

最 高 行 政 法 院 判 決

113年度上字第141號

上 訴 人 亞青建設股份有限公司

代 表 人 汪昌國

訴訟代理人 黃國益 律師

黃奕欣 律師

被 上 訴 人 基隆市政府

代 表 人 謝國樑

訴訟代理人 郭百祿 律師

上列當事人間平均地權條例事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺北高等行政法院111年度訴字第1370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、上訴人為銷售預售屋者，經被上訴人於民國111年3月23日至上訴人設於基隆市信義區東峰街62巷之「田園調布」預售屋銷售中心稽查，發現上訴人與買受人簽訂之預售屋購屋臨時證明單上（下稱購屋臨時證明單）均約定：「1.買方訂金應於某年某月某日某時前補足，逾期者以棄權論，預繳訂金買方不得以任何理由要求退還。2.買方應於某年某月某日攜帶本證明單及預登記為產權名義人之身分證印章1枚及簽約應付款駕臨……簽訂正式契約手續，逾期者視同違約，賣方不另催告，本證明單自然作廢，已付訂金買方不得以任何理由要求退還……。」（下稱系爭條款），認上訴人涉有違反行為時（下同）平均地權條例第47條之3第5項規定（下或稱系爭規定）情事，於111年4月14日函請上訴人限期改正及以書面陳述意見，經上訴人以111年4月25日函陳述意見後，被上

01 訴人審認上訴人於110年7月15日至111年4月10日間，與買受
02 人簽訂45戶之購屋臨時證明單，均違反系爭規定，乃依同條
03 例第81條之2第6項第1款規定，以111年6月24日基府地權罰
04 貳字第1110228229號行政處分書（下稱原處分），按戶處上
05 訴人罰鍰新臺幣（下同）15萬元，總計675萬元。上訴人不
06 服，循序提起行政訴訟。經原審111年度訴字第1370號判決
07 （下稱原判決）駁回，遂提起本件上訴。

08 二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯及原判決之理由，
09 均引用原判決之記載。

10 三、本院經核原判決並無違誤，茲就上訴意旨論述如下：

11 （一）按平均地權條例第47條之3第5項規定：「銷售預售屋或委託
12 不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金
13 額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約
14 定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人
15 之事項。」其立法理由揭明：「鑑於部分不動產業者於銷售
16 預售屋過程，為行銷策略或自身商業利益，常於收受定金或
17 類似名目之金額時，與買受人約定保留出售或保留簽訂買賣
18 契約之權利，當消費者反悔不買則遭沒收定金或類似名目之
19 金額，而業者不出售或不同意簽訂買賣契約，則僅需退還該
20 筆款項，形成不公平交易現象，影響消費者權益至鉅；……
21 ，故為維護市場交易秩序，……及保障消費者購屋權益之公
22 共利益，實有必要對於簽約前支付定金或類似名目金額之權
23 義關係予以合理之限制，爰於第5項規定，銷售預售屋者不
24 得與買受人約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他
25 不利於買受人事項。」同條例第81條之2第6項第1款規定：
26 「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶
27 （棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：一、銷售預
28 售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規
29 定。」其立法理由亦指明：銷售預售屋者，自行銷售或委託
30 代銷，如有違反第47條之3第5項規定，未以書面契據確立買
31 賣標的物及價金、約定保留出售、保留簽約權利或約定其他

01 不利於買受人之事項，由直轄市、縣（市）主管機關「按書
02 面契據之戶（棟）」處罰。

03 (二)內政部111年5月13日台內地字第1110262856號函（下稱系爭
04 函釋）略以：「……。次查民法第249條規定：『定金，除
05 當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定
06 金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當
07 事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約
08 因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人
09 應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事
10 人之事由，致不能履行時，定金應返還之』。爰平均地權條
11 例第47條之3第5項，既明定不得有其他不利於買受人之事
12 項，則賣方就定金之處理如另有約定，且其約定較民法規定
13 更不利於買受人者，屬不利於買受人之約定。是以，預售屋
14 銷售者於其購屋預約單，約定『買方未如期補足定金或辦理
15 簽約即視為違約，所繳定金沒收』，相較買受人得依民法第
16 249條第2款至第4款規定主張之權利，為不利於買受人之約
17 定。」等語，係內政部本於平均地權條例之中央主管機關職
18 權，就系爭規定所稱「其他不利於買受人之事項」所為之解
19 釋，符合系爭規定之立法意旨，為闡明法規之原意，依司法
20 院釋字第287號解釋意旨，應自法規生效日起即有適用。

21 (三)經查，上訴人為銷售預售屋者，其與買受人先後簽訂之45戶
22 購屋臨時證明單均載有系爭條款，約定買受人未如期補足訂
23 金或簽訂買賣本約，即視為棄權或違約，所繳訂金沒收，無
24 論是否可歸責於付訂金當事人之事由，買受人均不得請求返
25 還訂金，相較於民法第249條規定，為不利於買受人之約
26 定，形成不公平交易現象，自該當於系爭規定所禁止之「不
27 利於買受人之事項」約定；且買受人給付買賣預約定金，並
28 無非於一定時期為給付，即不能達其契約目的之情形，亦無
29 適用民法第255條不經催告解除契約之餘地，則上訴人與上
30 開45戶買受人分別簽訂載有系爭條款之購屋臨時證明單，各
31 為違反系爭規定之行為，原處分就其各次違章行為，分別處

01 以法定最低罰鍰金額15萬元，合計共675萬元，並無違反比
02 例原則、裁量怠惰或濫用之違法等情，已詳述得心證之理
03 由，並就上訴人主張系爭函釋係其行為後所作成，其行為不
04 具故意、過失，亦無依該函釋為合法行為之期待可能性；暨
05 原處分依系爭函釋裁處，違反法律不溯既往原則等節，何以
06 不足採取，分別予以論駁甚明，經核與卷內證據尚無不符，
07 亦無違反論理法則、經驗法則或證據法則之情事，原判決據
08 以維持原處分，依上開說明，並無不合。上訴意旨以其主觀
09 之見解，就原判決已詳為論駁之事項，復執陳詞為爭議，指
10 摘原判決有適用法令錯誤、認定事實與理由矛盾之違法云
11 云，即無可採。

12 (四)綜上所述，原判決駁回上訴人之訴，並無違誤。上訴論旨，
13 仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應
14 予駁回。

15 四、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
16 項、第98條第1項前段，判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

18 最高行政法院第三庭

19 審判長法官 蕭 惠 芳

20 法官 梁 哲 瑋

21 法官 李 君 豪

22 法官 廖 建 彥

23 法官 林 淑 婷

24 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

25 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

26 書記官 徐 子 嵐