

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 097101 號

被處分人：興富發建設股份有限公司

統一編號：12305479

址 設：臺北市大安區敦化南路 2 段 76 號 8 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：齊裕建設股份有限公司

統一編號：80380024

址 設：高雄市鼓山區裕誠路 1507 之 8 號 20 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「海天 2 部曲」建案廣告上將陽台位置標示為室內空間之一部分，就商品之用途及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、處興富發建設股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處齊裕建設股份有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會主動派員於 96 年 2 月 14 日以消費者身分實地訪查興富發建設股份有限公司及齊裕建設股份有限公司（下稱被處分人興富發公司及被處分人齊裕公司）所銷售系爭建案接待中心，查獲其廣告傳單載有「溫泉渡假村」、「戶戶養

生溫泉到位」及「水泉核准字號：北府水資字第 0950605912 號」等詞句；又接待會館現場樣品屋及標準層傢俱配置參考圖、全區配置圖顯示涉有陽台外推等情況。

二、被處分人齊裕公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 系爭建案總戶數為 374 戶、房屋及車位總售價約 24 億，售出比例約 7 至 8 成，96 年 3、4 月間開工，預計 98 年初完工。
- (二) 被處分人齊裕公司與被處分人興富發公司就系爭建案簽訂有「共同投資興建協議書」，雙方投資比例各為 50%，企劃銷售由被處分人齊裕公司負責，被處分人齊裕公司又委託東岳廣告股份有限公司（下稱東岳公司）辦理廣告及銷售，並簽訂「銷售業務及廣告製作合約書」。系爭建案廣告傳單印製 20 萬份，發送期間為 96 年 1 月 6 日至 31 日；全區配置圖與標準層傢俱配置參考圖，則係東岳公司委託高巢室內設計公司（下稱高巢公司）設計，客戶至銷售中心便可取得。
- (三) 系爭建案之地下水（溫泉）水利事業工程計畫經臺北縣政府 95 年 8 月 22 日北府水資字第 0950605912 號函公告及 95 年 9 月 6 日北府水資字第 0950637579 號函核准、96 年 2 月 6 日向臺北縣政府申報完工，臺北縣政府 96 年 2 月 9 日北府水資字第 0960091417 號函請辦理抽水試驗及溫泉泉質檢測，經台灣檢驗科技股份有限公司完成溫泉標準檢測報告，96 年 2 月 14 日向臺北縣政府申請核發地下水水權，目前審核中。
- (四) 系爭建案之全區配置圖與標準層傢俱配置參考圖僅供客戶參考，其上註明：「本圖由高巢設計工程公司提供，尊重智慧財產權請勿任意使用」即明。依最高行政法院之見解，即不至於使消費者誤認系爭建物交屋時之狀態與廣告內容相同，且東岳公司之現場銷售人員，對前來看屋客戶均告知該陽台上放置浴缸為領得使用執照後之二次施工行為，屬違章建築，如遭主管機關取締，買方應自行負責回復原狀。又東岳公司已於銷售現場備置房屋預定買賣合約書（下稱買賣契約），供消費者索閱，買賣契約所附各樓層平面圖均明顯標示領得使用執照後，將陽台二

次施工之平面圖樣及工務局核准之使用執照平面圖樣 2 種，客戶比對後即可知悉，不會有引人錯誤之情事。另觀買賣契約第 34 條第 3 項約定：「本社區各戶之空調機房及陽台詳如〔附圖一〕所示，甲方（即購買戶）同意為充分利用空間，委託由乙方（即建商）代覓廠商於使用執照取得後，將該空調機房及陽台變更使用用途（依各戶規劃所需拆除空調機房牆或陽台鋁門窗），並施作陽台外推窗，作為甲方室內空間利用（拆除後之部分空間作室內擺設），甲方充分了解上開拆除及施作之設施與現行建築法規不符，日後如遭主管機關查報命回復時，由甲方自行負責與乙方無涉，甲方不得主張任何權利。」則依前述約定觀之，已明白說明將陽台變更使用用途與現行建築法規不符，日後有遭主管機關拆除之危險，屆時買方應自行負責回復原狀，與賣方無關，故並無欺瞞不實或引人錯誤之情事。

(五) 系爭建案之全區配置圖與標準層傢俱配置參考圖於部分建物陽台設置浴缸，係寫意創作，供住戶於陽台蓄水或作其它善用，以達陽台賞景與享受溫泉功效之養生實益，增加該陽台之利用價值，住戶並未受有損害。按公平交易法第 21 條第 1 項有關不實廣告之規定，主要目的係為保護消費者不因廣告主之不實廣告而陷於錯誤，而影響其消費行為。故若消費者本身並未陷於錯誤，或是廣告主在消費者消費前已提供其他資訊使消費者確實了解商品之內容，其消費行為自無錯誤可言，亦不影響消費之秩序，參照改制前行政法院 86 年度判字第 2599 號判決要旨：「其立法目的係在於預防消費者遭受損害，則事業在廣告上所刊載部分項目予以變更施作，該變更內容，如消費者未遭受損害，甚至更有利益於消費者及公眾時，其變更即難謂有違反上開法條之責任可言。」即持相同之見解。換言之，若消費者無受損害之情形，即無相關法規適用之餘地。

(六) 系爭建案於陽台設置浴缸，並無拆除外牆行為，僅施作陽台加窗。而陽台加窗乃國內普遍現象，依民

國 94 年 11 月 28 日新修正公布之「臺北市違章建築處理要點」第 10 點規定：「領有使用執照之建築物，2 樓以上陽台加窗或 1 樓陽台加設鐵捲門、落地門窗，且原有外牆未拆除者，免予查報。但建造執照所載發照日期為 95 年 1 月 1 日以後者，其建築物之陽台上加裝窗戶、鐵捲門、落地門窗視為樓地板之增加行為，未經檢討建蔽率、容積率及相關法規定並領得建造執照者，一律查報拆除。」經查系爭建物係於民國 92 年 11 月 28 日經臺北縣政府工務局核發 93 淡建字第 104 號建造執照，依上開規定，系爭建物之陽台加窗非屬違建，故系爭建案於陽台設置浴缸，並無廣告不實情事，自無違反公平交易法第 21 條規定可言。復依「臺北縣違章建築拆除優先次序表」，陽台違章建築指依建築技術規則設計施工編第 1 章第 1 條第 17 款後段規定，直上方有遮蓋物之平台稱之為陽台。在陽台擅自拆除外牆並加窗封閉以增加室內樓地板面積者，即為陽台違章建築。然查系爭建物之陽台設計放置浴缸，並無拆除外牆行為，僅依陽台加窗而已，依前述規定，非屬陽台違章建築。

(七) 系爭建案廣告如有遭行政機關處罰情事，應由受託辦理系爭建案廣告製作及銷售業務之東岳公司負責，與被處分人齊裕公司無關。

三、被處分人興富發公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 被處分人興富發公司答辯內容已與被處分人齊裕公司為相同或相似之陳述且無抵觸者，茲不贅述。
- (二) 被處分人興富發公司與被處分人齊裕公司簽訂共同投資興建協議書，約定投資比例各為 50%，廣告及行銷費用包括在上述出資比例內。系爭建案廣告均係被處分人齊裕公司負責，被處分人興富發公司並不知悉該廣告內容，並有被處分人齊裕公司、東岳公司及高巢公司出具書面證明。
- (三) 建築法及建築技術規則並未明文禁止於陽台放置浴缸，亦難認有廣告不實情事。
- (四) 依本案購買戶所簽「購屋臨時證明單」附帶約定第 3

點約定：「有關雙方買賣條件，以買賣契約書為準」，另依與購買戶所簽「房屋預定買賣契約書」第 32 條第 1 項約定：「雙方瞭解並同意本房屋暨停車空間之各項買賣條件、標的物內容、範圍及乙方之銷售人員、簽約經辦人員承諾事項均已明列於本契約書中，一切權利及義務皆以本契約書面約定為準，取代先前一切口頭、書面約定」，銷售房屋現場並放置工務局核定之建照平面圖供客戶觀看，依此條款文字，已足令購買人易於查知系爭大樓之陽台放置浴缸屬二次施工行為。此一法令原始制約，只要依一般常識判別，即不可能陷於錯誤，致誤認陽台放置浴缸為依工務局核准之建築平面圖施工行為。且如前所述，被處分人齊裕公司於實際銷售時，現場銷售人員皆有充分揭露系爭房屋之資訊，且已盡誠信告知消費者之義務，於預售屋展銷期間內，現場服務人員均有擺設臺北縣政府工務局核准之建築執照平面圖於展示大廳內，供有意願購買之民眾任意翻閱詢問，於該建築執照平面圖已清楚呈現整體建物平圖設計之型態，購買戶不可能因廣告而陷於錯誤。

(五) 按臺灣高等法院高雄分院 90 年上易字第 1466 號裁判：「房屋商品，本即有其特殊性，其價值之認定，... 諸多偏向購屋者主觀上對房屋價值之認定有關，是否因此具認出售建商必須毫無保留完全告知，而消費者本身即可本於對建商之完全義務要求，而可免於自身毫無注意義務，實有辯論空間；更甚者，本件商品係房屋其中較特殊之『預售屋』，性質上屬『未來商品』，出售者於推銷作廣告時尚無可以認定是否即然不實之給付物，可供購買者立即判斷，往往要到完工交屋後，才易於發現當初『告知』與實際有所出入等情已詳述如前，其結果可預見常引致與契約履行問題發生夾纏，其間糾紛分際已難明顯加以釐清，若稍不慎難免造成行政或刑罰過度干預，既未能提供當事人需要的救濟，更易致不公平結果，是預售屋之特性，就廣告內容而言並非對商品價值直接訴求，而僅具招徠之效果，其間若就相關交易事項虛偽不實廣告，顯然有

程度上區分，而在刑罰之選定上亦有所區隔，顯非一有『不實』即逕認必以刑罰相加」。另按臺灣高等法院臺中分院 90 年度上更(一)字第 298 號裁判：「建物所有之銷售說明書、廣告資料等均供參考用途，非為合約之一部份，雙方權利義務之規範限載於合約書內。可見廣告物等之製作散發，充其量僅係民法上之要約引誘，並非契約之一部分，自難拘束雙方當事人」。又被處分人齊裕公司與東岳公司所簽「銷售業務及廣告製作合約書」第 20 條特別約定(二)：「乙方（即東岳公司）保證乙方因代銷關係代理甲方（即被處分人齊裕公司）製作之廣告物件或銷售活動未侵害第三人之智慧財產權或違反公平交易行為，若第三人起訴、告訴、自訴或行政主管機關處分『甲方侵害第三人之智慧財產權或違反公平交易行為』，乙方同意賠償甲方因訴訟（或和解）所應賠償第三人之一切賠償金、訴訟費用（含合理之律師費）或（及）甲方受行政處分應繳納行政主管機關之行政罰鍰」，依上開裁判意旨，東岳廣告公司製作之廣告僅係民法上之要約引誘，並非契約之一部分，難拘束雙方當事人。

- 四、經臺北縣政府工務局以 97 年 6 月 2 日北工施字第 0970245294 號函就本案提供專業意見及相關資料，略以：
- (一) A1、A3、A5、A6、A7、A8、A9、B1、B2、B5、B6、C3、D2、D3、D5、E1、E2、E5、E6、E7、F1、F6、F7 等戶標準層傢俱配置參考圖與建照核准圖說不符。
 - (二) 倘上述建物未按建造執照核准圖說施工，將陽台外推設置浴池，即屬違章建築。

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。是倘事業於廣告上，對於商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。

- 二、系爭建案之廣告傳單與標準層傢俱配置參考圖係以具有開闊自然景觀之溫泉浴室為廣告賣點，具有商業交易價值及招徠消費者與其交易之效果，核足認屬廣告；尚難以系爭標準層傢俱配置參考圖係寫意創作或非屬銷售廣告正式圖面，而免除其應負之責任。
- 三、系爭建案為被處分人依「共同投資興建協議書」雙方投資比例各為 50% 之預售屋建案，系爭建案廣告傳單上亦標示「雙建設團隊打造，興富發／齊裕建設」等文字，標準層傢俱配置參考圖則為客戶至銷售中心便可取得之資料，就一般潛在之交易相對人而言，通常可獲致該預售屋建案之出賣人為被處分人之認識。被處分人稱廣告及行銷係由被處分人齊裕公司全權處理，被處分人興富發公司對於廣告與銷售並不知悉，惟該二被處分人就各種行銷事項如何分工，僅為其內部事務分配，尚無礙於就被處分人為本案廣告主之認定。另按被處分人齊裕公司與東岳公司所簽訂之銷售業務及廣告製作合約書與備忘錄，屬抽佣性質之代銷契約，廣告製作費用最終由甲方被處分人齊裕公司負擔，負責企劃銷售之東岳公司並非最終出資製作廣告與商品銷售主要利益歸屬之人，尚難逕認東岳公司為本案廣告主。
- 四、有關係爭建案廣告使用陽台外推為室內空間圖示，涉有違反公平交易法第 21 條規定部分：
 - (一) 按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者交易與否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。依臺北縣政府工務局所提供專業意見，系爭建案 A1、A3、A5、A6、A7、A8、A9、B1、B2、B5、B6、C3、D2、D3、D5、E1、E2、E5、E6、E7、F1、F6、F7 等部分住戶樓層之標準層傢俱配置參考圖與建照核准圖說不符，倘將陽台外推設置溫泉浴池，即屬違章建築。復依系爭建案之全區配置圖與標準層傢

俱配置參考圖，上述部分住戶樓層之陽台位置為居室之一部分，並繪有浴缸、洗手台等圖示；整體觀之，易使消費者誤認該陽台所在位置為室內空間之一部分，可比照規劃使用，或有影響交易相對人合理判斷並作成交易決定之虞。且按系爭建案之房屋預定買賣合約書第 34 條第 3 項內容，顯示被處分人亦明知其為違反現行建築法規之違建，將有遭建管單位查報拆除之風險。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 項規定，洵堪認定。

- (二) 被處分人雖辯稱，現場銷售人員對前來看屋客戶，均告知該陽台外推二次施工屬違章建築，且銷售現場所備置供消費者索取審閱之房屋預定買賣合約書所附各樓層平面圖，均明顯告知將陽台放置浴缸為領得使用執照後之二次施工行為，內並載明陽台外推之違法效果，及有遭主管機關取締之風險，故不會有引人錯誤之情事云云。惟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外觀、設計、格局配置等內容，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，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，標準層傢俱配置參考圖所為虛偽不實及引人錯誤之表示，已足以引起交易相對人錯誤之認知或決定，至於買賣契約及附圖僅為載明買賣雙方之權利義務範圍，並不影響被處分人以「陽台外推」為系爭建案招徠業務之實情；被處分人對廣告內容尚不因其以契約或口頭另為補充說明或已於廣告上載明「僅供參考」字樣而得主張免責，故被處分人上開答辯之主張，並無可採。
- (三) 被處分人答辯稱，按照改制前行政法院 86 年度判字第 2599 號判決要旨：「其立法目的係在於預防消費者遭受損害，則事業在廣告上所刊載部分項目予以變更施作，該變更內容，如消費者未遭受損害，甚至更有利益於消費者及公眾時，其變更即難謂有違反上開法條之責任可

言。」據以持論系爭建案之陽台設置浴缸乃增加該陽台之利用價值，住戶並未受有損害，故無公平交易法中第21條適用之餘地。惟觀上開行政法院判決要旨，係指倘實際給付內容較廣告內容為優，即無違法責任；惟系爭建案乃廣告內容較建造執照所取得之合法權利為優，而非實際給付內容較廣告內容為優，顯與上開行政法院判決要旨有間，尚無比附援引之餘地。故被處分人上開答辯之主張，並無可採。

- (四) 被處分人援引「『臺北市』違章建築處理要點」第10點規定：「領有使用執照之建築物，2樓以上陽台加窗或1樓陽台加設鐵捲門、落地門窗，且原有外牆未拆除者，免予查報。但建造執照所載發照日期為95年1月1日以後者，其建築物之陽台上加裝窗戶、鐵捲門、落地門窗視為樓地板之增加行為，未經檢討建蔽率、容積率及相關法規定並領得建造執照者，一律查報拆除。」據論稱系爭建物係於民國92年11月28日經臺北縣政府工務局核發93淡建字第104號建造執照，依上開規定，系爭建物之陽台加窗非屬違建，故系爭建案於陽台設置浴缸，並無廣告不實情事。惟查系爭建案係位於「臺北縣」，就該行政規則之適用上，顯有訛誤，違論其實質內容合致與否。被處分人又稱「按『臺北縣違章建築拆除優先次序表』所示，陽台違章建築指依建築技術規則設計施工編第1章第1條第17款後段規定，直上方有遮蓋物之平台稱之為陽台。在陽台擅自拆除外牆並加窗封閉以增加室內樓地板面積者，即為陽台違章建築。而系爭建物之陽台設計放置浴缸，並無拆除外牆行為，僅依陽台加窗而已，依前述規定，非屬陽台違章建築。」惟經檢視上開「臺北縣違章建築拆除優先次序表」之說明欄係就陽台違章建築為例示性之說明，被處分人遽以文字上反面解釋方式，論稱未拆除原有外牆之浴室增建行為非屬違章建築，實屬遁辭。復觀系爭建案之房屋預定買賣合約書第34條第3項內容顯示，被處分人當明知其為違反現行建築法規之違建，被處分人說詞前後自相矛盾，顯不可信；且按被處分人齊裕公司所提供系爭建案建造執照核准圖說所示，陽台與浴室各為不同之標

示，亦明陽台乃異於浴室之使用。另本案經臺北縣政府工務局提供專業意見表示，倘系爭建案未按建造執照核准圖說施工，將陽台外推設置浴池，即屬違章建築。是洵堪認定系爭陽台外推乃違反建築法規之行為。

- (五) 另被處分人以台灣高等法院高雄分院 90 年上易字第 1466 號及台灣高等法院台中分院 90 年度上更(一)字第 298 號等刑事裁判理由為抗辯，惟查公平交易法第 21 條規定與上開裁判所依據之刑法詐欺罪，其規範目的與構成要件殊異，蓋難比附援引，被處分人上開答辯之主張，並無可採。

五、有關係爭建案廣告傳單載有「溫泉渡假村」、「戶戶養生溫泉到位」及「水泉核准字號：北府水資字第 0950605912 號」等詞句，涉有違反公平交易法第 21 條規定部分：

- (一) 依「溫泉法」第 5 條第 3 項及「溫泉開發許可辦法」規定，溫泉申請許可程序包括取得溫泉開發許可及取得水權登記。經查系爭建案之溫泉開發許可案，業經臺北縣政府 95 年 9 月 6 日北府水資字第 0950637579 號函核准；至於水權登記部分，尚由臺北縣政府審核中。
- (二) 查「溫泉法」第 3 條第 2 項規定，溫泉基準由中央主管機關定之。復查「溫泉標準」第 2 條規定：「符合本標準之溫水，指溫泉露頭或溫泉孔口測得之泉溫為攝氏 30 度以上且泉質符合下列各款之一者：一、溶解固體量(TDS)：在 500(mg/L)以上。二、主要含量陰離子：碳酸氫根離子(HCO₃⁻)、250(mg/L)以上、硫酸根離子(SO₄⁼)250(mg/L)以上或氯離子(含其他鹵族離子)Cl⁻,including other halide」250(mg/L)以上。三、特殊成分：游離二氧化碳(CO₂)、250(mg/L)以上、總硫化物(Total sulfide)大於 1(mg/L)、總鐵離子(Fe⁺²+Fe⁺³)大於 10(mg/L)或鐳(Ra)大於 1 億分之 1(curie/L)。」經檢視被處分人所提供之台灣檢驗科技股份有限公司 96 年 2 月 9 日系爭建案現場水質抽樣檢驗報告，其水樣之水溫、溶解固體量、碳酸氫根離子及氯離子含量，均在標準值以上，其水質符合上開「溫泉法」第 3 條及「溫泉標準」第 2 條所定義之溫泉。
- (三) 依現有事證尚難認系爭建案廣告所稱「溫泉渡假村」、「戶

戶養生溫泉到位」為法律上或事實上之不能，而有虛偽不實之處。

六、綜上論結，被處分人於銷售「海天 2 部曲」預售屋建案廣告上，對於將陽台位置標示為室內空間之一部分，就商品之用途及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 97 年 7 月 31 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。