

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：林宥佑
電話：(06)2991111#8829
電子信箱：xarms1228@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會

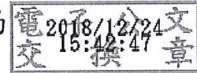
發文日期：中華民國107年12月24日
發文字號：南市地籍字第1071447221號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明 (1447221A00_ATTCH16.pdf、1447221A00_ATTCH15.pdf)

主旨：函轉內政部有關公平交易委員會107年12月13日公處字第
107111號處分書影本1份，請查照。

說明：依據內政部107年12月20日內授中辦地字第1070085025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、台南縣
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



裝
訂
線

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：葉秋容
聯絡電話：04-22502127
傳真：04-22502372
電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年12月20日
發文字號：內授中辦地字第1070085025號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(301000000A107008502500-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會107年12月13日公處字第107111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107年12月13日公競字第1071461041號函副本辦理。
- 二、遠雄建設事業股份有限公司興建並委由遠雄房地產發展股份有限公司銷售「遠雄首品」建案，於廣告刊載「改寫小坪數住宅的生活氣度」等用語及使用平面傢俱配置參考圖為一般住宅之表示，並刊載健身房、會議室、會客區等公共設施，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250萬元及120萬元罰鍰。
- 三、副本抄送本部營建署，案涉建築管理相關事宜，請卓處。

正本：各直轄市政府(新北市政府除外)、各縣市政府、中華民國不動產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、本部營建署

副本：本部地政司(不動產交易科)

2018-12-21
15:06:48
章



1070085025

地政司

公平交易委員會 函

檔 號：

保存年限：

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓

電話：23517588#404

10017

臺北市中正區徐州路5號7樓

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年12月13日

發文字號：公競字第1071461041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：有關貴公司銷售「遠雄首品」建案廣告不實，違反公平交易法乙案，經本會107年12月12日第1414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，或使用晶片金融卡，上網至「e-bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>）之「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」繳存至本會之繳庫帳號「24038202012002」，輸入銷帳編號「107111」，並將收執聯、電匯單或交易結果影本，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行政執行。

正本：遠雄建設事業股份有限公司 代表人：趙文嘉 君、遠雄房地產發展股份有限公司
代表人：趙文嘉 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、新北市政府、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



1070085025 107/12/14

公平交易委員會處分書

公處字第 107111 號

被處分人：遠雄建設事業股份有限公司
統一編號：04673318
址 設：臺北市信義區松高路 1 號 29 樓
代 表 人：○○○
地 址：同上

被處分人：遠雄房地產發展股份有限公司
統一編號：23605591
址 設：臺北市信義區松高路 1 號 23 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「遠雄首品」建案，於廣告刊載「改寫小坪數住宅的生活氣度……」等用語及使用平面傢俱配置參考圖為一般住宅之表示，並刊載健身房、會議室、會客區等公共設施，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、處遠雄建設事業股份有限公司新臺幣 250 萬元罰鍰。
處遠雄房地產發展股份有限公司新臺幣 120 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會 106 年 8 月 30 日於 591 房屋交易網站查得新北市

新莊區「遠雄首品」建案廣告「一層平面圖」將部分空間規劃作健身房、會議室、會客區等公共空間使用，惟查該建案建造執照之「一層全區配置平面圖」包含「S3店鋪」、「自行車及機車停車區（計入容積）」、「機電設備空間」等，並無前揭公共設施用途，涉有廣告不實。另該建案廣告宣稱「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」等，及使用「A1平面傢俱配置參考圖」、「A2、A8平面傢俱配置參考圖」、「A3、A7平面傢俱配置參考圖」、「A5、A6平面傢俱配置參考圖」、「A9平面傢俱配置參考圖」、「A10平面傢俱配置參考圖」，將室內空間規劃作為住宅空間使用之表示，亦涉有廣告不實。

二、調查經過：

(一) 遠雄建設事業股份有限公司（下稱被處分人遠雄建設公司）提出陳述書及到會陳述，略以：

1. 案關新北市新莊區「遠雄首品」建案起造人為被處分人遠雄建設公司，土地使用分區為商業區，建案申請之使用用途第2、3樓用途為店鋪，第4樓至15樓用途為一般事務所，自104年4月21日左右開工，於106年7月15日竣工。
2. 被處分人遠雄建設公司委託遠雄房地產發展股份有限公司（下稱被處分人遠雄房地產公司）銷售案關「遠雄首品」建案，案關建案廣告之製作與廣告企劃均由被處分人遠雄房地產公司負責，委託事項包括企劃、廣告、銷售等事宜。廣告製作完成後，由被處分人遠雄房地產公司彙整回報被處分人遠雄建設公司，再由被處分人遠雄房地產公司作銷售使用。而案關廣告資料之刊登使用皆



由被處分人遠雄房地產公司負責，被處分人遠雄建設公司並不清楚使用情況。

3. 被處分人遠雄房地產公司將案關建案「一層平面圖」之自行車及機車停車區、機電設備空間及S3店鋪等核准使用空間，規劃為健身房、會議室及會客區之用意，係因整體社區機車停車格數量足夠，所以為讓住戶可以享有更多元之使用空間，且依預售屋買賣契約書附件7公共設施清單所載公共設備，被處分人遠雄建設公司必須提供健身房、會議室、會客區給「遠雄首品」建案買受人，故規劃作為健身房、會議室、會客區等其他用途使用，然該等規劃皆屬可移動式，經住戶同意均可回復原狀。
4. 案關建案土地使用分區及用途乃都市計畫制定，故無法就該建案土地使用分區及用途辦理變更。
5. 被處分人遠雄房地產公司就案關廣告文案使用「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」等用語，被處分人遠雄建設公司認確有疑慮，已請被處分人遠雄房地產公司將案關廣告文案下架。
6. 案關建案「平面傢俱配置參考圖」係被處分人遠雄房地產公司製作，據被處分人遠雄房地產公司說明，該圖示係因應市場上消費者之需求，提供其作為多功能使用之參考。而依照「變更新莊計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區要點）」第6點規定，案關建案第4樓至第15樓空間可作為住宅使用，但樓地板面積不得超過50%。至倘將案關建案第2、3樓作為住宅空

文
易
章

間使用，則違反都市計畫法第 79 條之規定。

7. 案關建案總銷售戶數為 128 戶（店鋪 2 戶，一般事務所 126 戶）。案關廣告於 591 房屋交易網站刊登期間（106 年 7 月至 106 年 11 月）共銷售 7 戶；平面傢俱配置參考圖紙本廣告使用期間為 104 年 2 月至 106 年 10 月，該建案已銷售 104 戶（店鋪 2 戶，一般事務所 102 戶）。

(二) 被處分人遠雄房地產公司提出陳述書及到會陳述，略以：

1. 被處分人遠雄房地產公司接受被處分人遠雄建設公司委託銷售案關「遠雄首品」建案，簽約期間係 103 年 12 月 15 日至 107 年 12 月 15 日（計 4 年），由被處分人遠雄房地產公司全權負責案關建案廣告企劃及銷售。
2. 591 房屋交易網站刊登之案關建案廣告文案及「一層平面圖」圖檔均係被處分人遠雄房地產公司製作，因屬網路行銷之宣傳，被處分人遠雄建設公司給予被處分人遠雄房地產公司較大之自主權，未經被處分人遠雄建設公司審閱即直接刊登於 591 房屋交易網站，刊登期間係從 106 年 7 月 28 日至 106 年 11 月 9 日。
3. 案關建案「平面傢俱配置參考圖」刊登期間係從 104 年 2 月至 106 年 10 月，散發方式為紙本及網路刊登，紙本使用期間係 104 年 2 月至 106 年 10 月於案關建案銷售中心發放使用，使用份數為 600 份。
4. 591 房屋交易網站有關案關建案使用「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」之目的，係作為建案多功能空間之概念

5. 依新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點第4點第3款規定，商業區供住宅使用之樓地板面積不大於基準容積之50%，案關建案第4至第15樓規劃為一般事務所，如擬申請變更作為住宅使用，依前述規定不得大於基準容積之50%。至案關建案第2、3樓為店鋪，不可變更作為住宅使用，否則違反都市計畫法第79條規定。案關建案平面傢俱配置參考圖僅提供多元使用可能性參考，並無引導住宅使用意圖。
6. 案關建案銷售情形及一層平面圖規劃情形與被處分人遠雄建設公司所述雷同。

(三) 經函請新北市政府提供專業意見，獲復略以：

1. 案關建案坐落於新北市新莊區都心段一小段307號土地，係屬90年12月20日發布實施「擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫」案之第一種商業區，其建物及土地之使用應依95年11月10日發布實施「變更新莊都市計畫（配合副都市地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）」案之第6點規定：「一、本計畫區內第一、二種商業區4樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%。二、本計畫區內第一、二種商業區供住宅使用之樓地板面積，不得計入本要點各種容積獎勵之基準容積計算。」其中住宅使用樓地板面積不得大於50%一節，係指一宗建築基地之總樓地板面積計算。
2. 案關「遠雄首品」建案經新北市政府104年4月23日同意核備第1次變更設計，105年12月1日同意第2次變

更設計及容積獎勵在案，全棟並無規劃住宅使用。故本案以全棟皆無作為住宅使用方式申請並據以核准容積獎勵在案，則不得依「變更新莊計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區要點）」第6點第1項規定變更使用執照作為住宅使用。

3. 案關「遠雄首品」建案已領有106年莊使字第00508號使用執照，並依該執照登載所示，4樓以上核准用途為一般事務所，倘案關建案確實有將其4樓以上空間供作為住宅使用，將依都市計畫法相關規定辦理。

4. 案關建案一層平面圖倘將核定為「自行車及機車停車區（計入容積）」、「機電設備空間」、「S3店鋪」之空間規劃作為其他用途使用，涉及違反建築法第73條第2項規定：「……建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外……其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照……。」，同法第91條則訂有：「……處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除……。」之相關罰則。

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。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為之重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而生「不公平競爭」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。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、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) 被處分人遠雄建設公司及被處分人遠雄房地產公司俱為本案之廣告主；

1. 查案關「遠雄首品」建案係被處分人遠雄建設公司於新

北市新莊區投資興建，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人遠雄房地產公司代理銷售案關「遠雄首品」建案，故被處分人遠雄建設公司核為本案廣告主。

2. 次查案關建案廣告係由被處分人遠雄房地產公司所製作、刊登與使用，並由被處分人遠雄房地產公司自行負擔廣告費及企劃執行費；再按「遠雄首品」建案銷售利益之分配，係依雙方委託銷售契約書第6條約定，以被處分人遠雄建設公司通知遠雄房地產公司銷售價格之一定比例計算其銷售酬佣，並參與案關「遠雄首品」建案溢價之利益分配，是被處分人遠雄房地產公司依該建案之銷售而獲得一定利益，亦為本案廣告主。

三、被處分人銷售新北市新莊區「遠雄首品」建案，於一層平面圖「自行車及機車停車區（計入容積）」、「機電設備空間」、「S3店鋪」等空間規劃為健身房、會議室、會客區等公共設施使用之表示，違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一) 按預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況（如廣告主提供日後給付能力、法令之規定）予以判斷，預售屋廣告主使用廣告時，明知或可得而知日後給付之內容無法與廣告相符，公或雖與廣告相符，卻違反相關法令，該廣告即有虛偽不實及引人錯誤。
- (二) 查案關「遠雄首品」建案於591房屋交易網刊登之一層平面圖，載有健身房、會議室、會客區等公共設施，足使消費者誤認該等公共設施皆可合法使用，惟經檢視該建案建造執照「一層全區配置參考圖」，廣告所載健

健身房之對應空間為「自行車及機車停車區（計入容積）」、會議室之對應空間為「機電設備空間」、交誼廳之對應空間為「S3店鋪」，且據新北市政府表示，案關「遠雄首品」建案倘依一層平面圖將核定為「自行車及機車停車區（計入容積）」、「機電設備空間」、「S3店鋪」之空間規劃作為其他用途使用，涉及違反建築法第73條第2項之規定，依同法第91條規定得處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。

(三) 復按房屋銷售廣告所描述預售屋公共設施之情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之公共設施，尚難知悉廣告所載之公共設施是否符合相關法規。雖被處分人陳稱，係為使住戶享有更多元之使用空間，且依預售屋買賣契約書附件7公共設施清單所載公共設備，故將前開「自行車及機車停車區（計入容積）」、「機電設備空間」、「S3店鋪」空間分別規劃作為健身房、會議室、會客區等其他用途使用，惟該規劃與建管法規核定用途不符，是案關廣告宣稱健身房、會議室、會客區等公共空間，消費者於交屋後並未能合法使用廣告所示之公共空間，係屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。

(四) 至被處分人稱該健身房、會議室、會客區等公共設施空間為可移動式，並可於住戶同意後將該等空間回復原狀，惟被處分人就廣告所示之公共設施，俱未能於交屋後提供住戶合法使用，尚難因事後住戶同意回復非

法之公共設施空間原狀與否，而據以主張豁免案關不實廣告之責任。

四、有關被處分人銷售新北市新莊區「遠雄首品」建案廣告，將該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：

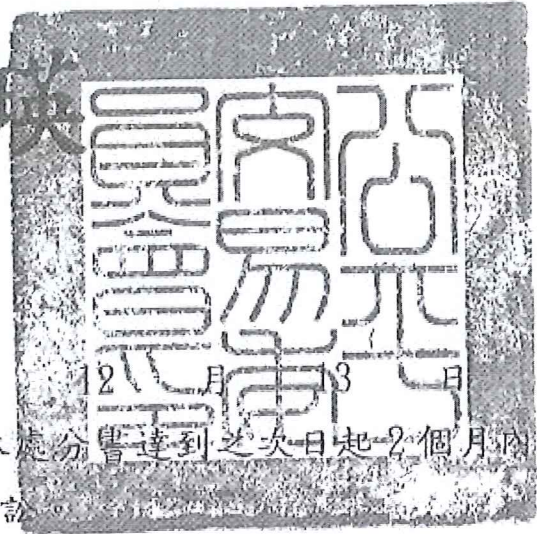
(一) 按預售屋銷售廣告中刊載之文字說明與示意參考圖等內容，對消費者是否購買該房屋之決定影響甚鉅；而土地使用分區及建物用途之相關禁止法令規定，更與消費者於購買房屋後能以何種用途合法使用密切相關。本案就案關廣告整體內容綜觀之，予一般消費者印象為購買案關建案之房屋，得如同廣告「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」等語，合法依「一般住宅」供家人居住，並可依傢俱配置參考圖所示規劃使用。倘消費者獲悉案關建案若供住宅使用，恐有與土地使用分區及核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響消費者是否購買該建案房屋之決定。

(二) 查本案被處分人銷售新北市新莊區「遠雄首品」建案，於591房屋交易網站刊登銷售廣告，宣稱「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」等用語，並於該建案銷售中心與公司網站使用A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10之「平面傢俱配置參考圖」，將該建案之室內空間規劃作為住宅使用。惟據新北市政府表示，案關建案土地屬「擬定新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫」案之

第一種商業區，區內第一、二商業區4樓以上得供住宅使用，惟供住宅使用樓地板面積不得大於50%，且不得計入「變更新莊都市計畫（配合副都市地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）」各種容積獎勵之基準容積計算。據該建築建造執照、歷次變更設計及使用執照，案關「遠雄首品」建築全棟並無規劃住宅使用，是該建築不得依「變更新莊都市計畫（配合副都市地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）」第6點第1項規定變更使用執照作為住宅使用。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築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。

五、綜上，被處分人銷售「遠雄首品」建築，於廣告刊載「改寫小坪數住宅的生活氣度，完美復刻曼哈頓上流居活」、「挑戰住宅空間的應用極限」等用語及使用平面傢俱配置參考圖為一般住宅之表示，並刊載健身房、會議室、會客區等公共設施，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。經審酌被處分人遠雄建設公司與被處分人遠雄房地產公司違法行為之動機、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、違法後後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。

主任委員黃美瑛



中華民國 107 年 12 月 13 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。