

《土地經濟學》

試題評析	本次試題與往年相同，結合時事，靈活命題。
考點命中	第一題：《土地經濟學（圖形分析）第16版》，高點文化出版，許文昌編著，頁4-26第3題。 第二題：《土地經濟學（圖形分析）第16版》，高點文化出版，許文昌編著，頁5-12~5-13。 第四題：《土地經濟學（圖形分析）第16版》，高點文化出版，許文昌編著，頁3-86第43題。

一、何謂稅的資本化效果？土地稅對土地所有權與土地使用的影響為何？試申述之。（25分）

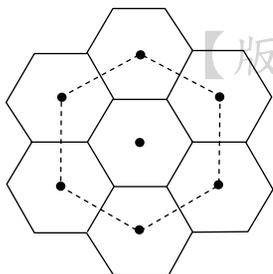
答：

- (一)稅的資本化效果：政府對某地區加重課徵土地稅（如地價稅），會使該地區土地未來淨收益減少，而反映於土地價格之降低。要言之，稅的資本化效果會造成地價下降。
- (二)土地稅對土地所有權之影響：對土地課稅（如地價稅），會提高土地所有權人之持有成本。如果土地不利用或低度利用，持有成本造成土地所有權人的一項負擔，因此土地所有權人就會選擇出售土地或自行開發利用。此即土地稅之「持有成本效果」。要言之，土地稅會促使土地所有權人釋出土地，造成土地流動。
- (三)土地稅對土地使用之影響：
 - 1.對土地課稅，迫使土地所有權人出售土地或自行開發利用。其對土地使用之影響如下：
 - (1)出售土地：出售土地等於土地資源重新分派配置，而分派給出價最高的人。出價最高的人代表最有能力使用該土地的人，因此有利於土地使用。
 - (2)自行開發利用：土地所有權人自行開發利用，以抵消土地稅負擔，因此會使不利用土地開發使用，或低度利用土地改變為最有效使用。
 - 2.對土地課稅（如地價稅），只針對素地課稅，不及於改良物。土地低度利用，土地稅不因而減少；反之，土地充分利用，土地稅不因而增加。因此，土地所有權人會充分利用土地，以降低每單位樓地板面積之土地稅負擔。此即土地稅之「固定成本效果」。

二、請解釋中心地理論（Central Place Theory）的核心概念和基本假設。現代科技及新的經濟模式發展（如自動駕駛、無人機或外送平台等）是否會導致市中心空間需求的減少？試申述之。（25分）

答：

- (一)中心地理論之基本假設：
 - 1.同質的平原。
 - 2.人口均勻分布。
 - 3.人口嗜好、技術知識與經濟機會均相同。
 - 4.運輸費用相同。
- (二)中心地理論之核心概念：
 - 1.中心地所服務的範圍，經過競爭，而形成正六角形。正六角形的運輸、服務最有效率。同階層中心地的六角形大小相同，緊密相連而不重疊，布滿整個平原。如圖所示。



【版權所有，重製必究！】

- 六個同階層中心地六角形各三分之一圍繞第七個六角形，形成更高一階層之中心地，提供更高一層之服務，如果最小的六角形服務地區，稱為閭鄰單元，則最低階層中心地向更高階層中心地所服務的閭鄰單元數目呈現1：3：9：27：81……等比例增加。如此，整個空間形成蜂巢式空間結構。
- 中心地理論以運輸成本及銷售量描繪理想的市場範圍為正六角形，市場範圍愈大，人口愈多，中心地層級愈高，高層級中心地服務範圍，涵蓋低層級中心地的服務範圍。但同層級中心地服務範圍相互不重疊，亦不留空隙，布滿整個平原。

(三)現代科技及新的經濟模式發展對市中心空間需求之影響：

- 現代科技及新的經濟模式發展，以視訊為決策工具，將導致減少對市中心空間需求，降低區位之重要性。
- 現代科技及新的經濟模式發展，雖然修正區位理論，但仍不能完全否定區位理論。

三、全球氣候變遷將帶來那些環境風險？又此環境風險對土地價值之影響為何？試申述之。（25分）

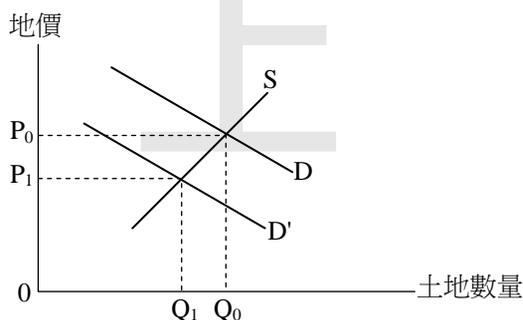
答：

(一)全球氣候變遷帶來之環境風險：

- 自然災害頻傳：氣候變遷導致氣候異常，水災及旱災交替發生，造成人民生命財產損失。
- 水資源豐枯不均：極端氣候，水資源豐枯不均，乾旱風險威脅人類生存。
- 氣溫逐漸上升：地球排碳量無法有效控制，氣溫不斷提高，海平面不斷上升，威脅人類居住環境。
- 農業產量銳減：氣候異常，天災頻仍，農業產量減少，造成糧食匱乏。
- 生態環境遭受破壞：氣候異常，動植物生態環境受到干擾，造成物種減少，生態失衡。

(二)環境風險對土地價值之影響：土地價值分為土地之使用價值與交換價值二種。土地使用價值予以貨幣化為收益地價，土地交換價值予以貨幣化為市場地價。茲就收益地價與市場地價分別說明：

- 收益地價： $V = a / r$ ， V 表示收益地價， a 表示土地淨收益， r 表示收益資本化率。環境風險增加導致土地淨收益（ a ）降低，亦導致收益資本化率（ r ）提高，最後造成收益地價下跌。
- 市場地價：如圖所示， D 表示土地需求曲線， S 表示土地供給曲線。由 D 與 S 之交點，決定市場地價 P_0 及土地交易量 Q_0 。今，環境風險增加，土地需求由 D 減少為 D' ，則市場地價由 P_0 下降至 P_1 。綜上，全球氣候變遷所帶來之環境風險，造成土地價值及土地價格之下跌。



【版權所有，重製必究！】

四、何謂發展權移轉（Transferable Development Rights, TDR）？此項權利賦予可能產生的社會成本？公部門如何因應以符合聯合國永續發展目標（SDGs）？試申述之。（25分）

答：

- (一)發展權移轉之意義：發展權係指在土地上從事興建發展之權利。政府公平地將發展權賦予每一土地所有人，發展權屬於私有，可以在公開市場買賣移轉。限制發展地區之土地所有人可以將發展權售予可發展地區之土地所有人，可發展地區之土地所有人如欲將其土地作更高度利用，就必須向限制地區之土地所有人購買多餘而未利用之發展權。
- (二)發展權賦予所產生之社會成本：
- 1.人口擁擠：政府賦予土地發展權，表示土地可以興建更多樓地板面積，因而進駐更多人口。都市人口密度提高，因而產生擁擠成本。
 - 2.公共設施不足：一般都市普遍存在公共設施不足現象，如：道路擁擠、公園綠地太少、運動場地缺乏等。政府賦予土地發展權，更加深公共設施不足之嚴重性。
 - 3.生活環境品質劣化：政府賦予某些土地之發展權，這些土地就可以興建又高又大之建物，因此毗鄰建物之視野、日照、通風、採光等深受影響，生活環境品質更加低落。
 - 4.帶動地價上漲：政府賦予某些土地之發展權，造成這些土地之土地使用強度提高，地價因而上漲。然民眾常不察所以，基於比價作用，而帶動其他土地之地價上漲。
- (三)符合永續發展目標之公部門因應：
- 1.政府賦予發展權，所產生之發展權租利，土地所有權人應回饋給政府。
 - 2.發展權賦予應結合大眾運輸導向發展（TOD），節能減碳，以提高土地使用效率。
 - 3.發展權賦予應配合成長管理，以確保都市永續發展。

高
上

【版權所有，重製必究！】