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0051號
日期: 110. 2. 1

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110年1月27日
發文字號：南市地籍字第1100175882號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會110年1月21日公處字第110003號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部110年1月26日台內地字第1100005306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

訂

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

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

擬：網站公告

檔　　號:
保存年限:

內政部　函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：張世淑
聯絡電話：04-22502253
傳真：04-22502372
電子信箱：shu@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年1月26日
發文字號：台內地字第1100005306號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：（　　）
附件：如主旨（301000000A110000530600-1.pdf）

主旨：檢送公平交易委員會110年1月21日公處字第110003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110年1月21日公競字第1101460078號函辦理。

二、盛裕建設股份有限公司、方圓不動產有限公司興建銷售「富宇文匯」建案，於廣告「B5（A3）傢俱配置參考圖」及「B3（A5）傢俱配置參考圖」將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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，經公平交易委員會各處新臺幣120萬元及40萬元罰鍰。

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(新竹市政府除外)、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) 電子公文交換章 2021/01/27 08:48:44

地政司

檔　號：
保存年限：

公平交易委員會　函

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

100218
臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部
發文日期：中華民國110年1月21日
發文字號：公競字第1101460078號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：處分書

裝

主旨：有關貴公司銷售新竹市東區「富宇文匯」建案，涉有廣告不實違反公平交易法案，經本會110年1月20日第1524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：

訂

(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）。

線

(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「110003」、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
1100005306　110/01/22

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：盛裕建設股份有限公司　代表人：張宇承　君、方圓不動產有限公司　代表人：陳昊　君

副本：新竹市政府、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、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110003號

被處分人：盛裕建設股份有限公司
統一編號：80727026
址　　設：臺中市西屯區潮洋里市政北二路236號19樓之2
代 表 人：張○○
地　　址：同上

被處分人：方圓不動產有限公司
統一編號：53854977
址　　設：新竹縣竹北市中興里復興二路69號
代 表 人：陳○
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「富宇文匯」建案，於廣告「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」將原用途為陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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、處盛裕建設股份有限公司新臺幣120萬元罰鍰。
處方圓不動產有限公司新臺幣40萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會109年2月查悉盛裕建設股份有限公司(下稱被處分人盛裕公司)及方圓不動產有限公司(下稱被處分人方圓公司)為銷售新竹市東區「富宇文匯」建案(下稱案關建案)，於591房屋交易網站(下稱591房屋網)刊載「B5(A3)傢俱配置參考圖」，及107年4月13日至109年9月30日於銷售現場提供紙本廣告之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱

配置參考圖」，將劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人盛裕公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案座落於新竹市東區南大路，106年1月開始興建，108年4月興建完成。106年5月10日起委託被處分人方圓公司銷售案關建案，委託期間從106年5月10日至案關建案完銷為止，並依「銷售合約書」(下稱合約書)支付業務銷售服務費。

(二)又依合約書第3條第4項明訂廣告媒體皆由被處分人方圓公司製作執行，故案關建案之廣告設計、製作及刊登媒體之接洽等相關事項，均由被處分人方圓公司處理，被處分人盛裕公司僅支付廣告費，並未參與及審閱被處分人方圓公司製作之廣告內容。被處分人盛裕公司係約於109年2月25日收到本會函文後，請被處分人方圓公司下架於591房屋網刊載之傢俱配置參考圖。

(三)另於591房屋網刊載之「B5(A3)傢俱配置參考圖」，其臥室劃有虛線之使用空間，經比對建造執照後應為陽台，然被處分人盛裕公司係依竣工圖所示興建，故無需向主管機關申請變更設計。

三、經函請被處分人方圓公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」係被處分人方圓公司依被處分人盛裕公司提供案關建案之墨線圖製作、設計，並委外印製而成。紙本廣告共印製3,000份，廣告期間自107年4月13日至109年9月30日。

(二)案關建案所有廣告媒體事宜，均由被處分人方圓公司負責規劃及執行，含平面廣告之素材、委印廠商、電子廣告媒體刊登內容及刊登媒介等，並由被處分人方圓公司負責定稿、連繫及接洽。案關建案免費刊登於591房屋網期間並未支付數字科技股份有限公司(下稱數字公司)任何費用及

簽訂任何契約，「B5(A3)傢俱配置參考圖」刊登起始日期被處分人方圓公司無法確定。

(三)因案關建案之B5、A3、A5及B3係依竣工圖建造，實際成屋均有陽台，為利銷售，故提供上開傢俱配置參考圖供客戶裝修時使用，並標明「僅供參考，悉以買賣契約書附圖所載為準」之文字，且被處分人方圓公司於銷售時亦會一併以原建築設計圖搭配說明，故無使消費者誤認之情事，未來倘消費者將陽台位置規劃為室內空間之一部分，則由消費者自行向建管權責機關申請用途變更。

四、經函請新竹市政府提供案關建案相關專業意見，略以：系爭使用空間用途於使用執照竣工圖上分別核定為臥室及陽台使用，倘日後欲變更全為臥室(居室)使用，應依建築法第73條規定向新竹市政府提出申請變更使用執照許可，無法變更者應恢復原核准用途使用。

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、被處分人盛裕公司與被處分人方圓公司俱為本案廣告主：

(一)查案關建案係由被處分人盛裕公司所投資興建，並與被處分人方圓公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足認被處分人盛裕公司除出資興建該建案外，本於銷售自己之商品意思，委託被處分人方圓公司製作案關建案廣告及銷售建案，並由被處分人盛裕公司支付廣告款項，是被處分人盛裕公司自為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人方圓公司代銷案關建案，依雙方簽訂之合約書，廣告企劃及銷售皆由被處分人方圓公司負責製作及執行，對廣告內容亦具有實質決定及支配能力，並自承案關建案之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」係由其所製作、設計、印製、使用及散發，是被處分人方圓公司亦為本案廣告行為主體。

三、被處分人盛裕公司及被處分人方圓公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「B5(A3)傢俱配置參考圖」，及於銷售現場提供紙本廣告之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」，將劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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，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)被處分人盛裕公司及被處分人方圓公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「B5(A3)傢俱配置參考圖」，及於銷售現場提供紙本廣告之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」，將劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告虛線部分屬室內空間，可合法供臥室等空間使用。惟據新竹市政府之專業意見，系爭使用空間用途於使用執照

竣工圖上核定為陽台使用，倘日後欲變更做為臥室(居室)使用，應依建築法第73條規定向該府提出申請變更使用執照許可，無法變更者應恢復原核准用途使用。

(三)雖被處分人盛裕公司及被處分人方圓公司主張案關建案係依竣工圖所示興建，無需向主管機關申請變更設計等語，惟消費者縱無違反建築法規而遭查報、拆除之風險，然此亦將使買受人未能於交屋時獲得或合法享有案關廣告所示之室內空間使用，而廣告係事業於交易前對不特定人發生招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責，故案關建案之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」所示內容，核與事實不符，已足以引起一般或相關大眾對建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，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)又被處分人方圓公司主張上開傢俱配置參考圖係供客戶裝修時使用，並載有「僅供參考，悉以買賣契約書附圖所載為準」之文字，且於銷售時亦會一併以原建築設計圖搭配說明，故無使消費者誤認之情事等語。惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，故被處分人方圓公司上開所辯尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

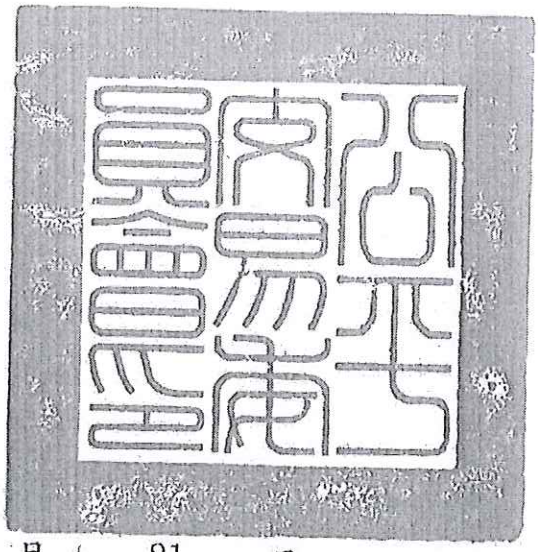
(五)另被處分人盛裕公司辯稱並未參與及審閱被處分人方圓公司製作之廣告內容等語，惟被處分人盛裕公司既就案關建案之廣告及銷售等業務全權委託被處分人方圓公司處理，並藉由被處分人方圓公司所製作、提供使用之廣告及銷售行為直接獲有銷售利潤，自應就被處分人方圓公司製作及

使用之廣告善盡監督管理之責，尚難僅以未參與及審閱被處分人方圓公司製作之廣告內容而予以卸責。

(六)綜上，被處分人盛裕公司及被處分人方圓公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「B5(A3)傢俱配置參考圖」，及於銷售現場提供紙本廣告之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」，將劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，使交易相對人無法合法享有廣告虛線標示之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，而足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，被處分人盛裕公司及被處分人方圓公司銷售新竹市東區「富宇文匯」建案，於591房屋網刊載「B5(A3)傢俱配置參考圖」，及於銷售現場提供紙本廣告之「B5(A3)傢俱配置參考圖」及「B3(A5)傢俱配置參考圖」，將劃有虛線部分之陽台空間規劃為室內住宅空間之一部分使用，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。經審酌被處分人盛裕公司及被處分人方圓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；違法後悛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　110　年　1　月　21　日

被處分人盛裕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。

被處分人方圓不動產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。