公平交易委員會 98 年度研究報告提要表

填表日期：98.12

<table>
<tr><td>研究報告名稱</td><td colspan="3">不動產業競爭政策與執法之發展</td></tr>
<tr><td>研究單位
及 人 員</td><td>公平交易委員會第一處
辛志中、洪秀幸、郭安琪、
楊中琳、徐秀鳳</td><td>研究
時間</td><td>自 98 年 1 月 1 日
至 98 年 12 月 31 日</td></tr>
<tr><td colspan="4">

一、研究緣起

由於不動產標的具有不可移動性、區域性、耐久性、保值性及價值高昂等特性，其相關物件資訊、價格估算與法令規範等非一般人可以知悉，致使不動產交易市場成為一個資訊不對稱的市場，賣方不但居於資訊優勢地位，且對價格亦具相當影響力。一般消費者則因較缺乏不動產交易經驗，加上不動產市場資訊來源有限，且涉及繁複的交易流程與許多專業法令，導致交易風險相對增高，使不動產交易安全成為重要的公共政策議題。

為有效建立不動產良好之交易模式，制定完善交易制度，減少交易糾紛，公平會自 90 年起即依過往累積之辦案經驗，參酌國際間競爭法發展趨勢及各國立法與執法實例，先後研訂不動產業經營相關規範與處理原則。本研究將探究公平交易法與相關法規對不動產業之規範，並藉由公平會案件統計分析，歸納出不動產涉及違反公平交易法之主要態樣，以瞭解競爭機制運作之效益與執法上面臨之限制。

二、研究方法及過程

本研究主要藉由公平會成立以來收辦之不動產相關案件，輔以文獻與統計資料之蒐集與分析，歸納出不動產業涉及公平交易法之案件類型，以瞭解不動產業之行為態樣與公平交易法的適用關係。

三、主要建議事項

為有效維護不動產市場競爭秩序，消弭消費交易糾紛，建立優質競爭文化，對於不動產業之發展，提出以下建議：

(一)檢討制定明確競爭規則，以完備法令規章：

目前公平會與內政部對於不動產交易訂有相關規範，為順應產業發展，有效維護競爭機制，各項不動產相關法令仍應持續不斷檢討修正，以符時代潮流。而其中對於內政部依據不動產經紀業管理條例所訂定「報酬標準」，建請主管機關應定期檢討，尊重市場自由競爭機制，並兼顧產業競爭與消費權益的雙重效益。

</td></tr>
</table>

(二)強化交易訊息公開透明，以消弭交易糾紛：

政府部門應整合不動產相關資訊，強化交易訊息透明，主動公布交易有關資訊，例如：不動產公部門資訊、登記、交易，以利買賣雙方對不動產交易之評估；又例如公布違法態樣及交易糾紛類型等，以提醒消費大眾；同時提供民眾申訴與諮詢管道，由全體消費者監督。另對於不動產相關業者應加強宣導，使其知法守法；並倡導不動產業者應發揮自律精神，公開完整交易資訊，提供消費者高品質建築及完善之服務，使得買賣雙方在資訊公開、透明下進行交易，均可有效減少交易糾紛。

(三)密切注意網際網路行銷發展，以維護市場競爭：

在網路對於購屋行為影響力日趨擴大下，網路介面對於不動產市場的革新儼然成形，其所帶來的趨勢包括網站掌握景氣走勢、實體結合網站提高業者競爭力、網路行銷漸成為主流。而當中最受市場矚目的即是網路行銷漸成為主流，如何防止聯賣制度可能衍生其他市場限制競爭的問題，也將成為公平會未來關切之重要議題；為防止事業限制競爭與不公平競爭之情事，公平會雖已訂定「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，仍應密切注意不動產網際網路發展與市場競爭動態，以維護交易秩序並保障消費者權益。

(四)加強一案公司監督管理，以確保公共利益：

由於不動產具有永久價值，一案公司倘以夾層設計等廣告不實違法行為，使購屋人未來恐因違反建管法令而承受相關處分等不利益，實造成公共安全之疑慮，嚴重損害公共利益。為此，主管機關應注意新成立建設公司之管理，並對於建造執照與使用執照之申請予以加強審核，以減少建案之許多糾紛。而公平會對於此類型事業違反公平交易法案件，也將加重處罰，倘該行為涉及刑事詐欺責任，亦將一併移送檢警單位偵查。