

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

臺南市大台南不動產開發公會

日期：107.11.30

保存年限：

107年度收文字號第0544號

## 臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥佑

電話：(06)2991111#8829

電子信箱：xarms1228@mail.tainan.gov.tw

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國107年11月28日

發文字號：南市地籍字第1071330149號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會107年11月15日公處字第107100號處分書1份，請查照。

說明：依據內政部107年11月22日內授中辦地字第1070081925號函辦理，隨文檢附該函影本及其附件各1份。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、台南縣不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府地政局

# 代理局長蔡奇昆

本案依分層負責規定授權主管科長決行

網站公告  
擬：電郵周知會員

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：葉秋容  
聯絡電話：04-22502127  
傳真：04-22502372  
電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年11月22日  
發文字號：內授中辦地字第1070081925號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(301000000A107008192500-1.pdf)

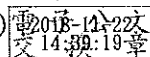
主旨：檢送公平交易委員會107年11月15日公處字第107100號處  
分書影本1份供參，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會107年11月15日公競字第1071461146號函副本辦理。
- 二、尊鎧建設開發有限公司興建並委由昱鈞不動產開發有限公司銷售新竹縣新豐鄉「景泰藍」建案，於廣告刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以2~5F傢俱配置參考圖等圖示，將原挑空位置增建臥房、陽臺空間之使用表示，以及原用途為陽臺空間以客廳空間之使用表示，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，經公平交易委員會各處新臺幣20萬元及10萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府(新竹縣政府除外)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：本部營建署、地政司(不動產交易科)



\*1070081925\*

公平交易委員會 函

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2  
號12樓

承辦人：戴小姐  
電話：23517588#414

10017  
臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年11月15日

發文字號：公競字第1071461146號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司新竹縣新豐鄉「景泰藍」建案，涉有廣告不實違反公平交易法乙案，本會認定違反公平交易法第21條第1項規定，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據民眾107年3月21日檢舉函及107年3月27日電子郵件辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，或使用晶片金融卡，上網至「e-bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>）之「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」繳存至本會之繳庫帳號「24038202012002」，輸入銷帳編號「107100」，並將收執聯、電匯單或交易結果影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）；或逕向本會（地址：10051臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行。

正本：尊鎧建設開發有限公司 代表人：張晉軒 君、昱鈞不動產開發有限公司 代表人：游秀玟 君

副本：新竹縣政府、內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員黃美瑛

內政部



1070081925 107/11/16

# 公平交易委員會處分書

公處字第 107100 號

被處分人：尊鎧建設開發有限公司

統一編號：54816570

址 設：新竹縣竹北市竹仁里三民路 102 巷 15 號

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：昱鈞不動產開發有限公司

統一編號：54517812

址 設：新竹縣新豐鄉忠孝村建興路 1 段 189 之 2 號 1 樓

代 表 人：○○○

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「景泰藍」建案，於廣告刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以 2~5F 傢俱配置參考圖等圖示，將原挑空位置增建臥室、陽臺空間之使用表示，以及原用途為陽臺空間以客廳空間之使用表示，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、處尊鎧建設開發有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。  
處昱鈞不動產開發有限公司新臺幣 10 萬元罰鍰。

## 事 實

案緣本會主動查悉尊鎧建設開發有限公司(下稱被處分人尊鎧公司)及昱鈞不動產開發有限公司(下稱被處分人昱鈞公司)為銷售新竹縣新豐鄉「景泰藍」建案(下稱案關建案)，105年7月29日至105年10月4日於廣告(下稱案關廣告)刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以2~5F傢俱配置參考圖等圖示，將2層至5層A戶原挑空位置增建為臥室、陽臺空間使用，B戶原挑空位置增建為臥室空間使用，以及A戶及B戶原用途為陽臺空間以客廳空間之使用，涉有廣告不實。

### 理 由

- 一、查案關建案係由被處分人尊鎧公司所投資興建，並與被處分人昱鈞公司簽訂「房屋包銷承攬合約書」委託其廣告及銷售，足認被處分人尊鎧公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己之商品意思，委託被處分人昱鈞公司製作案關廣告及銷售建案，亦自承案關廣告刊載之傢俱配置參考圖等圖示係由被處分人尊鎧公司所提供，是被處分人尊鎧公司自為本案廣告行為主體。次查被處分人昱鈞公司依前揭合約書，承攬案關建案之銷售業務及廣告製作，且由被處分人昱鈞公司支付因銷售房屋而生之業務及廣告費用，此有該建案廣告製作發票影本可稽，是被處分人昱鈞公司為廣告出資者及廣告活動實際實施者。另依前揭合約書第4條約定，依該建案約定之成交價金為底價出售，超出價金之一定比例作為仲介費及廣告費，且所獲利益隨銷售金額及數量增加而益增，其經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦為本案廣告行為主體。
- 二、被處分人尊鎧公司與被處分人昱鈞公司雙方簽訂承攬契約，期間為105年7月11日至106年1月11日止，據被處分人昱鈞公司表示係於105年7月11日開始銷售案關建案，購屋者於支付定金預購該建案並簽訂「購屋預約單」，同年7月29



日案關建案8戶全部預購完畢，同日案關廣告亦印製完成，購屋者陸續於同年8月5日前向被處分人昱鈞公司索取案關廣告，又案關建案雖預購完畢，然購屋者有部分為投資客，嗣後有轉售之可能，故購屋者與被處分人尊鎧公司正式簽訂「房屋預定買賣契約書」(下稱買賣契約書)前，倘有民眾至銷售現場欲瞭解案關建案時，被處分人昱鈞公司仍會提供案關廣告予民眾參考。另查被處分人尊鎧公司係於105年10月4日與8戶購屋者完成簽立買賣契約書及「裝修工程委託書」等契約，此際案關建案全數銷售完畢，故廣告期間為105年7月29日至105年10月4日止。

三、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，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。

四、被處分人為銷售案關建案，於廣告刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以2~5F傢俱配置參考圖等圖示，將2層至5層A戶原挑空位置增建為臥室、陽臺空間使用，B戶原挑空位置增建為臥室空間使用，及A戶及B戶之原用途為陽臺空間為客廳空間使用，就整體內容觀之，予人印象係該廣告之挑空增建部分，可合法供臥室、陽臺空間等使用，而原陽臺空間部分，可合法供客廳空間使用。據新竹縣政府之專業意見，案關建案違規增建，涉違反建築法第25條未經審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除之規定，並依建築法第86條違反第25條之規定者處罰。查該設計遮蔽率及容積率已接近法定上限，前揭情形係屬二次施工之違章建築。另據新竹縣政府建管申請系統，尚無相關補正申請

增建建築執照紀錄。復據被處分人尊鎰公司自承案關廣告規劃內容係屬二次施工，故無建管權責機關核發許可室內空間用途之證明文件。是以，案關廣告將2層至5層A戶原挑空位置增建為臥室、陽臺空間使用，B戶原挑空位置增建為臥室空間使用，以及A戶及B戶原用途為陽臺空間以客廳空間之使用，交易相對人無法合法享有廣告所示之臥室、客廳等室內空間及陽臺空間使用，該廣告之表示與事實不符，足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而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。

五、縱被處分人尊鎰公司主張案關建案於興建時係依建管單位核准之施工圖興建，完工時亦是符合建管單位之規定，購屋者於驗收時，亦是同竣工圖及施工圖上之1房1廳，並非案關廣告表示之內容，又於雙方簽立買賣契約書及「裝修工程委託書」時，被處分人尊鎰公司皆已充分告知房屋之規劃狀況及案關廣告為裝修示意圖，已足讓交易相對人知悉臥室、客廳等室內空間及增建陽臺空間為第二次施工等語。惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，而契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，被處分人尊鎰公司主張依「裝修工程委託書」買方委託皇家工程施工與增建範圍，及簽立買賣契約前及簽約時已明確說明相關規劃及廣告為裝修示意圖等節，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

六、又被處分人尊鎰公司陳稱建案於案關廣告製作完成前，8戶購屋者已繳交定金預定房屋云云，按預購所支付之定金，係

公  
委  
員

當事人之一方為確保契約履行或擔保契約成立的一種目的約定，購屋者在簽訂買賣契約前仍有拒絕簽約、拒絕履約之選擇，並將權利轉讓他人或由建商沒入定金之情形，而被處分人昱鈞公司因購屋者有部分為投資客，嗣後有轉售之可能，仍於預購完成後持續散發使用案關廣告，已合致向不特定人發放案關廣告之事實。是被處分人尊鎧公司尚不得以案關廣告製作完成前建案已全數預購完竣，據此卸免廣告主應負之責。

七、綜上，被處分人銷售案關建案，於廣告刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以 2~5F 傢俱配置參考圖等圖示，將原挑空位置增建臥室、陽臺空間之使用表示，以及原用途為陽臺空間以客廳空間之使用表示，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、違法後懊悔實據及配合調查等情狀後，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

交易  
時縫章

#### 證 據

- 一、被處分人銷售「景泰藍」建案紙本廣告。
- 二、被處分人尊鎧公司 107 年 4 月 18 日及 107 年 6 月 22 日陳述書，以及 107 年 7 月 17 日陳述紀錄。
- 三、被處分人昱鈞公司 107 年 5 月 4 日及 107 年 7 月 20 日陳述書，以及 107 年 7 月 24 日陳述紀錄。
- 四、新竹縣政府 107 年 5 月 17 日府消保字第 1070064520 號、107 年 6 月 6 日府工建字第 1070071151 號及 107 年 6 月 19 日府工建字第 1070079092 號函。

#### 適 用 法 條

公平交易法



第 21 條第 1 項：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。

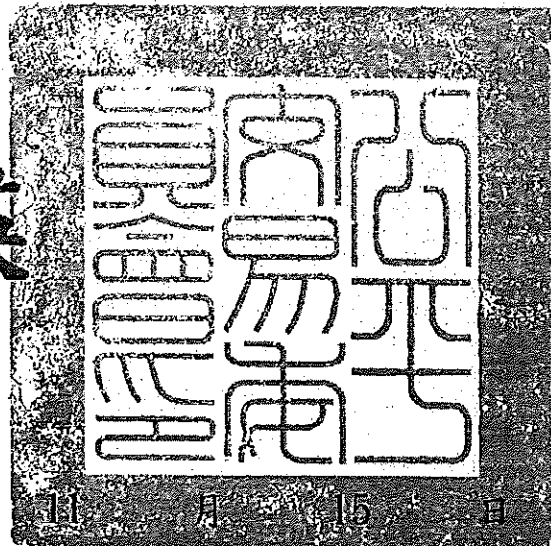
第 21 條第 2 項：前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。

第 42 條前段：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。

#### 公平交易法施行細則

第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

主任委員黃美瑛



中華民國 107 年 11 月 15 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。