

○○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 89.03.30. (八九)公處字第039號處分書

發文日期：民國89年3月30日

被處分人：○○股份有限公司

代表人：○○○

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、被處分人於銷售「○○」預售屋時，對建物之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

- 一、案據檢舉：○○股份有限公司（下稱被處分人）八十五年五月至七月於預售屋「○○」廣告刊載夾層屋設計之彩色立面剖視圖示，且於現場備有二間樣品夾層屋，其中一間設有油壓式活動樣品屋，並由現場公開操作說明，每戶均可施作合法之夾層屋隔間裝潢計之樣品屋供參，致使渠等誤認可作合法夾層屋而於同年五月簽訂房屋土地買賣契約；惟於八十七年十月發放之使用執照注意事項中，始知建築物樓層中任意加設夾層者均係違建，故認被處分人有廣告不實違反公平交易法之規定。
- 二、經函請被處分人提出說明，八十八年十月二十九日來函檢附系爭建物之臺北市政府工務局使用執照（○○字○○號）及附表暨其書函、海報及報紙稿詳並表示略以：
 - （一）臺北市政府工務局八十六年九月十日北市○○第○○號函，命該公司就系爭建物一樓店鋪部分，應依市府八十六年八月十三日○○第○○號函訂定之「台北市違建夾層屋處理方案」切結報備，被處分人於八十六年九月十三日完成辦理切結報備及切結書內文。
 - （二）被處分人於八十六年十二月十七日向臺北市政府建管處申請准予就系爭建物二樓以上樓層切結報備，惟因設計樓高未及三．六公尺，並無「台北市違建夾層屋處理方案」之適用。
 - （三）按系爭建物銷售期後一年餘，臺北市政府始新頒「台北市違建夾層屋處理方案」，此系非屬買賣雙方事由之情事變更，惟被處分人於接獲市府函命事項後，即刻依新法申辦切結報備等一系列作業。
 - （四）有關係爭建物銷售期於現場所設立之油壓式活動樓板，當時咸認係得歸屬室內裝潢之一種，而於銷售現場陳列，無非在寸土寸金之台北市○○計畫區內，僅提供購屋人嗣後完成交屋進行裝潢時之空間多樣化參考之一。
- 三、被處分人八十八年十二月二十一日委託○○○君與○○○君二位到會陳述意見略以：
 - （一）系爭建物共分A（住家）、B（套房）二棟，樣品屋係以二樓以上B6、B7作為展示標準，並不包括一樓店面。

(二) 目前系爭建物其他待售、待租和未簽約的客戶均以正常法律途徑，正常銷售管道進一步處理，並沒有發生其他糾紛。

四、惟經本會調查，系爭建案建造執照、立面圖及平面圖，皆無標示有申請夾層設計，故承購戶不可能再以變更設計之方式申請補建夾層。

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。查被處分人於系爭建案銷售現場展示有夾層屋設計之樣品屋，且與其銷售廣告圖示之夾層裝潢實景圖雷同，此可由銷售海報實景圖下方註明「月付一萬九起，買挑高三米五，可裝潢活動樓板，神奇空間一房十一廳十一廚十一衛十一工作室」等文字及比對檢舉人檢具之樣品屋實景照片得證之，就系爭夾層廣告文字、圖示及銷售現場夾層設計樣品屋之整體效果以觀，均足使消費者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、復據被處分人所提出之使用執照暨其附表並未有夾層設計之記載，並經臺北市政府工務局建築管理處八十八年十一月二十六日北市○○字第○○號函等三件公文書確認在案，故交易相對人逕行於交屋後，二次施工興建夾層，將無法取得夾層之建造執照，即違反建築法第二十五條之規定，依同法第八十六條規定，將遭受罰鍰及勒令停工或強制拆除之處分，又被處分人明知第一層外，第二層以上並無夾層設計，故消費者逕行於交屋後，二次施工興建夾層，將無法取得夾層之建造執照，被處分人係居於專業地位，應自始即知上述情形。而被處分人辯稱系爭建物於八十五年五月開始銷售經過一年餘，台北市政府始頒「台北市違建夾層屋處理方案」，非屬買賣雙方事由之情事變更，被處分人於接獲市府函命事項後，即刻依新法申辦切結報備等一切手續云云；惟被處分人對於系爭建物之夾層無法合法登記一事，應有專業之認知，其與台北市政府是否頒布「違建夾層屋處理方案」非屬相關之情事，該夾層設計既非為建照核准範圍，若予以施作夾層即屬違建，不因「違建夾層屋處理方案」與否，而可免除查報拆除之事實，被處分人所辯之詞，殊不足採。
- 三、綜上，被處分人於系爭廣告上以夾層設計之圖示為廣告內容，即屬對商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，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係於八十五年間，而公平交易法部分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處分如主文。

證 據

- 一、民眾八十八年九月二十九日（本會收文日期）檢舉函。
- 二、被處分人「○○」銷售海報五份、樣品屋實景照三十二張。
- 三、被處分人八十八年十月二十九日答辯函。
- 四、民眾檢附之台北市政府八十八年十一月二十六日北市○○字第○○號函、八十九年一月七日北市○○字第○○號函、八十九年一月十一日北市○○字第○○號函。
- 五、被處分人八十八年十二月二十一日到會陳述紀錄。

適用法條

公平交易法

第二十一條第一項：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：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。

中華民國八十九年三月三十日

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。

主任委員 趙揚清