

○○股份有限公司因刊登不實廣告，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 89.06.13.（八九）公處字第099號處分書

發文日期：民國89年6月13日

被處分人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

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「○○」房屋銷售廣告上，就建築物之用途、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、本案民眾來函檢舉略以：渠等於八十五年十二月二十四日購買被處分人投資興建座落於基隆市七堵區「○○」○○、○○、○○、○○四戶，發現（一）建物用途為日用品零售，而非廣告所稱為一般住宅使用；（二）銷售廣告及附約之○○俱樂部之九洞迷你高爾夫果嶺、露天音樂廣場、巡山步道、露天觀景流泉、親子戲水池及俱樂部中多項設施與廣告圖說不符，且差異甚大，甚至沒有興建，顯有不實廣告之嫌。
- 二、案經通知檢舉人於八十八年十二月二十九日來函補充說明，略以：
 - （一）被處分人於銷售建物廣告專書上，將用途為日用品零售業之建物當作一般住宅銷售，如「○○／建築規劃／景觀設計／管理服務」廣告圖冊第六十三頁標示○○特區商業廣場中的大樓住宅區：「○○平面圖冊(2)」第三十頁之大樓各層配置圖，將樓層裝潢成夾層住宅，並有家俱配置參考圖；被處分人於八十六年三月寄發一修正平面圖，將原圖之茶水間變更為廚房及浴室，將「日用品零售業」字樣除去。
 - （二）被處分人於八十八年十二月十日寄發八十八年十二月二十六日召開第一次區分所有權人會議開會通知單，並檢附「○○社區管理規約」，第十六條管理準則：「一、店鋪區（X 區）管理準則……二、住宅區（A、S、U、V、B、E、F、H 區）管理準則……」，顯見使消費者誤認 S、V 區為住宅區；將此商業區包裝成住宅區，造成房屋稅過高，室內不足二十坪之空間，因土地區分為商業區，契稅高達七萬多元，別墅區六十坪僅二萬元，日後無法申請任何優惠貸款，商業區與住宅區之水電費用不同，商業區之房屋稅、土地稅較住宅區高，將造成日常生活支出費用增加。
 - （三）另外檢附○○俱樂部中之實景照片。
- 三、案經通知被處分人於八十九年元月二十六日來函說明，略以：
 - （一）「○○」社區 V 棟、S 棟建照執照之建物用途為日用品零售，乃屬高標準高價值之商業大樓，而被處分人願意以此高水準之建物，

依低標準低價位之一般住宅價額預售予承購戶，實則乃是被處分人基於優惠承購戶，此不待言。

- (二)當初本建案買賣合約書第九條第一項約定，即註明○○俱樂部產權歸屬被處分人所有，且由被處分人自行負責管業，而非屬區分所有權人的公共設施部分，換言之，被處分人自當有權以整體社區安全考量為大前提，依法為前開設施的調整；次有關本建案第一期基地之水土保持改善計劃送請基隆市政府依法嚴格審查計畫並獲准通過後，惟審查結論諭示被處分人須依前開計畫加做沈沙池及滯洪池等水土保持設施，以致前開基地剩餘面積不足興建九洞高爾夫果嶺；再者，就登山步道乙節析之，被處分人確依法基於整體社區安全考量為原則，因而將之改成安全管制邊界圍籬設施。

- (三)另檢附○○俱樂部各項設施之實景照片。

四、又被處分人於八十九年二月二十九日到會陳述意見，其答辯內容略以：

- (一)本建案用地係屬三種建築用地，取得用地時，已經開發完成，包括交通用地、林業用地、商業用地、住宅用地都已規劃完成，被處分人約於八十五年四月取得建造執照，並開始建造，於八十八年第一期完工，預計於八十九年三月交屋完畢。建案第一期已經完工之○○、○○、○○特區（包括三十一戶商店街、十三戶別墅、一〇二戶商業大樓S、U、V棟）銷售狀況為六成。另外社區已於八十九年一月二十六日召開區分所有權人會議，而社區管理委員會已籌設，公共設施尚未驗收點交。本建案○○特區 V、S 棟第一層至第九層主要用途係日用品零售，但承購戶可自行做為住宅用。
- (二)系爭廣告企畫案經被處分人審核後，由○○公司製作並代銷，企劃內容廣告費用由本公司支付。至於廣告企劃案中標示「大樓住宅：創意空間三至四房，約二三坪」僅係表示承購戶可依自身需求裝潢，做為住家、工作室或零售用。另外有關「○○」平面圖冊第三十頁之大樓各層配置圖，將樓層裝潢成夾層住宅，並有家俱配置參考圖等，僅係提供承購戶參考，且於右下角標示「本平面圖僅供參考」。
- (三)本建案開始建造後，因八十五年九月發生○○建案發生倒塌意外，主管機關對於山坡地水土保持嚴格要求，被處分人於○○俱樂部公共設施處，挖掘「沈沙滯洪池」，以維護住戶安全，所以高爾夫果嶺並未興建，惟其他公共設施都已去年完成，而社區住戶視為當然會員，免入會費，但須繳月費。
- (四)通常房屋貸款並無限制，若民眾有房貸等特殊限制，本公司會幫助解決問題，另外房屋契稅是依工程造價課稅，而大樓造價多於別墅造價，故大樓用戶較高，此外房屋稅地價稅是依實際用途課稅分自用及營業用。

五、被處分人於八十九年二月二十九日、四月二十一日來函提供系爭建案之使用執照申請書、土地使用計畫圖、地籍圖謄本影本各乙份，及○○第一期水土保持變更計畫（核定本）影本。

六、另經檢視系爭廣告鳥瞰圖戶外設施含有網球場、籃球場、半球體音樂

台、音樂廣場、噴水池廣場、高爾夫果嶺、水池、流泉、巡山步道…等，經本會於八十九年三月十七日實地調查結果，○○俱樂部戶外公共設施之九洞高爾夫果嶺及巡山步道確實未興建，而沉沙滯洪池、露天音樂廣場、露天觀景流泉、親子戲水池、籃球場及網球場之實景，其中籃球場僅餘半場，無半球體音樂台，音樂廣場亦僅為台階式之空間，其規模顯無寫意圖之空曠；且完工後之設施與原寫意圖之格局與比例大小，幾無相同。

七、檢舉人於八十九年四月二十六日來函補充說明，略以：

- (一)當初在購買簽約後曾有問及為何會有「日用品零售業」這幾個字眼及茶水間等設施，銷售人員以那沒有關係輕鬆帶過，直到辦理貸款過戶時，發現該住宅為商業用途之分類為日用品零售業，不能參加勞工貸款，稅負上亦無法享有任何優惠，被處分人完全不理不睬。○○公司未將房屋不能辦理勞工優惠貸款之情形告知，致使負擔加重，且該房屋之契稅也不合理。
- (二)另房屋稅、地價稅亦因商業用途而提高，將來想賣，要繳稅也多，電力有分營業及非營業，檢舉人想買單純之住宅，為何要因被處分人之規劃及說明不清而承受衍生之錯誤及痛苦。
- (三)被處分人銷售時附件三之公共設施廣告圖，○○俱樂部少了許多東西，竟以土地產權為該公司所有，有權變更及地不夠等作為現況與廣告不符之理由，有違公平誠信原則。

八、另被處分人於八十九年四月二十五、二十九日來函補充說明，略以：

- (一)被處分人於八十六年六月七日領得八五基府工管字第0六八號建照，基地分為一二三五^m之住宅區，五五00^m商業區，其建地用途分別為鄉村住宅及日用品零售。其中大樓區建築物用途為日用品零售，地面層以上每層高度為四·五公尺，但建築技術規則第二七條於八十六年四月九日內政部台(86)內營字第八六七二五0七號令修正，住宅各樓層不得超過三·六公尺，故於建築法令上無法再變更為鄉村住宅使用。
- (二)有關房屋稅及地價稅依實際課稅原則，依其使用性質課徵其稅。房屋稅原用途不管為何，只要個人購買後戶籍遷入，並搬進居住即可向稅捐處申請房屋稅，依住家用稅率課徵，地價稅亦同，但地價稅申請人、配偶及未成年人子女申請自用住宅用地課徵地價稅，以一處為限。水電部分亦與一般住宅相同收費。
- (三)被處分人○○俱樂部佔基地面積可計分為：建物本身基地面積計四000米平方，戶外設施佔基地面積計四一五九點三六米平方，合計為八一五九點三六米平方（二四六八坪）。
- (四)○○俱樂部於八十五年八月九日領得建造執照，並於八十八年六月二十三日領得使用執照，基隆市政府於八十六年八月二日基府工管字第0六九四七八號函示，要求被處分人依台灣省政府八十六年五月二十六日農水字第一五六一八0號函，擬具水土保持計畫送審，該俱樂部戶外設施基地上，因此需增設Y3及Y4滯洪池二座與Y3沉砂池一座，綜觀前述，變更俱樂部之戶外遊憩設施實非得已，絕無刻意欺瞞客戶情事。

九、經電詢電力公司及自來水公司，據表示若申請為自用住宅，即以一般住宅之收費標準收取水電費用。

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、加工地者，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」故事業於廣告上，對於商品之內容、用途為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反上開規定。

二、有關建物用途非廣告所稱為一般住宅使用部分：

(一)本案「○○／建築規劃／景觀設計／管理服務」建物廣告圖冊第十三、三十、六三頁皆標示○○特區為「大樓住宅」，而「平面圖冊(2)」(介紹○○特區之外觀及平面配置圖)第三十頁之「大樓各層平面配置圖」，將樓層裝潢成樓中樓住宅使用，並有家俱配置參考圖，顯示被處分人所銷售之系爭建物為住宅大樓。然依建造執照與建物所有權狀所載及被處分人自承，系爭建物(即○○特區V棟、S棟)之使用用途為日用品零售，次按建築法第七十三條：「…非經領得變更執照，不得變更使用」，且有關係爭建物用途之變更，依建築技術規則「建築設計施工編」第二十七條於八十六年四月九日內政部台(86)內營字第八六七二五〇號令修正規定：「住宅、集合住宅等類似用途建築物依前項規定設計者，其地面一層樓層高度，不得超過四·二公尺，其他各樓層高度均不得超過三·六公尺」，故系爭建物樓高四·五公尺，不符上開法條規定，無法變更為鄉村住宅，此被處分人亦坦承在案。系爭建物實際用途與廣告所載顯有不符，且嗣後亦無法變更與廣告所載相符。

(二)查房屋究供「日用品零售」或「住家」使用，為承購戶決定購買與否之重要因素；綜觀被處分人所提出之廣告傳單及三本社區廣告專書，包括「○○／建築規劃／景觀設計／管理服務」、「○○平面圖冊」、「○○俱樂部」，均無提及系爭建物係供「日用品零售」使用，檢舉人無從知悉各層用途。又被處分人表示系爭建物乃屬高標準高價值之商業大樓，而被處分人願意以此高水準之建物，依低標準低價位之一般住宅價額預售予承購戶，實是被處分人基於優惠承購戶，況房屋稅、地價稅及水電費皆依實際使用用途課徵，並無損消費者權益；有關房屋稅及地價稅依實際課稅原則，依其使用性質課徵其稅。房屋稅只要個人購買後戶籍遷入，並搬進居住即可向稅捐處申請房屋稅，依住家用稅率課徵，地價稅亦同，水電部分亦與一般住宅相同收費。然建物高度被允許低用係指在建物強度及建管單位管理方面，惟對消費者而言，購買系爭建物之動機係為住宅使用，建物經濟價值之高低實由個人價值判斷，而商業區做為住宅使用，會使消費者處於「違規使用」狀態、日後居住環境複雜化及優惠貸款資格之限制，難謂無損及消費者利益。綜上論述，本案被處分人在其廣告上對於建物用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。

三、有關公共設施未依廣告設置部分：

- (一)被處分人規劃「○○俱樂部」為社區戶內、外休閒設施，以提升承購戶生活品質，並製作廣告專書供承購戶參考，而社區住戶為當然會員，故該俱樂部有關設施是否施作、使用與營運，對於檢舉人是否購買系爭房地，應係重要考量條件之一。經本會派員實地調查，被處分人系爭○○俱樂部之露天音樂廣場、露天觀景流泉、親子戲水池等設施已興建完成，惟廣告中景觀設計強調之戶外九洞迷你高爾夫果嶺、巡山步道，並未興建，露天音樂廣場未興建半圓球頂蓋，籃球場變成半個球場，顯與銷售廣告有未合之嫌。
- (二)查本案係採預售方式銷售，銷售之時正值房屋開工興建階段，房屋結構主體均尚未完成，消費者無從由結構、配置等其他資訊來源得知未來整體建物完工情形，且系爭廣告圖示中，將非屬住戶所有之公共設施納入整個社區範圍內，雖依系爭雙方之買賣契約約定○○俱樂部產權歸被處分人所有，惟社區住戶既為該俱樂部之當然會員，該非屬住戶公共設施之規模及狀態，尚難認非屬重要消費資訊。被處分人雖提出因水土保持之法令趨嚴，八十六年基隆市政府要求其於該俱樂部戶外設施基地上，需增設滯洪池二座與沉砂池一座，變更俱樂部之戶外遊憩設施實非得已，絕無刻意欺瞞客戶情事，然查系爭廣告係以外觀透視圖方式表現整體社區規劃，消費者於預售屋銷售時因無其他資訊來源，除難以分辨建物廣告圖冊中何者為住戶所有，何者為被處分人所有之外，實際完工大小位置等狀況與圖冊中所顯現之規模與狀態，亦有甚大差距，難為一般消費者所接受，且該建案位於山坡地形結構上，水土保持及公共安全早應在原建築規劃考量中，不因政府法令要求之變更，才調整公共設施之設計，而該原設計九洞高爾夫果嶺用地之沉砂池大小（約八〇米平方）與系爭廣告上所示面積亦有差異，巡山步道亦未見興建，被處分人能否依廣告圖示規模、比例大小完成該等設施，亦不無疑問。綜上論結，本案被處分人在其廣告內容上對於建物之公共設施為虛偽不實或引人錯誤之表示，洵堪認定。

四、末查本案被處分人之行為係發生於八十五年間，而公平交易法部分修正條文係於八十八年二月五日生效，故依系爭違法行為仍應依修正前條文處斷，爰依行為時同法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年六月十三日

本件受處分人如有不服本處分，得於收到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。