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

600
嘉義市西區玉山路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112年4月28日
發文字號：府地價字第1125314743號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送公平交易委員會公處字第112021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112年4月27日台內地字第1120020990號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第112021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、嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會
副本：本府地政處

線

市長黃敏惠

收文 字號 085
日期 112年5月4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112021號

被處分人：君悅建設有限公司
統一編號：54931374
址　　設：桃園市桃園區明德里中正路1223號12樓
代 表 人：鍾○○
地　　址：同上

被處分人：好事優廣告行銷有限公司
統一編號：53919319
址　　設：桃園市八德區廣興路29號
代 表 人：羅○○
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「君邑富域」建案，臉書刊載「鄰近捷運站013站200米……」及「桃園捷運013站步行200公尺」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、處君悅建設有限公司新臺幣100萬元罰鍰。
處好事優廣告行銷有限公司新臺幣50萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會主動查悉桃園市桃園區「君邑富域」建案(下稱案關建案)，臉書刊載「鄰近捷運站 013站200米……」及「桃園捷運013站步行200公尺」等語，惟查桃園市政府捷運工程局網站，尚查無捷運013站資訊，涉有廣告不實。

二、本案經至591房屋交易網站查詢，案關建案係君悅建設有限公司(下稱被處分人君悅公司)興建，故函請被處分人君悅公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)案關建案坐落桃園市桃園區，被處分人君悅公司於107年8月取得桃園市政府(107)桃市都建執照字第會桃00940號建造執照，111年5月取得(111)桃市都施使字第桃00397

號使用執照，興建期間自107年8月28日起至111年5月13日，總銷售戶數計92戶98車位。

(二)案關建案係委託好事優廣告行銷有限公司(下稱被處分人好事優公司)銷售，雙方簽訂「銷售承攬合約書」，委託銷售期間自109年4月1日至112年2月28日，售出後被處分人好事優公司依銷售金額請領一定比例之銷售服務費。

(三)案關建案臉書貼文刊載期間為110年11月5日至111年12月6日，係委託樂居科技股份有限公司(下稱樂居公司)製作，廣告製作完成後由被處分人君悅公司及被處分人好事優公司共同審核，確認無誤後再通知樂居公司上刊貼文。前揭貼文係因於網路搜尋桃園捷運相關資料時，一時疏忽將尚在規劃中未定案之捷運013站編寫至貼文內容，於接獲本會來函後旋即下架相關內容。

三、經函請被處分人好事優公司提出書面陳述及到會說明，略以：

(一)被處分人君悅公司委託被處分人好事優公司銷售案關建案，銷售期間自109年4月1日至112年2月28日，售出後被處分人好事優公司依銷售金額領取一定比例之銷售服務費。

(二)案關臉書貼文刊載期間(110年11月5日至111年12月6日)計銷售10戶12車位。

(三)案關建案廣告係由被處分人君悅公司及被處分人好事優公司共同審核，本案臉書貼文內容係因於網路搜尋桃園捷運相關資料時，一時疏忽將尚在規劃中未定案之捷運013站編寫至貼文內容。又被處分人好事優公司表示案關臉書之其他貼文及影片內容並未刻意宣傳捷運013站，故絕非有意誤導消費者。

四、經函請桃園市政府捷運工程局提供專業意見，略以：桃園縣政府前於97年完成「桃園都會區捷運系統路網評估暨分期發展計畫」，提出桃園捷運系統路網，013站為橘線其中1站，惟桃園市政府捷運工程局於107年檢討規劃「桃園都會區捷運系統路網評估暨分期發展計畫」(下稱「桃園捷運第二階段路網」)，已將原橘線重新納入檢討，規劃「桃園中壢平鎮線」，該路線尚屬路網規劃階段，未指定車站位置，故現階段「桃園捷運第二階段路網」中並無013站。

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。」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。準此，事業倘於商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。同法第42條前段復規定：「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、被處分人君悅公司及被處分人好事優公司俱為本案廣告主：

(一)按公平交易法第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、廣告之出資者等事項，予以綜合判斷。

(二)查案關建案係由被處分人君悅公司興建，廣告內容需由被處分人君悅公司審核後始能刊登並由其負擔廣告費用，是被處分人君悅公司對廣告內容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，故被處分人君悅公司自為本案廣告主。

(三)次查被處分人好事優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，亦共同參與廣告審核，是被處分人好事優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，故被處分人好事優公司亦為本案廣告主。

三、被處分人君悅公司及被處分人好事優公司銷售案關建案，於臉書貼文刊載「鄰近捷運站 013站200米……」及「桃園捷運013站步行200公尺」等語，核已違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)按房屋銷售廣告所描述之外在環境情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，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，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，而足生不正競爭之效果，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。

(二)查被處分人君悅公司及被處分人好事優公司於案關建案臉書貼文刊載「鄰近捷運站 013 站 200 米……」及「桃園捷運 013 站步行 200 公尺」等語，就整體內容觀之，予人印象係案關建案鄰近於捷運 013 站，步行距離僅 200 公尺，有使一般或相關大眾認為廣告宣稱之捷運 013 站係為已確定車站位置之捷運站，且案關建案步行至該車站距離僅 200 公尺之印象。

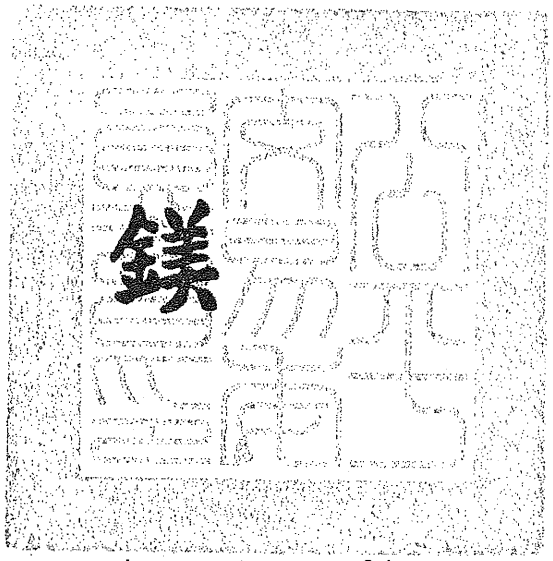
(三)據桃園市政府捷運工程局之意見，該局業於 107 年重新檢討規劃「桃園捷運第二階段路網」，規劃「桃園中壢平鎮線」，該路線尚屬路網規劃階段，未指定車站位置，故現階段「桃園捷運第二階段路網」中並無 013 站，是案關建案 110 年 11 月 5 日至 111 年 12 月 6 日間，於臉書貼文刊載「鄰近捷運站 013 站 200 米……」及「桃園捷運 013 站步行 200 公尺」等語，已與實際狀況不符。

(四)綜上，案關建案臉書刊載「鄰近捷運站 013 站 200 米……」及「桃園捷運 013 站步行 200 公尺」等語，其表示核與事實不符，足以引起一般大眾對案關建案之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，被處分人君悅公司及被處分人好事優公司銷售「君邑富域」建案，臉書貼文刊載「鄰近捷運站 013 站 200 米……」及「桃園捷運 013 站步行 200 公尺」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。經考量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，次審酌被處分人君悅公司及被處分人好事優公司違法行為之動機、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，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　112　年　4　月　21　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提起行政訴訟。

