

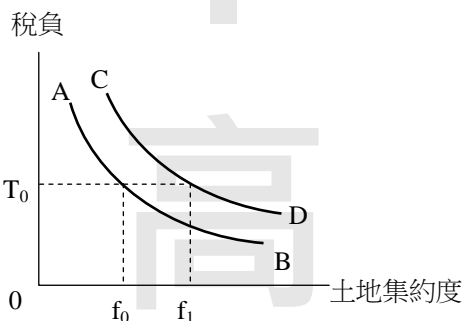
# 《土地經濟學》

|      |  |
|------|--|
| 試題評析 | 今年試題大都為考古題，無艱澀題目。  |
| 考點命中 | 第一題：《土地經濟學（圖形分析）（第9版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-25第1題。<br>第二題：《土地經濟學（圖形分析）（第9版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-76第23題。<br>第三題：《土地經濟學（圖形分析）（第9版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-77第26題。<br>第四題：《土地經濟學（圖形分析）（第9版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁6-51第5題。 |

一、今年各縣市地價稅調漲，請問地價稅上漲對土地利用及地價有何影響？請繪圖說明。（25分）

答：

- (一)地價稅上漲對地價之影響：從「稅的資本化」觀點，政府增加地價稅，將使土地之未來淨收益減少，而反映於土地資產價值之降低。因此，地價稅上漲會造成收益地價下跌。
- (二)地價稅上漲對土地利用之影響：如圖所示，原課徵地價稅，每單位樓地板面積之地價稅隨土地集約度提高而遞減，如圖中之AB曲線。現地價稅上漲，AB移至CD，在既定之單位樓地板面積之稅負 $T_0$ ，則土地集約度由 $f_0$ 移至 $f_1$ 。由此可知，地價稅上漲會提高土地集約度。另應注意的是，雖然地價稅上漲，會提高土地利用之集約度，但如其上漲超過土地所有人利用土地之負稅能力，則土地所有人只能選擇出售一途。如因地價稅過重，利用土地生產無利可圖，市場無人問津，那只有荒廢一途，反不利於土地利用。

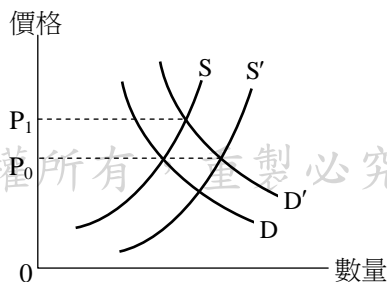


二、經濟學理論認為完全競爭市場可達巴雷托（Pareto）最適化，但為何土地市場需要政府的介入？（25分）

答：

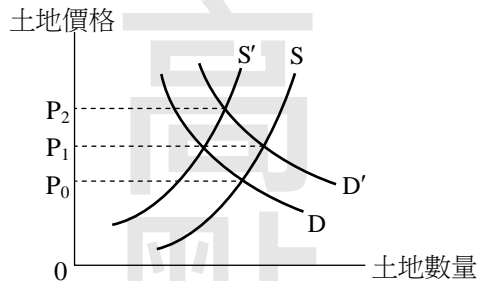
(一)土地市場與一般財貨市場運作上之差異：

- 1.一般財貨市場之運作：一般財貨市場由需求曲線D與供給曲線S，決定價格 $P_0$ ，如圖(一)所示。嗣需求突增至 $D'$ ，價格由 $P_0$ 上漲至 $P_1$ 。價格的上漲，對生產者而言有利可圖，因此原有生產者擴大生產，新的生產者加入生產，而使供給曲線由S增加至 $S'$ ，價格又回復至 $P_0$ 水準。價格機能自我調整，市場失靈不會發生。



圖(一)

2.土地市場之運作：土地市場由需求曲線  $D$  與供給曲線  $S$ ，決定土地價格  $P_0$ ，如圖(二)所示。嗣土地投機使需求曲線由  $D$  移至  $D'$ ，土地價格由  $P_0$  上漲至  $P_1$ 。再由於土地無法製造生產，亦不能由其他地區輸入，加上土地所有人之囤積惜售，反而使供給減少， $S$  移至  $S'$ ，土地價格由  $P_1$  更上漲至  $P_2$ ，惡性循環。價格機能無法自我調整，市場失靈發生。



圖(二)

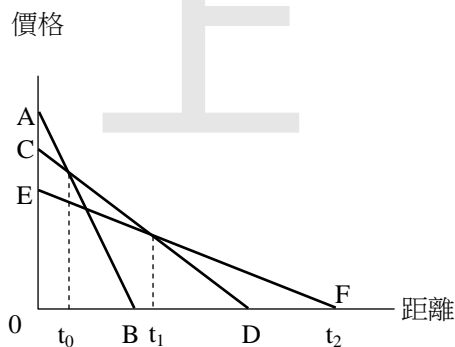
(二)土地市場需要政府介入之理由：

- 1.土地市場缺乏自我調整機制，容易發生市場失靈，故需要政府介入。
- 2.土地市場，問題較複雜（積重難返），解決較困難，故需要政府及早介入。
- 3.土地市場，由於供給數量有限及供給缺乏彈性等因素，故需要政府介入。
- 4.土地市場之價格具有向下僵硬性（即上漲易下跌難或上漲多下跌少），故需要政府介入。

三、目前大臺北地區由於捷運路網完成，造成地價上漲，請問地價上漲對大臺北地區土地利用及產業結構之影響。（25分）

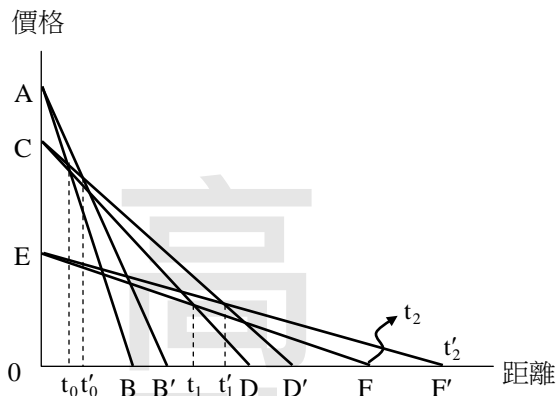
**答：**

(一)競價模型：如圖(一)所示，假定有三種土地使用， $\overline{AB}$  代表商業使用之競標價格線， $\overline{CD}$  代表辦公使用之競標價格線， $\overline{EF}$  代表住宅使用之競標價格線。經過競價結果， $0 \sim t_0$ ，商業使用競標價格最高，故作商業使用。 $t_0 \sim t_1$ ，辦公使用競標價格最高，故作辦公使用。 $t_1 \sim t_2$ ，住宅使用競標價格最高，故作住宅使用。 $t_2$  以外作農業使用。



【版權所有 圖(一)重製必究！】

(二)捷運路網完成對土地利用及產業結構之影響：捷運路網完成後，運輸成本下降，如圖(二)所示， $\overline{AB}$  外移至  $\overline{AB'}$ ， $\overline{CD}$  外移至  $\overline{CD'}$ ， $\overline{EF}$  外移至  $\overline{EF'}$ 。 $0 \sim t'_0$ ，作商業使用； $t'_0 \sim t'_1$ ，作辦公使用； $t'_1 \sim t'_2$ ，作住宅使用； $t'_2$  以外，作農業使用。



圖(二)

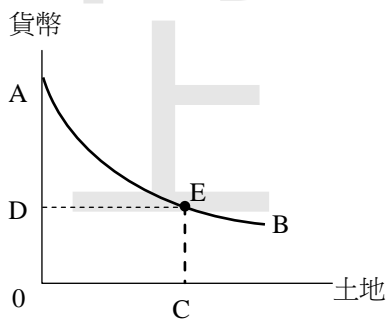
捷運路網完成後，商業、辦公、住宅等產業之競標價格線均向外旋轉移動，造成每一產業用地的地租增加，因而每一產業用地的地價上漲。

1. 對土地利用之影響：捷運路網完成後，地租及地價皆上漲，除邊際土地由  $t_2$  向外擴張至  $t'_2$  外， $t_2$  以內之土地集約度均提高。
2. 對產業結構之影響：捷運路網完成後， $t_0 \sim t'_0$  土地由辦公使用變更為商業使用， $t_1 \sim t'_1$  土地由住宅使用變更為辦公使用。 $t_2 \sim t'_2$  由農業使用變更為住宅使用。每一種產業之競價能力增強後，均向外擴張，致土地轉用發生，產業結構轉變。

四、土地徵收條例規定，土地徵收改以市價作為補償，但為何近年來土地徵收仍引起民眾之抗爭？請繪圖說明其原因，並提出因應對策。(25分)

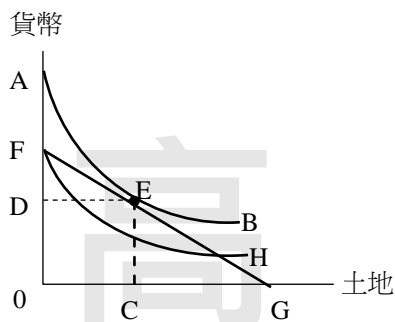
答：

(一)被徵收者立場——願意接受：如圖(一)所示， $\overline{AB}$ 代表土地所有人之無異曲線，如果土地所有人被徵收 $\overline{OC}$ 的土地，則土地所有人願意接受 $\overline{AD}$ 的貨幣補償。如此才能滿足土地所有人在A點與E點的同—效用狀態。



圖(一)

(二)徵收者立場——願意支付：如圖(二)所示，徵收者有預算線 $\overline{FG}$ 之限制， $\overline{FG}$ 之斜率即土地市價。此時，徵收者願意支付 $\overline{FD}$ 的貨幣，以獲得 $\overline{OC}$ 的土地。但就被徵收者而言，其效用水準將由無異曲線 $\overline{AB}$ 降低至 $\overline{FH}$ 。



圖(二)

(三)因應對策：

- 1.我國現行土地徵收以市價補償，只是站在「徵收者」立場，依社會、經濟情況考量，客觀、公平、合理填補被徵收者之損失。此種補償稱為相當補償或合理補償。
- 2.未來應改為站在「被徵收者」立場，除對被徵收者財產損失予以補償外，仍應考量被徵收者就業機會喪失、鄰里關係破壞等生活權受影響，所造成之損失予以補償。此種補償稱為完全補償。

【版權所有，重製必究！】