

建設公司所提供預售屋買賣定型化契約是否抵觸消費者保護法第17條乙案

發文機關：行政院消費者保護委員會

發文字號：行政院消費者保護委員會 97.03.20. 消保法字第0970002207號

發文日期：民國97年3月20日

主旨：建設公司所提供預售屋買賣定型化契約是否抵觸消費者保護法第17條乙案，本會意見如說明，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部97年 3月11日內授中辦地字第0970042605號函。
- 二、按消費者保護法（以下簡稱消保法）第15條規定：「定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效。」「定型化契約條款」，既為企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類型契約之用，所提出預先擬定之契約條款，故性質上，係一般、通用之契約內容；而「個別磋商條款」，則為契約當事人個別磋商而合意之契約條款。惟雙方當事人就其個別契約，經磋商後，而約定其內容之全部或一部者，如該約定與企業經營者一方使用之定型化契約條款相抵觸者，自應依當事人之意思，優先適用個別磋商之約定，此乃消保法第15條揭示「個別磋商條款優先定型化契約條款」之緣由也。
- 三、惟如「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，有利於消費者，而使用「定型化契約條款」之企業經營者明知該消費者不知是項情事者，究應如何處理？不無疑義。理論上，固得適用消保法第15條規定，仍優先適用個別磋商條款；或由消費者依錯誤或被詐欺之規定，而撤銷契約。然參酌消保法第 4條所定，企業經營者有提供消費者「充分與正確資訊」之義務，及消保法第11條之1 第 2項但書、同法施行細則第12條但書之立法精神，似應對消保法第15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適用餘地，故如「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於為該約定時所不知者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。蓋此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有違背，自不值保護。（參閱詹森林著，定型化契約之基本問題—以信用卡為例，收錄於氏著民事法理與判決研究（三），元照出版，2003年 8月初版，頁 4-12）
- 四、另依消保法第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，而由中央主管機關依據上開授權規定，公告特定行業之定型化契約應記載或不得記載之事項，依同法條第 2項規定，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款為無效。如前所述，於企業經營者所定「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，有利於消費者而為該約定時所不知者時，尚且應對消保法第15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適用餘地；則中央主管機關依前述消保法授權，公告特定行業之定型化契約應記載或不得記載事項之內容，如較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而為消費者於為該約定時所不知者，自仍應以中央主管機關所公告之「定型化契約應記載或不得記載事項」之內容，為雙方權利義務之依據，始足以保障消費者之權益。準此，貴部所詢事項，仍請參照前揭說明及具體個案事實，本諸權責判斷處理。

