

# 公平交易委員會處分書

公處字第 112005 號

被處分人：名發建設開發股份有限公司

統一編號：16058040

址 設：高雄市鼓山區大順一路 439 號 7 樓之 1

代 表 人：鍾○○

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「名發天琚」建案，在廣告上刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，將地下一層之雨水回收池及周邊空間作為健身房、半室外游泳池及 SPA 池使用，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、本會於 111 年 6 月 27 日查悉被處分人於 591 房屋交易網站銷售新竹縣竹北市「名發天琚」建案（下稱案關建案），在廣告上刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，惟查案關建案使用執照記載地下一層之用途為「防空避難室兼停車空間」，涉有廣告不實情事。
- 二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

- （一）被處分人自行興建銷售案關建案，並提供案關建案廣告內容刊登於 591 房屋交易網站，廣告刊登期間自 108 年 6 月 10 日至 111 年 6 月 29 日止。
- （二）案關建案廣告刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，其中半室外游泳池及 SPA 池係設置於案關建案

「地下一層平面圖」之「雨水回收池」處，而健身房設置於「雨水回收池」旁閒置空間，現階段確實有施作游泳池等公共設施供購屋人使用。

三、函請新竹縣政府提供意見，略以：

(一) 依建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」若未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條規定裁罰。

(二) 經查案關建案使用執照無相關變更使用執照申請紀錄，新竹縣政府業管單位將依權責辦理。

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事項為虛偽不實或引人錯誤之表示者，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、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，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

三、查被處分人銷售案關建案，自 108 年 6 月 10 日至 111 年 6 月 29 日於 591 房屋交易網站刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，就整體廣告內容觀之，足使人誤認案關建案之「健身房、半室外游泳池、SPA 池」等公共設施可依廣告規劃合法使用。惟查被處分人係將前揭公共設施設置於案關建案地下一層之「雨水回收池」及周邊空間，而該「雨水回收池」於建物所核准之用途及目的與一般大眾日常生活想像認知之游泳池及 SPA 池顯有差異。另據新竹縣政府提供意見，若未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條規定裁罰，因案關建案並無相關變更使用執照申請紀錄，新竹縣政府業管單位將依權責辦理。是因案關建案廣告予人認知之建物用途情狀與原核准平面圖說顯有不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對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。

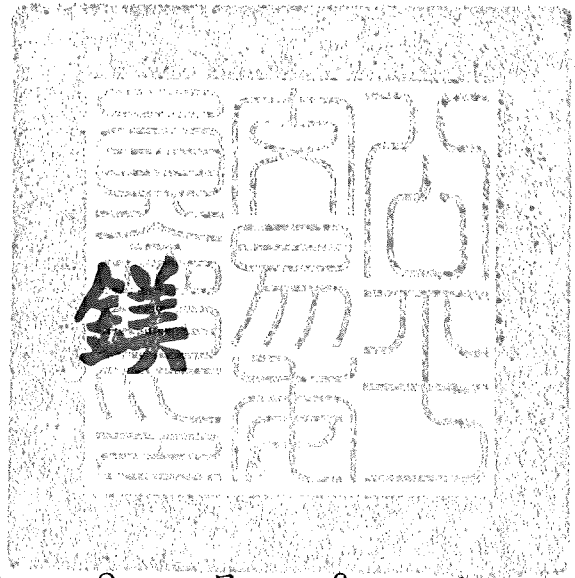
四、綜上論述，被處分人銷售新竹縣竹北市「名發天琚」建案，在 591 房屋交易網站刊載「B1 有健身房、半室外游泳池、SPA 池」等，將地下一層之雨水回收池及周邊空間作為健身房、半室外游泳池及 SPA 池使用，就足以影響交易

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

李

鎡



中 華 民 國 112 年 2 月 6 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。