

○○股份有限公司因為虛偽不實及引人錯誤之表示，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 89.12.07. (八九)公處字第205號處分書

發文日期：民國89年12月7日

被處分人：○○股份有限公司

代表人：○○○

右被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如左：

主 文

- 一、被處分人於「○○社會」（現稱○○珍寶）建物之銷售廣告上，就「○○流泉、○○水塘」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規定。
- 二、被處分人自本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。

事 實

- 一、緣民眾檢舉略以：渠等分別於八十四年五月陸續向○○股份有限公司（下稱被處分人）購買「○○社會」（現更名為○○珍寶）預售屋，嗣發現「○○米長迎賓大道」、「○○米迎賓大門」、「○○咖啡座」、「○○流泉、○○水塘」及「○○坪佛羅里達中庭」等五項設施，與廣告不符，故涉有廣告不實之情事。
- 二、經請檢舉人補充說明略以：（一）「○○米長迎賓大道」設施，自大（鐵）門至公共人行道前，丈量結果僅有十米餘長。（二）「○○米迎賓大門」設施，經丈量大門及側門，結果僅有七點六米寬。警衛室不應包含於「大門」範圍，事所當然，且該警衛室為廣告另一訴求重點，即「皇家警衛中心」。（三）「○○坪佛羅里達中庭」設施，丈量結果僅有二百餘坪。
- 三、被處分人答辯略以：（一）「○○流泉、○○水塘」部分：該公司與訂戶簽訂之房屋（車位）預定買賣契約書附件三建材設備說明書特記事項第（四）項約定，該公司為維護建物外觀之精緻格調，保有公共設施之修改權。依前述約定，該公司有權更改設施，其亦曾向檢舉人等一再說明，並表示願在管委會正式成立，且全體住戶對局部修改之內容達成共識，斟酌配合辦理。惟管委會遲未成立，成立後對於公設及管理、點交事宜又遲未達成共識，致該公司無法配合辦理，實非檢舉人所述。依約該公司保有公共設施之修改權，且其於該水塘之施作期中發現，系爭設施係構築於公眾通路上，為恐水塘中鋪設之石板因水氣浸潤，或日後管理不善等問題導致青苔叢生，對住戶通行安全造成疑慮，同時經由部分住戶反應此點疑慮，該公司決議不施作系爭設施。該公司亦向檢舉人等說明，願在管委會及全體住戶對系爭設施施作達成一致性意見後，再決定是否施作。該公司未推卸責任。（二）「○○咖啡座」部分：該公司已設置遮陽傘等設施。（三）「○○米長迎賓大道」部分：丈量結果無短少。（四）「○○米迎賓大門」部分：門依界定為供進出之空間，至於社區進出之界定元素，不應以狹

隘門扇為限，只要意象上可為社區進出空間之界定者，應可視為門概念。換言之，凡屬社區進出之寬敞空間，即應可界定為門之概念，而非僅只狹隘之兩片門扉，如中正紀念堂等建物均以入口牌坊做為進出區域之界定。本案於社區入口處有一流水瀑及社區LOGO，有相當明顯界定裡外的用途，故所謂「○○米迎賓大門」宜由此處量算。此點從系爭廣告分別標示「○○米長迎賓大道（文字說明部分註明：寬○○米的迎賓大門）」及「社區宮廷大門」即可得證。本社區出入口處：大、小門為七點七米、警衛亭為三點五米及社區LOGO為四點三米，總計寬度為十五點五米，已超出廣告所稱十五米寬。（五）「○○坪佛羅里達中庭」部分：中庭範圍於建築法令上並無定義，本案庭園為一連貫性空間，且都經過景觀設計，包含一樓庭園景觀及開放空間，共約五百坪。本案所有的庭園景觀設計為一連貫性設計，自應為一整體性計算，方才符合規劃設計意旨。廣告標示五百坪中庭範圍係指圖示一樓中庭休閒設施總配置圖及二樓中庭休閒設施總配置圖，故廣告所載「中庭」即是泛指整個一、二樓中庭休閒設施而言。又按一般建築同業習慣所稱之庭園（中庭）範圍本即指係於扣除建築面積以外其餘可供社區使用之空間面積，且現行法令上並無「中庭」定義。依現有市場習慣計算，自建地總面積三千零四十九點九九平方公尺扣除建築面積（建蔽率為百分之四十六），本案可使用之一樓庭園空間面積為一千六百四十三點六四平方公尺即四百九十七點二坪，倘包含二樓中庭休閒設施面積，則超出五百坪。

四、復請檢舉人補正說明略以：其認為開放空間有效面積不可計入中庭面積，故中庭面積僅有二百七十一坪。

理由

- 一、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。」所稱虛偽不實，係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者。所謂引人錯誤，係指表示或表徵不論是否與事實相符，足以引起相當數量之一般或相關大眾錯誤之認知或決定者。
- 二、有關「○○流泉、○○水塘」設施乙節，查被處分人並未設置，且亦無其他替代設施，故該公司就足以影響具有普通知識經驗之一般大眾為合理判斷並作交易決定之「○○流泉、○○水塘」設施，為虛偽不實及引人錯誤之表示，核有違反公平交易法第二十一條第一項規定。至被處分人主張其與承購戶已約定就公共設施保有修改權乙事，此為被處分人在民事上得主張之理由，不得阻卻因不實廣告所應負之行政責任，併予敘明。
- 三、關於「○○米長迎賓大道」設施乙節，檢舉人稱系爭迎賓大道經丈量僅有十米餘長，而被處分人稱依現場丈量，並無短少；按有無違反不實廣告之禁止規定，應視廣告主使用廣告時，就足以影響具有普通知識經驗之一般大眾為合理判斷並作交易決定之表示或表徵，有無虛

偽不實或引人錯誤，查前揭差距尚不致影響具有普通知識經驗之一般大眾為合理判斷，並作成交易決定之表示或表徵，故尚難認有違反公平交易法第二十一條第一項規定。

- 四、關於「○○米迎賓大門」設施乙節，本節爭點在於檢舉雙方就「大門」之認知不同，查所稱之大門，應係指凡屬可供社區進出之寬敞空間，而不應僅限於狹隘門扉概念。被處分人稱該社區出入口處：大、小門為七點七米、警衛亭為三點五米及社區LOGO為四點三米，總計寬度為十五點五米，與廣告上之表示，尚稱相符，故尚難認有違反公平交易法第二十一條第一項規定。
- 五、「○○坪佛羅里達中庭」乙節，查「中庭」，在相關建築法令中並無此用語，其具體範圍應視個案情節，依一般消費通念決定。中庭面積計算方式，以基地面積之建蔽率換算成空地面積，即指法定空地，而空地前後相通，一體連貫，可作為植栽、裝飾、造景之用，以提供住戶從事休閒及親子活動場所，此空間即可稱為「中庭」。檢舉人主張開放空間有效面積不可計入中庭面積，惟本建案所有的庭園景觀設計為一連貫性設計，中庭面積之計算自應為一整體性計算，方才符合規劃設計意旨，故只要空地可相通，一體連貫，可作為植栽、裝飾、造景之用，以提供住戶從事休閒及親子活動場所，此空間即可稱為「中庭」，是以本建案法定空地為四百九十七坪，再加二樓中庭面積五十七坪，與廣告所稱，尚屬相符，難認有違反公平交易法第二十一條第一項規定。
- 六、「○○咖啡座」設施乙節，查被處分人已如系爭「○○社會」預售屋廣告圖示，提供桌椅及遮陽傘，尚難認有違反公平交易法第二十一條第一項規定。
- 七、綜上，被處分人於廣告上，就「○○流泉、○○水塘」設施為虛偽不實及引人錯誤之表示，核已違反公平交易法第二十一條第一項規定，系爭行為係於公平交易法部分修正條文八十八年二月五日生效前發生，爰依行為時同法第四十一條前段規定予以處分如主文。

主任委員 趙揚清

中華民國八十九年十二月七日

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。