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111年5月25日
發文字號：府地價字第1115317867號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：檢送公平交易委員會公處字第111028號處分書影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依據內政部111年5月24日台內地字第1110028734號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第111028號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

訂

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

線

市長黃敏惠

收文 字號 122
收文 日期 111年5月30日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

電子收文

內政部　函

機關地址：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：嘉義市政府

發文日期：中華民國111年5月24日
發文字號：台內地字第1110028734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111年5月19日公處字第111028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111年5月19日公競字第1111460586號函副本辦理。

二、禾運開發股份有限公司於591房屋交易網站刊登雲林縣林內鄉「富林苑」建案廣告，格局圖A1、B2、C9戶棟頂樓突出物空間設有床鋪等房間設施，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20萬元罰鍰。

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：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、各直轄市政府、各縣(市)政府
副本：本部營建署(含附件)

1115317867

公平交易委員會處分書

公處字第111028號

被處分人：禾運開發股份有限公司

統一編號：24959375

址　　設：臺北市大安區信義路3段3號4樓之2

代 表 人：林○○

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、被處分人於591房屋交易網站刊登「富林苑」建案廣告，格局圖A1、B2、C9戶棟頂樓突出物空間設有床鋪等房間設施，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20萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣被處分人於591房屋交易網站刊登雲林縣林內鄉「富林苑」建案廣告，格局圖A1、B2、C9戶棟頂樓突出物空間設有床鋪等房間設施。惟依其使用執照及竣工圖所載，該空間用途為機械室或樓梯間，依建管法規不得作為居室(住宅)使用，是被處分人涉有廣告不實違反公平交易法第21條規定。

二、調查經過：

(一)經本會110年12月9日派員赴案關「富林苑」建案現場調查，獲悉案關建案尚有2戶住家及3戶店面未售出(全案共有16戶住家及4戶店面)，帶看至本案爭點頂樓之突出物，並未施作裝潢或放置傢俱，故現場銷售情形尚無予人

該頂樓突出物可作為臥室或住宅使用之印象。

(二)經函請雲林縣政府提供專業意見，略以：案關建案廣告所載R1F為使用執照所載突出物001層，依其用途為機械室(A1~A4、B1~B2)、樓梯間(C1~C14)，非屬居住空間，依規定不得作為居室(住宅)用途，該空間於申請執照時未計入容積率，故其是否得辦理變更為合法使用，應視其是否超過容積率而定，至頂樓戶外空間之使用，若未涉及建築行為，則無需申請。本案頂樓若與竣工圖不符，則應依違章建築論處。

(三)經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

1、案關「富林苑」建案為被處分人投資興建並於現場進行銷售及刊載網路廣告，107年6月20日取得建造執照、109年5月27日取得使用執照，分別有A、B、C計3棟連棟式透天厝建築(A1~A4、B1~B2、C1~C14)，戶數共20戶，其中4戶為店面(A1~A4，1樓店家、2~4樓為可居住之住宅)、16戶為住家(B1~B2、C1~C14)，樓層分有3層(不含電梯)及4層(含電梯)2種。

2、案關廣告為被處分人製作並刊登，刊登期間為108年10月7日至111年1月3日止，以被處分人名義於591房屋交易網站註冊帳號，刊登案關建案廣告係使用免付費方案，未將該廣告優先置於前方增加曝光率。案關廣告僅有55次點擊率、13人次加入收藏，可知成效並不佳。

3、被處分人清楚知悉案關建案頂樓突出物1層依建管法規不得作為居住室使用，亦未曾或預計向建管單位申請變更使用執照突出物1層之使用類組為住宅使用，依使用執照所載其用途為機械室或樓梯間，實務上消費者會將其做為神明廳使用，被處分人於銷售時並未建議消費者

如何使用該突出物空間，且未搭建樣品屋或實品屋，向消費者介紹時均為未裝潢之成屋，頂樓突出物並未放置床舖等設施使消費者誤認可作為居住室使用，尚非刻意製作案關廣告誤導消費者之意。

4、案關廣告為被處分人委託美編人員設計繪製並由其自行使用被處分人帳號刊登至591房屋交易網站，惟未注意廣告內容將頂樓突出物繪製成起居室並計入房間數量，因該建案座落地點偏僻，網路廣告成效差，且銷售情形不佳，被處分人疏於注意案關廣告仍持續刊登於591房屋交易網站，以致未及時下架。

(四)經函請591房屋交易網站經營者數字科技股份有限公司(下稱數字公司)提出書面陳述，略以：

1、591房屋交易網站係由數字公司架設管理，僅為提供刊登廣告之平台，刊登者註冊會員後自行填寫廣告資料並上傳圖片，數字公司並未負責廣告製作刊登，亦不瞭解廣告資料真實性及有效性。於591房屋交易網站刊登建案廣告，系統會提供免付費電話功能，用戶撥打免付費電話，由591系統轉接，案場並無法看到用戶號碼，以保護用戶個資。

2、案關「富林苑」建案廣告刊登者註冊者為被處分人，刊登期間108年10月7日至111年1月3日。

理　　由

一、按公平交易法第21條第1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。」又同條第2項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。另按同法第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、本案廣告主：「富林苑」建案為被處分人投資興建，並刊載廣告於591房屋交易網站，案關廣告亦由被處分人製作及刊登，又被處分人為實際出賣人，消費者所認知之交易對象為被處分人，是被處分人為本案廣告主。

三、被處分人於591房屋交易網站刊登案關「富林苑」建案廣告，格局圖A1、B2、C9戶棟之R1F設有床鋪等房間設施，予人該建案頂樓突出物空間可供居住使用，而增加房間數量之印象。按房屋可供居住之房間數量為消費者依其居住人數，考量購屋與否因素之一，倘廣告呈現可供居住房間數量與實際不符，則有使人誤認而影響交易決定之虞。

四、依雲林縣政府專業意見意旨，案關廣告所載R1F為使用執照所載突出物001層，依其用途為機械室(A1~A4、B1~B2)、樓梯間(C1~C14)，非屬居住空間，依規定不得作為居室(住宅)用途，若與竣工圖不符，則應依違章建築論處。故倘消費者依案關廣告格局圖將頂樓突出物施作為居室(住宅)使用，則有涉及違建，遭雲林縣政府查報拆除之虞。

五、案關建案廣告格局圖A1、B2、C9各代表A、B、C棟別格局，呈

現案關「富林苑」建案總計20戶之頂樓突出物為房間之可居住空間，惟被處分人並未向雲林縣政府申請變更使用用途，且自承知悉該突出物空間不得做為居室使用，廣告與實際現狀不符，然卻於591網站刊載頂樓突出物空間設置床鋪之格局圖，案關廣告內容使人產生該建案頂樓突出物可做為居住空間使用之印象，已引起消費者錯誤認知而足以影響交易決定，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。

六、綜上，被處分人於591房屋交易網站刊登「富林苑」建案廣告，格局圖A1、B2、C9戶棟頂樓突出物空間設有床鋪等房間設施，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、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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李 鎂

中 華 民 國 111 年 5 月 19 日

被處分人如不服本處分，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。