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6月2日
發文字號：府地價字第1115318921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公處字第111033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6月1日台內地字第1110030111號函辦理。

二、銷售建案於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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、公平交易委員會公處字第111033號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

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 130
收文 日期 111年6月8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111033號

被處分人：宇和建設有限公司

統一編號：69735061

址　　設：新竹縣新豐鄉山崎村中興路87號

代 表 人：張桂鳳

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「大和富居」建案，於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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、本件係新竹市政府110年6月函移同年5月10日「新竹市預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表」表示，被處分人於「大和富居」預售屋建案(下稱案關建案）銷售中心，其現場之「R2F樓層平面圖」載「機械式（健身房）」，並有相關情境示意圖，就建案屋突二層(R2)用途為機械式(健身房)之表示，與電子建築平面圖用途載「機械室」不符，疑涉廣告不實。

二、被處分人提出陳述書及到會說明，略以：

（一）案關建案由被處分人興建及自售，108年12月17日取得建造執照，尚未取得使用執照，共興建地上15層地下4層，計87戶。

（二）案關建案銷售期間為110年4月24日至同年11月10

日，目前已銷售完畢。

（三）「R2F樓層平面圖」所示「機械式（健身房）」於建造執照核定用途為「機械室」，「機械式（健身房）」之「式」字為「室」字之筆誤。

（四）「R2F樓層平面圖」及相關示意圖是110年4月底推案初期，被處分人銷售人員教育訓練檔案的其中內容，後因發現與建造執照表述不一，於同年5月中刪除，並未於客戶銷售時使用，提供給客戶的契約、附圖等資料亦無「機械式（健身房）」及相關示意圖。

（五）案關建案銷售採民眾預約後，到銷售中心由銷售人員逐一透過電腦螢幕進行介紹，銷售當時並未使用「R2F樓層平面圖」及相關示意圖，作為介紹內容。

（六）消費者針對建案介紹時有提及的事項，會要求載於契約內，若有健身房則會要求載明健身器材設備項目，被處分人與消費者簽訂之契約無「機械式（健身房）」表示。

（七）提供110年4月24日至同年5月23日購買案關建案之34戶購屋者資料。

三、新竹市政府表示意見，略以：

（一）該府於110年5月10日進行稽查，被處分人銷售人員以電腦解說各層建案平面圖，「R2F樓層平面圖」及情境示意圖是該府查核人員直接翻拍電腦螢幕顯示之內容。

（二）依「建築技術規則建築設計編」第1條第1項第10款規定，屋頂突出物不得作為「健身房」使用。

（三）竣工建築物在不違反建築法令等相關規定，其使用執照核發，不變更主要構造或位置、不增加高度或面積、不變更建築物設備內容或位置者，得「修正竣工圖」報驗。

四、內政部就本案提供意見，略以：依內政部發布之屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則規定：「……二、屋頂突出物之『機械房』符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：(一)以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。(二)依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員會同意且納入共用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區隔者。(五)須有直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適足之消防設備：……。」

五、針對被處分人表示，未於銷售時使用「R2F 樓層平面圖」及相關示意圖，就案關建案 110 年 4 月 24 日至同年 5 月 23 日之承購戶計 34 人，逐一發函詢問，獲 18 人回復，其中，表示曾獲銷售人員提示「R2F 樓層平面圖」及相關示意圖者有 9 人。

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內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，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、查案關建案銷售係民眾預約後，前往銷售中心由銷售人員透過電腦螢幕進行建案介紹，該等建案介紹內容屬「直接或間接使非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為」，為公平交易法第21條所規範之廣告。

三、次查，被處分人雖稱「R2F樓層平面圖」及相關示意圖，僅是110年4月底推案初期，銷售人員教育訓練檔案的部分內容，並未於銷售時使用，且在110年5月中刪除，惟「R2F樓層平面圖」及相關示意圖是新竹市政府110年5月10日進行預售屋建案稽查時，在案關建案銷售中心由銷售人員以電腦檔案解說各層建案平面圖時，由該府查核人員直接翻拍電腦螢幕所取得，且查110年4月24日至同年5月23日購買案關建案之34戶之購屋者，亦有9位購屋者表示曾獲銷售人員提示「R2F樓層平面圖」及相關示意圖，故被處分人稱未於銷售時使用「R2F樓層平面圖」及相關示意圖，難謂真實。

四、另查被處分人於案關建案銷售中心使用之「R2F樓層平面圖」載有「機械式（健身房）」，相關示意圖則載有健身器材等內容，綜觀前揭平面圖及示意圖，使人認知「R2F樓層平面圖」所示之「機械式（健身房）」空間，係可供放置機械式運動器材及做為健身房用途使用。

五、惟查「R2F樓層平面圖」表示之「機械式（健身房）」，於案關建案建造執照核准用途為「機械室」。又依建築技術規則建築設計編第1條第1項第10款規定，屋頂突出物不得作為「健身房」使用，另屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則規定：「二、屋頂突出物之『機械房』符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：……（六）限於屋頂突出物

一層。……。」依其規定頂樓屋突之機械房得放置非固定式休閒設施者，僅限於頂樓屋突1層，且須符合其他必要條件，「R2F樓層平面圖」乃案關建案頂樓屋突2層之平面圖，並未符合前揭規定，此有新竹市政府及內政部來函意見可參。

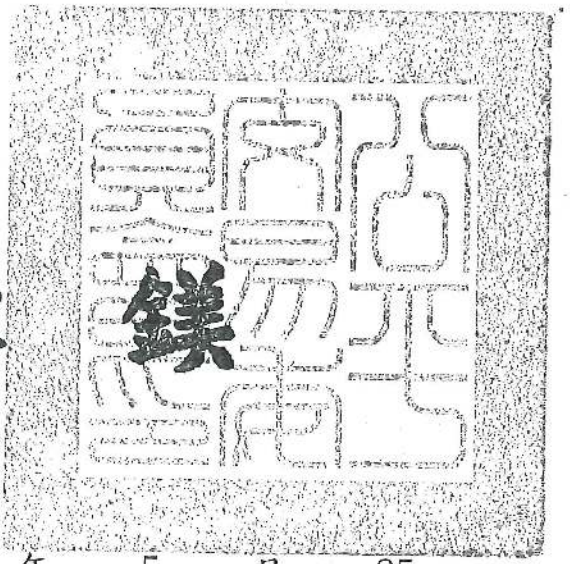
六、按房屋銷售廣告所描述之房屋用途情狀，為影響消費者承購房屋與否之交易決定因素，具有招徠效果，被處分人於「R2F樓層平面圖」載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，廣告表示與事實不符，核有虛偽不實及引人錯誤之情事，已違反公平交易法第21條第1項規定。

七、至被處分人表示，「R2F樓層平面圖」所示「機械式（健身房）」之「式」字為「室」字之誤植，按「R2F樓層平面圖」及相關示意圖為案關建案銷售時介紹使用，消費者尚無法獲悉平面圖所示之「機械式（健身房）」實為「機械室（健身房）」之誤繕。況且「R2F樓層平面圖」之「機械室」無法放置非固定式休閒設施，作為健身房用途使用，已如前述，「R2F樓層平面圖」究係載「機械式（健身房）」或「機械室（健身房）」，並不影響本案不實廣告之認定。

八、綜上論述，被處分人銷售「大和富居」建案，於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人資本額、案關建案戶數、總銷售金額及廣告期間，爰依同法第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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。