

目錄

第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究動機與目的	5
第三節 研究範圍與方法	8
第二章 文獻回顧	11
第一節 研究有關議題	11
第一項 消費者行為面向	11
第二項 法律制度面向	15
第三項 經濟分析面向	18
第二節 小結	19
第三章 反思法理論	20
第一節 反思法理論之起源	20
第一項 法律的進化	21
第二項 新的法律進化論	23
第三項 呼應性法律及其內部變化的動力	30
第四項 法律與社會結構的共變	41
第二節 反思法：新程序論	51
第一項 實質的法律理性和干預主義國家的危機	51
第二項 功能分化社會中的反思性法律理性	54

第三項	聚合點：社會次級體系的內部反思與論述民主	56
第四項	新的法律自制	59
第五項	社會真實性的法律建構	61
第三節	小結	63
第四章	不動產交易市場與仲介法律關係	67
第一節	不動產特性	67
第二節	不動產市場	70
第一項	不動產市場定義及類型	70
第一項	不動產市場之特性	73
第三節	不動產仲介法律關係	76
第一項	不動產仲介契約意義	79
第二項	不動產仲介契約法律性質	81
第四節	反思法理論的觀察	84
第五節	小結	89
第五章	不動產交易紛爭內涵與訴訟外處理機制	91
第一節	不動產交易紛爭內涵	91
第一項	不動產交易紛爭背景分析	92
第二項	不動產交易紛爭類型	95
第三項	不動產交易紛爭原因與來源	97
第二節	訴訟外紛爭處理機制	104

第一項	訴訟外紛爭處理機制概說	105
第二項	訴訟外紛爭處理機制類型	106
第三項	訴訟外紛爭處理機制特徵	108
第四項	訴訟與訴訟外紛爭處理機制的關係	111
第三節	訴訟外紛爭處理機制運用於不動產交易紛爭現況	112
第一項	和解	112
第二項	調解	123
第三項	調處	129
第四項	仲裁	131
第五項	紛爭處理機制現況檢討	134
第四節	反思法理論的觀察	137
第五節	小結	139
第六章	反思法理論之思考	141
第一節	法律作用力的自制	144
第二節	社會反思力的導引	146
第三節	外部去集中化	156
第一項	多元紛爭處理機制的省思	157
第二項	自我組織與自我管制	158
第七章	結論	164
	參考文獻	167

圖目錄

圖1-1	不動產交易紛爭來源分類	5
圖2-1	消費者面臨預售屋與不動產仲介紛爭採取抱怨行為模式圖	13
圖3-1	法律進化過程中法律結構的三種類型	66
圖4-1	成屋交易流程圖	78
圖4-2	不動產仲介法律關係	83
圖5-1	永慶房屋客戶不滿意案件流程圖	114
圖5-2	信義房屋客戶不滿意意見處理流程圖	115
圖5-3	消基會申訴案件處理流程圖	117
圖5-4	消費紛爭處理程序圖	119
圖5-5	鄉鎮市調解委員會調解糾紛流程圖	125
圖5-6	仲裁程序流程圖	133
圖6-1	企業社會責任(CSR)概念上的面向	150
圖6-2	不動產仲介紛爭處理程序	163

表目錄

表3-1	當代法律進化理論的類型與特徵·····	30
表3-2	現代法律理性的類型與面向·····	41
表3-3	社會結構、國家角色與法律形式的共同進化·····	50
表5-1	不動產交易糾紛發生原因·····	97
表5-2	91- 95年各季及全年不動產交易紛爭前三大發生原因·····	99
表5-3	基本類型之紛爭處理程序 ·····	109
表5-4	混合類型之紛爭處理程序 ·····	110
表5-5	我國現行不動產交易紛爭訴訟外處理機制 ·····	112
表5-6	民國81-95年第三季消基會書面申訴前三名排行榜·····	121
表5-7	各直轄市、縣(市)政府受理購屋類消費爭議案件統計表	122
表5-8	民國88-95年台閩地區鄉鎮市區調解物權事件統計表·····	128
表5-9	不動產交易紛爭訴訟外處理機制重要因素分析表 ·····	136
表6-1	美國與台灣不動產經紀業相關倫理規範之比較 ·····	154
表6-2	仲介業公會辦理事項或活動內容 ·····	155
表6-3	同業公會服務供給與經紀業需求之比較 ·····	156
表6-4	我國現有法律體系在不動產交易的規範特徵 ·····	162