

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

臺南市大台南不動產開發公會
日期：105. 7. 19
105年度收文 字號 第0353號

檔 號：
保存年限：

全聯	105年 7月 14日
不動產	第 10304 號
收文	

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蘇貴香

聯絡電話：04-22502157

傳真：04-22502372

電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

105. 7. 19
文號：No 105091

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年7月14日

發文字號：內授中辦地字第1051353946號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(301000000A10513539460-1.pdf)

主旨：關於企業經營者以個別磋商方式修改定型化契約應記載及不得記載事項內容之適法性疑義1案，請轉知轄內不動產相關業者及其公會，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳行政院消費者保護處105年7月11日院臺消保字第1050169280號函辦理，並檢送該函影本1份。
- 二、不動產經紀業、不動產開發業等企業經營者以個別磋商方式修改不動產委託銷售、預售屋買賣、成屋買賣、預售停車位買賣、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項內容之適法性，請依上開行政院消費者保護處函示辦理。

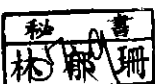
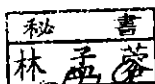
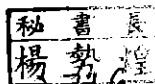
正本：各直轄市、縣（市）政府、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(10049臺北市中正區北平東路20號7樓)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(11083臺北市信義區忠孝東路5段508號26樓)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(10688台北市大安區安和路1段29號8樓)

副本：本部地政司(不動產交易科) 105-02-14
15號:57章

擬：網站公告

電郵周知會員

第1頁，共1頁



檔 號：

保存年限：

行政院消費者保護處 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國105年7月11日

發文字號：院臺消保字第1050169280號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關企業經營者以個別磋商方式修改定型化契約應記載及不得記載事項內容之適法性疑義，說明如下，請查照。

說明：

一、按法務部95年9月21日法律字第0950035512號函「消費者保護法(下稱消保法)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。』，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」，合先敘明。

二、鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度之保障，倘容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載及不得記載事項內容淪為具文之虞。為此前行政院消費者保護委員會「消費者保護法專案研究小組第63次會議」乃決議「業者若以事先預擬之空白契約條款，

內政部地政司



1051353946

105/7/11



主張係屬個別磋商條款排除主管機關應記載及不得記載事項之效力為不適法」。準此，固然消保法第15條雖規定「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」然應為目的性限縮解釋，意即「定型化契約條款」內容倘較「個別磋商條款」之約定，更不利消費者時，始有適用餘地；反之，「定型化契約條款」內容，倘較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於磋商契約條款時所不知之情形，自仍應以「定型化契約條款」之內容，作為雙方權利義務關係之依據。

三、至企業經營者是否利用消費者不知，而藉由個別磋商之方式減輕自己責任，獲取不當之契約利益，仍請主管機關於個案中參酌前開說明，本諸職權判斷處理。

正本：內政部地政司

副本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

105/09/02