

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會

日期：109. 4. 20

保存年限：

109年度收文字號第0178號

臺南市政府地政局 函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥佑

電話：(06)2991111#8829

傳真：(06)2982768

電子信箱：xarms1228@mail.tainan.gov.tw

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4月15日

發文字號：南市地籍字第1090475091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4月9日公處字第109022號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部109年4月15日台內地字第1090020665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：戴小姐
電話：23517588#414

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年4月9日
發文字號：公競字第1091460325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：有關貴公司宜蘭縣冬山鄉「宸明泉峰」建案，涉有廣告不實違反公平交易法乙案，經本會109年4月8日第1483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「109022」、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



1090020665 109/04/10

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：宸明建設股份有限公司 代表人：楊明財 君、友善的行銷有限公司 代表人：蘭善德 君

副本：宜蘭縣政府、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 109022 號

被處分人：宸明建設股份有限公司

統一編號：28556985

址 設：新北市板橋區三民路 2 段 37 號 19 樓之 1

代 表 人：楊○○

地 址：同上

被處分人：友善的行銷有限公司

統一編號：24888111

址 設：宜蘭縣羅東鎮東安里光榮路 296 號 1 樓

代 表 人：蘭○○

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「宸明泉峰」建案廣告之 A 棟平面配置參考圖、B 棟平面配置參考圖及 D 棟平面配置參考圖，將屋突 1 層及 2 層原用途為機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用表示，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。
- 二、處宸明建設股份有限公司新臺幣 50 萬元罰鍰。
處友善的行銷有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動查悉宸明建設股份有限公司(下稱被處分人宸明公司)及友善的行銷有限公司(下稱被處分人友善公司)為銷售宜蘭縣冬山鄉「宸明泉峰」建案(下稱案關建案)，106 年 9 月 1 日至 108 年 10 月間於 591 房屋交易網站刊載之 A 棟平面配置參考圖、B 棟平面配置參考圖，及 106 年 12 月至 108 年 10 月間於銷售現場提供紙本廣告之 A 棟平面配置參考圖、B

棟平面配置參考圖、D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層原用途為機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人宸明公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一)案關建案座落於宜蘭縣冬山鄉，被處分人宸明公司於103年8月取得該建案之建造執照，103年9月開始興建，105年12月完工。106年4月至8月採自售方式銷售，同年9月起則委託被處分人友善公司銷售案關建案，委託期間從106年9月1日至108年12月31日止，並依「銷售業務及廣告製作合約書」(下稱合約書)請領服務費。
- (二)案關建案於591房屋交易網站刊登之廣告係被處分人友善公司於該網站免費刊登，刊登期間並未支付數字科技股份有限公司任何費用及簽訂任何契約。廣告期間為106年9月1日起至目前仍在刊登，於宸明公司接獲本會書函後，108年10月14日已修正該廣告平面配置參考圖。
- (三)案關建案紙本廣告之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖及D棟平面配置參考圖係由被處分人宸明公司提供平面圖之設計稿予被處分人友善公司進行美編排版，經被處分人宸明公司審閱後再委外印製而成。紙本廣告共印製1,600份，廣告期間自106年12月開始，僅供現場客戶裝修參考使用，並無對外發放。
- (四)案關建案之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖及D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層之機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，係因案關建案屬透天獨門獨戶設計，對於機電設備空間並無使用公共機電設備之需求，亦無其他設備可擺放，為有效利用空間，於案關建案廣告規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，以供客戶裝修時參考，故機電設備空間未向主管機關提出用途變更。案關建案係被處分人宸明公司首次自售，對於銷售業務及相關法令並不熟悉，不慎引起錯誤，實屬無心違反法令規定。

三、經函請被處分人友善公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一)案關建案 106 年 4 月至同年 8 月為被處分人宸明公司自售，106 年 9 月 1 日至 108 年 12 月 31 日才由被處分人宸明公司委託被處分人友善公司銷售案關建案事宜。案關建案總銷售戶數為 36 戶，廣告期間 106 年 9 月 1 日至 108 年 10 月 14 日共銷售 6 戶。
- (二)被處分人友善公司向被處分人宸明公司承攬採包銷制，銷售利潤分配係被處分人友善公司銷售之總成交售價高於總成交底價，其差額(總溢價款)以及成交價等若干比例之服務費。惟因實際銷售時均低於底價銷售，故被處分人友善公司僅依成交價之一定比例收取服務費。而案關建案所有廣告行銷費用，以及銷售期間現場所有人事費用、薪資、獎金、介紹費、零用金、電話費等所有支出項目係由被處分人友善公司負擔。
- (三)因 106 年 9 月被處分人友善公司續接被處分人宸明公司自售案關建案，斯時相關平面設計圖均已完成定稿，被處分人友善公司僅對案關建案廣告進行美編排版後委外印製，故被處分人友善公司並未查核執照圖內容與平面設計圖有無相異之處。又案關建案屬成屋銷售，以現場帶客戶看屋為主，故被處分人友善公司未盡查證之職責，直到被處分人宸明公司收到本會書函後，方才知悉已觸犯相關法令規定，實屬無心。

四、經函請宜蘭縣政府提供案關建案相關專業意見，略以：

- (一)依建築法第 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。」另同法第 91 條第 1 項規定「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並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

停止其使用。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：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者」。

- (二)復依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 9 款、第 10 款、第 15 款、第 19 款規定：「建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度：（一）第 10 款第 1 目之屋頂突出物高度在 6 公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在 9 公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，其未達 25 平方公尺者，得建築 25 平方公尺。（二）水箱、水塔設於屋頂突出物上高度合計在 6 公尺以內或設於有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在 9 公尺以內或設於屋頂面上高度在 2.5 公尺以內。……」、「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：（一）樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房。……」、「建築物層數：基地地面以上樓層數之和。但合於第 9 款第 1 目之規定者，不作為層數計算；建築物內層數不同者，以最多之層數作為該建築物層數」、「居室：供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、廁所盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫等不視為居室。」又同規則第 161 條規定：「本規則所稱容積率，指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比……。前項所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第 55 條、第 162 條、第 181 條、第 300 條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。」另依宜蘭縣政府 96 年 8 月 27 日府建城字第 0960111181 號公告非都市土地建蔽率、容積率為：「甲種建築用地，建蔽率

60%，容積率 180%，建築物高度不得超過 4 層樓，並不得超過 14 公尺」。

(三)查案關建案位於冬山鄉義成 6 段 1112 地號等土地(特定農業甲種建築用地)，領有宜蘭縣政府核發 103 年 8 月 4 日建管建字第 00714 號建造執照，核准圖屋突層第 1、2 層標註用途為屋頂水箱；並領有 105 年 12 月 7 日建管使字第 01175 號使用執照，竣工圖屋突層標註用途為機電設備空間。本案倘屋突層依案關建案廣告之配置參考圖做為臥室，並增加隔間為浴廁等，則與原核准使用用途及圖說不合。又查案關建案並未變更屋突層作居室用途使用。

(四)按宜蘭縣甲種建築用地建築物高度不得超過 4 層樓及 14 公尺，本案使用許可核准屋突層用途為機電設備空間，依前揭建築技術規則規定，不計入建築物層數及高度與總樓地板面積。惟倘作為臥室等居室使用，則應計入建築物層數及高度，將不符前開限高 4 層樓及 14 公尺規定；又應計入容積總樓地板面積，則亦將超過前開法定容積 180%之規定。綜上，倘違反建築法第 73 條規定者，依同法第 91 條裁處。

理 由

一、依公平交易法第 21 條第 1 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。」第 2 項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的

重要判斷依據，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，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而生不公平競爭效果，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。復按同法第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、被處分人宸明公司與被處分人友善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宸明公司所投資興建，並與被處分人友善公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足認被處分人宸明公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己之商品意思，委託被處分人友善公司製作案關建案廣告及銷售建案，亦自承案關建案廣告刊載之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖及D棟平面配置參考圖等圖示係由被處分人宸明公司所提供，是被處分人宸明公司自為本案廣告行為主體。
- (三)次查被處分人友善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，承攬方式為包銷制，服務費以各戶底價或成交價之一定比例計算，結案後倘成交價高於底價，可就已售出戶另領取若干比例之總溢價款，是被處分人友善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不同比例之服務費，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、被處分人宸明公司及被處分人友善公司銷售案關建案，於591房屋交易網站刊載之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖，及於銷售現場提供紙本廣告之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖、D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層之機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，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。

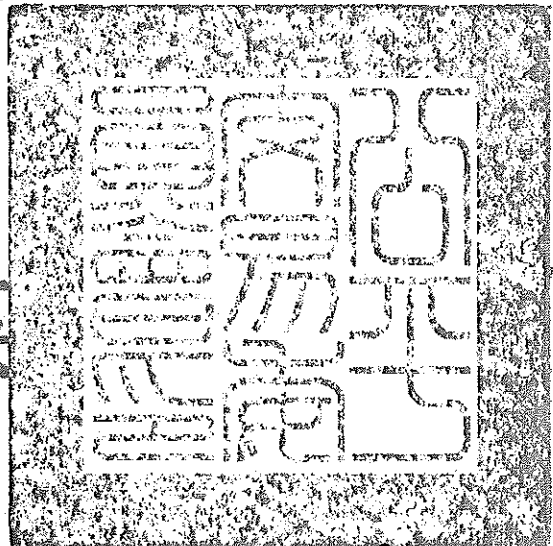
(二)被處分人宸明公司及被處分人友善公司銷售案關建案，於591房屋網站刊登之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖，及於銷售現場提供紙本廣告之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖、D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層原用途為機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告之機電設備空間，可合法供浴廁、臥室等室內空間使用。惟據宜蘭縣政府之專業意見，被處分人宸明公司未曾變更屋突層作居室用途使用，倘屋突層依案關建案廣告之配置參考圖做為臥室，並增加隔間為浴廁等室內空間使用，則與原核准使用用途及圖說不合，且將不符宜蘭縣政府96年8月27日府建城字第0960111181號公告限高4層樓及14公尺及法定容積180%之規定。又倘違反建築法第73條規定，則依同法第91條裁處。復據被處分人宸明公司自承並未向主管機關提出用途變更。是以，案關建案應無將機電設備空間合法變更設計為室內空間之可能。

(三)綜上，案關建案廣告之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖及D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層原用途為機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，交易相

對人無法合法享有廣告所示之浴廁、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，被處分人宸明公司及被處分人友善公司銷售宜蘭縣冬山鄉「宸明泉峰」建案，於591房屋交易網站刊載之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖，及於銷售現場提供紙本之A棟平面配置參考圖、B棟平面配置參考圖、D棟平面配置參考圖，將屋突1層及2層原用途為機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用表示，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。經審酌被處分人宸明公司及被處分人友善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 4 月 9 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。