

彰化縣政府 函

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

500

彰化縣彰化市中央路184號14樓之9

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7日

發文字號：府地價字第1110209297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6月1日台內地字第1110029804號函影本、公平交易委員會111年5月25日公處字第111030號處分書影本各1份

收	編號	111>49
	日期	111. 6. 09
文	歸檔	

主旨：檢送公平交易委員會111年5月25日公處字第111030號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年6月1日台內地字第1110029804號函辦理。
- 二、希苑建設有限公司銷售「希苑四季」預售屋建案，於廣告宣稱「1套房（1+1廳1廚1衛）」並輔以夾層設計，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、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：劉燕勳

聯絡電話：04-22502135

傳真：04-22502372

電子信箱：swallow@land.moi.gov.tw

受文者：彰化縣政府

發文日期：中華民國111年6月1日

發文字號：台內地字第1110029804號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨 (301000000A111002980400-1.pdf)

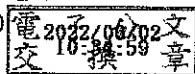
主旨：檢送公平交易委員會111年5月25日公處字第111030號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會111年5月25日公競字第1111460528號函副本辦理。
- 二、希苑建設有限公司銷售「希苑四季」預售屋建案，於廣告宣稱「1套房（1+1廳1廚1衛）」並輔以夾層設計，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、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:111/06/02



1110209297

2 附件隨送

公平交易委員會處分書

公處字第 111030 號

被處分人：希苑建設有限公司

統一編號：54996685

址 設：雲林縣虎尾鎮新興里光明路 193 巷 14 號 1 樓

代 表 人：黃宣瑚

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「希苑四季」預售屋建案，於廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1 衛)」並輔以夾層設計，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、案緣本會 110 年 10 月間查悉被處分人於雲林縣虎尾鎮銷售「希苑四季」建案，在網站廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1 衛)」並輔以「1 房配置參考圖」刊載夾層設計；另經赴案關建案現場調查，銷售人員所提供「1 房配置參考圖」及帶看「樣品屋」，與前揭網站所刊載「1 房配置參考圖」刊載夾層設計相同。經查詢案關建案建造執照(107(雲)營建字第 01340 號)，未有夾層設計。是本件案關廣告宣稱可施作夾層與建造執照用途不符，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案原建案名稱為「四季飯店」，由三希堂建設公司興建與對外銷售，至 109 年 8 月 1 日由被處分人接手續建及銷售之預售屋建案，並變更案關建案名稱為「希

均按建照平面圖及配置圖施作，未含裝修及家電，被處分人僅附贈櫥櫃及衛浴設備，為預購房屋所認知之事實。

(二)經函請雲林縣政府提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、建築法第4條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」同法第25條第1項規定，略以：「建築物非經申請直轄市、縣市局主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……。」同法第97條之2規定，略以：「違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。」另查違章建築處理辦法第2條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可，並發給執照，方能建築，而擅自建築之建築物。」
- 2、案關建案領有107雲營建字第1340號建造執照，依調閱相關建造執照圖說，案關建案並無夾層設計，若現場施作有未經許可之項目，該項目即為違章。

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

衛)」並輔以「1房配置參考圖」刊載夾層設計；另銷售中心提供「1房配置參考圖」及案關建案樣品屋，與前揭網站所刊載「1房配置參考圖」刊載夾層設計相同，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。惟據雲林縣政府提出意見表示，案關建案並無夾層設計，若現場施作有未經許可之項目，該項目即為違章。

- (三)據被處分人表示，案關廣告宣稱係被處分人建議客戶可於1房的房型為夾層設計，作多一房之空間使用，另原核准之建造執照平面圖未有夾層設計，工程施作並無更改設計，被處分人亦未就廣告宣稱夾層設計向雲林縣政府申請變更設計。是案關建案並未獲建築主管機關審查許可興建夾層，惟案關廣告宣稱1+1房且輔以夾層設計，已足使一般或相關大眾誤認案關建案得施作夾層供多1房使用，並據此認知作成交易決定，然卻難以知悉實際上施作夾層，日後有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等處分之風險。故案關廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。
- (四)又被處分人雖稱所銷售案關預售屋建案為半毛胚屋，並不包含裝潢裝修及家電，此亦訂於買賣契約，買賣標的均按建照平面圖及配置圖施作，為預購房屋所認知之事實等情。惟廣告係事業於交易前對不特定人所散發，消費者受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責；而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，故被處分人主張契約已告知並不包含裝潢裝修及家