

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0209號
日期：114.5.20

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114年5月15日

發文字號：南市地籍字第1140706551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114年5月2日公處字第114032號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部114年5月9日台內地字第1140019151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：moi5754@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國114年5月9日

發文字號：台內地字第1140019151號

速別：普通件

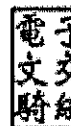
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A114001915100-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會114年5月2日公處字第114032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114年5月2日公競字第1141460430號函辦理。
- 二、甲山林建設股份有限公司、愛山林建設開發股份有限公司及凱越建設股份有限公司、安展實業股份有限公司、良績實業股份有限公司、興玖實業股份有限公司於銷售新北市淡水區「海上皇宮」建案廣告之臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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100萬元、80萬元及30萬元罰鍰。
- 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、縣(市)政府（新北市政府除外）、中華民國不動產建築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：本部國土管理署(含附件)



裝

訂



線



公平交易委員會 函

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：張先生
電話：(02)2351-7588#417

受文者：內政部

發文日期：中華民國114年5月2日
發文字號：公競字第1141460430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：有關貴公司銷售新北市淡水區「海上皇宮」建案涉有廣告不實違反公平交易法第21條規定案，經114年4月30日本會第1749次委員會議決議處分，檢送處分書1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「114032」、繳款

金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以掛號郵寄本會，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：愛山林建設開發股份有限公司 代表人：祝文字 君、甲山林建設股份有限公司 代表人：張瀛珠 君、凱越建設股份有限公司 代表人：林鴻森 君、安展實業股份有限公司 代表人：蔡志偉 君、良績實業股份有限公司 代表人：呂紹平 君、興玖實業股份有限公司 代表人：許世文 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、法律事務處、主計室、秘書室、公平競爭處（以上均含附件）

代理主任委員 陳志民

公平交易委員會處分書

公處字第 114032 號

被處分人：甲山林建設股份有限公司

統一編號：24300338

址 設：臺北市中山區興安街 60 號

代 表 人：張瀛珠

地 址：同上

被處分人：愛山林建設開發股份有限公司

統一編號：22190686

址 設：臺北市中山區龍江路 128 號 2 樓

代 表 人：祝文宇

地 址：同上

被處分人：凱越建設股份有限公司

統一編號：16594865

址 設：臺北市大安區敦化南路 2 段 19 號 11 樓

代 表 人：林鴻森

地 址：同上

被處分人：安展實業股份有限公司

統一編號：16596857

址 設：臺北市大安區敦化南路 2 段 19 號 11 樓

代 表 人：蔡志偉

地 址：同上

被處分人：良績實業股份有限公司

統一編號：16594387

址 設：臺北市大安區敦化南路2段19號11樓

代 表 人：呂紹平

地 址：同上

被處分人：興玖實業股份有限公司

統一編號：16594247

址 設：臺北市大安區敦化南路2段19號11樓

代 表 人：許世文

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、被處分人銷售新北市淡水區「海上皇宮」建案，於該建案之臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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、處甲山林建設股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處愛山林建設開發股份有限公司新臺幣80萬元罰鍰。

處凱越建設股份有限公司、安展實業股份有限公司、良績實業股份有限公司、興玖實業股份有限公司各新臺幣30萬元罰鍰。

事 實

一、緣本會查悉新北市淡水區「海上皇宮」建案(下稱案關建案)臉書粉絲專頁於112年5月17日刊載影片廣告(下稱案

關廣告)，宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施。上開設施位於案關建案屋突 1 層及地下 1 層，惟查其使用執照所載使用類組分別為梯間及停車空間，上開公共設施是否涉及違反建管法規尚有疑義，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

(一)經函請代銷業者愛山林建設開發股份有限公司(下稱被處分人愛山林公司)提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案之起造人為甲山林建設股份有限公司(下稱被處分人甲山林公司)、凱越建設股份有限公司(下稱被處分人凱越公司)、安展實業股份有限公司(下稱被處分人安展公司)、良績實業股份有限公司(下稱被處分人良績公司)、興玖實業股份有限公司(下稱被處分人興玖公司)、宏盛建設股份有限公司(下稱宏盛公司)等 6 家公司。
- 2、案關建案共有 337 戶房屋(含 879 個汽車停車位)，由上開起造人分戶持有，其中宏盛公司所分得 88 戶房屋，因與被處分人愛山林公司互易而有部分戶數轉為被處分人愛山林公司持有。
- 3、被處分人愛山林公司除銷售自有案關建案戶別外，亦受委託代為銷售被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司、被處分人興玖公司等 5 家公司所持有戶別，宏盛公司則未委託被處分人愛山林公司代為銷售。
- 4、前開代銷約定內容包含所有廣告費用，係以總額控管，被處分人甲山林公司等 5 家公司未就廣告費用達

成分攤協議。至於案關建案之委託銷售利潤分配，被處分人愛山林公司原則上係以實際銷售金額一定比例計算服務費。

5、案關廣告係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，刊載期間為112年5月17日至112年12月4日，於收到本會調查函後即下架，刊載期間共銷售1戶房屋。

6、案關廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，經查案關建案銷售團隊於112年4月底至5月初更換，因新團隊對於案關建案較不熟悉，對不動產廣告之製作經驗也不夠豐富，致案關廣告內容不精準，經被處分人愛山林公司檢視上開廣告所宣稱設施於竣工圖所在位置之核准用途確有未符。

(二)經函請被處分人甲山林公司提出書面陳述及到會說明，略以：

1、被處分人甲山林公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載。

2、被處分人甲山林公司不曾審閱案關廣告，倘被處分人愛山林公司將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，可能與竣工圖不符而有廣告不實之虞。

3、被處分人甲山林公司持有案關建案88戶房屋，其中112年5月17日至112年12月4日(案關廣告刊載期

間)銷售1戶房屋。

(三)經函請被處分人凱越公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人凱越公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人凱越公司未曾審閱。
- 2、被處分人凱越公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。
- 3、被處分人凱越公司持有案關建案34戶房屋，其中112年5月17日至112年12月4日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。



(四)經函請被處分人安展公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人安展公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人安展公司未曾審閱。
- 2、被處分人安展公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告

不實之虞。

- 3、被處分人安展公司持有案關建案 45 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期間) 未有銷售數量。

(五)經函請被處分人良績公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人良績公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人良績公司未曾審閱。
- 2、被處分人良績公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下 1 樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。
- 3、被處分人良績公司持有案關建案 40 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期間) 未有銷售數量。

(六)經函請被處分人興玖公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人興玖公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人興玖公司未曾審閱。
- 2、被處分人興玖公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘

平
委員
會

將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。

- 3、被處分人興玖公司持有案關建案42戶房屋，其中112年5月17日至112年12月4日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。

(七)經函請新北市政府工務局提供專業意見，略以：

- 1、屋突1層梯間：原核准竣工圖說為梯間，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為VILLA KTV；尚無該府一定規模以下免辦理變更使用執照要點規定之適用。
- 2、地下1樓自行車/機車停車空間：原核准竣工圖說為自行車/機車停車空間，經查並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為兒童遊戲區、卡丁車賽道、宴會KTV、劇院、撞球、桌球、擺放投籃機及擺放遊戲機等用途，已涉及變更使用，即涉及違反建築法第73條第2項規定；尚無該府一定規模以下免辦理變更使用執照要點規定之適用。
- 3、依據建築法第73條第2項規定(略以)：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。…」及建築法第91條第1項第1款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手



續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。...」；是以，倘查本案涉有違反建築法第 73 條第 2 項之規定，該局得依建築法第 91 條規定處建築物使用人、建築物所有權人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。

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，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」。

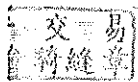
二、被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司、被處分人興玖公司及被處分人愛山林公司等 6 家公司俱為本案廣告主：

(一)查被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人

安展公司、被處分人良績公司及被處分人興玖公司等5家公司均為案關建案起造人，本於銷售自身商品之意思，委託被處分人愛山林公司代為銷售及製作所需廣告，因案關廣告招徠交易機會而共同獲有直接利益，故被處分人甲山林等5家公司為本案廣告主。

(二)次查被處分人愛山林公司除受委託代為銷售案關建案，於售出後依銷售金額領取一定比例之銷售服務費外，亦取得部分戶別而自行銷售，出於受託及為自己銷售案關建案之意思，設計、製作及刊載案關廣告，因使用案關廣告招徠交易機會而獲有間接及直接利益，故被處分人愛山林公司亦為本案廣告主。

三、案關廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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，係影響交易相對人作成交易決定之重要決定因素之一，倘交易相對人獲悉廣告所宣稱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)查被處分人甲山林等6家公司銷售案關建案，於112年5月17日至112年12月4日期間在案關建案臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，予一般大眾印象為購買後可合法使用上開公共設施之認知，並據以作成交易決定。

(三)惟據新北市政府工務局提供意見表示，案關建案之屋突1層梯間及地下1樓自行車/機車停車空間，原核准竣工

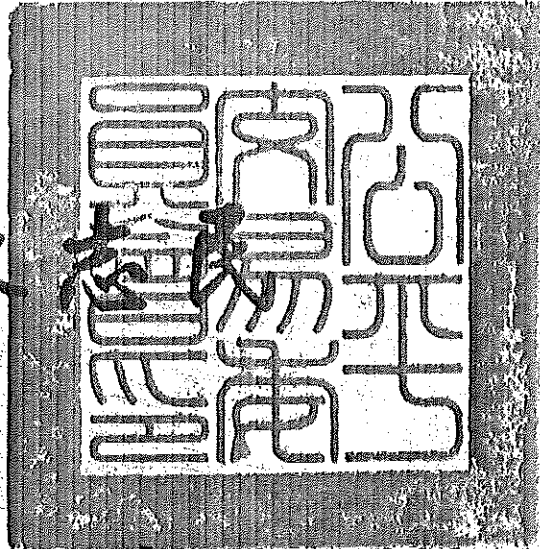
圖說分別為梯間及自行車/機車停車空間，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為上開劇院等用途，已涉及變更使用，即涉及違反建築法第73條第2項規定。是以案關廣告宣稱具有上開劇院等公共設施，與核准之使用執照及竣工平面圖不符，交易相對人並無法合法享有廣告所示之空間配置，足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，且對合法刊登售屋廣告之業者而言，形成不公平競爭，此將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

(四) 至於被處分人愛山林公司稱因新團隊對於案關建案較不熟悉，對不動產廣告之製作經驗也不夠豐富，致案關廣告內容不精準一情，按事業依核准之使用執照及竣工平面圖製作廣告內容，客觀上並非不能，且依行政罰法第7條第2項規定，實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，仍應歸責於該事業本身，是被處分人愛山林公司於臉書粉絲專頁刊載案關廣告銷售建案商品，自應善盡廣告主真實表示之注意義務，廣告內容應與實際相符，故其所稱難謂可採。

四、綜上，被處分人甲山林公司、被處分人愛山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司及被處分人興玖公司等6家公司銷售案關建案，於其臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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，考量被處分人可銷售戶數、廣告刊載期間、銷售金額及以往違法紀錄等，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

代理主任委員 陳



中 華 民 國 114 年 5 月 2 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。

