

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市大台南不動產開發公會
日期：106.8.14
106年度收文 字號 第0424號

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：王怡文
電話：06-3901125
傳真：06-2982768
電子信箱：genevawang@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106年8月9日

發文字號：南市地籍字第1060840695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公處字第106060號處分書，
請查照。

說明：依據內政部106年8月8日內授中辦地字第1060057530號函辦理，隨文檢附該函影本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、台南縣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

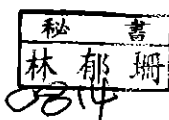
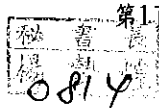
副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局（均含附件）

局長洪得洋

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：

電郵周知會員



內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：葉秋容
聯絡電話：04-22502127
傳真：04-22502372
電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年8月8日
發文字號：內授中辦地字第1060057530號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(附件請至本部附件下載區 <http://DOCDL1.moi.gov.tw/DL/DL1/DL1100.aspx> 以發文字號及發文日期下載。) 識別碼：0XBVTHWR

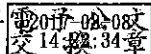
主旨：檢送公平交易委員會106年8月2日公處字第106060號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會106年8月2日公競字第1061460758號函辦理。
- 二、佳鋆建設股份有限公司興建及委由新富利廣告有限公司銷售「躍淡水」建案廣告，於網頁廣告刊載施作夾層圖片為室內空間表示，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或及引人錯誤之表示，經公平交易委員會認定違反公平交易法第21條第1項規定予以處分。
- 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、縣(市)政府(新北市政府除外)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀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、本部地政司【不動產交易科】

副本：本部營建署



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市大台南不動產開發公會
日期：106.8.14
106年度收支字號第0425號

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：王怡文

電話：06-3901125

傳真：06-2982768

電子信箱：genevawang@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106年8月8日

發文字號：南市地籍字第1060837998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公處字第106061號處分書，請查照。

說明：依據內政部106年8月7日內授中辦地字第1060057973號函辦理，隨文檢附該函及其附件影本各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、台南縣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

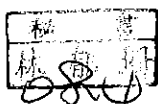
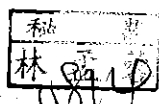
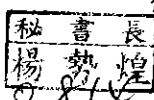
副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局（均含附件）

局長洪得洋

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬

電郵周知會員



內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：江志宏
聯絡電話：04-22502306
傳真：04-22502372
電子信箱：G0037@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年8月7日
發文字號：內授中辦地字第1060057973號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(301000000A106005797300-1.pdf)

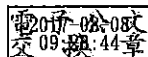
主旨：檢送公平交易委員會106年8月2日公處字第106061號處分
書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會106年8月2日公競字第1061460586號
函副本辦理。
- 二、富霖開發有限公司銷售臺中市沙鹿區「富霖B&W」建案廣
告，於剖面透視圖將地下1層、地上1層之停車空間、地上2
、3層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之
使用表示，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條規定，經
公平交易委員會予以處分。
- 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、縣（市）政府（臺中市政府除外）、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、地政司【不動產交易科】



公平交易委員會 函

10017
臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓
電話：23517588#404

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年8月2日
發文字號：公競字第1061460586號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司刊登銷售「富霖B&W」建案廣告，涉有不實違反
公平交易法乙案，經本會106年8月2日第1343次委員會議決
議處分，茲檢送處分書乙份，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），或逕向本會（地址：10051臺北市中
正區濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，
即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署強制執行。

正本：富霖開發有限公司 代表人：黃紀元 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺中市政府、本會綜合規劃處
（刊登於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上
均含附件）

主任委員 黃美瑛

依照分層負責規定
授權單位主管決行

內政部



1060057973 106/08/04

公平交易委員會處分書

公處字第 106061 號

被處分人：富霖開發有限公司

統一編號：80449918

址 設：臺中市西屯區市政路 402 號 10 樓之 6

代 表 人：○○○

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、被處分人銷售臺中市沙鹿區「富霖 B&W」建案廣告，於剖面透視圖將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之使用表示，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、案據本會主動查悉被處分人銷售臺中市沙鹿區「富霖 B&W」建案，105 年 9 月 1 日至 106 年 2 月 15 日期間於台中房地王網站刊登案關建案廣告，並於「剖面透視圖」將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之使用表示，惟查臺中市政府網際網路執照存根查詢系統，該建案地下 1 層使用類組未包含室內空間、地上 1 層包含停車空間、地上 2、3 層包含陽台面積、突出物 1 層為樓梯間，與經核定之樓層空間使用用途不符，疑將停車空間、陽台、樓梯間等規劃為室內空間使用，而涉廣告不實。
- 二、經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：
 - (一)「富霖 B&W」建案為被處分人於 103 年 7 月 9 日起造興

建，並於105年1月13日竣工。

- (二) 「富霖 B&W」建案剖面透視圖係由被處分人設計、製作，並交付房地王有限公司刊登於網站上進行廣告銷售。
- (三) 案關建案廣告剖面透視圖地下1層及地上1層部分空間於建造執照核准用途為「停車空間」，地上2、3層部分空間於建造執照核准用途為「陽台」，頂樓突出物空間於建造執照核准用途為「樓梯間」。而將前開空間規劃為室內空間之用意，係為了給消費者購屋後之空間規劃參考。
- (四) 「富霖 B&W」建案之建蔽率與容積率均已達法定上限，故該建案應無合法將前開「停車空間」、「陽台」、「樓梯間」等空間變更作為室內空間使用之可能。

三、經函請臺中市政府提供專業意見獲復，略以：「富霖 B&W」建案倘將地下1層、地上1層之停車空間、地上2、3層之陽台空間及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間使用，涉違反建築法第73條第2項擅自變更使用及違章建築，依建築法第91條第1項第1款規定，處建築物所有權人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。案關建案並未申請變更設計。

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，事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。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 千 5 百萬以下罰鍰。」

二、有關本案廣告行為主體：

(一) 按公平交易法第 21 條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有實質決定及監督能力者、廣告之出資者等，並依締結交易名義人、銷售及廣告活動實際實施者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。

(二) 查「富霖 B&W」建案係被處分人於臺中市沙鹿區投資興建，且建案廣告刊載「建設公司：富霖開發建設」；嗣經檢視「富霖 B&W」建案之房屋預定買賣合約書，該建案之賣方為被處分人，是被處分人核為本案之廣告主。

三、被處分人於台中房地王網站刊登銷售「富霖 B&W」建案，於剖面透視圖將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之使用表示，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，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。

(二) 被處分人銷售臺中市沙鹿區「富霖 B&W」建案，於台中房地王網站刊登銷售廣告，並於剖面透視圖將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之使用表示，其整體內容綜合觀之，予人印象為購買「富霖 B&W」建案後，得

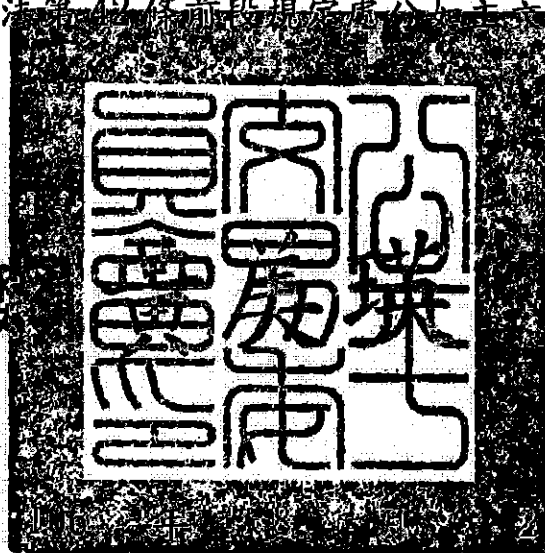
據以比照廣告所呈現之規劃為室內空間配置並合法使用。次據臺中市政府表示，「富霖 B&W」建案倘將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間使用，涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用及違章建築，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。

(三) 承此，案關建案廣告於剖面透視圖，將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間等空間，規劃為室內空間之使用表示，因「富霖 B&W」建案之設計建蔽率與設計容積率均已達法定上限，應無將該等空間合法變更設計為室內空間之可能性，是「富霖 B&W」建案於興建完成交屋後，消費者無合法權源得依案關建案廣告所規劃將該等空間配置為室內空間使用，倘擅自變更使用，則有違反建築法規而遭查報、拆除之風險。據此，案關廣告之表示與事實不符，其差異已逾越一般大眾所能接受之程度，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，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，核屬虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上論述，被處分人銷售臺中市沙鹿區「富霖 B&W」建案，於台中房地王網站刊登剖面透視圖，將地下 1 層、地上 1 層之停車空間、地上 2、3 層之陽台以及頂樓突出物之樓梯間規劃為室內空間之使用表示，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。經依公平交易法施行細則第 36 條規定，審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害

交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第42條前段規定處分如左。

主任委員



中華民國 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起2個月內，
向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

