

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
112年度收文字號第0596號
日期：112.12.25

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112年12月21日

發文字號：南市地籍字第1121682300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112年12月8日公處字第112095號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部112年12月15日台內地字第1120057868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、臺南市政府地政局（均含附件）

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：劉燕勳

聯絡電話：04-22502135

傳真：04-22502372

電子信箱：swallow@land.moi.gov.tw



受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年12月15日

發文字號：台內地字第1120057868號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (301000000A112005786800-1. pdf)

主旨：檢送公平交易委員會112年12月8日公處字第112095號處分書影本1份供參，請查照。

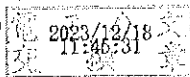
說明：

- 一、依據公平交易委員會112年12月8日公競字第1121461025號函副本辦理。
- 二、為福容開發股份有限公司、種籽廣告行銷有限公司、呈冠廣告有限公司銷售「君悅富國」建案，使用施作夾層之實品屋，以及於591房屋交易網站與臉書刊載實品屋夾層空間圖片，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福容開發有限公司新臺幣100萬、種籽廣告行銷有限公司、呈冠廣告有限公司各新臺幣40萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部國土管理署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。



正本：各直轄市政府、各縣(市)政府(花蓮縣政府除外)、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
國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會
副本：本部國土管理署(含附件)



裝

訂



線

100218
臺北市中正區徐州路5號

地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之
2號12樓
承辦人：曾小姐
電話：23517588#418

受文者：內政部

發文日期：中華民國112年12月8日

發文字號：公競字第1121461025號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書1份

主旨：有關貴公司被檢舉銷售花蓮縣花蓮市「君悅富國」建案，涉有廣告不實違反公平交易法第21條規定案，經112年12月6日本會第1678次委員會議決議處分，檢送處分書1份，請查照。

說明：

- 一、依據民眾111年11月3日電子郵件辦理。
- 二、貴公司依處分書需繳納之罰鍰，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「112095」、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



1120057868 112/12/11

掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。
(三)逕向本會（地址：100219臺北市中正區濟南路1段2之2號
12樓）秘書室繳納。

正本：福容開發股份有限公司 代表人:彭淑美 君、種籽廣告行銷有限公司 代表人:陳文山 君、呈冠廣告有限公司 代表人:王鼎升 君
副本：花蓮縣政府、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、法律事務處、主計室、秘書室、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 112095 號

被處分人：福容開發股份有限公司

統一編號：80051114

址 設：新北市五股區成泰路 1 段 189 巷 16 號 10 樓

代 表 人：彭淑美

地 址：同上

被處分人：種籽廣告行銷有限公司

統一編號：82782495

址 設：桃園市蘆竹區奉化路 166 之 16 號 1 樓

代 表 人：陳文山

地 址：同上

被處分人：呈冠廣告有限公司

統一編號：54796504

址 設：桃園市中壢區後寮里龍興路 610 號

代 表 人：王鼎升

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「君悅富國」建案，使用施作夾層之實品屋，以及於 591 房屋交易網站與臉書刊載實品屋夾層空間圖片，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、處福容開發股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。

處種籽廣告行銷有限公司、呈冠廣告有限公司各新臺幣 40 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣民眾檢舉花蓮縣花蓮市「君悅富國」建案(下稱案關建案)於臉書刊有夾層空間裝潢作為臥室、書房使用之圖片，經本會查詢該臉書(下稱案關臉書)，刊有夾層空間圖片，嗣經本會查詢 591 房屋交易網站(下稱 591 網站)，獲悉案關建案網站除載有上開夾層空間圖片外，亦載有設置木質樓梯供使用之圖片。復本會派員赴案關建案銷售中心由其銷售人員帶看及介紹案關建案之君悅富國 I A8-11 實品屋確有施作夾層情形，惟查案關建案之使用執照「花建使照字第 108C0189 號」及「花建使照字第 108C0232 號」地上 12 層、11 層並無記載申請「夾層」，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一) 函請被處分人福容開發股份有限公司(下稱被處分人福容公司)提出陳述書及到會說明，略以：

1、案關建案分別座落於花蓮縣花蓮市富國段 114、251 地號之「君悅富國 I」及「君悅富國 II」，該等建物於 108 年 10 月以成屋開始對外銷售，就該等建物取得之建造執照、使用執照、棟別及戶數說明如下：

(1)「君悅富國 I」於 104 年 1 月 22 日取得建造執照，108 年 9 月 26 日取得花建使字第 108C0232 號使用執照，計有 2 間店鋪、棟別有 A1、A2、A3、A5、A6、A7 及 A8 之 2 樓至 12 樓，共計 77 戶住家。

(2)「君悅富國 II」於 105 年 1 月 22 日取得建造執照，108 年 8 月 9 日取得花建使字第 108C0189 號使用

執照，計有 4 間店鋪、棟別有 A1、A2、A3、A5 及 A6 之 2 樓至 11 樓，共有 50 戶住家。

- 2、案關建案自 108 年 10 月至 111 年 6 月 19 日原係委託被處分人呈冠廣告有限公司(下稱被處分人呈冠公司)銷售，於 111 年 6 月 20 日至 112 年 6 月 19 日轉由被處分人種籽廣告行銷有限公司(下稱被處分人種籽公司)代銷。
 - 3、本會查獲 591 網站及案關臉書刊載之「夾層」空間圖示，該空間非屬「夾層」，乃為部分住戶購入裝潢後之儲藏空間。
 - 4、被處分人福容公司於君悅富國 I A5-09 及 A8-11 規劃裝潢成實品屋(下稱案關實品屋)，並於案關實品屋上方設計施作儲藏空間，案關實品屋之規劃、設計、工程發包及施作皆由被處分人福容公司負責，案關實品屋之施工日期分別為 110 年 4 月 6 日及 111 年 5 月 17 日，完工日期約為 110 年 7 月間及 111 年 8 月間，裝潢完工後即交由代銷公司之銷售人員帶客戶看屋。
 - 5、591 網站刊登案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司上傳於 591 網站，被處分人福容公司並未審閱。
 - 6、案關臉書刊登案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司刊登。
 - 7、案關實品屋上方施作儲藏空間並未依建築技術規則相關規定向花蓮縣政府建管單位申請變更建照許可。
- (二) 函請被處分人種籽公司提出陳述書及到會說明，略以：
- 1、被處分人種籽公司與被處分人福容公司簽有銷售委託契約書，依該契約書第 1 條約定，被處分人種籽公司委託銷售「君悅富國 I」之戶數計有店鋪 2 戶、住宅 27 戶及

地下室 12 個車位；「君悅富國 II」之戶數計有店舖 2 戶、住宅 4 戶及地下室 4 個車位。

2、復依該契約書約定，各階段廣告計畫、新聞紙稿本及一切廣告圖文，須經被處分人福容公司核閱簽認後方可發稿。

3、591 網站刊登之案關實品屋上方施作儲藏空間圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，並經被處分人福容公司審閱同意後刊登，該圖片係於 111 年 6 月開始免費刊登於 591 網站，於 112 年 3 月間於該網站下架。

4、案關臉書刊登實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，並委由樂居科技股份有限公司於 111 年 8 月及 12 月刊登，該等圖片業於 112 年 3 月間下架。

5、被處分人種籽公司自 111 年 6 月至 112 年 3 月止就案關建案共銷售 21 戶，依契約約定可依底價表所定金額之一定比例獲得銷售服務報酬。另被處分人種籽公司於 111 年 7 月 10 日及 12 月 7 日售出案關 A5-09 及 A8-11 之實品屋。

(三) 函請被處分人呈冠公司到會說明並提出陳述書，略以：

1、被處分人呈冠公司係以包銷方式承攬案關建案，承攬案關建案期間係自 108 年 12 月至 110 年 6 月 30 日，嗣後被處分人呈冠公司向被處分人福容公司延長承攬期間至 111 年 6 月 30 日，被處分人呈冠公司因不堪虧損，於 111 年 6 月 19 日與被處分人福容公司結束代銷關係。

2、被處分人呈冠公司使用 591 網站期間自 108 年 12 月至 111 年 7 月 21 日止，該段期間並無於 591 網站刊登案關實品屋上方施作儲藏空間圖片。

3、案關臉書係被處分人呈冠公司於108年10月註冊經營並使用，被處分人呈冠公司於111年1月21日停止更新臉書貼文，於111年6月19日將臉書經營權交於被處分人種籽公司，當日被處分人呈冠公司相關人員即退出臉書管理員權限，據案關臉書發布案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片之時間為111年8月及12月，當時被處分人呈冠公司已退出該臉書管理員之權限，據此該圖片係由被處分人種籽公司刊登。

4、被處分人福容公司提供君悅富國 I A5-09 之實品屋係於被處分人呈冠公司承攬案關建案後，被處分人呈冠公司雖知悉有儲藏空間之實品屋未符合案關建案使用執照之竣工圖圖示，惟因已投入大量代銷成本及費用，僅能依雙方簽訂之合約約定銷售該實品屋，故被處分人呈冠公司會帶客戶看該實品屋，銷售人員於介紹該實品屋之儲藏空間時，會向客戶說明其可自行購置一般爬梯多加利用。

5、案關建案銷售中心設置 A5-09 實品屋並由被處分人呈冠公司銷售之期間為110年8月至111年6月，共銷售29戶，被處分人呈冠公司依契約約定可依底價表所定金額之一定比例獲得銷售服務報酬。

(四) 函請花蓮縣政府提供專業意見，略以：

1、按建築物技術規則設計施工篇第1條第18目「夾層」定義：「夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該樓層地板面積3分之1或100平方公尺者，視為另一樓層。」是以，案關實品屋上方施作儲藏空間屬上開規定所稱之「夾層」。

2、「君悅富國 I」(花建使字第108C0232號使用執照)並無

規劃設計「夾層」，其核定之容積率為 379.97%，法定容積率為 380%，將屆法定容積上限值。

3、依「君悅富國 II」(花建使字第 108C0189 號使用執照)原核定之建築執照所示，竣工圖說並無檢討規劃「夾層」空間。另就核定之容積率為 379.99%，法定容積率為 380%，將屆法定容積上限值。

4、「夾層」樓地板面積應依技術規則規定檢討設置，未經許可擅自建造(增加樓地板面積)行為者，業已違反建築法令，查案關建案已登錄執照系統內容並無第 2 次變更設計。

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。」故事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就與商品相關而足以影響交易決定之商品製造地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、據被處分人福容公司表示，案關實品屋圖片所示上方施作儲藏空間係為部分住戶購入裝潢後之儲藏空間，該空間非

屬「夾層」，惟查本會派員赴案關建案實地訪查，現場銷售人員帶看之案關實品屋上方確實施有儲藏空間，顯非如被處分人福容公司所稱係由購屋者進住後自行裝潢之儲藏空間。且據花蓮縣政府提供之專業意見，案關實品屋上方設置儲藏空間情形係屬建築物技術規則設計施工篇第1條第18目所稱之「夾層」。是被處分人福容公司主張圖片所示之儲藏空間核為案關實品屋之情狀，且屬上開法規所稱之「夾層」，合先敘明。

三、本案廣告客體：

查被處分人福容公司於案關實品屋施作夾層，並由案關建案現場銷售人員帶看案關實品屋，且該夾層空間放置床鋪及書桌等設施，並置有木質樓梯供使用，其係以一般或相關大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞案關建案得規劃作為臥室使用之資訊，以達行銷商品之目的，且被處分人種籽公司亦分別於111年6月至112年3月、111年8月至112年3月在591網站及案關臉書刊登案關實品屋夾層空間之圖片，使銷售案關建案之資訊供一般或相關大眾共見共聞，故案關實品屋，以及591網站及案關臉書刊登之上開圖片均屬本案廣告論究範圍。

四、本案廣告主：

（一）被處分人福容公司

查案關建案係被處分人福容公司投資興建，並就案關實品屋予以出資規劃、設計及施作夾層，復查591網站及案關臉書所刊載案關實品屋施作夾層並放置床鋪、書桌之圖片須由被處分人福容公司審閱後方可刊登，顯見被處分人福容公司藉由該等廣告行銷案關建案，故被處分人福容公司為本案廣告主。

(二) 被處分人種籽公司

查刊登於 591 網站及案關臉書之案關實品屋施作夾層並放置床鋪、書桌之圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，復查被處分人種籽公司與被處分人福容公司簽訂之「銷售委託契約書」，被處分人種籽公司代為銷售案關建案房屋後，得按售出戶數之多寡按一定比例計算獲得業務銷售利潤，是被處分人種籽公司因使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，是為本案廣告主。

(三) 被處分人呈冠公司

查被處分人呈冠公司採包銷制銷售案關建案，服務費以各戶實際銷售金額百分比計算，被處分人呈冠公司透過帶看及介紹施作夾層之案關實品屋以爭取交易機會，其所獲利潤隨著銷售數量增加而獲有直接利益，是被處分人呈冠公司亦核為本案廣告主。

五、有關被處分人福容公司、被處分人種籽公司及被處分人呈冠公司銷售案關建案，使用施作夾層之實品屋，以及被處分人福容公司、被處分人種籽公司於 591 網站與案關臉書刊載上開實品屋夾層空間圖片，已違反公平交易法第 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，自會影響是否購買建案房屋之決定。

(二) 查案關建案使用施作夾層之實品屋，以及 591 網站與案

關臉書刊登上開實品屋夾層空間設計並放置床鋪、書桌之圖片，就整體內容觀之，予人印象案關建案於交屋時或於交屋後可逕行施作即可合法取得夾層使用空間，進而增加室內使用面積。惟查被處分人福容公司所提出之使用執照所示，案關建案並無夾層設計，復據花蓮縣政府提供專業意見，案關建案原核定竣工圖說並無規劃夾層空間，倘未經許可擅自建造夾層以增加樓地板面積行為，即違反建築法令。

- (三) 據被處分人福容公司自承案關建案並未向主管機關辦理前開夾層空間之變更設計，惟案關建案使用施作夾層之實品屋，以及 591 網站與案關臉書刊登上開實品屋夾層空間圖片，足使一般消費者認為案關建案可合法施作及使用夾層空間，並據此認知作成交易決定，而難以知悉案關建案廣告所載之用途及使用空間已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。故案關建案廣告表示內容與事實不符，已足以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，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。

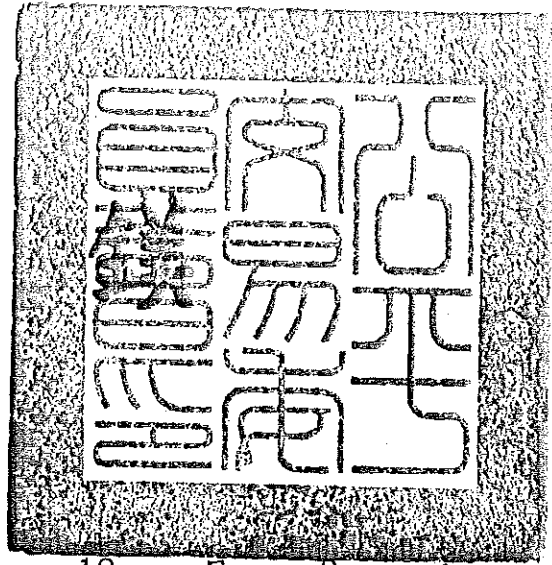
- 六、有關被處分人福容公司辯稱其未審閱被處分人種籽公司上傳於 591 網站之實品屋夾層空間圖片一節，查被處分人福容公司與被處分人種籽公司簽訂之銷售委託契約書已載明被處分人種籽公司之一切廣告圖文，須經被處分人福容公司核閱簽認後方可發稿，且被處分人種籽公司亦表示被處分人福容公司經審閱其上傳於 591 網站之實品屋夾層空間圖文並同意刊登，是被處分人福容公司上開辯稱顯不可採。

七、至於被處分人呈冠公司辯稱被處分人福容公司提供施作夾層空間之實品屋(即君悅富國 I A5-09)係於其承攬案關建案後，被處分人呈冠公司為履行合約因而帶消費者看屋等云云。按實品屋展示所售房屋內部使用情狀，即傳達將來購屋者得以相同之規劃及裝潢方式合法擴大室內使用空間。查被處分人呈冠公司自承於承攬案關建案期間已知悉上開實品屋施作夾層與案關建案使用執照竣工圖說不符，惟其仍由銷售人員使用該實品屋行銷案關建案，並告知消費者購屋後可使用爬梯利用此夾層空間，其效果足令消費者誤認該夾層空間可得合法使用。是被處分人呈冠公司自應對廣告內容負責，尚不得以履行合約為由，據以主張豁免案關建案不實廣告之責。

八、綜上論述，被處分人福容公司、被處分人種籽公司及被處分人呈冠公司銷售案關建案，使用施作夾層之實品屋，以及被處分人福容公司、被處分人種籽公司於 591 網站與案關臉書刊登上開實品屋夾層空間圖片，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，已違反公平交易法第 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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量廣告使用期間及案關建案銷售戶數與總銷售金額等因素，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月
內，向臺北高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。

李鏡堂
112.12.8