

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府法制局 函

地址：407臺中市西屯區臺灣大道三段99

42077

台中市豐原區社皮路70號1樓

承辦人：謝明謙

電話：(04)22289111#23793

傳真：(04)22259509

電子信箱：andy0416@taichung.gov.tw

受文者：臺中縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國104年3月25日

發文字號：中市法消字第1040005621號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公平交易委員會104年1月7日公處字第104003號處分書

臺中縣建築開發商業同業公會收文專用章	
民國104年3月25日	第209號
承辦人：謝明謙	電話：(04)22289111#23793
傳真：(04)22259509	電子信箱：andy0416@taichung.gov.tw
批：口印發各會員 口提報理監事聯席會議 口存檔	幹事：趙立祺

主旨：關於不動產業者銷售預售屋，要求須支付定金始提供契約書，經公平交易委員會認定為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，如附件，請 貴公會轉請所屬知悉，請 查照。

說明：

- 一、依公平交易委員會104年1月7日公處字第104003號處分書辦理。
- 二、案因他縣市建商販售預售屋時要求消費者須支付定金始提供契約書，公平交易委員會經現場實地瞭解，並以問卷向曾購買之消費者詢問，發現確有要求支付定金始提供契約書審閱之情事，公平交易委員會認為預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特性，由於預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者(即建商)無疑為資訊優勢之一方。又買賣契約書為建築開發業者事先單方擬定，其內容最足以充分揭露標的物真相及雙方之權利義務，故於預售屋交易過程中，倘不動產開發業者要求購屋人先支付定金(或一定費用)始提供契約書，則該定金(或一定費用)之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，致影響購

屋人作成交易之決定，同時對買賣契約書供購屋人自由審閱之同業形成不公平競爭，屬於不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第24條規定，故依同法第41條第1項前段規定裁處新臺幣100萬元整之罰鍰。

三、為免本市建商在追求建築品質提昇外，因疏於注意而致違反前開規定，爰提供相關之行政處分書予貴會，請貴公會協助轉請所屬會員知悉並確實執行，臺中市政府為落實消費者權益之保護以及市場公平交易秩序之維護，亦會不定期稽查。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、臺中縣不動產開發商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會

副本：臺中市政府地政局、臺中市政府經濟發展局、臺中市政府法制局

局長陳朝建

公平交易委員會處分書

公處字第 104003 號

被處分人：寶路開發建設股份有限公司

統一編號：80178746

址 設：臺北市松山區復興北路 365 號 9 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人銷售「台北灣-江南大宅」預售屋，要求須支付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定。
- 二、處新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、為瞭解不動產業者銷售預售屋行為，本會於 103 年 5 月中旬派員以消費者身分前往寶路開發建設股份有限公司(下稱被處分人)坐落於新北市淡水區「台北灣-江南大宅」預售屋銷售中心(沙崙路、新市一路 1 段)進行瞭解，於洽談過程本會人員表示欲審閱契約，銷售人員要求於給付定金新臺幣(下同)16 萬元後始可提供契約書。由於被處分人前揭銷售行為涉及違反公平交易法第 24 條規定，爰依職權主動調查。
- 二、為進一步瞭解被處分人前揭預售屋銷售行為，再度派員於 103 年 6 月上旬以消費者身分至「台北灣-江南大宅」預售屋銷售中心(已搬遷至新市一路 1 段 282 巷)現場進行複查，經與另一銷售人員洽談後，要求審閱買賣契約書，銷售人員表示須先支付定金 28 萬元始提供契約書。
- 三、經函請被處分人到會陳述並提出書面說明，彙整摘述內容如下：

(一)「台北灣-江南大宅」預售屋建案總戶數計 1,265 戶，銷售期間自 102 年 9 月起至 103 年 7 月 6 日止，已銷售 416 戶。由被處分人自行銷售，並未委託代銷公司銷售。

(二)「台北灣-江南大宅」預售屋之交易過程：

(1)銷售人員會先就周遭地理環境、區域位置、交通方式及政府相關之公共建設等加以說明，再就建案產品之基本資料加以介紹，如棟數、樓層、規格、公設內容等，再視消費者之個人意願或特殊需求為詳細之解說。不論前來參觀之消費者有無購買意願，銷售人員均會準備建案之相關資料供攜回參考，或在徵詢消費者同意後，留下消費者之聯絡資料。

(2)消費者在參觀過程中，如有購買意願及屬意特定房屋，大多會數度前往銷售現場，作更為詳盡之瞭解。一般而言，洽談後如看屋人對某一戶購買意願很高，雙方就買賣價金、貸款方式等條件談妥，銷售人員會詢問是否要保留，如客戶有意願，則銷售人員會請客戶簽訂預約單，並支付定金 1 萬元至 2 萬元後，約定正式簽約之日期，並將房地預定買賣契約樣本提供消費者攜回審閱。屆雙方約定簽約日，倘消費者表明不願購買，不論原因為何，被處分人會無條件退還定金，倘確定購買者，則簽訂正式之房地預定買賣契約，並將定金轉為買賣契約價金之一部分。

(三)被處分人於「台北灣-江南大宅」預售屋銷售現場的櫃檯上，置有至少二套審閱版契約書（房屋及土地契約書），供看屋者自由翻閱，洽談過程倘客戶有要求，銷售人員也會提供。被處分人及現場銷售人員，絕無要求消費者給付定金，始提供買賣契約書審閱之情事。在本建案銷售現場，除遵照相關法令規定擺放契約樣本供消費者得以隨時取閱外，消費者在審閱契約過程中，就契約內容有不明瞭之處，現場銷售人員亦會針對消費者之提問，逐項說明解釋。惟於本建案銷售現場，並無發生消費者在未付定金之

情形下，即要求提供契約攜回審閱之情事。

- (四)「台北灣-江南大宅」預售屋預約單附帶約定之第1條載明「如預約戶逾期未補足預約金或簽約者，視同預約戶放棄此戶之購買權，本預約單即失效，所付之預約金賣方得以沒收」，目的是希望曾下訂過之客戶，還是可以前來完成交易，惟第2條復載明「如因買賣契約任一條款內容未達一致而無法簽約時，則雙方同意解除本預約單，已收之款項無息全額退還。」被處分人無意且未曾沒收看屋人之定金，並提供退（換）戶申請書及定金刷退簽單佐證。
- (五)有關被處分人所提供之出售戶別統計表中，購屋人支付定金之日期與契約審閱日期一致之情形：大部分看屋人以信用卡支付定金，被處分人不會馬上請款。通常客戶會多次前來看屋，當客戶再度前來並表示有購屋意願時，前刷卡單已超過7日因未請款而失效，故須將原款項刷退後再次重新刷卡，或因舊客戶已清楚預售屋情形與契約條文，付定即簽約，才導致付定日與契約審閱日期相同之情形。
- (六)針對本會於103年5月及6月份派員前往被處分人「台北灣-江南大宅」預售屋銷售現場發現並未公開陳列契約書，且與現場銷售人員洽談時要求審閱契約書，但銷售人員表示須先支付16萬元、28萬元不等之定金，才提供契約書審閱等情：建案銷售現場櫃檯上有公開備置二套的審閱版之契約書，隨時供看屋者取閱，不可能未備置，前揭情形可能係因契約書恰好被看屋人拿完，來不及補上所致。103年5月底至6月中旬約二至三週的時間，因「台北灣-江南大宅」預售屋銷售中心搬遷至被處分人「台北灣第五期-四季之旅」建案附近，可能因搬遷期間較為混亂，架上審閱本契約已用完，一時疏忽未補上，亦可能是少數現場銷售人員為爭取業績之個別行為，才會發生要求購屋人先支付定金才提供契約書的情形。日後會在銷售現場更明顯處放置契約書並加強標示契約審閱區，加強巡視現場放置之契約是否充足，同時也會加強進行內部檢討改

進，加強銷售人員之監督管理及教育訓練，以確保日後不再發生類似情事。

四、被處分人到會後補充來函表示，已進行改善措施，除於銷售中心原大廳服務櫃檯一處外，再增設一處於大門口迎賓櫃檯，公開陳列契約書審閱本，讓所有購屋者入內參觀時，均可隨時自由審閱。

五、由於被處分人提供「出售戶別統計表」，給付定金與契約審閱日多為同一日，為瞭解購屋人相關交易情形，爰進行問卷調查，共獲 28 位購屋人回復，契約書審閱情形如下：

- (一)支付定金前審閱契約計 6 位；自願先付定後審閱契約計 2 位；非自願支付定金後始審閱契約書（包含被要求先支付定金、付定且簽立預約單後、支付定金後簽約時、支付簽約金後並要求當場審閱）計 12 位；不記得者計 4 位。
- (二)另有 4 位購屋人雖勾選付定後始審閱契約，但經友人介紹訂購事前已審閱過友人提供之契約、或於付定前沒有特別要求審閱契約、未特別要求先看契約書、或因買過台北灣第二期房屋。

理 由

一、按公平交易法第 24 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。」所稱「交易秩序」係指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭精神賴以維繫之交易秩序。判斷「足以影響交易秩序」時，應考量是否足以影響整體交易秩序或有影響將來潛在多數受害人效果之案件，且本條之適用並不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。所謂「顯失公平」係指「以顯失公平之方法從事競爭或商業交易」者，而具有相對市場力或資訊優勢地位之事業，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，從事不公平交易之行為，即為常見類型之一。

二、次按預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特

性，由於預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者(即建商)無疑為資訊優勢之一方。又買賣契約書為建築開發業者事先單方擬定，其內容最足以充分揭露標的物真相及雙方之權利義務，故於預售屋交易過程中，倘不動產開發業者要求購屋人先支付定金(或一定費用)始提供契約書，則該定金(或一定費用)之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，致影響購屋人作成交易之決定，同時對買賣契約書供購屋人自由審閱之同業形成不公平競爭，核屬不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第 24 條規定。

三、被處分人銷售「台北灣-江南大宅」預售屋過程中，要求購屋人須給付定金始提供買賣契約書，核已構成足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定：

(一)案據本會人員於 103 年 5 月、6 月派員以消費者身分前往被處分人「台北灣-江南大宅」預售屋搬遷前後銷售現場實地勘查，經分別與 2 位不同銷售人員洽談，均未以書面提供買賣契約書給本會人員審閱，且要求須先給付 16 萬元、28 萬元不等之定金，始可提供契約書。對於本會前揭調查結果，被處分人自承可能因建案銷售中心搬遷，銷售現場混亂，架上審閱本已用完，一時疏忽未再補上契約書供購屋人審閱；或因現場銷售人員爭取業績才發生要求購屋人先給付定金，始提供契約書之情事。惟縱使是銷售現場搬遷一時疏忽，或銷售人員為爭取業績之個人行為，倘被處分人於預售屋銷售過程確有先收定金始提供契約書之情事，尚難據以免責。

(二)經查被處分人「台北灣-江南大宅」預售屋已銷售計有 416 戶，審閱契約後再支付定金者僅有 7 戶，另給付定金與契約審閱為同一日者有 405 戶，給付定金日在契約審閱日之前者有 4 戶，二者合計占已銷售戶數之比例高達九成八；被處分人雖主張係因購屋人第 2 次刷卡作業抑或

購屋者屬舊客戶所致，縱有上情，適足以顯示購屋人在初次刷卡付定時，尚未有進行契約審閱之機會，其主張未曾有要求購屋人先給付定金始提供買賣契約書審閱情事之說詞，與所呈現之事實不符。另據本會問卷調查結果顯示，12 位購屋人表示被處分人有先收定金始提供契約書之情事，且前揭購屋人下定日期分布於 102 年 9 月至 103 年 6 月間，而非僅侷限在本會 103 年 5 月及 6 月訪查期間，是本會派員實地勘查結果，非屬單一個別且非經常性之交易事件。

(三)另被處分人表示對有意願購買之客戶，先簽訂預約單，並收取預約金後，約定正式簽約日期，房地預定買賣契約樣本始提供購屋人攜回審閱，而倘消費者表明不願購買，均會無條件退還定金。惟即使是若干購屋人因有購買意願或屬意房屋而付定保留，亦無關契約事前審閱，況倘被處分人已事先提供契約審閱，又何須於購屋人支付預約金後再提供房地預定買賣契約樣本供購屋人攜回審閱，故亦可佐證購屋人仍須支付一定費用始可將契約書攜回審閱情事。

(四)又被處分人主張「台北灣-江南大宅」預售屋預約單附帶約定第 2 條載明「如因買賣契約任一條款內容未達一致而無法簽約時，則雙方同意解除本預約單，已收之款項無息全額退還。」並提出解除預約之購屋人退還定金之佐證資料，以證明被處分人並無意沒收看屋人之定金。查由於房屋買賣契約書所載各條款內容為被處分人事先單方擬定之定型化約定事項，最能完整呈現標的物真相，且規範買賣雙方權利義務關係，內容涉及專業用語與繁複法規，事前契約審閱提供交易相對人在給付定金前有慎重考慮購買標的之機會，以衡平買賣雙方資訊不對稱之情狀。縱使被處分人事後同意可全額退還定金，惟依本會問卷調查結果顯示，未能事先審閱契約，仍使購屋人表示未清楚瞭解購屋資訊及權利、縱可退還定金

仍擔心簽約交涉能力受阻、或因已付定金會妨礙作成交
易決定，故交易決定難謂完全不受影響。況契約審閱之
權利係為衡平資訊弱勢之購屋人以降低其交易成本，付
定始審閱契約後縱可退定，購屋人仍面臨被處分人為挽
回交易進行協商、溝通之時間成本，不若完全未付定金
情狀下之轉換自由，查「台北灣-江南大宅」預售屋預約
單附帶約定第 1 條復載明「如預約戶逾期未補足預約金
或簽約者，視同預約戶放棄此戶之購買權，本預約單即
失效，所付之預約金賣方得以沒收。」購屋人於支付預
約金後，倘逾期未補足預約金或簽約時，被處分人即得
據以沒收該預約金，造成購屋人作成交易決定時之壓
力。另被處分人可因此以付定為手段，爭取與交易相對
人交易協商之次數、時間，對於提供付定前契約審閱之
其他守法同業，亦形同不公平競爭。是被處分人於銷售
「台北灣-江南大宅」預售屋過程中，要求購屋人須先給
付定金始提供契約書審閱，為不當限制購屋人契約審閱
之顯失公平行為。

- (五)被處分人於銷售預售屋過程，要求購屋人須給付定金始提供契約書，挾其資訊不對稱之優勢地位，對購屋人顯失公平，核其行為除未符合效能競爭之商業競爭倫理秩序外，且對提供契約書供購屋人事先自由審閱之同業足以產生不正競爭之效果。是被處分人前揭行為，已構成足以影響整體交易秩序之顯失公平行為，而違反公平交易法第 24 條規定。

四、綜上論結，被處分人於銷售「台北灣-江南大宅」預售屋過程，要求購屋人須給付定金始提供買賣契約書審閱，核已構成足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定。依據公平交易法施行細則第 36 條規定，經審酌其違法行為之違法持續期間自 102 年 9 月至 103 年 7 月、102 年營業額、本建案已銷售金額、配合調查態度、係屬初犯且犯後已提出改正措施等因素，爰依公平交易法第 41 條第 1

項前段規定處分如主文。

中 華 民 國 104 年 1 月 7 日
被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起 30 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。