

惠州大亚湾经济技术开发区市场监督管理局 行政处罚决定书

惠湾市监西处字〔2021〕62号

当事人：惠州市银河系实业有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：9144130055362135XN

住所：惠州大亚湾西区科技工业园西A大道

法定代表人：黄大伟

身份证号码：

港澳居民来往内地通行证号码：

联系电话： 其他联系方式： /

2020年10月21日，我局接到消费者投诉，投诉人称位于惠州大亚湾西区龙山一路60号的“大中华幸福城”楼盘实际商品房交付条件与该楼盘的样板房宣传不符，要求我局核查。2020年10月29日，我局执法人员根据投诉，对位于惠州大亚湾西区龙山一路60号的“大中华幸福城”楼盘进行检查。现场检查时，开发该楼盘的惠州市银河系实业有限公司正常经营，楼盘销售经理在场。我局执法人员向销售经理出示了投诉人提供的视频，销售经理确认该视频为“大中华幸福城”楼盘样板房4栋2202号房的初始展示情况，视频中显示该样板房入门左侧有一个入户花园，面积约为6m²，入户花园两面为石墙，一面为铁栏杆加玻璃方式包围，并铺设地板。执法人员现场检查视频录制的对应样板房，发现样板房内入户花园入门处封闭，地板已拆除，铁栏杆加玻璃方式包围的围栏也已拆除。执法人员现场未实施行政强制措施。当事人对其商品作引人误解的商业宣传，按程序审批后，本局于当日对当事人立案调查。

经调查确认，当事人委托中国建筑第四工程局有限公司建设“大中华幸福城”楼盘第4栋，并委托该公司在第4栋2202号房内搭建样板房（E户型，107m²），初始搭建情况为样板房含报建核准的3房2厅2卫结构，且在入户左侧实墙开设房门，并在房门外的采光井空间加建楼板并加设栏杆，形成1个6m²入户花园，共同构成4房2厅2卫的房屋结构展示效果。该样板房的入户花园是当事人委托深圳市深装总装饰股份有限公司进行装饰，因当事人未保留相关台账记录，入户花园搭建及装饰费用均无法计算。该样板房于2019年2月建好开始陆续对外开放，到2019年6月底，因当事人发现样板房结构与报建不一致，才临时使用画板封闭入户花园的房门，后续由装饰公司拆除入户花园。

另查明，《商品房买卖合同（预售）》附件一的房屋分层分户图和样板房（E户型，107m²）外的户型图均显示“大中华幸福城”楼盘的商品房（E户型，107m²）实际报建核准面积为107m²，实际结构为3房2厅2卫。

当事人通过在样板房入户左侧实墙外的采光井空间加建楼板并加设栏杆，形成1个6m²入户花园，构成4房2厅2卫房屋结构的行为，与实际建设交付的3房2厅2卫房屋结构差一个房间，对于商品房类大宗消费品，该行为对消费者的购买行为产生重大误导。当事人后续举证的样板房外已悬挂“展示样板房 非交楼标准”的指示牌的行为，根据常识性判断，样板房的展示目的是为了购房参观并获取所购商品房的具体户型构造、室内采光效果、房屋尺寸等重要信息，非交楼标准一般为室内软装家具、家电、特殊墙面、台面、窗户等样板房精装修展示品或可实现的创意示范设计。因此，当事人仅在样板房

外悬挂指示牌，而隐瞒该入户花园为违规搭建而不能实际实现的行为，不能判定为已正确告知消费者关于商品房(E户型,107m²)的真实情况。当事人于《关于大中华幸福城E户型样板房的情况说明》中陈述其公司与业主签署的购房合同及相关宣传资料并无承诺交付标准为4房户型，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，构成要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”，当事人的宣传对象为商品房开发规划范围内的预售商品房，并以样板房宣传方式就预售商品房作出具体明确的说明和允诺，且已对消费者订立商品房买卖合同有重大影响，已构成要约。

我局于2021年1月15日发函至惠州市城市管理行政执法局大亚湾区分局，提请该局协助核实“大中华幸福城”楼盘北区4-7栋的E户型实际建设及后期整改情况。2021年4月2日，我局收到该局复函《关于大中华幸福城（世亮花园）违法情况的函》（惠湾执函〔2021〕110号），该局回复称“大中华幸福城楼盘（世亮花园）4栋、5栋存在未经批准擅自在其房屋外的采光井加建楼板的违法行为，违反了《住宅室内装饰装修管理办法》第六条相关规定，属违规装修行为”。上述复函表明，当事人在样板房实墙外采光井搭建楼板的属于违规搭建行为，且已误导购房者产生后续违规搭建的结果。

综上所述，当事人以样板房的宣传方式宣传其所预售的商品房，与实际情况严重不符，属于对其商品作引人误解的商业

宣传。

上述事实，主要有以下证据证明：《消费者投诉举报转办呈批表》6份、投诉人于2019年5月拍摄的样板房视频截图4张、2020年10月29日现场笔录1份、2020年10月29日现场检查照片7张、惠州市银河系实业有限公司《营业执照》复印件1份、法定代表人黄大伟身份证复印件1份、受委托人朱旭辉及蔡加丰身份证复印件各1份以及授权委托书2份、对受委托人朱旭辉的询问笔录3份、《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：大亚湾（2019）10033486]1份、《关于大中华幸福城E户型样板房的情况说明》1份、1名投诉人的身份证复印件1份、2021年1月26日对1名投诉人的询问笔录1份、投诉人提供的商品房买卖合同、收据等证明材料复印件共4份、惠州市城市管理行政执法局大亚湾经济技术开发区分局《关于大中华幸福城（世亮花园）违法情况的函（惠湾执函〔2021〕110号）》1份等。上述证据材料均有当事人或第三人的签名或盖章确认，事实清楚，证据确凿。

本局于2021年4月19日向当事人邮寄送达了《行政处罚听证告知书》（惠湾市监西听字〔2021〕13号）。当事人于2021年4月20日向我局提出陈述申辩意见，并于同日以书面形式向我局提出听证申请。我局于2021年4月21日向当事人直接送达了《行政处罚案件听证通知书》〔（惠湾）市监听字〔2021〕1号〕，2021年4月29日，本局于局办公楼三楼听证室公开举行听证会。

当事人在听证会提出对违法行为的定性有异议，主要意见有：一、当事人承认样板房确实有违规情况，但认为综合办理预售证、开盘以来签订认购书、商品房买卖合同以及其他书面

证据，都可以表明当事人是合法合规进行销售，购房者在收楼以后想要进行搭建，作出的投诉和事实，与项目的事实有不一致的地方。二、当事人从未书面允诺可以将3室搭建成4室，也不允许未经共有人同意以及办理政府审批的情况下，进行任何搭建，当事人违规的情况，显著轻微，当事人认为其从2019年6月签约售房不到一年半的时间，就交付了房产，与普通的预售不同，是现房销售，样板房所产生的影响时间短，范围有限，并非对社会公众的误导，因此申请撤销或者免除对相对人的行政处罚。

对于当事人提出的上述听证意见，本局认为，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条，当事人的宣传对象为商品房开发规划范围内的预售商品房，并以样板房展示宣传方式就预售商品房作出具体明确的说明和允诺，且已对消费者订立商品房买卖合同有重大影响，已构成要约。且6个投诉人的投诉请求及惠州市城市管理行政执法局大亚湾区分局《关于大中华幸福城（世亮花园）违法情况的函》（惠湾执函〔2021〕110号），表明当事人以样板房的展示方式，通过在样板房入户左侧实墙外的采光井空间加建楼板并加设栏杆，形成1个6m²入户花园，构成4房2厅2卫房屋结构展示的行为，已对消费者的购买行为产生重大误导。因此，本局对当事人提出的听证意见不予采纳。

当事人对其商品作引人误解的商业宣传的行为，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条第一款“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者。”的规定。

当事人在我局执法人员现场检查前，已拆除上述入户花园并停止对外宣传，及时纠正，消除影响，主动减轻违法行为危害后果。当事人的行为符合《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第四项“当事人有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（四）其他依法从轻或者减轻行政处罚的。”、《广东省市场监督管理局关于行政处罚自由裁量权的适用规则》第十六条第二项“有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（二）主动消除或者减轻违法行为危害后果的；”规定的从轻情形。

依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条第一款“经营者违反本法第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传，或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。”、《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第四项“当事人有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（四）其他依法从轻或者减轻行政处罚的。”以及《广东省市场监督管理局关于行政处罚自由裁量权的适用规则》第十六条第二项“有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（二）主动消除或者减轻违法行为危害后果的；”的规定，本局决定责令当事人立即停止违法行为，并给予当事人从轻行政处罚，处以罚款人民币肆拾万元整（¥400000.00）。

当事人应自接到本处罚决定书之日起15日到惠州大亚湾建设银行、工商银行、农业银行的其中一间银行缴纳罚款，或者使用本局的POS机刷卡缴纳罚款。逾期不缴纳罚款的，根据《中

华人民共和国行政处罚法》第五十一条第一项的规定，每日按
罚款数额的 3%加处罚款，并依法申请人民法院强制执行。

如不服从本处罚决定，可在接到本处罚决定书之日起 60 日
内向惠州市市场监督管理局或大亚湾区管委会申请行政复议，
也可于 6 个月内向博罗县人民法院提起行政诉讼。

惠州大亚湾经济技术开发区市场监督管理局
(印章)

2021年5月27日

(市场监督管理部门将依法向社会公示本行政处罚决定信息)

本文书一式二份，一份送达，一份归档。