

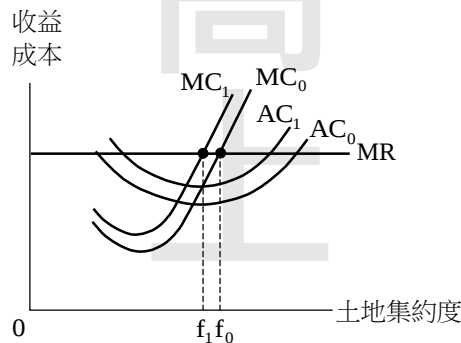
《土地經濟學》

試題評析	1. 本次試題較靈活，但只要擁有經濟學的底子，都可迎刃而解。 2. 許老師所教的土地經濟學，強調活用，最適合應付此種試題。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁1-97第39題；頁1-98第40題；頁6-27、6-28。 第二題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁3-24及3-25。 第三題：1. 《土地經濟學（觀念分析）》第20版，高點文化出版，許文昌編著，頁10-15第17題。 2. 《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁6-27至6-29。 第四題：《土地經濟學（圖形分析）》第11版，高點文化出版，許文昌編著，頁5-65第19題。

一、農地自然條件優劣程度是影響農地利用集約度的一項重要因素。今有甲乙兩地區均種植水稻，甲地區種植水稻的自然條件優於乙地區。假設兩地區農地經營均以利潤最大為目標，在其他條件（例如：稻米價格、勞動力成本）均相同，以及稻米市場為完全競爭之情形下，甲乙兩地區水稻種植之農地集約度何者較高？試以單位面積產量曲線、平均成本曲線、邊際成本曲線，及邊際收益線繪圖比較並說明之。（25分）

答：

- (一) 農地自然條件優劣程度是影響農地利用集約度的重要因素之一。農地自然條件愈優良，則農地集約度愈高。
- (二) 甲地區種植水稻的自然條件優於乙地區，如圖所示， AC_0 與 MC_0 代表甲地區之平均成本曲線與邊際成本曲線， AC_1 與 MC_1 代表乙地區之平均成本曲線與邊際成本曲線。 AC_1 位於 AC_0 之上方。由於稻米市場為完全競爭，且稻米價格相同，因此邊際收益線 MR 為水平線。甲地區由 $MR = MC_0$ 決定農地集約度 f_0 ，乙地區由 $MR = MC_1$ 決定農地集約度 f_1 。因此，甲地區農地集約度高於乙地區。



二、地價大幅上漲易產生負面影響，因而常促使學者專家或人民要求政府採取因應措施。試問應抑制大幅上漲之土地價格是何種價格？「收益地價」、「市場地價」，抑或二者皆是？理由為何？試說明之。另外，試以建築用地為例，說明政府可以有那些措施，以因應建築用地地價之大幅上漲。（25分）

答：

(一) 抑制地價大幅上漲之本質：

1. 收益地價：土地所產生淨收益以資本化率還原，所求得之價格。

2. 市場地價：由土地供給與土地需求，所決定之價格。

收益地價為土地實質價格，實質價格由淨收益（即地租）推算而得。土地實質價格與泡沫化價格之和，形成市場地價。所稱泡沫化價格，即是土地投機價格、炒作價格。

收益地價 + 泡沫化價格 = 市場地價

基上，抑制地價大幅上漲是抑制市場地價，而非收益地價。抑制地價大幅上漲是去除市場地價中之泡沫價格。

(二) 建築用地地價大幅上漲之政府措施：

1. 抑制投機需求：採取抑制投機需求措施，減少土地需求，以降低土地價格。諸如：(1)空地限建；(2)追查購地資金；(3)限制不動產貸款；(4)稅捐查核；(5)加重土地稅等。
2. 增加土地供給：採取以量制價手段，增加土地供給，以降低土地價格。諸如：(1)開發新市鎮新社區；(2)加強都市更新；(3)推動土地重劃；(4)開發邊際土地；(5)興建平價住宅與社會住宅等。
3. 健全不動產相關制度：就長期而言，健全不動產相關制度才是地價穩定發展之根本。諸如：(1)推動城鄉均衡發展；(2)改進不動產稅制；(3)改善不動產金融；(4)健全不動產交易市場等。

三、「禁制法則 (inalienability rules)」(或稱為「不能奪取原則」)為財產權保障型態之一，其主要內涵為何？試說明之。假設不論限制發展地區環境敏感程度之差距，而一律直接採取禁制法則限制土地開發面積，從公共選擇理論學派主張的成本效益觀點，此做法是否符合經濟效率？試繪經濟圖形說明之。(25分)

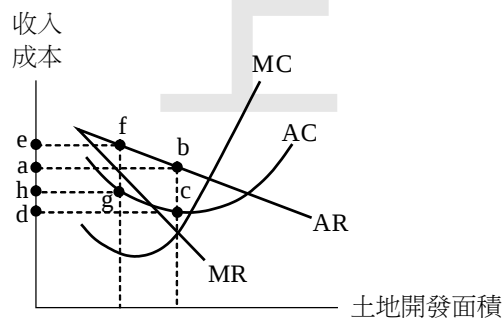
答

(一) 財產權保障型態分為下列三種：

1. 財產法則：財產權之移轉必須在所有權人同意下為之。非經所有權人同意之價格，他人不得取得其財產權。
2. 義務法則：財產權並非神聖不可侵犯，在客觀合理價格下，政府可以取得其財產權。
3. 禁制法則：亦稱不能奪取法則，縱經所有權人同意，財產權亦禁止移轉給他人。

總之，政府對財產權之干預程度，以禁制法則最大，義務法則次之，財產法則最小。若外部性不涉及第三人或涉及第三人但人數不多時，宜採用財產法則。若外部性涉及第三人且人數很多時，宜採用義務法則。對不可復原之環境敏感地區、古蹟保存地區等，宜採用禁制法則。

(二) 採取禁制法則對經濟效率之影響：假設不論限制發展地區環境敏感程度之差距，而一律直接採取禁制法則限制土地開發面積，從公共選擇理論學派主張的成本效益觀點，此做法不符合經濟效率。如圖所示，AR代表土地開發之平均收入曲線，MR代表土地開發之邊際收入曲線，AC代表土地開發之平均成本曲線，MC代表土地開發之邊際成本曲線。依據 $MR = MC$ 決定最適土地開發面積為 L_0 ，所產生之淨效益 $\square abcd$ 。今限制土地開發面積上限為 L_1 ，則所產生之淨效益為 $\square efgh$ 。由此可知，限制土地開發面積，土地開發所產生之淨效益由 $\square abcd$ 減少為 $\square efgh$ 。土地開發之經濟效率因而降低。



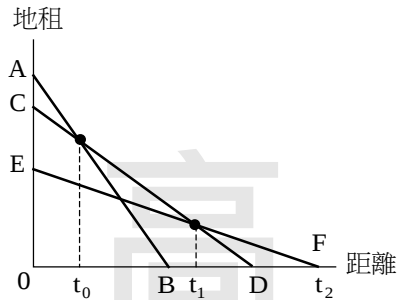
【版權所有，重製必究！】

四、「競租理論」主要內容為何？試以單核心都市中之商業、住宅及工業三種土地使用為例繪圖說明之。此外，試評述競租理論對於解釋目前我國都市土地使用空間配置之適用性。(25分)

答

- (一) 競租理論之意義：都市內每一區位均有無數潛在土地使用者參與競標地租，最後該一區位歸屬於競標地租最高者取得土地使用。
- (二) 都市土地使用之配置：如圖所示， $\overline{AB}$ 代表商業使用之地租線， $\overline{CD}$ 代表住宅使用之地租線， $\overline{EF}$ 代表工業使用之地租線。經過相互競租， $0 \sim t_0$ ，商業使用競標地租最高，故作商業使用。 $t_0 \sim t_1$ ，住宅使用競標地

租最高，故作住宅使用。 $t_1 \sim t_2$ ，工業使用競標地租最高，故作工業使用。最後競租結果，都市土地使用空間配置，以市中心為準，第一圈作商業使用，第二圈作住宅使用，第三圈作工業使用，形成同心圓土地使用型態。



(三) 競租理論解釋目前我國都市使用空間配置之適用性：目前我國都市使用空間配置大致符合上述競租理論模式，惟受到下列因素而扭曲：

1. 我國大都市（如台北市、台中市、高雄市等）皆屬多核心都市，而非單核心都市。
2. 競租理論是從市場自由競爭角度出發，實際上政府常以規劃管制介入，扭曲都市使用空間配置。
3. 我國都市使用空間配置受到天然地形（如河流、山丘等）、行政區劃（如縣市、鄉鎮區等）及公共建設（如市地重劃、捷運系統等）之影響。
4. 都市使用空間配置，隨著經濟發展與社會變遷，呈現動態都市成長。它是一種過程，而非結果。

【版權所有，重製必究！】