

《土地經濟學》

試題評析	本次試題以論述為主，較少圖形分析。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）》，高點文化出版，許文昌編撰，頁5-13。
	第二題：《土地經濟學（圖形分析）》，高點文化出版，許文昌編撰，頁4-81。
	第三題：《土地經濟學（圖形分析）》，高點文化出版，許文昌編撰，頁A-84。
	第三題：《土地經濟學（圖形分析）》，高點文化出版，許文昌編撰，頁1-38。

一、請說明屠能（Von Thünen）區位理論之概念。在現今全球化與科技現代化裡，全球化似乎與屠能之孤立國的假設較為接近，但另一方面科技進步又使運輸成本結構與型態與以往大為不同，請問屠能區位理論現今還有適用性嗎？若有，請舉例說明之。（25分）

答：

(一)屠能區位理論：屠能在其《孤立國》一書中，敘述全國農地利用環繞城市形成同心圓。

第一圈：自由農作區；如鮮花、蔬菜。

第二圈：人造森林區。

第三圈：輪栽農作區；穀物與根類作物（如大豆）輪流栽植。

第四圈：穀草農作區；主要穀物與牧草輪流種植。

第五圈：三圃農作區；劃分三塊，其中一塊休耕。

第六圈：放牧草原區。

申論其涵義：

1.凡容易腐敗之農產品，應靠近市場生產，如第一圈所示。

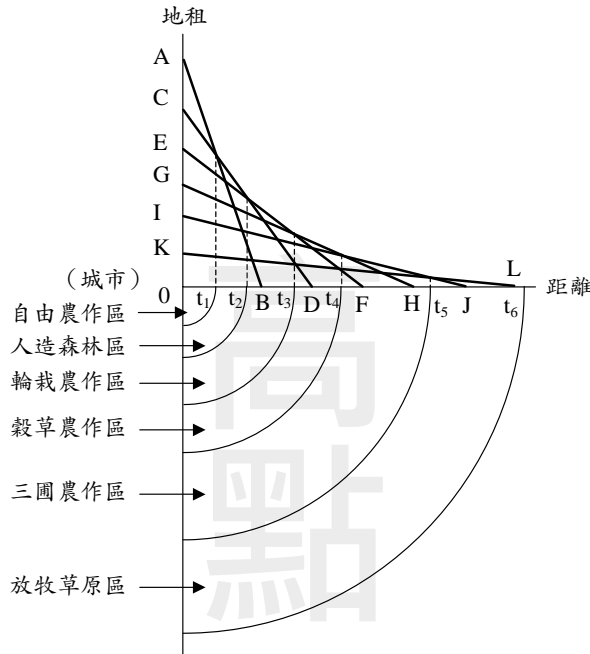
2.凡體大值微或不易運輸之農產品，應靠近市場生產，如第二圈所示。

3.離市場愈近，集約度愈高，如第三圈、第四圈、第五圈所示。

4.凡生產每單位重量需較大面積者，應遠離市場生產，如第六圈所示。

(二)以競租線分析屠能理論：如圖所示，AB表示自由農作區之競租線，CD表示人造森林區之競租線，EF表示輪栽農作區之競租線，GH表示穀草農作區之競租線，IJ表示三圃農作區之競租線，KL表示放牧草原區之競租線。經過競爭結果， $0 \sim t_1$ 作自由農作區使用，土地使用面積 πt_1^2 ； $t_1 \sim t_2$ 作人造森林區使用，土地使用面積 $\pi(t_2^2 - t_1^2)$ ； $t_2 \sim t_3$ 作輪栽農作區使用，土地使用面積 $\pi(t_3^2 - t_2^2)$ ； $t_3 \sim t_4$ 作穀草農作區使用，土地使用面積 $\pi(t_4^2 - t_3^2)$ ； $t_4 \sim t_5$ 作三圃農作區使用，土地使用面積 $\pi(t_5^2 - t_4^2)$ ； $t_5 \sim t_6$ 作放牧草原區使用，土地使用面積 $\pi(t_6^2 - t_5^2)$ 。

【版權所有，重製必究！】



(三) 屠能區位理論之現今適用性：屠能區位理論之最大啓示，係離城市愈近，農地集約度愈高；離城市愈遠，農地集約度愈低。如第三圈輪栽農作區、第四圈穀草農作區及第五圈三圃農作區所示。雖然現今科技進步而使運輸成本結構及型態與以往大為不同，然前揭之現象仍然存在。如以台灣各城市為中心，第一圈為經濟花卉（表示高集約度農業經營），第二圈為穀類作物（表示中集約度農業經營），第三圈為根莖作物（表示低集約度農業經營）。

二、產權合理或不合理的配置往往會造成荒漠變良田還是良田變荒漠。請問私有產權配置的經濟功能與社會意義為何？目前臺灣環境資源利用的問題上與產權配置有何關係？（25分）

答：

(一) 私有產權配置之經濟功能與社會意義：

1. 財產權決定所得與財富之分配：依功能性所得分配理論，擁有土地就享有地租；況且土地供給有限，在強烈需求下，不斷增值。因此，擁有不動產或其他財產之人，相較於無產之人，更能增加其所得，並累積其財富。
2. 財產權可以減少人類使用自然資源之衝突：如果沒有財產權，人類為了爭取使用自然資源，巧取豪奪，糾紛、衝突，甚至戰爭在所難免。因此，財產權之歸屬可以建立社會秩序，減少人類衝突。
3. 財產權可以有效配置資源：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，達成資源之有效配置。
4. 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。
5. 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。
6. 財產權可以避免共用地悲劇與反共用地悲劇：當資源由眾人共同擁有，任何人皆可免費使用，每一個人為了本身利益而盡可能採伐，最後造成資源之過度使用，終至枯竭，此即共用地悲劇。又，當資源存在許多擁有者，每一擁有者均有權阻止他人使用，最後將導致資源閒置或使用不足，此即反共用地悲劇。由此可知，不論共用地悲劇或反共用地悲劇，皆屬財產權問題。因此，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。

7.財產權可以減少交易成本：財產權界定愈清楚，取得財產之資訊成本就愈低，財產愈有保障，因此可以減少交易成本。

(二)台灣環境資源利用的問題與產權配置之關係：

- 1.台灣環境污染問題，從經濟學角度來看，是屬於外部性問題，其主要原因是財產權無法清楚界定。
- 2.依寇斯（Coase）定理，當財產權界定清楚，在交易成本為零的情形下，經由市場協商，而使外部成本內部化，達成資源最有效率的配置。

三、土地投機（Speculation）往往是造成地價高漲的重要原因之一，然而投機行為的經濟功能與意義仍是爭論不休，請說明投機行為的意義與政府該如何適度引導與有效管理投機行為？（25分）

答：

(一)土地投機之意義：對土地不施以勞資改良，而以轉售圖利賺取差價為目的之行為，謂之土地投機。

(二)土地投機與土地投資之不同：建設公司購買土地投資興建住宅，屬於土地投資。私人購買土地囤地或養地，待價而沽伺機轉售，屬於土地投機。土地投機與土地投資只有一字之差，但其意涵迥然不同。茲說明如下：

- 1.土地投機不施以勞資改良，土地投資施以勞資改良。
- 2.土地投機在賺取差價，土地投資在賺取合理利潤。
- 3.土地投機對社會有負面影響，應予禁止。土地投資對社會有正面功能，應予鼓勵。

(三)土地投機對土地市場之影響：

- 1.土地投機引起地價高漲：土地投機造成土地需求增加，土地惜售造成土地供給減少。土地市場需強供弱引起地價高漲。
- 2.土地投機影響土地利用：土地投機只是囤地與養地，對土地不積極利用。土地閒置，浪費土地資源。
- 3.土地投機扭曲市場運轉：土地投機造成土地市場無法正常運轉，土地市場失靈，地價無法正確指導土地資源之配置。
- 4.土地投機造成貧富不均：富者因土地投機享受暴利而更富有，貧者因房價高漲買不起房子而更貧窮。最後造成富者田連阡陌，貧者無立錐之地。

(四)政府之引導與管理：

- 1.推行區域均衡發展：人口向都市過度集中，造成該地區土地供不應求，誘發土地投機。因此，政府應推行區域均衡發展，就業機會與公共建設在各地方均衡提供，引導人口均衡分布，穩定地價發展。
- 2.提供社會住宅與合宜住宅：政府應在捷運沿線之郊區提供社會住宅與合宜住宅，以疏緩市中心房屋需求；並提供低利購屋貸款，協助年輕人購屋。
- 3.差別不動產稅率：運用不動產持有稅（如地價稅、房屋稅）與移轉稅（如土地增值稅、房地合一稅、契稅）為工具，打擊炒作投機，防制房價、地價高漲。如對自用性不動產之持有及移轉，採用較輕稅率；對投機性、存貨性不動產之持有及移轉，採用較重稅率。
- 4.不動產金融管制：土地投機、炒作依賴銀行貸款，以財務槓桿擴大獲利。因此，政府對非自用住宅應適度提高貸款利率，降低貸款成數。對養地、囤地之空地貸款應予禁止。

四、公共財造成市場失靈進而需要政府介入的概念近來已受到很多挑戰，因為純粹的公共財（Pure Public Goods）很少，如James M. Buchanan的俱樂部財（Club Goods）理論便是。請說明Buchanan俱樂部財的理論概念以及與純公共財之間的差異，及對土地使用政策的意涵。（25分）

答：

【版權所有，重製必究！】

(一)純公共財之意義：供眾人共享，但不能排除他人享用之財貨。

(二)俱樂部財之意義：供特定團體成員共享，並可排除不屬該團體成員享用之財貨。

(三)純公共財與俱樂部財之差異：

- 1.純公共財與俱樂部財同具「非敵對性」，但純公共財不具排他性，俱樂部財具有排他性。
- 2.純公共財無法採取收費，排除他人享用。俱樂部財可以採取使用者付費，排除他人享用。
- 3.純公共財容易滋生共用地悲劇，俱樂部財不易滋生共用地悲劇。

(四)俱樂部財對土地政策之意涵：

- 1.公共設施如屬俱樂部財，可以不由政府提供，改由私人提供，除減輕政府財政負擔外，並可避免政府失靈。
- 2.將共用地之使用朝向俱樂部財方向調整，以避免共用地悲劇的發生。
- 3.公共設施採俱樂部財提供；並以使用者付費代替課徵租稅，以支應公共設施之營運成本，將可由馬歇爾（Marshall）經濟效率提升為巴瑞圖（Pareto）經濟效率。

高點 · 高上

【版權所有，重製必究！】