

○○股份有限公司因違反公平交易法事件，不服本會處分，提起訴願案

發文機關：行政院

發文字號：行政院 89.12.13. 臺八十九訴字第34885號再訴願決定書

發文日期：民國89年12月13日

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

訴願代理人：○○○

○○○

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）公處字第一三五號處分書，提起訴願，本院決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人經人檢舉其於八十三年間推出之「○○獨麗國」預售屋廣告內容與建築執照或使用執照不符，有虛偽不實及引人錯誤表示之情事，違反行為時公平交易法第二十一條第一項之規定，經原處分機關本院公平交易委員會調查結果，以訴願人於「○○獨麗國」房屋銷售廣告上，就系爭建築公共休閒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，乃於八十九年八月七日以（八九）公處字第一三五號處分書命訴願人自處分送達之次日起立即停止前述虛偽不實及引人錯誤之表示。訴願人不服，以系爭廣告圖所示之公共休閒設施均已按圖施作，並無虛偽不實，且游泳池部分業經建管單位放寬限制，可申請補正，即無未經許可變更使用之情事云云，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。又違反公平交易法規定之事業，依同法第四十一條前段規定，公平交易委員會得限期命其停止或改正其行為。本件原處分機關以訴願人於系爭廣告上明列系爭建築案計有游泳池、籃球場、迴力球場、桌球場、健身房、K T V 視聽中心兼K T V、托兒所等十六項公共休閒設施，並於地下一樓平面參考圖繪有上述多項室內休閒設施之位置，該等休閒設施之興建為訴願人銷售系爭建築案之促銷重點項目之一，相對於其他未規劃該等設施之同業競爭者，即具有一定之競爭優勢。因預售屋之交易特性，交易相對人應悉依憑廣告以認識其所購建築物之外觀、設計、格局配置及公共設施等，並據為是否交易之參考，故廣告對預售屋之銷售，在競爭上有絕對影響，而相關公共設施之興建與合法使用，亦為消費者於選購房屋時之重要考慮因素，倘事業在廣告上對於建物公共設施之興建與其合法性為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，即有違公平交易法第二十一條之虞。查系爭建築地下一樓之公共休閒設施，雖與系爭廣告列示之公共休閒設施項目及圖示

位置相符，惟系爭廣告所繪之游泳池、K T V視聽中心、托兒所、健身房及迴力球場，均非原核准用途「游憩設施」之使用項目，訴願人卻於系爭廣告上繪製該等設施，使消費者誤認該等設施可合法使用。又據臺北縣政府八十九年七月四日八九北府工使字第一五五五一號函所載，系爭建築地下一樓未經許可擅自變更使用用途為游泳池、K T V視聽中心、托兒所、健身房及迴力球場，且至今未依相關規定至該府辦理建築物變更使用登記，為不合法使用，其違反建築法第七十三條後段規定，該府業依同法第九十條規定，以八十七年九月十七日八七北府工使字第二九四一七三號函科處訴願人罰鍰在案，並將續依法查處。該等公共休閒設施既屬違規使用，依建築法第九十條第二項規定，得以停止供水、供電或封閉、強制拆除，訴願人以誇大不實之廣告誘使交易相對人與其交易之行為，有違行為時公平交易法第二十一條第一項規定，乃命訴願人自處分書送達之次日起立即停止前述虛偽不實及引人錯誤之表示，經核並無不妥。至訴稱系爭廣告圖所示公共休閒設施均已按圖施作並交付使用，足證系爭廣告真實無偽，至游泳池部分，係因建管單位不准公寓大廈附設游泳池，乃以原申請之水池施作而成，而建管單位近年來業已放寬規定，准公寓大廈設置游泳池，舊有設施亦可申請補正，並無未經許可變更使用之情事，且系爭公共休閒設施係利用防空避難室及部分停車空間二次施作而成，其於銷售時已告知購戶，並於銷售現場置有核准之建造執照平面圖，無引人錯誤之情事，況系爭廣告發生於八十三年間，縱有不法，究應如何停止，且檢舉人於八十八年間始提出檢舉，依公平交易法第三十三條規定，亦已罹於時效云云，以原處分機關並非指摘訴願人未依廣告設置公共休閒設施，而係認訴願人既於系爭預售屋廣告上明列多項公共設施，交易相對人自會產生建商將依圖施作且各項設施均可合法使用之合理期待，然訴願人於申請建造執照或使用執照時，均未將游泳池、K T V視聽中心、托兒所、健身房及迴力球場設施，依建築法規定納入建築圖說，而係在取得使用執照後以二次施工方法設置上開設施，使購屋者於交屋後，處於違法使用之狀態，此顯非購屋者在看到系爭廣告及作成交易決定當時所得預料，系爭廣告難謂無引人錯誤之情事。有關游泳池部分，訴願人雖稱係以原申請之水池作為游泳池使用，然依臺北縣政府八十九年七月四日八九北府工使字第一五五五一號函所述，此仍屬違法使用。所訴建管單位業已放寬規定，舊設施可申請補正云云，姑不論訴願人迄未協助系爭建物住戶申請設置，且益可證明訴願人於八十三年銷售系爭建物時，即明知原申請之水池不得作為游泳池使用，而仍於廣告中為此訴求，其引人錯誤之意圖至為明顯。所訴已明白告知購戶，並將建造執照平面圖置於現場云云，並未舉證以實其說，縱其確將建築執照置於銷售現場，是否足以祛除購屋者自系爭廣告所得之錯誤印象，實有疑問。再者，訴願人使用系爭建物廣告之行為，有違行為時公平交易法第二十一條第一項之規定，原處分機關依同法第四十一條規定，命其停止使用該違法廣告，目的在於禁止其再為相同違法類型之行為，難謂有何違誤。而原處分機關對於訴願人使用違法廣告行為時之調查及處分，屬行政行為，與行為時公平交易法第三十三條民事損害賠償請求權之時效規定無涉，復經本院公平交易委員會（八九）公法字第〇三二一〇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	劉代洋
委員	劉春堂
委員	尤明錫
委員	李復甸
委員	董保城
委員	蔡墩銘
委員	周志宏
委員	林輝煌

中華民國八十九年十二月十三日

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。