

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098018 號

被處分人：恆合建設有限公司

統一編號：27729361

址 設：臺北市文山區辛亥路 5 段 25 巷 2 號 1 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：金鑽號事業有限公司

統一編號：27980442

址 設：臺北市大安區信義路 2 段 28 號 2 樓

代 表 人：○○○ 君

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「沐夏會館」建案廣告宣稱「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」及「私藏溫水泳池會館 水水一生」，並刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖，就商品之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、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、處恆合建設有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處金鑽號事業有限公司新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾來函檢舉，略以：渠於 96 年 5 月 3 日向恆合建設有限公司（下稱被處分人恆合公司）購買座落於○○縣○○市○○路之「沐夏會館」預售屋○-○樓、○-○樓、○-○

樓，該預售建案銷售廣告宣稱「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」及「私藏溫水泳池會館 水水一生」等，並刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖，然經調閱臺北縣工務局 96 建字第 815 號之建造執照平面圖，卻發現恆合公司並未申請設置游泳池及健身房，與廣告宣稱明顯不實。

二、案經 97 年 2 月 12 日公參字第 0970001200 號書函及 97 年 5 月 16 日公參字第 0970004256 號書函函請被處分人恆合公司就被檢舉事項提出答辯，未獲回復，另函請到會說明，略以：

- (一) 案關文宣廣告內容是由廣告公司，即金鑽號事業有限公司（下稱被處分人金鑽號公司）審核、製作、散發及包銷，相關廣告費用及銷售人員佣金由被處分人金鑽號公司支付，並抽成總銷售款○為其銷售利潤。
- (二) 96 年初印製案關文宣廣告，印製份數由被處分人金鑽號公司負責，總銷售戶數 135 戶（建照 138 戶，其中 3 戶為管委會，可銷售戶數為 135 戶），該建案係被處分人恆合公司與 40 餘位地主合建，被處分人恆合公司分屋 68 戶，68 戶已全銷售完畢，該建案地上 15 層地下 3 層，目前蓋到地下三樓，預計 98 年 10 月完工。
- (三) 案關建案於開始銷售前，曾與被處分人金鑽號公司就產品定位開會，至於廣告宣稱「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」及「私藏溫水泳池會館水水一生」等之相關資訊來源，係由被處分人金鑽號公司以銷售導向而製作。
- (四) 被處分人恆合公司預計在地下一樓機車停車位處蓋游泳池及男女沖洗室，另預計在一樓蓋健身房（壹樓樓層平面圖標示管委會處），因為游泳池申請標準過高，所以未於建照申請時同時申請，上述兩設施都位於公共設施處，被處分人恆合公司興建時已做結構修正，未來施工必照廣告內容施工交屋。

三、次經函請被處分人金鑽號公司提出書面陳述暨相關事證及

到會說明，略以：

- (一) 案關文宣廣告內容係由被處分人金鑽號公司蒐集市場資料，參考建案地點及樓層平面圖，初步擬妥草稿，再向被處分人恆合公司簡報，被處分人恆合公司未提反對意見，遂印製而成。
- (二) 約自 96 年 4 月開始印製廣告，印製約 300 本說明書，提供至接待中心之消費者解說用，另印製海報 100,000 份散發。
- (三) 該建案興建戶數 135 戶，實際可售戶數 68 戶，車位可售 86 個，被處分人金鑽號公司之銷售利潤為總銷售金額○。
- (四) 該建案銷售期間為 96 年 4 月至 96 年 7 月，共計 3 個半月，銷售流程為消費者至接待中心瞭解建案，銷售人員提供說明書詳細介紹後，再讓消費者攜回契約書審閱，並約時間簽約。
- (五) 據瞭解恆合公司已退還檢舉人款項，雙方並達成和解，顯見恆合公司誠意，且實際商業經營上將停車位空間改成公共設施，係建案普遍現象。

四、復經臺北縣政府工務局以 97 年 8 月 29 日北工施字第 0970617816 號函表示專業意見，略以：本建案地上一樓使用類組係「集合住宅」，地下一樓使用類組係「防空避難室兼停車空間」，恆合公司申請之 96 板建字第 815 號建造工程內容，並無游泳池及健身房設施，另地上一樓樓層之「管委會」空間，倘做健身房等公共設施用途，涉及建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定之容積總地板面積，需申請辦理變更設計，惟游泳池及健身房屬公共服務設施，變更設計後將影響該建案大樓之容積率。

五、雖檢舉人來函（本會收文日期 97 年 7 月 10 日）聲稱，係對該建案廣告之誤解，已與被處分人恆合建設達成解約協議，來函撤銷檢舉，惟經檢視被檢舉事項猶有疑義，是仍續行調查。

理 由

一、按公平交易法第 21 條第 1 項規定：「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、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、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，足以引起相當數量之一般或相關大眾錯誤之認知或決定者。準此，事業倘於商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品或服務之品質及內容等為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。

二、有關本案廣告行為主體：

(一)經查系爭建案係被處分人恆合公司於 96 年 11 月 8 日取得建造執照，並於 95 年 12 月 1 日與被處分人金鑽號公司簽訂廣告企劃合約書，委託被處分人金鑽號公司負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，案關廣告並載有「投資興建/恆合公司」等語，是被處分人恆合公司除出資興建本建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人金鑽號公司為其製作本案廣告及銷售商品，故被處分人恆合公司核為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人金鑽號公司依契約係以「包銷制」之方式承攬系爭建案之業務銷售及廣告製作。案關廣告內容係由被處分人金鑽號公司蒐集市場資料，參考建案地點及樓層平面圖，初步擬妥草稿，並向被處分人恆合公司簡報，共同討論達成共識後，再由被處分人金鑽號公司製作，案關廣告並載有「廣告行銷/金鑽號廣告」等語。另被處分人金鑽號公司亦負責系爭建案之現場銷售業務，並自行支付前開廣告及人事費用，再按銷售總底價之○收取報酬，另併得於系爭建案總銷售金額較底價為高時領取超價報酬。雖被處分人金鑽號公司表示廣告文案均經被處分人恆合公司同意，惟被處分人金鑽號公司已實際參與系爭廣告文案之討論及製作廣告，並進而利用廣告銷售，且隨銷售

戶數之增加獲利益增，其經營型態顯與一般廣告代理業有所不同，足堪認定為本案廣告行為主體。

三、有關廣告宣稱「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」及「私藏溫水泳池會館水水一生」，並刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖乙節：

(一) 查被處分人之說明書載有「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」、「私藏溫水泳池會館水水一生」，並刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖，另海報載有「新活力泳池會館」、「溫水泳池」，亦刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖，據被處分人恆合公司陳稱，該建案為預售屋，預計 98 年 10 月完工，其中游泳池及男女沖洗室預計在地下一樓機車停車位處設置，健身房預計在壹樓樓層管委會處設置，因為游泳池申請標準過高，所以未於建照申請時同時申請云云，查系爭建案係於 96 年 11 月 8 日取得建造執照（96 板建字第 815 號），為地上 15 層（A 棟）地下 3 層之建築，按被處分人恆合公司提供之建造平面圖，其地上一樓並無規劃健身房設施，地下一樓亦未規劃游泳池設施。另據臺北縣政府工務局表示，被處分人恆合公司申請之 96 板建字第 815 號建造工程內容，其地上一樓使用類組係「集合住宅」，地下一樓使用類組係「防空避難室兼停車空間」，並無游泳池及健身房設施規劃，案關廣告宣稱與建照核准圖說不符，依建築法第 73 條規定：「建築物應依核定之使用類組使用……」，若被處分人依其廣告文宣施作，則涉及違反建築法第 73 條規定，與核定用途不符，足使一般大眾誤認廣告所繪示之游泳池及健身房均屬合法使用，其表示與實際之差異，顯已逾越一般大眾所能接受之程度，已屬對商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示。

(二) 按預售屋廣告所標示各種建築物外觀、設計、格局配置，乃為交易相對人考量成立交易與否之重要依據，復按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，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，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。本案被處分人於使用廣告時，其已預知或可得而知其日後給付之內容，無法與建築法等法令規範相符，卻仍將地下 1 樓法定停車空間以游泳池設施及地上一樓管委會空間以健身房設施製作廣告，影響一般大眾為合理判斷並作成交易決定。縱被處分人事後辦理變更設計空間用途，亦無礙被處分人於廣告上就商品內容為虛偽不實及引人錯誤表示之事實，被處分人尚難以未來施工會照廣告圖示交屋，或以將停車位空間改建成公共設施為建案普遍現象，而據以卸責。

四、綜上論結，被處分人恆合公司與被處分人金鑽號公司於「沐夏會館」建案廣告，宣稱「百分百泳池會館」、「沐浴在 20 米長 6.5 米寬溫水泳池裡」及「私藏溫水泳池會館水水一生」，並刊載 3D 泳池示意圖及 3D 健身房示意圖，就商品之內容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 項之規定。經審酌渠等違法行為之動機、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；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；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 41 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 98 年 1 月 15 日

被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起 30 日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。