

公平交易委員會 函

710044

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號13樓

承辦人：蔡先生

電話：23517588#305

電子信箱：hungming@ftc.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年7月6日

發文字號：公服字第1111260396號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本會「對於預售屋銷售行為案件之處理原則」摺頁1份

主旨：近期因有民眾反映不動產業者銷售預售屋時，業者未提供契約審閱期衍生爭議情事，為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，請轉知所屬會員注意公平交易法相關規定，不得為不當限制購屋人審閱契約之行為，以避免觸法。

說明：

- 一、公平交易法第25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。」為公平交易法對於不公平競爭行為所訂立補遺性質之概括性規定。
- 二、預售屋相較其他商品不僅金額龐大、涉及權利義務事項繁多，且多數消費者並無頻繁購買之經驗，就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者(下稱不動產業者)無疑為資訊優勢之一方，而消費者通常僅能透過不動產業者取得重要交易資訊。又預售屋買賣之契約書記載有交易雙方權利義務關係，其內容充分揭露標的物特性且為雙方履約之依據，卻多為不動產開發業者事前單方所擬訂。是以，倘不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契

約書攜回審閱；又或除購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限外，簽約前未提供購屋人至少5日審閱期者，即屬「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」（如附件）不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，若足以影響交易秩序者，構成公平交易法第25條規定之違反。

三、近期本會接獲數名民眾反映，前往預售屋接待中心參觀預售屋時，銷售人員有以當日簽約可爭取到較為優惠價格，使購屋人在未充分審閱契約情況下即予簽訂預約單、支付定金及簽立本票等；亦有銷售人員未充分告知預售屋買賣契約書審閱期間相關權利，即要求民眾自主填寫放棄契約審閱期；抑或看屋當日即要求簽約，並要求將簽約日填寫為5日後作為契約生效日期等行為，造成民眾在未充分評估及審閱契約情況下即為交易之決定，進而衍生事後反悔之違約金及是否違反公平交易法等爭議。前揭行為均極易事後衍生糾紛，影響不動產交易之健全，為避免前述爭議，請貴聯合會、公會轉知所屬不動產業者會員，銷售預售屋時，應主動以書面及口頭充分說明預售屋買賣契約書審閱期間相關條款之內容，及其間所涉及之相關權利義務範圍，由購屋人親自書寫已就預售屋買賣契約書有關契約審閱期間相關條文知悉或審閱等語，並予以簽名，以確保購屋人清楚知悉相關權利，並不得不當限制購屋人審閱契約等行為，以免觸法。

四、本會倘查有不動產業者不當限制購屋人審閱契約之具體事證，當依前述公平交易法規定予以嚴處。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會、台北市不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同業公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、苗栗縣不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公

一、目的

公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。

二、名詞定義

本處理原則之名詞定義如下：

- (一) 不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。
- (二) 不動產經紀業者：指經營不動產仲介或代銷業務之事業。
- (三) 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物。

三、締約前資訊揭露

不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地

籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。

- (三) 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
- (四) 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
- (五) 配合建案貸款之金融機構名稱。
- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

四、不當限制購屋人審閱契約

不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

- (一) 要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。
- (二) 簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

五、締約後之欺罔或顯失公平行為

不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為：

- (一) 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。
- (二) 要求繳回契約書。

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。

六、法律效果

不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十五條規定之違反。

七、其他不公平競爭行為之規範

預售屋銷售行為除受本處理原則規範外，仍應適用「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。

(網址：<http://www.ftc.gov.tw/internet/main/doc/docDetail.aspx?uid=167&docid=13818>)



公平交易委員會

服務資訊

本會服務中心

地址：台北市中正區（10051）濟南路一段2之2號13樓

服務專線：(02)2351-7588 轉 380
(02)2351-0022

傳真：(02)2397-4997

南區服務中心

地址：高雄市苓雅區政南街6號9樓

服務專線：(07)723-0022

傳真：(07)723-4819

本會網址：www.ftc.gov.tw

公平交易委員會 對於預售屋銷售行為案件 之處理原則



公平交易委員會

廣告