

公平交易委員會處分書

公處字第 115008 號

被處分人：豐禾建設有限公司

統一編號：54587268

址 設：臺中市北區頂厝里永興街 358 號 2 樓

代 表 人：伍○○

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、被處分人銷售臺中市西屯區「文華漾」建案，於銷售現場透過電腦展示影像圖，並輔以二層平面示意圖，載有「夾層」設計，就足以影響交易決定之商品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 120 萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會於 113 年 3 月主動查悉被處分人銷售臺中市西屯區「文華漾」建案(下稱案關建案)，於銷售現場透過電腦展示 2B 戶 3D 影像圖，並輔以二層平面示意圖(合稱案關廣告)，載有夾層設計，惟案關建案建造執照並無夾層設計之紀錄，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

(一) 函請被處分人書面陳述及到會說明，略以：

1、被處分人自建自售案關建案，113 年 11 月 13 日取得臺中市政府都市發展局 113 中都使字第 01663 號使用執照。

- 2、案關建案以預售屋開始銷售，總戶數計 29 戶，銷售期間自 111 年 2 月 7 日至 114 年 3 月 1 日完銷，於 114 年 6 月完工交屋。
 - 3、被處分人委託他事業設計及製作案關影像圖並經被處分人審核。被處分人以會議室作為接待消費者之場所，透過案關廣告向消費者介紹，廣告刊登期間自 111 年 2 月 7 日至 114 年 3 月 1 日。
 - 4、被處分人交屋時依案關廣告逕行二次施工施作「夾層」並提供床、床頭櫃、衣櫃等物品予購屋者，該夾層空間會增加案關建案樓地板面積，但該夾層面積無法向建管單位合法申請建築執照或辦理變更設計，於銷售中已告知消費者知悉。
 - 5、案關建案使用執照已核發，使用執照竣工圖無「夾層」設計，故二層平面示意圖增設夾層及樓梯設計與使用執照竣工圖不同，嗣被處分人未向建管單位申請變更設計。
- (二) 函請臺中市政府都市發展局提供專業意見，略以：
- 1、案關建案於 113 年 7 月 22 日核准第 2 次變更設計，該核准圖說未有申請「夾層」，且該核准面積計算圖所示，設計容積率 271.62%(法定 280%)、設計建蔽率 54.80%(法定 55%)，目前核准值未達上限，惟夾層面積倘涉及建築法規第 39 條規定，應辦理變更設計。
 - 2、案關建案於 113 年 11 月 13 日領得 113 中都使字第 01663 號使用執照，倘欲申請夾層，應依建築法及建築技術規則規定，申請建築執照；倘未申請建築執照者，則涉及違反使用及違章建築相關規定。
 - 3、案關建案尚無其他相關執照申請紀錄，且核准竣工圖亦

無加蓋一層設計。

理 由

- 一、按公平交易法第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「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。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。」故事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，造成不公平競爭，即違反前揭規定。復按公平交易法第 42 條前段規定：「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」。
- 二、有關被處分人銷售案關建案，於銷售現場透過電腦展示案關影像圖，並輔以二層平面示意圖，載有「夾層」空間設計，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：
 - (一) 按房屋銷售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。倘交易相對人獲悉廣告建物用途未經建管機關核准，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響是否購買建案房屋之決定。
 - (二) 查案關影像圖載有施作上、下樓梯夾層設計，二層平面示意圖亦刊有增設之上、下樓梯設計，就整體廣告觀

之，予人印象足使消費者認知案關建案施作夾層空間設計以增加室內面積可合法使用，並據此認知作成交易決定，惟據臺中市政府都市發展局提供專業意見，案關建案核准竣工圖無加蓋一層設計，且無申請紀錄，倘欲申請夾層，應依建築法及建築技術規則規定，申請建築執照，未申請建築執照者，則涉及違反使用及違章建築相關規定，又夾層面積倘涉及建築法第 39 條規定，應辦理變更設計。

(三) 次查案關建案核准竣工圖說未有「夾層」設計，亦無其他相關執照申請紀錄，據被處分人表示，交屋時依案關廣告逕行二次施作「夾層」，案關建案使用執照已核發之竣工圖說未有夾層設計，且夾層空間會增加室內面積，亦未向建管單位辦理變更設計。是案關建案並未獲建管單位審查許可興建夾層以增加室內面積，消費者購屋後使用夾層空間，有遭違反建築法規查報、拆除之風險，故廣告之表示與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，屬虛偽不實及引人錯誤之表示且足以影響交易決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

(四) 至被處分人辯稱案關建案於銷售過程中已告知消費者建築執照無夾層及樓梯設計，並無欺瞞消費者，惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事實相符，案關廣告足使一般消費者誤認案關建案於交屋後可合法取得夾層使用空間，並據此認知作成交易決

定，而難以知悉案關建案倘依廣告內容二次施作夾層使用，將有違反建管法規而遭罰鍰或強制拆除等風險，故被處分人上開所辯尚不足據以主張豁免不實廣告之責任。

三、綜上論述，被處分人銷售案關建案，於銷售現場透過電腦展示影像圖，並輔以二層平面示意圖，載有夾層設計，就足以影響交易決定之商品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、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、違法後改正情形及配合調查等情狀後，考量被處分人資本額、案關建案銷售戶數、總銷售金額及廣告使用期間等因素，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

被處分人如不服本處分，得於本處分書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院地方行政訴訟庭提起行政訴訟。