

01

智慧財產法院民事判決

02

107 年度民公上字第1 號

03 上 訴 人

二十一世紀不動產股份有限公司

04 法定代理人

王福漲

05 上 訴 人

台灣房屋仲介股份有限公司

06 法定代理人

李碧華

07 上 訴 人

全國不動產經紀股份有限公司

08 法定代理人

葉春智

09 上 訴 人

永慶房屋仲介股份有限公司

10 法定代理人

孫慶餘

11 上 訴 人

東森房屋股份有限公司

12 法定代理人

王應傑

13 上 訴 人

鴻毅服務股份有限公司

14 法定代理人

劉炳耀

15 上六人共同

16 訴訟代理人

尤彰澤律師

17

朱柏聰律師

18

黃韻筑律師

19 上 訴 人

20 法定代理人

吳耀焜

21 訴訟代理人

尤彰澤律師

22

朱柏聰律師

23

黃韻筑律師

24

蔣美龍律師

25 被上訴人

歐克斯科技股份有限公司

26 兼法定代理人

葉國華

01 被上訴人 江文仁

02 上三人共同

03 訴訟代理人 葉慶元律師

04 鄭雅玲律師

05 譚丞佑律師

06 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
07 民國107年1月9日本院106年度民公訴字第9號第一審判決提
08 起上訴，本院於民國108年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 上訴駁回。

11 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

12 事實及理由

13 一、上訴人主張：

14 (一)被上訴人架設房屋比價平台網站（網址：[http://www.ubee.](http://www.ubee.io/)
15 [io/](http://www.ubee.io/)，下稱比價網站），未經上訴人同意以超連結之方式連
16 結至上訴人之公司之官網，大量擴充為己身網站內容，並取
17 得上訴人所開發之房屋物件資料而提供「用屋比（找一找）
18 彙整各大房屋網站資訊，所有房屋一次找」及「呼叫經紀人
19 ：用手機就可以呼叫專業房仲經紀人，直接溝通買租屋大小
20 事」之服務。被上訴人自承比價網站及比價APP亦為相類之
21 運作模式，即應經上訴人同意使用，始可刊載相關物件資料
22 ，且上訴人台灣房屋仲介股份有限公司、全國不動產經紀股
23 份有限公司、永慶房屋仲介股份有限公司、鴻毅服務股份有
24 限公司，均已在其官網上聲明：未經同意，不得任意轉載使
25 用。再者，其他訂房比價網站相關資料之蒐集彙整，均有事
26 前經過資料擁有者同意授權使用，與被上訴人之比價網站未

01 經物件開發者即各大房屋仲介業者同意之情不同。又因實務
02 上屋主與房仲業者係簽訂「一般委託銷售契約書」，則屋比
03 經紀人將可能同時成為買賣雙方之經紀人員，當完成交易後
04 ，可同時獲得買賣雙方之仲介服務報酬，阻斷或減少消費者
05 與上訴人取得聯繫及服務之機會，實質上已嚴重影響各上訴
06 人等之經營管理，彼此間具競爭關係。

07 (二)被上訴人所架設之「屋比－超省房屋比價APP」（下稱比價
08 APP），於使用者點選比價APP之「想了解更多」欄位時，
09 直接連結到「屋比聊天室」，其內容均為被上訴人所招募之
10 「屋比經紀人」。被上訴人主要營利項目為比價APP，且該
11 系統平台上之房屋物件資料，係以複製、擷取上訴人公司網
12 站資料，藉此推展自己商品之銷售，屬榨取他人努力成果之
13 搭便車行為，該等行為公平交易委員會實務上均認此手段即
14 具「榨取他人努力成果之行為」之高度不正競爭行為，具商
15 業競爭倫理非難性，違反公平交易法第25條之規定。又屋比
16 經紀人之功能，亦足使使用者誤認聯繫之經紀人，係搜尋物
17 件之原仲介業者，已構成影響交易秩序之欺罔或顯失公平之
18 行為；被上訴人雖辯稱僅收取會員費而未賺取佣金，惟使用
19 者於比價APP上查詢房屋物件，並獲分派仲介業務員提供房
20 屋資訊諮詢等顯為房屋仲介之服務。故被上訴人以違反商業
21 倫理之搭便車行為侵害各上訴人利益，亦屬故意以違背善良
22 風俗之方法加損害於他人，符合民法第184條第1項後段之
23 規定。

24 (三)被上訴人於比價網站、比價APP（下合稱比價平台）所刊登
25 房屋物件之資料，在明顯處可見上訴人之商標，將使瀏覽者
26 進而誤認係上訴人所為，或誤認被上訴人與上訴人有合夥、

關係企業等合作關係，致產生混淆而誤認二服務來自同一來源，或誤認不同來源間有所關聯，有混淆誤認之虞，違反商標法第68條第1、2款（擇一）規定甚明。爰依公平交易法第25、29、30、民法第184條第1項後段、商標法第68條第1或2款、第69條第1、3項及公司法第23條第2項，請求被上訴人停止侵害及負損害賠償責任。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人公司之「屋比－超省房屋比價APP」及網站（網址：<http://www.ubee.io/>）中，不得再使用上訴人官網（詳原審附表一）之不動產物件資料。3.被上訴人公司與被上訴人江文仁應連帶給付上訴人各至少新臺幣（下同）143,200元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.被上訴人公司與被上訴人葉國華應連帶給付上訴人各至少143,200元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。5.上開第三、四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。6.上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

（一）被上訴人並未複製、抄襲或擷取各上訴人網頁內容，僅以建立超連結方式令使用者均能直接連至上訴人網站、增加點閱率，並無將上訴人網站資料充為自身網站或資料庫之情，亦未妨礙、阻止或介入使用者與上訴人接觸之機會或過程，亦未參與任何房屋銷售行為，比價平台未取代上訴人網站功能，反而增加上訴人網站之瀏覽率，進而提升房屋物件之成交率，自無違反公平交易法第25條。又被上訴人之比價平台所

01 連結者皆為網路上公開之資訊，僅係經由被上訴人公司蒐集
02 、整理，除此之外和一般搜尋引擎功能並無不同，無使消費
03 者誤認其與上訴人公司有合作關係之可能。再者，被上訴人
04 僅為網路科技平台公司，所建比價網站並未接受賣家（即屋
05 主）之委託直接從事房屋買賣仲介，亦未從中賺取仲介費用
06 。比價網站之經紀人乃採付費自由加入機制，不限隸屬於任
07 何房仲品牌或公司之經紀人皆能加入，屋比經紀人成員，經
08 統計有超過40家以上房屋仲介公司之經紀人，且上訴人所屬
09 經紀人，亦不乏加入成為屋比經紀人，以提升曝光度及消費
10 者接觸度者。況使用者於比價平台搜尋所得物件僅有簡易資
11 訊，如欲獲得特定物件詳細資訊，仍需點選超連結，連接至
12 各該物件所屬房仲業者網站，故比價網站既未複製上訴人網
13 站資料，亦未取代其網站功能，顯與上訴人等網站功能不同
14 ，且無替代性，甚至為上訴人網站帶來額外流量，自難謂有
15 競爭關係。又被上訴人公司登記之營業項目雖包含「不動產
16 買賣、不動產租賃、仲介服務業」，惟其有無經營房屋仲介
17 經紀業務，仍須視公司實際營運項目而定。比價網站使用者
18 是否或者如何進行交易或磋商，均與被上訴人無涉，被上訴
19 人亦未再向比價APP 使用者或會員抽取任何費用，被上訴人
20 顯未經營不動產仲介業務。

21 (二)上訴人等房仲業者網站，均已明白揭示其商標、網址及經紀
22 人與門市聯絡資訊等訊息，是使用者可自由決定依上訴人網
23 站所示資訊，聯繫、接洽上訴人等房仲業者，或擬透過比價
24 APP 上「想了解更多」功能鈕，線上諮詢屋比會員，被上訴
25 人未限制比價APP 使用者僅得與屋比會員聯繫。又被上訴人
26 於比價網站刊登之資料僅單純標示各該上訴人之公司簡稱，

01 作為使用者搜尋結果係特定仲介業者所標示之價格及作為連
02 結各上訴人網站之超連結圖示，亦與上訴人之註冊商標圖樣
03 明顯不同，一般具有普通知識經驗之消費者，如施以普通之
04 注意，即可分辨比價網站和上訴人二者並非來自同一來源，
05 亦不致誤認不同來源間有所關聯，顯無混淆誤認之可能。況
06 使用者於諮詢線上屋比經紀人時，即可知比價網站和上訴人
07 並無任何合作關係，屋比經紀人亦非被上訴人所屬經紀人，
08 並無誤認之可能。答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決
09 ，願供擔保請准免予假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)不爭執事項及本件爭點：

12 上訴人均為房屋仲介業者，以提供房屋買賣之居間服務為主
13 ，網站資訊多為房屋物件之相關訊息。上訴人台灣房屋仲介
14 股份有限公司、全國不動產經紀股份有限公司、永慶房屋仲
15 介股份有限公司、鴻毅服務股份有限公司均於其官網上聲明
16 ：未經同意，不得任意轉載使用等語。被上訴人建置之比價
17 平台係以被上訴人設計之軟體系統，超連結各上訴人之公司
18 網站之相關資訊，此有上訴人之公司網頁資料、原審106年
19 12月5日準備程序筆錄在卷可稽（見原審卷一第20至47、
20 203至206、212頁、卷三第83頁），應信為真實。惟上訴
21 人主張被上訴人所建置之比價平台違反公平交易法第25條及
22 民法第184條第1項後段之規定，造成上訴人之損害，且其
23 上標示各上訴人之公司商標，有致相關消費者產生混淆誤認
24 之虞，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。故本件之
25 主要爭點為：1.被上訴人以比價平台所提供之服務，是否為
26 違反公平交易法第25條之足以影響交易秩序之欺罔或顯失公

01 平之行為？或民法第184 條第1 項後段故意以背於善良風俗
02 之方法加損害於上訴人？2.被上訴人所架設之比價平台之內
03 容，是否有違反商標法第68條第1 、2 款（擇一請求）之行
04 為？

05 (二)被上訴人以比價平台所提供之服務，並不構成足以影響交易
06 秩序之欺罔或顯失公平之行為，亦未構成故意以背於善良風
07 俗之方法加損害於上訴人之行為：

08 1.公平交易法第25條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不
09 得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」此
10 條規定之重點在於禁止事業有「足以影響交易秩序」之「欺
11 罔或顯失公平」之行為。又本條所稱欺罔，係對於交易相對
12 人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式
13 ，從事交易之行為。所稱顯失公平，係指以顯失公平之方法
14 從事競爭或商業交易。另依公平交易法第4 條規定：「本法
15 所稱競爭，謂二以上事業在市場上以較有利之價格、數量、
16 品質、服務或其他條件，爭取交易機會之行為。」故於考量
17 是否足以影響交易秩序時，應考量是否妨礙事業間之自由競
18 爭，而所謂欺罔或顯失公平，則應考量市場上之效能競爭。

19 2.經查被上訴人建置之比價平台係彙整各房仲業者網路公開資
20 訊中符合設定條件之房屋物件，於使用者選擇行政區域並輸
21 入相關資料後，再選擇用途、總價、坪數，並點擊其中任一
22 筆物件資訊檢視比價結果後，即可點選顯示之比價結果，連
23 結至該特定房仲業者即上訴人等之銷售網頁，使用者得以瀏
24 覽上訴人於網頁公開之各項資訊，包括所屬經紀人聯絡資訊
25 （操作流程見本院卷第330 至333 頁）。是以被上訴人之比
26 價平台所顯示之物件資訊，係將各上訴人網頁之公開資訊，

01 匯整後提供予一般社會大眾使用，依使用者所設定之搜尋條
02 件而提供更多特定商品之相關公開資訊，透過使用者自身偏
03 好（如價格、物件特性、地理位置）而鍵入搜尋關鍵字，該
04 比價平台可對不同房仲業者所提供之相同物件資訊進行即時
05 比較，並提供比較結果與使用者自行決定點選符合需求之房
06 仲業者之網站連結，並非直接複製或擷取上訴人網站資料。
07 又比價平台於搜尋出適合之物件後，仍表列多家房仲業者之
08 公開資訊，未以屏蔽方式遮蔽原房仲業者之聯絡資訊，消費
09 者自行決定有興趣之房仲業者，並直接點選比價平台所提供
10 之連結即進入該房仲業者之官網，反而增加房屋物件資訊之
11 透明度與流通性，給予消費者多種選擇，促進房仲業間之競
12 爭，間接提高對消費者之保障，且於數位網路經濟時代下，
13 第三人利用其所開發之技術將搜尋所得之多筆公開資訊做有
14 效整合而得出適合各式消費者需求之資料搜尋結果，雖該第
15 三人係以營利為目的，然仍應考量兩者所涉市場是否相同，
16 且該行為是否妨礙市場上之效能競爭，而非所有具營利目的
17 之行為均需加以非難。且被上訴人之比價平台並未複製或擷
18 取上訴人網頁資料，而係將使用者依其自行設定之條件所得
19 搜尋結果表列後提供使用者選擇，依前開說明，本件實難認
20 有不當榨取他人努力成果而有顯失公平之情事。再者，比價
21 平台之訊息既已設置超連結至上訴人網站，使用者應可知悉
22 所得資訊之來源為上訴人，且比價平台網頁有「屋比」二字
23 及圖案表徵，與各上訴人公司網頁之名稱及圖形有明顯之不
24 同，足以作為區辨，是以被上訴人並無積極欺瞞或消極隱匿
25 重要交易資訊，致引人錯誤之欺罔行為可言，核與社會倫理
26 與交易秩序無悖。故被上訴人架設之比價平台並未違反公平

交易法第25條之規定，亦無民法第184 條第1 項後段故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之情事。

3.上訴人雖主張比價APP 中關於屋比經紀人之設置，實係提供房屋仲介之服務，兩造間存有競爭關係，且足使相關消費者誤認屋比經紀人即為房屋物件之開發者，並提出122 份問卷調查為證。惟查，其中僅有55份問卷之受訪者表示有使用過屋比比價平台，除其問卷結果之可信度及有效度仍有疑義外，消費者是否誤認與比價平台是否確有專屬經紀人無涉。況屋比經紀人係隸屬於含上訴人等在內之不動產仲介業者，非被上訴人所屬經紀人，此有屋比經紀人網頁擷圖可證（見本院卷第333 、355 頁），且屋比比價平台上所稱之「接單」，係指「透過屋比內建的聊天功能，隨時與客戶互動」，「服務區」係指「接單之區域」（見本院卷第513 至514 頁）。換言之，屋比比價平台之接單顯非指向買方或賣方提供不動產仲介服務，而係提供「藉由屋比比價平台於線上接受消費者諮詢」之服務，且屋比網站業已標明屋比經紀人僅係供使用者免費線上諮詢之用，而非比價結果顯示物件所屬仲介業者（見本院卷第515 至519 頁），實際提供不動產仲介服務者，仍為該不動產經紀人及其所屬含上訴人等在內之不動產仲介業者。被上訴人辯稱其僅為網路科技平台，提供房地資訊整合搜尋比價服務，並未接受賣家（即屋主）委託直接從事房屋買賣仲介，與上訴人則為不動產仲介服務業，係以與房屋買賣雙方簽立仲介合約、收取成交之佣金而收益且擁有專屬之經紀人，可見上訴人與被上訴人從事之服務內容明顯不同，應可採信。兩造間既無同業競爭關係，應不致有妨礙上訴人所營房屋仲介業務自由競爭之情形，況不動產市場

實務上簽訂之「一般委託銷售契約書」，於委託期間內，屋主仍得自行將房屋出售或另行委託第三者仲介等（原審卷三第8、14、17至20頁），顯見縱無屋比比價平台，房屋物件委託人依常理仍會尋求其他房屋仲介服務，以增加成交機會，屋比經紀人之存在，應不致阻斷或減少消費者與各上訴人之聯繫，致使各上訴人喪失各物件之成交及賺取仲介服務報酬之機會，故被上訴人以比價平台所提供之服務，並非足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，亦未以背於善良風俗之方法加損害於上訴人。

(三)被上訴人所架設比價平台之內容，並未違反商標法第68條第1、2款：

經查比價平台網頁商標均以橢圓形黑框內載單純的正楷文字如「21世紀」、「永慶房屋」「住商不動產」等為之，並於上述文字後加註「〉」符號，與上訴人之註冊商標（原審卷一第226至230頁、卷二第178頁反面至182頁）或有圖形或有外文之結合，或為非正楷字體文字等經特殊設計之商標有別，且比價平台上以橢圓形黑框內載各上訴人之公司名稱後加註「〉」之箭頭符號，即意旨前往所點擊之上訴人網站，僅為指示房屋物件資訊之所在處，且實際點擊之結果確實連結至上訴人網頁，並非表彰被上訴人之服務。再者被上訴人於比價平台上首頁及搜尋結果顯示亦標示有「屋比超省房屋比價平台」及圖（見本院卷第438、537頁），相關消費者並無誤認商標服務之來源之虞，故上訴人主張被上訴人有侵害商標權之行為，並不可採。至上訴人主張其網頁聲明：未經同意，不得任意轉載使用等語，惟該聲明為上訴人單方面之主張，並非上訴人與網路瀏覽者間之契約，無法逕行援

01 引該條款作為請求排除侵害或損害賠償之依據，且被上訴人
02 僅設置超連結至上訴人網頁，網路瀏覽者實際上亦係於上訴
03 人所提供之網頁進行瀏覽，被上訴人並未轉載使用上訴人之
04 資料，故上訴人以此主張被上訴人有違反公平交易法第25條
05 、民法第184 條第1 項後段，或商標法第68條第1 或2 款之
06 情形，均不可採。

07 四、綜上所述，上訴人主張被上訴人架設之比價平台，違反公平
08 交易法第25條、民法第184 條第1 項後段，及商標法第68條
09 第1 、2 款之規定，於法無據，應予駁回，其假執行之聲請
10 ，亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及
11 駁回其假執行之聲請，均屬有據。上訴意旨指摘原判決不當
12 ，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之
14 證據資料，經本院斟酌後，認均不影響本判決之結果，爰不
15 再一一詳予論述，附此敘明。

16 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 108 年 2 月 14 日

19 智慧財產法院第二庭

20 審判長法 官 汪漢卿

21 法 官 彭洪英

22 法 官 熊誦梅

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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

01 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
02 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
03 項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律
04 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 108 年 2 月 22 日
06 書記官 謝金宏

07 附註：

08 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）

09 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
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 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
12 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
13 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。