○○股份有限公司因廣告不實，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 90.03.27. (九十)公處字第053號處分書

發文日期：民國90年3月27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「○○」房屋銷售廣告中，就中庭面積及空中花園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、本案係由高雄縣鳳山市○○管理委員會檢舉，內容略以：
 - (一)被處分人於八十六年間銷售系爭建案時，於廣告中宣稱：「內有約400 坪○○大中庭」，惟經臺灣省建築師公會鑑定結果，其中庭面積僅有187 坪左右，相差達213 坪。
 - (二)廣告中宣稱「電梯可直達空中花園，讓每戶都享有景觀權」，但實際並未施作。
 - (三)廣告中宣稱「戶戶都有機車位」，惟經查該建案共有203 戶，機車停車位卻不足203 位。
- 二、經函請被處分人提出說明，略以：
 - (一)系爭建案之空地超過四百坪，其中233.35坪規劃為中庭，另173.31坪規劃做為部分一樓之庭院，系爭廣告中所謂四百坪○○大中庭，即兼括庭院及中庭面積而言。依此，該中庭及庭院面積合達406.84坪。
 - (二)系爭建案屋頂確有設置空中花園，此有照片可稽，檢舉人所言並非事實。
 - (三)系爭建案共留置有215 個機車位，此有經編號之機車位現場照片及機車設置平面圖可查，而系爭建案共有203 戶，則戶戶皆有停車位乙節並無不實。
- 三、檢舉人復來函補充檢舉事項，略以：
 - (一)被處分人於八十八年十一月當大部分房屋已出售，尚餘少部分難以銷售時，又推出所謂「中庭穿景藝術迴廊」招徠顧客。被處分人既於八十六年之售屋廣告既稱四百坪綠色中庭，何以又變成「穿景藝術迴廊」，更何況該「穿景藝術迴廊」已為高雄縣政府鑑定為違建。
 - (二)系爭建案共有A、B、C、D、E、F、G、H七棟，分別有七個電梯，且每棟大樓頂樓並未連接，而被處分人所稱空中花園有施作僅係E棟而已，其他各棟皆未施作，此有檢舉人所附照片為證。
 - (三)被處分人陳報縣府的建築圖僅有169 個機車停車位，而大樓共有203 戶，建商所稱足夠停車位，係管委會鑑於住戶報怨無機車位可用

，特請建商派工人將人行或已賣給汽車位者的窄窄的牆壁縫劃作機車位，故建商所言已有足夠停車位是不正確的。

四、復就檢舉人所補充檢舉內容函請被處分人說明，略謂：

- (一) 系爭建案以「穿景迴廊」方式呈現，主要乃為配合大樓整體造型及外觀之美觀，所為之設計。被處分人為興建此一「穿景藝術迴廊」將工程費增加約三百多萬元，並非為偷工減料之目的，此有工程費用明細表及發票足稽，而依買賣契約，建商就大樓之外觀門廳及中庭設計，亦保有修改之權利，故被處分人所為之變更無不合。
- (二) 系爭建案廣告乃記載大樓設有空中花園規劃，但並未宣稱各樓均有空中花園，而被處分人確已於E棟大樓樓頂興建空中花園，則應無廣告不實可言。
- (三) 依現行建管法規，並未規定法定機車位之數量，只要有足夠空間，均可規劃為機車位使用，雖然建築圖上僅規劃169個停車位，但被處分人已斟酌地下室使用現況，規劃203個機車停車位，亦無廣告不實。

五、再請被處分人到會說明，略以：

- (一) 有關檢舉人所稱臺灣省建築師公會鑑定結果，中庭僅有187坪，而被處分人在首次來函說明時稱其中有176坪規劃為一樓庭院乙節，該一樓庭院係以約定分管方式由部分一樓住戶使用，而這點在每戶之契約書上皆有載明，住戶應該都明瞭。至於臺灣省建築師公會之鑑定結果，因該鑑定並未會同被處分人，故被處分人並不清楚該報告如何得到該數據，大概是只算中央庭院的部分但被處分人在廣告中所宣稱的是「約400坪○○大中庭」，實際上是包括該中庭及上開173坪一樓庭院及其他法定空地，總共有494.87坪。建築法規中並未明定「中庭」之計算方法，而一般業界都泛稱建築面積以外的法定空地為「中庭」及「庭院」。
- (二) 檢舉人所提供之建築廣告係於八十六年底銷售建案時使用。
- (三) 所謂「穿景藝術迴廊」係被處分人於八十七年興建，檢舉人所提之廣告則是在八十七年十月該部分完成後銷售時使用，而所稱「穿景藝術迴廊」總面積大約26坪左右，其中僅約13坪屬原中庭之一部分，其餘皆為原設計圖中之合法建築，不屬於中庭面積之一部分。
- (四) 廣告中所宣稱「電梯可直達空中花園讓每戶都充分享有景觀權」並非宣稱每棟都有空中花園，而是指每戶都可使用空中花園，而目前僅有E棟設有空中花園，主要原因是該棟有管理員可管制上樓人員，其他棟則因管理不易，故未施作。但這些在房屋銷售時即已跟住戶解釋。
- (五) 有關戶戶都有機車位乙節，原先規劃169格，而三樓以上住戶共有174戶，與原先所稱僅不足五位，但在管委會成立後，被處分人即與管委會協調規劃213個停車位，由被處分人出錢施作，而系爭建案全體住戶共203戶，故足供住戶使用。

六、本會再赴現場勘驗，結果如次：

- (一) 有關「約400坪○○大中庭」乙節：檢舉人主張中庭僅包含E棟後方之小型四方廣場、長條型花園及兒童遊戲廣場，而被處分人則主

張應包含其他法定空地及編號S20 至S36 棟計十四戶之專用庭院及地下室停車場入口車道部分。而S20 至S36 各戶專用庭院皆以磚牆圍隔，作為私人停車空間或庭院使用。至檢舉人所稱「穿景藝術迴廊」違建部分約占迴廊面積之三分之一，另三分之二則為原建築規劃部分。

- (二) 有關「電梯直達空中花園」乙節：空中花園僅設於E棟頂樓，其他各棟則未施作。而各棟間電梯獨立，頂樓亦無法互通。其他各棟住戶都需登上空中花園，需先知會管理員或取得電梯卡後，方可登上空中花園。E棟電梯則停於十三樓，住戶需由樓梯登上頂樓，並非如廣告所言「直達空中花園」。
- (三) 有關「戶戶都有機車位」部分：系爭建案機車停車場分設於地下室一、二樓（B 1、B 2），並有編列號碼，B 1原規劃一二八個機車停車位，目前實際共有一五一一個停車位，（編號1 至151），B 2原規劃四二個停車位，目前實際畫有六四個停車位（編號152 至215）。而住戶實際上並非全依規劃之停車格停車，且大多數機車皆停放於B 1靠車道出口處，B 2則少有機車停放。

七、檢舉人委任人嗣於九十年二月二十六日來函表示：

- (一) 渠等已以存證信函辭去與檢舉人之委任關係，並改列為檢舉人。
- (二) 被處分人所稱機車停車位已足夠使用乙節並非事實，而不足部分係由第一任管委會主委規劃後請建商派員補畫，此有第一任主委之信函可證。
- (三) 系爭建案之設計係採分棟分戶之格局，且電梯係採刷卡制，各戶電梯皆為獨立使用，E棟之空中花園是開會時住戶才有機會使用，不開會時，非E棟住戶不能自由進出，建商所言電梯可達空中花園並非屬實。
- (四) 本會現場勘驗時，建商將不屬於中庭之空地部分亦當作中庭之說法不可採信，該中庭面積依臺灣省建築師公會鑑定應只187 坪左右。

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。」故事業如於廣告上或以其他使公眾得知之方法，就商品之數量、品質、內容等，為虛偽不實或引人錯誤之表示，即違反前開規定。而上開所謂「虛偽不實或引人錯誤」，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，合先述明。
- 二、有關被處分人於八十六年銷售系爭建案時，廣告中宣稱「約400 坪○ ○大中庭」，而檢舉人委託臺灣省建築師公會測量結果，僅有187 坪左右，相差達213 坪乙節：
 - (一) 按所謂「中庭」一詞並非法定用語，其具體範圍應如何計算並無一定之標準，而一般建商較廣泛之用法，係指建築基地減去建築面積之法定空地面積，本會以往之案例亦曾接受類似之看法，如第二九

九次委員會議通過之○○股份有限公司「○○」預售屋廣告不實案、第三四七次委員會議之○○股份有限公司「○○」預售屋案，及第三七〇次委員會議通過之○○股份有限公司「○○」廣告不實案等，惟上開案例，或為面積總和差異不大（○○「○○」案），或為就中庭範圍定義不同（○○「○○」案、○○「○○」案），而所稱之中庭皆屬全體住戶公用區域。

(二) 查本案被處分人於廣告中宣稱「約400 坪○○大中庭」，並以「○○」、「○○地區就像整座水泥、建築貼建築，有天井沒中庭，難得看見一絲絲綠！○○外有萬坪綠地保護區，內有約400 坪○○大中庭」為主要訴求，實際上卻僅有建物所圍繞之中間空地部分設有一長條型之綠地，該區域即被處分人所檢陳之平面圖中之D、E兩區，面積計213.75 坪（檢舉人稱臺灣省建築師公會鑑定結果僅187坪，其差額應為防火巷及被處分人增建之藝術迴廊部分之面積），與所稱約400 坪相去甚遠，尚難為一般消費者所接受。

(三) 被處分人雖辯稱：其所稱之「約400 坪○○大中庭」係包括上開D、E區及其他建築面積以外之空地，即平面圖上之A、B、C、D、E五區，共有406.84坪。惟查所謂A區係指面臨四米巷道之S20-S36十四戶門口庭院之空地，計157.29坪，該部分在買賣契約第條第二款約定為該區住戶「專有部分」。按所謂「專有部分」一詞，依「公寓大廈管理條例」第三條第三款之定義：「專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」亦即該部分已為該區住戶獨立使用。而依現場勘驗結果，該部分係以磚牆圍隔，僅能由該棟一樓住戶作為停車或庭院使用，其他住戶則無使用權，未經住戶許可亦無法進入。而被處分人在建造系爭建築時，即已規劃該部分由屬於部分住戶專用，而非供全體住戶共用，系爭建築中，僅有上開D、E兩區之213 坪空地，為所有住戶可使用之「中庭」，被處分人將此一「專有部分」亦歸入廣告中所稱之「約四百坪○○大中庭」，使人誤以為將有約四百坪中庭可供全體住戶使用，其表示顯與一般消費認知落差太大，尚難為一般消費者所接受，故被處分人所稱顯不合理，其所為核有虛偽不實及引人錯誤之情事，違反公平交易法第二十一條之規定。

三、有關電梯可直達空中花園乙節：查被處分人於廣告中宣稱「電梯可直達空中花園，讓每戶都充分享有景觀權」，依一般消費者對該廣告用語之認知，應為：「每戶可由電梯直達其頂樓之空中花園」。而依檢舉人所附照片及本會現場勘驗結果，被處分人僅於E棟頂樓設有花園七座，其餘各棟則未施作。被處分人雖辯稱：當時在廣告上並未承諾各棟頂樓皆施作空中花園，而花園設於E棟亦是基於安全及方便管理之考量，且各棟住戶皆可向管理員索取電梯卡片，登上頂樓之空中花園。惟查被處分人所興建之建物各棟獨立，頂樓並不相通，而各棟電梯又基於安全理由，必需刷卡方可進入，且各棟電梯卡片又無法互用，被處分人所稱核有虛偽不實及引人錯誤之情事。

四、另有關被處分人於廣告中宣稱「戶戶都有機車位」乙節：查本案被處分人於廣告中宣稱：「戶戶都有機車位，免擔心任意停放的機車破壞

住宅環境品質」，被處分人於原建築平面圖中規劃169個機車停車位，而全體住戶共203戶，其與「戶戶都有機車位」之宣稱顯有差距，被處分人辯稱：這是因為其所規劃之機車停車位係供三樓以上住戶使用，而三樓以上之住戶計有174戶，僅缺五位，而被處分人在管理委員會成立後，即會同管委會共同會勘，增加機車停車位至215格機車停車位，惟大部分住戶將機車停於地下一樓近出口處，以方便進出，而地下一樓離出口處較遠之停車格及地下二樓之停車格則少有機車停放。檢舉人雖稱該增加部分係因住戶要求再由第一任管委會主委要求增畫，然機車停車位已足供住戶使用亦為事實，故本節被處分人縱有廣告不實，但被處分人在本案檢舉前已自行配合管委會增設停車格，故本節尚無論究被處分人責任之必要。

五、至檢舉人所稱「穿景藝術迴廊」違建部分，查該部分係被處分人於八十七年建物完成後所建，且其中有三分之二原即規劃興建，所稱違建部分僅為佔用原規劃中庭之部分面積（依被處分人自估藝術迴廊部分大約有二十六坪左右，其中三分之一即上開所稱之違建），而廣告內容僅係描述藝術迴廊功能之描述，尚難論有不實之處。且檢舉人雖稱上開之廣告係八十八年公平交易法修法後取得，廣告上並註明88.11.27.（五）取得，惟查八十七年十一月二十七日為星期五，八十八年十一月二十七日為星期六，故可推論檢舉人所取得之「藝術迴廊」廣告應為被處分人於八十七年「藝術迴廊」興建完成後銷售所使用，上並有被處分人所陳之海報印製發票可佐證，併予敘明。

六、綜上，本案被處分人於廣告中就中庭面積及空中花園之建置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之規定，又因系爭違法行為係發生於八十八年二月五日公平交易法修正生效前，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 黃宗樂

中華民國九十年三月二十七日

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。