

【不動產經紀相關法規】隨堂測驗第三回解答

範圍：公平交易法

浩羽 老師提供

甲、申論題部分

一、【擬答】

(一) 《公平交易法》第 2 條中「事業」的定義：

根據《公平交易法》第 2 條，「事業」的定義包括以下幾種：

1. **公司**：依法設立的公司法人。
2. **獨資或合夥之工商行號**：個人或合夥經營的工商行號。
3. **其他提供商品或服務從事交易之人或團體**：包括非公司法人、合作社或其他形式的經濟組織。
4. **同業公會或依法設立促進成員利益之團體**：視為本法所稱「事業」。

這些定義涵蓋了廣泛的商業活動主體，確保《公平交易法》適用於各種形式的經濟行為。

(二) 違反《公平交易法》第 25 條的情形：

1. 《公平交易法》第 25 條規定，事業不得以任何形式進行足以影響交易秩序的欺罔或顯失公平之行為。
2. 本案例中，建設公司委託地產公司代銷預售屋，並在商品資訊尚未完整規劃完成前，就辦理預售屋的銷售活動，這種行為可能使消費者在缺乏關鍵資訊的情況下做出購買決策，屬於典型的欺罔或顯失公平行為。
3. 特別是當日的活動營造出強烈的搶購氛圍，並且限制選戶時間，這樣的銷售策略很可能誘導消費者做出不理性的購買決定，違反了公平交易的基本原則。

(三) 法律依據及後果：

根據《公平交易法》第 25 條，建設公司和地產公司的行為屬於影響交易秩序的顯失公平行為，應依法受到處罰。可能的法律後果包括被主管機關處以罰鍰、要求停止或改正不當行為，甚至在情節嚴重時，可能涉及民事賠償責任。

二、【擬答】

(一) 廣告行為的規範：

1. 根據《公平交易法》第 21 條，事業不得在商品或服務的廣告中對與商品相關並足以影響交易決定的事項，進行虛偽不實或引人錯誤的表示或表徵。這些事項包括商品的價格、品質、內容、用途、製造地等。
2. 本案中，該建物所稱「多功能會議廳媽媽教室」、「門禁警衛大廳」違反都市計畫法第 79 條。廣告所載公共設施為影響消費者購買決定之因素，一般消費者無從認知廣告所載公共設施違反相關法規，故違反公平法第 21 條。

(二) 消費者權利的主張：

1. 消費者可以依據《公平交易法》第 21 條主張其權利，包括要求建商改正錯誤的廣告資訊，或撤銷購買合同。
2. 消費者還可以向主管機關申訴，要求對建商進行調查和處罰。根據《公平交易法》第 42 條，違反第 21 條規定的建商可能面臨處罰，罰鍰範圍為新臺幣 5 萬元至 2500 萬元不等，視違規情節而定。

(三) 建商的法律後果：

- 1.若建商被認定違反《公平交易法》第 21 條，除了罰鍰外，主管機關還可命其停止或改正行為，並可能需要賠償受害消費者的損失。
- 2.此外，若消費者因虛假廣告而蒙受損失，還可以依據《民法》要求建商賠償相關損失。

- 法條條號及出處：《公平交易法》第 21 條、第 42 條

三、【擬答】

(一) 顯失公平之行為的定義：

- 1.根據《公平交易法》第 25 條，事業不得從事足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平的行為。此類行為通常指事業利用優勢地位，對消費者進行不公平的壓迫或設置不合理的交易條件。
- 2.這些行為包括但不限於隱瞞重要資訊、設置不合理的合同條款、強迫消費者接受不公平的交易條件等。

(二) 適用情形的分析：

- 1.在不動產交易中，若建商或地產公司未告知消費者房產存在的重大缺陷，如結構問題、法律糾紛等，而誘使消費者購買，這屬於顯失公平的行為。
- 2.例如，若某建商在銷售房屋時隱瞞該房屋曾經受過嚴重損害或正涉及法律訴訟，並仍然以高價出售，這樣的行為對消費者而言是極不公平的。

(三) 法律責任：

- 1.根據《公平交易法》第 25 條，從事顯失公平行為的事業可能面臨主管機關的處罰，包括罰鍰、責令停止或改正行為。
- 2.消費者也可以依據此條文提出訴訟，要求解除合同或賠償損失，若行為造成嚴重後果，事業還可能承擔更高的法律責任。

乙、測驗題部分

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	A	B	B	B	B	B	A	B	C	C
題號	11	12								
答案	B	C								

【解析】

1. 《公平交易法》第21條
2. 《公平交易法》第21條
3. 《公平交易法》第21條
4. 《公平交易法》第25條
5. 《公平交易法》第21條
6. 《公平交易法》第24條
7. 《公平交易法》第42條
8. 《公平交易法》第25條
9. 《公平交易法》第42條
10. 《公平交易法》第43條
11. 《公平交易法》第21條
12. 《公平交易法》第21條