

臺灣士林地方法院刑事判決

111年度自字第2號

自 訴 人 信義房屋股份有限公司

法定代理人 信義股份有限公司（代表人：劉元智）

自訴代理人 賴以祥律師

羅凱正律師

黃子盈律師

被 告 房孝如

選任辯護人 魏憶龍律師

何謹言律師

黃乃芙律師

上列被告因妨害名譽案件，經自訴人提起自訴，本院判決如下：

主 文

房孝如無罪。

理 由

一、自訴意旨略以：被告房孝如自民國76年間起任職自訴人公司，89年間擔任執行副總經理職務，至92年間離職，明知自訴人就不動產歷年成交價格並無欺瞞、操弄或隱匿交易資訊等情事，竟基於公然侮辱、意圖散布於眾損害自訴人名譽及信用之犯罪故意，於110年11月11日在其管理經營之臉書粉絲專頁「黑心信義，還我錢來」發布如附件所示之文字、圖片（下合稱本案文章），惟以「圓山窗外」社區中門牌號碼臺北市○○區○○路00號及16之2號查詢，實價登錄之23筆交易紀錄與自訴人網頁查詢結果相同，其中11筆為自訴人所成交，均屬輕易可查得之資料，本案文章誣指自訴人隱匿交易紀錄，並故意錯置交易時間之資訊，以8年前不動產價格使觀覽者誤認自訴人操弄資訊、損害消費者權益，顯有真

01 實惡意；且房孝如明知自訴人非於所有社區建立並揭露社區
02 成交紀錄，如有完整交易資訊之社區，會以綠色字體顯示社
03 區名稱，點即可連結檢閱歷史交易紀錄，而本案文章所附圖
04 為自訴人之「編號95672P圓山窗外邊間美景」物件，本無歷
05 史交易紀錄資料，竟自行後製「紅框」處誤導觀覽者該框內
06 遭自訴人隱匿交易價格資訊，以此貶抑自訴人名譽；又本案
07 文章杜撰自訴人哄抬「圓山窗外」社區成交價涉及炒作，並
08 以「信義房屋在怕什麼？在藏什麼？」、「果然劣跡斑
09 斑」、「涉及哄抬房價」、「轉手涉及炒作」、「隱匿資訊
10 損害消費者權益」、「十分囂張，也十分惡劣」、「別被信
11 義房屋的話術蠱惑，他在操弄資訊方面，可說前科累累」、
12 「損害消費者權益的行為。『信義』是用做的，不是用說
13 的」等負面用語，足生損害於自訴人之名譽，因認房孝如涉
14 犯刑法第309 條第1 項公然侮辱罪、同法第311 條第2 項加
15 重誹謗罪及同法第313 條妨害信用罪嫌等語。

16 二、按：

17 (一)犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；又不
18 能證明被告犯罪或其行為不罰者，應諭知無罪之判決，刑事
19 訴訟法第154 條第2 項、第301 條第1 項分別定有明文。再
20 依刑事訴訟法第154 條第2 項規定，有罪判決書理由內所記
21 載認定事實所憑之證據，須經嚴格證明之證據，在無罪判決
22 書內，因檢察官起訴之事實，法院審理結果認為被告之犯罪
23 不能證明，所使用之證據不以具有證據能力之證據為限，故
24 無須再論述所引有關證據之證據能力（最高法院100 年度台
25 上字第2980號判決意旨參照）。

26 (二)刑法誹謗罪係以意圖散布於眾，而指摘或傳述足以毀損他人
27 名譽之事，為其成立要件。行為人所指摘或傳述之事，必須
28 是具有足以損害被指述人名譽之具體事件內容，始有誹謗行
29 為可言。而行為人所指摘或傳述之事是否「足以毀損他人名
30 譽」，應就被指述人之個人條件以及指摘或傳述內容，以一
31 般人之社會通念為客觀之判斷。須行為人所指摘或傳述之具

01 體事實，足以使被指述人在社會上所保有之人格及聲譽地
02 位，因行為人之惡害性指摘或傳述，使之有受貶損之危險性
03 或可能性方屬之。惟名譽究有無毀損，非單依被害人主觀上
04 之感情決之，實應依社會客觀之評價，如因之可受貶損，則
05 對其人之真價值未生影響，或並未傷及被害人主觀之感情，
06 仍應視為名譽之侵害；反之，縱然已傷及被害人主觀之情
07 感，然實際上行為人之行為對其社會之客觀評價並無影響，
08 仍不為名譽之侵害。

09 (三)言論自由具有實現個人自我、促進民主政治、培養多元意見
10 等多重功能，為人民之基本權利，國家應給予最大限度之維
11 護，俾其實現自我、溝通意見、追求真理及監督各種政治或
12 社會活動之功能得以發揮，憲法第11條定有明文保障。惟為
13 兼顧對個人名譽、隱私及公共利益之保護，法律尚非不得對
14 言論自由依其傳播方式為合理之限制。刑法上之誹謗罪，屬
15 對於言論自由依傳播方式所加之限制，亦即誹謗罪之構成要
16 件受保障言論自由權及憲法第23條之規範。刑法第310 條第
17 3 項前段以對於所誹謗之事，能證明其為真實者不罰，係針
18 對言論內容與事實相符者之保障，並藉以限定刑罰權之範
19 圍，非謂指摘或傳述誹謗事項之行為人，必須自行證明其言
20 論內容確實真實，始能免於刑責，亦不得以此項規定而免除
21 檢察官或自訴人於訴訟程序中，依法應負行為人故意毀損他
22 人名譽之舉證責任，或法院發現其為真實之義務。該指摘或
23 傳述誹謗事項之行為人，證明其言論內容是否真實，其證明
24 強度不必達到客觀之真實，透過「實質（真正）惡意原則」
25 之檢驗，只要認行為人於發表言論時並非明知所言非真實而
26 故意捏造虛偽事實，或並非因重大過失或輕率而未探究所言
27 是否為真實致其陳述與事實不符，皆排除於第310 條之處罰
28 範圍外，認行為人不負相關刑責。因此，行為人就其指摘或
29 傳述非涉及私德而與公共利益有關之事項，雖不能證明言論
30 內容為真實，但依其所憑之證據資料，認為行為人有相當理
31 由確信其為真實，即主觀上有確信「所指摘或傳述之事為真

01 實」之認識，即欠缺故意，不能以誹謗罪之刑責相繩（最高
02 法院99年度台上字第560 號判決意旨參照）。

03 (四)以善意發表言論，對於可受公評之事，而為適當之評論者，
04 不罰，刑法第311 條第3 款定有規定，而所謂「可受公評之
05 事」，則指與公眾利益有密切關係之公共事務而言，故行為
06 人公開發表之意見，縱嫌聳動或誇張，然其目的不外係為喚
07 起一般民眾注意，藉此增加一般民眾對於公共事務之瞭解程
08 度。因此，表意人就該等事務，對於具體事實有合理之懷疑
09 或推理，而依其個人主觀之價值判斷，公平合理提出主觀之
10 評論意見，且非以損害他人名譽為唯一之目的者，不問其評
11 論之事實是否真實，即可推定表意人係出於善意，避免人民
12 因恐有侵害名譽之虞，無法暢所欲言或提供一般民眾亟欲瞭
13 解或參與之相關資訊，難收發揮監督之效。

14 (五)刑法第313 條之妨害信用罪，係以行為人散布流言或以詐術
15 （即以不正之方法欺騙他人）損害他人之信用為其構成要
16 件，該罪構成要件所稱「散布流言」即將無稽之言，廣為散
17 布於眾，俾眾週知之意，是刑法上開誹謗罪及妨害信用罪，
18 均係以行為人向不特定人或多數人散布指摘足以毀損他人名
19 譽之事，或將無稽之言散布於眾損害他人之信用，始克相
20 當。準此，如行為人所散布之事難謂出於真實惡意之言論，
21 自無以妨害信用罪刑責相繩之餘地。

22 三、本案自訴意旨認房孝如涉犯公然侮辱、加重誹謗及妨害信用
23 罪嫌，主要係以房孝如於自訴人任職期間之人事基本資料、
24 房孝如著作「多少錢才合理：百萬筆房屋交易的教訓」簡介
25 資料、110 年11月11日於臉書粉絲專頁「黑心信義，還我錢
26 來」刊登之本案文章、樂居網「圓山窗外」社區介紹資料、
27 內政部實價登錄網站查詢資料、信義房屋網頁實價登錄查詢
28 資料、信義房屋網頁物件資料截圖、臉書粉絲專頁「黑心信
29 義，還我錢來」刊登內容截圖等件（本院111 年度審自字第
30 1 號卷【下稱審自字卷】第41至99頁），為其主要論據。

31 四、訊據房孝如固不否認本案文章為其所撰寫並刊登於臉書粉絲

01 專頁「黑心信義，還我錢來」，惟堅決否認有何公然侮辱、
02 加重誹謗及妨害信用等犯行，辯稱：我寫本案文章目的是基
03 於我的專業保護消費者知的權利，所以揭露自訴人的交易資
04 訊，提醒消費者留意，並非以詆毀自訴人商譽為出發點，完
05 全沒有加重誹謗或妨害信用犯意，文章中提出關於自訴人涉
06 及炒作、哄抬房價等內容，都有依據，所謂炒作是依財政部
07 兩稅合一明訂移轉時間1年內或2至5年內稅率都高達35%
08 以上，是打擊炒作的重點對象，文章中的交易都在移轉時間
09 點5年內為主，自訴人交易過程中未告知消費者前次移轉的
10 時間與價格，讓消費者在不知情下出高價，此為哄抬房價的
11 依據；本案文章中以紅框框起來的意思是，自訴人之前如果
12 針對某社區有彙整成交資料的話，會在紅框處寫上該社區名
13 字，原先「圓山窗外」是有社區名稱，後來自訴人把成交資
14 料打散，不再提供成交資料，所以本來應該在紅框處記載成
15 交資料的內容，之後都沒有記載，我框起來是要說這區塊本
16 來會記載資料之意，事實上自訴人網站查不到「圓山窗外」
17 社區的資訊，目前所有提供價格資訊的趨勢都是朝向識別
18 化，盡量讓消費者鍵入社區名稱就可查到整個社區資料，而
19 非打散用地址查詢，不然像國宅可能上百地址，消費者豈不
20 是要背地址再查，所以我才質疑自訴人是否要隱瞞資訊，用
21 比較複雜的方式查詢資料就是某種程度上的隱匿，資本市場
22 要健全發展，資訊透明是最基本的條件，是義務，不是對消
23 費者的恩賜等語。辯護意旨為房孝如辯以：房孝如97年間博
24 士論文即係以自訴人公司10年間各分店成交資料為樣本統計
25 分析經營模式，105年間出版「多少錢才合理：百萬筆房屋
26 交易的教訓」著作探討我國與其他各國房價資訊透明程度之
27 差異，106年間開始系統化整理自訴人成交資料，陸續發表
28 文章及透過臉書粉絲專頁刊登文章，呼籲產官學留意自訴人
29 操縱價格、投機炒作之議題，並提醒消費者保護自身權利，
30 而我國於101年施行實價登錄制度後，房孝如開始蒐集資
31 訊、比對分析，本案文章係依所分析「圓山窗外」社區幾筆

01 交易涉及哄抬房價，才會認為自訴人未完全揭露歷史成交
02 價，有超過7 成比例可能隱匿資訊，提醒消費者要保護自己
03 權利，本案文章係房孝如對自訴人未揭露歷史成交價進而提
04 高房價之評論，輔以有消費者私訊房孝如稱遭自訴人詐騙，
05 讓房孝如有相當理由確信自己分析屬實，自訴人為上市公
06 司，經營理念與政府打房政策息息相關，房孝如以事實為基
07 礎評論自訴人公司行銷手法，係就可受公平之事評論，並無
08 公然侮辱或貶損自訴人名譽、妨害信用之犯意，且自訴人並
09 未證明因本案文章而受有如何之損害等語，自應為房孝如無
10 罪之諭知等語。則本件應審究者厥為：房孝如所撰寫之本案
11 文章，內容是否於客觀上足使自訴人名譽受到貶損，是否房
12 孝如係本於其所查得之資料，有相當理由確信為真實，及是
13 否基於善意發表之言論而為可受公評之事。經查：

14 (一)自訴人主張臉書粉絲專頁「黑心信義，還我錢來」為房孝如
15 所管理，於110 年11月11日刊登如附件所示之本案文章等
16 情，業為房孝如所承（本院卷一第198 頁）；又房孝如自77
17 年間起任職自訴人，期間曾擔任執行副總經理等職務，97年
18 間撰寫之博士論文「組織的緩衝策略－穩定與改變兩難之
19 間」，內容係關於房仲業執行與績效等經營策略，並曾著書
20 「多少錢才合理：百萬筆房屋交易的教訓」，具有不動產仲
21 介業分析專業之人，亦有自訴人人事檔案及上開著作封面等
22 資料可參（審自字卷第41至50頁），上開事實，堪認屬實。

23 (二)自訴人就「圓山窗外」社區仲介成交之7 筆成交紀錄，其中
24 「16號2 樓之2 」於1 年多內轉售成交、「16之2 號6 樓」
25 於2 年多內轉售成交，而102 年7 月間某戶9 樓成交單價每
26 坪新臺幣（下同）85.8萬元、103 年8 月間某戶9 樓成交單
27 價每坪86.5萬元、同年10月間某戶8 樓再以每坪121.3 萬元
28 成交等情，有自訴人網頁所載該社區最新成交行情資料、歷
29 次轉移明細可稽（本院卷一第155 頁至165 頁）。自訴人為
30 公開發行之上市公司，前揭資料可由任何人上網查詢取得，
31 而一般人就上開資料所見，已能認知該社區轉售房價逐漸上

01 漲之趨勢，則被告依其分析不動產交易之專業及任職自訴人
02 期間獲悉自訴人仲介成交之策略，復據前開交易行情資訊而
03 撰寫本案文章作出自訴人仲介成交案件涉及轉手炒作房價獲利
04 之結論，即非全然無據，亦難認該認知悖於常情。又細究
05 本案文章文字前後脈絡，可徵該文章係關切「圓山窗外」社
06 區經自訴人成交之房價是否遭哄抬與交易資訊是否透明問
07 題，而觀之政府近年施行各種打擊房價及管制短期轉售獲利
08 之制度內涵，可知房價問題與居住正義已屬重要之國民生計
09 議題，本案文章內容具體指明針對自訴人於「圓山窗外」社
10 區仲介案件之歷次交易價格情形，提出質疑，堪認係就前述
11 民眾關切之房價問題所為評論，難認有何貶損自訴人商譽之
12 意，縱該言論內容直指自訴人涉及哄抬炒作等語，而因此令
13 自訴人感到不快或影響外人對其之觀感，但如將人之此種因
14 負面情緒反應，或因他人言詞所造成受話者心理感覺不舒服
15 之情形，均認為足以減損該特定人之聲譽而該當刑法上之
16 「誹謗」，將可能造成人民動輒觸犯刑罰而為罪犯之不合情
17 理情形，此結果顯非維繫現代生活秩序所必要，亦非法律規
18 範之目的。

19 (三)又自訴人仲介房屋交易案件中，有消費者向媒體揭露自己所
20 經歷房市資訊不透明導致受有價金損害之經歷，經報刊媒體
21 查訪追蹤而刊登報導等情，有卷附報刊文章足憑（本院卷一
22 第87至135頁），可見自訴人仲介不動產成交案件中，確曾
23 發生關於交易價格是否透明、是否保障委託者交易權利等爭
24 議，佐參被告自77年任職自訴人、陸續研究自訴人經營策略
25 及對於不動產交易價格分析之專業，如上(一)所述，則房孝如
26 辯稱其係基於之前查證蒐集之資訊，已有相當理由確信關於
27 自訴人於成交紀錄中隱匿房價等情為真實，始撰本案文章揭
28 露「圓山窗外」社區之成交情形等語，非難採信；而酌諸房
29 孝如歷來於臉書粉絲專頁「黑心信義，還我錢來」中發表之
30 文章內容，悉就自訴人仲介不動產案件之價格策略表達關
31 切，究本案文章撰寫之目的，亦係藉由自訴人仲介「圓山窗

01 外」社區物件交易價格之上漲趨勢涉及哄抬炒作，突顯或說
02 明自己主張對於不動產仲介業在受任辦理交易時，應主動揭
03 露並使消費者更易於蒐集價格資訊之立場，基於房價議題為
04 關乎民生之大計，本案文章自有增強民眾對於公共事務之瞭
05 解及參與度，俾收發揮監督如自訴人此般不動產仲介業上市
06 公司之效，是對於一般理性之第三人而言，於見聞房孝如所
07 撰之本案文章內容全文後，應得理解房孝如陳述之目的乃如
08 前所述之立場，非係專為損害自訴人名譽為目的，自不足認
09 定房孝如有貶損自訴人名譽之惡意，縱令本案文章內容與自
10 訴人認知之事實不符，或與客觀真實有悖，倘自訴意旨無法
11 證明房孝如係故意捏造虛偽事實，或因重大過失而導致其所
12 撰本案文章內容與事實不符之情況，揆諸前揭說明，即無從
13 遽以誹謗罪之刑責相繩。至房孝如刊登本案文章前，固可向
14 自訴人進行查證，惟此僅為查證方法之一，非謂必以此方法
15 為之始得認已盡其查證義務，是尚難以房孝如未向自訴人求
16 證而逕為房孝如不利之認定。

17 (四)自訴意旨雖以自訴人網頁所載資訊與內政部實價登錄網頁資
18 料，查屬相同，並無本案文章所指隱匿交易價格資訊等情，
19 質認房孝如以明知不實之資訊撰寫本案文章，以使自訴人名
20 譽受有貶抑云云。然由本案文章內容脈絡及關切重點為房價
21 透明、監督炒作等節以觀，房孝如主張自訴人身為國內不動
22 產仲介業龍頭，應負有使消費者更便於查得交易價格，而非
23 須詳為知悉不動產物件之資訊例如地址等始能查悉之社會責
24 任等語，與前揭述及其歷年研究不動產價格專業及監督自訴
25 人經營策略之立場，互核一致，益證房孝如撰寫本案文章非
26 基於貶損自訴人名譽之惡意而為。

27 (五)自訴意旨固又主張本案文章以「信義房屋在怕什麼？在藏什
28 麼？」、「果然劣跡斑斑」、「涉及哄抬房價」、「轉手涉
29 及炒作」、「隱匿資訊損害消費者權益」、「十分囂張，也
30 十分惡劣」、「別被信義房屋的話術蠱惑，他在操弄資訊方
31 面，可說前科累累」、「損害消費者權益的行為。『信義』

01 是用做的，不是用說的」等負面用語貶損自訴人之名譽云
02 云。然房孝如評論關於自訴人於「圓山窗外」社區成交紀錄
03 中之價格與資訊揭露問題，尚非基於誹謗之故意而為，業經
04 前析，縱前揭「劣跡斑斑」、「十分囂張，也十分惡劣」、
05 「操弄資訊」、「前科累累」、「損害消費者全義的行為」
06 等用語易使人感受負面印象，然此部分係屬依個人價值判斷
07 後所提出之主觀意見、評論或批判，揆諸前揭說明，此等言
08 論仍應受合理評論原則阻卻違法事由之絕對保障，而房孝如
09 所發表之意見既與公共利益相關，自屬可受公評之事，其表
10 達意見之言論內容固使人感受尖酸刻薄之負面印象，惟相同
11 詞彙帶給閱聽者之主觀感受本有不一，且將其主觀上所認知
12 之事實與其所引用之詞彙對照以觀，應屬合理而未有何引喻
13 失當之情況，是上揭用語核屬適當之評論，房孝如於本案文
14 章中所為言論仍應受刑法第311 條第3 款所定免責事由之保
15 護。況且，自訴人身為國內不動產仲介業上市公司，面對評
16 論時應有較一般私人更大之容忍程度，本案文章上開用語尚
17 難認是在指摘或傳述不實，而足以使人難堪，或寓有輕蔑、
18 貶抑人格、社會評價或地位之事項，如前已認，房孝如應無
19 公然侮辱及誹謗犯意甚明，自無從對其科以上述罪責。

20 (六)自訴人所舉各項證據既無法使本院獲得房孝如有自訴意旨所
21 指稱之公然侮辱及加重誹謗之故意及犯行，揆上二、(五)說
22 明，自訴意旨另主張房孝如係基於妨害信用之犯意而撰刊本
23 案文章乙節，自亦乏所據。

24 七、從而，房孝如撰刊之本案文章，業經其查證而已有相當理由
25 之依據相信其文章內容為真實，且係對於可受公評之事所為
26 文，而內容亦不足以毀損自訴人之名譽，是房孝如主觀上不
27 具公然侮辱及加重誹謗自訴人之故意，客觀上尚不足以對自
28 訴人之客觀人格評價造成影響侵害。本件依自訴人所舉之各
29 項證據，尚未達到一般人均不致於有所懷疑，而得以確信房
30 孝如撰刊之本案文章，在客觀上已足以毀損自訴人名譽，主
31 觀上亦具公然侮辱、加重誹謗及妨害信用之犯意等事實之程

01 度，本院因而無法形成房孝如犯上開罪嫌之心證。此外，自
02 訴人復無提出其他積極證據或指明調查證據方法以供究明，
03 本於罪證有疑利於被告之原則，房孝如被訴本件犯罪事實，
04 自屬不能證明。

05 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第301條第1項，判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日
08 刑事第九庭 法官 李嘉慧

09 以上正本證明與原本無異。

10 被告不得上訴。

11 自訴人如不服本判決應於收受送達後20日內，向本院提出上訴書
12 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
13 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
14 本）「切勿逕送上級法院」。因疫情而遲誤不變期間，得向法院
15 聲請回復原狀。

16 書記官 鄭毓婷

17 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日