

預售屋銷售現場應備妥各戶持分總表

不動產業者銷售預售屋時，未以書面提供或於銷售現場公開陳列各戶持分總表予購屋人審閱，構成顯失公平行為。

■ 撰文 = 蔡鴻銘
(公平會服務業競爭處專員)

案例背景

本案源於R建商與N代銷商於銷售r預售屋建案過程，涉及銷售人員未揭露各戶持分總表之預售屋重要交易資訊情事，公平會即主動立案調查。

案件事實及調查經過

經公平會調查發現r預售屋建案銷售現場未見陳列「各戶持分總表」，且現場銷售人員表示本建案一開始有各戶持分總表，但後來就沒有陳列了。此一情形R建商表示業已提供各戶持分總表予N代銷商，至於銷售現場數月期間無各戶持分總表應屬個案，且因銷售人員未每日進駐銷售現場，故不瞭解實際情形，但於接獲本會調查時，即請N代銷商確認銷售現場應放置各戶持分總表。N代銷商則表示，本建案銷售現場櫃檯雖備置含有各戶持分總表之資料3份，但銷售人員每日進場僅就份數而非內容進行確認，或許因此未發現資料內該表已缺漏，直至購屋人洽詢索取時才發現不知何時開始即未放置該表，N代銷商表示會改進此缺失。

顯失公平及影響交易秩序

由於預售屋之交易金額大，交易標的尚未具體成形、風險高，多數人不動產交易次數、經驗不多，其交易特性不同於一般消費性商品，且購屋人於交易前可取得之資訊相當有限，大多僅能憑藉廣告、預售屋買賣契約書所載內容獲得購屋決定之重要資訊，作為是否購屋參考依據，因此

購屋人相對於預售屋銷售業者實為資訊弱勢之一方。又預售屋之各戶持分總表揭示全區各戶主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例等，無不為購屋人所關切，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，屬影響交易決定之重要資訊。因此不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，應預先揭露各戶持分總表予購屋人審閱，以保護購屋人之權益並減少將來之交易糾紛。

本案R建商及N代銷商於銷售本建案，未於接待中心現場備妥各戶持分總表，導致銷售現場無法陳列，因此銷售人員客觀上亦無從以書面提供該預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，不利資訊劣勢之購屋人於購屋時審慎決策，且短短數月業已銷售數十戶，難認屬單一個別或非經常性交易事件，影響及於已購屋人及當時之潛在不特定交易相對人，案關行為已具有影響多數受害人之效果，構成足以影響交易秩序之顯失公平行為。

結語

R建商及N代銷商銷售r預售屋建案時，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，實足以對預售屋交易資訊應充分揭露以供購屋人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，對於提供完整預售屋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，足以影響交易秩序，已違反公平交易法第25條規定。 