

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〕64号

当事人：惠州市丰泰城房地产开发有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91441300304242439X

住所：惠州大亚湾澳头中兴五路103号南山国际大厦1-316号房

法定代表人：吴文凯

公民身份号码：[REDACTED]

联系电话：[REDACTED] 其他联系方式： /

2021年1月5日，本局收到群众投诉线索，线索称惠州市丰泰城房地产开发有限公司开发“泰丰牧马湖”楼盘内的儿童乐园并未获批，将要拆除，存在欺骗、误导消费者情况；2021年1月14日，本局又收到消费者投诉线索，称惠州市丰泰城房地产开发有限公司开发“泰丰牧马湖”楼盘存在虚假宣传幼儿园情况等问题。2021年1月21日，本局执法人员根据投诉线索，对位于惠州大亚湾西区大亚湾大道与龙海二路交汇处的泰丰牧马湖楼盘进行检查，该楼盘正常销售，客服经理销售在场。一、执法人员向该楼盘客服经理出示了宣传单页《大墅区里的小高层》，其确认该宣传单页为惠州市丰泰城房地产开发有限公司宣传泰丰牧马湖楼盘所使用单页，单页内含有“泰丰·牧马湖尊享全系顶配 社区拥有四大主题分龄儿童乐园，悉心陪伴孩子成长”的广告内容；本局执法人员前往该儿童乐园区域进行检查，发现该儿童乐园区域面积约为2600m²，内含有滑滑梯、沙地、攀岩墙等

游乐设施，现场当事人无法提供该儿童乐园的相关规划报建证明。二、执法人员向客服经理出示了“泰丰花园第一版沙盘模型”彩图，彩图上显示沙盘左下角第 69 栋商品楼对面，湖旁边处有 1 栋建筑物标注为“幼儿园”，而执法人员现场在泰丰牧马湖楼盘营销中心内查看放置在大厅的沙盘模型，沙盘模型显示该区域为“观景楼梯”和“赏湖吧台”，随后执法人员前往该区域实地检查，发现该区域现场建设为黄色观景楼梯。当事人在商品房销售中作虚假或引人误解的宣传。按程序审批后，本局于当天对当事人立案调查，现场未实施行政强制措施。

2021 年 2 月 24 日，本局再收到消费者投诉线索，线索称惠州市丰泰城房地产开发有限公司利用合同格式条款侵犯消费者合法权益，要求本局核查。2021 年 3 月 11 日，本局执法人员再次对位于惠州大亚湾西区大亚湾大道与龙海二路交汇处的泰丰牧马湖楼盘进行检查，检查时该楼盘正常销售，该楼盘客服经理在场。执法人员在查看《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：大亚湾（2019）10010806]（以下简称“主合同”）和《商品房买卖合同》补充协议（以下简称“补充协议”）时，发现补充协议第 20 条第 2 段、第 38 条等格式条款含有侵害消费者合法权益的内容，当事人存在利用合同格式条款侵害消费者合法权益的行为。因本局已于 2021 年 1 月 21 日对当事人立案调查，按程序审批后，本局决定并案调查。

经查实，当事人于 2016 年 9 月 12 日与深圳市龙祥康体设施发展有限公司签订了《泰丰花园展示区娱乐及健身器材安装工程施工合同》，约定由深圳市龙祥康体设施发展有限公司承包

泰丰花园（泰丰牧马湖）一期项目的展示区娱乐及健身器材安装工程。深圳市龙祥康体设施发展有限公司于2017年1月在泰丰牧马湖楼盘营销中心西南方约100米处，建设了占地面积约2600m²的四大主题分龄儿童乐园。建设完成后，当事人于2017年4月对外宣传使用该儿童游乐场所，供购房者参观，并于2018年3月在宣传单页《大墅区里的小高层》内设计了“泰丰·牧马湖尊享全系顶配 社区拥有四大主题分龄儿童乐园，悉心陪伴孩子成长”的广告内容，当事人审核后经由第三方广告公司印刷发布。当事人无法提供该儿童游乐场所的相关规划报批证明，且在售楼阶段未明确告知购房者该儿童游乐场所未办理规划报批手续。

2021年1月11日，本局发函至惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局，请该局协助核实泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所的规划建设是否经审批同意。2021年2月19日，本局收到惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局的复函《关于对“泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所”相关事宜请求答复的复函》（惠湾住建函〔2021〕290号），复函称“根据经审批的规划方案，泰丰牧马湖楼盘现状儿童游乐场所所在位置为绿化景观，现状儿童游乐场所未办理规划报批手续”。

2021年1月21日，本局发函至惠州市城市管理行政执法局大亚湾经济技术开发区分局，提请该局协助核实泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所是否属于违法违章建筑。2021年2月3日，本局收到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〈关于协查“泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所”的复函〉的复

函》（惠湾执函〔2021〕43号），复函称“泰丰花园总规划方案中未有儿童乐园，儿童乐园所在用地上的建设行为亦未办理报建手续，儿童乐园属违法建设”。

当事人擅自在泰丰牧马湖楼盘内建设未办理规划报批手续的儿童游乐场所，并在不能保证该场所未来是否长久存续，且故意隐瞒该场所未办理规划报批手续的前提下，以儿童游乐场所实体建筑设施及发放宣传单页的宣传方式对外宣传该场所为泰丰牧马湖楼盘配套设施，使购房者误认为购买泰丰牧马湖楼盘的商品房即可长久享有该儿童游乐场所的使用权。当事人的行为，属于对其商品房作引人误解的商业宣传。

又查实，当事人委托深圳市品筑模型设计有限公司设计制作并安装“泰丰花园第一版沙盘模型”，安装完成后，“泰丰花园第一版沙盘模型”于2017年1月至2019年8月放置在泰丰牧马湖楼盘营销中心大厅内展示，展示期间沙盘未做任何变动。沙盘显示在“泰丰花园第一版沙盘模型”中第69栋商品楼模型对面设置了一栋建筑模型，并标注为“幼儿园”。当事人2016年获得惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局批复也表明该区域建设1所幼儿园。然而2018年9月，当事人调整总平面规划及建筑设计方案，幼儿园规划用地重新规划在原规划用地的西北方，即第80栋商品房的北面的新用地，当事人在获得批复后，未及时修改“泰丰花园第一版沙盘模型”，导致“泰丰花园第一版沙盘模型”一直沿用至2019年8月。后续当事人于2019年8月至2020年9月、2020年9月至今分别启用“泰丰花园第二版沙盘模型”和“泰丰花园第三版沙盘模型”，原幼儿

园规划用地区域已被修改。在当事人于2018年9月调整规划后，直至2019年8月，当事人仍按照“泰丰花园第一版沙盘模型”中幼儿园的建筑设计位置对外宣传，对消费者的购买行为产生实际误导，属于对其商品房作虚假的商业宣传。

再查明，当事人用于商品房预售的《商品房买卖合同(预售)》补充协议第15条“出卖人履行交付房屋义务前，买受人应履行合同及其附件、本协议约定的所有义务(包括但不限于按合同及其附件、本协议约定期限付清房款、面积补差款、税费、专项维修资金、物业服务公司收费等所有款项，并完整提交合同及其附件、补充协议约定的所有资料，按时网签合同及办理合同备案等；买受人以按揭方式付款的，还应在合同签订后60日内将按揭贷款付至出卖人帐户并按期偿还贷款本息)，否则，出卖人有权不事先催告买受人，而按买受人累计逾期天数相应顺延交楼期限和办理产权登记期限，出卖人顺延交付期限和办理产权登记期限并不免除买受人逾期履行义务的违约责任；若买受人迟延履行义务导致出卖人发生的任何其他费用支出或因此造成的全部损失均由买受人负责赔偿。”，其中约定买受人应当在出卖人履行交付房屋义务前，履行付清物业服务公司收费的义务，如不履行，出卖人有权不事先催告买受人，而按买受人累计逾期天数相应顺延交楼期限和办理产权登记期限，出卖人顺延交付期限和办理产权登记期限并不免除买受人逾期履行义务的违约责任。本局认为，该条款属于利用制定格式条款的优势地位，加重买受人的责任，违反了《合同违法行为监督处理办法》第十条第三项的规定；补充协议第20条第2段“如出卖人在施工中遇到异常

困难或重大技术问题等非出卖人所能控制的情况，出卖人有权相应顺延该商品房的交付期限且不承担违约责任。无论买受人因何种原因与出卖人发生任何纠纷、诉讼或仲裁，该商品房交付、办理产权登记（如有义务）期限在纠纷、诉讼或仲裁过程中届满的，出卖人有权待纠纷、诉讼或仲裁终结后再履行相应义务，且出卖人无需承担因此造成的逾期责任。出卖人延期交房超过180日的，则视为合同无法履行，出卖人有权解除合同但应承担合同约定的违约责任。”，根据《民法典》第一百八十条“因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”的规定，当事人举证称其可能在打桩过程中发现溶洞等地质原因，导致施工暂停却无法确定暂停时长。本局认为，“施工中遇到异常困难或重大技术问题等非出卖人所能控制的情况”不属于不可抗力，当事人应当在开发楼盘前期进行地质勘探工作或其他前期准备工作，提前预见施工中可能遇到的异常困难或重大技术难题，并努力避免或克服以遵守合同约定按期交付所预售的商品房，该条款属于当事人利用制定格式条款的优势地位，在格式条款中免除自身因违约依法应当承担的违约责任，违反了《合同违法行为监督处理办法》第九条第四项的规定；补充协议第38条“买受人不得采取到政府部门信访”，买受人作为公民，依法享有信访权，受宪法保障，如果买受人选择到政府部门信访，是否受理信访事项应当由信访工作机构决定，出卖人无权干涉，该条款属于当事人利用制定格式条款的优势地位，排除买受人依法应当享有的信访权利，违反了《合同违法行为监督

《处理办法》第十一条第六项的规定。

综上，当事人用于商品房预售的《商品房买卖合同(预售)》补充协议含有免除自身因违约依法应当承担的违约责任、加重消费者应当提前付清物业服务公司收费的责任以及排除消费者依法应当享有的信访权利，侵犯了消费者合法的权益，属利用不平等合同格式条款侵害消费者合法权益的违法行为。在调查取证阶段，未发现当事人因消费者未提前付清物业服务公司收费而不事先催告消费者，而按消费者累计逾期天数相应顺延交楼期限和办理产权登记期限的情况及因条款获利情况，未发现当事人因遇到异常困难或重大技术问题导致顺延该商品房的交付期限而不承担违约责任的情况及因条款获利情况，未发现当事人限制消费者到政府部门信访的情况及因条款获利情况。因此，当事人利用合同格式条款侵害消费者合法权益的违法行为，违法所得无法计算。

上述事实，主要有以下证据证明：《业务事项移交呈批表》复印件 1 份，《消费者投诉举报转办呈批表》(消保 2021-0118)复印件 1 份，2021 年 1 月 21 日现场笔录 1 份，2021 年 1 月 21 日现场检查照片 16 张，惠州市丰泰城房地产开发有限公司营业执照复印件 1 份，法定代表人吴文凯身份证复印件和受委托人方婉晴身份证复印件各 1 份，授权委托书 2 份，2021 年 1 月 25 日对受委托人方婉晴的询问笔录 1 份，当事人确认的宣传单页《大墅区里的小高层》1 份，《泰丰花园展示区娱乐及健身器材安装工程施工合同》(合同编号：FTC-xx-ac-2016-019)复印件 1 份，深圳市龙祥康体设施发展有限公司开具的《深圳增值税普

通发票》复印件 8 份、《网上银行电子回单》复印件 4 份，惠州大亚湾经济技术开发区住房和城乡建设局《关于对“泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所”相关事宜请求答复的复函》（惠湾住建函〔2021〕290 号）1 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〈关于协查“泰丰牧马湖楼盘儿童游乐场所”的函〉的复函》（惠湾执函〔2021〕43 号）1 份，当事人提供的“泰丰花园第一版沙盘模型” A2、A4 照片各 1 份，《泰丰花园模型制作安装工程施工合同》（合同编号：FTC-xx-yx-2016-001）复印件 1 份，深圳市品筑模型设计有限公司开具的《深圳增值税普通发票》复印件 4 份，“泰丰花园第二版沙盘模型”、“泰丰花园第三版沙盘模型”照片各 1 份，2016 年 9 月 27 日《泰丰花园一期总平面图》A0 图纸 1 份，《关于泰丰花园项目调整总平面规划及建筑设计方案的批复》（惠湾住建〔2018〕217 号）及泰丰花园项目总平面规划图复印件 1 份，《关于泰丰花园沙盘模型与儿童游乐场的情况说明》1 份，2021 年 2 月 24 日消费者投诉举报转办呈批表（消保 2021-0438）复印件 1 份，2021 年 3 月 11 日现场笔录 1 份，2021 年 3 月 11 日现场检查照片 1 张，2021 年 3 月 16 日对受委托人方婉晴的询问笔录 1 份，当事人提供的《商品房买卖合同（预售）》[合同编号：大亚湾（2019）10010806]和《商品房买卖合同》补充协议复印件各 1 份，买受人成少云的身份证复印件 1 份、当事人与买受人成少云签订的《商品房购房须知》复印件和《泰丰花园认购书》复印件各 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 日向当事人直接送达了《行政处罚听证告知书》（惠湾市监西听字〔2021〕17 号）。当事人于 2021 年 4 月 19 日向本局提出陈述申辩意见，并于 2021 年 4 月 21 日以书面形式向本局提出听证申请。本局于 2021 年 4 月 22 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〕2 号〕，2021 年 5 月 7 日，本局于区局三楼听证室公开举行听证会。

当事人于听证会提出对违法行为的定性有异议，主要意见有：一、泰丰花园项目的儿童游乐场至今仍然在使用中，该儿童游乐场不是房屋建筑物及其附属物，无需专门报建。我司一直都规划有儿童游乐场作为小区配套设施，即便位置稍有微调，但必定会存在并且规模更大。二、幼儿园位置调整是应多数购房人的要求而对规划进行优化，沙盘由于客观情况无法及时调整，且我司已用沙盘模型的不同表现方式加以区别、现场公示、商品房买卖合同提示等方式对购房人进行充分提示告知。三、补充协议第 15 条中有关“物业公司收费”在合同中已被其他条款排除，在事实上也从未实施，我司并未加重购房人责任。四、补充协议第 20 条第二款的免责条款的适用条件为“异常”且“非出卖人所能控制的情况”，符合不可抗力免责情形。五、关于补充协议第 38 条中买受人对合同履行争议不享有合法的信访权，该条约定也不属于排除“消费者依法应当享有的其他权利”。

对于当事人提出的上述听证意见，本局认为：一、惠州大亚湾经济技术开发区住房和规划建设局和惠州市城市管理行政执法局大亚湾经济技术开发区分局的复函，确认该儿童游乐场

所未办理规划报批手续，属违法建设。当事人在原规划为高层和绿化景观位置建设儿童游乐场所，并对外宣传为“四大主题分龄儿童乐园，悉心陪伴孩子成长”，未明确告知消费者已建设的儿童游乐场所未经规划报批，使消费者误以为该位置已合法合规建设为泰丰牧马湖楼盘配套的儿童游乐场所且能够长久存续，以实现“陪伴孩子成长”的允诺。因此，对当事人提出的听证意见不予采纳；二、当事人于2018年9月调整的总平面规划及建筑设计方案，确定幼儿园规划用地重新规划在原规划用地的西北方。截至2019年8月，当事人已有足够时间对沙盘模型等宣传方式及时作出幼儿园位置的修改或遮蔽并明确告知购房人。当事人以2019年5月才取得《建筑工程施工许可证》等确定证明文件后方可修改沙盘模型为由，对已存在不确定性的幼儿园建筑模型未作任何修改或遮蔽等措施，仍沿用“泰丰花园第一版沙盘模型”，以原幼儿园位置对外宣传，已对消费者的购买行为产生实际误导。本局对当事人提出的听证意见不予采纳。当事人举证在“泰丰花园第一版沙盘模型”内标注为“幼儿园”建筑模型为水晶透明体，其他已报批的楼栋为实体模型，两者有显著区别，透明体在沙盘模型内表示不确定的建筑。而根据“泰丰花园第三版沙盘模型”图，“泰丰牧马湖”楼盘一期建筑均为水晶透明体，该楼盘一期建筑楼栋均已报批并已建设完毕，与当事人陈述意见相悖，本局不予采纳；三、关于补充协议第15条、补充协议第20条第2段、补充协议第38条，本局已列明具体调查事实及违法依据，对当事人听证意见不予采纳。

当事人对其商品作虚假和引人误解的商业宣传、利用合同格式条款侵害消费者合法权益，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。”、《合同违法行为监督处理办法》第九条第四项“经营者与消费者采用格式条款订立合同的，经营者不得在格式条款中免除自己的下列责任：（四）因违约依法应当承担的违约责任；”、第十条第三项“经营者与消费者采用格式条款订立合同的，经营者不得在格式条款中加重消费者下列责任：（三）其他依照法律法规不应由消费者承担的责任。”、第十一条第六项“经营者与消费者采用格式条款订立合同的，经营者不得在格式条款中排除消费者下列权利：（六）消费者依法应当享有的其他权利。”的规定。

当事人对其商品作虚假和引人误解的商业宣传，鉴于当事人积极配合我局调查，如实交代违法事实并主动提供证据材料，且在我局执法检查前，已对沙盘模型进行了修改，减轻了违法行为危害后果。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；”、第十七条第一项“有下列情形之一的，可以依法从轻或者减轻行政处罚：（一）积极配合市场监督管理部门调查，如实

交代违法事实并主动提供证据材料的”规定可以给予当事人从轻行政处罚的情形。

当事人利用合同格式条款侵害消费者合法权益，该行为没有从轻或者从重情节，给予当事人一般行政处罚。

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。”、《合同违法行为监督处理办法》第十二条“当事人违反本办法第六条、第七条、第八条、第九条、第十条、第十一条规定，法律法规已有规定的，从其规定；法律法规没有规定的，市场监督管理部门视其情节轻重，分别给予警告，处以违法所得三倍以下，但最高不超过三万元的罚款，没有违法所得的，处一万元以下的罚款。”、《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条“行政机关实施行政处罚时，应当责令当事人改正或者限期改正违法行为”、《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第四项及《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、第十七条第一项的规定，本局决定责令当事人立即停止违法行为，并给予当事人以下行政处罚：

一、对当事人作虚假和引人误解的商业宣传行为，处以罚款人民币贰拾万元整（¥200000.00）；

二、对当事人利用合同格式条款侵害消费者合法权益的行

为，处以罚款人民币伍仟元整（¥5000.00）。

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 28 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。