

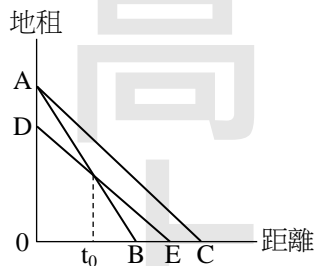
《土地經濟學》

試題評析	本次試題類似「土地政策」考題，以申論發揮為主。
考點命中	<p>第一題：《土地經濟學（圖形分析）（第14版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁A-101第3題。</p> <p>第二題：《土地經濟學（觀念分析）（第23版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁10-123第113題。</p> <p>第三題：《土地經濟學（圖形分析）（第14版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁1-44及頁2-66第33題。</p> <p>第四題：《土地法規（第22版）》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-240第52題。</p>

一、近年在新冠肺炎（COVID-19）疫情衝擊下，加速網路與資訊科技的應用，諸如線上購物、線上會議、線上教學、居家工作等活動型態日益普遍，此對傳統不動產區位理論有何影響而需要調整之處？（25分）

答：

- (一)線上購物、線上會議、線上教學等線上活動，將降低區位之重要性，但仍無法否定區位理論。
- (二)線上購物、線上會議、線上教學等線上活動之影響，相當於運輸成本的降低。以商業使用之土地為例，如圖所示， \overline{AB} 為作商業使用之競租線，因線上活動日益普通，運輸成本降低，競租線由 \overline{AB} 旋轉外移至 \overline{AC} 。接著，產品價格下跌，競租線再由 \overline{AC} 平行內移至 \overline{DE} 。最後，在 t_0 以內之地租下降，在 t_0 以外之地租上升。換言之，市中心商業使用土地之地租下跌，郊區商業使用土地之地租上漲。另，商業使用之邊際土地由B外移至E，因此商業使用有向外移動之趨勢。



二、全球氣候變遷與土地利用之間有何關聯性？因應氣候變遷，你建議未來國內土地利用應如何調整？（25分）

答：

(一)氣候變遷對土地利用之影響：

1.高山及山坡地：

- (1)自然災害頻傳加上高山及山坡地土地使用方式，持續加劇自然災害的衝擊，並造成生態環境保育與水資源供給的困境。
- (2)都會地區持續擴張，壓縮平原地區農業發展，並進一步刺激山坡地開發。
- (3)原住民族聚落基礎公共服務設施如何因應氣候變遷改變設施供給模式，亟須因地制宜的彈性。

2.平原地區：

- (1)農業發展受到都市及製造業擴張的衝擊，導致農糧安全風險逐漸升高，亟待保護農糧生產環境。
- (2)水資源豐枯不均，因應農業及產業發展及生態保護，亟待推動流域及海岸整合治理。

3.都市及鄉村集居地區：

- (1)都市及產業發展排放溫室氣體，持續加重熱島效應及極端氣候的衝擊。
- (2)都市及城鄉基盤設施未及因應氣候變遷及具危險性工業的發展，引起都市城鄉及其周邊地區的安全

議題，亟待檢討與轉型。

- (3)城鄉、產業及農業發展受到極端降雨與乾旱風險的威脅，如何透過土地使用策略以減緩災害衝擊及滿足社會經濟發展需求的變遷，挑戰嚴峻。
- (4)部分城鄉居住空間受到氣候變遷的衝擊，可能不再適合居住，這些遷居戶的安置議題應事先思考及妥予因應。

4.海岸、離島及海域：

- (1)極端氣候及自然災害使海岸聚落及工業區安全議題更加嚴峻，亟須調整土地發展策略，降低氣候變遷風險。
- (2)極端氣候加劇離島連外交通的瓶頸；水電基礎公共服務不足，限制離島產業及社會發展。
- (3)氣候變遷使海岸及海洋生態面臨更強的外部衝擊，連帶影響沿岸及離島社區的經濟與生活，亟須加強生態資源保育。

(二)因應氣候變遷，國內土地利用之調整：

1.高山及山坡地：

- (1)坡地農業利用應加強災害防治，並兼顧水源地維護及基礎設施安全。
- (2)檢討山區城鄉及產業發展之潛在風險及研析轉型調適方式；加強坡地住宅及坡地農業之暴雨逕流、崩塌潛勢監測及相關保全措施。
- (3)原住民族聚落周邊指認高風險地區，因地制宜發展微型基盤公共服務設施並加強環境監測。

2.平原地區：

- (1)維護農地資源及灌排系統，以確保糧食安全。
- (2)持續監測河川系統洪枯流量變化，推動脆弱環境集水區治理。
- (3)強化水源調配機制及系統，並降低水資源相關設施環境衝擊。

3.都市及鄉村集居地區：

- (1)加速推廣大眾運輸、需求反應式公共運輸、自行車及人行步道系統，並落實及增修相關法規與補助政策，以減少建成地區溫室氣體排放，並推廣韌性都市規劃。
- (2)都市發展及產業配置應考量乾旱潛勢及水源供需，強化保水儲水及緊急備援用水措施規劃。
- (3)因應氣候風險類型及社會長期發展趨勢，檢討基盤設施區位及型態。
- (4)優先保留都市及鄉村之開放空間，並增加樹木覆蓋面積及滯洪功能，以增加溫室氣體吸收儲存能力，並緩衝氣候變遷及暴雨衝擊。
- (5)透過公有土地活化、公共設施多目標使用、多元更新及大眾運輸導向土地使用規劃，並考量高齡化社會的趨勢，提供中繼基地或其他方案，規劃氣候變遷調適遷居戶容納空間，以容納遷居戶。

4.海岸、離島及海域：

(1)強化海岸都市、鄉村及工業區安全：

- ①考量海平面上升及海嘯潛勢，設置必要安全維護設施。
- ②考量環境容受力，集中發展相關人工設施，儘可能保全自然環境之完整性。
- ③加速推動海岸工業區調適計畫，強化安全維護及生產穩定性。

(2)配合氣候變遷風險及海岸侵淤狀況，調整沿海土地使用強度與類型：

- ①城鄉發展地區應依據土地使用類型、建物密集程度，研擬整體性海岸災害潛勢防治策略。
- ②沿海低地之都市發展、土地使用及資源利用，應考慮海平面上升衝擊，設置緩衝帶並降低開發利用強度。

(3)強化離島地區公共服務與儲備能力：

- ①維持對外交通聯結及建立物資儲備機制，強化島嶼環境之社會應變力。
- ②因應乾旱風險，開發新興水資源、建置雨水貯留供水系統以及污水回收利用系統，健全島嶼水資源自給自足能力。

(4)加強海岸及海洋生態保育：

- ①加強海岸及海洋相關保護區劃設及管理，保全漁業及相關產業生產的生態基礎。
- ②無人離島、礁石應以保育優先，避免人為開發利用。
- ③整合保育相關機關政策及執行計畫，提供海岸及海洋保護與使用之規劃參考。

(解答參照：全國國土計畫，內政部，民國107年4月30日)

三、土地財產權對於土地利用有何影響？有人認為要實施土地漲價歸公，最好的方式是將全部（或大部分）土地收歸國有，你是否認同？試說明之。（25分）

答：

(一)土地財產權對於土地利用之影響：

- 1.財產權可以有效配置土地資源：擁有財產權之人可以將其財產權出租或出售。此時，財產擁有者將會移轉於出價最高之人，而出價最高之人就是最能有效利用該財產之人。因此，經過市場機制，達成土地資源之有效配置。
- 2.財產權可以誘使地主投資改良土地：亞賽·揚有句名言：「土地所有權的魔術竟可化砂石為黃金。」由此可知，在財產權之保障下，地主才會盡力保護並提高土地生產力，因而對其土地予以投資改良。
- 3.財產權可以配置現在與未來之間的使用：如果沒有財產權，就會產生「今朝有酒今朝醉」，導致資源的過度開採，而提早耗竭。反之，如果財產權有保障，財產擁有者就會規劃現在與未來之最佳配置，人類就會保育資源，留待未來使用，達到永續利用之目的。
- 4.財產權可以避免共用地悲劇與反共用地悲劇：財產權界定清楚及財產權完整，積極的可以促使資源配置有效率，消極的可以避免共用地悲劇與反共用地悲劇。

(一)土地收歸國有之利與弊：

- 1.土地國有之利：
 - (1)政府統籌規劃使用：土地由政府統一規劃，符合全民福祉，避免私人土地使用與公共利益之衝突。
 - (2)大規模土地利用：私有地權之分散零細，常不利土地使用；如土地改為國有，則土地大規模開發利用，促進地盡其利。
 - (3)土地投機壟斷減少：在土地私有制，最嚴重之問題是投機壟斷；如改為土地國有，私人之投機壟斷將不再發生，且土地自然增值亦因土地國有而自動歸公。
 - (4)公共建設用地取得順利：在土地私有制，取得公共建設用地須藉助土地徵收，惟土地徵收補償，形成政府財政負擔；如改為土地國有，則公共建設用地取得不再形成問題，公共設施保留地亦迎刃而解。
 - (5)絕對地租自動消失：土地私有制度下，才會產生絕對地租；土地國有制度下，絕對地租就會消失。沒有絕對地租，就不會帶動糧價上漲。
- 2.土地國有之弊：
 - (1)欠缺市場機能運作：市場機能之功用促使土地作最有效率之配置。由於土地國有欠缺市場機能之運作，土地市場不活躍、不熟絡。
 - (2)欠缺自利心之趨使：每一個人因為自利心之趨使，而會選擇最有利於自己之行為模式。在土地國有制下，由於搭便車心理（讓別人努力工作，自己則坐享其成），土地利用將趨於粗放。
 - (3)欠缺私有財產誘因：「有恆產，始有恆心」，在土地國有制下，土地非私人之恆產，因此投資改良將日趨減少。
 - (4)政府並非完善萬能：在現代政府裡，處處存在貪官、污吏、請託、賄賂、綁標、圍標、利益輸送等，因而政府並非完善、萬能。在政府失靈下，無法配置出符合全民最大利益之土地使用。
- 3.結論：
 - (1)土地私有制度易造成市場失靈，滋生土地投機、地價高漲等流弊，土地無法達成社會公平正義。
 - (2)土地國有制度易造成政府失靈，滋生貪贓枉法、官商勾結等流弊，土地無法達成最有效率使用。
 - (3)筆者認為，站在促進土地利用立場，宜採土地私有制，輔以政府嚴格防止土地投機，以達成地盡其利及地利共享之目標。

四、面對國內數量龐大的老舊建築物，政府採取「都市更新」與「危老重建」的雙軌併行策略，請問此二策略各有何利弊？另，你認為要加速老舊建築物重建，政府未來應加強或改進方向為何？（25分）

答：

(一)都市更新之利弊分析：

- 1.利：
 - (1)都市更新除可以提升建築安全外，尚可以復甦都市機能，改善生活環境。

(2)都市更新採多數決，無須全體土地及建物所有權人同意。

(3)都市更新之容積獎勵較危老重建多。

2.弊：

(1)都市更新須送審事業計畫及權利變換計畫，程序繁瑣，費時冗長。

(2)都市更新之範圍必須達到更新單元之條件，土地面積較大，涉及所有權人較多，整合不易。

(3)少數不同意所有權人之拿翹行為，要求過高，處處作對，導致都市更新進行受阻。

(二)危老重建之利弊分析：

1.利：

(1)危老重建只須一幢建築物即可執行，所有權人之人數較少，較容易整合。

(2)危老重建無須送審事業計畫及權利變換計畫，程序簡易，時間加速。

(3)申請危老重建之條件較簡單，因此推動較容易。

2.弊：

(1)危老重建只能提升建物安全，無法改善生活環境，外部利益較小。

(2)危老重建之建築物屋齡須在三十年以上，很多未達三十年之老舊建物無法加入。

(3)危老重建之容積獎勵較都市更新少。

(三)危老重建之加強或改進方向：

1.提高容積獎勵：危老重建之容積獎勵上限為三成。宜比照都市更新，提高容積獎勵至五成。

2.租稅優惠：危老重建後第一次移轉，無土地增值稅及契稅之優惠。宜比照都市更新，重建後第一次移轉減徵土地增值稅及契稅40%。

3.放寬屋齡：危老重建之屋齡須在三十年以上，宜放寬為二十年以上，以擴大推廣績效。

【版權所有，重製必究！】