

105 年公務人員特種考試原住民族考試試題

考試別：原住民族特考

等別：三等考試

類科組：地政

科目：土地經濟學

一、請以圖形闡述地租對土地使用配置的影響，並說明地租與土地使用集約度的關聯。(25 分)

【擬答】

(一)地租對土地使用配置的影響

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1所示，在未實施土地使用管制前， R_1D_1 為商業使用之地租線， R_2D_2 為住宅使用之地租線， R_3D_3 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， bD_3 範圍內，工業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、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。

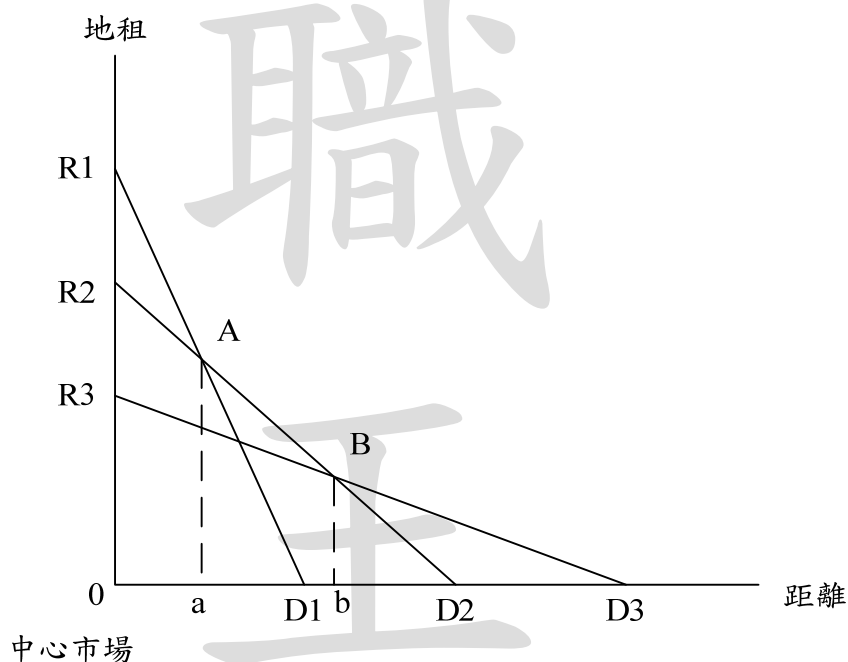


圖 1 商業、住宅及工業土地使用之空間配置

(二)地租與土地集約度關聯

地租是土地用於生產所獲得的經濟報酬；集約度是投施於一塊土地的勞力、資本等因素的多寡，應與土地效率與土地容受力有密切關係。因此地租與集約度有時是平行的，即地租高的土地往往會做較集約的使用。惟有時兩者並非平行的，因為往往地租低的土地反而會多投入勞力、資本以求平衡它的劣勢。例如品質不良之農地，會多施肥以求增加生產；又例如地租低的住宅，往往居住的人口要比高級公寓更為擁擠。

二、試闡述土地發展權之授與所產生或增加之社會成本，並說明對於政府規劃管制授予發展權，所產生之發展價值或租利，政府部門可採取之因應措施，以及該等因應措施所衍生之問題。
(25 分)

【擬答】

(一)土地發展權意義

土地使用係投施勞力及資本予土地之利用，即經濟學上生產三要素的結合。而投施勞力與資本對土地的比率可展現出土地利用或發展之程度，然此種程度或投施的自由，需為社會整體福利之著想，而受土地使用規劃與管制之限制，並有使用類別或使用強度等不同的使用型態之別，故土地發展權或開發權(Development Rights)係土地所有權人藉著此種權利，即可於其土地上進行土地使用之類別、強度等使用型態之實質變更使用(Material Change of Use)，即土地所有權人發展土地之權利。

(二)土地發展權之授與所產生或增加之社會成本

1. 交易成本

發展權有其發展價值，如果未能有效的落實社會共享之目標，則可能誘使許多人將其個人之時間、資源、或透過專業者之協助等，用於尋求發展權之取得，俾實現發展價值之競租(Rent Seeking)上。

2. 公共設施提供成本

發展權之授與所引起之土地發展成本，不僅包括私人之建築費用，亦將包括公共服務設施之費用，例如廢水處理、供水、道路、學校、大眾運輸及其他社會服務等成本。這些成本過去往往係由公共部門透過稅收所提供。但近年來各國透過其他方式予以提供，並成為成長管理的措施之一。例如於美國，實施土地使用分區管制之細分規則(Subdivision Regulation)，由土地所有權人或土地開發者負擔部分的基本公共設施成本；即透過「開發影響費」(Development Impact Fee)要求開發區之土地開發者於開發時，負擔道路、污水處理、公園、學校等公共設施之部分成本。

3. 自然環境之衝擊

土地開發與使用於反應社會需求及追求經濟效益時，往往亦會產生私經濟與公經濟衝突之現象，因而忽略了土地資源之特性及土地使用與自然環境的相互關係，導致不當的土地開發使用，不僅嚴重的破壞自然環境，降低生活品質，亦增加未來的社會成本。故現行各國對土地開發計畫，常依其性質、規模及區位等予以考量，而嚴審其開發對環境之影響評估，並將其列為開發許可之重大考量因素(Material Consideration)，定期追蹤及列管。

4. 土地再開發的延遲

公共部門的土地使用規劃與管制政策中，對土地經濟供給的調整可有開發增加方式(Development Augmenting Approach)及存量增加方式(Stock Augmentation Approach)兩種，如對於社會上之需求，僅考量授予土地開發權而為新的開發方式，而未考量原舊有存量之再開發時，將使原舊有之土地難有再開發之機會，可能引起某些地區生活環境之破壞衰落現象，導致污穢、髒亂、疾病、犯罪等社會問題之茲長及蔓延。

(三)政府部門可採取之因應措施

由於發展價值係源自於政府之行動及社會大眾之需求，非土地所有權人投施勞力及資本等因素而產生，因而視為土地自然增值的一種，因此政府可採取課徵發展捐(Development Charge)或發展土地稅(Development Land Tax)等類似土地增值稅的標的。

公職王歷屆試題(105 原住民特考)

三、請分別就租稅的轉嫁與閉鎖效果發生與否的情形下，以圖形說明房地合一所得稅制，對土地市場之影響。(25 分)

【擬答】

(一)房地合一稅制介紹

房地合一課稅是指房屋及土地，以合併後的實價總額，扣除實際取得成本後，按實際獲利課徵所得稅。「房地合一」用意在使房產買賣能夠劃一屬於增值利益部分的課稅方式，取代土地交易利得按公告現值課徵土地增值稅；房屋的交易利得按實價課徵所得稅的雙軌制，進而達到不動產交易利得實價課的目的。房地合一稅制取代現行土地與房屋稅分離課徵的雙軌制，且擬定自用住宅與長期持有者有減徵優惠。

表、房地合一稅個人部分綜整表

項目		內容
課稅範圍 (含日出條款)		1. 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。 2. 2016年1月1日起交易下列房屋、土地者： (1) 2016年1月1日以後取得 (2) 2014年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內（繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算）
課稅稅基		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅 稅率	境內居住者	1. 持有1年以內：45%、持有2年以內超過1年：35%、持有10年以內超過2年：20%、持有超過10年：15% 2. 因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下之房屋、土地及個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋、土地：20%
	非境內居住者	1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%
	境內居住者自住房地	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租 2. 按前開課稅稅基（即課稅所得）計算在4百萬元以下免稅；超過4百萬元部分，按10%稅率課徵 3. 6年內以1次為限
	減免	1. 換大屋：全額退稅（與現制同） 2. 換小屋：比例退稅 3. 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉
	重購退稅	1. 換大屋：全額退稅（與現制同） 2. 換小屋：比例退稅 3. 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉
課稅方式		分離課稅，所有權完成移轉登記之次日起算 30 天內申報納稅
稅收用途		課稅收入循預算程序用於住宅政策及長期照顧服務支出

資料來源：財政部賦稅署

表、房地合一稅營利事業部分綜整表

項目		內容
課稅範圍及稅收用途		與個人相同（設定地上權方式之房屋使用權除外）
課稅稅基		房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅方式	境內營利事業	17%，併入年度營利事業所得額，於次年 5 月辦理結算申報

及稅率	業		
	境外營利事業	依持有期間認定 1. 持有1年以內：45% 2. 持有超過1年：35%	境內有固定營業場所者：分開計算稅額、合併報繳 境內無固定營業場所者：代理申報納稅

資料來源：財政部賦稅署

(二)租稅的轉嫁與閉鎖效果

1. 就中華民國境內居住者而言，2016年1月1日起交易2016年1月1日以後取得房屋、土地者，持有1年以內課徵稅率為45%；持有2年以內超過1年課徵稅率為35%；持有10年以內超過2年課徵稅率為20%；持有超過10年課徵稅率為15%。稅基部分為【房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額】，也就是說，以出售價格扣除取得價格、期間發生費用及土地漲價總數額後課稅稅基，因此房價增值下出售者仍有獲利空間，並無市場閉鎖的現象。

2. 就租稅轉嫁而言則分別就買方市場或賣方市場說明。

(1) 買方市場下，賣方負擔多，買方負擔少

假設需求富於彈性，供給缺乏彈性，此謂買方市場，對此課徵從價稅時，價格勢必上漲，交易量便減少，賦稅大部分將轉嫁由賣方負擔，而歸由買方負擔部分較少，其轉嫁情況如圖2所示。

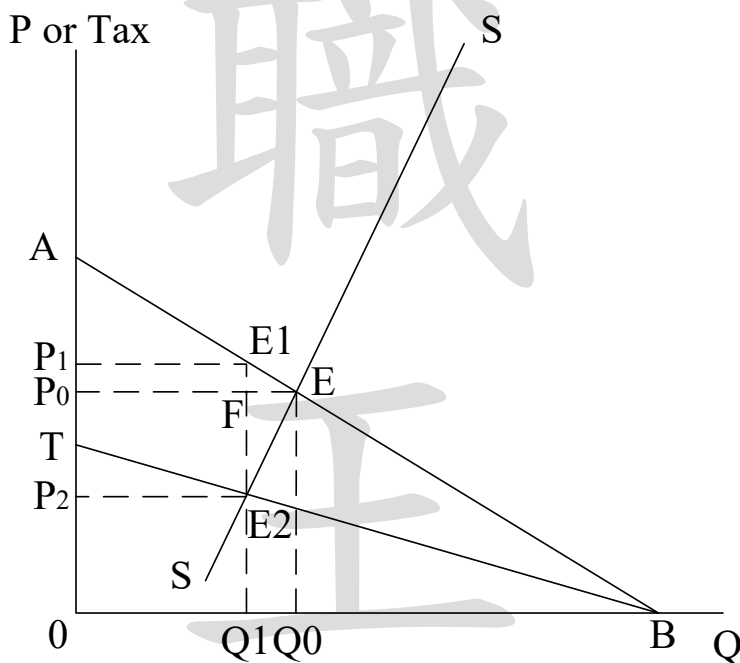


圖 2 供給彈性小，需求彈性大之轉嫁

(2) 賣方市場，買方負擔多，賣方負擔少

假設供給富於彈性，需求缺乏彈性，此謂賣方市場，對此課徵從價稅時，價格勢必上漲，交易量便減少，賦稅大部分將轉嫁由買方負擔，而歸由賣方負擔部分較少，其轉嫁情況如圖3所示。

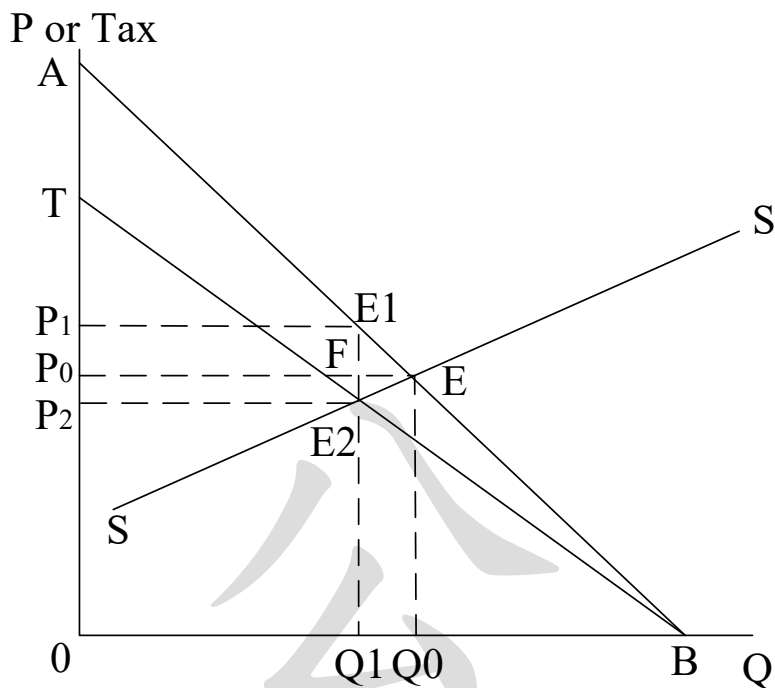


圖 3 供給彈性大，需求彈性小之轉嫁

四、請說明財產權之功能，並分析為何從財產權著手比從政府干預著手，更有利於解決市場失靈問題，以及在土地倫理理念下，財產權制度的作用、目的與環境財產權歸屬。(25 分)

【擬答】

(一)財產權之功能

1.財產權的意義：

(1)經濟財產權：財產權的持有者以其自身的能力直接或間接地經由使用、收益、交換而消費某項財貨或勞務的權利。包括：

- ①對該一事務，有加以「使用」的權利（使用權）。
- ②對該一事務，如將之投入生產性活動時，有享受其「收益」的權利（收益權）。
- ③對該一事務之權利可全部移轉（如：出售）或部分移轉（如：出租）（交換權）。

(2)法律財產權：法律財產權是政府所承認而且依法執行保護任務下的權利。

(3)經濟財產權是「目的」，法律財產權則是達到目的的手段。

2.財產權的功能：

- (1)財產權的存在可以減少社會成員之間的衝突，因為所得與財富的分配，是依個人自己的目的去使用資源來決定的。
- (2)財產權可以在各種使用之間配置（allocate）稀有資源。
- (3)財產權可以配置在世代之間的使用。
- (4)私人獲得財產權，可以產生誘因使個人願意投資改良，而增加生產力。
- (5)賦予私人財產權可以減少政府在交易、行政與規範管理上的成本。

(二)財產權制度的作用、目的與環境財產權歸屬

1.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」。

2.寇斯藉協商解決外部效果

(1)如圖4所示，假設住宅社區附近有一工廠，該工廠生產過程製造汙染，影響居民之生活。生產者之邊際利得線呈負斜率，於產量Q2時為零；居民之邊際損失線成正斜率，

將隨工廠產量增加而遞增。

- (2) 假設工廠有汙染權，財產權歸屬於工廠，因工廠為達最大利潤因此生產量將 Q ，此時生產者利得為 $\triangle ODQ_2$ ，居民損失 $0ACQ_2$ ，因此社會淨利得＝生產者利得－居民損失＝ $\triangle ABD - \triangle BCQ_2$ 。
- (3) 若居民與工廠協商且希望工廠減產，居民願意進行補貼，工廠減少產量至 Q_1 ，則生產者利得為 $0DBQ_1$ ，居民損失 $0ABQ_1$ ，因此社會淨利得＝生產者利得－居民損失＝ $\triangle ADB$ 。
- (4) 協商之後社會淨利得增加，改善外部性問題。
- (5) 相反地，如果財產權屬於居民所有，工廠若要生產 Q_1 之數量，此時需補貼居民損失的部分 $0ABQ_1$ 。

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。因為財產權界定清楚，所以只要確定財產權之歸屬，外部性問題之當事人之間可以直接協商，自行解決問題，達到巴雷托效率。

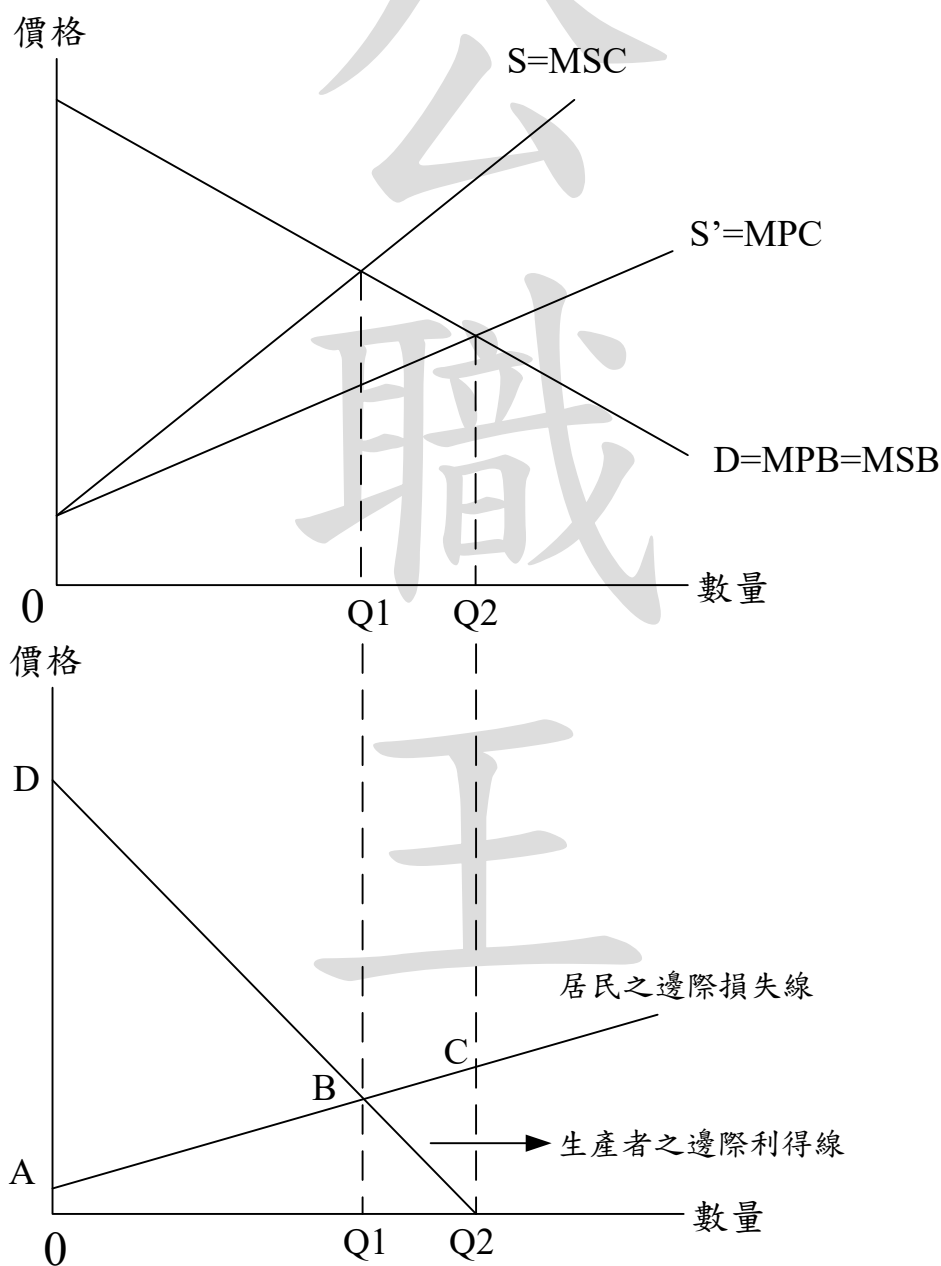


圖 4 寇斯藉協商解決外部效果