

再訴願人：○○股份有限公司

代表人：○○○

再訴願人因違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（88）公訴決字第0五六號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

主 文

再訴願駁回。

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.03.22. 臺八十九訴字第04119號再訴願決定書

發文日期：民國89年3月22日

再訴願人：○○股份有限公司

代表人：○○○

再訴願人因違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（88）公訴決字第0五六號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

主 文

再訴願駁回。

事 實

緣再訴願人被檢舉於八十四年間預售「○○」房屋時，在其所印製、使用之廣告海報中涉嫌為不實之廣告，經原處分機關本院公平交易委員會調查結果，認再訴願人違反行為時公平交易法第二十一條第一項之規定，乃依同法第四十一條前段規定，以八十八年六月五日（八八）公處字第0六一號處分書，命再訴願人自該處分書送達之次日起，應立即停止於系爭房屋銷售廣告上對建築物之空間設置、用途為虛偽不實及引人錯誤之表示。再訴願人不服，向本院公平交易委員會提起訴願，經遭駁回，遂向本院提起再訴願。

理 由

按「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。」為行為時公平交易法第二十一條第一項所規定。又「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；逾期仍不停止或改正其行為者，得繼續限期命其停止或改正其行為，並按次連續處新臺幣一百萬元以下罰鍰，至停止或改正為止。」復為同法第四十一條所明定。本件原處分機關以系爭「○○」係連棟透天房屋，嘉義縣政府建設局核發之（83）年嘉建局管使字第00一五一號使用執照雖記載其一樓用途為店鋪，惟同時載明室內應設置二十六輛停車空間，面積計三九〇平公尺，約占一樓面積百分之三十一·八九，故不論停車空間規劃於何處，再訴願人應於銷售廣告中詳實揭示，使承買人得以認識所購房屋之格局、配置、用途；又嘉義縣政府所提供系爭房屋Ⅱ區一樓平面圖及停車空間配置圖，系爭房屋店一至店十九、店二十七至店三十六位置均各有一停車空間規劃，然檢視系爭廣告一樓全區配置參考圖，僅繪有店一至店三十六之空間配置，家具配置參考圖一樓部分，除繪有樓梯間及浴廁外，其餘空間均規劃為店鋪，並未揭示停車空間，顯然對交易相對人

權益有重大影響之事項為虛偽不實之表示，易使承買人誤認所購房屋一樓全部空間均可作為店鋪使用，核其在廣告上對於商品之內容、用途等為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。至稱停車空間係依相關建築法令設置，該停車空間規劃於承購戶專有部分，承購戶可自由作為停車或其他用途使用，二至四樓並得申請為店鋪或公司行號使用，對承購戶權益並無不利影響，實際上已有數承購戶開店經營多年，並未造成使用上或申請執照之困難云云，以系爭停車空間固係依相關建築法令設置，惟停車空間不得作為店鋪使用，有嘉義縣政府八七府建管字第一三六七〇六號函復「本案之停車空間設置於建物室內，該建物如需變更用途，則於基地內應有合法之停車空間替代，並應依法申請建築物變更使用，否則不得移作他種用途」可證，復依再訴願人八十八年一月十四日補充說明，略以系爭建築就基地規劃，因無其他閒置空間可作法定停車位云云，所稱顯不足採。而系爭房屋二至四樓得否作為店鋪使用或其他承購戶開店營業之行為，均無礙於系爭廣告有虛偽不實或引人錯誤之認定，乃依行為時公平交易法第四十一條前段規定，命再訴願人自該處分書送達之次日起，應立即停止於房屋銷售廣告上對建築物之空間設置、用途為虛偽不實及引人錯誤之表示。

再訴願人以系爭廣告未載明法定停車空間，僅係單純消極之不作為，與行為時公平交易法第二十一條第一項「虛偽不實或引人錯誤之表示」之積極行為不符；又停車空間係依相關建築法令設置，其縱未於銷售廣告中揭示停車空間，消費者應知有法定停車空間存在，其於銷售時已公開陳列建築執照、施工平面圖供消費者閱覽，並無隱瞞停車空間，至一樓全區配置參考圖廣告僅在指明店鋪所在位置，不含屋內之區隔規劃，亦非產權之說明云云，訴經本院公平交易委員會訴願決定，以再訴願人於系爭廣告中，在店二至店七、店十三、店十七、店十八、店十九、店二十七至店三十、店九至店十二、店十五、店二十七至店三十六等家具配置參考圖一樓部分，除繪有樓梯間及浴廁外，其餘空間均為櫥櫃、衣架、櫃臺、桌椅、盆栽等店鋪設計之擺設形態，足使人誤認各該建物之一樓室內空間，除樓梯及廁所外，其餘部分均可作店鋪營業使用，惟依系爭建物之建造執照及使用執照記載，一樓部分均劃設有四·五三坪之停車空間，約占系爭建物一樓面積百分之三十一·八九，再訴願人顯於系爭廣告為虛偽不實之表示。至訴稱於銷售時公開陳列建造執照、施工平面圖，且提示買賣契約書及相關附件供消費者充分閱覽云云，惟所提供房屋預定買賣契約書閱覽證明書及交屋同意書並無關於停車位劃設位置之記載，僅得認消費者對於買賣契約約定內容及交屋當時之坪數、外牆、內飾、水電等，經查閱核對無誤，尚難以消費者簽署前揭文書，即認其已知停車空間之正確位置。又行為時公平交易法第二十一條第一項之立法目的在禁止事業以虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵等不正當之競爭手段爭取交易機會，致他人誤信而與之交易致受損害，進而損及市場之競爭秩序，再訴願人於系爭廣告繪製為店鋪營業之擺設形態，易使消費者誤認一樓空間均可作為店鋪使用，不因交易相對人得於購買前親赴銷售中心洽詢所認重要事項，或得以查證廣告內容而卸免其責，遂駁回其訴願，經核並無不妥。至訴稱承購戶多將汽車停放在房屋外側之騎樓，屋內之法定停車空間則用來擺設櫥櫃及桌椅，與系爭廣告並無太大出入云云，以系爭廣告除繪有樓梯間及浴廁外，其餘空間均

為櫥櫃、衣架、櫃臺、桌椅、盆栽等店鋪設計之擺設形態，足使人誤認除樓梯及廁所外，其餘部分均可作店鋪營業使用，再訴願人顯於系爭廣告為虛偽不實或引人錯誤之表示，業經原處分及原決定論明，至承購戶實際使用之情形為何，要與認定系爭廣告有無引人錯誤之表示無涉。本件原處分及原決定均應予以維持。

據上論結，本件再訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段及第二十七條決定如主文。

訴願委員會主任委員	張自強
委員	王俊夫
委員	郭介恆
委員	劉代洋
委員	何美玥
委員	劉春堂
委員	尤明錫
委員	李復甸

中華民國八十九年三月二十八日發文

院長 蕭萬長

如認原處分違法而對本決定不服，得於收決定書之次日起二個月內向行政法院提起行政訴訟。