

公平交易委員會處分書

公處字第 105033 號

被處分人：藏真建設股份有限公司

統一編號：53915030

址 設：臺北市中山區民生東路 3 段 51 號 8 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：動力國際廣告有限公司

統一編號：24683362

址 設：高雄市鼓山區葆禎路 72 號 12 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人於銷售「藏美 ONE」預售屋過程，未以書面提供或公開陳列預售屋建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋買賣之重要交易資訊，供購屋人審閱，對購屋人交易決定造成影響，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。
- 二、被處分人於銷售「藏美 ONE」預售屋過程，要求購屋人須先給付定金始提供買賣契約書攜回審閱，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。
- 三、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 四、處藏真建設股份有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。
處動力國際廣告有限公司新臺幣 16 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會派員以消費者身分訪查藏真建設股份有限公司(下稱被處分人藏真建設公司)位於高雄市鳳山區「藏美 ONE」預售屋銷售現場，發現銷售人員未書面提供亦未於現場公開陳列預售屋之建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、停車空間平面圖、各戶持分總表及買賣契約書等預售屋重要交易資訊，洽談後進一步要求攜回買賣契約書審閱時，銷售人員表示須給付定金新臺幣(下同)10 萬元始提供契約書攜回，或表示無法提供買賣契約書攜回審閱。
- 二、經函請被處分人藏真建設公司提供書面意見、到會陳述、及補充說明，略以：
 - (一)「藏美 ONE」建案總戶數共 90 戶。
 - (二)本案預售屋係委由動力國際廣告有限公司(下稱被處分人動力廣告公司)自 104 年 2 月 15 日起代理銷售，至全部房屋、車位完銷止。服務報酬係由被處分人動力廣告公司於完成售出戶別簽約手續後，依據雙方簽訂之銷售企劃契約書第 6 條向被處分人藏真建設公司請領服務佣金。
 - (三)銷售人員係由被處分人動力廣告公司自行聘雇跑單人員執行銷售業務。雖然跑單人員都有營業員資格，但因多是初次銷售，或經驗不足，故被處分人藏真建設公司每週都會與被處分人動力廣告公司專案幹部，以及現場跑單人員開會宣導相關法令，由於高雄地區人員的法律認知程度不及北部地區，故該公司定期開會加強提醒現場銷售人員，包含銷售過程不得作出超越雙方合約書以及相關法令規定以外之誇大陳述。除此之外，發生客訴案件時，被處分人藏真建設公司也會派員至現場了解情況，再加強宣導。
 - (四)惟現場銷售人員之銷售行為，依被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司之銷售企劃契約書第 12

條第 7 款約定，被處分人動力廣告公司須對於現場銷售人員負督導之責，不得有違反法律規定之情形。如遇有客戶違約或退訂之情形，依銷售企劃契約書第 9 條第 1 款約定，不向客戶收取違約金或沒收定金。若已簽約客戶有提出解約之要求，則依銷售企劃契約書第 11 條第 1 款約定，由被處分人動力廣告公司協助處理退戶，可見被處分人藏真建設公司已要求代銷公司不得沒收定金，更應配合客戶之解約要求，處理退戶程序。被處分人藏真建設公司於委任代銷公司時，已再三表明銷售時不得有違法或對消費者不利之處，確無任何違背法令或不公平競爭之犯意。被處分人藏真建設公司亦已依本會所指示事項要求被處分人動力廣告公司注意改善。

- (五)「藏美 ONE」預售屋之銷售流程、締約前提供之交易資訊、提供時點及方式：客戶來看屋時，先由現場銷售人員在接待中心介紹建案的基地位置、設施、設計規劃等資訊，讓客戶了解建案的基本規劃，然後說明建案中不同的坪數房型，待客戶選定有興趣之房型後，帶看樣品屋，再帶至銷售接待桌，以電子表版或書面方式向客戶一一說明地籍圖、建造執照、建築平面圖、個案位置圖、各戶持分總表（主建物、附屬建物、共有部分之面積與分攤比例）、房車價格、建材等事項，個案位置圖、地籍圖、建造執照、建築平面圖等客戶需要之資訊均完整提供整理於現場櫃檯供看屋者自由閱覽。
- (六)提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之時機及方式：在購屋人於現場看屋洽談時，即會提供買賣契約書或契約書範本購屋人審閱，並向客戶說明合約書之內容，洽談完如購屋人欲帶回家審閱，被處分人藏真建設公司備有買賣契約書範本，置於銷售現場櫃檯處，可供購屋人現場或借回審閱。

(七)對於本會派員赴銷售現場，發現銷售人員要求須給付定金始提供買賣契約書攜回審閱，或表示無法提供買賣契約書攜回審閱等情之說明：

- 1、現場皆備有 5 份完整買賣合約書之範本，以供現場參觀客戶參考與攜回借閱(包含未購與已購之客戶)，有合約書借閱登記表可稽。
- 2、銷售場所完全依消費者保護法及公平交易法規定，設置合約書公眾閱覽處，並提供客戶攜回閱覽。對於前揭本會派員訪查發現之情事，據被處分人動力廣告公司所稱，應為作業或溝通上有誤解，因銷售簽約前，並無法提供「正式用印」合約版本予客戶，但現場另有提供「合約範本」給客戶回去審閱，因此造成客戶的誤解，願立即改善。
- 3、另因合約範本數量有限，若全數已被借閱，則會請客戶登記，再行向公司申請合約範本後，通知客戶前來借閱，由合約書借閱登記表可知，並無不讓客戶將合約書攜回審閱之情。若因作業方式不當或數量不足而有不周全之處，被處分人藏真建設公司已立即改善合約範本數量，並督導與囑咐代銷公司、現場人員，務必將現場有公開陳列合約範本供閱覽，以及有提供合約範本攜回審閱等資訊告知客戶。
- 4、至於是否有要求購屋人支付定金後始可提供買賣契約書攜回審閱乙節，因被處分人藏真建設公司非現場銷售單位不甚瞭解，據被處分人動力廣告公司所稱，定金的性質只是在為客戶先保留該戶之權利，一般情形下，並不會要求客戶先支付定金才可攜回合約書審閱，未購的客戶也可將合約書攜回審閱，足見審閱合約書與是否支付定金實屬二事，應無要求定金才提供契約審閱之情。但若真有相關情事，亦絕對願意配合改善，並已於收到本會調查函後，再三要求代銷公司與現場人員絕對不得有此類行

為發生。

(八)本建案共計銷售 18 戶，訂購人支付定金、合約審閱、合約簽立日期，詳如成交總表。成交總表中，雖有部分訂購人之合約借閱日與簽約日或預約單日期相同，但並非該公司在客戶簽約前或付定前未給予客戶審閱契約，而是該等客戶於個案中自行放棄 5 天的審閱期，同意於現場審閱契約後即訂約或付定，依臺灣高等法院判決，認基於私法自治與契約自由原則，消費者自行放棄審閱期權利而同意締約並無不可。甚且依「藏美 ONE」買賣契約書第 1 條規定可知，即使有部分客戶自願放棄 5 天審閱期，但公司為更妥善保護消費者之權利，還特別規定「買方審閱期如少於 5 日者，本契約簽立後 5 日內如買方要求解除本契約者，賣方同意無條件解約並無息返還買方已兌現之買賣價金…」，特別給予訂購人 5 日之反悔期，足證該公司均有給予契約審閱權，並無對消費者不公平或不正競爭之處。

(九)本案預售屋自銷售至 104 年 6 月 2 日止，解除預約者共計 2 戶，預付之定金皆已於訂購戶返還預約單後歸還。因退定戶係以刷卡方式支付定金，由於係於退定時當場直接將刷卡單撕毀，故被處分人藏真建設公司並未向信用卡銀行請領款項，款項尚未入帳，嚴格來說，被處分人藏真建設公司尚未收取客戶給付之定金，當然也不可能有沒收的問題。因手刷單已撕毀未留存，故未有佐證文件可提供。

(十)對於本會調查，代銷公司或現場銷售人員或有對法令不熟悉之處，如有督導不週，深感抱歉，並已立即配合改進，加強對代銷公司、現場人員之督導，絕無故意違規之意。

三、函請被處分人動力廣告公司到會陳述及提供書面意見，略以：

- (一)被處分人動力廣告公司接受被處分人藏真建設公司委託銷售「藏美 ONE」預售屋建案，負責執行廣告企劃及代理銷售業務，但非屬包銷形式。銷售中心之行政人員及銷售人員均由被處分人動力廣告公司聘雇並負擔人事費用。被處分人動力廣告公司負責「藏美 ONE」預售屋之銷售業務從洽談介紹至簽約完成，訂約後購屋人如欲解約，亦會代被處分人藏真建設公司處理。服務報酬係以雙方銷售企劃契約書第6條約定計算請領。
- (二)被處分人動力廣告公司銷售「藏美 ONE」預售屋之流程：
- 1、於接待中心入口處以裱板輸出說明本案基地及相關地理位置。
 - 2、進入接待中心即為房地買賣合約公開陳列展示處供客戶翻閱。
 - 3、進而針對基地位置週遭之生活機能及政府重點公共設施位置說明。
 - 4、再行介紹說明建案建築外觀及規劃。
 - 5、再針對客戶有意之坪數房型帶看樣品屋，介紹室內建材設備等內容。
 - 6、再至銷售接待桌針對房屋車位價格、貸款銀行、分坪持分面積、地籍圖及建造執照等資訊，以電腦設備及銷售人員手持之銷售說明資料向客戶說明，並向客戶說明買賣契約書之內容，另客戶若有需要進一步瞭解合約內容，於公開陳列處及銷售櫃檯處都有合約書範本可供審閱、借閱。
- (三)有關購屋預約證明單附帶約定第1條載明：「買方訂金應於○年○月○日○時前補足，逾期者以棄權論，預繳訂金買方不得以任何理由要求退還。」之意旨：因前揭記載之情形，實際上不可能會發生，當購屋人如要解除預約，被處分人動力廣告公司均會同意解除並

且退還訂金。而因被處分人動力廣告公司與被處分人藏真建設公司認為前揭文字不妥，故已進行修正，並已使用新版預約證明單。被處分人動力廣告公司係於看屋人問及房屋價格，有意願保留該個別戶，進行房價洽談時，即會進行前揭購屋預約單之簽訂，簽訂時收取之訂金，係依據房屋總價約 2%至 3%收取，該訂金於正式簽約後即為房屋總價之一部分。但客戶如事後要解除預約，因該公司收取訂金之方式，截至目前係以現金以及手刷單二種方式收取，於購屋人前來提出解除預約要求時，被處分人動力廣告公司人員均當場退還現金，或將尚未向銀行請款之手刷刷卡單撕毀，購屋人則將所持有之預約單歸還被處分人動力廣告公司，即完成解除預約之程序。因手刷單撕毀後均未保存，故無法提供佐證，僅提供解除預約之戶別及簽訂房屋買賣預約單影本資料。

(四)被處分人動力廣告公司提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之時點及方式：銷售人員會在介紹建案地點、房屋配置、房價金額等之資訊後，提供契約書審閱，銷售人員亦會留下購屋人攜回契約書審閱之借閱紀錄，實際詳細借閱期間如合約借閱紀錄。

(五)對於本會 2 度派員前往「藏美 ONE」預售屋建案銷售現場訪查，現場並未提供部分預售屋重要交易資訊，以及洽談後要求攜回契約書審閱，銷售人員要求須先給付定金 10 萬元始提供攜回審閱，或表示無法提供契約書攜回之說明：

1、被處分人動力廣告公司於洽談過程有提供購屋人閱覽建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、持分總表、各層平面圖及停車位平面圖等文件，均備於銷售人員銷售資料夾中，銷售人員於解說過程會提供予看屋人並提供解說。於本會進行調查後，為確認看屋人都有審閱到購屋的交易資訊，該公司即已將前揭

所提供之交易資訊製作成資料夾(內容包含建造執照影本、建物持分面積計算方式說明、不動產說明書及注意事項、核准之基地位置圖、地盤圖、各層平面圖及停車空間平面圖、各戶平面圖、各戶持分總表)供客戶借閱，被處分人動力廣告公司於銷售現場均會提供購屋人所需之重要交易資訊審閱，前揭情形不可能發生，被處分人動力廣告公司均有要求銷售人員必須提供重要交易資訊，可能是當場溝通過程有誤解，或資料剛好用完。

2、至於要求先給付定金始提供契約書攜回審閱，或表示無法提供契約書攜回審閱乙事，由被處分人動力廣告公司所提供合約借閱紀錄有 5 位購屋人係於下訂前審閱，可知不可能會有先收取定金才提供契約書或不提供契約書攜回審閱的情形。被處分人動力廣告公司於開始銷售起均有提供購屋人借回契約書審閱，在洽談過程，如有表示考慮購屋或主動要求審閱，被處分人動力廣告公司均會提供，此亦可節省購屋人於洽談簽約時還要審閱契約之時間，被處分人動力廣告公司也很樂意提供契約書攜回審閱。

(六)被處分人動力廣告公司所提供之成交總表及合約借閱紀錄，載有實際合約範本借閱紀錄，可看出提供之合約範本審閱天數至少有 5 天，最長者達 18 天，另於合約書中，亦會應客戶審閱契約之需求，部分另行約定下訂後之審閱期，故均已提供購屋人充分之契約審閱權利。

四、查被處分人藏真建設公司所提供已出售之 18 戶購屋人之審閱契約日期及支付定金日期資料中，審閱契約日(合約範本借閱日)在支付定金日(預約單日期，預約時皆有支付定金)之前者僅有 5 戶，而給付定金日與契約審閱日為同一日或給付定金日在契約審閱日之前者則

有 13 戶，比例達七成二，綜合本會人員現場訪查發現前揭疑似違法（包含預售屋重要交易資訊未充分揭露以及銷售人員要求先支付定金才提供契約書攜回審閱）之情事，對於被處分人藏真建設公司前揭陳述，有再進一步查證之必要，爰向 18 戶購屋人進行問卷調查，共獲 8 位購屋人回復。結果如下：

- (一)有多達半數之回復者表示，未提供建造執照影本、地盤圖、各戶持分總表等交易資訊；有 3 位回復者表示未提供基地位置圖之交易資訊。
- (二)有 2 位回復者表示，未提供交易資訊對渠等交易決定造成影響。
- (三)有 3 位回復者表示，銷售人員要求先付定金，才能攜回契約審閱；且該 3 人復表示於給付定金前，未能先攜回契約書審閱，對渠等交易決定造成影響。

理 由

- 一、按公平交易法第 25 條規定：「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。」所稱「交易秩序」係指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭精神賴以維繫之交易秩序。判斷「足以影響交易秩序」時，應考量是否足以影響整體交易秩序或有影響將來潛在多數受害人效果之案件，且本條之適用並不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。所謂「顯失公平」係指「以顯失公平之方法從事競爭或商業交易」者，而具有相對市場力或資訊優勢地位之事業，利用交易相對人之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，從事不公平交易之行為，即為常見類型之一。
- 二、鑒於預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者相較於購屋人處於資訊上之

優勢地位，即應將重要交易資訊透明化、公開化，並避免利用資訊不對稱爭取交易，從事不公平競爭。預售屋之建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各層平面圖、停車空間平面圖、各戶持分總表、買賣契約書等，為購屋人據以評估是否締結買賣契約關係之重要交易資訊，倘業者於預售屋交易過程，未以書面提供該等資訊予購屋人審閱，使購屋人在交易資訊不充分、不完整情況下作交易決定，影響其權益，對購屋人顯失公平，同時對其他守法同業亦形成不公平競爭。又因預售屋買賣契約書為不動產開發業者事先單方擬定，其內容最足以充分揭露標的物真相及雙方之權利義務，倘不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先給付定金或為保留優先承購權而支付諸如訂金、預約金、房屋訂金、房屋保留金等不同名目之一定費用(以下統稱定金)始提供買賣契約書攜回審閱，則該定金之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，致影響購屋人作交易之決定，同時對其他依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭，核屬不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第25條規定。

三、被處分人藏真建設公司將本案預售屋銷售事務委由被處分人動力廣告公司代為銷售，得對被處分人動力廣告公司為指示、監督，與實際負責銷售之被處分人動力廣告公司均因銷售行為獲有利益，故被處分人藏真建設公司及被處分人動力廣告公司均為本案行為主體。

四、被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司銷售「藏美 ONE」預售屋過程，未以書面提供或公開陳列預售屋建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等資訊乙節：

- (一)雖被處分人動力廣告公司表示，建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、持分總表等交易資訊，均備於銷售人員之銷售資料夾中，於解說過程會提供予看屋人，惟本會 2 度派員訪查「藏美 ONE」預售屋銷售現場，銷售人員並未以書面提供或公開陳列預售屋基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋交易資訊供購屋人審閱。另建造執照影本資訊，則為第 1 次訪查時未提供，第 2 次訪查時則見附於契約書內。是銷售人員個人與購屋人之洽談過程是否均確實完整提供預售屋交易資訊，容有疑問。
- (二)又據本會對「藏美 ONE」預售屋 18 戶已購屋人進行問卷調查結果，於回復問卷之 8 位已購屋人當中，有近半數或達半數之回復者表示未提供建造執照影本、基地位置圖、地盤圖及各戶持分總表等重要交易資訊，其中 1 位購屋人並表示，未提供基地位置圖、地盤圖致未能清楚瞭解建案坐落位置、周邊環境、毗鄰土地關係及使用範圍；2 位購屋人並表示，未能審閱建造執照影本以致未能清楚瞭解建案之建造計畫(基地概要：使用分區、基地面積…等；建物概要：層棟戶數、建蔽率、容積率、法定面積、構造種類…等)，故難認被處分人動力廣告公司於銷售現場均有完整提供或公開陳列相關交易資訊。
- (三)綜上，足認被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司銷售「藏美 ONE」預售屋過程，未以書面提供或公開陳列預售屋建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋買賣重要交易資訊，供購屋人審閱，對購屋人交易決定造成影響，構成顯失公平行為，違反公平交易法第 25 條規定。
- (四)至被處分人動力廣告公司到會陳述表示，已將該等交易資訊製作成資料夾置於銷售現場供看屋人借閱，並提出之購屋人審閱簽名文件為佐證，惟前揭作為

係於本會進行調查後，且查購屋人簽名之日期均係於本會進行調查後，僅得證明其於本會調查後已有改善措施，仍難認本會進行調查前，均已完整提供相關交易資訊。

五、被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司銷售「藏美 ONE」預售屋過程，要求須給付定金始提供買賣契約書攜回審閱乙節：

- (一)本會派員以消費者身分訪查「藏美 ONE」預售屋銷售現場，洽談後本會人員進一步要求攜回買賣契約書審閱，銷售人員要求於給付定金 10 萬元後始提供契約書攜回，或表示無法提供買賣契約書攜回審閱。又據本會前揭問卷調查結果，於回復問卷之 8 位已購屋人當中，確實有 3 位回復者表示係業者要求先繳付定金始提供契約書審閱，故被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司於銷售「藏美 ONE」預售屋建案，確有要求購屋人需先收取定金始提供契約書攜回審閱之行為事實，堪可認定。
- (二)案於調查過程，被處分人動力廣告公司雖表示有 5 位購屋人係於下定前已審閱契約範本，並以契約範本借閱簽名紀錄以及成交總表及合約借閱紀錄為證。惟從該契約範本借閱簽名紀錄所載，僅得知悉借閱人之借閱日期及歸還日期，尚無從獲知該借閱與定金給付之關聯性。
- (三)又據成交總表及合約借閱紀錄所載，雖有 5 位購屋人係於下定前已審閱契約範本，然據本會前揭問卷調查結果，前開 5 位係於下定前已審閱契約範本之購屋人中有 2 位回復問卷表示，渠等下定原因係為保留屬意戶別，但仍有其他 3 位係下定後始審閱契約之購屋人表示，乃業者要求先繳付定金始提供契約書審閱，且該 3 位尚表示導致渠等未清楚瞭解購屋資訊及權利、縱可退還定金仍擔心簽約交涉能力

受阻、或因已付定金會妨礙作成交易決定。承此，案關須先收取定金始提供契約書攜回審閱之違法情事，難認係屬單一事件，且堪認對購屋人之交易決定造成影響。

(四)準此，被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司於銷售「藏美 ONE」預售屋過程，要求購屋人須先給付定金始提供契約書攜回審閱，則該定金之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，致影響購屋人作成交易之決定，同時對於依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭，已構成不當限制購屋人契約審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為。

(五)至被處分人藏真建設公司與被處分人動力廣告公司主張，倘購屋人欲解除預約均會將所收取之定金退還，復於買賣契約書第 1 條，特別約定給予購屋人 5 日之反悔期，證明均有給予契約審閱權，並無對消費者不公平或不正競爭之處，又於洽談過程已提供付定前審閱並提出合約範本借閱紀錄，紀錄顯示審閱期至少有 5 天，最長者達 18 天等情：

1、按預售屋買賣契約書所載各條款內容為被處分人藏真建設公司事先單方擬定之定型化約定事項，最能完整呈現預售屋真相，且規範買賣雙方權利義務關係，內容涉及專業用語與繁複法規，事前契約攜回審閱提供交易相對人在給付定金前有慎重考慮購買標的之機會，以衡平買賣雙方資訊不對稱之情狀，降低購屋人之交易成本。支付定金後始可攜回契約審閱，縱可退定，購屋人仍面臨預售屋業者為挽回交易進行協商、溝通之時間成本，不若完全未支付定金情狀下之轉換自由。故購屋人定金之返還，尚與契約之事前審閱無涉。

2、經查本案預售屋購屋預約證明單附帶約定第1條載明「買方訂金應於○年○月○日○時前補足，逾期者以棄權論，預繳訂金買方不得以任何理由要求退還。」故倘購屋人於支付定金後，逾期未補足定金，被處分人藏真建設公司仍有據上開事先單方擬定之附帶約定沒收該定金之可能，造成購屋人作成交易決定之壓力，且得以收取定金為手段，爭取與交易相對人交易協商之次數、時間，對於其他依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業，形同不公平競爭。

3、至於主張於本案買賣契約書第1條特別約定給予購屋人5日之反悔期，證明均有給予契約審閱權，並無對消費者不公平或不正競爭之處：經查本案預售屋「房屋預定買賣契約書」第1條契約審閱雖約定有解除契約期，惟付定前提供契約攜回審閱與契約另約定簽約後給予得解除契約之反悔期，係屬二事，尚難因以契約條款另行約定得解除契約之反悔期，即認其於購屋人簽約前已提供契約之充分審閱。況如前所述，支付定金後始予契約審閱，縱可退定，無礙其未事前提供審閱對交易秩序之影響，遑論在訂定正式買賣契約書後始予購屋人攜回契約書審閱之情狀。

六、綜上論結，被處分人藏真建設公司及被處分人動力廣告公司於銷售「藏美 ONE」預售屋過程，未以書面提供或公開陳列預售屋建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋買賣之重要交易資訊，供購屋人審閱，對購屋人交易決定造成影響；以及要求購屋人須先給付定金始提供契約書攜回審閱，為挾其資訊不對等之優勢地位，不當限制購屋人審閱契約之行為，且對其他依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業足以產生不正競爭之效果，其行為未符合效能競爭之

商業競爭倫理秩序，核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。依據公平交易法施行細則第 36 條規定，經審酌其違法行為之持續期間、103 年營業額、本案預售屋已銷售金額、配合調查態度、係屬初犯且已停止締約前未以書面提供預售屋交易資訊之違法行為等因素，爰依公平交易法第 42 條規定，分別就未以書面提供或公開陳列建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋買賣之重要交易資訊，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，分別處被處分人藏真建設公司、被處分人動力廣告公司新臺幣 15 萬元、8 萬元罰鍰；就要求購屋人須給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，令被處分人等立即停止本項違法行為，並分別處被處分人藏真建設公司、被處分人動力廣告公司新臺幣 15 萬元、8 萬元罰鍰，總計各處新臺幣 30 萬元、16 萬元罰鍰，處分如主文。

中 華 民 國 105 年 4 月 22 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。