正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發
112.12.22

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12月6日
發文字號：府地價字第1125344517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112089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12月5日台內地字第1120055848號辦理。

二、公平交易委員會公處字第112089號處分書下載處http://www.ftc.gov.tw/internet/main/decision/decisionList.aspx下載。

訂

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 324
日期 112年12月11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112089號

被處分人：合謙建設股份有限公司

統一編號：54025990

址　　設：新北市五股區成泰路1段2號7樓

代 表 人：黃偉誠

地　　址：同上

被處分人：禾義行銷有限公司

統一編號：90626315

址　　設：桃園市桃園區中埔六街14之1號9樓

代 表 人：陳逸軒

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「合謙飛時代」預售屋建案，在廣告上對於基地位置上方刊載「公園預定地」，就與商品相關而足以影響交易決定之事項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、處合謙建設股份有限公司新臺幣80萬元罰鍰。

處禾義行銷有限公司新臺幣40萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣新北市政府111年9月29日來函，略以：查內政部辦理111年度第2次預售屋銷售建案聯合稽查，於111年9月14日會同各單位至新北市淡水區「合謙飛時代」建案(下稱案關建案)現場進行預售屋聯合稽查，經查該建案接

待中心現場電腦螢幕廣告疑似將學校用地宣稱為「公園預定地」之廣告不實情形，涉有違反公平交易法第21條規定。另本會查悉591房屋交易網站(下稱591網站)刊載案關建案廣告有上述相同情事，是併案辦理。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人合謙建設股份有限公司(下稱被處分人合謙公司)提出書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案由被處分人合謙公司委託被處分人禾義行銷有限公司(下稱被處分人禾義公司)銷售，採包銷制，被處分人禾義公司依委託銷售契約書收取一定比例之銷售佣金，廣告費用由被處分人禾義公司負擔，案關建案廣告由被處分人禾義公司企劃、製作，並由被處分人合謙公司審閱。案關建案廣告於111年6月11日起在接待中心之螢幕中刊載，同年9月20日將廣告修改完成並全面更新。

2、591網站所載案關建案廣告，係由被處分人禾義公司提供廣告資料予該網站，經被處分人禾義公司編排後，由被處分人合謙公司審閱，於111年6月6日開始在591網站刊載案關建案相關資料及圖片，111年10月1日撤下，廣告期間銷售戶數為14戶。

3、案關建案廣告於基地位置上方刊載「公園預定地」，係依據某位新北市議員臉書粉絲專頁推動之議案描述「運動公園」等語，經本會調查後，被處分人合謙公司確認廣告所載「公園預定地」為「文中用地」，於都市計畫中使用分區為學校用地，已立即將案關建案廣告所載之「公園預定地」修改為「學校預定地」。

(二)經函請被處分人禾義公司提出陳述書及到會說明，略

以：

1、案關建案由被處分人合謙公司委託被處分人禾義公司銷售，採包銷制，被處分人禾義公司依委託銷售契約書收取一定比例之銷售佣金，廣告費用由被處分人禾義公司負擔，案關建案廣告由被處分人禾義公司製作，並由被處分人合謙公司審閱。

2、591網站所載案關建案廣告，係由被處分人禾義公司提供廣告資料予591網站之經營者數字科技股份有限公司。

3、案關建案廣告於基地位置上方刊載「公園預定地」，係依據某位新北市議員臉書粉絲專頁推動之議案描述「運動公園」等語，經本會調查後，確認廣告所載「公園預定地」為「文中用地」，於都市計畫中使用分區為學校用地，已立即將案關建案廣告所載之「公園預定地」修改為「學校預定地」。

(三)經函請591網站經營者數字科技股份有限公司(下稱數字公司)提出書面陳述，略以：

1、591網站為數字公司架設及管理，為提供刊登廣告之平臺，數字公司不負責製作廣告，亦不了解刊登廣告資料的真實有效性。

2、案關建案於591網站刊登廣告所需建案資料及圖片均由被處分人合謙公司提供，數字公司代為刊登。該物件為免費刊登，無合作契約書及廣告內容企劃、審閱等流程，亦無廣告費、行銷費。

(四)經函請新北市政府提供專業意見，略以：

1、案關建案廣告刊載之「公園預定地」，其地號為該市淡水區新市段76地號1筆土地(下稱案關土地)，係

屬82年2月4日發布實施「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」案內之「文中用地」，迄今並無變更，土地所有權人為新北市政府，管理機關為新北市立正德國民中學(下稱正德國中)。

2、查都市計畫法相關規定，該學校用地得透過都市計畫變更程序變更為公園用地，惟淡海新市鎮特定區計畫屬內政部部定計畫，現行有無執行中或檢討中之都市計畫變更案，建請洽內政部確認。

3、再查公共設施用地於未興闢前，避免公有土地閒置，倘經用地管理機關同意作綠美化或短期活化利用，則無違反都市計畫法及土地使用管制規定。

(五)經函請內政部營建署(已改制為內政部國土管理署)提供專業意見，略以：案關建案基地係位於新北市淡水區新市段89號土地，查依102年11月18日發布實施都市計畫「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第2次通盤檢討)(第1階段)」所載，基地北側為公共設施用地之文中用地(新市段76地號)等係作學校使用，另該等用地已經該署開闢並移交新北市政府管理，無辦理都市計畫變更作業。

(六)經函請正德國中提供專業意見，略以：案關土地管理機關為新北市政府教育局，正德國中僅為代管機關，故相關問題應洽新北市政府教育局。

(七)經函請新北市政府教育局提供專業意見，略以：

1、該局前於111年10月14日發函同意補助淡水區公所辦理「新北市淡水區文中五足球場新建工程」委託規劃設計案，擬於該地建置足球場，相關經費由區公所函報體育署申請中，惟該計畫僅為暫時活化市有土

地，該用地於都市計畫中使用分區為學校用地而非公園用地，未來倘有設校需求將辦理設校作業，故非廠商指稱之「公園預定地」。

2、另查該局活化學校用地前例，倘經評估市有學校用地具綠美化或暫時活化為公園需求，且經該局評估近5年內確無設校計畫，得依據該市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則，提供予市府機關進行暫時活化及維護管理。

(八)經函請新北市淡水區公所提供專業意見，略以：

1、文中五用地(淡水區新市段76地號)現階段為閒置空地，其所有權人為新北市政府，管理者為正德國中。

2、該地點經新北市政府教育局發函同意補助該公所辦理「新北市淡水區文中五足球場新建工程」委託規劃設計案，並請該所做為提案單位，再由該府體育處向體育署提案申請補助經費。

3、因該所現階段僅獲得足球場設置之規劃設計經費補助，故該所僅針對足球場辦理規劃設計，後續周圍是否有規劃設置公園、綠地，或規劃朝運動公園邁進之部分，因涉及新北市政府相關局處及經費來源，該所目前尚無其他規劃。

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、被處分人合謙公司與被處分人禾義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，並依締結交易名義人、銷售及廣告活動實際實施者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。

(二)案關建案係由被處分人合謙公司出資興建，並本於銷售自己商品意思，委託被處分人禾義公司負責案關建案之廣告企劃、製作及銷售，故被處分人合謙公司為本案廣告主。另被處分人禾義公司受託負責案關建案廣告企劃及銷售業務，依雙方簽訂之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，與被處分人合謙公司具有利益共享關係，故被處分人禾義公司亦為本案廣告主。

三、案關建案廣告於基地位置上方刊載「公園預定地」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公有公共設施情狀，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。

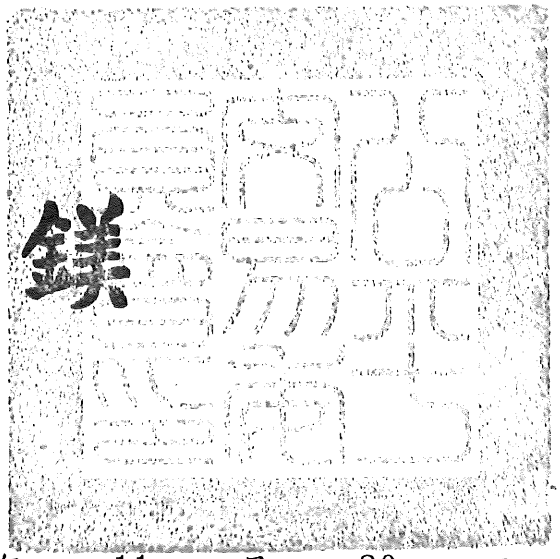
(二)案關建案廣告於基地位置上方刊載「公園預定地」，予人印象為案關建案鄰近於公園預定地，未來該用地將設置公園並開放供一般大眾使用。惟據新北市政府所提供專業意見，案關建案廣告刊載之「公園預定地」，其地號屬「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」案內之「文中用地」，係為學校用地，上開計畫屬內政部部定計畫，經洽該部國土管理署表示該學校用地已開闢後移交新北市政府管理，尚無辦理都市計畫變更作業。次依案關土地之管理機關新北市政府教育局表示，該用地為學校用地而非公園用地，未來倘有設校需求將辦理設校作業，故非廣告所稱之「公園預定地」。另查案關土地目前雖由新北市政府教育局同意補助該市淡水區公所辦理足球場新建工程，惟經該所確認僅及於規劃設置足球場，尚無設置公園、綠地等相關規劃。

(三)復被處分人合謙公司及被處分人禾義公司亦自承廣告刊載之「公園預定地」係源自新北市議員臉書粉絲專頁資訊而未予查證，事後確認該用地為「文中用地」，於都市計畫中使用分區為學校用地，而與廣告宣稱不符。考量該用地係供設置學校抑或屬開放供大眾使用之公園，二者用途有所差異，且不同購屋族群會因需求差異而有不同消費偏好，難謂非屬影響消費者交易決定之因素，倘廣告宣稱與實際不符，則有引起交易相對人錯誤認知或決定之虞，故案關建案廣告於基地位置上方刊載「公

園預定地」，核與事實不符，就與商品相關而足以影響交易決定之事項為虛偽不實及引人錯誤之表示，已違反公平交易法第21條第1項規定。

四、綜上論述，被處分人合謙公司及被處分人禾義公司銷售「合謙飛時代」預售屋建案，在廣告上對於基地位置上方刊載「公園預定地」，就與商品相關而足以影響交易決定之事項為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第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、案關建案銷售戶數、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　　11　　月　　30　　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。