

台灣土地及農業問題資料
中國地政研究所叢刊 蕭 鈺 主編

台灣建築改良物登記之研究
不動產服務制度之研究

陳櫻鶯

謝吉欽

撰 撰

成文出版社有限公司印行

不動產服務制度之研究

中國地政研究所所長 蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

台灣建築改良物登記之研究
不動產服務制度之研究

著

者：陳謝

吉 櫻

出版者：成文出版社有限公司

發行人：黃成

助 司 欽 營

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局局版臺業字第一一四三號

版權所有



翻印必究

論文提要

本論文所研究的不動產服務事業，專指協助不動產經濟活動之各類服務性工作。這些服務性工作包括不動產經紀、不動產管理、不動產估價、不動產顧問、土地代書、不動產產權調查與保險、及土地測量等事務。此類不動產事務之服務均為社會所必需，首章即分析其為社會所需要之主因，並述明不動產服務事業必須予以制度化之理由。

台灣地區盛行的土地代書業所引起之爭論頗多，土地政機闡正研擬新的土地登記代理人管理辦法，冀使土地登記代理業務步入正軌。不動產買賣居間早已存在，近幾年來之發展，不動產居間進而職業化，益明顯之事實是居間業者以公司之形態出現。不動產交易居間人之素質、佣金之支付、居間方式等問題頗為複雜，為避免流弊產生，政府有關單位迅速擬訂適當的管理措施。目前國內的不動產估價情形一方面缺乏客觀合理的估價標準，另一方面則是普遍缺乏不動產估價專門人才，亟需注意人才之培育，並應建立完善的不動產估價制度。至於不動產管理與不動產顧問等服務工作，已顯現其發展之可能性。

爲我國未來建立之不動產事務之服務制度預作原則性之探討。有取法先進國家實例之必要，故於三、四兩章特舉美、日兩國之不動產服務事業分別加以解析。

美國的不動產服務事業有龐大而完善的公會組織，負責領導不動產服務事業之經營與發展。不動產經紀人、不動產估價師、不動產管理人員皆須經過嚴密的考核才能獲得合格之資格。各類不動產服務事業在法例及公會之約束下，皆有其應遵行的執業準則。

日本的不動產服務業包括司法書士業、土地家屋調查工業、不動產鑑定業、宅地建物交易業、每一種服務事業均由政府立法規範之。除上述經中央立法的各種服務業之外，不動產管理業亦頗爲興盛，已受到社會上極大之重視。

與美、日兩國相比較，台灣地區現有的不動產服務事業尙處於初期，若欲其健全發展，應由政府制定法規予以必要之管制及適當之指導。土地登記代理制度即將實行，未來的土地登記代理制度應與土地登記制度相配合。地籍測量業務雖可委託民間合格的測量員辦理，

但因其牽涉到法律效果與責任問題，宜從長計議。建立不動產經紀制度，一方面可以使不動產交易正常化；另一方面，政府能夠掌握正確的交易情報，有助於平均地權之實施，及增加政府之稅收。地價是土地問題之核心，為有效實施平均地權之土地政策，應建立完善的土地估價制度，其建立之方針首重於制定統一性之土地估價法規，其次應計劃培育估價專門人才。

我國若欲建立不動產服務制度，固然可擇取他山之石，但仍須考慮本國的實際需要，使得建立的制度能與國內的環境相配合。完善的房地產服務制度對於社會將有很大之貢獻。

不動產服務制度之研究

目 錄

第一章 不動產服務事業之產生	1
第一節 規範不動產服務事業之制度	1
一 不動產服務事業之範圍	1
二 不動產服務事業存在之基礎	1
三 不動產服務制度之意義	3
第二章 不動產服務事業與土地制度之配合關係	5
第一節 台灣地區不動產服務事業及其制度之建立與發展	7
一 土地代書業之沿革	7
二 土地代書業之功能與弊病	8
三 土地代書人之地位	12
第二節 不動產經紀事業	12
一 發展歷程	13

一 組織形態與經營方式……………二

二 重要問題檢討……………十五

第三節 其他不動產服務事業……………十八

一 不動產估價……………十八

二 不動產顧問……………十九

三 不動產管理……………二十

第三章 美國的不動產服務事業及制度……………廿二

第一節 不動產服務事業之發展與組織……………廿三

第二節 各種服務業務之功能及經營方式與限制……………廿四

一 不動產經紀……………廿四

二 不動產估價……………廿六

三 不動產管理……………廿八

四 不動產顧問……………廿九

五 不動產產權調查與保險……………三十

第四節 日本的不動產服務事業及制度……………卅二

第一節 司法審士制度……………廿二

第二節 土地家屋調查上制度……………卅四

第三節 宅地建物交易業之經營及管理上制度……………卅六

第四節 不動產鑑定評價制度……………四十

第五節 不動產管理……………四十四

第五章 不動產服務事業及其制度之比較分析……………四十六

第一節 我國與美國、日本不動產服務制度之比較……………四十六

一 不動產經紀……………四十六

二 不動產估價……………四十八

三 不動產管理……………四十九

四 不動產登記代理人……………五〇

五 測量人員……………五十二

第二節 不動產服務事業之基本法律關係……………五十四

一 委任契約……………五十四

二 中間契約……………五十六

委任契約與代理權……………五五

四委託契約與處理權……………五五

第六章 結論……………五六

參考書目……………五八

第一章 不動產服務事業之產生

第一節 規範不動產服務事業之制度

一、不動產服務事業之範圍

稱不動產者，謂土地及其定著物（民法第六十六條），亦即土地或建築物。土地或建築物之服務事業包羅萬象，如有關不動產之經營管理、土地或房屋之買賣租賃、土地之使用規劃、室內設計裝修……等等皆是。以此而觀，不動產服務事業之服務範圍甚廣，而且會愈進步，分工愈細密，不動產服務事業之範疇包羅更廣。

不動產產權之移轉、租賃或設定他項權利，為近代經濟活動中最重要的最頻繁的活動。本論文所研究之重點亦以此項活動之服務為主範圍。因此本論文中所稱不動產服務事業係指協助完成這種不動產經濟活動的各類服務性工作。這些服務性工作與不動產產權之關係極為密切。在近代工商業社會中，一般人依賴此項服務者日見增加。例如當事人雙方常委託專業代理人協助完成產權移轉或設定他項權利者，此類專業代理人或為不動產經紀人，或為土地代辦人。若代理所本

權人處理租賃與維護工作者，則有專業性的不動產管理人。若接受他人委託代為評估不動產價值之專業服務則為不動產估價師。調查不動產權利關係之調查員或在契據登記制度之下所建立之產權保險公司，以及專門為他人解答各種不動產經濟活動問題之不動產顧問，均為社會所依之專業性不動產服務人員。此外土地測量員則協助權利關係人確定不動產之標示範圍，或辦理土地分割業務亦為社會所依賴之專業服務。上述各種不動產專業性服務工作既為近代社會之主要不動產服務事業，自屬本文之研究範圍。

二 不動產服務業存在之基礎

人類的生活，自始與土地脫離不了關係。古代社會中人地關係較簡。文明愈進之後，人口日增，人類與土地間所發生的社會、經濟、政治等關係係愈趨複雜。大學有云：「有土此有財」，土地、房屋一向被視為重要資產，是民生之所必需。近代以來，不動產對於人類社會之意義，更加深遠。不動產一方面對於民生重要性有增無減；另一

方面，由於土地投機之風日盛，使得不動產在近代經濟社會中扮演著極重要的角色。

隨著科學文藝之演進，有關不動產之技術性服務工作：如土地測量、房屋建築、不動產估價……等知識愈加精深。於政府管理不動產上，由於必須配合經濟社會之發展、顧全人民之權益，因此有關不動產之法規、行政命令亦不斷出現或改正。不動產法令內涵而繁，不動產技術性工作由單純而精密，一般人雖然重視不動產，但鮮能熟悉不動產法令或技術性工作，若不能自行處理不動產產權事務時，只好委託他人辦理，此乃不動產服務形成的基本因素。

有關不動產產權事務之得、喪、變更等法律關係及事務管理委託內行的不動產服務業者代為處理，已經成為現代社會之普遍現象。而此一服務事業之發展迅速，歷久不衰，實為社會專業分工，與不動產移轉變動頻繁之特性兩項因素所造成的結果。

（四）社會專業分工之趨勢：專業化現象是現代社會的特徵之一，任何一門行業皆有其專門領域的學識與技術，只有專業人員才能勝任日

各種的專門工作，社會整體基於專業與分工之原則，形成相互合作的互助關係。不動產事務在專業化社會中另具一格，無論政府或民間從事於不動產事務，必然遵循這種原則。

從政府方面來看，現代政府的職能擴張，所需處理的事務固然增加，且限於人力、財力與物力，往往不能全力處理任何事情，部分工作可以委由民間專家辦理，藉民間專業者之力，分擔政府工作之負擔。不動產產權工作，自測量、評定價值、交易活動、甚至於各種權利登記等事務，若一切由政府全權處理，勢必需運用龐大的人力與資金。若民間的不動產服務業者具備處理的能力，則政府能力不足無所顧之處，由不動產服務業者承擔一部工作，也能獲得同樣的效果。

從民間一般情形觀察，由於社會專業化的結果，專長於不動產服務業以外某一種工作者，對於不動產事物不一定能夠熟悉，若自行處理，惟恐對不動產事物的特性及各種特殊關係了解不夠透徹，必然費時費力，事倍功半，甚至毫無收穫。因此，明智的當事人都願意將其不動產之管理及產權之維護等專門性工作託付內行的人處理。另一方面

面，因為個人皆忙於本身的工作，若親自處理，相對的需要停止本身原有的工作，若委由專家辦理，不但可以獲得較完善的成果，自己也可以專心處理本身的工作。若不動產事務委託他人處理，則心致力於本身原有的工作所獲得的報酬遠超過委託費用，則委託他人處理所付出的金錢代價是值得的。正因為這是一種很自然的理性選擇，不動產服務之存在能得到社會大眾的支持。

(二) 不動產市場特性與不動產服務業：由於不動產具有不可移動性，個別差異性之特徵，不動產難以進行樣品交易或商標交易，無法如同一般商品或股票、證券，於特定地點成立交易市場。需要者與供者在不動產市場中缺乏溝通的機會，買者與賣者若欲獲得滿意的交易，勢必討價還價，甚至嘗試選擇其他類似的不動產，經過一番比較與選擇後，才敢放膽決定，達成交易。不動產市場既有這些特殊情形，多便不象是交易具有完全自由競爭市場之特性，在現實情況上殊不可能。尤其具有個別差異性的不動產不若一般標準化的商品在交易市場上形成行情價格，一般人難以判斷價格是否適當。故欲使當事人容易

適當的不動產價格爲何，即需要有補助性的價格形成作業，也就是需要不動產估價之服務。不動產市場由於不具備集中的一「交易市場」之形態，買者與賣者接觸不易，故需要有不動產經紀人爲其媒介（註一）。不動產市場的結構特殊，唯賴不動產服務業之功能使之更趨於健全，難怪 *Ralph Barlowe* 其土地資源經濟學中認爲「經紀人服務之普遍利用」是不動產市場特徵之一。由此可以看出不動產服務業存貯之價值。

三 不動產服務制度之意義

不動產服務事業如前所述，是社會發展過程中，逐漸形成的行業；然而它從初生至發軔直到具有社會制度之形態，仍需經過一段長期的演進之過程。一種制度能否得以建立成長，端視該社會中一般人的觀念與行爲方式是否於長期中，扮演著重要的社會機能。當個人或團體接受不動產服務的觀念，在「習慣上」不亞於「理性選擇」，則不動產服務制度之建立更具有成熟且穩定的基礎。

爲進一步了解不動產服務制度之內涵，首先須對「制度」之意義予以澄清。制度是限定個人與個人間權利義務關係或限定團體行動之各種規則與習慣。此類規則與習慣包括法律、命令、行政規章、法令施行程序、及習慣傳統等（註二）。換言之，制度之存在於外形上顯示出社會結構或公共習俗（註三）；在功能運用上則影響或控制個人與團體的行爲。

從上述制度之意義來看，不動產服務事業欲成爲一社會制度，則不動產服務事業在社會體制中須有合法的地位。在法制下，政府對該事業予以監督管理；從業人員之來源與資格須有一定的標準；服務行為是以專門的知識與有系統的作業方式爲基礎；在業務行爲上所發生的權利義務關係由法律予以規定；同業者間之關係亦有同業公會予以規範。如以制度化的結果，不動產服務事業不論在對內、對外、或對人、對事的各種關係上都形成一種獨立的體制，成爲社會制度中的一環。

總而言之，不動產服務事業由興起而發展茁壯，必須予以制度化。