

公平會對於不動產廣告規範



公平交易委員會
公平競爭處
112年4月28日

• 報告大綱

- 公平交易法第21條不實廣告簡介

- 公平交易委員會對於不動產廣告案件
之處理原則與案例解析

下午7:29 4G 65%

首席商旅ZINGER家族 覽廣告商網誌

5468 5888

ZINGER 略過廣告

廣告：第172則 007

ZINGER家族 廣告 www.china-mo... 瞭解詳情

在新莊區

【看盤不中斷】
24小時直播
557 人正在收看
#股市分析 #東

1萬 不

上午7:38

YouTube

探索

沉睡了3
啟四騎士
你可敢信

薄鹽醬油

710ml

三不一

不含防腐劑
不使用化學醫
不添加焦糖色
堅持每批檢驗

MIT NOA

營養師 黃君毅 Sunny 真心推薦

我的一天廣告 廣告無所不在

完啦~完啦~完啦~芭比Q啦~

上午

即時

快訊

自友

大店代理銷佳

FET

瞭解詳情

499起吃到飽，最高送2400購物金

小資族與年輕人最愛的方案in遠傳！4G單門號不必被手機制約，自由享受網樂，網內互打享免費。

廣告 遠傳電信

2折 折扣碼trace82

78折UP

登入領券

台式+立式 1機2用

無煙電烤爐

起立即搶購

ROUTIQUE CASA

北市豪宅規格×五心防疫建築

30米坐擁 A10 捷運核心

1-3房 03-324-1222

首頁 > 總覽

即時

11:39

造成遠航8億呆帳 前副總吳勇璋判2年10

1天1管綠蜂膠滴劑，強化防線力

1天1管綠蜂膠滴劑，能幫助強化防線力，1瓶下殺5折起，再晚要等第二波到貨啦

國民保健第一品牌 大醫生技

開啟

下午12:02 4G 73%

< yahoo! 新聞 打開App

政壇小辣椒！裴洛西20歲美顏曝光 無懼中國曾多次踩紅線
19 小時前 313

三立新聞網 setn.com
趙立堅喊裴洛西若訪台「拭目以待」 登微博熱搜第1
9 小時前 374

momo購物網
男神節★宅在家購物夠便宜：限時NT\$749起...
Ad

聯合新聞網
波洛西傳今晚抵台 中共發布2軍演
6 小時前 849

Yahoo奇摩 (即時新聞)
傳裴洛西今訪台！中國駐聯合國代表警告危險挑釁 破壞中美關係
3 小時前 337

花蓮秧悅美地
小孩放電、大人放鬆好去處
《花蓮秧悅美地》暑假歡樂...
廣告

1,108 則留言

全台基地台涵蓋率第一，免綁約，上網吃到飽\$466

網路流量吃不完？退你錢！

電信免綁約，基地台涵蓋率第一

南哥投資便利商店 42分鐘前

加權指數 宏達電

威盛 位速 建建

發文 提問



媽!哇阿榮啦~~~阿榮喔~阿你賀麼?



感冒用斯斯，鼻炎用斯斯，鼻塞鼻炎用斯斯



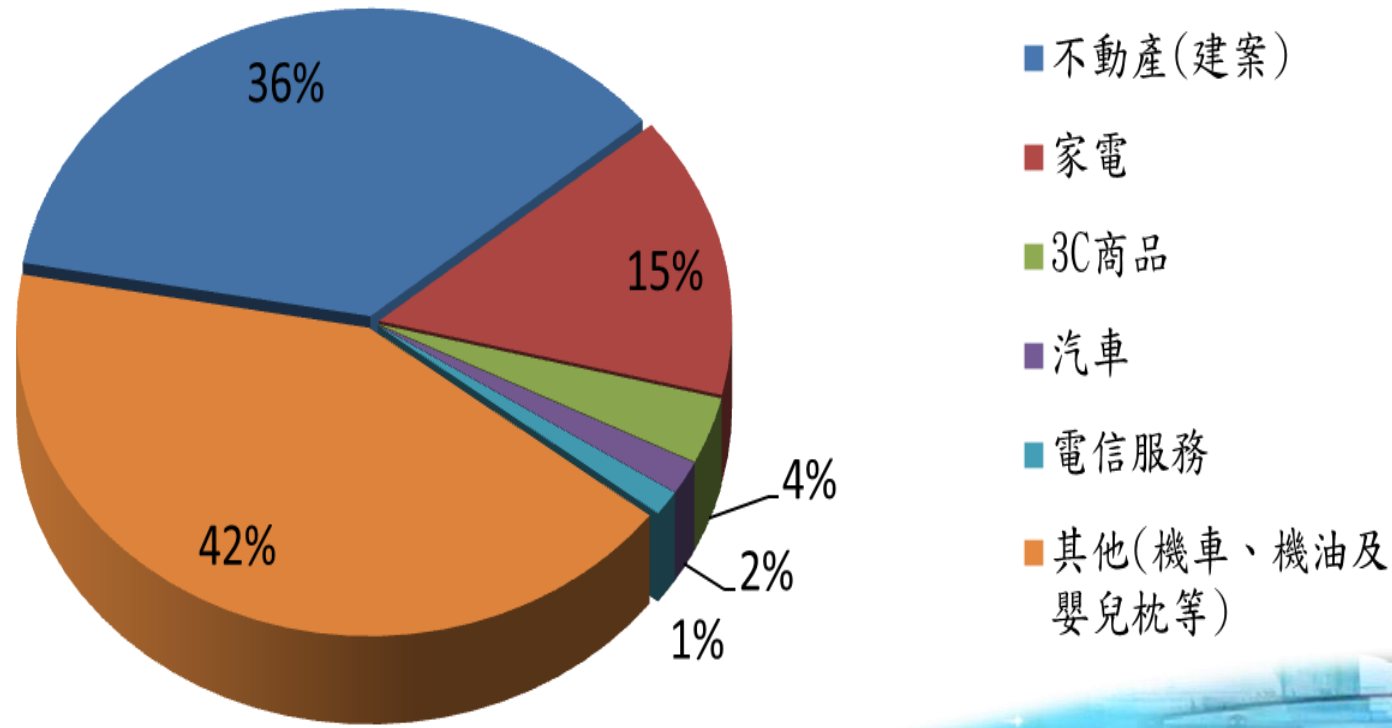
鑽石恒久远，一颗永流傳

不實廣告違法案件數最多

- 與生活息息相關→吃、喝、玩、樂、睡
- 時時、處處與你為伴→報紙、電視、公車、計程車、UBike
- 傳播媒體日新月異、商品行銷手法推陳出新（例：電視購物、網路購物、部落格）

廣告不實案件以**不動產(建案)**及**家電**為大宗

105至109年廣告不實處分案件-以商品類別區分





公平法第21條

第1項

- 事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

第2項

- 前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、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，及其他具有招徠效果之相關事項。

不實廣告之規範主體—事業

◆ 公平交易法所稱**事業** (§2)

- 公司
- 獨資或合夥之工商行號
- 其他提供商品或服務從事交易之**人**(網路賣家)或**團體**(FB社團)
 - **長期**或**經常性**參與市場交易
 - 身分具**獨立性**
- 同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體

廣告媒介方式---哪裡有廣告？

商品、廣告、其他使公眾得知之方法

其他使公眾得知之方法

- 網路
- 電視
- 廣播
- 報紙、雜誌
- DM(廣告單)
- 看板、布條
- 車體、車廂



- 新聞稿
- 名片
- 信封
- 帳單
- 會員電子報
- 手機簡訊
- 群組聊天
- 銷售人員



口頭方式散布於眾



誰該負責？如何判斷廣告主

因該商品銷售或服務提供而受有**直接經濟利益**者



出資製作、散發使用



文稿之最終審閱權



最終消費發票之開立者



因廣告而獲取商品或服務之利潤，如佣金、營業額抽成

併同認為廣告主：

建商 vs. 代銷商

通路商 vs. 供貨商

電視購物台 vs. 供貨商

網路平台業者 vs. 供貨商

廣告代理業、廣告媒體業

廣告薦證者

表示VS表徵

● 表示：

以文字、語言、聲響、圖形、記號、數字、影像、顏色、形狀、動作、物體或其他方式足以表達或傳播具商業價值之訊息或觀念之行為。

● 表徵：





足以影響交易決定之事項

- ◆ 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，及其他具有招徠效果之相關事項。

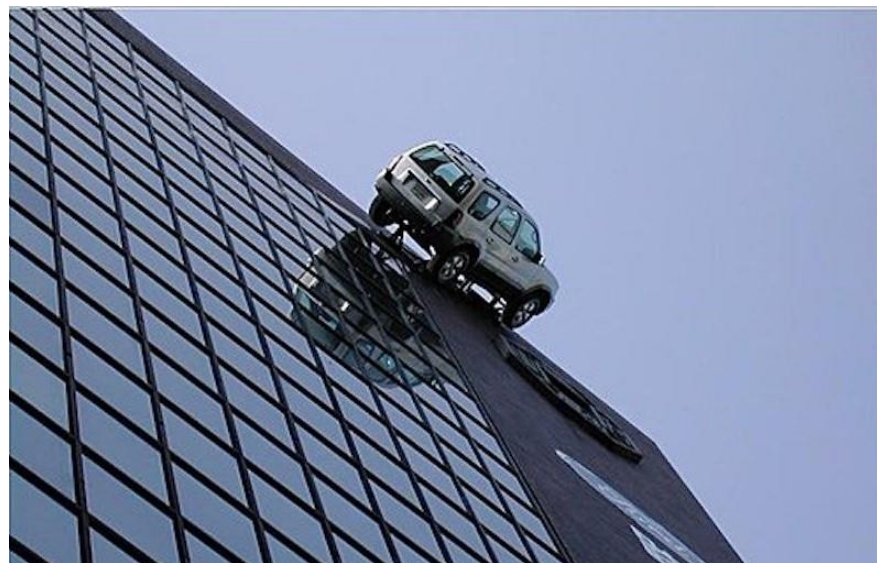
- ◆ 其他具有招徠效果之相關事項
 - 事業之身分、資格、營業狀況
 - 與他事業、政府機關、公益團體之關係
 - 交易附帶提供之贈品、贈獎、機會中獎商品(服務)之機率或獎項

虛偽不實或引人錯誤-廣告不實判斷之核心

- **虛偽不實**：表示或表徵**與事實不符**，其差異難為一般或相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者。
- **引人錯誤**：表示或表徵不論是否與事實相符，有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。

誇大廣告VS不實廣告

- **判斷是否違法**：是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為**合理判斷**並作成交易決定。
- 以誇大手法表現的廣告，依一般大眾通念與認知不會引起**錯誤**者，即非虛偽不實。

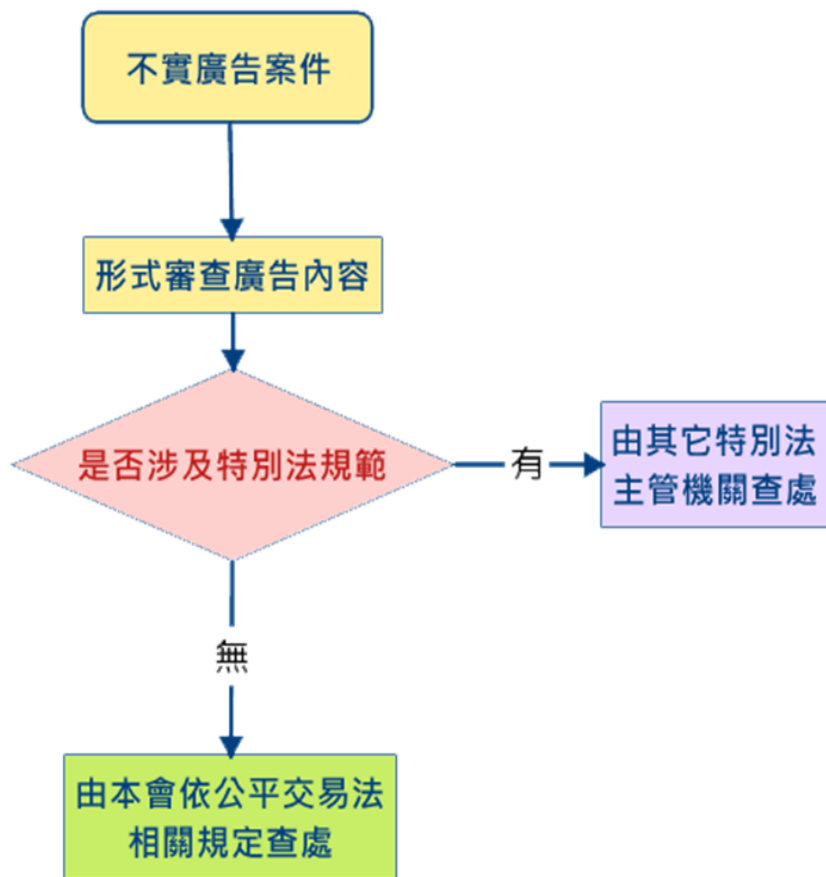


廣告誰在管？



特別法有廣告規範者，優先由主管機關處理。

廣告不實案件管轄分工



▶依中央法規標準法§16揭示特別法優於普通法原則，不實廣告內容倘涉有其它特別法規範者，由特別法主管機關依特別法規定論處。

▶未有特別法規範之廣告行為，由公平會依公平交易法相關規定論處。



其他機關主管之不實廣告類型

違法類型	主管機關
食品、藥品、療效	衛生福利部
一般商品標示	經濟部
菸酒	財政部
就業或招募員工	勞動部
旅遊服務	觀光局
證券期貨	金管會
立案補習班	教育部
移民廣告	內政部
不動產經紀業廣告	



不動產經紀業不實廣告之分工（一）

● 公平交易委員會與內政部處理不動產經紀業不實廣告案件之協調結論(96.6.29)

- 一、不動產經紀業所為不實廣告案件，由內政部依不動產經紀業管理條例處理；不屬於不動產經紀業管理條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理。
- 二、不動產經紀業所為之廣告內容，倘係涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平交易法處理。

不動產經紀業不實廣告之分工（二）

- 三、不動產經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由內政部依不動產經紀業管理條例處理。
- 四、建商委託不動產經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，倘得認建商與不動產經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。
- 五、其他不動產經紀業所為不實廣告案件，倘無法依上開原則劃分業務管轄，由內政部與公平會協調處理。

房仲企業形象廣告





標題 廣告不實

附件 ◆ 0.6M

信件內容

有與所有權人確認過，並無委託 先生代理銷售台北市
房地，並且 先生無提供經紀人證號，而執行不動產
買賣業務，591網路也未善盡管理監督的責任。

不動產經紀業管理條例第21條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售」

公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則

- 目的：公平交易委員會為**維護交易秩序**，保障消費者權益，避免不動產業以不實廣告行為誤導交易相對人，**形成不公平競爭**，特訂定本處理原則
- 定義：不動產廣告
指事業為從事土地、建築物（**含預售屋及成屋**）等及其可移轉權利之銷售業務，以及為從事不動產買賣、互易、租賃之仲介（居間、委任或代理）業務等所為之廣告

不動產廣告例示15項違法態樣

■ 內格局（建案本身）

- 建築物或土地之用途與「使用分區」不符—工業住宅
- 面積、外觀、設計、公設與廣告不符
- 格局配置與施(竣)工圖不符：
夾層屋、停車位變公設、
陽台外推、機電空間變室內空間
- 溫泉設施不符法令

■ 外格局（周邊環境）

- 座落地點
- 公共設施(學校、公園)、交通
- 外在環境、視野、景觀

■ 其他

- 未取得建照
- 獲獎、優惠內容、投報率
- 房仲業成交紀錄

不動產廣告違法類型(一)

1. 建造執照尚未核發，而廣告表示有引人誤認已取得建照者。
2. 廣告表示建築物或土地之用途與使用分區(如工業區、商業區、旅館區、農業區等)之法定用途不符，且依法不得變更使用者。例如使用分區為工業區。
3. 廣告表示建築物座落地點與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。

不動產廣告違法類型(二)

4. 不動產面積
5. 夾層屋
6. 廣告表示停車位與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法者。
7. 公有公共設施或交通道路
8. 廣告對建築物外在環境、視野、景觀之表示與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。

不動產廣告違法類型(三)

9. 建築物外觀、設計、共有部分之格局配置(如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)：
10. 廣告表示建築物內部自有格局配置(例如，陽台、機電設備空間、雨遮位置等)與施(竣)工圖不符、經建築管理單位認定係屬違建、無法申請變更為合法者。
11. 廣告表示溫泉設施，實際給付不符溫泉法相關法令者。

不動產廣告違法類型(四)

12. 廣告表示之獲獎情形與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。
13. 廣告表示之優惠內容與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。
14. 廣告表示於一定期間之投資報酬率與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。
15. 房屋仲介業者其廣告表示之成交紀錄、分店數量、買方或買方數量等與事實不符，且其差異難為一般或相關大眾所接受者。

案例-與法定用途不符

廣告表示建築物或土地之用途與使用分區(如工業區、商業區、旅館區、農業區等)之法定用途不符，且依法不得變更使用者。例如使用分區為工業區。

工業住宅

- 廣告未對建築基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」之表示，或雖已載明基地使用限制，但其標註較廣告中其他說明顯然有所不足。
- 廣告未對建築物係供與工業有關之使用明確加以表示。
- 廣告使用**一般住宅配備**為圖示，或文字說明**暗示**其建築物適合供住宅使用。



以上為情境示意參考圖

寬景大客廳

在現代古典風格中，窗外擴美景入室，滿室生香氣派迎賓，親情溫馨幸福天地。

典雅大主臥

專為內斂沉靜主人量身打造休憩舒眠私密空間，典雅靜謐格局，展現尊寵品味。

情趣餐廳

餐廚時尚空間，透過不同燈距的光線設計，營造不同的情境氛圍，享受美食佳餚。

饗宴餐廚

質感細膩的人性機能時尚廚具，開闊寬敞、動線佳，寵愛女主人的烹飪天地。

1 近15000百坪壯闊基地
市中心超稀有透天計劃

2 近2000坪綠花園
打造市中心桃花源

3 戶戶電梯
三代同樂·機能升級

4 頂級人車分道
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
大統新世紀·好市多便利

天天新
黃昏市場



案例-與法定用途不符

- 獨棟、雙併 ……敬邀醫業名流入主，
廣告下方載明「都市計畫區乙種工業建地」字樣。
- 主管機關表示建案基地係「乙種工業區」，擬變更為「住宅區」，惟須俟內政部審議核定，是案關建案仍應按乙種工業區管制規定辦理，不得從事住宅使用。
- 廣廣告之表示與事實不符。



TWIN OAKS 雙橡園5 醫·聖·大·區

完全大戶贏者圈·強者恆強自然磁吸效

獨棟·雙併 現代砌質/市鑽核心·電梯vi

11~25米面寬 | 2~6車庫 | 72~181地坪 | 正臨3萬坪市

前庭後院·2~6車庫·7大房·4

客製化，量身打造。
敬邀醫業名流入主！

接待會館/
台南市新營區三興街163號

貴賓預約專線/
656-1288



工業住宅-相關法令

- 依都市計畫法第85條規定訂定之都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定，都市計畫乙種工業區以供「公害輕微之工廠與其必要附屬設施」，及「工業發展有關設施」使用為主，或得供「公共服務設施及公用事業設施」使用，是都市計畫乙種工業區不得為一般住宅使用，承購者如作為住宅使用，已違反上開條文規定，應依都市計畫法第79條規定處理。
- 依建築法第73條第2項前段規定，**建築物應依核定之使用類組使用**，其有變更使用類組應申請變更使用執照，然乙種工業區設置之建築物如變更為住宅使用，既已違反前揭細則規定，已不符建築法第73條第2項規定要件，自無從依其規定辦理變更使用。

工業住宅-本會見解

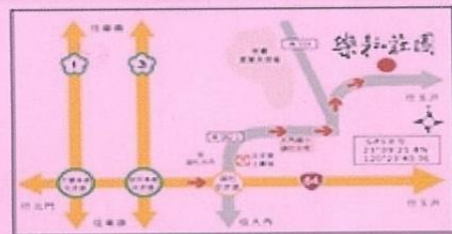
- 一般消費者據房屋銷售廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反建管法規，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險。
- 位於都市計畫乙種工業區建案，依法不得作住宅使用，惟建案廣告內容倘顯示客廳、飯廳、臥房、廚房、衛浴之住家格局，或使用住宅相關用語，**易使消費者誤認建案係可供一般住宅使用**，並據此認知作成交易決定，故屬不實廣告。



■ 平坦土地 756 坪 + 獨棟別墅

■ 總價 788 萬元起

田園生活



快樂耕耘 喜悅豐收

- 耕種能使人們感到快樂，接觸大自然能使身體更健康，尤其現今市面上充滿食品安全的疑慮，能夠擁有自己的土地，種植新鮮蔬果給家人吃的安心健康是一種幸福。
- 假日遠離市區擁擠的人潮，在自己的土地上打造夢想中的美麗莊園，出遊放鬆不必遠行，大片青草地讓小孩與寵物玩耍嬉戲，享受與親友相聚野餐的午后時光，擁抱大自然是如此簡單，徹底滿足全家人身心靈上的需求。
- 「樂莊園」景觀優美，土地平坦，經整體規劃全區道路系統、警衛安全系統、供水系統、供電系統已完成，戶戶 756 坪任您揮灑自如。
- 「樂莊園」提供給懂得健康生活的您，無論休閒渡假、退休生活還是 投資理財，讓您的健康與投資獲得雙重增值。

<http://goo.gl/KHsw49>



搜尋

美式農莊 · 田園生活 · 美式獨棟田園別墅 戶戶土地 756 坪



樂莊園

[首頁](#)
[導覽介紹](#)
[交通位置](#)
[現場實景](#)
[地理景點](#)
[聯絡我們](#)

Create a WIX site!



- 社區型態
- 有鄰相伴 不孤單
- 有大門進出安全



- 水電路通
- 生活上基礎設施
- 規劃完善

全區已規劃



供水系統



供電系統



道路系統



警衛安全系統

擁有人生中夢想的家

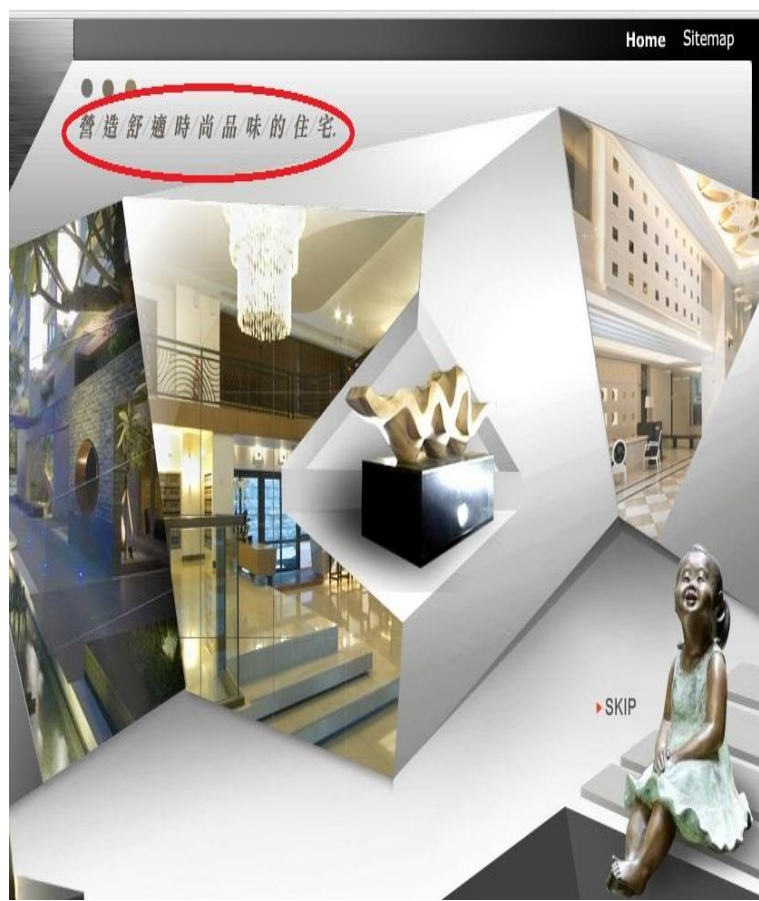




農業宅

- 廣告宣稱「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、臥室等圖示文字等。
- 系爭土地使用分區為**山坡地保育區**，使用地類別為**農牧用地**，依區域計畫法第15條第1項規定訂定之非都市土地使用管制規則第6條第3項附表1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。

建管機關意見-旅店宅？



裝潢實品

2房輕巧格局，簡單卻講究細節，打造屬於自己的溫馨旅店宅，
室內格局方正，各戶衛浴皆開窗為自然通風。

個案簡介 | 建築特色 | 建築外觀 | 裝潢實品 | 公共設施

This block contains a large photograph of a bedroom with a bed, a vanity, and a window. To the right of the photo is a text box with the title '裝潢實品' and two paragraphs of text. Below the text box is a grid of six small images showing various interior spaces. At the bottom of the block is a navigation bar with five items: '個案簡介', '建築特色', '建築外觀', '裝潢實品', and '公共設施'.

■ 建管機關意見—旅店宅？

- 廣告宣稱「營造舒適時尚品味的住宅」、「2房……溫馨旅店宅」等。
- 系爭建案之位址係位屬都市計畫旅館區，其土地使用項目僅能作「供旅館其及附屬設施及該府觀光主管機關同意之設施」，倘違反前開規定使用，則依都市計畫法第79條規定查處。



案例-與法定用途不符



- 建案使用執照用途為「一般事務所」
- 主管機關表示案關建案得依建築法等相關規定辦理變更改用途為「住宅」，未辦理變更者，不得作為「住宅」使用。
- 「大四房雙主臥」及「立即入住」廣告表示與事實不符。

案例-夾層屋

- 廣告表示系爭房屋為挑高空間，並以文字、照(圖)片、裝潢參考圖、平面配置圖、立面剖視圖或樣品屋表示有夾層設計或較建築物原設計更多之使用面積，且有下列情形之一者：
 - 1、廣告圖與施(竣)工圖不符。
 - 2、未明示法規對施作夾層之限制。
 - 3、經確認為違建。



案例-夾層屋

- 建案現場建裝潢5樓實品屋。
- 主管機關表示，該建案竣工圖未標示有夾層，其現況未經申請核准並擅自搭建夾層違建，已違反建築法令相關規定，已查報違章建築及執行拆除作業。
- 廣告之表示與事實不符。

夾層屋外觀

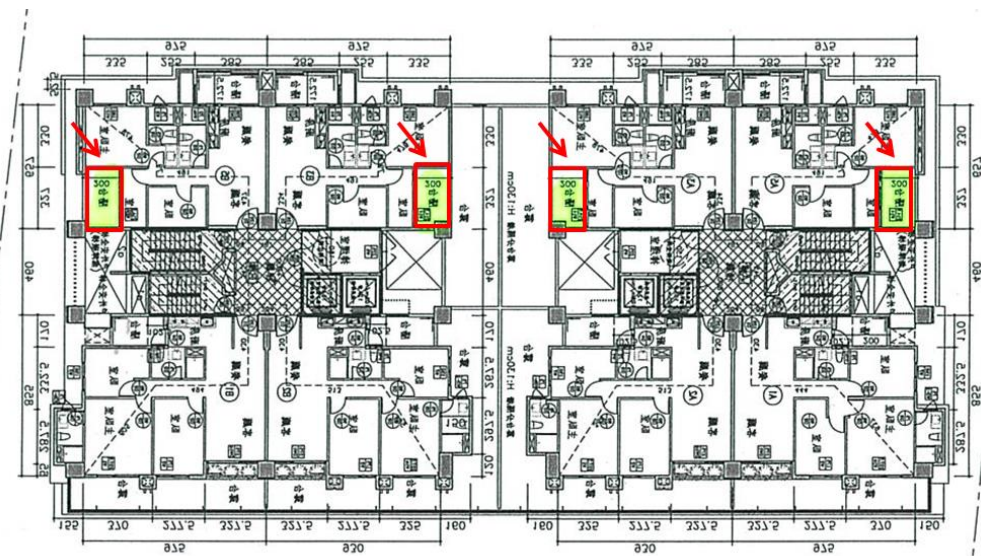


本會現場調查實品屋照片



案例-陽台變臥室

- 廣告媒介：傢俱配置參考圖
- 主管機關表示，案關使用空間用途於竣工圖上為陽台，倘日後欲變更全為臥室使用，應依建築法第73條規定向主管機關提出申請變更。
- 廣告之表示與事實不符。





陽台外推

■ 建管機關意見—**建築法**

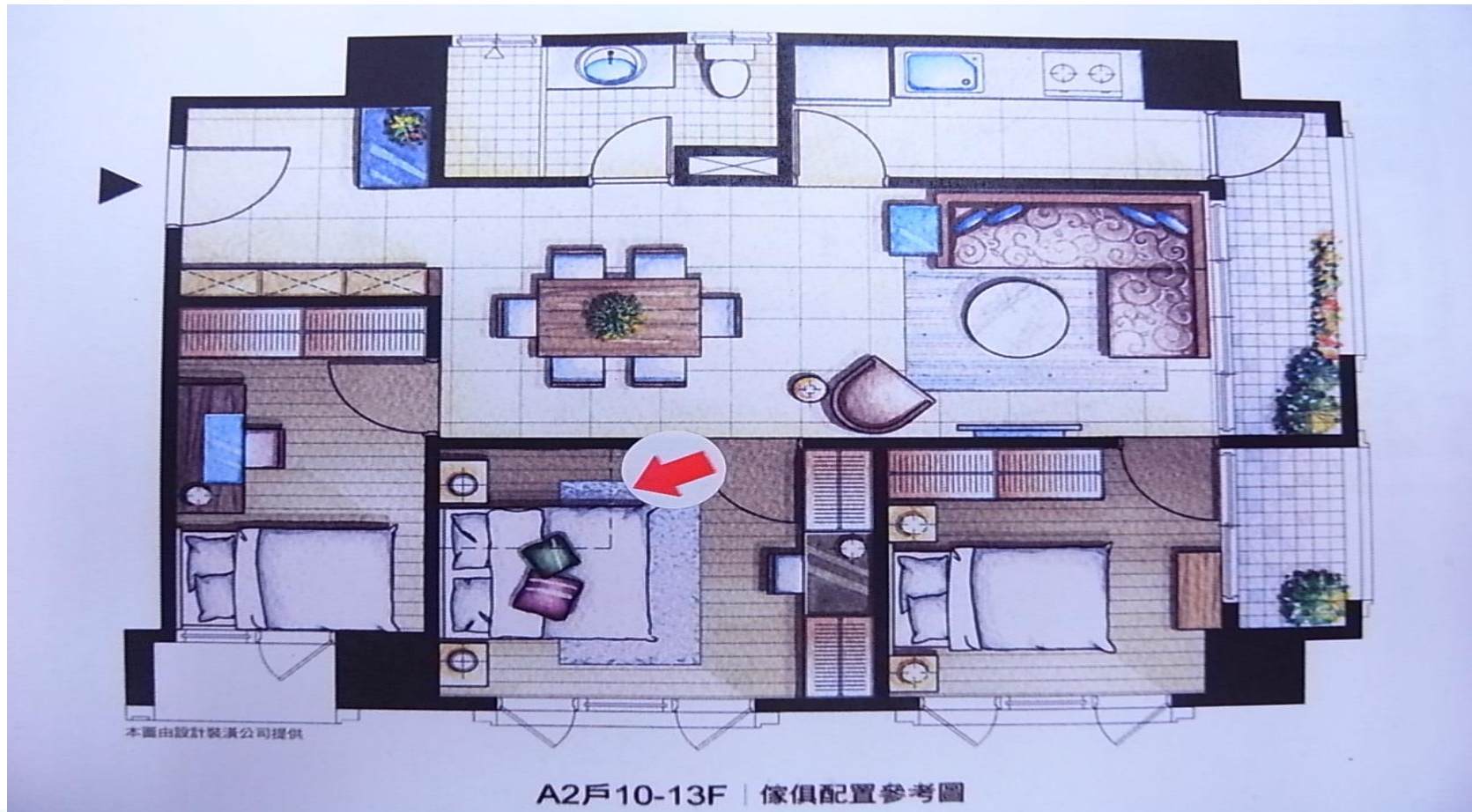
- 第25條前段規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」
- 第9條第2款規定：「**增建**：於原建築物增加其面積或高度者。」第28條第1款規定：「建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。」
- 第86條規定：「違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；**必要時得強制拆除其建築物**。……」

機電設備空間

■ 建管機關意見

- 建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」
- 機電空間倘為客廳、餐廳等居室空間使用，即與原核定使用空間未符，應依建築法第91條第1項規定處分。

機電設備空間變臥房 室內空間配置圖1



內格局-4.共有部分格局配置

- 建築物外觀、設計、公設(如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)之格局配置：
 - 格局配置與廣告不符
 - 格局配置雖與廣告相符，惟與施(竣)工圖不符，經建築管理單位認定屬違建或無法申請變更為合法
 - 使人誤認設施或服務屬於給付或附隨給付

停車空間變公設

■ 建管機關意見

- 建築法第73條第2項規定：「**建築物應依核定之使用類組使用**，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，**應申請變更使用執照**。……」
- 經查閱竣工圖說(案關區域)係作為汽、機車停車空間使用，按建築法第73條第2項前段規定，建築物非經領得變更使用執照，不得變更其使用。

案例-停車位與竣工圖不符

■ 違法類型

1樓停車空間

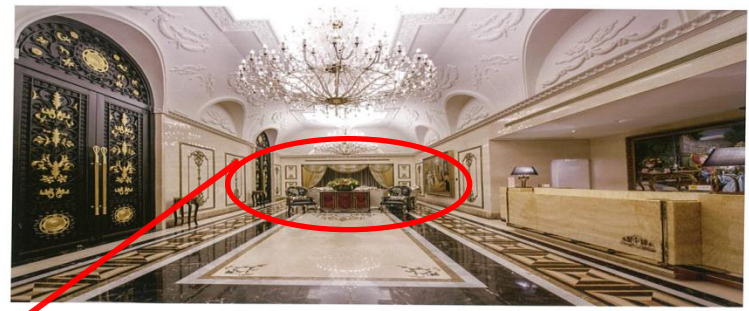
(專用出入口緩衝空間)

做為

白金漢迎賓大廳

與大安、信義豪宅平起平坐

挑高約7米大廳、第二迎賓門廳，享有豪宅尊榮



挑高約7米白金漢迎賓LOBBY、皇家氣派門廳

挑高精緻大廳，充分彰顯光榮年代的尊貴門風，兩幅精彩繪作，娓娓細訴「再現風華」與「天籟之音」美麗故事…讓美學、人文、建築、藝術…相互呼應、緊密結合，綺麗榮耀的經典藝術之作，點亮了**敦皇**價值的不凡，搭配特別訂製的兩盞巨型施華洛世奇水晶藝術吊燈，晶瑩剔透、光彩炫麗，如盛放發光的璀璨花朵，正在恭迎閣下回府而綻放光芒…美術館般的精緻，飯店式的尊榮，英倫貴族般的禮遇，回家是最尊寵的迎接。



案例-停車位與竣工圖不符

- 主管機關表示，該等設施分別設置於地下1樓停車空間及1樓停車空間(專用出入口緩衝空間)，涉及違反建築法第73條第2項規定。
- 是建案廣告之表示與事實不符，且足以影響交易決定，違反公平交易法第21條第1項規定。
- 廣廣告之表示與事實不符。

停車空間變健身房



健身房3D透視示意圖



屋頂平台變游泳池

- 1. 建造執造核准用途為屋頂平台。
- 2. 倘欲作為游泳池，依規定須申請雜項執照。
- 3. 未申請游泳池之雜項工作物。



無邊際泳池

空中景觀花園平面配置參考圖 Floor Plan Design
L. 無邊際泳池 M. 時空酒吧 N. 池畔休憩區

本平面圖僅供參考用

外格局

■ 公有公共設施(學校、公園、運動場、政府機關等)或交通道路

- 對公有公共設施之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符
- 使誤認公有公共設施或交通道路已完成
- 對交通狀況、時間或空間距離之表示，未以通常得使用之道路狀況為計算標準

■ 外在環境、視野、景觀



十米

案例-公有公共設施或交通道路

- 「十米民生路」現場實地勘查，該路面寬度僅約六米寬。
- 主管機關表示，民生路之路寬約6公尺，雖列入變更都市計畫規劃中，惟相關審議程序仍進行中。
- 廣告之表示與事實不符。

THE CROWNING
MOMENT OF LIFE

座擁人潮、商機繁榮交集，
搶進坐收超級大利

財氣人氣十足「民生桂冠」正據羅東市中心四十米環鎮道路與十米民生路淬鍊光環地帶，貫穿整個羅東都會區域最精華的繁榮大道，直接收納人潮、繁榮的蓬勃商機，享盡環鎮商圈的燙金價值，市中心最豐富的資源也都在此聚集。

然而現成的商機與人潮，正是【民生桂冠】名店別墅的最大利基。環境的便利舒適，更是居家主人打著燈籠也找不到的優質生活所在。

從羅東商業與居住發展來看，整個羅東的繁華和人口一直都往這裡集中，北成社區高級住宅的強力聚集，一直都是羅東人所嚮往



案例-交通情狀廣告

- 被處分人自行測試以汽、機車行駛實測所需之行車時間約12分鐘至17分鐘間
- 廣告之表示與事實不符。



敦南生活 不是夢想

全崗石外觀實景

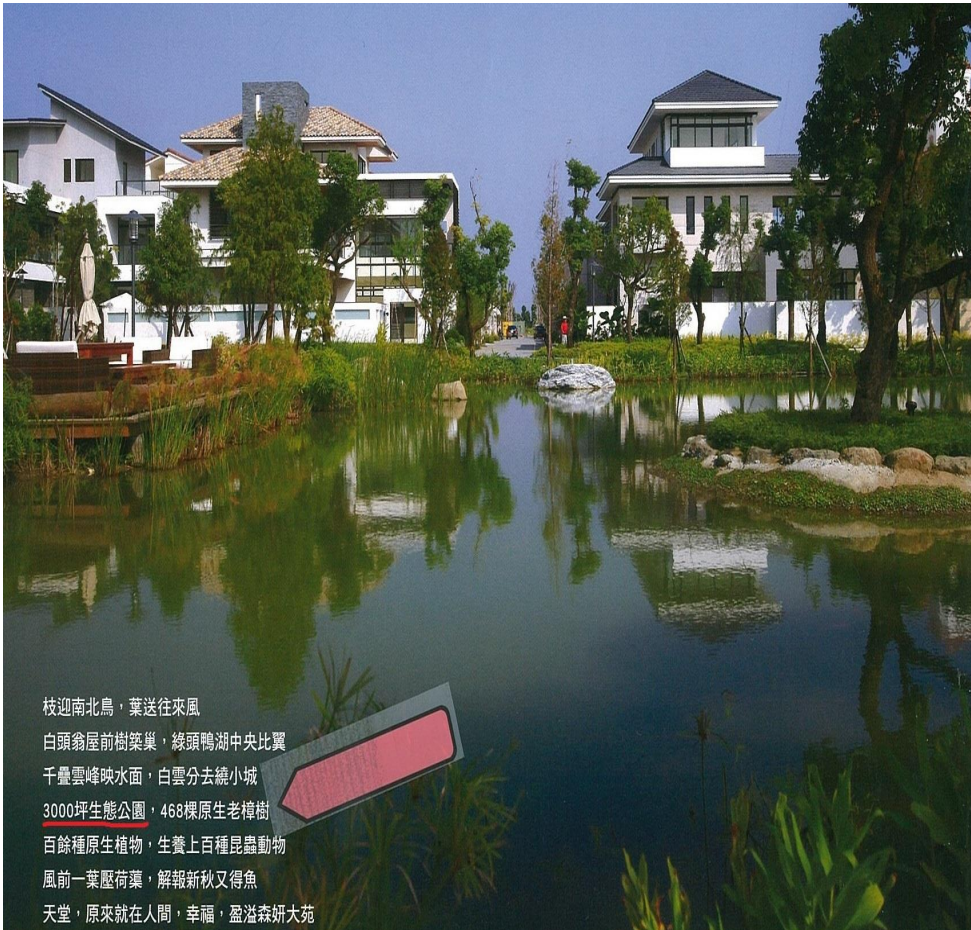
文山區最美的建築
8分鐘可到信義區 101

敦南觀止



案例-外在環境、視野與景觀

- 案關生態公園之土地使用分區為「農業區」。
- 主管機關表示，該地號屬都市計畫之農業區，**農業用地作「公園」使用**與都市計畫法施行細則不符。
- 廣告之表示與事實不符。



農地變公園？



規劃座椅

枝迎南北鳥，葉送往來風
白頭翁屋前樹築巢，綠頭鴨湖中央比翼
千疊雲峰映水面，白雲分去繞小城
3000坪生態公園，468棵原生老樟樹
百餘種原生植物，生養上百種昆蟲動物
風前一葉壓荷蕖，解報新秋又得魚
天堂，原來就在人間，幸福，盈溢森妍大苑

4萬坪社區樹海造鎮 · 3千坪公園湖光水景 · 家家有院子 · 戶戶有大樹 · 幸福莊滿滿

40000坪
的香格里拉 高雄小城
珍貴的3000坪自然生態園區
自然世界濱湖樂，花非花、雨非雨、夏日夢田
或蝶鳥紛飛長庭院，或擁前庭後院繁花盛景
高雄小城款款墅種即將告罄！

- 予人印象為購買系爭建案之社區可擁有及使用合法興建之一座之3000坪自然生態與湖光水景公園。
- 系爭生態公園之土地使用分區為「農業區」，於該地號規劃路徑及擺放座椅等。
- 該地號屬都市計畫之農業區，農業用地作「公園」使用與都市計畫法高雄市施行細則不符。

預售屋廣告之判斷

- 預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。
- 預售屋廣告之廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。
- 第一項所稱之客觀狀況，係指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。



公平會資訊與聯絡方式

本會地址：臺北市濟南路1段2-2號12-14樓

本會服務中心電話：(02)2351-0022 或
(02)2351-7588轉380

南區服務中心地址：高雄市苓雅區政南街6號9樓

南區服務中心電話：(07)723-0022

網址：<http://www.ftc.gov.tw>



報告結束
謝謝聆聽