

公平交易委員會處分書

公處字第 106069 號

被處分人：景程建設股份有限公司

統一編號：53418645

址 設：新北市新莊區思源路 230 巷 29 號

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：博巨開發股份有限公司

統一編號：54534241

址 設：桃園市桃園區新埔六街 77 號 7 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、被處分人於「高第」建案廣告，繪製「A8 平面圖」及現場實品屋為夾層設計，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、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、處景程建設股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。
處博巨開發股份有限公司新臺幣50萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動查悉被處分人新北市五股區「高第」建案銷售中心現場，銷售人員於106年1月至106年3月間提供案關建案廣告3樓以上平面配置參考示意圖及「A8平面圖」介紹，宣稱案關建案樓層高度為3米6，可於室內空間施作夾層，且現場實品屋上夾層隔作2房設計，涉有廣告不實，違

反公平交易法第21條規定。

二、調查經過：

(一)經函請被處分人景程建設股份有限公司(下稱被處分人景程建設公司)書面說明及到會陳述，略以：

- 1、「高第」建案為被處分人景程建設公司投資興建，委託被處分人博巨開發股份有限公司(下稱被處分人博巨公司)代為銷售及廣告等相關事宜。案關建案各樓層平面配置參考示意圖、傢俱配置平面參考圖、DM等廣告均由被處分人景程建設公司同意後由被處分人博巨公司負責印製及散發，至有關載有「鉅得空間規劃有限公司」(下稱鉅得空間公司)之「A8平面圖」係現場實品屋裝潢參考示意圖，另現場實品屋亦經被處分人景程建設公司同意興建。
- 2、案關建案已於106年3月31日取得使用執照，除1樓大廳外，各樓層內部並未有夾層設計，未來亦不會就各樓層內部做有關夾層之變更設計。案關建案與A8相類戶為A7其坪數與A8差不多僅方向及陽台位置有些差異。案關建案於104年9月份開始興建，尚未交屋。

(二)經函請被處分人博巨公司書面說明、到會陳述及到會後補充資料，略以：

- 1、被處分人博巨公司負責「高第」建案廣告、企劃及銷售，銷售過程提供之公開發送平面圖、各式DM及介紹書等，與在對外之媒體上，皆經被處分人景程建設公司審核。另「A8平面圖」及實品屋均經過被處分人景程建設公司審核。
- 2、建案銷售現場提供前來參觀之客戶A8傢俱配置平面參考圖，至「A8平面圖」係由鉅得空間公司繪製，提供至現場參觀之消費者了解3米6空間如何規劃，對來參訪客戶會告知由鉅得空間公司介紹空間規劃，此「A8平面圖」於106年1月開始發放，至106年3月初收到本會調查函後為避免爭議即停止發放，約發放50份左右。另106年1月後在建案現場設有接待中心及實品屋，實品

屋即參考「A8 平面圖」建置，亦會帶消費者參觀實品屋，實品屋上夾層 2 間房間均有擺床，有上夾層之實品屋陳設期間為 106 年 1 月至 106 年 5 月 9 日，後已拆除上夾層活動板。

- 3、現場銷售人員提供 3F 以上「平面配置參考示意圖」及「A8 平面圖」介紹，宣稱案關建案樓層高度為 3 米 6 可施作夾層，可於上夾層再隔作 2 房設計，照理說一般情形應有鉅得空間公司在場才會提供「A8 平面圖」給客戶，但不知為何有鉅得空間公司人員不在場就提供之情形，此部分為督導不周。另就實品屋介紹時會告知夾層是活動設計，提供消費者裝潢參考。

(三)經函請新北市政府工務局提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、有關擅自施作夾層其違反建築法規定部分，依據建築法第 77 條：「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。……」第 77 條之 2：「建築物室內裝修應遵守左列規定：……」第 91 條：「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。……二、未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」第 95 條之 1：「違反第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。……」
- 2、依建築技術規則建築設計施工編第 32 條：「天花板之淨高度應依左列規定：……其他居室及浴廁不得小於 2.1 公尺，但高低不同之天花板高度至少應有一半以上大於 2.1 公尺，其最低處不得小於 1.7 公尺。」第 164 之 1 條：「住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計

者，挑空部分之位置、面積及高度應符合左列規定：……
五、建築物設置不超過各該樓層樓地板面積三分之一或一百平方公尺之夾層者，僅得於地面層或最上層擇一處設置。」

- 3、經查 101 股建字第 235 號建造執照相關內容，除地上 1 層設有夾層設計外，其餘樓層尚未有夾層設計。故倘樓層高度為 3 米 6 於室內空間施作夾層，似核與前開相關規定不符，另倘擅自於室內空間施作夾層應屬違章建築。

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，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生「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，並得處新台幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰」。

- 二、本案廣告行為主體：

- 1、案關建案為被處分人景程建設公司投資興建且為案關建案出賣人，另案關建案之行銷過程與廣告企劃由被處分人景程建設公司委託被處分人博亘公司負責，雙方並簽訂「委託銷售合約書」。足證被處分人景程建設公司除出資興建案關建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人博亘公司製作本案廣告及銷售商品，且被處分人景程建設公司亦表示廣告均由該公司同意後由被處分人博亘公司負責印製及散發，至有關載有鉅得空間公司之「A8 平面圖」係現場實品屋裝潢參考示意圖，另現場實品屋亦經該公司同意興建，故被處分人景程建設公司核為本案廣告行為主體。
 - 2、另查，被處分人博亘公司利用案關廣告達到其銷售之目的，並依委託銷售合約書約定有效期間所售出之房地(含車位)總金額計算佣金，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人博亘公司分得一定比例之酬金，是被處分人博亘公司隨銷售數量之增加其獲利亦增，另合約期間內因銷售房屋而生之業務、廣告及企劃費用，亦由被處分人博亘公司支付，爰足堪認定被處分人博亘公司為本案廣告行為主體，殆無疑義。
- 三、本案廣告論究範圍：案關建案銷售現場除提供 3 樓以上平面配置參考示意圖及「A8 平面圖」介紹，並由現場銷售人員宣稱案關建案樓層高度為 3 米 6，可於室內空間施作夾層，於上夾層再隔作 2 房，另現場有實品屋帶看，爰前開「A8 平面圖」及實品屋等均屬本案廣告論究範圍。
- 四、案關建案「A8 平面圖」及現場實品屋所示於上夾層再隔作 2 房之空間展示有引起合法夾層使用之錯誤認知，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，則該廣告即有虛偽不實及引人錯誤。

(二) 查案關建案「A8平面圖」及現場實品屋所示於上夾層再隔作2房之空間展示，並於2房間內分別放有床鋪等起居設備，整體效果予人印象為系爭建案已獲准許可合法施作「夾層」，增加室內居住使用面積，並據此認知作成交易決定。惟據新北市政府表示，案關建案除地上1層設有夾層設計外，其餘樓層尚未有夾層設計，故倘樓層高度為3米6於室內空間施作夾層，與建築法第77條及第77條之2相關規定不符，另倘擅自於室內空間施作夾層應屬違章建築。被處分人景程建設公司亦自承除1樓大廳外，各樓層內部並未有夾層設計，未來亦不會就各樓層內部做有關夾層之變更設計，是系爭「A8平面圖」及現場實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，且足令一般大眾對系爭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。

(三) 雖被處分人博亘公司稱就一般情形應有鉅得空間公司在場才會提供「A8平面圖」，實品屋介紹時會告知夾層是活動設計，提供消費者裝潢參考云云。惟按房屋銷售廣告所描述之建物內容等情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據案關現場銷售人員提供資料及現場實品屋廣告僅認知於購屋後得以相同之規劃及裝潢方式合法擴大室內居住空間，縱被處分人博亘公司稱「A8平面圖」應有鉅得空間公司在場才會提供，惟經本會派員赴銷售現場，係由現場銷售人員提供，爰其表示應屬辯詞；另被處分人博亘公司雖以有告知消費者此夾層係活動設計且僅供參考為由卸責，惟一般購屋者尚難以知悉實品屋所示之建物內容違反建管法規，有遭罰鍰、強制拆除之風險，是被處分人博亘公司尚不得據此主張免責。

五、綜上，被處分人於「高第」建案廣告，繪製「A8平面圖」及現場實品屋為夾層設計，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，核已違反公平交

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。

中 華 民 國 106 年 8 月 24 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。