

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0561號
日期：113.12.2

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#1211

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113年11月28日

發文字號：南市地籍字第1132466923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113年11月21日公處字第113079號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部113年11月26日台內地字第1130048908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

局長陳淑英

本案依分層負責規定授權主管科長決行

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳美惠

聯絡電話：04-22502166

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5746@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國113年11月26日

發文字號：台內地字第1130048908號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨 (301000000A113004890800-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會113年11月21日公處字第113079號處
分書影本1份供參，請查照。

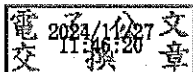
說明：

一、依據公平交易委員會113年11月21日公競字第1131461521號
函辦理。

二、陞禧建設開發有限公司銷售苗栗縣苗栗市「陞鎂園」建
案，於網頁廣告刊載「已預留華南銀行貸款額度」、「華
南銀行信託保證」，就足以影響交易決定之商品內容為虛
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，經公平交易委員會處新臺40萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(苗栗縣政府除外)、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：



公平交易委員會處分書

公處字第 113079 號

被處分人：陞禧建設開發有限公司

統一編號：91104877

址 設：臺北市大安區和平東路3段97號9樓

代 表 人：林進財

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「陞鎂園」建案，於網頁廣告刊載「已預留華南銀行貸款額度」、「華南銀行信託保證」，就足以影響交易決定之商品內容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、處新臺幣40萬元罰鍰。

事 實

- 一、查被處分人113年9月銷售「陞鎂園」建案(下稱案關建案)，於網頁廣告刊載「已預留華南銀行貸款額度」、「華南銀行信託保證」(下稱案關廣告)，涉有廣告不實情事。
- 二、調查經過：

(一)經函請被處分人到會說明，略以：

- 1、被處分人投資興建案關建案，領有苗栗縣政府(112)栗商建苗建字第00010-01號建造執照，座落地點位於苗栗縣苗栗市福全段736地號土地。
- 2、被處分人於113年7月起銷售案關建案，並於同年9月22日至30日於網頁刊載案關廣告，嗣於同年10月1日接獲華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)通知案關廣告涉及不實。因案關廣告係屬誤植，目前已移除廣告。

- 3、被處分人雖於113年4月與華南銀行就案關建案之土地簽訂「制式化預售屋價金信託(不動用)」契約(下稱價金信託契約)，並無向華南銀行簽訂預留貸款額度或信託保證相關文件。

(二)經函請華南銀行書面陳述，略以：

- 1、華南銀行與被處分人於113年4月就案關建案土地簽訂價金信託契約，係為使預售屋買方所繳付之申購款項存入華南銀行信託專戶。
- 2、關於「價金信託」係為保障交易安全，以買賣價金為信託財產之信託；「信託保證」係由「信託」及「保證」二詞所組成，其中「信託」係委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係；「保證」則指當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。故由上述客觀文義觀之，「價金信託」與「信託保證」兩者意涵應非屬相同。
- 3、華南銀行並未預留貸款額度予任何建案(包括案關建案)，而案關廣告所使用之「信託保證」一詞，亦與內政部預售屋履約擔保機制所規範之任一擔保機制之規定及定義不盡相符，故被處分人刊載案關廣告應屬不實內容。
- 4、被處分人刊載案關廣告，將使民眾誤認購買案關建案即可獲得華南銀行之貸款，或誤認華南銀行對該建案之完工過戶負有一定擔保等錯誤，並進而提高購買該建案意願之虞。

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。」事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就與商品相關而足以影響交易決定之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，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」。

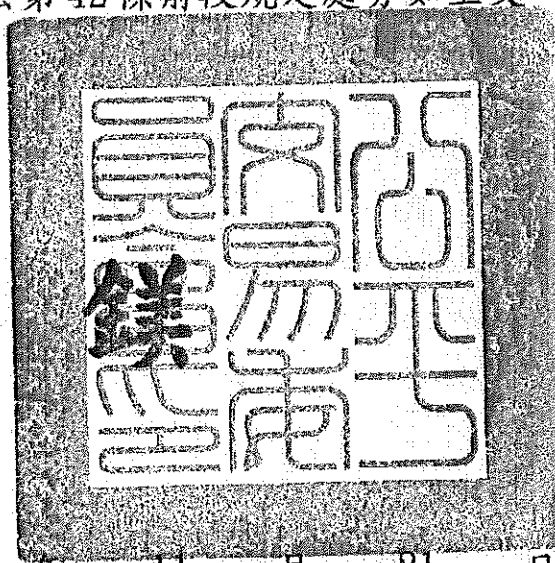
二、按一般大眾購買不動產是否可獲得銀行貸款及履約擔保，為購屋者重要的考量因素。查被處分人銷售案關建案，於網頁廣告刊載「已預留華南銀行貸款額度」、「華南銀行信託保證」，予人印象為民眾購買案關建案，可獲得華南銀行預留貸款及擔保信託保證。據華南銀行表示，並未預留貸款額度予案關建案，而被處分人雖與華南銀行簽訂價金信託契約，惟被處分人於廣告宣稱之「信託保證」與「價金信託」兩者意涵非屬相同，且「信託保證」與內政部預售屋履約擔保機制之相關規範不盡相符。復據被處分人表示，亦無與華南銀行簽訂預留貸款額度或信託保證相關文件。故被處分人銷售案關建案，於網頁廣告刊載「已預留華南銀行貸款額度」、「華南銀行信託保證」核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容產生錯誤認知或決定之虞，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。

三、至於被處分人辯稱案關廣告係屬誤植等語，因被處分人本可於刊載廣告前，事先向銀行瞭解有無預留貸款或信託保證，惟被處分人卻未善盡注意及查證義務，導致廣告內容於客觀上有使一般大眾陷於錯誤認知或決定之虞，爰尚不得據以主張豁免不實廣告之責。

四、綜上論述，被處分人銷售「陞錫園」建案，於網頁廣告刊

載「已預留華南銀行貸款額度」、「華南銀行信託保證」，就足以影響交易決定之商品內容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、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後改正情形及配合調查等情狀後，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李



中 華 民 國 113 年 11 月 21 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。