

摘 要

本文說明消費者保護法及其施行細則關於定型化契約條款規定之內容，並以交易最頻繁、爭議最常見之預售屋買賣為例，探討上開規定在實務上之適用情形。

依消費者保護法及其施行細則之規定，對於定型化契約條款，應由四方面加以規範，以維護相對人之正當利益：①定型化契約條款應明示予相對人或使其可得而知，始成為雙方當事人契約之內容；②定型化契約條款有疑義時，應為有利於相對人之解釋；③定型化契約條款符合誠實信用原則，始具有拘束相對人之效力；④行政機關應公告定型化契約條款之應記載或不得記載事項，並隨時查核定型化契約條款之內容，以防止企業經營者使用不當之條款。

關預售屋定型化契約，下列條款係違反誠實信用原則，依消保法第十二條規定，應屬無效：①買受人應繳回合約書原本；②房屋之廣告及其宣傳品僅供參考之用；③出賣人得逕行變更設計，買受人不得異議；④買受人違約時，出賣人得沒收全部已付價金。