

公平交易委員會處分書

公處字第 109021 號

被處分人：詒立建設有限公司

統一編號：66657750

址 設：新北市鶯歌區鶯桃路 380 號 1 樓

代 表 人：許○○

地 址：同上

被處分人：玉胤國際實業有限公司

統一編號：59035173

址 設：基隆市信義區孝岡里深澳坑路 123 之 3 號 2 樓

代 表 人：陳○○

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「紐約時上」建案，使用施作夾層及裝潢成住宅之實品屋，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、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、處詒立建設有限公司新臺幣 80 萬元罰鍰。
處玉胤國際實業有限公司新臺幣 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣民眾曾反映桃園市龜山區「紐約時上」建案為一般事務所用途，惟銷售現場實品屋裝潢成住宅，予人誤認該建案

可供住宅使用，爰本會於108年5月28日派員赴被處分人系爭「紐約時上」建案銷售中心現場，銷售人員帶看位於6樓A7之實品屋，並說明建案各樓層高度為4米28可施作夾層做臥室使用，實品屋現場整體予人印象為系爭建案可供消費者作為一般住宅，且可施作夾層使用。惟查詢案關建案建造執照及使用執照，地上2層至11層為G2一般事務所，故該建案並非作為住宅使用，且各樓層一般事務所申請相關執照時，並未設計夾層空間，是被處分人涉違反公平交易法第21條規定。

二、調查經過：

(一) 詒立建設有限公司(下稱被處分人詒立公司)提出書面陳述並到會說明，略以：

- 1、系爭建案為被處分人詒立公司於107年5月間向緯華建設股份有限公司購買接手興建完成，108年1月30日取得使用執照，自108年1月1日起委託玉胤國際實業有限公司(下稱被處分人玉胤公司)以「包銷制」銷售系爭建案，惟雙方實際僅合作至108年7月31日，利潤分配係以系爭建案實際銷售金額固定比例為廣告服務費支付予被處分人玉胤公司。
- 2、被處分人詒立公司興建系爭建案時並無施作夾層，亦無裝潢實品屋作為廣告，所使用書面廣告資料無任何室內住宅實品裝潢圖樣，廣告中已說明使用分區為中心商業區(一般事務所)。就本會派員赴系爭建案銷售中心現場拍攝之影像，被處分人詒立公司確認為其「紐約時上」建案，現場銷售人員所介紹之房屋為系爭建案6樓A7之物件，確實有施作夾層及放置床鋪當作住宅之裝潢形式，被處分人詒立公司確知系爭建案使用類組為一般事務

所，法規上並不允許施作夾層及作為住宅使用，惟該6樓A7物件已於108年3月22日售出並已交屋，經向被處分人玉胤公司詢問，其並未於系爭建案裝潢實品屋，6樓A7應為購屋者自行施作夾層並放置床鋪，現場銷售人員為被處分人玉胤公司聘僱之人員，該員自行帶看屋者參觀6樓A7房屋，為該員之個人行為，其已離職，且無法聯絡上該員，亦無任何聯繫資料可提供。

- 3、依被處分人詒立公司與被處分人玉胤公司雙方「廣告行銷企劃合約書」(下稱行銷合約書)第12條規定，被處分人玉胤公司廣告企劃內容均需事先以書面向被處分人詒立公司告知銷售模式，並經被處分人詒立公司簽字同意後，方可付諸執行，惟被處分人玉胤公司實際上銷售模式是否與向被處分人詒立公司書面告知內容相符，被處分人詒立公司則不得而知，另依行銷合約書第3條已註明系爭建案2至11樓為一般事務所，不得施作夾層及提供住宅使用。被處分人詒立公司已全權委託被處分人玉胤公司銷售系爭建案，故無法得知銷售人員於建案現場向消費者介紹施作夾層並裝潢成住宅樣式房屋之情事。
- 4、被處分人詒立公司並未向桃園市政府申請變更使用類組為住宅，亦未申請變更夾層設計使用，且為符法令規定，亦將維持原使用類組「一般事務所」及無設計夾層空間之房屋，交付予購屋者。

(二)被處分人玉胤公司提出書面陳述並到會說明，略以：

- 1、被處分人玉胤公司受被處分人詒立公司委託以包銷方式銷售系爭建案，書面廣告、POP看板皆由被處分人玉胤公司委託廣告商校稿印製，故廣告均由被處分人玉胤公司製作並刊登，惟事先會向被處分人詒立公司彙報，並經

其審視、同意後刊登廣告，被處分人玉胤公司了解系爭建案規劃為一般事務所，故任何廣告與銷售行為並無提及系爭建案可作為住宅使用，亦未於系爭建案現場製作、裝潢實品屋，且要求銷售人員不得誤導客戶做住宅使用。

- 2、就本會派員赴系爭建案銷售中心現場拍攝之影像，被處分人玉胤公司所述與被處分人詒立公司相符，現場銷售人員為被處分人玉胤公司聘僱之人員，惟系爭建案6樓A7物件已於108年3月22日由被處分人詒立公司所售出，購屋人A君係被處分人玉胤公司前開發經理B君之友人，A君委託B君保管該房屋鑰匙，應為現場銷售人員為增加銷售業績向B君索取鑰匙，以帶消費者參觀6樓A7已裝潢夾層及住宅形式之房屋。B君於108年10月離職。
- 3、被處分人玉胤公司於銷售期間聘僱銷售人員係以口頭介紹，並帶消費者參觀系爭建案之空屋，並無帶看已裝潢完成之房屋，惟依業界常態，為節省成本常無搭建樣品屋供消費者參觀，會依現場消費者需求帶看已裝潢好之房屋。被處分人玉胤公司現場銷售人員倘要帶消費者參觀空屋前，需先告知被處分人玉胤公司聘請之現場專案經理，以防銷售人員以不實方式銷售，故消費者於系爭建案現場看屋後，倘有意願簽訂契約，均需專案經理同意後，銷售人員方能與消費者簽訂合約，被處分人玉胤公司於簽訂契約時即會告知消費者系爭建案為一般事務所，契約並已記載系爭建案為一般事務所，惟被處分人玉胤公司無法確知消費者是否將系爭建案作為住宅使用。另被處分人詒立公司於委託被處分人玉胤公司銷售

系爭建案期間頻繁赴現場查看，積極參與現場銷售狀況。

(三)系爭建案6樓A7購屋人A君到會說明，略以：

- 1、A君107年7月透過被處分人玉胤公司前開發經理B君介紹系爭建案，所帶看房屋為空屋，並無任何裝潢及施作夾層，因當時被處分人玉胤公司尚未代銷系爭建案，故非透過被處分人玉胤公司預訂6樓A7房屋，係向系爭建案前手利信營造有限公司預訂，迄於108年3月22日與被處分人詒立公司簽訂契約，交屋日期約為108年7月。
- 2、A君於購屋後委託B君協助裝潢事宜，為方便B君協助該房屋裝潢事宜，故委託B君保管房屋鑰匙，惟裝潢公司誤認系爭房屋得施作夾層，因施作後拆除該夾層尚須支付額外費用，且A君並無銷售該房屋之意，故保留該夾層並放置床鋪，作為工作閒暇時休息使用，A君知悉系爭建案6樓A7倘施作夾層及作為住宅使用可能違反建築法規，將自行拆除夾層並移除床鋪等設施。

(四)被處分人玉胤公司前開發經理B君到會說明，略以：

- 1、B君於被處分人玉胤公司擔任開發經理期間為106年12月28日起約至108年10月離職，負責開發土地、尋找建案承作代銷、接洽建商合作事宜，惟仍會赴系爭建案銷售現場，瞭解現場銷售狀況，本案被處分人詒立公司係由B君引介之建商，被處分人玉胤公司得以代銷系爭建案。
- 2、系爭建案現場銷售流程係由銷售人員向消費者介紹周圍環境、房屋格局、車位、價格等基本資訊，再帶看系爭建案毛胚屋(空屋)，並無實品屋供銷售人員帶看，而系爭建案6樓A7房屋購屋人A君為B君之親友，A君購屋後

由B君協助其裝潢房屋，如同本會赴系爭建案現場由銷售人員帶看之裝潢情形，惟該夾層係裝潢公司誤會而施作，為避免額外支出，故A君未予以拆除，致銷售人員帶看該屋產生誤會。

3、因A君裝潢後尚無立即使用該工作室之需求，委託B君代為保管房屋鑰匙，B君時任被處分人玉胤公司之開發經理，將該房屋鑰匙寄放系爭建案銷售現場櫃台，並告知銷售人員倘有消費者欲看裝潢完成之房屋，即可帶看A君購買之房屋，提供消費者參酌。本會於108年5月28日赴系爭建案現場之2名銷售人員皆為B君於被處分人玉胤公司任職時，於LINE跑單群組中招聘之臨時工讀生。

4、被處分人詒立公司於銷售期間每週赴系爭建案現場與被處分人玉胤公司開會，由被處分人玉胤公司報告銷售情形，且被處分人詒立公司之當時負責人亦至現場開會。

(五)桃園市政府提供專業意見，略以：

1、按建築法第9條及第28條規定略以：「增建：於原建築物增加其面積或高度者」，前揭增建行為應依法申請建造執照。次按建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設施、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。」同法第91條第1項第1款規定：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬以上30萬以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、

封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：
一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者」。

- 2、系爭建築物坐落土地係屬中心商業區，建案第 2 層至第 11 層均非申請施作夾層，倘於系爭建築物第 6 層範圍內新增夾層應依建築法第 9 條及第 28 條規定申請建造執照，另其原使用類組屬供(G2)一般事務所用途使用，倘涉及原使用用途變更應依建築法第 73 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。」又同條第 2 項規定：「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。」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；所稱「其他具有招徠效果之相關事項」，指凡一切具有經濟價值之其他非直接屬於交易標的而足以影響交易決定之事項。另按同法第 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、有關本案行為論究範圍：按預售屋現場為公開之建案銷售

場所，本會為求真實以消費者身分進行調查，系爭建案銷售現場係由被處分人玉胤公司聘僱之銷售人員向消費者解說樓層高度4米28，可施作夾層做臥室使用，並帶看6樓A7施作夾層裝潢及樓上放置床鋪之實品屋，其係以一般或相關大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞建案得規劃作為住宅使用之資訊，以達行銷商品之目的，且本案行為主體均坦承本會所拍攝該實品屋之影像確為本案建案現場，爰足認該現場6樓A7房屋為本案行為論究範圍。

三、被處分人詒立公司及被處分人玉胤公司均為本案行為主體：

- (一)按公平交易法第21條規範之行為主體係以銷售商品或服務之提供者、對該行為具有監督權力或決定能力者等，並依締結交易名義人、銷售及該行為實際實施者及實施之過程、交易相對人之整體印象、因該行為銷售所獲利益之歸屬情形等事項，予以綜合判斷。
- (二)復按被處分人詒立公司除出資興建「紐約時上」建案，並本於銷售自己商品之意思，以包銷制委託被處分人玉胤公司負責系爭建案之廣告規劃、製作及銷售，故被處分人詒立公司為本案行為主體。
- (三)次查被處分人玉胤公司承攬系爭建案之廣告規劃、製作及銷售，以包銷制銷售系爭建案，服務費以各戶實際銷售金額4%計算，被處分人玉胤公司不僅實際參與實品屋之帶看介紹，並藉由案關行為爭取交易機會，所獲利潤隨銷售數量增加獲利益增，是被處分人玉胤公司核為本案行為主體。
- (四)本案6樓A7房屋係已售出之房屋，雖非由被處分人詒立

公司及被處分人玉胤公司施作為廣告之樣品屋，惟被處分人玉胤公司向屋主借用鑰匙帶看該夾層裝潢完成之房屋，作為系爭建案之實品屋，向消費者介紹系爭建案可施作夾層及作為住宅使用，其向不特定消費者介紹實品屋之行為屬公平交易法第 21 條第 1 項所稱「其他使公眾得知之方法」。是被處分人玉胤公司以夾層裝潢之實品屋招徠交易相對人增加交易機會，與被處分人詒立公司於本案建案銷售具實質合作關係，均足認為本案行為主體。

四、系爭「紐約時上」建案現場使用施作夾層及裝潢之實品屋，有引起合法住宅使用之錯誤認知，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一)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，若事業以其他使公眾得知之方法，對其商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，將使消費者陷於錯誤而為不正確之選擇，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，而生不正競爭之效果，故將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。
- (二)有關本會派員赴系爭建案現場拍攝之影像，被處分人詒立公司及被處分人玉胤公司皆確認影像內容為系爭「紐約時上」建案現場，且設計夾層及住宅裝潢之房屋為該建案 6 樓 A7 物件，影片中建案現場 2 名銷售人員皆為被處分人玉胤公司所聘僱之人員，且聘僱專案經理於現場督導，銷售人員實際有向購屋者介紹系爭建案 6 樓 A7 之行為。爰系爭建案現場實品屋施作夾層及呈現之裝潢擺設，已予人產生其合於法規施作之印象。
- (三)依桃園市政府提供意見意旨，系爭建案新增夾層應依建築

法相關規定申請建造執照，且使用類組屬供(G2)一般事務所用途使用，倘涉及原使用用途變更未依建築法規辦理，建築法第91條第1項第1款訂有相關罰則或處置規定。復依桃園市政府核發之系爭建案建造執照及使用執照均載明地上2層至11層為G2一般事務所，故不得作為住宅使用，且地上2層至11層並無申請設計夾層，而被處分人詒立公司未依相關規定辦理變更，亦將維持原無設計夾層空間及一般事務所規劃之房屋，交付予購屋者，爰系爭建案現場銷售人員介紹施作夾層及裝潢為住宅使用之房屋，已足使一般或相關大眾誤認系爭建案得施作夾層並供一般住宅使用，然卻難以知悉實際上施作夾層及作為住宅使用違反建管法規，日後有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等處分之風險，是被處分人詒立公司及被處分人玉胤公司銷售系爭建案就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

(四)至被處分人玉胤公司主系爭建案6樓A7已於108年3月22日售出並交屋，該房屋為屋主自行施作夾層並裝潢成住宅之形式，現場銷售人員自行帶看購屋者參觀6樓A7房屋，為該員之個人行為，及被處分人詒立公司主已全權委託被處分人玉胤公司銷售，並不知悉現場銷售情形等語卸責，並無理由：

- 1、該6樓A7房屋為108年3月22日售出之成屋，雖由屋主自行裝潢，惟被處分人玉胤公司前開發經理B君將該房屋鑰匙寄放於系爭建案銷售現場櫃檯，並告知銷售人員可帶看該裝潢完成之成屋，提供消費者參酌，另據被處分人玉胤公司陳稱，依業界常態，為節省成本常無搭建

樣品屋供消費者參觀，會依現場消費者需求帶看已裝潢好之房屋。系爭建案現場未施作樣品屋，而係由現場銷售人員取得6樓A7房屋鑰匙，並帶消費者參觀、介紹該房屋。經本會108年5月28日赴系爭建案現場，銷售人員確實帶看該施作夾層及裝潢成住宅形式之成屋，介紹說明該成屋為實品屋、系爭建案4米28可隔2層使用並做臥室使用，渠係使用施作夾層及裝潢成住宅之實品屋，向到場賞屋之不特定人介紹，致消費者誤認系爭建案可施作夾層並得作為住宅使用，難謂渠等非為行銷該建案得施作夾層並規劃作為住宅使用為目的而帶看實品屋，渠等自不得據以主免責。

- 2、另依行政罰法第7條第2項規定：「法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」是以，系爭建案現場人員無論係正式員工或臨時人員，被處分人玉胤公司為系爭建案之代銷公司，消費者所認知現場銷售人員係由被處分人玉胤公司所聘僱，並代表被處分人玉胤公司進行銷售行為，被處分人玉胤公司聘僱人員個人所為之行為，仍應歸責於被處分人玉胤公司，尚不能以聘僱人員所為或不知情而據以卸責。
- 3、被處分人詒立公司以包銷制委託被處分人玉胤公司銷售系爭建案，係已將銷售事宜全權委託被處分人玉胤公司，倘其銷售行為係以其他使公眾得知之方法，對於與

系爭建案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，藉以達到增加銷售量之目的，被處分人詒立公司直接獲有銷售利益，其自應負有委託人監督、指揮及管理之義務。況依雙方行銷合約書已訂明被處分人玉胤公司之行銷方式須事先經過被處分人詒立公司同意後，始可執行，且依被處分人玉胤公司及其前開發經理B君陳述，被處分人詒立公司不定時赴系爭建案現場開會瞭解現場銷售情形，足見被處分人詒立公司對於現場銷售情形應有所瞭解；另本案係因民眾向本會反映系爭建案現場銷售人員口頭介紹系爭建案可作為住宅使用，且現場施作夾層實品屋，並以住家作為裝修風格，經本會赴系爭建案現場瞭解，確實與該民眾反映情事相符，可知系爭建案以住宅為訴求銷售及帶看施作夾層之實品屋並非個案，係重複性行為，難謂被處分人詒立公司對於系爭建案現場狀況及銷售人員之行為不知情而脫免所衍生廣告不實之責任。

(五)綜上，被處分人詒立公司及被處分人玉胤公司銷售「紐約時上」建案，使用施作夾層及裝潢成住宅之實品屋，已使消費者誤認系爭建案可施作夾層及作為住宅，核屬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、目的及預期之不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業之規模、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，爰依公平交易法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 1 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。