

被處分人銷售「家○大富來」建案，於「全區配置示意圖 TYPE A」及「全區配置示意圖 TYPE B」，將法定空地、停車空間、陽台、樓梯間及屋頂平台標示為室內空間使用，就商品之用途及內容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 103.10.27. 公處字第103123號處分書

發文日期：民國103年10月27日

被處分人 家○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「家○大富來」建案，於「全區配置示意圖TYPE A」及「全區配置示意圖 TYPE B」，將法定空地、停車空間、陽台、樓梯間及屋頂平台標示為室內空間使用，就商品之用途及內容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15萬元罰鍰。

事 實

被處分人於「屋殼網」網站登載「家○大富來」建案「全區配置示意圖 TYPE A」及「全區配置示意圖 TYPE B」，「全區配置示意圖 TYPE A」將 1樓後方以虛線標示之空間表示作為廚房使用（編號 1），以及 2、3 樓後方以虛線標示「陽台」之空間作為臥室使用（編號 2、3）；「全區配置示意圖TYPE B」將 1樓前方以虛線標示之部分空間表示作為室內空間使用（編號 4），屋突層前方以虛線標示之空間表示作為臥室使用（編號 5），而 1樓後方以虛線標示之空間表示作為室內空間使用（編號 6），2、3樓後方以虛線標示「陽台」之空間作為廚房及臥室使用（編號 7、8），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交易決定因素之一，一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，有遭行政罰之風險。
- 二、查系爭廣告以虛線標示之空間（編號 1至 8）據臺南市政府核准之竣工圖說，乃分別為法定空地（編號 1、6）、陽台（編號 2、3、7、8）、停車空間（編號 4）及樓梯間與屋頂平台（編號 5）等，系爭廣告將前開標示空間表示供作室內空間使用，核與原核准竣工圖說用途不符。復依臺南市政府表示，系爭建案行政程序業已終結不得再辦理變更設計，而未依規定取得執照，擅自建造之違章建築，將依相關建管法規辦理。承此，系爭廣告以虛線標示之空間配置情形，因已無法為變更設計之申請，系爭建案於興建完成交屋後，消費者並無合法權源得依系爭廣告所規劃空間配置為使用，倘擅自建造即屬違建，有遭違反建築法規而查報、拆除之風險。是系爭廣告內容已足使消費者產生可比照規劃使用之印象，其差異難為一般消費大眾所接受，核屬對商品之用途及內容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。
- 三、綜上，被處分人於「家○大富來」建案廣告以虛線方式標示部分空間作為室內空間使用，就商品之用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示。經審酌違法行為之動機、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、「屋殼網」網站登載「家○大富來」建案「全區配置示意圖TYPE A」及「全區配置示意圖TYPE B」。
- 二、被處分人 103年 4月25日、103年 6月20日陳述書及 103年 8月21日到會陳述紀錄。
- 三、臺南市政府 103年 7月 1日府工管一字第1030550122號、103年 8月15日府工使一字第1030767414號、103年 8月22日府工使一字第 1030793627 號書函暨 103年10月 8日電話訪談紀錄。

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27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。