

行政院公平交易委員會第 842 次委員會議紀錄

壹、時間：96 年 12 月 27 日上午 9 時至 13 時 40 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓北棟本會 14 樓會議室

參、主席：湯主任委員金全

記錄：王性淵

肆、本會出席委員：

湯主任委員金全

余副主任委員朝權

周委員雅淑

黃委員美瑛

林委員益裕

陳委員志民

謝委員易宏（請假）

張委員懿云

林委員欣吾

伍、確認上次會議紀錄

陸、報告事項：

報告案：

一、本會累計急要案件及專案研究辦理情形案。

決定：洽悉。

二、本會委員會議截至 96 年 11 月底所作決議後續辦理情形案。

決定：洽悉。

三、彙提 96 年 12 月 12 日至 96 年 12 月 18 日第三處不處分簽結案件處理情形案。

決定：同意追認。

四、有關本會提供群麗漢方生技股份有限公司被檢舉違反公平交易法之相關資料予臺灣高雄地方法院檢察署案。

決定：同意追認。

柒、討論事項：

審議案：

一、有關本會主動調查台灣中油股份有限公司及台塑石化股份有限公司調整油品批售價格情形案。

決議：

(一) 暫緩決議。

(二) 請業務單位就各委員所提見解，與相關主管機關作充分瞭解後，再提會審議。

二、有關大益有限公司被檢舉仿冒德商美最時貿易股份有限公司之表徵，涉及違反公平交易法第 20 條及第 24 條規定案。

決議：

(一) 修正通過。

(二) 被檢舉人大益有限公司輸入並販賣之商品，就「美最時」表徵為相同或類似使用，致與他人商品混淆，違反公平交易法第 20 條第 1 項第 1 款規定，依同法第 41 條前段規定，命其自處分書送達之次日起，應立即停止前述違法行為，併處新臺幣 50 萬元罰鍰。

三、關於研訂「行政院公平交易委員會對於國內民用航空運輸事業結合、聯合行為案件之處理原則」草案案。

決議：

(一) 修正草案第五點修正為「計算國內民用航空運輸事業之市場占有率，除審酌該事業及該相關市場之服務、銷售量（值）等資料外，得依下列方式之一，計算其市場占有率：(一)市場需求面：以特定國內民用航空運輸事業『載客人數』或『營業額』在相關市場中各民用航空運輸事業載客人數或營業額總和比例。(二)市場供給面：以特定國內民用航空運輸事業『提供座位數』占相關市場中各民用航空運輸事業座位數總和比例。計算國內民用航空運輸事業於相關市場之市場占有率，除參考前項標準計算

外，得依所處相關市場特性採計包括高速鐵路路線與西部航線票價、班次、時間重疊或替代範圍，高速鐵路特定路線之『載客人數』或『營業額』占其全線總和比例，二者間轉換成本，或其他計算基礎。」

(二) 修正草案第十二點修正為「本會審理國內民用航空運輸事業有限制競爭效果之聯合行為時，如該聯合行為類型符合公平交易法第十四條第一項但書各款規定時，得依個案對國內民用航空運輸事業聯合行為採取下列審查標準：(一)相關市場之不同運輸工具間之競爭情形。(二)有利於消費者選擇較合理之票價或高品質的服務。(三)對其他航線之服務提供或票價之影響程度。(四)排除國內航線與國際航線間交叉補貼，造成對其他航線旅客之不公平待遇之可能性。(五)有益於整體經濟與公共利益。」

(三) 修正草案其餘條文照案通過。

(四) 請依法制作業程序，辦理「行政院公平交易委員會對於國內民用航空運輸事業結合、聯合行為案件之處理原則」之發布及廢止「行政院公平交易委員會對於民用航空運輸業結合申報案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於航空公司從事票證免背書轉讓行為相關案件之處理原則」事宜，並刊登行政院公報及登載於本會全球資訊網站。

四、關於修正本會對於不動產相關行業之規範說明案。

決議：

(一)「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」修正草案，照案通過。

(二)「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」修正如次：

1. 修正草案第一點修正為「一、背景說明 緣目前國

內房屋價格資訊並不充分，且估價制度尚未建立，而不動產經紀業者因一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之特有的交易制度關係，於成屋買賣過程中，為唯一全盤掌握買賣標的物狀況、買方可選擇的要約方式、買賣雙方的出價及可能成交的價格等交易資訊者，相較買方或賣方而言，明顯居於資訊優勢之地位，致不動產經紀服務市場之交易相對人具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者均能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。然不動產經紀業者為促使交易相對人為錯誤的決定、迫使交易相對人進行交易、或賺取不當利益，利用交易資訊不對稱之特性，從事限制競爭或不公平競爭行為，卻時有所聞，例如在提出斡旋金要求時，未同時告知消費者亦得選擇簽署內政部版『要約書』及斡旋金契約與內政部版『要約書』之區別及其替代關係，或與競爭同業共同決定服務報酬等，而該等行為均具有限制競爭或不公平競爭本質，除將侵害以品質、價格、服務等效能競爭本質為中心之公平競爭，或具有商業競爭倫理的非難性外，亦將危害不動產經紀業的正常發展。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，而為期不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。」

2. 修正草案第二點（二）修正為「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。」

3. 修正草案第四點修正為「以不當限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為：採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，加盟業主如以不正當限制加盟店服務報酬標準為條件，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而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. 修正草案其餘條文照案通過。

(三)「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」修正如次：

1. 修正草案第二點修正為「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，了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。」

2. 修正草案第三點（一）修正為「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）雙方無法充分了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。」
3. 修正草案第四點（二）修正為「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。」
4. 修正草案第五點修正為「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、協議或其他方式之合意，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、協議或其他方式之合意，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。」

5. 修正草案其餘條文照案通過。

（四）請依法制作業程序，辦理「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」、「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」與「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」之發布事宜，並刊登行政院公報及登載於本會全球資訊網站。

捌、臨時動議：無。

玖、主席裁示：略。

拾、散會