

《土地經濟學》

試題評析	(一)本次試題強調以圖形分析，因此第一題、第二題及第三題皆可劃出圖形加以分析。 (二)第四題曾於108年高考「土地法規」及108年地方政府三等「土地法規」出現。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁5-65第19題。 第二題：《土地經濟學（圖形分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁2-56第25題。 第三題：《土地經濟學（圖形分析）（第12版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁1-31及頁A-107第3題。 第四題：《土地經濟學（觀念分析）（第21版）》，許文昌編著，高點文化出版，頁10-103第103題。

回答下列問題時，請儘量提出學理依據，並輔以圖形分析。

一、在不考量土地使用管制與地理環境限制下，請分析一個都會區中不同用途不動產（例如：辦公室、住宅、工業、農業）的可能競租曲線（bid rent curve）為何？又上述不同用途不動產的租金高低順序與其對應的市價高低順序是否會相同？請詳述理由與其可能的政策意涵。（25分）

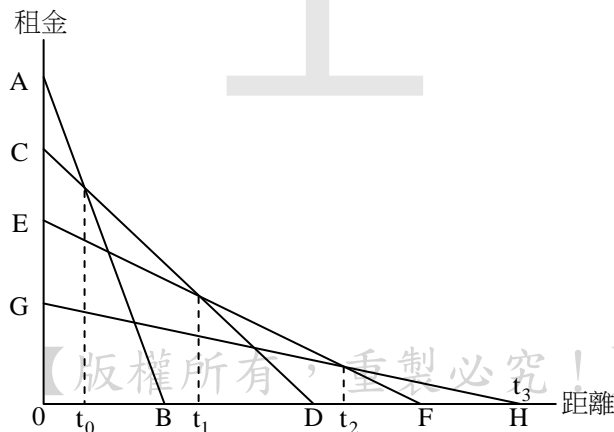
答：

(一)一個都會區中不同用途不動產之競租曲線：每一區位，均有很多潛在使用者參與競爭，最後該一區位將歸屬於競標租金最高者，取得其使用。如圖所示， \overline{AB} 代表辦公室之競租線， \overline{CD} 代表住宅之競租線， \overline{EF} 代表工業之競租線， \overline{GH} 代表農業之競租線。經過競標租金之結果， $0 \sim t_0$ ，辦公室競標租金最高，故作辦公室使用； $t_0 \sim t_1$ ，住宅競標租金最高，故作住宅使用； $t_1 \sim t_2$ ，工業競標租金最高，故作工業使用； $t_2 \sim t_3$ ，農業競標租金最高，故作農業使用。

(二)不同用途不動產的租金高低順序與其對應的市價高低順序不一定相同。其理由如下：

1. 不動產租金高低反應出不動產收益價格高低，兩者順序一致。然，不動產市價是由不動產收益價格與泡沫價格所組成。亦即：

不動產市價 = 不動產收益價格 + 泡沫價格



2. 當某用途之不動產租金低，因而不動產收益價格也低，但因泡沫價格大，造成不動產市價偏高。因此，受到泡沫價格的干擾，不同用途的租金高低順序與其對應的市價高低順序不一定相同。

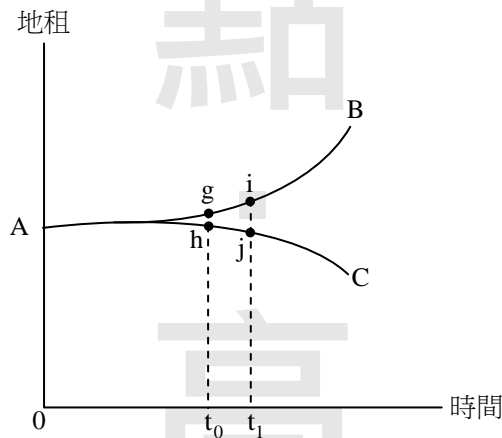
(三)政策意涵：當不同用途不動產租金高低順序與其對應的市價高低順序不一致時，表示某種用途之泡沫價格偏高。此時政府對該種用途之不動產應採下列措施：

- 1.抑制投機需求：從需求面介入，對該種用途採取打擊需求措施，以降低其市價。
- 2.增加房地供給：從供給面介入，對該種用途採取擴大房地供給措施，以降低其市價。

二、提供容積獎勵是目前國內推動都市更新的重要誘因，請分析增加容積獎勵是否可以加速都市更新的推動？除提高容積獎勵外，你認為還有那些方法能有效加速都市更新的推動？（25分）

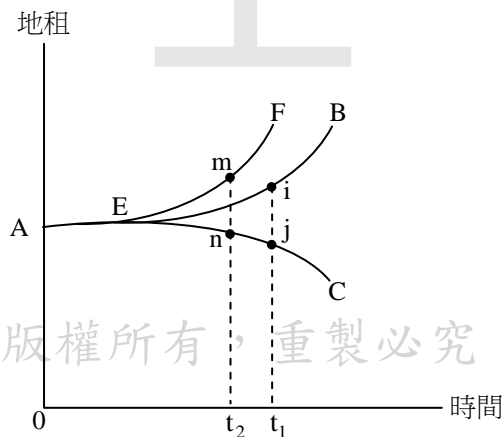
答：

(一)增加容積獎勵可以加速都市更新的推動：租隙（rent gap）係指潛在地租與實際地租之差距。所稱潛在地租，指土地在最有效使用下所產生之地租。所稱實際地租，指土地在目前使用下所產生之地租。如圖(一)所示，當地上有建物，AB代表潛在地租，CD代表實際地租。經過一段時間後，設在 t_0 ，則租隙 \overline{gh} 。再經過一段時間後，設在 t_1 ，租隙擴大為 \overline{ij} ，此時租隙夠大，建物就值得更新重建。換言之，土地就值得再開發。



圖(一)

增加容積獎勵，如圖(二)所示，使潛在地租由AB上移至EF，租隙 \overline{mn} 與 \overline{ij} 相等，因此開發時機由 t_1 提前至 t_2 ，加速都市更新的推動。



圖(二)

【版權所有，重製必究！】

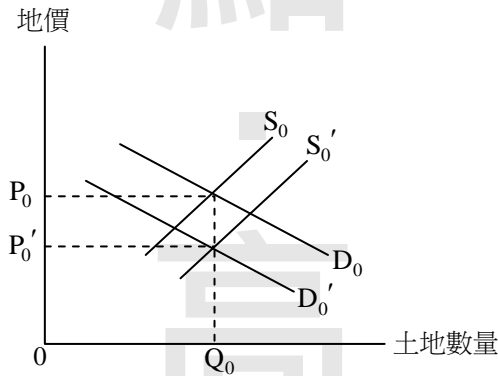
(二)加速都市更新的推動方法：除提高容積獎勵外，下列方法能有效加速都市更新的推動：

- 1.簡化審核流程：都市更新案件須經政府層層審核，所費時間冗長，應採取專案處理，提升行政效率，縮短審核時間。
- 2.公權力介入拆遷：都市更新案件，難免有一、二戶釘子戶，影響都市更新進行。在完善安置措施備妥後，公權力應介入拆遷，加速都市更新的推動。
- 3.銀行配合融資貸款：自辦都市更新個案，需要一筆龐大建設費用，如果沒有銀行支持，就無法完成。因此，政府應鼓勵銀行參與都市更新之融資貸款。

三、請分別分析課徵空地稅與空屋稅對於不動產市場的可能影響，並說明你是否贊成其開徵？（25分）

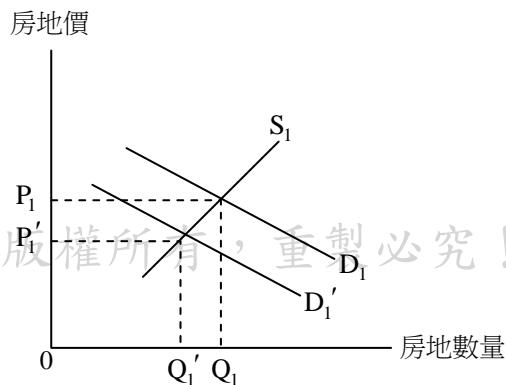
答：

(一)課徵空地稅對於不動產市場之影響：課徵空地稅，採寓禁於徵之手段，去除土地投機。如圖(一)所示，土地需求曲線 D_0 與土地供給曲線 S_0 之交點，決定土地價格 P_0 及土地交易量 Q_0 。嗣課徵空地稅，打擊投機，土地需求曲線由 D_0 移至 D_0' ；另對空地促其出售，土地供給曲線由 S_0 移至 S_0' ，最後土地價格由 P_0 大幅下降至 P_0' 。



圖(一)

(二)課徵空屋稅對不動產市場之影響：課徵空屋稅，採寓禁於徵之手段，去除房地投機。如圖(二)所示，房地需求曲線 D_1 與房地供給曲線 S_1 之交點，決定房地價格 P_1 及房地交易量 Q_1 。嗣課徵空屋稅，打擊投機，房地需求曲線由 D_1 移至 D_1' ；但對房地促其出售，影響有限，因為屋主故意浪費一些水電，使得稽查困難，最後房地價格由 P_1 下降至 P_1' ，房地交易量由 Q_1 減少至 Q_1' 。



圖(二)

(三)是否贊成開徵：對空地之認定較無爭議，也較明確。然，對空屋難以認定，如以用水、用電之度數認定，屋主會以浪費水電方式因應，反而造成資源浪費。因此，筆者贊成開徵空地稅，但不贊成開徵空屋稅。

四、「工廠管理輔導法」部分條文修正案於108年7月24日修正公布，並於109年3月20日實施，工廠占據農地將從以往的臨時工廠登記管控轉變為特定工廠登記納管，請問此項政策對於國內農業與工業的發展各有何影響？你認為此項政策未來有那些應加強或改善的地方？（25分）

答：

(一)現行工廠管理輔導措施：直轄市、縣（市）主管機關對於民國105年5月20日以後新增之未登記工廠，應即依法停止供電、供水及拆除；對於105年5月19日以前既有之未登記工廠，依下列規定辦理：

- 1.非屬低污染之既有未登記工廠，應訂定輔導期限，輔導業者轉型、遷廠或關廠。其拒不配合者，應依法停止供電、供水、拆除。
- 2.屬低污染之既有未登記工廠，未依規定申請納管或提出工廠改善計畫者，應依法停止供電、供水、拆除。
- 3.屬低污染之既有未登記工廠，依規定提出工廠改善計畫經核定者，應輔導其改善，並定期對其實施稽查。

(二)對於農業發展之影響：

- 1.工廠違規占據農地，蠶食鯨吞農地，造成生產糧食面積減少，恐造成國內糧食無法自給自足。
- 2.工廠零星在農地設廠，排放廢水、廢氣及廢棄物，嚴重污染農地，破壞農業生產環境。
- 3.農地非法工廠就地合法後，民眾有樣學樣，以後新的非法工廠只會多、不會少，受影響農地範圍將不斷擴大。

(三)對於工業發展之影響：

- 1.工廠未在工業區內設廠，廢水、廢氣及廢棄物無法集中處理，影響工業之環保管理。
- 2.工廠未在工業區內設廠，無法產生集聚利益，形成成長極，以帶動產業升級。
- 3.經開發完成之工業區閒置，反而在工業區以外之農地設廠。區外設廠之地價低、工安檢查少、環保要求低，產生劣幣驅逐良幣，造成工業發展之瓶頸。

(四)未來應加強或改善的地方：

- 1.政府應輔導現存之舊有非法工廠遷移至工業區設廠，對新成立之非法工廠即報即拆，去除「就地合法」之僥倖心理。
- 2.對於低污染之既有未登記工廠，應訂定期限，分期要求工廠改善計畫，從嚴稽查，輔導改善。
- 3.違規工廠的斷水、斷電及拆除之權責單位為地方政府，惟地方政府礙於情面，常睜一隻眼，閉一隻眼。因此，應明訂中央政府得「代執行」之規定，以利新政策之落實。

【版權所有，重製必究！】