

## 參考文獻

### 一、中文部分

1. 王鴻源、林鼎鈞，〈以不動產經紀業論資訊不對稱不動產市場之影響〉，《桃園縣不動產經紀業論壇》，桃園縣政府，2005。
2. 尤靖雅，《企業倫理規範、企業評價、倫理判斷與行為意圖關係之研究—以房屋仲介從業人員為例》，屏東商業技術學院不動產經營研究所碩士論文，2005。
3. 尤靖雅、李春長，〈不動產經紀人員倫理規範之探討〉，國立屏東商業技術學院學報，2005。
4. 朱南玉，《不動產糾紛產生原因及其處理機制之研究》(期中報告)，內政部委託研究報告，2007。
5. 朱南玉，《不動產糾紛產生原因及其處理機制之研究》(期末報告)，內政部委託研究報告，2007。
6. 朱宗亮，《不動產爭議解決機制之研究》，國立台北大學法律專業研究所碩士論文，2006。
7. 吳光明，〈多元文化與訴訟外解決糾紛機制〉，收錄於《仲裁理論與判決研究》，台灣財產法暨經濟法研究協會，2004。
8. 吳光明，〈美國之訴訟外糾紛解決機制〉，收錄於《仲裁理論與判決研究》，台灣財產法暨經濟法研究協會，2004。
9. 吳依真，《最高法院預售屋交易糾紛判決之類型化研究》，政治大學法律學研究所碩士論文，2004。
10. 李永然，《房地產法律顧問(二)》，台北：永然文化出版公司，1991。
11. 李芳南，《不動產仲介法律實務精解》，台北：永然文化出版公司，

- 2001。
12. 李慈慧，《旅遊消費者抱怨行為之研究》，朝陽科技大學休閒事業管理系碩士論文，2003。
  13. 沈冠伶，《訴訟權保障與裁判外紛爭處理》，台北：元照出版社，2006。
  14. 邱聰智，《新訂債法各論》（下），台北：元照出版公司，2003。
  15. 邱聰智，《新訂民法債篇通則》（上），自版，2003。
  16. 林 端，〈韋伯法律社會學的兩大面向〉，高鴻鈞、馬釗銀（編）《社會理論之法：解讀與評析》，北京：清華大學出版社，2006。
  17. 林森田，《土地經濟理論與分析》，1996。
  18. 林紀東，〈法律社會學〉，林紀東、薩孟武、梅仲協、劉瑞慶合編：法律辭典，台北：中華叢書編審委員會印行，1963。
  19. 林萬億，《福利國家-歷史比較的分析》，台北：巨流出版社，1994。
  20. 姜宜君，《預售屋買賣定型化契約之研究》，政治大學法律學研究所碩士論文，1997。
  21. 洪士淵，《活法、國家法與台灣勞資關係》，台灣大學法律學研究所碩士論文，2001
  22. 洪鎌德，《法律社會學》（二版），台北：揚智文化，2004。
  23. 洪鎌德，〈從反思法到自生法—屠布涅法律社會學之解析〉，問題與研究，第41卷，第3期，2002。
  24. 洪鎌德，〈法律、道德、民主合法治國的發展—哈柏瑪斯法律觀的評析〉，哲學與文化，第28卷第3期，2001。
  25. 柯青雲，《法律系統的形成、運作及特色—盧曼系統理論取向》，

- 台灣大學國家發展研究碩士論文，2006。
26. 柯俊吉，《論 B2C 網路交易替代性爭端解決機制—以線上仲裁為中心》，台北大學法律研究所碩士論文，2003。
  27. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，《住宅交易安全制度規劃專業服務案》〔期中報告〕，內政部委託研究報告，2007。
  28. 徐慶麟，《房屋預售糾紛之研究—以台中市為例》，東海大學企業管理研究所碩士論文，1993。
  29. 徐憶茹，《從消費者保護法論預售屋買賣建築業之民事責任》，成功大學法律學研究所碩士論文，2003。
  30. 高鴻鈞、馬劍銀（編），《社會理論之法：解讀與評析》，北京：清華大學出版社，2006。
  31. 張金鶚，《房地產投資與決策分析—理論與實務》（上篇），台北：華泰書局，2006。
  32. 張梅英、吳佳昇、洪玳瑩，〈以仲裁解決購屋廣告不實糾紛適用性之研究〉，土地問題研究季刊，第 1 卷第 1 期，2002。
  33. 張清溪、許嘉棟、劉鶯釗、吳聰敏合著，《經濟學理論與實務》（上）、（下），翰蘆圖書出版有限公司，1995。
  34. 張順傑，〈企業無法逃避的話題—企業社會責任〉，責任與利潤：台商全球化新經營學，經濟部投資處出版，2006。
  35. 梁瀨心，《線上解決爭議機制之研究》，世新大學法律學研究所碩士論文，2004。
  36. 陳立夫，〈從日本法觀點檢討我國不動產說明書與解說之問題—以不動產仲介業務為中心〉，台灣本土法學雜誌，第 87 期，2006。
  37. 陳自強，《契約之成立與生效》，台北：學林出版社，2002。

38. 陳計男，〈民事調解之效力〉，《民事訴訟法之研討》（三），民事訴訟法研究會，台北：三民書局，1997。
39. 陳星宏、駱忠誠，〈從斡旋金談讓與擔保制度之立法〉，《消費者保護研究》，第九輯，2003。
40. 陳清秀、張清文，〈我國消費者保護官制度之檢討〉，《消費者保護法制論文集》，行政院消費者保護委員會編輯，2004。
41. 陳淑勤，《從交易安全制度建立之觀點論預售屋買賣》，成功大學法律學研究所碩士論文，2002。
42. 陳毓秀，《環境糾紛處理之研究—以裁判外糾紛處理途徑為中心》，台灣大學法律學研究所碩士論文，1992。
43. 陳聰富，〈法律作為社會變遷工具的社會基礎〉，法令月刊，第四十八卷第四期，1997。
44. 曾明俐，〈不動產交易糾紛分析研究〉，長榮大學，2005 全國土地管理與開發學術研討會論文集，2005。
45. 曾品傑，《房屋仲介契約之研究》，台北：蔚理有限公司，2000。
46. 曾品傑，〈斡旋金契約之實務問題研究〉，《公平交易季刊》第十二卷第一期，行政院公平交易委員會出版，2004。
47. 曾泰源，《不動產居間契約之研究》，文化大學法律研究所碩士論文，1991。
48. 黃立，〈斡旋金問題初探〉，人與地，第 173 期，1998。
49. 黃明陽，〈消費爭議調解概論〉，《消費者保護研究》第二輯，行政院公平交易委員會出版，1996。
50. 黃明陽，《消費者保護法入門》，台北：台灣商務印書館，2006。
51. 黃相博，〈淺析斡旋金之性質及其法律效力〉，《公平交易季刊》，

第六卷第二期，行政院公平交易委員會出版，1998。

52. 黃啟菱，〈北市中古屋有補漲空間〉，經濟日報，2007年4月28日，<http://udn.com/>。
53. 馮震宇等4人，《消費者保護法解讀》，台北：元照出版社，2005。
54. 楊建軍，〈法律進化論〉，  
<http://blog.daqi.com/article/9938.html>。
55. 楊淑文，《新型契約與消費者保護法》，台北：元照出版社，2002。
56. 楊崇森，〈仲裁之基本概念〉，收錄於《仲裁法新論》，中華民國仲裁協會，2002。
57. 詹誌彬，《評估不動產仲裁對不動產爭議問題之解決—以不動產仲裁特性觀之》，逢甲大學土地管理研究所碩士論文，2001。
58. 靳邦忠，《從行政任務之演變論我國消費者保護委員會法律功能定位》，臺北大學法律學系碩士論文，2006。
59. 廖仲仁，〈我國住宅交易安全保障制度〉，2007年住宅交易安全制度國際研討會，財團法人國土規劃及不動產資訊中心主辦，2007。
60. 廖義銘，〈從理性到反思—行政學與行政法基本理論於後現代時期之整合與轉型〉，人文及社會科學集刊，第16卷第04期，2004。
61. 蔡文育，《調解制度之研究—從訴訟外紛爭解決制度的角度出發》，台灣大學法律研究所碩士論文，1994。
62. 蔡世明，〈委託人在何種條件下須給付仲介報酬〉，現代地政，第九卷第十二期，1989。
63. 蔡政和，《訴訟外途徑處理預售房屋糾紛之研究》，中興大學都市計劃研究所碩士論文，1996。
64. 謝哲勝，〈不動產仲介的法律關係與斡旋金的法律效力〉，人文及

社會科學集刊第 10 卷第 1 期，1998。

65. 魏大曉，〈不動產仲介契約之研究〉，司法研究年報第 10 輯上冊，司法院出版，1990。
66. 蘇永欽，〈相鄰關係在民法上的幾個主要問題—並印證於 Teubner 的法律發展理論〉，法學叢刊，第 163 期，1996。
67. 蘇貴香，《不動產仲介消費者抱怨行為之研究—著重訴訟外途徑處理》，逢甲大學土地管理研究所碩士論文，2006。
68. 穗積陳重著，黃尊三等譯，《法律進化論》，北京：中國政法大學出版，2003。
69. Roscoe Pound 著，鄧正來譯，《法理學》，北京：中國政法大學出版社，2004。
70. 羅傑. 科特威爾 Roger Cotterrell 著，《法律社會學導論》，結構編輯群，1991，結構群。
71. 弗蘭茨. 奧本海著，沈蘊芳等譯：《論國家》，上海：商務印書館，1999。
72. 台灣台北高等法院編輯，《七十九年法律專題研習會彙編》，1991。
73. 內政部編印，《不動產交易相關法規暨解釋函令彙編》，2005。
74. 行政院公平交易委員會出版，〈行政院公平交易委員會對於房屋仲介業之規範說明〉、〈行政院公平交易委員會對於不動產仲介業實施聯賣制度之規範說明〉，2005。

## 二、網站

1. 全國法規資料庫，[Http://law.moj.gov.tw/](http://law.moj.gov.tw/)
2. 司法院網站，<http://www.judicial.gov.tw/>

3. 行政院公平交易委員會，<http://www.ftc.gov.tw/>
4. 行政院消費者保護委員會，<http://www.cpc.gov.tw/>
5. 內政部地政司網站，<http://land.moi.gov.tw/>。
6. 內政部不動產經紀業務宣導網，  
<http://www.land.moi.gov.tw/realestate/>。
7. 內政部統計處，內政統計通報，<http://www.moi.gov.tw/stat/>
8. 社團法人中華民國仲裁協會網站，  
<http://www.arbitration.org.tw/>
9. 社團法人國土規畫及不動產資訊中心網站，  
<http://www.realestate.org.tw/>。
10. 中華民國消費者文教基金會網站，  
<http://www.consumers.org.tw/>。
11. 自由電子報<http://www.libertytimes.com.tw/>。
12. 台灣企業社會責任網站，<http://csr.moea.gov.tw/>。
13. 美國全國房地產經紀人協會網站，<http://www.realtor.org/>。

### 三、英文文獻

1. Andrew Edgar, *Habermas : The key Concepts*, London and New York, Routledge. (2006) .
2. Chishing Chen, *The Legal Paradigm of Jean Cohen and Its Implication for Public Online*.
3. Dworkin, Ronald, *Taking Rights Seriously*, Cambridge, MA : Harvard University Press. (1977)

4. Goldberg S.B. and Green E.D. and Sander, Frank E.A, *Dispute Resolution*, Boston : Little, Brown and Company. ( 1985 ) .
5. Helmut Willke, *Three Type of Legal Structure : The Conditional, the Purposive and the Relational Program*, G. Teubner(ed.), Dilemmas of Law in the Welfare State, ( 1985 ) .
6. Arthur J. Jacobson , *Autopoietic Law: The New Science of Niklas Luhmann*, Michigan Law Review 87 : 6, ( 1989 ) .
7. James Gordon Finlayson, *Habermas : A Very Short Introduction*, New York , Oxford University Press ( 2005 ) .
8. Jones Lang LaSalle Research, *2006 Real Estate Transparency Index*, (2006) .
9. Julia Black, *Proceduralizing Regulation : PartI*, Oxford Journal of Legal Studies, Vol 20, No.4, ( 2000 ) .
10. Jürgen Habermas, *Law as Medium and Law as Institution*, G. Teubner(ed.), Dilemmas of Law in the Welfare State, Berlin and New York: Walter de Gruyter. ( 1985 ) .
11. Luhmann, Niklas, *The Self-Reproduction of Law and its Limits*, in G. Teubner(ed.), Dilemmas of Law in the Welfare State, Berlin and New York: Walter de Gruyter. ( 1985 ) .
12. Lawrence M. Friedman, *Legal Culture and the Welfare State*, G. Teubner(ed.), Dilemmas of Law in the Welfare State, Berlin and New York: Walter de Gruyter. ( 1985 ) .
13. Nicholas L. Georgakopoulos, *Predictability and Legal Evolution*, International Review of Law and Economics 17 : 475-489 , 1997 .
14. Nonet, Philippe and Philip Selznick, *Law and Society in Transition:*



- Towards Responsive Law*, New York: Harper and Row,(1978).
15. Teubner, Gunther, *Law as an Autopoietic System*, Anne Bankowska and Ruth Adler(trans.), Zenon Bankowski(ed.), Oxford : Blackwell Publishers,(1993).
  16. Teubner, Gunther, *Substantive and Reflexive Elements in Modern Law*, *Law & Society Review*, 17: 2 ( 1983 ) .
  17. Teubner, Gunther, *The Transformation of Law in the Welfare State*, G. Teubner(ed.), *Dilemmas of Law in the Welfare State*, Berlin and New York:Walter de Gruyter. ( 1985 ) .
  18. Teubner, Gunther, *After Legal Instrumentalism?*, G. Teubner(ed.), *Dilemmas of Law in the Welfare State*, Berlin and New York:Walter de Gruyter. ( 1985 ) .
  19. Trubek, David M., *Complexity and Contradiction in the Legal Order: Balbus and the challenge of Critical Social Thought about Law*, *Law & Society Review*, 11 ( 1977 ) .
  20. Vago Stenven, *Law and Society*, 6th ed, New Jersey : Prentice-Hall, 2000 .
  21. *Code of Ethics and Standards of Practice of the NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS*. Prepared by the NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS.
  22. *Code of Ethics and Arbitration Manual*, Prepared by the CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS.