

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0516號
日期：111.11.14

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111年11月8日

發文字號：南市地籍字第1111450941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111年10月31日公處字第111080號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部111年11月4日台內地字第1110054295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

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：陳美惠

聯絡電話：04-22502166

傳真：04-22502373

電子信箱：whchen@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年11月4日

發文字號：台內地字第1110054295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111年10月31日公處字第111080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111年10月31日公競字第1111461272、11114612721號函副本辦理。
- 二、遠雄建設事業股份有限公司及遠雄房地產發展股份有限公司銷售「遠雄文心匯」建案，提供資料供媒體報導，內容載有該建案「1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園」，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，經公平交易委員會分別處新臺幣120萬元及100萬元罰鍰。

正本：各直轄市政府（臺中市政府除外）、各縣（市）政府、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：

公平交易委員會處分書

公處字第 111080 號

被處分人：遠雄建設事業股份有限公司

統一編號：04673318

址 設：臺北市信義區基隆路 1 段 200 號 16 樓

代 表 人：趙○○

地 址：同上

被處分人：遠雄房地產發展股份有限公司

統一編號：23605591

址 設：臺北市信義區基隆路 1 段 200 號 8 樓

代 表 人：趙○○

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「遠雄文心匯」建案，提供資料供媒體報導，內容載有該建案「1、2 期社區中間另保留約 600 坪中庭花園」，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、處遠雄建設事業股份有限公司新臺幣 120 萬元罰鍰。
處遠雄房地產發展股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣檢舉人等 111 年 4 月來函檢舉遠雄建設事業股份有限公司(下稱被處分人遠雄建設公司)及遠雄房地產發展股份有限公司(下稱被處分人遠雄房地產公司)為銷售臺中市南屯區「遠雄文心匯」建案(下稱案關建案)，於 104 年 8 月

22日蘋果日報報導宣稱「1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園」，惟嗣後被處分人遠雄建設公司將第2期基地售予興富發建設股份有限公司(下稱興富發公司)興建「文心愛悅」建案，並於108年11月動工，無法達成廣告之宣稱，涉有廣告不實情事。

二、調查經過：

(一) 經函請被處分人遠雄建設公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案座落於臺中市南屯區，103年9月取得建造執照，並於107年6月取得使用執照。103年3月27日起委託被處分人遠雄房地產公司銷售案關建案及未來第2期建案，委託期限至111年3月27日止，並依「委託銷售契約書」(下稱契約書)支付實際銷售金額之一定比例為業務銷售費用，案關建案之廣告企劃銷售係由被處分人遠雄房地產公司負責。
- 2、依據案關建案及未來第2期基地之建造執照建照圖概算，第1、2期中間確實有規劃保留600坪花園空間，且無論是案關建案或是第2期建案，相關建造執照變更內容均未涉及中間庭園面積之調整。
- 3、被處分人遠雄建設公司因推案策略調整，於107年11月13日出售第2期基地予興富發公司。

(二) 經函請被處分人遠雄房地產公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人遠雄房地產公司受託銷售案關建案及廣告內容製作與審閱，案關建案對外銷售時間為103年10月18日至108年5月17日，並製作相關廣告置放銷售中心現場提供消費者翻閱索取、105年至107年於建案四周重點路口發放派夾單、103年12月至107年陸續於報紙刊

登廣告，前開就銷售案關建案所製作之相關廣告均未有宣稱600坪中庭花園。

2、有關蘋果日報報導內容，非被處分人遠雄房地產公司付費刊載，僅報導中之樣品屋圖片係銷售中心之樣品屋所拍攝，另家具配置圖等資料係被處分人遠雄房地產公司銷售中心提供，該報導內容未經被處分人遠雄房地產公司確認。

3、案關建案銷售中心係搭建於第2期基地上，倘若消費者賞屋有詢問基地情形，銷售人員會告知第1期基地之建案位置，並告知銷售中心所在地係位於第2期基地，如進一步詢問第2期規劃方式僅告知可能會與第1期相似，但須視後續建築執照申請之規劃。案關建案約於108年5月17日銷售完畢，故銷售中心約於同時撤掉。

(三) 經函請興富發公司提出書面陳述，略以：

1、興富發公司於107年11月13日與被處分人遠雄建設公司簽訂第2期基地買賣契約書，興富發公司一併承受該基地之建造執照，買賣契約書對於廣告內容並無有所約定。後續該公司將原先設計予以變更，重新規劃建築平立面、景觀及鋪面，並於108年11月12日經主管機關核准建造執照變更設計。

2、第2期基地興建之建案名稱為「文心愛悅」，自108年5月13日動工興建，該建案之廣告主要係強調捷運、影城、公園及學區等訴求。

(四) 經函請臺中市政府提供案關建案相關專業意見，略以：

1、案關建案領有臺中市政府107中都使字第1059號使用執照，曾經申請變更內容為停車位變更、隔間變更及景觀變更。

2、第2期基地領有臺中市政府106中都建字第1563號建造執照，有申請2次變更設計紀錄，第1次為被處分人遠雄建設公司107年3月變更，內容為各層樓地板面積調整、綠化景觀植栽範圍等事項，第2次為興富發公司108年11月變更，內容為建築面積增加、樓層數減少、隔間變更及社區私人小型游泳池等事項。

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。所稱「其他使公眾得知之方法」，指得直接或間接經由網路或實體管道使特定多數人、非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，包括事業將資料提供媒體以報導方式刊登進而將訊息散布於眾。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) 查蘋果日報報導內容，被處分人遠雄房地產公司自承，該報導刊載之樣品屋圖片係銷售中心之樣品屋所拍攝，另家具配置圖等資料係該公司銷售中心提供，又，該報導亦註明「資料來源：遠雄建設」。是被處分人遠雄房地產公司以提供資料方式供上開媒體以報導方式刊登具商業價值之訊息，係直接或間接使非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，屬公平交易法第21條所規範範疇。

(三) 查案關建案係由被處分人遠雄建設公司投資興建，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人遠雄房地產公司代理銷售，是被處分人遠雄建設公司為本案廣告行為主體。

(四) 次查案關建案廣告係由被處分人遠雄房地產公司所製作、刊登與使用，依雙方簽訂之契約書，以銷售價格之一定比例計算其銷售酬佣，是被處分人遠雄房地產公司依該建案之銷售而獲得一定利益，亦為本案廣告行為主體。

三、被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司銷售案關建案，違反公平交易法第21條第1項規定：

(一) 按建案銷售廣告對於建物內容之描述，影響交易相對人作成是否購買該建案之決定甚鉅，為避免一般大眾受不實廣告之誤導前往交易致權益受損，廣告所為之表示當與事實相符，使用不實廣告者自應負違法之責任，合先敘明。

(二) 查檢舉人等表示，因信賴媒體報導而做成交易決定，經查該報導至今仍持續可於網路查悉，惟據被處分人遠雄

房地產公司表示，案關建案銷售時間為103年10月18日至108年5月17日銷售完畢，銷售中心同日撤掉，復經本會查證108年5月17日之後並無案關建案銷售之相關資料，可得確認被處分人遠雄房地產公司已於108年5月17日停止使用案關媒體報導銷售案關建案。縱蘋果日報報導於108年5月17日以後仍於網站持續刊載「1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園」，惟案關建案銷售完畢後，消費者已無可能因該則報導作成交易決定，故依現有事證，前述行為終了時可得確認為108年5月17日。

(三) 次查被處分人遠雄建設公司於107年11月13日與興富發公司簽訂買賣契約書，將第2期基地連同建造執照一同出售予興富發公司，次檢視雙方之契約內容並無對案關廣告內容有相關約定，此時，被處分人遠雄建設公司出售第2期建案後，應可預知興富發公司倘再變更規劃設計，被處分人遠雄建設公司恐將無法完成案關媒體報導宣稱之內容，被處分人遠雄建設公司竟未防止其發生，足認其縱無故意亦有過失，而非屬不可抗力之因素。

(四) 又查，興富發公司於承受案關建案之建造執照後，直到108年3月4日變更起造人為興富發公司，108年11月12日完成第2期建案核准建造執照變更設計，在此變更之前，尚無法知悉興富發公司第2期建案之規劃設計是否依據被處分人遠雄建設公司原先規劃之建照圖興建，亦即，興富發公司尚未完成變更設計前，尚無法確認是否與案關媒體報導內容不符，直至108年11月12日變更完成後，以建造執照呈現設計內容之客觀事實觀之，始可確認被處分人遠雄建設公司已無法給付第1、2期

之間之 600 坪中庭花園空間，亦即，被處分人遠雄建設公司僅能提供第 1 期建案約 317 坪中庭空間，此際，可確認被處分人遠雄建設公司給付之內容已無法與之前媒體報導內容相符，且給付坪數差異難為一般消費者所接受，合致公平交易法第 21 條第 1 項之廣告不實構成要件。

- (五) 綜上，被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司銷售案關建案，提供資料供媒體報導，該報導之表示與事實不符，足以引起一般大眾對案關建案之內容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，被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司銷售臺中市南屯區「遠雄文心匯」建案，提供資料供媒體報導，內容載有該建案「1、2 期社區中間另保留約 600 坪中庭花園」，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。經審酌被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司違法行為之動機、目的及預期之不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業之規模、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，故依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中 華 民 國 111 年 10 月 31 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。