

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路 1 段 29 號 8 樓

傳真：(02)27405668、27405659

電話及聯絡人：(02)27405665 分機 116 張興邦

網址：<http://fredaroc.tworg.net>

受文者：本會各會員團體

發文日期：中華民國 103 年 9 月 30 日

發文字號：(103)不動產開發全聯字第 8950 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：鈞會 103 年 9 月 9 日召開「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」(以下簡稱「規範」)座談會，本會受邀參加，謹致謝忱。除會中所陳外，本會再提書面建議如說明，敬請 卓採。

說明：

一、有關草案「要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書攜回審閱」(第四點)乙節，在實務執行上有若干問題尚待釐清，本會建議如下：

(一)部分市調、同行甚至惡意者即可利用公平會規範美意，至個案銷售現場進行大量索討，影響業者正常銷售，故收取「一定費用」亦為避免不當干擾，建請鈞會在規範中納入得以「一定費用」反映製作成本。

(二)所謂「契約書」定義未明，是否一定是契約書正本，抑或得以影本、光碟或類似公示方式替代，謹請鈞會規範明確，避免本會會員動輒觸法。

(三)又若購屋者倘於簽訂契約「前」已瞭解契約內容，而自願提前簽訂契約者，判決實務有承認此種情形係屬消費者對自身權利之拋棄，尚非法所不許。此際，購屋者簽訂契約並不需「攜回審閱」，是以本規範在執行上宜考慮此種情形，建議列入規範說明。

(四)另者，購屋者為保留某戶議約權，通常以「給付定金」

(立約定金)方式用以擔保契約之成立，此際契約尚未成立，購屋者攜回審閱再考慮是否簽訂契約，並非是以「給付定金」作為審閱契約前提，建請 鈞會對此並非不當或違法態樣亦納入規範內容，以減少執行爭議。

- 二、有關提供「各戶持分總表」(第三點)乙節，查民法第 799 條第 4 項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」，所以持分內容與個別購屋者可能因個案狀況在嗣後另有約定，在加上預售後因建管、消防、地政等法令變更，以致於「各戶持分總表」會有調整或變動。本會建議，「各戶持分總表」既然常屬浮動狀態，即使坪數因而有所差異，根據規範說明可依「依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決」，是以規定提供「各戶持分總表」似無實益；或建請於規範中植入「『依〇年〇月〇日〇號核發建照為計算基礎』各戶持分總表」，讓業者得以遵循。
- 三、原規範所列「指定貸款銀行者，其銀行名稱」(第三點)，似有引導業者「指定貸款銀行」之誤解，本會建議刪除；若予保留，考量個案不同，宜修正為「簽約當時已指定貸款銀行者，其銀行名稱」，可免衍生無謂爭議。又，「土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用」(第三點)似與已領得建造執照之預售屋交易無涉，亦建議刪除。
- 四、按司法院大法官釋字第 570 號解釋謂：「人民自由及權利之限制，依憲法第二十三條規定，應以法律定之。其得由法律授權以命令為補充規定者，則授權之目的、內容及範圍應具體明確，始得據以發布命令。」，查「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」因無法律之授權，非為法規範，屬於行政規則，不宜直接拘束一般人民，故原規範就所列行為態樣係用「..將有違反公平交易法...之虞」，以符行政規則之屬性，惟規範草案將該等文字修正，似已逾越行政規則法效。故本會建議規範草案中若干「構成顯失公平行為」(第三點)、(第四點)、「構成欺罔行為」(第五

點)、「構成公平交易法..規定之違反」(第六點)等條文，已直接以行政規則賦予違反法律之構成要件，似有不宜，本會建議回復原條文規定。

正本：行政院公平交易委員會

副本：本會各會員團體

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會