

公平交易委員會 函

10017
臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓
承辦人：陳先生
電話：23517588#424

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年11月28日

發文字號：公競字第1071460955號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售「～東驛 想建築～ 飛飛想」建案廣告不實，涉及違反公平交易法乙案，經本會107年11月28日第1412次委員會議決議處分，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

一、依據公平交易法第26條規定辦理。

二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，或使用晶片金融卡，上網至「e-bill全國繳費網」（網址：<https://ebill.ba.org.tw/>）之「政府機關相關費用」項下「國庫款項費用」繳存至本會之繳庫帳號「24038202012002」，輸入銷帳編號「107106」，並將收執聯、電匯單或交易結果影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997）；或逕向本會（地址：10051臺北市濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署行政執行。

正本：東驛建設開發股份有限公司 代表人：麥高諒 君

副本：內政部、經濟部、財政部、金融監督管理委員會、桃園市政府、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員 黃美瑛



內政部



1070085155 107/11/30

公平交易委員會處分書

公處字第 107106 號

被處分人：東騏建設開發股份有限公司

統一編號：27581135

址 設：桃園市蘆竹區錦中里南崁路 1 段 75 號

代 表 人：麥高諒

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「～東騏 想建築～ 飛飛想」建案廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅用語，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、處新臺幣 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、被處分人於網站銷售桃園市蘆竹區「～東騏 想建築～ 飛飛想」建案(下稱案關建案)，刊載「公設規劃：挑高 6.7 米迎賓大廳 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 中庭景觀水瀑 / 蘇活 Lounge Bar / 藍帶廚藝教室 / 慕光 SKY 會館 / 頂樓無邊際水池」及「多元公設規劃 隨享舒放饗宴 飛飛想在室內外規劃多項公設，讓你在家就能自在放鬆，隨時滿足心中的想要。」等住宅用語廣告(下稱案關廣告)，惟查該建案使用執照之使用分區為「乙種工業區」，涉有廣告不實情事。
- 二、調查經過：
 - (一) 經函請被處分人提出陳述書及到會說明，略以：
 - 1、被處分人投資興建案關建案，嗣因信託關係將使用執照起造人變更為僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)。

- 2、被處分人付費委請優尼克多媒體股份有限公司(下稱優尼克公司)設計製作案關廣告，經被處分人審核決定及確認後刊載案關廣告，刊載期間為106年1月至107年1月19日，瀏覽人次約126名，然已購買客戶未因案關廣告而購買該建案。
 - 3、被處分人刊載案關廣告載有「公設規劃：挑高6.7米迎賓大廳 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 中庭景觀水瀑 / 蘇活 Lounge Bar / 藍帶廚藝教室 / 慕光 SKY 會館 / 頂樓無邊際水池」及「多元公設規劃 隨享舒放饗宴 飛飛想在室內外規劃多項公設，讓你在家就能自在放鬆，隨時滿足心中的想要。」等用語，係因該建案使用執照位於乙種工業區作為一般商業設施使用，故提供購買客戶可作為交誼廳、健身房、Lounge Bar、親子教室、廚藝教室等用途，工作之餘也能滿足生活需求，就像在家一樣自在放鬆，惟未有相關建管單位核發案關建案許可住宅用途之證明文件。
 - 4、被處分人於銷售案關建案時已於購屋證明單及買賣合約書告知購買客戶為都市計畫內乙種工業區建築用地，申請一般商業設施或技術服務業等相關用途，不得做住宅使用，並給予充足時間之契約審閱期。
- (二) 經函請僑馥公司提出陳述書，略以：
- 1、被處分人與僑馥公司簽訂「建築經理業務暨信託契約書」，僑馥公司依信託關係取得案關建案使用執照起造人名義，惟未於信託關係存續間辦理使用執照變更新用途。
 - 2、僑馥公司未製作、刊載或審閱案關廣告，亦無就案關建案取得銷售報酬及利潤分配。
- (三) 經函請優尼克公司提出陳述書，略以：
- 1、被處分人於105年5月付費委託優尼克公司設計製作網頁，經被處分人提供資料及確認後完成案關廣告，並由被處分人取得案關廣告使用權。
 - 2、優尼克公司未獲案關建案營業額或銷售利潤分配，亦未有廣告審核決定權及支配能力。



(四) 經函請桃園市政府提供專業意見，略以：

- 1、案關建案領有(104)桃市都建使字第蘆01123號使用執照，其建物地下7層至地上18層及屋突1至3層分別登載供辦公室、一般零售業、運動休閒設施及其附屬停車空間、管委會空間、梯間及機械室等用途使用。
- 2、案關建案係座落於都市計畫乙種工業區，依該府訂頒「都市計畫法桃園市施行細則」規定不得供住宅使用，該擅自變更用途之情節，參照內政部營建署94年5月18日內台營字第0940083304號函，因無從補辦變更使用執照程序，自無建築法第73條第2項規定之適用，已構成違反都市計畫法第79條規定之裁罰要件。

理由

- 一、按公平交易法第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。」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，即違反前揭規定。復按公平交易法第42條前段規定：「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」。

二、本案廣告主：

- (一) 被處分人投資興建案關建案，並付費委請優尼克公司設計製作案關廣告與擁有審核決定權及支配能力，是被處分人為本案廣告行為主體。
- (二) 優尼克公司僅就被處分人提供資料設計製作案關廣告，並無最終審核決定權，亦無因案關建案之銷售成果獲取利潤；僑馥公司未製作、刊載或審閱案關廣告，亦無就

案關建案取得銷售報酬及利潤分配，且對廣告內容無實質決定及支配能力。是優尼克公司與僑馥公司均非本案廣告行為主體。

- 三、被處分人銷售桃園市蘆竹區「～東驛 想建築～ 飛飛想」建案廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅用語，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：
- (一) 按建案銷售廣告中刊載之文字說明內容，常包括對座落地點、外在環境、周邊交通、建物用途及公共設施等之描述，對交易相對人是否購買該建案之決定影響甚鉅，而建物用途之相關法令規定，更決定交易相對人於購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉案關建案供住宅使用，恐與核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買案關建案之決定。
- (二) 查被處分人於案關廣告刊載「公設規劃：挑高 6.7 米迎賓大廳 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 禮賓迴車道 / 交誼廳 / 健身房 / 親子教室 / 中庭景觀水瀑 / 蘇活 Lounge Bar / 藍帶廚藝教室 / 慕光 SKY 會館 / 頂樓無邊際水池」及「多元公設規劃 隨享舒放饗宴 飛飛想在室內外規劃多項公設，讓你在家就能自在放鬆，隨時滿足心中的想要。」等用語，予一般大眾印象為被處分人規劃案關建案之公共設施，可提供購買者在家與賓客或家族成員使用交誼廳、迎賓大廳、親子教室及藍帶廚藝教室等，亦可隨時使用健身房、蘇活 Lounge Bar 及頂樓無邊際水池等放鬆身心及滿足需求，故就整體廣告內容綜觀之，該建案將使購買者有以「一般住宅」合法擁有者之身分使用前揭公共設施之認知。
- (三) 據桃園市政府之專業意見，案關建案係座落於都市計畫乙種工業區，地下 7 層至地上 18 層及屋突 1 至 3 層分別登載供辦公室、一般零售業、運動休閒設施及其附屬停車空間、管委會空間、梯間及機械室等用途使用，依該府訂頒「都市計畫法桃園市施行細則」規定不得供住宅



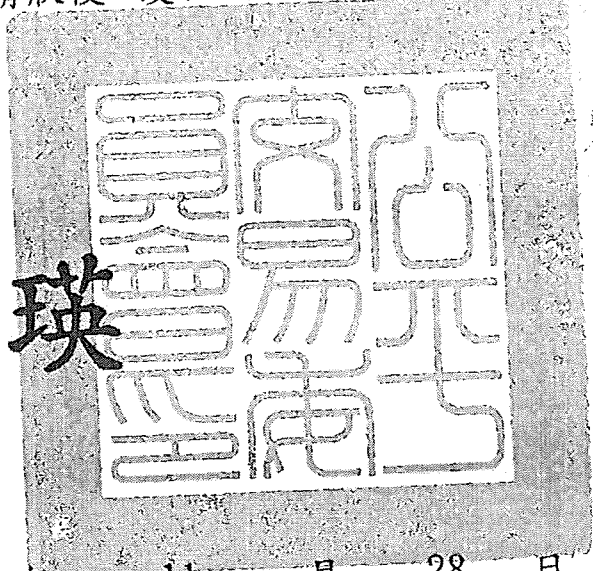
使用，該擅自變更改用途之情節，參照內政部營建署 94 年 5 月 18 日內台營字第 0940083304 號函示，因無從補辦變更使用執照程序，自無建築法第 73 條第 2 項規定之適用，已構成違反都市計畫法第 79 條規定之裁罰要件。又據被處分人表示未有相關建管單位核發案關建案許可住宅用途之證明文件。是以，案關建案廣告之表示或表徵核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

- (四) 至被處分人辯稱案關建案位於乙種工業區作為一般商業設施使用，提供購買客戶可作為交誼廳、健身房、Lounge Bar、親子教室、廚藝教室等用途，工作之餘也能滿足生活需求，就像在家一樣自在放鬆；已購買客戶未因案關廣告而購買該建案，並於購屋證明單及買賣合約書告知購買客戶為都市計畫內乙種工業區建築用地，申請一般商業設施或技術服務業等相關用途，不得做住宅使用，亦給予充足時間之契約審閱期等情。按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，一般大眾受到廣告吸引而與廣告主聯繫，廣告即已發揮功能，為避免一般大眾受不實廣告之誤導前往交易致權益受損，廣告所為之表示或表徵當與事實相符，使用廣告者自應負不實廣告行為之責任。至於購屋證明單及買賣合約書等契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之時機、對象及影響等，與廣告均有所不同。是廣告主以不實廣告爭取交易機會，雖以契約另為補充或補正說明，惟無從援此而脫免不實廣告責任之認定，且就整體廣告綜觀之，尚難得悉案關建案不得作為住宅使用，故被處分人上述辯稱，洵無可採。

- 四、綜上論述，被處分人銷售桃園市蘆竹區「～東驛 想建築～ 飛飛想」建案廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅用語，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、違法後後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 黃美瑛



中華民國 107 年 11 月 28 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。