

机构代码：8012543680

## 上海市松江区市场监督管理局 行政处罚决定书

沪市监松处罚〔2022〕272021004714号

当事人1名称：上海隽通置业有限公司（以下简称隽通公司）；

主体资格证照名称：营业执照；

统一社会信用代码（注册号）：91310117MA1J183P7D；

住所（住址）：上海市松江区小昆山镇港业路216号；

法定代表人（负责人、经营者）：祝咏雪；

经营范围：房地产的开发、经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

当事人2名称：上海隽筑置业有限公司（以下简称隽筑公司）；

主体资格证照名称：营业执照；

统一社会信用代码（注册号）：91310117MA1J1L1D1U；

住所（住址）：上海市松江区小昆山镇港业路 216 号；

法定代表人（负责人、经营者）：祝咏雪；

经营范围：房地产的开发、经营，物业管理，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2021 年 7 月 1 日，执法人员接到举报，称上海隽通置业有限公司和上海隽筑置业有限公司在松江区小昆山镇崇南公路 499 弄及 599 弄开展车位销售，奖品价值超过五万元，以及在格式条款中排除消费者解释权。本局依法对当事人实施不正当有奖销售以及在格式条款中排除消费者权利的行为立案调查。调查过程中，又查见当事人利用使人误解的价格手段的不正当价格行为，依法调取相关证据材料，并制作询问笔录。期间，未对当事人采取行政强制措施。

经查，当事人有以下违法事实：

当事人隽通公司于2016年04月15日注册成立，当事人隽筑公司于2016年09月01日注册成立，主要从事房地产开发相关经营活动。上述两当事人有以下违法事实：

违法事实一：为提升车位的销售量，隽通公司作为山水华庭小区的开发商，隽筑公司作为旭日华庭小区的开发商，共同组织策划在2021年5月10日至2021年6月26日期间，通过放置宣传展板、发放宣传单页的方式，面向上述两小区居民通过付定金、双方签订《车位认购书》的方式对位于崇南公路599弄114号的山水华庭以及崇南公路499弄516号的旭日华庭两个小区开展团购车位的有奖销售活动。2021年6月27日，两当事人共同组织并进行车位现场抽奖，参与抽奖的对象为前期付定金并签订《车位认购书》的两小区104户居民。此次有奖销售设定的一等奖是4名，奖品是支付1元购买居民前期认购

的车位；二等奖是 15 名，奖品是五折购买居民前期认购的车位；三等奖是 20 名，奖品是八折购买居民前期认购的车位。后由上述两当事人分别与对应小区的购买者签订正式的《上海市商品房出售合同》作为车位销售的正式购买合同。而隽通公司、隽筑公司向上海市松江区住房保障和房屋管理局进行车位销售价格承诺以及备案的普通车位销售价格为 125000 元/个和 137500 元/个，微型车位销售价格为 75000 元/个，子母车位销售价格为 180000 元/个、无障碍车位销售价格为 137500 元/个。故上述两当事人在此次车位抽奖式有奖销售中设定的奖品中最高奖的金额超过五万元。

违法事实二：为有利于活动中消费争议的解决，上述两当事人在开展团购车位有奖销售的活动中印发的宣传单页中发布“本活动最终解释权由路劲地产持有”的表述内容。此次车位有奖销售活动后，两当事人分别与对应小区的购买者签订正式

的《上海市商品房出售合同》作为车位销售的正式购买合同并收取相应的车位价款。路劲地产为本案两当事人所属的集团公司简称，两当事人作为此次活动的实际组织、策划以及开展者，同时印发上述宣传单页，故该有奖销售活动的实际最终解释权归隽通公司、隽筑公司，排除了消费者解释格式条款的权利。

违法事实三：在此次有奖销售活动前期，两小区居民通过付定金签订《车位认购书》的方式参与活动。在参与购买普通车位（备案价为125000元/个）的居民签订的认购书中，本案两当事人写明的车位的销售价格为135000元/个；在参与购买普通充电桩车位（备案价为137500元/个）的居民签订的认购书中，写明的车位的销售价格为147500元/个；在参与购买微型车位（备案价为75000元/个）的居民签订的认购书中，写明的车位的销售价格为85000元/个。同时根据活动规则两小区参与活动的居民达到104人，两小区所有购买车位的居民除参与

抽奖活动外，可享受 92% 的优惠价来购买车位。实际操作中，两当事人是按照车位认购书中写明的车位价格对购买车位的居民实行优惠，最终在备案价格范围内签订正式合同达成交易。对于《车位认购书》中写明的车位价格，由两当事人共同决定，从 2021 年 5 月 22 日开始在销售中的《车位认购书》中予以写明，意让居民觉得优惠力度大，促进车位销售交易的达成。两当事人在车位销售中虚构优惠折价，诱使相关小区居民购买，属于价格欺诈行为，构成利用使人误解的价格手段的不正当价格行为。

上述事实，有相关《现场笔录》、《询问笔录》、当事人提供的营业执照复印件、开展活动印发的宣传单页、材料明细以及相关合同等证据予以证明。

2022 年 01 月 14 日，本局依法向当事人制发并送达了沪市监松听告〔2022〕272021004714—1 号、沪市监松听告〔2022〕

272021004714—2 号的《上海市松江区市场监督管理局行政处罚听证告知书》，将拟作出行政处罚的事实、理由、依据、处罚内容及依法享有陈述、申辩和要求举行听证的的权利告知了当事人，当事人未在法定期限内提出陈述、申辩，也未要求举行听证，故视为当事人放弃上述权利。

本局认为，两当事人在违法事实一中实施的在车位抽奖式有奖销售中设定的奖品中最高奖的金额超过五万元的行为，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第十条第（三）项的规定。鉴于当事人设定的奖品中最高奖的金额超过五万元，只涉及一项违法情节，违法行为持续时间不足 6 个月，未造成人体健康和人身、财产受损，根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项的规定，对当事人不正当有奖销售的行为从轻处罚。根据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十二条和《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项

的规定，我局决定除责令当事人停止违法行为以外，对当事人从轻处罚如下：

罚款人民币柒万元整。

两当事人在违法事实二中实施的在格式条款中排除了消费者解释权的行为，违反了《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十六条第二款以及《合同违法行为监督处理办法》第十一条第（四）项的规定。鉴于两当事人在活动印发宣传单页上写明此类排除消费者解释权的格式条款仅有1处，违法行为持续时间不足6个月，未造成人体健康和人身、财产受损，根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项的规定，对当事人的上述行为从轻处罚。因此，根据《合同违法行为监督处理办法》第十二条和《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条第一款、第三十二条第（一）项的规定，我局决定除责令改正外，对当事人从轻处罚如下：

罚款人民币贰仟元整。

两当事人在违法事实三中在车位销售中虚构优惠折价，诱使相关小区居民购买的价格欺诈行为，违反了《禁止价格欺诈行为的规定》第七条第（一）项以及《中华人民共和国价格法》第十四条第（四）项的规定，构成利用使人误解的价格手段的不正当价格行为。鉴于两当事人在该项违法行为中，只涉及一项商品，违法行为持续时间不足6个月，没有违法所得，根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项的规定，对当事人的上述行为从轻处罚。因此根据《中华人民共和国价格法》第四十条第一款、《价格违法行为行政处罚规定》第七条和《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项的规定，我局决定除责令改正外，对当事人利用使人误解的价格手段的不正当价格行为从轻处罚如下：

罚款人民币捌万元整。

综上，我局决定除责令当事人改正、停止违法行为以外，对当事人合并从轻处罚如下：

罚款人民币拾伍万贰仟元。

现要求当事人：

自收到本决定书之日起十五日内携带本决定书，将罚款拾伍万贰仟元交至本市各大商业银行的具体代收机构。逾期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第（一）项的规定，本局可每日按罚款数额的百分之三加处罚款，并依法申请人民法院强制执行。其中，对价格违法行为作出的行政处罚，逾期不缴纳违法所得的，依据《价格违法行为行政处罚规定》第二十一条的规定，本局还可每日按违法所得数额的2%加处罚款，并依法申请人民法院强制执行。

如当事人不服本决定对于不正当有奖销售的行为的处理，可以在收到本决定书之日起六十日内依法向松江区人民政府申

请行政复议；也可以在六个月内依法向普陀区人民法院提起诉讼。

如当事人不服本决定对于在格式条款中排除了消费者解释权的行为的处理，可以在收到本决定书之日起六十日内依法向松江区人民政府申请行政复议；也可以在六个月内依法向闵行区区人民法院提起诉讼。

如当事人不服本决定对于利用使人误解的价格手段的不正当价格行为的处理，可以在收到本决定书之日起六十日内依法向松江区人民政府申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以在十五日内依法向闵行区区人民法院提起诉讼。

申请行政复议或者提起行政诉讼期间，行政处罚不停止执行。逾期不申请行政复议也不向法院起诉，又不履行行政处罚决定的，本局可以申请人民法院强制执行。

上海市松江区市场监督管理局

(印章)

年 月 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)

---

本文书一式三份，一份送达，一份由当事人交代收机构，一份归档。