



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：劉燕勳

聯絡電話：04-22502135

傳真：04-22502372

電子信箱：swallow@land.moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國111年6月30日

發文字號：台內地字第1110034226號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(225077\_301000000A111003422600-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會111年6月24日公處字第111049號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會111年6月24日公服字第1111260393號函副本辦理。
- 二、逸凱庭建設有限公司及客臨廣告企業社銷售「澄境6」預售屋過程，未提供預售屋買賣契約書重要交易資訊，並要求購屋人須給付定金或一定費用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，違反公平交易法第25條規定，經公平交易委員會分別處新臺幣40萬元及15萬元罰鍰。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府（嘉義縣除外）、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：

2022/06/30 電交  
16:21:22 文章

裝

訂

線

地政處

111/06/30



1110125963

## 公平交易委員會處分書

公處字第111049號

被處分人：逸凱庭建設有限公司

統一編號：53612330

址 設：嘉義市西區劉厝里大吉街58號

代表人：○○○

地 址：同上

被處分人：○○○即客臨廣告企業社

統一編號：98866344

址 設：嘉義市東區興安里興美2路180號1樓

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「澄境6」預售屋過程，未提供預售屋買賣契約書重要交易資訊，並要求購屋人須給付定金或一定費用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，違反公平交易法第25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、處逸凱庭建設有限公司新臺幣40萬元罰鍰。  
處○○○即客臨廣告企業社新臺幣15萬元罰鍰。

### 事 實

- 一、案緣嘉義縣政府就110年3月26日「澄境6」預售屋建築案(下稱本建築案)聯合稽查結果，函請被處分人逸凱庭建設有限公司(下稱被處分人逸凱庭公司)應改正補送文件，文中說明欄並敘明民眾需繳交定金始提供預售屋買賣契約書審閱，



銷售。又銷售使用之廣告及相關文件，係由被處分人逸凱庭公司與被處分人客臨廣告企業社共同討論後使用，而現場銷售解說工作則由被處分人客臨廣告企業社負責。至於被處分人客臨廣告企業社指派何人、以何種方式、過程媒合銷售，均由該企業社全權處理，被處分人逸凱庭公司並不清楚。

(3) 被處分人逸凱庭公司依據房屋銷售合約書第4條約定，依簽約底價之一定比例支付被處分人客臨廣告企業社銷售期間所售出房屋之佣金。本建築自開案銷售至110年3月31日止，共計銷售10戶。

3、被處分人逸凱庭公司於委託銷售前，均已提供本建築之預售屋買賣契約書、各戶土地、建物面積及各戶共設施(道路)持分面積予被處分人客臨廣告企業社，該企業社即得提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱。而在銷售過程，倘消費者有提出預售屋買賣契約書審閱需求，接待中心現場有提供審閱，亦可填寫合約書攜回審閱單攜回審閱；被處分人逸凱庭公司並無要求須給付定金或一定費用始提供購屋人預售屋買賣契約書攜回審閱。

4、110年3月26日稽查人員到本建築接待中心時，因原配合銷售人員已結案離職，當天僅有新進銷售人員○君(即稽查紀錄表上所載銷售人員)，因上班時間較短，經驗相對不足，該員才會講出消費者需支付定金確認戶別，及簽訂購屋證明單後，才提供契約書攜回審閱之錯誤表達。而被處分人逸凱庭公司因人力精簡，對於被處分人客臨廣告企業社現場銷售人員未善盡監督之責，以致銷售人員態度不佳，實屬疏失，日後當依

買賣契約書予購屋人，並請購屋人於「合約書攜回審閱單」之攜回日期簽名，並於歸還後於歸還日期再予簽名，並無拒絕提供之情事。

5、110年3月26日聯合稽查當日現場之銷售人員○君係原配合銷售人員已結束雇用合約下，於110年1月1日至110年3月31日間所雇用之接替銷售人員。但因接待中心租約即將到期，且已接近銷售尾聲，該員又係初次配合，對本建案銷售流程及業務尚不熟稔，爰對稽查人員表達無法提供買賣契約書攜回審閱，或須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱之錯誤表示。

6、對於新進銷售人員○君之錯誤表示，被處分人客臨廣告企業社表示係因督導不周及教育不足所致，絕無要求不得提供預售屋買賣契約書予購屋人審閱，或須先給付定金後始提供購屋人預售屋買賣契約書攜回審閱。

7、另合約書攜回審閱單其上所載攜回日期，與購屋證明單所載簽訂日期均為同一日之情形，係因購屋人通常不要看預售屋買賣契約書，多數都是購屋人簽立購屋證明單時，由銷售人員主動請購屋人攜回預售屋買賣契約書範本，並簽立合約書攜回審閱單，故日期均為同一日。

(三) 函請嘉義縣政府提出說明略以：

1、嘉義縣政府前曾於109年12月24日至本建案案場查核，發現部分規定與內政部版本不符，故於110年1月11日以府地籍字1100008170號函請業者改善，業者遂於修改後送嘉義縣政府複核。

2、109年12月24日查核時，業者確有提供房屋預定買賣合



市場力量大小、有無依賴性存在、交易習慣與產業特性等，且不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。故於具體個案中在判斷「足以影響交易秩序」要件時，無須證明行為人之違法行為對於交易秩序產生實害，只須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性為已足，此亦為最高行政法院所持見解。所謂「顯失公平」，係指以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易，而具有相關市場優勢地位之事業，利用交易相對人之資訊不對稱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。又依公平交易法第42條前段規定：「主管機關對於違反第21條、第23條至第25條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2,500萬元以下罰鍰(下略)」。

二、次按預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」、「權利義務事項龐多」之特性。因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無疑為資訊優勢之一方。又預售屋買賣契約書為不動產開發業者事先單方擬定，其內容包含環境、外觀、隔局、配置、建材設備等影響購屋決定之重要資訊，最足以充分揭露交易標的物真實情形，以及雙方之權利義務。況契約條款涉及專業用語與繁複法規，應予購屋人充分審閱契約之機會，始能審慎評估，避免購屋人於交易資訊未充足之狀況下作成錯誤交易決定而致權益受損。故倘不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未揭露預售屋買賣契約書之重要交易資訊予購屋人審閱，抑或要求購屋人先支付定金(或一定費用)始提供契約書攜回審閱等，前開未揭露預售屋買賣

沒有要求定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱之情事，均可證系爭期間並無不當限制購屋人契約審閱之情事。至於已售10戶都是在簽訂購屋證明單後，才將契約書攜回審閱，而非先審閱後才簽訂購屋證明單，則或與各地區之交易習慣有關，而非被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社要求購屋人須先給付定金始提供契約書攜回審閱之結果，此有前述9戶購屋人之證詞可證。

(二) 惟於110年1月至3月期間，被處分人逸凱庭公司與被處分人客臨廣告企業社銷售本建築案時所雇用銷售人員○君之銷售行為，依據嘉義縣政府於110年3月26日稽查紀錄表之稽查結果顯示，本建築案接待中心現場並無提供預售屋買賣契約書之重要交易資訊予購屋人審閱，且銷售人員亦向稽查人員表示，現場未備有預售屋買賣契約書供購屋人攜回審閱，購屋人須支付定金確認戶別簽訂紅單後，始提供契約書攜回審閱。對此，被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社業均已自承，110年3月26日聯合稽查當日，銷售中心現場雇用之新進銷售人員○君，係初次配合，對本建築案銷售流程及業務不熟稔，故對稽查人員為前述之錯誤表達，並表示因其督導不周及教育不足致使銷售人員犯此錯誤。

(三) 針對被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社於110年1月至3月期間雇用新進銷售人員，卻未完備銷售人員之教育訓練及督導不周，即開始銷售本建築，致銷售人員○君未熟稔業務及法律認知有限下，不僅現場未備有預售屋買賣契約書而無法提供購屋人審閱，並陳稱須給付定金始提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱，





銷售業者應預先提供預售屋買賣契約書予購屋人充分審閱，以保護購屋人之權益並減少將來之交易糾紛。又消費者相對於企業經營者係資訊相對弱勢之一方，而支付定金後即存有交易風險，故收受定金前提供正確消費資訊為企業經營者之義務，不宜轉換為不特定潛在交易相對人交易後得請求退還定金之負擔。

2、因被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社於銷售人員○君任職期間未完備教育訓練，且督導不周，則潛在交易相對人於○君任職期間前往本建築案銷售中心現場參觀，並詢問○君得否於現場審閱預售屋買賣契約書或攜回審閱，將因現場未備有預售屋買賣契約書而無法提供購屋人審閱，抑或要求潛在交易相對人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。此不僅使潛在交易相對人難以充分知悉標的物是否符合自身需求，並易於作出非理性之錯誤交易決定，而影響其自身權益，業已明顯違反前揭定型化契約對消費者權益保障之精神，妨礙處於資訊劣勢之購屋人作成正確交易判斷。

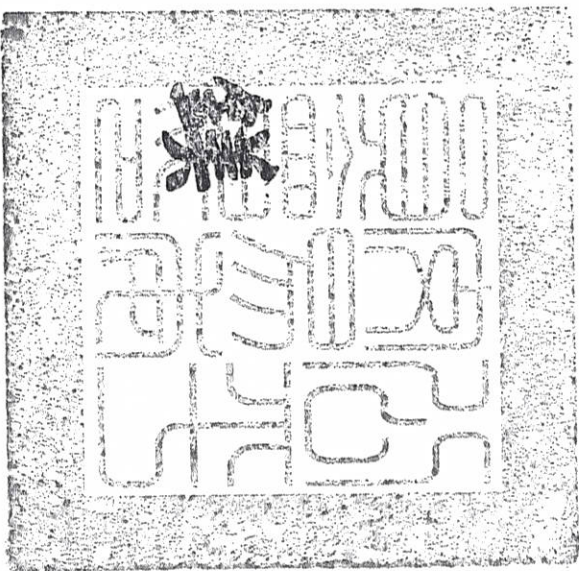
3、又被處分人客臨廣告企業社雖表示購屋人於簽約前倘要求退還已支付定金亦會歸還，然付定後縱可退定，購屋人仍面臨銷售業者為爭取交易進行協商、溝通之時間成本，不若完全未付定金情狀下之轉換自由，難認無損其談判能力。

(三) 對於預售屋市場交易秩序之影響：按公平交易法對於預售屋交易秩序之規範，乃在維護消費者避免於資訊不充分狀況下陷入顯失公平之交易情境，補足消費者在預售屋交易中資訊不充分之弱勢，衡平與預售屋銷售業者交易



主任委員

李



中華民國 111 年 6 月 24 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。

