主 文

唐政駿犯背信罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟
元折算壹日。未扣案之犯罪所得勞力士手錶壹支沒收，於全部或
一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。
其餘被訴部分無罪。

事 實

一、唐政駿具有不動產經紀營業員證照，於民國110年8月23日至
111年5月10日任職於虎貴地產有限公司（址設臺中市○區○
○○路000○00號1樓，即「台灣房屋虎貴梅川特許加盟
店」，下稱虎貴公司），並於110年8月25日與虎貴公司簽立
承攬契約書，約定由唐政駿為虎貴公司承攬辦理不動產買賣
等業務，承攬期間自110年8月23日起至111年8月22日止，每
成交一件可從虎貴公司向買賣雙方所收仲介費中取得70%之
獎金，其職務為協助虎貴公司執行不動產買賣等居間或代理
之仲介業務，應盡善良管理人之注意義務，並遵照不動產經
紀業相關法規、作業流程及相關規定辦理，係為委任虎貴公
司居間或代理不動產買賣之客戶處理事務之人，不得收取差
價或其他報酬；對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無
故洩漏；關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
人；關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，
有調查之義務。緣旅居美國之蔡劍輝及其配偶江美滿透過友

01 人鄭鈺蓉介紹，於111年3月10日8時46分許起，使用通訊軟
02 體LINE聯繫唐政駿，委任虎貴公司由唐政駿仲介出售蔡劍輝
03 所有坐落於嘉義市○○段0○段00地號土地，以及該土地上
04 同段467、468建號建物（門牌號碼為嘉義市○區○○路000
05 ○000號，下稱本案嘉義房地），並陸續將本案嘉義房地之
06 土地所有權狀、建物所有權狀照片以LINE傳送予唐政駿知
07 悉，且約定扣除賣方應支付之土地增值稅及仲介費後可實拿
08 底價金額為新臺幣（下同）3200萬元，惟因本案嘉義房地當
09 時部分出租郵局，若出售可否適用自用稅率仍有疑義，故並
10 未約定出售底價，僅概略預估為3800萬元（3200萬元+售價
11 4%仲介費152萬元+自用之土地增值稅約為355萬元=3707萬
12 元），預計於111年3月18日返回臺灣，待當時因新冠肺炎疫情
13 須隔離之10日後碰面辦理簽約相關事宜，嗣唐政駿隨即於
14 111年3月10日14時26分許，以LINE委託於「惠双房屋松安加
15 盟店」任職之賴淑芬找尋本案嘉義房地之買家，並表示加計
16 土地增值稅及其擬為虎貴公司收取之仲介費110萬元後，可
17 開價3800萬元或更高價格，逾3800萬元之部分即係賴淑芬可
18 為「惠双房屋松安加盟店」收取之仲介費，經賴淑芬允諾後
19 隨即著手找尋買家。其後唐政駿另於111年3月23日上午某時
20 許，因故結識陳鴻後，相約在臺中市西屯區朝富路某辦公大
21 樓內碰面，因陳鴻表示願出價購買本案嘉義房地，且承諾若
22 交易成功，除支付買方應負擔之2%仲介費外，另私下贈與勞
23 力士手錶1支予唐政駿作為報酬，而唐政駿考量如按3800萬
24 元售價6%計算之仲介費為228萬元，除由虎貴公司獨領後其
25 可受分配159萬6000元（即228萬元×70%），尚可獲取勞力士
26 手錶1支；但若出售予賴淑芬覓得之買家，其僅能依約為虎
27 貴公司收取110萬元仲介費再受分配77萬元，前者之獲利顯
28 然高於後者，竟意圖為自己不法之利益，基於背信之犯意，
29 無故洩漏蔡劍輝及江美滿前揭預估之出售底價為3800萬元，
30 陳鴻立即同意以該價格購買並當場支付現金10萬元作為斡旋
31 金。又儘管賴淑芬旋即於111年3月23日18時4分許，以LINE

01 聯繫唐政駿表示已覓得買家莊昌明出價4040萬元並簽立買方
02 議價委託書（下稱莊昌明買方議價委託書）同時簽發金額100
03 萬元之支票1紙作為斡旋金（下稱莊昌明斡旋金支票），並於
04 111年3月23日19時48分許，拍攝上開委託書及支票之照片以
05 LINE傳送予唐政駿，惟唐政駿為謀取上述較高額之仲介費獎
06 金及勞力士手錶，竟不顧本案嘉義房地若以4040萬元出售顯
07 然較有利於蔡劍輝，承前背信之犯意，不但敷衍賴淑芬而佯
08 稱為避免破局，宜待江美滿及蔡劍輝結束隔離後再議云云，
09 對莊昌明上開出價置之不理，未向江美滿及蔡劍輝報告莊昌
10 明已出價4040萬元要約購買本案嘉義房地及已出具上開買方
11 議價委託書及斡旋金支票等事項，亦未調查莊昌明有關上開
12 出價要約之履行能力或訂立該約之能力，復未向蔡劍輝、江
13 美滿報告陳鴻已具體出價3800萬元之事，而為違背其任務之
14 行為，持續向江美滿謊稱：買方那邊雖然有地震、我還是有
15 繼續拉價、因為您土增稅有一半可自用、原先3555我打算再
16 多拉100給您、3650給您實拿云云加以欺瞞，並於111年3月2
17 9日某時許，在桃園市○○區○○路0段000號之「福容大
18 飯店」，與江美滿及蔡劍輝補簽本案嘉義房地之不動產專任
19 委託銷售契約書，再於111年3月30日某時許，安排陳鴻與蔡
20 劍輝、江美滿及郭正邦代書在同飯店碰面，簽訂本案嘉義房
21 地之不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書與
22 相關事宜授權書、委託唐政駿辦理相關事項之公證授權書，
23 而由陳鴻以3800萬元向蔡劍輝買受本案嘉義房地，使蔡劍輝
24 蒙受其中差額230萬4000元（即4040萬元-3800萬元=240萬
25 元，再扣除4%仲介費9萬6000元=230萬4000元）之損失，致
26 生損害於蔡劍輝之利益；之後陳鴻亦依約以33萬1000元價格
27 購得勞力士手錶1支，委由友人陳明鴻於111年5月18日在臺
28 中市○○區○○路0段000號前交付與唐政駿。嗣賴淑芬得知
29 上情而對唐政駿及虎貴公司提出民事訴訟，始循線查悉上
30 情。

31 二、案經賴淑芬告發及臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）

檢察官偵查起訴。

理由

甲、有罪部分：

壹、證據能力部分：

一、按被告以外之人於審判外之言詞或書面陳述，除法律有規定者外，不得作為證據；被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條之1至第159條之4之規定，而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條第1項、第159條之5分別定有明文。查本判決所引用關於被告唐政駿以外之人於審判外之陳述，雖屬傳聞證據，惟檢察官、被告及辯護人均表示同意作為證據（見本院卷第596至601頁），本院審酌該等證據之取得過程並無瑕疵，與本案待證事實間復具有相當之關聯性，應得作為本案證據。

二、本判決所引之非供述證據，並無證據顯示係實施刑事訴訟程序之公務員違背法定程序所取得之證據，亦無刑事訴訟法第159條之4之顯有不可信之情況與不得作為證據之情形，且已經依法踐行調查證據之程序，自具有證據能力。

貳、認定犯罪事實所憑之證據及理由：

一、訊據被告唐政駿固坦承有請賴淑芬為其找尋本案嘉義房地之買家，亦有自己仲介陳鴻以上開價格向被害人蔡劍輝買受本案嘉義房地等事實，惟矢口否認有何背信犯行，辯稱：我有賣到屋主要的價錢且有成交，於111年3月23日至同年月29日簽約前之期間以及當面簽約時，我都有跟屋主告知惠双的事情，可是屋主說他們急著要出國，要求買方要全現金，而且只相信我判斷這個買方是OK的，所以願意賣3800萬元這個價格，4040萬元這個當初說要貸款、要幹嘛也不確定，所以屋主說只相信我的買方，他說賣多少無所謂，只要儘速處理掉

就要回美國；我有把莊昌明買方議價委託書及幹旋金支票照片給江美滿看，因為被害人蔡劍輝無法自理，我都是跟江美滿接觸；被害人是希望實拿3550萬元，我讓他們拿到3650萬元，我覺得111年3月23日已經仲介陳鴻與被害人蔡劍輝成交本案嘉義房地，因為已經達成雙方的要求，只是約隔離後簽約；我於000年0月00日下午也有在通話告知賴淑芬這件事，有跟賴淑芬說不要再找買家了；我收受仲介是雙面委任，我已達成賣方要求，若跟買方要求提高會很奇怪，我也已經達成雙方的條件等語（本院卷第78、211至215、603至606、619至630頁）。辯護人之辯護意旨略以：本案嘉義房地賣方即被害人蔡劍輝的要求有不要賣給親戚、以全現金支付及實拿3550萬元，被告均有達成，被告於選擇3800萬元或4040萬元之價格成交時要承擔可能破局之風險，如果4040萬元須貸款，屋主於111年4月15日就要出境，反而無法促成交易，因此不構成背信等語（本院卷第632至633頁）為被告辯護。經查：

- (一)按「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。仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」、「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬」、「經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。」不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7款、第19條第1項前段、第25條分別定有明文。另按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項前段、同條第2項各定有明文。而查，被告具有不動產經紀營業員證照，於前揭期間任職於虎貴公司並與該公司簽立承攬契約書，約定於前述期間由其為虎貴公司承攬辦理不動產買賣等業務，每成交一件可從虎貴公司向買賣雙方所收仲介費中取得70%

之獎金，其執行承攬業務時應盡善良管理人之注意義務，並遵照不動產經紀業相關法規、作業流程及相關規定辦理。旅居美國之被害人蔡劍輝及其配偶江美滿透過友人鄭鈺蓉介紹，於111年3月10日8時46分許起，使用通訊軟體LINE聯繫被告，委任虎貴公司由被告仲介出售被害人蔡劍輝所有之本案嘉義房地，並陸續將本案嘉義房地之土地所有權狀、建物所有權狀照片以LINE傳送予被告，且約定扣除賣方應支付之土地增值稅及仲介費後可實拿底價金額為3200萬元，惟因本案嘉義房地當時部分出租郵局，若出售可否適用自用稅率仍有疑義，故並未約定出售底價，僅概略預估為3800萬元，預計於111年3月18日返回臺灣，待當時因新冠肺炎疫情須隔離之10日後碰面辦理簽約相關事宜，嗣被告隨即於111年3月10日14時26分許，以LINE委託於「惠双房屋松安加盟店」任職之賴淑芬找尋本案嘉義房地之買家，並表示加計土地增值稅及其擬為虎貴公司收取之仲介費110萬元後，可開價3800萬元或更高價格，逾3800萬元之部分即係賴淑芬可為「惠双房屋松安加盟店」收取之仲介費，經賴淑芬允諾後隨即著手找尋買家，惟其後被告另於111年3月23日上午某時許，因故結識陳鴻後，相約在臺中市西屯區朝富路某辦公大樓內碰面，被告即告知本案嘉義房地之出售底價為3800萬元，經陳鴻表示同意並支付10萬元斡旋金予被告；其後賴淑芬旋即於111年3月23日18時4分許，以LINE聯繫被告表示已覓得買家莊昌明簽立買方議價委託書同時簽發金額100萬元之支票1紙作為斡旋金，並於111年3月23日19時48分許，拍攝上開委託書及支票以LINE傳送予被告；嗣後被告仍先於111年3月29日某時許，在上址「福容大飯店」與江美滿及被害人蔡劍輝補簽本案嘉義房地之不動產專任委託銷售契約書，再於111年3月30日某時許，安排陳鴻與被害人蔡劍輝、江美滿及郭正邦代書在同飯店碰面，簽訂本案嘉義房地之不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書與相關事宜授權書、委託被告辦理相關事項之公證授權書，而由陳鴻以3800萬元向被害人

01 蔡劍輝買受本案嘉義房地；又陳鴻之後以33萬1000元價格購
02 得勞力士手錶1支，委由友人陳明鴻於111年5月18日在上址
03 交付與被告等事實，業經被告於偵訊、本院準備程序及審理
04 中均坦承不諱（偵22682卷第57至63、127至132、165至17
05 1、211至216頁、本院卷第78、211至215、603至606、619至
06 630頁），核與證人賴淑芬（偵22682卷第57至63、211至216
07 頁、本院卷第611至619頁）、證人即虎貴公司之實際負責人
08 洪嵩育（偵22682卷第127至133、211至216頁、本院卷第512
09 至528頁）、證人陳鴻（偵22682卷第181至187頁、本院卷第
10 180至204頁）於偵訊及本院審理中之證述、證人鄭鈺蓉於偵
11 訊中之證述（偵22682卷第166至167頁）均相符，並有被告
12 與江美滿、賴淑芬、陳鴻之LINE對話紀錄截圖、被害人蔡劍
13 輝委任虎貴公司仲介出售本案嘉義房地之不動產專任委託銷
14 售契約書、賴淑芬傳送予被告之莊昌明買方議價委託書及幹
15 旋金支票照片、本案嘉義房地之不動產買賣契約書、不動產
16 買賣價金履約保證申請書與相關事宜授權書、委託被告辦理
17 相關事項之公證授權書、被害人蔡劍輝之入出境資訊連結作
18 業查詢資料、鄭鈺蓉領具介紹費10萬元之領款切結書、虎貴
19 公司開立予陳鴻支付本案嘉義房地仲介費76萬元之統一發
20 票、虎貴公司員工資料表、承攬契約書、被告之不動產經紀
21 營業員證明、被告之名片、被告與虎貴公司登記負責人鄭晉
22 傑之LINE對話紀錄、被告於虎貴公司辦公室內通話之監視器
23 錄音譯文、虎貴公司之商工登記公示資料、證人陳鴻於本院
24 審理中庭呈本案嘉義房地權狀與（僑馥建經履約保證）買賣
25 案件查詢之畫面截圖、被告出具陳報狀所附其與江美滿、陳
26 鴻之LINE對話紀錄截圖各1分在卷可稽（偵22682卷第11至5
27 1、74至88、103至117、121、137、189至205頁、偵33257卷
28 第27至35、91至121頁、本院卷第33至34、233至237、247至
29 504頁），堪認屬實。

30 (二)被害人蔡劍輝、江美滿就本案嘉義房地出售之委任本旨仍係
31 價高者得，且賴淑芬所覓得莊昌明前揭較高價格買受之要約

並非虛偽：

1. 雖被害人蔡劍輝、江美滿業已離境返美並具狀表示不便出庭作證（見本院卷第119至122頁），復經本院多次傳喚均未到庭。惟查，依照被告與LINE暱稱「Grace Tsai」之江美滿對話紀錄，其中被告於111年3月10日14時56分許傳送「30號地號的自用土增355萬+3200實拿=3555到您手上」、同日21時37分許傳送「目前有兩組客戶確定要買等出價」，而於同日22時10分至11分許再次傳送「30號地號的自用土增355萬+3200實拿=3555到您手上」、「就是有到您實拿才約簽約」、「沒有的話我會說服買房加價」、「這樣OK嗎？」，江美滿則於同日22時14分許回覆「好的！」（本院卷第254至258頁）；另被告於111年3月12日12時44分傳送「目前有五組買方」、「全進入價格評估」、「等待出價」；111年3月14日20時10分至同日21時21分許傳送「嗨大姐 我五組客人 三組表示沒興趣 很難重蓋路小條」、「兩組有出價」、「目前差服務費跟您一些土增稅」、「目前最高斡旋是3300我們還在跟買方拉價格」、「我盡力朝您3555實拿以上才是我們服務費為主」、「應該沒意外拉到3/31可約見面跟代書簽約」（本院卷第261至264頁）；又於111年3月15日10時48分許傳送「那就到時候看誰最高再由您斟酌」、同日13時30分許傳送「我一定會幫你賣個好價錢」、「因為你們親戚出的很芭樂價格」，江美滿則回覆「她一直想貪便宜，以前就一直說不值錢，我認識的代書去年才經手一筆在鄰近的交易，是他告訴我要價6000萬，不是我自己說的，目前我希望早日解決，沒有那麼多但還可以接受的就可以」，於同日13時55分許又傳送嘉義市西區實價登錄查詢網頁截圖並表示「這是不久前看到的，平均實價登錄單價30.8萬元」（本院卷第266至270頁），以本案嘉義房地之土地面積431平方公尺約130坪（見本案嘉義房地之不動產買賣契約書，偵22682卷第103頁）而言，可徵江美滿尚有以4004萬元（30.8萬元×130坪=4004萬元）出售之期望，被告當時亦答覆「嗯 我盡力處理 有

01 幹有價跟您報告」(本院卷第270頁)，同日23時55分許又傳
02 送「準買篩選完兩組 會讓他們競價取最高」等語(本院卷第
03 276頁)，以此向江美滿表示其會盡力在所有出價之買家中尋
04 求較高價格出售。據此，可見被告與江美滿上述對話過程
05 中，其等針對本案嘉義房地之出售或實拿底價如何訂定、各
06 買家之具體出價情形、附近路段不動產之成交價格行情等事
07 項不斷進行討論，被告亦持續向江美滿表示會從中選擇較高
08 出價者，過程中均未提及所謂本案嘉義房地價金應全部以現
09 金支付或者不可出售予何親戚等特殊約定，足認被害人蔡劍
10 輝及江美滿委任被告出售本案嘉義房地，雖有希望於短時間
11 內成交並於其等111年3月18日入境臺灣後儘早簽約之考量，
12 但仍預期在各買家出價中尋求較高價格出售。

13 2. 至被告辯稱被害人蔡劍輝、江美滿只相信其所尋找之買方、
14 不想賣給親戚、要求全現金交易而不要貸款云云。惟查：

15 (1)依照江美滿與被告之line對話紀錄，江美滿雖有談論其與部
16 分親戚之關係不睦，惟並未見江美滿有針對本案嘉義房地出
17 售對象之身分加以限制，此由被告於111年3月15日尚有向江
18 美滿回報其親戚針對本案嘉義房地之出價過低(本院卷第26
19 7頁)、於111年3月27日尚有向江美滿報告其親戚對於其他
20 不動產之出價(本院卷第310頁)亦可得知。甚而，被告自承
21 其係因賣方提供電話始能聯繫到陳鴻(見本院卷第213至214
22 頁)，而依被告所指江美滿提供電話號碼之對話紀錄，江美
23 滿乃先傳送含有某「王先生」之行動電話號碼及他人至本案
24 嘉義房地表示有急事要找等相關內容之LINE對話截圖予被
25 告，被告隨即向江美滿稱「先不要回這些 因為有人會來搗
26 亂」，但馬上又向江美滿稱「我去照會那個王先生了，他說
27 是你親戚那邊的朋友，我去幫您了解他想幹嘛」(本院卷第3
28 00至301頁)，則本案嘉義房地最終成交之買家究否為江美滿
29 之親戚，實有疑義。

30 (2)被告既然已請求賴淑芬為其尋覓本案嘉義房地買家，業如前
31 述，則如無特殊情況，邏輯上賴淑芬所找之買家應足資信

01 賴。況且，被告先前於111年3月15日13時33分許、同日14時
02 5分許即以LINE傳送「我等真實有幹旋金跟合約的東西來就
03 拍給你看目前全口頭」、「現在價格都在口頭交戰中、簽出
04 來付幹旋金為主、到時您在定奪」之訊息予江美滿（本院卷
05 第268、272頁），可徵被告主觀上亦以有無簽訂買方議價委
06 託書及交付幹旋金，作為是否確有出價真意之判斷標準，甚
07 而賴淑芬111年3月23日19時48分許傳送莊昌明買方議價委託
08 書及幹旋金支票之照片予被告後，被告隨即於同日19時50分
09 許轉傳予陳鴻（偵22682卷第31、35、41、201至205頁、本院
10 卷第451至453頁）；又於111年3月29日傳送「需要馬上賣嗎
11 我可以給你收4040的仲介你在跟他聯絡、後面追價的都是超
12 過4000的、他們親戚也是有意願超過」等訊息予陳鴻（偵226
13 82卷第193至195頁、本院卷第466至467頁），足認被告主觀
14 上亦認為莊昌明上開4040萬元之出價並非虛偽，自非被告所
15 謂其他不可信任之買方。

16 (3)被告於111年6月14日偵訊時稱：被害人蔡劍輝因為滯臺期間
17 太短了，在臺灣無親人朋友可信任，所以就約我去公證人事
18 務所公證本案嘉義房地及剩餘資產之處理；我跟江美滿說我的
19 買家要用3800萬元買，因為這是全現金不貸款的價格，可
20 以達到他加速過戶的要求等語（偵22682卷第61至62頁），
21 僅稱如以全現金交易而不貸款則賣方願以3800萬元出售，且
22 亦可加速相關事項之申辦，而非稱被害人蔡劍輝或江美滿限
23 定本案嘉義房地之價金必須以現金支付，則被告於嗣後改稱
24 其等有此約定乙節可否採信，即有疑義。而查，依被告與江
25 美滿之對話紀錄，從其等自111年3月10日洽談本案嘉義房地
26 出售事宜起迄111年3月24日止，該等對話內容均僅著重在被
27 害人蔡劍輝、江美滿返臺及簽約之日期，而均尚未提及本案
28 嘉義房地價金款項之給付方式，直至111年3月24日被告始突
29 然主動向江美滿告知「買方全現金不貸款 可望一個月內過
30 戶完成」等語（本院卷第304頁），如江美滿委託被告仲介
31 銷售本案嘉義房地之初即有限制買方不可貸款且為被告所謂

重要之條件，理應於其委託之初對話內容中顯現，而非於其等兩週之交談內容中支字未提，被告更無需於嗣後另特地告知上情。況且，按本案嘉義房地買賣簽約、給付價金及過戶等相關事宜流程，涉及因素多端，是否確可於被害人蔡劍輝、江美滿入境臺灣之短期間內將本案嘉義房地價金轉入其等帳戶，實屬未定，此由被告於上開訊息中告知「可望一個月內過戶完成」亦非屬肯定用語自明；甚而依照證人陳鴻當庭提出之（僑馥建經履約保證）買賣案件查詢之畫面截圖可知，本案嘉義房地價金係於111年4月18日始全部轉入履約保證公司帳戶（本院卷第237頁），惟被害人蔡劍輝於111年4月15日即已出境（偵22682卷第121頁），亦非如被告所述因全現金交易始可於被害人蔡劍輝滯臺期間完成本案嘉義房地買賣之所有相關事宜，此亦為被告與被害人蔡劍輝另簽訂本案嘉義房地買賣相關事宜授權書、委託被告辦理相關事項之公證授權書之緣故，是被告辯稱被害人蔡劍輝要求全現金交易始限定與陳鴻交易云云，顯不可採。

3. 被告於本院審理中辯稱：我們所謂價高者得，是還沒有到達底價的時候，由最高價去跟屋主談，達到底價的話就是直接簽約成交；在達底的狀況下，我當然是讓我的買方買到，讓我的屋主成交，因為我接受雙邊委任，我有義務幫陳鴻用3800萬元買到，也有義務幫江美滿賣掉等語（本院卷第620、629頁）。惟查，被告所描述之交易情形，乃賣方與出價超過其底價之買方就系爭不動產買賣契約已經成立生效之狀況，如雙方之意思表示尚未合致前，尚有其他較高出價之要約，衡諸一般交易常情，賣方自無推拒之理，蓋既曰「底價」，應指出賣人期望售價之最下限，絕非出賣人希望出售之唯一具體價格。而查被害人蔡劍輝透過江美滿委任虎貴公司由被告出售本案嘉義房地，雖有時間壓力，但仍預期在各買家出價中尋求較高價格出售，業如前述，於被害人蔡劍輝尚未與陳鴻之意思表示合致而成立買賣契約前，依民法第567條第1項前段規定，被告自應就其所知莊昌明上開較高出價據實報

01 告，且依同條第2項規定，其就該出價相關事宜及莊昌明之
02 履行能力或訂立該約之能力，均有調查之義務，絕無逕予忽
03 略之理。

04 (三)賴淑芬向被告表示莊昌明出價4040萬元欲買受本案嘉義房
05 地，且傳送其買方議價委託書及幹旋金支票之照片予被告之
06 時，被害人蔡劍輝尚未與陳鴻達成以3800萬元買賣本案嘉義
07 房地之合意：

08 1. 被告雖辯稱其主觀上認為於賴淑芬111年3月23日18時4分
09 許，以LINE向被告並表示莊昌明出價4040萬元欲買受本案嘉
10 義房地之前，被害人江美滿及蔡劍輝已允諾以3800萬元出售
11 本案嘉義房地予陳鴻云云。惟查，被告於111年3月24日之
12 前，對於上述陳鴻出價金額或其有支付何金額之幹旋金等節
13 均支字未提，此由被告於111年3月22日21時51分許尚傳送
14 「這只要三十號跟我把現況說明書寫好，就可以簽約了，當
15 然還是怕怕買方突然熄火，有時候買東西都是衝動」，而被
16 告與江美滿於111年3月23日整天之對話均未論及有買家出價
17 或支付幹旋金等內容，又江美滿於111年3月24日亦傳送「如
18 果覺得夜長夢多，我們可以提前在3/29傍晚在桃園福容飯店
19 見面」等語（本院卷第300至302頁），顯見雙方就本案嘉義
20 房地之出售對象或金額均未有定論。況且，被告於111年3月
21 24日8時53分至54分許，尚傳送「買方那邊雖然有地震我還
22 是有繼續拉價、因為您土增稅有一半可自用、原先3555我打
23 算再多拉100給您、3650給您實拿、目前有到 可簽約」、
24 「我的買方目前情緒還算穩定也壓了十萬在我這」等語（本
25 院卷第303至304頁），足認被告當時根本並未誠實向江美滿
26 告知陳鴻已出價3800萬元，甚至謊稱其所覓得之買方原先僅
27 出價3550萬元、其拉高至3650萬元云云，自無被告所稱被害
28 人蔡劍輝、江美滿已允諾以3800萬元出售，故無法再處理莊
29 昌明出價4040萬元要約購買本案嘉義房地之情形。

30 2. 證人賴淑芬於偵訊中證稱：被告本來跟我說屋主底價3860萬
31 元，後來又改說要開3960萬元，我於111年3月23日有跟被告

01 提到要收斡旋，被告說增值稅算錯，應該要再加200萬元左
02 右，我說等等我幫你算看看，我算的結果是加上少算的部分
03 是4040萬元，我於111年3月23日晚間7點多跟莊昌明談好要
04 用4040萬元買，並簽發100萬元斡旋金支票，我當著莊昌明
05 的面與被告通話，跟被告說我收到了，被告還誇獎我真厲
06 害，被告就叫我等到111年3月30日屋主出來再約時間，之後
07 於111年3月30日我傳訊息給被告已讀不回，我又打電話問被
08 告安排的如何，被告於通話中說他的買方願意給他6%加勞力
09 士，且約好當天晚上7點就要簽約；被告的委託書或跟我對
10 談中沒有談過屋主要求14天現金交易買賣，如果被告有跟我
11 提，我的買方是有充分能力可以現金交易的等語（偵22682
12 卷第59、215頁）；另於本院審理中證稱：被告詢問我有無
13 消息，我說客人往嘉義跑了3次在評估，111年3月23日正式
14 下斡旋那天，被告有打一通電話跟我說增值稅算錯了，有一
15 半的增值稅不能用自用，因為還有租給郵局，後來還是我教
16 被告怎麼算，之後我就去收了4040萬元的斡旋金，我當時都
17 不知道有另一個買家陳鴻也想要購買的事，被告請我安靜等
18 到賣方於000年0月00日出關後再來簽約，怕消息走漏會有麻
19 煩什麼的，所以我就靜靜等到111年3月30日，當天我還傳訊
20 息跟被告說我在嘉義阿里山要回臺中，被告也沒回覆，等到
21 我回臺中被告才跟我說已經簽約完了，被告從來沒有跟我說
22 賣方要求全現金交易，而且我的客戶也可以全現金交易，我
23 也從來沒跟被告說我的客戶要貸款，被告沒有跟我說這筆不
24 動產已經成交或叫我不再尋覓買家，反而叫我保持安靜等
25 到111年3月30日賣方防疫隔離完出關再約時間簽約；被告於
26 111年3月14日傳訊息給我說「剛剛有人收了，目前未達底，
27 收3500，還在拉」就是指本案嘉義房地仲介情況，後來被告
28 跟我說3800萬元不會成，因為要加增值稅，之前算錯了，必
29 須把底價往上拉，被告不太會算，我大約算出來是4040多幾
30 萬元的數字；被告從來沒有沒有跟我講他已經找到達到屋主
31 底價的買家，如果被告跟我說，我也不會再去跟我的買家收

01 幹旋，111年3月23日至同年月30日之期間我都沒有再跟被告
02 聯繫，因為被告說很怕傳出去，會有很多的問題，被告在電
03 話裡有提到一個嘉義的代書都會去搞破壞，所以那通電話完
04 之後我都一直保持安靜，被告也沒有再跟我聯繫，直到111
05 年3月30日被告有跟我說要去跟屋主補委託，所以我才會說
06 祝一切順利、加油等語（本院卷第612至613、615至619
07 頁），其前後所述一致，且核與其跟被告之LINE對話內容
08 （見偵22682卷第11至37頁）相符，亦與被告於111年3月23
09 日17時58分許至18時2分許，在虎貴公司與賴淑芬通話中
10 稱：「不用了，跟你講好，你要收可以收，等我30號確定價
11 格之後在說，還有土增稅的部分再跟他們解釋；阿就跟你說
12 土增稅算錯了，你聽不懂喔？土增稅從300多變600多，我要去
13 跟她撒嬌一下；土增稅從355變成670，沒辦法他們郵局也公
14 證的，那個絕對躲不掉的，她當初跟我說自用，我當時也沒
15 有想到郵局有公證這件事情，阿後來她說她隔壁自用，然後
16 隔壁租郵局，這個我要到時候跟代書算清楚她的土增稅，這
17 個還要再議，頂多跟她撒嬌看多少這樣子而已，這個用說的
18 就好，我怕有啥變數，因為大家都講好了怎樣的，然後怎麼
19 會土增稅變這麼多，我還是要跟他們講一下啊；啊總數670
20 除以2三百多，然後他們再一半，你要再多出100-200，我這
21 是概算啦，因為這個沒有辦法算很仔細」等語吻合，足認於
22 賴淑芬向被告表示莊昌明出價4040萬元欲買受本案嘉義房
23 地，且傳送其買方議價委託書及幹旋金支票之照片予被告之
24 時，被告主觀上亦認為本案嘉義房地之底價尚涉及土地增值
25 稅之稅率計算而未確定，並不存在被告所謂買賣雙方已就價
26 金合意而成交乙情。

27 （四）被告始終未將上述莊昌明出價4040萬元購買本案嘉義房地之
28 要約內容報告被害人蔡劍輝、江美滿，亦未就該出價相關事
29 宜及莊昌明之履行能力或訂立該約之能力調查：

- 30 1. 被告雖於本院審理中辯稱其於111年3月23日至同年月29日簽
31 約前之期間、當面簽約時均有將上述莊昌明出價4040萬元購

01 買本案嘉義房地之要約轉告江美滿，亦有將莊昌明買方議價
02 委託書及幹旋金支票照片提供予江美滿閱覽云云。惟查，被
03 告於偵訊中僅稱：因為江美滿知道我在111年3月23日有收到
04 我的買方的幹旋，她也願意成交，不管外面的價格，她只願
05 意相信我的買方；我收到賴淑芬傳給我的資訊後沒有轉傳給
06 被害人蔡劍輝、江美滿，但我說有人在干擾交易，很多人，
07 但沒辦法達到屋主的條件，因為當下覺得屋主已經跟陳鴻締
08 約要交易了，所以我就沒有把這個資訊傳給被害人蔡劍輝、
09 江美滿（偵22682卷第61、214頁），可徵被告前後所述大相
10 逕庭，可否採信，實有疑義。

11 2. 上述莊昌明出價4040萬元購買本案嘉義房地之要約，其出價
12 顯然高於陳鴻所出3800萬元之價格，且業經賴淑芬傳送買家
13 議價委託書及幹旋金支票，如未轉告被害人蔡劍輝、江美
14 滿，將來極有可能引發爭議，被告從事不動產仲介業務之期
15 間非短且經手案件非少，對此自無諉為不知之理，惟遍查被
16 告與江美滿之LINE對話紀錄，自111年3月23日即賴淑芬轉傳
17 莊昌明買家議價委託書及幹旋金支票後，至111年3月29日、
18 同年月30日被告與被害人蔡劍輝、江美滿簽訂相關契約之期
19 間，均無被告所謂已報告該事項之相關內容，更遑論轉傳莊
20 昌明買家議價委託書及幹旋金支票之照片（本院卷第247至3
21 29頁），反而於案發後遲至111年5月9日，突然將他人有收4
22 040萬元之幹旋金乙事打成文字訊息傳送予江美滿而指稱其
23 為亂局幹旋（並謊稱該幹旋金支付時點係簽約且相關款項已
24 轉入履約保證帳戶後，見本院卷第425至427頁），均顯然違
25 背常情，且益徵被告於111年5月9日前均未將上開4040萬元
26 之出價及附有買家議價委託書及幹旋金支票等事項告知被害
27 人蔡劍輝、江美滿（否則即無於案發後特此告知之必要），
28 已違反民法第567條第1項前段規定。

29 3. 再者，依照證人賴淑芬前揭證述內容，被告始終未向其告知
30 本案嘉義房地價金須以現金支付，亦從未確認莊昌明可否以
31 現金支付上開價金；而本院於審理中詢問：「為何直接認定

01 4040萬元是來亂的，而沒有先跟賴淑芬確定可否全現金及相
02 關事宜，直接擅自跟江美滿說有一組來亂？」被告亦答稱：
03 因為這場交易有很多人、他們親戚一直派人來亂，我有跟屋
04 主說有人有出價，可是我覺得那是對方聽到我成交時硬嘺過
05 來的，我覺得可信度不高，我有這樣跟屋主說等語(本院卷
06 第627頁)；參以遍查被告與賴淑芬、江美滿、陳鴻之對話
07 紀錄中，全未提及賴淑芬所覓得買家莊昌明需貸款始能支付
08 上開4040萬元價金乙節，顯見被告於仲介本案嘉義房地買賣
09 之過程中，從未詢問、調查或確認買家莊昌明之價金支付方
10 式，足認被告未就該出價相關事宜及莊昌明之履行能力或訂
11 立該約之能力調查，核與民法第567條第2項規定有違。

12 (五)被告所知被害人蔡劍輝就本案嘉義房地預估之出售底價為38
13 00萬元，係屬因業務知悉之秘密，卻無故洩漏予陳鴻，且為
14 確保陳鴻繼續履行以3800萬元買受本案嘉義房地之要約、給
15 付2%之仲介服務費及交付勞力士手錶之報酬，仍要求賴淑芬
16 向其買家收取斡旋金並將其出價告知陳鴻：

- 17 1. 按買賣契約締結過程中，買方預期以較低價格買受，賣方希
18 望以較高價格出售，乃一般交易常情，是就此而言買賣雙方
19 之利害關係相反，特別於不動產買賣之情形，因買賣標的價
20 值甚高，且實際成交價格取決於成交時點、所在路段、買賣
21 雙方資力等眾多因素，故針對買方願意出價之上限或賣方希
22 望出售之底價均屬仲介業務人員應秘密之事項，經自由市場
23 磋商後，最終成交價格將落在買方原本願意出價之上限與賣
24 方原先希望出售之底價之間，此為不動產交易之常態。而查
25 被告與江美滿前揭對話紀錄中，被告不斷向江美滿承諾將盡
26 力促使眾多買家提高出價並從中選擇最高者，甚而於最終表
27 示已鎖定一買家後仍稱會再提高其出價，江美滿則持續表示
28 本案嘉義房地附近路段某不動產近期有以6000萬元成交、其
29 他不動產多以每坪30餘萬元之價格成交等語，業如前述，顯
30 見本案嘉義房地買賣情形與上述一般不動產交易常態並無不
31 同，是被告所知被害人蔡劍輝就本案嘉義房地預估之出售底

01 價為3800萬元，係屬因業務知悉之秘密。然而，被告於本院
02 詢問「你有把賣方的底價透漏給陳鴻？」時答稱：「賣方說
03 要賣這個價格，陳鴻也說好，用這個價格買」等語（本院卷
04 第606頁），足認被告與陳鴻接洽之初，即將被害人蔡劍
05 輝、江美滿對於本案嘉義房地預估之出售底價告知陳鴻，違
06 反不動產經紀業管理條例第25條「經紀人員對於因業務知悉
07 或持有之他人秘密，不得無故洩漏」之規定。

- 08 2. 證人陳鴻於偵訊中證稱：我交付10萬元下斡旋時，沒有留被
09 告給我的斡旋書面資料，當時我都還給被告了等語（偵2268
10 2卷第182頁），則陳鴻當時針對可否成交尚屬未定之斡旋金
11 未留任何憑據，已屬違背常情；又查證人陳鴻於同次偵訊中
12 稱：被告於111年3月23日我下斡旋時有戴勞力士手錶，我就
13 跟被告聊手錶的事，被告有委託我幫他買勞力士手錶，我當
14 天就幫被告訂了，當時被告跟我講說他把土地賣我那麼便
15 宜，他有什麼好處，並說他很喜歡錶，我就對被告說如果你
16 喜歡錶，我就送你1支錶，我跟被告有口頭約定用3800萬元
17 的金額買本案嘉義房地，除了要支付2%的服務費之外另外要
18 再送被告1支勞力士手錶，我買了之後有人跟我說用3600萬
19 元就可以買到，所以我要拿手錶給被告之前，我才會要被告
20 跟我買，被告說哪有可能，人家4000多萬就在那邊等了等語
21 （偵22682卷第183至184頁），可徵被告促使陳鴻得以3800
22 萬元買受本案嘉義房地，核與陳鴻洽談之初表示願贈送勞力
23 士手錶有對價性。再查，依照被告與陳鴻之LINE對話紀錄，
24 被告於111年3月23日13時43分許傳送本案嘉義房地之權狀及
25 某網路連結予陳鴻後，中間除陳鴻表示「有空回電」及雙方
26 有通話外，並無其他文字對話，被告於同日14時54分許即傳
27 送某勞力士手錶銷售網頁畫面截圖予陳鴻，陳鴻旋即於同日
28 14時54分許回覆：「幫你問」、「你對其他仲介先跟他們說
29 賣掉了」，而被告隨即於同日14時59分許答稱「好」，而陳
30 鴻更於同日15時許至15時5分許傳送某勞力士手錶之照片並
31 稱「白的有現貨」等語（本院卷第443至447頁），核與證人

01 陳鴻上開證述內容相符，足認被告於111年3月23日與陳鴻接
02 洽時，雖尚有包含賴淑芬在內之其他仲介可能跟被告出價，
03 惟被告為謀求其獨拿上開仲介費獎金及勞力士手錶等不法利
04 益，答應陳鴻欺瞞其他仲介本案嘉義房地業已成交，而對於
05 隨後賴淑芬所覓得莊昌明之較高出價置之不理，違反不動產
06 經紀業管理條例第19條第1項前段「經紀人員不得收取其他
07 報酬」之規定。

- 08 3. 至被告雖辯稱被害人蔡劍輝希望本案嘉義房地出售後實拿之
09 底價為3550萬元，其以3800萬元出售，扣除仲介費後其可獲
10 取之3648萬元已超出上開底價而未有背信情形云云。惟所謂
11 底價僅為賣方期望出售價格之下限，被害人蔡劍輝、江美滿
12 對於本案嘉義房地雖希望於短時間內出售，但仍預期儘量以
13 較高價格售出，是上開底價實非其等預計出售之唯一價格或
14 上限等情，業如本院前揭認定。再查，依照被告與江美滿之
15 LINE對話內容所列計算式（本院卷第254、257頁），當時被
16 害人蔡劍輝、江美滿之真意乃扣除賣方應負擔之仲介費及土
17 地增值稅後實拿3200萬元，惟誤認可適用自用稅率之土地增
18 值稅為355萬元，因此錯誤計算未含仲介費之底價為3555萬
19 元（3200萬元+355萬元=3555萬元）。然而，依被告與賴淑
20 芬、陳鴻之對話內容（偵33257卷第107、109頁、本院卷第4
21 49頁），被告於111年3月23日與陳鴻接洽時，已知上開計算
22 基準有誤，被害人蔡劍輝、江美滿與其簽訂不動產專任委託
23 銷售契約書之前，該底價仍有提高可能，參以被告當時已知
24 其輾轉請求銀行對本案嘉義房地鑑價之價格為4900萬元（本
25 院卷第448頁、偵33257卷第111頁），顯見被告對於本案嘉
26 義房地極有可能以高於3800萬元之價格成交乙情知之甚詳，
27 卻仍向陳鴻逕行告知其原先錯誤計算而得（加計其希望拿取
28 之仲介費後）之出售底價為3800萬元，除無故洩漏其因業務
29 知悉之秘密外，益徵其係為謀求上開（無須與賴淑芬分配）之
30 仲介費獎金及勞力士手錶等不法利益，而洩漏原先錯誤預估
31 之出售底價，不顧被害人蔡劍輝、江美滿可以較高價格出售

之利益。

4. 末查，被告固辯稱其既然已使陳鴻以3800萬元買受本案嘉義房地，則無庸請求賴淑芬再向莊昌明收取其出價4040萬元之斡旋金云云。惟依前揭證人賴淑芬之證述、被告與賴淑芬之LINE對話紀錄（偵22682卷第31頁）及通話錄音譯文（偵33257卷第105至111頁），足認被告於111年3月23日17時57分許至同日18時許與賴淑芬通話中，未誠實將上述其與陳鴻所達成之協議告知賴淑芬，且促使賴淑芬向他人收取本案嘉義房地出價之斡旋金。又依被告與陳鴻之LINE對話紀錄，可見被告於111年3月23日15時18分許至21分許，不斷傳送「江美滿表示本案嘉義房地可能有6000萬元價值」、「他人表示銀行對本案嘉義房地鑑價為4900萬元」、「本案嘉義房地成交後之土地增值稅如適用一般稅率可能為675萬3589元」之網頁與對話截圖，更於同日19時50分許，將賴淑芬於同日19時48分許傳送之莊昌明買方議價委託書及斡旋金支票照片轉傳予陳鴻，並持續表示「這價格能順順的買到就好了、因為還要溝通他們土增的部分、不要再有人去弄就能順順的交易成功、剛剛三立來採訪我講有人幾億買什麼東西、你有買到要我幫你炒嘉義價格、我也可以講一集嘉義的」、「不誇張我快吐血了、後面的斡旋都不死心」等語（本院卷第447至453頁）；另於111年3月29日16時19分許傳送「需要馬上賣嗎、我可以給你收4040的仲介、你在跟他聯絡」，同日16時23分許傳送「那我的41mm藍面DJ五株真的有吧」，陳鴻亦於同日16時28分許回覆「真的有、忘記回你、我說到做到、最慢4/30前應該會到」（本院卷第466、469至470頁）等語，足認被告請求賴淑芬向他人收取斡旋金之目的，應係對陳鴻說服本案嘉義房地確有價值，因此上開3800萬元之價格已屬低估，且尚有其他出價更高買家存在，以避免陳鴻殺價而繼續履行以3800萬元買受本案嘉義房地之要約，以及給付2%之仲介服務費與交付勞力士手錶之報酬，而確保其獲取該等不法利益。

01 二、綜上所述，被告前揭所辯，均屬飾卸之詞，不足採信。本案
02 事證明確，被告上揭犯行洵堪認定，應依法論科。

03 參、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、爰審酌被告具有不動產經紀營業員證照，從事仲介業務之期
06 間非短且經手案件非少，對於執行仲介業務時應遵照相關法
07 規，不得收取其他報酬、不得無故洩漏因業務所知之他人秘
08 密；且就訂約事項及各當事人訂約或履約之能力，均應調查
09 並據實報告於各當事人，皆知之甚詳，卻為謀取其個人私利
10 而欺瞞被害人蔡劍輝，使本案嘉義房地無法以當時較高出價
11 售出而有230萬4000元之差額損失，致生損害於被害人蔡劍
12 輝之利益；又其犯後否認犯行，亦未對被害人蔡劍輝為任何
13 賠償，難認犯後態度良好；兼衡被告自陳大學畢業、目前無
14 業而仰賴過往存款生活、已婚、需扶養母親、經濟狀況勉持
15 （本院卷第634頁）之家庭經濟生活狀況等一切情狀，量處
16 如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準。

17 肆、沒收部分：

18 按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之；前二項之沒收，
19 於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑
20 法第38條之1第1項、第3項各定有明文：

21 一、本案嘉義房地仲介服務費業經匯入虎貴公司之帳戶，雖被告
22 依其與虎貴公司之承攬契約可得其中70%之獎金，惟被告表
23 示尚未領取該款項（偵22682卷第214頁），而虎貴公司之實
24 際負責人洪嵩育亦自承目前尚未給付該款項予被告（本院卷
25 第516、524頁），爰不就此宣告沒收。

26 二、被告為獨自獲取本案嘉義房地仲介費之獎金，並謀取陳鴻所
27 贈與之勞力士手錶1支，因而為前揭背信行為，業經本院認
28 定如前。有關嗣後陳鴻於前開時地以前述方式交付勞力士手
29 錶1支與被告之事實，業經被告坦承不諱（偵22682卷第213
30 至214頁），復經證人陳鴻證述明確（偵22682卷第183至184
31 頁），是該勞力士手錶1支係被告所有之犯罪所得，爰依上

01 開規定，於被告所犯罪刑項下宣告沒收，於全部或一部不能
02 沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

03 乙、無罪部分：

04 壹、公訴意旨另以：蔡劍輝結識虎貴公司之被告後，另委託被告
05 出售其所有如附表編號1至6所示之道路用地，經被告將附表
06 所示之道路用地出售資訊刊登在不詳之LINE通訊軟體群組
07 後，適於111年3月21日，「寶島土地開發有限公司」（現名
08 為寶島地產有限公司，下稱寶島公司）之副總經理劉柏宏瀏
09 覽前開訊息後，於同日16時7分許，使用LINE通訊軟體與被
10 告互加好友，商談附表所示道路用地買賣交易事宜，經劉柏
11 宏於111年3月22日14時35分許，傳送訊息予被告，表示寶島
12 公司欲以140萬元價格收購附表所示之道路用地，被告則於1
13 11年3月24日5時42分許，傳送訊息予劉柏宏，表示可說服地
14 主以140萬元價格出售，惟需收取服務費6%（即8萬4000
15 元）等語，劉柏宏即於111年3月28日19時10分許，再傳送訊
16 息予被告，表示寶島公司同意以140萬元價格購買附表所示
17 之道路用地，並以信託登記方式辦理，且願意支付服務費用
18 8萬4000元予被告，被告即於111年4月6日上午，安排劉柏宏
19 與蔡劍輝、江美滿在嘉義市○區○○路000號之耐斯王子大
20 飯店一樓大廳碰面，由劉柏宏以葉千蜜之名義與蔡劍輝簽立
21 土地買賣契約書，同意以140萬元價格購買附表所示之道路
22 用地。被告旋即在服務費確認單上填寫附表所示道路用地之
23 地號、買方葉千蜜之姓名、身分證字號及行動電話號碼及服
24 務費捌萬肆仟元等文字後，並蓋用告訴人虎貴公司之統一發
25 票專用章，再由被告將前開服務費確認單拍照傳送予告訴人
26 虎貴公司之店長林育慈。嗣被告未能向告訴人虎貴公司回報
27 前揭道路用地出售乙事進度，而於111年5月10日自告訴人虎
28 貴公司離職，迄於111年5月16日，經劉柏宏通知被告前往寶
29 島公司，並交付服務費用8萬4000元予被告收受，詎被告明
30 知前開服務費用，係其任職於告訴人虎貴公司所經手之不動
31 產仲介案件，應將前開服務費用8萬4000元款項交予告訴人

01 虎貴公司後，再向告訴人虎貴公司請領其可獲取之服務費7
02 0%，竟意圖為自己不法之所有，基於侵占之犯意，未將其
03 自劉柏宏收取之服務費8萬4000元交予告訴人虎貴公司，而
04 將前開款項侵占入己，足生損害於告訴人虎貴公司，嗣經告
05 訴人虎貴公司向寶島公司查詢前開道路用地之交易情形，始
06 知附表所示之道路用地業已完成過戶，始查悉上情。因認被
07 告涉犯刑法第335條第1項之侵占罪嫌等語。

08 貳、按犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實，刑
09 事訴訟法第154 條第2 項定有明文。又不能證明被告犯罪
10 者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第301 條第1 項亦定有
11 明文。次按認定犯罪事實所憑之證據，雖不以直接證據為
12 限，間接證據亦包括在內；然而無論直接或間接證據，其為
13 訴訟上之證明，須於通常一般之人均不致有所懷疑，而得確
14 信其為真實之程度者，始得據為有罪之認定（最高法院76年
15 度台上字第4986號判決意旨參照）。又按刑事訴訟法第161
16 條第1 項規定：檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並
17 指出證明之方法。因此，檢察官對於起訴之犯罪事實，應負
18 提出證據及說服之實質舉證責任。倘其所提出之證據，不足
19 為被告有罪之積極證明，或其闡明之證明方法，無從說服法
20 官以形成被告有罪之心證，基於無罪推定之原則，自應為被
21 告無罪判決之諭知。是若審判時，檢察官未能提出適合於證
22 明犯罪事實之積極證據，並闡明其證據方法與待證事實之關
23 係；法院對於卷內訴訟資料，復已逐一剖析，參互審酌，仍
24 無從獲得有罪之心證，自應諭知無罪之判決（最高法院92年
25 度台上字第128號判決意旨參照）。

26 參、公訴意旨認被告涉犯上開罪嫌，除前揭對被告論罪科刑之證
27 據外，無非以證人即告訴人虎貴公司實際負責人洪嵩育、證
28 人劉柏宏之證述、111年4月6日如附表所示土地買賣契約
29 書、被告與林育慈之LINE對話紀錄截圖、上開服務費確認
30 單、「虎貴成交分享」之LINE群組對話紀錄截圖、成交紀錄
31 單、如附表所示土地登記謄本與地籍圖謄本、證人劉柏宏與

01 被告之LINE對話紀錄截圖等為論據。訊據被告堅詞否認有何
02 侵占犯行，辯稱：我本來認知是只要捐贈給臺北市政府，但
03 屋主不會捐贈的程序，所以我上網問之後才認識劉柏宏，我
04 也不知這是否算仲介，我認為這是信託捐贈，過戶是對方帶
05 代書處理，這筆錢是介紹費，後來我問「台灣房屋」某法
06 務，該法務說如有用到公司的單據，就要正常拆帳給公司，
07 所以隔天我就匯30%回去；當時我有跟劉柏宏說我已離職，
08 可是劉柏宏認為他只是跟我交易而已，且劉柏宏有另外要跟
09 我拿紅包當介紹費，所以我是上臺北跟劉柏宏拿現金，我有
10 給劉柏宏好像5000還是8000元的紅包，那時我已經跟公司撕
11 破臉而沒有聯絡，想說這個錢要怎麼轉交，後來去問「台灣
12 房屋」某法務說直接轉帳30%轉帳回去給公司就可以，大概
13 是相隔兩天左右，我沒有要侵占的意思，是因為當時剛離
14 職，不知怎麼處理這件事；如果在公司點交是當天要把錢給
15 秘書沒錯，可是這種遠距離收完都可能有時間差，但我是用
16 最快速度還回去；當時是因為賴淑芬的事件，公司不給我本
17 案嘉義房地的服務費，我就離職了等語(本院卷第78、217至
18 218、608至609頁)。辯護人之辯護意旨略以：被告於111年5
19 月16日收受8萬4000元，主觀上誤認信託不算仲介，但被告
20 於同年月17日跟「台灣房屋」的法務確認後，同年月18日就
21 將公司應分得之30%匯回去，參以證人洪嵩育亦證述有時業
22 務收到現金後兩、三天內繳回都是很正常的，本案中告訴人
23 虎貴公司尚未向被告要這個錢就已經匯回虎貴公司，可認被
24 告沒有任何不法所有意圖及侵占之犯意等語(本院卷第633
25 頁)為被告辯護。經查：

- 26 一、被告於任職虎貴公司之前揭期間內，接受蔡劍輝委任出售如
27 附表所示之土地，隨後以上述方式辦理如附表所示土地之信
28 託登記，因而在前述時地於服務費確認單上填寫附表所示道
29 路用地之地號、買方葉千蜜之姓名、身分證字號、行動電話
30 號碼及服務費捌萬肆仟元等文字後，並蓋用告訴人虎貴公司
31 之統一發票專用章，再由被告將前開服務費確認單拍照傳送

01 予告訴人虎貴公司之店長林育慈，但嗣後被告向劉柏宏所收
02 該交易之仲介服務費8萬4000元未立即繳回告訴人虎貴公司
03 等事實，業經被告於偵訊、本院準備程序及審理中均坦承不
04 諱（偵33257卷第184至186、261頁、本院卷第78、217至21
05 8、609至610頁），核與證人劉柏宏於偵訊中（偵33257卷第2
06 01至203頁）、證人洪嵩育於偵訊及本院審理中之證述（偵33
07 257卷第181至184、206至261、263頁、本院卷第512至528
08 頁）均相符，並有上開非供述證據在卷可稽，堪認屬實。

09 二、惟查，證人劉柏宏於偵訊中證稱：因為蔡劍輝有兩筆土地剛
10 好沒有權狀，請代書幫忙補發權狀，因為案件剛好完成，權
11 狀也領到了，就請被告過來我們公司收這筆佣金，當時我們
12 有給被告簽一張收據，被告來收佣金的日期是111年5月16日
13 等語（偵33257卷第203頁），核與其提供之收據內容相符
14 （偵33257卷第215頁），再查被告係於111年5月18日將2萬5
15 200元轉入告訴人虎貴公司所申設合作金庫商業銀行帳號000
16 0000000000號帳戶，此業經告訴人虎貴公司具狀陳述明確，
17 亦有告訴人虎貴公司所提供之該帳戶存摺封面及內頁影本1
18 份在卷可考（本院卷第545至557頁），而依被告與告訴人虎
19 貴公司所簽訂之承攬契約，對於被告向客戶所收仲介服務
20 費，乃約定被告、告訴人虎貴公司各拿取70%、30%之拆帳比
21 例，則上開仲介服務費8萬4000元按此比例計算，告訴人虎
22 貴公司可獲取之金額為2萬5200元，核與被告上開匯款金額
23 相符，則被告所辯其於111年5月16日收受證人劉柏宏所支付
24 如附表所示土地前揭交易之仲介服務費8萬4000元後，因其
25 當時已從虎貴公司離職，且對於上開交易是否係屬為虎貴公
26 司承攬之仲介業務有所疑義，故翌日先向「台灣房屋」某法
27 務加以確認後，隔日即將該金額按其等所約定上開拆帳比例
28 轉入告訴人虎貴公司上開帳戶等情，應堪採信。

29 三、公訴意旨固認侵占罪為即成犯，被告於收受上開仲介服務費
30 後未立即交回告訴人虎貴公司即符合該罪構成要件，縱使嗣
31 後繳回亦不影響該罪之成立。然而，證人洪嵩育於偵訊中證

01 稱：我因為本案嘉義房地跟被告起衝突，所以我把被告開
02 除；總部的法務可以作證，被告有去跟他爭執該件是否為私
03 件，被告後續才把服務費匯到公司；上開服務費確認單交還
04 虎貴公司之用途就是表達這個案件已經成交，仲介費是8萬4
05 000元，正常這筆仲介費會進入履約保證專戶由公司去請
06 款，被告被我開除後，我請秘書去查詢，履保公司說這個案
07 子沒有成立專戶，我調閱謄本後發現該物件已過戶，但仲介
08 費不知向誰領取，後來虎貴公司於111年5月18日收到2萬520
09 0元匯款，就是這筆8萬4000元仲介費的30%，亦即公司該分
10 得之利潤等語(偵22682卷第128、130、212頁)；復於本院審
11 理中證稱：被告匯回8萬4000元的30%之前，我不確定有無跟
12 被告催討，當時被告拒絕跟我們聯絡；公司對於仲介人員先
13 收服務費之後繳回其實沒有一定的程序，仲介人員通常會告
14 知有收到該筆款項，其實沒有明文規定幾天內拿到公司，正
15 常來說業務收到錢也不太可能去太遠的地方，通常都是兩三
16 天就會繳回等語(本院卷第527至528頁)，可徵告訴人虎貴公
17 司之實際負責人洪嵩育自承該公司對於仲介人員代收仲介服
18 務費後繳回公司之程序及時限均無明確規定，則被告收受該
19 仲介服務費後相隔短暫2日即進行前揭處理，尚難逕認有何
20 不法所有意圖；又依證人洪嵩育上開證述內容，被告收受上
21 開仲介服務費時已從告訴人虎貴公司離職，且雙方關係並不
22 融洽，聯繫狀況非通暢，參以被告當時係使用告訴人虎貴公
23 司之服務費確認單，並將此情告知告訴人虎貴公司店長林育
24 慈，此有被告與林育慈之LINE對話紀錄及上開服務費確認單
25 各1份在卷可參(偵33257卷第47至53頁)，難認被告有對告
26 訴人虎貴公司掩飾或隱瞞上開交易存在之事實，苟若被告有
27 意私吞該交易之仲介服務費，自無將該交易報告告訴人虎貴
28 公司店長林育慈並使用該公司服務費確認單之理。據此，被
29 告所辯收受上開仲介服務費時因已離職且對於該費用性質有
30 所疑義，經向「台灣房屋」法務確認後即將上開金額轉入告
31 訴人虎貴公司上開帳戶等情，尚非全然不可採信，難認被告

01 有不法所有意圖及侵占之犯意。

02 肆、綜上所述，就起訴書所載犯罪事實一(二)部分，依檢察官提出
03 之證據及證明方法，尚不足證明被告有上開侵占之犯行，揆
04 諸前揭說明，基於無罪推定之原則，自應就上開公訴意旨部
05 分為被告無罪之諭知。

06 據上論斷，應依刑事訴訟法第299 條第1 項前段、第301 條第1
07 項前段，判決如主文。

08 本案經檢察官陳旻源提起公訴，檢察官林忠義、黃怡華到庭執行
09 職務。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日

11 刑事第十二庭 審判長法官 許月馨

12 法官 吳逸儒

13 法官 林秉賢

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，並應
16 敘述具體理由；其未敘述上訴之理由者，應於上訴期間屆滿後20
17 日內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切
18 勿逕送上級法院」。

19 告訴人或被害人如不服判決，應備理由具狀向檢察官請求上訴，
20 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

21 書記官 詹東益

22 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日

23 附錄論罪科刑法條：

24 中華民國刑法第342條

25 （背信罪）

26 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
27 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
28 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
29 金。

30 前項之未遂犯罰之。

31 附表：

編號	土地坐落	面積	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段00000地號	11平方公尺	1/24
2	臺北市○○區○○段○○段00000地號	10平方公尺	1/9
3	臺北市○○區○○段○○段00000地號	29平方公尺	1/12
4	臺北市○○區○○段○○段000地號	133平方公尺	1/12
5	臺北市○○區○○段○○段00000地號	1平方公尺	1/12
6	臺北市○○區○○段○○段000地號	125平方公尺	1/12