

104 年公務人員高等考試三級考試試題

類科：地政

科目：土地經濟學

一、目前政府推動都市更新，常遇到有部分住戶贊成部分住戶反對，造成都更不易成功；請繪圖說明何以相同不動產分配標準，會產生住戶差異之原因？

【擬答】：

(一)都市更新困境

都市更新權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

都市更新推動對大多數參與者是有利的方案，但卻面臨許多不易解決的困境，可歸納如下：

1. 產權複雜，地主與相關權利人的意見整合不易。若因減少產權整合難度而縮小都市更新單元規模，則所能提供的公共利益也相對有限。
2. 資訊不透明與不對稱，造成實施者與地主互信不足。
3. 政府都市更新審議的事權分散且人力不足，導致審議程序冗長。
4. 面對少數反對住戶，政府不願執行公權力。

(二)產生住戶差異之原因：

以更新前四層樓且每層面積相同之老舊公寓為例，原一樓住戶與二至四樓住戶將因不動產估價師針對更新前各樓層估算價格不同而有極大的差異，假設一樓更新前單價 100 萬元/坪，二至四樓各 50 萬元/坪，則一樓原所有權人將得到較高的權值即 40%(40%=100÷(100+50+50+50))，其餘所有權人則各得 20%(20%=50÷(100+50+50+50))，如此分配造成二至四樓所有權人認為一樓所有權人分配太多影響自身分配利益而對都市更新持保留態度。

如圖 1 左圖為一樓所有權人都市更新分配圖形，其中 AR 為一樓所有權人都市更新分配之平均報酬曲線，MR 為一樓所有權人都市更新分配之邊際報酬曲線，MR=MC 決定最適投資額與報酬率，此時扣除共同負擔後地價即總淨報酬 $\square PcABH$ 。一樓所有權人都市更新分配後地價為 $\square PcABH$ 。如圖 1 右圖為二至四樓所有權人都市更新分配圖形。MR=MC 決定最適投資額與報酬率，此時二至四樓所有權人都市更新分配後地價即總淨報酬 $\square PrCEF$ 。

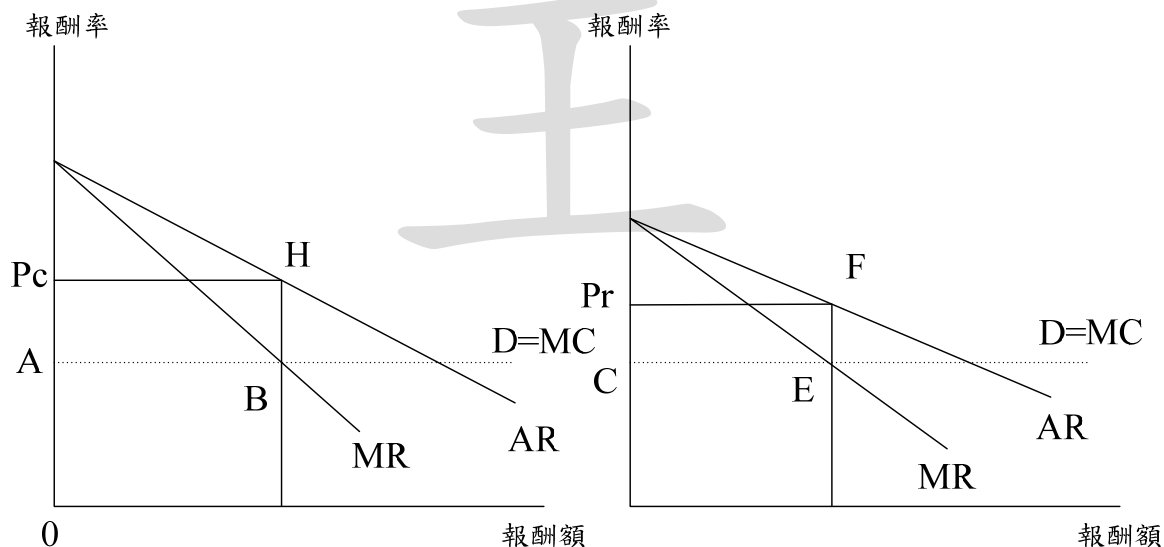


圖 1 都市更新分配後地價差異

二、明年即將實施房地合一實價課稅，請繪圖說明此稅制對不動產市場之影響？

【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，訂於 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%
			持有期間>10 年，稅率 15%
		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<2 年，稅率 35%
	例外條款(防錯殺條款)	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	
非境內居住者(外國人)	稅率	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。	
自用住宅	免稅條款	條件	持有期間<1 年，稅率 45%
		稅率	持有期間>1 年，稅率 35%
		限制	
	換屋退稅(重購換屋者)	重購價格高(等)於出售價(小換大)	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
		重購價格低於出售價(大換小)	1. 獲利 400 萬元以下免稅 2. 獲利 400 萬元以上，稅率 10%
營利事業單位	稅率	六年內限使用一次	
		本國企業	全額退稅
		外(陸)資企業	比例退稅
日出時間		17%，併入營所稅結算申報	
		持有期間<1 年，稅率 45%	
		持有期間>1 年，稅率 35%	
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)對不動產市場影響

1. 新版房地合一稅 2016 年 1 月 1 日啟動，以獲利所得來課徵，現行實施的奢侈稅同步退場，相較現制較公平，稅賦也較輕。稅率第一段先看短期持有課較重的稅，屬奢侈稅轉型，1 年以下課「獲利所得」的 45%，1 到 2 年課 35%，比奢侈稅以不論盈虧均以「銷售金額」來說課輕得多，且奢侈稅跟著新版房地合一同步停徵。舉例而言，以目前奢侈稅來看，假設以 1,000 萬元出售持有不滿 1 年的房屋，獲利 100 萬元。奢侈稅的稅率 15%，要課 150 萬元，若以房地合一稅版本只課獲利 100 萬元的 45%，所以只課 45 萬元，比奢侈稅輕。
2. 至於符合自用嚴格規定獲利 400 萬元以下免課稅，從實價登錄統計資料來看，91%以上銷售金額都是 2,000 萬元以下，若平均每年利潤 3%，持有 6 年複利 20%，所以絕大多數的自用住宅獲利約 400 萬元，因此行政院訂 400 萬元為免稅標準，超過 400 萬元部分才以 10%稅率來課徵，所以絕大部分的人都不受影響。
3. 目前房市已反轉，短期內房價難再上漲，所以推出相對較輕的房地合一版本，不要讓房市硬著陸；而且奢侈稅轉型，少了閉鎖期，2 年內的房地交易都能活絡；日出條款 2016 年 1 月 1 日生效，目前絕大部分的房子都不受影響，短期炒作少了，房市就健全，對居住正義、改善貧富差距都有正面意義。如圖 2 所示因閉鎖期結束導致原本投機性供給增加，使供給曲線由 S 外擴至 S'，導致原有的均衡價格由 P1 下降至 P2，均衡數量由 Q1 增加至 Q2，均衡點由 E 點移至 F 點。

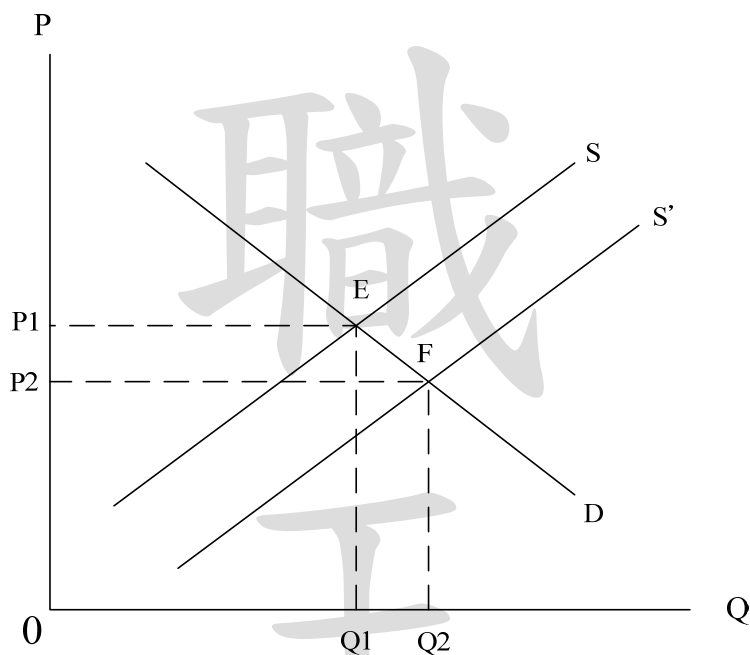


圖 2 供給增加導致均衡價格下降

三、由於市場失靈而需要政府之介入，但有些政府開發之案例或政府之政策亦無法達成目標，請以制度經濟學分析此一原因。

【擬答】：

在過去討論中，多半認為解決市場失靈的方法是政府以規劃管制或由政府直接投資的方式加以干預，但實際上，政府干預也不見得十全十美，原因如下：

- (一)個人的偏好與品味不容易正確地量度，或者在形成共識之前，早已在行政與立法的過程中被抹煞掉。
- (二)即使公眾的偏好與福利能被政府所認知，然而在政府公式化的官僚體制下，其執行的成效也不會是追求經濟效率的。政府機關的規劃會縮減成本於最低，而無視於資源的配置是否適當。
- (三)由私人提供的理由，是因為私人為了力求成本的極小化，會有創新的誘因，不過可能無法

公職王歷屆試題 (104 高普考)

保證品質。政府也可以與私人訂定契約規範品質標準，以彌補必須政府出面提供的需要。其實政府也可以提供誘因使私人以創新的方法，既能改善品質又能節省成本，但當改善品質的成本相當大，或者政府職員不想改善品質時，則由私人提供較好。

(四)貪汙與資助在決定由政府或私人提供時，也是需要考慮的重要因素。在私人企業的尋租，有力的遊說或賄賂政府官員時，就會發生貪污的情形。或者在選舉時，私人企業資助某項行政或立法政策候選人，使他在當選後實施或通過有利於某種企業的法案，或者鼓吹民營化，則產生資助或賄賂的情形。

(五)台灣現況案例

政府本身可能就是失靈的來源之一，這種失靈的來源可以說是政策的失靈。例如四、五十年來在台灣各城市周邊所實施的市地重劃及區段徵收政策，原來的目的是希望改善都市生活環境品質，增加地方政府的財政收入，增加土地所有權人的財富。但是實施的結果，卻造成大量農地與開放空間的流失，反而使整體都市環境敗壞。並且造成重劃區或區段徵收區域的土地炒作，使居民的貧富差距擴大。

四、大臺北地區捷運網路已形成，機場捷運亦即將通車，請繪圖分析此對區域地價及土地利用之影響？

【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 3 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。

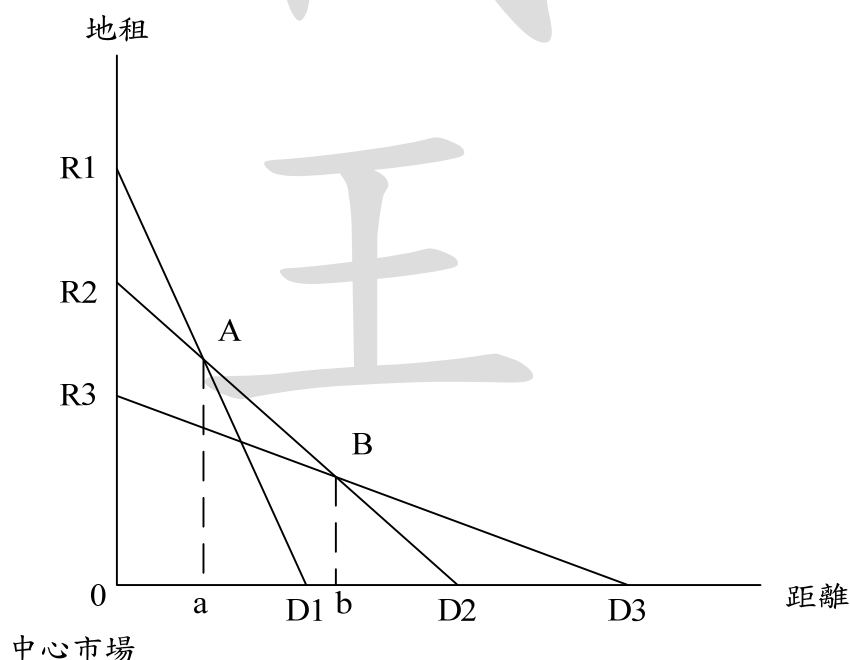


圖 3 商業、住宅及工業土地使用之空間配置

(二)運輸系統完成後商業、住宅及工業用地需求增加

如圖 4 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 $D3'$ 。

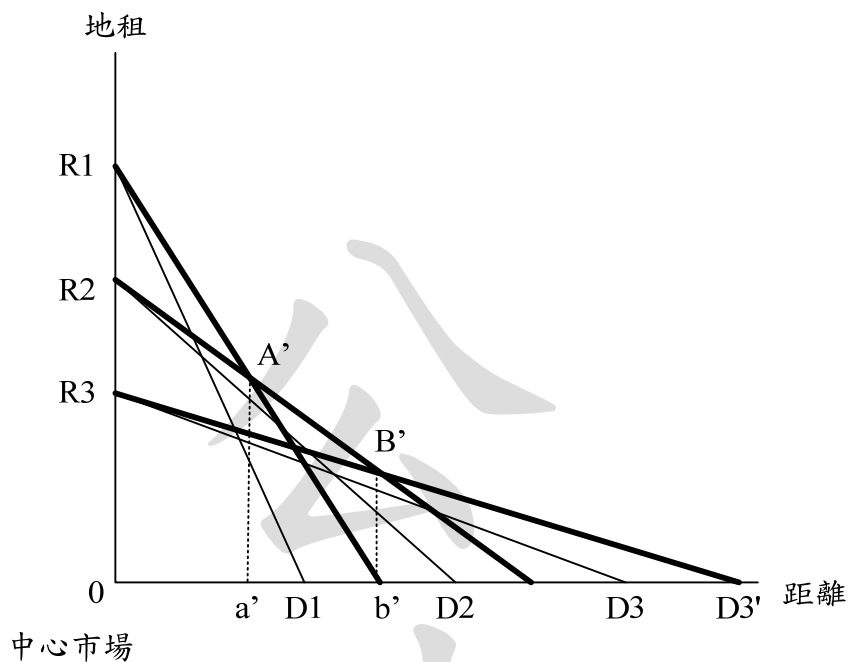


圖 4 運輸系統完成之土地使用空間配置

(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。