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112年7月13日
發文字號：府地價字第1125325165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112047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112年7月12日台內地字第1120034312號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第112047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

線

市長黃敏惠

收支 字號 185
日期 112年7月14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112047號

被處分人：豐和邦建設有限公司
統一編號：53477215
址　　設：桃園市桃園區中正路1223號8樓
代 表 人：章白興
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「青城之愛3」預售屋建案，於臉書網站刊載「樣品屋實景圖」施作夾層設計，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、案緣民眾於111年11月7日以電子郵件反映，被處分人銷售桃園市中壢區「青城之愛3」建案(下稱案關建案)，於臉書網站刊載「樣品屋實景圖」施作夾層設計(下稱案關廣告)，惟查案關建案建造執照(111)桃市都建執照字第會壢00910號，未有夾層設計，涉有廣告不實情事。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案為被處分人興建及銷售，112年1月18日開始銷售，預計同年8月開始興建，交屋日期為115年第4季。

2、被處分人自111年10月27日將案關建案銷售中心所施作之樣品屋實景照片上傳刊載於臉書網站，同年11月17日接獲本會調查函後，即將案關廣告移除。

3、案關廣告僅供未來銷售時提供消費者另一種選擇，可購

買類似高架床式傢俱，經接獲本會調查函後，被處分人即已將高架床移除。而案關建案原核准之建造執照未有夾層設計，工程施作均按原送審並核准之平面圖施工，亦未就樣品屋廣告之夾層設計向桃園市政府申請變更。

(二) 經函請桃園市政府提供意見，略以：依建築法第39條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但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，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」如有涉上開規定，應辦理變更設計。若違反上開規定，依同法第87條第1款規定處罰。

(三) 經檢視被處分人所提出案關建案樣品屋工程報價單，施工項目為「木作/夾層支撐結構 C型鋼結構+夾板+皮板」。

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。」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。事業倘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者，即違反前開規定。復依同法第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5萬元以上2,500萬元以下罰鍰」。

二、案關廣告之夾層設計，已違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)按房屋銷售廣告所描述之公共設施、住宅用途及建物內容等情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據廣告僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之建物內容，而難以知悉廣告所載之建物內容違反建管法規，有遭罰鍰、或勒令拆除、停止使用、恢復原狀等處分之風險。

(二)查臉書網站刊載案關「樣品屋實景圖」施作夾層設計，整體觀察足使消費者認知於購屋後，可於案關建案合法施作與使用夾層空間。惟據桃園市政府提供意見，案關建案尚未領得使用執照，目前查無變更設計核准紀錄，起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工，如有於興工前或施工中變更設計時，應依建築法第39條規定辦理變更設計，若違反則依建築法第87條第1款規定處罰。

(三)據被處分人表示，案關建案於申請建造執照時並未設計夾層，亦未就樣品屋之夾層設計向桃園市政府申請變更，惟被處分人卻將銷售中心樣品屋為夾層設計之實景圖刊載於臉書網站，整體效果已足使消費者誤認案關建物於交屋時或交屋後逕行二次施工即可合法取得夾層使用空間。是案關建案並未獲建築主管機關審查許可興建夾層，消費者購屋後無法依廣告所規劃施作與使用夾層空間，倘擅自建造即屬違建，有遭違反建築法規查報、拆除之風險，故廣告之表示與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產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)至被處分人雖稱案關廣告係未來銷售時提供消費者可購

買高架床式傢俱之參考等，惟查案關建案樣品屋工程報價單所載前揭夾層施工項目為「木作/夾層支撐結構 C 型鋼結構+夾板+皮板」，係施工固定在牆壁及樓板上，其與高架床式傢俱屬不同類型之設計，對建物之結構安全影響亦不相同，故就案關廣告整體觀之，係採上層、下層之夾層設計，並置有樓梯使用，整體效果已足使消費者誤認案關建案已獲准許可興建夾層，增加室內使用面積，爰其所辯，尚不足採。

三、綜上，被處分人銷售「青城之愛3」預售屋建案，於臉書網站刊載「樣品屋實景圖」施作夾層設計，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，考量被處分人廣告刊載期間尚未開始銷售，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 112 年 7 月 7 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。