

最高法院民事判決

112年度台上字第585號

01

02

03 上 訴 人 歐克斯科技股份有限公司

04 法定代理人 楊仲倩

05 上 訴 人 葉國華

06 江文仁

07 共 同

08 訴訟代理人 葉慶元律師

09 卓翊維律師

10 被 上 訴 人 台灣房屋仲介股份有限公司

11 法定代理人 春明瑋

12 訴訟代理人 朱柏璵律師

13 複 代 理 人 董子涵律師

14 被 上 訴 人 永慶房屋仲介股份有限公司

15 法定代理人 孫慶餘

16 被 上 訴 人 鴻毅服務股份有限公司

17 法定代理人 劉炳耀

18 上 二 人

19 訴訟代理人 尤彰澤律師

20 上列當事人間請求公平交易法除去侵害等事件，上訴人對於中華
21 民國111年10月27日智慧財產及商業法院第二審更審判決（110年
22 度民公上更(一)字第3號），提起上訴，本院判決如下：

23 主 文

24 原判決關於命上訴人歐克斯科技股份有限公司不得以「Ubee買屋
25 比價」網站、手機APP提供連結或存取被上訴人官網房屋物件資
26 訊，使用於「買方經紀人（屋比經紀人）」從事房屋仲介行為及

01 命上訴人給付金錢，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回智慧財產及
02 商業法院。

03 理 由

04 一、被上訴人台灣房屋仲介股份有限公司之法定代理人，已由李
05 碧華變更為春明璋，並經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，
06 應予准許。

07 二、本件係現行智慧財產案件審理法於民國112年8月30日施行前
08 繫屬於法院之智慧財產民事事件，依該法第75條第1項前段
09 規定，應適用修正前之規定，合先敘明。

10 三、次查被上訴人主張：上訴人歐克斯科技股份有限公司（下稱
11 歐克斯公司）於106年間架設屋比-超省房屋比價（現已更名
12 為Ubee買屋比價）網站（網址：[http:// www.ubee.io/](http://www.ubee.io/)）及
13 APP（下分稱比價網站、比價APP，合稱系爭比價平台），未
14 經伊等同意擅以超連結方式連結至伊等如原判決附表所示官
15 網（下稱系爭官網），取得伊等開發建置具商業價值之房屋
16 租售物件資料，藉此提供服務向歐克斯公司招募之屋比經紀
17 人（現更名為買方經紀人，下稱屋比經紀人）會員收費牟
18 利，並指派屋比經紀人與有意租屋或買房之系爭比價平台使
19 用者接洽、提供仲介服務之機會，進而完成租屋或買賣交
20 易，阻斷或減少伊等與潛在買家聯繫及服務之機會，藉此榨
21 取伊等努力成果，推展自己間接仲介之行為，使不知情之瀏
22 覽者誤認歐克斯公司與被上訴人間有合作關係，足以影響不
23 動產仲介市場之公平競爭秩序，且系爭比價平台之屋比經紀
24 人功能，亦足令使用者誤認聯繫之經紀人係搜尋物件之原仲
25 介業者，已構成公平交易法（下稱公平法）第25條所定之欺
26 罔或顯失公平之行為，且係故意以違背善良風俗之方法加損
27 害於他人，致伊等受損害。另系爭比價平台刊登之房屋租售
28 物件資料，在明顯處可見被上訴人以公司名稱註冊之商標，
29 與相關房屋仲介服務內容並列，即屬商標使用之行為，亦違
30 反修正前商標法第68條第1款或第2款規定，被上訴人自得請
31 求排除、防止侵害及賠償損害。又上訴人江文仁、葉國華前

01 曾先後擔任歐克斯公司之負責人，依公司法第23條第2項規
02 定，應分別與歐克斯公司連帶負賠償之責。歐克斯公司所招
03 攬收取之屋比經紀人會員方案費（下稱方案費）自新臺幣
04 （下同）0,000元至0萬0,000元不等，以方案費0,000元、10
05 7年2月間會員人數達3,000人估計，歐克斯公司於該年度之
06 獲利為0,000萬元，伊等僅各一部請求14萬3,200元；倘認不
07 能證明伊等受有上開損害額，應依民事訴訟法第222條第2項
08 規定酌定其數額。爰依公平法第25條、第29條、第30條、民
09 法第184條第1項後段、修正前商標法第68條第1款、第2款、
10 第69條第1項、第3項規定，求為命：(一)歐克斯公司不得以比
11 價網站及比價APP提供連結或存取如系爭官網之房屋物件資
12 訊，使用於「屋比經紀人」從事與被上訴人相同之房屋仲介
13 行為（被上訴人於第一審原請求系爭比價平台不得再使用系
14 爭官網之不動產物件資料，嗣於原審變更聲明如上）。(二)歐
15 克斯公司與江文仁連帶給付伊等各14萬3,200元及加計自起
16 訴狀繕本送達翌日即106年5月6日起算之法定遲延利息；歐
17 克斯公司與葉國華連帶給付伊等各14萬3,200元及加計自106
18 年6月9日起算之法定遲延利息。如其中一人給付，其他人於
19 給付範圍內免給付義務之判決（被上訴人逾上開部分之請
20 求，業受敗訴判決確定，不予贅述）。

21 四、上訴人則以：歐克斯公司係提供房屋交易市場資訊整合服務
22 之網路科技平台公司，未經營不動產仲介業務，系爭比價平
23 台僅以建立超連結方式令使用者均能直接連至被上訴人網
24 頁，並未妨礙使用者與被上訴人接觸之機會或過程，潛在買
25 家之使用者本得自由選擇經紀人為其提供仲介服務，與賣方
26 協商斡旋，並未剝奪或從中攔截被上訴人客源而影響不動產
27 仲介市場既有之交易秩序。且系爭比價平台所連結者皆為網
28 路上公開資訊，僅係經由歐克斯公司蒐集、整理，與一般搜
29 尋引擎功能無異，亦無使消費者誤認伊與被上訴人有合作關
30 係之可能。又使用者於系爭比價平台僅能搜尋物件之簡易資
31 訊，仍需點選超連結至各該物件所屬房仲業者網站以獲取詳

01 細資訊，故系爭比價平台並未取代系爭官網功能，屋比經紀
02 人亦非隸屬於歐克斯公司，任何房仲公司所屬經紀人皆能付
03 費自由加入平台廣告，以提升曝光度及接觸消費者。實際上
04 房屋買賣仲介仍係由包括被上訴人在內之仲介業所屬經紀人
05 進行，歐克斯公司僅單純提供可能買家「屋比經紀人」之資
06 訊，並未對不動產交易雙方提供居間、報告服務或收取報
07 酬，與被上訴人提供之房屋仲介服務、營收來源均有不同，
08 自不存在競爭關係，無違反公平法第25條或侵權行為可言。
09 再者，系爭比價平台刊登之資料僅單純標示被上訴人之公司
10 簡稱，乃為說明房屋物件、價格之來源出處及作為連結被上
11 訴人各網站之超連結圖示，與歐克斯公司之註冊商標圖樣明
12 顯不同，顯無混淆誤認之可能，自未侵害被上訴人之商標
13 權。又歐克斯公司既無須對被上訴人負損害賠償義務，則江
14 文仁、葉國華自亦無從與之連帶負賠償責任等語，資為抗
15 辯。

16 五、原審將第一審就被上訴人請求金錢給付部分所為敗訴之判
17 決，予以廢棄，改判命如其上述聲明(二)所示，並就上開變更
18 之訴部分，命歐克斯公司不得以比價網站、比價APP提供連
19 結或存取系爭官網房屋物件資訊，使用於「屋比經紀人」從
20 事房屋仲介行為，係以：

21 (一)被上訴人為房屋仲介業者，從事不動產買賣居間或代理業務
22 並收取服務報酬，系爭官網內之房屋物件資料係其投入相當
23 努力及費用建置，在仲介交易市場上具有一定經濟價值。惟
24 歐克斯公司建置之系爭比價平台直接彙整各房仲業者於網路
25 公開之房屋物件資訊，使用者可選擇行政區域、總價並輸入
26 搜索條件，經點選任一物件資訊檢視比價結果後，即可連結
27 至刊登該物件資訊之特定房仲業者即各該被上訴人之網頁瀏
28 覽公開之房屋物件相關資料，有意購屋之使用者繼再點選同
29 一頁面所設置之「想了解更多」，即連結進入「屋比聊天
30 室」，由歐克斯公司轉介其具有不動產營業員證照或經紀人
31 證書之屋比經紀人會員，與使用者直接進行房屋諮詢服務，

01 進而取得居間或代理買方以完成日後房屋買賣交易之機會與
02 行為，剝奪未成為「屋比經紀人」之被上訴人所屬經紀人與
03 潛在買方客戶交易之可能，攔截被上訴人之潛在客源，導致
04 實際開發刊登房屋物件資訊之被上訴人無法接觸潛在買方客
05 戶，喪失取得仲介服務報酬之機會，侵害被上訴人權益，且
06 有誤導買方使用者誤認該屋比經紀人即為所搜尋物件之原仲
07 介業者或與之有業務合作關係之虞。歐克斯公司未經被上訴
08 人同意，不正利用系爭官網建置之房屋物件資訊，經由其建
09 置之「屋比經紀人」媒合不動產仲介交易，間接與被上訴人
10 從事房仲業務競爭行為，對被上訴人爭取買方仲介交易及服
11 務報酬造成不利影響，顯係榨取被上訴人努力成果，自屬足
12 以影響不動產仲介交易市場公平競爭秩序之顯失公平行為，
13 違反公平法第25條規定，被上訴人得依同法第29條規定，請
14 求歐克斯公司排除、防止侵害，並依同法第30條規定，請求
15 歐克斯公司負損害賠償責任。

16 (二)歐克斯公司雖稱其非不動產仲介業者，與被上訴人不具競爭
17 關係云云。然歐克斯公司登記之營業項目包括不動產買賣、
18 租賃及仲介服務業，且觀其招募「屋比經紀人」標榜「數萬
19 買租方呼叫你」、「馬上下載立即接單帶看」、「你就是老
20 闆，想賺錢就接單」等語，可知其招募屋比經紀人會員乃為
21 媒合買方使用者得直接經由屋比經紀人之居間或代理，完成
22 房屋買賣交易行為，自具競爭之意圖。縱歐克斯公司未從日
23 後成交之案件另行抽取仲介費，然該公司既已向屋比經紀人
24 收取方案費，等同從中獲取一定之仲介服務報酬，間接從事
25 房屋仲介之行為，自與被上訴人具有競爭關係。

26 (三)次查被上訴人固以屋比經紀人所付方案費及會員人數達3,00
27 0人估算歐克斯公司於107年獲利約0,000萬元，而各一部請
28 求賠償14萬3,200元。然該估算方式將歐克斯公司取得之全
29 部方案費均視為被上訴人所受損害或所失利益，並非合理，
30 無從據為認定被上訴人所受損害數額之依據，被上訴人有難
31 以證明其損害額或顯有重大困難情形，爰依民事訴訟法第22

01 2條第2項規定，審酌歐克斯公司長期不當榨取被上訴人努力
02 成果，其向屋比經紀人會員每次收取方案費約0,000元至0萬
03 0,000元不等，及對房屋仲介市場造成不公平競爭之影響程
04 度等一切情狀，認被上訴人各請求歐克斯公司賠償14萬3,20
05 0元及法定遲延利息，洵屬有據。又江文仁、葉國華前為歐
06 克斯公司之負責人，渠等因執行公司業務，違反公平法第25
07 條規定，依公司法第23條第2項規定，應分別與歐克斯公司
08 連帶負損害賠償責任，且渠等2人間應負不真正連帶責任。

09 (四)另系爭比價平台網頁標明「Ubee買屋比價」網站，於使用者
10 設定一定條件搜尋所得之不動產物件後方以橢圓形黑框內載
11 「台灣房屋」、「永慶房仲網」、「永慶房屋」或「有巢氏
12 房屋」等字，並於上述文字後加註「〉」符號，經實際點擊
13 結果可連結至各該被上訴人網頁，顯係用以說明物件資訊來
14 源、出處及作為連結各該被上訴人網站之超連結圖示，而非
15 行銷或表彰歐克斯公司之商品或服務，非屬商標之使用，無
16 侵害被上訴人之商標權。

17 (五)綜上，被上訴人依公平法第29條、第30條、公司法第23條第
18 2項規定，請求歐克斯公司不得以比價網站、比價APP提供連
19 結或存取系爭官網之房屋物件資訊，使用於「屋比經紀人」
20 從事與被上訴人相同之房屋仲介行為，及歐克斯公司、江文
21 仁連帶給付被上訴人各14萬3,200元本息；歐克斯公司、葉
22 國華連帶給付被上訴人各14萬3,200元本息，江文仁、葉國
23 華應負不真正連帶債務，為有理由，應予准許等詞，為其判
24 斷之基礎。

25 六、按公平法係為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平
26 競爭，促進經濟之安定與繁榮所制定，此觀該法第1條規定
27 即明。該法第25條「除本法另有規定者外，事業亦不得為其
28 他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」之規定，乃
29 不公平競爭行為之概括規定，其目的在於維持自由競爭手
30 段，建立市場競爭及交易秩序，管制足以影響交易秩序之欺
31 罔或顯失公平之不當競爭行為。所謂交易秩序，泛指一切商

01 品或服務交易之市場經濟秩序，包含產銷階段之水平競爭秩
02 序、垂直交易關係中之市場秩序以及符合公平競爭精神之交易
03 秩序。所稱欺罔，係對於交易相對人，以欺瞞、誤導或隱
04 匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。所稱
05 顯失公平，係指以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交
06 易。至判斷是否足以影響交易秩序，應考量該行為是否足以
07 扭曲或破壞公平法所欲保護之公平競爭秩序，惟不以發生實
08 害為必要。倘事業之行為不具商業競爭倫理非難性，並無欺
09 罔或顯失公平，或不足以影響交易秩序者，自無公平法第25
10 條之適用。次按公司所營事業應依中央主管機關所定營業項
11 目代表碼登記，公司法第18條第3項前段亦有明文。觀諸被
12 上訴人之公司登記均載明其等所營者係「(H704031)不動
13 產仲介經紀業」(見一審卷二第76、80、88頁)，惟歐克斯
14 公司登記資料所載關於仲介之營業項目則為「(JZ99050)
15 仲介服務業」(見原審前審卷第141頁)，二者業務內容似
16 屬不同。而歐克斯公司建置之系爭比價平台經使用者輸入相
17 關搜索條件出現物件結果後，經點擊即可連結至系爭官網瀏
18 覽房屋物件資訊，為原審認定之事實。歐克斯公司復一再辯
19 稱其為不動產租售物件資訊整合搜尋平台業者，僅提供網路
20 公開租售之不動產物件資訊搜尋整合服務，未從事不動產仲
21 介業務等語(見一審卷二第211、212頁，原審更一審卷二第
22 112、113頁)，參以比價網站服務條款表明：「一、本站是
23 一個第三方房屋搜尋平台，提供各類型房屋(如住宅、辦公
24 室或店面等)、政府公開資訊、生活機能為主的平台服
25 務……。二、本站蒐集整理的資訊或會員於本站上搜尋的房
26 屋價格及結果，係依據所蒐集之公開資訊包括路段、坪
27 數……，將之整理為同一間房屋，以便利使用者閱讀，僅為
28 檢索資訊，不代表本站提供的任何意見……」等語(見原審
29 更一審卷一第165頁)，並有比價APP操作流程畫面公證在卷
30 可稽(見一審卷三第21至29頁)，是歐克斯公司所辯，似非
31 無據。原審就此未詳加審究，遽以上開公司登記資料之記

01 載，逕認歐克斯公司所營事業包括房屋買賣仲介業務，與被
02 上訴人具有同業競爭關係，進而為不利上訴人之判斷，已有
03 可議。再者，不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第4
04 條第4款規定：經紀業，係指依該條例規定經營仲介或代銷
05 業務之公司或行號，同條第5款明定：仲介業務，係指從事
06 不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。民法第565條
07 復規定：稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之
08 機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，可知被上訴人
09 所經營之不動產仲介業務，乃從事不動產買賣居間等業務，
10 經由其報告或媒介成立買賣契約進而向買賣交易當事人收取
11 居間報酬。反觀歐克斯公司雖向其招募具不動產營業員證照
12 或經紀人證書之屋比經紀人收取方案費，始允予加入成為屋
13 比經紀人會員，有屋比經紀人Q&A及方案會明細表可稽（見
14 一審卷一第58、59頁，原審前審卷第397頁），然管理條例
15 第16條本文明定：經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己
16 或他經紀業執行仲介或代銷業務。倘屋比經紀人確經由歐克
17 斯公司建置之系爭比價平台取得報告或媒介買方使用者（即
18 潛在買家）就搜尋所得物件與賣方成立買賣交易之機會，該
19 屋比經紀人似仍係為其原來隸屬之房仲業者執行仲介業務，
20 而非歐克斯公司，歐克斯公司亦無從分潤任何居間報酬。果
21 爾，則歐克斯公司與被上訴人之服務對象及獲利來源，似均
22 有所不同，於此情形，能否謂歐克斯公司與被上訴人間具有
23 從事房屋仲介業務之競爭關係，非無再為研求之餘地。又系
24 爭官網刊登之不動產物件乃被上訴人受賣方委託租售，歐克
25 斯公司所招募之屋比經紀人則於系爭比價平台回應買方使用
26 者，而屋比經紀人固可能並非原刊登物件之仲介業者所屬經
27 紀人，然被上訴人於刊登物件時僅屬賣方之仲介，並未受買
28 方之委託，其於系爭官網公開上開物件，縱系爭比價平台無
29 設置屋比經紀人功能，買方本即得另行委託其他房仲業者所
30 屬經紀人。而如委託被上訴人之賣方係簽署專任委託銷售契
31 約者，無論買方係委託屋比經紀人或其他房仲業者所屬經紀

01 人，均仍須經由賣方所委託之被上訴人居間始有成立買賣契
02 約之可能；若賣方僅係簽署一般委託銷售契約，其他房仲業
03 者原即得藉瀏覽系爭官網資訊逕行探詢接洽賣方訂立委託銷
04 售契約，則被上訴人因而喪失或減少居間成立買賣契約及取
05 得居間報酬之機會，是否為其於網路公開房源資訊藉以招徠
06 買方客源於市場競爭機制下所可能面臨之風險？果爾，能否
07 謂歐克斯公司係不正利用他人投入相當努力建置之網站資
08 料，榨取被上訴人努力經營成果，攔截、瓜分或減損被上訴
09 人之交易機會，而有足以影響房仲市場交易秩序之不公平競
10 爭行為情事，亦非無疑。原審未遑推闡明晰，遽認歐克斯公
11 司有間接從事房仲業務競爭之違反公平法第25條之行為，進
12 而為其不利之判決，並有可議。又歐克斯公司是否應依公平
13 法第25條、第30條規定對被上訴人負損害賠償責任，既尚待
14 事實審法院調查審認，則就被上訴人請求江文仁、葉國華依
15 公司法第23條第2項規定，分別與歐克斯公司連帶負賠償責
16 任及渠等2人應負不真正連帶債務部分，自有併予廢棄發回
17 之必要。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理
18 由。

19 七、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
20 項、第478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

22 最高法院智慧財產民事第一庭

23 審判長法官 盧 彥 如

24 法官 李 瑜 娟

25 法官 陳 容 正

26 法官 陳 秀 貞

27 法官 吳 美 蒼

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 賴 立 旻

30 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日