

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

- 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。
- 如圖1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。

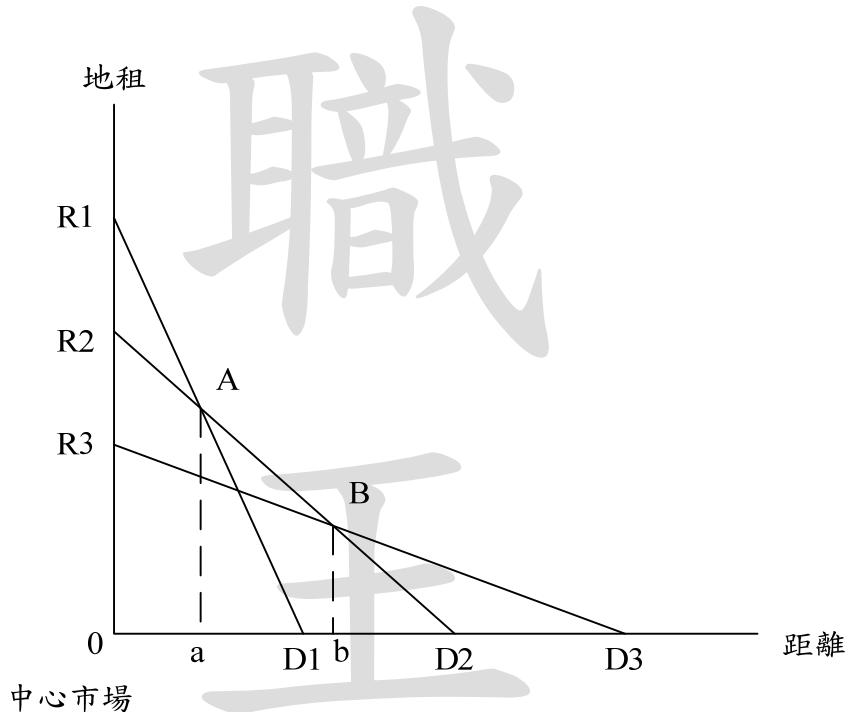


圖 1 商業、住宅及工業土地使用之空間配置

(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。

公職王歷屆試題(105 原住民特考)

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之。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、犯罪等社會問題之滋長及蔓延。

(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	<table border="1"><tbody><tr><td>境內居住者</td><td colspan="2">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%</td></tr><tr><td>非境內居住者</td><td colspan="2">1.持有1年以內：45% 2.持有超過1年：35%</td></tr></tbody></table>			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	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%								
減免	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								
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								
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	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。

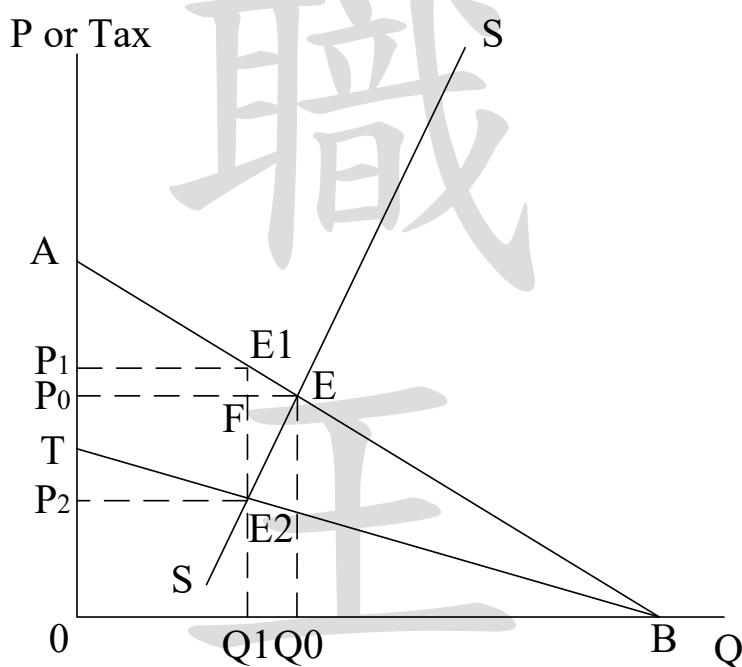


圖 2 供給彈性小，需求彈性大之轉嫁

(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。

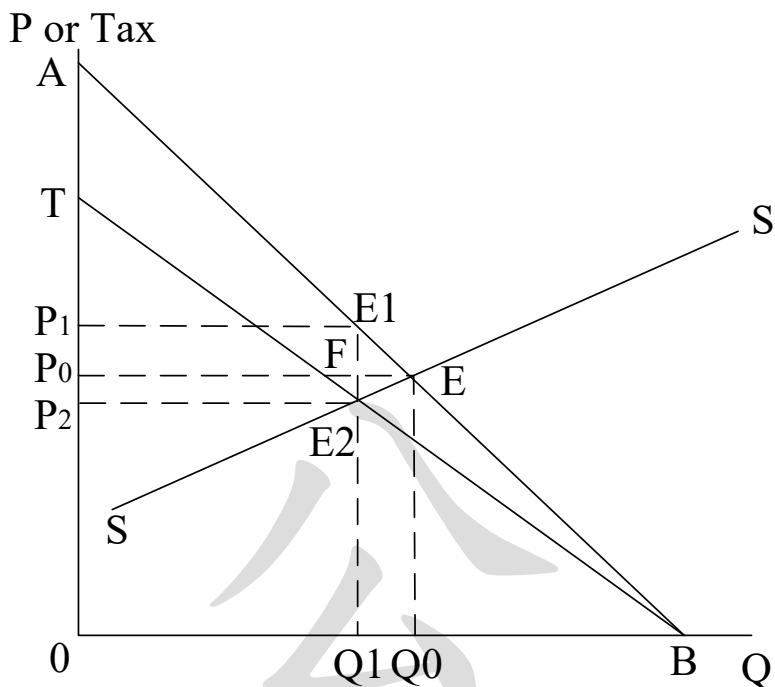


圖 3 供給彈性大，需求彈性小之轉嫁

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，

公職王歷屆試題(105 原住民特考)

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 $\triangle O D Q_2$ ，居民損失 $O A C Q_2$ ，因此社會淨利得=生產者利得-居民損失= $\triangle A B D - \triangle B C Q_2$ 。
- (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 $O D B Q_1$ ，居民損失 $O A B Q_1$ ，因此社會淨利得=生產者利得-居民損失= $\triangle A D B$ 。
- (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 $O A B Q_1$ 。

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。

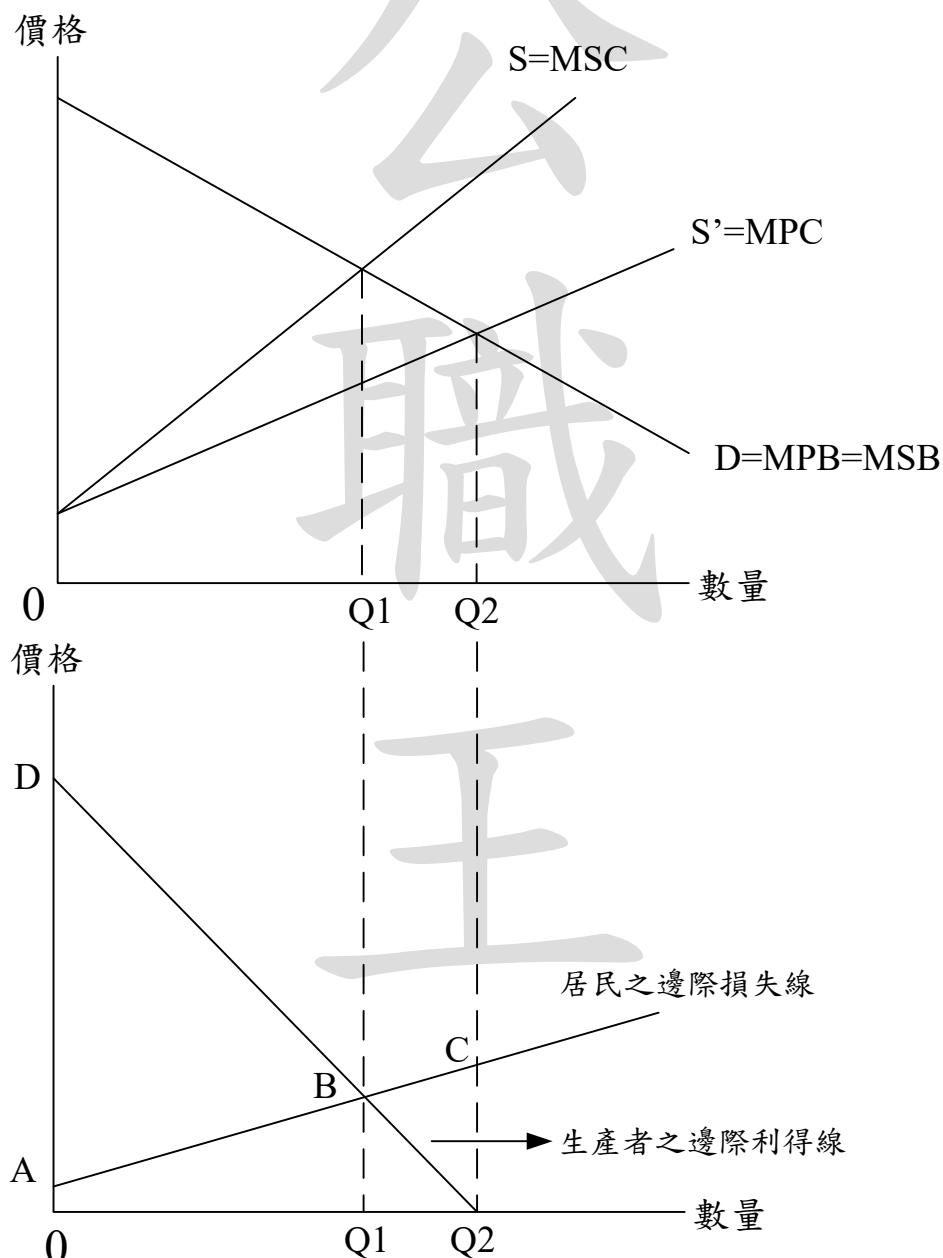


圖 4 寇斯藉協商解決外部效果