

# 公平交易委員會處分書

公處字第 111030 號

被處分人：希苑建設有限公司

統一編號：54996685

址 設：雲林縣虎尾鎮新興里光明路 193 巷 14 號 1 樓

代 表 人：黃○○

地 址：同上

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「希苑四季」預售屋建案，於廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1 衛)」並輔以夾層設計，就足以影響交易決定之商品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 80 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣本會 110 年 10 月間查悉被處分人於雲林縣虎尾鎮銷售「希苑四季」建案，在網站廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1 衛)」並輔以「1 房配置參考圖」刊載夾層設計；另經赴案關建案現場調查，銷售人員所提供「1 房配置參考圖」及帶看「樣品屋」，與前揭網站所刊載「1 房配置參考圖」刊載夾層設計相同。經查詢案關建案建造執照(107(雲)營建字第 01340 號)，未有夾層設計。是本件案關廣告宣稱可施作夾層與建造執照用途不符，涉有廣告不實。
- 二、調查經過：

(一)經函請被處分人書面陳述及到會陳述，略以：

- 1、案關建案原建案名稱為「四季飯店」，由三希堂建設公司興建與對外銷售，至 109 年 8 月 1 日由被處分人接手續建及銷售之預售屋建案，並變更案關建案名稱為「希

苑四季」。案關建案興建地點為虎尾鎮光明路同心段地號34地號；興建期間為109年8月至111年3月；銷售期間自109年8月1日起；預計完工日期為111年3月31日。

- 2、「希苑四季」建案網站確為被處分人所經營及架設，案關網頁廣告為被處分人所刊載，刊載日期為109年8月1日至110年11月，被處分人於110年11月接獲本會通知後，即將「希苑四季」建案網站下架。另被處分人109年8月1日至110年11月於案關建案銷售中心提供配置參考圖供購屋民眾參考，數量約200份。案關網頁廣告內容「1房配置參考圖」為被處分人製作，並放置案關建案銷售現場給現場看屋客戶參考，散發期間為109年8月1日至110年11月，印製份數100份。又案關建案「樣品屋」係由被處分人所出資搭設而成，設置於銷售中心附近，供銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀，並據以介紹相關裝潢及格局，於110年11月接獲本會通知後，即全部拆除完畢。
- 3、案關「1房配置參考圖」及「樣品屋」廣告雖有上、下空間配置，但非屬可供人居住並影響結構安全之「夾層結構」，為被處分人為客戶建議可做為儲物空間利用之配置，並非建築結構主體設計。惟案關網站廣告宣稱「1套房(1+1房1廳1廚1衛)」並輔以「1房配置參考圖」刊載夾層設計，及案關建案樣品屋施作夾層設計，被處分人確實向消費者建議可於1房的房型為夾層設計，可多一房之空間使用。
- 4、案關建案原核准之建造執照平面圖未有夾層設計，工程施作均按原送審經核准之建造執照平面圖施工，並無更改設計，符合案關建案建造執照。另被處分人並未就廣告宣稱夾層設計向雲林縣政府申請變更設計。又被處分人所銷售案關預售屋建案為半毛胚屋，不包含裝潢裝修及家電，此亦訂於買賣契約第1條第2項，本買賣標的

均按建照平面圖及配置圖施作，未含裝修及家電，被處分人僅附贈櫥櫃及衛浴設備，為預購房屋所認知之事實。

(二)經函請雲林縣政府提供專業意見及相關事證，略以：

- 1、建築法第4條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」同法第25條第1項規定，略以：「建築物非經申請直轄市、縣市局主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……。」同法第97條之2規定，略以：「違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。」另查違章建築處理辦法第2條規定：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可，並發給執照，方能建築，而擅自建築之建築物。」
- 2、案關建案領有107雲營建字第1340號建造執照，依調閱相關建造執照圖說，案關建案並無夾層設計，若現場施作有未經許可之項目，該項目即為違章。

理 由

- 一、依公平交易法第21條第1項規定：「事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與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。」第2項規定：「前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、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，及其他具有招徠效果之相關事項。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。事業倘於廣告或以其他使公眾得知

之方法，就商品之內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。次依同法第 42 條前段規定，主管機關對於違反第 21 條、第 23 條至第 25 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰。

二、有關本案廣告行為主體：案關建案係由被處分人所投資興建及銷售之預售屋建案，為案關建案出賣人；又被處分人亦自承經營「希苑四季」建案網站，並於建案銷售中心提供配置參考圖及搭設樣品屋，供購屋民眾參考，顯見被處分人係以自己名義使用廣告，並藉由該等廣告行銷其商品，故可認被處分人為本案廣告主。

三、有關本案廣告行為客體

(一) 被處分人自承經營及架設「希苑四季」建案網站，及於案關建案銷售中心提供「1 房配置參考圖」供購屋民眾參考，故該「希苑四季」建案網站及「1 房配置參考圖」為本案廣告客體。

(二) 就現場樣品屋廣告部分，被處分人自承於銷售中心附近搭設樣品屋，供銷售人員於銷售房屋時帶消費者參觀，並據以介紹相關裝潢及格局，故該現場樣品屋係為供銷售人員解說使用，其係以大眾得共見共聞之方式，向不特定到場看屋之消費者傳遞建案資訊，以達行銷商品之目的，爰足認該現場樣品屋亦為本案廣告論究範圍。

四、案關廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1 衛)」並輔以夾層設計，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 按房屋銷售廣告所描述之公共設施、住宅用途及建物內容等情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者據廣告僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之建物內容，而難以知悉廣告所載之建物內容違反建管法規，有遭罰鍰、或勒令拆除、停止使用、恢復原狀等處分之風險。

(二) 查案關建案網站廣告宣稱「1 套房(1+1 房 1 廳 1 廚 1

衛)」並輔以「1房配置參考圖」刊載夾層設計；另銷售中心提供「1房配置參考圖」及案關建案樣品屋，與前揭網站所刊載「1房配置參考圖」刊載夾層設計相同，整體觀察足使消費者認知於購屋後，可於案關建案合法施作與使用夾層空間。惟據雲林縣政府提出意見表示，案關建案並無夾層設計，若現場施作有未經許可之項目，該項目即為違章。

- (三) 據被處分人表示，案關廣告宣稱係被處分人建議客戶可於1房的房型為夾層設計，作多一房之空間使用，另原核准之建造執照平面圖未有夾層設計，工程施作並無更改設計，被處分人亦未就廣告宣稱夾層設計向雲林縣政府申請變更設計。是案關建案並未獲建築主管機關審查許可興建夾層，惟案關廣告宣稱1+1房且輔以夾層設計，已足使一般或相關大眾誤認案關建案得施作夾層供多1房使用，並據此認知作交易決定，然卻難以知悉實際上施作夾層，日後有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等處分之風險。故案關廣告核屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。
- (四) 又被處分人雖稱所銷售案關預售屋建案為半毛胚屋，並不包含裝潢裝修及家電，此亦訂於買賣契約，買賣標的均按建照平面圖及配置圖施作，為預購房屋所認知之事實等情。惟廣告係事業於交易前對不特定人所散發，消費者受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責；而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，故被處分人主張契約已告知並不包含裝潢裝修及家

電等節，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

五、綜上，被處分人銷售「希苑四季」預售屋建案，於廣告宣稱「1套房(1+1房1廳1廚1衛)」並輔以夾層設計，就足以影響交易決定之商品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、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後改正情形及配合調查等情狀後，依同法第42條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 日  
被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起2個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。