

公平交易委員會處分書

公處字第 105134 號

被處分人：長群建設股份有限公司

統一編號：97387606

址 設：新北市新莊區富國路 28 號 6 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「金璽御品」建案，於使用之傢俱配置參考圖中，將原屬法定陽台空間之一部分標示為室內浴室空間使用，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100萬元罰鍰。

事 實

一、案緣本會於 105 年 3 月 15 日查悉，被處分人為行銷新北市泰山區「金璽御品」建案（下稱案關建案）所使用之 A2 傢俱配置參考圖，其所標示之主臥房浴室（MASTER BATHROOM），疑將原屬陽台空間之一部分，劃入室內空間使用，涉有廣告不實之情事。

二、經函請新北市政府表示意見，獲復略以：

（一）經核對案關建案之使用執照圖說，本案 A2 傢俱配置參考圖所載主臥室浴室之部分空間，係屬法定陽台，並列入相關免計容積之計算，該部分已變更外牆，將部分陽台空間劃入室內空間（廁所）使用。

（二）本案倘依 A2 傢俱配置參考圖說施作，則違反建築法第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」並得依同法第 86 條第 1 項：「一、擅自建造者，處

以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。」等相關規定辦理。

三、經函請被處分人提出書面陳述、到會說明及補充書面資料，彙整略以：

(一)被處分人為銷售案關建案，除製作 A2 傢俱配置參考圖使用外，尚就 A1、B1 及 B2 棟繪製有傢俱配置參考圖供參，其空間規劃情形亦與 A2 相同，均將部分法定陽台空間劃入室內，作為浴室空間使用。前揭參考圖於 104 年 2 月 15 日至 105 年 5 月中旬間使用，嗣被處分人接獲本會調查函後，即回收不再使用，而改以實際帶看房屋向消費者解說之方式銷售。

(二)案關建案於取得使用執照後，就 A1、A2、B1 及 B2 棟等各戶之部分法定陽台空間，以二次施工方式變更為室內主臥房浴室使用，致與使用執照不符，此舉雖違反建管法令規定，惟被處分人於銷售時均誠實告知消費者，且房屋買賣契約書第 12 條亦載明，前述變更嗣後如有需依法回復原狀之情事，由購屋者及社區管理委員會自行負責等文字。此二次施工經買賣雙方合意，並無欺罔消費者之情形，況案關建案銷售至今，無人向該公司主張或要求撤銷買賣或解除契約，足見並無虛偽不實或引人錯誤表示之情形。

公平
委員會

理由

- 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，倘其獲悉系爭廣告建物用途，恐有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，自會影響其是否購買系爭建案房屋之決定。
- 二、查案關建案由被處分人自行興建銷售，並以成屋方式對外銷售，該建案之 A1、A2、B1 及 B2 傢俱配置參考圖，其主臥房旁標示有浴室空間之圖示（含 MASTER BATHROOM 文字），予人印象為前揭空間得合法作為浴室使用。惟被處分

人自承前開主臥房浴室空間實利用部分陽台空間規劃而成（即陽台外推），該規劃行為並不符合建管法規，待取得使用執照，於日後交屋時，再以二次施工方式給付予購屋者。復據新北市政府表示，案關建案廣告 A2 傢俱配置參考圖說已變更陽台外牆納入部分法定陽台空間作為室內空間（廁所）使用，倘依該參考圖說施作，則違反建築法第 25 條規定，得依同法第 86 條第 1 項規定，處以罰鍰，並勒令停工補辦手續，必要時得強制拆除其建築物等相關規定辦理。準此，本案其餘 A1、B1 及 B2 傢俱配置參考圖，既均有與 A2 傢俱配置參考圖相同情形，倘按圖施作，自亦與前開建築法規不符。是以，案關建案之 A1、A2、B1 及 B2 傢俱配置參考圖廣告之表示或表徵與其核准用途並不相符，且已足令一般大眾對案關建案之內容及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，核已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。



三、被處分人雖辯稱案關建案於銷售時均誠實告知消費者，就 A1、A2、B1 及 B2 棟等各戶之部分法定陽台空間，以二次施工方式變更為室內主臥房浴室使用，且房屋買賣契約書載明嗣後如有需依法回復原狀之情事，由購屋者及社區管理委員會自行負責等文字，並無虛偽不實或引人錯誤之表示云云。惟按廣告係事業於交易前對不特定人所散發，消費者受到廣告吸引則該廣告即已具招徠效果，為避免消費者受不實廣告之誤導而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，尚不得以契約已明載日後規劃使用空間或法律風險而據以免負不實廣告之責。

四、綜上論結，被處分人銷售「金璽御品」建案，於使用之傢

俱配置參考圖中，將原屬法定陽台空間之一部分標示為室內浴室空間使用，就商品之內容及用途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。經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；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後悛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。

主任委員 吳 秀 明



中 華 民 國 105 年 12 月 8 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，
向臺北高等行政法院提起行政訴訟。