

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會

日期：109.9.3

保存年限：

109年度收文字號第0418號

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109年8月31日

發文字號：南市地籍字第1091062683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109年8月19日公處字第109047號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部109年8月27日台內地字第1090047785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（含附件）、臺南市政府地政局

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：張世淑

聯絡電話：04-22502253

傳真：04-22502372

電子信箱：shu@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年8月27日

發文字號：台內地字第1090047785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨(請至本部附件下載區 <https://DOC2DL.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx> 以發文字號及發文日期下載，有效下載期限1個月。) 識別碼：ADSFZLJ7。(301000000A109004778500-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會109年8月19日公處字第109047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109年8月19日公競字第1091460589號函副本辦理。

二、創達建設股份有限公司、創意家行銷股份有限公司銷售「華山川」建案，於網站刊載「公共設施：RF-健身房」，並以RF傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用，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40萬元及20萬元罰鍰。

三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府(台北市政府除外)、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

公平交易委員會 函

建管組

100218
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓

承辦人：陳先生
電話：23517588#424

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年8月19日

發文字號：公競字第1091460589號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售臺北市中山區「華山川」建案，涉有廣告不實違反公平交易法乙案，經本會109年8月19日第1502次委員會議決議處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，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「109047」、繳款金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以

109. 8. 21

內政部

109. 8. 25

內政部營建署 總收文

第1頁 共1



1090062840



1090047785 109/08/21

掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）。

(三)逕向本會（地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納。

正本：創達建設股份有限公司 代表人：朱良能 君、創意家行銷股份有限公司 代表人：王明正 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺北市政府、本會綜合規劃處、公平競爭處、法律事務處、秘書室、主計室(以上均含附件)

主任委員黃美瑛

公平交易委員會處分書

公處字第 109047 號

被處分人：創達建設股份有限公司

統一編號：54641951

址 設：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

代 表 人：朱良能

地 址：同上

被處分人：創意家行銷股份有限公司

統一編號：27749417

址 設：臺北市內湖區瑞光路 358 巷 38 弄 36 號 10 樓

代 表 人：王明正

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「華山川」建案，於網站刊載「公共設施：RF-健身房」，並以 RF 傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用，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、處創達建設股份有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。
處創意家行銷股份有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會於 108 年 12 月查悉創達建設股份有限公司(下稱被處分人創達公司)及創意家行銷股份有限公司(下稱被處分人創意家公司)銷售臺北市中山區「華山川」建案(下稱案關建案)，於網站(網址：<https://creator-taiwan.com/portfolio-item/華山-川/>)刊載「公共設施：RF-健身房」，並以 RF 傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用(下稱案關廣告)，惟該建案使用執照與案關廣告宣

稱不符，涉有廣告不實情事。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人創達公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人創達公司投資興建案關建案，領有臺北市政府108使字第0001號使用執照。
- 2、被處分人創達公司於108年1月起委託被處分人創意家公司銷售案關建案及簽訂「廣告業務企劃合約書」(下稱合約書)。被處分人創達公司給付被處分人創意家公司依售出各戶銷售金額底價一定比例之銷售服務費；另該建案倘成交價若高出底價之超價獎金，則被處分人創達公司及被處分人創意家公司亦可分得一定比例之超價獎金。
- 3、被處分人創達公司銷售該建案之屋突2層於公共設施部分刊載健身房等文字及RF傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房，於使用執照及竣工圖核定之用途為機電設備空間。惟被處分人創達公司未有建管機關核發該建案作為健身房用途使用之證明文件。

(二)經函請被處分人創意家公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人創意家公司依合約書受託案關建案廣告業務銷售企劃及支付廣告費用，並於108年12月至109年1月於網站刊載案關廣告。
- 2、被處分人創意家公司未有建管機關核發該建案作為健身房用途使用之證明文件。

(三)經函請臺北市政府提供意見，略以：依建築技術規則規定，屋頂突出物室內空間僅得做樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房等用途使用。經查該建案屋突2層為機電設備空間，尚無申請辦理變更使用執照之紀錄，是業者於行銷廣告上將該空間命名為健身房部分，恐有誤導社會大眾之虞與涉及增建行為，依法應補辦手續或恢復原狀。

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。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、有關本案廣告行為主體：

(一)被處分人創達公司投資興建案關建案，並依合約書委託被處分人創意家公司銷售該建案及廣告業務，是被處分人創達公司為本案廣告行為主體。

(二)依被處分人創達公司與被處分人創意家公司簽訂合約書內容，被處分人創意家公司受託案關建案廣告業務銷售企劃，且被處分人創意家公司於網站刊載該建案廣告並支付廣告費用；又被處分人創意家公司依售出各戶銷售金額底價一定比例向被處分人創達公司收取銷售服務費，以及該建案倘成交價若高出底價之超價獎金，被處分人創達公司及被處分人創意家公司亦得分配一定比例之超價獎金。是被處分人創意家公司就案關廣告負有相關業務銷售及企劃與支付廣告費用之責，且被處分人創意家公司所獲利潤隨銷售金額增加而益增，而與被處分人創達公司具有利益共享關係，故被處分人創意家公司亦為本案廣告行為主體。

交易
騎縫章

三、案關廣告刊載「公共設施：RF-健身房」，並以 RF 傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

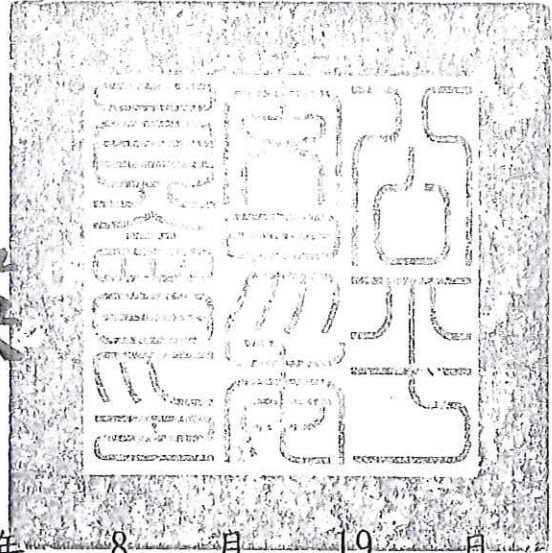
- (一)按建案銷售廣告中刊載之文字及圖片相關內容，常包括對座落地點、外在環境、周邊交通、建物用途及公共設施等之描述，對交易相對人是否購買該建案之決定影響甚鉅，而建物用途之相關法令規定，更決定交易相對人於購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉案關建案提供「健身房」使用，恐與核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買案關建案之決定。
- (二)查被處分人創達公司及被處分人創意家公司於網站廣告刊載「公共設施：RF-健身房」，並以 RF 傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用，予一般大眾印象為案關建案規劃之健身房，將使購買者有合法使用健身房公共設施之認知。
- (三)惟據臺北市政府提供意見，依建築技術規則規定，屋頂突出物室內空間僅得做樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房等用途使用。經查該建案屋突 2 層為機電設備空間，尚無申請辦理變更使用執照之紀錄，是業者於行銷廣告上將該空間命名為健身房部分，恐有誤導社會大眾之虞與涉及增建行為，依法應補辦手續或恢復原狀。又據被處分人創達公司及被處分人創意家公司表示未有相關建管單位核發該建案許可健身房用途之證明文件。是以，案關建案廣告之表示或表徵核與事實不符，已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，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足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，被處分人創達公司及被處分人創意家公司銷售「華山川」建案，於網站刊載「公共設施：RF-健身房」，並以



RF 傢俱配置圖顯示一部分規劃為健身房使用，就商品之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、違法後懊悔實據及配合調查等情狀後，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員黃美瑛



中 華 民 國 109 年 8 月 19 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，
向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。

交易
騎縫章