

○○企業社於從事房屋仲介交易，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 90.03.13. (九十)公處字第046號處分書

發文日期：民國90年3月13日

被處分人：○○○（即○○企業社）

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、處新臺幣三十五萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○君（以下簡稱檢舉人）來函檢舉，略以：伊欲購屋自用，委請○○企業社（對外以「○○公司」名稱營業，以下簡稱被處分人）代與屋主協商議價，並於八十九年四月八日要求檢舉人簽立被處分人事先擬定之「不動產買賣協調金收據」，並開立十萬元本票及現金二千元支付斡旋金，後因故未購買該屋，除所繳之現金被處分人沒收外，本票亦由法院裁定強制執行中，咸因被處分人從事房屋仲介交易，未告知購屋人可選擇內政部版要約書（不付斡旋金）；另被處分人以「○○企業社」為營業登記，對外竟以「○○公司」之名稱營業，是否違反公平交易法第二十一條規定，併請本會查處，以維護其權益。
- 二、案經函請檢舉人提供具體事證資料及相關說明，略以：
 - （一）被處分人從未向本人提及購屋人可選擇內政部版「要約書」。
 - （二）斡旋金係於民國八十九年四月八日於所售屋址內，由售屋小姐○○○親寫，並同時要求本人書立新臺幣十萬元本票乙紙，以作為與屋主議價之憑藉。
 - （三）本人同意將檢舉事由及身分提供被處分人進行答辯以證明所言句句屬實。
- 三、次經函請被處分人就檢舉人所主張事由、本會所詢相關事項及是否違反公平交易法提出答辯，略以：
 - （一）被處分人於從事房屋仲介買賣過程中，曾向檢舉人口頭解說該社有要約書及協調書，供購屋人選擇，並解釋二者之差異，於售屋現場介紹屋齡、屋況、貸款等事項，除告知檢舉人該屋有三個月銀行利息未繳，即將拍賣，故屋主急於賠錢脫售，檢舉人因見該屋裝潢、格局及環境都好，想便宜買到此屋，爰選擇簽下協調書收據，出價新臺幣二百九十萬元，希望被處分人努力與賣方殺價（次日復看亦相當滿意希望促成買賣）。
 - （二）經被處分人協調，屋主願意以檢舉人要求之價格成交，經通知簽訂買賣契約時，檢舉人卻拒絕購屋，而願付屋主新臺幣二萬元並請退

還本票和解，惟檢舉人事後反悔，僅願付新臺幣五千元，被處分人因難以對屋主交待，事後委請律師溝通無效，爰將該本票聲請法院強制執行。

(三) 本案並未違反公平交易法，被處分人基於房地產買賣之公正，請檢舉人支付一個月利息賠償屋主，仲介業者並未收取任何費用，另在仲介過程中已告知買方有內政部版「要約書」可供選擇，且自訂之契約內容合法且具有公平性。

(四) 該○○企業社在○○、○○、○○及○○等地深具知名度，交易對象為老師、校長、國大代表及企業財團，並無欺瞞客戶心態，其與○○房屋僅係用詞不同，絕無冒用他人之嫌，並送桃園縣政府核發之○○企業社營利事業登記證乙紙(○○字第○○號、營業項目為房屋仲介業及一般廣告服務業)。

(五) 檢送有內政部版「要約書」內容之空白「買賣議價委託書」乙份。

四、有關被處分人對外以「○○公司」之名稱營業，違反公平交易法第二十一條規定乙節，經查被處分人之事業名稱為「○○企業社」並經營房屋仲介業務，與其營利事業登記證上所載相符，惟其在「不動產買賣斡旋金收據」及空白之「買賣議價委託書」上所載之公司名稱(分別為「○○公司」及「○○有限公司」)是否有違反公司法第十九條「未經設立登記，不得以公司名義經營業務或為其他法律行為」，核屬「公司法」之範疇，並無公平交易法第二十一條之適用。是以本案被處分人對外以「○○公司」之名稱對外營業乙節，應由主管機關經濟部處理。

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。按於房屋仲介交易過程，買方較仲介業者在相關資訊方面，乃處於明顯不對稱地位，仲介業者倘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，本會爰於八十六年二月十九日第二七七次委員會議決房屋仲介業者如提出斡旋金要求，應同時告知消費者亦可選擇內政部所訂之「要約書」，如消費者選擇約定交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務，否則本會將認定其違反公平交易法第二十四條之規定。另，本會又於八十八年三月十日第三八三次委員會議決進一步要求房屋仲介業者應盡告知義務，並建議其宜以另份書面文件供消費者簽署，以告知消費者「斡旋金」及「要約書」之替代關係及其選擇權，並自八十八年九月一日起全面實施，合先敘明。

二、查檢舉人所提供之「不動產買賣協調金收據」內容載明「買方同意於簽發不動產買賣協調金同時，交付受託人出價協調金。本協調金並非訂金性質，僅係受託人受買方之託，前往賣方處理作協調價格、條件

確認之憑據」、「在簽約期限內，如賣方同意買方出價之款項，而買方不買時，屬買方違約失信，本協調金概不退還」，及敘明買方同意支付成交價之三％作為受託人之服務費等。是本案系爭契約雖名為「不動產買賣協調金收據」，究其實質內容仍為「斡旋金契約」。

- 三、另據被處分人提供向購屋人說明內政部版要約書與斡旋金契約之區別及其替代關係等資訊之具體事證，被處分人僅檢來有內政部版「要約書」內容之空白「買賣議價委託書」。復查檢舉人提供之「不動產買賣協調金收據」，該等文件並未同時記載「斡旋金」與內政部版「要約書」之替代關係及購屋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。本案被處分人雖稱確曾口頭告知有內政部版「要約書」可供選擇，惟並未以另份書面文件供消費者簽署，是被處分人所稱確曾提供內政部版「要約書」予檢舉人選擇等語，顯係卸責之詞，應不足採。
- 四、本案被處分人於從事房屋仲介交易，向檢舉人收取斡旋金時，僅提供其事先準備之「不動產買賣協調金收據」供檢舉人簽署，而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 黃宗樂

中華民國九十年三月十三日

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。