

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1110209299號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公平交易委員會111年5月25日公處字第111033號處分書影本1份

收	編號	111-257
	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111033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1110030111號函辦理。
- 二、宇和建設有限公司銷售「大和富居」建案，於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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50萬元罰鍰。
- 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

檔 號：
保存年限：

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1110030111號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨 (301000000A111003011100-1.pdf)

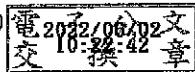
主旨：檢送公平交易委員會111年5月25日公處字第111033號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會111年5月25日公競字第1111460581號函副本辦理。
- 二、宇和建設有限公司銷售「大和富居」建案，於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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50萬元罰鍰。
- 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



1110209299

2 附件隨送

公平交易委員會處分書

公處字第 111033 號

被處分人：宇和建設有限公司

統一編號：69735061

址 設：新竹縣新豐鄉山崎村中興路 87 號

代 表 人：張桂鳳

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「大和富居」建案，於「R2F 樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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、本件係新竹市政府 110 年 6 月函移同年 5 月 10 日「新竹市預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表」表示，被處分人於「大和富居」預售屋建案（下稱案關建案）銷售中心，其現場之「R2F 樓層平面圖」載「機械式（健身房）」，並有相關情境示意圖，就建案屋突二層（R2）用途為機械式（健身房）之表示，與電子建築平面圖用途載「機械室」不符，疑涉廣告不實。
- 二、被處分人提出陳述書及到會說明，略以：
 - （一）案關建案由被處分人興建及自售，108 年 12 月 17 日取得建造執照，尚未取得使用執照，共興建地上 15 層地下 4 層，計 87 戶。
 - （二）案關建案銷售期間為 110 年 4 月 24 日至同年 11 月 10

四、內政部就本案提供意見，略以：依內政部發布之屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則規定：「……二、屋頂突出物之『機械房』符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：(一)以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。(二)依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員會同意且納入共用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區隔者。(五)須有直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適足之消防設備：……。」

五、針對被處分人表示，未於銷售時使用「R2F樓層平面圖」及相關示意圖，就案關建案110年4月24日至同年5月23日之承購戶計34人，逐一發函詢問，獲18人回复，其中，表示曾獲銷售人員提示「R2F樓層平面圖」及相關示意圖者有9人。

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內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，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

一層。……。」依其規定頂樓屋突之機械房得放置非固定式休閒設施者，僅限於頂樓屋突1層，且須符合其他必要條件，「R2F樓層平面圖」乃案關建案頂樓屋突2層之平面圖，並未符合前揭規定，此有新竹市政府及內政部來函意見可參。

- 六、按房屋銷售廣告所描述之房屋用途情狀，為影響消費者承購房屋與否之交易決定因素，具有招徠效果，被處分人於「R2F樓層平面圖」載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，廣告表示與事實不符，核有虛偽不實及引人錯誤之情事，已違反公平交易法第21條第1項規定。
- 七、至被處分人表示，「R2F樓層平面圖」所示「機械式（健身房）」之「式」字為「室」字之誤植，按「R2F樓層平面圖」及相關示意圖為案關建案銷售時介紹使用，消費者尚無法獲悉平面圖所示之「機械式（健身房）」實為「機械室（健身房）」之誤繕。況且「R2F樓層平面圖」之「機械室」無法放置非固定式休閒設施，作為健身房用途使用，已如前述，「R2F樓層平面圖」究係載「機械式（健身房）」或「機械室（健身房）」，並不影響本案不實廣告之認定。
- 八、綜上論述，被處分人銷售「大和富居」建案，於「R2F樓層平面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，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