

公平交易委員會處分書

公處字第 105128 號

被處分人：悅新建設有限公司

統一編號：53826987

址 設：桃園市桃園區西埔里莊敬路 2 段 396 巷 71 號 1 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：開麥廣告企劃有限公司

統一編號：27294719

址 設：桃園市龜山區大同里明德路 255 號

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「悅新西雅圖」建案，其 2 房裝潢示意圖將陽台以虛線標示為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品內容及用途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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處悅新建設有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。
處開麥廣告企劃有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

被處分人悅新建設有限公司（下稱被處分人悅新公司）及被處分人開麥廣告企劃有限公司（下稱被處分人開麥公司）105 年 6 月 28 日於接待會館及同年 30 日於 591 房屋交易網銷售桃園

市中壢區「悅新西雅圖」建案（下稱案關建案），2 房裝潢示意圖將陽台以虛線標示為室內空間之一部分，涉有廣告不實情事。

理 由

一、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

二、查被處分人悅新公司興建案關建案，並委由被處分人開麥公司銷售該建案及廣告業務，是被處分人悅新公司為本案廣告行為主體。次依被處分人悅新公司及被處分人開麥公司簽訂「代銷合約書」，被處分人開麥公司受託案關建案企劃媒體廣告製作及銷售業務事項，並支付銷售人員薪資及獎金，且被處分人開麥公司依底價金額一定比例請領服務費，以及該建案實際售價超出底價金額之溢價款得分配一定比例之酬金，亦即被處分人開麥公司就廣告內容具有支配能力及監督之責，且所獲利潤隨銷售金額增加而益增，是被處分人開麥公司亦為本案廣告行為主體。

三、本會於 105 年 6 月 28 日派員赴案關建案接待會館及同年月 30 日上網搜尋 591 房屋交易網，獲悉該建案 2 房裝潢示意圖以虛線標示為室內空間之一部分，就整體廣告內容綜觀之，予人印象為前揭虛線部分可合法作為室內空間使用。據桃園市政府提供意見，案關建案領有(105)桃市都施使字第壢 00340 號使用執照，有關 2 房裝潢示意圖虛線空間部分，對照使用圖說為陽台，陽台改為室內空間使用，涉及

建築面積及容積樓地板面積增加情節，應申領增建建造執照始得為之，惟被處分人悅新公司未針對該建案之陽台位置用途申請變更設計，且陽台變更室內居室空間已逾法定容積率之上限值，致無法循增建建造執照程序合法使用。

復據被處分人悅新公司及被處分人開麥公司表示，渠等未有該建案相關建管權責機關核發許可陽台作為居室空間或室內空間用途使用之證明文件。是以，案關建案廣告之表示或表徵與該建案核准用途並不相符，且已足令一般大眾對該建案用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序失去其原有之機能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生不公平競爭之效果。故被處分人悅新公司及被處分人開麥公司銷售該建案廣告與事實不符，且足以引起交易相對人錯誤認知或決定，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- 四、至被處分人悅新公司辯稱案關建案買賣契約書告知交易相對人虛線標示用途為陽台云云，按廣告係事業於交易前對不特定人所散發，交易相對人受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免交易相對人受不實廣告之誤導而決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責，而買賣契約僅係事業於交易相對人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，尚不得以買賣契約告知交易相對人虛線標示用途為陽台而據以脫免不實廣告之責，爰被處分人悅新公司所辯之詞，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

五、綜上論結，被處分人悅新公司及被處分人開麥公司銷售「悅新西雅圖」建案，其 2 房裝潢示意圖將陽台以虛線標示為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品內容及用途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、違法後懊悔實據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。

證 據

- 一、被處分人於接待會館及 591 房屋交易網銷售「悅新西雅圖」建案廣告。
- 二、被處分人悅新公司 105 年 8 月 17 日陳述書及 105 年 10 月 5 日陳述紀錄。
- 三、被處分人開麥公司 105 年 11 月 16 日陳述紀錄。
- 四、桃園市政府 105 年 8 月 16 日府都建使字第 1050191744 號函及 105 年 9 月 7 日府都建使字第 1050205633 號函。

適 用 法 條

公平交易法

第 21 條第 1 項：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 21 條第 2 項：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。

第 42 條前段：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。

公平交易法施行細則

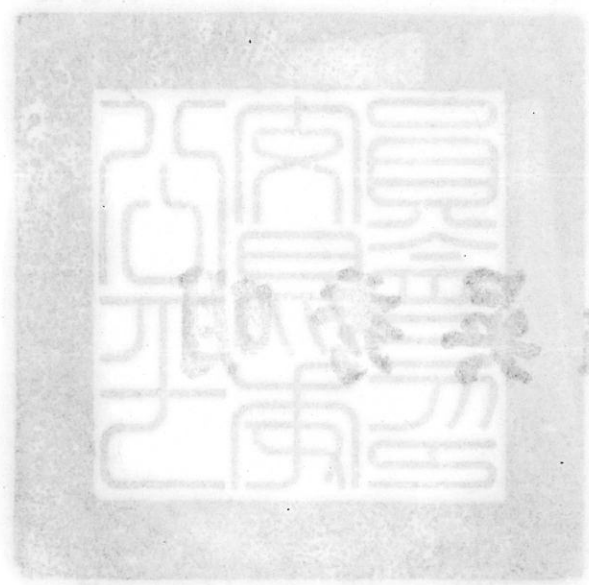
第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

主任委員

吳秀明



中 華 民 國 105 年 11 月 29 日
被處分人如不服本處分，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。



王书委员