臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴更一字第19號

原　　告　信義房屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　信義股份有限公司

000000000000000000

代　表　人　劉元智

訴訟代理人　曾益盛律師

　　賴以祥律師

被　　告　葉乃華

訴訟代理人　史奎謙律師

複代理人　　葉展辰律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十一年十月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告於民國109年12月14日與原告簽立買賣仲介專任委託書，委託原告公司仲介銷售坐落於臺北市○○區○○○路0段000號11樓之5房地(下稱系爭房地)，經原告尋找買方、帶看房屋後，買方於109年12月22日簽署買賣斡旋金契約書提出斡旋金新臺幣(下同)10萬元整，委請原告以1,696萬元向被告提出斡旋，被告並簽名承諾出售，買賣雙方約定於109年12月25日簽立不動產買賣契約書，然被告突反悔不願履約之消息，原告雖感愕然，亦僅能盡力協助

買賣雙方處理後續事宜，最終買賣雙方及原告於110年1月14日就本件買賣糾紛簽定「協議書」(下稱系爭協議書)，約定被告應賠償買方10萬元，原告則同意終止專任委託契約，並免除買賣雙方應給付之服務報酬或違約金義務。詎被告竟違反系爭協議書第4條所定不得損及彼此商(聲)譽及保密之義務，於110年1月16日接受匯流傳媒有限公司(下稱匯流公司)之採訪，並向匯流公司傳述不實之買賣糾紛過程，匯流公司遂於110年1月29日在「CNEWS匯流新聞網」刊登如附表所示標題為：「【有影】信義房屋遭控低報實價登錄行情騙降價83歲老奶奶賣屋驚魂記」之文章及影片（內容如附表所示），指摘原告引導被告簽立專任委託及低報實價登錄行情，惡意攻訐原告，使社會一般人對於原告商譽、社會地位產生負面評價，造成原告商譽嚴重受損。為此，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項、第227條之1準用第195條第1項，及第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告賠償損害100萬元，並為回復名譽之適當處分等語，並聲明：㈠被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應負擔費用將本案判決書之判決法院名稱、案號、案由、當事人、主文及理由，以標題字體大小為18號字、內文大小為14號字體登載於「中國時報」、「自由時報」、「聯合報」全國版刊登7日。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭協議書簽署頁僅未見原告用印及原告代表人簽署，自屬無效。又被告向記者所陳述者主要是對於委託原告售屋過程中認為消費者未受尊重，以及未獲得充分資訊以致消費者權益未受保護之感受，未言及履約爭議及協商過程及系爭合約條款內容，並無違反系爭協議書第4條之保密義務；且原告僅係提出對於簽約及委託過程中房仲處理不當，發表個人意見，並非向記者散布不實言論或詆毀原告，無任何侵害原告權利之不法行為。況原告未提出無任何據證證明其有何商譽上之減損，其主張侵權行為損害賠償，並無理由

等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償；次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。次按企業經營者為累積其商譽，除需長時間投資於廣告行銷外，對於商品品質亦需嚴格要求，始可取得相關消費對於商品之信賴。隨社會變動、科技進步、傳播事業發達及企業競爭激烈，商譽除表彰企業經營者之信用，具有人格權之非財產權性質外，其於商業活動，亦可產生一定之經濟效益，具有經濟利益，而具財產權之性質，應受保障。倘因他人之詆毀或指控，足使交易相對人（包含廠商或消費者）對於企業經營者之公司形象、評價或商品品質等，產生負面之認知與貶損，衡諸交易常理，對於企業經營者之商譽將有所減損。因企業經營者之商譽，本屬抽象存在之概念，其損害金額不易具體計算。因商譽權具財產與非財產雙重性質。商譽權受侵害之賠償金額，應由法院斟酌當事人之地位、經濟能力、加害程度及其他一切情形酌定相當之金額（參照最高法院91年度台上字第1949號、104年度台上字第1407號民事判決）。

㈡經查，被告於109年12月14日簽訂買賣仲介專任委託書，委託原告仲介銷售系爭房地。嗣兩造及買方於110年1月14日就系爭房地之買賣糾紛簽署系爭協議書，約定被告賠償10萬元予買方，原告則同意終止專任委託契約且免除買賣雙方應給付之服務報酬或違約金義務，並於第4條約定：「除未履行本協議書約定義務外，三方就本履約爭議已然化解，三方均應拋棄對他方（含關係企業及受僱人）之民刑事告訴、行政檢舉等一切權利，並承諾均不得互為損及彼此聲（商）譽之行為，……就本協議書內容、爭議始末及協商過程負保密義務，不得任意公開散布、傳述予他人知悉。」。又被告接受

匯流公司採訪，經匯流公司作成並刊登標題為「【有影】信義房屋遭控低報實價登錄行情騙降價 83歲老奶奶賣屋驚魂記」、內容如附表所示之報導，指涉原告有「低報實價登錄行情騙降價」之行為等情，有買賣仲介專任委託書、系爭協議書、新聞報導及影片、被告之訪談影片光碟在卷可參（見本院111年度訴字第3243號卷第22頁至第29頁、第36頁至第42頁、本院卷證件存置袋），堪認被告將兩造間系爭房屋委託銷售之過程、爭議透漏予匯流公司，顯未依債之本旨履行系爭協議書之保密義務而構成債務不履行，且該文章內容指摘原告之房仲人員疑似趁被告眼力不佳，低報不實實價登錄金額；又無正當理由扣留被告所有權狀，藉故刁難不還，已足使消費者對原告提供服務之成效、品質及評價產生貶損，衡諸交易常理，應認定已侵害原告之商譽權。是原告依民法第227條第1項規定，請求被告就原告因商譽受損所受損害負債務不履行之賠償責任，洵屬有據。爰斟酌兩造之地位、經濟能力、原告受損害程度，認原告請求商譽權損害金額10萬元為適當。另按公司係依法組織之法人，其名譽遭受損害，無精神上痛苦之可言，登報道歉已足回復其名譽，自無依民法第195條第1項規定請求精神慰藉金之餘地（最高法院62年台上字第 2806號判例、103年度台上字第2434號判決參照）。本件原告為法人，其商譽縱使遭受侵害，無精神上痛苦可言，除依民法第227條之1準用第195條第1項請求被告為回復名譽之適當處分外，並無依民法第195條第1項規定或依同法第227條之1準用第195條第1項規定，請求非財產上損害之餘地，併此敘明。

㈢復按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項、第2

27條之1規定分別定有明文。而所謂回復名譽之適當處分，係指該處分在客觀上足以回復被害人之名譽，且屬必要者而言（最高法院86年度台上字3706號判決要旨參照）。爰審酌被告就其侵害商譽權，已對原告負金錢賠償之責任，且本院之判決書全文於判決後即公布於司法院網站，一般大眾經由閱覽法院公開判決結果，已足以了解事實經過及判決之內容，則以本件判決內容之公開自可達到於回復原告商譽之效果；並參以被告之侵害情節等情狀，認為金錢賠償已足以填補或回復原告所受之損害，並無再命被告負擔費用將本件民事判決書之法院名稱、案號、案由、當事人、主文及理由，以標題字體大小為18號字、內文大小為14號字體登載於「中國時報」、「自由時報」、「聯合報」全國版刊登7日其損害之必要。是原告此項請求，難認具必要性，非屬回復名譽之適當處分，礙難准許。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償請求權，係以支付金錢為標的，且屬無確定期限之給付，依上開規定，原告自得請求被告加付自訴狀繕本送達之翌日即111年10月18日（見本院卷第21頁）起至清償日止，按年息率5%之遲延利息。

四、綜上所述，原告民法第227條第1項規定，請求被告給付10萬元，及自111年10月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核本

件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，本院就原告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就前開原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　林怡秀

附表

文章及影片概略內容
1.…奶奶一開始想賣2200萬，她有告知仲介，她自己也要可以賣。簽委託的當下，她因為青光眼，看不清楚小字，業務員叫她簽哪裡，她就簽哪裡，業務員沒有主動告知奶奶簽的是專任約，所以奶奶不知道自己簽的是專任委託，更不知道簽下這個專任委託，連她也不能賣自己的房子。 2.業務員說有客戶出價1575萬元遊說，奶奶拒絕，跟業務說至少要1800萬才會賣。後來業務又說有一客戶出價1650萬。業務員告訴奶奶，樓上一樣的坪數還外加一個車位是1750萬成

交，說奶奶賣太貴，要奶奶降價。奶奶想如果別人有車位只賣1750萬，她只好降價到1700萬。但後來奶奶的女兒查實價登錄，發現實際成交是1845萬，而不是1750萬，信義房屋提供這個將近100萬價差的錯誤訊息，導致奶奶降價100萬。

3.事情後來演變到信義房屋說奶奶簽的是專任約，不可以給別人賣，且已將斡旋簽收文件提供買方，如果不簽約，須賠償買方10萬元斡旋金作為補償，而且存證信函很快就寄到家裡，奶奶覺得被騙了。在兒女介入後，經過一番折騰，拿回了房屋權狀，又支付了那個奶奶從頭到尾都沒搞清楚，所謂斡旋金賠償的10萬元，花錢消災後，奶奶才終於可以好好睡一覺。信義房屋業務員及店長成交破局後態度大轉變，情緒失控嗆歡迎來告!。