正本

檔　　號：
保存年限：

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

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

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113年5月13日
發文字號：府地價字第1135317455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113034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113年5月8日台內地字第1130021596號號函辦理。

二、公平交易委員會公處字第113034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：

線

市長黃敏惠

收文 字號 092
日期 113年5月16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113034號

被處分人：木川建設股份有限公司

統一編號：54942886

址　　設：桃園市大園區青峰路2段176號6樓

代 表 人：鍾韶妍

地　　址：同上

被處分人：瀚悅行銷有限公司

統一編號：54921030

址　　設：桃園市桃園區幸福路202號4樓

代 表 人：邱君宇

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「木川清」建案，建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」及建案廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30餘年」等文字，就足以影響交易決定之商品品質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、處木川建設股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處瀚悅行銷有限公司新臺幣50萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會主動查悉桃園市大園區「木川清」建案(下稱案關建案)，建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」及建案廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30

餘年」等文字，惟查詢經濟部商業司商工登記公示資料，該建案建商木川建設股份公司(下稱被處分人木川建設公司)係於107年8月2日設立，與廣告宣稱深耕台灣建築工程經營30餘年不符，疑涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)函請被處分人木川建設公司提出書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案坐落桃園市桃園區，111年1月取得桃園市政府(111)桃市都建執照字第會園00108號建造執照，案關建案自111年5月間開始公開銷售，預計於113年3月交屋。

2、案關建案係委託瀚悅行銷有限公司（下稱被處分人瀚悅行銷公司)銷售，雙方於111年5月16日簽訂「委託銷售契約」，銷售期間自111年5月16日至全案完銷，總銷售戶數計63戶63車位，售出後被處分人瀚悅行銷公司依銷售金額請領一定比例之銷售服務費。

3、案關建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」，廣告期間為111年8月至112年9月，另被處分人瀚悅行銷公司印製案關建案廣告圖冊，載有「深耕台灣建築工程經營30餘年」文字，印製500份於接待中心供看屋客人索取，自收到本會公文後即不予提供，廣告期間為111年8月至112年9月，總計發放477份。

4、被處分人木川建設公司自107年8月2日設立，迄今雖只有5年多，惟實際經營者為該公司代表人鍾韶妍之父親鍾○銘，被處分人木川建設公司深耕臺灣建築

工程經營30餘年之計算，係以被處分人木川建設公司代表人鍾韶妍之父親鍾○銘於77年從事模板工程並任職於營造工程相關公司至被處分人木川建設公司設立至今，此期間約30餘年。

5、案關建案廣告由被處分人瀚悅行銷公司製作完成後經被處分人木川建設公司確認後方能使用，案關建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」、廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30餘年」等文字，係以家族成員投入建築工程之經歷計算而來，強調「經驗傳承及經營」。

(二)經函請被處分人瀚悅行銷公司提出陳述書及到會說明，略以：

1、被處分人木川建設公司委託被處分人瀚悅行銷公司銷售案關建案，雙方簽訂契約書，銷售期間自111年5月16日至全案完銷，售出後被處分人瀚悅行銷公司依銷售金額請領一定比例之銷售服務費，負責廣告行銷費用，包括宣傳海報、說明書、接待中心之施工佈置以及所有人事及銷售獎金等支出。

2、案關建案廣告由被處分人瀚悅行銷公司與被處分人木川建設公司討論，製作完成後經被處分人木川建設公司確認後方能使用，案關建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」、接待中心放置之廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30餘年」等文字，係以家族成員投入建築工程之經歷計算而來，強調「經驗傳承及經營」。

3、自112年9月收到本會公文後，被處分人瀚悅行銷公司將上開網站「30餘年」文字修改為「多年」，接

待中心之廣告圖冊亦不再發放，案關建案廣告期間(111年8月至112年9月)計銷售44戶(含車位)。

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、被處分人木川建設公司與被處分人瀚悅行銷公司俱為本案廣告主：

(一)查案關建案係由被處分人木川建設公司出資興建，並本於銷售自己商品意思，委託被處分人瀚悅行銷公司負責案關建案之廣告企劃、製作及銷售，該公司對廣告內容具審核權利，並使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故被處分人木川建設公司為本案廣告主。

(二)另被處分人瀚悅行銷公司受託負責案關建案廣告企劃及銷售業務，為廣告出資及實施者，且依雙方簽訂之契約書約定，享有一定比例之服務報酬，與被處分人木川建

設公司具有利益共享關係，故被處分人瀚悅行銷公司亦為本案廣告主。

三、被處分人木川建設公司及被處分人瀚悅行銷公司銷售案關建案，於案關建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」、接待中心放置之廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30餘年」等文字，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

(一)按事業之資歷及存續期間常可顯現其經營努力之程度，係影響交易相對人對該事業商品或服務品質、內容等之評價，及作成交易決定因素之一，故事業倘於廣告內容就其資歷及存續期間為表示，自應善盡真實、正確表示之責，倘其無法提出客觀事證，即屬虛偽不實及引人錯誤之表示。

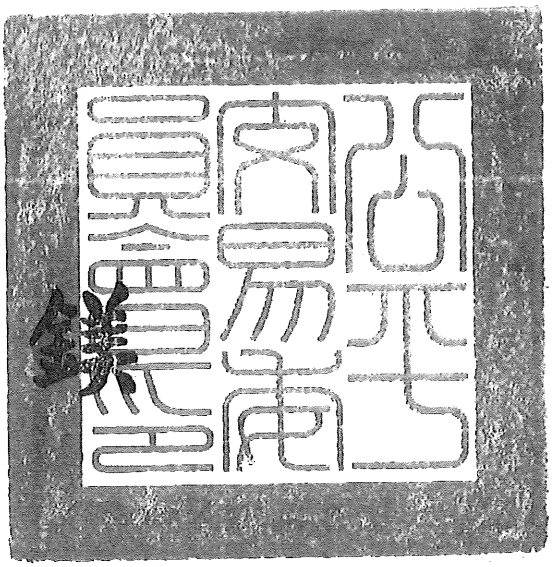
(二)案關建案廣告宣稱文字，予一般大眾印象為被處分人木川建設公司創立迄今已存續經營30多年且具有豐富之建築工程經營經驗，相較其他同業更為值得信賴。

(三)經查被處分人木川建設公司之設立登記日期為107年8月2日，此有經濟部商工登記公示資料可稽，是該公司客觀上並無可能自其成立至案關廣告刊登之始日（即111年8月）止已存續超過30年，進而亦無可能經營建築工程30餘年，縱使被處分人木川建設公司及被處分人瀚悅行銷公司主張，上開廣告係指被處分人木川建設公司實際經營者即代表人鍾韶妍之父親鍾○銘於77年從事模板工程並任職於營造工程相關公司至被處分人木川建設公司設立至今，此期間約30餘年。惟其父投入模板工程及營造工程係屬個人經歷，與品牌或法人營業存續時間並不相同。況上開廣告所呈現意涵，應以一般

或相關大眾之普通認知為依據，而非以廣告主之主觀認知為斷，故被處分人木川建設公司上開主張難謂可採。

(四)綜上，案關建案網站刊載「木川建設深耕台灣建築工程經營30餘年」、接待中心放置之廣告圖冊刊載「深耕台灣建築工程經營30餘年」等文字，其表示核與事實不符，足以引起一般大眾對被處分人木川建設公司之資歷及存續期間產生錯誤之認知或決定之虞，屬對於商品之品質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。

四、綜上論結，被處分人木川建設公司及被處分人瀚悅行銷公司銷售桃園市大園區「木川清」建案廣告，就足以影響交易決定之商品品質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。經審酌被處分人木川建設公司及被處分人瀚悅行銷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、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 

中 華 民 國 113 年 5 月 3 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。