臺灣高等法院臺中分院刑事判決

115年度上易字第123號

上　訴　人
即　被　告　吳耀驊
000000000000000000
000000000000000000
（現於另案於法務部○○○○○○○○執行中）

選任辯護人　林哲宇律師
張淑琪律師
王捷拓律師

上列上訴人因背信案件，不服臺灣彰化地方法院114年度易字第1021號，中華民國114年12月9日第一審判決（起訴案號：臺灣彰化地方檢察署112年度調院偵字第110號）中有罪部分（即背信罪部分），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

事　實

一、吳耀驊為放貸賺取利息之地下金主，林德裕係彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積1194平方公尺，下稱本案土地）及坐落其上之鐵皮廠房（未保存登記建物，與本案土地合稱：本案房地）之所有人並於該處經營塑膠工廠。林德裕因經營不善，本案土地上已經有設定彰化第六信用合作社【下稱彰化六信】、茆淑萍、中租迪和股份有限公司等數個順位抵押權，債主頻繁催討，林德裕經陳昊逸介紹，而於民國（下同）107年1月15日向（地下金主）吳耀驊借得新臺幣（下同）214萬元，連同利息及吳耀驊支出之代書費，林德裕合計積欠吳耀驊約220萬元，林德裕並開立一張本票「發票人林德裕、 發票日107年1月15日、面額（新臺幣）220萬元、 票號CH0000000」（下稱：系爭本票）給吳耀驊作為擔保，林德裕委由吳耀驊拿這筆214萬元先去清償林德裕對茆

淑萍之欠款，並於107年1月15日順利塗銷茆淑萍之抵押權。林德裕並讓吳耀驊於同日在本案土地上設定最高限額抵押權、擔保債權總金額為300萬元。

二、林德裕經營塑膠工廠財務困難，林德裕又於107年1月22日、同年月29日向吳耀驊借得30萬元、60萬元（預扣2萬9000元利息，實拿57萬1000元），由吳耀驊匯款給林德裕，以上林德裕合計約欠吳耀驊310萬元（即220萬元+30萬元+60萬元），彰化六信又向林德裕催討貸款，林德裕無法再繼續於本案房地上經營塑膠工廠，107年2月7日只好委由吳耀驊處理債務與本案房地出售事宜，林德裕同意將本案房地過戶給吳耀驊，二人在土地房屋買賣契約書上倒填「107年1月16日」，經大略計算，林德裕尚積欠彰化六信之債務約為140萬元，故林德裕對吳耀驊、彰化六信之債務總額為450萬元（即310萬元+140萬元＝450萬元）。吳耀驊與林德裕約定，吳耀驊可不待林德裕清償債務而出售本案房地，由吳耀驊實拿本案房地買賣價金450萬元，出售之價金超過450萬元部分歸林德裕所有，如果買家出價低於450萬元以下時需雙方協調，價金低於450萬元則均歸吳耀驊，林德裕並須補足價金與450萬元之差額（下稱特約事項）。依其等約定吳耀驊應向林德裕報告本案房地出售情形，林德裕於107年2月22日將本案土地過戶予吳耀驊（此時本案土地仍設有第一順位彰化六信最高限額抵押權280萬元）。

三、吳耀驊明知已經與林德裕有上述特約，本案房地僅於450萬元之範圍內擔保林德裕積欠吳耀驊之債務，吳耀驊受林德裕所託出售本案房地，以清償林德裕對其與彰化六信之債務，吳耀驊屬為他人處理事務之人，並尋得買家張宸羚、張文賢姊弟有意願以660萬元購買本案房地，於107年6月13日未經林德裕同意，將本案房地以總價660萬元出售給張宸羚、張文賢姊弟，並於107年8月14日收齊全部660萬元價金。吳耀驊見有利可圖，扣除450萬元約定清償款之後，竟意圖為自己不法之利益，基於背信之犯意，不將本案房地已經出售及

真正售價之事實告知林德裕，亦未將剩餘之210萬元歸還給林德裕，而亦以此違背其受託任務之行為，致生損害於林德裕。

四、吳耀驊先前已於107年4月18日將上述系爭本票聲請強制執行裁定，經彰化地方法院以107年度司票字第816號簡易庭民事裁定准許強制執行，林德裕知悉後提起「確認本票債權不存在之訴」（員林簡易庭107年度員簡字第308號案件），在訴訟進行中林德裕才知道吳耀驊已經將本案房地賣掉，且賣得價金660萬元與約定擔保450萬元債務之間，尚有差額210萬元沒有歸還給林德裕，林德裕始知受害，林德裕於108年1月17日訴由臺灣彰化地方檢察署檢察官偵查起訴。

理　由

壹、程序方面：

一、證據能力：

㈠本判決下列所引用之傳聞證據，檢察官、被告吳耀驊(下稱被告)及其辯護人於本院準備程序及審理程序中，均已表示同意有證據能力（本院卷第144、205頁），本院審酌該等證據作成之情況，尚無違法不當及證明力過低之瑕疵，認以之作為證據應屬適當，依刑事訴訟法第159條之5第1項規定，均有證據能力。

㈡本判決所引用之非供述證據，查無公務員違背法定程序而取得之情事，亦無顯不可信之情況，自均具有證據能力。

二、原審判決無罪（詐欺得利未遂罪嫌）部分，檢察官並未上訴，故非本院審理範圍。

貳、認定犯罪事實之證據及理由

一、訊據被告否認犯行，辯稱：我不承認背信，我們不是讓與擔保，也沒有委任的關係。林德裕把本案房地賣給我過戶的時候，他說十天內他會去把錢籌出來還我310萬元，我再把房子過戶還給他，我們不是讓與擔保的關係，他就是要賣給我，所以若有價差本來就是我的。當初過戶給我時，上面堆滿塑膠廢棄物，林德裕和他太太（蔡月汝）說要清理，但之

後林德裕都沒有清理，只好我要去清理，還有本案房地上被破壞的水電我也有復原，所以花了半年的時間清除，我已經跟買方點交完成了，所以能賣多少錢都是我該拿的（準備程序）。沒有背信這件事，本案房地是林德裕過戶給我，他有欠我錢，房子我是所有權人。本案房地過戶給我時，發現有稅款、過戶費用等，林德裕說沒有錢可以辦理，他叫我先幫忙處理，我繳了13萬6千多，之後收到廠房電費2萬多，林德裕不繳我也幫他繳。當初林德裕與我簽約，本來約定一個月內他要淨空房子，把上面塑膠廢棄物還有不屬於房子的東西清空點交給我，他說清塑膠廢棄物要很多時間，才改4月底之前淨空交給我。但從頭到尾他都沒有清理，後來我收到彰化六信要拍賣房子，我覺得不是我欠的債務，林德裕後來人也跑掉了，彰化六信貸款我先還清，還了150萬9853元，並不是只有140萬元。我有於107年6月13日以總價660萬元出賣系爭房地，超過450萬元部分因為有清理現場費用、維修廠房、還有游泳池大小的洞需要填平，買方要求現況要有水電，現場不能破損，衛浴設備要正常，這些都是我去處理的，210萬元餘款用來做這些事情，沒有剩下了。我沒有任何犯罪的意圖（審理筆錄）。

二、辯護人辯護意旨：

㈠王捷拓律師為被告辯護稱：

本件縱然不是買賣而是讓與擔保，仍非委任之關係，不能適用背信罪。被告去把彰化六信貸款還光，而且現場相當髒亂，是要花錢要清除的，被告還復原水電，並積極找買家，買賣過程中還要行政規費、繳稅，才有辦法賣到比較高的價格，縱然被告沒有詢問林德裕的意見，但他是以最佳的價格賣出，沒有意圖為自己不法的所有或是損害他人的利益，被告賣出後沒有告訴林德裕，是因為被告認為他支出的費用及所受的損失，已經超過210萬元價差（準備程序）。林德裕在現場遺留的物品，並不是一般人可以隨便清理，屋內電線也全部都壞光光，這樣的屋況要怎麼賣，被告為了賣出好價

錢，當然要清運整修，這是為了雙方利益。107年2月間簽署土地房屋買賣契約書時，被告思緒不夠縝密，本來想說林德裕會清理乾淨，沒有寫明要扣除，但林德裕積欠的稅款、清運、維修費用一毛錢都沒有出，這部分超過210萬元以上也不是被告亂計算的。本案並沒有致生損害於告訴人，與背信罪的要件不符，本件就是一個民事糾紛。吳耀驊做了這麼多，如果還要給林德裕210萬元，等於是賠錢，請撤銷原判改為無罪諭知（審理筆錄）。

㈡張淑琪律師為被告辯護稱：

本案房地過給被告了，目的就是要作債權的擔保或是求償，林德裕一直都沒有還錢，被告於半年後賣掉，這份契約的性質是買賣、信託或是讓與擔保，他們不會懂。讓與擔保的所有權是歸於被告。被告有支付代價，且有約定還款時間，被告不只是名義上的所有權人，既然是被告是實質所有權人，並沒有為他人處理事務的約定。被告主張他有清理現場之花費，還有復水復電之額外開銷，所以在刑事上不構成背信（準備程序）。107年2月間不動產買賣契約的定性如何，契約有可能是讓與擔保契約，讓與擔保已經產生移轉的效力，被告是所有權人而不是登記名義人。告訴人提告之初的告訴狀，說是轉讓系爭房地抵銷欠款，過戶後認為雙方債務已清償，既然是抵償之用就是由被告取得所有權。告訴人於檢察事務官詢問的時候，告訴人說想要去賺錢於一年買回本案房地。這充其量只是附有買回約款的買賣契約，被告還是真正的所有權人，本件買賣契約有約定107年2月前告訴人要移交給被告掌管，但之後有延長於4月底，告訴人也承認被告有打電話叫告訴人搬走。被告是真正的所有權人，出售房地當然不是為他人處理事務，被告依據特約條款負有450萬元溢價的返還義務，縱若屬實，充其量也是被告有無違反買賣契約的民事糾紛，被告不是為他人處理事務，契約的特約條款從頭到尾沒有委託性質，被告也沒有報告義務，被告不論是讓與擔保或是買賣取得所有權，被告都是為自己利益計算去

出售系爭房地，沒有為他人處理事務可言，不能成立背信。現場髒亂的照片，我們於偵查中就已經提供了，告訴人也說塑膠他沒有清除，這些東西不可能憑空消失，被告清這些東西當然有花費，民事確認本票債權不存在的官司雖然被告輸了，但民事是優勢證據法則，刑事必須要達到排除合理懷疑無罪推定為原則，民事舉證不足不代表刑事檢察官舉證已達到排除懷疑而可以確信被告有罪，被告有現場清理的費用的產生，合情合理，民事庭也認為被告因本件買賣增加了水電規費稅款等共計39萬餘元支出，縱然要還差額也不是要還210萬元。被告墊付了那麼多錢，被告依民法第334條抵銷後拒絕返還，也不能說被告有不法所有的意圖，請求撤銷原判改判被告無罪。

三、經查：

㈠本案房地先前被設定多重抵押權、林德裕委託被告清償，簽立系爭本票給被告，107年1月15日被告先代位清償茆淑萍214萬元之債權、107年1月15日塗銷茆淑萍抵押權、107年1月24日塗銷中租迪和股份有限公司之抵押權，107年2月22日林德裕將本案房地過戶給被告，107年7月26日被告再清償彰化六信之抵押權，107年7月31日被告再將本案房地移轉過戶給張文賢等過程，為被告所不爭執，且有被告偵查中書寫之陳報狀（交查卷三第339頁）、系爭本票1紙（票號：000000000號，發票日107年1月15日，發票人林德裕，他卷第7頁）、被告與告訴人簽署之土地房屋買賣契約書（他卷第9-11頁）、本案房地之實價登錄查詢資料（他卷第15頁）、告訴人107年11月26日存證信函及被告107年11月28日存證信函（他卷第17-19頁）、彰化縣溪湖地政事務所檢附之107溪資字第3820號、第3830號、第11280號、第11300號土地登記申請書（交查卷1第483-519頁）等件在卷可佐，此部分事實，先堪認定。

㈡被告是代告訴人清償對茆淑萍之欠款約220萬元，並於107年1月15日塗銷茆淑萍之抵押權，林德裕又於107年1月22日、

同年月29日，向吳耀驊借得30萬元、60萬元（預扣2萬9000元利息，實拿57萬1000元），經被告提出107年1月22日、107年1月29日之匯款單影本（交查卷2第453、455頁）為證據。告訴人約欠被告310萬元（即220萬元+30萬元+60萬元），被告偵查中書寫之陳報狀稱「我打電話問林德裕你有把310萬的錢準備好了嗎？林德裕說『我沒有錢還你』，我就說『那這樣你要把廠房過戶給我』，他就說『好』..林德裕於107年2月7日辦過戶給我，跟我簽買賣合約書」（交查卷三第339頁），所以可知被告與告訴人簽署之土地房屋買賣契約書（他卷第9-11頁，交查卷2第457-461頁），上面「107年1月16日」是倒填日期，真正簽約過戶是107年2月7日，當時彰化六信抵押權尚未清償，林德裕於107年2月22日將本案土地過戶予被告，待被告尋得買家張宸羚、張文賢姊弟後，被告於107年7月12日代林德裕清償彰化六信抵押債務150萬9836元，107年7月26日塗銷彰化六信抵押登記之後，被告於107年7月31日以買賣為原因，將本案房地移轉登記給買家張文賢，以上亦有且有本案土地第一類謄本及自107年1月1日起至113年6月20日止之地籍異動索引（交查卷1卷第53-55、457-471頁，交查卷3第63-66頁）、告訴人清償茆淑萍債權之收據（交查卷1卷第57頁）、彰化六信出具之代位清償證明書及抵押權塗銷同意書（交查卷1卷第65、67頁）、彰化六信他項權利證明書及土地抵押權變更契約書（交查卷1第69-74頁）、彰化六信借據（交查卷1第367-393頁）、彰化六信法務賴忠宏與被告之LINE對話紀錄照片（交查卷2第401-405頁）、中租迪和股份有限公司出具之清償證明書（交查卷1第75-79頁）、被告107年1月22日、107年1月29日分別匯款30萬、57萬1000元之匯款申請書（交查卷2第453--455頁）等件附卷可憑。

四、被告與告訴人之間，就本案房地有委託之契約關係，而屬為他人處理事務之人：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

辭句，民法第98條定有明文。次按債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權者，為信託之讓與擔保，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償（最高法院70年台上字第104號民事判決先例意旨參照）。又稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條定有明文。

㈡107年2月間簽署之土地房屋買賣契約書之契約頁尾之特約事項已載明「1.土地過戶開賣金額450萬以上歸林德裕，450萬元以下歸吳先生（不足需補差額）土地拍賣金額450萬元以上歸林德裕，450萬元以下歸吳先生（不足額需補差額）吳耀驊實拿新臺幣肆佰伍拾萬元整」、「ps低於450萬元以下價差雙方協調」、「2.4月底搬遷」、「3.實際欠吳先生310萬元」等文字，與尋常買賣契約之文字記載有所出入。107年2月間簽署當時，彰化六信之抵押權尚未塗銷，需要被告去處理對彰化六信的欠款，並設法將本案房地賣得一個高價。上述特約事項的意思就是，如果能賣得高價，賣超過450萬元部分歸林德裕所有，450萬元整就由吳耀驊實拿以抵償林德裕對吳耀驊之債務（310萬元+清償對彰化六信債務）；但如果買家出價低於450萬元以下時需雙方協調，不足450萬元部分林德裕需補差額；林德裕先前欠被告的債務計算為310萬元。故被告與林德裕之間，並不是一般買賣之真意，而是有代為塗銷彰化六信抵押權、代為尋找買主、代為出售之契約。

㈢經查，告訴人於偵查中證稱：被告幫我清償欠茆小姐的債務214萬元，我簽發面額220萬元的本票交給被告，後來被告又借我30萬、60萬，被告就說他需要保障，請我把本案房地過戶給他，之後被告說要幫我賣本案房地，所以我們才在買賣契約寫特約條款，如賣價低於450萬元，要來找我協商，不夠我再補給被告等語（交查卷1第26、29頁）明確，核與被告於一審審理中自承：107年1月左右，我幫告訴人還欠茆小

姐的214萬元時，告訴人同時簽發本案220萬元本票擔保，這筆214萬元現金我交給告訴人後，告訴人當場交給茆小姐清償債務。告訴人將本案房地過戶給我，是因為要擔保我的債權，土地房屋買賣契約的特約事項上面寫告訴人欠我310萬元是事實，會約定本案房地賣450萬元以上或以下，作為告訴人要不要補差額的依據，是因為告訴人說他欠彰化六信的貸款只剩140萬元，加上欠我的310萬元，總共是450萬元，特約事項第1點這樣寫就是代表我可以賣本案房地等語（一審卷第167-169頁）相符，顯見告訴人將本案房地移轉登記予被告時，已約定將來彰化六信之貸款亦由被告先代為清償，由被告代為塗銷抵押權，代為尋找買家設法賣出高價以清償告訴人積欠被告的債務，雙方真意有接近委任的非典型契約存在。

㈣無論被告與告訴人107年2月間簽訂之契約書，法律上是接近於買賣契約或者讓與擔保契約，被告受告訴人委託要辦理很多事情，此與「委託」契約特徵相符，是上開土地房屋買賣契約書雖約明被告為買受人、告訴人為出賣人、買賣價金為660萬元，並記載「買賣」之意旨，然雙方顯無買賣之真意，上開土地房屋買賣契約書隱藏之法律關係實為委託契約甚明。依此，被告受委託出售本案房地，其與告訴人間即有為他人處理事務之委任關係存在，被告自屬為他人處理事務之人。

五、被告107年2月間受託之後，找到買家證人張宸羚、張文賢姊弟，於107年6月13日與買家證人張宸羚、張文賢姊弟，簽訂買賣契約，以660萬元之價格將本案房地售出售。參照證人張文賢107年8月2日向台中商業銀行申請貸款時，所提供之土地房屋買賣契約書（交查卷3卷第第177頁）及本院比對金流證據如下：

約定價金給付、660萬元金流證據	本案房地清除抵押權、並移轉過戶給買家張文賢
❶107年6月13日簽約時給付20	

萬元現金。	
	107年6月28日彰化六信取得准許拍賣本案房地之裁定（交查卷一第59頁）
約定107年6月30日以前給付200萬元。	
	被告於107年7月12日代告訴人清償彰化六信抵押債務150萬9836元（交查卷1卷第287頁）。
❷實際上買家於107年7月13日才將200萬元匯入「臺中商業銀行、吳耀驊、000-00-0000000號帳戶」帳戶，交易明細上記載「房屋買賣頭款」（本院卷第177頁）	
約定107年7月20日以前由買家貸款440萬元，交給賣家。	
	107年7月26日順利塗銷彰化六信之抵押權（見交查卷3卷第65頁地籍異動資料）。
	被告與張文賢順利完成送件，並於107年7月31日以買賣為原因，將本案土地移轉登記與證人張文賢，土地所有權移轉登記完成（見交查卷3卷第66頁地籍異動資料）。
	證人張文賢107年8月2日向台中商業銀行申請貸款，台中商業

	銀行於本案房地上完成設定抵押權（交查卷3卷第66頁）。
台中商業銀行核貸後於107年8月10日撥款460萬元入張文賢之臺中商銀帳戶（交查卷3卷第187頁）。	
❸實際上買家於107年8月14日將440萬元匯入「臺中商業銀行、吳耀驊、000-00-0000000號帳戶」帳戶，交易明細上備註「張文賢房屋尾款」（本院卷第178頁）	

六、被告出售本案房地得款660萬元，已超出450萬元，本應依特約事項將超出之210萬元價金交予告訴人，然被告不但未向告訴人告知本案房地出售價金數額，竟於告訴人107年11月26日以存證信函催告被告依約返還210萬元差額時，復以存證信函回覆拒絕，並指稱告訴人尚欠被告220萬元借款等節，有存證信函附卷可佐（他卷1第17-19頁），堪認被告主觀上有損害告訴人之故意，客觀上亦造成告訴人財產利益之損害，其所為即該當背信罪之構成要件。

七、被告及辯護人雖提出「代為清潔、恢復水電、稅捐雜費等已經超過210萬元，沒有任何獲利」之抗辯，惟：

㈠本案房地過戶給買家張文賢姊弟之後，確實有人進場去清理環境，也有清理前髒亂不堪、清理後煥然一新的對比照片可證。被告固然偵查中提出各項估價單影本為證（交查卷三第247頁以下），但是上述估價單的買家客戶欄都是空白，甚至也沒有客戶之簽名，不能證明是否出貨到本案房地上進行修繕清理之用。這些來路不明的估價單，也沒有對應金流證據（如銀行匯款紀錄）可以證明被告已經支付現金給這些廠商。況且本案房地已經於107年7月31日移轉登記到張文賢名

下，則被告提出：107年8月2日回收費用（交查卷二第213頁）、107年8月4日過磅單（交查卷三第271頁）、107年8月8日燈光照明廠商出貨單（交查卷三第273頁）、107年8月10、23日清潔費用單（交查卷三第275、277頁）、107年10月15日浴室馬桶估價單（交查卷一第249頁）等等，堪認都是買家張文賢自己進場去清理的費用支出，與被告無關。

㈡被告曾經於彰化地方法院員林簡易庭民事判決107年度員簡字第308號案件中，108年2月27日遞狀提出一份「被告與張文賢就本案房地107年6月13日簽訂之360萬元買賣合約書」上面約定給付價金方式是：❶簽約20萬元、❷107年6月30日140萬元、❸107年8月30日200萬元（影本見交查字第52號卷第47頁以下），被告是要證明自己低於450萬元之價格出售本案房地，當然沒有獲利，也沒有背信違約問題。但是這份360萬元買賣契約所記載之❷140萬元、❸200萬之款項，明顯與被告臺中商銀帳戶顯示❷200萬元、❸440萬元之紀錄不吻合。依彰化縣溪湖地政事務所108年10月23日溪地三字第1080005273號函暨所附不動產買賣成交案件實際資訊申報書所載，張文賢於107年8月1日向彰化縣溪湖地政事務所申報之系爭土地實際交易價金即已為660萬元，所以可知該份360萬元之買賣契約是事後編造的假證據，不足採信。

㈢張文賢是心智正常的買家，若遇到不動產標的物裡面堆滿垃圾廢棄物時，買家如果還是有意願要買這不動產，只要將價金殺到最低，等買進之後自己再花錢整理就好，這才是最安全的交易方式，豈有可能把300萬元交給賣家（即被告）委託被告拿這300萬元去進場清理？ 如果賣家拿了這300萬元後沒有進場清理，拿了錢一走了之，這300萬元豈不是被騙走了嗎？被告辯稱：張文賢只是虛偽將不動產交易契約提高到660萬元，其實真正交易價格只有360萬元，其中300萬元是委託賣家（被告）進場清理的費用云云，這套說詞才是匪夷所思。

㈣辯護人雖辯稱被告出售本案房地以取得價金清償告訴人對其

債務，乃出於「為自己利益計算」之意，被告並非受委託之人等語。惟查，契約頁尾之特約事項，已經約定被告要代為清償彰化六信抵押權、代為尋找買家、代為出售並結算損益等義務。縱然被告去尋得買家並設法賣出高價時，確實有為自己利益打算，但是因為超過450萬元以上部分歸屬於告訴人，被告仍有為告訴人利益打算之目的。萬一售價不達450萬元時，告訴人還要補足差額，可見本案房地售出後，一切利益與不利益終歸告訴人承擔，而非由被告單獨承受之利益與不利益（即450萬元債權能否拿回來的利益與不利益）。足見被告出售本案房地時，仍在履行受委任契約為他人處理事務。是以，辯護人上開所辯，即不足採信。

八、被告與辯護人張淑琪律師另主張「出售本案房地給張文賢過程，支付若干稅捐、規費等，在過戶之前代為清償本案房地的積欠水電費等等」要向告訴人索討這部分費用，要主張抵銷云云（本院卷第112頁答辯狀、本院卷第129頁準備程序筆錄、本院卷第211頁審理筆錄）。然按民法第546條第1項規定「受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。」，被告與辯護人張淑琪律師這個主張，更證明「被告與告訴人之間確實有委任關係存在」。就是因為受託出售房地，才有受託過程的這些費用要找委託人（即告訴人）償還費用。如果告訴人與被告107年2月間簽的是一般買賣契約，被告買進本案房地半年（即107年7月18日）後，要轉賣時有什麼稅捐、成本、費用，這跟前屋主（告訴人）有什麼關係？又何必在這裡主張抵銷？

九、綜上，被告受告訴人所託，將本案房地尋得買家並以660萬元價格售出，不告知真正售價，在扣除450萬元後，所餘210萬元拒絕歸還，當屬意圖為自己不法之利益而為，構成背信犯行，是本案事證明確，被告之犯行堪以認定，應予依法論科。

參、所犯罪名：

一、核被告所為，係犯刑法第342條第1項之背信罪。

肆、量刑審查、駁回上訴之理由:

一、原審已經詳述「爰以行為人之責任為基礎，審酌被告既與告訴人約定特約事項，理當秉持尊重契約雙方當事人約定之精神，據實依特約事項誠信履行，其明知其與告訴人約定由其代為出售本案房地，目的為於450萬元之範圍內清償告訴人積欠被告之債務，竟罔顧告訴人對其信賴，為圖自己不法利益，以犯罪事實欄所載手段為本案背信犯行，所為實應予非難；考量被告否認犯行之犯後態度，然於114年7月25日透過其家人與告訴人以50萬元金額達成本案和解，並已給付完畢等情，有和解書在卷可佐；並斟酌被告之前科素行，有法院前案紀錄表在卷可參；兼衡被告自陳大學畢業之智識程度，入監所前從事不動產開發事業，年薪約100萬元，未婚、無子女，於113年間因腰椎椎間盤破裂併神經壓迫需持續治療追蹤，身體健康欠佳，有光田綜合醫院診斷證明書、手術同意書在卷，入監所前與父母同住，母親近期過世，須扶養父親，家境不好等家庭生活經濟狀況，暨告訴人關於本案量刑之意見」等一切情狀，量處「有期徒刑壹年」，已經在法定刑度內，採取低度量刑，並無過重之處。

二、被告先在民事訴訟中提出不實資料混淆視聽，後來偵查中接續不實答辯策略，被告一審中曾經承認犯罪（原審卷第59、81、101頁）。但是最後審理程序又否認犯罪（原審卷第165頁），被告上訴二審依然否認犯行，被告究竟以多少錢將本案房地賣給張文賢，此點至關重要，但卷內竟然有360萬元、660萬元兩種不同版本契約同時存在！ 張文賢買下本案房地過戶之後，當然會進場清理、好好整修，整理成一個可以用的廠房，但這些開銷與被告都沒有關係，被告一再辯稱本案房地過戶給張文賢之後，被告自己還進場清理花了幾百萬元云云，都是不實答辯，被告犯後態度不佳，且上訴後沒有提出其他有利之證據，故原審之宣告刑仍屬適當。原審之量刑縱仍與被告主觀上之期待有所落差，仍難指原審有何違誤。

三、關於沒收部分，原審也詳述「被告本案背信所獲得金額共計210萬元，屬其犯罪所得，未據扣案，被告本案亦僅賠償告訴人50萬元，可認被告犯罪所得明顯高於民事賠償和解金額，此有和解書在卷可佐，依上開判決意旨，對於犯罪所得扣除和解金額之差額部分即160萬元（計算式：210萬元-50萬元＝160萬元），等同被告未實際賠償之犯罪所得，自仍沒收」，並於主文中諭知「未扣案之犯罪所得新臺幣壹佰陸拾萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。」，此210萬元是依據被告與告訴人於107年2月間簽署之土地房屋買賣契約書上約定「開賣金額450萬以上歸林德裕」之標準計算而來，適用法律亦屬正確，應予維持。

四、綜上，被告辯解均無可採，原審之事實認定、適用法律均屬正確，量刑亦屬妥當，被告上訴為無理由，應予駁回。

據上論結，應依刑事訴訟法第368條，判決如主文。

本案經檢察官何昇昀提起公訴，檢察官林士富到庭執行職務。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

刑事第二庭　審判長法　官　陳慧珊

法　官　李進清

法　官　葉明松

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

書記官　洪宛渝

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日