

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0237號
日期：111. 6. 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111年6月1日

發文字號：南市地籍字第1110721079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25日公處字第111032號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部111年5月31日台內地字第1110030110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（含附件）、臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

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：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5月31日

發文字號：台內地字第1110030110號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公平交易委員會111年5月25日公處字第111032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25日公競字第1111460647號函副本辦理。
- 二、長源建設股份有限公司銷售「長源首席」建案，於臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」刊載「B1傢俱配置參考圖」，將屋突層之樓梯間規劃作為臥室使用，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60萬元罰鍰。
- 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 111032 號

被處分人：長源建設股份有限公司

統一編號：54671722

址 設：新北市板橋區三民路 2 段 31 號 17 樓

代 表 人：廖克凡

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「長源首席」建案，於臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」刊載「B1 傢俱配置參考圖」，將屋突層之樓梯間規劃作為臥室使用，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 60 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會於 110 年 11 月 1 日查悉被處分人銷售新北市三芝區「長源首席」建案（下稱案關建案），於臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」刊載「B1 傢俱配置參考圖」，將屋突層空間規劃作為臥室使用，惟查案關建案使用執照刊載突出物 001 層之用途為「樓梯間」，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

（一）被處分人自行興建銷售案關建案，製作「B1 傢俱配置參考圖」廣告資料，並將前揭配置參考圖刊載其建置之臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」。

（二）被處分人製作「B1 傢俱配置參考圖」將屋突層空間規劃

作為臥室使用，僅係提供客戶參考，因案關建案「房屋買賣合約書」已約定住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，且合約書之「屋突層平面圖」資料，亦標示該空間依規定作為樓梯間使用，被處分人未變更其用途。

三、經函請內政部提供意見，回復略以：建築物應申請變更使用執照之規定，建築法第73條第2項、第3項與建築物使用類組及變更使用辦法第8條定有明文，是建築物於領得使用執照後倘有上開條文所定應申請變更使用執照之項目，自有建築法第73條第2項、建築物使用類組及變更使用辦法所示變更使用條件、程序等規定之適用，惟如符合直轄市、縣（市）主管建築機關依建築法第73條第3項所定一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定者，得免辦理變更使用執照；倘有未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人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，建築法第91條第1項第1款已有明定。

四、經函請新北市政府提供意見，回復略以：依建築法第9條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：……二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。」經查案關建案領有107芝使字第25號使用執照，經調閱該執照竣工圖所示，建築物高度為12.6m（未包含屋突層高度）、容積率檢討為161.04%（未包含屋突層容積樓地板面積）；是以，有關「突出物001層核定之『樓梯間』倘依廣告做為臥室使用」一節，已涉增加建築物高度及容積樓地板面積，應委請合格開業建築師申請增建執照。

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。」事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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者，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、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，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。
- 三、查被處分人銷售案關建案，於臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」刊載「B1傢俱配置參考圖」，將屋突層空間規劃作為臥室使用，就整體廣告內容觀之，足使人誤認屋突層空間得比照前揭傢俱配置參考圖合法規劃使用。惟據內政部及新北市政府提供意見，案關建案使用執照突出物001層核定之「樓梯間」倘依廣告做為臥室使用，已涉增

加建築物高度及容積樓地板面積，應委請合格開業建築師向新北市政府申請增建執照；倘未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第91條第1項第1款規定，處建築物所有權人、使用人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。是因案關建案廣告規劃與原核准平面圖說不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產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。

四、至於被處分人表示，「B1傢俱配置參考圖」僅係提供客戶參考，與交易相對人所簽訂之房屋買賣契約書已約定住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之，且屋突層平面圖資料，亦標示屋突層空間依規定作為樓梯間使用等情，惟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，而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，與廣告之性質尚有差異，故被處分人所辯尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

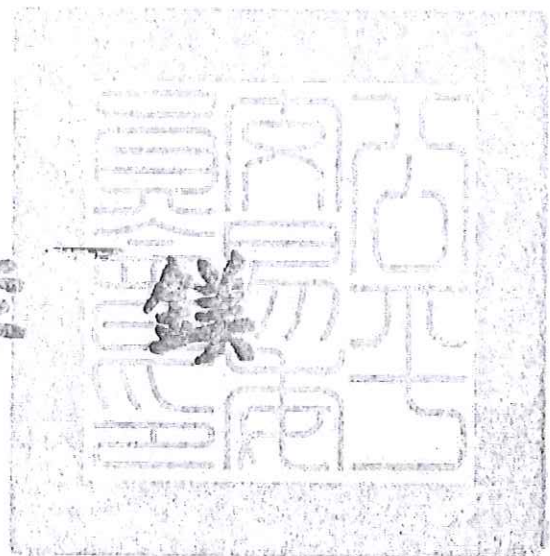
五、綜上論述，被處分人銷售新北市三芝區「長源首席」建案，於臉書粉絲專頁「三芝長源首席景觀別墅」刊載「B1傢俱配置參考圖」，將屋突層之樓梯間規劃作為臥室使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。經

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 111 年 5 月 25 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。