

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0133號
日期：110.3.22

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110年3月18日

發文字號：南市地籍字第1100359516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110年3月11日公處字第110008號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部110年3月16日台內地字第1100018180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

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：林小姐
電話：(02)23517588#428

受文者：內政部

發文日期：中華民國110年3月11日

發文字號：公競字第1101460042號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售臺北市文山區「敦皇」建案，涉有廣告不實違反公平交易法第21條規定案，經本會110年3月10日第1530次委員會議決議處分，茲檢送處分書乙份，並促請注意如說明三，請查照。

說明：

- 一、依據民眾108年11月8日檢舉函及公平交易法第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「110008」、繳款

金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以掛號郵寄本會，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。

三、另貴公司應依廣告表示提供「阿波羅健身房」及「溫莎Sky Lounge Bar」相關設施，以確保購屋者權益。

正本：大佳國際開發股份有限公司 代表人：戴莉玲 君、通元廣告有限公司 代表人：陳宗隆 君

副本：內政部、經濟部、財政部、金融監督管理委員會、臺北市政府、本會綜合規劃處、法律事務處、主計室、公平競爭處（以上均含附件）

主任委員 李 鎡

公平交易委員會處分書

公處字第110008號

被處分人：大佳國際開發股份有限公司

統一編號：80298828

址 設：臺北市大安區信義路4段306號8樓

代 表 人：戴莉玲

地 址：同上

被處分人：通元廣告有限公司

統一編號：16319538

址 設：臺北市信義區忠孝東路5段410號8樓之4

代 表 人：陳宗隆

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、被處分人銷售臺北市文山區「敦皇」建案，於紙本廣告及網路廣告刊載地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」及1樓「白金漢迎賓大廳」等文字及圖片，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、處大佳國際開發股份有限公司新臺幣200萬元罰鍰。

處通元廣告有限公司新臺幣60萬元罰鍰。

事 實

- 一、民眾於108年11月檢舉及本會現場查悉大佳國際開發股份有限公司(下稱被處分人大佳公司)與通元廣告有限公司(下稱被處分人通元廣告公司)銷售臺北市文山區「敦皇」建案(下稱案關建案)，於紙本廣告及網路廣告(網址：<http://tx.8dm.tw/>)(下稱案關廣告)刊載地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」及1樓「白金漢迎

賓大廳」等文字及圖片，與案關建案使用執照不符，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人大佳公司書面陳述及到會說明，略以：

- (一)依案關建案房屋車位買賣契約書及公共空間施工同意書約定，買受人購買時即知悉地面層、屋突層及地下室多項公共設施，為供大樓全體住戶生活方便及公共活動休憩使用，將實施二次施工並由管委會統籌辦理，買方不得要求異議及賠償，故購屋人已得知二次施工未來將遭拆除而得自行評估風險決定購買與否。
- (二)案關建案在成屋銷售階段係被處分人大佳公司委託被處分人通元公司銷售案關建案並製作廣告。被處分人通元公司製作廣告經被處分人大佳公司審閱後發送。另被處分人通元公司委託他事業刊登網路廣告，嗣後收到本會函文已通知被處分人通元公司下架。公委
- (三)地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」，設置於案關建案竣工圖所載地下1樓之獎勵及法定機車停車位與無償提供所有權人共同持分之汽車停車位空間。1樓「白金漢迎賓大廳」原位於案關建案竣工圖所載1樓平面圖之專用出入口緩衝空間及梯廳(即公共梯廳)。經臺北市政府都市發展局限期改善未經核准擅自變更與原核准使用不符之處，目前已移除相關家具並回復原核准用途使用。

三、函請被處分人通元公司書面陳述及到會說明，略以：

- (一)被處分人通元公司於107年3月與被處分人大佳公司簽訂廣告企劃製作合約書，並於案關建案設置銷售中心。倘被處分人通元公司未售出房屋及車位，則現場銷售人員薪資、紙本廣告及網路廣告等相關費用由被處分人通元公司負責，倘有售出則依底價或成交價之固定比例做為被處分人通元公司之報酬。108年11月合約到期後，被處分人通元公司係依個案與被處分人大佳公司洽談報酬。
- (二)被處分人通元公司製作發送案關建案紙本廣告，另被處分

人通元公司提供廣告材料委託他事業製作上傳網路廣告及針對特定電信事業之部分手機使用者發送載有連結網址之簡訊。

- (三)被處分人大佳公司未有建管機關核發案關建案做為地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」及1樓「白金漢迎賓大廳」用途使用之證明文件，目前已將相關設施移除。

四、經函請臺北市政府都市發展局提供意見，略以：

- (一)地下1樓於停車空間做為「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」；1樓於停車空間(專用出入口緩衝空間)做為「白金漢迎賓大廳」，經查均未有辦理變更使用執照，現況未依原核准用途使用，已涉及違反建築法第73條第2項規定，得依同法第91條第1項處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並再限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。

- (二)經通知被處分人大佳公司改善並進行會勘後，發現地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」；1樓「白金漢迎賓大廳」，目前均已移除相關設施並回復原核准之用途。

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、查被處分人大佳公司投資興建案關建案，並委託被處分人通元公司銷售及製作廣告，是被處分人大佳公司委託銷售案關建案而自此獲有銷售利益，為本案廣告行為主體。另查被處分人通元公司依約製作廣告及派員進駐銷售，並以銷售底價或成交價之固定比例做為報酬，且查被處分人通元公司嗣後支付紙本廣告、網路廣告及現場銷售人員等相關費用，並依成交價之比例領取報酬，故被處分人通元公司受託銷售案關建案而獲有利益，亦為本案廣告行為主體。

三、有關案關廣告刊載地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」及1樓「白金漢迎賓大門廳」等文字及圖片，已違反公平交易法第21條第1項規定：

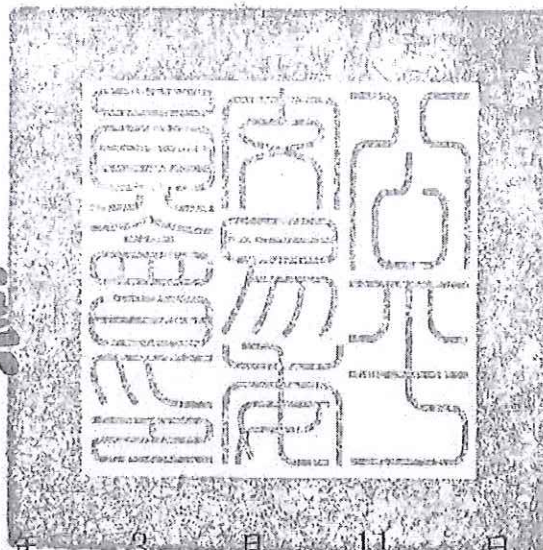
(一)按建案銷售廣告中刊載之文字及圖片相關內容，常包括對座落地點、外在環境、周邊交通、建物用途及公共設施等之描述，對交易相對人是否購買該建案之決定影響甚鉅，而建物用途之相關法令規定，更決定交易相對人於購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉案關建案提供之公共設施使用，恐與核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買案關建案之決定。

(二)查被處分人大佳公司及被處分人通元公司於案關廣告刊載地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」，1樓「白金漢迎賓大廳」，其中紙本廣告載有「豪宅第二迎賓門廳-香榭迎賓廳……讓您在敦皇享盡尊榮；……享受精工打造歐洲宮廷式門廳，宛如皇家禮賓室，華貴富麗令人屏息……供接待、小憩、候客、交誼，舒適優雅的名貴沙

發…」並佐以豪華之沙發套組及桌椅等照片，「與大安、信義豪宅平起平坐 挑高約7米大廳、第二迎賓門廳……享有豪宅尊榮」、「挑高約7米白金漢迎賓 LOBBY、皇家氣派門廳……美術館般的精緻，飯店式的尊榮……」及設置豪華桌椅之圖片，「『敦皇』獨尊的十大優點 ■一樓挑高約7米氣派門廳 豪宅第二門廳」；網路廣告亦載有「與信義豪宅平起平坐 挑高7米白金漢迎賓 LOBBY 皇家氣派門廳」與現場實照、「豪宅第二門廳 香榭迎賓廳、維多利亞交誼廳」與現場實照、「領航文山，獨一無二『敦皇』十大超值優勢 4.挑高7米氣派門廳 豪宅第二門廳」，整體廣告予人之印象係提供氣派高雅如同飯店般之豪宅設施，並可在1樓「白金漢迎賓大廳」及地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」招待朋友。惟據臺北市政府都市發展局提供意見，該等設施分別設置於地下1層停車空間及1樓停車空間(專用出入口緩衝空間)，已涉及違反建築法第73條第2項規定。是就整體廣告內容觀之，足以使人認知購買案關建案可享有前揭設施並據此認知作成交易決定，已有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，進而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、綜上，被處分人大佳公司及被處分人通元公司銷售文山區「敦皇」建案，於紙本廣告及網路廣告刊載地下1樓「香榭迎賓第二門廳」、「維多利亞交誼廳」及1樓「白金漢迎賓大廳」等文字及圖片，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、違法後懊悔實據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 鎡



中 華 民 國 110 年 3 月 11 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。