

行政院公平交易委員會令

中華民國 100 年 12 月 29 日
公壹字第 10012614311 號

修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，並自即日生效。

附修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」

主任委員 吳秀明

行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明修正規定

一、（背景說明）

緣目前房屋預售制度之交易特性，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，購屋人大多依憑廣告或買賣契約書以認識所購建物之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，復以預售屋較其他消費性商品，有「價值較高」、「不易流通」等特性，致購屋人與建築開發業者間，常因雙方就給付內容之認知與期待不同，衍生交易糾紛，影響買賣雙方權益，故若能於合理範圍內促進房屋買賣交易資訊之透明化，當可有效減少此類糾紛。

本會為維護交易秩序與消費者利益，爰彙整分析建築開發業者可能涉及違反公平交易法之行為態樣，訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、（名詞定義）

本規範說明之名詞定義如下：

- (一) 建築開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。
- (二) 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

三、（締約前資訊揭露）

建築開發業者銷售預售屋時，應以書面提供下列重要交易資訊予購屋人：

- (一) 建造執照影本（應含所附圖說）。
- (二) 坐落基地之地籍圖。
- (三) 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）。
- (四) 買賣契約書內容（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
- (五) 指定貸款銀行者，其銀行名稱。
- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項建造執照所附圖說及第二款、第三款之文件，建築開發業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

建築開發業者未依第一項規定提供重要交易資訊，為對購屋人欺罔或顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

四、（不當限制購屋人審閱契約）

建築開發業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

- (一) 要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書。
- (二) 簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

五、（締約後之欺罔或顯失公平行為）

建築開發業者與購屋人締結契約後，不得為下列欺罔或顯失公平行為：

- (一) 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。
- (二) 締約前未載明共有部分，交屋時要求購屋人找補價款。
- (三) 要求繳回契約書。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

六、（其他不公平競爭行為之規範）

本會針對預售屋之不實廣告、比較廣告及欺罔或顯失公平行為等其他不公平競爭行為，訂有「行政院公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「行政院公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」，建築開發業者應注意並遵守相關規定。

七、（違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任）

本會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

建築開發業者違反公平交易法之規定，除依法須負行政責任外，購屋人並得循同法第五章之規定請求損害賠償。

八、（具體事實個案認定之說明）

本規範說明，僅係例示若干預售屋銷售常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明；若有未盡周延之處，本會將作補充修正。個案之處理，本會仍須依具體事實加以認定。

九、（不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型）

對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附錄。

附錄

不適用公平交易法類型之例示

類型	處理依據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。

建商倒閉	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。