

# 台 中 學 儒 助 您 金 榜 題 名

## 107年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政  
科 目：土地經濟學

一、何謂霍德林(H. Hotelling)空間競爭模型？近來由電子商務發展驅動下提出所謂虛實整合的新零售概念，正席捲全球零售業，從Hotelling的觀點來看，新零售的概念對於業者區位與市場範圍有何衝擊與影響？(25分)

### 【破題關鍵】

霍德林(H. Hotelling)空間競爭模型、區位地租、中地理論

### 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:1 /頁:P60/逸為編著。【命中率】100%  
本班教材命中/正規班講義/編號:7/頁:P 52/逸為編著。【命中率】100%

### 【擬答】:

(一)霍德林(H. Hotelling)空間競爭模型

假設城市座落在一條長度為 1 的直線上，該城市只有兩家零售物業且銷售同質性產品，消費者也均勻分布在這一區間。假設 A 企業位於距離城市一端的 a 處，B 企業位於距離城市另一端的 b 處，每個企業的單位商品成本為 c。消費者的單位距離交通成本為 t。性能完全相同的商品所處的位置不同時，消費者就要支付不同的運輸費用。消費者關心的是產品加上運輸費用後的價格。於是，消費者 i 去 A 企業購買商品的交通費用為 $(x-a)xt$ ，去 B 企業購買商品的交通費用為 $(1-x-b)xt$ 。

如果  $x-a < 1-x-b$ ，則消費者 i 去 A 企業購買，如果  $x-a = 1-x-b$ ，則消費者去任何一家均無區別。

該模型意義為，當企業進行價格競爭時，每個企業都試圖遠離競爭對手，以擴大產品差別為主要手段來弱化競爭，達到增加自身市場勢力的目的。當企業不進行價格競爭時，每個企業都試圖靠近競爭對手，以增加須求，賺取更多的利潤。



圖 1、線性城市中的企業分布

(二)新零售的概念對於業者區位與市場範圍衝擊與影響

1. 新零售定義：阿里巴巴將其定義為「以消費者為中心的數據驅動的泛零售型態」。簡單來說，新零售重視消費者體驗 (User Experience)、結合大數據和雲端技術提供智慧化服務，降低經營成本 (如人工與物流等)。

2. 新零售對區位影響

圖 2 顯示出地租償付的能力是運輸成本或與離市場距離的函數。縱軸度量價值與成本，產品的量都假設是一公頃的產出。0A 代表在某一生產點上的生產成本，但是不包括到市場的運輸成本。當離市場的距離增加時，總成本也跟著運輸成本的增加而增加。最後會在距離 OK 時達到此產品的無地租邊際(no-rent margin)。假使此一產品是唯一的產品，則超越距離 OK 的土地將沒有任何價值。

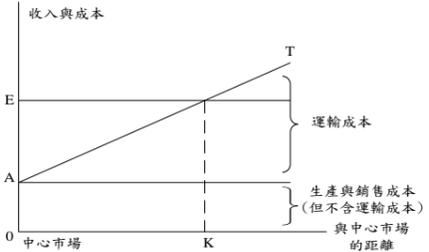


圖 2 付租能力為運輸成本的函數

當新零售概念出現，將打破上述以中心市場遠近決定生產地點與地租的情況，因此零售區位好壞將無法必然決定商品銷售多寡的絕對因素。例如上網購增加會影響市中心店面銷售數量，進而使得店面價格及租金因需求降低而下降。

3. 新零售對市場範圍影響

由中地理論可知，中地係指提供其四周居民所需商品與服務的地點。根據各中地提供的商品與服務等級的不同，中地又可區分低級中地與高級中地。低級中地因提供的商品或服務等級較低，能吸引消費者前來購物的範圍較小；反之，高級中地所提供的商品或服務等級較高，可從較大的範圍吸引較多的消費者前來購物。

當新零售概念出現，將打破低、中及高級中地藩籬，商品消費及服務將隨時被滿足。

二、請從交易成本理論分析土地財貨的特性與主要的交易成本為何？近來科技創新發展迅速，而新科技往往能協助降低土地交易成本，請舉例說明之。(25分)

### 【破題關鍵】

土地財貨特性、交易成本

### 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:1 /頁:P11/逸為編著。【命中率】100%  
本班教材命中/正規班講義/編號:5/頁:P 21/逸為編著。【命中率】100%

### 【擬答】:

(一)土地財貨特性及主要交易成本

1. 土地財貨特性

土地特性分自然及人文兩方面加以說明：

(1)自然特性：

- ①積載力：負荷各種物品，使其能發揮功能的能力，又稱為支持力或承受力。
- ②養力：土地的養力，就是供植物生長、繁殖所需要營養份的能力。
- ③不可移動性：因位置固定，而附屬於該位置的溫度、濕度及日光皆有一定狀態，形成土地的地理位置與經濟位置有優劣之分，更因此產生差額地租。
- ④數量固定性：土地是自然的產物，具有原始性、不可再生產。
- ⑤生產力永續性：土地只要能以普通的注意加以利用，則其生產力或利用價值永不會消滅，又稱不可滅性或恆久性。
- ⑥個別性：土地不能實現完全的替代，且因其替代性甚弱，致土地市場不能實現完全的競爭。

(2)人文特性：

- ①用途的多樣性：一塊土地可作各種不同的用途使用，如為農地、林地、建地等等，此特性也可說是土地利用的競爭、改變、併存的可能性。
- ②社會經濟位置的可變性：社會經濟固然重視土地的生產力，但也重視市場位置，因此交通設施與市場距離可以影響土地的社會經濟位置，而交通、市場是可變的，故土地的社會經濟位置也可變動。
- ③合併及分割的可能性：土地可依買賣、交換、徵收、佔領等行為而予合併或分割。

2. 主要交易成本

(1)少數地主的堅持

少數地主因投機心理或開發時程之認定不同等因素，拖延或拒絕合併，使得土地合併開發缺乏效率。

(2)產權分散

土地開發合併中，小地主常採取以小博大的策略，因土地合併不成，小地主損失有限，因此若產權分散，容易造成合併失敗。

(3)區位獨占

開發中居於關鍵區位之地主，因其地位不可或缺或無法取代，越具有獨占區位之地主拿權行為越嚴重，一但要求的獨占地租超過正常地租太多，將造成開發遲延或失敗。

(4)資訊不對稱

開發商與地主處於資訊不對稱，開發商擁有較多資訊，地主擁有較少資訊，將使開發趨向欺瞞，地主趨向不信任，造成協商交易成本提高。

(5)利益衝突

開發商與地主間或地主與地主間之利益分配衝突，如開發商或其他地主成本攤少，將導致其他人分攤多，利益的衝突往往導致協商破裂。

(6)開發時程認定問題

每一個地主對生活品質與開發的急迫性看法不一，將出現整合問題，結果會使合併開發時機延後。

(二)新科技降低土地交易成本

台灣有些石化工業區污染糾紛，起因於點污染源的排放造成空氣或水污染，如果沒有事前精密的污染監控紀錄，若欲在事後追查污染源，就目前科技水準確有困難。因科技的複雜性所引起的不確定性，以及廠商與居民之間的資訊不對稱，使得財產權界定趨於模糊，因此居民會傾向毀約並參與抗爭，如果長時間，諸如監測技術、追蹤污染源等科學技術進步，將可以使得測量與監督成本降低，甚至進而可能在未來產生改變財產權的結果。

三、對於外部性與公共財的問題，有學者認為是市場失靈(Market Failure)所導致。但也有學者提出這也可能是缺乏市場機制(Missing Market)的關係，可以透過建立新的市場機制以解決問題。請問發展權市場的建構對於都市發展有何優缺點？(25分)

### 【破題關鍵】

寇斯定理、容積移轉

### 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:4/頁:P 47 頁/逸為編著。【命中率】100%  
本班教材命中/正規班講義/編號:5/頁:P 20 頁/逸為編著。【命中率】100%

### 【擬答】:

(一)寇斯定理

1960 年寇斯認為受外部性影響的雙方可以自行協商解決，不需政府的介入，其前提是沒有交易成本。寇斯定理如此定義：「在沒有交易成本，且對財產權有明確之界定並付諸實施時，外部性有關的當事者會有一種市場力量促使其進行交易，而使得外部性內部化，實現資源配置之最適化」。故寇斯定理認為，在界定財產權時，要預為設法使權利賦予所隱含之交易成本越低越好，這樣資源才能流向價值較高之使用途徑，而非真正在陳述沒有交易成本的世界。

(二)發展權市場

此作法源自於英國的「發展權移轉」(Transfer of Development Rights, TDR)，其觀念在於人民雖擁有土地所有權，但發展權歸屬國家，任何開發行為需經政府核准且需繳交建設捐，其目的是消除因都市計畫所產生的暴利(例如農業區變成商業區)，進而彌補可能產生的暴損(例如住宅區變成道路用地)。發展權移轉制度將土地所有權視為一束由個別權利所組成的財產權，發展權亦為一束權利中的一項，出售發展權可以補償土地所有權人因土地發展受限的成本，而想要在其土地上以特許發展強度建築的地主，可經由公開市場交易購買發展權。如此一來，移入基地(買者)得到額外的發展強度，移出基地(賣者)亦可從中獲得合法的利益，而整個社會則從對古蹟保存、環境敏感地保護、或公共設施興闢中獲得公共利益。

1. 發展權移轉優點

整體而言，可改善都市景觀，增進都市土地更具效率之利用，輔助公共設施保留地之取得興闢及促進具有紀念性或藝術價值建築之保存維護。而此一制度之實施特色，在公共設施保留地主，可掌握開發主導權，不必等到徵收，自行將其可建坪數合併於同區依法可建築之其他建築基地內即可開發建築，對地主而言，不必等待政府徵收，對政府而言，可減輕徵收土地財政壓力，對民眾而言，可提早享用公共設施便利。

2. 發展權移轉缺點

(1)影響環境品質

以鄰為壑，解決移出地區公共設施問題，卻製造移入地區仍依公共設施不足問題。

(2)多數地主未獲得保障

容積受房地產市場景氣因素之影響，對於容積供給過大，需求不高之地區(如偏僻地方)容積移轉買賣乏人問津，大量的公共設施保留地地主權益仍無法藉此機制獲得保障。

(3)制度不夠完善

以移入地區及移出地區之公告土地現值為換算基礎，將導致容積向郊區移動之現象，不符合都市緊密發展。

(4)缺乏市場機制

容積移轉交易資訊之提供與市場運作機制，如不夠充分與順暢，恐造成黑箱作業或市場閉鎖現象形成買方市場，不利於公保地之地主，妨礙容積移轉政策與實施管制之目的。

(5)形成漲價歸私

容積移轉免負擔任何稅賦且又允許可移出一次，常成為投機炒作之標的，除造成漲價歸私外甚至影響到不動產市場之正常發展。

四、市地重劃制度乃透過地主無償提供地方性公共設施給政府，與一般徵收相比其合理性為何？在未來少子化與老年化的人口趨勢下對市地重劃制度有何影響？(25分)

### 【破題關鍵】

市地重劃、都市擴張

### 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:5/頁:P 82 頁/逸為編著。【命中率】100%

### 【擬答】:

(一)市地重劃與一般徵收相較合理性

1. 市地重劃時機

各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：(平均地權條例第 56 條)

- (1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- (2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。
- (3)都市土地開發新社區者。
- (4)經中央主管機關指定限期辦理者。

2. 土地徵收時機

國家因公益需要，興辦下列各款事業，得徵收私有土地；徵收之範圍，應以其事業所必須者為限：(土地徵收條例第 3 條)

- (1)國防事業。(2)交通事業。(3)公用事業。(4)水利事業。(5)公共衛生及環境保護事業。
- (6)政府機關、地方自治機關及其他公共建築。(7)教育、學術及文化事業。
- (8)社會福利事業。(9)國營事業。(10)其他依法得徵收土地之事業。

3. 因都市建設使分回土地價值提升

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整之可開發地塊。對參與市地重劃土地所有權人好處有：

- (1)重劃後土地所有權人獲分配土地均為可建築用地，可馬上申請建築，不會再受禁、限建的限制。
- (2)提高土地利用價值，獲地價上漲之利益；重劃後土地所有權人分配所得之土地均面臨道路，交通便利，且因公共設施完善，居住品質提高，使土地利用價值增加，地價亦隨之上漲。
- (3)調整土地之地權  
如果參加重劃之土地為分別共有者，符合相關規定時得分配為單獨所有；如此可省去您申辦共有物分割手續
- (4)土地增值稅之減徵  
經重劃之土地，於重劃後第一次移轉時，其土地增值稅減徵 40%。
- (5)地價稅之減免  
土地參加重劃期間地價稅免徵，重劃完成後其地價稅減半徵收 2 年。

因此市地重劃與土地被一般徵收情形相較，價值不減反增，因此地主無償提供地方性公共設施給政府具合理性。

(二)未來少子化與老年化的人口趨勢下對市地重劃之影響

目前台灣針對都市土地多以區段徵收或市地重劃方式進行開發，未來少子化與老年化的人口趨勢下，政府若未能有效引導與管制市地重劃易使都市失控擴張，於目前將面臨人口負成長且用地需求逐漸減少的臺灣，具有負面影響。

<b>台中學儒</b> <b>精準解題</b> <b>下次題目考這個</b> 高普考精準解題vs命題重點解析 7/13(五)晚5:00民法 7/14(六)晚7:00地政公職必考新修法規VS專業解題 參加立即贈 1.高普考精準解答 2.學費折扣券1000元 3.加碼抽國考新書 (在班生0元/非在班生200元) <b>108地政新班強勢開課</b> 7/14(六)早9:30民法架構 8/26(日)早1:30土地法導讀	<b>台中學儒</b> <b>准考證優惠~7/15</b> <b>舊生再優惠30000元</b> 108高普考年度班 34800元(原價64000) 108普考年度班 30800元(原價60000) 108地政士專班 20800元(原價48000) 108地政士+107不動產經紀人 +5000元 108高普考取班 63000元起(原價10000) 108普考+108高普考二年班 +15000元 報名送 1.報名108高普考年度班 加贈地政士專班(不同教材自備) 2.加贈視訊補課卡最高100% 3.平測+全真模考 4.法科申論寫作 5.自修教室使用權一年 6.指定科目地特強效班	<b>台中學儒</b> <b>人事專家開講</b> <b>7/14(六)午4:00</b> <b>國考人生轉折點之戰勝法則</b> <b>討論議題</b> 1.創造公務生涯的新價值 2.進入體制才能了解問題與等待機會 3.如何學到分析問題的能力 4.年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 1.圖書禮券300元 2.高普考上榜手冊 3.精美L夾 參加抽 1.基本小六法 2.法科心智圖 報名贈 1.學費優惠1000元 2.在家補課點數15HR 3.國考新書乙本 入場費 在班生0元 舊生200元 新生300元
---	---	--