

公平交易委員會處分書

公處字第 107021 號

被處分人：順連建設有限公司

統一編號：80530332

址 設：臺北市中山區林森北路 133 巷 26 號

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「摘星」建案，於銷售中心現場展示之模型屋為夾層設計，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、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。
- 三、處新臺幣 20 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動查悉被處分人新北市中和區「摘星」建案銷售中心現場，其銷售人員提供案關建案之模型屋展示夾層設計，宣稱案關建案臥室樓層高度為 4 米 2 挑高可規劃施作夾層作為臥室空間使用，涉有廣告不實，違反公平交易法第 21 條規定。

理 由

- 一、查案關建案係由被處分人投資興建並自行銷售，且查被處分人坦承確曾委製案關建案之模型屋；復查案關建案銷售中心現場確有擺設模型屋，故被處分人核為本案廣告行為主體。

- 二、按預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況(如廣告主提供日後給付能力、法令之規定)予以判斷，預售屋廣告主使用廣告時，明知或可得而知日後給付之內容無法與廣告相符，或雖與廣告相符，卻違反相關法令，則該廣告即有虛偽不實及引人錯誤。
- 三、查案關建案銷售中心現場展示之模型屋，於挑高處採上、下層空間配置，且於上層放置床鋪、棉被、玩偶、椅子等物品，一側則設有櫥櫃等起居設備，整體效果予人印象案關建案將來完工後可如模型屋般施作上下層空間配置之「夾層」設計，增加室內居住使用面積，並有據此認知作成交易決定之虞。惟據新北市政府表示，案關建案目前核准內容未有夾層設計，復查案關建案歷經 2 次變更設計，皆無增加樓地板面積及辦理增建執照。按建築法第 9 條、第 25 條及第 86 條第 1 款規定，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，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。顯見案關建物 4 米 2 挑高處採上下層空間配置之夾層設計恐有被強制拆除之虞；再者，被處分人亦自承案關建案施作夾層並不符合相關建築法規，且案關建案之坪數無法施作夾層，又據新北市政府之建造執照歷次變更設計核准圖說，並無如模型屋將 4 米 2 空間採上下層空間配置，是案關建案銷售中心現場模型屋之表示使人誤認可合法施作「夾層」使用，顯與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足令一般大眾對系爭建案內容與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，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。
- 四、另，本案被處分人雖辯稱其與銷售人員○君為承攬關係，案關建案之銷售細節、客戶之招攬方式係由銷售人員○君

依個人經驗及銷售能力而定。惟按行政罰法第 7 條第 2 項規定：「法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地方機關或其他組織違反行政法上義務者，其代表人、管理人、其他有代表權之人或實際行為之職員、受僱人或從業人員之故意、過失，推定為該等組織之故意、過失。」且參考最高行政法院 106 年度判字第 438 號判決，於承攬人應類推適用行政罰法第 7 條第 2 項規定，故銷售人員○君於執行職務範疇內所為之行為，被處分人即應盡監督防止責任，如有違法，當須負其責任，不能逕以銷售人員鄧君之個人行為諉責；又按廣告係事業爭取交易機會之方式，廣告主於廣告前後應克盡充分準備及詳加查證之義務，倘廣告主未就廣告訴求是否得履行為充分準備或詳加查證而逕予使用，致有虛偽不實或引人錯誤情事者，即當負不實廣告表示之責任，被處分人自不得據以主張免責。

五、復被處分人自承案關建案銷售中心現場展示之模型屋確於 105 年 1 月委由他廠商承作，惟辯稱案關建案於 105 年 3 月間即已提出第一次變更設計申請，室內之開窗面積有所變更，而該模型屋已不符案關建案之設計，故不曾實際展示等云云。惟查案關建案銷售中心現場銷售人員仍展示模型屋向消費者介紹案關建案相關之裝潢及格局，故被處分人前開所稱尚不足採。

六、綜上，被處分人銷售「摘星」建案，於銷售中心現場展示之模型屋為夾層設計，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；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；違法後懊悔實據及配合調查等態度，爰依同法第 42

條前段規定處分如主文。

證 據

- 一、被處分人「摘星」建案銷售中心現場展示之模型屋照片。
- 二、被處分人順連公司 106 年 7 月 7 日、未具日期(本會收文日期 106 年 10 月 24 日)、106 年 10 月 27 日、106 年 11 月 3 日、106 年 11 月 17 日、107 年 3 月 7 日陳述函及 106 年 10 月 5 日陳述紀錄。
- 三、新北市政府工務局 106 年 9 月 11 日新北工建字第 1061764461 號函及 106 年 11 月 8 日新北工建字第 1062142021 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 107 年 5 月 1 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，
向臺灣高等行政法院提起行政訴訟。

