

臺灣高等法院刑事判決

112年度上易字第61號

上訴人

即被告 房孝如

選任辯護人 魏憶龍律師

何謹言律師

黃乃芙律師

上列上訴人即被告因妨害名譽案件，不服臺灣士林地方法院111年度自字第7號，中華民國111年11月24日第一審判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

房孝如緩刑貳年。

事實及理由

壹、本院審理範圍：依上訴人即被告房孝如（下稱被告）之上訴書狀所載及本院審判中所述，其係對原判決關於有罪部分提起上訴，是依刑事訴訟法第348條第2項但書規定，本院僅就此部分為審理，至原判決關於不構成加重誹謗罪（即其理由欄「壹、四」）部分及不另為無罪諭知部分（該2部分實質上均屬無罪），則不在本院審理範圍。又自訴人信義房屋股份有限公司（下稱自訴人）原所提上訴，業經其於本院判決前撤回，並得檢察官之同意，有刑事撤回上訴狀、本院公務電話查詢紀錄表在卷可憑（見本院卷第305至307頁），故生撤回上訴之效力；至卷附和解筆錄影本所載自訴人同意撤回本件自訴部分（見本院卷第302頁），因已在第一審辯論終結後，依刑事訴訟法第325條第1項之反面解釋，自訴人自無從撤回其自訴，合先敘明。

貳、經本院審理結果，認第一審以被告於民國110年12月23日在其經營管理之Facebook「黑心信義，還我錢來」粉絲專頁，

01 用暱稱「黑心信義，還我錢來」撰寫如原判決附件所示文章
02 （下稱本案文章）發表「大家可在信義房屋網站查詢一下本
03 社區（按即新北市板橋區廣和街「傑克的院子」社區，下稱
04 本案社區）的成交資訊，保證完全找不到前述五樓、二樓、
05 三樓、十二樓的炒作資訊，這不是隱匿資訊，什麼才是？」
06 等文字，係犯刑法第310條第2項之散布文字誹謗罪，並審酌
07 被告在未經合理查證之情況下，率爾在其所經營之Facebook
08 粉絲專頁中，散布指摘自訴人隱匿交易資訊之不實內容，使
09 閱覽該網頁之不特定人均可獲悉，顯已損及自訴人之名譽，
10 所為實有不該，並考量其犯後猶未能體認其所為於法有違等
11 情，兼衡被告自陳之智識程度、家庭經濟、生活狀況等一切
12 情狀，量處拘役20日，並諭知易科罰金之折算標準，核其認
13 事、用法及量刑均無不當，應予維持，並引用第一審判決書
14 所記載之事實、證據及理由（如附件關於有罪部分）。

15 參、駁回上訴之理由

16 一、被告上訴意旨略以：被告之言論「這不是隱匿資訊，什麼才
17 是？」是透過疑問句形式，質疑自訴人揭露資訊是否具有
18 一致性，被告並未查到實價登錄之資料，因而有相當理由確信
19 為真，並不得以誹謗罪相繩。且原審認定被告主觀上有誹謗
20 故意，嗣又認被告所述為意見表達，屬可受公評之事，顯然
21 前後矛盾，未整體評價被告之言論而割裂判斷，認事、用法
22 有所違誤。復參以被告與自訴人另案臺灣士林地方法院110
23 年度自字第19號、111年度自字第3號（即被證26、27）案
24 件，被告皆被判決無罪，足見其非全然無據，又觀諸自訴人
25 網站（即被告上證1、2）之成交價非全包含車位，故自訴人
26 有揭露資訊內容不一致之情形，被告並無誹謗故意，原判決
27 關於有罪部分實有違言論保障，故請求改判無罪等語。

28 二、經查：

29 (一)原審以：

30 1.自訴人之官方網站確有揭露「內政部不動產交易實價查詢服
31 務網」所公開本案社區101年至111年之成交資訊，是被告前

01 揭文字內容與客觀事實不符，而依社會一般正常通念為客觀
02 評價，此不實言論足對自訴人之品牌形象、商譽評價及社會
03 地位造成負面貶抑，屬指摘足以毀損自訴人名譽之具體事
04 實，酌以被告於案發時之年紀、智識程度、實務經驗及相關
05 資歷，其對自身所發表言論及所使用詞彙，理解能力應無問
06 題，對於上開不實言論足以使自訴人名譽受到貶損等情，當
07 有所認識，卻仍決意發表此不實言論，主觀上確有散布於眾
08 以損害自訴人名譽之誹謗意圖。

09 2.被告就其所言於撰寫本案文章時，僅得在自訴人網站查詢到
10 兩年內的交易資訊，與其在107年查詢內容不同云云，並未
11 提出具體事證以實其說，且原審當庭登入網際網路，以Goog
12 le搜尋引擎搜尋自訴人官方網站實際操作結果，只須點選
13 「實價登錄」選項，在「區域」欄位點選新北市板橋區、
14 「關鍵字」欄位輸入「傑克的院子」、「時間」欄位選擇不
15 限時間之選項後，即可得出本案社區之「內政部不動產交易
16 實價查詢服務網」所公開101年至111年成交資訊，並無被告
17 所謂以社區名稱作為搜尋條件，無法找到任何該社區成交資
18 訊之情事，至被告所稱僅能查到兩年內之交易資訊部分，經
19 原審當庭操作結果，僅需在同一頁面之搜尋欄位將時間選項
20 改以「不限時間」，即可查詢到該社區所有成交紀錄。

21 3.被告乃對房仲實務具有相當智識及社會經驗之人，其透過網
22 際網路發表言論，散布力強大而可能對消費者有相當之影響
23 力，倘以此方式指控自訴人故意隱匿資訊，將嚴重減損自訴
24 人之商譽與信譽，是其在發表言論前自當謹慎查證；而本案
25 之查證方法，僅需登入自訴人網站、設定正確條件查詢確認
26 即可，所需耗費之查證成本甚低，查證管道更屬輕而易舉，
27 被告卻未詳加查證即率爾發表上開言論，難認其就該等言論
28 已盡合理查證之義務。被告對於所指摘之上開具體事實足使
29 自訴人名譽貶損乙節，既有所認識，竟仍未盡合理查證義務
30 即輕率發表該等言論，自有散布於眾而損害自訴人名譽之真
31 實惡意，其辯稱主觀上無真實惡意云云，自不足採。

01 4.以上各節，業經原審論述綦詳（見原判決第3至7頁），核其
02 所認並無理由不備或違反經驗、論理法則等違誤，故原審據
03 以就本案文章關於網站資訊揭露部分，對被告論以散布文字
04 誹謗罪，於法尚無不合。

05 (二)被告固執前詞提起上訴（見「參、一」），然原判決已就其
06 未盡合理查證義務即輕率發表誹謗言論，而有損害自訴人名
07 譽之真實惡意等情，詳加說明如前（見「參、二、(-)1.至
08 3.」），且就本案文章關於網站資訊揭露部分及其餘發表部
09 分，並無不能各別判斷之理，故原審就前者依前述理由論以
10 散布文字誹謗罪，就後者則以相關內容尚屬有據，且係對可
11 受公評之事為善意合理之評論，而認未涉加重誹謗（見原判
12 決理由欄「壹、四」），難謂有何矛盾或違誤。至被告於本
13 院審理時固以網友及自訴人未於其貼文當時指出其文章有何
14 不對之處等語為辯（見本院卷第255至256頁），惟自訴人及
15 被告所稱之網友並無提醒其行為違法之義務，故此情縱使屬
16 實，仍無解於其未盡合理查證義務即輕率發表誹謗言論，因
17 而構成犯罪之行為。再者，本案與被告上訴所指他案之案情
18 未必相同，且法院於各案本有獨立審判之權，是被告縱於他
19 案獲判無罪，亦難比附援引至本案。又自訴人網站即使就其
20 他房屋成交價是否包含車位有不一致之記載，與本案被告所
21 指「完全找不到成交資訊而隱匿資訊」之情仍屬二事，尚難
22 憑為對其有利之認定。是被告前揭上訴意旨，本院均難憑
23 採。

24 (三)按刑事審判旨在實現刑罰權之分配的正義，故法院對有罪被
25 告之科刑，應符合罪刑相當之原則，使輕重得宜，罰當其
26 罪，以契合社會之法律感情，此所以刑法第57條明定科刑時
27 應審酌一切情狀，尤應注意該條所列10款事項以為科刑輕重
28 之標準，俾使法院就個案之量刑，能斟酌至當；而量刑輕重
29 係屬事實審法院得依職權自由裁量之事項，苟已斟酌刑法第
30 57條各款所列情狀而未逾越法定刑度，不得遽指為違法（最
31 高法院72年度台上字第6696號判決意旨參照）。查原判決業

01 已充分斟酌被告之犯罪情節、犯後態度及其個人狀況，依刑
02 法第57條各款事項而為量刑如前，核無濫用裁量權、違反罪
03 刑相當原則等違法或不當情形。又被告於本院判決前固與自
04 訴人達成和解，有和解筆錄影本在卷可稽（見本院卷第301
05 至302頁），惟上開其餘量刑因素於本院審判期間並無實質
06 變動，且被告之犯罪情節非輕，而原審僅量處拘役20日，即
07 便將上述和解之情一併納入考量，仍難認原審所處刑度有何
08 過重而應予改判之情事。是辯護人為被告辯護稱：縱認被告
09 有罪，亦應從輕量處云云，要非可採。

10 三、綜上所述，於本院審理範圍內，原判決之認事、用法及量刑
11 均無失出；被告之上訴為無理由，應予駁回。

12 肆、關於緩刑之說明

13 查被告未曾因故意犯罪而受有期徒刑以上刑之宣告，有本院
14 被告前案紀錄表在卷可參，被告僅因一時失慮致罹刑章，且
15 業與自訴人達成和解如前，堪認被告經此偵、審程序及刑之
16 宣告後，日後當知所警惕，信無再犯之虞，是本院認對被告
17 所宣告之刑以暫不執行為適當，爰併予宣告緩刑2年，以啟
18 自新。

19 據上論斷，應依刑事訴訟法第368條、第373條，刑法第74條第1
20 項第1款，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
22 刑事第四庭 審判長法官 林柏泓
23 法官 錢衍綦
24 法官 吳元曜

25 以上正本證明與原本無異。

26 不得上訴。

27 書記官 黃亮潔

28 中 華 民 國 112 年 2 月 15 日

29 附錄本案論罪科刑法條：

30 刑法第310條

31 意圖散布於眾，而指摘或傳述足以毀損他人名譽之事者，為誹謗

01 罪，處1年以下有期徒刑、拘役或1萬5千元以下罰金。
02 散布文字、圖畫犯前項之罪者，處2年以下有期徒刑、拘役或3萬
03 元以下罰金。

04 對於所誹謗之事，能證明其為真實者，不罰。但涉於私德而與公
05 共利益無關者，不在此限。

06 附件：臺灣士林地方法院111年度自字第7號刑事判決
07 臺灣士林地方法院刑事判決 111年度自字第7號

08 自 訴 人 信義房屋股份有限公司
09 設臺北市○○區○○路○段000號

10 代 表 人 信義股份有限公司（代表人：劉元智）
11 住同上

12 自訴代理人 羅凱正律師
13 黃子盈律師

14 被 告 房孝如 男 民國00年0月0日生
15 身分證統一編號：Z000000000號
16 住○○市○○區○○路00○0號9樓

17 選任辯護人 魏憶龍律師
18 何謹言律師
19 黃乃芙律師

20 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：

21 主 文

22 房孝如犯散布文字誹謗罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺
23 幣壹仟元折算壹日。

24 事 實

25 一、房孝如曾擔任信義房屋股份有限公司副總經理與信義文化基
26 金會執行長，現為衡定房屋仲介有限公司總經理，且曾出版
27 書籍評論實價登錄舊制，在不動產業界資歷豐富，對於不動
28 產交易擁有多多年實務經驗。詎房孝如於民國110年12月23日
29 在其經營管理之Facebook「黑心信義，還我錢來」粉絲專
30 頁，以暱稱「黑心信義，還我錢來」撰寫如附件所示文章
31 時，竟未先進入信義房屋股份有限公司官方網站詳為查詢確

01 認，即基於散布文字誹謗之犯意，逕於文章內發表「大家可
02 在信義房屋網站查詢一下本社區的成交資訊，保證完全找不到
03 到前述（按：板橋廣和街「傑克的院子」社區）五樓、二
04 樓、三樓、十二樓的炒作資訊，這不是隱匿資訊，什麼才
05 是？」等文字，使不特定Facebook使用者閱覽該粉絲專頁
06 後，均可得知上述文字內容，以此方式具體指摘、傳述信義
07 房屋股份有限公司故意隱匿「傑克的院子」社區交易資訊之
08 不實言論，足以毀損信義房屋之名譽。

09 二、案經信義房屋股份有限公司提起自訴。

10 理 由

11 壹、有罪部分

12 一、證據能力

13 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
14 者外，不得作為證據，刑事訴訟法第159條第1項定有明文。
15 被告以外之人於審判外之陳述，雖不符刑事訴訟法第159條
16 之1至第159條之4之規定，然經當事人於審判程序同意作為
17 證據，法院審酌該言詞陳述或書面陳述作成時之情況，認為
18 適當者，亦得為證據。又當事人、代理人或辯護人於法院調
19 查證據時，知有第159條第1項不得為證據之情形，而未於言
20 詞辯論終結前聲明異議者，視為有前項之同意，刑事訴訟法
21 第159條之5定有明文。經查，本判決下列所引用之證據，自
22 訴代理人、被告及其辯護人均表示不爭執證據能力（本院11
23 1年度自字第7號卷【下稱本院卷】第418至420頁），復經本
24 院審酌認該等證據之作成無違法、不當或顯不可信之情況，
25 而非供述證據亦非公務員違背法定程序所取得，依刑事訴訟
26 法第159條之5規定、第158條之4規定之反面解釋，均有證據
27 能力。

28 二、訊據被告固坦承於110年下半年某時，在其所經營管理之Fac
29 ebook「黑心信義，還我錢來」粉絲專頁上，公開發表如附
30 件所示文章供不特定人共見共聞之事實，惟矢口否認有何散
31 布文字誹謗之犯行，辯稱：伊在撰寫上開文章前，有先上自

01 訴人公司之官方網站查詢，但倘若以社區名稱即「傑克的院
02 子」作為搜尋條件，則完全找不到該社區2樓、3樓、5樓、1
03 2樓的成交資訊，除非用地址查才查得到，但後者不是伊在
04 文章中所指自訴人公司隱匿之情形，且伊發表上開評論之目
05 的是為了讓房仲市場更為透明、房價更加合理，並非為了詆
06 毀自訴人公司名譽，伊主觀上並無誹謗自訴人公司之真實惡
07 意等語。

08 三、經查：

09 (一)被告於110年12月23日某時許，在不詳地點使用網際網路登
10 入Facebook社群網站後，在其所經營之多數人得以共見共聞
11 之「黑心信義，還我錢來」粉絲專頁，以暱稱「黑心信義，
12 還我錢來」發表如附件所示文章供不特定多數Facebook使用
13 者閱覽等情，業據自訴人指訴明確，且為被告所不爭執（本
14 院卷第416頁），並有上揭Facebook「黑心信義，還我錢
15 來」粉絲專頁截圖附卷可稽（本院卷第73至74頁），先堪認
16 定。

17 (二)按刑法誹謗罪係以意圖散布於眾，而指摘或傳述足以毀損他
18 人名譽之事，為其成立要件，行為人所指摘或傳述之事，必
19 須為具有足以損害被指述人名譽之具體事件內容，始有誹謗
20 行為可言。至行為人所指摘或傳述之事是否「足以毀損他人
21 名譽」，應就被指述人之個人條件及指摘或傳述之內容，以
22 一般人之社會通念為客觀之判斷。如行為人所指摘或傳述之
23 具體事實，足以使被指述人受到社會一般人負面之評價判
24 斷，即可認為足以損害被指述人之名譽。所散布之文字倘依
25 遣詞用字、運句語法整體以觀，或依其文詞內容所引發之適
26 度聯想，以客觀社會通念價值判斷，足以使人產生懷疑或足
27 以毀損或貶抑被害人之人格聲譽，或造成毀損之可能或危險
28 者，即屬刑法第310條所處罰之誹謗行為。經查：自訴人公
29 司之官方網站確有揭露被告所指新北市板橋區廣和街「傑克
30 的院子」社區之「內政部不動產交易實價查詢服務網」所公
31 開上開社區101年至111年之成交資訊，業據自訴人提出自訴

01 人公司官方網站網頁查詢資料截圖為證（本院卷第77至94
02 頁），並經本院當庭操作網頁查詢屬實（本院卷第422
03 頁），是被告前揭文字內容顯與客觀事實不符。而依社會一
04 般正常通念為客觀評價，被告此不實言論足以使人對自訴人
05 公司之聲譽、信用產生懷疑，對自訴人公司之品牌形象、商
06 譽評價及社會地位造成負面貶抑，實足使自訴人公司名譽遭
07 受損害，屬指摘足以毀損自訴人公司名譽之具體事實，酌以
08 被告於案發時已為60歲餘之成年人，自陳博士畢業之智識程
09 度（本院卷第426頁），且有多年在房仲產業之實務經驗及
10 相關資歷，其對自身所發表言論及所使用詞彙，理解能力應
11 無問題，對於上開不實言論足以使自訴人公司名譽受到具體
12 指摘而貶損等情，當有所認識，卻仍決意發表此不實言論，
13 主觀上確有散布於眾以損害告訴人名譽之誹謗意圖及行為無
14 訛。

15 (三)又言論自由為人民之基本權利，憲法第11條有明文保障，國
16 家應給予最大限度之維護，俾其實現自我、溝通意見、追求
17 真理及監督各種政治或社會活動之功能得以發揮。惟為兼顧
18 對個人名譽、隱私及公共利益之保護，法律尚非不得對言論
19 自由依其傳播方式為合理之限制，刑法第310條第1項及第2
20 項誹謗罪即係為保護個人之法益，為防止妨礙他人之自由權
21 利所必要而制定。至刑法同條第3項前段以對於所誹謗之
22 事，能證明其為真實者不罰，係針對言論內容與事實相符者
23 之保障，並藉以限定刑罰權之範圍，非謂指摘或傳述誹謗事
24 項之行為人，必須自行證明其言論內容確屬真實，始能免於
25 刑責。而行為人雖不能證明言論內容為真實，但依其所提證
26 據資料，認為行為人有相當理由確信其為真實者，即不能繩
27 以誹謗之刑責，是該條第3項前段僅在減輕被告證明其言論
28 即指摘或傳述之事項為真實之舉證責任，惟行為人仍須提出
29 證據資料，證明有相當理由確信其所為言論即指摘或傳述之
30 事項為真實，否則仍非不能構成誹謗罪責。而證據資料係行
31 為人所指摘或傳述事項之依據，此所指證據資料係真正，或

01 雖非真正，但其提出並非因惡意前提下，有相當理由確信其
02 為真正者而言；行為人若明知其所指摘或陳述之事顯與事實
03 不符者，或對於所指摘或陳述之事，是否與事實相符，仍有所
04 所質疑，而有可供查證之管道，竟因重大輕率而未加查證，
05 或持即使誹謗他人亦在所不惜之態度，而仍任意指摘或傳
06 述，自應構成誹謗罪（最高法院101年度台上字第3464號判
07 決意旨參照）。再者，行為人就其所指摘或傳述之事，應盡
08 何種程度之查證義務，始能認其有相當理由確信其為真實，
09 而屬善意發表言論，應參酌行為人之動機、目的及所發表言
10 論之散布力、影響力而為觀察，倘僅屬茶餘飯後閒談聊天之
11 資者，固難課以較高之查證義務；反之，若利用記者會、出
12 版品、網路傳播等方式，而具有相當影響力者，因其所利用
13 之傳播方式，散布力較為強大，依一般社會經驗，其在發表
14 言論之前，理應經過善意篩選，自有較高之查證義務，始能
15 謂其於發表言論之時並非惡意（最高法院97年度台上字第99
16 8號判決意旨參照）。經查：

- 17 1. 本案被告透過網際網路在Facebook粉絲專頁張貼前揭文字，
18 其中關於自訴人公司未於官方網站中揭露「傑克的社區」交
19 易資訊等情，涉及具體事實之陳述，故被告所為是否該當誹
20 謗罪之要件，自應以其是否具有真實惡意為斷，而被告將其
21 言論以撰寫文字之方式發表於Facebook粉絲專頁，使不特定
22 多數人登入Facebook網站後得輕易瀏覽知悉，再以分享或轉
23 傳等方式散布、傳播，則以網路傳播具有快速、無遠弗屆之
24 性質觀之，其散布力顯較一般人與人之間茶餘飯後閒談聊天
25 之口語傳播更為強大，故被告在發表上揭言論時，理應經過
26 善意篩選，而負較高之查證義務。
- 27 2. 而被告先係辯稱：據伊查詢結果，倘以「傑克的院子」作為
28 搜尋條件，無法在自訴人公司之官方網站上找到該社區二
29 樓、三樓、五樓、十二樓之成交資訊，除非用地址查詢才會
30 出現等語（本院卷第421頁），嗣又改稱：系爭文章時所引
31 用的資訊即被證8之內容是107年的資料，當時自訴人網頁提

01 供的交易資料不只2年，所有「傑克的院子」成交資訊都會
02 揭露，但伊於110年下半年撰寫文章時有再度上自訴人公司
03 網站查詢，但僅能查到兩年內的交易資訊等語（本院卷第42
04 2、425頁）。惟查：被告就其所言於110年12月23日撰寫文
05 章時，僅得在自訴人公司網站查詢到兩年內的交易資訊，與
06 其在107年查詢內容不同云云，並未提出具體事證以實其
07 說，且依本院於111年10月20日審理程序時當庭登入網際網
08 路，以Google搜尋引擎搜尋自訴人公司官方網站實際操作結
09 果，亦只須點選網頁上方「實價登錄」選項，在「區域」欄
10 位點選新北市板橋區、「關鍵字」欄位輸入「傑克的院
11 子」、「時間」欄位選擇不限時間之選項後，按搜尋，即可
12 得出「傑克的院子」社區之「內政部不動產交易實價查詢服
13 務網」所公開101年至111年之成交資訊，有本院111年10月2
14 0日審判筆錄在卷可稽（本院卷第422頁），是並無被告所謂
15 以社區名稱作為搜尋條件，無法找到任何該社區成交資訊之
16 情事，至被告所稱僅能查到兩年內之交易資訊部分，經本院
17 當庭操作查詢自訴人官方網頁實價登陸查詢系統結果，倘於
18 查詢時僅設定「新北市板橋區」、「傑克的院子」為搜尋條
19 件，則該系統固會優先顯示近兩年之成交訊息，然僅需在
20 同一頁面之搜尋欄位將時間選項改以「不限時間」，即可查詢
21 到前揭「內政部不動產交易實價查詢服務網」已公開之該社
22 區所有成交紀錄，是被告當係於查詢時未能就時間欄位設定
23 正確之搜尋條件，致未能查知自訴人公司已於網站上完整揭
24 露「傑克的院子」社區之所有實價登錄資訊，此當屬可歸責
25 於被告自身，殊難執此解免其應盡之查證義務。

26 3. 被告曾任自訴人公司之副總經理與信義文化基金會執行長，
27 現為衡定房屋仲介有限公司總經理，亦曾出版書籍評論實價
28 登錄舊制，乃對房仲實務具有相當智識及社會經驗之人，其
29 透過網際網路利用Facebook發表言論，散布力強大而可能對
30 消費者有相當之影響力，倘以此方式指控自訴人公司故意隱
31 匿資訊，將使消費者對自訴人公司產生負面評價，嚴重減損

01 自訴人公司之商譽與信譽，是其在發表言論之前，自當謹慎
02 查證。而本案之查證方法，僅需登入自訴人公司網站、設定
03 正確條件查詢確認即可，所需耗費之查證成本甚低，查證管
04 道更屬輕而易舉，被告卻未詳加查證即率爾發表上開言
05 論，難認其就該等言論已盡合理查證之義務。被告對於其所
06 指摘之上開具體事實確足使自訴人之人格為社會大眾所輕視
07 而遭受名譽之貶損乙節，既有所認識，竟仍未盡合理查證義
08 務即輕率利用Facebook發表該等言論，自有散布於眾而損害
09 自訴人公司名譽之真實惡意，其主觀上有誹謗之不確定故意
10 至明。其辯稱其主觀上無真實惡意云云，自不足採。

11 四、至自訴人另主張被告所張貼如附表所示之文章，其中就「板
12 橋廣和街有個社區名『傑克的院子』，信義房屋就曾在此社
13 區不斷進行投機炒作。一戶五樓房子，在信義房屋的操弄
14 下，於短短八個月內買進再賣出，房價飆漲近20%。本社區
15 還有其他二樓、三樓、十二樓房子的交易盡皆如此，都是原
16 有住戶賤價售屋，投資客則賺飽差價。更令人髮指的是，信
17 義房屋完成這些交易的手段，全部都可能涉及隱匿資訊、詐
18 術等非法行為」、「此外，大家也可跟信義房屋去看一下此
19 屋，看她會不會告訴你此屋（廣和街60號）之前的成交價是
20 1820萬，當時的市場跟現在有很大不同，千萬別盲目追高。
21 這些都是依法應告知的資訊，若信義房屋未做，這不是違
22 法，什麼才是？」等部分，亦涉及散布文字誹謗罪嫌等語。
23 經查：

24 (一)被告於110年12月23日在Facebook「黑心信義，還我錢來」
25 粉絲專頁張貼本案貼文之事實，業經本院認定如前，且為被
26 告所不爭執（本院卷第416頁），固堪認定。

27 (二)惟查，依據被告以內政部不動產交易實價查詢服務網（下稱
28 實價登錄網2.0）查詢結果，可知：①「傑克的院子」社區
29 一戶五樓房屋（廣和街90號5樓）係透過自訴人公司以840萬
30 元成交，該房屋原屋主於101年8月13日以715萬元買進，嗣
31 後再透過自訴人公司於102年4月11日以840萬元賣出，相隔8

01 個月，房價上漲約17%，有被告提出之自訴人公司官方網站
02 截圖、實價登錄網2.0查詢結果截圖在卷可稽（本院卷第203
03 至205頁）；②同社區12樓房屋（廣和街62號12樓）係透過
04 自訴人公司於102年9月29日以1350萬元買進，嗣於103年4月
05 11日以1450萬元賣出，於7個月內獲利100萬元，有被告提出
06 之實價登錄網2.0查詢結果截圖在卷可稽（本院卷第221
07 頁）；③同社區3樓房屋（廣和街76號3樓）係透過自訴人公
08 司於102年4月21日以508萬元買進，嗣於103年5月17日以560
09 萬元賣出，於1年內獲利52萬元，有被告提出之實價登錄網
10 2.0查詢結果截圖在卷可稽（本院卷第223頁）；④同社區2
11 樓房屋（廣和街78號2樓）係透過自訴人公司於102年1月11
12 日以570萬元買進，嗣於104年2月16日以650萬元賣出，於2
13 年左右獲利80萬元，有被告提出之實價登錄網2.0查詢結果
14 截圖在卷可稽（本院卷第225頁）；再者，自訴人公司帶看
15 人員為消費者帶看房屋時確實僅提供自訴人公司自行編製、
16 其上僅載有3個月內標的物件周圍方圓500公尺內之物件類型
17 相關資訊，而廣和街60號1樓之前手屋主係於103年9月以182
18 0萬元成交，確實不會顯示在帶看人員提供之不動產資訊表
19 上等節，亦經自訴代理人坦承在卷（本院卷第423頁），是
20 以，被告於上揭文章中提及「傑克的院子」社區二樓、三
21 樓、五樓、十二樓房屋地點、樓層、交易價格，及帶看人員
22 提供予客戶之資訊等節均屬真實，非憑空捏造。

23 (三)因不動產交易資訊不足而造成不動產交易之買方、賣方或房
24 仲業者之間所生之交易糾紛時有所聞，並不時經國內報章媒
25 體報導，而為提升不動產交易資訊透明度，使買、賣雙方能
26 充分掌握合理價格，降低交易糾紛之產生，並防杜投機炒
27 作，更為我國健全不動產市場、推動多元居住政策之重要方
28 針，行政院於109年12月3日通過「健全房地產市場方案」，
29 後續並推行包括於110年7月1日施行之實價登錄2.0新制政
30 策，顯見於被告張貼本案文章之時空背景，正值政府推動提
31 供更即時、透明、正確的不動產交易資訊之政策，以達防止

01 炒作房市、落實居住正義等目標之際。

02 (四)基於上述時空背景，被告依照其所查得之「傑克的院子」社
03 區相關不動產交易狀況、比對其中透過自訴人公司仲介成交
04 之交易資訊及其於實價登錄網2.0網頁搜尋結果，而就其觀
05 察、經歷，提出對於自訴人公司仲介成交之價格、帶看人員
06 提供交易資訊之範圍之質疑，並據以發表本案文章之言論，
07 尚難認為被告自行憑空杜撰而毫無根據，且本案文章內容所
08 涉及者為房仲業者與消費者間資訊不對等、房價高低炒作等
09 事項，而與不動產交易市場秩序之公共利益相關，非僅涉及
10 個人私德，自屬可受公評之事，難認係為毀損自訴人公司之
11 名譽為唯一目的，堪認被告主觀上有相當理由確信其所述為
12 真實，難認其有真正惡意而具有誹謗之犯意。

13 (五)又被告上開所為之評論，既係伴隨其所查詢之資訊而為之意
14 見表達，縱使被告與自訴人公司間存有歧見，且使用較為主
15 觀、尖刻之用語評價，諸如「投機炒作」、「操弄」、「令
16 人髮指」、「隱匿資訊」、「詐術」等，可能使聽聞者對自
17 訴人公司產生負面評價，然該等意見、評論既係被告本於查
18 得之資訊，依其個人價值判斷，提出主觀且與其所確信之真
19 實有關聯性之意見，非被告蓄意虛構為之，並可由聽聞之人
20 自行判斷被告之意見是否公允，則被告此部分言論，堪認係
21 對可受公評之事所為善意合理之評論，應受憲法言論自由之
22 保障，自難遽認被告有自訴意旨所指誹謗之犯行。

23 (六)是以，自訴人公司主張被告於「黑心信義，還我錢來」粉絲
24 專頁張貼文章涉犯加重誹謗罪嫌，除前揭「大家可在房屋網
25 站查詢一下本社區的成交資訊，保證完全找不到前述（按：
26 板橋廣和街「傑克的院子」社區）五樓、二樓、三樓、十二
27 樓的炒作資訊，這不是隱匿資訊，什麼才是？」部分外，其
28 餘部分尚難認定涉有加重誹謗情事，附此敘明。

29 五、綜上所述，本案事證明確，被告散布文字誹謗之犯行堪以認
30 定，應予依法論科。

31 六、論罪科刑

01 (一)核被告所為，係犯刑法第310條第2項之散布文字誹謗罪。

02 (二)審酌被告在未經合理查證之情況下，率爾在其所經營之Face
03 book粉絲專頁中，散布指摘自訴人公司隱匿交易資訊之不實
04 內容，使閱覽該網頁之不特定人均可獲悉，顯已損及自訴人
05 公司之名譽，所為實有不該，並考量其犯後猶未能體認其所
06 為於法有違，未與自訴人公司達成和解、填補自訴人公司所
07 受損害等情，兼衡被告自陳之智識程度、家庭經濟、生活狀
08 況一切情狀（本院卷第426頁），量處如主文所示之刑，併
09 諭知易科罰金之折算標準。

10 貳、不另為無罪諭知部分

11 一、自訴意旨另以：(一)被告於110年12月23日於「黑心信義，還
12 我錢來」粉絲專頁公開發表如附件所示之文章，尚有以「私
13 德敗壞、三觀盡毀、節操碎一地」等負面用語形容自訴人，
14 所稱私德敗壞指自訴人道德缺失，三觀盡毀指自訴人價值
15 觀、人生觀、世界觀不正，節操碎一地更係直接謾罵自訴人
16 節操敗壞、無節操可言，是該等負面用語於社會一般通念及
17 評價上，均已足貶損自訴人之聲譽及社會評價，而屬侮辱性
18 言詞；(二)而被告於附件文章中指稱自訴人操弄房價，於「傑
19 克的院子」社區二樓、三樓、五樓、十二樓房屋買進賣出，
20 原有住戶賤價售屋，投資客賺飽差價，並指摘自訴人投機炒
21 作、破壞社區團結、損害社區住戶權益、操弄隱匿資訊、詐
22 術等非法行為，誤導閱覽系爭文章之不特定多數人以為自訴
23 人故意欺瞞、操弄或隱匿重大交易資訊，使閱覽系爭文章之
24 不特定人產生自訴人以違法、不光明、不光彩之手段從事不
25 動產仲介之印象，致社會評價對自訴人之名譽、信用、經濟
26 上之履行能力、誠信程度及營業信譽產生不利觀感，顯已貶
27 損自訴人在社會上所保有的信用人格及地位，且系爭文章刻
28 意以公開之社團方式、未設定文章閱讀權限，使不特定網路
29 使用者均得以閱覽、轉發內容不實之文章，以利傳播妨害自
30 訴人信用之不實留言，其意在廣為散播於眾，俾眾周知之主
31 觀意圖昭然若揭。因認被告尚涉犯刑法第309條第1項之公然

01 侮辱罪嫌、同法第313條第2項之加重妨害信用罪嫌等語。

02 二、犯罪事實應依證據認定之，無證據不得認定犯罪事實；不能
03 證明被告犯罪者，應諭知無罪之判決，刑事訴訟法第154條
04 第2項、第301條第1項分別定有明文。再者，認定不利於被
05 告之事實，須依積極證據，苟積極證據不足為不利於被告事
06 實之認定，即應為有利於被告之認定，更不必有何有利之證
07 據，而此用以證明犯罪事實之證據，猶須於通常一般人均不
08 至於有所懷疑，堪予確信其已臻真實者，始得據以為有罪之
09 認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有合理性之懷疑存
10 在，致使無從為有罪之確信時，即應為無罪之判決（最高法
11 院30年上字第816號、76年台上字第4986號等判例意旨可資
12 參照）。再檢察官就被告犯罪事實，應負舉證責任，並指出
13 證明之方法，此為刑事訴訟法第161條第1項所明定。因此，
14 檢察官對於起訴之犯罪事實，應負提出證據及說服之實質舉
15 證責任。其所提出之證據，不足為被告有罪之積極證明，或
16 其指出證明之方法，無從說服法院以形成被告有罪之心證，
17 基於無罪推定之原則，自應為被告無罪判決之諭知（最高法
18 院92年台上字第128號判例意旨參照）。而自訴程序中，除
19 其中同法第161條第2項起訴審查之機制、同條第3項、第4項
20 以裁定駁回起訴之效力，自訴程序已分別有第326條第3項、
21 第4項及第334條之特別規定足資優先適用外，關於第161條
22 第1項檢察官應負實質舉證責任之規定，亦於自訴程序之自
23 訴人同有適用（最高法院91年度第4次刑事庭會議決議參
24 照），是自訴人對於被告之犯罪事實，亦應負前揭實質舉證
25 責任。

26 三、自訴人指訴被告涉犯公然侮辱罪嫌部分：

27 (一)按司法院釋字第509號解釋謂：「刑法第310條第3項前段以
28 對誹謗之事，能證明其為真實者不罰，係針對言論內容與事
29 實相符者之保障，並藉以限定刑罰權之範圍，非謂指摘或傳
30 述誹謗事項之行為人，必須自行證明其言論內容確屬真實，
31 始能免於刑責。惟行為人雖不能證明言論內容為真實，但依

其所提證據資料，認為行為人有相當理由確信其為真實者，即不能以誹謗罪之刑責相繩，亦不得以此項規定而免除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人名譽之舉證責任，或法院發現其為真實之義務」等語，雖係針對誹謗罪所為解釋，然其關於言論自由權及名譽權衝突之解釋，於同為妨害名譽罪章之公然侮辱罪，亦應為類似處理。申言之，公然侮辱罪與誹謗罪之區別，學說多以刑法第310條第1項誹謗罪之構成要件「意圖散布於眾，而指摘或傳述足以毀損他人名譽之『事』」而將「言論」區分為「事實陳述」及「意見表達」兩種。司法院院字第2179號解釋曾舉例區別二者謂：「某甲對多數人罵乙女為娼，如係意圖散布於眾而指摘或傳述其為娼之具體事實，自應成立刑法第310條第1項之誹謗罪，倘僅漫罵為娼，並未指有具體事實，仍屬公然侮辱，應依同法第309條第1項論科。」換言之，刑法第309條所稱「侮辱」及第310條所稱「誹謗」之區別，前者係未指定具體事實，而僅為抽象之謾罵；後者則係對於具體之事實，有所指摘，而提及他人名譽者，稱之誹謗。然而，言論中事實陳述與意見表達在概念上本屬流動，有時難期其涇渭分明。是若言論內容係以某項事實為基礎而評論，或發言過程中夾論夾敘，將事實敘述與評論混為一談時，即不能不考慮事實之真偽問題。亦即，此時不能將評論自事實抽離，而不論事實之真實與否，逕以「意見表達」粗俗不堪，論以公然侮辱。否則屬於事實陳述之言論因符合刑法第310條第3項之要件而不罰，基於該事實陳述而為之意見表達，反因所為用語損及名譽而受處罰，自非法理之平。從而，行為人發表言論如係基於一定之基礎事實而為意見陳述或評論，且行為人對於該基礎事實確有相當理由確信其為真實者，其意見陳述或評論又屬合理、適當（例如：發表意見目的並非專為人身攻擊、其評論內容與基礎事實密切相關等等），縱令其評論使被批評者感到不快或影響其名譽，亦應認受憲法之保障，而不應以公然侮辱之刑責相繩。

01 (二)被告於110年12月23日於Facebook「黑心信義，還我錢來」
02 粉絲專頁張貼本案貼文之事實，業經本院認定如前，且為被
03 告所不爭執（本院卷第416頁），而其中「私德敗壞、三觀
04 盡毀、節操碎一地」等語，則含有形容自訴人公司道德缺
05 失、觀念不正、無操守可言等貶低他人評價之涵意，自屬侮
06 辱性言論等節，固堪認定。

07 (三)惟依首開憲法之合憲性解釋立場而言，發表言論如係基於對
08 事實之合理評論，縱使令被評論人不快，亦不應以刑法公然
09 侮辱罪相繩。查被告於上開貼文中批判自訴人公司之各點，
10 除網站資訊之揭露部分未盡查證義務外，大部分均係以真實
11 資訊為基礎，非憑空捏造，業如前述，被告基於上揭認知，
12 認為自訴人公司所為不符房仲市場倫理、誠信，尚難謂全非
13 基於事實所為之評論。據此，本案被告於文章中指摘自訴人
14 公司隱匿資訊、詐騙、投機炒作、損害住戶權益等，所指述
15 之內容核與公益有關之事，且係憑藉其所確信為真實之事項
16 為基礎，亦非完全使用情緒性之不雅詞句惡意攻擊自訴人公
17 司，而自訴人為知名不動產仲介公司，對於來自他人之批
18 評，實可輕易以文宣、廣告、媒體採訪或會議等機會為自己
19 辯駁、澄清，他人批評是否適當，應留待聽聞者以自身價值
20 觀念、知識經驗而為公評，是綜合上開被告發表言論之上下
21 文、發言目的、被告個人經驗觀察，本案被告所發表如上之
22 言論，乃被告基於其個人經驗事實之評論，且其評論目的並
23 非專為攻擊自訴人公司之人格，尚難認為其言論已逾越合理
24 評論之範圍，縱認其評論使被批評者感到不快，亦應認受憲
25 法之保障，而不應以公然侮辱之刑責相繩。

26 四、自訴人指訴被告涉犯加重妨害信用罪嫌部分：

27 按刑法第313條之妨害信用罪，須以散布流言或施用詐術之
28 方法，而損害他人在社會上之經濟評價，始成立該罪。所謂
29 「流言」，係指惡意捏造不實事項，即其內容出於故意虛捏
30 者而言。本案被告指摘自訴人公司投機炒作「傑克的院子」
31 社區二樓、三樓、五樓、十二樓房價等言論，乃以實價登錄

01 網2.0查詢結果為依據，有相當理由確信為真實，並非憑空
02 虛捏，業於前所認定，則被告陳述既已提供根據供見聞者檢
03 驗、審查，見聞被告發言者可自行判斷被告之認定是否值得
04 採信，其所為即非惡意捏造不實事項，顯非上開規定之「流
05 言」，自難以妨害信用罪究責。

06 五、綜上，本案依自訴人所舉各項事證，尚不能證明被告所為該
07 當於刑法第309條第1項之公然侮辱罪嫌、同法第313條第2項
08 之加重妨害信用罪嫌，本應就上開部分為被告無罪之諭知，
09 惟因被告此部分犯行，與前述認定有罪部分有想像競合之裁
10 判上一罪關係，爰不另為無罪之諭知。

11 據上論斷，應依刑事訴訟法第343條、第299條第1項前段，刑法
12 第310條第2項、第41條第1項前段，刑法施行法第1條之1第1項，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
15 刑事第三庭 法 官 黃 瀟 儀

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 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
19 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
20 逕送上級法院」。

21 因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

22 書記官 謝 佳 穎

23 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日

24 附錄本案論罪科刑之依據：

25 中華民國刑法

26 第 310 條

27 意圖散布於眾，而指摘或傳述足以毀損他人名譽之事者，為誹謗
28 罪，處一年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。

29 散布文字、圖畫犯前項之罪者，處二年以下有期徒刑、拘役或三
30 萬元以下罰金。

01 對於所誹謗之事，能證明其為真實者，不罰。但涉於私德而與公
02 共利益無關者，不在此限。

03 附件

04

【信義房屋黑心實錄】新北市板橋區傑克的院子社區
消費者權益不容剝奪！

小編請問大家：

信義房屋跟王力宏有何不同？

二者不都是在大家看得到的地方，表現人模人樣；但在大家看不到的地方卻是私德敗壞，三觀盡毀，節操碎一地。

例如：信義房屋在公開場合，就喜歡強調自己最重視社會責任，對於凝聚社區意識表現積極；但在背地裡卻是不斷在各個社區進行投機炒作，破壞社區團結，損害社區住戶權益。

王力宏到處約炮、嫖妓，實際上沒有那麼愛家護子；信義房屋則是到處投機炒作，對於所謂社區營造，其實也根本不在乎。

例如：板橋廣和街有個社區名「傑克的院子」，信義房屋就曾在此社區不斷進行投機炒作。一戶五樓房子，在信義房屋的操弄下，於短短八個月內買進再賣出，房價飆漲近20%。

本社區還有其他二樓、三樓、十二樓房子的交易盡皆如此，都是原有住戶賤價售屋，投資客則賺飽差價。更令人髮指的是，信義房屋完成這些交易的手段，全部都可能涉及隱匿資訊、詐術等非法行為。

不信的話，大家可以立即進行檢驗。

「傑克的院子」現在有一戶一樓房子正透過信義房屋銷售，詳下圖。

大家可在信義房屋網站查詢一下本社區的成交資訊，保證完全找不到前述五樓、二樓、三樓、十二樓的炒作資訊，這不是隱匿資訊，什麼才是？然後，隱匿的都是對自己不利的資訊，有利的部分則公開，這不是詐術，什麼才是？

此外，大家也可跟信義房屋去看一下此屋，看她會不會告訴你此屋（廣和街60號）之前的成交價是1820萬，當時的市場跟現在有很大不同，千萬別盲目追高。這些都是依法應告知的資訊，若信義房屋未做，這不是違法，什麼才是？

無論如何，王力宏跟信義房屋相比，只是小巫見大巫而已。

王力宏現在已跟社會道歉並退出演藝圈，信義房屋卻還在四處招搖、以假亂真，或許這才是政府打房始終無效的真正原因。

小編也藉此正告信義房屋，立即做出改變，提供消費者完整透明資訊，是妳應盡的義務，千萬莫再持續操弄價格資訊，視消費者權益如無物，害人害己。

