

公平交易委員會處分書

公處字第 105061 號

被處分人：勝駿建設股份有限公司

統一編號：54540882

址 設：新竹縣竹東鎮五豐里康莊街 63 號 1 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：新悅廣告股份有限公司

統一編號：28472326

址 設：臺北市中山區新生北路 2 段 123 巷 8 號 1 樓

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、被處分人銷售「OH! 1796」建案，於空中景觀花園平面配置參考圖將屋頂平台標示為無邊際泳池，就商品之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、處勝駿建設股份有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
處新悅廣告股份有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣宜蘭縣政府 104 年 5 月 26 日來函表示，被處分人勝駿建設股份有限公司（下稱被處分人勝駿公司）於該縣頭城鎮興建「OH! 1796」預售屋建案（原起造人為閎基開發股份有限公司，下稱閎基公司），其空中景觀花園平面配置參考圖設計無邊際泳池，於建造執照係屬屋頂平台，並無申請游泳池之雜項工作物，涉有廣告不實。
- 二、案經函請宜蘭縣政府提供補充說明及相關事證，獲復略以

:

- (一) 空中景觀花園平面配置參考圖係該府 104 年 5 月 12 日於案關建案接待中心取得。
- (二) 游泳池屬雜項工作物，未申請雜項執照者，涉及違規使用。
- (三) 案關建案尚未取得使用執照。

三、另經函請被處分人勝駿公司提出書面答辯，被處分人勝駿公司偕同被處分人新悅廣告股份有限公司（下稱被處分人新悅公司）到會說明及提供書面陳述，略以：

- (一) 案關建案原起造人為閎基公司，於 103 年 8 月 5 日變更起造人為被處分人勝駿公司，案關建案由被處分人勝駿公司興建及銷售。
- (二) 案關建案於 103 年 6 月 13 日取得建造執照，103 年 11 月 17 日開工，預計於 107 年 3 月底完工，興建戶數共 241 戶。
- (三) 被處分人勝駿公司與被處分人新悅公司之關係：
 - 1、案關建案由被處分人勝駿公司委託被處分人新悅公司銷售，雙方就案關建案銷售簽訂有房地委任銷售合約書。
 - 2、案關建案廣告由被處分人新悅公司設計，並提供被處分人勝駿公司審閱同意後，始對外使用，廣告費由被處分人新悅公司負擔。
- (四) 空中景觀花園平面配置參考圖係於 103 年 10 月至 104 年 5 月在案關建案銷售中心使用。
- (五) 案關建案建造執照核准之屋頂平台，倘欲作為景觀水池或游泳池，依規定須申請變更設計。空中景觀花園平面配置參考圖所載之無邊際泳池，原廣告規劃係無邊際景觀水池，無邊際泳池文字係無邊際水池之誤載，於發現錯誤後已停止使用錯誤之廣告。又案關建案迄未申請屋頂平台變更設計為景觀水池。

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。」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、法令規定等）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，惟違反相關法令，造成不公平競爭，即有違反上開規定。

- 二、查被處分人勝駿公司於宜蘭縣頭城鎮興建及銷售「OH！1796」建案，並委託被處分人新悅公司負責該建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人勝駿公司為本案廣告主。次查，被處分人新悅公司受被處分人勝駿公司委託廣告企劃銷售案關建案，依雙方所簽訂之房地委任銷售合約書，隨案關建案銷售獲有銷售金額部分比例之服務費用，並參與建案銷售溢價之利益分配，是被處分人新悅公司亦為本案廣告行為主體。
- 三、查被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司於空中景觀花園平面配置參考圖標示「無邊際泳池」等文字並佐以圖樣表示，於建造執照核准用途為屋頂平台，倘欲作為游泳池，依規定須申請雜項執照，否則涉及違規使用，而被處分人勝駿公司並未申請游泳池之雜項工作物，此為被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司所不爭，並有宜蘭縣政府函復意見及案關建案建造執照圖說可稽。按建案是否提供泳池，為影響消費者承購房屋與否之交易決定因素，被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司所為上開廣告表示，核有虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。
- 四、被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司雖稱空中景觀花園平面配置參考圖所載之無邊際泳池，係無邊際景觀水池之誤載，於發現錯誤後已停止使用錯誤之廣告云云，惟查空中景觀花園平面配置參考圖係宜蘭縣政府於 104 年 5 月在案關建案銷售中心取得，是空中景觀花園平面配置確有使

用之情形，另查空中景觀花園平面配置參考圖係載「無邊際泳池」文字及圖示，且游泳池與景觀水池並不相同，被處分人勝駿公司亦未曾申請無邊際景觀水池之變更設計，且被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司為銷售系爭建案，自應負起廣告真實表示之責任，尚不得以疏忽誤載而免責。

- 五、綜上論結，被處分人勝駿公司及被處分人新悅公司銷售「OH! 1796」建案，於空中景觀花園平面配置參考圖將屋頂平台標示為無邊際泳池，就商品之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、違法後懊悔實據及配合調查等情狀後，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 105 年 6 月 13 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。