

公平交易委員會處分書

公處字第 106057 號

被處分人：雅威建設有限公司

統一編號：54237755

址 設：臺中市神岡區文昌街 369 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、被處分人銷售雅豐藝墅 2 期建案，於 Knowhouse 樂好市網站刊登廣告所載之「二樓平面配置圖」、「三樓平面配置圖」將陽台位置以虛線表示，標示作為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品用途及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 30 萬元罰鍰。

事 實

案緣本會主動查悉，被處分人銷售臺中市大雅區雅豐藝墅 2 期建案，於 103 年 7 月提供資料予樂好市行銷有限公司(下稱樂好市公司)，使案關廣告之「二樓平面配置圖」、「三樓平面配置圖」刊登於 Knowhouse 樂好市網站，廣告刊登期間迄 106 年 3 月。前揭平面配置圖將陽台位置以虛線表示，標示作為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品用途及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。

理 由

- 一、查雅豐藝墅 2 期建案為被處分人出資興建並為出賣人，又被處分人自承案關平面配置圖係其委託廣告公司製作，並提供資料來源予樂好市公司，使其將該平面配置圖刊登於 Knowhouse 樂好市網站，是被處分人核為本案廣告行為主體。

二、查雅豐藝墅 2 期建案於案關廣告之「二樓平面配置圖」、「三樓平面配置圖」以虛線標示為室內空間之一部分，就廣告整體內容綜觀之，予一般消費大眾之印象係該廣告之虛線部分可供室內空間用途使用。惟被處分人自承前揭平面配置圖虛線部分原屬空間依竣工圖所示為前陽台空間。復據臺中市政府都市發展局提供意見及相關資料，案關建案使用執照之竣工圖地上 2、3 層，與案關廣告之「二樓平面配置圖」、「三樓平面配置圖」所標示室內空間使用尚有不符，且本案陽台疑涉增建情形，現況倘涉違章建築部分，應依「違章建築處理辦法」依規查報；若涉及與核定不同之變更，違反建築法第 73 條第 2 項規定。案關建案已領得使用執照，後續涉及與核定不同之變更，應委託開業建築師依規提出增建或變更使用執照申請事宜，惟被處分人迄今尚無向臺中市政府都市發展局變更使用之紀錄。是以，案關建案之建物實際上並無法依案關廣告之平面配置圖所標示使用空間，交付予買受人合法使用。案關平面配置圖內容除與原核准使用執照竣工圖說不符，足使消費者誤認可比照規劃使用，其表現與實際之差異，顯已難為一般消費大眾所能接受之程度，而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失去其原有之機能，而生不公平競爭之效果，核為虛偽不實或引人錯誤之表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

三、有關被處分人辯稱不知悉前揭平面配置圖已被樂好市公司下載並刊登於 Knowhouse 樂好市網站，且沒有因為 Knowhouse 樂好市網站的刊登而有銷售成交；案關陽台外推原則不影響房屋安全結構及公共安全，且於銷售期間有向消費者明確告知並說明室內格局及相關建築法令，合約書特約事項都有載明相關格局，消費者並有簽章確認等語。查案關廣告之平面配置圖係被處分人委託製作，本應對所

有廣告刊載時間、地點、內容等相關事宜負有監督職責，且被處分人亦自承曾於 103 年 7 月提供刊有案關平面配置圖之網站來源，請樂好市公司下載刊登於 Knowhouse 樂好市網站，尚不得因辯稱不知悉前揭平面配置圖已被樂好市公司下載並刊登於 Knowhouse 樂好市網站，即得脫免廣告不實之責任。另查本案廣告期間 103 年 7 月至 106 年 3 月，該期間被處分人就本建案確有銷售紀錄；又按房屋銷售廣告所描述之建築用途情況，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不符，恐有遭行政懲處之風險，故案關廣告表現與實際之差異，顯已難為一般消費大眾所能接受之程度。另按廣告係事業於交易前對不特定人發生招徠效果，消費者受到廣告吸引則該廣告即已發揮功能，為避免消費者受不實廣告之誤導決定交易致權益受損，並使同業競爭者喪失與其交易之機會，廣告主就商品所為之表示或表徵當與事實相符，使用不實廣告者自應負不實廣告行為之責；而買賣契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，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，與廣告皆有差異，爰被處分人前揭辯詞，尚不足據以豁免不實廣告之責任。

- 四、綜上，被處分人銷售雅豐藝墅 2 期建案，於 Knowhouse 樂好市網站刊登案關廣告之平面配置圖將陽台空間位置標示為室內空間之一部分，就足以影響交易決定之商品用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。依公平交易法施行細則第 36 條規定審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益、對交易秩序之危害程度、持續期間、所得利益，及事業之規模、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，爰依公平交易法第 42 條前段規定處分如主文。

證 據

- 一、被處分人刊載於 Knowhouse 樂好市網站之雅豐藝墅 2 期建築廣告。
- 二、被處分人未具日期(本會收文日期 106 年 2 月 17 日、106 年 3 月 1 日)陳述書、106 年 4 月 27 日陳述紀錄及陳述書。
- 三、樂好市公司 106 年 2 月 21 日、106 年 3 月 9 日、106 年 4 月 6 日書函。
- 四、臺中市政府都市發展局 106 年 3 月 3 日中市都管字第 1060028935 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 106 年 7 月 27 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。