

公平交易委員會處分書

公處字第 112039 號

被處分人：萬寶聚建設有限公司

統一編號：83436965

址 設：南投縣草屯鎮中正路 486-30 號 2 樓

代 表 人：張家杰

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「萬寶聚和」建案，於 591 房屋交易網站刊載「五層」及「A2 傢俱配置參考圖」5F 將屋突層之樓梯間、電梯間、水塔間規劃作為室內住宅空間使用，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 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、本會 111 年 6 月 27 日查悉被處分人銷售南投縣草屯鎮「萬寶聚和」建案（下稱案關建案），於 591 房屋交易網站刊載「五層」及「A2 傢俱配置參考圖」5F 將屋突層規劃作為室內空間使用，惟查案關建案使用執照刊載突出物 001 層之用途為「樓梯間、電梯間、水塔間」，涉有廣告不實情事。
- 二、經函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

- (一) 被處分人自行興建銷售案關建案，於 110 年 1 月 26 日取得南投縣政府(110)投府建管（造）字第 00027 號、第 00028 號、第 00029 號、第 00030 號等建造執照，111 年 6 月 7 日取得(111)投府建管（使）字第 00314 號、第

00315 號、第 00316 號、第 00317 號等使用執照。被處分人於 591 房屋交易網站刊登廣告期間為 110 年 12 月至 111 年 9 月。

- (二) 案關建案「A2 傢俱配置參考圖」5F 為使用執照及竣工平面圖核定之突出物 001 層，其使用類別為「樓梯間、電梯間、水塔間」。案關建案廣告所載「五層」、「5F」，僅是表達有 5 個空間，亦即地上 4 層加突出物 1 層，總計有 5 個樓地板。
- (三) 「A2 傢俱配置參考圖」5F 所設計之桌椅係提供民眾知悉該樓梯間之空間比例，非刻意使民眾誤認其為室內空間之用途，嗣後得知案關建案廣告有疑義時亦立即下架。

三、經函請南投縣政府提供意見，略以：

- (一) 案關建案 4 張使用執照詳載層數均為地上 4 層、突出物 1 層，該突出物 001 層為突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，原核准之用途為樓梯間、電梯間、水塔間，非屬廣告所稱「5F」，且依現況照片非其廣告宣稱作為書房使用。
- (二) 案關建案倘違反原核發用途使用，按建築法第 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」復依同法第 91 條第 1 項第 2 款規定，未依第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，處新臺幣 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。

理 由

一、按公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 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。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。」事業倘以廣告或其他使公眾得知之方法，就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者，即違反前揭規定。復按公平交易法第 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，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰」。



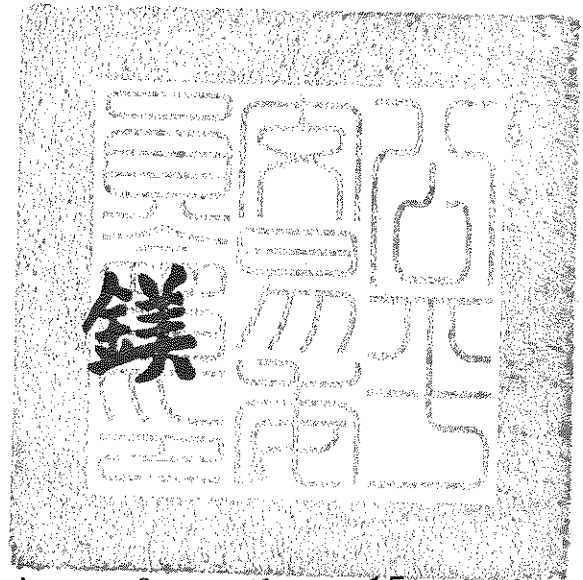
二、按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響交易相對人承購與否之重要交易決定因素之一，交易相對人據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

三、查被處分人銷售案關建案，於 591 房屋交易網站刊載「五層」及「A2 傢俱配置參考圖」5F 規劃為書房等室內空間使用，就整體廣告內容觀之，予人印象係案關建案為五層樓，且 5 樓可合法作為室內空間使用。然據南投縣政府提供意見，案關建案 4 張使用執照均詳載層數為地上 4 層、突出物 1 層，且該突出物為突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，非廣告所稱「5F」，又該突出物之用途為樓梯

間、電梯間、水塔間，尚非廣告宣稱作為書房使用，倘建築物所有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，依建築法第91條第1項第2款規定，處新臺幣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。是因案關建案廣告規劃與原核准平面圖說不符，交易相對人無法合法享有廣告所示之空間配置，該廣告之表示核與事實不符，已足以引起一般大眾對建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

- 四、綜上論述，被處分人銷售「萬寶聚和」建案，於591房屋交易網站刊載「五層」及「A2傢俱配置參考圖」5F將屋突層之樓梯間、電梯間、水塔間規劃為室內空間，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。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，考量被處分人僅銷售4戶，迄未售出等情形，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

主任委員 李



中 華 民 國 112 年 6 月 15 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，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。



