

○○股份有限公司廣告不實及榨取他事業所屬網站所登載之不動產租售資料，混充為自身網站資料之行為，違反公平交易法處分案

發文機關：行政院公平交易委員會

發文字號：行政院公平交易委員會 90.03.06. (九十)公處字第044號處分書

發文日期：民國90年3月6日

被處分人：○○股份有限公司

代表人：○○○

右被處分人因刊登不實廣告及從事足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於○○網站上載稱「同時發布二〇〇、〇〇〇筆出售、出租物件為全省之冠」為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第三項準用同條第一項規定。
- 二、被處分人以榨取他事業所屬網站所登載之不動產租售資料，混充為自身網站資料之行為，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第二十四條規定。
- 三、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前二項虛偽不實及引人錯誤之表示及足以影響交易秩序之顯失公平行為。
- 四、處新臺幣三十五萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣○○股份有限公司、○○股份有限公司、○○有限公司、○○股份有限公司等（下稱○○等四家仲介公司）聯銜來函檢舉，略以：○○股份有限公司未徵得○○等四家仲介公司同意，擅自綜括盜用○○等四家仲介公司所屬網站上登載之不動產租售資料，擴充為被處分人之網站資料，易使不知情消費者捨合法登載之網站而取不法之被處分人網站，並使網路廣告業主轉與被處分人之網站交易；另被處分人之網站係限於會員始得付費登載售屋資訊，惟○○等四家仲介公司未曾同意亦未曾加入會員，被處分人竟逕行登載且內容諸多錯誤，有欺瞞消費大眾致陷錯誤之虞，且利用不法剽竊手段以獲取不當商業利益，爰認被處分人上開行為涉有違反公平交易法之規定。
- 二、另案據○○協進會（即○○中心）來函檢舉，略以：○○股份有限公司未徵得○○中心授權或同意，擅自複製檢舉人刊登於網站上之部分租屋資料，擴充為其「○○網站」資料，並註明資料來源，易使不知情民眾誤認二者間有合作關係，且被處分人以誇大不實方式，謊稱其擁有二十萬筆出租物件資料，虛灌業績以獲取不當商業利益，爰認被處分人上開行為涉有違反公平交易法之規定。
- 三、案經函請檢舉人等補具書面說明及相關資料，謹摘錄如次：
 - （一）○○等四家仲介公司部分：
 1. 關於被處分人經營之網站，盜用檢舉人等網站上所登載不動產租售資料，檢舉人等曾以電話向分店、加盟店或賣方求證，確未曾有委託被處分人登載之情形，又檢舉人等於受委託仲介租售不動產後，均會主動將之登載於各自網站上，並不另外收費。

2. 關於被處分人盜用檢舉人等網站上不動產租售資料之行為，造成檢舉人等之損害如次：
 - (1) 檢舉人等為因應被處分人系爭盜用行為之衝擊，為免經營嚴重受到影響，就網站方面除加強宣傳外，並與其他知名網站合作，進行網站連結，吸引消費大眾進入檢舉人等網站流覽，另並增加行銷費用，藉以提昇經營績效。
 - (2) 又被處分人之網站聲稱，限於會員始得登載租售不動產物件於上，被處分人未經檢舉人等同意登載檢舉人等仲介之租售物件於被處分人之網站上，致使大眾誤以為檢舉人等已加入被處分人之網站會員，委託登載銷售資訊，而檢舉人等專任受託仲介不動產之形象及能力大受質疑，甚而有客戶（即委託租賃、買賣之消費者）抱怨、質疑檢舉人等是否有違反「專任委託銷售契約」之虞，嚴重影響檢舉人等長期辛苦建立之良好商譽。
 - (3) 復被處分人所登載檢舉人等租售資訊，亦錯誤頻仍，除面積登載錯誤招致客戶責怪外，並有檢舉人等與客戶委託關係，因屆期、完成交易等因素終了，委託關係已不存在，而被處分人仍繼續登載此等已不存在租售資訊之情形，致使客戶對檢舉人等心生不滿，而與檢舉人等誤會爭執，破壞客戶對檢舉人等之信任。
3. 再者，被處分人網站登載檢舉人等租售資料，有無可能係屋主或第三人未經被處分人同意而竊自登錄乙節，蓋被處分人網站系統，乃由被處分人所管理，欲登載物件於上者，均須先加入為會員，由被處分人網站主機提供專屬帳號及密碼後，使用者方得登錄資料，並繳納登載費用，登載後四天內，被處分人若未收到登載費用時，被處分人即自動刪除登錄物件，此參被處分人「會員物件登錄收費方法」即明。
4. 另關於被處分人指稱其網站上所出現之物件資料均已禮貌性告知檢舉人等乙節，經檢舉人等查證後均非事實，檢舉人等未曾以口頭或書面方式同意被處分人使用租售資料，被處分人所辯，純係卸責推諉之辭。

(二) ○○中心部分：

1. 本會係知名之公益團體，被處分人謊稱其與本會合作，可取得本會所提供之各項物件資料，故其於網站中所公佈之資料，即明白表示係出於本會所提供，另被處分人未經本會同意即謊稱該資料係由本會所提供，易造成被處分人與本會合作或資料交換之假象。
2. 本會會務運作均本於社會公益為念，並不經營任何營利之商業行為或與商業機構合作，本會多年來累積之公益形象，頗獲社會大眾之肯定與信賴，被處分人之不法行為恐將致本會之信譽受損。
3. 本會因信譽卓著，故屋主均係自願提供房屋租賃之資料，以備需要租屋者查詢，目前資料庫所登錄之房東資料數已有六萬一千零六十三筆，房服務人次已達二十多萬人次，不料竟引起他人之覬覦，除任意進入網站中盜用資料張貼，藉以虛灌業績牟取利益，並暗指與本會有合作關係，以此手法欺瞞、誤導消費大眾，損及本會辛苦

維持之公益形象及信譽。

四、次經函請被處分人提供書面答辯暨到會陳述說明，謹摘錄如次：

- (一) 本公司係於八十八年十一月二十六日核准設立登記，八十九年六月十二日成立○○網站，主要是提供售屋者一個銷售曝光之管道，購屋人亦可經由網路之配對查詢迅速找到其所需物件，本公司年營業額約為五百萬元，營業收入來源為收取物件登錄費（自八十九年九月一日起開始收取）、幫其他事業建立網站、設計網頁、○○廣告收入、對會員舉辦演講座談及相關之電子商務收入等。
- (二) 本公司○○網站所呈現○○中心、○○等四家仲介公司之不動產租售資料係由本公司專職或兼職人員自該等事業之網站、刊物、DM、報紙等公開資訊蒐集而得，而本公司基於○○網站並不介入仲介，且幫該等物件增加曝光及成交機會，且並不向買方或查詢者收費，故認為無需取得該等事業之正式同意，惟除○○中心外，在公會或其他場合有禮貌性告知○○等四家仲介公司或得其主事者事先之口頭同意。
- (三) 本公司為華人地區最專業之不動產網站，與大陸○○同屬美商○○公司之關係企業，本公司對外宣稱○○同時發布二十萬筆出售、出租物件是因○○網站至八十九年六月底國內出租、出售物件已蒐集十六萬件，再加以與中國大陸之網站互聯，查詢者總計可查詢物件近二十萬筆。至八十九年十一月三日止，屬於臺灣（不含大陸地區）之待售、待租物件仍有七二、五九二件。
- (四) 本公司○○網站出售、出租物件從二十萬筆修正為十萬筆，係因接獲○○等四家仲介公司律師函，指稱本公司利用該等事業之資料謀利後，本公司即自八十九年七月十一日刪除該等事業之售屋資料，刪除筆數約有十萬筆，另自八十九年十一月初於○○網站將上開出售、出租物件筆數之表示從二十萬筆更正為十萬筆。
- (五) 本公司於系爭網站上為「同時發布二十萬筆出售、出租物件為全省之冠」之表示或表徵，並不知需經過具公信力之評比機關鑑定，亦不知何為具公信力之機關，另網站資料庫是瞬息萬變，故無法回溯當時之確實筆數。
- (六) 本公司於八十九年七月二十日發律師函予○○等仲介公司，請其來函通知，以更正不正確之物件內容，惟迄今未獲任何回函，且於八十九年八月二十七日於○○報刊登廣告，請發現所登內容不正確之屋主或仲介公司，可來電要求取下或更正物件內容。
- (七) 本公司僅為資訊提供者，並未從事仲介，且物件之聯絡人為各仲介公司，因此與各仲介公司毫無業務競爭關係。

理 由

一、本案被處分人所涉違法事項有二：一為廣告不實、二為從事足以影響交易秩序之顯失公平行為，其違法理理，謹說明如次：

(一) 廣告不實部分：

1. 按公平交易法第二十一條第一項規定：「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地

、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」同條第三項規定：「前二項規定於事業之服務準用之。」事業倘於廣告上，就商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反上開規定。

2. 關於檢舉人主張被處分人於○○網站之網頁上宣稱擁有二十萬筆租售物件資料之表示或表徵為誇大不實乙節，查被處分人於系爭網站之網頁上載稱：「同時發布二十萬筆出售、出租物件為全省之冠，提供售屋者聯絡方式，並完成線上物件自動配對功能」，據被處分人辯稱係因系爭網站至八十九年六月底國內出租、出售物件已蒐集十六萬件，再加以與中國大陸之網站互聯，總計可查詢物件近二十萬筆云云，惟系爭網頁內容並未標示含大陸網站資料，且被處分人並未提供公正客觀之數據資料，足資證明系爭網站所登載之總筆數為全省之冠，即於系爭網站之網頁上載稱擁有二十萬筆租售物件資料為全省之冠，為足以引起相當數量之一般大眾錯誤之認知或決定，構成虛偽不實及引人錯誤之表示，核屬違反公平交易法第二十一條第三項準用第一項之規定。
3. 另被處分人辯稱業於十一月初將系爭網頁資料更正為：「維持十萬筆左右出租、出售物件（含中國○○站）為全省之冠，提供售屋者自行刊登聯絡方式，並提供線上物件自動配對功能」，惟其更改時間係於本會調查後所為，且仍無法證明系爭網站所登載之不動產租售物件筆數為「全省之冠」，尚無礙前開認定其所為廣告有虛偽不實及引人錯誤之表示。

(二) 為足以影響交易秩序之顯失公平行為部分：

1. 按公平交易法第二十四條規定：「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。」本條文係不公平競爭行為之概括性規定，至系爭行為是否構成不公平競爭，可從交易相對人間之交易行為，以及市場之效能競爭是否受侵害加以判斷。若事業以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使交易相對人與之交易，或使競爭者喪失交易機會，則已構成欺罔行為；另若事業之行為已違反效能競爭原則，對於其他遵守公平競爭本質之競爭者而言，已構成顯失公平，而使市場上公平競爭本質受到侵害，如依附他人聲譽、依附他人著名廣告、不當模仿他人商品或服務之外觀或表徵及利用他人已投入廣告行銷之努力或成本，而推展自己商品之銷售等榨取他人努力成果之行為（即俗稱「搭便車」行為），該等行為具有商業競爭倫理非難性，當論違反公平交易法第二十四條之規定。是若業者未投入相當之努力爭取客戶，而以榨取他人網站之不動產租售資料之方式，藉以混充己身網站資料，則涉有榨取他人努力經營成果之不公平競爭情事。
2. 關於被處分人是否涉有榨取檢舉人等所屬網站上所登載之不動產租售資料，混充為己身之網站資料乙節，查被處分人系爭網站上登載上揭檢舉人等之資訊，被處分人業已自承係由其公司之專職或兼職人員自該等事業之網站、刊物、DM、報紙等公開資訊蒐集而得。被處分人雖亦辯稱除○○中心外，在公會或其他場合有禮貌性告知○

○等四家仲介公司得其主事者事先之口頭同意云云，然○○等四家仲介公司經向其主事者、直營店或加盟店查證後，該等事業均未曾以口頭或書面方式同意被處分人使用租售資料，被處分人所辯，純係卸責推諉之辭。是以，本案洵堪認定被處分人並未徵得檢舉人等之同意或授權。

3. 被處分人雖主張其僅為資訊提供者，並未從事仲介，故與檢舉人等毫無業務競爭關係云云，惟就委託買賣、租賃之消費者而言，可選擇透過檢舉人等（仲介業者）或被處分人（資訊服務業者）之途徑，達成其買賣、租賃房屋之目的，二者所屬市場雖有差異性，然仍存有某種程度之競爭性，是被處分人所述，顯屬曲辯之辭，核不足採。
4. 按檢舉人等所屬網站上之不動產租售資料，均由該等事業或因信譽卓著，屋主自願提供房屋租賃資料或為投入大量人力、物力、時間，以長期建立之商譽，由眾多仲介經紀人、業務員探訪、招攬客源，並實際確認不動產之地點、面積、屋齡、使用及產權情形後，再由行政人員分類、整理、彙總、建檔等，歷經周折、繁複之程序，始登載於該等事業之網站上，惟被處分人未作任何之努力與付出，復未徵得檢舉人等之同意，即擅自以註明資料來源之方式複製檢舉人等所擁有之資料，大量擴充為己身網站內容，使檢舉人等之網站功能遭到取代，不無誤導有意買賣、租賃房屋之消費者捨檢舉人等之途徑而取被處分人之網站登錄租售資料。
5. 據上，被處分人榨取他事業網站所登載之不動產租售資料，混充為己身網站之資料，以達自身經濟目的之行為，核屬榨取他人之努力成果，業已侵害市場效能競爭本質，具商業競爭倫理非難性，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第二十四條規定。

二、綜上論結，本案被處分人於○○網站上載稱「同時發布二十萬筆出售、出租物件為全省之冠」，核已構成為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第三項準用同條第一項規定，案經衡酌被處分人之行為動機、營業額、對市場交易秩序之影響程度、預期不當利益、違法行為持續期間及違法後態度等因素，爰依同法第四十一條前段規定處新臺幣十萬元罰鍰；另以榨取他事業所屬網站所登載之不動產租售資料之方式，混充為自身網站資料，核屬榨取他人努力成果之行為，足以影響價格、品質、服務等效能競爭本質為中心之交易秩序，並對其他遵守公平競爭本質之競爭者而言，構成顯失公平，而具商業競爭倫理之非難性，業已違反公平交易法第二十四條之規定，案經衡酌被處分人之行為動機、營業額、對市場交易秩序之影響程度、預期不當利益、違法行為持續期間及違法後態度等因素，爰依同法第四十一條前段規定再處新臺幣二十五萬元罰鍰。

主任委員 黃宗樂

中華民國九十年三月六日

本件被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起三十日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。

