

○○行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 89.04.14.（八九）公處字第050號處分書

發文日期：民國89年4月14日

被處分人：○○行

代 表 人：○○○

本文：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之交易，提出斡旋金要求，未告知購屋人可選擇使用內政部版所訂定之「要約書」之行為，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。

事 實

- 一、緣民眾○君來函檢舉略以：渠於八十八年四月七日與○○行（下稱被處分人）之仲介人員○○○君簽下房地產承購委託書，並簽下十萬元本票一紙，當作斡旋金以，○君並未告知要約方式、斡旋金之目的，且亦未盡告知義務該房屋曾有鋼筋外露情事，本人於委託期限逾期時，要求被處分退還本票，卻未獲理會，檢舉人於八十八年五月十二日寄發存證信函予被處分人，仍未獲重視，爰請本會處理。
- 二、案經二次函請被處分提出書面說明，略以：
 - （一）被處分人係○○○君以合夥之名義所組成○○行。
 - （二）檢舉人於民國八十八年四月七日與其妹二人會同本○○行之仲介人員○君至現場觀看房屋，該房屋坐落於澎湖縣○○市○○之○○號○○樓，屋狀良好，檢舉人相當喜愛此屋，於是回本行後，簽立房地產承購委託書，及商業本票乙張，票號為○○，新臺幣壹拾萬元整，總購買價為三百萬元整，委任期間至八十八年五月一日止，隔天出賣人○君至本行簽名於委託書，並收下檢舉人之本票為訂金，本行通知買方會同代書簽約。在此期間檢舉人曾看過房屋三次，一次與其妹，一次與其父母及妹，一次與其友人，檢舉人說其朋友對蓋屋有概念，希望他朋友幫他注意該房屋是否有瑕疵。
 - （三）在前三次看屋前，已告訴檢舉人價格已談妥，並告知屋主○君電話，希望擇日能簽訂買賣契約，買賣雙方曾多次通電話，提供四月份電話明細表一份，顯示屋主○君已同意該價格及出售該屋，在此段期間，檢舉人百般刁難說該屋為縣府興建國宅有瑕疵，因此檢舉人會同縣府國宅課、管建課及工商課，開協調會，本行亦赴會參加，而國宅課長提供縣府證明本棟房屋不需修繕且無瑕疵，檢舉人仍遲遲不肯簽立契約，直到委任過期，竟要求本行退還本票且發存證信函給本行，本行行銷流程一切配合檢舉人之需求，且公開雙方聯絡電話，絕無欺騙之事實。
 - （四）該屋之房地產登記名下為○君，於八十七年二月二十三日已出賣予

○君，因承買人私人問題產權無法移轉，本行之買賣專任委任契約書上有○君及○君之共同簽名。

- (五) 被處分人並不知公平交易委員會曾訂定對於房屋仲介業行業導正原則，且未收過相關資料，因此並不知道何時開始要告知可選擇內政部版要約書。

三、被處分人又於八十九年一月二十四日到會說明，略以：

- (一) 被處分人於八十二年十月設立，於設立時有四位合夥人(○○○君、○○○君、○○○君、○○○君)，但因最近房地產不景氣，故有二位合夥人退出(○○○君、○○○君)，目前僅有○○○及○○○君，且於八十九年一月六日中換發公司證件，核准在案。
- (二) 被處分人與○君交易過程中，並未採用內政部版之「要約書」，被處分人完全不知道此「要約書」範本，且縣府政府並未強迫被處分人使用該「要約書」範本，因此被處分人都一直使用自製「房地產承購委書」，且從被處分人成立迄今一直使用該委託書，該委託書中之「委購保證金」即為幹旋金，若被處分人和賣方談妥價格，該委購保證金旋轉為定金，如未談妥則退回，被處分人和○君簽訂之承購委託書中，未填寫委購保證金係時間急迫因而漏寫，但可從○君所寄發之存證信函中，得知○居所簽發之本票係為委購保證金。
- (三) 被處分人於○君交付支票時有告知該本票為幹旋金，做為和賣方議價之用，如賣方同意買方所出之價格，該價金(即本票)轉為定金，如不同意，本票就無條件退回。
- (四) ○君不欲購買該屋之企圖非常明顯，提供一份○君之母親於八十八年五月二十八日向○○○君訂立之不動產買賣契約書乙份。

理 由

- 一、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行為。按在房屋仲介交易過程，買方較仲介業者在相關資訊方面，乃處於明顯不對稱之地位，仲介業者若利用優勢地位收取幹旋金，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，為杜絕房屋仲介業界藉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意旨，本會爰於八十六年二月十九日第二七七次委員會議進行「行業導正」，導正期限至八十六年八月三十一日止，亦即八十六年九月一日起，房屋仲介業如提出幹旋金之要求，應同時告知消費者亦可以選擇內政部所訂定之「要約書」，如消費者選擇約定交付幹旋金，則仲介業應以書面明定交付幹旋金之目的，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。

- 二、查被處分人為一合夥事業，設立有四位合夥人，因房地產最近並不景氣，目前由○○○君及○○○君(負責人)合夥組成該○○行；檢舉

人主張被處分人未告知可選擇要約書乙節，被處分人坦承與○君交易時，不知本會之導正案，亦不知該導正案何時開始實施，更不知有「要約書」之範本。惟查內政部所訂之要約書範本，已於八十六年六月十四日頒行，並於八十七年八月修正，被處分人為一專業之房屋仲介業者，應較一般消費者有較高之注意義務，對於相關交易資訊及專業法規制度應有所了解，並應善盡告知義務，俾利交易順序進行，故其應知悉除斡旋金外，購屋人亦得以簽訂內政部版「要約書」之方式，進行議價，而不得以不知本會行業導正或內政部所頒布之要約書為由，而規避其說明義務，是本案被處分人未告知○君可選擇要約書乙事，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，且因影響交易秩序，核已違反公平交易法第二十四之規定。

三、另查檢舉人主張被處分人未告知交付斡旋金之權利義務乙節，八十八年四月七日檢舉人與○君所簽定之房地產承購委託書雖無斡旋金之字樣，但有「委購保證金」字樣，且說明「成交視為同現金（應為訂金之誤），若賣方不賣原金無條件退還」，可認為該委託承購書中所謂「委購保證金」即具有斡旋金之性質，又依被處分人表示，其仲介人員曾告知檢舉人交付十萬元為斡旋金，若屋主願賣此屋時，則檢舉人所簽立之本票就視同訂金，而檢舉人亦表贊同。雖被處分人並未在契約上表明該十萬元本票為委購保證金乙事，易使消費者以為委購保證金及斡旋金為兩種不同內容之權利金，但被處分人於簽立契約時曾有口頭說明，且檢舉人亦於該委託書簽名按指印，尚難認為被處分人未告知檢舉人交付斡旋金之權利義務。

四、另關於返還十萬元本票及委任期間逾期等節，核屬民事私權爭議問題，非公交易法規範範疇。

五、綜上論結，本案被處分人與檢舉人於八十八年四月七日簽訂房地產承購委託書之同時，未明確告知得選擇簽立內政部版之要約書，為足以影響交易秩序之欺罔行為，雖該違法行為態樣曾經本會導正，而被處分人仍未遵行，惟經衡酌處分人之行為動機、預期利益、市場規模、對交易秩序之危害程度及其行為後之態度等，爰依同法第四十一條前段規定處分如主文。

中華民國八十九年四月十四日

本件被處分人如有不服本處分，得於收受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。