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5月30日
發文字號：府地價字第1125318844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112032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5月26日台內地字第1120025741號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第112032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

線

市長黃敏惠

收文 字號 122
日期 112年6月2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112032號

被處分人：國斌建設股份有限公司
統一編號：54881950
址　　設：臺中市西屯區何南里臺灣大道二段781之2號
代 表 人：廖○○
地　　址：同上

被處分人：鑫群廣告企劃有限公司
統一編號：24212118
址　　設：臺中市南屯區五權西路二段758號3樓
代 表 人：謝○○
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、被處分人銷售臺中市南屯區「國雄集團仰德大道」建案廣告之「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層原用途為樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用表示，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、處國斌建設股份有限公司新臺幣120萬元罰鍰。
處鑫群廣告企劃有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會於111年6月23日查悉國斌建設股份有限公司(下稱被處分人國斌公司)及鑫群廣告企劃有限公司(下稱被處分人鑫群廣告公司)為銷售臺中市南屯區「國雄集團仰德大道」建案(下稱案關建案)，110年10月1日至111年8月3日於銷售現場提供之紙本「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層原用途

為樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用，涉有廣告不實。

二、經函請被處分人國斌公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

(一)案關建案全名為「國雄集團仰德大道」，該建案共分2期，本案為第2期由被處分人國斌公司興建，坐落於臺中市南屯區台安段212-8及212-191地號，共29戶(A1-A3、A5-A13、A15-A23及A25-A32)，被處分人國斌公司於109年12月23日取得該建案之建造執照「109中都建字第02853號」，預計115年8月27日前完工。110年10月1日起委託被處分人鑫群廣告公司銷售案關建案，委託期間從110年10月1日至使用執照取得後3個月，並依「銷售承攬契約書」(下稱契約書)被處分人鑫群廣告公司每戶收取成交金額之一定比例為服務費。

(二)案關建案廣告係由被處分人鑫群廣告公司負責製作、設計內容及行銷等業務，被處分人國斌公司從未參與「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」等圖面之製作與設計。據被處分人鑫群廣告公司表示，該等平面參考配置圖係於製作完成後放置於銷售中心供消費者索取。廣告期間為110年10月1日至111年8月3日接獲本會調查書函後，已於同一時間通知被處分人鑫群廣告公司銷毀該等平面參考配置圖。

(三)被處分人國斌公司以為案關建案屬透天住宅，其屋突層之樓梯間於消費者購買後應屬所有權人專有使用空間，又為使該等平面參考配置圖更加豐富，故將屋突1、2層規劃為書房、會議室、琴房、畫室等示意圖為參考使用。據被處分人鑫群廣告公司表示，於銷售時均會提供該建案之建築執照施工圖，並貼於銷售合約中，亦就其「使用類別」及「使用空間」逐樓介紹，及告知屋突1、2層使用用途為「樓梯間」，非可供居住使用，而該等平面參考配置圖僅供參考。

（四）案關建案係於109年取得建造執照，目前建管單位對於已取得建造執照之建案於不增加容積及變更停車空間之條件下，可持續適用原本之前後停車原則設置汽車停車空間申辦變更設計，不受新法規有關前後停車應各自鄰接供汽車進出車道之限制，被處分人國斌公司考量該建案已公開銷售，倘任意申請變更屋突1、2層用途，需增加樓地板面積，則不得適用原前後停車原則申辦變更設計，恐有影響已承購戶權益，故被處分人國斌公司不會向建管權責機關提出申請變更屋突1、2層之用途。

三、經函請被處分人鑫群廣告公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

（一）被處分人國斌公司委託被處分人鑫群廣告公司銷售案關建案事宜，案關建案所有廣告行銷費用，以及銷售期間現場所有人事費用、薪資、獎金、介紹費、零用金、電話費等所有支出項目係由被處分人鑫群廣告公司負擔，並向被處分人國斌公司收取每戶成交金額之一定比例為服務費。

（二）案關建案總銷售戶數為29戶，廣告期間110年10月1日至111年8月3日共銷售6戶。

（三）「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」與「A6平面參考配置圖」等圖面係由被處分人鑫群廣告公司製作、設計內容，並於雙方會議中提出，由被處分人國斌公司口頭同意後才提供予銷售中心之銷售人員參考使用，當消費者主動索取時，才以影印機輸出方式印出，銷售人員提供前會再次囑咐客戶，該影印之平面參考配置圖僅供參考，因此該等平面參考配置圖無對外發放，被處分人鑫群廣告公司已修正29戶平面配置參考圖。

四、經函請臺中市政府提供案關建案相關專業意見，略以：

（一）案關建案領有109中都建字第2853號建造執照在案，110年9月17日開工，尚無使用執照紀錄，目前亦無申請變更設計紀錄。

(二)查該建案申請屋突1、2層用途為樓梯間，與該等平面配置參考圖規劃之書房、會議室、琴房、畫室等室內空間用途不符，其非屬建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第10款第(一)、(二)目等用途使用，應依規定辦理變更設計。

(三)又查目前該案檢討設計建蔽率39.48%小於法定建蔽率60%、設計容積率118.14%小於180%，倘後續申請變更設計為非屬屋頂突出物規定空間用途時，應請起造人委託之設計建築師計入樓層、建築物高度、建蔽率及容積率檢討。

(四)至變更設計重檢討後之樓層、建築物高度、建蔽率及容積率是否超其法定上限，需檢附起造人委託之建築師簽證檢討變更後平面圖、立面圖、面積計算表、法規檢討等圖說後，再予以判視。

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。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、被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司俱為本案廣告主：

(一)案關建案第2期共29戶係由被處分人國斌公司所投資興建，並與被處分人鑫群廣告公司簽訂契約書委託其廣告及銷售，足認被處分人國斌公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己之商品意思，委託被處分人鑫群廣告公司製作案關建案廣告及銷售事宜，且據雙方簽訂之契約書第6條規定，被處分人國斌公司對平面配置圖等廣告有審核之權責，是被處分人國斌公司自為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人鑫群廣告公司承攬案關建案之廣告企劃、製作及銷售，依雙方簽訂之契約書，以各戶成交價之一定比例計算服務費，是被處分人鑫群廣告公司為廣告出資者及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國斌公司請領一定比例之服務費，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、被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司銷售案關建案，於「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層之樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用，核已違反公平交易法第21條規定：

(一)按預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷，預售屋廣告主使用廣告時，明知或可得而知日後給付之內容無法與廣告相符，或雖與廣告相符，卻違反相關法令，則該廣告即有虛偽不實及引人錯誤。又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，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

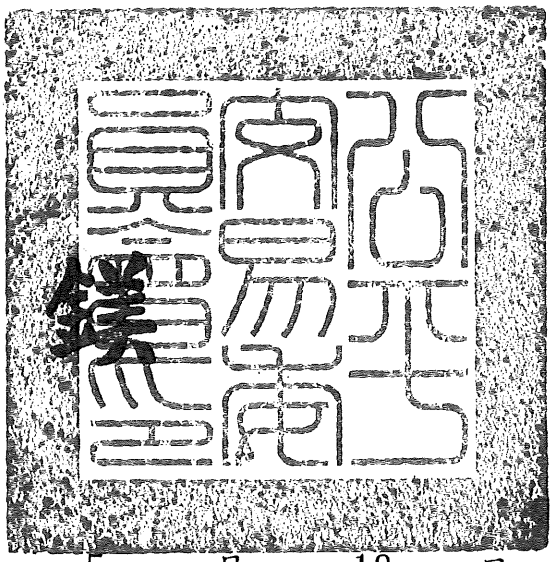
其原有效能，而足生不正競爭之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

(二)被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司銷售案關建案，於「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層之樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告之樓梯間，可合法供書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用。惟據臺中市政府之專業意見，該建案申請用途為樓梯間，與該等平面配置參考圖規劃之書房、會議室、琴房、畫室等室內空間用途不符，且亦無向臺中市政府提出申請變更設計。復據被處分人國斌公司表示倘任意申請變更屋突1、2層用途，需增加樓地板面積，則不得適用原前後停車原則申辦變更設計，恐有影響已承購戶權益，爰不會向建管權責機關提出申請變更屋突1、2層之用途等語，故被處分人國斌公司並無向建管機關變更使用用途之意圖，自無可能將樓梯間合法變更設計為廣告所示之室內空間。

(三)縱被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司表示，於銷售時均會提供該建案之建築執照施工圖，並貼於銷售合約中，亦就其「使用類別」及「使用空間」逐樓介紹，及告知屋突1、2層使用用途為「樓梯間」，非可供居住使用，而該等平面參考配置圖僅供參考等語，惟按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先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司主張銷售人員於客戶實地看屋時已明確說明其使用用途，並將建築執照施工圖貼於銷售合約中等節，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任，併予敘明。

(四)綜上，案關建案之「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層原用途為樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用，交易相對人無法合法享有廣告所示之書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用，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，被處分人國斌公司與被處分人鑫群廣告公司銷售臺中市南屯區「國雄集團仰德大道」建案，於「A8 A9 A17 A18 A26 A27平面參考配置圖」、「A6平面參考配置圖」，將屋突1層及2層原用途為樓梯間規劃為書房、會議室、琴房、畫室等室內空間使用表示，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。經考量能有效合法使用室內空間坪數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將建物用途情狀如實呈現，次審酌被處分人國斌公司及被處分人鑫群廣告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，考量被處分人資本額、案關建案戶數、規模、總銷售金額及廣告期間，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李 

中　華　民　國　112　年　5　月　18　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。