

○○股份有限公司因廣告不實，違反公平交易法處分案

發文機關：行政院公平交易委員會

發文字號：行政院公平交易委員會 90.10.24. (九十)公處字第168號處分書

發文日期：民國90年10月24日

被處分人：○○股份有限公司

代表人：○○○

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

#### 主 文

- 一、被處分人於銷售「○○」建物廣告上就夾層設計，為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第一項規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項虛偽不實及引人錯誤之表示。
- 三、處新臺幣四十萬元罰鍰。

#### 事 實

- 一、案據民眾來函檢舉略以：○○股份有限公司（以下稱被處分人）於八十五年間銷售「○○」預售屋時，於報紙上刊載「買挑高四米二創意空間」含夾層屋設計文字之廣告，且原銷售工地展示三間夾層實品屋（另現在已完工之建物亦有一夾層樣品屋），售屋人員介紹該建物為合法夾層，故使其誤認系爭建物可為合法夾層而簽訂買賣契約，惟事後查詢，始發現所謂創意空間係屬違法之建築隔間，被處分人顯違反公平交易法之規定。

#### 二、調查經過：

（一）檢舉人復於九十年一月十六日來函補充，略以：

1. 經檢舉人於九十年元月七日實地瞭解，計有三間夾層實品屋，分別位於C2十一樓、C6四樓及C3九層，且現場仍有銷售人員銷售餘屋，並以夾層樣品屋作為樣板促銷之廣告為其銷售之手段，因此現仍有銷售行為。
2. 「○○」預售屋係於八十五年十月間公開推出，被處分人除自行印製廣告冊宣傳外，並在報紙上大幅刊登廣告，如○○八十五年十月五日第○○版及六日第○○版，且在報紙廣告上亦刊登有當時售屋夾層樣品屋之照片。

（二）據被處分人九十年二月二十三日陳述書及三月二十六日陳述紀錄，內容略以：

1. 被處分人之系爭建物是於八十五年間開始預售，並委託○○及○○公司包銷，九十年三月二日取得使用執照，九十年四月十五日開始交屋，至於原先預售屋之廣告及樣品屋在八十六年間就不再使用，八十九年九月間針對系爭建物推出新的廣告文宣。
2. 系爭建築案共有四棟大樓，至於夾層部分，被處分人知道係屬違法，也確實告知客戶，故未向建管單位申請，關於檢舉人稱有三間夾層實品屋（C2十一樓、C6四樓及C3九樓）由銷售人員促銷餘屋，目前該三戶均已銷售並已交屋，至於夾層是客戶自行施作，由於現場售屋人員有上開三戶之鑰匙，故客戶倘希望前去參考，也會帶客戶去

看，不過原則上是帶客戶去看空屋。

3. 由於系爭建案之設計是三米搭配四米二，四棟大樓均是相同設計，主要是在使客戶有樓高變化的感覺，絕不是告訴客戶可施作夾層。至於被處分人於建案現場所放置之「上、下疊傢俱參考圖」是指客戶可利用上、下樓層三米、四米二之樓層變化為擺設傢俱之參考。
4. 另檢舉人稱報紙廣告部分，該版廣告（刊登於〇〇八十五年十月六日第〇〇版）右側照片應是記者前往系爭建案之樣品屋拍攝，廣告文字係為記者之報導，左側廣告方是被處分人所刊登。系爭樣品屋係由廠商、客戶自行施作，特別於現場註明「本樣品屋僅供交屋後客戶自行裝潢時之參考，其夾層部分非允建面積。」其意思就是告訴前來購屋民眾，樣品屋僅供參考，夾層是不合法的，且售屋人員並未介紹該建物夾層為合法夾層，並無使其誤認系爭建物為合法夾層而簽訂買賣契約。
5. 關於檢舉人稱介紹〇〇公司為其施作夾層裝潢情事，應是當時承銷公司（即前所述〇〇及〇〇公司）介紹予客戶，據被處分人所知系爭建案三百多戶中約有三十戶與〇〇公司簽定裝潢合約。

（三）另依被處分人所檢送之資料，包括：

1. 客戶承購C2十一樓之不動產預定買賣契約書（與被處分人簽約日期：八十七年八月十三日）。
2. 客戶承購C3九樓之不動產預定買賣契約書（與被處分人簽約日期：八十七年十二月二十八日）。
3. 客戶承購C6四樓不動產預定買賣契約書（與被處分人簽約日期：八十九年一月十一日）。
4. 系爭建案樣品屋現場懸掛「其夾層部分非允建面積」等字樣照片乙張。
5. 系爭建物建築執照、使用執照、平面圖及立面圖。
6. 八十九年九月所推出新印製之廣告文宣三份：（1）印有「〇〇捷運站前，國寶級山水第一排、15 | 63坪四米二山水俱樂部住家，全新完工！」紙扇乙把。（2）面紙乙包。（3）廣告文宣摺頁乙份，內容略為：「永遠的〇〇線，夕照、古巷、白鷺鷥..... 暮暮是人文生活的明信片。」

（四）檢舉人復於九十年四月十四日來函補充檢舉內容，略以：

1. 按被處分人以「買挑高四米二創意空間」之夾層設計及暗示，分別於八十五年十月五日及六日刊登於〇〇作為系爭建案之訴求，至於當時被處分人亦在銷售現場工地，依坪數分別建了三間實品樣品屋均以「夾層屋」之建築方式予以展現，其事證甚為明確，至樣品屋何時拆除及刊登廣告時間之長短，檢舉人並不知情。
2. 另檢舉人於八十九年十二月中旬至現場瞭解，確發現有三間夾層實品屋，且服務人員一再表示夾層係屬合法，至現在三間實品屋是否售出與其不實廣告並無關連性，實品屋之裝潢與實品屋原先已作好之夾層規劃設計施工，乃屬不同之事實。

（五）由於被處分人稱現場三間夾層實品屋係購買人自行裝潢，並非是被處分人所為部分，分別函請渠等說明如下：

1. C3九樓購買人於九十年五月二十四日復函表示，渠於八十七年十二月二十八日購買系爭建物C3九樓，惟已在九十年四月三日退戶，並完成解約手續，因被處分人業務主管與渠私交不錯，確曾經渠同意於該戶施作裝潢，作為日後客戶交屋時之參考，至於是否曾提供他人參觀，渠並不知情。
2. C2十一樓購買人於九十年五月二十四日復函表示，渠於八十七年八月十三日購買系爭建物C2十一樓，惟已在九十年三月十六日退戶，並完成解約手續，被處分人確於八十九年六月間徵得渠同意於該戶施作裝潢，期間是否有他人參觀該戶，渠並不知情。
3. C6四樓購買人於九十年五月二十九日復函表示，渠於八十五年十二月二十九日與被處分人購買系爭建物D4七樓，查被處分人於售屋時言明樓高四米二，於完工後可再施工加蓋夾層使用，保證並無違法或安全無慮，並居間介紹○○建材有限公司承包加建工程，至八十六年七月份得知渠所購為夾層屋，且夾層應屬違建，有被報即拆之危險，且可能造成房屋建築結構之危害，又嗣後渠因經濟緣故，是於八十九年一月十一日將D4七樓更換為C6四樓，之後發現渠所購C6四樓為廣告戶，應屬促銷屋，且未經渠同意變更設計為夾層屋並展示於他人，渠曾去函要求被處分人說明，迄今未獲回應。

(六) 又本會於九十年二月六日第一次至系爭建物勘驗結果：被處分人現場人員表示C2十一樓、C6四樓及C3九樓均已售出，故不便拍攝照片，本會爰以當時尚未裝潢之B棟十八樓拍攝實景照片數幀存證。另於九十年八月二十七日會同臺北縣政府工務局第二次勘驗結果：被處分人現場人員表示上開三間實品屋，目前二戶已信託予○○○君（登記原因：信託，建物門牌：○○○路○○段○○號○○樓《即C3九樓》及建物門牌：○○○路○○段○○號○○樓之○○《即C6四樓》，按○君為被處分人委任律師），乙戶已交屋予○○○君（登記原因：買賣，建物門牌：○○○路○○段○○號○○樓之○○《即C2十一樓》）。由於三戶均已上鎖故無法進入，是被處分人與臺北縣政府工務局擇日再行進行勘驗。

(七) 另被處分人於九十年八月二十七日於勘驗現場作成陳述紀錄，內容略以：

1. 關於系爭建物C3九樓夾層是被處分人經過客戶同意後施作，並作為促銷廣告，C2十一樓及C6四樓亦為相同情形，約於八十九年十二月裝潢完成，確供消費者選購時參觀之用，使用期間約至九十年二月，被處分人知悉夾層係屬違法施作，且銷售時確已告知消費者。
2. 至○○八十五年十月六日第○○版廣告載有系爭建物實景照片及文字說明是○○公司受被處分人委託製作及刊登，又該報上之房屋照片應為被處分人之樣品屋。

(八) 另於九十年五月十五日函請臺北縣政府工務局就系爭三間夾層實品屋說明是否為違法設計，其於同年九月十一日復函表示：關於該縣○○鎮○○路○○段○○號之○○（四樓）及○○號（九樓）夾層違章建築乙案，業經工務局派員於九十年八月二十八日現場勘查結果，該址涉及夾層違章建築且未向該府報備，依據「臺北縣加強

管制建築物挑高樓層設計及使用管理原則」，移請該縣違章建築拆除隊逕依權責卓處。

#### 理 由

- 一、按公平交易法第二十一條第一項規定：「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。」倘事業於廣告上或以其他使公眾得知之方法，就商品內容為虛偽不實或引人錯誤之表示時，即違反上開規定。
- 二、查被處分人分別在○○八十五年十月五日第○○版及六日第○○版以樣品屋實景照片，並佐以「買挑高四米二」及「挑高四米二創意空間」之文句作為促銷系爭建物之廣告內容，其雖稱已在樣品屋外張貼告示乙紙，表示「本樣品屋僅供交屋後客戶自行裝潢時之參考，其夾層部分非允建面積。」等字樣，並已告知承購戶，況原先預售屋之廣告及樣品屋早在八十六年間就不再使用，並在八十九年間又提出新廣告傳單等情事，惟被處分人亦自承，○○所載之樣品屋確由被處分人裝潢為夾層，且經本會查證被處分人前所刊登於報紙之廣告內容，是分別刊登於星期六、日之「廣告」及「房市快訊」專欄，另據檢舉人及C6四樓購買人（原承購D4七樓）證陳，被處分人現場銷售人員表示完工後可再施工加蓋夾層使用，保證並無違法，○○公司可代為裝潢等情事，足資證明被處分人在八十五年十月至八十六年間即以「夾層」作為宣傳重點。
- 三、次查檢舉人稱被處分人現仍以三間夾層設計實品屋供消費者參觀乙節，被處分人雖辯稱三間實品屋是由客戶自行施作夾層，然被處分人亦稱：「現場銷售人員有上開三間實品屋之鑰匙，故客戶希望要參觀，也會帶客戶去看.....。」及「系爭三戶實品屋是於八十九年十二月裝潢完成，確是供消費者選購參觀之用，使用期限約至九十年二月。」足以證明被處分人是以上開三間夾層實品屋作為促銷餘屋之廣告方式。況本案經臺北縣政府工務局認定其中二戶涉有違法夾層且未向其報備等觀之，足認被處分人未經前揭主管單位核准，即以非法夾層實品屋作為系爭建案之宣傳方式並供消費者參觀，就整體效果已足使消費者誤認系爭建案於交屋時或交屋後逕行二次施工即可合法取得夾層使用空間，進而誤認以較低之價格可購買較多坪數之考量下，即可能與被處分人進行買賣交易，是以被處分人分別在八十五年十月至八十六年間及八十九年十二月至九十年二月間，對於系爭建物廣告上就夾層設計為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第一項規定，洵堪認定。又蓋因被處分人之後行為既於八十八年二月五日公平交易法部分修正條文生效後，發生或繼續存在，則既屬修正條文規範所及，是本案被處分人之行為理當適用新法之規定。
- 四、綜上論結，被處分人於銷售「○○」建物廣告上就夾層設計，為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第二十一條第一項規定。經衡酌其違法行為動機、目的、預期不當利益、對交易秩序危害程度及持續期間、所得利益、事業規模、經營狀況及市場地位、以往違

法情形及違法後態度等因素，爰依修正後同法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 黃宗樂

中華民國九十年十月二十四日

被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起三十日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。