

臺北高等行政法院判決

地方行政訴訟庭第三庭

113年度簡字第457號

114年4月14日辯論終結

原告 上綺建設股份有限公司

代表人 李佳珍

訴訟代理人 陳傑明律師

被告 公平交易委員會

代表人 陳志民

訴訟代理人 曾惠怡

樓琬蓉

王政傑

上列當事人間公平交易法事件，原告不服被告中華民國113年10月9日公處字第113069號處分書，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告代表人原為李鎡，於訴訟進行中變更為陳志民代理被告代表人職務，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟（本院卷第172-175頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、爭訟概要及相關證據：

原告銷售「上綺京城」建案（下稱系爭建案）時，於其臉書貼文刊載內容有「總共二樓（二樓可作挑高夾層分成2、3樓）」，並輔有2樓空間圖示之廣告（下稱系爭貼文，原處分卷第1-3頁，下稱原卷），惟被告查獲系爭建案3棟建物之

01 使用執照核定用途均僅有地上1層之店舖（原卷第58-63
02 頁），2樓空間未取得使用執照，且2樓空間可否施作夾層亦
03 須取得主管機關之許可（原卷第56-57、64頁），該廣告係就
04 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
05 之表示或表徵，認原告涉及廣告不實違反公平交易法第21條
06 第1項規定，遂依同法第42條前段規定，以113年10月9日公
07 處字第113069號處分書（下稱原處分，本院卷第57-62
08 頁），裁處原告新臺幣（下同）40萬元罰鍰。原告不服，提
09 起本件行政訴訟。

10 二、原告起訴主張及聲明：

11 (一)主張要旨：

12 1.原處分稱原告銷售系爭建案，於臉書貼文刊載之內容，就足
13 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
14 表示，違反公平交易法第21條第1項規定云云；然該貼文內
15 容僅客觀描述系爭建案之外觀及狀態，且輔以之圖示亦為真
16 正，且各買受人於簽約時，對於系爭建案之現況及相關權利
17 範圍均已充分知悉，應不違反公平交易法：

18 ①查，根據我國最高法院向來之實務見解，違章建物並非不
19 得作為交易客體，且系爭建案之增建部分並未逾越法定建
20 蔽率及容積率之上限，僅係實務上所稱之「程序違建」，
21 合先敘明：按最高法院50年度台上字第1236號民事判決、
22 最高法院67年度第2次民事庭長會議決議，最高法院向來
23 肯定違章建築作為交易客體之適格，並根據違章建築無法
24 登記之特性創設「事實上處分權」之概念，以符合社會之
25 現況。次按最高行政法院111年度上字第530號行政判決，
26 可知建築法為維護公共安全，規定未經主管建築機關審查
27 許可並發給執照，不得擅自建造建築物，違反者，除其情
28 節僅係程序上未申辦執照，而有補正可能，給予限期補照
29 之機會外，否則應予拆除。違章建築事件依據其違法態
30 樣，可分為「實質違建」或「程序違建」，所謂「實質違
31 建」係指未依「建築法」及「實施都市計畫以外地區建築

01 物管理辦法」之規定，申領建築執照，擅自建造，且無法
02 補正者而言；所謂「程序違建」則係指其建築物之位置、
03 高度、結構、與建蔽率等均不違反當地都市計畫建築法令
04 規定，且獲得土地使用權，僅於程序上疏失，未領建築執
05 照，擅自興工者而言。經查，系爭建案經彰化縣政府調閱
06 (111)府建管(使)字第0000000號、0000000號及
07 0000000號使用執照竣工圖說內容，雖未包含增建之二樓
08 空間，亦未有夾層空間，然系爭建案之三棟建物之建蔽率
09 分別僅為39.96%、57.72%、56.64%，容積率亦僅為
10 24.06%、46.63%、45.92%；而法定建蔽率為60%，法定容
11 積率為180%，可知系爭建案即便加上增建二樓空間亦皆未
12 達法定建蔽率、容積率之上限，故為上述實務見解所稱之
13 「程序違建」。

14 ②次查，根據被告及最高行政法院之實務見解，於「成屋買
15 賣」之情形，消費者非僅能憑「廣告」來認識其所欲購買
16 建物之各項條件，而係得於前往參觀選購時，就房屋之現
17 況為各種條件之考量，並作為是否作成交易之依據，若為
18 不動產買賣契約書必載之事項，且消費者於簽約前施以普
19 通注意即得知悉者，則即便廣告內容與事實不盡相符，亦
20 難認有虛偽不實或引人錯誤之情事。本件買受人曾至系爭
21 建案處參觀，且簽約時，除契約已記載「未辦保存登記部
22 分一併移轉」外，代書與原告亦充分告知買受人買賣標的
23 相關權利事項，難認該當公平法第21條：按「判斷虛偽不
24 實或引人錯誤之表示或表徵應考量因素如下：(一)表示
25 或表徵應以相關交易相對人普通注意力之認知，判斷有無
26 虛偽不實或引人錯誤之情事。(八)表示或表徵之內容是
27 否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判
28 斷並作成交易決定。」公平交易委員會對於公平交易法第
29 21條案件之處理原則訂有明文。次按被告公處字第096064
30 號處分書略謂：「按成屋買賣，消費者前往參觀選購時，
31 可就房屋之現況為各種條件之考量，並作為決策標準。查

01 案關建案12戶承購戶之不動產買賣合約書，計有8戶之地
02 坪約29坪，餘約為28坪，又建坪部分僅2戶為54坪，餘約
03 為51至53坪。案關廣告所載地坪與建坪雖與事實有不盡相
04 符情事，惟按房地面積為不動產買賣契約書必載事項，且
05 為房地不動產買賣計價之標的，消費者簽約前施以普通注
06 意，應可知悉所購物件之面積大小，消費者尚不致因案關
07 廣告而為錯誤之交易決定，故依現有事證，尚難認有虛偽
08 不實或引人錯誤之情事。」再按最高行政法院100年度判
09 字第1257號行政判決略謂：「系爭表示是否虛偽或引人錯
10 誤，應以相關交易相對人普通注意力之認知判斷之，此既
11 曰『相關交易相對人』，在銷售房屋之情形，雖未以與售
12 屋者成立交易者為必要，然至少是可能之購屋者。再成屋
13 銷售與預售屋銷售不同，在預售屋銷售，消費者與建商進
14 行交易時，尚無成屋可供其實地參觀，消費者只能憑『廣
15 告』來認識其所欲購買建物之各項條件。而在成屋銷售，
16 有成屋可供實地參觀，加以購屋非屬一般消費商品，售價
17 甚高，購買房屋對一般購屋者而言，可說是人生一大事，
18 有成屋可供參觀時，必實地參觀以瞭解房屋各種狀況作為
19 是否作成交易之依據。」是以，根據上述實務見解，預售
20 屋與成屋廣告固然均有公平交易法之適用，但其在是否
21 「虛偽不實或引人錯誤」之要件認定上，顯有不同。於
22 「成屋買賣」之情形，消費者非僅能憑「廣告」來認識其
23 所欲購買建物之各項條件，而係得於前往參觀選購時，就
24 房屋之現況為各種條件之考量，並作為是否作成交易之依
25 據，且購買房屋係人生之大事，消費者勢必謹慎面對，廣
26 告內容中如房地面積等不動產買賣契約書必載事項雖與事
27 實不符，然消費者於簽約時僅須施以普通注意即得知悉，
28 不致因廣告而為錯誤之交易決定，即難認有虛偽不實或引
29 人錯誤之情事。經查，系爭建案之廣告內容：「總共二樓
30 （二樓可作挑高夾層分成2、3樓）」僅係客觀描述建物之
31 外觀及現況，其雖未言明二樓增建部分尚未取得建築執

01 照，然本件係「成屋買賣」，買受人得於前往參觀選購
02 時，就房屋之現況為各種條件之考量，且原告與買受人間
03 簽訂之「不動產買賣契約書」清楚記載：「建物標示：1.
04 鹿港鎮鹿草路1段82號，建物539號，面積共56.63平方公
05 尺，權利範圍全部。2. 未辦保存登記部分一併移轉。」，
06 買受人僅須施以普通之注意審閱契約之前後文即得知悉系
07 爭建案之一部分尚未辦理保存登記，並有機會詳實考量此
08 交易條件後，再行決定是否簽約，實不致因系爭建案之廣
09 告內容而為錯誤之交易決定，尚難認有任何「虛偽不實或
10 引人錯誤」之情事。

11 2.除上開所述，原告與買受人簽定買賣契約之過程皆有代書在
12 場就買賣標的及契約內容進行完整之說明，更得佐證買受人
13 對於系爭建案之現況及相關權利範圍均已充分知悉，而未有
14 因系爭建案之廣告內容而為錯誤之交易決定之情形，依前開
15 最高行政法院與被告之見解，並不該當公平法第21條。又本
16 件之重要爭點係買受人是否因系爭建案之廣告內容而為錯誤
17 之交易決定，而訴外人林蕙觀係協助原告與買受人簽定買賣
18 契約之代書，於簽約時全程在場且負責就買賣標的及契約內
19 容進行完整之說明，對於簽約過程知悉甚詳，得協助釐清簽
20 約時之實際情形，懇請傳喚代書林蕙觀到庭作證，證明系爭
21 建案之買受人於簽約時對於系爭建案之現況及相關權利範圍
22 均已充分知悉，而無因系爭建案之廣告內容而為錯誤之交易
23 決定之情形。

24 3.系爭貼文雖係發布於原告名下粉絲專頁，為該文之撰寫與張
25 貼，實為原告代表人之父親李萬學基於個人熱心擅自所為，
26 並未經原告代表人或任何職員授權或參與，且貼文所載聯絡
27 資訊係「李先生0000000000」，與原告官方聯絡資訊有別，
28 足徵非原告授意所發布，原告並非行政罰法上之行為人。縱
29 認原告係形式上行為人，然原告非頻繁使用該粉絲專頁或積
30 極經營該平台，該平台實幾近於閒置性質之網路空間，原告
31 並未配置專責人員負責該粉絲專頁之管理、營運或內容審

01 核，原告代表人、職員均未實際參與或授權系爭貼文之發
02 布，也未有機會預先知悉、審閱或決定系爭貼文之內容，自
03 難認定原告有何違反公平交易法第21條之故意、過失，原處
04 分裁處原告，於法不合。

05 (二)聲明：原處分撤銷。

06 三、被告答辯及聲明：

07 (一)答辯要旨：

08 1.參照最高行政法院109年度判字第16號判決意旨，公平交易
09 法第21條所稱「虛偽不實」係指表示或表徵與事實不符，其
10 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
11 定之虞者；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事
12 實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞
13 者。是事業倘於服務或廣告上，或以其他使公眾得知之方
14 法，就商品之品質、內容及其他具有招徠效果之相關事項為
15 虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反規定。

16 ①查原告銷售系爭建案，於臉書刊載系爭貼文，就整體廣告
17 內容觀之，予人印象系爭建案增建之2樓空間，以及於2樓
18 挑高空間經施作夾層後可合法取得增建及夾層使用空間，
19 惟據彰化縣政府回函表示，欲合法申請增建，應依規定申
20 請建造執照，倘未經許可擅自建造，即違反建築法令。復
21 查原告113年5月1日陳述意見書亦自承系爭建案增建2樓空
22 間並未向彰化縣政府申請變更設計，是原告系爭貼文，足
23 使一般消費者認為系爭建案增建之2樓可合法使用，以及
24 於2樓空間可再施作夾層成2、3樓，並據此認知作成交易
25 決定，而難以知悉系爭建案臉書貼文所載之用途及使用空
26 間已違反建管法規，有遭罰鍰並限期停止其使用等風險。
27 故系爭貼文之表示內容與事實不符，已足以引起一般大眾
28 對系爭建案之內容及用途產生錯誤認知或決定之虞，並將
29 導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，而足以產生不公平
30 競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

31 ②原告起訴狀稱增建部分僅為程序違建云云，實與是否構成

01 公平交易法第21條第1項無涉，蓋依上述實務見解，此項
02 規範目的是為維護競爭秩序，禁止事業使用不正當手段妨
03 礙競爭，又建築法第25條亦明文未經主管機關許可發給執
04 照，不得擅自建造或使用，原告系爭貼文亦有「總共二樓
05 （二樓可作挑高夾層分成2、3樓）」之文字，依一般交易
06 經驗，此文字可認該2樓應可合法使用，惟實情該2樓乃違
07 章建築而有遭主管機關拆除之風險，且系爭貼文亦稱「可
08 作挑高夾層」，已予人可合法增建夾層之印象，然依建築
09 法規定增建需經主管機關許可方可實行。房屋之使用空間
10 大小對不動產之價值認定係足以影響交易決定之內容，原
11 告系爭貼文使一般大眾對使用空間產生誤認，該當虛偽不
12 實及引人錯誤之表示。

13 ③又原告所稱系爭建案2樓因未達法定建蔽率、容積率之上
14 限僅為程序違建云云，亦有可議，蓋區分程序違建或實質
15 違建非以建蔽率、容積率達上限為唯一標準，依彰化縣建
16 築管理自治條例第11條規定可知，申請建造執照另需檢附
17 工程圖樣、結構計算書等，主管機關需審查建築設計是否
18 可供增建，縱未達容積率上限，原本建築之設計若未保留
19 增建之空間，不當增建即有造成建築崩塌之風險，此際即
20 屬實質違建，而無補正可能，併此敘明。

21 ④綜上，系爭貼文上開文字，表示致可合法使用之印象，與
22 實情未合，使用空間為不動產交易時影響交易決定之重要
23 內容，不實之表示將使一般或相關大眾有錯誤認知，該當
24 不正競爭手段，原處分認定原告系爭行為違反公平交易法
25 第21條第1項規定，自無違誤。

26 2.有關原告主張買受人簽約時已充分知悉系爭建案之現況及相
27 關權利範圍，不違反公平交易法一節，顯無可採，理由如
28 次：

29 ①按公平交易法第21條第1項之立法目的，係要求事業對其
30 所銷售之商品或服務，於廣告及其他公眾可知悉之方法
31 中，應為真實之表示，以確保市場公平競爭之秩序及市場

01 效能，不因不實宣傳內容而受損害，其所非難者，乃事業
02 對其商品（服務）利用虛偽不實或引人錯誤之廣告及其他
03 使公眾得知之方法，以爭取交易機會之不正競爭手段。準
04 此，事業倘於商品（服務）或廣告上，或以其他使公眾得
05 知方法，就商品（服務）之品質及內容等為虛偽不實或
06 引人錯誤之表示者，即應認違反公平交易法第21條第1項
07 規定，至於接受宣傳之對象是否因而受欺騙或實際受有損
08 害，尚非所問（最高行政法院108年度判字第232號判決參
09 照）。

10 ②次按預售屋廣告及成屋廣告，對消費者之認知及決定實皆
11 具同等重要性，建案廣告係購屋者獲悉標的房屋居住利用
12 方式之重要媒介，當屬影響其購買意願之重要因素，亦為
13 建商能否取得交易機會之要素之一，建商自應確保其所為
14 廣告內容之真實性，尚不因系爭不實廣告屬成屋廣告，即
15 與不實之預售屋廣告有所不同。而房屋銷售廣告所提供建
16 物所在環境、設施、格局、坪數、配置及建材設備等資
17 訊，乃一般大眾選購房屋之重要參考，是廣告對於房屋之
18 銷售，在競爭上有絕對之影響，另建物相關設施之興建與
19 合法使用，亦為消費者選購房屋之重要考慮因素，若消費
20 者獲悉廣告刊載之建物設施，未經建築主管機關核准，致
21 有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀等風
22 險，自會影響其是否購買建案房屋之決定。從而，倘事業
23 在廣告上對於建物設施之興建與其合法使用，為虛偽不實
24 或引人錯誤之表示或表徵，將導致購屋者產生錯誤之認知
25 與決定，進而影響其權益，當有依公平交易法第21條規範
26 之必要，要不因交易相對人在實際交易磋商過程中，得否
27 自契約書內容、銷售人員口頭說明等，進一步查證廣告內
28 容是否虛偽不實或引人錯誤，而阻卻其責任（臺北高等行
29 政法院110年度訴字第540號及第551號判決參照）。是以
30 不論是成屋或預售屋之買賣，建物可否合法使用及興建皆
31 為影響交易決定之事項。

01 ③原告起訴狀援引被告公處字第096064號處分書（下稱96年
02 處分）部分，說明如下：96年處分就案關廣告部分區分兩
03 節，一為「四樓車庫別墅」部分，一為原告提及之「坪
04 數」部分，前者案關廣告以「車庫別墅」為訴求，承購戶
05 合理期待所購建物別墅附設合法車庫，並可獨立使用，惟
06 查，該案建物車庫實屬違建物，有遭拆除之虞，本會認定
07 已屬不實廣告，此節與本案廣告予人印象為增建2樓空
08 間，可合法取得使用空間，惟實際上，系爭建案照片與使
09 用執照圖說內容不合，已違反建築法規，此情形與96年處
10 分「四樓車庫別墅」類型相同，原告所援引96年處分反而
11 可證明本案構成廣告不實之認定，並無違誤。

12 ④原告援引最高行政法院100年度判字第1257號判決並稱有
13 成屋可供參觀時，必實地參觀以瞭解房屋狀況，作為是否
14 做成交易之依據云云，實不足採，說明如下：依內政部頒
15 布之《不動產說明書應記載及不得記載事項》「壹、應記
16 載事項：二、成屋：（一）建築改良物：6. 建物瑕疵情
17 形：（3）有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約
18 略面積、及建管機關列管情形」可知建物是否屬違建為房
19 屋出賣人應盡之告知義務，原告提供之契約書亦僅提及未
20 辦保存登記部分一併移轉等語，難謂已對房屋之違建情況
21 盡充足之說明，更遑論僅能從貼文中所知悉房屋情況之潛
22 在消費者或一般大眾，縱依原告所稱需實地參觀方足做成
23 交易決定，依一般交易經驗，到場參觀之人見到已建築完
24 成之二樓，外觀上不可審查是否屬違建，故可合理確信可
25 合法使用，惟實情乃違建，此與原告援引判決中所稱「水
26 岸第一排」之事實可藉由實地參觀即可知事實與廣告之差
27 異之案情，顯有不同，故不可比附援引。

28 ⑤綜上，據上述實務見解，公平交易法第21條第1項之規範
29 目的是為禁止不公平的競爭手段，縱於實行不公平手段後
30 之實際磋商過程另有說明，仍不妨礙說明前之不公平手段
31 之該當，是故原告縱於簽約時藉代書說明建案之現況，仍

01 不影響原告系爭貼文內容構成虛偽不實及引人錯誤之事
02 實，構成不公平的競爭手段，而有本規定之適用。

03 3.有關原告主張聲請傳喚代書林蕙靚一節，應無必要，理由如
04 下：

05 ①查臺北高等行政法院110年度訴字第540號及第551號判決
06 略以：「是原告請求傳喚銷售人員，擬證明銷售人員有對
07 消費者說明系爭公共設施為二工施作，與原使用執照規劃
08 用途不同，有恢復原申請空間之風險云云，因與系爭廣告
09 是否虛偽不實無涉，自無傳喚之必要」，此判斷並經最高
10 行政法院111年度上字第212號判決維持。可見原告傳喚證
11 人是否具必要性，需與待證事實具關聯性為前提。

12 ②原告擬傳喚代書證明買受人簽約時已充分知悉房屋狀況，
13 惟原告是否在實際交易磋商過程中藉由代書說明狀況，仍
14 不阻卻其廣告不實之責任，代書之說明事實發生在原告以
15 系爭廣告所為不實表示之行為成立之後，與本件是否該當
16 不實廣告無涉，應無調查其證詞之必要。

17 4.綜上，被告作成原處分並無違誤，原告所辯無礙其違法事實
18 認定，核無足採。

19 (二)聲明：原告之訴駁回。

20 四、爭點：

21 被告認系爭建案之廣告涉有就足以影響交易決定之商品內容
22 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
23 條第1項規定，依同法第42條前段規定，以原處分裁處原告
24 40萬元罰鍰，是否合法？

25 五、本院之判斷：

26 (一)本件應適用之法規：

27 1.公平交易法

28 第21條第1項、第2項規定：「(第1項)事業不得在商品或廣
29 告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以
30 影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表
31 徵。(第2項)前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事

01 項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造
02 日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造
03 地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。」
04 第42條前段規定：「主管機關對於違反第21條、第23條至第
05 25條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更
06 正措施，並得處新臺幣5萬元以上2,500萬元以下罰鍰；
07 ……」

08 2.公平交易委員會對於公平交易法第21條案件之處理原則

09 第3點規定：「本法第21條所稱其他使公眾得知之方法，指
10 得直接或間接經由網路或實體管道使特定多數人、非特定之
11 一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，包括透過社群
12 媒體或通訊軟體之群組聊天、舉辦產品（服務）說明會、事
13 業將資料提供媒體以報導方式刊登、銷售人員於銷售現場以
14 口頭方式推銷介紹商品（服務）而將訊息散布於眾等。」

15 第4點規定：「本法第21條所稱表示或表徵，指以文字、語
16 言、聲響、圖形、記號、數字、影像、顏色、形狀、動作、
17 物體或其他方式足以表達或傳播具商業價值之訊息或觀念之
18 行為。」

19 第5點規定：「本法第21條所稱虛偽不實，指表示或表徵與
20 事實不符，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯
21 誤之認知或決定之虞者。」

22 第6點規定：「本法第21條所稱引人錯誤，指表示或表徵不
23 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
24 決定之虞者。」

25 第7點規定：「(第1項)判斷虛偽不實或引人錯誤之表示或表
26 徵應考量因素如下：(一)表示或表徵應以相關交易相對人普
27 通注意力之認知，判斷有無虛偽不實或引人錯誤之情事。
28 (二)表示或表徵之內容以對比或特別顯著方式為之，而其特
29 別顯著之主要部分易形成消費者決定是否交易之主要因素
30 者，得就該特別顯著之主要部分單獨加以觀察而判定。(三)
31 表示或表徵隔離觀察雖為真實，然合併觀察之整體印象及效

01 果，有引起相關交易相對人錯誤認知或決定之虞者，即屬引
02 人錯誤。(四)表示或表徵有關之重要交易資訊內容於版面排
03 版、位置及字體大小顯不成比例者，有引起相關交易相對人
04 錯誤認知或決定之虞。(五)表示或表徵有關之負擔或限制條
05 件未充分揭示者，有引起相關交易相對人錯誤認知或決定之
06 虞。(六)表示或表徵客觀上具有多重合理的解釋時，其中一
07 義為真者，即無不實。但其引人錯誤之意圖明顯者，不在此
08 限。(七)表示或表徵與實際狀況之差異程度。(八)表示或表
09 徵之內容是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人
10 為合理判斷並作交易決定。(九)表示或表徵之內容對於競
11 爭之事業及交易相對人經濟利益之影響。(第2項)表示或表
12 徵與實際狀況之差異程度，得參酌目的事業主管機關或公正
13 客觀專業機構之意見予以判斷。」

14 (二)審諸公平交易法第21條第1項之立法目的，乃要求事業對其
15 所銷售之商品或服務，於廣告或其他公眾可知悉之方法中，
16 應為真實之表示，以確保市場公平競爭之秩序及市場效能不
17 至於因不實廣告或宣傳內容而受損害，其所非難者，乃事業
18 對於與商品(服務)相關而足以影響交易決定之事項，竟利用
19 傳達虛偽不實或引人錯誤之廣告或其他使公眾得知之方法等
20 不正競爭手段，以爭取交易機會，而形成不公平競爭之交易
21 市場並因交易資訊傳遞之不實或引人錯誤而同時損及消費者
22 權益。又依前開公平交易委員會對於公平交易法第21條案件
23 之處理原則，於本件判斷系爭貼文是否屬虛偽不實或引人錯
24 誤之表示或表徵，應考量表示或表徵與實際狀況之差異程
25 度、表示或表徵之內容以一般人普通注意力之認知，能否判
26 斷有無虛偽不實或引人錯誤之情事、表示或表徵之內容是否
27 足以影響具有普通知識經驗之人為合理判斷並作交易決
28 定、表示或表徵之內容對於競爭事業及交易相對人經濟利益
29 之影響等。而特定建案之建物作為不動產於市場上之銷售，
30 具有所在地點固定、交易標的特定(無從以其他同種類之物
31 替代)、建物建築完成後內部空間具隱蔽性、與市場上潛在

01 交易相對人較距物理空間距離等特性，是為盡可能接觸市場
02 上潛在交易相對人，廣告作為事業傳遞商品銷售訊息之方
03 式，所能提供之建物所在環境、設施、內部空間格局、坪
04 數、建材設備等資訊，確實具有足以影響一般大眾決定是否
05 前往了解特定建案建物、是否進行契約磋商之效果，而可能
06 於競爭事業間產生交易機會落差，是廣告對於建物之銷售，
07 在競爭上有絕對之影響，另建物是否合法興建與使用，亦為
08 交易相對人選購時之重要考慮因素，若消費者獲悉廣告刊載
09 之建物或相關設施，未經建築主管機關核准，致有遭罰鍰、
10 勒令拆除、停止使用或恢復原狀之法律上及事實上風險，自
11 會影響其是否購買特定建物之決定。準此，倘事業在廣告或
12 其他使公眾得知之方法上，對於建物之興建、增建與其合法
13 使用，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，將因之取得交
14 易機會，形成不公平市場競爭，且導致潛在交易相對人產生
15 錯誤之認知與決定，進而可能影響其權益，當有依公平交易
16 法第21條加以規範之必要。

17 (三)經查，原告於112年7月7日以臉書名稱「上綺建設股份有限
18 公司」刊載系爭貼文略以：「……因為是店面的使用，我們
19 將全部空間展示出來，讓未來要使用的店家，能夠很有彈性
20 地去使用這些空間……建物蓋好蓋滿，總共2樓(2樓可作挑
21 高夾層分成2、3樓)，一樓二樓都有廁所」等文字，並輔以
22 系爭建物外觀及2樓空間圖示(原卷第1-3頁)，惟系爭貼文中
23 所稱「2樓」並未向彰化縣政府建管單位申請變更設計，業
24 經原告於被告行政調查期間自承明確(原卷第69頁)，核非合
25 法興建之建物，又該2樓既非合法建物，自無可能合法施作
26 夾層分成2、3樓等節，均為原告所明知。另被告函詢系爭建
27 案所在地之建築主管機關彰化縣政府，經函復略以：調閱
28 (111)府建管(使)字第0000000、0000000、0000000號使用執
29 照竣工圖說內容，未有夾層空間，……A戶、B戶、C戶各自
30 之建蔽率、容積率皆未達法定建蔽率、容積率上限，倘擬合
31 法申請增建，應依規定申請建造執照。另查上開執照內容於

01 112年5月2日辦理變更設計說明如下：(一)A戶基地面積、其他
02 面積、建蔽率、內部隔間及外觀立面變更。(二)B戶土地號變
03 更、基地面積、其他面積、建蔽率、容積率、內部隔間、外
04 觀立面、法定空地面積變更。(三)C戶土地號變更、內部隔
05 間、外觀立面。並隨函檢附使用執照圖說等情，有彰化縣政
06 府112年11月24日府建管字第1120452417號函暨系爭建案建
07 物使用執照可參(原卷第56-63頁)，嗣另經該府函復：依前
08 開使用執照圖說內容，並未有A、B、C戶之2樓空間，原核准
09 建築物高度為4.25公尺，惟現場照片高度與圖說內容顯有未
10 合，已違反建築法第25條規定等語，有彰化縣政府113年2月
11 2日府建管字第1130036515號函為憑(原卷第64頁)。是以，
12 依系爭建物使用執照所示，系爭建物除騎樓外，僅為地上1
13 層，並無2樓可施作夾層，惟觀系爭貼文所使用之文字內容
14 及圖示構成之整體廣告內容，涉及建物內部可利用空間大小
15 及規劃可能性，且因系爭貼文係以建案之成屋照片展示於
16 眾，更可能加強消費者對於廣告內容真實性之信賴，足使一
17 般大眾認為可依廣告所示合法使用2樓甚至施作夾層再為分
18 層，而為原告招徠交易機會。惟原告實際上並未向彰化縣政
19 府申請增建2樓之建造執照，該部分即便建築完成亦未能取
20 得使用執照，以符合法使用，交易相對人購入後並無法合法
21 享有2樓之使用空間，足見原告以系爭貼文所為商品廣告宣
22 傳之表示或表徵，與系爭建案經核准之興建範圍並不相符，
23 其差異應認已逾一般大眾所能接受之程度，且在一般人普通
24 注意力之認知下，無以從系爭貼文之文字及圖示判斷上開廣
25 告內容與建物合法使用範圍不符，而足使一般大眾對系爭建
26 案之內容及用途產生錯誤認知，影響交易相對人為合理判斷
27 並作成交易決定，且因該等廣告內容會產生吸引交易者之效
28 果，使競爭同業蒙受失去顧客之損失，於市場上確生不公平
29 競爭之結果，將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，足認系
30 爭貼文係屬對足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不
31 實及引人錯誤之表示，而違反公平交易法第21條第1項規定

01 無訛。

02 (四)至原告主張系爭貼文僅客觀描述系爭建案之外觀及狀態，輔
03 以圖示為真正，並不違反公平交易法乙節，查交易相對人無
04 從由貼文廣告內容發覺建物整體屬合法使用狀態與否，成屋
05 照片之圖示更是增強交易相對人對於商品內容及用途之錯誤
06 認知，業如前述，接收廣告訊息之人將誤以為該成屋之整體
07 合於建築法規且可合法使用，且因該等認知錯誤為原告爭取
08 與交易相對人接觸交易之機會，又如此廣告內容已使交易相
09 對人購入系爭建物後陷於違反建築法規之法律上風險，此等
10 情事即為公平交易法立法目的所欲規範者。再者，即便違章
11 建築仍可為私人間買賣之標的物，而無礙私人間成立買賣契
12 約並實際履約，然該等私法關係之成立，與事業透過虛偽不
13 實或引人錯誤之廣告招徠交易機會，應透過公平交易法規範
14 並維護市場競爭效能之公益目的，係屬二事，並非事業可與
15 消費者買賣違章建築，即代表事業可透過廣告或他法為不正
16 競爭行為。又廣告或其他使公眾得知之方法係傳遞商品資訊
17 之方式，通常發生在消費者實際與事業交涉商品交易事項之
18 前，且發生招徠交易對象之效果，增加接觸潛在交易者之機
19 會，故其破壞市場競爭關係之結果，係在虛偽不實或引人錯
20 誤之商品資訊對外發送宣傳時即已構成，縱然成屋交易前已
21 有實體買賣標的可為參觀，然交易相對人仍無從由建物本身
22 即認知眼前之標的物是否符合建築相關法規，又即便交易相
23 對人參觀成屋過程中，經事業派員說明建物之合法或非合法
24 範圍事項，仍已無從消弭事業就商品資訊為虛偽不實或引人
25 錯誤之廣告宣傳中，對市場競爭秩序及競爭效能所產生之破
26 壞結果。從而，自不因事業是否於實際交易磋商過程中另為
27 說明、契約書內容如何記載未保存登記項目等，即阻卻事業
28 在利用廣告宣傳為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，已違
29 反公平交易法第21條第1項規定之行政法上義務而應受處罰
30 之責任。至原告否認其為系爭貼文之張貼者，非違反公平交
31 易法第21條之行為人，且無機會先預知貼文廣告內容而無故

01 意過失云云，然查原告公司名稱之臉書粉絲專頁註冊時間為
02 106年10月21日，註冊者為原告代表人，經營者為代表人之
03 父李萬學乙節，有李萬學113年7月19日陳述意見書可參(原
04 卷第82頁)，又原告雖稱未積極經營臉書粉絲專頁，惟亦未
05 否認該臉書粉絲專頁為其廣告銷售名下各建案所用，足認該
06 臉書粉絲專頁係為增加原告銷售建案商品之市場能見度及競
07 爭力而申設使用，且原告代表人之父李萬學既能利用該臉書
08 粉絲專頁張貼或撤除建案廣告貼文(原卷第84頁)，且系爭貼
09 文至少係從112年7月至000年0月間刊登於原告臉書粉絲專
10 頁，期間非短，至少可認原告並未反對李萬學於原告臉書粉
11 絲專頁為系爭建案張貼本件廣告內容，又無論原告與李萬學
12 間是否有張貼廣告之內部委任關係，然李萬學既透過原告臉
13 書粉絲專頁對外張貼系爭貼文，於臉書貼文資訊之閱覽者而
14 言，即為原告透過臉書張貼系爭建案之廣告貼文，系爭貼文
15 確實發生傳遞原告所銷售系爭建案建物相關之商品內容及品
16 質等銷售資訊，是原告主張其非屬行政罰法之行為人且無故
17 意過失云云，尚無可採。綜上，原告前開各項主張，均無可
18 採。至原告聲請傳喚代書林蕙觀到庭作證，惟林蕙觀縱為原
19 告與第三人交易系爭建案標的及契約內容之說明者，然與原
20 告於臉書張貼系爭貼文招徠潛在交易對象之廣告方式是否違
21 反公平交易法第21條規定，完全無涉，尚無調查之必要。

22 (五)末按公平交易法施行細則第36條：「依本法量處罰鍰時，應
23 審酌一切情狀，並注意下列事項：一、違法行為之動機、目
24 的及預期之不當利益。二、違法行為對交易秩序之危害程
25 度。三、違法行為危害交易秩序之持續期間。四、因違法行
26 為所得利益。五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。
27 六、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。七、違法
28 後改正情形及配合調查等態度。」本件被告依前開規定，審
29 酌原告於其臉書粉絲專頁刊登系爭廣告時間為112年7月至
30 113年4月，系爭建案總銷售三戶，銷售金額分別為2150萬
31 元、2850萬元、1930萬元，總銷售額高達6930萬元，原告事

01 業規模為實收資本額1806萬元，且為首次違法，以及其違法
02 後的改正情形和配合調查態度等因素，並參考被告過往就類
03 似違法類型處分案例（112年7月7日公處字第112047號、112
04 年5月18日公處字第112033號、111年5月25日公處字第
05 111030號），裁處原告40萬元罰鍰，且經被告當庭提出上開
06 他案處分書為憑（本院卷第221-236頁）。經核被告已審酌原
07 告違法行為動機、目的、違法刊登系爭貼文之期間、以往他
08 案類同違法類型所受處罰及原告改正情形、配合調查態度等
09 一切情狀，依同法第42條前段規定，處原告罰鍰40萬元，尚
10 無裁量逾越或濫用情事，原處分之裁罰應屬適法。

11 (六)綜上所述，原告主張均非可採，被告所為原處分，核無違
12 誤。從而，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

13 (七)本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資
14 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必
15 要，併予敘明。

16 六、結論：原告之訴無理由。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
18 法 官 楊蕙芬

19 一、上為正本係照原本作成。

20 二、如不服本判決，應於送達後20日內，以原判決違背法令為理
21 由，向本院地方行政訴訟庭提出上訴狀並表明上訴理由（原
22 判決所違背之法令及其具體內容，以及依訴訟資料合於該違
23 背法令之具體事實），其未表明上訴理由者，應於提出上訴
24 後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起
25 上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
26 造人數附繕本）。

27 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
28 逕以裁定駁回。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
30 書記官 楊貽婷