正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0149號
日期: 110. 3. 30

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：
發文字號：南市地籍字第1100398766號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會110年3月18日公處字第110014號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部110年3月24日台內地字第1100015970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

訂

副本：臺南市政府所屬各地政事務所（含附件）、臺南市政府地政局

局長陳淑美

線

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：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：張世淑
聯絡電話：04-22502253
傳真：04-22502372
電子信箱：shu@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府
發文日期：中華民國110年3月24日
發文字號：台內地字第1100015970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(請至本部附件下載區 https://DOC3DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx 以發文字號及發文日期下載，有效下載期限1個月。) 識別碼：EBNXNNBN。

裝

主旨：檢送公平交易委員會110年3月18日公處字第110014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110年3月18日公競字第1101460268號函副本辦理。

訂

二、晴園建設有限公司銷售「晴園都心」建案，於廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，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40萬元罰鍰。

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(新竹縣除外)、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

線

副本：本部營建署(含附件)

地政司

檔　號：
保存年限：

公平交易委員會　函

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓
電話：23517588#415

100218
臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部
發文日期：中華民國110年3月18日
發文字號：公競字第1101460268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

裝

主旨：有關貴公司銷售「晴園都心」建案，涉有廣告不實，違反公平交易法案，經本會110年3月17日第1531次委員會議決議處分，茲檢送處分書1份，請查照。

說明：

一、依據依民眾未列日期(本會收文日期109年4月8日)檢舉函辦理。

訂

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）。

線

(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「110014」、繳款

內政部
1100015970　110/03/22

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：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納。

正本：晴園建設有限公司 代表人：劉金蓮 君
副本：新竹縣政府、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 [illegible]

公平交易委員會處分書

公處字第110014號

被處分人：晴園建設有限公司
統一編號：86431318
址　　設：新竹市北區光華街95巷13號1樓
代 表 人：劉○○
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「晴園都心」建案，於廣告上宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，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

一、民眾檢舉晴園建設有限公司(下稱被處分人)興建「晴園都心」建案(下稱案關建案)，廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，惟新竹縣政府核發案關建案使用執照之用途係「一般事務所」不可入住，故認案關建案廣告疑涉有不實。

二、函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案係被處分人自建自售，於103年4月22日取得新竹縣政府核發之建造執照，並於106年8月取得使用執照，復自107年6月開始對外銷售，案關建案廣告係被處分人自行製作之帆布廣告，於108年10月1日懸掛於竹北市嘉勤北路，並於109年4月23日拆除。案關建案係於完工後始對外銷售，因裝潢隔間成四大房，故於案關廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，

係強調案關建案為成屋，購買後可以立即入住使用。

(二)案關建案位於「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」內第1種住宅區，購買案關建若設籍入住，可依土地稅法等規定，申請自用住宅適用稅率，惟未注意案關建案使用執照核准之用途係「一般事務所」，不得為「住宅」使用，又案關建案已取得使用執照，被處分人未向主管機關提出申請變更用途為「住宅」使用，未來也不會辦理變更。

(三)又消費者於案關建案接待中心參觀時，被處分人均會告知「一般事務所」之涵義，且於案關建案不動產買賣契約書揭示案關建案使用用途為「一般事務所」，消費者均知悉案關建案之使用屬性，不致有誤認情事。

三、函請新竹縣政府提供專業意見，略以：

(一)依建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……」同法第91條規定：「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：一、違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者（下略)」。

(二)案關建案位於「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」內第1種住宅區。按現行都市計畫法台灣省施行細則第15條規定，住宅區係為保護居住環境而劃定，「住宅」用途並非前揭細則第15條表列禁止使用之項目，亦即，該第1種住宅區內可興建「住宅」用途之建物。查案關建案位於新竹縣竹北市嘉仁街39號，領有新竹縣政府核發之(106)府使字

第00460號使用執照，登載其用途為「一般事務所」，如經建築師依建築法、建築物使用類組及變更使用辦法等相關規定辦理變更使用，得申請變更使用用途為「住宅」，未依前開相關規定辦理，不得作為「住宅」使用。

理　由

一、按公平交易法第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」同法條第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。」另同法第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」。是以，倘事業以廣告或其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品品質為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反公平交易法第21條第1項規定。本會得依同法第42條前段規定，對違反前開規定之事業，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108年10月至109年4月23日對外刊載，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、案關建案廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，已違反公平交易法第21條規定：

(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)案關建案廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，整體廣告予人印象為購買後可供「住宅」使用，據被處分人表示，因案關建案使用分區為第1種住宅區，購買案關建案若設籍入住，可依土地稅法等規定，申請自用住宅適用稅率，並未注意案關建案使用執照核准之用途係「一般事務所」，不得為「住宅」使用。查案關建案之使用執照登載用途為「一般事務所」；次據新竹縣政府表示，案關建案如未申請變更用途為「住宅」，則不得作為「住宅」使用。是依據案關建案使用執照所載用途為「一般事務所」，倘以「住宅」使用即違反建築法第73條第2項規定，並依同法第91條裁處，復據被處分人表示並未向主管機關申請變更用途為「住宅」。

(三)綜上，案關建案廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，足使一般消費者認為案關建案可合法作為住宅使用，並據此認知作成交易決定，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭罰鍰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)至被處分人稱於案關建案不動產買賣契約書已揭示其用途為「一般事務所」，消費者不致有錯誤認知之情事云云。按廣告係事業於交易前對不特定人所散發，一般大眾受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免一般大眾受不實廣告之誤導而決定交易致權益受損，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責；而買賣契約僅係事業於交易相對人為交易決定後，用以載明買賣

雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，尚不得以契約之另為補充、補正說明，而據以脫免不實廣告之責。

四、綜上論述，被處分人銷售「晴園都心」建案，廣告宣稱「大四房雙主臥」及「立即入住」，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、違法後悛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。

主任委員 李 鎂

中　華　民　國　110　年　3　月　18　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。