

# 109 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試  
類 科：地政  
科 目：土地經濟學

一、有論述指出，改善郊區到市中心的交通條件，也就是降低通勤成本，可以抑制都市中心的房（地）價。請說明這種論述背後隱含的地租理論，又你認為這種抑制房價政策在臺灣是否可行？為什麼？（25 分）

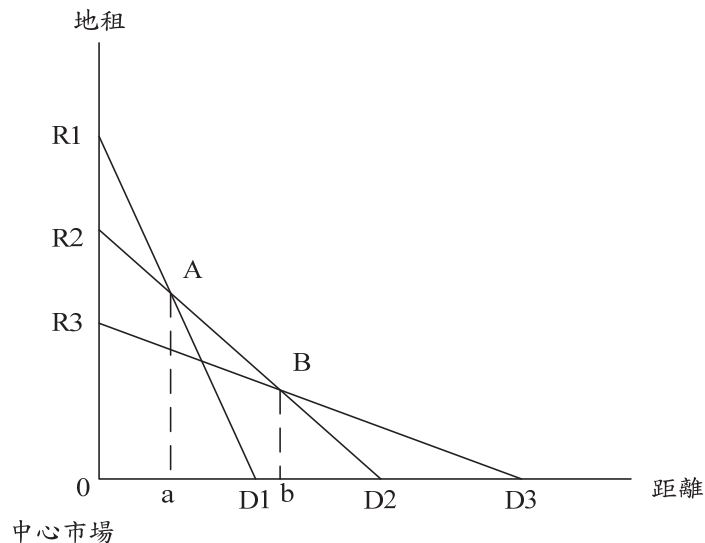
【難易度分析】：★★★★

【破題關鍵】

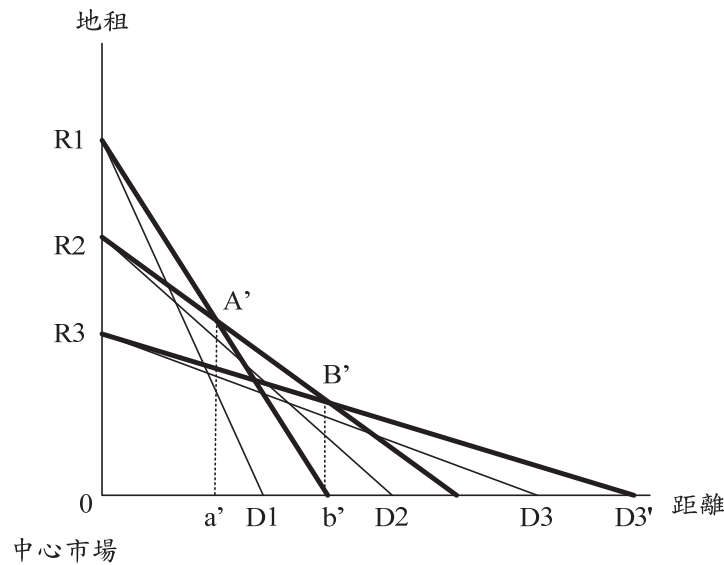
區位地租與競租理論、抑制房價措施

【擬答】：

(一)依據競租理論，係指都市內每一區位都有無數潛在使用者參與競標地租，最後該一區位歸於競標地租最高者取得土地使用權。如圖所示，在未實施土地使用管制前，R1D1 為商業使用之地租線，R2D2 為住宅使用之地租線，R3D3 為工業使用之地租線。經過相互競爭，0a 範圍內，商業使用之競標地租最高，ab 範圍內，住宅使用之競標地租最高，bd3 範圍內，工業使用之競標地租最高。以中心市場為中心，在都市地區內，形成商業、住宅及工業等三種土地使用之空間配置，為同心圓土地使用型態。



(二)如圖所示，當交通條件改善後，地租線將呈現斜率趨緩，如圖 R1D1 為商業使用之地租線因可及性增加向外擴張，使商業用地需求增加至 0a'，住宅用地需求增加至 a' b'，工業用地需求增加至 b' D3'，最終都市邊際土地由 D3 擴張至 D3'。由前述分析可知，隨著降低通勤成本，都市向外擴張，雖有助於平衡市中心與郊區之地租差異(斜率減緩)，對於地租(地價)係為整體性之增加，並無法透過此項作為抑制地價，反倒促使地價上漲，甚至有炒作議題之空間。



二、資產價格（例如股票和不動產）快速上漲時，即便還沒出售資產獲利，資產所有人往往會增加消費，這種現象稱為財富效果。請說明前述資產價格影響消費支出的原因？又住宅市場如果出現財富效果，可能的好處和壞處為何？（25分）

【難易度分析】：★★★★

【破題關鍵】

財富效果與資源配置、住宅市場特性

【擬答】：

- (一)根據財富效果，房屋財富或股票財富上漲會使得終身財富上升，因而帶動消費的增加。另當家計單位以房屋與股票做擔保借款，房屋或股票財富的增加會放寬信用限制，因而增加他們的借款與消費。
- (二)住宅市場產生財富效果之好處：
1. 家戶可透過財富效果刺激消費，增進經濟成長。
  2. 透過財富效果滿足換屋需求，換取品質更好之房屋。
  3. 提高資產信用借貸能力，提升消費或投資力度。
- (三)住宅市場產生財富效果之壞處：
1. 台灣缺乏住宅產權貸款市場，擁有自宅者能將增加的房屋財富用於消費的管道相當有限。因此，房屋財富的上升可能不會顯著地帶動家庭消費支出。
  2. 房地產是作為擔保抵押品重要的資產。這種擔保抵押管道已被廣泛認為是影響抵押品價值和企業融通投資能力的重要傳導機制。當資產市場「泡沫」的大幅度修正，也可能讓金融體系崩潰，損及國家經濟發展。
  3. 房地產價格上漲所可能帶來的資源誤置效應。當房地產價格持續上漲，可能會將資本和勞動力引導向房地產相關產業，從而排擠其他行業所能獲取的資本和勞動力。

三、政府近年推動綠能政策，有些農民將農地出租設置太陽能板，獲得的租金往往遠高於做為農業生產的收益。請問太陽能板的設置，可能對於農地價格以及農地利用造成何種影響？（25分）

【難易度分析】：★★★★

【破題關鍵】

農地利用、農地種電

【擬答】：

- (一)依題旨為農地種電之現象，經由容許使用方式於農業設施屋頂或農業用地上設置綠能設施，惟太陽光電設施大量出現於農地，且農業設施未能依原核定經營計畫內容使用，反以附屬設置之綠能設施發電，演變成發展綠能、掠奪農地資源之亂象。
- (二)農地價格通常係就農地生產力可獲得之淨收益，以適當收益資本化率還原而得農地價格，而針對影響生產力多寡之因素如：自然因素(氣候、土質、地勢等)、及農業設施條件(灌溉、排水、是否經重劃等)。惟現推行農地種電政策，除了農地生產力條件外，更著重於非生產力之因素對其價格之影響，如區位因素(距離都市遠近)、行政因素(農地管制鬆緊)、經濟因素(農業與非農業產值)，故農地價格可能來自於非農使用之價值，並非以農業生產力為主要考量，某些日照充足之土地將因競爭而地價上漲。
- (三)農地種電之現象，部分農民會因經濟因素考量，將原本適合農作之土地轉作綠能設施使用，導致維護糧食生產功能之喪失，且部分散置之綠能設施，將可能影響周遭原有農業使用之土地，導致傷害擴大。此外，部分業者亦可能藉此機會違規擴大使用，違背原本輔助農業經營之初衷，導致土地資源錯置。

四、不動產持有稅(例如地價稅、房屋稅)，除了提供政府穩定的稅收，也常常帶有影響土地或是不動產利用的目的。以加徵空地稅以及對非自住房屋課徵較高的房屋稅率為例，如果想要透過這兩個措施抑制房價，能否成功的主要因素為何？(25分)

【難易度分析】：★★★★★

【破題關鍵】

土地稅制、土地稅與土地利用

【擬答】：

- (一)空地稅係於房地產景氣熱絡時，為防止都會區房價飆漲及遏止民間養地之行為，交由地方政府決定是否於特定地區閒置未開發或作低度利用之私有土地課徵空地稅，或者是照價收買。依據平均地權條例第26條之規定，空地稅係指直轄市或縣(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。
- (二)依題旨透過非自住房屋課徵較高的房屋稅率，為類似囤房稅之性質，係依據現行房屋稅制，透過調高稅率之方式，對於非自住且持有多戶房屋者，加重其持有成本，促使其有效利用或合理處分資產。
- (三)推行前述兩者之關鍵因素在於稅基評定與市價不得有落差，落實實價課稅，因現行不動產稅基的計算皆以公告價格(如公告土地現值、公告地價、房屋評定現值等)為基礎。而公告價格(如公告地價、公告土地現值)因估價採行區段價法並經人為審議過程，往往與市價落差甚大，而房屋評定現值則因稅捐稽徵機關未定期更新，亦與現行建物營造成本有相當程

度落差，於稅基評定過低之情況，有效稅賦便相當低，而因稅賦之懲罰效果低，無法反映實際持有成本及遏阻不動產炒作。