

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會

日期：109.6.15

109年度收文字號第0257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6月9日

發文字號：南市地籍字第1090707588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6月3日公處字第109036號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部109年6月9日台內地字第1090031844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

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：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6月9日

發文字號：台內地字第1090031844號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公平交易委員會109年6月3日公處字第109036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6月3日公競字第1091460349號函副本辦理。
- 二、仕院建設股份有限公司、巨將創意廣告有限公司及立鵬資產股份有限公司銷售新北市林口區「長耀挹品」建案，於接待中心提供廣告圖冊刊載「閱覽室」及「KTV視聽室」等文字及實景拍攝圖片，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，經公平交易委員會分別處新臺幣100萬元、80萬元及50萬元罰鍰。
- 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)

地政司

檔號：

保存年限：

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：陳先生
電話：23517588#424

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年6月3日

發文字號：公競字第1091460349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：有關貴公司銷售新北市林口區「長耀挹品」建案，涉有廣告不實違反公平交易法乙案，經本會109年6月3日第1491次委員會會議決議處分，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「109036」、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



1090031844 109/06/04

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：仕院建設股份有限公司 代表人：林惠珠 君、巨將創意廣告有限公司 代表人：張鴻遠 君、立鵬資產股份有限公司 代表人：林惠珠 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 109036 號

被處分人：仕院建設股份有限公司

統一編號：53118984

址 設：臺北市中正區北平東路 30 號 13 樓之 1

代 表 人：林惠珠

地 址：同上

被處分人：巨將創意廣告有限公司

統一編號：53537728

址 設：臺北市大安區四維路 44 巷 3 號 1 樓

代 表 人：張鴻遠

地 址：同上

被處分人：立鵬資產股份有限公司

統一編號：55861621

址 設：臺北市內湖區康寧路 3 段 190 巷 33 號

代 表 人：林惠珠

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「長耀挹品」建案，於接待中心提供廣告圖冊刊載「閱覽室」及「KTV 視聽室」等文字及實景拍攝圖片，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、處仕院建設股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處巨將創意廣告有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
處立鵬資產股份有限公司新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會於 108 年 9 月主動查悉仕院建設股份有限公司(下稱被

處分人仕院公司)、巨將創意廣告有限公司(下稱被處分人巨將公司)及立鵬資產股份有限公司(下稱被處分人立鵬公司)銷售新北市林口區「長耀挹品」建案(下稱案關建案)，於接待中心提供廣告圖冊刊載「以沈穩大地色系鋪陳的閱覽室，儼然是一處寧靜而舒服的休閒勝地……若想高歌一曲或觀賞電影，也可移駕情境氛圍宛如自家客廳般輕鬆自在的KTV視聽室，和家人親友一起享受歡樂時刻」等文字與「閱覽室」及「KTV視聽室」等實景拍攝圖片(下稱案關廣告)，惟該建案使用執照及竣工圖與案關廣告宣稱不符，涉有廣告不實情事。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人仕院公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人仕院公司投資興建案關建案，領有新北市政府107林使字第00026號使用執照。府公委平介
- 2、被處分人仕院公司107年11月23日至108年11月22日委託被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司銷售案關建案及簽訂「房地銷售合約書」(下稱合約書)，又被處分人仕院公司給付被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司依房地總底價金額一定比例之銷售服務費；另該建案倘實際售價超出底價金額之溢價款，則被處分人仕院公司、被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司亦可分得一定比例之溢價款。
- 3、被處分人仕院公司提供案關廣告交付被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司，經被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司同意使用案關廣告銷售案關建案。
- 4、被處分人仕院公司銷售案關建案於廣告1樓刊載「閱覽室」等文字及實景拍攝圖片，於該建案使用執照及竣工圖核定之用途為防災中心；屋突2層刊載「KTV視聽室」等文字及實景拍攝圖片，於使用執照及竣工圖核定之用途為梯間作為機械室。惟被處分人仕院公司未有建管機關核發該建案作為1樓閱覽室及屋突2層KTV視聽

室等用途使用之證明文件。

- 5、被處分人仕院公司銷售案關建案已於成屋買賣契約書告知購買住戶，該建案施作「閱覽室」及「KTV視聽室」等係屬二次施工未符建管法令。

(二)經函請被處分人巨將公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人巨將公司 107 年 11 月 23 日至 108 年 11 月 22 日受被處分人仕院公司委託銷售案關建案及簽訂合約書，被處分人巨將公司依合約書負責房地廣告製作及業務銷售與支付廣告行銷費用，108 年 2 月至 10 月於該建案接待中心使用案關廣告。
- 2、被處分人巨將公司未有建管機關核發該建案作為 1 樓閱覽室及屋突 2 層 KTV 視聽室等用途使用之證明文件。

交易
上
易
立
(三)經函請被處分人立鵬公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人立鵬公司 107 年 11 月 23 日至 108 年 11 月 22 日受被處分人仕院公司委託銷售案關建案及簽訂合約書，被處分人立鵬公司依合約書負責廣告企劃及支付廣告行銷費用，108 年 2 月至 10 月於該建案接待中心使用案關廣告。
- 2、被處分人立鵬公司未有建管機關核發該建案作為 1 樓閱覽室及屋突 2 層 KTV 視聽室等用途使用之證明文件。

(四)經函請新北市政府提供意見，略以：案關建案 1 樓原核准竣工圖為防災中心，並未核准使用執照及竣工圖變更作為閱覽室；屋突 2 層原核准竣工圖為機械室，並未核准使用執照及竣工圖變更作為 KTV 視聽室。上揭防災中心及機械室倘變更作為閱覽室及 KTV 視聽室，均涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定。

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」。

公平
委員會

二、有關本案廣告行為主體：

(一)被處分人仕院公司投資興建案關建案，並依合約書委託被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司銷售該建案及廣告業務，是被處分人仕院公司為本案廣告行為主體。

(二)依被處分人仕院公司與被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司簽訂合約書內容，被處分人巨將公司受託案關建案房地廣告製作及業務銷售，被處分人立鵬公司受託案關建案廣告企劃，且被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司於接待中心使用案關廣告並支付廣告行銷費用；又被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司依房地總底價金額一定比例向被處分人仕院公司收取銷售服務費，以及該建案倘實際售價超出底價金額之溢價款，被處分人仕院公司、被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司亦得分配一定比例之溢價款。是被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司就案關廣告負有相關製作、業務銷售及企劃與支付廣告行銷費用之責，且被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司所獲利潤隨銷售金額增加而益增，而與被處分人仕院公司具有利益共享關係，故被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司亦為本案廣告行為主體。

三、案關廣告刊載「以沈穩大地色系鋪陳的閱覽室，儼然是一處寧靜而舒服的休閒勝地……若想高歌一曲或觀賞電影，

也可移駕情境氛圍宛如自家客廳般輕鬆自在的 KTV 視聽室，和家人親友一起享受歡樂時刻」等文字與「閱覽室」及「KTV 視聽室」等實景拍攝圖片，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「閱覽室」及「KTV 視聽室」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)查被處分人仕院公司、被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司於案關廣告刊載「以沈穩大地色系鋪陳的閱覽室，儼然是一處寧靜而舒服的休閒勝地……若想高歌一曲或觀賞電影，也可移駕情境氛圍宛如自家客廳般輕鬆自在的 KTV 視聽室，和家人親友一起享受歡樂時刻」等文字與「閱覽室」及「KTV 視聽室」等實景拍攝圖片，予一般大眾印象為案關建案規劃之公共設施，可提供購買者使用閱覽室及 KTV 視聽室，亦得和家人親友使用閱覽室及 KTV 視聽室作為放鬆身心及享受歡樂等，故綜觀整體廣告內容，該建案將使購買者有合法使用「閱覽室」及「KTV 視聽室」公共設施之認知。
- (三)惟據新北市政府提供意見，案關建案 1 樓原核准竣工圖說為防災中心，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為閱覽室；屋突 2 層原核准竣工圖說為機械室，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為 KTV 視聽室。上揭防災中心及機械室倘變更作為閱覽室及 KTV 視聽室，均涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定。又據被處分人仕院公司、被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司表示未有相

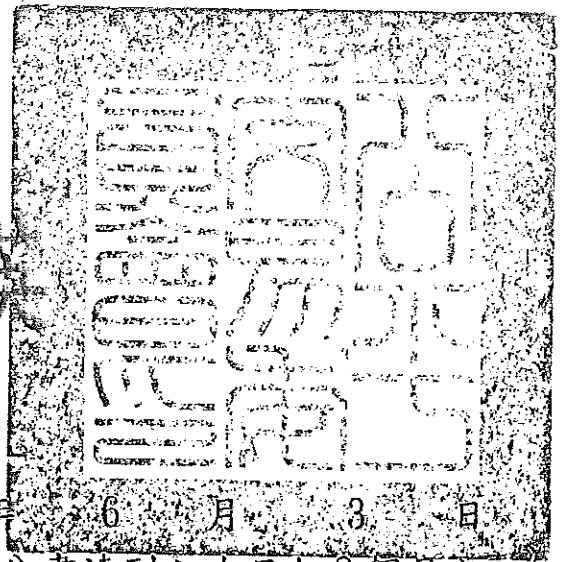
關建管單位核發案關建案許可閱覽室及KTV視聽室用途之證明文件。是以，案關建案廣告之表示或表徵核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

- (四)至於被處分人仕院公司辯稱銷售案關建案已於成屋買賣契約書告知交易相對人，該建案施作閱覽室及KTV視聽室係屬二次施工未符建管法令等語，按廣告係事業於交易前對不特定人所散發，一般大眾受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免一般大眾受不實廣告之誤導而決定交易致權益受損，廣告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，而買賣契約僅係事業於交易相對人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，尚不得以買賣契約告知交易相對人關於閱覽室及KTV視聽室係屬二次施工未符建管法令而據以脫免不實廣告之責，爰被處分人仕院公司所辯之詞，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

四、綜上，被處分人仕院公司、被處分人巨將公司及被處分人立鵬公司銷售「長耀挹品」建案，於接待中心提供廣告圖冊刊載「閱覽室」及「KTV視聽室」等文字及實景拍攝圖片，就商品之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。

公平
交易
委員會

主任委員黃美瑛



中 華 民 國 109 年 6 月 3 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。

文 書
附 錄