

公平交易委員會處分書

公處字第 114092 號

被處分人：聯葳興業有限公司

統一編號：53599701

址 設：嘉義縣太保市北新里中興路 1 段 275 號 1 樓

代 表 人：呂○○

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「仰望」建案，其廣告以頂樓屋突全區平面圖顯示一部分規劃作為桌球室使用，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 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、緣嘉義縣政府 113 年 5 月 14 日辦理 113 年度中央與地方政府預售屋銷售建案聯合稽查，查悉聯葳興業有限公司（下稱被處分人）銷售嘉義縣朴子市「仰望」建案（下稱案關建案），其廣告以頂樓屋突全區平面圖（下稱案關廣告）將機房用地規劃作為桌球室用途，涉有廣告不實情事，爰移請本會辦理。

二、調查經過：

（一）經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，總戶數 39 戶，領有嘉義縣政府（112）嘉府經管執字第 00082 號建造執照。
- 2、案關廣告係被處分人自行設計、製作於銷售中心發放，屋突 2 層之機房空間規劃為桌球室係誤植，此機房空間無法申請變更設計更改用途作為桌球室使用。惟被處分人表示日後交屋仍將履行承諾，於社區內另覓空間設立

桌球室提供社區住戶使用。

3、案關廣告使用期間為 113 年 1 月 20 日至同年 5 月 14 日，於嘉義縣政府稽查告知缺失後已停止發放。

(二)經函請嘉義縣政府提供意見，略以：

1、依建築法第 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、防火區劃、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 條規定：「有左列情形之一者，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：一、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。（下略）」。

2、案關建案屋突 2 層建築物用途為樓梯間、水箱及機房，後續如領得使用執照，應依建築法第 73 條規定依核定之使用類組使用，與核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，如有違反，則依建築法第 91 條規定辦理。

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。」事業於廣告或以其他使公眾得知之方法，就足以影響交易決定之商品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、被處分人銷售案關建案，其廣告以頂樓屋突全區平面圖顯示一部分規劃為桌球室使用，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

- (一)按建案銷售廣告中刊載之文字及圖片相關內容，包括建物用途及公共設施等描述，對交易相對人是否購買該建案之決定影響甚鉅，而建物用途之相關法令規定，更決定交易相對人於購買建案後能否合法使用。倘交易相對人獲悉案關建案提供「桌球室」使用，恐與核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買案關建案之決定。
- (二)查被處分人銷售案關建案，其廣告以頂樓屋突全區平面圖顯示一部分規劃為桌球室使用，予一般大眾印象為案關建案提供購買者合法使用桌球室公共設施。
- (三)惟據嘉義縣政府提供意見，案關廣告所載之屋突 2 層用途為樓梯間、水箱及機房，依建築法規定，建築物應依核定之使用類組使用，倘有變更使用類組或與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，如有違反，則依建築法第 91 條規定之罰則論處。復據被處分人自承，案關廣告將機房規劃為桌球室係誤植，該機房空間為屋突 2 層無法申請變更設計更改用途作為桌球室使用。是以，案關建案廣告之表示或表徵核與事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足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、綜上，被處分人銷售「仰望」建案，其廣告以頂樓屋突全區平面圖顯示一部分規劃為桌球室使用，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，考量案關建案銷售戶數、總銷售金額及廣告使用期間，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 3 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。