

檔 號：

保存年限：

公平交易委員會 函

地址：10051 臺北市中正區濟南路1段 2之
2號12樓

承辦人：戴小姐

電話：23517588#320

受文者：立法院等

發文日期：中華民國103年3月11日

發文字號：公服字第1031260285號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 大院審查本會103年度預算案決議「本會應會同相關單位研議處理『預售屋紅單』並嚴格查緝及杜絕類似炒高房價」一案，本會處理情形如說明，謹請 鑒察。

說明：

一、依據 大院中華民國103年1月14日第8屆第4會期第18次會議審查三讀通過103年度政府總預算案，有關經濟委員會歲出部分之第(九)項決議辦理。

二、本案經會同內政部、財政部、行政院消費者保護處(下稱消保處)及都會區縣市政府等機關，茲就「預售屋紅單」實務運作涉及相關法規與公平交易法規定，研議處理情形如次：

(一)不動產業者以購屋預約單(俗稱紅單)作為銷售預售屋之方式，在實務上行之有年，不動產業者於銷售預售屋時，先與消費者就預售屋之戶別、車位、坪數及價格等達成合意，消費者始預付定金，並由業者開立購屋預約單，以保留特定戶將來簽訂買賣契約(本約)之權利。就目前實務見解，不動產業者與消費者簽訂購屋預約單係屬預約性質(最高行政法院83年台字第462號及臺灣高等行政法院99年上易字第656號判決意旨參照)，故基於尊重私法自治、契約自由原則，在欠缺法律明文授權規範下，不得禁止消費者轉

讓購屋預約單，或禁止不動產業者與購屋預約單受讓人簽訂預售屋買賣契約等行為，先予敘明。

(二)不動產相關法規部分：

- 1、公寓大廈管理條例第58條第1項規定「公寓大廈起造人或建築業者，非經請領建造執照，不得辦理銷售。」是預售屋倘若尚未取得建造執照前，不動產業者即與消費者簽訂購屋預約單並收取定金，以取得將來建造核發後公開銷售之優先議價權或優先購買權，則有違反前開規定，直轄市、縣（市）主管機關自得依同條例第49條第1項第8款規定處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰。
- 2、不動產經紀業管理條例第19條前段規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬」，是不動產經紀業者或經紀人員銷售預售屋，倘藉由代為轉讓購屋預約單而收取差價或其他報酬而有違反前開條例者，依同條例第29條第1項第2款規定，得處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。
- 3、不動產經紀業管理條例第22條第1項第3款規定，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，應由經紀業指派經紀人於定金收據簽章。是預售屋委由不動產經紀業代理銷售，如以房屋預約單收取定金，是屬不動產經紀業管理條例第22條第1項第3款所稱「定金收據」，應由不動產經紀業指派不動產經紀人簽章。不動產經紀業若有違反上開規定之嫌，經直轄市、縣（市）政府查明屬實後，即可依同條例第29條第1項第3款及第2項規定處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。

(三)所得稅法部分：按所得稅法第14條第1項第7類規定之財產交易所得，應按實際交易價格減除原始取得成本及相關費

用後之餘額，課徵所得稅。是賣方因紅單轉售所獲得利益，依前述規定必須課徵所得稅。目前財政部業將紅單交易納入103年遏止逃漏稅維護租稅公平之重點工作，積極查緝不法漏稅行為，以維租稅公平。

(四)公平交易法第24條部分：

- 1、按公平交易法第24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」係指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭精神賴以維繫之交易秩序。判斷「足以影響交易秩序」時，應考量是否足以影響整體交易秩序或有影響將來潛在多數受害人效果之案件，且本條之適用並不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。所稱「欺罔」，係對於交易相對人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，從事交易之行為。
- 2、本會維護預售屋市場交易秩序，訂有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，並於100年間檢討修正該規範說明，即考量不動產交易金額龐大及參酌學界專家與業界意見，雖未禁止業者使用「紅單」，但基於預售屋尚未完成產權登記前，消費者可取得資訊有限，已擴大建築開發業者銷售預售屋所應揭露之重要交易資訊，並要求建築開發業者應揭露買賣契約內容之重要交易資訊、不得要求先給定金始提供契約書及提供充分契約審閱期間等事項。是不動產開發業者銷售預售屋時，未揭露前述重要交易資訊，或要求先給定金始提供契約書、或未提供充分契約審閱期間，將違反公平交易法第



24條規定。

- 3、另考量房屋市場之賣方家數與標的均非常多元，消費者對特定建商或房地產品應無不可替代之依賴性。據本會目前調查所悉，各不動產業者對於購屋預約單之存在與作業方式並不一致，雖有少數不動產業者有藉由購屋預約單轉讓方式銷售預售屋，然其銷售手法是否構成公平交易法第24條規定「欺罔行為」，而有達到「足以影響交易秩序」之要件，必須視具體個案事實及違法情狀而定。目前本會業已就個案調查處理中，倘查獲業者有具體違法事證，將依法予以嚴處。

(五)民、刑法及消費者保護法部分：

- 1、賣方就同一預售屋與數買方簽訂房屋預購單(一屋多賣)，基於一物一權主義，賣方僅能與其中之一買方簽訂本約，而無法與其他買方進行履約行為。此情況下，若買賣雙方未就違約責任進行約定，未能請求訂定本約之買方，得依民法第249條規定，請求賣方加倍返還定金。另倘賣方有欺瞞之故意者，同時與2人以上簽訂契約，從中牟取不法之利益，則視個案情節有無觸犯刑法第339條詐欺罪之嫌。
- 2、有關購屋預約單衍生交易糾紛，大都係消費者簽訂購屋預約單，反悔不買；或消費者簽訂該預約單後，不動產業者反悔不賣，又未加倍返還定金等情；針對前述消費爭議問題，消保處前於99年12月21日召開研商「預售屋買賣使用『訂購預約單』之合理性」會議，並作成決議：業者如以房地訂購單收取定金，應於房地訂購單上載明民法第248條與第249條之規定，作為雙方處理定金之憑據要求。至不動產業者與消費者依其自由意志決定簽立

購屋預約單，係屬預約性質，倘買賣雙方對於該預約單之內容、條件、履約條款是否合理或顯不公平，應適用民法及消費者保護法相關規定。

(六)至不動產業者代為轉售購屋預約單行為，是否涉及影響房價問題：按房屋價格主要受土地供給、市場資金及利率、稅制、政府政策等總體因素，及房屋建造成本、區域市場供需、產品條件、交通位置等個體因素影響，房價影響因素複雜，尚非單一絕對因素即得影響房價變動，亦難由個別事業單方決定價格即得改變整體房屋市場價格。又紅單轉讓取決於有無市場行情，僅在少數建案發生需求過甚(一屋難求)之情形，而一般不動產業者預售開價已高於市場行情或區域行情，買方欲藉由紅單轉讓套利情形有限。況不動產業者縱使同意接受購屋預約單轉讓，惟其與受讓人仍以該預約單所載價格簽訂不動產買賣契約，故尚難逕認不動產業者有藉由購屋預約單轉讓而有調高房產區域價格之情事。另購屋預約單之出賣人或不動產業者因轉讓該預約單而獲有利得，倘涉有逃漏稅行為，則由財政部依法查緝，以抑制投機客從中套利行為。

(七)「健全房屋市場」已為政府當前重要工作，內政部為推動不動產交易資訊透明化，使民眾更加了解不動產相關資訊，以達到住宅資訊統一發布窗口目的，規劃、建置內政部不動產資訊平台，民眾可查詢房屋之實際成交價格。不動產因具有保值、抗通膨特性，易漲不易跌，惟透過交易價格資訊透明化，買賣雙方可充分掌握市場行情，預售屋價格較不易被少數建商、代銷或投資客所炒作。本會職司公平交易法主管機關，除加強嚴防及查處相關業者涉有違反公平交易法規定，亦將持續與財政部、內政部、消保處及各



縣市政府保持密切聯繫，交換所掌業務訊息，並由相關主管機關本於權責積極查緝不法交易，以期有效維護不動產市場競爭秩序，保障消費者權益。

正本：立法院

副本：立法院經濟委員會、本會綜合規劃處、主計室、參事室、服務業競爭處