

○○股份有限公司因益虛偽不實引人錯誤之表示，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 89.06.16. (八九)公處字第101號處分書

發文日期：民國89年6月16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「○○」建案促銷布條廣告上，就建物之公共設施比例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、按據民眾○君八十八年九月十二日來函表示，被處分人「○○」建案之布條廣告宣稱「17%迷人低公設」，與事實17%以上不符，以違建陽台促銷，誤導計顯方式之手法，顯然廣告不實。

二、調查經過：

(一) 案經函請檢舉人補充說明，略以：

1. 公設之計算方式為〔(大公坪數+小公坪數)／房屋全部總坪數〕，而被處分人計算之方式為〔大公坪數／房屋全部總坪數〕。
2. 以系爭建築D2為例，公設比應為二〇·七%〔(3.12+3.65)／32.73〕，而被處分人計算之公設比為九·五%〔3.12／32.73〕。
3. 提供系爭建案之平面廣告正本乙份，廣告刊登有「純雙併17%超低公設」等字樣。

(二) 另函請被處分人答辯，要以：

1. 系爭布條廣告所稱「○○17%迷人低公設」，係指○○全區公設比例而言，經細算後該建案全區公設比例為一七·四四%，尚符合布條廣告所述。
2. 平面廣告部分，廣告刊登為「○○45坪大四房17%超低公設比」，係專指大四房公設比而言，經計算大四房公設比為一六·九二%，亦符合廣告之規定。

(三) 復請被處分人補充說明，要以：

1. 該公司面積計算作業係委託專業代書計算，其計算式及相關資料等，代書僅於計算後保存半年，至今多已散失。前揭全區公設比計算數據，係依殘存之總表算出。
2. 系爭建案總戶數為一九三戶，經尋找後，留有權狀者計三十五戶。
3. 系爭布條廣告約於八十八年六月初懸掛，廣告主係○○股份有限公司。目前該建案並無公開銷售，系爭布條廣告亦早已卸下。
4. 系爭布條廣告懸掛至今計銷售房屋十五戶，檢附相關房屋合約書影本及所有權狀影本各乙份。

5. 於系爭布條廣告刊登期間內，被處分人就公設比例，對洽訪之客戶於銷售過程中均有詳細說明並提供數據作為依循，公共設施面積亦明載於合約書內，凡承購戶者均能接受，並無異議。

三、查依被處分人所附資料顯示，其公設比係以〔（大公坪數+小公坪數）／房屋全部總坪數〕為計算方式，非檢舉人所云〔大公坪數／房屋全部總坪數〕。復經實地查證，系爭布條廣告目前確已卸下，銷售中心亦無營業跡象。

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。」故事業於廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反上開規定。
- 二、查被處分人雖稱系爭建案資料多已散失，然被處分人亦自承於系爭布條廣告刊載期間，計銷售商品十五戶，凡此有被處分人檢送上開十五戶所有權狀及合約書附卷可稽，從而推知八十八年六月系爭布條廣告懸掛時，至少該十五戶商品係處於待銷售狀況，應符合廣告所宣稱「17%低公設」，然綜觀被處分人所提供數據顯示，符合17%公設者僅有七戶（包括十五·五四%者六戶、十五·八八%者一戶），另有八戶其公設比皆遠高於十七%（包括十七·九三%者三戶、十八·0八%者一戶、十九·六三者四戶），如以系爭建案八十八年六月銷售平均單價每坪約十六·五萬元計算，則上開公設比超過十七%之八戶即需增加四萬元至十四萬元不等之負擔。上開金額之負擔，將致承購戶蒙受經濟利益之損失，是以系爭廣告之具體數字與實際不符之情形，已逾越一般交易相對人所能接受之程度。雖被處分人謂，系爭布條廣告所稱「17%迷人低公設」係指○○建案全區公設比例，與廣告並無不符等云云，惟被處分人對系爭建案全區公設之計算，卻又辯稱計算方式及相關資料已散失，計算數據係依殘存總表算出等；而在未提出相關佐證或依據情形下，被處分人所辯顯不足採。再者，若建物促銷廣告係以公設比為訴求者，除非廣告明確標示，所謂公設比係就整體建案而言，否則，依社會通念及系爭廣告布條之對象係一般消費者觀之，所稱公設比應係指所欲購買之個別建物所需分攤之公共設施比例，故縱被處分人主張系爭廣告所稱為全區公設比，然其上卻無任何文字予以釋明。從而，系爭廣告所載顯著事實不符，已逾越一般消費者所能接受程度，核屬虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。
- 三、綜上論述，被處分人之行為已違反公平交易法第二十一條第一項事業不得於廣告上就商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示之禁止規定，經衡酌系爭違法行為之違法動機、危害程度、違法情節及事後改進情形，爰依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十六日

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。