

有關建設公司以個別磋商方式修改預售屋買賣定型化契約，降低交屋保留款額度，是否抵觸消費者保護法一案

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 103.09.26. 院臺消保字第1030056569號

發文日期：民國103年9月26日

主旨：有關建設公司以個別磋商方式修改預售屋買賣定型化契約，降低交屋保留款額度，是否抵觸消費者保護法一案，復如說明，請查照。說明：

一、復貴府 103年 9月23日府授法消字第1030188937號函。

二、按法務部95年 9月21日法律字第0950035512號函：「消費者保護法（下稱消保法）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，係由中央主管機關依據上開規定授權公告特定行業之契約應記載或不得記載事項，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款無效。準此，該公告係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規命令」。

三、中央主管機關依據消保法第17條第 1項規定公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益之最低限度之保障事項，倘容許當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載事項之內容淪為空談之虞。準此，前行政院消費者保護委員會「消費者保護法專案研究小組第63次會議」會議亦採認：「業者若以事先預擬部分空白之契約條款，主張係屬個別磋商條款排除主管機關應記載事項之效力為不適法」。另參酌消保法第 4條企業經營者應提供消費者「充分與正確資訊」之立法意旨，似對消保法第15條作目的性限縮解釋，意即「定型化契約條款」之內容，倘較「個別磋商條款」之約定，更不利於消費者時，始有適用餘地；反之，「定型化契約條款」之內容，倘較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於磋商契約條款時所不知之情形，自仍應以「定型化契約條款」之內容，作為雙方權利義務之依據。

四、本案中建商是否係利用消費者之不知，而藉由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，仍請貴府參照前開說明及具體個案事實，本諸權責判斷處理。