

# 國立清華大學科技法律研究所

## 消費者保護法實務研究

課程大綱

授課教師: 靳邦忠

### 壹、課程簡介

2023年春

國人「有土斯有財」的觀念根深蒂固，加之財富快速累積的方法往往透過土地交易創造的豐厚利潤，因此購屋成了現今社會人們的自我實現也是汲汲營營的目標。但「購屋」談何容易，除了龐大的金錢負擔使得有人窮其一生都是無殼蝸牛外，購屋後所衍生的不動產交易糾紛，千頭萬緒，「調解不斷紛爭更亂」，又是所有的消費糾紛中佔最大宗也是極其棘手的案件。

不動產交易糾紛解決的方式，需透過司法判決、行政監督、及業界自律等不同專業領域的整合，並非窮一人或機關之力能見效。即便有各種針對不動產糾紛所舉辦的座談會、學術研討會及期刊論文等，但是學術性質的理論並無法觸及到一般民眾。即便坊間有出版大量有關不動產書籍，然大都著重於投資理財及賺錢致富的利益導向議題，而非有利民眾能於陷於紛爭之際的自我解決指引。綜觀現今各大學，並沒有關於專門結合司法實務判決、行政機關行業導正及非訟手段解決不動產交易糾紛的專業課程，於本所開設此一課程，確有其專業性和特殊性。

### 貳、教學目標

不少同學畢業後都是第一次購買不動產，有些人更可能這輩子就只買這麼一回，卻因為不動產交易資訊的不透明，即便是法研所畢業，也因缺乏相關知識讓同學們容易吃虧上當。購屋除了必須籌措大筆資金，還牽扯到複雜的法律程序，對一般消費者來說並不是件容易的事。本課程主要是研究消費者如何將買屋的風險和糾紛降到最低，希望能由專業的角度出發，透過授課教師近十餘年從事消費者保護行政工作之資歷，及辦理無數不動產交易糾紛案的實際經驗，所精選出來的 120 個經典案例及 12 點重要原則。希望能讓同學透過實際案例的操作，了解自己在法律架構下應有的權利。

課程主軸以「消費者保護法」為基礎，先就學理上消費主體、消費資訊揭露、廣告定型化契約及商品責任等基礎理論，配合時事專題作介紹；再分別就房產業者之不實廣告、消費資訊重大揭露、定型化契約、商品責任及銷售特定模式開展。從消費者購屋具體計劃、選屋、看屋、價格、契約到交屋的六大面向進行整體說明。本課程更提供了有關重要資料查詢方法、重要法令介紹、以及訴訟參考資料。

期許同學們在學校研習課程時，可以在本課程的帶領下，即時了解更多豐富的購屋資訊。不只能作為糾紛解決的指導原則，更可以作為一般消費大眾購屋前的遵循方針。尤其透過老師的叮嚀，使消費者明瞭買賣房屋過程中應注意的事項及法規依據，防範糾紛於未然，祝福同學們可以買到畢生所愛的物件，過一個「安居」的生活。

### 參、成績評量

修課同學必須每堂上課前閱讀指定資料及案例，並參與課程討論。學習

成績將以課堂出席及課堂表現(20%)個人作業(40%)期末報告(40%)綜合評量考核。報告順序分別於第一、六及十二週由同學自行分組方式決定，教學資料置於 iLMS：<http://lms.nthu.edu.tw> 國立清華大學數位學習平台。

## 肆、參考書籍

### 一、指定書籍

不動產交易與消費者保護(靳邦忠)。

### 二、參考書籍。

- 1、房地產理論與實務，吳家德，五南。
- 2、別讓買房變成你的惡夢，可道律師事務所，商周出版。
- 3、你該知道的住屋權利，張建銘、莊佳樺，商周出版。
- 4、房地產交易的關鍵報告，連世昌，大典文化。

## 伍、課程內容

2/15	第 1 週 從紅單買賣論蓄意製造市場亂象
2/22	第 2 週 美國與日本不動產交易制度之簡介
3/1	第 3 週 消費客體-預售屋、成屋與房產特殊商品
3/8	第 4 週 消費主體-自住與投資客、建築商與代銷業者、仲介、中人與揪團主
3/15	第 5 週 消費重要資訊揭露-公設、實價登錄、貸款及房地產稅制
3/22	第 6 週 說明義務-要約斡旋金、不動產現況說明書、兇宅與嫌惡設施
3/29	第 7 週 廣告不實(一)- 不動產不當交易行為廣告規範
4/5	<b>春節放假</b>
4/12	第 8 週 廣告不實(二)-廣告內容之真實性與虛偽不實引人錯誤
4/19	第 9 週 <b>期中報告</b>
4/26	第 10 週 簽約-定金、訂金、定型化契約條款與審閱期
5/3	第 11 週 違約-履約擔保、酌減違約金與懲罰性賠償金
5/10	第 12 週 商品責任- 保固、交屋、驗屋與坪數短少
5/17	第 13 週 商品責任 v.s 瑕疵擔保-漏水、海砂屋及輻射屋

5/24	第 14 週 商品責任- 二次施工及違章建築
5/31	第 15 週 停車位法律問題專題研究
6/7	第 16 週 不動產交易之行政監督及紛爭解決機制
6/14	第 17 週 專一法規之訂定-不動產交易法
6/21	第 18 週 期末報告

- 第 11 週，違約-履約擔保、酌減違約金與懲罰性賠償金第 12 週，商品責任- 保固、交屋、驗屋與坪數短少
- 第 13 週，商品責任 v.s 瑕疵擔保-漏水、海砂屋及輻射屋第 14 週，商品責任- 二次施工及違章建築
- 第 15 週，停車位法律問題專題研究
- 第 16 週，不動產交易之行政監督及紛爭解決機制第 17 週，專一法規之訂定-不動產交易法
- 第 18 週，期末報告