

公平交易委員會處分書

公處字第 103035 號

被處分人：親嘉開發股份有限公司

統一編號：28410080

址 設：臺中市南屯區文山里忠勇路 91-1 號 1 樓

代 表 人：○○○ 君

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「親家 Q-est」預售屋過程，未提供各戶持分總表，為足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第 24 條規定。
- 二、被處分人於銷售「親家 Q-est」預售屋過程，要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第 24 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 2 項違法行為。
- 四、處新臺幣 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會為主動瞭解不動產業者預售屋銷售行為，於 102 年 3 月 8 日、6 月 28 日派員以消費者身分前往親嘉開發股份有限公司(下稱被處分人)座落於新竹市關長重劃區之「親家 Q-est」預售屋銷售現場進行瞭解，發現銷售現場並未公開陳列各戶持分總表與契約書供購屋人取閱，經分別與 3 位銷售人員洽談後，銷售人員仍未提供各戶持分總表，另表示須給付定金新臺幣(下同) 10 萬元始提供契約書。
- 二、經函請被處分人到會陳述並提出書面說明，彙整摘述內容如下：

- (一)「親家 Q-est」預售屋建案由被處分人約於 101 年 1 月取得建造執照，約 2 週後開始銷售，總戶數 120 戶，預估總銷售金額 18 億元，已銷售 56 戶，成交金額約 6 億元。
- (二)與購屋人締約過程：現場銷售人員先介紹建案的規劃環境、品牌、業績、坪數等讓購屋人充分了解，並告知室內坪數面積、主建物面積、附屬建物面積、車位面積及持分後才進行訂約。房屋買賣契約書係放置於銷售現場櫃檯，而為避免消費者借閱契約後仍須歸還之麻煩，故銷售人員要求購屋人先預付定金 10 萬元，始提供契約書，但均會給予購屋人契約審閱期 5 日以上。銷售現場櫃檯內後方牆面上有張貼「歡迎請向業務人員取閱買賣合約書樣本審閱」的告示，購屋者如未走到櫃檯則無法知悉。倘購屋人改變購屋意願，所支付之 10 萬元定金，被處分人會全額退還。
- (三)有關被處分人部分銷售人員以要求支付定金，來確認購屋人之購屋意願，而忽略購屋人審閱契約之要求，係銷售人員個人因素，因不清楚公平交易委員會對於預售屋銷售行為規範說明之規定，才會要求購屋人先支付定金始提供契約書的情形，被處分人保證以後絕對不會再發生。
- (四)「親家 Q-est」預售屋建案各戶持分總表，被處分人係放置於銷售人員的資料夾內，於銷售過程中，倘消費者要求則會提供，並未以公開方式陳列。各戶所分配共用部分之項目、面積或分攤比例之計算方式等資訊，都會在銷售過程以口頭說明，簽約時會載明於契約書，並會告知公設比，但未提供全區各戶持分總表。現場銷售人員未提供各戶持分總表之情形，係因一時疏忽，被處分人日後會嚴格要求現場銷售人員提供前開資訊。

三、被處分人於到會陳述後，補提書面陳述表示願配合改正。

理 由

- 一、按公平交易法第 24 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「欺罔」，係對於交易相對人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。所謂「顯失公平」，係指具相對市場力或市場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，即為常見之行為類型之一。

- 二、次按預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特性，由於預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，且亦無從藉由地政機關查得相關資料，建築開發業者（即建商）無疑為資訊優勢之一方。預售屋之各戶持分總表（足以顯示全區各戶主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例），為購屋人對全區各戶面積分配情形、辨別其分配公平性及檢視銷售人員告知或契約書所載之面積有無錯誤等之依據，屬預售屋之重大交易資訊，建築開發業者未揭露前揭資訊，將影響購屋人評估交易與否之決定，而對購屋人有欺罔行為。又契約書為建築開發業者事先單方擬定，其內容係最足以充分揭露標的物真相及雙方之權利義務，故於預售屋交易過程中，建築開發業者應提供充分、完整之資訊以供購屋人評估是否作成交易，以衡平雙方之締約地位。倘建築開發業者先收取定金或一定費用（或稱訂金、議價金、預約金或保留款等）再揭露契約內容，及至購屋人對契約內容有所異議，建築開發業者未能接受或甚至堅持依既定內容簽約，否則沒收定金，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，同時對契約書供

購屋人自由審閱之同業形成不公平競爭。是以，建築開發業者銷售預售屋時，未提供各戶持分總表，核屬對購屋人欺罔行為；要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書，為不當限制購屋人契約審閱，核屬對購屋人顯失公平行為；建築開發業如有前 2 項行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第 24 條規定。

三、被處分人銷售「親家 Q-est」預售屋過程中，未提供各戶持分總表、要求購屋人須給付定金始提供契約書等 2 項行為，違反公平交易法第 24 條規定：

(一)未提供各戶持分總表一節：

案據本會人員於 102 年 3 月 8 日、6 月 28 日派員以消費者身分前往被處分人「親家 Q-est」預售屋現場實地勘查，經洽 3 位銷售人員均未提供各戶持分總表（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），亦未於銷售現場公開陳列。被處分人表示各戶持分總表放置於銷售人員資料夾中，未於銷售現場公開陳列，且因銷售人員一時疏忽未提供全區各戶持分總表予購屋人與本會人員，是被處分人於「親家 Q-est」預售屋銷售過程中，並未將各戶持分總表以書面提供購屋人，或於銷售現場公開陳列供購屋人閱覽，致購屋人未能於簽約前知悉全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例、各戶面積分配是否公平、亦無從查對所購買戶別之面積正確與否，影響購屋人評估交易與否之決定，核已構成公平交易法第 24 條所稱之欺罔行為。

(二)要求購屋人須給付定金始提供契約書一節：

1、案據本會派員以消費者身分於被處分人「親家 Q-est」預售屋銷售現場實地勘查發現，被處分人並未於建案銷售現場公開陳列契約書範本，經洽 3 位銷售人員要求審閱契約書，均表示須支付定金 10 萬元後，始提供契約書審閱。對於本會上開調查結果，被處分人坦承

可能係因部分銷售人員之個人因素，以要求購屋人支付定金之方式，來確認購屋人之購屋意願，而忽略購屋人提出審閱契約書之要求，致要求購屋人先支付定金再提供契約書。至於銷售現場未公開陳列契約書一節，被處分人雖稱銷售現場櫃檯後方主牆上標示有「歡迎請向業務人員取閱買賣合約書樣本審閱」之告示，但自承購屋人如未走到櫃檯則無法知悉，且本會人員於銷售現場勘查時，亦均未看見前揭告示，故其主張尚難認有公開陳列契約書之佐證。

2、「親家 Q-est」預定房屋及土地買賣契約書所載各條款內容為被處分人事先單方擬定之定型化約定事項，倘購屋人須於給付定金後始得知悉，則購屋人知悉時業已處於資訊弱勢之不利地位，影響其權益（如簽約交涉能力受阻、會擔心如不簽約定金將被沒收、對於所購買房地或相關權利義務內容並不清楚等），被處分人利用資訊不對稱從事交易，為具有高度違反商業倫理及效能競爭之不正當競爭手段。縱使被處分人事後同意退還定金，亦無法全面排除或彌補購屋人當時處於資訊不對等情況下作成交易決定之不利益。是以，被處分人於銷售「親家 Q-est」預售屋過程中，要求購屋人須先給付定金始提供契約書審閱，將使購屋人陷於資訊弱勢地位之一方，及定金被沒收或被迫繼續履約之不利益地位，致購屋人在交易資訊不充分、不完整情況下作成交易決定，同時對契約書供購屋人自由審閱之同業形成不公平競爭，而有使其喪失公平交易機會之虞，核已構成公平交易法第 24 條規定所稱之顯失公平行為。

(三)準此，本案「親家 Q-est」預售屋，共計 120 戶，截至 102 年 8 月 27 日，已銷售 56 戶（尚未售畢），被處分人

於銷售過程中，未以書面提供各戶持分總表，亦未於銷售現場公開陳列各戶持分總表，顯係對購屋人隱匿重要交易資訊，影響其權益；且要求購屋人須給付定金始提供契約書，對購屋人顯失公平，核其行為除未符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理秩序外，且足以產生不正競爭之效果。被處分人若未停止上開行為，仍有影響將來潛在多數受害者效果之虞，其行為將影響不特定多數交易相對人。又預售屋交易金額大，且將對其同業之未來交易行為產生不良影響，是被處分人前揭 2 項行為應為足以影響整體交易秩序之欺罔及顯失公平行為，而違反公平交易法第 24 條規定。

四、綜上論結，被處分人於銷售「親家 Q-est」預售屋過程，未提供各戶持分總表，構成足以影響交易秩序之欺罔行為；要求購屋人須給付定金始提供契約書，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 24 條規定。依據公平交易法施行細則第 36 條規定，經審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況、營業額及其市場地位；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依公平交易法第 41 條第 1 項前段規定，命被處分人立即停止前揭違法行為，並分別就未提供各戶持分總表，為足以影響交易秩序之欺罔行為，處新臺幣 25 萬元罰鍰；就要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，處新臺幣 35 萬元罰鍰，總計處新臺幣 60 萬元罰鍰，處分如主文。

主任委員 吳 ○ ○

中 華 民 國 103 年 3 月 20 日
被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起 30 日內，
向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。