○○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 89.12.21. （八九）公處字第215號處分書
發文日期：民國89年12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，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：渠於八十九年八月十九日經由被處分人仲介系爭房屋，並於八月二十日支付一萬五千元現金及六萬五千元商業本票作為斡旋金，其後因故欲撤銷該要約，惟被處分人以斡旋金已交賣方及要約有效期間不得撤銷為由拒絕，○君爰認被處分人未告知可選擇採用內政部版要約書，且未予契約審閱期間，涉嫌違反公平交易法規定。
二、案經檢舉人○君補具書面說明及資料，略以：被處分人於簽約前並未提供內政部版要約書，且未告知可選用要約書或斡旋金。
三、次經函請被處分人就檢舉人所主張之事由、本會所詢案關事項及是否違反公平交易法提出答辯，略以：

（一）八十九年八月十九日○君與其女友○君由本公司經紀人帶看系爭房屋後，表示滿意並想議價，經本公司表明不加價、不賺差價之立場，嗣於隔日（八月二十日）委託本公司以二百六十萬元向屋主議價，為表示誠意並交付現金一萬五千元及開立商業本票六萬五千元作為要約金，八月二十一日並偕同其父親與叔叔前來看屋。
（二）本公司因係○○房屋之加盟店，按總公司規定須於店內之明顯處，張貼「敬告買方客戶」之告示，使買方得知其有二種要約程序可供選擇，本公司除張貼於大門之玻璃窗上之外，於會客桌之玻璃墊下亦備有內政部之A 版要約書及其所研訂之B 版不動產買賣要約／承諾書。
（三）本公司之「不動產買賣要約／承諾書」與「內政部版要約書」差異性為：內政部版不需付錢，但若違約買方或賣方如有一方不履行簽約之義務時，應支付他方買賣總價款百分之三以下之損害賠償金額。至於「不動產買賣要約／承諾書」中之要約金性質與一般斡旋金相同，皆需付百分之三之要約金以幫買方達成其購屋之滿意價款。

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足以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「不動產買賣要約／承諾書」中之要約金性質與斡旋金相同，則檢舉人所簽署之「不動產買賣要約／承諾書」即為「斡旋金契約」，殆無疑義。

三、查本案檢舉人主張被處分人於簽約前未事先告知或提供要約書或斡旋金之選擇機會，案經本會函詢被處分人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，被處分人僅檢來空白之「內政部版要約書」乙份，並指稱於店內之明顯處張貼有「敬告買方客戶」之告示，使買方得知其有二種要約程序可供選擇，另於會客桌之玻璃墊下亦備有內政部之A 版「要約書」及其所研訂之B 版「不動產買賣要約／承諾書」，惟查被處分人張貼之「敬告買方客戶」告示內容之末句，僅記載「有關該二種要約程序之權利義務，請洽本店之經紀人」觀之，倘其未主動將前揭資訊之具體內容對買方加以說明或實際交付審閱，購屋人亦無從得知「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係及選擇權利，且被處分人未能提具檢舉人就前揭資訊予以審閱並行使其選擇權事蹟之具體事證。職是，揆諸前揭事由，皆係推諉之詞，實不足採。

四、復查被處分人所提供之「不動產買賣要約／承諾書」之起首記載「本人已詳閱不動產買賣要約承諾書、購屋權益說明書，並經攜回審閱一天。另已詳閱產權說明書、內政部版本不動產買賣要約書後仍選擇採本約給付要約金無誤」，惟就交易資訊原即處於明顯不對稱地位之買方，無從藉由被處分人之抽象式之記載，而得悉斡旋金與內政部版要約書之差異，且購屋人亦得選擇簽署內政部版要約書等文字均未見載明，是其「不動產買賣要約／承諾書」框線內之記載事項，顯係為日後卸責之辯，殊無足採。

五、本案被處分人於與檢舉人簽訂「不動產買賣要約／承諾書」並向檢舉人收取斡旋金八萬元，惟於簽訂上揭要約書前，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。

六、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。