

「乙種工業用地」真的可以當一般住宅使用嗎？小心建商廣告有陷阱！

翻開報紙或上網查詢，我們看到的建築廣告，多是強調鄰近學區、商圈、生活機能佳等優點，然而有些會標示「乙種工業用地」，究竟與一般住宅有何不同？小心魔鬼藏在細節裡。

■撰文＝陳建宇
(公平會公平競爭處專員)

案例背景

E公司於高雄市推出建案，於網頁及報紙廣告載有「住戶保全對講系統」、「特約居家清潔服務」、「居家修繕服務」、「三代同樂」等語，及於接待中心發放乙種工業用地事務宅與一般住宅之比較表，有關水費、電費、土地增值稅、戶籍設立等項目均表示同一般住宅，另在地價稅率、房屋稅率項目則表示「可申請自用住宅課稅……」等內容，整體以觀，予人印象與居家

生活有所聯想，可供一般住宅使用，並據此作成交易決定。

乙種工業用地廣告訴求為住宅使用，屬違法行為

本案經函請高雄市政府提供意見表示，都市計畫乙種工業區不得為一般住宅使用，未來承購者如將核准以一般事務所或一般商業設施使用之建築物，提供作為住宅使用，應依都市計畫法第

1 近15000坪社區基地
市中心編種有遠天計畫

2 近2000坪綠花園
打通市中心與花園

3 戶戶電梯
三代同樂、樓梯升降

4 頂樑人車分道
動線分離安全升級

5 127部監視系統
層層門禁安全把關

6 近享家樂福、大樂
大城新世紀、好市多便利

特別 N16 33.47地坪 99.14建坪 5.25米面寬 可停3車 總價1814萬
B17 36.72地坪 116.75建坪 6.4米面寬 併排雙車 總價2154萬

大龍一路/鼎山街口
(07)383-0667

市中心歐式建築電梯通天
市中心週天全店 40.08-89.25地坪 118.52-150.71建坪 總價3094萬起 開店投資置產

乙種工業用地

79條規定處理。本案於乙種工業區設置之建物如變更為住宅使用，已不符建築法第73條第2項規定要件，自無從依規定辦理變更住宅使用。

由於房屋銷售廣告所描述之建物用途情狀，為影響消費者承購與否及交易決定之因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規或都市計畫法，有遭罰鍰、或勒令拆除、停止使用、恢復原狀等處分之風險。本案E公司為上開廣告表示內容與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，且足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，並將導致市場競爭秩序喪失其原有之效能，使競爭同業蒙受失去顧客之損害，而足以產生不公平競爭之效果，經公平會審議認定係屬就商品之用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，並處以罰鍰。

公平會表示，並非每個消費者都熟悉建管法規或都市計畫法等規定，故建商於建案廣告明示或隱含之建物用途，不能與建管或都市計畫法規相悖，以免消費者買了之後無法合法使用，影響消費者權益。▲

E公司於接待中心發放之比較表

項目	乙種工業用地事務宅	一般住宅
優惠利率房貸	本案配合銀行優惠利率	適用
貸款成數	7成	8成
水費	同一般住宅	同左
電費 (只分營業與非營業用電兩種)	同一般住宅	同左
地價稅率	可申請自用住宅，按千分之二稅率課稅	同左
房屋稅率	可申請自用住宅，按百分之1.2稅率課稅	同左
土地增值稅	同一般住宅	同左
使用執照	一般事務所	住宅
施工標準	較嚴苛	一般
戶籍設立	同一般住宅	同左