

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0218號
日期：111.5.25

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111年5月23日

發文字號：南市地籍字第1110671350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111年5月12日公處字第111023號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部111年5月19日台內地字第1110027609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：廖淑韻

聯絡電話：04-22502228

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3264@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年5月19日

發文字號：台內地字第1110027609號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A111002760900-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會111年5月12日公處字第111023號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

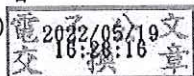
一、依據公平交易委員會111年5月12日公競字第1111460426號函副本辦理。

二、仟祥建設有限公司興建銷售苗栗縣頭份市「星月雅築」建築案，廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，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、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)



100218
臺北市中正區徐州路5號

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號12樓
承辦人：蘇小姐
電話：(02)23517588分機410

受文者：內政部

發文日期：中華民國111年5月12日
發文字號：公競字第1111460426號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書1份

主旨：有關貴公司苗栗縣頭份市「星月雅築」建案，涉有廣告不實違反公平交易法案，經111年5月11日本會第1598次委員會議決議處分，檢送處分書1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，以下列方式之一繳納，逾期未繳納者，本會即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行：

(一)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）。

(二)使用晶片金融卡，上網至「e-Bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>），或下載「全國繳費網」App，於「個人設定」啟用台灣行動支付（台灣Pay），使用台灣Pay行動金融卡，點選「行動繳費」，選擇「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」，輸入（本會）繳庫帳號「24038202012002」、銷帳編號「111023」、繳款金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以



掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。

（三）逕向本會（地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之2號
12樓）秘書室繳納。

正本：仟祥建設有限公司 代表人：吳博允 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、公平競爭處
、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員 李 鎡

公平交易委員會處分書

公處字第111023號

被處分人：仟祥建設有限公司

統一編號：86569523

址 設：新竹縣竹北市嘉豐七街145號

代 表 人：吳博允

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「星月雅築」建案廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，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、案緣本會主動查悉仟祥建設有限公司(下稱被處分人)於591房屋網站(下稱591房屋網)銷售苗栗縣頭份市「星月雅築」建案(下稱案關建案)，廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，惟查案關建案之建造執照使用類組登載「G2辦公室」，且並無記載申請夾層空間，疑涉有廣告不實。
- 二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：
 - (一)案關建案坐落苗栗縣頭份市，係被處分人自建自售，於107年4月19日取得苗栗縣政府(107)栗商建頭建字第00025號建造執照，自107年5月開始興建，109年11月興建完成並取得(109)栗商建頭使字第00093號使用執

照，復自110年2月開始對外銷售。

- (二)案關建案於591房屋網刊登之廣告係被處分人銷售人員於該網站免費刊登，刊登期間並未支付網站經營者數字科技股份有限公司(下稱數字公司)任何費用，亦未簽訂契約。被處分人係將建案現場外觀及實品屋等圖片上傳，刊登期間為109年11月16日至110年12月9日，案關建案於110年9月全部銷售完畢，共36戶。
- (三)案關建案廣告僅於591房屋網刊載，並無印製實體廣告文宣，消費者看房係先預約，於現場帶看實品屋並提供格局圖供消費者參考。
- (四)案關建案銷售時皆有告知消費者使用類組為「辦公室」，而現場實品屋施作夾層並當作臥房使用之裝潢僅供消費者參考。另被處分人表示法令並未規定買辦公室不能作為住家使用，且可以申請自用住宅用地稅率，使用執照取得交屋後，房屋的用途是由客戶決定，故被處分人未將建築物用途之「辦公室」變更為「住宅」亦未申請室內空間施作夾層。

三、經函請苗栗縣政府提供意見，略以：



- (一)查建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」案關建案使用執照主要類組為G2辦公室，倘作H2住宅使用，涉及用途不符，恐違反上開規定，得依同法第91條第1項規定：「有左列情形之一者，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」。

(二)案關建案倘欲申請變更為住宅使用，須依「建築物使用類組及變更使用辦法」及「苗栗縣建築管理自治條例」第17條規定辦理使用執照變更，由建築師檢具相關圖說及檢討相關法令，送苗栗縣建築師公會審查，是否得變更完成須依實際文件及圖說送審結果為主，苗栗縣政府尚無法直接判定。

(三)依案關建案竣工圖說內容，並無規劃夾層設計，如擅自增加夾層增加樓地板面積，因涉及樓地板面積需檢討容積率，違反建築法第25條規定，屬未依法申請建築許可而擅自建造之違章建築，可依「違章建築處理辦法」辦理。

(四)被處分人於取得使用執照前未曾辦理用途及增加夾層等變更設計程序。

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。」事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，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、案關建案係被處分人自建自售，並製作案關廣告於109年1

1月16日至110年12月9日刊載於591房屋網，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，故為本案廣告主。

三、案關建案廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，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，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素之一，一般消費者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，有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險。

(二)被處分人銷售案關建案，於591房屋網刊載廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，且據被處分人表示現場銷售皆會以案關建案廣告之實品屋向消費者介紹，爰案關建案呈現之裝潢擺設及施作夾層，就整體廣告內容觀之，予人印象係案關建案可作為住宅使用及施作夾層，產生其合於法規之印象。

(三)據苗栗縣政府提供意見，該建案使用類組屬辦公室用途使用，倘擅自做住宅使用，恐違反建築法第73條第2項規定，同法第91條第1項訂有相關罰則。又案關建案竣工圖說內容無規劃夾層設計，如擅自增加夾層，可以「違章建築處理辦法」辦理。苗栗縣政府復表示，案關建案未曾辦理用途及增加夾層等變更設計，被處分人亦表示並未向主管機關辦理前開變更。

(四)綜上，案關建案廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，足使一般消費者認為案關建案可合法作為住宅及夾層使用，並據此認知作成交易決定，而難以知悉廣告所載之用途及使用空間違反建管法規，有遭罰

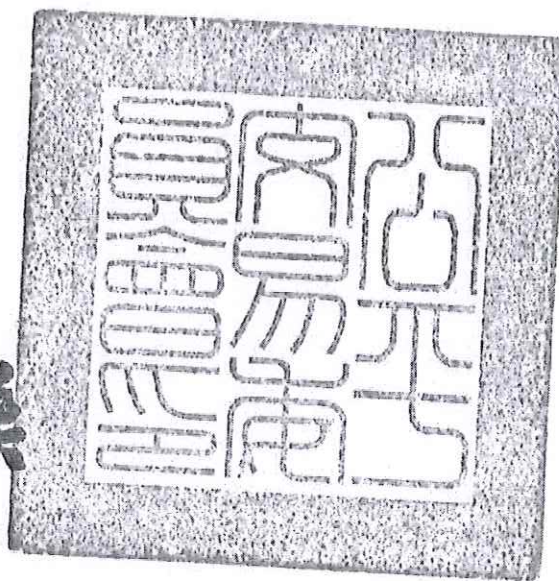
公
平
委
員
會

緩並限期停止其使用等風險，故案關建案廣告表示內容與事實不符，為虛偽不實或引人錯誤之表示，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「星月雅築」建案，廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，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。

交易
糾紛
章

主任委員 李 錫



中 華 民 國 111 年 5 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。