

公平交易委員會處分書

公處字第 105133 號

被處分人：永錡興業股份有限公司

統一編號：27380475

址 設：新北市新莊區新樹路 607 號 2 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「碧瑤金鑽」建案，於「A 傢俱配置參考圖」及「B 傢俱配置參考圖」將機房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 60 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會 105 年 5 月 19 日於網路地產王網站查得新北市新莊區「碧瑤金鑽」建案廣告之「A 傢俱配置參考圖」及「B 傢俱配置參考圖」（下稱案關廣告）室內空間劃有虛線，疑涉廣告不實。

二、調查經過：

（一）被處分人提出陳述書及到會陳述意見，略以：

1. 「碧瑤金鑽」建案位於新北市新莊區，乃被處分人所投資興建，廣告刊載「建設公司 碧瑤建設」乃屬誤植。
2. 案關廣告以虛線標明之空間於建造執照核准之法定用途為「機房」，為放置空調主機或其他電器設備使用。倘依傢俱配置參考圖將虛線空間改作為室

內空間使用，恐與原竣工平面圖不一致。

3. 該廣告將虛線空間規劃為室內空間用途，除作為銷售人員建議民眾可依據傢俱配置參考圖之規劃，將該機房空間轉作室內空間使用，另係基於室內空間使用、噪音、熱氣排放及市場上購屋者反應等因素考量，遂將虛線空間改作為客、餐廳使用。

4. 「碧瑤金鑽」建案之設計容積率為 659.94%，法定容積率為 660%(加上容積移轉率 220%)，設計建蔽率為 69.76%，法定建蔽率為 70%，該建案之容積率及建蔽率皆已接近法定上限。

5. 案關廣告之開始刊登期間為 105 年 1 月 15 日，因涉及廣告不實，網路地產王已將該廣告移除下架。

(二) 經請新北市政府工務局提供專業意見，獲復略以：

1. 有關容積率及建蔽率疑義部分，查「碧瑤金鑽」建案使用執照存根及卷內面積計算表所示，其法定建蔽率係為 70%，設計建蔽率係為 69.76%；允建容積率係為 440%，容積移轉獎勵容積率為 220%，容積率總和為 660%，設計容積率為 659.99%。

2. 有關機房逕改為室內空間使用涉及法令疑義乙節，除依該使用存根加註部份（略以）：「室內隔間之機房，不得擅自拆除或作其他使用，併列入規約交代」所示不得擅自拆除或作其他使用外，倘若涉及違反建築法第 73 條第 2 項（略以）：「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，……其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照……」之規定，查



同法第 91 條（略以）：「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：1、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……」定有相關之罰則。

3. 有關「碧瑤金鑽」建案使用執照於取得後有無辦理變更之疑義，經查新北市政府公文系統、執照存根查詢系統及列冊紀錄所示，至今尚無該建案使用執照申請辦理增建或變更使用紀錄可稽。

（三）經本會 105 年 7 月 26 日查詢網路地產王，案關廣告已未發現「A 傢俱配置參考圖」及「B 傢俱配置參考圖」。

理 由

- 一、依公平交易法第 21 條第 1 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。」第 2 項規定：「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。」稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是



否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。故事業若於廣告上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及引人錯誤之表示，即違反前開規定。

- 二、查「碧瑤金鑽」建案係被處分人於新北市新莊區起造興建，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，並負擔該建案之廣告費及企畫執行費，爰被處分人核為本案廣告主。
- 三、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「碧瑤金鑽」建案 A、B 戶後，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，該廣告以虛線標示之空間，原經核准用途為「機房」，故案關廣告虛線標示之空間作為室內空間配置使用，即與所核定用途並不相符。次據新北市政府工務局表示，「碧瑤金鑽」建案迄今未有申請變更設計，倘將機房逕改為室內空間使用，恐涉及違反建築法第 73 條第 2 項規定，而有依同法第 91 條規定處分之虞；且被處分人自承該廣告將虛線空間於建造執照核准之法定用途為「機房」，規劃為室內空間係考量可作為消費者購屋後房間配置之參考使用。承此，案關廣告將「機房」以虛線標示為室內空間配置之使用表示，因「碧瑤金鑽」建案之設計建蔽率與設計容積率均已達法定上限，應無可將該機房空間合法變更設計為室內空間之可能性，是該建案 A、B 戶於興建完成交屋後，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。據此，案關廣告之表示與事實不符，其差異已逾越一般大眾所能接受之程度，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喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，



而足以產生不公平競爭之效果，核屬虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、綜上，被處分人銷售「碧瑤金鑽」建案，於「A 傢俱配置參考圖」及「B 傢俱配置參考圖」將機房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，核已違反公平交易法第 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。



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。

