

# 108 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、農地自然條件優劣程度是影響農地利用集約度的一項重要因素。今有甲乙兩地區均種植水稻，甲地區種植水稻的自然條件優於乙地區。假設兩地區農地經營均以利潤最大為目標，在其他條件（例如：稻米價格，勞動力成本）均相同，以及稻米市場為完全競爭之情形下，甲乙兩地區水稻種植之農地集約度何者較高？試以單位面積產量曲線、平均成本曲線、邊際成本曲線，及邊際收益線繪圖比較並說明之。（25 分）

## 【破題關鍵】

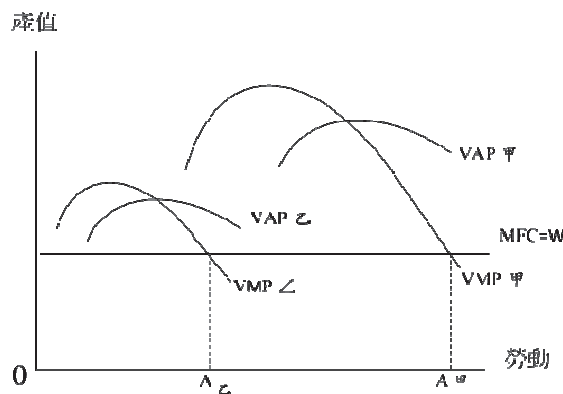
土地使用集約度之意涵及從投入面進行經濟圖形分析。

## 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:2、5、6/頁:P14、14、52~53/編著。【命中率】100%

## 【擬答】：

- (一)土地集約度之意涵：指單位土地面積投入勞力或資本之數額。投入勞力資本數量越多，代表該土地使用集約度越高。換言之，多用勞資，少用土地即為集約利用之展現。
- (二)由投入面分析：如圖所示，VAP 甲及 VMP 甲為甲地之平均產值曲線與邊際產值曲線，VAP 乙及 VMP 乙為乙地之平均產值曲線與邊際產值曲線。由於甲地自然條件優於乙地，因此 VAP 甲及 VMP 甲在 VAP 乙及 VMP 乙之右上方。依題旨，在利潤最大，其他條件相同之情況下，勞動成本為  $W=MFC=AFC$ ，依據邊際產值( $VMP=MFC$ )等於邊際要素成本，決定最適勞動投入量，綜上可知勞動投入量  $A$  甲大於  $A$  乙，故甲地土地集約度高於乙地。



二、地價大幅上漲易產生負面影響，因而常促使學者專家或人民要求政府採取因應措施。試問應抑制大幅上漲之土地價格是何種價格？「收益地價」、「市場地價」，抑或二者皆是？理由為何？試說明之。另外，試以建築用地為例，說明政府可以有那些措施，以因應建築用地地價之大幅上漲。（25 分）

## 【破題關鍵】

區別收益地價與市場地價之關係，並了解地價大幅上漲之原因、影響及因應對策。

## 【命中特區】

本班教材命中/正規班講義/編號:2/頁:P17~19、25~28/編著。【命中率】100%

## 【擬答】：

(一)收益地價與市場地價之關係：

1. 收益地價為由土地之收益能力(使用價值)所求得之地價，故可將其未來淨收益以適當收

益資本化率折算為現值，便可得收益地價。

2. 市場地價為由市場之供給與需求(交換價值)所共同決定之地價。
3. 由於收益地價係由地租(淨收益)與資本化率所構成，市場地價由市場供需所決定，所以同一宗土地收益地價與市場地價經常不一致，且兩者之關係通常可表示為：市場地價=收益地價+期待價格。
4. 一般而言，在政治局勢穩定，社會安定，經濟持續發展之前提下，人們對於未來普遍看好，市場地價因期待價格為正，市場地價往往高於收益地價。惟當期待價格隱含投機因素時，其地價之漲幅將高於原本地價合理上漲之幅度，此時將需要政府介入抑制地價不合理高漲，故依題旨，政府應抑制之地價係為市場地價。

(二)以建地為例，抑制地價不合理高漲之措施：

1. 需求面：因主要引起地價不合理高漲之因素為投機需求，為於短期有效抑制地價高漲，應採取抑制投機需求之措施，如緊縮不動產抵押貸款比例；追查購地資金來源。
2. 供給面：中長期而言，地價已隨社經發展而上漲，政府應採取以量制價之手段，如鼓勵都市更新以汰換老舊建物低度使用之情況；開發新社區新市鎮以增加供給等。
3. 制度面：長期而言，健全不動產相關制度，以平穩地價，係為根本之道。制度如：改善不動產稅制，量能課稅，稅去自然增值，落實漲價歸公；完善實價登錄，提高不動產市場交易資訊透明度。

三、「禁制法則 (inalienability rules)」（或稱為「不能奪取原則」）為財產權保障型態之一，其主要內涵為何？試說明之。假設不論限制發展地區環境敏感程度之差距，而一律直接採取禁制法則限制土地開發面積，從公共選擇理論學派主張的成本效益觀點，此做法是否符合經濟效率？試繪經濟圖形說明之。(25分)

**【破題關鍵】**

財產權保障之型態內涵，並藉寇斯定理於財產權界定下之應用。

**【命中特區】**

本班教材命中/正規班講義/編號 4/頁:P40/編著。【命中率】100%

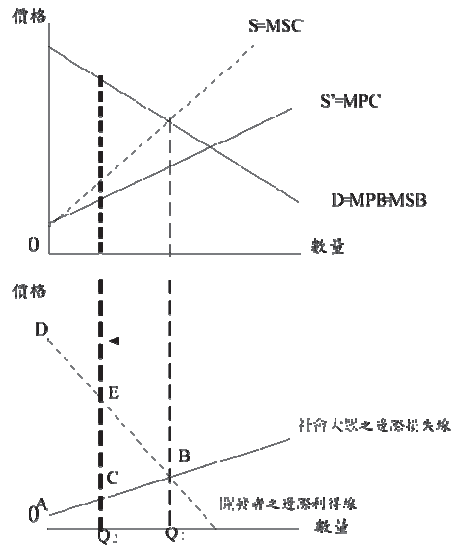
**【擬答】：**

(一)禁制法則之內涵：財產權經授權後，不論財產權利人是否同意，或雙方是否曾有事先協議或決定事後補償，他人均不得侵犯其財產權。此時政府不但決定了誰是財產的最初擁有者，以及若此財產被剝奪或破壞，侵權者應付出多少補償代價，還同時禁止了這項財產的交易。因此，禁制法則不僅「保障」此財產權，同時也限制或管制了這項財產的交易。

(二)分析採取禁制法則限制土地開發面積是否合乎經濟效率

1. 如圖所示，假設開發者之邊際利益(MPB)等於社會邊際利益(MSB)，開發行為除了開發時所產生之邊際成本(MPC)，另將產生負面外部性，造成社會大眾對於國土保安與生態保育之損失，最終社會邊際成本為(MSC)。
2. 於市場機制下之經濟效率分析：開發者之邊際利得線呈負斜率；社會大眾之邊際損失線成正斜率，隨開發面積增加而遞增。在寇斯定理的假設前提，假設財產權歸屬於社會大眾，開發者因有利可圖需與社會大眾協商，此時協商的結果，開發者需補償社會大眾損失的部分 0ABQ1 才能開發至 Q1 之土地數量，此時能達成資源最有效率配置，社會福利為 DBA。亦即在假設財產權明確界定且執行完全，交易成本等於零，市場力量會促使當事人進行協商，使得外部效果內部化，達到經濟效率。

3. 於禁制法則之經濟效率分析：因禁制法則限制土地開發面積至  $Q_2$ ，此時雖減少社會成本至  $0ACQ_2$ ，惟因限制土地開發面積，社會福利減少至  $ADEC$ ，整體社會福利之減少，導致經濟效率降低。



四、「競租理論」主要內容為何？試以單核心都市中之商業，住宅及工業三種土地使用為例繪圖說明之。此外，試評述競租理論對於解釋目前我國都市土地使用空間配置之適用性。(25分)

**【破題關鍵】**

競租理論之意義，並以競租理論評論現代都市土地使用型態之異同。

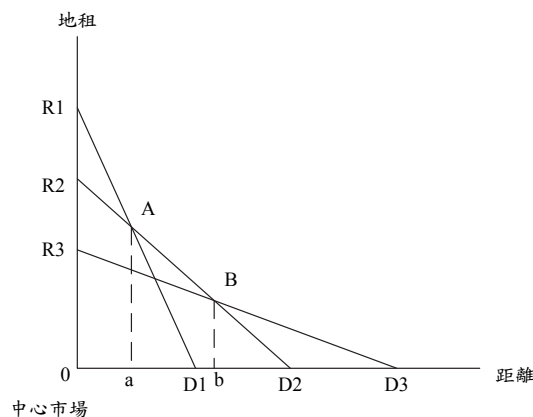
**【命中特區】**

本班教材命中/正規班講義/編號:4、6/頁:P1、29、45/編著。【命中率】100%

**【擬答】：**

(一)競租理論之內容：

1. 競租理論係指土地每一區位均有無數潛在使用者參與競價，最後由競標地租最高者，取得土地使用權。此隱含由願付價格(負擔能力)最高者使用土地，其為能獲得正常利潤，將促成土地資源合理配置，達成地盡其利。
2. 競租理論引導土地使用配置，其為區位地租之展現，其中關鍵因素為運輸成本。因每一產業對於運輸成本(與市中心距離)敏感程度有別，因而有不同斜率之地租線，各種產業在土地競租的結果，可決定各產業使用範圍。
3. 以單核心都市中之商業，住宅及工業三種土地使用為例，如下圖所示，在未實施土地使用管制前， $R_1D_1$  為商業用之地租線， $R_2D_2$  為住宅用之地租線， $R_3D_3$  為工業用之地租線。經過相互競爭， $0a$  範圍內，商業用之競標地租最高，故為商業用， $ab$  範圍內，住宅用之競標地租最高，故為住宅用， $bD_3$  範圍內，工業使用之競標地租最高，故為工業用。



(二)評述競租理論對於解釋目前我國都市土地使用空間配置之適用性

1. 一般而言，競租理論解釋了我國土地使用空間配置基本原則，土地使用區位係決定於該活動支付地租之能力，故商業區常劃設於都市土地之市中心，其次為住宅區、工業區，都市邊緣地區為農業區使用。
2. 競租理論可解釋都市土地使用型態之一般情形，惟於實施土地使用管制下，土地使用型態並非完全一致。如都市規劃將商業區劃設於主要幹道兩側，故商業區將呈帶狀發展，而非聚集於市中心；都市中心劃設公園綠地，將造成該土地地價下跌，周遭土地因正面外部性導致地價上漲，其土地使用非支付地租能力而定，係受規劃管制所影響。
3. 隨運輸成本降低及通訊技術發達，產業無須爭奪市中心地租高昂之土地，轉向地價較低之郊區發展，此時由於不同產業的聚集經濟，加上該區位與交通設施或重大建設能互相配合，將促使次都市中心(副都心)產生，最後形成多核心土地使用型態，而非原先僅基於運輸成本和到達單一市中心之單核心土地使用。