

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
承辦人：蘇貴香
電話：04-22502157
電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw
傳真：04-22502372



受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國103年08月25日
發文字號：內授中辦地字第1036004164號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：關於不動產委託銷售契約書審閱權條款得否以定型化條款供消費者選擇行使疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處103年7月2日院臺消保字第1030038826、及同年8月11日同字第1030047018號函辦理，兼復貴府103年6月24日府地價字第1030148182號函。
- 二、按行政院消費者保護委員會（組改後行政院消費者保護處）99年7月15日消保法字第0990006937號函釋意旨，企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄定型化契約之審閱權，判決實務傾向於認定此種定型化拋棄權利條款對消費者顯失公平，不生效力；惟消費者倘於簽訂契約「前」確已瞭解契約內容，而自願提前簽訂契約者，判決實務有承認此種情形係屬消費者對自身權利之拋棄，尚非法所不許。又按審閱期間制度之立法意旨在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙或急迫間，未仔細閱讀契約條款，而不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，其規範重點應在於保

地價科 收文:103/08/25



1030166150

無附件



障消費者確有充分審閱定型化契約條款之權利。

三、本案台灣房屋提供之不動產專任委託銷售契約書之契約審閱期，以定型化契約條款約定「依據內政部公告：本契約書審閱期間至少為3日。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人於簽立本契約時：業已行使契約審閱期權利，並充分瞭解契約內容。業已當場充分瞭解契約內容，無需另行攜回審閱。貴客簽署：」依上開說明第2種選項已使消費者無從行使審閱權，自為法所不許。至於第1種選項消費者攜回審閱日期未明，有違本部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載事項第1點（契約審閱期間）規定。是以不動產委託銷售契約書審閱權條款不得以上開方式供消費者選擇行使。

正本：桃園縣政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣市政府（桃園縣政府除外）、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會[10049臺北市中正區北平東路20號7樓]、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會[11083台北市信義區忠孝東路5段508號26樓]、本部法規委員會、地政司【不動產交易科】

電2011-02-25文
交11換:52章