正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市東區中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年10月19日
發文字號：府地價字第1105335041號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送行政院消費者保護處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」適用範圍疑義一案函影本1份供參，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據行政院消費者保護處110年10月18日院臺消保字第1100189913號函辦理。

訂

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

線

收文 字號 206
收文 日期 110年10月22日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

電子收文

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：嘉義市政府

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）

裝

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。

訂

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。

線

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

1105335041

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

1105335041