正 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產建築開發公會
收文字號第0529號
日期：115.11.12

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：林宥呈
電話：06-3901209
傳真：06-2982768
電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會
發文日期：中華民國115年11月9日
發文字號：南市地籍字第1151597127號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項適用對象疑義1案，詳如說明，請貴會轉知所屬知悉並依規定辦理，請查照。

說明：

訂

一、依據消費者保護法第17條規定：「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。」、同法第2條規定略以：「本法所用名詞定義如下：…二、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。三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。四、消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。…七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。」及同法第56-1條規定：「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺

線

幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」，合先敘明。

二、中央主管機關內政部為規範成屋交易市場秩序，保護消費者權益，訂有「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，按上開規定係為預防消費糾紛，而訂定企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，倘企業經營者銷售成屋與消費者簽定之買賣契約書，即受有上開規定所規範，其企業經營者委由不動產經紀業者居間、企劃或代理相關業務者亦同。

三、另倘不動產經紀業非受企業經營者委託，從事成屋買賣之居間或代理業務者，雖非屬上開規定規範之範圍，惟本於保護消費者權益之目的，參酌成屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項等相關規定並簽定成屋買賣契約書者，亦無不妥，尚符前開規定之立法目的。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行