

公平交易委員會處分書

公處字第 105129 號

被處分人：史恩實業股份有限公司

統一編號：80189912

址 設：臺北市內湖區內湖路 1 段 512 號 3 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：聯碩地產股份有限公司

統一編號：54367692

址 設：臺北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5

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「百年沐樂」建案，於傢俱配置參考圖將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，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、處史恩實業股份有限公司新臺幣 70 萬元罰鍰。
處聯碩地產股份有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、被處分人史恩實業股份有限公司（下稱被處分人史恩公司）與被處分人聯碩地產股份有限公司（下稱被處分人聯碩公司）於 105 年 2 月 24 日 591 房屋交易網站（下稱 591 房屋網）銷售臺北市內湖區「百年沐樂」建案（下稱系爭建案），

其「A1 2 樓傢俱配置參考圖」及「A1 3 樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，涉有廣告不實情事。

二、函請被處分人史恩公司提出陳述書及到會說明，略以：

(一)系爭建案為被處分人史恩公司興建，於 103 年 5 月 1 日與被處分人聯碩公司簽訂「廣告製作合約書」，由被處分人聯碩公司負責業務銷售及廣告承作等，委託期間為同年 5 月 1 日至 12 月 31 日止。因被處分人史恩公司與被處分人聯碩公司長期合作，且該建案於 103 年 12 月 27 日始取得使用執照，故雙方雖未另行簽訂契約延長委託期間，被處分人史恩公司仍如實給付被處分人聯碩公司應得之服務費用。另雙方合意於 105 年 3 月間中止委託銷售合作關係。

(二)系爭建案之傢俱配置參考圖未經被處分人史恩公司審核，且被處分人史恩公司亦未向建管機關提出變更設計之申請。另被處分人史恩公司於「房屋預定買賣契約書」第 8 條第 2 點載有：「前項各款施作工程項目（詳附圖三所示），甲方確悉該工程係與使用執照竣工圖說內容不盡相符，屬於違章……」，並提供「附圖三 各層平面配置圖（二次工程項目）」，已足讓購屋人知悉陽台外推等二次施工項目與使用執照、竣工圖說內容不符，並由購屋人簽名確認，不致引起誤認。

三、函請被處分人聯碩公司提出陳述書及到會說明，略以：

(一)被處分人聯碩公司於 103 年 5 月 1 日與被處分人史恩公司簽訂「廣告製作合約書」，由被處分人聯碩公司負責建案業務銷售及廣告承作等業務，委託期間為 103 年 5 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止。因建案使用執照請領延遲，

被處分人聯碩公司於 103 年 11 月開始銷售，惟雙方有合作默契，未重新簽訂契約。被處分人聯碩公司除透過接待中心銷售外，亦於 591 房屋網刊載系爭建案廣告。

(二) 系爭建案之傢俱配置參考圖係被處分人聯碩公司製作並知悉「A1 2 樓傢俱配置參考圖」及「A1 3 樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用不符合建管法令規定。被處分人聯碩公司於招攬客戶時，已向客戶說明相關情形，且與購屋人簽訂之「房屋預定買賣契約書」末頁亦載有「附圖三 各層平面配置圖（二次工程項目）」內容，並經購屋人確認後簽約。

四、函請臺北市政府提供意見，略以：系爭建案為總樓高地上 4 層非供公眾使用建築物，其傢俱配置參考圖顯示客廳陽台有外推違建情形，涉及違反「臺北市違章建築處理規則」第 5 條規定。

理 由

一、依公平交易法第 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。」故事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前開規定。

二、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一，一般或相關大眾據

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，是其倘獲悉系爭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，自會影響其是否購買系爭建案房屋之決定。

三、查被處分人史恩公司興建銷售系爭建案，並委託被處分人聯碩公司負責建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人史恩公司為本案廣告行為主體。次查被處分人聯碩公司受被處分人史恩公司委託負責系爭建案之廣告企劃製作及代理銷售業務，向被處分人史恩公司請領建案銷售價格一定比例之服務費用，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人聯碩公司分得一定比例之酬金，亦即被處分人聯碩公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人聯碩公司亦為本案廣告行為主體。

四、復查系爭建案廣告刊載於 591 房屋網，其「A1 2 樓傢俱配置參考圖」及「A1 3 樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，就整體廣告內容觀之，足使人誤認陽台所在位置得比照前揭傢俱配置參考圖合法規劃使用。然據臺北市政府提供意見，系爭建案廣告傢俱配置參考圖顯示有陽台外推違建情形，涉及違反「臺北市違章建築處理規則」第 5 條規定。復據被處分人史恩公司到會陳述表示，系爭建案未向建管機關提出相關變更設計之申請。是以，該建案廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般或相關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，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，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。

五、至被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司到會時表示銷售

人員已向客戶說明陽台外推規劃，且簽訂之不動產買賣契約書內容，已足讓購屋人知悉二次施工項目與使用執照、竣工圖說內容不符，有違建管法令等情，惟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，而買賣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，與廣告之性質尚有差異。是被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司主張不動產買賣契約書業載明陽台外推與使用執照不符屬於違建及於客戶實地看屋時已明確說明相關規劃意義等情，尚不足據以主張豁免廣告不實之責任。

- 六、綜上論述，被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司銷售臺北市內湖區「百年沐樂」建案，其「A1 2樓傢俱配置參考圖」及「A1 3樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，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。

主任委員

吳秀明

中華民國 105 年 11 月 30 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。

（一）本會之宗旨，在研究我國文學之發展，並介紹世界文學之精華，以增進我國文學之知識，並提高我國文學之地位，而為我國文學之發展，貢獻其力量。

（二）本會之組織，由會員組成之，會員之資格，須為我國文學之研究者，或對我國文學有濃厚之興趣者，均可申請加入。

（三）本會之經費，由會員繳納之，並接受社會之捐助，以維持本會之運作。

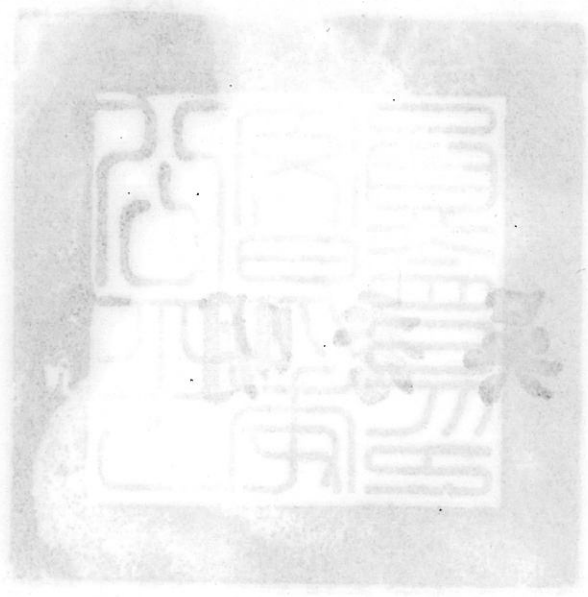
（四）本會之活動，包括舉辦講座、研討會、展覽、出版刊物等，以推廣我國文學之研究，並提高我國文學之地位。

（五）本會之宗旨，在研究我國文學之發展，並介紹世界文學之精華，以增進我國文學之知識，並提高我國文學之地位，而為我國文學之發展，貢獻其力量。

（六）本會之組織，由會員組成之，會員之資格，須為我國文學之研究者，或對我國文學有濃厚之興趣者，均可申請加入。

（七）本會之經費，由會員繳納之，並接受社會之捐助，以維持本會之運作。

（八）本會之活動，包括舉辦講座、研討會、展覽、出版刊物等，以推廣我國文學之研究，並提高我國文學之地位。



員委封主

監 察 院 通 知

受 文 者	內政部營建署署長許文龍(請率相關主管人員與會)
事 由	為釐清現行公司登記制度與建築市場之「一案建商」現象之關連性，及應如何避免建商規避保固責任等案情。
時 間	105年 10 月 24 日(星期一)上午 9 時 30 分
地 點	☒ 台北市忠孝東路1段2號本院 2 樓第 1 會議室 ☐
注意事項	一、監察法第26條規定：「監察院為行使監察職權。．．．調查人員調查案件，於必要時得通知書狀具名人及被調查人員就指定地點詢問。」 二、監察院調查委員調查案件如遭受抗拒或隱匿，得逕行拘捕，並得對相關之公務人員行使強制力。 三、提供本案相關資料，如有屬於國家秘密者，應依據國家機密保護法及其施行細則等規定辦理。 四、本通知請於105年10月24日前，逕請攜帶身份證明文件及本案案情書面資料一份，準時到院。 五、其他 1. 請於105年10月24日前，逕請攜帶身份證明文件及本案案情書面資料一份，準時到院。 2. 請於105年10月24日前，逕請攜帶身份證明文件及本案案情書面資料一份，準時到院。 3. 請於105年10月24日前，逕請攜帶身份證明文件及本案案情書面資料一份，準時到院。
協 查 人 員	調 查 委 員
調查委員 蔡榮泰	監察委員 林雅鋒 監察委員 仇桂英 10/13/2016
聯絡電話：02-23413183#851、874	
中 華 民 國 105 年 10 月 13 日	

(本通知未蓋本院印信及調查委員印章者無效)

【附件】(內政部營建署)

約詢問題：

- 一、據公平會統計，97年1月1日至105年6月30日該會處分不動產業者因不實廣告行為違反公平交易法第21條規定者計213件(319家事業)，罰鍰合計達新臺幣(下同)2億2,431萬元；因足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為違反公平交易法第25條規定者計27件(30家事業)，罰鍰合計達5,167萬元(註：104年2月4日公平交易法修正後，原公平交易法第「第24條」已變更條次為「第25條」)，請說明這些違反公平交易法之建設公司，貴署是否予以列管及追蹤？如否，對於不動產業者管理方式為何？
- 二、有關建設公司管理問題，以真晶建設股份有限公司(負責人許清芳)為例，該公司停止營業的計有7家(真晶建設股份有限公司、金第股份有限公司、正第建設股份有限公司、展望建設股份有限公司、居大建設股份有限公司、寶真建設股份有限公司、新弟營造工程股份有限公司)，另據經濟部所提供資料顯示(如下表)，尚有達11家建設股份有限公司營運中，對此貴署有何看法？

統編	名稱	所在地	負責人姓名	實收資本額	狀態	設立日期	解散廢止日期	存活年數
58105931	東誠有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	29,000,000	核准設立	0991103		5
24464009	敦怡建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	29,000,000	核准設立	0980915		6
24466082	敦昕建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	25,000,000	核准設立	0980923		6
24466105	寶邑建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	29,000,000	核准設立	0980923		6
27368021	敦晶建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	69,000,000	核准設立	0931004		11
27520089	寶源建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	21,000,000	核准設立	0931011		11
27741111	雅吉建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	3,000,000	核准設立	0940624		11
27741800	寶悅建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	3,000,000	核准設立	0940627		11
27744644	吉悅建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	3,000,000	核准設立	0940704		11
80539214	寶丹建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	35,000,000	核准設立	0921107		12
27338	敦悅建設股份有限公司	臺北市大安區敦化南路1段181號2樓	許清芳	35,000,000	核准設立	0930708		12

842 有限公司 投 181 號 2 樓 1,000 設立

- 三、承上，以此案為例，每遭裁罰或糾紛就變更設立公司名稱，另以新設立公司繼續經營，貴署認為應如何處理類似案例？類似案例是否互有通報經濟部或相關單位或縣市政府？
- 四、有關不動產開發業識別標誌使用作業規定（發布日期：民國 100 年 3 月 17 日），後於 103 年 12 月 2 日廢止，廢止後對於建設公司無相關管理配套措施之理由為何？
- 五、承上，依據高雄市、臺南市、彰化縣、雲林縣、屏東縣、花蓮縣等 7 市縣之建築開發業管理自治條例，以及基隆市、臺中市、桃園市、金門縣等 4 市縣之不動產開發業管理自治條例，皆僅規範應加入公會，對於資本額、有無退票交易糾紛、違反公平交易法、有無違反法令經相關機關處分或重大購屋糾紛等皆無相關規範，原因為何？對於不動產開發業，貴署似棄守立場似無管理之原因為何？如有，請具體說明？
- 六、承上，對於尚未訂定相關自治條例之縣市，貴署究如何管理建築開發業？督導辦理情形？
- 七、對於一案建設公司之對策，貴署函復本院稱可向監造建築師及施工營造廠求償？對此，貴署似未能對為一案建設公司積極管理之原因？
- 八、有關建築市場存在「一案建商」衍生不肖建商規避保固責任，損害購屋者權益乙節，如何確保購屋者權益？有何具體對策？
- 九、有關施工勘驗制度，貴署說明有關建築物施工查驗，貴署目前正擬修建築法令委託第三公正單位協助辦理審查及現場查驗機制，請說明，發布實施前對於施工勘驗制度有何具體對策？相關配套措施？並請提供擬修法之相關資料供參。
- 十、其他補充說明。

出席人員基本資料表：

編號	姓名	性別	出生年月日	國民身分證統一編號	職業	服務機關單位	職稱官職等	聯絡地址 聯絡電話
1			現場填寫	現場填寫				

請於 105 年 10 月 21 日中午前先送（寄）達（免備文）本案電子信箱：

Ltlee@dcy.gov.tw。

聯絡電話：02-23413183-874 監察院調查處 李調查專員

七、土地登記科

- (一) 關於土地登記政策之策劃、推動與督導事項。
- (二) 關於建物登記政策之策劃、推動與督導事項。
- (三) 關於土地登記法規之訂定、修正與解釋事項。
- (四) 關於建物登記法規之訂定、修正與解釋事項。
- (五) 關於土地登記業務之規劃、督導事項。
- (六) 關於建物登記業務之規劃、督導事項。
- (七) 關於土地登記書表填載須知及範例之訂定事項。
- (八) 關於建物登記書表填載須知及範例之訂定事項。
- (九) 關於土地登記人員之訓練、策劃事項。
- (十) 關於其他土地登記事項。

[TOP](#)

八、不動產交易科

- (一) 關於地政士管理法令之訂定、修正與解釋事項。
- (二) 關於地政士證書之核發、開業執照之備查及其管理與輔導事項。
- (三) 關於不動產經紀業管理法令之訂定、修正與解釋事項。
- (四) 關於不動產經紀業及經紀人員之管理、輔導事項。
- (五) 關於不動產經紀營業員證明文件之核發事項。
- (六) 關於各項不動產交易契約書範本之研訂、規範與管理事項。
- (七) 關於不動產交易制度及法規之研擬事項。
- (八) 關於基地房屋租賃之管理事項。
- (九) 關於其他不動產交易事項。

[TOP](#)

九、公地行政科

- (一) 關於公有土地經營管理政策之規劃及法令之研訂事項。
- (二) 關於公有耕地放租法令之訂定、修正與解釋事項。
- (三) 關於公地放領計畫之推動、督導事項。
- (四) 關於公地放領法令之訂定、修正與解釋事項。
- (五) 關於公地撥用法令之訂定、修正與解釋事項。
- (六) 關於直轄市及縣市政府有土地撥用之協調、審核事項。
- (七) 關於直轄市及縣市政府有土地處分設定負擔之審核事項。
- (八) 關於新生地產權取得審核事項。
- (九) 關於民眾陳情返還公有土地事項。
- (十) 關於其他公地行政事項。

[TOP](#)

十、土地使用編定管制科

- (一) 關於土地利用之策劃、推動事項。
- (二) 關於非都市土地使用計畫之規劃、推動事項。
- (三) 關於土地利用現況分類之訂定事項。
- (四) 關於土地利用現況調查之規劃、督導與考核事項。
- (五) 關於非都市土地開發許可之會審事項。
- (六) 關於非都市土地法令之訂定、修正與解釋事項。
- (七) 關於非都市土地使用編定之規劃、督導事項。
- (八) 關於非都市土地管制之規劃、督導事項。
- (九) 關於非都市土地更正編定、補辦編定、山坡地補註用地、註銷編定之核定、督導事項。
- (十) 關於非都市土地變更編定之審核、督導事項。
- (十一) 關於劃定或檢討變更非都市土地使用分區及編定之督導、考核事項。
- (十二) 關於非都市土地各種使用地容許使用項目之核定事項。
- (十三) 關於非都市土地容許使用之審核、督導事項。

