

公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理

原則修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
一、(目的) 公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產<u>建築</u>開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。	一、(目的) 公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。	配合商業團體分業標準規定，將「不動產開發業者」修正為「不動產建築開發業者」。
二、(名詞定義) 本處理原則之名詞定義如下： (一)不動產<u>建築</u>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。 (二)不動產經紀業者：指經營不動產仲介或代銷業務之事業。 (三)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。	二、(名詞定義) 本處理原則之名詞定義如下： (一)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。 (二)不動產經紀業者：指經營不動產仲介或代銷業務之事業。 (三)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。	修正「不動產開發業者」名稱，理由同第一點。
三、(締約前資訊揭露) 不動產<u>建築</u>開發業者或不動產經	三、(締約前資訊揭露) 不動產開發業者或不動產經紀業	一、修正「不動產開發業者」名稱，理由同第一點。

紀業者銷售預售屋時，未提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為： (一)建造執照影本。 (二)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。 (三)銷售時依最近一次建管機關核准之建造執照所製作之各戶持分總表(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)。 (四)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)。 (五)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。 前項各款文件，不動產建築開發業者或不動產經紀業者得以紙本、電子郵件、電子儲存裝置、社群媒體或通訊軟體等方式提供。	者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為： (一)建造執照影本。 (二)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。 (三)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)。 (四)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)。 (五)配合建案貸款之金融機構名稱。 (六)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。 前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由	二、因110年7月1日起，經直轄市、縣(市)主管機關准予備查後之預售屋買賣契約書，購屋人皆可於內政部網站查得相關公示資訊，且因應現今數位化及無紙化趨勢，爰修正第三點第一項本文內容。 三、實務上因建管機關並未對各戶持分總表進行審查及核准，為避免疑義，爰修正第三點第一項第三款文字。 四、刪除現行第三點第一項第五款。鑒於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18點，就預售屋貸款銀行之洽定方式，以及如由賣方洽定之貸款銀行有貸款金額少於買方預定貸款金額之買賣雙方權利義務關係，已訂有規範。是以，規範業者揭露「配合建案貸款之金融機構名稱」已無必要性，爰刪除該項資訊揭露之規定。 五、現行第三點第一項第六款移列第五款。
---	---	--

<u>對於第一項各款重要交易資訊提供之有無，不動產建築開發業者或不動產經紀業者應提出證明。</u>	審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供該款交易資訊。	六、現行第三點第二項文字內容，配合同點第一項理由併同修正。 七、考量資訊擁有者及提供者均為不動產建築開發業者或不動產經紀業者，爾後倘生爭議，應由業者提出已揭露第三點第一項各款重要交易資訊之證明，爰新增第三點第三項內容。
四、(不當限制購屋人審閱契約) 不動產<u>建築</u>開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為： (一)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。 (二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。 前項第一款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	四、(不當限制購屋人審閱契約) 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為： (一)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。 (二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。 前項第一款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	修正「不動產開發業者」名稱，理由同第一點。

其他電子媒體之形式提供之。	其他電子媒體之形式提供之。	
五、(締約後之欺罔或顯失公平行為) 不動產<u>建築</u>開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為： (一) 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。 (二) 要求繳回契約書。 不動產<u>建築</u>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。	五、(締約後之欺罔或顯失公平行為) 不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為： (一) 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。 (二) 要求繳回契約書。 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者，構成欺罔行為。	修正「不動產開發業者」名稱，理由同第一點。
六、(法律效果) 不動產<u>建築</u>開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十五條規定之違反。	六、(法律效果) 不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十五條規定之違反。	修正「不動產開發業者」名稱，理由同第一點。
七、(其他不公平競爭行為之規範) 預售屋銷售行	七、(其他不公平競爭行為之規範) 預售屋銷售行	本點未修正。

為除受本處理原則規範外，仍應適用「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。	為除受本處理原則規範外，仍應適用「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。	
八、(不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型) 對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附表。	八、(不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型) 對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附表。	本點未修正。

附表 不適用公平交易法類型之例示

修正規定		現行規定		說明
類 型	處 理 依 據	類 型	處 理 依 據	
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。	定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
開工遲延	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	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
交屋遲延	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	交屋遲延	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
施工瑕疵	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	施工瑕疵	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
坪數不足	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	坪數不足	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
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」規定記載相關契約條款	<u>依平均地權條例向內政部或直轄市、縣(市)政府地政單位反映，抑或依消費者保護法規定，循</u>	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」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。	因應 110 年 7 月 1 日平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項新增「銷售預售屋者，使用之契約不符合中

	民事途徑解決。			央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」規定，爰酌修「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』規定記載相關契約條款」類型之處理依據文字。
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。	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。	本類型及處理依據未修正。
建材消防設備不符	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	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。	本類型及處理依據未修正。
建物不符容積率規定	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。	建物不符容積率規定	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。	本類型及處理依據未修正。

	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。		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。	
停車位分配	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	停車位分配	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	未交屋即向貸款銀行請款	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
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或直轄市、縣(市)政府建管、地政單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。	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。	本類型之例示，因涉及公寓大廈管理條例或土地登記規則相關規定，中央主管機關由內政部主責法令疑義解釋，地方主管機關由直轄市、縣(市)政府建管或地政單位監督或執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。
巷弄或公共道路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途	巷弄或公共道路使用權、產權	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。	本類型之例示，因涉及公寓大廈管理條例相關規定，中央主管機關由內政部主責法令疑義解

	徑解決。			釋，地方主管機關由直轄市、縣（市）政府建管單位監督或執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部或直轄市、縣（市）政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。	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。	本類型之例示，因涉及公寓大廈管理條例相關規定，中央主管機關由內政部主責法令解釋，地方主管機關由直轄市、縣（市）政府建管單位監督或執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部或直轄市、縣（市）政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。	管理費收取	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。	本類型之例示，因涉及公寓大廈管理條例相關規定，中央主管機關由內政部主責法令解釋，地方主管機關由直轄市、縣（市）政府建管單位監督或執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。

建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。	建照未核發即行銷售	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。	本類型之例示，因涉及公寓大廈管理條例相關規定，中央主管機關由內政部主責法令解釋，地方主管機關由直轄市、縣(市)政府建管單位監督或執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。
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。	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。	本類型及處理依據未修正。
產權不清問題	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	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
建商倒閉	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	建商倒閉	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
銷售人員捲款潛逃	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	銷售人員捲款潛逃	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。

逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。	逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。	本類型及處理依據未修正。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。	本類型及處理依據未修正。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部或直轄市、縣(市)政府地政單位反映。	土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。	本類型之例示，因涉及土地法相關規定，中央主管機關由內政部主責法令解釋，地方主管機關由直轄市、縣(市)政府地政單位執行相關規定，爰酌修處理依據之文字。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。	公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。	本類型及處理依據未修正。
屋頂使用權與產權爭議	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。			參照行政院消費者保護處、內政部及法院近5年處理預售屋糾紛之類型，爰增訂本項例示。

<u>法定空地使用 權與產權爭議</u>	<u>依民法或預售 屋買賣契約書 規定，循民事 途徑解決。</u>			增訂理由同 上。
<u>停車位面積</u>	<u>依民法或預售 屋買賣契約書 規定，循民事 途徑解決。</u>			增訂理由同 上。
<u>停車位價金</u>	<u>依民法或預售 屋買賣契約書 規定，循民事 途徑解決。</u>			增訂理由同 上。
<u>不動產經紀業 者未提供(交) 不動產說明書</u>	<u>依不動產經紀 業管理條例向 內政部或直轄 市、縣(市)政 府地政單位反 映，抑或依民 法規定，循民 事途徑解決。</u>			增訂理由同 上。