

# 高普考 高點名師 解題講座

連續30年人氣爆棚，  
題點超過10,000名上榜生



給你最佳  
最精準的詳解!

 行政法(概要) 公共政策 <b>高凱</b> (高凱傑)	 各國 考證(概要) <b>何昀峯</b>
 行政法 (概要) <b>韓律</b> (康皓智)	 政治學 <b>初錫</b> (蘇世岳)
 財政學(概要) 經濟學(概要) 公債 <b>張政</b> (張家璋)	 稅法 <b>施敏</b> (張麗芬)
 審計 <b>陳仁易</b>	 中會 會計學 (概要) <b>陳世華</b> (邱垂炎)
 土地法 土地登記 土地經濟學 <b>曾榮耀</b>	 心理學 (概要) <b>黃以迦</b>
 資料 結構 <b>王致強</b> (蕭立人)	

## 各分班解題講座

現場抽獎學金、圖書等好禮

**台北**

7/19(二)17:00 行政、商科、廉政 **直播**  
7/20(三)18:00 人事、財廉、會科、地政 **直播**  
7/21(四)18:00 資訊

**嘉義**

7/21(四)18:00 行政、廉政

**台南**

7/20(三)18:00 行政、廉政、商科

**台中**

7/19(二)17:00 人事 **直播**  
7/20(三)18:00 會科、行政、廉政 **直播**  
7/21(四)18:00 會科  
7/22(五)18:00 商科

**高雄**

7/19(二)17:00 行政、廉政  
7/20(三)18:00 商科、會科  
7/21(四)18:00 商科、會科、人事

● 查詢全台場次

● 7/23起線上影音

● 下載各科解答

【知識數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】  
【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

臺北市開封街一段2號8樓  
桃園市中壢區中山路100號14樓  
新竹市東區民族路7號4樓  
台中市東區大智路36號2樓  
嘉義市垂楊路400號7樓  
台南市中西區中山路147號3樓之1  
高雄市新興區中山一路308號8樓

另有  
政大、淡江、三峽  
羅東、逢甲、東海  
中技、中中、彰化  
雲科、中正、成大  
中山、左營、鳳山

各分班立案核准

# 《土地經濟學》

## 試題評析

1. 本次試題之題型與往年迥異，目的在測驗考生的觀念及論述能力。  
2. 如何將每一個人都知道的常識，用所學到的知識去論述，並言之有理。

一、有學者主張都市內路邊停車格的計時收費，可以視為政府對於車主使用公有土地收取的地租，你認同這樣的觀點？理由為何？另外，請以差別取價（Price discrimination）的觀點，提出對於路邊停車格費率制定的建議。（25分）

## 答：

(一)筆者贊同此一論點，其理由如下：

1. 使用者付費：民眾使用公有財產，必須繳納費用，以符合公平正義。
2. 以價制量：路邊停車收費，以減少利用私人小汽車，多利用大眾運輸工具，節能減碳。
3. 充實國庫：政府如果針對使用公有財產（如路邊停車、廣告招牌等），全面採取收費制，則國庫可以增加一筆可觀收入。
4. 符合巴瑞圖（Pareto）經濟效率：所稱巴瑞圖經濟效率，指一項政策之實施，其他人福利水準不變下，某些人福利水準提高，則社會整體福利提升。就停車者而言，停車之受益必定大於停車之付費，因此其福利水準提高，但其他人福利水準不變，因此停車收費符合巴瑞圖經濟效率。

(二)差別取價之路邊停車格收費建議：

1. 因時段差別收費：交通尖峰時段，收費較高；交通離峰時段，收費較低。
2. 因地段差別收費：房價或地價較高地段，收費較高；房價或地價較低地段，收費較低。

二、地主刻意低度使用、甚至荒廢土地時，可能的經濟考量為何？政府如何決定應不應該干預，誘導地主提早土地開發時機？（25分）

## 答：

(一)地主刻意低度使用或荒廢使用之經濟考量：

1. 養地：地主買入土地，等待地價高漲再轉手圖利，或等待房價高漲再開發利用。因此，在等待期間，地主低度利用土地，甚至荒廢土地。
2. 變更：地主買入土地，進行法定土地使用種類及土地使用強度之變更（通稱地目變更）。因此，在變更期間，地主低度利用土地，甚至荒廢土地。
3. 囤地：地主買入土地，囤積土地，再以高價分批出售。因此，在囤地期間，地主低度利用土地，甚至荒廢土地。
4. 整合：地主買入土地，積極向鄰地購入土地或與鄰地協議合建，尤其本身或鄰地為畸零地更甚。因此，在整合期間，地主低度利用土地，甚至荒廢土地。

(二)政府應否誘導地主提早土地開發時機：政府應視地主低度使用或荒廢使用之原因，決定應不應該干預。茲分析如下：

1. 如屬土地投機（如養地、囤地等），則政府應該干預，誘導地主提早土地開發時機。
2. 如屬土地合理開發過程（如變更、整合等），則政府不應該干預，不必誘導地主提早土地開發時機。

三、臺灣過去曾經限制農地只能在自耕農之間交易，現在也規定原住民保留地只能在原住民之間交易。這種限制土地市場交易人資格的規定，乍看之下似乎違背自由競爭的市場機制。請問這類對人限制的干預方式，對於市場結果可能產生的優點和問題為何？（25分）

## 答：

限制交易人的資格，對於土地市場之影響：

(一)優點：

1. 避免土地流用：原住民保留地是為了照顧原住民，因此原住民保留地不得移轉於非原住民，以避免土地流用。
2. 防止土地投機：原住民保留地只能在原住民之間交易，防止非原住民藉著雄厚財力，炒作原住民保留

地。

3.實現政策目的：原住民保留地之宗旨，在保障原住民生計。原住民保留地如不限制交易人資格，長久以後，多數原住民保留地可能落入非原住民手中，違背立法之初衷。

(二)缺點(問題)：

- 1.阻礙土地流動：原住民保留地無法在市場充分流動。一般咸認，土地充分流動，會使土地移轉至競標地租最高者手中，而競爭地租最高者就是最有能力使土地作最高與最佳使用的人。
- 2.限制土地投資改良：原住民若財力有限，難以對原住民保留地作投資改良，土地無法充分有效利用。
- 3.借名登記之流弊：坊間，非原住民以借名登記取得原住民保留地，以經營民宿、農場等。此種流弊，應設法防止。

四、臺灣的國富統計在於了解特定時點全國各經濟部門(全體國民)所持有的資產總值，計算的資產中也包含土地以及房屋。請問土地以及房屋的增值視為國家財富的增加或是生產效率的提升，這樣的觀點適當？理由為何？(25分)

**答：**

土地與房屋的增值有的應視為國家財富的增加或生產效率的提升，有的不應視為國家財富的增加或生產效率的提升，應視造成增值之原因而定。茲分述如下：

(一)下列原因所造成土地與房屋的增值，應視為國家財富的增加或生產效率的提升：

- 1.土地重劃：土地重劃完成後，每一塊土地皆為直接臨路之方整土地，且公共設施配置完善，土地生產效率提高，地價上漲。因此，土地的增值應視為國家財富的增加或生產效率的提升。
- 2.區段徵收：區段徵收完成後，土地重新分宗整理，配置完善公共設施，土地生產效率提高，地價上漲。因此，土地的增值應視為國家財富的增加或生產效率的提升。
- 3.都市更新：都市更新實施重建、整建或維護。都市更新完成後，土地與房屋之價格上漲。因此，土地與房屋的增值應視為國家財富的增加或生產效率的提升。
- 4.其他：如工業區開發、新市鎮建設等政府公共建設及私人開發投資，皆屬之。

(二)下列原因所造成土地與房屋的增值，不應視為國家財富的增加或生產效率的提升：

- 1.房地投機炒作：房地投機炒作，造成土地與房屋之價格上漲，對生產毫無幫助，對國家毫無貢獻。因此，土地與房屋的增值不應視為國家財富的增加或生產效率的提升。
- 2.物價上漲：物價上漲，甚至通貨膨脹，造成土地與房屋之價格上漲。然此種上漲，只是土地與房屋的虛胖而已。因此，土地與房屋的增值不應視為國家財富的增加或生產效率的提升。
- 3.其他：如土地或房屋之轉手交易，而墊高地價或房價，皆屬之。

【版權所有，重製必究！】

# 高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 快速通關

EXPRESS >>>

Pass!

高普考准考證 就是你的 **VIP券**

**弱科健檢** **了解問題再出發！**

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點。

諮詢30分鐘，可找出與你未來考試攸關的方向與重點 ▶▶▶



7/15—24

商會

資訊

地政

考場限定

### 111 地方特考 衝刺

- **總複習**：面授/VOD 特價 4,000 元起/科、雲端特價：5,000 元起/科
- **申論寫作班**：面授/VOD 特價 2,500 元起/科、雲端特價：4,000 元起/科
- **題庫班**：面授/VOD 特價 1,800 元起/科、雲端特價：單科 7 折

### 112 高普考 達陣

- **全修課程**：面授/VOD享准考證價再優 2,000 元  
舊生報名再折 2,000 元，並加贈 15 堂補課券  
雲端享准考證價再優 1,000 元
- **考取班**：高考特價 59,000 元、普考特價 49,000 元(限面授/VOD)

### 單科 加強方案

- **111年度**：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 7 折起
- **112年度**：面授/VOD 定價 65 折起、雲端定價 85 折起

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268  
 【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓 03-425-6899  
 【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓 05-216-8787  
 【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1 06-223-5868  
 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

