

○○有限公司因刊登不實廣告及從事足以影響交易秩序之欺罔行為，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 89.02.29. (八九)公處字第022號處分書

發文日期：民國89年2月29日

被處分人：○○有限公司

代表人：○○○

右被處分人因刊登不實廣告，及從事足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於刊登售屋廣告時，有關「35坪贈車庫」之廣告用語，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、被處分人另於從事房屋仲介交易，提出斡旋金要求時，未告知消費者得選擇採用內政部所訂定之「要約書」，為足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條規定。
- 三、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前二項虛偽不實及引人錯誤之表示及足以影響交易秩序之欺罔行為。
- 四、處新臺幣二十萬元罰鍰。

事 實

- 一、○君及○君來函檢舉略以：被處分人於廣告中刊載「35坪贈車庫」，因其被贈送車庫之字眼吸引，故於八十八年七月八日晚間請被處分人職員帶領參觀房屋，惟事後向屋主查證，才知該車庫並非其所有，伊才知被處分人故意隱瞞事實，且被處分人為快速成交，在簽要約書前並未提示或告知可選擇內政部所訂之要約書，且同時要求伊簽下被處分人所提供之「不動產買賣要約／承諾書」及交付十萬元保證金，是來函檢舉被處分人有欺罔及顯失公平之情事。
- 二、本會請檢舉人○君及○君於八十八年十月一日到會陳述，並於八十八年十月二十一日至被處分人處所實地調查並做陳述記錄，謹就相關事實摘陳如次：

(一) 檢舉人部分：

1. 被處分人印製一份廣告文宣，廣告文宣內容為「正一樓35坪贈車庫.....」，伊因被廣告中「贈車庫」之字眼吸引，故聯繫廣告中所載被處分人之承辦人員，經由其帶領至該屋參觀，並向被處分人詢問有關廣告中所載車庫及坪數問題。被處分人表示，該車庫係包含於房屋坪數內，有專用權，而三十五坪部份係包括前院、後院及車庫之坪數在內。但事後經其詢問屋主及伊從「不動產買賣要約／承諾書」之記載得知，車庫並非屬該房屋所有而係只有使用權；另坪數部份，雖「不動產買賣要約／承諾書」中「建物標示」面積為二十八點一五坪，但廣告中卻刊登三十五坪，伊才知被處分人之廣告刊登不實。
2. 次，伊看完房子後，被處分人表示屋主很忙要出國，後面仍有很多人看房子，而要求伊簽要約書及支付十萬元要約保證金，但卻未告

知有內政部所訂之要約書可供選擇，且未告知伊支付斡旋金之權利及義務。

(二) 被處分人部分：

1. 本公司確實於廣告單中刊載「35坪贈車庫」，因現有屋主於建物前方之空地停車，該停車位置因正處屋前，除一樓住戶可停車外，他人無法停靠，故車庫實質上只有一樓住戶有專用權。另關於坪數部分，本公司並未於廣告中登載「權狀」三十五坪，系爭實際坪數為二十八點一五坪，於要約書中已有記載且於簽要約書前亦充分告知買方。
2. 針對內政部所訂之要約書是否曾提供予買方選擇一節，本公司所提供之「不動產買賣要約／承諾書」與「內政部版要約書」內容大致相同，故並未提供予買方選擇。
3. 本公司將配合貴會導正計劃，儘速酌修現採之「不動產買賣要約／承諾書」，俾明確以書面方式告知消費者得選擇內政部所訂之要約書或本公司之「要約書」。

理 由

一、本案被處分人涉及違反公平交易法事項有二：一為廣告不實，二為未告知購屋者有選擇要約書之權利，其違法理由，謹分述如次：

(一) 廣告不實部分：

1. 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。」上開規定係禁止事業於廣告上就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，而造成交易相對人錯誤之認識與決策，進而影響事業間之公平競爭，故倘被處分人所售建物之廣告與實際不符，且差距難為一般大眾所接受，其廣告即屬虛偽不實或引人錯誤。
2. 查被處分人刊登「35坪贈車庫」廣告，其中有關「贈車庫」部分，被處分人雖稱因該車庫只有一樓住戶可停車，故實質上只有一樓住戶有「專用權」，惟「不動產買賣／要約承諾書」中既已明確記載車庫只有「使用權」，而被處分人卻以「贈車庫」之文字刊登廣告，易使一般購屋者誤認為該車庫有「所有權」。另關於坪數部分：被處分人雖其稱刊登廣告時並未載明為「權狀」三十五坪，惟依一般交易慣例，購屋者極易認其係「權狀」三十五坪，而依「不動產買賣要約／承諾書」及建物平面圖謄本均記載所有權狀面積為二十八點一五坪，其與廣告所示「35坪」與之差距達百分之二十四，對照房屋交易之價金，該差距已難為一般大眾所接受，是被處分人刊登之廣告已合致公平交易法第二十一條第一項所稱虛偽不實或引人錯誤之表示。
3. 另，建築物面積及所屬之車庫，為不動產交易之重要內容，對買賣成立與否、價金高低具有相當影響，且建築物交易金額超乎一般商品，在通常情形，承買人多於承購前親赴建物現場洽詢所認重要事

項，致事業得於交易前提供有關資訊，進而去除廣告所造成之錯誤印象，惟仍非謂其廣告即無虛偽不實或引人錯誤。故縱如被處分人所稱於簽要約書前已充分告知買方相關事項，亦無礙其所為廣告有虛偽不實或引人錯誤之表示。

(二) 要約書部分：

1. 按公平交易法第二十四條之規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」所謂「欺罔」，係以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會。按在房屋仲介交易過程，買方較仲介業者在相關資訊方面，乃處於明顯不對稱地位，仲介業者若利用優勢地位收取斡旋金，而未充分揭露資訊，提供消費者選擇採用其他交易方式（如要約書）之機會，則屬公平交易法第二十四條所稱之影響交易秩序之欺罔行為。為杜絕房屋仲介業者此等不公平競爭情事，以貫徹執行公平交易法第二十四條之立法意旨，本會爰於八十六年二月十九日第二七七次委員會議決議進行「行業導正」，導正期限至八十六年八月三十一日止；亦即自八十六年九月一日起，房屋仲介業者如提出斡旋金要求，應同時告知消費者亦可選擇內政部所訂之「要約書」，如消費者選擇約定交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務，否則本會將認定其違反公平交易法第二十四條之規定。另，本會又於八十八年三月十日第三八三次委員會議決議進一步要求房屋仲介業者應盡告知義務，並建議其宜以另份書面文件供消費者簽署，以告知消費者「斡旋金」及「要約書」之替代關係及其選擇權，並自八十八年九月一日起全面實施。
2. 查檢舉人於參觀房屋時，被處分人向其表示屋主很忙要出國且後面仍有很多人看屋，遂要求檢舉人簽訂其所提供之「不動產買賣要約／承諾書」，且同時亦要求交付十萬元要約保證金，而被處分人稱其所使用之「不動產買賣要約／承諾書」因與內政部所訂之要約書內容大致相同，所以並未提供內政部版要約書予買方選擇。惟查系爭「不動產買賣要約／承諾書」，實為斡旋金契約，與內政部版要約書毋須交付斡旋金並訂有撤回條款不同，被處分人於提出斡旋金要求時，未提供內政部所訂之要約書予檢舉人審閱比較，而逕要求買方以簽定斡旋金契約方式並繳交斡旋金向賣方斡旋，實可認為被處分人以不充分揭露交易資訊之消極隱瞞手段以達收取斡旋金之目的，已構成影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條之規定。

(三) 綜上論結，本案被處分人刊登「35坪贈車庫」售屋廣告，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，經衡酌被處分人之行為動機、目的、預期利益、其行為對交易秩序危害程度，爰依同法第四十一條前段規定處新臺幣十萬元罰鍰；另被處分人於提出斡旋金要求時，未同時告知購屋人得選擇簽署內政部所訂之要約書，已構成足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條之規定，雖該違法行為類型曾經本會導正，而被

處分人仍未落實遵行，惟經衡酌被處分人之行為動機、其行為對交易秩序危害程度及其行為後之態度等，爰依同法第四十一條規定再處新臺幣十萬元罰鍰。

主任委員趙揚清

中華民國八十九年二月二十九日

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。