

○○有限公司因為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 89.11.21.（八九）公處字第188號處分書

發文日期：民國89年11月21日

被處分人：○○有限公司

代表人：○○○

右被處分人因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時，以欺騙及隱瞞交易相對人價格資訊之方法，致使交易相對人與其交易，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，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣六十萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○君來函檢舉，略以：檢舉人○君於八十九年二月間再度委託被處分人銷售房屋，委託售價為二百四十萬元。同年三月初被處分人告知有關係人○君（即假買方）願以二百一十萬元承購，惟因與委託售價差距甚大，便於同年三月二十四日與關係人○君當面議價，最後以二百二十七萬元達成協議。嗣後，檢舉人發現關係人○君僅是仲介公司所利用之人頭，而實際上，有另一真正買主○君（即最後買主）願以二百五十萬元承購該房屋，爰認被處分人故意隱匿上開資訊，欲以欺騙方式賺取差價。
- 二、本案經請檢舉人○君、最後買主○君及被處分人等提出說明，調查結果彙整如次：

（一）關於檢舉人○君部分：

1. 本人委託被處分人銷售房屋之委託期間為八十九年二月十九日至四月十九日，委託售價為二百四十萬元，含傢俱及家電；不含傢俱及家電之售價為二百二十五萬元。
2. 被處分人於三月中旬告知有一關係人○君願以二百一十萬元承購，經三月二十四日議價，最後成交價款為二百二十七萬元，並與關係人○君簽立不動產買賣書。
3. 三月三十日下午三點左右，因最後買主○君前往參看房屋，方知其為另一買主，最後買主○君並當場告知係以二百五十萬元承購，本人始知被處分人涉有賺取差價之不法情事。
4. 被處分人係以成交金額百分之二點五計算佣金費用，惟因本房屋係賠償出售，故被處分人表示得以上述計費標準去掉尾數之方式，向檢舉人○君收取三萬元佣金費用。
5. 本人、關係人○君與被處分人於八十九年五月五日至高雄市三民區協調委員會處所協調本購屋糾紛，因關係人○君對繳款方式仍有爭議，復因本人瞭解被處分人不法行徑亦有意願解約，是被處分人雖執意成交，惟該委員會最後仍裁示以解除契約方式終止本糾紛。

（二）關於最後買主○君部分：

1. 八十九年三月二日為購買檢舉人○君之房屋，向被處分人表示願以二百五十萬元承購，並當場給付訂金五萬元，且訂金收據上記載著「本案需貸款二百四十萬元，若未達二百四十萬元，原金需退還買方」等語，出價當時，被處分人並未告知賣方為何人，然在第二次繳交費用時，因去參看房屋始知賣方為檢舉人○君。
2. 在簽約前一天，伊告知被處分人自備款仍有不足，惟被處分人告知可提供金主即關係人○君。嗣於三月三十一日簽約當天，被處分人安排一位宣稱是代表賣方○君之人與本人簽約，當時關係人○君亦在場。是日被處分人告知合約書需送至賣方處用印，故合約書目前仍留存於被處分人。
3. 本人於三月二日給付定金五萬元後，被處分人並未再與本人聯絡。復因本人自始至終並不清楚本房屋最高貸款金額，且被處分人於「委任切結同意書」載明保證貸款二百四十五萬元，便深信不疑。另為購買系爭房屋向關係人○君信用借貸二十萬元，其利息為一萬二千元。
4. 本人一直均有意願購買檢舉人○君之房屋，然參觀檢舉人○君之房屋後，始發現被處分人涉有賺取差價二十餘萬元之行為，且因風水之關係，遂不願再承購。

(三) 被處分人答辯彙整如次：

1. 檢舉人○君第二次委託銷售期間為八十九年二月十九日至四月十九日，委託售價含傢俱為二百四十萬元；不含傢俱則為二百二十五萬元。
2. 本公司係於二月底三月初告知檢舉人○君已有關係人○君願以二百一十萬元承購，因檢舉人○君於委託銷售房屋時，曾告知急欲出售，而關係人○君僅願以二百一十萬元承購，故要求賣方降價。三月二十四日關係人○君及檢舉人○君到本公司處所協調房屋價款，最後以二百二十七萬元成交。
3. 本公司仲介費用為買方百分之一，賣方則視個案而定，於本案中賣方所簽訂委託之代理銷售書已載明為百分之二點五，然系爭房屋係以二百二十七萬元成交，檢舉人○君表示其已虧損，故要求酌減佣金費用，最後本公司以三萬元計收。
4. 最後買主○君雖係在關係人○君之前出價二百五十萬元，並於三月二日給付訂金五萬元，然其自備款僅十萬元，需向銀行貸款二百四十萬元，經詢問多家銀行均表示，本房屋最高只能貸款一百九十萬元，故未將最後買主○君之出價訊息告知檢舉人○君。
5. 最後買主○君並未簽訂買賣契約，且本公司從未與最後買主○君簽立「委任切結同意書」。
6. 最後買主○君於八十九年三月七日下午訂後，本公司即代向○○○○分行洽詢貸款事宜，而該行行員○君以口頭方式回覆：檢舉人○君之房屋最高貸款金額不逾二百萬元，並需視申請人資格而定。

(四) 為究明關係人○君於本件交易之地位及其與被處分人之關係，爰函請關係人○君表示意見，並函請勞工保險局提供相關事證資料，獲致結果如下：

1. 據關係人○君函覆本會內容，略以：本人係因目前無房屋、價錢便宜及貸款金額之因素，始願意承購檢舉人○君之房屋。嗣於簽約二日後，復因本人無工作及景氣低迷等原因，故又擬轉賣給最後買主○君。
2. 按勞工保險局提供關係人○君之投保資料表顯示，關係人○君自八十八年七月九日起迄今之投保單位為被處分人，關係人○君與被處分人應具雇傭關係。

(五) 綜合前開調查之事證，本案事實如次：

檢舉人○君委託被處分人以二百四十萬元（含傢俱）銷售房屋期間，被處分人欺騙最後買主○君委託價款為二百五十八萬元，使最後買主○君出價二百五十萬元，並給付訂金五萬元，惟最後買主○君上開出價事實，被處分人並未告知檢舉人，隱匿較有利出價訊息，並安排其員工即關係人○君以二百一十一萬元出價，迫使檢舉人○君降價求售，嗣關係人○君以二百二十七萬元承購檢舉人○君房屋後，再以二百五十萬元轉售給最後買主○君，以同時賺取價差及仲介服務費。

理 由

- 一、按公平交易法第二十四條規定，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，所謂對交易相對人為欺罔行為，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。至於行為是否構成欺罔，應以一般人標準衡量，且無須以發生實際交易行為為要件，只須行為於客觀上構成「欺罔」即屬該當。
- 二、關於被處分人於從事房屋仲介過程是否涉有欺罔行為乙節，本案檢舉人及最後買主○君一再指稱被處分人有賺取差價之行為，惟被處分人辯稱係因二次轉售檢舉人之房屋始造成誤解，雙方各執一辭。查最後買主○君於關係人○君與檢舉人○君簽立「不動產買賣契約」之前，與被處分人簽立之「訂金收據」上載有「本人同意願以本訂金委託貴公司以原價二百五十八萬元議價至二百五十萬元正」等語，惟據檢舉人○君與被處分人簽訂之「委託代理銷售書」上之委託售價為二百四十萬元（含傢俱及家電），被處分人顯係以欺騙委託售價方法，致使最後買主○君與被處分人簽立「訂金收據」，此亦顯示被處分人已有賺取差價之意圖與目的，而被處分人擬賺取差價之意圖得以該公司與最後買主○君簽署之「委任切結同意書」載有「溢價部分作為○○公司之報酬」證之。又，被處分人為賺取價差，未告知最後買主○君以二百五十萬元要約之訊息，對檢舉人○君隱匿較有利出價訊息，而安排員工即關係人○君以二百一十一萬元出價，迫使檢舉人○君陷於錯誤，依不正確之資訊作出不利於己之交易決定而同意降價求售，嗣關係人○君以二百二十七萬元承購檢舉人○君之房屋後，再以二百五十萬元轉售給最後買主○君，以同時賺取價差及仲介服務費。據上，被處分人以欺騙及隱瞞交易相對人價格資訊之方法，致使交易相對人與其交易，於客觀上業已構成足以影響交易秩序之欺罔行為，該當公平交易法第二十四條禁制規定之構成要件。

- 三、關於被處分人辯稱從未與最後買主○君簽立「委任切結同意書」乙節，查「委任切結同意書」增、刪及變更處，均有被處分人之代理人申君（即被處分人之協理）之用印，且其後之簽名欄位又有○君之親筆簽君；另關於被處分人辯稱無從得知最後買主○君向關係人○君借款之事乙節，據被處分人八十九年五月二十四日陳述紀錄載有「因○君貸款之問題，是以○君表示願意借貸資金予○君，並以二百五十萬元轉售予○君」等語，足證被處分人對關係人○君與最後買主○君間之資金往來情形知之甚詳。是以，被處分人上開所辯之辭，顯係為卸責之辯，殊無足採。
- 四、另關於被處分人辯稱系爭房屋最高只能貸款一百九十萬元，故未將最後買主○君出價訊息告知檢舉人○君云云，查被處分人與最後買主○君簽署之「委任切結同意書」載有「○○公司需保證貸款（勞貸加房貸）金額為貳佰肆拾伍萬元正」內容，與上開辯詞相互矛盾。復查自備款僅有十萬元之最後買主○君係擬以二百五十萬元購買系爭房屋，而關係人○君僅借款二十萬元予最後買主○君，則最後買主○君尚需貸款二百二十萬元始足支付購屋價款，與被處分人辯稱系爭房屋最高只能貸款一百九十萬元相距甚遠。再者，縱系爭房屋最高只能貸款一百九十萬元，檢舉人○君仍得選擇與最後買主○君進一步協商付款方式，以補足購屋價款，被處分人逕予剝奪顯有悖於仲介人員之業務道德。職是，經審酌上開諸項事由，被處分人上開辯稱事由，顯不足採。
- 五、末關於關係人○君辯稱係因失業及景氣低迷等因素始擬轉賣房屋云云，查關係人○君勞工保險局投保資料表，關係人○君勞工保險之投保單位為被處分人，且係自八十八年七月九日起迄今，與被處分人應具雇傭關係，關係人○君辯稱「無工作」顯屬辯詞，且市場景氣是否低迷絕非短短數日即會變動。綜上，關係人○君上開辯詞，殊不足採。
- 六、綜上論結，本案被處分人於從事房屋仲介交易時，以欺騙及隱瞞交易相對人價格資訊之方法，致使交易相對人與其交易，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，經衡酌被處分人違法行為動機、市場規模及其行為對交易秩序之危害程度，爰依公平交易法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年十一月二十一日

本件被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起三十日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。