

公平交易委員會處分書

公處字第 111062 號

被處分人：興富發建設股份有限公司

統一編號：12305479

址 設：臺北市中山區樂群二路 267 號 10 樓

代 表 人：曹○○

地 址：同上

被處分人：巨豐旅館管理顧問股份有限公司

統一編號：16156865

址 設：臺北市中山區樂群二路 267 號 10 樓

代 表 人：范○○

地 址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人於銷售「鉑愛悅」預售屋過程，未揭露地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等 3 項重要交易資訊予購屋人審閱，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。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處興富發建設股份有限公司新臺幣 120 萬元罰鍰。
處巨豐旅館管理顧問股份有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣高雄市政府地政局來函略以，110 年 9 月 16 日內政部會同相關權責機關至高雄市「鉑愛悅」預售屋建案(下稱本

建案)銷售中心進行聯合稽查，並發現銷售現場並未提供地盤圖、各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書3項重要交易資訊。

二、調查經過

(一)函請被處分人興富發建設股份有限公司(下稱被處分人興富發公司)到會陳述並提供相關資料，略以：

- 1、本建案係由被處分人興富發公司興建，並委託被處分人巨豐旅館管理顧問股份有限公司(下稱被處分人巨豐公司)代銷，總計為580戶及380車位。委託銷售期間自委託銷售合約書簽約日110年8月25日至113年6月30日，可視銷售情形，雙方公司研議是否延長銷售期間。
- 2、至110年9月16日聯合稽查時，本建案已銷售戶數共計50戶，據被處分人巨豐公司提供資料，本建案購屋臨時證明單簽立第1份之簽立日期為110年8月28日。另本建案於110年9月16日聯合稽查隔日，為進一步審視提供資料完整性，即暫時停止銷售，後續俟確認預售屋買賣契約書完成，並放置於本建案接待中心後，再行恢復銷售。
- 3、委託被處分人巨豐公司之工作內容為本建案等廣告企劃設計及有關銷售所有工作，包含：案名規畫、銷售、廣告企劃設計、本建案臉書社群網頁之經營，並依據委託銷售合約書第6條，就委託銷售標的之成交金額，被處分人興富發公司支付被處分人巨豐公司銷售服務費。
- 4、本建案執行與銷售方式等事宜：
 - (1)被處分人興富發公司就本建案與被處分人巨豐公司

不定期開會，或到現場監督，並對於被處分人巨豐公司所提出的廣告規劃、銷售方式大原則，雙方會進行討論。至本建案銷售管道及現場銷售方式等細節，係交由被處分人巨豐公司處理，被處分人興富發公司並不清楚。

(2)本建案購屋臨時證明單主要表彰購屋人優先承購權利，倘購屋人事後反悔，只要購屋人本人出具本單，被處分人興富發公司即返還訂金。

5、有關揭露本建案地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書之預售屋重要交易資訊情形：

(1)本建案係於決定交由被處分人巨豐公司代銷時，即交付地盤圖予被處分人巨豐公司，惟交付具體日期業已無法確定。至於110年9月16日聯合稽查當日接待中心現場沒有地盤圖，被處分人興富發公司並不清楚。

(2)本建案為呈現精準數據，須經反覆精算，故未能於接待中心及時提供各戶持分總表，經高雄市政府地政局通知後，已立即呈送該局備查。另於110年9月17日，即將各戶持分總表交予被處分人巨豐公司放置於接待中心。

(3)被處分人興富發公司另有「美術1号院」預售屋建案委託他家代銷業者銷售，因該案預售屋買賣契約書已報送高雄市政府地政局審查中，預擬於該案預售屋買賣契約核準備查後，再以該核備版本為基礎，製作「鉅愛悅」預售屋買賣契約書，但截至110年9月16日聯合稽查當日，「美術1号院」預售屋買賣契約書仍未審查通過，致本建案預售屋買

賣契約書因此未定稿備查，故接待中心銷售現場並無預售屋買賣契約書。

(4)又被處分人興富發公司表示預售屋買賣契約書業於110年9月30日線上登錄備查時，即已放置到本建案接待中心，並經高雄市政府110年11月19日准予備查在案。

6、有關聯合稽查紀錄表所載代銷業者尚未公開開賣、無合約書、透過臉書社群網頁銷售，以及mobile01網頁所載消費者於110年8月30日表示已下定等情事：

(1)本建案因未正式使用大量媒體、平面廣告文宣發送等公開行銷方式，故才稱未公開開賣，至於接待中心無預售屋買賣契約書則同前述說明。

(2)有關「興富發—鉑愛悅」臉書社群網頁截圖所載110年6月9日即有消費者詢問想瞭解本建案一事，因被處分人興富發公司與被處分人巨豐公司雖係於110年8月25日簽立本建案之委託銷售合約書，但雙方公司長期合作，被處分人興富發公司北、中、南許多預售屋建案亦係由被處分人巨豐公司代銷，故早於前述簽約日前，雙方即已洽談將本建案銷售事宜交由被處分人巨豐公司代銷。至有關本建案臉書社群網頁110年6月份接待消費者截圖等細節，因臉書社群網頁相關工作係由被處分人巨豐公司負責，被處分人興富發公司並不知情。

(3)至於mobile01網頁截圖所載消費者於110年8月30日表示已下定一事，該網頁與被處分人興富發公司無關，係民眾自行於該網頁上表示意見，詳細情形被處分人興富發公司並不知情。

7、本建案係被處分人興富發公司 110 年 6 月份推出之新建案，因 110 年 7 月 1 日即將實施「實價登錄 2.0」新制，中央政府及各級主管機關諸多修法及新規定，被處分人興富發公司已要求內部相關單位著手配合改善，惟因時間倉促致多疏漏。

(二)函請被處分人巨豐公司提出書面說明、到會陳述及電話訪談略以：

1、本建案於 110 年 8 月 25 日正式簽立委託銷售合約書前，雙方曾洽談並確認本建案將會委託被處分人巨豐公司代銷時，即開始興建接待中心，且大約從 110 年 6 月左右即有消費者至接待中心參觀，至於購屋臨時證明單第 1 次簽訂時間點為 110 年 8 月 28 日。

2、本建案執行與銷售方式等事宜：

(1)被處分人興富發公司會到現場監督，也會與被處分人巨豐公司不定期開會，另被處分人巨豐公司對於廣告文件、給予客戶文件、銷售過程之執行過程的大原則，皆會向被處分人興富發公司說明或報告。

(2)透過廣播電臺、電視、網路、報紙、海報及手卡等方式宣傳本建案。

(3)倘消費者至接待中心，被處分人巨豐公司接待中心銷售人員使用銷售道具介紹案場，例如：使用模型及圖面資料等。介紹的內容主要是基本資料、附近環境及案場的優點，倘購屋人有買房意願，就會依序收取訂金 5 萬元到 10 萬元並簽訂購屋臨時證明單，後提供預售屋買賣契約書供購屋人審閱，最後再簽約。

(4)本建案購屋臨時證明單主要表彰購屋人優先承購權

利，倘購屋人事後反悔，只要購屋人本人出具本單，即返還訂金。

(5)目前本建案購屋臨時證明單 50 戶售價皆高於底價。

3、有關揭露本建案地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書之預售屋重要交易資訊情形：

(1)因業主被處分人興富發公司為求地盤圖資料數據精準，未能及時提出，且地盤圖的功能主要係說明建案的位置，故被處分人巨豐公司銷售人員僅需以口述方式向參觀接待中心消費者解說本建案之預定地點，因此 110 年 9 月 16 日聯合稽查前並未於接待中心放置地盤圖，惟隔幾日後地盤圖已準備好即放置於接待中心供消費者審閱。

(2)因業主被處分人興富發公司為求各戶持分總表資訊數據精準，仍就相關面積精算確認中，故 110 年 9 月 16 日聯合稽查前並未於接待中心放置各戶持分總表，惟隔幾日後各戶持分總表已準備好即放置於接待中心供消費者審閱。

(3)前述地盤圖及各戶持分總表經高雄市政府地政局通知後，已於 110 年 9 月 22 日呈送該局。

(4)現場未提供預售屋買賣契約書係因「實價登錄 2.0」施行契約預審新制，而業主被處分人興富發公司「美術 1 号院」建案預售屋買賣契約書呈送高雄市政府地政局預審，但尚未通過而無參考依循版本，是本建案預售屋買賣契約書尚未準備好，因此銷售現場並無預售屋買賣契約書，惟於聯合稽查後，立即補正並上傳申請備查。

- 4、有關聯合稽查紀錄表所載代銷業者尚未公開開賣、無合約書、透過臉書社群網頁銷售，以及 mobile01 網頁所載消費者於 110 年 8 月 30 日表示已下定等情事：
- (1) 本建案雖已有銷售，但卻未正式大量使用廣告公開行銷，故才稱未公開開賣。
 - (2) 接待中心無本建案預售屋買賣契約書，同前述說明。
 - (3) 有關「興富發—鉅愛悅」臉書社群網頁截圖所載 110 年 6 月 9 日即有消費者詢問想瞭解本建案，由該網頁私訊前述消費者，並回復歡迎至接待中心參觀、提供接待中心地址、電話及營業時間等資訊情事，係因被處分人巨豐公司與被處分人興富發公司就本建案正式簽立委託銷售合約書前，雙方曾洽談並確認本建案將會委託被處分人巨豐公司代銷時，即開始興建接待中心，路過接待中心或於「興富發—鉅愛悅」臉書社群網頁上向被處分人巨豐公司詢問等有興趣之消費者可到接待中心參觀。
 - (4) 至於 mobile01 網頁截圖所載 110 年 8 月 30 日有消費者業已看過本建案並已下定情事，本建案確實於 110 年 6 月即有消費者至接待中心參觀。
- 5、本建案為配合 110 年 7 月 1 日實施之「實價登錄 2.0」新制及被處分人興富發公司之要求，被處分人巨豐公司已依中央政府及各權責單位之新規定，著手進行改善作業，惟因時間倉促，疏漏難免。

理 由

- 一、按公平交易法第 25 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。」所稱「交易秩序」，指一切商品或服務交易之市場經濟秩序，可能涉及研發、生產、銷售與消費等產銷階段，其具體內涵則為水平競爭秩序、垂直交易關係中之市場秩序、以及符合公平競爭精神之交易秩序。至於「足以影響交易秩序」，則考慮受害人數多寡、造成損害之量及程度、是否會對其他事業產生警惕效果、是否為針對特定團體或組群所為之行為、有無影響將來潛在多數受害人之效果，以及行為所採取方法手段、行為發生之頻率與規模、行為人與相對人資訊是否對等、糾紛與爭議解決資源多寡、市場力量大小、有無依賴性存在、交易習慣與產業特性等，且不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。故於具體個案中在判斷「足以影響交易秩序」要件時，無須證明行為人之違法行為對於交易秩序產生實害，只須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性為已足，此亦為最高行政院所持見解(最高行政法院 95 年度判字第 999 號判決)。所謂「顯失公平」，係指以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易，而具有相關市場優勢地位之事業，利用交易相對人之資訊不對稱或其他交易上相對弱勢地位，從事不公平交易之行為，即為常見類型之一。又依公平交易法第 42 條前段規定：「主管機關對於違反第 21 條、第 23 條至第 25 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰(下略)」。

二、次按預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」、「權利義務事項龐多」之特性。因預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂預售屋買賣契約書時，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。又預售屋相關圖說、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，以及交易雙方之權利義務定型化契約等皆為影響消費者購屋決定之重要資訊，其中預售屋買賣契約書之內容，最足以充分揭露標的物情狀，諸如買賣標的物的情況、履約擔保機制、付款條件、建材設備，以及雙方權利義務等，故不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未揭露地盤圖、銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書等重要交易資訊予購屋人審閱而顯失公平，同時對其他依法令規定提供預售屋重要交易資訊予購屋人審閱之同業亦形成不公平競爭，足以影響交易秩序，即有違反公平交易法第 25 條規定。

三、本案行為主體：本建案係被處分人興富發公司興建並委由被處分人巨豐公司銷售，乃不動產之賣方。被處分人興富發公司雖表示本建案銷售管道及現場銷售方式等細節係由被處分人巨豐公司處理，渠並不清楚。惟被處分人興富發公司本應對被處分人巨豐公司為指示及監督，尚無法據以卸責，且 2 事業均因銷售行為獲有利益，故被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司均為本案銷售行為主體。

四、被處分人興富發公司與被處分人巨豐公司銷售本建案未揭露地盤圖、各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書等 3 項預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

(一)經查，被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司於 110 年 8 月 25 日簽訂本建案委託銷售合約書前，雙方即已談定本建案將由被處分人巨豐公司代銷，並開始興建接待中心，110 年 6 月即有消費者至接待中心參觀，且截至

110年9月16日聯合稽查隔日停止銷售前，共計已銷售50戶。然依據前述聯合稽查結果顯示，本建案之銷售現場並未以書面提供預售屋買賣契約書、地盤圖及各戶持分總表予購屋人審閱。

(二)復查，被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司對前述稽查結果，皆已自承於110年9月16日聯合稽查當日，接待中心現場並未備有預售屋買賣契約書，亦未放置各戶持分總表。其中預售屋買賣契約書尚未準備就緒，係因被處分人興富發公司當時業將「美術1号院」建案之預售屋買賣契約書送交高雄市政府審查中，擬俟該案核准備查後，再以核備版本為基礎，製作本建案之預售屋買賣契約書；另未備妥各戶持分總表，則因該總表之數據須反覆精確計算，故於聯合稽查後始放置於接待中心。至於地盤圖部分，被處分人興富發公司表示於決定交由被處分人巨豐公司代銷時，即已交付予被處分人巨豐公司，並不清楚為何聯合稽查當日接待中心現場未備有地盤圖；然被處分人巨豐公司業已自承，被處分人興富發公司為求地盤圖資料之數據精準，反覆精算，故聯合稽查前亦未放置於接待中心，僅以口述方式解說本建案之預定地點。承此，被處分人興富發公司與被處分人巨豐公司簽訂委託銷售合約書自110年8月25日開始銷售至110年9月16日聯合稽查當日，均未於接待中心現場備妥地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書，洵堪認定，其客觀上即不可能提供前述資訊予購屋人審閱。

(三)衡酌預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」、「權利義務事項龐多」之特性，且因預售屋尚未

具體成形，購屋人就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限，前述地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等交易資訊，分別揭示及表彰基地方位、買賣標的物共有部分項目、面積與持分比例，以及買賣標的物之規劃情況、履約擔保機制、付款條件、建材設備及其廠牌與規格、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權利歸屬、賣方之瑕疵擔保責任、違約之處罰等，無不為購屋人所關切，且對於購屋人瞭解雙方簽約後負有之權利義務及消費糾紛的預防至為重要，是前述3項資訊均為購屋人判斷交易與否之依據，屬影響交易決定之重要資訊。故被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司於系爭期間銷售本建案時，未提供前述3項重要交易資訊予購屋人審閱，核已構成顯失公平行為。

五、被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司前揭未揭露3項預售屋重要交易資訊之顯失公平行為，業足以影響交易秩序：

(一)按公平交易法第25條之立法意旨在維護交易秩序，確保自由公平競爭，倘俟實際危害結果產生，始得論以違法，顯然無法達成立法目的，為能有效防範損害之發生及警惕事業，應認本條規定「足以影響交易秩序」之構成要件不以該行為產生實害為必要，僅須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性為已足，此有最高行政法院95年度判字第999號判決可供參照如前述。

(二)查本建案位於高鐵左營站附近，依據110年9月13日蘋果新聞網「台積電只聞聲響已震房市『高鐵特區3年衝4字頭』」報導可知，高鐵特區將因台積電投資的利多消息而使房價看漲。又查內政部不動產資訊平台定期公

布之住宅價格季指數，自 108 年第 1 季起，全國住宅價格季指數較去年同季變動率一路上升，本建案所處之高雄市亦有此現象，此觀高雄市住宅價格季指數對去年同季變動率於 108 年第 1 季為 0.81%，一路上升至 110 年第 4 季已達 9.69%，顯見房市交易熱絡之情形。

(三)揆諸本建案自 110 年 8 月 25 日開始銷售至 110 年 9 月 16 日聯合稽查當日，短短時日即已銷售 50 戶，更突顯適逢房市最為熱絡之時期，購屋人擔心房價上升，而形成先搶先贏之預期心理，則為搶買求快，身處資訊劣勢一方之購屋人決策時間勢必受限，是更難就預售屋重要交易資訊進行評估，難以知悉標的物是否符合自身需求，更易於作出非充分評價下的交易決定，而影響其自身權益。是值此房市交易熱絡之際，被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司於銷售預售屋時，更應備妥及充分揭露地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等 3 項預售屋重要交易資訊，俾利購屋人理性審慎決策，然本建案接待中心現場不僅未陳列、亦未備妥前述 3 項重要交易資訊，使得處於資訊劣勢之購屋人難以作成正確的交易判斷，購屋人也難以在相關重要交易資訊揭露之要求下，從各方面獲得保障以減少將來之交易糾紛。因本建案截至 110 年 9 月 16 日聯合稽查當日，除了看屋之不特定消費者外，業已銷售 50 戶，難認屬單一個別或非經常性交易事件，影響應及於已購屋人及當時之潛在不特定交易相對人，案關行為實已具有影響多數受害人之效果。且前述行為對於遵守法令規定以書面提供或於銷售現場陳列地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等 3 項重要交易資訊予購屋人審閱之同業，亦形成不公平

競爭，不僅違背商業競爭倫理，且足以影響以價格、品質等效能競爭作為核心之市場競爭秩序。是故，前述行為對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，業足以影響交易秩序。

六、綜上論結，被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司於銷售本建案過程，未揭露地盤圖、各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書等3項預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，實足以對預售屋交易資訊應充分揭露以供購屋人理性決策之交易秩序造成不當影響，且該銷售行為實已具有影響多數受害人之效果，對於其他依法令規定提供地盤圖、各戶持分總表、預售屋買賣契約書3項重要交易資訊之同業，有使其喪失公平交易機會產生不公平競爭之虞，足以影響交易秩序，核已違反公平交易法第25條規定。經審酌被處分人違法行為之動機、持續期間、所得利益，以及事業規模、經營狀況、市場地位，以往違法情形、違法後改正情形及配合調查等情狀後，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 5 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月
內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。