正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年5月18日
發文字號：府地價字第1095315719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109年5月11日公處字第109027號處分書影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依據內政部109年5月14日台內地字第1090027511號函辦理。

二、公平交易委員會109年5月11日公競字第1091460423號函告，森築開發股份有限公司、一福開發股份有限公司及愛山林建設開發股份有限公司銷售「上河園」建案，於網站廣告宣稱「家族型的KTV規劃」、「See Through凌空70米的空中會館.....，凌空70米的私人收藏，飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳.....」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，經公平交易委員會分別處新臺幣100萬元、60萬元及50萬元罰鍰。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：

市長黃敏惠

收文 字號 078
日期 109年5月21日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

地 政 司

檔　　號：
保存年限：

公平交易委員會　函

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓
電話：23517588#407

100218
臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部
發文日期：中華民國109年5月11日
發文字號：公競字第1091460423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

裝

主旨：關於貴公司於新北市五股區銷售「上河園」建案廣告不實，涉及違反公平交易法乙案，經本會109年5月6日第1487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：

訂

(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）。

線

(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「109027」、繳款金額及身分證號（或統編），並將交易成功明細影本，以

8

內政部
1090027511　109/05/12

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臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納。

正本：森築開發股份有限公司 代表人：魏夢麟 君、一福開發股份有限公司 代表人：呂淑容 君、愛山林建設開發股份有限公司 代表人：祝文宇

副本：經濟部、內政部、財政部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處(請登載於本會行政決定電子資料庫)、公平競爭處、法律事務處、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109027號

被處分人：森築開發股份有限公司
統一編號：53338930
址　　設：臺北市松山區敦化北路167號2樓
代 表 人：魏○○
地　　址：同上

被處分人：一福開發股份有限公司
統一編號：28205588
址　　設：臺北市松山區敦化北路167號18樓
代 表 人：呂○○
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：臺北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2
代 表 人：祝○○
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「上河園」建案，於網站廣告宣稱「家族型的KTV規劃」、「See Through凌空七十米的空中會館……，凌空70米的私人收藏，飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳……」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、處森築開發股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處一福開發股份有限公司新臺幣60萬元罰鍰。

處愛山林建設開發股份有限公司新臺幣50萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會查悉森築開發股份有限公司(下稱被處分人森築公司)、一福開發股份有限公司(下稱被處分人一福公司)及愛山林建設開發股份有限公司(下稱被處分人愛山林公司)銷售新北市五股區「上河園」建案，108年5月至6月於網站廣告宣稱「家族型的KTV規劃」、「See Through凌空七十米的空中會館……，凌空70米的私人收藏，飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳……」等公共設施，並輔以實景圖片，惟案關建案使用執照(106股使字第00005號)，突出物001層使用類組為樓梯間、突出物002層使用類組為樓梯間、機械室，未載有前揭公共設施，與案關廣告宣稱不符，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人森築公司書面陳述及到會陳述，略以：

1、案關「上河園」建案係被處分人森築公司與被處分人一福公司共同投資興建，興建地點為新北市五股區芳洲段141地號，興建期間為103年1月至104年12月，於100年12月13日取得100股建字第00677號建造執照，106年1月4日取得106股使字第00005號使用執照，銷售期間自102年7月至108年12月31日。案關廣告刊載期間自108年5月至108年6月，於108年6月24日收到本會來函後，即將案關廣告下架。

2、被處分人森築公司與被處分人一福公司分別委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。被處分人森築公司與被處分人愛山林公司於106年12月簽訂「行銷企劃合約書」，嗣於108年1月2日、108年6月28日另以續約協議延長銷售期間至108年12月31日止，以專案包銷方式承作銷售，全權負責規劃行銷廣告，及在銷售時的所有支出，全權由被處分人愛山林公司負擔所有費用及

廣告媒體的施作及決定；另依「行銷企劃合約書」第4條之約定，銷售服務費以銷售房地總價之一定比例計酬；另依「行銷企劃合約書」第6條之約定，案關建案廣告預算由被處分人愛山林公司執行並負擔費用。

3、案關廣告宣稱「家族型的KTV規劃」於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突2層機械室；「飯店級Lounge Bar」位於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突1層樓梯間；「玻璃屋的Corner宴會廳」位於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突1層機械室，與所核准之使用執照竣工圖似有不同，已特別向客戶說明清楚差異之處，並已納入契約條款。另依建築設計的變更原則，若有變更主要構造、位置、高度或面積等，才需向建管單位申請辦理建築執照變更設計作業，被處分人森築公司未向新北市政府辦理變更設計。

4、另依據內政部108年8月15日台內營字第1080812309號令釋示，屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施，是案關「上河園」建案於屋頂突出物1層樓梯間設置空中沙發吧、屋頂突出物1層機械室設置宴會廳及屋頂突出物2層機械室設置KTV室，適用前揭內政部令釋示。

5、又客戶購屋動機包括產品規劃、地點、環境、施工品質、交通、坪數格局、居住機能、景觀等，廣告文宣之表示並非完全影響客戶交易決策。

(二)經函請被處分人一福公司書面陳述及到會陳述，略以：

1、被處分人一福公司陳述銷售時相關作為，及其與被處分人森築公司合作方式、期間、廣告意涵等內容，與上述被處分人森築公司陳述內容相同。另被處分人愛山林公司與被處分人森築公司及被處分人一福公司每周開會一次，被處分人愛山林公司會報告案關建案銷售狀況及廣告費用支出金額。

2、被處分人一福公司與被處分人愛山林公司於106年12

月簽訂「行銷企劃合約書」，嗣於108年1月2日、108年6月28日另以續約協議延長銷售期間至108年12月31日止，以專案包銷方式承作銷售，全權負責規劃行銷廣告，及在銷售時的所有支出，全權由被處分人愛山林公司負擔所有費用及廣告媒體的施作及決定；另依「行銷企劃合約書」第4條之約定，銷售服務費以銷售房地總價之一定比例計酬；另依「行銷企劃合約書」第6條之約定，案關建案廣告預算由被處分人愛山林公司執行並負擔費用。

(三)經函請被處分人愛山林公司書面陳述及到會陳述，略以：

1、被處分人愛山林公司陳述與被處分人森築公司及被處分人一福公司合作方式、期間等內容，與上述被處分人森築公司及被處分人一福公司陳述內容相同。

2、案關網頁廣告係被處分人愛山林公司自行製作及刊載，刊載日期為108年5月至108年6月，被處分人森築公司於108年6月24日收到本會調查函後，即通知被處分人愛山林公司將案關廣告下架。案關廣告除前揭網頁廣告外，尚有路燈桿懸掛廣告旗幟、帆布廣告、廣告宣傳車、A字牌暨海報等。

3、被處分人森築公司與被處分人一福公司分別委託被處分人愛山林公司銷售案關建案，被處分人愛山林公司與被處分人森築公司與被處分人一福公司每周都會開會，討論案關建案銷售狀況及規劃行銷廣告，被處分人愛山林公司所做的案關建案廣告皆會於會議中提出，供被處分人森築公司與被處分人一福公司檢視及討論，倘被處分人森築公司與被處分人一福公司未表示不同意見，即會作廣告執行。

(四)經函請新北市政府提供專業意見及相關事證，略以：

1、案關建案領有106股使字第005號使用執照，依竣工圖所示，屋突1至3層之公設，原核准使用用途為樓梯

間、機械室及水箱；依建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第10款規定：「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：(一)樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房。……」，倘屋頂突出物未符合前開規定，則應計入建築物高度，且不視為屋頂突出物。倘現況使用用途與竣工圖不符，業已違反建築法第73條第2項規定、第77條第1項規定，依同法第91條第1項規定辦理。

2、另按內政部108年8月15日台內營字第1080812309號令釋示：「屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則如下：一、屋頂依法設有綠化設施者，得於申請建造執照時，於屋頂突出物一層機械房設置廁所。二、屋頂突出物之「機械房」符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：(一)以取得合法使用執照並已成立管理委員會之建築物為限。(二)依法設有屋頂綠化設施者。(三)經管理委員會同意且納入共用設施管理者。(四)與機電設施機體有適當區隔者。(五)須有直通樓梯通達。(六)限於屋頂突出物一層。(七)適足之消防設備：放置非固定式休閒設施之樓地板面積未滿一百平方公尺，應設置滅火器及火警自動警報設備；一百平方公尺以上及天花板下方八十公分範圍內之有效通風面積未達該機械房樓地板面積百分之二者，除以上設備外，應再增設排煙設備。」是放置非固定式休閒設施，僅限於屋頂突出物1層之機械房，且不得違反建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第10款規定。

3、本案於屋突1層之樓梯間設樓梯間兼做空中沙發吧與函釋不符(僅限於屋突1層之機械房)，於屋突1層之機械室設機械室兼做宴會廳與函釋不符(與機電設施機體未有適當區隔及未檢討函釋第2項第7款之消防設備)，於屋突2層之機械室設機械室兼做KTV室與函釋不符

（僅限設於屋突1層）。

4、另查案關建案容積率已用罄，已無足夠容積可以補申請「增建執照」；是案關建案涉及擴大建築物使用面積部分，應即恢復用途，或移請違章建築拆除大隊依「違章建築處理辦法」查處。

理　　由

一、依公平交易法第21條第1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。」同條第2項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，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，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足生「不公平競爭」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。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2千5百萬元以下罰鍰」。

二、有關本案廣告行為主體：

(一)經查案關建案係被處分人森築公司及被處分人一福公司所共同投資興建，被處分人森築公司及被處分人一福公司均為案關建案之出賣人。另案關建案之廣告企劃與銷

售業務均由被處分人森築公司及被處分人一福公司分別委託被處分人愛山林公司負責，雙方並簽訂「行銷企劃合約書」。足認被處分人森築公司及被處分人一福公司除出資興建案關建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人愛山林公司製作本案廣告及銷售商品，故被處分人森築公司及被處分人一福公司核為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人愛山林公司依簽訂「行銷企劃合約書」，承攬案關建案之銷售業務及廣告製作，且由被處分人愛山林公司支付因銷售房屋而生之業務、廣告及企劃費用，此亦有案關廣告製作發票影本可稽；另被處分人愛山林公司利用案關廣告達到其銷售之目的，並依前揭合約書約定，銷售服務費以銷售房地總價之一定比例計酬，亦即被處分人愛山林公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人愛山林公司亦為本案廣告行為主體。

三、 案關廣告刊載家族型的KTV、飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳等公共設施，並輔以實景圖片，違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)查案關網站廣告宣稱「家族型的KTV規劃」、「See Through凌空七十米的空中會館……，凌空70米的私人收藏，飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳……」等公共設施，並輔以實景圖片，足使消費者誤認「家族型的KTV規劃」，及於空中會館設置「飯店級Lounge Bar」、「玻璃屋的Corner宴會廳」等公共設施可合法使用，並據此認知做成交易決定。惟查「KTV」於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突2層機械室；「飯店級Lounge Bar」位於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突1層樓梯間；「玻璃屋的Corner宴會廳」位於使用執照竣工圖所在位置為B棟屋突1層機械室，與所核准之使用執照竣工圖不符，亦不符合相關建管法令，據新

北市政府提出意見表示，案關建案倘現況使用用途與竣工圖不符，業已違反建築法第73條第2項規定、第77條第1項規定，依同法第91條第1項規定辦理；且案關建案容積率已用罄，已無足夠容積可以補申請「增建執照」，涉及擴大建築物使用面積部分，應即恢復用途，或依「違章建築處理辦法」查處。

(二)另本案被處分人森築公司與被處分人一福公司雖稱案關廣告文宣之表示並非完全影響客戶交易決策等情。惟按房屋銷售廣告所描述之公共設施情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之公共設施，而難以知悉廣告所載之公共設施違反建築法規；前揭KTV等公共設施位於案關建案B棟屋突2層機械室、屋突1層樓梯間及屋突1層機械室，前述廣告表示內容，顯與建物之核准用途不符，此有新北市政府專業意見可稽；另被處分人森築公司及被處分人一福公司亦自承案關廣告宣稱設置「家族型的KTV規劃」等公共設施，未向新北市政府申請變更設計，則該建案於日後交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用，故案關廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。

(三)又被處分人森築公司及被處分人一福公司雖稱於銷售時已向客戶說明清楚差異之處，並已納入契約條款等情。惟按廣告係事業於交易前對不特定人所散發，消費者受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責；而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，故被

處分人森築公司及被處分人一福公司主張契約及銷售人員於銷售時已告知案關建案之屋突用途差異之處等節，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

（四）另被處分人森築公司及被處分人一福公司雖稱於案關建案設置KTV室、空中沙發吧及宴會廳，適用內政部108年8月15日台內營字第1080812309號令釋示。惟依據新北市政府提出意見表示，案關廣告宣稱飯店級Lounge Bar等公共設施設置於屋突1層之樓梯間、機械室及屋突2層之機械室，與前揭內政部函釋不符，故其所辯，尚不足採。

四、綜上，被處分人森築公司、被處分人一福公司及被處分人愛山林公司銷售「上河園」建案，於網站廣告宣稱「家族型的KTV規劃」、「See Through凌空七十米的空中會館……，凌空70米的私人收藏，飯店級Lounge Bar、玻璃屋的Corner宴會廳……」等公共設施，就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，核已違反公平交易法第21條第1項規定。經審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後悛悔實據及配合調查等態度；與其他因素，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　　5　　月　　11　　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。