

樓頂屋突空間=休閒空間!?

建商在銷售預售屋時，常以平面設置圖等廣告說明建案之設施，吸引消費者購買，但建商所承諾購建之設施，完工時能否合法給付？

■ 撰文 = 林雨菁
(公平會公平競爭處視察)

案例背景

A建設公司為銷售S建案，在屋突（樓頂突出）部分規劃設置「茶藝室」與「視聽室」等公共設施，並印製散發載有公共設施之「屋突貳參層平面配置示意圖」，惟經比對該「屋突貳參層平面配置示意圖」與S建案所在縣（市）政府核發之建造執照內容，發現茶藝室與視聽室等設施之位置，在建造執照所載之建築物用途為「附屬樓梯間」，A建設公司廣告之休閒空間與建造執照核發之用途不符。

建案廣告須與建造（使用）執照核發之用途相符才能合法給付與使用

S建案建造執照所核准之屋突用途包括附屬樓梯間等，與A建商廣告所載「視聽室」及「茶藝室」之用途不符，依相關建築法規規定，該等附屬樓梯間等在完工後，無法將附屬樓梯間等辦理變更設計為「視聽室」及「茶藝室」之使用，倘S建案取得使用執照後，依廣告內容將附屬樓梯間變更為「視聽室」及「茶藝室」使用，仍有違反都市計畫法規定，可處罰鍰，並

勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等。

縱使建商實際交付之標的物與預售屋廣告內容相符，然而廣告所載之用途及內容違反相關建築法規，日後仍有遭查報拆除之風險，A建設公司之平面配置示意圖廣告已使消費者誤認S建案之屋突部分，將可供作視聽室及茶藝室使用，此一廣告已屬虛偽不實及引人錯誤之表示，而違反公平交易法第21條第1項規定。

提醒您，購買預售屋時，可以請建商提供建造執照，比對建商所提供之公共設施空間廣告等設施說明是否與建造執照內容相符，以保障您於交屋後能合法使用公共設施空間。

