

○○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 90.07.19. (九十)公處字第086號處分書

發文日期：民國90年7月19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，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人於「○○」建案廣告，對於「巴黎時鐘」之公共設施之設置，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、被處分人於「○○」建案申請變更工程設計以增加戶數時，未知會承購戶，給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇等對等行為，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反行為時公平交易法第二十四條之規定。
- 三、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前二項虛偽不實及引人錯誤之表示，及足以影響交易秩序之顯失公平行為。

事 實

- 一、案據民眾等人來函檢舉，內容略以：渠等發現向○○股份有限公司購買之「○○」社區內之公共設施未依照八十二年及八十三年承購時之廣告設計圖施工，缺失項目列舉如左：
 - (一) 依型錄所說明該社區為獨立完整二萬坪王國主權，經查住戶手冊說明基地面積為五六一、四二五點六平方米（約一七、〇一二點九坪）短少二、九八七坪。
 - (二) 三億元契關大道旁的龍柏、鳳凰木、菩提樹、相思林....等設施並未見施工。
 - (三) 米蘭區之野營烤肉區及大樹造林未見施工。
 - (四) 米蘭都會公園A、B棟B1、B2購物中心、美食世界、精品名店....，未見有關相關設施。
 - (五) 巴黎時鐘未見施工。
 - (六) 雅典區觀海公園之天然小湖泊、海景咖啡座、露天表演臺及散步小徑未見施工。
 - (七) 射箭、BB彈練習場未見施工。
 - (八) 保健中心未見施工。
 - (九) 社區巴士四輛目前僅有兩輛，尚欠兩輛。
 - (十) 雅典區之面海豪華游泳池未見施工：依行政院六十五年九月二日第一四九一次院會議決一禁止興建游泳池並公告明文指示....公平交易法第二十四條規定建商所興建之蓄水池既不是游泳池，則必需據實告知夠承購戶此為蓄水池而非游泳池，否則待承購戶發現建商所謂之游泳池其實建造上為蓄水池時，則建商不無涉嫌公平交易法第二十一條「不實廣告」及同法第二十四條欺罔銷售行為；依公平交易法第二十一條之有關規定承購戶檢舉公平會受理，可據上開公平

法規定處建商新臺幣一百萬元罰鍰。

- (十一) 預備成立之遊艇俱樂部及五艘遊艇何時成立？遊艇呢？
- (十二) 雅典區之六千坪觀海平臺：此區為中正區○○段地號○○、○○、○○三筆，所有權人為國有財產局，○○股份有限公司已整地開發，並列入公設為廣告之一項，實有銷售國土之嫌，明顯構成公平交易法第二十一條「不實廣告」及同法第二十四條欺罔行為。
- (十三) 建商擅自變更工程未告知承購戶：○○股份有限公司於八十四年一月二十五日、八十四年五月三十日、八十四年十二月十三日擅自變更工程三次、八十五年十月十一日變更工程一次、八十七年一月十五日變更工程乙次，共計變更工程五次，以上工程變更均未按公平交易法規定告知承購戶。
- (十四) 建照之核發戶數為二千五百多戶，實際交屋時之戶數為二千八百多戶，且建照上明載建蔽率26%，然實際建蔽率豈只26%？
- (十五) 依據電力法規第一〇六條獨立插座支管線線徑，應使用5.5mm 線徑，○○社區竟使用 2.0mm線徑，明顯偷工減料，有公共危險罪嫌。
- (十六) 巴黎區二千坪景觀瀑布未依圖施工：寬三十米、上下落差三米、占近二千坪的水榭瀑布、光影、樹影...等明顯違反公平交易法第二十一條規定。

二、關於前開檢舉事項(十四)「建照之核發戶數為二千五百多戶，實際交屋時之戶數為二千八百多戶，且建照上明載建蔽率26%，然實際建蔽率豈只26%？」及(十五)「依據電力法規第一〇六條獨立插座支管線線徑，應使用5.5mm 線徑，○○社區竟使用2.0mm 線徑，明顯偷工減料，有公共危險罪嫌」等節，係屬私權糾紛或涉刑事責任，尚非公平交易法規範範疇，已於八十九年十二月二日函知檢舉人在案。

三、經請被處分人就檢舉事項提出答辯，其內容略以：

- (一) 系爭建案共有基隆市中正區○○段○○、○○、○○、○○、○○地號等五筆，合計面積六四、六一六平方公尺，約一九、五四六坪，故廣告宣稱基地約二萬坪，而檢舉人提供資料只有一七、〇一二點九坪顯然有誤。
- (二) 系爭建案私設道路面寬十米，兩旁設人行步道及行道樹，其所花費之地價、整地、造景等經費已達三億元。而樹種以實種易於存活及配合社區景觀調整，並無礙客戶權益。
- (三) 系爭建案雖有巴黎、米蘭、長島、雅典四區之分，僅為方便購屋客戶辨認方位，社區大樓建築外之公共設施，實為全社區共有及共同使用。檢舉人所提之米蘭區之野營烤肉區及大樹造林、米蘭都會公園A、B棟B1、B2購物中心、美食世界、精品名店、巴黎時鐘、雅典區觀海公園之天然小湖泊、海景咖啡座、露天表演臺及散步小徑及射箭、BB彈練習場、保健中心等爭議之公共設施，其位置、大小、造型容或有調整，但以全社區公設而言，施作之面積及使用機能相較於銷售海報，只有增加並無減少（例如：增加生活碼頭購物街、直排輪運動區、青少年體能活動區、水舞景觀噴水池、假日廣場、雕塑區、花架川廊、休閒涼椅、露天表演臺等等），對已購客

戶權益並無損害。

- (四) 有關社區巴士四輛目前僅有兩輛及遊艇問題，因目前尚為被處分人代管期間，無點交對象，且住屋率不高，故先提供兩輛社區巴士供客戶使用，並視實際須要增設，遊艇則於夏季以租賃方式取得，待日後管理委員會成立時，依預定買賣契約約定，被處分人將正式點交予管理委員會。
- (五) 系爭建案現有二座戲水泳池，與廣告相符。
- (六) 雅典區之觀海平臺係描述緊臨基地之保護區景緻，海報只是標示預售時週遭景象，並不在本社區公共設施施作範圍，被處分人亦無整地開發之事實。
- (七) 關於擅自變更工程未告知承購戶乙節，按雙方簽定買賣契約書第五條約定，在不影響房屋面積及位置，且經建築主管機關核准之情況下，被處分人得就本社區大廈為變更設計，是以被處分人係依約變更設計，並無不法之情事，且變更內容亦不影響已購客戶之房屋面積、位置、格局，包括同棟各戶之面積和位置亦與原銷售海報所示相符。
- (八) 景觀瀑布未依圖施工乙節，查瀑布區為防止噪音干擾、積水孳生蚊蟲及考量日後維護成本，已予以立體化並貼近牆角，相較與海報上標示之瀑布區（有水紋者）並未減少。且海報所指「瀑布景觀」係包含景觀及瀑布，非僅指瀑布而言。

四、為瞭解系爭建案之公共設施施作情況，業函請檢舉雙方派員至現場參與本會勘驗，勘驗結果如次：

- (一) 三億元契關大道旁並無龍柏、鳳凰木、菩提樹、相思林。
- (二) 米蘭區無野營烤肉區及大樹造林。
- (三) 米蘭都會公園A、B 無購物中心、美食世界、精品名店。
- (四) 未見巴黎時鐘。
- (五) 雅典區觀海公園之天然小湖泊、固定海景咖啡座無；另有活動咖啡座、露天表演臺。（散步小徑未明）
- (六) 有射箭、BB彈練習場之場地，但尚未開放使用。
- (七) 有保健中心（保育中心及保育辦公室）硬體設備，惟尚未使用，亦未有專業人員進駐。
- (八) 雅典區及米蘭區有二水池（是否為游泳池需確認）。
- (九) 巴黎區二千坪景觀瀑布上下落差三米、寬三十米部分，現場無法測量，請被處分人補附資料。
- (十) 其他現場無法勘驗部分，請檢舉雙方補附事證或說明。

五、復經請被處分人就案關事項再予補充資料及說明，被處分人答復，略以：

- (一) 檢附○○基地基隆市○○段○○、○○、○○、○○、○○五筆土地謄本。
- (二) 社區私設道路兩旁所植樹木，若依海報所述龍柏、鳳凰等五種樹木原非難事，肇因早期規劃者未能預知海邊及岩盤地質種植喬木（大樹）的困難性（強勁東北季風挾帶鹽份以及根部無法深入岩層），故目前私設道路旁所植樹種，如大葉山欖、臺灣欖樹、肯氏南洋杉

、蒲葵、華盛頓椰子等均為包商於試種多次後能存活的替代樹種。至於所謂三億元一條道，係包含道路土地成本、開發工程、鋪設柏油、水溝、路燈、花圃及景觀路樹植栽等費用合計而言：按道路地號為○○及○○兩筆，面積八、四一六平方公尺，依目前公告現值每平方公尺二萬二千元及九千元計，即值七千六百萬元，而市值更倍於此數，加上道路開挖整地建造一億元，水電照明設備等一千四百萬元及景觀栽種等近一億元，再加上被處分人所付之利息、稅賦、營運管理等成本，總值逾三億元。

- (三) 米蘭區之野營烤肉區，依海報所示係為樹木圍繞之圓形空地。後經客戶反應位置不理想，恐有噪音、煙霧等污染公害，故現址改為燈光噴泉，其造價三百六十五萬元實已遠高於野營烤肉區草地加大樹（估十數萬元即可完成）。關於新烤肉區之地點，因可用之地多，加以進駐客戶陸續使用後仍多意見，故被處分人待管委會或住戶代表確認後願再行就指定地點施作完善。
- (四) 米蘭都會公園地下室購物中心等規劃，被處分人為儘量近社區中心而調整位置設於長島區地下室，面積達千餘坪之「生活碼頭」，交屋之初，招商計有餐飲店、海鮮館、裝璜公司、傢俱店等，惟因社區多休閒戶，進駐率不足，致經營困難，目前僅存自助洗衣店。目前仍設法招租中。
- (五) 巴黎時鐘之緩建乃因客戶普遍反應房子不對鐘，為民俗忌諱，如喜慶無人送鐘為禮，蓋「送鐘」與「送終」同音之故，故此部分待住戶代表或管委會決議被處分人（有人主張折現為公共基金）再配合施作或處理。
- (六) 按泳池與戲水池功能互通，而被處分人於廣告時並未刻意區分，故產生不同版本名稱前後不一致情形。
- (七) 依本案建築師事務所提供之變更設計資料，系爭建案原始規劃其經變更設計，致竣工戶數有變動增加，惟因變更設計僅限地下層及少數住宅棟別戶數各自調整，地面層總樓地板面積並無增減。且預售時先行出售未異動之棟別，有異動之棟別俟變更後再行出售，故本案承購戶，其買賣合約書所附當層平面圖，包括戶數、位置、面積均與竣工圖相符，且依買賣合約書第五條「工程變更」約定，變更設計既不影響承購戶權益，自無須另行通知承購戶。
- (八) 巴黎區景觀瀑布，其中二千坪係包含巴黎區中庭廣場景觀及水瀑現址丈量，瀑布寬三十米，落差則逾三米（逾兩成人高），而巴黎中庭廣場寬三十米，殆無疑義。
- (九) 被處分人目前已交屋完成千餘戶，惟公設部分因數量龐大，範圍遼闊，個別戶無力點收公設，故買賣合約書中第十一條第六項約定公設應俟管委會成立後點交。而查檢舉人概為因違約而由被處分人解約沒收及未交屋之客戶，其既未交屋，管委會又未成立，即無公設點交之問題，又如何預知被處分人日後點交公設時將與廣告不符？事實上，被處分人於交屋之初期即已完成絕大部分公設，僅小部分因上述原因而未施作完成，被處分人本諸誠信履行合約及承諾，絕無廣告不實之意圖與行為。

六、為使檢舉雙方皆有充分說明、答辯之機會，本會復函請檢舉人就被處分人補充答辯內容，予以書面陳述意見，內容略以：

- (一) 項一部分：因未見附件，本項暫予保留。
- (二) 項二部分：依圖所示社區私設大道旁之龍柏、鳳凰木、菩提樹、相思林...等樹木，自社區完工自至今，均未曾見此等樹木，何來試種多次？且現已進駐之住戶代表○君等人更曾於八十九年發存證信函要求被處分人改善，惟至今仍未改善，又何來有「為種活大樹所花費心血之大，凡參觀社區者均可體會」之事實。
- (三) 項三部分：
 - 1. 關於「大樹造林」圍繞之圓形空地，係一群鳳凰木圍成一個圓形且可以烤肉、野營，並延伸到保護區的中間點，如此設施之土地面積，豈只是現在一個小小燈光噴泉的面積？又以現址恐連露營之營帳都容不下？
 - 2. 「經客戶反應位置不理想恐有噪音、煙霧等公害」，請被處分人提出「反應人反應之相關資料」及依公平交易法規定之「客戶調查資料」相關調查資料，勿假藉「有人反應」為詞，只為偷工減料、降低成本，即擅自變更公設，罔顧承購戶之權益。
 - 3. 「進駐客戶陸續使用後意見仍多」，其實該項設施於被處分人通知承購戶交屋至今，即未存在，進駐客戶如何使用（烤肉、野營）？且進駐之住戶代表○君更曾於八十九年發存證信函要求被處分人改善，然迄未見改善。
 - 4. 「待管委會或住戶代表確認後願再就指定地點施作完善」，現○○社區之建蔽率已超出26%，且竊佔國有財產局之國有土地，何來可用之地？又如何指定地點施作完善？
- (四) 項四部分：米蘭都會公園地下室購物中心等，被處分人從未經「承購客戶意見調查」並彙整後公開召開承購戶會議，即擅自變更商場位置，除損及承購戶之室內格局更影響該區之生活品質。
- (五) 項五部分：所謂「巴黎時鐘之緩建乃因客戶普遍反應房子不對鐘」，檢舉人之看法及說明如項三之第二項。
- (六) 項六部分：至於「游泳池與戲水池之爭」，如檢舉人前函所列缺失十（公平交易法第二十四條規定建商所興建之蓄水池既不是游泳池，則必需據實告知承購戶此為蓄水池而非游泳池，否則待承購戶發現建商所謂之游泳池其實建照上為蓄水池時，則建商不無涉嫌公平交易法第二十一條「不實廣告」及同法第二十四條欺罔銷售行為。）顯見被處分人已違反公平交易法第二十一條及同法第二十四條欺罔銷售行為。
- (七) 項七部分：檢舉人等係於八十二年、八十三年間分別購買○○社區，當時被處分人未依消費者保護法規定，欺騙承購戶簽下「定型化契約」在先，是其違法之一。另被處分人自八十四年至八十七年共計五次變更工程，就預售屋「未售出部分」逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售等情，均未依公平交易法之規定通知承購戶，給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等。否則應論處違反公平交易法第二十四條規定。

(八) 項八部分：依巴黎區平面圖及景與園廣告圖示，巴黎景觀瀑布係「二千坪、寬三十米、上下落差三米」。

七、為瞭解系爭建案工程變更情形及景觀瀑布部分是否有核准圖示供參，經洽基隆市政府工務局建管課承辦人，其提供該建案歷次工程變更之書面報告乙份，至於景觀瀑布並未申請核照，則無竣工圖。然為求證據之周延，本會派員於九十年三月二十八日至基隆市政府工務局建管課查閱案關圖說，情形略以：

(一) 系爭建案有二張建造執照，基府工建字第○○號係八十二年七月十五日核准，基府工建字第○○號係八十二年八月十三日核准，另系爭建案之使用執照於八十八年一月十四日核發。

(二) 基府工建字第○○號建照申請時，所附之綠化平面圖顯示有若干公共設施與廣告所列項目對照，位置及功能皆有差異，另竣工圖亦有部分與廣告表示不同。

(三) 按建築法第三十九條規定，起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照該法申請辦理；但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。故系爭建案於申請建照時，其綠化平面圖之公設位置及功能雖與廣告圖示部分不同，惟依上開法條規定，在不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者情形下，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。換言之，該公設之內容在符合上開規定之情形下，建築業者得隨時變更施作。

(四) 有關變更設計增加戶數部分，經查系爭建案二張建照皆有多次變更，惟增加戶數之申請係於八十四年一月之後，復查閱增加戶數之樓棟別，僅查得建照○○之丁區（米蘭特區）地下一、二層增加隔間戶數為辦公室及店舖約二七八戶，餘丙區僅為功能上隔間變更（一樓部分隔間改一般零售業，然戶數不變），戶數不變，另甲乙區僅少部分面積增加，然戶數並未變更；至建照○○號部分，經查其地下層層數增加，甲區地下層戶數增加四〇戶，乙區地下一、二層增加六五戶，約一〇五戶，餘他區尚未查得戶數增加之資料，惟上開所查得之戶數，合計約三八三戶，距被處分人申請變更戶數之六九五戶，尚有三百餘戶之差距，仍無法清楚。

(五) 影印取得相關資料有系爭建案之建造執照、使用執照申請書等資料，另影印綠化平面圖、地籍圖、戊區地面層平面圖、開放空間透水層面積計算圖、竣工圖等。

(六) 系爭建案近二萬坪，相關之圖說甚多，雖有基隆市政府之承辦人提供案關資料供參，惟仍有許多疑點無法釐清。

八、案經函請被處分人到會說明，其說明內容及嗣後書面補充說明情形略以：

(一) 系爭建案有門牌住宅部分有二千八百七十二戶，商場部分有門牌三百七十七戶，根據使用執照申請書戶數則為三千二百四十三戶，預售時共銷售一千一百七十八戶，目前實際有效銷售契約為一千一百四十戶（含成屋後銷售數）。本案曾經簽訂買賣契約後經斷頭解約

者計三百多戶，因斷頭戶數過多，致被處分人對預售屋客戶採取一致之處理方式為：

1. 已繳交價金以不退為原則。
2. 可以以大換小，金額不小於已繳價金。
3. 以大換小的差價，扣除佣金及營運支出百分之七。
4. 換小部分以原戶簽約時底價計算。

目前檢舉人等要求全數計息退費，被處分人無法接受，上開檢舉人等大多為斷頭戶或未辦理交屋者。然本案其他預購戶除正常交屋外，均以以下二種方式處理，一為放棄，一為接受換屋條件，另補充尚有二件主張違約金過高而提起之民事訴訟案。

- (二) 關於「米蘭區有野營烤肉區及大樹造林」公共設施一節，於八十二年申請建造執照時，其全區平面圖並未將系爭建案之公設列入，被處分人說明，系爭建造所附綠化平面圖，其所標示之公設係建築師原始構想。而開始預售時，再由被處分人業務部會同代銷公司企劃人員檢討，重新規劃公設公開於銷售海報。海報所示之公設包含綠化平面圖所載之公設，但其位置業經調整，項目並有增加，而嗣後各推案之海報所載之公設亦包含以前推案海報所示公設，且有增加。有關「米蘭區有野營烤肉區及大樹造林」部分，於八十二年綠化平面圖係一空地，目前該空地建造一水舞噴池，有關水舞噴池廣場上亦可作為野營烤肉區，功能未減損。
- (三) 依據竣工圖一照（即巴黎特區及米蘭區之全區面積計算表），實設法定空地面積二〇、五三七平方公尺，約六千二百坪，扣除米蘭區實設法定面積約略三千五百坪，由此可推具有二千坪之景觀瀑布。然本會依據竣工圖實際以比例尺測量，有關「巴黎特區」中庭部分約為一千五百坪，此測量結果被處分人表示能接受，但仍應將測量範圍含蓋棟別間之通道、空地、花壇等景觀，則總計已超過二千坪。
- (四) 關於社區巴士使用情形目前係足夠使用，小巴士（九人座）搭乘率約五成，大巴士（二十三人座）搭乘率約七成，廣告上並未承諾車種及總價，但曾承諾提供二輛二十四人座車輛二部，被處分人係預定給付二輛二十四人座及二輛九人座，共四輛巴士，俟管委會成立後再行點交。系爭建案目前由被處分人代管，為節省公共基金，則以租賃方式取得大、小巴士各一輛使用，並可俟需要隨時增加。被處分人提供三千萬為公共基金，並於代管期間支付各項管理費用，俟管委會成立後，將餘額交付管委會，此有合約約定。
- (五) 八十八年七月四日已與○○漁船簽訂租賃契約，自此遊艇俱樂部成立。隔年改採異業結盟方式辦理，以節省營運基金之支出，所謂異業結盟係指未租賃專船，以特約方式提供俱樂部會員使用，並提供會員名冊。廣告及合約上並未承諾遊艇係購買或租賃，僅表示提供。遊艇俱樂部係附屬於海洋俱樂部內。海洋俱樂部係由被處分人提供場地及設施，以及營運基金二千萬，住戶均為基本會員，但於使用時酌收維持費，以期能永續營運。
- (六) ○○預售時共計推案五次，一推於八十二年間，案名為○○—○○

，代銷公司為○○有限公司，銷售戶數八七二戶；二推於八十三年間，案名○○，代銷公司為○○股份有限公司等，銷售戶數一一七戶；三推為八十四年間，案名○○N02，代銷公司為○○股份有限公司，銷售戶數為一三五戶；四推為八十五年間，案名為○○，未印海報，代銷公司為○○股份有限公司，銷售戶數為一八戶；五推為八十六年間，案名為○○—海闊天空，代銷公司為○○股份有限公司，銷售戶數為三六戶，合計五次預售推案銷售戶數為一一七八戶。系爭建案於八十八年一月四日取得使用執照後，即進入成屋銷售階段。是以，對照海報所載代銷公司名稱即可查得海報發行的年度時間，若第一推案之承購戶，出示第二推案以後之銷售海報而欲檢舉廣告不實，則屬無理。

- (七) 經核對比較建築執照及使用執照，其建照戶數為二五七五戶，使照戶數為三二四三戶，其中車位增加十一位。房屋戶數增加六六八戶者，係包含L、M、R、T、V、X六棟變更戶數及增挖地下室為店鋪所致。經查戶數增加之變更申請，係於八十三年提出，八十四年核准。依本會(83)公參字第六五二一四號函表示：自八十四年一月一日起，不得逕自變更戶數而未通知買受人。有關建照變更設計時間問題，由於本案屬於大案，審查期較長，若非於八十三年即提出變更設計申請書，幾不可能於八十四年核准，若工務局資料顯示八十四年開始審查，期間用印時間應係陸續補件之故(非退件，即令退件，法令上亦有六個月緩衝期)。是故本案應以第一次申請變更日期(均在八十三年)為提出變更申請戶數異動之認定，方屬合理。經查○○○小姐所購買為k棟十三樓、○○○小姐所購為F棟七樓、○○○小姐所購為H棟三樓、○○○小姐所購為E棟十六樓、○○○小姐所購為N4棟十一樓、○○○小姐所購為N3棟十一樓，均非變更戶數之棟別，又○○○小姐於八十六年自前手轉接(八十三年八月簽約)，其所購者為V棟四樓，依時間推算應係第二推(○○八十二年推案)，當時被處分人已提出變更，故有套房產品。

- 九、關於系爭建案，八十八年間本案部分檢舉人等四人曾向本會提出檢舉，其檢舉內容為被處分人發函通知交屋後，發現公設部分與廣告不實，如游泳池僅係戲水池、二千坪瀑布僅係假山造景，另香榭公園、天然湖泊、露營烤肉區均不存在，又長島區擅自設置商場等節，經本會進行調查後，於八十九年三月七日簽奉核可，認定依現有事證尚難認定有虛偽不實或引人錯誤之情事，並依檢舉人所檢舉之事項逐一函復檢舉人，及復知被處分人調查結果在案，併此敘明。

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。」事業倘於廣告上就商品之內容為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反上開規定。另同法第二十四條規定：「除本法另有規定外，

事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為。」故事業雖未違反前條規定，若為足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，仍違反本條規定。

二、查檢舉人等所附房地買賣合約書之簽約日期大多為八十二年間，而其中有一係八十三年簽訂，據檢舉人檢送本案廣告計五份，其切結系爭廣告取得時間為八十二年的有「○○」、「○○NO 2」、「○○—景與園」及「○○—全國第一座海洋觀光城市」等四份，八十三年為「○○」一份。惟據被處分人提供系爭建案於預售時，計有五次推案，第一次推案為八十二年間至八十三年，由○○有限公司代銷，案名為○○—○○，是以系爭廣告中另標示全案執行係○○有限公司，尚有「○○—景與園」及「○○—全國第一座海洋觀光城市」等計三份；二推為八十三年間，案名○○，代銷公司為○○股份有限公司等；三推為八十四年間，案名○○NO2，代銷公司為○○股份有限公司；四推為八十五年間，案名為○○，但未印海報，代銷公司仍為○○股份有限公司；五推為八十六年間，案名為○○—海闊天空，代銷公司為○○股份有限公司。上開預售推案時間及廣告散發之期間，可由被處分人與該等公司簽訂之代銷期間，得以認定「○○NO 2」為八十四年散發之廣告，故本案應針對檢舉人八十二年及八十三年與被處分人簽訂契約時，所取得之「○○」、「○○—景與園」及「○○—全國第一座海洋觀光城市」及「○○」等四份廣告為調查及論述，先予述明。

三、「巴黎時鐘」部分：經現場勘驗，巴黎時鐘確未設置。被處分人雖表示巴黎時鐘係因客戶普遍反應房子不對鐘，為民俗忌諱，故此部分待住戶代表或管委會決議，被處分人再配合施作或處理等語。惟查巴黎時鐘確係未施作，且始終未提出具體事證可證明承購戶普遍持反對意見，再者，管委會至今尚未成立，依現有事證而論，被處分人以圖文並茂之廣告宣稱「巴黎時鐘—廣場上造型優美的大時鐘，令人有置身花城公園的感覺」之情境，係付之闕如，從而認其廣告有虛偽不實及引人錯誤之情事。

四、有關「變更工程設計，增加戶數之行為」部分：按公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定外，事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為。」而本會第一五五次委員會議決，「建商於預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數之行為導正案」第二點：「.... 建築業者未知會原買受人，即逕自變更原廣告所載之設計，使原買受人無從選擇而不得不接受，顯有憑恃其已收價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為。按建築業者為變更設計固非無據，然原買受人亦非就此毫無利益損害，既建築業者因一己對市場供需評估之失，而需就建物未售出部分變更原廣告所載之隔間以增加銷售戶數尋求轉機，自應通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等。故為維護公平競爭、保護消費者權益，對建築業者未通知原買受人，並給予表示同意、解約契約、減少價金或其他和解措施之選擇，即逕自就建物未售出部分變更原廣告所載之隔間等設計以增加銷售戶數之不公平競爭行為，

應論違反公平交易法第二十四條規定。」據查系爭建案計領有八二基府工建字第○○、○○號等二建照，其中○○號建照計有五次變更，而其中第一次變更（執照變更設計審查表日期為八十四年一月十二日掛件申請）內容則有隔間變更，戶數自原一一九二戶變更為一五三三戶，增加三四一戶；另○○號建照有四次變更，而其中第一次變更（執照變更設計審查表日期為八十四年八月二日掛件申請）內容則有戶數變更，戶數自原一三八三戶變更為一七三七戶，增加三四四戶。查卷附之廣告中僅有「○○」列出系爭建案「長島特區除外」各棟別之地上層隔間設計平面圖，茲將前開平面圖對照竣工後之全區門牌配置圖，則發現巴黎特區L、M棟由每層四戶變更為六戶，該樓層為地上十六樓之建築，以此推論增加住宅戶數約六四戶，而巴黎特區L、M棟等即為八二基府工建字第○○號建照核准之基地範圍，而其使用執照之申請戶數為一五一七戶，最終增加戶數為三二五戶，扣除前開住宅增加約六四戶，其餘增加之戶數應係地下層增加辦公室及店鋪，此有本會至基隆市政府出差報告單、系爭建案執照變更審查表及歷次變更報告書可稽，依公平交易法第二十四條及本會前開導正之意旨，系爭廣告中僅有「○○」巴黎特區之區L、M棟變更隔間設計，增加六四戶，故此增加戶數之行為難謂不影響原承購戶預期之居住品質，以致損及其等權益，即便被處分人主張買賣合約書第五條約定被處分人在不影響房屋面積及位置，且經主管機關核准之情況下，得就本社區大廈為變更設計等情，仍無礙本會對系爭行為違反公平交易法第二十四條規定之認定。至系爭廣告上所列之米蘭特區及雅典特區未查得有地上層變更隔間之設計，另長島特區地上層查有變更隔間之設計，但此部分欠缺廣告有具體標示其平面隔間設計，此部分暫不予論述。

五、有關「社區為獨立完整二萬坪王國主權」部分：被處分人表示系爭建案係由基隆市中正區○○段○○、○○、○○、○○及○○地號等五筆土地組成，合計面積約六四、六一六平方公尺，約一九、五四六坪。經查卷附土地謄本，○○為二、六二七平方公尺、○○為八、四〇一平方公尺、○○為二六、二六八平方公尺、○○為一五平方公尺、○○為二七、三〇五平方公尺，合計面積應係六四、六一六平方公尺，（乘以0.3025）換算成坪數約一九、五四六坪，所有權人為被處分人；另住戶手冊僅列○○、○○及○○等三筆地號，而○○及○○二筆土地，據查係為該社區之道路用地，並未列入承購戶之承購範圍。綜上情節，系爭廣告所稱「獨立完整二萬坪王國主權」尚難認有不實。

六、有關「三億元契關大道旁的龍柏、鳳凰木、菩提樹、相思林等設施未施作」部分：從系爭廣告稱「三億元一條林蔭海景大道...在近一公里的海景大道上，我們種植龍柏、鳳凰、茄苳、樟樹、菩提，舞動全區的綠。」「三億元私設道路沿著山坡徐徐前進，寬敞的雙線大道賦予」街「全新的生命力，一族群一族群的樟樹、鳳凰木、菩提樹、茄冬、相思林在兩旁風姿綽約的生長，優美樹形豐富了大地和天空」等意境觀之，此條私設道路應係綠蔭扶疏造價有三億元之街道，故該道路整體工程是否花費如三億元造價，達到林蔭海景大道之效果乙節，

即為爭點，經查被處分人答辯因早期規劃者未能預知海邊及岩盤地質種植喬木（大樹）的困難性（強勁東北季風挾帶鹽份以及根部無法深入岩層），故目前系爭道路旁所植樹種，如大葉山欖、臺灣欖樹、肯氏南洋杉、蒲葵、華盛頓椰子等均為包商於試種多次後能存活的替代樹種等情，經本會現場勘驗時，私設道路兩旁確經整體園藝造景設計，其景觀具有綠意，雖未見廣告中表示之樹種，然就上開廣告整體觀之，其欲營造的是有林木栽植之景觀大道，故即使未植栽廣告所稱之樹種，然在不影響整體景觀下，尚非不得以其他樹種取代。至於是否以三億元設置系爭道路，被處分人則提出包含道路土地成本、開發工程、鋪設柏油、水溝、路燈、花圃及景觀路樹植栽等費用以證，即道路地號○○及○○兩筆，面積8416平方公尺，依所附土地登記謄本，該二地號八十九年七月之公告現值為每平方公尺二萬二千元及九千元，即值七千六百萬元；另道路開挖整地部分，依被處分人所附「○○臨○○鎮整地工程」之工程投標詳細清單及整地工程發包承攬書所列總價約為一億六千萬元，而其中以道路為重點，則占約三分之二，估計花費約一億元；水電照明工程部分，依所附工程發包承攬書所列總價約一千四百萬元；景觀植栽部分，約九千八百萬元，再加利息、稅捐、營運管理等成本，總值逾三億元。是以有關造價三億元之支出明細，被處分人業已舉證如前所述，在檢舉人未就此部分提出其他足認有虛偽不實之事證下，依現有事證尚難論斷系爭廣告不實。

七、有關「米蘭區之野營烤肉區及大樹造林」部分：經現場勘驗結果，原規劃系爭設施之該址，現為水舞景觀噴水池。查此部分雖與廣告不盡吻合，然就其設施之造價及休閒景緻以觀（其旁為香榭公園，因墓地座落其間，設置噴水池確有掩飾及美觀作用），對社區亦可達相同景緻效果，對住戶並無損失或不妥處，況且原址於不使用電力噴水時仍係一廣場，可作為烤肉區使用，並未減損其提供之功能，而圍繞烤肉區之大樹造林是否施作，亦不影響系爭建案已施作之整體綠化景觀，況且原址於不使用電力噴水時仍係一廣場，可作為烤肉區使用，並未減損其提供之功能，噴水景觀亦具有遊憩設施之功能。另面積部分，原廣告為示意圖，並無精確之面積表示，且通往水舞景觀噴水池之環形階梯步道，亦屬是項設施之範圍，對照廣告示意之烤肉區範圍，差異並不大。是以，在未減損系爭廣告所揭示之公設功能，又能提供休憩景緻，且非係交易相對人決定交易之重要考量因素下，尚難據此認定廣告不實。

八、有關「米蘭都會公園A、B棟B1、B2購物中心、美食世界、精品名店……」部分：經現場勘驗，米蘭都會公園地下室並未設置購物中心，目前閒置未用，而臨近之長島區地下室則設有「生活碼頭」之購物中心。據被處分人表示，係為儘量近社區中心而調整位置，改設於長島區地下室，面積達千餘坪之「生活碼頭」。該購物中心於交屋之初，招商計有餐飲店、海鮮館、裝璜公司、傢俱店等，惟因社區多休閒戶，進駐率不足，致經營困難，目前僅存自助洗衣店（目前仍設法招商中）。故在未減少廣告所示之商業功能及範圍情形下，以社區購物之便利而調整位置尚非不當，且據調查「生活碼頭」購物中心係有單

獨出入口，並不影響其上住戶之居住品質或安全，尚難認定廣告不實。

- 九、「雅典區觀海公園之天然小湖泊、海景咖啡座、露天表演臺及散步小徑」部分：經現場勘驗，有露天表演臺及可拆卸式之活動咖啡座，惟天然小湖泊依廣告所示係在緊臨基地六千坪保育區內之景緻，然自八十二年廣告刊登至今，當日之積水業因流失不存在，而從該湖泊未列入系爭建案之公共設施範圍以觀，可得認定系爭廣告僅係描繪鄰近基地之景觀，尚無不實。至於散步小徑未見廣告標示，且現場勘驗時經詢問檢舉人等，其亦無法具體指出，故此部分尚難認定有廣告不實。
- 十、「射箭、BB彈練習場」部分：經現場勘驗，有射箭、BB彈練習場之場地，但尚未開放使用，故此部分尚難謂不實。
- 十一、「保健中心」：經現場勘驗，有保健中心（保育中心及保育辦公室）硬體設備，惟尚未使用，亦未有專業人員進駐，故此部分與前項原因應相同，皆俟管委會成立後將此公設點交，始開放使用。
- 十二、有關「社區巴士」部分：查廣告表示提供社區巴士四輛，而目前僅提供二輛，經被處分人表示係因目前仍為被處分人之代管期間，無點交對象，且住屋率不高，先提供兩輛社區巴士供客戶使用，並視實際情況增設等語判斷，在未損及住戶權益及可節省代管期間公共基金之支出（被處分人於八十三年買賣房地合約書表示提供三千萬元為公共基金，此在八十三年散發之「○○」廣告中，亦有表示推動管理基金為三千萬元），系爭做法尚稱合理，故此部分設施，在未點交管委會之前，尚難認定不實。
- 十三、關於「雅典區之面海豪華游泳池」部分：經現場勘驗雅典區有一戲水池（另米蘭區亦有一戲水池），現場標示亦為「戲水池」，經查被處分人於八十二年散發之「○○—巴黎特區」及「○○—景與園」二份廣告表示為「游泳池」，惟亦係八十二年散發之「○○—全國第一座海洋觀光城市」廣告卻係標示「戲水池」，另八十三年散發之「○○」廣告也表示為「戲水池」，然究竟係「游泳池」或「戲水池」之爭議，因本案廣告製作之時間為八十二年及八十三年間，故應依廣告製作當時之法令規定判斷。依本會八十四年五月三十一日第一九〇次委員會議決議，廣告表示設有游泳池，倘該游泳池具有游泳功能，因限於內政部七十七年八月十八日臺內營字第六二四四二二號函及七十五年十二月一日臺內營字第四五八七〇五號函規定「申請於都市計劃住宅區興建之游泳池，如係供社區或公眾使用者，可不受行政院第一四九一次院會院長提示之限制；如僅供少數特定人（或住戶）使用者，基於節約水源之考慮，仍應予限制」，故建商不得申請於住宅內興建僅供住戶使用之游泳池。惟如就功能觀點，倘建商於建築物內擇取適當位置興建具備可供游泳使用之設施，當不宜以建商所申請之建造執照或相關圖說，在形式上未載有「游泳池」文字，即認所為廣告上有虛偽不實或引人錯誤。更何況卷附之廣告中顯示其嗣後推出之廣告，已進一步表示為「戲水池」，而系爭建案完工後亦以戲水池為給付（查檢舉人八十二及八十三年間簽訂之房地買賣契約書所附之附註，即社區公共休閒設施，也僅列「戲水池」，非「游泳池」），綜上情

節，尚難認定系爭廣告不實。

十四、關於「預備成立之遊艇俱樂部及五艘遊艇」部分：

經查八十三年所散發之「○○」廣告中表示將於系爭社區之米蘭會館成立一產權獨立，採會員制之「○○海洋俱樂部」，該俱樂部將提供遊艇、潛具、釣具、三溫暖、健身房等設施設備及裝潢，且由被處分人提供二千萬推動經營基金；復查該海洋俱樂部現為被處分人所有，並委託○○股份有限公司經營，而遊艇俱樂部即為海洋俱樂部所提供許多活動之一，且該遊艇等俱樂部已於八十八年七月四日，因與○○漁船簽訂租賃契約而成立，但因使用者不多，為節省營運基金之支出，而於隔年（即八十九年）改採異業結盟方式辦理，此有相關契約書及參加會員名冊等案關資料以證。從而可證，被處分人是有依廣告所示經營海洋俱樂部，承購戶亦能參與其活動及使用其設備，至於提供何種型態之五艘遊艇，則應視該海洋俱樂部實際營運情形而定，此又與廣告所列之公共設施是否有不實，能於完工交屋時判斷不同。綜上，尚難稱系爭廣告不實。

十五、關於「雅典區之六千坪觀海平臺」部分：有關雅典區六千坪觀海平臺應係指緊臨基地之景觀現象，此土地所有權人雖係財政部國有財產局，亦不影響其為基地旁之景觀事實，且此部分並未列入承購戶所持土地面積內，尚難遽以認定廣告所示不實。至於被處分人是否於整地開發時，占用國有土地，自有相關法令規範，尚非公平交易法規範範疇。

十六、有關「巴黎區二千坪景觀瀑布」部分：查廣告針對巴黎特區二千坪景觀瀑布文字敘述有「在這寬三十米，上下落差三米，占近二千坪的水瀑廣場中，水由緩而急，水流聲、光彩、樹影、鳥的輕歌...，高漲了生活的樂趣。」「在○○中心巴黎特區，依地形順勢誕生的水瀑廣場，有富節奏的落水效果和嬉水樂趣。」另有圖案表示為「景觀瀑布」，並繪有水紋，故綜合上開廣告整體觀之，所謂「景觀瀑布」應係包含景觀及瀑布，非僅指「瀑布」一項，且本案之瀑布經實地勘驗，位置雖有調整，但未減損提供瀑布景觀之功能，而廣場上尚有露天舞臺及休憩涼亭之設置，更有助於住戶多方面利用，尚難認定不實；而有關巴黎區二千坪，經以比例尺測量獲得廣場約一千五百坪，若含蓋該區各棟別之通道、空地及花壇等景觀以斷，謂巴黎區有二千坪尚無不實，另被處分人主張亦可以該使照之實設法定空地面積，將米蘭區實設空地面積扣除，則巴黎區之實設空地面積可推得有二千坪。至於該瀑布上下落差三米，寬三十米部分，在本會實地勘驗時，因缺乏測量工具且非專業人員，於是請被處分人補充是項資料，然被處分人僅提供其員工現場測量之照片，無法證明該瀑布是否上下落差三米，寬三十米，然就目測所得，其高度應有二成人高，即三米係可確認，惟寬度三十米因形狀呈不規則之弧型，實無法目測得知，故就此部分於九十年三月十六日洽詢基隆市政府工務局承辦人，請其提供系爭景觀瀑布之竣工圖，經獲答復是項工程並無竣工圖。是以雖無相關資料及有效測量足資證明該瀑布之寬度，但由實地勘驗其高度及不規則弧型之寬度，亦具有瀑布之功能，故此一部分廣告，尚無法論斷其構成

廣告不實。

十七、關於被處分人主張合約書第十一條第六項規定，公設應俟管委會成立後點交，而檢舉人概因違約而由被處分人解約沒收及未交屋之客戶，其既未交屋，管委會又未成立，即無公設點交之問題，又如何預知被處分人日後點交公設時將與廣告不符乙節，按系爭建案於八十八年間已陸續進行交屋，絕大部分公設應可完成，故以交易相對人而言，自可檢視公共設施施作結果，尚非皆待管委會成立後點交公設，始能主張涉有公平交易法，故被處分人所言，應係視個案情況而定，且按公寓大廈管理條例第二十六條規定：「區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上時，起造人應於六個月召集區分所有權人召開區分所有權人會議訂定規約，並向地方主管機關報備。」經查本案兩張使用執照申請書所列戶數總和計三二四三戶，而被處分人到會說明時，表示在住宅部分有二八七二戶，餘為商場部分，目前有效契約銷售數約為一一四〇戶（含成屋後銷售數），以此戶數尚未能召開區分所有權人會議，更遑論成立管理委員會。故被處分人上述抗辯，顯不足採。

十八、綜上所述，被處分人之行為，已違反八十八年二月五日修正生效前公平交易法第二十一條第一項及同法第二十四條之規定，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

中華民國九十年七月十九日

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。