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31日
發文字號：府地價字第1115318559號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送公平交易委員會公處字第111031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31日台內地字第1110029803號函辦理。

二、康承建設開發有限公司銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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30萬元罰鍰。

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 127
收文 日期 111年6月6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111031號

被處分人：康承建設開發有限公司

統一編號：83272294

址　　設：花蓮縣鳳林鎮長橋里7鄰長橋路113號1樓

代 表 人：劉廖健興

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、被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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30萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會主動查悉被處分人於591房屋交易網刊登廣告銷售位於花蓮縣花蓮市「富利站前」建案(下稱案關建案)，於其相冊載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房約17坪 小坪數創造大空間」等，予人印象案關建案可作為夾層居住使用，惟查案關建案建造執照「花蓮執照字第110A0147-01號」並無記載申請夾層空間，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)經本會派員於110年12月23日至案關建案服務中心現場履勘，查獲案關建案文宣廣告，廣告載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房約17坪 小坪數創造大空間」、「2+1房約3

1坪 雙陽台好享受」、「2+1房雙陽台」、「1+1魔術空間」、「3米6閣樓上下層」等字語，廣告亦載有2幅夾層設計空間之圖片。另獲有案關建案之設計圖及售價表等資料。

(二)經函請花蓮縣政府就案關建案提供意見，略以：案關建案依剖面圖說，各住宅單位內並無上下層使用空間，倘住宅單元內二次施工作「夾層」屬違反建築法第25條規定之行為，同法第86條並訂有罰則(罰鍰及強制拆除)。又案關建案坐落土地之法定建蔽率為60%，法定容積率為200%，而案關建案申請設計建蔽率為58.05%，容積率為199.54%。

(三)經函請591房屋交易網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：案關建案廣告之刊登者註冊姓名為廖健興(應係被處分人負責人劉廖健興)，案關建案廣告於110年9月13日開始刊登。591房屋交易網為提供刊登廣告之平臺，刊登者註冊成為會員後，由會員自行填寫廣告資料及上傳圖片，該公司不存在就案關建案廣告內容企劃、審閱、決定、印製及使用等流程，案關建案廣告為免費刊登，並無廣告費、行銷費。

(四)被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

1、被處分人對案關建案係採自行銷售模式，興建期間自110年8月24日起迄今(111年3月24日，下同)、銷售期間自110年4月30日迄今，推案數量為12戶，推案總金額約為新臺幣（下同）7,000萬元，迄今已簽約銷售數量為1戶，銷售金額600萬元。

2、被處分人案關建案服務中心所備之文宣廣告，係自行在網路上下載適當的夾層屋文案資料後交由印刷廠印刷，共製作500份廣告文宣供有意購屋者索閱。至於

591房屋交易網刊登之廣告，係被處分人負責人依前述文宣廣告內容自行填寫相關文宣、文字及圖片後，直接上傳至591房屋交易網刊載，數字公司並無參與案關建案的廣告設計、製作、刊登及審核，亦無參與案關建案銷售的抽佣或利潤分配，被處分人亦不需要支付廣告費予數字公司。

3、被處分人因不諳相關法令規定，考量案關建案具有挑高3米6之空間設計，為提供住戶較為有利之空間規劃，故參考坊間挑高空間夾層屋的設計理念，於案關建案廣告載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房約17坪 小坪數創造大空間」、「2+1房約31坪　雙陽台好享受」、「2+1房雙陽台」、「1+1魔術空間」等字語，廣告亦載有2幅夾層設計空間之圖片。

4、案關建案文宣廣告係於110年5月1日起提供給有意購屋之消費者索閱，在591房屋交易網刊載起始日期為110年9月13日，嗣後本會於110年12月23日派員到案關建案現場履勘當日，被處分人已將服務中心文宣廣告全數收回，且已修改591房屋交易網涉及夾層設計的相關文字及圖片。

5、案關建案建造執照並無記載申請夾層空間，法定建蔽率為60%，法定容積率為200%，被處分人申請建造執照時，設計之建蔽率已達58.05%，容積率已達199.54%，已接近法定建蔽率及容積率，故未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。

6、被處分人為新設公司，資本額小，且為第一次推案，未諳相關法令，一時不察在案關建案刊登可供夾層設

計使用之廣告，已採取補救措施收回或修改案關建案廣告。

理　　由

一、依公平交易法第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。」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。」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、本案廣告行為主體：依整體廣告製作及案關建案交易流程觀之，案關建案係被處分人自建自售，並於110年5月1日委託印刷廠製作案關建案文宣廣告，復於110年9月13日依該文宣內容自行刊載於591房屋交易網，故被處分人因廣告招徠銷售效果直接獲有利益，足認為本案廣告主。

三、被處分人銷售案關建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，致有引人誤認為合法夾層設計，違反公平交易法第21條第1項規定：

（一）被處分人於案關建案文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，內容載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房約17坪小坪數創造大空間」、「2+1房約31坪 雙陽台好享受」、「2+1房雙陽台」、「1+1魔術空間」等字語，廣告亦載有2幅

夾層設計空間之圖片，就整體廣告內容觀之，予人印象係案關建案可施作夾層設計及使用，被處分人亦自承係為提供住戶較為有利之空間規劃云云。

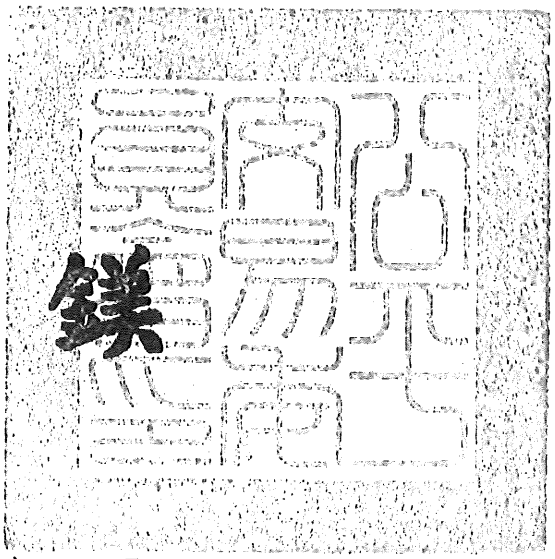
(二) 惟查，案關建案依申請之剖面圖說，各住宅單位內並無上下層使用空間，倘住宅單元內二次施工作「夾層」屬違反建築法第25條規定之行為，同法第86條並訂有罰則。又案關建案坐落土地之法定建蔽率為60%，法定容積率為200%，而案關建案申請設計建蔽率已達58.05%，容積率為199.54%。故衡酌上情，案關建案申請之建造執照，其容積率及建蔽率已接近法定上限，未來應無法再依建築法第39條規定，辦理變更設計以使案關建案之住宅得以合法增加夾層空間，是案關建案日後給付之內容已無法與廣告內容相符，被處分人亦坦承未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。

(三) 鑑於房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素之一，一般消費者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，故被處分人於110年5月1日至110年12月23日對案關建案之虛偽不實及引人錯誤廣告，其整體廣告內容足使一般消費者誤認案關建案住宅可合法施作夾層使用，業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，並據此認知作成錯誤交易決定，已違反公平交易法第21條第1項規定。

四、 綜上，被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作

夾層之文字與圖片，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，故依同法第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　　25　　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。