

公平交易委員會 函

10017

臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓

電話：23517588#404

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年4月20日

發文字號：公競字第1061460193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：有關貴公司刊登銷售「銘大-臻品苑」建案廣告，涉有不實違反公平交易法乙案，經本會106年4月19日第1328次委員會議決議處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

一、依據公平交易法第26條規定辦理。

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，並將收執聯或電匯單影本，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臺北市中正區濟南路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強制執行。

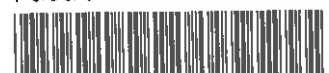
正本：銘大建設股份有限公司 代表人：楊春風 君、合宸廣告有限公司 代表人：江咏淳 君

副本：內政部、財政部、經濟部、桃園市政府、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請刊登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



1060032778 106/04/21

黃美英 主編

公平交易委員會處分書

公處字第 106027 號

被處分人：銘大建設股份有限公司

統一編號：86838344

址 設：桃園市桃園區保羅街 20-1 號 7 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：合宸廣告有限公司

統一編號：24460643

址 設：桃園市桃園區大明街 56 巷 1 之 7 號 7 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、被處分人銷售桃園市桃園區「銘大-臻品苑」建案，於網路廣告對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅之用語，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、處銘大建設股份有限公司新臺幣 180 萬元罰鍰。
處合宸廣告有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。

事 實

- 一、銘大建設股份有限公司(下稱被處分人銘大公司)及合宸廣告有限公司(下稱被處分人合宸公司)銷售桃園市桃園區「銘大-臻品苑」建案，104 年 9 月至 105 年 10 月期間於 591 房屋交易網站刊登案關建案廣告，並載有「規劃用途：電梯大樓住宅」、「建案特色：捷運宅」、「棟戶規劃 2 棟。

74 戶住家」、「戶數少社區單純」、「車道與社區出入雙向設計」等用語，惟查案關「銘大-臻品苑」建案基地之使用分區為「乙種工業區」，疑將工業用地之建案規劃作為住宅使用，而涉廣告不實。

二、經函請被處分人銘大公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 系爭建案為被處分人銘大公司興建，坐落桃園市桃園區，土地使用分區為乙種工業用地，建案申請之使用用途為一般事務所，並自 102 年 7 月左右開工，於 104 年 6 月 3 日領取使用執照。
- (二) 被處分人銘大公司委託被處分人合宸公司代銷案關「銘大臻品苑」建案，雙方簽約日期係從 102 年 9 月 1 日開始，至 105 年 11 月 30 日止，由被處分人合宸公司負責廣告設計、製作，及接待中心現場人員之雇用、管理及其他行銷費用。
- (三) 案關廣告之製作與行銷費用皆由被處分人合宸公司負責。案關建案廣告製作完成後，被處分人合宸公司將廣告圖檔交被處分人銘大公司，經被處分人銘大公司審閱無誤後，再由被處分人合宸公司定稿使用，而案關廣告資料之使用皆由被處分人合宸公司負責，被處分人銘大公司並不清楚該案關廣告資料之實際運用情形。
- (四) 案關建案土地使用分區為乙種工業用地，使用用途為一般事務所，故該建案倘依前開廣告宣稱「規劃用途：電梯大樓住宅」、「建案特色：捷運宅、文教學區」、「棟戶規劃 2 棟·74 戶住家」、「戶數少社區單純」、「車道與社區出入雙向設計」做規劃使用，將違反建築法規之相關規定。

三、經函請被處分人合宸公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 被處分人合宸公司與被處分人銘大公司簽約，代銷案關「銘大-臻品苑」建案，簽約日期係從 102 年 9 月 1 日開始，至 105 年 11 月 30 日止，性質係包銷制，被處分人合宸公司負責廣告設計、製作，及接待中心現場人員之雇用、管理及其他行銷費用。

- (二) 依雙方合約書約定，房屋銷售達合約底價時，被處分人合宸公司領取之佣金收入(房地部分)為合約底價(不含車位)之一定比例，車位部分亦為車位底價的一定比例。但實際上因本案房屋的銷售金額未達合約底價，故實際上係依被處分人銘大公司的意願給付銷售佣金。
- (三) 案關廣告係合宸公司將經銘大公司審閱之圖檔及文案等相關資料，上傳至 591 房屋交易網站，自 104 年 9 月 16 日開始刊登，至 105 年 10 月 3 日下架。
- (四) 591 房屋交易網站所刊廣告載有「戶數少社區單純」、「簽約完成隨時可辦理交屋即可入住」、「車道與社區出入雙向設計」係被處分人合宸公司之疏失，未發現文案中有「社區」、「交屋即可入住」等用語，直至公平交易委員會發函通知後才發現該等錯誤，並即刻下架 591 房屋交易網站之案關廣告。
- (五) 案關建案接待中心銷售人員已向前來參觀之民眾說明表示，案關「銘大-臻品苑」建案之土地分區為乙種工業區，建物僅能做一般事務所使用，且於現場廣告、立牌，並於案關廣告標示「乙種工業區（一般事務所）」。

四、經函請桃園市政府提供專業意見獲復，略以：

- (一) 該建築物坐落乙種工業區，且各樓層使用類組為「G-2 一般事務所」，不得供住宅使用。
- (二) 查該案土地屬「桃園市都市計畫」內乙種工業區，經桃園市政府都市發展局 101 年 10 月 1 日准予設置一般商業設施（一般事務所）使用，建物如供住宅使用將違反都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，依都市計畫法第 79 條可處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
- (三) 依據都市計畫法第 24 條規定，案關建案得申請辦理變更土地使用分區，惟查該建商並無提出相關變更申請。

理 由

- 一、依公平交易法第 21 條第 1 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。」第2項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。準此，事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。

二、有關本案廣告行為主體：

- (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、對廣告內容具有實質決定及監督能力者、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) 查案關「銘大-臻品苑」建案係被處分人銘大公司於桃園市桃園區投資興建，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人合宸公司代理銷售案關建案，且依被處分人銘大公司與被處分人合宸公司雙方簽訂之承攬房屋銷售契約書，被處分人銘大公司對案關廣告具有審閱決定之權責，故被處分人銘大公司核為本案廣告主。
- (三) 次查案關廣告係由被處分人合宸公司所製作、刊登與使用，並由被處分人合宸公司自行負擔廣告費及企畫執行費；再按「銘大-臻品苑」建案銷售利益之分配，係依雙方承攬房屋銷售契約書第4條約定，以該建案銷售底價一定比例計算被處分人合宸公司之服務費，並參與建案溢價之利益分配，被處分人合宸公司依案關建案之銷售而獲得利益，故被處分人合宸公司亦為案關廣告之廣告主。
- (四) 另查數字科技股份有限公司係591房屋交易網站之經營



者，該網站係作為提供業者刊登銷售建案資料，以及提供一般民眾購屋前相關資料查詢之平台，並未涉入房屋買賣交易，且無權涉入廣告內容之設計製作與審閱修改，亦未收取任何費用，故數字科技股份有限公司並非本案之廣告主。

三、被處分人等於 591 房屋交易網站刊登案關「銘大-臻品苑」建案廣告，將乙種工業用地之建案規劃作為住宅使用之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 按房屋銷售廣告中刊載之文字說明與示意參考圖等內容，對消費者是否購買該房屋之決定影響甚鉅，而土地使用分區及建物用途之相關禁止法令規定，更與消費者於購買房屋後能以何種用途合法使用密切相關，自屬影響消費者購買房屋決定的關鍵因素之一。

(二) 本案被處分人銘大公司與被處分人合宸公司銷售桃園市桃園區「銘大-臻品苑」建案，於 591 房屋交易網站刊登銷售廣告，並使用「捷運宅」、「電梯大樓住宅」、「74 戶住家」、「戶數少社區單純」、「簽約完成隨時可辦理交屋即可入住」、「車道與社區出入雙向設計」等用語，據其廣告內容以觀之，予一般消費大眾之印象為案關建案為捷運宅、電梯住宅等型態之社區，消費者並可於購買後將其規劃作為「住宅」使用。惟據桃園市政府表示，案關建案土地屬「桃園市都市計畫」內乙種工業區，經桃園市政府都市發展局 101 年 10 月 1 日准予設置一般商業設施（一般事務所）使用，因該建築物坐落乙種工業區且各樓層使用類組為「G-2 一般事務所」不得供住宅使用，建物如供住宅使用，將違反都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，依都市計畫法第 79 條可處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

(三) 綜上，本案就案關廣告整體內容綜觀之，予一般消費者印象為購買案關建案之房屋，得如同案關廣告，合法供家人居住，並以「住宅」方式使用。倘一般消費者獲悉案關建案若供住宅使用，恐有與土地使用分區及核准建



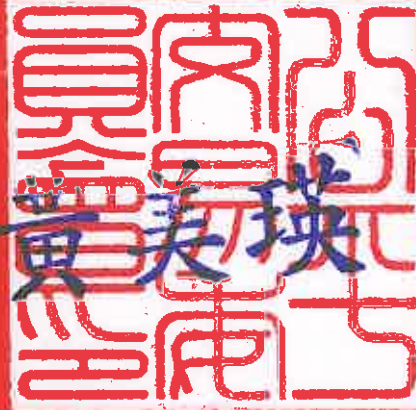
物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響消費者是否購買該建案房屋之決定。是以，案關廣告之表示或表徵核與事實不符，且已足令一般消費者對案關建案內容與用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序失去其原有之機能，而生不公平競爭之效果，核屬虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- (四) 至被處分人合宸公司辯稱於銷售時已告知消費者有關案關建案為乙種工業區之用途云云，惟查案關廣告使用一般住宅用語業已產生招徠或提高潛在交易機會的效果，縱消費者被告知案關建案為乙種工業區，亦難知悉倘將案關建案作為住宅使用將違反都市計畫法規定及其效果，且綜觀整體廣告表示及該建案房屋暨土地買賣書載有「全體住戶」、「全部無法居住」等用語，實難知悉案關建案不得作為住宅使用。另被處分人銘大公司辯稱案關廣告於 591 房屋交易網站刊登前，被處分人合宸公司並未交付被處分人銘大公司審查云云，查被處分人銘大公司與被處分人合宸公司簽訂之承攬房屋銷售契約書第 5 條：「乙方（即被處分人合宸公司）促銷房地產所為之廣告企劃所製作之廣告節目及活動，包括各種圖片、招牌、海報、報紙等設計，以及動態之促銷活動，包括現場銷售業務由乙方負責執行，應於定案後交甲方（即被處分人銘大公司）過目，經甲方同意後始得對外公佈……。」其約定尚與被處分人銘大公司辯稱有間，是上述被處分人等辯辭，洵無可採。

- 四、綜上論述，被處分人銘大公司與被處分人合宸公司銷售桃園市桃園區「銘大-臻品苑」建案，於 591 房屋交易網刊登廣告並使用「規劃用途：電梯大樓住宅」、「建案特色：捷運宅」、「棟戶規劃 2 棟·74 戶住家」、「戶數少社區單純」、「車道與社區出入雙向設計」等用語，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅之用語，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，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。經審酌被處分人銘大

公司及被處分人合宸公司違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員



中 華 民 國 106 年 4 月 20 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。



王孫