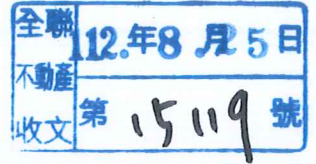


檔 號：

保存年限：



公平交易委員會 書函

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號13樓

承辦人：侯先生

電話：(02)2351-7588#306

電子信箱：ae5937@ftc.gov.tw

106646

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年8月24日

發文字號：公服字第1121260571號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本會對於預售屋銷售行為案件之處理原則 摺頁1份

主旨：時有民眾向本會反映不動產業者銷售預售屋時，未提供契約
審閱期衍生爭議，請轉知所屬會員注意公平交易法相關規定，
不得為不當限制購屋人審閱契約之行為，以避免觸法。

說明：

- 一、預售屋相較其他商品交易金額龐大、涉及權利義務事項繁多，
且多數購屋人並無頻繁購買之經驗，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(下
稱不動產業者)無疑為資訊優勢之一方，而購屋人通常僅能
透過不動產業者取得重要交易資訊。又預售屋買賣之契約書
記載有交易雙方權利義務關係，其內容充分揭露標的物特性
且為雙方履約之依據，卻多為不動產開發業者事前單方所擬
訂。是以，倘不動產業者銷售預售屋時，除購屋人已充分審
閱契約並同意縮短期限外，簽約前未提供購屋人至少5日審
閱期者，即屬「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之
處理原則」(詳附件)不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行
為，若足以影響交易秩序者，構成公平交易法第25條規定之
違反。
- 二、本會時有接獲民眾反映，銷售人員未告知預售屋買賣契約書
審閱期間相關權利，且未將契約書提供購屋人攜回充分審閱，

即於簽約當時要求購屋人將契約攜回審閱日期填寫為簽約5日前。因前述回填契約審閱日期之行為，非等同於購屋人已充分審閱契約並同意縮短審閱期間，將造成購屋人在未充分評估及審閱契約情況下即為交易之決定，涉有違反公平交易法之虞。

- 三、為維護不動產市場交易秩序與消費者權益，請貴會轉知所屬會員，銷售預售屋時，應主動以書面及口頭向購屋人說明預售屋買賣契約書審閱期間相關條款之內容，及交易雙方權利義務範圍後，如經購屋人充分審閱契約書並自願同意縮短審閱期限時，應載明類此文字，並請購屋人予以簽名，以確保購屋人清楚知悉相關權利，而非要求購屋人於簽約當時回填契約審閱日期，以避免有不當限制購屋人審閱契約等行為。
- 四、本會倘查有不動產業者不當限制購屋人審閱契約之具體事證，當依前述公平交易法規定予以嚴處。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀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

副本：本會服務業競爭處

公平交易委員會

附表 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	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或預售屋買賣契約書規定，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直轄市、縣(市)政府建管單位反映，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直轄市、縣(市)政府建管、消防單位反映，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直轄市、縣(市)政府建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或預售屋買賣契約書規定，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定向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。

類型	處理依據
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或直轄市、縣(市)政府建管單位反映，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	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
房屋續建(建商債權或債務移轉)	依民法或預售屋買賣契約書規定，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、保繳費等)	依民法或預售屋買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地疆界糾紛	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。

公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則

公平交易委員會

對於預售屋銷售行為
案件之處理原則



公平交易委員會

服務資訊

本會服務中心

地址：台北市中正區(100219)濟南路一段2之2號13樓

服務專線：(02)2351-7588轉380

(02)2351-0022

傳真：(02)2397-4997

南區服務中心

地址：高雄市苓雅區(802304)政南街6號9樓

服務專線：(07)723-0022

傳真：(07)723-4819

本會網址：www.ftc.gov.tw



公平交易委員會

一、目的

公平交易委員會為維護交易秩序與消費者利益，有效處理不動產開發業者及不動產經紀業者之預售屋銷售行為，涉及違反公平交易法規定案件，特訂定本處理原則。

二、名詞定義

本處理原則之名詞定義如下：

- (一) 不動產開發業者：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) 不動產經紀業者：指經營不動產中介或代銷業務之事業。
- (三) 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

不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

- (一) 建造執照影本。

- (二) 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。

- (三) 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建築物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。

- (四) 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。

- (五) 配合建築貸款之金融機構名稱。

- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所負擔之重劃費用。

前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀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。

四、不當限制購屋人審閱契約

不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，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預售屋買賣契約書審閱。
- (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。

前項第一款預售屋買賣契約書得以據本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

五、締約後之欺罔或顯失公平行為

不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為：

- (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、減少價金或其他和緩措施之選擇者，不在此限。
- (二) 要求繳回契約書。

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人找補價款者，構成欺罔行為。

六、法律效果

不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十五條規定之違反。

七、其他不公平競爭行為之規範

預售屋銷售行為除受本處理原則規範外，仍應適用「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」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於薦證廣告之規範說明」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。

（網址：<https://www.ftc.gov.tw/internet/main/doc/docDetail.aspx?uid=167&docid=13818>）