

公平交易委員會處分書

公處字第 106077 號

被處分人：鑫寶建設股份有限公司

統一編號：53127885

址 設：新北市五股區成泰路 1 段 189 巷 22 號 2 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：美麗聖不動產有限公司

統一編號：96929836

址 設：新北市汐止區康寧街 643 號 4 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、被處分人銷售「鑫寶璽悅」建案，於「1F 全區配置參考圖」等廣告將頂樓及管理委員會使用空間作為健身房、KTV、撞球室及烹飪教室等公共設施使用，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、處鑫寶建設股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處美麗聖不動產有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案據本會 106 年 3 月主動上網查悉鑫寶建設股份有限公司

(下稱被處分人鑫寶公司)於 591 房屋交易網站(下稱 591 房屋網)銷售新北市三重區「鑫寶璽悅」建案(下稱案關建案),廣告刊載「公共設施:……健身房、KTV、廚藝教室……」及「1F 全區配置參考圖」刊載「頂樓 雲端環景健身房 星光娛樂 KTV」、「2F 王子休閒撞球室 生活烹飪教室」等公共設施。另本會於 106 年 4 月派員赴案關建案現場訪查,美麗聖不動產有限公司(下稱被處分人美麗聖公司)受委託銷售案關建案,於銷售過程中亦提供「1F 全區配置參考圖」等紙本廣告資料作為介紹使用,涉有廣告不實情事。

二、函請被處分人鑫寶公司提出陳述書及到會說明,略以:

- (一)被處分人鑫寶公司興建銷售案關建案,製作「1F 全區配置參考圖」等圖說,自 105 年 6 月至 106 年 3 月於 591 房屋網刊載廣告,並於 105 年 12 月與被處分人美麗聖公司簽訂「房地產銷售合約書」,自 105 年 12 月 30 日至 106 年 12 月 31 日止委託被處分人美麗聖公司負責案關建案剩餘待售戶銷售及廣告承作等。
- (二)案關建案廣告刊載「雲端環景健身房」及「星光娛樂 KTV」位於案關建案 B 棟頂樓,以可拆除之玻璃落地窗及玻璃屋頂加上隔熱棉方式設置;「王子休閒撞球室」及「廚藝教室」位於案關建案 B 棟 2 樓。
- (三)有關本會訪查案關建案接待中心現場取得「1F 全區配置參考圖」資料乙節,被處分人鑫寶公司將再告知被處分人美麗聖公司不得使用該參考圖向客戶介紹,並移除相關資料。

三、函請被處分人美麗聖公司提出陳述書及到會說明,略以:

- (一)被處分人美麗聖公司於 105 年 12 月與被處分人鑫寶公司

簽訂「房地產銷售合約書」，自 105 年 12 月 30 日至 106 年 12 月 31 日止由被處分人美麗聖公司負責建案業務銷售及廣告承作等業務，惟被處分人美麗聖公司僅刊載牆面廣告及路燈旗幟廣告，未於 591 房屋網刊載廣告。

- (二) 有關本會訪查案關建案接待中心現場取得「1F 全區配置參考圖」資料乙節，被處分人美麗聖公司自 106 年 1 月受委託銷售以來，僅取得被處分人鑫寶公司提供之待銷售戶平面圖說資料，俾利於現場向客戶介紹，「1F 全區配置參考圖」係被處分人鑫寶公司印製及使用，並非被處分人美麗聖公司製作，且被處分人美麗聖公司未於銷售過程中使用該參考圖。

四、函請新北市政府提供意見，略以：

- (一) 案關建案廣告刊載 B 棟頂樓「健身房、KTV」，依竣工圖登載所示位於 2/3 以上透空立體構架範圍內，如以玻璃落地窗及玻璃屋頂搭配隔熱之方式設置，已增加樓地板使用面積，涉及違章建築行為，應由新北市政府違章建築拆除大隊，依「新北市違章建築拆除優先次序表」依序認定排拆。
- (二) 案關建案廣告刊載 B 棟 2 樓「撞球室、廚藝教室」，依竣工圖比對應屬圖面上「管委會使用空間」，依「新北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」第 3 條明文，維護使用空間設置辦法範圍包括管理服務人員執勤室及其必要設施、管理委員會辦公室、會議室。「撞球室、廚藝教室」非該辦法規定之項目，已涉及未經核准擅自變更使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定。

理 由

- 一、按公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 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。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。」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內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前開規定。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、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，一般或相關大眾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，是其倘獲悉系爭廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響其是否購買系爭建案房屋之決定。
- 三、本案行為主體：
 - (一)被處分人鑫寶公司興建銷售案關建案，105 年 6 月於 591 房屋網刊載案關建案廣告，並於 105 年 12 月與被處分人美麗聖公司簽訂「房地產銷售合約書」，委託被處分人美麗聖公司負責建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人鑫寶公司為本案廣告行為主體。

(二)被處分人美麗聖公司受被處分人鑫寶公司委託負責案關建案之廣告企劃製作及銷售業務，向被處分人鑫寶公司請領建案銷售價格一定比例之服務費用，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人美麗聖公司分得一定比例之酬金，亦即被處分人美麗聖公司於受委託期間實際負責建案銷售業務，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人美麗聖公司亦為本案廣告行為主體。

四、被處分人鑫寶公司及被處分人美麗聖公司銷售案關建案，廣告刊載健身房、KTV、撞球室及烹飪教室等公共設施，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：

(一)被處分人鑫寶公司於 105 年 6 月至 106 年 3 月 591 房屋網銷售案關建案，廣告刊載「公共設施：……健身房、KTV、廚藝教室……」及「1F 全區配置參考圖」刊載「頂樓 雲端環景健身房 星光娛樂 KTV」、「2F 王子休閒撞球室 生活烹飪教室」等公共設施，並自 105 年 12 月 30 日至 106 年 12 月 31 日委託被處分人美麗聖公司銷售案關建案。復據本會派員訪查案關建案，被處分人美麗聖公司於銷售過程中，亦以「1F 全區配置參考圖」等紙本廣告資料，作為接待中心人員現場銷售介紹使用，就整體廣告內容觀之，足使人誤認健身房、KTV、撞球室及烹飪教室等公共設施皆可依廣告規劃分別於頂樓及 2 樓合法使用。

(二)惟據新北市政府提供意見，案關建案廣告 B 棟頂樓「健身房、KTV」，依竣工圖登載所示位於 2/3 以上透空立體構架範圍內，如以玻璃落地窗及玻璃屋頂搭配隔熱之方

式設置，已增加樓地板使用面積，涉及違章建築行為，應由新北市政府違章建築拆除大隊，依「新北市違章建築拆除優先次序表」依序認定排拆；案關建案廣告B棟2樓「撞球室、廚藝教室」，依竣工圖比對應屬圖面上「管委會使用空間」，依「新北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」第3條明文，維護使用空間設置辦法範圍包括管理服務人員執勤室及其必要設施、管理委員會辦公室、會議室。「撞球室、廚藝教室」非該辦法規定之項目，已涉及未經核准擅自變更使用，違反建築法第73條第2項規定。是以，該建案廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般或相關大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產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、綜上論述，被處分人鑫寶公司及被處分人美麗聖公司銷售新北市三重區「鑫寶璽悅」建案，於「1F全區配置參考圖」等廣告將頂樓及管理委員會使用空間作為健身房、KTV、撞球室及烹飪教室等公共設施使用，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。經審酌被處分人違法行為之動機、目的、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後懊悔實據及配合調查等情狀後，因案關宣稱涉有多項廣告不實，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 106 年 9 月 14 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。