

被處分人銷售「首邑」建案，於A1傢俱配置參考圖及A2—A7傢俱配置參考圖將陽台位置及樓梯間標示為室內空間之一部分，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 103.10.22. 公處字第103120號處分書

發文日期：民國103年10月22日

被處分人 仟○建設有限公司

代表人 ○○○ 君

被處分人 堂○廣告有限公司

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「首邑」建案，於A1傢俱配置參考圖及A2—A7傢俱配置參考圖將陽台位置及樓梯間標示為室內空間之一部分，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、處仟○建設有限公司新臺幣20萬元罰鍰。  
處堂○廣告有限公司新臺幣10萬元罰鍰。

事 實

被處分人銷售「首邑」建案，於A1傢俱配置參考圖及A2—A7傢俱配置參考圖將陽台位置及樓梯間標示為室內空間之一部分，涉有廣告不實。

理 由

- 一、查系爭建案係仟○建設有限公司（下稱被處分人仟○公司）投資興建且為系爭建案之出賣人，故被處分人仟○公司為本案廣告主。次查被處分人仟○公司委託堂○廣告有限公司（下稱被處分人堂○公司）負責系爭建案之廣告業務企劃及銷售，且係以案關建案總銷售金額之一定比例計算獲領之佣金，是被處分人堂○公司執行系爭建案之廣告、銷售等業務，支付廣告及行銷費用，且隨銷售金額增加獲利亦增，與被處分人仟○公司共享系爭建案之銷售利潤，足堪認定被處分人堂○公司亦為本案廣告主。
- 二、查系爭傢俱配置參考圖係提供至建案現場客戶參考使用，內容多處室內空間劃有虛線，且RF層標示為居室空間，就整體內容綜觀之，予人印象係虛線位置及RF層可比照規劃室內空間予以合法使用。案據被處分人仟○公司表示，A1傢俱配置參考圖2F及3F、A2—A7傢俱配置參考圖2F、3F、5F虛線部分均為陽台，該等空間可做為室內空間使用，而A1之RF傢俱配置參考圖表示該空間可做為神明廳使用、A2—A7之RF傢俱配置參考圖表示該空間可做為和室使用。惟據桃園縣政府表示，依建築法第73條第2項及第3項規定：「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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」該府在「桃園縣一定規模以下建築物免辦變更使用執照管理辦法」並未有陽台外推免辦理變更使用執照之規定，另屋突層倘作為他種用途使用，亦應辦理變更使用執照。據此，陽台外推或屋突層做為室內空間依法應申請變更使用執照，惟查系爭建案使用執照貳層樓地板面積、參層樓地板面積、伍層樓地板面積仍載有陽台空間，屋突一層用途則為「附屬樓梯間」，均未辦理變更使用執照，是依現有事證，

系爭傢俱配置參考圖與事實不符，洵堪認定。至被處分人仟○公司表示，於銷售時已清楚明確告知客戶，該虛線部分及RF層為陽台及樓梯間，惟系爭傢俱配置參考圖已產生招徠或提高潛在交易機會的效果，縱被處分人已告知，仍無法阻卻使消費者誤認該陽台位置及樓梯間可為室內空間之一部分，而比照規劃使用之事實，其所辯之詞核無可採。

三、綜上，被處分人銷售「首邑」建案，於A1傢俱配置參考圖及A2-A7傢俱配置參考圖將陽台及樓梯間標示為室內空間之一部分，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。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、被處分人銷售「首邑」建案之A1傢俱配置參考圖及A2-A7傢俱配置參考圖。
- 二、被處分人仟○公司未具日期（本會收文日期 103年 7月16日）陳述書及 103年 9月 3日陳述紀錄。
- 三、被處分人堂○公司 103年 9月 3日陳述紀錄暨檢附之陳述書。
- 四、桃園縣政府 103年 8月 4日府工使字第1030179464號函、 103年10月3日府工使字第1030241284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22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。