正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市東區中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年10月13日
發文字號：府地價字第1105334400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110年10月13日公處字第110072號處分書影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據內政部110年10月13日台內地字第1100050867號函辦理。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

收文 字號 200
收文 日期 110年10月19日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

公平交易委員會處分書

公處字第110072號

被處分人：庭侑有限公司
統一編號：54262509
址　　設：臺中市霧峰區本堂里育賢路2之1號1樓
代 表 人：陳○○
地　　址：同上

被處分人：黃○○
統一編號：○○○
地　　址：○○○○○○

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「四德大双墅」建案，於「店面平面配置圖」將原用途為陽台空間規劃為室內空間使用及於「一樓全區配置圖」將店7側邊法定空地作為停車空間使用，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、處庭侑有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處黃○○新臺幣10萬元罰鍰。

事　　實

一、庭侑有限公司(下稱被處分人庭侑公司)於107年11月至109年9月間銷售「四德大双墅」建案(下稱案關建案)，於「店面平面配置圖」將2樓至4樓後方空間規劃為臥室、衛浴等室內空間使用及於「一樓全區配置圖」將店7側邊空地作為停車空間使用，惟據臺中市政府提供平面竣工

圖及專業意見，案關建案每戶透天店面2樓至4樓後方空間核定為陽台，被處分人庭侑公司未辦理變更設計；復店7側邊空地屬依法所留設之法定空地，被處分人庭侑公司亦無申請變更設計紀錄，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

（一）被處分人庭侑公司提出陳述書及到會說明，略以：

1、案關建案係由被處分人庭侑公司獨立出資興建，基地坐落於臺中市霧峰區北柳南段64地號等15筆，於107年5月10日取得臺中市政府都市發展局核發107中都建字第01092號建造執照，嗣於107年11月、108年6月分別取得該局第1次及第2次變更設計許可，後續於109年2月25日取得該局核發109中都使字第00378號使用執照，於109年6月至12月完工交屋。

2、被處分人庭侑公司銷售案關建案，於107年3月11日至107年9月10日期間委託被處分人黃○○(下稱被處分人黃君)銷售，雙方簽有業務銷售合約書，惟合約終止時因案關建案店面尚未售出，且尚未完成店面變更設計，被處分人黃君在未與被處分人庭侑公司續約條件下，雙方以口頭約定繼續依上開合約內容執行代銷業務，嗣後，被處分人庭侑公司於109年9月29日向電信公司申請停用銷售中心服務專線，並終止將銷售專線轉接至被處分人黃君手機，故被處分人黃君實際退出案關建案銷售之時點為109年9月29日。

3、被處分人黃君依上開合約書第6條約定，依銷售成交價之一定比例獲取銷售利潤，不同戶別及樓層皆訂有不同之底價，銷售倘有溢價(成交價扣除底價)，被處分人黃君可再獲得額外銷售利潤。

4、阜毫廣告群策企劃社(下稱阜毫廣告社)係透過被處分人

黃君介紹，被處分人庭侑公司提供案關建案之「店2~店7平面配置圖」、「一樓全區配置圖」、被處分人庭侑公司以往建築實績及案關建案店面圖示等資料予被處分人黃君，由被處分人黃君及阜豪廣告社依上開資料及被處分人黃君自行蒐集之資料製作及設計成案關建案「店2~店7平面配置圖」及廣告圖冊，該等資料經被處分人庭侑公司審核後出資印製。

5、案關建案於107年5月10日取得臺中市政府核發之建造執照包含透天店面5樓建築物，每戶2樓至5樓共10間臥室，被處分人庭侑公司於107年11月6日取得臺中市政府核准第1次變更設計，變更為4樓建築物共7間臥室，且2樓至4樓後方左側原為「衛浴」空間變更設計為「陽台」，5樓原為「臥室」、「衛浴」等室內空間變更設計為「屋頂平台」。

6、案關建案「店2~店7平面配置圖」及廣告圖冊於107年5月10日開始置於接待中心並由被處分人黃君向看屋者解說案關建案，未對外散發，案關建案於107年11月6日核准第1次變更設計後，被處分人黃君則依被處分人庭侑公司提供核准之第1次變更設計之圖說將「店2~店7平面配置圖」修正為「店面平面配置圖」，並與廣告圖冊作為向看屋者解說案關建案之依據。

7、案關建案依法需留設40%之法定空地，廣告圖冊所載之「一樓全區配置圖」店7側邊空地係屬依法留設之法定空地，被處分人庭侑公司將該法定空地分割成3筆獨立地號，分別為臺中市霧峰區北柳南段 64-10、64-11及64-13等地號，並銷售予特定買方作為停車空間使用，該法定空地並未向建管單位申請變更設計。

8、案關建案計有23戶華廈及6戶透天店面，案關建案廣告

使用期間係自107年5月10日至109年9月29月止。

（二）函請被處分人黃君提出陳述及到會說明，略以:

1、被處分人黃君從事房地產業務約5年，以銷售建案為主。

2、被處分人黃君曾參與2至3次被處分人庭侑公司及阜毫廣告社就案關建案廣告之製作及設計所召開之會議，案關建案廣告係由被處分人庭侑公司提供予阜毫廣告社製作及設計，由被處分人庭侑公司確認後統包予廠商印製，被處分人黃君就印製後之案關建案廣告進行審核，案關建案銷售前，被處分人黃君即已知悉案關建案之廣告內容。

3、被處分人庭侑公司於合約期間曾針對案關建案進行變更設計，其店面建坪從105坪(2至4樓+頂樓10間套房)，修改為單戶售坪87.11坪(2、3樓+頂樓 7間套房)，被處分人庭侑公司並依上開變更設計將「店2~店7平面配置圖」修正為「店面平面配置圖」後提供予被處分人黃君銷售案關建案。

4、案關建案結構體完成後，被處分人庭侑公司撤除案關建案接待中心，並於案關建案1樓另設銷售中心，但因工地結構體未完工，且使用執照未取得，銷售中心無水可用，且環境簡陋、潮濕及有漏水之情形，被處分人黃君無法於該銷售中心繼續銷售案關建案，故於108年4月自該銷售中心退出。

5、銷售期間因逢連續下兩期間，工地結構體環境潮溼，導致廣告圖冊受潮無法翻閱，現場許多文書都回收銷毀，被處分人庭侑公司也沒有再印製廣告，但被處分人黃君仍以提供予本會之廣告圖冊及「店面平面配置圖」向看屋者介紹案關建案。

（三）函請臺中市政府提出專業意見，略以:

1、案關建案領有109年中都使字第00378號使用執照(107中都建字第01092號建造執照)，該執照並無竣工併案辦理變更設計資料。

2、案關建案陽台倘增設衛浴空間，申請人應委託建築師辦理變更設計，無辦理變更設計者則涉及違章建築之情事。

3、案關建案廣告之「一樓全區配置圖」將店7側邊空地標示「停車空間」為臺中市霧峰區北柳南段64-10、64-11及64-13等3筆地號土地，經查為使用執照竣工核准圖說之法定空地，倘前開地號有擅自劃設變更停車位情事，涉違反建築法第73條第2項規定，復該法定空地查無申請變更設計之紀錄。

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」。

二、被處分人庭侑公司及被處分人黃君俱為本案廣告主：

（一）查案關建案係由被處分人庭侑公司投資興建，並與被處

分人黃君簽訂業務銷售合約書委託其銷售，足認被處分人庭侑公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己商品之意思，提供案關建案所需素材，委由被處分人黃君製作案關建案廣告並銷售建案，因而直接獲有銷售利潤，是被處分人庭侑公司自為本案廣告行為主體。

（二）次查被處分人黃君係以銷售房地產建案為常業，屬公平交易法第2條第3款所稱之「事業」，被處分人黃君參與案關建案之廣告企劃及製作，並就印製後之案關建案廣告進行審核，是黃君於案關建案銷售前即已知悉案關建案之廣告內容，復查被處分人黃君自承係依庭侑公司提供「店面平面配置圖」及廣告圖冊向看屋者銷售案關建案，依雙方簽訂之合約書，被處分人黃君以各戶成交價一定之比例獲取銷售利潤，倘成交價高於底價，其可另獲取溢價利潤，是被處分人黃君為廣告活動實際實施者，並進而利用廣告銷售且隨銷售金額之多寡向被處分人庭侑公司請領不同比例之報酬，亦為本案廣告行為主體。

三、有關案關建案「店面平面配置圖」將2樓至4樓後方陽台空間規劃為臥室、衛浴等室內空間使用，違反公平交易法第21條第1項規定：

（一）查被處分人庭侑公司表示案關建案「店2~店7平面配置圖」將2樓至5樓後陽台左側標示衛浴空間，係依臺中市政府於107年5月10日所核發107中都建字第01092號建造執照使用空間繪製，被處分人庭侑公司於107年11月6日辦理第1次變更設計，內容包括將5樓建築物變更設計為4樓建築物，2樓至5樓後陽台左側標示「衛浴」空間變更設計為2樓至4樓「陽台」空間，5樓臥室、衛浴空間變更設計為屋頂平台，是被處分人庭

侑公司於107年11月後即依上開變更設計之圖說將「店2~店7平面配置圖」修正為「店面平面配置圖」，被處分人黃君並依據修正後之配置圖向看屋者解說案關建案店面格局配置，合先敘明。

（二）次查案關建案「店面平面配置圖」2樓至4樓後方標示為臥室、衛浴等室內空間使用，廣告予人印象係該室內空間係可合法使用，惟據臺中市政府提供案關建案109中都使字第00378號使用執照暨每戶店面1樓至5樓竣工平面圖所示，案關建案「店面平面配置圖」2樓至4樓後方空間核准用途為「陽台」，且依臺中市政府專業意見，該建案倘將「陽台」空間作為衛浴等室內空間使用應辦理變更設計，未辦理變更設計者則涉及違章建築之情事，又查被處分人庭侑公司於案關建案竣工並無併案辦理變更設計資料。

（三）綜上，案關建案「店面平面配置圖」所示2樓至4樓後方空間將竣工圖上核定為「陽台」用途規劃為臥室、衛浴等室內空間使用，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、有關案關建案「一樓全區配置圖」將店7側邊空地作為停車空間使用，違反公平交易法第21條第1項規定：

（一）查案關建案「一樓全區配置圖」店7側邊空地繪有3輛汽車停放，廣告予人印象為案關建案店7側邊空地可合法作為停車空間使用。

（二）據臺中市政府表示，店7側邊空地為臺中市霧峰區北柳南段64-10、64-11及64-13等3筆地號土地，為109年

中都使字第 00378 號使用執照之法定空地，倘前開地號有擅自劃設變更停車位情事，涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定，且查被處分人庭侑公司未曾就該法定空地向臺中市政府辦理變更設計作為停車空間使用。另被處分人庭侑公司亦自承將上述法定空地之 3 筆地號土地銷售予買方作為停車空間，故該廣告將使人誤認店 7 側邊之法定空地可合法作為停車空間使用，其廣告之表示與事實不符，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，核屬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。

五、綜上論述，被處分人庭侑公司與被處分人黃君銷售「四德大双璽」建案，於「店面平面配置圖」將 2 樓至 4 樓後方「陽台」空間規劃為臥室、衛浴等室內空間使用；於「一樓全區配置圖」將店 7 側邊法定空地作為停車空間使用，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。依據公平交易法施行細則第 36 條規定，經審酌被處分人庭侑公司與被處分人黃君違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為期間；營業額及違法行為期間銷售額；初次違法且已停止案關違法行為；配合調查等情狀後，爰依同法第 42 條前段規定如處分主文。

主任委員 李 錫

中 華 民 國 110 年 10 月 7 日

被處分人庭侑有限公司如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

被處分人黃○○如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。