

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：106.1.25
106年度收文 字號 第0049號

臺南市政府地政局 函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

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

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1月20日

發文字號：南市地籍字第1060118571號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會106年1月16日公處字第106002號處分書，請查照。

說明：依據內政部106年1月19日內授中辦地字第1060006276號函辦理，並檢附該函影本1份。

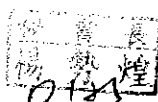
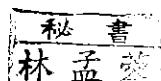
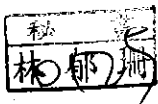
正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、台南縣不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

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：網站公告



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5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：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國106年1月19日
發文字號：內授中辦地字第1060006276號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(301000000A106000627600-1.pdf)

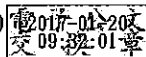
主旨：檢送公平交易委員會106年1月16日公處字第106002號處分
書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會106年1月16日公競字第1051461541號
函辦理。
- 二、龍德不動產開發有限公司興建「龍德一青籟」建案廣告，
將原用途陽台、樓梯間以及未申請使用用途之空間部分以
室內空間之使用表示，就足以響影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，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。

正本：各直轄市政府地政局、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

副本：本部地政司(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

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1月16日

發文字號：公競字第1051461541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：關於貴公司「龍德-青籟」建案廣告不實，涉及違反公平交易法乙案，本會認定違反公平交易法第21條第1項規定，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：龍德不動產開發有限公司 代表人：廖榮楷 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請登載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 吳秀明



公平交易委員會處分書

公處字第 106002 號

被處分人：龍德不動產開發有限公司

統一編號：24586278

址 設：臺中市太平區勤益里中山路 1 段 308 號 2 樓之 1

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「龍德-青籟」建案，廣告將原用途為陽台、樓梯間以及未申請使用用途之空間部分以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 40 萬元罰鍰。

事 實

被處分人銷售臺中市東區「龍德-青籟」建案，於「B1F 平面圖」將未申請使用用途空間部分規劃作為室內空間使用，於「1F 平面圖、2F 平面圖、3F 平面圖、4F 平面圖」將「陽台」規劃作為室內空間使用，於「5F 平面圖」將樓梯間規劃作為室內空間使用，疑涉有廣告不實。

理 由

- 一、案關「龍德-青籟」建案係被處分人於臺中市東區投資興建，並本於銷售自己商品之意思，對案關廣告具有審閱決定之權責，故被處分人核為本案廣告主。
- 二、按房屋銷售廣告所描述之建物使用空間影響購屋決定至鉅，一般消費者觀諸案關廣告，僅認知於購屋後，得依廣告呈現之規劃內容為使用，卻難以獲悉前開室內空間配置使用情形係違法增建，而將有遭強制拆除

之風險。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、查案關廣告將虛線標示之空間以室內空間之使用表示，其整體內容綜合觀之，予人印象為購買案關「龍德-青籟」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。惟據被處分人陳稱，案關建案B1F平面圖之虛線空間並未申請使用用途，而1F平面圖、2F平面圖、3F平面圖、4F平面圖以虛線標示之空間原經核准用途為「陽台」、5F平面圖以虛線標示之空間原經核准用途為「樓梯間」，故廣告虛線標示之空間作為室內空間配置使用，與所核定用途並不相符。次據臺中市政府都市發展局表示，案關「龍德-青籟」建案倘依廣告表示將該空間規劃作為室內空間使用，與原核准用途不符，應按建築法第39條規定辦理。且被處分人亦自承案關建案之設計建蔽率與設計容積率均已達法定上限。承此，案關廣告將該建案1F至4F部分之陽台、5F部分之樓梯間，及B1F部分之未申請使用用途空間，皆以虛線標示為室內空間配置之使用表示，因「龍德-青籟」建案已無可將該等空間合法變更設計為室內空間之可能性，是該建案於興建完成交屋後，消費者並無合法權源得依案關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。是以，案關建案廣告之表示或表徵與該建案核准用途並不相符，且已足令一般大眾對該建案用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序失去其原有之機能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生不公平競爭之效果。

四、綜上，被處分人銷售「龍德-青籟」建案，其廣告平面



圖將陽台、樓梯間與未申請使用用途之空間以虛線標示為室內空間之一部分，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、違法後懊悔實據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。

證 據

- 一、案關建案「B1F平面圖、1F平面圖、2F平面圖、3F平面圖、4F平面圖、5F平面圖」。
- 二、被處分人105年10月27日、105年11月23日及105年12月21日陳述書、105年11月23日陳述紀錄。
- 三、臺中市政府都市發展局105年10月26日中市都建字第1050181916號函、105年12月6日中市都建字第1050207125號函、105年12月21日中市都建字第1050219084號函。

適 用 法 條

公平交易法

第21條第1項：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21條第2項：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。

第42條前段：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。

公平交易法施行細則

第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等情事。

主任委員



中 華 民 國 106 年 1 月 16 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，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。