

○○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 89.12.06. (八九)公處字第204號處分書

發文日期：民國89年12月6日

被處分人：○○有限公司

代表人：○○○ 君

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，提出斡旋金要求時，未同時告知購屋人斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，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。
- 三、處新臺幣二十五萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○君來函檢舉略以，伊係於八十九年五月三十日委託被處分人就承購甲種建築用地等不動產事宜代為居間協調，協議期限自八十九年五月三十日起至八十九年六月十五日止。然在八十九年六月十四日被處分人既通知賣方無法同意約定價款，渠即同意終止本件委託案。詎料，被處分人於八十九年六月二十日以存證信函方式，要求其前往簽訂買賣契約，否則，將逕以沒收協議金新臺幣三十萬元。惟查，被處分人於仲介交易過程中，僅要求簽立協議金收據，並未提供內政部版要約書供其選擇簽立，爰來函向本會檢舉。
- 二、案經檢舉人○君補具書面說明及資料，略以：
 - (一) 本人與被處分人於交易過程中，從未受告知得選擇內政部版要約書之機會，且所簽署之「協議金收據」其上亦未記載上開資訊。嗣因買賣交易取消，被處分人欲沒收本人所繳交之三十萬元斡旋金，本人方由本會公報得知可於房屋仲介交易時，就內政部版要約書或斡旋金契約擇一使用。
 - (二) 本人委託被處分人購屋時，僅簽立「協議金收據」，至其他文件資料被處分人均未提供予本人簽署。
- 三、次經函請被處分人就被檢舉於從事仲介房屋交易時，隱瞞內政部版要約書與斡旋金之區別及其代替關係等重要事實提出答辯，略以：
 - (一) 本公司業已提供全套產權資料與要約書供檢舉人參考，而檢舉人○君仍選擇簽署協議金收據。
 - (二) 本公司之要約書與內政部版要約書有相似之處，而協議金收據之性質與斡旋金契約相同。另檢舉人○君所簽署之三十萬元協議金本票乙紙，若到期不能協議成功，全數無息退還；倘與賣方達成協議，則直接轉為定金。惟若賣方同意出賣，而買方反悔，協議金全數沒收。

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規定之立法意旨，本會爰於第二七七、三八三次委員會議決議房屋仲介業者如提出斡旋金要求，未同時告知消費者「斡旋金」及「要約書」之替代關係及其選擇權，則涉有違反公平交易法第二十四條規定之虞，合先敘明。
- 二、按被處分人既已自承協議金收據之性質與斡旋金相同，則檢舉人所簽署之「協議金收據」即為「斡旋金契約」，殆無疑義。
- 三、本案被處分人雖辯稱業已提供全套產權資料與要約書供檢舉人參考云云，惟檢舉人申稱被處分人未告知有內政部版要約書可供選擇，雙方各執一辭。又被處分人對於本會函詢是否提供內政部版要約書供檢舉人審閱、選擇，以及是否將二者間之區別及其替代關係向檢舉人說明，併請提供相關具體事證資料供參乙事，被處分人僅檢來其研訂之空白要約書乙紙，其上並未同時記載「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係及檢舉人選擇權利等相關資訊，且未有檢舉人就上揭資訊予以審閱並行使其選擇權之具體事證。職是，揆諸上開事由，被處分人所辯之詞，實不足採。
- 四、據上，本案被處分人於與檢舉人簽訂「協議金收據」並向檢舉人收取協議金三十萬元時，並未充分揭露內政部版要約書之性質、「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係及檢舉人選擇權利，顯係以隱瞞重大交易資訊之方式，使檢舉人與其交易，為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。
- 五、綜上論結，被處分人於從事房屋仲介交易，提出斡旋金要求時，未同時告知購屋人斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，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

中華民國八十九年十二月六日

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。