

# 公平交易委員會處分書

公處字第 102001 號

被處分人：勝旺建設股份有限公司

統一編號：27603172

址 設：新北市五股區成泰路 1 段 2 號 5 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：新富利廣告有限公司

統一編號：28567049

址 設：新北市板橋區雙玉里三民路 1 段 122 號 6 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「捷運悅境」建案A1棟及C1棟傢俱配置圖將機房規劃為室內空間使用，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、處勝旺建設股份有限公司新臺幣 60 萬元罰鍰。  
處新富利廣告有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣被處分人於捷運悅境建案接待中心提供全區平面圖及A1棟及C1棟傢俱配置圖，將原核發建造執照審核平面圖之「機房」規劃為餐廳及臥室，疑有使消費者誤認該機房位置可做為室內空間使用，涉有廣告不實。
- 二、案經函請被處分人勝旺建設股份有限公司（下稱勝旺公司）就前揭事項提出答辯及到會說明，略以：
  - （一）勝旺公司於 100 年 10 月委託被處分人新富利廣告有限公司（下稱新富利公司）銷售「捷運悅境」建案並製作廣告，依銷售契約勝旺公司支付新富利公司銷售佣金，相關製作及印製全權由新富利公司負責。勝旺公司僅將 99 年 5 月 14 日製作之淡水鎮新市段 87 及 88 等 2 筆地

號建照圖予提供新富利公司製作廣告，未提供其他資料。

- (二) 該建案之「全區平面圖」文宣廣告，係經勝旺公司審核後製作，該全區平面圖僅放置銷售現場供索取，約印製 500 份，除印製全區平面圖外，並無其他廣告文宣。另「傢俱配置圖」並未經勝旺公司審核，應係新富利公司自行委託相關室內設計公司製作，故相關資料無法提供。
- (三) 該建案總戶數 313 戶，銷售總金額逾 20 億，其中室內空間具機房位置之戶數數目有 110 戶，每戶機房面積約 2.83 平方公尺。

三、復經函請新富利公司就前揭事項提出答辯及到會說明，略以：

- (一) 該建案「A1、C1 傢俱配置圖」係由優築工程有限公司（下稱優築公司）繪製，經新富利公司審核後約印製 300 份放置銷售中心參考用，配置圖併載有僅供參考文字，亦僅繪製 A1 及 C1 之戶數，供有意購買之消費者，倘有機房需重新利用之參考。
- (二) 另該建案之全區平面圖大約印製 2,000 份，係根據勝旺公司提供之建造執照繪製，亦經新富利公司審核、製作及散發，放置銷售中心參考用，平面圖上皆繪有機房位置（A、B、及 C 棟），並無製作其他廣告。
- (三) 該建案銷售中心係於 101 年 1 月建置完成，現場並無提供樣品屋。銷售流程為消費者先參考模型及全區平面圖，依需求帶看現場工地格局。目前建案主體已完成，亦都建置有機房。
- (四) 100 年 11 月銷售初期，現場會提供全區平面圖供消費者參考，後因應消費者要求，遂請優築公司繪製傢俱配置圖提供消費者參考，由優築公司自行將機房位置繪製成客廳或臥室空間使用。
- (五) 新富利公司受勝旺公司全權委託廣告及行銷該建案相關事宜，依銷售狀況可得佣金 5.5%，包含廣告等相關費用。
- (六) 新富利公司與優築公司非第一次合作，傢俱配置參考圖

係由新富利公司提供標準層建照圖（4 至 10 層；都有機房位置）予優築公司參考繪製。

四、為瞭解案關建案未依核准圖說使用所違之建築法令，經函請新北市政府就該建案使用用途表示專業意見，略以：

（一）經查該建案之建造執照核准 2 至 14 樓使用類組為「H 類第二組集合住宅」，各空間核准用途應以圖說註記之空間為準據。另查該建案已於 101 年 8 月 24 日竣工，並核發 101 淡使字第 00345 號使用執照，依建築法第 73 條「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」如涉及增加樓地板面積屬增建行為，則應依建築法第 9 條申請建造執照。

（二）有關機房之使用用途，按建築技術規則設計施工編第 162 條，機電設備空間係指電氣、電信、燃氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備之空間。

（三）另該建案既已領得使用執照，建築許可程序已告終結，業無建築法第 39 條辦理變更設計之適用，亦無變更機房檢討是否仍在法定容積率之情形，倘有擅自將機房規劃作為餐廳及臥室使用，即違反建築法第 73 條規定，依建築法第 91 條處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行恢復原狀。

五、另經函請優築公司就繪設案關建案之傢俱配置圖提出說明，惟未獲回復，爰電詢該公司，該公司表示該建案所繪製之傢俱配置圖，係根據新富利公司提供建案資料所繪製予消費者參考，並未收取費用，亦無所悉有機房用地。

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、勝旺公司與新富利公司（下稱被處分人）俱為本案廣告行為主體：

- (一) 經查系爭建案係勝旺公司於99年5月14日取得建造執照，並與被處分人新富利公司於100年10月17日簽訂委託銷售契約書，委託新富利公司負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，是勝旺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，委託新富利公司為其製作系爭建案廣告及銷售商品，故勝旺公司核為本案廣告主。
- (二) 次查新富利公司依契約承攬系爭建案之廣告企劃及銷售，新富利公司向勝旺公司請領之銷售佣金係承攬期間所售出之房地（含車位）總金額之5.5%，是新富利公司不僅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，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。
- (三) 雖新富利公司辯稱，案關建案之傢俱配置圖係由優築公司設計製作，然查系爭傢俱配置圖係優築公司根據

新富利公司所提供之資料繪製而成，並經新富利公司審核後印製，且放置於該建案銷售現場供購屋之消費者參考，尚難謂與其無涉，自應對廣告內容負責，尚不能以未監督為由而免除其廣告主責任。

- (四) 另系爭 A1 及 C1 傢俱配置圖雖係由優築公司所繪設，惟優築公司與被處分人並無任何契約關係，且未收取費用，亦非系爭建案之興建與銷售者，僅屬建案銷售作業之協力廠商，爰尚難認屬本案廣告主。

三、有關被處分人於接待中心提供 A1 棟及 C1 棟傢俱配置圖，將機房規劃為室內空間使用，涉有廣告不實乙節：

- (一) 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之因素，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，有遭停止供水供電、封閉或命其於期限內自行恢復原狀之風險。查被處分人於接待中心使用繪設室內空間設計之 A1 棟及 C1 棟傢俱配置圖提供予消費者購屋參考，期能爭取購屋者與其交易之機會，系爭廣告既由該建案接待中心現場取得，就消費者而言，即足以產生系爭廣告為賣方即被處分人針對交易標的內容及用途說明之認知，實易使一般及相關大眾誤認系爭建案可合法規劃為室內空間使用，並據此認知作成交易決定。

- (二) 復查系爭建案係於 99 年 5 月 14 日取得建造執照(99 淡建字第 00223 號)及 101 年 8 月 24 日取得使用執照(101 淡使字第 00345 號)，為地上 14 層地下 3 層 3 幢 10 棟總戶數 313 戶之建築。據新北市政府表示，該建案既領得使用執照，已無變更機房檢討是否仍在法定容積率之情形，倘有擅自將機房規劃作為餐廳及臥室使用，即違反建築法第 73 條規定，依建築法第 91 條處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用；必要時，並停止供水供電、封閉或命其

於期限內自行恢復原狀。是該廣告宣稱機房可規劃作為室內空間使用，顯與建管法規核定用途不符，足使一般大眾誤認廣告圖示規劃室內空間為合法使用，其表示與實際之差異，顯已逾越一般大眾所能接受之程度，影響一般大眾為合理判斷並作成交易決定，並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，而足以產生不正競爭之效果，核屬對商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示。

四、綜上論結，被處分人於「捷運悅境」建案 A1 棟及 C1 棟傢俱配置圖將機房規劃為室內空間使用，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。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 條第 1 項前段規定處分如主文。

中華民國 102 年 1 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。