

公平交易委員會處分書

公處字第 107077 號

被處分人：慶霖開發建設股份有限公司

統一編號：27817596

址 設：臺中市西區臺灣大道 2 段 307 號 13 樓之 1

代 表 人：○○○

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「傑出 1 號讚」建案廣告之「全區平面配置示意圖」載有「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV 室」、「棋弈室」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、處新臺幣 80 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾（下稱檢舉人）於 106 年 10 月 3 日來函檢舉及本會查悉：慶霖開發建設股份有限公司（下稱被處分人）銷售臺中市沙鹿區「傑出 1 號讚」建案（下稱案關建案），「全區平面配置示意圖」廣告載有「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV 室」、「棋弈室」等公共設施，疑與使用執照或保護區土地使用規定不符，涉有廣告不實，違反公平交易法第 21 條規定。

二、調查經過：

（一）經函請被處分人書面說明及到會陳述，略以：

- 1、「傑出 1 號讚」建案為被處分人投資興建且自行銷售。「全區平面配置示意圖」之廣告係由被處分人製作、審核、散發，提供前來接待中心參訪的客戶，使用期間為 103 年 12 月起至 106 年 10 月，約發放 160 份。

- 2、 「全區平面配置示意圖」中所載「門禁警衛大廳」、「多功能宴會廳 媽媽教室」坐落位置於核准之使用執照係法定空間，被處分人係以二次施工方式提供。惟被處分人於買賣合約書第 28 頁特別載明公共設施係贈送，因此未售予住戶。被處分人就前揭公共設施規劃目前未有變更之計畫。
- 3、 案關建案廣告「KTV 室」、「棋弈室」等公共設施，係坐落沙鹿區竹林段犁份小段 82-89 地號之土地，其所有權人為被處分人負責人，其土地使用分區係「保護區」。另被處分人於買賣合約書第 35 頁(土地使用同意書)有說明此區域永久無償提供「傑出 1 號讚」社區住戶使用。此區域之「KTV 室」、「棋弈室」等公共設施為二次施工完成，惟該等公共設施及土地均未售與社區住戶，係無償提供住戶使用。另 106 年 12 月 15 日傑出 1 號讚管理委員會來函請被處分人將「KTV 室」、「棋弈室」等公共設施拆除，被處分人已於 107 年 1 月 20 日配合拆除並種植樹木。

(二)經函請臺中市政府提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、 依該建物使用執照竣工圖說所載，「會客室」及「圖書館」核准用途為「管委會空間」，若作為會客室、圖書館使用，尚無違反規定；另查「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」位置為法定空地，倘依前揭用途使用，則屬違章建築，涉違反建築法第 25 條規定，應依建築法第 86 條規定辦理。
- 2、 依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 35 條規定略以：「保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境」。同條例第 36 條規定保護區內之土地，禁止下列行為：「二、破壞地形或改變地貌。」爰保護區不得設置「KTV」、「棋奕室」，若設置恐違反都市計畫法第 79 條規定。

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。」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。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生「不公平競爭」效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。復按公平交易法第 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、本案廣告行為主體：查「傑出 1 號讚」建案由被處分人投資興建且自行銷售，被處分人並自承案關廣告係由其製作、審核、刊登及散發，是被處分人為本案廣告行為主體。
- 三、案關建案「全區平面配置示意圖」載有「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV 室」、「棋弈室」等公共設施，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 按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(如廣告主提供日後給付能力、法令之規定)予以判斷，預售屋廣告主使用廣告時，明知或可得而知日後給付之內容無法與廣告相符，或雖與廣告相符，卻違反相關法令，則該廣告即有虛偽不實及引人錯誤。

- (二) 查案關建案「全區平面配置示意圖」載有「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV室」、「棋弈室」等公共設施，足使消費者誤認該等公共設施皆可合法使用，並據此認知做成交易決定。然據臺中市政府表示，依該建物使用執照竣工圖「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」等公共設施位置為法定空地，倘依前揭用途使用，則屬違章建築，涉違反建築法第25條規定，應依建築法第86條規定辦理。另「KTV」、「棋奕室」等公共設施坐落位置為「保護區」，依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第35條規定：「保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護生態環境……」同條例第36條規定保護區內之土地，禁止下列行為：「二、破壞地形或改變地貌。」爰保護區不得設置「KTV」、「棋奕室」，若設置恐違反都市計畫法第79條規定。
- (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相關法規。另被處分人自承「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV室」、「棋弈室」等公共設施係透過二次施工提供，且就該等公共設施規劃目前未有變更之計畫，是案關建案廣告宣稱「多功能宴會廳 媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV室」、「棋弈室」等公共設施，消費者於交屋後並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用，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。
- (四) 雖被處分人稱於買賣契約書第28頁、第35頁載明公共設施係贈送且「KTV室」、「棋弈室」坐落之土地係無償提供住戶使用，惟依預售屋之交易特性，消費者常依憑廣告以認識所購建物之外觀、設計、公共設施等內容，並據以作為是否交易之參考；況廣告係事業於交易前對不特定人所散發，消費者受到廣告吸引該廣告即已具招徠效果，為避免

消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責任；至於契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象、及影響層面等，與廣告均有所不同，爰契約之內容並不影響不實廣告責任之認定，故被處分人尚不得據以主張免責。

(五) 另被處分人雖稱就「KTV」、「棋奕室」等公共設施於交屋後配合「傑出1號讚管理委員會」拆除，惟被處分人就廣告所示之公共設施未能於交屋後提供消費者合法享有廣告所示之公共設施空間使用，尚難因事後配合管理委員會拆除非法之公共設施而據以主張豁免案關不實廣告之責任。

四、綜上，被處分人於銷售「傑出1號讚」建案廣告之「全區平面配置示意圖」載有「多功能宴會廳媽媽教室」、「門禁警衛大廳」、「KTV室」、「棋奕室」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，核已違反公平交易法第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 8 月 23 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。