

正本

檔 號：  
保存年限：



### 嘉義市政府 函

地址：600211 嘉義市東區中山路199號

承辦人：李秀粟

電話：05-2254321#374

傳真：05-2288412

電子信箱：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

60090

嘉義市西區玉山路 242 號 3樓之 2

受文者：嘉義市不動產建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年2月11日

發文字號：府地價字第1155306167號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1150210預售屋違規態樣.pdf

主旨：請提醒貴會會員應落實銷售建案契約審閱期之提供，以免觸法，請查照。

說明：

- 一、依據內政部115年2月10日台內地字第11502703302號函及財團法人中華民國消費者文教基金會（以下簡稱消基會）115年1月19日消總秘字第1150000083號函辦理，隨文檢附該函及附件影本各1份。
- 二、依公平交易法第25條規定略以，事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。及按公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第3點、第4點規定略以，不動產建築開發業者未提供預售屋買賣契約書等重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為；不動產建築開發業者銷售預售屋時，不得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，或簽約前未提供購屋人至少五日審閱期等限制購屋人契約審閱之顯失公平行為。

收	字號	033
文	日期	115年2月13日

裝

訂

線

三、近期消基會針對部分地區建案是否提供契約審閱期進行調查，結果發現有業者拒絕提供、不當限制攜回契約審閱之情事，涉違反上開規定，爰請向所屬會員加強宣導銷售建案時應落實提供契約審閱期及預售屋買賣契約等重要交易資訊予購屋人審閱，避免違規受罰。

正本：嘉義市不動產建築開發商業同業公會、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會  
副本：

市長黃敏惠

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

# 財團法人中華民國消費者文教基金會 函

機關地址：106470臺北市大安區復興南路  
一段390號10樓之3之4

聯絡人：歐陽莉

電話：02-2700-2104 分機203

傳真：02-2706-0247

電子郵件：lily@consumers.org.tw

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國115年1月19日

發文字號：消總秘字第1150000083號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「預售屋契約」看得到卻帶不走仍是常態 消基會揭中南部預售屋違規態樣」  
新聞稿一份(附件1 0000083\_NEWS115004-消基會揭中南部預售屋違規態樣V2.  
docx)

主旨：就本會針對台中、台南、高雄地區建案是否提供契約審閱期之調查結果，提出建議如說明，建請貴處（司、局）加強稽查，以維護消費者權益，敬請查照惠復。

說明：

- 一、房價居高不下，預售屋交易金額動輒上千萬元，對多數家庭而言，往往是「一生一次」的重要消費決策。然而，消費者在正式簽約前，是否真能在未受交易壓力、充分理解契約內容的情況下作出選擇，仍備受質疑。
- 二、為瞭解預售屋市場實務是否確實落實消費者保障，消基會於114年10至12月間針對台中、台南及高雄地區34個實際銷售中預售屋建案進行調查（請詳見表格），重點檢視三項關鍵指標：
  - （一）是否提供預售屋買賣契約書，供消費者審閱；
  - （二）履約擔保機制之類型與說明情形；
  - （三）交屋驗收保留款是否為房地總價5%。
- 三、調查結果顯示，多數建案雖形式上符合履約擔保與保留款規定，但在「契約審閱權」的實際落實上，仍普遍設下各式門檻，使消費者在尚未充分理解權利義務前，即

內政部地政司



1150270330

115/01/19

承受金錢或交易壓力，顯已背離法規設計的保護初衷。

四、檢送本會於115年1月15日發佈之新聞稿，敬請卓參並祈加強查察，以維護消費者權益。

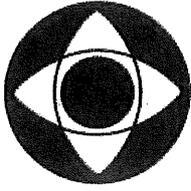
正本：行政院消費者保護處、內政部地政司、臺中市政府建設局、臺南市政府工務局、高雄市政府工務局

副本：

裝



線



財團法人中華民國消費者文教基金會

地址：106470 台北市大安區復興南路 1 段 390 號 10 樓之 3

TEL：(02) 2700-1234

FAX：(02) 2706-0247

網址：[www.consumers.org.tw](http://www.consumers.org.tw)

EMAIL：[comfoda@ms14.hinet.net](mailto:comfoda@ms14.hinet.net)

(新聞參考稿)

NEWS115004 / 115.01.15

## 預售屋契約「看得到卻帶不走」仍是常態

### 消基會揭中南部預售屋違規態樣

房價居高不下，預售屋交易金額動輒上千萬元，對多數家庭而言，往往是「一生一次」的重要消費決策。然而，消費者在正式簽約前，是否真能在未受交易壓力、充分理解契約內容的情況下作出選擇，仍備受質疑。

為瞭解預售屋市場實務是否確實落實消費者保障，消費者文教基金會（以下簡稱消基會）於 114 年 10 至 12 月間針對台中、台南及高雄地區 34 個實際銷售中預售屋建案進行調查，重點檢視三項關鍵指標：

- (一) 是否提供預售屋買賣契約書，供消費者審閱；
- (二) 履約擔保機制之類型與說明情形；
- (三) 交屋驗收保留款是否為房地總價 5%。

調查結果顯示，多數建案雖形式上符合履約擔保與保留款規定，但在「契約審閱權」的實際落實上，仍普遍設下各式門檻，使消費者在尚未充分理解權利義務前，即承受金錢或交易壓力，顯已背離法規設計的保護初衷。

契約審閱權遭層層設限 「先付錢、再看契約」成為銷售現場常態

消基會調查發現，預售屋契約書在實務中往往不是「依法即得審閱」，而是被附加各種條件，包括：

- 須先支付訂金或保留金，始得取得或攜回契約書
- 僅能在接待會館現場短時間閱讀，不得帶回
- 必須簽署借閱同意書，並於限定期間內歸還
- 需先留下個資或被要求約定簽約期限後才提供

上述做法，使消費者在尚未充分比較條款、諮詢專業意見前，即被迫站在「是否付錢」的壓力點上，契約審閱淪為形式，而非真正的風險評估機制。

### **履約擔保制度齊備，資訊卻不對等**

在履約擔保方面，多數建案均有登記不動產開發信託、價金信託、價金返還之保證或同業連帶擔保等機制；「價金返還保證」是唯一安全的擔保機制。

調查中，多數銷售人員僅以「依法都有保障」簡略說明，卻未清楚告知不同擔保機制在建商倒閉、工程停擺或無法交屋時的實際保障差異。消費者在資訊不足下，即難以評估自身承擔的風險程度。

### **交屋驗收保留款比例大多符合規定，仍須防堵實務侵蝕**

在交屋驗收保留款方面，多數建案表示符合「房地總價5%」之規定。消基會提醒，比例達標僅是最低門檻，仍須持續監督業者是否透過其他名目提前收款，或在交屋流程中對消費者施加壓力，使保留款的實質保障功能被削弱。

### **相關法令已有明文規範，問題在於是否落實**

消基會強調，預售屋消費者保障並非法規空白，而是制度與現場執行力落差所致。

### （一）調查背景與法律依據

《消費者保護法》第 4 條保障消費者充分資訊權；第 11 條之 1 明定，定型化契約應給予消費者至少五日合理審閱期間且不得附加條件；違反者依同法第 56 條可處新台幣 3 萬至 30 萬元罰鍰，並按次處罰。

內政部公布的《預售屋買賣契約應記載及不得記載事項》亦要求契約審閱期不得少於五日，交屋驗收保留款比例須達總價 5%。

實務上，更有被公平交易委員會處分之案例，涉及《公平交易法》第 25 條所禁止的「顯失公平行為」，被公平會裁罰 500 萬元高額罰鍰之情事。

本次調查，部分業者仍有拒絕提供契約、不當設限或限制攜回等行為，顯示制度落實度不足。

預售屋買賣契約屬高度專業之定型化契約，消費者依法即享有在未支付任何款項前，充分審閱契約內容之權利。若業者以附加條件（如先付定金）限制攜回契約審閱，除違反上述規範，還可能構成《公平交易法》第 25 條「顯失公平」行為。該條禁止任何足以影響交易秩

序的欺罔或顯失公平行為，不以「已造成實際損害為必要」，只要有影響交易秩序的可能性即屬違法。

## (二) 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

內政部依消保法訂定之相關規範，要求業者提供契約內容並保障合理審閱時間。消基會指出，提供契約書供審閱屬法定義務，而非業者得附加條件之服務。

### 未充分落實法規規範精神之業者名單（請詳見表四）

消基會說明，以下名單係依實地調查結果整理，呈現限制契約審閱權或未善盡資訊揭露義務之情形，定性為「未充分落實法規規範精神」，供主管機關後續查核與市場檢視之用。

#### (一) 以支付訂金／保留金作為契約審閱前提者，占 32.4%

- 同興協記建設股份有限公司（DE 左岸）
- 峰舜建設股份有限公司（昂峰京澄）
- 聚悅建設股份有限公司（聚悅臻心）
- 晟億地產股份有限公司（允將沐澗）
- 英倫開發建設股份有限公司、時代建設股份有限公司（時代公園大廈）
- 力漢建設／力弘建設
- 海富建設股份有限公司
- 明森建築開發有限公司（明森丰川、沐光）
- 興富發建設股份有限公司（中山鉞悅案）

- 和築建築開發有限公司（和築豐彩）
- 寶象建設股份有限公司（寶象文化豆）

**(二) 僅限現場閱讀、附條件借閱或實質壓縮審閱時間者，占 17.6%**

- 泓瑞拉拉漾(泓瑞建設股份有限公司)
- 櫻花建設股份有限公司（出具身份證、簽借據）
- 三地建設
- 國城建設
- 世界之心二期／希望之翼（要簽約才能攜回）
- 華友聯開發股份有限公司（知道明案）

**(三) 未主動提供契約書，改以「自行上網查詢」取代者，占 20.6%**

- 璞真建設股份有限公司（勤美之真）
- 遠雄建設事業股份有限公司（遠雄琉蘊）
- 全虹建設股份有限公司（亞昕丰山）
- 長青開發建設股份有限公司
- 春福睦森仁德公園段建設
- 遠雄山禾
- 上和發建築開發有限公司（水精湛 NO.2）

**(四) 明確表示不提供契約書供審閱者，占 2.9%**

• 晉基建設

**消基會呼籲：讓法律真正走進銷售現場**

消基會最後強調，契約審閱權並非業者給予的恩惠，而是法律保障消費者的基本權利。當消費者必須先付錢、先承諾，才能看清契約內容時，保護制度即已失效。

消基會呼籲主管機關：

1. 明確禁止以任何金錢或交易承諾作為契約審閱前提
2. 針對銷售現場加強實地稽查與裁罰
3. 建立可即時檢舉與公開查核機制

消基會呼籲，買房不該是一場賭博。當消費者願意付出畢生積蓄購屋，國家與制度就有責任確保他們在簽下名字之前，真的看得懂、問得到、想得清楚自己的權利與義務。

## 財團法人中華民國消費者文教基金會

表一：重點違規態樣（或疑違反法規精神）表

調查地區：台中市、台南市、高雄市

調查重點：契約審閱權、履約擔保說明、交屋驗收保留款

法規依據：《消費者保護法》、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、《公平交易法》

違規態樣	調查現況說明	涉及法規重點	消費風險
須先付訂金／保留金才能看契約	要求先付 10-15 萬元，才能取得或攜回契約書	消保法第 11 條之 1 (合理審閱期間)	消費者在金錢壓力下被迫簽約
僅限現場閱讀，不得攜回	只能在接待會館短時間查看	消保法資訊充分原則	無法諮詢專業，完整比較條款
不提供契約書，要求自行上網查	以「內政部網站可查」取代提供實際契約	定型化契約應記載事項	消費者無法確認實際使用版本
簽約後才可看完整契約	表示須先簽約，才能攜回審閱	消保法誠信原則	審閱程序形同虛設
履約擔保僅口頭帶過	未清楚說明各類擔保差異	定型化契約應記載事項	發生糾紛時保障不明確

表二、主要違規態樣 x 涉及業者類型 (摘要)

違規類型	調查發現比例特徵	常見說法
付錢才能審閱	最普遍	「公司規定」、「大家都這樣」

違規類型	調查發現比例特徵	常見說法
限現場閱讀	高比例	「不能帶走是正常流程」
不主動給契約	中高比例	「上網看就好」
簽約後才能看	少數但嚴重	「不簽不能給」

表三：公平會處罰案例整理：未提供各戶持分總表之預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，及銷售人員要求購屋人先給付定金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。

建案名稱	處罰狀況
銷售「國王雙子星」預售屋建案	處富裔實業股份有限公司新臺幣 160 萬元罰鍰。 處德裔開發股份有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
銷售「雍悅一方」預售屋建案	處博元建設股份有限公司新臺幣 500 萬元罰鍰。 處巨豐旅館管理顧問股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
銷售臺中市「寶宇丰蘊」預售屋建案	處寶鐸興業股份有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。
銷售「綠光森林 No.30 成家」預售屋建案	處立邦開發建設股份有限公司新臺幣 60 萬元罰鍰。

表四：台中、台南及高雄地區之建築調查結果

調查業者	調查地址	1. 是否提供預售房地買賣契約書？	2. 登記「履約擔保機制」之類別為何？	3. 「交屋驗收保留款」是否為房地總價的5%？	調查地區
<b>中區分會</b>					
1. 勤美之真(璞真建設股份有限公司)	台中市西區後壠子段235-224地號等19筆土地	業者請志工上內政部不動產交易實價查詢服務網	不動產開發信託	是	中區分會
2. 遠雄琉蘊(遠雄建設事業股份有限公司)	台中市西區惠民段14地號等1筆土地	業者請志工上內政部不動產交易實價查詢服務網看	不動產開發信託	是	中區分會
3. DE左岸(同興協記建設股份有限公司)	接待會館：台中市南區忠明南路504號 基地位置：台中市西區民權路與民權路168巷口	要付訂金才會給	同業連帶擔保	是	中區分會
4. 昂峰京澄(峰舜建設股份有限公司)	接待會館：台中市西區台灣大道二段2號 基地位置：台中市西區中華路二段40號旁	付訂金才會給	同業連帶擔保	是	中區分會
5. 聚悅臻心(聚悅建設股份有限公司)	接待會館：台中市南區復興路、國光路口 基地位置：台中市東區建德街383號	要付訂金才會給，或是簽署一份借閱表單，事後要歸還	同業連帶擔保	是	中區分會
6. 允將沐時(晟億地產股份有限公司)	接待會館：台中市南區國光路、建成路 基地位置：台中市東區自由路四段、自由路四段109巷	要付訂金才會給	同業連帶擔保	是	中區分會
7. 時代公園大廈(英倫開發建設股份有限公司、時代建設公司)	接待會館：台中市北區育才北路77號 基地位置：台中市西區公園路	付訂金才會提供合約審閱	同業連帶擔保	是	中區分會

調查業者	調查地址	1. 是否提供預售房地買賣契約書?	2. 登記「履約擔保機制」之類別為何?	3. 「交屋驗收保留款」是否為房地總價的5%?	調查地區
8. 亞昕丰山(全虹建設股份有限公司)	台中市忠明路華富街(乾溝子段79地號)	上網路可以看得見	不動產開發信託	是	中區分會
9. 長安大序(長青開發建設股份有限公司)	台中市北區忠明路華富街口	告知網路上可以看得見	不動產開發信託	是	中區分會
10. 櫻花大綻(櫻花建設股份有限公司)	接待會館：台中市烏日區高鐵一路299號(對面) 基地位置：台中市烏日區三榮九路、環河路五段	出具身分證發借據可以攜回	價金信託	是	中區分會
11. 泓瑞拉拉漾(泓瑞建設股份有限公司)	台中市東區東英二街、長福路口	僅現場可閱讀可拍照	價金信託	是	中區分會
<b>雲嘉南分會</b>					
12. 三地建設(艾美御之苑)	台南市中華西路二段與光賢街口	只能借看，必需歸還業者	價金信託	是	雲嘉南分會
13. 力漢建設 力弘建設	台南市安南區海佃路二段342巷110號	須付訂金新台幣10萬元始提供 需留資料，約定審閱後5天簽約，才可提供契約書	同業連帶擔保 價金返還之保證	是 10%	雲嘉南分會
14. 華友聯集團	台南市南區萬年七街196號	有提供契約書借閱，須於約定期間返還。並提供內政部實價登錄網站，可查閱契約書。	同業連帶擔保	是	雲嘉南分會
15. 海富深見(海富建設股份有限公司)	台南市北區中華北路一段203號				

調查業者	調查地址	1. 是否提供預售房地買賣契約書? 業者未提供契約書，但有提供內政部不動產交易時價查詢網站網址，請志工自行上網查看	2. 登記「履約擔保機制」之類別為何? 價金返還之保證 不動產開發信託 價金信託 同業連帶擔保 不動產開發信託 價金返還之保證 同業連帶擔保 價金信託 不動產開發信託	3. 「交屋驗收保留款」是否為房地總價的5%?	調查地區
16. 春福睦森仁德公園段	台南市仁德區大同路三段135號	否	價金返還之保證	是	雲嘉南分會
17. 晉基建設	台南市仁德區德崙路138巷	否	不動產開發信託	是	雲嘉南分會
18. 坐忘林	台南市歸仁區武東段0401地號	有提供但要在7天內歸還	價金信託	是	雲嘉南分會
19. 海富建設股份有限公司	台南市安平區育平九街與育平九街142巷交會處	需付10萬元才可審閱沒成交可退	同業連帶擔保	是	雲嘉南分會
20. 世界之心二期/希望之翼	台南市安南區佃西段1267號	要簽約才能攜回	不動產開發信託	是	雲嘉南分會
21. 遠雄山禾	台南市永康區平道二路、水漾路口	請志工上內政部不動產交易實價查詢服務網查看	價金返還之保證	是	雲嘉南分會
22. 浩瀚無極	台南市東區中華東路X瑞祥街	是	同業連帶擔保	是	雲嘉南分會
23. 國城實實	台南市東區小東路近中華東路	契約書，僅提供現場閱讀	價金信託	是	雲嘉南分會
24. 清景麟夢公園	台南市東區平實路X裕永路	可帶回5天，5天后歸還	不動產開發信託	是	雲嘉南分會
南區分會					
25. 寶象文化豆(寶象建設股份有限公司)	高雄市新興區民生一路178號	攜回契約須支付預約金，若不滿意，預約金可退還	不動產開發信託	是	南區分會

調查業者	調查地址	1. 是否提供預售房地買賣契約書?	2. 登記「履約擔保機制」之類別為何?	3. 「交屋驗收保留款」是否為房地總價的5%?	調查地區
26. 知道明(華友聯開發股份有限公司)	高雄市鳳山區文龍路85號2樓	有意願購買才考慮提供	價金信託	是	南區分會
27. 明森丰川(明森建築開發有限公司)	新興區中山一路56號	要付訂金才可以帶回去看	同業連帶擔保	是	南區分會
28. 沐光(明森建築開發有限公司)	高雄市新興區中山一路56號	要付訂金才可以帶回去看	價金返還之保證	是	南區分會
29. 京城舞極(京城建設股份有限公司)	802 高雄市苓雅區建國一路65號	是	價金返還之保證	是	南區分會
30. 水精湛 NO.2(上和發建築開發有限公司)	高雄市苓雅區光華一路331號	告知可至內政部實價登錄網站觀看	不動產開發信託	是	南區分會
31. 若谷(合心開發股份有限公司)	高雄市苓雅區和平一路92號	是	價金信託	是	南區分會
32. 豐邑 TOP+(豐邑建設股份有限公司)	高雄市前金區七賢二路100號	是	同業連帶擔保	是	南區分會
33. 中山鉅悅(興富發建設)	高雄市新興區中山·民生圓環旁	攜回合約審閱需付保留金15萬	價金信託	是	南區分會
34. 和築豐彩(和築建設股份有限公司)	高雄市三民區民族一路200號	攜回契約審閱需付訂金	同業連帶擔保	是	南區分會