

智慧財產及商業法院民事判決

110年度民公上更(一)字第3號

上訴人 台灣房屋仲介股份有限公司

法定代理人 李碧華

訴訟代理人 朱柏璵律師

複代理人 鍾禹康律師

上訴人 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

上訴人 鴻毅服務股份有限公司

法定代理人 劉炳耀

上二人共同

訴訟代理人 尤彰澤律師

被上訴人 歐克斯科技股份有限公司

法定代理人 楊仲倩

被上訴人 葉國華

江文仁

共同

訴訟代理人 葉慶元律師

卓翊維律師

張薰云律師

上列當事人間請求公平交易法除去侵害等事件，上訴人對於本院民國107年1月9日106年度民公訴字第9號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之變更及追加，本院於民國111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第三至五項之請求及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、歐克斯科技股份有限公司不得以「Ubee買屋比價」網站（網址：<http://www.ubee.io>）及手機APP提供連結或存取如附表所示上訴人官網之房屋物件資訊，使用於「買方經紀人（屋比經紀人）」從事與上訴人相同之房屋仲介行為。

01 三、歐克斯科技股份有限公司、江文仁應連帶給付上訴人各新臺
02 幣壹拾肆萬參仟貳佰元，及自民國106年5月6日起至清償日
03 止，按年息百分之五計算之利息。

04 四、歐克斯科技股份有限公司、葉國華應連帶給付上訴人各新臺
05 幣壹拾肆萬參仟貳佰元，及自民國106年6月9日起至清償日
06 止，按年息百分之五計算之利息。

07 五、上開第三、四項任一被上訴人為清償時，其他被上訴人於清
08 償之範圍內，同免給付義務。

09 六、上訴人其餘上訴與變更及追加之訴均駁回。

10 七、本判決第三、四項得假執行；但被上訴人如以新臺幣壹拾肆
11 萬參仟貳佰元為上訴人各預供擔保，得免為假執行。

12 八、上訴人其餘假執行之聲請均駁回。

13 九、第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由
14 被上訴人連帶負擔百分之五十四，其餘由上訴人負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、上訴人台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋）就其原
18 上訴聲明(二)即請求被上訴人歐克斯科技股份有限公司（下稱
19 歐克斯公司）之「屋比-超省房屋比價」（現已更名為「Ube
20 e買屋比價」）APP（下稱比價APP）及網站（網址：<http://www.ubee.io/>，
21 下稱比價網站，並與比價APP合稱為系爭比價
22 平台）中，不得再使用台灣房屋官網（如附表）之不動產物
23 件資料，於本院審理中變更及追加聲明為：歐克斯公司應移
24 除系爭比價平台中所設定連結、存取台灣房屋官網之不動產
25 物件資料，且不得再以任何網站或手機APP提供連結、存取
26 台灣房屋之前開資料，使用於從事與台灣房屋相同或類似之
27 房屋仲介行為（更審卷二第6頁）。雖未得被上訴人之同
28 意，然核台灣房屋所為聲明之變更及追加，均係本於同一起
29 訴基礎事實下所為排除侵害行為之請求，且就原請求使用之
30 證據資料與變更及追加後之請求具有同一性而得予以利用，

01 依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規
02 定，仍應准許。

03 二、上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）及鴻毅
04 服務股份有限公司（下稱鴻毅公司），就其原上訴聲明(二)即
05 請求被上訴人歐克斯公司之系爭比價平台中，不得再使用永
06 慶房屋、鴻毅公司官網（如附表）之不動產物件資料，於本
07 院審理中變更及追加聲明為：歐克斯公司應移除系爭比價平
08 台中所設定連結、存取永慶房屋、鴻毅公司官網之不動產物
09 件資料，且不得再以任何網站或手機APP提供連結、存取永
10 慶房屋、鴻毅公司之前開資料，使用於從事與永慶房屋、鴻
11 毅公司相同或類似之房屋仲介行為（更審卷二第7頁）。雖
12 未得被上訴人之同意，然核其等所為訴之聲明變更及追加，
13 均係本於同一起訴基礎事實下所為排除侵害行為之請求，且
14 就原請求使用之證據資料與變更及追加後之請求具有同一性
15 而得予以利用，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條
16 第1項第2款規定，亦應准許。

17 三、本件除上訴人提起第三審上訴之外，其餘第一審原告經本院
18 二審判決敗訴後均未提起第三審上訴，此部分業已確定，並
19 不在本件之審理範圍，附此敘明。

20 貳、實體方面：

21 一、上訴人均主張：

22 （一）歐克斯公司於民國106年設立系爭比價平台，未經上訴人
23 同意，即以超連結之方式連結至如附表所示上訴人官網，
24 取得官網內房屋物件資訊擴充為自己網站之內容，並以收
25 取會員費之方式，主動招募不動產經紀人成為其「屋比經
26 紀人」會員（已更名為「買方經紀人」，下稱「屋比經紀
27 人」），將會員之行銷資料分派至各區房屋物件之網頁，
28 藉此接觸使用系爭比價平台之潛在買方，或於潛在買方瀏
29 覽系爭比價平台網頁內之房屋物件資訊，並點選「想了解
30 更多」或「我有興趣」連結後，由其轉介予僅限已加入會
31 員之「屋比經紀人」與消費者進行接洽而完成租屋或房屋

買賣交易（比價網站或比價APP之操作流程及頁面截圖，詳如附圖所示），以此方式提供買方消費者房屋仲介之服務，從事與上訴人競爭之行為，進而阻斷未成為「屋比經紀人」會員之經紀人，及減少潛在買方與上訴人所屬不動產業務員取得聯繫及服務之機會，已對上訴人爭取房屋仲介交易及賺取服務報酬造成不利之影響，並損害不動產仲介市場公正競爭之秩序。

（二）歐克斯公司利用自上訴人官網取得之房屋物件資訊，吸引買方消費者使用系爭比價平台，並招攬不動產經紀人成為會員獲取仲介機會，使得其會員或其他不動產經營業者得以無需自行建置房屋物件資訊，屬榨取他人努力成果之高度不正競爭行為，具有商業競爭倫理非難性，亦足以令不知情之系爭比價平台使用者，誤認與其聯繫之經紀人係其搜尋房屋物件之原仲介業者，或雙方間有業務合作關係，已構成違反公平交易法（下稱公平法）第25條之足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為。又歐克斯公司以系爭比價平台結合「屋比經紀人」功能，提供潛在買家於查詢房屋物件資訊後，僅限直接與其招攬分派之經紀人會員進行房屋諮詢等房屋仲介之服務，惡意榨取上訴人自身辛勤努力蒐集之房屋物件資訊成果，亦屬故意以違背善良風俗之方法加損害於他人之侵權行為。

（三）另系爭比價平台所刊登房屋物件資訊在明顯處可見上訴人以公司名稱註冊之商標（下稱系爭商標），顯係於相同之商品或服務上使用相同於系爭商標之行銷行為，且因系爭商標與「屋比經紀人」置於同一網頁，易使瀏覽者誤認房屋物件來源是出於歐克斯公司，或誤認歐克斯公司與上訴人間有合夥、關係企業等合作關係，致有誤認兩商品或服務來自同一來源或雖不同來源惟有所關聯之情形，而有混淆誤認之虞，違反商標法第68條第1款或第2款規定。

（四）歐克斯公司以此商業模式受有會員費及廣告刊登收入，以其所提供會員購買方案及會員人數估算，於107年獲利約

01 新臺幣（下同）00000萬元，上訴人僅各為一部請求143,2
02 00元。而被上訴人江文仁、葉國華為歐克斯公司之前後任
03 負責人，均應依公司法第23條第2項規定分別與歐克斯公
04 司負連帶賠償之責。爰依公平法第25條、第29條、第30
05 條、民法第184條第1項後段、商標法第68條第1或2款、第
06 69條第1項、第3項等規定，請求排除或防止被上訴人之侵
07 害行為及應負連帶賠償責任等情。

08 二、被上訴人抗辯意旨：

09 （一）歐克斯公司為一網路科技平台，僅係蒐集整理網路上資訊
10 提供消費者，將房仲資訊公開透明化，並非不動產仲介業
11 者，與上訴人並無競爭關係，所設立系爭比價平台旨在彙
12 整各大房仲網站公開之房屋物件資訊，提供資訊整合予使
13 用之消費者比較價格，並未接受賣家（即屋主）之委託從
14 事房屋買賣仲介從中賺取仲介費用。又經營之系爭比價平
15 台上縱有提供「屋比經紀人」功能，然僅提供已註冊之經
16 紀人會員與可能之買方消費者聯繫管道之資訊，並未從事
17 仲介服務，或藉此向買賣雙方收取服務費或報酬，此與不
18 動產經紀業者及其經紀人員間慣行之商業模式及屬承攬或
19 僱傭之法律關係不同，亦完全未介入買方經紀人與使用者
20 間之房屋仲介或委任行為，蓋實際從事仲介交易行為乃
21 「屋比經紀人」或其所屬仲介業者，且歐克斯公司之營業
22 收入來源係向加入會員（即具不動產經紀人身分人員）收
23 取註冊費用，與上訴人提供房屋仲介服務收取報酬之營收
24 來源明顯不同，並無以直接或間接方式與上訴人從事競爭
25 之行為。

26 （二）房屋仲介市場本即區分為提供買方協助購屋服務之買方市
27 場，及為賣方推廣銷售房屋服務之賣方市場，上訴人官網
28 所揭露出售房屋之資訊，本即會吸引一般消費者及其他為
29 買方服務之不動產經紀人之效果，故系爭比價平台運作機
30 制，與原本為買方服務之不動產經紀人之宣傳方式並無差
31 異，無從限制僅能由提供房屋物件資訊之自家經紀人介紹

買方之情形。況系爭比價平台已明顯揭露房屋物件原有網站連結、屋比經紀人所屬不動產房仲經紀業者，並無誤導使用者僅能與加入「屋比經紀人」之不動產經紀人接洽，潛在買家仍可選擇透過原有網站與上訴人或其信賴之經紀人聯繫，故系爭比價平台並未妨礙、阻止或介入使用者與上訴人公平接觸之機會或過程，實難認有何影響不動產仲介交易市場之公平競爭秩序，反而因此增加上訴人官網之點閱率或瀏覽率，進而提升上訴人房屋物件成交率，自無違反公平法第25條規定。

(三) 系爭比價平台所提供之比價服務僅係彙整各房仲業者於網路公開資訊之房屋物件，經消費者選擇行政區域、總價等條件予以檢視比價結果後，均能直接連結至上訴人官網，每一房屋物件資訊來源均詳實標註，並未將上訴人官網之房屋物件資訊盜用或混充為自身之網站內容或資料庫，亦未遮蔽任何足資辨識房屋物件資訊為上訴人所有之圖樣或文字。又系爭比價平台所使用之網域名稱、網頁設計版面亦均有獨特性，並無刻意使用、抄襲上訴人名稱、商標或網頁設計，不致使消費者混淆誤認房屋物件資訊之來源，並無積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊或榨取他人努力成果之顯失公平情事。況上訴人官網並未設瀏覽之限制，本即含有容許他人觀覽或建置連結，以增加自身商品或服務之瀏覽機率，系爭比價平台增加上訴人網站之曝光與流量、轉介屋比經紀人，減少買賣雙方之資訊不對等，符合現今網際網路技術之正常使用，增進消費者自由選擇之權益，並無違背商業倫理，且合於既有之市場競爭交易秩序，難認有何違背善良風俗之情形。

(四) 系爭比價平台均有明顯標示「Ubee」之圖示與字樣，客觀上並無使用系爭商標，而標註上訴人公司名稱之目的，僅係為說明價格來源及超連結之目的地，主觀上不具使用商標意圖，且比較系爭比價平台之文字配置、大小、字體、樣式等設計及系爭商標所占比例，一般具有普通知識經驗

之消費者，如施以普通之注意，即可輕易判斷「Ubee買屋比價」係表彰比價服務，上訴人公司名稱僅為說明房屋物件來源網站之出處，使用者均可分辨系爭比價平台與上訴人間並非來自同一來源，亦不致誤認不同來源間有所關聯，無混淆誤認可能。又「屋比經紀人」並未使用系爭商標，且均註明其所屬經紀公司，而非歐克斯公司，使用者於線上點開聊天室諮詢「屋比經紀人」時，可輕易得知並非歐克斯公司所屬經紀人，自無致使用者誤認系爭比價平台之「屋比經紀人」係為上訴人所提供服務，或誤認兩造間有合作關係或關係企業之虞。再者，被上訴人之會員費收入，並非屬上訴人所受損害或所失利益之範圍，上訴人亦未舉證其受有何等損害或利益喪失，其請求被上訴人應負連帶賠償責任，即屬無據。

三、原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人提起上訴並均聲明：(一)原審關於駁回上訴人後開第2項至第5項之請求部分及該部分假執行之聲請、該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)歐克斯公司應移除系爭比價平台所設定連結、存取上訴人官網（如附表）之不動產物件資料，且不得再以任何網站或手機APP提供連結、存取上訴人之前開資料，使用於從事與上訴人相同或類似之房屋仲介行為。(三)歐克斯公司、江文仁應連帶給付上訴人各143,200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。(四)歐克斯公司、葉國華應連帶給付上訴人各143,200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。(五)上開第3、4項任一被上訴人為清償時，其他被上訴人於清償之範圍內，同免給付義務。(六)上訴人均願供擔保，請准宣告假執行（更審卷二第174至175頁）。被上訴人之答辯聲明均為：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（更審卷二第176頁）。

四、兩造不爭執之事實（更審卷一第496至497頁）：

01 (一) 歐克斯公司登記之所營事業包括仲介服務業，其建置系爭
02 比價平台（已更名「Ubee買屋比價」），係彙整各房屋仲
03 介業者於網路公開資訊中之房屋物件，經網路使用者選擇
04 行政區域、總價等條件，並點擊任一物件資訊檢視比價結
05 果後，得連結至包括上訴人在內之特定房仲業者官網，瀏
06 覽網頁內之房屋物件相關資訊。

07 (二) 系爭比價平台設置「屋比經紀人」，提供網路使用者免費
08 線上諮詢。

09 (三) 歐克斯公司於各房仲業之不動產營業員加入系爭比價平台
10 之會員時收取會員費用後，將其納為「屋比經紀人」，而
11 會員於登錄後得區分接單服務區，於買方或消費者主動點
12 選「我有興趣」之連結後，始轉介予「屋比經紀人」，且
13 回應之經紀人可能並非原提供房屋物件資訊仲介業者所屬
14 之經紀人。

15 五、本院判斷：

16 (一) 系爭比價平台刊登房屋物件資訊載有相同於系爭商標之文
17 字，非屬商標使用，並未侵害上訴人之商標權：

18 1. 按以符合商業交易習慣之誠實信用方法，表示自己之姓
19 名、名稱，或其商品或服務之名稱、形狀、品質、性質、
20 特性、用途、產地或其他有關商品或服務本身之說明，非
21 作為商標使用者，不受他人商標權之效力所拘束，商標法
22 第36條第1項第1款定有明文。關於「描述性合理使用」，
23 意指第三人以他人商標來描述自己商品或服務之名稱、形
24 狀、品質、性質、特性、用途、產地等，此種方式之使
25 用，並非利用他人商標指示商品或服務來源之功能，純粹
26 作為第三人商品或服務本身之說明，商標權人取得之權
27 利，係排除第三人將其商標作為第三人指示自己商品或服
28 務來源之使用，則第三人所為之使用既非用以指示來源，
29 即非屬商標權效力之拘束範圍。

30 2. 經查，上訴人有以公司名稱註冊取得系爭商標（原審卷一
31 第227頁背面、第228頁背面、第230頁背面），而系爭比

價平台上已明確標示「Ubee買屋比價」網站（更審卷二第183至188頁），依其服務條款說明（更審卷一第165頁），其為第三方房屋搜尋平台，蒐集整理公開資訊並提供使用者各類型房屋之價格及結果。而當使用者於設定完條件進行搜尋後，顯示相關房屋物件之搜尋結果，於所搜尋物件後方出現以橢圓形框內載如「台灣房屋」、「永慶房仲網」、「永慶房屋」、「有巢氏房屋」等文字，且於上述文字後加註「〉」符號，經點選上開文字後，以另開視窗之方式連結至各上訴人如附表所示官網之房屋物件資料等情，此有上訴人提出106年度北院民公和字第94號公證書可參（原審卷三第21至29頁），並經本院當庭勘驗屬實（更審卷二第184、186、188頁）。雖該搜尋結果頁面上可供點擊之「台灣房屋」、「永慶房仲網」、「永慶房屋」、「有巢氏房屋」等文字與系爭商標相同，然僅單純作為超連結使用，且係用以說明該筆不動產物件搜尋結果之來源或資訊所在處，並非用以行銷或表彰被上訴人之商品或服務，符合一般網路搜尋使用之習慣，即與商標使用係為行銷之目的，將商標用於與商品或服務有關廣告之情狀迥異，依前揭說明，自不受上訴人之商標權效力所拘束。

- 3.從而，上訴人主張被上訴人係將相同之系爭商標使用於與其相同或類似之商品或服務，致相關消費者有混淆誤認之虞，而有違反商標法第68條第1款或第2款規定，即屬無據。

（二）歐克斯公司於系爭比價平台以「屋比經紀人」（不包括比價功能）與上訴人從事競爭，構成公平法第25條足以影響交易秩序之顯失公平行為：

- 1.按公平法第25條規定「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」，為不公平競爭行為之概括規定，其目的在於建立市場競爭及交易秩序，管制足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之不

01 當競爭行為。本條所稱交易秩序，泛指一切商品或服務交
02 易之市場經濟秩序，包含產銷階段之水平競爭秩序、垂直
03 交易關係中之市場秩序以及符合公平競爭精神之交易秩
04 序。又所謂顯失公平之行為，係指顯然有違市場之公正倫
05 理而從事競爭或營業交易行為。就資訊網路而言，營業人
06 建置專屬網頁未設瀏覽之限制，固得推定其容許他人觀覽
07 及建置彼此網頁之連結，以增加自身商品或服務之瀏覽機
08 率，促進行銷。惟設置網頁連結他人之網頁資訊者，倘有
09 不正利用他人於網頁所提供之資訊，而有誤導網路使用者
10 之虞，以榨取他人努力成果，足以影響交易秩序者，即非
11 交易倫理所容許，應認為有本條規定之適用。

12 2. 查系爭比價平台係彙整各房屋仲介業者於網路公開資訊中
13 之房屋物件資訊，該各物件資訊均屬各上訴人所屬加盟或
14 其經紀人花費人力、物力蒐集而來，用以增加自身房屋買
15 賣仲介交易之機會，且需不時維護網站上資料，以確保其
16 即時性及正確性，可見上訴人官網內之房屋物件資料係屬
17 上訴人投入相當努力及金錢建置，而在仲介交易市場上具
18 有一定經濟價值，且上訴人均未同意被上訴人得自行使用
19 於系爭比價平台之「屋比經紀人」而與其從事競爭，應堪
20 認定。

21 3. 網路或手機使用者可透過系爭比價平台搜尋，選擇輸入自
22 己喜好物件之行政區域、總價等條件，並點擊任一物件資
23 訊檢視結果，得以連結至上訴人之官網，以瀏覽網頁內之
24 房屋物件資訊，此為兩造不爭執，並經本院當庭勘驗屬實
25 （更審卷二第177至179頁）。然被上訴人於同一頁面設置
26 有「想了解更多」連結（原審卷二第32、34、181、182
27 頁），並非連結至上訴人之官網，而係供使用者藉由點擊
28 該連結直接聯繫系爭比價平台之客服人員，由其媒合具有
29 不動產經紀人身分之「屋比經紀人」會員，透過「屋比聊
30 天室」頁面接觸買方使用者並提供免費房屋物件諮詢服
31 務，此有比價APP之操作流程畫面公證書在卷可參（原審

01 卷三第21至30頁）。而依「屋比經紀人Q&A」（原審卷一
02 第58至59頁）可知，加入屋比經紀人之會員資格必須有不
03 動產營業員證照或經紀人證書，始能註冊購買屋比經紀人
04 之接單方案，且不限任何房仲品牌或公司均可加入，而屋
05 比經紀人並不需要自行開發物件上架，當買方使用者於其
06 所屬接單服務區內呼叫時，即可第一時間主動接受買方呼
07 叫，因此與買方接觸或接受諮詢服務、甚至日後案件成交
08 之屋比經紀人，可能並非原提供房屋物件資訊之仲介業者
09 所屬經紀人，此為被上訴人所不爭執（原審卷二第200
10 頁）。又參以欲爭取主動聯繫潛在買方之不動產經紀人，
11 必須依屋比經紀人之購買方案（二審卷第397頁），付費
12 給經營系爭比價平台之被上訴人始能取得向買方接單之機
13 會，則被上訴人藉由先向加入屋比經紀人之會員收取購買
14 方案費用之方式，媒合買方與所屬屋比經紀人直接進行房
15 屋諮詢服務，進而由其取得居間或代理買方以完成日後房
16 屋買賣交易之機會與行為，實與經營房屋仲介業之上訴人
17 透過官網上公開房屋物件資訊及聯絡方式，居間提供買方
18 使用者聯絡諮詢並進而受託代理為買賣成交之後，再從中
19 抽取服務報酬之房屋仲介行為無異，應認歐克斯公司於系
20 爭比價平台中藉由「屋比經紀人」功能，媒合買方與所屬
21 之屋比經紀人會員接洽房屋買賣交易之居間或代理業務，
22 係從事與上訴人等房仲業者相互競爭之行為。

- 23 4. 歐克斯公司並未自行蒐集或建立房屋物件資訊，而係直接
24 彙整使用上訴人官網所建置之詳細房屋物件資訊，得以節
25 省其實地勘景、資料查找、物件網頁建置及日常維護等成
26 本支出，且經其轉介予買方之「屋比經紀人」僅限於已付
27 費之會員，可能係非買方搜尋結果所示來源之不動產經紀
28 業者，倘由其他不動產競爭同業所屬經紀人透過「屋比經
29 紀人」與買方完成房屋買賣交易行為，無異係完全剝奪未
30 成為「屋比經紀人」之上訴人公司所屬經紀人，與該物件
31 有興趣之買方取得聯繫並完成買賣交易服務之可能，甚至

01 讓其他房仲業者得以此從中攔截潛在之買方客源，導致實
02 際刊登房屋物件資訊之上訴人反而無法接觸到潛在之買方
03 客戶，並喪失取得仲介服務報酬之機會。故被上訴人所為
04 顯係不當利用上訴人努力建置之房屋物件資訊成果，推展
05 自己具有媒合不動產仲介交易之「屋比經紀人」功能，透
06 過其所屬「屋比經紀人」間接與上訴人從事房仲業之競
07 爭，已對上訴人爭取買方仲介交易及服務報酬產生不利之
08 結果，足以影響不動產仲介交易市場之競爭秩序。

09 5. 又依系爭比價平台在使用者搜尋後所得之房屋物件資訊旁
10 設有「想了解更多」連結，當有買屋意願之使用者未點選
11 該物件資訊以連結至上訴人官網，而係直接點擊該「想了
12 解更多」連結後即會進入「屋比聊天室」，等候系爭比價
13 平台之客服人員呼叫「屋比經紀人」以提供使用者更多房
14 產相關資訊並接受諮詢。由「正在呼叫經紀人」之畫面顯
15 示「您專屬的買方經紀人，幫您約看、陪同看屋、協助談
16 價，為您把關買屋大小事」（原審卷三第24至29頁），而
17 於不動產交易實務上，常見屋主委託不同仲介公司而以複
18 委任方式出售房屋，即簽訂所謂一般委託銷售契約書（原
19 審卷三第20頁），因此倘系爭比價平台之潛在買方於使用
20 「屋比聊天室」功能後，當可能會誤認由被上訴人轉介與
21 其聯繫之屋比經紀人即係買方所搜尋房屋物件之原仲介業
22 者，或該搜尋之房屋物件為其所開發，或該屋比經紀人與
23 所搜尋房屋物件之仲介業者間有業務合作關係，致有誤導
24 買方使用者之虞。故歐克斯公司於系爭比價平台中建置
25 「屋比經紀人」功能，顯係不正利用上訴人於網頁所提供
26 之房屋物件資訊，而有誤導買方使用者之虞，並不符合商
27 業競爭倫理，自足以影響公平競爭秩序。

28 6. 綜上，上訴人主張歐克斯公司於系爭比價平台以「屋比經
29 紀人」功能與其從事相同之房屋仲介競爭行為，已構成公
30 平法第25條足以影響交易秩序之顯失公平行為，核屬有
31 據。

01 7.被上訴人雖辯以其非不動產仲介業者，與上訴人無競爭關
02 係，系爭比價平台旨在提供資訊整合予消費者比較價格，
03 並未接受買賣雙方委託從事房屋交易賺取仲介費用，實際
04 從事交易乃個別之屋比經紀人或其所屬仲介業者，且收取
05 會員之註冊費用與上訴人收取之仲介服務報酬不同，並未
06 與上訴人從事競爭等等。惟查：(1)依歐克斯公司登記營業
07 項目包括不動產買賣、租賃及仲介服務業（二審卷第141
08 頁），並不排除從事房屋買賣之仲介業務，得與上訴人從
09 事競爭；(2)系爭比價平台提供彙整自各房仲業者於網路公
10 開資訊之房屋物件，供使用者得以設定行政區域、總價等
11 條件予以搜尋比價結果，並得連結至上訴人官網之比價功
12 能方面，雖然與「Trivago」、「Agoda」等比價網站（原
13 審卷二第46至55頁）類似，此部分並非從事與上訴人競爭
14 之行為。然所不同者乃其另提供使用者「屋比經紀人」功
15 能，非僅提供已註冊之經紀人會員與可能買方之聯繫管道
16 而已，依其招募「屋比經紀人」標榜之三大特點為「數萬
17 組買方呼叫你」、「馬上下載立即接單帶看」、「你就是
18 老闆，想賺錢就接單」（原審卷一第232至235頁），可知
19 其招募具有不動產經紀人資格之屋比經紀人成為會員之目
20 的，即係希望能媒合買方使用者得以直接透過屋比經紀人
21 之居間或代理以完成房屋買賣交易之相關行為，具有與上
22 訴人競爭之意圖，而系爭比價平台固未從日後可能之案件
23 成交中另外抽取仲介費，然其既已向為取得買方接單服務
24 之屋比經紀人先收取註冊會員費，等同從中獲取一定之仲
25 介服務報酬而間接從事房屋仲介之行為，自與上訴人具有
26 競爭關係；(3)至被上訴人提出之公平交易委員會106年8月
27 23日函文（原審卷二第190頁背面），雖於說明四中提及
28 歐克斯公司係提供房地資訊整合搜尋之平台業者，與上訴
29 人等10大不動產經紀業者不具有競爭關係等語。然單純提
30 供比價功能之平台業者與上訴人固不具競爭關係，惟依前
31 所述，歐克斯公司係透過系爭比價平台上之「屋比經紀

人」功能，間接從事與上訴人相同之房屋仲介行為，即與一般僅提供房地資訊整合搜尋之平台業者不同，該函文未慮及此，故無從拘束本院之認定，附此敘明。是以，上訴人之抗辯均不可採。

8. 被上訴人又辯以系爭比價平台已揭露房屋物件原有網站連結、屋比經紀人所屬不動產經紀業者，並無誤導使用者僅能與屋比經紀人接洽，買方仍可透過原有網站與上訴人之經紀人聯繫，並未妨礙或阻止使用者與上訴人公平接觸之機會，且上訴人官網並未設瀏覽之限制，被上訴人亦未將房屋物件資訊盜用或混充為自身之網站內容，不致於混淆誤認房屋物件資訊之來源，並無欺瞞或隱匿重要交易資訊或榨取努力成果之顯失公平情事，並不影響仲介市場之公平競爭秩序等等。然查：(1)上訴人官網內之房屋物件資料係上訴人投入相當努力及金錢建置，並未同意被上訴人得使用於其所屬屋比經紀人與其競爭，觀諸系爭比價平台於搜尋結果頁面，除顯示各房屋物件資訊及價格之外，同一頁面亦同時設置有「想了解更多」連結，當買方想了解更多物件資訊而藉由點擊該連結時，既僅限屋比經紀人得以主動接受買方呼叫並與之接洽房屋買賣交易，則買方即可能誤認屋比經紀人即為所搜尋房屋物件之原仲介業者，或該搜尋之房屋物件為其所開發之虞，自有誤導買方之可能；(2)又依被上訴人所設「屋比經紀人」功能既已排除未加入之上訴人所屬仲介人員，致其無法接觸到該名買方並喪失案件成交取得仲介報酬之機會，於此情形，仍係不當限制或減少買方與上訴人取得聯繫或案件成交之機會，難謂無榨取上訴人之努力成果，即利用上訴人官網上之房屋物件資訊以吸引買方爭取交易機會之行為，其行為將對他競爭事業所蘊含之經濟利益及努力成果造成損害，進而影響仲介市場之公平競爭秩序，實具有違反商業倫理之可非難性，構成顯失公平行為。故上訴人所辯均無足取。

01 (三) 上訴人均得依公平法第30條、公司法第23條第2項規定請
02 求被上訴人負損害賠償責任：

03 1.按事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠
04 償責任，公平法第30條定有明文。次按公司負責人對於公
05 司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人
06 應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項亦有規
07 定。本件歐克斯公司於違反公平法第25條之行為期間，其
08 負責人原為被上訴人江文仁（原審卷一第85頁），嗣於10
09 6年6月9日變更為被上訴人葉國華（原審卷一第256頁），
10 其二人先後為歐克斯公司前後任負責人，均因執行職務而
11 違反公平法第25條規定，致侵害上訴人權益，依公司法第
12 23條第2項規定，應分別與歐克斯公司對上訴人負連帶賠
13 償之責。又其二人係本於各別之發生原因，對債權人負同
14 一給付目的，其給付義務，因債務人一人為給付，他債務
15 人即同免其責任之債務，而為不真正連帶債務，附此敘
16 明。

17 2.上訴人雖主張以系爭比價平台所提供會員購買方案及會員
18 人數達3千人估算，被上訴人於107年獲利約00000萬元
19 （更審卷二第32頁），上訴人僅各為一部請求143,200
20 元。惟「屋比經紀人」雖取得與使用之買方聯繫並從中居
21 間或代理房屋買賣交易之機會，然非保證每次均能順利取
22 得買方委託、甚至完成仲介交易，上開估算方式無異將被
23 上訴人所取得全部會員費均視為上訴人所受損害或所失利
24 益，顯非合理，實無法作為認定上訴人請求損害賠償之依
25 據，而有難以證明損害數額或證明顯有重大困難之情形，
26 爰依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌一切情況定其數
27 額。

28 3.本院審酌被上訴人於系爭比價平台設置「屋比經紀人」功
29 能，除提供免費線上諮詢外，復與上訴人從事相同之房屋
30 仲介行為，可能使消費者對於房屋物件來源產生誤認之
31 虞，並從中攔截上訴人潛在之買方客源，榨取上訴人之努

力成果，行為期間非短，且迄今仍未停止，參以被上訴人得自「屋比經紀人」會員每次收取會員費約00000元至000000元不等（二審卷第397頁），以及此種商業模式對於房屋仲介市場造成不公平競爭之影響程度，與上訴人與歐克斯公司之資本額等一切情狀，認上訴人各請求143,200元之賠償數額及法定遲延利息，均屬有據，應予准許。至逾此數額之請求，即屬無據，不應准許。

（四）上訴人均得依公平法第29條規定，請求排除或防止歐克斯公司以「屋比經紀人」方式從事房屋仲介之競爭行為：

- 1.按事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求除去之；有侵害之虞者，並得請求防止之，公平法第29條定有明文。
- 2.承前所述，歐克斯公司於系爭比價平台設置「屋比經紀人」功能，利用上訴人如附表之官網房屋物件資訊，媒合使用之買方與「屋比經紀人」，進而增加取得由其居間或代理進行房屋買賣交易之機會，並從中攔截上訴人潛在之買方客源，可認有榨取他人努力成果，致侵害上訴人權益，就維護公平市場交易秩序而言，實有排除或防止之必要。故上訴人依公平法第29條規定及變更之訴，請求歐克斯公司不得以系爭比價平台提供連結或存取如附表所示上訴人官網之房屋物件資訊，使用於「屋比經紀人」功能以從事與上訴人相同之房屋仲介行為，即有理由，應予准許；惟逾此範圍之請求，即屬無據。
- 3.至於系爭比價平台藉由蒐集、設定連結存取上訴人官網上之公開物件資料，提供使用者比價功能之部分，核其使用資料來源，均係上訴人或其他房屋仲介業者網站上公開之資訊，一般社會大眾皆可自行搜尋得知，被上訴人僅係予以整合分析出更有利消費者使用搜尋之不動產資訊，且依前述搜尋物件之操作方式，使用者點選後係以另開視窗方式連結至上訴人官網，亦未直接複製或擷取他人網頁混充為自己網頁內容，此種單純提供使用者房屋比價資訊之功

01 能，並無侵害上訴人之權益，亦未有妨礙市場競爭效能之
02 虞，自無排除或禁止之必要。是以，上訴人依追加之訴請
03 求歐克斯公司應移除系爭比價平台所設定連結、存取上訴
04 人官網（如附表）所示不動產物件資料之部分，即屬無
05 理，應予駁回。

06 六、綜上所述，本件被上訴人以系爭比價平台之「屋比經紀人」
07 從事與上訴人為相同房屋仲介之行為，違反公平法第25條規
08 定，則上訴人依公平法第29條、第30條、公司法第23條第2
09 項等規定，請求：(一)歐克斯公司不得以系爭比價平台提供連
10 結或存取如附表所示上訴人官網之房屋物件資訊，使用於
11 「屋比經紀人」以從事與上訴人相同之房屋仲介行為；(二)歐
12 克斯公司、江文仁應連帶給付上訴人各143,200元，及自起
13 訴狀繕本送達翌日即106年5月6日（原審卷一第91頁）起至
14 清償日止，按年息5%計算之利息；(三)歐克斯公司、葉國華
15 應連帶給付上訴人各143,200元，及自106年6月9日（歐克斯
16 公司之法定代理人係於106年6月9日起變更為蔡國華，見原
17 審卷一第261頁，故利息起算日應自同年月10日起算，而非
18 自上訴人請求按起訴狀送達之翌日起算）起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息（上開(二)、(三)為不真正連帶債務），核
20 屬有據，應予准許；至逾此範圍之請求與變更及追加之訴不
21 應准許之部分，即屬無據，應予駁回。原審就上開應予准許
22 之部分(即(二)、(三)部分)，為上訴人敗訴之判決，即有未洽，
23 上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄並
24 改判如主文第三至五項所示；至上開應予駁回部分，原審為
25 上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨求予廢棄改判及為
26 變更及追加之訴，均無理由，自應駁回上訴與變更及追加之
27 訴。

28 七、本判決所命給付金額雖未逾150萬元，惟合併計算上訴人請
29 求排除侵害之標的價額後仍得上訴第三審，且判命給付金額
30 未逾50萬元，爰依職權准許假執行，併依聲請命被上訴人為
31 上訴人預供擔保後得免為假執行之諭知。又本判決主文第二

01 項係命被上訴人不得為一定行為之意思表示，依強制執行法
02 第130條第1項規定，於判決確定時始得視為已有意思表示，
03 自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發
04 生，故上訴人就上開主文第二項勝訴部分，請求准予宣告假
05 執行，不應准許，及上訴人其餘上訴請求因其敗訴，其假執
06 行聲請亦失所依附，爰一併駁回之。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所舉證據，經
08 本院審酌後於判決結果無影響，爰不予逐一論述，且上訴人
09 依公平法第25條、第29條、第30條及公司法第23條第2項等
10 規定所為之請求，既有理由，即無再審究民法第184條第1項
11 後段規定之必要，併此敘明。

12 九、結論：本件上訴人之上訴與變更及追加之訴，均為一部有理
13 由、一部無理由，爰依智慧財產案件審理法第1條，民事訴
14 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1、2項、
15 第463條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
16 文。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日

18 智慧財產第一庭

19 審判長法 官 蔡惠如

20 法 官 陳端宜

21 法 官 吳俊龍

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，應另附具律師
27 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
28 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
29 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日

31 書記官 蔣淑君

01 附註：
02 民事訴訟法第466條之1(第1項、第2項)
03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 附表：
09

上 訴 人	官 網 網 址
台灣房屋仲介股份有限公司	http://www.twhg.com.tw
永慶房屋仲介股份有限公司	https://www.yungching.com.tw
鴻毅服務股份有限公司	http://www.u-trust.com.tw