

○○○等因檢舉他事業違反公平交易法事件，不服本會訴願決定，提起再訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.07.25. 臺八十九訴字第22268號再訴願決定書

發文日期：民國89年7月25日

再訴願人：○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

○○○

再 訴 願

：○○○

代 表 人

再訴願人等因檢舉他事業違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（八九）公訴決字第0一二號訴願決定，提起再訴願，本院決定如左：

主 文

再訴願駁回。

事 實

緣再訴願人等以渠等因「○○」（即○○）建案銷售廣告中，「○○—俱樂部篇」、「○○—○○」、「社區CIS 管理手冊」、「○○區平面圖片」揭示之○○俱樂部可提供休閒、運動機能，社區大門提供門禁管制及以擁有十萬坪廣闊基地等銷售重點，乃與○○股份有限公司（以下稱○○公司）及○○股份有限公司（以下稱○○公司）交易，惟「○○—俱樂部篇」廣告中俱樂部設施所列戶外溫泉場及小木屋溫泉、大理石溫泉、瀑布溫泉、二座網球場……等重大設施付諸闕如，亦無廣告中所指○○酒店為俱樂部之經營服務，涉嫌違反行為時公平交易法第二十一條及第二十四條規定，向原處分機關本院公平交易委員會提出檢舉。案經該會調查結果，以八十八年八月九日（八八）公參字第八七一〇四一一—〇〇五號函復以依現有事實尚難認有違反公平交易法之規定等語。再訴願人等不服，

向本院公平交易委員會提起訴願，經遭駁回，遂向本院提起再訴願。

理 由

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、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。」「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。」為行為時公平交易法第二十一條第一項及第二十四條所規定。本件原處分機關以系爭廣告內容大幅刊登○○俱樂部以吸引消費者，該俱樂部之設施施作、使用及營運自為再訴願人等以高於一般市價購買系爭建案之重要考量條件之一，惟（一）該建案屬法定山坡地，因山坡地開發管制措施、審核過程較為謹慎與複雜，非因可歸責被檢舉人事由延誤俱樂部會館工程；該會八十八年四月七日派員實地查證俱樂部休閒設施，有關戶外溫泉及小木屋、溫水游泳池、戶外網球場、原野親子樂園、戶外劇場、健診中心及多功能教室、商店街（超市、洗衣中心、理容中心）部分均已完工營運，俱樂部經營並對外開放營運，「俱樂部管理合約書」上之簽約當事人確係○○股份有限公司（八十三年七月更名為○○股份有限公司）及○○股份有限公司（依預訂建物買賣合約書第十六條第九項載明：銷售廣告所提之○○俱樂部係他人日後出資籌備之私人事業）無誤；（二）關於門禁及十萬坪糧地部分：被檢舉人於○○、○○區通路位置安裝○○監視器材，由副控室二十四小時錄影監視，該兩區主要大門入口設警衛崗哨管制門禁，於○○公路通往該社區唯一通路豎立「○○」石碑，並不時派員站崗監視車輛進出等，與廣告所稱門禁管制相符；又依被檢舉人所附土地清冊，可證確已購進十萬多坪土地，與廣告所稱十萬坪基地，亦無不實。（三）關於公共面積及使用面積部分：建商於預售屋廣告，以「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「私有面積」或交易相對人所不明之其他非法定用語為表示或表徵，倘未充分載明其意義，致交易相對人對面積之數量產生誤認，則其廣告涉有違反公平交易法第二十一條引人錯誤情事，屬建築業共通問題，該會秉於行政指導立場為行業導正，監督業界作全面配合改正，嗣導正期間結束後倘發現業者有為相同或類似之廣告，該會將依公平交易法第四十一條逕予處分，惟本案第一案簽約日期八十三年八月十一日仍處該會導正期間，尚難逕適用公平交易法規定處分，至第二案簽約日期八十三年十二月七日雖在導正期間結束後，然所檢舉系爭廣告「○○—俱樂部篇」、「○○—○○」、「社區CIS 管理手冊」及「○○區平面圖片」係由○○公司、○○公司委託○○股份有限公司（以下稱○○公司）企劃製作並執行銷售，依八十三年六月二十三日簽定之廣告銷售承攬合約書第二條規定，系爭建築之銷售期限本應至八十三年十月三十一日止，惟因八十三年八月至十月接連數個颱風侵臺，致○○公司依前開合約所施行之樣品屋及接待中心損毀而提前於十月十日○○颱風過後結案撤場，並經查詢中央氣象局八十三年八月至十月颱風侵臺情形屬實，○○公司基於成本效益考量結案撤場，系爭廣告行銷期間應係八十三年十月即將結束，且再訴願人等並未說明取得廣告之時間，乃推定再訴願人等簽約時參考之廣告資料乃八十三年十月以前所取得，依現有事證尚難認有違反公平交易法之情形等語。

再訴願人等以渠等併案檢舉○○公司及○○公司，原處分漏未審酌○○公司部分，所為調查及理由均有不備；系爭廣告一再揭示○○俱樂部可提供休閒、運動之機能，並為預定建物買賣合約書之主要義務之一，廣告亦稱經營俱樂部具雄厚經驗之○○酒店在今天初成○○俱樂部之夥伴、全區委由五星級○○酒店專屬經營等語，惟渠等依約給付價金，被檢舉人並未依約於八十六年十二月三十日前提供俱樂部及相關休閒設施供使用，且未見廣告所指○○酒店之經營服務，據○○股份有限公司函覆臺灣臺北地方法院函文指明其於籌備期間向○○公司提出○○俱樂部整體營運簡報資料，並未參與實際經營等語，足證廣告不實，與廣告標榜之休閒運動效用及價值相去甚遠；又消極隱瞞社區道路部分屬私設巷道事實，與廣告予人○○區廣闊山林景觀足以供親近自然，享有安全休閒情趣之觀感不符；原處分機關謂廣告取得時間尚難論斷，臆測渠等簽約時參考之廣告資料係八十三年十月前取得，顯然無據，況被檢舉人亦未詳細說明避免渠等誤認云云，訴經本院公平交易委員會訴願決定除持與原處分相同之論見外，並以依據卷附契約書影本，再訴願人等係向○○公司及○○公司訂購「○○」（即○○），該會針對系爭建案「○○」及「○○俱樂部」等相關設施是否涉有不實廣告之情事進行調查，並將調查結果函復，原處分書雖未明列○○公司部分，應由該會另為處理，尚不因此影響該就系爭建案「○○」及「○○俱樂部」涉嫌不實廣告業之調查結果。依該會八十八年四月七日針對「○○—俱樂部篇」廣告中所列俱樂部設施赴系爭建物進行現場調查，戶外溫泉場及小木屋溫泉、親子遊戲室、商店街等已施作，有該會人員赴現場之出差調查報告及廣告所示相關設施實際施作情形之照片可稽。另參照○○股份有限公司（八十三年七月更名為○○股份有限公司）與○○股份有限公司於八十三年六月三日簽定之俱樂部管理合約書內容，希望借重○○之專業知識，以取得籌建俱樂部之技術協助服務，及俱樂部開業後之經營管理服務，○○同意依合約規定提供上項服務，該俱樂部在開業前六個月起至開業日屆滿三年之日止，委由○○酒店就服務技術及經營管理提供協助，據前揭管理合約第四條有關俱樂部之使用與營運第四款規定，明定二者為代理關係，且該款內容強調○○為○○之代理人，代理○○執行一切，並以○○之信用為○○營業，參照俱樂部管理合約書內容可知○○酒店依管理合約對俱樂部提供管理、制度化顧問諮詢服務及客房、餐飲服務之教育訓練，縱○○酒店前揭函復內容與合約書約定有不符之處，係屬契約雙方當事人契約履約爭議，與公平交易法規範事項尚屬有間。再訴願人等主張「社區CIS 管理手冊」銷售廣告以「○○」擁持十萬坪廣闊基地為銷售訴求重點，卻隱瞞社區內道路部分係屬私設巷道事實一節，惟依提供土地清冊可知被檢舉人為開發「○○」確實購進約十萬五千多坪土地，與廣告所稱「十萬坪○○社區裡」之訴求，尚無不符，縱其鄰地存有私設巷道情形，難謂就此部分涉有不實廣告之情事。又○○公司依合約所施作之樣品屋及接待中心損毀而提前於八十三年十月十日○○颱風過後結案撤場，此有○○公司、○○公司與○○公司簽定之企劃廣告銷售承攬合約書及○○公司執行廣告業務結案報告影本可稽，再訴願人○○○居、○○○君及○○○君等三人簽約日期雖在該會行業導正截止日期之後，惟從契約簽訂時間亦非當然即得證明被檢舉人於該會前揭行業導正結束後仍有繼

續使用系爭廣告；又所稱間隔近二個月，何以得知尚有餘屋可買一節，以渠等就系爭廣告取得情形亦未能提出具體說明，從而認定○○公司與○○公司於該會前揭行業導正結束之後未繼續使用前述系爭廣告，自無不符，尚難逕以公平交易法之規定予以處分，遂駁回渠等訴願，經核並無不妥。又再訴願人等檢舉「○○—俱樂部篇」廣告中有關俱樂部設施及「十萬坪的○○社區裡」之訴求等嫌涉不實廣告部分，經本院公平交易委員會調查認為難謂被檢舉人就系爭廣告涉有不實廣告情事，係從交易相對人間之交易行為觀察，以本案再訴願人等與被檢舉人交易過程中，並無相關證據證明被檢舉人以欺騙或隱瞞重要事實等引人錯誤之方法，致使再訴願人等與其交易，或使競爭者喪失交易機會，或對再訴願人等為不當壓抑（即妨礙再訴願人等自由決定是否交易及交易條款），而構成欺罔或顯失公平行為情事，本案自無違反公平交易法第二十四條規定，業經本院公平交易委員會（八九）公訴字第○○九六六號再訴願答辯書辯明在卷，所訴核不足採，原處分及原決定均應予以維持。

據上論結，本件再訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項及第七十九條第二項決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張自強
委員	王俊夫
委員	郭介恆
委員	劉代洋
委員	劉春堂
委員	李復甸
委員	董保城

中華民國八十九年七月二十五日發文

院長 唐 飛

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。