

發文字號：法務部 111.10.05 法律字第 11103511300 號書函

發文日期：民國 111 年 10 月 05 日

要 旨：法務部就有關行政罰法第 27 條第 2 項規定之起算裁處權時效等疑義說明
主 旨：有關貴會所詢行政罰法第 27 條第 2 項規定起算裁處權時效等疑義乙案，復如說明二至四，請查照。

說 明：一、復貴會 111 年 9 月 30 日公競字第 1111461218 號、同年月 14 日公競字第 1111461145 號及 111 年 8 月 22 日公競字第 1111461045 號書函。

二、按行政罰法（下稱本法）第 27 條第 1 項及第 2 項規定：「行政罰之裁處權，因 3 年期間之經過而消滅（第 1 項）。前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算（第 2 項）。」是以，行政罰之裁處權時效，原則上自違反行政法上義務之行為終了時起算 3 年。上開「違反行政法上義務之行為終了時」或「結果發生時」如何認定，應視違反行政法上義務之行為為何而定；惟所謂「結果發生時」，乃指法定處罰要件之結果發生時而言，不包含法定處罰要件以外之結果發生在內，故如法規不以發生某種結果為處罰要件時，縱實際上發生結果，其裁處權時效之起算日仍以行為終了時為準（林錫堯著，行政罰法，2012 年 11 月，二版第 1 刷，第 119 頁；最高行政法院 103 年度判字第 598 號及 103 年度判字第 616 號判決參照）。

三、次按公平交易法（下稱公平法）第 21 條第 1 項規定：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使用公眾得知之方法，對於商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」其立法目的，係要求事業對其所銷售之商品或服務，於廣告及其他公眾可知悉之方法中，應為真實之表示，以確保市場公平競爭之秩序及市場效能，不因不實宣傳內容而受損害，其所非難者，乃事業對其商品（服務）利用虛偽不實或引人錯誤之廣告及其他使公眾得知之方法，以爭取交易機會之不正競爭手段；復依「公平交易委員會對不動產廣告案件之處理原則」第 3 點第 8 款、第 9 款及第 4 點規定略以，不動產廣告為對建築物外在環境、視野、景觀之表示與事實不符，或其共有部分之格局配置與廣告不符者，即為虛偽不實或引人錯誤情形之表示或表徵；且就預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷，倘廣告主使用廣告時已預知或

可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。本案之不實廣告裁處權時效應如何計算，應先釐明公平交易法第 21 條第 1 項規定有無以一定客觀結果之發生為要件？又行為人究竟於何時合致構成要件？又是否有因廣告媒介之不同（如刊登於電視廣告、報章雜誌、網際網路、廣告宣傳品等），而影響行為終了時點？此因涉及公平交易法第 21 條第 1 項規定要件之解釋及個案事實之判斷，爰請貴會釐明並參諸上開說明，本於權責予以審認。

- 四、另預售屋之購屋人與建商訂定對動產買賣契約時，既無成品可供實際之檢視，其決定是否購屋，自當信賴廣告上所載；出賣人將廣告平面圖放置於售屋現場供人取閱，出賣人之使用人並依據該平面向買受人解說，表示買賣房屋之空間，格局按平面圖所示，足認定該平面圖所示房屋之空間、隔局等項，確已成為買賣雙方合致之意思表示，該平面圖自屬契約之一部分；縱預售屋定型化契約書有出賣人得變更設計之約定，惟不得違反買受人之合理期待，自不容出賣人於締約後再予片面變更（最高法院 89 年度台上字第 746 號、92 年度台上第 906 號判決及詹森林著，消費者保護法與預售屋買賣定型化契約，臺大法學論叢，第 27 卷第 4 期，第 12 頁第 13 頁）；又建造上起造人之公法上法律地位，係業經主管機關許可為建築行為，並負建築法上義務及責任；建造執照之法律關係，係存在於主管機關與起造人之間，其雖不具有一身專屬性，而有變動之可能，惟起造人之變更仍應依建築法第 55 條第 1 項第 1 款規定申報主管機關備案（最高行政法院 106 年度判字第 212 號判決及臺北高等行政法院 104 年訴字第 1825 號判決參照）。爰本件倘就媒體報導宣稱「1、2 期社區中間另保留約 600 坪中庭花園」及文宣標示「第 1 期及第 2 期社區之間至少保留 30 米棟距」，認屬 A 建設公司之廣告並納入契約內容之一部，基於債權債務關係之相對性，其契約內容之拘束力應僅存在於 A 建設公司與第 1 期建案房屋之買受人間，尚不及於他人。至 A 建設公司將第 2 期土地轉售予 B 建設公司，並辦理建照之起造人變更為 B 建設公司，B 建設公司僅係承繼 A 建設公司關於起造人公法上法律地位，並未承擔 A 建設公司與第 1 期建案房屋買受人間之契約關係，自不承擔 A 建設公司廣告內容之義務。至 A 建設公司是否應就其廣告內容承擔法律責任，仍須視是否符合公平交易法第 21 條第 1 項規定要件而定。

正 本：公平交易委員會

副 本：本部資訊處（第 1 類及第 2 類）、法律事務司（4 份）