

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第272號

上訴人 信義房屋股份有限公司(下稱信義房屋公司)

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 徐頌雅律師

歐陽漢菁律師

王碩勛律師

莊植寧律師

卓家立律師

複代理人 陳彥廷律師

上訴人 好房國際股份有限公司(下稱好房公司)

設臺北市○○區○○○路0段00號00

樓之0

被上訴人

兼法定代理人 林淑貞

上訴人 楊欽亮(筆名:林志文)

上三人共同

訴訟代理人 林旭暉律師

上訴人 永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶房屋公

司) 設臺北市○○區○○○路0段00號00

樓

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 高榮志律師

劉志鵬律師

李宗霖律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，信義房屋公司、好房公司、楊亮欽、永慶房屋公司對於中華民國112年7月19日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第1065號第一審判決，各自提起上訴，本院于114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

- 02 一、原判決關於(一)主文第一項命好房公司將如附表「本院認定
03 欄」所載「不成立」之文章及影片予以移除；(二)主文第二項
04 命好房公司、楊欽亮連帶給付；(三)主文第三項命好房公司、
05 永慶房屋公司不得購買「信義房屋」關鍵字廣告；(四)主文第
06 四項命好房公司、楊欽亮連帶負擔費用刊登澄清啟事，及主
07 文第八項假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 08 二、上開廢棄(一)(二)(三)部分，信義房屋公司在第一審之訴及就(二)部
09 分假執行之聲請均駁回。
- 10 三、好房公司、楊欽亮應連帶負擔費用，將如附件一所示之勝訴
11 啟事，以標題字體大小為18號字、內文字體大小為14號字，
12 刊登在「好房網」首頁上方七日。
- 13 四、信義房屋公司之上訴駁回。
- 14 五、好房公司、楊欽亮、永慶房屋公司其餘上訴駁回。
- 15 六、第一、二審訴訟費用，關於好房公司、楊欽亮上訴部分，由
16 信義房屋公司負擔87%，由好房公司、楊欽亮連帶負擔
17 5%，餘由好房公司負擔；關於永慶房屋公司上訴部分，由
18 信義房屋公司負擔85%，餘由永慶房屋公司負擔；關於信義
19 房屋公司上訴部分，由信義房屋公司負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

- 22 一、上訴人信義房屋公司法定代理人原為信義股份有限公司（指
23 派代表人：劉元智），嗣於本院審理中變更為周耕宇，有變
24 更登記表附卷可佐（本院卷一第147至150頁），並經其具狀
25 聲明承受訴訟（本院卷一第143至144頁），核無不合，應予
26 准許。
- 27 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
28 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
29 信義房屋公司於原審訴之聲明第五項請求對造上訴人好房公
30 司、楊欽亮（下合稱好房公司等2人）及被上訴人林淑貞（3
31 人下合稱好房公司等3人）應連帶負擔費用，將如起訴狀附

01 件所示之澄清啟事，以標題字體大小為18號字、內文字體大
02 小為14號字，刊登在「好房網」首頁上方7日（原審卷三第6
03 頁、卷一第36頁）。嗣於本院審理中，更正上訴聲明第五項
04 刊登之內容為附件二所示之勝訴啟事（本院卷二第180、190
05 頁，下稱勝訴啟事），核屬更正事實上及法律上之陳述，非
06 為訴之變更或追加，先予敘明。

07 貳、實體方面

08 一、本件信義房屋公司主張：伊設立於民國76年間，從事不動產
09 仲介服務業，連續27年榮獲管理雜誌「消費者心目中理想品
10 牌大調查」房仲業第一名、自103年起連續8年榮獲上市公司
11 評鑑結果排名前5%之殊榮，可認伊長期努力經營累積優良
12 品牌形象及信譽。對造上訴人永慶房屋公司與伊同為不動產
13 仲介服務業，具有高度競爭關係。好房公司負責人林淑貞與
14 永慶房屋公司負責人孫慶餘為夫妻，並相互參與經營，屬同
15 一家族成員經營與控制之家族公司，實際受益人即為林淑
16 貞、孫慶餘及其子孫鼎鈞。好房公司隱匿其與永慶房屋公司
17 間實質利害關係，積極宣稱「不針對特定對象、只報導真
18 相」佯裝中立獨立媒體經營好房網（<https://www.housefun.com.tw>），由好房網總編輯兼撰稿記者及好房網YouTube
19 頻道（下稱系爭頻道）《買房賣房真相大追擊》系列影片製
20 作人暨主持人楊欽亮，多次將伊之消費爭議未盡合理查證義
21 務或在報導不具急迫性情況下，刻意給予伊極短暫時間查證
22 回應，即以「詐騙消費者」、「信任帶來被詐騙」、「賣
23 騙、買也騙」、「黑心」、「黑心仲介」等標題、標籤之影
24 片、文章呈現，且重複、重新報導等方式，進行一系列不實
25 指摘，將如附表所示朱女士等7消費爭議事件，刊登於好房
26 網及於系爭頻道發布影片（下以附表編號分稱事件，以甲證
27 24編號分稱文章或影片，合稱系爭報導），以加深閱聽大眾
28 對伊負面觀感印象；此外，好房公司自110年8月起向Google
29 購買「信義房屋」及其組合的廣告關鍵字串，使「信義房
30 屋」搜尋結果第一頁最前方出現極具詆毀性之廣告文案。同
31

01 時，永慶房屋公司亦購買「信義房屋」之關鍵字廣告，使消
02 費者搜尋「信義房屋」時出現影射伊為黑心房仲之負面內
03 容，與好房公司詆毀伊時所用「詐騙消費者的黑心仲介」主
04 題相互呼應，使伊潛在交易相對人產生永慶房屋公司較伊誠
05 實且優於伊之印象。好房公司及永慶房屋公司投放關於信義
06 房屋之負面報導，立場偏頗，係以不正競爭為目的，足以影
07 響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，好房公司等3人共同
08 不法侵害伊之名譽權（商譽）及信用權，爰依民法第18條第
09 1項前段、公平交易法（下稱公平法）第29條（違反同法第2
10 4條、第25條）、民法第184條第1項前段、第185條第1項、
11 第188條第1項、第195條第1項、第28條、公司法第23條第2
12 項及公平法第33條（違反同法第24條、第25條）等規定，求
13 為命：(一)好房公司應將系爭報導予以移除。(二)好房公司等3
14 人應連帶給付伊新臺幣（下同）600萬元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)好
16 房公司、永慶房屋公司不得自己或利用他人購買含有「信義
17 房屋」字串之關鍵字廣告。(四)好房公司刊登或發布關於伊之
18 文章、影片、音頻或其他形式之內容時，應於該等內容之開
19 始處附加「好房國際股份有限公司/好房網之董事長暨股東
20 林淑貞與永慶房屋仲介股份有限公司之董事長暨股東孫慶餘
21 乃夫妻關係」之利害關係（下稱系爭利害關係）揭露說明。
22 (五)好房公司等3人應連帶負擔費用，將勝訴啟事刊登在「好
23 房網」網頁上方7日。(六)好房公司、永慶房屋公司應負擔費
24 用，將本件判決書之案號、當事人及主文欄，以標楷體12號
25 字體（下稱系爭登報內容），登載於聯合報、自由時報及中
26 國時報（下合稱三大報）全國版第一版各1日之判決。並陳
27 明願以現金或同額之無記名可轉讓定期存單供擔保就聲明第
28 二項宣告假執行。

29 二、好房公司等3人則以：好房公司於98年間設立網路平臺「好
30 房租屋網（housefun租屋頻道）」，再擴及刊登買賣物件資
31 訊「好房買屋網（housefun買屋頻道）」，101年間增設

01 「好房新聞網（好房網News頻道）」，110年中旬起製作
02 「買房賣房真相大追擊」，係本於房產資訊公開透明之初
03 衷，逐步規劃並報導不動產相關議題，非以惡意攻擊信義房
04 屋公司為目的，且好房公司非屬不動產仲介服務業，與永慶
05 房屋公司亦未相互持股，自與信義房屋公司無競爭關係。林
06 淑貞雖為好房公司負責人，惟因不具媒體或新聞專業，故授
07 權專業經理人，而未實際參與好房公司營運及好房新聞網新
08 聞內容之採訪、撰刊、製播等。信義房屋公司為我國不動產
09 經紀業中唯一上市公司，影響不動產交易市場、消費者權益
10 甚鉅，與公共利益有涉，屬可受公評及媒體監督之事項，而
11 有關信義房屋公司就附表所示消費爭議之事實陳述部分，已
12 給予其表示意見之機會，系爭報導所載消費者之質疑或批評
13 等意見表達，乃基於客觀情節所為合理評論，並有助於公益
14 辯論，好房公司本於憲法保障新聞媒體自由，已盡合理查證
15 及平衡義務，且有相當理由確信其為真實。好房新聞網網頁
16 編輯人員將房市新聞熱門字詞以「#」設立標籤，且按「政
17 府政策-房屋仲介-房產知識」之類別排放，非刻意將「黑心
18 仲介」與「信義房屋」並列，亦無以損害信義房屋公司商譽
19 而將其潛在交易人引導至永慶房屋公司之意，自無不法侵害
20 信義房屋公司之名譽權、信用權及商譽，未違反公平法第24
21 條、第25條規定，而信義房屋公司請求以好房公司等3人之
22 名義刊登勝訴啟事，違背憲法法庭111年憲判字第2號判決意
23 旨。另甲證24-6-3文章於108年8月28日刊登至信義房屋公司
24 提起本訴已逾2年，侵權行為賠償請求權已罹於時效等語，
25 資為抗辯。

26 三、永慶房屋公司則以：伊雖曾於111年2月9日至同年7月22日間
27 購買以信義房屋為關鍵字之廣告，使閱聽者搜尋「信義房
28 屋」時出現標題為「永慶房屋警示黑心仲介手法-拒絕聯手
29 投機客兩面賺價差」之廣告（下稱系爭廣告），僅在宣揚其
30 為維護消費者權益之誠實房仲，系爭廣告並未出現「信義房
31 屋」，並無針對信義房屋公司之產品或服務為不實及負面陳

01 述，未對市場交易秩序產生影響，自無違反公平法第25條規
02 定。復基於廣告屬商業性言論，受憲法言論自由之保障，信
03 義房屋公司請求全面禁止伊購買關鍵字廣告係事前限制伊言
04 論自由，應為違憲。另信義房屋公司請求揭露伊董事與好房
05 公司負責人間之夫妻關係，與防止其名譽、信用或商譽受損
06 害間無關聯性、必要性，違反比例原則，亦無公平法第29條
07 適用等語，資為抗辯。

08 四、原審為信義房屋公司一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：
09 (一)好房公司應將系爭報導予以移除。(二)好房公司等2人應連
10 帶給付300萬元，及自111年11月28日起至清償日止，按週年
11 利率5%計算之利息，並為准、免假執行之宣告。(三)好房公
12 司、永慶房屋公司不得自己或利用他人購買含有「信義房
13 屋」字串之關鍵字廣告。(四)好房公司等2人應連帶負擔費
14 用，將如原判決附件所示之澄清啟事刊登在「好房網」首頁
15 上方7日。(五)好房公司、永慶房屋公司應負擔費用，將系爭
16 登報內容登載於三大報全國版第一版各1日。駁回信義房屋
17 公司其餘之訴及假執行之聲請。信義房屋公司、好房公司等
18 2人、永慶房屋公司就其敗訴部分各自提起上訴，信義房屋
19 公司上訴聲明：(一)原判決不利於信義房屋公司之部分廢棄。
20 (二)好房公司等2人應再連帶給付信義房屋公司300萬元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
22 息。(三)林淑貞應就上訴聲明第二項以及原判決主文第二項所
23 命給付，與好房公司等2人負連帶給付責任。(四)好房公司刊
24 登或發布關於信義房屋公司之文章、影片、音頻或其他形式
25 之內容時，應於該等內容之開始處附加系爭利害關係揭露說
26 明。(五)林淑貞應與好房公司等2人連帶負擔費用，將勝訴啟
27 事刊登在「好房網」網頁上方7日。(六)信義房屋公司願以現
28 金或同額之無記名可轉讓定期存單供擔保，請准聲明第二至
29 三項宣告假執行。好房公司等3人、永慶房屋公司均答辯聲
30 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免
31 為假執行。好房公司等2人上訴聲明：(一)原判決不利於好房

01 公司等2人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，信義房屋公司在第
02 一審之訴及假執行之聲請均駁回。永慶房屋公司上訴聲明：
03 (一)原判決不利於永慶房屋公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
04 信義房屋公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。信義房
05 屋公司均答辯聲明：上訴駁回。

06 五、兩造不爭執事項（本院卷一第432頁、卷三第364頁）

07 (一)永慶房屋公司以經營不動產仲介服務為業，與信義房屋公司
08 間有競爭關係。

09 (二)林淑貞係好房公司持股最多之股東，同時為永慶房屋公司法
10 定代理人兼股東孫慶餘之配偶。林淑貞亦為永慶房屋公司之
11 共同創辦人及股東，於108年11月25日（不含當日）以前擔
12 任永慶房屋公司董事及法人董事指定之代表人。

13 (三)好房公司經營好房網 (<https://www.housefun.com.tw>) 及
14 系爭頻道 (<https://www.youtube.com/@ohousefun>)。楊欽
15 亮為好房網之總編輯兼撰稿記者、系爭頻道「買房賣房真相
16 大追擊」系列影片製作人及主持人。

17 (四)好房公司有於附表所示日期（編號6之甲證24-6-3已更正為1
18 08年8月28日、編號7之甲證24-7-1已更正為110年8月10
19 日），發布各篇文章及影片即系爭報導（證據如各所列之甲
20 證24）；並曾以甲證25至34所示之方式，透過網路於其網站
21 內外推廣前揭報導，吸引點閱。

22 (五)楊欽亮為附表所列影片之主持人之一。

23 (六)甲證17、42係好房網曾經存在之網頁資料。甲證43係好房公
24 司曾寄送之簡訊（信義房屋公司訴訟代理人於110年9月1日
25 收到）。

26 (七)好房公司購買以「信義房屋」等相關之關鍵字之廣告詳如11
27 2年3月14日好房公司民事陳報(一)狀附件3所示（原審卷三第4
28 03至405頁）。

29 (八)永慶房屋公司曾自111年2月9日至7月22日間，以「信義房
30 屋」為關鍵字，購買如甲證29圖示之「中間部分」、標題
31 為：「永慶房屋警示黑心仲介手法-拒絕聯手投機客兩面賺

01 價差」之關鍵字廣告（網路連結）（原審卷一第427頁）。
02 該關鍵字廣告已下架。點入該關鍵字廣告（網路連結）後，
03 即會導入至如被證乙1圖示之鏡週刊新聞報導（原審卷二第3
04 71至376頁）。

05 (九)就甲證24-6-3文章，前經信義房屋公司及訴外人即前員工方
06 偉明向臺灣臺北地方檢察署（下稱北檢）對好房公司等3人
07 提出刑事妨害名譽告訴，經北檢檢察官為不起訴處分，再經
08 臺灣高等檢察署（下稱高檢署）109年度上聲議字第9713號
09 處分書駁回再議確定（原審卷二第175至184頁、本院卷一第
10 391至396頁）；就甲證24-7-3文章全文轉載之被證33之CNEW
11 S匯流新聞網來源報導（下稱系爭匯流原報導），信義房屋
12 公司前對訴外人即匯流新聞網總編輯李盛雯提出妨害名譽告
13 訴，經北檢檢察官110年度偵字第30083號不起訴處分，再經
14 高檢署111年度上聲議字第1005號處分書駁回再議確定（本
15 院卷一第397至403頁），信義房屋公司另向原法院（下稱北
16 院）提起自訴，經北院110年度自字第66號刑事判決自訴不
17 受理確定（原審卷二第191至193頁）。

18 (十)附表所列系爭報導（除甲證24-3-2、甲證24-4-2外），前經
19 信義房屋公司聲請定暫時狀態處分，請求禁止好房公司自己
20 或利用他人以於網頁嵌入超連結或其他公眾週知之方式，散
21 布前揭文章、影片之網頁連結，經原法院於111年9月30日以
22 111年全字第283號裁定准許，好房公司抗告後，本院於111
23 年11月30日以111年度抗字第1438號裁定廢棄原裁定，駁回
24 信義房屋公司之聲請，信義房屋公司提出再抗告，業經最高
25 法院以112年度台抗字第134號裁定駁回再抗告確定。

26 (十一)附表所列文章、影片（除甲證24-3-2、甲證24-3-4、甲證24
27 -4-2、甲證24-5-2、甲證24-6-3、甲證24-7-1外），前經信
28 義房屋公司聲請定暫時狀態處分，請求移除前揭文章或影片
29 等，業經北院110年度全字第446號裁定、本院111年度抗字
30 第147號裁定、最高法院111年度台抗字第555號裁定駁回確
31 定（原審卷二第195至215頁）。

01 (三)好房公司於112年1月19日傳送上證25（本院卷三第181至183
02 頁）所示簡訊向方偉明查證甲證24-6-5文章，所獲回復已全
03 文刊登於文章後（原審卷四第217至219頁）。

04 六、就兩造之爭點及本院之判斷，詳述如下：

05 (一)按侵害法人之名譽，為對其社會上評價之侵害。又侵害法人
06 之信用，為對其經濟上評價之侵害，是名譽權廣義言之，應
07 包括信用權在內；人格權侵害責任之成立以不法為要件，而
08 不法性之認定，採法益衡量原則，就被侵害之法益、加害人
09 之權利及社會公益，依比例原則而為判斷。倘衡量之結果對
10 加害人之行為不足正當化，其侵害即具有不法性；再名譽有
11 無受損害，應以社會上對個人評價是否貶損作為判斷之依
12 據，苟行為人之行為足以使他人之社會上之評價貶損，不論
13 故意或過失均可構成侵權行為。至侵害名譽權之行為，不以
14 直接方法為限，倘以間接之方法，例如藉文字影射使他人名
15 譽受損害，亦屬之（最高法院108年度台上字第198號判決意
16 旨參照）。按新聞自由攸關公共利益，國家應給予最大限度
17 之保障，俾免限縮其報導空間。倘新聞媒體工作者在報導前
18 業經合理查證，而依查證所得資料，有相當理由確信其為真
19 實者，應認其已盡善良管理人之注意義務而無過失。惟為兼
20 顧個人名譽權之保護，倘其未加合理查證率予報導，或有明
21 顯理由，足以懷疑消息之真實性或報導之正確性，而仍予報
22 導，或摭取所得資訊之片斷，任意結合其他非真實之事實而
23 為言論發表，致其報導與事實不符，則難謂其無過失，如因
24 此貶損他人之社會評價而不法侵害他人之名譽，自應負侵權
25 行為之損害賠償責任（最高法院109年度台上字第1193判決
26 意旨參照）。又學理上所謂「接近使用傳播媒體」之權利
27 （the right of access to the media），乃指一般民眾得
28 依一定條件，要求傳播媒體提供版面或時間，許其行使表達
29 意見之權利而言，以促進媒體報導或評論之確實、公正。例
30 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
31 可要求媒體允許其更正或答辯，以資補救（大法官釋字第36

01 4號解釋理由書參照)。又按涉及侵害他人名譽之言論，可
02 包括事實陳述與意見表達，事實性言論因具資訊提供性質，
03 客觀上有真偽之分。又民事侵權行為事件，民法雖未設阻卻
04 違法事由，惟基於法秩序之統一性，仍應類推適用刑法關於
05 誹謗罪，即該法第310條第3項「能證明其言論為真實，並具
06 公益性者，不罰」之規定，並參照司法院釋字第509號，擴
07 大該條之適用範圍，認「行為人雖不能證明言論內容為真
08 實，但依其所提證據資料，行為人有相當理由確信其為真實
09 者，即不能論以誹謗罪」之解釋意旨，在被害人舉證行為人
10 「有侵害名譽之行為」後，即推定該侵害名譽之行為「有違
11 法性」，而應由行為人證明「有阻卻違法事由」之存在，即
12 證明「其所言為真實」或「雖非真實但已盡合理查證義務
13 (最高法院102年度台上字第644號、109年度台上字第427號
14 判決參照)。且按人民因言論表達而損及他人之名譽時，同
15 受憲法保障之言論自由與名譽權即發生衝突，國家對此首須
16 致力於調和兩種憲法基本權保障要求；難以兼顧時，即須依
17 權利衝突之態樣，就言論自由與名譽權之保障及限制，為適
18 當之利益衡量與決定，俾使兩者之憲法保障能獲致合理均
19 衡，以符比例原則之要求。至於利益衡量之標準，則應充分
20 考量首揭言論自由於民主社會之各種功能與重要意義，以及
21 個人名譽權受侵犯之方式、程度與範圍。言論依其內容屬性
22 與傳播方式，對公共事務之資訊提供、意見溝通與討論之助
23 益與貢獻自有不同。因此，於名譽權與言論自由間為個案利
24 益衡量時，應特別考量言論對公益論辯之貢獻度。一般而
25 言，言論內容涉及公共事務而與公共利益有關者，通常有助
26 於民主社會之公意形成、公共事務之認知、溝通與討論，其
27 對公益論辯之貢獻度較高；而言論內容涉及私人生活領域之
28 事務者，其對公益論辯之貢獻度則較低。惟事實性言論因具
29 資訊提供性質，且客觀上有真偽、對錯之分，如表意人所為
30 事實性言論，並未提供佐證依據，僅屬單純宣稱者，即使言
31 論內容涉及公共事務而與公共利益有關，因言論接收者難以

01 判斷其可信度，此種事實性言論之公益論辯貢獻度亦不高。
02 言論之公益論辯貢獻度愈高，通常言論自由受保障之程度應
03 愈高，而言論所指述者之名譽權保障程度即應相對退讓。反
04 之，言論之公益論辯貢獻度愈低，通常言論所指述者之名譽
05 權保障程度即愈高…表意人應提出相關證據資料，俾以主張
06 其業已踐行合理查證程序；其所取得之證據資料，客觀上應
07 可合理相信其所發表之言論內容為真實…反之，如表意人就
08 其涉及公共利益之誹謗言論，事前未經合理查證，包括完全
09 未經查證、查證程度明顯不足，以及查證所得證據資料，客
10 觀上尚不足據以合理相信言論所涉事實應為真實等情形，或
11 表意人係因明知或重大輕率之惡意，而引用不實證據資料為
12 其誹謗言論之基礎者，則該等誹謗言論即不得享有不予處罰
13 之利益（憲法法庭112年度憲判字第8號判決意旨參照）。又
14 新聞媒體所為之報導，其所述之事實係轉述自第三人之陳
15 述，亦需經合理查證，不得逕為傳述，否則仍成立故意或過
16 失侵權行為，而負損害賠償責任（最高法院108年度台上字
17 第433號判決意旨參照）。

18 (二)信義房屋公司主張好房公司刊登系爭報導，侵害其名譽權及
19 信用權，依民法第18條第1項前段規定，請求好房公司移除
20 系爭報導，有無理由？

21 1.好房公司經營好房網及系爭頻道，刊登系爭報導，楊欽亮為
22 好房網之總編輯兼撰稿記者，及系爭頻道「買房賣房真相大
23 追擊」系列影片製作人及主持人等事實，為兩造所不爭執
24 （不爭執事項(三)(四)(五)）。信義房屋公司主張系爭報導以附表
25 所載之資訊操作手法，侵害其名譽權及信用權。為好房公司
26 等3人否認，並辯稱：好房公司等2人本於新聞專業，對於涉
27 及打炒房、居住正義等重要公共議題而製作系爭報導，已盡
28 查證及平衡報導義務而轉載，林淑貞則未參與新聞部門運作
29 等語，而以前詞置辯。蓋消費者與不動產房仲間之消費爭議
30 事件，所在多有，並非一律不得指名報導，茲以首開(一)所述
31 審查標準，就如附表所示共計7事件之文章、影片，是否為

01 不法之侵害行為，分述如下。

02 2.編號1朱女士事件：

03 (1)甲證24-1-1文章，為楊欽亮（以筆名林志文）撰寫，內容係
04 記載：朱女士與先生透過信義房屋公司仲介，出售臺中市大
05 里區的透天厝，再購買西屯區的店體宅。就賣屋部分，半年
06 後該透天厝轉售價差達45%（售價935萬元與轉售價1,360萬
07 元差額425萬元），其成交價格偏低，「顯然是一個信義房
08 屋疑似協助投機客低買高賣的局」，朱女士怒訴：「我覺得
09 太離譜，根本就是黑心企業…」；就買屋部分總價738萬
10 元，高於同棟鄰戶短期低買高賣轉手價667萬元，且有漏水
11 問題，找信義房屋公司處理，對方卻拖延，朱女士哽咽說：
12 「怎麼一個標榜良心企業的公司會是這樣，虧我這麼信任
13 你？你為什麼踐踏我的心？老闆！求你救救我們吧！」等情
14 事，並刊出實價登錄資料、朱女士與仲介之對話紀錄、房屋
15 外觀及內部照片等，以及信義房屋公司委託律師來函之摘要
16 內容為：「朱姓客戶委售物件，因屋況甚差，於出售時免除
17 部分瑕疵擔保責任，且買方購入後施作高額裝潢再行售出，
18 與原屋況不同，而就其購入之西屯區房屋，與樓上屋況亦不
19 同，價格亦無法相比。而滲漏水一事，經派員溝通，鄰戶已
20 同意處理。」等詞（原審卷一第317至323頁）。可知，此為
21 真實發生之消費爭議事件，並刊出佐證依據，好房公司記者
22 採訪本案時亦有翻拍朱女士出售部分之不動產買賣契約書
23 （本院卷三第37至48頁），並查證買方林○斌經營不動產仲
24 介業，所經營之公司曾加入台中縣不動產仲介經濟商業同業
25 公會等情，有公司資料查詢網頁及臺中市政府資料開放平台
26 網頁可參，以及查詢屋況不佳之白蟻防治費、壁癌處理費用
27 為佐（本院卷二第255、257、259頁、卷三第33至36頁），
28 另有買屋之不動產買賣契約、房屋內部漏水照片及與信義房
29 屋公司仲介間之Line對話紀錄等（原審卷二第271至283頁）
30 為憑，影片中亦有播出朱女士受訪時所述之內容，並參照實
31 價登錄資料，有相當理由確信其為真實，好房公司就朱女士

01 委託信義房屋公司買賣房屋之感受不佳經驗，製作編號1事
02 件之文章及影片，刊登前，亦有將上開案情向信義房屋公司
03 公關查證（本院卷二第275頁），文末並刊出信義房屋公司
04 之回應，已作平衡報導，應認並非出於好房公司等2人惡意
05 不實報導，且已有合理查證。文章標題下方並標註「#打
06 房」、「#打炒房」等字樣（原審卷一第317頁），且上開
07 案例中，似有投資客低買高賣情形，而與打炒房、居住正義
08 等重要公共議題相關，參照首開說明，言論所指述者之名譽
09 權保障程度即應相對退讓。

10 (2)文章或影片標題固然有消費者怒斥「賣騙，買也騙」、「賤
11 賣」、「黑心企業」等字眼，均屬個案消費者之意見表達。
12 再觀之影片截圖「信任帶來被詐騙?!」（原審卷一第323
13 頁），也已標示「?!」，非肯定語句，即非直接認定信義
14 房屋公司為詐騙行為，片尾並有信義房屋公司來函回應（原
15 審卷一第327頁），堪認亦保留平衡報導。縱然標題較為聳
16 動，既有刊出相關憑據，應屬可受公評之報導，依法益衡量
17 原則，就信義房屋公司主張被侵害之法益、好房公司之新聞
18 自由以及社會公益，依比例原則而為判斷，自難認編號1事
19 件之文章及影片已構成不法侵害行為。

20 3.編號2前員工事件：

21 甲證24-2-3文章標題為：「信義房屋前員工低買高賣賺價
22 差，向銀行詐貸被判刑」（原審卷一第333頁），信義房屋
23 公司自承該報導所述之前員工為已離職員工范邦儒。文中引
24 用臺灣新北地方法院（下稱新北地院）刑事判決及新北地方
25 檢察署（下稱新北檢）檢察官起訴書犯罪事實，記載「信義
26 房屋前員工范男因為通曉房屋買賣及申購房屋貸款程序，與
27 彭男共同意圖為自己不法之所有，基於行使偽造私文書及詐
28 欺取財之犯意，變造不動產買賣契約書中各期應支付款，並
29 將買賣總價變造為1070萬元，向不知情的某銀行申請房貸，
30 承辦人員誤信該筆交易為真，詐貸856萬元得逞。」（原審
31 卷一第333至334頁），對照好房公司提出之新北地院106年

01 度審簡字第1959號刑事簡易判決（含附件新北檢檢察官106
02 年度偵字第11628號起訴書）及更正裁定內容（原審卷二第2
03 89至295頁），互核相符，上開刑事判決認定被告范邦儒犯
04 行使變造私文書、詐欺取財2罪，為想像競合犯，應依刑法
05 第55條規定，從一重之行使變造私文書罪論處，判決有期徒刑
06 6月，緩刑2年確定。所犯行使變造私文書罪為侵害社會法
07 益之罪，文末記載原黃姓女屋主以730萬元出售，是不是被
08 告知了不正確的交易行情，可能是最大受害者，呼籲消費者
09 慎選房仲等語（原審卷一第334頁），認該報導兼具公益
10 性。文章內並提及范男於「離職後」以人頭彭男名義所為
11 （原審卷一第333頁），且就編號2事件不論是文章或影片均
12 註明為「前員工」所為，不致於使閱聽大眾誤認為詐貸案與
13 信義房屋公司相關。且經上開刑事判決認定范邦儒係因前為
14 信義房屋公司職員，而通曉房屋買賣及申購房貸作業等情，
15 而於離職後低買高賣並向銀行詐貸既遂，此為事實，並無故
16 意為不實之連結，則就甲證24-2-1影片及甲證24-2-3文章所
17 報導之內容確為真實。參照首開說明，自應類推適用刑法關
18 於誹謗罪第310條第3項「能證明其言論為真實，並具公益性
19 者，不罰」之規定。信義房屋公司主張好房公司故意為誤導
20 性之不當連結云云，文章標註「#詐騙」，影片標註「信任
21 帶來被詐騙?!」，應負侵權行為責任云云，並不可採。

22 4. 編號3王小姐事件：

23 影片及文章內容提及重溫109年初訴外人「上報」刊登「信
24 義房屋疑聯手投資客坑殺小市民？多花300萬竟買到重大瑕
25 疵的漏水屋」（下稱系爭上報文章）的故事（原審卷一第34
26 1頁），好房公司等3人自承就編號3事件，並未向信義房屋
27 公司查證（本院卷四第317頁），而是直接引用系爭上報文
28 章及上報查證內容（原審卷二第297至312頁）。然查，該事
29 件是王小姐購買台北市內湖區某裝潢過後之房屋（及土
30 地），事後發現有漏水之瑕疵，從系爭上報文章中，固然有
31 王小姐訪談、實價登錄資料、房屋瑕疵漏水之照片及對話紀

01 錄，然看不出其所謂信義房屋疑聯手投資客坑殺小市民之查
02 證資料為何。另甲證24-3-4文章標題「消費者控訴被信義房
03 屋恐嚇威脅！？」，然從文中看不出所謂被信義房屋公司恐
04 嚇威脅之內容為何，僅稱信義房屋公司要求王小姐履約，究
05 竟有何以惡害通知恐嚇威脅，則未見說明，逕以聳動之標題
06 為之，自有侵害信義房屋公司名譽權或信用權之情形。信義
07 房屋公司擔任該內湖區房地一買一賣之仲介，固然在短期內
08 賺到二次仲介服務費，但無從逕以房屋有漏水之瑕疵，即認
09 信義房屋公司係聯手投資客一同詐騙王小姐或是恐嚇威脅之
10 情，此部分好房公司並未盡合理查證義務，且未能證明為真
11 實，卻就該事件製作2篇文章、2部影片，並投放多則關鍵字
12 廣告之連結（原審卷一第435至437頁），確實有影響消費者
13 針對該事件為較負面之觀感，亦有影片下方網友留言為證
14 （原審卷四第145至154頁）。則信義房屋公司主張好房公司
15 於報導前未合理查證及未平衡報導，及使用「信義房屋聯手
16 投機客」、「信義房屋恐嚇威脅」、「#詐騙」「#投機」
17 等不實字眼，應負侵害其名譽權、信用權之損害賠償責任等
18 語，應堪採信。

19 5.編號4之C小姐（張簡小姐）事件：

20 (1)甲證24-4-1文章，為楊欽亮撰寫，內容係C小姐於110年5月
21 間經信義房屋公司仲介人員推介某台北市富錦街尾段4樓公
22 寓房地，原以每坪單價75萬元成交，後因銀行核貸成數不
23 足，始自行查詢發現同路段單價多為62、3萬元，始知悉仲
24 介提供之高單價實價登錄資料是不同路段或電梯大廈而有誤
25 判，高出行情20%，之後解約，卻發現該屋主為信義房屋之
26 儲備店主管，而向好房網投訴等情（原審卷一第349至355
27 頁）。文中並刊出信義房屋公司提供之高價物件成交資訊，
28 與C小姐自行查找之附近成交資料相比，確實有相當之價額
29 差異，並經好房公司查詢實價登錄網站，當時期即109年7月
30 至110年4月間富錦街後段公寓平均行情，多在60餘萬元，並
31 有甲證24-4-2影片檔之截圖為證（原審卷二第313至318

01 頁），文章後段並記載C小姐認為信義房屋公司選擇性提供
02 行情資訊致其買貴，而與屋主解約，信義房屋公司也允諾不
03 收取1%仲介服務費，此部分未見信義房屋公司有何爭執，
04 堪認好房公司有相當理由確信C小姐投訴之內容為真實，故
05 文章及影片標題「害我買貴20%?!消費者痛訴被信義房屋
06 提供選擇性高價成交行情誤導」，難認與消費爭議事實不
07 符。

08 (2)好房公司於刊登前有將欲報導之該事件概述內容（包含詳細
09 地址、價格、經紀人姓名等等詳細資料），通知信義房屋公
10 司回應。然信義房屋公司僅回復「信義房屋表示，好房網負
11 責人是永慶房屋董事長孫慶餘妻子林淑貞，好房網與永慶房
12 屋關係緊密，已無庸置疑，好房網履履執意刊登扭曲事實、
13 偏頗之報導，居心叵測，信義房屋將保留法律追訴權。」等
14 語，有110年6月5日簡訊截圖為據（本院卷二第263至265
15 頁），堪認好房公司在刊登前已有向信義房屋公司查證，然
16 信義房屋公司未就個案作何說明，以致文末記載「記者詢問
17 信義房屋，很遺憾信義房屋未對消費者投訴內容做任何說
18 明，反認為好房網報導偏頗，將保留法律追訴權。」，而非
19 好房公司惡意未作平衡報導。信義房屋公司雖稱好房公司僅
20 透過電話採訪，未請C小姐提出信義房屋提供之不動產說明
21 書所附行情資訊（原審卷三第153至156頁），而未查證云
22 云，然在實價登錄資料閱覽者欄位簽名者，並非C小姐，而
23 係委託人即賣方（原審卷三第156頁），信義房屋公司是否
24 有提供C小姐閱覽全部實價登錄資料，尚乏實據。反之，信
25 義房屋公司確實有提供C小姐較高單價之交易物件文件（文
26 件右上角均有信義房屋商標，原審卷一第350至351頁），足
27 徵C小姐所述非虛。故信義房屋公司主張編號4報導未合理查
28 證或未平衡報導云云，自非可取。並審酌一般民眾要求傳播
29 媒體提供版面或時間，許其行使表達意見之接近使用傳播媒
30 體權利，提供自身交易經驗，亦供其他潛在消費者參考，避
31 免再有遭誤導之情形，堪認亦具公益性，此種事實性言論應

01 認具相當之公益論辯貢獻度，參照首開說明，信義房屋公司
02 請求好房公司等3人就編號4報導負侵權行為責任，不予准
03 許。

04 6.編號5之林小姐事件：

05 (1)依甲證25-5-1文章記載，該文資料來源是CNEWS匯流新聞網
06 (原審卷一第359、362頁)，好房公司等3人並提出原文(原
07 審卷二第321至325頁)對照，可知該文章是全文轉載CNEWS
08 匯流新聞網之文章、所附照片資料，及信義房屋之回應內容
09 「信義房屋傍晚6點40分回應如下，此案為一般委託，信義
10 房屋認為此案恐有爭議，為維護消費者權益，故不承做此
11 案。消費者最終與他家房仲成交，與信義房屋無關，若報導
12 有任何影射，不當揣測，致影響信義房屋商譽，將對報導之
13 媒體記者提告及求償。」，實係轉述自第三人之陳述，亦需
14 經合理查證，不得逕為傳述，就關於標題所稱：「信義房屋
15 不誠實!聯合同業私下成交 騙很大」部分，及文中所述「私
16 下轉介同業 還透露底價」之事實部分，除林小姐個人投訴
17 外，更未提出其他證據資料為佐，實有片面臆測之情。逕自
18 於文章標題下方使用「#惡質房仲」、「#黑心信義」等字
19 眼，確已侵害信義房屋公司之名譽權或信用權。

20 (2)好房公司等3人雖稱甲證25-5-2文章是好房公司採訪林小姐
21 後撰寫之文章，然所附消費爭議之照片資料，與甲證25-5-1
22 文章對照，應為相同。雖於文末記載：「本新聞網在一月十
23 二日上午去電信義房屋，希望對方針對這個消費者投訴事件
24 提出說明，但截至十五日下午，仍未接獲回應」等詞(原審
25 卷一第369頁)，顯見未得信義房屋之回應。審酌對該事件
26 之報導並無立即之急迫性，則在未有查證及回應之情形下，
27 好房公司逕採投訴者單一說法即以「信義房屋聯合同業…疑
28 洩買方出價」為標題刊登文章，實有毀損房仲信譽之虞。信
29 義房屋公司主張就編號5事件並未經合理查證及平衡報導侵
30 害其名譽權等情，應屬可採。

31 7.編號6之王女士事件：

01 (1)最早一篇為108年8月28日楊欽亮撰寫之甲證24-6-3文章（原
02 審卷一第379至382頁），記載：王小姐（即訴外人王雅茵）
03 委託信義房屋公司經紀人方偉明出售其坐落於臺北市敦化南
04 路一段黃金地段之某老公寓房地，認其委託一年，原開價2,
05 680萬元，最後竟以2,100萬元，每坪67萬元成交，後來才發
06 現方偉明提供同巷法拍屋價格每坪為72萬元。因看到前信義
07 房屋副總房孝如寫的書「多少錢才合理-百萬筆房屋交易的
08 教訓」及「黑心信義還我錢來」臉書粉絲團案例，而向好房
09 網投訴遭賤賣差價580萬元等情，並刊出方偉明DM及其與方
10 偉明間之Line對話紀錄為佐。好房公司等3人並提出方偉明
11 之自薦信、信義房屋買賣專任委託書、買賣委託書內容更
12 改/更新契約附表、不動產買賣契約書、方偉明傳送法拍總
13 價紀錄、方偉明與王雅茵間及王雅茵與其胞弟間之Line對話
14 紀錄為證（原審卷三第419至427頁），堪認該報導內容並非
15 憑空捏造，而有相當理由確信其所發表之言論為真實，且從
16 文中已知悉方偉明曾提供王雅茵同巷法拍屋價格，換算為每
17 坪72萬元。楊欽亮於刊登前有將王雅茵女士投訴該事件之案
18 情臚列5項疑問，以簡訊傳送信義房屋公司公關經理確認，
19 亦有該簡訊可參（原審卷三第429至431頁）。文末並有信義
20 房屋公司對該事件之回應「.....蓋貴媒體就該投訴案所
21 詢各項問題，因涉及溝通說明之過程.....其中關於提供法
22 拍資料溝通出售價之核心問題，更有該案108年1月6日成交
23 前本公司經紀人員於108年1月3日（四）下午2時35分以LINE
24 通訊軟體於『160巷45號4樓王小姐』聊天室中提供107年12
25 月26日台北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋之法院
26 拍賣價格新台幣2238萬.9990萬（即每坪約72萬元）之截圖
27 資料5則予投訴人王小姐，並由投訴人王小姐於同日下午2時
28 39分及2時40分分別回稱『謝謝你！請你幫忙多多費心
29 了！』、『只能嘆息養子不孝』等語之各項對話紀
30 錄.....」等內容（原審卷一第383頁），堪認好房公司於
31 文章中已有記載方偉明提供之法拍資料高於王雅茵之出售

01 價，刊登前已有書面通知信義房屋公司查證，並於報導中完
02 整刊出信義房屋公司之回應，而有平衡報導，非僅有王雅茵
03 單方說法，供社會大眾資以判斷、評價。文章標題：「王小
04 姐：黑心信義花3個鐘頭就從我身上賺580萬元了！」，固然
05 有誇大之情，然從文章內容即可知悉是指成交價與原預期之
06 價格間有相當落差，不致使閱聽大眾誤會信義房屋公司真有
07 因而賺取580萬元。且賣屋之仲介手法攸關房屋仲介市場之
08 健全發展，影響社會大眾權益甚鉅，與公共利益高度相關，
09 參照首開(一)說明，難認好房公司刊登該文章屬侵害名譽權或
10 信用權之不法行為。另甲證24-6-4影片（原審卷四第213頁
11 截圖）係就上開文章之採訪片段剪輯，自為相同之認定。

12 (2)信義房屋公司與方偉明前就甲證24-6-3文章對好房公司等3
13 人提起刑事告訴，主張：林淑貞、楊欽亮均涉犯刑法第310
14 條第2項加重誹謗罪嫌、同法第313條妨害信用罪嫌及違反公
15 平交易法第24條、第37條第1項散布足以損害他人營業信譽
16 不實情事；好房公司依公平法第37條第2項規定科處罰金處
17 斷云云。經北檢檢察官偵辦，傳訊證人王雅茵證述之情節與
18 文章內容相符，楊欽亮於偵查中辯稱：當初是因看到王雅茵
19 在網路留言指控信義房屋，認為該事件具有新聞價值，但報
20 導上需要審慎查證，由伊親自向王雅茵詢問該事件的事發過
21 程，當時王雅茵有提供不動產買賣契約書、方偉明的DM及LI
22 NE的對話記錄，以及王雅茵於方偉明協商過程中向弟弟求救
23 訊息等，伊有把關鍵問題以書面方式給信義房屋公司等語，
24 認該文章非僅有王雅茵之單方說法，亦有信義房屋公司之回
25 應，並非以毀損信義房屋公司、方偉明之名譽為唯一目的，
26 難認楊欽亮等人主觀上有何誹謗、妨害信用或違反公平交易
27 法之犯意，而以北檢109年度偵續字第207號不起訴處分（本
28 院卷一第391至396頁），再經高檢署109年度上聲議字第971
29 3號處分書駁回再議確定（原審卷二第175至184頁、本院卷
30 一第391至396頁），亦同本院之認定。甲證24-6-3文章既非
31 不法侵權行為，好房公司等3人就此主張時效抗辯，即無庸

01 審酌。

02 (3)就甲證24-6-2文章係訴外人嚴鈺雯報導，內容記載「不良仲
03 介欺騙無辜消費者並將房子賤賣出去」、「房子遭惡房仲賣
04 出有史以來同巷行情單價的最低價…慘遭賤賣的王女士卻只
05 能含淚泣訴『真的是黑心到沒辦法形容』」、「王女士委託
06 的仲介公司沒有盡到誠實告知的責任」等語，並標註「#惡
07 房仲」（原審卷一第373至374頁），內容簡略，全篇無附加
08 任何證據資料供參，未提方偉明曾於成交前提供鄰近房地法
09 拍價格換算為每坪72萬元供參考一事；再者，同樣地段，各
10 別屋況不同自會影響出售價格，未可一改而論，該文稱「節
11 目主持人楊欽亮指出，王女士賣出的公寓雖然屋齡約56年，
12 但除了擁有台北市敦化南路的燙金門牌外，房屋樓層又位於
13 4樓且設有頂加、坪數大、再加上只需步行5分鐘即可抵達捷
14 運站，又處於商圈，生活機能非常好，『整體屋況相當吸引
15 人』」等語，信義房屋公司則提出該房屋有漏水壁癌之屋況
16 照片供參（本院卷四第271頁），質疑此部分並未查證，堪
17 認有據。該文雖未指明仲介公司，然文末連結甲證24-6-1影
18 片，截圖畫面已有「信義房屋」，下方亦有信義房屋其他交
19 易案件之連結，已足使閱聽大眾知悉所指涉者為信義房屋公
20 司，然卻無刊登信義房屋公司對此事件之回應。而閱聽者見
21 聞後，對信義房屋公司產生負面觀感，亦有影片下方網友留
22 言為證（原審卷四第161至166頁）。信義房屋公司主張該文
23 章及影片未經合理查證未為平衡報導，侵害其名譽權及信用
24 權，應堪認定。

25 (4)好房公司112年1月19日發佈甲證24-6-5文章及甲證24-6-6影
26 片，及112年3月15日發佈甲證24-6-7影片，均係在原法院於
27 111年11月25日送達本件信義房屋公司起訴狀繕本予好房公
28 司等3人（原審卷二第11、13頁送達證書）之後所為。藉由
29 平均地權條例修法之新聞熱度，就3、4年前曾報導之王女士
30 事件，且為信義房屋公司提起本件侵權行為訴訟之事件之一
31 （原審卷一第45頁），再度製作文章及影片。斯時，王雅茵

01 對方偉明提告詐欺、背信罪嫌，業經北檢檢察官於110年7月
02 25日110年度偵字第9350號、111年12月20日111年度偵續字
03 第242號不起訴處分（原審卷四第231至233頁、卷三第163至
04 167頁），甲證24-6-5文章內容亦提及檢察官不起訴處分，
05 案件續行偵查（原審卷四第217至218頁），該文章既稱因平
06 均地權條例修法，而再度至王女士現賃居所採訪，卻隻字未
07 提檢察官業已傳喚多位在場證人，未將不起訴處分之事由包
08 含「被告（方偉明）並未以虛偽不實或偽詐資料提供告訴人
09 （王女士），僅以法拍資訊或鄰近房屋交易行情勸說告訴人
10 降價出售…告訴人自始均保有售價之最低決定權…」等等供
11 閱聽者瞭解判斷，標題反而寫「遭信義房屋以低於同巷法拍
12 賤賣，纏訟三年，小蝦米仍在奮戰大鯨魚」，文章中並穿插
13 提醒消費者往後應留意不肖房仲利用資訊不對等買屋賣屋民
14 眾，圖謀暴利等文字，甲證24-6-7影片更以「不肖投機轉手
15 與不肖房仲無所遁形」為標題，堪認已有影射信義房屋公司
16 為不肖房仲訛詐消費者之惡意。且全篇側重王女士投訴者之
17 角度，一再就同一事件重複製作不同標題之文章、影片，確
18 有致閱聽者對信義房屋公司產生消費爭議比例較多之不良觀
19 感，造成信義房屋公司名譽權及信用權受損。

20 (5)好房公司等3人雖辯稱在甲證24-6-5文章刊登前有給信義房
21 屋公司表示意見，文末並有刊登回應意見，並提出Line對話
22 紀錄為證（本院卷三第181頁）。然觀之好房公司發問問題
23 為：「對以下王女士所指有何意見？1.賣屋後剩餘的錢不足
24 以再買新房子…2.官司進展遙遙無期。3.王向高層喊話，說
25 是否知道這些房仲們是用什麼方式去買賣我們的房子等」，
26 並非針對本件消費爭議問題之釐清，且就同一事件甲證24-6
27 -3文末，信義房屋公司另有回應本事件，此為好房公司所明
28 知，但在甲證24-6-5文章僅有附連結，甲證24-6-6、24-6-7
29 影片則未提及，自難認已有平衡報導。且信義房屋公司就甲
30 證24-6-5文章及甲證24-6-6、24-6-7影片，另自訴楊欽亮妨
31 害名譽刑事案件（本院卷三第424至425頁），經本院另案11

01 3年度上易字第1476號刑事判決認定楊欽亮犯刑法第310條第
02 2項之加重誹謗罪，處拘役50日，得易科罰金確定，有該刑
03 事判決在卷可查（本院卷三第497至512頁），與本院之認定
04 相同。

05 8.編號7之葉奶奶事件：

06 (1)好房公司等3人稱該則消費爭議事件係轉載自匯流新聞網之
07 「信義房屋遭控低報實價登錄行情騙降價 83歲老奶奶賣屋
08 驚魂記」之報導文章及影片，並提出系爭匯流原報導在卷可
09 證（原審卷二第327至332頁），為信義房屋公司所不爭執，
10 堪以認定。參照甲證24-7-3文章內容所載（原審卷一第391
11 至395頁），係指83歲葉奶奶委託信義房屋公司欲出售其位
12 於臺北市和平東路房地，並要求自己也要可以賣，然其青光
13 眼視力不佳，信義房屋公司仲介卻未告知葉奶奶所簽為專任
14 委託書，又低報樓上含車位之成交價近100萬元，葉奶奶不
15 願降價出售，仲介卻不返還老奶奶權狀，最終老奶奶賠償10
16 萬元斡旋金及拿回權狀等情。該則報導中，有一併刊出樓上
17 實價登錄資料、葉奶奶簽立之書面文件、葉奶奶與仲介Line
18 對話紀錄、買方要求賠償之存證信函等書面資料，及刊出訪
19 問訴外人即消基會房屋委員會召集人張欣民針對高齡者買賣
20 房屋之注意事項，以保障自身權益，並建議仲介業者要為消
21 費者買賣房屋把關，站在關懷消費者角度加上制度規劃等，
22 文末並刊出信義房屋公司之回應及所提供葉奶奶簽名之實價
23 登錄資料。堪認系爭匯流原報導於刊出前已有合理查證及平
24 衡報導。

25 (2)信義房屋公司前曾對匯流新聞網總編輯李盛雯就110年1月29
26 日刊登之系爭匯流原報導提告妨害名譽等刑事案件，經檢察
27 官偵查後，認李盛雯於撰寫、發佈系爭匯流原報導前確曾採
28 訪葉奶奶，並勘驗採訪光碟影片，且曾以Line向信義房屋公
29 司公關查證相關爭議，確有經過合理查證，參以上開報導攸
30 關社會年長者委託售屋應注意之權益，自屬與社會公益有關
31 之可受公評之事，並非以惡意損害信義房屋公司社會評價及

01 信用為主要目的等為由，認犯罪嫌疑不足，予以不起訴處分
02 確定，有北檢檢察官109年度偵續字第207號不起訴處分書、
03 高檢署111年度上聲議字第1005號處分書在卷為佐（本院卷
04 一第391至403頁，不爭執事項(九)）。信義房屋公司就系爭匯
05 流原報導，另向訴外人匯流傳媒有限公司提起損害賠償等事
06 件，主張系爭匯流原報導未經合理查證，侵害其名譽，請求
07 將系爭匯流原報導刪除，並刊登澄清聲明及判決等，業經原
08 法院111年度訴字第938號判決駁回信義房屋公司之訴，信義
09 房屋公司不服，提起上訴，復經本院另案111年度上字第965
10 號判決駁回確定，有該二判決存卷足憑（本院卷四第115至1
11 25頁），足徵系爭匯流原報導並未侵害信義房屋公司之名譽
12 權，且為攸關年長者買賣房屋之消費爭議事件，既為可受公
13 評之事，則好房公司雖未親自採訪投訴者，然系爭匯流原報
14 導本身並無不法侵害行為，且考量公益性、新聞性，則好房
15 公司針對該事件製播甲證24-7-2影片，將系爭匯流原報導中
16 信義房屋公司回應意見納入影片中，復原文轉載之甲證24-7
17 -3文章，及再刊登甲證24-7-4宣傳文章，以及甲證24-7-1濃
18 縮版影片等，相關影片及文章刊出時間均在一個月內，標題
19 亦相同，顯為同一事件，不致有使消費者產生虛增消費爭議
20 之誤會，文章標題有「遭控」、「疑」、「?!」等字眼，
21 非直接不實指摘信義房屋等情，綜合判斷，難認屬不法侵害
22 信義房屋公司名譽權或信用權。

- 23 9. 小結，經本院逐一審查，認編號3事件之文章及影片、編號5
24 事件之文章、編號6事件之甲證24-6-1、2、5、6、7文章及
25 影片（以下合稱編號3、5、6事件之侵害報導，詳如附表
26 「本院認定欄」「成立」侵權行為之文章及影片），確屬侵
27 害信義房屋公司之名譽權及信用權。其餘如附表「本院認定
28 欄」「不成立」部分，則並無不法。
- 29 10. 按人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害，民法第18條第
30 1項前段定有明文，此非專屬於自然人之權利，依民法第26
31 條本文規定，法人亦得請求除去人格權侵害之權利。好房公

01 司刊登之編號3、5、6事件之侵害報導共11則，確已侵害信
02 義房屋公司之名譽權及信用權，其中文章部分，截至113年7
03 月31日之瀏覽人次（本院卷四第139至140頁）：編號3之2則
04 文章為2萬9,898、2萬2,743人次，編號5之2則文章為5萬8,6
05 26、2萬430人次、編號6之甲證24-6-5文章為43萬1,471人次
06 （本院卷二473至475、479至483、489頁）；影片部分，觀
07 看人次甲證24-3-1影片有50萬6,746次（原審卷一第337
08 頁），甲證24-6-6、7影片分別為1萬6,565次、9萬0,766次
09 （原審卷四第221、223頁），以上合計有上百萬人次觀看紀
10 錄，對閱聽大眾已有相當之影響，則信義房屋公司依民法第
11 18條第1項前段規定，請求好房公司將編號3、5、6事件之侵
12 害報導予以移除，自屬有據，應予准許。逾此範圍之報導，
13 既非不法侵害行為，其請求移除，即為無理由，應予駁回。
14 信義房屋公司另依公平法第29條第1項規定（違反公平法第2
15 4條）為相同請求，就前開已准許部分，已無庸審酌，就其
16 餘部分，自基於相同理由，難認屬足以損害信義房屋公司營
17 業信譽之不實情事，不予准許。

18 (三)信義房屋公司依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第
19 188條第1項、公司法第23條第2項、民法第28條等規定，請
20 求好房公司等3人連帶負侵權行為損害賠償責任，有無理
21 由？

22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
24 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
25 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第
26 185條第1項、第188條第1項分別定有明文。

27 2.好房公司、楊欽亮部分：

28 好房公司刊登之編號3、5、6事件之侵害報導，核屬故意不
29 法侵害信義房屋公司之名譽權及信用權，詳如前述，好房公
30 司之受僱人楊欽亮為好房網之總編輯兼撰稿記者、系爭頻道
31 「買房賣房真相大追擊」系列影片製作人及主持人（不爭執

01 事項(三))，好房公司等3人並自承：好房新聞網之內容，由
02 楊欽亮以下之新聞部門主管每日固定召開編輯會議，討論篩
03 選新聞報導方向及具體事項，由楊欽亮最終決策，分派人員
04 進行採訪及撰稿，再經編輯會議、總編輯或各該主管審查定
05 稿後，交網站編輯人員發布刊登等情（本院卷四第88至89
06 頁），則信義房屋公司就編號3、5、6事件之侵害報導，依
07 民法第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項規
08 定，請求好房公司等2人連帶負侵權行為損害賠償責任，自
09 屬有據。信義房屋公司另援引民法第28條部分，即無庸審
10 酌。

11 3.林淑貞部分：

12 (1)按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
13 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條
14 第2項固有明文；惟所謂公司業務之執行，指公司負責人處
15 理有關公司之事務而言。

16 (2)信義房屋公司主張林淑貞為好房公司之最大股東兼唯一董
17 事，應依公司法第23條第2項規定，負連帶賠償責任云云，
18 然好房公司等3人辯稱：好房公司負責人林淑貞不具媒體或
19 新聞專業，並未參與個別新聞之採訪、撰刊、製播，對於好
20 房新聞網每日刊載逾百則之新聞內容，未曾經手過問，係授
21 權專業經理人掌理好房新聞網之營運，好房新聞網之內容由
22 總編輯最終決策、審查、定稿等，系爭頻道先由編輯會議決
23 定議題走向，分派人員蒐集素材，提報編輯會議篩選決定，
24 再交影音編輯會議制定具體內容，並據以拍攝及後製，好房
25 公司營運具相當規模，林淑貞並未參與或審核新聞部門之決
26 定或付款等語。信義房屋公司並未提出林淑貞就編號3、5、
27 6事件之侵害報導為執行公司業務之證明，雖依民事訴訟法
28 第344條第1項第4款規定，聲請命好房公司提出110年7月起
29 至111年10月間商業帳簿，經好房公司提出110年7月、111年
30 2、3、10月份使用Google行銷服務之支出傳票及其附件（下
31 合稱系爭傳票）供查（遮隱版見本院卷三第247至345頁，原

01 版附於限閱卷)，系爭傳票上並無林淑貞之簽名及印文。信
02 義房屋公司雖稱好房公司並未完整提出上開期間內之全部傳
03 票云云，然傳票僅為支出費用之簽核，從傳票記載之明細，
04 充其量只有支出對象及金額，本與是否參與編號3、5、6事
05 件之侵害報導無涉，難逕認林淑貞有參與上開侵害報導。況
06 且好房公司支出傳票上有其他與本件無關之支出費用，自無
07 從要求好房公司負有全部提出之義務，信義房屋公司以聲請
08 好房公司提出上開期間之全部傳票，作為舉證方法，本已無
09 從證明，縱然好房公司未全部提出，亦無依民事訴訟法第34
10 5條規定認定信義房屋公司就該文書之主張或應證之事實為
11 真實之適用。至於編號6事件之甲證24-6-5文章、甲證24-6-
12 6、7影片，固然是在本件起訴後所為，然並無證據證明林淑
13 貞在本件起訴後，即有參與製作或授權上述3則文章及影
14 片，自不因起訴前後而異其認定。信義房屋公司未能舉證證
15 明林淑貞就編號3、5、6事件之侵害報導有何違反法令之情
16 事，自不能僅憑林淑貞為好房公司負責人或最大股東，即命
17 其個人負連帶侵權行為責任。

18 4.小結，信義房屋公司請求好房公司等2人連帶負民法第184條
19 第1項前段之侵權行為損害賠償責任，為有理由，應予准
20 許，就賠償範圍部分，詳如下述。其上訴聲明請求林淑貞應
21 與好房公司等2人連帶賠償部分，難認可採，不予准許。

22 (四)信義房屋公司依第民法195條第1項前段規定請求賠償非財產
23 上損害600萬元，為無理由：

24 1.按法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致
25 受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損
26 害，非不得依民法第195條第1項前段規定，請求賠償相當之
27 金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求，最
28 高法院民事大法庭112年度台上大字第544號裁定主文，已為
29 統一法律見解。又法人之名譽或信用遭受侵害時，因其實際
30 上不具感性認知能力，與自然人有其本質上之差異，所受非
31 財產上損害之內涵亦有不同，自應依其屬性，以受有對達成

01 其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害為限，准其
02 依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額，以兼顧人格
03 權保障與防杜浮濫之立法意旨，並利遏止類此之侵害繼續發
04 生。且法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害
05 所受之損害，原多屬得以金錢量化之財產上損害，此於被害
06 人為營利法人時尤然。至法人如另受有對達成其設立目的有
07 重大影響而無法以金錢量化之損害，雖非不得請求金錢賠
08 償，但仍應就該損害存在之事實負舉證責任，此與被害人為
09 自然人時，當然伴隨精神上痛苦，無待舉證之情形不同，亦
10 為前揭裁定理由所明揭。準此，該裁定就法人非財產上損害
11 之內涵，係指「致受有對達成其設立目的有重大影響而無法
12 以金錢量化之損害為限」，此較諸自然人之非財產上損害內
13 涵，係指「因人性尊嚴受侵害伴隨產生之精神上痛苦」，顯
14 然不同。質言之，依該裁定所設之法人非財產上損害內涵，
15 各國曾出現之實例大多無法依民法第195條第1項前段為請
16 求，蓋泰半仍屬得以金錢量化（只是難以量化或證明）；又
17 於各個案件，法人非財產上損害之具體化，應由原告（法
18 人）或其訴訟代理人負主張、舉證責任。易言之，法人應明
19 確具體表示其受有「非財產上損害」之事實，使法院能據之
20 為審理範圍，且於對造否認時，應負舉證責任以實其說，而
21 不能以空泛內容諉責於法院（該裁定協同意見書參照）。

22 2.好房公司刊登之編號3、5、6事件之侵害報導，不法侵害信
23 義房屋公司之名譽權及信用權，詳如前述，然被害之信義房
24 屋公司為營利法人，其依民法第195條第1項前段規定請求60
25 0萬元之非財產上損害賠償，應舉證證明「致受有對達成其
26 設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害」，始得請
27 求。信義房屋公司雖主張其設立目的不僅止於營利，亦在促
28 進不動產交易秩序、保障交易安全，因系爭報導，導致消費
29 者之信賴基礎崩解、市場機會流失、品牌價值減損、員工士
30 氣與人才面之損害云云，固提出YouTube影片網路留言、「K
31 ANTAR信義房屋品牌資產影響研究調查報告（下稱KANTAR調

01 查報告)」(原審卷四第527至549頁)、信義房屋企業永續
02 網頁、若干業務人員提問、中華民國不動產仲介經濟商業同
03 業公會全國聯合會(下稱仲介全聯會)112年3月17日函文，
04 及「探討影響網路負面口碑因素之研究」文章(本院卷四第
05 469至483、497至512頁)等為證。然查：

06 (1)信義房屋公司提出編號3、6事件之影片網路留言供參(原審
07 卷四第145至154、161至167頁，編號5事件並無影片)，然
08 下方留言僅為少部分民眾觀看影片後之回應；另提出3則業
09 務人員(其中2則為匿名)提問建議及信義房屋公司內部之
10 回應等(本院卷四第473至481頁)，難以認定已有所謂人才
11 面之損害。以上證據均無從證明已造成信義房屋公司設立目
12 的之重大影響。

13 (2)KANTAR調查報告之研究方法為網路調查，僅記載「出示負面
14 報導及文宣截圖給受訪者」(原審卷四第530、536頁)，無
15 從認定係針對本件編號3、5、6事件之侵害報導所為之調查
16 報告；另「探討影響網路負面口碑因素之研究」文章，係95
17 年間之文章，非針對仲介業之研究，且文中研究限制載明
18 「樣本多集中於學生族群且年齡多介於19-29歲之間，樣本
19 組成不夠隨機，且樣本數略顯不足」等語(本院卷四第49
20 7、510頁)，自難為本件有利於信義房屋公司之認定。

21 (3)仲介全聯會112年3月17日函文係發函予各會員公會轉知轄下
22 會員，勿使用負面字彙進行廣告宣傳，避免本業形象受損等
23 語(本院卷四第483頁)，是關於提醒仲介同業之廣告宣
24 傳，避免影響仲介業之「形象」，亦非對本件個案之函文，
25 無法作為信義房屋公司之設立目的已有重大影響之證明。

26 (4)信義房屋公司所提上開證據資料，整體觀之，充其量僅能證
27 明消費者對於網路負面口碑報導，相較於正面口碑，會有阻
28 礙銷售數字增加之虞，縱認或有潛在消費者因而不欲與信義
29 房屋公司交易，因而導致信義房屋公司喪失締約之機會，然
30 此部分仍屬得以金錢量化之財產上損害，無法證明因本件編
31 號3、5、6事件之侵害報導造成其達成設立目的有重大影響

01 之非財產上損害，本院自無庸依民事訴訟法第222條規定酌
02 定賠償金額。則信義房屋公司依民法第195條第1項前段，請
03 求好房公司等2人連帶賠償非財產上損害600萬元，無從准
04 許。

05 (五)信義房屋公司主張好房公司及永慶房屋公司購買「信義房
06 屋」等關鍵字廣告，違反公平法第25條，為有理由：

07 1.按公平法第25條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得
08 為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」參照
09 「公平交易委員會（下稱公平會）對於公平交易法第二十五
10 條案件之處理原則」（下稱公平法第25條處理原則）第2點
11 第2項：「本條係補遺性質之概括條款，蓋事業競爭行為之
12 態樣繁多，公平交易法無法一一列舉，為避免有所遺漏或不
13 足，故以本條補充適用之。是以，本條除得作為公平交易法
14 其他條文既有違法行為類型之補充規定外，對於與既有違法
15 行為類型無直接關聯之新型行為，亦應依據公平交易法之立
16 法目的及本條之規範意旨，判斷有無本條補充適用之餘地
17 （即「創造性補充適用」）。第5點：「本條所稱交易秩序
18 泛指一切商品或服務交易之市場經濟秩序…判斷是否『足以
19 影響交易秩序』時，可考慮受害人數之多寡、造成損害之量
20 及程度、是否會對其他事業產生警惕效果、是否為針對特定
21 團體或組群所為之行為、有無影響將來潛在多數受害人之效
22 果，以及行為所採取之方法手段、行為發生之頻率與規模、
23 行為人與相對人資訊是否對等、糾紛與爭議解決資源之多
24 寡、市場力量大小、有無依賴性存在、交易習慣與產業特性
25 等，且不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。」第6
26 點：「本條所稱欺罔，係對於交易相對人，以欺瞞、誤導或
27 隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。前
28 項所稱之重要交易資訊，係指足以影響交易決定之交易資
29 訊；所稱引人錯誤，則以客觀上是否會引起一般大眾所誤認
30 或交易相對人受騙之合理可能性（而非僅為任何想像上可
31 能）為判斷標準。」第7點：「本條所稱顯失公平，係指以

01 顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易者。」第8點：

02 「第六點第三項及前點第二項規定，僅係例示若干常見之欺
03 罔及顯失公平行為類型，違反本條規定之情形不以此為限，
04 仍須就特定行為處理原則（或規範說明）及個案具體事實加
05 以認定。」，故就本件好房公司及永慶房屋公司購買「信義
06 房屋」等關鍵字廣告，是否違反公平法第25條規定，得參照
07 上開公平法第25條處理原則為判斷標準，然不以該原則第6
08 點第3項及第7點第2項例示之類型為限，仍就個案具體事實
09 加以認定。

10 2.所謂「關鍵字廣告」，是指廣告主向搜尋引擎業者購買特定
11 關鍵字廣告，於消費者在搜尋引擎輸入該關鍵字搜索時，觸
12 發廣告主之產品或服務顯示在搜尋網頁廣告資訊上。隨著網
13 路普及及電子商務快速發展，事業於網站刊載商品或服務資
14 訊，吸引消費者瀏覽，進而招徠交易，已為現今事業爭取交
15 易機會之重要方式，而網路使用者藉由搜尋引擎網站鍵入關
16 鍵字以尋找資訊，已為常見之資訊取得方式。事業為增加其
17 網站之到訪人數，以他人事業名稱、商標或表徵作為關鍵字
18 廣告，增加自身網站被造訪之機會，固然可能會稀釋他事業
19 表徵所蘊含之經濟利益，然搜尋引擎之功能，原本就是為了
20 提供網路使用者鍵入相關之關鍵字查找資訊，當網路使用者
21 鍵入特定字串作為關鍵字時，心中所欲搜尋之目標未必僅限
22 於該關鍵字所代表之事業或產品，還包括與該關鍵字有類似
23 特徵之所有資訊，因此越豐富多元之搜尋結果，越有利網路
24 使用者取得更充分資訊、降低查找資訊之成本，而有助於社
25 會公共利益。因此，以他人事業名稱、商標或表徵作為關鍵
26 字廣告，是否違反公平法第25條規定，不能一概而論，若關
27 鍵字廣告整體呈現之內容有使網路使用者誤以為兩者屬同一
28 來源、同系列產品或關係企業，或於廣告內容使用爭議性之
29 敘述文字，如貶抑競爭對手、不當比較，或對於競爭對手產
30 品或服務之描述與現況不符等情形，此因無助於消費者獲得
31 更充分正確資訊及降低搜尋成本，構成公平法第25條所稱欺

01 罔或顯失公平之行為。

02 3.經查，好房公司於110年7月19日至111年10月31日間購買以
03 「信義房屋」、「信義房仲」、「信義」、「不動產」等相
04 關關鍵字之廣告，連結編號1、2、3、4、6、7事件之文章，
05 有好房公司提出之明細表為據（原審卷三第403至405頁），
06 即包含編號3、6事件之侵害報導；永慶房屋曾自111年2月9
07 日起至同年7月22日間，以「信義房屋」為關鍵字，購買如
08 信義房屋公司提出甲證29（原審卷一第427頁）所示之「中
09 間部分」、標題為：「永慶房屋警示黑心仲介手法－拒絕聯
10 手投機客兩面賺價差」之關鍵字廣告，該關鍵字廣告已下
11 架。點入該關鍵字廣告（網路連結）後，即會導入至如被證
12 乙1圖示之鏡週刊「【炒房幫兇大追擊專題1】永慶房屋爆業
13 界不能說的秘密」新聞報導（原審卷二第371至376頁）等
14 情，為兩造所不爭執（不爭執事項七(八)）。依甲證29所示，
15 前揭關鍵字廣告投放期間，閱聽者以「信義房屋」為關鍵字
16 搜尋結果，第1頁「廣告」第一列出現：「消費者怨：這家
17 房仲賣騙、買也騙—半年買賣價差45%?民眾指泯滅道德」、
18 「這家房仲前員工詐貸被判刑」、「遭知名房仲欺騙賤賣北
19 市房」、「房仲矇騙屋主錯誤引導成交」、「助攻投機客?
20 這家房仲這麼做」等數篇好房網文章之廣告，點擊後即分別
21 連結至好房網之編號1、2、6、7等文章。中間第二列「廣
22 告」部分，顯現：「永慶房屋警示黑心仲介手法—拒絕聯手
23 投機客兩面賺價差 永慶房屋堅持不賺差價、不坑殺消費
24 者，杜絕黑心仲介操弄、維護消費者權益 永慶房屋警示黑
25 心仲介手法 永慶爆業界不能說的秘密 『誠實房仲時代』
26 的來臨」，藉此呈現影射「信義房屋為黑心仲介」之負面內
27 容，並予潛在交易相對人產生永慶房屋公司較信義房屋公司
28 誠實、優於信義房屋公司之印象。第三列「廣告」才是信義
29 房屋公司之廣告。好房公司、永慶房屋公司自承消費者在以
30 「信義房屋」為關鍵字上Google網頁搜尋時，未必每次都會
31 出現相同之順序或連結（本院卷三第362頁），亦即於好房

01 公司、永慶房屋公司前揭購買關鍵字廣告期間，於消費者以
02 「信義房屋」等字搜尋，可能同時或分別出現其等購買之前
03 揭內容廣告，即包含編號3、6事件之侵害報導，誤導對信義
04 房屋公司有興趣之一般潛在消費者，產生信義房屋公司有許
05 多消費爭議事件，或委託人遭信義房屋公司房仲欺騙之印
06 象，透過貶抑信義房屋公司之形象及商譽，足以影響消費者
07 與信義房屋公司簽約交易之決定，並導向好房網買房服務平
08 台或是永慶房屋公司。再參酌以「信義房屋」為關鍵字進行
09 搜尋之次數，每月高達24萬6,000人次（原審卷四第183

10 頁），自有使信義房屋公司之潛在客源流失之虞，足以影響
11 交易秩序，構成公平法第25條所稱欺罔或顯失公平之行為。

12 4.好房公司辯稱：其係網路平台業者，並未經營不動產仲介或
13 租售業務，與信義房屋公司無競爭關係，且甲證29所示文
14 案，未敘及房仲品牌，未減損信義房屋公司之商譽或交易機
15 會，亦非榨取他人努力成果，反有警示公眾之正面效益，無
16 違反公平法第25條云云，永慶房屋公司則辯稱：其投放之關
17 鍵字廣告，未出現信義房屋名稱，未針對信義房屋公司之產
18 品或服務為不實陳述，未使用關鍵字插入功能，並未構成公
19 平法第25條處理原則例示之違法類型，或足以影響交易秩序
20 之要件云云。然查，好房公司所營事業包含「住宅及大樓開
21 發租售業」，有公司登記資料為佐（本院卷一第381頁），
22 好房網設有「買屋」、「租屋」分頁並有「買屋APP」，有
23 網頁連結可證（原審卷一第123至129頁），足認與信義房屋
24 公司之所營事業有競爭關係。再者，甲證29第一列廣告下方
25 固然無標示「信義房屋」品牌，然連結之文章內容每筆均有
26 明載「信義房屋」，且好房公司購買關鍵字廣告所連結之文
27 章更有編號3、6事件之侵害報導，足認有減損信義房屋公司
28 之商譽或交易機會之虞。至於永慶房屋公司購買「信義房
29 屋」關鍵字廣告之文案中，固然沒有敘明信義房屋品牌名
30 稱，然信義房屋公司為具有相當市場占有率之知名不動產經
31 紀業業者，永慶房屋公司與其為競爭關係，利用消費者搜尋

01 「信義房屋」時，以「永慶房屋警示黑心仲介手法—拒絕聯
02 手投機客兩面賺價差、不坑殺消費者，杜絕黑心仲介操弄」
03 等字眼，已有反面指摘、暗示信義房屋公司坑殺消費者或為
04 黑心房仲等具爭議性之敘述文字，藉此反諷貶抑信義房屋公
05 司，而非以「永慶房屋」為關鍵字時，採用正面宣揚自身經
06 營理念或優點之廣告，意圖使潛在消費者導流至永慶房屋公
07 司，致使信義房屋公司喪失公平交易之機會，亦無助於消費
08 者獲得更充分正確資訊及降低搜尋成本，且公平法第25條處
09 理原則第8點已說明該條不以該原則第6點第3項及第7點第2
10 項例示之類型為限，已如前述，故本院審酌個案具體事實，
11 認定構成公平法第25條所稱欺罔或顯失公平之行為，足以影
12 響交易秩序，是好房公司、永慶房屋公司前揭所辯，並不可
13 採。至於信義房屋公司並未就此部分向公平會提出檢舉，並
14 不影響本院之認定。

15 (六)信義房屋公司依公平法第29條（違反同法第25條）規定請求
16 好房公司、永慶房屋公司，及就好房公司部分，另依民法第
17 18條第1項前段、違反公平法第24條規定，請求不得自己或
18 利用他人購買含有「信義房屋」字串之關鍵字廣告，為無理
19 由：

20 1.參照大法官釋字第744號解釋關於主管機關針對「化妝品廣
21 告」所為之事前審查，限制廠商之言論自由，已逾越必要程
22 度，不符憲法第23條比例原則，與憲法第11條保障人民言論
23 自由意旨有違之解釋意旨及理由書，可徵廣告係利用傳播方
24 法，宣傳商品或服務效能，以達招徠銷售為目的，具商業上
25 意見表達之性質。對廣告之事前審查乃對言論自由之重大干
26 預，原則上應為違憲。倘係為防免人民生命、身體、健康遭
27 受直接、立即及難以回復危害之特別重要之公共利益目的，
28 其與目的之達成間具直接及絕對必要關聯，且賦予人民獲立
29 即司法救濟之機會，始符合憲法比例原則及保障言論自由之
30 意旨。

31 2.查我國法制並未有何限制或禁止競爭對手購買同業名稱為關

01 鍵字之廣告，關鍵字廣告具商業上意見表達之性質，屬於商
02 業性言論，自受憲法言論自由保障，而消費者鍵入特定字串
03 作為關鍵字時，如能包括與該關鍵字有類似特徵之其他資
04 訊，更能有利於網路使用者取得更充分資訊、降低查找資訊
05 之成本。依前揭釋字第744號意旨，倘事前一律禁止同業購
06 買關鍵字廣告，原則上應為違憲。例外僅限於「人民之生
07 命、身體、健康權益」遭受損害等類型，且有「直接、立即
08 及難以回復危害」之特別重要公益為前提。好房公司與永慶
09 房屋公司固然於上述(五)之3.期間購買「信義房屋」等之關鍵
10 字廣告，而有違反公平法第25條規定之情事，然上述期間過
11 後，好房公司與永慶房屋公司即未再購買「信義房屋」等之
12 關鍵字廣告，信義房屋公司主張現仍有以購買關鍵字廣告侵
13 害其權益之虞，已難採信。再者，信義房屋公司主張好房公
14 司或永慶房屋公司「將來可能」被侵害之法益為名譽權與信
15 用權，亦非生命、身體、健康權，參照前開說明，自不得以
16 事前一律禁止之方式限制好房公司或永慶房屋公司之商業性
17 廣告言論自由。況購買關鍵字廣告是否侵害信義房屋公司之
18 名譽，係以廣告之「內容」為事後實質審查，而非購買關鍵
19 字本身，自非屬事前應予禁止之範疇。故信義房屋公司依公
20 平法第29條（違反同法第24、25條）或民法第18條第1項前
21 段規定，請求好房公司或永慶房屋公司不得自己或利用他人
22 購買含有「信義房屋」字串之關鍵字廣告，不予准許。

23 (七)信義房屋公司依公平法第29條（違反同法第25條）規定請求
24 好房公司刊登或發布關於其之文章、影片、音頻或其他形式
25 之內容時，應於該等內容之開始處附加系爭利害關係揭露說
26 明，為無理由：

27 信義房屋公司依公平法第29條後段請求防止好房公司之侵害
28 行為，目的在保護公司之名譽權、信用權，其請求防止之方
29 法為：好房公司刊登或發布關於信義房屋公司之文章、影
30 片、音頻或其他形式之內容時，應於該等內容之開始處附加
31 系爭利害關係揭露說明。然而以此利害關係揭露方式，與排

01 除、防止侵害，其手段與目的間無關連性或必要性，兩者間
02 並不相當，有違比例原則，況縱然揭露系爭利害關係，亦無
03 從排除或防止侵害行為之發生，否則即無須移除侵害之報
04 導。且好房公司辯稱其與永慶房屋公司間並無相互持股，二
05 者之董事或監察人已多年未重疊等情，未見信義房屋公司有
06 何爭執，自難認未來刊登有關於信義房屋公司之內容時，係
07 屬報導涉己事務。信義房屋公司既未提出好房公司有何揭露
08 其法定代理人與永慶房屋公司之法定代理人間為配偶關係之
09 法律上義務，縱然其與永慶房屋公司間為競爭關係，此部分
10 之請求，亦無從准許。

11 (八)信義房屋公司依民法第195條第1項後段規定請求好房公司等
12 2人連帶負擔費用，將如附件二所示之勝訴啟事刊登在「好
13 房網」首頁上方7日，有無理由？

14 1.按名譽被侵害者，被害人得依民法第195條第1項後段規定，
15 請求行為人為回復名譽之適當處分。所謂「適當之處分」，
16 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
17 言，目的係在填補被害人之損害，而其填補之方法及手段，
18 應由法院依具體個案情狀裁量，並依職權酌定，不受當事人
19 主張之拘束。上開適當處分之範圍，除不得涉及加害人自我
20 羞辱等損及人性尊嚴之情事（司法院釋字第656號解釋參
21 照）外，亦應依憲法保障人民言論自由之意旨，予以適度限
22 縮。是法院於命加害人為回復原狀之適當處分時，應採行足
23 以回復名譽，且侵害較小之處分方式，例如在合理範圍內由
24 加害人負擔費用，刊載被害人判決勝訴之啟事，或將判決書
25 全部或一部刊載於大眾媒體等替代手段，而不應採用侵害程
26 度明顯更大之強制道歉手段。蓋公開刊載法院判決被害人勝
27 訴之啟事或判決書之方式，即可讓社會大眾知悉法院已認定
28 加害人有妨害他人名譽之行為，而有助於填補被害人名譽所
29 受之損害，且不至於侵害加害人之不表意自由（憲法法庭111
30 年憲判字第2號判決意旨參照）。

31 2.信義房屋公司為知名企業，好房公司設立好房網及系爭頻

01 道，由楊欽亮任總編輯撰寫刊登或擔任頻道主持人，而將編
02 號3、5、6事件之侵害報導共計11則，影射信義房屋公司聯
03 手投機客為詐騙行為或恐嚇威脅消費者、或聯合同業洩漏買
04 方出價、或為不肖房仲等節，致不特定多數人得以共同見聞
05 上開報導之內容，每則文章或影片均有數萬甚至數十萬人次
06 之點閱率，足以影響社會公眾對於信義房屋公司之商譽或信
07 用之評價，對於信義房屋公司之名譽侵害情節及程度非輕，
08 信義房屋公司依民法第195條第1項後段規定，請求好房公司
09 等2人連帶負擔費用刊登勝訴啟事，以為回復信義房屋公司
10 之名譽，應予准許。本院審酌命好房公司等2人公開刊載如
11 附件一所示之勝訴啟事，並載明限於經本院認定之侵害文章
12 及影片，即以所刊登日期之文章或影片為標註方式，而非信
13 義房屋公司主張附件二所示未記載文章或影片刊登或發布時
14 間之全部內容，並審酌本院繫屬中，好房公司已將甲證24-3
15 -3、24-3-4、24-5-1、24-6-2、24-6-5等文章標題下方「#
16 標籤」予以調整（如本院卷一第542至543頁），刪除「#惡
17 質房仲」、「#黑心信義」、「#詐騙」等字樣，無須於勝
18 訴啟事中再贅載侵害之文字，應可讓社會大眾知悉法院認定
19 好房公司等2人有妨害信義房屋公司名譽之行為，有助於填
20 補信義房屋公司名譽所受之損害，且僅客觀說明本件經審判
21 結果之事實，文末未冠以聲明人，非強制好房公司等2人為
22 該對外意思表示之表意人，並未涉及加害人自我羞辱等損害
23 人性尊嚴之情事，不至於侵害好房公司等2人之不表意自
24 由，亦屬侵害較小之手段；參以將勝訴啟事以標題字體大小
25 為18號字、內文字體大小為14號字，刊登在好房網首頁上方
26 7日，與好房公司等2人刊登編號3、5、6事件之侵害報導之
27 方式相當，應可達到加害人與被害人權益衡平之目的，並符
28 合比例原則，認信義房屋公司請求回復名譽之方法，以由好
29 房公司等2人將如附件一所示之勝訴啟事，以上開字體刊登
30 在好房網首頁上方7日為適當。

31 (九)信義房屋公司依公平法第33條（違反同法第25條）規定請求

01 好房公司、永慶房屋公司負擔費用，將系爭登報內容登載於
02 三大報全國版第一版各1日，有無理由？

03 1.按被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負
04 擔費用，將判決書內容登載新聞紙，公平法第33條定有明
05 文。

06 2.好房公司、永慶房屋公司前購買「信義房屋」等關鍵字廣
07 告，違反公平法第25條，業經本院認定如前，則信義房屋公
08 司依公平法第33條規定，請求好房公司、永慶房屋公司負擔
09 費用，將系爭登報內容登載於三大報全國版第一版各1日，
10 即屬有據，自應准許。

11 七、綜上所述，信義房屋公司(一)依民法第18條第1項前段規定，
12 請求好房公司應將編號3、5、6事件之侵害報導即如附表
13 「本院認定欄」「成立」侵權行為之文章及影片予以移除；
14 (二)依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1
15 項、第195條第1項後段請求好房公司等2人應連帶負擔費
16 用，將如附件一所示之勝訴啟事，以標題字體大小為18號
17 字、內文字體大小為14號字，刊登在「好房網」網頁上方7
18 日；(三)依公平法第33條請求好房公司、永慶房屋公司應負擔
19 費用，將系爭登報內容登載於聯合報、自由時報及中國時報
20 全國版第一版各1日，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
21 求，為無理由，應予駁回。原審就逾上開應准許部分（即原
22 判決主文第1項命移除如附表「本院認定欄」所示「不成
23 立」侵權行為之文章或影片部分，及原判決主文第2項命連
24 帶給付、第3項不得購買關鍵字廣告、第4項刊登澄清啟事部
25 分），分別為好房公司等2人、永慶房屋公司敗訴之判決，
26 及原判決主文第8項為準、免假執行之宣告，自有未洽，好
27 房公司等2人及永慶房屋公司上訴意旨各指摘原判決此部分
28 不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文
29 第二項所示。原審就上開應准許部分，為好房公司等2人及
30 永慶房屋公司敗訴之判決，及不應准許部分，為信義房屋公
31 司敗訴之判決及駁回假執行之聲請，均無不合，其等該部分

01 之上訴應分別予以駁回。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 九、據上論結，本件信義房屋公司之上訴為無理由，好房公司等
06 2人及永慶房屋公司之上訴均為一部有理由、一部無理由，
07 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

10 民事第二庭

11 審判長法 官 紀文惠

12 法 官 王育珍

13 法 官 楊珮瑛

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日

23 書記官 鄭靜如

24 附件一：本院准許刊登之勝訴啟事

25 好房國際股份有限公司及其總編輯楊欽亮前於民國110年8月5
日、11日、109年12月26日、110年1月15日、110年7月8日及112
年1月19日在《好房網》發布文章，及於110年7月28日、110年8
月10日、110年7月7日、112年1月19日及112年3月15日在YouTub
e平台發布影片，不法侵害信義房屋股份有限公司之名譽，業經

(續上頁)

01

臺灣高等法院113年度重上字第272號判決確定。茲為回復信義房屋股份有限公司名譽，特此刊載勝訴啟事。

02

附件二：信義房屋公司請求刊登之勝訴啟事（本院卷二第190頁）

03

04

好房國際股份有限公司及其總編輯楊欽亮、董事長林淑貞前於《好房網》及YouTube平台發布文章及影片，並於網際網路散布廣告與標題超連結，多次指摘或傳述信義房屋「詐騙消費者」、「信任帶來被詐騙」、「賣騙、買也騙」、「黑心」、「黑心仲介」等不實情事，不法侵害信義房屋股份有限公司之名譽，業經臺灣高等法院113年度重上字第272號判決確定。茲為回復信義房屋股份有限公司名譽，特由好房國際股份有限公司、楊欽亮、林淑貞連帶負擔刊登費用刊載勝訴啟事。