

# 《土地經濟學》

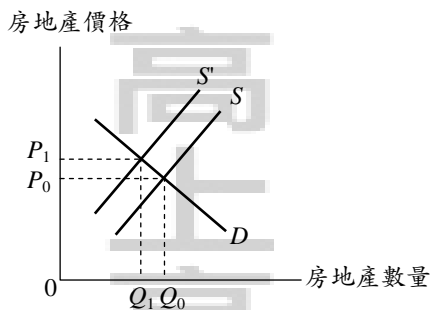
試題評析	本次試題皆以圖形分析為主，如果考生能活用經濟學的圖形分析，就可拿到高分。
高分命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）第四版》，許文昌編撰，頁4-84第53題。 第三題：《土地經濟學（圖形分析）第四版》，許文昌編撰，頁6-93第38題。 第四題：《土地經濟學（圖形分析）第四版》，許文昌編撰，頁2-51第25題。

一、「特種貨物及勞務稅條例」實施至今(101)年五月底屆滿一年，根據相關統計顯示，這一年中的房地產交易量雖然萎縮，但是都會地區房地產價格仍然普遍增漲，豪宅的交易量與價格也有同樣現象。試根據「特種貨物及勞務稅條例」對於房地課稅的規定，繪圖分析說明前述現象。(25分)

**答：**

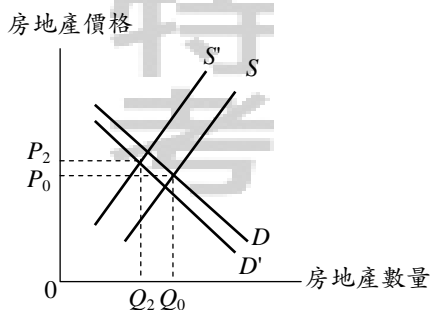
「特種貨物及勞務稅條例」實施滿一年，對於房地課稅的規定，造成房地產交易量雖然萎縮，但是都會地區房地產價格仍然普遍增漲之現象。茲分析如下：

(一)房地產供給減少，房地產需求不變：如圖(一)所示，由房地產需求曲線  $D$  與房地產供給曲線  $S$ ，決定房地產價格  $P_0$  與房地產交易量  $Q_0$ 。由於實施「特種貨物及勞務稅條例」，對於房地課稅，造成房地產所有人延遲出售，房地產供給曲線由  $S$  減少為  $S'$ ，房地產價格由  $P_0$  上漲為  $P_1$ ，房地產交易量由  $Q_0$  減少為  $Q_1$ 。



圖(一)

(二)房地產供給減少，房地產需求亦減少：如圖(二)所示，由房地產需求曲線  $D$  與房地產供給曲線  $S$ ，決定房地產價格  $P_0$  與房地產交易量  $Q_0$ 。由於實施「特種貨物及勞務稅條例」，對於房地課稅，一方面造成房地產所有人延遲出售，房地產供給曲線由  $S$  減少為  $S'$ ；另一方面房地產投機需求縮手，造成房地產需求由  $D$  減少為  $D'$ ，但房地產供給減少幅度大於需求減少幅度，則房地產價格由  $P_0$  上漲為  $P_2$ ，房地產交易量由  $Q_0$  減少為  $Q_2$ 。



圖(二)

高點·高上高普特考 [goldensun.get.com.tw](http://goldensun.get.com.tw) 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

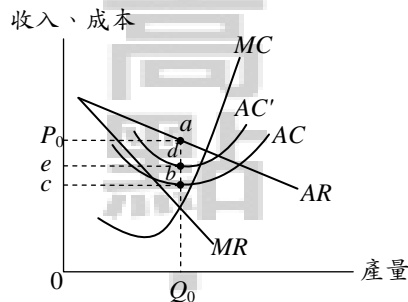
【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·雲林·彰化·嘉義】

二、如果一塊土地具有天然獨占的優勢，因此生產出獨占的產品，並因此而有獨占地租（獨占利潤或超額利潤），這塊土地的所有權人為了追求最大利潤，因此已經在地租（利潤）極大化下使用該地。今假定對獨占地租課百分之四十的利潤稅，試繪圖說明此利潤稅轉嫁的情形。（25分）

**答：**

(一)對獨占地租課百分之四十的利潤稅，相當於對該地課徵一種彷彿固定成本的稅。

(二)如圖所示，有一塊特殊優勢土地，由 $MR=MC$ 決定最大利潤產量 $Q_0$ ，並決定獨占價格 $P_0$ ，此時擁有獨占地租 $\square P_0abc$ 。現對獨占地租課百分之四十之利潤稅，課徵後平均成本由 $AC$ 上升至 $AC'$ ，此時價格仍然在 $P_0$ ，產量仍然在 $Q_0$ 。未發生轉嫁現象，對消費者無影響，只是獨占地租由 $\square P_0abc$ 減少為 $\square P_0ade$ 。



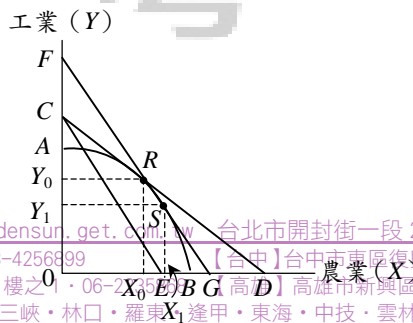
三、依照過去的觀念和經驗，我國經常以工業用地的產值較高，而將產值較低的農（耕）地徵收變更為工業用地。但是，近年來在農業體制上有所謂的「多功能農業（multifunctional agriculture）」被提出來，如果可以接受「多功能農業」的觀念，將可改變傳統農（耕）地低產值的觀念，也可以影響農（耕）地被徵收轉用的情形。試問何謂「多功能農業」？並請繪圖說明在考慮與不考慮「多功能農業」的狀況下，工業用地與農（耕）地數量分配變化的可能情形。（25分）

**答：**

(一)多功能農業之意義：指農地利用除可以生產糧食外，亦產生保護生態、涵養水源、減緩暖化、防洪防災及提供寧適環境等多功能效益。

(二)不考慮多功能農業之土地資源配置：如圖所示，橫軸代表農業產量（ $X$ ），縱軸代表工業產量（ $Y$ ）。生產可能曲線代表全國土地生產農業與工業二種產品之組合。等收益線代表農業與工業二種產品之組合，可以獲得一定之收益。生產可能曲線 $AB$ 與等收益線 $CD$ 之切點 $R$ ，決定農業產量 $X_0$ 與工業產量 $Y_0$ 。換言之，全國土地一部分土地作農業生產使用，農業產出量 $X_0$ ；另一部分土地作工業生產使用，工業產出量 $Y_0$ 。

(三)考慮多功能農業之土地資源配置：由於農業利用有多功能性，即農業利用有外部利益，將外部利益予以內部化，因此對農業評價提高，等收益線由 $CD$ 移至 $CE$ 。作 $CE$ 之平行線 $FG$ ，而與生產可能曲線 $AB$ 相切於 $S$ ，此時農業產量由 $X_0$ 增加至 $X_1$ ，工業產量由 $Y_0$ 減少至 $Y_1$ 。換言之，考慮多功能農業後，造成農業產量增加，工業產量減少。亦即，全國土地重新調整配置，增加土地投入農業生產，減少土地投入工業生產。



高點·高上高普特考 goldensun.get.com.tw 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓·06-22358901

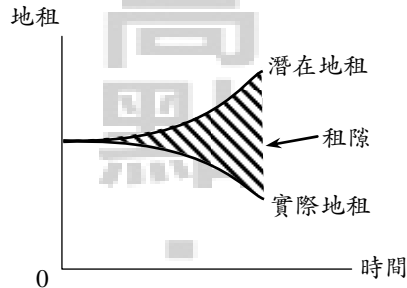
【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·雲林·彰化·嘉義】

四、Niel Smith曾經提出租隙 (rent gap) 的觀念，來解釋資本如何流向都市窳陋地區，而使該地區發生任紳化 (gentrification) 的現象。所謂租隙是指潛在地租 (一塊土地最佳使用狀況下可獲得的地租) 與實際地租 (一塊土地實際使用下的地租) 之間的差距。租隙也可以用來解釋都市更新，亦即，都市老舊地區租隙較大，因此會吸引資本的到來，而使都市老舊地區具有更新的動力，我國並且採取容積獎勵來擴大租隙，以利都市更新進行。但是，現在臺北市的都市更新並不一定發生在最老舊及最需要更新的地區，試以租隙的觀念結合容積獎勵措施，說明前述臺北市都市更新未在最老舊地區進行的情形。(25分)

答：

(一)租隙概念圖：租隙是指一塊土地之潛在地租與實際地租之間的差距。所稱潛在地租，指最佳使用狀況下可獲得的地租。所稱實際地租，指實際使用下的地租。如圖(一)所示。

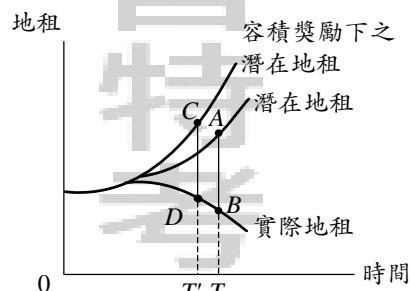


圖(一)

(二)圖形說明：

- 1.租隙現象僅發生於地上有建物之土地。土地如屬未建築之空地，則空地隨時可以成為最有效使用，故不會發生租隙。一旦地上有建物，經過一段時間後，潛在地租與實際地租才有差異。
- 2.土地開發完成初期，土地之建物符合當時之最有效使用，因而潛在地租與實際地租相等，故無租隙現象。
- 3.隨著時間之增加，一方面都市擴張與成長，或土地使用性質轉變，造成潛在地租不斷上升；另一方面，建物老舊，造成實際地租不斷下降。因此，潛在地租與實際地租之間隙產生，並逐漸拉大。
- 4.當一塊土地的租隙夠大時，該土地上的建物就會發生翻修或重建（例如：都市更新）。

(三)容積獎勵與租隙：如圖(二)所示，設一塊土地的租隙達到  $\overline{AB}$  時，會吸引資本的到來，而在  $T$  點進行都市更新。然容積獎勵將擴大租隙，而在  $T'$  點的租隙  $\overline{CD}$ ，就等於  $\overline{AB}$ ，而使都市更新提早到來。此就反映出台北市都市更新並不一定發生在最老舊的地區，而常發生在建物只有二、三十年，而因容積獎勵而拉大租隙的地區。



圖(二)

高點·高上高普特考 [goldensun.get.com.tw](http://goldensun.get.com.tw) 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·雲林·彰化·嘉義】