

○○股份有限公司因為虛偽不實及引人錯誤表示，違反公平交易法處分案

發文機關：行政院公平交易委員會

發文字號：行政院公平交易委員會 89.01.25.（八九）公處字第008號處分書

發文日期：民國89年1月25日

被處分人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

右被處分人因為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於「○○」房屋銷售廣告上，就建物之「MEGA MALL大型休閒購物中心」及「陽光游泳池」等公共設施為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第二十一條第一項規定。
- 二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項虛偽不實及引人錯誤之表示。

事 實

- 一、案據民眾來函檢舉，略稱：其等於八十二年○○月間，分別向○○股份有限公司（以下稱被處分人）承購坐落於台北縣汐止鎮之「○○」建築物，惟嗣於八十七年底、八十八年初建物即將完工之際，前往建物現場察看發現，系爭建物與被處分人銷售廣告（包括大幅報紙廣告）有所差異，而認被處分人顯有以不實之廣告欺騙消費者，而違反公平交易法情事。茲彙整其等所提檢舉事項，分別列舉如下：
 - （一）被處分人於廣告中強調系爭建物旁將結合設置一超大型休閒購物中心「MEGA MALL」，提供食、衣、住、行、育、樂於一體，完整自給自足機能惟系爭建物完工之際，未見其設置，原廣告所劃定之設置地點，依台北縣政府之都市計劃圖中竟是乙種工業用地，且迄今仍為雜亂之貨櫃場。
 - （二）系爭廣告中所刊登包括「陽光游泳池」、「聽濤流泉」、「羽球場」、「現代韻律教室」、「文人奕棋居」、「雅仕健身房」、「兒童遊樂區」等公共設施付之闕如。
 - （三）於系爭建物旁有大型高壓電塔及高壓電線，惟被處分人於廣告中均未標示或預先以其他方式告知承購戶。
- 二、案經本會派員於八十八年二月四日前往系爭建物現場調查，略以：
 - （一）系爭建物共有七大棟分別為A、B、C、D、E、F、G，而有關係爭「MEGA MALL」之設置，經該公司業務經理○君指引，位於系爭建物之右邊，共包含二區，其規劃地點包括○○倉儲公司所有之土地以及○○公司所有稱為「○○木業」之土地，截至調查當時，上開二基地仍為貨櫃集散場使用，並無任何興建大型商場之跡象。
 - （二）廣告中所載之「陽光游泳池」，迄本會派員前往現場當時，尚無設置之跡象。
- 三、另於建物現場調查時，由被處分人業務經理○君代理就被檢舉事項，分別陳述如下：

- (一) 關於「MEGA MALL」之設置，其基地共規劃二筆，一為○○木業基地，係該公司關係企業之一○○股份有限公司所有，並負責上開「MEGA MALL」工商綜合區之開發建設；另一為○○基地，相關之開發建設事宜由○○公司負責，其申請之流程、進度及法令規定將另行補充說明；惟因政府法令公布及作業審核程序而遲誤系爭「MEGA MALL」之設置，且截至當時，台北縣境並未有經核准設置之工商綜合區。
- (二) 該公司就系爭建物之興建，有關執照申請及規劃施工等作業，均係依循法令及契約規定積極進行中，而系爭「陽光游泳池」等公共設施，將於系爭建物完工交屋時一併完成，以供住戶使用。
- (三) 關於系爭建物旁所架設之大型輸電電塔部分：該公司於系爭建物「○○」規劃興建當時，即向台電公司申請架設系爭電塔，因在於系爭建物之建築基地旁，台電公司原已架設之高壓電線通過，雖尚符合相關安全標準，惟本於居住安全考量，避免因原有之高壓電纜線晃動所造成之安全疑慮，該公司於興建系爭建物當時，即已先行協調地主○君預留電塔興建之土地，其後並經多次與台電公司協調研究，直至八十五年間方動工興建系爭電塔。實則，該公司於銷售系爭建物當時，建物基地旁僅有高壓電纜線通過，並未確知電塔是否興建，更無電塔存在，該公司絕無以廣告看板予以遮擋之情事。且於該公司銷售系爭建物當時，系爭建物旁二側山坡上方各有電塔乙座，其連接之輸電纜線通過系爭建物旁乙節，甚為顯然，消費者前往建物現場一望即知，而其後新建之系爭電塔，則具有避免原有二座電塔間之電纜線因跨距過大，可能發生晃動幅度過大，致影響住戶安全之情形。

四、又經該公司就廣告刊登及散發時間、內容、被檢舉事項等先後來函陳述，茲彙整如下：

- (一) 關於系爭建物，檢舉人所檢送之廣告確係經該公司審核後付諸刊登及散發。另該公司委託刊登之報紙廣告，並均於銷售現場張貼告示，而系爭建物之銷售期，集中於八十二年○○月間，之後即不再有銷售、廣告行為。
- (二) 關於系爭「MEGA MALL」超大型休閒購物中心之設置：
1. 申請工商綜合區之流程及法令：依據工商綜合區開發設置管理辦法第六條之規定，商業主管機關、事業興辦人、公民營投資開發事業或土地所有權人得依工商綜合區設置方針，勘選一定地區土地，擬具計劃，於取得中央商業主管機關推薦後，向當地直轄市、縣（市）政府依下列程序辦理：(1) 申請開發許可。(2) 申請雜項執照。(3) 申請建造執照。
 2. 關於系爭「MEGA MALL」之設置，係由該公司分別與○○公司及○○公司共同規劃設置，而○○公司所有座落汐止鎮○○基地（系爭基地之土地使用分區目前仍為乙種工業區及農業區）工商綜合區（即所稱「○○木業」基地，佔地22000 坪，計劃建築主體為六層樓休閒購物中心）之規劃內容及申請設置進度，經該公司提出原規劃方案、辦理進度說明（詳如附件四，○○公司於八十三年○○月○

○日向經濟部提出設置申請、八十六年○○月○○日獲經濟部推薦)、惟迄今仍未獲台北縣政府核准正式興建設置。

3. 關於○○股份有限公司所有基地之開發部分(即所稱「○○基地」,約22000 坪,計劃建築主體為六層樓MEGA MALL),經○○公司表示:系爭基地之土地使用分區為乙種工業區,而其就該工商綜合區之開發設置,於八十二年間起,即與被處分人多次協商,依當時協商結論,係預定俟保長坑基地部分(即上述之「○○木業基地」)申請通過後,該公司再進行開發申請,據了解○○基地之申請仍在進行中未完成,且慮及現階段經濟不景氣,故擬俟○○基地申請案核准後,再行依市場狀況評估開發時機。

(三)關於系爭建物公共設施包括「陽光游泳池」、「聽濤流泉」、「羽球場」、「兒童遊戲區」、「現代韻律教室」、「雅士健身房」及「多功能視聽室」等之設置情形:

1. 羽球場已施作完成。
2. 兒童遊戲區,原規劃為露天設施,目前則修正置於有頂蓋之空間,以利晴、雨天使用,並已設置完成。
3. 現代韻律教室及雅士健身房,原規劃為二獨立空間,目前改為集中設置,部分健身器材為免日久損害,尚未放置完成,惟包括男女沖洗更衣室均已設置完成。另所餘空間並增設一多功能視聽表演劇場,亦設置完成。
4. 聽濤流泉,中央圓環大庭已設置完成,惟立體層次之流瀑設計部分尚在施作當中。

五、關於系爭建物「陽光游泳池」之設置,經台北縣政府工務局來函表示:依建築法第七條規定,游泳池為雜項工作物,依法應請領雜項執照始得建築,經查該公司系爭建物之建造執照原圖說內並未核准興建游泳池,該公司得以辦理變更設計或於領得使用執照後依建築法第二十八條規定申請雜項執照另行興建游泳池。

六、又關於系爭建物公共設施設置情形,本會於八十八年○○月○○日上午派員前往系爭建物現場查勘並洽詢該公司,其內容如下:

- (一)系爭建物之公共設施,包括室外部分:(1)噴水及戲水景觀設施、(2)游泳池、(3)羽球場、(4)兒童遊戲區。室內部分:(1)幼稚園、(2)韻律教室及健身房、(3)視聽電影院、(4)圖書及閱覽室。除(1)噴水及戲水景觀設施及(2)游泳池外餘均已設置完成。
- (二)惟關於上開游泳池之設置,被處分人並未依法請領雜項執照。

七、又該公司申請興建系爭「MEGA MALL」工商綜合區之情形,經台北縣政府來函說明,其要旨如下:

- (一)原工商綜合區之設置,係依經濟部會銜內政部於八十六年六月四日所核定之「工商綜合區開發設置管理辦法」,其後行政院於八十八年二月六日核定修正上開管理辦法。
- (二)據上述行政院於八十八年核定修正之「工商綜合區開發設置管理辦法」,申請案取得經濟部推薦後,需檢具開發計劃所需檢附文件(都市計畫區含都市計畫變更書圖)向當地縣(市)政府依程序辦理申請開發許可及土地變更。

(三) 而台北縣內各工商綜合區申請案均正辦理都市計畫變更及開發許可審查程序中，無法統計自申請開發至取得許可所需時程，且截至八十八年六月底止台北縣內並無核准開發設置之工商綜合區。

(四) ○○股份有限公司申請大型工商綜合區之設立案，都市計畫及開發許可程序均尚未核准，該縣府自八十七年五月十一日請該公司補正都市計畫變更申請書圖後，該公司均未再送件。

八、另關於系爭建物旁所設置之高壓電塔乙節，經台灣電力公司台北供電區營業處函覆表示：原於系爭建物兩旁之高壓電塔係於民國六十七年興建，嗣因被處分人擬於該側興建大樓，乃向該處申請線路改善事宜，為安全考量，幾經其雙方研討磋商結果，於八十五年○○月○○日於原有二座電塔間（系爭建物旁）增建鐵塔乙座，俾減少導線擺動，以維電線與建築物之安全距離，故該座增建之鐵塔純係配合被處分人建築物之需要而裝置，並非該處為供配所需。

理 由

一、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...等為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」為公平交易法第二十一條第一項所明定。又預售屋廣告是否虛偽不實及引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷，預售屋廣告之廣告主使用廣告時，倘已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實及引人錯誤，先予敘明。

二、查關於檢舉人所檢送之廣告圖冊及報紙廣告，案經被處分人來函確認，係由被處分人審核後付諸刊登、散發及委託登載，其廣告期間約於八十二年五、六月間。

三、關於系爭「MEGA MALL」工商綜合區未依廣告設置乙

:

(一) 查大型工商綜合區之規劃興建，依台北縣政府表示，其流程為 擬具開發計劃及申請書 與當地縣市政府達成協議 獲經濟部推薦 獲土地主管機關核發開發許可及環保機關之環境影響評估通過後，再申請建造，方得為興建開發。又查系爭建物旁規劃興建之「MEGA MALL」工商綜合區，包括被處分人關係企業○○股份有限公司所有之「○○木業」基地以及○○股份有限公司所有之「○○」基地，由被處分人與上述二公司合作規劃開發；而上開「○○木業」基地開發部分，由○○股份有限公司於八十三年○○月底向經濟部提出申請，八十六年○○月初獲經濟部同意推薦，並續行向台北縣政府提出申請，惟於八十七年○○月中，經台北縣政府函請該公司補正相關書圖再行申請後，該公司即未再行送件。至「○○」基地部分，則經環球倉儲公司表示，上開基地之開發，依據其與被處分人之協商結論，須俟「○○木業」基地申請通過後，再進行申請，截至目前並未提出申請，且參酌經濟景氣不佳，「○○」基地俟上開基地申請通過後，再評估市場狀況決定開發，綜合上述情形，系爭「MEGA MALL」申請開發現為停止狀態，是否取得開發興建許可尚屬未定。

(二) 又查被處分人於銷售系爭建物之廣告，宣稱「○○層住宅大樓群，

為汐止摩天計劃的首項百億傑作，結合MEGA MALL超大型休閒購物中心所提供之食、衣、住、行、育、樂於一體，完整的自給自足機能」、「MEGA MALL」超大型休閒購物中心繼美、加、日、韓後，世界第五座MEGA MALL即將由○○於汐止興建，其基地位於○○旁....「汐止即將躍升為新東區之際 推出十週年建築里程碑—汐止摩天計劃結合MEGA MALL超大型休閒購物中心及○○層住宅大樓群」，並輔以地理位置標示圖，清楚標示於系爭建物旁，規劃興建二座大型「MEGA MALL」等，由被處分人之廣告說明，「MEGA MALL超大型休閒購物中心」為系爭建物整體興建規劃之一環。

- (三) 雖被處分人辯稱其申請進度延緩係因政府法令公布及作業審核影響，惟查關於大型工商綜合區之開發興建須踐行一定程序，主管機關是否許可本就存有不確定性，此節被處分人於廣告當時應可預知。惟其於廣告促銷當時，以各種說明及描述，一再強調系爭建物將結合大型休閒購物中心，並無任何保留或附帶之說明，其整體之表示，將足以致交易相對人就該「MEGA MALL」之合法興建並與系爭建物同時完工乙節，產生錯誤期待。而實建物於八十二年○○月間為廣告行銷、八十二年○○月取得建造執照後開始興建、八十八年○○月取得使用執照，並陸續辦理交屋程序；惟如上所述，關於「MEGA MALL」之開發申請，自八十七年○○月起即處於停頓狀態，截至八十八年○○月底本會派員前往現場調查時，系爭建物旁之「○○木業」及「○○」二基地（即系爭「MEGA MALL」預定設置地）仍為大型貨櫃集散場。
- (四) 復以，系爭建物距汐止火車站約須二十分鐘車程，其四周並無大型購物中心或百貨商場，綜合系爭廣告上「世界第五座MEGA MALL即將由○○於汐止興建，其基地位於○○旁」等整體表示，難謂系爭「MEGA MALL」之設置與否，非屬重大之交易事項，其未設置亦難謂無使交易相對人蒙受重大之損失，綜上所述，被處分人之廣告顯有虛偽不實及引人錯誤情事。

四、關於「陽光游泳池」、「聽濤流泉」、「羽球場」、「現代韻律教室」、「文人奕棋居」、「雅仕健身房」、「兒童遊樂區」等公共設施未設置乙節：

- (一) 有關「陽光游泳池」之設置，依據建築法第七條、第二十五條及第八十六條規定，以及本會函詢台北縣政府之結果，游泳池為雜項工作物，依法應請領雜項執照始得建築，若未請領執照而擅自興建者，依上開建築法第八十六條之規定，主管機關除科處罰鍰外，必要時並得強制拆除。經查被處分人雖於系爭建物基地上，高壓鐵塔旁開挖游泳池乙座（仍在興建中），惟該公司自八十二年○○月取得建造執照後，即開始興建，迄今並無有關「游泳池」甚或「蓄水池」之設計與規劃，此由系爭建物之建造執照及使用執照以及本會函詢台北縣工務局之結果可稽。又台北縣政府工務局雖表示，該公司得另以變更設計或於另得使用執照後，依建築法規定興建申請雜項執照另行興建游泳池，惟查系爭建物已完工多時，被處分人嗣後是否請領雜項執照，是否得獲許可興建游泳池，仍屬不確定，而其興

建中之系爭游泳池，則係未依法請領執照而任意開挖，依據建築法第七條、第二十五條及第八十六條規定游泳池為雜項工作物，依法應請領雜項執照始得建築，若未請領執照而擅自興建者，依上開建築法第八十六條之規定，主管機關除科處罰鍰外，必要時並得強制拆除，該游泳池雖刻由被處分人興建中，惟因其未依法請領執照，依建築法之規定，上開游泳池縱興建完成，亦將有隨時被拆除之可能。然由系爭廣告之表示，消費者應可合理期待將有合法興建游泳池足供其使用，惟於此交屋之際，被處分人所興建之游泳池實為非法挖設，其整體效果已足使消費者產生誤認系爭游泳池是合法設置，其廣告顯有虛偽不實及引人錯誤。

五、關於廣告中未載明建物旁將設置高壓電塔與高壓電線乙節：查本案系爭建物旁之高壓電塔，經台電公司台北供電區營業處表示，原於六十七年即興建二座高壓電塔（位於系爭建物二旁），其後因被處分人為興建系爭建物，基於安全考量，申請改善原有之高壓線路，幾經協商後乃於原有之二座高壓電塔間再興建鐵塔乙座（八十五年○○月○○日興建），以維持電線與系爭建物之安全距離。經本會派員前往現場調查發現，除建物旁電塔乙座外，於建物二端確實另有高壓電塔各乙座，甚為顯然，既如台電公司表示係興建於六十七年間，則於被處分人預售當時（八十二年○○至○○月間），消費者前往銷售現場參觀一望即知，而系爭建物旁之鐵塔雖為其後所興建，惟既係基於系爭建物安全之考量，於全體住戶尚無不利益之情事。復參酌關於系爭電塔之興建，係被處分人與台電公司基於安全上之考量，幾經協商後決定，於被處分人廣告行銷當時，就電塔興建與否並不知悉，自無從於廣告上標示或告知，綜上，就被處分人未於廣告上標示鐵塔興建乙節，尚難認有虛偽不實或欺罔之情事。

六、綜上論結，被處分人於系爭廣告上，就建物公共設施為虛偽不實及引人違反公平交易法第二十一條第一項之規定。復因系爭廣告之作成、散發及刊登係發生於八十八年二月五日公平交易法修正條文生效日之前，爰依行為時同法第四十一條前段規定處分如主文。

中華民國八十九年一月二十五日

本件被處分人如有不服本處分，得於收受本處分書之次日起三十日內，檢附本處分書影本及理由，向本會提起訴願。