

被處分人於「市政藝心」建案廣告將陽台、花台、屋簷位置標示為停車或室內空間，就商品之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

發文機關：公平交易委員會

發文字號：公平交易委員會 103.10.06. 公處字第103116號處分書

發文日期：民國103年10月6日

被處分人 永○建設有限公司

代表人 ○○○ 君

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

一、被處分人於「市政藝心」建案廣告將陽台、花台、屋簷位置標示為停車或室內空間，就商品之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、處新臺幣 10萬元罰鍰。

事 實

被處分人於新竹房○王網站登載「市政藝心」建案廣告 (<http://hsinchu.ho00000be.tw/16668>)，其「平面傢俱配置參考圖」所載虛線，將 1樓之陽台規劃為停車空間，2樓之陽台規劃為廚房、花台規劃為客廳，3樓、4樓之陽台規劃為衛浴，5樓之陽台規劃為臥室，頂樓之屋簷規劃為多功能室，涉有違反公平交易法第21條規定。

理 由

一、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭行政懲處之風險。

二、查案關 1樓至 5樓平面傢俱配置參考圖，所示虛線外部分原屬陽台或花台，頂樓平面傢俱配置參考圖所示虛線外部分原屬屋簷，惟 1樓平面傢俱配置參考圖將該空間規劃為停車空間，2樓平面傢俱配置參考圖將該空間規劃為廚房及客廳，3樓、4樓平面傢俱配置參考圖將該空間規劃為衛浴，5樓平面傢俱配置參考圖將該空間規劃為臥室，頂樓平面傢俱配置參考圖將該空間規劃為多功能室，據新竹市政府表示，倘如被處分人廣告之平面傢俱配置參考圖所示，將 1樓之陽台規劃為停車空間，2樓之陽台規劃為廚房、花台規劃為客廳，3樓、4樓之陽台規劃為衛浴，5樓之陽台規劃為臥室，頂樓之屋簷規劃為多功能室等室內空間用途使用，涉有違反建築法第73條第 2項規定，未經核准變更使用用途，其餘如增建改造部分涉及違章建築行為。是案關廣告於前揭參考圖將陽台、花台、屋簷位置繪製成停車空間、廚房、客廳、衛浴、臥室、多功能室等室內空間，除與核准平面圖不符外，亦足以使消費者誤認該等位置為合法之室內空間，可比照規劃使用，其表示內容與實際之差異，有引起一般消費大眾錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序失去其原有之機能，使守法之競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生不公平競爭之效果。故本案廣告核為虛偽不實或引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第 1項規定。

三、綜上，被處分人於「市政藝心」建案廣告將陽台、花台、屋簷位置標示為停車或室內空間，就商品之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。經審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；以往違

法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依公平交易法第41條第 1項前段規定處分如主文。

證據

- 一、新竹房○王網站登載「市政藝心」建案廣告。
- 二、被處分人 103年 4月 22 日陳述書及 103年 7月25日陳述紀錄。
- 三、新竹市政府 103年 7月28日府工建字第1030146133號函、 8月28日府產商字第1030162574號函、 9月18日府產商字第1030171164號函。

適用法條

公平交易法

第21條第 1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41條第 1項前段：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、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。

公平交易法施行細則

第36條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、違法類型曾否經中央主管機關導正或警示。七、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。八、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

中華民國 103年10月 6日

被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起30日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。