

○○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 90.12.26. (九十)公處字第211號處分書

發文日期：民國90年12月26日

被處分人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人之「○○」建案預售屋廣告，就房屋用途及其變更為引人錯誤之表示，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，應立即停止前項引人錯誤之表示。

事 實

- 一、檢舉函內容略以：檢舉人於八十四年五月購買○○股份有限公司（下稱被處分人）位於中和市「○○」預售屋A棟十一樓乙戶房屋及其持分之土地，被處分人所為平面文宣及契約附件文字陳述，一再誤導檢舉人認知上述房屋可供自用，嗣被處分人通知辦理過戶，檢舉人向台北市國宅處辦妥自購住宅優惠貸款，並將上開貸款乙事通知被處分人時，被處分人始告知上開房屋係作辦公室用，不得享有自用住宅優惠貸款。
- 二、案經函請被處分人答辯，略以：
 - （一）系爭「○○」大樓地下一樓至四樓為商場、辦公室，五樓以上分三棟，其中 A棟五樓至二十二樓為辦公室，其餘樓層及B、C棟為住宅。該大樓係兼容商場、辦公室及住宅之多種用途之集合大樓。銷售當時，系爭廣告亦予區隔如景觀住家及飯店式商務套房，其建材與設備亦有不同，廣告平面圖亦可就有無客、餐廳等之隔間見其區別。
 - （二）系爭廣告所稱「商務套房」乃為兼具「辦公功能」及「居家享受」之房屋，查其說明即明，係迎合資訊時代居家辦公室無遠弗屆之趨勢，並以商務中心提供軟硬體配套，依其用途系爭商務套房為辦公室，否則無以達商務辦公之機能，為一般人所能予認知，雖廣告海報平面圖有家具示意配置，容為顯示其空間利用，乃符合居家享受之商務套房本意，無足妨礙辦公機能，尚無不實亦不致引起消費者之誤認。復按系爭房屋基地為住宅區，除住宅外並得為辦公室用途使用，依都市計畫使用分區規定，該辦公室亦能變更為住宅使用用途，其機能具有彈性。至於檢舉人因所購房屋無法辦理首次購屋貸款，與系爭廣告所示實無關聯，而系爭買賣契約及附圖亦特別載明檢舉人所購 A棟十一樓房屋為辦公室，其購買之始即無誤認之虞。
- 三、嗣派員前往系爭建案現場調查，其結果略以：
 - （一）系爭建案於八十九年五月即已完工，並領有使用執照在案。
 - （二）系爭建案計有 A、B、C三棟建物，三棟建物五樓以下空間貫連，係作商場及休閒俱樂部使用，六樓以上，A棟均為辦公室用途之商務

套房，B、C棟則為自用住宅。而 A棟商務套房計有二百餘戶，承購戶於承購過戶後，其使用用途別均可由辦公室變更為自用住宅。

- (三) 關於貸款部分，倘承購戶可申貸優惠住宅貸款（如公教貸款、勞工貸款、國民住宅貸款等），仍請承購戶向戶籍所在地之指定銀行申貸。

四、復函請台北縣工務局就系爭建案商務套房部分可否變更核准使用用途乙節表示意見，其復函略以：

- (一) 依本會函送之使用執照影本所示，該建案土地使用分區係住宅區，自得變更為自用住宅使用，至有關建築物變更使用之程序，係依建築法第七十三條執行要點檢討辦理。
- (二) 該府工務局核發建物變更使用執照作業規費為新臺幣二百元整，至於申請人委託建築師辦理所需費用乙節，因係屬私權行為宜由申請人自理之。

五、另函請被處分人到會說明，略以：

- (一) 系爭建案 A、B、C棟之房屋買賣契約書內容，除1. 第十八條特約事項敘明 A棟為「辦公室」用途，B、C棟為「住宅」用途。2. 建築與設備部分，依A、B、C 棟所需，部分設施分別列示。3. 房屋買賣契約書之附圖不同外，其他契約書內容完全相同。
- (二) 系爭建案原起造人為○○股份有限公司，原始建照核發日期為七十九年六月二十八日，建築物原始用途為店鋪、辦公室等，並無規劃集合住宅之用。七十九年六月二十八日，系爭建案變更起造人為被處分人，同時將各樓層用途變更為店鋪、辦公室、集合住宅等。自此之後，系爭建案雖有多次變更，但其各樓層用途並未變。
- (三) 將系爭建案 A棟歸劃為辦公室，主要係基於市場銷售上之考量，搭配不同類型之房屋商品，以分散風險，避免空屋堆積。
- (四) 廣告為促銷手法之一種，本案係以商務套房做為辦公室之廣告名稱，用以凸顯辦公室兼為居所使用之便利性，全案廣告包括現場說明、樣品屋、建造執照陳列，已就辦公室及住宅詳予區分，消費者尚不會有所誤認。另本案基地都市發展計劃係屬住宅區，可為住宅、辦公室使用，用途亦可互為變更，有他住戶變更之資料可證，故辦公室與住宅性質並非推案重點，其使用用途之區別尚不具重要性，故廣告未予強調A棟為辦公用途，B、C 棟為自用住宅之用。
- (五) 系爭廣告於八十四年銷售結束後即未再予使用。

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。」是事業倘於商品或廣告內容上為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。

二、案查系爭「○○」大樓地下一樓至四樓為商場、辦公室，五樓以上分三棟，其中 A棟五樓至二十二樓為辦公室，其餘樓層及B、C棟為住宅，整體建案係屬住商合一之集合大樓，此有系爭建案使用執照影本可

稽，然被處分人卻於系爭廣告上宣稱「第三代摩天花園住宅」、「多層次空中花園住宅」等字樣，復於系爭廣告內容中強調住宅生活起居之功能，將使人誤以為系爭建案 A、B、C 棟房屋均為「住宅」，購買者除可供自用，並可以辦理自購住宅優惠貸款，且不用支付其他額外之支出。然事實上，系爭房屋 A 棟之商務套房雖有居住之功用，惟其用途登記為「辦公室」，購買 A 棟房屋商品之消費者若要辦理自購住宅優惠貸款，須將房屋用途由「辦公室」變更為「住宅」，且須「額外支付」相關「變更用途之費用」，系爭廣告卻未對此為任何說明，亦即並未對此為充分之揭露，系爭廣告為引人錯誤之表示，洵堪認定。

三、雖被處分人稱，系爭廣告已予區隔如景觀住家及飯店式商務套房，其建材與設備亦有不同，廣告平面圖亦可就有無客、餐廳等之隔間見其區別，且系爭建案廣告包括現場說明、樣品、建造執照陳列，亦就辦公室及住宅詳予區分，又房屋買賣契約書第十八條已明文揭示系爭房屋登記用途為辦公室，消費者尚不會有所誤認云云，惟廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應就「廣告」內容而為審認，與系爭建案銷售時之現場說明、樣品屋、建造執照及契約內容無關，再者，系爭廣告「飯店式商務套房」部分，在整體廣告以「花園住宅」為主要訴求，且無任何附註說明下，將使一般人認為商務套房為具多種用途之自用住宅，可以取得自購住宅優惠貸款及適用自用住宅之地價稅稅率等優惠，無須其他額外負擔。是以，系爭廣告未揭露房屋由「辦公室」變更為「住宅」須另負擔費用及其他負擔，核為引人錯誤之表示。

四、綜上論述，被處分人之行為核已違反公平交易法第二十一條第一項規定。茲因系爭違法行為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

中華民國九十年十二月二十六日

被處分人如不服本處分，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。