

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
112年度收文字號第0064號
日期112. 2. 17

保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：盧煜棋

電話：06-2991111#8402

電子信箱：lumark929@mail.tainan.gov.tw

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國112年2月14日

發文字號：南市地籍字第1120224007號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會112年2月6日公處字第112005號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部112年2月13日台內地字第1120006979號函辦理，隨文檢附該函影本及其附件各1份。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局（均含附件）

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：劉燕勳

聯絡電話：04-22502135

傳真：04-22502372

電子信箱：swallow@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年2月13日

發文字號：台內地字第1120006979號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公平交易委員會112年2月6日公處字第112005號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會112年2月6日公競字第1121460112號函副本辦理。
- 二、名發建設開發股份有限公司銷售「名發天琚」建案，在廣告上刊載「B1有健身房、半室外遊泳池、SPA池」等，將地下一層之雨水回收池及周邊空間作為健身房、半室外遊泳池及SPA池使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處新臺幣80萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府(新竹縣政府除外)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：本部營建署(含附件)

公平交易委員會 函

100218
臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號12樓
承辦人：楊先生
電話：(02)23517588#429

受文者：內政部

發文日期：中華民國112年2月6日
發文字號：公競字第1121460112號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書1份

主旨：關於貴公司銷售「名發天琚」建案廣告不實，涉及違反公平
交易法案，經112年2月1日本會第1635次委員會議決處分，
檢送處分書1份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以下列方
式之一繳納，逾期未繳納者，本會即依行政執行法第11條規
定移送行政執行分署行政執行：
 - (一)郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「
162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，並
將收執聯或電匯單影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（
傳真號碼：02-23974997）。
 - (二)使用晶片金融卡，上網至「e-Bill全國繳費網」（網址：
<https://ebill.ba.org.tw/>），或下載「全國繳費網」
App，於「個人設定」啟用台灣行動支付（台灣Pay），使
用台灣Pay行動金融卡，點選「行動繳費」，選擇「政府
機關相關費用」項下「國庫款項費用」，輸入（本會）繳
庫帳號「24038202012002」、銷帳編號「112005」、繳款
金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以

內政部



1120006979 112/02/07

掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。
(三)逕向本會（地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之2號
12樓）秘書室繳納。

正本：名發建設開發股份有限公司 代表人：鍾鼎興

副本：內政部、經濟部、財政部、金融監督管理委員會、新竹縣政府、本會綜合規劃處
、法律事務處、主計室、公平競爭處（以上均含處分書）

主任委員 李 鎡

公平交易委員會處分書

公處字第 112005 號

被處分人：名發建設開發股份有限公司

統一編號：16058040

址 設：高雄市鼓山區大順一路 439 號 7 樓之 1

代 表 人：鍾○○

地 址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

一、被處分人銷售「名發天琚」建案，在廣告上刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，將地下一層之雨水回收池及周邊空間作為健身房、半室外游泳池及 SPA 池使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

二、處新臺幣 80 萬元罰鍰。

事 實

一、本會於 111 年 6 月 27 日查悉被處分人於 591 房屋交易網站銷售新竹縣竹北市「名發天琚」建案（下稱案關建案），在廣告上刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，惟查案關建案使用執照記載地下一層之用途為「防空避難室兼停車空間」，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

（一）被處分人自行興建銷售案關建案，並提供案關建案廣告內容刊登於 591 房屋交易網站，廣告刊登期間自 108 年 6 月 10 日至 111 年 6 月 29 日止。

（二）案關建案廣告刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，其中半室外游泳池及 SPA 池係設置於案關建案

「地下一層平面圖」之「雨水回收池」處，而健身房設置於「雨水回收池」旁閒置空間，現階段確實有施作游泳池等公共設施供購屋人使用。

三、函請新竹縣政府提供意見，略以：

(一) 依建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」若未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條規定裁罰。

(二) 經查案關建案使用執照無相關變更使用執照申請紀錄，新竹縣政府業管單位將依權責辦理。

理 由

一、按公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「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。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。」事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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者，即違反前揭規定。復按公平交易法第 42 條前段規定：「主管機關對於違反第 21 條、第 23 條至第 25 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰」。

二、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對

人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

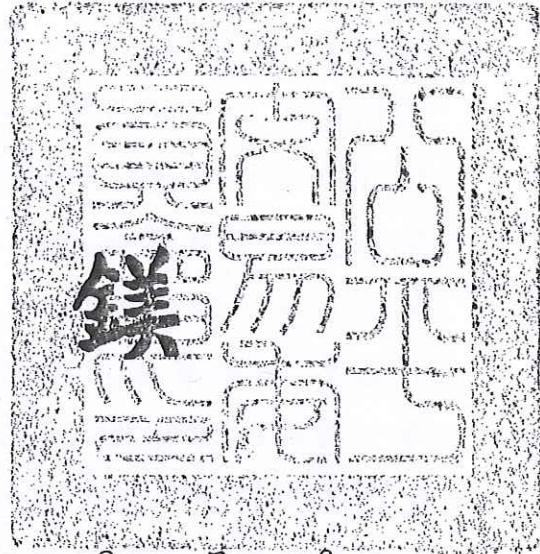
三、查被處分人銷售案關建案，自 108 年 6 月 10 日至 111 年 6 月 29 日於 591 房屋交易網站刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，就整體廣告內容觀之，足使人誤認案關建案之「健身房、半室外游泳池、SPA 池」等公共設施可依廣告規劃合法使用。惟查被處分人係將前揭公共設施設置於案關建案地下一層之「雨水回收池」及周邊空間，而該「雨水回收池」於建物所核准之用途及目的與一般大眾日常生活想像認知之游泳池及 SPA 池顯有差異。另據新竹縣政府提供意見，若未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條規定裁罰，因案關建案並無相關變更使用執照申請紀錄，新竹縣政府業管單位將依權責辦理。是因案關建案廣告予人認知之建物用途情狀與原核准平面圖說顯有不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上論述，被處分人銷售新竹縣竹北市「名發天琚」建案，在 591 房屋交易網站刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，將地下一層之雨水回收池及周邊空間作為健身房、半室外游泳池及 SPA 池使用，就足以影響交易

決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。經審酌被處分人違法行為之動機、目的、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人資本額、案關建案戶數、總銷售金額及廣告期間，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中 華 民 國 112 年 2 月 6 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。