

# 營造預售屋熱銷假象 小心遭罰！

建案廣告宣稱熱銷、即將完銷，易激起消費者「不買就來不及」的緊張感，進而倉促決定購屋，但若建案廣告營造之熱銷僅是假象，就有違法的疑慮。

■ 撰文＝張晏慈  
(公平會公平競爭處科員)

## 案例背景

Z建設公司及D代銷公司銷售Z建案於民國110年8月5日自由時報電子報之熱門新訊刊載「短短一個月即銷售五成以上」、「即便6、7月……也悄悄突破七成」（下稱案關新訊），惟Z建案實際銷售成數與案關新訊內容不符。

## 調查事實

經公平會調查，Z建案規劃78戶，D代銷公司受託銷售36戶，至110年7月累計雖簽訂27戶購屋預約單，但開賣1個月期間所簽訂的20戶，扣除放棄預約權利者，實際上只有銷售10戶，占可銷售戶數的27.78%，到同年6至7月累計也才銷售19戶，占可銷售戶數的52.78%，分別與案關新訊宣稱「銷售五成」、「突破七成」不符。

因此，D代銷公司雖曾向消費者收取訂金或

本票且簽訂購屋預約單，惟案關新訊刊登當時，其銷售實績卻未扣除明知已放棄預約權利之戶別，且案關新訊亦未揭露所稱銷售成數之計算基準，使消費者就廣告所認知銷售數量之印象而有差異，且其差異致引起錯誤認知，進而提高潛在消費者賞屋意願及匆促作交易決定，並對同業產生不公平競爭，已違反公平交易法第21條第1項規定。

## 結語

立法院於112年1月10日三讀通過「平均地權條例」部分條文修正草案，已明確規範若有散播不實資訊影響不動產交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象等炒作行為將處以罰鍰，故提醒業者避免營造建案熱銷的假象，否則將涉及違法而遭重罰。

