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113年6月11日
發文字號：府地價字第1135321531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113039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113年6月7日台內地字第1130025901號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第113039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：

線

市長黃敏惠

收文 字號 117
日期 113年6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113039號

被處分人：東驊建設開發有限公司

統一編號：12752743

址　　設：桃園市蘆竹區南榮里中正路147號2樓

代 表 人：麥高諒

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「雲世代」建案，使用施作夾層之實品屋，以及於網站刊載實品屋夾層空間圖片，並搭配文字宣稱「稀有挑高3M6 合法空間迷你艙」，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150萬元罰鍰。

事　實

一、本會112年8月27日查悉被處分人銷售桃園市桃園區「雲世代」建案（下稱案關建案），於網站刊載實品屋夾層空間圖片，並搭配文字宣稱「稀有挑高3M6 合法空間迷你艙」。嗣經派員現場查看，9樓實品屋使用夾層設計，惟查案關建案9樓並無經桃園市政府核准夾層設計，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

（一）被處分人自行興建銷售案關建案，於105年10月7日取得桃園市政府(105)桃市都建執照字第會桃01074號建造執照，109年6月19日取得桃園市政府(109)桃市都施使字第桃00557號使用執照。

（二）被處分人於網站刊登案關建案廣告期間為111年11月14日至112年12月14日，廣告所載含有迷你艙之現場實品屋為14樓戶別之實景，其中部分戶別圖片係由客戶自行拍攝，並未於建案現場供民眾賞閱。案關建案現場9樓實品屋則於111年7月興建裝潢完工，並於同年11月20日供民眾賞閱。

（三）案關建案經核准之建造執照、使用執照及竣工平面圖中，僅有1樓核准為夾層「G3一般零售業(附屬儲藏室)」，2樓至23樓並無向建管單位申請「儲藏室」或「夾層」等空間。

（四）案關建案2樓至23樓住宅室內挑高3M6，廁所上方因管線需求有做頂板，故從廁所頂板至天花板約110公分，可採固定式樓梯及擺設床墊。被處分人未就實品屋廣告之儲藏室或夾層向建管單位申請使用執照或竣工圖變更設計，購買者亦無法向地政機關合法登記案關儲藏室或夾層之坪數。

三、經函請桃園市政府提供意見，略以：案關建案領有(109)桃市都施使字第桃00557號使用執照，目前尚查無案關建案室內空間施作夾層之變更設計紀錄，倘本案施作夾層行為未經許可即擅自建造，已違反建築法第25條規定，後續依據「桃園市違章建築處理要點」處理。

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事項為虛偽不實或引人錯誤之表示者，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、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人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，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

三、查案關建案使用施作夾層之實品屋，以及網站刊載實品屋之夾層空間圖片，並搭配文字宣稱「稀有挑高3M6 合法空間迷你艙」，就整體內容觀之，予人印象案關建案於交屋時或交屋後可合法施作與使用夾層空間。復據桃園市政府提供意見，目前尚查無案關建案室內空間施作夾層之變更設計紀錄，倘本案施作夾層行為未經許可即擅自建造，將違反「桃園市違章建築處理要點」等建築法令相關規定。

四、據被處分人自承，並未向建管單位就案關建案實品屋之夾層申請使用執照或竣工圖變更設計，惟案關建案施作夾層之實品屋，以及網站刊載實品屋之夾層空間圖片，足使一般消費者誤認案關建案於交屋時或交屋後逕行二次施工即可合法使用夾層空間，並據此認知作成交易決定，而難以知悉案關建案廣告所載之用途及使用空間已違反建管法

規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。故案關建案廣告表示內容與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，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。

五、綜上論述，被處分人銷售「雲世代」建案，使用施作夾層之實品屋，以及於網站刊載實品屋夾層空間圖片，並搭配文字宣稱「稀有挑高3M6 合法空間迷你艙」，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、案關建案銷售戶數、總銷售金額及廣告使用期間，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 113 年 5 月 30 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地方行政訴訟庭提起行政訴訟。