正本

檔　　號：
保存年限：

不動產代銷全聯會公文收文章
收文編號 112>04 063
收文日期 112. 4. 14

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：whchen@land.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112年4月11日
發文字號：台內地字第1120018118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112年4月6日公處字第112020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112年4月6日公競字第1121460359號函副本辦理。

二、百邑建設企業有限公司及新聯昌廣告股份有限公司銷售「百邑富都匯」建案，於廣告刊載之「新濠一川」「鳳凰花園」及「傳家尊爵」等3建案實績所引述的建設公司名稱與事實不符，對於商品之品質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，經公平交易委員會分別處新臺幣60萬元及30萬元罰鍰。

正本：各直轄市政府(臺北市、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

副本：

部長 林右昌

公平交易委員會處分書

公處字第112020號

被處分人：百邑建設企業有限公司

統一編號：27598396

址　　設：新北市新莊區民安西路406號2樓

代 表 人：吳○○

地　　址：同上

被處分人：新聯昌廣告股份有限公司

統一編號：24494658

址　　設：臺北市大安區敦化南路2段95號3樓

代 表 人：王○○

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、被處分人等銷售「百邑富都匯」建案，於廣告刊載之「新濠一川」、「鳳凰花園」及「傳家尊爵」等3建案實績所引述的建設公司名稱與事實不符，對於商品之品質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、處百邑建設企業有限公司新臺幣60萬元罰鍰。

處新聯昌廣告股份有限公司新臺幣30萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣民眾向內政部陳情略以：被處分人新聯昌廣告股份有限公司(下稱新聯昌公司)代理銷售被處分人百邑建設企業有限公司（下稱百邑建設公司）位於新北市新莊區之「百邑富都匯」建案(下稱案關建案)，在網路刊登廣告宣稱「新濠

一川」、「富都新庄」、「傳家尊爵」及「鳳凰花園」等4建案之開發業者分別為富都新開發建設股份有限公司（下稱富都新開發公司）及被處分人百邑建設公司興建，惟查上開4建案起造人均非富都新開發公司及被處分人百邑建設公司，涉有違反公平交易法第21條規定。

二、調查經過：

（一）案經本會上網搜尋並獲悉案關建案廣告，廣告除宣稱案關建案環境地理優越外，另有刊載「建築巨人 細膩工藝」、「誠懇穩健 深根新莊 最懂地方」、「百邑建設、富都新機構強強聯手銷售累積數千戶，龐大體系豪華實力」等字語，文字下方則顯示「富都新開發作品：新濠一川」、「百邑建設業績：鳳凰花園」、「百邑建設業績：傳家尊爵」及「富都新開發作品：永康麗莊」等4建案之輪播廣告圖片（查案關建案廣告尚無刊載民眾向內政部陳情所稱之「富都新庄」建案圖片，應係「永康麗莊」建案之誤植）。

（二）經函請新北市政府地政局就案關建案提供意見，略以：案關建案起造人為被處分人百邑建設公司，另依「新濠一川」、「鳳凰花園」、「傳家尊爵」及「永康麗莊」等建造執照影本，上開4建案起造人依序分別為新濠建設事業股份有限公司（下稱新濠公司）、三福開發股份有限公司（下稱三福公司）、百大建設有限公司（下稱百大公司）及富都新開發公司。另查以被處分人百邑建設公司為起造人申請之相關建案，近10年僅有「百邑富都匯」建案1件。

（三）據新北市政府地政局提供意見顯示，案關建案廣告輪播之4建案圖片，僅「永康麗莊」起造人確如廣告內容所刊載之富都新開發公司；其餘3建案之起造人皆非廣告內容所刊載之被處分人百邑建設公司或富都新開發公司。

(四)被處分人等提出書面陳述及到會說明，略以：

1、案關建案於110年6月21日開始興建、自110年10月28日開始銷售，推案數量為○○○戶，推案總金額約為新臺幣（下同）○○億○,○○○萬元，迄111年9月19日銷售總金額約為○○億○,○○○萬元，起造人為被處分人百邑建設公司，代銷商為被處分人新聯昌公司。

2、依被處分人等簽訂之「廣告製作及業務銷售合約書」，業務銷售利潤及廣告相關費用為售出總金額之一定比例，被處分人新聯昌公司負責廣告企劃設計完稿，所有媒體之文字圖片須經被處分人百邑建設公司確認後，始可刊登印刷及廣播。

3、案關建案廣告係被處分人百邑建設公司提供之廣告創意，並由其提供「新濠一川」、「鳳凰花園」、「傳家尊爵」及「永康麗莊」等4建案圖片作為設計廣告文案的參考，經被處分人百邑建設公司審閱同意後刊登於被處分人新聯昌公司網站，主要考量因素係因被處分人百邑建設公司的2大股東(負責人吳○○家族及富都新機構)在建築業界已經經營20年以上，具有豐富推案經驗且信用良好，因此案關建案廣告想要凸顯其等具有豐富實績經驗的印象。

4、被處分人百邑建設公司係由負責人吳○○家族及鴻金寶事業股份有限公司(下稱鴻金寶公司)共同成立。又吳○○家族亦共同持有三福公司、百大公司50%以上股份，本案所涉「鳳凰花園」建案起造人即為三福公司、「傳家尊爵」建案起造人為百大公司。另富都新開發公司、鴻金寶公司及新濠公司股權均由伸易投資股份有限公司(下

稱伸易公司)持股達50%以上股份，故上開3公司屬公司法所稱之關係企業，合稱為富都新機構，本案所涉「新濠一川」建案起造人即為新濠公司、「永康麗莊」起造人為富都新開發公司。被處分人百邑建設公司雖非「新濠一川」、「鳳凰花園」、「傳家尊爵」及「永康麗莊」等建案起造人，但因被處分人百邑建設公司2大股東投資之關係企業均為上開建案起造人，故將該等建案列為被處分人百邑建設公司曾參與之實績，廣告敘述之文字或較為精簡，但並非無中生有，若有說明不足造成消費者誤會，將虛心檢討。

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。」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：依整體廣告製作及案關建案交易流程觀之，查案關建案係由被處分人百邑建設公司投資興建，並委由被處分人新聯昌公司代銷及負責廣告企劃設計及刊登，並於廣告內容及使用具有最後決定權，又被處分人新聯昌公司代為銷售案關建案房屋後，得按售出戶數之多寡

按一定比例計算獲得業務銷售利潤及廣告製作費用，是以，被處分人等均因使用案關建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，均足認為本案廣告主。

三、查案關建案廣告刊載「建築巨人 細膩工藝」、「誠懇穩健 深耕新莊 最懂地方」、「百邑建設、富都新機構強強聯手銷售累積數千戶，龐大體系豪華實力」等字語，下方則輪播「新濠一川」、「鳳凰花園」、「傳家尊爵」及「永康麗莊」等4建案之圖片，又圖片右下方刊載上開4建案之建設公司分別為「富都新開發作品：新濠一川」、「百邑建設業績：鳳凰花園」、「百邑建設業績：傳家尊爵」及「富都新開發作品：永康麗莊」等字語，是依一般或相關大眾施以普通注意力，整體廣告予人印象案被處分人百邑建設公司具有豐富實績與商譽，且上開4建案為被處分人百邑建設公司或富都新開發公司之營業實績。

四、惟查，案關建案廣告輪播之「新濠一川」、「鳳凰花園」、「傳家尊爵」及「永康麗莊」等4建案圖片，僅「永康麗莊」起造人確實如廣告內容所刊載之富都新開發公司；其餘3建案之起造人皆非廣告內容所刊載之被處分人百邑建設公司或富都新開發公司，故案關建案廣告所援引之4建案實績中業有3建案刊載的建設公司名稱與事實不符；復查被處分人百邑建設公司近10年於案關建案所在行政區域新北市，除本建案外，並未曾擔任其他建案之起造人。被處分人等雖辯稱案關建案廣告所稱之4建案營建實績，乃係為被處分人百邑建設公司2大股東所實質控制的關係企業之營建實績云云。惟按各公司股東結構、資本額及信用均有不同，不同公司長期努力累績之營建實績經驗及商譽，自不得移轉成他公司之營建實績經驗及商譽，且起造人或共同開發業

者過去的建案成品，乃係影響交易相對人對起造人承作建案品質之評價，及作成交易決定因素之一，故案關建案廣告刊載之過去建案實績，所引述的建設公司名稱與事實不符，將引致相關交易相對人就案關建案起造人或共同開發業者營建實績經驗與商譽產生誤認，屬對於商品之品質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。

五、綜上，被處分人等銷售「百邑富都匯」建案，於廣告刊載之「新濠一川」、「鳳凰花園」及「傳家尊爵」等3建案實績所引述的建設公司名稱與事實不符，對於商品之品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，已違反公平交易法第21條第1項規定。經審酌被處分人等違法行為之動機、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，故依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李 [redacted]

中 華 民 國 112 年 4 月 6 日

被處分人百邑建設企業有限公司如不服本處分，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。

被處分人新聯昌廣告股份有限公司如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。