

○○股份有限公司因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 89.10.23. 臺八十九訴字第30675號再訴願決定書

發文日期：民國89年10月23日

訴願人：○○股份有限公司

代表人：○○○

訴願人因違反公平交易法事件，不服本院公平交易委員會（八九）公處字第0九九號處分書，提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人興建之「○○」房屋銷售案，經承購戶檢舉於銷售廣告上就建物用途及公共設施為虛偽不實及引人錯誤之表示，有違公平交易法之規定等情。經原處分機關本院公平交易委員會（以下簡稱公平會）以訴願人於「○○」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，違反行為時公平交易法第二十一條第一項之規定，乃依同法第四十一條前段規定，以八十九年六月十三日（八九）公處字第0九九號處分書命訴願人自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。訴願人不服，以原處分機關認定事實錯誤等由，向本院提起訴願。

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。」為行為時公平交易法第二十一條第一項所明定。公平會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止或改正其行為，復為同法第四十一條前段所規定。本件原處分機關以訴願人八十五年間銷售○○建物，於廣告圖冊上標示○○特區為大樓住宅，大樓各層平面配置圖將樓層裝潢成樓中樓住宅使用，並有家具配置參考圖，顯示系爭建物（即○○特區○○棟、○○棟）為住宅大樓。依建造執照與建物所有權狀記載，系爭建物之使用用途為日用品零售，按建築法第七十三條規定非經領得變更使用執照，不得變更其使用及內政部八十六年四月九日臺（八六）內營字第八六七二五0七號令修正建築技術規則第二十七條第三項就住宅、集合住宅等類似用途建築物依前項規定設計者，其第一層樓層高度，不得超過四·二公尺，其他各樓層高度均不得超過三·六公尺之規定，系爭建物樓高四·五公尺，無法變更為鄉村住宅，則系爭建物實際用途與廣告所載顯有不符，嗣後亦無法變更與廣告所載相符。訴願人規劃○○俱樂部為社區內、外休閒設施，社區住戶為當然會員，該俱樂部有關設施是否施作、使用及營運，為購買系爭建物之重要考量，該會實地調查結果，廣告中之戶外九洞迷你高爾夫果嶺、巡山步道未興建，露天音樂廣場未興建圓球頂蓋，籃球場變成半個球場，顯與銷售廣告未合。所稱系爭建物屬高標準

高價值之商業大樓，以低標準低價位之一般住宅價額預售，實優惠承購戶；房屋稅及地價稅可依住家用性質課稅，水電用費亦與一般住宅相同；其買賣合約書第九條第一項約定，○○俱樂部產權為訴願人所有並自行負責管業，非屬區分所有人之公共設施部分，訴願人有權以整體社區安全考慮為前提，調整前開設施；因水土保持法令趨嚴，八十六年應○○市政府要求於該俱樂部戶外設施基地上增設滯洪池二座與沉砂池一座云云，以房屋使用用途，為承購戶購屋之重要因素，訴願人提出之廣告傳單及三本社區廣告專書，均未提及系爭建物係供日用品零售，消費者無從知悉各層用途，購屋動機既為住宅使用，商業區做為住宅使用，將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。本案銷售之時房屋結構主體尚未完成，消費者無從由結構、配置等其他資訊得知未來整體完工情形，廣告圖示將非屬住戶所有之公共設施納入整個社區範圍內，買賣契約雖約定○○俱樂部產權歸訴願人所有，惟社區住戶既為俱樂部之當然會員，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。本案在預售屋銷售時，除難以分辨建物廣告圖冊中何者為住戶所有，何者為訴願人所有之外，實際完工大小位置與圖冊顯現之規模與狀態，亦有甚大差距，難為一般消費者接受，且該建案位於山坡地形結構，應於原建築規劃中考量水土保持及公共安全，不因政府法令要求之變更，始調整公共設施之設計。原設計九洞高爾夫果嶺用地沉砂池大小與廣告上所示面積容有差異，巡山步道未見興建，訴願人能否依廣告圖示規模、比例大小完成該等設施，不無疑問。本案訴願人在其廣告上對於用途及公共設施為虛偽不實或引人錯誤之表示，洵堪認定，乃依行為時公平交易法第四十一條前段規定命訴願人自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，經核並無不妥。所訴系爭廣告僅表示承購戶可依自身需求加以裝潢，做為住家、工作室或零售用，大樓各層平面配置圖及家具配置圖標示「本平面圖僅供參考」，不致引人錯誤；本建案乃因政府法令要求之變更，為營建初始常有無法預料之營建風險，顯為不可抗力之事由，無可歸責於訴願人；因建築技術規則第二十七條修正，致無法變更為鄉村住宅使用云云，以系爭廣告未充分揭露系爭建物用途為日用品零售，「本平面圖僅供參考」之文句僅能使消費者認知平面配置或家具配置之方式係供參考，消費者經由廣告所得到系爭建物為住宅大樓之整體印象，不因上開文句而完全祛除。訴願人使用廣告當時即與客觀狀況不符，縱嗣後建築技術規則修正，亦不能免除不實廣告之責。按公平交易法第二十一條對於交易資訊之規範，非僅限於直接交易標的之相關事項，其他具有經濟價值及招徠效果之非直接屬於交易標的之相關交易事項亦包括在內，社區住戶為○○俱樂部當然會員，該俱樂部有關設施為足以影響消費者做成交易決定之重要條件。該建案位於山坡地形結構，訴願人於本案調查期間，未提出興建九洞高爾夫果嶺及登山步道等計畫書以合理說明其在銷售當時，究有何種依據或規劃可支持其在廣告上為如此表示，且一般營建實務所稱之營建風險，區分為無法預料及可控制的營建風險兩種，建商為具有專業知識、實務經驗之事業組織，水土保持及公共安全應在原建築規劃考量中，非無法預料之營建風險。訴願人銷售系爭建物前，未盡妥善規劃之責，亦未就法令及營建上之要求加以究明，即在廣告上就建物用

途及公共設施事項為具招徠效果之表示，致消費者產生誤信而與之交易，難謂無故意或過失，業經公平會以八十九年八月四日（八九）公法字第0二六六0號訴願答辯書辯明在卷，所訴核不足採。本件原處分應予以維持。

據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項決定如主文。

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	陳猷龍
	委員	劉代洋
	委員	尤明錫
	委員	陳樹
	委員	李復甸
	委員	董保城

中華民國八十九年十月二十三日

院長 張俊雄

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。