

彰化縣地政士公會會刊 第222期 (網路版)

目 錄

98年10月出刊

☆ 專題論述

購買半成屋是否就無契約審閱期？ (文/劉孟錦律師. 楊春吉)-----1

☆ 會務日誌

九月份-----3

☆ 壽星大發


十月份壽星生日快樂-----7

☆ 98年9月物價總指數

-----8

☆ 最高行政法院裁判

-----9



<發行>：彰化縣地政士公會 理事長 施弘謀
<編輯>：會刊編輯委員會 主任委員 黃敏烝 副主任委員 吳泰緯
<會址>：員林鎮新生路198號1樓
<電話>：(04) 835-2525 <傳真>：(04) 833-7725
<劃撥帳號>：20985734 <戶名>：彰化縣地政士公會
<網址>：www.chcland.org.tw <電子信箱>：chcland.org@msa.hinet.net



購買半成屋是否就無契約審閱期？

文 / 劉孟錦律師. 楊春吉

【問題】

購買半成屋是否就無契約審閱期？消費者購買預售屋，於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，得否引用消費者保護法第 11-1 條而主張契約無效？由誰負舉證責任？

【解析】

按「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。違反前項規定者，其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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。」為消費者保護法第 11-1 條定有明文，是企業經營者（註一）與消費者（註二）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，縱非預售屋，只要是企業經營者與消費者所訂立之定型化契約，在訂立該定型化契約前，消費者亦應有三十日以內之合理期間。而所謂定型化契約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約（註三）；至於定型化契約條款，則指企業經營者為與不特定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；其不限於書面，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；與契約當事人個別磋商而合意之個別磋商條款（註四），尚屬有間；從而，是否為定型化契約，自應依此認定之。

惟消費者保護法第 11-1 條之立法目的是在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效（註五）；但在預售屋交

易過程中，由於買賣契約書多為建築投資業者事先單方擬定，而買賣標的之建物又尚未具體成形，就相關契約資訊內容而言，建築投資業者無疑為具優勢地位之一方，倘建築投資業者先收取定金再揭露契約內容，及至購屋人對契約內容有所異議，建築投資業者未能接受或甚至堅持依既定內容簽約，否則沒收定金，則該定金之收取不無陷購屋人於弱勢之不利地位，是建築投資業者於銷售預售屋時，如有要求購屋人須給付定金始提供契約書，或收受定金或簽約前，未提供購屋人合理之契約審閱期間者，自屬顯失公平行為。至建築投資業者於收受定金或簽約前，已於合理期間提供購屋人契約書供審閱，係有利建築投資業者之事實，自應由該建築業者負舉證責任（註六），併予敘明。

【註解】

- 註一：企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者（消費者保護法第2條第2款參照）。
- 註二：消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者（消費者保護法第2條第1款參照）。
- 註三：消費者保護法第2條第9款參照。
- 註四：消費者保護法第2條第7款、第8款參照。
- 註五：臺灣臺北地方法院94年12月15日94年度訴字第300號民事判決、90年09月13日89年度重訴字第1000號民事判決參照。
- 註六：最高法院97年02月21日97年度台上字第256號民事判決參照。



= 會務日誌 =

◎9 月份

- 98/09/01 會員劉輝龍之父往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金一仟元，施理事長弘謀及黃常務理事敏烝、鐘理事銀苑參加告別式。
- 98/09/01 彰化縣地方稅務局函送該局 98 年 7 月號彰稅 e 月刊 1 份。
- 98/09/02 全聯會轉知關於建請調降測繪圖資查詢系統收費標準或另研訂優惠辦法案，該中心正廣納各方意見檢討收費標準。
- 98/09/03 彰化縣政府副知有關地政士阮森圳先生申請終止僱用登記助理員周思穎案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 98/09/03 彰化縣政府函送「房地產消費糾紛案例(98 年 1 月至 6 月)」資料乙份。
- 98/09/03 財政部台灣省中區國稅局北斗稽徵所為研訂「98 年度公共設施保留地交易所得標準」，請本會提供有關本所轄內 8 鄉鎮，98 年度公共設施保留地交易價格資料。該案轉請北斗區理監事提供資料。
- 98/09/04 臺台北縣地政士公會召開第 7 屆第 1 次會員代表大會及聯誼餐會，本會由施理事長弘謀、阮常務監事森圳及柯常務理事焜耀出席。
- 98/09/04 全聯會函為建請立法院提案研修行政訴訟法第 49 條及強制執行第 33、33-1、33-2 條條文，而有需向立法院司法及法制委員會提出修法理由說明之拜會溝通事宜案，請各縣市依分配執行之。
- 98/09/04 全聯會函關於自民國 92 年 11 月即已完成全國 23 縣市全面上線並提供申領與地政事務所核發具同等法律效力之電子謄本，竟仍有部分公務機關不予採信，基此，建請內政部考量是否應予以通令規定並加強宣導，以減少民眾臨櫃洽公等社會成本。
- 98/09/04 彰化縣政府副知地政士賴富玲加入地政士公會會員。
- 98/09/04 會員蔡文維往生告別式，本會除依婚喪禮儀辦法致奠花圈一對及奠儀金二仟一佰元，楊常務理事秀霞、潘理事鐵城參加告別式。
- 98/09/04 行文彰化縣政府本會推薦洪輔導理事長泰璋、阮常務監事森圳、陳理事美單及會員蔣龍山等 4 名參選「98 年彰化縣績優地政士」評選。
- 98/09/07 通知會員依第七屆第一次臨時理監事聯席會議決議，為考量本業職業危險性，本會繼續未全體會員投保 100 萬元意外傷害保險，並附加 1 萬元醫療保險，期間自 98 年 9 月 1 日零時起至 99 年 8 月 31 日 24 時止(為期一年)。
- 98/09/07 彰化縣地方稅務局檢送內政部「土地登記規則」第 34 條規定解釋令。

該訊息於本會網站轉知會員。

- 98/09/08 彰化縣政府副知有關地政士卓岳榮申請終止僱用登記助理員出秀婷一案，經核符合地政士法第 29 條第 3 項規定，同意備查。
- 98/09/08 彰化縣地方稅務局為加強宣導實益，檢送該局網頁 Banner，請將該網址(www.changtax.gov.tw)加入本會網站。
- 98/09/08 法務部行政執行署彰化行政執行處定於 98/9/16(三)進行不動產拍賣事宜。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/09 全聯會函籲請所屬各縣市地政士公會，加強提醒各地政士會員不得收受規定外之任何酬金(地政士法第 27 條)或以贈金錢、物品或其他利益等不正當方法招攬業務(地政士倫理規範第 20 條)，以維護專業地政士之職業尊嚴與榮譽感。
- 98/09/09 本會第七屆第一次臨時理、監事聯席會會議紀錄行文彰化縣政府備查。
- 98/09/10 全聯會法令轉知有關訂定「房屋稅及地價稅電子申辦作業要點」，並自即日生效。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/10 全聯會法令轉知依遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 6 款規定免徵遺產稅之單筆農業用地，於 5 年列管期間內，如經繼承人辦理分別共有登記而部分繼承人移轉其持分，或經全體公司共有之繼承人移轉部分持分，並能提示有效且面積與該移轉持分相當之分管契約供核者，准就移轉之持分部份追繳稅款。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/10 全聯會法令轉知訂定「土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點」、「娛樂稅自動報繳及臨時公演電子申報作業要點」、「印花稅彙總繳納及大額憑證繳款電子申報作業要點」，並自即日生效。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/10 彰化縣政府函送本縣 98 年 8 月地政士開業及異動登記清冊乙份。
- 98/09/10 本會與彰化縣政府假彰化縣政府第二辦公室舉辦民「新修正民法繼承編解析教育訓練暨地政業務座談會」。
- 98/09/14 彰化縣政府函關於本縣不動產糾紛調處委員於 98/8/31 日任期屆滿，請推薦地政士公會代表 1 人，俾利委員遴聘事宜。
- 98/09/14 依彰化縣政府 98 年 9 月 9 日府地籍字第 0980216470 號函推薦本會施理事長弘謀為本縣「不動產糾紛調處委員」。
- 98/09/17 財政部國有財產局台灣中區辦事處彰化分處公告標售 98 年度第 7 批國有非公用不動產共 8 宗，並訂於民國 98/9/23 日於該分處 3 樓會議室當眾開標。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/21 彰化縣政府副知有關地政士許信菖申請地政士開業執照加註延長有效期限一案，經核符合地政士法第 8 條規定，准予加註有效期限至

102年9月15日。

- 98/09/21 彰化縣政府函本會第七屆第一次臨時理監事會議紀錄已悉。
- 98/09/22 台北市政府地政處函第 29 屆全國地政盃活動競賽因莫拉克風災 98 年度停止辦理，99 年地政盃活動並順延至 100 年由該府繼續辦理。
- 98/09/24 彰化縣政府函送 98 年度彰化縣「地政業務座談會」會議紀錄乙份。該電子檔於本會網站轉知會員。
- 98/09/24 二林地政事務所通知於 98 年 9 月 30 日上午 9 時舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜。本會轉請該區理監事出席。
- 98/09/24 員林地政事務所通知於 98 年 9 月 28 日下午 3 時舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜。本會轉請該區理監事出席。
- 98/09/24 溪湖地政事務所通知於 98 年 10 月 02 日上午 9 時舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜。本會轉請該區理監事出席。
- 98/09/24 彰化地政事務所通知於 98 年 9 月 28 日上午 9 時舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜。本會轉請該區理監事出席。
- 98/09/28 彰化縣政府副知有關劉朝明先生申請核發開業執照案，經核符合地政士法第 7 條規定，准予辦理。
- 98/09/28 法務部行政執行署彰化行政執行處函定於 98/10/7(三)上午 10 時進行不動產拍賣事宜。該訊息於本會網站轉知會員。
- 98/09/28 彰化縣政府副知有關地政士葉銘鎔申請地政士事務所地址變更一案，經核符合地政士法第 9 條規定，同意備查。
- 98/09/28 員林地政事務所舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜，本會由該區理監事出席。
- 98/09/28 彰化地政事務所舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜，本會由該區理監事出席。
- 98/09/29 鹿港地政事務所函訂於 98/10/7 日下午 2 時 30 分，召開 99 年公告土地現值調整作業說明會。本會轉請該區理監事出席。
- 98/09/29 召開本會第七屆第一次臨時常務理事會議會議。
- 98/09/29 彰化縣地方稅務局函送 98 年 9 月號彰稅 e 月刊 1 份。
- 98/09/30 二林地政事務所舉辦 99 年公告土地現值及公告地價調整作業說明會事宜，本會由該區理監事出席。
- 98/09/30 通知會員訂於 98 年 10 月 17 日舉辦 98 年度第 4 期地政士專業訓練研習班，講題：標購法拍屋實戰高階班(含代標策略實務)。
- 98/09/30 通知會員為配合彰化縣政府即將於 98 年 11 月 7 日舉辦「彰化縣慶祝 98 年地政節登山健行活動」，依本會第七屆第一次臨時常務理事會議會議決議鼓勵會員踴躍報名參加。
- 98/09/30 通知會員本會與彰化縣政府於本(98)年 9 月 10 日舉辦地政業務座談

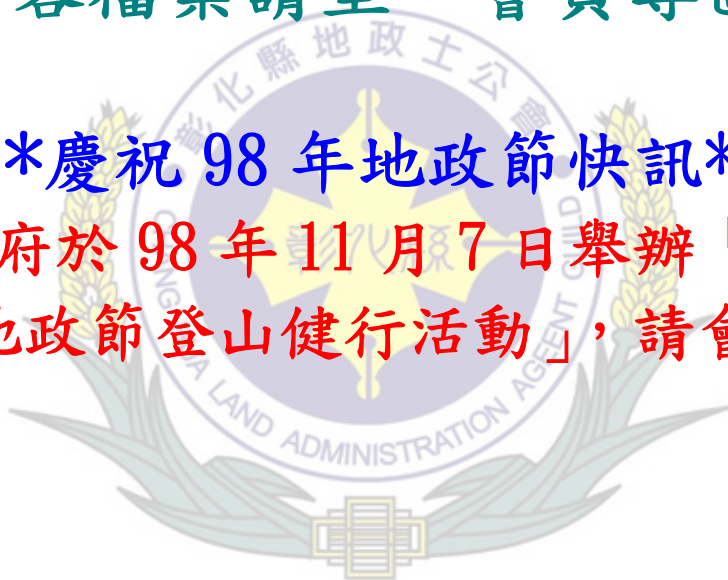
會時，會員林文新提案，地政機關推動地政業務便民服務工作，服務層面已嚴重影響地政士工作權益及生計，為充份瞭解相關具體事證(例)，請各會員踴躍提供執業時所見所聞事項。

***有關法令請至本會網站”最新法令點閱或每月寄發各會員之〈最新法令或地政稅務彙刊〉**

***講習內容檔案請至”會員專區”點閱**

慶祝 98 年地政節快訊

彰化縣政府於 98 年 11 月 7 日舉辦「彰化縣慶祝 98 年地政節登山健行活動」，請會員踴躍報名參加。



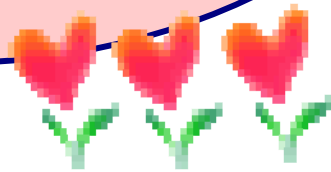


<<壽星大發>>

◎ 10 月份壽星 ^_^

鄭布德、楊耀明、謝金助
林保源、王永吉、楊瓊姝、高豐祥
賴錘林、潘松立、江如霖、卓東溪、林文輝
洪金永、陳清海、邱創柏、陳秋津、黃順義、周溪圳
楊子球、吳維聰、胡明秀、陳能得、陳福龍、呂玉霞
粘玉弘、呂文崧、蔡書熏、吳錫富、許志輝、呂世正
周秀紅、陳守仁、邱銀堆、陳正川、洪敏森、
張仲銘、賴靜玉、潘明山、張啓展
王敏祝、許瑞楠、林吟霞
許信菖、葉銘鎔

~生日快樂~



消費者物價總指數

中華民國 98 年 9 月 起用日期：98 年 10 月 7 日

資料來源：台北市稅捐稽徵處網站

	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 048 年	911.0	904.7	891.0	891.7	891.0	876.2	850.0	806.5	782.0	794.4	817.1	819.0
民國 049 年	810.8	793.2	765.5	731.6	734.6	714.2	708.5	678.8	670.2	676.2	675.4	687.7
民國 050 年	686.3	673.6	673.6	668.5	668.1	668.1	671.1	663.0	653.6	648.8	654.4	660.6
民國 051 年	665.1	657.3	659.7	656.8	648.4	652.0	662.2	655.6	640.1	628.7	637.0	641.7
民國 052 年	635.9	635.5	633.6	629.8	635.5	640.9	648.8	647.6	627.9	628.7	636.2	637.8
民國 053 年	637.0	636.2	638.2	642.4	639.7	645.2	650.0	643.2	634.3	624.6	625.7	634.0
民國 054 年	642.4	644.4	646.8	644.4	640.9	637.8	637.0	633.2	630.2	635.5	634.0	630.2
民國 055 年	631.7	640.9	641.7	637.4	636.2	621.3	620.5	623.8	610.8	607.0	615.1	619.8
民國 056 年	615.1	603.8	614.4	615.5	613.3	608.4	600.4	601.8	595.7	598.7	599.4	593.6
民國 057 年	591.0	595.3	593.3	569.3	565.9	556.1	547.1	533.3	541.5	537.9	548.6	559.9
民國 058 年	555.2	548.0	550.0	547.4	553.8	548.9	537.7	526.9	527.4	483.7	505.5	529.3
民國 059 年	535.2	526.4	523.5	520.7	523.5	527.4	518.9	504.0	491.6	499.0	505.2	510.1
民國 060 年	501.1	503.1	505.5	506.7	505.9	505.9	505.7	497.4	497.6	494.1	495.5	496.9
民國 061 年	504.0	493.6	494.6	494.1	491.8	486.8	482.4	465.9	467.4	486.4	492.5	484.1
民國 062 年	497.1	490.0	491.6	484.3	478.2	473.3	460.1	450.2	432.0	400.3	392.6	390.3
民國 063 年	355.4	308.6	304.4	306.5	309.0	310.1	306.0	302.7	293.2	293.8	289.6	291.3
民國 064 年	294.0	293.7	296.2	294.2	294.0	287.6	287.6	286.5	286.8	283.2	285.5	290.6
民國 065 年	285.7	284.6	282.4	281.8	283.2	284.3	283.1	281.1	281.3	282.9	283.5	280.5
民國 066 年	276.8	272.4	273.4	271.5	270.2	262.0	261.7	250.6	254.2	257.0	261.4	262.7
民國 067 年	258.3	256.4	256.0	251.4	251.6	251.8	252.5	248.0	244.2	242.2	243.0	244.1
民國 068 年	243.2	242.1	238.9	234.2	232.3	229.9	227.8	222.0	215.1	215.6	218.7	216.9
民國 069 年	208.4	204.4	203.3	202.2	198.5	193.3	192.0	187.7	180.7	177.6	177.3	177.5
民國 070 年	169.9	167.0	166.3	165.6	166.3	164.7	164.1	162.5	160.5	161.4	162.5	162.7
民國 071 年	161.7	162.2	161.8	161.4	160.4	160.1	160.2	155.5	156.9	158.2	159.5	158.9
民國 072 年	158.8	157.3	156.6	155.9	157.0	155.8	157.6	157.7	157.2	157.3	158.6	160.8
民國 073 年	160.7	159.1	158.7	158.4	156.4	156.6	157.0	156.4	155.9	156.5	157.4	158.2
民國 074 年	158.1	156.9	156.8	157.6	158.1	158.3	158.2	158.8	156.3	156.4	158.6	160.3
民國 075 年	158.8	158.4	158.4	158.0	157.8	157.4	157.8	156.9	153.0	153.3	155.5	156.2
民國 076 年	156.6	156.9	158.2	157.6	157.6	157.5	155.7	154.4	153.9	155.3	154.8	153.2
民國 077 年	155.8	156.4	157.3	157.1	155.3	154.4	154.4	152.2	151.7	150.7	151.4	151.6
民國 078 年	151.6	150.2	149.9	148.6	147.5	147.9	148.6	147.3	143.6	142.2	146.0	147.0
民國 079 年	145.9	146.1	145.1	143.6	142.2	142.7	141.8	139.4	134.8	137.8	140.4	140.5

民國 080 年	139.0	138.2	138.9	138.0	137.5	137.2	136.2	135.9	135.7	134.4	134.0	135.3
民國 081 年	134.0	132.8	132.6	130.5	130.1	130.4	131.4	132.0	127.9	127.9	130.0	130.8
民國 082 年	129.2	128.9	128.4	127.0	127.4	125.0	127.2	127.7	126.9	126.4	126.1	125.0
民國 083 年	125.6	124.0	124.3	123.2	122.1	122.4	122.1	119.3	119.0	120.3	121.4	121.8
民國 084 年	119.3	119.9	119.7	118.0	118.2	116.9	117.6	117.3	116.6	116.9	116.4	116.5
民國 085 年	116.7	115.5	116.2	114.7	114.9	114.2	115.9	111.7	112.3	112.8	112.8	113.6
民國 086 年	114.4	113.2	114.9	114.2	114.0	112.1	112.2	112.3	111.6	113.1	113.4	113.3
民國 087 年	112.2	112.9	112.2	111.8	112.2	110.6	111.3	111.8	111.1	110.3	109.2	111.0
民國 088 年	111.7	110.6	112.7	111.9	111.6	111.5	112.2	110.6	110.5	109.8	110.1	110.8
民國 089 年	111.2	109.5	111.5	110.5	109.9	110.0	110.6	110.3	108.7	108.7	107.7	109.0
民國 090 年	108.6	110.7	111.0	110.1	110.1	110.1	110.5	109.8	109.3	107.7	109.0	110.9
民國 091 年	110.4	109.1	111.0	109.8	110.4	110.0	110.0	110.1	110.1	109.5	109.6	110.0
民國 092 年	109.3	110.8	111.2	110.0	110.0	110.7	111.1	110.7	110.4	109.6	110.1	110.1
民國 093 年	109.2	110.1	110.2	108.9	109.0	108.8	107.5	108.0	107.4	107.0	108.4	108.4
民國 094 年	108.7	108.0	107.7	107.2	106.6	106.2	105.0	104.2	104.1	104.2	105.8	106.0
民國 095 年	105.9	107.0	107.3	105.9	104.9	104.4	104.2	104.8	105.4	105.4	105.5	105.3
民國 096 年	105.5	105.1	106.4	105.1	104.9	104.3	104.5	103.2	102.2	100.1	100.7	101.9
民國 097 年	102.5	101.2	102.3	101.2	101.2	99.4	98.8	98.6	99.1	97.8	98.8	100.6
民國 098 年	101.0	102.6	102.5	101.7	101.3	101.4	101.2	99.4	100.0			

=最高行政法院判決=
 更多訊息內容請至網站首頁
 ~~法學資料檢索~~