

公平交易委員會處分書

公處字第 107059 號

被處分人：德金營造股份有限公司

統一編號：22121984

址 設：臺中市大里區國光路二段 259 號 5 樓之 3

代 表 人：○○○

地 址：同 上

被處分人：謙任廣告事業有限公司

統一編號：24827255

址 設：臺中市西屯區市政北二路 236 號 16 樓之 5

代 表 人：○○○

地 址：同 上

被處分人等因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人等銷售「裕國天景」建案，於「A 區傢俱配置參考平面圖」、「B. D 區傢俱配置參考平面圖」、「C 區傢俱配置參考平面圖」、「1F 全區參考平面圖」、「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊登案關建案廣告，就足以影響交易決定之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、處德金營造股份有限公司新臺幣 120 萬元罰鍰。  
處謙任廣告事業有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾 106 年 5 月 22 日來函檢舉，略以：德金營造股份有限公司(下稱被處分人德金公司)於臺中市沙鹿區銷售「裕國天景」建案，廣告所載 1 樓客廳實為停車空間，及外牆為違建等，疑涉有廣告不實。查案關「A 區傢俱配置參考平面

圖」、「B. D 區傢俱配置參考平面圖」、「C 區傢俱配置參考平面圖」(簡稱「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」)將 1 樓停車空間位置標示為客廳,所繪 A 區、B 區、編號 C11、編號 D1-D2 及 D15 之 1 樓廚房涉及違法增建;於「B 區傢俱配置參考平面圖」將 1 樓停車空間位置標示為孝親房;於「1F 全區參考平面圖」、「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站將留設退縮騎樓地及法定空地標示為前院停車空間;於「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊載系爭建案社區牌樓及圍牆,涉及違法增建,涉有違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

## 二、調查經過：

(一)房地王有限公司(下稱房地王公司)就案關事項提出陳述書,略以：

- 1、房地王公司並未參與銷售案關建案,有關「裕國天景」建案之各項圖說,係被處分人德金公司指示建案銷售人員於 101 年 9 月間提供電子檔,房地王公司收到被處分人德金公司所提供「裕國天景」建案之平面圖與他項建案圖說後,將圖面資料編輯成適合的格式,而經該案現場銷售主管通知上線至「房地王」網站,自 101 年 9 月 24 日起無償刊載於「台中房地王」網站。
- 2、房地王公司僅就被處分人德金公司提供相關圖面資料以電腦程式編輯美工,並上傳至「房地王」網站廣告行銷,至於被處分人德金公司所提供「裕國天景」建案資料內容是否屬實,房地王公司並不知情。

(二)被處分人德金公司提供陳述書及到會說明,略以：

- 1、案關建案為被處分人德金公司興建及銷售,興建期間自 101 年 10 月 5 日至 103 年 4 月 7 日,建案基地坐落於臺中市沙鹿區;銷售期間自 101 年 5 月起至 106 年 6 月。交屋期間自 103 年 8 月起至 106 年 6 月陸續交屋。
- 2、「台中房地王」所刊登案關廣告內容,為代銷公司設計、製作、上傳,被處分人德金公司與「台中房地王」並無

直接合作關係。

- 3、案關廣告係委託原代銷公司（銷售期間 101 年 5 月 22 日至 102 年 5 月 31 日）製作，廣告製作及行銷費用由原代銷公司負擔，廣告內容由原代銷公司設計，由原代銷公司及被處分人德金公司共同負擔審核責任。被處分人德金公司於 105 年 5 月 1 日至 106 年 6 月 30 日委由謙任廣告事業有限公司（下稱被處分人謙任公司）銷售，謙任公司表示於銷售期間（105 年 5 月 1 日至 106 年 6 月 30 日）有使用銷售廣告（1F 全區規劃圖、A 區傢俱配置參考平面圖）。
- 4、案關「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」所載 1 樓客廳，其中部分原屬空間規劃為停車位，惟考量客戶居住之方便性、舒適性，且長久以來已為社會大眾普遍接受之習慣，亦為大多數建商慣行之作法，被處分人德金公司遂將部分空間規劃為客廳使用；至案關廣告「3D 外觀透視示意圖」所載社區牌樓、圍牆為二次工程，乃考量案關建案所在區域人煙稀少，為顧全住戶居住安全，並兼顧社區整體美觀，提昇社區有形、無形之價值，遂予施作。案關「1F 全區參考平面圖」、「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」所載前院車庫，竣工圖無。
- 5、鑑於客戶對於空間擴大利用之普遍性需要，以及對於居住安全與住家美觀之重視，絕大多數均有二次施工之需求，故被處分人德金公司將部分空間建議作為客廳、牌樓、圍牆、停車位之使用用途，且告知客戶並於買賣契約書附件檢附原建築執照圖及施作完成圖以為比對，並經客戶簽章確認。

(三)被處分人謙任公司到會陳述，略以：

- 1、被處分人謙任公司於 105 年 4 月 29 日與被處分人德金公司簽訂業務執行代理合約書，被處分人謙任公司並無參與案關建案廣告「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「1F 全區參考平面圖」、「3D 外觀透視示意圖」及「裕國天景」廣告圖冊等廣告圖說之設計及製作，該等廣告係由

被處分人德金公司提供被處分人謙任公司銷售時參考，由於被處分人謙任公司銷售時已是成屋，故銷售方式為現場帶看，輔以上開廣告資料供客戶參考。

- 2、被處分人謙任公司與房地王公司並無合作契約關係。
- 3、案關建案企劃費用由被處分人謙任公司負擔，且被處分人謙任公司向被處分人德金公司請領建案銷售價格一定比例之服務費用，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人謙任公司分得一定比例之酬金。

(四)臺中市政府提供專業意見，略以：

- 1、本案廣告「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」所載 1 樓客廳於竣工圖為停車空間，倘如廣告施作，則涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用。
- 2、有關本案廣告所載私人庭院停車空間建、使照核准用途部分，經查該府都市發展局 103 年中都使字第 1038 號使用執照核准竣工圖說，案關建案私人庭院停車空間 A 區、B 區及 D 區部分為留設退縮騎樓地（兼具法定空地性質），C 區部分為法定空地；倘作為停車空間使用，涉違反道路交通管理處罰條例規定。
- 3、有關本案廣告所載 1 樓孝親房建、使照核准用途部分，經查該建物使用執照竣工圖說，A 區、C 區及 D 區 1 樓孝親房核准用途為住宅，若作為孝親房使用，尚無違反建築法之規定；另 B 區 1 樓竣工圖說核准用途為停車空間，若作為孝親房使用，涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用之規定。
- 4、有關本案廣告所載 1 樓廁所建、使照核准用途部分，經查本案竣工圖說，部分室內有增設廁所情形，惟尚無違反建築法之規定。
- 5、有關本案廣告所載 1 樓廚房建、使照核准用途部分，經查竣工圖說，案關建案編號 C1-C10 及編號 D3-D13 一樓原設有廚房，尚無不符；另 A 區、B 區、編號 C11、編號 D1-D2 及 D15 若作為廚房使用，因屬增建行為涉違反

建築法第 25 條之規定。

- 6、本案倘如廣告施作社區牌樓、圍牆，涉違反建築法第 25 條擅自增建之規定，並已由該府都市發展局開立違章建築認定通知書在案。

## 理 由

- 一、公平交易法第 21 條第 1 項規定：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」又同條第 2 項規定：「前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、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，及其他具有招徠效果之相關事項。」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。準此，事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。同法第 42 條前段復規定：「主管機關對於違反第 21 條、第 23 條至第 25 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰」。
- 二、有關本案廣告客體：系爭建案「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「1F 全區參考平面圖」、「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「房地王」網站刊登系爭建案廣告，為本案廣告論究範圍。
- 三、有關本案廣告行為主體：
  - (一)經查系爭建案係由被處分人德金公司所投資興建，並與被處分人謙任公司簽訂委託銷售合約書，委託其廣告及銷售系爭建案，得認被處分人德金公司除出資興建該建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人謙任公司銷售商品，渠亦自承對案關廣告有審核之權責；復據房地王公

司表示，「台中房地王」網站所載系爭建案之各項圖說，係被處分人德金公司指示建案銷售人員提供，嗣由房地王公司無償刊登於「台中房地王」網站，是被處分人德金公司核為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人謙任公司自承案關「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「1F 全區參考平面圖」、「3D 外觀透視示意圖」等實體廣告，係由被處分人德金公司提供被處分人謙任公司銷售時使用，且依被處分人謙任公司與被處分人德金公司之委託銷售合約書，係由被處分人謙任公司支付因銷售房屋而生之業務、企劃費用，且被處分人謙任公司向被處分人德金公司請領建案銷售價格一定比例之服務費用，並就建案銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人謙任公司分得一定比例之酬金，亦即被處分人謙任公司於受委託期間實際負責建案銷售業務，並使用案關廣告，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人謙任公司亦為本案廣告行為主體。

四、建築法第 25 條第 1 項規定：「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 款規定，違反第 25 條之規定，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。另建築法第 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 款則規定，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、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。而房屋銷售廣告所描述之建築用途等情狀，為

影響消費者承購與否及交易決定之重要因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之內容使用，難以知悉廣告所載之內容或用途違反建管法規，廣告主日後雖可提供與廣告相符之給付，惟因違反相關建築法規，而有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等行政懲處之風險。

五、本案廣告「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」刊載 1 樓客廳、廚房、B 區 1 樓孝親房；「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊載系爭建案社區牌樓、圍牆，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一)系爭「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」標示 1 樓客廳、廚房、B 區 1 樓孝親房部分，予人印象為前揭圖示部分可比照規劃為上述室內空間使用。惟據臺中市政府表示，「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」所載 1 樓客廳及 B 區傢俱配置參考平面圖所載 1 樓孝親房於竣工圖為停車空間，倘如廣告施作，則涉違反建築法第 73 條第 2 項擅自變更使用；另 A 區、B 區、編號 C11、編號 D1-D2 及 D15 若依廣告圖示作為廚房使用，因屬增建行為涉違反建築法第 25 條之規定。
- (二)案關廣告包括「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站所載社區牌樓、圍牆部分，亦經臺中市政府認定倘如廣告施作社區牌樓、圍牆，涉違反建築法第 25 條擅自增建之規定。
- (三)消費者依據前等廣告內容，將誤認 1 樓竣工圖核准之停車空間可作為 ABCD 區 1 樓客廳、B 區 1 樓孝親房等室內空間之使用，及可於竣工圖核准範圍外擅自建造 A 區、B 區、編號 C11、編號 D1-D2 及 D15 之 1 樓廚房，並誤認社區牌樓、圍牆可合法使用，故系爭廣告表示內容與實際之差異，足以引起一般消費大眾錯誤之認知，核屬虛偽不實或引人錯誤之表示，且足以影響交易決定，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

六、本案廣告「1F 全區參考平面圖」、「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊載私

人庭院停車空間，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一)查系爭「1F 全區參考平面圖」就 A1、A2、A8、A12、B2、B7、C2、C7、C9、C11 及 D2、D8、D15 房屋前院繪有 1 輛汽車停放；A 區、B 區、C 區、D 區之傢俱配置參考平面圖，前院繪有 1 輛汽車停放；「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊載前院停車空間。案關廣告予人印象，系爭建案住戶可於自家前院停車空間合法停車。
- (二)依臺中市政府表示，本案廣告所載私人庭院停車空間，依該府都市發展局 103 年中都使字第 1038 號使用執照核准竣工圖說，該私人庭院停車空間 A 區、B 區及 D 區部分為留設退縮騎樓地（兼具法定空地性質），C 區部分為法定空地；倘作為停車空間使用，涉違反道路交通管理處罰條例規定。按系爭廣告將使人誤以為系爭建案住戶可如廣告圖說所繪於自家前院停車空間合法停車，無法預料實際上仍有受道路交通管理處罰條例裁罰之風險，故系爭廣告表示內容與實際之差異，足以引起一般消費大眾錯誤之認知，核屬虛偽不實及引人錯誤之表示，且足以影響交易決定，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

七、綜上，被處分人銷售「裕國天景」建案，於「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」將各區 1 樓停車空間位置標示為客廳，所繪 A 區、B 區、編號 C11、編號 D1-D2 及 D15 之 1 樓廚房涉及違法增建；於「B 區傢俱配置參考平面圖」將 1 樓停車空間位置標示為孝親房；於「1F 全區參考平面圖」、「ABCD 區傢俱配置參考平面圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站將留設退縮騎樓地及法定空地標示為私人庭院停車空間；於「3D 外觀透視示意圖」、「裕國天景」廣告圖冊及「台中房地王」網站刊載系爭建案社區牌樓、圍牆，涉及違法增建，就足以影響交易決定之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。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；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 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國      107      年      7      月      4      日  
被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。