

# 公平交易委員會處分書

公處字第 106073 號

被處分人：長虹建設股份有限公司

統一編號：04633597

址 設：臺北市中正區北平東路 30 號 11 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：新開創廣告有限公司

統一編號：28351532

址 設：新北市板橋區雙玉里三民路 1 段 120 號 5 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「世紀長虹」建案廣告，刊載 Sky Lounge 及詠景 VISION VIP 包廂等公共設施，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、處長虹建設股份有限公司新臺幣 200 萬元罰鍰。  
處新開創廣告有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣本會主動查悉被處分人長虹建設股份有限公司(下稱被處分人長虹公司)及被處分人新開創廣告有限公司(下稱被處分人新開創公司)105年8月至106年2月為銷售新北市林口區「世紀長虹」建案(下稱案關建案)，於案關廣告DM及簡易銷售書宣稱Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施，惟經查詢案關建案使用執照(103林使字第00171號)，突出物1層及突出物2層使用類組皆為梯間，與案關廣

告宣稱不符，涉有廣告不實。

## 二、調查經過：

(一) 案經函請被處分人長虹公司提出書面陳述、補充陳述及到會陳述，略以：

- 1、 「世紀長虹」 建案係被處分人長虹公司於 100 年 4 月 7 日投資興建，取得 100 林建字第 00177 號建造執照，於 103 年 5 月 6 日完工，取得 103 林使字第 00171 號使用執照，並委託被處分人新開創公司於 105 年 3 月 1 日至 105 年 12 月 31 日期間銷售該建案，嗣於 105 年 12 月 30 日另以協議延長銷售期間至 106 年 3 月 31 日止。該建案計印製廣告 DM 9 萬份及簡易銷售書 1,000 份，廣告期間為 105 年 8 月 1 日至 106 年 2 月 5 日，廣告 DM 散發地點為新北市林口區及臺北市等地區，簡易銷售書於該建案銷售中心發放。被處分人長虹公司於接到本會來函後已停止使用案關廣告。
- 2、 被處分人長虹公司與被處分人新開創公司於 105 年 3 月 1 日簽訂「房地委託廣告銷售合約書」，委託被處分人新開創公司承攬該建案之廣告企劃與銷售業務；案關廣告 DM 及簡易銷售書為被處分人新開創公司製作，經被處分人長虹公司審閱及確認後，再由被處分人新開創公司處理後續之印製及散發事宜；依前揭房地委託廣告銷售合約書第 4 條之約定，銷售服務費以銷售房地總價之一定比例計酬；另依同合約書第 6 條之約定，因銷售房屋而產生之業務、廣告及企劃費用，均由被處分人新開創公司支付。
- 3、 案關廣告 DM 及簡易銷售書宣稱 Sky Lounge 及詠景 VISION VIP 包廂，係表示被處分人長虹公司於案關建案屋突 1 層及屋突 2 層「梯間」空間，設置 Sky Lounge 及詠景 VISION VIP 包廂等公共空間，並經各區分所有權人同意，基於空間靈活運用，作為社區休憩景觀設施使用。廣告有關「Sky Lounge」設置於原核准之使用執照及竣工圖屋突 1 層所示「梯間」；「詠景 VISION VIP 包廂」

設置於原核准之使用執照及竣工圖屋突 2 層所示「梯間」；前揭公共設施位置於屋突 1 層及屋突 2 層原核准施作梯間，目前現況為淨空之梯間，活動傢俱配備已交付社區管委會，與原核准之使用執照及竣工圖相符，亦符合建築相關法令。惟被處分人長虹公司並未向新北市政府申請變更設計，且無就該建案梯間空間予以變更作為公共設施使用，及變更使用執照之規劃，且為符法令規定，亦將維持原梯間空間，交付予購屋者。

(二) 經函請被處分人新開創公司書面陳述、補充陳述及到會陳述，略以：被處分人新開創公司陳述案關廣告意涵，及其與被處分人長虹公司合作方式、期間等內容，與上述被處分人長虹公司陳述內容相同。

(三) 經函請新北市政府提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、案關建案領有 103 林使字第 171 號使用執照，依使用執照登載所示相關建築基地概要如下：屋頂突出物 1 層至 3 層使用用途為「梯間、水箱及機械室」。
- 2、按建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第 10 款屋頂突出物定義：「突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：(一) 樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房。(二) 水塔、水箱、女兒牆、防火牆……」，屋頂突出物用途仍應依前款規定使用，倘涉及建築法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用……」，應申請變更使用執照，以符法制。同法第 91 條第 1 項規定：「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。」本案未辦理變更使用執照即變更改用途使用，涉及違反前揭建築法第 73 條第 2 項規定，並依同法第 91 條第 1 項規定辦理。

## 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長虹公司所投資興建之建案，並簽訂「房地委託廣告銷售合約書」。足證被處分人長虹公司除出資興建案關建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人新開創公司製作本案廣告及銷售商品，且亦坦承該建案相關廣告由被處分人長虹公司審核及確認，故被處分人長虹公司為本案廣告行為主體。

(二) 次查被處分人新開創公司依前揭「房地委託廣告銷售合約書」，受委託承攬案關建案之銷售業務及廣告製作，且由被處分人新開創公司支付因銷售房屋而生之業務、廣告及

企劃費用，此亦有案關廣告製作發票影本可稽。另被處分人新開創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，銷售服務費以銷售房地底價之一定比例計酬，並就建案銷售價格高於合約書底價之溢價，分別由被處分人長虹公司及被處分人新開創公司依一定比例分得酬金，亦即被處分人新開創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，是被處分人新開創公司亦為本案廣告行為主體。

三、案關廣告宣稱 Sky Lounge 及詠景 VISION VIP 包廂等公共設施，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 查案關廣告DM及簡易銷售書宣稱Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施，足使消費者誤認該等公共設施皆可合法使用，並據此認知做成交易決定。惟查前揭公共設施位置分別於使用執照突出物1層及突出物2層上登載用途為「梯間」，被處分人長虹公司將梯間空間位置，規劃作為Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施使用，據新北市政府提出意見表示，案關建案依使用執照登載所示，屋頂突出物1層至3層使用用途為「梯間、水箱及機械室」，未辦理變更使用執照即變更改用途使用，涉及違反前揭建築法第73條第2項規定，並依同法第91條第1項規定辦理。
- (二) 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交易決定之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之公共設施，而難以知悉廣告所載之公共設施違反建築法規。本案被處分人長虹公司雖稱案關廣告宣稱Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施，係表示於案關建案屋突1層及屋突2層「梯間」空間，設置Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共空間，並經各區分所有權人同意，基於空間靈活運用，作為社區休憩景觀設施使用，目前現況為淨空之梯間，活動傢俱配備已交付社區管委會，與原核准之使用執照及竣工圖相符，亦符合建築相關法令等語。惟前揭公共設施位置於屋突1層

及屋突2層原核准施作梯間，前述廣告表示內容，顯與建物之核准用途不符，此有新北市政府專業意見可稽；另被處分人長虹公司亦自承案關廣告宣稱設置Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施，未向新北市政府申請變更設計，且亦無就案關公共設施變更使用執照之規劃，另為符法令規定，將維持原梯間空間，交付予購屋者，則該建案於日後交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用，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。

四、綜上，被處分人長虹公司及被處分人新開創公司於銷售「世紀長虹」建案廣告，刊載 Sky Lounge 及詠景 VISION VIP 包廂等公共設施，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 30 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。