

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 097118 號

被處分人：三重開發股份有限公司

統一編號：80684223

址 設：臺北市松山區復興北路 365 號 9 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：住易實業股份有限公司

統一編號：89949908

址 設：臺北市信義區松隆路 125 號 9 樓之 7

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「西班牙水花園」建案廣告上，將陽台位置標示為室內空間的一部分，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、處三重開發股份有限公司、住易實業股份有限公司各新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動調查被處分人銷售「西班牙水花園」建案（下稱系爭建案），於系爭建案 E 棟之「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」傢俱配置參考圖揭露陽台外推，疑涉有廣告不實

之情事。

二、調查經過：

- (一) 派員赴系爭建案銷售中心調查及拍照蒐證，略以：
 - 1、派員於96年3月27日以消費者身分赴系爭建案銷售中心訪查，查悉現場展示之樣品屋有陽台外推情形，接待人員並不否認該陽台為二次施工，且表示由建商統一施工後交屋。
 - 2、再派員於96年5月3日以消費者身分訪查系爭建案銷售中心，取得相關「廣告海報」及「傢俱配置參考圖」等資料，並於揭露身分後現場拍照取證。E棟之「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」傢俱配置參考圖及樣品屋已揭露「陽台外推」。
- (二) 被處分人三重開發股份有限公司（下稱被處分人三重開發公司）答辯資料及到會陳述紀錄及提供案關資料，略以：
 - 1、「西班牙水花園」為被處分人三重開發公司推出之建案，有臺北縣政府建造執照94重建字第117號建照為證。被處分人三重開發公司與被處分人住易實業股份有限公司（下稱被處分人住易公司）訂定業務企劃合約書，約定由被處分人住易公司負責該建案之廣告媒體製作發包及銷售業務執行等事項。
 - 2、據被處分人住易公司所提供之樣品屋照片、工地現場看板照片、海報、報紙廣告，被處分人三重開發公司並未另行印製傢俱配置圖散發，亦絕無揭露陽台外推。依雙方合約第9條規定，被處分人住易公司不得作誇張不實之詮釋，否則應負責賠償損失。
 - 3、系爭建案興建棟數為10棟，A、B一棟17樓，C、D、E、F棟為15樓，總戶數為717戶。
 - 4、系爭建案銷售現場之樣品屋，及「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」傢俱配置參考圖，均為被處分人三重開發公司所出資、審核，委託被處分人住易公司製作設置於系爭建案銷售現場，若有消費者前來建案銷售現場，則由被處分人住易公司之現場銷售人員引導參

觀。至「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」傢俱配置參考圖有關「陽台」之配置設計情形，被處分人三重開發公司施工均依照建照藍圖，並無「陽台」外推情形。嗣後復提供照片，證明並無陽台外推或二次施工情事。

(三) 被處分人住易公司 96 年 5 月 31 日函、96 年 6 月 14 日函、97 年 1 月 16 日到會陳述紀錄及提供案關資料，略以：

- 1、系爭建案為被處分人三重開發公司之建案，被處分人住易公司承攬業務企劃，雙方就該案訂定業務企劃合約書。
- 2、被處分人住易公司並無印製傢俱配置參考圖，自無所謂陽台外推乙事。又現場樣品屋照片係將陽台與室內部分區格以利說明，至未另外按裝隔板或玻璃門，係為節省經費，惟銷售時依工程圖說明該處有陽台。
- 3、就系爭傢俱配置參考圖而言，有部分與被處分人住易公司有配合經驗的裝潢或裝修公司會自行印製傢俱配置圖，經取得被處分人住易公司同意後放置於接待中心現場，期能爭取購屋者與其交易之機會。除本會所出示之耀震公司傢俱配置參考圖之外，尚有其他公司之傢俱參考圖。被處分人住易公司就上述裝潢或裝修公司放置傢俱配置參考圖於接待中心乙事並不收取費用，另系爭樣品屋係委託高巢室內設計工程有限公司（下稱高巢公司）承做接待中心及樣品屋。

(四) 臺北縣政府以 97 年 5 月 16 日北府工施字第 0970245294 號函就本案提供專業意見及相關資料，略以：

- 1、經核對該局使用執照申請原卷內第 12 棟（戶號 E1-E19）第 2 層至第 15 層竣工平面圖，與本會檢送傢俱參考配置圖不符。
- 2、有關已領得使用執照建築物違法增建（陽台外推）乙節，涉及違章建築事宜應依違章建築處理辦法規定辦理。

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，足以引起錯誤之認知或決定者。另預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷，預售屋廣告之廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。

二、本案行為主體：

(一) 本會於 96 年 5 月 3 日派員赴系爭建案接待中心查訪，取得相關「廣告海報」及「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」「傢俱配置參考圖」等資料，並取得系爭建案銷售現場之樣品屋照片；依據相關事業之說明，可認定系爭建案係由被處分人三重開發公司興建，該廣告內容則為被處分人住易公司所使用。

(二) 查系爭建案銷售現場之樣品屋，及「E2 E7 E11 E17」、「E3 E8 E12 E18」傢俱配置參考圖，均為被處分人三重開發公司自承所出資、審核，並委託被處分人住易公司製作設置於系爭建案銷售現場，若有消費者前來建案銷售現場，則由被處分人住易公司之現場銷售人員引導參觀。縱被處分人住易公司表示，系爭傢俱配置參考圖係由有配合經驗的裝潢或裝修公司自行印製並經該公司同意後放置於接待中心現場，期能爭取購屋者與其交易之機會，惟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被處分人三重開發公司針對交易標的內容及

用途說明之認知。再查系爭廣告以陽台外推之圖示及樣品屋增加室內空間，對於消費者顯具招徠效果，足以增加被處分人三重開發公司之交易機會。

- (三) 復據被處分人住易公司與被處分人三重開發公司之業務企劃合約書約定，被處分人住易公司受託執行之房地業務企劃方案係經被處分人三重開發公司認可後始得製作、發包、執行之；媒體內容則須經被處分人三重開發公司簽認後生效力；惟被處分人住易公司與廣告媒體、裝潢廠商間之其他委託合約，其內容條件由被處分人住易公司自行負責，被處分人住易公司並需負擔該建案之廣告費用。至於業務企劃費用之金額，則以雙方合約存續期間被處分人三重開發公司與客戶簽訂房地買賣合約之銷售金額為依據，銷售金額高於及平於底價成交之各戶，業務企劃費用依成交價合計總額乘以 5% 計；低於底價成交之各戶由累積超價部份先遞補處理；於銷售率超過 80% 以上，累積超價被處分人三重開發公司依比例分得 80%，被處分人住易公司分得 20%，銷售率未達 20% 則超價不計，是被處分人住易公司將依銷售金額與銷售率之多寡，取得不同之利益，爰應認被處分人三重開發公司與被處分人住易公司同為本案廣告主。

三、被處分人系爭廣告，將陽台位置標示為室內空間之一部分，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 依建築法第 9 條及第 25 條規定，建築物之建造係指新建、增建、改建等行為，所稱增建，為於原建築物增加其面積或高度者，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；依建築法第 86 條第 1 款規定，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，據臺北縣政府表示意見，系爭傢俱參考配置圖與使用執照申請原卷內第 12 棟(戶號 E1-E19)第 2 層至第 15 層竣工平面圖不符。另有關已領得使用執照建築物違法

增建（陽台外推）乙節，涉及違章建築事宜應依違章建築處理辦法規定辦理，亦即如於領得使用執照後，有陽台外推情形，將依違章建築處理辦法等查處。

- (二) 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因素之一，一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，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。查系爭建案建造執照工程圖記載，E棟「E2 E7 E11 E17」及「E3 E8 E12 E18」等戶均於主臥室外緣位置設計有 3.22 公尺長、1.35 公尺寬之陽台。惟按系爭「傢俱配置參考圖」所繪平面配置內容，該陽台位置為臥室之一部分，且廣告內容均未標示、說明陽台所在位置及範圍，整體觀之，易使消費者誤認該陽台所在位置為室內空間之一部分，可比照規劃使用；系爭建案現場之樣品屋亦將陽台部分布置為臥室之一部分，加深消費者誤認之可能。系爭廣告表示內容業經台北縣政府認定與竣工平面圖不符，意即已領得使用執照建築物違法增建（陽台外推），涉及違章建築事宜應依違章建築處理辦法規定辦理，有遭建管單位查報拆除等處分之風險，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，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，故被處分人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 款規定，洵堪認定。

- 四、綜上論結，被處分人三重開發公司與被處分人住易公司於系爭廣告使用陽台外推為室內空間圖示，對於商品之用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，核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 97 年 8 月 28 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。