

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

電話：04-22502135

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5754@moi.gov.tw



106646

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年10月16日

發文字號：台內地字第1130043419號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送公平交易委員會113年10月9日公處字第113069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113年10月9日公競字第1131461104號函辦理。
- 二、上綺建設股份有限公司銷售「上綺京城」建案，於臉書貼文刊載「總共二樓（二樓可作挑高夾層分成2.3樓）」，並輔有2樓空間之圖示，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40萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部國土管理署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市、縣(市)政府(彰化縣政府除外)、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：本部國土管理署(含附件)

部長 劉世芳

裝

訂

線

公平交易委員會 函

100218
臺北市中正區徐州路5號

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號12樓
承辦人：曾小姐
電話：23517588#418

受文者：內政部

發文日期：中華民國113年10月9日
發文字號：公競字第1131461104號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書1份

主旨：有關貴公司銷售彰化縣鹿港鎮「上綺京城」建案，涉有廣告不實違反公平交易法第21條規定案，經113年10月4日本會第1720次委員會議決議處分，檢送處分書1份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書需繳納之罰鍰，應於文到15日內，以下列方式之一繳納，逾期未繳納者，本會即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行：

(一) 郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，並將收執聯或電匯單影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。

(二) 使用晶片金融卡，上網至「e-Bill 全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>），或下載「全國繳費網」App，於「個人設定」啟用台灣行動支付（台灣Pay），使用台灣Pay 行動金融卡，點選「行動繳費」，選擇「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」，輸入（本會）繳庫帳號「24038202012002」、銷帳編號「113069」、繳款金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以掛

內政部



1130043419 113/10/11

號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。
(三)逕向本會（地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之2號
12樓）秘書室繳納。

正本：上綺建設股份有限公司 代表人:李佳珍 君

副本：彰化縣政府、內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處、
法律事務處、主計室、秘書室、公平競爭處(以上均含附件)

主任委員 李 鎡

公平交易委員會處分書

公處字第 113069 號

被處分人：上綺建設股份有限公司

統一編號：25058485

址 設：彰化縣鹿港鎮新宮里民生路 108 號

代 表 人：李佳珍

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「上綺京城」建案，於臉書貼文刊載「總共二樓（二樓可作挑高夾層分成 2.3 樓）」，並輔有 2 樓空間之圖示，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 40 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會於 112 年 7 月獲悉被處分人於臉書貼文刊載彰化縣鹿港鎮「上綺京城」建案(下稱案關建案)，宣稱「總共二樓（二樓可作挑高夾層分成 2.3 樓）」，並輔有 2 樓空間之圖示，惟查案關建案 3 棟建物之使用執照核定用途均僅有 1 層樓店鋪，涉及廣告不實違反公平交易法第 21 條規定。

二、調查經過：

(一) 函請被處分人提出陳述書及到會說明，略以：

1、被處分人於彰化縣鹿港鎮埔崙段 583 地號上興建案關建

案3棟建物，該等建物之門牌號碼分別為彰化縣鹿港鎮埔崙里鹿草路1段82號、86號及88號，興建期間自110年9月至111年7月，於111年7月至112年1月增建2樓。案關建案於112年1月開始以成屋銷售，於同(112)年9月售罄，被處分人與購屋者簽有案關建案之不動產買賣契約書。

- 2、案關建案第1棟建物於112年4月售出後，剩餘之2棟因銷售情況不佳，被處分人代表人之父親李君出於善意及熱心，於112年7月7日在案關建案臉書貼文宣稱「總共二樓（二樓可作挑高夾層分成2.3樓）」，李君並非被處分人之員工，亦無擔任被處分人任何職務，案關建案臉書貼文並未經被處分人及其代表人審核，該臉書貼文於113年4月已撤下。
- 3、案關建案增建2樓之屋內並無施作夾層，案關臉書貼文刊登「二樓可作挑高夾層分成2.3樓」主要係表達該等建物2樓挑高空間充足，購屋者日後可自行運用。
- 4、案關建案增建2樓並未向彰化縣政府建管單位申請變更設計。

(二) 函請彰化縣政府提供專業意見，略以：

- 1、按建築法第25條及第86條規定：「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。」、「違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第58條情事之1者，並得封閉其建築物，限

期修改或強制拆除之。三、擅自拆除者，處1萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」

- 2、經調閱(111)府建管(使)字第0076398、0076399、0076400號使用執照竣工圖說內容，A戶設計建蔽率為39.96%，設計容積率為24.06%；B戶設計建蔽率為57.72%、設計容積率為46.63%；C戶設計建蔽率為56.64%，設計容積率為45.92%，空間用途皆為店舖，法定建蔽率為60%，法定容積率為180%，皆未達法定建蔽率、容積率上限，案倘擬合法申請增建，應依規定申請建造執照。
- 3、上開使用執照竣工圖說內容，並未有夾層空間，亦未有A、B、C戶之2樓空間，原核准建築物高度為4.25公尺，惟案關建案廣告之照片高度與圖說內容顯有未合，已違反建築法第25條規定。

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。」故事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之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、本案廣告主：

(一)按公平交易法第21條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、廣告之出資者等事項，予以綜合判斷。

(二)查案關建案係由被處分人自建自售，並以被處分人具名與購屋者簽訂不動產買賣契約書，購屋者所認知之交易對象為被處分人，次查被處分人代表人架設被處分人臉書，為被處分人使用並刊登被處分人各項建案之相關資訊，以爭取交易機會，復查被處分人授權李君使用其臉書刊登案關建案銷售之訊息，以達行銷案關建案之目的進而獲有直接利益，故被處分人為本案廣告主。

(三)至於被處分人表示，案關建案臉書貼文未經過其同意及審閱，查被處分人臉書為被處分人所長期使用並刊登其各項建案之相關訊息，被處分人對於臉書貼文內容應有監督權力及決定能力，是被處分人尚不能以未同意或未審閱案關建案臉書貼文為由而免除廣告主責任。

三、有關被處分人銷售案關建案，於臉書貼文刊載「總共二樓(二樓可作挑高夾層分成2.3樓)」，並輔有增建2樓空間之圖示，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

是否購買建案房屋之決定。

(二) 查被處分人銷售案關建案，於臉書貼文刊載「總共二樓(二樓可作挑高夾層分成2.3樓)」，且輔有增建2樓空間之圖示，就整體廣告內容觀之，予人印象案關建案增建之2樓空間，以及於2樓挑高空間經施作夾層後可合法取得增建及夾層使用空間，據彰化縣政府提供專業意見，倘案關建案欲合法申請增建，應依規定申請建造執照，倘未經許可擅自建造，即違反建築法令，查案關建案使用執照竣工圖說內容，未有增建2樓空間以及夾層設置，案關建案廣告之照片與圖說內容顯有未合，已違反建築法第25條規定。

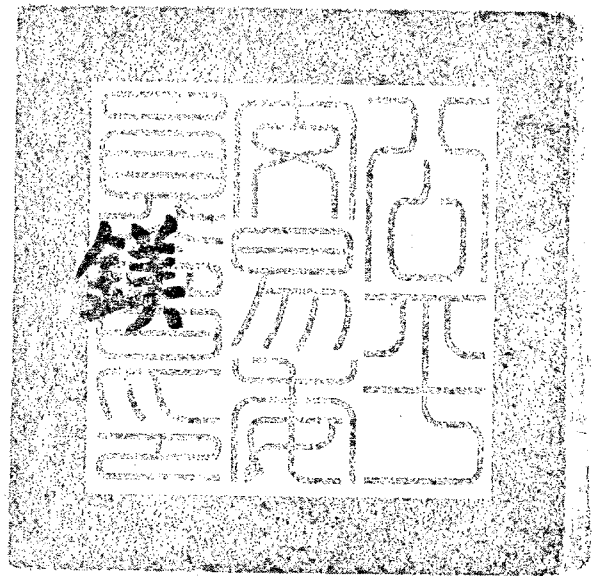
(三) 復查被處分人自承案關建案增建2樓空間並未向彰化縣政府申請變更設計，是案關建案臉書刊載「總共二樓(二樓可作挑高夾層分成2.3樓)」，並輔有增建2樓空間之圖示，足使一般消費者認為案關建案增建之2樓可合法使用，以及於2樓空間可再施作夾層分成2.3樓，據此認知作成交易決定，而難以知悉案關建案臉書貼文所載之用途及使用空間已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。故案關建案臉書貼文之表示內容與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

四、綜上論述，被處分人銷售案關建案，於臉書貼文刊載「總共二樓(二樓可作挑高夾層分2.3樓)」，並輔有增建2樓空間之圖示，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，已違反公平交易法第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、總銷售金額及廣告使用期間等因素，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中華民國 113 年 10 月 9 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。