

發文字號：行政院消費者保護處 110.06.02 院臺消保字第 1100176359 號函

發文日期：民國 110 年 06 月 02 日

要 旨：有關「平均地權條例」與「消費者保護法」交互適用疑義

主 旨：有關「平均地權條例」與「消費者保護法」交互適用疑義一案，復如說明，請查照。

說 明：一、復貴部 110 年 4 月 30 日台內地字第 1100262403 號函。

二、有關「平均地權條例」與「消費者保護法」（以下簡稱消保法）交互適用疑義，事涉預售屋買賣契約書「備查」及「查核」實務運作，影響層面廣泛，為避免後續執行發生爭議，經徵詢本院法規會，謹提供意見如下：

- (一) 「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」消保法第 56 條之 1 訂有明文。是以，倘其他法律另訂有處罰規定者，即應優先於消保法前揭規定適用。
- (二) 「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」本（110）年 1 月 27 日修正公布之平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項亦訂有明文。是以，前揭平均地權條例規定應屬消保法第 56 條之 1 所定之「法律另有處罰規定」之情形，故應優先於消保法第 56 條之 1 適用。
- (三) 建商所使用之預售屋買賣契約書內容不符「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定者，經直轄市、縣（市）主管機關援引平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定加以處罰後，倘再行援用消保法 56 條之 1 規定命限期改正或裁處罰鍰，法制上有欠合妥。
- (四) 直轄市、縣（市）主管機關依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項按戶（棟）進行裁罰後，倘有限期改正之必要，允宜參酌法務部 110 年 4 月 26 日法律字第 11003504850 號函說明三（二）「如法律僅規定有『處罰』之種類及罰則，未同時定有『限期改善（

正)』之規定者，行政機關於裁處時，應善用行政指導方式（行政程序法第 165 條），告知當事人可改善（正）之內容，以引導當事人為改善（正）之行為，促其遵守法律規定。」意旨辦理。又裁處後經命限期改善，仍未改善，後續違法行為係另一行為，仍應依特別法規定處罰之。

- (五) 故經直轄市、縣（市）主管機關裁處及命限期改善（正），而屆期仍未改善（正），仍以不符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之契約書從事銷售行為者係另一行為，仍應依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定處罰之。