

正本

檔 號：
保存年限：

嘉義市政府 函

600

嘉義市西區玉山路242號3樓之2

地址：600211嘉義市東區中山路199號

承辦人：李秀票

電話：05-2254321#374

傳真：05-2288412

電子信箱：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

嘉義市不動產建築開發商業同業公會轉發

114.10.28

受文者：嘉義市不動產建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年10月1日

發文字號：府地價字第1145029697號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：114088處分書-1.bmp、114088處分書-2.bmp、114088處分書-3.bmp、114088處分書-4.bmp

主旨：檢送公平交易委員會公處字第114088號處分書影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依據公平交易委員會114年9月25日公製字第1141360408號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第114088號處分書下載處<http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx>下載。

正本：嘉義市不動產建築開發商業同業公會

副本：

市長黃敏惠

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

收文	字號	S62
	日期	114年10月3日

公平交易委員會處分書

公處字第114088號

被處分人：金石建設股份有限公司

統一編號：84173336

址 設：嘉義市西區長榮街303號

代 表 人：柯○○

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、被處分人銷售嘉義市「金石成大砌」建案，於好房網網站刊載廣告「3D 示意圖」、A5、A8及 B7「格局圖」，將屋突1層原用途為樓梯間，規劃為臥室及健身空間等室內空間使用，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、案緣本會114年3月7日查悉被處分人金石建設股份有限公司(下稱金石公司)為銷售嘉義市「金石成大砌」建案(下稱案關建案)，於好房國際股份有限公司網站(下稱好房網)刊載廣告「3D 示意圖」、A5、A8及 B7「格局圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室及健身空間等室內空間使用，涉有廣告不實。

二、經函請金石公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案起造人為金石公司，案關建案座落於嘉義市，案關廣告涉及A區及B區，共計有36戶。110年6月3日取得A區及B區之建造執照，並於114年5月14日及6月24日分別取得使用執照。

(二)案關廣告刊載「3D 示意圖」、A5、A8及 B7「格局圖」將屋突規劃為室內住宅空間使用內容，係由金石公司設計、製作及刊登，金石公司與「好房網」無簽訂廣告委託契約，係無償上架並刊登於好房網。案關廣告於好房網刊登期間為110年11月2日至114年4月7日，於收到本會調查函後，即自好房網及接待中心之展板下架。

(三)案關廣告內容將屋突規劃為室內住宅空間使用，係因金石公司於廣告刊登期間對於相關建築管理法令理解尚不周全，致使刊登內容有疏漏。該設計圖面屬示意性質，實際建物並未就屋突空間用途辦理建築變更申請。於實際銷售過程，金石公司已於定型化契約內容載明，並清楚告知該區域屬樓梯間使用，並無誤導或隱匿之情形。

三、函請嘉義市政府提供案關建案之 A5、A8及 B7建造執照等相關資料。

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，造成不公平競爭，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、金石公司為本案廣告主：查案關建案係由金石公司自建自

售，案關廣告均由金石公司自行設計及製作，並無償刊登於好房網網站，因金石公司使用案關廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故金石公司為本案廣告主。

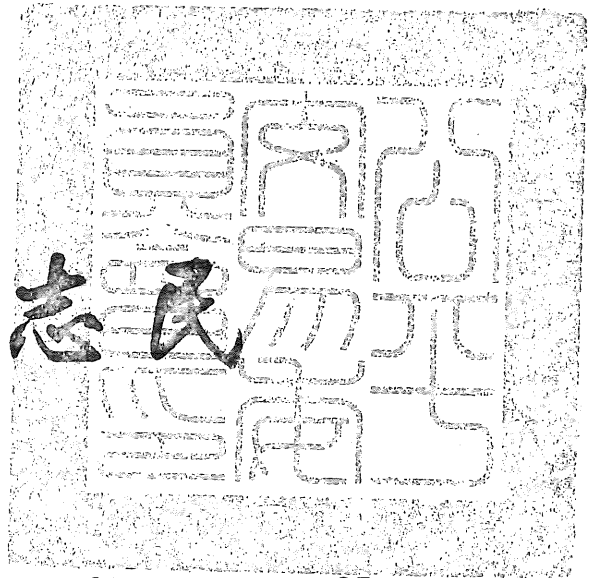
三、金石公司銷售案關建案，於好房網網站廣告刊載「3D 示意圖」、A5、A8及 B7「格局圖」，將屋突層原用途為樓梯間規劃為住宅室內空間使用，違反公平交易法第21條第1項規定：

- (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。
- (二)查金石公司銷售案關建案，於110年11月2日至114年4月7日期間在好房網網站刊載「3D 示意圖」、A5、A8及 B7「格局圖」，將屋突層原用途為樓梯間規劃為臥室及健身空間等室內住宅空間使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告之樓梯間，可合法作為臥室及健身空間等室內空間使用。
- (三)惟據金石公司自承案關廣告設計圖面屬示意性質，實際建物並未就屋突空間用途辦理建築變更申請，經查嘉義縣政府核准 A5、A8及 B7建物之建造執照及使用執照屋突層用途均為樓梯間，是以案關廣告宣稱具有上開臥室及健身空間等室內空間，與核准之使用執照不符，交易相對人並無合法享有上開廣告所示之空間配置，該廣告之表示與事實不符，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，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而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)金石公司雖稱於現場銷售過程中，已於定型化契約內容明確載明，並由銷售人員於與消費者說明時清楚告知該區域係屬樓梯間使用，應無誤導或隱匿之情形。惟查廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，故金石公司所辯尚不足據以豁免不實廣告之責任。

四、綜上論結，金石公司銷售嘉義市「金石成大砌」建案廣告，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。經審酌金石公司違法行為之動機、目的、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、違法後改正情形及配合調查等公平交易法施行細則第36條規定之因素，依同法第42條前段規定處分如主文。

代理主任委員 陳 志 民



中 華 民 國 114 年 9 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地方行政訴訟庭提起行政訴訟。