正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發
112.8.10

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112年8月3日
發文字號：府地價字第1125327943號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「公平交易委員會與內政部處理涉及不動產炒作行為協調結論」1份，請轉知貴會會員知悉並強化相關宣導及教育訓練事宜，請查照。

說明：依據內政部112年8月2日台內地字第1120128895號函辦理。

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 232
日期 112年8月8日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

電子收文

內政部　函

機關地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：陳儀甄
聯絡電話：04-22502158
傳真：04-22502372
電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：嘉義市政府

發文日期：中華民國112年8月2日
發文字號：台內地字第1120128895號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送「公平交易委員會與內政部處理涉及不動產炒作行為協調結論」1份，請轉知所屬不動產業者知悉並強化相關宣導及教育訓練事宜，請查照。

說明：

一、依據公平交易委員會112年7月31日公服字第1121260468號函辦理。

二、副本函送不動產開發業、仲介業、代銷業公會全國聯合會，請轉知所屬會員遵循並強化教育訓練，以健全不動產交易市場。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府
副本：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(均含附件)

1125327943

公平交易委員會與內政部處理涉及不動產炒作行為之協調結論(112.4.11)

112年7月31日公服字第1121260468號函分行

一、有關主管法規競合部分：

公平交易委員會(下稱公平會)主管之公平交易法與內政部主管之平均地權條例涉及不動產炒作行為規定，由內政部依平均地權條例規定處理。公平會就無涉平均地權條例炒作行為部分，而屬公平交易法規範者予以處理。

二、有關個案處理部分(詳參附表「涉及不動產炒作行為之業務分工」)：

(一)不動產業者所為不動產不實廣告、不當銷售行為，倘涉及公平交易法規範之虛偽不實引人錯誤之表示或表徵，或涉及欺罔或顯失公平行為，且有下列情事之一者，由內政部依據平均地權條例等相關規定處理：

1、散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量，影響不動產交易價格。

2、利用人頭排隊、假客戶付訂金、簽訂虛假購屋預約單或不動產買賣契約書等與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

3、違規潛銷預售屋（未領得建造執照即廣告銷售）、未經委託擅自銷售或仲介不動產、對於「未經核准換約之預售屋、新建成屋」提供轉售平台、通路、資訊或協助轉售等違規行為，且明顯影響市場秩序。

4、連續買入或加價轉售不動產，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

(二)不動產業者所為不動產不實廣告、不當銷售行為非屬內政部主管法規所及者，由公平會依公平交易法相關規定辦理。

三、其他不動產業者所為不動產不實廣告、不當銷售行為案件，倘無法依上開原則劃分業務管轄，由內政部與公平會協調處理。

附表 涉及不動產炒作行為之業務分工

項目	案件類型	主管機關
一	**與建物銷售價量有關之不動產不實廣告：** 1、以數量具稀有性之訊息作為宣傳，以提高潛在買方賞屋意願，促使買方作成購屋交易決定。 2、以少量低價公關戶誤導為成交價。 3、投資報酬率與廣告不符。 4、優惠促銷內容與廣告不符。	涉及散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量或將不合理開價誤導為成交價等相關資訊，先由內政部檢視有無影響不動產交易價格，倘無再移送公平會查處。
二	**與建案執照有關之不動產不實廣告：** 1、建造執照尚未核發而有引人誤認已取得建照。 2、建築物、土地用途與使用分區法定用途不符(如工業、商業、農業住宅等)。	涉及建造執照尚未核發而有刊登廣告或銷售之違規潛銷預售屋行為，先由內政部檢視有無明顯影響市場秩序，倘無再移送公平會查處。
三	**與違反建築法規有關之不動產不實廣告：** 1、夾層屋經建築管理機關認定該夾層設計違反建築法規者。 2、專有部分內部格局(陽台、頂樓突出物空間、機電室、雨遮位置等)與施(竣)工圖不符。 3、外觀設計及共有部分格局配置(如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)與施(竣)工圖不符。 4、停車位與施(竣)工圖不符。	公平會
四	**與建物地點或面積有關之不動產不實廣告：** 1、建築物坐落地點。 2、不動產面積或共有設施比例與廣告不	公平會

項目	案件類型	主管機關
	符。	
五	**與建築外觀設計或外在環境有關之不動產不實廣告：** 1、建築外觀、設計與廣告不符。 2、共有部分格局配置(如圖書室、交誼廳、健身房等)與廣告不符。 3、公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)或交通道路與廣告不符。 4、外在景觀環境與廣告不符。	公平會
六	**溫泉設施實際給付不符溫泉法相關法令。**	公平會
七	**廣告表示之獲獎情形與事實不符。**	公平會
八	**廣告表示之建材情形與事實不符。**	公平會
九	**與服務品質、企業形象、營業實績有關。**	公平會
十	**其他不動產不實廣告。**	公平會
十一	**限制購屋人契約審閱。**	公平會
十二	**未以書面提供重要交易資訊予購屋人審閱。**	公平會
十三	**其他未涉及不動產炒作之欺罔或顯失公平行為。**	公平會