

要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱！和瑞公司罰 50 萬元， 新銳峰公司罰 25 萬元

資料來源：公平交易委員會

公平交易委員會（下稱公平會）於 2 月 24 日第 1268 次委員會議決議通過，和瑞建設股份有限公司（下稱和瑞公司）與新銳峰廣告有限公司（下稱新銳峰公司），於銷售「擎天匯」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，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，處和瑞公司新臺幣（下同）50 萬元罰鍰，處新銳峰公司 25 萬元罰鍰，並令該等公司停止前述違法行為。

公平會表示，預售屋之銷售業務，除由不動產開發業者自行辦理外，由不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售之情形，亦為實務所常見，而於不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售過程中，是由不動產經紀業者直接向購屋人解說重要交易資訊，並具體執行銷售業務，故不動產經紀業者銷售預售屋，如有未揭露重要交易資訊或不當限制契約審閱等情事，即應與不動產開發業者併負相同之違法責任。

由於預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特性，且預售屋尚未具體成形，未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者無疑為資訊優勢之一方，故於預售屋交易過程中，無論不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先支付定金或其他費用始提供契約書攜回審閱，則該定金之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而

顯失公平，影響購屋人作成交易之決定，同時對依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭，屬不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第 25 條規定。

公平會復表示，本案是該會主動派員以消費者身分訪查「擎天匯」預售屋銷售現場，發現銷售人員有要求購屋人須先支付定金始提供買賣契約書攜回審閱之情事，因此種要求支付定金始允許購屋人攜回審閱之情事，有不當限制購屋人審閱契約，且對其他同業亦可能構成不公平競爭，故主動立案調查。

經調查發現，已銷售 73 戶預售屋戶數中，支付定金日期與提供契約審閱日期為同一日或支付定金日期在提供契約審閱日期之前者，高達 65 戶，又公平會進一步針對已購屋人進行問卷調查，結果顯示有非少數購屋人認為，未能於支付定金前事先攜回審閱契約，對其交易決定有所影響，故和瑞公司與新銳峰公司前述不當限制購屋人審閱契約之行為，已違反公平交易法第 25 條規定。

法務部矯正署臺南監獄政風室關心您