

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第44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 陳威駿律師

陳泓達律師

陳楨律師

被上訴人 好房國際股份有限公司

兼上一人

法定代理人 林淑貞

被上訴人 楊欽亮

共同

訴訟代理人 林旭暉律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國114年4月23日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第1073號第一審判決提起上訴，本院於115年7月8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：伊與訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）均為國內不動產仲介服務之知名公司，具競爭關係，被上訴人常為永慶公司之利益，對伊為詆毀之報導，前因訴外人王宏育於民國109年間委託伊永和竹林店店長即訴外人柳怡君，出售名下所有新北市○○區○○段00○0000○00地號土地暨其上門牌號碼為同區○○路0段000號建物（下合稱系爭房地），柳怡君於委託期間並無隱匿或提供錯誤資訊，系爭房地最終亦以合理價格售出，詎王宏育以柳怡君隱

01 購買家身分，致其賤賣系爭房地受有價差損失為由，對柳怡
02 君提出民、刑事訴訟，並向被上訴人好房國際股份有限公司
03 （下稱好房公司）投訴，而被上訴人楊欽亮為好房公司旗下
04 「好房新聞網」（下稱好房網）總編輯，未盡合理查證及平
05 衡報導之責，竟撰寫附表三之內容，並刊登在附表一之文章
06 內，侵害伊之商譽，被上訴人林淑貞身為好房公司負責人，
07 應與好房公司負連帶賠償責任等情。爰依民法第18條第1
08 項、第28條、第184條第1項前段、第185條第1項、第188條
09 第1項、第195條第1項後段，公司法23條第2項，公平交易法
10 第29條前段、第33條之規定，求為命：好房公司應將附表一
11 之文章移除；好房公司與楊欽亮、好房公司與林淑貞各應連
12 帶給付上訴人新臺幣（下同）150萬元及法定遲延利息，如
13 任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍免給付義
14 務；被上訴人應以附表二之方式刊登勝訴啟事；好房公司應
15 負擔費用，將本判決案號、當事人及主文，登載3大報全國
16 版第1版1日之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明
17 不服，提起上訴）。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。

18 （二）好房公司應將附表一之文章移除。（三）好房公司與
19 楊欽亮應連帶給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）好房公司
21 與林淑貞應連帶給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達
22 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（五）前二項
23 所命給付，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付
24 範圍免給付義務。（六）被上訴人應以附表二之方式刊登勝
25 訴啟事。（七）好房公司應負擔費用，將本件判決書案號、
26 當事人及主文欄，以標楷體12號字體，登載於聯合報、自由
27 時報及中國時報全國版第一版各一日。（八）願以現金或銀
28 行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准聲明第(三)至(五)項宣告
29 假執行。

30 二、被上訴人則以：楊欽亮於撰寫附表一之文章前，除採訪王宏
31 育，檢視其所提出之仲介委託書、行情資訊表、買賣契約

書、不動產說明書、中華不動產估價師聯合事務所估價報告等文件外，並親赴系爭房地現場勘查，經網路搜尋系爭房地買家即訴外人洪松廷確認為建設公司之總經理，考量系爭房地具都更改建利益，市價行情應更高，認王宏育稱系爭房地遭上訴人低價賤賣等情，應非無稽，復經審酌上訴人就此之回覆意見後，方撰寫並刊登附表一文章，已盡合理查證及平衡報導之義務，且楊欽亮為記者，好房網為媒體，基於新聞自由應享有較高言論自由之保障，附表一之文章涉及上訴人交易誠信及房市健全發展，屬公共議題，就此為適當之報導及評論，並無不法，況讀者閱覽該報導後，本即各有評斷，難認會侵害上訴人商譽，林淑貞未參與該報導之業務執行，且好房公司並非以不動產經紀為業，與上訴人並非競爭關係，並無違反公平交易法可言等語，資為抗辯。

三、上訴人主張附表一文章侵害伊之商譽，請求好房公司應予移除，及刊登本判決案號、當事人及主文欄於3大報，被上訴人應連帶賠償150萬元本息，並以附表二方式刊登勝訴啟事等情，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又不法侵害他人之名譽，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，同法第195條第1項亦有明文。而人格權侵害責任之成立，以「不法」為要件，而不法性之認定，採法益衡量原則，就被侵害之法益、加害人之權利及社會公益，依比例原則而為判斷。涉及侵害他人名譽之言論，可包含「事實陳述」及「意見表達」，前者具有可證明性，後者則係行為人表示自己之立場或見解，無所謂真實與否問題。民法名譽權之侵害雖與刑法之誹謗罪不同，惟刑法就誹謗罪設有處罰規定，司法院大法官釋字第509號解釋闡釋人民之言論自由基本權利應受最大限度之維護，但為兼顧對個人名譽、隱私及公共利益之保護，法律得對言論自由依其傳播方式

01 為合理之限制。刑法第310條第1項及第2項之謗誹罪係保
02 護個人法益而設，同條第3項前段規定係對言論內容與事
03 實相符者予以保障。行為人雖不能證明言論內容為真實，
04 但依其所提證據資料，認為行為人有相當理由確信其為真
05 實者，即不能以誹謗罪之刑責相繩。嗣憲法法庭於112年6
06 月9日再次針對刑法第310條第3項規定作成112年憲判字第
07 8號判決略以：所誹謗之事涉及公共利益，表意人雖無法
08 證明其言論為真實，惟如其於言論發表前確經合理查證程
09 序，依所取得之證據資料，客觀上可合理相信其言論內容
10 為真實者，即屬合於刑法第310條第3項但書所定不罰之要
11 件。表意人是否符合合理查證之要求，應充分考量憲法保
12 障名譽權與言論自由之意旨，並依個案情節為適當之利益
13 衡量。又基於言論自由對民主社會所具有之多種重要功
14 能，言論內容對公益論辯之貢獻度愈高者，例如對滿足人
15 民知的權利，及監督政府與公共事務之助益程度愈高，表
16 意人固非得免於事前查證義務，惟於表意人不具明知或重
17 大輕率之惡意之前提下，其容錯空間相對而言亦應愈大，
18 以維護事實性言論之合理發表空間，避免產生寒蟬效應等
19 旨。關於侵害名譽權民事侵權責任成立與否之認定，為維
20 護法律秩序之整體性，就不法性價值判斷應與刑事誹謗罪
21 趨於一致，亦即應考量刑法第310條、第311條之法律規
22 範，及司法院大法官、憲法法庭對刑法第310條第3項、第
23 311條規定所為上開合憲性解釋侵害名譽權阻卻不法事由
24 解釋上準據。

25 (二) 上訴人主張好房公司刊登附表一之文章有附表三之內容，
26 為被上訴人所不爭執，惟辯稱上開內容皆已進行合理查證
27 及平衡報導，且係就可受公評之事所為之評論，並未逾越
28 合理界線，不具侵害上訴人商譽之不法性等語。查，楊欽
29 亮係於111年3月7日採訪王宏育，得悉其曾與上訴人成立
30 居間契約並以1億1,400萬元出售系爭房地，上訴人之員工
31 柳怡君雖堅稱買家洪松廷非建商，惟成交後該屋懸掛都更

紅布條，經委託估價市價達1億3,680萬5,850元，王宏育因而懷疑上訴人蓄意隱瞞誤導低價出售，楊欽亮除有依王宏育出示之買賣仲介專任委託書、不動產行情資訊表、不動產買賣契約書、產權調查表及中華不動產估價師聯合事務所估價報告，上網搜尋買家洪松廷為訴外人玖原建設股份有限公司（下稱玖原建設）之總經理外，並有親赴現場勘查（見原審卷二第28至31、269至288、588頁），上訴人對楊欽亮於撰文前有進行上開查證行為，並不爭執（見原審卷三第199頁），依楊欽亮上開查證內容，客觀上足認系爭房地之售價與事後王宏育委託之估價確有約2千萬元之價差，且買方確為玖原建設之總經理，交易後系爭房屋旋即掛上都更紅布條，核與王宏育之指訴內容大致相符；且好房公司於刊登前，已將王宏育對此仲介糾紛之指述及擬報導內容提供上訴人之員工予以澄清與回應，以為平衡報導（見原審卷一第395至396頁），綜觀楊欽亮上開事前查證之行為，應足使其有相當理由確信其所報導如附表三之內容為真實，堪認其已盡合理查證之程序。參以上訴人為國內知名房仲業者，其居間過程是否詳實揭露資訊，非僅關乎個別消費糾紛，更攸關不動產交易市場之健全與廣大消費者之權益，與公共利益相關，附表三內容所示之事實於報導前，既經楊欽亮為前開合理查證程序，難認其主觀上具有明知不實或惡意，則其為維護事實性言論之合理發表空間，避免產生寒蟬效應，應認該等事實報導欠缺不法性。至楊欽亮於附表三之內容摻雜「賤賣」、「低賣」、「坑殺」等詞，核屬兼具事實陳述與主觀評論之用語，然該事實部分既經前述合理查證，而依一般語意，「賤賣」、「低賣」係指低於合理價格出售，「坑殺」係指利用資訊或地位落差使人蒙受嚴重損害，楊欽亮基於查證後之事實，主觀評論上訴人低價出售系爭房地且不當欺瞞買家為建商致委託人受損，用語並非偏激不堪，未逾越善意適當評論之範疇，亦難認具不法性。是上訴人

主張就楊欽亮撰寫、好房公司刊登附表一之文章內如附表三內容之行為，被上訴人應負侵權行為損害賠償責任，即非有據。又被上訴人既無不法侵害上訴人名譽權之情事，自不符合民法第18條第1項人格權受侵害得請求除去之要件，亦不構成民法第28條法人連帶賠償責任及公司法第23條第2項公司負責人連帶賠償責任之要件，上訴人併依前開規定為請求，亦屬無據。

（三）被上訴人並非經營不動產仲介業者，且附表三之內容既係經合理查證後，本於合理之確信，就事實所為之報導之意見評論，難認係出於爭取交易機會之「競爭目的」而陳述或散布不實情事，與公平交易法第24條要件有間，亦非同法第25條之「欺罔或顯失公平之行為」，是以上訴人依同法第29條前段、第33條請求除去損害及刊登判決書內容，仍屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第18條第1項、第28條、第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項、第195條第1項後段，公司法第23條第2項，公平交易法第29條前段、第33條之規定，請求好房公司應將附表一之文章移除；好房公司與楊欽亮、好房公司與林淑貞各應連帶給付上訴人150萬元及法定遲延利息，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍免給付義務；被上訴人應以附表二之方式刊登勝訴啟事；好房公司應負擔費用，將本判決案號、當事人及主文登載3大報全國版第1版1日，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
民事第二十二庭

審判長法官 林政佑

法官 張嘉芬

法官 張宇葭

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

書記官 陳禕翎

附表一：好房公司於好房網刊登之文章

網址	111年4月27日刊登時之標題	112年8月22日修改後之標題
https://www.housefun.com.tw/news/article/000000000075.html	透天土地委託信義房屋卻被低賣2千萬！？消費者怨：上市公司也會坑殺平民百姓	透天土地委託信義房屋銷售 消費者怨誤導買方身份導致低賣信義：司法認定無責

附表二：

被上訴人應負擔費用，將下列勝訴啟事，以標題字體大小為18號字、內文字體大小為14號字，刊登在「好房網」首頁上方7日，及在「好房網News」臉書粉絲專頁（<https://www.facebook.com/ohousefun>）公開發文並置頂7日。

好房國際股份有限公司、林淑貞、楊欽亮前於《好房網》網站及於Facebook網站《好房網 News粉絲專頁》發布文章，並於網際網路散佈廣告與標題超連結，多次指控信義房屋股份有限公司（下稱「信

01

義房屋」)「委託信義房屋卻被低賣」、「坑殺平民百姓」、「信義房屋隱瞞了買主是建商總經理身份」、「信義房屋賤賣」等，造成信義房屋之商譽嚴重受損。

茲因法院確定判決認定上開文章及廣告刊登，確已損及信義房屋之名譽，除判令好房國際股份有限公司、林淑貞、楊欽亮應移除上開文章及廣告、並對於信義房屋應負損害賠償責任、判決書並應登報，為回復其名譽，特此刊載勝訴啟事。

02

附表三：

03

編號	文章內容
1	透天土地委託信義房屋卻被「低賣」2千萬!? 消費者怨：上市公司也會「坑殺」平民百姓
2	哪裡知道這種公司也會「騙人」，事後的處理態度還這麼「離譜且誇張」，完全「踐踏了我們的信任！」
3	開始陳述兩人親身經歷在2020年初起被信義房屋柳姓店長「矇騙」
4	導致一塊與○○特區近在呎尺的沿路透天店面疑「遭賤賣的慘痛歷程」
5	信義房屋店長說建商覺得不划算，不可能買，並不斷以此理由「遊說二人降價」，結果成交後才發現信義房屋「隱瞞」了買主是建商總經理身份
6	這間透天店面當時的成交價就已經「賣得比估價評估少了約2千多萬元」
7	信義房屋上述手法害Y先生「權利受損」
8	沒想到信義房屋先「承認店長說謊隱瞞」，後來又「改口說是業務疏失」，且至今仍「未明確答覆」
9	所「提供的行情參考不足以讓客戶評估開價」
10	信義房屋提供的成交行情都是巷弄內的，甚至還拿跟物件位置距離甚遠的透天厝行情來估價，成交行情都只有2、3千萬，「不具參考價值」
11	店長被控「隱瞞買方背景」且不斷「貶低」房地價值
12	柳姓店長一直以物件所在地地處高鐵限建範圍、地上屋齡老舊、投報率低、沒有建商會買等理由，告知Y先生售價過高，講到Y先

	生與S小姐都覺得自己房子很爛，不值那個價」。柳姓店長稱，這個買家是一位爸爸，突然拿到一筆錢，想買間透天給兩個兒子開店，「如果你們錯過這個人，就再也不會有人出這個價格了」。當時S小姐內心還是充滿疑問，單刀直入問了兩次對方真的不是建商嗎？但他說，柳姓店長「一再否認」，並說建商覺得不划算，不可能買。S小姐轉述柳姓店長的說法：對方不可能是建商，也不是建商，是我在台北的學姐有客戶要找透天，才引薦過來的
13	在信義房屋疑似「隱瞞買方身份」及「誤導行情認知」下，Y先生以1億1千4百萬賣掉透天厝，他認為至少「比行情低了2千萬」
14	心想該不會當時的買家「根本就是建商」，而「不是買透天給兩個兒子開店的爸爸」吧？回家上網一查，兩人赫然發現建商公司網頁上的總經理，就是之前來簽約的買家，S小姐說：發現透天厝變建商都更用地那一秒，我們錯愕許久，覺得「人性實在好可怕」
15	信義房屋內部調查疑先「承認說謊隱瞞」再「改口業務疏失不斷推拖」
16	確認這位店長對我們「說謊」，承認「並沒有甚麼第一個買家和第二個買家，從頭到尾都是（那位）建商」，也「沒有甚麼爸爸和兩個兒子」，這位店長「承認確實有隱瞞」
17	他們「改口」，說承認仲介「有疏失」，詳細的「賠償」必須經該公司召開審議會開會討論
18	這位法務不斷用附近有家開連鎖速食店的店面建坪成交價格相比，說他們沒有吃虧，「一心想模糊焦點，推卸責任」
19	信義卻「硬要」對比來合理化他們的成交價格，企圖說服他們賣的價格差不多、沒吃虧，讓人覺得「根本是在硬拗」
20	信義房屋法務人員事後卻以位置、地坪、建坪都不同的物件來對比「硬拗」
21	營造沒有低估行情的有利情勢，顯有「誤導之嫌」
22	信義房屋相關人員避談地坪，卻把三層樓建物的建坪價拿來和Y先生二層樓透天的建坪價比較，難免有「脫責之嫌」
23	他主張自己的「損失至少有2千萬之多」
24	消費者據此指控信義房屋「讓他的資產少賣了至少2千萬」
25	光是「把隱瞞說謊改口成疏失」就讓兩人氣炸了，想不到再碰面

	時信義房屋還想「推託，打迷糊仗」
26	即使有「業務疏失」，也和他們決定賣房子關連不大，這之間沒有因果關係
27	痛斥明明是「信義房屋店長欺瞞，誤導並提供不專業的建議」，才讓他們做出「錯誤判斷」
28	而信義房屋決議退還的260萬只是當初的仲介費，與他們的「實際損失相差甚大」，信義房屋說要給的賠償「只是杯水車薪，無濟於事」
29	結果這家上市公司還在「縱容做錯事的員工」
30	哪裡知道這樣的公司也會「騙人」，事後的處理態度還這麼「離譜且誇張」，完全「踐踏了我們的信任」
31	經歷這次信義房屋給予的震撼教育，才發現上市公司也會「坑殺」我們平民百姓
32	你為什麼不拿出專業來協助我，卻要利用我的信任來「騙我」？信任換來「欺騙」，回想起來太可怕了
33	物件距離五鐵共構的○○特區不遠，卻讓信義房屋「賤賣」了，Y先生痛批，上市公司也會「坑殺」平民百姓
34	柳店長當時是「騙」說對方是爸爸要買給兒子開店，事後我們發現投訴後，一開始信義房屋的法務明明有口頭說是「柳店長承認知情隱瞞」
35	消費者怒訴信義房屋「賣騙，買也騙」！房子疑遭「賤賣」半年差價高達45%！？ 怎麼「這麼會騙」！？消費者怒嗆：信義房屋四大保障「都是假的」信義房屋疑聯手投機客「低買高賣」大賺190萬屋主「遭賤賣痛斥信任被辜負」 害我「買貴20%」？！消費者痛訴被信義房屋提供「選擇性高價成交行情誤導」 信義房屋遭爆「交易黑幕」？「黑心」房仲聯合投機客「坑殺」消費者？
36	消費者怨：上市公司也會「坑殺」平民百姓透天土地委託信義房屋卻被「低賣」2千萬！？
37	#信任帶來被「詐騙」
38	哪裡知道這樣的公司也會「騙人」，事後的處理態度還這麼「離

	譜且誇張」，完全踐踏了我們的信任」
39	你為什麼不拿出專業來協助我，卻要利用我的信任來「騙我」？信任換來「欺騙」，回想起來太可怕了！
40	透天土地委託信義房屋卻被「低賣」2千萬!？消費者怨：上市公司也會「坑殺」平民百姓
41	訴訟時找這個知情者來「頂」，幫她作證說我沒告訴他，所以她不知情，就可以「脫罪」？信義房屋這樣的說法、這樣的服務、這樣的處理態度，誰敢恭維？
42	透天土地委託信義房屋銷售消費者怨「遭誤導買方身份導致低賣」
43	但信義房屋店長說建商覺得不划算，不可能買，並不斷以此理由「遊說二人降價」
44	店長「一再否認買方為建商背景」
45	痛斥明明是「信義房屋店長誤導並提供不專業的建議」，才讓他們做出「錯誤判斷」
46	信義房屋提供之「服務手段及事後推託之反覆處理態度之疑慮」，仍應受輿論公評！