公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範

111年8月25日

報告大綱

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

1. 公平交易法之立法目的與規範概述

2. 公平交易法第25條其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

3. 公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則與案例分析

立法目的

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

維護交易秩序與消費者利益

確保自由與公平競爭

促進經濟之安定與繁榮

規範對象與行為

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

限制競爭

- 獨占、結合、聯合行為、限制轉售價格。
- 其他限制競爭行為。

不公平競爭

- 不實廣告、仿冒、不當贈品贈獎、 營業毀謗。
- 其他欺罔或顯失公平行為。

公平交易法第25條(1/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

「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。」

補充原則

公平交易法第25條(2/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

與民法、消費者保護法之區隔

- 愛妮雅集團不當行銷美容商品違反公平交易法第25條規定案，經公平會111年6月29日第1605次委員會議決議處分，並處新臺幣2,500萬元罰鍰

- 利用資訊不對稱或憑仗相對市場優勢地位，以「欺罔」或「顯失公平」之交易手段(一對一緊迫釘人、集體輪番推銷、長時間疲勞轟炸，或趁消費者窘迫之際從事銷售等不當招攬顧客之行為)，使廣泛消費者權益遭受損害，合於「足以影響交易秩序」之要件；
- 除以上情形，個別爭議原則上應依民法或消費者保護法尋求救濟。

公平交易法第25條(3/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

何謂欺罔行為

係對於交易相對人，以欺瞞、誤導或隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。

常見類型例示:

- 不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方，斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或買方得選擇斡旋金或採用內政部版「要約書」。
- 不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款。

公平交易法第25條(4/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

何謂顯失公平行為

以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易者。

常見類型例示:

- 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供多項重要交易資訊予購屋人審閱，或不當限制購屋人審閱契約。
- 不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，除經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇外，將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售；或要求繳回契約書。

公平交易法第25條(5/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

何謂交易秩序

泛指一切商品或服務交易之市場經濟秩序，可能涉及研發、生產、銷售與消費等產銷階段，其具體內涵則為水平競爭秩序、垂直交易關係中之市場秩序、以及符合公平競爭精神之交易秩序。

公平交易法第25條(6/6)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

足以影響交易秩序之考慮事項

- 受害人數之多寡
- 造成損害之量及程度
- 是否會對其他事業產生警惕效果
- 是否為針對特定團體或組群所為之行為
- 有無影響將來潛在多數受害人之效果
- 行為所採取之方法手段
- 行為發生之頻率與規模
- 行為人與相對人資訊是否對等
- 糾紛與爭議解決資源之多寡
- 市場力量大小
- 有無依賴性存在
- 交易習慣與產業特性

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則與案例分析

前提-銷售前的建築法規

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

公寓大廈管理條例

- 第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得**建造執照**，不得辦理銷售。」

建築法

- 第30條、第32條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」、「工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖。二、地盤圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。三、建築物之平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一。……。」

上開法規之中央主管機關均為內政部

前提-銷售前的不動產法規

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

平均地權條例(中央主管機關內政部)

- 第47-3條第1項規定：銷售預售屋者，應於銷售前將**預售屋坐落基地**、**建案名稱**、**銷售地點**、**期間**、**戶（棟）數**及**預售屋買賣定型化契約**，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。
- 第81-2條第3項第2款規定，違反第47-3條第1項規定，由主管機關處**新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰**，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

前提-銷售時的不動產法規

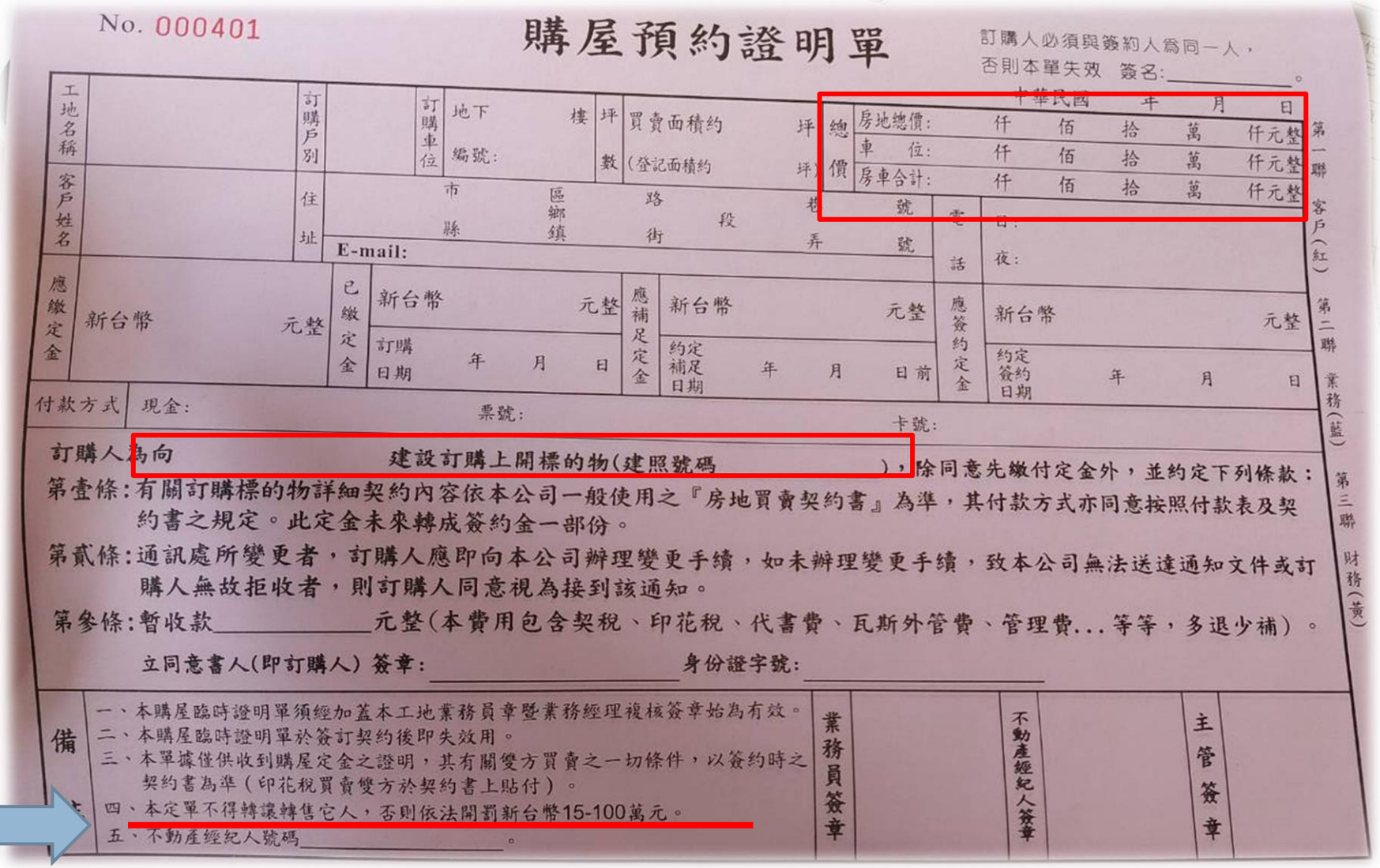
公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

平均地權條例(中央主管機關內政部)

- 第47-3條第5項規定：銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以**書面契據**確立**買賣標的物**及**價金**等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
- 第47-3條第6項規定：前項書面契據，**不得轉售予第三人**。
- 第81-2條第6項規定:違反上列情形，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。

前提-銷售時的不動產法規

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION



No. 000401

購屋預約證明單

訂購人必須與簽約人爲同一人，否則本單失效　簽名:＿＿＿＿＿＿。

中華民國　年　月　日

工地名稱		訂購戶別		訂購車位	地下　樓　編號:	坪數	買賣面積約　坪　(登記面積約　坪	總價	房地總價: 仟 佰 拾 萬 仟元整
									車　位: 仟 佰 拾 萬 仟元整
									房車合計: 仟 佰 拾 萬 仟元整
客戶姓名		住址	市縣　區鄉鎮　路街　段　巷弄　號					電話	日:
			E-mail:						夜:
應繳定金	新台幣　元整	已繳定金	新台幣　元整　訂購日期　年　月　日	應補足定金	新台幣　元整　約定補足日期　年　月　日前			應簽約定金	新台幣　元整　約定簽約日期　年　月　日
付款方式	現金:		票號:						卡號:

訂購人為向　　建設訂購上開標的物(建照號碼　　)，除同意先繳付定金外，並約定下列條款：

第壹條：有關訂購標的物詳細契約內容依本公司一般使用之『房地買賣契約書』為準，其付款方式亦同意按照付款表及契約書之規定。此定金未來轉成簽約金一部份。

第貳條：通訊處所變更者，訂購人應即向本公司辦理變更手續，如未辦理變更手續，致本公司無法送達通知文件或訂購人無故拒收者，則訂購人同意視為接到該通知。

第參條：暫收款＿＿＿＿＿＿元整(本費用包含契稅、印花稅、代書費、瓦斯外管費、管理費...等等，多退少補)。

立同意書人(即訂購人) 簽章:＿＿＿＿＿＿　身份證字號:＿＿＿＿＿＿

備註

一、本購屋臨時證明單須經加蓋本工地業務員章暨業務經理複核簽章始為有效。
二、本購屋臨時證明單於簽訂契約後即失效用。
三、本單據僅供收到購屋定金之證明，其有關雙方買賣之一切條件，以簽約時之契約書為準（印花稅買賣雙方於契約書上貼付）。
四、本定單不得轉讓轉售它人，否則依法開罰新台幣15-100萬元。
五、不動產經紀人號碼＿＿＿＿＿＿。

業務員簽章		不動產經紀人簽章		主管簽章	

第一聯　客戶(紅)　第二聯　業務(藍)　第三聯　財務(黃)

處理原則規範的理由與目的

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

消費者取得的資訊有限

交易金額龐大，交易經驗少

買賣雙方資訊不對稱

維護交易秩序與消費者利益
促進交易資訊透明化

相關名詞定義

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

不動產開發業者

- 指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

不動產經紀業者

- 指經營不動產仲介或代銷業務之事業。

預售屋

- 指**領有建造執照**尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

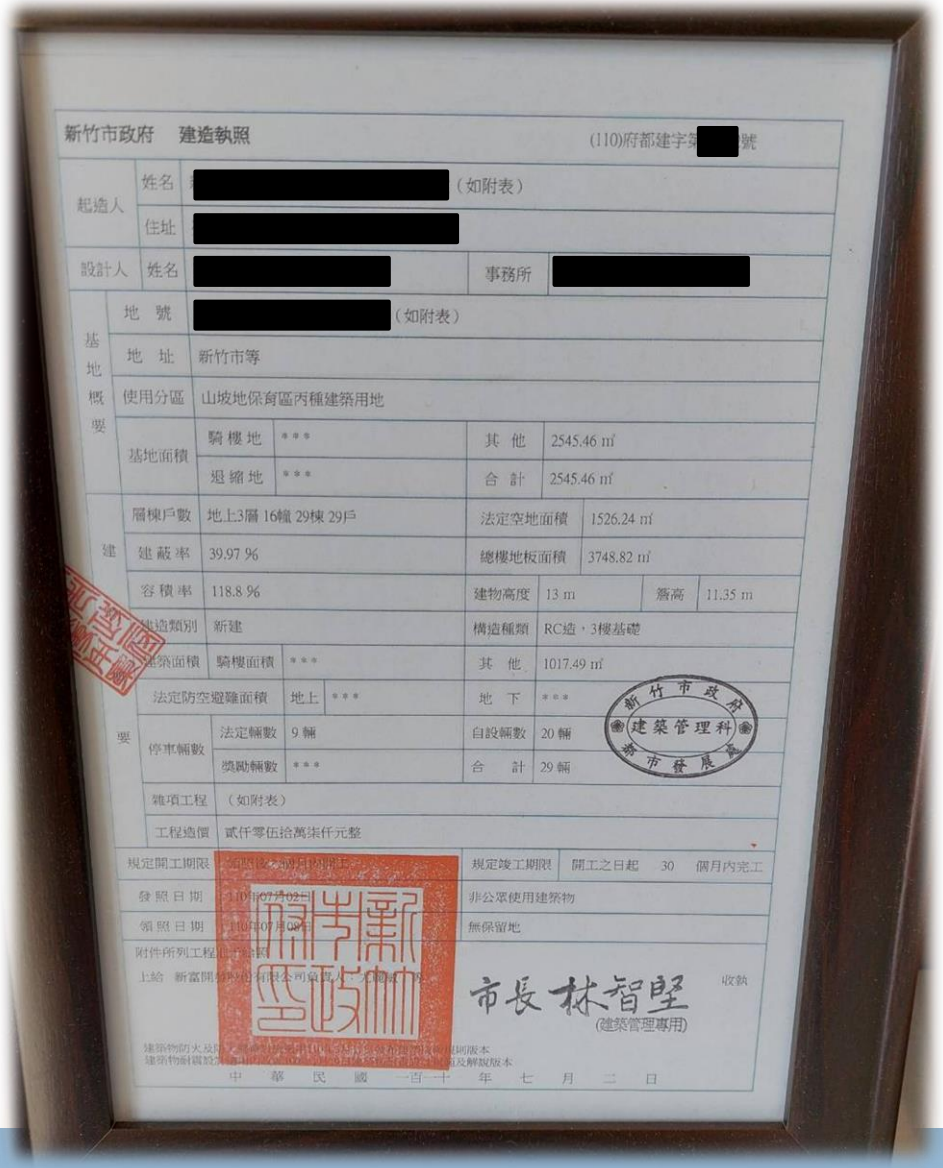
銷售時-揭露重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

1. 建造執照影本
2. 核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖
3. 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）
4. 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）
5. 配合建案貸款之金融機構名稱
6. 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

銷售時-揭露重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION



新竹市政府　建造執照　(110)府都建字第[redacted]號

起造人	姓名	[redacted]（如附表）			
	住址	[redacted]			
設計人	姓名	[redacted]	事務所	[redacted]	
基地概要	地號	[redacted]（如附表）			
	地址	新竹市等			
	使用分區	山坡地保育區丙種建築用地			
	基地面積	騎樓地	***	其他	2545.46 ㎡
		退縮地	***	合計	2545.46 ㎡
建要	層棟戶數	地上3層 16幢 29棟 29戶		法定空地面積	1526.24 ㎡
	建蔽率	39.97 %		總樓地板面積	3748.82 ㎡
	容積率	118.8 %		建物高度	13 m　簷高 11.35 m
	建造類別	新建		構造種類	RC造，3樓基礎
	建築面積	騎樓面積	***	其他	1017.49 ㎡
	法定防空避難面積	地上	***	地下	***
	停車輛數	法定輛數	9 輛	自設輛數	20 輛
		獎勵輛數	***	合計	29 輛
	雜項工程	（如附表）			
	工程造價	貳仟零伍拾萬柒仟元整			
規定開工期限	[illegible]			規定竣工期限	開工之日起 30 個月內完工
發照日期	110年07月02日			非公眾使用建築物	
領照日期	110年07月08日			無保留地	

附件所列工程[illegible]

上給 新富開[illegible]

市長 林智堅 (建築管理專用)　收執

中華民國一百十年七月二日

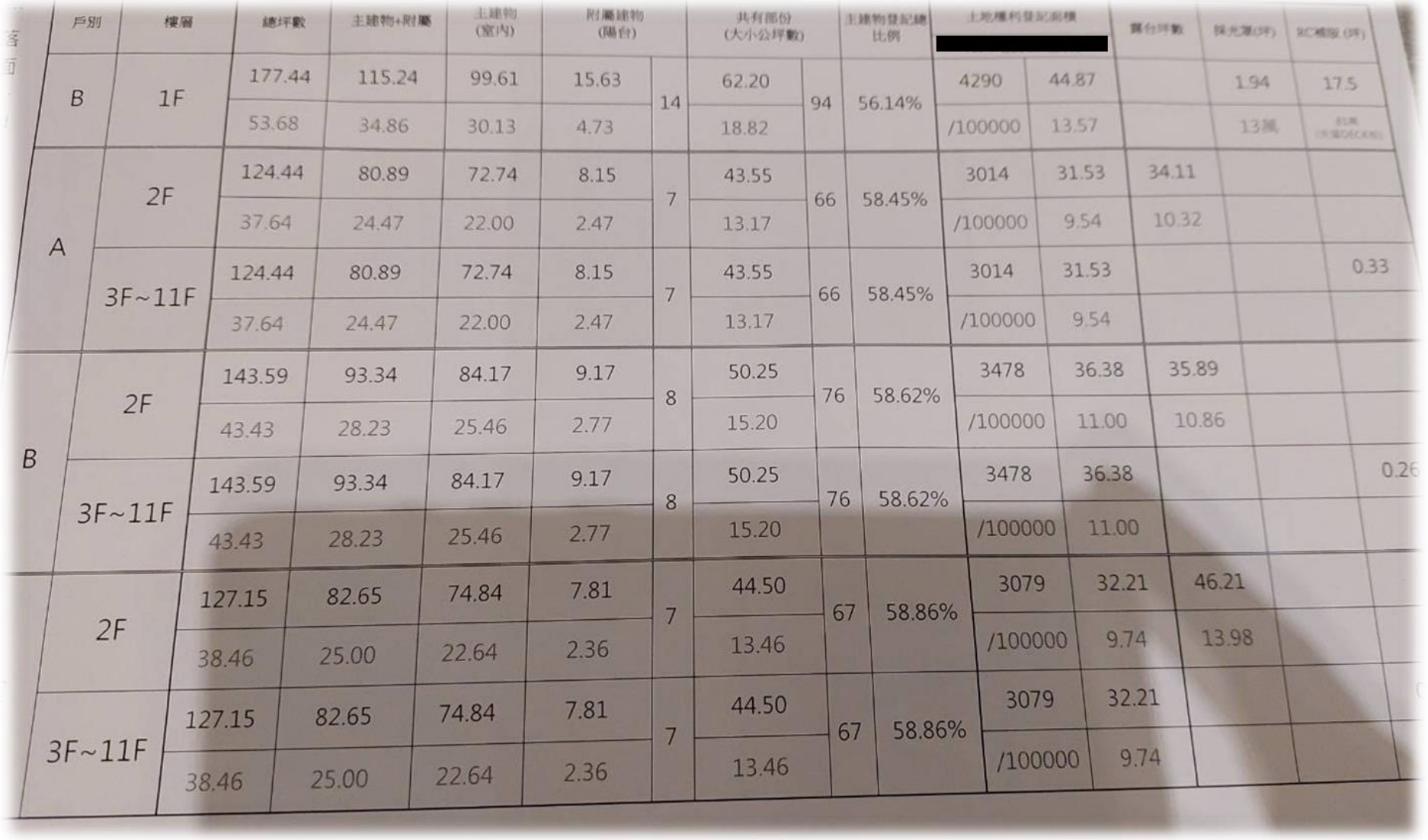
新竹市政府 建築管理科 新市發展處

銷售時-揭露重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

銷售時-揭露重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION



戶別	樓層	總坪數	主建物+附屬	主建物(室內)	附屬建物(陽台)		共有部份(大小公坪數)		主建物登記總比例	[redacted]		陽台坪數	採光罩(坪)	冷氣機座(坪)
B	1F	177.44	115.24	99.61	15.63	14	62.20	94	56.14%	4290	44.87		1.94	17.5
		53.68	34.86	30.13	4.73		18.82			/100000	13.57		13.86	
A	2F	124.44	80.89	72.74	8.15	7	43.55	66	58.45%	3014	31.53	34.11		
		37.64	24.47	22.00	2.47		13.17			/100000	9.54	10.32		
	3F~11F	124.44	80.89	72.74	8.15	7	43.55	66	58.45%	3014	31.53			0.33
		37.64	24.47	22.00	2.47		13.17			/100000	9.54			
B	2F	143.59	93.34	84.17	9.17	8	50.25	76	58.62%	3478	36.38	35.89		
		43.43	28.23	25.46	2.77		15.20			/100000	11.00	10.86		
	3F~11F	143.59	93.34	84.17	9.17	8	50.25	76	58.62%	3478	36.38			0.26
		43.43	28.23	25.46	2.77		15.20			/100000	11.00			
	2F	127.15	82.65	74.84	7.81	7	44.50	67	58.86%	3079	32.21	46.21		
		38.46	25.00	22.64	2.36		13.46			/100000	9.74	13.98		
	3F~11F	127.15	82.65	74.84	7.81	7	44.50	67	58.86%	3079	32.21			
		38.46	25.00	22.64	2.36		13.46			/100000	9.74			

銷售時-揭露重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

前提-內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

（一）本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

（二）本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；專有部分總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

銷售時-揭露資訊的方式

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

書面提供	已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者
原則	例外

案例A:
未提供重要交易資訊

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

- 尚未提供重要交易資訊，即辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，並收取保證金?
- 銷售現場櫃檯下方冰箱側面有放置建案之地籍圖，如客戶有要求則會提供審閱?
- 購屋人表示未見銷售櫃檯上有放置各戶持分總表?

房市雖熱絡，建商責任不能少

公平會 110.03.31新聞稿

- 建造執照、基地形狀位置相關圖示、各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、配合貸款銀行、重劃用地的限制及須負擔費用等資訊，都是購買預售屋的重要交易資訊。
- 甲建設公司及乙房地產銷售公司**相關商品資訊都尚未規劃完成前**，就先辦理「○○○」預售屋建案禮賓活動，讓消費者攜帶10萬元支票入場抽籤選戶，當天禮賓活動營造出消費者對中籤的期待，以及**中籤時機不可失、不買可惜的心態**，抽籤辦法規定**只有1分鐘的選戶時間**，超過時間就讓給下一組客人的緊張急促感。中籤消費者在倉促選戶時，縱然沒有屬意的戶別，也難放棄選戶，**已經影響消費者的決定與判斷**。

房市雖熱絡，建商責任不能少

公平會 110.03.31新聞稿

- 當天房屋**售價根本沒有確定**，要日後才確定，所以建商完全可以事後看反映熱度調整確定售價，**消費者未來的議價能力也將受到影響**。
- 以上種種都**對消費者不甚公平**。**對於**在預售屋重要交易資訊都完備後，才開始銷售的**其他不動產業者，也形成不公平競爭**。
- 對消費者掌握預售屋交易資訊進而做成理性決策之交易秩序造成不當影響，並對預售屋市場交易秩序顯然有負面效果，處甲建設公司200萬元罰鍰、乙房地產銷售公司150萬元罰鍰。

銷售時-提供契約審閱(1/2)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

前提-內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國 _ 年 _ 月 _ 日

經買方攜回審閱 _ 日（契約審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

依消費者保護法第17條第4項規定，違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。

銷售時-提供契約審閱(2/2)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

不得為下列**限制購屋人契約審閱**之顯失公平行為：

1. **要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱**。預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。
2. **簽約前未提供購屋人至少5日審閱期**。**但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。**

案例B:
不當限制購屋人審閱契約

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

- 契約書與內政部規定範本相仿，請購屋人自行上網查閱？
- 擔心買賣合約書遭他人非法使用或節省成本等因素而未提供契約書，須待購屋人交付訂金或一定費才提供契約書，且未於銷售現場公開展示？
- 契約書尚未印製，即對外銷售？
- 預約單收取預約金，卻不給契約？

締約後-欺罔行為

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。

締約後-顯失公平行為

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

1. 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。
2. 要求繳回契約書。

案例C:
締約後的欺罔行為

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

預售屋買賣契約書未揭露共用部分所含項目應含車道之資訊，A事業在締約後將預售屋建案之車道逕自登記為所有承購人之共同使用面積，並向承購戶找補。

法律效果

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

不動產開發業者、不動產經紀業者**未提供重要交易資訊**、**不當限制購屋人審閱契約**，或**締約後有欺罔或顯失公平行為**，且**足以影響交易秩序**者，構成公平交易法第25條規定之違反。

罰則:得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2,500萬元以下罰鍰。

不適用公平法類型(1/4)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

類型	處理依據
定金返還	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
開工遲延	
交屋遲延	
施工瑕疵	
坪數不足	
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	
停車位分配	
未交屋即向貸款銀行請款	

不適用公平法類型(2/4)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

類型	處理依據
一屋二賣	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	
建商倒閉	
銷售人員捲款潛逃	
房屋續建（建商債權或債務移轉）	
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	

不適用公平法類型(3/4)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

類型	處理依據
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或直轄市、縣（市）政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	
建物不符容積率規定	
房屋傾斜度爭議	

不適用公平法類型(4/4)

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

類型	處理依據
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共道路使用權、產權大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	
建照未核發即行銷售	
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。

感謝聆聽

公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

服務資訊

地址:10051臺北市中正區濟南路一段2之2號13樓

電話:(02) 2351-0022、(02)2351-7588轉380

網站:https://www.ftc.gov.tw/