

○○有限公司因違反公平交易法事件，不服本會處分，提起訴願案

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 90.05.14. 臺九十訴字第012769號訴願決定書

發文日期：民國90年5月14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）公處字第二〇四號處分，提起訴願，本院決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

訴願人經人檢舉於從事房屋介收取斡旋金時，未同時告知購屋人得採用內政部版要約書及其與斡旋金契約之區別，涉有違反公平交易法之情事等情。案經原處分機關本院公平交易委員會調查結果，以訴願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之規定，乃依同法第四十一條前段規定，命訴願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，並處罰鍰新臺幣（下同）二十五萬元，發給（八九）公處字第二〇四號處分書。訴願人不服，以其確已出具「要約書」與「斡旋金」供購屋人選擇，並清楚告知替代關係及其選擇權，惟因疏忽未使關係人就上開事項簽署文書；又本案於簽訂「出價證明書」前業已提供產權證明供檢舉人○君參閱，其於斡旋期間均極力促成本案房屋之買賣，應無隱瞞或欺罔行為云云，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購屋人亦可選擇內政部所定之要約書，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，並由購屋人針對該項說明簽名確認，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已自承協議金收據之性質與斡旋金相同；檢舉人所簽署之「協議金收據」即為「斡旋金契約」，訴願人雖稱業已提供全套產權資料與要約書供檢舉人參考云云，惟檢舉人稱訴願人未告知有內政部版要約書可供選擇。又訴願人對該會函詢是否提供內政部版要約書供來舉人審閱、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一節，訴願人所檢具其自訂之空白要約書一紙，其上並未記載「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，亦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，是訴願人與檢舉人簽訂「協議金收據」並向檢舉人收取協議金三十萬元時，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，違反公平交易法第二十四條之規定，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，並處罰鍰二十五萬元，揆諸首揭規定，並無不合。訴願人訴稱其確實已出具「要約書」與「斡旋金」供購屋人選擇，並清楚告知替代關係及其選擇權，惟因疏忽未使檢舉人就上開事項簽署文書，其業已更改契約文件云云，以檢舉人與訴願人簽訂之協議金（出價證明）收據，係由檢舉人支付三十萬元予訴願人，於一定期間內由訴願人居間協議，若達成協議則此協議金直接轉付訂金交予賣方，若協議不成則退還買方，其性質與斡旋金契約相同，亦為訴願人所自承，訴願人雖主張其要約書與內政部版要約書有相似之處，惟僅檢送自訂之空白要約書供核，其上並未同時記載「斡旋金」（或協議金）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，亦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。訴願人雖於事後檢送修正後之要約書，並主張於簽訂「出價證明書」前業已提供產權證明供檢舉人參閱，及其於斡旋期間均極力促成本案房屋之買賣云云，不論實情如何，均不得解免其違反公平交易法第二十四條規定之責，復經本院公平交易委員會（九十）公法字第00二一四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 劉代洋  
委員 劉春堂

委員 陳 樹

委員 李復甸  
委員 蔡墩銘  
委員 蔡茂寅  
委員 周志宏  
委員 林輝煌

中華民國九十年五月十四日

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。