

最高法院民事判決

109年度台上字第1756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

黃韻筑律師

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

上三人共同

訴訟代理人 葉慶元律師

複代理人 林佳樺律師

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108年2月14日智慧財產法院第二審判決（107年度民公上字第1號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回智慧財產法院。

理 由

一、本件被上訴人歐克斯科技股份有限公司（下稱歐克斯公司）之法定代理人已變更為楊仲倩，有公司變更登記表可稽，茲據其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、上訴人主張：歐克斯公司架設房屋比價平台網站（網址：[http:// www.ubee.io/](http://www.ubee.io/)，下稱比價網站）與「屋比房屋比價APP」（下稱比價APP，與比價網站合稱系爭比價平台），未經

伊等同意即以超連結方式連結至伊等公司官網，取得官網內之房屋物件資料，藉此提供服務向招募之屋比經紀人會員收費牟利，並由屋比經紀人與有意買房之系爭比價平台使用者接洽房屋買賣事宜，阻斷或減少伊等與消費者聯繫及服務之機會，彼此間具有競爭關係。系爭比價平台上之房屋物件資料，係複製、擷取伊等公司網站資料，榨取伊等之努力成果，且使不知情之瀏覽者誤認兩造間有合作關係，顯屬違反公平交易法（下稱公平法）第25條規定之不正競爭行為。又系爭比價平台招募之屋比經紀人，足使使用者誤認聯繫之經紀人，係搜尋物件之原仲介業者，已構成影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，亦屬故意以違背善良風俗之方法加損害於他人。另系爭比價平台所刊登之房屋物件資料，在明顯處可見上訴人以公司名稱註冊之商標，與相關房屋仲介服務內容並列，即屬商標使用之行為，亦違反商標法第68條第1款或第2款規定。而被上訴人江文仁、葉國華為歐克斯公司前負責人，依公司法第23條第2項規定，應分別與歐克斯公司負連帶賠償之責。爰依公平法第25條、第29條、第30條、民法第184條第1項後段、商標法第68條第1款或第2款、第69條第1項、第3項及公司法第23條第2項等規定，求為命歐克斯公司之系爭比價平台不得再使用上訴人官網之不動產物件資料；且歐克斯公司應給付上訴人各至少新臺幣（下同）14萬3,200元本息，江文仁、葉國華應分別與歐克斯公司負連帶清償責任之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、被上訴人則以：歐克斯公司為網路科技平台公司，未實際經營不動產仲介業務，系爭比價平台僅以建立超連結方式令使用者均能直接連至上訴人網頁，並未妨礙使用者與上訴人接觸之機會或過程。又系爭比價平台所連結者皆為網路上公開資訊，僅係經由歐克斯公司蒐集、整理，與一般搜尋引擎功能無異，亦無使消費者誤認伊與上訴人公司有合作關係之可能。況使用者於系爭比價平台僅能搜尋物件之簡易資訊，仍需點選超連結至各該物件所屬房仲業者網站以獲取詳細資訊

，故系爭比價平台並未取代上訴人網站功能。另屋比經紀人並非隸屬於歐克斯公司，任何房仲公司，包含上訴人所屬之經紀人皆能付費自由加入平台廣告，以提升曝光度及消費者接觸。實際上房屋買賣仲介仍係由包括上訴人在內之仲介業所屬經紀人進行，伊並未從事仲介業務，與上訴人難謂有競爭關係，自無違反公平法第25條或侵權行為可言。再者，系爭比價平台刊登之資料僅單純標示各該上訴人之公司簡稱，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結各上訴人網站之超連結圖示，與上訴人之註冊商標圖樣明顯不同，顯無混淆誤認之可能，自未侵害上訴人之商標權等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其等上訴，係以：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，其網站資訊多為房屋物件之相關訊息，並於官網聲明未經同意，不得任意轉載使用等語，惟歐克斯公司所建置之系爭比價平台係彙整各房仲業者網路公開資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入相關資料後，再選擇用途、總價、坪數，並點擊其中任一筆物件資訊檢視比價結果後，即可點選顯示之比價結果，連結至該特定房仲業者即上訴人等之銷售網頁，使用者得以瀏覽上訴人於網頁公開之各項資訊，包括所屬經紀人之聯絡方式，歐克斯公司並未實際轉載使用上訴人之網頁資料。又系爭比價平台搜尋適合之物件後，係表列多家房仲業者之公開資訊，由消費者自行選擇，直接點選比價平台所提供之連結進入該房仲業者之官網，可增加房屋物件資訊之透明度與流通性，促進房仲業間之競爭，間接提高對消費者之保障，即使係以營利為目的，其所涉市場並非相同，亦未妨礙市場上之效能競爭，不應非難。系爭比價平台既未直接複製或擷取上訴人網頁資料，而係將使用者依其自行設定之條件所得搜尋結果表列後提供使用者選擇，亦難認有不當榨取他人努力成果而有顯失公平之情事。再者，系爭比價平台既已設置超連結至上訴人網

站，使用者應可知悉所得資訊之來源為上訴人，且系爭比價平台網頁有「屋比」二字及圖案表徵，與各上訴人公司網頁之名稱及圖形明顯不同，足以區辨，並無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可言。又系爭比價平台之屋比經紀人係隸屬於含上訴人等在內之不動產仲介業者，非歐克斯公司所屬經紀人，且系爭比價平台上所稱之「接單」，比價網站業已標明屋比經紀人僅係供使用者免費線上諮詢，並非向買方或賣方提供不動產仲介服務，實際提供比價結果所顯示不動產之仲介服務者，仍為該不動產經紀人及其所隸屬包含上訴人等在內之不動產仲介業者，可見兩造從事之服務內容明顯不同，並無同業競爭關係，不致有妨礙上訴人所營房屋仲介業務自由競爭之情形。歐克斯公司架設系爭比價平台暨所提供之服務，並未違反公平法第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。再者，系爭比價平台網頁就上訴人商標，均以橢圓形黑框內載單純的正楷文字為之，並於上述文字後加註「〉」符號，而實際點擊之結果係連結至各該上訴人網頁，並非表彰歐克斯公司之服務，且與上訴人之註冊商標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，消費者無誤認商標服務來源之虞。從而，上訴人主張被上訴人違反公平法第25條、民法第184條第1項後段、商標法第68條第1款或第2款等規定，請求排除侵害或損害賠償，均屬無據等語，為其判斷之基礎。

五、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當競爭行為。本條所稱交易秩序，泛指一切商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秩序。又所謂顯失公平之行為，係指顯然有違市場之公正倫理而從事競爭或營業

交易行為。就資訊網路而言，營業人建置專屬網頁未設瀏覽之限制，固得推定其容許他人觀覽及建置彼此網頁之連結，以增加自身商品或服務之瀏覽機率，促進行銷。惟設置網頁連結他人之網頁資訊者，倘有不正利用他人於網頁所提供之資訊，而有誤導網路使用者之虞，以榨取他人努力成果，足以影響交易秩序者，即非交易倫理所容許，應認為有本條規定之適用。

六、查本件被上訴人登記之所營事業包括仲介服務業（見一審卷（一）第231頁）。其建置之系爭比價平台，係彙整各房仲業者於網路公開資訊中之房屋物件，經網路使用者選擇行政區域、總價等條件，並點擊任一物件資訊檢視比價結果後，得連結至包括上訴人在內之特定房仲業者之網頁，瀏覽網頁內之房屋物件等相關資訊，被上訴人並於系爭比價平台設置屋比經紀人，提供網路使用者免費線上諮詢等情，為原審認定之事實。觀諸被上訴人係向各房仲業之不動產營業員收取接單購買方案費（下稱方案費）後始將其納為屋比經紀人，而屋比經紀人登錄後得區分接單服務區，於買方呼叫經紀人時主動回應，且回應之屋比經紀人可能並非原提供房屋物件資訊仲介業者所屬之經紀人等情（見一審卷（一）第58頁、59頁、卷（二）第199頁、200頁）。倘被上訴人以收取方案費招募之屋比經紀人，主動接洽可能買家，並不排除進行仲介之服務，是否不能認為係以間接方式從事與上訴人等房仲業者競爭之行為？又提供房屋物件之房仲業者，其所屬營業員未付方案費，加入為系爭比價平台之屋比經紀人，似無從回應點選房屋物件之可能買家，以提供仲介服務，則被上訴人提供仲介服務平台，收取方案費，是否不致於對原房仲業者爭取仲介買賣之機會造成不利影響？似均非無疑。且如被上訴人建置系爭比價平台，以超連結利用上訴人等房仲業者所努力建置之房屋物件資訊內容，而僅限其招募之屋比經紀人，有首先回應買家提供仲介服務之機會，能否認該利用他人努力成果，推展自己「間接仲介」之行為，仍屬提供房屋物件資訊之房

01 仲業者所應容忍？且客觀上是否不致誤導房屋物件之可能買
02 家僅與加入為屋比經紀人之不動產營業員接洽，由其提供仲
03 介服務，從中攔截客源，而有影響不動產仲介市場公正競爭
04 秩序之情事？亦非無斟酌研求之餘地。乃原審未詳為推求，
05 僅以被上訴人未於系爭比價平台直接擷取房屋物件之網頁資
06 料，或屏蔽房仲業者之聯絡資訊，且已標明足以區別「屋比
07 」文字圖案，亦未直接從事買賣仲介，與上訴人競爭，即認
08 被上訴人並無足以影響交易秩序之顯失公平行為，遽為不利
09 於上訴人之判決，自屬可議。上訴論旨，指摘原判決不當，
10 聲明廢棄，非無理由。

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

13 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日

14 最高法院民事第九庭

15 審判長法官 林 恩 山

16 法官 滕 允 潔

17 法官 吳 青 蓉

18 法官 吳 美 蒼

19 法官 黃 麟 倫

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官

22 中 華 民 國 110 年 3 月 25 日