

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

299

201

新北市政府工務局 函

40353
臺中市中港路1段400號11樓

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1樓
承辦人：蔡欣琪
電話：本市境內1999、(02)29603456分機8960
傳真：89650646
電子信箱：AH3845@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26日
發文字號：北工使字第1000074961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

主旨：檢送行政院公平交易委員會關於大睦建設股份有限公司銷售「莊子人文行館」建案（97使字第219號使用執照，94建字第633號建造執照）廣告不實案，違反公平交易法事件所為公處字第100006號處分書資料影本1份，請 貴會轉知所屬會員知悉，請 查照。

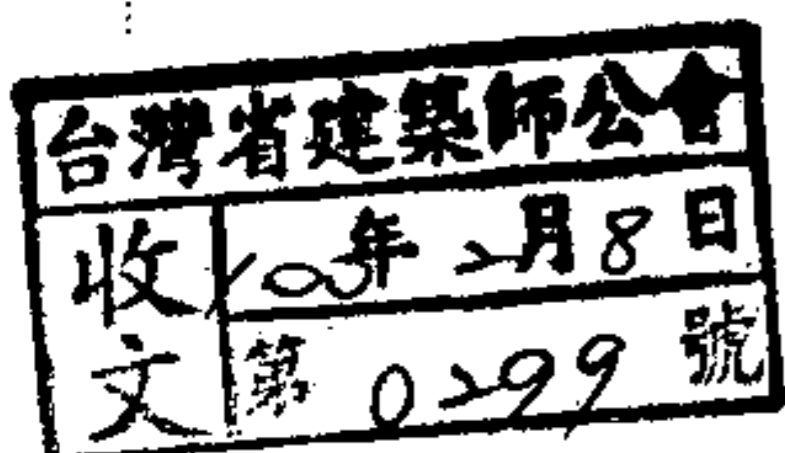
說明：依行政院公平交易委員會100年1月13日公參字第1001460048號函、新北市政府100年1月18日北府法消字第1000052763號函辦理。

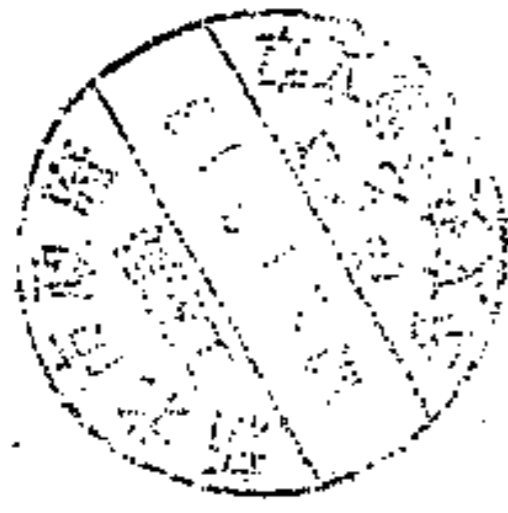
正本：臺北縣建築開發商業同業公會、臺北縣不動產代銷經紀商業同業公會、臺北縣不動產仲介經紀商業同業公會、臺灣省建築師公會、臺北縣建築師公會
副本：新北市政府法制局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府違章建築拆除大隊、新北市政府工務局

局長高宗正

本案依分層負責規定授權業務主管決行

■ 本案業經完成程序核判
影送本會各單位





檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號29樓

承辦人：王派傑

電話：本市境內1999、(02)29603456分機4766

傳真：(02)89536837

電子信箱：AE6732@ms.tpc.gov.tw

蔡欣

受文者：新北市政府工務局

發文日期：中華民國100年1月18日

發文字號：北府法消字第1000052763號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二（0052763A00_ATTCH1.pdf，共1個電子檔案）

主旨：函轉行政院公平交易委員會就大睦建設股份有限公司銷售之「莊子人文行館」建案廣告，涉及廣告不實，違反公平交易法第21條第1項規定乙案，經該會於100年1月12日第1001次委員會決議處分，請 查照。

說明：

- 一、依據行政院公平交易委員會100年1月13日公參字第1001460048號函辦理。
- 二、隨文檢附行政院公平交易委員會公處字第100006號處分書影本1份。

正本：新北市政府工務局

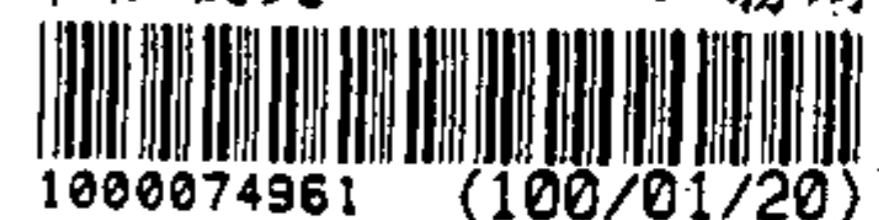
副本：新北市政府法制局

100/01/19
09:23:36

使用管理科

單位收文

工務局



行政院公平交易委員會處分書

公處字第 100006 號

被處分人：大陸建設股份有限公司

統一編號：16529730

址設：桃園縣桃園市中正路 1071 號 15 樓之 1

代表人：李文科 君

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、被處分人於銷售「莊子人文行館」建案廣告上，將陽台位置標示為室內空間之一部分，就其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、案緣民眾(下稱檢舉人)來函檢舉，略以：被處分人於「莊子人文行館」銷售廣告手冊「平面參考示意圖」及現場實景圖片中將陽台標示為室內空間之一部份，宣稱 1 樓至 3 樓之陽台可供做客廳、主臥房及次臥房使用，且業已二次施工將陽台外推違規使用，爰認系爭廣告手冊涉有虛偽不實或引人錯誤表示。
- 二、調查經過：
 - (一) 案經檢舉人補提說明資料，略以：
 - 1、檢舉人係於 98 年 11 月看屋時及 99 年 4 月間在林口鄉忠孝路上取得案關廣告資料。
 - 2、案關廣告手冊平面參考示意圖及現場實景頁面，於 1 樓至 3 樓陽台外推為客廳、主臥室及次臥室空間使用，且至現場看屋時並無陽台之存在，已被違法二次施工外推。
 - (二) 本會派員赴建案現場調查，略以：

- 1、99年7月間本會人員以一般民眾身份參觀接待中心，據現場接待人員提供案關廣告手冊及介紹，案關建案為已興建完工之成屋建案，總戶數為16戶，除B3、B4計2戶未施作陽台外推外，餘14戶於1樓、2樓及3樓陽台處皆已施作外推並完工。現場銷售人員並表示，案關建案陽台外推為二次施工。
 - 2、於99年9月間再次派員以一般民眾身份赴建案現場調查，銷售人員除以案關廣告手冊介紹，並以A6、B8兩戶實地進行介紹，A6為空屋B8為裝潢屋(已附裝潢及傢俱)，建案計3樓半，1樓配置為客、餐廳及廚房，2樓為主臥室及洗衣間，3樓樓梯前後各有1房間，頂層為閣樓，另地下室設有一房，門外直接連接至停車場車位，惟介紹時均未提及各戶室內面積是否包括陽台。
- (三) 被處分人提出書面答辯、到會陳述及補充陳述，略以：
- 1、案關「莊子人文行館」建案確為被處分人興建及銷售，案關廣告手冊確係其出資印製散發。案關廣告手冊約於98年7、8月開始散發，僅提供予至現場銷售中心參觀之消費者參考並予講解，案關廣告手冊印製1,000份，發送約200-250份，被處分人自接獲本會調查書函後已停止案關廣告手冊發送。案關A6實品屋為未裝潢空屋銷售、B8實品屋於99年3月裝潢完工使用。
 - 2、案關建案經主管機關核准施作陽台，案關廣告手冊「平面參考示意圖」等圖示有關陽台部份與案關建案原核准之使用執照竣工圖不符。案關廣告手冊「平面參考示意圖」等圖示於1F客廳區、2F主臥房、3F次臥房區域繪製之「虛線」，乃係因坊間消費者習於裝潢時將陽台外推以增加整體空間效能，而採用不同之材質、顏色、造型而招致社區正面外觀破壞不堪，在此情況下被處分人才預先為消費者將陽台外推，而與使用執照竣工圖不符。
 - 3、如案關廣告手冊「一樓全區平面參考圖」所示，案關建案除B3、B4計2戶(查原設計即無陽台空間)未施作陽台外推外，餘A1~A8、B1、B2、B5~B8等14戶於97年8月間開始施作

陽台外推，於 97 年 11 月施工完成。施作陽台外推樓層為案關廣告手冊「平面參考示意圖」所示，於 1F 客廳區、2F 主臥房、3F 次臥房標示「虛線」部分區域施作。

4、被處分人於案關建案接待現場提供使用執照取得之圖說、房地買賣契約書，並告知成屋銷售、現況點交及說明代收款事項。被處分人在銷售過程中亦已敘明案關建案有陽台外推情事，而買受人簽訂買賣契約書時，亦皆有據實告知消費者，此可由買賣契約書第 17 條特約事項記載，「一、本社區內建物之陽台、社區中庭、社區大門及側門、車道門等、係應甲方之要求增加面積而移為室內使用及管理使用之需(如附圖一、二所示)，甲方並充分認知此變更工程為取得使用執照後之二次工程，並未能取得使用執照之違章建築，且以目前實際房屋現況點交，甲方不得以此部份未領得使用執照而主張瑕疵，俟後甲方若有異議，而影響他人權益時，自應負其責」，及買賣契約書之附圖一(使用執照取得之圖說)、附圖二(使用執照取得後之二次工程圖說)資料可得知。是本件案關建案，被處分人從未以不實廣告欺瞞消費者，對於案關建案陽台外推之事實皆以文字、圖說據實告知消費者。

(四) 經洽臺北縣政府表示專業意見，略以：

- 1、案關建案領有 97 使字第 219 號使用執照，依使照登載所示：使用分區為「第一種住宅區」，層棟戶數為「地上三層，地下一層」，其核准用途地下一層為「停車空間、機電空間」、地上一層為「住宅、警衛室」，地上二、三層為「住宅」。
- 2、案關 1F、2F、3F「平面參考示意圖」，經查使用執照竣工圖其陽台部份皆變為室內空間，與核准圖說已有不符。
- 3、有關未經核准將陽台變更為室內空間，係為增加樓地板面積，涉及違章建築，應經由臺北縣政府違章建築拆除大隊認定拆除。

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、被處分人於案關廣告將陽台位置標示為室內空間之一部分，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定：

(一) 查案關廣告手冊「平面參考示意圖」將 1 樓至 3 樓陽台位置標示為客廳、主臥房及次臥房等室內空間之一部分，以虛線及「陽台」文字說明原陽台範圍，輔以現場實景圖片顯示其空間運用情形，綜觀案關廣告手冊之圖示及文字，實易使消費者誤認案關建案其室內空間除供陽台用途外，亦可供客廳、主臥房及次臥房之使用，並據此認知做成交易決定，且銷售人員帶看案關建案現場之 A6、B8 戶等已陽台外推之實品屋，亦加深消費者誤認之可能。況被處分人亦自承，案關建案 A1~A8、B1、B2、B5~B8 等 14 戶之 1 樓至 3 樓客廳、主臥房及次臥房之陽台空間均已外推為室內空間。然查案關建案核發使用執照之竣工圖 1-3 層平面圖既記載陽台，依臺北縣政府工務局 99 年 11 月 2 日北工使字第 0991014912 號函表示，案關建案經查使用執照竣工圖其陽台部份皆變為室內空間，與核准圖說已有不符。有關未經核准將陽台變更為室內空間，係為增加樓地板面積，涉及違章建築，應經由臺北縣政府違章建築拆除大隊認定拆除。

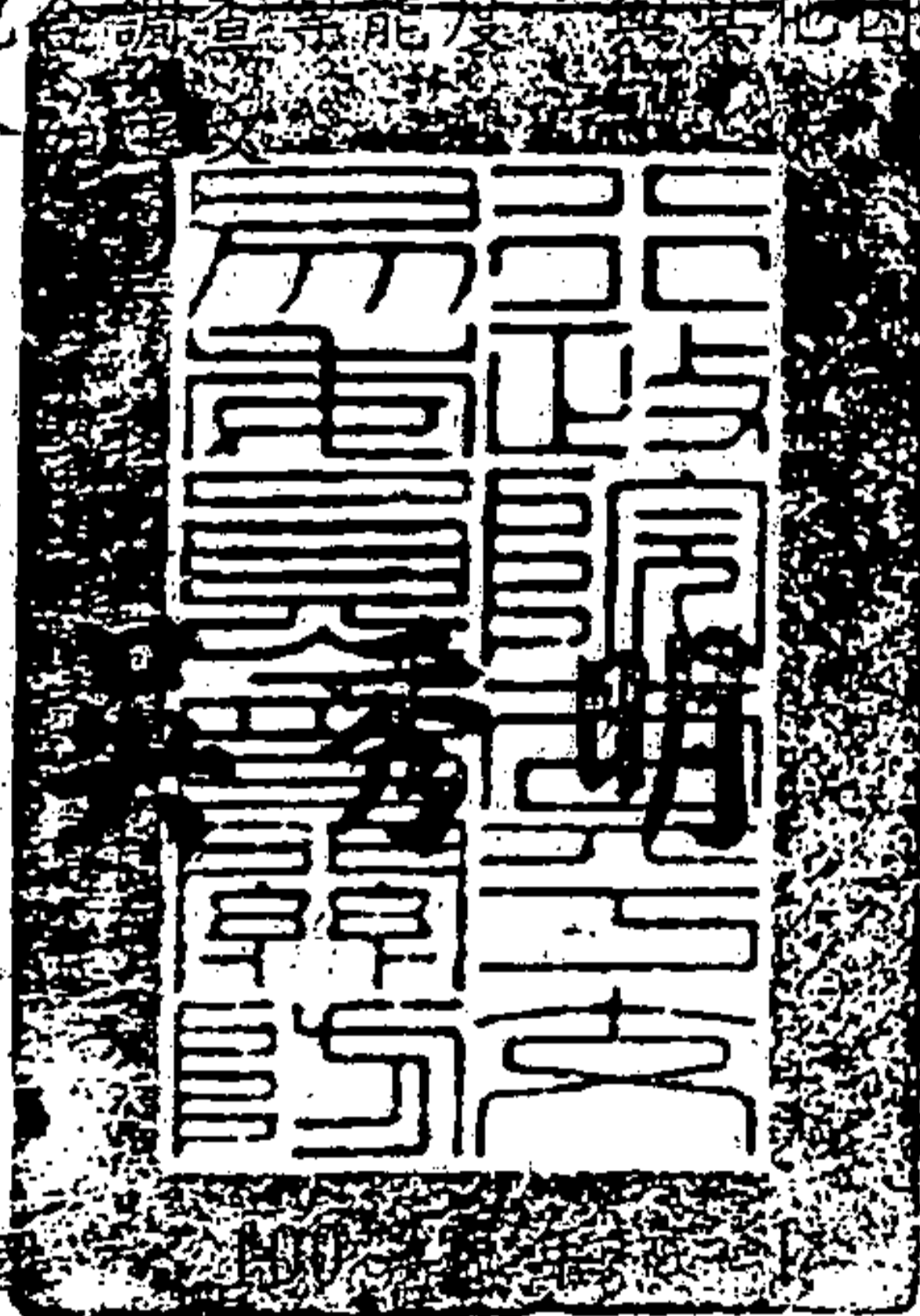
(二) 按房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否及交易決定之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭罰鍰、強制拆除、停止使用或恢復原狀之風險。查前揭客廳、主臥房及次臥房與竣工圖樣不同之情形，縱另於「平面參考示意圖」之圖面上標示虛線，並註明「陽台」等文字，惟承前述，系爭廣告手冊及實品屋等內容已足使消費者產生可比照規劃使用之印象，爰尚不因已註明「陽台」文字而得卸免其廣告不實責任。是依現有事證，案關廣告內容表示與事實不符，其差異難為一般大眾所接受，而足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，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，故案關廣告手冊將陽台標示為室內空間之一部分及已施作陽台外推實品屋廣告，核為虛偽不實及引人錯誤之表示，已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

(三) 被處分人雖辯稱，其於銷售過程已敘明案關建案有陽台外推情事，且買受人簽訂買賣契約書時，其皆有據實告知消費者，此可由買賣契約書第 17 條特約事項記載及買賣契約書之附圖一、附圖二可得知。惟經本會現場調查發現，銷售人員並未完全對至案關建案參觀之消費者說明案關建案原陽台外推空間所在位置，亦未說明該外推違反之建築法規及其法律效果，復配合案關實品屋實際完成外推之現場空間，易使消費者產生購買系爭建案確有更多室內空間得以利用之誘因，而難產生購買後可能遭受拆除等不利處分之聯想，爰其現場銷售行為，仍難祛除該陽台外推廣告涉有虛偽不實及引人錯誤之情事；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等，與廣告不同，爰契約之另為補充、補正說明並不影響不實廣告之認定，被處分人尚不得據此主張免責，併予敘明。

四、綜上論結，被處分人於「莊子人文行館」建案廣告上，將陽台位置標示為室內空間之一部分，就商品之用途及內容為虛

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。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；違法後後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。

主任委員



中華民國 月 13 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。