

# 公平交易委員會處分書

公處字第 115002 號

被處分人：明森建築開發有限公司

統一編號：45144262

址 設：高雄市新興區中山一路 56 號 13 樓

代 表 人：楊○○

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、被處分人銷售高雄市前金區「文知丘」建案，於銷售現場透過電腦展示 A 戶及 D 戶 3D 模擬圖，以及網站刊登 A 戶、B 戶及 D 戶剖面展開圖，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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 150 萬元罰鍰。

## 事 實

- 一、案緣本會於 113 年 5 月主動查悉被處分人銷售高雄市前金區「文知丘」建案(下稱案關建案)，於銷售現場透過電腦展示案關建案 A 戶及 D 戶 3D 模擬圖，載有施作上、下樓梯及夾層空間，且該空間擺設床鋪、衣櫃等，惟查案關建案並無經高雄市政府核准夾層設計，復查被處分人網站刊登 A 戶、B 戶及 D 戶剖面展開圖亦載有夾層設計，且案關建案 3D 模擬圖與上開剖面展開圖均相同(下稱案關廣告)，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，領有高雄市政府（112）高市工建築字第 00836 號建造執照。
- 2、案關建案係 1 幢 1 棟，每層計有 A 戶、B 戶及 D 戶，A 戶樓高為 2 樓至 13 樓(含 S 戶位於 13 樓)，B 戶及 D 戶樓高為 2 樓至 12 樓。以預售屋開賣，銷售期間自 113 年 3 月 21 日至 11 月 30 日止。
- 3、案關廣告係由被處分人建築師依建管單位核發之建築平面圖交由專案設計師電腦繪圖及召開會議討論定案後刊登於被處分人網站，廣告刊登期間自 113 年 3 月 21 日至 114 年 3 月 7 日。
- 4、案關廣告適用於 2 樓至 12 樓室內傢俱配置參考，採床架上、下鋪模式，自長床架達到「非定著於結構體」或是櫃體儲藏空間編排，皆為裝修項目，如同一般傢俱商品上、下鋪擺設，非「夾層」設計未違反建築法規，被處分人無須向建管單位申請變更設計，日後亦不會申請變更設計。
- 5、被處分人已於 114 年 9 月就案關廣告上層空間標示文字修正為「儲物室/上鋪/床務備品」。

(二) 函請高雄市政府工務局提供專業意見，略以：

- 1、依建築技術規則設計施工篇第 1 條第 1 項第 7 款、第 18 款及第 164 條之 1 規定，案關建案倘需設置夾層，應設於客廳或客餐廳之上方，並限面向道路、公園、綠地等深度達 6 公尺以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置，且僅能於建築物第 1 層或第 13 層擇一層設置，其

該層每住宅單位限設一處，餘樓層不得設置夾層。查案關建案建造執照圖說之面積計算表，其設計建蔽率為 $59.99\% < 60\%$ ，容積率為 $489.96\% < 490\%$ ，尚未達法定上限。如需設置夾層，應依上開規定建築物第2層至12層，不得設置夾層，並辦理執照變更設計。

- 2、次查案關廣告所示挑高設計，屬建築物之「夾層」，依上開規定，僅能於建築物第1層或第13層擇一層設置，其該層每住宅單位限設一處；建築物第2層至第12層，不得設置夾層，倘案關建案第1層或第13層需設置夾層，應辦理建造執照變更設計。
- 3、案關建案建造執照圖說之各層平面圖，未有夾層設計，倘有廣告之裝潢部分，應已涉室內裝修範疇，應申請執照變更設計。至於裝修挑高設計，仍屬夾層，應依上開規定設置。
- 4、案關建案於112年6月19日核發建造執照後，尚無申請建造執照變更設計記載。

#### 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 A 戶及 D 戶 3D 模擬圖，以及網站刊登 A 戶、B 戶及 D 戶剖面展開圖，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) 查案關廣告所示，A 戶規劃儲藏櫃作為上、下樓梯供購屋戶使用至擺有床墊、櫃體之上層空間，且該圖示載有「臥室」之文字；B 戶上層空間擺有床墊並載有「臥室」之文字；D 戶規劃上、下樓梯供購屋戶使用至擺有床墊之上層空間，就整體廣告觀察，予人印象足使消費者認知於購屋後，可依案關廣告所示於案關建案合法施作「夾層」作為起居或儲藏等空間使用，並據此認知作成交易決定。據高雄市政府工務局提供專業意見，依案關廣告觀之，案關建案挑高屬「夾層」設計，且 2 樓至 12 樓不得設置夾層。
- (三) 次查案關建案建造執照圖說之各層平面圖未有夾層設計，據被處分人表示，案關廣告可供 2 樓至 12 樓購屋者作為室內裝潢之參考，且被處分人日後亦不會向建管

單位申請變更設計，是案關建案2樓至12樓並未獲建管單位審查許可「夾層」設計，消費者購屋後無法依案關廣告所規劃施作與使用夾層空間，倘擅自建造即屬違建，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。

(三)至被處分人辯稱案關廣告係提供消費者購屋後購買高架床式傢俱之參考，非夾層設計未違反建築法規，無需申請變更設計。惟就案關廣告整體觀之，案關建案上層空間位於樓地板與天花板施作層板並規劃上、下樓梯供購屋戶使用至擺有床鋪及櫃體之空間，與一般市售上、下鋪高架式床組屬不同類型之設計，是就案關廣告整體效果足使消費者誤認案關建案已獲准許可施作「夾層」，且據高雄市政府工務局表示，依案關廣告所示，裝修挑高設計仍屬夾層，涉及室內裝修範疇，仍應依規定申請建造執照變更設計，爰其所辯，尚不足採。

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A戶及D戶3D模擬圖示，以及網站刊登A戶、B戶及D戶展示圖，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 12 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。