

# 行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098112 號

被處分人：麗第建設有限公司

統一編號：86864779

址 設：臺北市文山區辛亥路 4 段 97 號 1 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：梁茂廣告有限公司

統一編號：27733148

址 設：臺北市北投區明德路 219 號 1 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「河岸麗第」建案之「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」廣告上，將陽台位置標示為室內空間之一部分並增加部分室內開窗，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、處麗第建設有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。  
處梁茂廣告有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣民眾（下稱檢舉人）來函檢舉略以，檢舉人於○年○月○日向麗第建設有限公司（下稱被處分人麗第公司）訂購「河岸麗第」建案（下稱系爭建案）乙戶，惟於房屋完工後，發現：

- (一) A2 棟 1 樓房屋正面玄關門及窗戶之高度、款式與「建物外觀透視參考圖」廣告不符，致使房屋安全性、通風程度與採光程度受影響。
- (二) 系爭建案「傢俱配置參考圖」將房屋正後方標示為兩扇可開式氣密窗戶涉及違法開窗、主臥室標示之空間涉及陽台外推。

二、案經本會派員赴系爭建案現場調查略以：

系爭建案 A1 棟與 A2 棟為 12 層雙併，每層 2 戶，檢舉人於現場表示，其購買之 A2 棟 1 樓門窗樣式與「建物外觀透視參考圖」不符，系爭建案另涉嫌陽台外推與違法開窗，本會人員於現場攝得疑似陽台外推與違法開窗照片數禎。

三、案經函請檢舉人提供補充意見略以：

(一) 系爭廣告取得時間及方式：

系爭「建物外觀透視參考圖」、「傢俱配置參考圖」等廣告文宣，皆為被處分人麗第公司於 95 年 8 月至 10 月委託梁茂廣告有限公司（下稱被處分人梁茂公司）銷售系爭建案期間，交付予銷售現場消費者與顧客之廣告文宣。

(二) 有關係爭「建物外觀透視參考圖」A2 棟 1 樓設計有誤乙節：

- 1、被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司在與檢舉人簽訂房地買賣契約前後，均未就系爭「建物外觀透視參考圖」有誤乙事與檢舉人進行討論。
- 2、檢舉人於 95 年有見過系爭建案房屋銷售模型，惟當時房屋模型主件、配件與被處分人梁茂公司提供予本會之房屋模型照片不同，懷疑該房屋模型有事後遭變造之可能。

四、案經函請被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司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：

系爭建案係與地主合建，開工日期為 95 年 2 月 14 日，竣工日期為 97 年 6 月 10 日，交屋日期為 98 年 3 月 23 日，可售戶數為 16 戶（另含 9 車位）。

(二) 有關被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司之銷售合作模式乙節：

- 1、被處分人麗第公司為系爭建案投資興建者與買賣契約締結者：系爭建案由被處分人麗第公司投資興建，銷售期間為95年6月1日至95年10月15日，並由被處分人麗第公司銷售人員代表該公司前往銷售中心與客戶簽訂買賣契約。
- 2、被處分人梁茂公司執行系爭建案整體包銷：系爭建案在95年6月1日至95年10月15日期間由被處分人麗第公司委託被處分人梁茂公司進行整體包銷，包含各項廣告之企劃與製作、接待中心設計與施工承攬事宜、銷售業務執行，上述各項廣告媒體企劃與製作費用、廣告事務費用、銷售業務執行費用、稅捐等，均由被處分人梁茂公司負擔，而系爭建案各項廣告文案與圖說均須經被處分人麗第公司審閱定稿後生效。
- 3、被處分人梁茂公司之服務費用：被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司約定系爭建案可售金額之一定成數作為廣告費用，另約定被處分人梁茂公司之銷售服務費為系爭建案實際銷售金額之一定成數。

(三) 有關係爭「建築外觀透視參考圖」、「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」之出資製作、審閱情形與使用方式及日期等節：

- 1、系爭「建築外觀透視參考圖」：

95年7月15日由被處分人梁茂公司出資製作完成，共印製100份，內容經由被處分人麗第公司閱覽，復經被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司同意後，於95年7月18日至9月15日期間，放置在系爭建案銷售現場供看屋民眾參考取閱，倘看屋民眾有高購屋意願，則可帶走該「建築外觀透視參考圖」正本，惟該透視參考圖並未在銷售現場以外散發。

- 2、系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」：

95年8月1日由峰閣空間有限設計公司(下稱峰閣公司)製作，共印製20份，內容經被處分人麗第公司閱覽，

然被處分人麗第公司並不認同該配置參考圖之設計，故僅由峰閣公司在該配置圖上署名，並經被處分人梁茂公司同意後於95年8月1日至95年9月15日期間，放置在系爭建案銷售現場，供看屋民眾參考閱覽，而被處分人麗第公司銷售人員亦知悉上情，另倘看屋民眾有高購屋意願，則可帶走「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」影本參考，惟該配置參考圖正本並未在銷售現場以外散發。

(四) 有關峰閣公司在系爭建案與被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司間之合作關係乙節：

- 1、 **峰閣公司為被處分人梁茂公司包銷系爭建案之承攬廠商**：峰閣公司為被處分人梁茂公司包銷系爭建案之合作廠商，負責承攬系爭建案接待中心施工建造與系爭建案之平面配置與裝潢設計，其承攬工作所需費用與報酬由被處分人梁茂公司支付。在投資興建系爭建案之前，被處分人麗第公司未曾與峰閣公司有業務往來。
- 2、 **峰閣公司設計製作系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」**：系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」即被處分人梁茂公司委由峰閣公司設計製作，被處分人麗第公司閱覽過該配置參考圖，惟因該等配置參考圖與台北縣政府核准之施工圖說不符，故被處分人麗第公司並不認同，最後僅由峰閣公司在該配置圖上署名，並由被處分人梁茂公司同意後放置於系爭建案銷售現場供看屋民眾參考。

(五) 有關係爭「建築外觀透視參考圖」A2棟1樓窗戶型式之設計與臺北縣政府核准圖說不符乙節：

- 1、 **「建築外觀透視參考圖」與核准圖說不符**：被處分人麗第公司在閱覽系爭「建築外觀透視參考圖」時即發現A2棟1樓窗戶型式與臺北縣政府核准之圖說不符，並要求被處分人梁茂公司更正，但因被處分人梁茂公司作業時間不及且錯誤微小，故未加以修改，惟在銷售現場展示之房屋模型、建築藍圖均有A2棟1樓之正確門窗形式，消費者可清楚知悉。

- 2、系爭建案 A2 棟房屋 1 樓門窗型式係依照核准圖說施作：系爭建案 A2 棟房屋 1 樓門窗型式已依照臺北縣政府核准之圖說施作並取得使用執照，A2 棟房屋 1 樓門窗型式倘依照系爭「建築外觀透視參考圖」所示施作，則其造價成本應與臺北縣政府核准圖說之造價成本相當。

(六) 有關係爭「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」涉有陽台外推及開窗情形與竣工圖面不符乙節：

- 1、因系爭建案陽台較多與通風採光之考量，由被處分人梁茂公司委請峰閣公司設計製作系爭「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」，分別示意將建造執照核准之 A1 棟與 A2 棟部分陽台劃作主臥室與衛浴使用，並增加室內開窗，藉以提供看屋者日後購屋裝潢之參考依據。
- 2、被處分人麗第公司曾回覆部分客戶，系爭建案須依建管處核准之建築設計圖施工，故在簽訂房地買賣契約書前無法同意買方就開窗部分作變更設計，另陽台外推部分則委由峰閣公司在與買方簽訂房地買賣契約書前協議俟完工交屋後再行施作，也明文若將來建築法令規定該戶無法行使開窗或陽台調整等工程，則無法施作，買方也與峰閣公司簽訂裝修委託書一式兩份。

五、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「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」廣告與使用執照核准之竣工圖面不符，有陽台外推之情形，A2 棟有與竣工圖不符之開窗情形；系爭「建築外觀透視參考圖」1 樓正面玄關門、窗戶之高度及型式與使用執照核准之竣工平面有不符之情形。

(二) 系爭建案倘涉有違法增建使用之情形，其違反之建築法規條文及法律效果如下：

- 1、建築法第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第 78 條及第 98 條規定者，不在此限。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，

進入公私有土地或建築物內勘查。」

2、建築法第 86 條規定：「違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：

(1) 擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。

(2) 擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第 58 條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。

(3) 擅自拆除者，處 1 萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」

### 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。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、被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司俱為本案之廣告主：

(一) 查被處分人麗第公司為系爭建案之投資興建者及出賣人，其以該公司名義與消費者簽立不動產買賣契約書，又系爭建案之平面廣告亦載明「投資興建/麗第建設」字樣。被處分人麗第公司將系爭建案委託被處分人梁茂公司進行包銷，被處分人梁茂公司另於銷售現場使用系爭「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」，包括提供該傢俱配置參考圖予消費者參考或供其攜回影本，以執行系爭建案之代理銷售業務。復按系爭「A1 棟、A2 棟傢俱配

置參考圖」以陽台外推之圖示增加室內空間並加添室內開窗，對於消費者顯具招徠效果，足以增加賣方被處分人麗第公司之交易機會。綜上，足認被處分人麗第公司為本案廣告主。

(二) 雖被處分人麗第公司辯稱，系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」係由峰閣公司設計製作，被處分人麗第公司並不認同該傢俱配置參考圖之設計內容，故僅由峰閣公司署名，然其亦自承業已閱覽過該傢俱配置參考圖，其銷售人員亦知悉被處分人梁茂公司在銷售現場使用該等傢俱配置參考圖。被處分人麗第公司既謂不認同該傢俱配置參考圖之設計內容，卻任由被處分人梁茂公司於銷售現場使用該廣告圖說行銷其商品，自應對廣告內容負責，尚不能以疏於監督為由而免除其廣告主責任。

(三) 次查系爭建案平面廣告已揭示「企劃銷售/梁茂廣告」字樣，按被處分人麗第公司委託被處分人梁茂公司整體包銷系爭建案，由被處分人梁茂公司負責廣告之企劃與製作、接待中心設計與施工承攬事宜、銷售業務執行，包括委請峰閣公司製作系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」，而系爭建案之各項廣告媒體企劃與製作費用、廣告事務費用、銷售業務執行費用、稅捐等，均由被處分人梁茂公司負擔，被處分人梁茂公司依系爭建案可售金額之一定比例編列廣告預算；又查被處分人梁茂公司企劃服務費用係自系爭建案成交金額中抽佣，即據其銷售率之高低，依實際售價之一定成數向被處分人麗第公司請款。據上，被處分人梁茂公司執行系爭建案之廣告、企劃與銷售等業務，支付廣告及行銷費用，對於廣告內容及使用具有相當決定及支配能力，且於受託包銷期間成交房屋及車位數量愈多、成交價格愈高，其獲利即愈高，爰足認被處分人梁茂公司亦為本案廣告主。至於峰閣公司則為被處分人梁茂公司執行包銷業務之合作廠商，負責承攬接待中心施工建造與系爭建案之平面配置與裝潢設計，其與被處分人梁茂公司僅為僱庸關係，其承攬工作所需費用與報酬由被處分人梁茂公司支

付，尚難僅因系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」有峰閣公司之署名，即認定為本案廣告主。

三、有關係爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」涉有陽台外推及開窗情形與竣工圖不符乙節：

- (一) 查系爭建案使用執照竣工圖記載，A1棟 2-12樓及 A2棟 1-11樓之主臥室外均有陽台空間，且 A2棟 1-11樓之和室與衛浴間均無開開窗。案據臺北縣政府工務局表示意見，系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」與竣工圖說不符，有陽台外推之情形，A2棟有與竣工圖不符之開窗情形，復依建築法第 25 條規定，「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除……」；同法第 86 條第 1、2 款規定，「違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物；擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續」，系爭建案倘涉有違法增建或使用情形，則將有上開建築法規之違反與法律效果。
- (二) 次查系爭「A1棟、A2棟傢俱配置參考圖」廣告內容並未標示、說明部分主臥室之空間位於陽台上，消費者亦無法由該傢俱配置參考圖知悉 A2棟之開窗設計與主管機關核准圖說不符，整體觀之，易使消費者誤認該等主臥室空間原本即全屬室內空間之一部分，而 A2棟之開窗亦為合法設計，均可合法比照規劃使用，卻難以知悉廣告所示主臥室部分空間位於陽台與 A2棟之開窗均已違反建管法規，有遭罰鍰、勒令停工、停止使用、強制拆除其建物之風險。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，足以引起其錯誤之認知或決定，故被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司就其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，洵堪認定。

- (三) 被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司雖辯稱，被處分人麗第公司曾回覆部分客戶，系爭建案須依建管處核准之建築設計圖施工，故在簽訂房地買賣契約書前無法同意買方就開窗部分作變更設計，另陽台外推部分則委由峰閣公司於買方簽訂房地買賣契約書前協議俟完工交屋後再行施作，也明文若將來建築法令規定該戶無法行使開窗或陽台調整等工程，則無法施作，買方也與峰閣公司簽訂裝修委託書一式兩份。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、補正或口頭說明並不影響不實廣告責任之認定，被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司尚不得據此主張免責，併予敘明。

四、有關係爭「建築外觀透視參考圖」A2 棟 1 樓窗戶型式與該戶房屋現況不符乙節：

- (一) 依據臺北縣政府之專業意見，系爭「建築外觀透視參考圖」A2 棟 1 樓正面玄關門、窗戶型式高度確與該府之核准圖說不符，而被處分人麗第公司與被處分人梁茂公司對此均坦承不諱，惟稱施工時已依照核准圖說施造該戶門窗。
- (二) 案經檢視被處分人梁茂公司提供當時銷售現場所擺放之房屋銷售模型，已揭示實際施作之 A2 棟 1 樓門窗型式，檢舉人雖指稱該銷售模型經事後變造，然並無任何積極事證足證該模型已遭變造，復經檢視本案整體廣告可悉，該廣告大部分篇幅在於強調系爭建案之門禁系統安全性、交通便捷性、近水案河濱綠帶等優勢，而系爭「建築外觀透視參考圖」A2 棟 1 樓之大面窗戶設計既非廣告重點，亦未標示該等窗戶高度及敘述其型式，所佔之廣告版面亦相當有限，尚難認為係影響系爭建案交

易決定之重要因素。是依現有事證，尚難謂有違反公平交易法第 21 條規定之情事。

(三) 至於檢舉人稱 A2 棟 1 樓完工後門窗型式影響房屋之安全性與通風、採光程度等，涉及消費爭議或民事之給付瑕疵，則可循消費者保護及民事途徑尋求救濟。

五、綜上論述，被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司於「河岸麗第」建案之「A1 棟、A2 棟傢俱配置參考圖」廣告上，將陽台位置標示為室內空間之一部分並增加部分室內開窗，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。經依公平交易法施行細則第 36 條規定，審酌被處分人麗第公司及被處分人梁茂公司違法行為之動機、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      8      月      13      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。