

公平交易委員會 函

10017

臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市濟南路1段 2之2號12樓

承辦人：張先生

電話：23517588#406

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年7月27日

發文字號：公競字第1061460769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

裝
訂
線
主旨：關於貴公司被檢舉銷售「安家 MOrE+」建案涉有廣告不實，違反公平交易法第21條第1項規定乙案，經本會106年7月26日第1342次委員會議決處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據民眾未具日期（本會收文日期105年10月13日）檢舉函辦理。
- 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：捷順建設有限公司 代表人：簡永珍 君、全悅廣告股份有限公司 代表人：楊致誠 君、安家國際企業股份有限公司 代表人：黃添伯 君

副本：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、內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、臺北市政府（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



黃 美 英

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

（此處為模糊不清之文字）

黃 美 英 員 委 主



公平交易委員會處分書

公處字第 106058 號

被處分人：捷順建設有限公司

統一編號：29076675

址 設：臺北市大同區長安西路 121 號 8 樓

代 表 人：簡永珍

地 址：同上

被處分人：全悅廣告股份有限公司

統一編號：53527833

址 設：臺北市中山區長安東路 2 段 230 號 4 樓之 7

代 表 人：楊致誠

地 址：同上

被處分人：安家國際企業股份有限公司

統一編號：23009622

址 設：臺北市大同區長安西路 108、110 號

代 表 人：黃添伯

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、被處分人捷順建設有限公司與被處分人全悅廣告股份有限公司於「安家 MOrE+」預售屋建案廣告，刊載「B1 空間…是社區多功能空間，也是座車第二門廳」，及樣品屋為夾層設計，就與商品相關而足以影響交易決定之事項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、被處分人安家國際企業股份有限公司與前項被處分人於「安家 MOrE+」預售屋建案廣告故意共同使用「安家國際」

為投資興建公司，就與商品相關而足以影響交易決定之事項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。

三、處捷順建設有限公司新臺幣 180 萬元罰鍰。

處全悅廣告股份有限公司新臺幣 90 萬元罰鍰。

處安家國際企業股份有限公司新臺幣 60 萬元罰鍰。

事實

一、被處分人捷順建設有限公司（下稱被處分人捷順公司）及被處分人全悅廣告股份有限公司（下稱被處分人全悅公司）被檢舉銷售臺北市萬華區「安家 MOre+」建案，103 年 5 月 10 日至同年 8 月 20 日期間，於接待中心陳列甲、乙本平面圖冊廣告，刊載「投資興建 | 安家國際」、甲本另載有「B1 空間如同一樓迎賓廳融入倫敦 BVLGARI 飯店以金屬、玻璃呈現的現代時尚感，是社區多功能空間，也是座車第二門廳。」等文字，另樣品屋廁所上層及臥房窗簾處透過玻璃窗所示空間之展示，疑似施作夾層。惟查案關建案實際為被處分人捷順公司投資興建，且建造執照就地下 1 樓核准用途為防空避難室兼停車空間，並載有建築物樓層不得設置夾層之文字，是案關甲、乙本平面圖冊廣告及樣品屋涉有廣告不實。

公平
委員會

二、經函請被處分人捷順公司提出書面陳述及到會說明，略以：

（一）被處分人捷順公司與被處分人安家國際企業股份有限公司（下稱被處分人安家公司）股東有部分重疊，人員有互相支援情形，因被處分人安家公司於市場上較為知名，且「安家」名稱較富有涵意，故案關建案名稱沿用「安家」，惟非屬被處分人安家公司建案，另因被處分人捷順公司未架設網站，相關建案資料均架設於被處分人安家公司網頁下，故被處分人安家公司亦知悉案關建案沿用其名稱。

（二）有關甲本平面圖冊廣告所載「B1 空間如同一樓迎賓廳融入 BVLGARI 飯店以金屬、玻璃呈現的現代時尚感，是社區多功能空間，也是座車第二門廳。」因案關建案係以

「BVLGARI 飯店」為訴求，以寶石、玻璃打造精品住宅商品，故一樓大廳牆面以玻璃、菱形圖案設計呈現時尚感，而 B1 機車停車空間亦以玻璃之鏡面菱形設計，與一樓大廳般相互輝映，呈現一體性，是為第二門廳，且廣告圖示以一格一格顏色相間，突顯機車停車空間，供停車用途，故無違反建管法令，至於廣告所稱社區多功能空間，係提供未來社區管委會得自行利用該空間。

- (三) 案關建案樣品屋係委託被處分人全悅公司興建，樣品屋於臥房窗簾處透過玻璃窗所示沙發、小茶几及書櫃等空間係供被處分人雙方主管會談使用。另為盡量利用坪效，於樣品屋廁所上方設有平臺空間，擺設衣物及箱子等物品，並於牆壁上設有壁櫥，可作儲藏空間使用，因非屬起居空間，且亦未設有樓梯，故非屬夾層。又案關建案於 106 年 1 月 13 日取得臺北市政府 106 使字第 0015 號使用執照，未來並無規劃辦理增建、二次施工或申請變更使用執照，另依建造執照該廁所位置不得設有夾層，故完工時並未如樣品屋般於廁所上設有平臺空間。

三、經函請被處分人全悅公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 案關建案係受被處分人捷順公司委託負責廣告製作及業務銷售，銷售期間為 103 年 5 月 10 日至同年 8 月 31 日，所有廣告內容皆遵循被處分人捷順公司之監督與審核，始對外刊登。案關平面圖冊共有 2 種，其一為周圍環境及公設空間說明圖冊(即甲本平面圖冊)，其一為載有各樓層之傢俱裝潢配置圖之平面圖集(乙本平面圖冊)，各印製 150 本，共 300 本，印製時間約 103 年 4 月 1 日至同年 4 月 15 日，該等圖冊皆放置於接待中心銷售現場，供客戶翻閱，並由銷售人員作說明，倘消費者下訂後再贈送客戶。
- (二) 因被處分人捷順公司與被處分人安家公司為關係企業，又安家品牌在市場上時間比較久，故建案名稱使用「安家」比較知名，至於甲、乙本平面圖冊廣告末頁載有「投資興建 | 安家國際」，係經被處分人捷順公司同意。

(三) 有關甲本平面圖冊廣告所載「B1 空間如同一樓迎賓廳融入 BVLGARI 飯店以金屬、玻璃呈現的現代時尚感，是社區多功能空間，也是座車第二門廳」，因案關建案係經與被處分人捷順公司共同討論、發想後，交由建築師設計，主打如同 BVLGARI 飯店般之精品產品，於一樓車道入口處，有兩道閘門供汽機車機械升降使用，並有水簾設計，是為第一門廳，而 B1 機車停車空間亦以玻璃、鏡面裝潢設計打造第二門廳，圖片所示之一格一格顏色相間空間，即為機車停車格，並無違反建管法令，至於廣告所稱社區多功能室，端賴管委會成立後，決議實際作何種用途。

(四) 案關建案接待中心係委由「雅屋空間設計工作室」(下稱雅屋工作室)設計，所有規劃內容皆須向被處分人捷順公司提報，經雙方確認無誤後，再由被處分人捷順公司向建管單位申請搭建接待中心，取得臺北市都市發展局 102 年 9 月 10 日北市都建字第 10268443500 號備查函後，再委由雅屋工作室施工，並於 103 年 3 月完工，103 年 9 月 5 日則委由他事業負責拆除。樣品屋臥房窗簾處透過玻璃窗所示沙發、小茶几及書櫃等空間，係供貴賓會客室使用，倘客戶有議價需求，可於該層較具私密性之空間洽談。另因樣品屋廁所位置處於挑高空間，為盡量利用坪效，故在廁所上另規劃儲藏空間，陳列行李箱及掛置衣物以維美觀，因非屬起居空間，故非屬夾層。

四、經函請雅屋工作室提出書面陳述，略以：

(一) 案關建案接待中心係受被處分人全悅公司委託設計並施工，並受被處分人全悅公司監督、審核及驗收，於 102 年 8 月施工，103 年 3 月完工。

(二) 依原始設計平面圖，案關接待中心一樓為入口接待櫃台區、模型多媒體區，二樓部分為接待吧台區、洽談區、男女廁所、辦公室，並有 4/6/8 樓 C 戶之樣品屋，樣品屋內之廁所高度為 210 公分，廁所上方之平臺空間高度為 170 公分。

五、經函請被處分人安家公司到會陳述，略以：

- (一)「安家企業機構」集團（下稱安家集團）下共有被處分人安家公司、被處分人捷順公司、捷順國際開發股份有限公司（下稱捷順開發公司）及王工南營造有限公司（下稱王工南公司）。
- (二)案關「安家 MOrE+」建案為被處分人捷順公司自地主購得土地後興建，非屬被處分人安家公司投資興建，僅營造廠為被處分人安家公司百分之百轉投資之王工南公司承攬，至案關平面圖冊廣告文案應為被處分人全悅公司製作，被處分人捷順公司審閱，惟誤將廣告文案「安家機構」刊載為「安家國際」。另案關建案甲本廣告圖冊刊載「安家國際近期作品」共 13 項建案，其中「安家敦北·圓頂」及「信義 ID」為捷順開發公司建案，「安家築尚」為被處分人捷順公司建案，其餘 10 件為被處分人安家公司建案。
- (三)安家集團內各公司所推出建案之客服業務係由被處分人安家公司客服部負責，故案關「安家 MOrE+」建案預售屋銷售期間，客戶簽約時被處分人捷順公司之用印及收費等作業，係由被處分人安家公司之客服部人員負責。又被處分人捷順公司就本案前幾次到會說明時所委任之人員即為被處分人安家公司之客服部協理。
- (四)另因安家集團下被處分人捷順公司、捷順開發公司並未架設網站，故安家集團下各公司所推建案，亦由被處分人安家公司客服部人員就相關建案資訊委外登載於被處分人安家公司網站。被處分人安家公司約於 103 年 5 月後於網站刊登案關建案資訊，且載有「安家國際看準國家都心稀有特質，繼安家 2MOrE 秒速完銷之後，掌握小坪數、挑高產品購屋熱潮，再度推出安家 MOrE+」等文字。

六、經函請臺北市政府提供專業意見獲復，略以：

- (一)案關建案地下一層核准用途為「機房、受電室、發電機室、防空避難室兼停車空間」，起造人應依照核定工程圖

樣及說明書施工，如於興工前或施工中變更設計，應依建築法第 39 條規定申請辦理。另依建築法第 77 條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」未維護建築物合法使用，則依同法第 91 條規定，得處建築物所有權人、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。按停車空間尚無不得室內裝修之規定，惟仍應依原核准用途使用，倘將原核准之防空避難室兼停車空間變更為「大廳」或「多功能室」，如變更後無法以免計容積檢討，則涉及容積樓地板面積增加，本案已無多餘可建容積樓地板面積，應另循申請容積移轉方式辦理變更登記。

- (二) 案關建築物前於 98 年 8 月 10 日取得 98 建字第 0317 號建造執照，經臺北市政府 102 年 9 月 10 日北市都建字第 10268443500 號函同意備查設置樣品屋，惟上開建造執照經 103 年 4 月 7 日核發之 103 建字第 0065 號建造執照注意事項第 9 條註記併案作廢，依「臺北市建築工程搭蓋樣品屋及設置臨時廣告管制措施」第 2 條規定，應由新核發建造執照之起造人、設計人辦理備查設置樣品屋，本案樣品屋未按上開程序辦理應以違章建築論處。
- (三) 另查本案核備圖說內容並未繪製或標示廁所上方設有平臺空間，依「臺北市建築工程搭蓋樣品屋及設置臨時廣告管制措施」第 7 條規定：「未依本管制措施規定所搭建之樣品屋及臨時廣告以違章建築論處。」是該樣品屋應以違章建築論處。
- (四) 案關建案倘增建夾層，係增加樓地板面積，自應依建築法第 39 條規定依法申請辦理變更設計。經查案關建案建造執照與使用執照竣工圖說廁所上方無設立平臺空間，領得使用執照後如有擅自增設夾層涉及違建情事均依法



查報，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。

理 由

一、按公平交易法第 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。」同法條第 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。故事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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者，即違反前揭規定。復按公平交易法第 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、被處分人捷順公司及被處分人全悅公司均為本案廣告主：

（一）查案關建案係由被處分人捷順公司出資興建，並由被處分人捷順公司具名與消費者簽訂房屋土地預定買賣契約書，另被處分人捷順公司於 102 年 8 月 1 日與被處分人全悅公司簽訂廣告業務企劃合約書，由被處分人全悅公司負責案關建案之廣告製作及業務銷售，是被處分人捷順公司除出資興建本建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人全悅公司為其製作廣告及銷售，故被處分人捷順公司核為本案廣告主。

（二）依被處分人全悅公司與被處分人捷順公司簽訂之合作契約第 9 條規定，相關報紙、海報及相關媒體圖文廣告由被處分人全悅公司負責規劃及安排，經被處分人捷順公

司簽認後，發稿發包及製作。另被處分人全悅公司亦負責案關建案之現場銷售業務，依合作契約第 11 條規定，被處分人全悅公司按實際銷售價格之一定比率收取廣告業務企劃報酬。是以被處分人全悅公司實際參與案關廣告文案之規畫及製作，並進而利用廣告銷售，且隨銷售戶數之增加獲利益增，足堪認定為本案廣告主。

(三) 另本案雅屋工作室受被處分人全悅公司委託，擔任案關建案接待中心之室內設計及監造裝潢施工，屬代銷公司為完成案關建案銷售企劃，就樣品屋搭建工程再委託他事業建造之第三人，雅屋工作室並未涉入房屋買賣交易，且就該樣品屋之設計須受被處分人全悅公司之監督、審核及驗收，故雅屋工作室尚難認屬本案廣告主。

(四) 至案關平面圖冊廣告雖載有被處分人安家公司名稱，惟查案關建案之建造執照起造人、與消費者訂約之對象、與代銷公司被處分人全悅公司簽訂合作契約之對象及被處分人全悅公司收取廣告銷售服務費之發票開立對象均為被處分人捷順公司，有關案關建案之廣告製作及銷售均與被處分人安家公司無涉，是被處分人安家公司非為案關建案之出資者、發票開立者，且未因案關建案廣告獲有利潤，故尚難認被處分人安家公司為本案廣告主。



三、有關案關甲、乙本平面圖冊廣告刊載「投資興建 | 安家國際」乙節，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 查案關建案名稱冠以「安家」2 字，且 2 本平面圖冊皆刊載「投資興建 | 安家國際」，其中甲本平面圖冊更載有「安家國際，創意建築家」之標題文字及「安家國際創立於 1988 年，24 年來，走過景氣高峰低谷……」、「期許每一座安家建築，都是當代值得被記憶的美好建築」等語，並列舉 2004 年以來「安家國際近期作品」，惟查案關建案係由被處分人捷順公司投資興建，非屬被處分人安家公司建案，且被處分人捷順公司設立於 2009 年，設立於 1988 年者為被處分人安家公司，另所列「安家國際近期作品」共 13 項建案，僅「安家築尚」為被處分人

捷順公司建案，另有 2 件為捷順開發公司建案，其餘 10 件均屬被處分人安家公司建案，就該平面圖冊廣告整體觀之，已予一般消費者案關建案由被處分人安家公司興建之印象，是前揭廣告之宣稱與事實未符甚明。按建案之建造事業，會因其存續期間、過去曾推出之建案成品、資金、技術、履約能力、企業形象等之差異，予消費者不同之信賴程度，自會影響消費者之交易決定。因被處分人安家公司成立時間較被處分人捷順公司久遠，且業於市場推出諸多冠以「安家」2 字之建案名稱，而足以對一般消費者產生信賴之招徠效果，故案關甲、乙本平面圖冊廣告刊載建設公司名稱與事實未符之情，核屬對與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

(二) 有關被處分人安家公司與廣告主故意共同就廣告刊載「投資興建 | 安家國際」內容為不實陳述，亦違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- 1、按行政罰法第 14 條第 1 項規定：「故意共同實施違反行政法上義務之行為者，依其行為情節之輕重，分別處罰之。」同條第 2 項規定：「前項情形，因身分或其他特定關係成立之違反行政法上義務行為，其無此身分或特定關係者，仍處罰之。」所稱「故意共同實施」，係指違反行政法上義務構成要件之事實或結果係由 2 以上行為人故意共同完成者而言，故主觀上以行為人出於故意為必要，即主觀上有互相利用他方行為作為己用之意；客觀上須有共同實施之行為，即義務主體與義務主體以外之第三人外部之共同完成違反行政法上義務行為。質言之，是否該當「故意共同實施」，須審酌各行為人是否符合：1、各行為人彼此具有共同行為之意思連絡及決意；2、各行為人主觀上對於該當構成要件之行為均有認識及實現之「故意」；3、各行為人客觀上有共同實施違反行政法上義

務之行為等要件。

2、有關各行為人間是否具有共同行為之意思連絡及決意之部分，查案關建案為捷順公司建案，卻於建案名稱冠以「安家」2字，且綜觀案關甲、乙本平面圖冊廣告，除直接登載投資興建為「安家國際」外，尚登載被處分人安家公司之設立期間及「安家國際近期作品」，消費者自案關平面圖冊廣告外觀觀之，尚無從知悉案關建案實際為捷順公司投資興建，僅獲悉案關建案為被處分人安家公司投資興建。另查被處分人安家公司網頁亦載有案關建案介紹，並載有「安家國際看準國家都心稀有特質，繼安家 2MOrE 秒速完銷之後……再度推出安家 MOrE+」等文字，是以被處分人安家公司明知案關建案非屬其建案，卻對外宣稱案關建案為其「安家 2MOrE」建案後，另外推出之建案，且建案名稱雷同，是可認被處分人安家公司就案關建案使用其事業名稱之事實有所認識。又被處分人安家公司自承其有參與案關建案之銷售過程，於案關建案銷售現場由被處分人安家公司人員負責用印及簽約事宜，且被處分人捷順公司到會說明時亦自承因被處分人安家公司於市場上較為知名，故使用「安家」名稱。是以被處分人安家公司與被處分人捷順公司彼此具有共同行為之意思聯絡及決意，且被處分人安家公司主觀上具有與被處分人捷順公司共同刊載廣告之認知及實現之故意。

3、再者，就各行為人客觀上是否共同實施違反行政法上義務之行為而論，經查本案廣告主透過被處分人安家公司，就廣告刊載「投資興建 | 安家國際」之內容已達成共識，在此等共同決意下，由較具知名度之被處分人安家公司擔任案關建案之顯名，使案關建案與被處分人安家公司之形象產生連結，並於廣告中列舉2004年以來「安家國際近期作品」之方式，藉由被處分人安家公司之知名度及不實之事業名稱內容，增強

消費者對於案關建案之信賴感，對於該不實廣告結果之發生具有重要影響。準此，被處分人安家公司對於系爭不實廣告行為之實現，顯然具有不可或缺之功能性支配，足堪認定符合與廣告主共同實施不實廣告行為之客觀構成要件。

- (三) 綜上，被處分人安家公司與廣告主，達成共同使用「安家國際」作為投資興建事業之共識，且彼此對於其廣告內容足使消費者產生錯誤等情均有所認識，並於客觀上共同參與促使不實廣告行為之實現，合致行政罰法第 14 條第 1、2 項規定之要件，均違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，洵堪認定。

四、案關甲本平面圖冊廣告「座車第二門廳 3D 透視參考示意圖」刊載「B1 空間……是社區多功能空間，也是座車第二門廳。」等語，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 按預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況(如廣告主提供日後給付能力、法令之規定)予以判斷，預售屋廣告主使用廣告時，明知或可得而知日後給付之內容無法與廣告相符，或雖與廣告相符，卻違反相關法令，則該廣告即涉有虛偽不實及引人錯誤。

- (二) 復按房屋銷售廣告所描述之公共設施情狀，為影響消費者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，致有遭限期改善、連續處罰、限期停止其使用、停止供水供電或遭查報拆除等處分之風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

- (三) 查案關廣告載有「B1 空間……是社區多功能空間，也是座車第二門廳。」等語，予人印象案關建案地下 1 樓得作為「多功能空間」使用，並得作為既有大廳外之「第二門廳」使用。本案雖據被處分人捷順公司與被處分人



全悅公司表示該空間可由管委會自由運用，惟據臺北市政府表示，案關建案原核准圖說地下1樓核准用途為「機房、受電室、發電機室、防空避難室兼停車空間」，倘完工後將原核准之防空避難室兼停車空間作為「大廳」或「多功能室」等公共設施，未維護建築物合法使用，違反建築法第77條規定，可依同法第91條第1項第2款規定，處建築物所有權人及使用人6萬元至30萬元罰鍰、命限期改善或補辦手續；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。是案關甲本平面圖冊廣告就地下1層所為之公共設施表示，使人誤認可作為「多功能空間」及「門廳」使用，顯與事實不符，且差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失原有之效能，而足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。

五、案關建案樣品屋廁所上層及臥房窗簾處透過玻璃窗所示空間之展示有引起合法夾層使用之錯誤認知，核已違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一) 查案關建案接待中心樣品屋係供不特定交易相對人自由進出參觀，以瞭解將來建造完成後之商品細節，屬性上本即為該建案之廣告物。本案該樣品屋於廁所處採上下層空間配置，並於上層吊掛衣物並擺設箱子等物品，牆壁一側設有壁櫥，一側則為全鏡面裝潢，該空間內又配置有人在其內活動所需之適當照明，且於臥房窗簾處透過玻璃窗所示沙發、小茶几及書櫃等空間，予人印象案關建案將來完工後可如樣品屋般施作上下層空間配置之「夾層」設計，增加室內居住使用面積，並有據此認知作成交易決定之虞。惟查案關建案建造執照注意事項第45點載有「建築物樓層內任意加設夾層係屬違建」、第53點「建築物樓層高度採複層式樓板設計不得任意設置夾層」等語，另據臺北市政府表示，案關建案倘增建夾層增加樓地板面積，應依建築法第39條規定依法申請辦

理變更設計，又案關建案建造執照及使用執照竣工圖說於廁所上方並無設立平臺空間，領得使用執照後如有擅自增設夾層涉及違建情事均依法查報，除應無條件接受拆除，須負擔拆除費用。是案關樣品屋之表示使人誤認可合法施作「夾層」使用，顯與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足令一般大眾對案關建案內容與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。

- (二) 又被處分人捷順公司與被處分人全悅公司辯稱案關樣品屋因廁所位處挑高空間，為有效利用坪效，故設計上下層空間設置，於上層作為儲藏空間，未有違反建管法令，另於臥房窗簾處透過玻璃窗所示空間，係作為辦公室使用，非屬樣品屋空間等云云。按預售屋買賣交易時，因尚無成屋，消費者端賴預售屋廣告所示內容據以作為交易決定之參考，又樣品屋展示所售房屋內部使用情狀，即傳達將來得提供該使用空間之商品予交易相對人，購屋者得以相同之規劃及裝潢方式合法擴大室內使用空間。惟據臺北市政府表示案關樣品屋核備圖說內容並未繪製或標示廁所上方設有平臺空間，依「臺北市建築工程搭蓋樣品屋及設置臨時廣告管制措施」第 7 條規定，該樣品屋應以違章建築論處。另被處分人捷順公司自承案關建案目前業完工，為符建造執照規定，並未如樣品屋般於廁所上方施作夾層，是被處分人捷順公司自始即知悉案關建案將來完工後，不得施作夾層，卻仍於預售屋銷售階段與被處分人全悅公司共同於樣品屋廁所處施作屬違章建築之夾層空間，且於臥房窗簾處透過玻璃窗所示沙發、小茶几及書櫃等展示空間，此情足令一般購屋者誤認該夾層屬合法建物，尚難以知悉倘依樣品屋所示施作夾層，有違反建管法規，而遭罰鍰、限期拆除等處分之風險，核屬就足以影響交易決定之事項，為虛偽不實及引人錯誤之表示，是被處分人捷順公司與被處分



人全悅公司尚不得據以主張豁免案關不實廣告之責。

六、綜上，被處分人捷順公司與被處分人全悅公司於「安家MOrE+」預售屋建案廣告，刊載「B1 空間……是社區多功能空間，也是座車第二門廳」，及樣品屋為夾層設計，並與被處分人安家公司故意共同使用「安家國際」為投資興建公司，就與商品相關而足以影響交易決定之事項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

黃美瑛

中華民國 106 年 7 月 27 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。