

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 098179 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：竹盛事業股份有限公司

統一編號：12815389

址 設：新竹市公道五路 2 段 417 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「丹麥」建案廣告，對於使用分區為科技產業專用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 100 萬元罰鍰。
處竹盛事業股份有限公司新臺幣 30 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾檢舉，略以：渠向昌益建設股份有限公司（下稱昌益建設）購買「丹麥」建案，因樣品屋及空間格局配置參考圖，皆以「○房○廳」設計，使人誤認可當住宅使用，方才購買，然向新竹市政府查證，獲回復策略性產業辦公室不能當純住宅使用，昌益建設卻於網站等廣告內容刻意隱瞞不能當住宅使用的事實，且於合約書中使用餐廳、客廳及主臥室名稱，銷售過程亦未告知不得作純住宅使用，影響購屋人權益，涉有廣告不實。

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

- (一) 案關建案原係由昌益建設委由被處分人竹盛事業股份有限公司（下稱竹盛公司）銷售，96年7月20日理銘開發和昌益建設與竹盛公司簽訂協議書，同意由理銘開發承受昌益建設與竹盛公司簽定之銷售承攬合約書權利義務。理銘開發為調整合約內容，於96年7月27日與竹盛公司再簽訂銷售承攬補充合約書，約定由竹盛公司負責案關建案之合約擬稿、審查、廣告企劃製作等事項。因該建案之房屋銷售已委由竹盛公司負責，故理銘開發於96年8月29日函知昌益建設無須執行案關建案文宣、合約及撰稿等業務。
- (二) 案關建案之銷售廣告企劃、製作（含網頁）、文宣、模型展示、海報、指示牌及接待中心擺設等籌畫及花費，皆由竹盛公司負責，理銘公司不清楚廣告印製時間數量及內容來源，亦無保留廣告存檔，故無法提供。
- (三) 該建案銷售戶數為459戶，預計98年10月交屋。建案座落於○○市○○段○○-○、○○、○○三筆地號，其中○○-○屬新竹市公布之「擬定擴大新竹市都市計畫」範圍，使用分區為科技產業專用區，依「土地及建築物使用容許表」可知科技產業專用區容許可作為商務住宅使用，而所謂商務住宅，係除提供一般住宅居家設備外，另提供商務機能服務設備，故科技產業專用區並非不得作為住宅使用。另○○、○○地號之使用分區則為第一種住宅區可當一般住宅使用，因第一種住宅區佔地範圍小，故該建案規劃係以使用分區為科技產業專用區為主。

三、復函請竹盛公司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源自竹盛公司印製之說明書內容，該份說明書係經該公司審核、製作及散發，約96年8月印製1,000份，案關說明書已無留存，無法提

供。

(二) 原接待中心位於公道五路，約 96 年 6 月初開始搭設樣品屋，由協力廠商韋度室內設計公司（下稱韋度公司）負責，該公司依建造執照核准之平面圖作為設計基礎，至細部空間規劃主題風格與理念等，經竹盛公司確認後施工。96 年 8 月初開始銷售，消費者赴接待中心看屋，竹盛公司會提供各樓層平面藍圖冊、建材設備及合約書樣本等資料供參考，至該建案之空間格局配置參考圖為協力廠商三築室內設計工程有限公司（下稱三築公司）彙製建議裝潢設計配置，提供予消費者參考，由消費者自行與其聯繫，與竹盛公司無涉。

(三) 案關建案使用分區為「科技產業專用區」，依規定可做商務住宅，與一般住宅的差別，在於飯店式服務及商務機能服務（如網路設備、會議空間、秘書及翻譯），該建案建造執照附表提及建築物用途包括辦公室，竹盛公司銷售亦是以辦公室為訴求，且合約書亦載明使用分區為科技產業專用區及辦公室用途。

(四) 案關建案廣告宣傳之起訖時間為 96 年 8 月初至 97 年 2 月，主要宣傳方式為刊登報紙，皆載明使用分區。

四、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：丹麥建案接待中心原址已改為銷售昌益事業群之其他建案，經詢問得知丹麥建案接待中心已遷址至新竹市光復一路，而新址接待中心同時銷售北歐、丹麥及藍海 3 建案，且大門深鎖，無人應門。

五、另函請三築公司就繪設案關建案之空間格局配置參考圖提出說明，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，因得知竹盛公司將於○○市○○段○○-○地號銷售「丹麥」建案，為拓展業務增加收入，自行無償提供設計圖予竹盛公司以爭取業務。

六、又函請負責案關建案搭建裝潢設計樣品屋之韋度公司到會說明，略以：韋度公司係經竹盛公司同意，依其需求及提

供建案相關資料後，約 96 年 7 月依建造執照核准之平面圖作為設計基礎，開始搭建裝潢設計樣品屋，至該建案樣品屋設計圖或裝潢相片，因已結案未保留，該公司亦不確定檢舉人提供之建案樣品屋相片是否由其搭設。

七、復經新竹市政府就該建案使用用途表示專業意見，略以：

- (一) 案關建案使用分區為科技產業專用區，依「擬定擴大新竹市都市計畫（高速公路新竹交流道附近地區）（變更部分科技產業專用區為廣場用地，部分交通用地為科技產業專用區、廣場用地、道路用地、綠地，部分廣場用地為科技產業專用區、道路用地、綠地，部分綠地為道路用地）細部計畫」書規定，主要為供策略性產業、媒體視訊傳播及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板面積 50%。
- (二) 該建案新建戶數為 460 戶，建築物主要用途為店舖、停車空間、飲食店及策略性產業辦公室，其中臨接光復路一段部分為 21 戶，為店舖、飲食店等商務使用性質（容許使用組別包括商務住宅）之樓地板面積 50%，符合該都市計畫土地使用分區管制規定；除守衛室 1 戶外，其餘 438 戶用途為策略性產業辦公室，使用範圍包括資訊服務業、技術研發事業、IC 設計業等經行政院指定或經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查通過准予設置之新興重要策略性產業之產品或技術服務項目，並無核定作為純住宅使用，故倘該廣告宣稱可作住宅使用，顯與申請建築物用途不符，則有違反建管法規或都市計畫法規定。

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、有關檢舉人提供案關建案樣品屋彙整照片，因無法個別放大辨識內容，經本會以98年9月10日公參字第0980008717號書函請其提供拍攝樣品屋彙整相片之每張相片電子檔，未獲提供，且負責搭建案關建案樣品屋之韋度公司，未保留該建案樣品屋設計圖或裝潢相片，其亦表示不確定檢舉人提供之建案樣品屋相片是否由其搭設，復經本會檢視檢舉人所附樣品屋相片餐廳桌上係放置「北歐」建案名稱立牌，是尚難謂該樣品屋相片與案關廣告有涉。另本會亦以98年4月23日電子郵件、98年5月6日公參字第0980004340號書函及98年9月10日公參字第0980008717號書函，請檢舉人提供案關說明書完整廣告正本，亦未獲提供，雖理銘開發和竹盛公司自承檢舉人所附影本為案關廣告說明書，惟亦未有存檔提供，是本案係以網站內容、空間格局配置參考圖及全區配置參考圖等廣告研析，合先敘明。

三、理銘開發與竹盛公司俱為本案之廣告主：

(一) 經查系爭建案係理銘開發於98年6月18日取得使用執照，並與竹盛公司分別於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，委託竹盛公司負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，復查理銘開發為系爭建案之投資興建者及出賣人，其以該公司名義與消費者簽立房屋預定買賣契約書，又系爭建案之網站廣告亦載明「投

資興建/理銘開發股份有限公司」字樣。竹盛公司另於銷售現場使用載有「芬蘭 No.2 丹麥 Alvar Aalto」之「空間格局配置參考圖」及全區配置參考圖，提供予消費者參考，以執行系爭建案之代理銷售業務，對於消費者顯具招徠效果，足以增加賣方理銘開發之交易機會，足認理銘開發為本案廣告主。

(二) 次查系爭建案網路廣告已揭示「行銷企劃/竹盛事業」字樣，竹盛公司受理銘開發委託整體包銷系爭建案，負責廣告之企劃與製作、接待中心設計與施工承攬事宜、銷售業務執行，且負擔系爭建案之各項廣告媒體企劃與製作費用、廣告事務費用及銷售業務執行費用等，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，竹盛公司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) 雖竹盛公司辯稱，系爭「空間格局配置參考圖」係由協力廠商三築公司設計製作，然銷售現場既使用該等空間格局配置參考圖，尚難謂與其無涉，竹盛公司既稱係提供予消費者參考，由消費者自行聯繫三築公司裝潢設計，卻任由三築公司於銷售現場使用該廣告圖說行銷其商品，自應對廣告內容負責，尚不能以未監督為由而免除其廣告主責任。

(四) 本案檢舉人雖來函檢舉昌益建設涉有廣告不實，然如前述，案關網站內容、空間格局配置參考圖及全區配置參考圖之廣告行為主體為理銘開發及竹盛公司（下稱被處分人），與昌益建設無涉。

四、有關案關建案網站內容、空間格局配置參考圖及全區配置參考圖對於科技產業專用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。查被處分人於接待中心使用繪設住宅設計之空間格局配置參考圖（其中繪有三房、廚房及客廳）提供予消費者購屋參考，期能爭取購屋者與其交易之機會，系爭廣告既由該建案接待中心現場取得，就消費者而言，即足以產生系爭廣告為賣方即被處分人針對交易標的內容及用途說明之認知。另被處分人於網站內容載有「創造幸福快樂的生活境地」，及於全區配置參考圖右上角描述「居室空間 Home space」等廣告內容，實易使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) 然據檢舉人向新竹市政府民意信箱詢問「策略性辦公室是否可以當一般住宅使用」，獲回復：使用分區為「科技產業專用區」之建案，登記供策略性產業辦公室使用，不得作策略性產業相關設施以外之使用（例純住宅使用）。又查系爭建案係於96年8月1日取得建造執照(96府工建字第00279號)及98年6月18日取得使用執照(98府工使字第00139號)，為地上15層地下3層3幢29棟總戶數460戶之建築，復據新竹市政府表示，案關建案都市計畫土地使用分區為「科技產業專用區」，建築物主要用途為店舖、停車空間、飲食店及策略性產業辦公室，其中店舖、飲食店等商務使用性質（包括商務住宅）之樓地板面積50%，符合該都市計畫法土地使用區管制規定，另除守衛室1戶外，其餘438戶用途為策略性產業辦公室，並未核定作為純住宅使用，是該廣告宣稱可作住宅使用，顯與使用執照申請建築物用途不符，而有違反建管法規或都市計畫法規定。雖被處分人稱該建案使用分區可作為商務住宅使用，並非不得作為住宅使用，然如前述，該建案使用組別容許店舖、飲食店及商務住宅等商務性質使用之樓地板面積僅50%，另50%樓地板面積包括438戶之用途為策略性產業辦公室，不得作純住宅使用，是被處分人廣告宣稱顯與建管法規和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) 被處分人另辯稱其業於房屋預定買賣契約書內載明除真幢一樓為店舖用途、二樓為飲食店用途外，其餘建築物用途皆為策略性產業辦公室，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科技產業專用區，亦無法知悉不得作純住宅使用，及倘作為純住宅使用涉及違反建管法規或都市計畫法規之法律風險，被處分人尚不得據此主張免責。

- 五、綜上論結，被處分人於「丹麥」建案廣告，對於使用分區為科技產業專用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 12 月 22 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。