

正 本

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0235號
日期：111.6.6

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31日

發文字號：南市地籍字第1110715794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111031號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部111年5月30日台內地字第1110029803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

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：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502373

電子信箱：may@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年5月30日

發文字號：台內地字第1110029803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111031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日第1111460536號函副本辦理。
- 二、康承建設開發有限公司銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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30萬元罰鍰。
- 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 111031 號

被處分人：康承建設開發有限公司

統一編號：83272294

址 設：花蓮縣鳳林鎮長橋里 7 鄰長橋路 113 號 1 樓

代 表 人：劉廖健興

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、被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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 30 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會主動查悉被處分人於 591 房屋交易網刊登廣告銷售位於花蓮縣花蓮市「富利站前」建案(下稱案關建案)，於其相冊載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」等，予人印象案關建案可作為夾層居住使用，惟查案關建案建造執照「花蓮執照字第 110A0147-01 號」並無記載申請夾層空間，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)經本會派員於 110 年 12 月 23 日至案關建案服務中心現場履勘，查獲案關建案文宣廣告，廣告載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」、「2+1 房約 3

「1 坪 雙陽台好享受」、「2+1 房雙陽台」、「1+1 魔術空間」、「3 米 6 閣樓上下層」等字語，廣告亦載有 2 幅夾層設計空間之圖片。另獲有案關建案之設計圖及售價表等資料。

(二)經函請花蓮縣政府就案關建案提供意見，略以：案關建案依剖面圖說，各住宅單位內並無上下層使用空間，倘住宅單元內二次施工作「夾層」屬違反建築法第 25 條規定之行為，同法第 86 條並訂有罰則(罰鍰及強制拆除)。又案關建案坐落土地之法定建蔽率為 60%，法定容積率為 200%，而案關建案申請設計建蔽率為 58.05%，容積率為 199.54%。

(三)經函請 591 房屋交易網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：案關建案廣告之刊登者註冊姓名為廖健興(應係被處分人負責人劉廖健興)，案關建案廣告於 110 年 9 月 13 日開始刊登。591 房屋交易網為提供刊登廣告之平臺，刊登者註冊成為會員後，由會員自行填寫廣告資料及上傳圖片，該公司不存在就案關建案廣告內容企劃、審閱、決定、印製及使用等流程，案關建案廣告為免費刊登，並無廣告費、行銷費。

(四)被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人對案關建案係採自行銷售模式，興建期間自 110 年 8 月 24 日起迄今(111 年 3 月 24 日，下同)、銷售期間自 110 年 4 月 30 日迄今，推案數量為 12 戶，推案總金額約為新臺幣(下同)7,000 萬元，迄今已簽約銷售數量為 1 戶，銷售金額 600 萬元。
- 2、被處分人案關建案服務中心所備之文宣廣告，係自行在網路上下載適當的夾層屋文案資料後交由印刷廠印刷，共製作 500 份廣告文宣供有意購屋者索閱。至於

591 房屋交易網刊登之廣告，係被處分人負責人依前述文宣廣告內容自行填寫相關文宣、文字及圖片後，直接上傳至 591 房屋交易網刊載，數字公司並無參與案關建案的廣告設計、製作、刊登及審核，亦無參與案關建案銷售的抽佣或利潤分配，被處分人亦不需要支付廣告費予數字公司。

- 3、被處分人因不諳相關法令規定，考量案關建案具有挑高 3 米 6 之空間設計，為提供住戶較為有利之空間規劃，故參考坊間挑高空間夾層屋的設計理念，於案關建案廣告載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」、「2+1 房約 31 坪 雙陽台好享受」、「2+1 房雙陽台」、「1+1 魔術空間」等字語，廣告亦載有 2 幅夾層設計空間之圖片。
- 4、案關建案文宣廣告係於 110 年 5 月 1 日起提供給有意購屋之消費者索閱，在 591 房屋交易網刊載起始日期為 110 年 9 月 13 日，嗣後本會於 110 年 12 月 23 日派員到案關建案現場履勘當日，被處分人已將服務中心文宣廣告全數收回，且已修改 591 房屋交易網涉及夾層設計的相關文字及圖片。
- 5、案關建案建造執照並無記載申請夾層空間，法定建蔽率為 60%，法定容積率為 200%，被處分人申請建造執照時，設計之建蔽率已達 58.05%，容積率已達 199.54%，已接近法定建蔽率及容積率，故未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。
- 6、被處分人為新設公司，資本額小，且為第一次推案，未諳相關法令，一時不察在案關建案刊登可供夾層設

計使用之廣告，已採取補救措施收回或修改案關建案廣告。

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。」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。」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、本案廣告行為主體：依整體廣告製作及案關建案交易流程觀之，案關建案係被處分人自建自售，並於 110 年 5 月 1 日委託印刷廠製作案關建案文宣廣告，復於 110 年 9 月 13 日依該文宣內容自行刊載於 591 房屋交易網，故被處分人因廣告招徠銷售效果直接獲有利益，足認為本案廣告主。
- 三、被處分人銷售案關建案，於其文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，致有引人誤認為合法夾層設計，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：
 - (一)被處分人於案關建案文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，內容載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪小坪數創造大空間」、「2+1 房約 31 坪 雙陽台好享受」、「2+1 房雙陽台」、「1+1 魔術空間」等字語，廣告亦載有 2 幅

夾層設計空間之圖片，就整體廣告內容觀之，予人印象係案關建案可施作夾層設計及使用，被處分人亦自承係為提供住戶較為有利之空間規劃云云。

(二) 惟查，案關建案依申請之剖面圖說，各住宅單位內並無上下層使用空間，倘住宅單元內二次施工作「夾層」屬違反建築法第 25 條規定之行為，同法第 86 條並訂有罰則。又案關建案坐落土地之法定建蔽率為 60%，法定容積率為 200%，而案關建案申請設計建蔽率已達 58.05%，容積率為 199.54%。故衡酌上情，案關建案申請之建造執照，其容積率及建蔽率已接近法定上限，未來應無法再依建築法第 39 條規定，辦理變更設計以使案關建案之住宅得以合法增加夾層空間，是案關建案日後給付之內容已無法與廣告內容相符，被處分人亦坦承未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。

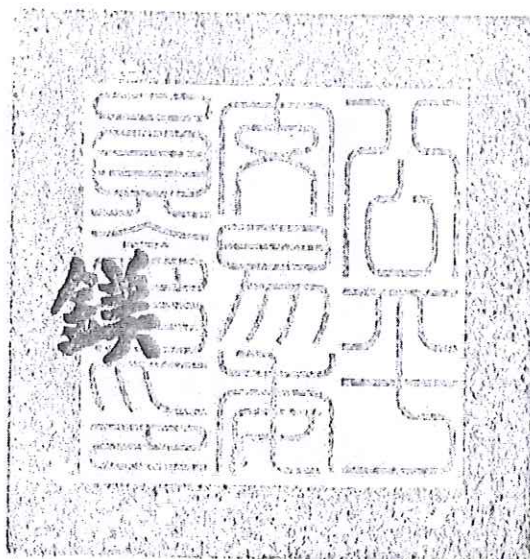
(三) 鑑於房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素之一，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，故被處分人於 110 年 5 月 1 日至 110 年 12 月 23 日對案關建案之虛偽不實及引人錯誤廣告，其整體廣告內容足使一般消費者誤認案關建案住宅可合法施作夾層使用，業足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定，並據此認知作成錯誤交易決定，已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上，被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，刊載可供施作

夾層之文字與圖片，核已違反公平交易法第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，故依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員

李



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，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。