

公研釋0八一號有關建商就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售之行為是否違反公平交易法之疑義

發文機關：行政院公平交易委員會

發文字號：行政院公平交易委員會 83.10.21. 公研釋字第081號

發文日期：民國83年10月21日

受文者：中華民國不動產協進會

中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會

臺灣省建築投資商業同業公會

臺北市建築投資商業同業公會

高雄市建築投資商業同業公會

副本收受者：臺灣省政府建設廳

臺北市政府建設局

高雄市政府建設局

財團法人中華民國消費者文教基金會

主旨：有關建商就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售之行為涉有違反公平交易法乙案，業經本會八十三年九月二十六日第一五五次委員會議決決議如說明，請查照並轉知所屬會員遵照。

說明：

- 一、按公平交易法第二十一條規定事業不得於商品或其廣告上為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，故事業如藉不實廣告引誘交易或影響交易相對人權益，即違反上開法條規定。至事業刊登廣告後，因情事變更或事實需要，依據法律規定所得行使之權利，在未損及交易相對人權益之前提下，並未因此即受剝奪。復據建築法第三十九條：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積、不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」意即起造人於申領建造執照後，在法規許可範圍內，必要時得因事實上需要依法變更設計。故建築業者依核定之工程圖樣及說明書所為之廣告行為，倘未刻意以虛偽不實或引人錯誤之廣告欺騙買受人，尚難逕認有違公平交易法第二十一條規定。
- 二、惟公平交易法第二十四條規定「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」。所謂「交易秩序」應包括事業間之交易秩序及事業與消費者間之交易秩序，故一事業從事商業活動時，如於交易過程中為欺罔或顯失公平之手段，而足以影響交易秩序時，即違反上開法條之規定。是以，建築業者未知會原買受人，即逕自變更原廣告上所載之設計，使原買受人無從選擇而不得不接受，顯有憑恃其已收受價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為。按建築業者為變更設計固非無據，然原買受人亦非就此毫無利益損害，既建築業者因一己對市場供需評估之失，而需就建物未售出部分變更原廣告所載隔間設計以增加銷售戶數尋求轉機，自應通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等。故為維護公平競爭、保護消費者權益，對建築業者未通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，即逕自就建物未售出部分變更原廣告所載之隔間等設計以增加銷售戶數之不公平競爭行為，應論違反公平交易法第二十四條規定。
- 三、復查建商就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售之行為屬建築業共

通問題，本會秉於行政指導立場為行業導正，相關受理個案暫不予處分，八十四年元月一日起倘發現業者再為相同或類似之行為，本會將依公平交易法第四十一條逕予處分。

主任委員 王志剛