

○○股份有限公司因不實廣告，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 89.12.02. (八九)公處字第200號處分書

發文日期：民國89年12月2日

被處分人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

右被處分人因不實廣告，違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於「○○」房屋銷售廣告上，就系爭建案公共設施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之規定。
- 二、被處分人自本處分書送達次日起，應立即停止為前項虛偽不實及引人錯誤之表示。

事 實

- 一、檢舉函內容略以：○○股份有限公司（下稱被處分人）所投資興建之「○○」建案買賣契約書明載檢舉人等所購買之系爭建案B、C區房地，係連結一體而共同座落於新莊市○○段第○○、○○地號土地，系爭建案銷售廣告上亦將B、C二區以一體涵括圖示，而未分隔標示，且以廣告文字炫誇承諾擁有「一條香榭大道，一種歐洲風情.....難得的是在這都心當紅地段，博市在中庭景觀規劃上，就三座不同的主題廣場上，分區分路分別植栽，其中巴黎區這座寬四米、長四十米的人行步道，就是仿製香榭大道的設計.....」。然事實上，○○段第○○地號土地之建造執照（八五莊建字第○○號），自始即獨立並有別於廣告上「唯一」標示之第○○地號土地所請之建造執照（八五莊建字第○○號），不僅兩不相干且不能合併；且深入檢視地籍圖說，更可清楚看出二土地間，間隔著另一筆仍屬「田地」性質，早經政府規劃預定為四米巷道之第○○地號土地，日後需供公眾進出通行而不能加以私自圍堵，或作本大廈合併興建之用。是以系爭廣告顯為虛偽不實及引人錯誤之表示，爰提出檢舉。

- 二、案經函請被處分人答辯，略以：

- （一）該公司於八十五年推出之「○○」建案，當時係三塊建地（新莊市○○段○○、○○及○○地號）所請領之三張建照（八五莊建字第○○號、○○號及○○號）同時銷售，而非檢舉人所指之兩個地號一張建照。該公司在銷售現場均有公開陳列系爭建案三張執照，於每張銷售桌上及模型展示區。而檢舉人所買得之建物既有產權登記，系爭建案亦領有建照且係合法興建，實無須隱瞞其中另兩張建照。至於部分廣告單只標示一建照號碼，乃係○○有限公司（下稱○○公司）之疏漏，因三張建照、三個地號，係明載於該公司與○○公司之合約書中，且由該合約第四條中可得知責任之區分與歸屬。
- （二）至於兩筆地號間之○○地號，不屬於系爭建案基地，亦即不包含於該社區各住戶產權內。此地號土地係該公司於建屋之初，與地主協議無償提供給社區使用，亦即社區住戶未出分文購買○○地號土地

持分，即可使用該地號土地。惟地主與該公司之該項約定，乃係雙方基於誠信之口頭約定，當初並無書面協議，另地主與該公司之間亦無任何條件之交換，且該地號目前仍繼續無償供系爭建案社區使用。

三、嗣就新莊市○○段○○地號土地何時核定為四米計畫道路乙節函詢臺北縣政府，該府及臺北縣新莊市公所復函略以：

- (一) 該案新莊市○○段○○地號土地係位臺北縣政府六十二年一月二十日發布之新莊市都市計畫四米人行步道範圍內，截至目前為止尚未辦理徵收。另依土地徵收條例第二十三條規定，被徵收之土地或土地改良物自公告之日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。是土地權利得否辦理變更登記，應視徵收公告日而定。
- (二) 因新莊市都市計畫四米人行步道非屬行政院頒「加速都市計畫公共設施用地取得財務計畫」補助範圍，而全國各鄉鎮市類此八米以下道路數量甚多，徵收經費龐大，非新莊市公所財源所能負擔，目前尚無法編列預算辦理徵收，將俟上級如有政策專案補助辦理徵收公設地計畫時，再予配合編列預算辦理徵收。

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。」事業倘於廣告上就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。
- 二、本案系爭建案係座落於新莊市○○段第○○、○○及○○地號之土地，而○○段○○及○○地號兩筆土地間，間隔著一筆仍屬「田地」性質之第○○地號土地，此有該筆地號土地地籍圖可證。經查新莊市○○段第○○地號土地，係屬臺北縣政府六十二年一月二十日發布之新莊市都市計畫四米人行步道用地，雖截至目前尚未辦理徵收，惟被處分人於八十五年投資興建系爭建案時，應已明瞭該筆地號土地，日後將可能隨時被政府徵收作為道路用地，或在政府徵收前被土地所有權人收回。至於被處分人辯稱系爭建案銷售現場均有公開陳列系爭建案三張執照，且銷售面積已將該計畫道路面積扣除，應無廣告不實情事等語，然查公平交易法第二十一條第一項對商品廣告之規範，係為避免因虛偽不實或引人錯誤之廣告，造成交易相對人錯誤之認識與決策，尚不因其交易相對人於承購前有無機會就重要交易事項查證廣告內容而有不同。是以被處分人明知○○段第○○地號土地係屬計畫道路用地，卻隱瞞實情未將此重要資訊告知相關購買人，且在系爭建案銷售廣告上，就新莊市○○段第○○、○○及○○地號土地，以一體涵括圖示，並以廣告文字及平面圖，炫誇擁有「一條香榭大道，一種歐洲風情……難得的是在這都心當紅地段，博市在中庭景觀規劃上，就三座不同的主題廣場上，分區分路分別植栽，其中巴黎區這座寬四

米、長四十米的人行步道，就是仿製香榭大道的設計.....」，致一般消費者綜合整體廣告內容，誤認系爭廣告所稱之「長四十米仿製香榭大道設計之人行步道」係屬系爭建案公共設施得永久合法使用，而與被處分人締結交易。故被處分人在廣告上對於商品之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。

三、綜上，被處分人之行為核已違反修正前公平交易法第二十一條第一項事業不得於廣告上為虛偽不實及引人錯誤表示之禁止規定。茲因上開違法行為係發生於八十五年至八十七年間，而公平交易法部分修正條文係於八十八年二月五日生效，爰依行為時同法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年十二月二日

本件被處分人如有不服本處分，得於本處分書達到之次日起三十日內，向本會提出訴願書（須檢附本處分書影本），訴願於行政院。