

《土地經濟學》

一、為何國內農地被違規做為工廠使用的問題非常普遍？（10分）對於已被違規使用的農地，請問應如何處理較佳？請詳述理由。（15分）

考點命中 《土地經濟學（觀念分析）》，第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁10-19。

答：

(一)農地違規作為工廠使用之原因：

- 1.地價低廉：農地地價遠比工業區地價便宜，因而廠商寧願選擇在農地違規設廠。
- 2.環保管制：工業區內須受到排放廢氣、廢水、廢棄物等污染管制，但在農地則可逃避上開管制。
- 3.手續繁苛：台灣小型工廠林立，未符進駐工業區之申請條件，於是在農地違規設廠。
- 4.不符需求：工業區之區位、規劃、面積等，不符設廠需求，故在農地違規設廠。
- 5.取締不力：政府對農地違規作為工廠使用取締不力，常睜一隻眼、閉一隻眼，導致農地違規設廠蔓延。

(二)對於已被違規使用之農地之處理：

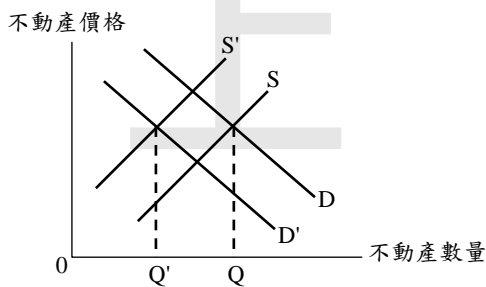
- 1.農地非法工廠就地合法後，民眾有樣學樣，以後新的非法工廠只會多、不會少，受影響農地範圍將不斷擴大。因此，不宜就地合法。
- 2.政府應輔導現存之舊有非法工廠遷移至工業區設廠，對新成立之非法工廠即報即拆，去除僥倖心理。
- 3.非法工廠長期在農田排放廢水，污染農地，破壞農業生產環境，因此地方政府應加強取締，稽查拆除。

二、請問何謂課稅的閉鎖效果？（10分）若提高不動產持有稅（例如地價稅）、行為稅（例如契稅、奢侈稅）以及利得稅（例如土地增值稅與房地合一所得稅），上述三者何者較容易產生閉鎖效果？（15分）

考點命中 《土地經濟學（圖形分析）》，第9版，高點文化出版，許文昌編著，頁4-16。

答：

(一)課稅之閉鎖效果：課徵不動產稅賦，造成賣方之成本增加，買方之預期獲利減少，因而不動產交易量萎縮，稱為課稅之閉鎖效果。如圖(一)所示，不動產需求曲線D與不動產供給曲線S，決定不動產交易量Q。今課徵不動產賦稅，賣方之成本增加，不動產供給曲線由S左上移至S'；買方之預期收益減少，因而需求減少，不動產需求曲線由D左下移至D'；由D'與S'之交點，決定不動產交易量Q'。由此可知，課徵不動產賦稅後，不動產交易量由Q減少為Q'，發生閉鎖效果。



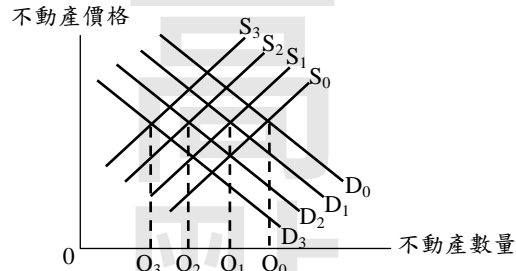
圖(一)

(二)不動產持有稅、行為稅及利得稅產生閉鎖效果之比較：

- 1.持有稅：發生閉鎖效果之時機主要在買賣移轉時，而非持有時。因此，持有稅對閉鎖效果影響最小。
- 2.行為稅：行為稅不論盈虧，皆須按交易價格課徵。因此，行為稅對閉鎖效果影響最大。
- 3.利得稅：利得稅只有在有資本利得（capital gain）時，針對利得部分課徵。相反的，在資本損失（capital loss）時，不予課徵。因此，利得稅對閉鎖效果影響較行為稅為小，但較持有稅為大。

綜上，如圖(二)所示，不動產需求曲線 D_0 與不動產供給曲線 S_0 ，決定不動產交易量 Q_0 。

- A.倘課徵持有稅，不動產供給由 S_0 減少至 S_1 ，不動產需求由 D_0 減少至 D_1 ，因而不動產交易量由 Q_0 微幅減少為 Q_1 。
- B.倘課徵利得稅，不動產供給由 S_0 減少至 S_2 ，不動產需求由 D_0 減少至 D_2 ，因而不動產交易量中幅減少為 Q_2 。
- C.倘課徵行為稅，不動產供給由 S_0 減少至 S_3 ，不動產需求由 D_0 減少至 D_3 ，因而不動產交易量大幅減少為 Q_3 。



圖(二)

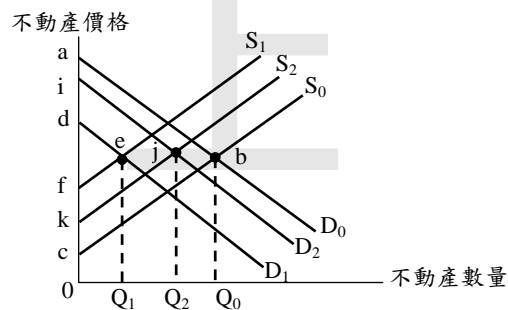
三、請問不動產交易實價登錄制度是否有助於國內不動產市場運作效率的提升？(10分)又目前實價登錄制度有那些需要再改進的地方？請詳述理由。(15分)

考點命中

- 1.《土地經濟學（圖形分析）》，第9版，高點文化出版，許文昌編著，頁4-18至4-19。
- 2.《土地經濟學（觀念分析）》，第17版，高點文化出版，許文昌編著，頁10-68。

答：

(一)不動產交易實價登錄制度對不動產市場運作效率之影響：不動產交易實價登錄制度，增加不動產交易資訊透明度，減少搜尋資訊費用，降低交易成本，提高不動產交易效率。如圖所示， D_0 代表無交易成本之不動產需求曲線， S_0 代表無交易成本之不動產供給曲線。由 D_0 與 S_0 之交點，決定不動產交易量為 Q_0 ，社會福利為 $\triangle abc$ 。但不動產交易成本偏高（如尋找成本、議價成本、簽約成本、過戶成本、交屋成本等），不動產之買方有交易成本存在而使 D_0 左下移至 D_1 ，不動產之賣方亦有交易成本存在而使 S_0 左上移至 S_1 。由 D_1 與 S_1 之交點，決定不動產交易量為 Q_1 ，社會福利為 $\triangle def$ 。因不動產交易成本存在，造成不動產交易量減少，社會福利縮小。今實施實價登錄制度，大幅降低買賣雙方之交易成本， D_1 右上移至 D_2 ， S_1 右下移至 S_2 ，不動產交易量由 Q_1 增加為 Q_2 ，社會福利由 $\triangle def$ 擴大為 $\triangle ijk$ 。由此可知，不動產交易實價登錄制度之實施有助於提升不動產市場運作效率，而增進社會福利。



(二)目前實價登錄之問題：

- 1.實價登錄之目的就是讓房價交易透明化，避免炒房，然目前最大問題在揭露不實，以低報高，其用意有三：
 - (1)提高申報價格，以增加銀行貸款額度。
 - (2)哄抬價格，以低報高，以利建設公司餘屋銷售。
 - (3)適用所得稅舊制的賣方將房屋賣給適用所得稅新制的買方，提高申報價格，可以節省日後之房地合一所得稅。

- 2.買方自行申報，縱使被查到也不處罰，改正再真實申報即可。況且再申報不實被處罰，也只罰3萬元以上15萬元以下，不痛不癢。
- 3.經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。準此，業界故意簽訂委託代銷期間長達二年至三年，則揭露出來的價格已是二、三年前的交易價格，揭露效率太慢。

(三)改進之道：

- 1.申報義務應回歸落在買賣雙方當事人，而非地政士或不動產經紀業。
- 2.實價登錄應於移轉登記時併同辦理，預售屋則於買賣契約簽訂後三十日內申報。
- 3.實價登錄應檢附私契，如有不實申報，課以偽造文書之刑事責任。
- 4.政府建立稽核制度，再搭配刑事罰則及違規罰鍰，以達成遏止不實申報之效。

四、請問何謂特徵價格法 (hedonic price model)？(10分) 又將其運用於土地大量估價是否可行？(15分)

考點命中

- 1.《土地經濟學（圖形分析）》，第9版，高點文化出版，許文昌編著，頁3-62，第26題。
- 2.《不動產估價（財務分析）》，第7版，高點文化出版，許文昌編著，頁6-14至6-16。

答：

(一)特徵價格理論：

- 1.一般經濟分析大都假設財貨同質，消費者效用來自於財貨本身。然而不動產具有高度異質性，消費者效用來自於不動產之特徵或屬性 (attributes)。
- 2.不動產每一項特徵無法單獨出售，必須與其他特徵合併買賣，因此特徵價格隱含於不動產總價中。故特徵價格又稱為隱含價格 (implicit price)。
- 3.在自由競爭市場，透過生產者要價與消費者競價，當價格一致時，達到均衡。此時，不動產價格是由各特徵所隱含價格所組成，反映消費者對不動產每一特徵所願意支付之隱含價格。

(二)特徵價格法：應用特徵價格理論於不動產估價，此種估價方法，吾人稱為「特徵價格法」。只要能夠得知消費者對於不動產之每一特徵所願意支付之隱含價格，再將勘估標的特徵乘以每一特徵之隱含價格，即得到勘估標的價格。一般以統計學之迴歸分析，先建立特徵價格方程式，再將勘估標的特徵代入方程式中，求得勘估標的價格。例如：

$$P = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \cdots + b_nX_n + \varepsilon$$

P：不動產價格。

a：截距項。

b_i ：迴歸係數。

X_i ：不動產特徵。

ε ：殘差項。

(三)特徵價格法之運用：將特徵價格法運用於大量估價（如公部門估價、銀行擔保品估價等），原則上可行，並產生下列功能：

- 1.提高準確度：藉由數學模型，運用科學方法，減少人為之主觀判斷，提高估價精確度。
- 2.快速估價：藉由電腦輔助運算，節省時間，迅速地在短時間內完成大量估價。
- 3.節省人力成本：藉由實價登錄所建構之不動產資料庫，減少人力支出，有效降低執行成本。

(四)特徵價格法待克服之問題：

- 1.建立模式困難：如果運用電腦輔助估價，首先須建立影響不動產價格之數學模式（如線性模式、指數模式、對數模式等），模式須經不斷測試、檢定、修正，始可應用。
- 2.影響不動產價格之因素眾多：影響不動產價格之因素太多，如何選擇有顯著性影響之因素，以作為特徵價格法之基礎。
- 3.不動產價格受個別因素影響甚鉅：個別因素對不動產價格之影響非常顯著，但特徵價格法難以完整表現。
- 4.影響因素難以量化：影響不動產價格之因素，有的難以量化，阻礙特徵價格法之應用。
- 5.基本資料缺乏：運用特徵價格法首先須計算各影響因子的係數，但國內一直未建立有關不動產之資料庫，發展受限。