

# 105 年公務人員特種考試關務人員考試、105 公務人員特種考試身心障礙人員考試及 105 年國軍上校以上軍官轉任公務人員考試試題

考試別：身心障礙人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地經濟學

一、近 20 餘年來，臺灣多採重劃或區段徵收興闢地方性公共設施。試簡要說明 Tiebout, C. 於 1956 年提出的地方支出模式，（15 分）並論述臺灣採行此模式之可行性。（10 分）

【擬答】：

(一) Tiebout, C. 在《地方支出的純粹理論》在假設條件下構建了一個地方政府模型，他認為人們通過在社區間的充分流動，選擇公共產品與稅收的組合使自己效用最大化的社區政府，社區只有有效率地提供人們需要的公共產品，否則人們會遷移到能更好地滿足他們偏好的社區，社區間的競爭將使資源能夠有效配置，實現柏拉圖效率，從而達到社會福利的最大化。這就是所謂的「以腳投票(voting by foot)」理論。從財政的角度看「以腳投票」同時也引出了地方稅設置的一系列問題，如稅率和主體稅種的設計等都應考慮居民的流動性等問題，也為地方稅收競爭理論打下了理論基礎。此模型有以下假設：

1. 消費者可在國內自由遷徙。
2. 消費者充分了各地公共支出及租稅差異。
3. 各地之公共支出及租稅無外溢效果。
4. 居民遷徙無就業問題。

(二) 臺灣採取可行性低：

1. Tiebout, C. 模型將人口遷徙的考慮因素納入公共財提供數量理論，打破傳統認為消費者的公共財偏好無法透過市場機能顯現的觀念。
2. Tiebout, C. 模型雖具開創性，但最大的缺點在於模型假設不合現實社會情形，如消費者難以擁有完整的地方公共財訊息、地方公共財具有外溢效果。此外，本模型亦無顧慮居民的遷徙成本，這些因素都顯現「以腳投票」不符合現今社會的矛盾。

二、請依阿隆索 (W. Alonso) 的競租理論 (Bid-Rent Theory) 分析交通運輸系統如各層級路網系統、軌道系統、鐵路系統等的興闢，對區域地價及土地利用有何影響？並請繪圖分析之。（25 分）

【擬答】：

(一) 運輸系統尚未完成

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，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。
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。

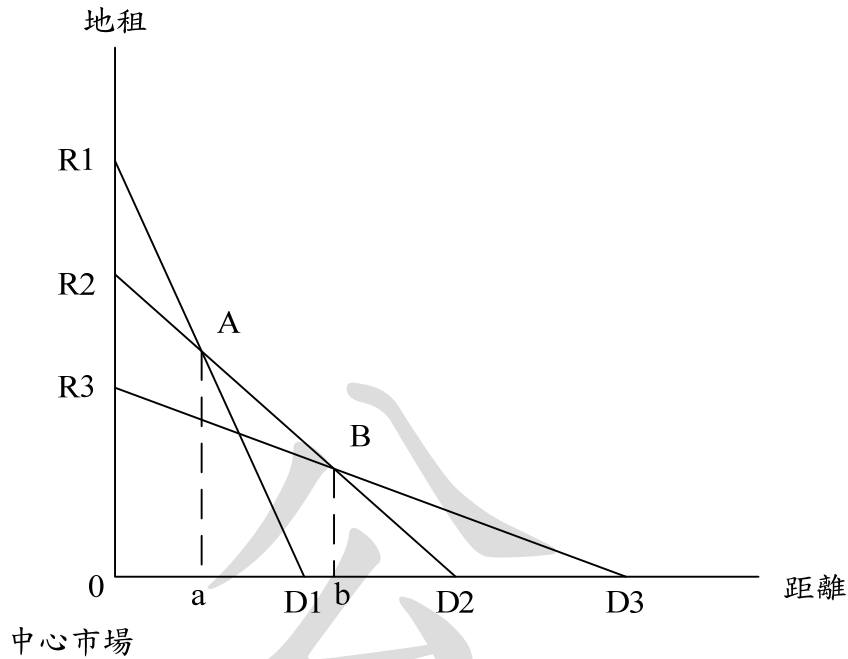


圖 1 商業、住宅及工業土地使用之空間配置

(二)運輸系統完成後商業、住宅及工業用地需求增加

如圖 2 所示，運輸系統完成後， $R1D1$  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  $D3'$ 。

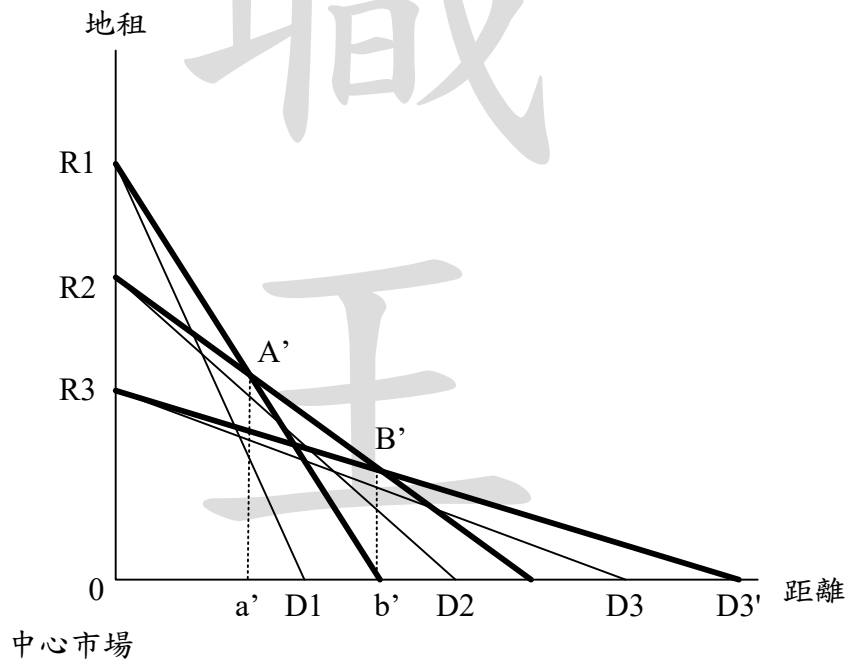


圖 2 運輸系統完成之土地使用空間配置

(三)結論

1. 土地使用決定土地價值，而不是土地價值決定土地使用。
2. 離市中心遠近要看運輸成本與價值之間的關係，這種土地使用型態將會被反映在都市的土地價值型態上。

## 公職王歷屆試題(105 身心障礙特考)

三、對於環境污染如細懸浮微粒 (PM2.5) 問題，從經濟學的角度看，屬外部性問題。畢固

(A.C. Pigou) 認為處理外部性問題的方法就是以處罰或課稅 (Pigouvian taxes) 的政府直接干預；然而，寇斯 (Ronald Coase) 認為只要能界定外部性的財產權，即可透過市場機制，經由雙方談判即可以解決。請分析目前臺灣實施的是那一種方法？(5分) 兩者各有什麼基本問題有待克服？(20分)

【擬答】：

(一)目前台灣實施畢固課稅方法

庇古主張外部性問題發生時，政府應該介入，外部成本發生時可藉由課稅，外部利益發生時可藉由補貼來解決外部性問題。

- 1.自由市場上之供給曲線為邊際私人成本線 MPC，與需求曲線 D 相交於 A 點，數量為  $Q_2$ ，價格為  $P_2$ 。
- 2.社會福利最大化時之供給曲線應為邊際社會成本線 MSC，數量為  $Q_1$ ，價格為  $P_1$ 。
3. $Q_2 > Q_1$ ，外部成本存在，造成  $\Delta ABC$  之絕對損失，社會福利減少。
- 4.假設對製造污染的工廠課以 BC 之單位污染稅，因此 MPC 加上 BC 與需求曲線 D 相交於 B 點，此時數量減少為  $Q_1$ ，價格增加至  $P_1$ ，達到經濟效率。

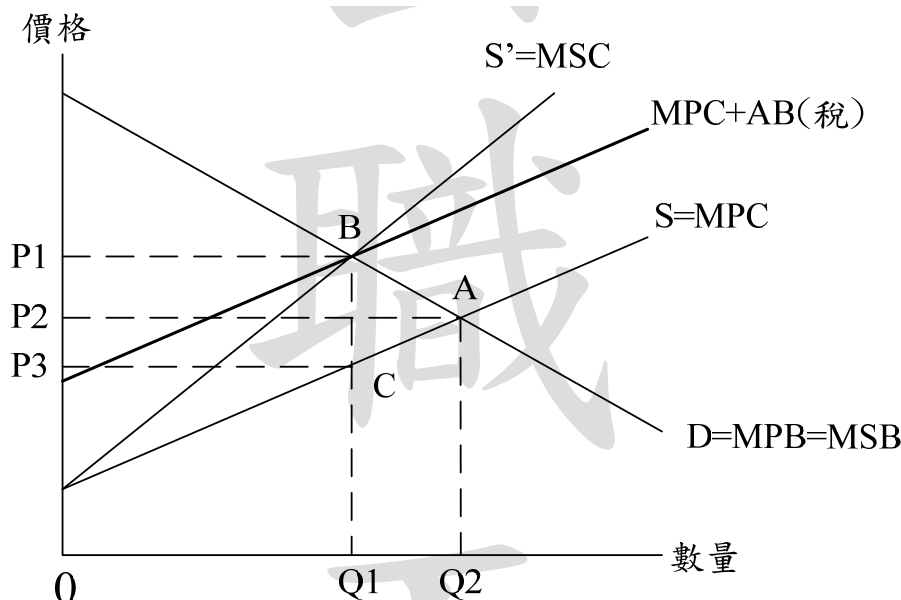


圖 3 畢固課稅解決外部成本

(二)畢固及寇斯待克服問題

1.畢固課稅與補貼之缺點：

(1)課稅或補貼制度訂定之困難：

如何課稅或補貼才是最適當？最適稅率之訂定要考量污染之程度、營業內容等，而補貼制度要考量補貼之方式、額度、受損害程度，評估困難。

(2)交易成本高：

制度設計耗費人力成本，制度執行過程可能遭遇困難。

(3)政府失靈：

政府內之決策者如同市場中之個人一樣，會受到資訊不完全之影響，可能會做出非理性之選擇，導致無法解決外部性問題。

2.寇斯協商問題

寇斯係透過雙方協商的方式解決外部性，如涉及協商人數較少時，交易成本較低，相對的較易使外部成本內部化；反之，當涉及協商人數較多時，將因搜尋與資訊成本、議價與決策成本、執行成本等過高而導致協商難以達成。

公職王歷屆試題(105 身心障礙特考)

四、2016 年開始實施新制的房地合一課徵所得稅政策，其中有對持有不同年期的個人房地產交易課徵不同稅率之規定，請問這些規定為何？（10 分）並說明此新制之實施，是否會產生交易所得稅之轉嫁與市場閉鎖效果？（15 分）

【擬答】：

(一)房地合一實價課稅規定

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」用意在於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。房地合一稅已於 2015 年 6 月 5 日經立法院三讀通過，於 2016 年 1 月 1 日實施。

非自用住宅	所得稅稅基		房屋+土地實際售價－取得土地成本－土地漲價數額
	境內居住者	2016 年 1 月 1 日以後取得並賣出	持有期間<1 年，稅率 45%
			持有期間 1~2 年，稅率 35%
		持有期間 2~10 年，稅率 20%	
	2014 年 1 月 2 日以後取得，並於 2016 年 1 月 1 日以後賣出	持有期間>10 年，稅率 15%	
持有期間<2 年，稅率 35%			
持有期間>2 年，按現制課稅，土地課徵土地增值稅，房屋課稅財產交易所得稅			
例外條款(防錯殺條款)	1. 非自願性(離職、非自願離職)因素 2 年內出售，稅率 20% 2. 合建分售於 2 年內完成，稅率 20% 3. 繼承與受遺產贈與取得房屋者，可將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。		
非境內居住者(外國人)	稅率	持有期間<1 年，稅率 45% 持有期間>1 年，稅率 35%	
自用住宅	免稅條款	條件	夫妻及未成年子女設籍，持有並居住連續滿 6 年，且無做為出租與營業使用者
		稅率	1. 獲利 400 萬元以下免稅 2. 獲利 400 萬元以上，稅率 10%
		限制	六年內限使用一次
	換屋退稅(重購換屋者)	重購價格高(等)於出售價(小換大)	全額退稅
重購價格低於出售價(大換小)		比例退稅	
營利事業單位	稅率	本國企業	17%，併入營所稅結算申報
		外(陸)資企業	持有期間<1 年，稅率 45%
			持有期間>1 年，稅率 35%
日出時間	2016 年 1 月 1 日後取得適用；2014 年 1 月 2 日取得且持有未滿 2 年內適用		

(二)交易所得稅之轉嫁與市場閉鎖效果

1. 房地合一稅造成稅負轉嫁

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 4 所示。

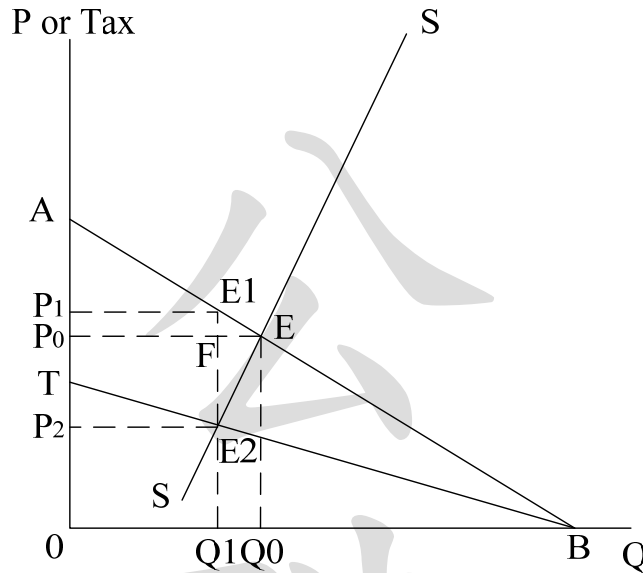


圖 4 供給彈性小，需求彈性大之轉嫁

2. 房地合一稅不至於產生市場閉鎖

- (1) 如圖 5 所示當市場處於均衡狀態時，需求曲線為 D 且供給曲線為 S，決定土地市場交易量為 Q1。
- (2) 當房地合一稅率增加，造成售地者成本增加，供給將減少至 S'，購地者因預期收益減少，因此需求降低至 D'，此時土地交易數量減少至 Q2。
- (3) 若對土地自然增值課以百分之百的稅率，稅率為 100%，此時供給曲線降至 S''，需求曲線降至 D''，兩條曲線於第一象限無相交，土地市場無任何交易產生，因此產生閉鎖效果，交易量為零。
- (4) 由於房地合一最高稅率 45%，賣方仍有獲利空間，然而稅制會造成投資目的之交易量減少，惟自住等剛性需求在市場上依然有穩定的交易量。

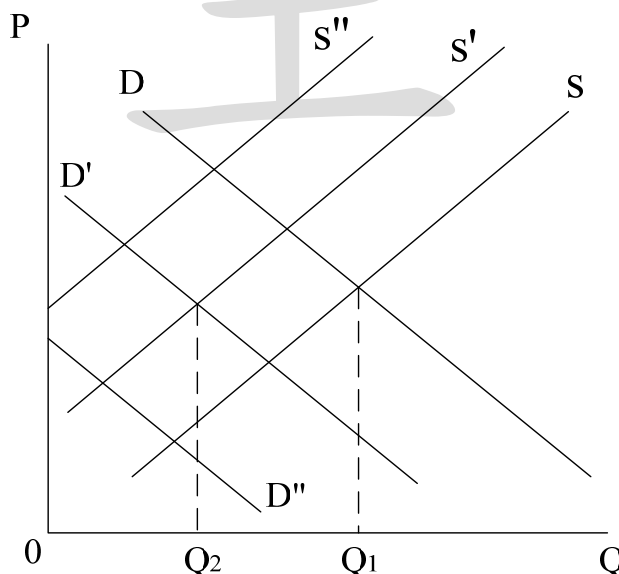


圖 5 土地增值稅過重交易量減少