

公平交易委員會處分書

公處字第 102210 號

被處分人：千甲林建設股份有限公司

統一編號：53390386

址 設：桃園縣桃園市光興里中山路 486 號 3 樓之 2

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：華信林不動產代銷經紀股份有限公司

統一編號：97375741

址 設：新竹市中山路 239-7 號

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、被處分人於「天空樹」預售屋建案廣告，刊載屋突二層及屋突三層公共設施，對於商品之用途及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、處千甲林建設股份有限公司新臺幣 60 萬元罰鍰。
處華信林不動產代銷經紀股份有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動調查千甲林建設股份有限公司（下稱被處分人千甲林建設公司）銷售「天空樹」建案廣告，於「A.B 棟屋突貳參層平面配置示意圖」刊載「岩之上茶藝室」、「暢快視聽室」、「森之心茶藝室」與「暢遊視聽室」等設施，與桃園縣政府核發之 101 桃縣工建執照字第會桃 00256 號建造執照之建築物用途為「附屬機械室」、「附屬水箱」與「附屬樓梯間」等空間不符，爰案關廣告疑涉有廣告不實。
- 二、經函請被處分人千甲林建設公司提出書面陳述、到會補充陳述函及到會陳述，略以：

- (一) 案關「天空樹」建案係被處分人千甲林建設公司所投資興建，亦為案關建案之出賣人，案關廣告所呈現屋頂突出物圖面與建築執照所標示之「附屬機械室」、「附屬水箱」並無位置及功能之更動，在「附屬樓梯間」，原為供通道進出之空間，被處分人千甲林建設公司已預留通道之進出空間，並利用剩餘空間，示意擺設活動物品，豐富其使用功能並供公共使用，純屬提供參考之用途，並不妨礙通行或安全之虞，而上述行為若有牴觸法令非被處分人千甲林建設公司之初衷，已立即配合改善。
- (二) 案關建案係委託華信林不動產代銷經紀股份有限公司（下稱被處分人華信林不動產公司）銷售，雙方於101年6月15日簽訂「廣告企劃及業務銷售合約書」，被處分人華信林不動產公司於101年7月1日至使用執照領取後6個月止期間承攬廣告企劃製作及銷售，案關建案雖於案關合約書中載有採「包銷制」之方式委託被處分人華信林不動產公司承攬案關建案之廣告企劃與銷售業務，然實際上被處分人華信林不動產公司僅負責銷售業務、印刷與散發被處分人千甲林建設公司設計好之廣告，並未參與廣告企劃；案關廣告「A.B棟屋突貳參層平面配置示意圖」係被處分人千甲林建設公司依各項圖面文件等資料，自行設計案關建案廣告內容後，再由被處分人華信林不動產公司處理後續之印製及散發事宜；依「廣告企劃及業務銷售合約書」第8條有關承攬報酬之約定，被處分人千甲林建設公司以合約底價一定百分比計算，另超出或低於底價視為溢、減價，俟扣除彈性運用部分結算後之超價，被處分人千甲林建設公司與被處分人華信林不動產公司各按比例分配，又各戶銷售底價平均低於被處分人千甲林建設公司與被處分人華信林不動產公司雙方所定之銷售總底價，低於底價部分由被處分人千甲林建設公司自代售佣金中扣抵；另依前揭合約書第5條有關廣告與銷售之費用負擔約定，案關建案銷售廣告製作與行銷費用依案關合約書總可售戶扣抵保留戶後戶數之原始底價換算為承攬銷售總底價金額

若干百分比編列，並由被處分人華信林不動產公司負擔與全權負責企劃。

- (三) 案關「天空樹」廣告「A.B 棟屋突貳參層平面配置示意圖」共印製 1,200 份，另有在預售屋銷售現場設置電子錶板，該錶板之內容與案關廣告內容相同僅是輸出予消費者之媒介不同；案關廣告係案關「天空樹」預售屋建案委託代銷事業被處分人華信林不動產公司銷售時，於案關建案接待中心(桃園縣桃園市中路段 1620 之 3 地號土地上)散發於前來參訪之消費者使用，散發之期間於 101 年 11 月 25 日至 102 年 2 月 28 日止，目前已無散發；案關廣告發票所載數量為 4,400 份。
- (四) 案關廣告宣稱「岩之上茶藝室」、「暢快視聽室」、「森之心茶藝室」與「暢遊視聽室」，係表示被處分人千甲林建設公司在未變更屋突二層、屋突三層之附屬機械室、附屬水箱及附屬樓梯間位置之情形下，在屋突剩餘空間設計「岩之上茶藝室」、「暢快視聽室」、「森之心茶藝室」與「暢遊視聽室」等擺設傢俱桌椅示意圖，供「天空樹」建案承購戶作為休閒使用之參考，而該等屋突在不影響原本建築執照所載附屬空間之情形下，剩餘空間拿來簡易擺放桌椅等並供承購戶日後空間之參考利用，非故意廣告不實。
- (五) 又案關廣告有關「岩之上茶藝室」與「暢快視聽室」分別設置於原核准之建造執照施工平面圖 A 棟屋突貳層與參層；「森之心茶藝室」及「暢遊視聽室」則分別設置於原核准之建造執照施工平面圖 B 棟屋突貳層及參層；又前揭「岩之上茶藝室」、「暢快視聽室」、「森之心茶藝室」與「暢遊視聽室」位置雖與原核准之建造執照用途及施工平面圖並不相符，因目前案關建案尚未取得使用執照，且被處分人千甲林建設公司業已知悉本案恐有違法之虞，不會再加以施作。

三、經請被處分人華信林不動產公司到會說明、到會陳述及補充說明，略以：

- (一) 被處分人千甲林建設公司為案關建案之出賣人，並委託被

處分人華信林不動產公司於101年7月1日至使用執照領取後6個月止期間承攬該建案之廣告企劃製作及銷售案關建案；案關廣告印刷之份數、發放之時間地點、目前散發情形與發票明細等與被處分人千甲林建設公司陳述相同。

- (二) 案關建案之銷售、負擔相關費用與利潤分配，係依據與被處分人千甲林建設公司於101年6月15日之簽訂「廣告企劃及業務銷售合約書」，雖該合約書載有採「包銷制」之方式並由被處分人華信林不動產公司承攬案關建案之廣告企劃與銷售業務，惟案關廣告「A.B棟屋突貳參層平面配置示意圖」係被處分人千甲林建設公司依各項圖面文件等資料，自行設計案關建案廣告內容後，再由被處分人華信林不動產公司處理後續之美化製版(如文字字體之選擇、平面配置示意圖之整理美化)，被處分人華信林不動產公司僅負責設計、印刷與散發等相關事宜，另如「岩之上茶藝室」、「暢快視聽室」、「森之心茶藝室」與「暢遊視聽室」等名詞，乃是被處分人華信林不動產公司依照被處分人千甲林建設公司提供之圖面文件以及其規劃之用途，加以文字美化所做成，在案關廣告進行相關美工美化後，再請被處分人千甲林建設公司審閱後再行印刷並散發給消費者。
- (三) 又目前被處分人華信林不動產公司與被處分人千甲林建設公司合作所發生之交易金額，因尚未交屋，故僅能提供101年至102年6月之案關建案之相關營業額資訊。
- (四) 案關廣告所載之「岩之上茶藝室」與「森之心茶藝室」為可泡茶室，「暢快視聽室」及「暢遊視聽室」則為可觀看影片室，經檢視案關「天空樹」建案之建造執照圖上，並未有核准上述設施於建造執照圖上，然被處分人華信林不動產公司於印刷及散發時並未探究案關設施是否與建築執照相符。
- (五) 案關建案之銷售情形與被處分人千甲林建設公司所提供內容相同。而案關建案之預售屋房屋買賣合約書之立約人為

被處分人千甲林建設公司，被處分人華信林不動產公司則為從旁協助被處分人千甲林建設公司與購屋戶簽約。

四、案經函詢桃園縣政府就案關建案相關問題表示專業意見，獲復，略以：

- (一) 案關建案截至旨揭發函日期為止，尚未取得使用執照，復依「建築技術規則」建築設計施工編第 1 章第 1 條第 1 項第 10 款、屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，包括樓梯間、水箱、屋突等，又查案關「天空樹」建案之建造執照樓層附表所載突出物 001 層、002 層及 003 層之各層用途為 G3 一般服務業（附屬樓梯間）、G2 一般事務所（附屬樓梯間）、D1 運動休閒設施（附屬機械室、水箱）等，係依據前揭法令（即建築技術規則）規定作為突出於屋面之附屬建築物使用。
- (二) 案關「天空樹」建案屋頂突出物在施工中並無設置「茶藝室」、「視聽室」使用之情形，亦無法認定有妨礙都市計劃等相關規定，而有適用建築法第 58 條規定之情事。惟「天空樹」建案之建造執照之土地使用分區屬「乙種工業區」，係依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條第 1 項第 4 款規定審查核准作一般商業設施使用；且屋頂突出物僅得依上述規定作為突出於屋面之附屬建築物使用，應不得辦理變更設計為「茶藝室」、「視聽室」之使用。是「天空樹」建案應依核准之用途使用，不得擅自變更作為其他項目、超出核准範圍或不符合其所屬使用分區之項目使用，倘「天空樹」建案取得使用執照後涉及違規使用，應依據都市計畫法第 79 條規定予以裁處。
- (三) 案關「天空樹」建案之屋突用途為 G3、G2 與 D1，而案關廣告係就該屋突之樓梯間部份使用為「視聽室」及「茶藝室」，「視聽室」及「茶藝室」所屬為 B 類等使用類別，縱「天空樹」建案未來在不違反（工業區）使用分區之情形下，仍依廣告將屋突之樓梯間部分變更為「視聽室」及「茶藝室」，亦違反都市計畫法第 79 條規定。

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。」故事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就商品之內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。又按廣告提供消費資訊，往往為消費者從事消費行為之重要判斷依據，若事業對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤而為不正確選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生「不公平競爭」之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

二、有關本案廣告行為主體：

- (一) 經查案關建案係被處分人千甲林建設公司投資興建，並為案關建案之出賣人。另案關建案之行銷與廣告企劃亦由被處分人千甲林建設公司委託被處分人華信林不動產公司負責，雙方並簽訂「廣告企劃及業務銷售合約書」。足證被處分人千甲林建設公司除出資興建案關建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人華信林不動產公司製作本案廣告及銷售商品，且被處分人千甲林建設公司亦坦承案關廣告之相關內容係該公司主動提供予華信林公司，並需經其審閱、修改，及確認後，始交付印製及散發，故被處分人千甲林建設公司核為本案廣告行為主體。
- (二) 次查被處分人華信林不動產公司依前揭「廣告企劃及業務銷售合約書」，係採「包銷制」之方式承攬案關建案之廣告企劃製作及業務銷售，依前揭合約書第 5 條約定，案關建案銷售廣告製作與行銷費用為承攬銷售總底價金額若干百分比編列，並由被處分人華信林不動產公司負擔與全權負責企劃，是由被處分人華信林不動產公司支付因銷售房屋而生之業務、廣告及企劃費用，此亦有案關廣告製作發票影本可稽。另被處分人華信林不動產公司利用案關廣

告達到其銷售之目的，佣金原則以售出戶之合約底價總銷一定百分比計算，是被處分人華信林不動產公司隨銷售數量之增加獲利亦增，縱被處分人華信林不動產公司表示僅是依據被處分人千甲林建設公司提供之資料進行案關廣告之美化，及協助案關「茶藝室」與「視聽室」命名等相關作業，然據其合約以及實際經營型態顯與一般廣告代理業有間，亦足堪認定為本案廣告行為主體。

三、案關廣告刊載「岩之上茶藝室」、「森之心茶藝室」、「暢快視聽室」及「暢遊視聽室」，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一) 查案關建案建造執照突出物 2 層所載，為 G3 一般服務業（附屬樓梯間，機械室）、G2 一般事務所（附屬樓梯間）、D1 運動休閒設施（附屬樓梯間，機械室）；突出物 3 層登載用途為 G3 一般服務業（附屬機械室，水箱）、G2 一般事務所（附屬機械室、水箱）與 D1 運動休閒設施（附屬機械室、水箱），而案關廣告之「岩之上茶藝室」與「暢快視聽室」分別設置於原核准之建造執照施工平面圖 A 棟屋突貳層及屋突參層之附屬樓梯間；「森之心茶藝室」及「暢遊視聽室」設置於原核准之建造執照施工平面圖 B 棟屋突貳層及屋突參層之附屬樓梯間，被處分人千甲林建設公司亦表示將案關建案屋突二層、屋突三層之附屬樓梯間空間，於廣告變更設置供作茶藝室與視聽室。
- (二) 另本案經提供該平面圖及案關廣告函請桃園縣政府表示專業意見，因案關「天空樹」建案所核准之屋突用途與案關廣告所載就附屬樓梯間做為「視聽室」及「茶藝室」之用途不符，且案關建案之土地使用分區屬「乙種工業區」，其屋頂突出物僅得依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條第 1 項第 4 款規定使用，不得辦理變更設計為「視聽室」及「茶藝室」之使用，倘案關「天空樹」建案取得使用執照後依廣告內容變更，即有違反都市計畫法第 79 條規定，得處以新臺幣 6 萬以上 30 萬以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

(三)按一般社會通念，預售屋廣告中所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否交易決定因素之一，一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及內容使用，而難以知悉廣告所載之用途及內容違反建管法規，有遭限期改善、連續處罰、限期停止其使用、停止供水供電或遭查報拆除等處分之風險，縱建商實際交付之標的物與廣告內容相符，日後仍有遭查報拆除之風險，其差距難為一般消費大眾所接受，又案關廣告所載設施，使消費者誤認案關建案之屋突部分，將可供作視聽室及茶藝室使用，況被處分人千甲林建設公司亦表示該等案關設施與原核准之建造執照施工平面圖及用途並不相符，是以，前開廣告表示內容乃與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，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，其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。

四、綜上，被處分人千甲林建設公司與被處分人華信林不動產公司就案關「天空樹」建案刊載屋突二層及屋突三層公共設施，對於商品之用途及內容為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。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，爰依公平交易法第 41 條第 1 項前段規定處分如主文。

主任委員 吳 秀 明

中 華 民 國 102 年 12 月 19 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。