

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
114年8月15日



公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION

大綱

01

不實廣告之管轄
特別法優於普通法

02

公平交易法不實廣告規範
規範架構、主體、廣告行為、構成要件、法律效果。

03

不動產常見廣告態樣
建案不實廣告態樣

04

建議與結論
如何檢舉、救濟

不實廣告違法案件數最多

- 與生活息息相關→吃、喝、玩、樂、睡。
- 時時、處處與你為伴→報紙、電視、公車、計程車、電腦、手機。
- 傳播媒體日新月異、商品行銷手法推陳出新（例：電視購物、網路購物、部落格）。

廣告誰在管？

- 特別法優於普通法原則
 - ✓ 不實廣告內容倘涉有其它特別法規範者，由特別法主管機關依特別法規定論處。
 - ✓ 未有特別法規範之廣告行為，由公平會依公平交易法相關規定論處。

其他機關主管之不實廣告類型(一)

違法類型	主管機關
食品、藥品、療效	衛生福利部
一般商品標示	經濟部
菸酒	財政部國庫署
就業或招募員工	勞動部
旅遊服務	交通部觀光署
證券期貨	金管會
已立案補習班	直轄市、縣(市)主管教育行政機關

其他機關主管之不實廣告類型(二)

違法類型	主管機關
移民業務	內政部
不動產經紀業廣告，屬不動產經紀業管理條例規範範疇者	
跨國（境）婚姻媒合	
證券或期貨業	金管會
未依法取得會計師資格而使人誤認為有會計師資格	
涉及金融法規規範	其他機關
其他經本會與其他行政機關協調結果，或依特別法優於普通法原則，應先由他機關處理者	

本會與內政部就不動產經紀業不實廣告之分工

不實廣告類型	內政部	公平會
不動產經紀業所為廣告	由內政部依不動產經紀業管理條例處理(§21)	非不動產經紀業管理條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理
不動產經紀業係加盟經營，而未於廣告等明顯處，標明加盟店等字樣	由內政部依不動產經紀業管理條例處理(§18)	
不動產經紀業所為廣告，係涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等，或其他足以影響市場交易秩序及公共利益者		由公平會依公平交易法處理

獨家!立人敦和豔時尚豪邸~中信冠軍團隊~

瀏覽人數: 1733 ( 484 |  1249) 最近更新: 2小時內

有效期: 2021-12-22



 收藏 (1)  分享  分享  列印  檢舉

9800 萬元
(含車位價格)

單價  : 139.11萬/坪
參考月付: 月付263,484元

 房貸試算

3房2廳2衛 8年 70.45坪(含車位)


格局 屋齡 權狀坪數

 必看好屋 

 搶手房源  交通便利

樓層 6F/9F

社區 [敦和豔大廈](#)

地址 台北市大安區敦化南路二段63巷 



陳小姐 (仲介, 收取服務費) 

經紀業: [有偷不動產經紀股份有限公司詳情](#)

 0918-329-988



 加好友

 掃一掃, 好屋帶著走



 <p>1. 海中街大美寓 汽路四房，車位可租 3房2廳1衛 樓狀 20.88坪 總價 350萬</p>	 <p>2. 大庄電梯三房 前後陽台，採光好 3房2廳2衛 樓狀 20.44坪 總價 458萬</p>	 <p>3. 東大首層三房 近文化中心、中正綜合市場 2房2廳2衛 樓狀 34.16坪 總價 488萬</p>	 <p>4. 頂埔國小2樓 低公設，空間大，國小旁 2房2廳2衛 樓狀 30.58坪 總價 488萬</p>
 <p>5. 中正採光三房 機能便利，近家會區 3房2廳1衛 樓狀 21.81坪 總價 488萬</p>	 <p>6. 東大三房+車位 完整硬可入住，區市區5分 3房2廳2衛 樓狀 20.43坪 總價 528萬</p>	 <p>7. 武陵經典三房 近大湖登，極美景 3房2廳2衛 樓狀 20.18坪 總價 598萬</p>	 <p>8. 雙波行傑海景戶+平車 回家就是度假，24H飯店管理 4房2廳2衛 樓狀 45.7坪 總價 698萬</p>
 <p>9. 空三美東 優質千戶社區 3房2廳2衛 樓狀 43.54 總價 728萬</p>	 <p>10. 昌泰業寶康 10.8車區，公設低，牛埔區域 3房2廳2衛 樓狀 43.02 總價 828萬</p>	 <p>11. 空一靜單戶 優質千戶社區 4房2廳2衛 樓狀 57.2坪 總價 1090萬</p>	 <p>12. 竹女苑有洞天 現況4層樓，可收豪華高層稅 5房3廳3衛 土地 21.18坪，總16.43坪 總價 1180萬</p>

動動你的腦



電視廣告銷售**保健食品**，宣稱XX大學研究團隊開發，吃了以後能大幅改善乾眼症、飛蚊症，涉及誇大不實，其**主管機關**是？

動動你的腦



民眾發現不動產經紀業在售屋網站刊登的售屋廣告**未註明經紀業名稱**時，應該向何主管機關反映？

公平法對於不實廣告之規範架構

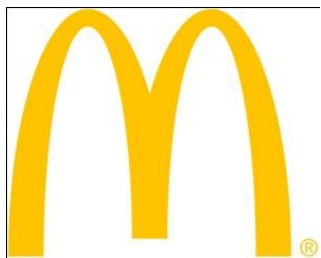
- 規範目的 - **第1條** 立法宗旨 - 維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮。
- 規範主體 - **第2條** 「事業」
- 規範行為 - **第21條** 「禁止為不實廣告行為」
- 違反行政法上義務行為之法律效果 - **第42條** - 「罰鍰」及「令停止、改正或採取必要更正措施」

公平法不實廣告在保護什麼？

- 事業透過虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵以爭取交易機會，將對其他守法之競爭同業形成**不公平競爭**，並誤導交易資訊而使消費者權益受損。
 - ✓ 競爭者可以公平競爭不受影響
 - ✓ 效能競爭(確保公平競爭)不受扭曲
 - ✓ 消費者不受誤導
 - ✓ 達成整體經濟利益

怎樣才是廣告？

- 表示或表徵：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。



哪裡有廣告？

- 商品
- 廣告媒介(報紙、電視、廣播或網路等傳播媒體)
- 其他使公眾得知之方法 (直接或間接使**特定多數人、非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息**的傳播行為)
 - ✓ 摺頁、帳單、會員E-MAIL、電子報、手機簡訊及通訊軟體、市招、說明會、紅布條

公平法對不實廣告之規範內容(21條)

- 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。
- 於事業之服務準用之。

不實廣告之規範主體-事業

- 公平交易法所稱事業 (§2)
 - ✓ 公司
 - ✓ 獨資或合夥之工商行號
 - ✓ 其他提供商品或服務從事交易之人或團體
 - 長期或經常性參與市場交易
 - 身分具獨立性
 - ✓ 同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體

動動你的腦



民眾甲在公司尾牙時抽中LED電視85吋一台，因為家裡空間不夠，將電視拍照並製作廣告，張貼於網路平台，乙受廣告吸引而向甲購買電視後發現部分廣告所載內容與事實不符，遂向公平會檢舉。

Q：本件是否為公平法所規範主體？

誰該負責？如何判斷廣告主

- 因該商品銷售或服務提供而受有**直接經濟利益者**



出資製作、散發使用



文稿之最終審閱權



最終消費發票之開立者



因廣告而獲取商品或服務之利潤，
如佣金、營業額抽成



併同認為廣告主之例：

建商與代銷商、網路平台
業者與供貨商、電視購物
台業者與供貨商

商品、廣告、其他使公眾得知之方法

廣告媒介	其他使公眾得知之方法
<ul style="list-style-type: none">• 網路• 電視• 廣播• 報紙、雜誌• DM(廣告單)• 看板、布條• 車體、車廂.....	<ul style="list-style-type: none">• 新聞稿• 名片• 信封• 帳單• 會員電子報• 手機簡訊

足以影響交易決定之事項

- 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。
- 其他具有招徠效果之相關事項
 - ✓ 事業之身分、資格、營業狀況
 - ✓ 與他事業、政府機關、公益團體之關係
 - ✓ 交易附帶提供之贈品、贈獎

非 足以影響 交易決定之事 項

- 屬於商品給付瑕疵
- 民事履約爭議

案例：

冰箱顏色(淺灰與深灰)

建案雨遮綠化植栽

動動你的腦



民眾購買預售屋，驗屋時發現安裝的曬衣架為壁掛式曬衣架，與合約書記載的手拉式曬衣架樣式不符，故而向公平會提出申訴。

Q：本件是否為公平法所規範主體？

廣告不實判斷之核心



- **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。
- **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。

廣告不實--判斷原則

- 以相關交易相對人普通注意力之認知為判斷
 - ✓ 一般商品以一般大眾之普通注意力為準；專業商品以相關大眾之普通注意力為準
- 得就特別顯著之主要部分單獨加以觀察
 - ✓ 表示或表徵之內容以對比或特別顯著方式為之，而其特別顯著之主要部分易形成消費者決定是否交易之主要因素時
- 以合併觀察之整體印象及效果為判斷
 - ✓ 表示或表徵隔離觀察雖為真實，然合併觀察之整體印象及效果，有引起相關交易相對人錯誤認知或決定之虞者，即屬引人錯誤
- 有多重解釋時，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

案例-普通注意力之認知為判斷

加入收藏清單 讚 0

PH-11刮鬍刀刀片【5隻刀片裝/台灣公司貨】裸裝 伊德萊斯【PH-11A】

PH-11刮鬍刀刀片五人裝

★☆☆☆☆ 1則評價

網路價 **150元** 約可獲得 **1** 點

付款方式 不能只有我知道！網購最強卡·馬上辦賺80

週一刷玉山·累積滿5仟加送100刷卡金
刷卡紅利折抵 接受20家銀行

- 信用卡 **VISA** **Master** **ATM** **UnionPay**
- ATM轉帳
- 全家繳費不取貨
- 全家付款取貨
- 7-11付款取貨

交貨方式 **萊爾富純取貨 (購物滿299元免運費)**、貨運 / 宅配、7-11取貨付款、全家取貨付款

本商品為免開發票商品
商品編號：p0455133655212

案例-就特別顯著之主要部分單獨加以觀察

HiNet光世代50M來了

第 2 頁，共 4 頁

●3大好康 找到三大好康就能參加抽獎！

- 1.申辦光世代50M，免費聽〈hifree線上影音娛樂〉，有近20個影音廣播頻道喔！
- 2.申辦光世代50M，免費使用〈Wi-Fi無線上網〉一年，在家或出外，都有免費無線網路了！
- 3.申辦光世代50M，免費使用〈Xuite服務〉，10G超大空間任你用！

[了解更多](#)

●3大優勢

- 1.HiNet光世代50M，下載DVD只要12分鐘！速度超快~
- 2.HiNet光世代50M，上傳照片更快，不必癡癡等待~
- 3.HiNet光世代50M超大頻寬，瀏覽下載聊天聽歌同時進行，超有效率！

[了解更多](#)

▶ **得獎公布：**將在活動結束後10個工作天內公布。

活動獎品

HiNet光世代50M成功申辦獎：

- XBOX360主機 + Kinect感應器 共 1 名
- PS3 160G主機一台 共 1 名
- 任天堂Wii主機一台 共 1 名
- Apacer 500GB 2.5吋行動硬碟 共 15 名

找門戶分享獎：

- PSP 主機一台 共 3 名
- Apacer 500GB 2.5吋行動硬碟 共 20 名

案例-合併觀察之整體印象及效果



馬海毛開釦針織外套

NT\$ 1480

NEW

Color: 色



-開釦設計

-圓領設計

-人造馬海毛材質

聚丙烯腈纖維 100%

Size Guide

Size Chart 產品尺寸

尺碼	肩寬	胸圍	下擺寬	袖長	袖口寬	衣長
S						
M						
F	48	51	43	53	11	51

案例:多重合理解釋，一義為真，即無不實

- 雨傘廣告宣稱「3摺」疊傘
 - 檢舉人表示商品收納時僅向外反摺1次，應為「2摺」傘
 - 摺疊傘之「摺」數有以傘骨或中棒作區分之多重解釋之意

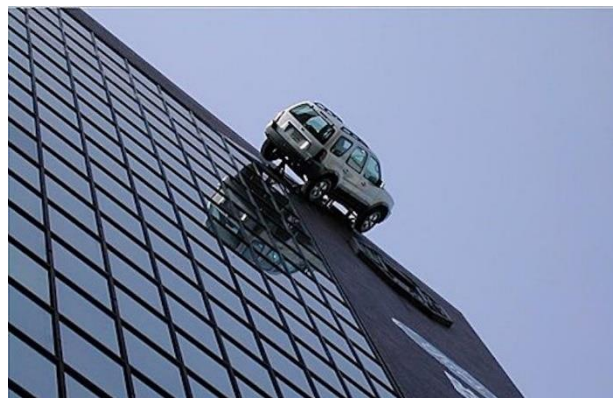


廣告不實--判斷原則II

- 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
- 與實際狀況之差異程度
- 相關負擔或限制條件有無充分揭示
- 客觀狀態原則：廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷

誇大廣告 vs 不實廣告

- 判斷是否違法：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**。
- 以誇大手法表現的廣告，依一般大眾通念與認知**不會引起錯誤者**，即非虛偽不實。



日本航空公司愚人節廣告

peach



重大発表!!

不動產常見廣告態樣

平面配置圖



家具配置圖



位置圖



模型屋



現場螢幕展示圖片



樣品屋



內政部營建署全國建築管理資訊系統入口網

■ <https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/>



全國建築執照存根查詢

- 臺北市
- 高雄市
- 基隆市
- 宜蘭縣
- 新竹市
- 桃園市
- 新竹縣
- 苗栗縣
- 臺中市
- 彰化縣
- 南投縣
- 雲林縣
- 嘉義縣
- 嘉義市
- 臺南市
- 花蓮縣
- 屏東縣
- 臺東縣
- 澎湖縣
- 金門縣
- 連江縣
- 金部科學工業園區管理局
- 中高速公路局
- 經濟部水利署臺北水源特定區管理分署
- 農業部農科園管中心
- 經濟部產管區管司
- 南部科學工業園管司
- 新竹科學工業園管司



實價登錄

■ <https://lvr.land.moi.gov.tw/>

 內政部 不動產交易實價查詢服務網

[首頁](#) [資料下載及申請](#) [舊版網站](#) [相關連結](#) [支援服務](#) [線上客服](#)


 買賣查詢

 租賃查詢

 預售屋查詢

 預售屋建案備查

縣市 

鄉鎮市區 

房地 建物
 土地 車位

社區名稱

交易期間： 110  年 7  至 112  年 10  止

搜尋

地圖搜尋

進階條件

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建案查詢

基隆市

中山區

 房地
 建物
 房地(車)
 車位

新橫濱

交易期間：

111

年

10

至

112

年

10

止

搜尋

地圖 列印

首筆

<

>

尾筆

至

1

頁

GO

建物坐落	棟及號	建案名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	樓別/樓高	交易標的	建物格局	車位總價(萬元)	主要用途	主要建材	解約情形
復興路261號之對面	G棟09號	新橫濱-星野區	1,063	111/11/21	34.6	33.46	56.32	樓	13/15	土1建1車1	2房1廳1衛	190	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	G棟09號	新橫濱-星野區	1,000	111/11/20	33.9	33.46	56.32	樓	11/15	土1建1車1	2房1廳1衛	145	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	F棟02號	新橫濱-星野區	937	111/11/20	31.8	32.78	55.90	樓	15/15	土1建1車1	2房1廳1衛	155	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	G棟02號	新橫濱-星野區	930	111/11/20	31.9	32.79	55.86	樓	4/15	土1建1車1	2房1廳1衛	145	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	C棟09號	新橫濱-星野區	820	111/11/11	32.5	25.25	56.32	樓	14/15	土1建1車0	2房1廳1衛		住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	C棟09號	新橫濱-星野區	1,001	111/11/05	33.9	33.58	56.06	樓	4/15	土1建1車1	2房1廳1衛	140	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	G棟09號	新橫濱-星野區	835	111/11/02	33.1	25.25	56.32	樓	3/15	土1建1車0	2房1廳1衛		住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	C棟01號	新橫濱-星野區	1,191	111/10/20	32.6	39.56	56.86	樓	4/15	土1建1車1	3房1廳2衛	170	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	D棟09號	新橫濱-星野區	950	111/10/16	31.9	33.46	56.32	樓	13/15	土1建1車1	2房1廳1衛	145	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	S棟23號	新橫濱-星野區	3,830	111/10/09	48	84.70	59.81	樓	1/15	土1建1車1		160	商業用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	S棟25號	新橫濱-星野區	3,830	111/10/09	48	84.70	59.81	樓	1/15	土1建1車1		160	商業用	鋼筋混凝土造	
復興路204號之附近	C棟03號	新橫濱-上野區	1,400	111/10/08	30.3	52.49	57.52	華	3/8	土1建1車1	4房1廳2衛	145	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	H棟03號	新橫濱-星野區	1,510	111/10/08	31.7	50.66	55.08	樓	2/15	土1建1車1	4房1廳2衛	165	住家用	鋼筋混凝土造	
復興路261號之對面	F棟02號	新橫濱-星野區	1,054	111/10/07	32.6	32.78	55.90	樓	15/15	土1建1車1	2房1廳1衛	155	住家用	鋼筋混凝土造	

「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」 所例示之違法廣告態樣（17項）

■ 內格局（建案本身）

- 建物或土地用途
—工業住宅、旅館區、
農業區.....
- 面積
- 內部格局設計、配置
—夾層屋、停車位變公
設、陽台外推、機電空
間溫泉設施.....

■ 外格局（周邊環境）

- 座落地點
- 公有公共設施
- 外在環境、視野、景觀

■ 其他

- 未取得建照
- 獲獎、優惠內容、投報率
- 房仲業成交紀錄

工業住宅 實品屋



案例：住宅用語，實際為一般事務所



案例：屋頂平台變泳池

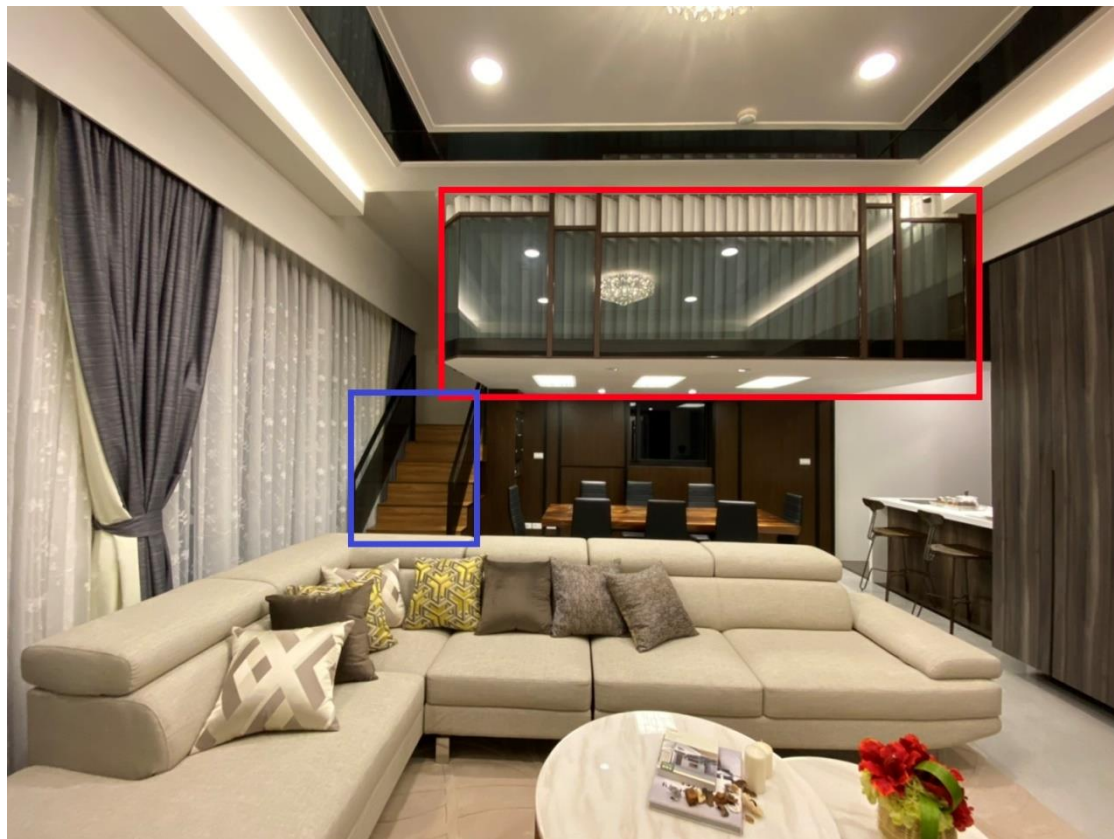


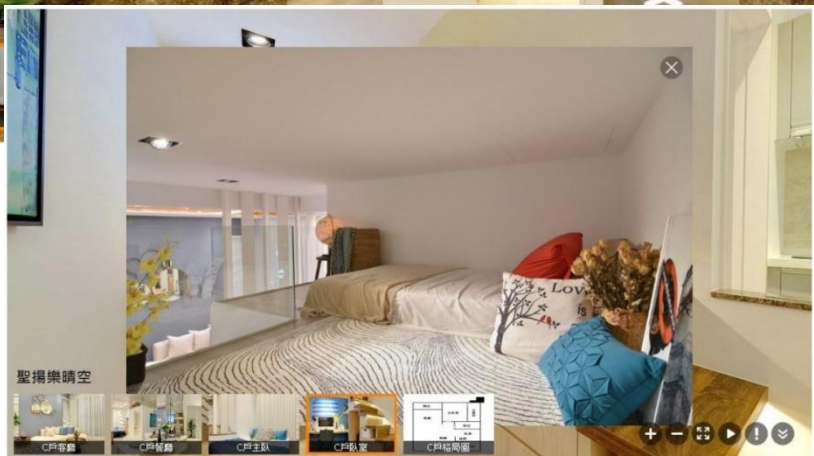
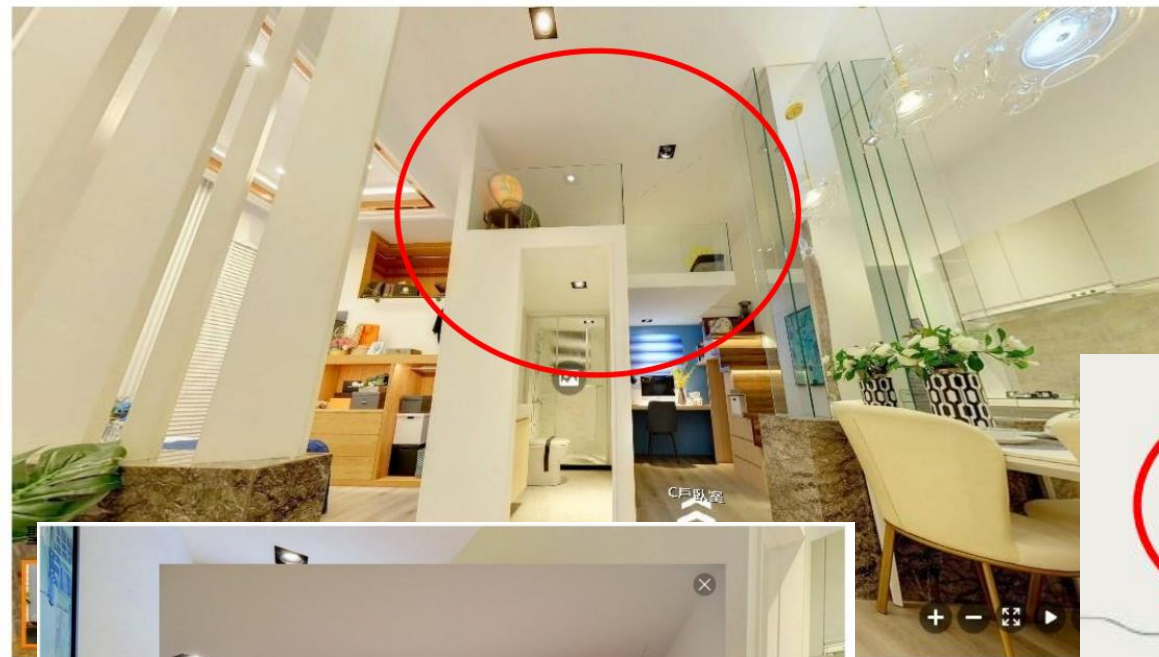
無邊際泳池

空中景觀花園平面配置參考圖 Floor Plan Design

L. 無邊際泳池 M. 噴空酒吧 N. 池畔休憩區

案例：樣品屋(夾層)





3米6創思空間 機能，随心百變!

挑高設計，放大室內空間感與奢華感，
迎光大窗，創造無壓開闊的自然景深，
多點巧思～加倍複層收納、多元使用機能，
相同坪數，給您更多自由。

案例：屋突層變公設



案例：捷運站位置

【舒適空間】獨立書房睡房，時刻與家人相聚
【乾淨水質】長庚淨水科技+櫻花牌濾水器
【清新空氣】採用日本生漆地板，享有舒適、寧靜生活

鄰近捷運站 O13站200米，O10站車程6分鐘
環境佳、車程3分鐘直上南桃園交流道
專案車團團 | 車程8分鐘直達文德區

中路新藝術建築 讓全家無憂再對生活系統
立即預約鑑賞，家的幸福未來自己定義

#歐化生活環境 #中路運動公園旁 #近南桃園地標宅

◆ 廣告刊載「鄰近捷運站 O13 站200米.....」及「桃園捷運 O13站步行200公尺」等語

◆ 據桃園市政府捷運工程局之專業意見，「桃園捷運第二階段路網」尚屬路網規劃階段，未指定車站位置，故現階段「桃園捷運第二階段路網」中並無 O13 站



不實廣告之責任

- 公平交易法第42條—行政責任
 - 停止、改正或採取必要更正措施
 - 罰鍰(前段：5萬至2500萬元；後段：按次連續處10萬至5000萬元)
- 民事之損害賠償責任

建議-廣告主應盡義務

■ 真實表示原則

- ✓ 確保廣告內容與實際提供情形相符

■ 及時更正原則

- ✓ 如廣告內容錯誤、變更或已停止銷售該商品或服務，應及時更正

■ 限制條件充分揭示原則

- ✓ 避免以不當版面編排及呈現方式，致消費者難以認知限制條件內容

■ 妥善規劃原則

- ✓ 應充分考量、善予規劃及妥為準備

■ 充分備貨原則

- ✓ 促銷廣告未有限量表示者，應事前備置充足商品（服務）

■ 公正客觀比較原則

- ✓ 事業於比較廣告，應以公正、客觀、比較基準相當之方式為之

如何檢舉



- 書面檢舉函應敘明具體之人、事、時、地、**過程及結果**
- **提供廣告**資料，並敘明廣告出處及取得廣告之時間、地點
- 指出認為不實之廣告文句，並說明廣告與實際差異為何，何以認有廣告不實，並提供相關**佐證資料**

公平會官網如何查詢新聞稿

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

法規意見徵詢區

2023/05/24 **廣告不實** 咁係金欵？「業界唯一」5年皮革保固？廣告不實挨罰！

2023/05/24 **廣告不實** 減肥商品廣告太誇張，是減肥還是減荷包？

2023/05/17 **廣告不實** 樓梯間變身室內空間！建案廣告不實 公平會開罰！

2023/05/17 **廣告不實** 空氣清淨機廣告標榜獲得認證及引用數據不當，遭罰！

2023/05/17 **廣告不實** 真有懶人瘦身法？到底是燃燒了脂肪還是荷包？

2023/05/17 **廣告不實** 夾層設計是可合法施作的嗎？購屋前要看真，認明喔！

2023/05/10 **廣告不實** 個人資歷不等於公司資歷，搞錯小心遭罰！！

2023/05/08 **聯合** 公、協會服務會員要小心，應避免誤踩聯合行為紅線

公平會官網如何查詢處分書



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



倡議及國際交
流活動專區

共 2377 筆資料，第 1/238 頁，每頁顯示10筆

發文日期	類別	相關法條	案由
2022/07/04	處分書及不處分 決議書	公平交易法第21 條	 東森得易購股份有限公司、藍尼企業有限公司於東森購物網站銷售「【Dylce 黛歐絲】雙層神瘦身收腹提臀美體褲(超值3件組-隨機)」商品，廣告刊載「4顆火山能量石 收腹更瘦腹」、「燃脂瘦身」等文字，就足以影響交易決定之商品品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法處分案。
2022/07/01	處分書及不處分 決議書	公平交易法第21 條	 好德實業有限公司、富邦媒體科技股份有限公司於momo購物網銷售「ANTIAN健身震動腰帶」商品，宣稱可藉由熱脂、融脂、排脂等功能，達成甩脂瘦肚子之效果，對於足以影響交易決定之商品品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法處分案。



本會地址及服務中心電話：

臺北市濟南路1段2-2號12樓

(02)23510022 或

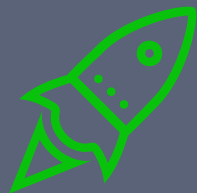
(02)23517588轉380

南區服務中心地址及服務電話：

高雄市苓雅區政南街6號9樓

/(07)7230022

網址：<http://www.ftc.gov.tw>



謝謝聆聽



公平交易委員會
FAIR TRADE COMMISSION