

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098174 號

被處分人：永騰建設股份有限公司

統一編號：27448518

址 設：臺北縣板橋市溪北路 170 號 7 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、被處分人銷售「米蘭之星」建案廣告將部分機車停車位規劃為「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施，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、處新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾與樹林「米蘭之星」住戶○○名（下稱檢舉人）來函聯名檢舉略以，被處分人於台北縣樹林市投資興建「米蘭之星」建案（下稱系爭建案），惟其廣告與建案現況差異極大，分述如下：
 - （一）被處分人於 92 年至 95 年間，在臺北縣樹林市興建「米蘭花園廣場第一期與第二期」建案，頗受好評。被處分人於 95 年間續推出「米蘭花園廣場第三期」建案（即系爭建案），借用第二期大廳為銷售中心，大量採用「米蘭花園廣場第一期」建物外觀與公共設施為號召，吸引購屋者，另系爭廣告係於 95 年起至 96 年間，由派報生、廣告工作人員與銷售中心人員分送。
 - （二）系爭廣告與建物實況差異極大：
 - 1、系爭廣告宣稱「文藝復興拱門藝術穿廊」，惟穿廊為長方形門而非為拱門。
 - 2、系爭廣告宣稱「凱旋門奢華時尚大廳」，惟與建物實況差

異極大。

- 3、系爭廣告宣稱「璀璨奪目的長串水晶吊燈，如金瀑般流洩而下，與迴旋梯依勢律動，蘊造挑高 7.8 米豪門迎賓大廳」、「六星級門廳」，惟迎賓大廳挑高 7.8 米雖有長串水晶吊燈如金瀑般流洩而下，卻無迴旋梯依勢律動。
- 4、系爭廣告宣稱「雕花大門」，惟與一般雕花大門不同。
- 5、系爭廣告宣稱「樹林第一座制震歐洲宮廷城堡」，惟未有其他建案城堡建築型態。
- 6、系爭廣告宣稱「整棟花崗岩基座」與建物實況差異極大。
- 7、系爭廣告宣稱「巴洛克式七星級私人豪宅」，然建物缺乏波浪狀曲線和反曲線等巴洛克藝術形式，且七星級一詞乃出現在杜拜帆船飯店，系爭建案用料平凡、施工草率，怎可稱「七星級豪宅」。
- 8、系爭廣告宣稱「千坪宮廷雕塑噴泉香榭花園與公園綠海林蔭綿延簇擁，樹林首見」，惟與建案實況差異極大。
- 9、一樓迎賓大廳依廣告所記載牆面、地板貼天然花崗石，實際卻以廉價木頭裝潢加貼木皮。

(三) 另廣告所示「多媒體視聽中心」、「貴族交誼廳」(為「貴族交誼室」)、「菁英桌球競技中心」等公共設施，經核對原始請照建築平面圖，應為機車停車位。

二、案經本會派員赴系爭建案現場調查，攝得完工後建物外觀與公共設施照片共 28 禎，略以：

系爭建案 1-2 樓有花崗岩基座，本建案入口建築之 D 棟大廳外有複式牆、水池、廣場花園等；D 棟 1 樓大廳有水晶吊燈，牆面與地板大部分貼有花崗石，惟管理服務區、造型假牆與過樑處等少部分係用採木板建材；1 樓通往中庭花園處採方形門廊；中庭花園有草地、噴水池、雕像、造景牆等西式庭園設施；迴旋梯位於通往地下 1 樓公共設施處，與水晶吊燈位置不同；地下 1 樓有「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施。

三、案經函請被處分人提出陳述意見及到會說明，獲復略以：

(一) 有關係爭建案之基本背景乙節：

- 1、成美建設股份有限公司(下稱成美公司)曾在樹林地區投資興「米蘭花園廣場第一、二期」建案，廣受好評，因系

爭建案由被處分人投資興建，且被處分人與成美公司之負責人相同，又委請相同專業人員設計規劃，故系爭建案可稱為米蘭系列之第三期建案，且採用已完工之「米蘭花園廣場第一、二期」建案實景，作為品牌象徵廣告。

- 2、「米蘭花園廣場第一期」於92年12月開工，94年6月完工；「米蘭花園廣場第二期」於93年9月開工，95年3月完工；系爭建案「米蘭之星」緊鄰「米蘭花園廣場一、二期」，於94年12月開工，97年5月完工，分A、B、C、D四棟，每棟21樓，共興建326戶。

(二) 有關係爭建案之廣告企劃與代理銷售業務等節：

- 1、系爭建案代理銷售業務：

系爭建案由被處分人於95年1月1日至97年12月31日委託誠銓廣告事業有限公司（下稱誠銓公司）進行代銷工作，由誠銓公司派遣銷售人員進駐系爭建案銷售中心進行銷售。另系爭建案廣告企劃則委託誠鑫廣告事業有限公司（下稱誠鑫公司）完成。

- 2、系爭建案之廣告製作與使用情形：

系爭廣告由誠鑫公司企劃製作，製作費用則由被處分人支付，廣告內容由被處分人與負責銷售之誠銓公司共同審閱後，最終由被處分人定稿。

- 3、誠銓公司與誠鑫公司之經營者相同，對外皆以誠銓公司為代表，惟因營業項目不同，故被處分人在簽立代銷合約書及廣告合約書時，係按營業性質個別簽立。

- 4、系爭廣告製作日期約為95年10月，印製約1500份，使用時間為95年11月至97年2月，散發地點為系爭建案銷售中心，散發對象則為系爭建案銷售中心之看屋民眾。

(三) 有關係爭廣告宣稱「文藝復興拱門藝術穿廊」乙節：

- 1、系爭廣告已標明「米蘭花園廣場一、二期（實景拍攝）」。
- 2、系爭建案確有一貫穿社區四棟建築物1樓門廳之百米長廊，該長廊有藝術造型壁燈與紋石牆，並有數處開放式拱門與中庭花園連結，可觀賞中庭花草與噴水池，饒富文藝氣息。

(四) 有關係爭廣告宣稱「凱旋門奢華時尚大廳」乙節：

- 1、 系爭廣告已標明「米蘭花園廣場一、二期公共設施精雕完工（實景拍攝）」。
- 2、 系爭建案大廳正面外牆挑高 7.8 米，係由花崗岩鑄造之雙層複式外牆，牆面兩旁各有噴泉造景及大型花圃，有凱旋門之象徵，其格調高尚。

(五) 有關係爭廣告宣稱「璀璨奪目的長串水晶吊燈，如金瀑般流洩而下，與迴旋梯依勢律動，蘊造挑高 7.8 米豪門迎賓大廳」乙節：

- 1、 系爭廣告已標明「米蘭花園廣場一、二期公共設施精雕完工（實景拍攝）」。
- 2、 系爭建案 1 樓迎賓大廳係一挑高 2 層樓高空間，依據竣工圖面所示，1 樓樓高 4.2 米，2 樓樓高 3.6 米，總計挑高 7.8 米。
- 3、 系爭廣告其中一冊之內頁圖示已顯示迴旋梯正確位置，亦有文字載明「由迴旋梯引導進入的地下樓層，……以淙淙水聲帶領進入地下一樓的公共空間……」，故消費者閱讀後可知道系爭建案迴旋梯之正確位置。
- 4、 系爭建案之迴旋梯位於中庭花園地下室挑空區，連結地下 1 樓之公共設施出入口，雖與 1 樓大廳水晶吊燈位於不同處，但由 1 樓大廳通往地下 1 樓公共設施時，首先可見水晶吊燈，往前行可見中庭花園噴泉水牆、噴泉池等，最後到水幕牆地下樓層入口處，即可見鍛造的迴旋梯。這段路串連系爭建案大部分公共空間，故被處分人以上揭廣告用語形容這一路之視覺變化及實景的交互律動，應不違反該廣告用語意涵。

(六) 有關係爭廣告宣稱「六星級門廳」乙節：

- 1、 系爭建案有佔地百坪，挑高 7.8 米之大廳，地板採用花崗石鋪設並有造型圖案，大廳四周除造型牆供擺設西洋畫及藝術品外，並有三處沙發區供會客使用。
- 2、 會客區四周皆為長型落地窗，可直視中庭雕塑噴泉，另有管理員服務區提供各項服務，大廳內部牆面除部分管理員服務區及造型假牆外，皆貼有花崗岩，牆面古典高雅，另大廳門口兩側有大型噴水造景花園，堪稱「六星級門廳」。

- (七) 有關係爭廣告宣稱「雕花大門」乙節：系爭建案在 A、B 棟與 C、D 棟間各有一處雕花大門。
- (八) 有關係爭廣告宣稱「樹林第一座制震『歐洲宮廷城堡』」乙節：
- 1、 「城堡」建築之起源與軍事用途有關，即在建物四周設有「城牆」防禦外人入侵，應用於現代建築則代表堅固與區隔社區內外之象徵，系爭建案在 A、B 棟與 C、D 棟間各有一座穹頂式「城牆」，1 樓大廳入口有複式造型牆，社區正中央臨長壽街有花崗石拱門造型「城牆」，車道與 D 棟間有噴泉水牆之「城牆」，此 5 處「城牆」具美觀、防盜及隔音功能，外人無法進入，故稱「城堡」式建築。
 - 2、 系爭建案擁有千坪的綠化造景與雕塑噴泉設施，即如同「歐洲『宮廷』城堡」之意象。
 - 3、 又系爭建案為 21 層之高樓建築，為提供安全居住環境，被處分人採用「新日鐵制震阻尼器」安裝於系爭建案，且經實地調查，樹林地區截至系爭廣告使用期間，並無其他建案使用制震阻尼器，故系爭建案應為樹林第一個使用制震阻尼器之建案。
- (九) 有關係爭廣告宣稱「整棟花崗岩基座」乙節：所謂「基座」係指系爭建物 1 至 2 樓之處，該基座外牆已委託國洲石材企業股份有限公司（下稱國洲石材公司）以花崗石施作。
- (十) 有關係爭廣告宣稱「巴洛克式七星級私人豪宅」乙節：
- 1、 系爭建案位於樹林後火車站有地點優勢，且擁有寬廣綠地與活動空間、室內多項公共設施、充足之平面汽機車停車位，另系爭建案取得內政部頒發之「銀級」綠建築標章、採用新日鐵制震阻尼器，及提供 2 部壓縮處理垃圾車與冷凍廚餘櫃，綜合上述 7 項特色，故稱為「七星級私人豪宅」。
 - 2、 所謂巴洛克之意象即為圓弧形曲線造型、花樣雕刻或噴泉雕塑品之擺設，而系爭建案迎賓大樓外牆有花崗石花紋層次，B、C 棟間之花崗石基座外牆，另有中庭噴泉水牆、雕塑與噴水池等，均有圓弧形曲線造型或花紋層次，符合巴洛克意象。

(十一) 有關係爭廣告宣稱「『千坪宮廷雕塑噴泉』『香榭花園』與公園綠海林蔭綿延簇擁，樹林首見」乙節：

系爭建案建築面積不超過基地面積 40%，其餘約有 1890 坪的綠化面積與休閒空間。中庭花園面積已達 1000 餘坪，擁有 2 處噴泉、1 座雕像、1 處水牆、1 處流泉區、數處造型涼亭，另有各類喬木、灌木、花草。

(十二) 有關一樓迎賓大廳依廣告所記載牆面地板貼天然花崗石，實際卻以廉價木頭裝潢加貼木皮乙節：

1、一樓迎賓大廳除管理服務區及部分造型假牆與樑柱外，所有地坪及牆面均已委託國聯石材企業股份有限公司（下稱國聯石材公司）、遠橋企業有限公司（下稱遠橋公司）以花崗石施作，若以比例原則計算，可謂「大量」採用花崗石施作，故檢舉人所稱非實。

2、一樓大廳之過樑及支柱處，因該挑高空間並無牆面，故在安全及結構考量下，未用花崗石施作，而係採用木作施作，其施作成本尚高於花崗石施作成本。另一樓大廳管理中心因有許多消防、廣播與電信管線，為免眾多管線外露，且配合每天開啟需要，故此處使用木作門片施工美化。

(十三) 有關廣告所示「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施，應為機車停車位乙節：

被處分人原於地下 1 樓公共設施區域規劃 600 個機車停車位，因實際僅興建 326 戶，故保留約 345 個機車停車位，其餘空間在被處分人徵得全體承購戶同意，且每戶均簽署「委託變更用途同意書」後，由被處分人出資修改成「視聽中心」（即檢舉人指摘之「多媒體視聽中心」）、「多功能教室」（即檢舉人指摘之「貴族交誼室」）、「撞球乒乓球中心」（即檢舉人指摘之「菁英桌球競技中心」）等休閒設施，一樣屬於全體住戶之公共設施，僅用途不同。

四、案經函請臺北縣政府提供專業意見及相關資料略以：

(一) 系爭建案領有臺北縣政府核發 97 樹使字第 300 號使用執照，原核准圖說地下 1 樓為防空避難室兼停車空間。倘依廣告所示，施作「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球

乒乓球中心」、「廁所」等設施，已與原核准不符，違反建築法第 73 條規定。

(二) 建築法相關規定如下：

- 1、 建築法第 73 條第 2 項規定：「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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」
- 2、 建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 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拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。」

理 由

- 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，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。事業倘在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品或服務之內容及用途等事項為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。

二、被處分人為本案之廣告主：

- (一) 查系爭建築案係由被處分人投資興建，且由被處分人與消費者訂立房屋買賣預定契約書，系爭廣告亦揭示「投資興建：成美機構·永騰建設」，可證系爭廣告係由被處分人使用，用以招徠消費者進行交易，足認被處分人為本案廣告主。

(二) 被處分人雖於 95 年 1 月 1 日至 97 年 12 月 31 日分別委託誠銓公司與誠鑫公司進行銷售與廣告企劃工作，惟據雙方之廣告企劃合約書約定，此期間廣告製作費用由被處分人支出，誠銓公司與誠鑫公司僅收取定額服務費，且被處分人自承廣告內容應由其認可定稿，誠銓公司或誠鑫公司對於系爭廣告內容尚無實質決定及支配能力，亦非因銷售情狀而受有利益，而尚難認為本案廣告主。

三、有關係爭「地下 1 樓全區平面參考圖」將系爭建案地下 1 樓部分機車停車位規劃為「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 依建築法第 73 條第 2 項規定：「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。……」同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，「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拆除，恢復原狀或強制拆除」。

(二) 查系爭「地下 1 樓全區平面參考圖」規劃有「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施，且在其餘系爭廣告輔以「米蘭花園廣場一二期」之「多媒體視聽中心」、「貴族交誼室」、「菁英桌球競技中心」等類似之公共設施實景照片，對於消費者具有招徠效果，次查系爭建案地下 1 樓雖設置與上述廣告表示相符之「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施項，惟案據臺北縣政府提供專業意見以，系爭建案原核准圖說地下 1 樓為防空避難室兼停車空間，倘依上述廣告所示施作「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」、「廁所」等設施，已與原核准不符，違反建築法第 73 條規定，並可依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處建築物所有權人暨使用

人 6 萬元至 30 萬元罰鍰、命限期改善或補辦手續；必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。

- (三) 按房屋銷售廣告所描述之公共設施情狀，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享有廣告所揭示之公共設施，而難以知悉廣告所載之公共設施違反建築法規，縱建商二次施工後，可交付與廣告內容相符之標的物，惟用戶日後仍須承受罰鍰及遭查報拆除之風險，是被處分人系爭「地下 1 樓全區平面參考圖」所為之公共設施表示，與一般消費大眾之認知有相當大差距，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，足以引起交易相對人錯誤認知或決定，核已違反公平交易法第 21 條規定。
- (四) 被處分人雖辯稱，其係徵得全體承購戶同意，且每戶均簽署「委託變更改用途同意書」後，由被處分人出資改建前述公共設施項目。惟按一般消費大眾之認知，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，否則消費者將受不實廣告之誤導致權益受損；且該不實廣告所產生之招徠效果，亦對守法廣告之同業競爭者爭取交易之機會形成不公平競爭，故本案事後在契約之另為補充、補正，並不影響締約前所為不實廣告責任之認定，被處分人尚不得據此主張免責，併予敘明。

四、本案其餘檢舉事項，依現有事證，尚難謂有違反公平交易法第 21 條規定之情事：

- (一) 查系爭廣告單冊部分實景照片均已標明「米蘭花園廣場一、二期」公共設施之說明文字，該前二期建案均在系爭廣告使用前即已完工，且系爭建案借用鄰近之「米蘭花園廣場第二期」建案大廳作為銷售中心進行銷售，亦為檢舉人所自述，是該等單冊廣告引用前二期建案之實景照片，尚難謂將使人誤認係為系爭建案相關建物之完工照片，惟系爭建案單張廣告部分之實景照片係標明「米蘭之星 NO.2」，而非前期建案「米蘭花園廣場」之正確案名，難免與系爭建案混淆，然該單張廣告所占整體廣告比例尚小，其程度屬輕微，尚無須以行政處分論處。
- (二) 有關係爭廣告宣稱「文藝復興拱門藝術穿廊」乙節：

本節檢舉人執以爭執者乃貫穿系爭建案四棟建物之 1 樓門廊並無圓拱形外觀，惟查系爭廣告主要係訴求其多項之公共設施與建物外觀，及強調交通便利與生活機能等優勢，該 1 樓門廊雖係以施作一般之長方形外觀替代，在通行功能上並無減損，亦非影響交易決定重要事項，尚難認有影響交易秩序或公共利益之情事。

(三) 有關係爭廣告宣稱「凱旋門奢華時尚大廳」、「六星級門廳」等節：

- 1、查「凱旋門」、「奢華時尚」、「六星級」等用語為不動產業者對於 1 樓門廳慣用之行銷用語，係屬主觀感受之表達，同時對自身商品所為一定程度之誇耀行為，倘其廣告整體印象未有使一般消費者誤認之虞者，則尚非為不實廣告，先予敘明。
- 2、次查系爭建案大廳正面外牆挑高 7.8 米，且大廳外有花崗岩雙層複式外牆，牆面兩旁各有噴泉造景及大型花圃，被處分人據以認為具有「凱旋門」之象徵，且堪稱為「奢華時尚大廳」、「六星級門廳」等，即屬其主觀感受之表達，屬市場常見之推銷手法，並無客觀標準可資判斷。尚難謂「凱旋門奢華時尚大廳」、「六星級門廳」之宣稱，將引起消費者錯誤之認知或決定。

(四) 有關係爭廣告宣稱「璀璨奪目的長串水晶吊燈，如金瀑般流洩而下，與迴旋梯依勢律動，蘊造挑高 7.8 米豪門迎賓大廳」乙節：

- 1、本節檢舉人據以爭執者乃迎賓大廳未見迴旋梯依勢律動，案經檢視前揭廣告用語輔以「米蘭花園廣場一、二期公共設施」實景照片，難免予人水晶吊燈與迴旋梯同位於迎賓大廳之印象，惟查系爭建案迎賓大廳僅設有水晶吊燈，而迴旋梯卻位於通往地下 1 樓公共設施處，兩者位置殊異，此與廣告予人之印象難謂相符。
- 2、然誠如前述，系爭廣告尚訴求多項公共設施、建物外觀與交通位置等，是尚難認迴旋梯與水晶吊燈之相對位置為一般消費者之重要交易事項，況查檢舉人提供之其中一冊廣告內頁圖示已繪製迴旋梯正確位置，且有文字載明「由迴

旋梯引導進入的地下樓層，……進入地下一樓的公共空間……」，故消費者觀後可知道該迴旋梯之正確位置，是本節廣告用語引人錯誤之程度尚屬相對輕微，尚無以公平交易法第 21 條行政處分之必要。

- (五) 有關係爭廣告宣稱「雕花大門」、「整棟花崗岩基座」等節：
- 1、 系爭建案在 A、B 棟與 C、D 棟間各有一處「雕花大門」，門上確有花葉樣式，是尚難謂有與廣告不符之處。
 - 2、 系爭建案 1 至 2 樓外牆委託國洲石材公司以花崗石施作，此有被處分人之工程承攬合約書與實景照片可稽，尚難謂有與廣告不符之處。
- (六) 有關係爭廣告宣稱「樹林第一座制震『歐洲宮廷城堡』」、「巴洛克式七星級私人豪宅」乙節：
- 1、 有關「樹林第一座制震歐洲宮廷城堡」一語，檢舉人係就「歐洲宮廷城堡」部分提出事證且質疑實景與廣告用語不符，故應以系爭建物外觀與廣告用語之差異為論究範圍，先予敘明。
 - 2、 查「歐洲宮廷城堡」、「巴洛克式」等詞非屬法定用語，應屬業者對於其建案外觀或公共設施所為之美化用語，意在表達其主觀感受，無客觀標準可供判定。系爭建案有 5 處門牆具美觀、防盜及隔音功能，難謂完全不具有「城堡」建築意象；其中庭花園亦有西式綠化造景與雕塑噴泉，且建物外牆有花紋層次圓弧形曲線造型等，尚難謂「歐洲宮廷城堡」、「巴洛克式」等詞有虛偽不實或引人錯誤之情事。至於「七星級私人豪宅」一詞純屬業者吹噓行銷用語，消費者由系爭不動產之價格可合理判斷推知，難謂有引人錯誤認知或決定之情事。
- (七) 有關係爭廣告宣稱「『千坪宮廷雕塑噴泉』『香榭花園』與公園綠海林蔭綿延簇擁，樹林首見」乙節：
- 1、 查本節檢舉人係就「千坪宮廷雕塑噴泉」、「香榭花園」兩部分提出事證，且質疑實景與廣告表示不符，爰本節以「千坪宮廷雕塑噴泉」、「香榭花園」所指涉之公共設施現況與廣告用語之差異為本案論究範圍，先予敘明。

- 2、次查系中庭花園面積已超過 1000 坪，此有竣工圖面可稽，且擁有 2 處噴泉、1 座雕像、1 處水牆、1 處流泉區、數處造型涼亭，另有各類喬木、灌木、花草，是「千坪」、「雕塑噴泉」與「香榭花園」等敘述尚非與事實不符，至於「宮廷」、「香榭」等詞如前述並非法定用語，屬業者表達主觀感受之敘述，尚無引人錯誤之虞。綜上，本節依現有事證，尚難謂有違反公平交易法第 21 條規定情事。
- (八) 有關迎賓大廳依廣告所載牆面地板貼天然花崗石，實際卻以木頭裝潢加貼木皮乙節：
- 1、查一樓迎賓大廳除管理服務區、造型假牆與過樑外，所有地坪及牆面均依廣告所示以花崗石施作，此有國聯石材公司、遠橋公司之承包合約書可稽。
 - 2、次據被處分人所陳，一樓大廳僅過樑、造型假牆及管理服務區因安全結構、管線開啟維修與美化之考量，未以花崗石施作，採用木作施作，姑且不論上述考量是否合理，依據本會派員現場調結果，系爭建案一樓大廳空間寬廣，上述未以花崗石施作之部分所占大廳空間比例未鉅，爰尚難據此逕稱系爭廣告之表示有影響交易秩序或公共利益之虞，是本節依現有事證，尚難謂有違反公平交易法第 21 條規定情事。

五、綜上論述，被處分人於「米蘭之星」建案之「地下 1 樓全區平面參考圖」廣告中將地下 1 樓部分機車停車位規劃為「視聽中心」、「多功能教室」、「撞球乒乓球中心」等公共設施，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。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 98 年 12 月 10 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。