

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0358號
日期：113. 8. 7.

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113年8月2日

發文字號：南市地籍字第1131078549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113年7月29日公處字第113052號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部113年8月1日台內地字第1130034207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

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113年8月1日

發文字號：台內地字第1130034207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A113003420700-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會113年7月29日公處字第113052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113年7月29日公競字第1131460831號函辦理。
- 二、大方無隅股份有限公司銷售高雄市橋頭區「大方禮鄰」建案，臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，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、副本抄送本部國土管理署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市、縣(市)政府(高雄市政府除外)、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

公平交易委員會處分書

公處字第 113052 號

被處分人：大方無隅股份有限公司

統一編號：59276876

址 設：高雄市前鎮區管仲南路 346 號

代 表 人：馮淑美

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「大方禮鄰」建案，臉書貼文刊載「【極】挑高頂樓 4.2 挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於 591 房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，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、案緣本會主動查悉高雄市橋頭區「大方禮鄰」建案(下稱案關建案)，臉書貼文刊載「【極】挑高頂樓 4.2 挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於 591 房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，廣告予人印象為案關建案可施作夾層，惟查案關建案使用執照，其地上第 1 層至第 4 層及突出物 1 層均無核准夾層設計，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案坐落高雄市橋頭區，被處分人於 110 年 3 月取得高雄市政府工務局(110)高市工建築字第 00677 號至 000684 號等 8 張建造執照，同年 8 月動工興建，並於 112 年 5 月取得(112)高市工建築使字第 01024 號至 01031 號等 8 張使用執照。案關建案總戶數計 8 戶，採自行銷售方式，並未委託代銷，銷售期間為 112 年 8 月 8 日至 113 年 4 月 15 日，案關廣告期間則為 112 年 11 月 25 日至 113 年 4 月 16 日，廣告期間銷售戶數為 6 戶。

(二)案關建案臉書及案關貼文係被處分人自行經營及編輯上傳，刊載期間為112年11月25日至113年4月16日。另591房屋交易網站嵌入之影片係於113年1月29日免費上架，拍攝素材係由被處分人提供，刊載期間為113年1月29日至同年4月16日，又前揭相關廣告被處分人於接獲本會來函後旋即下架相關內容。案關建案除臉書粉絲專頁、591房屋交易網站及銷售現場之平面配置圖外，並無其他廣告文宣。

(三)被處分人表示案關臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計之樓層為該建案頂樓空間，該空間於使用執照登載為突出物001層，用途為樓梯間，前揭臉書及影片內容係被處分人針對其中1戶進行實品屋裝潢展示，該夾層空間係裝潢設計師之設計，被處分人僅因在預算內即直接採用設計師建議，當下並未想到該設計會有誤導消費者而有違反公平交易法第21條之可能，又當初用意僅是表示案關建案屋突層空間挑高，消費者可發揮創意進行多用途之使用，並非暗示消費者案關建案可合法施作夾層，被處分人不可能違反建築法規之規定，為消費者違法施作夾層，銷售過程中亦無建議消費者可自行施作夾層之情事。

三、經函請高雄市政府工務局提供專業意見，略以：查案關建案原竣工圖說，其建築物屋突層尚無夾層設置，又依建築技術規則建築設計施工篇第164-1條並無屋頂突出物可設置夾層之規定，故案關建案屋突層倘有夾層空間使用，則屬建築物違章建築。

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、被處分人為本案廣告主：

(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、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、廣告之出資者等事項，予以綜合判斷。

(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、被處分人銷售案關建案，於臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，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，交易相對人依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，自會影響是否購買建案房屋之決定。

(二)查被處分人臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，就整體內容觀之，予人印象係案關建案屋突層空間可合法施作與使用夾層空間，產生其合於法規之印象。

(三)惟據高雄市政府工務局提供之專業意見，案關建案原竣工圖說，其建築物屋突層尚無夾層設置，又依建築技術規則建築設計施工篇第164-1條並無屋頂突出物可設置夾層之規定，故案關建案屋突層倘有夾層空間使用，則屬建築物違章建築，是以交易相對人並無法依廣告所表示之內容，於屋突層合法施作與使用夾層空間。

(四)據上，案關建案臉書刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，其表示核與事實不符，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)至於被處分人稱案關廣告僅是表示案關建案屋突層空間挑高，消費者可發揮創意進行多用途之使用，並非暗示消費者案關建案可合法施作夾層，銷售過程中亦無建議消費者可自行施作夾層之情事云云。惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，又綜觀案關臉書貼文刊載之上、下樓梯夾層空間圖示，以及591房屋交易網站嵌入之影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，足使一般消費者誤認案關建案於交屋時或交屋後逕行二次施工即可合法取得夾層使用空間，並據此認知作成交易決定，而難以知悉案關建案廣告所載之用途及使用空間已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險，故被處分人上開所辯尚不足據以主張豁免不實廣告之責任。

四、綜上論結，被處分人銷售高雄市橋頭區「大方禮鄰」建案廣告，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、總銷售金額及廣告使用期間，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李

鎡

中 華 民 國 113 年 7 月 29 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。

