

公平交易委員會 函

10017  
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2  
號12樓  
承辦人：枋先生  
電話：23517588#425

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年6月22日  
發文字號：公競字第1061460615號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售「御天下」建案廣告不實，涉及違反公平交易法乙案，本會認定違反公平交易法第21條第1項規定，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，並將收執聯或電匯單影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997），或逕向本會（地址：10051臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署強制執行。

正本：鴻通建設股份有限公司 代表人：李昭夫 君、悅祺實業股份有限公司 代表人：黃郁婷 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺北市政府、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員黃美瑛





# 公平交易委員會處分書

公處字第 106046 號

被處分人：鴻通建設股份有限公司

統一編號：97446696

址 設：臺北市信義區信義路 4 段 458 號 19 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：悅祺實業股份有限公司

統一編號：97318088

址 設：臺北市信義區信義路 4 段 458 號 19 樓

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「御天下」建案，其 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶傢配圖將原為陽臺設計之虛線範圍規劃為室內空間使用，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、處鴻通建設股份有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。  
處悅祺實業股份有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

## 事 實

案據本會主動查悉，被處分人鴻通建設股份有限公司(下稱被處分人鴻通公司)及被處分人悅祺實業股份有限公司(下稱被處分人悅祺公司)106 年 2 月於 591 房屋交易網站刊登銷售臺北市萬華區「御天下」建案(下稱案關建案)之廣告，其 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶傢配圖(即傢俱配置圖)將原為陽臺設計之虛線範圍

規劃為臥室用途之室內空間(下稱系爭廣告)，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、查被處分人鴻通公司為案關建案之起造人及出賣人，並與被處分人悅祺公司簽訂 104 年至 106 年「廣告製作及房屋銷售承攬合約」，約定由被處分人悅祺公司承攬建案房屋之廣告及銷售業務，被處分人鴻通公司則就被處分人悅祺公司所為建案廣告內容具有事前審閱及同意刊登之權，是被處分人鴻通公司核屬本案廣告行為主體。另依被處分人鴻通公司與被處分人悅祺公司簽訂之合約，被處分人悅祺公司承攬案關建案房屋之廣告及銷售業務，並獲被處分人鴻通公司授權及同意得自行刊載及調整廣告事宜，且向被處分人鴻通公司收取建案房屋售價一定比例之佣金，又系爭廣告係被處分人悅祺公司製作及刊登，亦即被處分人悅祺公司就該建案廣告具有實質決定及支配能力，且所獲利潤隨案關建案銷售數量而增加，是被處分人悅祺公司亦為本案廣告行為主體。
- 三、經查系爭廣告 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶傢配圖規劃虛線範圍為臥室用途之室內空間，就整體廣告內容綜觀之，予人印象為前揭虛線範圍可比照規劃為室內空間合法使用。然據

公平  
委員會

臺北市政府都市發展局提供意見，系爭廣告 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶傢配圖虛線範圍於建案使用執照竣工圖核准用途為陽臺，倘未經核准即擅自變更、改建或增建為室內空間使用，即已增加容積，如無辦理增建建造執照，該局將依「臺北市違章建築處理規則」查處。復據被處分人鴻通公司及被處分人悅祺公司到會說明時表示，該建案 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶並無建管機關核發虛線範圍可供增建為室內空間合法使用之證明文件，且建案之房屋買賣契約書已註明係依房屋現狀買賣，前述虛線範圍於建案竣工圖及建物測量成果圖等契約附件所載用途仍為陽臺。是以，系爭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建案之內容及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，而生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、至被處分人鴻通公司辯稱系爭廣告係被處分人悅祺公司自行刊登，其並不知情，以及被處分人悅祺公司辯稱系爭廣告於其他圖片已揭示建案 4 樓至 6 樓 A 戶及 B 戶傢配圖標示虛線範圍之用途為陽臺，並標示「本傢俱配置僅供參考示意，實際圖面以施工藍圖為主」及「提醒您：本網站建案資訊為各建商/代銷提供，最終請以建商及建案銷售現場實際狀況為準（下略）」等云云，按被處分人鴻通公司既自承交由被處分人悅祺公司承攬建案之廣告及銷售業務，並依雙方合約就被處分人悅祺公司所為廣告具有審閱、決定刊登之權，自應對系爭廣告善盡監督、管理及約制之責，又廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，系爭廣告雖另刊有前揭虛線範圍為陽臺空間及僅供參考等圖文，惟整體內容係使消費者認知前揭虛線範圍得規劃作為陽臺或室

內空間使用，至系爭廣告將原陽臺空間變更使用部分是否違反建管法令，涉及建築相關法令之解釋及認定，尚非不具該等專業知識之一般或相關大眾於閱覽廣告時所得判斷，更無從知悉違反法令之不利法律效果，而仍有影響交易決定之虞，爰均不足據以主張豁免系爭廣告不實之責任。

- 五、綜上論述，被處分人鴻通公司及被處分人悅祺公司銷售「御天下」建案，其4樓至6樓A戶及B戶傢配圖將原為陽臺設計之虛線範圍規劃為室內空間使用，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591房屋交易網站銷售「御天下」建案廣告。
- 二、被處分人鴻通公司106年3月28日陳述書及106年6月2日陳述紀錄。
- 三、被處分人悅祺公司106年4月14日陳述書及106年6月1日陳述紀錄。
- 四、臺北市政府都市發展局106年4月19日北市都授建字第10603123200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、違法後後悔實據及配合調查等態度。

主任委員黃美瑛



中 華 民 國 106 年 6 月 22 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，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。

