

# 預售屋銷售前，即應備妥重要交易資訊！

不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未提供重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為！

■撰文＝蔡鴻銘  
(公平會服務業競爭處科員)

## 案例背景

本案緣於內政部會同相關權責機關至高雄市B建案銷售中心進行聯合稽查時，發現銷售現場並未提供地盤圖、各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書等3項重要交易資訊予購屋人審閱，爰請公平會查處。

## 案件事實及調查經過

經公平會調查，興建B建案之H建設公司與J代銷公司自承聯合稽查當日，各戶持分總表及預售屋買賣契約書尚未備妥；至於地盤圖部分，H建設公司雖表示對於聯合稽查當日接待中心現場沒有地盤圖一事並不清楚，惟J代銷公司業已表示H建設公司為求地盤圖資料之數據精準，反覆精算，故聯合稽查前亦未放置於接待中心，僅以口述方式解說本建案之預定地點。因此H建設公司與J代銷公司於B建案銷售過程，因未於接待中心備妥地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書，客觀上不可能提供前述3項重要交易資訊予購屋人審閱。

## 顯失公平及影響交易秩序

預售屋之交易較其他消費性商品，具有價值高、權利義務事項龐多之特性，且因預售屋尚未具體成形，購屋人就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限，其中地盤圖、各戶持分總

表及預售屋買賣契約書等交易資訊，分別揭示及表彰基地方位、買賣標的物共有部分項目、面積與持分比例，以及買賣標的物之規劃情況、履約擔保機制、付款條件、建材設備及其廠牌與規格、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權利歸屬、賣方之瑕疵擔保責任、違約之處罰等，無不為購屋人所關切，且對於購屋人瞭解雙方簽約後負有之權利義務及消費糾紛的預防至為重要，故前述3項資訊均為購屋人判斷交易與否之依據，屬影響交易決定之重要資訊。而H建設公司與J代銷公司於B建案銷售過程，未提供前述3項重要交易資訊予購屋人審閱，已構成顯失公平行為。

另B建案位於高鐵左營站附近，依蘋果新聞網當時輿情報導可知，高鐵特區將因台積電投資的利多消息而使房價看漲，且據內政部不動產資訊平台定期公布之住宅價格季指數，高雄市住宅價格季指數較去年同季變動率一路上升，顯見房市交易熱絡。且B建案短短時日即已銷售多達數十戶，更凸顯適逢房市最為熱絡之時期，購屋人擔心房價上升，而形成先搶先贏之預期心理，為搶買求快其決策時間勢必受限，更難就預售屋重要交易資訊進行評估，難以知悉標的物是否符合自身需求，易於作出非理性之錯誤交易決定，而影響其自身權益。

## 結語

H建設公司及J代銷公司於銷售B建案時，應揭露地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等3項預售屋重要交易資訊，以利購屋人理性審慎決策，然未揭露前述3項預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，對預售屋交易資訊充分理性決策

之交易秩序造成不當影響，且該銷售行為實已具有影響多數受害人之效果，對於其他依法令規定提供前述3項重要交易資訊之同業，有使其喪失公平交易機會產生不公平競爭之虞，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。



(圖片來源：高雄市政府)