

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098159 號

被處分人：理銘開發股份有限公司

統一編號：07611076

址 設：新竹市公道五路 2 段 419 號 6 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

被處分人：昌益房屋仲介事業股份有限公司

統一編號：86959775

址 設：新竹市公道五路 2 段 419 號 10 樓

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、被處分人銷售「一品大觀」建案廣告，對於使用分區為複合商業區之建案使用一般住宅之用語及圖示，就商品之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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處理理銘開發股份有限公司新臺幣 150 萬元罰鍰。
處昌益房屋仲介事業股份有限公司新臺幣 100 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾檢舉，略以：被處分人銷售「一品大觀」建案過程，使用載有「數位住宅」之「一品大觀」說明書廣告、裝潢主臥室和客房的住家設計樣品屋、雅虎奇摩部落格之樣品屋相片網頁、規劃多間臥室和廚房之空間格局配置圖、載有「世紀名宅的世界首演」光碟廣告及載有孝親房和浴室之合約書等，均以該建案可作為住宅使用宣稱，然檢舉人向銀行申請貸款卻遭拒。經向新竹市政府都市發展處查證，始得知該建案係屬於複合式商業區，不得供作住

宅使用，若經稽查發現有居住事實，將採斷水斷電措施及罰鍰，按該建商使用一般住宅之用語及圖示之廣告銷售建案，卻無法作住宅使用，涉有廣告不實。

二、案經函請理銘開發股份有限公司(下稱被處分人理銘開發)就被檢舉事項提出答辯及到會說明，略以：

- (一)案關建案原擬由中耀建設股份有限公司(下稱中耀建設)投資興建，因故受讓予被處分人理銘開發投資興建，並受讓中耀建設與昌益房屋仲介事業股份有限公司(下稱被處分人昌益房屋)於96年6月1日簽立銷售承攬合約書之權利義務關係，另於96年7月20日和中耀建設及被處分人昌益房屋簽訂協議書。另被處分人理銘開發於96年8月1日與昌益建設股份有限公司(下稱昌益建設)簽訂土地開發興建安綜合規劃服務契約書，雖合約內容載有建案文宣審查及合約擬稿等執行範圍，惟因房屋銷售事宜中耀建設前已於96年6月1日委託被處分人昌益房屋處理，被處分人理銘開發遂於96年7月27日與被處分人昌益房屋簽訂銷售承攬補充合約書，並於96年8月29日函知昌益建設僅須執行綜合規劃及客戶服務事項，至建案廣告文宣及合約擬稿無須執行。
- (二)案關建案係被處分人理銘開發委託被處分人昌益房屋負責銷售，依銷售承攬合約書第4條，支付房屋銷售金額之○銷售佣金，委託時間自96年7月27日至99年12月31日，負責廣告企劃、製作(含網頁)及文宣、模型展示、海報、指示牌、接待中心搭設等事項，相關廣告規劃審查及各項花費皆由被處分人昌益房屋負責，被處分人理銘開發對案關廣告製作時間、份數、散發途徑及使用起迄時間皆不清楚，亦未留存相關廣告。
- (三)案關建案為地上14層地下3層7幢10棟建築物，全部戶數為537戶，已銷售403戶。
- (四)依新竹市政府都市發展局「新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明」，案關建案座落之新竹市東光段415地號，係屬「擬定新竹科技特定區細部計畫」

之都市計畫案，土地使用分區名稱為「複合商業區」。被處分人理銘開發於96年8月6日經新竹市政府准予變更為起造人時，便知該土地使用分區為複合商業區，原則不得作為一般住宅使用。

三、復函請被處分人昌益房屋就被檢舉事項提出答辯及到會說明，略以：

- (一) 案關文宣廣告內容係由被處分人昌益房屋負責審核、製作及散發，約96年8月開始宣傳及刊登報紙，另案關建案銷售說明書約於96年10月31日印製。
- (二) 被處分人昌益房屋與中耀公司係於96年6月1日簽訂銷售承攬合約，因中耀公司權利義務轉讓，遂被處分人昌益房屋於96年7月20日與被處分人理銘開發簽訂銷售承攬合約，並於合約增加負責廣告製作相關內容。
- (三) 該建案已於98年5月完工交屋，總戶數537戶，已銷售403戶，約96年8月開始銷售，98年5月拆除接待中心樣品屋，並移至該建案位址一樓繼續銷售餘戶。被處分人昌益房屋於接待中心提供之空間格局配置參考圖為三築室內設計工程有限公司（下稱三築公司）自行彙製予消費者裝潢參考，被處分人昌益房屋未主動提供資料給三築公司彙製。
- (四) 被處分人昌益房屋於廣告及合約書載明使用分區為複合商業區，且合約書亦載明僅能做辦公室使用，未對外宣稱可做住宅使用。至樣品屋規劃成住宅空間，係提供給新竹地區科技產業人士購買後使用用途參考，購買客戶要做辦公室或住宅純為個人需求。
- (五) 購買該建案住戶向銀行申請貸款成數，不因使用分區為複合商業區而受影響，且住戶仍可按申請自用住宅用地稅率課徵地價稅、房屋稅及非營業用之水電費，權益不受影響。

四、又函請昌益建設就被檢舉事項提出答辯及到會說明，略以：

- (一) 昌益建設係96年8月1日與被處分人理銘開發簽訂

「一品大觀」建案之綜合規劃及客戶服務業務執行合約，有關該建案廣告文宣及合約擬稿等審查事項，被處分人理銘開發因已交由被處分人昌益房屋辦理，遂於96年8月29日發函昌益建設，無須負責執行廣告製作及合約審稿等事項。

(二) 昌益建設執行服務事項內容包括綜合規劃設計服務、室內變更服務、社區代管服務及售後客服維修管理服務等，室內變更服務方面至結構體完成兩個星期後就不接受客戶室內設計變更服務，整體服務期間至交屋後保固一年止。

五、另函請三築公司就繪設案關建案之空間格局配置圖提出說明，略以：該公司係以建築材料、裝潢材料、五金材料買賣、室內裝潢設計及施工業務為主要業務，因得知被處分人昌益房屋將於新竹市東光段415地號銷售案關建案，為拓展業務增加收入，自行無償提供設計圖予被處分人昌益房屋以爭取業務。

六、為瞭解檢舉人所附韋度室內裝修有限公司（下稱韋度公司）提供拍攝之案關樣品屋相片網頁內容之資料來源，函請韋度公司及香港商雅虎資訊股份有限公司台灣分公司表示意見，略以：

(一) 韋度公司：韋度公司係與被處分人昌益房屋簽約裝潢樣品屋工程契約，由被處分人昌益房屋提供建築平面圖及雙方溝通裝潢樣式後裝潢，案關建案樣品屋約96年4月1日搭建裝潢。韋度公司於雅虎奇摩部落格會置放曾經負責各建案之樣品屋室內設計拍攝相片供消費者參考，但未放置一品大觀建案之樣品屋相片，檢舉人所附部落格網頁內容與該公司無涉。

(二) 香港商雅虎資訊股份有限公司台灣分公司：該網頁為部落格文章，由會員○○○於92年5月5日註冊，另該部落格文章，未發現曾遭人檢舉。

七、為瞭解案關建案接待中心是否有讓消費者誤認為住宅使用之事證，赴建案現場勘查，略以：該建案雖未銷售完畢但已完工，接待中心由廣告所載新竹市博愛街口遷移至該建

案一樓位址繼續銷售，現址接待中心已無樣品屋，且無相關廣告資訊。

- 八、復經新竹市政府就該建案使用用途表示專業意見，略以：案關建案都市計畫土地使用分區為「複合商業區」，依新竹市 95 年 10 月 27 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」及 96 年 5 月 28 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫（保留案第九案）」土地使用分區管制要點之規定：「複合商業區為商業購物中心及休閒娛樂中心使用為主，不得供作住宅使用」，故該地倘作為住宅使用係違反上開都市計畫書之規定，縱該建案購買戶業已向稅捐機關、自來水公司及瓦斯公司等機關申請自用住宅稅率核准，亦不代表合法使用，仍得依都市計畫法第 79 條規定辦理。

理 由

- 一、按公平交易法第 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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，足以引起相當數量之一般或相關大眾錯誤之認知或決定者。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，就商品或服務之品質及內容等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，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，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，而為不正確之選擇，且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，而生「不正競爭」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)經查系爭建案係被處分人理銘開發於97年12月4日取得使用執照，並與被處分人昌益房屋分別於96年7月20日及96年7月27日簽訂協議書及銷售承攬補充合約書，委託被處分人昌益房屋負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，案關說明書廣告並載有「投資興建/理銘開發股份有限公司」等語，另樣品屋各房間標示有案關建案名稱、接待中心現場提供之空間格局配置圖亦載有 The Great Exhibition Arch (案關建案英文名稱) 及光碟廣告載有「投資興建/理銘開發股份有限公司」，是被處分人理銘開發除出資興建本建案外，並本於銷售自己商品之意思，委託被處分人昌益房屋為其製作本案廣告及銷售商品，故被處分人理銘開發核為本案廣告行為主體。

(二)次查被處分人昌益房屋依契約係以「包銷制」之方式承攬系爭建案之業務銷售及廣告製作，且被處分人昌益房屋亦自承案關廣告內容係由該公司負責審核製作散發，案關說明書及光碟廣告並載有「行銷企劃/昌益房屋」等語。另被處分人昌益房屋亦負責簽約樣品屋裝潢工程及系爭建案之現場銷售業務，並自行支付前開廣告宣傳及人事費用，再按房屋銷售金額之4%收取報酬，其實際參與廣告文案之製作，並進而利用廣告銷售，且隨銷售戶數之增加獲利益增，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行為主體。

(三)另有關檢舉人檢附之刊載於雅虎奇摩部落格之樣品屋相片網頁，雖內容載有「韋度室內設計拍攝—昌益建設 一品大觀 2F (樣品屋) 由韋度室內設計拍攝」文字，且與檢舉人拍攝現場之樣品屋相片相似，然經上網查詢該部落格網頁，已無建商及建案名稱，復經香港商雅虎資訊股份有限公司台灣分公司回復該部落格申請會員資料為○○，檢視該會員聯繫資料亦尚難與韋度公司或被處分人有關，且韋度公司表示該部落格網頁與其無涉，是尚難謂該部落格網頁內容與被處分人有涉。另檢舉人所附壹蘋果網絡地產王購屋指南地產投資等媒體報導資料，載有「○

○○/新竹報導」及其他建案資訊，整體以觀，應為建案商情報導，屬記者個人文責，亦尚難與被處分人有涉。

(四) 本案檢舉人雖來函檢舉被處分人理銘開發及昌益建設涉有廣告不實，然如前述，案關廣告說明書、樣品屋、空間格局配置圖及光碟之廣告行為主體為被處分人理銘開發及被處分人昌益房屋，與受被處分人理銘開發委託，執行客戶服務業務之昌益建設無涉。

三、有關案關廣告說明書、樣品屋、空間格局配置圖及光碟廣告對於複合式商業區建案使用一般住宅之用語及圖示，涉廣告不實乙節：

(一) 按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，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使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。查被處分人於廣告說明書載有「全家作登山……等活動」、「使每個家庭都能擁有上好條件的採光、通風」、「將住戶每天必經的主要門廳入口 做了最流暢的動線規劃」、「數位住宅無限生活 數位家庭生活」、「世紀名宅的世界首演」，另該建案樣品屋係以客廳餐廳臥室的裝潢設計，客廳餐廳臥室各房間均放置載有案關建案名稱立牌，被處分人亦不爭執樣品屋規劃成住宅空間供購屋者參考，及繪設住宅設計之空間格局配置圖，和光碟廣告載有「世紀名宅的世界首演」等廣告內容，實易使相當數量之一般及相關大眾誤認系爭建案可合法供作一般住宅使用，並據此認知作成交易決定。

(二) 然查系爭建案係於 96 年 8 月 1 日取得建造執照 (96 府工建字第 00280 號) 及 97 年 12 月 4 日取得使用執照 (97 府工使字第 00527 號)，為地上 14 層地下 3 層 7 幢 10 棟建築，2 樓以上皆為辦公室用途，並未核定可作住宅使用。復據新竹市政府表示，案關建案都市計畫土地使用分區為「複合商業區」，依新竹市 95 年 10 月 27 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」及 96 年 5 月 28 日發布實施之「擬定新竹科技特定區計畫細部

計畫（保留案第九案）」土地使用分區管制要點之規定：「複合商業區為商業購物中心及休閒娛樂中心使用為主，不得供作住宅使用」，故該地倘作為住宅使用係違反上開都市計畫書之規定，縱該建案購買戶業已向稅捐機關、自來水公司及瓦斯公司等機關申請自用住宅稅率核准，亦不代表合法使用，仍得依都市計畫法第 79 條規定辦理，是系爭建案倘供住宅使用，承購之建築物所有權人有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之法律風險。爰被處分人於廣告使用一般住宅之用語及圖示說明，與都市計畫法核定用途不符，足使一般大眾誤認廣告用語及圖示可供住宅使用，其表示與實際之差異，顯已逾越一般大眾所能接受之程度，影響一般大眾為合理判斷並作成交易決定，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，而足以產生不正競爭之效果，核屬對商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示。

- (三) 雖被處分人辯稱，案關廣告說明書末頁已清楚載有「使用分區/複合商業區」，並於房屋預定買賣契約書內載有該建築基地為複合商業區用地，建築物用途為一般辦公室，並未對外宣稱可供住宅使用，消費者並無陷於錯誤之可能云云，惟為避免消費者受不實廣告之誤導致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責任，被處分人雖於契約載有建築物用途，惟契約係屬另為補充或補正說明，並不影響不實廣告責任認定，且縱一般大眾知悉該使用分區為複合商業區，亦無法知悉複合商業區不得作住宅使用，及倘作為住宅使用涉及違反建管法規之法律風險，被處分人尚不得據此主張免責。

- 四、綜上論結，被處分人於「一品大觀」建案廣告，對於使用分區為複合商業區之建案使用一般住宅之用語及圖示，就商品之內容及用途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 項之規定。經審酌渠等違法行為

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；與其他因素，爰依同法第 41 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 98 年 11 月 6 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。