

○○股份有限公司因違反公平交易法事件，不服本會處分書，提起訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.12.01. 臺八十九訴字第36002號訴願決定書

發文日期：民國89年12月1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）公處字第一〇一號處分書，提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願駁回

事 實

緣訴願人經人檢舉於其投資興建之「○○○」建案促銷廣告，就建物之公共設施比例，有廣告不實情事。經原處分機關本院公平交易委員會調查結果，以訴願人於銷售房屋廣告就建物公共設施比例宣稱「百分之七十低公設」，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，命訴願人應自處分書送達之次日起，立即停止前項虛偽不實及引人錯誤之表示，發給八十九年六月十六日（八九）公處字第一〇一號處分書。訴願人不服，以細算該案全區公設比（小公設加大公設）為百分之七十·四四，與廣告相符，縱「○○○」銷售建物中部分銷售戶公設比超過百分之七十，惟誤差亦甚微小，無逾越一般社會大眾所能接受之程度，屬一般預售屋契約約定之坪差找補範圍，本案係公寓大廈，隨樓別、棟別不同，各建物之公設比例亦有所不同，房屋尚未實際完成，實際公設比無法計算，其於系爭廣告以平均公設比為訴求，並無不妥，且各承購戶於訂約過程，均充分認知各承買標的建物之公設比，無陷於錯誤之虞，難謂有廣告不實情事云云，提起訴願。

理 由

按行為時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。」又違反公平交易法規定之事業，公平交易委員會得限期命其停止或改正其行為或採取必要更正措施，復為同法第四十一條前段所明定。查本件原處分機關以訴願人自承於系爭廣告刊載期間，計銷售商品十五戶，依訴願人提供之數據顯示，符合百分之七十公設者僅七戶（百分之十五·五四計六戶，百分之十五·八八計一戶），另八戶公設比均遠高於百分之七十（百分之七十·九三計三戶、百分之十八·〇八計一戶、百分之十九·六三計四戶），以系爭建物八十八年六月銷售平均單價每坪約新臺幣（下同）十六·五萬元計算，公設比超過百分之七十之八戶即需增加四萬元至十四萬元不等之負擔，將致承購戶蒙受經濟上之損失，系爭廣告所稱「百分之七十迷人低公設」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。訴願人對全區公設比之計算，自承計算方式及相關資料散失，在其未

提出相關佐證或依據情形下，所稱自不足採。至建物促銷廣告以公設比為訴求，除非廣告明確標示係就整體建案而言，否則依社會通念及一般消費者認知，應係指所欲購買之個別建物所需分攤之公共設施比例，所稱系爭廣告為全區公設比，然卻無任何文字釋明，核難採認，系爭廣告有違行為時公平交易法第二十一條第一項規定，乃命其立即停止該項虛偽不實及引人錯誤之表示或表徵，揆諸首揭規定，並無不當。又系爭廣告商品為不動產，單價較高，廣告所稱公設比與實際情形之最大差距僅百分之二·六三，惟影響金額即達十四萬餘元，其差距難謂為一般消費者所能接受。至表示或表徵是否具有多重解釋，除該表示或表徵尚存有多重相關訊息外，應視交易相對人依據該等相關訊息所獲得之認知為何，而非廣告主主觀之認定。本案系爭廣告僅具單一訊息，即系爭建物公設比為百分之十七，依社會通念及一般消息者觀之，應係指所欲購買之個別建物所需分攤之公共設施比例，尚無所稱表示或表徵具有多重解釋之問題。廣告內容往往係消費者決定交易之重要因素，並不因廣告是否為要約引誘而有不同，系爭廣告表示「百分之十七迷人低公設」，以一般消費者之認知，所銷售之房屋應符合廣告所稱之公設比，甚至低於百分之十七。建物交易金額超乎一般商品，在通常情形，承買人多於承購前親赴建物現場洽詢所認重要事項，致事業得於交易前提供有關資訊，更正其廣告不實之處，進而卸除廣告所造成之錯誤印象，惟此非謂其廣告即無虛偽不實或引人錯誤情事，或得以排除其應負之責任。本案縱如所訴客戶簽訂買賣契約前，均詳予說明，仍無礙其所為廣告為虛偽不實或引人錯誤之情事，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 劉代洋  
委員 劉春堂  
委員 尤明錫  
委員 陳 樹  
委員 董保成  
委員 蔡墩銘  
委員 蔡茂寅  
委員 林輝煌

中華民國八十九年十二月 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。