

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098182 號

被處分人：怡富開發建設股份有限公司

統一編號：70841435

址 設：臺北市信義區忠孝東路五段 19 之 1 號

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：金探號事業有限公司

統一編號：27541232

址 設：臺北市大安區信義路二段 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、被處分人於銷售「時尚之星」建案廣告，將壹樓機車停車區及管理員室位置標示為飯店式宴會廳，並將屋頂層之消防水池標示為空中泳池，就其商品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、處怡富開發建設股份有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
處金探號事業有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾檢舉怡富開發建設股份有限公司（下稱被處分人怡富公司）銷售「時尚之星」建案，略以：
 - （一）檢舉人曾向被處分人怡富公司訂購系爭建案預售屋

乙戶及停車位乙位，嗣向臺北市政府建築管理處查證系爭建案之建造執照圖，發現系爭建案廣告宣稱擁有「風格大廳」、「飯店式宴會廳」及「空中泳池」等與建造執照圖不符。

- (二) 經查所稱風格大廳、飯店式宴會廳等設施係位於系爭建案「機車停車區」及「管理員室」位置，如作飯店風格大廳或飯店宴會廳使用，即有違反建築法規之虞，致使檢舉人無法依廣告內容使用，而有廣告不實情事。
- (三) 又屋頂層平面圖僅標示有「景觀水池高度 30CM」，顯然無法供人游泳使用，系爭建案廣告宣稱擁有屋頂層空中泳池，顯屬廣告不實。
- (四) 檢舉人另主張被處分人怡富公司銷售人員○○○並未告知渠享有 5 日之契約審閱期，即鼓吹渠當場簽約並給付簽約金，違反公平交易法第 24 條規定。

二、調查經過：

- (一) 被處分人怡富公司書面答辯及到會陳述紀錄，略以：
 - 1、被處分人怡富公司係委託金探號事業有限公司（下稱被處分人金探號公司）採包銷方式銷售「時尚之星」建案，並簽訂「廣告企劃合約書」。系爭建案之相關廣告費用支出係由被處分人金探號公司自行出資製作，待有銷售業績始可向被處分人怡富公司請領銷售費用。
 - 2、就系爭「時尚之星」建案廣告相關宣稱被檢舉乙節：
 - (1) 宣稱擁有風格大廳：
依建築執照圖，風格大廳之位置為合法申請之挑高大廳。
 - (2) 宣稱擁有飯店式宴會廳：
A、系爭建案地上壹樓之機車停車區（不包括管理員室）為法定停車空間，上開區域平日自可停放機車，住戶有需要時可向管委會暫借宴會廳使用，未來倘受全體住戶委託才會做美化施工，且不做隔間施工，隨時可停放機車，無違反建築法規之

虞，亦未依建築法第 39 條規定檢討辦理建造執照變更設計。

B、系爭建案樓地板總面積為 12,492.17 平方公尺，汽車停車位數量共計 128 位，總面積為 1,623.55 平方公尺；機車停車位數量共計 185 位，總面積為 365.76 平方公尺。

(3) 宣稱擁有空中泳池：

依臺北市政府訂定之土地使用管制規則，建案基地規模必須達到 1,500 平方公尺，方可設置游泳池。系爭建案之基地規模僅 1,074 平方公尺，依現行規定尚無法設置游泳池。經被處分人怡富公司洽詢臺北市政府了解相關規定後，於 98 年 5 月 20 日向臺北市政府都市發展局報備將規劃之景觀水池修改為消防水池，水深達 120 公分，提供住戶可供游泳之環境。

(4) 就契約審閱期爭議，該購屋人確已審閱合約，並在審閱簽認處親簽為憑。

(二) 被處分人金探號公司書面答辯及到會陳述紀錄，略以：

- 1、被處分人金探號公司為專業房屋銷售公司，業主提供建案所有題材元素建議，由渠將其包裝美編及文案企劃進而銷售，賺取銷售獎金。依系爭建案之廣告企劃合約書，所有廣告內容須經被處分人怡富公司同意，才可製作散發。
- 2、被處分人金探號公司係接受被處分人怡富公司委託代為銷售「時尚之星」建案，本身並無建築專業能力，亦不熟悉相關法規。就廣告上所宣稱宴會廳位置實係壹樓機車停車區及管理員室乙節，係接受被處分人怡富公司口頭指示所作編輯，並不清楚渠是否依建築法第 39 條規定檢討辦理建造執照變更設計；另在正式銷售之前被處分人怡富公司即表示系爭建案之頂樓將設置消防水池可供游泳使用，被處分人金探號公司即於建案廣告中宣稱將設置空中泳池，因其無建築專

業能力，亦不熟悉相關法規，是以並不知悉該消防水池是否可合法作為游泳池使用。

- 3、被處分人金探號公司銷售方法一切依相關規定且強力要求所有銷售人員告知消費者的權利及義務，買賣合約書中亦將至少 5 日契約審閱期間之規定告知消費者，且當場簽約一般皆為消費者要求，被處分人之銷售人員不會鼓吹，並且於簽約時也會強調審閱期。
- (三) 臺北市政府以 98 年 8 月 10 日府授都建字第 09803430100 號函就本案提供專業意見，略以：
- 1、系爭建案倘將位於建造執照圖中之機車停車區及管理員室之處改為宴會廳使用，應由設計建築師依建築法第 39 條規定檢討辦理建造執照變更設計事宜。
 - 2、另有關係爭建案將屋頂層 30 公分高之景觀水池改為 120 公分高之消防水池乙節，應依原核定用途使用，自不得作為游泳池使用。
- (四) 本會嗣函請被處分人怡富公司就系爭建案壹樓法定機車停車區倘欲變更作為其他用途，是否逾法定容積率或增購容積乙事，提出設計建築師專業意見，渠表示無新資料可提供。
- (五) 檢舉人復於 98 年 12 月 10 日來函表示，因雙方取得諒解，爰撤銷其檢舉。

理 由

一、被檢舉人違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (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，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。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，就商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生「不正競爭」之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

(二) 本案行為主體：

- 1、經查系爭建案係被處分人怡富公司於 96 年 10 月 18 日取得臺北市政府工務局核發之建造執照，並於 96 年 9 月 27 日與被處分人金探號公司簽訂廣告企劃合約書，委託被處分人金探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 怡富精緻建築團隊·怡富開發建設」等語，是被處分人怡富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，委託被處分人金探號公司為其製作系爭建案廣告及銷售商品，故被處分人怡富公司核為本案廣告行為主體。
- 2、次查被處分人金探號公司依契約係以「包銷制」之方式承攬系爭建案之業務銷售及廣告製作，廣告內容係由業主提供建案所有題材元素建議，由其予以包裝美編及文案企劃，該案之案名、文稿及海報等媒體、資料，須經被處分人怡富公司審核簽章後由被處分人金探號公司全權執行公開銷售，案關廣告並載有「廣告行銷 金探號廣告」等語。另被處分人金探號公司亦負責系爭建案之現場銷售業務，向被處分人怡富公司請領之廣告業務企劃費用銷售佣金係承攬期間所售出房屋、土地、車位底價之 ○，總銷售金額高於總底價部分，由被處分人金探號公司分得○，但以○○萬元為限，倘總銷售金額低於總底價，由被處分人金

探號公司全額補足予被處分人怡富公司。雖案關廣告須經被處分人怡富公司同意，惟被處分人金探號公司已實際參與系爭廣告文案之討論及製作，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行為主體。

(三) 系爭「時尚之星」建案廣告宣稱內容及予人印象：

1、風格大廳：

以文字描述：「W Hotel 風格大廳，當代設計大師美學」，於圖中空間做挑高設計，並設有接待櫃檯，地面並鋪以石材裝潢，使人認為系爭建案得合法設置案關大廳。

2、飯店式宴會廳：

以文字描述：「超越飯店宴會廳，外燴餐宴從容就緒」、「這一座超越五星級的宴會廳面子十足，外燴服務吧檯，引進室外風光，讓您輕鬆享受幸福的盛宴」，並繪製為固定隔間之獨立房間，有酒架牆及窗戶、地面鋪以石材裝潢，室內設有擺放盆花裝飾之宴會桌椅，天花板設有大型吊燈等，使人認為該空間可隔間供作宴會廳使用。

3、空中泳池：

以文字描述：「徜徉在這一座台北最炫目的星際水鑽泳池」、「讓自己完全放鬆不要保留」，並於示意圖之泳池旁繪製4張泳池躺椅，使人認為屋頂層之水池係可供人游泳使用。

(四) 經檢視並對照案關建築圖說及系爭廣告內容，茲就相關廣告內容是否虛偽不實或引人錯誤，論述如次：

1、飯店式宴會廳：

經查案關飯店式宴會廳之位置應為建築執照圖上之機車停車區及管理員室。依被處分人怡富公司表示，系爭機車停車區為法定停車空間，上開區域平日供停放機車，住戶有需要時向管委會暫借宴會廳使用，未來倘受全體住戶委託才會做美化施工，且不做隔間施

工，無違反建築法規之虞，亦未依建築法第 39 條規定檢討辦理建造執照變更設計。被處分人金探號公司則表示係接受被處分人怡富公司口頭指示所作編輯，並不清楚是否依建築法第 39 條規定檢討辦理建造執照變更設計。然依臺北市政府意見，就系爭建案之機車停車區是否得檢討辦理建造執照變更設計辦理變更改用途，改為宴會廳使用乙事，因涉及容積樓地板面積之增加，應由設計建築師檢討設計容積率，倘未逾法定容積率或增購容積，則得依建築相關法規規定辦理變更改用途。本會三度函請被處分人怡富公司就系爭法定機車停車區倘變更作為其他用途，是否逾法定容積率或增購容積乙事提出設計建築師專業意見，惟均未回覆。按被處分人既未依建築法第 39 條規定辦理建造執照變更設計，亦未能提出事證證實系爭空間將來可依建築相關法規變更作為其他用途，爰已就其廣告內容為虛偽不實及引人錯誤之表示。

2、空中泳池：

被處分人怡富公司自承依臺北市政府訂定之土地使用管制規則，建案基地規模必須達到 1,500 平方公尺，方可設置游泳池。系爭建案之基地規模僅 1,074 平方公尺，依現行規定尚無法設置游泳池。雖渠業向臺北市政府都市發展局報備將原規劃之 30 公分景觀水池修改為深達 120 公分消防水池，惟依臺北市政府表示，系爭消防水池應依原核定用途使用，不得作為游泳池使用，爰被處分人顯已就其廣告內容為虛偽不實及引人錯誤之表示。

3、風格大廳：

經檢視建築執照圖及系爭廣告，風格大廳之位置即為建築執照圖上之大廳位置，爰依現有事證，尚難認被處分人就此節涉有為虛偽不實或引人錯誤之表示。

4、綜上，被處分人銷售「時尚之星」建案，將壹樓機車停車區及管理員室位置標示為飯店式宴會廳，並將屋頂層之消防水池標示為空中泳池，就其廣告內容為虛

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。

二、被處分人被指稱涉有違反公平交易法第 24 條規定：

- (一) 依公平交易法第 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。」所謂「欺罔」，係指事業以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易或使競爭者喪失交易機會；所謂「顯失公平」，係指事業之行為若已違反效能競爭的原則，對於其他遵守公平競爭本質之競爭者而言，構成顯失公平，而使市場上公平競爭本質受到侵害，從而其行為具有商業競爭倫理非難性。復依本會對於預售屋銷售行為之規範說明，因房屋買賣契約書內容涉及專業用語，需時查證了解，故如建築開發業者給予之審閱期間未盡合理，無法提升購屋人之簽約交涉能力。是建築開發業者於銷售預售屋時，如有要求購屋人須給付定金始提供契約書，或收受定金或簽約前，未提供購屋人至少 5 天契約審閱期間等行為，將有違反公平交易法第 24 條規定之虞。
- (二) 就檢舉人主張被處分人之銷售人員從未告知渠享有 5 日之契約審閱期，即鼓吹致渠當場簽約並給付簽約金，違反公平交易法第 24 條規定乙節，被處分人等均否認曾有其事，且提出檢舉人確已審閱合約，並在審閱簽認處親簽為憑之事證。爰就此節而言，雙方各執一辭，依現有事證，尚難認被處分人違反公平交易法第 24 條規定。

三、綜上論結，被處分人怡富公司與被處分人金探號公司銷售「時尚之星」建案，將地上壹樓機車停車區及管理員室位置標示為飯店式宴會廳，並將屋頂層之消防水池標示為空中泳池，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 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 98 年 12 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。