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10月20日
發文字號：府地價字第1125338435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112080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10月19日台內地字第1120049257號號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第112080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 292
收文 日期 112年10月25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112080號

被處分人：詠烽建設有限公司

統一編號：50846828

址　　設：新北市汐止區中興路146號8樓

代 表 人：游馥宇

地　　址：同上

被處分人：聯勝不動產仲介經紀有限公司

統一編號：58003716

址　　設：基隆市仁愛區仁一路289號

代 表 人：葉寶桐

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「青森悅」建案，於建案廣告為一般住宅表示，就足以影響交易決定之商品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、處詠烽建設有限公司新臺幣150萬元罰鍰。

處聯勝不動產仲介經紀有限公司新臺幣40萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣桃園市政府地政局111年5月17日函移591房屋交易網站及台北房地王網站所刊載「青森悅」建案(下稱案關建案)廣告，分別宣稱「棟戶規劃：18戶住家」及「20幾坪的小宅裡卻擁有挑高4.2米的魔術空間，……」等用語，並以客廳、臥室等裝潢設計圖片為一般住宅表示，惟該建

案使用執照已載明不得作為住宅使用，涉有廣告不實，違反公平交易法第21條規定。

二、復基隆市政府於111年7月19日亦查悉591房屋網站所刊載案關建案廣告，載有「18戶住家」等文字，有一般住宅之表示，而與事實不相符，涉有違反公平交易法第21條規定，另本會查悉台北房地王網站所刊載案關建案廣告載有以客廳、臥室等裝潢設計圖片為供住宅使用之實品屋，是併案辦理。

三、調查經過：

(一)經函請591房屋交易網站經營者數字科技股份有限公司(下稱數字科技公司)提出書面陳述及到會陳述，略以：案關建案廣告係由會員自行操作刊登，該會員與數字科技公司無任何付費合作關係，不存在廣告內容設計與審核責任分配、廣告製作與行銷費用分攤、案關建案銷售利潤分配等之情形。案關建案廣告刊載期間為111年1月19日至112年2月3日。

(二)經函請台北房地王網站經營者房地王有限公司(下稱房地王公司)提出書面陳述及到會陳述，略以：案關建案廣告係被處分人詠烽建設有限公司(下稱被處分人詠烽公司)委託房地王公司製作及刊載，房地王公司並非案關建案之起造人或代銷，亦未參與案關建案銷售利潤分配。案關建案廣告所使用相關資料為被處分人詠烽公司提供，廣告內容亦經被處分人詠烽公司審閱。案關建案廣告刊載期間為110年12月23日至111年11月3日。

(三)經函請被處分人詠烽公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

1、案關建案由被處分人詠烽公司興建，並由被處分人詠

烽公司設立銷售中心自行銷售。591房屋交易網站所刊載案關建案廣告係由被處分人詠烽公司製作並請他人代為刊載；台北房地王網站所刊載案關建案廣告係由被處分人詠烽公司提供相關資料，委託房地王公司代為製作及刊載，並經被處分人詠烽公司審閱及同意刊載內容。

2、此外被處分人詠烽公司有委託被處分人聯勝不動產仲介經紀有限公司(下稱被處分人聯勝公司，原名稱為權勝不動產仲介經紀有限公司)於110年10月至111年6月期間共同銷售案關建案，雙方訂有不動產委託銷售同意書，其分工為被處分人聯勝公司將消費者帶至案關建案銷售中心，續由被處分人詠烽公司現場銷售人員與被處分人聯勝公司人員共同向消費者介紹並帶看被處分人詠烽公司所設置裝潢為供住宅使用之實品屋(110年11月30日完工，111年1月19日售出)及毛胚屋，倘有成交，被處分人聯勝公司可依成交總價之一定比例獲得服務報酬，另被處分人詠烽公司未委託被處分人聯勝公司製作及刊載591房屋交易網站與台北房地王網站之案關建案廣告，故被處分人聯勝公司與上述案關建案廣告無涉。

3、案關建案共19戶，廣告使用期間共銷售17戶。案關建案廣告宣稱用語及圖片表示為住宅用途，確實與使用執照核准之辦公室用途未符。

4、案關建案為成屋銷售，銷售人員會向消費者介紹及帶看毛胚屋與住宅使用之實品屋，消費者清楚現場屋況，銷售人員亦有明確告知係辦公室用途，且銷售契約所附約定專用圖說內有標示為辦公室用途，故被處

分人詠烽公司並無廣告不實之動機。

（四）經函請被處分人聯勝公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

1、被處分人聯勝公司前身為權勝不動產仲介經紀有限公司(後來更名為聯勝不動產仲介經紀有限公司)，就案關建案與被處分人詠烽公司訂有不動產委託銷售同意書，協助被處分人詠烽公司進行案關建案之銷售，但不包含案關建案廣告之製作及刊載，並約定服務報酬為成交總價之一定比例。

2、被處分人聯勝公司協助案關建案銷售方式係先以口頭介紹消費者案關建案相關資訊，倘消費者有興趣，可至被處分人聯勝公司查閱建物及土地謄本，或由其人員帶至案關建案銷售中心與被處分人詠烽公司銷售人員一起介紹，銷售中心現場有毛胚屋及裝潢為住宅之實品屋。另案關建案核准用途為辦公室使用，被處分人聯勝公司不知當住宅使用是否符合相關建管法令規定。

（五）經函請基隆市政府提供專業意見，略以：

1、案關建案領有基府都建使字第00025號使用執照，其登載用途地上1層為店舖、辦公室、停車空間，地上2層至5層為辦公室使用，且地面層以上各層核准樓層高度為4.16公尺，尚無申請變更使用執照所登載用途之紀錄。

2、依據建築技術規則第164條之1第4項規定：「第1項用途建築物未設計挑空者，地面1層樓層高度不得超過4.2公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過3.6公尺。...」。

3、查建築物1樓原核准樓層高度為4.16公尺，得申請變更使用為住宅使用，惟未經核准擅自作住宅使用，涉違反建築法第73條第2項規定；另2樓以上核准樓層高度亦為4.16公尺，建築物核准條件不符建築技術規則第164條之1第4項規定，尚無法申請變更為住宅使用，倘違規作為住宅使用，涉違反建築法第77條第1項規定，該等違規情事應依同法第91條規定予以裁罰。

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，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、有關本案廣告行為客體：

(一)被處分人詠烽公司分別於111年1月19日至112年2月3日、110年12月23日至111年11月3日在591房屋交易網站、台北房地王網站刊載案關建案廣告，使銷售案關建案之資訊供一般或相關大眾共見共聞，屬公平交

易法第21條所規範之行為客體。

（二）另被處分人詠烽公司自承於案關建案設置實品屋（展示期間為110年11月30日至111年1月19日），供銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀，該實品屋係以大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞建案資訊，以達行銷商品之目的，爰足認該實品屋為本案廣告論究範圍。

三、案關建案由被處分人詠烽公司自建自售，出於銷售自己商品意思，自行或委託他事業製作、刊載案關建案廣告於591房屋交易網站及台北房地王網站，且設立銷售中心及實品屋，由被處分人詠烽公司銷售人員向消費者介紹，故被處分人詠烽公司為實際出賣人，消費者所認知之交易對象為被處分人詠烽公司，為案關建案廣告之行為主體。另被處分人聯勝公司雖未承攬案關建案廣告業務，惟於被處分人詠烽公司所設立實品屋之使用期間，與被處分人詠烽公司共同帶消費者參觀實品屋並介紹案關建案，具有共同使用廣告之事實，且依雙方簽訂之銷售同意書約定，於售出案關建案後，享有一定比例之服務報酬，與被處分人詠烽公司具有利益共享關係，故被處分人聯勝公司亦為本案廣告主。

四、案關建案廣告宣稱其用途為住宅，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。

(二)案關建案廣告於591房屋交易網站及台北房地王網站，分別宣稱「棟戶規劃：18戶住家」及「20幾坪的小宅裡卻擁有挑高4.2米的魔術空間，……」等用語，並以客廳、臥室等裝潢設計圖片為一般住宅表示，另案關建案之實品屋，與台北房地王網站所刊載客廳、臥室等裝潢設計圖片相同，整體觀察予人印象為一般大眾購買案關建案後可將其規劃並合法作為「住宅」使用。

(三)查案關建案為5層樓之建築，核准用途均非住宅，據基隆市政府所提供專業意見，案關建案1樓尚未依建築相關法規合法申請變更為住宅使用，至2樓以上則無法申請變更為住宅使用，倘違規作為住宅使用，將涉違反建築法第73條第2項、第77條第1項規定，應依同法第91條規定予以裁罰。復被處分人詠烽公司亦自承案關建案廣告宣稱住宅使用確實與使用執照核准之用途不符，故案關建案廣告之表示與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之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。

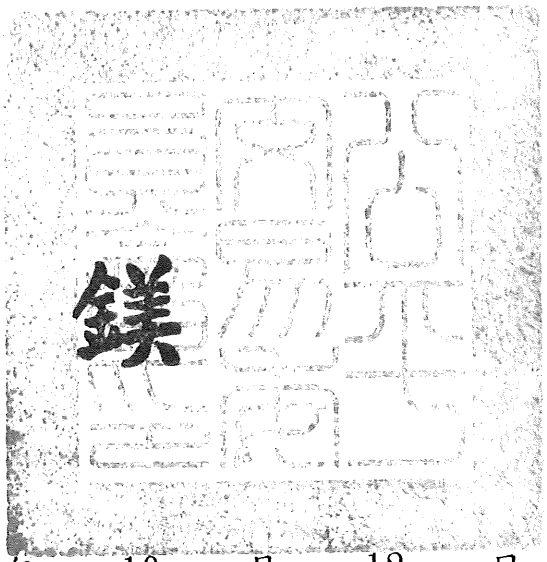
(四)至被處分人詠烽公司辯稱案關建案為成屋銷售，消費者清楚現場屋況，且銷售契約有標示為辦公室用途，並無廣告不實之動機一情，惟查被處分人詠烽公司於建案現場設置供住宅使用之實品屋以招徠消費者，其效果已足使消費者誤認案關建案可得作為住宅使用，且買賣契約書僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，尚不得據以主張豁免案關不實廣告之

責，爰其所辯，尚不足採。

（五）另被處分人聯勝公司陳稱僅協助被處分人詠烽公司進行銷售，案關建案核准用途為辦公室使用，被處分人聯勝公司不知悉當住宅使用是否符合相關建管法令規定，惟查被處分人聯勝公司係不動產經紀業者，服務範疇主要在提供買賣雙方有關房屋、土地資訊及不動產專業知識，而理應熟稔相關建管法規，且案關建案使用執照業已載明不得作為住宅使用，被處分人聯勝公司本於專業難謂未知悉該建案之實品屋所展示住宅之用途已有違反建管法令，足見被處分人聯勝公司上開辯稱顯係卸責之詞，核不足採，併予敘明。

五、綜上論述，被處分人詠烽公司及被處分人聯勝公司銷售「青森悅」建案，於建案廣告為一般住宅表示，就足以影響交易決定之商品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、總銷售金額及廣告使用期間，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 10 月 12 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地方行政訴訟庭提起行政訴訟。

