

關鍵詞：定型化契約（共6篇文章）

生成時間：2025-05-01 14:27:37

定型化契約條款顯失公平與違反平等互惠原則, 曾榮耀老師

文章編號：912664

發布日期：2024/10/22

其他關鍵詞：誠信原則，平等互惠，消費者

文章資訊

- 文章編號：912664
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/10/22
- 關鍵詞：定型化契約、誠信原則、平等互惠、消費者
- 爬取時間：2025-02-02 20:16:06
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912664>)

內文

根據消費者保護法第12條規定，定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：

•（一）違反平等互惠原則者。企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則（消保§11）。而定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則（消保施§14）：

1. 當事人間之給付與對待給付顯不相當者。例如：企業經營者未有任何優惠卻要消費者自負貨物瑕疵責任。
2. 消費者應負擔非其所能控制之危險者。例如：負擔天氣因素不出旅遊團之風險。
3. 消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。例如：違約賠1,000倍。
4. 其他顯有不利於消費者之情形者。例如貨物售出一概不退還。

- （二）條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。例如：貨物售出一概不退還。
- （三）契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。例如：免除企業經營者違約責任。

定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之（消保施 § 13），亦即仍需個案作綜合判斷。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不構成定型化契約條款之情形, 曾榮耀老師

文章編號: 912241

發布日期: 2024/08/27

文章資訊

- 文章編號: 912241

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/08/27

- 關鍵詞: 定型化契約

- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912241>)

內文

定型化契約條款指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用, 所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面, 其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者, 亦屬之。(消保 § 2)

下列情形屬於「不構成」定型化契約條款, 亦即消費者可選擇是否願意遵守, 倘若願意即得主張該條款仍構成契約之內容而受到限制:

- (一) 企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容; 明示其內容顯有困難者, 應以顯著之方式, 公告其內容, 並經消費者同意者, 該條款即為契約之內容(消保 § 13 I)。亦即未明示者, 不構成契約內容。
- (二) 定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者, 該條款不構成契約之內容。(消保 § 14)
- (三) 定型化契約條款因字體、印刷或其他情事, 致難以注意其存在或辨識者, 該條款不構成契約之內容。(消保施 § 12)
- (四) 企業經營者與消費者訂立定型化契約前, 應有三十日以內之合理期間, 供消費者審閱全部條款內容(消保 § 11-1 I)。違反規定者(亦即給予不合理、太倉促之審閱期間), 其條款不構成契約之內容(消保 § 11-1 III)。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

消費者保護法有關定型化契約條款無效之情形, 曾榮耀老師

文章編號: 912197

發布日期: 2024/08/13

其他關鍵詞: 消費者保護法, 誠信原則, 個別磋商, 審閱權利

文章資訊

- 文章編號: 912197
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/08/13
- 關鍵詞: 定型化契約、消費者保護法、誠信原則、個別磋商、審閱權利
- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912197>)

內文

依據消費者保護法規定, 有下列情形, 定型化契約「條款」無效:

- (一)
定型化契約中之條款違反誠信原則, 對消費者顯失公平者, 無效。(消保 § 12)
- (二) 定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者, 其抵觸部分無效。(消保 § 15)
- (三) 違反中央公告之定型化契約, 其定型化契約條款無效。(消保 § 17 IV)
- (四)
企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利者, 無效。(消保 § 11-1)

至於定型化契約中之定型化契約條款, 全部或一部無效或不構成契約內容之一部者, 除去該部分, 契約亦可成立者, 該契約之其他部分, 仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者, 該契約全部無效。(消保 § 16)

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 曾榮耀老師

文章編號: 909412

發布日期: 2023/10/24

其他關鍵詞: 預售屋, 信託

文章資訊

- 文章編號: 909412
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/10/24
- 關鍵詞: 預售屋、定型化契約、信託
- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909412>)

內文

各位同學好

在前一陣子爛尾樓風波下, 不動產經紀人考試要特別注意, 有關預售屋的履約擔保機制。

首先, 依照消費者保護法第17條規定, 中央主管機關為預防消費糾紛, 保護消費者權益, 促進定型化契約之公平化, 得選擇特定行業, 擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項, 報請行政院核定後公告之。其中, 應記載事項, 依契約之性質及目的, 其內容得包括「預付型交易之履約擔保」。

而根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」, 履約擔保機制如下:

• (一) 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

換言之, 指建商將自有資金、貸款資金與預售收入信託, 並由信託業者按進度撥款。然而, 實務上有將款項花太多在同建案之廣告銷售上, 以致於未掌控好時, 會造成後期工程款不足而形成爛尾情形。此外, 由於建商是將建案土地向銀行設定抵押貸款放入專戶, 因而其受償順位會優先於預售屋的消費者, 當後續爛尾時, 亦有債權人順位問題, 消費者可能拿不回所付款項。

• (二) 價金返還之保證

本預售屋由某金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

換言之，此方式是將消費者的預售款項都存進專戶，必須等到確定交屋才會撥款給建商，因而建商如爛尾倒閉，則款項將由金融機構全部返還給消費者，屬於對消費者最有保障之機制。惟實務較少採用。

- (三) 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由某金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

其中，信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

換言之，此機制是將預售款項信託，並於工程實際開始後方按工程進度動撥，亦即動用範圍較不動產開發信託限縮，有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用外，不得供作其他用途，故不包括管銷費用，而較不會有不動產開發信託花費過多於廣告銷售上之問題。然而，仍然會發生消費者所繳價金，於工程初期即動用支出所剩不多，後續如建商倒閉，消費者能拿回來的錢相對有限。

- (四) 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之某公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

- (五) 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之某公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之某公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

定型化契約條款無效與不構成, 曾榮耀老師

文章編號: 905810

發布日期: 2022/10/18

其他關鍵詞: 不構成契約

文章資訊

- 文章編號: 905810
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/10/18
- 關鍵詞: 定型化契約、不構成契約
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905810>)

內文

依消費者保護法規定，有關定型化契約條款「無效」、「不構成」之相關規定，茲整理如下：

- 一、定型化契約條款無效
- (一) 意義

指該條款自始無效，即使消費者認同。

- (二) 情形
 1. 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。(消保 § 12)
 2. 定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效。(消保 § 15)
 3. 違反中央主管機關公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。(消保 § 17)
 4. 企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容權利者，無效。(消保 § 11-1)
- 二、不構成定型化契約條款
- (一) 意義

消費者得主張不構成契約內容，即該條款視為不存在，消費者可不受其拘束。惟該條款如經消費者同意，仍屬有效，需受限制。

- (二) 情形

1. 形式上異常條款：定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。(消保 § 14)

2. 實質上異常條款：定型化契約條款因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。(消保施 § 12)

3. 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容(消保 § 11-1)，非當事人間契約關係不成立或無效。

- 三、整份定型化契約效力

定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。(消保 § 16)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

定型化契約不得記載事項, 曾榮耀老師

文章編號: 413223

發布日期: 2018/09/06

其他關鍵詞: 定型化契約不得記載事項, 不得記載事項

文章資訊

- 文章編號: 413223
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/09/06
- 關鍵詞: 定型化契約不得記載事項、不得記載事項、定型化契約
- 爬取時間: 2025-02-02 20:37:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413223>)

內文

各位同學好

經紀人考試再2個月左右就要到來, 今日專欄為各位要考經紀人的同學, 整理一下有關以下四個容易搞混且需要準備的「定型化契約不得記載事項」, 總複習會教各位口訣~

- 一、房屋租賃定型化契約不得記載事項
 1. 不得約定拋棄審閱期間。
 2. 不得約定廣告僅供參考。
 3. 不得約定承租人須繳回契約書。
 4. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
 5. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
 6. 不得約定應由出租人負擔之稅賦, 若較出租前增加時, 其增加部分由承租人負擔。
 7. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者, 不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
 8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

• 二、成屋買賣定型化契約不得記載事項

1. 不得約定拋棄審閱期間。
2. 不得約定廣告僅供參考。
3. 不得約定買方須繳回契約書。
4. 不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
5. 不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
6. 不得約定請求超過民法第二百零五條所定百分之二十年利率之利息。
7. 不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

• 三、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

1. 不得約定廣告僅供參考。
2. 不得約定買方須繳回原買賣契約書。
3. 出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
4. 不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
5. 不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
6. 附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。
7. 不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

• 四、住宅租賃契約不得約定事項(配合租賃住宅市場發展及管理條例)

1. 不得約定廣告僅供參考。
2. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
3. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
4. 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
5. 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
6. 不得約定承租人須繳回契約書。
7. 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
8. 不得約定違反強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下