

發行人：賴宗裕

主 編：陳立夫 編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地 址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電 話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw/>

地政論壇

平均地權：迷思？迷失？

楊松齡

最近幾年來，國內不動產市場經由政府部門持續不斷地製作或釋出利多政策，如降低貸款利率、土地增值稅減半徵收或自用住宅優惠稅率的多次適用等，終於使沉寂將近十多年的低迷行情，一掃陰霾，又顯欣欣向榮等之勢。市井之間，迷漫著如何搶進不動產市場的情緒，在建商於大眾媒體密集地以多頁全版的巨幅連載，圖文並茂的文宣推波助瀾下，使得人人悸動亢奮，心情高低莫明。恍惚間，不動產市場似乎又回復到民國七〇年代飆漲的氛圍中。

翻開報紙，在接連數頁全版的豪宅美寓廣告之隙，亦同樣彷彿連載似的，輒有報導因生活困頓挺而走險或燒炭了斷的社會底層現實，M型化的社會，於此足堪為證。有高達億元為計的豪宅，多人搶進，卻有為下一餐不得著落，而放棄生存者。令人困惑的是，揭糞於憲法之中，以「平均地權」為國民經濟基本原則、為立國精神的社會，竟然與二千多年前的漢武帝時期董仲舒所言「富者田連阡陌，貧者無立錫之地」的社會相似？二千多年後的科技進

步，相去千萬里；但是社會經濟發展的失衡現象，卻彷彿昨日？對學習地政的我們，情何以堪？尤其是以「平均地權」視為圭臬的地政學門。

平均地權土地政策，是中山先生於 1905 年在東京成立同盟會時宣言的四大綱之一，基本觀念認為「釀成經濟組織之不平等者，莫大於土地為少數人所操縱」，故主張實施平均地權，目的在於「文明之福祉，國民平等以享之」。這樣的理想，在台灣實施土地改革以後，獲得了相當的驗證。但是也使得部分不究者，迷思於平均地權的辦法手段，不思其義，混淆了目的與手段，卻言必稱之，致使台灣在步入自由經濟之林後，反被視為陳腐、冥頑之主義派，認為棄之不足為惜！司職者亦未能守之以方，甚而故步自封，整部土地法制，幾近過半，束之高閣，甚或有認為平均地權之公平正義思維，不足為憑，亦難入學術之林！

平均地權的公平正義理念的是一世紀前的老古董嗎？是過氣的，只堪回味的精神慰藉？平均地權的公平正義思想脈絡中，真的與現今社會或西方學術毫無接軌融合的空間嗎？地政學界談論或傳授平均地權思想，豈不真的是白頭宮女，細數往事？若謂平均地權的公平正義理念，全無學術價值，亦不符

自由社會的需求，也不盡公平！其所追求的地盡其利、地利共享的意旨，漲價歸公的精神，在於落實資源的配置機制上能夠「肯定個人的努力」、「減緩先天或社會的機運」，使得資源機會的均等，使得每個人的生存與資源的獲取，都能受到平等的尊重與關懷。這些目標與價值取向，遑論遠者，不正是當今西方學術已成為顯學之一的經濟學諾貝爾獎得主 J. Rawls 的平等理論主要論述！政治哲學家，如：R. Dworkin、S.R. Munzer、J.O. Grunebaum、J. Christman 等諸君，亦由不同層面，紛紛提出有關產權的相關論述，驗證公平正義的產權制度設計，才是能保障個人真正自由平等的正當性理論基礎。

這些說明，並不是偏袒平均地權的公平正義精義與辦法手段，毫無可議之處，而是希望多年來對於平均地權理念的迷失，能再予以公平的對待；亦不希望沉溺於平均地權的迷思，而仍就故步自封。畢竟平均地權的本旨所追求的人本思想，重視人性價值的公平正義論述，乃是人文社會科學的通論，願與大眾共勉之！

資訊新知

漫談空間資訊

何維信

在二十世紀末時，美國華爾街的分析師們提出他們對二十一世紀初期看好的三種明星產業，即奈米科技、生物科技以及空間資訊等產業。由目前的發展趨勢看來他們的預測是正確的，台灣以及世界各國目前對這三種產業都在積極發展，而且也都有相當的成果，這

三種產業中的空間資訊產業，正好與我們學系相關，因此，對空間資訊的發展做一簡要的說明，讓同學們了解目前空間資訊發展的情形，同時讓同學對於未來的學習規劃有更深切的體會與掌握。

GPS 全球定位系統已經普遍地與生活結合，也與個人行動裝置結合，被廣泛地應用於汽車導航，為開車族解決了迷途找路的困擾。GPS 導航軟體的開發也被積極地發展，較著名的有國內的 PAPAGO，以及國外的 TomTom 等。台灣在 GPS 定位導航晶片的生產執世界牛耳，約佔所有 GPS 晶片產量的 80% 以上，這是值得我們高興與驕傲的。

近年來國外以搜尋起家的 Google 公司推出兩項重要的工具，包括 Google Maps 與 Google Earth。國內著名的電子地圖服務公司友邁科技 UrMap 也在民國 95 年 2 月開放部分 API，允許使用者使用全球性或部分區域性的圖資，並開發與自主性資料結合的系統。而 Yahoo! 也提供開放部分 API 以擴大服務。但 Google Maps 只提供台灣部分地區高解析的衛星影像，街道路網圖資則僅有台灣的海岸線輪廓，而 UrMap 為本土公司所開發，提供細緻的街道圖，唯衛星影像的空間解析度低於 Google Maps。

自民國 79 年開始，行政院成立了國土資訊系統(NGIS)推動小組，確立九大資料庫分組的推動組織，多年來許多政府與民間機構陸續建置了本身需要的地理資訊或資料庫。然由於資料生產單位眾多且分散，資料需求者很難在自己的平台上獲得其他單位即時且完整的空間資訊，導致資料庫重複建置，或資料不全等問題，使得地理空間資訊原本多元與豐富的特色無法展現。因此，內政部資訊中心自民國 86 年開始推動

建立詮釋資料庫，並於 90 年推動 NGIS 資料倉儲的觀念，從 93、94 年開始各地方政府紛紛以建立縣（市）地理資訊倉儲系統名義申請補助計畫，九大資料庫分組也積極建置圖資整合資料庫及規劃流通供應平台。

資料產出後必須經由維護更新及流通加值，以確保資料之正確性與顯現資料之運用價值，因此，內政部資訊中心積極著手規劃建立資料流通相關作業，宣導推動 NGIS 資料共享，促使各相關資料主管單位訂定流通供應相關規定，提供政府與民間單位申請使用。同時規劃與開發「地理資訊目錄檢索及流通交換系統」，作為 NGIS 資料供應諮詢服務窗口，並研提「國土資訊系統資料倉儲及流通設置計畫」。自民國 90 年起分年推動，整合各單位分散建置的 NGIS 資料庫，建立 NGIS 資料檢索供應及應用諮詢服務窗口，加速 NGIS 資料流通供應，以促進 NGIS 資料加值應用服務發展。自民國 93 年起，研擬建立資料交換、採掘等運作方式，同時考量標料標準、工通平台、法規體系等配合因素，以建立完整 NIGIS 資料倉儲及流通中心，並彰顯資料倉儲及流通之具體成果。

近年來隨著 921 震災、幾次重大風災水災以及災害防救法的通過，災害防救工作已是中央及地方政府施政上極為重要的一環。台灣由於地理環境特殊，位處颱風與地震帶上，加上土地高度利用開發，災害的侵襲及其所帶來的損失乃勢所難免。2005 年全球經濟論壇「環境永續指數」指出，台灣地區自然災害暴露等指數，均為全球的嚴重地區，因此，對於國土保安災害防救等工作，已成為政府的重要課題。在防救災

領域，不論在預防、整備或善後等各階段，國土空間資訊都是極為重要的基礎資料之一，舉凡淹水潛勢、土石流溪流與避難等路逕，各種防災地圖產出與運用，甚至是消防救災派遣等等，都必需架構在精準的空間資訊上。透過空間分析及展示的各種防救災圖資，提供政府部門、學術單位以及民眾掌握空間與災害的關係，強化災害防救工作的效率。

內政部自 93 年開始辦理「高精度及高解析度數值地形模型測製工作」及「高精度及高解析度數值地形模型測製督導查核工作」，測製全國數值高程模型、數值地表模型及製作全台 1/5000 彩色正射鑲嵌影像，並引進光達(LIDAR)測繪技術，辦理「LIDAR 測區之高精度及高解析度數值地形測繪、資料庫建置與應用推廣工作」，進行測量、分析及應用推廣等工作。

為加強對於颱風、梅雨、雷暴等災害性天氣的監測與及短期預報能力，中央氣象局、經濟部水利署、農委會水土保持局及美國劇烈風暴實驗室自 2002 年起整合多重觀測資料並結合地理資訊發展劇烈天氣監測系統，以提供即時性劇烈天氣監測資訊，過去 72 小時內高解析度之定量降水估計及 0~3 小時定量降水預報產品等。此系統結合 GIS 以充分發揮氣象資訊在防救災上的角色。

鑒於過去重大天然災害事件之勘查工作缺失，行政院於 93 年指示，為提升緊急應變及災害復原能力，請行政院災害防救委員會建立常設性勘災小組和資源待命機制，及災害自動陳報機制，整合相關機關適時提供政府及民間充分的資訊。因此，國家災害防救科技中心與行政院災害防救委員會共同組成一勘查幕僚工作小組，推動各項勘災

作業機制之研擬，並統合我國政府整體勘察作業能力及人力資源，期能提升災後勘災之成效，並研發勘災資訊管理系統。藉由該系統之成果進一步做為各災害主管機關及地方政府研擬自屬勘災作業規範之參考資料，從上而下能架構建置完整之重大天然災害勘災作業機制，以強化及提升防救災效能。

GIS 隨著電腦軟硬體之成熟發展，以及各類空間資訊的逐漸齊備，GIS 技術也被應用到人類社會的各個領域，由最早的自然環境與資源管理，到最近的社會經濟與生活上的應用，GIS 已經如電腦科技一樣與我們的生活密切結合。由於公共工程與一般社會大眾的生活息息相關，公共工程的優劣影響社會發展與生活品質甚鉅，除了一般工程與管理技術之引入，台灣的公共工程也逐漸與 GIS 結合，藉由 GIS 強大的空間資料管理與分析能力，使公共工程的規劃、管理、維護均能在效率與效能上得到大幅的改善。公共工程因涉及所有社會大眾，其區位規劃如果不慎，常會引起區域間的矛盾與衝突，若能利用參與式的 GIS 來進行公共決策，藉由空間資訊與技術協助公共工程決策品質的提升。傳統上由上而下的專家決策方式逐漸受到挑戰，民眾積極爭取決策的主導，因此有所謂由下而上的在地決策方式的產生，此種決策方式也並非完美的公共政策決策方式，因此產生了所謂公眾參與(public participation)的新思維，其精神是融合由上而下及由下而上的決策方式。

在公眾參與精神的發展下，GIS 領域也正發展一套參與式 GIS(PPGIS)，作為公共參與精神的實踐，換言之，就是運用 GIS 的方法，擔任公眾參與的討論

平台。近年來逐漸被環境管理、環境規劃、土地重劃、土地評價、森林經營、自然資源調查、部落地圖繪製等令譽所運用。國內目前尚處起步萌芽階段，PPGIS 並非單純的 GIS 延伸，它是以 GIS 技術為基礎，結合社會與人文面向的思維，與傳統 GIS 純粹著重技術發展的取向完全不同。PPGIS 的理論研究或經驗研究都屬萌芽階段，美國 NCGIA 所研擬的地理資訊科學三大研究課題中，就包含 PPGIS 的研究。到目前為止，國內外僅有極少數的經驗研究案例，有待大家共同發展。PPGIS 的價值在於「人文與科技」的對話，必須整合 GIS 技術與人文社會科學的素養才能成功。本系學生的教育養成正符合「人文與科技」結合的訴求，因此，個人也期盼本系同學能在此領域有所發展與貢獻。

焦點話題

控制的知識？還是解放的知識？ —參與客家電視台「村民大會」有感

徐世榮

由於之前曾經在報紙發表有關於反對農地開挖砂石的時論，因此有機會受邀參與公共電視客家電視台「村民大會」的節目，直接面對砂石業代表、新竹縣政府代表、當地民選政治菁英、及芎林鄉華龍村村長及眾多的村民，一起來討論華龍村砂石開採的課題。由於這是個現場錄製的節目，為求慎重，我事前做了一些功課，並且在錄製的前一天就先至華龍村，瞭解問題的癥結及當地村民的意見。

在這個過程當中，有兩件事情讓我深感訝異。首先，村民們非常欠缺新竹

縣政府對於此案的重要決策訊息，這在於一個要求資訊公開的年代，實在是件非常不可思議的事情，例如，村民們沒有致使此案通過的環境影響說明書，也欠缺新竹縣政府據以核准砂石業者開發此案的相關重要文件，這使得村民們明顯處於資訊不對稱的弱勢一方，很難經由說理的體制內外管道來表達他們與砂石業者不一樣的意見。

接著，當我進一步審視由顧問公司專家們所製作的環境影響說明書，及新竹縣政府行政官僚體制據以頒發許可證的文件時，我發現這些建構砂石開採得以「合法」進行的文書，皆是立基於科技至上的實證知識論，專家的意見完全凌駕於地方經驗及村民的意見，後者是完整的被排除。環境影響說明書內裡面充斥了科學相關的數據與模式，開發業者意欲透過科學客觀之形象來予以包裝。然而，這樣的作為其實早就受到許多嚴厲的批評，這是因為科學的運作也是建構於許多主觀的假說，其客觀性的主張是必須予以多方的討論與質疑，而不是盲目的接受。

眾所皆知，環境影響評估是由砂石開發業者出資延聘顧問公司予以製作，在開發業者意圖開挖砂石的目標之下，顧問公司有可能拒絕金主的要求？這是我國環評制度根本的結構缺陷，這也可以說明為何我國過往環評的案例大抵皆是以「有條件通過審查」來予以結案，政府原先欲藉由環評制度的運作來解決環保抗爭的設想也完全落空，這是因為民眾，甚且是環保署所聘請的環評委員，根本就不相信由顧問公司所製作出來的環評結果。

另一方面，新竹縣政府所據以核准開發業者進行土石採取的許可證，其法

令之主要依據乃為民國 88 年修正施行的「土石採取規則」，然觀此規則也是充斥了相關技術的規定，意欲將土石開採這個嚴重的政治社會問題，轉變成為技術性操作的問題，可以由專家及官僚來予以掌控。至於第六條有關於業者申請所需具備之條件，也皆不見地方住民意見之納入，而僅是著重於土地所有人或合法占有人是否同意而已，這對於具有嚴重鄰避效應（NIMBY）的土石採取事業，其所應具備之所有權的社會化義務，在此規則內根本是不受到重視。

因此，不論是在環境影響評估或是土石採取規則的「合法」決策機制，華龍村村民之意見根本是沒有位置的，他們純然是弱勢的一方，僅能接受專家科技迷思及官僚體制所規劃出來的公共政策，而當他們不願意接受這個霸權機制的設計時，我們卻發現公共政策的制度不僅沒有幫他們保留出路，他們僅能以抗爭來表達他們的意見，但他們所得到的回應竟然是黑道的暴力相向（註：華龍村前村長因堅決反對開挖砂石，不幸遭黑道砍殺，身受重傷，目前仍在醫院救治當中）。

由此，讓我深刻的感受到這些表面上似乎是客觀中立的科技知識，其實是有它們的立場的，它們並非是要來協助社會的弱勢，而是要讓有權力的一方用來「控制」及「剝削」弱勢者的工具，這實在是非常的遺憾。然而，非常值得我們瞭解的是，在知識論的研究當中，除了實證知識論之外，還有重要的後實證知識論（或稱歷史論），它有著與實證知識論非常不一樣的見解，它主張知識是被建構而來，知識也是多元的，而非實證知識論所堅稱的「僅有科技一家，別無其他分號」；這也就是說，村

民的地方經驗也是知識的重要來源，後實證知識論因此嘗試要解放我們對於知識的理解，並由此來共創一個不一樣的未來。

其實，我國自從民國八十多年以來，即透過社區總體營造工作的推動，嘗試要創造另外一種的在地知識及認同，而這樣的努力也已經有了相當輝煌的成果。若以華龍村為例，近年來村民們努力參與的地方營造相當的成功，它於去年獲得了環保署社區營造之最高榮譽—環保模範社區優等獎，但是相當諷刺的是，我們所積極推動的社區營造力量竟然無法在公共政策的決策機制內部尋得它們的位置，政府行政體制卻仍然是依循著以實證知識論為主導的決策模式，並且運用它來控制（非創造）台灣的發展，這是我參與這個節目之後，深感難過之處。

【若欲深入瞭解實證知識論與後實證知識論之差異，敬請參閱拙著「土地政策之政治經濟分析—地政學術之補充論述」1至25頁。另，本文部分文字已經發表於96年12月25日中國時報時論廣場，拙文之標題為「黑道採砂，村民輓歌」。】

觀念平台

氣候變遷與TOD

賴宗裕

台灣地區於1996~2005年期間，道路（國道、省道、縣鄉道與市道）新建工程總共增加了4,100.92公里，道路總長度成長幅度高達18.64%。然而至2006年6月底，汽、機車總數為

20,071,354輛，近十年的成長率亦高達40.62%，事實上大量的興建道路，卻趕不上汽車的成長量，從1995年汽車密度為129.5輛/公路面積(km²)到2005年的184.3輛/公路面積(km²)，擁擠程度成長了42.32%，連帶地促使空氣污染問題日益嚴重。

台灣溫室氣體排放量隨著汽機車數量之增加，近年來持續上升，在1990年至2005年期間，平均每人每年二氧化碳排放量自5.57公噸大幅增加至11.9公噸，成長約2倍，總排放量為25,598萬公噸，占全球總量的1%，全球排名為世界第22名，若以人均排放量則高居全球第三名。又根據全國能源會議，2006年我國運輸部門溫室氣體排放量約占各部門排放量之13.8%，公路占整體運輸部門排放量85%以上，預估2025年將較1990成長4倍多，溫室氣體所造成的環境污染與都市熱島效應，阻礙都市健康成長。另一方面，從能源消費的觀點，2006年9月底，交通運輸的能源消費量占全國比例為15.1%，為我國第二大的能源消費部門，近15年來(1990-2005)，成長了高達103.5%，其中公路系統能源消費量占運輸部門高達93.4%，大眾軌運系統卻不到2%，然而我國小汽車與機車數量持續成長，近十年的成長率高達40.62%，汽機車高度成長使用，帶來了石化能源的耗費、溫室氣體排放以及交通擁塞等諸多課題，又因應「京都議定書」於2005年2月16日生效，對於私人運具的使用的限制與改變，確為台灣都市發展過程中必須加以重視的部分。

上述數據反映台灣現況土地使用與交通運輸脫勾，形成城鄉蔓延、活動尺度擴大而過度依賴汽機車使用之現

象，以致常見交通阻塞、空氣污染、能源與土地資源耗費之情形。這些問題也普遍存在於世界各國，惟自 1990 年代以來，英美主要國家為紓解城鄉蔓延，以及土地利用不當對氣候變遷之影響，都會政府逐漸鼓勵採行大眾運輸導向之發展型態（transit-oriented development, TOD），以新都市主義之理念，形塑捷運車站周邊之空間品質，運用混合使用與都市設計技術，創造適居性之生活空間，以吸引商辦、零售商店之進駐，並以營造健康舒適之步行空間，提高大眾運輸系統之搭乘率，進而降低對私人運具之依賴，以達到減少道路擁擠及空氣污染之環境問題。

正當外國政府透過調控土地利用型態來回應氣候變遷問題之際，台北市、台北縣政府也對捷運周邊一定距離內之開發給予容積獎勵，在意義上亦具有鼓勵於捷運車站周邊開發，以減少汽機車使用之目的。惟根據調查近年來，捷運車站周邊之住戶人口並未跟著顯著增加，大眾運輸系統之搭乘率雖有提升，卻離捷運局設定之目標有一段距離。窺其原因恐有以下數端值得深思：

1. 政府缺乏積極從事人行步道空間之改善，無法營造一個捷運車站周邊環境的空間規劃典範，間接影響鄰近住戶搭乘大眾運輸工具之意願？

2. 政府既給捷運車站周邊一定距離內之開發案容積獎勵，卻同時允許申請增設停車獎勵，此舉具有鼓勵以車代步之效果，不似美國地方政府獎勵不買車位之購屋者，給予提高貸款額度之策略性方案。

3. 當前政府急於推動都市更新，惟所劃定之都市更新地區多不位於捷運車站周邊，無法達到引導開發區位之效

果，也無益於提高大眾運具之使用。

4. 近期政府各種獎勵容積政策，使得政策效果相互抵銷，例如一方面獎勵都市地區更新，另一方面又鼓勵都市計畫以外地區實施農村改建方案，進行田園社區開發，人口隨著零散的開發案而離散在區域空間中，必須依賴私人交通工具，也提高溫室氣體之排放。

因應氣候變遷，解決全球暖化問題已成為全球共識，台灣當務之急便應透過策略鼓勵民眾多搭乘大眾運輸工具，減少使用私人運具，降低溫室氣體排放量。政府亦應重新檢視當前容積獎勵政策之衝突性，落實 TOD 政策，塑造捷運車站周邊之空間環境品質，以提高居住、就業及商業活動之聚集，達到降低空氣污染之目標。

觀念新知

發揚「CarFree」推動觀光都市

白仁德

所謂「CarFree」一詞之常翻譯為「無車」，原文一指“Free of Car”——道路上不行駛車輛，強調從運輸設施供給面限制機動運具的使用，如：行人徒步區，又可稱為 CarFree Zone；其意又可視為“Free of Car”——即將人從機動車輛中解放出來，著眼於旅運行為者要降低對機動運具的需求。而國際無車日活動的進行已有數年，不僅已蔚為風潮，並日益獲得各大都市的響應，進一步將 CarFree 的環境規劃理念融入到都市計畫、交通規劃、觀光發展、社區營造等各個領域中。

而隨著旅遊活動的蓬勃發展，觀光

產業日益受到各國普遍的重視，堪稱與科技產業同為 21 世紀的明星產業，尤其對地方就業機會的創造有相當顯著的貢獻。台灣擁有豐沛的觀光資源，極具發展觀光產業的潛力，為提高都市的觀光魅力，交通環境品質亟需提升，從而以社區為單位的環境經營乃成為都市規劃與交通規劃重要的課題。觀光產業的核心係以人為本，與「無車日」的規劃理完全一致，觀光都市的發展必須設法由車多人少轉變至車少人多的觀光體驗環境。

發展觀光產業於交通系統上特別要側重完善人行系統的創造，舉凡人行導向(Pedestrian-Orient)的城市規劃、人行友善環境(pedestrian friendly)的都市設計、TOD 模式的發展，都攸關觀光業的發展。Walkable Communities Institute 的理事長 Dan Burden 指出，要達到繁榮、適宜行走的、健康的及可生活(Livable)的社區，可以從十項指標(或步驟)來觀察，包括：

- 1.精巧、可生活的城市中心(或在大城市中的多個精巧的村落)。
- 2.鄰里相聯通的多種通道(包括步行道、自行車道及車道)。
- 3.低速限的道路(於市中心或鄰里間皆為 20-25MPH)。
- 4.鄰里性的學校及公園。
- 5.提供孩童、老人、殘障及弱勢族群的公共空間。
- 6.便利、安全及容易的道路穿越設施。
- 7.令人讚賞及維護良好的公共街道。
- 8.運輸系統與土地使用的相互輝映。
- 9.充滿歡樂的公共空間及公共生活。
- 10.許多的人們都採取步行。

從而，如何讓觀光都市或社區中的行人與觀光客人，能由車行的快速通過

轉換至人行的緩步體驗，正是都市觀光資源及地方特色能否充分發揮的重要關鍵。

觀光都市的交通規劃必須涵蓋城鄉基層社區的成員，提供適度的協助與指導創發社區自發的力量，充分運用社區的資源結合地方的固有特色，發展社區事務、解決社區問題，促進社區的交通規劃、建設、計畫與管理的協調發展，以無車日的永續運輸規劃取向，推動觀光都市的發展。因應台灣都市發展的未來趨勢，應由社區發展的角度切入；以觀光都市的發展方向為主軸，配合無車日的交通規劃與管理理念，在未來的發展方向上，可考量下列幾點。

- 1.空間尺度：由大(區域、城市)尺度轉向小(社區)尺度。
- 2.移動速度：由快速移動(機動車輛)轉向低速移動(步行、自行車)。
- 3.規劃主導：由政府供給性主導轉向社區總體性營造。
- 4.觀光深度：由淺層體驗轉向深層體驗。
- 5.時空體驗：由多點短暫停留轉向單點留駐體驗。
- 6.專業取向：由交通主導轉向跨領域整合。

議題評論

不動產經紀人考試範圍之我見

陳立夫

考試院於 96 年 7 月修正專門職業技術人員普通考試不動產經紀人考試應試科目「土地法與土地相關稅法概要」科目命題大綱，考試範圍增加都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等。結果，居然引起中華民國

不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會反彈，行文予考試院考選部，以此應試科目範圍與實務不盡相符，對不動產從業人員不公平且不合理，不僅違反考用之目標外，更嚴重違反程序正義等由，建議重新檢討考試範圍。個人對該聯合會之舉，頗為感慨，爰略抒己見。

按不動產之交易，不僅標的金額相當高，且相較於其他商品，其權利關係及交易條件等更為複雜。於不動產交易（買賣）之際，承購人除對於不動產之區位環境、物理狀況外，尤其對於其權利內容與權利關係、法令上限制及交易條件等資訊，如未充分調查確認，即締結契約，則往往易滋生無法達成契約目的或蒙受重大損失之紛爭；於是，事前瞭解所擬交易不動產之各項資訊，乃屬必要。然而，不動產之承購人大多缺乏不動產交易經驗及專業知識。故其交易透過不動產經紀業者為之時，業者依法收取報酬，即負有善良管理人之注意義務（即以專業者立場，負高度之業務上注意義務），使交易相對人（承購人）充分瞭解其所擬交易不動產之重要資訊；而後，承購人得據以決定是否進行交易或為交易條件之判斷。是以，不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定：「不動產之買賣……，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、……五、不動產說明書。……。」第 23 條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。……。」以及第 26 條第 2 項規定：「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」而此等規定之意旨，均在確

保不動產交易者之權益。而對此，司法實務上亦採肯認之見解。例如：最高法院 84 年台上字第 1064 號判決認為：「仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。」最高法院 91 年台上字第 1660 號判決亦認為：「房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第五百六十七條第一項之規定，據實報告於各當事人。」

如上所述，不動產經紀人員在執行業務過程中，依法應以不動產說明書向與委託人交易之相對人「解說」。所謂不動產說明書之「解說」，並非僅為單純地將其朗讀，而是必須對交易相對人就所擬交易不動產之重要事項，予以「講解事務含意，使之瞭解」、「教導專門知識，指導其方法」。故解說不動產說明書之經紀人員，自應具備足以充分理解相關規定內容之專業知識與能力。

而關於不動產說明書，內政部依法訂頒其「應記載及不得記載事項」（不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項）。不動產說明書之應記載事項中，包括「土地使用管制內容」；其所列應有內容，具體而言，諸如：「1.以主管機關核發之都市計畫土地使用分區或非都市土地之編定使用種類證明為準，若主管機關未明確記載則說明之。2.法定建蔽率。3.法定容積率。4.開發方式限制：

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發者，應一併敘明。」等。此等法定不動產說明書之應記載事項及解說義務，其內容乃涉及都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定之內容。於是，作為不動產經紀人既依法應於不動產說明書簽章，並有就該內容詳實向交易相對人為解說之義務，則其自應知悉都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定之內容；且其應為不動產經紀人不可或缺之基本專業知識之一部。尤其，關於土地之法律關係，首重利用上之規範；而有關土地利用之規範，上開都市計畫法、區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定，乃居於特別法之地位，排除土地法第三編「土地使用」關於土地使用限制規定之內容而優先適用。是以，不動產經紀人資格考試範圍包括此等法規，乃為當然且為必要。

【事實上，上述法規僅為不動產經紀人所應具備不動產專業知識之一部，其餘詳細內容，請參閱拙著「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」收錄於『土地法研究』（新學林出版、2007年）309頁以下。】

地政小百科

◎ 公有土地撥用

公有土地撥用，係各級政府機關因公務、公共用途或其他公益上之需要，需使用他機關管理之公有土地時，依循法定程序，經核准後，取得其土地使用權之謂。基於公地公用原則，公有土地

之撥用，係以無償撥用為原則；惟例外之情形下，則採有償撥用（詳參行政院訂頒之「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」）。而撥用採無償者，其性質上屬土地使用權之讓與（因而，於撥用後辦理管理機關變更登記），並未變更土地之所有權。但公有土地，分國有、直轄市有、縣（市）有及鄉（鎮、市）有四種權屬型態；是以，於不同權利主體間之有償撥用，則例外地，得移轉土地之所有權（亦即，撥用後辦理所有權變更登記）。

◎ 祭祀公業

祭祀公業，係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，淵源於南宋時之「祭田」，乃漢人社會相當特殊的社會團體。其構成，包括享祀人（受祭祀公業所奉祀之人）、設立人（捐助財產設立祭祀公業之人）、派下員（祭祀公業之設立人及繼承其派下權之人）及獨立財產。目前台灣祭祀公業土地約有 6 萬 4000 餘筆，面積逾 1 萬 3900 公頃。

按祭祀公業有其時代背景並具重要意義與價值；惟今日傳統農業社會結構解體，人際關係疏離，且祭祀公業設立悠久，往往系統不明，權利主體認定不易，以致常見派下為爭奪祀產而訴訟者。為加速解決祭祀公業土地問題，配合地籍清理之政策方向，並兼顧土地利用，政府於 96 年 12 月 12 日制定公布「祭祀公業條例」。

地政園地

【學術演講】

一、研究所

- 1.96 年 11 月 23 日 14:10~16:00, 邀請本校台灣史學研究所陳翠蓮副教授在碩博士班土地法制與政策組導師課演講, 講題:「從日治到戰後台灣民族主義的形成: 進步文明到獨立自主」。
- 2.96 年 12 月 14 日 14:10~16:00, 邀請台北大學經濟學系賴孚權教授在碩博士班土地經濟與估價組導師課演講, 講題:「研究與發表經驗談」。
- 3.96 年 12 月 28 日 14:10~16:00, 邀請本系張金鶚教授在碩博士班土地經濟與估價組導師課演講, 講題:「快樂走天下讀萬卷書 vs 行萬里路」。
- 4.97 年 1 月 4 日 14:10~16:00, 邀請台北大學都市計劃研究所所長林楨家教授在碩博士班土地規劃與資訊組導師課演講, 講題:「建成環境與旅運需求」。
- 5.97 年 1 月 11 日 14:10~16:00, 邀請陳良治 博士在碩博士班土地規劃與資訊組導師課演講, 講題:「Learning through informal local and global linkages: The case of Taiwan's machine tool industry」。
- 現在與未來」。
- 4.96 年 11 月 30 日 8:10~10:00, 邀請台北市稅捐稽徵處內湖分處彭順連主任在土管三「土地稅」課程中演講, 講題:「土地稅稽徵實務」。
- 5.96 年 12 月 5 日 8:10~10:00, 邀請巨秉不動產估價師事務所張能政所長在土管三、土資三、土測三「不動產估價」課程中演講, 講題:「如何收集判讀不動產估價之基本資料」。
- 6.96 年 12 月 6 日 14:10~16:00, 邀請育辰工程顧問公司簡文彥主持技師在土資三「規劃實務二」課程中演講, 講題:「都市更新專題介紹」。
- 7.96 年 12 月 12 日 14:10~16:00, 邀請中國科技大學丁福致助理教授在土管四「不動產估價實務」課程中演講, 講題:「不動產估價實務」。
- 8.96 年 12 月 24 日 14:10~16:00, 邀請天開國際規劃設計顧問有限公司王佑仁總經理在土管三、土資三「土地使用管制」課程中演講, 講題:「大中華地區的城市商業與商業城市之發展」。
- 9.96 年 12 月 26 日 14:10~16:00, 邀請合作金庫資產管理股份有限公司吳萬順董事長在土管一「不動產研習志工服務」課程中演講, 講題:「人與地—我的經驗談」。

二、大學部

- 1.96 年 11 月 13 日 10:10~12:00, 邀請南亞技術學院土木及環工系李伊平副教授(英國 University of Ulster 工程博士)在土管四「不動產實務」課程中演講, 講題:「建築設計與營建」。
- 2.96 年 11 月 14 日 10:10~12:00, 邀請中華徵信所張宏楷協理(美國 University of Tampa, MBA)在土管四「不動產估價實務」課程中演講, 講題:「不動產估價實務」。
- 3.96 年 11 月 28 日 14:10~16:00, 邀請台北市都市發展局羅世譽副總工程師(成功大學都市計畫研究所碩士)在土管三「住宅問題與政策」課程中演講, 講題:「我國住宅政策之過去、

【榮譽榜】

- ◎張金鶚教授當選本校社會科學學院 95 學年度教學優良教師。
- ◎楊松齡教授榮獲內政部 96 年度三等內政獎章。
- ◎碩士班二年級研究生蔡峰億當選本校 96 年度優秀學生。
- ◎社科院 96 學年度第一學期研究成果地政系獎勵名單: 林老生、張金鶚、陳奉瑤、賴宗裕、邊泰明

【教師園地】

- ◎陳立夫副教授獲聘於96年11月6、8日擔任司法院司法人員研習所96年第2期培訓高等行政法院法官研習課程「土地法課程」講座。
- ◎邱式鴻助理教授受邀於96年11月12~16日參加在吉隆坡舉行之2007年第28屆亞洲遙測會議。
- ◎張金鶚教授受邀於96年11月16日在中國科技大學演講，講題「當前房地產市場的新情勢與展望—三個研究調查成果分析」；於11月20日在兩岸不動產互動與展望研討會（政大商學院信義不動產研究中心主辦）擔任「由台灣房地產景氣循環經驗，看大陸房地產未來展望」主題之引言人。
- ◎徐世榮教授於96年11月29~30日參加國史館主辦「戰後檔案與歷史研究—中華民國史專題第九屆討論會」，發表論文：「立法院認為是命令變更法律—耕者有其田政策法律效力之探討」。
- ◎劉小蘭教授於96年12月1日參加區域科學學會論文研討會，發表論文：「京都議定書制約下政府行為與法律制度」；12月3日參加2007 Taipei Conference on Regional and Urban Economics，發表論文：「The spillover effect of R&D on the manufacturing industry in Taiwan metropolitans」。

【聯誼活動】

- *96年12月1日13:30~15:00在綜合院館270624室舉行96學年度大一親師茶會，計有大一學生家長四十餘人出席及本系賴宗裕主任、大一各班導師、助教列席。會中由賴主任介紹本系、進行意見交流、並引導參觀本系環境、空間及設備。
- *96年12月24日10:10~12:00在

綜合院館5樓國際會議廳，舉行系友座談會(96學年度第1學期地政系聯合導師課活動)，邀請系友阮劍平(土地銀行副總經理)、張雅音(台北市古亭地政事務所主任)、林建元(台北市政府財政局長、台大建築與城鄉研究所教授)、古秋雄(台灣土地開發公司總經理)、廖本勝(永慶房屋仲介公司總經理)參加。

*97年1月4日日本東洋大學國際地域學院院長藤井敏信教授來訪，雙方進行學術交流，並論及相關交流事宜。

【徵才啟事】

- ◎本系擬徵聘「民法、財產法或不動產法」領域專任教師一名(助理教授以上)。詳情請參閱本系網站。

【學生園地】

- 1.賴宗裕教授、林左裕教授於96年12月11日，帶領土地管理組大四、大三同學參觀長庚養生村。
- 2.地政學會於12月24~28日舉辦地政週活動。

地政活動訊息

*本系將於97年3月7日，在綜合院館5樓國際會議廳，與永慶房屋共同主辦「2008年全國不動產管理論壇」，論壇討論主題包括：台灣不動產市場之回顧與前瞻、不動產估價師評鑑制度之建立、美國次級房貸風暴對台灣不動產證券化之啟示、房仲業在台灣不動產市場之功能與定位。

◎本學訊歡迎本系同學投稿，500~800字為限，一經錄用，致贈稿費500元。

*本學訊可至地政學系網站(<http://landeconomics.nccu.edu.tw>)下載