

○○股份有限公司興建銷售之「○○」建物被檢舉廣告不實，違反公平交易法案

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 89.02.19. (八九)公處字第018號處分書

發文日期：民國89年2月19日

被處分人：○○股份有限公司

右被處分人因刊登不實廣告，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於「○○」房屋預售廣告中，就建案基地位置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之規定。
- 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、緣民眾來函檢舉略以：○○股份有限公司（以下稱被處分人）於高雄楠梓地區所興建銷售之「○○」預售屋廣告標示「○○」位於○○○路與○○○路口東南側，廣告圖示建物A、B區北臨○○○路，西臨○○公路，但建造完成後與廣告截然不同，距○○公路與○○○路約六十公尺至八十公尺，整體社區與廣告圖示不同。

二、案經函請被處分人提出說明，來函略以：

- (一) 有關基地位於○○○路與○○○路口東側，圖示建物A、B區北臨○○○路、西臨○○公路疑義乙節，依預售公告、訂購須知、房地預定買賣契約書、○○公告快報、分類廣告、報紙八開廣告、都市計畫圖等資料，均記載標示基地位置為「高雄市楠梓區○○小段○○、○○、○○及○○地號等四筆土地」，及「位於高雄市楠梓區○○東側」、或為「位於○○○路與○○○路口東南側」之表示，應屬無誤。另依地籍套繪圖、都市計畫圖、地籍圖謄本等，均表示建物興建位置，亦相當明確。
- (二) 有關距○○公路與○○○路約六十公尺至八十公尺部分，於都市計畫圖標示○○公路為六十公尺字樣，A區一層平面配置圖縮圖右側標記有「40米○○○路」，及B區一層平面配置圖上方標記有「面臨立體交叉道最小寬度60公尺」等字樣及各區基地相關位置，並無不符情形。
- (三) 有關店鋪變住宅，門牌變巷道乙節，系爭社區確實位於○○公路與○○○路東側，且於推案解說期間皆有詳加說明，對銷售作業相關資料已充分標示，至A、B區一樓規劃為店鋪，使用執照核發仍為店鋪使用無誤。至於門牌之編定，經反映高雄市政府楠梓區戶政事務所函復略以：「經查上址門牌係依道路現況編定，至於臨預定道路之建物門牌應俟道路開闢完成後視現況再予辦理門牌整編」。
- (四) A、B區店鋪前築有圍籬封閉不能通行，四週僅有一條通路乙節，依訂購須知第八條：「本基地西側緊臨政府規劃設計立體交叉道路，北臨四十米規劃設計高架橋等公共設施」，因此A、B區店鋪係面對都市計劃立體交叉用地，由於政府尚未開闢該公共設施，致使

目前僅有一條十米道路通行，又因未開闢而部分區域作廢棄車堆置場使用，為社區環境與安全目前設有圍籬，將來開闢後即可拆除。且該供廢棄車堆置場使用地及基地所面臨之都市計畫道路○○公路（○○○路）與○○○路部分路段均未開闢，係系爭建案於八十五年六月間公開銷售之際，即已存在之事實。

- （五）整體社區與廣告圖示顯有東移乙節，系爭建案係依法規申請建築線指定，並經政府核發建造執照與使用執照，又經地政單位測量登記，並無東移情事。

三、為瞭解系爭建案位置，本會派員現場勘查結果如次：

- （一）系爭建案位置並未如廣告所畫，面鄰○○○路（○○公路），其第一排（即A區A1—A24與B區1—B26）所在位置為○○○路（○○公路）○○巷，該排房屋前方距○○○路尚有一段距離，且前段土地遭使用人（高雄市政府○○局）以鐵皮圍牆圍起，故無法直接進出○○○路，社區僅有之出入口係設在○○○路與○○○路口較南端之○○○路與○○○路紅綠燈處。
- （二）廣告圖中社區北側係緊鄰「○○○路」，惟現場並無○○○路。實際上○○○路與○○○路為一T字型路口，廣告圖上所畫○○○路以西之○○○路為○○處所在，○○○路以東社區面臨之○○○路則尚未打通，目前亦為高雄市政府○○局以圍牆封閉，故目前僅為社區巷道。
- （三）社區後方（即東側）有一大排水溝，水溝旁為興建中之河濱公園，公園旁則有一工程廢土堆積處。
- （四）經與社區旁住戶請教，該區都市計畫預定將○○○路拓寬為六十米，但施工日期仍不可預見，而北側○○○路則為規劃成高架橋之計畫道路，但開發時程亦未定。

四、復經被處分人派員到會說明，略以：

- （一）系爭建案確實面臨政府預定拓寬之○○公路及○○○路，該拓寬計畫早在民國六十一年即已確定，但政府至今尚未動工拓寬，主要原因為○○○路部分土地高雄縣政府無經費徵收而延誤施工，將來如動工完成，系爭建案即面對○○公路與○○○路。
- （二）系爭建案在銷售現場除設專人解說外，並有模型說明，在模型上並有「○○公路拓寬用地」，而且現場另有專人導引承購戶到基地現場參觀，銷售首日，也是動土儀式當天，現場銷售人員並告知承購戶，歡迎他們參加動土儀式。再者，基地現場四週皆插有案名旗幟及花園，銷售現場距基地僅五百公尺，承購戶皆可清楚看到基地位置。
- （三）系爭建案係依政府指定建築線設計興建，○○公路拓寬及立體交叉道路與四十米○○○路規劃設計高架橋工程早在民國六十一年即已定案，被處分人在推案時亦有告知，且在公告中之訂購須知第八條明示：「本基地西側緊臨政府規劃設計立體交叉道路，北臨四十米○○○路規劃設計高架橋等公共設施。」而且附都市計畫圖、地籍圖等，故民眾應有所瞭解。而該都市計畫高雄市部分已完成徵收作業，但因高雄縣政府未完成徵收，故至今無法施工。

- (四) 有關係爭建案前面○○局使用土地，高雄市政府何時交○○局使用並不清楚，但系爭建案在推案銷售時，○○局早已開始使用，且有廢棄車輛放置其中，承購戶如有經過或在銷售現場走到○○○路口，皆可清楚看到○○局使用該土地情形。再者，推案時○○局所使用之道路皆已完成，至今未改變，承購戶不可能不知道。
- (五) 本案在推案時，建案四週皆插有建案旗幟，而且○○局當時並未以鐵皮圍起，而僅以鐵絲圍住，承購戶皆可從路旁看到實際基地位置，而且被處分人在八十五年六月十四日公告，六月十七日至二十一日止，共有五日時間實施產品解說，所有訂購需知、平面圖、買賣契約書、建造執照等相關資料皆陳列現場供民眾閱覽，並有專人解說，且有專人引導至現場參觀，六月二十二日才開始接受民眾訂購，承購戶應有足夠時間瞭解基地位置。

五、被處分人復來函補充說明：

- (一) 系爭建案自八十五年六月十四日公告預售（公告機關門首與刊登六月十六日及十七日○○報），訂定產品解說暨提供審閱，自六月十七日至六月二十一日計五日，同年六月二十二日上午九時起，於接待中心受理訂購，所有相關資料均於接待中心展示並可洽詢索閱，廣告文宣僅係於六月十九日刊登報紙，其他銷售廣告資料須至接待中心洽索。
- (二) 承購戶擬價購系爭建案時，須至接待中心索取相關資料，並可經由被處分人之公告所有資料、模型標示、現場詳細解說與導引等，應可了解系爭建案基地相關位置與現況，以及銷售受理訂購之首日同為動土大典，於接待中心現場即宣布歡迎承購戶至基地參觀（相距約五百公尺），況且被處分人提供五日之審閱期，以及受理訂購當日現場之說明，承購戶應有時間可達到充分之認知與瞭解。
- (三) 系爭廣告文宣標示係根據政府公布之都市計畫圖示與核發之地籍謄本製作，依地籍圖顯示，系爭建案面臨之○○號土地，係高雄市政府於七十八年三月十一日徵收○○公路立體交叉道路用地，且依建築法第四十二條及第四十八條規定，建築基地與建築線應相連接，而建築線為主管建築機關指定已公告道路之境界線為建築線，故應可證明系爭建案基地應臨接○○公路，而○○公路立體交叉道路與○○○路部分路段，係政府計劃開闢而未開闢之公共設施，並均因政府因素而尚未開闢。
- (四) 另被處分人經洽高雄市政府○○局人員表示，八十五年初即開始使用該立體交叉道路用地迄今，應可證明系爭建案於八十五年六月間公開銷售之際，基地週遭環境已為既存之事實，再者，消費者購置房地產乃終身大事，必會注意其本身之義務審慎選購，對建案基地週遭環境亦應充分瞭解，且依前述，被處分人已盡告知之義務，應不致有引人錯誤之表示。

理 由

- 一、按公平交易法第二十一條第一項規定：「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。」故事業倘於商品或廣告上對其商品價格、品質、內容等為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。

二、查本案被處分人於廣告中宣稱系爭建案位於高雄市○○○路與○○○路口東南側，並以圖示系爭建案北面緊臨○○○路，西面緊臨○○公路，惟實際上系爭圖案係表示「政府所公告之○○公路拓寬興建立體交叉道路及○○○路開通都市計畫完成後」，系爭建案目前距○○公路尚有六十至八十公尺，前方為高雄市政府○○局廢棄車輛堆放場，○○○路部分則未開通，圖案所示與事實完全不符，此有檢舉人所附照片及本會現場查勘照片可稽。被處分人以未完成之公有公共設施及交通道路為表示，使人誤認該公共設施及道路業已完成，被處分人於廣告中為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。

三、被處分人雖辯稱係依高雄市政府所公布之都市計畫圖示與核發之地籍謄本製作，其於「購買須知」第八條明示：「本基地西側緊臨政府規劃設計立體交叉道路，北臨四十米○○○路規劃設計高架橋等公共設施。」而且備有都市計畫圖、地籍圖等，供民眾洽詢索閱，故民眾應有所瞭解，及銷售當日為動土儀式，且當時○○局所用土地僅以鐵絲圍住，民眾如有意承購，應可明白目視得知建案基地並非如廣告緊臨○○公路及○○○路等云云，惟查本案所稱都市計畫（○○公路拓寬興建立體交叉道路及○○○路東側開通）在系爭建案推出銷售時，並未動工興建，且○○○路東側高雄縣政府亦未完成徵收，整體都市計畫施工日期仍尚未定案，此為被處分人所明知之事實，而被處分人卻在銷售海報及八十五年六月十七日○○所刊登之廣告中，以圖示表示系爭建案係緊臨○○公路及○○○路，且被處分人並未於廣告中或圖示中說明或表示系爭○○公路拓寬工程及○○○路為預定興建之都市計畫，致使一般消費者以為系爭建案完成後A、B區可「緊臨○○公路旁（A1-A24及B1-B22）」及「緊臨○○○路旁（B27-B33及C1-C2）」。

再者，被處分人八十五年六月十四日在○○所刊登之預售公告廣告，僅有「位於高雄市楠梓區○○東側，屬都市計畫住宅區」等字樣，對有關係爭建案位置及○○公路與○○○路東側開通之都市計畫尚未開始動工部分，並未予以敘明。而同年六月十七日再於○○登刊廣告，以「位於高雄市○○○路與○○○路口東南側」字樣及緊臨○○公路及○○○路之錯誤圖示吸引承購戶上門購買，而被處分人所稱之「購買須知」係於廣告刊登後之六月十七日至六月二十一日間，於銷售現場領取，對已閱讀廣告海報及報紙廣告之消費者，早已因相信該圖案而造成先入為主之觀念至銷售現場選購。而系爭建案基地前○○局所使用土地雖於建案推出前，早即開始使用，惟被處分人並未於廣告中詳細標明解說，致使消費者誤信該建案完成後即可面臨○○公路，而完工後與消費者期望落差相距太大，被處分人廣告所為表示顯有虛偽不實及引人錯誤，核已違反公平交易法第二十一條第一項之規定。

四、綜上，本案被處分人於廣告中為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第二十一條第一項之規定，又因系爭行為係於公平交易

法部分修正條文八十八年二月五日生效前發生，爰依行為時同法第四十一條前段規定予以處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年二月十九日

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。