

公平交易委員會 函

10017

臺北市中正區徐州路5號7樓

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓

電話：23517588#404

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年7月12日

發文字號：公競字第1061460484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：有關貴公司刊登銷售「品科博」建案廣告，涉有不實違反公平交易法乙案，經本會106年7月12日第1340次委員會議決處分，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臺北市中正區濟南路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：精匠建設股份有限公司 代表人：馮賀欽 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺中市政府、本會綜合規劃處（請刊登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

依照分層負責規定
授權單位主管決行



新大正
一九二一年
五月

公平交易委員會處分書

公處字第 106055 號

被處分人：精匠建設股份有限公司

統一編號：28152203

址 設：臺中市北區太原北路 130 號 10 樓之 3

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、被處分人銷售臺中市北區「品科博」建案，於「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」將裝飾柱及陽台空間以虛線標示為室內空間使用，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、處新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案據本會主動查悉被處分人銷售臺中市北區「品科博」建案，104 年 11 月至 106 年 2 月期間於台中房地王網站刊登案關建案廣告，並於「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」將裝飾柱及陽台空間以虛線標示為室內空間使用，與臺中市政府網際網路執照存根查詢系統所載建造執照樓層內容未符，疑將陽台規劃作為室內空間使用，而涉廣告不實。
- 二、經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：
 - (一) 被處分人與合眾建築經理股份有限公司(下稱合眾公司)就「品科博」建案之合作關係為興建信託管理關係，為內政部同意之履約保證方式，故依雙方合約之規範進行起造人變更。
 - (二) 「品科博」建案係被處分人於 104 年 8 月 11 日起造興

建，預計於 106 年 12 月底竣工，並採自建自銷，並未委託其他事業代為銷售。

- (三) 「品科博」建案廣告係由被處分人設計、製作及刊登使用，刊登期間係 104 年 11 月 1 日至 106 年 5 月 31 日；並已於 106 年 2 月 15 日將案關廣告「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」圖檔移除。
- (四) 案關建案廣告「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」虛線空間原核准用途係「裝飾柱與窗戶」及「陽台」。因疏忽誤將不屬於室內空間部分，以臥室空間規劃表示。
- (五) 「品科博」建案之建蔽率及容積率均已達法定上限，故應無合法將前開「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」虛線空間變更作為室內空間使用之可能。

三、經函請臺中市政府提供專業意見獲復，略以：

- (一) 「品科博」建案起造人為被處分人，並於 104 年 10 月 30 日變更起造人為合眾公司。
- (二) 案關建案廣告虛線空間部分範圍為裝飾柱及陽台。
- (三) 「品科博」建案倘竣工領得使用執照，將「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」虛線空間之「裝飾柱」、「陽台」規劃作室內空間使用，涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用及違章建築，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 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。



理 由

- 一、依公平交易法第 21 條第 1 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。」第 2 項規定：「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。」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。準此，事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。

二、有關本案廣告行為主體：

(一) 按公平交易法第 21 條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有實質決定及監督能力者、廣告之出資者等，並依締結交易名義人、銷售及廣告活動實際實施者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。

(二) 查「品科博」建案係被處分人於臺中市北區投資興建，並自行銷售，且建案廣告刊載「建設公司：精匠建設」。又案關「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」係被處分人自行設計、製作，並上傳至台中房地王網站刊登使用，且經檢視「品科博」建案之房屋預定買賣契約書，賣方為被處分人，是被處分人核為本案之廣告主。

(三) 「品科博」建案起造人雖於 104 年 10 月 30 日變更為合眾公司，惟合眾公司於本案僅為興建信託管理關係，並未涉及該建案之買賣及廣告製作，是尚難認合眾公司為本案廣告主。

三、被處分人於台中房地王網站刊登「品科博」建案廣告，於「A 戶標準樓層·傢俱配置參考圖」將裝飾柱及陽台規劃作為室內空間之使用表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(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) 被處分人銷售臺中市北區「品科博」建案，於台中房地產網站刊登銷售廣告，並於「A 戶標準樓層・傢俱配置參考圖」將裝飾柱及陽台規劃作為室內空間之使用表示，其整體內容綜合觀之，予人印象為購買案關「品科博」建案 A 戶後，得據以比照廣告所呈現之規劃為室內空間配置並合法使用。據被處分人表示，係因渠之疏忽誤將該裝飾柱、陽台等不屬於室內空間部分以臥室空間規劃表示。次據臺中市政府表示，案關建案倘竣工領得使用執照，將案關廣告之裝飾柱及陽台空間規劃為室內空間使用，涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用及違章建築，依建築法第 91 條第 1 項第 1 款，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 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。

(三) 承此，案關廣告將裝飾柱及陽台等空間以虛線標示為室內空間配置之使用表示，因「品科博」建案之設計建蔽率與設計容積率均已達法定上限，應無可將該等空間合法變更設計為室內空間之可能性，是「品科博」建案於興建完成交屋後，消費者並無合法權源得依案關廣告所規劃將該等空間配置為室內空間使用，倘擅自變更使用，則有違反建築法規而遭查報、拆除之風險。據此，案關廣告之表示與事實不符，其差異已逾越一般大眾所能接受之程度，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而足以產生不公平競爭之效果，核屬虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上論述，被處分人銷售臺中市北區「品科博」建案，於

台中房地王網站刊登「A戶標準樓層・傢俱配置參考圖」，將裝飾柱及陽台等空間以虛線標示為室內空間使用，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。經依公平交易法施行細則第36條規定，審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

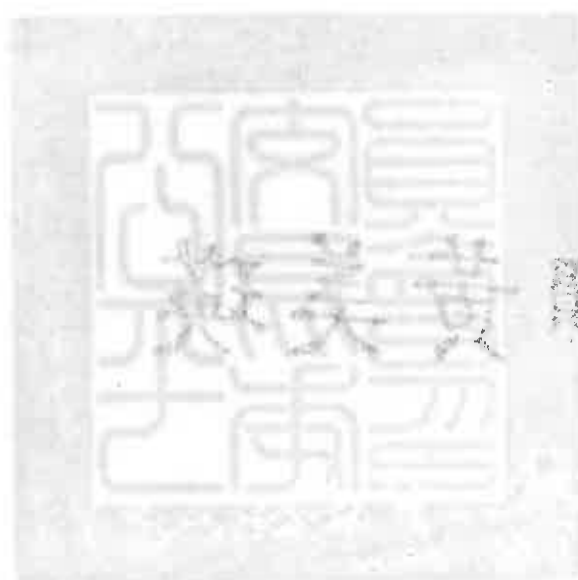


主任委員



中 華 民 國 106 年 7 月 12 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。



主計委員

