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

600
嘉義市西區玉山路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111年7月1日
發文字號：府地價字第1115322398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111049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111年6月30日台內地字第1110034226號函辦理。

二、本案係建設有限公司及廣告企業社銷售預售屋過程，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(預售單簽訂日期及攜回審閱日期為同一天)，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。

三、公平交易委員會公處字第111049號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

訂

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會
副本：本府地政處

線

市長黃敏惠

收文 字號 144
日期 111年7月7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」預售屋建案(下稱本建案)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，

並副知本會。

二、經檢視當日預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表，備註欄位載有「現場無提供契約」，且於查核人員欄位載有「據現場人員表示，現場未備有買賣契約書供消費者攜回審閱。消費者支付定金確認戶別簽訂紅單後，提供契約書攜回審閱，惟消費者反悔不買可退訂。現場人員為新進人員109年12月底到職。」之文字。是被處分人逸凱庭公司銷售本建案過程，涉有未揭露預售屋買賣契約書，以及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等違反公平交易法第25條規定之情事。

三、調查經過

(一)函請被處分人逸凱庭公司到會陳述並提出相關資料，略以：

1、本建案係透天厝產權獨立，並無持分及共有情形，以1棟為1戶，共計32戶。每戶(棟)大約45-55坪，總價約新臺幣(下同)700萬元至800萬元。建造執照係於109年8月6日取得，預計110年底至111年5月底完工，並自109年8月15日起開始銷售。

2、被處分人逸凱庭公司與被處分人○○○即客臨廣告企業社(下稱被處分人客臨廣告企業社)之合作關係:

（1）本建案係由被處分人逸凱庭公司興建並委託被處分人客臨廣告企業社代銷，委託銷售期間自109年8月15日起至12月31日止，雙方復於109年12月19日續約延長，銷售期間至110年3月31日止。

（2）被處分人客臨廣告企業社負責本建案之廣告、宣傳企劃，並聘雇銷售人員。對外係透過廣告看板、租用接待中心及口耳相傳等方式行銷，並無使用網路

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。本建案自開案銷售至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，均已提供本建案之預售屋買賣契約書、各戶土地、建物面積及各戶公共設施(道路)持分之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日稽查人員到本建案接待中心時，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

公平交易法改進並恪遵一切規定。

(二)函請被處分人客臨廣告企業社提出說明及相關資料，略以：

1、本建案係由接待中心銷售人員先介紹建案之基地及相關地理位置、周邊環境、公共設施位置、建築外觀、房屋格局、坪數、房型、座向、現場展示之相關建材配備、公司過往業績以及售後服務流程。再由銷售人員向購屋人解說持分面積、地籍圖、建案執照、貸款銀行，以及預售屋買賣契約書。

2、倘購屋人有需要進一步瞭解預售屋買賣契約書內容，銷售中心現場備有預售屋買賣契約書範本隨時供購屋人審閱及借閱。然通常係購屋人對產品或價位可接受並且進一步討論時，才會有興趣討論預售屋買賣契約書攜回審閱的議題，又因嘉義縣太保地區民風純樸，故通常是有意下訂時，由銷售人員主動提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱，否則有些購屋人基本上不想攜回。

3、銷售過程通常會收取定金，金額大小視購屋人本身狀況而定，在購屋人付定及簽訂購屋證明單後，如後續不願簽訂預售屋買賣契約書，通常依建設公司慣例，會要求購屋人儘速擇日辦理所繳價金如數退還之程序，而本建案因來客有限，並無反悔退戶之情事。

4、109年8月15日至同年12月31日間，接待中心銷售人員計有○君、○君及○君3人。嘉義縣政府曾於前述期間兩度至銷售現場督導，銷售人員第一時間即有提供預售屋買賣契約書範本等相關資料供主管機關審核，並依照指示辦理修正。另銷售人員均會主動提供預售屋

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

約書及土地預定買賣合約書供嘉義縣政府查核人員查核，且業者並無表示須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回等情事。

（四）經檢視本建案已售10戶購屋證明單所載日期，均係於109年8月至12月間銷售，並非稽查紀錄表上所載銷售人員○君任職期間所售。惟購屋證明單簽定日期、合約書攜回審閱單及預售屋買賣契約書所載攜回審閱日期均為同一日，為釐清被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社是否於前述期間涉有不當限制購屋人審閱契約情事，故電洽本建案10戶已購屋人，除1戶拒絕電話訪談外，其餘接受電訪之9戶已購屋人全部皆表示，銷售人員並沒有要求定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書供購屋人攜回審閱之情事。至給付定金原因則多為：避免被其他購屋人買走、購屋人有購屋需求、較喜歡本建案，或經洽談才下訂等理由。

理　　由

一、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群(組)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，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

契約書及定金(或一定費用)之收取將陷購屋人於資訊弱勢之不利地位致影響購屋人作成交易之決定而顯失公平，同時對其他依法令規定於銷售預售屋時，揭露預售屋買賣契約書，並提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業亦形成不公平競爭，足以影響交易秩序，即有違反公平交易法第25條規定。

三、本案行為主體：本建案係由被處分人逸凱庭公司興建並委託被處分人客臨廣告企業社銷售，乃不動產銷售之賣方。被處分人逸凱庭公司雖主張本建案現場，被處分人客臨廣告企業社係指派何人、以何種方式、過程媒合銷售，均由被處分人客臨廣告企業社全權處理，渠並不知情。惟被處分人逸凱庭公司本應對被處分人客臨廣告企業社之銷售行為為指示及監督，尚無法因已全權交由被處分人客臨廣告企業社執行而據以卸責，且依雙方簽訂之房屋銷售合約書，該2事業均因銷售本建案獲有利益，故可認被處分人逸凱庭公司與被處分人客臨廣告企業社同為本案行為主體。

四、被處分人逸凱庭公司與被處分人客臨廣告企業社於110年1月至3月間銷售本建案時，因銷售人員疏失未揭露預售屋買賣契約書之重要交易資訊予購屋人審閱，以及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等情事，構成顯失公平行為：

（一）查109年8月至12月期間，嘉義縣政府曾就本建案為聯合稽查，稽查結果顯示業者於接待中心現場有提供預售屋買賣契約書供稽查人員查核，且業者並無表示須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回之情事；復依本會電洽已售10戶之購屋人電訪結果，除1戶拒絕電訪外，其餘接受電訪之9戶購屋人全部皆表示，銷售人員並

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，即開始銷售本建案，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，

除有未以書面提供預售屋買賣契約書之重要交易資訊予購屋人審閱外，並有不當限制購屋人契約審閱之情事，核以構成顯失公平行為。

五、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月間銷售本建案未揭露預售屋買賣契約書之重要交易資訊予購屋人審閱，以及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等顯失公平行為，足以影響交易秩序，論析如下：

（一）按公平交易法第25條之立法意旨在維護交易秩序，確保自由公平競爭，倘俟實際危害結果產生，使得論以違法，顯然無法達成立法目的，為能有效防範損害之發生及警惕事業，應認本條規定「足以影響交易秩序」之構成要件不以該行為產生時害為必要，僅須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性已足，此有最高行政法院95年度判字第999號判決可供參照如前述。

（二）對於不特定潛在交易相對人之影響：

1、由於預售屋交易金額大，交易標的因尚未具體成形、風險高，多數人一生中不動產交易次數、經驗不多，其交易特性不同於一般消費性商品。又購屋人於交易前可取得之資訊相當有限，大多僅能憑藉廣告或預售屋買賣契約書所載內容獲得所購房屋之環境、外觀、隔局、配置、建材設備等影響購屋決定之重要資訊，據以為交易與否之依據，故購屋人相對於預售屋銷售業者實為資訊弱勢之一方，是以行政院消費者保護處與內政部頒布之預售屋買賣定型化契約將契約審閱期「本契約於中華民國　年　月　日經買方攜回審閱　日（契約審閱期間至少五日）」列為應記載事項，預售屋

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。

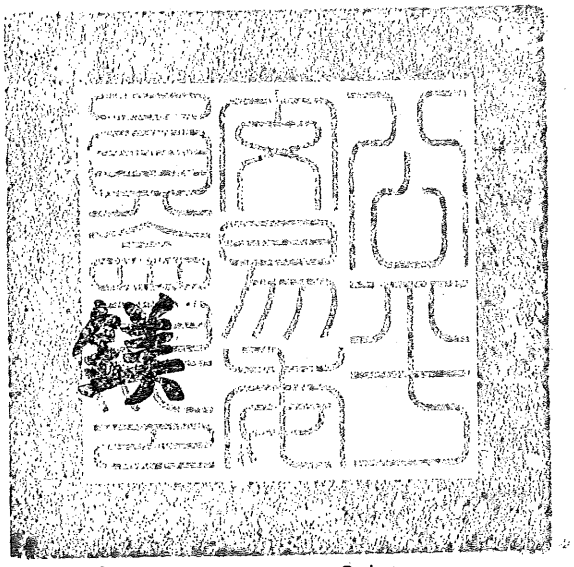
2、因被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社於銷售人員○君任職期間未完備教育訓練，且督導不周，則潛在交易相對人於○君任職期間前往本建案銷售中心現場參觀，並詢問○君得否於現場審閱預售屋買賣契約書或攜回審閱，將因現場未備有預售屋買賣契約書而無法提供購屋人審閱，抑或要求潛在交易相對人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。此不僅使潛在交易相對人難以充分知悉標的物是否符合自身需求，並易於作出非理性之錯誤交易決定，而影響其自身權益，業已明顯違反前揭定型化契約對消費者權益保障之精神，妨礙處於資訊劣勢之購屋人作成正確交易判斷。

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

談判之能力，同時也在維護預售屋銷售同業間之公平競爭秩序。被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社銷售本建案過程，未以書面提供預售屋買賣契約書予購屋人審閱，以及要求先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱等，不僅使不特定潛在交易相對人易於作出非理性之錯誤交易決定，影響其自身權益。且要求購屋人須先給付定金始提供購屋人預售屋買賣契約書攜回審閱，縱事後定金可返還，然以此收取定金爭取與購屋交易磋商之次數、時間為手段，對於遵守法令審閱之同業，形成不公平競爭，不僅違背商業競爭倫理，且足以影響以價格、品質等效能競爭作為核心之市場競爭秩序。

六、綜上論結，被處分人逸凱庭公司及被處分人客臨廣告企業社銷售本建案過程，因銷售人員疏失，致未提供預售屋買賣契約書之重要交易資訊，以及要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，為挾其資訊不對等之優勢地位，不當限制購屋人攜回契約審閱之顯失公平行為，實足以對預售屋交易資訊應充分揭露以供購屋人理性決策之交易秩序造成不當影響，對於其他依法令規定以書面提供預售屋買賣契約書供購屋人審閱或攜回審閱之同業，有使其喪失公平交易機會產生不公平競爭之虞，足以影響交易秩序，核已違反公平交易法第25條規定。經審酌被處分人違法行為之動機、違法行為期間、已銷售戶數、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位，以往違反情形，違法後改正情形，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 

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。