



不動產建築開發業實務講習

成屋買賣定型化契約修正
& 預售屋定型化契約注意事項

地政局地權科 股長 黃雍智

115年9月8日

不動產制度大事紀



115年3月
20日起第2
戶限貸6成

成屋買賣定型化契約

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳均泓

聯絡電話：(02)23565564

傳真：(02)23566230

電子信箱：moil664@moi.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國114年12月19日

發文字號：台內地字第11401507784號

速別：普通件

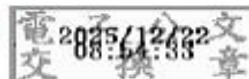
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：修正「成屋買賣契約書範本」第1點附件1，自中華民國115年4月1日生效。如需修正條文或規定，請至本部不動產資訊平台（網址<https://pip.moi.gov.tw>）下載，請查照並轉知所屬。

正本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府、財團法人消費者文教基金會、台灣消費者保護協會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：本部法制處、地政司（不動產交易科）



成屋買賣定型化契約應記載與不得記載事項

本次修正

成屋買賣定型化 契約範本

連結

修正歷程

法規名稱：	成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
公發布日：	民國 101 年 10 月 29 日
修正日期：	民國 114 年 12 月 19 日 ※本次發布之條文全部或部分尚未施行（實施），施行日期：民國 115 年 04 月 01 日
發文字號：	台內地字第1140150778號 公告
法規體系：	地政
立法理由：	總說明及修正對照表.pdf
全文檔案：	修正後全文-成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項-115.4.1生效.pdf
圖表附件：	修正後(附件一)建物現況確認書.pdf 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(附件二).pdf 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(附件三).pdf 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(附件四).pdf

115年4月1日生效

本次修正附件建物現況確認書項次6.9.19

6	☐有☐無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項);若有,檢測結果:_____。 ☐有☐無超過容許值含量,若有超過之處理: ☐賣方修繕後交屋。 ☐以現況交屋:☐減價☐買方自行修繕。 ☐其他_____。
9	自來水供水☐是☐否正常;若不正常之處理: ☐賣方修繕後交屋。 ☐以現況交屋:☐減價☐買方自行修繕。 ☐其他_____。 排水☐是☐否正常;若不正常之處理: ☐賣方修繕後交屋。 ☐以現況交屋:☐減價☐買方自行修繕。 ☐其他_____。 ☐有☐無設置用戶加壓受水設備;如有,須由用戶管理維護。
19	☐有☐無設置太陽光電發電設備;若有,該項設備之設置依據為: ☐依法規設置(法規依據:_____) ☐無法規強制義務,由賣方自行設置。 該項設備位於: ☐專有部分 ☐共有部分 ☐其他_____ (位置) 該項設備之管理維護權責: ☐買方 ☐管理委員會 ☐無管理委員會,由住戶共同管理維護 ☐再生能源業者

消費者保護法-定型化契約

法規名稱：消費者保護法 EN

法規類別：行政 > 院本部 > 消費者保護目

※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

- 第 17 條
- 1 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。
 - 2 前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
 - 一、契約之重要權利義務事項。
 - 二、違反契約之法律效果。
 - 三、預付型交易之履約擔保。
 - 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。
 - 五、其他與契約履行有關之事項。
 - 3 第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
 - 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
 - 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。
 - 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
 - 四、其他對消費者顯失公平事項。
 - 4 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。
 - 5 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。
 - 6 企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

第 16 條

定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

消費者保護法-定型化契約

法規名稱：消費者保護法 

法規類別：行政 > 院本部 > 消費者保護目

※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

第 56-1 條

企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

相關法條

成屋買賣定型化契約 常見錯誤樣態

成屋買賣定型化契約 常見錯誤態樣



- 1.審閱期不足五日或加註自願拋棄
- 2.未載明各期價款(含簽約款、備證款、完稅款、交屋款)及得協商交款日
- 3.未載明得約定原設定抵押權之各種處理方式
- 4.損害賠償及違約金之計算基礎錯誤
- 5.建物現況確認書內容缺漏或未詳實記載

成屋買賣定型化契約僅適用企業經營者

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

11047

臺北市信義區信義路5段100號3樓

受文者：林珪嬪律師

發文日期：中華民國101年11月23日

發文字號：內授中辦地字第1016041155號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：關於不動產仲介業者所提供之成屋買賣契約是否有「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」適用之疑義，復請查照

說明：

- 一、復貴律師101年11月13日101年林律字第101111301號函。
- 二、成屋買賣交易糾紛時有所聞，本部於90年7月11日公告「成屋買賣契約書範本」，提供企業經營者與消費者訂約之參考，尚無強制性，大部分企業經營者（建築開發業者）未採用，致坊間未普遍使用成屋買賣契約書範本。為落實消費者權益保障，本部依消費者保護法（以下簡稱消保法）第17條之規定，於本（101）年10月29日公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱應記載及不得記載事項）」乙種，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。又為讓企業經營者有準備期間，自102年5月1日生效，亦即自公告實施之日起，建築開發業者提供之「成屋買賣定型化契約」之內容，悉依所公告之「應記載之事項」擬訂之，並且不得記載所公告之「不得記載之事項」，以期減少成屋買賣糾紛，共創平等互惠之成屋買

賣定型化契約。是以企業經營者（建築開發業）與消費者訂定之成屋買賣契約，應受本部公告之應記載及不得記載事項規範。倘消費者非向建商購買之房屋，其成屋買賣契約，則無上開規定之適用。至於消費者間之成屋買賣或不動產經紀業所提供之成屋買賣契約書，擬參依上開應記載及不得記載事項訂定，依契約自由原則，法無不許。

正本：林珪嬪律師[11047臺北市信義區信義路5段100號3樓]

副本：本部地政司【不動產交易科】

部長李鴻源

預售屋買賣定型化契約

《備查之法源依據》

平均地權條例第47條之3第1項規定「銷售預售屋者，應於**銷售前**將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及**預售屋買賣定型化契約**，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關**備查**。」。

預售屋買賣定型化契約

《未報備查之法律效果》

平均地權條例第81條之2第3項規定「有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：……二、違反第47條之3第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。」。

預售屋買賣定型化契約

《契約內容不合規定之處罰》

平均地權條例第81條之2第5項規定「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

預售屋買賣定型化契約常見錯誤樣態

連結

預售屋買賣定型化契約 常見錯誤態樣



廣告內容、現場展示
建材及設備僅供參
考，不屬契約範圍



契約攜回審閱期日
與簽約日期間不足5日



未提供履約擔保證明文件



約定廣告內容、現場展示
建材及設備僅供參考



交屋保留款
低於房地總價5%

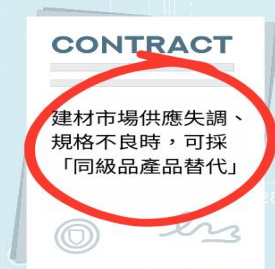


原物料漲
價，無法如
期交屋啦

任意增加延遲交屋
的理由



買方不配合交屋，增列
「逾期視為交屋完成」



契約或附件約定因「市場
供應失調」、「建物細部
設計情況」、「廠商哄抬
價格」或「規格不良」，
賣方得採用同級品產品代

賣方保有公共設施或
公共空間修改、規劃
增（改）建權利



約定賣方保有公共設施
或公共空間修改、規劃
增（改）建權利



停車空間位於共有部分且
無獨立權狀，未記載「停
車空間面積計算式」及
「停車空間面積占共有部
分總面積之比例」

預售屋買賣定型化契約線上產製系統

預售屋買賣契約書線上產製專區

※本功能依內政部訂頒預售屋買賣契約書範本格式製作，填寫完畢後由系統自動產製WORD檔案。

※契約條文如因個案有增修減內容需求時，請於產製完成之WORD檔案進行編輯。

1. 契約審閱權

2. 條文內容(1-5)

3. 條文內容(6-10)

4. 條文內容(11-17)

5. 條文內容(18-30)

6. 附件、立契約書人



契約審閱權

契約於中華民國 年 月 日，經買方攜回審閱 日（契約審閱期間至少五日）。

立契約書人：買方

賣方

茲為「」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守以下條款。

上一頁

下一頁

預售屋及新建成屋購屋預約單

法律規定--平均地權條例第47條之3第5項、第6項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。
(第5項)

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。(第6項)

預售屋及新建成屋購屋預約單

法律規定--平均地權條例第81條之2第6項

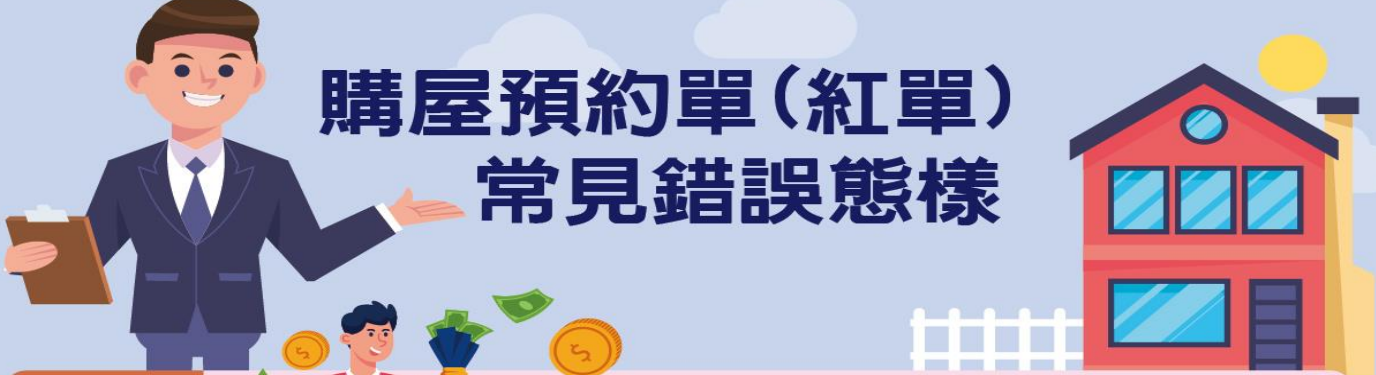
有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：

- 一. 銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。
- 二. 預售屋或新建成屋買受人，違反第47條之3第6項規定。
- 三. 銷售預售屋或新建成屋者，違反第47條之3第6項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。

預約單(紅單)常見錯誤樣態

連結

案例



購屋預約單(紅單) 常見錯誤態樣

1		約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約視為違約，所繳定金沒收。
2		載明買賣價金，需經公司(賣方)同意方得出售。
3		約定買方繳交斡旋金後，始可安排購買該房屋之順位。
4		預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白。
5		委託代銷銷售者，經紀人未簽章。

新函示-預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點驗收及第15點通知交屋期限

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳均泓

聯絡電話：(02)23565564

傳真：(02)23566230

電子信箱：moil664@moi.gov.tw



受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國114年12月12日

發文字號：台內地字第1140267015號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

[連結](#)

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義1案，請查照。

[作廢函](#)



平均地權條例修正112年7月1日

1

限制換約轉售



2

私法人取得住宅許可制



3

重罰不動產炒作行為



4

建立檢舉獎金制度



5

預售屋解約實價登錄



1

限制換約轉售



不溯及既往

- 修法重點：預售屋或新建成屋契約，買受人原則不得讓售，建商不得同意、協助。
- 例外規定：區分1.無需申請情形、2.內政部公告得申請讓與或轉售情形。
- 罰則：由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣50至300萬元罰鍰。

移轉原因屬法規明文規範或非屬契約讓與或轉售行為，無需申請審核。

平權條例第47-4條第1項但書

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第4條



無須申請情形



配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約



買方簽約後死亡，其繼承人依法繼承之換約



夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受



私法人因合併或改制依法承受、依法解散清算後剩餘財產歸屬之換約

平權條例第47-4條第1項但書

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點

簽訂契約後如發生**不可抗力**、**重大事故**等情況，符合內政部公告得讓售情形，經提出審核後始可換約，以防堵變相炒作，但受到全國每2年以一戶（棟）之限制。

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡



得申請讓與或轉售情形

買受人死亡，繼承人無意保留



共同買受人間之轉售或讓與



須申請情形

本人因非自願離職且逾6個月未就業



本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧



本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋



112年7月1日以後
簽約的預售屋、新建成屋
限制換約轉售

下列例外情況得讓與或轉售

1



✓ 配偶



✓ 直系血親



二親等
✓ 旁系血親



不須報地政局
即可轉售或讓與

以下六種情況
都要簽約後
才可換約喔！

2

報地政局核准後可轉售或讓與



1 非自願離職滿6個月



2 重大傷病或特定病症



3 原設籍房屋毀損



4 重大意外事故致第三人死亡



5 繼承人無意保留或協議變價分配



6 轉讓給共同買受人



申請書及
應備文件

※ 申請要件，請詳閱內政部「預售屋新建成屋得轉讓或轉售情形」。

高雄市政府地政局 廣告

5

預售屋解約實價登錄

不溯及既往

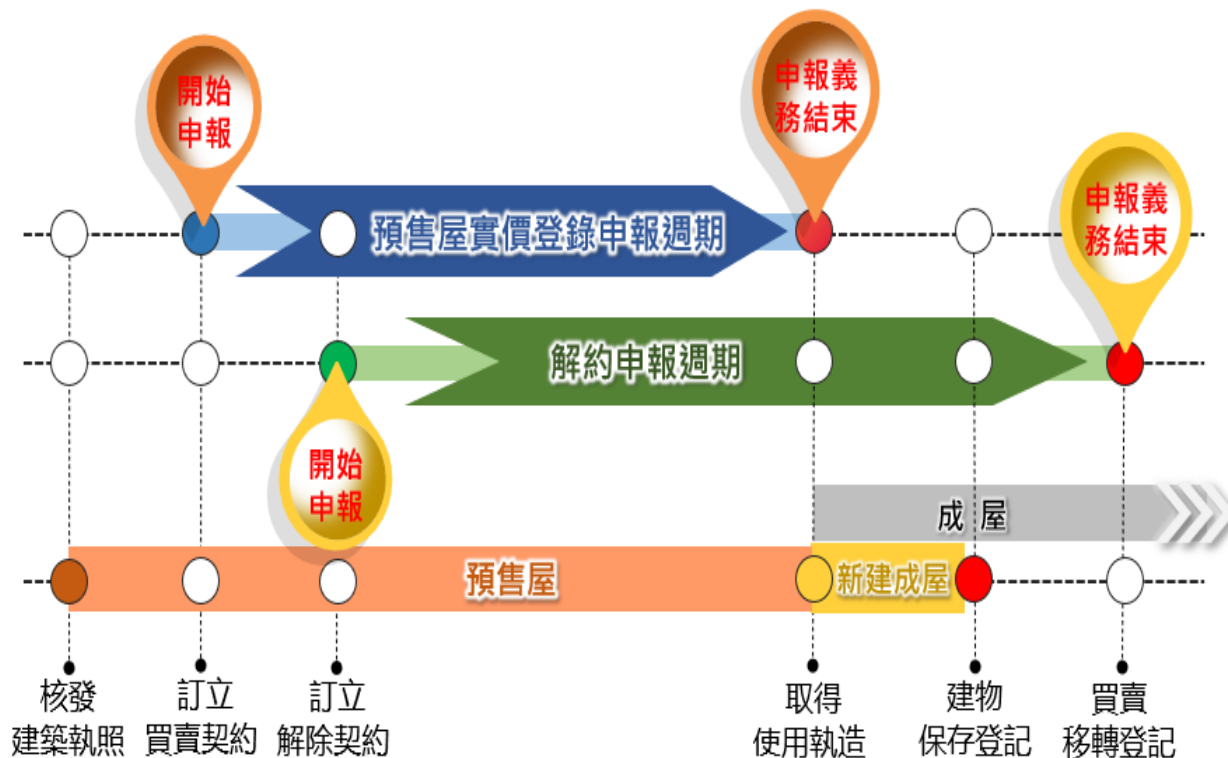
- 修法目的：避免**虛假交易哄抬房價**，解約需申報實價登錄。
- 罰則：由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣**3至15萬元罰鍰**。

平權條例第47-3條第2項

銷售預售屋者，應於簽訂或**解除買賣契約書之日起30日內**，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊…。



申報時間 預售屋實價登錄申報與解約申報比較



內政部 書函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：蔡盈輝

聯絡電話：02-23565255

傳真：02-23566230

電子信箱：moi2464@moi.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國114年12月24日

發文字號：台內地字第1140153866號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(請至本部附件下載區 <https://DOC3DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx> 以發文字號及發文日期下載，有效下載期限1個月。) 識別碼：IMQBP4BH

主旨：檢送公平交易委員會114年12月15日修正生效之「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，請查照。

說明：依據公平交易委員會114年12月15日公服字第11412606732號函辦理。

正本：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、各直轄市、縣(市)政府

法規資訊

本會主管法規



主管法規查詢系統

法規意見徵詢區

外國競爭法規



公平交易法及多層次傳銷
管理法測驗

法規命令草案年度立法計
畫專區

連結

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) 配合建築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。

原有規定

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。



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

消基會抽

審閱預售屋契約，不必先付定金

公平會於112年7月5日第1656次委員會議決議通過，立邦開發建設股份有限公司於銷售「綠光森林No.30成家」預售屋過程，要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，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，處立邦公司60萬元罰鍰。

公平會表示，預售屋交易金額大，履約事項繁雜，應給購屋人有充分時間瞭解契約內容，否則顯失公平。立邦公司於111年9月間銷售本建案時，疑有要求先付定金才提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱情形。經公平會主動派員進行現場訪查，發現銷售人員確有前述情事，且經調查瞭解，本建案該公司自109年10月底開始銷售，截至111年11月16日止之銷售期間，均要求購屋人先付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，已不當限制購屋人審閱契約之權利，構成顯失公平之行為。

公平會表示，預售屋尚未完成建築，與其他消費性商品相較，不僅交易金額大，且大多數民眾並無頻繁購買的經驗，因此購屋人相較於建商或代銷業者，為購屋資訊之弱者，建商或代銷公司如利用所擁有的資訊優勢地位，要求購屋人需先給付定金或一定費用，才提供契約書攜回審閱，則該收取定金行為，會造成購屋者的心理壓力，在處於資訊弱勢的不利地位時，恐影響購屋人作成交易決定，同時對於其他依法令規定提供契約書予購屋人攜回審閱的競爭同業，形成不公平競爭，屬於不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定。

公平會再次提醒，契約書之審閱是預售屋購屋人的權利，建商及代銷業者於銷售預售屋時，應預先提供買賣契約書予購屋人充分審閱，不得有不當限制契約審閱權的行為。

(承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)

新聞公告

[新聞稿](#)[最新消息](#)[即時新聞澄清](#)[徵才訊息](#)

預售屋共有部分面積揭示錯誤，公平會開罰！

公平會於113年3月6日第1690次委員會議決議通過，新北建設股份有限公司、宏普建設股份有限公司與海心國際股份有限公司於銷售新北市「宏普中央公園」預售屋過程，因各戶持分總表之共有部分面積揭示內容有所錯誤，致銷售期間提供面積不足、遺漏且錯誤之不完整重要交易資訊予購屋人審閱，且於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，為足以影響交易秩序之欺罔及顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，分別處新北建設120萬元罰鍰、宏普建設60萬元罰鍰及海心國際40萬元罰鍰。

公平會表示，預售屋交易金額大，履約事項繁雜，且尚未建造完成，購屋人就所購預售屋事先可取得的資訊相當有限，故預售屋重要交易資訊的揭露，係能增加消費者購屋決定的理性，並從各方面保障消費者，以減少將來的交易糾紛。其中各戶持分總表內容載有預售屋全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及分攤比例，為影響消費者購屋決定之重要交易資訊，不動產業者應以書面充分且完整提供予購屋人審閱，始能審慎評估。

公平會進一步指出，本建案銷售過程雖有提供各戶持分總表予購屋人審閱，惟其揭示之資訊內容，將原本應為「停車使用空間」中預留2,255.94平方公尺的資訊，小數點位置錯置為「225.59平方公尺」，換算坪數後將使車道及其他必要空間之面積約減少600餘坪，而有致所揭示予購屋人之共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整情形，且業者於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，後續恐造成地政機關依此錯誤資訊登載停車使用空間面積，而使得已購車位之購屋人於建物所有權狀共有部分面積有短少登記之權益受損情事，並對於其他依法令規定提供正確各戶持分總表之重要交易資訊之同業，亦形成不公平競爭，對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，屬於足以影響交易秩序的欺罔及顯失公平行為。

公平會誠摯呼籲所有不動產業者，在推出預售屋時，應先將重要交易資訊準備充分且完整揭露，如有錯誤應立即更正及說明，使資訊正確透明，再讓消費者好好想清楚訂房、買房，使消費者慎其所選，樂其所住。同時，對不動產業者而言，掌握「締約前資訊揭露」、「不為限制購屋人契約審閱之行為」、「銷售行為有憑有據」、「不誇大」的基本原則，是業者遵法銷售預售屋的不二法門。

(承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

預售屋廣告就屋突層可設計夾層空間使用，屬非法違章挨罰

公平會在26日第1710次委員會議決議，[\[綠字\]](#)有限公司銷售高雄市橋頭區 [\[綠字\]](#) 建案，在臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，及於591房屋交易網站嵌入之影片內容亦有上、下樓梯夾層空間設計，就足以影響交易決定的商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處 [\[綠字\]](#) 有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

公平會表示，[\[綠字\]](#)有限公司銷售 [\[綠字\]](#) 建案，在臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入的影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，給人的印象是案關建案屋突層空間可合法施作與使用夾層空間。但據高雄市政府工務局提供意見，建築技術規則建築設計施工篇並無屋頂突出物可設置夾層的規定，如果案關建案屋突層有夾層空間使用情形，將屬於建築物違章建築，因此該建案臉書貼文及591房屋交易網站嵌入的影片內容與實際狀況不符，已違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒，建商常在建案實品屋上施作夾層，示範可以增大居住的使用空間，用來吸引消費者購買，建議消費者在購屋前，可至全國建築執照存根查詢網頁(<https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/cpt0407m.do>)，查詢該建案核准的竣工圖說是否可以合法施作夾層，以避免日後衍生建築違規使用的相關爭議；另外，建商如未經合法取得可施作夾層之設計，不應刊載廣告，否則會違法受罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

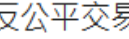
新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

捷運真的就在家附近嗎？廣告不實開罰！

公平會在3月5日第1741次委員會議通過，有限公司及有限公司於網頁銷售高雄市楠梓區「玉原道」建案，廣告刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」等，因與事實不符，就足以影響交易決定之商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，分別處公司新臺幣40萬元罰鍰、公司20萬元罰鍰。

公平會表示，公司及公司銷售「玉原道」建案，前揭廣告給人的印象為民眾購買該建案，只要步行約8分鐘至15分鐘就可到高雄捷運紫線預定P12站。但經調查後發現，捷運紫線各站並未確認位置及代號，也沒有揭露預定設置的路口或路段名稱。因此，公司及公司廣告宣稱與事實不符，違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒，預售屋建案所呈現的廣告內容是購屋者知悉周遭公共交通設施的重要途徑，而交通便利性是足以影響購屋者交易決定的重要考量因素之一。因此，業者刊載不動產廣告，應該確保廣告表示與實際情形相符，以免因為廣告不實而受罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

[新聞稿](#)

[最新消息](#)

[即時新聞澄清](#)

[徵才訊息](#)



不動產建案廣告宣稱「唯一」，要謹慎！

公平會於114年10月15日第1773次委員會議決議通過，茂德建設股份有限公司（下稱茂德建設公司）及太揚行銷股份有限公司（下稱太揚行銷公司）銷售泰山區「明志書苑」預售屋建案，於網站廣告宣稱「泰安市心唯一百坪花園」、「市中心唯一雙花園」等語，因與事實不符，就足以影響交易決定之商品品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，分別處茂德建設公司新臺幣（下同）50萬元、太揚行銷公司25萬元。

公平會表示，前述廣告宣稱讓人認為新北市泰山區市中心地段之購屋市場上僅茂德建設公司及太揚行銷公司銷售「明志書苑」建案是唯一具有百坪花園、雙花園設施之建物。但經調查後發現，建案基地座落之新北市泰山區明志路2段有其他社區大樓亦具雙花園或百坪以上花園設施。因此，茂德建設公司及太揚行銷公司在廣告上宣稱「泰安市心唯一」並非事實，此將使一般人產生錯誤的認知或決定，對其他競爭同業形成不公平競爭，已屬廣告不實。

公平會提醒，業者為吸引消費者購買商品，如果要在廣告中使用「唯一」或最高等級等用語，應善盡查證與真實表示的義務，並確保廣告呈現內容與實際情形相符，以維護消費者權益及避免觸法。

（承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501）



...

新聞公告
新聞稿
最新消息
即時新聞澄清
徵才訊息

...

樓梯間不能當居住空間使用！建商廣告不實遭罰！

公平會在114年9月24日第1770次委員會議通過，嘉義市「金石成大砌」建案在好房網刊載廣告，將屋突層規劃為臥室或健身房等室內空間使用，但原用途為「樓梯間」，違反公平交易法第21條第1項規定，處金石建設股份有限公司新臺幣50萬元罰鍰。

本案經公平會調查，業者在好房網廣告宣稱屋突層可擺設床墊、健身器材及沙發，整體印象讓消費者以為購買後可合法作為臥室及健身空間等使用。惟業者實際上並沒有對於屋突空間之用途辦理建築變更申請，且經查嘉義縣政府核准該建物屋突層之用途均為樓梯間，故該建案廣告表示與事實不符，違反公平交易法規定。

公平會提醒，建商在格局圖及3D示意圖中，將「樓梯間」規劃為居住空間擺設，擴大利用，用來吸引消費者購買，類似之廣告手法公平會已有多件處罰案例，建議消費者在購屋前，可至全國建築執照存根查詢系統(<https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/cpt0407m.do>)，查詢建物各樓層的核准用途，以保障自身權益。另外，建商就建物用途未經合法變更，不應刊載用途不實之廣告，否則會違法受罰。

(承辦單位：製造業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息



建案施作夾層之廣告增加空間利用，廣告不實遭罰150萬！

公平會在115年1月7日第1785次委員會議通過，明森建築開發有限公司銷售高雄市前金區「文知丘」建案，在銷售現場以電腦3D模擬圖及於網站刊登展示圖，載有「夾層」設計，惟建築執照並無此設計，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣150萬元罰鍰。

公平會表示，明森建築公司銷售「文知丘」建案使用的圖示，給人的印象是消費者在購屋後，可依該等圖示合法施作「夾層」作為起居等空間使用。但根據高雄市政府工務局提供意見，該建案廣告圖示之挑高設計屬「夾層」設計，由於相關建造執照圖說未有夾層設計，已違反建築法規定，因此明森建築公司銷售使用的圖示與實際狀況不符，已違反前述公平交易法規定。

公平會提醒，建商常在廣告宣稱可以設計夾層空間增加居住的使用空間，用來吸引消費者購買，建議消費者於購屋前，可至全國建築執照存根查詢網頁(<https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/cpt0407m.do>)，查詢該建案核准的竣工圖說並比對廣告宣稱之事項，以避免日後衍生建築違規使用的相關爭議；另外，建商如未經合法取得可施作夾層之設計，不應刊載廣告，否則會違法受罰。



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

又是建案廣告施作夾層屋，違法遭罰120萬！

公平會在115年1月28日第1788次委員會議通過，豐禾建設有限公司銷售臺中市西屯區「文華漾」建案，在銷售現場以電腦影像圖及二層平面示意圖，載有「夾層」設計，惟建築執照並無此設計，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣120萬元罰鍰。

公平會表示，豐禾公司銷售「文華漾」建案使用的圖示，給人的印象是消費者於該建案有施作夾層空間設計，增加室內使用面積。但根據臺中市政府都市發展局提供意見，案關建案使用執照核准竣工圖並無加蓋一層之設計，廣告之夾層設計亦無申請建築執照相關紀錄，已違反建築法規定。由於消費者購屋後，有遭查報、拆除的風險，因此豐禾公司銷售使用的圖示與實際狀況不符，已違反前述公平交易法規定。

公平會提醒，建商常在廣告宣稱可以設計夾層空間增加居住的使用空間，用來吸引消費者購買，建議消費者於購屋前，可至全國建築執照存根查詢網頁(<https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/cpt0407m.do>)，查詢該建案核准的竣工圖說並比對廣告宣稱之事項，以避免日後衍生建築違規使用的相關爭議；另外，建商未經合法取得可施作夾層之設計，即不應刊載廣告，否則會違法受罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)

新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

訂定收費標準，台中市不動產估價師公會誤踩聯合行為紅線

公平會於115年1月28日第1788次委員會議通過，台中市不動產估價師公會訂定會員接受法院囑託辦理「簡易鑑定計價」案件之收費標準，違反公平交易法聯合行為規定，除令台中市不動產估價師公會立即停止違法行為外，併處新臺幣20萬元罰鍰。

公平會表示，本案起因係彰化地方法院為確認袋地通行權事件等訴訟標的之價額，需先囑託鑑定人進行「簡易鑑定計價」，所以函請不動產估價師全國聯合會等團體轉知其會員，就有意願承接「簡易鑑定計價」之會員填報其收費方式，以利法院建立鑑定人參考名冊。台中市不動產估價師公會於轉收彰化地院函文後，並未依照函文意旨轉知所屬會員自行填報收費價額，個別回復彰化地院，而是初步詢問數名會員後回報法院鑑定費用不要低於每案2萬元，並於該會會員大會中宣達。另該公會請會員填復意願調查表之電子郵件及回復彰化地院之函文，亦均載明收費標準原則上「2萬元/乙案」。

公平會指出，彰化地院建立鑑定人參考名冊之目的，係為提供訴訟當事人可參考名冊上所列載收費水準選擇鑑定人，但由於台中市不動產估價師公會訂定「2萬元/乙案」之收費標準，導致名冊中68名屬於該公會會員的鑑定人，在主要鑑定項目欄位列載的收費標準均為「2萬元整/乙案」，致訴訟當事人難以透過名冊上的收費標準選擇鑑定人，即使有部分估價師願意接受較低的鑑定費用，亦無法透過鑑定人名冊獲得更多承辦「簡易鑑定計價」之機會，進而削弱價格競爭的誘因，並影響市場供需功能，違反公平交易法聯合行為禁止規定。

公平會強調，雖然台中市不動產估價師公會是為了協助法院建立鑑定人參考名冊，但訂定統一的收費標準，就逾越了公平交易法聯合行為的紅線，呼籲各公會團體不要再踩紅線。

(承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



全文檢索



進階搜尋

熱門：交易 加盟 不實廣告

關於本會

業務資訊

新聞公告

法規資訊

公開資訊

學術園地

便民

新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

支付定金才可攜回預售屋之契約書審閱 違反公平交易法

公平會於115年5月13日第1803次委員會議決通過，及在銷售位於屏東的「立有WE」預售屋過程中，要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，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，處立有公司20萬元罰鍰、方至公司10萬元罰鍰。

公平會表示，預售屋尚未具體成形，且與其他消費性商品相較，交易金額較高，大多數消費者並無頻繁購買的經驗，因此購屋人於交易前可取得的資訊相當有限。而建商或代銷業者如利用所擁有的資訊優勢地位，要求購屋人需先給付定金或一定費用，才提供契約書攜回審閱，則該收取定金行為，將陷購屋人處於資訊弱勢的不利地位，影響購屋人作成交易決定，同時對於其他依法令規定提供契約書予購屋人攜回審閱的競爭同業，形成不公平競爭。本建案於113年12月至114年4月期間，要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，已違反公平交易法第25條規定。

公平會再次呼籲，建商及代銷業者於銷售預售屋時，應先將該準備的資訊完整備齊供購屋人充分審閱，並注意不得有不當限制契約審閱權的行為，使消費者慎其所選，樂其所住。另配合電子化、無紙化等趨勢，預售屋買賣契約書亦得以樣本、影本及足以呈現內容的光碟或其他電子媒體形式提供，方式相當多元，對建商應無困難。

(承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

廣告「適合自住」，實際是銷售辦公室，不實遭罰

公平會在115年5月27日第1804次委員會議通過，上豪租賃股份有限公司（下稱上豪公司）銷售基隆市「萊茵雲頂景觀套房」建案因非可供住宅使用，就足以影響交易決定之商品用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處10萬元罰鍰。

公平會調查發現，基隆市「萊茵雲頂景觀套房」建案第19、20樓核准用途為辦公室，但上豪公司為銷售該建案，卻於臉書粉絲專頁宣稱「適合自住」、「居家辦公 二全其美」等用語，予人購屋後可以作為住宅使用的印象。但經洽基隆市政府表示，上開樓層核准用途為辦公室，若未依核定用途而作為住宅使用，已涉及違反建築法規。故上豪公司建案宣稱第19、20樓可以作為住宅使用，與事實不符，已違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒，當民眾選擇購買自住房屋時，能否合法作為住宅使用，為影響買房交易的決定因素之一，業者登載廣告應與事實相符，錯誤的宣稱會構成觸法。

（承辦單位：法律事務處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501）



新聞公告

[新聞稿](#)

[最新消息](#)

[即時新聞澄清](#)

[徵才訊息](#)

銷售預售屋未如實告知建案有平價住宅，遭公平會罰200萬元！

公平會於115年6月17日第1807次委員會議決議通過，宏國木業股份有限公司在銷售位於宜蘭縣的「春悅大地第一期豐禾」預售屋過程，挾其資訊不對等之優勢地位，就建案內設有平價住宅事實，卻以員工保留戶或是將會移到第二期之顯非事實等說詞陳述，致引人錯誤之方式從事交易，構成足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第25條規定，處宏國公司200萬元罰鍰。

公平會表示，宏國公司為從事不動產相關領域之不動產建築開發業者，對於不動產相關法令規範應有相當認知，且銷售時以充分告知購屋人實情的方式進行銷售之遵法難度低且容易執行。然該公司於112年5月至113年6月間銷售本建案時，明知本建案2、3樓29戶從一開始即是規劃為平價住宅，且得否變更設置於第二期，須經宜蘭縣政府核准，非其單方面可決定，卻仍在此前提下，於銷售初期告知其銷售人員對購屋人表達本建案2、3樓為員工保留戶，以顯非事實之說詞進行銷售。

甚至宏國公司後續向銷售人員說明第一期的29戶平價住宅將會全部集中在第二期時，亦未充分告知此僅係宏國公司單方面之規劃，仍待宜蘭縣政府同意，而有不確定性，致銷售人員在購屋人一再詢問確認本建案是否有平價住宅時，仍告知購屋人本第一期建案不會有平價住宅，會移到第二期等語，並隱瞞尚未經宜蘭縣政府核准得為變更之事實。本建案2、3樓為平價住宅之重要交易資訊，因宏國公司未充分揭露，且刻意以前述說明隱瞞，使處於資訊不對等的購屋人，難以充分知悉標的物之真實情況，已妨礙購屋人作成符合自身需求之交易判斷，對於購屋人已構成欺罔行為。且該行為除已具有影響多數受害人之效果外，亦對遵守法令規定提供完整及正確之預售屋相關交易資訊之同業，形成不公平競爭，對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，屬足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第25條規定。

公平會提醒，預售屋尚未具體成形，且與其他消費性商品相較，交易金額較高，大多數消費者並無頻繁購買的經驗，因此購屋人於交易前可取得的資訊，大多僅能憑藉銷售人員之介紹或依賴不動產相關業者提供之相關資訊，據以評估是否符合自身需求，並為交易與否的決定。故而，公平會嚴正呼籲，不動產相關業者於銷售預售屋時，應告知購屋人真實情況，以保護購屋人的權益，減少將來的交易糾紛。



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

建築師公會杯葛其他團體擔任建築執照協審單位，公平會開罰

公平會於8月5日第1814次委員會議決議，桃園市建築師公會為以損害桃園市建築學會之目的，促使會員建築師拒絕擔任桃園市建築學會之建築執照及室內裝修審查人員，違反公平交易法第20條第1款規定，除令桃園市建築師公會立即停止違法行為，併處新臺幣50萬元罰鍰。

公平會表示，桃園市建築師公會長期擔任桃園市政府建築執照及室內裝修的協審單位，桃園市建築學會則於111年9月向桃園市政府申請擔任協審單位，桃園市建築師公會得知後，為阻礙桃園市建築學會爭取擔任協審單位，告誡會員不得擔任桃園市建築學會之審查人員、要求已簽署成為桃園市建築學會審查人員之會員必須撤銷簽署，違反者將依違反公會章程論處，導致多名建築師撤回簽署或不願繼續參與桃園市建築學會事務，意圖使桃園市建築學會難以覓得審查人員，而失去與桃園市建築師公會於建築執照及室內裝修審查服務市場競爭之機會。

公平會認為，桃園市建築師公會基於損害桃園市建築學會之目的，挾公會對於會員建築師之影響力，促使會員建築師拒絕擔任桃園市建築學會之審查人員，藉以阻礙桃園市建築學會參與競爭，已構成公平交易法第20條第1款「以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為」，而有限制競爭之虞，爰依公平交易法第40條第1項規定予以處分。

最後，公平會再呼籲公會、團體應注意公平交易法之規定，切勿藉本身之影響力，而限制會員或其他團體從事競爭，如公會團體從事業務有任何公平交易法之問題或疑慮，可事先向該會諮詢，以避免違法。

(承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：李佳芸2351-7588轉503)



簡報結束
敬請指教



[案件查詢](#)

[本會簡介](#)

[公告訊息](#)

[便民服務](#)

決定書查詢

內政部訴願決定書

台內法字第1130402474號

訴願人：○○○○股份有限公司

地址：新北市五股區○○路○段○號○樓

代表人：李○○ 住址：臺北市內湖區○○路○○○號○樓

代理人：沈○○律師

住址：臺北市中正區○○○路○段○○號○樓

原處分機關：桃園市政府

訴願人因平均地權條例（預售屋訂購單條款）事件，不服桃園市政府113年6月28日府地價字第1130165026號裁處書處分，提起訴願，本部決定如下：

主文：訴願駁回。

事實：

緣訴願人委託訴外人○○○○○有限公司（下稱○○○公司）代為銷售桃園市八德區「○○○○」建案預售屋，於113年6月1日與訴外人龐○（下稱龐君）等168人分別簽訂1戶（自○○號○樓至○○號○○樓）房地訂購單（下合稱系爭訂購單）。嗣原處分機關稽查，發現系爭訂購單約定條款第2點約定內容：「請於交付訂金後按規定簽約日，簽訂不動產預定買賣契約，交付應付之簽約款，如逾期為簽訂合約及交付應付之簽約款，其所付訂金全數不予退還，並以自動放棄論。」為不利於買受人之事項，涉違反平均地權條例第47條之3第5項規定，原處分機關以113年5月30日府地價字第1130149879號函通知訴願人於文到次日起15日內陳述意見，訴願人以113年6月13日陳述意見書陳述意見。案經原處分機關審認訴願人有上開違規事實，依平均地權條例第81條之2第6項及桃園市政府處理違反實價登錄及預售屋銷售管理事件統一裁罰基準第2點及附表一項次十三規定，按戶計次，共計168戶違規，以113年6月28日府地價字第1130165026號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）2,520萬元罰鍰（15萬元/戶x168戶）。

