

公平交易委員會處分書

公處字第 105094 號

被處分人：○○○

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

- 一、被處分人銷售「樂耘莊園」田園別墅，於山坡地保育區農牧用地，以廣告刊載一般住宅之用語及圖示，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。
- 二、處新臺幣 200 萬元罰鍰。

事 實

- 一、案緣檢舉人來函檢舉及補充陳述，略以：案關報紙廣告及優築網刊登「樂耘莊園」、「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」，現場廣告載有「土地 380 坪+獨棟木屋 總價 568 萬起」等，被處分人以一般住宅建地銷售，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，涉有廣告不實。
- 二、經檢視檢舉人提供之廣告載有「樂耘莊園」連結網址 <http://goo.gl/KHsw49>，查詢該網站載有「美式田園農莊 土地 756 坪+獨棟木屋 總價 788 萬元起」、「社區型態」、「有鄰相伴」、「擁有人生中夢想的家」等語及廚房、客廳、臥室等圖示，及現場木屋相關照片。
- 三、被處分人就案關事項提出陳述書及到會說明，略以：
 - (一)案關廣告為被處分人製作及刊載，報紙廣告、優築網廣告刊載期間自 104 年 4 月至 7 月，樂耘莊園網站廣告雖刊登至 105 年 5 月，惟「樂耘莊園」銷售期間為 104 年 4 月至 7 月，樂耘莊園網站所留電話亦已停用。
 - (二)「樂耘莊園」為被處分人於 104 年 1 月向余君購買臺南市

大內區頭社段山坡保育區內之農牧用地，共分割為 15、15-40、15-41、15-42、15-43、15-44、15-45、15-46、15-47、15-48、15-49、15-50、15-51、15-52、15-53、15-54、15-55、15-56、15-58、15-59、15-60、15-61、15-62、15-63、15-64、15-65、15-66、15-67、15-68 等 29 塊地號，其中 15-65 地號為畸零地，15-53 地號為道路，無法銷售，其餘可供銷售有 27 筆地號，純為土地買賣，並無規劃興建房屋。

(三)被處分人 104 年 3 月於 15-56 地號(342 坪)上興建資材室，即如案關廣告上所載之木屋。案關廣告刊載「田園別墅」之意涵，意指土地移轉登記於買方名下 2 年後，依農業發展條例規定，可申請興建農舍。至廣告宣稱「社區型態」、「有鄰相伴」等語，因系爭土地分割為 27 筆地號，爾後蓋成農舍後，類似「社區型態」，又土地塊塊毗鄰，即為「有鄰相伴」之意涵。又廣告宣稱「擁有人生中夢想的家」，被處分人認為操作農事之餘可以運動，又可感受植物生長及收穫的喜悅，對於身心健康有頗大助益，應是人生夢想中的生活方式。至案關廣告刊載「廚房、客廳、臥室」等為裝潢示意圖，合法申請之農舍應可配置廚房、客廳、臥室等。

(四)被處分人稱買方皆知悉「樂耘莊園」之土地為農地，須過戶 2 年後，始能申請興建農舍，又申請興建農舍，土地須 756 坪以上，可蓋 150 坪房屋，系爭土地 756 坪以上之地號共有 18 筆；300 多坪之地號共有 9 筆，可蓋 13.5 坪資材室。因案關廣告無法詳細說明，故購買系爭土地者，被處分人皆會向其詳加說明，如於系爭土地蓋資材室，買賣價金即如廣告所載「平坦土地 756 坪+獨棟別墅 總價 788 萬元起」、「土地 380 坪+獨棟木屋 總價 568 萬起」，倘無需蓋資材室，可再扣除興建資材室之成本。目前向被處分人購買土地之買方，皆無蓋房屋，故被處分人皆有從買賣價金扣除蓋資材室之成本。但如買方想蓋農舍，須自行向臺南市政府申請，因需等過戶給買方 2 年後，方可申請，

故被處分人無法協助蓋農舍。惟蓋資材室亦須先向臺南市政府申請，系爭土地上之 15-56 地號，因未先申請建築執照，經臺南市政府於 104 年 9 月 29 日認定為違章建築，被處分人於 104 年 11 月自行拆除。被處分人於 104 年銷售 15-56 地號(342 坪)加上資材室予買方，房屋拆除後，已與買方解除契約。

四、函請臺南市政府提供專業意見，略以：

- (一)查臺南市大內區頭社段 15 地號等 27 筆土地，皆編定為山坡地保育區農牧用地，按區域計畫法第 15 條第 1 項規定，區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。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」。另按非都市土地容許使用執行要點第 4 點規定，本規則附表 1 許可使用細目之適用範圍，由其目的事業主管機關(單位)認定。爰本案倘經農業主管機關認定未符上開規定，始依區域計畫法第 21 條、第 22 條規定處分。
- (二)依農業發展條例第 3 條第 3 款規定，農民係指直接從事農業生產之自然人，同條第 12 款規定，農業使用係指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。同條例第 18 條規定，農業用地於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍；另農舍興建之資格許可、申請方式等應依「農業用地興建農舍辦法」之規定辦理。即農舍係基於農業經營之目的附帶提供居住使用之建築物，至其配置內容請洽建管單位。
- (三)本案於 104 年 11 月 5 日於現場會勘，發現頭社段 15-56 號土地建有 1 棟小木屋(未申請建築執照)，管理人為被處

分人。有關被處分人未申請擅自興建1棟小木屋供建案招待所，因違反建築法第25條規定，經由臺南市大內區公所104年7月17日查報違章建築，臺南市政府104年7月24日通知違建人補照程序，因逾期未辦理，該府於104年9月29日核判拆除處分，被處分人已來函表示拆除該違章建築。

理 由

- 一、公平交易法第21條第1項規定：「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。」又同條第2項規定：「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。」所稱「虛偽不實」係指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；所稱「引人錯誤」係指表示或表徵不論是否與事實相符，而有引起一般或相關大眾錯誤之認知或決定之虞者。準此，事業倘於廣告或以其他使公眾得知之方法，就商品之內容及用途為虛偽不實或引人錯誤之表示者，即違反前開規定。
- 二、查被處分人104年1月購買系爭土地，其僱用工作團隊人員除草、整地、施工，並於104年3月興建小木屋，且以該小木屋為案關廣告訴求內容，刊載於案關報紙及網站，以招徠不特定相關大眾，其於104年4月至7月間從事多筆土地買賣之營業交易行為，屬反覆實施同一種類交易活動之行為，核為公平交易法第2條第1項第3款所規範「其他提供商品或服務從事交易之人或團體」之事業，而為本案之廣告主。
- 三、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。

四、案關報紙廣告及優築網載有「樂耘莊園」、「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」及木屋現場圖示，現場廣告載有「土地 380 坪+獨棟木屋 總價 568 萬起」及木屋圖示，又「樂耘莊園」網站載有「美式田園農莊 土地 756 坪+獨棟木屋 總價 788 萬元起」、「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，及現場木屋相關照片，予人印象案關廣告所示之木屋可合法規劃廚房、客廳、臥室等使用，且為社區型態，有鄰相伴。案據謝君表示，系爭廣告宣稱內容係位於臺南市大內區頭社段 15、15-40、15-41、15-42、15-43、15-44、15-45、15-46、15-47、15-48、15-49、15-50、15-51、15-52、15-54、15-55、15-56、15-58、15-59、15-60、15-61、15-62、15-63、15-64、15-66、15-67、15-68 等地號；復據臺南市政府表示，上開 27 筆土地，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。是被處分人於製作、使用廣告時，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、臥室等圖示文字，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。

五、被處分人雖辯稱其僅係單純銷售土地，並無規劃興建房屋，

惟系爭廣告載有獨棟木屋現場圖示，並刊載「美式獨棟田園別墅」、「平坦土地 756 坪+獨棟別墅 總價 788 萬元起」、「土地 380 坪+獨棟木屋 總價 568 萬起」、「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，難謂其僅係單純銷售土地。又被處分人雖稱與買方之成交價已扣除興建該木屋之費用，且該小木屋拆除後，亦與買方解除契約等，惟此為事後民事爭議問題，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任。

六、綜上，被處分人銷售「樂耘莊園」田園別墅，於廣告刊載一般住宅之用語及圖示，惟實際上為山坡地保育區農牧用地，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。經審酌被處分人違法行為之動機、目的及預期之不當利益；違法行為對交易秩序之危害程度；違法行為危害交易秩序之持續期間；因違法行為所得利益；事業之規模、經營狀況及其市場地位；以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰；違法後懊悔實據及配合調查等態度；與其他因素，爰依同法第 42 條前段規定處分如主文。

中 華 民 國 105 年 8 月 18 日
被處分人如不服本處分，得於本處分書達到之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。