

辦公室可作住家使用?—小心建管機關找上門!

房屋廣告常放有住宅設計之傢俱配置圖吸引消費者，但未來交屋後真的可以按配置圖施作使用嗎?

■撰文=枋惟詳
(公平會公平競爭處科員)

案例背景

公平會主動調查獲悉A建設公司銷售S建案，於銷售中心現場提供之廣告文宣載有「……以28%低公設比為您打造更舒適的居家空間！」與「A5 46.64坪 尊榮大四房 空間示意參考圖」等描述一般住宅之用語及圖示，以及第4層至第13層A1至A7各戶之「空間配置示意參考圖」標示客廳、廚房及臥室等住宅空間，使用一般住宅之用語與圖示，惟經比對該建案所在地縣(市)政府核發之建造執照，前揭樓層核定之建物用途均為辦公室(廳)。

建案廣告須與建造(使用)執照核發用途相符才屬合法使用

經查S建案建築基地之使用分區為市場用地，其第4層至第13層核定之建物用途為辦公室，於使用執照圖說內空間係標示作為會議室、主管室、茶水間及資訊室等商業用途使用，倘擬作為住宅使用，應符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，向建案所在地縣(市)政府申請變更「獎勵興辦公共設施投資契約書」並取得核准同意再依規定辦理建造執照變更設計，後續倘將施工平面圖核定之辦公室等用途依廣告所示變更為住宅使用，涉及用途不符，建案所在地縣(市)政府將依建築法等相關規定處理，復查A建設公司未向所在地縣(市)政府辦

理上述事項之變更申請，故該建案第4層至第13層A1至A7各戶若依廣告內容作為住宅使用，將有遭建管機關罰鍰、停止使用或恢復原狀等處分之風險。

按預售屋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，有遭罰鍰、停止使用或恢復原狀等處分之風險，A建設公司之廣告使一般或相關大眾誤認S建案第4層至第13層A1至A7各戶可作住宅使用，屬虛偽不實及引人錯誤之表示，已違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒欲購買預售屋之民眾，購買前可請建商提供建造(使用)執照，比對建商所提供之用途規劃等說明是否與執照內容相符，確實釐清房屋之實際用途，以保障自身權益並避免日後糾紛。

