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，不動產經記業管理條例第 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酬金，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，上述法規僅爲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—以不動產仲介業務爲中心」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