

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府地政局 函

地址：403424臺中市西區三民路1段158號7

樓

承辦人：科員 吳仁文

電話：04-22218558分機63718

傳真：04-22212012

電子信箱：wen97@taichung.gov.tw

420

臺中市豐原區社皮路70號

受文者：台中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年9月29日

發文字號：中市地價二字第1090038597號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關新北市板橋區「福匯常安」成屋建案廣告不實，經公平交易委員會裁罰一案，如說明二，請轉知貴會會員知悉，請查照。

說明：

- 一、依據內政部109年9月23日台內地字第1090051472號函轉公平交易委員會109年9月16日公競字第1091460884號函副本辦理（隨文檢附上開函文1份）。
- 二、福匯建設股份有限公司銷售旨揭建案，於網站刊載「A | 2-9F | 傢俱配置參考圖」及「B | 2-9F | 傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，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，經公平交易委員會處新臺幣50萬元罰鍰。
- 三、請貴會轉知所屬會員，凡刊登不動產銷售廣告，請確實依照法定用途刊登，以免違規受罰。

正本：臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、台中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：臺中市政府地政局地價科

局長 吳存金

109年10月29日 第446

第1頁，共2頁

董事長 王至亮

秘書 陳十一

公會 陳十一

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：陳美惠

聯絡電話：04-22502166

傳真：04-22502373

電子信箱：whchen@land.moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國109年9月23日

發文字號：台內地字第1090051472號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(請至本部附件下載區 <https://DOC3DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DL1100.aspx> 以發文字號及發文日期下載，有效下載期限1個月。) 識別碼：DXUPBKBW。(301000000A109005147200-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會109年9月16日公處字第109051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109年9月16日公競字第1091460884號函副本辦理。
- 二、福匯建設股份有限公司銷售「福匯常安」建案，於網站刊載「A | 2-9F | 傢俱配置參考圖」及「B | 2-9F | 傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，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，經公平交易委員會處新臺幣50萬元罰鍰。
- 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

電子
文
騎

地價科 收文:109/09/24



1090235314

有附件



副本：本部營建署(含附件)

電 2020/09/24 文
交 08:31 換 章

裝

訂

線



公平交易委員會處分書

公處字第 109051 號

被處分人：福匯建設股份有限公司

統一編號：54165160

地址：臺北市中山區中山北路 2 段 33 號 11 樓

代表人：郭根在

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「福匯常安」建案，於網站刊載「A |2-9F|傢俱配置參考圖」及「B |2-9F|傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，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。
- 二、處新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會於 109 年 2 月 3 日查悉被處分人銷售新北市板橋區「福匯常安」建案（下稱案關建案），於網站刊載「A |2-9F|傢俱配置參考圖」及「B |2-9F|傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，涉有廣告不實情事。
- 二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，並派員赴案關建案現場調查，略以：

- （一）被處分人興建銷售案關建案，於 107 年 7 月 30 日取得使用執照及產權登記後，開始自行銷售案關建案，除繪製「A |2-9F|傢俱配置參考圖」及「B |2-9F|傢俱配置參考圖」電子檔案外，並未印製紙本廣告或刊載其他廣告

文宣，前揭 2 份傢俱配置參考圖將機電設備空間以虛線表示，係因該空間為獨立設備空間且為各戶分管之範圍，惟將機電設備空間標示為室內空間配置，確不符合建管法令規定，被處分人於接獲本會調查函後，即已將網站刊載之前揭 2 份傢俱配置參考圖下架。

- (二) 因案關建案房屋買賣契約書已載明機電設備空間之位置，且案關建案屬「先建後售」，購屋人於簽約前已親至現場賞屋，充分了解機電設備空間係公有登記之一部分，為各戶分管之範圍。

三、經函請新北市政府提供意見，略以：

- (一) 按建築法第 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」同法第 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。」

- (二) 有關被處分人在案關建案廣告將機電設備空間以虛線表示，係因該空間為獨立設備空間且為各戶分管之範圍等情，依建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 2 項規定：「……前項第 2 款之機電設備空間係指電氣、電信、燃氣、給水……等設備之空間。但設於公寓大廈專有部分或約定專用部分之機電設備空間，應計入容積總樓地板面積。……」經查案關建案 2 至 10 層平面圖容積樓地板面積檢討，該機電設備空間係未計容積，故無涉及因分管協議等而要求以虛線標示之規定。

- (三) 另案關建案使用執照加註事項第 20 項「室內隔間之機房，不得擅自拆除或作其他使用」，係為提醒本案室內

隔間之機房，不得擅自拆除或作其他使用，並於產權移轉時列入規約交代。案關建築現場倘涉及「未經核准擅自變更機電設備空間作室內空間等變更使用行為」之情事，則涉及違反建築法第 77 條第 1 項及同法第 73 條第 2 項規定，應請建築物所有權人或使用人依規定恢復原狀或補辦手續完妥。

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。」事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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者，即違反前揭規定。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、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，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築房屋之決定。

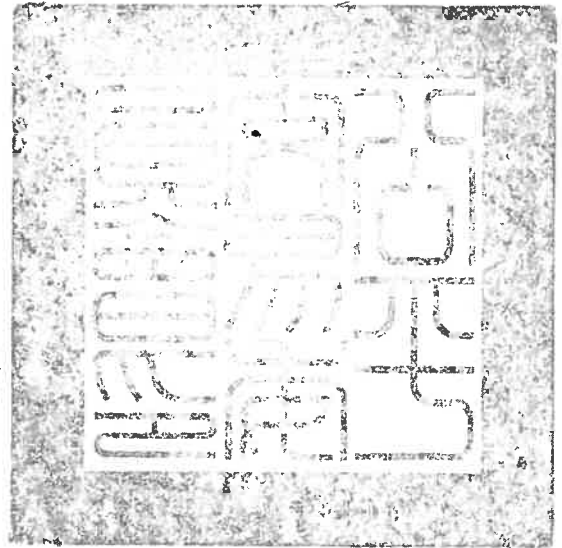
三、查被處分人銷售案關建案，於網站刊載「A |2-9F|傢俱配置參考圖」及「B |2-9F|傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，就整體廣告內容觀之，足使人誤認機電設備空間所在位置得比照前揭傢俱配置參考圖合法規劃使用。惟據新北市政府提供意見，案關建案倘「未經核准擅自變更機電設備空間作室內空間等變更使用行為」之情事，涉及違反建築法第77條第1項及同法第73條第2項規定，應請建築物所有權人或使用人依規定恢復原狀或補辦手續完妥。另被處分人亦自承將機電設備空間標示為室內空間配置，確不符合建管法令規定。是因案關建案廣告規劃與原核准平面圖說不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認~~誤~~^誤知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之~~效~~^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。

四、至於被處分人表示，與交易相對人所簽訂之房屋買賣契約書已載明機電設備空間之位置，且廣告將機電設備空間以虛線表示，係因該空間為獨立設備空間且為各戶分管之範圍等情，惟廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，與廣告之性質尚有差異，況據新北市政府提供意見，案關建案之機電設備空間未計容積，並無涉及因分管協議等而要求以虛線標示情事，故被處分人所辯尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

五、綜上論結，被處分人銷售新北市板橋區「福匯常安」建築案，於網站刊載「A |2-9F|傢俱配置參考圖」及「B |2-9F|傢俱配置參考圖」將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，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。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、違法後後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。

交易
對章

主任委員黃美瑛



中華民國 109 年 9 月 16 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。

