

檔 號：
保存年限：

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：盧煜棋
電話：06-2991111#8402
電子信箱：lumark929@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市不動產代銷經紀商業同業公會

發文日期：中華民國114年4月21日

發文字號：南市地籍字第1140589932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (0589932A00_ATTCH1. pdf、0589932A00_ATTCH2. pdf)

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會114年4月11日公處字第114026號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部114年4月16日台內地字第1140015862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、臺南市直轄市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(含附件)、臺南市政府地政局(含附件)



內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蔡麗惠

聯絡電話：04-22502175

傳真：04-22502372

電子信箱：moi5745@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國114年4月16日

發文字號：台內地字第1140015862號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A114001586200-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會114年4月11日公處字第114026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4月11日公競字第1141460420號函副本辦理。
- 二、威旺建設有限公司及璽悅廣告有限公司銷售桃園市中壢區「威均晶鑽」建案廣告之「RF2平面參考圖」、「RF3平面參考圖」，將屋突2層、屋突3層之樓梯間、機房、水箱空間規劃為健身房、KTV室等室內空間使用，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，經公平交易委員會各處新臺幣80萬元及40萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部國土管理署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市(桃園市政府除外)、縣(市)政府、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：本部國土管理署(含附件)



裝

訂

線



公平交易委員會處分書

公處字第 114026 號

被處分人：威旺建設有限公司

統一編號：69747989

址 設：陳滄潮

代 表 人：桃園市中壢區洽溪路 57 號 3 樓

地 址：同上

被處分人：璽悅廣告有限公司

統一編號：50922156

址 設：桃園市大園區大成路 1 段 2 號 2 樓

代 表 人：惠初

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中壢區「威均晶鑽」建案廣告之「RF2 平面參考圖」、「RF3 平面參考圖」，將屋突 2 層、屋突 3 層之樓梯間、機房、水箱空間規劃為健身房、KTV 室等室內空間使用，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、處威旺建設有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
處璽悅廣告有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾檢舉威旺建設有限公司(下稱被處分人威旺建設公司)及璽悅廣告有限公司(下稱被處分人璽悅廣告公司)銷

售「威均晶鑽」建案(下稱案關建案)，銷售期間提供之「RF2平面參考圖」、「RF3平面參考圖」，將屋突2層、屋突3層之樓梯間、機房、水箱空間規劃為健身房、KTV室等室內空間使用，涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人威旺建設公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案坐落於桃園市中壢區，111年3月取得使用執照，興建期間自107年11月14日至111年3月16日，總戶數56戶、183車位。
- 2、案關建案初期由被處分人威旺建設公司採自售方式銷售，自109年4月1日委託被處分人璽悅廣告公司銷售，雙方簽訂「企劃廣告銷售承攬合約書」，委託期間自109年4月1日至112年3月9日，委託銷售戶數28戶、135車位，服務費用以案關建案銷售底價之一定比例計算。
- 3、被處分人璽悅廣告公司於接待中心以「RF2平面參考圖」、「RF3平面參考圖」紙本廣告或電子表版方式向消費者介紹案關建案，前揭紙本廣告及電子表板係由被處分人威旺建設公司提供資料予被處分人璽悅廣告公司設計，經被處分人威旺建設公司審閱後製作。廣告期間自109年4月1日至111年6月22日，紙本平面圖於消費者需要時才印製，估計約發放50份。
- 4、被處分人威旺建設公司參考內政部108年8月15日台內營字第1080812309號令釋示屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則，屋頂突出物之「機械房」在符合所列條件下得容許放置非固



定式之休閒設施及設置廁所，故被處分人威旺建設公司認為所有屋突層皆可放置非固定式之休閒設施及設置廁所，而將屋突2層規劃為健身房、屋突3層規劃為KTV室等室內使用，符合內政部前開函釋，故未向主管機關提出用途變更。

(二)經函請被處分人璽悅廣告公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案初期由被處分人威旺建設公司自行銷售，自109年4月1日至112年3月9日才由被處分人威旺建設公司委託被處分人璽悅廣告公司銷售，銷售地點位於案關建案1樓，委託銷售之戶數28戶、135車位，被處分人璽悅廣告公司負責案關建案之廣告企劃及銷售等事宜，售出後被處分人璽悅廣告公司依銷售金額請領一定比例之銷售服務費。
- 2、被處分人璽悅廣告公司據被處分人威旺建設公司提供之公設設計圖設計「RF2平面參考圖」、「RF3平面參考圖」紙本廣告及電子表板，將屋突2層規劃為健身房、屋突3層為KTV室，皆為室內使用，並經被處分人威旺建設公司同意後製作。
- 3、被處分人璽悅廣告公司於接待中心以紙本或電子表版方式向消費者介紹「RF2平面參考圖」、「RF3平面參考圖」，廣告期間自109年4月1日至111年6月22日，紙本平面圖資料於消費者需要才印製，估計約發放50份，廣告期間銷售戶數22戶、33車位。

(三)經函請桃園市政府提供專業意見，略以：

- 1、查案關建案領有(111)桃市都施使字第壩267號使用執照，依所附圖說所載之屋突1層用途為樓梯間及



機房，依據內政部 108 年 8 月 15 日台內營字第 10808 12309 號令屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則說明（略以）：「……二、屋頂突出物之「機械房」符合下列各點條件時，得容許放置非固定式之休閒設施及設置廁所：……（六）限於屋頂突出物一層。……」，故案關建案僅屋突 1 層得適用該原則。

- 2、另案關建案之屋突 2 層用途為樓梯間及機房、屋突 3 層用途為水箱及機房，倘變更設置為室內空間，其剩餘面積已難以容許辦理增加樓地板面積，且查案關建案亦無辦理屋突層變更使用執照紀錄，涉及違規使用而違反建築法第 91 條規定，將處以罰鍰並勒令拆除、停止使用或恢復原狀等行政裁處。

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，即違反前揭規定。復按同法第 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、被處分人威旺建設公司及被處分人璽悅廣告公司俱為本案廣告主：

- (一) 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、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、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) 查案關建案係由被處分人威旺建設公司出資興建，並本於銷售自己商品意思，委託被處分人璽悅廣告公司負責案關建案之廣告企劃、製作及銷售，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，故被處分人威旺建設公司為本案廣告主。
- (三) 另被處分人璽悅廣告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，與被處分人威旺建設公司具有利益共享關係，故被處分人璽悅廣告公司亦為本案廣告主。

交易
縫章

三、被處分人威旺建設公司及被處分人璽悅廣告公司銷售案關建案之廣告，於「RF2 平面參考圖」、「RF3 平面參考圖」，將屋突 2 層規劃為健身房、屋突 3 層為 KTV 室等室內空間使用，核已違反公平交易法第 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，交易相對人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，倘交易相對人獲悉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

交易相對人是否購買建案房屋之決定。

(二)被處分人威旺建設公司與被處分人璽悅廣告公司銷售案關建案，於「RF2 平面參考圖」、「RF3 平面參考圖」紙本廣告及電子表板，將屋突 2 層規劃為健身房、屋突 3 層為 KTV 室等室內空間使用，予人印象係該廣告之樓梯間、機房、水箱空間，可合法供健身房、KTV 室等室內空間使用。惟據桃園市政府提供意見，該建案屋突 2 層用途為樓梯間及機房、屋突 3 層用途為水箱及機房，倘變更設置為室內空間，其剩餘面積已難以容許辦理增加樓地板面積，且查案關建案亦無辦理屋突 2 層及屋突 3 層變更使用執照紀錄，涉及違規使用而違反建築法第 91 條規定。

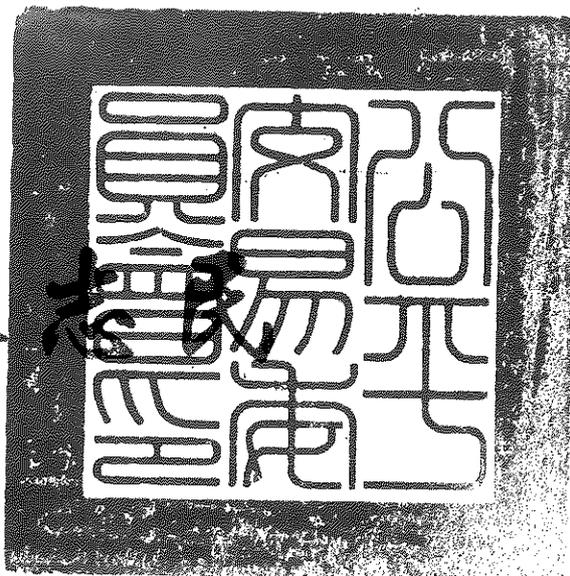
(三)綜上所述，案關建案之「RF2 平面參考圖」、「RF3 平面參考圖」，將屋突 2 層、屋突 3 層之樓梯間、機房、水箱空間規劃為健身房、KTV 室等室內空間使用，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

公
委
員

四、綜上論結，被處分人威旺建設公司及被處分人璽悅廣告公司銷售「威均晶鑽」建案，於「RF2 平面參考圖」、「RF3 平面參考圖」紙本廣告及電子表板，將屋突 2 層規劃為健身房、屋突 3 層為 KTV 室等室內空間使用，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、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。

代理主任委員 陳志民



中華民國 114 年 4 月 11 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。

