

公平交易委員會處分書

公處字第 115018 號

被處分人：永慶房屋仲介股份有限公司

統一編號：22760834

地址：臺北市大安區敦化南路 2 段 77 號 12 樓

代表人：孫○○

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、被處分人於台北水都社區公布欄張貼廣告刊載其於該社區成交紀錄，就足以影響交易決定之服務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 4 項準用第 1 項規定。
- 二、處新臺幣 30 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾於 113 年 6 月 21 日及 24 日反映，被處分人南港店於新北市汐止區台北水都社區之公布欄張貼傳單(下稱案關廣告)，刊載連續成交、陳柏仲(下稱陳君)近 4 年成交台北水都 16 間及 113 年水都社區 6 筆成交紀錄，使人誤認該 6 筆成交紀錄係由被處分人連續成交，惟查其中 E 棟 5 樓(126 號 5 樓)及 E 棟 13 樓(122 號 13 樓)係由同業成交，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

(一)函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關廣告係由被處分人南港直營店之不動產經紀營業員陳君自行設計、製作及刊載，並未經被處分人審

閱，陳君不記得實際刊載期間，應係廣告所載社區戳章日期 113 年 6 月 23 日前後上架，而於本會調查書函發文日期 113 年 7 月 23 日前下架。

- 2、案關廣告刊載連續成交及陳君近 4 年成交台北水都 16 間係為呈現陳君努力之結果，指其長期深耕台北水都社區，協助被處分人於 109 年至 113 年連續成交該社區物件共計 16 間。
- 3、至案關廣告刊載 113 年水都社區 6 筆成交紀錄係為呈現台北水都社區近期成交熱絡情形，並未表示均由被處分人之陳君成交，無故意誤導住戶或其他消費者之情，經查其中 C 棟 4 樓係由被處分人之加盟店成交，A 棟 16 樓係由被處分人之陳君成交。
- 4、案關廣告刊載期間未有受託或成交台北水都社區之案件，迄至到會說明時亦無成交紀錄，是陳君與被處分人未因案關廣告而有任何獲利。
- 5、被處分人之廣告控管機制，係透過教育訓練向營業員宣導製作廣告必須符合事實、恪遵法令不得有誇大不實之情，若製作廣告時有所疑慮，得向總部確認內容是否合宜，惟針對案關廣告內容，陳君未向總部進行確認，已對其進行教育訓練避免再次發生。

(二)函請台北水都管理委員會提供意見，略以：

- 1、台北水都社區刊登廣告流程係提供紙本 2 張至管理中心登記，刊載期間自繳費起 1 個月，刊載地點為地下 1 樓管理中心前公布欄及 1 樓信箱區外公布欄。
- 2、案關廣告係由被處分人之陳君申請自 113 年 6 月 23 日刊載，至同年 7 月 23 日到期下架。

(三)函請內政部提供專業意見，略以：

- 1、依不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 4 款規定略以，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章。如經紀業或經紀人員違反上開規定，依本條例第 29 條第 1 項及第 31 條第 1 項第 1 款規定，由直轄市、縣(市)主管機關對該經紀業處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，或對該經紀人員予以申誡。
 - 2、復依平均地權條例第 47 條之 5 第 1 項第 1 款規定，任何人不得以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格；違反者，依同條例第 81 條之 3 第 2 項規定，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 100 萬元至 5,000 萬元罰鍰，並得令其限期改正。上開規定所稱散布不實資訊，係涉散布不實成交價格、市場成交行情或銷售量，影響不動產交易價格者。有關案關廣告成交紀錄第 5 筆內容(B 棟 9 樓)將 2 筆交易紀錄合併呈現 1 節，經查實價登錄網站，113 年同一社區交易實例每坪單價在 32.22 萬元至 54.63 萬元之間，雖該廣告所載成交紀錄第 5 筆之交易總價與登記坪數因合併計算而與實際情形不符，惟換算成每坪單價為 37.70 萬元，與該社區成交行情相符，尚難認有影響不動產交易價格之情形。
- (四)經本會比對被處分人之陳君協助成交資料、被處分人網站所載成交資料、同業網站所載成交資料、內政部實價登錄網站資料，案關廣告所載 113 年水都社區 6 筆成交紀錄中，僅 C 棟 4 樓(140 號 4 樓)係由被處分人之加盟店成交，A 棟 16 樓(162 號 16 樓)係由被處分人之陳君成

交。

(五)另查台北水都社區總戶數為566戶，被處分人於案關廣告刊載期間(113年6月23日至7月23日)未有成交紀錄，廣告下架後至114年12月亦未有成交紀錄。

理 由

一、按公平交易法第21條第1項及第2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。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。」同條第4項規定：「前3項規定，於事業之服務準用之。」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。故事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就與服務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，即違反前揭規定。復按同法第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，並得處新臺幣5萬元以上2,500萬元以下罰鍰」。

二、本案廣告主為被處分人：

(一)依行政罰法第7條第2項規定，法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人

或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。

(二)案關廣告係由被處分人南港直營店之陳君所製作，並張貼於台北水都社區公布欄，查案關廣告印有「永慶房屋」(品牌名稱)，南港店(店名)及聯絡電話，一般或相關大眾可清楚知悉案關廣告係被處分人所張貼，並以不動產經紀業者之身分向社區相關大眾宣傳，以仲介者角色媒合租售買賣雙方，並從中向買賣方收取服務費用以獲取利潤，是被處分人為本案廣告主。

三、被處分人於台北水都社區公布欄張貼案關廣告刊載其於該社區成交紀錄，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定：

(一)依不動產經紀業者銷售不動產的特性為，一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之特有的交易制度，於成屋買賣過程中，相較買方或賣方而言，居於資訊優勢之地位。復按不動產經紀業者銷售房屋廣告所描述其於社區之成交紀錄、服務情形、市占率等，塑造其良好之服務品質及內容、企業形象等，屬交易相對人委託買賣房屋作成交易決定考量因素之一。

(二)查被處分人於113年6月23日至7月23日在台北水都社區公布欄刊載案關廣告，宣稱連續成交及113年水都社區6筆成交紀錄等，予一般或相關大眾之印象為被處分人於113年1月至廣告刊載前已連續成交6筆。

(三)據被處分人表示，案關廣告刊載113年水都社區6筆成交紀錄係為呈現該社區成交熱絡情形，並未表示均由被處分人之陳君成交，陳君實際成交1筆，以及被處分人

之加盟店成交1筆。

(四)按廣告之本質在於訴求交易相對人對商品或服務整體之印象與感受，而不宜將廣告加以切割再局部觀察、個別評價。綜觀廣告整體內容，可清楚知悉廣告上刊載之成交紀錄係被處分人為爭取交易機會招徠交易相對人所製作之內容，然查案關廣告所列6筆成交紀錄中僅2筆由被處分人成交，且廣告未敘明成交紀錄之來源或揭露其餘4筆非由被處分人成交，觀者無從知悉廣告所列之6筆成交紀錄並非均由被處分人所成交，而廣告所呈現之交易熱絡程度，不僅影響消費者委託買賣與否之交易決定，更排擠其他競爭同業之交易機會，是案關廣告已有引起一般或相關大眾錯誤認知，核屬虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定。

(五)至被處分人辯稱案關廣告係由陳君自行設計、製作及刊載，未經被處分人審閱，按行政罰法第7條第2項規定，實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，仍應歸責於該組織本身，又按不動產經紀業管理條例第22條第1項第4款規定，不動產廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章，惟被處分人之廣告控管機制未依法要求審閱，是案關廣告雖由陳君製作及刊載，陳君為被處分人之從業人員，被處分人對其員工有監督管理之責，無從推諉不知，且被處分人依法負有審閱義務，自當負不實廣告表示之責任，故所稱難謂可採。

四、綜上，被處分人於台北水都社區公布欄張貼廣告刊載其於該社區成交紀錄，就足以影響交易決定之服務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4項準

用第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，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 26 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。