

# 行政院公平交易委員會處分書

公處字第 100108 號

被處分人：瓏山林企業股份有限公司

統一編號：86078195

址 設：臺北市松山區民生東路 3 段 109 號 17 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、被處分人未於房屋預定買賣契約書揭露共用部分所含項目應含車道之資訊，為足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第 24 條規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 1,000 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、緣檢舉人等來函檢舉略以：瓏山林企業股份有限公司（下稱被處分人）銷售「瓏山林長堤」建物，涉及未於買賣契約書揭露共用部分所含項目應含車道之資訊，卻於交屋後要求住戶補繳價款，違反公平交易法第 24 條規定，爰向本會提出檢舉。
- 二、經函請檢舉人等補提說明，略以：被處分人於 97 年 9 月通知找補價款，並出示坪數找補計算表，繳款後始發給權狀與發票。被處分人並未說明面積增加之原由。
- 三、次函請被處分人提出說明及到會說明，彙整如下：
  - （一）「瓏山林長堤」共有 421 戶，自 97 年 9 月 4 日起陸續通知交屋。本建案預售且完成交屋僅有 269 戶，故依其房屋買賣契約書所載之面積，總計為 27,818.55 平方公尺（約 8,415.11 坪），其權狀登記為 28,795.8 平方公尺（約 8710.73 坪），兩者相差 977.26 平方公尺（約 295.62 坪）。被處分人對於未滿 1%及超過 3

%之面積，並未向承購戶請求找補，故實際找補面積為 512.8 平方公尺（約 155.12 坪），找補金額為 3,195 萬元。

- (二) 「瓏山林長堤」停車位分為法定車位及自設車位，停車格面積可詳建造執照及使用執照，「瓏山林長堤房屋預定買賣契約書」（下稱房屋買賣契約書）第 3 條所載之共同使用面積不含停車格、車道及其他非屬機電等之大公面積，即共用部分面積係指房屋買賣契約書附件 2 平面圖所載之著色部分。停車格由停車位購買人共同持分（不分法定或自設車位），停車位雖無獨立產權，但「瓏山林長堤停車位產權預定買賣契約書」（下稱停車位買賣契約書）第 3 條已載明停車位購買人所購車位之編號、位置與價款，且有停車位分管協議書。至於車道，由於地下層也有公共設施及停車格，車道係供公共設施及停車格的購屋人共同使用，屬全體購屋人所使用之公共空間，應由全體購屋人共同持分，故採地政士之專業建議，部分面積由車位購買人持分，部分面積由全體購屋人共同持分。因此，未購買停車位之購屋人係因持分公設的關係才分攤車道面積，並非係如檢舉人所述將原屬應由車位購買人持分之面積，變由渠等分攤持分。預售階段，停車位購買人預估應分攤、持分車道面積為 8,654.72 平方公尺（約 2,618.05 坪），取得使用執照估算上開車道面積為 8,728.94 平方公尺（約 2,640.5 坪）。
- (三) 預售階段，建築師先概算建物面積，但建築法規僅規範車位數量及車道寬度、迴轉空間，並無要求計算車道面積。取得建造執照後，被處分人再依上開概算面積計算製作各戶持分總表。取得使用執照後，被處分人委託地政士辦理產權登記，由其依建物測量成果圖計算製作共同使用部分權利範圍分配書。換言之，「瓏山林長堤」規劃銷售之初，並未考慮將車道列入共同使用部分範圍，直至被處分人取得使用執照後，委請地政士○君辦理產權登記時，○君依其自身辦理登記

之實務經驗，認為車道僅登記予購買停車位之人，則未購買停車位之區分所有權人將可能無從經由車道進入公共設施進行維修、保養及使用，易引起區分所有權人間之糾紛，乃建議被處分人於辦理產權登記時，未購買停車位之區分所有權人亦應分攤部分車道面積，故被處分人同意依○君多年來專業判斷之建議，由○君按地下1層至3層大小公設面積總和與停車位面積總和之比例分攤車道面積，全體購屋人分攤之車道面積為3,028.01平方公尺。被處分人係至○君辦妥所有權產權登記後，始明確知悉各戶總登記面積與房屋買賣契約書所載總面積之差距。被處分人緊接著通知各承購戶辦理交屋及找補手續，兩時點之間相距僅數日，並無充裕作業時間就此點向各承購戶做說明，惟各承購戶均同意找補，且順利完成交屋。

(四) 被處分人係至委託地政士辦理產權登記時，始知悉不動產登記實務，為避免區分所有權人間之糾紛，故對於未購買停車位之區分所有權人分攤部分車道面積，被處分人於規劃銷售「瓏山林長堤」建物之初，並不知悉該資訊，自無法於房屋買賣契約書揭露該資訊。況且，房屋買賣契約書第3條第1項約定可知，共同使用部分所含項目並未排除車道及其他必要空間等部分。故被處分人並無對承購戶為欺罔行為，無違反公平交易法第24條規定。

(五) 房屋買賣契約書第3條第1項約定「房屋產權登記面積：……共同使用部分面積計○點○坪（不含地下層汽車停車空間及其應負擔之公設面積）」，故僅係排除「地下層汽車停車空間及其應負擔之公設面積」，而非約定「不含地下層汽車停車空間、車道及其他必要空間」。換言之，除地下層汽車停車空間及其應負擔之公設面積外，包括車道及其他必要空間等亦屬共同使用部分，故被處分人依地政士○君建議調整持分登記，應無違反契約約定。該共同使用部分是否包括車道，屬契約解釋、契約條款內容之爭執，尚非公平交

易法第 24 條規範之範疇。

- (六) 被處分人通知購屋人找補時，均有提供坪數找補計算表，其上載明找補計算基準，若購屋人還有疑問，被處分人均予說明。事實上，購屋人對於找補價款並無意見，多出之面積均移轉登記予購屋人，對其權益無減損。

四、末函請地政士○君到會說明，略以：。

- (一) 房屋買賣契約書附件 2 地下 1 層至 3 層平面圖未著色部分之總面積為 15,914.48 平方公尺（約 4,814.13 坪），該面積為停車格與車道之面積（不包括機電、梯廳等大公或小公面積），車道面積為 8,728.94 平方公尺，其中全體購屋人持分之車道面積為 3,028.01 平方公尺（約 915.97 坪），車位購買人持分之車道面積為 5,700.93 平方公尺（約 1,724.53 坪）。各戶持分情形可詳瓏山林長堤面積表（即分坪表）。

- (二) 「瓏山林長堤」之車位購買人持分停車格面積與部分車道面積，未購買停車位之購屋人不持分停車格面積但持分部分車道面積，因未購買車位的購屋人也使用到地下層，故將部分車道面積登記於渠等名下。伊係秉持公平原則計算車道面積，且該計算方式並無違反地籍測量實施規則，實務上並無統一作法，亦有其他建案採此一登記方式，購屋人也都能接受該面積計算、登記方式。上開面積計算方式，均經地政機關審核通過，並公告 15 日。

#### 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

稱「欺罔」，係對於交易相對人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。

二、由於預售屋尚未具體成形，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，建築開發業者（即建商）無疑為資訊優勢之一方，本會為避免建築開發業者濫用市場資訊優勢地位之情事，爰規整臚列業者可能涉及違法之行為態樣，訂定「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，期使其充分瞭解與確實遵行公平交易法之相關規範。按預售屋共用部分之項目與分配涉及房地交易標的面積之計算，為購屋人決定交易與否之重大交易資訊，且由於預售屋尚未辦理產權登記，購屋人無從藉由地政機關查得相關資料，倘建築開發業者未於契約中將資訊完整揭露，顯有對交易相對人欺罔之情事。是建築開發業者應於房屋買賣契約書中，列舉各共有人所分配之共用部分之項目，倘建築開發業者未為前揭資訊揭露，將有違反公平交易法第 24 條規定之虞。

三、查房屋買賣契約書第 3 條關於房屋出售面積及認定標準，載明：「……共同使用部分面積總計○點○坪（不含地下層汽車停車空間及其應負擔之公設面積）。」第 4 條關於共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算，載明：「一、前條共同使用部分除部分停車位空間（即地下層可出售汽車停車位）另計外，係指梯廳、走道、陽台、樓梯間、電梯間、排風機房、進風機房、電梯機房、水箱、蓄水池、機械室、台電配電室、機房、發電機房、電信機房、管制中心、機車停放區（含其應負擔之車道、等候空間及必要之空間）、垃圾存放空間及依法令應列入共同使用部分之項目（如附件二之附圖紅色及綠色部分產權登記為共同持分）。」簡言之，按房屋買賣契約書第 3 條及第 4 條之約定，「瓏山林長堤」共同使用部分面積所載之坪數，應僅限於該契約書附件 2 地下 1 層至 3 層平面圖著色部分之樓地板面積。至於停車格與車道（即該平面圖未著色部分），並不包括於房屋買賣契約書之共同使用部分之項目中，故房屋買賣契約書所載之共同使用部分面積，不包含停車格與車

道之面積；停車格與車道之面積應係另約定於停車位買賣契約書第3條：「……停車空間面積計約3677坪。(即地下層可出售汽車停車空間及其應負擔之公設面積)」準此，停車格與車道之面積係由停車位購買人分攤、持分，不應由全體購屋人分攤、持分。被處分人亦表示房屋買賣契約書第3條所載之共同使用部分面積，不包括停車格與車道之面積，此有其到會陳述紀錄可證。是房屋買賣契約書之共用部分所含項目，不包括停車格與車道。

四、查依房屋買賣契約書所載，檢舉人等所購買之房屋於竣工後，其公設比多出2.74百分點、3.49百分點。復查被處分人於銷售「瓏山林長堤」預售屋之時，係規劃由停車位購買人分攤、持分停車格與車道面積總計約3,677坪，其中車道面積約2,618.05坪，竣工後，依其建物測量成果圖所載，地下1層至3層總面積為15,914.48平方公尺(不包括梯廳、機房、蓄水池等一般所稱之大公或小公面積)，其中車道面積為8,728.94平方公尺，被處分人卻將上開車道面積之持分方式，改由停車位購買人分攤、持分5,700.93平方公尺(約1,724.53坪)，全體購屋人分攤、持分3,028.01平方公尺(約915.97坪)。簡言之，停車位購買人僅分攤、持分約1,724.53坪之車道面積，全體購屋人卻分攤、持分約915.97坪之車道面積，致購屋人之共有部分面積增加，上開面積之分攤、持分並載明於共同使用部分權利範圍分配書及分坪表之車公項下。因此，坪數找補計算表之共用部分增加之面積，並非全然係因施工誤差或變更設計有關，而係被處分人將部分車道面積改登記予所有購屋人所致。

五、被處分人雖表示有以坪數找補計算表告知購屋人找補之依據，且購屋人並未爭執面積找補；惟檢舉人表示，被處分人僅出示坪數找補計算表予購屋人，要求補繳價款，並未說明面積增加之原由，且查坪數找補計算表僅載主建物、附屬建物及公設1之持分權利範圍與面積，購屋人尚難據該表知悉找補範圍包括車道之面積，且被處分人於房屋買賣契約書之共用部分所含項目，並未揭露應含車道之資

訊。被處分人及○君復表示，因公共設施位於地下 1 層至 3 層，全體購屋人雖未購買車位亦需經由車道進入使用該公共設施，惟查縱使上開車道面積全數登記予車位購買人名下，車位購買人與全體住戶亦得以契約方式約定上開車道面積之使用。又被處分人稱共同使用部分是否包括車道，屬契約解釋、契約條款內容之爭執，尚非公平交易法第 24 條規範之範疇，惟鑑於預售屋共用部分資訊之揭露屬重要交易條件，且房地產屬耐久性消費財，購屋人於購置前均審慎考慮未來之增值性及使用效益，依常理倘系爭建築案購屋人事先知悉持分之共用部分尚涵蓋地下各樓層之車道，將影響其作成交易決定之意願。尤以上開增加之面積均非專有部分，被處分人將部分車道面積由全體購屋人分攤、持分後，檢舉人等持分之公設占比明顯加重。由於專有部分與共有部分之比例，將影響購屋人是否與被處分人作成交易之重要交易資訊，購屋人應有權於購屋前知悉上開共有部分之項目與其分攤、持分情形，況且本案購屋人至交屋前還不知面積增加係因分攤、持分部分車道面積。縱使被處分人於通知面積找補時，告知購屋人找補原由，惟購屋人已依約支付價款，其退出該交易之成本過大，不得不補繳價款以順利完成交屋。是為衡平建商與購屋人之資訊不對等，被處分人既將部分車道面積納入共有部分，並由全體購屋人分攤、持分，被處分人即應與購屋人簽約前，充分完整揭露該資訊。

六、復依據停車位買賣契約書第 3 條約定，停車位購買人分攤、持分停車格與車道，故車道應非由全體購屋人所共同持分，且按內政部頒訂並經行政院消費者保護委員會通過之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 2 條第 3 款規定，停車位面積包含停車格、車道及其他必要空間，足見車道原則上係應由停車位所有權人分攤、持分。是被處分人將案關建築之車道逕自登記為所有購屋人之共同使用面積，非但事前未於本房屋買賣契約中明載，其後亦未於登記前告知購屋人。

七、承上述，被處分人基於前開增加之共用部分面積，於交屋

之際主張依房屋買賣契約書第 5 條第 2 款約定向購屋人請求登記面積超出 1% 部分之價款。固依前揭條款約定：「面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；.....其超過部分，如超過百分之一以上部分買方均應找補.....」，然查預售屋買賣契約中找補約定之由來，多緣於建物建成後，測量登記室內面積超（少）逾預售坪數一定比例，買賣雙方請求找補。本案被處分人藉由將原未屬於房屋買賣契約書約定之共同使用之車道面積 3,028.01 平方公尺（即約 915.97 坪），逕自登記予全體購屋人，致房屋權狀所載共用部分面積較房屋買賣契約書所載為多，使購屋人誤認本建案之公設占比較低而與被處分人作成一交易，被處分人並於建案竣工後，向購屋人主張找補，對於車位購買人，則於契約約定建物登記面積如有誤差，買賣雙方互不找補，藉此獲取高額不當之經濟利益。

八、關於被處分人表示，其於銷售本建案時，並不知悉不動產登記實務，至委請地政士辦理產權登記時，始知部分車道面積由全體購屋人分攤、持分，故其於本建案預售階段並不知悉共用部分項目包含車道，自無從為欺罔之行為云云。惟被處分人為本建案之起造人與出賣人，並辦理本建案之建物所有權第一次登記，其當然知悉本建案預售階段與取得使用執照後之各主建物與附屬建物之面積，以及共有部分之項目與面積，並據此向購屋人請求面積增加之價款。被處分人擁有本建案之建造執照、使用執照、各戶持分總表、建物測量成果圖、分坪表、共同使用部分權利範圍分配書等，相較於購屋人，被處分人顯係處於資訊優勢地位。況且，被處分人專業經營投資興建住宅，已銷售數建案，尚難認其不知悉共有部分登記實務之相關資訊。是被處分人上開答辯，顯不合理。

九、縱使如被處分人所稱於規劃銷售本建案之初，不知悉部分車道面積將由全體購屋人分攤、持分，且因通知購屋人交屋及找補手續之時點僅有數日，無充裕作業時間向購屋人做說明云云；惟查被處分人並無要求其所委託之地政士重新計算共有部分，排除全體購屋人分攤、持分車道面積，

被處分人卻向全體購屋人請求找補。又被處分人不僅於本案將原未屬於房屋買賣契約書約定之共同使用之車道面積登記予全體購屋人，並基此向購屋人主張找補，被處分人尚於他案為相同行為。被處分人迄今仍未退還上開找補價款予購屋人。是被處分人上開答辯顯係卸責之詞，核不足採。

- 十、綜上論結，本案被處分人未於房屋買賣契約書揭露共用部分所含項目應含車道之資訊，顯係利用交易相對人資訊不對等之弱勢地位，以積極欺瞞及消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為，並藉此獲取高額不法利益，核其行為除未符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理秩序外，且足以產生不正競爭之效果，被處分人若未停止上開行為，仍有影響將來潛在多數受害者效果之虞，故其行為將影響不特定多數交易相對人之效果，又預售屋交易金額大，且將對其同業未來交易行為產生不良影響，是被處分人系爭行為應為足以影響整體交易秩序之欺罔行為，而違反公平交易法第 24 條規定。案經審酌被處分人違法行為之動機、目的、預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度，爰依公平交易法第 41 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 100 年 6 月 24 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。