

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0298號
日期：111.7.8.

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7月6日

發文字號：南市地籍字第1110875169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06月23日公處字第111045號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部111年07月04日台內地字第1110034227號函辦理，隨文檢附該函附件及其影本各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：04-22502373

電子信箱：whchen@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年7月4日

發文字號：台內地字第1110034227號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A111003422700-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會111年6月23日公處字第111045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6月23日公競字第1111460776號函副本辦理。

二、聖揚開發有限公司於「聖揚樂晴空」建案廣告，刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，宣稱「3米6創思空間」、「多點巧思~加倍複層收納、多元使用機能，相同坪數，給您更多自由。」並於銷售現場搭建具夾層設計之樣品屋，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150萬元罰鍰。

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)



公平交易委員會處分書

公處字第 111045 號

被處分人：聖揚開發有限公司

統一編號：29112623

址 設：臺中市南屯區永春路 20 號

代 表 人：顏春華

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、被處分人於「聖揚樂晴空」建案廣告，刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，宣稱「3 米 6 創思空間」、「多點巧思～加倍複層收納、多元使用機能，相同坪數，給您更多自由。」並於銷售現場搭建具夾層設計之樣品屋，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 150 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣被處分人於 591 房屋交易網站（下稱 591 網站）及公司網站刊登臺中市南屯區「聖揚樂晴空」建案廣告，刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，公司網站搭配文字宣稱「3 米 6 創思空間」、「多點巧思～加倍複層收納、多元使用機能，相同坪數，給您更多自由。」等語，且現場銷售人員帶看該夾層樣品屋。惟依其建造執照及核定之工程圖說，地上 2 層至 11 層高度為 3.6 公尺，並未設置夾層，是被處分人涉有廣告不實違反公平交易法第 21 條規定。

- 二、調查經過：

(一)經函請臺中市政府提供專業意見，略以：案關建案建造執照係於110年8月10日核准第1次變更設計，為地上12層地下2層集合住宅新建案，其中地上2層至11層高度為3.6公尺，並未設置夾層，倘主要構造與核定之工程圖說不符，則該府依建築法第58條第6款規定：「建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除：……六、主要構造或位置或高度或面積與核定工程圖樣及說明書不符者。……。」辦理。

(二)經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關「聖揚樂晴空」建案係1幢1棟地上12層、地下2層，總計72戶(66戶住家、6戶店面)，為被處分人自建自售，並刊載文案於591網站及該公司網站，該建案110年3月14日取得建造執照，並於同年7月開始動工，目前尚在興建中未取得使用執照，預計於113年下半年完工並於114年6月交屋，故以預售屋進行公開銷售部分戶數。
- 2、案關文案係免費刊登於591網站，為單純委任刊載關係，並未涉利益分配，故非屬廣告，刊載流程需線上填寫「新建案表資料刊登表」，並經該網站審核後始得對外刊登，本案係於110年4月請591網站初步刊登建案簡易資訊，尚無詳細資訊及圖片，後於110年7月送交表格請591網站協助刊登完整內容，迄本會調查後撤除相關爭議圖片，故刊載期間約為110年7月至111年1月28日。另被處分人網站之內容為介紹實績資訊，由該公司人員製作，並委託廠商協助刊登。

- 3、案關建案各層樓高3.6公尺，略高於其他建案，提供消費者購買相同坪數更多垂直空間利用，一般系統櫃高度約2.4公尺，故該建案可規劃高櫃增加儲物量，或於天花板裝修收納層板，放置無使用之棉被、床墊、枕頭及矮凳等雜物，該建案接待中心現場樣品屋裝潢之收納層板高度僅1.1公尺，成人及孩童皆無法站立，並無法施作夾層及做為臥室使用，另消費者可於天花板安裝全熱交換器，亦可規劃水晶燈、吊燈等多元使用。
- 4、被處分人知悉該建案並未申請夾層空間，依建管法規不得施作夾層，惟被處分人並無施作夾層之意，亦未預計向臺中市政府申請夾層空間，該建案樣品屋並非施作夾層，係利用樓高扣除上下層板後仍有3.4公尺高度，樣品屋衛浴高度約為2.3公尺、上方空間高度為1.1公尺，並增建「儲物層板」係欲表達該上方1.1公尺空間可以裝設系統櫃及樓梯，供消費者增加收納空間及方便上下樓搬運，且樣品屋為使消費者清楚觀看並呈現立體感未施作實牆，該等空間並非夾層，實際交屋時浴室並無施作層板，仍由消費者自行決定施作內容，現場銷售人員為被處分人聘僱員工，並未向消費者建議將「儲物層板」做為居臥室使用，僅告知可用於設置系統櫃收納雜物，樣品屋放置床鋪係表達亦可收納閒置之床鋪、枕頭等大型物品，並無引人誤認可做為房間(居室)使用之意。
- 5、案關廣告於591網站環景720賞屋將衛浴上方及夾層放置床鋪空間載為臥室之緣由，係591網站使用名詞具一致性，無論原規劃為書房或起居室或孝親房等，該網站均以臥室取名，且該上方空間為層板並非夾層，係供消費者施作系統櫃收納使用。

6、案關建案樣品屋係2房物件，本案爭點圖片為書房，並非臥室，僅施作1間樣品屋，自109年12月裝潢至110年6月完工，使用至110年12月26日。案關廣告期間110年7月至111年1月28日，銷售期間110年4月至110年12月26日止。

(三)經函請591房屋交易網站經營者數字科技股份有限公司(下稱數字公司)提出書面陳述，略以：

- 1、591網站係由數字公司架設管理，僅為提供刊登廣告之平台，並未負責廣告製作刊登，亦不瞭解廣告資料真實性及有效性。
- 2、案關建案廣告由被處分人口頭委託數字公司591網站編輯專員進行刊登，其建案資料及圖片均由被處分人提供，屬免費刊登並無廣告費及行銷費，故無合作契約書及廣告內容企劃、審閱、決定、印製及使用等流程。

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。」又同條第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。」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。另按同法第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」。

二、本案廣告行為主體：「聖揚樂晴空」建案為被處分人自建自售，並提供文案資料給數字公司刊載於 591 網站，案關廣告亦由被處分人製作，另有刊載於公司網站，且於現場銷售中心搭建樣品屋，由被處分人聘僱之銷售人員向消費者介紹，故被處分人為實際出賣人，消費者所認知之交易對象為被處分人，為本案廣告行為主體。

三、本案廣告行為客體：

(一)591 網站廣告刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，且於 720 度環景圖標示「臥室」。

(二)公司網站廣告刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，並搭配文字宣稱「3 米 6 創思空間」、「多點巧思～加倍複層收納、多元使用機能，相同坪數，給您更多自由。」等語。

(三)現場銷售中心搭建夾層樣品屋，由銷售人員帶看並向消費者介紹。



四、被處分人於 591 網站及公司網站刊登案關「聖揚樂晴空」建案廣告，刊載設置夾層樣品屋並放置床鋪圖片，搭配文字宣稱「3 米 6 創思空間」、「多點巧思～加倍複層收納、多元使用機能，相同坪數，給您更多自由。」並帶看施作夾層樣品屋，予人該建案挑高 3.6 公尺可供施作夾層並做為臥室使用之印象。按合法申請使用之夾層屋係以不影響建築結構之安全為前提，運用垂直空間提高居住使用效益，惟依臺中市政府專業意見意旨，案關建案並未申請夾層空間，倘主要構造與核定之工程圖說不符，必要時得依建築法規定強制拆除，另依建築法第 9 條及第 28 條規定：「增建：

於原建築物增加其面積或高度者」增建行為應依法申請建造執照。故倘案關建案建造執照並未申請夾層空間，消費者依廣告圖及樣品屋二次施工增建夾層，則有使用安全之虞及日後有遭建管單位罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等處分之風險。

五、案關建案於 591 及被處分人網站刊載樣品屋廣告圖，呈現浴室上方及其延伸之垂直空間，放置床鋪設施，據被處分人陳述，該等垂直空間高度 1.1 公尺，並非用於居住，亦非做為臥室使用，係供消費者參考可運用該建案 3.6 公尺高度優勢增設儲物空間，放置未使用之床鋪及雜物，其為儲物層板並非夾層，且已明確告知消費者該等空間用於儲物非為居室使用，實際交屋時浴室為實牆並無施作該層板，仍由消費者自行決定施作內容，被處分人知悉該建案並未申請夾層空間不得施作夾層，並無預計向臺中市政府申請變更，於交屋時並不會設置該儲物層板云云。惟就樣品屋廣告圖呈現樣貌，浴室上方空間及延伸層板放置床鋪，且於 720 度環景圖標示「臥室」，有使人誤認該建案可依樣品屋施作夾層空間，並做為臥室居住使用之虞，又經本會派員赴該建案現場，銷售人員帶看設置夾層之樣品屋，並口頭介紹可依樣品屋施作夾層，然實際該建案並未申請夾層空間，廣告與現狀不符，消費者倘於案關建案領得使用執照並交屋後，依廣告及樣品屋施作夾層，則有二次施工遭查報拆除之虞，案關廣告內容及用途已引起消費者錯誤認知而足以影響交易決定，屬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。

六、另被處分人辯稱 591 網站環景 720 賞屋將衛浴上方及延伸之層板放置床鋪空間標示為臥室，實際下方空間為書房，層

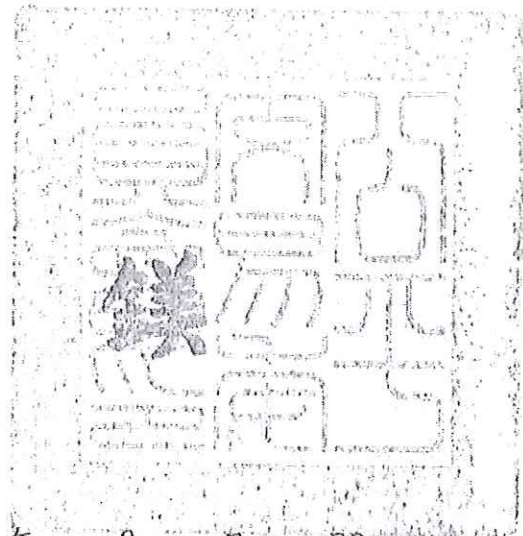
板上方為儲物空間，其載為臥室之緣由係591網站對於使用名詞具一致性，無論原規劃為書房或起居室或孝親房等，該網站均標示臥室等語。然被處分人為案關建案之實際出賣人，提供廣告文案刊載於591網站，廣告為消費者取得建案資訊主要來源之一，消費者受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，被處分人自應負廣告主之真實表示及注意義務，就建案資訊所為之表示或表徵當與事實相符，並確保廣告刊載於網路平台內容之正確性，尚難以591網站之呈現方式而予以卸責。

七、又，被處分人陳稱其係免費刊載於591網站並無利潤分配，及被處分人網站所載之建案資訊均非屬廣告等。惟按廣告之性質為廣告主以自身名義，直接或間接使非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，本案被處分人將其銷售之建案資訊公開於591網站及該公司經營之網站，既可清楚辨識建案銷售主體為被處分人，被處分人所稱核無可採。

八、綜上，被處分人於591網站及公司網站刊登臺中市南屯區「聖揚樂晴空」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、目的及預期之不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業之規模、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，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中 華 民 國 111 年 6 月 23 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。