

○○股份有限公司興建及銷售「○○」建物，於廣告上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 90.03.05. (九十)公處字第043號處分書

發文日期：民國90年3月5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「○○」建物廣告上，就高爾夫球果嶺、室外游泳池等公共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、緣民眾來函檢舉略以：渠等於八十三年間經由預售購買○○股份有限公司（八十九年六月間更改名稱為○○股份有限公司，下稱被處分人）興建及銷售之「○○」，被處分人於當時所散發之廣告中表示系爭建案中庭規畫有高爾夫球果嶺、室外游泳池、社區山水景觀等，惟於完工後高爾夫球果嶺改為道路，室外游泳池改為網球場等，涉有廣告不實。
- 二、查系爭建物係被處分人於八十三年間開始興建，於八十八年四月間取得使用執照，同年九月間開始交屋，總戶數為二八二戶，預售戶數為二二〇戶，至八十九年五月底已交屋一一〇戶。有關係爭公共設施之實際施作情形，本會調查如次：
  - (一) 高爾夫球果嶺部分：設有高爾夫球果嶺乙座，長約十九公尺，寬約十一公尺。惟廣告上原繪有兩座，被處分人答辯表示，另一座果嶺因考慮其功能重複，故於原地改為「戲水噴泉區」，已完成，總造價約為一一五萬元，遠高於高爾夫球果嶺之造價約四十八萬元，惟上述造價僅能由整體造價推估，尚無從由交易憑據查證。
  - (二) 室外游泳池部分：經查系爭廣告之建物平面圖上，標示有室外游泳池，但實際上並未施作。據被處分人答辯表示，廣告上游泳池之原始規畫為深遠七、八米之「潛水池」，因考量其原規畫地點為坡地，如施作將影響安全，且可能使用率偏低。復以被處分人於系爭建物同一基地，規畫經營「○○俱樂部」（廣告上稱為○○俱樂部），住戶皆可免繳入會費而享有俱樂部會員資格，僅需負擔清潔費用。俱樂部將設置室外游泳池，且將設置「水舞臺」等設施，功能與室外游泳池重複。基於上述考量，被處分人未施作室外游泳池，而另外增加乙座網球場，即由廣告上三座增加為四座。惟有關室內游泳池部分，經查被處分人於系爭建物廣告上亦有所表示。即被處分人於廣告上以○○俱樂部為號召，其說明俱樂部設施即包含室內溫水游泳池，故室外及室內游泳池均應包含於系爭建物廣告。

## 理 由

- 一、本案檢舉人係於八十三年間經由預售方式訂購系爭房屋，系爭廣告亦係使用於該時期，尚無事證顯示被處分人於八十八年二月五日現行公平交易法施行後，仍有使用系爭廣告之情形，爰本案應以修正前公平交易法規定論斷，合先敘明。
- 二、按修正前公平交易法第二十一條第一項規定，事業不得於商品或其廣告上，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.....等事項為虛偽不實或引人錯誤之表示。建物之公共設施屬於建物內容之一部，故建商若於廣告上就建物公共設施為虛偽不實或引人錯誤之表示，已涉及違反前揭規定。
- 三、經查被處分人於系爭廣告表示將有二座高爾夫球果嶺及室外游泳池，實際上僅有一座高爾夫球果嶺及未施作室外游泳池，故核上開廣告內容已屬虛偽不實及引人錯誤之表示，茲分別論析如次：
  - (一) 關於高爾夫球果嶺乙節：經查被處分人於系爭廣告上表示有二座果嶺，實際上僅施作乙座。被處分人表示另一座因功能重複，改於原地以「戲水噴泉區」為替代設施，其造價甚較果嶺為高，並提出造價比較表。惟即使如此，住戶實際所能感受效用亦非當然較高。更改一座果嶺為「戲水噴泉區」，固然在形式上增加公共設施之多樣性。然而對於不同年齡層、家庭結構之住戶，兩者在使用頻率上可能有顯著差異。從而減少一座高爾夫球果嶺，就偏好高爾夫運動之住戶而言，減少活動空間，降低其效用，卻不見得可由替代設施「戲水噴泉區」獲得補償。因此本項改變相較於廣告內容，尚難認為有利於多數住戶。
  - (二) 關於室外游泳池乙節：經查系爭廣告之建物平面圖上，標示有室外游泳池，但實際上並未興建。被處分人辯稱因為規劃有「○○俱樂部」，包含室內溫水游泳池、「水舞臺」等設施，其功能等同於室外游泳池云云。然查無論室內或室外游泳池，均為系爭建物廣告所宣稱，兩者功能是否重複，本於被處分人為系爭廣告之前即可充分斟酌，自難據此合理化其未依廣告施作室外游泳池之瑕疵。又即使俱樂部設施在客觀功能上足以取代室外游泳池，但該俱樂部為對外經營，廣告上室外游泳池則為建物公共設施之一部，兩者仍非可完全替代。雖然住戶對於公共設施必須定期負擔管理費用，不若俱樂部設施係使用者付費，較有彈性且可能節省費用，惟利弊權衡結果見仁見智。亦即被處分人未依廣告施作室外游泳池，縱使在俱樂部設施上有所補強，對於住戶而言並非必然有利。被處分人尚稱室外游泳池原規劃類似「潛水池」，在安全上有疑慮，且使用率可能偏低云云。然依系爭廣告，尚難發現室外游泳池具有特殊用途，且其用途、安全顧慮及使用頻率等，亦屬被處分人為系爭廣告前即可慎重考慮，故此項辯解亦不足採。復被處分人稱網球場由三座增為四座以取代室外游泳池，由於二者功用大不相同，顯難互相代替。
  - (三) 按住戶或消費者依廣告內容斟酌交易決定，必須自行承擔決定後之利益狀態。因此住戶與消費者之選擇與對於廣告之信賴，應受到尊重。被處分人之責任則在於確實實現廣告內容。倘非基於情事變更

，或多數住戶的同意，僅因被處分人片面認為對相對人有利即另為改變，改變後結果又難普遍、客觀認為對相對人有利，要難謂無公平交易法第二十一條規定所稱廣告不實情事。本案被處分人未依廣告施作高爾夫球果嶺乙座及室外游泳池，雖主張有替代設施云云，尚難認係合理抗辯，故核上開廣告內容，已屬虛偽不實及引人錯誤之表示，仍應構成違反行為時公平交易法第二十一條第一項規定。

四、綜上論結，被處分人於系爭廣告上宣稱有二座高爾夫球果嶺，以及室外游泳池，實際上僅有一座高爾夫球果嶺以及未施作室外游泳池，核其廣告內容屬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規定，爰依同法第四十一條前段規定處分如主文。

主任委員 黃宗樂

中華民國九十年三月五日

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。