

公平交易委員會 函

10017
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓
承辦人：戴小姐
電話：23517588#414

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年12月28日

發文字號：公競字第1061461145號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售「中山凱宴」建案，涉有違反公平交易法乙案，經本會106年12月27日第1364次委員會議決處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，或使用晶片金融卡，上網至「e-bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>）之「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」繳存至本會之繳庫帳號「24038202012002」，輸入銷帳編號「106116」，並將收執聯、電匯單或交易結果影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）；或逕向本會（地址：10051臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行。

正本：博元建設股份有限公司 代表人：鄭志隆 君

副本：臺北市政府、內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員 黃美瑛

依照分層負責規定
授權單位主管決行

第1頁 共1頁

內政部



1060093756 106/12/29

（此处为模糊不清的正文内容）

（此处为模糊不清的正文内容）

黃美英 主 委 員

公平交易委員會處分書

公處字第 106116 號

被處分人：博元建設股份有限公司

統一編號：27543652

址 設：臺北市中山區樂群 2 路 267 號 8 樓之 1

代 表 人：鄭志隆

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「中山凱宴」建案之廣告，刊載 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房及機車停車空間等公共設施，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、處新臺幣 190 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動查悉博元建設股份有限公司(下稱被處分人)銷售臺北市中山區「中山凱宴」建案(下稱案關建案)於廣告 DM 與電子檔廣告之「1F」平面圖、「RF」平面圖及「B1」平面圖將 1 樓機車停車空間規劃為 Lounge Bar 及撞球室等室內空間使用、屋頂突出物 1 層樓梯間規劃為多功能休憩區、屋頂突出物 2 層機房位置規劃為健身房、地下 1 層之 4 部汽車停車空間及 3 部機車停車空間規劃為 34 部機車停車空間等公共設施使用，涉有廣告不實。
- 二、經函請被處分人提出書面陳述及到會說明，略以：
 - (一) 案關建案坐落臺北市中山區新生北路 2 段 68 巷 8 號，其自 103 年 8 月開始興建，103 年 8 月 1 日開始銷售，105 年 7 月 28 日完工交屋。總銷售 157 戶，廣告期間 105 年 8 月 1 日至 106 年 2 月 14 日共銷售 14 戶。

- (二) 被處分人委託巨豐旅館管理顧問股份有限公司(下稱巨豐公司)承攬案關建案之銷售及廣告事宜，委託期間從104年6月1日至107年5月31日止，並依管理顧問合約書收取管理諮詢費。該管理諮詢費內容，係指巨豐公司派員管理該建案銷售所產生之人事管銷費用(含薪資、獎金、勞健保等)，及執行前述工作事項之人事管銷費用再加計20%作為其管理該建案銷售之利潤。而案關建案之廣告行銷費用、內外接待中心、實品屋雜支、水費、電費、電話費等費用係由廠商直接向被處分人請款，並由被處分人支付。
- (三) 案關建案廣告DM及電子檔之廣告製作、刊登流程(包含發包、發稿等)皆由巨豐公司全權處理，被處分人僅提供廣告所需內容及相關資料予巨豐公司，再由其關係企業巨豐公司美工設計、定稿及發包製作。因巨豐公司專門負責被處分人案關建案之廣告媒體業務，故只需將廣告完成之定稿及刊登後之廣告物給予被處分人，並由被處分人支付廣告費用。案關建案廣告之費用係由印製廠商逕向被處分人請領。廣告DM共製作3,000本，發送期間為105年11月25日至106年2月14日止，放置於案關建案銷售中心供現場參觀之客戶取閱；另電子檔廣告播放期間為105年8月1日至106年2月14日止，係經由案關建案銷售中心之電腦播放予親至現場參觀之客戶觀看。
- (四) 案關建案廣告中1F之Lounge Bar及撞球室、R1F之多功能休憩區、R2F之健身房等公共設施，係依據多數購買者希望閒置空間能做更有效之利用，以不影響建築物結構安全之前提下設置，故沒有建管權責機關核發許可室內空間用途之證明文件，與建管相關法令未盡相符。
- (五) 案關建案電子檔廣告之「B1」平面圖粉紅區域位置所標示機車停車空間，建管單位核准之空間名稱及用途為機車停車空間及汽車停車空間，被處分人將上開空間全部規劃為機車停車空間，主要係按照合約約定內容，因上



開空間屬社區全體區分所有權人之共有部分，復按多數承購人之希望，規劃作為機車停車空間供全體區分所有權人使用。使用執照上機車停車位為 128 個，汽車停車位為 149 個，而實際上機車停車位為 84 個，汽車停車位為 145 個。

三、經函請巨豐公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 巨豐公司與被處分人於 104 年 6 月 1 日就案關建案(時名中山真藏)簽訂管理顧問合約書，由巨豐公司負責該建案之銷售、廣告物設計製作及宣傳執行、銷售現場人事管理等工作，而被處分人則係負責支付因前述工作所生之人事管銷費用(含薪資、獎金、勞健保等)。
- (二) 案關建案廣告係由巨豐公司負責發包製作、審閱及定稿等工作，廣告 DM 共製作 3,000 本，並於 105 年 11 月 25 日起置放於銷售中心供親臨之客戶參閱；電子檔廣告於 105 年 8 月 1 日起經由案關建案銷售中心之電腦播放予現場參觀之客戶參閱。上開廣告係由被處分人提供該建案之圖面等說明資料後，再由巨豐公司進行視覺整合之工作(包含周遭地理環境介紹、影像製作、美術版面編排及加註說明等)後設計製作完成，廣告委印(製)款項係由印製廠商逕向被處分人請領。案關建案廣告 DM 及電子檔廣告已於 106 年 2 月 14 日停止發放及刊登。

四、經函請臺北市政府提供專業意見獲復，略以：

- (一) 按建築法第 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。經查案關建物地上 1 層原屬機車停車空間，如有變更為 Lounge Bar、撞球室等非營業性供住戶使用之公共空間，仍應依建築物使用類組及變更使用辦法規定，委由開業建築師辦理變更使用執照。若違反前開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，依建築法第 91 條第 1 項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣 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。經查該址並無辦理變更使用執照紀錄可稽。

- (二) 依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 10 款規定，略以：「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：(一)樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房。(二)水塔、水箱、女兒牆、防火牆。(三)雨水貯留利用系統設備、淨水設備、露天機電設備、煙囪、避雷針、風向器、旗竿、無線電桿及屋脊裝飾物。(四)突出屋面之管道間、採光換氣或再生能源使用等節能設施。……」，查健身房、多功能休憩區等用途非屬前開規定範圍，應屬同條第 19 款所稱「居室」。有關建築物高度一節，依上開技術規則同條項第 9 款規定，略以：「自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度：(一)第 10 款第 1 目之屋頂突出物高度在六公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內……」。綜上所述，屋頂突出物室內空間僅得做樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房等用途使用，如符合同條第 9 款第 1 目規定，得不計入建築物高度；倘未符上述規定，該室內空間應視為「居室」，且應屬另一樓層，其容積樓地板面積及建築物高度應予計入。

- (三) 該建物地下 1 層之 4 部汽車停車空間及 3 部機車停車空間變更為 34 部機車停車空間一事，按建築法第 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。惟若該建物變更後停車位總數經開業建築師核算與使用執照登載

核定之數量相同，且符合建築技術規則之規定，得免辦理變更使用執照。

五、經函請內政部提供專業意見獲復，略以：

(一) 按建築法第 9 條規定：「本法所稱建造，係指左列行為：……二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。……」，第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」，第 28 條規定：「……建築物之新建、增建、改建及修建應請領建造執照……」及第 86 條規定：「違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。……」。

(二) 屋頂突出物室內空間得做樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房等用途使用，如符合建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 9 款第 1 目規定，得不計入建築物高度，如符合同規則第 162 條規定，得不計入容積總樓地板面積；倘未符合上述規定，該室內空間視為「居室」且應屬另一樓層，其容積樓地板面積及建築物高度應予計入，如涉有增建行為時，應依前揭建築法相關規定請領建造執照。



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、有關本案廣告行為主體：經查案關建案係由被處分人所投資興建，並與消費者簽訂房地買賣契約書，及與巨豐公司簽訂合約書委託其廣告及銷售，足證被處分人除出資興建該建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託巨豐公司製作廣告及銷售商品，亦自承廣告 DM 及電子檔廣告所需內容及相關資料均由被處分人提供，亦由其支付廣告款項，是被處分人核為本案廣告行為主體。

三、案關建案廣告 DM 與電子檔廣告之「1F」平面圖、「RF」平面圖及「B1」平面圖刊載 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房及 34 部機車停車空間等公共設施，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) 查案關建案廣告 DM 刊載「大廳一隅精心規劃一座 Lounge Bar」、「撞球室是另一個備受年輕族群喜愛的交誼空間」、「首先是空間感、隱私性絕佳的健身房」等文字並輔以 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房等實景拍攝圖片，以及電子檔廣告之「1F」平面圖設置 Lounge Bar 及撞球室、「RF」平面圖之 R1F 設置多功能休憩區及 R2F 設置健身房與「B1」平面圖設置 34 部機車停車空間等廣告資料，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竣工圖地上 1 層、屋頂突出物 1 層、屋頂突出物 2 層及地下 1 層等平面圖上登載用途為「機車停車空間」、「樓梯間」、「機房」及「4 部汽車停車空間及 3 部機車停車空間」，被處分人將 1 樓機車停車空間位置規劃作為 Lounge Bar 及撞球室等公共設施使用、屋頂突出物 1 層樓梯間規劃為多功能休憩區、屋頂突出物 2





層機房位置規劃為健身房、地下1層之4部汽車停車空間及3部機車停車空間規劃為34部機車停車空間等公共設施使用。據臺北市政府提出專業意見表示，案關建物地上1層原屬機車停車空間，如有變更為Lounge Bar、撞球室等非營業性供住戶使用之公共空間，仍應依建築物使用類組及變更使用辦法規定，委由開業建築師辦理變更使用執照。若違反前開規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，涉及違反建築法第73條第2項規定，並依同法第91條第1項規定辦理。次查案關建物屋頂突出物1層及屋頂突出物2層分別原屬樓梯間及機房空間，而健身房、多功能休憩區等用途非屬建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第10款規定範圍，應屬同條第19款所稱「居室」。復據內政部提出專業意見表示，屋頂突出物室內空間僅得做樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房等用途使用，如符合建築技術規則建築設計施工編第1條第9款第1目規定，得不計入建築物高度，如符合同規則第162條規定，得不計入容積總樓地板面積；倘未符上述規定，該室內空間應視為「居室」，且應屬另一樓層，其容積樓地板面積及建築物高度應予計入，如涉有建築法第9條規定之增建行為時，應依建築法第28條規定請領建造執照，倘未申請建造執照即擅自建造，涉及違反第25條規定，並依同法第86條規定辦理。又據臺北市政府表示，該建物地下1層之4部汽車停車空間及3部機車停車空間變更為34部機車停車空間，按建築法第73條第2項規定應申請變更使用執照，惟若該建物變更後停車位總數經開業建築師核算與使用執照登載核定之數量相同，且符合建築技術規則之規定，得免辦理變更使用執照。惟查該建案使用執照上機車停車位為128個，汽車停車位為149個，而實際上機車停車位規劃為84個，汽車停車位規劃為145個，其總數與該建物停車位登載核定之數量不符，涉及違反建築法第73條第2項規定。

(二) 按房屋銷售廣告所描述之公共設施情況，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據案關建案廣告內容，僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房及 34 部機車停車空間等公共設施，而難以知悉倘按廣告所載用途使用，將違反建管法規，有遭裁罰、停止使用、命恢復原狀或強制拆除等風險。本案被處分人雖表示從未宣稱 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房及 34 部機車停車空間等公共設施係屬合法設置之公共設施及該等公共設施係依多數購買者希望閒置空間能做更有效之利用，以不影響建築物結構安全之前提下設置等語。惟前揭公共設施於竣工圖上登載用途分別為機車停車空間、樓梯間、機房與 4 部汽車停車空間及 3 部機車停車空間，案關建案廣告表示內容，顯與建物之核准用途不符，此有內政部及臺北市政府專業意見可稽；復據被處分人自承，案關建案廣告中之 Lounge Bar、撞球室、健身房、多功能休憩區、健身房及 34 部機車停車空間等公共設施之設置，無建管權責機關核發許可室內空間用途及變更使用執照之證明文件，與建管相關法令不符。爰該建案於交屋時，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。是以，案關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案關建案之用途及內容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。

四、綜上論述，被處分人銷售臺北市中山區「中山凱宴」建案，於廣告 DM 與電子檔廣告之「1F」平面圖、「RF」平面圖及「B1」平面圖等廣告將地上 1 樓機車停車空間、屋頂突出物 1 層樓梯間及屋頂突出物 2 層機房等空間分別作為 Lounge Bar、撞球室、多功能休憩區、健身房及 34 部機車停車空間等公共設施使用，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，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

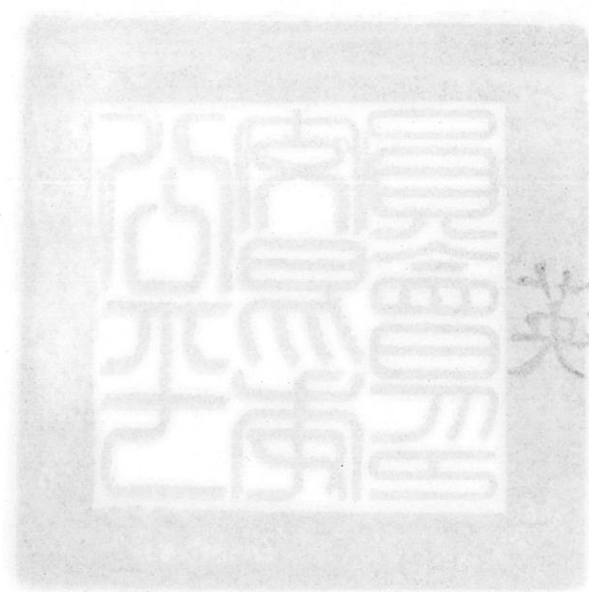
主任委員黃美瑛



中 華 民 國 106 年 12 月 28 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。





主 委 員 黃 美 英

