

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上字第548號

上訴人 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 王世華律師

莊景智律師

被上訴人 匯流傳媒有限公司

法定代理人 劉冠億

訴訟代理人 王有民律師

複代理人 曾澤宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年12月19日臺灣臺北地方法院112年度訴字第3492號第一審判決提起上訴，本院於113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人明知訴外人武大為於民國109年6月5日委託伊出售坐落臺中市○區○○○○街00巷0○0號及所在基地（下合稱臺中房地）時，無意辦理陽台面積補登手續，且因臺中房地壁癌漏水，屋況不佳，方僅以新臺幣（下同）328萬元出售予訴外人上億設計有限公司（下稱上億公司）。上億公司買受後，除申辦陽台補登面積12.13平方公尺外，又重新裝潢，始能以490萬元轉售予第三人林威廷（下稱系爭價差事件），因此所生價差162萬元自屬合理，被上訴人本不得僅因武大為投訴即對外報導系爭價差事件，復未善盡查證義務，於112年5月6日、同年月10日先後刊登標題為「消費者控售屋半年又被轉售，價差高達49%，信義房屋回應了：有整修新裝潢及陽台補登」（下稱系爭報導），及上傳名稱為：「消費者控售屋半年又被轉售『價差高達49%』，信義房屋回應：有整修新裝潢及陽台補登等【C

01 NEWS】」（下稱系爭影片，與系爭報導合稱系爭新聞）至其  
02 所經營之「CNEWS匯流新聞網」之YOUTUBE頻道。系爭新聞標  
03 題聳動，用語輕蔑，未將對伊有利之事實全貌揭露，致伊之  
04 名譽、商譽嚴重受損，爰依民法第18條第1項前段、第184條  
05 第1項前段、第195條第1項後段規定，求為命：被上訴人應  
06 將系爭新聞刪除，並以附表所示方式刊登如附件所示之勝訴  
07 啟事或判決全文以回復名譽之判決。

08 二、被上訴人則以：系爭新聞涉及公共利益，且係伊就武大為之  
09 投訴內容所為報導，並無捏造、竄改或虛構，伊無詆毀上訴  
10 人名譽之惡意故意。伊已完整刊登上訴人之回應內容，同時  
11 並陳不同觀點以供讀者自行判斷，應受新聞自由所保障等  
12 語，資為抗辯。

13 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上  
14 訴聲明為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭新聞刪除；  
15 (三)被上訴人應負擔費用以附表之方式刊登如附件所示勝訴啟  
16 事或本判決正本全部內容。被上訴人則答辯聲明：上訴駁  
17 回。

18 四、查訴外人武大為夫妻於109年6月5日委託上訴人出售臺中房  
19 地，經以買賣總價金328萬元售出（下稱第一次買賣），於1  
20 09年10月8日移轉登記予上億公司；上億公司嗣於110年1月2  
21 8日，再以490萬元價金將臺中房地售出（下稱第二次買  
22 賣），並於同日移轉登記予訴外人林威廷；臺中房地於第  
23 一、二次買賣時所標註之主建物面積均為2層、60.8平方公  
24 尺，惟附屬建物則各為0、12.13平方公尺，且實際屋況因第  
25 二次買賣時有重新裝潢而不相同；系爭新聞為被上訴人所發  
26 表，被上訴人亦有權刪除等情，為兩造於本院審理時所不爭  
27 執（見本院卷第140至142頁），堪以信實。

28 五、上訴人主張被上訴人明知武大為對系爭價差事件所為之投訴  
29 不實，系爭新聞不應刊登，竟仍以聳動標題、輕蔑用語而公  
30 開刊載，且未揭露對伊有利事實之全貌，不法侵害其名譽，  
31 為被上訴人所否認。經查：

01 (一)、按新聞自由攸關公共利益，乃實現民主價值重要機制，國家  
02 應給予最大限度之保障，以促進資訊充分流通，滿足民眾知  
03 的權利，形成公共意見與達成公共監督，俾維持民主多元社  
04 會之正常發展。又學理上所謂「接近使用傳播媒體」之權利  
05 (the right of access to the media)，乃指一般民眾得  
06 依一定條件，要求傳播媒體提供版面或時間，許其行使表達  
07 意見之權利而言，以促進媒體報導或評論之確實、公正。例  
08 如媒體之報導或評論有錯誤而侵害他人之權利者，受害人即  
09 可要求媒體允許其更正或答辯，以資補救。惟允許民眾「接  
10 近使用傳播媒體」，就媒體本身言，係對其取材及編輯之限  
11 制，如無條件強制傳播媒體接受民眾表達其反對意見之要  
12 求，無異剝奪媒體之編輯自由，而造成傳播媒體在報導上瞻  
13 前顧後，畏縮妥協之結果，反足影響其確實、公正報導與評  
14 論之功能。是故民眾「接近使用傳播媒體」應在兼顧媒體編  
15 輯自由之原則下，予以尊重（司法院大法官釋字第364號解  
16 釋理由書參照）。

17 (二)、系爭新聞並非出於被上訴人惡意報導：  
18 稽諸系爭新聞全文內容，以粗體大字標題記載：「【有影】  
19 消費者控售屋半年又被轉售，價差高達49%，信義房屋回應  
20 了：有整修新裝潢及補登陽台等」（見原審卷第307頁），  
21 平衡呈現消費者與上訴人雙方意見衝突狀態，未見被上訴人  
22 刻意偏頗消費者。其次，系爭報導前半段共分10段，各以諸  
23 如「新北W姓夫妻向本刊《CNEWS匯流新聞網》爆料」、「回  
24 憶起賣房過程」、「W先生表示」、「W太太表示」等第三人  
25 角度起頭破題，記載武大為及其配偶自述臺中房地出售經  
26 過、系爭價差事件及個人情緒反應；後半段則分11段，由上  
27 訴人以文字、附圖照片回應武大為之質疑（共5段、篇幅將  
28 近A4紙兩面），上訴人並表示：「……。現上述賣方投訴內  
29 容完全與約定不相符，貴媒體當應合理查證，否則即為故意  
30 不實之報導，本公司必當追究相關法律責任。如貴媒體仍執  
31 意報導本件爭議，請將以上聲明，連同附圖全部內容一併完

01 整刊登，以免產生誤導會損及本公司權益及不動產仲介市場  
02 之公平競爭秩序！」等語（見原審卷第311至313頁）。依系  
03 爭報導行文結構，可見被上訴人先於系爭報導中以前後各大  
04 段內文，並陳消費者與上訴人對系爭價差事件發生之不同面  
05 向說明，繼於系爭報導中引據財政部《房地合一2.0》公布  
06 數據，說明：「《房地合一2.0》自2021年7月上路至去年  
07 底，遭課徵45%重稅的短期交易案件突破4.2萬件，總獲利高  
08 達334億，每4件房市交易，就有1件屬於短期交易，顯示炒  
09 短線的投資客獲利驚人」等語，堪認被上訴人所為系爭新聞  
10 報導之重點，乃在探究不動產交易市場短期交易之投機與防  
11 範甚明。因上訴人已向被上訴人反應系爭價差事件並非單純  
12 僅出於陽台面積補登手續所致，被上訴人亦立即刪除相關爭  
13 議文字，並將上訴人之回應照刊，且再次查證上訴人之回應  
14 內容後指出：就武大為所投訴之臺中房地，於陽台補登手續  
15 辦理前後權狀面積差異超過房屋面積10%；上訴人回覆時所  
16 提及與臺中房地同年、同坪數、同巷弄、同樓層之物件亦有  
17 短期內價差幅度高達39.6%之短期交易之高價差案例（見原  
18 審卷第313至314頁）。細讀被上訴人於系爭新聞中所使用標  
19 題、文字內容、照片、查證結果，盡皆中性，未見偏激，任  
20 依上訴人之請求，將上訴人屢欲澄清之論點及圖片兩度完整  
21 刊登，就系爭新聞上開夾敘夾論之前後文義及篇幅觀之，實  
22 難謂系爭新聞為被上訴人非基於善意發表之言論。上訴人主  
23 張：被上訴人惡意報導系爭新聞以不法侵害其名譽云云，委  
24 無可取。

25 (三)、系爭新聞完整指出造成系爭價差事件發生之可能原因：

26 細繹系爭新聞全文內容（見原審卷第307至314頁），起頭固  
27 見武大為因系爭價差事件發生而向被上訴人投訴自己辛苦一  
28 生賺來的血汗錢被無良業者和投資客賺走，成為臺灣炒房的  
29 犧牲者（見同上卷第311頁），惟系爭新聞於轉述武大為之  
30 抱怨後，隨即緊接完整刊登上訴人就臺中房地陽台面積補登  
31 手續之回應內容（見原審卷第311至312頁），顯見被上訴人

01 並無意偏袒武大為而刻意渲染系爭價差事件發生係肇始於單  
02 一因素所造成。此由徵諸被上訴人因受上訴人要求完整刊登  
03 臺中房地新舊屋況及裝潢成果照片後，隨即刪除有關武大為  
04 就「陽台坪數未計算在權狀面積240平方公尺」之投訴內  
05 容，並再次向上訴人查證對系爭價差事件之發生原因，且將  
06 上訴人強調影響系爭價差事件發生之可能原因，包含：陽台  
07 面積補登坪數差異事由、屋況有嚴重漏水壁癌及重新裝潢後  
08 轉賣等3大事由完整刊登（見原審卷第313頁），益顯明瞭。  
09 足認被上訴人已充分揭露造成系爭價差事件之不同原因，並  
10 無惡意隱匿對上訴人有利之新聞事實而故意不為報導之情。  
11 上訴人徒以被上訴人僅係單純刪除消費者之部分投訴、或刊  
12 登上訴人之回覆內容，卻未進一步積極對上訴人為有利之報  
13 導內容，逕認被上訴人以系爭新聞不法侵害其名譽云云，無  
14 以憑採。

15 (四)、系爭新聞與事實並無不符：

- 16 1. 證人潘思萍（臺中房地仲介）於本院審理時結證：伊始終不  
17 確定臺中房地陽台可否辦理補登，一直到本案報導發生後，  
18 伊才知道原來是辦理補登陽台面積。武大為曾詢問伊辦理陽  
19 台補登要多少錢，伊告訴他說要1萬5至2萬上下，也有說從  
20 申請到補助暨完成需要一個多月的時間；伊有跟武大為說，  
21 如果陽台補登，陽台未補登的利多就不存在，因為使用面積  
22 未登記時，不動產的每坪單價就會提高，加上系爭房地本來  
23 就有的漏水、抵押債務承擔，雖然還是能賣在行情內，但卻是  
24 處於行情偏低的價格位置，當時的行情是15至17萬元，補  
25 登後行情會靠近15萬元，不補登行情就會接近17萬元，伊計  
26 算後有跟武大為說補登跟未補登後的售價金額差不多，都是  
27 300多萬元，武大為聽了之後就問伊說價格都差不多還有必  
28 要補登嗎等語（見本院卷第352至353、355至356頁）。核與  
29 被上訴人於本院審理時抗辯：武大為投訴媒體時，已明確表  
30 達自己是將整體房屋為出售，不論補登與否應該都要沒差別  
31 等語不謀而合（見本院卷第139頁）。準此，潘思萍雖為專

01 業仲介，仍無法斷言臺中房地可否辦理陽台面積補登手續，  
02 武大為豈有可能因受潘思萍之正確告知，本於理性思考而同  
03 意放棄辦理陽台面積補登。從而，上訴人主張：武大為受其  
04 公司人員告知後，明知其得辦理卻拒不辦理陽台面積補登手  
05 續云云，顯非事實。

06 2.其次，經本院向臺中市中正地政事務所函詢結果，可知辦理  
07 陽台面積補登所需之建物位置圖轉繪費、建物平面圖測量費  
08 等費用，依112年1月13日修正前後之土地複丈費及建築改良  
09 物測量費收費標準，依序各為200元至800元、200至1,000元  
10 不等，至於登記規費則依土地法第67、77條規定，以每張權  
11 利書狀費用80元計算，有臺中市中正地政事務所113年7月16  
12 日中正地所一字第1130008300號函可稽（見本院卷第257至2  
13 58頁）。可見潘思萍逕向武大為表示辦理陽台面積補登手  
14 續，至少需要花費1萬5,000元以上才能辦理，亦嫌誇大。

15 3.再者，潘思萍為上訴人公司之專業房仲人員，對於如何提高  
16 賣價而使賣家得因出售不動產而獲利，本應知之甚詳。詎潘  
17 思萍於受託出售臺中房地期間，非但不曾積極建議武大為藉  
18 由諸如：改善臺中房地之壁癌漏水、重新裝潢或辦理陽台面  
19 積補登等方式以提高賣價，反而還以話術讓武大為誤信如不  
20 為陽台面積補登將能取得高於行情之出售利益，實際上卻僅  
21 係以紙上富貴（即以相同賣價除以有無加計補登陽台面積不  
22 同）誘使武大為自動放棄辦理陽台面積補登手續，參以潘思  
23 萍於本院審理時證稱：武大為當時比較在意債務能否清償完  
24 畢、要不要負擔屋況瑕疵，當時武大為女兒在日本讀書，他  
25 也需要大筆資金一次清償自己債務等語（見本院卷第357  
26 頁），益徵潘思萍趁隙利用武大為當時經濟困窘而急於出售  
27 之心態，誤導武大為捨棄不為陽台面積補登或為其他有利於  
28 房地售價提高之相關積極作為。則武大為事後發現臺中房地  
29 在其售屋後半年內轉手賣出即有高達49%之系爭價差事件發  
30 生，本於因未受仲介對等資訊告知之不平，質疑系爭價差事  
31 件發生與上訴人所為仲介有關，自非空穴來風。被上訴人據

01 此向武大為查證後對外報導系爭新聞，尤難謂有何侵害上訴  
02 人名譽之可言。至上訴人固提出「2024信義房屋品牌資產影  
03 響研究調查報告」（見本院卷第365至378頁），主張其名譽  
04 （商譽）權已因系爭新聞而遭侵害云云，惟系爭新聞既無不  
05 實，又經被上訴人合理查證後平衡報導，有如前五、(二)及(三)  
06 所述，縱令被上訴人報導系爭價差事件引發輿論爭議，終與  
07 侵害名譽權之要件有間。上訴人執此主張系爭新聞不實且已  
08 不法侵害伊名譽（商譽）權云云，自無可取。

09 (五)、上訴人不得禁止被上訴人報導系爭新聞，亦不得為被上訴人  
10 決定如何呈現系爭新聞：

11 上訴人雖主張：被上訴人明知武大為就系爭價差事件所為投  
12 訴不實，猶執意刊登系爭新聞，顯係不法侵害上訴人之名譽  
13 云云。惟武大為向被上訴人所為投訴內容並無不實，且經被  
14 上訴人查證，已如前述，況臺中房地於109年6月5日以328萬  
15 元完成第1次買賣，並於110年1月28日又以490萬元完成第2  
16 次買賣，此為兩造於本院審理時所不爭執，並有臺中市中正  
17 地政事務所113年7月16日中正地所一字第1130008300號函可  
18 參。足見武大為指訴臺中房地於其售出後，未及半年即發生  
19 162萬元、占比49.39%（計算式： $1,620,000 \div 3,280,000 \times 100\% = 49.39\%$ ）之價差幅度，確有所據。不動產標的交易，  
20 於短時間內發生接近50%之價格差異，與我國社會經濟活動  
21 及交易安全有密切相關，則探究系爭價差事件發生之原因，  
22 避免未來類似紛爭再燃，自屬與公益有關之新聞事件，被上  
23 訴人本於新聞媒體之新聞自由，自得為報導，上訴人不得無  
24 故禁止。至被上訴人採取何種立場報導系爭新聞，又究係應  
25 以自己口吻主動闡述媒體意見，抑或僅單純透過當事人之回  
26 應而被動傳達第三人意見，概屬新聞報導之表見自由，不容  
27 上訴人置喙干涉。上訴人以被上訴人並未積極對之為有利新  
28 聞報導而認被上訴人不法侵害其名譽，殊無足採。

30 六、綜上所述，上訴人依民法第18條第1項前段、第184條第1項  
31 前段、第195條第1項後段規定，請求被上訴人刪除系爭新聞

01 並刊登勝訴啟事或勝訴判決全文，均為無理由，不應准許。  
02 原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨猶執陳詞，  
03 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上  
04 訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌  
06 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附  
07 此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
09 項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

11 民事第二十五庭

12 審判長法 官 潘進柳

13 法 官 楊惠如

14 法 官 呂綺珍

15 正本係照原本作成。

16 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，其  
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或  
19 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
20 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項  
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

24 書記官 蔡宜蓁