

○○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 90.04.19.（九十）公處字第058號處分書

發文日期：民國90年4月19日

被處分人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

右被處分人因廣告不實，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，對於「保證七〇％純銀貸」內容，為引人錯誤之表示，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，無立即停止前項引人錯誤之表示。

事 實

- 一、案據民眾（下稱檢舉人）委託律師來函檢舉，略以：因見○○公司『○○』建物廣告「月付一萬五起，保證七〇％純銀貸」而訂購系爭建物一樓F號房屋乙戶、車位等等，共計新臺幣二千七百六十萬元。惟至八十八年九月一日依約辦理房屋貸款時，始知本件貸款總額一、八八三萬元中，其中僅有七百萬為銀行一般擔保貸款，致使每月平均須繳交本金二十二萬元，與所稱一萬五千元相差甚大。除一般擔保貸款外，係為○○銀行承諾之「信用貸款」，認為被處分人○○廣告不實而來函檢舉。
- 二、被處分人於八十九年九月十五日派員到會說明，暨檢送相關事證資料，略以：
 - （一）系爭廣告確為被處分人所審核、印製。
 - （二）系爭建案銷售期間：八十五年十月十日至八十五年十二月十五日止、八十六年四月開工、八十八年五月取得使用執照，共規劃一六二戶。
 - （三）「月付一萬五千元」係在工程期間購屋者每期（每月一期）所繳納額之最低金額。
 - （四）系爭建物貸款不僅以○○銀行為限，購屋者可自行向別家銀行辦理貸款，惟需受「地上權契約書」所載規定限制。
 - （五）貸款分一般抵押貸款、信用貸款是因為抵押貸款受國有財產局之「地上權及區分所有建物供擔保債權金額預估表」之設定總額限制，所以餘額僅能以信用貸款來貸款，惟得辦理有抵押權設定之長期信用貸款。
 - （六）貸款部份於八十八年才經由國有財產局確定，非但消費者無法知悉，連被處分人也無法確定到期貸款金額。
 - （七）信用好的人，信用貸款仍以二十年取得貸款。
 - （八）系爭建物長期抵押貸款有受國有財產局貸款金額限制是否購屋者知悉，到會陳述者非當時銷售人員，無法判斷當時情形，惟地上權契約書乃為買賣合約書第一條之附件，且在第一條已明示，買方亦已知悉本公司與國有財產局簽訂該契約書內容，且抵押設定之同意，

應包括抵押當事人、期間、金額等必要事項，所以推論購屋者應得悉需經甲方同意抵押金額，此部份雖未明載於合約書中，惟可推論購屋者應知悉國有財產局同意設定長期抵押金額。

- (九) 有關信用貸款部份之金額與年限，係按一般預售屋買賣契約及業界慣例，被處分人並無決定金額與年限權能，完全依國有財產局、授信金融機關及購屋者自身信用條件所決定。
- (十) 系爭建案並無貸款金額占買賣價金百分七十以上者。
- (十一) ○○銀行僅係本公司與數家金融機構洽詢後，代理購屋者所洽商「指定」者，故並未亦無可能且無必要參與「系爭廣告、代辦貸款委託書第一條資料」之製作與審核。

三、被處分人於八十九年十月六日就本案再函送相關事證資料，略以：

- (一) 系爭建案為全國首件國有土地標售地上權並建屋預售個案。
- (二) 由本公司與購屋者間所簽訂預定房屋、土地地上權買賣契約書之附件一，得悉所購房屋、土地有申辦抵押權設定之必要者，尚需經國產局同意設定抵押權限制。
- (三) 「設定抵押權預估金額」之確切預估金額於八十八年六月二十三日臺財產北勘第八八〇一八一七五號函時始知。
- (四) 該公司與○○銀行洽商系爭建案貸款條件如下：
 - 1. 按買賣總價金七成授信。
 - 2. 有擔保之授信金額依「國產局」同意數額為憑，餘為信用授信。

四、被處分人於八十九年十月十九日函寄臺灣高等法院民事二審判決書影本乙份，供本會參閱並請對其有利處分，判決理由略以：

- (一) 買賣契約簽訂後，有關貸款額度、利率及還款期限等貸款條件，係由貸款銀行審核承貸戶之個人條件而定，非該公司所左右，該公司僅負洽商貸款銀行之責任而已，是以本件檢舉人究竟得以如何條件貸得若干款項，仍應由貸款銀行加以評估，該公司之售屋廣告並無不實情事。
- (二) 檢舉人於簽訂系爭買賣契約時，已知系爭買賣之標的為房屋及基地之地上權，要無疑義。
- (三) 檢舉人於簽訂買賣契約時既已知悉買賣之標的為房屋及基地之地上權，與一般純不動產所有權之買賣有所不同，則貸款銀行審核本件貸款額度，與一般不動產所有權買賣之貸款額度不同，屬檢舉人所得預見，自可事先加以審慎評估，對於價金之籌措，亦應有所考量，該公司已為檢舉人洽妥貸款銀行，上註人即無告貸無門之虞，於其辦理貸款並無影響，難認該公司有消極隱匿事實之行為。

五、本會為瞭解何種貸款對銀行往後追償較為有利，函請○○銀行表示意見，該行於八十九年十月二十三日函復，略以：

- (一) 本建案貸款條件：
 - 1. 貸款種類：中、長期置產貸款。
 - 2. 貸款額度：本行評估鑑價金額七成範圍內貸放。
 - 3. 貸放年限：七至二十年不等。
- (二) 一般建築貸款係依據有關法令規章及信用五項原則評估借款人信用狀況而定。

- (三) 以「抵押貸款」或「信用貸款」方式辦理融資，對該行借款之追償效果並無實質意義，關鍵在於該筆融資是否取得借戶提供之擔保品，並依民法規定設定擔保物權予該行，俾得享有優先受償之利益。
- (四) 該行辦理授信係依照借款人信用狀況進行評估，即使系爭建案不受財政部國有財產局臺灣北區辦事處「建物供擔保債權金額預估表」抵押貸款金額限制，本行仍應依上述原則評估其貸款條件。

六、關於抵押貸款金額不得高於「地上權及區分所有建物供擔保債權金額預估表」之設定總額限制、及其計算方式規定，被處分人何時知悉，本會函請財政部國有財產局臺灣北區辦事處表示意見，該處於九十年一月十七日函復，略以：

- (一) 該處與被處分人簽訂之設定地上權契約土地標的原為臺北市中山區○○段○○小段二筆國有土地，於八十七年四月十四日辦竣合併登記。
- (二) 本案二筆土地係該處辦理國有非公用土地招標設定地上權之首案。
- (三) 該處於八十五年二月五日辦理公告招標設定地上權，八十五年四月九日由被處分人得標，八十五年五月十日簽訂國有非公用土地設定地上權契約書。
- (四) 銀行抵押貸款之「設定抵押權」預估金額計算方式，係依據地上權實施要點第十五點第(一)款第(1)目規定辦理，而該項規定該處以八十五年二月五日臺財產北二字第八五〇〇三三四九號公告招標本案地上權設定時即已載明。
- (五) 被處分人曾於八十六年十月六日函徵求該處同意以地上權供擔保辦理抵押權設定登記，經該處以八十六年十二月十七日臺財產北三字第八六〇三八九四三號函復略以：
 - 1. 依地上權實施要點第十四點第(四)款規定：以地上權或地上建物供擔保之債權額度，不得超過地上權權利價值或建物時價七成。
 - 2. 地上權權利價值之估算，依該要點第十五點第(一)款第(1)目之規定：屬招標設定地上權者，則以得標之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價六成數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例估算之。
- (六) 該處函復被處分人所附地上權實施要點內，已有地上建物時價之估算方式及供擔保之債權額度明訂。

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、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；所稱「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。若事業如於廣告上或以其他使公眾得知之方法，就系爭商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表

示時，則有違反公平交易法第二十一條之規定。

二、系爭建案銷售期間為八十五年十月十日至八十五年十二月十五日止，且檢舉人所檢附之買賣合約書日期亦為八十五年十一月九日，交易行為發生時點為公平交易法八十八年二月三日修正公布前，合先敘明。

三、檢舉人檢舉事項：

(一)「保證七〇％純銀貸」：

1. 依被處分人所述，系爭建物貸款不以○○銀行為限，購屋者可自行向別家銀行辦理貸款，惟需受「地上權契約書」上規定限制。亦即本案因受「地上權及區分所有建物供擔保債權金額預估表」之設定總額限制，縱然檢舉人有良好信用，檢舉人往來銀行願意全數以二十年房屋貸款貸放予檢舉人，也會因該項限制而無法貸放。
2. 另依系爭建物貸款明細表視之，抵押貸款年限為二十年、信用貸款為七年，甚至有購屋者僅有信用貸款額度；又依被處分人到會說明表示信用好的人，信用貸款仍以二十年取得貸款，由此可知，一般普通信用之購屋者，會因銀行辦理抵押貸款受「地上權及區分所有建物供擔保債權金額預估表」限制，直接影響抵押貸款金額，間接地影響到信用貸款年限，一併影響到系爭建案購屋者每月償還金額，因此，此項限制訊息，無論對於信用好與信用普通者而言，應視為是否購買此建物之一個重要考量因素。
3. 被處分人於預定房屋、土地地上權買賣契約書所附上之「代辦貸款委託書」第一條：「買方委託賣方向賣方指定之金額機構申請抵押貸款新臺幣壹仟捌佰捌拾參萬元整」，該等資訊易使購買者逕予認定此「純銀貸」係為抵押貸款，而非包含有「信用貸款」額度在內。
4. 另前述貸款金額中包含抵押貸款及信用貸款之訊息，被處分人並未明載於合約中，或任何明確之訊息讓購買者得以知悉，卻以此部分雖未明載於合約書中，惟依合約書第一條之附件及第一條之內容可推論購屋者應得知悉國有財產局同意設定長期抵押金額云云，用來推卻被處分人應告知而未告知此項重要交易訊息之義務，被處分人隱瞞重要事實足以引人錯認「保證七〇％純銀貸」皆為抵押貸款，致使交易相對人與其交易。
5. 至臺灣高等法院民事二審判決書對檢舉人不利之判決，乃係就民事爭議所為之司法判決，與本會維護交易秩序與消費者利益之行政措施容有差異，因此雖於判決書中認為檢舉人於簽訂買賣契約時既已知悉買賣之標的為房屋及基地之地上權，與一般純不動產所有權之買賣有所不同，則貸款銀行審核本件貸款額度，與一般不動產所有權買賣之貸款額度不同，屬檢舉人所得預見，自可事先加以審慎評估；惟自預定房屋、土地地上權買賣契約書第一條所檢附被處分人與財政部國有非公用土地設定地上權契約書內容，將二者所簽訂地上權契約書條件條列，並由購買者於審閱期審慎審閱。就一般審閱者認為，此僅為地上權建物與一般建物不同之處，然是否必然會讓消費者知悉其銀行貸款部分，竟有包含信

用貸款，此點則非購買者所得預見。

6. 依財政部國有財產局臺灣北區辦事處來函表示，本案係該處辦理國有非公用土地招標設定地上權之首案，既為該處首次辦理此種業務，消費者亦無法由其他建案、方法來得知銀行辦理抵押貸款需受「地上權契約書」上規定限制，自無法對於價金之籌措，而有所考量；另縱然此非首案，一般購屋者是否有管道得知此種地上權有銀行抵押貸款限制，也不無疑問。且上述函並表示：該處於八十五年二月五日辦理公告招標設定地上權，該項銀行抵押貸款需要「設定抵押權」預估金額計算限制、及其計算方式規定，該處以八十五年二月五日臺財產北二字第八五〇〇三三四九號公告招標本案地上權設定時即已載明；亦即八十五年四月九日被處分人得標時就應已知悉，此一時間早於系爭之建物銷售期間（八十五年十月十日起），亦即被處分人在製作系爭廣告時，未就已知悉此項對購屋者重要訊息告知購屋者，故使其所製作系爭廣告中之「保證七〇％純銀貸」內容為引人錯誤之表示，致使交易相對人與其交易，業已合致公平交易法第二十一條第一項引人錯誤之表示。

（二）「月付一萬五起」：

查系爭廣告「月付一萬五起」，探究其意，其月付款應為一萬五千元以上，尚非稱每月僅付一萬五千元，況且檢舉人事前已得知所貸款項為一、八八三萬元，如果完全不負擔利息，每月還銀行款一萬五千元，亦須一、二五五個月（折算一〇四年），意即以一般之認知，消費者貸款金額近二千萬元，以一般房貸二十年計算，甚難預期每月償還本金僅須約一萬五千元，一般大眾施以普通注意力，尚難有引人錯誤，尤以系爭不動產交易價金高達近三千萬元，難謂無高度注意力而認知月付當非僅僅一萬五千元，被處分人稱係在工程期間購屋者每月所繳納最低金額，尚非無可採。關於此節尚難認定被處分人有欺騙消費者而違反公平交易法之嫌。

- 四、綜上論結，被處分人之行為發生於八十五年間，而公平交易法部分修正條文於八十八年二月五日生效，故系爭違法行為仍應依修正前條文第二十一條第一項規定處斷，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

中華民國九十年四月十九日

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。