

本

式：郵寄

檔 號：

保存年限：



轉發

臺南市政府地政局 函

地址：708臺南市安平區永華路二段6號9樓

承辦人：戴誥芬

電話：06-2991111 #8409

傳真：06-2982768

電子信箱：tkf802@mail.tainan.gov.tw

708

臺南市安平區建平十七街157號9樓之2

受文者：臺南市不動產開發商業同業公會

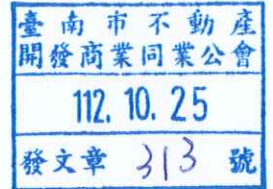
發文日期：中華民國112年10月 日

發文字號：南市地籍字第112137

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函及處分書各1份



主旨：檢送公平交易委員會112年10月12日公處字第112081號處分書1份供參，請貴會協助轉知所屬會員，刊登廣告應與事實相符，不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，以免觸法，請查照。

說明：

一、依據內政部112年10月18日台內地字第1120049243號函辦理。

* 二、旨揭處分案例係被處分人銷售不動產，於廣告宣稱某牌節能電梯，惟實際安裝他牌電梯，經公平交易委員會認定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，並處新臺幣40萬元罰鍰。

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：臺南市政府地政局（地籍科）

美淑陳

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：
保存年限：

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：may@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年10月 日

發文字號：台內地字第11200 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A112004924300-1.pdf)

主旨：檢送公平交易委員會112年10月12日公處字第112081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10月12日公競字第1121461063號函副本辦理。
- 二、 建設股份有限公司銷售「 」建案，於廣告宣稱「TOSHIBA節能電梯」，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，經公平交易委員會處新臺幣40萬元罰鍰。

正本：各直轄市、縣(市)政府(宜蘭縣除外)、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：電 文
交 換 章
2023/10/19
10:30:06

公平交易委員會處分書

公處字第 112081 號

被處分人： 建設股份有限公司

統一編號：

址 設：

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「」建案，於廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」，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、處新臺幣 40 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾於 112 年 1 月 6 日以電子郵件反映，被處分人銷售宜蘭縣礁溪鄉「」建案(下稱案關建案)，於廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」(下稱案關廣告)，但實際是崇友牌電梯，涉有廣告不實情事。
- 二、調查經過：

(一)經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案為被處分人出資及委由旺邦營造股份有限公司(下稱旺邦公司)承攬興建，銷售期間自 108 年 4 月至 110 年 10 月。
- 2、被處分人與旺邦公司簽訂「 集合住宅新建工程合約」，委由旺邦公司承攬興建及設置電梯，依據前揭工程合約及標單說明約定，案關建案之電梯採購及安裝，為被處分人指定向崇友實業股份有限公司(下稱崇友公司)購買，再由崇友公司向被處分人報價並經其決定及審核同意後，委由旺邦公司承攬施工，設置電梯品牌名

稱為崇友牌，型號機種 G320 PMR6-2S45-3S A07。

3、廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」是依據旺邦公司所交付電梯使用手冊上所記載「TOSHIBA」字樣，誤以為所安裝的電梯品牌是 TOSHIBA，被處分人於接獲本會調查函，經查詢相關合約書及電詢崇友公司後，才知悉案關建案所裝設的電梯為崇友牌電梯。

(二) 經函請旺邦公司書面陳述，略以：案關建案於 108 年間竣工並經被處分人驗收確認，旺邦公司確依與被處分人所訂工程合約之約定，由被處分人決定及審核同意後，指定向崇友公司購買崇友牌電梯，被處分人自始均清楚所購買之電梯品牌及型號。

(三) 經函請崇友公司書面陳述，略以：崇友公司與東芝 (TOSHIBA) 技術合作可在國內銷售一般有機房之客用電梯，並非案關建案所採用的個人住宅專用小型梯；案關電梯使用手冊封面右上角印製 TOSHIBA 字樣、下方為崇友公司商標，2 種品牌並列在讓使用者了解此為崇友公司通用的電梯使用手冊，另在第 1 頁前言載明「感謝採用崇友(東芝)電梯設備」，亦說明此操作使用手冊為 2 種品牌之設備均適用。

公平
委員會

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。事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容等為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。復依同法第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5萬元以上2,500萬元以下罰鍰」。

二、案關廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」，已違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一) 查案關廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」，其整體內容予人印象乃案關建案安裝 TOSHIBA 品牌電梯之認知。按案關建案屬透天電梯住宅商品，裝設的電梯品牌為影響消費者決定交易與否的重要考量之一。
- (二) 據被處分人表示，案關建案之電梯採購及安裝由崇友公司向被處分人報價，並經其決定及審核同意後委由旺邦公司承攬施工，設置之電梯品牌名稱為崇友牌，型號機種 G320 PMR6-2S45-3S A07，故案關建案所設置之電梯為「崇友」牌之住宅專用小型梯，卻於廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」，藉此招徠之表示顯與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，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，已違反公平交易法第21條第1項規定。
- (三) 至被處分人雖稱案關廣告宣稱係依據旺邦公司所交付電梯使用手冊上所記載「TOSHIBA」字樣，誤以為所安裝的電梯品牌是 TOSHIBA 等情，惟經崇友公司表示，案關電梯使用手冊為通用手冊，封面並列 TOSHIBA 及崇友公司商標，內容載明「感謝採用崇友(東芝)電梯設備」，為2種品牌之電梯設備均適用，且被處分人自承，案關建案之電梯採購及安裝須經其決定及審核同意，而旺邦公司亦表示，依所訂工程合約由被處分人決定及審核同意指定購買崇友牌電梯，故被處分人自始均清楚所購買之電

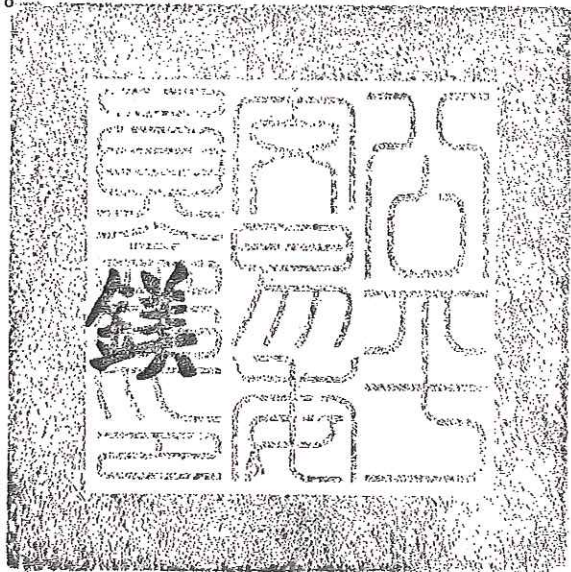
交易
騎縫章

梯品牌及型號，爰其所辯尚不足採。

三、綜上，被處分人銷售「 」建案，於廣告宣稱「TOSHIBA 節能電梯」，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，考量被處分人資本額、案關建案戶數、總銷售金額及廣告期間，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

主任委員

李



中華民國 112 年 10 月 12 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。