預售屋業者以顯非事實的說詞誤導購屋人，公平會開罰！

不動產業者回答購屋人洽詢應本於真實，切勿利用資訊優勢為不實陳述，以確保購屋人作成正確交易判斷並減少糾紛！

■撰文＝蔡鴻銘
（公平會服務業競爭處專員）

案例背景

本案緣於民眾檢舉H公司銷售「S第一期」預售屋建案過程，隱瞞有29戶平價住宅事實，誘導購屋人簽約，涉及違反公平交易法規定。

案件事實與調查結果

經公平會調查，H公司「S第一期」預售屋建案於民國112年5月開案銷售，總戶數86戶，其中2、3樓有29戶平價住宅不能銷售予一般民眾，可售戶數計57戶。

然H公司銷售本建案時，明知本建案2、3樓29戶從一開始即是規劃為平價住宅，且得否變更設置於第二期，須經宜蘭縣政府核准，非其單方面可變更，卻仍在此前提下，於銷售初期對其銷售人員宣導將來購屋人的詢問皆回答本建案2、3樓為員工保留戶，以顯非事實之說詞進行銷售。

甚至在H公司後續向銷售人員說明平價住宅會全部集中在第二期時，亦未充分告知此僅係H公司片面之規劃，仍待宜蘭縣政府同意，而有不確定性。致銷售人員在購屋人一再確認本建案是否有平價住宅時，仍以不實之說詞，告知購屋人本建案不會有平價住宅，會移到第二期等語，誤導購屋人認為本建案平價住宅會移至第二期，並隱瞞尚未經宜蘭縣政府核准得為變更之事實。

以顯非事實說詞誤導購屋人行為構成欺罔且影響交易秩序

H公司就購屋人洽詢2、3樓層用途時說詞前後不一，對外掩蓋本建案2、3 樓存在29戶平價住宅事實之舉，致購屋人誤認2、3樓29戶為員工保留戶、沒有平價住宅，抑或平價住宅會移到第二期，使處於資訊劣勢的購屋人，難以充分知悉標的物之真實情況，已妨礙處於資訊劣勢的購屋人作成正確交易判斷，對於購屋人已構成欺罔行為。且該行為除已具有影響多數受害人之效果外，亦對遵守法令規定提供完整及正確之預售屋相關交易資訊之同業，形成不公平競爭，對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，屬足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第25條規定。

結語

公平會提醒，預售屋尚未具體成形，且與其他消費性商品相較，交易金額較高，大多數購屋人並無頻繁購買的經驗，因此購屋人於交易前可取得的資訊，大多僅能憑藉銷售人員之介紹或依賴不動產相關業者提供之相關資訊，據以評估是否符合自身需求，並為交易與否的決定。故而，公平會嚴正呼籲，不動產相關業者於銷售預售屋時，回覆購屋人洽詢應本於真實，切勿利用資訊優勢為不實陳述，以確保購屋人作成正確交易判斷並減少糾紛。