

# 公平交易委員會處分書

公處字第107082號

被處分人：憲宏開發建設有限公司

統一編號：28361911

址 設：臺南市新營區民榮里裕民路16巷2之2號1樓

代 表 人：○○○

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「亞維儂」建案，廣告宣稱「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」，就足以影響交易決定之商品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、處新臺幣15萬元罰鍰。

## 事 實

被處分人於106年12月間被檢舉自104年8月11日至105年3月15日期間，為銷售其投資興建，坐落在臺南市新營區之「亞維儂」建案，而於其設置之廣告看板及旗幟宣稱「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」等語，惟據該建案房屋坐落基地之土地及建物登記謄本所載，其土地總面積僅約63.53坪，建物樓地板總面積亦僅約81.18坪，二者面積均遠不及150坪，前開廣告宣稱爰涉有不實，違反公平交易法第21條第1項規定。

## 理 由

- 一、按建案廣告上就建物所為之面積表示，倘未予明確揭示其包含範圍，易使觀者認為該面積表示即為所有權狀實際登載之面積，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「亞維儂」建案，廣告宣稱「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」，未載明其意涵及包

含範圍，易予人該建案坐落土地面積達150坪，抑或建物樓地板登記面積達150坪等印象。惟據「亞維儂」建案坐落基地之土地及建物等登記謄本內容，顯示該建案基地面積合計僅210平方公尺，約63.53坪；建物面積總計僅268.37平方公尺，約81.18坪，前開面積均未達150坪，且差異甚鉅，是前開「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」等宣稱，業屬虛偽不實及引人錯誤之表示。

- 二、固被處分人辯稱，「亞維儂」建案房屋所有權狀登記面積約為81.18坪，加計「增建」部分面積72.53坪，其實際「使用坪數」已達153.71坪，又該建案係以成屋帶看方式銷售，且其房地買賣契約書內容亦載明買賣標的範圍包含增建、無法登記之建物部分，消費者於購買該建案前業已知悉而無陷於錯誤之虞，故無廣告不實之情事。然被處分人亦自承，「亞維儂」建案「增建」部分，係於完工取得使用執照後，以「二次施工」方式自行增建，然後再製作廣告行銷，期間該公司未曾再就增建部分向主管機關申請建造執照及使用執照，且該增建部分已逾核准之容積率，故亦無申請補正之可能。復據臺南市政府工務局表示，「亞維儂」建案房屋坐落之土地，已於104年3月23日查報違章並列管在案。
- 三、據上，查被處分人係於104年8月製刊案關載有「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」等宣稱廣告，用以銷售「亞維儂」建案，準此，則被處分人於製作及使用前開廣告時，已明知該建案「增建」部分無申請補正之可能，且業遭臺南市政府查報違章並列管在案，然被處分人既未於廣告中註明所稱「150坪」之意涵及包括範圍，且該違章增建部分於日後亦有遭建管單位拆除之風險，核該等廣告表示業有引致消費者就「亞維儂」建案於房屋及土地所有權狀實際登記面積產生誤認之情事，已違反公平交易法第21條第1項規定。至於有關被處分人辯稱，「亞維儂」建案係以成屋帶看方式銷售，且其房地買賣契約書內容亦載明買賣標的範圍包含增建、無法登記之建物部分，消費者並無陷於錯誤而購屋

之虞等情乙節，按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，消費者受到廣告吸引而與建案銷售者聯繫或前往看屋，該廣告即已發揮功能，為避免消費者受不實廣告之誤導致權益受損，並使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而影響市場交易秩序，廣告就商品所為之表示或表徵當與事實相符。又個別交易契約書僅係載明買賣雙方之權利義務事項，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告均有所不同，故契約書所另為之補充、補正說明並不影響不實廣告之認定，被處分人尚不得以此而卸免廣告主真實表示之義務。

- 四、綜上，被處分人銷售「亞維儂」建案，廣告宣稱「150坪住宅莊園」、「150坪養生莊園」，就足以影響交易決定之商品內容為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。經審酌被處分人違法行為之動機、目的、預期不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業規模、經營狀況、市場地位、以往違法情形、違法後懊悔實據及配合調查等情狀後，爰依同法第42條前段規定處分如主文。

#### 證 據

- 一、被處分人設置之「亞維儂」建案廣告看板及旗幟。
- 二、被處分人107年1月16日、6月12日陳述書，以及107年6月12日到會陳述紀錄。
- 三、「亞維儂」建案土地及建物登記第二類謄本。
- 四、臺南市政府工務局107年7月11日南市工管二字第1070743131號函。

#### 適 用 法 條

##### 公平交易法

第21條第1項：事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

第21條第2項：前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事

項，包括商品之價格、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，及其他具有招徠效果之相關事項。

第42條前段：主管機關對於違反第21條、第23條至第25條規定之事業，得限期令停止、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、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

中 華 民 國 107 年 9 月 6 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院提起行政訴訟。