

臺灣臺中地方法院刑事判決

109年度易字第3364號

公訴人 臺灣臺中地方檢察署檢察官

被告 王京樹

選任辯護人 張崇哲律師

上列被告因背信案件，經檢察官提起公訴(109年度偵字第00000號)，本院判決如下：

主 文

王京樹犯背信罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。未扣案之犯罪所得新臺幣貳佰參拾壹萬捌仟貳佰捌拾肆元沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

犯 罪 事 實

一、王京樹於民國108年間，受李彥榕委託代尋求售之公共設施保留地，經張永春、蔡生財介紹而獲悉長風電機工業有限公司(下稱長風公司)代表人郭崇慶有意出售長風公司所有坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號等公共設施保留地，王京樹經李彥榕委託居中斡旋後，雙方達成以新臺幣(下同)1,500萬元之代價，同意由李彥榕買受前開公共設施保留地之協議，李彥榕前於108年10月22日某時，在不詳地點，擬定「土地買賣定金收據」，並將發票人為李彥榕、支票號碼為F00000000號、發票日為108年10月28日、面額為145萬元之支票1紙交付予王京樹，委由王京樹轉交郭崇慶作為買受前開公共設施保留地之定金，惟因上揭土地買賣定金收據上所載「註：...2、若土地無法容移則該筆土地不予買賣」之條件不為郭崇慶所認同，郭崇慶逕行劃掉並修改該收據上所載部分內容後，經王京樹轉交李彥榕，李彥榕因認前開公共設施保留地轉售仍有利可圖，遂委由王京樹再尋找轉售機會，王京樹即於108年11月9日某時，在不詳地點，向李彥榕收受發票人為李彥榕、支票號碼為F00000000號、發票日為108年11月12日、面額為39萬4,030元之支票1紙，以為其居間買受前開公共設施保留地之報酬，係

01 受李彥榕委任處理事務之人，詎王京樹明知未經李彥榕同意
02 不得私下將前開公共設施保留地再為居間他人買受，前於
03 108年11月2日某時，在不詳地點，經不知情之第三人廖盈凱
04 介紹，獲悉李振嘉亦欲購買公共設施保留地且願意提供更高
05 額之仲介報酬，因覬覦獲取更高額報酬，竟意圖為自己不法
06 之利益，基於背信之犯意，於不詳時、地，擅自輾轉透過張
07 永春、蔡生財向郭崇慶轉知李彥榕拒絕買受前開公共設施保
08 留地，並告以另有第三人李振嘉有意購買，於108年11月7日
09 某時，在不詳地點，居間斡旋李振嘉與郭崇慶完成買賣前開
10 公共設施保留地事宜，獲取李振嘉給付之仲介服務費231萬8
11 ,284元，因而違背其任務，致生損害於李彥榕之利益。嗣因
12 李彥榕事後察覺，始悉上情。

13 二、案經李彥榕委由鐘登科律師、賴雅馨律師及吳馥好律師訴由
14 臺灣臺中地方檢察署檢察官偵查起訴。
15 理 由

16 壹、證據能力部分：

17 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
18 者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項固有明文。
19 惟被告以外之人於審判外之陳述，雖不符同法第159條之1至
20 第159條之4之規定，而經當事人於審判程序同意作為證據，
21 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
22 ，亦得為證據，同法第159條之5第1項亦有明定。經查，本
23 判決以下所引用據以認定被告王京樹犯罪之被告以外之人於
24 審判外之陳述，性質上屬傳聞證據，公訴人及被告在本院11
25 0年4月6日審理時，均表示同意作為證據使用（見本院卷第23
26 6-240頁），本院審酌該等證據作成或取得當時之情況，尚無
27 違法取證或不當之情形，復與本案之待證事實間具有相當之
28 關聯性，以之作為證據應屬適當，揆諸上開規定，應認有證
29 據能力。又本案認定事實引用之卷內其餘非供述證據，均與
30 本案待證事實具有關聯性，並無證據證明係公務員違背法定
31 程序取得，依同法第158條之4規定反面解釋，亦均有證據能

力。

貳、實體部分：

一、認定犯罪事實根據之證據及理由：

訊據被告王京樹矢口否認有何背信之犯行，辯稱：伊並沒有受告訴人李彥榕委託，委託一定須依照仲介載明地區及條件，請告訴人提出委託書，伊與告訴人嗣後簽立之切結書係告訴人逼迫伊，告訴人要讓地主買賣不成立，伊不得已而簽立云云，辯護人則辯稱：被告受告訴人委任為居間關係，而雙方居間關係已消滅，後來被告賣土地給李振嘉，沒有背信；至於長風公司何時返還定金，僅涉及契約履行、可否歸責何人等相關問題，與被告、告訴人雙方成立之居間關係並無關聯性；又被告之所以簽立切結書係遭告訴人恐嚇，因為仲介買賣土地過程中，最怕有人擾亂交易，被告怕告訴人擾亂，不得已而簽立切結書云云，惟查：

(一)被告雖辯稱：伊並沒有受告訴人委託，委託一定須依照仲介載明地區及條件，請告訴人提出委託書云云，惟告訴人為買受公共設施保留地，前曾於108年間某日，委託被告代尋求售標的，被告經由張永春、蔡生財介紹而獲悉長風公司代表人郭崇慶有意出售長風公司所有坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號等公共設施保留地，前經被告居中斡旋，達成由告訴人以1,500萬元之代價，買受前揭公共設施保留地協議等情，業經被告於偵訊時陳稱：伊有仲介告訴人向長風公司購買坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號土地，告訴人曾開立面額為145萬元之支票1紙作為斡旋金，於雙方以1,500萬元成立土地買賣契約時，協議將該支票金額轉為定金交付予長風公司等語明確【見臺灣臺中地方檢察署109年度他字第1614號偵查卷宗(下稱他卷)第35-36頁】，核與證人即告訴人李彥榕、證人張永春、蔡生財於偵訊及本院審理時、證人郭崇慶於偵訊時證述情節均相符合【李彥榕部分：見他卷第224-225頁、臺灣臺中地方檢察署109年度偵字第29857號

偵查卷宗(下稱偵卷)第75-77頁、本院卷第121-156頁；張永春部分：見他卷第223-224頁、偵卷第57-58頁、本院卷第157-185頁；蔡生財部分：見他卷第223-224頁、偵卷第17-18、58-59頁、本院卷第186-203頁；郭崇慶部分：見他卷第222-224頁、偵卷第17-18、59-60頁)，且有支票影本1紙、土地買賣定金收據影本2紙、會算表書稿、切結書、支票影本(票號F000000000號)各1紙、LINE對話紀錄翻拍照片(李書代)、LINE對話紀錄翻拍照片(王京樹Alex)各1份在卷可稽(見他卷第13、15、263、17、19、21、315-323、333-341頁)，足認被告與告訴人間存在不動產居間關係，被告於處理本件買賣期間負責居中斡旋雙方達成前開公共設施保留地買賣事宜，係為告訴人處理事務之人無疑。是被告雖於本院審理期間翻異前詞，空言以其未受告訴人委託處理本件不動產買賣事宜云云置辯，洵無可採。

(二)辯護人雖辯稱：被告受告訴人委任為居間關係，而雙方居間關係消滅，後來被告賣土地給李振嘉，沒有背信云云，然查：

- 1.綜據證人李彥榕於偵訊時具結後證稱：伊工作係代書，伊與友人要投資苗栗土地，被告係於106年初，經「中人」介紹認識，認識約3年，當時被告介紹伊購買坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號土地，目的係為了容積移轉，因為上開土地係道路用地，土地買賣定金收據係伊所製作，伊先蓋好印章再交給被告，讓其交給賣方簽收，被告將「註2」劃掉之土地買賣定金收據拿來給伊，伊表示不行，伊又重新繕打1張土地買賣定金收據給被告，也在上面用印，但上面註記部分伊並沒有劃掉，被告打來告知伊，長風公司還是不同意有註記，表示「註2」要劃掉，後來伊即同意長風公司要求，但張永春後來提出之該份土地買賣定金收據，被告沒交還給伊；因為伊在買受該土地時，伊曾查詢該地是否可以容移，後來市府有回文，表示沒有不可以做容移，伊認為可以容移，伊始同意被告劃掉「註2

01 ，伊未曾當面與郭崇慶或其代理人接洽，都是透過被告，
02 土地買賣定金收據所載「註1」係被告提出，「註2」則是伊
03 提議加註，因為賣方通常急著要現金，伊為了爭取時效，始
04 要求加註「註1」，加註「註2」係因為該土地係為了做容移
05 使用，當時市府未回文，伊始加上「註2」等語(見偵卷第75
06 -77頁)，又於本院審理時結證稱：伊曾經委託被告處理臺中
07 市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號
08 土地買賣事宜，約於108年10月間，被告曾介紹伊在苗栗買
09 賣過公共設施保留地，被告向伊告稱有4筆道路用地可以買
10 賣且可以做容移，伊允諾，之後被告就製作1份表格，向伊
11 表示買賣簽約價金、買賣差額係被告之服務費，買賣道路用
12 地或公共設施保留地都會有差額，被告會賺比較多，該差額
13 就是被告所賺取之服務費，計算上以公告現值為基準，公告
14 現值約1,200餘萬元，被告在表格上寫明1,500萬元是需要與
15 長風公司簽訂之合約，因為被告表示長風公司不願意契約金
16 額低於1,500萬元。事實上伊向長風公司購買之金額是1,359
17 萬餘元，被告要求伊以1,539萬6千餘元買受該4筆道路用地
18 ，長風公司收取之價金為1,500萬元，中間差額39萬餘元是
19 屬於被告仲介費或服務費，伊同意並開立定金支票及收據予
20 被告，伊即於108年10月22日，開了1張面額145萬元之支票
21 當作定金並製作1張訂金收據交給被告轉交長風公司用印及
22 簽收，當時伊給與被告1星期時間，所以支票發票日係108年
23 10月28日，伊實際上已支付145萬元作為定金，因為長風公
24 司已經將支票存進銀行，伊認為合約已經成立；一開始伊都
25 是透過被告與長風公司接觸，直至鑑界那天，始親自見到長
26 風公司董事長；伊先繕打土地買賣定金收據並用印，由被告
27 請長風公司將支票收下並為蓋印，作為定金收據證明，被告
28 拿回來之定金收據有使用立可白塗改，上面伊有註記但書，
29 「註1：即日起簽約最多30日逾期視同違約。」等語，還有
30 「註2」，但「註2」被用立可白塗掉，之後還蓋2枚小章，
31 伊就向被告表示不可塗改，所以伊再印了1張土地買賣定金

01 收據給被告，其上仍加註「註1」及「註2」，由被告拿回去
02 伊只留下影本，正本就由被告取回，因為被告並沒有連同
03 支票拿回來給伊，支票已經收走，後來被告就打電話告知長
04 風公司仍然不同意存在「註2」，伊就表示允諾，其實在被
05 告找伊購買該4筆土地時，伊即打電話給臺中市政府管理容
06 移單位，其等表示沒有不能容移，伊覺得要有公文保障，即
07 於108年10月20幾日發文給臺中市政府管理容移單位，其等
08 即於同年11月1日發文給伊，明文答覆：「沒有不能容移」
09 等語，被告電話給伊時，伊始而同意刪除「註2」；於同年1
10 0月28日，銀行就通知支票要付款，伊亦已付款，在這過程
11 中，伊認為長風公司同意，始會收受支票，只是被告向伊表
12 示存在其他買家，被告可以幫伊再賣，因為伊沒有用到容移
13 ，也可以賣給其他人，等於再轉手可能又有價差，所以定金
14 收據正本一直都是被告所持有；伊於鑑界當日到場，後來被
15 告在中間過程都沒有回報，伊覺得奇怪，伊於108年11月8日
16 ，主動打電話給長風公司，是老闆娘接電話，該員向伊表示
17 ：「不是已經簽約了且昨天你們還有付錢。」等語，伊答覆
18 ：「我沒有簽約我也沒有派人去簽約，是何人付的錢？你們
19 一地二賣嗎？」等語，後來伊打電話給被告，詢問是怎麼回
20 事，被告表示已經幫伊找到買方，賣135%，對方委託之「中
21 人」拿1%，要找時間將支票拿來還伊，就是伊先前支付之定
22 金要退給伊。通常新買方會於過戶前，支付應履行之期款，
23 所以被告會退還伊先前支付之定金，後來伊與被告相約於10
24 8年11月9日周六見面，當天公司沒有上班，只有伊與被告，
25 被告先前曾製作表格寫明服務費多少，伊知道被告賣多少錢
26 ，當時被告要幫伊轉賣時，伊曾向被告告以僅實拿公告現值
27 128%，過去處理公共設施保留地買賣之林姓小姐亦表示欲幫
28 伊出售該土地，條件也是128%，被告就陳述讓被告賣就好，
29 伊即向被告表示條件相同，其他都給被告賺取，後來算出來
30 之數字就是伊拿取140餘萬元，1,420,300元是伊應分得價差
31 利潤，伊繕打切結書，由被告確認後再為簽立，被告堅持表

01 示：「這不是一地二賣」等語，被告就要求在切結書上載明
02 「非一地二賣」等字樣，被告當天亦要求並表示因為伊係投
03 資，所以伊應該要支付成本，被告當日將後來購買之李振嘉
04 開立面額145萬元之支票交給伊，伊需要將被告之服務費39
05 萬餘元開立支票給被告，伊即開立面額39餘萬元之即期支票
06 1張給被告，被告要求伊開立支票，所以切結書上所註記：
07 「乙方須於結案前開立0000000元的發票」等字樣係被告所
08 書寫，該39萬餘元係當日計算後始為更改並行註記，伊有將
09 支票影本起來，讓被告簽收，證明伊確實有給被告，而且伊
10 亦書寫「王京樹禁止背書轉讓」等字樣，因為當時係11月份
11 ，不論抵押權變更等關於內容變更、權變或後續買賣均需要
12 時間，且跨過12月底，公告現值又會變多，所以伊於12月間
13 ，就一直領謄本來查驗是否完成過戶，被告告訴伊對方很聰
14 明，希望辦好抵押權，始為支付後段價金，所以被告要等到
15 交割完再支付伊款項，直至109年1月3日某時，伊調謄本發
16 現已於109年1月2日完成移轉登記，伊打電話給被告，詢問
17 被告何時結算，被告就一直回覆：「在忙」、「等等回」等
18 語，後來被告就在電話中表示長風公司那段有很多「中人」
19 ，「中人」很兇悍且要求很多佣金，所以無法給付，也就是
20 伊該賺金額都已不見，伊覺得這與伊無關，因為前段部分，
21 伊已經開立面額39萬餘元之支票給被告，被告就表示願意提
22 供伊利潤30%補償以表示誠意，伊覺得這中間根本就是被告
23 私吞，所以伊就向被告表示如果不想興訟，就將人找出並將
24 錢歸還，被告就告以「中人」是顏清標那邊人馬；伊開立14
25 5萬元之定金收據前，被告已經與長風公司談妥買賣價金及
26 條件，伊需要長風公司先鑑界排除佔用，捐贈容移時，都要
27 排除佔用。因為長風公司對外共同擔保債務金額有2億餘元
28 ，伊才買其中四筆土地，當然不能共同承擔2億餘元債務，
29 所以伊請長風公司要先做抵押權變更，如果當時簽立定金收
30 據不成立，後續當然不會再鑑界，鑑界完畢後，伊有催促長
31 風公司與伊簽訂正式合約，伊有詢問被告何時要簽約，因為

伊需要準備第二階段款項，被告就對伊陳稱：「不一定，如果後面可以找到買方來接手。」等語，意思就是後面買方代替伊進行買賣簽約及支付後續款項，伊即可不用支付後續款項，伊同意被告說法，並請被告努力看看，伊不一定要交由被告來賣，伊可以交由第三人來賣，被告只是告知伊可以再幫伊賣，等於被告做兩段仲介，原來定金收據內亦載明30日內締約，當時還沒超過時間，因為定金收據載明10月22日，伊於同年11月6、7日就發現應該有第三人出現，始而產生疑問，不然伊可以等到同年11月22日再來簽約；被告有以LINE對話訊息告知伊，長風公司已經簽了土地買賣定金收據，伊於10月24日與被告見面，被告拿了土地買賣定金收據來，伊覺得有立可白不太OK，所以伊將影本留著，並要求被告更換1張土地買賣定金收據，被告表示要轉賣，需要正本，被告將正本拿走；伊曾於108年11月7日請被告有空回電，當天伊已經打電話到長風公司，剛好是長風公司董事長夫人接電話，其告訴伊已經簽約且付錢。伊於108年11月8日傳訊息詢問被告簽約及收錢是怎麼回事，被告於108年11月9日，至伊公司簽立切結書，伊從來沒有與張永春、蔡生財通過電話，也沒有與其等見過面等語（見本院卷第121-156頁），迭於偵訊及本院審理時均一再證述告訴人為買受公共設施保留地，曾於108年間某日，委託被告代尋求售標的，被告經由張永春、蔡生財介紹而獲悉長風公司代表人郭崇慶有意出售長風公司所有坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號等公共設施保留地，經被告居中斡旋，達成由告訴人以1,500萬元之代價，買受前揭公共設施保留地等共識，告訴人並於108年10月22日某時，在不詳地點，擬定「土地買賣定金收據」，並將發票人為李彥榕、支票號碼為FO00000000號、發票日為108年10月28日、面額為145萬元之支票1紙併同交付被告，推由被告轉交郭崇慶以為買受前揭公共設施保留地之定金，嗣經被告交回郭崇慶已完成用印之「土地買賣定金收據」，惟該收據上「註2」因遭刪劃，告

01 訴人再為指示被告持另一內容相同之「土地買賣定金收據」
02 予郭崇慶，後因獲悉前揭公共設施保留地得為容積移轉，遂
03 未再堅持前開註記內容，並委由被告另行再為轉售等情甚詳
04 ；又被告曾將告訴人所交付之「土地買賣定金收據」，連同
05 發票人為李彥榕、支票號碼為FO00000000號、發票日為108年
06 10月28日、面額為145萬元之支票1紙併同轉交郭崇慶，經蔡
07 生財依張永春指示，將該「土地買賣定金收據」上之「註2
08 」刪劃後，由長風公司負責人郭崇慶在該刪劃處蓋印並完成
09 用印後交還被告，而由被告轉交告訴人等情，業為被告所不
10 爭執，且經證人郭崇慶於偵訊時、證人蔡生財、張永春分別
11 於偵訊及本院審理時證述明確(郭崇慶部分：見他卷第221-2
12 22頁；蔡生財部分：見他卷第223-224頁、本院卷第186-203
13 頁；張永春部分：見他卷第223-224頁、偵卷第57-58頁、本
14 院卷第157-185頁)；而上開支票前經郭崇慶提示後存入其管
15 領之金融帳戶等情，亦經證人郭崇慶於偵訊時證述明確(見
16 他卷第222頁)，足認告訴人作為支付定金使用之支票，確實
17 已由長風公司負責人郭崇慶收受並加以兌現無疑，核與證人
18 李彥榕前揭證述情節相合。可見證人李彥榕前開證述內容確
19 有相關事證可資佐證，應堪採信。被告雖另辯稱：伊係向告
20 訴人商借支票以支付定金云云，惟被告自始未曾就其借貸細
21 節詳加敘述，且無法提出其所主張向告訴人商借支票之事證
22 以實其說，自與一般借貸常情未合，自無足採。

23 2.再者，擔任怡山建設股份有限公司董事之告訴人曾於108年1
24 0月30日某時，就關於前揭坐落臺中市○○區○○段611之10
25 、611之14、611之17、611之19地號土地可否符合臺中市容
26 積移轉送出基地乙節函詢臺中市政府都市發展局，經該局於
27 108年11月1日函覆怡山建設股份有限公司略以：本件前揭地
28 點土地屬私有部分，倘無都市計劃容積移轉實施辦法第6條
29 第1項第3款但書之規定，且符合臺中市實施都市計畫容積移
30 轉審查許可條件及作業要點第14點送出基地之規定，尚無限
31 制不得為容積移轉送出基地，惟仍應依上開辦法及作業要點

申請並經目的事業主管機關同意為準等情，此有臺中市政府都市發展局108年11月1日中市都計字第108019673號函1紙、有限公司變更登記表(怡山建設股份有限公司)1份附卷可考(見偵卷第85-86、87-91頁)，核諸告訴人就前開公共設施保留地得為容積移轉聲請釋疑與承辦單位函覆之時點以觀，與證人李彥榕前揭證述同意「土地買賣定金收據」得為刪劃其「註2」之時間相互謀合，適見證人李彥榕前開證述獲悉該土地可供容積移轉，始而同意以劃刪「註2」之「土地買賣定金收據」所載條件買受該土地乙情確有憑據，並非憑空捏造，足資認定被告確實曾經告訴人委託，從中撮合其向郭崇慶買受前揭公共設施保留地，告訴人再委由被告另行尋找轉售機會以牟利，是認被告確實受告訴人委任代為處理居間仲介本案前揭公共設施保留地買賣事務無疑。

3. 又長風公司負責人郭崇慶確有經被告居間斡旋，將其所有坐落臺中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地號等公共設施保留地轉售予李振嘉，郭崇慶並於108年11月7日某時，在不詳地點，與李振嘉之代理人呂秀碧簽署土地買賣契約書，且於109年1月2日完成移轉登記，被告因而獲取李振嘉給付之仲介服務費231萬8,284元等情，業為被告所自承(見他卷第36頁)，且經證人郭崇慶、李振嘉、呂秀碧、證人即轉介李振嘉買受該公共設施保留地之廖盈凱分別於偵訊時證述情節均相符合(郭崇慶部分：見他卷第222頁；李振嘉部分：見他卷第345-346頁；呂秀碧部分：見他卷第303-304頁；廖盈凱部分：見偵卷第18-19頁)，復有有限公司變更登記表(長風公司)2紙、臺中市地籍異動索引8紙、臺中市興地政事務所109年4月16日中興地所資字第1090003979號函暨檢附臺中市地籍異動索引資料1份、土地買賣契約書影本4紙、土地登記第一類謄本(所有權個人全部)8紙、臺中市興地政事務所109年5月19日中興地所四字第1090005057號函暨檢附土地登記申請書及附件影本1份、仲介合作協議書1紙、第一銀行永春分行支票影本(票號分別為000000000、NB

01 A0000000、NBA0000000號)3張在卷可稽(見他卷第39-41、69
02 -84、87-207、235-241、243-257、267-286、349、351-353
03 頁)，而依被告與轉介李振嘉買受該公共設施保留地之廖盈
04 凱間LINE對話紀錄所載，被告曾於108年11月2日16時14分許
05 ，傳送：「臺中1千多收幾%」、「您要收幾%才會成？」等
06 語，與廖盈凱談及買賣佣金分派事宜，且於108年11月4日10
07 時42分許，廖盈凱詢及簽約對象之際，被告再為傳送：「配
08 合簽約…只和地主簽約而已」、「我已和地主買入」等語，
09 而於108年11月5日19時12分許，被告陳稱：「我先付訂金14
10 5萬給地主要另外開」、「我已付了」等語等情，此有LINE
11 對話紀錄翻拍照片20張在卷供參(見偵卷第35-54頁)，實已
12 見及被告於另行居間媒合李振嘉買受前揭公共設施保留地之
13 際，自陳已向該地所有人買入且已支付定金甚明，亦可徵見
14 告訴人前揭支付定金並簽署之土地買賣定金收據有效存在。
15 參以，被告曾於締結期間，試圖將本件長風公司所有坐落臺
16 中市○○區○○段611之10、611之14、611之17、611之19地
17 號土地再為仲介第三人王美虹之際，亦同告以本件仲介買賣
18 之前揭公共設施保留地，前已支付定金予長風公司等情，業
19 經證人王美虹於本院審理時結證稱：伊與被告曾使用LINE通
20 訊軟體聯絡，被告欲向伊仲介坐落臺中市○○區○○段611
21 之10、611之14、611之17、611之19地號土地，伊任職公司
22 係做道路用地買賣，被告曾於108年11月4日與伊接洽，在此
23 之前已談過，但還沒拿到土地明細，被告曾告知：「已付訂
24 金給地主，請勿踩線」等語，這是被告講法，本件地主可能
25 是公司行號，很容易被反開發情況下，被告認為就是告知伊
26 ，原則上伊都是透過被告，這話對伊沒有任何影響等語甚詳
27 (見本院卷第204-211頁)，輔以被告與王美虹間LINE對話紀
28 錄所揭，被告曾於108年11月1日15時38分許，傳送：「今天
29 鑑界完，沒佔用，給妳地號嗎？」等語，且於不詳時間，被
30 告再為告以：「我已付訂金給地主了，請勿踩線呀？」等語
31 等情，此有LINE對話紀錄翻拍照片15張在附卷供參(見本院

卷第99-111頁)，亦可佐證被告基於業界運作或其他考量，曾將告訴人業已支付定金乙情告知王美虹無訛。

4. 再依被告與告訴人間LINE對話紀錄顯示，告訴人前於108年10月23日17時35分許，詢問：「長風還沒有簽？」等語，被告於同日22時37分許，答稱：「簽了…明早幾點到公司可以？」等語，被告復於108年10月25日10時49分許，陳稱：「已請地主鑑界…佔用排除,,設定塗銷後簽約」、「下星期五(即108年11月1日)早上9點鑑界」等語，告訴人則於108年10月29日12時2分許，陳稱：「麻煩要通知地政要帶界樁，我們現場買，你也要帶噴漆喔！」等語，被告於同日12時4分許，答以：「好的」等語，被告另於108年11月5日21時12分許，告以：「林小姐(鑑界那位)打電話給地主還拆妳台，小心她」等語，告訴人則於108年11月8日18時14分許，詢問：「廣順段土地使用同意書和訂金收據還沒給我，而且說昨天郭董有簽約，還有收錢，怎麼回事？」、「下地下室斷訊，明早11點公司見。」等語，被告於同日20時8分許，答以：「ok」等語，告訴人又於109年1月3日16時15分許，詢問：「移轉登記已完成，要追一下何時交尾款，發票如何開？」等語，被告則同日18時2分許，答以：「在忙…call妳」等語，被告復於109年1月9日17時51分許起，陳稱：「我願提供妳利潤的30%補償妳，表示誠意」等語，告訴人則答以：「不想我興訟，就把人找出來不然我會以為你私吞了這筆錢」等語，被告陳稱：「我願賠償妳利潤的30%，妳賺很多呀？」等語，告訴人復於109年1月10日6時49分許，陳稱：「見利忘義而混淆了你自己的角色和本份，我就沒什麼和你說了？」等語，被告答稱：「我願提供部分賠償妳，請寬心明理」、「地主另外那4筆高速公路路地可協助賣給你」等語等情，此有LINE對話紀錄翻拍照片(李書代)、LINE對話紀錄翻拍照片(王京樹Alex)各1份在卷可稽(見他卷第315-323、333-341頁)，亦可徵見被告除曾於居間斡旋郭崇慶與李振嘉買賣前揭公共設施保留地前，向告訴人告知郭崇慶業已簽立

01 土地買賣定金收據外，尚且提醒告訴人將於108年11月1日進
02 行土地鑑界，雙方猶仍談及鑑界當日將進行正式簽約，迄於
03 108年11月8日18時14分許，亦見告訴人猶向被告催促取回土
04 地使用同意書和土地買賣定金收據，並就其獲悉郭崇慶另與
05 他人簽約之事，對被告提出質疑，更於其後對話內容，被告
06 一再表示將以斡旋介紹其他不動產、抑或金錢賠償等方式，
07 安撫告訴人以期避免訟爭等情，可知被告確有受告訴人委託
08 買受前揭公共設施保留地，經被告撮合雙方達成交易協議並
09 已將告訴人所交付供作買受該公共設施保留地之定金支票轉
10 交予郭崇慶收受，則被告竟私下另行磋商安排第三人李振嘉
11 與郭崇慶完成前開公共設施保留地之買賣契約，顯已違背其
12 為告訴人處理前開公共設施保留地買賣之任務無疑。再依被
13 告與告訴人嗣於108年11月9日簽訂之切結書所示，猶見雙方
14 約定被告仲介告訴人買受長風公司所有前揭公共設施保留地
15 ，經雙方事後追認同意將告訴人原已支付長風公司之定金，
16 再為授權被告轉讓與第三人簽約，惟被告除須將告訴人已支
17 付之定金返還，並於前開公共設施保留地產權移轉並完成尾
18 款交付時，再行返還142萬300元，惟告訴人亦須另行開立面
19 額為102萬6270元之發票等情，此有切結書1紙在卷供參（見
20 他卷第19頁），而告訴人併同於前開切結書簽署當日，另行
21 開立面額39萬4,030元之支票予被告等情，此有被告簽收之
22 支票影本（票號F00000000號）1紙在卷為憑（見他卷第21頁），
23 果若被告並無居間介紹告訴人買受前開公共設施保留地之行
24 為，告訴人何須依照一般居間買受不動產之佣金行情，將其
25 仲介報酬給付被告之理，被告及辯護人雖另以被告簽立該切
26 結書係遭告訴人恐嚇云云置辯，然依前開切結書內容所載，
27 明顯可見被告仍然得對於書據上所載內容要求修改，且對於
28 被告係遭何人於何時、地，以何事加以相脅等情，均未能提
29 出證據以實其說，且既受脅迫，何以事發後迄今，均未曾報
30 警介入處理，亦與常情有違？是被告與辯護人此部分所辯，
31 實難採信。至前開切結書上，雖載明：「甲方並承諾即日返

01 還乙方已付之訂金新臺幣壹佰肆拾伍萬元整及於長風與第三
02 人完成產權移轉交付尾款時再交付壹佰肆拾貳萬零參佰元整
03 (現金或即期支票)返還『甲方』等語，然按解釋意思表示
04 ，應探求當事人之真意，不應拘泥於所用之文字，民法第98
05 條定有明文，探求當事人簽立上開切結書之真意，其主要用
06 意在於被告另行居間介紹第三人李振嘉與郭崇慶完成前開公
07 共設施保留地買賣所生權利義務等內容明文立據記載，而被
08 告既為本案背信行為，倘告訴人再行支付金錢予被告，與該
09 切結書本旨不符，上開所載「甲方」文字應係誤植甚明，自
10 亦無從遽為有利於被告之認定，附此敘明。

11 (二)綜上所述，被告確實明知其已受告訴人委任買受長風公司所
12 有前開公共設施保留地，惟被告未忠實履行其受告訴人委託
13 處理買受前揭不動產買賣之事務，私下另行居間撮合他人買
14 受前開公共設施保留地，而違背其任務，致告訴人受有未能
15 買受前開公共設施保留地之損害甚明，被告及辯護人前開所
16 辯，均不足採。是本案事證明確，被告前揭犯行洵堪認定，
17 應予依法論科。

18 二、論罪科刑：

19 (一)是核被告王京樹所為，係犯刑法第342條第1項之背信罪。

20 (二)爰以行為人之責任為基礎，審酌被告為貪己利，覬覦獲取鉅
21 額居間報酬，竟違背為他人處理事務之任務，而將原先居間
22 介紹告訴人買受之前開公共設施保留地，再為轉介他人買受
23 ，所為應予非難，考量被告犯後猶否認犯行，未見悔意，且
24 未與告訴人達成和解，犯後態度實屬不佳，兼衡被告過去並
25 無前科，有臺灣高等法院被告前案紀錄表1份在卷可稽(見本
26 院卷第21頁)，素行良好，暨其大學畢業學歷，目前從事居
27 間公共設施保留地買賣相關工作且家境貧寒之生活狀況，業
28 據被告陳明在卷【詳被告之個人戶籍資料(完整姓名)查詢結
29 果內教育程度註記欄之記載，見本院卷第19、248頁】等一
30 切情狀，量處如主文所示之刑，並諭知易科罰金之折算標準
31 ，以資懲儆。

01 (三)按犯罪所得，屬於犯罪行為人者，沒收之。但有特別規定者
02 ，依其規定；又其沒收，於全部或一部不能沒收或不宜執行
03 沒收時，追徵其價額，刑法第38條之1第1項及第3項分別定
04 有明文。經查，被告確有於前揭時、地，再為居間媒合第三
05 人李振嘉與郭崇慶完成前開公共設施保留地買賣事宜，而為
06 違背其受告訴人委託之任務，因而獲取李振嘉給付之仲介服
07 務費231萬8,284元，業經本院認定如前，足認前揭被告獲取
08 之仲介服務費231萬8,284元，核屬被告因本案背信犯罪所得
09 財物，未據扣案，被告復未與告訴人達成和解，爰依刑法第
10 38條之1第1項前段及第3項規定，宣告沒收，於全部或一部
11 不能沒收或不宜執行沒收時，追徵其價額。

12 據上論斷，應依刑事訴訟法第299條第1項前段，刑法第342條第1
13 項、第41條第1項前段、第38條之1第1項前段、第3項，刑法施行
14 法第1條之1第1項，判決如主文。

15 本案經檢察官廖志祥提起公訴，檢察官徐雪萍到庭執行職務。

16 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日

17 刑事第十九庭審判長法官 簡佩琚

18 法官 鄭咏欣

19 法官 湯有朋

20 以上正本證明與原本無異。

21 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
22 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
23 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
24 勿逕送上級法院」。

25 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，
26 上訴期間之計算，以檢察官收受判決正本之日起算。

27 書記官 黃美雲

28 中 華 民 國 110 年 5 月 18 日

29 附錄本案論罪科刑法條：

30 刑法第342條第1項

31 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

01 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
02 利益者，處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科50萬元以下罰金
03 。