

宜蘭縣不動產開發商業同業公會

法令提醒

110.11.3

涉關法規：「預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款」。

爭議：行政院消保處函詢內政部「**付款條件及方式**」適用
範疇疑義。

(四) 買方違反有關「**付款條件及方式**」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__ (最高不得超過百分之十五) 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

內政部回覆：係指**第9點第2項規定**(詳見：內政部110.9.28台內地字第1100134912號函復行政院消費者保護處)

買方如逾期二個月或逾使用執照核發後 1 個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

檔 號：
保存年限：

行政院消費者保護處 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國110年10月18日

發文字號：院臺消保字第1100189913號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：行政院消費者保護處1100917函.pdf、內政部1100928函.pdf（請至
<http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：2116）
(2905394_1100189913-0-0.pdf、2905394_1100189913-0-1.pdf)

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項第24點第4款「付款條件及方式」適用範圍疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、按「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」預售屋買賣定型化契約應記載事項（以下簡稱應記載事項）第24點「違約之處罰」第4款訂有明文，合先敘明。
- 二、交易實務上，建商常有將消費者違反所有與「貸款」有關之約定（例如：貸款所須文件之提供）或消費者未繳納其他費用（例如：規費、代辦費等）均視為買方違反「付款條件及方式」，直接勾稽適用前揭規定認定消費者違約，進而向消費者主張解除契約及高額違約金之情形。惟查，應記載事項各該點標題，並無以「付款條件及方式」為名者，故所謂違反「付款條件及方式」之概念未臻明確。
- 三、前揭爭議案經本處函詢內政部，獲致回復略以「旨揭應記載事項第24點違約之處罰，其中第4款買方違反有關『付款條件及方式』之規定，係指上開第9點第2項規定，買方逾期2



裝

訂

線

個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳之情形。」。是以，惠請貴機關(地政局處)於辦理預售屋買賣契約書備查及查核作業時，參酌前揭規定進行審認，以維護消費者權益。

四、隨文檢附本處110年9月17日院臺消保字第1100186823號函及內政部110年9月28日台內地字第1100134912號函供參。

正本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

副本：內政部地政司

行政院消費者保護處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：

發文日期：中華民國110年9月17日

發文字號：院臺消保字第1100186823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：惠請貴部協助釐清預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24點第4款「付款條件及方式」之定義及適用範疇，請查照。

說明：

- 一、按「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（以下簡稱應記載及不得記載事項）第24點「違約之處罰」第4款訂有明文，合先敘明。
- 二、交易實務上，建商所使用之預售屋買賣契約書中，多有將所有與「貸款」有關之內容（例如：貸款約定及貸款撥付等）均視為「付款條件及方式」者。是以，當消費者有違反「貸款」相關規定之情事時，不論情節輕重，均勾稽適用前揭應記載及不得記載事項規定認定消費者違約，進而向消費者主張解除契約及高額違約金之情況屢見不鮮。
- 三、惟查，應記載及不得記載事項各該點標題，並無以「付款條件及方式」為名者，故所謂違反「付款條件及方式」之

概念似未臻明確。建請貴部釐清「付款條件及方式」之定義及適用範疇，以減少實務認定爭議，並保障消費者權益。

正本：內政部

副本：

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段
503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：行政院消費者保護處

發文日期：中華民國110年9月28日

發文字號：台內地字第1100134912號

速別：普通件

密等及解密條件或保存期限：

附件：

主旨：關於本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第24點第4款「付款條件及方式」適用疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴處110年9月17日院臺消保字第1100186823號函。
- 二、按旨揭應記載事項第9點逾期付款之處理方式規定：「買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，……。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。……」是以，旨揭應記載事項第24點違約之處罰，其中第4款買方違反有關「付款條件及方式」之規定，係指上開第9點第2項規定，買方逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳之情形。

正本：行政院消費者保護處

副本：

