

「行政院公平交易委員對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」之修正

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 97.01.10. 公壹字第0970000194號函

發文日期：民國97年1月10日

附件：行政院公平交易委員對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明修正規定

91.12.19 第 580 次委員會議通過

91.12.30 公壹字第 0910012767 號令發佈

94.01.13 第 688 次委員會議修正名稱

94.02.24 公法字第 0940001278 號令發佈

96.12.27 第 842 次委員會議修正

97.01.10 公壹字第 0970000194 號令發佈

#### 一、背景說明

在網際網路資訊使用日益便利情形下，由各不動產經紀業者或經紀人合作共用資訊系統組成聯賣資訊網，已成為新興的交易型態。不動產經紀業者將其開發完成之待租售物件個案上網，讓其他經紀業者，透過該系統瞭解各家公司仲介銷售（出租）的物件產品，並尋找買方（承租人）促成交易，使得開發案源的經紀人（開發方）與銷售案源的經紀人（銷售方）可能分屬於不同的不動產經紀業者。透過聯賣制度，消費者可享受一家委託、多家服務的好處，對賣方（出租人）而言，經由將委託物件上網，不但可增加物件的曝光機會及成交機會，亦可縮短銷售（出租）時間，及減少搜尋不動產經紀業者及買方（承租人）的成本；對買方（承租人）而言，可經由一個經紀人居間介紹服務，即可就網路上眾多的待租售物件遴選中意的不動產，減少搜尋合意物件及仲介時間的成本；另對於不動產經紀業者而言，不但可增加其開發案件銷售（出租）的機會，亦可增加銷售（出租）其他不動產經紀業者開發之案件的機會，同時可減少人力、物力的耗損，從而降低成本，提高經營效率。為有效增進聯賣制度之效率，聯賣資訊網站經營者應盡量將會員所有之物件公開上網，不以特定契約型態為限，讓消費者享有充分選擇的機會。倘不動產經紀業者透過網路資訊平台進行物件聯賣之機會，進行相互約束事業競爭活動之水平聯合，或是從事杯葛、差別待遇、垂直限制交易等行為，而有限制競爭或妨礙公平競爭情事，抑或從事其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為，即可能涉及違反公平交易法第十四條、第十九條或第二十四條相關規定之虞。本會彙整分析不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及違反公平交易法之行為態樣，依自由進出原則、禁止相互約束原則及透明化原則，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦理，同時作為本會處理相關案件之參考。

#### 二、名詞定義

- （一）不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。
- （二）不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- （三）聯賣制度：本規範所稱「聯賣制度」（即 Multiple listing services，簡稱 MLS），限指不動產經紀業者利用網際網路行銷通路之特性，共用資訊系統以組成聯賣資訊網，將開發完成之待租售物件上網，讓其他不動產經紀業者透過該資訊平台，瞭解各家業者待租售物件訊息，並共同尋找買方（承租人），以增加成交機會。因此，開發案源之經紀人與銷售案源之經紀人可能分屬於不同不動產經

紀公司。

- (四) 專任委託：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得自行將所委託之不動產標的物出售、出租或另行委託第三人仲介。三、不動產經紀業者實施聯賣制度可能產生之經濟效益及限制競爭效果

(一) 經濟效益

不動產經紀業者所實施的聯賣制度，基本上是資訊統合的機制，個別的買方（承租人）或賣方（出租人），可經由單一不動產經紀公司（或經紀人）所提供的勞務擴展至整個市場領域，對於買賣（租賃）雙方均有降低交易成本之效益。而業者得透過聯賣資訊網將買方（承租人）與賣方（出租人）組合成一個聚集（pool），以增加撮合的效率與數量。再者，聯賣資訊網的規模越大，越能提高撮合機率與降低搜尋成本，賣方（出租人）不必與多家不動產經紀公司簽約，買方（承租人）亦不用尋找多家不動產經紀公司，案源在市場的曝光率增加，咸認聯賣資訊網的規模越大，越能增進撮合買賣（租賃）雙方完成交易的機率。另外，由於不動產經紀業市場普遍存有資訊不對稱特性，不動產經紀業者為唯一全盤掌握買賣（租賃）標的物狀況者，在買賣（租賃）雙方無法充分瞭解及掌握不動產經紀業者的能力及所提供的服務品質下，交易糾紛時有所聞。倘不動產經紀業者經由加入聯賣資訊網，透由該聯賣資訊網所提供之服務保證或商譽塑造，亦能有效解決資訊不對稱可能產生之逆向選擇問題。

(二) 限制競爭效果

為有效推展聯賣制度，加入聯賣資訊網之會員，常須藉由共同遵守交易規範，例如統一各會員傳送物件上網之電子規格以便於資料建置、要求揭露待租售物件之狀況（例如權狀坪數、格局、總價等）、約定開發方與銷售方間權利義務關係等，以建立彼此互信基礎，實現聯賣資訊網之效益。然由於會員間實係居於水平競爭關係，倘彼此對於涉及交易條件等事項加以約束，將減損不動產經紀業市場買賣（租賃）雙方就交易條件之自由選擇權益，並抑制物件開發與銷售之公平競爭，而有違反公平交易法聯合行為禁制規定之虞。再者，倘具有相當市場地位之聯賣資訊網站為杯葛、差別待遇、或垂直限制限制等排他性行為時，亦可能引發限制競爭或妨礙公平競爭之疑慮。

四、事業結合

- (一) 不動產經紀業者如有公平交易法第六條第一項規定所稱之結合行為，且符合同法第十一條第一項各款規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，該不動產經紀業者即應於結合前向本會提出申報，且自本會受理其提出完整申報資料之日起三十日內，不得為結合。如某不動產經紀業者持有或取得聯賣資訊網站經營事業或其他事業之股份達到有表決權股份三分之一以上，或為公平交易法第六條第一項規定所稱之其他結合行為時，倘參與結合事業符合同法第十一條第一項各款規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，即應於結合前向本會提出結合申報。
- (二) 本會將針對結合案可能產生限制競爭之不利益，以及對於不動產經紀服務市場之整體經濟利益，兩相衡酌，倘認事業結合對於整體經濟利益大於限制競爭之不利益時，本會將不提出異議。

五、聯合行為

- (一) 倘二以上具有水平競爭關係之不動產經紀業者於實施聯賣制度時，以契約、協定或其他方式之合意，共同決定服務報酬、劃分交易區域、限制交易對象，或為排

除或阻礙第三者參與競爭，採取共同抵制他事業參與聯賣之行為，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條聯合行為禁制規定之虞。鑒於聯賣資訊網之經營型態，具有降低買賣（租賃）雙方交易成本之效益，已成為時勢所趨。如參與聯賣制度之不動產經紀業者應登錄全部的待租售物件，由其中部分不動產經紀業者共同合意研訂聯賣作業規範或流通銷售規範等，其他不動產經紀業者以個別與聯賣資訊網站經營者簽立會員合約書方式，相互約束事業活動，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

（二）不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及聯合行為之態樣：

1. 相互約束開發物件必須與賣方（出租人）簽訂專任委託銷售（出租）契約，限制事業自由選擇受託銷售（出租）契約型態，進而限制賣方（出租人）選擇委託銷售（出租）契約型態之自由選擇權，影響市場交易秩序以及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
  2. 相互約束委託銷售（出租）契約之期間，致使不動產經紀業者本身並未積極努力撮合，賣方（出租人）卻因受限於契約而無法將物件另行委託其他不動產經紀業者銷售（出租），則除受託之不動產經紀業者服務效率無法提昇外，亦將損及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
  3. 相互約束開發方（指開發案源一方）擁有一定的專賣期間，致使已尋得買方（承租人）之其他不動產經紀業者受限於專任委託銷售（出租）契約開發方專賣權之規定而無法成交，降低物件流通、成交機會，進而影響消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
  4. 相互約束要約斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
  5. 相互約束開發方（指開發案源一方）與銷售方（指銷售案源一方）間服務報酬分配比例，抑制物件開發與銷售的競爭，進而損害賣方（出租人）的利益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
  6. 不動產經紀業者以契約、協定或其他方式之合意，共同拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣制度、將物件登錄於聯賣資訊網站，或使用聯賣資訊網站之資訊，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 六、限制競爭或妨礙公平競爭行為

（一）按公平交易法第十九條規定：「有左列各款行為之一，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，事業不得為之：

1. 以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為。
2. 無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為。
3. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為。
4. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合或聯合之行為。
5. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為。
6. 以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其

交易之行為。」

(二) 不動產經紀業實施聯賣制度可能涉及限制競爭或妨礙公平競爭行為之態樣：

1. 杯葛行為：不動產經紀業者或聯賣資訊網站經營者在市場上應以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會，從事公平競爭行為，倘不動產經紀業者以損害特定不動產經紀業者為目的，促使聯賣資訊網站經營者拒絕該不動產經紀業者參與其本身所參與之聯賣制度；或聯賣資訊網站經營者以損害特定聯賣資訊網站經營者為目的，促使參與其本身聯賣制度之會員，不得參與其他聯賣制度、或將物件登錄於該特定聯賣資訊網站，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第一款規定之虞。
2. 差別待遇行為：聯賣資訊網站經營者應容許不動產經紀業者自由決定是否加入或退出其聯賣制度，且應容許其他聯賣資訊網站經營者公平競爭，倘無正當理由拒絕特定不動產經紀業者加入、退出或給與其他差別待遇行為；或為達到抵制同類網站競爭之目的，對於未同時將物件登錄於其他聯賣資訊網站，而僅將物件登錄於其網站之會員給與特殊優惠之行為，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第二款規定之虞。
3. 限制特定契約型態：聯賣資訊網站經營者應登錄會員所有之物件，促使聯賣資訊流通，不以特定契約型態為限，讓消費者享有更多選擇機會。倘以上網登錄之開發物件均屬專任委託者，始同意其加入成為會員或上網登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
4. 獨家交易：聯賣資訊網站經營者倘為達到抵制同類網站競爭之目的，以限制所屬會員不得成為其他競爭者之會員為條件，始同意其加入成為會員或登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
5. 其他垂直限制交易行為：聯賣資訊網站經營者應容許會員之間相互從事公平競爭活動，倘以限制委託銷售（出租）期間、開發方享有專賣權之期間、買方（承租人）給付斡旋金之票期或開發方與銷售方之服務報酬分配比例等事業活動，為成為會員或登錄物件之條件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。

七、其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

(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。」本條係公平交易法其他條文之補充規定，旨在對於「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以規範。

(二) 不動產經紀業者於聯賣資訊網站所登錄之物件，倘有以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，使交易相對人與其交易之「欺罔行為」；抑或以顯失公平之方法從事競爭或商業交易，如利用交易相對人之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，而從事「顯失公平行為」，足以影響市場交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

八、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

(一) 違反公平交易法第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十二條第二項為確保結合之整體經濟利益大於限制競爭之不利益，所附加之負擔者，依據同法第十三條規定，本會得禁止其結合、限期命其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務

，或為其他必要之處分。對於違反前揭處分者，本會尚得命令其解散、停止營業或勒令歇業；並得同時依公平交易法第四十條之規定，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。對於違反公平交易法第十一條第五項但書第二款規定之情形者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

- (二) 違反公平交易法第十四條規定者，依據同法第三十五條第一項規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人三年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣一億元以下罰金。
- (三) 違反公平交易法第十九條規定者，依據同法第三十六條規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人二年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。
- (四) 本會對於違反公平交易法規定者，依據同法第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並得處以新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。對於逾期仍不停止、改正其行為，或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為，或採取必要更正措施為止。
- (五) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法負刑事或行政責任外，尚須依同法第五章規定，負損害賠償責任。

九、本規範說明僅係例示若干不動產經紀業者以及聯賣資訊網站經營者可能涉及違反公平交易法之行為態樣。本規範說明容或有未盡周延之處，本會將俟未來市場結構、競爭狀況及其他經濟社會因素之變化情形，隨時檢討修正，惟有關個案之處理，仍須就具體事實再予認定。另本會針對不動產經紀業者之交易、競爭行為及廣告案件，訂有「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」及「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。