

行政院公平交易委員會 不動產業經營相關法規彙編

目 錄

一、行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明.....	1
附錄一：要約書或斡旋金書面告知之文字範例.....	7
附錄二：不適用公平交易法類型.....	8
二、行政院公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度 之規範說明.....	9
三、行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明	21
附錄：不適用公平交易法類型.....	27
四、行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則	29
五、附錄：公平交易法.....	35

行政院公平交易委員會對於 不動產經紀業之規範說明

90. 5. 10. 第 496 次委員會議通過
90. 5. 22. (90)公壹字第 01524 號令發布
94. 1. 13. 第 688 次委員會議修正名稱
94. 2. 24. 公法字第 0940001278 號令發布
96. 12. 27. 第 842 次委員會議修正
97. 1. 10. 公壹字第 0970000190 號令發布

一、背景說明

緣目前國內房屋價格資訊並不充分，且估價制度尚未建立，而不動產經紀業者因一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之特有的交易制度關係，於成屋買賣過程中，為唯一全盤掌握買賣標的物狀況、買方可選擇的要約方式、買賣雙方的出價及可能成交的價格等交易資訊者，相較買方或賣方而言，明顯居於資訊優勢之地位，致不動產經紀服務市場之交易相對人具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者均能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。然不動產經紀業者為促使交易相對人為錯誤的決定、迫使交易相對人進行交易、或賺取不當利益，利用交易資訊不對稱之特性，從事限制競爭或不公平競爭行為，卻時有所聞，例如在提出斡旋金要求時，未同時告知消費者亦得選擇簽署內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或與競爭同業共同決定服務報酬等，而該等行為均具有限制競爭或不公平

競爭本質，除將侵害以品質、價格、服務等效能競爭本質為中心之公平競爭，或具有商業競爭倫理的非難性外，亦將危害不動產經紀業的正常發展。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，而為期不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、名詞定義

- (一) 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。
- (二) 不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- (三) 要約書：本規範說明所稱「要約書」，限指載明購屋意思表示，由不動產經紀業者向賣方議價之書面，而購屋人不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。
- (四) 斡旋金：本規範說明所稱「斡旋金」，限指購屋人交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。
- (五) 不動產加盟業主：指不動產經紀業者於加盟經營關係中，提供其商標或經營技術等，協助或指導加盟店經營之事業。
- (六) 不動產加盟店：指於加盟經營關係中，使用加盟業主之商標或經營技術，接受其協助或指導之事業。

三、聯合行為

(一) 聯合行為之規範：按公平交易法第七條規定：「本法所稱聯合行為，謂事業以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格，或限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為而言。」「所稱聯合行為，以事業在同一產銷階段之水平聯合，足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者為限。」公平交易法對聯合行為之規範，係「原則禁止、例外許可」，按公平交易法第十四條規定：「事業不得為聯合行為，但有左列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，並經中央主管機關許可者，不在此限：1、為降低成本，改良品質或增進效率，而統一商品規格或型式者。2、為提高技術，改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品或市場者。3、為促進事業合理經營，而分別作專業發展者。4、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者。5、為加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行為者。6、經濟不景氣期間，商品市場價格低於平均生產成本，致該行業之事業，難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為者。7、為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭能力所為之共同行為者。」

(二) 不動產經紀業可能涉及聯合行為之態樣

- 1、共同決定價格：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者共同決定服務報酬（即服務費收費標準），或限制服務報酬之調整，

且足以影響服務供需之市場功能，無論其報酬標準是否在目的事業主管機關所核定之範圍內，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

2、共同劃分市場：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定劃分彼此經營區域及交易對象，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

3、共同抵制：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

四、以不當限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為：

採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，加盟業主如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。

五、足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

(一) 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為之規範：公平交易法第二十四條規定：「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。」其係不公平競爭行為之概括規定，凡具有不公平競爭本質之行為，如無法依公平交易法其他條文規定加以規範者，則可檢視有無公平交易法第二十四條之適

用。而公平交易法第二十四條所規範者即為建立「市場競爭之秩序」，而對一些「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以管制，因此強調個案交易中，交易之一方是否使用了「欺騙」或「隱瞞重要事實」等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會之「欺罔行為」；抑或對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款之「顯失公平行為」。

- (二) 未告知斡旋金與內政部版「要約書」之區別及其替代關係：不動產經紀業者從事不動產買賣之居間業務時，倘利用交易資訊不對稱之特性，隱匿斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，在向購屋人收取斡旋金之同時，未同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。故不動產經紀業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版「要約書」之權利，且該份書面之內容宜扼要說明「要約書」與「斡旋金」之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以釐清不動產經紀業者之告知義務（書面告知之文字範例如附）。另若不動產經紀業者約定交付斡旋金，則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務。

六、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

- (一) 違反公平交易法第十四條規定，依據同法第三十五條第一項規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停

止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

(二) 公平交易委員會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

(三) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法須負刑事或行政責任外，尚須負同法第五章規定之民事損害賠償責任。

七、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。另針對不動產廣告案件及聯賣制度，本會訂有「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。

八、不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型：對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理（詳附錄）。

【附錄一】

要約書或斡旋金書面告知之文字範例

注意：購屋人得就內政部版要約書或斡旋金任選一種
為保障購屋人您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據行政院公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，購屋人您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：

內政部版要約書（詳如不動產經紀業者提供之要約書），主要內容包括：

1. 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。
2. 購屋人您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。
3. 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達購屋人您之後，那麼您就不能撤回本要約。
4. 本要約經賣方承諾之後，購屋人您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立買賣契約的義務時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方損害賠償金額。

斡旋金契約（如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱）

購屋人：_____（簽章）

身分證字號：_____

公司名稱：_____

買方經紀人：_____（簽章）

簽署時間：_____年_____月_____日_____時

【附錄二】

不適用公平交易法類型

類 型	處 理 依 據
「斡旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決。
收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決。
履約保證糾紛	依民法規定或履約保證契約書，循民事途徑解決。

行政院公平交易委員會對於不動產經紀業 實施聯賣制度之規範說明

91. 12. 19. 第 580 次委員會議通過
91. 12. 30. 公壹字第 0910012767 號令發布
94. 1. 13. 第 688 次委員會議修正名稱
94. 2. 24. 公法字第 0940001278 號令發布
96. 12. 27. 第 842 次委員會議修正
97. 1. 10. 公壹字第 0970000194 號令發布

一、背景說明

在網際網路資訊使用日益便利情形下，由各不動產經紀業者或經紀人合作共用資訊系統組成聯賣資訊網，已成為新興的交易型態。不動產經紀業者將其開發完成之待租售物件個案上網，讓其他經紀業者，透過該系統了解各家公司仲介銷售（出租）的物件產品，並尋找買方（承租人）促成交易，使得開發案源的經紀人（開發方）與銷售案源的經紀人（銷售方）可能分屬於不同的不動產經紀業者。透過聯賣制度，消費者可享受一家委託、多家服務的好處，對賣方（出租人）而言，經由將委託物件上網，不但可增加物件的曝光機會及成交機會，亦可縮短銷售（出租）時間，及減少搜尋不動產經紀業者及買方（承租人）的成本；對買方（承租人）而言，可經由一個經紀人居間介紹服務，即可就網路上眾多的待租售物件遴選中意的不動產，減少搜尋合意物件及仲介時間的成本；另對於不動產經紀業者而言，不但可增加其開發案件銷售（出租）的機會，亦可

增加銷售（出租）其他不動產經紀業者開發之案件的機會，同時可減少人力、物力的耗損，從而降低成本，提高經營效率。為有效增進聯賣制度之效率，聯賣資訊網站經營者應盡量將會員所有之物件公開上網，不以特定契約型態為限，讓消費者享有充分選擇的機會。倘不動產經紀業者透過網路資訊平台進行物件聯賣之機會，進行相互約束事業競爭活動之水平聯合，或是從事杯葛、差別待遇、垂直限制交易等行為，而有限制競爭或妨礙公平競爭情事，抑或從事其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為，即可能涉及違反公平交易法第十四條、第十九條或第二十四條相關規定之虞。本會彙整分析不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及違反公平交易法之行為態樣，依自由進出原則、禁止相互約束原則及透明化原則，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦理，同時作為本會處理相關案件之參考。

二、名詞定義

- (一) 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。
- (二) 不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- (三) 聯賣制度：本規範所稱「聯賣制度」(即 Multiple listing services, 簡稱 MLS)，限指不動產經紀業者利用網際網路行銷通路之特性，共用資訊系統以組成聯賣資訊網，將開發完成之待租售物件上網，讓其他不動產經紀業者透過該資訊平台，了解各家業者待租售物件訊息，並共

同尋找買方（承租人），以增加成交機會。因此，開發案源之經紀人與銷售案源之經紀人可能分屬於不同不動產經紀公司。

（四）專任委託：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得自行將所委託之不動產標的物出售、出租或另行委託第三人仲介。

三、不動產經紀業者實施聯賣制度可能產生之經濟效益及限制競爭效果

（一）經濟效益

不動產經紀業者所實施的聯賣制度，基本上是資訊統合的機制，個別的買方（承租人）或賣方（出租人），可經由單一不動產經紀公司（或經紀人）所提供的勞務擴展至整個市場領域，對於買賣（租賃）雙方均有降低交易成本之效益。而業者得透過聯賣資訊網將買方（承租人）與賣方（出租人）組合成一個聚集（pool），以增加撮合的效率與數量。再者，聯賣資訊網的規模越大，越能提高撮合機率與降低搜尋成本，賣方（出租人）不必與多家不動產經紀公司簽約，買方（承租人）亦不用尋找多家不動產經紀公司，案源在市場的曝光率增加，咸認聯賣資訊網的規模越大，越能增進撮合買賣（租賃）雙方完成交易的機率。另外，由於不動產經紀業市場普遍存有資訊不對稱特性，不動產經紀業者為唯一全盤掌握買賣（租賃）標的物狀況者，在買賣（租賃）雙方無法充分了解及掌握不動產經紀業者的能力及所提供的服務品質下，交易糾紛時有所聞。倘不動產經紀業者經由加入聯賣資訊網，透由該聯賣資訊

網所提供之服務保證或商譽塑造，亦能有效解決資訊不對稱可能產生之逆向選擇問題。

(二) 限制競爭效果

為有效推展聯賣制度，加入聯賣資訊網之會員，常須藉由共同遵守交易規範，例如統一各會員傳送物件上網之電子規格以便於資料建置、要求揭露待租售物件之狀況（例如權狀坪數、格局、總價等）、約定開發方與銷售方間權利義務關係等，以建立彼此互信基礎，實現聯賣資訊網之效益。然由於會員間實係居於水平競爭關係，倘彼此對於涉及交易條件等事項加以約束，將減損不動產經紀業市場買賣（租賃）雙方就交易條件之自由選擇權益，並抑制物件開發與銷售之公平競爭，而有違反公平交易法聯合行為禁制規定之虞。再者，倘具有相當市場地位之聯賣資訊網站為杯葛、差別待遇、或垂直限制限制等排他性行為時，亦可能引發限制競爭或妨礙公平競爭之疑慮。

四、事業結合

- (一) 不動產經紀業者如有公平交易法第六條第一項規定所稱之結合行為，且符合合同法第十一條第一項各款規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，該不動產經紀業者即應於結合前向本會提出申報，且自本會受理其提出完整申報資料之日起三十日內，不得為結合。如某不動產經紀業者持有或取得聯賣資訊網站經營事業或其他事業之股份達到有表決權股份三分之一以上，或為公平交易法第六條第一項規定所稱之其他結合行為時，倘參與結合事業符合合同法第十一條第一項各款

規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，即應於結合前向本會提出結合申報。

- (二) 本會將針對結合案可能產生限制競爭之不利益，以及對於不動產經紀服務市場之整體經濟利益，兩相衡酌，倘認事業結合對於整體經濟利益大於限制競爭之不利益時，本會將不提出異議。

五、聯合行為

- (一) 倘二以上具有水平競爭關係之不動產經紀業者於實施聯賣制度時，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定服務報酬、劃分交易區域、限制交易對象，或為排除或阻礙第三者參與競爭，採取共同抵制他事業參與聯賣之行為，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條聯合行為禁制規定之虞。鑒於聯賣資訊網之經營型態，具有降低買賣（租賃）雙方交易成本之效益，已成為時勢所趨。如參與聯賣制度之不動產經紀業者應登錄全部的待租售物件，由其中部分不動產經紀業者共同合意研訂聯賣作業規範或流通銷售規範等，其他不動產經紀業者以個別與聯賣資訊網站經營者簽立會員合約書方式，相互約束事業活動，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

- (二) 不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及聯合行為之態樣：
- 1、相互約束開發物件必須與賣方（出租人）簽訂專任委託銷售（出租）契約，限制事業自由選擇受託銷售（出租）契約型態，進而限制賣方（出租人）選擇委託銷售（出租）

契約型態之自由選擇權，影響市場交易秩序以及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。

- 2、相互約束委託銷售（出租）契約之期間，致使不動產經紀業者本身並未積極努力撮合，賣方（出租人）卻因受限於契約而無法將物件另行委託其他不動產經紀業者銷售（出租），則除受託之不動產經紀業者服務效率無法提昇外，亦將損及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 3、相互約束開發方（指開發案源一方）擁有一定的專賣期間，致使已尋得買方（承租人）之其他不動產經紀業者受限於專任委託銷售（出租）契約開發方專賣權之規定而無法成交，降低物件流通、成交機會，進而影響消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 4、相互約束要約斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 5、相互約束開發方（指開發案源一方）與銷售方（指銷售案源一方）間服務報酬分配比例，抑制物件開發與銷售的競爭，進而損害賣方（出租人）的利益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 6、不動產經紀業者以契約、協議或其他方式之合意，共同拒

絕其他不動產經紀業者參與聯賣制度、將物件登錄於聯賣資訊網站，或使用聯賣資訊網站之資訊，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。

六、限制競爭或妨礙公平競爭行為

(一) 按公平交易法第十九條規定：「有左列各款行為之一，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，事業不得為之：1、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。2、無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為。3、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為。4、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合或聯合之行為。5、以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為。6、以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為。」

(二) 不動產經紀業實施聯賣制度可能涉及限制競爭或妨礙公平競爭行為之態樣：

1、杯葛行為：不動產經紀業者或聯賣資訊網站經營者在市場上應以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會，從事公平競爭行為，倘不動產經紀業者以損害特定不動產經紀業者為目的，促使聯賣資訊網站經營者拒絕該不動產經紀業者參與其本身所參與之聯賣制度；或聯賣資訊網站經營者以損害特定聯賣資訊網站經營者為目的，促使參與其本身聯賣制度之會員，不得參與其他聯

賣制度、或將物件登錄於該特定聯賣資訊網站，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第一款規定之虞。

- 2、差別待遇行為：聯賣資訊網站經營者應容許不動產經紀業者自由決定是否加入或退出其聯賣制度，且應容許其他聯賣資訊網站經營者公平競爭，倘無正當理由拒絕特定不動產經紀業者加入、退出或給與其他差別待遇行為；或為達到抵制同類網站競爭之目的，對於未同時將物件登錄於其他聯賣資訊網站，而僅將物件登錄於其網站之會員給與特殊優惠之行為，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第二款規定之虞。
- 3、限制特定契約型態：聯賣資訊網站經營者應登錄會員所有之物件，促使聯賣資訊流通，不以特定契約型態為限，讓消費者享有更多選擇機會。倘以上網登錄之開發物件均屬專任委託者，始同意其加入成為會員或上網登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
- 4、獨家交易：聯賣資訊網站經營者倘為達到抵制同類網站競爭之目的，以限制所屬會員不得成為其他競爭者之會員為條件，始同意其加入成為會員或登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
- 5、其他垂直限制交易行為：聯賣資訊網站經營者應容許會員之間相互從事公平競爭活動，倘以限制委託銷售（出租）期間、開發方享有專賣權之期間、買方（承租人）給付幹

旋金之票期或開發方與銷售方之服務報酬分配比例等事業活動，為成為會員或登錄物件之條件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。

七、其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

(一) 按公平交易法第二十四條規定：「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。」本條係公平交易法其他條文之補充規定，旨在對於「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以規範。

(二) 不動產經紀業者於聯賣資訊網站所登錄之物件，倘有以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，使交易相對人與其交易之「欺罔行為」；抑或以顯失公平之方法從事競爭或商業交易，如利用交易相對人之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，而從事「顯失公平行為」，足以影響市場交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

八、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

(一) 違反公平交易法第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十二條第二項為確保結合之整體經濟利益大於限制競爭之不利益，所附加之負擔者，依據同法第十三條規定，本會得禁止其結合、限期命其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務，或為其他必要之處分。對於違反前揭處分者，本會尚得命令其解

散、停止營業或勒令歇業；並得同時依公平交易法第四十條之規定，處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰。對於違反公平交易法第十一條第五項但書第二款規定之情形者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

- (二) 違反公平交易法第十四條規定者，依據同法第三十五條第一項規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人三年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣一億元以下罰金。
- (三) 違反公平交易法第十九條規定者，依據同法第三十六條規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人二年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。
- (四) 本會對於違反公平交易法規定者，依據同法第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並得處以新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。對於逾期仍不停止、改正其行為，或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為，或採取必要更正措施為止。
- (五) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法負刑事或行政責

任外，尚須依同法第五章規定，負損害賠償責任。

九、本規範說明僅係例示若干不動產經紀業者以及聯賣資訊網站經營者可能涉及違反公平交易法之行為態樣。本規範說明容或有未盡周延之處，本會將俟未來市場結構、競爭狀況及其他經濟社會因素之變化情形，隨時檢討修正，惟有關個案之處理，仍須就具體事實再予認定。另本會針對不動產經紀業者之交易、競爭行為及廣告案件，訂有「行政院公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」及「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。

行政院公平交易委員會對於預售屋 銷售行為之規範說明

91. 10. 17 第 571 次委員會議通過
91. 11. 6. 公壹字第 0910010858 號令發布
94. 1. 13. 第 688 次委員會議修正名稱
94. 2. 24. 公法字第 0940001278 號令發布
94. 8. 26. 公法字第 0940006955 號令發布修正第 3 點
96. 12. 27. 第 842 次委員會議修正
97. 1. 10. 公壹字第 0970000186 號令發布

一、背景說明：

緣目前房屋預售制度之交易特性，消費者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，消費者完全依憑廣告或買賣契約書以認識所購建物之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，復以預售屋較其他消費性商品，有「價值較高」、「不易流通」等特性，致消費者與建築開發業者間，常因雙方就給付內容之認知與期待不同而產生爭執，而其所衍生之交易糾紛，將影響買賣雙方權益至鉅，故若能於合理範圍內促進房屋買賣交易資訊之透明化，當可有效減少此類糾紛。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，同時冀期建築開發業者均能瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、名詞定義：

(一) 建築開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

(二) 預售屋：本規範說明所謂「預售屋」，係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

三、建築開發業者銷售預售屋過程中可能涉及違反公平交易法之欺罔或顯失公平行為：

(一) 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為之規範：公平交易法第二十四條規定：「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。」其係不公平競爭行為之概括規定，凡具有不公平競爭本質之行為，如無法依公平交易法其他條文規定加以規範者，則可檢視有無公平交易法第二十四條之適用。而公平交易法第二十四條所規範者即為建立「市場競爭之秩序」，而對「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以管制，因此強調個案交易中，交易之一方是否使用了「欺騙」或「隱瞞重要事實」等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會之「欺罔行為」；抑或對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及利用交易相對人之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，從事之「顯失公平行為」。

(二) 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為態樣：

1、不當限制購屋人審閱契約

在預售屋交易過程中，由於買賣契約書多半為建築開發業

者事先單方擬定，而買賣標的之建物又尚未具體成形，就相關之契約資訊內容而言，建築開發業者無疑為具優勢地位之一方。倘建築開發業者先收取定金再揭露契約內容，及至購屋人對契約內容有所異議，建築開發業者未能接受或甚至堅持依既定內容簽約，否則沒收定金，則該定金之收取不無陷購屋人於弱勢之不利地位，此等行為已有顯失公平之情形；又因房屋買賣契約書內容涉及專業用語，需時查證瞭解，故如建築開發業者給予之審閱期間未盡合理，仍無法提升購屋人之簽約交涉能力。是建築開發業者於銷售預售屋時，如有要求購屋人須給付定金始提供契約書，或收受定金或簽約前，未提供購屋人至少五天契約審閱期間等行為，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

2、隱瞞重要交易資訊

建築開發業者倘未告知購屋人有關依法重劃土地所有人須受土地重劃用地限制及負擔重劃費用等重要交易資訊等行為，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

3、未於買賣契約書中載明土地移轉年度或日期

按一般房地預售契約書中，如未明訂土地移轉時間，在約定增值稅由購屋人負擔之情況下，將不利於購屋人對土地增值稅負擔之估計，易造成其錯誤認知，進而影響其權益，是以建築開發業者未於契約中明定土地移轉年度或日期，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

4、未於買賣契約書中載明共用部分所含項目及分攤之計算方式

按預售屋共用部分之分配涉及房地交易標的面積之計算，為購屋人決定交易與否之重大交易資訊，且由於預售屋尚未辦理產權登記，購屋人無從藉由地政機關查得相關資料，倘建築開發業者未於契約中將資訊完整揭露，顯有對交易相對人欺罔之情事，是建築開發業者應於房地產買賣契約書中，列舉各共有人所分配之共用部分之項目，並載明共用部分面積或比例分攤之計算方式、各戶持分總表應足以顯示全區共用部分分攤之計算結果，至少應列出各戶各項目之持分佔總共用部分之比例，並自行決定採行提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。又依「公寓大廈管理條例」第五十三條規定，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈組成集居地區相關設施之使用與管理，如具有整體不可分性者，即屬「共用部分」。至若於簽定買賣契約書當時買賣標的之不動產已經完成產權登記並有所有權狀可資瞭解共用部分分配狀態者，則不在此限。建築開發業者未為本款資訊揭露，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

5、建築開發業者指定貸款銀行

購屋人如欲自行選定貸款銀行，應於與建築開發業者簽訂房屋買賣契約書時予以明示，否則於交屋辦理貸款時，因其個別事由擬自行辦理貸款，而請求建築開發業者提供權狀遭拒，該建築開發業者是否違反公平交易法第二十四條規定，尚須視具體情況而定。其應斟酌之因素包括：購屋人自選之銀行貸款之利息是否確實較低（例如勞工住宅貸款、公教住宅貸款）、建築開發業者是否協助分攤利息之

差額、購屋人是否配合建築開發業者之債權確保、二銀行間之配合狀況等等。

6、預售屋未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售

建築開發業者倘未知會原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，即逕自變更廣告上所載之設計，使原買受人無從選擇，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

7、建築開發業者要求購屋人繳回契約書

依民法債編買賣之規定，出賣人對於出賣物本負有權利及物的瑕疵擔保責任，而買賣之書面契約係買受人行使請求權之最主要依據，購屋人如繳回契約書將使上開請求權之行使發生困難，須承受不可預期之危險損失，不但顯失公平，且已嚴重影響消費者之權益及交易秩序，是建築開發業者倘要求購屋人繳回契約書，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

四、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

(一) 公平交易委員會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

(二) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法須負刑事或行政

責任外，尚須負同法第五章之損害賠償責任。

- 五、本規範說明，僅係例示若干預售屋銷售常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。另針對不動產廣告案件，本會訂有「行政院公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」，建築開發業者應注意並遵守規定。
- 六、不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型：對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理（詳附錄）。

【附錄】

不適用公平交易法類型

類 型	處 理 依 據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。

地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
產權不清問題	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。

行政院公平交易委員會對於不動產 廣告案件之處理原則

95. 7. 27. 第 768 次委員會議通過
95. 8. 9. 公參字第 0950006821 號令發布
96. 11. 22. 第 837 次委員會議修正通過
96. 12. 5. 公參字第 0960010308 號令發布

一、(目的)

為維護交易秩序，保障消費者權益，避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，形成不公平競爭，特訂定本處理原則。

二、(名詞定義)

本處理原則所稱之不動產廣告，係指事業為從事土地、土地定著物（預售屋及成屋等）及其可移轉權利之銷售業務，以及為從事不動產買賣、互易、租賃之仲介（居間、委任或代理）業務等所為之廣告。

三、(虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵類型)

不動產廣告不得為下列虛偽不實或引人錯誤情形之表示或表徵：

(一) 工業住宅：

- 1、廣告未對建築基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」之表示。
- 2、廣告雖已載明基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」，但標註較廣告中其他說明顯然有所不足。
- 3、廣告未對建築物係供與工業有關之使用明確加以表示。

- 4、廣告使用一般住宅配備為圖示，或文字說明暗示其建築物適合供住宅使用。
- 5、廣告中有關「建築物用途」之宣傳，與建造或使用執照不同。

(二) 國民住宅：

- 1、未經主管機關核准即以國民住宅名義為售屋廣告。
- 2、廣告中使人誤認政府機關為主、協辦單位。
- 3、廣告中引人誤認未限制承購資格即可辦理國民住宅優惠貸款。
- 4、僅部分建築物經核准興建國民住宅，廣告使人誤認全部建築物均屬國民住宅。
- 5、以「公告」形式為國民住宅廣告，而廣告中隱匿廣告主體，或所載內容不足以辨明交易主體，或足以引人誤認為政府機關直接興建銷售之國民住宅所為之「公告」。

(三) 建築物座落地點：廣告上標示建築物座落地點與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受程度者。

(四) 不動產面積：

- 1、廣告上標示建築物之房屋或土地總面積與所有權狀登記之面積不符者。
- 2、廣告上標示建築物之房屋或土地總面積雖與所有權狀登記之面積相符，然有下列情形者：
 - (1) 廣告中以「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「受益面積」、「公共設施」、「受益憑證」等非法定名詞作為建築物面積之表示或表徵，未於廣告中明

顯處，以相當比例之字體註明其包括範圍，而有引人誤認面積數量者。

(2) 廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登記之面積不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(3) 廣告表示建築物共同使用設施比例之具體數字與完工建築物不符者。

(五) 建築物外觀、設計、格局配置(區分所有權建築物之共同使用部分，如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)：

- 1、建築物之外觀、設計、格局配置與廣告海報不符者。
- 2、建築物之外觀、設計、格局配置雖與廣告海報相符，惟與施工平面圖或竣工圖不符，且經建築管理單位認定係屬違建者。
- 3、設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於之虞者。

(六) 建材設備：廣告上對建築物建材所為之表示或表徵，與實際不符，且其差異難為一般消費大眾接受者。

(七) 公有公共設施或交通道路：

- 1、廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符，且其差異難為一般消費大眾接受者。
- 2、建築物之銷售廣告上以未完成之公有公共設施或交通道路

為表示或表徵，使人誤認已完成者。

3、廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，未以通常得使用之道路狀況為計算標準者。

(八) 建築物之外在環境、視野與景觀：建築物外在環境、視野、景觀與廣告所表示不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(九) 夾層屋：

廣告表示系爭房屋為挑高空間，並以文字、照(圖)片、裝潢參考圖、平面配置圖、立面剖視圖或樣品屋表示有夾層設計或較建築物原設計更多之使用面積，且有下列情形之一者：

1、廣告平面圖與施(竣)工平面圖不符者。

2、廣告未明示建築法規對施作夾層之限制(樓層、面積、材質、容積率管制……等)者。

3、經建築管理機關確認為違建者。

(十) 停車位：廣告與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法者。縱建商嗣後實際交付之停車位與廣告相符，亦同。

(十一) 建造執照尚未核發引人誤認已取得建照。

(十二) 納骨塔廣告使人誤認業經核准啟用、開發等。

(十三) 廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符，且依都市計畫或建築管理法規不得變更使用者。

(十四) 廣告上標示之獲獎情形與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(十五) 廣告上標示之優惠內容與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(十六) 房屋仲介業者除前述規定外，其廣告有下列情形之一者，亦屬虛偽不實及引人錯誤之表示或表徵：

1、廣告所標示之成交紀錄與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

2、廣告所標示之分店數量與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

3、廣告上使用「買方」或「買方數量」等非法定名詞作為服務數量之表示或表徵，未於廣告明顯處標示該數量之統計期間及統計區域，而有引人誤認之虞。

四、(預售屋廣告之判斷)

預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。

預售屋廣告之廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。

第一項所稱之客觀狀況，係指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。

五、(比較廣告)

不動產廣告之內容以比較方式為之者，不得對他人商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之表示。

六、(其他欺罔或顯失公平行為)

不動產廣告不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

七、(法律效果)

事業違反第三點者，構成公平交易法第二十一條之違反。

事業違反第五點者，可能構成公平交易法第十九條第三款、第二十二條或第二十四條之違反。

事業違反第六點者，構成公平交易法第二十四條之違反。

八、本處理原則，僅係例示若干不動產廣告常見之可能牴觸本法之行為態樣。至於個案之處理，仍須就實務上具體事實個別認定之。

公平交易法

80年2月4日總統華總一義字第0704號令制定公布全文49條，並自81年2月4日施行
88年2月3日總統華總一義字第8800025770號令修正公布增訂第23條之1至23條之4；
並修正第10條、第11條、第16條、第18條至第21條、第23條、第35條至第37條、第
40條至第42條、第46條及第49條條文

89年4月26日總統華總一義字第8900104450號令修正公布第9條條文

91年2月6日總統華總一義字第09100025040號令公布增訂第5條之1、第11條之1、第
27條之1及第42條之1；並修正第7條、第8條、第11條至第17條、第23條之4及第
40條條文

99年6月9日總統華總一義字第09900140691號令修正公布第21條條文

第一條（立法宗旨）

為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟之安定與繁榮，特制定本法；本法未規定者，適用其他有關法律之規定。

第二條（事業之定義）

本法所稱事業如左：

- 一、公司。
- 二、獨資或合夥之工商行號。
- 三、同業公會。
- 四、其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

第三條（交易相對人之定義）

本法所稱交易相對人，係指與事業進行或成立交易之供給者或需求者。

第四條（競爭之定義）

本法所稱競爭，謂二以上事業在市場上以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會之行為。

第五條（獨占、視為獨占、特定市場之定義）

本法所稱獨占，謂事業在特定市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者。

二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有前項規定之情形者，視為獨占。

第一項所稱特定市場，係指事業就一定之商品或服務，從事競爭之區域或範圍。

第五條之一（獨占事業認定標準）

事業無左列各款情形者，不列入前條獨占事業認定範圍：

- 一、一事業在特定市場之占有率達二分之一。
- 二、二事業全體在特定市場之占有率達三分之二。
- 三、三事業全體在特定市場之占有率達四分之三。
- 四、有前項各款情形之一，其個別事業在該特定市場占有率未達十分之一或上一會計年度事業總銷售金額未達新臺幣十億元者，該事業不列入獨占事業之認定範圍。
- 五、事業之設立或事業所提供之商品或服務進入特定市場，受法令、技術之限制或有其他足以影響市場供需可排除競爭能力之情事者，雖有前二項不列入認定範圍之情形，中央主管機關仍得認定其為獨占事業。

第六條（結合之定義）

本法所稱結合，謂事業有左列情形之一者而言：

- 一、與他事業合併者。
 - 二、持有或取得他事業之股份或出資額，達到他事業有表決權股份或資本總額三分之一以上者。
 - 三、受讓或承租他事業全部或主要部分之營業或財產者。
 - 四、與他事業經常共同經營或受他事業委託經營者。
 - 五、直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免者。
- 計算前項第二款之股份或出資額時，應將與該事業具有控制與從屬關係之事業所持有或取得他事業之股份或出資額一併計入。

第七條（聯合行為之定義）

本法所稱聯合行為，謂事業以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格，或限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為而言。前項所稱聯合行為，以事業在同一產銷階段之水平聯合，足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者為限。

第一項所稱其他方式之合意，指契約、協議以外之意思聯絡，不問有無法律拘束力，事實上可導致共同行為者。

同業公會藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為第二項之水平聯合。

第八條（多層次傳銷、多層次傳銷事業及參加人之定義）

本法所稱多層次傳銷，謂就推廣或銷售之計畫或組織，參加人給付一定代價，以取得推廣、銷售商品或勞務及介紹他人參加之權利，並因而獲得佣金、獎金或其他經濟利益者而言。

前項所稱給付一定代價，謂給付金錢、購買商品、提供勞務或負擔債務。

本法所稱多層次傳銷事業，係指就多層次傳銷訂定營運計畫或組織，統籌規劃傳銷行為之事業。

外國事業之參加人或第三人，引進該事業之多層次傳銷計畫或組織者，視為前項之多層次傳銷事業。

本法所稱參加人如下：

- 一、加入多層次傳銷事業之計畫或組織，推廣、銷售商品或勞務，並得介紹他人參加者。
- 二、與多層次傳銷事業約定，於累積支付一定代價後，始取得推廣、銷售商品或勞務及介紹他人參加之權利者。

第九條（主管機關）

本法所稱主管機關：在中央為行政院公平交易委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

本法規定事項，涉及他部會之職掌者，由行政院公平交易委員會商同各該部會辦理之。

第十條（獨占事業禁止行為）

獨占之事業，不得有左列行為：

- 一、以不公平之方法，直接或間接阻礙他事業參與競爭。
- 二、對商品價格或服務報酬，為不當之決定、維持或變更。
- 三、無正當理由，使交易相對人給予特別優惠。
- 四、其他濫用市場地位之行為。

第十一條（事業結合之申報門檻、等待期間及其例外）

事業結合時，有左列情形之一者，應先向中央主管機關提出申報：

- 一、事業因結合而使其市場占有率達三分之一者。
- 二、參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一者。
- 三、參與結合之事業，其上一會計年度之銷售金額，超過中央主管機關所公告之金額者。

前項第三款之銷售金額，得由中央主管機關就金融機構事業與非金融機構事業分別公告之。

事業自中央主管機關受理其提出完整申報資料之日起三十日內，不得為結合。但中央主管機關認為必要時，得將該期間縮短或延長，並以書面通知申報事業。

中央主管機關依前項但書延長之期間，不得逾三十日；對於延長期間之申報案件，應依第十二條規定作成決定。

中央主管機關屆期未為第三項但書之延長通知或前項之決定者，事業得逕行結合。但有下列情形之一者，不得逕行結合：

- 一、經申報之事業同意再延長期間者。
- 二、事業之申報事項有虛偽不實者。

第十一條之一（事前申報之除外適用）

前條第一項之規定，於左列情形不適用之：

- 一、參與結合之一事業已持有他事業達百分之五十以上之有表決權股份或出資額，再與該他事業結合者。
- 二、同一事業所持有有表決權股份或出資額達百分之五十以上之事業間結合者。

三、事業將其全部或主要部分之營業、財產或可獨立營運之全部或一部營業，讓與其獨自新設之他事業者。

四、事業依公司法第一百六十七條第一項但書或證券交易法第二十八條之二規定收回股東所持有之股份，致其原有股東符合第六條第一項第二款之情形者。

第十二條（申報案件之決定及附款）

對於事業結合之申報，如其結合，對整體經濟利益大於限制競爭之不利者，中央主管機關不得禁止其結合。

中央主管機關對於第十一條第四項申報案件所為之決定，得附加條件或負擔，以確保整體經濟利益大於限制競爭之不利者。

第十三條（違法結合及未履行附款之處分）

事業違反第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行前條第二項對於結合所附加之負擔者，中央主管機關得禁止其結合、限期命其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務或為其他必要之處分。

事業違反中央主管機關依前項所為之處分者，中央主管機關得命解散、停止營業或勒令歇業。

第十四條（聯合行為之禁止、例外許可及其核駁期限）

事業不得為聯合行為。但有左列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，經申請中央主管機關許可者，不在此限：

一、為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品規格或型式者。

二、為提高技術、改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品或市場者。

三、為促進事業合理經營，而分別作專業發展者。

四、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者。

五、為加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行為者。

六、經濟不景氣期間，商品市場價格低於平均生產成本，致該行業之事業，難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為者。

七、為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭能力所為之共同行為者。

中央主管機關收受前項之申請，應於三個月內為核駁之決定；必要時得延長一次。

第十五條（聯合行為許可之附款及許可期限）

中央主管機關為前條之許可時，得附加條件或負擔。

許可應附期限，其期限不得逾三年；事業如有正當理由，得於期限屆滿前三個月內，以書面向中央主管機關申請延展；其延展期限，每次不得逾三年。

第十六條（得廢止、變更聯合行為許可之情形）

聯合行為經許可後，如因許可事由消滅、經濟情況變更或事業有逾越許可之範圍行為者，中央主管機關得廢止許可、變更許可內容、命令停止、改正其行為或採取必要更正措施。

第十七條（聯合行為許可事項之登記及刊載公報）

中央主管機關對於前三條之許可、條件、負擔、期限及有關處分，應設置專簿予以登記，並刊載政府公報。

第十八條（約定轉售價格）

事業對於其交易相對人，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時，應容許其自由決定價格；有相反之約定者，其約定無效。

第十九條（限制競爭或妨礙公平競爭之虞行為）

有左列各款行為之一，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，事業不得為之：

- 一、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。
- 二、無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為。
- 三、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為。

- 四、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合或聯合之行為。
- 五、以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為。
- 六、以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為。

第二十條（仿冒表徵或外國著名商標）

事業就其營業所提供之商品或服務，不得有左列行為：

- 一、以相關事業或消費者所普遍認知之他人姓名、商號或公司名稱、商標、商品容器、包裝、外觀或其他顯示他人商品之表徵，為相同或類似之使用，致與他人商品混淆，或販賣、運送、輸出或輸入使用該項表徵之商品者。
- 二、以相關事業或消費者所普遍認知之他人姓名、商號或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，為相同或類似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆者。
- 三、於同一商品或同類商品，使用相同或近似於未經註冊之外國著名商標，或販賣、運送、輸出或輸入使用該項商標之商品者。

前項規定，於左列各款行為不適用之：

- 一、以普通使用方法，使用商品本身習慣上所通用之名稱，或交易上同類商品慣用之表徵，或販賣、運送、輸出或輸入使用該名稱或表徵之商品者。
- 二、以普通使用方法，使用交易上同種營業或服務慣用名稱或其他表徵者。
- 三、善意使用自己姓名之行為，或販賣、運送、輸出或輸入使用該姓名之商品。
- 四、對於前項第一款或第二款所列之表徵，在未為相關事業或消費者所普遍認知前，善意為相同或類似使用，或其表徵之使用係自該善意使用人連同其營業一併繼承而使用，或販賣、運送、輸出或輸入使用該表徵之商品者。

事業因他事業為前項第三款或第四款之行為，致其營業、商品、設施或活動有受損害或混淆之虞者，得請求他事業附加適當表徵。但對僅為運送商品者，不適用之。

第二十一條（虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵）

事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。前二項規定於事業之服務準用之。

廣告代理業在明知或可得知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。

前項所稱廣告薦證者，指廣告主以外，於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果之人或機構。

第二十二條（營業誹謗之禁止）

事業不得為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事。

第二十三條（變質多層次傳銷之禁止）

多層次傳銷，其參加人如取得佣金、獎金或其他經濟利益，主要係基於介紹他人加入，而非基於其所推廣或銷售商品或勞務之合理市價者，不得為之。

第二十三條之一（多層次傳銷參加人解除契約）

多層次傳銷參加人得自訂約日起十四日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約。

多層次傳銷事業應於契約解除生效後三十日內，接受參加人退貨之申請，取回商品或由參加人自行送回商品，並返還參加人於契約解除時所有商品之進貨價金及其他加入時給付之費用。

多層次傳銷事業依前項規定返還參加人所為之給付時，得扣除商品返還時已因可歸責於參加人之事由致商品毀損滅失之價值，及已因該進

貨而對參加人給付之獎金或報酬。

前項之退貨如係該事業取回者，並得扣除取回該商品所需運費。

第二十三條之二（多層次傳銷參加人終止契約）

參加人於前條第一項解約權期間經過後，仍得隨時以書面終止契約，退出多層次傳銷計畫或組織。

參加人依前項規定終止契約後三十日內，多層次傳銷事業應以參加人原購價格百分之九十買回參加人所持有之商品。但得扣除已因該項交易而對參加人給付之獎金或報酬，及取回商品之價值有減損時，其減損之價額。

第二十三條之三（多層次傳銷事業請求損害賠償或違約金之限制）

參加人依前二條行使解除權或終止權時，多層次傳銷事業不得向參加人請求因該契約解除或終止所受之損害賠償或違約金。

前二條關於商品之規定，於提供勞務者準用之。

第二十三條之四（多層次傳銷管理辦法）

有關多層次傳銷事業之報備、業務檢查、財務報表應經會計師簽證並對外揭露、對參加人應告知之事項、參加契約內容、參加人權益保障、重大影響參加人權益之禁止行為及對參加人之管理義務等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十四條（其他欺罔或顯失公平行為）

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。

第二十五條（公平交易委員會之職掌）

為處理本法有關公平交易事項，行政院應設置公平交易委員會，其職掌如左：

- 一、關於公平交易政策及法規之擬訂事項。
- 二、關於審議本法有關公平交易事項。
- 三、關於事業活動及經濟情況之調查事項。
- 四、關於違反本法案案件之調查、處分事項。

五、關於公平交易之其他事項。

第二十六條（依檢舉或依職權調查處理）

公平交易委員會對於違反本法規定，危害公共利益之情事，得依檢舉或職權調查處理。

第二十七條（調查之程序）

公平交易委員會依本法為調查時，得依左列程序進行：

- 一、通知當事人及關係人到場陳述意見。
- 二、通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物。
- 三、派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查。

執行調查之人員依法執行公務時，應出示有關執行職務之證明文件；其未出示者，受調查者得拒絕之。

第二十七條之一（卷宗閱覽及閱卷辦法）

當事人或關係人於前條調查程序進行中，除有左列情形之一者外，為主張或維護其法律上利益之必要，得申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗：

- 一、行政決定前之擬稿或其他準備作業文件。
- 二、涉及國防、軍事、外交及一般公務機密，依法規規定有保密之必要者。
- 三、涉及個人隱私、職業秘密、營業秘密，依法規規定有保密之必要者。
- 四、有侵害第三人權利之虞者。
- 五、有嚴重妨礙社會治安、公共安全或其他公共利益之職務正常進行之虞者。

前項申請人之資格、申請時間、資料或卷宗之閱覽範圍、進行方式等相關程序事項及其限制，由中央主管機關定之。

第二十八條（獨立行使職權）

公平交易委員會依法獨立行使職權，處理有關公平交易案件所為之處

分，得以委員會名義行之。

第二十九條（公平交易委員會之組織）

公平交易委員會之組織，另以法律定之。

第三十條（除去侵害請求權及防止侵害請求權）

事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求除去之；有侵害之虞者，並得請求防止之。

第三十一條（損害賠償責任）

事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。

第三十二條（賠償額之酌定）

法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。

侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。

第三十三條（消滅時效）

本章所定之請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅；自為行為時起，逾十年者亦同。

第三十四條（判決書之登載新聞紙）

被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負擔費用，將判決書內容登載新聞紙。

第三十五條（罰則一）

違反第十條、第十四條、第二十條第一項規定，經中央主管機關依第四十一條規定限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

違反第二十三條規定者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

第三十六條（罰則二）

違反第十九條規定，經中央主管機關依第四十一條規定限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

第三十七條（罰則三）

違反第二十二條規定者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

前項之罪，須告訴乃論。

第三十八條（法人科處罰金之情形）

法人犯前三條之罪者，除依前三條規定處罰其行為人外，對該法人亦科以各該條之罰金。

第三十九條（法律競合時法條之適用）

前四條之處罰，其他法律有較重之規定者，從其規定。

第四十條（罰則四）

事業違反第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十二條第二項對於結合所附加之負擔者，除依第十三條規定處分外，處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰。

事業結合有第十一條第五項但書第二款規定之情形者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第四十一條（罰則五）

公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

第四十二條（罰則六）

違反第二十三條規定者，除依第四十一條規定處分外，其情節重大者，並得命令解散、停止營業或勒令歇業。

違反第二十三條之一第二項、第二十三條之二第二項或第二十三條之三規定者，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止；其情節重大者，並得命令解散、停止營業或勒令歇業。

違反中央主管機關依第二十三條之四所定之管理辦法者，依第四十一條規定處分。

第四十二條之一（停止營業之期間）

依本法所處停止營業之期間，每次以六個月為限。

第四十三條（罰則七）

公平交易委員會依第二十七條規定進行調查時，受調查者於期限內如無正當理由拒絕調查、拒不到場陳述意見，或拒不提出有關帳冊、文件等資料或證物者，處新臺幣二萬元以上二十五萬元以下罰鍰；受調查者再經通知，無正當理由連續拒絕者，公平交易委員會得繼續通知調查，並按次連續處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，至接受調查、到場陳述意見或提出有關帳冊、文件等資料或證物為止。

第四十四條（強制執行）

依前四條規定所處罰鍰，拒不繳納者，移送法院強制執行。

第四十五條（不適用本法之情形）

依照著作權法、商標法或專利法行使權利之正當行為，不適用本法之規定。

第四十六條（本法與其他法律競合適用之情形）

事業關於競爭之行為，另有其他法律規定者，於不牴觸本法立法意旨

之範圍內，優先適用該其他法律之規定。

第四十七條（未經認許之外國法人或團體）

未經認許之外國法人或團體，就本法規定事項得為告訴、自訴或提起民事訴訟。但以依條約或其本國法令、慣例，中華民國人或團體得在該國享受同等權利者為限；其由團體或機構互訂保護之協議，經中央主管機關核准者亦同。

第四十八條（施行細則）

本法施行細則，由中央主管機關定之。

第四十九條（施行日期）

本法自公布後一年施行。

本法修正條文自公布日施行。

行政院公平交易委員會 不動產業經營相關法規彙編

編著者：行政院公平交易委員會

發行人：吳秀明

出版機關：行政院公平交易委員會

地址：台北市濟南路一段2之2號12樓

電話：(02)2351-7588

網址：<http://www.ftc.gov.tw>

出版年月：99年7月

版／刷次：二版一刷

定價：55元

展售處：國家書店松江門市

地址：104 台北市松江路 209 號 1 樓

電話：(02) 2518-0207

五南文化廣場台中總店

地址：400 台中市中山路 6 號

電話：(04)2226-0330

GPN：1009902423

ISBN：978-986-02-4151-8（平裝）

發行機關為著作人，享有著作人格權及著作財產權，他人僅限於非營利及標示著作人姓名之條件下，得利用本著作。