正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年4月9日
發文字號：府地價字第1105311459號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送公平交易委員會公處字第110020號處分書影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依據內政部110年4月9日台內地字第1100261962號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第110020號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

線

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

收文 字號 059 日期 110年4月14日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

公平交易委員會處分書

公處字第110020號

被處分人：遠雄建設事業股份有限公司

統一編號：04673318

址　　設：臺北市信義區基隆路1段200號16樓

代 表 人：○○○

地　　址：同上

被處分人：遠雄房地產發展股份有限公司

統一編號：23605591

址　　設：臺北市信義區基隆路1段200號8樓

代 表 人：○○○

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、被處分人辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，並收取保證金，實際已涉及銷售預售屋，卻未提供預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，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、處遠雄建設事業股份有限公司新臺幣200萬元罰鍰。

處遠雄房地產發展股份有限公司新臺幣150萬元罰鍰。

事　　實

一、據報載遠雄建設事業股份有限公司(下稱遠雄建設公司)委託同集團遠雄房地產發展股份有限公司(下稱遠雄房地產公司)銷售臺南市歸仁區「明日讚」預售屋建案。該等業者於110年3月13日辦理禮賓活動，客戶須參與抽籤，中籤者須先提供新臺幣(下同)10萬元支票後才給予「優先購買

權證明單」，但尚待5月底正式公開銷售後，才會與客戶簽訂購屋證明單及買賣契約。內政部等相關機關於同年月14日進行聯合稽查，發現業者銷售過程未揭示重要交易資訊，且指出透過禮賓活動抽籤預購營造搶買風潮，有影響預售屋交易秩序情事。

二、調查經過

(一)內政部提供說明及相關資料，略以：

1、有關「明日讚」預售屋建案(或稱本建案)簡要資訊：本建案基地位於臺南市歸仁區武東段162地號(約高鐵站歸仁十一路附近)，係於109年9月間領得建造執照，規劃地上14層、地下2層，共計378戶，由被處分人遠雄建設公司委託同集團被處分人遠雄房地產公司代銷。

2、有關110年3月14日及15日聯合稽查相關情形：

(1)因本建案接待中心尚未完工，內政部會同臺南市政府相關權責機關、財政部南區國稅局等，於110年3月14日至被處分人遠雄建設公司另一「北府苑」建案接待中心，進行「明日讚」預售屋建案聯合稽查。同年月15日由臺南市政府再度會同財政部南區國稅局前往「北府苑」預售屋建案接待中心進行聯合稽查。2日查核之預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表係由臺南市政府地政局製作。

(2)據被處分人遠雄房地產公司主管人員表示，禮賓活動係由業務人員以電話、簡訊、Line……等方式，通知有意願之民眾，有意願參加之民眾，須預先準備支票(住家196戶部分須10萬元、店面9戶部分須20萬元)始能參與抽籤。禮賓活動當日開放608組抽籤，中籤者查驗身分後，選擇預約戶別(每組選戶號碼僅開放詢問2戶情形，考慮選購時間為1分鐘)及繳交支票，最後簽訂205戶優先購買權證明單。又禮賓活動現場並無提供廣告DM、預售屋相關平面配置圖及預售屋各戶持分總表等重要交易資

訊，且預售屋買賣契約書尚在製作，亦未提供民眾審閱。活動現場僅提供預約抽籤注意事項及簡略選戶資料。

(二)臺南市政府及所屬地政局提供說明及相關資料，略以：

1、有關110年3月14日及15日聯合稽查相關情形：

(1)聯合稽查作業辦理情形，以及對於禮賓活動當日具體所掌握情況與內政部相若，提供110年3月14日及同年月15日預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表2份(以下統稱聯合稽查紀錄表)。

(2)經查「明日讚」預售屋建案禮賓活動現場，被處分人遠雄房地產公司並未提供預售屋買賣契約書等多項重要交易資訊，供現場排隊民眾參閱，亦未於銷售現場公開陳列，由擬購屋者自由審閱並簽名確認。且抽籤雖以禮賓活動名義舉辦，被處分人遠雄房地產公司卻以向消費者收取支票之方式作為取得優先購買權證明單之條件，既有收取保證金之事實，應已符合銷售行為之要件。

2、業者簡訊通知民眾塑造一屋難求，機不可失，讓民眾到場形成搶購熱潮，並引發民眾倉促作成錯誤之交易決定，又禮賓活動當日採用限額抽籤營造搶購氛圍，不僅左右民眾購買意願及壓縮其議價空間，並將影響未來交易價格之市場秩序，業者營造商品之稀有性，疑涉違反公平交易法相關規定。

(三)被處分人遠雄建設公司到會說明，略以：

1、與被處分人遠雄房地產公司之合作關係：

(1)被處分人遠雄建設公司於110年1月6日與被處分人遠雄房地產公司簽訂「委託銷售契約書」，委託銷售「明日讚」建案，委託期間自簽訂日起，預計至113年1月10日止，惟實際委託期限可視情況調整。

(2)雙方合作內容：「委託銷售契約書」第3條、第7條及第8條等約定，由被處分人遠雄房地產公司負責進行市場調查、說明會、廣告宣傳、經營客戶、客

戶簽約等事宜。惟必須事先與被處分人遠雄建設公司商議，經被處分人遠雄建設公司同意後執行，執行後也需向被處分人遠雄建設公司回報結果。如被處分人遠雄房地產公司後續執行情形，與先前向被處分人遠雄建設公司報告並經同意之內容不符時，依照「委託銷售契約書」約定，被處分人遠雄房地產公司負有違約責任。

（3）被處分人遠雄房地產公司的銷售報酬係依委託銷售價格之○ %計算。如果被處分人遠雄房地產公司實際銷售價格高於委託銷售價格時，亦依委託銷售價格計算，被處分人遠雄房地產公司並得就超過金額部分(超價金額)分取○成。是倘被處分人遠雄房地產公司之實際銷售價格越高，其獲得之分潤也越高。

（4）至 110 年 3 月 19 日止，被處分人遠雄建設公司尚未確定個別委託銷售價格(每坪單價)。

2、對於臺南市房市發展看法：

（1）臺南市房市於 107 年回溫，且於 109 年過年後房屋購買力道強勁，加上南科議題發酵，看好臺南市歸仁區(本建案所在區域)銷售市況。

（2）被處分人遠雄建設公司對於在臺南市之建案銷售速度及價格皆滿意，沒有賣不完的情況。實務上，如果行情熱賣，考量銷售速度快，就有可能微幅調高委託銷售價格。例如目前尚在銷售階段之其他建案，就有往上調高委託銷售價格的情況。

3、本建案之行銷規劃與資訊揭露情形：

（1）被處分人遠雄建設公司於 108 年 7 月 23 日取得「明日讚」預售屋建案土地(經查係於 109 年 9 月 24 日取得建照執照)。本建案總共 378 戶，總委託銷售金額預計○億○○萬元。

（2）依被處分人遠雄房地產公司所擬行銷時程規劃，本建案銷售期程自 110 年 1 月至 111 年 5 月止，預計 110 年 4 月至 5 月正式簽買賣契約。

（3）被處分人遠雄房地產公司可使用「北府苑」接待中心充當「明日讚」之臨時辦公室。在「明日讚」接待中心完成前，係業務人員以口頭或紙本方式向消費者進行建案介紹。據被處分人遠雄建設公司瞭解，被處分人遠雄房地產公司係以海報、廣告DM及網路訊息方式進行本建案推廣銷售。並以零星小型說明會，或業務員單獨面對消費者等方式，提供廣告資料或單張建案介紹等資料向消費者說明。但被處分人遠雄建設公司對於被處分人遠雄房地產公司實際與消費者洽談之執行面狀況並不清楚。

（4）被處分人遠雄建設公司提供本建案之建照、平面圖、分坪表等基礎資料予被處分人遠雄房地產公司轉換成廣告資料或規劃其行銷活動，並經被處分人遠雄建設公司審核通過後，再據以向消費者進行洽談。被處分人遠雄房地產公司並將後續之銷況情形及執行結果，密切跟被處分人遠雄建設公司進行回報。至110年3月19日止，因預售屋買賣契約書之附件建材設備表、墨線圖及付款方式等內容，尚在被處分人遠雄建設公司內部審議中，是預售屋買賣契約書還沒完全確定。

4、禮賓活動事前規劃及當天具體情況：

（1）被處分人遠雄房地產公司於110年2月向被處分人遠雄建設公司提出於同年3月13日舉辦禮賓活動，及要求當天參加消費者提供10萬元支票作為保證金之相關規劃。被處分人遠雄房地產公司並自同年3月1日起就其掌握之消費者名單進行通知，及於臉書廣告行銷。

（2）被處分人遠雄房地產公司考量預估參加消費者超過原規劃數量，而向被處分人遠雄建設公司建議給參加之消費者以抽籤方式，來決定當天之預約保留戶別順序，以公平消化大量的有意參加消費者。

（3）被處分人遠雄建設公司於被處分人遠雄房地產公司

回報預約參加消費者約為 373 組之情形後，於 110 年 3 月 12 日，依照過往建案銷售經驗抓 6 成，同意禮賓活動當天可釋出 205 組開放抽籤。

（4）被處分人遠雄建設公司於禮賓活動當天並沒有派員進駐現場，並不清楚被處分人遠雄房地產公司於禮賓活動現場提供參加消費者之資料。但因被處分人遠雄建設公司尚未核定個別委託銷售價格(每坪單價)，被處分人遠雄房地產公司業務員不會給當天欲購買消費者明確銷售總金額。

5、本案簽訂「優先購買權證明單」具體情況：

（1）被處分人遠雄房地產公司與當天提供保證金之消費者所簽訂「優先購買權證明單」已具體明確約定戶別，被處分人遠雄建設公司不能在公開銷售價格之日起 3 日內，預約消費者決定是否簽訂購屋證明單之前，再將該戶別銷售給其他人。俟被處分人遠雄建設公司 110 年 4 月核算出每坪確定單價後，被處分人遠雄房地產公司通知提供保證金之消費者是否接受所核報之金額。而提供保證金之消費者，如果 3 日內接受所核報金額，進一步簽訂買賣契約，支票 10 萬元可轉成定金。

（2）倘提供保證金之消費者放棄權利，釋出戶別會俟本建案接待中心完成後，與剩餘未銷售之 100 多戶(本建案總戶數 378 戶，扣除禮賓活動預購 205 戶，尚餘 173 戶)，再一併進行正式銷售，開放讓消費者至接待中心現場進行接洽或締約。

（3）本建案於正式銷售前(預計 110 年 4 月至 5 月)不會透過其他方式再銷售其他戶別，也不會再辦理任何說明會。至於已簽訂預購之 205 戶因沒有明確交易價金，所以還沒賣掉，還沒銷售。

(四)被處分人遠雄房地產公司提出陳述書及到會說明：

1、與被處分人遠雄建設公司的合作關係：

（1）被處分人遠雄房地產公司受被處分人遠雄建設公司

委託銷售本建案，雙方於110年1月6日簽訂委託代銷契約，受託銷售期間係自簽約日(即110年1月6日)起，至本建案取得使用執照止，由被處分人遠雄房地產公司負責相關之市場調查、產品定位、各類廣告設計與製作、宣傳行銷、預算編列、銷售規劃與執行、相關軟硬體設備之建置、代製作買賣契約書及各項表單、代收訂金與簽約金等事項。

（2）相關廣告物刊登內容、銷售價格，均需經被處分人遠雄建設公司同意，且銷售期間相關銷售價位、戶別等資訊，亦均需向被處分人遠雄建設公司回報。另本建案共計378戶，總受託銷售金額為○億○○萬元，被處分人遠雄房地產公司之受託銷售報酬，則係依委託銷售契約書第5條相關約定辦理。

2、本建案的行銷與銷售：

被處分人遠雄房地產公司於簽訂委託代銷契約後，即自110年1月起，著手本建案之相關銷售規劃與宣傳行銷，而網路廣告曝光管道計有臉書及聯播網等2種方式；至於實體部分，則在臺南市高鐵特區承租2處各放置1塊戶外看板，以及派送DM(約8萬9萬份)至家戶信箱等2種方式。

3、揭露本建案相關交易資訊的情形：

（1）被處分人遠雄房地產公司於110年1月24日在榮美飯店辦理本建案第1場說明會後，後續亦有在其他地點辦理多場建案說明會，約共計有4至5場。被處分人遠雄房地產公司在前述建案說明會提供說明建造執照、說明會DM、分坪表、基地位置圖及平面圖等資料給消費者，並同時邀請有興趣的消費者留下聯絡資訊，以供進一步聯繫。本建案預估每坪銷售價格約○○萬元至○○萬元，預估價格資訊約在3月時有概略告知消費者，但因目前缺工狀況，須待工程發包契約確定價格後，才能確定正式銷售價格。

（2）被處分人遠雄建設公司雖有制式預售屋買賣契約範本，但因每個建案的不同(例如坪數、建材設備、公設、戶別等資訊)，故本建案之預售屋買賣契約書尚在草擬中，而無法提供給消費者；停車空間平面圖，因本建案尚未銷售，故消費者並未進行到選擇車位階段，尚未提供；配合建案貸款之金融機構名稱，亦尚未提供；至於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用，因該建案土地並無相關限制，亦無須消費者負擔重劃費用，故無提供相關資料。

公平交易委員會

4、禮賓活動之事前規劃與通知：

（1）被處分人遠雄房地產公司於110年3月13日在徠歸仁飯店辦理之禮賓活動，事前已讓被處分人遠雄建設公司知悉，並自110年3月1日開始由銷售人員陸續通知有興趣的消費者，在約訪過程中，亦會清楚說明活動流程及預約抽籤辦法(例如中籤者須決定是否以10萬元支票，先保留未來正式銷售時承購的權利)。

（2）原預計提供優先購買戶數為155戶，被處分人遠雄房地產公司預想參與人數僅100多組(1組規畫可選擇2戶)。然於3月12日統計參加組數，確認為373組，爰於當日傍晚再向被處分人遠雄建設公司爭取後由原155戶增加至205戶，並調整辦法為1組僅能預留1戶，後續簽購屋證明單1年內不可轉讓。

（3）被處分人遠雄房地產公司於消費者參加禮賓活動前已提供相關資料，讓消費者知道屬意戶別的資訊。至於禮賓活動採取抽籤的方式進行的原因，主要係為免消費者漏夜排隊、減少長時間排隊的勞累，並兼顧公平性，以確保對所有參與禮賓活動的消費者於本建案未來正式銷售時，能有公平公正的參與機會。

5、禮賓活動當日之辦理情形：

（1）禮賓活動當日上午9時至10時，消費者入場時，被

處分人遠雄房地產公司會確認有無攜帶足額支票，有足額支票者始會發給報到號碼牌，當日實際共計608組消費者入場。10點開場時，先進行活動相關辦法說明，之後開始抽籤，抽中1號至300號之消費者可進行選戶，而300號後之組別則告知因參加選戶之機會不高，可離開或於會場等待有無消費者放棄選戶。

（2）被處分人遠雄房地產公司於禮賓活動現場，只有說明相關預約抽籤辦法及注意事項，並無再介紹產品，如有消費者想再瞭解本建案相關資訊，則由現場銷售人員提供相關資料進行說明。

（3）當日僅開放205戶，中籤者如對本建案有意願先預約選戶，得以持有之10萬元支票作為保證金，並填寫「優先購買權證明單」，作為預約選戶之憑證。被處分人遠雄房地產公司另有告知消費者當日只開放第1順位選戶，不處理第2順位。至於剩餘未開放抽籤的戶別，則會等待正式銷售價格決定後，才會對外公開正式銷售，且後續銷售方式均會再與被處分人遠雄建設公司討論。另對於已簽訂優先購買權證明單的205組消費者，目前尚未規劃後續聯繫的方式，原則上會待正式銷售時，才會通知，以確認是否仍有購屋意願。

6、禮賓活動的性質與消費者簽訂「優先購買權證明單」的效力：

（1）由於本建案尚未正式銷售，禮賓活動只是作為瞭解未來消費者可能購屋意向之參考，故無所謂「可銷售戶數」之概念。而消費者簽訂優先購買權證明單後，只是日後有權行使優先購買權。若其不行使，即代表無意購買，並非被處分人遠雄房地產公司不賣。又本建案日後正式銷售價格決定後，如價格高於消費者預期或所獲的預估價格資訊，消費者可選擇不買，被處分人遠雄房地產公司則會無息返還10

萬元支票，並無任何罰則，消費者未因此受有任何拘束而無受損害之虞。反之，如銷售價格符合消費者的預期而願意購買，被處分人遠雄房地產公司並無理由對於願意接受價格的消費者反悔不賣。

（2）消費者基於優先購買權而暫時提供之 10 萬元支票，是保證金，僅作為中籤者有資格主張未來締結購屋契約的證明，而非交易之對價，並不涉及交易，未來可依買方意願轉為定金或以其他方式給付。且該保證金支票抬頭為被處分人遠雄建設公司，無法直接存入被處分人遠雄建設公司在本建案的履約保證帳戶，倘未來消費者確定購屋時，尚需請消費者轉存或換票到被處分人遠雄建設公司的履約保證帳戶，而無法直接軋入，因此該保證金支票無法做為日後購屋時價金的一部分，自非買賣交易之價金。

（3）針對中籤者選戶的結果，縱使被處分人遠雄房地產公司有與消費者簽訂「優先購買權證明單」，但雙方就未來擬承購標的物之價金完全未予提及，並未就買賣契約書之要件達成合意，自不得認定禮賓活動當日就進行銷售行為。

理　　由

一、按公平交易法第 1 條揭示本法立法目的，旨在維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮。次按公平交易法第 25 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」，泛指一切商品或服務交易之市場經濟秩序，可能涉及研發、生產、銷售與消費等產銷階段，其具體內涵則為水平競爭秩序、垂直交易關係中之市場秩序、以及符合公平競爭精神之交易秩序。至於「足以影響交易秩序」，則考慮受害人數之多寡、造成損害之量及程度、是否會對其他事業產生警惕效果、是否為針對特定團體或組群所為之行為、有無影響將來潛在多數受害人之效果，以及行為所採取之方法手段、行為發生之頻

率與規模、行為人與相對人資訊是否對等、糾紛與爭議解決資源之多寡、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，本會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(最高行政法院 95 年度判字第 999 號判決)。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。又依同法第 42 條規定：「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、 本案經調查認定之事實：

(一)禮賓活動辦理情形：

1、被處分人遠雄房地產公司自 110 年 1 月起，即以臉書與聯播網等網路廣告曝光管道，及戶外看板、派送 DM(約 8 萬 9 萬份)等方式，進行本建案之相關行銷與銷售，並於同年 1 月 24 日起至活動辦理前，曾舉辦 4 至 5 場小型說明會，說明會時已使用相關資料，讓消費者知悉屬意戶別相關資訊。該禮賓活動則係針對先前說明會中，對本建案有興趣之消費者於 110 年 3 月 1 日開始進行通知。活動前被處分人遠雄房地產公司最後掌握有 373 組消費者表達意願參與禮賓活動，然因人數超出預期，並考量過往經驗實際到場人數約有 6 成，經被處分人遠雄建設公司同意，並開放優先購買權登記戶數，由原 155 戶增加至 205 戶，並調整辦法為 1 組僅能預留 1 戶。

2、110 年 3 月 13 日活動當日上午 9 時至 10 時，消費者入場時，被處分人遠雄房地產公司會確認有無攜帶足額支票，有足額支票者始會發給報到號碼牌，當日實際共計 608 組消費者入場。10 點開場時，先進行活動相關辦法說明，之後開始抽籤，抽中 1 號至 300 號之消

費者可進行選戶，而 300 號後之組別則告知因參加選戶之機會不高，可離開或於會場等待有無消費者放棄選戶。

3、檢視被處分人遠雄房地產公司所提供預約抽籤辦法及注意事項與優先購買權證明單，活動相關規則中有如下事項：(1)每選戶號碼可問控 2 個戶別，考慮時間 1 分鐘，時間內未確定預約戶別視同放棄選戶順位；(2)通知公開銷售價格之日起，決定是否購買並簽訂購屋證明單，未於通知日起 3 日內簽訂購屋證明單，視為放棄第 1 順位優先購買權，已繳保證金無息退還。

(二)預售屋重要交易資訊揭露情形：

1、據臺南市政府表示，被處分人遠雄房地產公司以禮賓活動名義辦理抽籤，採行向消費者收取支票之方式作為取得優先購買權證明單之條件，有收取保證金之事實，應已符合銷售行為之要件。

2、查被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司辦理禮賓活動前，「明日讚」預售屋建案接待中心尚未搭建完成，僅係租用飯店辦理 4 至 5 場小型說明會，並且銷售人員都是以攜帶資料夾方式，取其中資料對消費者說明，消費者可獲取建案之相關資訊，與一般建置完成接待中心再行銷售之預售屋建案，已較為不足。

3、經檢視被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司於辦理禮賓活動選戶之前舉辦之小型說明會，當中提供予消費者之資料，尚無預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，此有 110 年 3 月 14 日及 3 月 15 日臺南市政府聯合稽查紀錄表、被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司到會陳述紀錄可稽。

4、當事人更自承預售屋買賣契約書預計於 110 年 4 月 1 日前始完成，故 110 年 3 月 13 日禮賓活動選戶之前，客觀上不可能提供預售屋買賣契約書供消費者審閱。

5、基上，被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司辦理禮賓活動選戶，業經依地政主管機關認定已符合銷售行為，惟未揭露預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊。

三、不動產交易金額龐大，涉及權利義務事項繁多，且多數消費者尚無頻繁購買之經驗。尤其預售屋通常僅能透過不動產相關業者取得重要交易資訊，故不動產相關業者於辦理限量抽籤選戶活動，並收取保證金，實際已涉及預售屋銷售行為，應於活動前將重要交易資訊充分揭露，讓消費者理性決定交易與否，始為妥當：

(一)一般預售屋購買過程，消費者會透過廣告或周邊訊息獲知預售屋建案之初始資訊，而欲獲知建案進一步資訊之消費者，則可至業者固定地點之銷售據點（如接待中心），由業務人員直接進行如周邊及基地環境、建物模型、建築團隊、建材設備、建築工法、樣品屋等多項說明，並解答消費者疑義。經過多次洽談過程，消費者有意購買並確定屬意戶別，可支付一定金額訂金(或稱小訂)，攜回預售屋買賣契約書審閱，審閱期滿前，如消費者決定不購買，業者普遍會退回小訂；如消費者決定購買，則依購買戶別總價計算一定比例補足訂金(或稱大訂)後進行簽約，後續再依時程陸續支付款項(如簽約金、工程款、交屋款)。又依學理上所謂「銷售」是將所規劃行銷手法於現實交易互動過程中的「具體」落實過程，目的在引發顧客「購買意願」(purchase intention)，「購買」(purchase)、「顧客忠誠」(customer loyalty)及「顧客擁戴」(customer advocacy)等目的。因此，在不動產相關業者有實際行動意圖觸及消費者，引導消費者進入購屋過程，甚者使消費者為特定戶別之決定，自屬預售屋之銷售行為。又臺南市政府亦認為，不動產相關業者抽籤活動縱以任何名義辦理，然有向消費者收取支票作為取得不動產的優先購買權證明單之條件，及收取保證金之事實，應已符合銷售行為之要件。

(二)倘不動產相關業者在其所宣稱正式銷售預售屋前，如辦理限量抽籤選戶活動，已涉及特定戶別之決定，實質已為向消費者預售之銷售行為，則不動產相關業者即應於辦理相關活動前，充分揭露預售屋之重要交易資訊。如在不動產相關業者交易資訊不充分、不完整情況下即開始銷售，不僅對所有潛在欲購屋人顯失公平，亦對其他循規蹈矩充分提供重要資訊始行銷售的同業顯失公平，形成不公平競爭。即使不動產相關業者僅是收取保證金，也同意交易不成立即全額退款，但倘其行銷方式採用大規模抽籤預訂模式，影響潛在交易相對人都以不需審閱資訊，先訂房為有利決策，並影響其他同業皆以此模式先爭取交易機會，不待自身商品重要交易資訊完備，對預售屋市場資訊充分理性決策之交易秩序造成不當影響，仍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25條規定。

(三)所謂預售屋之重要交易資訊，按預售屋買賣契約書為不動產開發業者事先單方擬定，其內容最足以充分揭露標的物情狀，諸如買賣標的物的情況、共有部分項目、面積及面積分配比例、履約擔保機制、付款條件、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權利歸屬、建材設備及其廠牌與規格、賣方之瑕疵擔保責任、違約之處罰等，無不為消費者所關切，對於消費者瞭解雙方簽約後負有之權利義務及消費糾紛的預防至為重要，故地政主管機關稽查預售屋銷售建案，預售屋買賣契約書內容的查核，亦為重要項目。又停車位空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱資訊，涉及停車空間規劃與設施，及供消費者決定是否自行選定貸款銀行，亦均為消費者判斷交易與否之重要交易資訊。

四、被處分人等辦理之禮賓活動係屬預售屋之銷售行為：

(一)被處分人遠雄房地產公司自110年1月起，即以臉書與聯播網等網路廣告曝光管道，及戶外看板、派送DM(約8萬9萬份)等方式，進行本建案之相關行銷與銷售，並於

同年1月24日起至禮賓活動前，業已辦理4至5場小型說明會，釋放本建案訊息，搜尋可能交易之消費者。

(二)被處分人遠雄房地產公司於110年3月1日開始透過電話、簡訊、Line……等方式通知有意願之消費者。禮賓活動當日實際得以入場608組消費者，已超過被處分人遠雄房地產公司所掌握373組消費者，遠超過本建案可供選戶之205戶。此外，消費者擬出席110年3月13日禮賓活動時，並須提供10萬元支票為入場條件，該10萬元支票得作為有考量購屋意願之擔保，未來亦可轉為購屋之定金。

(三)又中籤者所簽訂「優先購買權證明單」，已載明戶別、面積等資訊，且在參加禮賓活動前，亦已獲知本建案每坪預估價格區間約在○○萬元至○○萬元，消費者係在對價格範圍有所認知之情形下，為特定戶別之決定。

(四)另臺南市政府認為，被處分人遠雄房地產公司以向消費者收取支票之方式作為取得優先購買權證明單之條件，既有收取保證金之事實，應已符合銷售行為之要件，此參該府地政局於110年3月14日及15日進行聯合稽查，使用「臺南縣(市)預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表」，亦得佐之。

(五)基上，被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司辦理之禮賓活動當屬本建案之銷售行為。

五、本案行為主體：

(一)被處分人遠雄建設公司：「明日讚」預售屋建案建造執照所載之起造人，亦為日後建案銷售契約之賣方。

(二)被處分人遠雄房地產公司：係接受被處分人遠雄建設公司委託代為銷售本建案，並直接面對消費者解說本建案之相關資訊，以進行銷售。觀諸雙方簽訂之委託銷售契約書第3條、第5條、第7條及第8條約定，被處分人遠雄房地產公司受被處分人遠雄建設公司委託，負責本建案之市場調查、廣告宣傳、軟硬體設備等事宜，被處分人遠雄房地產公司並依銷售成果獲有一定比例之銷售

報酬，另得因實際售價高於委託銷售，對超額部分額外獲取利潤。

(三)被處分人遠雄建設公司對被處分人遠雄房地產公司行銷事宜有同意及監督之權：據被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司表示，被處分人遠雄房地產公司所有「明日讚」行銷活動等，均須事先跟被處分人遠雄建設公司商議，經同意後始得執行，並須回報結果，且被處分人遠雄建設公司對於被處分人遠雄房地產公司於110年3月13日舉辦禮賓活動，亦已事前知悉並同意，故被處分人遠雄建設公司對於被處分人遠雄房地產公司舉辦系爭禮賓活動，以及與消費者解說本建案相關資訊，知之甚詳且已達共同參與之程度，自應負相當之權責。

(四)基上，被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司均核屬本案之行為主體。

六、被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司，辦理限量抽籤選戶、收取保證金時，實質上已為預售屋之銷售行為，且未揭露預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，構成顯失公平行為，理由如下：

(一)從事商業交易，自以交易雙方，一方負有將所欲推介商品或服務之詳細交易情狀，例如具體交易條件等，充分提供他方為交易與否決定之參考，且他方有適當時間得以沉澱消化所獲資訊，進行理性思考而為交易之決策，而如此交易歷程，當為一般民眾所能認知期待，並據以建構健全之市場交易秩序。因本建案為預售屋係未來商品，尚未具體成形，且交易金額龐大，又消費者交易經驗不多，所以消費者須依賴不動產相關業者提供之資訊，作成交易決策之判斷，故被處分人等於銷售本建案時，應提供重要交易資訊予消費者。

(二)本案被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司，辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，於該活動現場透過

人潮聚集、戶數限量、中籤射倖性，以及業者所訂預約抽籤辦法及注意事項，選戶當下僅有短暫 1 分鐘考慮，並對於日後未行使優先購買權亦返還支票等操作，消費者於此氛圍下，被處分人等竟未揭露預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，使參與禮賓活動之消費者，處於未具有前揭交易資訊，及未能理性決策之劣勢，而為交易決定，影響消費者之行為及判斷。且臺南市政府亦認為，被處分人等所塑造一屋難求、機不可失，讓消費者到場形成搶購熱潮，並引發消費者倉促作成錯誤之交易決定，以及採用限額抽籤營造搶購氛圍，已左右消費者購買意願。基上，足認被處分人等對消費者顯失公平。

(三)又被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司透過禮賓活動探知本建案之熱絡情形，雖禮賓活動前已告知消費者本建案之預估價格區間，惟因該預估價格並無法拘束被處分人遠雄建設公司，故被處分人遠雄建設公司對於禮賓活動所釋出之 205 戶或尚未釋出之百餘戶，縱然日後所訂出之實際銷售價格高於對外宣稱之預估價格區間，消費者在商議價格時，亦因禮賓活動所發生搶購熱潮現象所營造之商品稀缺性，降低對於被處分人遠雄建設公司之議價能力。且臺南市政府亦認為，禮賓活動營造商品之稀有性，顯有引起民眾錯誤認知或決定之虞，且會壓縮民眾議價空間。是亦對消費者顯失公平。

(四)簡言之，本案消費者雖得不行使優先購買權，取回 10 萬元支票，看似沒損失，但實則因自己參與說明會、接收並傳播資訊、參加抽籤等，而使被處分人等所舉辦之禮賓活動，產生本建案熱銷、一戶難求之榮景。反過來，被處分人遠雄建設公司得依據所得的銷售訊息，進而評估本建案最有利的價格，消費者如果是購屋新手，反而落入輕易放棄是否明智的抉擇困境與掙扎，變得更加無法抉擇。綜上，由「決策資訊完整性」與「決策自由度」等面向觀察，被處分人等與消費者之交易關係顯失公平。

(五)再者，不動產業界仍有循規蹈矩俟商品交易資訊完善後始行銷售者，則被處分人不待商品交易資訊完備即開始大舉招攬預訂，爭取交易機會，亦已形成不公平競爭，存在顯失公平情狀。

(六)故被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司未完整揭露重要交易資訊，即收取保證金辦理限量抽籤選戶活動，已對所有潛在欲購屋人及競爭同業，構成顯失公平行為。

七、被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司，於辦理限量抽籤選戶之禮賓活動時，未完整揭露重要交易資訊之顯失公平行為，業足以影響交易秩序，違反公平交易法第25條規定：

(一)對於參加禮賓活動的消費者以及未來潛在欲購買案關建案的消費者之影響性：

1、被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司於辦理禮賓活動時，未提供預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊供消費者審閱，以遂行其銷售行為，已如前述。消費者於參與禮賓活動選戶之前，對於案關預售屋涉及交易雙方權利義務內容、停車空間規劃與設施、購屋人決定是否自行選定貸款銀行，並未充分完整瞭解。然而被處分人遠雄房地產公司在於此時規劃召集373組對於「明日讚」預售屋建案有興趣之消費者辦理禮賓活動，而活動當日實際開放608組消費者進行抽籤，將使當中對於選擇該建案與否之意願，尚游移不定之消費者，甚至於禮賓活動前，未參與過相關說明會之消費者，在當日活動現場因人潮擁擠，產生對該建案利多之評價，而發生搶購熱潮，進而影響消費者對於該建案價值之認知，使其選擇行為並非基於取得完整重要交易資訊後據以評估判斷，而傾向於跟隨多數消費者之意向，形成從眾效應，而影響消費者之行為及判斷。

2、且消費者未取得充分重要交易資訊，在無法知悉相關標的物是否符合自身需求之情形下，業者卻透過活動中籤選戶機率及戶數限量等行銷手法操作，使消費者產生射倖心理，縱然中籤者於選戶時已不存在其屬意戶別，在機不可失的心理效果，以及仍有眾多消費者等待購買該建案之預期心理，且依據預約抽籤辦法及注意事項，選戶當下僅有短暫1分鐘可考慮選擇其他戶別，並考量業者對於日後未行使優先購買權亦返還支票等因素，多數消費者仍可能會儘快選擇保留其他戶別，此從被處分人遠雄房地產公司所預計選戶順序300號內消費者，即可完成205戶選戶，顯見消費者縱在交易資訊並不充分完備之情境下，可斷然放棄選戶者甚少。且對於潛在消費者或未中籤者，未來對於案關建案尚未釋出銷售的173戶，將特別渴望購買，被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司得以從中提高本建案之市場價格獲取利益。

3、再者，多數消費者一生之中不動產交易經驗不多且不頻繁，故有定型化契約提供預審之要求、建造執照及相關圖說重要交易資訊揭露之要求，不動產經紀人證照從業之要求等等，在在著眼於增加消費者決定之理性，並從各方面保障消費者，以減少將來之交易糾紛。惟本次禮賓活動，業者卻在重要交易資訊準備尚不充分的情況下，即率爾舉辦具有拘束力的活動，使消費者在資訊不充分下開始進行交易決定，對於中籤選戶或未中籤選戶者，甚至從媒體聽聞者，均將產生從眾效應。

(二)對於預售屋市場交易秩序之影響性：

1、查內政部不動產資訊平臺，臺南市歸仁區不分建物類別之買賣契約價格平均單價，近年呈現逐步上升趨勢，而臺南高鐵特區內，沙崙綠能科學城、中研院南部院區及國際會展中心等多項重大建設，也將陸續完工，為臺南地區受矚目之新興重劃區。固然該地區因

為政府建設投入而看多看漲，可能有消費者迫不及待想先訂先贏，但這不能成為不動產開發業者或不動產經紀業者無視自身交易資訊尚不完備，就作為開始辦理案關限量抽籤選戶活動爭取交易機會行為之正當理由。

2、且按被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司經營不動產相關行業多年，對於消費者購買預售屋之需求及行為應具有專業掌握度，被處分人等在房市熱絡的狀況下，辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，且未完整揭露重要交易資訊，該活動所營造出的搶購熱潮，將影響社會大眾對於預售屋市場價格的預期心理，使被處分人遠雄建設公司或其他不動產業者得利用消費者相關需求，進而抬高預售屋市場的交易價格。臺南市政府亦表示，被處分人等此舉將影響未來交易價格之市場秩序。

3、雖然被處分人等表示本案收取10萬元支票，預訂者不願交易即退還全額支票，就此而言對預訂者並無任何損失。惟就因沒有任何損失可言，被處分人等大張旗鼓舉辦抽籤預訂活動，將衍生下述外部效應：類此預訂選戶活動一定要參加，才是對購屋者最理性有利的選擇。申言之，就潛在購屋者行為的合理觀察，基於參加該等預訂選戶活動，不會衍生損失；反之，不參加則不動產將有可能被其他人先訂完的預期心理。一旦很多購屋人採行類此行為模式，則其連鎖反應將很可觀。當群體形成搶訂效應，搶訂不到的人只能在未來建案推出時再搶訂，除了建商可以確保不動產熱銷之外，對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果。

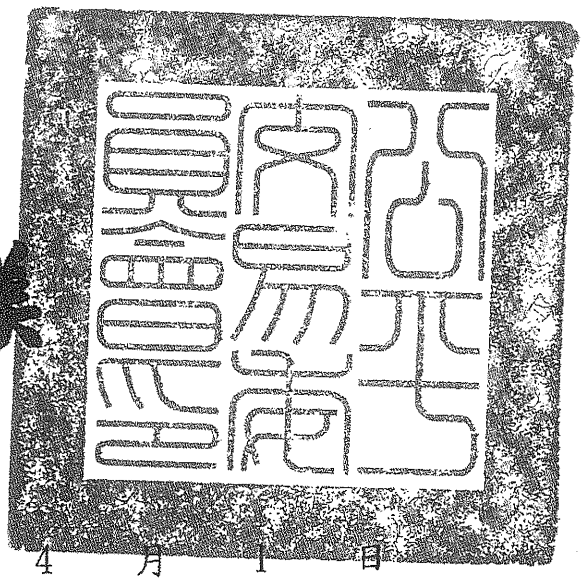
4、或謂在房市看多的階段，不動產熱銷是必然，消費者不論建商推出預訂與否，都會搶購。誠然，被處分人等宣稱禮賓活動係為減少消費者長時間排隊的勞累，並兼顧公平性，而公平交易法之立法目的在維護交易秩序與消費者利益，並不禁止任何改善交易品質之努

力，亦不禁止各種多元、創意之行銷活動，也非在處理房市過熱的現象。公平交易法對預售屋之銷售，乃在維護潛在交易相對人避免資訊不充分下陷入顯失公平的交易情境，補足消費者在預售屋交易中資訊不充分之弱勢，衡平消費者與建商交易談判之能力，同時也在維護同業間之公平競爭。如果被處分人已提供充分資訊予消費者審酌，也未對同業形成不公平競爭，則被處分人商品之熱銷，純屬市場對其之肯定。惟被處分人本案之銷售行為，顯非如此。

(三)綜上，被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司所辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，實足以對預售屋交易資訊充分理性決策之交易秩序造成不當影響，並對預售屋市場交易秩序顯然有負面效果。

八、綜上，被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，並收取保證金，實際已涉及銷售預售屋，卻未提供預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，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。經審酌被處分人違法行為之動機、目的、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後悛悔實據及配合調查等情狀後，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員 李 錫



中 華 民 國 110 年 4 月 1 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。