

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0311號
日期：114. 7. 9

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114年7月3日

發文字號：南市地籍字第1140966625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114年6月26日公處字第114047號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部114年7月1日台內地字第1140027053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、臺南市不動產建築開發商業同業公會、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

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳美惠

聯絡電話：04-22502166

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5746@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國114年7月1日

發文字號：台內地字第1140027053號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A114002705300-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會114年6月26日公處字第114047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114年6月26日公競字第1141460686號函副本辦理。
- 二、僑大興建設股份有限公司銷售新北市三重區「IHOUSE」建案，於591房屋交易網站刊「迎賓大廳」圖示，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，經公平交易委員會處新臺幣60萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(新北市政府除外)、中華民國不動產建築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：電 交 2025/07/02 16:23 文 章

公平交易委員會處分書

公處字第 114047 號

被處分人：僑大興建設股份有限公司

統一編號：24462776

址 設：臺北市中山區民權東路 2 段 26 號 11 樓之 5

代 表 人：蔡德發

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「IHOUSE」建案，於 591 房屋交易網站刊「迎賓大廳」圖示，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 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、民眾 113 年 8 月 12 日反映被處分人銷售新北市三重區「IHOUSE」建案（下稱案關建案），於 591 房屋交易網站刊載「迎賓大廳」圖示，惟案關建案「迎賓大廳」業經新北市政府認定為違章建築，並於 113 年 2 月拆除，疑涉廣告不實。
- 二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：
 - （一）案關建案由被處分人投資興建，107 年 5 月 21 日取得新北市政府 107 重建字第 00229 號建照執照，110 年 10 月 24 日取得新北市政府 110 重使字第 00450 號使用執照。
 - （二）案關建案「迎賓大廳」圖示於 591 房屋交易網站刊登期間為 107 年 12 月 17 日至 108 年 6 月 23 日，尚不知悉該網站「資訊同步原則」條款致案關建案「迎賓大廳」圖

示仍登載於網站。

- (三) 案關建案廣告所示「迎賓大廳」於使用執照核定之用途為法定空地，被處分人並未就該空地新建「迎賓大廳」建築物部分向相關建管單位申請變更核准，該「迎賓大廳」於113年1月16日業經新北市政府違章建築拆除大隊認定為違章建築，並於同年2月底拆除，日後無法合法於該空地興建廣告所示「迎賓大廳」。惟「迎賓大廳」係考量住戶居住舒適及安全性，被處分人自主增加公共設施並無償贈與社區，且與消費者簽訂之買賣契約書均詳載前揭公設規劃。

三、經函請新北市政府工務局及新北市政府違章建築拆除大隊提供意見，略以：

- (一) 按建築法第25條第1項前段規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」又違章建築處理辦法第2條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」
- (二) 案關建案所稱「迎賓大廳」建築物依使用執照平面圖所示，該空間為法定空地。案關建案之構造物於法定空地上興建建築物部分違反建築法第25條規定，業於113年1月16日認定屬違章建築在案。

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、查被處分人於 591 房屋交易網站自 107 年 12 月至 114 年 4 月刊登案關建案「迎賓大廳」圖示之公共設施，就整體廣告內容觀之，足使消費者誤認該公共設施可合法使用，並據此認知做成交易決定。惟據新北市政府提供意見，「迎賓大廳」建築物於法定空地上興建，違反建築法第 25 條規定，業經認定屬違章建築在案。

四、復據被處分人表示，「迎賓大廳」之公共設施係透過二次施工提供，並未就於法定空地新建「迎賓大廳」建築物向建管單位申請變更核准，該「迎賓大廳」建築物經新北市政府認定為違章建築，並已自行拆除，日後無法合法於該空地興建廣告所示「迎賓大廳」。是案關建案廣告刊載「迎賓大廳」之公共設施，消費者於交屋後並未能獲得或

合法享有廣告所示之公共設施空間使用。故案關建案廣告表示內容與事實不符，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，進而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。

五、至被處分人表示，案關建案銷售過程中，雖告知客戶案關建案迎賓大廳之空間設計及後續規劃，並於買賣契約書載有二次施工同意書等語，惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，一般大眾受到廣告吸引而與廣告主聯繫，廣告即已發揮功能，為避免一般大眾受不實廣告之誤導前往交易致權益受損，廣告所為之表示或表徵當與事實相符，使用廣告者自應負不實廣告行為之責任，且買賣契約書僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權益義務範圍，尚不得據以主張豁免案關不實廣告之責。

公平
委員

六、綜上論述，被處分人銷售「IHOUSE」建案，於591房屋交易網站刊登「迎賓大廳」圖示，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、案關建案銷售戶數、總銷售金額及廣告使用期間，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

代理主任委員 陳志民



中 華 民 國 114 年 6 月 26 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地方行政訴訟庭提起行政訴訟。

