

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會

日期:109. 7. 22

109年度收文字號第0331號

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：盧煜棋

電話：06-2991111#8402

電子信箱：lumark929@mail.tainan.gov.tw

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年7月17日

發文字號：南市地籍字第1090869926號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會109年7月13日公處字第109041號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部109年7月16日台內地字第1090039554號函辦理，隨文檢附該函影本及其附件各1份。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府所屬各地政事務所（含附件）、臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬
網站公告

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：張世淑

聯絡電話：04-22502253

傳真：04-22502372

電子信箱：shu@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年7月16日

發文字號：台內地字第1090039554號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨(請至本部附件下載區 <https://DOC2DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx> 以發文字號及發文日期下載，有效下載期限1個月。) 識別碼：MQOP1LHR。(301000000A109003955400-1.pdf)

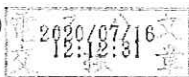
主旨：檢送公平交易委員會109年7月13日公處字第109041號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會109年7月13日公競字第1091460660號函辦理。
- 二、華登建設股份有限公司、葛里德廣告有限公司興建銷售「華登金捷殿」建案廣告之「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」，將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間使用，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，經公平交易委員會各處新臺幣90萬元及45萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府、中華民國不動產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：本部營建署(含附件)



裝

訂



線



公平交易委員會 函

100218
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓
承辦人：戴小姐
電話：23517588#414

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年7月13日
發文字號：公競字第1091460660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書

主旨：有關貴公司銷售新北市鶯歌區「華登金捷殿」建案，涉有廣告不實違反公平交易法乙案，經本會109年7月8日第1496次委員會議決議處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以下列方式之一繳納，逾期未繳納者，本會即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行：

(一)郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，並將收執聯或電匯單影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。

(二)使用晶片金融卡，上網至「e-Bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>），或下載「全國繳費網」App，於「個人設定」啟用台灣行動支付（台灣Pay），使用台灣Pay行動金融卡，點選「行動繳費」，選擇「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」，輸入（本會）繳庫帳號「24038202012002」、銷帳編號「109041」、繳款金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以

內政部



1090039554 109/07/13

掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。

(三)逕向本會（地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納。

正本：華登建設股份有限公司 代表人：陳愛華 君、葛里德廣告有限公司 代表人：廖世平 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員黃美瑛

公平交易委員會處分書

公處字第 109041 號

被處分人：華登建設股份有限公司

統一編號：27618772

址 設：新北市鶯歌區光明街 95 巷 10 號

代 表 人：陳愛華

地 址：同上

被處分人：葛里德廣告有限公司

統一編號：24392316

址 設：桃園市龍潭區新龍路 219 巷 10 號

代 表 人：廖世平

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「華登金捷殿」建案廣告之「2~10 棟傢俱配置參考圖」及「12~23 棟傢俱配置參考圖」，將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間使用，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、處華登建設股份有限公司新臺幣 90 萬元罰鍰。
處葛里德廣告有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會查悉華登建設股份有限公司(下稱被處分人華登公司)及葛里德廣告有限公司(下稱被處分人葛里德公司)為銷售新北市鶯歌區「華登金捷殿」建案(下稱案關建案)，107 年 5 月 12 日至 108 年 12 月 21 日止於 591 房屋交易網站(下稱 591 房屋網)刊載之「2~10 棟傢俱配置參考圖」及「12~23 棟傢俱

配置參考圖」，將2至5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間使用，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人華登公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案座落於新北市鶯歌區，101年2月14日開始興建，約103年4月間興建完成。103年陸續銷售，自107年4月1日起委託被處分人葛里德公司銷售案關建案，委託期間107年4月1日至108年3月31日止，並依「委託銷售合約書」(下稱合約書)支付各戶底價或成交價之一定比例之廣告業務企劃服務費。

(二)案關建案之「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」係由被處分人葛里德公司依竣工圖繪製並印製而成，被處分人葛里德公司將紙本傢俱配置參考圖提供予被處分人華登公司審核時發現有誤，即將其銷毀並未發放。而上開傢俱配置參考圖劃有虛線之使用空間，經建管單位核准之空間名稱及使用用途為陽台，並未向主管機關提出用途變更。

(三)案關建案免費刊登於591房屋網之廣告期間為107年5月12日至108年12月21日止，該期間並未支付591房屋網經營者數字科技股份有限公司任何費用及簽訂任何契約。於591房屋網刊登「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」係一時疏失，未盡查核廣告文件責任所致。

三、經函請被處分人葛里德公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)被處分人葛里德公司承攬被處分人華登公司案關建案之廣告企劃、製作及銷售，其銷售利潤分配係被處分人葛里德公司銷售各戶底價或成交價之一定比例計算。

(二)「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」係因被處分人葛里德公司繪圖製作疏失，將原陽台空間規劃為室內空間，又現場管理人員疏失，未發現錯誤之傢俱配置參考圖誤植於591房屋網，確有疏失之責。案關

建案刊登於 591 房屋網之廣告期間共銷售 7 戶，其中 4 戶為被處分人葛里德公司所銷售，3 戶為被處分人華登公司所銷售。

四、經函請新北市政府提供案關建案相關專業意見，略以：

(一)按建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：

一、新建：為新建之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」次按建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」

(二)案關建案領有 103 鶯使字第 156 號使用執照，依執照登載所示：「土地使用分區為『第一種住宅區』、層棟戶數為『地上 6 層、地下 1 層、8 幢、36 棟、36 戶』」，另「2~10 棟傢俱配置參考圖」及「12~23 棟傢俱配置參考圖」之 2 至 5 樓劃有虛線之使用空間依竣工圖內容所示為「陽台」。依據前開使用執照竣工圖內容所示，該位置為供「陽台」使用，倘供為「客廳、臥室」等室內空間使用，即涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定。

(三)經查該虛線部分無相關申請建造執照變更設計之紀錄，故並無核准為客廳、臥室使用。依據前開使用執照竣工圖內容所示，「陽台」未計入容積樓地板面積之檢討，依原核准使用執照，若虛線部分做室內使用，會超過法定容積率。

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。」事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，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、被處分人華登公司與被處分人葛里德公司俱為本案廣告主：

(一)按公平交易法第 21 條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、廣告之出資者等，並依締結交易名義人、銷售及廣告活動實際實施者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。

(二)查案關建案係由被處分人華登公司所投資興建，並與被處分人葛里德公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足認被處分人華登公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己之商品意思，委託被處分人葛里德公司製作案關建案廣告及銷售建案，亦自承對案關建案之「2~10 棟傢俱配置參考圖」及「12~23 棟傢俱配置參考圖」有審核之權責，是被處分人華登公司核為本案廣告行為主體。

(三)次查被處分人葛里德公司承攬案關建案之廣告企劃、製作及銷售，依雙方簽訂之合約書，廣告業務企劃服務費以各戶底價或成交價之一定比例計算，是被處分人葛里德公司為廣告出資者及廣告活動實際實施者，並進而利用廣告銷售且隨銷售金額之多寡向建設公司請領一定比例之服務

費，其經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦為本案廣告行為主體。

三、被處分人華登公司與被處分人葛里德公司銷售案關建案，於591房屋網刊載之「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」，將2至5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間使用，核已違反公平交易法第21條規定：

(一)按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，若事業對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤而為不正確之選擇，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，而足生不正競爭之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

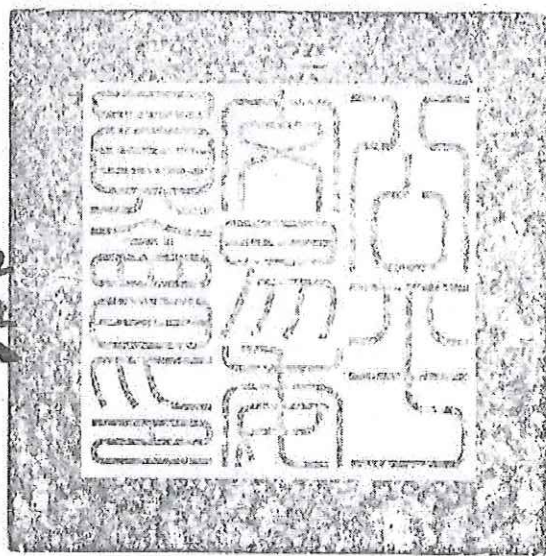
(二)被處分人華登公司與被處分人葛里德公司銷售案關建案，於591房屋網刊載之「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」，將2至5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告虛線部分屬室內空間，可合法供客廳、臥室等空間使用。惟據新北市政府之專業意見，依竣工圖內容所示該位置為供「陽台」使用，倘供為「客廳、臥室」等室內空間使用，即涉及違反建築法第73條第2項規定，經查案關建案並無相關申請建造執照變更設計之紀錄，故無核准為客廳、臥室使用，又依原核准使用執照，若虛線部分做室內使用，會超過法定容積率。復據被處分人華登公司自承並未向主管機關提出用途變更。據上，案關建案應無將陽台空間合法變更設計為室內空間之可能。

(三)綜上，被處分人華登公司與被處分人葛里德公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」，將2至5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間，使交易相對人無法合法享有廣告虛線標示之客廳、臥室等室內空間使用，該廣告之表示與事實不符，足以引起一般大眾對案關建案之內容及

用途產生錯誤之認知或決定，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、綜上論結，被處分人華登公司與被處分人葛里德公司銷售新北市鶯歌區「華登金捷殿」建案，於591房屋網刊載「2~10棟傢俱配置參考圖」及「12~23棟傢俱配置參考圖」，將2至5樓劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間使用表示，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。經審酌被處分人華登公司與被處分人葛里德公司違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 黃美瑛



中 華 民 國 109 年 7 月 13 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。