

○○股份有限公司於銷售「○○」預售屋時，要求購屋人須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 90.02.22.（九十）公處字第036號處分書

發文日期：民國90年2月22日

被處分人：○○股份有限公司

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、被處分人於銷售「○○」預售屋時，要求購屋人須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、處新臺幣二十萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣民眾○君來函檢舉，略以，伊於八十九年七月二十三日至被處分人推案現場購買預售屋，被處分人要求渠簽立本票、房地買賣訂購單及房地買賣契約，然於簽約前被處分人並未提供至少五天之契約審閱期間。渠認被處分人於簽約前未提供充分之契約審閱期間及契約定型化規定「本契約於簽訂前業經甲方攜回審閱五天以上（少於五天者自認無異議）」等情事，業已構成違反公平交易法第二十四條規定，爰來函向本會檢舉。

二、本案經函請檢舉人○君暨被處分人提出說明，調查結果彙整如次：

（一）關於檢舉人○君部分：

1. ○君於八十九年七月二十三日在被處分人桃園市○○工地接待處簽立房地買賣訂購單及房地買賣契約，於簽約前曾要求攜回合約審閱，被處分人以需先簽立訂購單及房地買賣契約書為由拒絕○君之要求。
2. 關於房地買賣契約之審閱，為被處分人要求當場審閱後所簽署，審閱時間只有十五分鐘不到，○君原認簽約後可留一份，但被處分人以兩份都需公司用印為由而未交付予○君，且被處分人於七月二十六日電告○君，公司須俟支票兌現後始能提供房地買賣契約，及至八月五日○君方取得房地買賣契約書。

（二）被處分人答辯彙整如次：

1. 檢舉人○君於八十九年七月二十三日向本公司購買「○○」房地時，當時上開房屋之內部隔間、粉刷均已完成，故本案並非一般預售屋買賣。而因○君滿意該房屋，遂於上開時日表示欲簽訂正式買賣契約，並當場簽訂房屋訂購單及於買賣契約書中簽名用印，並非本公司銷售人員要求其當下簽訂正式買賣契約，是以，○君稱於簽約前曾主動要求攜回合約審閱，卻遭本公司銷售人員以

未簽約前不得攜回契約審閱為由而拒絕，顯係攀誣之詞。

2. 本公司就一般房地銷售均會提供契約供客戶參考，且如客戶滿意將購之房地，因恐其他客戶捷足先登，僅建議其可先下訂，簽訂購單，待再約定時日簽訂正式買賣契約，倘其當時不滿意系爭房地或有要求攜回合約審閱，卻遭本公司銷售人員以未簽約前不得攜回審閱為由而拒絕，其大可不必購買，今係購買後因家庭因素擬退屋不買，遂以上開理由主張解除契約。
3. 買賣契約書之前文以粗體字明載「本契約於簽訂前業經甲方攜回審閱五天以上（少於五天者自認無異議）」，且此項記載之位置，鄰近○君首頁之簽名處，更輔以粗體字標示，○君於簽約時，定會注意到此項記載，然○君仍執意當下簽訂房屋買賣契約，自應認○君對本房地契約書自認無異議。
4. 本公司於簽約前均有給予購屋人充分審閱契約之機會，但相對人是否要行使此項權利，本公司無從過問，且本公司所制定審閱期間，乃依據消費者保護法施行細則第十一條第一項之規定，然消費者若基於意思自主放棄契約審閱期間，則無強制保護之必要。
5. 本公司銷售現場有展示契約書樣本供公眾閱覽，此有現場相片為證。

（三）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，爰請桃園縣政府建設局人員會同本會調查人員至被處分人「○○」預售屋接待中心進行現場調查，調查結果如次：

1. 本會調查人員及桃園縣政府會查人員於八十九年十二月二十七日上午十時十五分以消費者身分進入「○○」預售屋接待中心，由被處分人帶領參觀現場，經檢視現場並無展示契約書供購屋人自由取閱，而本會調查人員於參觀現場後要求提供契約書審閱，被處分人以須給付定金始能攜回契約審閱為由，斷然拒絕本會人員之要求。嗣後經本會調查人員一再要求，被處分人始表示買賣契約書與內政部版本之制式合約相同，且倘需審閱，亦可在現場審閱，惟倘有購買之意願，確定要買房子，則酌付保留金亦可攜回契約審閱。在訪談當中，本會調查人員曾再次詢問被處分人，貴公司於銷售預售屋或成屋時，是否均會要求購屋人須先付定金始能審閱合約？而被處分人則表示所有建設公司均會要求購屋人須給付定金，始讓購屋人攜回契約書審閱。最後被處分人表示，本會人員係為較特殊之狀況，一般人須先給付定金十萬元左右，始能審閱契約。
2. 針對上開訪談結果，被處分人均表無意見，惟另表示：「因買方來至現場，有決定權的人未到，且戶別尚未選定，現場銷售人員怕客戶來搗蛋，故請買方先在現場審閱，如要帶回，須先酌付保留金，如五天審閱期內覺得契約不妥可將合約書歸還銷售中心，且把保留金退回；而本房屋以現場實際建材、空間、位置做銷售，並非以預售屋方式來作銷售。」

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，故如建商於銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約書供購屋人審閱之行為，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、有關被處分人辯稱檢舉人購買「○○」編號第B棟第參加肆樓房地時，房屋之內部隔間、粉刷均已完成，目前正在請領使用執照，故本案並非一般預售屋買賣乙節，按本會調查人員於八十九年十二月二十七日訪查「○○」時，經檢視房屋之粉刷、磁磚鋪設、公共設施之建造．．等均尚未完成，且被處分人亦坦稱使用執照尚未核發，故就購屋人而言，該房屋尚未達到堪使用之狀態且亦無門牌號碼可為產權登記。是以，本案系爭房屋仍屬「預售屋」應無疑義。
- 三、關於被處分人是否要求購屋人須給付定金始提供契約書乙節，按被處分人辯稱該公司就一般房地銷售均會提供契約供客戶參考云云，惟檢舉人卻指稱於簽約前曾主動要求攜回合約審閱，卻遭被處分人以未簽約前不得攜回為由拒絕檢舉人之要求，雙方各執一詞。惟據本會會同桃園縣政府人員至「○○」預售屋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，惟被處分人表示須先給付定金始可攜回審閱，且不論預售屋或成屋均會作此要求。準此，洵堪認定被處分人確有從事要求購屋人須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。
- 四、關於被處分人辯稱契約書記載「本契約於簽訂前業經甲方攜回審閱五天以上（少於五天者自認無異議）」之位置，鄰近檢舉人○君首頁之簽名處，更輔以粗體字標示，○君於簽約時，定會注意到此項記載，然○君執意簽約，乃自主放棄契約審閱期間，無強制保護之必要云云乙節，查上開契約書之記載事項為被處分人事先單方擬定之定型化約定事項，檢舉人須於給付定金或簽約前始得知悉，然當時檢舉人業已處於弱勢之不利地位，倘對契約內容有所異議，而被處分人未能接受或甚至堅持依既定內容契約，則檢舉人將有被沒收定金之虞，致檢舉人無法依其意願修訂契約內容。職是，上開被處分人所辯之詞，殊不足採。
- 五、關於被處分人辯稱「○○」銷售現場有展示契約書樣本供公眾閱覽乙

節，按本會調查人員訪查「○○」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，及至本會調查人員一再要求閱契約書才另行取出契約書樣本供現場審閱，若要攜回則須給付對價，由此足證被處分人前開所辯之詞，顯係卸責之辯，殊無足採。

- 六、另關於被處分人表示：「因買方來至現場，有決定權的人未到，且客戶尚未選定，現場銷售人員怕客戶來搗蛋，故請買方先在現場審閱，如要帶回，須先酌付保留金，如五天審閱期內覺得契約不妥可將合約書歸還銷售中心，且把保留金退回；而本房屋以現場實際建材、空間、位置做銷售，並非以預售屋方式來作銷售。」云云，惟於調查過程中，被處分人一再強調向本會調查人員收取保留金係屬個案，一般而言，該公司均會要求購屋人須給付定金始能審閱契約。是以，被處分人所辯之詞係屬卸責之辯，實無足採。另本案房地於檢舉人購買當時尚未核發使用執照已如前述，系爭房屋仍屬「預售屋」應無疑義。
- 七、末關於檢舉人主張契約書定型化規定「本契約於簽約前業經甲方攜回審閱五天以上（少於五天者自認無異議）」涉嫌違反公平交易法規定乙節，按建商尚未要求購屋人需給付定金始提供契約書，或於收受定金或簽約前，已提供購屋人充分之契約審閱期間，購屋人並未處於弱勢之不利地位，自得對契約內容提出增刪、修改之意見，且有是否簽約之決定自由，爰尚難逕以系爭契約記載上開定型化約定事項，即論斷是否違反公平交易法規定。
- 八、綜上所述，本案被處分人要求購屋人須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，經衡酌被處分人違法行為動機、目的、預期之不當利益、危害交易秩序之持續期間、經營狀況、市場地位、配合本會調查態度等事項，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 黃宗樂

中華民國九十年二月二十二日

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。