

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市大台南不動產開發公會
日期：105.12.1
105年度收文 字號 第0576號

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：林莉婉

電話：3901009

電子信箱：jj71156@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105年11月29日

發文字號：南市地籍字第1051140276號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：函轉內政部關於公平交易委員會公處字第105126號處分書1份供參，請查照。

擬辦：

- 一、依據內政部105年11月23日內授中辦地字第1050083650號函辦理，並檢附該函及其附件影本各1份。
- 二、請貴公會加強宣導預售屋建案廣告，及宣導業者切實遵循相關規定辦理。
- 三、對於業者之不當行為，倘有足於影響交易決定之商品用途、內容虛偽不實或引人錯誤之表示者，得以違反公平交易法第21條第1項規定，按同法第42條規定得處新臺幣5萬元以上2500萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

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仲介經紀商業同業公會、台南縣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：臺南市政府地政局

局長洪得洋

擬：[印章]

網站公告

電郵周知會員

第1頁 共2頁

秘書
林郁珊

秘書
林孟蓉

秘書長
楊煥煌

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：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蘇貴香

聯絡電話：04-22502157

傳真：04-22502372

電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府地政局

發文日期：中華民國105年11月23日

發文字號：內授中辦地字第1050083650號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送公平交易委員會公處字第105126號處分書供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會105年11月17日公競字第1051461389號函辦理。
- 二、毅一建設股份有限公司銷售「圓山水Ⅱ」（座落於臺中市沙鹿區東英段）預售屋建案廣告，將法定停車位、陽臺、露臺標示為客廳、廚房、臥室、衛浴室等室內空間，及於法定空地上標示可建造臥室、衛浴室、露臺、陽臺等，足以影響交易決定之商品用途及內容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，案經公平交易委員會105年11月16日第1306委員會決議處分。

正本：各直轄市政府地政局、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(10688臺北市大安區安和路1段29號8樓)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(11083臺北市信義區忠孝東路5段508號26樓)、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(10049臺北市中正區北平東路20號7樓)

副本：本部地政司(不動產交易科)

公平交易委員會處分書

公處字第 105126 號

被處分人：毅一建設股份有限公司

統一編號：27483227

址 設：臺中市南屯區大墩二街 182 號 2 樓

代 表 人：○○○

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「圓山水Ⅱ」預售屋建案廣告，將法定停車位、陽台、露臺標示為客廳、廚房、臥室、衛浴室等室內空間，及於法定空地上標示可建造臥室、衛浴室、露臺、陽台等，就足以影響交易決定之商品用途及內容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 120 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會 105 年 3 月 9 日查得被處分人於「台中房地王」網站登載「圓山水Ⅱ」預售屋建案(下稱系爭建案)廣告，其 A6、A10、B1、B3、B6 房屋平面配置圖所標示之浴室、臥室及客廳等位置，疑將走廊、陽台、法定停車位等空間，違法規劃為室內空間使用。
- 二、被處分人就案關事實陳稱，略以：
 - (一)被處分人與房地王有限公司(下稱房地王公司)簽訂有廣告委刊單，由房地王公司於其設立之網站提供廣告刊登區予被處分人。案關廣告係被處分人設計、製作，並上傳於「台中房地王」網站。而系爭建案為被處分人興建，其座落於臺中市沙鹿區東英段 753、755、755-3 地號，計興建 14 戶 3~4 層連棟透天厝 (A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10、B1、B2、B3、B5、B6)，105 年 3 月開工，預計於 107 年 3 月完工。
 - (二)按建造執照核准平面圖(下稱建照平面圖) A6-1F 所示法

定停車空間，廣告平面配置圖畫為客廳，另廣告平面配置圖 A6-2F 陽台、RF 陽台所畫虛線，僅代表其上有頂蓋；建照平面圖 A10-1F 外廊外之空地、2F 陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為臥室、室內空間、臥室及其他室內空間使用；建照平面圖 B1-1F 法定停車空間、2F 陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為客廳、臥室、臥室使用，2F 再加蓋陽台；建照平面圖 B3-1F 空地、2F 陽台、3F 陽台、4F 陽台及露台，廣告平面配置圖畫為臥室、客廳及廚房、臥室及衛浴室、臥室使用；建照平面圖 B6-1F 空地、2F 陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為臥室及客廳使用、臥室及衛浴室、臥室使用，且 2F 再加蓋陽台。

(三) 因鑑於客戶對空間需求常有自主想法，而要求二次施工。故被處分人將各空間建議為客廳、餐廳、臥室、浴室、廚房等室內使用或陽台之室外使用用途之緣由，僅係表示如客戶就該部分預為二次工程，被處分人可免費替購屋戶施作，而平面配置圖僅係表示增建後，可如圖示之擺設。案關廣告平面配置圖均已刪除，現階段網站僅登載建造執照核准之各樓層平面圖。

(四) 臺中市政府提供專業意見，略以：系爭建案之土地使用分區為第二種住宅區，建築物用途為住宅。廣告平面配置圖虛線部分為建照平面圖之戶外走廊及陽台，未計入容積樓地板面積。該等走廊及陽台為室外空間，若未經許可改為室內空間使用，則屬擅自建造而違反建築法第 25 條規定，應依同法第 86 條規定裁罰。

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。」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。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而足生「不公平競爭」效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

二、查本案廣告雖刊載「建設公司：君鑑機構」，然系爭建案之賣方為被處分人，被處分人並坦承，其與房地王公司簽訂有廣告委刊單，由房地王公司於其設立之房地王網站 (<http://housetube.tw/>) 提供廣告刊登區予被處分人。案關廣告係被處分人設計、製作，及上傳於「台中房地王」網站，故被處分人為本案廣告行為主體，尚無疑義。

三、建築法第 25 條第 1 項規定：「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……。」同法第 86 條第 1 款規定，違反第 25 條之規定，擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。另建築法第 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……。」同法第 91 條第 1 項第 1 款則規定，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，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。而房屋銷售廣告所描述之建築用途等情狀，為影響消費者承購與否及交易決定之重要因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之內容使用，難以知悉

廣告所載之內容或用途違反建管法規，廣告主日後雖可提供與廣告相符之給付，惟因違反相關建築法規，而有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等行政懲處之風險。

- 四、經查系爭建案為座落於臺中市沙鹿區東英段 753、755、755-3 地號，所興建 14 戶 3~4 層連棟透天厝。案關廣告雖僅登載 A6、A10、B1、B3、B6 等 5 戶之平面配置圖，然依建照平面圖 A6-1F 所示法定停車空間，廣告平面配置圖畫為客廳；建照平面圖 A10-1F 外廊及其外之空地、2F 後陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為臥室及露臺、衛浴室、臥室使用，2F 後陽台外再延伸加蓋；建照平面圖 B1-1F 法定停車空間及空地、2F 陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為客廳及衛浴室、臥室、臥室使用，2F 陽台外再延伸加蓋；建照平面圖 B3-1F 空地、2F 陽台、3F 陽台、4F 陽台及露台，廣告平面配置圖畫為臥室、衛浴室及露台、客廳及廚房、臥室及室內空間、臥室使用，2F 前陽台再延伸加蓋；建照平面圖 B6-1F 空地、2F 陽台、3F 陽台，廣告平面配置圖畫為臥室及廚房、露臺、臥室及衛浴室、臥室使用，且 2F 前、後陽台均延伸加蓋。消費者依據前等廣告內容，將誤認建照平面圖核准之停車空間、陽台均可作為臥室等室內空間之使用，並可於建照平面圖核准範圍外擅自建造。故案關廣告表示內容與實際之差異，足以引起一般消費大眾錯誤之認知，核屬虛偽不實或引人錯誤之表示，且足以影響交易決定，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- 五、綜上論結，被處分人銷售「圓山水Ⅱ」預售屋建案廣告，將法定停車位、陽台、露臺標示為客廳、廚房、臥室、衛浴室等室內空間，及於法定空地上標示可建造臥室、衛浴室、露臺、陽台等，就足以影響交易決定之商品用途及內容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；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度，爰依公平交易法第

42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 105 年 11 月 17 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，
向臺北高等行政法院提起行政訴訟。