廣告宣稱成交紀錄無佐證資料，遭公平會警示[1]

公平會於 114 年 9 月 10 日第 1768 次委員會議通過，鴻麗大吉不動產仲介股份有限公司廣告宣稱成交紀錄，並無相關佐證資料，就足以影響交易決定之服務內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條規定，爰予以警示。

公平會表示，鴻麗大吉公司宣稱創造左營區浪琴嶼社區 115 戶成交紀錄，以及左營區悅誠社區 18 戶成交紀錄，尚無相關佐證資料，且該公司提供手寫統計之部分成交紀錄與廣告刊載之成交件數，其差距已逾越一般交易相對人所能接受之程度，足以引起一般大眾對於服務之品質產生錯誤認知或決定之虞，違反公平交易法第 21 條第 4 項準用第 1 項規定，惟考量該廣告張貼期間短，期間無成交紀錄，並已重新修改廣告，影響輕微，故公平會給予警示處分。

公平會提醒，廣告中刊載成交紀錄，應具相關佐證資料，有憑有據才能真正贏得消費者信任，更可避免因廣告不實等不法行為而觸法受罰。

（承辦單位：綜合規劃處；服務中心 2351-0022、2351-7588 轉 380；新聞聯繫窗口：張志斌科長 2351-7588 轉 501）

[1] 資料來源：消費者保護會

注意！交通違規罰單催繳電子郵件是詐騙！[2]

交通部公路局特別提醒：民眾如收到任何罰單催繳電子郵件，皆是詐騙，監理機關不會用電子郵件通知交通違規催繳罰鍰！

由於近期詐騙集團頻繁冒用「監理服務網」、「監理機關」或「交通部公路局」等名義，寄送偽造的「交通違規催繳罰單」電子郵件，並引導民眾點擊假網址進行詐騙。公路局已通報內政部警政署並下架逾 600 個假冒網站。公路局強調，監理機關不會用電子郵件催繳罰單，所以只要民眾收到任何催繳罰單的電子郵件絕對是詐騙，請民眾皆不要點選開啟，以免受騙。

公路局表示，民眾如有交通違規罰單未繳，可透過下載監理服務 APP、至監理服務網查詢(網址為 https://www.mvdis.gov.tw/)或洽公路局用路人服務中心 0800-231-035 免費電話或各監理所站查詢相關違規資料；六都地方政府管轄之交通違規，請洽六都裁決中心（處）等方式查詢，如有疑慮也可打 165 反詐騙諮詢專線諮詢，以維護自身權益避免受騙。

聯絡人
公路局監理組吳季娟組長
聯絡電話
02-23070123 分機 2000

[2] 資料來源：消費者保護會

金管會提醒消費者投保房貸壽險應注意事項[3]

為保障民眾向銀行申辦購屋借款後的家庭生活經濟安定，部分銀行在辦理房屋貸款時會建議借款人投保房貸壽險，金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）提醒消費者，房貸壽險並非法令強制投保項目，銀行亦不得以此作為核准房貸的必要條件，民眾在投保房貸壽險商品前，應確實評估是否有需求，並注意下列事項：

一、依金管會101年11月30日金管銀合字第10100341680號函示，銀行辦理房屋貸款業務時，不得以購買房貸壽險商品做為貸款之搭售條件或於貸款過程中不當勸誘，故購買房貸壽險並非銀行審核房屋貸款的前提條件，民眾應基於自身保障需求，而非因該商品為銀行貸款的附加條件而購買。

二、房貸壽險的被保險人通常為借款人本人，而保險受益人為放款銀行，保險金主要係用於清償借款人未償還的房屋貸款，並非留給家屬作為生活補助，如民眾欲為家人未來生活提供保障，應另行規劃其他保險保障，以確保家人能夠獲得適當的經濟支持。

三、房貸壽險可能採用遞減型保額設計，隨著貸款本息逐年償還，所需的保障金額逐漸減少，因此，保險金額逐年下降，此類保障功能與一般保額固定之壽險不同。

四、房貸壽險的保費繳款方式可選擇一次繳清或分期繳，民眾應仔細閱讀保單條款與瞭解保險費負擔，以確保自身權益。

五、如果民眾提前還款房貸或進行轉貸，若要終止房貸壽險保單，應主動了解解約之影響(例如：解約後得領取解約金高低、解約後重新投保另一房貸壽險因年齡較大保費可能較貴等)，避免權益受損。

金管會再次提醒，房貸壽險非為銀行核准房貸的必要條件，銀行不得強制搭售，民眾享有選擇是否投保及選擇保險公司的權利，如果民眾有保障需求，應依自身財務狀況與風險承擔能力，合理規劃保障組合。

聯絡單位：保險局壽險監理組
聯絡電話:(02)89680763
如有任何疑問，請來信：本會民意信箱

[3] 資要來源：消費者保護會

真的吸力業界最強？不仔細確認容易變成不實廣告！！[4]

公平會在 114 年 9 月 10 日第 1768 次委員會議決議，耀晶電子有限公司委託關鍵字有限公司製作「貢丸滾去哪」YouTube 平臺廣告影片銷售「Roborock S8 MaxV Ultra 掃拖機器人」商品，廣告宣稱「10000pa 的超強吸力」、「吸力業界最強」，與事實不符，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，爰予以警示。

公平會表示，上開廣告宣稱整體給人的印象為該商品吸力 10000pa，是市場銷售掃地機器人商品中最強吸力，相較同類型商品可提供最強的除塵效果，但是經過公平會調查，市面上另有搭載 12000pa 吸力的其他廠牌掃地機器人於 113 年 4 月 9 日在臺上市，而案關商品雖然於同年月 8 日在臺上市，但廣告影片同年月 13 日才上架，因此該影片刊登時，相關宣稱已與事實不符，足以引起一般大眾對案關商品的品質產生錯誤認知或決定，已經違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

公平會再次呼籲，業者製刊商品廣告，應盡真實表示義務，並注意及確認所訴求銷售商品效能在廣告刊登期間是否確實，以免不實而觸法。

（承辦單位：公平競爭處；服務中心 2351-0022、2351-7588 轉 380；新聞聯繫窗口：張志斌科長 2351-7588 轉 501）

[4] 資料來源：消費者保護會

「真的吸力業界最強?不仔細確認容易變成不實廣告！！」之案關圖片

公布預售屋契約查核結果，保障消費者購屋權益

為檢視建商對於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，保障消費者購屋權益，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於 114 年 3 月至 6 月間辦理「114 年度預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除以 113 年 9 月至 12 月之銷售戶數為基準，就「全國銷售排名前 10 名」及「地方銷售排名(直轄市：銷售排名前 4 名；縣/市：銷售排名前 2 名)」之建案進行查核外；另分析 109 年至 113 年行政院消保處與內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)合作辦理之「預售屋買賣定型化契約查核」結果資料，就同一建商過去查核有 2 次以上違規紀錄者，再次加強查核。

本次共計查核 74 建案，每個建案均查核「驗收」、「房地所有權移轉登記期限」、「通知交屋期限」、「違約之處罰」等 15 項目，整體查核結果如下(詳附表 1 至附表 3)：

一、「全國銷售排名」(共 10 建案)
(一)4 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 4 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 2.7%(4/150)。

二、「地方銷售排名」(共 50 建案)
(一)11 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 23 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 3.1%(23/750)。

三、「過去查核違規 2 次以上建商」(共 14 建案)
(一)5 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 10 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 4.8%(10/210)。
對於契約內容不合規定之建商，行政院消保處已請內政部地政司督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定裁處完竣在案，本次查核共計裁處新臺幣 983 萬元。

本次查核項目中，主要違規態樣如下：
一、違反「驗收」規定
本次查核發現，部分建商將交屋保留款併入銀行貸款中，未讓買方於「自備款」中保留「房地總價 5%」之交屋保留款，實質降低消費者對於瑕疵修繕之保障。

亦有建商將「交屋前」之修繕義務變更為「交屋後」之保固責任，迫使買方接收有瑕疵之房屋(例如：契約中記載，驗屋時所發現之瑕疵，如改善結果未達標準，買方須依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由)。

另有建商以錯誤之方式計算天然瓦斯配管費用，將賣方應負擔之費用轉嫁由買方負擔(例如：天然瓦斯配管費用原應以「預售屋基地範圍」進行區分，但契約中卻以「瓦斯表」之位置進行區分，進而將「瓦斯表」至「預售屋基地範圍」一段之費用轉嫁由買方負擔)。

二、違反「房地所有權移轉登記期限」規定

本次查核發現，部分建商於買方未履行所有權移轉登記之協力義務(例如：配合加蓋印章、出具證件、繳納各項稅費等)時，擅自增列權利義務失衡之契約條款，侵害消費者權益(例如：契約中記載，買方未履行所有權移轉登記之協力義務，賣方得解除契約，且買方須賠償賣方房地總價 15%之違約金)。

三、違反「通知交屋期限」規定

本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款，免除賣方應於領得使用執照後 6 個月內通知交屋之義務(例如：契約中記載，賣方辦理對保、貸款撥付等時程，不計入 6 個月期間)。

亦有建商要求買方提前負擔水電費、瓦斯基本費，轉嫁賣方付費之義務，增加買方負擔(例如：買方原應於「通知之交屋日起 30 日後」負擔水電費、瓦斯基本費，但契約中卻記載，買方於「通知交屋日起 30 日後」即負擔水電費、瓦斯基本費)。

四、違反「違約之處罰」規定

本次查核發現，部分建商以不當之契約條款，限制買方解除契約之權利(例如：契約中記載，建材設備之價值、效用及品質須達到「重大減損之程度」，買方始得解除契約)。

亦有建商以不當之「特約條款」，排除應記載事項之規定，使消費者陷於動輒違約之處境，並訂定高額之違約金，增加消費者負擔(例如：契約中記載，如有「貸款差額」，不論其原因為何，均要求買方依限繳清差額，否則應支付房地總價 16%之違約金)。

行政院消保處呼籲建商應依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定各項契約條款，切勿隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷；亦不得以「契約自由」為名，增列「預售屋買賣定型化契約

應記載及不得記載事項」所無且不利於消費者之契約條款。[5]

行政院消保處提醒消費者，簽約前做到下列步驟，以保障自身權益：

一、至實價登錄網站確認建案契約備查狀況。
二、逐點核對契約內容是否與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。
三、倘遇契約內容不合規定之建案，應拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。

[5] 資料來源：消費者保護會

附表1

114年度預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-(全國銷售排名部分)

(●--表示不合格，空白--表示合格)　　查核期間：114年3月至6月

編號	縣市別	業者名稱	建案名稱	查核項目															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
				契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	10案			1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0
1	苗栗縣	新業建設(股)	新業恆一													●			
2	臺北市	元利建設企業(股)	元利四季莊園																
3	臺北市	國賓大建設(股)	東方大境																
4	桃園市	創景建設	鼎藏中原匯	●															
5	新北市	興富發建設(股)	新海城																
6	新北市	華固建設(股)	華固慕川																
7	臺中市	悅騰建設(股)	曜 精銳																
8	桃園市	昭陽開發(股)	昭揚天鉅																
9	臺中市	聯虹建設(股)	聯虹鉑玥										●						
10	基隆市	百富地產開發(股)	白天鵝安慢												●				

附表2

114年度預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-(地方銷售排名部分)

(●--表示不合格，空白--表示合格)　　查核期間：114年3月至6月

縣市別	件數	編號	業者名稱	建案名稱	查核項目															
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
					契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	50				1	0	0	0	0	1	0	1	2	1	4	4	2	4	3	2
臺北市	4	1	三橋建設(股)	J PARK-A																
		2	將捷(股)	將捷旅境.-真境																
		3	三橋建設(股)	J PARK-B																
		4	華固建設(股)、璞真建設(股)	吾雙																
新北市	4	5	義泰建設(股)	義泰華																
		6	德弘建設、田原開發(股)	原森 TWIN TOWERS											●	●	●	●		●
		7	森鉅建設(股)	森鉅M 逸境													●			
		8	華固建設(股)	華固織幸																
桃園市	4	9	櫻花建設(股)	櫻花馥																
		10	鴻築建設(股)	捷市閱																
		11	璟都建設(股)	璟都航空城														●		
		12	鴻廣建設(股)	鴻廣川湛																
臺中市	4	13	雙橡園建設(股)	雙橡園2045																
		14	協勝建設(股)	協勝洲際ONE																
		15	遠雄建設事業(股)	遠雄敦富																
		16	和瑞建設(股)	和瑞文心樂章																
臺南市	4	17	佳展建設(股)	佳展・大新																
		18	上藝建設(股)	希望の翼																
		19	志竤建設(股)	宏福悅																
		20	瀞川建設事業	敘禾苑																
高雄市	4	21	城揚建設(股)	美術1808											●					
		22	晟揚建設(股)	高鐵SONG											●				●	
		23	豪鎂建設實業	興.楠梓												●				
		24	城揚建設(股)	綠廳院											●				●	
新竹縣	2	25	椰寶建設(股)	欣建築														●		●
		26	富宇地產(股)	富宇天湖																
苗栗縣	2	27	亞昕國際開發(股)	亞昕中央大道																
		28	宏傳建設開發	宏傳蒔上																
彰化縣	2	29	總誼建設	新都峰	●					●			●	●		●		●	●	
		30	國雄建設(股)	國雄楓丹白露																
南投縣	2	31	富宇建設(股)	富森林																
		32	俊邑建設	首富成功																
雲林縣	2	33	勝麗建設(股)	勝麗MVP								●								
		34	長鉅興業(股)	薇奢W																
嘉義縣	2	35	嘉邑建設	鉑金苑																
		36	財發開發建設(股)	三貴星空樹																
屏東縣	2	37	欣巴巴事業(股)	幸福欣印象-豐收區																
		38	聖化建設	萬吉謙山																
宜蘭縣	2	39	以日建設(股)	鳳凰愛買16期																
		40	舒美興建設	遇上荷蘭																
花蓮縣	2	41	荔鑫建設	鑫晶鑽																
		42	果拾建設	花小路																
臺東縣	2	43	采暘建設	山河苑																
		44	鎧廷建設	傳嘉寶																
基隆市	2	45	愛山林建設開發(股)	美麗上城																
		46	山中金建設(股)	悅美									●			●				
新竹市	2	47	益展建設(股)	益展心築湛																
		48	睿軒開發(股)	玥上川																
嘉義市	2	49	國城建設(股)	嘉義都更好																
		50	嘉兆建設(股)	享風華																

附表3

114年度預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-(過去查核違規2次以上建商部分)

(●--表示不合格，空白--表示合格)　　查核期間：114年3月至6月

編號	縣市別	業者名稱	建案名稱	查核項目															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
				契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	14案			0	1	0	0	2	0	0	1	1	2	1	2	0	0	0	1
1	臺東縣	中耀建設(股)	賦麗琚																
2	新北市	茂德建設(股)	公園66																
3	新北市	茂德建設(股)	新月大河																●
4	臺中市	富旺國際開發(股)	富旺丰厚										●						
5	新竹縣	富旺國際開發(股)	耀時代VILLA										●						
6	高雄市	遠雄建設事業(股)	遠雄沐蘊																
7	臺南市	遠雄建設事業(股)	遠雄山禾																
8	南投縣	寬心開發建設(股)	寬心璽玥																
9	新北市	潤泰創新國際(股)	潤泰CITY PARK																
10	新北市	潤泰創新國際(股)	潤泰峰左岸																
11	臺中市	潤隆建設(股)	當代首馥																
12	臺北市	潤隆建設(股)	信義富境																
13	高雄市	興富發建設(股)	森悅		●			●							●				
14	高雄市	興富發建設(股)	中正1號院					●			●	●		●	●				