

# 不當限制購屋人審閱契約 又一樁!

即使事後退還收取的定金，仍然可能構成契約審閱的限制！

■ 撰文 = 蔡惠琦  
(公平會服務業競爭處專員)

## 背景說明

公平會於民國103年5、6月間派員前往B建設公司所銷售之預售屋接待中心訪查，現場未見公開陳列買賣契約書，洽談後經要求，銷售人員才提供買賣契約書於銷售現場審閱，當進一步要求攜回契約書審閱時，銷售人員則表示，須先支付房屋定金，因涉及不當限制購屋人審閱契約，違反公平交易法規定，所以公平會主動進行調查。

## 案件事實

公平會人員前往B建設公司預售屋銷售現場，分別與不同銷售人員洽談，銷售人員雖提供買賣契約書現場審閱，但進一步要求攜回契約書審閱時，則均表示須先支付20萬元定金，才提供契約書。對於公平會現場訪查結果，B建設公司表示買賣契約書置於銷售現場櫃檯，購屋人在銷售現場可隨時要求審閱買賣契約書，不以繳交定金為必要。支付定金或保留優先承購之費用，只是要保留優先承購的資格，並非藉此限制購屋人審閱契約的權利，購屋人只需填寫契約審閱的借閱單，無需繳交任何費用，即可攜回契約書影本。公平會人員訪查發現之情形，B建設公司表示可能是有所誤會，會檢討並加強提醒銷售人員。

經公平會調查發現，有相當高比例之已銷售戶其給付定金日在契約審閱日之前或為同一日，再經進一步調查，有不少購屋人表示B建設公司

有先收定金才提供契約書審閱之情形，並分別表示未能於支付定金前事先審閱契約，導致購屋人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，對其交易決定造成影響。

雖B建設公司表示，購屋人於付定後，倘要求解除預約，均會全額退還定金，購屋人不會因所支付之定金而受有損害或受不當限制，但預售屋買賣契約書所載各條款內容為B建設公司事先單方擬定之定型化約定事項，最能完整呈現預售屋真相，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是否購買標的之機會，以衡平買賣雙方資訊不對稱之情狀，降低購屋人之交易成本。支付定金始可審閱契約，定金縱可退還，購屋人仍面臨預售屋業者為挽回交易進行協調、溝通之時間成本，不如完全未支付定金情形下之轉換自由。

因此公平會認定B建設公司要求先給付定金才提供契約書審閱，該定金之收取對購屋人顯失公平，同時對其他守法同業形成不公平競爭，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25條規定。

公平會再次提醒購屋人，購買預售屋前，要記得索取買賣契約書充分審閱內容後再作決定，以維護自身權益。

