

房地產經典⑤

房屋買賣違反公平交易法

案例
解讀
(一)

林永汀／著

房地產經典⑤

房屋買賣 違反公序良俗

例解讀(一)

林永汀／著

房地產經典 ⑤

房屋買賣違反公平交易法案例解讀(一)

作者——林永汀

編輯——黃敏華

發行人——林永汀

出版者——永汀文化出版事業有限公司

負責人——林福欽

地址——台北縣板橋市雙十路二段130巷2弄27號

電話／(〇二)二五三九七五五

傳真／(〇二)二五三九七三六

局版台業字第六二一一號

製版印刷——長紅彩色印刷公司

總經銷——農學股份有限公司

地址——新店市寶橋路235巷6弄6號2樓

電話／(〇二)九一七八〇二二

傳真／(〇二)九一五七二一二

※版權所有・翻印必究

本書如有缺頁、裝訂錯誤請寄回本社更換

初版一刷／中華民國85年6月

精裝定價680元

作者序

「買賣房屋，從廣告與簽約開始，學會做自己的主人」

有一個古老又讓人不可思議的笑話這樣流傳著。張三到朋友李四家作客，李四請喝雞湯，湯頭黑得不但連雞肉也被染黑了，而且還滲雜一些樹皮之類的渣渣屑屑；起初，張三根本不敢喝，礙於李四面子，總不能讓李四三催四請才有賓主盡歡的場面，張三鼓足了勇氣，勉強輕啜兩口，這一嚐試，不得了了，要不是怕自己失態，真想讓自己喝個夠；張三連聲讚美雞湯好喝之餘，也不忘請教李四太太是怎麼燉熬的？

李四太太說，其實也沒什麼啦，只要到市場買隻雞，再到中藥店告訴老闆要抓包「四物」或「八珍」，回家後把雞洗乾淨，連同中藥店買回來的藥材一併放人燉鍋，慢火燉熬四小時，就可以了。張三領得「秘方」，興高采烈的回到家裡，也興緻勃勃要自己的太太如法炮製一鍋雞湯，好讓自己喝個夠；可是，怎麼喝都覺得不對勁，味道感覺怪怪的，總有一股說不上來的怪味，連試了好幾隻雞，還是一樣。

張三不得不再回去找李四的太太問個清楚。李四的太太問張三是怎麼做的？張三回答說，

164738/6U

完全是按照大嫂吩咐的方法做呀！而且還是夫妻倆一起到市場買隻雞，再到中藥店告訴老闆要抓一包「八珍」，回家後夫妻倆手忙腳亂地把雞殺了，拔了毛，洗乾淨一併放入燉鍋燉了四個小時，雞湯「顏色」是對的，黑黑濃濃的，但味道怪怪的；再試一次，心想大概是第一次的雞沒洗乾淨，所以連雞皮都快洗破了，結果還是一樣，味道不對；接連又試了幾次，總是熬不出大嫂的味道，才又厚著臉皮回來請教大嫂。

李四的太太聽完張三述說的「過程」後，一時之間也想不透張三夫婦倆燉的雞湯到底哪裡出了差錯？為什麼味道會不一樣？於是，從買雞開始，公雞還是母雞？病雞還是死雞？老雞還是嫩雞？一點一點的慢慢「檢視」過程，雞是買對了，活蹦蹦的，而且還是生命旺盛的上好小母雞；接下來，到中藥店抓藥材，張三說他認為「八珍」比「四物」多了四種，而且中藥店老闆也說「八珍」比較好，所以要老闆抓「八珍」，爲了省掉麻煩，還一併要老闆包了幾包，這一步也沒錯；好，殺雞、洗雞呢？李四的太太問張三夫婦倆是怎麼處理雞的？張三回答他問過他媽媽要在雞脖子靠近頭的部位割開一個口「放血」，而且也要用滾燙的熱水燙過才拔得下雞毛，這些也沒錯，然後呢？李四的太太繼續追問。

拔光雞毛，用力搓洗雞身、雞爪子，剛剛說的，連皮都快洗破了，爪子上的皺皮、指甲也去除了，張三回答。李四的太太還是不解，問題到底出在哪裡？繼續「盤問」張三把雞洗乾淨之後呢？張三說，接著就把雞和「八珍」一起放入燉鍋燉啦，不是嗎？李四的太太連忙急問，

那雞肚子沒剖開掏光內臟腸肚嗎？張三一陣鳴呀啊啾的，說不出話來，難怪他們夫婦倆燉的雞湯味道怪怪的。

這個笑話說它古老，是因為它是已去世快要十年的老祖母在生前很喜歡跟我講的大笑話之一，用意是告誡我做任何事都不能一知半解地只知其一不知其二，也不能對別人的方法不求甚解，照單全收，更不能犯了東施效顰或畫虎不成反類犬的錯誤；說它不可思議，則是因為哪有人笨到殺雞、吃雞而不知要掏出內臟腸肚？而且現在到市場或超市買雞，哪有可能買到活生生的一隻雞，還要自己回家宰殺拔毛？可是，這畢竟是則告誡性質居多的笑話罷了，不能太過於認真到吹毛求疵地去爭辯它的合理性與確然性。

笑話，固然不能吹毛求疵地去爭辯它的合理性與確然性；但是，在現實生活裡如果發生「喝雞湯」的笑話，可就不是合理性與確然性是否存在的問題了。近年來，台灣政壇每每以英國、西德、瑞士、美國、日本……等國家為師，卻不實際思考台灣人民真正的需求、台灣當前政治環境、海峽兩岸現實情勢……等因素而做出讓人發噤的政策，就是明顯的實例。公平交易法施行後，不少房地產業者抱著「別人那樣做都沒事，我這樣做也應該會沒事」的心態，最後卻遭到公平交易委員會處分的情形，也是一樣的。

永汀不材，在公平交易法正式施行之初，即大膽撰寫「預售房屋II公平交易法」（永然文化公司出版），除了在序言裡會提醒房地產業者面對公平交易法規範，必須積極審慎，以免成

爲「殺雞儆猴」的那一隻雞之外，更在內文裡再三呼籲不能人云亦云、盲從附會，以爲大家都這麼做了，自己這麼做大概也不會有什麼事；豈料大家都沒被檢舉，只有自己被檢舉了，這種情形，不是樂觀的自認倒楣，可以了事，根本是知法、守法與用法的觀念不足。

談到一般民衆知法、守法、用法的觀念不足，可能讓人立即會想要怪罪政府部門執法效應不足，也就是公權力不彰所致，是不是真該如此？永汀對於這個問題馬上想到的却是法務部長馬英九在民國八十四年二月二十日的總統府國父紀念月會中，就「厲行法治，提昇國力」作專題報告時提到的一則令人發省故事。馬部長說，民國八十三年七月，英國牛津大學校長諾斯博士訪華，在台北街頭親眼目睹一家四口同乘一輛機車飛馳而過的怵目驚心奇景後，當天中午在教會部長郭爲藩的午宴上，由於諾斯博士是交通法專家，不禁問道：這種情形是否合法？馬部長告訴諾斯博士，這種情形並不合法，但因民衆守法觀念不足，一時之間尚難根絕。馬部長話剛講完，當時同席的一位陪賓的英國駐華人員卻立即指出，這並不是守法觀念不足，而是執法不嚴，民衆預估絕不致被罰之故（專題報告全文載「法務通訊」第一七二〇期、第一七二一期）。

在外國駐台友人的眼中，台灣既然是因爲政府執法不嚴才導致民衆守法觀念不足，那麼政府部門在若干民生經濟法案上要如何圖謀企業成長（給企業生存空間）與執法效應彰顯之間作出抉擇，恐怕也不會太容易，否則企業出走聲浪豈不更高入雲霄？其實，這種情形根本上也是

政府施政的兩難：對環保、勞工、消費……法案漠不關心，政府遭受來自民間團體、一般大眾及社會輿論的壓力；但只要稍微關心環保、勞工、消費……等事務，企業又感到難以生存，紛紛出走，社會大眾又頓覺將失去台灣經濟生命力，反過來又怪罪政府部門沒有一套完善的政策留住企業家。

公平交易法同樣也不能超脫這樣的執法門限，從民國八十一年二月四日正式施行之後（施行細則於民國八十一年六月二十四日公布），四年以來，房地產交易適用公平交易法，幾以違反公平交易法第二十一條第一項規定的廣告規範為主，間或對房地產交易行為認為有違反公平交易法第二十四條的「帝王條款」情形，究屬少數；這種結果所傳達的訊息，加上消費者保護法於民國八十三年一月十一日發布實施，無異是給房地產業者這樣的一個警惕：經營房地產業務，最重要的厥為銷售廣告不能偏離事實，必須善盡告知購屋消費者真實交易資訊的義務。在此警惕訊息背後，購屋人買房子則必須先要學會如何看廣告，判斷廣告是否真實。

永汀從事房地產法律研究工作十數年來，看盡了數不清類型的交易糾紛，最大的領悟固然是「法律只保護知道法律的人」，但在民主時代裡，買房子也要具備有「民主」的素養。怎麼說呢？其實道理很簡單，民主時代既然是人民做自己的主人，那麼在買房子的時候，為什麼不能想著要做自己的主人？

買房子的時候要做自己的主人，在實質上要先具備基本的房地產法律知識，形式上則要先

學會看廣告，才會懂得怎麼挑剔，要在什麼時候挑剔；懂得在買房子的時候怎麼挑剔，拿什麼跟人家挑剔，才能在買房子的時候，做自己的主人，否則只好被對方（賣方、建商、仲介人員）牽著鼻子走。

這本書是永汀想了好久，一直想著要完成的工作，一方面固然是爲了要「檢驗」永汀在公平交易法施行之初就大膽嘗試撰寫「預售房屋II公平交易法」所提出的若干論點；更重要的原因還是在於爲公平交易法施行四年以來（截至民國八十四年十二月底止），針對房地產交易作出的處分案例，能夠挑揀出來作有系統的分類整理，俾便建築業者及購屋消費者查考參酌，避免違法濫訟。惟永汀才疏學淺，蒐集案例或有遺珠之憾，簡短解讀也不免因有於篇幅而或有粗糙之譏，尚祈各方賢達不吝賜正，用匡不逮。

林永汀序於一九九六年五月一日

房地產經典⑤

房屋買賣

違反公餉條例

例解讀(一)

林永汀／著

作者序

「買賣房屋，從廣告與簽約開始，學會做自己的主人

有一個古老又讓人不可思議的笑話這樣流傳著。張三到朋友李四家作客，李四請喝雞湯，湯頭黑得不但連雞肉也被染黑了，而且還滲雜一些樹皮之類的渣渣屑屑；起初，張三根本不敢喝，礙於李四面子，總不能讓李四三催四請才有賓主盡歡的場面，張三鼓足了勇氣，勉強輕啜兩口，這一嚐試，不得了了，要不是怕自己失態，真想讓自己喝個夠；張三連聲讚美雞湯好喝之餘，也不忘請教李四太太是怎麼燉熬的？

李四太太說，其實也沒什麼啦，只要到市場買隻雞，再到中藥店告訴老闆要抓包「四物」或「八珍」，回家後把雞洗乾淨，連同中藥店買回來的藥材一併放人燉鍋，慢火燉熬四小時，就可以了。張三領得「秘方」，興高采烈的回到家裡，也興緻勃勃要自己的太太如法炮製一鍋雞湯，好讓自己喝個夠；可是，怎麼喝都覺得不對勁，味道感覺怪怪的，總有一股說不上來的怪味，連試了好幾隻雞，還是一樣。

張三不得不再回去找李四的太太問個清楚。李四的太太問張三是怎麼做的？張三回答說，

完全是按照大嫂吩咐的方法做呀！而且還是夫妻倆一起到市場買隻雞，再到中藥店告訴老闆要抓一包「八珍」，回家後夫妻倆手忙腳亂地把雞殺了，拔了毛，洗乾淨一併放入燉鍋燉了四個小時，雞湯「顏色」是對的，黑黑濃濃的，但味道怪怪的；再試一次，心想大概是第一次的雞沒洗乾淨，所以連雞皮都快洗破了，結果還是一樣，味道不對；接連又試了幾次，總是熬不出大嫂的味道，才又厚著臉皮回來請教大嫂。

李四的太太聽完張三述說的「過程」後，一時之間也想不透張三夫婦倆燉的雞湯到底哪裡出了差錯？為什麼味道會不一樣？於是，從買雞開始，公雞還是母雞？病雞還是死雞？老雞還是嫩雞？一點一點的慢慢「檢視」過程，雞是買對了，活蹦蹦的，而且還是生命旺盛的上好小母雞；接下來，到中藥店抓藥材，張三說他認為「八珍」比「四物」多了四種，而且中藥店老闆也說「八珍」比較好，所以要老闆抓「八珍」，爲了省掉麻煩，還一併要老闆包了幾包，這一步也沒錯；好，殺雞、洗雞呢？李四的太太問張三夫婦倆是怎麼處理雞的？張三回答他問過他媽媽要在雞脖子靠近頭的部位割開一個口「放血」，而且也要用滾燙的熱水燙過才拔得下雞毛，這些也沒錯，然後呢？李四的太太繼續追問。

拔光雞毛，用力搓洗雞身、雞爪子，剛剛說的，連皮都快洗破了，爪子上的皺皮、指甲也去除了，張三回答。李四的太太還是不解，問題到底出在哪裡？繼續「盤問」張三把雞洗乾淨之後呢？張三說，接著就把雞和「八珍」一起放入燉鍋燉啦，不是嗎？李四的太太連忙急問，

那雞肚子沒剖開掏光內臟腸肚嗎？張三一陣鳴呀啊的，說不出話來，難怪他們夫婦倆燉的雞湯味道怪怪的。

這個笑話說它古老，是因為它是已去世快要十年的老祖母在生前很喜歡跟我講的大笑話之一，用意是告誡我做任何事都不能一知半解地只知其一不知其二，也不能對別人的方法不求甚解，照單全收，更不能犯了東施效顰或畫虎不成反類犬的錯誤；說它不可思議，則是因為哪有人笨到殺雞、吃雞而不知要掏出內臟腸肚？而且現在到市場或超市買雞，哪有可能買到活生生的一隻雞，還要自己回家宰殺拔毛？可是，這畢竟是則告誡性質居多的笑話罷了，不能太過於認真到吹毛求疵地去爭辯它的合理性與確然性。

笑話，固然不能吹毛求疵地去爭辯它的合理性與確然性；但是，在現實生活裡如果發生「喝雞湯」的笑話，可就不是合理性與確然性是否存在的問題了。近年來，台灣政壇每每以英國、西德、瑞士、美國、日本……等國家為師，卻不實際思考台灣人民真正的需求、台灣當前政治環境、海峽兩岸現實情勢……等因素而做出讓人發噱的政策，就是明顯的實例。公平交易法施行後，不少房地產業者抱著「別人那樣做都沒事，我這樣做也應該會沒事」的心態，最後卻遭到公平交易委員會處分的情形，也是一樣的。

永汀不材，在公平交易法正式施行之初，即大膽撰寫「預售房屋『公平交易法』」（永然文化公司出版），除了在序言裡會提醒房地產業者面對公平交易法規範，必須積極審慎，以免成

爲「殺雞儆猴」的那一隻雞之外，更在內文裡再三呼籲不能人云亦云、盲從附會，以爲大家都這麼做了，自己這麼做大概也不會有什麼事；豈料大家都沒被檢舉，只有自己被檢舉了，這種情形，不是樂觀的自認倒楣，可以了事，根本是知法、守法與用法的觀念不足。

談到一般民衆知法、守法、用法的觀念不足，可能讓人立即會想要怪罪政府部門執法效應不足，也就是公權力不彰所致，是不是真該如此？永汀對於這個問題馬上想到的却是法務部長馬英九在民國八十四年二月二十日的總統府國父紀念月會中，就「厲行法治，提昇國力」作專題報告時提到的一則令人發省故事。馬部長說，民國八十三年七月，英國牛津大學校長諾斯博士訪華，在台北街頭親眼目睹一家四口同乘一輛機車飛馳而過的怵目驚心奇景後，當天中午在教會部長郭爲藩的午宴上，由於諾斯博士是交通法專家，不禁問道：這種情形是否合法？馬部長告訴諾斯博士，這種情形並不合法，但因民衆守法觀念不足，一時之間尚難根絕。馬部長話剛講完，當時同席的一位陪賓的英國駐華人員卻立即指出，這並不是守法觀念不足，而是執法不嚴，民衆預估絕不致被罰之故（專題報告全文載「法務通訊」第一七二〇期、第一七二一期）。

在外國駐台友人的眼中，台灣既然是因爲政府執法不嚴才導致民衆守法觀念不足，那麼政府部門在若干民生經濟法案上要如何圖謀企業成長（給企業生存空間）與執法效應彰顯之間作出抉擇，恐怕也不會太容易，否則企業出走聲浪豈不更高入雲霄？其實，這種情形根本上也是

政府施政的兩難：對環保、勞工、消費……法案漠不關心，政府遭受來自民間團體、一般大眾及社會輿論的壓力；但只要稍微關心環保、勞工、消費……等事務，企業又感到難以生存，紛紛出走，社會大眾又頓覺將失去台灣經濟生命力，反過來又怪罪政府部門沒有一套完善的政策留住企業家。

公平交易法同樣也不能超脫這樣的執法門限，從民國八十一年二月四日正式施行之後（施行細則於民國八十一年六月二十四日公布），四年以來，房地產交易適用公平交易法，幾以違反公平交易法第二十一條第一項規定的廣告規範為主，間或對房地產交易行為認為有違反公平交易法第二十四條的「帝王條款」情形，究屬少數；這種結果所傳達的訊息，加上消費者保護法於民國八十三年一月十一日發布實施，無異是給房地產業者這樣的一個警惕：經營房地產業務，最重要的厥為銷售廣告不能偏離事實，必須善盡告知購屋消費者真實交易資訊的義務。在此警惕訊息背後，購屋人買房子則必須先要學會如何看廣告，判斷廣告是否真實。

永汀從事房地產法律研究工作十數年來，看盡了數不清類型的交易糾紛，最大的領悟固然是「法律只保護知道法律的人」，但在民主時代裡，買房子也要具備有「民主」的素養。怎麼說呢？其實道理很簡單，民主時代既然是人民做自己的主人，那麼在買房子的時候，為什麼不能想著要做自己的主人？

買房子的時候要做自己的主人，在實質上要先具備基本的房地產法律知識，形式上則要先

學會看廣告，才會懂得怎麼挑剔，要在什麼時候挑剔；懂得在買房子的時候怎麼挑剔，拿什麼跟人家挑剔，才能在買房子的時候，做自己的主人，否則只好被對方（賣方、建商、仲介人員）牽著鼻子走。

這本書是永汀想了好久，一直想著要完成的工作，一方面固然是爲了要「檢驗」永汀在公平交易法施行之初就大膽嘗試撰寫「預售房屋II公平交易法」所提出的若干論點；更重要的原因還是在於爲公平交易法施行四年以來（截至民國八十四年十二月底止），針對房地產交易作出的處分案例，能夠挑揀出來作有系統的分類整理，俾便建築業者及購屋消費者查考參酌，避免違法濫訟。惟永汀才疏學淺，蒐集案例或有遺珠之憾，簡短解讀也不免因有於篇幅而或有粗糙之譏，尚祈各方賢達不吝賜正，用匡不逮。

林永汀序於一九九六年五月一日