

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

40353
臺中市港路1段400號11樓

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號1樓
承辦人：江昌盛 先生
電話：本市境內1999、(02)29603456分機8941
傳真：(02)89650646
電子信箱：AF3958@ms.tpc.gov.tw

受文者：臺灣省建築師公會

發文日期：中華民國100年1月13日
發文字號：北府工使字第0991232984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

●本案業經完成程序核判：

影本轉知本會各單位
(另登本會網站)

組長張秀女

主旨：檢送行政院公平交易委員會關於佳鋹建設股份有限公司銷售「台北好境」建案(99使字第324號使用執照(97建字第320號))廣告不實案，違反公平交易法事件所為公處字第099149號處分書資料影本1份，請 貴會轉知所屬會員知悉，請 查照。

說明：依行政院公平交易委員會99年12月16日公參字第0990009170號函辦理。

正本：新北市建築開發商業同業公會、臺灣省建築師公會、新北市建築師公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會
副本：新北市政府法制局、新北市政府工務局使用管理科

市長 朱 立 倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺灣省建築師公會
收文 100年1月18日
第 0195 號



行政院公平交易委員會處分書

公處字第 099149 號

被處分人：[] 建設股份有限公司

統一編號：[]

址設：臺北縣五股鄉 [] [] []

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「[]」建案，於「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」將「機房」位置標示為居室空間之一部分，就商品之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 50 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣本會主動調查建案廣告情形，發現被處分人銷售之「台北好境」建案，其「10F 平面配置參考圖」之 B2 棟載有「機房」位置，惟於「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」則將「機房」位置標示為居室空間之一部分，涉虛偽不實或引人錯誤之情事。
- 二、調查過程：
 - (一) 被處分人提出答辯及到會陳述，內容略以：
 - 1、「台北好境」建案係被處分人於 97 年 6 月 3 日取得建造執照，並於 99 年 8 月 11 日取得使用執照，因所建戶數不多，故由該公司自行企劃銷售，並無委託代銷商代為銷售。
 - 2、系爭「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」係由被處分人銷售部門參酌設計師建議製作，置於系爭建案銷售中

心，於產品介紹時讓客戶瞭解產品格局，以提供客戶裝潢建議及參考用，惟仍於系爭「B2 2F-11F 平面配置參考圖」左下方標示平面配置參考圖，以供對照；右下方則以「本傢俱配置參考圖僅供參考，原設計圖說請參考墨線圖」字樣表示，亦即系爭「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」除有明確「機房」標示及說明外，另於「2F-11F 平面配置參考圖」之 B2、F1 及 F2 棟中清楚標示「機房」位置，顯見被處分人對消費者並無任何隱瞞或廣告不實之情。

- 3、被處分人收到本案調查函後，即停止使用系爭「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」，以避免造成消費者誤認。又系爭建案 B2、F1 及 F2 棟等 3 棟所規劃之「機房」，目前用途仍為「機房」。

(二) 臺北縣政府復函表示專業意見，略以：

- 1、依建築法第 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 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」是如建築物經查獲擅自變更使用屬實，依同法第 91 條第 1 項處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 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。
- 2、系爭建案乃集合住宅使用 (H 類 2 組)，依使用執照竣工圖所示，該 B2 棟「機房」用途僅為集合住宅內之機電設備空間，並未另歸類其它使用類組。復依系爭建案竣工 A1-1 圖之面積計算表，系爭建案設計容積率為 284.08%，已達法定容積率上限，在無多餘容積之前提下，應無法將原核准未計入容積之「機房」申請變更為應計入容積樓地板面積之居室使用。

理 由

一、按公平交易法第 21 條第 1 項規定「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、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、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」所稱「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。又按廣告提供消費資訊，往往是消費者從事消費行為的重要判斷依據，若事業對其商品或服務，為虛偽不實或引人錯誤之廣告，將使消費者陷於錯誤，而為不正確之選擇，且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，而生『不正競爭』之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

二、有關係爭「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」將「機房」位置標示為居室空間之一部分，違反公平交易法第 21 條規定：

(一) 按建築法第 73 條第 2 項規定，建築物有與原核定使用不合之變更者，應變更使用執照，未經核准擅自變更使用建築物者，依同法第 91 條第 1 項第 1 款規定，處建築物所有權人等罰鍰，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。按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否交易決定之因素，一般消費者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，有遭罰鍰、停止使用、恢復原狀或強制拆除之風險。

(二) 查系爭「B2 2F-11F 室內傢俱配置參考圖」將「機房」位置標示為居室使用空間之一部分，整體觀之，已足使消費者誤認該「機房」所在位置為居室空間之一部分，可比

裝
參
方
考
配
11F
房
實

B2
皆誤
房

定之
行為
備、
請變
用屬
人新
辦手
續處
、封
。竣
工
幾電
設
工
08%，
應無法
入容積

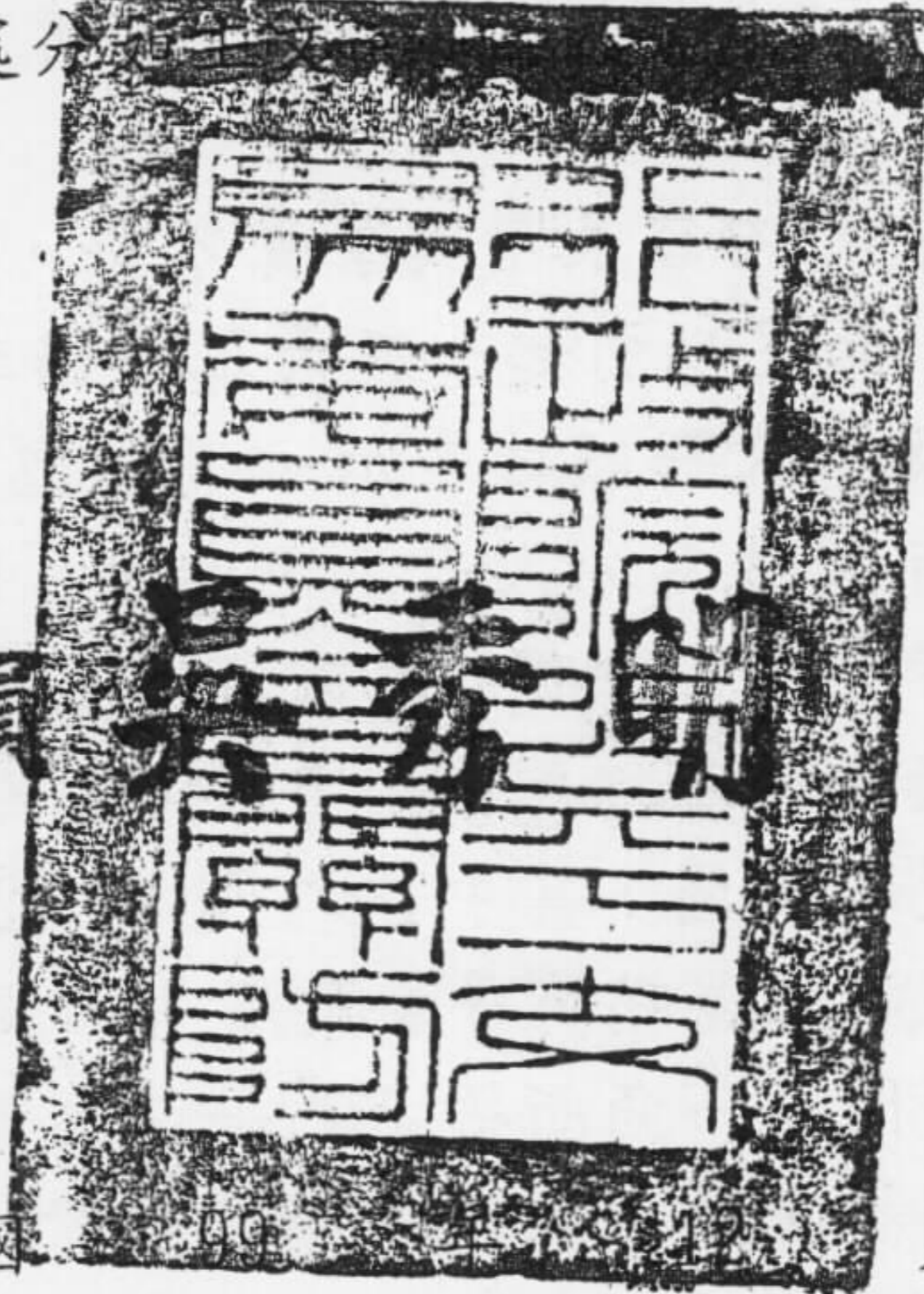
照規劃使用；復據被處分人亦表示，系爭傢俱配置參考圖係於系爭建案銷售時，提供客戶裝潢建議及參考用。惟據臺北縣政府表示，系爭建案為集合住宅使用（H類2組），該B2棟「機房」用途僅為集合住宅內之機電設備空間，並未另歸類其它使用類組。且依系爭建案竣工A1-1圖之面積計算表所示，系爭建案設計容積率為284.08%，已達法定容積率上限，在無多餘容積之前提下，應無法將原核准未計入容積之「機房」申請變更為應計入容積樓地板面積之居室使用。是系爭「B2 2F-11F室內傢俱配置參考圖」之內容表示與事實不符，其差異難為一般大眾所接受，而足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，核為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。

（三）至有關被處分人表示，系爭「B2 2F-11F室內傢俱配置參考圖」已註明「本傢俱配置參考圖僅供參考，原設計圖說請參考墨線圖」等字樣，復於該廣告圖左下角揭示平面配置參考圖，其中B2、F1及F2棟中清楚標示「機房」位置，並無隱瞞消費者及廣告不實云云，惟查系爭傢俱配置參考圖左下角所揭示之平面配置參考圖，相較於系爭傢俱配置參考圖，其比例顯不相當；又系爭「B2 2F-11F室內傢俱配置參考圖」已將「機房」位置表示為居室空間，是就爭傢俱配置參考圖整體觀之，仍易使消費者誤認該「機房」位置，可比照規劃為居室空間之一部分，而合法使用，況被處分人亦自承系爭傢俱配置參考圖，係置於系爭建案銷售中心，於產品介紹時讓客戶瞭解產品格局，以提供客戶裝潢建議及參考用，是系爭「B2 2F-11F室內傢俱配置參考圖」所為虛偽不實及引人錯誤之表示，已足以引起消費者錯誤之認知或決定，故被處分人前揭辯詞，尚無可採。

三、綜上論結，被處分人銷售「台北好境」建案，於「B2 2F-11F室內傢俱配置參考圖」將「機房」位置標示為室內空間之一部分，為虛偽不實及引人錯誤之表示，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

足以產生不正競爭之效果，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；違法類型曾否經中央主管機關導正或警示；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態度；與其他因素，爰依同法第 41 條前段規定處分如左：

主任委員



中華民國 99 年 12 月 16 日
 被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起 30 日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。

圖據) , , 之 達 核 反 面 考 接 為 不 . 記 置 計 圖 平 面 「 位 配 置 傢 俱 1F 室 間 , 認 該 行 合 法 置 於 系 局 , 以 室 內 , 已 足 辯 詞 , 2F-11F 間 之 一 競 爭 秩 害 , 而