

○○有限公司因從事足以影響交易秩序之欺罔行為，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 89.02.03. (八九)公處字第014號處分書

發文日期：民國89年2月3日

被處分人：○○有限公司

右被處分人因從事足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於從事房屋仲介交易，提出斡旋金要求時，未同時告知購屋人得選擇簽定內政部所訂定之「要約書」，為足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條之規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項足以影響交易秩序之欺罔行為。
- 三、處新臺幣十萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○君於八十八年八月十七日來函申訴，略以：

被處分人○○有限公司未依規定事先告知或提供其要約書或斡旋金之選擇機會，即要求檢舉人簽訂「買賣議價委託書」，並支付七萬二千元之斡旋保證金。嗣經其發現系爭標的業由○○商銀設定鉅額貸款之抵押權，並有法院裁定禁止處分之登記，檢舉人洽請被處分人澄清未果，反遭以存證信函告知違約，並據以沒收前揭斡旋保證金。○君認被處分人具有專業知識與優勢地位，卻未依規定事先告知、提供要約書或斡旋金予消費者選擇，嗣竟沒收消費者之斡旋保證金。

- 二、被處分人○○有限公司八十八年九月一日復函說明略以：

- (一) 該公司與系爭房屋之屋主○君簽訂房地產委託銷售契約書時，即已告知若買方出價斡旋有二種出價方式（斡旋金或要約書），經○君表示本案不接受要約書式出價。究其原因為若有違約情事發生，其違約之賠償難以認定，且手續太繁瑣，故不接受要約書式出價。此雖無資料可以為憑，但有○君可以為證。故在仲介房屋予檢舉人時即未詳細告知不能以要約書方式出價斡旋。
- (二) 本案建物登記謄本抵押權之設定係為一般性之銀行貸款抵押設定，且該公司仲介房屋予檢舉人時即已告知，並同時告知若成交時抵押權之塗銷，將由檢舉人所申請之銀行貸款核准撥款後，代為清償塗銷。由於設定金額高於成交金額，故檢舉人所應支付除房屋貸款外之價金將由該公司控管，於過戶且抵押權塗銷完畢後，扣除清償銀行貸款所需金額之餘額始交由賣方領回。倘房屋成交金額無法完全清償銀行貸款，其不足額將由賣方負責清償，交易始算完成，否則除退還檢舉人所支付之所有價金外，並代為向賣方追索違約賠償責任，並將其記載於房屋買賣契約書上以維護房屋買賣之公平性及安全性。該公司實已盡解說及告知之義務，因其為房屋買賣交易前之產權解說動作，且為各仲介公司所通用，實無法舉證相關之書面資

料以供調查。

- (三) 本案之禁止處分登記係因國稅局於八十八年四月十四日函請基隆○○地政事務所辦理所致。案經該公司調閱同年六月十六日之登記謄本予檢舉人審閱時始發現，該公司除告知檢舉人先暫緩出價斡旋，待查清楚後再行告知，並即通知賣方補繳各項證明文件及繳清須再補繳之金額後，立即請國稅局○○稽徵所函予地政事務所辦理塗銷禁止處分登記。其間檢舉人曾於買賣議價委託書上加註「本屋有關限制登記部分應於簽定買賣合約前解除，否則本次議價無效，保證金無息退還」。

三、被處分人八十八年十一月五日委任○君到會陳述略以：

本案係因賣方事先指定該公司須以斡旋金之方式交易，因此該公司乃依賣方指示辦理，而與檢舉人交易過程中未告知得使用要約書之方式交易。惟買方身為老師，其夫為博士班學生，其父為司法人員，因此其應知悉有要約書及斡旋金二種方式之選擇機會。該公司可保證自八十八年十一月六日起開始以書面告知方式提供斡旋金及要約書之二種選擇機會，並由買方簽名確認。該公司願意配合本會相關決議辦理，並願將賣方指定之交易方式以書面方式告知買方，並請其簽名確認。

理 由

- 一、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。」所謂「欺罔」，係以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會。按在房屋仲介交易過程，買方較仲介業者在相關資訊方面，乃處於明顯不對稱地位，仲介業者若利用優勢地位收取斡旋金，而未充分揭露資訊，提供消費者選擇採用其他交易方式（如要約書）之機會，則屬公平交易法第二十四條所稱之影響交易秩序之欺罔行為。為杜絕房屋仲介業者此等不公平競爭情事，以貫徹執行公平交易法第二十四條之立法意旨，本會爰於八十六年二月十九日第二七七次委員會議決議「行業導正」，導正期限至八十六年八月三十一日止；亦即自八十六年九月一日起，房屋仲介業者如提出斡旋金要求，應同時告知消費者亦可選擇內政部所訂之「要約書」，如消費者選擇約定交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務，否則本會將認定其違反公平交易法第二十四條之規定。另，本會又於八十八年三月十日第三八三次委員會議決議進一步要求房屋仲介業者應盡告知義務，並建議其宜以另份書面文件供消費者簽署，以告知消費者「斡旋金」及「要約書」之替代關係及其選擇權，並自八十八年九月一日起全面實施。惟本案「買賣議價委託書」簽署日期為八十八年六月十七日，故應援引本會第二七七次委員會議決議之精神，據以判斷被處分人是否已盡充分揭露資訊之義務，而論其是否違反公平交易法第二十四條之規定，合先敘明。
- 二、本案檢舉人指稱被處分人未事先告知或提供要約書或斡旋金之選擇機會，即要求其簽訂「買賣議價委託書」，並支付七萬二千元之斡旋保證金。案經被處分人辯稱係因賣方事先指定須以斡旋金之方式交易，

該公司始據以辦理，故與檢舉人交易之過程中，並未告知得使用要約書之方式交易。復又稱檢舉人身為老師，渠夫為博士班學生，而其父亦為司法人員，因此應知悉有要約書及斡旋金二種方式之選擇機會云云。按如前述，在房屋仲介交易過程，買方較仲介業者在相關資訊方面，乃處於明顯不對稱地位。是就交易之公平性而言，仲介業者自應向買方充分揭露交易資訊，始屬公允；當非僅得由仲介業者本諸主觀意念，依據買方及其親友之教育程度或從業背景，以決定需否將交易資訊予以充分揭露。本案被處分人身為房屋仲介業者，自應循依上開公平交易原則，充分揭露相關交易資訊予消費者參考。是其所辯，顯屬推諉卸責之詞，殊無足採。至被處分人聲稱本案係因賣方指定須以斡旋金之方式交易，爰未告知檢舉人得選擇內政部版要約書乙節，按賣方與被處分人之間固得就私權事項為約定，惟非謂被處分人即得藉此不踐履其充分揭露交易資訊之義務，謹此敘明。綜上，本案被處分人未於提出斡旋金要求時，同時告知消費者可選擇內政部所訂定之「要約書」，已構成隱瞞重大交易資訊，而使交易相對人與之交易之欺罔行為，並達足以影響交易秩序之程度，核已違反公平交易法第二十四條之規定。

- 三、至本案檢舉人指稱被處分人未揭露系爭標的上存有抵押權及法院禁止處分之登記等資訊乙節，經查該等資訊事前已得由被處分人所提供之建物登記謄本中察悉，是應無隱瞞之情事。另有關檢舉人陳請本會裁促被處分人返還斡旋保證金乙節，因事屬民事私權爭議問題，宜由當事人酌循司法途徑解決，併此指明。
- 四、綜上論結，本案被處分人未於提出斡旋金要求時，同時告知購屋人得選擇簽定內政部所訂定之「要約書」，已構成足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條規定。雖該違法行為類型曾經本會導正，而被處分人仍未落實遵行，惟經參酌被處分人之行為動機、目的、預期利益、其行為對交易秩序之危害程度、行為期間、所得利益、其營業規模、狀況、市場地位，以及本案調查期間被處分人之配合等情，爰依同法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員趙揚清

中華民國八十九年二月三日

本件被處分人如有不服本處分，得於收受本處分書之次日起三十日內，檢附本處分書影本及理由，向本會提起訴願