

預售屋廣告之糾紛

建商銷售預售屋時，為吸引消費者，將房屋平面配置圖之建築用途違法標示，使人誤認停車位、陽台可作室內空間使用所生之紛爭。

■撰文＝王宏炫
(公平會公平競爭處視察)

案例背景

A公司預售屋廣告，將法定停車位、陽台、露臺標示為客廳、廚房、臥室、衛浴室等室內空間，及於法定空地上標示可建造臥室、衛浴室、露臺、陽台等，疑涉廣告不實，違反公平交易法第21條規定。

按房屋銷售廣告所描述之建築用途等情狀，為影響消費者承購與否及交易決定之重要因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之內容使用，難以知悉廣告所載之內容或用途違反建管法規，廣告主日後雖可提供與廣告相符之給付，惟因違反相關建築法規，而日後消費者有遭罰鍰、勒令拆除、停止使用或恢復原狀等行政懲處之風險。

調查結果

經查A公司所興建預售屋建案，其廣告平面配置圖描述之建築用途等情狀如下：1.建造執照核准平面圖（下稱建照平面圖）A6-1F所示法定停車空間，廣告之平面配置圖畫為客廳。2.建照平面圖A10-1F外廊及其外之空地、2F後陽台、3F陽台，廣告之平面配置圖畫為臥室及露臺、衛浴室、臥室使用，2F後陽台外再延伸加蓋。3.建照平面圖B1-1F法定停車空間及空地、2F陽

台、3F陽台，廣告之平面配置圖畫為客廳及衛浴室、臥室使用，2F陽台外再延伸加蓋。4.建照平面圖B3-1F空地、2F陽台、3F陽台、4F陽台及露臺，廣告之平面配置圖畫為臥室、衛浴室及露台、客廳及廚房、臥室及室內空間、臥室使用，2F前陽台再延伸加蓋。5.建照平面圖B6-1F空地、2F陽台、3F陽台，廣告之平面配置圖畫為臥室及廚房、露臺、臥室及衛浴室、臥室使用，且2F前、後陽台均延伸加蓋，涉已違反建築法第25條第1項、第73條第2項規定。消費者依據前等廣告內容，將誤認建照平面圖核准之停車空間、陽台均可作為臥室等室內空間之使用，並可於建照平面圖核准範圍外擅自建造。故廣告表示內容與實際之差異，足以引起一般消費大眾錯誤之認知，核屬虛偽不實或引人錯誤之表示，且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。

