

公平交易委員會處分書

公處字第 104004 號

被處分人：樸實建設有限公司

統一編號：53391961

址 設：新竹市東山里食品路 146 號 2 樓

代 表 人：○○○ 君

地 址：同上

主 文

- 一、被處分人銷售「夏木人文」建案，於網路及實體廣告所載之標準層傢俱平面配置參考圖，及 9-10F Loft-type A 戶、B 戶、C 戶、D 戶上層/下層傢俱平面配置參考圖將「陽台」、「機電空間」、夾層「挑空」及「辦公室」標示為室內住宅空間使用，就商品之內容及用途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、處新臺幣 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動上網搜尋「新竹房地王」網站刊載被處分人之「夏木人文」建案(下稱案關建案)，其建案網路廣告標準層 A 戶、B 戶、C 戶、D 戶傢俱平面配置參考圖及 9-10F Loft-type A 戶、B 戶、C 戶、D 戶上層/下層傢俱平面配置參考圖室內空間畫有虛線(下合併稱系爭廣告 1)；後經被處分人提供與前述網路廣告雷同之傢俱配置參考圖實體紙本廣告文宣，亦發現其部分室內空間畫有虛線(下合併稱系爭廣告 2)，疑係將陽台等空間做室內住宅空間使用，涉有廣告不實，違反公平交易法第 21 條規定。
- 二、調查經過：

(一) 被處分人提出陳述書及到會陳述意見，略以：

- 1、案關建案原名「理性與感性」，後將建案名稱更改為「夏

木人文」。

- 2、案關建案為被處分人自行興建與銷售，其係於 101 年 10 月開始興建至 103 年 8 月完工，並於 101 年 6 月開始銷售迄今。另提供案關建案之建造執照第 01 次變更設計、使用執照、竣工圖說及銷售契約書影本等資料。
- 3、系爭廣告 1 為被處分人出資製作、審閱及使用，並委託新竹房地王網站刊登，第 1 次廣告刊登期間係自 101 年 12 月 1 日起至 102 年 5 月 31 日，第 2 次刊登期間係自 102 年 6 月 10 日迄 102 年 12 月 10 日，逾期後新竹房地王網站忘記下架；被處分人與新竹房地王僅為單純之委任廣告刊載關係，並未涉其他利益分配。
- 4、系爭廣告 2 總計印製約 300 份，使用時間約自 101 年 6 月至 101 年 7 月，即於 101 年 6 月起於銷售中心發送予現場客戶，101 年 7 月之後因現場標準樓層完工，皆以參觀現場格局為主，故系爭廣告 2 用完後未繼續印製。另為節省開銷，沿用原已印製完成之「理性與感性」房屋預定買賣契約書及紙本廣告，無再就更名後之「夏木人文」建案另製紙本廣告。
- 5、系爭廣告 1 及系爭廣告 2 涉將「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」作室內臥房空間使用乙節：
 - (1) 系爭廣告 1 及系爭廣告 2 畫有虛線之室內空間，依使用執照核准之法定用途分別為「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」；且被處分人表示前開虛線空間標示為室內空間使用，均與原經核准法定用途不符。
 - (2) 系爭廣告 1 及系爭廣告 2 將虛線標示為室內空間之主要目的，僅是讓買受人知道將來如何進行裝修之參考，而實際交屋時，被處分人仍維持原設計圖之室內

配置，並無將牆壁拆除或進行二次施工，至於交屋後買受人要如何配置室內空間，則由買受人自行決定。

6、系爭廣告1及系爭廣告2之「9-10F Loft-type A戶、B戶、C戶、D戶上層/下層傢俱平面配置參考圖」標示為室內住宅空間之表示乙節：

(1) 系爭廣告1及系爭廣告2前開樓層空間於建造執照與使用執照之法定用途為「辦公室」；被處分人表示倘將前開空間作為室內住宅空間使用，與原經核准之建築圖說不符。

(2) 系爭廣告1及系爭廣告2將第9層及第10層(含夾層)空間作室內住宅空間使用之目的，係因客戶詢問如何配置前開使用空間，被處分人基於建議之立場，故交由設計師設計製作住宅空間之平面傢俱配置參考圖，作為提供顧客參考之用。

7、本案建蔽率、容積率嗣已飽和，工程已趨完成，故被處分人並未再申請變更設計。

(二) 復經新竹市政府提供專業意見，略以：

1、按建築法第77條第1項規定，建築物所有人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。建築物如有與原核准使用不符情形，應依建築法第73條第2項規定申請變更使用執照。

2、案關建案領有(100)府工建字第00460號建造執照及(103)府工使字第00039號使用執照，依執照登載之法定容積率為240%，設計容積率為239.84%，比照案關建案使用執照之竣工圖說，分別為「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」。

3、案關建案第9層及第10層核定用途為「辦公室」，依

規定不得作為住宅使用，倘該等空間未依核定用途使用者，係因違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條規定處分。

- 4、系爭建築基地位於都市計畫實施容積管制地區，如該基地取得增加容積樓地板面積者，得依法申請變更使用執照。惟該建築物於竣工領得使用執照後，該府尚無受理該基地變更使用執照申請案件。

理 由

- 一、依公平交易法第 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，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生不正競爭之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。
- 二、建築法 73 條第 2 項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區畫、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。同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，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。

三、查案關建案係由被處分人興建銷售，系爭廣告 1 及系爭廣告 2 乃由被處分人自行製作、審閱及使用；系爭廣告 1 刊載於「新竹房地王」網站，系爭廣告 2 於銷售中心發送予現場客戶，爰足認被處分人為本案廣告主。

四、系爭廣告 1 及系爭廣告 2 將「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」作為臥房空間，以及將第 9 層及第 10 層「辦公室」用途之空間標示為住宅空間使用，違反公平交易法第 21 條規定：

(一) 查系爭廣告 1 及系爭廣告 2 於室內空間畫有虛線及室內傢俱、床鋪擺設之圖示，並於系爭廣告 1 及系爭廣告 2 「9-10F Loft-type A 戶、B 戶、C 戶、D 戶上層/下層傢俱平面配置參考圖」畫有客廳、餐廳及臥房等圖示，將上、下層空間做住宅空間使用之表示，實易使消費者認知案關建案前開空間，可供室內臥房空間及住宅空間使用，並據此做成交易決定。

(二) 然查案關建案經新竹市政府核准之使用執照圖說表示，前揭系爭廣告 1 及系爭廣告 2 畫有虛線之室內空間，依使用執照核准之法定用途分別為「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」，另案關建案第 9 層及第 10 層之法定用途為「辦公室」，惟系爭廣告 1 及系爭廣告 2 將前開空間標示為室內住宅空間使用，與原核准使用執照圖說之用途不符，且經被處分人坦承不諱，並因本建案建蔽率、容積率均已飽和，被處分人迄今並未再申請變更使用設計。復依新竹市政府提供專業意

見表示，按建築法第 77 條第 1 項規定，建築物所有人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。建築物如有與原核准使用不符情形，應依建築法第 73 條第 2 項規定申請變更使用執照；倘該等空間未依核定用途使用者，係因違反建築法第 73 條第 2 項規定，依同法第 91 條規定處分。又案關建築物於竣工領得使用執照後，新竹市政府尚無受理該基地變更使用執照申請案件。承此，案關建案之建物實際上並無法依系爭廣告 1 及系爭廣告 2 所標示使用空間，交付予買受人合法作為室內住宅空間使用。

- (三) 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及交易決定之因素，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前揭建築法規，有遭罰鍰、強制拆除、停止使用或恢復原狀之風險。承上，系爭廣告 1 及系爭廣告 2 之表示已足使消費者產生可比照規畫使用之印象，是依現有事證，系爭廣告 1 及系爭廣告 2 之表示與事實不符，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而產生不正競爭之效果。是以，系爭廣告 1 及系爭廣告 2 將「陽台」、「機電空間」及夾層「挑空」標示為室內空間之一部分，並將案關建案使用執照核定為「辦公室」用途之空間標示為住宅空間使用，就商品之內容及用途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。

五、綜上，被處分人於「夏木人文」建案廣告上，將「陽台」

、「機電空間」及夾層「挑空」標示為室內空間之一部分，並將「辦公室」用途標示為住宅空間使用，就商品之內容及用途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條第1項前段規定處分如主文。

中 華 民 國 104 年 1 月 7 日
被處分人如不服本處分，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。