

正本

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

420077

臺中市豐原區社皮路70號1樓

承辦人：科員 李政達

電話：04-22218558分機63720

電子信箱：lee0058@taichung.gov.tw

受文者：臺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12月9日

發文字號：中市地價二字第1090049835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109年11月26日公處字第109062號處分書影本1份，請轉知所屬會員，請查照。

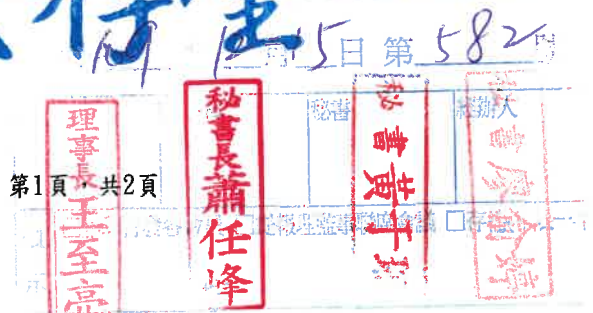
說明：

- 一、依據內政部109年12月3日台內地字第1090066829號函附公平交易委員會109年11月26日公競字第1091460934號函影本辦理。
- 二、傑昌開發有限公司銷售新竹市東區「閱閱昌傑」建案，廣告上之「A戶3、5F傢俱配置參考圖」及「B戶3、5F傢俱配置參考圖」將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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。請貴會轉知所屬會員知悉，以維護不動產經紀業者暨不動產開發業者品牌形象，提升服務品質。

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、臺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（含附件）

局長 吳存金



公平交易委員會處分書

公處字第 109062 號

被處分人：傑昌開發有限公司

統一編號：53642670

址 設：新竹市東區北大路 68 號 4 樓

代 表 人：黃○○

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「閱閱昌傑」建案，廣告上之「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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、案緣本會查悉傑昌開發有限公司(下稱被處分人)為銷售新竹市東區「閱閱昌傑」建案(下稱案關建案)，108 年 5 月 20 日至 109 年 2 月 24 日止於 591 房屋交易網站(下稱 591 房屋網)刊載之「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」，將 3 樓及 5 樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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)案關建案座落於新竹市學府路 115 號，106 年 5 月 12 日開始興建，107 年 10 月 11 日興建完成。108 年 4 月 8 日起委託詮力實業股份有限公司(下稱詮力公司)銷售案關建案，委託期間 108 年 4 月 8 日至 109 年 6 月 19 日止，並依「廣告製作及業務銷售合約書」支付總執行底價一定比例之業務銷售廣告製作費用。

- (二)案關建案之「A戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B戶 3、5F 傢俱配置參考圖」係由被處分人提供案關建案成屋照片等素材予詮力公司，由詮力公司繪製而成後，提供予被處分人審閱及校稿，其製作緣由僅是告知買方可提供如上開傢俱配置參考圖之工程裝修。又因該建案各樓層 A、B 戶格局均相同，故僅製作 3 樓及 5 樓之 A、B 戶傢俱配置參考圖。
- (三)案關建案免費刊登於 591 房屋網期間並未支付數字科技股份有限公司(下稱數字公司)任何費用及簽訂任何契約，「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」刊登期間為 108 年 5 月 20 日至 109 年 2 月 24 日止。
- (四)「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」劃有虛線之使用空間，經建管單位核准之空間名稱及使用用途為陽台，又案關建案之陽台法定容積已達容積上限，致無法再向建管權責機關進行變更。另案關建案為成屋銷售，以現場帶客戶看實體屋之方式為主，並提供現況版及建照版的平面圖以告知買方二者之不同，購屋者皆明白其權益。

三、經函請詮力公司提出書面陳述及到會說明，略以：案關建案免費刊登於 591 房屋網，係詮力公司代替被處分人將欲刊登案關建案之資料(含圖示)提供予數字公司代為刊登。「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」僅刊載於 591 房屋網，並無製作成紙本廣告散發，詮力公司並無參與上開傢俱配置參考圖之決策。另案關建案為成屋銷售，故以現場帶客戶看實體屋之方式為主，並提供給客戶建物現況確認書及建照版與裝修後(現況版)之樓層平面圖，且口頭說明就陽台移為室內使用部分為取得使用執照後之增建工程，此部分無法變更設計，具主管機關拆除之虞，以免客戶有所誤認。

四、經函請新竹市政府提供案關建案相關專業意見，略以：系爭使用空間用途於竣工圖上分別為儲藏室及陽台使用，倘日後規劃為客臥室等室內空間使用，應依規定申請變更使用執

照，無法變更者，應恢復原狀。惟儲藏室空間若屬容積樓地板範圍內，自屬住宅單元之一部分，自得免辦理變更使用之申請。而陽台外推乙節業涉及違章建築情事，若經查屬確實時，將依違章建築處理辦法規定程序查報列管處理。

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」。

交易
騎縫章

二、被處分人為本案廣告主：

- (一)按公平交易法第 21 條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、廣告之出資者、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。
- (二)查案關建案係由被處分人所投資興建，並與詮力公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足認被處分人除出資興建該建案外，並本於銷售自己之商品意思，委託詮力公司製作廣告及銷售商品，並對廣告內容具有監督權力及決定能力，亦自承製作「A 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」及「B 戶 3、5F 傢俱配置參考圖」所需素材等資料係由被處分人所提供，

且由其支付廣告款項，是被處分人核為本案廣告行為主體。

三、被處分人銷售案關建案，於591房屋網刊載之「A戶 3、5F傢俱配置參考圖」及「B戶 3、5F傢俱配置參考圖」，將3樓及5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，核已違反公平交易法第21條規定：

(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591房屋網刊載之「A戶 3、5F傢俱配置參考圖」及「B戶 3、5F傢俱配置參考圖」，將3樓及5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告虛線部分屬室內空間，可合法供臥室等空間使用。惟據新竹市政府之專業意見，系爭使用空間用途於竣工圖上為陽台使用，倘日後規劃為客臥室等室內空間使用，應依規定申請變更使用執照，無法變更者，應恢復原狀，本案陽台外推業涉及違章建築情事，若經查屬確實時，將依違章建築處理辦法規定程序查報列管處理。復據被處分人自承案關建案之陽台法定容積已達容積上限，致無法再向建管權責機關進行變更。據上，案關建案應無將陽台空間合法變更為室內空間之可能。

(三)又被處分人主張於現場看屋時皆已充分告知房屋之規劃狀況，並提供建物現況確認書及現況版與建照版之平面圖，已足讓交易相對人知悉陽台移為室內使用部分為取得使用執照後之增建工程等語。惟按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



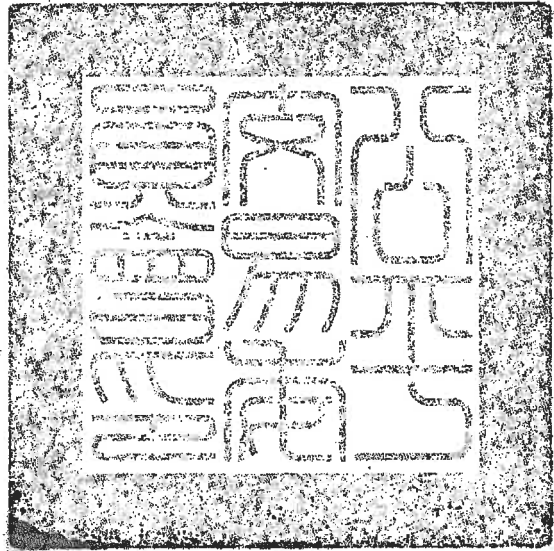
所為之表示或表徵自應與事實相符，故被處分人上開所辯尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

(四)綜上，被處分人銷售案關建案，於591房屋網刊載之「A戶3、5F傢俱配置參考圖」及「B戶3、5F傢俱配置參考圖」，將3樓及5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，使交易相對人無法合法享有廣告虛線標示之臥室等室內空間使用，該廣告之表示與事實不符，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，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足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、綜上論結，被處分人銷售新竹市東區「閱閱昌傑」建案，於591房屋網刊載「A戶3、5F傢俱配置參考圖」及「B戶3、5F傢俱配置參考圖」，將3樓及5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

交易
騎縫章

主任委員黃美瑛



中華民國 109 年 11 月 26 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。