

# 農地蓋別墅，你心動了嗎？

懷抱大自然，享受田園生活，是每個人心中的夢想，但在華麗廣告詞藻背後，沒有揭露的交易資訊是什麼，值得深入瞭解。

■ 撰文 = 陳建宇  
(公平會公平競爭處專員)

## 案例背景

公平會於民國104年接獲民眾反映，C君於報紙及網路刊登「美式獨棟田園別墅 戶戶土地756坪」、「平坦土地756坪+獨棟別墅 總價788萬元起」等一般住宅之用語及圖示，惟實際上使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，疑涉有廣告不實，違反公平交易法第21條規定。

## 未經申請於農地興建房屋，有遭拆除風險

據地方主管機關表示，案關土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，依區域計畫法相關規定，農牧用地容許作農舍(工業區、河川區除外；特定農業區、森林區不得興建集村農舍)使用，附帶條件為「限於依農業用地興建農舍辦法或實施區域計畫地區建築管理辦法核准興建之農舍」，廣告中所示之木屋，因未申請建築執照，違反建築法第25條規定，核判拆除處分在案。

C君於製作、使用案關廣告時，即明知其未依法申請興建房屋，卻仍以此作為廣告訴求，

於廣告刊載「獨棟別墅」、「社區型態」、「有鄰相伴」、「擁有人生中夢想的家」及廚房、客廳、臥室等一般住宅用語及圖示，未揭露系爭土地為山坡地保育區農牧用地，須符合區域計畫法、農業發展條例、農業用地興建農舍辦法等規定，且申請人為農民，並取得土地登記滿2年，始得依法申請興建農舍，其使人誤認意圖甚為明顯，易使人產生錯誤認知或決定，就足以影響交易決定之商品內容及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。

按不動產銷售廣告所描述之建物及土地用途情狀，為影響消費者承購與否之重要交易決定因素，一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之建物及土地用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反法規，有遭變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀之法律風險。公平會呼籲消費者於購買房屋之前，除就整體環境、價格等多方考量外，亦須注意土地使用分區、使用地類別及建物是否合法申請興建，並注意相關法規，以免日後產生之爭議。



資料來源：自由時報



資料來源：C君網站