

事業不得在商品或其廣告上  
為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵

## 買房子要注意廣告的真假

◎邱煜植

### 案例說明：

志明跟春嬌年底就要結婚了，兩個人計劃買個愛的小窩，考量上班地點、交通及房價等因素後，決定參觀「○○建設公司」即將蓋好的「◎◎地保」房子。看過廣告傳單介紹「◎◎地保」大樓戶外設置私有的花園步道、遍植美麗草皮、公共設施有游泳池及逐戶所有的機車位、採用花崗石等高級建材等，及聽了該公司業務人員於工地介紹「◎◎地保」後，志明跟春嬌住進後，發現戶外沒有花園步道及草地，亦沒有游泳池，僅有一座淺淺的水池可供泡腳，住戶的機車還須堆置在騎樓及防火巷併排，最氣人的是室內磁磚的材質根本不是花崗石，只有花崗石的紋路。志明跟春嬌趕緊求助消費者保護相關機關及行政院公平交易委員會。

### 違法事實：

經過行政院公平交易委員會調查「○○建設公司」，並請該公司說明「◎◎地保」房子銷售、廣告及實際情形，該公司辯稱：

- 一、「◎◎地保」宣傳單所稱的花園步道，係指大樓外面市政府蓋好的人行步道，雖然步道不是該公司及住戶私有，但附近尚沒有其他建案推出，而且該公司已向市政府認養戶外路段，準備栽種花木，所以「◎◎地保」的住戶可單獨使用，已與私有步道雷同。
- 二、有關游池部分，該地點建案原設計圖是消防用蓄水池，於接近完工時該公司想更改為游泳池，但市政府未予同意此變更，所以僅能依照原設計圖設置淺水池，原因出在市政府，與該公司的廣告美意無關。
- 三、有關機車位部分，該地點原設計圖是消防通道，該公司原本已畫線並分配住戶的機車位，但消防檢查未通過，故該公司只好配合取消，而住戶任意停放機車於該通道，亦與該公司無關。
- 四、對於室內的建材以一般磁磚而非花崗石部份，該公司表示宣傳單係外包印刷廠印製，該公司原意為「如花崗石般磁磚」，可能係印刷廠印製時遺漏註明，且所用磁磚亦為類似花崗石之紋路，與宣傳單印製之圖片色彩相同，故該公司並不違法；倘若住戶不喜歡此項磁磚建材，該公司願意以花崗石之市價來折抵，扣除一般磁磚價格而退還部份餘款予住戶。

### 案例考量因素及調查結果：

- 一、廣告是商業活動中十分有效之交易媒介，事業利用廣告將商品或服務之資訊提供給消費者，及引其購買，達到招徠或提高潛在交易機會之目的；故事業應恪盡審核廣告內容之義務，確保其真實性。本件「○○建設公司」所銷售的「◎◎地保」房子，該廣告傳單內容係該公司所審核及製作，並委託印刷廠印製，故該公司推稱宣傳單原意為「如花崗石般磁磚」，因此室內的建材可用一般磁磚等節；按「○○建設公司」以銷售該公司商品之目的而委託印製廣告傳單，藉以達到招徠消費者購買之效果，尚不得以印製廠商之過失等藉口，推卸其責任，故「○○建設公司」須負廣告行為主體之責任。

二、「○○建設公司」為合法經營多年的建設公司，早已了解建築相關法規，明知其「◎◎地保」房子之設計圖，原先規劃之游泳池、機車位等公共設施，與政府現行法令不合，卻故意以不實廣告宣播於售屋傳單，使消費者誤以為該建案有多項公共設施；事後卻以違反市政府之法規為藉口，據為卸責之理由，影響消費者作成交易之判斷，應構成虛偽不實及引人錯誤之表示，已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

三、「○○建設公司」推稱市政府公共設施所建好的人行步道，其使用已如同「◎◎地保」之住戶私有，又引述已向市政府認養戶外路段，準備栽種花木等藉口，顯然違反一般消費者通念所識，已使人於購買時誤認「○○建設公司」所販售之「◎◎地保」房子，擁有私人花園步道，亦已違反公平交易法第 21 條第 1 項規定。

四、另外「○○建設公司」表示願意以花崗石之市價折抵磁磚價格，而退還部分餘款予住戶乙節，此部分應屬民事糾紛及消費爭議之範疇，應由法院及消費者保護相關機關辦理，此部分則移送各主管機關處理。

主管機關：行政院公平交易委員會

處罰結果：「○○建設公司」所蓋「◎◎地保」房子建案，於廣告上宣稱虛偽不實及引人錯誤之表示，處新臺幣 500 萬元罰鍰。

### 參據法律：

一、公平交易法第 21 條第 1 項：「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。」

上揭所稱「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，而足以引人錯誤之認知或決定者；而「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，其差異難為相當數量之一般或相關大眾所接受，足以引人錯誤之認知或決定者。

二、公平交易法第 41 條：行政院公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣 10 萬元以上 5,000 萬以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

(作者任職行政院公平交易委員會法務處)

本文摘錄自 97 年 5 月號「清流」