

公平交易委員會 函

10017

臺北市中正區徐州路5號

地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2
號12樓

承辦人：吳小姐

電話：23517588#405

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年6月5日

發文字號：公競字第1061460495號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：處分書乙份

主旨：有關貴公司銷售「上河苑」建案涉有廣告不實，違反公平交易法乙案，本會認定違反公平交易法第21條第1項規定，茲檢送處分書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據公平交易法第26條規定辦理。
- 二、貴公司依處分書應繳納之罰鍰，應於文到15日內，以郵政劃撥帳號「16128636」或臺灣銀行群賢分行帳號「162001000782」，戶名「公平交易委員會」撥付本會，並將收執聯或電匯單影本，以掛號郵寄本會，或傳真本會（傳真號碼：02-23974997），或逕向本會（地址：10051臺北市中正區濟南路1段2之2號12樓）秘書室繳納；逾期未繳納者，即依行政執行法第11條規定移送行政執行分署強制執行。

正本：寶座建設股份有限公司 代表人：簡文潔 君

副本：內政部、財政部、經濟部、金融監督管理委員會、新北市政府、本會綜合規劃處（請登載於本會行政決定電子資料庫）、公平競爭處、法律事務處、主計室（以上均含附件）

主任委員 黃美瑛



公平交易委員會處分書

公處字第 106040 號

被處分人：寶座建設股份有限公司

統一編號：30811913

址 設：臺北市松山區敦化北路 167 號 2 樓之 2

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、被處分人於「上河苑」建案廣告，將屋突 1 層公設規劃為「景觀休憩閱覽室(Tea House)」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 40 萬元罰鍰。

事 實

案緣被處分人自 104 年 3 月至 106 年 1 月間於新北市五股區「上河苑」建案接待中心銷售該建案並散發文宣廣告，廣告內「全區公設配置圖」中將屋突 1 層公設規劃為「景觀休憩閱覽室(Tea House)」空間使用，與建造執照用途未符，涉有廣告不實。

理 由

- 一、按房屋銷售廣告所描述之公共設施情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素之一，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得享有廣告所揭示之公共設施，而難以知悉廣告所載之公共設施係違反建築法規，有遭限期改善、連續處罰、限期停止其使用、停止供水供電或遭查報拆除等處分之風險。
- 二、查案關廣告於「全區公設配置圖」中將屋突 1 層公設規劃為「景觀休憩閱覽室(Tea House)」空間，就廣告整體內容觀之，予人印象該建案屋突 1 層得比照廣告所示，供住戶

合法作為「景觀休憩閱覽室」之公共設施使用，並據此認知做成交易決定。惟據新北市政府表示，前揭公共設施依使用執照竣工圖所示，核准使用用途為梯廳，倘使用用途與竣工圖說不符，業已違反建築法第 73 條第 2 項規定，依規定恢復原狀或補辦手續，若經查獲得逕依建築法規定裁罰。又寶座公司自承未向新北市政府申請變更設計，則本建案於交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用，故本案廣告之表示顯與事實不符，且差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤認知或決定之虞，並將導致市場競爭秩序喪失原有之效能，而足以產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、另被處分人辯稱銷售時已明確告知屋突 1 層規劃為「景觀休憩閱覽室」並於契約條款中納入，且該空間乃係以移動式及可拆除之書櫃與桌椅供客戶使用，倘其無需求仍可拆除回復為梯廳使用等云云。惟按房屋交易特性，消費者常依憑廣告以認識所購建物之外觀、設計、公共設施等內容，並據為是否交易之參考，況廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，一般大眾受到廣告吸引，則該廣告即已發揮功能，而尚難知悉倘按廣告所載用途將原為屋突 1 層之梯廳空間變更為「景觀休憩閱覽室」之公共設施使用，將違反建管法規，有遭裁罰、停止使用、命恢復原狀或強制拆除等風險，且縱被處分人回復為梯廳使用，亦與廣告所示不符，是為避免消費者受不實廣告之誤導作成交易決定，致權益受損，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任。至於契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方之權利義務範圍，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，與廣告均有所不同，爰契約之另為補充、補正說明並不影響不實廣告責任之認定。

四、綜上，被處分人於「上河苑」建案廣告，將屋突 1 層公設規劃為「景觀休憩閱覽室(Tea House)」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，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。

證 據

- 一、被處分人接待中心銷售「上河苑」建案廣告。
- 二、被處分人 106 年 2 月 17 日、106 年 5 月 4 日陳述書及 106 年 3 月 22 日到會陳述紀錄。
- 三、新北市政府工務局 106 年 2 月 15 日新北工使字第 1060261552 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。

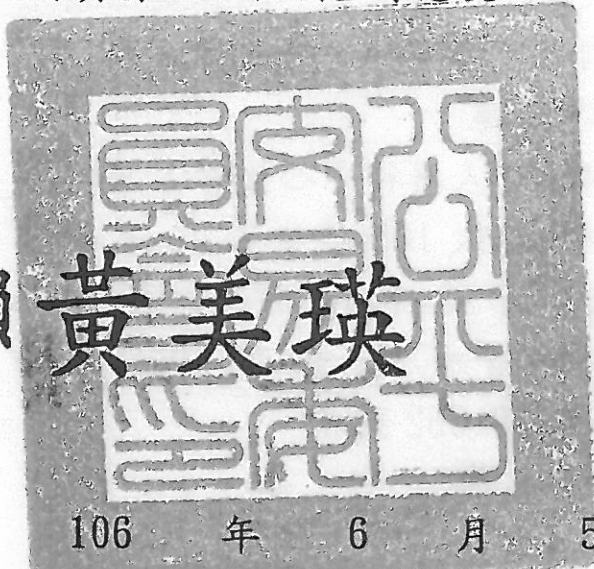
第 21 條第 2 項：前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。

第 42 條：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；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣 10 萬元以上 5,000 萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

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、違法後悛悔實據及配合調查等態度。

主任委員 黃美瑛



中 華 民 國 106 年 6 月 5 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。