

正本

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：
106年度收文字號第0504號

臺南市政府地政局 函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王怡文

電話：06-3901125

傳真：06-2982768

電子信箱：genevawang@mail.tainan.gov.tw

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106年9月20日

發文字號：南市地籍字第1060996456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106年9月12日公處字第106076號處分書，請查照。

說明：依據內政部106年9月18日內授中辦地字第1060067377號函辦理，隨文檢附該函及其附件影本各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、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：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局

局長 洪得洋

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：江志宏
聯絡電話：04-22502306
傳真：04-22502372
電子信箱：G0037@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年9月18日
發文字號：內授中辦地字第1060067377號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(301000000A106006737700-1.pdf)

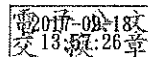
主旨：檢送公平交易委員會106年9月12日公處字第106076號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會106年9月12日公競字第1061460904號函副本辦理。
- 二、昇佳建設有限公司銷售「昇佳美邑」建案廣告，於「C6平面配置參考圖」1樓增加廚房、廁所等室內空間及將2樓、3樓陽台作為臥室、室內休憩空間；「A8平面配置參考圖」將1樓停車空間標示為客廳及將2樓、3樓陽台作為臥室，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、縣（市）政府（臺中市政府除外）、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

副本：本部營建署、地政司【不動產交易科】



公平交易委員會 函

10017
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓
電話：23517588#426

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年9月12日

發文字號：公競字第1061460904號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：關於貴公司銷售「昇佳美邑」建案廣告不實，涉及違反公平交易法乙案，本會認定違反公平交易法第21條第1項規定，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「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），或逕向本會（地址：10051臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署強制執行。

正本：昇佳建設有限公司 代表人：蔡淑惠 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺中市政府、本會綜合規劃處（請登載本會行政決定電子資料庫）、法律事務處、主計室、公平競爭處（以上均含處分書）

主任委員黃美瑛

內政部



公平交易委員會處分書

公處字第 106076 號

被處分人：昇佳建設有限公司

統一編號：89234136

址 設：臺中市西屯區重慶路 99 號 7 樓之 1

代 表 人：蔡淑惠

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「昇佳美邑」建案，於「C6 平面配置參考圖」1 樓增加廚房、廁所等室內空間及將 2 樓、3 樓陽台作為臥室、室內休憩空間；於「A8 平面配置參考圖」將 1 樓停車空間標示為客廳及將 2 樓、3 樓陽台作為臥室，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

案據本會主動上網查悉被處分人 106 年 3 月於 591 房屋交易網刊載臺中市龍井區「昇佳美邑」建案廣告，其「C6 平面配置參考圖」及「A8 平面配置參考圖」示意之 1 樓、2 樓及 3 樓部分室內空間，與使用執照核准用途未符，涉有廣告不實，違反公平交易法第 21 條規定。

理 由

- 一、查被處分人 105 年 5 月至 106 年 3 月間於 591 房屋交易網刊載「昇佳美邑」建案廣告，使用「C6 平面配置參考圖」及「A8 平面配置參考圖」，就整體廣告內容觀之，足以使人認知前揭圖示之室內空間可供合法使用，惟其「C6 平面配置參考圖」1 樓表示之廚房及廁所等室內空間，係取得使用執照後二次施工增加之室內空間面積；「A8 平面配置參考圖」1 樓規劃之客廳，於使用執照核准用途為停車空間；案

關建案 C6 戶 2 樓、3 樓後方及 A8 戶 2 樓、3 樓前方於使用執照圖說均有「陽台」，惟「C6 戶平面參考圖」及「A8 戶平面參考圖」將上開核准之「陽台」規劃為臥室或室內休憩空間之一部分，此為被處分人所自承，並有建案使用執照圖說可稽。又據臺中市政府表示，倘將 C6 戶 1 樓於後院施作增加室內空間面積、依「A8 戶平面參考圖」將 1 樓停車空間規劃修改為客廳使用，以及將陽台更改作為室內空間使用，分別違反建築法第 25 條及第 73 條規定，應依同法第 86 條及第 91 條處分。按房屋銷售廣告所描述之房屋用途情狀，為影響消費者承購房屋與否之交易決定因素，具有招徠效果，被處分人所為上開廣告表示與事實不符，核有虛偽不實及引人錯誤之情事。

二、被處分人雖稱於銷售時已向客戶揭示實際交付房屋將與核准用途不一及差異之處，並載於房屋買賣契約書中，惟按室內空間增建、停車空間及陽台變更使用是否違反建管法令，涉及建築相關法令之解釋及認定，不具該等專業知識之一般消費者在閱覽廣告時難以判斷，更無法知悉違反法令之不利法律效果，被處分人尚不得據此主張豁免案關不實廣告之責任。

公平
委員會

三、綜上論結，被處分人銷售「昇佳美邑」建案，於「C6 平面配置參考圖」1 樓增加廚房、廁所等室內空間及將 2 樓、3 樓陽台作為臥室、室內休憩空間；「A8 平面配置參考圖」將 1 樓停車空間標示為客廳及將 2 樓、3 樓陽台作為臥室，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、違法後懊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。

證 據

- 一、被處分人於 591 房屋交易網刊載「昇佳美邑」建案廣告。
- 二、被處分人 106 年 3 月 31 日、106 年 8 月 8 日陳述書與 106 年 8 月 1 日陳述紀錄。

三、臺中市政府 106 年 4 月 28 日府授都建字第 1060082227 號函。

適用法條

公平交易法

第 21 條第 1 項：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 21 條第 2 項：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。

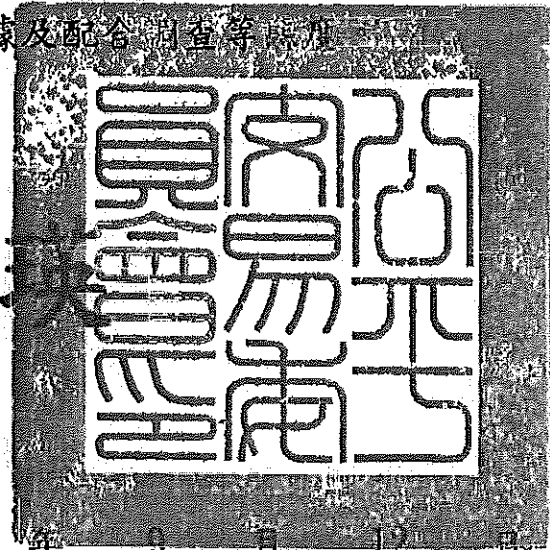
第 42 條前段：主管機關對於違反第 21 條、第 23 條至第 25 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰。

公平交易法施行細則

第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等情事。



主任委員 黃美



中華民國 106 年 9 月 12 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。