

○○有限公司因為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法處分案

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 89.12.06. (八九)公處字第203號處分書

發文日期：民國89年12月6日

被處分人：○○有限公司

代表人：○○○

右被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於要求購屋人需給付定金始提供契約書供購屋人審閱之行為，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第二十四條規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項足以影響交易秩序之顯失公平行為。
- 三、處新臺幣十五萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○○○八十九年三月十六日具函檢舉，略以，伊於八十七年十月初赴被處分人「○○」預售屋接待中心參觀，嗣於八十七年十一月十六日繳交簽約金四十萬元後，被處分人始提供「房屋預定買賣合約書」供其審閱，伊認被處分人未給予合理之契約審閱期間，已使其權益受損甚鉅，爰申訴到會。
- 二、本案經函請檢舉人○○○及被處分人提出說明，調查結果彙整如次：
 - (一)關於檢舉人○○○部分：
 - 1.○○○係衡酌該房屋之坪數、價金等條件後，始簽署「購屋預約單」，並繳交訂約金十五萬元。嗣於八十七年十一月十六日給付簽約金四十萬元後，被處分人始提供「房屋土地預定買賣合約書」供其簽立，並於簽署後始得攜回審閱。嗣經○○○回家後，始發現合約書上第一條載有契約審閱期間之規定，略以：「本契約於簽訂前已經甲方（買方）攜回審閱五天以上。」
 - 2.○○○於給付訂約金時，曾主動要求被處分人提供預定買賣合約書，惟被處分人卻以簽約時，始能提供預定買賣合約書為由，拒絕○○○之要求。又，當時建案現場並未放置預定買賣合約書樣本供購屋人閱覽。
 - (二)本會為瞭解被處分人預售屋銷售之行為，究否涉有違反公平交易法規定情事，爰請嘉義市政府建設局人員○君會同本會調查人員至被處分人預售屋「○○春墅」第二期接待中心進行現場調查。本會調查人員及嘉義市政府會查人員於八十九年九月一日下午二時四十分進入「○○春墅」第二期接待中心，由被處分人帶領參觀現場，經檢視現場並無展示契約書樣本供購屋人閱覽或供購屋人自由取閱。且本會調查人員要求提供契約書，俾攜回審閱時，被處分人表示按業界慣例，需先給付定金十萬元後，始能攜回契約書審閱。
 - (三)被處分人答辯彙整如次：

1. 在「○○」預售屋銷售期間，業於接待中心提供實品擺樣、海報、模型及合約書等供購屋人瞭解。
2. 本公司於客戶提出要求時，即提供與正本相符之樣本契約書，由客戶攜回審閱，審閱期間並無限制，且無需支付任何對價。
3. 本公司於「房屋預定買賣合約書」第一條契約審閱條款業已載明：「本契約於簽訂前已經甲方攜回審閱五天以上.....」，足見本公司於收受定金或簽約前業已給予購屋人充分審閱契約之期間及機會，而檢舉人應對上開規定無任何異議，始願意簽訂合約書。
4. 一般而言，本公司並無要求客戶需給付定金始提供契約書，而購屋人閱覽契約書應是理所當然。本會調查人員至「○○春墅」建案現場訪查時，銷售人員業提供第一期買賣合約書供參，至未提供本期（第二期）買賣合約書，係因第一期建案與本期合約條款相同（僅建材不同）之故。另本公司要求需給付定金十萬元與審閱契約書無關，係在試探客戶購買意願。
5. 本公司銷售「○○」及「○○春墅」建案時，現場均有展示契約書樣本供公眾閱覽或自由取閱，且不需支付任何對價。
6. 本案應係誤解，檢舉人○○○目前仍有尾款八萬元尚未繳交，惟本公司在多方為其設想下仍辦理交屋。至本會調查人員於本公司建案現場進行訪查當日，銷售人員因質疑本會調查人員，才以需先給付定金始可閱覽契約書之方式測試購屋誠意。

理 由

- 一、按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「欺罔」，係以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會；而所謂「顯失公平」，則指對交易相對人為不當壓抑，亦即妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款，其行為類型如強迫、煩擾交易相對人，或對交易相對人濫用優勢地位等。在預售屋交易過程中，由於買賣契約多半為建商事先單方擬定，而買賣標的物又尚未成形，就契約相關資訊而言，建商無疑為具優勢地位之一方。倘建商先收取定金再揭露契約內容，及至購屋人對契約內容有所異議，建商則未能接受或甚至堅持依既定內容簽約，否則沒收定金，則該定金之收取顯陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平；又因房屋買賣契約內容涉及專業用語，需時查證了解，故如建商未給予預售屋購屋人充分、合理之契約審閱期間，即違反公平交易法第二十四條禁止事業為其他足以影響交易秩序之顯失公平行為之規定。
- 二、關於被處分人是否要求購屋人需給付定金始提供契約書乙節，按被處分人辯稱購屋人無需支付任何對價即可攜回契約書審閱，且審閱期間至少五天以上云云，惟檢舉人一再指稱渠於給付訂約金後，曾主動要求攜回契約書審閱，卻遭被處分人以簽約時，始能提供買賣合約書為由而拒絕，雙方各執一辭。查系爭預售屋接待中心早已撤離，已無法進行現場查證，惟據本會會同嘉義市政府就該公司另一建案現場「○○春墅」第二期接待中心進行訪查時，本會調查人員曾主動要求攜回

契約書審閱，惟被處分人以需先給付定金十萬元，始可攜回審閱五天以上為由而斷然拒絕。又被處分人到會時亦自承係以給付定金始可閱覽契約書之方式，測試購屋人之購屋誠意。準此，洵堪認定被處分人確有從事要求購屋人需給付定金始提供契約書供購屋人審閱之行為，已對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，該當公平交易法第二十四條禁制規定之構成要件。

- 三、關於被處分人辯稱「○○春墅」之第二期接待中心現場，均有公告展示空白契約書樣本云云，按本會調查人員訪查「○○春墅」接待中心時，現場並無公告、展示空白契約書樣本供購屋人審閱或自由取閱，足證被處分人前開所辯之辭，顯係卸責之辯，殊無足採。
- 四、關於被處分人辯稱業已提供「○○春墅」第一期買賣合約書供本會調查人員審閱，而未提供本期（即第二期）買賣合約書，係因第一期與第二期合約條款相同，僅建材不同乙節，查建案建材應為交易相對人決定是否交易之重大交易資訊，是第一期與第二期買賣合約書仍屬有間，故被處分人即使提供「○○春墅」第一期（成屋）買賣合約書予購屋人審閱，惟對欲承購「○○春墅」第二期（預售屋）之購屋人而言，並無實益，仍無法充分瞭解重大交易條件。職是，揆諸上開事由，被處分人所辯之辭，自不足採。
- 五、另關於被處分人到會辯稱該公司銷售人員係質疑本會調查人員之身分，才以給付定金方式測試購屋誠意乙節，按被處分人於本會調查人員進行現場訪查時，係表示業界慣以收取定金始提供契約書等由，拒絕提供契約書，被處分人上開辯詞顯與事實不符。又建商倘藉測試購屋誠意之名，而達收取定金之實，則其行為仍將陷購屋人於不利地位，與前開違法行為所造成之市場效能競爭之減損結果，並無差異。
- 六、按本案檢舉人與被處分人就「○○」預售屋銷售行為是否要求購屋人需給付定金始提供契約書供購屋人審閱乙事，二造各執一辭，且上開系爭建物「○○」接待中心早已撤離，無法進行現場查證。惟於調查期間，本會主動就被處分人所推出之另一建案「○○春墅」第二期預售屋進行現場調查，發現被處分人於銷售「○○春墅」第二期預售屋時，有要求購屋人需給付定金始提供契約書供購屋人審閱之行為，洵堪認定被處分人業已違反公平交易法第二十四條之規定。
- 七、綜上論結，本案被處分人要求購屋人需給付定金始提供契約書供購屋人審閱之行為，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第二十四條規定，經衡酌被處分人違反行為動機、市場規模及其行為對交易秩序之危害程度，爰依公平交易法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年十二月六日

本件被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起三十日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。