

# 公平交易委員會處分書

公處字第 104107 號

被處分人：銓懋建設有限公司

統一編號：27584626

址 設：新北市三重區仁政街 126 號 1 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：翌富廣告事業有限公司

統一編號：53724715

址 設：新北市三重區三賢街 125 號 2 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「幸福我家 No. 2」建案，於傢俱平面配置參考圖將機械室及儲藏室以虛線標示作為臥房使用，就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、處銓懋建設有限公司新臺幣 15 萬元罰鍰。  
處翌富廣告事業有限公司新臺幣 10 萬元罰鍰。

## 事 實

被處分人銓懋建設有限公司（下稱被處分人銓懋公司）與被處分人翌富廣告事業有限公司（下稱被處分人翌富公司）於 104 年 7 月 15 日新屋在地網房地王網站銷售「幸福我家 No. 2」建案（下稱系爭建案）廣告，其「A2 傢俱配置參考圖」、「D1/B1 傢

俱配置參考圖」及「D2/B2 傢俱配置參考圖」以虛線標示方式將機械室及儲藏室作為臥房使用，涉有廣告不實情事。

## 理 由

- 一、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一，一般或相關大眾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，是其倘獲悉系爭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，自會影響其是否購買系爭建案房屋之決定。
- 二、查被處分人銓懋公司於新北市五股區興建銷售「幸福我家 No.2」建案，並委託被處分人翌富公司於103年3月12日至104年10月12日負責該建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人銓懋公司為本案廣告行為主體。次查被處分人翌富公司受被處分人銓懋公司委託於合作期間內負責系爭建案之廣告企劃銷售業務，向被處分人銓懋公司請領系爭建案銷售金額部分比例之服務費用，並就系爭建案銷售價格高於合約書底價之溢價，由被處分人翌富公司分得部分比例之酬金，亦即被處分人翌富公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨系爭建案銷售所得獲有利益，是被處分人翌富公司亦為本案廣告行為主體。
- 三、次查系爭建案廣告「A2 傢俱配置參考圖」、「D1/B1 傢俱配置參考圖」及「D2/B2 傢俱配置參考圖」以虛線標示方式將機械室及儲藏室作為臥房使用，就整體廣告內容觀之，予人印象為 A2、B1、B2、D1 及 D2 等房型之室內空間得比照前揭傢俱配置參考圖規劃使用。惟據新北市政府提供意見，機械室與儲藏室非屬居室空間，且系爭建案機械室業

經建築師檢討免計入容積樓地板面積，其用途性質未經辦理變更使用核准前，應依原核准用途使用，倘未經核准擅自將機械室及儲藏室變更使用，涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定者，將依同法第 91 條第 1 項規定處以罰鍰並限期改善。復據被處分人銓懋公司到會陳述表示，系爭建案未向建管機關提出相關變更設計之申請。是以，系爭建案廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般或相關大眾對系爭建案之用途及內容產生錯誤認知或決定之虞，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、綜上論述，被處分人銓懋公司及被處分人翌富公司銷售「幸福我家 No. 2」建案廣告，其「A2 傢俱配置參考圖」、「D1/B1 傢俱配置參考圖」及「D2/B2 傢俱配置參考圖」以虛線標示方式將機械室及儲藏室作為臥房使用，就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。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、被處分人於新屋在地網房地王網站銷售「幸福我家 No.2」建案廣告。
- 二、被處分人銓懋公司未具日期（本會收文日期 104 年 8 月 7 日）陳述書及 104 年 10 月 6 日陳述紀錄。
- 三、被處分人翌富公司 104 年 8 月 27 日陳述書及 104 年 10 月

1 日陳述紀錄。

四、新北市政府 104 年 8 月 28 日新北府工使字第 1041560051 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 104 年 10 月 20 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。