

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098055 號

被處分人：綠竹建設股份有限公司

統一編號：80630515

址 設：臺北縣中和市連城路 194 巷 6 號

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

代 理 人：○○○ 律師

地 址：臺北市復興南路 1 段 129 號 14 樓之 2

被處分人：欣鼎廣告有限公司

統一編號：27764583

址 設：臺北市信義區富陽街 87 巷 34 號

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「旺族名邸」建案廣告，宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」及「店面、辦公、住家三合一：1F 約 25 坪」等，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、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、處綠竹建設股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。
處欣鼎廣告有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣臺北縣政府 97 年 6 月 23 日北府法消字第 0970466362 號

函轉民眾 97 年 4 月 7 日消費爭議申訴表及補充申訴書，略以：

- (一) 渠購買綠竹建設股份有限公司（下稱被處分人綠竹公司）投資興建「旺族名邸」透天店面之成屋，其於廣告宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」，並於自由時報刊登全版廣告載有「店面、辦公、住家三合一：1F 約 25 坪，參考營業項目：麵包店、診所、複合式餐飲」；惟 97 年 3 月臺北縣政府工務局現場會勘表示該排所有透天獨棟房屋均不得做為店面使用，僅能作為停車空間，被處分人綠竹公司未提供消費者正確資訊，涉有違反公平交易法第 21 條規定。
- (二) 被處分人綠竹公司銷售系爭建案○~○店面（門牌號碼為○○○之○○○號~○○○之○○○號）時，未向消費者表示該建物使用執照為「停車空間、鄉村住宅」，更未於銷售現場劃設停車格。被處分人綠竹公司於申請使用執照後進行二次施工，將停車空間遮蓋，且該排店面地板與人行道有高度落差，被處分人綠竹公司去除停車空間應有之斜坡，使參觀之消費者無法看出系爭建案○~○一樓為停車空間。另現場銷售人員、現場廣告及報紙廣告，始終強調系爭建案○~○該排建物之金店面功能。
- (三) 現系爭建案店面所有權人及使用人均接獲臺北縣政府工務局函及行政處分書，表示前揭所有權人及使用人未經核准，擅自將原核准用途「停車空間」變更為「店舖使用」，與原使用用途不合，已違反建築法第 73 條之規定，裁處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期要求使用人補辦手續或恢復原狀。
- (四) 另被處分人綠竹公司提供之「A1~A7 傢俱配置參考圖」，該一樓平面圖雖劃設兩輛汽車，惟該圖敘明係「傢俱配置參考圖」，並於背面載明「店面、辦公、住家三合一」，故買方應可選擇停車或不停車，且該圖之表現方式係告知欲將系爭建物作為住家使用之買方，該建物之面寬可停放二輛車之停車參考，然現今系爭建物僅能作為停車空間，無法作店面使用。

二、為了解本建案之實際狀況，本會爰派員赴建案現場勘查並做成紀錄，略以：

- (一) 經勘查中園街 126-20、126-21、126-22、126-23、126-24 等 5 戶作店舖使用，126-25、126-26 號等 2 戶未出售，126-27 號未營業。
- (二) 原使用執照以上 8 戶用途為鄉村住宅、停車空間，依一層平面圖，停車空間設於 1 樓。
- (三) 前 5 戶經臺北縣政府工務局於 97 年 8 月 7 日通知現有住戶裁處新台幣 6 萬元罰鍰。
- (四) 126-27 號門口與人行道落差 20 公分。

三、案經函請被處分人綠竹公司到會陳述及提供陳述書暨相關事證，略以：

- (一) 系爭建案坐落於臺北縣三峽鎮麻園段溪墘寮小段 49 地號土地（即○○縣○○鎮○○街○○之○至○○之○號），地上 10 層，地下 1 層，4 幢 4 棟共 92 戶，由綠竹公司於 93 年 9 月 6 日取得建造執照，至 95 年 4 月 19 日取得使用執照，於 95 年 4 月至 96 年 10 月間陸續交屋，迄已銷售 89 戶。
- (二) 被處分人綠竹公司於 94 年 9 月與欣鼎廣告有限公司（下稱被處分人欣鼎公司）簽訂委託銷售合約書，委託被處分人欣鼎公司承攬廣告企劃及銷售業務；本案廣告係由被處分人綠竹公司提供系爭建案土地登記謄本、建造執照、建築圖說等資料供被處分人欣鼎公司規劃及行銷。有關行銷理念係由被處分人綠竹公司向被處分人欣鼎公司告稱系爭建案獨棟透天三層房屋（含二、三樓以上）可供作商業使用，再由被處分人欣鼎公司就廣告文案之細部內容及圖面為規劃設計，完成之廣告文案均經被處分人綠竹公司經理陳意峰同意後，始由被處分人欣鼎公司發包製作廣告，並將成品交付被處分人綠竹公司。
- (三) 被處分人欣鼎公司依廣告銷售合約書第 11 條規定，可取得建案銷售底價 5% 之報酬，惟廣告費用由被處分人欣鼎公司自行支付。
- (四) 有關廣告宣稱之部分：

- 1、系爭廣告宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」部分，係指系爭房屋外觀為二樓半，如廣告所示各樓層面積，因三樓（約 18 坪）面積與一樓（約 25 坪）、二樓（約 25 坪）不同，故簡稱三樓為半樓。系爭房屋一樓一部分及二樓以上均可供店面使用（共 157.67 平方公尺）。一樓可供店面使用之面積為 15.72 平方公尺（約 4.75 坪），停車空間面積為 68.72 平方公尺（約 20.78 坪）；二樓為 79.83 平方公尺，三樓為 45.44 平方公尺、屋頂突出物 16.68 平方公尺。
- 2、自由時報刊登全版案關廣告載有「店面、辦公、住家三合一」等文字，係指一、二、三樓及頂樓可供店面辦公或住家使用，至廣告右方欄位所載參考營業項目「便利商店、餐廳…，以上需依相關法規申請設立」，係指系爭房屋一、二、三樓及頂樓如作營業使用之參考項目，惟仍需依相關法規辦理申請。
- 3、系爭土地使用分區為非都市土地之甲種建築用地，依非都市土地使用管制規則第 6 條附表一規定，系爭房屋一、二、三樓均可作營業使用，故檢舉人得以系爭房屋向臺北縣政府申請營利事業登記，足認系爭房屋一樓申請建築時之用途雖一部分做為停車空間，亦非不得供作營業店面使用。又系爭房屋二、三樓以上依臺北縣政府工務局人員於 97 年 9 月 4 日會勘現場表示，可供作營業使用，則被處分人綠竹公司廣告文宣內容，依廣告時之客觀狀況，對於系爭建物是否可供作店面營業使用，應可合理預期，且系爭建物做為店面使用亦非無實現之可能。
- 4、檢舉人至銷售現場看屋時，被處分人欣鼎公司之銷售人員曾交付房屋平面配置圖，該配置圖上明白標示配置汽車停車空間，另於銷售現場地面亦劃設停車格位，銷售人員並清楚告知，且於訂立房屋買賣契約前，契約書內容已交檢舉人審閱數日，於買賣契約並無約定檢舉人所購買之房屋係供作店面使用，在契約附件五房屋平面圖之一層平面圖更明白標示為「停車空

間」，且簽訂買賣契約時，復經檢舉人確認所購房屋位置、價金、房屋平面圖，檢舉人並於契約附件五加蓋騎縫章，足認檢舉人確實知悉所購房屋一樓一部分為停車空間。

- (五) 95年銷售當時系爭建物即有劃設停車格，因A6、A7兩戶未售出，故被處分人綠竹公司作為堆放建材、雜物使用，致原劃設之停車格線有脫落模糊之處，嗣於97年9月初有另劃線補強。
- (六) 本建案之施工設計係按臺北縣政府核准之施工圖說完成興建，其中施工圖上一樓僅部份（非全部）設計為停車空間，施工圖之房屋與人行道落差亦為20公分，設計圖並無緩坡之設計，此有基地配置兼壹層平面圖及立面圖可稽。竣工後並經臺北縣政府勘查與建照圖說相符而發給使用執照，故被處分人綠竹公司係依法興建，並無違誤之處。

四、復經函請被處分人欣鼎公司到會陳述及提供陳述書暨相關事證，略以：

- (一) 有關被處分人欣鼎公司陳述其與被處分人綠竹公司之合作方式、期間及報酬給付（即服務費用），與上述被處分人綠竹公司陳述內容相同。
- (二) 有關案關建案之廣告資料共6份海報，皆印製150,000份，由被處分人欣鼎公司委託○○廣告製作，先以電子郵件洽請被處分人綠竹公司○○○經理簽認後，再委由派報公司散發，散發地點為三峽及中和，其中宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」之海報為95年9月15日製作；至自由時報刊載「店面、辦公、住家三合一」之廣告，分別於95年7月8日、95年7月22日及95年7月29日刊登。另有關「A1~A7傢俱配置參考圖」係放置於銷售現場，印製1,000份。
- (三) 本案廣告宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」及「店面、辦公、住家三合一」，係因系爭建物臨15米路，且為二樓半透天，係整棟銷售。二樓半金店面（店面、辦公、住家三合一）並無限定一樓、二樓或三樓使用，銷售平

面圖已載明一樓為停車空間，客戶參觀時皆清楚告知並帶回審閱；且案關廣告右側之參考營業項目：麵包店、診所、複合式餐飲…等，已載明「以上需依相關法規申請設立」，現場銷售人員並告知，需由客戶委任會計師查詢可否辦理營利事業登記，本案檢舉人亦以系爭建物辦妥營利事業登記營業中。

- (四) 客戶訂約前攜回之資料包括空白合約、訂購單及格局圖說，其中空白合約為大樓、透天店面共用，審閱後需歸還，系爭建案有大樓及透天店面之格局，故空白合約並未填貼房屋平面圖。簽約時，會針對客戶質疑之條文逐一說明，並提出文件或證書供客戶查證，待合約解釋完畢，再蓋騎縫章，請買方簽名，客戶皆有充裕之時間審閱，上開格局圖說、海報或報紙皆為合約之一部分。

五、為確認本案廣告宣稱是否有據，經函請臺北縣政府提供專業意見，經臺北縣政府以 98 年 2 月 11 日北工施字第 0970749671 函復，略以：

- (一) 系爭建物 126-20 至 126-27 號等 8 戶用途於地上 1 樓平面圖示為停車空間，地上 2 層、3 層平面圖為鄉村住宅。
- (二) 126-20、126-21、126-22、126-23、126-24 號等 5 戶 1 樓建物未經核准擅自將第 1 層「停車空間」用途作「店舖」使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，經現場複查，仍為「店舖」使用，爰依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，裁處建築物使用人新臺幣 6 萬元罰鍰。
- (三) 有關 126-27 號門口與人行道落差 20 公分乙節，依竣工圖地上 1 層平面圖，該戶停車空間位置高程+140 公分，其面前計畫道路退縮部分+120 公分，並無不符。
- (四) 本案建物可供營業使用，係依據非都市土地使用管制規則甲種建築用地之容許使用項目「日用品零售及服務設施」。另該府為簡化公司行號申請營利事業登記，特訂定「臺北縣政府審查營利事業登記建築物證明簡化要點」，依據該要點第 6 條第 1 項規定：其建築物為 5 層樓以下者，得憑建築物登記謄本及分區使用證明或非都市土地編定用地證明辦理及第 7 條第 1 項規定：其建築物

為 5 層以下已領有使用執照者，如不違反都市都市計畫法或非都市土地使用管制規定之土地使用管制規定，且不增加原設計樓地板承載符重而無安全、安寧、衛生之虞者，不論其樓層均得逕予辦理營利事業登記。

- (五) 惟倘建築物實際使用經檢舉或依該府聯合查報小組主動派員現場稽查，有違反建築法相關規定，則以現場稽查為準，並依違反建築法使用規範予以裁罰。

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。」同條第 3 項規定：「前 2 項規定於事業之服務準用之。」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，就商品之內容及用途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) 查系爭建物由被處分人綠竹公司出資興建，並委託被處分人欣鼎公司負責系爭建案之銷售及廣告製作，95 年 9 月 15 日製作之海報及自由時報 95 年 7 月 29 日刊載廣告末頁均載有「投資興建：綠竹建設」等語。以上事證足徵被處分人綠竹公司除出資興建本建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人欣鼎公司為其製作本案廣告及銷售商品，且被處分人綠竹公司亦坦承廣告文案均經其審核同意後始印製使用，故被處分人綠竹公司核為本案廣告行為主體。

(二) 次查被處分人欣鼎公司依委託銷售合約書係以「包銷制」之方式承攬系爭建案之銷售及廣告製作。案關廣告內容

係由被處分人綠竹公司提供公司執照影本、建案土地權狀影本、建造執照、建築藍圖等基本資料，由被處分人欣鼎公司執行系爭建案廣告行銷，95年9月15日製作之海報及自由時報95年7月29日刊載廣告末頁亦同時載有「行銷企劃/欣鼎廣告」等語，被處分人欣鼎公司並自行支付前開廣告及銷售人員之人事費用，再按建案銷售底價5%收取報酬。綜上觀之，被處分人欣鼎公司非僅單純受指示製作廣告，亦為案關廣告行銷企劃內容之發想者，並同時參與系爭建案之銷售行為，利用系爭廣告達到其促銷之目的，其獲利隨銷售數量之增加而增加，其經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦足堪認定為本案廣告行為主體，殆無疑義。

三、有關廣告宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」及「店面、辦公、住家三合一，1F約25坪」，違反公平交易法第21條規定：

- (一) 按臺北縣政府核發之使用執照載明系爭建案係地上10層、地下1層，分別為A、C、D、E4棟共92戶之建物，案關廣告宣稱之「店面」係指臨路之○棟共8戶（即使用執照附表所稱○~○）。
- (二) 查95年9月15日之海報廣告及自由時報95年7月29日刊載廣告皆宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」；自由時報95年7月29日刊載之廣告及銷售現場放置之「A1~A7傢俱配置參考圖」均載有「店面、辦公、住家三合一：1F約25坪，……」之宣稱。經查系爭建案○~○該排停車空間設於第1層，固然被處分人綠竹公司表示系爭土地使用分區為非都市土地甲種建築用地，依非都市土地使用管制規則第6條附表一規定，系爭房屋一、二、三樓均可作營業使用，故檢舉人得以系爭房屋向臺北縣政府申請營利事業登記，足認系爭房屋一樓申請建築時之用途雖一部分做為停車空間，亦非不得供作營業店面使用，惟臺北縣政府表示本案核准營利事業登記證，係採書面審查，倘建築物實際使用有違反建築法相關規定，則以現場稽查為準，並依違反建築法使用規範予以裁

罰；本案 A1~A5 戶等 5 戶即遭臺北縣政府以系爭建物 1 樓未經核准擅自將第 1 層「停車空間」用途作「店舖」使用，違反建築法第 73 條第 2 項規定，並各裁處新台幣 6 萬元罰鍰在案。按一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之空間利用，難以知悉廣告所載之空間利用違反建築法規，須承受罰鍰等風險，此顯非消費者於購屋當時所得預見。次查系爭廣告表示「二樓半金店面」，其意乃係指有「二樓半」之建物可作為店面使用，復據被處分人綠竹公司表示，系爭建物之稱為「二樓半」，係因三樓面積（約 18 坪）與一樓、二樓面積（各 25 坪）不同，相較而言簡稱三樓為半樓。然查系爭建物之一樓面積中，有逾 20 坪之停車空間，至多僅約 4.75 坪之面積可供營業，亦即一樓面積幾屬停車空間，幾無法充作店面使用，是系爭廣告泛稱「二樓半金店面」，核與事實情狀不符，亦與一般消費者認知或社會通念相違。被處分人雖表示客戶參觀時現場銷售人員均提示銷售平面圖，並告知一樓之一部分為停車空間，且廣告所載參考營業項目亦註明「……，以上需依相關法規申請設立」，惟廣告主本負有於廣告上為真實表示及完整揭露資訊之義務，為避免消費者因不實廣告之誤導致損害其權益，實難期待消費者另再藉由其他廣告文宣內容之理解，或現場口頭補充說明而不致陷於錯誤。是被處分人於案關廣告宣稱「二樓半金店面」及「店面、辦公、住家三合一：1F 約 25 坪……」等內容，並未具體揭明停車空間之面積，前揭廣告用語足堪認定為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵屬至明。

- (三) 有關銷售現場有無劃設停車格及訂約前審閱之房屋買賣契約書是否貼有房屋平面圖乙節，並不影響被處分人綠竹公司及被處分人欣鼎公司將系爭建案一樓「停車空間」宣稱為「店面」廣告之事實，縱被處分人欣鼎公司表示訂約前已提示格局圖說（劃有停車格），惟該圖說背面仍刊載「店面、辦公、住家三合一」之字樣，仍有使消費者產生誤認之虞，自不得以此免除其廣告不實之責。

四、另檢舉人指稱系爭建案該排店面地板與人行道有高度落差，被處分人綠竹公司去除停車空間應有之斜坡，使參觀之消費者無法看出系爭建案○~○一樓為停車空間乙節，臺北縣政府表示系爭房屋位置與竣工圖地上 1 層平面圖並無不符。

五、綜上論結，被處分人綠竹公司及被處分人欣鼎公司於「旺族名邸」建案廣告，宣稱「三峽市中心，二樓半金店面」及「店面、辦公、住家三合一：1F 約 25 坪」等，就商品之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 4 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。