

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.02.26 北市法保字第 09730458900 號函

發文日期：民國 97 年 02 月 26 日

要 旨：建設公司所使用預售房地買賣契約書內容與預售屋買賣定型化契約應記載事項不符部分，主管機關應依權責確定是否為內政部台（九十）內中地字第 9083626 號公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

主旨：有關○○建設事業股份有限公司（以下簡稱○○建設公司）陳報改正後預售房地買賣契約書乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴處 97 年 1 月 7 日北市地三字第 09730328100 號函。

二、按消費者保護法第 17 條第 1 項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」其目的係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，係由中央主管機關依據上開規定授權公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款為無效。準此，該項公告係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規命令。（參照法務部 95 年 9 月 21 日法律字第 0950035512 號函）次按「企業經營者使用定型化契約者，不得違反中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項或審閱期間，執行機關並得隨時派員查核。違反者，應命其限期改正。」、「企業經營者違反第 8 條至第 10 條規定之 1，經通知限期改正而逾期不改正者，得處新臺幣 2 萬元以上 10 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。……」、「……經通知限期改正而逾期不改正者，逕予處罰，並得連續處罰。一、第 1 次：2 萬元。二、第 2 次：5 萬元。三、第 3 次以上：8 萬元以上。」臺北市消費者保護自治條例第 8 條、第 38 條第 1 項及臺北市政府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第 3 點分別定有明文。

三、次按 90 年 9 月 3 日內政部台（九十）內中地字第 9083628 號公告修正預售屋買賣契約範本有關契約注意事項一固載明買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第 153 條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之部分，應係指關於消費者保護法第 2 條第 8 款個別磋商條款亦即指契約當事人得個別磋商而合意之契約條款。如業者所使用之定型化契約條款係違反中央主管機關選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項，依同法第 17 條規定，該契約條款無效，應無疑義。從而，業者針對中央主管機關所公告定型化契約應記載或不得記載之事項，如欲以個別磋商條款予以修正或排除適用時，應就該條款確實有與消費者進行實質磋商之事實負舉證責任。否則，仍應認該條款有消費者保護法第 17 條規定之適用。另依 90 年 9 月 3 日內政部台（九十）內中地字第 9083626 號公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹應

記載事項十四、驗收：「……買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方期限完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。……」。函文中所述有關○○建設公司所使用旨揭預售房地買賣契約書有關預售屋保留款之比例內容與預售屋買賣定型化契約應記載事項不符，經 貴處命改正後，該公司之說明陳報有關預售屋保留款之金額係屬經雙方於簽約時商訂，似認該部分條款為契約當事人得個別磋商而合意之契約條款，其見解頗值商榷。有關本件○○建設公司所使用旨揭預售房地買賣契約書內容與預售屋買賣定型化契約應記載事項不符部分，請 貴處依權責再行釐清是否確為 90 年 9 月 3 日內政部台（九十）內中地字第 9083626 號公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項。另中央主管機關所公告定型化契約應記載一定數量或比例之事項是否允許企業經營者於定型化契約中以空白授權補充之方式，不予明確訂定，而保留由雙方當事人個別磋商，並俟雙方合議後再於簽約時具體載明其數量或比例，即如同○○建設公司於本案陳述之意旨，由於事涉消費者保護法第 2 條及第 17 條法律解釋，建請逕詢法規主管機關行政院消費者保護委員會，以符法制。

四、以上意見，敬請酌參。

正本：臺北市政府地政處

副本：

（本函釋說明二所援引之消費者保護法第 17 條第 1 項、臺北市消費者保護自治條例第 8 條及第 38 條第 1 項及臺北市政府處理違反消費者保護法及臺北市消費者保護自治條例事件統一裁罰基準第 3 點之規定，其內容均已修正。）