

○○股份有限公司因違反公平交易法事件，不服本會訴願決定，提起再訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.01.04. 臺八十八訴字第00138號再訴願決定書

發文日期：民國89年1月4日

再訴願人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

再訴願人因違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（八八）公訴決字第0三六號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

主 文

再訴願駁回。

事 實

緣再訴願人經人檢舉於銷售「○○○○○○○」建築物廣告時，涉嫌為不實之廣告，經原處分機關本院公平交易委員會派員調查結果，以再訴願人於房屋銷售廣告上對俱樂部休閒設施及房屋視野為虛偽不實及引人錯誤之表示違反行為時公平交易法第二十一條第一項之規定，乃依同法第四十一條前段規定，以八十八年二月二十三日（八八）公處字第0二二號處分書，命再訴願人自處分書送達之次日起立即停止前開虛偽不實及引人錯誤之表示。再訴願人不服，向本院公平交易委員會提起訴願，經遭駁回，遂向本院提起再訴願。

理 由

按「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。」為行為時公平交易法第二十一條第一項所規定。又「公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止或改正其行為；逾期仍不停止或改正其行為者，得繼續限期命其停止或改正其行為，並按次連續處新臺幣一百萬元以下罰鍰，至停止或改正為止。」復為同法第四十一條所明定。本件原處分機關以再訴願人於「○○○○○○○」建案廣告上以天下一家鄉村俱樂部具體休閒設施內容及附設國際水準休閒設施字眼以吸引消費者，惟天下一家鄉村俱樂部之計畫用地之使用分區為山坡地保育區之農牧用地，建造執照申請用途為農舍，依現行法令規定，不得作為俱樂部等用途之使用，再訴願人處於專業地位，應自始即知，其以違章建築之公共設施為廣告內容吸引客戶，顯已為虛偽不實及引人錯誤之表示，又系爭廣告內容以向海之空曠景觀照吸引消費者，並佐以醒目之字樣「○○○○○○○海岸線唯一小坡別墅大莊園8000多坪主權領或360°好地理大景觀山景海景市景夜景整個大甲就

在腳下臣服！」，廣告整體已使人誤認系爭建案前方並無其他建物，且得以享有如廣告般向海之視野，惟經實地勘察結果「○○○○○○○」並非該建地唯一獨立別墅，同一建地上尚有其他建商已完工之建物及興建中之建物，且「○○○○○○○」前棟建築物確因他建商已完工之建物存在，致景觀視野大受影響，再訴願人為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定，其

行為已違反行為時公平交易法第二十一條規定，乃依同法第四十一條前段規定，命再訴願人自該處分書送達之次日起，應立即停止為虛偽不實及引人錯誤之表示。

再訴願人以系爭廣告文宣用語及現場寫實照片，所表示者係整體感覺，並無法推出每戶可自其窗戶觀得該景，其亦未為此承諾，而系爭房地銷售時，現場已有興建完成之二排建物，可預見整體興建完成時之景象，銷售現場亦有全區開發之模型供客戶參考，銷售平面圖亦有標示前開空地為建地，已善盡告知之義務，又系爭建案所提供健康休閒場所，並不包括於買賣標的之範圍，其亦告知客戶係為農牧用地，嗣並依廣告內容陸續完成各項設施提供住戶使用，縱有違背行政規定之處，僅屬於債務不履行之問題，系爭廣告並無任何虛偽不實或引人錯誤之情事云云，訴經本院公平交易委員會訴願決定除持與原處分相同之論見外，並以再訴願人於該會調查期間及訴願時，均只提出銷售海報影本，並未提出具體證據證明其確有使用銷售海報或全區開發模型情事，且所提出銷售海報影本與原處分所據以認定之廣告文宣並非同一，消費者能否因其於銷售海報之說明，祛除得自系爭廣告文宣之錯誤印象，已有可疑，而銷售海報上僅書明別墅用地，消費者能否因此推知該地係他人建地，將來可能興建建築物阻礙視野，亦非無疑，且再訴願人於使用系爭廣告時，已明知系爭建物前方為建地，其自可合理預知前方建物將遮蔽系爭建物視野，卻趁系爭房屋銷售時，同一建地尚無其他建商已完工建物之實景情況，於系爭售屋廣告上以文字及圖片誤導消費者，其就此部分有虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。又再訴願人於廣告上以「○○○○○○特設國際水準鄉村俱樂部，專業規劃，獨立經營，會員卡免費送給住戶，您只管享受，沒有負擔，……」「25萬過戶鄉村俱樂部榮譽會員」「附設國際水準休閒設施」為訴求，廣告上並標示有「天下一家鄉村俱樂部」位置，消費者自易產生購買系爭建物即得加入該鄉村俱樂部，並得合法使用俱樂部設施之合理期待，惟「天下一家鄉村俱樂部」之計畫用地之使用分區為山坡地保育區之農牧用地，建造執照申請用途為農舍，經臺中縣政府以八十七年十一月十八日八七府工建字第二九〇一一九號函說明，略以本案申請用途為自用農舍，且依現行法令規定，山坡地保育區之農牧用地不得作為俱樂部等用途使用等語，再訴願人顯係以與申請用途不符且違法使用之設施為廣告內容吸引客戶，雖該鄉村俱樂部休閒設施現場正動工興建中，惟縱興建完成，亦屬違章建築，而使消費者承擔違法使用之風險，再訴願人於明知之情形下，仍以與申請用途不符且違反法規興建使用之休閒設施為廣告內容吸引客戶，顯有虛偽不實及引人錯誤之情事。行為時公平交易法第二十一條所稱商品，非僅限於具有經濟價值之交易標的，亦包括具有招徠效果之其他非直接屬於交易標的之相關交易事項，系爭鄉村俱樂部休閒設施雖非屬買賣標的物範圍，惟再訴願人既於廣告上以免費加入俱樂部並可使用相關休閒設施作為招徠手段，而該等事項亦對消費者之居住品質有影響，從而成為消費者是否作交易決策之重要因素，自屬行為時公平交易法第二十一條所規範之客體。所訴其已於契約中將廣告內容納為交易客體，故無廣告不實云云，核與再訴願人以與申請用途不符且違反法規興建使用之休閒設施為廣告內容吸引消費者，而違反行為時公平交易法第二十一條規定之認定並無影響，遂

駁回其訴願，經核並無不妥。又依再訴願人所稱，其於第一期建案銷售時，現場已完成編號B、C排之建築物之結構體與二戶之實品屋，因此該區建築物之型態、位置與格局均已成型，且B、C棟係相對之二排建物，第一期最外側一棟即編號A棟建物興建於B棟之下方，按地勢觀之，C棟在上，B棟在下，C棟面向海，而B棟面向C棟，且A、B、C三棟興建皆為三樓半之建物，再訴願人於銷售時已明知其建築區三排建物之位置均已定型，且由此三排建物之位置及座向，無法自個戶家中享有360°好地理大景觀，山景及海景，惟再訴願人於系爭銷售第一期建案之廣告文宣上使用「○○○○海岸線唯一小坡別墅大莊園8000多坪主權領或360°好地理大景觀山景海景市景夜景整個大甲就在腳下臣服！」等醒目文字以吸引消費者，依普通經驗判斷，消費者於觀看此整體廣告並佐以銷售時建地上建物建築情形後，尚難認得理解此廣告描述係社區整體感覺，而非可自個戶家中觀得如廣告中所述景觀，系爭廣告實可有議之處。至再訴願人於銷售系爭建物時是否以所製作之模型進行銷售，其僅提出一張照片，並無其他佐證，甚難論斷，且該模型僅為參酌之證據之一，系爭建物確因嗣後其他建商已完工建物存在致影響觀景視野，系爭廣告文宣所載確與建物現況不符。關於系爭建案鄉村俱樂部休閒設施部分，縱如所訴該休閒設施興建完成後，並非違章建築，惟仍涉及是否違法使用之問題，再訴願人於明知其所提供之俱樂部為違法興建使用，卻仍以與申請用途不符且有風險存在之休閒設施為廣告內容以吸引消費者，自有違行為公平交易法第二十一條規定，復經本院公平交易委員會（八八）公訴字第0二四0二號及0二六九六號再訴願答辯書辯明在人卷，所提八十八年七月二十五日之照片與原處分機關卷附照片之視野景觀尚有不符，且不影響系爭建案鄉村俱樂部有廣告不實之認定，所訴核不足採。本件原處分及原決定均應予以維持。

據上論結，本件再訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段及第二十七條決定如主文。

訴願委員會主任委員	張自強
委員	王俊夫
委員	郭介恆
委員	陳猷龍
委員	劉代洋
委員	劉春堂
委員	陳樹
委員	李復甸

中華民國八十九年一月四日發文

院長 蕭萬長

如認原處分違法而對本決定不服，得於收受決定書之次日起二個月內向行政法院提起行政訴訟。