正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發
113.1.18

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20日
發文字號：府地價字第1125346162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112095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15日台內地字第1120057868號函辦理。

訂

二、公平交易委員會公處字第112095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 330
收文 日期 112年12月22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112095號

被處分人：福容開發股份有限公司
統一編號：80051114
址　　設：新北市五股區成泰路1段189巷16號10樓
代 表 人：彭淑美
地　　址：同上

被處分人：種籽廣告行銷有限公司
統一編號：82782495
址　　設：桃園市蘆竹區奉化路166之16號1樓
代 表 人：陳文山
地　　址：同上

被處分人：呈冠廣告有限公司
統一編號：54796504
址　　設：桃園市中壢區後寮里龍興路610號
代 表 人：王鼎升
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「君悅富國」建案，使用施作夾層之實品屋，以及於591房屋交易網站與臉書刊載實品屋夾層空間圖片，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、處福容開發股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處種籽廣告行銷有限公司、呈冠廣告有限公司各新臺幣40萬元罰鍰。

事　實

一、案緣民眾檢舉花蓮縣花蓮市「君悅富國」建案(下稱案關建案)於臉書刊有夾層空間裝潢作為臥室、書房使用之圖片，經本會查詢該臉書(下稱案關臉書)，刊有夾層空間圖片，嗣經本會查詢591房屋交易網站(下稱591網站)，獲悉案關建案網站除載有上開夾層空間圖片外，亦載有設置木質樓梯供使用之圖片。復本會派員赴案關建案銷售中心由其銷售人員帶看及介紹案關建案之君悅富國Ⅰ A8-11實品屋確有施作夾層情形，惟查案關建案之使用執照「花建使照字第108C0189號」及「花建使照字第108C0232號」地上12層、11層並無記載申請「夾層」，涉有廣告不實。

二、調查經過：

（一）函請被處分人福容開發股份有限公司(下稱被處分人福容公司)提出陳述書及到會說明，略以：

1、案關建案分別座落於花蓮縣花蓮市富國段114、251地號之「君悅富國Ⅰ」及「君悅富國Ⅱ」，該等建物於108年10月以成屋開始對外銷售，就該等建物取得之建造執照、使用執照、棟別及戶數說明如下:

(1)「君悅富國Ⅰ」於104年1月22日取得建造執照，108年9月26日取得花建使字第108C0232號使用執照，計有2間店鋪、棟別有A1、A2、A3、A5、A6、A7及A8之2樓至12樓，共計77戶住家。

(2)「君悅富國Ⅱ」於105年1月22日取得建造執照，108年8月9日取得花建使字第108C0189號使用

執照，計有4間店鋪、棟別有A1、A2、A3、A5及A6之2樓至11樓，共有50戶住家。

2、案關建案自108年10月至111年6月19日原係委託被處分人呈冠廣告有限公司(下稱被處分人呈冠公司)銷售，於111年6月20日至112年6月19日轉由被處分人種籽廣告行銷有限公司(下稱被處分人種籽公司)代銷。

3、本會查獲591網站及案關臉書刊載之「夾層」空間圖示，該空間非屬「夾層」，乃為部分住戶購入裝潢後之儲藏空間。

4、被處分人福容公司於君悅富國Ⅰ A5-09及A8-11規劃裝潢成實品屋(下稱案關實品屋)，並於案關實品屋上方設計施作儲藏空間，案關實品屋之規劃、設計、工程發包及施作皆由被處分人福容公司負責，案關實品屋之施工日期分別為110年4月6日及111年5月17日，完工日期約為110年7月間及111年8月間，裝潢完工後即交由代銷公司之銷售人員帶客戶看屋。

5、591網站刊登案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司上傳於591網站，被處分人福容公司並未審閱。

6、案關臉書刊登案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司刊登。

7、案關實品屋上方施作儲藏空間並未依建築技術規則相關規定向花蓮縣政府建管單位申請變更建照許可。

(二)函請被處分人種籽公司提出陳述書及到會說明，略以：

1、被處分人種籽公司與被處分人福容公司簽有銷售委託契約書，依該契約書第1條約定，被處分人種籽公司委託銷售「君悅富國Ⅰ」之戶數計有店鋪2戶、住宅27戶及

地下室12個車位；「君悅富國II」之戶數計有店舖2戶、住宅4戶及地下室4個車位。

2、復依該契約書約定，各階段廣告計畫、新聞紙稿本及一切廣告圖文，須經被處分人福容公司核閱簽認後方可發稿。

3、591網站刊登之案關實品屋上方施作儲藏空間圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，並經被處分人福容公司審閱同意後刊登，該圖片係於111年6月開始免費刊登於591網站，於112年3月間於該網站下架。

4、案關臉書刊登實品屋上方施作儲藏空間之圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，並委由樂居科技股份有限公司於111年8月及12月刊登，該等圖片業於112年3月間下架。

5、被處分人種籽公司自111年6月至112年3月止就案關建案共銷售21戶，依契約約定可依底價表所定金額之一定比例獲得銷售服務報酬。另被處分人種籽公司於111年7月10日及12月7日售出案關A5-09及A8-11之實品屋。

（三）函請被處分人呈冠公司到會說明並提出陳述書，略以:

1、被處分人呈冠公司係以包銷方式承攬案關建案，承攬案關建案期間係自108年12月至110年6月30日，嗣後被處分人呈冠公司向被處分人福容公司延長承攬期間至111年6月30日，被處分人呈冠公司因不堪虧損，於111年6月19日與被處分人福容公司結束代銷關係。

2、被處分人呈冠公司使用591網站期間自108年12月至111年7月21日止，該段期間並無於591網站刊登案關實品屋上方施作儲藏空間圖片。

3、案關臉書係被處分人呈冠公司於108年10月註冊經營並使用，被處分人呈冠公司於111年1月21日停止更新臉書貼文，於111年6月19日將臉書經營權交於被處分人種籽公司，當日被處分人呈冠公司相關人員即退出臉書管理員權限，據案關臉書發布案關實品屋上方施作儲藏空間之圖片之時間為111年8月及12月，當時被處分人呈冠公司已退出該臉書管理員之權限，據此該圖片係由被處分人種籽公司刊登。

4、被處分人福容公司提供君悅富國Ⅰ A5-09之實品屋係於被處分人呈冠公司承攬案關建案後，被處分人呈冠公司雖知悉有儲藏空間之實品屋未符合案關建案使用執照之竣工圖圖示，惟因已投入大量代銷成本及費用，僅能依雙方簽訂之合約約定銷售該實品屋，故被處分人呈冠公司會帶客戶看該實品屋，銷售人員於介紹該實品屋之儲藏空間時，會向客戶說明其可自行購置一般爬梯多加利用。

5、案關建案銷售中心設置A5-09實品屋並由被處分人呈冠公司銷售之期間為110年8月至111年6月，共銷售29戶，被處分人呈冠公司依契約約定可依底價表所定金額之一定比例獲得銷售服務報酬。

（四）函請花蓮縣政府提供專業意見，略以：

1、按建築物技術規則設計施工篇第1條第18目「夾層」定義：「夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該樓層地板面積3分之1或100平方公尺者，視為另一樓層。」是以，案關實品屋上方施作儲藏空間屬上開規定所稱之「夾層」。

2、「君悅富國Ⅰ」(花建使字第108C0232號使用執照)並無

規劃設計「夾層」，其核定之容積率為379.97%，法定容積率為380%，將屆法定容積上限值。

3、依「君悅富國II」(花建使字第108C0189號使用執照)原核定之建築執照所示，竣工圖說並無檢討規劃「夾層」空間。另就核定之容積率為379.99%，法定容積率為380%，將屆法定容積上限值。

4、「夾層」樓地板面積應依技術規則規定檢討設置，未經許可擅自建造(增加樓地板面積)行為者，業已違反建築法令，查案關建案已登錄執照系統內容並無第2次變更設計。

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。」故事業於廣告或以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商品製造地為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前揭規定。復按公平交易法第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、據被處分人福容公司表示，案關實品屋圖片所示上方施作儲藏空間係為部分住戶購入裝潢後之儲藏空間，該空間非

屬「夾層」，惟查本會派員赴案關建案實地訪查，現場銷售人員帶看之案關實品屋上方確實施有儲藏空間，顯非如被處分人福容公司所稱係由購屋者進住後自行裝潢之儲藏空間。且據花蓮縣政府提供之專業意見，案關實品屋上方設置儲藏空間情形係屬建築物技術規則設計施工篇第1條第18目所稱之「夾層」。是被處分人福容公司主張圖片所示之儲藏空間核為案關實品屋之情狀，且屬上開法規所稱之「夾層」，合先敘明。

三、本案廣告客體：

查被處分人福容公司於案關實品屋施作夾層，並由案關建案現場銷售人員帶看案關實品屋，且該夾層空間放置床鋪及書桌等設施，並置有木質樓梯供使用，其係以一般或相關大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞案關建案得規劃作為臥室使用之資訊，以達行銷商品之目的，且被處分人種籽公司亦分別於111年6月至112年3月、111年8月至112年3月在591網站及案關臉書刊登案關實品屋夾層空間之圖片，使銷售案關建案之資訊供一般或相關大眾共見共聞，故案關實品屋，以及591網站及案關臉書刊登之上開圖片均屬本案廣告論究範圍。

四、本案廣告主：

（一）被處分人福容公司

查案關建案係被處分人福容公司投資興建，並就案關實品屋予以出資規劃、設計及施作夾層，復查591網站及案關臉書所刊載案關實品屋施作夾層並放置床鋪、書桌之圖片須由被處分人福容公司審閱後方可刊登，顯見被處分人福容公司藉由該等廣告行銷案關建案，故被處分人福容公司為本案廣告主。

（二）被處分人種籽公司

查刊登於591網站及案關臉書之案關實品屋施作夾層並放置床鋪、書桌之圖片係由被處分人種籽公司製作及設計，復查被處分人種籽公司與被處分人福容公司簽訂之「銷售委託契約書」，被處分人種籽公司代為銷售案關建案房屋後，得按售出戶數之多寡按一定比例計算獲得業務銷售利潤，是被處分人種籽公司因使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，是為本案廣告主。

（三）被處分人呈冠公司

查被處分人呈冠公司採包銷制銷售案關建案，服務費以各戶實際銷售金額百分比計算，被處分人呈冠公司透過帶看及介紹施作夾層之案關實品屋以爭取交易機會，其所獲利潤隨著銷售數量增加而獲有直接利益，是被處分人呈冠公司亦核為本案廣告主。

五、有關被處分人福容公司、被處分人種籽公司及被處分人呈冠公司銷售案關建案，使用施作夾層之實品屋，以及被處分人福容公司、被處分人種籽公司於591網站與案關臉書刊載上開實品屋夾層空間圖片，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）查案關建案使用施作夾層之實品屋，以及591網站與案

關臉書刊登上開實品屋夾層空間設計並放置床鋪、書桌之圖片，就整體內容觀之，予人印象案關建案於交屋時或於交屋後可逕行施作即可合法取得夾層使用空間，進而增加室內使用面積。惟查被處分人福容公司所提出之使用執照所示，案關建案並無夾層設計，復據花蓮縣政府提供專業意見，案關建案原核定竣工圖說並無規劃夾層空間，倘未經許可擅自建造夾層以增加樓地板面積行為，即違反建築法令。

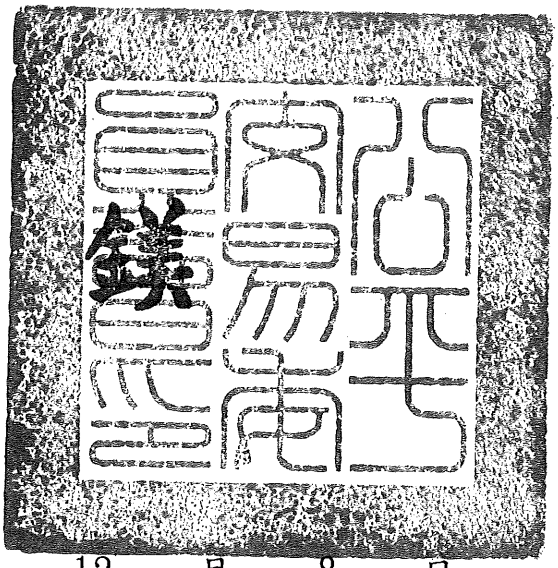
（三）據被處分人福容公司自承案關建案並未向主管機關辦理前開夾層空間之變更設計，惟案關建案使用施作夾層之實品屋，以及591網站與案關臉書刊登上開實品屋夾層空間圖片，足使一般消費者認為案關建案可合法施作及使用夾層空間，並據此認知作成交易決定，而難以知悉案關建案廣告所載之用途及使用空間已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。故案關建案廣告表示內容與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

六、有關被處分人福容公司辯稱其未審閱被處分人種籽公司上傳於591網站之實品屋夾層空間圖片一節，查被處分人福容公司與被處分人種籽公司簽訂之銷售委託契約書已載明被處分人種籽公司之一切廣告圖文，須經被處分人福容公司核閱簽認後方可發稿，且被處分人種籽公司亦表示被處分人福容公司經審閱其上傳於591網站之實品屋夾層空間圖文並同意刊登，是被處分人福容公司上開辯稱顯不可採。

七、至於被處分人呈冠公司辯稱被處分人福容公司提供施作夾層空間之實品屋(即君悅富國 I A5-09)係於其承攬案關建案後，被處分人呈冠公司為履行合約因而帶消費者看屋等云云。按實品屋展示所售房屋內部使用情狀，即傳達將來購屋者得以相同之規劃及裝潢方式合法擴大室內使用空間。查被處分人呈冠公司自承於承攬案關建案期間已知悉上開實品屋施作夾層與案關建案使用執照竣工圖說不符，惟其仍由銷售人員使用該實品屋行銷案關建案，並告知消費者購屋後可使用爬梯利用此夾層空間，其效果足令消費者誤認該夾層空間可得合法使用。是被處分人呈冠公司自應對廣告內容負責，尚不得以履行合約為由，據以主張豁免案關建案不實廣告之責。

八、綜上論述，被處分人福容公司、被處分人種籽公司及被處分人呈冠公司銷售案關建案，使用施作夾層之實品屋，以及被處分人福容公司、被處分人種籽公司於591網站與案關臉書刊登上開實品屋夾層空間圖片，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，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，考量廣告使用期間及案關建案銷售戶數與總銷售金額等因素，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　12　月　8　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。