

○○股份有限公司刊登不實廣告，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 89.01.05. (八九)公處字第001號處分書

發文日期：民國89年1月5日

被處份人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

本文右被處分人因刊登不實廣告，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於房屋銷售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。

事 實

案據檢舉：○○股份有限公司（下稱被處分人）

為銷售「○○假期」預售屋，於八十五年十二月二十八日○○時報第十二版刊登全版廣告，稱「280 萬買獨立1+1房、480萬買雅緻3房、580萬買大方4房」並輔以彩色實景夾層圖片，且銷售人員亦稱可合法施作夾層設計。經本會調查，系爭建案僅有E棟第一層有夾層設計，且其原核准可建樓地板面積為二八〇五二・一四平方公尺，實建總樓地板面積為二八〇五二・四一平方公尺，該可建樓地平面積幾已用罄，依規定無法再申請增加建物樓地板面積（包括夾層建築面積在內）。

理 由

- 一、按公平交易法第二十一條第一項對商品廣告之規範，係為避免因虛偽不實或引人錯誤之表示，造成交易相對人錯誤之認知與購買決策。查被處分人於其所刊登之○○時報八十五年十二月二十八日第十二版廣告上表示「280 萬買獨立1+1房、480萬買雅緻3房、580萬買大方4房」並輔以彩色實景夾層圖片，且銷售人員亦稱可合法施作夾層，已足使交易相對人誤認系爭建物可作如廣告所示合法夾層使用，增加室內使用面積，而較其他建案增加與其交易之機會。
- 二、惟查系爭建案除E棟第一層有「夾層」設計外，其餘A、B、C、D棟各層並無「夾層」設計，又其可建樓地板面積幾已用罄，故交易相對人逕行於交屋後，二次施工興建夾層，將無法取得夾層建造執照，即違反建築法之規定，而遭受罰鍰及勒令停工或強制拆除之處分，又被處分人明知該建物除E棟第一層外，其他棟並無夾層設計，卻於系爭廣告上以夾層設計之圖示為廣告內容，即是對商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定，其行為已違反公平交易法第二十一條第一項規定，惟因系爭廣告刊登時間為八十五年十二月二十八日，而公平交易法修正條文係於八十八年二月五日生效，系爭違法行為應適用行為時之法律，爰依修正前同法第四十一條前段規定處分如主文。

證 據

- 一、民眾八十八年七月六日檢舉函。
- 二、被處分人「○○假期」○○時報八十五年十二月二十八日第十二版廣告。
- 三、被處分人八十八年九月七日答辯書。
- 四、台北縣政府八十八年十二月十日八八北府工使字第四七一二九九號函。

適 用 法 條

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。第四十一條前段規定：公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止或改正其行為.....。

中華民國八十九年一月五日

本件被處分人如有不服本處分，得於收受本處分書之次日起三十日內，檢附本處分書影本及理由，向本會提起訴願。