

最 高 行 政 法 院 判 決

112年度上字第413號

上 訴 人 佳誠建設股份有限公司

代 表 人 邱冠銘

訴訟代理人 曾偉倫 律師

被 上 訴 人 花蓮縣政府

代 表 人 徐榛蔚

上列當事人間平均地權條例事件，上訴人對於中華民國112年4月20日臺北高等行政法院111年度訴字第637號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、爭訟概要：

(一)被上訴人於民國110年9月16日至上訴人所銷售之「一品苑」建案（下稱系爭建案）現場辦理預售屋聯合稽查，上訴人除於現場提供空白契約書外，復於同年月22日補附4份已簽訂之房屋暨土地預定買賣契約書，經被上訴人查核發現上開契約書有關「賣方對廣告之義務」、「房地標示及停車位規格」等諸多條款不符內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱「應記載及不得記載事項」），涉違平均地權條例第81條之2第5項規定，遂以110年11月16日府地籍字第1100230834號函通知上訴人於文到5日內陳述意見，並提出系爭建案於110年7月1日（含）以後簽訂之所有買賣契約書影本供參。

(二)上訴人以110年11月26日佳字第1101126001號函檢附9份系爭建案之房屋暨土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並說明已將不符合「應記載及不得記載事項」之契約條款修正。被上訴人審認上訴人銷售預售屋所使用之系爭買賣契

01 約，不符合內政部公告「應記載及不得記載事項」，因係經
02 被上訴人第1次查獲，爰依平均地權條例第81條之2第5項及
03 「花蓮縣政府處理平均地權條例第81條之2規定統一裁罰基
04 準」第2點「統一裁罰基準表」（下稱裁罰基準表）項次8規
05 定，以110年12月22日府地籍字第1100255807號函附花蓮縣
06 政府處理違反平均地權條例案件處分書（下稱原處分），按
07 戶處罰鍰新臺幣（下同）6萬元，總計9戶共處罰鍰54萬元。
08 上訴人不服，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行
09 政訴訟，聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經原審以111年
10 度訴字第637號判決（下稱原判決）駁回其訴後，上訴人仍
11 不服，提起本件上訴，並聲明：原判決廢棄。

12 二、上訴人起訴主張與被上訴人在原審之答辯均引用原判決之記
13 載。

14 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

15 （一）經被上訴人審認上訴人銷售系爭建案使用之系爭買賣契約內
16 容，違反內政部公告「應記載及不得記載事項」之「壹、預
17 售屋買賣定型化契約應記載事項」（下稱「應記載事
18 項」），分述如下：

19 1.一般預售屋購買人與建商訂定買賣契約，只能信賴建商廣
20 告，此時建商所負契約責任自應及於該廣告內容，廣告之
21 說明及樣品屋示範，均應成為契約內容一部，有最高法院
22 數則民事裁判見解可參。準此，被上訴人認為「樣品屋」
23 應視為廣告之一部分，乃認定系爭買賣契約第2條「賣方
24 對廣告之義務」中約定「……另銷售現場展示空間、擺設
25 佈置及樣品屋，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參
26 考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣
27 方無履行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或
28 主張任何權利」不符「應記載事項」第2點規定，尚屬有
29 據。

30 2.鑑於預售屋事先可取得資訊的有限性及現今集合式住宅之
31 公寓大廈住戶戶數甚多、公同共有部分比例高漲，因無成

品可供檢視，消費者只能從契約獲悉有關停車位性質、位置、型式、規格暨專有部分及共有部分各包含何部分、該各部分之面積及總面積等會影響購買意願的重要資訊，內政部將其等明列於應記載事項第3、4點，以利消費者決定是否購買。基此，系爭買賣契約第3條「三、汽車停車空間標示及其他約定」既未載明買方購買之停車位係屬平面式、機械式或其他，亦未於停車位空間規格載明高度，被上訴人認不符「應記載事項」第3點規定，即非無據；系爭買賣契約第4條及附件三未加總專有部分總面積，且未有約定房地面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依「應記載事項」第6點規定互為找補，而附件三有關房屋面積說明之「主建物部分」載有業經內政部107年2月8日內授中辦地字第1071350817號函釋屬未經明確定義之「即一般所稱室內面積」，被上訴人認定與「應記載事項」第4點規定不符，洵屬有據。

- 3.系爭買賣契約第7條有關「契約總價」約定：「本契約之房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明，詳如【附件一】說明」，而附件一對房屋總價僅記載「主建物部分」、「陽台部分」、「共有部分」，足見其未加總房屋專有部分總價款，被上訴人認定與「應記載事項」第7點規定不符，難謂無據。又系爭買賣契約第20條僅約定：「本社區共用部分及分管約定方式……」，未完整記載地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬，被上訴人認定與「應記載事項」第10點不符，亦屬有據。另鄰損事件通常係賣方之施工單位於施工過程中所造成，屬可歸責於賣方事由，則系爭買賣契約第12條增列「鄰損協調時間」為完工得順延之例外情形，顯已侵害消費者權益，被上訴人認此增列不符「應記載事項」第12點規定，誠屬有據。至系爭買賣契約第15條「土地、房屋所有權移轉登記及期限」三、增列「但非可歸責於賣方之事由者，不在此限。」，第22條「通知交屋期限」二、增列「如買方藉故

01 拒絕或拖延辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成」等不利
02 消費者約款，被上訴人認與「應記載事項」第14點、第15
03 點規定不符，要非無據。

04 (二)裁罰基準表係被上訴人本於主管機關地位，對於違反平均地
05 權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之種類、違規次數等
06 不同情節所訂定裁量權行使基準，並未牴觸平均地權條例第
07 81條之2或行政罰法第18條第1項規定，亦未逾越法律授權裁
08 量之目的及範圍，自得援為行使裁量權依法裁罰之依據。有
09 關上訴人銷售系爭建案所使用之系爭買賣契約違反平均地權
10 條例第81條之2第5項規定，被上訴人審酌其係第1次違反，
11 按系爭買賣契約實際所載建物交易戶別其專有部分數量計
12 算，共計9戶，依平均地權條例第81條之2第5項及裁罰基準
13 表項次8規定，以原處分按戶處以6萬元罰鍰，共計54萬元，
14 係被上訴人本於職權，於法定罰鍰範圍內所為裁處，於法有
15 據，且符合內政部訂定不動產成交案件實際資訊申報登錄及
16 預售屋銷售資訊備查辦法（下稱申報登錄及銷售資訊備查辦
17 法）第7條第7項規定，並無裁量怠惰、逾越或濫用之違法，
18 亦無違反比例原則之情事等語，判決駁回上訴人在原審之
19 訴。

20 四、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，其結論尚無違誤，
21 茲就上訴意旨補充論述如下：

22 (一)平均地權條例第81條之2第5項規定：「銷售預售屋者，使用
23 之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應
24 記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶
25 （棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」其增訂理由
26 略以：「考量銷售預售屋者使用不符合中央主管機關公告之
27 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，對消費者權
28 益影響重大，且易滋生交易糾紛，爰於第5項規定逕行處罰
29 之罰則。」而內政部依平均地權條例第47條第5項、第47條
30 之3第3項及不動產經紀業管理條例第24條之1第5項規定授權
31 訂定申報登錄及銷售資訊備查辦法第7條第7項規定：「銷售

01 預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買
02 賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主
03 管機關應依平均地權條例第81條之2第5項規定處罰；其已簽
04 約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」消費者保護法第
05 17條第1項規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消
06 費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬
07 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
08 公告之。」內政部依上開授權規定，以109年12月25日台內
09 地字第1090147669號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記
10 載及不得記載事項」，並自110年1月1日生效。由以上規定
11 可知，銷售預售屋者所使用之契約，不符合內政部公告之
12 「應記載及不得記載事項」，直轄市或縣（市）主管機關應
13 按戶（棟）、已簽約者按每份契約所載戶（棟）處6萬元以
14 上30萬元以下罰鍰。

15 (二)消費者保護法第56條之1規定：「企業經營者使用定型化契
16 約，違反中央主管機關依第17條第1項公告之應記載或不得
17 記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期
18 改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰
19 鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣5萬元
20 以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」準此，倘其他法律
21 另有處罰規定者，即應優先於消費者保護法前揭規定而適
22 用。上開平均地權條例第81條之2第5項規定應屬消費者保護
23 法第56條之1所定「法律另有處罰規定」之情形，故應優先
24 於消費者保護法第56條之1而適用。

25 (三)行為時即110年9月29日訂定「花蓮縣政府處理平均地權條例
26 第81條之2規定統一裁罰基準」第2點裁罰基準表項次8規
27 定：「違規構成要件（平均地權條例）：銷售預售屋者，使
28 用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約
29 應記載及不得記載事項。……裁罰額度範圍（新臺幣：
30 元）：一、違反本項規定者，按其自該次違規之日起，往前
31 回溯3年內就銷售同一預售屋建案使用之買賣定型化契約，

違反同一規定受裁罰之次數處罰如下，並按該次裁罰金額乘以預售屋買賣契約書所載戶（棟）數計算：(一)第1次處罰鍰6萬元。(二)第2次處罰鍰12萬元。……二、前點戶（棟）數之計算，係指同一建案依預售屋買賣契約書實際所載建物交易棟別、樓別或戶別等，其專有部分數量計算。」該裁罰基準表係被上訴人基於地方主管機關地位，所訂定之裁罰基準，對於違反平均地權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之種類、違規次數等不同情節所訂定行使裁量權之裁罰標準，並未牴觸平均地權條例第81條之2或行政罰法第18條第1項之規定，亦未逾越法律授權裁量之目的及範圍，自得適用。

(四)經查，被上訴人於110年9月16日至上訴人銷售系爭建案現場辦理預售屋聯合稽查，上訴人除於現場提供空白契約書外，又於同年月22日補附4份已簽訂之房屋暨土地預定買賣契約書，經被上訴人查核發現上開契約書有諸多條款不符內政部公告「應記載及不得記載事項」，涉違平均地權條例第81條之2第5項規定，遂函請上訴人陳述意見並提供110年7月1日以後簽訂之所有買賣契約書；上訴人函附系爭買賣契約，並說明已將不符合「應記載及不得記載事項」之契約條款修正，惟經被上訴人審認上訴人簽訂系爭買賣契約共計9戶違反規定，屬第1次違規，爰依平均地權條例第81條之2第5項及裁罰基準表項次8規定，以原處分按戶處6萬元罰鍰共54萬元等情，為原審依法確定之事實，經核與卷內證據相符。

(五)關於原判決認定系爭買賣契約不符合「應記載事項」第2點、第12點、第14點及第15點部分：

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，論明：(1)「應記載事項」第2點「賣方對廣告之義務」規定：「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。」而系爭買賣契約第2條「賣方對廣告之義務」，其中「……樣品屋，僅供買方作為自行裝潢或規劃設計之參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，賣方無履

01 行或交付義務，買方日後不得據此請求賣方給付或主張任何
02 權利。」之約定，與「應記載事項」第2點規定不符；(2)
03 「應記載事項」第12點「開工及取得使用執照期限」規定：
04 「(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，
05 民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所
06 定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
07 順延其期間：1. ……2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣
08 方之事由發生時，其影響期間。……。」而系爭買賣契約第
09 12條「開工及完工最後期限」約定：「……但有下列情事之
10 一者，得順延其期間：(一)……(二)因政府法令變更、鄰損協調
11 時間或其他非可歸責於賣方事由時，其影響期間。……。」
12 鄰損事件通常係因賣方之施工單位於施工過程中所造成，屬
13 可歸責於賣方之事由，上訴人於系爭買賣契約中將「鄰損協
14 調時間」列為完工得順延之例外情形，顯已侵害消費者之權
15 益，與「應記載事項」第12點規定不符；(3)「應記載事項」
16 第14點「房地所有權移轉登記期限」規定：「……(三)賣方違
17 反前2款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣
18 方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之
19 責。……」而系爭買賣契約第15條「土地、房屋所有權移轉
20 登記及期限」第3項增列「但非可歸責於賣方之事由者，不
21 在此限。」之約定，與「應記載事項」第14點規定不符；(4)
22 「應記載事項」第15點「通知交屋期限」第3項規定：「買
23 方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不
24 負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。」而系爭買賣
25 契約第22條「通知交屋期限」第2項約定：「買方應於收到
26 賣方之交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，如買方藉故
27 拒絕或拖延辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，賣方不再
28 負保管責任……。」系爭買賣契約增列「如買方藉故拒絕或
29 拖延辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成」等不利消費者之
30 約款，與「應記載事項」第15點規定不符等語，業已詳述得
31 心證之理由及認定之依據，經核並無違背論理法則、經驗法

則。原判決據此認定上訴人銷售系爭建案所使用之系爭買賣契約違反平均地權條例第81條之2第5項規定，被上訴人審酌上訴人係第1次違反，按系爭買賣契約實際所載建物交易戶別其專有部分數量計算，已簽約者共計9戶，依平均地權條例第81條之2第5項、裁罰基準表項次8等規定，以原處分按戶處以6萬元罰鍰，共計處上訴人54萬元罰鍰，符合申報登錄及銷售資訊備查辦法第7條第7項之規定，並就上訴人之主張，何以不足採取，予以論駁甚詳，經核亦無違誤。上訴意旨仍執前詞主張系爭買賣契約與「應記載事項」並無不符，原判決有適用法規不當及理由不備、矛盾之違法等語，核屬其一己主觀見解，並無可採。

(六)至於上訴意旨主張：本案全屬平面停車空間，自無平面與機械之分，且於系爭買賣契約附圖二、四、五均已標明車位均為平面式車位，樓層高度並已標示於附件八建造執照影本，並經建管機關審核通過，並未違反「應記載事項」第3點；房地出售面積及認定標準，系爭買賣契約第6條第2項已有約定，並未違反「應記載事項」第4點；系爭買賣契約第7條「契約總價」已約定：「本契約之房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明，詳如【附件一】說明」，附件一對房屋總價已記載「主建物部分」、「陽台部分」、「共有部分」，並未違反「應記載事項」第7點；有關地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬，系爭買賣契約分別於第3、5、13、20條、附件三、十及附圖四至七中約定，並未違反「應記載事項」第10點；原審未審酌契約實質內容為判斷，逕認上訴人違反「應記載事項」第3點、第4點、第7點及第10點，有判決不備理由之違法等節，固非無所據，惟因系爭買賣契約不符合「應記載事項」第2點、第12點、第14點及第15點，已如前述，而依平均地權條例第81條之2第5項規定，銷售預售屋者所使用契約之條款，有不符合內政部公告「應記載及不得記載事項」之情事者，無論其違反條款多寡，主管機關即應按戶（棟）處以6萬元以上30萬元以下罰

01 緩，且其法定最低裁罰額度為按戶（棟）處以6萬元罰鍰。
02 又因被上訴人對本件違規行為係按戶處以最低額度之6萬元
03 罰鍰，則縱排除原處分認定系爭買賣契約不符合「應記載事
04 項」第3點、第4點、第7點及第10點部分，在別無其他應減
05 輕裁罰事由之情形下，被上訴人就系爭買賣契約不符合「應
06 記載事項」第2點、第12點、第14點及第15點部分，仍應就
07 上訴人已簽約9戶按戶裁處最低額度之6萬元罰鍰，並不影響
08 其裁量權之行使，是此部分尚不影響判決之結果。另原判決
09 論以：系爭買賣契約有關房屋部分中之主建物部分記載即一
10 般所稱「室內面積」，屬未經明確定義之名詞，與預售屋買
11 賣定型化契約不得記載事項第3點規定不符乙節，經查，被
12 上訴人並未以此作為原處分裁處之理由，亦未追加此一理
13 由，此部分容屬贅論。

14 (七)綜上所述，原判決駁回上訴人之訴，其結論尚無違誤，應予
15 維持。至原判決其餘贅述理由，無論當否，要與判決結果不
16 生影響。上訴論旨仍執詞指摘原判決違法，求予廢棄，為無
17 理由，應予駁回。

18 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
19 項、第98條第1項前段，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

21 最高行政法院第四庭

22 審判長法官 王 碧 芳

23 法官 王 俊 雄

24 法官 鍾 啟 煒

25 法官 林 秀 圓

26 法官 陳 文 燦

27 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

28 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

29 書記官 章 舒 涵