

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳美惠

電話：04-22502166

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5746@moi.gov.tw



110057

臺北市信義區忠孝東路五段508號26樓

受文者：中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年3月11日

發文字號：台內地字第1140010444號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送公平交易委員會114年3月6日公處字第114013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114年3月6日公競字第1141460180號函副本辦理。
- 二、玉鎮建設股份有限公司及廣城廣告有限公司銷售高雄市楠梓區「玉原道」建案，於網頁刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」，就足以影響交易決定之商品內容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40萬元及20萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(高雄市政府除外)、中華民國不動產建築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：

部長 劉世芳

公平交易委員會處分書

公處字第 114013 號

被處分人：玉鎮建設股份有限公司

統一編號：80382156

址 設：高雄市前鎮區中山二路 91 號 21 樓之 9

代 表 人：邱麗蓉

地 址：同上

被處分人：廣城廣告有限公司

統一編號：59466025

址 設：高雄市左營區立信路 231 號 10 樓之 1

代 表 人：董上裕

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「玉原道」建案，於網頁刊載「8 分鐘步行至『捷運紫線預定 P12 站』」、「15 分鐘步行至『紫線預定 P12 站』」，就足以影響交易決定之商品內容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、處玉鎮建設股份有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。
處廣城廣告有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、民眾於 113 年 7 月反映，玉鎮建設股份有限公司(下稱被處分人玉鎮公司)及廣城廣告有限公司(下稱被處分人廣城公司)於網頁銷售高雄市楠梓區「玉原道」建案(下稱案關建案)，廣告刊載「8 分鐘步行至『捷運紫線預定 P12 站』」、「15 分鐘步行至『紫線預定 P12 站』」(下稱案關廣告)，涉有廣告不實情事。
- 二、調查經過：

(一)經函請被處分人玉鎮公司書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人玉鎮公司投資興建安關建案，領有高雄市政府工務局(112)高市工建築字第00187號建造執照。
- 2、被處分人玉鎮公司113年6月至7月於網頁刊載案關廣告，係依據高雄市政府捷運工程局(下稱高雄捷運局)網頁刊載捷運預定紫線路線圖載有P12站之代號等相關資訊，而民眾查詢高雄捷運局網頁尚得知悉捷運紫線仍為興建計畫；又被處分人玉鎮公司放大捷運紫線路線圖比對P12預定站點，大約位於國立高雄大學前之大學南路及大學十七街路口，再透過Google地圖查詢案關建案至捷運紫線預定P12站之步行時間，顯示之步行時間約8分鐘到15分鐘。
- 3、被處分人玉鎮公司於113年3月至7月委託被處分人廣城公司銷售案關建案及簽訂「廣告業務企劃合約書」(下稱合約書)，由被處分人廣城公司企劃案關廣告，經由被處分人玉鎮公司審核同意後，由被處分人廣城公司刊載案關廣告。被處分人玉鎮公司依每戶底價金額一定比例之服務費給付被處分人廣城公司；另該建案倘實際銷售金額高出底價之溢價款，則被處分人玉鎮公司與被處分人廣城公司就溢價款各分得一定比例金額。

(二)經函請被處分人廣城公司書面陳述及到會說明，略以：
被處分人廣城公司陳述與被處分人玉鎮公司合作方式、期間等內容，與被處分人玉鎮公司陳述內容相同。

(三)經函請高雄捷運局提供意見，略以：

- 1、高雄捷運局前於112年5月至113年2月於網頁刊載捷運紫線各站點代號及位置圖，惟未曾揭露紫線各站預定設置之路口(或路段)名稱，且亦於網站上備註說明長度路線及型式為初步規劃仍需後續進行可行性研究評估。
- 2、高雄捷運局後續為避免民眾接收不實資訊，揭露車站詳細位置僅限營運路線(捷運紅、橘線及環狀輕軌)及興建中路線(捷運黃線、小港林園線、岡山路竹延伸線)，而

規劃中路線(紫線)因尚未經行政院核定且確認位置及代號，於113年2月起僅標示路線行經區域。

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。」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內容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、有關本案廣告行為主體：

- (一)被處分人玉鎮公司投資興建案關建案，並依合約書委託被處分人廣城公司銷售該建案及廣告業務，是被處分人玉鎮公司為本案廣告行為主體。
- (二)依被處分人玉鎮公司與被處分人廣城公司簽訂合約書內容，由被處分人廣城公司企劃案關廣告，經由被處分人玉鎮公司審核同意後，由被處分人廣城公司刊載案關廣告；又被處分人廣城公司依售出各戶底價一定比例向被處分人玉鎮公司收取服務費，以及該建案倘實際銷售金額高出底價之溢價款，被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司亦得分配一定比例之金額。是被處分人廣城公司所獲利潤隨銷售戶數增加而益增，而與被處分人玉鎮公司具有利益共享關係，故被處分人廣城公司亦為本案廣告行為主體。

三、案關廣告刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」，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交通便利性係影響交易相對人作成交易決定之重要決定因素，事業刊載廣告時自應善盡查證及真實表示之義務。若事業對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之表示，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，而足生不正競爭之效果，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。
- (二)查被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司於網頁刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」，予人印象為案關建案步行至高雄捷運紫線預定P12站約8分鐘至15分鐘之認知。
- (三)據高雄捷運局提供意見，該局雖曾於112年5月至113年2月刊載捷運紫線各站點代號及位置圖，惟未曾揭露紫線各站預定設置之路口(或路段)名稱，亦於網站上備註說明長度路線及型式為初步規劃仍需後續進行可行性研究評估，且後續為避免民眾接收不實資訊，該局網頁於113年2月起關於規劃中捷運紫線路線，因尚未經行政院核定且確認位置及代號，僅標示路線行經區域。
- (四)查被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司113年6月至7月於網頁刊載案關廣告，其廣告表示捷運紫線P12站，已與高雄捷運局於同年2月刊載捷運紫線僅標示路線行經區域相關資訊不符；又查捷運紫線尚未核定且確認位置及代號，亦未曾揭露捷運紫線各站預定設置之路口(或路段)名稱，遑論計算步行所需時間。故被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司銷售案關建案，於網頁刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容產生錯誤認知或決定之虞，並

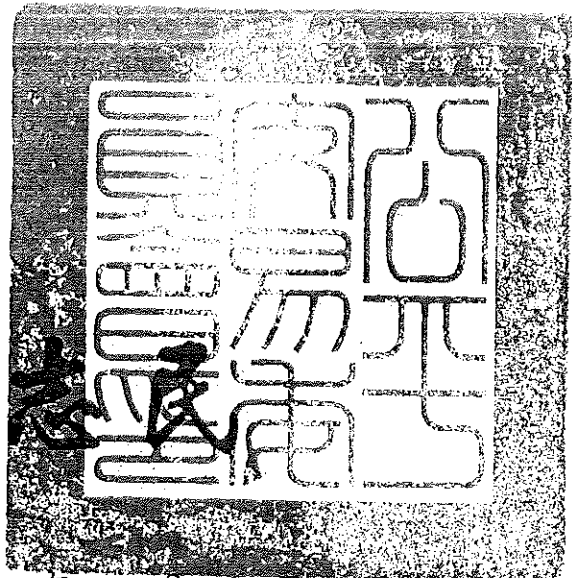
將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- (五) 至於被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司辯稱民眾知悉捷運紫線仍為興建計畫等語，惟如前述，因被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司本可於刊載廣告前，事先向高雄捷運局瞭解或上網查詢捷運紫線有無載有各站點代號及位置等相關資訊，被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司卻未善盡注意及查證義務，導致廣告內容於客觀上有使一般大眾陷於錯誤認知或決定之虞，爰尚不得據以主張豁免不實廣告之責。

- 四、綜上，被處分人玉鎮公司及被處分人廣城公司銷售高雄市楠梓區「玉原道」建案，於網頁刊載「8 分鐘步行至『捷運紫線預定 P12 站』」、「15 分鐘步行至『紫線預定 P12 站』」，就商品之內容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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人銷售金額及戶數等，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。



代理主任委員 陳



中 華 民 國 114 年 3 月 6 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。