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5月12日
發文字號：府地價字第1105315401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110029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5月10日台內地字第1100026274號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第110029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 081
日期 110年5月14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110029號

被處分人：嘉定建設股份有限公司
統一編號：53482863
址　　設：新竹市北區四維路62巷1-1號
代 表 人：許○○
地　　址：同上

被處分人：璽悅不動產代銷經紀有限公司
統一編號：16394368
址　　設：新竹市北區曲溪里中華路三段121巷13號1樓
代 表 人：徐○○
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「邑鑄」建案，於廣告「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，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、處嘉定建設股份有限公司新臺幣50萬元罰鍰。
處璽悅不動產代銷經紀有限公司新臺幣30萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會109年1月查悉嘉定建設股份有限公司(下稱被處分人嘉定公司)及璽悅不動產代銷經紀有限公司(下稱被處分人璽悅公司)為銷售新竹市北區「邑鑄」建案(下稱案關建案)，約108年10月4日至109年1月15日間於591房屋交易網站(下稱591房屋網)刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人嘉定公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案座落於新竹市四維路，108年5月24日取得建造執照，並於110年2月1日取得使用執照。108年1月起委託被處分人璽悅公司銷售案關建案，委託期間從108年5月24日至建案完畢為止，並依「委託銷售房屋合約書」(下稱合約書)支付實際銷售金額之一定比例為業務銷售費用。

(二)案關建案之廣告企劃銷售係由被處分人璽悅公司負責，並依合約書第9條規定被處分人璽悅公司支付廣告費。於591房屋網刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」之「R1F」係屋突1層，原申請核准之建造執照之使用用途為樓梯間，該廣告將其規劃為臥室之室內空間使用，被處分人嘉定公司認為並不妥適，已於109年1月13日收到本會調查書函時立刻通知被處分人璽悅公司改正。

(三)案關建案核准之法定容積率為240%，目前建案之容積率為239.51%，是該建案之容積率均已達法定上限，被處分人嘉定公司已無法向建管機關申請將屋突1層之樓梯間變更為臥室之室內空間使用之可能。

三、經函請被處分人璽悅公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)被處分人璽悅公司受託銷售案關建案及廣告內容製作與審閱。「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」係被處分人璽悅公司提供該建案之墨線圖予太冶廣告企劃有限公司(下稱太冶公司)設計，並請其詢問591房屋網免費廣告上架內容，直到被處分人嘉定公司轉知本會調查書函後，被處分人璽悅公司始知悉案關廣告已於591房屋網刊登，此為被處分人璽悅公司疏失未善盡後續監督及審核之責。然而該平面配置參考圖有特別載明「此圖為空間參考示意 現場以實際為主」之文字，故應無使消費者誤認之情事。

(二)「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」將屋突1層之樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，被處分人璽悅公司亦認為不妥適，故已於109年1月15日立刻改正，並於591房屋網下

架案關建案廣告。其刊載期間約為108年10月4日至109年1月15日止。廣告期間僅銷售1戶。

四、經函請新竹市政府提供案關建案相關專業意見，略以：按建築技術規則設計施工編第1條第10項規定：「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。（下略）」。案關建案原核准用途為樓梯間，又該建案核准之建蔽率為60%，容積率為240%，亦無向新竹市政府提出申請變更設計。

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、被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司俱為本案廣告主：

（一）查案關建案係由被處分人嘉定公司投資興建，並與被處分人璽悅公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足認被處分人嘉定公司除出資興建該建案外，本於銷售自己之商品意思，委託被處分人璽悅公司製作案關建案廣告及銷售建案，並因廣告銷售而直接獲取利潤，是被處分人嘉定公司自為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人璽悅公司受託案關建案之廣告企劃、製作及銷售，依雙方簽訂之合約書，業務銷售費用以實際銷售金額之一定比例計算，是被處分人璽悅公司為廣告活動實際實施者，並進而利用廣告銷售且隨銷售金額之多寡向建設公司請領一定比例之業務銷售費用，其經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦為本案廣告行為主體。

三、被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，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，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，倘交易相對人獲悉廣告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)被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，就整體廣告內容觀之，予人印象係該廣告之樓梯間，可合法作為臥室之室內空間使用。惟據新竹市政府之專業意見，該建案原核准用途為樓梯間，迄無向新竹市政府提出申請變更設計。且被處分人嘉定公司及被處分人璽悅公司均自承案關建案核准之法定容積率為240%，目前建案之容積率為239.51%，其室內空間之容積率均已達法定上限，已無法向建管機關變更使用用途，故無可能將樓梯間合法變更設計為室內空間。

(三)縱被處分人璽悅公司主張該平面配置參考圖明確載有「此圖為空間參考示意 現場以實際為主」之文字，故應無使消費者誤認之情事等語。惟按廣告係事業於交易前對不特定

人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，故被處分人璽悅公司上開所辯尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

(四)綜上，被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司銷售案關建案，於591房屋網刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，交易相對人無法合法享有廣告所示臥室之室內空間使用，該廣告之表示與事實不符，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，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、綜上論結，被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司銷售新竹市北區「邑鑄」建案，於591房屋網刊載「A2、A7、A8戶平面配置參考圖」，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，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。經審酌被處分人嘉定公司與被處分人璽悅公司違法行為之動機、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 李　鎂



中　華　民　國　110　年　5　月　6　日

被處分人嘉定建設股份有限公司如不服本處分，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。

被處分人璽悅不動產代銷經紀有限公司如不服本處分，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。