

109年度產業人才投資計畫招訓簡章

訓練單位名稱	國立嘉義大學			
課程名稱	不動產買賣契約之瑕疵擔保責任實務班第01期			
上課地點	學科:60074嘉義市嘉義市林森東路151號 術科:			
報名方式	<p style="text-align: center;">採網路報名</p> <p>1. 請先至台灣就業通： https://www.taiwanjobs.gov.tw/Internet/index/index.aspx 加入會員</p> <p>2. 再至在職訓練網： https://ojt.wda.gov.tw/ 報名</p>			
訓練目標	<p>單位核心能力介紹:本處致力於「終身教育」與「社區學院」學習環境之營造，實現社區民眾希望就讀高等教育的夢想，建立教育與社區之橋樑，以及教育與社會資源之緊密結合，形塑社區學習的新典範。除培育學員自我瞭解、自我實現的能力與情操外，兼顧人文素養、科學新知、管理技能、敬業樂群及工作倫理之學習，為本校參與廿一世紀「學習型社會」奠立基石。此外，本處為落實「大學社區化、社區大學化」之區域發展理念，構築教育機會均等暨終身教育目標之新學習空間。特透過整體規劃、縝密設計與不懈耕耘，加速雲嘉南地區推廣教育的均衡發展，營造學校與社區雙贏共榮的夥伴關係，彰顯本處的活力與特色，俾帶動鄰近社區總體營造。另本處近來加強與產、官、學、研界之互動交流，務求穩定成長，漸次擴張，以期服務雲嘉南地區有志終身學習之社會人士，善盡社會責任。</p> <p>知識:不動產交易，涉及繁瑣的專業知識、複雜的手續與高額的價金危險，如無具備相當的專業知識並輔以事先資料蒐集與產權調查，或欠缺審慎考量簽訂契約條文之權利義務與法律效力之判斷、理解能力，將非常可能衍生出不必要的交易糾紛與訴訟成本！藉由本課程的學習，除係為使學員培養並具備買賣契約的權利、義務法律關係的區辨能力外，於遇有標的物瑕疵之情況，應如何主張瑕疵擔保請求權，以適時維護自身權益所應具備之法律專業知識。</p> <p>技能:本課程主要是針對不動產買賣瑕疵擔保責任實務為核心，其主題分別有「不動產買賣契約之概述、不動買賣契約之讓與或承擔、權利瑕疵擔保責任效力、物之瑕疵擔保責任、買賣標的物危險責任分擔、物之瑕疵擔保責任效力、買賣雙方利益承受之效力、買賣雙方危險負擔之效力及司法實務案例評析」等章節。課程講授中透過講師針對法律條文規範由淺入深的引導，解說不動產買賣實務上發生之漏水、海砂屋、凶宅…等瑕疵時，當事人間如何主張權利，且適時引用學術見解與行政、司法實務判決，而提升學員法學專業知識與實務運用操作能力，以達貫徹體現體用兼備的學習效率與成果。課程中透過講師引導解說，讓學員習如何在不動產交易過程中保障自身的合法權益，一般學員或具有不動產從業經驗之學員，均能避免其於不動產買賣過程中所衍生之交易糾紛，期使能達到將本課程所學之知識，實際運用在生活、工作上之效果。</p> <p>學習成效:期許透過課程學習，提昇從業人員善用不動產法律知識來保障自身合法權益，不動產判決案例非常多樣，牽涉的法規相當廣泛，往後在面對不同實務案例，能正確、恰當地援引適用，提供顧客更全面性的不動產法律諮詢。亦即希冀其從事不動產交易行為時，可事前防微杜漸、事後定紛止爭，以達確保不動產交易安全之目的。</p>			
上課日期	授課時間	時數	課程進度/內容	授課師資
2020/09/22(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產買賣契約之概述：1. 不動產買賣究係負擔行為或處分行為？2. 如何區辨不動產買賣契約之法律性質？3. 動產與不動產買賣契約有何不同？4. 不動產買賣是否應訂立書面契約？	蔡旻耿
2020/09/29(星期二)	18:30~21:30	3.0	如何區辨不動產買賣契約之法律效力：1. 出賣他人不動產之買賣契約效力？2. 一屋二賣之買賣契約效力？3. 出賣已焚毀房屋之買賣契約效力？4. 盜賣父親房屋之買賣契約效力？5. 司法實務見	蔡旻耿
2020/10/13(星期二)	18:30~21:30	3.0	不動產買賣契約之讓與或承擔：1. 未經建商同意而讓與不動產預售契約之效力為何？2. 如何區辨不動產之出賣與不動產權利之出賣？3. 不動產契約承擔與債權讓與之區別？4. 司法實務見解。	蔡旻耿

109年度產業人才投資計畫招訓簡章

2020/10/20(星期二)	18:30~21:30	3.0	權利瑕疵擔保責任：1.如何區辨權利無缺與存在之瑕疵？2.訂約後不動產遭第三人查封、假扣押，買受人應如何主張權利？3.建商未取得建照而銷售房屋，買受人應如何主張權利？4.建商無法	蔡旻耿
2020/10/27(星期二)	18:30~21:30	3.0	權利瑕疵擔保之法律效果：1.建商不塗銷土建融之抵押權設定，買受人應如何主張權利？2.建商未經土地所有人同意而銷售房屋，買受人應如何主張權利？3.管委會主張車位未約定專用，買	蔡旻耿
2020/11/03(星期二)	18:30~21:30	3.0	物之瑕疵擔保責任：1.出賣人未告知房屋有增建，買受人應如何主張權利？2.土地複丈後方知坪數不足，買受人應如何主張權利？3.仲介未盡調查責任而不知法定空地無法建築，買受人應如	蔡旻耿
2020/11/10(星期二)	18:30~21:30	3.0	買賣標的物危險責任分擔：1.危險責任分擔之時點為何？2.訂約後房屋因地震而倒塌，出賣人得否請求交付價金？3.訂約後房屋遭第三人焚毀，出賣人得否請求交付價金？4.交屋後而尚未登	蔡旻耿
2020/11/17(星期二)	18:30~21:30	3.0	物之瑕疵擔保責任效力：1.海砂屋之瑕疵於買賣契約成立前已經存在，出賣人、仲介未告知，可否主張契約解除與減少價金？2.坪數不足之瑕疵於買賣契約成立後，買受人方知悉，可否主	蔡旻耿
2020/11/24(星期二)	18:30~21:30	3.0	買受人其他權利之主張：1.訂約後發現為工業住宅，可否主張拒絕交屋，並拒絕給付價金？2.訂約後發現房屋有改建、增建、變更結構，可否主張違約金請求權？3.訂約後發現漏水，可否主張	蔡旻耿
2020/12/01(星期二)	18:30~21:30	3.0	物之瑕疵擔保與不完全給付：1.出賣人故意不告知凶宅，買受人可否主張侵權行為之損害賠償？2.出賣人明知海砂屋，買受人得否主張詐欺而撤銷買賣契約？3.出賣人明知輻射屋將導致身體健	蔡旻耿
2020/12/08(星期二)	18:30~21:30	3.0	買受人之義務：1.買受人因股市大跌而無法支付價金，可否主張解除契約？2.買受人受領不動產究係權利或義務？3.買受人不出面點交房屋，出賣人應否負保管責任？4.買受人經催告仍不出面	蔡旻耿
2020/12/15(星期二)	18:30~21:30	3.0	買賣雙方利益承受之效力：1.不動產已登記未交付，買受人得否主張收取租金？2.不動產已交付未登記，買受人得否主張收取租金？3.不動產已登記未交付，於時效完成後，買受人得否再請求	蔡旻耿
2020/12/22(星期二)	18:30~21:30	3.0	買賣雙方危險負擔之效力：1.出賣人不知河川保護區，仲介亦未盡告知責任，買受人可否主張被詐欺而撤銷買賣契約之意思表示？2.出賣人陽台外推、違法劃設停車位，仲介推諉不知，買受	蔡旻耿
2021/01/05(星期二)	18:30~21:30	3.0	司法實務案例評析：1.仲介明知出賣人一屋二賣，買受人應如何主張權利？2.出賣人之房屋遭債權人占有，買受人完成移轉登記後，可否請求返還房屋？3.出賣他人房屋，買受人完成移轉登記	蔡旻耿

109年度產業人才投資計畫招訓簡章

招訓對象 及資格條件	對本課程有興趣者。
遴選學員標準 及作業程序	學員學歷：不限 招訓方式：1. 網路行銷：本校網站公告。2. 簡章寄發：將本課程招生簡章以E-MAIL寄發學員及曾來洽詢課程者。3. 勞動力發展署整體招生作業配合與執行。 遴選方式：1. 以台灣就業通報名先後順序為主，請上台灣就業通網站完成報名登記，並於報名後7日內至嘉義大學產學營運及推廣處(林森校區)辦公室鄭小姐辦理報到，並繳交報名相關資料與費用逾期者視為放棄。2. 報名資料繳交或填寫不齊者，本校得退回、或通知於期限內補正。對本課程有興趣者。
招訓人數	20人
報名起迄日期	109年08月22日至109年09月19日
預定上課時間	109年09月22日(星期二)至110年01月05日(星期二) 每週二18:30~21:30上課 共計42小時課程總期
授課師資	※蔡旻耿 老師 學歷：國立政治大學 地政學研究所 專長：民法、土地法相關法規、不動產估價、不動產投資分析
教學方法	<input type="checkbox"/> 講授教學法 (運用敘述或講演的方式，傳遞教材知識的一種教學方法，提供相關教材或講義) <input type="checkbox"/> 討論教學法 (指團體成員齊聚一起，經由說、聽和觀察的過程，彼此溝通意見，由講師帶領達成教學目標)
費用	實際參訓費用：\$4,430，報名時應繳費用：\$4,430 (勞動力發展署雲嘉南分署補助：\$3,544，參訓學員自行負擔：\$886) 政府補助一般勞工訓練費用80%、補助全額訓練費用適用對象訓練費用100%

109年度產業人才投資計畫招訓簡章

<p style="text-align: center;">退費辦法</p>	<p>※依據產業人才投資計畫第30、31點規定</p> <p>第30點、參訓學員已繳納訓練費用，但因個人因素，於開訓日前辦理退訓者，訓練單位應依下列規定辦理退費：</p> <p>(一) 非學分班訓練單位至多得收取本署核定訓練費用5%，餘者退還學員。</p> <p>(二) 學分班退費標準依教育部規定辦理。</p> <p>已開訓但未逾訓練總時數1/3者，訓練單位應退還本署核定訓練費用50%。但已逾訓練總時數1/3者，不予退費。</p> <p>匯款退費者，學員須自行負擔匯款手續費用或於退款金額中扣除。</p> <p>第31點、訓練單位有下列情事之一者，應全數退還學員已繳交之費用：</p> <p>(一) 因故未開班。</p> <p>(二) 未如期開班。</p> <p>(三) 因訓練單位未落實參訓學員資格審查，致有學員不符補助資格而退訓者。</p> <p>訓練單位如變更訓練時間、地點或其他重大缺失等，致學員無法配合而需退訓者，訓練單位應依未上課時數佔訓練總時數之比例退還學員訓練費用。</p> <p>因訓練單位之原因，致學員無法於結訓後6個月內取得本計畫補助金額，訓練單位應先代墊補助款項。經司法判決確定或經認定非可歸責於訓練單位者，得另檢具證明向分署申請代墊補助款項。</p> <p>匯款退費者，由訓練單位負擔匯款手續費用。</p>
<p style="text-align: center;">說明事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 訓練單位得先收取全額訓練費用，並與學員簽訂契約。 2. 低收入戶或中低收入戶中有工作能力者、原住民、身心障礙者、中高齡者、獨力負擔家計者、家庭暴力被害人、更生受保護人、其他依就業服務法第24條規定經中央主管機關認為有必要者、65歲(含)以上者、因犯罪行為被害死亡者之配偶、直系親屬或其未成年子女之監護人、因犯罪行為被害受重傷者之本人、配偶、直系親屬或其未成年子女之監護人等在職勞工為全額補助對象，報名時須備齊相關資料。 3. 缺席時數未逾訓練總時數之1/5，且取得結訓證書者，經行政程序核可後，始可取得勞動力發展署雲嘉南分署之補助。 4. 參加職前訓練期間，接受政府訓練經費補助者(勞保投保證號前2碼數字為09訓字保之參訓學員)，及參訓學員投保狀況檢核表僅為裁減續保及職災續保之參訓學員，不予補助訓練費用。
<p style="text-align: center;">訓練單位 連絡專線</p>	<p>聯絡人：鄭靜宜</p> <p>聯絡電話：05-2732405</p> <p>傳 真：</p> <p>電子郵件：</p>

109年度產業人才投資計畫招訓簡章

補助單位 申訴專線	<p>【勞動部勞動力發展署】 電話：0800-777888 https://www.wda.gov.tw 其他課程查詢：https://ojt.wda.gov.tw/</p> <p>【勞動部勞動力發展署雲嘉南分署】 電 話：06-6985945分機1424 傳 真：06-6985941 電子郵件：yct@wda.gov.tw 網 址：https://yct168.wda.gov.tw/Default.aspx</p>
--------------	--

※報名前請務必仔細詳閱以上說明。