

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0295號

日期：113. 7. 3

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6月28日

發文字號：南市地籍字第1130908125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6月20日公處字第113045號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部113年6月25日台內地字第1130028954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：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6月25日

發文字號：台內地字第1130028954號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A113002895400-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會113年6月20日公處字第113045號處分書影本1份供參，請查照。

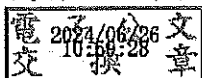
說明：

一、依據公平交易委員會113年6月20日公競字第1131460683號函副本辦理。

二、冠傑建設開發有限公司及景銳廣告有限公司銷售「冠傑Ui」建案，於臉書貼文刊載「未來3min步行至捷運紫線P9站」、「走路3分鐘，捷運P9預定站」等語，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150萬元及75萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(高雄市政府除外)、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：



公平交易委員會處分書

公處字第 113045 號

被處分人：冠傑建設開發有限公司

統一編號：29023621

址 設：徐國振

代 表 人：高雄市新興區六合路 186 號 13 樓

地 址：同上

被處分人：景銳廣告有限公司

統一編號：83480244

址 設：高雄市前金區中華四路 349 號 3 樓

代 表 人：謝哲耀

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「冠傑 Ui」建案，於臉書貼文刊載「未來 3min 步行至捷運紫線 P9 站」、「走路 3 分鐘，捷運 P9 預定站」等語，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、處冠傑建設開發有限公司新臺幣 150 萬元罰鍰。
處景銳廣告有限公司新臺幣 75 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾於 112 年 5 月 24 日以電子郵件反映略以，「冠傑 Ui」建案(下稱案關建案)於 112 年 5 月 12 日在臉書刊載「未來 3min 步行至捷運紫線 P9 站」等語，惟目前高雄捷運紫線並未完成可行性評估，也未確定站體位置，涉有廣

告不實，違反公平交易法第 21 條規定。

二、調查經過：

(一)經函請代銷業者景銳廣告有限公司(下稱被處分人景銳公司)提出書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案為預售屋，被處分人景銳公司係受建商冠傑建設開發有限公司(下稱被處分人冠傑公司)委託負責該建案代銷及廣告事項，雙方並簽立「不動產企劃銷售承攬契約書」，委託銷售期間自 111 年 12 月至 113 年 5 月，房屋售出後被處分人景銳公司依銷售金額領取一定比例之銷售服務費。
- 2、案關建案分別於 112 年 1 月 10 日、112 年 5 月 12 日在臉書刊載 2 則廣告，均為被處分人景銳公司所設計、審閱、製作及刊載。第 1 則廣告刊載期間為 112 年 1 月 10 日至同年 6 月 15 日，第 2 則廣告刊載期間則為 112 年 5 月 12 日至同年 6 月 15 日，雖上開契約書第 19 條載有案關建案廣告需經被處分人冠傑公司審閱後才可刊載，但被處分人景銳公司僅於提案廣告策略時曾與被處分人冠傑公司提及廣告會帶到捷運紫線議題，後續廣告細節未再提供被處分人冠傑公司審閱。
- 3、被處分人景銳公司於 108 年 6 月 18 日查悉高雄市政府捷運工程局(下稱高雄市捷運局)所公告資料，於大學南路及藍昌路口載有捷運紫線 P4 捷運站，其後於 111 年 9 月查悉相關新聞所載資料，前開站點已變更名稱為 P9 藍昌站，該公司利用 Google Map 查詢該路口(大學南路 232-234 號)與案關建案基地位置(高雄市楠梓區大學 38 街)步行約 3 分鐘，是於案關建案廣告

據以宣稱「未來 3min 步行至捷運紫線 P9 站」等語。至於刊登廣告後高雄市捷運局再公告紫線捷運合併其他路線致站點名稱變更等資訊則非被處分人景銳公司所可預料，被處分人景銳公司已在接獲本會來函後即於 112 年 6 月 15 日移除上述 2 則案關建案廣告。另案關建案預計總銷售戶數為 190 戶 195 車位，其中 112 年 1 月 10 日至 112 年 6 月 15 日計銷售 67 戶 67 車位。

(二)經函請被處分人冠傑公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案坐落高雄市楠梓區，由被處分人冠傑公司興建，該建案於 110 年 1 月取得高雄市政府工務局 (110)高市工建築第 00003 號建造執照，總銷售戶數計 190 戶 195 車位。
- 2、案關建案係委託被處分人景銳公司銷售，依雙方簽訂「不動產企劃銷售承攬契約書」，委託銷售期間自 111 年 12 月至 113 年 5 月，房屋售出後被處分人景銳公司依銷售金額領取一定比例之銷售服務費。
- 3、案關建案 2 則廣告均由被處分人景銳公司設計、審閱、製作及刊載，依上開契約書雖載有案關建案廣告需經被處分人冠傑公司審閱後才可刊載，實際執行上被處分人景銳公司並未提供被處分人冠傑公司審閱。經向被處分人景銳公司瞭解，該公司表示依高雄市捷運局公告及新聞報導所載內容，該建案所在位置距離當時高雄市捷運局所公告紫線預定 P9 站(大學南路與藍昌路交叉路口)步行約 3 分鐘即可抵達，因此於廣告載明案關建案臨近「紫線預定站」、「捷運 P9 預

文易
騎縫章

定站」，惟嗣後高雄市捷運局再公告紫線捷運合併其他路線致站點名稱變更等資訊。因案關建案廣告有所疑義，業於112年6月15日下架該等廣告。

(三) 經函請高雄市捷運局提供專業意見，略以：

- 1、為免民眾接收不實資訊，該局網站所揭露車站詳細位置僅限營運路線(捷運紅橘、環狀輕軌)、興建中路線(捷運黃線、小港林園線、岡山路竹延伸線)，餘長期路網及規劃中路線僅以代號標示於路線圖上。
- 2、經查高雄捷運紫線尚屬規劃中路線，該局網站於112年1月10日前所公告最新內容，未曾揭露高雄捷運紫線P9站預定設於大學南路與藍昌路交叉口等相關資訊，僅以代號於路線圖標示車站示意位置，並註明^{註明}長度路線及位置為初步規劃仍需後續可行性研究^{註明}評估；且其後為免仍有民眾誤解，已於112年5月15日刪除相關代號並調整路線為虛線。

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、被處分人冠傑公司及被處分人景銳公司俱為本案廣告主：

(一)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)查案關建案係由被處分人冠傑公司興建，該公司係本於銷售自身商品之意思，委託被處分人景銳公司製作廣告，並使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故被處分人冠傑公司自為本案廣告主。至該公司所稱未審閱案關建案廣告，惟依被處分人冠傑公司與被處分人景銳公司訂定契約書第19條約定，廣告須經被處分人冠傑公司確認後方可發包，且被處分人景銳公司亦表示有向其提及廣告將納入捷運紫線議題，是被處分人冠傑公司尚不能以未審閱為由而免除其廣告主責任。

(三)次查被處分人景銳公司係受委託銷售案關建案，並於售出後依銷售金額領取一定比例之銷售服務費，亦負責廣告製作、審閱及刊載，是被處分人景銳公司對廣告內容亦具有監督及決定能力，並使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故被處分人景銳公司亦為本案廣告主。

三、被處分人冠傑公司及被處分人景銳公司銷售案關建案，於臉書貼文刊載「未來3min步行至捷運紫線P9站」、「走路3分鐘，捷運P9預定站」等語，核已違反公平交易法第21條第1項規定：

文
易
章
特
錄

- (一)房屋銷售廣告所描述交通便利性係影響交易相對人作成交易決定之重要決定因素，事業刊載廣告時自應善盡查證及真實表示之義務，若事業對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之廣告，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)查被處分人冠傑公司及被處分人景銳公司於112年1月10日起至112年6月15日止在案關建案臉書貼文刊載「未來3min步行至捷運紫線P9站」、「走路3分鐘，捷運P9預定站」等語，就整體內容觀之，予人印象係案關建案鄰近於捷運紫線P9站，步行時間僅須3分鐘，有使一般或相關大眾認為廣告宣稱之捷運紫線P9站係為已確定車站位置之捷運站，且自案關建案步行至該車站時間僅須3分鐘之印象。
- (三)據高雄市捷運局所提供資料及意見，高雄捷運紫線尚屬規劃中路線，該局網站於112年1月10日前(即案關建案廣告刊載前)所公告最新內容，未有表示高雄捷運紫線P9站預定設於大學南路與藍昌路交叉口，僅以代號示意位置，並註明長度路線及位置為初步規劃仍需後續可行性研究評估，又於112年5月15日刪除相關代號並調整路線為虛線，是該路線尚屬路網規劃階段，該局迄今尚未指定車站位置，是以案關建案臉書於112年1月10日至6月15日刊載「未來3min步行至捷運紫線P9站」、「走路3分鐘，捷運P9預定站」等語，恐無事實基礎根據，其表示亦已與高雄市捷運局所公告內容不符，足以引起一般大眾對案關建案商品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。

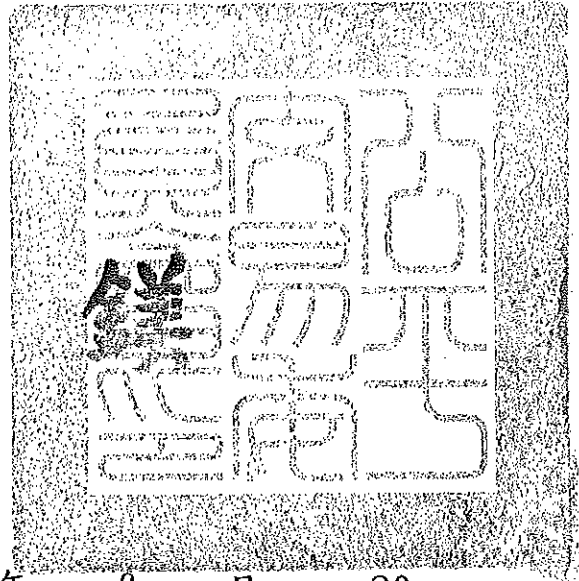
(四)至被處分人冠傑公司及被處分人景銳公司辯稱上開廣告宣稱係依據 108 年 6 月 18 日所查悉高雄市捷運局公告資料及 111 年 9 月所查悉相關新聞資料，至後續該局變更公告內容非其等可預料一情，按業者依政府機關最新公告內容，調整修正自身廣告內容，客觀上並非不能，該等公司刊載案關建案廣告，自應善盡廣告主真實表示之注意義務，廣告內容應與實際相符，故其所辯難謂可採。

四、綜上論述，被處分人冠傑公司及被處分人景銳公司銷售「冠傑 Ui」建案，於臉書貼文刊載「未來 3min 步行至捷運紫線 P9 站」、「走路 3 分鐘，捷運 P9 預定站」等語，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 6 月 20 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。