

# 何謂預售屋，買賣預售屋應注意什麼事情呢？

文·張博洋（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

## 本文

### 一、預售屋簡介

依照不動產經紀業管理條例第4條第3款<sup>[1]</sup>，預售屋是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。房屋交易除了新屋買賣與中古屋買賣，以預售屋方式買賣房屋也是常見的交易方式。本篇就要來討論預售屋可能產生的爭議。

### 二、兩個常見爭議

#### （一）廣告不實

由於預售屋尚未建造完成，買家無法親自確認，賣家往往以誇張廣告來吸引買家購買。為保護買家不被廣告所誤導，公平交易法與消費者保護法分別有對此規定。

依照公平交易法第21條第1項規定<sup>[2]</sup>，事業（也就是賣家）不可以對足以影響交易是否成交的事項，以虛偽不實或引人錯誤的方式來做廣告。

虛偽不實方式是指廣告與事實不符合，差異難為一般或相關大眾所接受，且可能導致大眾有錯誤認知或決定的情況<sup>[3]</sup>。引人錯誤是指不論廣告與事實符合與否，有可能導致大眾有錯誤認知或決定的情況<sup>[4]</sup>。若是賣家違反公平交易法第21條1項規定，買家可以向買家請求損害賠償<sup>[5]</sup>。

依照消費者保護法第22條<sup>[6]</sup>，賣家應確保廣告內容為真實，最後賣出的房屋不能低於預售屋廣告所廣告的內容。違反本條賣家同樣有損害賠償的適用<sup>[7]</sup>。

#### （二）定型化契約爭議

過往由建商所擬定之定型化契約常有對買家不利的條款，進而引起許多爭議。因此，行政院消費者保護會經法律授權，在「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」便規定許多預售屋定型化契約應遵守事項<sup>[8]</sup>。例如：契約審閱期間至少5日、房地面積標示、停車位標示等。

且依照第24點，賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」的規定或「賣方之瑕

疵擔保責任」之規定時，買家可以解約。

## 註腳

- [1] [不動產經紀業管理條例第4條](#)第3款：本條例用辭定義如下：「三、預售屋：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。」
- [2] [公平交易法第21條](#)第1項：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」
- [3] 可參考公平交易委員會的解釋性行政規則「[公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則](#)」第五點。
- [4] 可參考公平交易委員會發布的「[公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則](#)」第六點。
- [5] [公平交易法第30條](#)：「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。」；  
[公平交易法第31條](#)第1項：「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。」
- [6] [消費者保護法第22條](#)第1項：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。」
- [7] [消費者保護法第51條](#)：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」
- [8] [預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)。

## 標籤

- 👉 [預售屋](#)，[定型化契約](#)，[廣告](#)，[買賣](#)