

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

大台南不動產開發公會
日期: 108.11.19
108年度收文字號第0622號

檔號:
保存年限:

全聯 108年11月1日
不動產
收文 第12429號

內政部 函

地址: 40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人: 葉秋容

聯絡電話: 04-22502127

傳真: 04-22502372

電子信箱: lily@land.moi.gov.tw

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108年11月18日

發文字號: 台內地字第1080146784號

速別: 普通件

密等及解密條件或保密期限:

附件: 如說明一 (301000000A108014678400-1.pdf)

主旨: 關於貴公司函詢預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項得否約定賣方不需提供任何履約擔保機制疑義1案, 請查照。

說明:

- 一、依據行政院消費者保護處108年11月13日院臺消保字第1080037867號函(如附件)辦理, 暨復貴公司108年11月7日中信託字第10871015362號函。
- 二、本案預售屋買賣契約由買賣雙方另行加註「買方同意賣方不需提供任何履約保證或相關機制」, 係以個別磋商條款排除預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項, 咸認有損及消費者權益, 並危害不動產交易安全之情事, 依消費者保護法第17條第4項規定, 該條款無效, 雙方權利義務關係仍應回歸預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定, 由企業經營者提供「履約擔保機制」。

正本: 台中商業銀行股份有限公司

副本: 各直轄市政府地政局、各縣市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合

會(均含附件)

電 2019/11/10 文
交 10:59 換 章

裝

訂



線



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

發文日期：中華民國108年11月13日

發文字號：院臺消保字第1080037867號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「履約擔保機制」疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部108年11月12日台內地字第1080145999號函。
- 二、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。
- 三、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。準此，消費者保護法第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。」應

內政部



1080146784

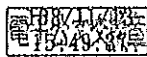
108/11/13

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，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。

- 四、本案台中商業銀行股份有限公司所詢預售屋買賣契約由買賣雙方另行加註「買方同意賣方不需提供任何履約保證或相關機制」一案，係以個別磋商條款排除預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，咸認有損及消費者權益，並危害不動產交易安全之情事，依消費者保護法第17條第4項規定，該條款無效，雙方權利義務關係仍應回歸預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定，由企業經營者提供「履約擔保機制」。

正本：內政部

副本：



訂

線