

公平交易委員會處分書

公處字第 101193 號

被處分人：欣偉傑建設股份有限公司
統一編號：27588664
址 設：基隆市暖暖區過港路 7 號
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、被處分人於地產王網站登載普羅旺世社區一期建案游泳池公共設施，就商品之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、處新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本案緣於檢舉人等指稱，被處分人銷售「普羅旺世社區一期」建案(下稱系爭建案)涉有廣告不實，並提供「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」與「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」4 份印刷品廣告物：
 - (一)「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」廣告宣稱「5 水道陽光大泳池」、「專業級的 25 米五水道泳池」，「台北最大 42000 坪公園社區」廣告宣稱「規劃 50 米水道標準泳池」，並有「游泳池遊憩設施預定地」之文字內容及圖示，然被處分人迄今仍未明確表明是否興建。
 - (二)「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」廣告宣稱「觀海樓物業管理團隊」，然未見該管理團隊之服務。
 - (三)「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」、「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」等廣告宣稱系爭建案坐擁「42000 坪翠綠大地」、「42000 坪大綠地」、「42000 坪花園 e 城市」、「42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡」、

「42000 坪綠意大地」、「42000 坪原生家園」，讓檢舉人期待坐擁大片綠地，然被處分人表示 42000 坪係指系爭建案之基地。

二、檢舉人復來函略以：

- (一)「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」等廣告物係檢舉人購屋前於普羅旺世銷售中心取得，其中「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」廣告於 97 年間取得，「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」廣告則於 99 年 1 月 11 日以前取得。另「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」廣告係檢舉人 99 年 7 月 8 日以後於普羅旺世銷售中心取得。
- (二)被處分人屢於廣告宣稱社區游泳池之公共設施，其與檢舉人訂定買賣契約中也特別加註「游泳池」，顯見此一公共設施屬於檢舉人決定與否交易之重要考量因素。惟系爭建案之建造及使用執照未見社區游泳池之規劃，且被處分人於檢舉人購屋後始自承將視該社區二、三、四期建設興建及銷售情形，始決定是否興建社區游泳池。另 100 年 8 月間樹立於社區之巨型看板廣告，仍記載系爭建案設有警察局、觀海樓、里民活動中心、托兒所、籃球場、游泳池等公共設施，然迄今未見警察局、里民活動中心、托兒所、游泳池等設施，而該看板已於 101 年 1 月間拆除。又被處分人於地產王網站中，仍標榜社區公共設施包括游泳池。
- (三)被處分人接受經濟日報之採訪報導，即表示：「社區內近 6000 坪公園綠地、派出所、托兒所、游泳池、里民中心……等設施，應有盡有。」中國時報有關房地產有關「綠地、溫泉、泳池」、「具 6000 坪公園綠地、派出所、托兒所」之報導，亦可見被處分人為前稱不實廣告之宣稱內容。另住展房屋、鉅亨房地產等網站，曾報導「規劃有大片公園綠地、派出所、里民活動中心、溫泉會館、游泳池……等設施」、「其中規劃有六千坪公園綠地、派出所、游泳池、裏（里）民活動中心、溫泉會館、圖書館、健身房

等設施」，然檢舉人自 97 年購屋並入住後，迄今未見前揭多項之公共設施。再 591 房屋交易網、樂屋網等房屋交易網站，皆有公共設施含游泳池之登載內容，侵害消費者權益及危害競爭秩序之情形甚為嚴重。

(四) 案關廣告一再以「42000 坪大綠地」等文字，明顯表彰系爭 42000 坪土地均屬綠地，且廣告物中輔以無建築物之藍天綠地圖片，實難謂非屬於引人誤認 42000 坪土地均為綠地之表示或表徵。況消費者本難全面蒐集特定商品之廣告物，被處分人縱於部分廣告物中載明 42000 坪為基地，仍難脫免其於特定廣告物中記載不實文字與圖片之責任。如被處分人於全國房展網站中登載「42000 坪大綠地，10000 顆大樹呼吸……」、「綠地 42000 坪大綠地，6000 坪大公園，自然森林」等內容，僅表示 42000 坪均為綠地之事實，且廣告中未有 42000 坪包括建物基地之字句。

(五) 「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」廣告中標榜住家擁有大面窗，可坐享充足日照與景觀一事等描述，而被處分人以高樓自然景觀為號召，此攸關房市價格高低之一大客觀因素，然檢舉人等遭被處分人之廣告物及銷售人員誘騙，合理信賴普羅旺世社區二、三、四期建案不致遮蔽現有寬闊視野之情事。

三、被處分人就案關事實陳稱，略以：

(一) 普羅旺世社區規劃有四期建案，第一期建案（即系爭建案）由被處分人與建案土地所有人皇普建設股份有限公司（下稱皇普建設公司）於 95 年 12 月間簽訂合建分售契約（土地由皇普建設公司出售，建物則由被處分人出售），並由被處分人負責規劃營建。該建案計興建 283 戶（A、B、C、D1、D2、E 5 幢 6 棟建物）及 183 個車位，迄今已興建完成，有基隆市政府 97 年 12 月 26 日至 98 年 6 月 29 日核發的使用執照為憑。

(二) 系爭建案 96 年 8 月 1 日至 97 年 2 月 29 日委託建富廣告有限公司（下稱建富廣告公司）採包銷方式銷售。97 年 3 月 3 日起至 98 年 3 月間該建案銷售之企劃雖委託予大

倉行銷有限公司（下稱大倉行銷公司），然由被處分人自行銷售。被處分人則於 98 年間向皇普建設公司購買系爭建案剩餘未售罄之土地持分，98 年 4 月起自行銷售該建案土地、建物、公設及車位。「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」廣告單係建富廣告公司代銷期間所印製，該廣告內容均由被處分人審酌後，始交由建富廣告公司印製，印製數量不詳。另「台北最大 42000 坪公園社區」廣告紙本，係大倉行銷公司於 97 年 6 月間製作散發，印製數量約 5 萬本。又「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」廣告紙本，則為被處分人製作散發，印製數量約 5 萬本。而被處分人於 97 年 6 月於社區所立之巨型看板廣告，業於 100 年 1 月初已拆除。至於地產王網頁廣告則為被處分人於 97 年 4 月間委託刊登。

（三）系爭建案宣稱之公共設施，係為該社區整體四期建案所規劃，在四期建案完成後，再交由所有住戶自行管理。倘將規劃之公共設施提前興建完成，則第一期建案住戶，須先負擔所有公共設施之管理費用。相關設施除有優先必要而興建外，其餘設施在開發第四期建案時，一併興設完成。而系爭建案游泳池已保留預定地，惟因游泳池興建涉及日後管理及費用支出等問題，須普羅旺世社區大部住戶同意後始興建。故系爭建案完工後，就游泳池設施於廣告上均以「游泳池遊憩設施預定地」為訴求，且該設施建照執照之申請並無困難。至於案關廣告中，除「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」廣告單載有「5 水道陽光大泳池」、「專業級的 25 米五水道泳池，再加一座兒童戲水池」等內容，及地產王網站之網頁誤載「公共設施：游泳池」，被處分人即將更正；其餘廣告均表示「游泳池遊憩設施預定地」。

（四）普羅旺世社區「觀海樓」公共設施已興建完成，該設施係作為四期全體住戶聚會、休憩及健身場所，系爭建案住戶僅取得 1/4 產權，因普羅旺世社區第 2 期至 4 期建案由皇普建設公司規劃興建，故現階段觀海樓 3/4 產權歸皇普建設公司所有。系爭建案公共設施興建完成後，

初期安排福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱福瑞斯管理公司）於98年4月進駐，並每月支付一定費用管理該等設施，且包括觀海樓活動企劃及執行，嗣後由被處分人負擔觀海樓之清潔、管理及維護費用，另於98年5月起於假日期間派駐專人於現場提供免費飲料服務等。惟系爭建案管理委員會成立後，100年5月間已與被處分人就「觀海樓」運作及管理費用簽訂委任管理維護契約。被處分人確實依廣告內容提供該項設施及服務，然因住戶考量管理費用等因素，決議變更管理方式，難謂廣告設有虛偽不實或引人錯誤表示之情事。

(五) 系爭建案部分住戶聲稱其等將因普羅旺世社區二期建案之興建，而遮蔽其視野，並以此請求被處分人減少價金，案經基隆市政府消費調解委員會二次調解，迄未結案。然普羅旺世社區二期建案係於96年底取得建造執照，按建照所載內容，該期建案擬興建地上5層、地下2層之建物，嗣後雖變更為地上6層、地下3層之建物。而該等住戶係於98、99年間向被處分人購買系爭建案之房地，其等購買前，二期建案早已規劃興建地上5層之建物，被處分人亦未承諾建築基地無續行興建之計畫，或後期續建計畫絕不會改變既有景觀，其等主張顯欠合理。

理 由

- 一、按公平交易法第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。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「不正競爭」之效果，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、本案檢舉人陸續提出之廣告物，計包括「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」、「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」等 4 份印刷品廣告，普羅旺世社區樹立之巨型看板廣告，地產王、全國房展網站登載銷售系爭建案之廣告，經濟日報、中時房地產、住展房屋、鉅亨房地產等網站就系爭建案之報導或介紹內容，及 2 則個案銷售者於 591 房屋交易網、樂屋網登載之售屋廣告，經查：

(一) 98 年 4 月前系爭建案之銷售，依被處分人與皇普建設公司簽訂合建分售契約，土地雖由皇普建設公司出售，建物由被處分人出售，然系爭建案之興建及銷售，由被處分人為之，案關廣告之製作，均與皇普建設公司無關。被處分人亦坦承其為「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」、「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」、「自備 50 萬起，總價 560 萬買大 3 房」等印刷品廣告、普羅旺世社區所樹立之看板廣告、及地產王、全國房展網站銷售系爭建案廣告之廣告主。至於經濟日報、中時房地產、住展房屋、鉅亨房地產等網站就系爭建案之報導或介紹內容，及 2 則個案銷售者於 591 房屋交易網、樂屋網所登載之售屋廣告，與被處分人為銷售系爭建案而刊登之廣告有別，該等內容真實與否，均屬於撰文者應行負責之文責，而與被處分人無涉。

(二) 另查「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」、「台北最大 42000 坪公園社區」等 2 份印刷品廣告物，係檢舉人於 97 年間取得；被處分人亦表示，「基隆唯一 42000 坪翠綠大地」廣告單係 96 年 8 月 1 日至 97 年 2 月 29 日委託建富廣告公司銷售時所印製，「台北最大 42000 坪公園社區」廣告紙本則為大倉行銷公司於 97 年 6 月間製作散發，其後均未再續行使用，是其等行政罰之裁處權，迄檢舉時，已因 3 年期間之經過而消滅。

三、被處分人於地產王網站登載系爭建案之公共設施包括游泳池違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 案查普羅旺世社區規劃一、二、三、四期建案，而被處分人僅興建及銷售第一期建案，然被處分人於地產王網站登載公共設施包括游泳池，而未予特別說明何時建成，或四期建案之整體規劃，廣告予人印象即為系爭建案建成之公共設施將包括有游泳池之設施。

(二) 查系爭建案業於 97 年 12 月至 98 年 6 月間陸續取得使用執照，然迄今未見游泳池之設施。被處分人固表示系爭建案所宣稱之公共設施，係為該社區整體四期建案所規劃，在四期建案完成後，再交由所有住戶自行管理。相關設施除有優先必要而興建外，其餘設施在開發第四期建案時，一併興設完成。惟地產王網站登載系爭建案之公共設施包括游泳池，並未進一步表示前揭事由，已使一般大眾誤認游泳池設施應於系爭建案興建時一併興建，核其內容顯屬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。

四、被處分人於普羅旺世社區樹立之巨型看板廣告所載「游泳池遊憩設施預定地」、「里民中心預定地」、「派出所預定地」等內容難認涉有虛偽不實及引人錯誤之表示：

(一) 按前開廣告物中之圖示及宣稱內容，普羅旺世社區包括第一期住宅、第二、三、四期預定住宅建案，並規劃游泳池、里民中心及派出所等設施，其予人印象為該社區規劃有游泳池等設施。

(二) 經查普羅旺世社區樹立之巨型看板廣告，係載明游泳池等設施之預定地，而未進一步表示系爭建案完成時，即提供游泳池遊憩、里民中心、派出所等設施。倘如檢舉人所稱系爭建案興建完成時，應一併提供之，則廣告中「第二期住宅預定地」、「第三期住宅預定地」、「第四期住宅預定地」，即屬表示普羅旺世社區第二、三、四期建案，應與系爭建案併同興建完成，惟此顯與廣告予一般人印象未合。故本案檢舉人指稱系爭建案依前開廣告應於現階段提供游泳池等設施之說詞，並不足採。

- 五、被處分人於「在 42000 坪綠茵裡，做心靈的首富」廣告紙本宣稱「觀海樓物業管理團隊」乙節，案查觀海樓為系爭建案公共設施之一部分，該建案住戶僅取得 1/4 產權，被處分人早於 98 年 4 月間與福瑞斯管理公司簽訂委任管理維護契約，其管理維護範圍包括該建案之共用及約定共用之部分，故難謂就觀海樓之管理維護未能依廣告內容提供管理團隊。至於社區住戶考量管理費用等因素，而決議變更觀海樓之管理方式，則與被處分人或案關廣告「觀海樓物業管理團隊」之宣稱內容無涉。故「觀海樓物業管理團隊」宣稱內容難認為虛偽不實及引人錯誤之表示。
- 六、至於檢舉人指稱系爭建案廣告宣稱坐擁「42000 坪原生家園」、「42000 坪綠意大地」、「在 42000 坪綠茵裡」，及「陽光灑落屋內，引入屋外的自然風景，光線與牆鏡面的相互作用，拉大空間格局，營造出寬敞明亮的舒適空間」、「大面窗引入明亮光線，以溫潤的色澤調和空間的氛圍」等內容，涉有廣告不實等情，業經本會 101 年 1 月 12 日、101 年 3 月 5 日公參字第 1010000312 號、公競字第 1010002994 號書函回復在案。檢舉人雖復提出被處分人於全國房展網站中登載「42000 坪大綠地，10000 顆大樹呼吸……」等，未進一步表示 42000 坪包括建物基地乙節，然查廣告中明白揭示「綠覆率高達 80%」，尚不致使具普通知識經驗交易相對人誤認 42000 坪土地均為綠地。
- 七、綜上論結，被處分人於地產王網站登載普羅旺世社區一期建案游泳池公共設施，就商品之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。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 條第 1 項前段規定處分如主文。

中 華 民 國 101 年 12 月 19 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。