

有關不動產委託銷售定型化契約應記載事項第六點受託人之義務（七）規定疑義一案

發文機關：行政院消費者保護處

發文字號：行政院消費者保護處 103.08.18. 院臺消保字第1030048422號

發文日期：民國103年8月18日

主旨：有關不動產委託銷售定型化契約應記載事項第六點受託人之義務（七）規定疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴部 103年 8月12日內授中辦地字第1036036919號函。

二、「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及不得記載之事項。」消費者保護法（下稱消保法）第17條第 1項訂有明文。是以，貴部為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，依前開規定公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂約之準據。「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。」、「企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」消保法第17條第 2項、第 3項亦訂有明文，核先敘明。

三、經查，為預防消費糾紛，保護消費者權益，並落實定型化契約之公平化，中央主管機關依據消保法第17條第 3項規定，有查核企業經營者使用之定型化契約之權限。另參消保法修正草案第56條之 1規定，亦已賦予中央主管機關針對企業經營者所自訂之定型化契約條款，如有違反中央主管機關所公告之應記載及不得記載事項者，有處以行政罰鍰之權限。準此，貴部所詢「查核權限」之疑義事項，在解釋上似應包括對企業經營者使用之定型化契約條款效力之認定。至來函所指21世紀不動產及中信房屋所使用之不動產專任委託契約書之契約條款，是否確有違反應記載及不得記載事項，仍請貴部本諸職權逕為認定，惟仲介業者若有不同見解，自仍得訴請法院依個案認定該定型化契約條款之效力。