

# 彰化縣政府 函

500  
彰化縣彰化市中央路184號14樓之9

地址：50001彰化市中山路2段416號  
承辦人：羅森泰  
電話：04-7531523  
傳真：04-7262470

受文者：彰化縣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1110205426號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部111年5月30日台內地字第1110029803號函影本、公平交易委員會111年5月25日公處字第111031號處分書影本各1份

收	編號	111>47
	日期	111.6.02
文	歸檔	

主旨：公平交易委員會111年5月25日公處字第111031號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年5月30日台內地字第1110029803號函辦理。
- 二、禾康承建設開發有限公司銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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30萬元罰鍰。
- 三、請貴公會宣達所屬會員落實建案廣告真實性，勿以虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵刊登廣告以保障交易安全。

正本：彰化縣不動產開發商業同業公會、彰化縣不動產代銷經紀商業同業公會

副本：本府建設處、本府地政處

# 縣長 王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502373

電子信箱：may@land.moi.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國111年5月30日

發文字號：台內地字第1110029803號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A111002980300-1.pdf)

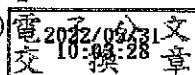
主旨：檢送公平交易委員會111年5月25日公處字第111031號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會111年5月25日第1111460536號函副本辦理。
- 二、康承建設開發有限公司銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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30萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：本部營建署(含附件)



地政處 收文:111/05/31



1110205426

2 附件隨送

# 公平交易委員會處分書

公處字第 111031 號

被處分人：康承建設開發有限公司

統一編號：83272294

址 設：花蓮縣鳳林鎮長橋里 7 鄰長橋路 113 號 1 樓

代 表 人：劉廖健興

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、被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，刊載可供施作夾層之文字與圖片，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、案緣本會主動查悉被處分人於 591 房屋交易網刊登廣告銷售位於花蓮縣花蓮市「富利站前」建案(下稱案關建案)，於其相冊載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」等，予人印象案關建案可作為夾層居住使用，惟查案關建案建造執照「花蓮執照字第 110A0147-01 號」並無記載申請夾層空間，涉有廣告不實。

## 二、調查經過：

- (一)經本會派員於 110 年 12 月 23 日至案關建案服務中心現場履勘，查獲案關建案文宣廣告，廣告載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」、「2+1 房約 3

591 房屋交易網刊登之廣告，係被處分人負責人依前述文宣廣告內容自行填寫相關文宣、文字及圖片後，直接上傳至 591 房屋交易網刊載，數字公司並無參與案關建案的廣告設計、製作、刊登及審核，亦無參與案關建案銷售的抽佣或利潤分配，被處分人亦不需要支付廣告費予數字公司。

- 3、被處分人因不諳相關法令規定，考量案關建案具有挑高 3 米 6 之空間設計，為提供住戶較為有利之空間規劃，故參考坊間挑高空間夾層屋的設計理念，於案關建案廣告載有「3 米 6 閣樓上下層」、「1+1 房約 17 坪 小坪數創造大空間」、「2+1 房約 31 坪 雙陽台好享受」、「2+1 房雙陽台」、「1+1 魔術空間」等字語，廣告亦載有 2 幅夾層設計空間之圖片。
- 4、案關建案文宣廣告係於 110 年 5 月 1 日起提供給有意購屋之消費者索閱，在 591 房屋交易網刊載起始日期為 110 年 9 月 13 日，嗣後本會於 110 年 12 月 23 日派員到案關建案現場履勘當日，被處分人已將服務中心文宣廣告全數收回，且已修改 591 房屋交易網涉及夾層設計的相關文字及圖片。
- 5、案關建案建造執照並無記載申請夾層空間，法定建蔽率為 60%，法定容積率為 200%，被處分人申請建造執照時，設計之建蔽率已達 58.05%，容積率已達 199.54%，已接近法定建蔽率及容積率，故未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。
- 6、被處分人為新設公司，資本額小，且為第一次推案，未諳相關法令，一時不察在案關建案刊登可供夾層設

夾層設計空間之圖片，就整體廣告內容觀之，予人印象係案關建案可施作夾層設計及使用，被處分人亦自承係為提供住戶較為有利之空間規劃云云。

(二) 惟查，案關建案依申請之剖面圖說，各住宅單位內並無上下層使用空間，倘住宅單元內二次施工作「夾層」屬違反建築法第 25 條規定之行為，同法第 86 條並訂有罰則。又案關建案坐落土地之法定建蔽率為 60%，法定容積率為 200%，而案關建案申請設計建蔽率已達 58.05%，容積率為 199.54%。故衡酌上情，案關建案申請之建造執照，其容積率及建蔽率已接近法定上限，未來應無法再依建築法第 39 條規定，辦理變更設計以使案關建案之住宅得以合法增加夾層空間，是案關建案日後給付之內容已無法與廣告內容相符，被處分人亦坦承未來不會再針對案關建案的建築物用途及室內空間，申請變更設計以供施作夾層空間。

(三) 鑑於房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素之一，一般消費者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，故被處分人於 110 年 5 月 1 日至 110 年 12 月 23 日對案關建案之虛偽不實及引人錯誤廣告，其整體廣告內容足使一般消費者誤認案關建案住宅可合法施作夾層使用，業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，並據此認知作成錯誤交易決定，已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上，被處分人銷售花蓮縣花蓮市「富利站前」建案，於其文宣廣告及刊登於 591 房屋交易網之廣告，刊載可供施作