

# 住房和城乡建设工作简报

第 4 期（总第 221 期）

江门市住房和城乡建设局编

2023 年 5 月 31 日

---

## 法制专刊（2023 第 4 期）

**新规速递——《合同行政监督管理办法》（2023 年 5 月 18 日国家市场监督管理总局令第 77 号公布自 2023 年 7 月 1 日起施行）**

为更好履行民法典赋予的职责，维护市场经济秩序，保护国家利益、社会公共利益和消费者合法权益，市场监管总局修订出台了《合同行政监督管理办法》（以下简称《办法》），将于 2023 年 7 月 1 日起正式施行。《办法》坚持监管与指导相结合、强制性执法与柔性监管相结合的原则，以合同行政监管这一“小切口”，谋划维护社会经济秩序和消费者合法权益的“大文章”。《办法》主要包括总则、合同行为规范、合同示范文本制度、监督管理手段以及法律责任等内容。第一条至第四条为总则部分，对立法依

据、适用范围以及基本原则作出了规定；第五条至第十二条为合同行为规范，主要对利用合同扰乱市场秩序的行为以及利用不公平格式条款侵害消费者权益的行为作出了禁止性规定；第十三条至第十六条为合同示范文本制度，主要规定了市场监管部门合同示范文本的制定推行工作；第十七条至第二十二条规定了市场监管部门合同行政监管的手段以及法律责任；第二十三条为附则，规定了《办法》的生效时间。现将修订亮点梳理如下：

**一、积极回应“霸王条款”关切。**在市场中，合同一方当事人经常利用信息不对称、市场强势地位等优势，迫使对方接受不公平、不合理的合同条款，使得合同弱势一方的合同自由无法实现，导致“霸王条款”等现象时有发生。因此，《办法》针对消费者反映较为强烈的经营者利用不公平格式条款减轻或者免除自身责任、加重消费者责任、排除或者限制消费者权利等行为，以及经营者就格式条款向消费者进行提示说明、不得借助技术手段强制交易等义务，《办法》在第六条、第七条、第八条、第十一条作出了详细规定，对合同关系中强势方当事人的行为予以限制，以保护弱势方权益。合同行政监管工作通过追究违法行为人行政责任以及对合同行为开展行政指导的方式，引导规范经营者合同行为，保障合同公平，从而实现合同双方当事人真正的合同自由。

**二、严格落实包容审慎监管。**相比《合同违法行为监督处理办法》，《合同行政监督管理办法》根据国务院《关于进一步贯彻实施〈中华人民共和国行政处罚法〉的通知》（国发〔2021〕26号）规定，将罚款上限提升至十万元，并规定作出行政处罚决

定后，应当依法通过国家企业信用信息公示系统向社会公示，有效提升了对违法行为的威慑力。同时根据《行政处罚法》的有关规定，《合同行政监督管理办法》在第十九条明确了不予处罚、从轻或减轻处罚的情形，并对合同示范文本、格式条款公示等行政指导手段作出规定，以实现更有效引导规范经营者签约履约行为的目的。

**三、加强行政指导。**《民法典》第四百七十条规定，当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。市场监管部门针对房屋买卖、农村土地流转、旅游消费、养老服务等重点领域，单独或会同有关部门制定发布了大量合同示范文本，供当事人在订立合同时参照使用。参照合同示范文本订立合同，可以提升当事人合同法律意识，保障合同各方权益，减少合同纠纷，提升交易安全。针对特定行业或者领域，全国合同示范文本库在市场监管总局官方网站正式上线，供社会公众免费阅览、下载和参照使用。

《合同行政监督管理办法》全文如下：

**第一条** 为了维护市场经济秩序，保护国家利益、社会公共利益和消费者合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，制定本办法。

**第二条** 市场监督管理部门根据法律、行政法规和本办法的规定，在职责范围内开展合同行政监督管理工作。

**第三条** 市场监督管理部门开展合同行政监督管理工作，应当坚持监管与指导相结合、处罚与教育相结合的原则。

**第四条** 经营者订立合同应当遵循平等、自愿、公平、诚信

的原则，不得违反法律、行政法规的规定，违背公序良俗，不得利用合同实施危害国家利益、社会公共利益和消费者合法权益的行为。

**第五条** 经营者不得利用合同从事下列违法行为，扰乱市场经济秩序，危害国家利益、社会公共利益：

（一）虚构合同主体资格或者盗用、冒用他人名义订立合同；

（二）没有实际履行能力，诱骗对方订立合同；

（三）故意隐瞒与实现合同目的有重大影响的信息，与对方订立合同；

（四）以恶意串通、贿赂、胁迫等手段订立合同；

（五）其他利用合同扰乱市场经济秩序的行为。

**第六条** 经营者采用格式条款与消费者订立合同，应当以单独告知、字体加粗、弹窗等显著方式提请消费者注意商品或者服务的数量和质量、价款或者费用、履行期限和方式、安全注意事项和风险警示、售后服务、民事责任等与消费者有重大利害关系的内容，并按照消费者的要求予以说明。

经营者预先拟定的，对合同双方权利义务作出规定的通知、声明、店堂告示等，视同格式条款。

**第七条** 经营者与消费者订立合同，不得利用格式条款等方式作出减轻或者免除自身责任的规定。格式条款中不得含有以下

内容：

（一）免除或者减轻经营者造成消费者人身伤害依法应当承担的责任；

（二）免除或者减轻经营者因故意或者重大过失造成消费者财产损失依法应当承担的责任；

（三）免除或者减轻经营者对其所提供的商品或者服务依法应当承担的修理、重作、更换、退货、补足商品数量、退还货款和服务费用等责任；

（四）免除或者减轻经营者依法应当承担的违约责任；

（五）免除或者减轻经营者根据合同的性质和目的应当履行的协助、通知、保密等义务；

（六）其他免除或者减轻经营者自身责任的内容。

**第八条** 经营者与消费者订立合同，不得利用格式条款等方式作出加重消费者责任、排除或者限制消费者权利的规定。格式条款中不得含有以下内容：

（一）要求消费者承担的违约金或者损害赔偿金超过法定数额或者合理数额；

（二）要求消费者承担依法应当由经营者承担的经营风险；

（三）排除或者限制消费者依法自主选择商品或者服务的权

利；

（四）排除或者限制消费者依法变更或者解除合同的权利；

（五）排除或者限制消费者依法请求支付违约金或者损害赔偿金的权利；

（六）排除或者限制消费者依法投诉、举报、请求调解、申请仲裁、提起诉讼的权利；

（七）经营者单方享有解释权或者最终解释权；

（八）其他加重消费者责任、排除或者限制消费者权利的内容。

**第九条** 经营者采用格式条款与消费者订立合同的，不得利用格式条款并借助技术手段强制交易。

**第十条** 市场监督管理部门引导重点行业经营者建立健全格式条款公示等制度，引导规范经营者合同行为，提升消费者合同法律意识。

**第十一条** 经营者与消费者订立合同时，一般应当包括《中华人民共和国民法典》第四百七十条第一款规定的主要内容，并明确双方的主要权利和义务。

经营者采用书面形式与消费者订立合同的，应当将双方签订的书面合同交付消费者留存，并不少于一份。

经营者以电子形式订立合同的，应当清晰、全面、明确地告知消费者订立合同的步骤、注意事项、下载方法等事项，并保证消费者能够便利、完整地阅览和下载。

**第十二条** 任何单位和个人不得在明知或者应知的情况下，为本办法禁止的违法行为提供证明、印章、账户等便利条件。

**第十三条** 省级以上市场监督管理部门可以根据有关法律法規规定，针对特定行业或者领域，联合有关部门制定合同示范文本。

根据前款规定制定的合同示范文本，应当主动公开，供社会公众免费阅览、下载、使用。

**第十四条** 合同示范文本供当事人参照使用。合同各方具体权利义务由当事人自行约定。当事人可以对合同示范文本中的有关条款进行修改、补充和完善。

**第十五条** 参照合同示范文本订立合同的，当事人应当充分理解合同条款，自行承担合同订立和履行所发生的法律后果。

**第十六条** 省级以上市场监督管理部门可以设立合同行政监督管理专家评审委员会，邀请相关领域专家参与格式条款评审、合同示范文本制定等工作。

**第十七条** 县级以上市场监督管理部门对涉嫌违反本办法的合同行为进行查处时，可以依法采取下列措施：

(一) 对与涉嫌合同违法行为有关的经营场所进行现场检查；

(二) 询问涉嫌违法的当事人；

(三) 向与涉嫌合同违法行为有关的自然人、法人和非法人组织调查了解有关情况；

(四) 查阅、调取、复制与涉嫌违法行为有关的合同、票据、账簿等资料；

(五) 法律、法规规定可以采取的其他措施。

采取前款规定的措施，依法需要报经批准的，应当办理批准手续。

市场监督管理部门及其工作人员对履行相关工作职责过程中知悉的国家秘密、商业秘密或者个人隐私，应当依法予以保密。

**第十八条** 经营者违反本办法第五条、第六条第一款、第七条、第八条、第九条、第十二条规定，法律、行政法规有规定的，依照其规定；没有规定的，由县级以上市场监督管理部门责令限期改正，给予警告，并可以处十万元以下罚款。

**第十九条** 合同违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚；主动消除或者减轻危害后果的，从轻或者减轻行政处罚。

**第二十条** 市场监督管理部门作出行政处罚决定后，应当依法通过国家企业信用信息公示系统向社会公示。

**第二十一条** 违反本办法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十二条** 市场监督管理部门依照本办法开展合同行政监督管理，不对合同的民事法律效力作出认定，不影响合同当事人民事责任的承担。法律、行政法规另有规定的，依照其规定。

**第二十三条** 本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行。2010 年 10 月 13 日原国家工商行政管理总局令第 51 号公布的《合同违法行为监督处理办法》同时废止。