



公平交易委員會
對於不實廣告之
規範及案例說明

公平交易委員會
111年9月15日

公平交易法對於不實廣告之規範 (§21)

- X 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。
- X 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。
- X 事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。
- X 前三項規定，於事業之服務準用之。



公平交易法對於不實廣告之規範 (§21)

- X 廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。
- X 前項所稱廣告薦證者，指廣告主以外，於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果之人或機構。



判斷的考量因素 I

- X 以交易相對人普通注意力之認知為判斷。
- X 以對比或特別顯著方式為內容，得單獨觀察特別顯著部分。
- X 合併觀察表示或表徵之整體印象及效果。
- X 重要交易資訊內容於版面排版、位置及字體大小顯不成比例者。
- X 負擔或限制條件未充分揭示者。



判斷的考量因素 II

- X 客觀上具有多重合理解釋時，其中一義為真，即無不實；但引人錯誤之意圖明顯者，不在此限。
- X 與實際狀況之差異程度。
- X 是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。
- X 對處於競爭之事業及交易相對人經濟利益之影響。



其他具有招徠效果之相關事項

- X 一切具有經濟價值之其他**非直接屬於交易標的**而足以影響交易決定之事項：
 - X 事業之身分、資格、營業狀況
 - X 與他事業、公益團體或政府機關之關係
 - X 事業就該交易附帶提供之贈品、贈獎、機會中獎商品（服務）之機率或獎項
 - X 就他事業商品（服務）之比較項目等



虛偽不實或引人錯誤

- X 虛偽不實：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。
- X 引人錯誤：表示或表徵不論是否與事實相符，有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。
 - X 以誇大手法表現的廣告，如果與現實的差異能為一般或相關大眾所接受，不會引起錯誤的認知或決定，即非虛偽不實。
 - X 純屬主觀意念表達，並無客觀標準可供評判，即難認為虛偽不實。



表示與表徵

- X 表示：以文字、語言、聲響、圖形、記號、數字、影像、顏色、形狀、動作、物體或其他方式足以表達或傳播具商業價值之訊息或觀念之行為。
- X 表徵：指某項具識別力或次要意義之特徵，其得以表彰商品或服務來源，使相關事業或消費者用以區別不同之商品或服務。
- X 姓名、商號或公司名稱、商標、標章、經特殊設計，具識別力之商品容器、包裝、外觀等。



廣告主

- X 出資製作、散發使用
- X 擁有文稿的最終審閱權
- X 最終消費發票的開立者
- X 因廣告而獲取商品或服務之利潤，如佣金、營業額抽成
 - X 例：建商與代銷商、網路平台業者與供貨商、賣場與供貨商



廣告不實的違法責任

X 行政責任(§42)

X 限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施

X 罰鍰（首次：5萬元至2,500萬元，再犯：按次處10萬元至5,000萬元）

X 損害賠償(Ch.5)

X 法院得酌定不超過已證明損害額三倍之賠償





不動產不實廣告 規範與案例說明

不動產廣告

- X 事業為從事土地、建築物（含預售屋及成屋）等及其可移轉權利之銷售業務，以及為從事不動產買賣、互易、租賃之仲介（居間、委任或代理）業務等所為之廣告。





常見不動產廣告媒介



不動產不實廣告案件類型

不動產不實廣告案件類型

X 建案本身

X 建物、土地之用途 V 使用分區之用途

X 外觀、設計、共有部分之格局配置

X 內部自有格局配置

X 不動產面積

X 夾層

X 停車位

X 溫泉設施



不動產不實廣告案件類型

X 建案周邊

- X 坐落地點
- X 公有公共設施
- X 交通道路
- X 視野與景觀

X 其他

- X 獲獎情形
- X 優惠條件
- X 銷售狀況
- X 一定期間之投資報酬率





建築物、土地之用途

建築物、土地之用途

- X 廣告表示建築物或土地之用途，與使用分區(如工業區、商業區、旅館區、農業區等)之法定用途不符，且依法不得變更使用者。例如使用分區為工業區：
 - X 廣告未表示建築基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」，或雖載明但標註較廣告中其他說明顯然有所不足。
 - X 廣告未明確表示建築物係供與工業有關之使用。
 - X 廣告使用一般住宅配備為圖示，或文字說明暗示其建築物適合供住宅使用。



都市計畫法

X 土地使用分區管制 (§32-§41)

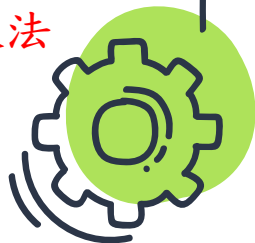
- X 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。
- X 各使用區得視實際需要再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。
- X 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。



都市計畫法

X 違法之罰則 (§79-§80)

- X 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反本法或主管機關依本法所發布之命令者，得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不遵守者得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。
- X 不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處6個月以下有期徒刑或拘役。



建築法

- X 第73條第2項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組者，應申請變更使用執照。
- X 第91條規定，違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，除處以新臺幣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。**



農牧用地法規

- X 區域計畫法
 - X 非都市土地使用管制規則
- X 農業發展條例
 - X 農業用地興建農舍辦法

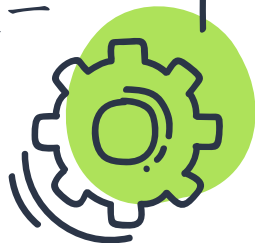




外觀、設計、共有部分
之格局配置

外觀、設計、共有部分之格局配置

- X 建築物外觀、設計、共有部分之格局配置(如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)：
 - X 與廣告不符者。
 - X 雖與廣告表示相符，惟與施(竣)工圖不符，經建築管理單位認定係屬違建或無法申請變更為合法者。
 - X 設施或服務不屬於給付或附隨給付，而廣告表示有使一般或相關大眾誤認為屬於者。



建築法

X 建築許可

- X 第25條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」
- X 第28條第1款規定：「建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」
- X 第77條第1項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」



建築法

X 違法之效果

X 第86條規定：「違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；**必要時得強制拆除其建築物。**」

X 第91條規定，違反第77條第1項規定者，除處以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。**



內部自有格局配置

- X 廣告表示建築物內部自有格局配置(例如,陽台、機電設備空間、雨遮位置等)與施(竣)工圖不符、經建築管理單位認定係屬違建、無法申請變更為合法者。



A hand-drawn rectangular frame with rounded corners. The top-left corner is highlighted with a solid green shape. The frame is decorated with various hand-drawn elements: a wavy line at the top center, a small circle at the top left, a vertical line with a circle at the bottom left, and several curved lines and arrows at the bottom and right sides. The text "不動產面積" is centered within the frame.

不動產面積

不動產面積

- X 廣告標示總面積與所有權狀登記之面積不符。
- X 面積雖相符，但有以下情形者：
 - X 以非法定名詞（使用面積、公共面積、室內面積、受益面積、公共設施、受益憑證）作為面積之表示，未於廣告明顯處以相當比例之字體註明其包括範圍，而引人誤認面積數量者。
 - X 使用法定用語（建築面積、基地面積、主建物面積、附屬建物面積、共同使用部分面積）作為面積之表示，而其數量與應有或登記者不符。
 - X 建築物共同使用設施比例之具體數字，與完工建築物不符者。



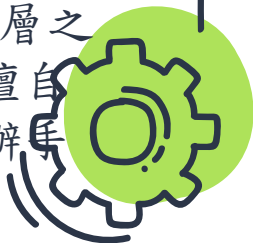
夾層

- X 廣告表示房屋為挑高空間，並以文字、照(圖)片、裝潢參考圖、平面配置圖、立面剖視圖或樣品屋表示有夾層設計或較建築物原設計更多之使用面積，且有下列情形之一者：
 - X 廣告圖與施(竣)工圖不符。
 - X 未明示建築法規對施作夾層之限制(樓層、面積、材質、容積率管制等)。
 - X 經建築管理機關確認為違建。



夾層定義與建管機關意見

- X 定義：「夾於樓地板與天花板間之樓層」(建築技術規則)
- X 「違章建築處理辦法」規定：「違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」
- X 依建築法第25條、第30條、第39條及第73條規定，建築物如需興建夾層，應於申請建造執照時，即提出申請，並須經審查許可。倘建築物「夾層」未經申請主管建築機關之審查合格並計入容積率範圍，而建商於取得建物使用執照交屋後，始以2次施工之方式加蓋夾層之違章建築，即可能違反建築法規定，而受同法第86條規定：「擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物」之處分。



停車位

- X 廣告表示停車位與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法者。



溫泉設施

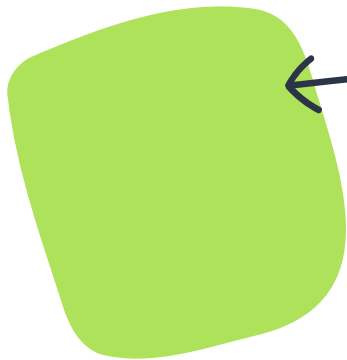
X 廣告表示溫泉設施，實際給付不符溫泉法相關法令者。



建築物坐落地點

- X 廣告上標示建築物坐落地點與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受程度者。





公有公共設施或交通道路

公有公共設施或交通道路

- X 廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符，且其差異難為一般或相關大眾接受者。
- X 廣告以未完成之公共設施或交通道路為表示，使一般或相關大眾誤認已完成者。
- X 對交通狀況、時間或空間距離之表示，未以通常得使用之道路狀況為計算標準。



5

外在環境、視野與景觀

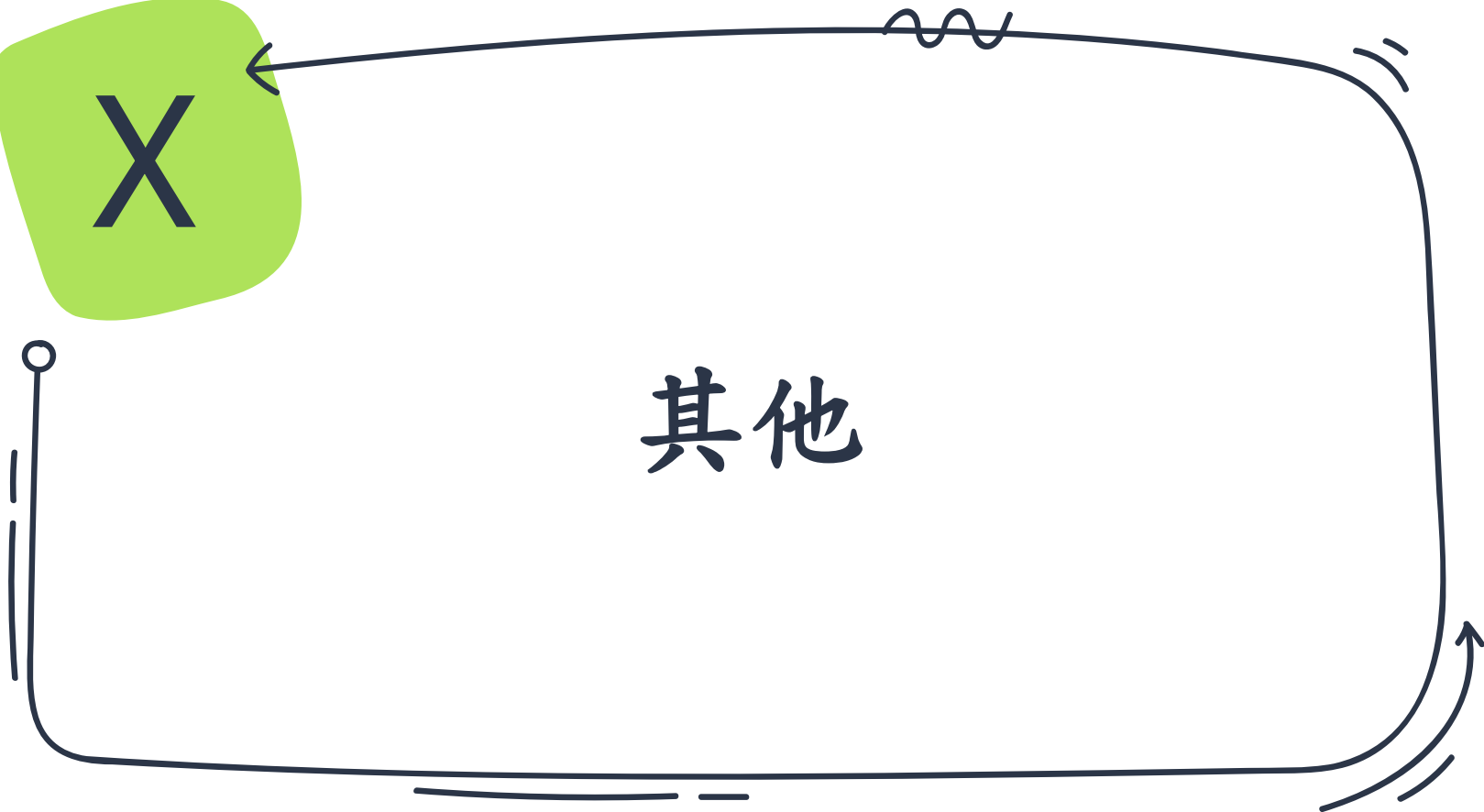
外在環境、視野與景觀

- X 建築物外在環境、視野、景觀與廣告所表示不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。





其他



獲獎情形

- X 廣告表示之獲獎情形與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。



一定期間之投資報酬率

- X 廣告表示於一定期間之投資報酬率與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。





不實廣告的管轄分工

不實廣告的管轄分工

X 特別法優於普通法原則

X 目的事業主管機關所主管的法令，如果已對商品/服務之廣告訂有規範暨罰則規定，原則上應由該主管機關主政



不實廣告的管轄例示

相關法令	主管機關	商品/服務種類
食品安全衛生管理法	衛生福利部	食品
化粧品衛生安全管理法	衛生福利部	化粧品
藥事法	衛生福利部	藥品、醫療器材
不動產經紀業管理條例	內政部	不動產仲介或代銷
短期補習班設立及管理準則	教育部	補習及進修教育
有機農產促進法	行政院農業委員會	有機農產品
就業服務法	勞動部	招募、就業仲介服務
旅行業管理規則	交通部觀光局	旅遊服務
菸酒管理法	財政部	酒、菸?
金融服務業從事廣告業務招攬及營業促銷活動辦法	金融監督管理委員會	金融服務



未領得建造執照即開賣

- X 公寓大廈管理條例第58條第1項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」
- X 起造人或建築業者違反前開規定者，依同條例第49條第1項第8款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處以新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改正或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。



不動產經紀業廣告

- X 不動產經紀業管理條例第21條第1項、第2項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」
- X 不動產經紀業違反前開規定者，依同條例第29條第1項第1款規定，處以新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
- X 建商委託不動產經紀業從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，倘得認建商與不動產經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。



租賃住宅服務業廣告

- X 租賃住宅市場發展與管理條例第13條第1項、第4項規定：
「出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。……廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。」
- X 租賃住宅服務業違反前開規定者，依同條例第37條第1款規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣1萬元以上5萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
- X 非租賃住宅服務業之出租人違反第13條第1項規定時，依民事相關法規處理。



本會官方網站

關於本會 未物具申 新聞公告 公成具申 公物具申 字附函



多層次傳銷專區



結合暨聯合行為專區



委員會議紀錄



本會行政決定



服務信箱



國際反托拉斯
規範與企業遵
法專區

新聞稿

即時新聞澄清

最新消息

結合申報案件
對外徵詢意見區

法規與
白皮書

檢舉案件頁面

親愛的小姐/先生 您好

本會主管法令為公平交易法及多層次傳銷管理法，為增進本會之服務品質及行政效率，**請您務必詳閱下列重要事項**後選擇正確之途徑反映，以便您能更快獲得所需解答，或由各職掌主管機關儘速處理回復！

您提供之姓名及e-mail之個人資料，係供本會內部作網站流量和網路行為調查的總量分析，以利於提昇本網站的服務品質，並不會對個別使用者進行分析。

公平交易委員會

- 一、倘您欲檢舉「**聯合行為**」，依據公平交易法第47條之1規定，本會設有檢舉獎金制度，相關規範請參考 [檢舉違法聯合行為獎金發放辦法](#)、[檢舉獎金問答集](#)。
- 二、倘您反映「**廣告不實**」之內容涉及下列事項：(直接點選主管機關名稱即可連結反映途徑，連結倘若失效，請向本會反映)

食品、藥品、化粧品及醫療商品之標示或廣告，請向[衛生福利部](#)反映。



- 食品、健康食品、市售乳品、化粧品、藥物等之標示及廣告
- 商品或服務之內容宣稱、暗示或影射具醫療效能者(如[食品涉及醫療效能](#)等)
- 農產品廣告、零售市場階段之農產品標示、市售包裝米之廣告
- 醫療廣告或人體器官保存庫之廣告

銀行、保險及證券等金融服務業之廣告，請向[金融監督管理委員會](#)反映。



- 保險、信用卡、借放款及金融商品優惠方案之廣告
- 證券或期貨業之廣告



檢舉案件頁面

2. 「該傳銷事業有無報備？」：您可點選[傳銷事業報備名單](#)中查詢傳銷制度、商品等相關資訊。
3. 「報備是否可宣稱合法？」：完成報備之傳銷事業為傳銷行為時仍應遵守法令，報備並不代表所為一切行為皆屬合法，詳細可參閱「[多層次傳銷的管理是採報備制，而非核准制](#)」。
4. 「加入後購買到瑕疵商品怎麼處理？」：請您參閱「[買到有瑕疵的傳銷商品該怎麼辦](#)？」。
5. 「如何退出傳銷事業並辦理退貨？」：請您以「書面」方式向傳銷事業辦理[解除契約](#)或[終止契約](#)。（「書面」範例請[點我](#)）
6. 以上僅為常見問題，倘您對多層次傳銷仍有疑問，您可點選[多層次傳銷之常見問題](#)繼續尋求解答。

四、倘您反映事項涉及非屬本會職掌範疇之情形，請逕循各途徑反映：

1. 有關您與事業購買商品或服務之消費爭議問題，如您因消費關係受有損害、或質疑定型化契約條款是否顯失公平，以及消保法鑑賞期之退換貨問題等，請您逕向事業申訴或向所在地之消保單位反映（[全國消費者服務專線：1950](#)）。
 2. 有關您與事業間之違約糾紛、契約條款變更等民事爭議問題，請您逕向該事業反映處理或循司法途徑尋求解決。
 3. 有關您與事業間之偽造文書、詐欺等刑事爭議問題，請逕循司法途徑尋求解決。
 4. 有關您因接獲事業一再重複的行銷電話而造成困擾，請依個人資料保護法規定，向目的事業主管機關反映。
- 五、若以上仍無法解決您的問題，而欲向本會反映或檢舉，本會基於調查事實及證據之必要，請您務必提供「[反映或檢舉之具體內容](#)，[相關商品](#)、[包裝](#)、[廣告](#)或其他[涉有違法之具體事證](#)」再行反映，俾利本會查處。

進入本會信箱

回本會首頁



檢舉案件介面

服務信箱

1

詳閱重要事項



2

Email驗證



3

填寫服務信箱

您的e-mail
Your Email

請輸入Email(必填)

確認送出

清除重填



處分案件資訊（新聞稿）

新聞稿	即時新聞澄清	最新消息	結合申報案件 對外徵詢意見區	法規與數位經濟 白皮書意見徵詢區
2022/08/17	多層次傳銷	傳銷事業對於傳銷商涉及法定違約事由，應訂定能有效制止之處理方式並確實執行！		
2022/08/17	廣告不實	成語辭典標示「獲選中小學生讀物選介」不實，公平會罰！		
2022/08/17	多層次傳銷	食緊拚破碗，穩健經營傳銷組織才安心		
2022/08/10	多層次傳銷	傳銷事業變更營業所，與傳銷商締結之書面參加契約，皆應遵循法律規定！		
2022/08/10	多層次傳銷	傳銷事業名稱變生效後，公平會提醒要在法定期間辦理報備！		
2022/08/03		預售屋銷售前應備妥相關重要交易資訊		
2022/07/27	結合	HOYA擬與北京京東方視訊有限公司成立合資公司，公平會不禁止		
2022/07/21	結合	事業結合前應注意公平交易法結合門檻之規定！		



處分案件資訊（查詢系統）

業務資訊

本會行政決定

事業結合聯合 >

多層次傳銷 >

國際反托拉斯規範與企業
遵法專區 >

寬恕政策專區 >

檢舉獎金專區 >

其他 >

產業市場結構調查 >

本會行政決定

訴願決定書及行政院決定書可自行政院訴願決定網頁及國家圖書館政府公報資訊網查詢，行政法院裁判可自司法院法學資料檢索系統查詢。

關鍵字

詳細查詢 ▾

查詢

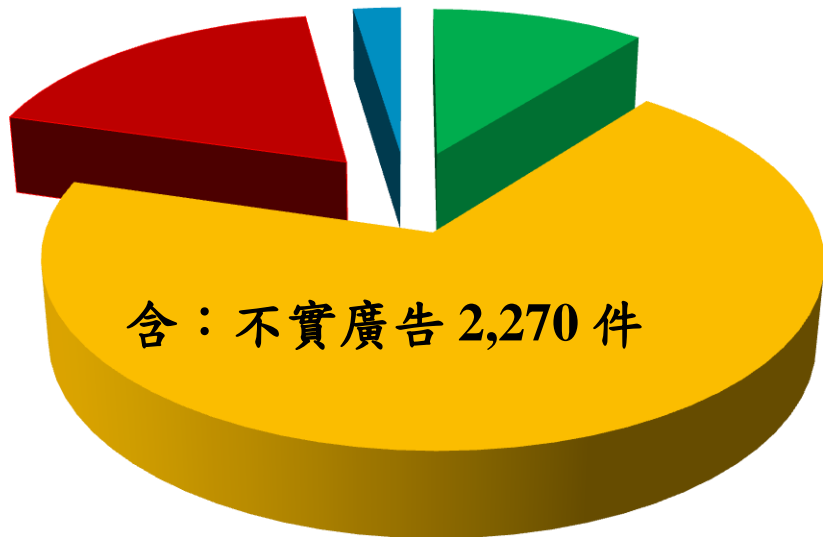
共 5441 筆資料，第 1/545 頁，每頁顯示10筆

發文日期	類別	相關法條	案由
2022/08/18	處分書及不處分決議書	多層次傳銷管理法第15條	 臺灣力匯有限公司從事多層次傳銷，依其所訂違約事由之處理方式，未能有效制止傳銷商違約行為並確實執行，違反多層次傳銷管理法處分案。
		多層次傳銷管理法第19條	 台灣綠葉國際股份有限公司從事多層次傳銷，不當促使傳銷商擁有2個以上推廣多層級組織之權利；以不當



公平交易委員會處分案件數與類型

81年至110年8月底共處分 4,891件



- 限制競爭
527(11%)
- 不公平競爭
3,401(69%)
- 多層次傳銷
893(18%)
- 其他
118(2%)



本會服務相關資訊

X 網址：<http://www.ftc.gov.tw>

X 本會服務中心

X 地址：臺北市中正區濟南路1段2-2號13樓

X (02) 2351-0022 或 (02) 2351-7588#380

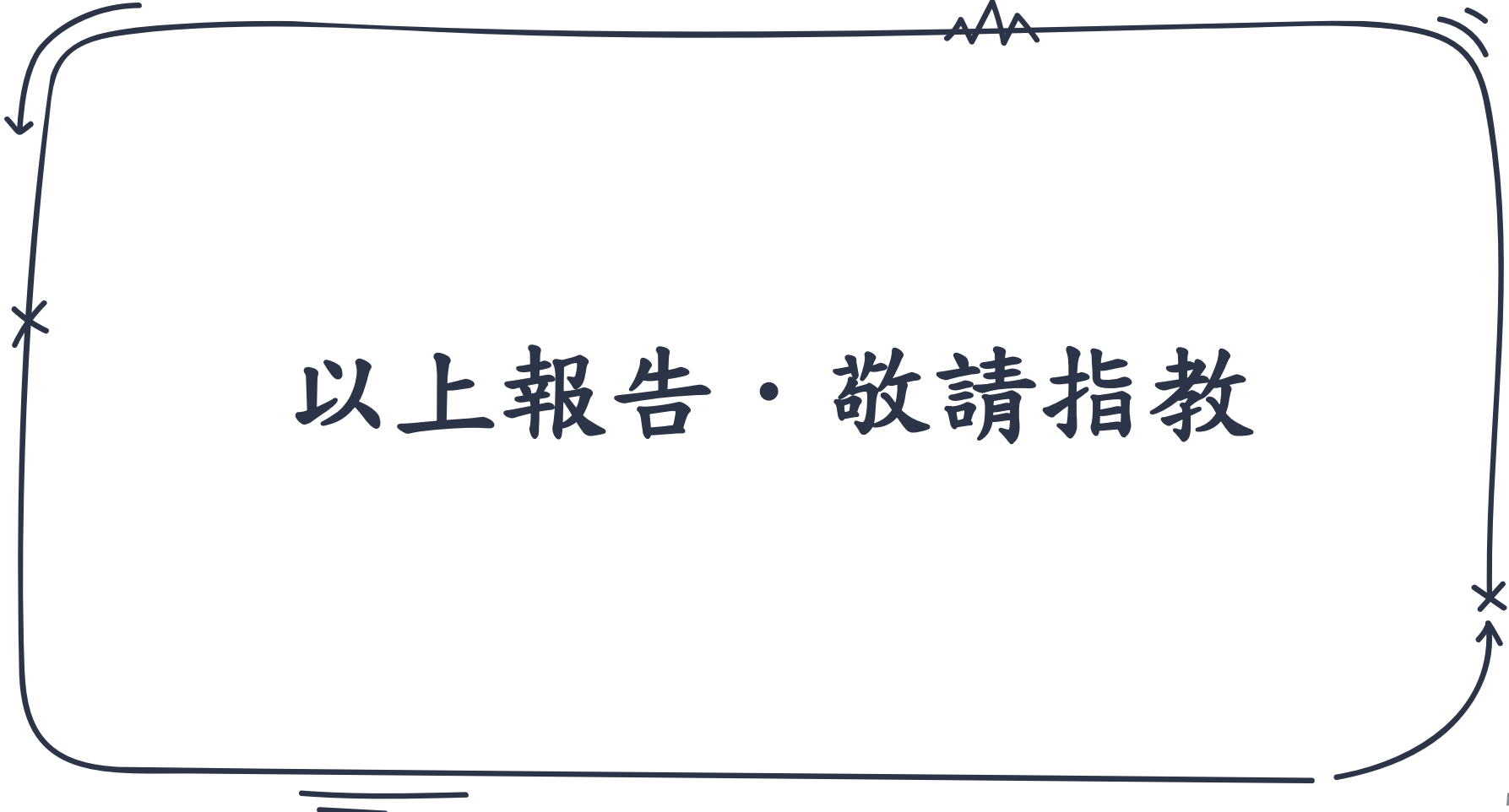
X 南區服務中心：

X 地址：高雄市苓雅區政南街6號

X 電話：(07) 723-0022

X 服務時間：星期一至星期五





以上報告・敬請指教