

# 109 年公務人員高等考試三級考試試題

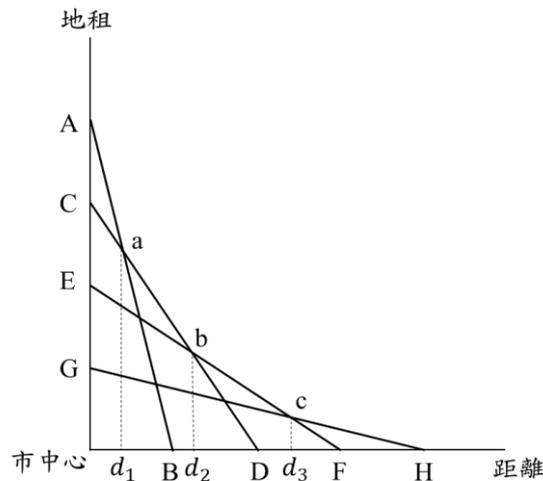
類 科：地政  
科 目：土地經濟學

- 一、在不考量土地使用管制與地理環境限制下，請分析一個都會區中不同用途不動產（例如：辦公室、住宅、工業、農業）的可能競租曲線（bid rent curve）為何？又上述不同用途不動產的租金高低順序與其對應的市價高低順序是否會相同？請詳述理由與其可能的政策意涵。（25 分）

1. 《考題難易》：易
2. 《破題關鍵》：競租理論之意義與應用
3. 《命中特區》：講義第二章地租論

## 【擬答】

(一)在不考量土地使用管制與均質環境之假設下，土地使用配置之決定由願意支付最高租金者，取得土地使用權利。以圖形說明如下： $\overline{AB}$ 為辦公室使用之地租線， $\overline{CD}$ 為住宅使用之地租線， $\overline{EF}$ 為工業使用之地租線， $\overline{GH}$ 為農業使用之地租線。距離市中心為 $d_1$ 時，辦公室使用之地租最高，故為辦公室使用，以此類推，距離 $d_1d_2$ 為住宅使用，距離 $d_2d_3$ 為工業使用，距離 $d_3$ 以後為農業使用。將各區位最高之地租連接線 $\overline{AabcH}$ ，即為競租曲線。



(二)若單純就租金與價格而言，兩者呈現正相關，即租金越高，價格則越高之現象，故租金高低順序與其對應之市價高低順序相同。然而，以地價法則而言，地價係地租資本化之結果，故不同用途收益資本化率將影響價格高低。此外，再就市場地價與收益地價的關係而言，由地租資本化後之收益地價通常低於市場地價。綜上所述，租金高低順序與其對應之市價高低順序不一定相同。

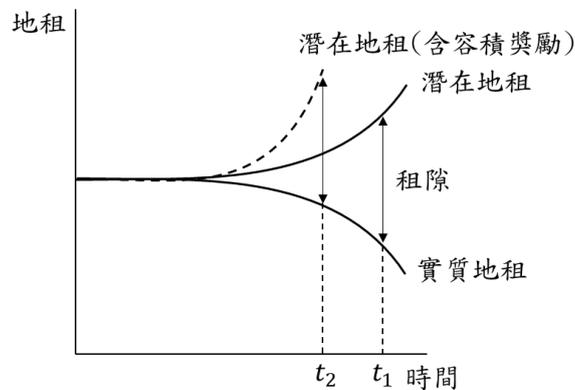
(三)競租理論與政策意涵：競租理論導源自區位地租，市中心為消費市場，具有聚集經濟之商業效益，故商業使用之競租高於其他用途，政策亦導向於市中心劃設商業區，強化聚集效益。

- 二、提供容積獎勵是目前國內推動都市更新的重要誘因，請分析增加容積獎勵是否可以加速都市更新的推動？除提高容積獎勵外，你認為還有那些方法能有效加速都市更新的推動？（25 分）

1. 《考題難易》：中
2. 《破題關鍵》：租隙理論、都市更新條例修法重大面向
3. 《命中特區》：講義第二章地租論

## 【擬答】

(一)容積獎勵能加速推動都市更新的原因在於租隙理論之應用。租隙為實際地租與潛在地租之差異，而租隙發生的原因為隨著時間經過，原本符合當時最有效使用情形之地上建物，發生經濟性與物理性折舊，此時實際地租開始下滑，且區域環境改變，最有效使用之型態隨之改變，潛在地租逐漸增大。當租隙夠大時，將促成資本回流，如本題所稱之都市更新。而資本的回流，亦促成仕紳化之現象，使得老舊市區得以重建改造，人口回流。租隙理論之圖形說明如下：原本租隙至時間 $t_1$ 時，才會促使都市更新。此時有容積獎勵，於時間 $t_2$ 租隙已滿足都市更新誘因，都市更新時間提前，故容積獎勵可加速推動都市更新。



(二)為有效加速都市更新的推動，除提供容積獎勵外，方法如下

1. 獎勵內容須明確化：由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，地方如有因地制宜之需求，亦得另外增訂，以增加計畫透明度。
2. 擴大稅賦減免範圍：如房屋稅、土地增值稅、契稅之減徵，提高參與都市更新意願。
3. 簡明都市更新程序：簡政便民，優化行政效率。
4. 擴大金融參與：如提升商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款比例。
5. 建立協商平台：增加民眾參與機制，如主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前遇有爭議，應舉辦聽證，並針對爭點進行論辯始得核定實施。

三、請分別分析課徵空地稅與空屋稅對於不動產市場的可能影響，並說明你是否贊成其開徵？  
(25分)

1. 《考題難易》：稍難
2. 《破題關鍵》：不動產稅制對不動產市場之影響、不動產稅制與土地政策
3. 《命中特區》：講義第四章地稅論

【擬答】

(一)依據土地稅法所稱空地，指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。另依據平均地權條例，直轄市或縣（市）政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買。綜合上述，空地稅具有促進土地利用及打擊土地投機之正面意義，惟該加徵倍數之實質賦稅仍偏低，不能發揮持有成本效果，且空地稅為地方稅，須經地方政府先劃定實施範圍、限期建築等程序，無法立即見效。

(二)現行無課徵空屋稅相關規定，惟就現今財政部討論過程中，認定空屋稅係針對無人使用之房屋進行課稅，其目的為增加閒置房屋持有者的持有成本，迫使他們租、售空屋，達成房屋資源利用最大化，亦可同時解決老舊空屋造成的社會問題。惟空屋之認定在實務上有困

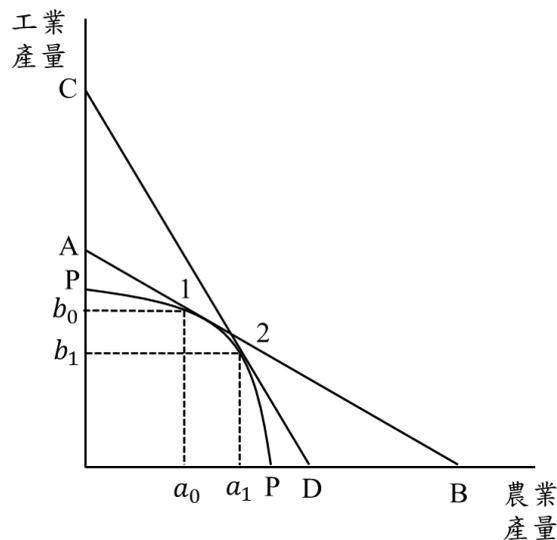
難，且課徵稅賦仍有轉嫁可能，故傾向以囤房稅，針對非自用住宅課以較高稅率，其主要目的為降低「個人持有多戶房屋」之情況，期透過該政策之實施，增加持有多戶房屋者之持有成本，進而迫使其釋出持有之房屋，達成「住者有其屋」的居住正義，並可抑制房地產炒作。

四、「工廠管理輔導法」部分條文修正案於 108 年 7 月 24 日修正公布，並於 109 年 3 月 20 日實施，工廠占據農地將從以往的臨時工廠登記管控轉變為特定工廠登記納管，請問此項政策對於國內農業與工業的發展各有何影響？你認為此項政策未來有那些應加強或改善的地方？（25 分）

1. 《考題難易》：稍難
2. 《破題關鍵》：生產可能曲線與等收益線之應用、農地政策
3. 《命中特區》：講義第五章經濟效率與市場失靈

【擬答】

(一)工廠管理輔導法主要目的為解決農地違規使用之亂象，維護農業生產環境，禁止違章工廠散布於農業地區，為重視農業之措施。故此法頒布將影響土地在農業與工業使用之配置，茲以圖形說明：假設土地資源固定，只用於生產農業及工業產品，此時生產可能曲線 $\overline{PP}$ ，等收益線 $\overline{AB}$ ，兩者之切點 1 決定初始生產農業產量 $a_0$ ，工業產量 $b_0$ 。現因實施工廠管理輔導法，農業產品評價提高（相對重視農業效益），故等收益線斜率變動後，移動為 $\overline{CD}$ ，與原本生產可能曲線 $\overline{PP}$ 相切於點 2，決定生產農業產量 $a_1$ ，工業產量 $b_1$ ，農業產量提高，工業產量降低，亦即更多土地用於農業生產，相對減少土地於工業生產。



(二)政策未來有那些應加強或改善的地方，舉例如下：

1. 依據工廠管理輔導法，低污染工廠可申請特定工廠登記，並循合法化辦理。而中高污染工廠則需輔導遷廠、轉型，惟該如何認定工業污染程度，從而給予不同的輔導方式，仍是問題。
2. 依據工廠管理輔導法，取得特定工廠登記者，不適用區域計畫法第二十一條、國土計畫法第三十八條、都市計畫法第七十九條及建築法第八十六條第一款、第九十一條第一項第一款規定，該工廠建築物得准予接水、接電及使用，不受建築法第七十三條第一項規定之限制。此舉讓政府失去可引導工廠業者實質改善作為的空間，反而成為就地合法的漏洞，無助於維護農業生產環境。