

公平交易委員會處分書

公處字第110082號

被處分人：仁發建築開發股份有限公司

統一編號：13173721

址 設：高雄市鼓山區大順一路439號7樓

代 表 人：陳○○

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「仁發兩廳院」建案，提供資料供相關媒體報導該建案「戶戶衛浴皆開窗」、「全部衛浴皆開窗」，對足以影響交易決定之商品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30萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會查悉某網友於網路論壇表示，渠預購之「仁發兩廳院」建案主打戶戶開窗，然嗣後發現所購建物次衛沒開窗，僅以玻璃磚代替，與廣告不符。本會嗣再接獲民眾反映被處分人銷售案關建案，於591房屋交易網開箱文宣稱「全部衛浴皆開窗」，另107年9月1日蘋果日報報導亦宣稱「仁發兩廳院 戶戶衛浴皆開窗」均涉有不實。
- 二、本會嗣進行以下之查證程序：
 - (一) 派員前往坐落高雄市鳳山區之案關建案，查悉其B6棟為雙房雙衛浴格局，其中1間衛浴有開窗，另1間衛浴未開窗，僅以玻璃磚方式採光。
 - (二) 請經營591房屋交易網之數字科技股份有限公司就591網站開箱文提出說明，獲復以：案關開箱文係被處分人口頭委託591網站編輯專員撰寫，提供之平面圖所有衛浴圖均畫有開窗，該公司所撰開箱文經被處分人現場人員確認無誤後，於107年11月15日刊載。
 - (三) 請香港商蘋果日報出版發展有限公司台灣分公司就107年9月1日報導提出說明，獲復以：案關報導之標題係由該公司地

產中心記者採訪被處分人專案經理而來。

三、按被處分人銷售「仁發兩廳院」建案，以提供資料方式供591房屋交易網及蘋果日報報導該建案衛浴皆開窗，其內容疑涉不實，爰主動立案調查。內政部嗣於110年2月18日函轉民眾就相同事由檢舉被處分人，亦併予調查。

四、調查經過：

(一) 被處分人提出陳述意見及到會說明，略以：

1、被處分人投資興建「仁發兩廳院」建案，原始構想確為戶戶衛浴皆有兼具通風與採光功能之窗戶，惟嗣後發覺依原始設計，B6棟有違反建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第2目規定：「安全梯與建築物任一開口間之距離，除至安全梯之防火門外，不得小於2公尺。但開口面積在1平方公尺以內，並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，不在此限。」之虞，因而變更該建案戶型格局相同之A6棟與B6棟設計，將其中一間衛浴改為不開窗，僅以玻璃磚採光，以之送審取得建造執照。案關建案除A6棟與B6棟之外，其餘各棟無論單雙衛浴，均有開窗。

2、系爭591房屋交易網開箱文及蘋果日報報導係該等媒體及平臺基於地產報導需求，主動採訪「仁發兩廳院」建案產品銷售資訊，由被處分人現場銷售人員為記者解說建案規劃並提供圖片給記者參考使用，然疑似漏未解釋排除B6棟的浴室僅有1間開窗而另1間未開窗，未開窗之浴室係以玻璃磚方式採光，可能造成記者撰稿有誤會。被處分人嗣後察覺網頁報導內容有誤植，即立刻促請該等媒體及平臺修正內容，並已於109年7月1日更正完畢。案關報導本質為媒體及平臺之地產專訪，實有別於一般廣告刊登，報導內容之版權屬相關媒體及平臺所有，被處分人並未審核及干涉報導內容。

(二) 高雄市政府工務局提供專業意見，略以：

1、依建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第2目規定：「安全梯與建築物任一開口間之距離，除至安全梯之防火門外，不得小於2公尺。但開口面積在1平方公尺以內，並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，不在此限。」及內政部營建署100年2月15日營署建管字第1000001383號

函示（略以）：「…至同目之『距離』應以戶外安全梯與建築物任一開口間之直線距離量測。…」。

- 2、有關「案關建案A6棟與B6棟衛浴標記位置倘開窗，是否因距離安全梯小於2公尺致違反上開建築法規規定。」一節，經核對案關建案之三層平面圖，標記位置屬距離安全梯小於2公尺範圍內之開口，倘開口面積在1平方公尺以內，並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，尚無違反上開技術規則及函示規定。
- 3、有關「案關建案其他各棟衛浴是否亦有採玻璃磚透光之設計規劃。」一節，經核對上開平面圖，除標記位置屬採玻璃磚透光之開口，尚無其他衛浴空間採玻璃磚透光之設計規劃。

理 由

- 一、依公平交易法第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。」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。準此，事業倘於服務或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，就商品之品質、內容及其他具有招徠效果之相關事項為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。同法第42條前段復規定：「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、本案廣告主：
 - （一）按公平交易法第21條規範之廣告主，係以商品或服務之提供者、對廣告內容具有監督權力或決定能力者、廣告之出資者等，並依締結交易名義人、銷售及廣告活動實際實施

者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因廣告銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。

(二) 經查案關591房屋交易網開箱文係被處分人委託591網站編輯專員撰寫，並經被處分人現場人員確認無誤後刊載；蘋果日報報導之標題係由當時該公司地產中心記者採訪被處分人專案經理而來，且該報導亦註明「資料來源：仁發建築」。是被處分人以提供資料方式供上開媒體及平臺以報導方式刊登具商業價值之訊息，係直接或間接使非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，應屬公平交易法第21條所規範範疇。

(三) 按被處分人出資興建「仁發兩廳院」建案，本於銷售自己商品之意思，提供與案關建案有關且具商業價值之訊息予供591房屋交易網及蘋果日報報導，並藉由相關報導推廣銷售案關建案，故被處分人核為本案廣告主。

三、被處分人銷售「仁發兩廳院」建案，違反公平交易法第21條第1項規定：

(一) 按建案銷售廣告對於建物內容之描述，影響交易相對人作成是否購買該建案之決定甚鉅，為避免一般大眾受不實廣告之誤導前往交易致權益受損，廣告所為之表示當與事實相符，使用不實廣告者自應負違法之責任，合先敘明。

(二) 查被處分人銷售「仁發兩廳院」建案，以提供資料方式供591房屋交易網登載開箱文宣稱該建案「全部衛浴皆開窗」，以及供蘋果日報報導「仁發兩廳院 戶戶衛浴皆開窗」，予人之印象係「仁發兩廳院」建案各戶之全部衛浴皆可開窗。

(三) 案經本會調查及被處分人自承，「仁發兩廳院」建案之A6棟與B6棟採雙衛浴設計，其中1間衛浴僅以玻璃磚採光，並未開窗，核與宣稱內容全部衛浴皆可開窗不符，係屬虛偽不實及引人錯誤之表示。雖被處分人主張案關591房屋交易網開箱文及蘋果日報報導本質為媒體及平臺之地產專訪，有別於一般廣告刊登，惟案關報導資料來源，據前開媒體表示確為被處分人所提供且經被處分人所屬人員確認，相關「衛浴皆開窗」報導資料係具商業價值之訊息，是該報

導核屬公平交易法第21條規範範疇，自應受該法條之評價。

(四) 綜上，被處分人銷售「仁發兩廳院」建案，提供資料供相關媒體發布，對於案關建案內容之描述與事實之差距已逾一般大眾所能接受之程度，而足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，係屬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。

四、 綜上論結，被處分人銷售「仁發兩廳院」建案，提供資料供相關媒體發布宣稱「戶戶衛浴皆開窗」、「全部衛浴皆開窗」之報導，對足以影響交易決定之商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示。經審酌本案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，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 8 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。