

被處分人銷售「蘭·會所」建案，其廣告所載之平面傢俱配置圖將「機電空間」位置標示為居室空間之一部分，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 103.10.20. 公處字第103119號處分書

發文日期：民國103年10月20日

被處分人 弘○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、被處分人銷售「蘭·會所」建案，其廣告所載之平面傢俱配置圖將「機電空間」位置標示為居室空間之一部分，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30萬元罰鍰。

事 實

案緣被處分人為銷售「蘭·會所」建案（下稱案關建案），於「網路地產王」網站刊登廣告，其內容所載之平面傢俱配置圖（下稱案關傢俱配置圖）所標示之客廳位置，利用不得供作室內居住使用之空間予以規劃設計，涉有廣告不實。

理 由

- 一、按建築法第73條第2項規定略以：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」又同法第91條第1項規定略以：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。……」合先敘明。
- 二、查案關傢俱配置圖將虛線所標示之空間，劃入室內居住空間，作為客廳使用，整體觀之，足使一般消費者誤認該虛線所圍成之空間為居室空間之一部分，而得比照該配置圖所呈現之客廳配置空間使用。然據被處分人所述，案關傢俱配置圖以虛線所圍成之空間原係「機電空間」，被處分人將「機電空間」位置，以進行二次施工之方式拆除原壁體並作為客廳配置空間使用；而據新北市政府表示，案關建案格局平面圖以虛線表示為客廳室內空間，與原核准案關建案竣工圖說不符，倘依銷售平面圖作為居室使用，即涉及建築法第73條第2項所稱之變更使用行為，應依規定辦理變更使用執照，否則得依同法第91條第1項第1款規定裁處，且案關建案倘機電空間變更為室內空間使用，所衍生容積增加部分納入容積率計算後，恐有容積率不足之情事。
- 三、由於房屋銷售廣告所描述之建物室內使用空間影響購屋決定至鉅，一般消費者觀諸案關傢俱配置圖，僅認知於購屋後，得依圖示規劃及裝潢客廳住居空間，難以獲悉倘依圖示將原屬「機電空間」位置作為客廳使用，乃違反建管法規，而將有遭罰鍰、停止使用、恢復原狀或強制拆除之風險；又被處分人亦自承，案關傢俱配置圖將虛線所標示之空間，劃入室內居住空間，作為客廳使用，與原核准之竣工圖不符，並不符合建管法令規定，且未向新北市政府申請變更設計，致建物所有權人或使用人日後將有遭

裁罰、命恢復原狀或強制拆除等處分之風險。是以，案關係傢俱配置參考圖之內容表示乃與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而足以產生不正競爭之效果，其虛偽不實及引人錯誤之情事，洵堪認定。

四、另被處分人雖表示，案關係傢俱配置圖示為客廳用途，於銷售時均已明確告知買方與建築法令規章相違，並簽訂工程變更切結書等云云。惟被處分人未舉證以實其說，難認消費者均明瞭本案建築物以進行二次施工之方式拆除原壁體，將原屬「機電空間」位置作為客廳使用，日後將有遭裁罰、命恢復原狀或強制拆除等處分之風險；至於契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，其於不○產買賣流程中使用之先後時機、對象、及影響層面等，與廣告均有所不同，契約之另為補充、補正說明並不影響不實廣告責任之認定，故被處分人尚不得據其主張免責。

五、綜上，被處分人為銷售案關建築案，於「網路地產王」網站刊登廣告，其所載平面傢俱配置圖將機電空間位置標示為居室空間之一部分，就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第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，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、被處分人刊載於「網路地產王」網站之案關建築廣告。
- 二、被處分人 103年 7月15日陳述書、 103年 9月19日補充陳述書、 103年10月 2日陳述紀錄。
- 三、新北市政府 103年 8月11日北府工施字第1031405583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20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。