

公平交易委員會處分書

公處字第115033號

被處分人：上豪租賃股份有限公司

統一編號：28225162

址 設：臺北市內湖區內湖路1段396號12樓

代 表 人：黃○○

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「基隆101萊茵雲頂景觀套房」建案，宣稱「可供自住」、「居家辦公 二全其美」與使用執照核准用途不符，就足以影響交易決定之商品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、處新臺幣10萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾反映「基隆101萊茵雲頂景觀套房（下稱案關建案）」臉書記載「適合自住 基隆核心菁英宅 居家辦公 二全其美」，但其(90)基使字第0012號執照核准用途為商場等，不得作為住宅。經查，案關建案為成屋，位於基隆市信一路177號皇冠大樓之19樓至26樓，使用分區為商業區，案關廣告宣稱「適合自住」、「居家辦公 二全其美」，涉有廣告不實。
- 二、函請被處分人提出書面陳述及到會陳述，略以：
 - (一)案關廣告粉絲專頁內容，為114年1月初由文案編輯人員甲君刊登，被處分人未對粉絲專頁上之案關廣告設有相關審核流程，案關廣告已於114年4月底下架。
 - (二)因甲君與被處分人法定代理人黃○○間為親戚關係，甲君係受其請求刊登出售物件之訊息，故案關廣告確

為被處分人所指示刊登。而案關廣告所載「○○○○-○○○-○○○」電話為乙君所持有，乙君則係由刊登者甲君直接聘請其帶看案關建案，二人均有受到被處分人指示。

- (三) 案關建案粉絲專頁雖載有「皇冠大樓19~26樓」，但該敘述只是為便於民眾理解所售標的為皇冠大樓之地標性建築。實際上，案關建案21至26樓並非被處分人所有，案關廣告要賣的是19、20樓。而案關廣告宣稱「適合自住」、「居家辦公 二全其美」，係表彰物件適合新創事業體進駐創業辦公使用，也可以作為辦公外兼具自用休憩處所之多重便利功能性。
- (四) 案關廣告並非傳統意義上的廣告，僅係臉書粉絲專頁之貼文；復依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定，應無抵觸該條表列限制商業區建物不可為使用之限制範疇內容。
- (五) 被處分人收到本會函詢後，於114年4月底即已修正案關廣告內容。

三、經函請乙君到會說明及其陳述書，略以：

- (一) 乙君從事不動產相關業務，與甲君合作多年，主要是合作租屋業務。因被處分人欲出售19、20樓商辦，向乙君表示缺人，乙君即允諾以「○○○○-○○○-○○○」作為預約看屋者之聯絡方式，幫忙接電話及協助帶看，成交報酬新臺幣3,000元，但乙君並不知悉案關廣告刊登內容。
- (二) 乙君約自113年7、8月帶了4組客戶看屋，但皆沒有成交，亦未曾向看屋者表達如案關廣告「適合自住」之用語。
- (三) 據乙君瞭解，皇冠大樓19、20樓為被處分人產權，21層至26層為萊茵公司經營，部分零星樓層屬於個人，具體各樓層產權關係並不清楚。

四、函請基隆市政府提供意見，略以：

- (一) 按都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定：「商業區為促進商業發展而劃定」，建築物使用用途係依建築物使用類組及變更使用辦法規定定義；另按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」綜上所述，建築物應依原核准用途使用。
- (二) 經查，案關建案領有(90)基使字第0012號執照在案，原核准用途為「辦公室」(G-2)，部分樓層變更後用途為旅館(B-4)，惟19樓至20樓未變更使用執照，現用途仍為辦公室(G-2)。
- (三) 倘違反建築法第73條第2項，其法律效果為同法第91條第1項：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除」。

理 由

- 一、依公平交易法第21條第1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。」第2項規定：「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，事業倘於商品或其廣告上，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者，即違反上開規定。同法第42條前段規定：「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、經查，被處分人自承係「基隆101萊茵雲頂景觀套房」臉書粉絲專頁之使用者，案關廣告係其指示甲君製作及刊載，且案關建案19、20樓部分戶別確為其所有，其透過案關廣告招徠交易而直接獲有利益，故被處分人為本案廣告主。

三、案關廣告刊載「適合自住」及「居家辦公 二全其美」文字，與案關建案使用執照核准用途不符，違反公平交易法第21條第1項規定：

(一)按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」，倘違反前述規定，未經核准變更擅自使用建築物者，依建築法第91條第1項第1款處建築物所有權人、使用人6萬元以上30萬元以下罰鍰等行政裁罰。

(二)次按，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，致有遭行政裁罰風險，自會影響是否購買建案房屋之決定。查，

被處分人於114年1月初透過「基隆101萊茵雲頂景觀套房」臉書粉絲專頁銷售案關建案19、20樓，提供「適合自住」及「居家辦公 二全其美」之資訊予一般或相關大眾共見共聞，藉此招徠交易機會，足以影響消費者交易決定，屬公平交易法第21條所規範之行為客體。

(三) 復查，案關建案(90)基使字第0012號使用執照記載19樓至20樓核准用途為「辦公室(G-2)」，依「建築物使用類組及變更使用辦法」附表一及附表二，其定義為：「供商談、接洽、處理一般事務之場所」，與同表「住宅(H-2)」用途之類別及定義均有不同，即不得作為自用住宅使用。是以，被處分人刊登案關廣告宣稱案關建案19、20樓「適合自住」、「居家辦公 二全其美」，其表示顯與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之用途產生錯誤之認知或決定之虞，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

(四) 至於被處分人辯稱，案關廣告宣稱「適合自住」及「居家辦公 二全其美」等語，係表彰物件適合新創事業體進駐創業辦公使用，也可以作為辦公外兼具自用休憩處所之多重便利功能性云云。惟據基隆市政府函復意見所示，建築物應依原核准用途使用，是案關建案19、20樓既未依法申請變更，即無從作為合法自用住宅使用，所辯尚不足採。

四、綜上，被處分人於臉書粉絲專頁銷售「基隆101萊茵雲頂景觀套房」，就案關建案宣稱「適合自住」及「居家辦公 二全其美」文字，為就足以影響交易決定之商品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、已移除廣告文字情形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。

中 華 民 國 115 年 5 月 28 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，
向臺北高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。