

正本

發文方式：郵寄

檔

保存年

臺南市大台南不動產開發公會

日期：107.1.21
107年度收文字號第0041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107年1月19日

發文字號：南市地籍字第1070133376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107年1月12日公處字第107005號處分書，請查照。

說明：依據內政部107年1月19日內授中辦地字第1070004785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（均含附件）

局長 洪得洋

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：網站公告



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107年1月19日
發文字號：內授中辦地字第1070004785號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(301000000A107000478500-1.pdf)

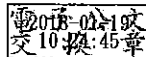
主旨：檢送公平交易委員會107年1月12日公處字第107005號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

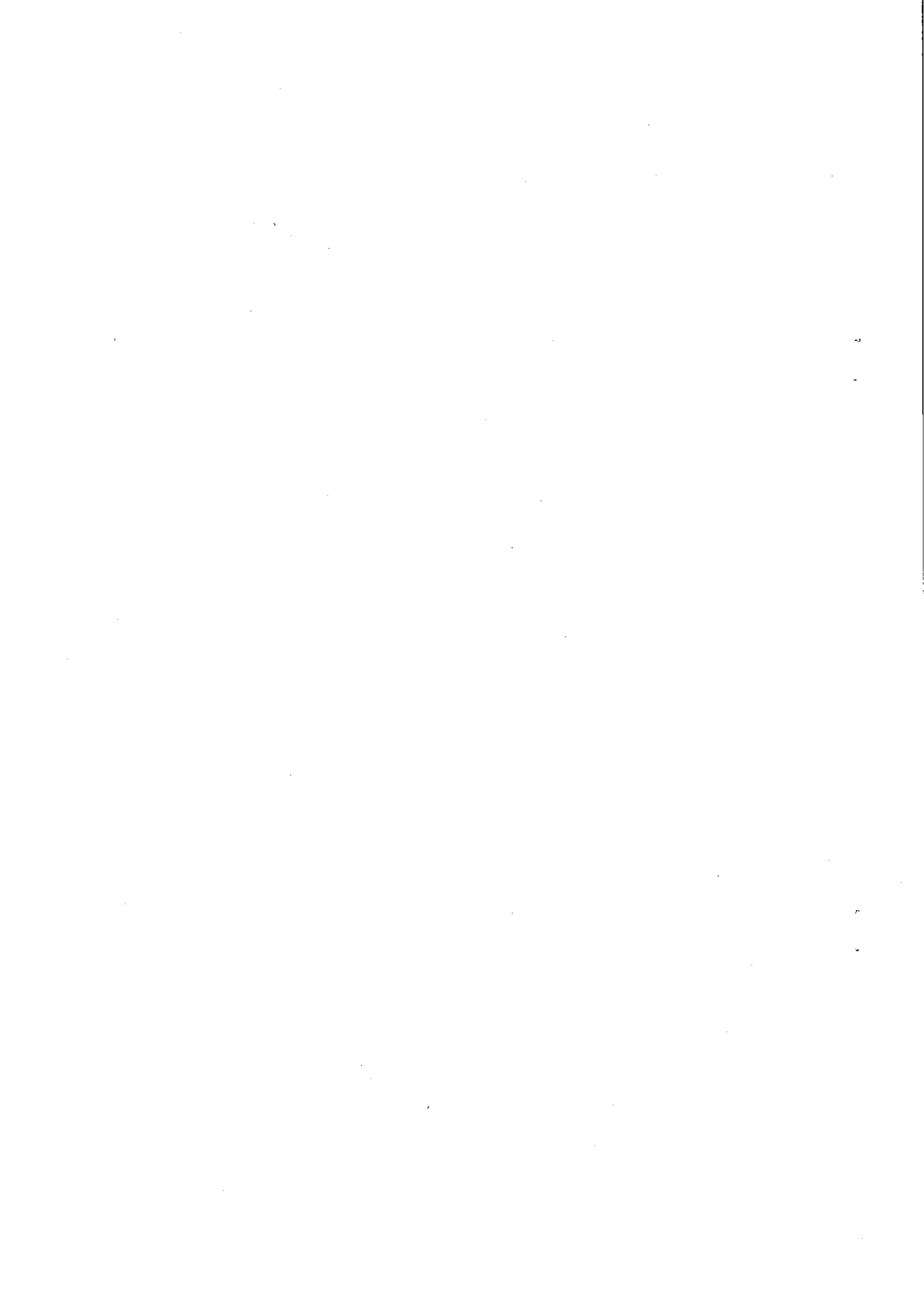
- 一、依據公平交易委員會107年1月12日公競字第1071460047號函副本辦理。
- 二、禾楓建設有限公司銷售南投縣南投市「儷尊別墅」建案於該公司及591房屋交易網站刊登之廣告，其「禾楓尊榮配置圖」、「禾楓尊貴配置圖」及「禾楓尊爵配置圖」將原用途為停車、陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間以室內空間之使用表示，以及空地增建停車空間之使用表示，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處新臺幣40萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市、縣（市）政府（南投縣政府除外）、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】



1070004785



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
承辦人：戴小姐
電話：23517588#414

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年1月12日

發文字號：公競字第1071460047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：有關貴公司銷售「儷尊別墅」建案，涉有違反公平交易法乙案，經本會107年1月10日第1366次委員會議決議處分，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，或使用晶片金融卡，上網至「e-bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>）之「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」繳存至本會之繳庫帳號「24038202012002」，輸入銷帳編號「107005」，並將收執聯、電匯單或交易結果影本，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行政執行。

正本：禾楓建設有限公司 代表人：吳宜靜 君

副本：南投縣政府、內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員黃美瑛



英美德法

公平交易委員會處分書

公處字第 107005 號

被處分人：禾楓建設有限公司

統一編號：28036514

址 設：新竹市竹光路 78 巷 13 弄 2 號

代 表 人：吳宜靜

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「儷尊別墅」建案，於被處分人網站及 591 房屋交易網站廣告刊載「禾楓尊榮配置圖」、「禾楓尊貴配置圖」及「禾楓尊爵配置圖」將原用途為停車空間、陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間以室內空間之使用表示，以及空地增設停車空間之使用表示，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

- 一、案緣本會 106 年 3 月主動查悉被處分人為銷售南投縣南投市「儷尊別墅」建案(下稱案關建案)，106 年 1 月至 106 年 4 月間於被處分人網站及 591 房屋交易網站(下稱 591 房屋網)刊登案關建案廣告，其「禾楓尊榮配置圖」、「禾楓尊貴配置圖」及「禾楓尊爵配置圖」將壹樓部分停車空間規劃為浴廁使用空間或將空地增建停車空間等室內空間使用，及貳樓、參樓、肆樓、屋突 1 層之陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間規劃為客廳、臥室、書房、浴廁等室內空間使用，涉有廣告不實。
- 二、經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 被處分人於 104 年 7 月取得案關建案之 4 張建造執照規劃興建 26 戶，並於 105 年 4 月中旬開始興建編號 A8~A12、W、B8~B12、K1 等 12 戶，預計 106 年底完工。另編號 A1~A3、A5~A7、K2、B1~B3、B5~B7、K3 等 14 戶尚未開工，目前辦理展延開工。
- (二) 案關建案廣告之配置圖將陽台、屋突 1 層水箱間等規劃為室內空間部分，係為考量加大室內空間使用，並善意提供圖示為參考建議，且該配置圖亦有特別加註「本案以核准建照圖面標示為憑」等字樣。該配置圖僅是草圖，並未符合建管單位相關法令規定，其目的僅供被處分人自行參考用，且興建中尚未完成之案關建案均會依建管單位核發之建照圖興建，無需申請變更設計，並不會依網站刊登之配置圖興建，故興建中之 12 戶將會符合建管單位之規定，況案關建案尚未興建完成，嗣後將依建照圖施工完成，再據以修正銷售宣傳圖示，並未有做廣告之宣傳意圖。
- (三) 案關建案迄今未曾與任何代銷廣告業者合作，被處分人網站廣告是由被處分人提供廣告所需內容、未定案之平面圖(手稿繪圖)及其他相關資料委由美工人員設計，經被處分人審閱確認完成後，再行刊登於被處分人網站。而 591 房屋網之廣告係被處分人之員工誤將未興建完成之案關建案刊登於 591 房屋網，被處分人直至收到本會書函後方才知悉疑涉違法，實屬無心之過。
- (四) 案關建案廣告於被處分人網站刊登期間為 106 年 1 月刊登，106 年 4 月 25 日刪除相關圖片。於 591 房屋網刊登期間約為 106 年 1 月刊登，106 年 4 月 20 日刪除相關圖片，約於 106 年 5 月將廣告下架。
- (五) 591 房屋網乃免費廣告平台，與被處分人並無任何委任或合作關係，故並未支付任何費用及簽訂任何契約。
- (六) 案關建案尚無實體接待中心，亦無聘請銷售人員，且無印製銷售海報、預售屋買賣合約書或訂單，廣告期間無任何銷售戶數。

三、經函請南投縣政府提供專業意見獲復，略以：

(一) 按建築法第 70 條規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。…。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照。…」及同法第 39 條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」

(二) 案關建案各戶壹樓於建造執照為停車空間，倘部分停車空間規劃為浴廁使用空間或增建停車空間等室內空間使用，及貳樓、參樓、肆樓、屋突 1 層竣工圖之陽台、花台及露臺、挑空等空間倘規劃為客廳、臥室、書房、浴廁等室內空間使用，與原核定圖說不符，且增加其容積樓地板面積，應依規定辦理變更設計。惟查本案建造執照卷內建築圖說，法定容積率及建蔽率為 150% 及 50%，而設計之容積率為 149.63%、148.51%、149.84%、149.16% 及設計之建蔽率為 48.8%、49.2%、48.62%、46.55% 等，顯無法再增加其樓地板面積，即使辦理變更設計，亦無法通過審核。

(三) 該府查無被處分人申請變更設計之相關資料。

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。」事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前開規定。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、有關本案廣告行為主體：經查案關建案廣告係由被處分人將廣告所需內容、未定案之平面圖(手稿繪圖)及其他相關資料委由美工人員設計，並經被處分人審閱確認完成後，再行刊登於被處分人網站及 591 房屋網，是被處分人為廣告出資者及廣告活動實際實施者，對廣告內容具有實質決定及監督能力，為本案之廣告行為主體。

三、案關建案廣告之「禾楓尊榮配置圖」、「禾楓尊貴配置圖」及「禾楓尊爵配置圖」將壹樓部分停車空間規劃為浴廁使用空間或增建停車空間等室內空間使用，及貳樓、參樓、肆樓、屋突 1 層之陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間規劃為客廳、臥室、書房、浴廁等室內空間使用，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：

(一) 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，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，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，而生不正競爭之效果，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) 被處分人銷售案關建案，於被處分人網站及 591 房屋網刊登銷售廣告，其配置圖將編號 A1~A3、A5~A12 戶及 B1~B3、B5~B12 戶之壹樓平面圖將部分停車空間規劃為浴廁空間使用，及貳樓、參樓、肆樓、伍樓平面圖將陽台、花台、露臺、水箱間等空間規劃為客廳、臥室、書房、浴廁等室內空間使用；編號 A1~A2 戶、A5~A12 戶、B1~B2 戶、B5~B12 戶及編號 K1~K3 戶之壹樓平面圖將空地增建停車空間使用；編號 K1~K3 戶之貳樓平面圖將壹樓夾層之挑空位置規劃為客廳、臥室、餐廳等室內空間

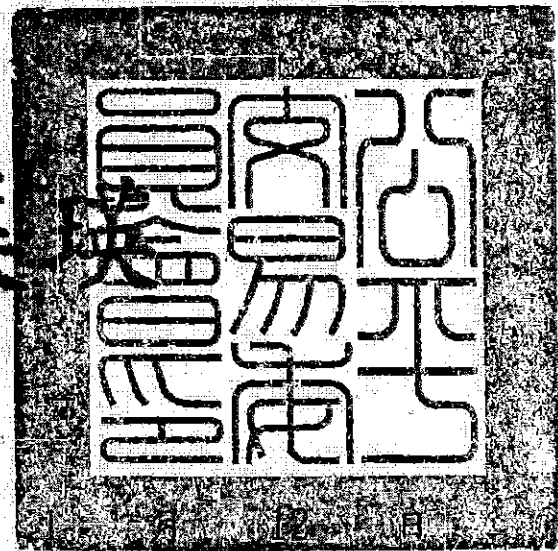
使用；及編號 K2~K3 戶之參樓、肆樓平面圖將陽台空間規劃為臥室等室內空間使用，其整體內容綜合觀之，予人印象為購買案關建案後，得據以比照廣告所呈現之規劃為室內空間配置並合法使用。據南投縣政府之專業意見，被處分人未有申請變更設計之相關資料，倘依廣告表示將前揭所述之空間規劃作為室內空間使用，與原核定圖說不符；且增加其容積樓地板面積，應依建築法第 39 條規定辦理變更設計，而案關建案之法定容積率已幾乎已達上限顯無法再增加其樓地板面積，即使辦理變更設計，亦無法通過審核。復據被處分人陳稱興建中之建案將按圖施工，無需申請變更設計。綜上，案關建案廣告將壹樓部分停車空間規劃為浴廁使用空間或增建停車空間等室內空間使用，及貳樓、參樓、肆樓、屋突 1 層之陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間規劃為客廳、臥室、書房、浴廁等室內空間使用，應無將該等空間合法變更設計為室內空間之可能性，縱被處分人主張事後並未依廣告之表示興建案關建案，而係依據建管單位核發之建照圖興建，於興建成交屋後，消費者雖無違反建築法規而遭查報、拆除之風險，惟此亦將使買受人未能於交屋時獲得或合法享有案關廣告所示之室內空間使用，而廣告係事業於交易前對不特定人發生招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責，是以，案關廣告配置圖所示內容，核與事實不符，已足以引起一般或相關大眾對建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，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。

- (三) 至被處分人辯稱 591 房屋網之廣告係公司員工誤將未興建完成之案關建案刊登於 591 房屋網等語，惟依行政罰法第 7 條第 2 項規定：「法人、設有代表人或管理人之

非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」本案雖是由被處分人之員工誤將案關建案刊登於 591 房屋網，然依前開規定被處分人旗下員工所為之行為，仍應歸責於被處分人，尚不能以被處分人員工所為而據以卸責。

- 四、綜上論述，被處分人銷售南投縣南投市「儷尊別墅」建案，於被處分人網站及 591 房屋網廣告刊載「禾楓尊榮配置圖」、「禾楓尊貴配置圖」及「禾楓尊爵配置圖」將原用途為停車空間、陽台、花台、露臺、水箱間、挑空等空間以室內空間之使用表示，以及空地增設停車空間之使用表示，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。

主任委員 黃美瑛



中華民國 107 年

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。