

公平交易委員會處分書

公處字第 114032 號

被處分人：甲山林建設股份有限公司

統一編號：24300338

址 設：臺北市中山區興安街 60 號

代 表 人：張○○

地 址：同上

被處分人：愛山林建設開發股份有限公司

統一編號：22190686

址 設：臺北市中山區龍江路 128 號 2 樓

代 表 人：祝○○

地 址：同上

被處分人：凱越建設股份有限公司

統一編號：16594865

址 設：臺北市大安區敦化南路 2 段 19 號 11 樓

代 表 人：林○○

地 址：同上

被處分人：安展實業股份有限公司

統一編號：16596857

址 設：臺北市大安區敦化南路 2 段 19 號 11 樓

代 表 人：蔡○○

地 址：同上

被處分人：良績實業股份有限公司

統一編號：16594387

址 設：臺北市大安區敦化南路2段19號11樓

代 表 人：呂○○

地 址：同上

被處分人：興玖實業股份有限公司

統一編號：16594247

址 設：臺北市大安區敦化南路2段19號11樓

代 表 人：許○○

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、被處分人銷售新北市淡水區「海上皇宮」建案，於該建案之臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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、處甲山林建設股份有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

處愛山林建設開發股份有限公司新臺幣80萬元罰鍰。

處凱越建設股份有限公司、安展實業股份有限公司、良績實業股份有限公司、興玖實業股份有限公司各新臺幣30萬元罰鍰。

事 實

一、緣本會查悉新北市淡水區「海上皇宮」建案(下稱案關建案)臉書粉絲專頁於112年5月17日刊載影片廣告(下稱案

關廣告)，宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施。上開設施位於案關建案屋突 1 層及地下 1 層，惟查其使用執照所載使用類組分別為梯間及停車空間，上開公共設施是否涉及違反建管法規尚有疑義，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

(一)經函請代銷業者愛山林建設開發股份有限公司(下稱被處分人愛山林公司)提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、案關建案之起造人為甲山林建設股份有限公司(下稱被處分人甲山林公司)、凱越建設股份有限公司(下稱被處分人凱越公司)、安展實業股份有限公司(下稱被處分人安展公司)、良績實業股份有限公司(下稱被處分人良績公司)、興玖實業股份有限公司(下稱被處分人興玖公司)、宏盛建設股份有限公司(下稱宏盛公司)等 6 家公司。
- 2、案關建案共有 337 戶房屋(含 879 個汽車停車位)，由上開起造人分戶持有，其中宏盛公司所分得 88 戶房屋，因與被處分人愛山林公司互易而有部分戶數轉為被處分人愛山林公司持有。
- 3、被處分人愛山林公司除銷售自有案關建案戶別外，亦受委託代為銷售被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司、被處分人興玖公司等 5 家公司所持有戶別，宏盛公司則未委託被處分人愛山林公司代為銷售。
- 4、前開代銷約定內容包含所有廣告費用，係以總額控管，被處分人甲山林公司等 5 家公司未就廣告費用達

成分攤協議。至於案關建案之委託銷售利潤分配，被處分人愛山林公司原則上係以實際銷售金額一定比例計算服務費。

5、案關廣告係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，刊載期間為 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日，於收到本會調查函後即下架，刊載期間共銷售 1 戶房屋。

6、案關廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，經查案關建案銷售團隊於 112 年 4 月底至 5 月初更換，因新團隊對於案關建案較不熟悉，對不動產廣告之製作經驗也不夠豐富，致案關廣告內容不精準，經被處分人愛山林公司檢視上開廣告所宣稱設施於竣工圖所在位置之核准用途確有未符。

(二)經函請被處分人甲山林公司提出書面陳述及到會說明，略以：

1、被處分人甲山林公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載。

2、被處分人甲山林公司不曾審閱案關廣告，倘被處分人愛山林公司將梯間及地下 1 樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，可能與竣工圖不符而有廣告不實之虞。

3、被處分人甲山林公司持有案關建案 88 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期

間)銷售1戶房屋。

(三)經函請被處分人凱越公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人凱越公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人凱越公司未曾審閱。
- 2、被處分人凱越公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。
- 3、被處分人凱越公司持有案關建案34戶房屋，其中112年5月17日至112年12月4日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。

(四)經函請被處分人安展公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人安展公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人安展公司未曾審閱。
- 2、被處分人安展公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下1樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告

不實之虞。

- 3、被處分人安展公司持有案關建案 45 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。

(五)經函請被處分人良績公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人良績公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人良績公司未曾審閱。
- 2、被處分人良績公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘將梯間及地下 1 樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。
- 3、被處分人良績公司持有案關建案 40 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。

(六)經函請被處分人興玖公司提出書面陳述及到會說明，略以：

- 1、被處分人興玖公司係案關建案起造人之一，並委託被處分人愛山林公司銷售案關建案。案關建案的臉書粉絲專頁係由被處分人愛山林公司管理，所載廣告亦係由被處分人愛山林公司設計、製作及刊載，被處分人興玖公司未曾審閱。
- 2、被處分人興玖公司不知案關廣告宣稱內容為何，惟倘

將梯間及地下 1 樓介紹為「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，應與竣工圖不符而有廣告不實之虞。

- 3、被處分人興玖公司持有案關建案 42 戶房屋，其中 112 年 5 月 17 日至 112 年 12 月 4 日(案關廣告刊載期間)未有銷售數量。

(七)經函請新北市政府工務局提供專業意見，略以：

- 1、屋突 1 層梯間：原核准竣工圖說為梯間，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為 VILLA KTV；尚無該府一定規模以下免辦理變更使用執照要點規定之適用。
- 2、地下 1 樓自行車/機車停車空間：原核准竣工圖說為自行車/機車停車空間，經查並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為兒童遊戲區、卡丁車賽道、宴會 KTV、劇院、撞球、桌球、擺放投籃機及擺放遊戲機等用途，已涉及變更使用，即涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定；尚無該府一定規模以下免辦理變更使用執照要點規定之適用。
- 3、依據建築法第 73 條第 2 項規定(略以)：「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九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。…」及建築法第 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。...」；是以，倘查本案涉有違反建築法第 73 條第 2 項之規定，該局得依建築法第 91 條規定處建築物使用人、建築物所有權人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。

理 由

- 一、按公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 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。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。」故事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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，即違反前揭規定。復按同法第 42 條前段規定：「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、被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司、被處分人興玖公司及被處分人愛山林公司等 6 家公司俱為本案廣告主：
 - (一)查被處分人甲山林公司、被處分人凱越公司、被處分人

安展公司、被處分人良績公司及被處分人興玖公司等5家公司均為案關建案起造人，本於銷售自身商品之意思，委託被處分人愛山林公司代為銷售及製作所需廣告，因案關廣告招徠交易機會而共同獲有直接利益，故被處分人甲山林等5家公司為本案廣告主。

- (二)次查被處分人愛山林公司除受委託代為銷售案關建案，於售出後依銷售金額領取一定比例之銷售服務費外，亦取得部分戶別而自行銷售，出於受託及為自己銷售案關建案之意思，設計、製作及刊載案關廣告，因使用案關廣告招徠交易機會而獲有間接及直接利益，故被處分人愛山林公司亦為本案廣告主。

三、案關廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一)按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，係影響交易相對人作成交易決定之重要決定因素之一，倘交易相對人獲悉廣告所宣稱建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。
- (二)查被處分人甲山林等6家公司銷售案關建案，於112年5月17日至112年12月4日期間在案關建案臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，予一般大眾印象為購買後可合法使用上開公共設施之認知，並據以作成交易決定。
- (三)惟據新北市政府工務局提供意見表示，案關建案之屋突1層梯間及地下1樓自行車/機車停車空間，原核准竣工

圖說分別為梯間及自行車/機車停車空間，並未核准使用執照及竣工平面圖變更作為上開劇院等用途，已涉及變更使用，即涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定。是以案關廣告宣稱具有上開劇院等公共設施，與核准之使用執照及竣工平面圖不符，交易相對人並無法合法享有廣告所示之空間配置，足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，且對合法刊登售屋廣告之業者而言，形成不公平競爭，此將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- (四) 至於被處分人愛山林公司稱因新團隊對於案關建案較不熟悉，對不動產廣告之製作經驗也不夠豐富，致案關廣告內容不精準一情，按事業依核准之使用執照及竣工平面圖製作廣告內容，客觀上並非不能，且依行政罰法第 7 條第 2 項規定，實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，仍應歸責於該事業本身，是被處分人愛山林公司於臉書粉絲專頁刊載案關廣告銷售建案商品，自應善盡廣告主真實表示之注意義務，廣告內容應與實際相符，故其所稱難謂可採。

四、綜上，被處分人甲山林公司、被處分人愛山林公司、被處分人凱越公司、被處分人安展公司、被處分人良績公司及被處分人興玖公司等 6 家公司銷售案關建案，於其臉書粉絲專頁刊載廣告宣稱具有「劇院、VILLA KTV、宴會 KTV、兒童遊戲區、卡丁車賽道、撞球、桌球、投籃機、遊戲機」等公共設施，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、預期

不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人可銷售戶數、廣告刊載期間、銷售金額及以往違法紀錄等，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。