

公平交易委員會處分書

公處字第 106075 號

被處分人：新潤興業股份有限公司

統一編號：16318881

址 設：臺北市松山區基隆路 1 段 8 號 13 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：海悅國際開發股份有限公司

統一編號：22624873

址 設：臺北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人等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「新潤峰采」建案廣告上，將陽台位置設置虛線，標示作為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品用途及內容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、處新潤興業股份有限公司新臺幣 70 萬元罰鍰。
處海悅國際開發股份有限公司新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾來函檢舉，略以：新潤興業股份有限公司(下稱被處分人新潤興業公司)及海悅國際開發股份有限公司(下稱被處分人海悅國際開發公司)銷售「新潤峰采」預售屋建案，於樣品屋設置陽台外推之實景，以紅色虛線膠帶貼於該樣品屋內，並設置書桌、書架、架高地板等室內專用空間之情境，欲引導消費者作錯誤聯想，疑涉廣告不實，爰立案調查。

二、調查經過：

(一)被處分人新潤興業公司提出陳述書及到會陳述意見，略以：

- 1、新潤峰采建案係被處分人新潤興業公司所興建，於 103 年 5 月 30 日領得建造執照。興建地點於新北市淡水區新市二路與崁頂二路交叉路口。
- 2、新潤峰采建案由被處分人新潤興業公司委託被處分人海悅國際開發公司銷售，並於 103 年 7 月 15 日簽訂銷售企劃契約書。委託銷售期間自 103 年 7 月 15 日至 106 年 12 月 31 日。
- 3、依銷售企劃契約書第 11 條第 7 項，新潤峰采建案廣告內容須經被處分人新潤興業公司簽認後，被處分人海悅國際開發公司始得進行製作、印刷、發送及傳播。又依銷售企劃契約書第 6 條第 1 項及第 2 項約定服務費以銷售成交價之一定比例計算請領。另總成交售價高於總成交底價時被處分人海悅國際開發公司亦可分得一定比例獎金，又同契約書第 9 條約定廣告預算費用，按以總銷售底價一定比例編列。被處分人海悅國際開發公司因新潤峰采建案廣告所使用之海報、DM、手冊等費用，有 103 年 10 月間至 106 年 4 月間之統一發票可稽，並均已向被處分人新潤興業公司請款完成。
- 4、新潤峰采建案樣品屋設置於新北市淡水區淡金路二段 365 號右邊空地，係由被處分人新潤興業公司就 101 淡海建字第 661 號建造執照之樣品屋，向新北市政府工務局 103 年 6 月 6 日北工施字第 1031009810 號函同意備查。而該建案樣品屋係由被處分人海悅國際開發公司委託以太室內裝修工程有限公司於 103 年 8 月修改搭設而成，並於 104 年 3 月間即全部拆除完畢，有新北市政府工務局 104 年 4 月 9 日新北工施字第 1040607209 號函及現場照片可稽，因此新潤峰采建案樣品屋設置時間，係自 103 年 8 月至 104 年 3 月間。另案關樣品屋廣告之設計、製作、設置及費用，均係由被處分人海悅國際開發公司委託、

支付予以太室內裝修工程有限公司，惟設置前有事先經被處分人新潤興業公司審核。

- 5、案關樣品屋係新潤峰采建案陽光區 B2 戶 2-15 層之樣品屋廣告，前揭樣品屋虛線部分標示為室內空間之一部分，原屬空間於廣告期間依核定工程圖樣為陽台空間(可參考建案房屋預定買賣契約書「一層至十五層平面圖(建造執照圖)」，案關虛線空間規劃用途一直以來皆為陽台空間，故與核定工程圖樣不符，並未符合相關建管法令規定，且被處分人新潤興業公司迄今並未向建管單位辦理將前揭陽台空間變更為室內空間設計。另目前建案尚未完工，因此使用執照尚未核定。
- 6、按新潤峰采建案房地現場銷售狀況，係消費者於銷售現場，經代銷人員說明建案地點、生活機能、交通及景觀附加價值等條件後，經消費者審慎評估，並向代銷人員表達有意購買建案房地之意願或希望參觀樣品屋後，代銷人員始會引導消費者進入樣品屋參觀，無需先簽訂建案房屋預定買賣契約書或有其他限制條件。而樣品屋之所以於房間地板上以紅色虛線明顯清楚標示陽台範圍，目的乃係為使消費者充分了解該紅色虛線所為區隔之意義，而代銷公司於樣品屋現場，亦均清楚且明確的將該變更空間之範圍告知消費者，並務必使一般消費者對該使用限制達到相當程度之認知與瞭解，並未有任何隱匿、欺瞞或誤導消費者之意圖。另新潤峰采建案銷售現場所用以向消費者解說之平面配置參考圖、傢俱配置參考圖均係依照建造執照核定圖說製作，並已將陽台處載示於前揭參考圖上，未有省略或隱匿，並未誤導消費者作為其他用途使用。且被處分人新潤興業公司就新潤峰采建案所使用之相關廣告內容均未有陽台外推。又消費者於代銷公司詳細說明，並達成相當程度之瞭解後，乃再於建案房屋預定買賣契約書上，經買賣雙方具體約明於第 1 頁倒數第 2 行至倒數第 1 行「本案配置圖及樣品屋僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式。」因此在前

述各項做法已充分清楚告知消費者之情形下，消費者更要無被引導而作錯誤聯想之可能，進而違犯公平交易法第 21 條規定。

- 7、新潤峰采建案雖係預售建案，然樣品屋實際上僅於 103 年 8 月至 12 月間設置，並迅於 104 年 3 月間即全部拆除完畢。復佐以新潤峰采建案之銷售整理表，可知於案關樣品屋使用期間之銷售戶數僅只有 7 戶，約佔目前已售出總戶數 69 戶之 1 成不到，亦僅約占預計總銷售戶數 156 戶之 4.4%。而案關樣品屋使用期間售出之 7 戶中，僅有 1 戶 B2-07F 坐落於案關預售屋所示棟別，可證明消費者並非因案關樣品屋房間內畫有紅色虛線之陽台外推空間變更設置，進而產生錯誤聯想而生購買意願。

(二)被處分人海悅國際開發公司提出陳述意見及到會說明，略以：

- 1、案關建案係由被處分人新潤興業公司委託被處分人海悅國際開發公司負責企劃、銷售等業務，雙方訂有銷售企劃契約書。委託銷售期間自 103 年 7 月 15 日至 106 年 12 月 31 日。
- 2、被處分人新潤興業公司與被處分人海悅國際開發公司就案關建案簽訂契約，依銷售企劃契約書第 11 條第 7 項：「…乙方應依甲方所提供之圖面、買賣契約書、建材說明書等相關資料編制案關廣告物，且本案所有業務銷售及廣告製作需經甲方簽認後乙方始可製作、印刷、發送及傳播」。另依銷售企劃契約書第 6 條第 1 項約定服務費以銷售成交價之一定比例計算請領，又廣告預算費用，按以總銷售底價一定比例編列。
- 3、案關樣品屋設置地點為新北市淡水區淡金路二段 365 號右邊空地，為被處分人新潤興業公司向新北市政府工務局申請續為使用 101 淡海建字第 661 號建造執照之樣品屋，經該局 103 年 6 月 6 日北工施字第 1031009810 號函同意備查後，由被處分人海悅國際開發公司委託並支付費用予以太室內裝修工程有限公司搭設。其於 103 年 8

月修改搭設而成，並於 104 年 3 月拆除完竣，有新北市政府工務局 104 年 4 月 9 日新北工施字 1040607209 號函同意備查函及現場拆除照片可稽，故案關預售屋設置起訖期間為 103 年 8 月至 104 年 2 月(3 月已拆除完畢)。而案關樣品屋廣告於設置前有事先經被處分人新潤興業公司審核。

- 4、案關樣品屋係新潤峰采建案陽光區 B2 戶 2-15 層之樣品屋廣告，前揭樣品屋虛線部分設置為室內空間之一部分，原屬空間於廣告期間依核定工程圖樣為陽台部分空間(案關虛線空間規劃用途一直以來皆為陽台空間)，故與核定工程圖樣不符，並未符合相關建管法令規定。另被處分人新潤興業公司迄今有無向建管單位辦理將前揭陽台空間變更為室內空間設計，被處分人海悅國際開發公司並不確定。
- 5、案關樣品屋地板標示出紅色虛線之意義，即係在向客戶清楚指明紅色虛線區域為陽台空間，且除於現場地板上以紅色虛線清楚標示外，依據預售屋接待中心現場接待人員接待客戶之流程，客戶進入案關樣品屋前，雖不以簽訂本建案房屋預定買賣書為必要，但至少已完整聆聽代銷人員之介紹，充分知悉 B2 戶內之陽台空間及室內配置空間，無誤認陽台空間為室內空間之可能。又於案關樣品屋現場，雖未標明虛線部分原屬用途係陽台空間等文字，惟被處分人海悅國際開發公司帶看人員皆有口頭搭配傢俱配置參考圖清楚告知虛線部分原屬用途係陽台空間。況且，就陽台外推可能違反建管法令乙事，一般大眾消費者均有相當程度之認知，被處分人海悅國際開發公司並無隱匿或欺瞞之情事。而案關建案房屋預定買賣契約書本文，並無明訂將陽台空間變更為室內空間，僅於「裝修工程委託書」提供客戶委請緯潤設計有限公司後續施作之選擇。復參考建案房屋預定買賣契約書「一層至十五層規劃示意圖」、「裝修工程委託書」，被處分人海悅國際開發公司均已清楚約定相關空間規劃用途，故

無虛偽不實或引人錯誤之行為，且消費者購買 B2 等戶時，必定會在「裝修工程委託書」簽名，故消費者應可明白知悉相關建管法令。另被處分人海悅國際開發公司並不清楚為何與被處分人新潤興業股份有限公司所提供之建案房屋預定買賣契約書內容有些微不同，惟本案與消費者實際簽約主要係以被處分人海悅國際開發公司所提供版本(包含「一層至十五層規劃示意圖」、「裝修工程委託書」等內容)。另被處分人海悅國際開發公司並未於任何與案關建案有關之廣告 DM、海報、書冊、平面配置參考圖及傢俱配置參考圖等文宣品或網站頁面中，刊載任何有關陽台空間變更為室內空間使用之文字或照片等情事。

- 6、新潤峰采建案廣告期間銷售戶數為 69 戶，於案關樣品屋設置期間成交之戶數僅 7 戶，約佔銷售戶數之 1 成左右，且其中 B2 戶銷售僅 1 戶(B2-07F)，可證明消費者是否購買案關建案房戶與案關樣品屋是否將陽台空間變更為室內空間無關，此並非消費者購買案關建案之主要考量。又該樣品屋拆除後，被處分人海悅國際開發公司於任何廣告文宣或接待中心銷售區，亦均未以平面配置變更作為廣告吸引消費者，更足證消費者購買案關建案並未將平面配置變更納入主要考量因素。

(三)新北市政府工務局提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、查本案陽光區坐落於淡水區新市段 131 地號等 1 筆土地(領有 103 淡建字第 297 號建造執照)，土地使用分區為第六種住宅區，於 105 年 3 月 9 日核准第 3 次變更設計，查卷內圖說載示本案設計容積 9835.08m²、允建容積 9835.08m²，惟目前尚未核發使用執照，故目前並無相關竣工圖說。檢送案關建案建造執照相關圖說。
- 2、有關建案陽光區 B2 戶樣品屋以虛線表示，標示為室內空間使用，原於建造執照核定之建物用途為何乙節，經查原核准建造執照平面圖說(第 3 次變更設計)該處為 B2 戶臥室空間，其外並附設陽台。

3、按建築法第 39 條規定略以：「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時，仍應依照本法申請辦理。」及同法第 87 條規定略以：「有左列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新台幣 9,000 元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。一、違反第 39 條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。」經查本案尚未核發使用執照，倘施工現場未依照核定工程圖樣施工時，應依前揭規定修改現場使其與核定工程圖說一致或辦理變更設計。

4、經查本案於 105 年 3 月 9 日核准第 3 次變更設計，查卷內圖說載示本案法定容積率為 400%，設計容積率為 399.99%，倘原陽台空間變更為室內空間涉及增加容積樓地板面積時，依目前核准圖說已無多餘容積可供變更。

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。事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，則違反前開規定。又按廣告提供交易資訊，往往是交易相對人從事交易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，將使交易相對人陷於錯誤，而為不正確選擇之可能性，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，產生「不

正競爭」之效果，故不實廣告將損害交易相對人利益，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、本案廣告主：

(一)查案關建案為被處分人新潤興業公司興建並簽立銷售企劃契約書委託被處分人海悅國際開發公司負責銷售，足證被處分人新潤興業公司除興建該建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人海悅國際開發公司行銷事宜，亦自承對案關預售樣品屋廣告有審核之權責，是被處分人新潤興業公司核為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人海悅國際開發公司係負責案關建案之企劃、銷售等業務，且由被處分人海悅國際開發公司支付案關預售樣品屋廣告費用予以太室內裝修工程有限公司。另被處分人海悅國際開發公司利用案關廣告達到其銷售之目的，並依前揭契約書第 6 條約定，依每戶實際銷售成交價之一定比例請領服務費，並參與建案溢價之利益分配，其所獲利益隨銷售金額及數量增加而益增，經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦為本案廣告行為主體。

三、案關建案預售現場之陽光區 B2 戶 2-15 層樣品屋廣告將陽台空間位置標示為室內空間之一部分，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：

(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)查案關預售樣品屋廣告之臥室畫有虛線，將陽台納為室內空間之一部分，因一般消費大眾尚不具建築法令之專業知

識，無從知悉倘按廣告將虛線部分原陽台空間變更為室內空間使用，將違反建管法規，故就廣告整體內容綜觀之，予一般消費大眾之印象係案關廣告之虛線部分可合法供室內空間使用。惟被處分人新潤興業公司自承案關廣告虛線部分標示為室內空間之一部分，原屬空間依核定工程圖樣為陽台空間，故與核定工程圖樣不符，並未符合相關建管法令規定，且迄今並未向建管單位辦理將陽台空間變更為室內空間設計。另據新北市政府工務局提供意見及相關資料，依據建築法第 39 條及第 87 條規定，倘施工現場未依照核定工程圖樣施工時，應依前揭規定修改現場使其與核定工程圖說一致或辦理變更設計。而本案法定容積率為 400%，設計容積率為 399.99%，倘原陽台空間變更為室內空間涉及增加容積樓地板面積時，依目前核准圖說已無多餘容積可供變更。是以，案關建案之建物實際上並無法依案關廣告所標示使用空間，交付予買受人合法使用。案關廣告內容除與原核定工程圖樣不符，足使消費者誤認可比照規劃使用，其表現與實際之差異，顯已難為一般消費大眾所能接受之程度，而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失去其原有之機能，而生不公平競爭之效果，核為虛偽不實或引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- (三)另有關被處分人新潤興業公司及被處分人海悅國際開發公司辯稱消費者於進入案關預售樣品屋前、當場、及雙方簽訂之建案房屋預定買賣契約書上，皆有以口頭搭配相關平面參考圖方式向消費者明確告知地板虛線空間原規劃用途、相關使用限制及約明相關空間規劃用途，而就陽台外推可能違反建管法令乙事，一般大眾消費者均有相當程度之認知，且於案關樣品屋使用期間之銷售戶數僅有 1 戶坐落於案關預售屋所示棟別等節。按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，一般大眾受到廣告吸引，則該廣告即已具招徠效果；另按房屋交易特性，一般潛在交易相對人常依憑廣告以認識所購建物之外觀、室內空間配置等

內容，並據為是否交易之參考，而是否違建因涉及建築相關法令之解釋及認定，非一般不具該等專業知識之相關大眾於閱覽廣告時所得判斷，一般潛在交易相對人更無從知悉按廣告所載用途將原為陽台空間變更為室內空間使用，將違反建管法規，而有遭行政懲處等風險，且縱被處分人新潤興業公司回復為陽台使用，亦與廣告所示不符，是為避免消費者受不實廣告之誤導致權益受損，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責任。至於契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之對象及影響層面等，與廣告均有所不同，爰契約之另為補充、補正說明並不影響不實廣告責任之認定。另按公平交易法第 21 條之規範目的在防止事業利用不實廣告扭曲交易資訊，引起一般大眾作成錯誤之認知或決定，進而破壞市場交易秩序；故其判斷重點應在於該廣告客觀上有無使普通知識經驗之一般人陷於錯誤之可能性，尚不得以案關樣品屋使用期間銷售戶數、得否自契約書內容、銷售人員口頭說明等理由，即脫免以引人錯誤廣告表示招徠消費者之責任。被處分人新潤興業公司及被處分人海悅國際開發公司前揭辯詞，洵不可採。

- 四、綜上，被處分人新潤興業公司及被處分人海悅國際開發公司於新潤峰采建案廣告，將陽台位置設置虛線，標示作為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品用途及內容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；違法行為為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業規模、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 9 月 7 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，
向臺灣高等行政法院提起行政訴訟。