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8月3日
發文字號：府地價字第1125327349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112052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7月28日台內地字第1120036877號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第112052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 233
收文 日期 112年8月8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112052號

被處分人：興富發建設股份有限公司
統一編號：12305479
址　　設：臺北市中山區樂群二路267號10樓
代 表 人：曹淵博
地　　址：同上

被處分人：巨豐旅館管理顧問股份有限公司
統一編號：16156865
址　　設：臺北市中山區樂群二路267號10樓
代 表 人：范華軍
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「文心愛悅」建案，提供資料供媒體報導，並於網站刊載「住家569戶」，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、處興富發建設股份有限公司新臺幣150萬元罰鍰。
處巨豐旅館管理顧問股份有限公司新臺幣75萬元罰鍰。

事　　實

一、本會於112年5月22日查悉興富發建設股份有限公司（下稱被處分人興富發公司）銷售臺中市南屯區「文心愛悅」建案（下稱案關建案），於其公司網站刊登案關建案相關房產新聞，其內容載有「住家569戶、店面8戶」。惟查案關建案非店鋪之569戶，其中177戶為商業用，392戶為住家用，疑將商業用之辦公室宣稱住宅，涉有違反公平交易法第21條規定。

二、調查經過：

(一)函請被處分人興富發公司書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案於106年7月20日取得臺中市政府都市發展局106中都建字第01563號建造執照，由被處分人興富發公司投資興建。案關建案1至31樓層於建造執照核准之使用用途與戶數分別為1樓至2樓為店舖共8戶、3樓至11樓為辦公室共177戶、12樓至31樓為住宅共392戶，總戶數合計577戶。被處分人興富發公司並未就案關建案「辦公室」部分向相關建管單位申請變更為「住宅」用途。

2、被處分人興富發公司委託被處分人巨豐旅館管理顧問股份有限公司（下稱被處分人巨豐公司）銷售案關建案並支付其服務費。被處分人興富發公司提供被處分人巨豐公司案關建案基本資料，包含都審計畫書、圖面、格局、戶數、樓層、類別等，經由被處分人巨豐公司企劃，並經被處分人興富發公司審核確認後，由被處分人巨豐公司找相關廣告業者印製、製作廣告，最後再由被處分人興富發公司支付款項。

3、被處分人興富發公司與被處分人巨豐公司於案關建案銷售期間會定期就銷售情況、廣告企劃開會討論。針對案關建案相關媒體報導，倘有記者採訪，被處分人巨豐公司應會於公司企劃會議中提出，惟未討論採訪細節內容。

4、被處分人興富發公司網站載有「住家569戶，店面8戶」之案關建案房產新聞，係轉載自由時報股份有限公司（下稱自由時報公司）採訪被處分人巨豐公司之報導內容（下稱案關建案報導），被處分人興富發公司未就案關建案報導之採訪、撰稿、刊登等流程加以審核，嗣於108年11月25日知悉案關建案報導後，將報導內容刊登

至公司網站，因疏失未注意案關建案報導內容刊載「住家569戶」與事實不符，亦未向自由時報公司請求更正案關報導內容，經接獲本會調查後即於112年5月30日下架公司網站相關網頁。

5、案關建案之房屋土地預定買賣契約書已載明辦公室之樓層及用途，且案關建案廣告尚有報紙稿、海報、戶外看板、電視廣告、公車車體等，均未就案關建案之辦公室以住宅用途銷售。

(二)函請被處分人巨豐公司書面陳述及到會說明，略以：

1、被處分人巨豐公司為被處分人興富發公司百分之百持有之子公司。

2、案關建案報導係由自由時報公司記者採訪，被處分人巨豐公司未就案關建案報導支付相關費用。記者採訪時，被處分人巨豐公司口述提供案關建案基本資料包含預計開賣日期、戶數、房型、總價、坪數等資料，惟未曾提及「住家569戶、店面8戶」，實際報導由記者自行編撰，被處分人巨豐公司嗣後自行查悉案關報導時未發現自由時報公司誤植「住家569戶」，亦未向其請求更正，俟接獲本會調查才發現內容有誤。

(三)函請自由時報公司書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案報導非受委託刊登，亦無收取相關費用，自由時報公司記者於108年11月6日赴案關建案之接待中心進行採訪，銷售案關建案之專案經理於採訪時提供案關建案之基本資料，包含建案平面圖、戶數、價錢、座向、公設比等，嗣後由記者依據採訪內容及受訪者提供之資料編撰文稿，於報導刊登前，就案關建案報導所載「文心愛悅基本資料表」之「住家569戶、店面8戶」、「資料來

源：興富發建設」等內容，亦以電話方式與受訪者逐一對稿確認，其並未對內容表示異議。

2、案關建案報導刊載期間為108年11月23日至112年6月1日，未曾接獲被處分人興富發公司或被處分人巨豐公司要求更正報導內容，自由時報公司於接獲本會調查即下架案關建案報導。

(四)函請臺中市政府都市發展局提供專業意見，略以：

1、案關建案屬臺中市政府102年3月27日公告發布實施「變更臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」，其申請基地供商業使用之總樓地板面積不得低於該申請基地總樓地板面積（含各種獎勵容積及容積移轉後之總容積）之30%，其餘用途依都市計畫法臺中市施行自治條例規定管制。案關建案未領得使用執照前，得依規定辦理變更用途，惟仍應符合總樓地板面積不得低於30%供商業使用外之限制規定。領得使用執照後，倘辦公室擅自變更為供住宅使用，則違反建築法第73條規定，應依同法第91條規定予以裁罰。

2、案關建案111年12月2日核准變更設計並未申請變更用途，依平面圖說及面積計算表，案關建案之店鋪設置於1至2樓共8戶、辦公室設置於3至11樓共177戶、集合住宅設置於12至31樓共392戶，總戶數合計577戶。

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。」故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、案關建案係由被處分人興富發公司投資興建，且為案關建案建物之出資人，出於銷售自己商品意思，委託被處分人巨豐公司銷售案關建案，是被處分人興富發公司為本案廣告主。另被處分人巨豐公司為被處分人興富發公司之子公司，受託負責案關建案廣告企劃及銷售業務，其與被處分人興富發公司定期開會討論銷售情形及廣告企劃，就相關廣告內容尚具有相當支配能力，且依雙方簽訂之合約書約定，於售出案關建物後，享有一定比例之服務報酬，是被處分人巨豐公司與被處分人興富發公司具有利益共享關係，故被處分人巨豐公司亦為本案廣告主。

三、被處分人興富發公司108年11月25日至112年5月30日於公司網站轉載自由時報公司108年11月23日刊登之「文心愛悅」建案相關報導，而該報導內容係由被處分人巨豐公司提供建案資料予媒體以報導方式刊登，是被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司透過報章媒體報導、網際網路刊載等管道，使銷售案關建案之資訊供一般或相關大眾共見共聞的傳播行為，即屬公平交易法第21條所規範之行為客體。

四、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，自會影響是否購買建案房屋之決定。

五、查案關建案相關報導及網站網頁刊載「住家569戶、店面8戶」，予人印象為案關建案除店面8戶外，其餘569戶均可供住宅使用。惟據臺中市政府都市發展局提供意見，案關建案並未申請變更用途，依核准平面圖說及面積計算表，店鋪共8戶、辦公室共177戶、集合住宅共392戶，倘辦公室擅自變更為供住宅使用，則違反建築法第73條規定，應依同法第91條規定予以裁罰。

六、據被處分人興富發公司表示，與被處分人巨豐公司於案關建案銷售期間定期就銷售情形、廣告企劃開會討論，倘有記者採訪，被處分人巨豐公司亦會於會議中提出，而被處分人興富發公司於轉載案關建案報導至公司網站時，因疏失而未發現內容刊載「住家569戶」錯誤，且案關建案之辦公室及住宅均已售罄，被處分人興富發公司亦未就案關建案「辦公室」部分向相關建管單位申請變更為「住宅」用途。是案關建案廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產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。

七、至被處分人興富發公司表示案關建案之房屋土地預定買賣契約書已載明辦公室之樓層及用途，未就案關建案之辦公室以住宅用途銷售等語。按廣告係事業於交易前對不特定

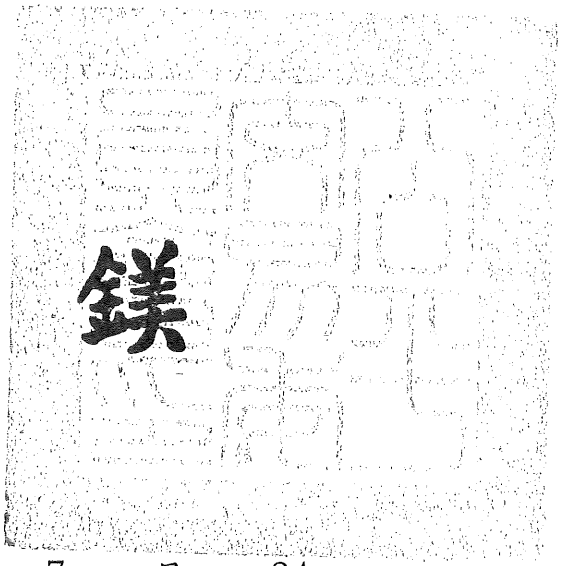
人之招徠手段，一般大眾受到廣告吸引而與廣告主聯繫，廣告即已發揮功能，為避免一般大眾受不實廣告之誤導前往交易致權益受損，廣告所為之表示或表徵當與事實相符，使用廣告者自應負不實廣告行為之責任，且買賣契約書僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權益義務範圍，尚不得據以主張豁免案關不實廣告之責。

八、另被處分人巨豐公司稱未曾於採訪過程提及「住家569戶」，案關建案報導係自由時報公司自行編撰等語。惟據被處分人巨豐公司表示，記者採訪時提供案關建案基本資料，而自由時報公司則表示記者係依據採訪內容及受訪者提供之資料編撰文稿，於報導刊登前，就案關建案報導內容與受訪者對稿確認；另經檢視案關建案報導載有被處分人巨豐公司銷售案關建案之專案經理姓名，併載「資料來源：興富發建設」，嗣被處分人興富發公司將被處分人巨豐公司受訪之報導轉載於公司網站，而被處分人巨豐公司經自行瀏覽案關建案報導後未更正其內容，並於案關建案辦公室及住宅銷售完竣後，亦於案關建案粉絲專頁刊載將辦公室作為住宅之用語，綜合以觀，被處分人巨豐公司所稱尚不足採，亦無礙其廣告不實之違法事實。

九、綜上，被處分人興富發公司及被處分人巨豐公司銷售「文心愛悅」建案，提供資料供媒體報導，並於被處分人興富發公司網站刊載「住家569戶」，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、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 鎂



中　華　民　國　　112　年　　7　　月　　24　　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。