

公平交易委員會處分書

公處字第 107058 號

被處分人：達麗建設事業股份有限公司

統一編號：04477420

址 設：臺北市中山區民生東路 2 段 143 號 8 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：崑益建設股份有限公司

統一編號：28310884

址 設：新北市淡水區八勢里八勢路 50 巷 5 弄 9 號

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：甲桂林廣告股份有限公司

統一編號：09401499

址 設：臺北市中山區民權東路 3 段 4 號 4 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「達麗世界灣」建案，於廣告刊載「凌雲百米空中健身房 無邊山水相伴 俯仰天地」等文字及圖片，將屋頂機房空間作為公共設施健身房使用，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、處達麗建設事業股份有限公司新臺幣 40 萬元罰鍰。

處崑益建設股份有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

處甲桂林廣告股份有限公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

案據被處分人達麗建設事業股份有限公司（下稱被處分人達麗公司）及被處分人崑益建設股份有限公司（下稱被處分人崑益公司）共同委託被處分人甲桂林廣告股份有限公司（下稱被處分人甲桂林公司）銷售新北市淡水區「達麗世界灣」建案（下稱案關建案），本會於 107 年 1 月主動上網查悉被處分人甲桂林公司網站之案關建案廣告載有「凌雲百米空中健身房 無邊山水相伴 俯仰天地」等文字及圖片，將屋頂機房空間作為公共設施健身房使用，涉有廣告不實情事。

理 由

一、被處分人達麗公司及被處分人崑益公司興建銷售案關建案，共同與被處分人甲桂林公司簽訂「【達麗世界灣】廣告業務企劃合約書」及「【達麗世界灣】廣告業務企劃一備忘錄」，委託被處分人甲桂林公司於 106 年 3 月 1 日至 107 年 9 月 30 日負責建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人達麗公司及被處分人崑益公司為本案廣告行為主體。另被處分人甲桂林公司受委託負責案關建案之廣告企劃製作及現場銷售業務，依約收取案關建案銷售金額部分比例之佣金，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人甲桂林公司分得部分比例之酬金，亦即被處分人甲桂林公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人甲桂林公司亦為本案廣告行為主體。

二、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對

人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人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，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

- 三、查被處分人甲桂林公司自 106 年 6 月起於網站陸續刊載案關建案廣告，並載有「海闊天空 眼前就是我的海闊天空 一生夫復何求！」、「凌雲百米空中健身房 與山水歡聚，一望無際！」及「凌雲百米空中健身房 無邊山水相伴 俯仰天地」等圖片及文字，就整體廣告內容觀之，足使人誤認「空中健身房」可依廣告規劃合法使用。惟據新北市政府工務局提供意見，案關建案屋突層尚無設置「空中健身房」，倘未經核准變更使用擅自使用建築物違反建築法第 73 條第 2 項規定，應依建築法第 91 條規定辦理。另被處分人達麗公司、被處分人崑益公司及被處分人甲桂林公司亦自承，「空中健身房」設置於案關建案屋頂 3 層（R3 層），該位置於使用執照核定之用途為「機房」，廣告內容與使用執照核定用途不符，現已改善移除健身房設備。是因健身房設置之位置與使用執照核定用途不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之公共設施空間使用，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，並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，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。
- 四、至被處分人達麗公司到會陳述，案關建案廣告非以宣稱健身房為主，健身房不具招徠效果、非足以影響交易相對人

作成交易決定之事項等情，惟廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符。經查被處分人甲桂林公司自 106 年 6 月起於網站刊載案關建案廣告，持續使用「凌雲百米空中健身房 無邊山水相伴 俯仰天地」等文字與搭配清晰、明顯現場照片，係藉由突顯健身房之景緻與設施作為強調案關建案之特色與價值，而就足以影響交易決定之案關建案內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，是被處分人達麗公司主張案關建案廣告健身房不具招徠效果等情，核不足採。

- 五、綜上論述，被處分人達麗公司、被處分人崑益公司及被處分人甲桂林公司銷售新北市淡水區「達麗世界灣」建案，廣告刊載「凌雲百米空中健身房 無邊山水相伴 俯仰天地」等文字及圖片，將屋頂機房空間作為公共設施健身房使用，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。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。

證 據

- 一、被處分人甲桂林公司網站 107 年 1 月 29 日銷售「達麗世界灣」建案廣告。
- 二、被處分人達麗公司 107 年 3 月 5 日陳述書及 107 年 6 月 1 日陳述紀錄。

- 三、被處分人崑益公司 107 年 3 月 22 日陳述書及 107 年 5 月 31 日陳述紀錄。
- 四、被處分人甲桂林公司未具日期（本會收文日期 107 年 3 月 5 日）陳述書及 107 年 4 月 10 日陳述紀錄。
- 五、新北市政府工務局 107 年 4 月 10 日新北工建字第 1070656822 號函。

適用法條

公平交易法

第 21 條第 1 項：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。

第 21 條第 2 項：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。

第 42 條前段：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。

公平交易法施行細則

第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

中 華 民 國 107 年 7 月 4 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，
向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。