

歐洲議會及理事會有關不動產分 時使用權購買契約特定部分 之購買者保護指令(註一)

謝冠正* 譯

歐洲議會及理事會指令 94/47/EG

一九九四年十月二十六日

有關不動產分時使用權購買契約特定部分之購買者保護

歐洲議會及理事會－基於成立歐洲共同體之條約，特別是一百條 a，及基於執委會的提案，並聽取經濟暨社會委員會的意見，遵守該條約第一百八十九條 b 規定之程序，考慮以下理由：

- 1 各國有關不動產分時使用權購買契約特定部分之購買者保護的法律並不相同，可能對於國內市場之正常運作造成障礙，扭曲競爭並導致各國市場之區隔。
- 2 本指令之目的，係為建立規範在此範圍內，共同規定的最低標準，期能確保國內市場之正常運作，並因此保護消費者。因此本指令尊重從屬性原則；當這些規範只涉及締結契約特定部分，即組成契約內容之資訊、該等資訊之傳達細節及解除權(註二)之程序及細節，係已足夠。本指令是達成上述目標適合的工具。
- 3 因本指令所涵蓋契約規定之權利的法律性質，在各會員國間差異相當大，故應以綜合的方法從那些差異的法律規定中，摘要出關聯，並給予此種契約足夠寬廣之定義，而非於歐體內調整系爭權利之法律性質。
- 4 本指令既不規範各會員國內如何締結不動產分時使用權購買契約，也不規範此種契約之法律基礎。
- 5 實際上，有關不動產分時使用權購買之契約不同於租約；不同之處可以從：除了

*譯者為國立台灣大學法學士，現任行政院消費者保護委員會法制組專員。

註一：該指令可從下列網址中下載全文：

http://europa.eu.int/comm/dg24/policy/developments/time_shar/time01_en.html (英文版)

http://europa.eu.int/eur-lex/de/lif/dat/1994/de_394L0047.html (德文版)

註二：英文版為取消與撤回 cancellation and withdrawal

- 其他事物以外，其付款方式明白地看出。
- 6 市場上也可能見到飯店、渡假旅館及其他類似住宅的觀光房產，與此類契約交易有關，此類契約交易即是使本指令成為必要。
 - 7 特別是有關於不動產分時使用權之銷售，避免任何相關資訊之誤導，或不完整之細節是必要的。此種資訊應以附加的文書補充之，而該文書對於任何有需要的人，都是可以得到的；此種附加於文書中之資訊，應成為有關不動產分時使用權購買契約之一部分。
 - 8 為了確保對購買者高度之保護，及考慮分時使用不動產制度之特徵，不動產分時使用權購買契約必須最少包含若干事項。
 - 9 在此範圍內，為了建立對購買者有效的保護，規定販售者對購買者應盡之最低義務是必要的。
 - 10 不動產分時使用權購買契約應以會員國之官方語言(或多數官方語言之一)草擬，且購買者必須在該會員國內有住所或為其國民，從而前述之官方語言必須是歐體官方語言之一。而購買者於其國內有住所之會員國，得要求該契約以其語言草擬，並且該語言係歐體多數官方語言之一；每一契約之條款必須為經證明之翻譯，以符合不動產所在地會員國之體例。
 - 11 因為考慮到系爭不動產常位於購買者所屬國以外的國家，並受其所屬國以外國家法律所規範，所以為了給購買者瞭解其依據契約之義務及相關的權利之可能性，應允許他於一段期間內得不具理由解除該契約。
 - 12 因為若販售者要求購買者得不具理由解除該契約之期間屆滿前付定金，將減少對購買者之保護，所以應該不使其於該期間屆滿前付定金。
 - 13 解除不動產分時使用權購買契約時，其價金是全部或一部，由販售者或第三者基於其與販售者之協議，提供信用給購買者時，該提供信用之協議應得不經賠償而解除。
 - 14 在一些案例中，消費者可能因為該契約適用非會員國之法律，而被剝奪本指令所提供之保護的危險，因此本指令應包含預防此種危險之條款。
 - 15 各會員國應針對販售者採取措施，以確保其履行義務。

本指令如下：

第一條

本指令之目的在於整合各會員國關於不動產分時使用權購買契約中特定部分之法律、規章及行政規定，以保障購買者。

本指令只涵蓋以下特定部分：

- 組成契約各部分之資訊及該等資訊之傳達細節；
- 解除權之程序及協議。

基於條約(註三)之一般條款，各會員國仍有資格，除了其他事物以外，決定本指令所涵蓋之契約所規定權利之法律性質。

第二條

基於本指令之目的：

- 「有關直接或間接，購買一個或多個不動產分時使用權之契約」(以下簡稱「契約」)係指任何包括有效期間至少三年，依約直接或間接，支付特定總價，於一年內之特定期間使用不動產之實質權利或其他權利，其使用期間不得短於一星期，並已被訂定或為被移轉或負有義務移轉之單一或一組契約；
- 「不動產」係指任何供暫時住宿之建築的全部或一部，契約預先規定的權利即適用於此；
- 「販售者」係指任何依其職業能力進行本指令所規範之交易，而訂定、移轉或負有義務移轉契約預先規定之權利的自然人或法人；
- 「購買者」係指任何有權利取得契約預先規定之權利或該權利因此訂定之自然人，且其從事本指令所規範之交易時，得忽略其職業能力。

第三條

- 1 各會員國應於其立法中制定規定，以確保販售者履行以文書提供任何需要不動產資訊之人的義務，且該文書除了該不動產之一般說明外，至少應提供關於附件中(a)至(g)，(i)至(l)各點簡短及準確之資訊，以及如何取得進一步資訊。
- 2 各會員國應於其立法中制定規定，以確保有關第一項所有資訊，可以組成契約一個完整的一部分，且該資訊係以第一項所稱之文書提供。

在契約當事人沒有明確協議時，對以第一項所指文書提供之資訊，僅得於販售者無法影響之情況下，予以變更。

契約中應明確指出任何對該資訊之變更，並應於契約締結前通知購買者。

- 3 任何有關提及不動產的廣告，應指出第一項所指文書係可得到及可取得之處。

註三：指成立歐洲共同體之條約(譯註)。

第四條

各會員國應於其立法中制定規定，以確保：

- 契約至少包含附件中所提及之事項，且該契約應以文書為之，
- 契約及第三條第一項所稱文書，應依購買者之選擇，以購買者所居住或具有國籍之會員國的語言（或多數語言之一）草擬，且該語言必須是歐體官方語言之一。購買者於該會員國內有住所之國家，得要求該契約在任何情況下，至少應以該國之語言草擬，且使用之語言必須是歐體官方語言之一；另外一販售者必須提供購買者以不動產所在會員國之語言翻譯，並經公證的契約譯本，且該譯本亦應以歐體官方語言之一為之。

第五條

各會員國應於其立法中制定規定以確保：

- 1 購買者除可以享有依其國內法有關契約無效之規定的保障外，應有權：
 - 在雙方簽訂契約或有約束性的預約後，得於十日內，不具理由解除之。如第十天是國定假日，該期間應因此延長至下一個工作日，
 - 如果於雙方簽訂契約或有約束性的預約時，契約未包含附件中(a)、(b)、(c)、(d)(1)、(d)(2)、(h)、(i)、(k)、(l)及(m)各點所提到的資訊時，得於三個月內取消契約。如系爭資訊於三個月內提供，購買者依本條第一小段規定之解除期間，應於提供後起算，
 - 如果在第二小段所提供之三個月期間屆滿前，購買者仍未行使解除契約之權利，且契約並未包含附件中(a)、(b)、(c)、(d)(1)、(d)(2)、(h)、(i)、(k)、(l)及(m)各點所提到的資訊時，得自該三個月期間屆滿之日起，於第一小段規定之期間內解除。
- 2 如果購買者欲行使第一項所提供之權利，其應在相關截止日期屆至前，以得被證明符合國內法，及於契約中被特定並遵照附件(1)點之程序，通知因該目的而在契約中顯示出姓名及地址之人。如果該通知係以書面，並於截止日期屆至前投遞，應被視為已遵守期間。
- 3 購買者行使第一項第一小段所提供之權利時，其只須支付必要之費用，即依據國內法有關締結契約及解除契約與為法律行為所產生之費用，且該法律行為必須於第一項第一小段規定之期間屆滿前完成。此種費用應明白揭示於契約中。
- 4 購買者行使第一項第二小段所提供之解除權時，其無須支付任何費用。

第六條

各會員國應於其立法中制定規定，使購買者無須於其得依第五條第一小段行使解除權之期間屆滿前支付訂金。

第七條

各會員國應於其立法中制定規定以確保：

— 購買者依第五條行使解除權時，而其價金是全部或一部由販售者或第三者，基於其與販售者之協議，提供信用給購買者時，該提供信用之協議應不經賠償而解除。

各會員國應制定詳細規定，以規範該提供信用之協議解除事宜。

第八條

各會員國應於其立法中制定規定，以確保任何使購買者同意放棄本指令所提供之權利，或使販售者免除本指令所賦予之義務的契約條款，依其國內法之規定，均無拘束購買者之效力。

第九條

各會員國應採取必要措施，以確保如系爭不動產位於一會員國之領土內，不論所適用之法律為何，購買者就本指令所提供之保護均不會被剝奪。

第十條

各會員國應於其立法中，就不遵守本指令之效果制定規定。

第十一條

本指令不應妨礙各會員國為保護消費者，在指令所涵蓋之範圍內，未侵害其依據條約(註四)之義務，採取或維持更有利之規定。

第十二條

1 各會員國應於本指令公佈於歐洲聯盟官方公報後三十個月內，施行其遵守本指令所必須之法律、規章及行政規定。各會員國應即將此通知執委會。

當各會員國採取相關措施後，於其官方公佈中，應包括對本指令之參考或伴隨此

註四：指成立歐洲共同體之條約(譯註)。

種參考。且各會員國應就作成此種參考之原則加以規定。

2 各會員國應將其於本指令規定之範圍內，所公布之內國法通知執委會。

第十三條

本指令之發布，應以各會員國為對象。

一九九四年十月二十六日於斯特拉斯堡作成。

歐洲議會主席 K. HAENSCH

理事會主席 J. EEKHOF

附件

第四條所指於契約中應包含事項之最低標準：

- (a) 契約當事人之姓名及住所，包含契約簽訂時，販售者之法律地位及所有權人之姓名及住所等資訊。
- (b) 契約規定權利之性質，及說明於系爭不動產所在地之各會員國領土內，行使該權利條件之規定，與說明該規定是否已被履行，或在此情況下，另應履行之規定。
- (c) 當涉及特定不動產權利時，對不動產及其位置準確的描述。
- (d) 當不動產正在建築時：
 - (1) 已完成之情形；
 - (2) 不動產完成期限之合理預期；
 - (3) 當涉及特定不動產時，建築許可字號及主管機關完整的名稱與通訊處；
 - (4) 利用不動產所必須的服務，及其完成之情形（瓦斯、電力、水及電話線路）；
 - (5) 不動產完工之保證，或不動產未完工時，對預付定金之返還，及使這些保證正常運作之規定。
- (e) 購買者得使用或可能使用之一般服務（照明、水、維護及廢物收集）及其條件。
- (f) 購買者得使用或可能使用之一般設備，例如游泳池及三溫暖等等，及其使用條件。
- (g) 實施不動產之維修、行政及管理規定之準則。
- (h) 契約規定之權利所得行使之確切期間，及必要時其持續期間；購買者所得開始行使契約權利之日期。

- (i) 購買者行使契約權利應支付之價金；購買者使用一般設備及服務預計支付之總額；占有不動產費用總額之計算標準，依法強制的費用（例如，賦稅及費用）及行政費用（例如，經營及維修）。
- (j) 表明購買者除契約規定之費用、負擔或義務以外，無其他費用、負擔或義務之規定。
- (k) 是否可能參與有關契約權利之交換及／或再出售的調整，及由販售者或其於契約中指派之第三人進行交換及／或再出售預估之費用。
- (l) 解除契約權利之資訊，及指明應受解除通知者，與該通知規定之說明；如購買者行使解除權，其依第五條第三款所應支付費用的性質及其總額之詳細說明；關於解除契約時，解除提供信用之協議的資訊。
- (m) 任一方當事人簽署本契約之日期及地點。

