

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7月9日

發文字號：南市地籍字第1140989204號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (0989204A00_ATTCH1. pdf、0989204A00_ATTCH2. pdf)

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會114年6月27日公處字第114050號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部114年7月4日台內地字第1140027338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、臺南市不動產建築開發商業同業公會、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7月4日

發文字號：台內地字第1140027338號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A114002733800-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會114年6月27日公處字第114050號處分書影本1份供參，請查照。

說明：

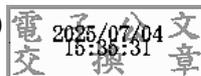
一、依據公平交易委員會114年6月27日公競字第1141460925號函副本辦理。

二、名軒開發股份有限公司及新力天廣告股份有限公司銷售「名軒富麗」建案，施作裝潢為供住宅使用及夾層設計之實品屋，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150萬元及75萬元罰鍰。

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(新北市政府除外)、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)



公平交易委員會處分書

公處字第114050號

被處分人：名軒開發股份有限公司

統一編號：04615057

址 設：新北市新莊區中華路3段218號8樓

代 表 人：吳泓瑩

地 址：同上

被處分人：新力天廣告股份有限公司

統一編號：80151845

址 設：新北市新莊區中原東路115號

代 表 人：林勝陽

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「名軒富麗」建案，施作裝潢為供住宅使用及夾層設計之實品屋，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、處名軒開發股份有限公司新臺幣150萬元罰鍰。
處新力天廣告股份有限公司新臺幣75萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾反映名軒開發股份有限公司(下稱被處分人名軒公司)及新力天廣告股份有限公司(下稱被處分人新力天公司)銷售「名軒富麗」建案(下稱案關建案)，於案關建案第6層

施作實品屋(下稱案關實品屋)作為銷售展示空間，其裝潢格局為客廳、臥室、衛浴設施、廚房及夾層設計，涉有廣告不實。

二、函請被處分人名軒公司提出書面陳述及到會陳述，略以：

(一)案關建案坐落於新北市新莊區係被處分人名軒公司投資興建，於109年1月10日取得使用執照，其核准用途第1層至第3層為店舖、第4層至第8層為一般事務所、第9層至14層為住宅。108年10月至111年8月委託被處分人新力天公司代為銷售，依合約書第8條約定，以銷售底價之一定比例計酬。又被處分人名軒公司與被處分人新力天公司於110年1月26日簽署合作模式備忘錄，修正雙方合作方式，被處分人新力天公司原領取之服務報酬予以修改，並約定其中包含一定比例之廣告企劃預算。

(二)案關建案係成屋後開始銷售，於第6層設置銷售中心，並施作案關實品屋，於110年12月1日至111年7月31日作為銷售人員帶民眾參觀之展示空間，其客廳、臥室、衛浴設施、廁所及夾層設計，係提供給民眾購買住宅參考裝潢使用。

(三)案關建案第4層至第8層核准用途為一般事務所，不能作為住宅使用，被處分人名軒公司並未向新北市政府提出第4層至第8層申請變更用途為住宅使用，未來亦不會辦理變更申請。又案關建案核准之使用執照，各樓層均不得施作夾層，案關實品屋施作夾層前，亦未向新北市政府申請變更設計。

三、函請被處分人新力天公司到會陳述，略以：

(一)案關建案係被處分人名軒公司委託被處分人新力天公司銷售，有關合作方式、期間等內容，與被處分人名軒公司陳述內容相同。

(二)案關實品屋係被處分人新力天公司於110年9月施作，並自110年12月1日開始作為案關建案之銷售中心，設置客廳、臥室及衛浴等設施，係提供購買9樓以上住宅之建材參考，因有民眾於銷售中心參觀時，認案關實品屋符合其需求有意購買，被處分人新力天公司即於111年7月賣出。

(三)案關樣品屋施作夾層僅為堆放物品，並非提供生活起居用，故施作前並未向新北市政府申請變更設計，嗣該夾層經新北市政府勘查認定違規必須予以拆除，被處分人新力天公司前往協助拆除該夾層，並將拆除損傷之區域恢復原狀。

四、函請新北市政府及該府之違章建築拆除大隊提供意見，略以：

(一)案關建案領有109莊使字第00010號使用執照，第6層核准用途為「一般事務所」，若現場供作「集合住宅」使用，未依核定之使用類組使用，已違反建築法第73條第2項規定。倘欲變更使用用途為「住宅」，應委託開業建築師檢討符合都市計畫等相關法規後，始得依建築法相關規定向新北市政府工務局提出變更使用執照申請。案關實品屋若有未經核准擅自室內裝修行為，將違反建築法第77條第1項及同法第77之2條規定。

(二)案關建案使用執照之竣工圖說上無「夾層」設計，倘建物於取得使用執照後，違法施作夾層增加樓地板面積，即屬違章建築處理辦法第2條所稱之違章建築。

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，事業倘於商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。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、有關本案廣告主：

- (一)查案關建案係由被處分人名軒公司出資興建，並委託被處分人新力天公司代銷，雙方並簽訂「銷售承攬合約書」及合作模式備忘錄，是被處分人名軒公司本於銷售自己商品之意思，委託被處分人新力天公司施作案關實品屋及銷售，故被處分人名軒公司為本案廣告主。
- (二)次查被處分人新力天公司依前揭合作模式備忘錄，案關實品屋由其出資製作，並可獲有銷售成交金額一定比例之佣金，亦為本案廣告主。

三、案關實品屋施作裝潢為供住宅使用及夾層設計，違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一)按事業銷售建案於現場搭建裝潢實品屋所使用之建物用途實景，即傳達將來購屋者得以相同之規劃及裝潢方式合法使用空間，為影響交易相對人承購與否之重要交易

決定因素之一，對民眾而言也具有招徠效果，而建物用途之相關法令規定，更決定交易相對人於購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉建案提供住宅及夾層使用，恐與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，自會影響交易相對人是否購買建案之決定。

(二)查案關建案係於109年1月取得使用執照而以成屋對外銷售，於110年9月施作案關實品屋，並於110年12月1日至111年7月31日供銷售人員於銷售房屋時向不特定到場看屋之民眾介紹建案資訊，以達行銷商品之目的。次按一般大眾對已取得使用執照之實品屋認知，係傳達將來購屋者得以相同之規劃及裝潢方式合法擴大室內使用空間，吸引民眾前往參觀，而相較於合規刊登廣告之建商，形成不公平競爭。

(三)次查案關建案於第6層施作案關實品屋，其施作臥室、衛浴設施、廚房及夾層，整體裝潢內容觀之，予人印象為購買案關建案於交屋後可合法為住宅使用及施作夾層空間，並據此認知作成交易決定。惟據新北市政府表示，案關建案第6層核准用途為一般事務所，若現場供作住宅使用，未依核定之使用類組使用，已違反建築法第73條第2項規定，案關實品屋若有未經核准擅自室內裝修行為，將違反建築法第77條第1項及同法第77條之2規定；案關建案竣工圖說上無夾層設計，倘建物於取得使用執照後，違法施作夾層增加樓地板面積，即屬違章建築處理辦法第2條所稱之違章建築。又被處分人自承，案關建案第4層至第8層核准用途為一般事務所，不能作為住宅使用，被處分人並未向新北市政府提出第4

層至第8層申請變更用途為住宅使用，未來亦不會辦理變更申請。

(四)承上，案關實品屋裝潢為供住宅使用及夾層設計，足使一般消費者認為案關建案可合法作為住宅使用及施作夾層增加室內使用空間，而難以知悉前揭行為於第4層至第8層施作，或於其他樓層施作夾層，已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。故案關實品屋裝潢夾層及為住宅使用與事實不符，足以引起一般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，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。

四、綜上，被處分人名軒公司及被處分人新力天公司銷售「名軒富麗」建案，使用施作裝潢為供住宅使用及夾層設計之實品屋，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、違法後改正情形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。

公平
委員

代理主任委員 陳



中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

被處分人名軒公司如不服本處分，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高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

交易
騎縫章

被處分人新力天公司如不服本處分，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。

