

三民輔考－不動產經紀人 不動產經紀相關法規概要

112 年

一、建商甲在銷售建案時，於廣告文宣文字說明該建案公共設施中含有泳池等設備，並使用某飯店之無邊際泳池圖片，乙受廣告吸引購買該建案其中一戶，但完工交屋時，乙發現只有一個景觀水池，並無廣告中之泳池。請問乙如何主張其權利？請就公平交易法相關規定說明之。

【擬答】

依公平交易法之相關規定，分析本題之法律問題與相應之責任如下：

(一)該建案廣告文宣，構成不實廣告

- 1.依公平交易法第 21 條規定，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。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。
- 2.依題示情形，建商甲以廣告文宣文字說明「建案公共設施中含有泳池」等設備，並使用某飯店之無邊際泳池圖片，而與實際上之景觀水池不符。基此，該建案廣告文宣，構成不實廣告。

(二)事業為不實廣告之法定責任

1.賠償責任：

依公平交易法第 30 條規定，事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。



(1)懲罰性賠償及其計算：

依公平交易法第 31 條之規定，法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。故如該不實廣告為甲故意為之者，法院得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。甲如因不實廣告之侵害行為而受有利益，乙得請求專依該項利益計算其損害額、請求判令甲為損害賠償。

(2)受害人享有請求登載判決書於新聞紙，以揭露不實廣告之權利：

依公平交易法第 33 條之規定，被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負擔費用，將判決書內容登載新聞紙。故乙得向法院起訴甲時，得請求法院判令將判決書內容登載於新聞紙，相關之費用由甲負擔。

(3)請求權之消滅時效：

依公平交易法第 32 條之規定，本章所定之請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅；自為行為時起，逾十年者亦同。故不實廣告受害人乙之損害賠償請求權，自其知有行為及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅；自為行為時起，逾十年者亦同。

2.行政處罰：

(1)依公平交易法第 42 條規定，主管機關對於違反第二十一條、第二十三條至第二十五條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；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，並按次處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

(2)承上，不實廣告受害人乙在得知廣告不實之情形後，尚得依公平交易法第 26 條之規定，向主管機關檢舉；亦得透過合法的訴訟外紛爭解決機制（和解或調解等方式），向甲主張相關之損害賠償，以免訟累。

二、社區住戶甲以資源回收為業，經常將資源回收物堆放於樓梯間及梯廳，經管理委員會多次要求移置，仍未處理。嗣後，管理委員會再報請環保局罰鍰在案，依舊拒不處理。請問如何將此惡鄰居趕出社區？請依公寓大廈管理條例相關規定說明之。

【擬答】

居住權乃區分所有權人之房屋所有權(財產權)及房屋之承租人、使用人(租賃權)之權利核心；而慣行擾鄰之住戶之居住權，亦同受憲法與法律之保障。在此等權利衝突之情形下，公寓大廈管理條例定有相關之明文規定，依題示情形分述如下：

(一)住戶甲堆放資源回收物於樓梯間及梯廳之行為

- 1.依公寓大廈管理條例第 16 條規定，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
- 2.依題示情形，社區住戶甲將其資源回收物堆放於樓梯間及梯廳之行為，違反公寓大廈管理條例之規定。

(二)住戶甲之法律責任

- 1.依公寓大廈管理條例第 49 條規定，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：...四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者...
- 2.基此，主管機關得依法對住戶甲處以罰鍰，並得令其限期改善、清空其障礙物，把公共空間(公共安全及居住環境)還原至原先之適居狀態。

(三)得訴請法院強制住戶甲搬離之情形

依題示情形，經管理委員會多次要求移置，甲仍未履行其還原之義務處理其堆放之資源回收物。嗣後，管理委員會再報請環保局罰鍰在案，依舊拒不處理。在此情形下，管理負責人或管理委員會得向法院請求判決命住戶甲搬離該社區，相關之法律依據如下：



1. 甲僅為住戶（承租人或使用權人）：

依公寓大廈管理條例第 22 條第 1 項規定，住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：...二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者...。

2. 住戶甲同時為區分所有權人：

依公寓大廈管理條例第 22 條第 2 項規定，前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

3people

三民輔考