

發文方式：郵寄

檔 號：大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0557號
保存年限：日期：113.11.28

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113年11月25日

發文字號：南市地籍字第1132446313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18日公處字第110377號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部113年11月22日台內地字第1130048351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、臺南市政府地政局（均含附件）

局長陳淑美

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：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5745@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國113年11月22日

發文字號：台內地字第1130048351號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A113004835100-1.pdf)

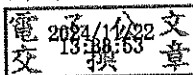
主旨：檢送公平交易委員會113年11月18日公處字第110377號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會113年11月18日公競字第1131461288號函副本辦理。
- 二、君寶建設有限公司及有謙廣告有限公司銷售「有謙家園」建案，於網站宣稱「總戶數：住家427戶」，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25萬元及15萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部國土管理署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市、縣(市)政府(新竹縣政府除外)、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：本部國土管理署(含附件)



公平交易委員會處分書

公處字第 110377 號

被處分人：君寶建設有限公司

統一編號：53149380

址 設：新竹市東華路 14 號

代 表 人：吳麗娟

地 址：同上

被處分人：有謙廣告有限公司

統一編號：54999276

址 設：新竹市香山區頂埔里牛埔路 14 巷 3 弄 31 號 1 樓

代 表 人：張涵雅

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「有謙家園」建案，於網站宣稱「總戶數：住家 427 戶」，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、處君寶建設有限公司新臺幣 25 萬元罰鍰。

處有謙廣告有限公司新臺幣 15 萬元罰鍰。

事 實

一、本會 113 年 4 月查悉君寶建設有限公司(下稱被處分人君寶公司)、寶涵建設有限公司(下稱寶涵公司)、寶君建設有限公司(下稱寶君公司)及有謙廣告有限公司(下稱被處分人有謙公司)銷售新竹縣寶山鄉「有謙家園」建案(下稱案關建案)，於網站宣稱「總戶數：住家 427 戶」，惟查

(112)府使字第 00041 號使用執照，核准用途為店舖 13 戶，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人君寶公司書面陳述及到會說明，略以：

(一) 案關建案申請建築執照總戶數為 437 戶，扣除資源回收室 2 戶、服務中心 1 戶、幼兒園 2 戶、集會所 1 戶、管理員室 2 戶、補習班 1 戶、警衛室 1 戶，計 10 戶非住家戶數未進行銷售，故案關建案總銷售戶數為 427 戶。

(二) 案關建案由被處分人君寶公司投資興建 347 戶，寶涵公司投資興建 75 戶，寶君公司投資興建 5 戶，總計 427 戶，興建地點為新竹縣寶山鄉枋子坑 149 等地號。

(三) 案關建案於 108 年 3 月公開銷售，並依歷次取得建造執照及興建進度，採逐戶銷售並交屋，109 年 9 月開始交屋，原完銷日期為 110 年 10 月，但因客戶購買後解約，最後銷售時間為 112 年 3 月 1 日，故案關建案銷售期間自 108 年 3 月至 112 年 3 月 1 日。

(四) 被處分人君寶公司、寶涵公司及寶君公司共同委由被處分人有謙公司銷售案關建案，於 108 年 7 月 1 日簽訂「房地代理銷售委託書」，以專案包銷方式承作銷售。依第 8 條約定，銷售佣金約定以銷售總價一定比率計算；依第 11 條約定，有關市場調查、廣告製作及銷售業務由被處分人有謙公司全權處理；第 18 條約定，各類媒體企劃廣告之製作，被處分人有謙公司應將其打樣送交被處分人君寶公司確認後始得上稿，被處分人有謙公司負責支付廣告企畫商及接待中心之費用。

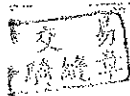
(五) 案關廣告由被處分人君寶公司、寶涵公司及寶君公司

共同委由被處分人有謙公司製作及刊登，刊登日期自108年10月至113年2月，於113年2月下架網頁資料。

(六) 案關廣告宣稱住家427戶，係指案關建案銷售戶數為427戶，除有13戶用途為店鋪外，餘414戶用途為住宅。案關建案於案關廣告宣稱「總戶數：住家427戶」，係一時疏失為錯誤表示，後續其他廣告已載明「戶數規劃：427戶」、「戶數：427戶」。

(七) 被處分人君寶公司、寶涵公司及寶君公司未就案關建案用途為店鋪之13戶向新竹縣政府辦理變更設計，亦維持原用途店鋪交付予購屋者。

三、經函請被處分人有謙公司書面陳述及到會說明，略以：被處分人有謙公司陳述與被處分人君寶公司合作方式、期間等內容，與被處分人君寶公司陳述內容相同。



四、經函請新竹縣政府提供意見，略以：

(一) 案關建案合計領有核發57張建造執照及42張使用執照(包含雜項建照、使照)，其申請戶數共計437戶(包含服務空間、店鋪、辦公室、補習班及幼兒園等)。

(二) 新竹縣政府核發(112)府使字第00041號使用執照，核准用途尚無住宅用途，倘作為住家使用，即違反區域計畫法第15條第1項之土地使用管制，亦違反建築法第73條第2項等規定。

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及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，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、查被處分人君寶公司與被處分人有謙公司簽訂「房地代理銷售委託書」，由被處分人有謙公司承攬案關建案之銷售業務及廣告製作，並支付因銷售房屋而生之廣告企畫商及接待中心費用，且廣告係送交被處分人君寶公司確認後刊登，故被處分人君寶公司與被處分人有謙公司利用案關廣告達到其銷售之目的，就廣告內容具有實質決定及支配能力，均可認為本案廣告主。

三、案關廣告宣稱「總戶數：住家 427 戶」，已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

（一）按房屋銷售廣告所描述之建物內容及用途等情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素，交易相對人據廣告僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之建物內容及用途，而難以知悉廣告所載之建物內容及用途違反建管法規，有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用、恢復原狀等處分之風險。

（二）案關建案於網站宣稱「總戶數：住家 427 戶」，整體觀察予人印象為一般大眾購買案關建案後可將其規劃並合法作為「住宅」使用。

（三）查案關建案為 4 至 5 層透天獨棟雙併別墅之建築，申

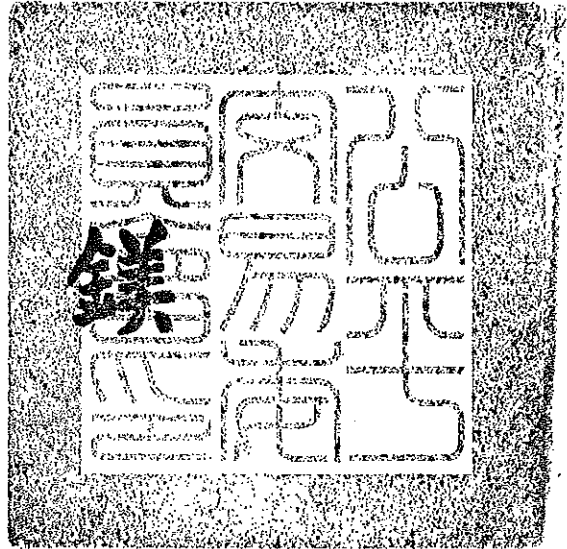
請建造執照總戶數為 437 戶，扣除 10 戶非住家戶數未進行銷售外，餘 414 戶核准用途為住宅，13 戶核准用途為店舖，故案關建案總銷售戶數 427 戶中包含 13 戶店舖，所核准用途並非全屬住宅。據新竹縣政府提供意見，案關建案核發(112)府使字第 00041 號使用執照核准用途為 13 戶店舖，尚無住宅用途，倘作為住家使用，即違反區域計畫法第 15 條第 1 項之土地使用管制，亦違反建築法第 73 條第 2 項等規定。復據被處分人君寶公司及被處分人有謙公司表示，未就案關建案用途為店舖之 13 戶向新竹縣政府辦理變更設計，亦維持原用途店舖交付予購屋者，故案關建案廣告之表示與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產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) 至被處分人君寶公司及被處分人有謙公司雖稱案關廣告係一時疏失為錯誤表示，惟按廣告係事業爭取交易機會之方式，廣告主於廣告前後應克盡充分準備及詳加查證之義務，倘廣告主未就廣告訴求是否得履行為充分準備或詳加查證而逕予使用，致有虛偽不實或引人錯誤情事者，即當負不實廣告表示之責任，廣告主自不得據其主張免責。

- 四、綜上論述，被處分人君寶公司及被處分人有謙公司銷售「有謙家園」建案，於網站宣稱「總戶數：住家 427 戶」，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 18 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。