

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 096166 號

被處分人：東陞建設股份有限公司

統一編號：23640302

址 設：新竹市東大路二段 76 號 12 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「東陞米蘭楓上」建案廣告標示「挑高 6.5 米多功能店舖」及「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，對於商品之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、處新臺幣 150 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案據民眾 7 人來函檢舉略以：檢舉人等前向東陞建設股份有限公司（下稱被處分人）購買坐落新竹市之「東陞米蘭楓上」預售店舖各乙戶，被處分人告知該店舖可為任何用途之店面，並於廣告文冊內標明 1 樓店面為挑高 6.5 米之多功能店舖，可開設大沸騰火鍋料理店、雀巢咖啡店、LACOSTE 衣服專賣店等多功能之店面，孰料權狀記載建物主要用途：「市場（超級市場、店舖型態）」，且新竹市政府人員告知該店舖只能經營生鮮超市及便利商店，而不能開設咖啡店、餐飲店及服飾店等店舖。
- 二、經請檢舉人提出補充說明略以：
 - （一）被處分人於銷售期間均聲稱「東陞米蘭楓上」係金店面，

可作各式商店使用，其廣告文冊上之「米蘭楓上日景透視圖」亦清晰可見1樓店面可開設「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店、「NESCAFE」咖啡店等各式商店。嗣「東陞米蘭楓上」交屋後，編號「店舖 B」之買受人將該店舖出租作健康用品店之用，承租人於申辦營利事業登記證時遭新竹市政府駁回，理由係「東陞米蘭楓上」1樓 A 至 F 等 6 戶專作「超級市場」使用，不得作其他用途使用。經前往新竹市政府詢問，該府建設局市場管理課承辦人員表示，新竹市民富段 449、451、452、504-5、558-3 等地號土地原屬於新竹市都市計畫西北地區細部計畫內公共設施「市五」市場預定地，經新竹市政府於 83 年 6 月 25 日依法公告，土地所有權人依都市計畫法、台灣省獎勵興辦公共設施辦法爭取政府獎勵，並與新竹市政府簽訂契約在案，前揭地號土地上興建完成之市場及集會所，非經主管機關核准，不得移轉、變更用途、不得停止或部分營業。

- (二) 被處分人於締約時並未告知系爭房屋不得作超級市場以外之使用，故意隱匿其依都市計畫法、台灣省獎勵興辦公共設施辦法規定向新竹市政府爭取補助，致系爭房屋用途受限制，A 至 F 等 6 戶必須同時作超級市場使用。被處分人於銷售時未將上開交易資訊告知檢舉人，已構成影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第 24 條規定。

三、檢舉人於 95 年 11 月 10 日提出新竹市政府否准該公司代表人以所購店舖為營業所在地申請營利事業設立登記之復函，據該府建設局市場課表示意見：「本案已與起造人東陞建設股份有限公司訂定契約，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定，營業項目需作超級市場使用，申請人需為東陞建設股份有限公司。」

四、被處分人於 95 年 10 月 3 日提出書面答辯，復於 95 年 11 月 22 日到會說明，並提出補充陳述書，略以：

- (一) 被處分人提供「東陞米蘭楓上」廣告文冊，並表示該廣告文冊自 92 年 10 月 15 日起使用至 93 年 2 月底為止。

建築工程於 92 年 12 月 20 日開工，並分別於 94 年 10 月 7 日及 95 年 1 月 13 日領取使用執照。

- (二) 新竹市政府 83 年 6 月 25 日八三府建市字第 81836 號公告「獎勵私人或團體投資興辦公共設施新竹都市計畫西北地區細部計畫(市五)用地有關事項」，其後榮大建設股份有限公司提出事業計畫案申請投資新竹市民有竹光市場，經新竹市政府於 83 年 12 月 27 日函准簽訂「新竹市獎勵投資公共設施竹光市場契約書」，該公司並領取新竹市政府工務局 85 年 8 月 28 日(85)工建字第 0435 號建造執照，其中第 1 層及第 2 層均為超級市場各 1 戶共 2 戶。然因時空背景，法令不合時宜及市場經營時機，未能依計畫投資興建。
- (三) 被處分人於 92 年 6 月間洽購榮大建設股份有限公司所有土地，再經新竹市政府於 92 年 8 月 11 日函准「新竹市獎勵投資公共設施竹光市場契約書」讓渡換約，並經新竹市政府工務局 92 年 10 月 8 日核准(85)工建字第 0435 號建造執照變更設計，核准 1 樓及 1 樓夾層高 6.5 米，分為 7 戶，其中 6 戶(A、B、C、D、E、F)使用類組別為市場(超級市場、店舖型態)，另 1 戶(G)為管理室。
- (四) 依經濟部 73 年 9 月 25 日經 73 商 37311 號函所訂超級市場定義：「係指乃經銷食品及其他家庭用品為主，分類詳明，貨品繁多，包裝整齊，且採自助服務方式，較大規模(有相當大小面積)之零售商店。」廣告文冊(1 樓全區平面及公共空間參考圖)標示 1 樓店面為「挑高 6.5 米多功能店舖」其內涵與建造執照所載「市場(超級市場、店舖型態)」及前揭函釋「零售商店」相符。
- (五) 被處分人於廣告文冊(米蘭楓上日景透視圖)標示 1 樓招牌有大沸騰火鍋料理、雀巢咖啡及 LACOSTE 等字樣，係指該店面得經銷火鍋料理、咖啡等食品及衣服用品，符合經濟部超級市場定義之食品及家庭用品，惟不得經營單一營業項目之火鍋店、咖啡店或服飾店，應經營符合超級市場定義之零售商店。
- (六) 依據「東陞米蘭楓上土地預訂買賣契約書」第 1 條土地

標示書明「土地為市場用地」，再依「東陞米蘭楓上房屋預訂買賣契約書」第2條房屋標示載有建照號碼為新竹市政府工務局核准建造執照(85)工建字第0435號，銷售現場並供有展示及告知本案建造執照影印本，即已公開告示1樓及1樓夾層核准使用類組別為市場(超級市場、店舖型態)，其以經銷食品及其他家庭用品為主……有相當大小面積之零售商店，並經工商登記核可之項目均可以營業。

- (七) 依據被處分人與新竹市政府所簽訂之「新竹市獎勵投資公共設施竹光市場契約書」第7條規定：「乙方對於興建完成之市場及集會所應負統一管理及養護責任，非經主管機關核准，不得移轉、變更改用途、不得停止或部分營業。乙方如有違反上述禁止事項，其市場及集會所由甲方接管經營，必要時得終止契約，依資產重估價格予以補償後另行公告徵求第三人投資經營。」被處分人係負責投資興辦民有竹光市場，以及管理與養護責任，並不負責經營超級市場，超級市場係由承購戶自行經營，故承購戶得個別申請營業登記(營業項目須為超級市場，本案檢舉人申請之營業項目並非超級市場)，經營超級市場，故新竹市政府復函表示申請人須為東陞建設股份有限公司於法不合。又所稱主管機關係指各目的事業主管機關，故依該條規定，非經地政主管機關核准不得移轉；非經都市發展局及工務局建築管理課核准不得變更改用途；非經建設局工商課核准不得停止或部分營業。其所稱不得部分營業係指應整戶(1戶)作為超級市場使用，不得僅以整戶內之部分面積經營超級市場。

- 五、經請新竹市政府表示意見略以：經查依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法相關規定，市場用地，一樓作市場使用，經營型態應為超級市場，一樓不得規劃作為店舖使用。

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。復按公平交易法第 24 條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」

二、被處分人於案關廣告標示「挑高 6.5 米多功能店舖」及「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 查被處分人於「東陞米蘭楓上」建案廣告文冊「1 樓全區平面及公共空間參考圖」標示「挑高 6.5 米多功能店舖」，並於「米蘭楓上日景透視圖」繪有「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，其整體廣告予人印象為「東陞米蘭楓上」1 樓店舖得經營咖啡店、服飾店等各式商店。惟查被處分人依據新竹市政府 83 年 6 月 25 日八三府建市字第 81836 號公告投資興辦民有竹光市場（即「東陞米蘭楓上」1 樓店舖，下稱系爭店舖），依該公告規定，其市場部分應作超級市場使用，建造執照及使用執造核准系爭店舖用途亦為「超級市場」，又被處分人已與新竹市政府簽訂契約，由被處分人負責管理系爭店舖，其經營型態以超級市場為限，不得經營其他各式商店，致檢舉人於申請營利事業登記，遭新竹市政府以營業項目需作超級市場使用，申請人需為被處分人等理由，駁回檢舉人之申請，此等限制與上開廣告所為之表示已有不符。
- (二) 被處分人辯稱，其廣告係表示系爭店舖為得經銷食品及

家庭用品之零售商店，符合經濟部對於超級市場之定義，且其已於土地預訂買賣契約書第 1 條載明土地為市場用地，並將建造執照影本附於房屋預訂買賣契約書及銷售現場提供展示云云。惟其廣告所為每戶店舖之各式商店招牌圖示，除與前揭經濟部對於超級市場之定義有別外，尚與一般消費大眾所認知之超級市場有間，且依預售屋之交易特性，消費者常依憑廣告以認識所購建物之用途等內容，並據為是否交易之參考；又廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，為避免消費者受不實廣告誤導致權益受損，被處分人對廣告內容不因其以契約補充說明而得主張免責。況就一般交易相對人而言，尚難僅從建造執照記載建物用途為超級市場，即得認知建物使用限制之內容及範圍。

(三) 綜上，被處分人於案關廣告標示「挑高 6.5 米多功能店舖」及「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，對於商品之用途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 項規定。

三、至有關檢舉人指稱被處分人於銷售時故意隱匿系爭店舖使用限制之重要交易資訊，涉及違反公平交易法第 24 條規定乙節，按本條（公平交易法第 24 條規定）應屬公平交易法各條規定之補漏條款，倘公平交易法之其他條文規定對於某違法行為已涵蓋殆盡，即該個別規定已充分評價該行為之不法性，或該個別規定已窮盡規範該行為之不法內涵，則該行為僅有構成或不構成該個別條文規定的問題，而無由再就本條加以補充規範之餘地。是有關本案被處分人對於系爭店舖用途之揭露及廣告之表示，依公平交易法第 21 條第 1 項規定論處，已能充分評價其行為之不法性，應無再由本條加以補充規範之餘地，爰不另依本條論處。

四、綜上論述，被處分人於案關廣告標示「挑高 6.5 米多功能店舖」及「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，對於商品之用途為虛偽不實

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 96 年 11 月 2 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。