

公平交易委員會處分書

公處字第108059號

被處分人：昌鑫建設開發有限公司

統一編號：28199191

址 設：臺北市中山區敬業一路137號

代 表 人：徐○○

地 址：同上

被處分人：璞石開發股份有限公司

統一編號：24320046

址 設：臺北市中山區長安東路2段230號7樓

代 表 人：許○○

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「大直匯」建案，於臉書粉絲專頁廣告對於使用分區為商業區之建案使用一般住宅用語，對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、處昌鑫建設開發有限公司新臺幣80萬元罰鍰。
處璞石開發股份有限公司新臺幣40萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣臺北市政府地政局於107年5月17日函移被處分人昌鑫建設開發有限公司（下稱被處分人昌鑫建設公司）銷售「大直匯」建案廣告涉有訴求住宅使用，惟該建案使用分區為「商業區（供一般商業使用）」，案關廣告訴求疑涉違反公平交易法規定。
- 二、本會檢視系爭「大直匯」建案臉書粉絲專頁，其內容載有：「45坪歐式花園城堡……挑高3米6花園城堡……智慧住居 一指遙控 全套居家情境管理方案，智慧生活一指遙控。」、「數位智慧家庭系統……『大直匯』配置數位智慧家庭系統，只要透過手機、平板即可控制家裡的電器，即使不在家的時候，也可以遠

端遙控，維護居家安全。……用手機就可以定時把家裡的電燈打開，達到防盜的效果。……到家前15分鐘，先把家裡的冷氣打開吧！……擁有數位智慧家庭系統，生活便利好安心，您生活中所有的需要，『大直匯』都先替您想到了！」、「預約專屬我們的慢生活……23坪的空間，一個人住好愜意，兩個人住很自在，小家庭也剛剛好。……在外奔波了一整天，天色又快要黑了，好想找一個安頓身心的人文雅居，預約專屬我們的慢生活。」、「大直生活小確幸……大直匯帶給你『家』的溫暖」、「嚮往，在蟲鳴鳥叫中醒來……落腳『大直匯』，這就是您每天的自慢生活。」、「中山區豪宅後起之秀……台北市豪宅板塊位移……近兩年豪宅板塊已從傳統豪宅聚集的大安、信義區轉移到中山區。……中山區位於大直單坪售價近200萬的水岸名宅，也已悄悄登上台北市十大豪宅排行榜。」、「不斷進化的居所……讓居所隨著你的生活不斷進化」等訴求住宅使用之文字，涉有廣告不實。

三、調查經過：

(一) 被處分人昌鑫建設公司提出陳述意見及到會說明，略以：

- 1、位於臺北市中山區敬業一路135號及137號1樓至9樓之「大直匯」建案為其所投資興建，提供建造執照及使用執照影本。該建案自102年開始預售，當時委託另間公司代為銷售，嗣於104年7月3日至106年10月31日改為委託被處分人璞石開發股份有限公司（下稱被處分人璞石公司）銷售系爭建案中的部分戶數。
- 2、依雙方簽訂之「銷售企劃合約書」約定，相關銷售廣告皆由被處分人璞石公司負責規劃、製作及執行，廣告企劃預算及費用亦由被處分人璞石公司全額負擔，其與被處分人璞石公司僅不定期開會檢討銷售績效，並未於代銷期間詳查各項廣告，是以接獲本會調查函之前均不知悉本案相關廣告，於事後方向被處分人璞石公司查證。
- 3、被處分人昌鑫建設公司深悉系爭建案用途為一般事務所，不得作為住宅使用，已明確要求被處分人璞石公司於所有銷售廣告中均不得使用含有「家」之用語，並於上開合約中明文規定被處分人璞石公司不得為銷售之目的為不實陳述或違反公平交易法等法規之行為。

(二) 被處分人璞石公司提出陳述意見及到會說明，略以：

- 1、被處分人璞石公司於104年7月3日至106年10月31日間代理銷售「大直匯」建案，自始即清楚系爭建案使用分區不得作為一般住宅使用，於文宣廣告及銷售過程均注意避免誤導。
- 2、本案系爭臉書粉絲專頁載有「歐式花園城堡……」等係形容建築環境有若城堡般優美安全；「智慧住居 一指遙控……」、「數位智慧家庭系統……」因系爭建案規劃為22坪至45坪較小坪數之商用單元，故自動化設備系統平臺亦採較小規模之一般智慧家庭系統平臺，是以敘述文字多與一般家庭自動化系統類似；「預約專屬我們的慢生活……」、「大直生活小確幸……大直匯帶給你『家』的溫暖」、「嚮往，在蟲鳴鳥叫中醒來……落腳『大直匯』，這就是您每天的自慢生活。」希望本案規劃及設備所提供的舒適工作環境與大直周邊的便利生活，能帶給企業主或員工等使用者像是在家裡工作般的舒適環境，提升較高的工作效率，所以『家』用雙引號標注，意思並非真正的家；「中山區豪宅後起之秀……」強調地段優勢，企圖沾光在同一地段上的知名企業及落籍大直的名人；「不斷進化的居所」指承購者可依需求自行增加智慧家庭系統平臺的連結控制端，採用「居所」係為避開「居家」、「住家」、「住所」等用詞，相關廣告用語並無誤導為住宅使用之意。
- 3、被處分人璞石公司自104年11月間開始付費於臉書經營系爭建案之粉絲專頁，雖於106年4月30日結束與被處分人昌鑫建設公司承攬關係，且不再付費登載該臉書粉絲專頁，然因臉書未主動將該粉絲專頁下架，導致107年間該粉絲專頁仍登載於臉書，現已將其下架。

(三) 臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）表示專業意見，略以：

- 1、系爭建案之案址坐落分區為「商業區（供一般商業使用，不得作為住宅使用）」依規定不允許作為住宅使用，適用之法令為都市計畫法第79條第1項：「都市計畫範圍內土地或建築物之使用……違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣

轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。」以及該市府105年11月9日府都規字第10539571200號公告實施之「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」（下稱「大彎北段都市計畫案」），其都市計畫書明訂商業區（供一般商業使用、供商業購物中心使用及供觀光旅館使用）及娛樂區（供娛樂購物中心使用、供娛樂健身使用、供觀光旅館使用）均不允許作住宅使用。

- 2、該市府業以106年10月5日府都築字10637816000號令發布「臺北市中山區大彎北段商業區及娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第79條第1項裁處作業原則」，就系爭地區之建案違反上開法律規定者制定三階段之裁處作業原則。

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) 復按被處分人昌鑫建設公司除出資興建「大直匯」建案，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人璞石公司負責系爭建案之廣告規劃、製作及銷售，故被處分人昌鑫建設公司核為廣告主。
- (三) 末查被處分人璞石公司承攬系爭建案之廣告規劃、製作及銷售，依雙方簽訂之銷售企劃合約書約定，承攬方式為包銷，服務費以各戶底價金額之一定比例計算，結案後全數售出結餘之超價另可領取超價獎金，是被處分人璞石公司不僅實際參與系爭廣告之企劃與製作，並進而利用廣告銷售且隨銷售金額之多寡向被處分人昌鑫建設公司請領不同比例之服務費，其經營型態顯與一般廣告代理業有所不同，足堪認定為本案廣告主。

三、本案被處分人銷售「大直匯」建案，於臉書粉絲專頁廣告對於使用分區為商業區之建案使用一般住宅用語，違反公平交易法第21條第1項規定：

- (一) 查系爭「大直匯」臉書粉絲專頁廣告宣稱「45坪歐式花園城堡……挑高3米6花園城堡……智慧住居 一指遙控 全套居家情境管理方案，智慧生活一指遙控。」、「數位智慧家庭系統……『大直匯』配置數位智慧家庭系統，只要透過手機、平板即可控制家裡的電器，即使不在家的時候，也可以遠端遙控，維護居家安全。……用手機就可以定時把家裡的電燈打開，達到防盜的效果。……到家前15分鐘，先把家裡的冷氣打開吧！……擁有數位智慧家庭系統，生活便利好安心，您生活中所有的需要，『大直匯』都先替您想到了！」、「預約專屬我們的慢生活……23坪

的空間，一個人住好愜意，兩個人住很自在，小家庭也剛剛好。……在外奔波了一整天，天色又快要黑了，好想找一個安頓身心的人文雅居，預約專屬我們的慢生活。」、「大直生活小確幸……大直匯帶給你『家』的溫暖」、「嚮往，在蟲鳴鳥叫中醒來……落腳『大直匯』，這就是您每天的自慢生活。」、「中山區豪宅後起之秀……台北市豪宅板塊位移……近兩年豪宅板塊已從傳統豪宅聚集的大安、信義區轉移到中山區。……中山區位於大直單坪售價近200萬的水岸名宅，也已悄悄登上台北市十大豪宅排行榜。」、「不斷進化的居所……讓居所隨著你的生活不斷進化」等，相關用語予一般大眾之印象，係「大直匯」建案可提供購買者以「一般住宅」擁有者合法居住及使用。

- (二) 就系爭「大直匯」建案是否得以「一般住宅」合法居住及使用，北市都發局表示系爭建案案址坐落分區為「商業區（供一般商業使用）」，依該市府105年11月9日公告實施之「大彎北段都市計畫案」，其都市計畫書明訂系爭建案所在之商業區係供一般商業、商業購物中心及觀光旅館使用，不允許作住宅使用。該市府復於106年10月5日發布系爭地區違法作為住宅使用之裁處作業原則，對於違法使用者依違反都市計畫法第79條第1項規定分階段處以罰鍰、限期停止違規使用，或停止供水、供電等。
- (三) 按依本會對於公平交易法第21條案件之處理原則第8點規定，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予以判斷；所稱客觀狀況係指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、商品或服務之供給等。查北市都發局102年1月29日核發予系爭建案之建造執照及104年10月20日核發之使用執照業載明該建案使用分區為「商業區（供一般商業使用）」、「……本案承買戶應依原核定用途使用不得做為住宅或其他違反都市計畫之使用……」，本案被處分人璞石公司開始付費經營「大直匯」臉書粉絲專頁之時間則始於104年11月，是本案被處分人於使用案關廣告時，依相關法令規定，系爭建案係供一般商業使用，不得做為住宅使用。

(四) 復按建案銷售廣告對於建物用途之描述，影響交易相對人作成是否購買該建案之決定甚鉅，而規範建物用途之相關法令，更攸關交易相對人購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉案關建案作為住宅使用，恐與建物核准用途相違背，致有遭處罰鍰、停止違規使用、停止供水、供電等風險，自會影響交易相對人作成是否購買案關建案之決定。本案被處分人璞石公司雖稱系爭臉書粉絲專頁用語係描述所裝設智慧家庭系統平臺功能，然其使用「花園城堡」、「住居」、「居家」、「智慧生活」、「智慧家庭」、「家裡」、「不在家的時候」、「到家前」、「慢生活」、「一個人住」、「兩個人住」、「小家庭」、「人文雅居」、「生活」、「『家』的溫暖」、「在蟲鳴鳥叫中醒來」、「自慢生活」、「豪宅」、「居所」等用語，確予一般大眾以「大直匯」建案係作為一般住宅使用之印象。將位於商業區之建案作為一般住宅使用，是否違反都市計畫法令及其違反之法律效果，涉及相關法令之解釋及認定，尚非不具該等專業知識之一般大眾在閱覽廣告時所得判斷，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。

(五) 綜上，系爭「大直匯」臉書粉絲專頁建案廣告對於使用分區為商業區之建案使用一般住宅用語，廣告之內容及用途與事實有極大差距，且其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「大直匯」建案，於臉書粉絲專頁廣告對於使用分區為商業區之建案使用一般住宅用語，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 108 年 10 月 3 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，向臺灣高等行政法院提起行政訴訟。