○○股份有限公司因虛偽不實及引人錯誤之表示，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040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：○○○

右被處分人因虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人對建物之夾層設計，為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法二十一條第一項之規定。
- 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、處新臺幣六十萬元罰鍰。

事 實

- 一、本件係民眾等來函檢舉，內容略以：渠等於八十五年底至八十六年初，向被處分人購買位於新店市之「○○」（即○○），因被處分人在工地上搭蓋之樣品屋及現場散發之廣告文宣均強調小空間大利用，將樓層面積分上下二層之隔間，致渠等誤認現場樣品屋之挑高夾層設計均屬合法而購買。嗣後經由媒體報導，才獲知現行法規禁止興建夾層，經向被處分人反應，卻置之不理.....。日前，發現被處分人於系爭建案六樓，興建夾層實品屋（有照片可稽），繼續引誘不知情消費者購買，故向本會檢舉。

二、經本會派員實地查勘，結果如下：

- (一) 八十八年十月八日抵達系爭建案，即新店市○○○路○○段，○○國小附近。以消費者身分詢問房價、屋況及取得本案廣告乙份，而現場工作人員表示該建案係挑高四米五之空間設計，可施作夾層，並欲帶往B棟六樓參觀實品屋，惟因工地現場部分高樓層尚未完工，且施工時不斷有火花噴落，經工作人員認定不宜前往而作罷。
- (二) 八十八年十一月一日再度前往該建案，並至B棟六樓參觀實品屋，經查實品屋係位於B1、B12、B11之六樓，內部裝潢實景，已拍照存證。工作人員表示實品屋內裝潢係由他公司設計，被處分人僅交付四米五之挑高空間。有關夾層之裝修，建議日後由成立之大樓管理委員會編列名冊，向所轄政府單位報備，可避免日後因舉發遭拆除；次查，實品屋之入口處，皆貼告示乙紙，內容意旨略以：實品屋之夾層裝潢係由該屋承購人提供由消費者參觀，有關夾層之合法性，被處分人並不負責。

三、經請被處分人就檢舉事項提出答辯，內容略以：有關民眾檢舉被處分人興建之「○○」B1、B11、B12棟六樓裝潢夾層實品屋，實屬不實之指控，因上述標的尚在興建中，並未裝潢，且均未出售，因此無買賣合約書影本可供參。

四、據台北縣政府八十八年十二月二日○○字第○○號函影本表示，該局

核發○○字第○○號建照工程涉及施作夾層及預留管線，並附會勘紀錄乙份。

理 由

- 一、按公平交易法第二十一條第一項規定：「事業不得在其商品或其廣告上，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。」故事業如於廣告內容上為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。
- 二、查本會前於八十七年五月一日以（八七）公處字第一〇〇號處分書，認定被處分人對系爭建案之夾層設計為虛偽不實及引人錯誤之表示或表徵，違反公平交易法第二十一條第一項規定在案。嗣於八十八年十月間，又接獲民眾檢舉系爭建案有複層式隔間裝潢設計之樣品屋提供參觀，將致消費者誤認現場樣品屋之挑高夾層設計均屬合法而購買等情。
- 三、為瞭解現況，本會派員前往系爭建案實地勘查，系爭建案確係於編號B棟六樓之B1、B11及B12裝潢夾層實品屋供消費者參觀，並表示實品屋內裝潢係由他公司設計，被處分人僅交付四米五之挑高空間；另每一實品屋之入口處，張貼告示乙紙，內容意旨謂，實品屋之夾層裝潢係由該屋承購人提供由消費者參觀，有關夾層之合法性，被處分人均不負責。然上開情事，經函請被處分人說明或補充事證，卻遭渠否認，表示系爭建案尚在興建，故無裝潢實品屋，且編號B棟六樓之B1、B11及B12均未出售，致無買賣合約書影本可供參等語，然並無礙本會認定系爭建案確有設計夾層實品屋供消費者參觀之事實。再者，按台北縣政府八十八年十二月二日○○字第○○號函影本表示，該局核發○○字第○○號建照工程涉及施作夾層及預留管線，並附會勘紀錄乙份以觀，被處分人未經前揭主管單位核准，即施作非法夾層實品屋供消費者參觀，核已違反公平交易法第二十一條第一項之規定。
- 四、綜上，被處分人提供夾層設計實品屋供消費者參觀，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，是以被處分人對於商品之內容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。經衡酌被處分人之違法動機、危害程度、違法情節、營業規模及以往違法次數、類型等，爰依同法第四十一條前段規定處分如主文。

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，向本會提出訴願。

主任委員 趙揚清