

公平交易委員會處分書

公處字第 106002 號

被處分人：龍德不動產開發有限公司

統一編號：24586278

址 設：臺中市太平區勤益里中山路 1 段 308 號 2 樓之 1

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「龍德-青籟」建案，廣告將原用途為陽台、樓梯間以及未申請使用用途之空間部分以室內空間之使用表示，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 40 萬元罰鍰。

事 實

被處分人銷售臺中市東區「龍德-青籟」建案，於「B1F 平面圖」將未申請使用用途空間部分規劃作為室內空間使用，於「1F 平面圖、2F 平面圖、3F 平面圖、4F 平面圖」將「陽台」規劃作為室內空間使用，於「5F 平面圖」將樓梯間規劃作為室內空間使用，疑涉有廣告不實。

理 由

- 一、案關「龍德-青籟」建案係被處分人於臺中市東區投資興建，並本於銷售自己商品之意思，對案關廣告具有審閱決定之權責，故被處分人核為本案廣告主。
- 二、按房屋銷售廣告所描述之建物使用空間影響購屋決定至鉅，一般消費者觀諸案關廣告，僅認知於購屋後，得依廣告呈現之規劃內容為使用，卻難以獲悉前開室內空間配置使用情形係違法增建，而將有遭強制拆除

之風險。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，自會影響交易相對人是否購買建案房屋之決定。

- 三、查案關廣告將虛線標示之空間以室內空間之使用表示，其整體內容綜合觀之，予人印象為購買案關「龍德-青籟」建案後，得據以比照廣告所呈現之規劃為室內空間配置並合法使用。惟據被處分人陳稱，案關建案B1F平面圖之虛線空間並未申請使用用途，而1F平面圖、2F平面圖、3F平面圖、4F平面圖以虛線標示之空間原經核准用途為「陽台」、5F平面圖以虛線標示之空間原經核准用途為「樓梯間」，故廣告虛線標示之空間作為室內空間配置使用，與所核定用途並不相符。次據臺中市政府都市發展局表示，案關「龍德-青籟」建案倘依廣告表示將該空間規劃作為室內空間使用，與原核准用途不符，應按建築法第39條規定辦理。且被處分人亦自承案關建案之設計建蔽率與設計容積率均已達法定上限。承此，案關廣告將該建案1F至4F部分之陽台、5F部分之樓梯間，及B1F部分之未申請使用用途空間，皆以虛線標示為室內空間配置之使用表示，因「龍德-青籟」建案已無可將該等空間合法變更設計為室內空間之可能性，是該建案於興建完成交屋後，消費者並無合法權源得依案關廣告所規劃將該等空間配置為室內空間使用，倘擅自變更使用，則有違反建築法規而遭查報、拆除之風險。是以，案關建案廣告之表示或表徵與該建案核准用途並不相符，且已足令一般大眾對該建案用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序失去其原有之機能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而生不公平競爭之效果。

- 四、綜上，被處分人銷售「龍德-青籟」建案，其廣告平面



圖將陽台、樓梯間與未申請使用用途之空間以虛線標示為室內空間之一部分，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、案關建案「B1F 平面圖、1F 平面圖、2F 平面圖、3F 平面圖、4F 平面圖、5F 平面圖」。
- 二、被處分人 105 年 10 月 27 日、105 年 11 月 23 日及 105 年 12 月 21 日陳述書、105 年 11 月 23 日陳述紀錄。
- 三、臺中市政府都市發展局 105 年 10 月 26 日中市都建字第 1050181916 號函、105 年 12 月 6 日中市都建字第 1050207125 號函、105 年 12 月 21 日中市都建字第 1050219084 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。

主任委員

吳秀明

中 華 民 國 106 年 1 月 16 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。