

# 行政院公平交易委員會處分書

公處字第 101007 號

被處分人：統一國際企業股份有限公司

統一編號：12861587

址 設：屏東縣屏東市公裕街 328 巷 39 號 2 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、被處分人銷售「金鑽別墅」建案，宣稱「建 65→68 坪」，對於商品之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 10 萬元罰鍰。

## 事 實

被處分人銷售「金鑽別墅」建案，於廣告看板宣稱「金鑽別墅地 31→43 坪 建 65→68 坪」，惟檢舉人至地政事務所查出系爭建案最小建坪為 56.2 坪，最大建坪為 58.5 坪，與廣告看板宣稱坪數相差 10 坪左右，系爭廣告涉有不實情事。

## 理 由

- 一、按被處分人表示「金鑽別墅」建案雖為其所興建，其土地實為被處分人代表人○○○○所共有，且銷售時係由○○○○、被處分人及雇用第三人共同銷售，系爭廣告看板恐為當年代銷人所張掛迄今，並非被處分人所製作，該看板上之電話號碼亦非該公司之電話云云，惟經撥打案關廣告

上登載之聯繫電話號碼，獲告知系爭建案之餘屋銷售權已由建商收回，並提供被處分人代表人及其配偶之聯絡電話，復查本案檢舉人係於99年1月間向被處分人代表人及其○○等購買系爭建物，是系爭廣告所提供之聯絡資料及實際出售人既為被處分人，且係做為銷售被處分人所興建建物之用，被處分人自為本案廣告主無誤。

- 二、按建案廣告上就各建物所為之建坪面積表示，易使人以為該坪數為實際之權狀坪數，亦即購屋人將來辦理建物買賣或轉移憑以依據之建物面積，查被處分人銷售「金鑽別墅」建案，於廣告看板宣稱「金鑽別墅 地 31→43 坪 建 65→68 坪」，其予人之印象，係系爭建案各建物之地坪介於31坪至43坪之間，建坪則介於65坪至68坪之間，亦即各建物均不小於65坪，然據檢舉人所提出系爭建案兩棟建物之登記謄本，其建坪分別為56.19坪及58.47坪，面積均未達65坪，是相關宣稱業屬虛偽不實及引人錯誤之表示。
- 三、固據被處分人表示系爭建案各戶之權狀坪數雖未達65坪以上，惟其考量住戶實際使用需求爰予以增建。然查被處分人於案關廣告中以「建坪」此非法定用語作為建築物面積之表示，倘其面積表示之數量與登記之面積不符者，即應於廣告中明顯處，以相當比例之字體註明所包含之範圍，避免有引人錯誤之情事。惟查被處分人為系爭廣告時，顯已預知廣告所登載坪數與所有權狀上實際坪數間差異，卻未於廣告中併予註明相關包括範圍，此將引致購屋人就系爭建案之所有權狀上實際坪數產生誤認，核已違反公平交易法第21條第1項規定。
- 四、綜上論結，被處分人銷售「金鑽別墅」建案，宣稱「建 65→68 坪」，已就其商品之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。經審酌行為人違法行為之動機、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、營業額及其市場地位；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 條第 1 項前段規定處分如主文。

#### 證 據

- 一、被處分人廣告看板。
- 二、被處分人 100 年 9 月 13 日陳述紀錄、「金鑽別墅」建案各樓層平面圖及規格、成本、售價表。
- 三、相關建物登記第二類謄本及不動產買賣契約書。

#### 適 用 法 條

##### 公平交易法

第 21 條第 1 項：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。

第 41 條第 1 項前段：公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止、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。

##### 公平交易法施行細則

第 36 條：依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。六、違法類型曾否經中央主管機關導正或警示。七、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。八、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

中 華 民 國 101 年 1 月 17 日  
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。