

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市不動產開發公會	
收	114.04.09 (日期)
文	第 122 號

臺中市政府 函

地址：403602臺中市西區三民路1段158號6樓

407612

臺中市西屯區市政北七路186號20樓之1

承辦人：科員 曾名穗

電話：04-22218558轉63721

電子信箱：kellysmin@taichung.gov.tw

受文者：臺中市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年3月31日

發文字號：府授地易字第1140083684號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關苗栗縣竹南鎮「上德漾」建案因違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會裁罰一案，如說明二，請貴公會轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依據內政部114年3月25日台內地字第1140012669號函辦理。
- 二、上德開發股份有限公司銷售「上德漾」建案，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語，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60萬元罰鍰。
- 三、請貴公會轉知所屬會員，避免發生類似情事，以免違規受罰。隨文檢送上揭內政部函文及其附件影本各1份。

正本：臺中市不動產仲介經紀商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管科長決行

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：04-22502372

電子信箱：moi5745@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國114年3月25日

發文字號：台內地字第1140012669號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A114001266900-1.pdf)

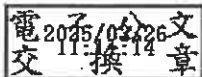
主旨：檢送公平交易委員會114年3月20日公處字第114018號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會114年3月20日公競字第1141460284號函副本辦理。
- 二、上德開發股份有限公司銷售「上德漾」建案，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語，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60萬元罰鍰。
- 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(苗栗縣政府除外)、中華民國不動產建築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)



不動產交易科 收文:114/03/26



1140083684

有附件

公平交易委員會處分書

公處字第 114018 號

被處分人：上德開發股份有限公司

統一編號：24877986

址 設：新竹縣竹北市中興里嘉豐十一路一段 100 號 10 樓之 2

代 表 人：徐振勛

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「上德漾」建案，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語，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 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、民眾於 113 年 4 月反映，被處分人於網頁銷售苗栗縣竹南鎮「上德漾」建案(下稱案關建案)，廣告刊載「上德漾|15 分鐘城市/The 15-Minute City……在 15 分鐘的生活圈裡能滿足食衣住行育樂，在縮短生活途徑的同時，多了生活的時間。上德開發在土地規劃時，也有一套評估的方式，即是考量建築與公園、學校、交通的距離，讓生活能夠與在地結合，打造以人為本的生活建築……在另一座城市竹南大埔上德漾，我們提到 15 分鐘城市的生活概念，將時間與空間串連，縮短距離的負擔，提升時間的品質，也積存空間裡的記憶。15 分鐘城市概念，是以家為中心，向外畫圈，規劃生活需求」等一般住宅用語(下稱案關廣告)，惟查土地使用分區為「科技商務專用區」，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)被處分人投資興建案關建案，領有苗栗縣政府(111)栗商建竹建字第 00127 號建造執照，土地使用分區為科技商務專用區，而該區土地及建築物之使用，依中華民國行業標準分類規定可供住宿業等用途。
- (二)被處分人 112 年 9 月至 113 年 4 月於自身經營網頁銷售案關建案刊載案關廣告，併引述自身興建其他建案位於住宅區相關用語，藉由城市便利性強調整體生活機能便利，營造購買者如家般的氛圍，惟無建管機關核准為「住宅區」及「一般住宅」相關證明文件。

三、經函請苗栗縣政府提供意見，略以：

- (一)案關建案位於苗栗縣新竹科學園區竹南基地暨周邊地區特定區計畫內之「科技商務專用區」，又「科技商務專用區」關於土地及建築物之使用，係依「中華民國行業標準分類」以供批發及零售業、住宿及餐飲業、運輸、倉儲及通信業、金融及保險業、不動產及租賃業、專業、科學及技術服務業、文化、運動及休閒服務業、國際雙語學校等使用，故「科技商務專用區」非屬「住宅區」。

公平交易委員會

- (二)另查「中華民國行業標準分類」有關「住宿業」之定義，為「從事短期或臨時性住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿及露營區等」，依住宿業之相關定義，科技商務專用區僅供辦理商業（公司）登記從事短期或臨時性住宿服務，且不包括「住宅出租」，爰業者銷售案關建案如作為「一般住宅」出售，已違反都市計畫法第 79 條土地使用分區管制規定，將處以罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等行政裁處。

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、被處分人銷售案關建案，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語，違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)按不動產銷售廣告刊載之文字說明等重要交易資訊，對交易相對人是否購買不動產之決定影響甚鉅，而土地使用分區相關禁止法令規定，更與交易相對人於購買不動產後能以何種用途合法使用密切相關，自屬影響交易相對人購買決定的關鍵因素之一。倘交易相對人獲悉作為住宅使用，恐有與土地使用分區相違背，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不動產之決定。

(二)查被處分人於網頁刊載「上德漾|15分鐘城市/The 15-Minute City……在15分鐘的生活圈裡能滿足食衣住行育樂，在縮短生活途徑的同時，多了生活的時間。上德開發在土地規劃時，也有一套評估的方式，即是考量建築與公園、學校、交通的距離，讓生活能夠與在地結合，打造以人為本的生活建築……在另一座城市竹南大埔上德漾，我們提到15分鐘城市的生活概念，將時間與空間串連，縮短距離的負擔，提升時間的品質，也積存空間裡的記憶。15分鐘城市概念，是以家為中心，向外畫圈，規劃生活需求」，其中「15分鐘的生活圈裡能滿

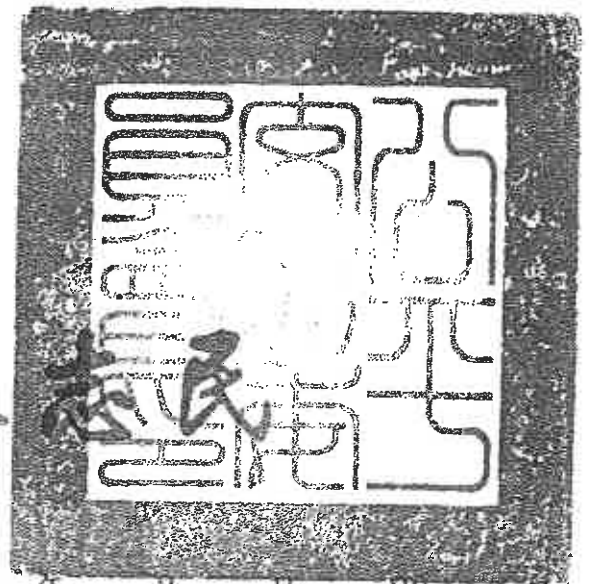
足食衣住行育樂」、「以家為中心」等涉及一般住宅用語，予人印象為民眾於購買建案後，可規劃作為「住宅」生活起居使用之認知。

(三)據苗栗縣政府提供意見，案關建案位於「科技商務專用區」，並非為「住宅區」，且科技商務專用區僅供事業從事短期或臨時性住宿服務，亦不包括「住宅出租」，故案關建案倘作為「一般住宅」出售，已違反都市計畫法相關規定。是被處分人銷售案關建案，對於使用分區為科技商務專用區之建案廣告刊載一般住宅用語，核與事實不符，已足以引起一般大眾對該建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而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)至於被處分人辯稱案關廣告係引述其他建案相關住宅用詞等語，經檢視廣告開頭雖載有其他建案名稱，惟其內容已指明「竹南大埔上德漾建案」並強調「以家為中心」等用語，而被處分人本可於刊載廣告前，事先向建管機關瞭解都市計畫法有關土地使用分區管制規定，被處分人卻未善盡注意及查證義務，導致廣告內容於客觀上有使一般大眾陷於錯誤認知或決定之虞，爰尚不得據以主張豁免不實廣告之責。

三、綜上，被處分人銷售「上德漾」建案廣告，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語，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，考量被處分人銷售金額及戶數等，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

代理主任委員 陳



中 華 民 國 114 年 3 月 20 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。

交 易
騎 縫 章