

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. 5. 4
109年度收文字號第0194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#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109年4月28日

發文字號：南市地籍字第1090526547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22日公處字第109025號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部109年4月27日台內地字第1090024049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

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：江志宏

聯絡電話：04-22502306

傳真：04-22502372

電子信箱：g0037@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年4月27日

發文字號：台內地字第1090024049號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A109002404900-1.pdf)

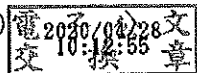
主旨：檢送公平交易委員會109年4月22日公處字第109025號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會109年4月22日公競字第1091460276號函副本辦理。
- 二、嘉祐建設股份有限公司及方圓國際設計顧問有限公司銷售「公園上品」建案廣告，於「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台空間以虛線規劃為室內空間使用，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，經公平交易委員會分別處新臺幣180萬元及20萬元罰鍰。
- 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、縣(市)政府(新北市政府除外)、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：本部營建署(含附件)



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
電話：23517588#422

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年4月22日

發文字號：公競字第1091460276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：有關貴公司於591房屋交易網站銷售新北市板橋區「公園上品」建案，涉有廣告不實違反公平交易法第21條第1項規定乙案，經本會109年4月22日第1485次委員會議決處分，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「109025」、繳款

內政部



1090024049 109/04/23

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。

正本：嘉祐建設股份有限公司 代表人：劉金 君、方圓國際設計顧問有限公司 代表人：葉勝霖 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、新北市政府、本會綜合規劃處（請刊登於本會行政決定電子資料庫）、法律事務處、主計室、公平競爭處（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 109025 號

被處分人：嘉祐建設股份有限公司

統一編號：27492056

址 設：新北市中和區中和路 210 號

代 表 人：劉○

地 址：同上

被處分人：方圓國際設計顧問有限公司

統一編號：56644721

址 設：臺北市信義區基隆路 1 段 143 號 9 樓之 2

代 表 人：葉○○

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「公園上品」建案，於廣告「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台空間以虛線規劃為室內空間使用，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、處嘉祐建設股份有限公司新臺幣 180 萬元罰鍰。

處方圓國際設計顧問有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會 108 年 5 月 27 日於 591 房屋交易網站查得嘉祐建設股份有限公司（下稱被處分人嘉祐公司）銷售新北市板橋區「

公園上品」建案（下稱案關建案），於廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」劃有虛線，疑將陽台規劃作為室內空間使用，涉有廣告不實。

二、調查經過：

（一）被處分人嘉祐公司提出陳述書及到會說明，略以：

1. 案關建案起造人為被處分人嘉祐公司，自103年1月9日起造興建，竣工日期為106年6月20日。
2. 案關建案係於107年3月1日起開始販售，被處分人嘉祐公司於107年3月1日至9月4日間自行銷售該建案，期間並未委託其他代銷公司。嗣後於107年9月5日起委由方圓國際設計顧問有限公司（下稱被處分人方圓公司）銷售案關建案，依雙方簽訂之承攬房屋銷售契約，倘被處分人方圓公司銷售案關建案房屋，利潤分配係由被處分人嘉祐公司以房屋（如有銷售車位亦含）銷售金額之一定比例作為服務費支付給被處分人方圓公司，包含廣告設計、製作及維護等作業費用，而被處分人嘉祐公司自行負擔廣告費用。
3. 被處分人方圓公司與被處分人嘉祐公司簽訂承攬房屋銷售契約前，被處分人方圓公司負責人於107年3月至107年9月在被處分人嘉祐公司任職，負責案關建案之銷售及廣告設計，並由該員於107年4月3日將案關建案廣告包含「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」上傳並刊登於591房屋交易網站。
4. 案關建案廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」所載虛線空間經核准之使用用途為「陽台」，依法應不得作為室內空間使用。
5. 案關建案之容積率及建蔽率雖均未達法定上限，惟已無足

夠空間將廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」所載虛線空間變更設計為室內空間，故被處分人嘉祐公司未向建管機關提出變更使用申請，亦無此打算。

6. 案關建案總銷售戶數為51戶，於被處分人嘉祐公司自行銷售期間所銷售戶數為10戶，而案關建案銷售迄今已銷售42戶。另案關建案廣告刊登期間則銷售33戶。

(二) 被處分人方圓公司提出陳述書及到會說明，略以：

1. 案關建案係於107年3月起開始銷售，被處分人方圓公司負責人於當時係以聘僱人員任職於被處分人嘉祐公司，負責案關建案廣告之設計，銷售人員之培訓以及銷售現場之管理，至107年9月5日後，由被處分人方圓公司接受被處分人嘉祐公司委託銷售案關建案，是107年3月起至107年9月4日間係被處分人嘉祐公司自建自銷，107年9月5日後則由被處分人方圓公司承攬案關建案之銷售，委託期間為107年9月5日起至108年12月31日止。
2. 案關建案依雙方簽訂之承攬房屋銷售契約所載，案關建案廣告設計、審核、製作刊登之委辦及執行由被處分人方圓公司負責，廣告費用則由被處分人嘉祐公司負擔。另倘被處分人方圓公司銷售案關建案房屋，利潤分配係由被處分人嘉祐公司以房屋(如有銷售車位亦含)實際銷售金額之一定比例作為服務費支付給被處分人方圓公司。
3. 案關建案廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」係由被處分人方圓公司負責人任職於被處分人嘉祐公司期間設計，經被處分人嘉祐公司確認設計並同意後，於被處分人嘉祐公司自建自銷期間對外使用，並於107年4月3日上傳至591房屋交易網站。被處分人方圓公司於108年6月底接獲被處

分人嘉祐公司通知案關建案廣告「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」有疑義，便立即將其自 591 房屋交易網站下架。

4. 案關建案自 107 年 9 月 5 日由被處分人方圓公司承攬銷售後，因相關廣告設計及使用均已實施一段期間，故被處分人方圓公司繼續沿用該建案之廣告「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」設計，並未做任何變更，因此無須經被處分人嘉祐公司審閱。
5. 「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」紙本廣告，係於 107 年 4 月間印製約 500 份，並於銷售中心現場使用，使用數量約 200 餘份，至 108 年 6 月底接獲被處分人嘉祐公司通知後，即將未使用完之「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」紙本廣告銷毀。
6. 案關建案廣告「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」所載虛線空間經核准之使用用途為「陽台」，至銷售情形尚與被處分人嘉祐公司所述雷同。

(三) 經函請新北市政府提供專業意見，獲復略以：

1. 案關建案已領有 107 年板使字第 56 號使用執照，起造人為「嘉祐建設股份有限公司」。
2. 案關建案廣告「A1 | 2~15 樓 | 傢俱配置參考圖」虛線及標示位置，經查使用執照該空間為陽台，使用執照並無相關變更紀錄。
3. 案關建案容積率部分已接近上限，變更可能甚低。倘案關建案已無變更使用之可能，而逕依案關建案廣告所示將該虛線空間（陽台）規劃作為室內空間使用，將依建築法第 91 條規定：「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、封閉或命其於期限內自行拆除、恢復原狀或強制拆除：……二、未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者」查處。

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之重要判斷依據，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」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。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、本案廣告行為主體：

(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、對廣告內容具有實質決定及監督能力者、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) 被處分人嘉祐公司及被處分人方圓公司俱為本案之廣告主：

1. 按行政罰法第 7 條第 2 項規定，法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受雇人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。本案被處分人嘉祐公司稱案關建案廣告係被處分人方圓公司負責人製作、設計，並上傳至 591 房屋交易網站，惟查案關建案廣告於 107 年 4 月 3 日上傳至 591 房屋交易網站時，被處分人方圓公司負責人係任職於被處分人嘉祐公司，負責案關建案廣告之設計及銷售現場之管理等事項，此有該員各類所得（薪資）扣繳暨免扣繳憑單可證，被處分人嘉祐公司亦已就該員任職該公司情事坦承不諱，是依前開法條規定，其員工於執行職務範疇內所為之行為，被處分人嘉祐公司理應盡監督責任，如有違法，自當須負相關責任。況據被處分人方圓公司負責人表示，其為被處分人嘉祐公司員工期間設計之前揭廣告，係經被處分人嘉祐公司確認同意後始對外使用，故該員對外所為之行為，仍應歸責於被處分人嘉祐公司。

2. 查案關建案係被處分人嘉祐公司於新北市板橋區投資興建，於 107 年 3 月至 107 年 9 月 4 日期間自行銷售，並於 107 年 4 月 3 日將案關建案廣告上傳至 591 房屋交易網站，

另後續於107年9月5日起本於銷售自己商品之意思，委託被處分人方圓公司辦理案關建案之廣告製作、刊登及銷售等事宜，故被處分人嘉祐公司核為本案廣告主。

3. 次查案關建案係於107年9月5日起委由被處分人方圓公司銷售，並由被處分人方圓公司賡續沿用既有案關建案廣告設計，辦理廣告之製作、刊登與使用，再按被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司雙方簽訂之承攬房屋銷售契約所載，倘被處分人方圓公司銷售案關建案房屋，係以房屋(如有銷售車位亦含)實際銷售金額之一定比例計算其服務費，是被處分人方圓公司依案關建案之銷售而獲得一定利益，故被處分人方圓公司亦為本案廣告主。

三、被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司銷售銷售新北市板橋區「公園上品」建案，於廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台空間以虛線規劃為室內空間使用，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，交易相對人據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，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建案房屋之決定。

(二) 被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司自承銷售案關建案，係自107年4月3日起於591房屋交易網站刊登廣告，其中「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台規劃作為室內空間之使用表示，其整體內容綜合觀之，予人印象為購

買案關建案A1戶後，得據以比照廣告規劃為室內空間配置並合法使用。

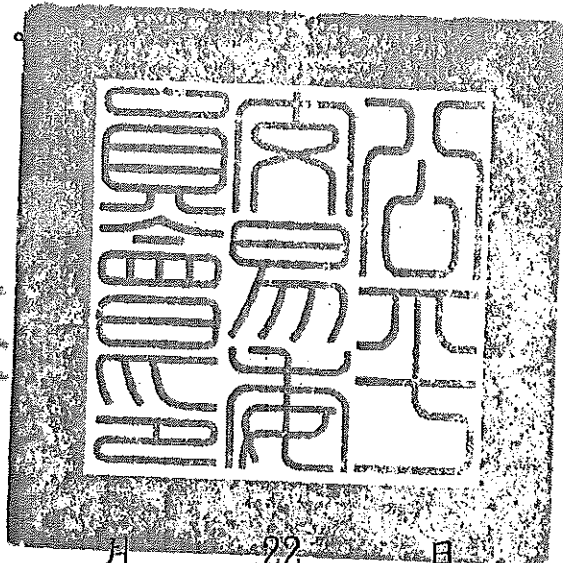
(三) 惟據被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司表示，案關建案廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」所載虛線空間經核准之使用用途為「陽台」，依法不得作為室內空間使用，且據新北市政府之專業意見，案關建案容積率部分已接近法定上限，變更可能性甚低，倘案關建案已無變更使用之可能，而逕依案關廣告所示將該虛線空間（陽台）規劃作為室內空間使用，涉違反建築法第77條第1項維護建築物合法使用與其構造及設備安全之規定，將依建築法第91條規定處分。

(四) 承此，案關建案廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台空間以虛線規劃為室內空間使用，因該建案之設計遮蔽率與設計容積率均已接近法定上限，應無將陽台合法變更設計為室內空間之可能性，且被處分人嘉祐公司自承將不會向建管機關申請變更設計，是案關建案於興建完成交屋後，其交易相對人尚未能合法依案關建案廣告所規劃將該等空間配置為室內空間使用，倘擅自變更使用，則有違反建築法規而遭查報、拆除之風險。據此，案關廣告之表示與事實不符，其差異已逾越一般大眾所能接受之程度，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，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，核屬虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第21條第1項規定。

四、綜上，被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司銷售「公園上品」建案，於廣告「A1 | 2~15樓 | 傢俱配置參考圖」將陽台空間

以虛線規劃為室內空間使用，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。經審酌被處分人嘉祐公司與被處分人方圓公司違法行為之動機、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。

主任委員黃美瑛



中華民國 109 年 4 月 22 日

被處分人嘉祐建設股份有限公司如不服本處分，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。

被處分人方圓國際設計顧問有限公司如不服本處分，得於本處分書達到之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。