

○○有限公司因違反公平交易法事件，不服本會處分書，提起訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 90.03.01. 臺九十訴字第007914號訴願決定書

發文日期：民國90年3月1日

訴願人：○○有限公司

代表人：○○○

訴願人因違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（八九）公處字第二一五號處分，提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣原處分機關本院公平交易委員會根據檢舉，以訴願人於仲介房屋買賣收取斡旋金時未告知購屋人得選擇採用內政部版要約書及其與斡旋金契約之區別及替代關係，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之規定，乃依同法第四十一條規定，以八十九年十二月二十一日（八九）公處字第二一五號處分書命訴願人於收受該處分書之次日起，應立即停止前項定必影響交易秩序之欺罔行為，並處以罰鍰新臺幣（下同）二十五萬元。訴願人以其所提供「不動產買賣契約要約／承諾書」類似斡旋金契約，已依規定向購屋人說明與內政部版本之異同，係因購屋人慎重選擇始採用給付現金要約，並無欺罔行為云云，提起訴願。

理 由

按「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。」為公平交易法第二十四條所明定。違反者，公平交易委員會得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰，復為同法第四十一條前段所規定。原處分機關並於八十八年七月十四日訂定「行政院消費者保護委員會對房屋仲介業行業導正原則」一種，對於房屋仲介交易過程所發生之欺罔情事，以公平交易法予以規範，其中明示房屋仲介業者應告知購屋人有選擇內政部版要約書之權利，如仲介業者以書面方式告知，則應於明顯處以粗體、或不同顏色之醒目字樣，扼要說明要約書與斡旋金之區別及其替代關係，以維市場競爭秩序及交易之公平。本件原處分機關以訴願人雖稱於店內明顯處張貼「敬告買方客戶」告示，使買方得知有二種要約程序可供選舉，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」，惟查訴願人張貼之「敬告買方家戶」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」，倘其未主動將前揭資訊之具體內容對買方說明或實際交付審閱，購屋人仍無從得知「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係及選擇權利，且訴願人亦未能提具檢舉人就前揭資訊予以審閱並行使選擇權之具體事證，以證明其已盡充分揭露交易資訊之情事。復查訴願人提供之「不動產買賣要約／承諾書」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，無從藉由訴願人之抽象式記載，而得悉幹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」框線內記載事項，顯係作為日後卸責之辯。訴願人於與檢舉人簽訂「不動產買賣要約／承諾書」並向檢舉人收取幹旋金八萬元，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、幹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，違反公平交易法第二十四條規定，經衡酌訴願人違法行為動機、市場規模及其行為對交易秩序之危害程度，乃依同法第四十一條前段規定，命訴願人於收受該處分書之次日起，應立即停止前項足以影響交易秩序之欺罔行為，並處以罰鍰二十五萬元，揆諸首揭規定，並無不合。又訴願人既未盡告知購屋人有選擇內政部版要約書或幹旋金之權利及其替代關係之義務，對購屋人而言，已屬不公，復佯稱採取給付現金要約係為表示購買之誠意及慾望，容易博取賣主同意降價云云，難謂無欺罔之意。至訴願人與檢舉人雙方於八十九年十月二十一日在臺北縣蘆洲市調解委員會調解，並經臺灣板橋地方法院核定調解成立一節，查該調解書內容僅係就幹旋金返還之民事爭議所為之調解，與公平交易法無涉，無礙於原處分機關依公平交易法第二十六條「公平交易委員會對於違反本法規定，危害公共利益之情事，得依檢舉或職權調查處理。」規定所為之處理及認定，業經本院公平交易委員會（九十）公法字第00二六三號訴願答辯書辯明在卷，所訴核不足採。本件原處分應予以維持。

據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張自強	委員	王俊夫
		委員	郭介恆
		委員	陳猷龍
		委員	劉代洋
		委員	劉春堂
		委員	李復甸
		委員	董保城
		委員	蔡墩銘
		委員	蔡茂寅
		委員	周志宏

中華民國九十年三月一日

院長 張俊雄

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。