

○○股份有限公司因為足以影響交易秩序之顯失公平行為，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 89.02.08. (八九)公處字第016號處分書

發文日期：民國89年2月8日

被處分人：○○股份有限公司

代表人：○○○

右被處分人因為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、被處分人於銷售其「○○」建案時，要求承購戶於交屋同時繳回原買賣契約書，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、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顯失公平行為。
- 三、處新臺幣十萬元罰鍰。

事 實

- 一、本案係民眾來函反映，其於八十七年三月向○○股份有限公司購買座落於台中縣大里市之「○○」預售屋乙戶，該建案於同年七月由被處分人承接，且訂於八十八年二月交屋，惟依據被處分人八十八年二月二日及八日寄發之交屋通知書，表示交屋同時須繳回契約書，似有違反公平交易法第二十四條足以影響交易秩序之顯失公平行為之規定。
- 二、經函請被處分人答辯，內容略以：該公司係於八十七年七月自○○股份有限公司承受系爭建案，而系爭建案於八十八年二月起陸續辦理交屋。該公司表示其雖於交屋通知書上載明交屋時請攜帶合約書繳回，惟用意係在應稅捐機關核帳用，因歷年來國稅局查帳時曾發生同行合約書有兩種不同版本，為防止此跡象發生，該公司會計師要求於客戶交屋時一併繳回合約書正本，以便供稅捐機關查帳用，待查核完畢，如客戶需要保存，則退還予客戶；如無庸保存，則由會計師併案存檔保管。倘客戶堅持自行保管，則國稅局查帳時客戶需自行提供，不得藉故推諉遺失或無正當理由不予提供。故目前客戶要求拿回契約書僅能以影本留存，待核帳後才退還正本。而檢舉人之合約書正本因其尚未辦理交屋，故合約書正本迄今仍留存於檢舉人手中。

理 由

- 一、按公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定外，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。」依民法債編買賣之規定，出賣人對於出賣物本負有權利及物的瑕疵擔保責任，而買賣之書面契約係買受人行使請求權之最主要依據。承購戶如繳回契約書將使上開請求權之行使發生困難，須承受不可預期之危險損失，不但顯失公平，且已嚴重影響消費者之權益及交易秩序，核屬公平交易法第二十四條所規範之行為。
- 二、有關建商要求購屋人需繳回契約書，始得領取所有權狀或辦理交屋等

行為乙節，基於前開理由，業經本會第一二九次委員會議決議論以違反公平交易法第二十四條規定之顯失公平行為。且本會就此亦已為行業導正，凡自八十三年七月一日起，有類此情事發生，本會均將依公平交易法第四十一條規定予以處分。

三、本案被處分人○○公司於函復本會文中自承，其確有要求承購戶於交屋之際繳回契約書，其雖表示此舉係為應稅捐機關查帳，非做為交屋之交換條件，惟被處分人無法提出稅捐機關查帳時要求其應繳交契約書正本做為查帳資料之相關證明，故被處分人之行為核已違反公平交易法第二十四條規定。

四、綜上，被處分人要求承購戶於交屋時繳回買賣契約書之行為，違反公平交易法第二十四條規定，洵堪認定。經衡酌系爭違法行為之違法動機、危害程度、違法情節、營業規模及犯後態度等，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八日

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