○○有限公司「○○」房屋銷售廣告被檢舉不實，涉嫌違反公平交易法案
不處分決議書及不同意見書
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 89.11.30.（八九）第四七三次委員會議不處分決議書
發文日期：民國89年11月30日

案　　由：○○有限公司「○○」房屋銷售廣告被檢舉不實，涉嫌違反公平交易法乙案。

決議要旨：關於○○有限公司「○○」房屋銷售廣告被檢舉不實，涉嫌違反公平交易法乙案，業經本會八十九年十一月三十日第四七三次委員會議決議，尚未違反公平交易法第二十一條規定。

理　　由：

一、按民眾等來函檢舉，渠等於八十七年及八十八年間，向○○有限公司購買「○○」預售屋，當時銷售人員出示廣告圖一份，該廣告圖上標示四條道路，茲分述如下：（一）八米道路：廣告上雖有標示，惟查地籍圖標示係私人建地。該道路目前雖有提供通行，惟據瞭解該道路係建商以一百萬元向地主購買永久通行權，然卻尚未給付上開款項，且該土地刻由法院拍賣中，影響檢舉人權益甚鉅。按○○有限公司與該道路所有權人簽立之協議書第二條約定，應予協議書簽訂後七日內完成繼承登記，並儘速辦理土地分割、道路使用編定等。然嗣後○○有限公司明知地主未依協議辦理土地使用變更，卻仍在廣告上標示該八米道路，致檢舉人等陷於錯誤之決定。（二）六米道路：依竣工圖標示該道路上有迴車道，廣告卻未標示；而廣告上之b3至b9所規劃之車庫皆係違建。（三）未標示路寬之二條道路：據銷售人員表示，該道路為六米道路，惟目前該道路上卻蓋有建物，致無法通行。綜合上情，系爭廣告涉嫌不實，違反公平法規定。

二、案經請○○有限公司就檢舉事項答辯，且經本會派員實地勘查結果，系爭廣告係使用於八十七年至八十八年二月五日之後，且全案主要係針對廣告內所規劃之四條道路涉嫌不實而向本會檢舉，茲將「八米道路」、「六米道路之迴車道」及「未標示路寬之二條道路」依序研析如下：

（一）「八米道路」部分：

查○○有限公司於八十七年一月十六日與土地所有權人○君等人簽訂道路使用協議書，雙方協議由○君等人提供土地，規劃為由南向北之八米道路，供該社區永久通行，並自簽訂協議書後七日內（即八十七年一月二十三日前）完成繼承登記手續，且於繼承登記後二十日內提供有關文件，配合代書辦理土地分割、道路使用編定手續。該協議書第三條及第四條又約定，A道路使用（即八米道路），○○有限公司應補償○君等人新臺幣壹百萬元，○君等人應配合辦理建造執照申請手續，若A道路未辦理變更為道路用地，僅供通行，則○○有限公司免補償○君等人通行費。查道路之使用可公有公用，亦可私有公用，而本案「八米道路」係在私有狀態，且土地所有權人業於廣告刊登前與地主簽定道路使用協議書，取得基於債權

關係之使用權，土地之使用權既不以基於物權關係者為限，被檢舉人本於有效之使用權而為廣告，難謂廣告有不實情事；次查，該道路於本會勘查時確已開闢，倘有道路通行之阻礙情事，應屬民事上爭議，尚無廣告不實。

（二）「六米道路之迴車道」部分：

依據系爭建案之竣工圖及地籍圖謄本，雖顯示六米道路上有編號B1等六戶（亦即編號○○等六筆建地）為迴車道範圍，然因八米道路已闢建且可通行，則六米私設道路即非「死巷」，勿需設置迴車道，事屬顯然。是以，系爭廣告未標示六米道路有迴車道，且給付如廣告所示情形下，尚難謂廣告有虛偽不實或引人錯誤之情事。另廣告上雖描繪有汽車停靠屋前，然尚無積極事證足以表示此即係規劃為車庫使用，是○○有限公司稱該部分為法定空地，並參照卷附竣工圖亦顯示為停車空間以觀，該公司所言，應屬可採。

（三）「未標示路寬之二條道路」部分：

1. 空地：按建築廣告通常以圖、字描述周遭環境之大概，查系爭廣告Ｑ戶旁有一未標示寬度之土地，是否為道路使用，從整體廣告觀之，尚無法確認。檢舉人稱○○有限公司委託之銷售人員表示該一空地為「六米道路」之爭議，業經臺灣嘉義地方法院八十七年度訴字第八０八號判決，「有道路」可供通行等情，誠難據為上開情節真實與否之認定。另卷查地籍圖謄本，亦標示該空地即為○○建號，其位置與系爭廣告描繪同。故依現有事證尚難認定該「空地」即係「有道路」可供通行之表示。
2. 道路：經本會派員實地勘查，該道路為既成道路，人車可通行，復按竣工圖及地籍圖謄本所示，確有此一道路，是此部分應無廣告不實情事。

三、綜上論結，○○有限公司銷售「○○」預售屋所製作之廣告內容，尚無違反公平交易法第二十一條之規定。

出席委員：　主任委員　趙揚清

副主任委員　劉宗榮

委員　洪禮卿

委員　鄭　優

委員　何之邁

委員　羅昌發

委員　施俊吉

委員　梁國源

不同意見

委員　羅昌發

本案系爭預售屋廣告所涉及的「八米道路」部分，多數意見認為，被檢舉人○○有限公司（以下簡稱○○公司）於八十七年一月十六日與該八米道路的土地所有權人○君等簽訂道路使用協議書，雙方協議由○君等人提供土地，規劃為八米道路；○○公司既然取得基於債權關係之使用權，該公司本於此有效之使用權而為廣告，難謂廣告有不實；倘有道路通行之阻礙情事，應屬民事上爭議云云。然查建商在廣告上註明有八米道路，且

與社區內的六米道路相對應，消費者應可合理期待該八米道路為建商的建地所有權所及，或縱非建商所有，亦屬購屋人「有權」使用作為通行之道路。然實際上〇〇公司在為系爭廣告時，該道路尚有諸多不確定因素，且購屋人是否有權使用，顯有疑義：

一、系爭道路所有權人於八十七年一月十六日所簽訂之協議雖載明：甲方（土地所有權人之繼承人）同意提供土地提供乙方（〇〇〇君）規劃使用，供該社區永久通行，並應變更土地使用編定為道路用地；甲方應於該協議簽訂後七日內完成繼承登記，並於繼承後二十日內提供有關文件，辦理土地分割、道路使用編定手續；乙方應補償甲方新臺幣一百萬元。但由於簽約後甲方並未於七日內辦理土地繼承及於二十日內辦理相關土地分割及道路使用等事宜，故在系爭廣告作成時（應係在八十七年六月二十日建造執照核准日之後），〇〇公司應已確知該土地無法經由物權方式，使購屋人獲得使用該八米道路的確定權利。

二、雖然該協議書中載有「道路若未辦理變更為道路用地，僅供通行，則乙方免補償甲方通行費」，然「僅供通行」之語，僅係陳述性語言，並無拘束性含意，其是否足以解釋為「已經承諾提供通行的義務」，有重大疑義。

三、縱使「僅供通行」之文字，可以解為「已經承諾提供通行的義務」，然其僅為債之關係，債務人隨時可能由於不履行，而導致無法通行。且該條文字並未提及永久通行；換言之，縱使同意乙方通行，其法律性質亦僅為不定期限之無償借用關係，出借人並非不得於特定條件下請求返還。

四、甚且，該協議所載「道路若未辦理變更為道路用地，僅供通行，則乙方免補償甲方通行費」，僅係提供乙方（即〇〇〇君）通行，並未表明供〇〇〇君以外之他人（含購屋者）通行；法律上言，購屋者有無通行之權利，甚有疑問。

在購屋者是否有權使用系爭土地作為道路，仍有諸多疑義（且實際上系爭道路最多僅〇〇〇君有債權上使用權，其他人均無債權或物權上之使用權）之情形下，〇〇公司在廣告上以明確方式標明有八米道路，應足以使消費者在判斷是否購置該預售屋時，誤認其所購置者，確定有法律上權利使用系爭八米道路連接對外通行道路。故該〇〇公司之行為，應屬引人錯誤，而違反公平交易法第二十一條第一項之規定，應屬極為明確。故本人提出不同意見書，以澄清法律之適用。