公平交易委員會處分書

公處字第113016號

被處分人：新北建設股份有限公司

統一編號：53002674

址　　設：臺北市大安區敦化南路2段71號21樓

代 表 人：李○○

地　　址：同上

被處分人：宏普建設股份有限公司

統一編號：23113054

址　　設：臺北市大安區敦化南路2段71號21樓

代 表 人：段○○

地　　址：同上

被處分人：海心國際股份有限公司

統一編號：52638585

址　　設：臺北市松山區敦化北路260號7樓

代 表 人：章○○

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、被處分人於銷售「宏普中央公園」預售屋過程，以共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整各戶持分總表之重要交易資訊予購屋人審閱，且於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，為足以影響交易秩序之欺罔及顯失公平行為，違反公平交易法第 25 條規定。

二、處新北建設股份有限公司新臺幣120萬元罰鍰。

處宏普建設股份有限公司新臺幣60萬元罰鍰。

處海心國際股份有限公司新臺幣40萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣民眾(下稱檢舉人)以電子郵件檢舉略以：新北市「宏普中央公園」預售屋建案(下稱本建案)接待中心提供審閱之各戶持分總表資訊，似有600餘坪共有部分面積資訊未揭露爭議，爰向本會檢舉。

二、調查經過

(一)被處分人新北建設股份有限公司(下稱被處分人新北建設)及被處分人宏普建設股份有限公司(下稱被處分人宏普建設)提出陳述及相關說明略以：

１、本建案賣方分別為被處分人新北建設及被處分人宏普建設，自108年4月15日至110年6月30日期間共計銷售249戶。

２、本建案舊版房地預定買賣契約書第44頁附件5「面積計算方式及公共設施分配及產權登記特約條款」第肆條關於公共設施區即全區公共設施記載為「全區共有部分除法定、自設汽車停車位、汽車車道另計外，係指地下各層樓電梯間……，等按其面積與全區共有部分之面積比例共同登記於同一建號，分別持有。」內容，契約文字主要是表示除了法定、自設汽車停車位、汽車車道為公共設施外，另亦包含其他公設，並非將「法定、自設汽車停車位、汽車車道」排除於公共設施以外。此參照契約本文第2條第4項第2款「共有部分係指地下各層樓電梯間、……、法定汽車停車位、自設汽車停車位、……等依法應列入共同使

用部分均屬之。」可證。另新版房地預定買賣契約書內容已就附件5有疑義文字內容予以修正。

3、本建案共同使用面積為21,262.36平方公尺，經扣除別墅、店面及大樓住宅3種類型依公設比計算之共同使用面積後，其餘即為「停車使用空間」之持分面積，應分攤予購買停車位之人。其中別墅共同使用面積為189.03平方公尺(公設比10%)、店面為377.18平方公尺(公設比30%)、大樓住宅為11,545.94平方公尺(公設比33.9%)，停車空間為6,894.42平方公尺(包括：行動不便車位：29.77平方公尺x4個；大車位：24.77平方公尺x232個；小車位：22.86平方公尺x45個)，並預留2,255.94平方公尺(約為682.42坪=2,255.94平方公尺*0.3025)於日後產權登記時回補登記在停車空間面積。

4、本建案僅有一個公共設施建號(包含車位公設面積等)，被處分人新北建設及被處分人宏普建設依地政士規劃及分算結果，於預售屋買賣契約書上標示主建物面積、附屬建物面積、全部共同使用面積、分區各戶依公設比所應定額取得之共同使用面積，並於不動產說明書之分坪表(業界俗稱，下稱各戶持分總表)上就車位公設部分(即車公)分成「符合建築相關規範之最小面積(6,894.42平方公尺)」與「其他面積(225.59平方公尺)」，持續對外揭露予購屋人審閱至本案完銷為止。嗣於109年4月13日經購屋人向新北市政府提起消費糾紛申訴反映面積疑義後，復經地政士檢視發現車位公設部分之其他面積225.59平方公尺係因小數點標錯而誤載，正確面積應為2,255.9平

方公尺。因此，購屋人所稱未揭露600餘坪之共有部分面積，係因作業疏失所致。日後於產權登記時，即會將原先停車空間6,894.42平方公尺(即購屋人購買之車位)及預留之2,255.9平方公尺(即其他面積，含車道及其他必要空間)登記在停車空間面積。意即登記後之產權登記停車空間為9,150.23平方公尺(包括：行動不便車位：39.02平方公尺×4個；大車位：32.85平方公尺×232個；小車位：30.51平方公尺×45個)。

5、各戶持分總表自開案銷售至完銷止，皆係以誤載之車位公設部分之「其他面積(225.59平方公尺)」的各戶持分總表揭示予購屋人，期間雖有購屋人提出疑義，經釐清後僅向該購屋人說明。因對購買車位者有影響部分，僅係其公設面積(停車位公設面積)有增加，且依據預售屋買賣契約書第五條第(四)項約定，僅有因停車位規格(即購屋人購買之車位車格大小)長寬尺寸「短少」才有找補約定，停車空間面積增加部分(即購屋人購買之車位車格大小以外部分面積)不會要求找補，因此對有購買車位之購屋人並無權益受損之虞。另就停車空間面積增加部分，將於建物所有權第一次登記時增補面積予購屋人後，再將該等資訊揭露予有購買車位者。因此對有購買車位之購屋人並無權益受損之虞，應難認該當公平交易法第25條所稱「足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」。

(二)被處分人海心國際股份有限公司（下稱被處分人海心國際）提出陳述及相關說明略以：

1、本建案由被處分人新北建設及被處分人宏普建設興

建，並共同委託被處分人海心國際負責代銷，委託銷售期間自簽約日起算至使用執照取得後6個月為止，即108年4月15日至110年4月12日。被處分人海心國際實際銷售最後1戶之成交日期為110年3月18日。

２、被處分人海心國際提供予購屋人審閱之各戶持分總表，係由被處分人宏普建設提供。被處分人海心國際曾協同被處分人新北建設出席109年7月10日新北市政府消費爭議案件協商會議，協商過程中曾聽聞雙方當事人提及本建案共有部分面積疑義。惟前述協商會議結束後，被處分人海心國際並未接獲被處分人新北建設及被處分人宏普建設興建通知更正600餘坪之共有部分面積資訊事宜，故被處分人海心國際亦無相關資料向全體購屋人提出說明或為後續相關之處理，仍依原先被處分人宏普建設提供誤載共有部分面積之各戶持分總表持續銷售至最後1戶為止。

理　　由

一、按公平交易法第25條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」所稱「交易秩序」，泛指一切商品或服務交易之市場經濟秩序，可能涉及研發、生產、銷售與消費等產銷階段，其具體內涵則為水平競爭秩序、垂直交易關係中之市場秩序、以及符合公平競爭精神之交易秩序。至於「足以影響交易秩序」，則考慮受害人數之多寡、造成損害之量及程度、是否會對其他事業產生警惕效果、是否為針對特定團體或組群所為之行為、有無影響將來潛在多數受害人之效果，以及行為所採取之方法手段、行為發生之頻率與

規模、行為人與相對人資訊是否對等、糾紛與爭議解決資源之多寡、市場力量大小、有無依賴性存在、交易習慣與產業特性等，且不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。故於具體個案中判斷「足以影響交易秩序」要件時，本會無須證明行為人之違法行為對於交易秩序產生實害，只須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性為已足，此亦為最高行政法院所持見解。所謂「顯失公平」，係指以顯然有失公平之方法從事競爭或營業交易。又依同法第42條規定：「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(下略)」。

二、衡酌預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」、「權利義務事項龐多」之特性，且因預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人就所購預售屋事先可取得之資訊相當有限。而不動產開發業者及不動產經紀業者對於預售屋之開發、興建及銷售等業務深具專業知識，且為前述領域之專業廠商，對其所製作及提供之重要交易資訊，本較資訊弱勢之購屋人瞭解，故不動產開發業者及不動產經紀業者無疑為資訊優勢之一方。又預售屋全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及分攤比例等皆為影響購屋人購屋決定之重要資訊，倘不動產開發業者及不動產經紀業者於銷售預售屋時，利用其資訊上之優勢，未揭露載有前述重要交易資訊之各戶持分總表予購屋人審閱，抑或所提供之重要交易資訊並不充分及完整，甚至有所錯誤，將陷購屋人於資訊弱勢之不利地位致影響購屋人作成交易之決定而顯失公平。再者，所揭露之重要交易資訊，倘係

以欺瞞、誤導或隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式從事交易，例如有意以錯誤之各戶持分總表提供予購屋人審閱，或事後明知其有錯誤卻仍以錯誤資訊從事交易，隱匿其所提供之資訊有誤，對購屋人亦已構成欺罔行為。又前述行為，同時對其他依法令規定提供完整且正確之預售屋重要交易資訊予購屋人審閱之同業亦形成不公平競爭，足以影響交易秩序，即有違反公平交易法第25條規定。

三、本案行為主體：本建案係由被處分人新北建設及被處分人宏普建設共同投資興建，渠等為本建案預售屋買賣契約書之賣方，並與被處分人海心國際簽訂銷售企劃契約書，委託銷售期間自簽約日起算至使用執照取得後6個月為止。據被處分人海心國際所述，實際銷售期間為108年4月15日至110年3月18日止。且依前述銷售企劃契約書第4條及第7條約定，被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際均因銷售行為獲有利益，故可認被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際等3家公司均為本案行為主體。雖被處分人海心國際主張誤載共有部分面積之各戶持分總表係被處分人宏普建設提供，惟被處分人海心國際亦曾協同被處分人新北建設出席本案109年7月10日新北市政府消費爭議案件協商會議，被處分人海心國際已知悉本建案共有部分面積有誤載問題，惟仍持續以錯誤之各戶持分總表對外銷售至110年3月18日止，爰被處分人海心國際前述辯稱尚難據以卸責。

四、本建案銷售過程，提供共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整各戶持分總表之重要交易資訊予購屋人審閱，且於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，核已構成欺罔及顯失公平行為：

(一)經查經濟部商工登記資料查詢系統及被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際等3家公司網站資料，被處分人新北建設及被處分人宏普建設自設立迄今，於不動產開發、興建、營造及買賣等相關業務分別已有10年及30年以上之經驗，且實際興建開發之建案亦分別多達3件及54件以上，渠等於預售屋之開發、興建及銷售業務，不僅深具專業知識，且為前述領域之專業廠商。另被處分人海心國際於不動產代銷業務已有長達5年之經驗，為海悅國際開發股份有限公司之子公司，且實際代銷之預售屋建案亦有11件以上，其於預售屋代銷業務亦具有相當專業知識，為前述領域之專業廠商。

(二)據被處分人新北建設及被處分人宏普建設所述，本建案共同使用面積為21,262.36平方公尺，經扣除別墅、店面及大樓住宅3種類型依公設比計算之共同使用面積後，其餘即為應分攤予購買停車位者之「停車使用空間」之持分面積。而前述「停車使用空間」面積，又分為6,894.42平方公尺(即購屋人購買之車位)，及預留之2,255.94平方公尺(即含車道及其他必要空間之面積，約682.42坪)於日後產權登記時回補登記在停車空間面積。惟其自開案銷售至完銷止，皆係以誤載之車位公設部分之「其他面積(225.59平方公尺)」的各戶持分總表揭示予購屋人審閱。復據被處分人海心國際所述，其雖曾協同被處分人新北建設出席109年7月10日新北市政府消費爭議案件協商會議，協商過程中曾聽聞雙方當事人提及本建案共有部分面積疑義，惟協商會議結束後，並未接獲被處分人新北建設或被處分人宏普建設通知更

正600餘坪之共有部分面積資訊事宜，故被處分人海心國際後續仍依原先被處分人宏普建設提供誤載共有部分面積之各戶持分總表持續銷售至最後1戶為止，且於發現錯誤後，亦未於銷售過程向全體購屋人進一步說明或為相關之處理。

(三)審酌本案前述3家公司為不動產相關領域之專業廠商，就其所製作及提供予購屋人審閱之重要交易資訊，本較資訊弱勢之購屋人瞭解，渠等銷售過程雖有提供各戶持分總表予購屋人審閱，惟其揭示之資訊內容，雖僅係「停車使用空間」中預留2,255.94平方公尺，小數點位置錯置為「225.59平方公尺」，惟其換算坪數後將使車道及其他必要空間之面積約減少600餘坪，而有肇致所揭示予購屋人之共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整情形。是以，本案前述3家公司以共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整各戶持分總表之重要交易資訊予購屋人審閱，乃屬利用資訊不對稱之行為爭取交易，且渠等於發現錯誤後並未更正，卻仍持續以錯誤之重要交易資訊提供予購屋人審閱，核已構成欺罔及顯失公平行為。

五、被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際前述欺罔及顯失公平行為，業足以影響交易秩序：

(一)按公平交易法第25條之立法意旨在維護交易秩序，確保自由公平競爭，倘俟實際危害結果產生，始得論以違法，顯然無法達成立法目的，為能有效防範損害之發生及警惕事業，應認本條規定「足以影響交易秩序」之構成要件不以該行為產生實害為必要，僅須該行為實施後有足以影響交易秩序之可能性為已足，此有最高行政法

院95年度判字第999號判決可供參照已如前述。

(二)因預售屋尚未建造完成、交易金額龐大，多數消費者對不動產交易經驗不頻繁，故各戶持分總表等預售屋重要交易資訊之揭露，係能增加消費者購屋決定之理性，並從各方面保障消費者，以減少將來之交易糾紛。惟被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際於本建案接待中心銷售現場以誤載共有部分面積之各戶持分總表資訊提供購屋人審閱，以及於發現錯誤後仍持續以錯誤之重要交易資訊作為本建案銷售資訊，使處於資訊劣勢之購屋人難以充分知悉標的物之真實情況，以判斷是否符合自身需求，不利其作出正確交易判斷。

(三)經查本建案於108年4月15日開案銷售至110年3月18日止，已簽約之購屋人已達242戶，除本案檢舉人因發現共有部分面積之揭露有不足、遺漏且錯誤之情形，經個案向建商反映及透過新北市政府消費爭議案件協商獲得處理外，餘已簽約之有購買車位之購屋人，均面臨前述問題。雖本建案錯誤之停車位面積已於辦理建物第一次登記時回補給購屋人，以及被處分人新北建設及被處分人宏普建設表示，於交屋時口頭告知購屋人有關有回補車位面積之緣由，並提供與購屋人之交屋資料收執表等相關資料，佐證並無要求購屋人找補情事。惟考量本案係屬預售屋之銷售，於實體建物興建完成交屋前，購屋人僅得從建商及代銷提供之各戶持分總表之重要交易資訊中，據以評估各戶主建物、附屬建物與共有部分之面積及分攤比例是否符合自身需求，倘本建案未經檢舉人發現共有部分面積之揭露有不足、遺漏且錯誤之情形，後續恐造成地政機關依此錯誤資訊登載停車使用空

間面積，造成已購車位之購屋人於建物所有權狀共有部分面積有少登記之權益受損情事。是前述以共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整各戶持分總表之重要交易資訊提供予購屋人審閱，構成顯失公平，以及於發現錯誤後，卻仍以錯誤資訊從事交易，隱匿所提供之資訊有所錯誤，構成欺罔，難認屬單一個別或非經常性交易事件，案關行為實已具有影響多數受害人之效果。

(四)又前述行為對於遵守法令規定以書面提供或於銷售現場陳列正確各戶持分總表之預售屋重要交易資訊予購屋人審閱之同業，亦形成不公平競爭，不僅違背商業競爭倫理，且足以影響以價格、品質等效能競爭作為核心之市場競爭秩序。是故，前述行為對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，業足以影響交易秩序。

(五)綜上論結，被處分人新北建設、被處分人宏普建設及被處分人海心國際等3家公司自108年4月15日至110年3月18日止，即以共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整各戶持分總表之重要交易資訊予購屋人審閱，且於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，實足以對預售屋交易資訊應充分及完整揭露資訊以供購屋人理性決策之交易秩序造成不當影響，且該銷售行為實已具有影響多數受害人之效果，構成足以影響交易秩序之欺罔及顯失公平行為，核已違反公平交易法第25條規定。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、違法行為期間、已銷售戶數、所得利益，及事業規模、經營狀況、配合調查等情狀後，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

中　華　民　國　　113　　年　　3　　月　　7　　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。