

臺灣高等法院刑事判決

115年度上易字第367號

上訴人

即被告 陳威成

選任辯護人 蔡文傑律師

上列上訴人即被告因侵占等案件，不服臺灣新北地方法院114年度易字第953號，中華民國114年10月29日第一審判決（起訴案號：臺灣新北地方檢察署113年度偵字第46755號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

事實及理由

一、經本院審理結果，認第一審以上訴人即被告陳威成犯刑法第342條第1項之背信罪，判處有期徒刑1年6月，並就其未扣案之犯罪所得新臺幣（下同）155萬元宣告沒收、追徵，經核認事用法、量刑及沒收之判斷均無不當，應予維持，並引用第一審判決書記載之事實、證據及理由（詳如附件）。

二、被告上訴意旨略以：建物門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷000○0號房屋及其坐落之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱本案房地）之買賣談成的時間點是於民國112年6月5日，當時被告已經自告訴人富盛不動產仲介經紀有限公司（即中信房屋永和雙和店，下稱富盛公司）離職，結束雙方之合作關係，且富盛公司僅於110年10月15日到同年11月8日之期間有登錄被告，而本案發生之際，被告的勞保資料實際上是在唐埕保全公司，因此，於案發之時，被告並非富盛公司員工。本案房地買賣不是來自富盛公司的案源，是被告自己開發來的，從頭到尾富盛公司並沒有給予任何資源，甚至也不了解本案進度，被告是以一己之力談成本案房地的買賣。綜上，被告並未違背忠實履行受託義務，

01 且在主觀上亦無為自己不法所有之背信犯意云云。

02 三、上訴駁回之理由：

03 (一) 查被告提供買方委託富盛公司擔任受託人就本案房地與賣
04 方進行議價之中信房屋附停止條件定金(斡旋金)委託
05 書、中信房屋確認書供買方填寫，待買方於112年5月25日
06 填寫上開文件並交付被告後，被告再將前開文件交付給積
07 麗不動產經紀有限公司(即住商北投捷運加盟店，下稱積
08 麗公司)，雙方即開始本案房地之議價，進而達成本案房
09 地之買賣合意。因買方依據上開中信房屋附停止條件定金
10 (斡旋金)委託書，明示不支付服務費，故本件交易完成
11 後，係由賣方支付服務費800萬元；另積麗公司於112年6
12 月6日各匯款20萬元、134萬元至被告母親陳林月好名下之
13 中國信託商業銀行帳戶(下稱中信帳戶)；再於同年9月2
14 7日，透過履約保證專戶逕撥付166萬元至被告胞兄陳宥達
15 所設立之「金牌投資顧問」獨資商號名下陽信商業銀行帳
16 戶(下稱陽信帳戶)，被告將上開款項自行花用等情，業
17 據證人即積麗公司營業員林怡菁、證人黃東隆於偵查、原
18 審審理時，分別證述在案(見臺灣新北地方檢察署113年
19 度他字第1027號卷，下稱他卷第32頁至第35頁、第56頁至
20 第58頁；原審法院114年度易字第953號卷，下稱易字卷第
21 157頁至第176頁、第205頁至第215頁)，並有中信房屋附
22 停止條件定金(斡旋金)委託書、中信房屋確認書、本案
23 房地建物資料、臺北市士林地政事務所113年1月25日北市
24 土地籍字第1137000712號函暨檢附之土地及建物登記謄
25 本、轉帳紀錄截圖、中信帳戶存摺封面影本、金牌投資顧
26 問公司資料查詢、陽信帳戶及中信帳戶之開戶資料、交易
27 明細等件在卷可稽(見他卷第12頁至第13頁、第14頁至第
28 16頁、第20頁至第22頁、第38頁至第40頁、第48頁至第54
29 頁、第61頁至第73頁)，且為被告所不爭執，上情堪可認
30 定，合先敘明。

31 (二) 被告上訴雖辯稱：其於本案房地之買賣談成之際，已經離

01 開富盛公司，結束雙方之合作關係，即案發之時，被告並
02 非富盛公司員工云云，然查：

- 03 1. 證人即中信房屋永和雙和店（富盛公司）店長許盛楷於原
04 審審理時證稱：永和雙和店是屬於高專店（即不動產仲介
05 加盟體系中，以「高獎金」為主的薪酬制度，特點是沒有
06 底薪，但業務人員可以從成交的仲介費中抽取非常高的獎
07 金比例），因為店比較小，對於人員的出缺勤沒有嚴格管
08 控，即便沒有進公司，但仍然可以拿公司的名片從事業
09 務，人員雖然出出入入，但只要沒有離職單，資料就不會
10 全數收回，就算是在編制內，必須有離職單才能切清楚雙
11 方責任。如果案件進行到一半離職，就會有職務代理人，
12 案件仍然要留在公司，但成交以後還是會將一定的成數分
13 給對方。一般人員離職的話，會跟主管報告，並與秘書出
14 具表單交接，最後由店長簽名。被告在永和雙和店期間時
15 常進來、休息，但被告沒有辦理正式的離職手續，因此我
16 們認定被告只是在休息，相關資料都沒有收回，我認為被
17 告還在我們的編制內。一般在房仲業，如果只是休息的
18 話，不能以個人身分去跟其他仲介業者、房仲業者配合，
19 但除非是買賣雙方找上公司，不然不動產經紀營業員在外
20 用自己名義從事業務，公司也不會知道。要從事房仲業就
21 要先考證，並登錄在一間仲介商（即不動產經紀業）下
22 面，才可以從事仲介進行不動產的買賣，而在通報成交以
23 後，必須回報公司，公司就會開履保帳戶，服務費就要匯
24 到履保的帳戶裡面。而卷附之本案房地的流通銷售約定書
25 是我們跟積麗公司簽署就佣金所達成的協議，這張流通銷
26 售約定書是積麗公司先簽署，富盛公司簽章後交給被告，
27 被告要再給積麗公司。中信房屋附停止條件定金（斡旋
28 金）委託書、中信房屋確認書係由被告領取，被告之後又
29 將沒有買方資料的中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委
30 託書、中信房屋確認書交還給公司，公司才會以為本案房
31 地沒有成交等語（見易字卷第187頁至第203頁）。復由富

01 盛公司檢附之任職聲明書觀之（見他卷第7頁至第9頁），
02 可悉被告確實於112年2月1日以高專制特約經紀人（營業
03 員）之身分與富盛公司簽署合約，且在合約內明確約定富
04 盛公司提供被告廣告等行銷費用，而個人客戶於時限內未
05 完成交易後，則轉為公有客戶，且離職申請需於離職30日
06 前提出申請，並做好業務交接及繳交公司物品及表單等
07 情。另依據富盛公司於114年8月5日出具之刑事陳報狀暨
08 檢附之公司內部LINE群組對話紀錄截圖所示（見易字卷第
09 97頁），亦可知被告確實有加入富盛公司群組共享不動產
10 物件資訊之事實，且被告更有以富盛公司不動產經紀營業
11 員之身分於111年10月19日向富盛公司領取中信公司附停
12 止條件定金（斡旋金）委託書、中信公司確認書等，有上
13 揭文件及卷附D01書據表單資料1紙可參（見易字卷第101
14 至105頁），即此情均核與許盛楷上揭所證大致相符。從
15 而，被告自112年2月1日前某時許，便在富盛公司任職不
16 動產經紀營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提
17 供不動產買賣仲介服務，被告並加入同一通訊軟體LINE群
18 組得以共享不動產物件資訊等情，已堪認定。

- 19 2. 證人即積麗公司業務員林怡菁於偵查中證稱：本案房地
20 流通銷售約定書上面的簽名是我簽的，因為買方的仲介
21 （即被告）跟我是不同公司，被告要帶看我承接的委託銷
22 售案，我們公司就要求要簽這張委託書，上面有記載佣收
23 的分配，開發店：銷售店是6：4等語（見他卷第32頁至第
24 35頁），並於原審審理時證稱：我有簽過2份流通銷售約
25 定書，一份是臺北市○○區○○路0段000巷000○0號，
26 另一份是本案房地，因為000○0號看完以後，客戶不滿
27 意，所以才介紹本案房地。下斡旋之前，買方只看過1次
28 房屋，000○0號與本案房地是同一天看的，我應該是同一
29 天交付我所簽署的000○0號與本案房地的流通銷售約定
30 書，我簽完以後都交給被告等語（見易字卷第168頁、第1
31 70頁至第171頁、第176頁），且由積麗公司於114年7月30

01 日出具之刑事陳報狀以觀（見易字卷第89頁），可知積麗
02 公司於112年5月21日確實欲與富盛公司就本案房地進行合
03 作，並將積麗公司已簽署，但「銷售店（簽章）」處仍空
04 白之本案房地的流通銷售約定書交付給被告，委由被告轉
05 交富盛公司之事實。進而，富盛公司既然持有本案房地的
06 流通銷售約定書之正本（見他卷第34頁反面、38頁），並
07 已簽名歸檔，顯見積麗公司與富盛公司業已就本案房地達
08 成合作之共識，且合作對象確定是富盛公司，而非被告個
09 人，其僅係由富盛公司指派為本案房地買賣之承辦人乙
10 節，甚屬明確。至於被告未將本案房地的流通銷售約定書
11 回傳給積麗公司一事，實無礙富盛公司與積麗公司上開協
12 議之成立，附此敘明。

- 13 3. 另證人即本案房地買方之友人黃東隆於偵查中證稱：買家
14 是金門人，並委託張志福幫他在臺北找房，張志福是我的
15 朋友，就來找我幫忙，我就聯繫上被告。被告當時任職在
16 中信房屋（即富盛公司），被告就去找北投的住商不動產
17 （即積麗公司），剛好有一個符合的案件，被告就與對方
18 簽訂流通銷售約定書，該約定書是住商開給中信房屋簽
19 的。買方於112年5月19日左右搭飛機到臺北看房子，中信
20 （即富盛公司）跟住商（即積麗公司）的業務員都有到
21 場，中信到場的業務員有被告跟林栢男，看完當天買方就
22 回金門。之後雙方就開始斡旋，被告開了一張斡旋單、確
23 認書給我，我將斡旋單、確認書傳送給張志福，跟他說被
24 告表示要簽斡旋單他才有辦法去跟賣方談價，斡旋單上我
25 有請被告註記「買方不支付仲介服務費」，後來張志福回
26 傳斡旋單、確認書給我，上面有買方的簽名，我再把有簽
27 名的斡旋單跟確認書傳給被告。本案房地在112年5月就已
28 經完成交易簽約，交屋那天我跟被告有碰面，被告跟我說
29 「公司把我開除了，還叫我來替他們送發票」，被告說
30 「明天錢進公司我才能從公司帳戶匯給你」，被告本來要
31 給我30萬元，但後來只有給我10萬元等語（見他卷第56頁

至第58頁），並於原審審理時證稱：買方當初要找臺北的房子，我知道以後我就去找被告幫忙，被告當時任職在中信房屋（即富盛公司），我也有被告的名片，我是直接打電話給被告，約好日期以後在物件那邊碰面，買方從金門到天母商圈附近去看房子，被告跟一個朋友一起開車過去，買方只有看1間房子，另外一間連看都沒看，因為鐵捲門都倒塌、雜草叢生，所以直接去看本案房地。買方看本案房地後很滿意，並拍了很多照片，被告後來有傳幹旋單給我，並說要簽幹旋才能跟地主談，所以就簽了他卷第12頁、第13頁的幹旋單及確認書。簽約的時候我也有去，被告說他來送中信的發票，被告說中信開除他，還叫他來送中信的發票，但被告從沒說過因為他被中信開除，所以本案房地的仲介由他自己來做。被告還說因為錢要進公司的戶頭，所以要透過公司帳戶才能將錢匯給我，被告當天就是代表公司到場等語甚詳（見易字卷第204頁至第215頁），是由上揭證詞，可知被告在本案房地磋商之過程中，對買方而言其均係以富盛公司之不動產經紀營業員身分出現等情，並可參諸買方於112年5月25日簽署之中信房屋附停止條件定金（幹旋金）委託書、中信房屋確認書（見易字卷第89至93頁），其上明確記載買方係委託富盛公司就本案房地與賣方進行議價，再交付給被告，被告再交付給積麗公司之事實，亦與上開證詞相符，即堪認定黃東隆所證應與事實相符。是以，被告從事仲介本案房地交易時，對外均係以富盛公司不動產經紀營業員之身分為之甚明。

4. 林怡菁於原審審理時固曾證稱：就本案房地進行議價時，被告均表示已經自富盛公司離職，積麗公司就本案房地係與被告個人合作，並非與富盛公司合作，被告係擔任中人的角色云云（見易字卷第175頁）。惟查：

（1）林怡菁於偵查中，檢察官問：「本件佣收約定如何支付？」林怡菁答：「因為買方仲介不是我們公司，因此我

們只收賣方佣金，被告說買方只支付2億，沒有額外支付買方佣金，因此我們公司跟被告公司是以800萬元6：4分。」檢察官問：「後來你們公司有無支付銷售店的佣金給對方？如何支付？」林怡菁答：「我們是匯款給被告提供的帳戶。」檢察官問：「提供的帳戶是公司帳戶嗎？」林怡菁答：「不是，我記得是匯到被告媽媽的帳戶。」檢察官問：「為何銷售店的佣收不是匯到公司帳戶，而是匯到被告媽媽的帳戶？」林怡菁答：「因為被告說他離職了，請我們之後窗口都對他，獎金的部分他說他自己會跟公司算。」可知林怡菁在本案房地買賣過程中，明確知悉富盛公司之存在，且服務費理應與富盛公司分潤無誤，然林怡菁於原審審理時卻翻異前詞，真實性顯然有疑。

(2) 又林怡菁業已提出本案房地流通銷售約定書給富盛公司，代表積麗公司欲與富盛公司就本案房地進行合作，且積麗公司確實自被告處收受買方委託富盛公司擔任受託人就本案房地與賣方進行議價之中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書、中信房屋確認書，則以林怡菁在積麗公司擔任高專人員之豐富經驗，在被告未提出其他委託書或相關文書以證明買方是委託被告個人，而非富盛公司之情形下，林怡菁實無可能不知買方委任之對象即為富盛公司，且富盛公司係指派被告為本案房地之承辦人，已如前述，則林怡菁於原審審理時改證稱單單僅以被告所陳，就認為被告已經自富盛公司離職，被告係以其個人為仲介之中人身分參與本案房地之議價，並支付被告個人服務費320萬元云云，實與常理相違，殊難採信。

(3) 至證人即住商北投捷運加盟店（積麗公司）店長潘麒安雖於原審審理時亦證稱：我們看到斡旋金委託書的時候，被告跟我們說他已經離職，他要用中人的方式跟我們合作，當時不疑有他，我們覺得可能是被告要跟我們證明說他的客戶是有興趣的等語（見易字卷第184頁），然潘麒安於同次期日另證稱：我不曉得為何1個已經離職的員工可以

01 輕易拿到斡旋金委託書跟客人簽約，富盛公司怎麼控管的
02 我不曉得。我知道被告在中信房屋應該算是「高專」。依
03 據我們公司的約定，「高專」仲介有自己的客戶時，不行
04 跳過公司，以自己個人中人的身分跟其他房仲公司簽約等
05 語（見易字卷第181頁、第185頁），可見潘麒安確實明瞭
06 身為富盛公司「高專」之被告於本案房地買賣之洽商過程
07 中，突然宣稱已經自富盛公司離職，將改以中人身分與積
08 麗公司合作一事，顯與一般仲介業之規定及做法不同，豈
09 會如其所稱不疑有他？衡情積麗公司當係基於其他考慮，
10 方與被告繼續完成交易，而非真的認定被告已經自富盛公
11 司離職，故上開潘麒安證詞同未能據為有利於被告之認
12 定。

- 13 5. 又由卷附LINE公司群組截圖及離職（留停）申請書觀之
14 （見易字卷第97頁、第99頁），可知被告雖於112年5月31
15 日自行退出富盛公司之公司群組及自行填寫離職申請書，
16 並在申請人欄簽名，然上揭離職申請書之交接項目欄均未
17 填寫，且在審核、簽核欄位中，除申請人欄由被告自行簽
18 名外，其餘欄位均屬空白，未有簽名蓋章等情，顯見被告
19 所辯僅係其個人單方面表達欲離職之意思，事實上被告並
20 未於離職30日前提出申請，更沒有完成業務交接、繳交公
21 司物品及表單等程序，亦即依據其與富盛公司所簽署之任
22 職聲明書（參他字卷第7至9頁），被告顯未完備離職手續
23 甚明，實難單以上情率認被告確已於112年5月31日自富盛
24 公司離職。另富盛公司雖未為被告辦理勞健保，然富盛公
25 司與擔任不動產經紀營業員之被告間就薪水及獎金之計算
26 及給付方式、如何投保勞健保等事項，本可由雙方自行約
27 定，若有違反相關勞動法令之情事，亦屬富盛公司是否應
28 受行政裁罰之問題，尚難據此推論被告未曾在富盛公司任
29 職。又依據新北市政府地政局114年6月16日新北地價字第
30 1141176360號函所示（見易字卷第49頁至第51頁），被告
31 於110年11月8日以後，即未登錄在富盛公司，然被告於11

01 2年2月1日以高專制特約經紀人（營業員）之身分與富盛
02 公司簽署合約，並以富盛公司不動產經紀營業員之身分領
03 取「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中
04 信房屋確認書」乙節，均如前述，是富盛公司雖未再度登
05 錄被告為其不動產經紀營業員，而逕委由被告辦理仲介業
06 務，然此部分同樣亦僅存有富盛公司是否有違反行政法規
07 之問題，尚不能以此即認被告事實上並非富盛公司之營業
08 員，是被告及辯護人此部分所辯，均不足為採。

- 09 6. 被告雖辯稱：他卷第11頁所示富盛公司與積麗公司簽立之
10 112年5月21日流通銷售約定書不是其親簽的云云，然林怡
11 菁已於偵查中證稱：本案房地之流通銷售約定書上面的簽
12 名是我簽的，因為買方的仲介（即被告）跟我是不同公
13 司，被告要帶看我承接的委託銷售案，我們公司就要求要
14 簽這張委託書，上面有記載佣收的分配，開發店：銷售店
15 是6：4等語（見他卷第34頁），並於原審審理時證稱：我
16 有簽過2份流通銷售約定書，一份是臺北市○○區○○○
17 路0段000巷000○0號，另一份是本案房地，因為000○0號
18 看完以後，客戶不滿意，所以才介紹本案房地。下斡旋之
19 前，買方只看過1次房屋，000○0號與本案房地是同一天
20 看的，我應該是同一天交付我所簽署的000○0號與本案房
21 地之流通銷售約定書，我簽完以後都交給被告等語（見易
22 字卷第168頁、第170頁至第171頁），另黃東隆於偵查中
23 證稱：買方於112年5月19日左右搭飛機到臺北看房子，中
24 信（即富盛公司）跟住商（即積麗公司）的業務員都有到
25 場，中信到場的業務員有被告跟林栢男，看完當天買方就
26 回金門。之後雙方就開始斡旋，被告開了一張斡旋單、確
27 認書給我等語（見他卷第56頁），並於原審審理時證稱：
28 我是直接打電話給被告，約好日期以後在物件那邊碰面，
29 買方從金門到天母商圈附近去看房子，被告跟一個朋友一
30 起開車過去，買方只有看1間房子，另外一間連看都沒
31 看，因為鐵捲門都倒塌、雜草叢生，所以直接去看本案房

01 地。他1027卷第11頁的流通銷售約定書是被告簽好以後傳
02 給我的，是被告回去以後幹旋完以後才簽的，還有將他卷
03 第12頁至第13頁的幹旋金委託書跟確認書傳給我，共3張
04 等語甚詳（見易字卷第204頁至第211頁），經核均與被告
05 上揭所辯不同，而被告雖提出刑事告訴狀（見原審卷第55
06 頁至第56頁），並辯稱已經為此提出偽造文書之告訴，惟
07 其亦自陳該案迄今還在偵查中（見本院卷第139頁、第147
08 頁），是此情亦未能據為有利於被告之認定。進而，被告
09 此部分所辯，為無理由，未足採信。

10 7. 綜上，被告仲介本案房地之買賣交易時，對外均係以富盛
11 公司不動產經紀營業員之身分出面洽商乙節，已可認定。
12 進而，被告此部分所辯，顯與事實不符，不足採信。

13 （三）按刑法第342條第1項之背信罪，係以為他人處理事務，意
14 圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為
15 違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益為
16 成立要件。所稱「為他人處理事務」者，係基於與他人
17 （即本人）之內部關係，負有忠實履行其受託義務之責
18 任，並應為該他人之利益計算，不得濫用權限或違背受託
19 義務，此與當事人一方僅須履行契約上之義務，無庸為他
20 方利益計算（如買賣契約）之情形不同。又所謂「為他
21 人」云者，係指受他人之委任，為他人處理事務而言。即
22 合夥人基於合夥契約或合夥人全體之授權，而有處理或執
23 行合夥事務之權限者，則此項「授權處理合夥事務之關
24 係」，其性質仍屬於民事上委任關係之範疇（民法第680
25 條參照），該受任處理合夥事務之人，自非不得為背信罪
26 之犯罪主體。如有圖自己或第三人不法之利益，或圖加損
27 害於合夥之意思，而故為違背其任務之行為，致生損害於
28 該合夥之財產或其他利益者，其情形與受本人委任為本人
29 處理事務而有背信之行為無異，自應成立背信罪（最高法
30 院90年度台上字第6082號判決意旨參照）。申言之，背信
31 罪中受託執行任務者與託付其任務者在對外關係中，通常

為利害與共之同向關係，且委託者並不於限於自然人或法人，亦包括非法人團體在內，及受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，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。另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. 被告自112年2月1日前某時許，在富盛公司任職不動產經紀營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提供不動產買賣仲介服務，被告並加入同一通訊軟體LINE群組得共享不動產物件資訊，已如前述，基此，富盛公司提供所掌握之不動產產權、現狀等相關資訊，刊登廣告或互相媒合，並委由不動產經紀營業員利用本身之行銷業務能力，代表富盛公司為客戶從中撮合，使買賣雙方在有相當保障、合意之情形下進行不動產之交易活動，以活絡不動產交易活動及其正當秩序，並由買賣雙方支付服務費報酬，再與不動產經紀營業員依比例拆帳，是富盛公司確係委任被告代為處理居間仲介不動產買賣事務甚明。而被告在從

01 事本案房地之仲介業務時，提供中信房屋附停止條件定金
02 （斡旋金）委託書、中信房屋確認書供買方填寫，並對買
03 方均以中信房屋即富盛公司不動產經紀營業員身分自居乙
04 節，亦已論述在前，進而可徵於案發之際，被告在處理仲
05 介本案房地買賣事務，乃係從屬於富盛公司無誤。是以，
06 被告於任職在富盛公司期間，其所處理之不動產買賣仲介
07 業務，應限於為富盛公司處理之事務，且因具有從屬性，
08 處理事務時應為富盛公司之利益計算，具有忠實履行受託
09 義務之責任，堪以認定。

10 2. 又被告既然於案發之際，係在富盛公司擔任不動產經紀營
11 業員，即屬為富盛公司處理事務之人，且被告自陳已從事
12 該行業數十年（見易字卷第208頁），其理應知悉並遵循
13 不動產經紀業管理條例之規定，於任職富盛公司擔任不動
14 產經紀營業員期間，處理不動產買賣仲介業務應為富盛公
15 司之利益計算。然被告因知悉買方對於本案房地甚為滿
16 意，若成交將可獲取高額服務費用，遂以富盛公司不動產
17 經紀營業員身分協助買賣雙方議價，最終撮合雙方達成不
18 動產交易後，復為自己不法利益，告知積麗公司之業務員
19 其會自行與富盛公司分配款項，並收受積麗公司匯入其指
20 定之中信帳戶、陽信帳戶之320萬元後，將上開款項全數
21 自行花用一空，未將其中應分配給富盛公司之服務費交付
22 給富盛公司，顯已違背其忠實履行受託義務，即在主觀上
23 具有意圖為自己不法所有之背信犯意，甚屬明確。

24 3. 基上，被告受託為富盛公司處理不動產買賣仲介業務，竟
25 為自己不法利益，告知積麗公司會自行與富盛公司分配款
26 項，並收受積麗公司匯入其指定之中信及陽信帳戶之320
27 萬元後，將上開款項全數自行花用一空，未將其中應分配
28 給富盛公司之服務費交付給富盛公司，已違背忠實履行受
29 託義務，並已生損害於富盛公司。進而，被告及辯護人上
30 訴所辯：被告並未違背忠實履行受託義務，且在主觀上亦
31 無為自己不法所有之背信犯意云云，顯與事實不符，未能

01 採信。

02 (四) 此外，雖被告亦上訴辯稱：本案房地買賣不是來自富盛公
03 司的案源，是被告自己開發來的，從頭到尾富盛公司並沒有
04 給予任何資源，被告是以一己之力談成本案房地的買賣
05 云云，然被告既擔任富盛公司之高專制特約經紀人（營業
06 員），受託為富盛公司處理不動產買賣仲介業務，則被告
07 為富盛公司尋找可能成交之案源，甚至憑自身之行銷業務
08 能力完成買賣，本屬其受託之業務範圍，且透過比例拆帳
09 機制，被告亦能就富盛公司獲取之服務費用中分得一定比
10 例之報酬，因此，豈能據上情即反推被告並非富盛公司之
11 員工，故被告此部分所辯，仍不足據為有利被告之認定。

12 (五) 綜前，被告上訴之詞，為無理由，應予駁回。

13 據上論斷，應依刑事訴訟法第373條、第368條，判決如主文。

14 本案經臺灣新北地方檢察署檢察官謝易辰提起公訴，臺灣高等檢
15 察署檢察官林俊傑到庭執行職務。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
17 刑事第六庭 審判長 法官 黎惠萍
18 法官 郭峻豪
19 法官 葉力旗

20 以上正本證明與原本無異。

21 不得上訴。

22 書記官 王心琳

23 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日

24 附錄：本案論罪科刑法條全文

25 中華民國刑法第342條

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 附件：

臺灣新北地方法院刑事判決

114年度易字第953號

公 訴 人 臺灣新北地方檢察署檢察官
被 告 陳威成

指定辯護人 蔡文傑律師（義務辯護）

上列被告因侵占案件，經檢察官提起公訴（113年度偵字第46755號），本院判決如下：

主 文

陳威成犯背信罪，處有期徒刑壹年陸月。

未扣案之犯罪所得新臺幣壹佰伍拾伍萬元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

事 實

一、陳威成自民國112年2月1日前某時許，在址設新北市○○區○○路000號富盛不動產仲介經紀有限公司（即中信房屋永和雙和店，下稱富盛公司）任職不動產經紀營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提供不動產買賣仲介服務，富盛公司提供被告廣告等行銷費用，被告並加入同一通訊軟體LINE群組共享不動產物件資訊。

二、緣黃東隆之友人欲購買房產，黃東隆因知悉陳威成任職於富盛公司遂與陳威成聯繫並告知上情後，陳威成即代表富盛公司於112年5月21日與址設臺北市○○區○○路0巷0○○號積麗不動產經紀有限公司（即住商北投捷運加盟店，下稱積麗公司），就建物門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷000○○號房屋及其坐落之臺北市○○區○○段0○○段000地號土地（下稱本案房地）簽訂流通銷售約定書，雙方協議因仲介本案房地買賣契約所收取之服務費，由開發店積麗公司取得其中60%、銷售店富盛公司取得40%。詎陳威成明知於富盛公司擔任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，遵守工作規則，不得私自謀求自己之利益，然因知悉本案房地交易金額甚鉅，服務費極高，竟基於為自己不法利益之背信犯意，先提供買方委託富盛公司擔任受託人就本案房地與賣方進行議價之「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信房屋確認書」供買方填寫，待買方於112年5月25日填寫上開文件並交付陳威成後，陳威成再將前開文件交付給積麗公司，雙方即開始就本案房地開始議價，進而達成本案房地買賣之合意。因買方依據上開「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」明示不支付服務費，故本件交易完成後，係由賣方支付服務費新臺幣（下同）800萬元，積麗公司即依據與富盛公司簽署之流通銷售約定書欲支付服務費320萬元予富盛公司時，陳威成告知積麗公司會自行與富盛公司分配款項並提供其母親陳林月好名下之中國信託商業銀行帳戶（下稱中信帳戶）、其胞兄陳宥達所設立之「金牌投資顧問」獨資商號名下陽信商業銀行帳戶（下稱陽信帳戶）供積麗公司匯款，積麗公司遂於112年6月6日各匯款20萬元、134萬元至上開中信帳戶；再於同年9月27日，透過履約保證專戶逕撥付166萬元至上開陽信帳戶，陳威成即將上開款項自行花用一空，未將應分配給富盛公司之服務費交付給富盛公司，致生損害於富盛公司。

理 由

壹、證據能力：

本案當事人就本判決下列所引被告陳威成以外之人於審判外陳述之證據，均同意有證據能力（見本院易字卷第80頁），本院審酌該等供述證據作成時，核無違法取證或其他瑕疵，認為以之作為本案之證據實屬適當，依刑事訴訟法第159條之5第1項規定，自有證據能力。其餘資以認定被告犯罪事實之非供述證據，均查無違反法定程序取得之情形，依同法第158條之4反面規定，亦具證據能力。

貳、實體部分：

一、認定事實之理由與依據：

訊據被告固坦承有收受積麗公司支付之320萬元，然矢口否認有何背信犯行，辯稱：我是依據我自己的努力方達成本案房地之買賣，我也早已自富盛公司離職，故本案服務費不需要支付給富盛公司云云。被告之辯護人為被告辯護稱：富盛公司並未將被告登錄為富盛公司之不動產經紀營業員，且未為被告投保，顯然被告與富盛公司為特約、個案之合作關係，於112年5月底被告與富盛公司結束合作關係，於112年6月5日以自身力量達成本案房地之買賣云云。經查：

(一)被告提供買方委託富盛公司擔任受託人就本案房地與賣方進行議價之「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信房屋確認書」供買方填寫，待買方於112年5月25日填寫上開文件並交付被告後，被告再將前開文件交付給積麗公司，雙方即開始本案房地之議價，進而達成本案房地之買賣合意。因買方依據上開「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」明示不支付服務費，故本件交易完成後，係由賣方支付服務費800萬元；另積麗公司於112年6月6日各匯款20萬元、134萬元至上開中信帳戶；再於同年9月27日，透過履約保證專戶逕撥付166萬元至上開陽信帳戶，被告將上開款項自行花用等情，此有證人即積麗公司不動產經紀營業員林怡菁、證人黃東隆於檢察官偵訊、本院審理時證述在案（他1027卷第32至35、56至58頁、本院易字卷第157至176、205至215頁），並有「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信房屋確認書」、本案房地建物資料、臺北市士林地政事務所113年1月25日北市士地籍字第1137000712號函暨檢附之土地及建物登記謄本、轉帳紀錄截圖、本件中信帳戶存摺封面影本、金牌投資顧問公司資料查詢、本件陽信帳戶、中信帳戶之開戶資料、交易明細於卷可查（見他1027卷第12至13、14至16、20至22頁反面、38至40、48至54、61至70頁反面、71至72、73頁正反面），亦為被告所不爭執，上情堪可認定。

(二)被告自112年2月1日前某時許，在富盛公司任職不動產經紀

營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提供不動產買賣仲介服務，富盛公司提供被告廣告等行銷費用，被告並加入同一通訊軟體LINE群組共享不動產物件資訊，於從事仲介本案房地交易時，對外係以富盛公司不動產經紀營業員之身份為之：

1. 證人即中信房屋永和雙和店店長許盛楷於本院審理時證稱：永和雙和店是屬於高專店（即不動產仲介加盟體系中，以「高獎金」為主的薪酬制度，特點是沒有底薪，但業務人員可以從成交的仲介費中抽取非常高的獎金比例），因為店比較小，對於人員的出缺勤沒有嚴格管控，即便沒有進公司，但仍然可以拿公司的名片從事業務，人員雖然出出入入，但只要沒有離職單，資料就不會全數收回，就算是在編制內，必須有離職單才能切清楚雙方責任。如果案件進行到一半離職，就會有職務代理人，案件仍然要留在公司，但成交以後還是會將一定的成數分給對方。一般人員離職的話，會跟主管報告，並與秘書出具表單交接，最後由店長簽名。被告在永和雙和店期間時常進來、休息，但被告沒有辦理正式的離職手續，因此我們認定他只是在休息，相關資料都沒有收回，我認為被告還在我們的編制內。一般在房仲業，如果只是休息的話，不能以個人身份去跟其他仲介業者、房仲業者配合，但除非是買賣雙方找上公司，不然不動產經紀營業員在外用自己名義從事業務，公司也不會知道。要從事房仲業就要先考證，並登錄在一間仲介商（即不動產經紀業）下面，才可以從事仲介進行不動產的買賣，而在通報成交以後，必須回報公司，公司就會開履保帳戶，服務費就要匯到履保的帳戶裡面。而卷附之本案房地的流通銷售約定書是我們跟積麗公司簽署就佣金所達成的協議，這張流通銷售約定書是積麗公司先簽署，富盛公司簽章後交給被告，被告要再給積麗公司。本件「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信房屋確認書」係由被告領取，被告之後又將沒有買方資料的「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託

書」、「中信房屋確認書」交還給公司，公司才會以為本案房地沒有成交等語（見本院易字卷第187至203頁）。復參以富盛公司檢附之任職聲明書所示（見他1027卷第7至9頁），被告確實在112年2月1日以高專制特約經紀人（營業員）之身分與富盛公司簽署合約，契約內明確約定富盛公司提供被告廣告等行銷費用，而個人客戶於時限內未完成交易後，則轉為公有客戶，且離職申請需於離職30日前提出申請，並做好業務交接及繳交公司物品及表單；另依據富盛公司於114年8月5日出具之刑事陳報狀暨檢附之公司內部之LINE群組對話紀錄截圖所示，被告確實有加入富盛公司群組共享不動產物件資訊（見本院易字卷第97頁），且被告確實以富盛公司不動產經紀營業員之身分於111年10月19日向富盛公司領取「中信公司附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信公司確認書」（見本院易字卷第101至105頁），均核與證人許盛楷於本院審理時所證大致相符。基此，被告自112年2月1日前某時許，在富盛公司任職不動產經紀營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提供不動產買賣仲介服務，由富盛公司提供被告廣告等行銷費用，被告並加入同一通訊軟體LINE群組共享不動產物件資訊，堪可認定。

2. 被告從事仲介本案房地交易時，對外均係以富盛公司不動產經紀營業員之身份為之：

- (1) 證人林怡菁於檢察官偵訊時證稱：本案房地的流通銷售約定書上面的簽名是我簽的，因為買方的仲介跟我是不同公司，他要帶看我承接的委託銷售案，我們公司就要求要簽這張委託書，上面有記載佣收的分配，開發店：銷售店是6：4等語（見他1027卷第32至35頁）；於本院審理時證稱：我有簽過2份流通銷售約定書，一份是臺北市○○區○○路0段000巷000○0號，另一份是本案房地，因為000○0號看完以後，客戶不滿意，所以才介紹本案房地。下斡旋之前，買方只看過1次房屋，000○0號與本案房地是同一天看的，我應該是同一天交付我所簽署的000○0號與本案房地的流通銷售約定

01 書，我簽完以後都交給被告等語（見本院易字卷第168、170
02 至171、176頁），及積麗公司於114年7月30日出具之刑事陳
03 報狀（見本院易字卷第89頁）可知，積麗公司在112年5月21
04 日確實欲與富盛公司就本案房地進行合作，並將積麗公司已
05 簽署、但「銷售店（簽章）」處仍空白之本案房地的流通銷
06 售約定書交付給被告，由被告轉交富盛公司。而富盛公司既
07 然持有本案房地的流通銷售約定書之正本（見他1027卷第34
08 頁反面、38頁），並已簽名歸檔，顯見積麗公司與富盛公司
09 業已就本案房地達成合作之共識，並由富盛公司指派被告為
10 本案房地之承辦人，甚屬明確。至於本案房地的流通銷售約
11 定書被告未回傳給積麗公司，實無礙雙方協議之成立。

12 (2)被告在將本案房地的流通銷售約定書交付給富盛公司時，其
13 當時係富盛公司之不動產經紀營業員身份為之，且富盛公司
14 指派被告為本案房地之承辦人乙節，業據本院論述在前。另
15 證人黃東隆於檢察官偵訊時證稱：買家是金門人並委託張志
16 福幫他在臺北找房，張志福是我的朋友，就來找我幫忙，我
17 就聯繫上被告。被告當時任職在中信房屋，他就去找北投的
18 住商不動產，剛好有一個符合的案件，被告就與對方簽訂流
19 通銷售約定書，該約定書是住商開給中信房屋簽的。買方於
20 112年5月19日左右搭飛機到臺北看房子，中信跟住商的業務
21 員都有到場，中信到場的業務員有被告跟林栢男，看完當天
22 買方就回金門。之後雙方就開始斡旋，被告開了一張斡旋
23 單、確認書給我，我將斡旋單、確認書傳送給張志福，跟他
24 說被告表示要簽斡旋單他才有辦法去跟賣方談價，斡旋單上
25 我有請被告註記「買方不支付仲介服務費」，後來張志福回
26 傳斡旋單、確認書給我，上面有買方的簽名，我再把有簽名
27 的斡旋單跟確認書傳給被告。本案房地在112年5月就已經完
28 成交易簽約，交屋那天我跟被告有碰面，被告跟我說「公司
29 把我開除了，還叫我來替他們送發票」，被告說「明天錢進
30 公司我才能從公司帳戶匯給你」，被告本來要給我30萬元，
31 但後來只有給我10萬元等語（見他1027卷第56至58頁）；於

01 本院審理時證稱：買方當初要找臺北的房子，我知道以後我
02 就去找被告幫忙，被告當時任職在中信房屋，我也有被告的
03 名片，我是直接打電話給被告，約好日期以後在物件那邊碰
04 面，買方從金門到天母商圈附近去看房子，被告跟一個朋友
05 一起開車過去，買方只有看1間房子，另外一間連看都沒
06 看，因為鐵捲門都倒塌、雜草叢生，所以直接去看本案房
07 地。買方看本案房地後很滿意，並拍了很多照片，被告後來
08 有傳幹旋單給我，並說要簽幹旋才能跟地主談，所以就簽了
09 他1027卷第12、13頁的幹旋單及確認書。簽約的時候我也有
10 去，被告說他來送中信的發票，被告說中信開除他，還叫他
11 來送中信的發票，但被告從沒說過因為他被中信開除，所以
12 本案房地的仲介由他自己來做。被告還說因為錢要進公司的
13 戶頭，所以要透過公司帳戶才能將錢匯給我，被告當天就是
14 代表公司到場等語（見本院易字卷第204至215頁）可知，被
15 告在本案房地磋商之過程中，對買方而言均係以富盛公司之
16 不動產經紀營業員身份為之，此參諸買方於112年5月25日簽
17 署之「中信房屋附停止條件定金（幹旋金）委託書」、「中
18 信房屋確認書」記載，買方係委託富盛公司就本案房地與賣
19 方進行議價，再交付給被告，被告再交付給積麗公司亦可明
20 上情（見本院易字卷第89至93頁），基此，堪認證人黃東隆
21 所證應與事實相符，被告從事仲介本案房地交易時，對外均
22 係以富盛公司不動產經紀營業員之身份為之。

23 (3)至證人林怡菁及證人即積麗公司住商北投捷運加盟店店長潘
24 麒安於本院審理時雖均證稱：就本案房地進行議價時，被告
25 均表示已經自富盛公司離職，積麗公司就本案房地係與被告
26 個人合作，並非與富盛公司合作，被告係擔任中人的角色云
27 云（見本院易字卷第175、184頁）。惟查：

28 ①證人林怡菁於檢察官偵訊時，檢察官問：「本件佣收約定如
29 何支付？」證人林怡菁答：「因為買方仲介不是我們公司，
30 因此我們只收賣方佣金，被告說買方只支付2億，沒有額外
31 支付買方佣金，因此我們公司跟被告公司是以800萬元6：4

01 分。」檢察官問：「後來你們公司有無支付銷售店的佣金給
02 對方？如何支付？」證人林怡菁答：「我們是匯款給被告提
03 供的帳戶。」檢察官問：「被告提供的帳戶是公司帳戶
04 嗎？」證人林怡菁答：「不是，我記得是匯到被告媽媽的帳
05 戶。」檢察官問：「為何銷售店的佣收不是匯到公司帳戶，
06 而是匯到被告媽媽的帳戶？」證人林怡菁答：「因為被告說
07 他離職了，請我們之後窗口都對他，獎金的部分他說他自己
08 會跟公司算。」可知，證人林怡菁在本案房地買賣過程中，
09 亦知悉富盛公司之存在，且服務費應與富盛公司分潤，然證
10 人林怡菁於本院審理時卻翻異前詞，真實性顯然可議。

11 ②證人林怡菁業已提出本案房地流通銷售約定書給富盛公司，
12 代表積麗公司欲與富盛公司就本案房地進行合作，並且積麗
13 公司確實自被告處收受買方委託富盛公司擔任受託人就本案
14 房地與賣方進行議價之「中信房屋附停止條件定金（斡旋
15 金）委託書」、「中信房屋確認書」，以證人林怡菁業已在
16 積麗公司擔任高專人員之豐富經驗，在被告未提出其他委託
17 書或相關文書以證明買方是委託被告個人，而非富盛公司之
18 情形下，證人林怡菁實無可能不知買方委任之對象即為富盛
19 公司，且富盛公司係指派被告為本案房地之承辦人，則證人
20 林怡菁於本院審理時證稱單單僅以被告所陳，就認為被告已
21 經自富盛公司離職，被告係以中人之身分參與本案房地之議
22 價，並支付被告服務費320萬元云云，實與常理相違，孰難
23 採信。

24 ③另參以積麗公司於114年7月30日出具之刑事陳報狀所示（見
25 本院易字卷第89頁），本件富盛公司有因上開服務費一事對
26 積麗公司提出民事訴訟，以此堪可推認，富盛公司以流通銷
27 售約定書等文件，認為其與積麗公司就本案房地達成合作協
28 議，但積麗公司未進行任何查證，逕自將本案服務費全數匯
29 給被告，導致富盛公司受有損害，因此對積麗公司提出訴
30 訟，尚需從排除證人林怡菁、潘麒安因知上情，為脫免己身
31 責任，方為前開不合常情證述之可能。基此，證人林怡菁、

01 潘麒安所證無法作為有利於被告之認定。

02 (三)被告為自己不法利益，告知積麗公司會自行與富盛公司分配
03 款項，並收受積麗公司匯入之320萬元後將上開款項自行花
04 用一空，未將應分配給富盛公司之服務費交付給富盛公司，
05 致生損害於富盛公司：

06 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
07 為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背
08 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。
09 所稱「為他人處理事務」者，係基於與他人（即本人）
10 之內部關係，負有忠實履行其受託義務之責任，並應為該他人
11 之利益計算，不得濫用權限或違背受託義務，此與當事人
12 一方僅須履行契約上之義務，無庸為他方利益計算（如買賣
13 契約）之情形不同。又所謂「為他人」云者，係指受他人之
14 委任，為他人處理事務而言。即合夥人基於合夥契約或合夥
15 人全體之授權，而有處理或執行合夥事務之權限者，則此項
16 「授權處理合夥事務之關係」，其性質仍屬於民事上委任關
17 係之範疇（民法第680條參照），該受任處理合夥事務之
18 人，自非不得為背信罪之犯罪主體。如有圖自己或第三人不法
19 之利益，或圖加損害於合夥之意思，而故為違背其任務之
20 行為，致生損害於該合夥之財產或其他利益者，其情形與受
21 本人委任為本人處理事務而有背信之行為無異，自應成立背
22 信罪（最高法院90年度台上字第6082號判決意旨參照）。申
23 言之，背信罪中受託執行任務者與託付其任務者在對外關係
24 中，通常為利害與共之同向關係，且委託者並不限於自然
25 人或法人，亦包括非法人團體在內，及受託者對於委託者具
26 有從屬性，受託者對外應優先謀求委託者之利益，負有忠實
27 履行受託義務之責任。又所謂為他人處理事務，其原因包括
28 法令規定或當事人間之契約等，而委託者與受託者（此等用
29 語在此非專指委任契約）依契約自由原則，可自由創設、約
30 定成立新的契約種類，亦可混合數個有名契約，縱認屬勞務
31 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。另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。

2. 被告自112年2月1日前某時許，在富盛公司任職不動產經紀營業員，受富盛公司委任對外以富盛公司之名提供不動產買賣仲介服務，由富盛公司提供被告廣告等行銷費用，被告並加入同一通訊軟體LINE群組共享不動產物件資訊，而被告並從未正式自富盛公司離職等節，業據本院論述在前，基此，富盛公司提供所掌握之不動產產權、現狀等相關資訊，刊登廣告或互相媒合，並委由不動產經紀營業員利用本身之行銷業務能力，代表富盛公司為客戶從中撮合，使買賣雙方在有相當保障、合意之情形下進行不動產之交易活動，以活絡不動產交易活動及其正當秩序，並由買賣雙方支付服務費報酬，再與不動產經紀營業員依比例拆帳，是富盛公司確係委任被告代為處理居間仲介不動產買賣事務甚明。而被告在從事本案房地之仲介業務時，提供「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託書」、「中信房屋確認書」供買方填寫，並對買方均以中信房屋即富盛公司不動產經紀營業員身分自居乙節，亦據本院論述在前，進而可徵於案發之際，被告在處理仲介本案房地買賣事務時，乃係從屬於富盛公司無誤。從而，被告於任職在富盛公司期間，其所處理之不動產買賣仲介業務，應限於為富盛公司處理之事務，且因具有從屬性，處理事務時應為富盛公司之利益計算，具有忠實履行受託義

01 務之責任，堪以認定。

02 3.被告既然於案發之際，係在富盛公司擔任不動產經紀營業
03 員，即屬為富盛公司處理事務之人，且被告已從事該行業數
04 十年（見本院易字卷第208頁），被告理應知悉並遵循不動
05 產經紀業管理條例之規定，於任職富盛公司擔任不動產經紀
06 營業員期間，處理不動產買賣仲介業務應為富盛公司之利益
07 計算。然被告因知悉買方對於本案房地甚為滿意，本件服務
08 費用甚高，遂先以富盛公司不動產經紀營業員身份協助買賣
09 雙方議價，最終撮合雙方達成不動產交易後，復為自己不法
10 利益，告知積麗公司會自行與富盛公司分配款項，並收受積
11 麗公司匯入之320萬元後將上開款項自行花用一空，未將應
12 分配給富盛公司之服務費交付給富盛公司，其違背忠實履行
13 受託義務，主觀上具有意圖為自己不法所有之背信犯意，甚
14 屬明確。

15 4.至被告及辯護人雖以前詞置辯，然被告並未提出任何已自富
16 盛公司離職之證明，其雖有自行填寫離職申請書並於112年5
17 月31日退出富盛公司之公司群組（見本院易字卷第97至99
18 頁），然此僅為被告個人單方面之意思，被告並未依據其與
19 富盛公司所簽署之任職聲明書辦理離職手續（見他字卷第7
20 至9頁），實難單以上情率認被告已於112年5月31日自富盛
21 公司離職。另富盛公司雖未為被告辦理勞健保，然富盛公司
22 與擔任不動產經紀營業員之被告間就薪水及獎金之計算及給
23 付方式、如何投保勞健保等事項，本可由雙方自行約定，若
24 有違反相關勞動法令為富盛公司應受行政裁罰之問題；又依
25 據新北市政府地政局114年6月16日新北地價字第1141176360
26 號函所示，被告於110年11月8日以後，即未登錄在富盛公
27 司，然被告於112年2月1日以高專制特約經紀人（營業員）
28 之身分與富盛公司簽署合約，並以富盛公司不動產經紀營業
29 員之身分領取「中信房屋附停止條件定金（斡旋金）委託
30 書」、「中信房屋確認書」乙節，均業據本院論述在前，富
31 盛公司雖未再度登錄被告為其不動產經紀營業員，而委由被

告辦理仲介業務，然此部分係富盛公司應受行政裁罰之問題，尚不能以此即認被告係獨立於富盛公司執行業務，是辯護人此部分所辯，均不足為採。

(四)綜上，本件事證明確，被告犯行堪可認定，應依法論科。

二、論罪科刑：

(一)核被告所為，係犯刑法第342條第1項之背信罪。

(二)公訴意旨固認被告上開所為，均係犯刑法第336條第2項之業務侵占罪。惟查：按刑法上之背信罪，為一般的違背任務之犯罪，而同法之侵占罪，則專指持有他人所有物以不法之意思，變更持有為所有侵占入己者而言(最高法院42年台上字第402號判決意旨參照)，是行為人所持有之物倘非他人之所有物，即無成立侵占罪之餘地。查本件積麗公司給付給被告之320萬元部分，係因被告表示會嗣後再與富盛公司分配，故由積麗公司依據被告指示而交付320萬元予被告乙節，業據本院論述在前。基此，上開款項就積麗公司主觀而言，係全數給付給被告之金錢，僅是嗣後由被告再與富盛公司洽談分配一事，故積麗公司給付時既無保留不移轉所有權之意思，於匯入帳戶而為給付時，其所有權即移轉為被告所有。基此，上開320萬元實難認被告係持有富盛公司之財物。被告既非持有富盛公司之財物，自無成立侵占罪之可言。公訴意旨認被告此部分所為，係犯刑法第336條第2項之業務侵占罪等語，尚嫌誤解上開法律關係，然二者之社會基本事實同一，且經本院告以可能變更起訴法條之旨，而賦予被告及其辯護人有充分行使防禦權之機會，自應由本院逕予變更起訴法條。

(三)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告身為房屋仲介專業人員，不知忠實履行不動產仲介業務，竟貪圖高額之服務費，隱瞞本案房地之交易過程，並在達成本案房地之買賣後，未告知富盛公司上情，逕自將服務費全數自行花用，行為實屬違法、不當。且衡酌被告始終矢口否認犯行，並試圖以與事實相違之辯詞脫免其責，絲毫不知悔悟之犯後態度，兼衡被

告之素行、犯罪動機、目的、手段，暨被告於本院審理時所
自陳之智識程度、家庭經濟及生活狀況等一切情狀，量處如
主文所示之刑。

三、沒收：

按犯罪所得屬於犯罪行為人者，沒收之，於全部或一部不能沒收
或不宜執行沒收時，追徵其價額，刑法第38條之1第1項前段、第
3項分別定有明文。本件被告收受之服務費為320萬元乙節，業據
本院論述在前，而證人許盛楷於本院審理時證稱：我們獎金是五
五分，但需先扣除給中人的費用等語（見本院易字卷第50頁），
則依據上開流通銷售約定書所示，出售本案房地，富盛公司可收
取之服務費為320萬元，而被告業已支付證人黃東隆中人費用10
萬元乙節，業據證人黃東隆於檢察官偵訊時證述在案（見他1027
卷第58頁），基此，被告應給付予富盛公司之服務費應為155萬
元（ $3200000-100000=310000$ 、 $310000\div 2=1550000$ ），然被告
為自己不法利益未交付予富盛公司，此部分為被告之犯罪所得，
並未扣案，亦未發還予富盛公司，應依前揭規定宣告沒收之，並
於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段、第300條，判決
如主文。

本案經檢察官謝易辰提起公訴，檢察官蔡宗霖到庭執行職務。

中 華 民 國 114 年 10 月 29 日
刑事第十八庭 審判長 法官 劉凱寧

法 官 楊子賢

法 官 許菁樺

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決應於收受判決後20日內向本院提出上訴書狀，並應
敘述具體理由。其未敘述上訴理由者，應於上訴期間屆滿後20日
內向本院補提理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）「切勿逕
送上級法院」。

01

02

中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

03

附錄：本案論罪科刑法條全文

04

中華民國刑法第342條

05

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

06

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

07

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

08

金。

09

前項之未遂犯罰之。