

炒作房地產？小心「紅單」的法律紅線

2020/12/08 中時房產網 MyGoNews 買購房地產新聞



「紅單」的法律紅線，竹縣消保官靳邦忠首次對外公開說明(圖/新竹縣政府)

許多房市專家、地產大師或名嘴在新聞媒體、網路媒體陸續發表評論，宣稱紅單只是一種購買意願書，紅單買賣屬於(契約自由)，頂多是道德層次的問題，並不違法；竹縣消保官靳邦忠再次呼籲，任何業主，不管是建商、代銷公司、仲介公司、掮客、網紅、部落客或房市專家，只要涉及預售屋銷售行為就統一適用上述法律規定，所以它絕對是一個法律層面的問題。

現在一般人的認知，紅單買賣若是在取得建照之前的銷售行為，那是違法，取得建照之後開賣之前所謂的潛銷期銷售紅單並不違法；但就法律觀點來看，只要是預售屋買賣契約書正式簽訂之前，所有的銷售行為都是屬於紅單買賣，都必須符合上述表格的法律規範。

一、於建照未取得之前先行販售，便有廣告不實及以欺罔行為影響交易秩序之嫌

在沒有取得建照之前，本來就不應該銷售，除了違反公寓大廈管理條例第 58 條罰 4~20 萬元外，隱瞞未取得建照之事實，也涉及以廣告不實影響交易秩序違反公平交易法。依公平交易法第 21 及 25 條公平會可裁罰 5 萬~2500 萬元，經勸導仍不停止可處罰 10 萬~5000 萬。

二、必須具有專業證照並取得建物所有權人同意或委託銷售

取得建照之後也不是任何人都可以從事預售屋買賣的銷售行為，須具不動產代銷經紀業資格且須取得建物所有權人的書面同意或委託銷售，始可以辦理預售屋買賣相關銷售行為；違反者依不動產經紀業管理條例第 5 條、第 7 條及第 32 條課罰 10 萬~30 萬，經禁止之後仍繼續營業，得處一年以下有期徒刑。

三、必須提供完整契約書讓消費者審閱

已具備上述資格條件，若與消費者合意之後，就必須提供完整契約書供消費者審閱，如果沒有提供就違反消費者保護法第 11 條之 1、第 17 條、第 56 條之 1，可處罰 3 到 30 萬元，如仍不改進可以按次連續處罰 5 到 50 萬。

預售屋買賣不同於一般商品的銷售，售價動輒數百上千萬元，契約簽訂又屬專業，所以政府為了保護消費者，自 2001 年開始就積極從法律規範來健全交易市場、保護消費者，尤其只

要是銷售預售屋，就必須提供完整定型化契約讓消費者審閱，絕對沒有所謂的建案開賣前後之分。

為什麼只有開賣之後，才要提供完整的契約書，難道在開賣之前，就不是在賣這個預售屋嗎？從群組的要約促銷、辦說明會、標的物約定簽約、收款退款、全部皆為買賣預售屋行為之一部分，目的就是在購買預售屋，具有不可分性，應一體適用內政部版定型化應記載及不得記載事項辦理，若違反則適用消保法第 56 條之 1。

只要是簽約就必須有完整的契約書提供消費者事先審閱，不管是訂購意願書、預定單、暫訂單、代定單……各式名稱，使用這些名稱不也是在跟消費者簽訂契約了嗎？而且從字面的意義上，更確定業者與消費者之間必須還要再簽訂另一份契約，可能讓人產生是否有意轉售的聯想，既然簽約就必須符合消保法上所規定，簽訂完整契約，沒有完整的契約書就不能跟消費者簽約。

四、不可有損害消費者權益之虞

另外如隱瞞未經建物所有權人同意即行銷售並收受價金，如有造成多數消費者財產受有損害之(虞)者，或以欺罔之行為影響交易秩序，依消費者保護法第 36 條、58 條得處 6 到 150 萬元，或依公平交易法第 25 條及 42 條，得處以 5 萬到 2500 萬元，若仍不改善，最高還可以罰到 5000 萬元。

五、揪團團購屬營利行為不涉及契約自由

用 5 萬~15 萬元就可以買到一個房屋訂購單，跟簽訂契約時必須拿出房屋總價的 5~10% 相比，成本相對低廉，難怪 200 戶的預售屋建案開賣之前就有 100 多戶被團購者鎖單，整批轉給業者之後，業者便可對外宣稱開賣即銷售一空。

靳邦忠指出，部分人士藉揪團團購的方式跟建商或代銷公司談判，與一般仲介公司代表買方跟賣方議價斡旋有何不同？揪團者可挾其優勢，利用跟建商談判的機會從中牟利，甚至趁機哄抬房屋價格。所謂的契約自由是針對消費者，而非業者，業者為營利揪團跟契約自由有何關係？既然要營業就應該接受行政監督，所謂的房市專家，不能用似是而非的言論，混淆大眾視聽。

六、結語

限制業者販售紅單的法律層面，消保官靳邦忠希望藉此機會能夠透過各家媒體，把這些法律觀念說明清楚，販賣紅單並不是像名嘴說的不違法，只是道德的問題，我有必要出來說明事實以正視聽，也希望以後從事相關銷售行為的業者，能夠了解法律的所有規範 並且遵行。

靳邦忠再次強調，身為政府的一員，我們樂見大新竹地區蓬勃發展，房市欣欣向榮，絕對無意打壓房價，但維持一個正常的交易環境和理性的房市交易秩序，政府責無旁貸。所以我們嚴格禁止紅單的轉售，各機關加強查緝，就是為了健全房市交易，讓房屋買賣市場更透明公開，以確保消費者的權利。