智慧財產法院民事判決

107年度民公上更(一)字第1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　朱柏璁律師
　　黃襖筑律師
被上訴人
法定代理人　黃瀅蓁
訴訟代理人　錢裕國律師
複代理人　　周志一律師

上列當事人間請求公平交易法除去侵害等事件，上訴人對於中華民國104 年2 月10日本院103 年度民公訴字第4 號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審（前審案號：104 年度民公上字第2 號），本院於108 年1 月10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、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但經被告同意者，或請求之基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；且被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第1 至2 、7 款、第2 項及同法第446 條第1 項定有明文。經查，上訴人原上訴聲明請求被上訴人應將「住通搜尋系統」（網址：「app.houseflow.tw:8001/01」）

或類此系統中搜尋條件之房仲品牌移除「台灣房屋」之選項，且該等系統不得再使用上訴人之物件資料。嗣於107 年9月5 日變更為被上訴人應將「住通搜尋系統」（網址：「app.houseflow.tw」）及其子網域或類此系統中搜尋條件之房仲品牌移除「台灣房屋」之選項，且該等系統不得再使用上訴人之物件資料（見本院卷第101 至102 頁）。經核上開變更追加部分，與原主張之基礎事實同一，相關證據及資料具有共通性，故可於本院審理程序中加以利用，又被上訴人對上訴人所為訴之變更追加未有異議而為本案之言詞辯論（見本院卷第102 、164 頁）；且上訴人所為上開訴之變更追加亦不甚礙被上訴人之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭法條之規定，其訴之變更追加應予准許。

二、上訴人主張：

(一)上訴人為房屋仲介業者，提供客戶房屋買賣之居間服務，並收取法定應得之服務報酬，縱將委託銷售物件以網路或紙本方式公開作為行銷，但不會直接刊登委賣屋主姓名、聯絡電話及銷售物件之完整門牌地址，且上訴人公司官網亦聲明：任何瀏覽者不得對「本網站任何部分或本網站（包括：會員內容、廣告、會員帳號等）之使用或存取，進行重製、拷貝、出售、交易、轉售或作任何商業目的之使用」。惟被上訴人竟就各大房屋仲介品牌之不動產銷售物件，以破解相關程式碼之方式，將屬於上訴人公司內部作業用之各物件完整地址，建構成「住通搜尋系統」，在未投入任何勞力、時間、費用自行開發物件資料下，以此種類似搭便車之方法，利用他人之工作成果獲取利益，並進一步引導更多系統使用者，透過此方法掠取別人已開發之物件資料，藉此向使用者收取

費用而牟利。此行為已嚴重妨礙房屋仲介業者於市場上之公平競爭及破壞房屋買賣之交易秩序，亦造成上訴人客戶與銷售物件資料無端流失，破壞上訴人與客戶長久建立之信任關係，且影響上訴人經營管理上之困擾與不便，違反修正前公平交易法第24條規定，爰依民國（下同）104 年2 月4 日修正前公平交易法（下稱修正前公平交易法）第30、31條、第32條第1 、2 項規定，請求被上訴人排除侵害，並請求損害賠償。

(二)被上訴人架設之「住通搜尋系統」係以會員制每月收取月費之方式經營，會員有分個人或公司行號，個人每月會費新臺幣（下同）3,000 元，公司行號每月會費4,000 元，上訴人為搜尋條件10家中之一家，且被上訴人自101 年11月20日核准迄今約莫6 年，若保守估計被上訴人有100 家法人客戶，則獲利金額為2,880,000 元。若再加計個人用戶部分則金額恐再倍增，總計上訴人向被上訴人請求之金額則僅為100 萬元。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.被上訴人應將「住通搜尋系統」（網址：「app.houseflow.tw」）及其子網域或類此系統中搜尋條件之房仲品牌移除「台灣房屋」之選項，且該等系統不得再使用上訴人之物件資料。3.被上訴人應給付上訴人100 萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算利息。4.上訴人願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：

(一)被上訴人為提供房地產網路公開出售資訊搜尋整合平台之服務公司，與上訴人之房地產仲介業並無競爭關係，且被上訴

人所研發之「住通搜尋系統」係以會員使用者登入系統後，按其所設定之不動產物件搜尋條件（諸如：路段門牌、價格坪數、房屋形態、樓層建築形式等），就國內各大房屋仲介公司官方網站公開之不動產銷售廣告內容資料進行搜索，經電腦系統比對後，提供符合使用者所設定之公開出售不動產物件，供使用者選購或了解市場行情之參考。被上訴人並未限定服務對象，除房仲從業人員或公司，亦有一般欲購買不動產或了解市場行情之社會大眾。

(二)被上訴人未將上訴人所經營之客戶資料予以公開，「住通搜尋系統」所提供之服務，僅係網路公開資料之整理分類與資料比對，並無入侵或使用任何公司內部之物件資訊。再以被上訴人於原審辯論期日實際操作結果顯示，「住通搜尋系統」係運用上訴人官網標示物件位置之google地圖座標，反查門牌位址，並配合上訴人公開網站提供之基本物件資訊（例如：樓層與總樓層數、坪數或格局等），進行綜合比對研判後，得知物件之約略門牌地址。縱使用者於使用「住通搜尋系統」後，就各房仲公司公開物件交叉比對獲知物件之完整資料（例如：出售中完整地址門牌資料），仍無法確認即為正確之門牌地址，且該賣方亦不一定將物件委託使用者居間銷售，且比對資料之來源均屬無隱密性之公開資訊，並無掠取上訴人建立之物件資料。再者，「住通搜尋系統」所提供之服務，可使不動產仲介產業之服務更加透明、物件資訊流通更有效率，提供消費者更多選擇自由，促進產業良性競爭，殊無影響整體交易市場之理由或情形，顯不該當足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之不當競爭行為，應無修正前公平交易法第24條規定之適用。況「住通搜尋系統」服務之提

供，與上訴人受損失之仲介服務報酬間，亦因欠缺行為與損害結果之因果關係，而無法成立損害賠償請求，且上訴人請求之損害賠償計算方式欠缺具體明確之立證方式，亦未舉證以實其說等語，答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

四、得心證之理由：

(一)不爭執事項及本件主要爭點：

上訴人為房屋仲介業者，提供房屋買賣居間服務以收取報酬；被上訴人架設之「住通搜尋系統」，係提供房地產物件出售資訊之平台，採付費之會員制，使用者可輸入一定之搜尋條件（包括物件地址、房仲品牌、價格坪數、房屋形態、樓層建築形式及關鍵字等），就各大房屋仲介業者之不動產銷售資料，經電腦系統比對後，可提供使用者符合設定條件之各大房屋仲介業者之不動產銷售資料，此有住通搜尋系統網站登入頁面、教學影片頁面、住通搜尋系統申請書、被上訴人網路刊登之廣告及付費活動資料等件在卷可憑（見臺灣臺北地方法院103 年度訴字第307 號卷第10至13頁、原審卷第17、18、75頁），且為兩造所不爭執，應信為真實。雖上訴人主張被上訴人所架設之「住通搜尋系統」提供上訴人所經營之房地產住屋資訊，違反修正前公平交易法第24條之足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，惟此為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，故本件之主要爭點為：被上訴人公司以「住通搜尋系統」所提供之服務，是否係足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為？

(二)本件應適用之法律：

按除法律有特別規定外，程序從新實體從舊為適用法律之原

則，私法權利義務之發生及其內容，原則上應適用行為時或事實發生時法律之規定（最高法院102 年度台上字第1986號民事判決意旨參照）。本件上訴人主張之侵害期間係自被上訴人於101 年11月20日核准設立迄今，公平交易法雖有數次修正，惟與上訴人請求有關之規定，即修正前公平交易法第24、30、31條之規定，與修正後即現行公平交易法第25、29、30條之內容均完全相同，僅條次變更，故雖上訴人主張請求之期間，應依前揭判決意旨適用各該行為之實體法規定，但因修正前後條文之內容均相同，故本件依現行公平交易法規定之內容加以論述，合先敘明。

(三)被上訴人以「住通搜尋系統」所提供之服務，並不構成足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為：

1.公平交易法第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。」此條規定之重點在於禁止事業有「足以影響交易秩序」之「欺罔或顯失公平」之行為。又本條所稱欺罔，係對於交易相對人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。所稱顯失公平，係指以顯失公平之方法從事競爭或商業交易。另依公平交易法第4 條規定：「本法所稱競爭，謂二以上事業在市場上以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會之行為。」故於考量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爭，而所謂欺罔或顯失公平，則應考量市場上之效能競爭。

2.依據原審及本院當庭操作被上訴人之「住通搜尋系統」，其流程如下：

－使用者先輸入一定之搜尋條件（搜尋條件包含物件地址、

房仲品牌、房屋型態、物件坪數、銷售總價、房間數、樓層、總樓層、關鍵字等）。

—按查詢鍵即可顯示系統搜索比對之結果，顯示之方式係列出符合搜尋條件之物件。

· 使用者可點選各該物件而連結至刊登該物件資訊之房屋仲介公司網站，例如，被上訴人輸入：「物件地址：新北市、板橋區、雙十、房仲品牌：全選、房屋型態：全部、物件坪數：20～50、銷售總價：1000～2000（萬）、房間數：3 」之條件，查詢結果顯示共7 筆物件，點入物件後可連結到房屋仲介公司網頁（見原審卷第46至47頁、本院卷第113 至114 頁）。

綜合上述操作流程可知，被上訴人辯稱「住通搜尋系統」所顯示之物件地址，係依上訴人公開網站提供之物件資訊，以電腦進行綜合比對後所得之結果，被上訴人並未入侵或使用上訴人公司內部物件資料等語，應可採信。

3.上訴人雖主張被上訴人自始未取得利用上訴人網站物件資料之權限，且就消費者而言，為達成其買賣、租賃房屋之目的，可選擇兩造各自提供之管道，是以二者所屬市場雖有差異性，然仍存有某種程度之競爭性云云。惟查被上訴人係提供房屋物件資訊整合之服務，以向會員收取會費之方式收益，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，難認彼此間為同業關係，故應不致有妨礙上訴人所營房屋仲介業務自由競爭之情形。

4.此外，被上訴人之「住通搜尋系統」係將消費者設定符合自

身需求條件之搜尋結果表列，由消費者自行點選該房屋物件連結至原刊登委賣物件資訊之房屋仲介公司網站，並未屏蔽原刊登委賣物件資訊之房仲業者所留下之聯絡方式，且未於「住通搜尋系統」直接顯示物件之詳細資訊，故使用者可輕易知悉「住通搜尋系統」僅係單純提房屋資訊之蒐集、整合及連結之功能，並未從事不動產之仲介服務，況搜尋結果亦設置連結回原刊登委賣物件之房屋仲介公司網站，故並未有任何積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之欺罔行為。

5.上訴人另稱「住通搜尋系統」並未自行開發物件，直接利用他人努力成果，混充為自身網站之內容，屬榨取他人努力成果，破壞房屋交易秩序云云。惟查「住通搜尋系統」係利用自行開發之電腦軟體，並未限制使用對象，且將一般社會大眾皆可搜尋得知之由房屋仲介業者網站所公開之資料，加以整合分析出更有利消費者使用之資訊，並可利用google地圖之功能，輸入公開之地圖座標以查詢房屋物件之位置，並非僅利用上訴人公司網站所提供之公開資料。且於數位網路經濟時代下，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，雖該第三人係以營利為目的，然仍應考量此行為是否妨礙市場上之效能競爭，而非所有具營利目的之行為均需加以非難。被上訴人之「住通搜尋系統」，以上開方式綜合比對分析房屋物件之資料，既未侵入上訴人內部資料庫，亦未公開委賣客戶之姓名及連絡電話，且間接促使房屋物件資訊流通，難認有不當榨取他人努力成果而有顯失公平之情事。

五、綜上所述，上訴人主張被上訴人所架設之「住通搜尋系統」

，違反修正前公平交易法第24條即現行公平交易法第25條之規定，於法不合，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，均屬有據。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、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證據資料，經本院斟酌後，認均不影響本判決之結果，爰不再一一詳予論述，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　14　　日

智慧財產法院第二庭

審判長法　官　汪漢烽

法　官　曾啟謀

法　官　熊誦梅

以上正本係照原本作成。

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，應另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（詳附註）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　　108　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　謝金宏

附註：

民事訴訟法第466 條之1 （第1 項、第2 項）

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。