

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：指經營不動產仲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) 配合建案貸款之金融機構名稱。
- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

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攜回審閱。
- (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樣本、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、減少價金或其他和解措施之選擇者，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：<http://www.ftc.gov.tw/internet/main/doc/docDetail.aspx?uid=167&docid=13818>)



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（10051）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 對於預售屋銷售行為案件 之處理原則



公平交易委員會

廣告