

基隆市政府 函

201
基隆市信義區基隆市深溪路33號2樓

地址：202基隆市中正區義一路1號
承辦人：陳苑蓓
電話：(02)24201122 分機2409
電子信箱：101270907@mail.klcg.gov.tw

受文者：基隆市不動產仲介經紀商業同業
公會

發文日期：中華民國112年5月24日
發文字號：基府地權貳字第1120121313號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書影本

主旨：檢送公平交易委員會112年5月18日公處字第112033號處分
書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據內政部112年5月23日台內地字第1120025720號函辦理。
- 二、新富開發股份有限公司銷售「新富心六逸」建案，於2樓實品屋廣告之夾層設計，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，經公平交易委員會處新臺幣80萬元罰鍰。
- 三、檢送旨揭處分書影本1份，請貴公會轉知所屬會員，並加強相關教育訓練，避免觸法。

正本：基隆市不動產開發商業同業公會、基隆市不動產仲介經紀商業同業公會
副本：本府地政處

市長 謝國樑

公平交易委員會處分書

公處字第 112033 號

被處分人：新富開發股份有限公司

統一編號：24454656

址 設：臺北市松山區復興北路 191 號 6 樓之 3

代 表 人：尤○○

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「新富心六逸」建案，於 2 樓實品屋廣告之夾層設計，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 80 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會 111 年 5 月 21 日查悉被處分人銷售臺北市士林區「新富心六逸」建案(下稱案關建案)，以現場實品屋展示案關建案可施作夾層使用，惟查案關建案使用執照(110 使字第 0055 號)，地上 2 層至 6 層未有夾層設計，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投資興建，興建地點為臺北市士林區芝山里德行東路 338 巷 2 號，於 107 年 3 月 29 日取得 107 建字第 0065 號建造執照，復於 110 年 4 月 27 日取得 110 使字第 0055 號使用執照，並自同年 9 月開始銷售。
- 2、案關建案實品屋係由被處分人出資規劃設計，於次臥室中以木作方式施作上、下睡舖，110 年 9 月 30 日設置於

案關建案2樓展示。前揭實品屋係供銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀，於111年7月接獲本會調查後，即於現場客廳擺設告示牌，載有「本實品屋係委託樸暘室內裝修有限公司規劃設計施作，僅作為室內空間展示，購屋者應充分瞭解於建物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用」，並將次臥室鎖住，不再帶消費者參觀。後因疫情、缺工及春節假期，致延至112年3月拆除。

- 3、被處分人為便利消費者於購買案關建案後得自行規劃，始於案關建案實品屋次臥室中以木作方式施作上、下睡舖，作為情境營造及空間示意之用，然現場銷售人員或其他廣告文宣均未引導暗示可施作夾層。
- 4、案關建案原核准之建造執照及使用執照上2樓至6樓並未有夾層設計，工程施作均按原送審並核准之平面圖施工，亦未就實品屋廣告之夾層設計向臺北市政府申請變更。

(二)經函請臺北市政府提供意見，略以：案關建案位於第三種住宅區，為地下2層地上7層建築物，原核准僅地上第7層設有夾層。至該建案於2樓實品屋施作夾層部分，依使用執照存根附表注意事項第12點即有載明：(略以)「……擅自違建夾層一經檢舉查報即以新違建認定，即報即拆...除應無條件接受拆除，並需負擔拆除費用」。查該案無相關變更設計紀錄可稽，倘現場有新增夾層違建之情事，將依違反臺北市違章建築處理規則處理。

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、案關建案實品屋廣告之夾層設計，已違反公平交易法第21條第1項規定：

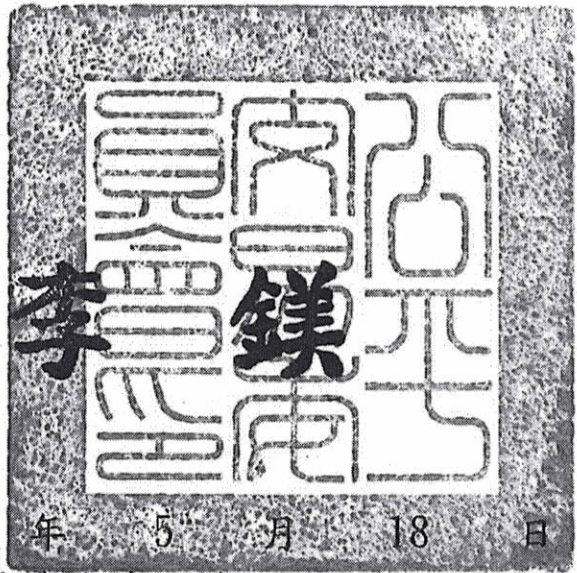
- (一)按房屋銷售廣告所描述之公共設施、住宅用途及建物內容等情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據廣告僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之建物內容，而難以知悉廣告所載之建物內容違反建管法規，有遭罰鍰、或勒令拆除、停止使用、恢復原狀等處分之風險。
- (二)查案關建案實品屋廣告，於次臥室中以木作方式施作夾層設計，整體觀察足使消費者認知於購屋後，可於案關建案合法施作與使用夾層空間。惟據臺北市政府提供意見，案關建案於2樓實品屋施作夾層部分，將依違反違章建築處理規則處理。
- (三)據被處分人表示，案關實品屋廣告設置於建案2樓，於次臥室中以木作方式施作上、下睡舖夾層設計，係供銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀；另原核准之使用執照2樓至6樓並未有夾層設計，亦未就實品屋廣告之夾層設計向臺北市政府申請變更。是案關建案2樓並未獲

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)至被處分人雖稱現場銷售人員未引導暗示可施作夾層等情，惟亦難認消費者均明瞭本案次臥室無法施作夾層設計，且實品屋廣告於對外使用時，即就其所示內容達到招徠效果，則無論現場銷售人員是否引導暗示可施作夾層，均不影響廣告不實責任之認定，尚不得據其主張免責。

三、綜上，被處分人銷售「新富心六逸」建案，於2樓實品屋廣告之夾層設計，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



中華民國 112 年 5 月 18 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。

