

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0054號
日期：113.2.15

保存年限：

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#8402

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113年2月1日

發文字號：南市地籍字第1130231759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113年1月26日公處字第113006號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部113年1月31日台內地字第1130006585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股長決行

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502372

電子信箱：may@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國113年1月31日

發文字號：台內地字第1130006585號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A113000658500-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會113年1月26日公處字第113006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113年1月26日公競字第1131460016號函副本辦理。
- 二、富璟建設股份有限公司及海樺廣告股份有限公司銷售「圓山富璟」預售屋建案，廣告刊載「萬坪公園首排」及「2萬坪樹海第一排」、「環狀線Y25士林區公所站 散步抵達 本案5分鐘至Y25站預定地」等，就足以影響交易決定之商品內容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100萬元及50萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(臺北市政府除外)、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：電 2024/02/01 文
交 11:16:36 換 章

公平交易委員會處分書

公處字第 113006 號

被處分人：富璟建設股份有限公司

統一編號：80512600

址 設：臺北市內湖區洲子街 77 號 6 樓

代 表 人：徐○

地 址：同上

被處分人：海樺廣告股份有限公司

統一編號：28466387

址 設：臺北市松山區富錦街 2 號 2 樓之 4

代 表 人：戴○○

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「圓山富璟」預售屋建案，廣告刊載「萬坪公園首排」、「2 萬坪樹海第一排」、「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」等，就足以影響交易決定之商品內容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、處富璟建設股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處海樺廣告股份有限公司新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾 2 人分別於 112 年 5 月 12 日電子郵件反映，臺北市士林區「圓山富璟」預售屋建案（下稱案關建案）廣告宣稱散步 5 分鐘到達環狀線士林區公所站、前港公園第 1

排等涉有不實。經本會實地瞭解，獲悉案關建案摺頁廣告刊載「萬坪公園首排」、「2萬坪樹海第一排」、「環狀線Y25士林區公所站 散步抵達 本案5分鐘至Y25站預定地」，惟案關建案對街為臺北市士林區百齡國民小學（下稱百齡國小），且查案關建案至環狀線士林區公所站預定地步行約13分鐘，與廣告宣稱尚屬有間。

二、調查經過：

（一）被處分人富璟建設股份有限公司（下稱被處分人富璟公司）書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案起造人為被處分人富璟公司，預計於112年7月31日開工，總銷售戶數共78戶。
- 2、被處分人富璟公司於111年3月3日與被處分人海樺廣告股份有限公司（下稱被處分人海樺廣告公司）簽訂銷售企劃契約書，雙方約定由被處分人富璟公司委託被處分人海樺廣告公司進行案關建案之銷售與廣告企劃，被處分人海樺廣告公司服務費用以案關建案銷售底價之一定比例計算。
- 3、案關建案摺頁廣告係被處分人海樺廣告公司依被處分人富璟公司提供之圖面、買賣契約、建材說明書等相關資料進行製作，經被處分人富璟公司審核確認無誤後，由被處分人海樺廣告公司使用。案關建案廣告費用係由被處分人海樺廣告公司依該建案可售之總銷售底價一定比例編列，相關廣告及行銷企劃費用須經被處分人富璟公司審核。
- 4、案關建案位於百齡國小及前港公園第一排，為將近2萬坪校園、公園等綠景之第一排，且以案關建案之建物視野角度觀之，案關建案與前港公園之綠地尚無其他建案

或任何遮蔽，故於案關建案摺頁廣告使用「萬坪公園首排」、「2萬坪樹海第一排」等宣稱。

- 5、案關建案摺頁廣告刊載「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」，僅係指案關建案住戶可以用散步方式抵達環狀線 Y25 士林區公所站，至於「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達」下方所稱之「本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」，亦係依 Google 地圖查詢案關建案與 Y25 站之預定地間，可以用行人步行 13 分鐘、騎乘自行車 4 分鐘抵達，並非指案關建案可以步行方式於 5 分鐘抵達環狀線 Y25 士林區公所站。
- 6、除案關建案摺頁廣告外，「萬坪公園首排」、「萬坪樹海首席」、「萬坪森海第一排」等相關廣告用語尚有以報紙及大樓外牆方式刊登使用，惟 112 年 5 月 31 日修正為「百齡國小第一排」。

(二)被處分人海樺廣告公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案起造人為被處分人富璟公司，被處分人海樺廣告公司負責銷售，接待中心於 112 年 2 月 3 日開始對外營業。
- 2、被處分人海樺廣告公司與被處分人富璟公司簽訂銷售企劃契約書，雙方約定由被處分人富璟公司委託被處分人海樺廣告公司進行案關建案之銷售與廣告企劃。
- 3、案關建案摺頁廣告係於 112 年 5 月 11 日開始刊登使用，迄至同年 5 月 31 日使用完畢，共印製 1 萬份。
- 4、除案關建案摺頁廣告外，「萬坪公園首排」、「萬坪樹海首席」、「萬坪森海第一排」相關廣告用語尚有以報紙及大樓外牆方式刊登使用，其內容與被處分人富璟公司所述相同。

5、被處分人海樺廣告公司對於案關建案廣告刊載「萬坪公園首排」、「2萬坪樹海第一排」、「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」等之緣由與被處分人富璟公司所述相同。

6、被處分人海樺廣告公司已於 112 年 5 月 31 日將「萬坪公園首排」、「2萬坪樹海第一排」等用語修改為「百齡國小第一排」作為案關建案廣告使用，且不再使用「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」之表示。

(三)經函請臺北市政府捷運工程局第一區工程處（下稱北市府捷運局）提供意見，略以：

1、臺北市捷運環狀線（北環段）Y25 士林區公所站（下稱環狀線士林區公所站）目前尚未開工，現階段亦無更遷計畫。

2、環狀線士林區公所站依目前設計係位於士林行政中心（即士林區公所）前，為地下型捷運站，該站設有兩個出入口，出入口 A 位於士林區公所大門外之人行道，出入口 B 位於對街（中正路）之人行道上。

(四)經函請臺北市政府工務局公園路燈工程管理處（下稱北市府公園處）提供意見，臺北市士林區前港公園占地為 10,929 坪，依「臺北市公園開發都市設計準則」第 10 條規定，公園綠覆率應達 60% 以上，若依此標準計算，植栽面積約為 6,588 至 8,000 坪左右。

(五)經函請百齡國小提供意見，該校校地面積為 29,553 平方公尺（即 8,939.7 坪），樹林植栽面積約 1,796 平方公尺（即 543.2 坪）。

(六)經查百齡國小位於案關建案與前港公園之間，與案關建

案以福港街相隔，與前港公園則以華齡街相隔。又查案關建案基地位置（臺北市士林區福港街208號）與環狀線士林區公所出入口A（臺北市士林區中正路439號）之步行最短距離為900公尺，倘欲以步行方式於5分鐘抵達目的地，平均步行速度為3公尺/秒。

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。」故事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反前揭規定。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、被處分人富璟公司與被處分人海樺廣告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）案關建案係由被處分人富璟公司出資興建，並本於銷售

自己商品意思，委託被處分人海樺廣告公司負責案關建案之廣告企劃、製作及銷售，且依雙方簽訂之合約書約定，被處分人富璟公司對於廣告內容及相關行銷費用具有審核權力，故被處分人富璟公司為本案廣告主。

(三)另被處分人海樺廣告公司受託負責案關建案廣告企劃及銷售業務，依雙方簽訂之合約書約定，被處分人海樺廣告公司於售出案關建物後享有一定比例之服務報酬，與被處分人富璟公司具有利益共享關係，故被處分人海樺廣告公司亦為本案廣告主。

三、案關建案廣告刊載「萬坪公園首排」、「2萬坪樹海第一排」、「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」等表示，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公有公共設施情狀，為影響^{公平交易法}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)案關建案廣告刊載「萬坪公園首排」，廣告整體予人印象為案關建案位於萬坪公園之第 1 排，兩者間並無其他設施阻隔，惟查案關建案與百齡國小以福港街相隔，百齡國小與前港公園則以華齡街相隔，亦即前港公園首排應為百齡國小，其次為案關建案，與廣告宣稱建案位於公園首排不同。另案關廣告刊載「2萬坪樹海第一排」，與人印象為案關建案第一排有萬坪以上公園或區

域之樹林植栽，惟據百齡國小及北市府公園處表示，校地樹林植栽面積約 543 坪、前港公園植栽面積約 6,588 至 8,000 坪左右，亦即百齡國小與前港公園樹林植栽面積加總未達 1 萬坪，與廣告宣稱「2 萬坪」樹海差距甚大。故案關廣告刊載「萬坪公園首排」、「2 萬坪樹海第一排」等，尚與事實不符。

(三)又案關建案廣告刊載「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」，廣告整體予人印象為案關建案住戶可以用步行方式於 5 分鐘抵達環狀線士林區公所站。惟據北市府捷運局表示，環狀線士林區公所站預定地出入口之一位於臺北市士林區公所前人行道；另查案關建案基地與環狀線士林區公所站步行最短距離為 900 公尺，一般人尚難於 5 分鐘以步行方式抵達，且被處分人富璟公司與被處分人海樺廣告公司亦表示步行須花費 13 分鐘，是廣告內容既敘明抵達目的地之方式及所須時間，整體觀之已有引起一般民眾錯誤認知或決定之疑慮。

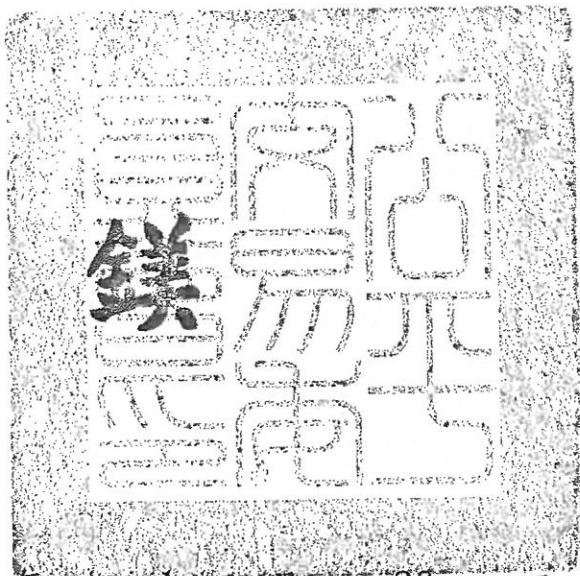
(四)綜上，案關建案廣告刊載「萬坪公園首排」、「2 萬坪樹海第一排」、「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」等表示，廣告內容與事實有間，其差距逾一般大眾所能接受之程度，而足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，係屬虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上論結，被處分人富璟公司與被處分人海樺廣告公司銷售案關建案，廣告刊載「萬坪公園首排」、「2 萬坪樹海第一排」、「環狀線 Y25 士林區公所站 散步抵達 本案 5 分鐘至 Y25 站預定地」等，就足以影響交易決定之商品內

容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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人資本額、案關建案銷售戶數、總銷售金額及廣告使用期間，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 113 年 1 月 26 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。