

公平交易委員會處分書

公處字第 105137 號

被處分人：亞昕國際開發股份有限公司

統一編號：89961389

址 設：臺北市松山區敦化南路 1 段 25 號 12 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、被處分人於銷售「昕世代」預售屋建案廣告上，刊載 Lounge Bar 及健身房等公共設施，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 200 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣被處分人為銷售「昕世代」預售屋建案（下稱案關建案），於廣告DM宣稱「……結合兩層樓高的時尚lounge bar、健身房，全景式落地窗展開遼闊視野」、豪邸銷售文宣廣告宣稱「……位於在頂樓精心打造的空中花園Lounge Bar，則是《昕世代》住戶生活的第三空間。兩層樓高的全景落地窗……。位於上層的時尚健身房，更擁有270度的開闊景觀……」、R1F景觀全區平面圖為lounge bar，及R2F裝修配置圖為健身房，惟經查詢案關建案建造執照，突出物1層為樓電梯間，突出物2層為樓梯間，與前揭廣告宣稱不符，涉有廣告不實。

二、調查經過：

- （一）案經函請被處分人提出書面陳述、補充陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關「昕世代」預售屋建案係被處分人投資興建及銷售，104年6月25日取得建造執照。案關建案廣告為被處分人所印製散發，廣告DM計印製80,000份，發送約70,000份，發送期間為105年2月8日至105年6月5日止；R1F景觀全區平面圖及R2F裝修配置圖計印製6,480份，發送約100份，發送期間為105年2月8日至105年6月22日止；另印製豪邸銷售文宣廣告計8,000份，發送約50份，發送期間為105年2月8日至105年6月22日止。案關廣告於105年6月22日收到本會來函後已不再發送。
- 2、案關廣告宣稱屋突1層為lounge bar及屋突2層為健身房係表示被處分人將屋突1層及屋突2層規劃為公共休閒空間及提供住戶使用。該廣告有關「lounge bar」設置於原核准之建造執照施工平面圖屋突1層所示「樓梯間」；「健身房」設置於原核准之建造執照施工平面圖屋突2層所示「機房」；前揭公共設施位置與原核准之建造執照施工平面圖不符，亦不符合相關法令；惟被處分人預售買賣契約書第6條第7項已記載：「屋突一層、二層為公共區域，依建照圖使用空間為樓梯間、排煙室、水錶室，為豐富社區生活機能規劃為sky lounge bar、健身房、廁所，日後若主管機關之命令或行為有恢復原申請空間之必要時，買方同意由管理委員會依法恢復原建照圖」等語，已告知原建築執照圖之原始設計，在買賣合約書附件11檢附原始設計及後續裝潢設計之比對圖。
- 3、案關廣告宣稱屋突1層為lounge bar及屋突2層為健身房等公共設施與原核准之建造執照施工平面圖不符，被處分人並未向新北市政府申請變更設計，並決議恢復原規劃，不另行設計。

(二)經函請新北市政府提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、查建築技術規則建築設計施工編第1條第1項10款：「屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：(一)樓梯間、昇降機間、無線電塔及機械房。……」，故非屬

前開規定之屋頂突出物，則需依同條第 9、15 款及同法第 162 條規定檢討建築物高度、樓層及容積樓地板面積；另按建築法第 39 條規定（略以）：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。……」查本案座落於林口區，土地使用分區為第五種住宅區並按其建造執照申請圖說顯示 R1F 設有「樓電梯間」、R2F 設有「樓梯間、機房」，惟目前尚未辦理變更設計且未核發使用執照。

- 2、另依建築法第 87 條（略以）：「……有左列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣 9 千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。一、違反第 39 條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者……。」倘未依照核定工程圖樣及說明書施工且未辦理變更設計者，則依前開規定辦理。

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。

二、案關廣告刊載屋突1層為 lounge bar 及屋突2層為健身房等公共設施，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)案關廣告DM宣稱「……結合兩層樓高的時尚lounge bar、健身房，全景式落地窗展開遼闊視野」、豪邸銷售文宣廣告宣稱「……位於在頂樓精心打造的空中花園Lounge Bar，則是《昕世代》住戶生活的第三空間。兩層樓高的全景落地窗……。位於上層的時尚健身房，更擁有270度的開闊景觀……」、R1F景觀全區平面圖為lounge bar，及R2F裝修配置圖為健身房等公共設施，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。惟查前揭公共設施位置分別於建築執照屋突1層及屋突2層且平面圖上登載用途為「樓梯間」及「機房」，被處分人將樓梯間及機房位置，規劃作為Lounge Bar及健身房等公共設施使用，據新北市政府提出之意見，案關建案建造執照申請圖說顯示R1F設有「樓電梯間」、R2F設有「樓梯間、機房」，惟目前尚未辦理變更設計，與原核定工程圖樣不符之處，應按建築法第39條及87條規定辦理。另被處分人亦自承該廣告宣稱lounge bar及健身房等公共設施位置與原核准之建造執照施工平面圖不符，未向新北市政府申請變更設計，且亦無就案關公共設施變更使用執照之規劃，則案關建案於日後交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用，故案關廣告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。

(三)被處分人雖稱為豐富社區生活機能，將樓梯間及機房位置規劃為公共休閒空間提供住戶使用，並於預售買賣契約書

及附圖告知原建築執照圖之原始設計等云云。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，爰契約之另為補充、補正說明並不影響不實廣告責任之認定，故被處分人尚不得據其主張免責。

三、綜上，被處分人於銷售「昕世代」預售屋建案廣告上，刊載 Lounge Bar 及健身房等公共設施，就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，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 105 年 12 月 21 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。