正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

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110年3月29日
發文字號：府地價字第1105309939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公處字第110016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110年3月26日台內地字第1100016427號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第110016號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

收文 字號 049
日期 110年4月1日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

公平交易委員會處分書

公處字第110016號

被處分人：博元建設股份有限公司
統一編號：27543652
址　　設：臺北市中山區樂群二路267號8樓之1
代 表 人：曹○○
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、被處分人銷售臺北市中山區「中山凱宴」建案，於廣告宣稱「賺到租金增值 租金漲幅高達25% 高投報養房」並刊載「【中山凱宴】租金屢創新高」之直條圖圖表，就與商品相關而足以影響交易決定之事項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、處新臺幣200萬元罰鍰。

事　　實

一、被處分人銷售臺北市中山區「中山凱宴」建案（下稱案關建案），散發廣告傳單，其內容載有「賺到租金增值 租金漲幅高達25% 高投報養房」及「【中山凱宴】租金屢創新高」之直條圖圖表，惟案關建案廣告是否與事實相符尚有疑義，涉有廣告不實情事。

二、經函請被處分人提出書面陳述意見及到會說明，略以：

（一）案關廣告為被處分人出資製作、審核，並委外印刷及派發，散發期間為108年10月17日至109年1月16日，期間因接獲本會調查函一度暫停散發案關建案所有廣告，後續則於109年2月19日再次通知派報社持續派發，同年3月2日並全數散發完竣。

（二）案關建案係被處分人投資興建，共有157戶，於105年完工後，106年開始有租賃情形，因日商企業公司總部大部分聚集於南京東路、松江路、民生東路及中山北路路段，又案關建案座落於中山區精華地段，故常有日商公司高階主管租賃之需求，據被處分人了解，日商公司倘以租金補助方式提供高階主管住宿飯店，以日計算行情約新臺幣（下同）4,000元一晚，倘改向被處人簽訂長約承租案關建案，以成本考量尚屬合理。又被處分人銷售該等附帶租約之戶別時，於售出辦理產權過戶後，被處分人於交屋時會依原租賃契約書內容，與買方、租賃方簽訂三方租賃轉讓協議書，將相關租賃權利義務移轉於買方與租賃方。

（三）有關案關廣告「【中山凱宴】租金屢創新高」之直條圖圖表所載租金成長情形，係根據被處分人與第三人簽訂之6份租賃契約所製作，該等出租物件，均為2房1廳1衛，其中2戶並有前後期之出租資料，詳細情形如下表：

廣告直條圖	時間	2017.11	2017.12	2018.7	2018.8	2018.12	2019.8
	租金	60,000元	65,000元	66,000元	68,000元	73,000元	75,000元
租賃契約	坪數	24.03坪	24.03坪	25.43坪	24.03坪	24.03坪	25.75坪
	簽約日	106.10.30	106.11.27	107.07.10	107.08.21	107.12.17	108.07.25
	租期始日	106.11.01	107.01.01	107.07.12	107.10.01	107.12.17	108.08.01
	租期末日	107.10.31	109.12.31	109.07.11	109.09.30	108.12.16	109.07.31
	承租人	自然人	法人	法人	法人	法人	法人
	房屋租金	-	65,000元	66,000元	-	-	60,000元
	車位數	1	0	0	1	1	3
	車位租金	-	-	-	-	-	15,000元
	總租金	60,000元	65,000元	66,000元	68,000元	73,000元	75,000元
備註	前後期租金資料	該戶提前解約故於107.4.20另以未含車位租金65,000元出租	-	-	-	-	曾於107.4.27以未含車位65,000元出租

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者，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、本案廣告行為主體：經查案關建案係由被處分人所投資興建，並與購屋者簽訂房地買賣契約書，又案關廣告為被處分人出資製作、審核，並委外印刷及派發，是被處分人核為本案廣告行為主體。

三、案關建案廣告宣稱「賺到租金增值 租金漲幅高達25% 高投報養房」並刊載「【中山凱宴】租金屢創新高」之直條圖圖表，核已違反公平交易法第21條規定：

（一）按不動產商品既可供人居住使用，亦可出租獲得租金收益或待日後增值轉售獲利，是其具有消費及投資之雙重特性，復以不動產商品之售價普遍高昂，購屋人於購置前均審慎考慮未來之增值性及使用效益，故事業於廣告就其不動產商品一定期間之投資報酬率為宣傳，為影響購屋人承購與否之重要交易決定因素之一，廣告主自應善盡真實表示之義務。

（二）查案關廣告以直條圖圖表繪有「2017.11、2017.12、2018.07、2018.08、2018.12、2019

.08」之時間軸，並於各時間點分別刊載「60,000、65,000、66,000、68,000、73,000、75,000」之租金金額，又案關廣告另刊載「分析『中山凱宴』2房租金真實案例，從2017/11每月租金60,000元到2019/08每月租金75,000元，不到一年時間，租金漲幅高達25%」等語，整體觀之，案關廣告予人印象案關建案所售物件具有高報酬之投資價值，其2房物件之租金於1年內之漲幅即高達25%。

（三）惟查被處分人製作案關廣告所引據其與第三人簽訂之6戶租賃契約，案關廣告所載2房租金價格，係分屬不同戶別之6間獨立物件，且分別包含數量不同之車位租金，有關案關廣告所稱「2017.11」租金60,000元之物件，其租金包含1車位，而「2019.08」租金75,000元」之物件，其租金則包含3車位，是其廣告未揭露所載租金價格尚包含不同數量之車位租金，且分屬不同戶別之物件。

（四）次依案關廣告直條圖引據之6戶租賃實例之租金資料予以比較:前開6戶之租金資料，經檢視同樣無車位之不同戶別，「2017.12」出租戶別之租金為65,000元，「2018.07」出租戶別之租金為66,000元，並無租金1年內之漲幅達25%之情形；再檢視同樣含有1車位之不同戶別，「2017.11」出租戶別之租金為60,000元，「2018.08」出租戶別之租金為68,000元，「2018.12」出租戶別之租金則為73,000元，亦無租金1年內之漲幅達25%之情形。故以廣告所引據之6戶租金情形相互為比較，均無法達到案關建案廣告所宣稱2房租金於1年內漲幅高達25%之情形。

（五）此外，據上開6戶租賃實例中，僅其中2戶有前後期租金資料，故再以相同戶別之前後期租金資料做比較，案關廣告直條圖「2017.11」出租戶別含1車位租金為

60,000元，該戶於107年4月20日另出租他人，租金為65,000元（未含車位），因前後期租約含有之車位數量不同，故尚難計算租金漲幅。又案關廣告直條圖「2019.08」出租戶別於107年4月27日租金為65,000（未含車位），後於108年8月之租金為60,000元（含車位租金為75,000元），該戶未含車位之租金反由65,000元跌至60,000元。是經檢視上述資料，亦均無法達於案關建案廣告所宣稱2房租金於1年內漲幅高達25%之情形。

（六）據上，不論依案關廣告直條圖以不同時間出租之不同戶別互為比較，或以同戶別之前後期租金互為比較，被處分人製作案關建案廣告所引據之6戶租賃實例，均無法達於案關建案廣告所宣稱2房租金於1年內漲幅高達25%之情形。

（七）按不動產之商品市場具高度異質性，縱屬相同建案之物件，亦會因其所在之樓層、坪數、格局等差異而有所不同，惟案關廣告以2房物件之租金實例宣稱案關建案投資價值，卻未揭露所載租金價格尚包含不同數量之車位租金，且分屬不同戶別之物件，又其廣告宣稱租金漲幅之比較基準不一，且所引據為廣告文案之租金比較資料，姑不論其樓層、坪數及格局等，均無法達到案關建案廣告所宣稱2房租金於1年內漲幅25%，是其所引租金資料之方式與其廣告表達之意涵，其差距已逾越一般交易相對人所能接受程度，易使交易相對人有錯誤認知或決定，核屬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。

四、綜上，被處分人銷售臺北市中山區「中山凱宴」建案，於廣告宣稱「賺到租金增值 租金漲幅高達25% 高投報養房」並刊載「【中山凱宴】租金屢創新高」之直條圖圖表，就與商品相關而足以影響交易決定之事項為虛偽不實

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。

中　華　民　國　110　年　3　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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。