

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：107.12.3

107年度收文字號第0549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：林宥佑

電話：(06)2991111#8829

電子信箱：xarms1228@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107年11月29日

發文字號：南市地籍字第1071345492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11月20日公處字第107103號處分書1份，請查照。

說明：依據內政部107年11月26日內授中辦地字第1070082936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、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（含附件）、臺南市政府地政局

代理局長蔡奇昆

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：公告  
電郵周知會員

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：陳儀甄  
聯絡電話：04-22502158  
傳真：04-22502372  
電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年11月26日  
發文字號：內授中辦地字第1070082936號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文(301000000A107008293600-1.pdf)

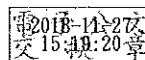
主旨：檢送公平交易委員會107年11月20日公處字第107103號處  
分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會107年11月20日公競字第1071461262號函辦理。
- 二、順瓏建設有限公司銷售桃園市觀音區「莊敬紐約」建案，刊載傢俱配置示意參考圖之屋突一層，一部分規劃為起居室、臥室等居住空間使用，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，經公平交易委員會認定違反公平交易法第21條第1項規定予以處分。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理等相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市、縣(市)政府(桃園市政府除外)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀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

副本：本部營建署(含附件)、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  
承辦人：陳先生  
電話：23517588#424

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年11月20日

發文字號：公競字第1071461262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：有關貴事業於591房屋交易網銷售「莊敬紐約」建案，涉有廣告不實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、貴事業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「107103」，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：順瓏建設有限公司 代表人：康明順 君、林憶汝 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、桃園市政府、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

內政部



1070082936 107/11/21

# 公平交易委員會處分書

公處字第 107103 號

被處分人：順瓏建設有限公司

統一編號：24881047

址 設：桃園市大園區大園里中山南路 271 號 1 樓

代 表 人：康明順

地 址：同上

被處分人：林憶汝

統一編號：A221851911

地 址：嘉義縣大林鎮西結里陳井寮 34 號

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「莊敬紐約」建案，刊載 A3-1、B2 傢俱配置示意參考圖之屋突一層，一部分規劃為起居室、臥室等居住空間使用，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。
- 二、處順瓏建設有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。  
處林憶汝新臺幣 10 萬元罰鍰。

## 事 實

被處分人順瓏建設有限公司（下稱被處分人順瓏公司）及被處分人林憶汝（下稱被處分人林君）107 年 5 月 3 日於 591 房屋交易網銷售桃園市觀音區「莊敬紐約」建案（下稱案關建案），刊載 A3-1、B2 傢俱配置示意參考圖之屋突一層，一部分規劃為起居室、臥室等居住空間使用，涉有廣告不實情事。

## 理 由

- 一、按建案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之決定。

二、查被處分人順瓏公司投資興建案關建案，並支付廣告費委託被處分人林君銷售案關建案，是被處分人順瓏公司為本案廣告行為主體。另依被處分人順瓏公司及被處分人林君簽訂合約書，被處分人林君受託全權負責銷售案關建案等相關事項，包括審核刊載案關建案廣告，被處分人順瓏公司給付被處分人林君銷售案關建案之房地總價一定比例為服務報酬，亦即被處分人林君就案關建案廣告具有支配能力，且隨案關建案銷售所得獲有利益，是被處分人林君亦為本案廣告行為主體。

三、查被處分人107年3月至5月於591房屋交易網銷售案關建案，刊載A3-1、B2傢俱配置示意參考圖之屋突一層，一部分規劃為起居室、臥室等空間使用，予一般大眾印象為該建案屋突一層可合法作為居住空間使用。據桃園市政府提供意見，案關建案使用執照之屋突一層僅供梯間用途使用，倘未經核准擅自變更使用，涉有違反建築法第73條及第91條規定。又據被處分人表示，未有相關建管機關核發案關建案屋突一層許可居住空間用途使用之證明文件。是以，案關建案廣告之表示或表徵核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而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。

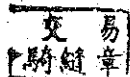
四、綜上，被處分人銷售「莊敬紐約」建案，刊載A3-1、B2傢俱

公平  
委員

配置示意參考圖之屋突一層，一部分規劃為起居室、臥室等居住空間使用，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，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，及事業之規模、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107年5月3日於591房屋交易網銷售「紐約」建案廣告。
- 二、被處分人順瓏公司未具日期(本會收文日期107年5月29日)陳述書及107年10月29日陳述紀錄。
- 三、被處分人林君107年10月29日陳述紀錄。
- 四、桃園市政府107年6月8日府都建使字第1070134366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。

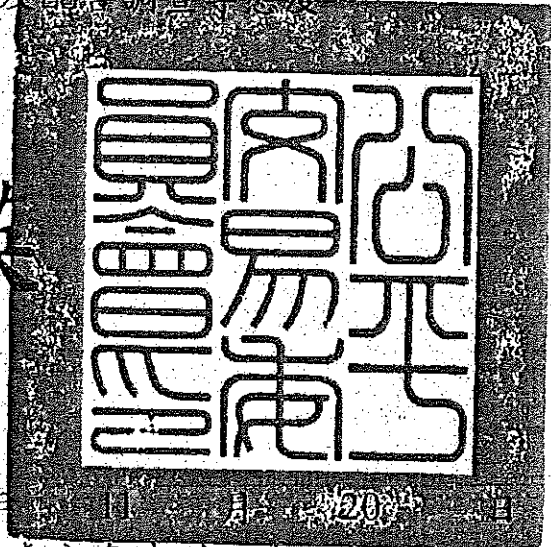
第21條第2項：前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。

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態度。

主任委員黃美瑛



中華民國 107 年 11 月 20 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。