

○○○因檢舉他事業違反公平交易法事件，不服本會訴願決定，提起再訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.06.30. 臺八十九訴字第19737號再訴願決定書

發文日期：民國89年6月30日

再訴願人：○○○

再訴願人因檢舉他事業違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（八九）公訴決字第040號訴願決定，提起訴願，本院決定如左：

主 文

再訴願駁回。

事 實

再訴願人於八十八年六月二十二日以其於八十七年十二月間委託○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）代尋房屋，旋○○公司○○○君於同年十二月二十一日帶其參觀房屋，因開價過高，其未予考慮。嗣○君以該房屋尚有議價空間，其表示僅有新臺幣（下同）一百五十萬元之購屋積蓄，○君則向其保證房屋可貸得三百萬元，要求其支付十萬元幹旋金向屋主議價，在未予其審閱幹旋金契約情況下，逕將幹旋金契約及面額十萬元之本票填妥後要求其簽名，經其事後持房屋登記簿謄本請教銀行貸款人員得知，依該房屋之建材、屋齡及地段，至多僅能貸得一百五十萬元，其知遭欺瞞而不願意購買該房屋，○○公司遂以其未履行簽約為由，沒收十萬元幹旋金，惟依原處分機關本院公平交易委員會第二七七次委員會議決，其並無簽訂及支付幹旋金之義務，而○○公司提供之幹旋金契約內容亦不公平，且未告知其可選擇內政部訂定之要約書，○○公司先以欺瞞手段使其簽約，事後復拒絕取消幹旋，有違公平交易法第二十四條之規定云云，向原處分機關提出檢舉。案經原處分機關依職權調查結果，於八十八年十月五日以（八八）公壹字第八八0七三六九—00二號書函復再訴願人，略以依該會派員實地至○○公司調查，○○公司除已將該會要約書之相關導正規定懸掛於該公司牆壁明顯處，且於訪談過程中提出該公司八十七年十一月至八十八年六月間四件使用要約書申購之客戶資料供參考，此外別無其他有關○○公司未告知再訴願人可選用要約書之積極證據，尚難認○○公司違反該會第二七七次委員會議決之房屋仲介應提供內政部版要約書供購屋人選擇之導正原則。至主張其因貸款金額不足要求返還幹旋金部分，係屬私權爭執，尚非公平交易法規範範疇，再本院公平交易委員會（以下簡稱公平會）提起訴願，經遭駁回，遂向本院提起再訴願。

理 由

按事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，為行為時公平交易法第二十四條所規定。又「公平交易委員會依本法為調查時，得依左列程序進行：一、通知當事人及關係人到場陳述意見。二、通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物。三、派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查。」復為同法第二十七條第一項所明定。本件再訴願人不服原分機關八十八年十月五日（八八）公壹字第八八0七三六九—00二號書函之處分，

以○○公司以向屋主議價為由，提出斡旋金要求，並未告知其可選用內政部訂定之要約書，此為其在場之子女及○○公司二位職員所共見所聞，原處分機關未予查證，逕認該公司已明白告知其亦可採用內政部訂定之要約書代替斡旋金契約之說辭，而原處分機關於事前以書面通知○○公司前往調查，未施以無預警之檢查，其亦未受知會，致該公司於事前以欲和解為由，得知將受檢情事，而預為調查之準備，對於事實真象之斷傷，難謂不大；又原處分機關逕以○○公司事前預作準備之八十八年七月至九月間要約書作為實地調查之旁證，認定其於八十七年十二月二十五日簽訂之斡旋金契約，係其在○○公司明白告知亦可選擇內政部訂定之要約書下之理性選擇，依常理推之，倘其經告知得選擇不須支付仲介斡旋金及購屋人在約定之要約期限內，可以書面隨時撤回要約，何以甘冒斡旋金遭沒收之風險，選擇具同等效益、專為委託議價之斡旋金契約，而棄於已權益較有保障之內政部版要約書不用，是其提出斡旋契約，應足以推定其與○○公司簽訂斡旋金契約時，○○公司並未告知其得選擇內政部版要約書，況○○公司主張已告知其得選擇內政部版要約書，應由該公司負舉證責任云云，訴經公平會訴願決定，以再訴願人與○○公司間對於○○公司究竟有否告知再訴願人得選擇要約書一節，各執一詞，惟經該會實地前往○○公司營業處所調查結果，○○公司於該會訪談時調出該公司八十七年十一月至八十八年六月間簽署使用要約書申購之客戶資料四件供參考，該公司亦將該會要約書之相關導正規定懸掛於牆避明顯處，該會乃認依所得客觀證據認定○○公司於八十七年十二月間即再訴願人委託仲介房屋買賣時應備有要約書供客戶選擇使用，○○公司並未違法。本件既經合法調查，且於雙方各執一詞情況下，依據客觀證據認事用法，並無違誤。又該會經合法實地調查取得○○公司客戶使用要約書資料，依一般常情，應足認定八十七年十二月時○○公司已備有要約書契約供選擇，而該會進行實地訪查及通知要求○○公司提供相關資料，本為合於公平交易法第二十七條規定之調查方式，至是否應為無預警檢查，該會有依案件性質或調查難易程度等決定之權，再訴願人所稱無法推翻該會實地調查所為之認定。再者，選擇斡旋金契約或要約書較有利並非絕對，須視各項因素而定，以再訴願人主張較為有利之要約書而言，因使用要約書者並未交付斡旋金，在與其他交付斡旋金客戶比較下，成交機會即未見有利。是當事人對於選擇斡旋金契約亞要約書均有其自己之考量因素，再訴願人以其自身簽訂者為斡旋金契約作為推定○○公司並未告知其得選擇要約書之論據，似難成立，況○○公司已於該會依法進行實地調查時提出相關客戶資料供參考，並非僅以口頭說明，依社會一般通念，應足以認定事實，遂駁回其訴願，經核並無不妥。茲再訴願人復執前詞爭執，仍難認為有理由。本件原處分及原決定均應予以維持。

據上論結，本件再訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段及第二十七條決定如主文。

訴願委員會主任委員 張自強
委員 王俊夫
委員 郭介恆
委員 劉代洋

委員 劉春堂
委員 尤明錫

中華民國八十九年六月三十日發文

院長 唐 飛

如認原處分違法而對本決定不服，得於收受決定書之次日起二個月內
向行政法院提起行政訴訟。