

青岛房地产商标纠纷第一案的启示

文/张延龄，山东德衡

张延龄，德衡律师集团事务所房地产四部主任、合伙人，擅长房地产、公司、金融、民事、经济等领域的诉讼或非诉业务，担任过多家房地产公司法律顾问，成功办理过多起房地产项目全程非诉业务，及项目合作、土地出让转让、工程质量或结算、工程监理、房屋买卖、物业管理、房地产销售代理等多起房地产重大标的纠纷案件。张律师为青岛市律师协会房地产法律业务指导委员会副主任和青岛市法学会会员。电子邮件：zhangyanling@deheng.com

日前，德衡律师集团事务所代理了一起房地产商标侵权纠纷，此案是青岛房地产商标侵权诉讼纠纷第一案，极大提高了青岛市房地产业界对于商标知识产权的认识和重视，其典型性也给国内其它地区的房地产开发商以警示。

深圳市书香门第投资发展有限公司是本案原告，其于 2003 年 4 月 15 日申请并于 2005 年 4 月 28 日核准注册“书香门第”商标，核定服务项目包括：不动产管理、出租、代理、评估、中介等和建筑施工监督、商业摊位及商店建筑等两大类，注册有效期为 2005 年 4 月 28 日至 2015 年 4 月 27 日止。

被告青岛市某房地产公司擅自使用与“书香门第”注册商标基本相同的商标。原告依法诉请判令被告停止侵犯原告注册商标专用权，清除现用商品标识，赔偿原告损失等。

德衡律师经调查认为，首先，被告使用商标与原告注册商标相同或者近似，比较原告与被告商标，其构成文字以及文字排列、大小、结构以及辅助图案，不论主要部分还是整体结构，皆基本相同，很容易让人误认为原被告之间存在商标许可使用关系，或存在联建等其他投资合作关系等。

其次，原告“书香门第”商标核定服务项目为第 36 类和 37 类。被告开发房地产项目，在该项目销售中使用与原告“书香门第”注册商标相同或者近似的商标。根据国家工商总局商标局《关于“商品房”如何确定类别问题的复函》，按照世界知识产权组织提供的《商标注册用商品和服务国际分类》的分类原则，在“商品房”建筑、销售等环节中，建造永久性建筑的服务属于 37 类，以“商品房建造”申报；出售“商品房”的服务属于 36 类，以“商品房销售服务”申报。据此判断，被告应属于在同一种服务上使用了与原告注册商标相同或者近似的商标。

再次，被告在售楼现场及网络媒体发布载有侵权商标的各类图片、广告，很明显是作为一种服务标示使用，其行为依法构成使用侵权。

最后，关于本案赔偿损失金额的确定。根据《商标法》有关规定并结合本案事实，被告因侵权所获得的利益或者原告因被侵权所受到的损失均难以准确认定，德衡律师在出示证据和法庭辩论时主要强化了品牌内涵、品牌价值、品牌战略、品牌投入诸方面因素，以尽量提高赔偿金额。

案件最终以原告胜诉结束。

此案给很多房地产商敲响了商标保护的警钟。目前，房地产开发企业有自己注册商标的不多，有自己驰名商标的更少。有报道称，北京今典集团在京城 CBD 开发一个社区，取名“苹果”。可北京“苹果”还没开盘，外地“苹果”已经开花飘香了。如某城市不仅也有一个楼盘叫“苹果”，就连今典集团专门设计的“青苹果”、“红苹果”、“转基因苹果”社区创意也被全盘抄袭。今典集团不得已只有将苹果社区的中文名、英文“PINGOD”以及 LOGO 都进行了商标注册。显然，房地产经营领域，商标意识亟待提高。

房地产企业在申请注册商标时，有几个问题需要注意：

- 首先注意商标申请类别。按照商标分类原则,至少应申报为服务项目第 36 类和第 37 类。而且如有可能或具备条件，应尽量申请认定为驰名商标,或经常参加地区性商标评比活动，增加知名度。
- 其次，申请注册商标时，应注意对楼盘名称的保护，尽量建立主辅商标结合保护的体系。如首先结合企业字号申请注册为一个主商标，然后再申请注册多个子商标以用于具体楼盘名称或其他需要。需要指出的是，如果不将具体楼盘名称申请注册为子商标，也应尽量结合自己的主商标而确定楼盘名称。上述做法既便于企业品牌的长期积累和传播，也依法保护了自己的商标权利，还防止自己使用商标或楼盘名称时侵犯了他人的商标权利。
- 最后，在设计或使用商标时，或在确定具体楼盘名称时，应尽量进行商标查询，以防止构成对他人商标的侵权。

此外，房地产企业还需依法对侵权行为进行保全取证。知识产权案件办理的关键和难点，便是对侵权行为进行取证。在本文案例中，律师首先经过网上搜索，对被告在有关网站上发布载有其商标的图片广告进行了全面的公证证据保全。其次，又计划安排以消费者的身份到被告售楼处实地取证，当场索取了载有其侵权商标的宣传画册、售楼书等，还对被告售楼处和小区楼盘实物实施拍照，在该取证过程中，公证人员全程跟随，及时全面的进行了证据保全。

正因如此，本案才得以顺利胜诉。

版权所有 © SGLA 2008。

此出版物仅供阁下参考和兴趣阅读之用，无意作为完整全面的信息，并不构成亦不应予以依赖为法律意见。请根据自身情况寻求专门咨询。