

原處分機關配合行政院消費者保護處（下稱行政院消保處）辦理民國（下同）113 年第 2 次預售屋買賣定型化契約查核，於 113 年 9 月 16 日派員至訴願人銷售之「○○○○」預售建案（下稱系爭建案）銷售中心，經訴願人提供 113 年 9 月 3 日簽訂之系爭建案 A2-5 樓預售屋買賣契約書（下稱系爭契約）受檢；經行政院消保處於 113 年 11 月 14 日召開 113 年度第 2 次預售屋買賣定型化契約查核結果確認會議，認定系爭契約部分內容，不符內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋契約應記載事項）「驗收」項目等之規定，原處分機關爰以 113 年 11 月 20 日北市地權字第 1136028069 號函通知訴願人查核結果及請其陳述意見，經訴願人以 113 年 11 月 25 日函及同年 12 月 4 日電子郵件回復在案。原處分機關審認系爭契約第 14 條「驗收」雖約定「……買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款……」，然其附件二「付款明細表」未列明交屋保留款 5% 相關付款項目，且經計算減除表列簽約金 7%、鋼骨結構完成 3%、10 樓板完成 3%、頂樓板完成 2%、取得使用執照 5% 等買方需依工程進度付款之款別後，交屋保留款 5% 應係內含於表列「銀行融資 80%」項目中，將致買方依付款明細表給付價金時，無法就驗收瑕疵，於自備款中主張保留房地總價 5% 作為交屋保留款以維權益，訴願人使用之系爭契約不符合預售屋契約應記載事項之規定，爰依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定，以 113 年 12 月 11 日北市地權字第 1136030051 號裁處書（下稱原處分），處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。原處分於 113 年 12 月 13 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 24 日向本府提起訴願，114 年 1 月 24 日、3 月 6 日及 4 月 10 日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按平均地權條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……」第 47 條之 3 第 1 項、第 3 項規定：「銷售預售屋者，應於銷售前將……預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。」「第一項備查……內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。」第 81 條之 2 第 5 項規定：「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

消費者保護法第 17 條第 1 項規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」

不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法（下稱備查辦法）第 1 條規定：「本辦法依平均地權條例……第四十七條之三第三項……規定訂定之。」第 7 條第 1 項、第 5 項、第 7 項規定：「銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查：……」「直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，應通知申報人限期於十五日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。」「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定：「壹、應記載事項……十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。……二十六、契約及其相關附件效力本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。本契約之相關附件視為本契約之一部分。……」

內政部 112 年 1 月 17 日台內地字第 1110149699 號函釋（下稱 112 年 1

月 17 日函釋)：「……二、查『雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。』、『本契約之相關附件視為本契約之一部分。』為本部公告預售屋買賣定型化契約應記載事項第 13 點第 2 項及第 26 點第 2 項所明定。又買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，係前揭應記載事項賦予買方之權利，與買方預定貸款額度無涉。是以，業者使用預售屋買賣契約附件約定內容，不得以預定貸款額度，限制買方行使交屋保留款之權利。三、復查前揭應記載事項第 19 點規定：『本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第 11 點第 2 款、第 3 款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。』即非屬重大瑕疵問題，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方，且依前揭應記載事項規定，交屋保留款定應於自備款部分保留，自不得以貸款充當交屋保留款。……」

臺北市政府 112 年 7 月 31 日府地權字第 11260179181 號公告：「主旨：公告平均地權條例等 4 項法令規定本府權限事項，委任本府地政局及本市各地政事務所辦理，並自 112 年 7 月 1 日生效。……公告事項：一、下列法令規定本府權限事項委任本府地政局，以該局名義執行之：（一）平均地權條例：…第 81 條之 2……」

二、本件訴願及補充理由略以：平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定係針對「使用」之情況，訴願人實際使用之預售屋契約未違反前揭規定，且係待消費者確認並複驗預售屋後，再行通知貸款銀行撥款房地總價 80 %之交屋保留款，更加周全保護消費者權益；縱認系爭契約不符預售屋契約應記載事項，原處分機關應依備查辦法第 7 條第 5 項規定通知其改正，而非遽為裁罰，原處分應予撤銷。

三、查訴願人銷售系爭建案所使用之系爭契約不符預售屋契約應記載事項之規定，有系爭契約、行政院消保處 113 年 11 月 14 日會議紀錄等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其實際使用之契約未違反平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定，原處分機關應依備查辦法第 7 條第 5 項規定通知其改正，非遽為裁罰云云：

（一）按銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處 6 萬

元以上 30 萬元以下罰鍰，為平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項所明定。內政部爰公告預售屋契約應記載事項以資遵循，其中壹、十三規定：「……雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。……」次按買方有權於自備款部分保留房地總價百分之 5 作為交屋保留款，係上開預售屋契約應記載事項賦予買方之權利，與買方預定貸款額度無涉。是以，業者使用預售屋買賣契約附件約定內容，不得以預定貸款額度，限制買方行使交屋保留款之權利；且依上開預售屋契約應記載事項規定，交屋保留款應於自備款部分保留，自不得以貸款充當交屋保留款，揆諸內政部 112 年 1 月 17 日函釋意旨自明。

- (二) 查依卷附訴願人提供 113 年 9 月 3 日簽訂之系爭契約影本所示，其第 8 條「付款條件」約定：「一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款……三、買方應依附件二『付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方以電子訊息……通知或書面繳款通知後七日內，以匯款或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納……」是系爭契約已約定，買方應依附件二付款明細表所定繳款條件繳款。又依該附件二記載，繳款依款別包含訂金（可抵簽約金）、簽約金 7%、鋼骨結構完成 3%（第一期）、10 樓板完成 3%（第二期）、頂樓板完成 2%（第三期）、取得使用執照 5%（第四期）等自備款，及銀行融資 80%（交屋完成款）之貸款，顯示除訂金、簽約金外，買方需依工程進度付款，致其驗收時，買方已無法就驗收瑕疵依契約第 14 條約定，於自備款中主張保留房地總價款 5%作為交屋保留款以維權益，是系爭契約不符合預售屋契約應記載事項之規定，洵堪認定。訴願人雖主張係待消費者確認並複驗預售屋後再行通知銀行撥款房地總價 80%之交屋保留款，惟預售屋契約應記載事項規定之交屋保留款應於自備款中保留，不得以貸款充當交屋保留款，揆諸內政部 112 年 1 月 17 日函釋意旨自明，業如前述；訴願主張，自難採之而對其為有利之認定。另查平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定明定，銷售預售屋者使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋契約應記載事項規定，由直轄市、縣（市）主管機關逕予處罰，並無應先通知改正始得處罰之規定。本件系爭契約係訴願人於 113 年 9 月 3 日簽訂者，為訴願人使用之契約，原處分機關依前揭規定處以罰鍰，並無違誤。至備查辦法第 7 條第 5 項，乃關於主管機關發現銷售預售屋者報請備查之契約，不符合預售屋契約應記載事項之處置規定，與本件係銷售預售屋者已使用之契約不符合預售屋契約應記載事

項之情形有所不同，依備查辦法第 7 條第 7 項規定，本件仍應適用平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定處罰。訴願主張，應有誤解，不足採據。從而，本件原處分機關依前揭規定處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人申請調查證據、傳喚人員進行事實釐清一節，經審酌原處分機關作成原處分所憑事證已臻明確，核無必要，併予敘明。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）