

# 行政院公平交易委員會處分書

公處字第 100058 號

被處分人：港洲建設股份有限公司

統一編號：70512308

址 設：臺中市沙鹿區南斗路 112 巷 11 號 1 樓

代 表 人：○○○ 君

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「市政 101」建案，於廣告表示「Gymnasium」（或稱【健身房】）、「Yoga Room」及「Rest Room」（或稱【池畔咖啡區】）等設施，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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 80 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣本會查獲「市政 101」建案廣告，表示有「Gymnasium」（或稱【健身房】，下稱 Gymnasium）、「Yoga Room」及「Rest Room」（或稱【池畔咖啡區】，下稱 Rest Room）等設施，因該等設施據廣告所示乃位於建案 1 樓夾層，疑涉廣告不實。
- 二、經請被處分人提出陳述意見及到會說明，略以：
  - （一）系爭建案為被處分人所興建銷售，於 96 年 3 月 15 日完工，並自 93 年 10 月起預售，持續銷售至今。
  - （二）與富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺國際開發公司）之關係：
    - 1、富旺國際開發公司為系爭建案之代銷商，代銷期間自 99 年 6 月 1 日起至同年 12 月 31 日止，受委託販售戶數 42

戶，雙方權義依所簽訂「港洲建設不動產委託銷售合約書」。

2、系爭廣告乃被處分人所自行出資製作，並於上開代銷期間交富旺國際開發公司使用，富旺國際開發公司並未出資或參與系爭廣告之製作。

(三) 系爭廣告之使用期間，約自 93 年 10 月系爭建案預售時起至委託富旺國際開發公司代銷合約期間屆滿日 99 年 12 月 31 日止。(廣告折頁約自 96 年 11 月起使用；「一樓夾層平面配置示意圖」則約自 93 年 10 月系爭建案預售時起使用)。因系爭廣告使用時間較長，故視建案銷售情形，採不定時、不定量，於建案銷售現場提供參觀消費者參考之用。

(四) 系爭建案業依廣告所示內容，於 1 樓大廳夾層施作「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，並於 96 年初點交管理委員會，供全體住戶免費使用。

(五) 系爭建案為商務套房，總戶數 172 戶，總銷售金額約新臺幣 8 億元。

三、經請富旺國際開發公司提出陳述意見及到會說明，略以：

(一) 與被處分人之關係：系爭廣告並非富旺國際開發公司所出資製作，而係被處分人交富旺國際開發公司，於代銷期間為銷售系爭建案之用。

(二) 系爭廣告使用期間自 99 年 6 月 1 日起至同年 12 月 31 日止。由富旺國際開發公司銷售人員於人潮較多處隨機發放，並放置於系爭建案銷售中心，提供來訪消費者參考。

(三) 富旺國際開發公司以被處分人所提供系爭建案相關資訊，進行銷售業務，而「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，確已依廣告表示內容，於系爭建案 1 樓大廳夾層施作。

四、經請臺中市政府提供專意見略以：

(一) 案關「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等公共設施之施作位置，於使用執照竣工圖說中應為挑空部分，未有准予使用之空間用途。

(二) 該等設施之施作，業涉違章建築情事，違反依建築法第

97 條之 2 規定訂定之「違章建築處理辦法」相關規定。

### 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。故事業若於廣告上或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示，即有違反前開規定。

二、有關本案廣告行為主體：

(一) 查系爭「市政 101」建案，係由被處分人所出資興建，且據被處分人陳稱，系爭廣告內容乃其自行決定並獨立出資印製，早自 93 年 10 月系爭建案預售時起，即有用以銷售之使用事實，直至 99 年 12 月 31 日止。復查系爭廣告上亦分別載有「港洲營建事業」及「全案規劃/港洲營建事業」、「投資興建/港洲建設」等文字，是從系爭廣告內容之形成暨使用情形，以及外觀表示內容予消費者之印象，足認被處分人除出資興建系爭建案外，亦本於銷售自己商品之意思，出資製作系爭廣告以為銷售，故被處分人為本案廣告行為主體。

(二) 至富旺國際開發公司代銷期間係自 99 年 6 月 1 日起至 99 年 12 月 31 日止，系爭載有虛偽不實、引人錯誤表示之廣告，分別自 93 年 10 月及 96 年 11 月即已開始使用，富旺國際開發公司對系爭廣告內容之形成未曾參與，亦無實質支配權能，尚難逕認富旺國際開發公司為系爭廣告行為主體。

三、系爭廣告刊載「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，為虛偽不實及引人錯誤之表示：

- (一) 按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，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依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。
- (二) 查系爭廣告載有「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，經一般消費者施以普通注意，易產生上開公共設施乃供住戶合法使用之認知，並據此認知作成交易決定。惟據臺中市政府函復意見，系爭建案 1 樓夾層，依使用執照竣工圖說應為挑空部分，未有准予使用之空間用途。系爭建案於 1 樓夾層設有「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，業涉違章建築情事，違反建管相關法令。縱使被處分人表示業已依據廣告施作給付，惟此種廣告表示內容與一般消費者認知有別，該種以違反建管法令之誘引交易廣告內容，其差異難為一般消費者所接受，而有引起錯誤認知與決定之虞，且該違法廣告爭取交易之行為，亦對守法廣告同業形成不公平競爭，故系爭廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條規定，堪可認定。

四、綜上論結，被處分人於銷售「市政 101」建案，廣告表示「Gymnasium」、「Yoga Room」及「Rest Room」等設施，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，依同法第 41 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 100 年 4 月 21 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。