

# 公平交易委員會處分書

公處字第 102147 號

被處分人：坤德建設有限公司

統一編號：28855490

址 設：臺北市內湖區行善路 59 巷 40 弄 36 號

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：大芸廣告有限公司

統一編號：24454522

址 設：臺北市中山區中山北路二段 93 巷 8 號 8 樓之 15

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、被處分人於銷售「新摩市」建案廣告上，將機電設備空間標示為室內空間之一部分，且其挑高部分標示有引起可為樓中樓使用之錯誤認知，就商品之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、處坤德建設有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。  
處大芸廣告有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣民眾向被處分人坤德建設有限公司（下稱被處分人坤德建設公司）購買系爭建案預售屋及汽車停車位，詎料嗣後發現雖該建案之使用執照對於機電設備空間定有需為機電空間設備使用，不得違規使用且不得以室內裝修申請為

由任意拆除之規定，被處分人坤德建設公司仍以機電設備空間灌充主建物面積，且未於廣告說明書或房地預售契約書說明，涉有為虛偽不實之表示，影響購屋人權益，爰檢舉被處分人坤德建設公司廣告不實。

二、案經檢視函附事證資料，系爭建案之施工平面圖中，各樓層各戶室內多設有機電設備空間，然查該建案使用之廣告DM資料，所示A戶及D戶之「下層剖透傢配參考圖」均未見機電設備空間之設計，涉有將機電設備空間標示為室內空間使用；另查系爭建案係申請為挑高4.2米及3米樓高之複式樓板設計，經檢視建造執照及使用執照內容，未有申請變更為樓中樓之記載，惟查上開D戶之「下層剖透傢配參考圖」中左側繪有樓梯之設計，涉有將挑高部分標示可為樓中樓之使用，爰併予調查。

三、調查經過：

(一) 被處分人坤德建設公司提出陳述意見及到會說明，略以：

- 1、系爭「新摩市」建案原由第三人行隆建設股份有限公司為起造人，有建造執照可稽，其後被處分人坤德建設公司向該起造人購買土地及建造執照後，旋變更起造人為被處分人坤德建設公司，並於100年10月31日取得使用執照。
- 2、被處分人坤德建設公司將系爭建案委由被處分人大芸廣告有限公司（下稱被處分人大芸廣告公司）代為銷售，雙方簽有廣告企劃暨銷售業務合約書。依上開合約書第4條約定，相關廣告由被處分人大芸廣告公司出資製作、審核、刊登及散發。
- 3、系爭「新摩市」建案區分為A、B、C、D四棟，總戶數僅25戶，扣除公司保留關係戶3戶，僅22戶需透過代銷進行銷售，又其中僅17戶為預售屋，需透過DM及平面圖協助銷售，另5戶則為完工後的成屋買賣。被處分人大芸廣告公司印製1,000份DM及500份印刷平面圖，散發及置放於接待中心時間集中在99年5月至100年3月間。

- 4、被處分人坤德建設公司僅提供「新摩市」建案的建造執照圖說予被處分人大芸廣告公司，再由被處分人大芸廣告公司參酌設計並製成系爭廣告 DM，被處分人坤德建設公司並未提供相關繪示素材予被處分人大芸廣告公司使用。有關係爭廣告 DM 中未見機電設備空間設備，與建築執照圖說並不相符乙事，相關設計非經由被處分人坤德建設公司授意；另就室內繪有樓梯之設計，且註明「下層剖透傢配參考圖」，可能造成消費者誤認可做為樓中樓使用乙節，被處分人坤德建設公司實已要求被處分人大芸廣告公司不得使消費者誤認可以在 4 米高度空間內施作「上層」起居空間，消費者只有單一樓層之空間可供起居使用，此所以該廣告 DM 並無「上層」之剖透傢配參考圖。至於系爭 DM 上有「樓梯」圖形之繪示，被處分人大芸廣告公司表示係因有消費者將住家的天花板裝修成儲藏空間，自需利用階梯以利收納，是以作此繪示。
  - 5、因被處分人坤德建設公司成立時間尚短且規模較小，系爭建案僅為該公司第二件成品，是以缺乏監督管理代銷公司方面之經驗。被處分人坤德建設公司雖曾過目廣告稿，然未曾注意相關設計與建築執照圖差異之處，實屬無心之疏失。
- (二) 被處分人大芸廣告公司提出陳述意見及到會說明，略以：
- 1、被處分人大芸廣告公司接受被處分人坤德建設公司委託代為銷售「新摩市」建案，相關廣告亦係受被處分人坤德建設公司委託製作、審核、刊載及散發，雙方並簽訂銷售委託合約，所有廣告物、合約、戶外定點等製作物皆由該公司自行決定後向被處分人坤德建設提報執行。
  - 2、系爭建案預售階段在 99 年 5 月至 100 年 3 月間，上述期間平面廣告物印製為平面圖 1,000 份，簡銷 DM 1,200 份，派發約 5 成左右。100 年 9 月後於該建案結構體內成屋銷售，即未再派發或製作其他廣告印刷

物。

- 3、系爭廣告DM中兩款下層剖透傢配參考圖係由被處分人大芸廣告公司發想設計並委外繪製，廣告DM稿件均需先經過被處分人坤德建設公司審閱方可印製使用。未於下層剖透傢配參考圖標示出機電設備空間，係因被處分人大芸廣告公司認為機電設備空間既然位於主建物內部，屋主自然有權自行規劃使用，且該下層剖透傢配參考圖亦僅供參考而已，被處分人大芸廣告公司於銷售同時所使用之平面圖中即已畫出機電設備空間。另室內樓梯之設計，係供客戶參考規劃設置儲物空間之用，按被處分人大芸廣告公司於房屋土地買賣契約已載明4.2米挑高空間之運用，係購屋者自行規劃，且被處分人大芸廣告公司於銷售時已告知消費者，倘欲設置儲物空間，須自行承擔可能面對的法令風險。

- (三) 臺北市政府就本案提供專業意見及相關資料，略以：
- 1、依本案系爭「剖透傢配參考圖」及「標準層平面圖」顯示，原核准使用執照圖說之「機電設備空間」，經該市建築管理工程處多次查訪，均無法聯繫所有權人，故現況是否有違規、違建或擅自變更戶數情事，尚難判認。
  - 2、倘若現場擅自拆除機電設備空間，即涉破壞防火區劃，違反建築法第77條第1項及該市「違反建築法事件統一裁罰基準」之規定，應依該法第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，屆期仍未改善，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電。
  - 3、原核准圖說為挑高設計，未允許另設樓中樓夾層，倘若設置樓中樓夾層違建屬實，當依「臺北市違章建築處理規則」查報續處。

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。

二、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因素之一，一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及內容使用，而難以知悉廣告所載之用途及內容違反建管法規，有遭限期改善、連續處罰、限期停止其使用、停止供水供電或遭查報拆除等處分之風險。故倘事業在廣告上對於建物格局之規劃配置為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，即有違反公平交易法第 21 條規定。

三、本案廣告主：

(一) 按系爭「新摩市」建案係被處分人坤德建設公司向原起造人購買土地及建造執照並變更起造人為自身，且於 100 年 10 月 31 日取得使用執照。被處分人坤德建設公司並委託被處分人大芸廣告公司負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，是被處分人坤德建設公司除出資興建系爭建案之外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人大芸廣告公司為其製作系爭建案廣告及銷售商品，故被處分人坤德建設公司核為本案廣告主。

(二) 次查被處分人大芸廣告公司係依銷售比例向被處分人坤德建設公司請領不同比例服務費。是案關廣告雖須經被處分人坤德建設公司同意，惟被處分人大芸廣告公司已實際參與系爭廣告文案之企劃與製作，並進而利用廣告銷售，且隨銷售金額之多寡，取得不同之利益，其經營型態顯與一般廣告代理業有所不同，足

堪認定為本案廣告主。

四、被處分人於廣告將機電設備空間標示為室內空間之一部分，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 按依系爭建案使用執照注意事項規定：「本公寓大廈地面以上各層室內『機電空間需為機電空間設備使用，區分所有權人爾後辦理產權移轉時，應將上開規定列入交待』。並不得違規使用，且不得以室內裝修申請為由任意拆除。」復據臺北市政府表示，倘系爭建案現場擅自拆除機電設備空間，即涉破壞防火區劃，違反建築法第 77 條第 1 項及該市「違反建築法事件統一裁罰基準」之規定，應依該法第 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，屆期仍未改善，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電。

(二) 查本案系爭「下層剖透傢配參考圖」所繪平面配置內容，將機電設備空間標示為室內空間之一部分，且廣告內容均未標示、說明機電設備空間所在位置及範圍，整體觀之，易使消費者誤認該機電設備空間所在位置為室內空間之一部分，可比照規劃使用。被處分人雖辯稱未於系爭「下層剖透傢配參考圖」標示出機電設備空間，係因其認為機電設備空間既然位於主建物內部，屋主自然有權自行規劃使用，且該「下層剖透傢配參考圖」亦僅供參考而已。惟按機電設備空間變更作為室內空間使用是否違反建管法令及其違反之法律效果，涉及建築相關法令之解釋及認定，尚非不具該等專業知識之一般消費者在閱覽廣告時所得判斷。系爭廣告表示內容既經臺北市政府認定倘擅自拆除機電設備空間，即涉破壞防火區劃，違反建築法規及該市「違反建築法事件統一裁罰基準」之規定，有遭建管單位罰鍰、限期改善、限期停止其使用、停止供水供電之風險，是系爭廣告表示之內容與一般消費大眾之認知有相當大之差距，其差距已逾越一般大

眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，故被處分人就其商品之用途及內容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 款規定，洵堪認定。

五、被處分人於廣告挑高部分標示有引起可為樓中樓使用之錯誤認知，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 依臺北市違章建築處理規則第 22 條規定：「夾層屋違建符合下列各款規定之一者，應拍照列管。其不符合者，應查報拆除：一、於民國 90 年 9 月 1 日前曾報本府工務局列管。二、於民國 83 年 12 月 31 日以前施工完成，並取得建築師或相關專業技師簽證認定無礙結構安全及消防安全之證明者。」復據臺北市政府就本案表示意見，原核准圖說為挑高設計，未允許另設樓中樓夾層，倘若設置樓中樓夾層違建屬實，當依「臺北市違章建築處理規則」查報續處。
- (二) 查本案系爭建築案係申請為挑高 4.2 米及 3 米樓高之複式樓板設計，系爭廣告 D 戶之「下層剖透傢配參考圖」既以「下層」為名標示傢配參考圖，即已蘊含與「上層」之對比，且其左側並繪有樓梯之設計，整體觀之，易使消費者誤認該挑高部分可規劃作為樓中樓之使用。被處分人雖稱就室內繪有樓梯之設計，係因有消費者將住家的天花板裝修成儲藏空間，自需利用階梯以利收納，是以作此繪示，且其已於房屋土地買賣契約載明 4.2 米挑高空間之運用，係購屋者自行規劃，並於銷售時已告知消費者，倘欲設置儲物空間，須自行承擔可能面對的法令風險。惟按樓中樓夾層之設置是否違反建管法令及其違反之法律效果，涉及建築相關法令之解釋及認定，尚非不具該等專業知識之一般消費者在閱覽廣告時所得判斷。系爭廣告表示內容既經臺北市政府認定倘設置樓中樓夾層違建屬實，當依「臺北市違章建築處理規則」查報拆除之風險，是系爭廣告表示之內容與一般消費大眾之認知有相當大之差距，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足

以引起一般大眾錯誤之認知或決定，故被處分人就其商品之用途及內容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 款規定，亦堪認定。

六、綜上論結，被處分人銷售「新摩市」建案，於廣告上將機電設備空間標示為室內空間之一部分，且挑高部分標示有引起可為樓中樓使用之錯誤認知，就其商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，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、營業額及其市場地位；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，爰依公平交易法第 41 條第 1 項前段規定處分如主文。

中 華 民 國 102 年 9 月 5 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。