

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會

保存年限：

112年度收文字號第0042號

日期：112. 2. 4.

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2日

發文字號：南市地籍字第1120154397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1月12日公處字第112002號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部112年1月19日台內地字第1120002357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

擬：網站公告

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：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502372

電子信箱：may@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年1月19日

發文字號：台內地字第1120002357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1月12日公處字第112002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1月12日公競字第1111461533號函副本辦理。
- 二、長泰金建設股份有限公司銷售「圓山藏富」建案，臉書刊載「捷運劍潭站400米全新小豪宅□□」等語，並輔以樓高6米樓中樓之住家使用示意照片，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100萬元罰鍰。
- 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(臺北市政府除外)、各縣(市)政府、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)

公平交易委員會處分書

公處字第 112002 號

被處分人：長泰金建設股份有限公司

統一編號：89466682

址 設：臺北市中山區林森北路 85 巷 62 號

代 表 人：常○○

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「圓山藏富」建案，臉書刊載「捷運劍潭站 400 米全新小豪宅……」等語，並輔以樓高 6 米樓中樓之住家使用示意照片，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 100 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣臺北市政府地政局 111 年 6 月 14 日函移長泰金建設股份有限公司(下稱被處分人)銷售「圓山藏富」建案(下稱案關建案)，案關建案之使用執照所載之使用分區為「第三種商業區」，使用執照存根附表記載建物主要用途均為「一般事務所」，惟案關建案於網路之廣告文宣內容均以銷售住宅為目的，疑涉有廣告不實。

二、經函請被處分人到會說明，略以：

(一)案關建案坐落臺北市士林區，被處分人於 102 年 2 月 22 日取得臺北市政府都市發展局 102 建字第 0055 號建造執照，並於 111 年 1 月 18 日取得 111 使字第 0009 號使用執照。案關建案原於 103 年間預售屋銷售階段，已全數銷售完畢，惟後續因故延宕至 111 年 1 月始取得使用執照，故衍生部分原已銷售之戶別辦理退戶，被處分人即將退戶之戶

別以自行銷售方式重新銷售，廣告期間為110年12月至111年9月23日。

(二)案關建案廣告係被處分人委託鼎瑜事業股份有限公司針對廣告為設計美編，廣告後續之審閱、印刷及刊播則由被處分人自行負責。又案關建案臉書貼文係被處分人內部人員基於推廣建案銷售目的張貼及架設，內容之設計係將廣告部分內容截圖張貼。

(三)案關建案建造執照及使用執照之核准使用用途為一般零售業(G3)及一般事務所(G2)，被處分人從未申請變更使用執照。案關建案廣告使用規劃為住宅使用之圖說，係案關建案為第3種商業區，得變更為住宅使用，被處分人原欲於重新銷售時將其變更為住宅使用，惟至今仍未辦理變更。

三、經函請臺北市建築管理工程處及臺北市政府都市發展局提供專業意見，略以：

(一)案關建案使用執照原核准使用用途為一般零售業(G3)及一般事務所(G2)，倘欲變更使用用途為住宅(H2)，應符合建築技術規則相關規定，其使用樓地板面積如未達500平方公尺者，得依臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定變更使用類組，故倘案關建案每戶建物登記謄本所載之面積未達500平方公尺者，得免辦理變更使用類組；如未符合者，應依建築法第73條第2項辦理變更使用執照，惟仍須符合建築物坐落之土地使用分區管制規定，又案關建案迄今尚無變更使用執照之紀錄。

(二)案關建案使用執照存根附表注意事項第15條註記：「非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用……」是倘案關建案使用執照存根附表刊載之各樓層高度，其高度超過3.6公尺者，自不可作為「集合住宅」使用。

(三)案關建案坐落土地係屬「第3種商業區(特)(原屬第3種住宅區)」，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，該分區允許作「第1組：獨立、雙併住宅」及「第2組：多戶住宅」使用。

四、經向臺北市士林地政事務所申請案關建案建物登記謄本資料，案關建案每戶建物登記謄本所載之面積均未達500平方公尺。

理 由

一、依公平交易法第21條第1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。」第2項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。準此，事業倘於商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。同法第42條前段復規定：「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、查案關建案係由被處分人自建自售，銷售期間廣告均由被處分人刊登及架設臉書張貼貼文，是被處分人使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故被處分人自為本案廣告主。

三、案關建案於臉書貼文載有「捷運劍潭站400米全新小豪宅…」等語，並輔以樓高6米樓中樓之住家使用示意照片，核已違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)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，若事業對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤而為不正確之選擇，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效

能，而足生不正競爭之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

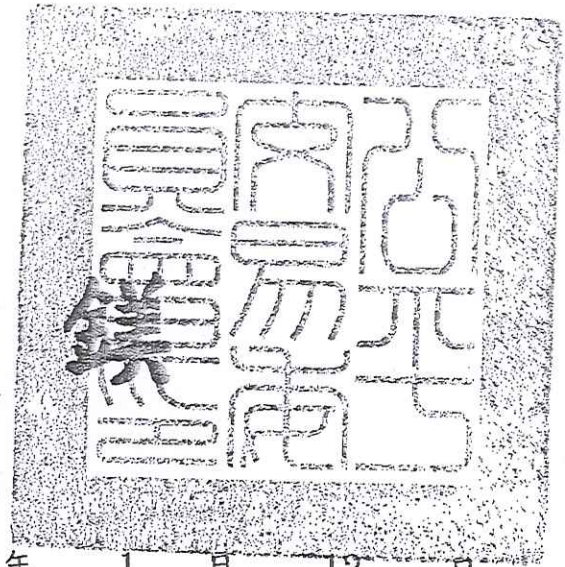
(二)被處分人銷售案關建案，於臉書貼文載有「捷運劍潭站 400 米全新小豪宅……」等語，並輔以樓高 6 米樓中樓之住家使用示意照片，就整體內容觀之，予人印象係案關建案 6 米樓中樓之戶別可合法作為住宅使用，產生其合於法規之印象。

(三)據臺北市政府都市發展局及臺北市建築管理工程處提供之專業意見，案關建案土地使用分區雖允許作「第 1 組：獨立、雙併住宅」及「第 2 組：多戶住宅」使用，其使用樓地板面積未達 500 平方公尺者，亦得免辦理變更使用類組，惟樓層高度超過 3.6 公尺者，不可作為「集合住宅」使用。經檢視案關建案使用執照存根附表所載資料，案關建案地上 001 層之樓層高度為 4.2M，地上 005 層之樓層高度為 6M，該 2 個樓層自不得作為住宅使用，故被處分人並無法依該廣告內容所表示之使用方式，交付予交易相對人合法使用。

(四)綜上，案關建案臉書刊載「捷運劍潭站 400 米全新小豪宅……」等語，並輔以樓高 6 米樓中樓之住家使用示意照片，該廣告之表示與事實不符，足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足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「圓山藏富」建案，臉書刊載「捷運劍潭站 400 米全新小豪宅……」等語，並輔以樓高 6 米樓中樓之住家使用示意照片，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，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 1 月 12 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。

