

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

408

臺中市南屯區大墩路693號4樓

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段
99號

承辦人：謝明謙

電話：(04)22289111#23703

傳真：(04)22259509

電子信箱：andy0416@taichung.gov.tw

受文者：臺中市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國104年5月13日

發文字號：府授法消字第1040103299號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部104年5月5日內授中辦地字第1040413308號函、行政院消保處103年9月20日院臺消保字第1030056569號函

臺中市不動產開發公會	
收	104. 5. 15 (日期)
文	第 296 號

主旨：函轉內政部有關預售屋買賣定型化契約應記載事項中關於「交屋保留款」之函釋，如附件，請查照辦理。

說明：

- 一、依行政院消費者保護處103年9月26日院臺消保字第1030056569號函及內政部104年5月5日內授中辦地字第1040413308號函辦理。
- 二、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，係屬對於消費者權益之最低限度之保障事項，不容許當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，因此對於消保法第15條規定作目的性限縮解釋，故建商不得利用消費者之不知，藉由個別磋商之方式，修改降低預售屋買賣定型化契約中交屋保留款之額度（應記載事項原規定為房地總價之5%），來獲取不當之契約利益，否則將有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載事項之內容淪為空談之虞，並不符合消保法第17條第1項之立法目的。
- 三、另地主與建商合建之預售屋買賣，因消保法規定所稱之企業經營者，解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或「個人」，故地主仍得為消保法所

稱之企業經營者，預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點關於買方有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於賣方完成修繕並經雙方複驗合格後支付之規定，不論契約是否拆分為房屋及土地，建商及地主均受該規定之規範。

四、未按，如預售屋買賣之企業經營者仍未依前揭函釋與消費者簽訂定型化契約，則得依本市消費者保護自治條例第6條第1項規定：「企業經營者使用定型化契約時，應符合誠實信用與平等互惠原則，並依中央主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項辦理，且應給予消費者合理審閱期間。」及同條例第32條規定：「企業經營者違反第6條第1項規定，執行機關應限期改正，收回貨品，退還消費者所繳價款，屆期不改正者，得處新臺幣3萬元以上10萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」處理。

五、副本抄送本府地政局，請適時向建商宣導，並將上開二函釋內容納為預售屋定型化契約稽查事項，除就遲未改善之業者依前開規定處罰外，亦可適時公布稽查結果等消費資訊，以利消費者購屋之參考，確保其合理消費之權益。

正本：臺中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中縣不動產開發商業同業公會、富家興建設有限公司、親家建設股份有限公司、鴻山建設有限公司、佳福建設股份有限公司、僑邑建設股份有限公司、舜元建設股份有限公司、寶山來建設有限公司、和峻建設股份有限公司、明產建設股份有限公司、鼎川建設股份有限公司、富宇建設股份有限公司、敬益建設股份有限公司、和宜建設股份有限公司、巽揚建設有限公司、青成建設股份有限公司、昂峰建設股份有限公司、盛亞建設股份有限公司、博仁建設股份有限公司、登陽建設有限公司、侑信開發實業有限公司、仁山開發企業股份有限公司、鵬程開發有限公司、成虹建設股份有限公司、振昇建設股份有限公司、帝璽建設有限公司、通隆建築開發股份有限公司、瑞漢建設股份有限公司、立沅實業有限公司、寶順興建設股份有限公司、豐邑建設股份有限公司、晶品建設公司、太子建設開發股份有限公司、德光建設股份有限公司、廣頤建設有限公司、德鑫建設股份有限公司、虹府建設實業有限公司、國雄興業股份有限公司、冠宇建設有限公司、營廣建設有限公司、佳泰建設股份有限公司、櫻花建設股份有限公司、亨都建設股份有限公司、萬泰雍建設股份有限公司、昌祐建設有限公司、創健建設股份有限公司、大城建設股份有限公司、尚善建設有限公司、潤紘不動產開發有限公司、懋榮建設股份有限公司、和築建設股份有限公司、勝

美建設股份有限公司、辰嘉建設股份有限公司、德邑建設股份有限公司、品順建設股份有限公司、鄉林建設事業股份有限公司、洛克開發建設股份有限公司、馨雅建設有限公司、安城開發實業股份有限公司、巨匠建設事業有限公司、精銳建設股份有限公司、總太地產開發股份有限公司、昇群建設有限公司、新緯建築開發股份有限公司、同興協記建設股份有限公司、藍鵲建設股份有限公司、慶橋建設股份有限公司、裕國冷凍冷藏股份有限公司、總財建設實業股份有限公司、悅騰建設股份有限公司、豐謙建設股份有限公司、國泰建設股份有限公司台中分公司、睿星建設有限公司、寶運建設有限公司、元太利開發有限公司、國聚建設有限公司、總圓建設股份有限公司、采庭建設有限公司、泉宇建設股份有限公司、翔鑫建設股份有限公司、國雄建設股份有限公司、德金建設股份有限公司、林鼎實業股份有限公司、茂美洋建設股份有限公司、國敬建設有限公司、泉佑開發有限公司

副本：臺中市政府地政局(含附件)



市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權法制局局長決行

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

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國104年5月5日
發文字號：內授中辦地字第1040413308號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於地主與建商合建之預售屋買賣「交屋保留款」有無定型化契約應記載事項之適用1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府104年4月14日府授法消字第1040083829號函。
- 二、按消費者保護法（以下簡稱消保法）第2條第2款規定：「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。」又參照行政院消費者保護委員會（組改後為行政院消費者保護處）99年7月19日消保法字第0990006450號函示，上開消保法規定所稱之企業經營者，解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人，是以地主與建商合建之預售屋，縱地主與建商分別與買方訂定土地及房屋預售契約，該地主亦得為消保法所稱之企業經營者。另預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第13點（驗收）第2項規定：「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5%作為交屋保留款，於完成修

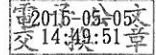
消費者保護官發文：104/05/05



繕並經雙方複驗合格後支付。」所稱交屋保留款，應指買方於自備款部分保留房屋及土地總價5%款項。爰不論契約是否拆分為房屋及土地，其交屋保留款數額，仍應受預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規範（本部101年4月23日內授中辦地字第1016033891號函示參照）。

正本：臺中市政府

副本：各直轄市、縣（市）政府、本部法規委員會、地政司【不動產交易科】



裝

訂

線

行政院消費者保護處 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳 真：02-23417296
聯 絡 人：陳世元
電 話：02-33567839



受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國103年9月26日
發文字號：院臺消保字第1030056569號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建設公司以個別磋商方式修改預售屋買賣定型化契約，降低交屋保留款額度，是否抵觸消費者保護法一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府103年9月23日府授法消字第1030188937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」。
- 三、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，係屬對消費者權益之最低限度之保障事項，倘容許當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契



消費者保護官發文:103/09/26



1030194220

無附件



裝

訂

線

約條款，有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載事項之內容淪為空談之虞。準此，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」會議亦採認：「業者若以事先預擬部分空白之契約條款，主張係屬個別磋商條款排除主管機關應記載事項之效力為不適法」。

另參酌消保法第4條企業經營者應提供消費者「充分與正確資訊」之立法意旨，似對消保法第15條作目的性限縮解釋，意即「定型化契約條款」之內容，倘較「個別磋商條款」之約定，更不利於消費者時，始有適用餘地；反之，「定型化契約條款」之內容，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，作為雙方權利義務之依據。

四、本案中建商是否係利用消費者之不知，而藉由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，仍請貴府參照前開說明及具體個案事實，本諸權責判斷處理。

正本：臺中市政府

副本：內政部地政司

