

94 年特種考試地方政府公務人員考試試題解答

等別：四等

科別：地政

科目：土地利用概要

一、請說明土地開發市場失靈的原因？(25 分)

【擬答】

在自由經濟體系下，各種土地利用係透過競租能力作適當之分派，競租能力隨地租負擔大小而決定，由於市場運作的結果，土地利用產生競爭，但即使在完全競爭下，對土地利用都會發生市場失靈的現象，茲將其原因說明如下：

1. 不能提供適當的公共財：福利經濟學家認為只有在所有財貨與勞務以其生產的邊際成本收取代價才能達到「柏拉圖最適境界」，但是公共財（例如：道路、公園、綠地．．．等）具有「共享」及「無法排他」二項特性，因此，公共財若由市場提供，將很難依消費者享用的效益來索取價格，故最好由政府提供。
2. 外部效果遭扭曲：即使在完全競爭市場，若其外部效果遭扭曲，則會使市場機能無法達到資源配置的最大效率，例如：環境污染對社會所造成之負擔，若未由污染製造者承擔，將成為「外部不經濟」的外部效果。

二、都市更新涉及土地合併，請問影響土地合併沒有效率的原因有那些？(25 分)

影響土地合併沒有效率的原因概略有下列幾項：

【擬答】

1. 少數堅持者

少數堅持者的拿翹行為是土地合併開發市場中常有的現象，主要來自投機主義的心理。

2. 獨占

地合併市場中區位愈具獨占性(區位唯一和獨特不可替代之優勢)的地主愈會有要價較高的行為。

3. 產權分散

土地合併市場中產權分散指的是小地主比例多。小地主在土地合併市場中的要價有比大地主要價來得高的傾向。

4. 欺瞞

土地合併市場中由於未來充滿著不可預期和不確定，使得地主的決策理性受限；再加上土地合併市場的特殊性，開發商掌握比較充分的資訊，瞭解整個土地開發案的價值，地主的資訊比較不充分，無法掌握開發案的全貌。

5. 衝突

土地合併市場中成本分擔與利益的分配都有可能引發衝突。Michael(1985)將衝突的原因分為實質衝突、不確定性衝突、結構衝突與程序衝突四大類。

6. 開發機會認定問題

土地合併開發必須將各地主的開發資金投施於同一時段，因此涉及不同地主對於開發投資時序的價值認定問題。

公職王歷屆試題 (94 地方政府特考)

三、土地使用分區管制有正面列舉、負面列舉及條件式許可？請問優缺點各為何？

【擬答】

(一)土地使用分區管制的茲分述如下：

優點有五：

1. 土地使用分區管制可促進土地作有計畫之使用，避免公共設施之過度負擔，並且有助於房地產價值之穩定，經濟方面之作用極大。
2. 土地使用管制係透過對日照、採光、通風及戶外活動空間等之管制，可增進管制地區之衛生、健康與寧適，具有增進可居性之作用。
3. 透過允許使用別之管制，許多可能產生公害之因素可與生活環境適當的隔離，具有防止公害之作用。
4. 土地使用管制可增進建築景觀之和諧，具有美化市容之作用。
5. 透過開發許可的管制，可避免資源誤用與濫用，具有防止天然災害，保護自然資源之作用。

(二)土地使用分區管制的缺點有七茲分述如下

1. 土地使用分區管制缺乏效率性：

現行土地使用分區管制，土地所有權人在法令限制範圍內自由開發利用，經常造成超限利用、不用現象，且大小都市多採同套管制規定，無法順應社會經濟環境變化作機動調整。

2. 土地使用分區管制缺乏公平性：

土地使用分區管制透過使用區之劃定及使用強度管制，形成地主權益間「暴利或暴損」之不公平現象。

3. 土地使用分區管制無法外部成本內部化（增加社會成本）：

地方民代及利益團體透過分區變更享受土地增值暴利，造成人口流入、公共設施嚴重不足，增加政府公共服務成本（社會成本）。

4. 土地使用分區管制造成社會隔離：

由於土地使用分區管制可透過各種方法排除其他可能之「潛在進入者」因所得階級差異，形成各種社會隔離問題。

5. 土地使用分區管制妨害市場競爭：

都市土地使用型態，須作低密度生產使用（例如：農業區、保護區）或者，為高密度開發利用（例如：住宅區、商業區），其區位與數量應由市場機能決定，但目前土地使用分區管制乃人為決定土地使用，扭曲市場機能。

6. 分區管制無法直接管制公害。

7. 忽略各使用間之關聯性，並未真正消除不相容使用。

四、土地開發衝擊費的理念為何？我國適用在那些土地開發上？(25 分)

【擬答】

(一)係指因土地開發涉及土地使用分區或使用地性質變更，而對開發區周圍產生公共設施服務水準及其他公共利益之影響，向申請開發者所徵收之費用。

(二)土地開發衝擊費適用於下列土地開發上 1. 山坡地開發，2. 海埔地開發，3. 工業區開發，4. 工商綜合區開發，5. 高爾夫球場開發，6. 森林遊樂區開發，7. 農地釋出，8. 非都市土地辦理分區變更及變更編定，9. 墳墓設置，10. 其他