

預售屋案場未備妥持分總表且不當限制購屋人審閱契約，公平會罰！

銷售預售屋時，應先將該準備的資訊完整備齊供購屋人充分審閱，並注意不得有不當限制契約審閱權的行為！

■撰文＝莊孟燁
(公平會服務業競爭處專員)

案例背景

本案建商F公司及代銷D公司於臺北市銷售預售屋建案過程時，案場未提供各戶持分總表之預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，及銷售人員要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱等情，公平會即主動立案調查。

案件事實及調查經過

經公平會派員前往該建案接待中心訪查發現，銷售人員確實表示現場沒有各戶持分總表，並有要求購屋人須先支付定金30萬元始得攜回契約審閱之情形。F公司及D公司對此表示，公平會訪查時，正值接待中心搬遷期、專案經理休假不在或銷售人員對相關資料放置處尚未瞭解，故無法提供各戶持分總表，及誤會消費者欲索取預售屋買賣契約書精裝本，因此要求須先給付定金始提供契約書攜回審閱。嗣後F公司及D公司分別向公平會表示，為避免類此情事發生，已不再要求有意購屋人支付定金即會提供預售屋買賣契約書影本攜回審閱，且銷售現場亦提供契約書範本QRCode供消費者自行查詢；至各戶持分總表則公開陳列在銷售現場，倘有意購屋人要求審閱，亦會主動提供QRCode。

顯失公平及影響交易秩序

由於預售屋尚未具體成形，履約事項繁雜，應給購屋人有充分時間瞭解預售屋重要交易資訊，包含預售屋買賣契約書、預售屋相關圖說、各戶持分總表等，否則對處於資訊弱勢地位的購屋人而言，即屬利用資訊不對稱之顯失公平行為。本案銷售人員於銷售過程中，挾其資訊不對稱之優勢地位，未於締約前充分揭露重要交易資訊，及不當限制購屋人之契約審閱權利，妨礙購屋人作成正確交易判斷，已構成顯失公平行為。雖F公司及D公司表示購屋人於簽約前倘要求退還已支付定金等款項均可全額退費，惟對於購屋人而言，仍面臨銷售業者為爭取交易進行協商、溝通之時間成本，不若未付定金情狀下之轉換自由，難認無損其談判能力，且對於遵守法令規定之同業，形成不公平競爭，不僅違背商業競爭倫理，且足以影響以價格、品質等效能競爭作為核心之市場競爭秩序。

結語

F公司及D公司於銷售預售屋建案過程時，未揭露各戶持分總表之預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，及要求先支付定金始提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱，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。

