

行政院公平交易委員會處分書

公處字第 097064 號

被處分人：居意建設事業有限公司

統一編號：28088391

址 設：臺北縣蘆洲市成功路 112 號 1 樓

代 表 人：○○○ 君

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、被處分人於「台北 BINGO」建案廣告上，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅配備為圖示，且將陽台位置標示為室內空間之一部分，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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 200 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣被處分人「台北 BINGO」建案（下稱系爭建案）廣告傳單載有「使用分區/乙種工業區 設計用途/一般事務所」，「全區標準層平面圖」之隔局配置則標示「一般商業設施（一般事務所）」。惟系爭建案以飯店式管理並規劃多項休閒設施，且部分陽台採二次施工方式外推（平面圖上以虛線表示），其廣告內容涉有誤導消費者認知，違反公平交易法第 21 條規定情事。
- 二、本會於 96 年 5 月 3 日及 96 年 5 月 3 日派員至系爭建案調查，略以：
 - （一）本會同仁以消費者身分訪查時，其現場銷售人員主動表示系爭建案之土地使用分區為乙種工業區，建物申請用途為一般商業設施（一般事務所），另其建物模型、樣品

屋(F1戶)、戶外廣告及廣告圖冊均有揭露系爭建案之土地使用分區及建物申請用途。

- (二) 本會同仁參觀樣品屋(F1戶)時，現場銷售人員表示該臥室陽台一律外推作為室內之一部分，另現場液晶螢幕所示之「F1傢俱配置圖」及「F1戶標準層傢俱配置參考圖」均將臥室陽台規劃作為室內之一部分。

三、被處分人提出書面答辯及到會說明，略以：

- (一) 案關廣告、樣品屋、「F1傢俱配置圖」及「F1戶標準層傢俱配置參考圖」確係由被處分人出資製作，並自96年1月20日起使用，使用期間約兩個月。其中，案關廣告圖冊及傳單係置於銷售現場主動提供看屋民眾參考；樣品屋部分則由現場銷售人員主動帶看屋民眾參觀。至「F1戶標準層傢俱配置參考圖」並未主動散發，係客戶於銷售中心現場要求後方提供客戶參考；「F1傢俱配置圖」亦為客戶詢問時，方於現場之電視液晶螢幕點選「精緻生活」項目下之該戶別平面圖，顯現予客戶參考。
- (二) 系爭建案之土地使用分區為乙種工業區，建物申請用途為一般商業設施（一般事務所）。被處分人除現場銷售人員以口頭告知消費者系爭建案之使用分區及建物用途外，更於電視媒體廣告、銷售中心外設立之A字牌、銷售中心內所立之告示牌、模型區、服務臺等處、銷售中心停車指示牌、舉牌、訂購單、詢價卡、信封袋等揭示「土地使用分區：乙種工業區」、「建物申請用途：一般商業設施（一般事務所）」字樣。另為避免消費者對樣品屋擺設產生混淆，被處分人於樣品屋外立有牌示「……樣品屋之隔間及設備等與本預售建物之設計用途不同，實際使用規劃仍應遵照建築法令使用分區之規範，以免違反建築法令之相關規定」。又被處分人於銷售中心亦立有「消費者權益須知」之告示牌面，提醒消費者倘不符合用途使用，涉及違反都市計畫法及相關法律之規定。
- (三) 被處分人更於房屋預定買賣契約書第2條載有「……本基地土地使用分區為台北縣三重都市計劃區內乙種工業用地。建築物申請用途為：……（二）地上層：申請用

途為一般事務所（依台北縣都市計劃甲、乙種工業區土地設置公共服務設施、公用事業設施暨一般商業設施申請條件規定）。前開契約書之附件 12「乙工同意書」亦載明系爭建案非供一般住宅使用，並強調系爭建案建造執照上加註「依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請設置，禁止作住宅及其他違反工業區土地使用管制之行為。」另附件 14「二工同意書」中亦載明消費者倘不符建物使用及變更工程，涉有違反都市計畫法第 79 條之規定。

- （四）政府於 90 年修改都市計畫法台灣省施行細則第 18 條，將工業區土地使用項目由原先僅能設立工廠、工廠必要附屬設施及工業發展有關之措施的規定，放寬至得作商業用途，在工業區內可設立「公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施」，其中「一般商業設施」包含「一般零售業、一般服務業及餐飲業」、「一般事務所及自由職業事務所」、「運動休閒措施」、「銀行、信用合作社、農、漁會信用部」、「大型展示中心或商務中心」、「倉儲批發業」、「旅館」等項目。故一般商業設施（一般事務所）之建築用途與早期之工業區住宅，大都是以廠房、廠辦等工業使用的建築物申請建照執照，實大相逕庭。
- （五）系爭建案之土地使用分區為乙種工業區、建物申請用途為一般商業設施（一般事務所），是舉凡律師、會計師、室內設計、裝潢等職業領域別之設立，均屬一般事務所。一般商業設施（一般事務所）基於商業用途，考量個人化事務所之使用，故得設置隔間、洗手間等設施，而幾與一般住宅無異。況且辦公室、事務所之裝潢現代化、舒適化、居家化，亦為現今社會之趨勢。惟因系爭建案之隔間裝潢與一般住宅無顯著區別，是被處分人乃於樣品屋、傢配圖面等載有「一般商業設施（一般事務所）」之字樣，避免消費者產生誤認。被處分人並未於案關廣告傳達系爭建案為一般住宅，雖廣告強調系爭建案係以飯店式管理並規劃多項休閒設施，惟該廣告內容之表達尚符合一般商業設施之使用內容，且被處分人就系爭建

案之土地使用分區及建物用途，業盡告知、揭露之能事，且亦已揭示消費者違反用途之相關法律效果。

- (六) 系爭建案分為 4 大棟，樓高 13 層及 14 層 (C1 及 C2)，總共 248 戶。預定可以進行陽台外推之棟別有 A2、A3、B2、B3、C1、C2、D1、E1、F1、G1、G2，經購屋民眾主動提出陽台外推之要求，被處分人會以口頭告知陽台外推係屬違建，並請購屋民眾於契約書內簽認「二工同意書」，內並載明陽台外推之違法效果。被處分人則於取得使用執照後，以二次施工方式進行陽台外推。

四、經請臺北縣政府表示意見，獲復略以：

- (一) 系爭建案土地使用分區確屬乙種工業區，另其申請建物各樓層核准使用類組，並無住宅類別。
- (二) 依建築法第 73 條及第 91 條規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。……建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建照行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」、「一、違反第 73 條第 2 項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 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。」如違反規定者併依同法第 91 條規定辦理。
- (三) 查將建築物原有外牆拆除，而於陽台上加裝窗戶，為該建築物之外牆，使原有陽台成為居室之一部分，而增加該建築物之建築面積及樓地板面積，應另外申請建築執照，否則應予取締；又此與原核定使用用途不合之變更者，應申請變更使用執照。

理 由

- 一、按公平交易法第 21 條第 1 項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，足以引起相當數量之一般或相關大眾錯誤之認知或決定者。是倘事業於廣告上，對於商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。

二、據案關廣告揭示「投資興建／居意建設事業有限公司」，得認定系爭建案係由被處分人興建銷售，且被處分人亦自承案關廣告、樣品屋、「F1 傢俱配置圖」及「F1 戶標準層傢俱配置參考圖」等係由渠出資製作，故足認被處分人為本案廣告主。

三、有關被處分人系爭廣告使用一般住宅配備為圖示，違反公平交易法第 21 條規定部分：

（一）依都市計畫法第 85 條規定訂定之都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施為主，亦得申請公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施使用；次依都市計畫法第 79 條及第 80 條規定，都市計畫範圍內土地或建築物違法使用者，地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，不遵上開處分者，除應依法予以行政強制執行外，並得處 6 個月以下有期徒刑或拘役；另依建築法第 73 條第 2 項及第 91 條第 1 項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組應申請變更使用執照。未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣 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。又據臺北縣政府表示意見，系爭建案土地使用分區為乙種工業區，另其申請建物各樓層核准使用類組，並無住宅類別。系爭建案之使用倘違反建築法第 73 條第 2 項規定，應依同法第 91 條規定辦理。

- (二) 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之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。查系爭「台北 BINGO」建案位於都市計畫乙種工業區，雖經申請可為一般商業設施(一般零售業及一般事務所)使用，但依法不得作住宅使用已如前述。次查案關廣告傳單(參附件 2)雖載有「使用分區／乙種工業區 設計用途／一般事務所」字樣，惟亦載有「用北市套房價，享受北市超豪宅國際級規劃」、「力邀北市層峰豪宅三大名師，共創三重首座加州樂園」等字樣；此外，系爭建案之「F1 傢俱配置圖」及「F1 戶標準層傢俱配置參考圖」(參附件 11、12)廣告顯示為一般含客廳、臥房、廚房、衛浴之住家格局，並無類似商業或辦公使用之圖示及說明，整體以觀，易使消費者誤認系爭建案除供一般零售業及事務所用途外，亦可供一般住宅使用，並據此認知作成交易決定。是系爭廣告表示之內容與一般消費大眾之認知有相當大之差距，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，核已足以引起一般大眾錯誤之認知或決定。

- (三) 被處分人雖辯稱就系爭建案之土地使用分區及建物用途，業盡告知、揭露之能事，且已揭示消費者違反用途之相關法律效果；並主張一般商業設施(一般事務所)基於商業用途，考量個人化事務所之使用，故得設置隔間、洗手間等設施，而辦公室、事務所之裝潢現代化、

舒適化、居家化，乃現今社會之趨勢云云。按工業用地內一般事務所固非不能設置衛浴、廚具設備等，亦不能因該等設置而逕論為住宅使用；惟如前述，案關廣告傳單、「F1 傢俱配置圖」及「F1 戶標準層傢俱配置參考圖」易使消費者誤認系爭建案可供一般住宅使用，縱被處分人已為建物用途之揭示，綜合觀察其整體廣告效果，仍易使消費者誤認系爭建案雖位於乙種工業用地，除供一般零售業及事務所使用外，亦得供作一般住宅使用，尚難因其已揭示建物基地為乙種工業用地，即得避免消費者誤認系爭建案可供作住宅使用之認知。

四、有關被處分人系爭廣告使用陽台外推為室內空間圖示，違反公平交易法第 21 條規定部分：

- (一) 依建築法第 9 條及第 25 條規定，建築物之建造係指新建、增建、改建等行為，所稱增建，為於原建築物增加其面積或高度者，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；依建築法第 86 條第 1 款規定，擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。據臺北縣政府表示意見，將建築物原有外牆拆除，而於陽台上加裝窗戶，為該建築物之外牆，使原有陽台成為居室之一部分，而增加該建築物之建築面積及樓地板面積，應另外申請建築執照，否則應予取締；又此與原核定使用用途不合之變更者，應申請變更使用執照。
- (二) 查系爭建案建造執照工程圖記載，F1 戶經理室外緣位置設計有「陽台」。惟依系爭建案「F1 戶標準層傢俱配置參考圖」所繪平面配置內容，該陽台位置為臥室之一部分，並繪有床、櫃子等圖示；且本會同仁於系爭建案接待中心參觀樣品屋（F1 戶）時，現場銷售人員表示該臥室陽台一律外推作為室內的一部分，另現場液晶螢幕所示之「F1 傢俱配置圖」亦將臥室陽台規劃作為室內之一部分，整體觀之，易使消費者誤認該陽台所在位置為室內

空間之一部分，可比照規劃使用。承前述，系爭廣告表示內容業經臺北縣政府認定倘有陽台外推之情形，將有遭建管單位取締之風險，是系爭廣告表示之內容與一般消費大眾之認知有相當大之差距，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，故被處分人就其商品之用途及內容為虛偽不實或引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，洵堪認定。

- (三) 被處分人雖辯稱倘購屋民眾提出陽台外推之要求，該公司會以口頭告知陽台外推係屬違建，並請購屋民眾於契約書內簽認「二工同意書」，內並載明陽台外推之違法效果，被處分人則俟取得使用執照後，以二次施工方式進行陽台外推。惟依預售屋之交易特性，消費者常依憑廣告以認識所購建物之外觀、設計、格局配置等內容，並據為是否交易之參考；又廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，為避免消費者受不實廣告誤導致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，被處分人對廣告內容尚不因其以契約或口頭另為補充說明而得主張免責，故被處分人上開答辯之主張，並無可採。

五、綜上論述，被處分人於銷售「台北 BINGO」建案廣告上，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅配備為圖示，且將陽台位置標示為室內空間之一部分，就商品之用途及內容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，爰依同法第 41 條前段規定處分如主文。

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。