

○○股份有限公司收取斡旋金，未同時告知尚有內政部版要約書可供選擇，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 90.03.02. (九十)公處字第041號處分書

發文日期：民國90年3月2日

被處分人：○○股份有限公司

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、緣財團法人中華民國消費者文教基金會函轉民眾申訴略以：伊於八十九年六月間委託被處分人仲介房屋，被處分人於仲介過程中並未告知可選擇簽訂內政部版要約書，伊爰質疑被處分人未告知斡旋金性質暨內政部版要約書等相關資訊，涉嫌違反公平交易法。另經函請檢舉人進一步說明，檢舉人回函表示伊係經由消費者文教基金會得知要約書之相關資訊，被處分人於仲介過程中並未提及任何有關要約書之資訊，並提供與被處分人簽訂之「不動產購買意願書」影本乙份供參。

二、案經請被處分人到會答辯，略以：

- (一) 該公司之仲介買賣房屋流程：先與屋主簽訂「專任委託契約書」接進案源，嗣經確認環境及屋況等基本資料後，提供屋況確認書併同不動產買賣說明書供購屋人參考。購屋人倘有意願購買，可選擇採用「不動產購買意願書」或「不動產買賣要約書」委託該公司代為斡旋議價。採用不動產買賣要約書者，購屋人可依第四條約款選擇是否同意支付「要約保證金」。
- (二) 惟為免爭議，該公司業於八十九年十二月中印製新版斡旋金契約（「買賣議價委託書」）及內政部版要約書契約（「要約書」），並已開始使用兩種新版契約書，實務上消費者則多採用斡旋金之方式。
- (三) 該公司皆會對購屋人說明斡旋金契約及要約書兩種方式之差異性，由購屋人自由選擇採用；然而尚未以書面方式處理，該公司將會儘速研擬書面文件。

#### 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、被處分人尚無故意隱匿斡旋金性質之情事：

查系爭「不動產購買意願書」第三條第一款約定：「買方為表示購買之誠意.....支付購買總價之2%或2%以上作為出價保證金。但本保證金並非定金性質僅係受託人受買方之託，前往賣方處作價格條件確認及及斡旋之憑據」、第四條第二款約定：「本意願書如不為賣方所承諾接受，則本意願書自始無效，買方所付之保證金立即無息退還.....」、及第五條第二款關於買方違約處理等約定，可認系爭契約業已書面載明「出價保證金」（即係斡旋金）之性質，故依現有事證，本案尚難謂被處分人有故意隱匿斡旋金性質之情事。

## 三、被處分人於仲介過程中並未充分揭露內政部版要約書之相關資訊：

（一）查本案檢舉人簽訂之「不動產購買意願書」並未提及任何關於內政部版要約書之資訊，被處分人雖主張皆會對購屋人口頭說明斡旋金契約及要約書兩種方式之差異性，由購屋人自由選擇採用；惟檢舉人亦主張被處分人於仲介流程中從未提及任何關於要約書之資訊，是此節雙方各執一辭。

（二）次查本會曾於八十九年十二月十四日以（八九）公壹字第八九一一九九八—00四號函，請被處分人提供有確實告知購屋人關於斡旋金契約與內政部版要約書間之區別及其選擇權之具體事證資料到會，惟被處分人於到會說明時，除自承係以口頭方式告知購屋人「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係外，並無法提供購屋人業已知悉前揭資訊、進而行使其選擇權之具體事證；縱使其於八十九年十二月間印製新版契約，亦僅於斡旋金契約（即「買賣議價委託書」）頁首記載「本委託書簽署前，受託人已確實告知委託人，有選擇採用內政部版要約書之權利，其與本委託書之區別及代替關係亦已了解無誤」等文字，就交易資訊原即處於明顯不對稱地位之買方，並無從藉由是類抽象式記載得悉斡旋金與內政部版要約書之具體差異。故前揭契約頁首記載之事項，仍未符合充分揭露交易資訊之透明化原則，從而被處分人尚難以前揭頁首記載文字，為其卸責之事由，併予敘明。

（三）據上，被處分人並無法提供業已主動告知「斡旋金」與內政部版要約書之替代關係及選擇權利之具體事證，亦無法提供購屋人曾就前揭資訊予以審閱並行使其選擇權之證明；是就本案簽訂之斡旋金契約及現有相關事證言，尚難認被處分人於提出斡旋金要求時，皆已主動及充分告知消費者亦得選擇簽訂內政部版要約書，而構成隱瞞重大交易資訊，使交易相對人與之交易之欺罔行為，該當公平交易

法第二十四條規定之構成要件。

四、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 黃宗樂

中華民國九十年三月二日

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。