

公平交易委員會處分書

公處字第 103034 號

被處分人：合康建設股份有限公司

統一編號：13117658

址 設：新北市五股區成泰路 1 段 2 號 7 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「合康新時代」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。
- 二、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。
- 三、處新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣本會為主動瞭解不動產業者預售屋銷售行為，於 102 年 6 月 27 日、7 月 2 日派員以消費者身分前往合康建設股份有限公司（下稱被處分人）座落新北市新莊區之「合康新時代」預售屋銷售現場進行瞭解，銷售現場並未擺放契約書範本。經分別與不同銷售人員洽談後，銷售人員表示，本會人員若欲購買本建案預售屋，須先給付定金 15 萬元，5 日（另一銷售人員告知為 7 日）後會通知本會人員前來簽約，屆時即可審閱買賣契約書，且該建案之預售屋買賣契約書內容與政府擬定之契約書範本相同，故 2 位銷售人員均未提供買賣契約書供審閱。

二、經函請被處分人到會陳述並提出書面說明，被處分人偕同代銷業者綠堡房屋廣告股份有限公司（下稱綠堡廣告公司）前來說明，彙整摘述內容如下：

- (一)被處分人與綠堡廣告公司簽訂委託銷售契約書，委託自 102 年 1 月 18 日起銷售「合康新時代」預售屋，房屋標的為一樓店舖、二樓以上住家等共計 191 戶及 166 個汽車停車位，預估總銷售金額約 29.19 億元，截至 102 年 8 月 27 日已銷售 38 戶，成交金額約為 4.6 億元。
- (二)購屋簽約過程：洽談後如購屋人有意購買，會先支付定金 10 萬元或 15 萬元後，即會開立房屋土地訂購預約單，待購屋人審閱完契約後，雙方始正式簽訂買賣契約書，之後再請購屋人支付簽約金（房價 1 成），而先前所支付之定金則轉為簽約金，事後如有購屋人反悔不買，定金部分會無息退還予購屋人。
- (三)被處分人於「合康新時代」銷售現場櫃檯備有契約書範本，但一般購屋人並不會直接向櫃檯取閱，多係透過銷售人員向櫃檯索取。如購屋人於洽談之後要求攜回契約書，銷售人員會請購屋人填寫借閱單，留下基本資料，並支付 200 元押金後，即可提供攜回審閱，待客戶返還契約時，押金即無息退還。
- (四)部分銷售人員可能基於業績考量及個人銷售手法，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，才會發生要求購屋人先支付定金再提供契約書之情形，後續會加強對於銷售人員的教育訓練。並於 102 年 8 月 27 日補充提供合約書公開陳列銷售現場照片。

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「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，建築開發業者(即建商)無疑為資訊優勢之一方。又買賣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，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，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「合康新時代」預售屋過程中，要求購屋人

須給付定金始提供契約書，已構成顯失公平行為，違反公平交易法第 24 條規定：

- (一)案據本會於 102 年 6、7 月間，兩度派員以消費者身分前往被處分人「合康新時代」預售屋銷售現場實地訪查發現，被處分人並未於建案銷售現場公開展示契約書範本，且經洽不同銷售人員提供契約書，銷售人員均表示須先支付定金 15 萬元，數日後通知簽約時，始提供契約書審閱。是被處分人未於銷售現場公開展示契約書，並要求購屋人須先給付定金後，始提供契約書審閱之銷售方式，尚難認係單一個別且非經常性之交易糾紛（或事件）。對於本會上開調查結果，被處分人表示銷售現場櫃檯備有契約書範本，但一般購屋人並不會直接向櫃檯取閱，多係透過銷售人員向櫃檯索取；亦坦承因部分銷售人員可能基於業績考量及個人銷售手法，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，才會發生要求購屋人先給付定金再提供契約書之情形。另嗣後被處分人已將契約書陳列於銷售現場明顯處，供購屋人自由審閱，並提供現場擺設照片予本會參考，併予敘明。
- (二)由於「合康新時代」房屋、土地買賣預定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（如妨礙契約審閱、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交易決定之不利益。是以，被處分人於銷售「合康新時代」預售屋過程中，未於建案銷售現場公開展示契約

書，且要求購屋人須先給付定金始提供契約書審閱，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，核有公平交易法第 24 條規定所稱之顯失公平行為。

(三) 本案「合康新時代」預售屋共有 191 戶，截至 102 年 8 月 27 日，委託綠堡廣告公司已銷售 38 戶（尚未售畢），被處分人於銷售過程中，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，是被處分人前揭行為應為足以影響整體交易秩序之顯失公平行為，而違反公平交易法第 24 條規定。

四、綜上論結，被處分人銷售「合康新時代」預售屋，未於銷售現場公開陳列契約書，卻要求購屋人須給付定金始提供契約書，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 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 項前段規定處分如主文。

中 華 民 國 103 年 3 月 21 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。