

要求先付定金才可攜回契約書審閱遭重罰！

銷售預售屋時，要求購屋人須先給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，構成顯失公平行為。

■ 撰文 = 侯裕元
(公平會服務業競爭處科員)

案例背景

本案建商B公司及代銷G公司於臺中市銷售預售屋建案過程時，銷售人員疑有向購屋人提及需先付定金10萬元，始可攜回預售屋買賣契約書審閱等情，涉有不當限制購屋人審閱情事，公平會即主動立案調查。

案件事實及調查經過

經公平會派員前往本建案接待中心訪查發現，銷售人員確實有要求購屋人須先支付定金10萬元始得攜回契約審閱之情形。B公司及G公司對此表示，銷售人員不清楚不得限制購屋人審閱契約之規定，方有要求購屋人須給付定金始提供契約書攜回審閱之作法。B公司及G公司分別向公平會表示將持續宣導避免銷售人員違反規定，日後銷售預售屋時，倘購屋人提出攜回契約審閱之要求，即會提供契約書電子檔予購屋人攜回審閱，若有紙本需要則另行提供，而不再要求須給付定金。

顯失公平及影響交易秩序

由於預售屋尚未具體成形，交易金額較高，可取得之資訊相當有限，因此購屋人為資訊弱勢之一方，大多僅能憑藉建商或代銷業者所提供之廣告或預售屋買賣契約書等內容，獲取所購房

屋之環境、外觀、格局、配置及建材設備等重要資訊，作為是否購屋參考依據。本案銷售人員於銷售過程中，挾其資訊不對稱之優勢地位，要求購屋人須先支付定金始提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱，妨礙處於資訊弱勢之購屋人作成正確交易判斷，為不當限制購屋人之契約審閱權利，屬顯失公平行為。雖B公司及G公司表示付定後簽約前，如購屋人反悔不買仍可退定，惟對於購屋人而言，不若未付定金情狀下之轉換自由，仍然足以影響交易秩序。又本案自開案銷售迄公平會約談B公司及G公司期間，至少已銷售172戶，難認屬單一個別或非經常性交易事件，且對於遵守法令規定之同業，形成不公平競爭，不僅違背商業競爭倫理，且足以影響以價格、品質等效能競爭作為核心之市場競爭秩序。

結語

B公司及G公司於銷售預售屋建案過程時，要求先支付定金始提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱，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，對於其他遵守法令規定之同業，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。

