

關於地主與建商合建之預售屋，其土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用疑義乙案

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 99.07.19. 消保法字第0990006450號

發文日期：民國99年7月19日

主旨：關於地主與建商合建之預售屋，其土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴部99年 7月 1日內授中辦地字第0990724840號函。
- 二、按「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」、「定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約」、「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（第 1項）。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之（第 2項）。」、「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用（第 1項）。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容（第 2項）。」分別為消費者保護法（以下稱消保法）第 2條第 2款、第 9款、第17條及消保法施行細則第15條所明定。
- 三、次按本法第 7條所稱之企業經營者，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；其為團體組織者，除為公權力行使機關外，無論其為公營或私營均屬之。而房地之出售行為，其法律性質殆可歸類為私法上之買賣，不因其房地屬性而有差異。如行政機關以出售房地為其經常性業務，其法律地位與私人並無二致，縱兼有行政上之任務而非以營利為其目的者，揆諸消保法第 2條及同法施行細則第 2條規定，似仍應認屬企業經營者。從而其與消費者間存有消費關係，應受消保法之規範，為本會85年10月21日台85消保法字第 01241號函及86年12月 2日台86消保法字第01334 號函所明示。
- 四、貴部函詢「如屬土地與建商合建之預售屋，土地部分之預售契約有無預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用」一節，仍請貴部參照前揭規定及函示斟酌具體個案事實，本諸權責判斷處理。