

公平交易委員會 99 年度研究報告提要表

填表日期：108.12

研究報告名稱	公平交易法對於不動產廣告之規範及案例研究		
研究單位 及人員	公平交易委員會第三處 吳翠鳳、陳俊廷、何彥蓉、李婉君、 吳信德、游逸風	研究 時間	自 99 年 1 月 1 日 至 99 年 12 月 31 日

一、研究緣起

本會對於不實廣告之審查模式，除以公平交易法第 21 條所規定要件，為行為是否構成違法之認定標準外，並以「公平交易委員會對於公平交易法第 21 條案件之處理原則」及本會基於近 20 年之執法經驗，就實務常見不實廣告行為類型，訂定類型化案件處理原則，以為規範架構。其中針對不動產廣告，本會已於 95 年訂定「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」。而此不動產不實廣告之執法模式，是否發揮規範成效，為本文所欲探究主題，本文將藉由瞭解前開處理原則之訂定，是否有效減少是類行為經本會認定違法而予行政裁處之情形；再就處理原則所規定行為類型，以及目前本會針對不動產不實廣告案件所採執法方式，是否產生疑義或規範不足，而檢討是否有進一步研修之必要，以綜合檢證本會規範措施之良窳。

二、研究方法及過程

本文所採之研究方法主要有文獻分析法及案件分析法。於有關不動產廣告之實務現況部分，主要採用文獻分析法，目的在說明現今實務上不動產廣告所發展出之特殊情形。其次，蒐集分析本會處分書及司法實務判決書，整理歸納以了解本會對不動產不實廣告行為所採管制方式，於實務適用上所產生之問題。此外，並採用案件分析法進行簡單的統計分析，並據此統計分析結果，探討相關問題。本文章節之編排，除第一章為緒論外，將於第二章先行說明現今不動產廣告實務發展情形，以及現今法制對於是類行為之規範架構；第三章則就本會過去處分案件進行簡單統計分析，並將實務適用疑義進行分析與檢討，末於第四章部分提出本文之結論與建議。

三、主要建議事項

- (一)「建築物外觀、設計、格局配置」、「夾層屋」、「建築物用途與建造執照或使用執照所載不符」及「工業住宅」等違法類型，經本會論處違法之案件數並未顯著減少，該緣由及本會對此之改進作法，應為本會日後執法持續關注之重點所在。本文於

此建議，本會日後除可將上開違法行為類型列為執法重點，並宜對不動產業相關公會、業者及消費者加強宣導，俾利瞭解及遵循。

(二)「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」自95年訂定適用至今，於實務適用上，大體而言並無窒礙，惟為因應實務處理案件現況，或可視執法情況研議修正前開處理原則之違法行為類型。