公平交易委員會處分書

公處字第106068號

被處分人：宏燁建設股份有限公司
統一編號：24348115
址　　設：臺北市信義區信義路4段456號26樓之1
代 表 人：○○○
地　　址：同上

被處分人：津發廣告有限公司
統一編號：42560460
址　　設：基隆市七堵區福六街113號7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、被處分人於銷售「園ROOM 4米35」建案廣告，使用一般住宅文字、圖片及夾層設計，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、處宏燁建設股份有限公司新臺幣140萬元罰鍰。
處津發廣告有限公司新臺幣70萬元罰鍰。

事　　實

一、案緣本會主動查悉被處分人宏燁建設股份有限公司(下稱被處分人宏燁公司)及被處分人津發廣告有限公司(下稱被處分人津發公司)105年8月至106年2月為銷售新北市板橋區「園ROOM 4米35」建案（下稱案關建案），廣告DM宣稱「4 Home&Office 是家，也是辦公室 立體雙空間，成家立業一舉兼得」、「宏燁建設將商業大樓的堅實結構，創意規劃挑高4米35住辦合一立體宅 不只滿足多元空間需求，還可

以申請公司行號 成家立業一兼二顧，享受事半功倍的優渥生活！」等語，及2F裝潢配置圖以住家格局輔以客廳、臥室、廁所等裝潢傢俱介紹可做住家使用；另以現場實品屋介紹案關建案樓層高度為4米35可施作夾層做臥室使用，經查詢案關建案使用執照(84板使字第00794號)，地上2層至4層為G1證券交易所、商場，與案關廣告宣稱不符，涉有廣告不實。

二、調查經過：

（一）案經函請被處分人宏燁公司提出書面陳述、補充陳述及到會陳述，略以：

1、「園 ROOM 4 米 35」建案係被處分人宏燁公司於 100 年向永豐銀行買入由太平洋建設股份有限公司 84 年投資興建之建案，包含 1 至 4 樓及地下室，經重新整理後於 100 年向新北市政府申請變更使用執照，將該建案 3 至 4 樓原用途為「證券交易所」變更為「集合住宅」；另於 104 年 11 月向新北市政府申請變更使用執照，將 2 樓原用途「證券交易所」變更為「一般事務所」，將 3 樓原用途「集合住宅」變更為「一般事務所」；目前新北市政府所核准案關建案 2 樓用途為「一般事務所」、3 樓用途為「一般事務所」、4 樓為「集合住宅」。被處分人宏燁公司委託被處分人津發公司銷售案關建案 2 樓、3 樓及 4 樓全區，銷售中心現場銷售期間為 104 年 10 月 15 日至 106 年 4 月 30 日。被處分人宏燁公司於接到本會來函後已停止銷售行為。

2、被處分人宏燁公司與被處分人津發公司分別於 104 年 10 月 15 日、105 年 4 月 15 日及 105 年 11 月 1 日簽訂「不動產委託銷售契約書」，採「包銷制」方式委託被處分人津發公司承攬案關建案之廣告企劃與銷售業務；依不動產委託銷售契約書第 4 條之約定，銷售服務費以銷售實際委託底價之一定比例計酬；另依前揭契約書第 7 條之約定，建案廣告預算編列由被處分人津發公司支付。

3、案關廣告 DM 及 2F 裝潢配置圖皆為被處分人津發公司所

製作，廣告宣稱之用詞及意涵，被處分人宏燁公司無權審閱，廣告DM雖曾於開會時提出，但被處分人宏燁公司非有能力排除爭議文字，另2F裝潢配置圖，並未經被處分人宏燁公司審閱及確認。該建案目前新北市政府所核准2樓及3樓用途為「一般事務所」，僅能作為辦公室用途使用，被處分人宏燁公司並未再向新北市政府申請變更使用執照，且為符法令規定，亦將維持「一般事務所」用途，交付予購屋者。

4、建案現場調查拍攝照片係為被處分人宏燁公司股東所購買位於4樓裝潢完成房屋，有施作夾層做臥室使用。有關被處分人津發公司向被處分人宏燁公司股東商借房屋，及於銷售房屋時，銷售人員可帶消費者參觀，並據以介紹相關裝潢及格局乙事，被處分人宏燁公司並不知情；該建案並不可施作夾層，被處分人宏燁公司並未向新北市政府申請變更設計，且無就建案申請夾層空間設施使用，及變更使用執照之規劃，且為符法令規定，亦將維持原無設計夾層空間之房屋，交付予購屋者。

(二)經函請被處分人津發公司書面陳述、補充陳述及到會陳述，略以：

1、被處分人津發公司陳述其與被處分人宏燁公司合作方式、期間等內容，與上述被處分人宏燁公司陳述內容相同。

2、案關建案廣告為被處分人津發公司委託百納國際有限公司設計，再由被處分人津發公司所印製散發，廣告DM印製20,000份，2F裝潢配置圖約印製200份，於105年8月至106年2月供銷售現場（新北市板橋區府中路126號）使用，廣告DM計散發15,000份，2F裝潢配置圖散發200份。

3、案關廣告宣稱係表示建案2、3樓登記為一般事務所，倘消費者購買後未登記公司行號，亦可做為住宅使用，享有一般住宅水電費率；4樓登記為集合住宅，消費者購買後亦可登記公司行號。被處分人津發公司並未向新北

市政府申請將 2、3 樓變更為集合住宅。

4、被處分人津發公司向被處分人宏燁公司股東商借所購買位於案關建案 4 樓有施作夾層做臥室使用之成屋，該公司銷售人員於銷售房屋時可帶消費者參觀，並據以介紹相關裝潢及格局。

(三)經函請新北市政府提供專業意見及相關事證，略以：

1、依建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」同法第 91 條規定：「有左列情形之一者，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：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」已說明如案關建築物未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條規定辦理。

2、案關建案領有 84 板使字第 794 號使用執照，106 年 5 月 11 日領得 106 板變使字第 090 號變更使用執照，申請變更用途範圍為：「本市板橋區府中路 126 號 2 樓、2 樓之 1~2 樓之 30、3 樓、3 樓之 1~3 樓之 29」，申請使用項目由原用途「證券交易場所(G 類 1 組)」變更為「一般事務所(G 類 2 組)」。另依建築物使用類組及變更使用辦法附表一：G 類（辦公、服務類）；G 類 2 組組別定義為「供商談、接洽、處理一般事務之場所」。

3、建築物應依核准變更用途「一般事務所(G 類 2 組)」或符合上開築物使用類組及變更使用辦法附表有關「G 類 2 組」組別之使用；倘後續作為「住宅（H 類 2 組）」使用，如符合都市計畫法新北市施行細則第 17 條（住宅區基準容積）規定，應依循程序辦理變更使用執照。

4、查102板變使字第240號變更使用執照4樓竣工圖說，核准室內空間並無夾層，如擅自施作夾層違建，並經違章建築大隊查報後，將依「違章建築處理辦法」及「新北市違章建築拆除優先次序表」辦理。另查105年4月18日新北工建字第1050493587號第1次變更設計書面審查許可，該建案第2樓及第3樓設計圖說並無設計夾層，如有夾層違建而與原書面設計圖說未符部分，將依「新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則」辦理並請其恢復原狀。

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。」同條第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。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足生「不公平競爭」效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。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2千5百萬元以下罰鍰」。

二、本案廣告行為主體：

(一)經查案關建案係由被處分人宏燁公司於100年向永豐銀行買入1至4樓及地下室，經重新整理後出售，為該建案出賣人；另建案之廣告企劃與銷售業務由被處分人宏燁公司委託被處分人津發公司負責，雙方並簽訂「不動產委託銷售契約書」，足證被處分人宏燁公司本於銷售自己商品之意思，委託被處分人津發公司製作本案廣告及銷售商品，故被處分人宏燁公司為本案廣告主。

(二)次查被處分人津發公司依前揭「不動產委託銷售契約書」，係採「包銷制」方式承攬案關建案之銷售業務及廣告製作，且由被處分人津發公司支付因銷售房屋而產生之業務、廣告及企劃費用，此亦有廣告製作發票影本可稽。另被處分人津發公司利用案關廣告達到其銷售之目的，並依前揭合約書第4條約定，銷售服務費以銷售實際委託底價之一定比例計酬，亦即被處分人津發公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人津發公司亦為本案廣告行為主體。

三、本案廣告論究範圍：

(一)查被處分人津發公司自承案關建案廣告DM及2F裝潢配置圖為被處分人津發公司所印製散發，故該廣告DM及2F裝潢配置圖為本案廣告論究範圍。

(二)次查就現場實品屋廣告部分，被處分人津發公司自承係向被處分人宏燁公司股東商借施作夾層做臥室使用房屋，由銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀，並據以介紹相關裝潢及格局。據上，則該現場實品屋係為供銷售人員解說使用，其係以大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞建案資訊，以達行銷商品之目的，爰足認該現場實品屋亦為本案廣告論究範圍。

四、案關廣告刊載一般住宅使用文字及圖片，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一)依建築法第73條第2項規定，建築物應依核定之使用類組使用……。另建築法第91條第1項第1款規定，違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，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；復依106板變使字第090號變更使用執照，申請變更用途範圍為：「本市板橋區府中路126號2樓、2樓之1~2樓之30、3樓、3樓之1~3樓之29」，申請使用項目由原用途「證券交易場所(G類1組)」變更為「一般事務所(G類2組)」；另依建築物使用類組及變更使用辦法附表一：G類（辦公、服務類）；G類2組組別定義為「供商談、接洽、處理一般事務之場所」。

(二)本案「園ROOM 4米35」於使用執照2樓及3樓用途核准為「一般事務所(G類2組)」，倘作為一般住宅使用，因使用類組不同及原核定使用不合，即應辦理變更用途。查案關建案廣告DM宣稱「4Home＆Office 是家，也是辦公室 立體雙空間，成家立業一舉兼得」、「宏燁建設將商業大樓的堅實結構，創意規劃挑高4米35住辦合一立體宅 不只滿足多元空間需求，還可以申請公司行號 成家立業一兼二顧，享受事半功倍的優渥生活！」等語，及2F裝潢配置圖以住家格局輔以客廳、臥室、廁所等裝潢傢俱介紹可做住家使用。整體以觀足使消費者認知於購屋後，室內可供一般住宅使用，並據此認知作成交易決定，然卻難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，日後有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等處分之風險；又被處分人宏燁公司亦自承，案關建案目前新北市政府所核准2樓及3樓用途為「一般事務所」，僅能作為辦公室用途使用，被處分人宏燁公司並未再向新北市政府申請變更使用執照，且為符法令規定，亦將維持「一般事務所」用途，交付予購屋者，故案關廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。

五、 案關廣告使用夾層設計，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一)據新北市政府提供意見，該建案102板變使字第240號變更使用執照4樓竣工圖說，核准室內空間並無夾層，如擅自施作夾層違建，並經違章建築大隊查報後，將依「違章建築處理辦法」及「新北市違章建築拆除優先次序表」辦理。另查105年4月18日新北工建字第1050493587號第1次變更設計書面審查許可，該建案第2樓及第3樓設計圖說並無設計夾層，如有夾層違建而與原書面設計圖說未符部分，將依「新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則」辦理並請其恢復原狀。

(二)查案關現場實品屋施作夾層做臥室使用，銷售人員據以介紹相關裝潢及格局，實易使消費者誤認案關建案於交屋時或交屋後逕行二次施工即可合法取得夾層使用空間，並據此認知作成交易決定。惟查案關建案2樓、3樓及4樓並未獲建築主管機關審查許可興建夾層，被處分人宏燁公司亦自承案關建案不可施作夾層，且未向新北市政府申請變更設計，亦無就該建案申請夾層空間設施使用，及變更使用執照之規劃，為符法令規定，將維持原無設計夾層空間之房屋，交付予購屋者，故案關廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。

六、被處分人宏燁公司雖辯稱案關廣告 DM 及 2F 裝潢配置圖皆為被處分人津發公司所製作，被處分人宏燁公司無權審閱，及被處分人津發公司向被處分人宏燁公司股東商借房屋，並據以向消費者介紹相關裝潢及格局乙事，被處分人宏燁公司並不知情等語，惟被處分人宏燁公司既就「園 ROOM 4 米 35」建案銷售及廣告製刊等業務全權委託被處分人津發公司處理，並藉由被處分人津發公司所製作、提供使用之廣告及銷售行為直接獲有銷售利潤，自應就被處分人津發公司製作及使用之廣告善盡監督、管理及約制之責；另查雙方所簽訂「不動產委託銷售契約書」內容，被處分人津發公司負責銷售企劃及廣告之安排，其內容須經被處分人宏燁公司認可後始可付諸執行，故被處分人宏燁公司對

於廣告內容亦有實質審核權責，尚難僅以案關廣告未經其審閱或不知情而予以卸責。

七、綜上，被處分人宏燁公司及被處分人津發公司於銷售「園 ROOM 4 米 35」建案廣告，使用一般住宅文字、圖片及夾層設計，就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，核已違反公平交易法第 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；違法後悛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。

中　華　民　國　106　年　8　月　16　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。