

# 104 年公務人員升官等考試、104 年關務人員升官等考試 104 年交通事業公路、港務人員升資考試試題題

等 別：薦任

類科(別)：地政

科 目：土地經濟學

一、請繪出都市土地只作住宅與商業區使用的空間競租曲線結構，並說明之；如果都市空間結構住宅區以外土地作為農業區(方案一)，和焚化爐用地(方案二)，其住宅區、農業區的地租結構和住宅區、焚化爐用地地租結構又會如何變動？試從外部性觀點論述之。(25分)

【擬答】：

(一)都市土地作住宅與商業區競租曲線結構

1. 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使用。
2. 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。經過相互競爭， $0a$  範圍內，商業使用之競標地租最高， $aD2$  範圍內，住宅使用之競標地租最高。
3. 以中心市場為中心，在都市地區內，形成商業及住宅等兩種土地使用之空間配置，為同心圓土地使用型態。

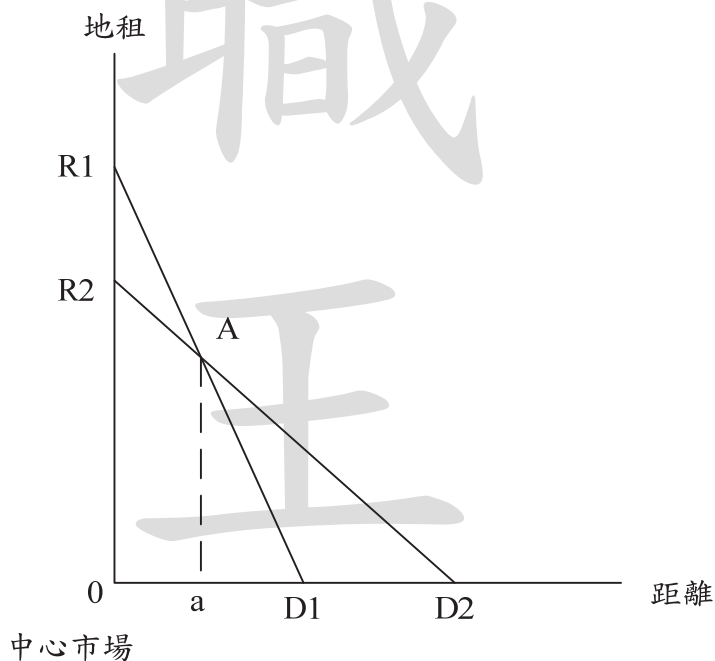


圖 1 競租曲線

(二)外部性觀點

外部性又可分為「外部成本」與「外部利益」。而「外部成本」指有損害社會整體利益的外部性，即個人私經濟行為造成社會效益低於私人效益時之現象，而此現象導致產生的成本，謂之外部成本。「外部利益」指對整體社會有利的外部性，即社會效益超過了私人效益，此現象導致的利益，謂之外部利益。

1. 都市空間結構住宅區以外土地作為農業區(方案一)

## 公職王歷屆試題(104 公務人員升官等考試)

住宅區以外土地作為農業區，因農業區具寧適性效果，對住宅區而言產生正面外部性，亦即產生外部利益，距離住宅區邊際土地 D2 點前價格下跌趨勢減緩，住宅區邊際點仍因具農業寧適環境價格較圖 1 為高。

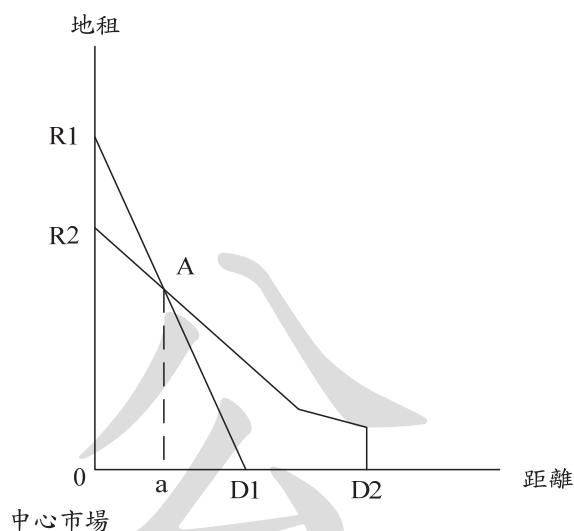


圖 2 方案一競租曲線

### 2. 都市空間結構住宅區以外土地作為焚化爐用地（方案二）

住宅區以外土地作為焚化爐用地，因焚化爐用地為鄰避設施，對身體健康將造成危害，對住宅區而言產生負面外部性，亦即產生外部成本，距離住宅區邊際土地 D2 點前價格下跌趨勢加劇，住宅區邊際點 D2' 較 D2 提前發生。

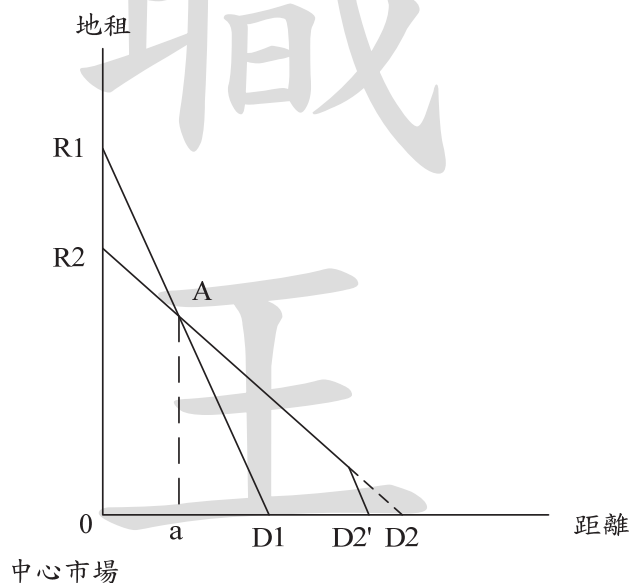


圖 3 方案二競租曲線

二、都市土地使用分區制度最常被人批評有那些方面？這些問題又如何矯正？（25 分）

【擬答】：

(一)傳統土地使用分區管制批評

土地使用分區管制 (zoning) 是屬傳統土地使用管制，亦是都市土地管制中被最廣泛應用的工具，藉由限制土地使用的質與量。亦即防止都市人口無限擴張，確保都市有秩序發展，將都市計畫範圍內之土地，依使用目的與需要之不同，劃定各種不同之用途分區，例如：住宅區、商業區、工業區等，而賦予不同之使用性質及使用強度，並限制有妨礙各分

## 公職王歷屆試題(104 公務人員升官等考試)

區用途之其他使用，以維護良好居住環境、提供合宜公共設施、確保各分區經濟利益並排除或限制有害之分區使用。

惟傳統的土地使用管制僵固、沒有彈性，不符合多元都市生活之需求，故後來演變出許多較具彈性化之使用分區管制。

### (二)矯正方式：彈性土地使用分區管制

隨著工商社會經濟日益發達，都市生活及土地需求日趨複雜化，傳統土地分區管制較具僵固性，無法應付快速的都市動態發展，於是發展出較具創意活潑之分區管制工具。

彈性使用分區管制之種類：

#### 1. 浮動分區管制的意義：

土地之使用權利於事先不予明定，因此是浮動的，而非固定的，必須由開發者提出申請並由政府批准始告確定。

#### 2. 重疊分區管制：

某些土地使用，除受到一般土地使用分區管制之約束外，再受到另一套特殊目的管制之約束。亦即土地利用同時受到兩種條件及規則的規範管制。例如山坡地開發，除受到一般土地使用分區管制之約束外，又受到山坡地保育利用條例之約束。

#### 3. 條件式分區管制：

土地利用與開發者所欲進行各種利用或變更使用時，必須符合某些附加條件始得進行開發利用之管制措施。例如增設停車位等。

#### 4. 簇群分區管制：

又稱開放空間分區管制或密度分區管制，在一個開發地區內透過簇群緊密式的開發，而保留更多開放空間的方式在開發總容積不增加情形下，某些土地之建築密度可以提高，而保留更多土地作為綠地、公園及廣場等開放空間。

#### 5. 績效分區管制：

績效分區管制是可舒緩傳統使用分區管制方式所產生之外部成本，績效標準管制觀念之管制方法。生產績效標準管制，始源自於工業公害防治，針對各種土地使用所訂定其績效標準（如空氣品質、水質、噪音等），在其標準內主管機關得同意或禁止土地之開發利用，以滿足各種土地利用之需求，並兼顧社會公平與生態平衡，以追求土地利用永續發展。

#### 6. 投票式分區管制：

由市民投票決定哪一些管制必須廢除，哪一些管制必須增訂。前者屬於仲裁權，後者屬於創制權。

#### 7. 計畫單元開發：

以一個計畫單元為整體規劃對象。在整體平均開發密度或最低開放空間要求等規定下，賦予開發者在規劃、建築設計和開發過程中具有彈性和自由度，這包括了密度、土地使用、建築退縮線、開放空間、開發時程、開發區位以及許多設計元素上的彈性。

### 三、都市計畫土地目前有那些情形實施容積移轉制度？有何缺失？試申論之。（25分）

【擬答】：

#### (一)意義

容積移轉即指土地將原有未利用部分之容積，移轉至其他可建築土地上繼續利用而言。容積係為土地開發強度的一種限制，惟就積極面而言，則為權利之一種保障，就其消極面而言，係屬土地開發之一種限制。故容積移轉權價值可代表權利之多寡，同時亦為規範土地

## 公職王歷屆試題(104 公務人員升官等考試)

利用、創造優良環境之手段，因此可以透過容積移轉之機制，來達成地主間土地開發利用公平性與效率性。

### (二)實施容積移轉制度土地

1.依都市計畫容積移轉實施辦法規定，送出基地以下列各款土地為限：

- (1)都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- (2)為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- (3)私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣(市)政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

2.依古蹟土地容積移轉辦法規定，實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

### (三)容積移轉之缺點：

1.影響環境品質

以鄰為壑，解決移出地區公共設施問題，卻製造移入地區另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、都市更新土地合併與整體開發，從財產權觀點，試論會面臨那些問題？如何解決？

(25分)

### 【擬答】：

(一)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。

(二)產權分散

## 公職王歷屆試題(104 公務人員升官等考試)

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。

### (三) 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翹行為越嚴重，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。

### (四) 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，將使開發商趨向欺瞞，地主趨向不信任，造成協商交易成本提高。

### (五) 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分攤少，將導致其他人分攤多，利益的衝突往往導致協商破裂。

### (六) 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。

公  
職  
王