

公平交易委員會處分書

公處字第 105129 號

被處分人：史恩實業股份有限公司

統一編號：80189912

址 設：臺北市內湖區內湖路 1 段 512 號 3 樓

代 表 人：○○○

地 址：同上

被處分人：聯碩地產股份有限公司

統一編號：54367692

址 設：臺北市信義區松德路 171 號 3 樓之 5

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「百年沐樂」建案，於傢俱配置參考圖將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，就足以影響交易決定之商品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、處史恩實業股份有限公司新臺幣 70 萬元罰鍰。
處聯碩地產股份有限公司新臺幣 45 萬元罰鍰。

事 實

- 一、被處分人史恩實業股份有限公司（下稱被處分人史恩公司）與被處分人聯碩地產股份有限公司（下稱被處分人聯碩公司）於 105 年 2 月 24 日 591 房屋交易網站（下稱 591 房屋網）銷售臺北市內湖區「百年沐樂」建案（下稱系爭建案），

其「A1 2樓傢俱配置參考圖」及「A1 3樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，涉有廣告不實情事。

二、函請被處分人史恩公司提出陳述書及到會說明，略以：

(一)系爭建案為被處分人史恩公司興建，於103年5月1日與被處分人聯碩公司簽訂「廣告製作合約書」，由被處分人聯碩公司負責業務銷售及廣告承作等，委託期間為同年5月1日至12月31日止。因被處分人史恩公司與被處分人聯碩公司長期合作，且該建案於103年12月27日始取得使用執照，故雙方雖未另行簽訂契約延長委託期間，被處分人史恩公司仍如實給付被處分人聯碩公司應得之服務費用。另雙方合意於105年3月間中止委託銷售合作關係。

(二)系爭建案之傢俱配置參考圖未經被處分人史恩公司審核，且被處分人史恩公司亦未向建管機關提出變更設計之申請。另被處分人史恩公司於「房屋預定買賣契約書」第8條第2點載有：「前項各款施作工程項目（詳附圖三所示），甲方確悉該工程係與使用執照竣工圖說內容不盡相符，屬於違章……」，並提供「附圖三 各層平面配置圖（二次工程項目）」，已足讓購屋人知悉陽台外推等二次施工項目與使用執照、竣工圖說內容不符，並由購屋人簽名確認，不致引起誤認。

三、函請被處分人聯碩公司提出陳述書及到會說明，略以：

(一)被處分人聯碩公司於103年5月1日與被處分人史恩公司簽訂「廣告製作合約書」，由被處分人聯碩公司負責建案業務銷售及廣告承作等業務，委託期間為103年5月1日至103年12月31日止。因建案使用執照請領延遲，

被處分人聯碩公司於 103 年 11 月開始銷售，惟雙方有合作默契，未重新簽訂契約。被處分人聯碩公司除透過接待中心銷售外，亦於 591 房屋網刊載系爭建案廣告。

(二) 系爭建案之傢俱配置參考圖係被處分人聯碩公司製作並知悉「A1 2 樓傢俱配置參考圖」及「A1 3 樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用不符合建管法令規定。被處分人聯碩公司於招攬客戶時，已向客戶說明相關情形，且與購屋人簽訂之「房屋預定買賣契約書」末頁亦載有「附圖三 各層平面配置圖（二次工程項目）」內容，並經購屋人確認後簽約。

四、函請臺北市政府提供意見，略以：系爭建案為總樓高地上 4 層非供公眾使用建築物，其傢俱配置參考圖顯示客廳陽台有外推違建情形，涉及違反「臺北市違章建築處理規則」第 5 條規定。

理 由

- 一、依公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 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。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。」故事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前開規定。
- 二、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。

三、查被處分人史恩公司興建銷售系爭建案，並委託被處分人聯碩公司負責建案之廣告企劃及銷售業務，是被處分人史恩公司為本案廣告行為主體。次查被處分人聯碩公司受被處分人史恩公司委託負責系爭建案之廣告企劃製作及代理銷售業務，向被處分人史恩公司請領建案銷售價格一定比例之服務費用，並就建案總銷售價格高於合約書底價之溢價，約定由被處分人聯碩公司分得一定比例之酬金，亦即被處分人聯碩公司就廣告內容具有實質決定及支配能力，且隨建案銷售所得獲有利益，是被處分人聯碩公司亦為本案廣告行為主體。

四、復查系爭建案廣告刊載於 591 房屋網，其「A1 2 樓傢俱配置參考圖」及「A1 3 樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，就整體廣告內容觀之，足使人誤認陽台所在位置得比照前揭傢俱配置參考圖合法規劃使用。然據臺北市政府提供意見，系爭建案廣告傢俱配置參考圖顯示有陽台外推違建情形，涉及違反「臺北市違章建築處理規則」第 5 條規定。復據被處分人史恩公司到會陳述表示，系爭建案未向建管機關提出相關變更設計之申請。是以，該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建案之內容及用途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。

五、至被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司到會時表示銷售

人員已向客戶說明陽台外推規劃，且簽訂之不動產買賣契約書內容，已足讓購屋人知悉二次施工項目與使用執照、竣工圖說內容不符，有違建管法令等情，惟廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，與廣告之性質尚有差異。是被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司主張不動產買賣契約書業載明陽台外推與使用執照不符屬於違建及於客戶實地看屋時已明確說明相關規劃意義等情，尚不足據以主張豁免廣告不實之責任。

六、綜上論述，被處分人史恩公司及被處分人聯碩公司銷售臺北市內湖區「百年沐樂」建案，其「A1 2樓傢俱配置參考圖」及「A1 3樓傢俱配置參考圖」將陽台設計以虛線標示作為室內空間使用，就足以影響交易決定之商品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。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。

主任委員

吳秀明

中華民國 105 年 11 月 30 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。