

# 110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：土地經濟學

張智宸老師 解題

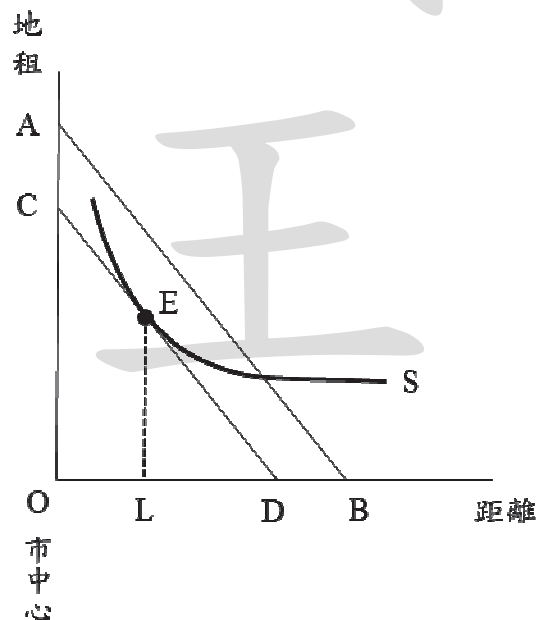
一、近年在新冠肺炎(COVID-19)疫情衝擊下，加速網路與資訊科技的應用，諸如線上購物、線上會議、線上教學、居家工作等活動型態日益普遍，此對傳統不動產區位理論有何影響而需要調整之處?(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：競租曲線、區位決策

### 【擬答】

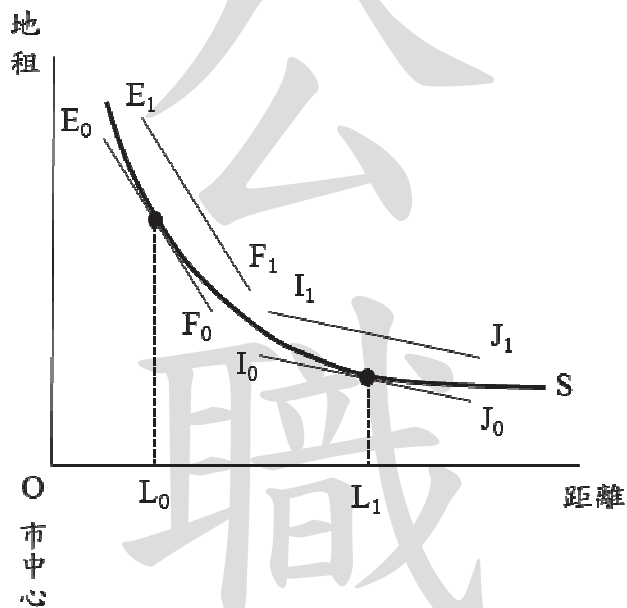
#### (一)競租曲線與區位決策

傳統不動產區位理論可以競租曲線 (Bid Rent) 與區位決策進行解釋，不論企業或家庭通常皆會以能獲得最大利潤或效用前提選擇其生產或居住之區位，如下圖所示，競租曲線代表地租與距離取捨關係之曲線，在同一條競租曲線上之各點可獲取利潤或效用皆相同，其差異在於地租高低及距離遠近之不同組合，亦即愈接近市中心，交通成本雖愈低，但所需支付之地租亦愈昂貴，反之距市中心愈遠，相同利潤或效用則多用於負擔交通費用，地租成本占比則較低。就可獲得利潤或效用而言，以同樣位於市中心 O 點之角度視之，因競租曲線 CD 整體所需支付之地租 OC 較競租曲線 AB 需支付之 OA 為低，故競租曲線 CD 可獲取之利潤或效用較競租曲線 AB 來得大。圖中 S 係由實際市場地租形成之地價曲線，企業或家庭在最大利潤或效用之考量下，競租曲線與地價曲線 S 之切點 E 所對應之 L 即為可獲得最大利潤或效用之最適區位。



(二) 疫情衝擊對傳統不動產區位理論之影響

疫情衝擊加速網路與資訊科技的應用，線上購物與居家工作等活動型態日漸普及，如下圖所示，就企業與家庭而言，原先較為陡峭之競租曲線因前述活動型態改變而變得相對平緩，陡峭之競租曲線表示對於地租與交通成本組合之變化較為敏感，在需要相當程度下滑之地租補償因距離增加損失收益之前提下，此時最適區位通常離市中心較近，反之平緩之競租曲線對於地租與交通成本組合之變化較不敏感，最適區位通常離市中心較遠，是故線上購物或居家工作等活動型態之變化使企業或家庭較不需要考量交通成本負擔，在區位之決策上，亦自原本競租曲線  $E_0F_0$  與地價曲線  $S$  切點之最適區位  $L_0$  變為競租曲線  $I_0J_0$  與地價曲線  $S$  切點之最適區位  $L_1$ ，即不再追求離市中心較近之生產或居住區位，此亦間接改變都市土地分布與利用之型態。



學儒保成志光

# 地造幸福 你需要真政專業

## 地政全科 完整課程規劃

- 正規班課程**  
課程雙循環  
堂數最充足
- 地政士/不動產經紀人  
**證照班**  
重點整理  
面授/視訊雙效學習
- 題庫班課程**  
大量試題練習  
解析命題重點趨勢
- 兩年班考取班**  
充足準備 公職/證照一起考

### 階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!

- STEP 01 正規課程**  
建立整體觀念架構
- STEP 02 民法/土地法 線上加強加值課程**  
觀念加強 釐清盲點
- STEP 03 題庫/專榜特訓 加值課程**  
訓練解題 大量演練
- STEP 04 總複習課程**  
重點複習 議題補充

想要了解最新課程消息？  
快來 地政試務所

二、全球氣候變遷與土地利用之間有何關聯性?因應氣候變遷,你建議未來國內土地利用應如何調整?(25分)

- 1.《考題難易》:★★★★
- 2.《破題關鍵》:氣候變遷、國土規劃

【擬答】

全球氣候變遷係指人類活動排放二氧化碳等溫室氣體形成氣候暖化之現象,自19世紀人類進入工商業社會以來,都市化帶來高度產業發展與經濟成長使人口快速增加,致使都市範圍不斷蔓延,樹木林地遭到濫伐、破壞,都市中心房價高漲,許多人選擇居住於都市外圍之郊區,造成汽車等私人運具使用頻率大增,都市發展與郊區化等現象係二氧化碳等溫室氣體排放增加之主因,換言之,都市化與郊區化帶來土地資源高度與過度利用為全球氣候暖化及變遷之重要成因。

因應氣候變遷,國內土地利用應以「避免土地資源過度開發以減少溫室氣體排放」之方向進行調整,追求人類社會之永續發展,具體可能之措施擬定如下:

(一)國土空間完善規劃

過去我國國土缺乏具系統性、目標性、整體性之空間發展計畫引導國土資源之保育及利用,近年伴隨「國土計畫法」之通過,未來全國國土都將依其特性劃分為「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」與「城鄉發展地區」等四大功能分區,針對已開發地區有效管理,確保環境敏感地區能加以保護及復育,禁止土地任意之變更及轉用。

(二)都市成長管理(Growth Management)

都市成長管理為未來國土計畫針對城鄉發展地區強調之原則及方針,即對於都市發展與土地開發之區位、時序、速度、總量及品質,考量公共設施服務水準及成本加以規範,追求整體發展計畫之連貫性(Consistency)、公共設施提供之一致性(Concurrency)與都市發展模式之緊密性(Compact),確保都市集約成長,避免蛙躍發展等都市蔓延現象發生。

(三)大眾運輸導向發展(Transit-Oriented Development, TOD)

以大眾運輸樞紐和車站作為都市發展之核心,並在大眾運輸周邊倡導商業、住宅、辦公等高效、混合之土地使用,強調行人友善之環境設計,使民眾能透過步行完成居住、就業、購物、休閒等活動,鼓勵民眾搭乘大眾運輸系統,減少汽車等私人運具之使用。

(四)農地保護之加強

農地具有糧食生產、調節氣候、涵養水源等功能,過去為追求經濟及產業發展,農地保護遭到忽略,大量農地被任意開發、破壞,未來國土計畫設置農業發展地區以積極保護重要農業生產環境及基礎設施,避免零星發展為原則確保糧食安全。

(五)回饋機制之建立

土地開發帶來之外部成本及增值利益,應藉代金繳納或樓地板面積捐贈等開發義務負擔之機制加以回饋,諸如國土計畫法第28條向使用許可申請人收取國土保育費及影響費,或都市計畫法第27-1條主管機關要求樓地板面積捐贈作為計畫變更條件之規定等,以減輕土地開發對環境造成之衝擊,落實地利共享,達到社會公平。

三、土地財產權對於土地利用有何影響?有人認為要實施土地漲價歸公,最好的方式是將全部(或大部分)土地收歸國有,你是否認同?試說明之。(25分)

- 1.《考題難易》:★★★★★
- 2.《破題關鍵》:地權與地用、漲價歸公

【擬答】

(一)土地財產權對土地利用之影響

就土地財產權之歸屬而言，土地國有制係指全國土地屬國家所有，私人僅取得土地使用權，土地規劃、管理與利用皆由政府為之，其優點在於政府可針對全國土地進行統籌規劃與大規模開發，無須透過私有地之徵收即可支配興建公共設施所需土地，且因土地為國家所有，可避免私人炒作與投機壟斷，控制地價水準，土地產生之經濟地租及自然增值亦可收歸國有，惟土地國有制未對私有財產權進行保障，私人使用土地缺乏投資改良之誘因，加之缺少市場機能競爭，土地難作充分有效之利用，且若政府運作失靈，更易使土地資源遭至浪費；土地私有制則意指私人得依法取得土地所有權，並於法令限制範圍內具自由使用、收益與處分之權利，此制度在市場競爭之作用下，具有土地因出於私人自利之特性增加土地投資改良進而促進土地經濟利用之優點，然亦造成土地投機炒作、地價飛漲、社會貧富差距擴大、地利私享之缺點；申言之，土地財產權之歸屬將影響土地利用之效率，整體而言土地私有制對於促進土地充分利用較有幫助，卻亦衍生利益歸私等問題發生。

(二)土地國有制是否為實現漲價歸公之最佳方式

鑑於土地私有制有地利壟斷與歸私之缺點，土地國有制看似為實現漲價歸公必行之策，然誠如前述，土地為國家所有通常因欠缺市場機制運作而難為最有效率之使用，倘無法地盡其利，可全數歸公之地利亦有限，對於社會整體並非最有效益，我國實施平均地權制度，其兼採土地國有制與私有制二者之優點，即以土地私有為原則，將土地所有權區分為上級與下級所有權二種概念，上級所有權係由國家代為行使屬於全體國民之權利，包含徵收、徵稅、規劃等涉及公共利益概念之權利，下級所有權在上級所有權之限制下由私人取得使用、收益與處分等權利，亦即土地仍可在市場競爭下由私人投資改良達到充分之利用，其因而產生利益於排除施以人為改良部分後之自然增值，可藉政府課徵稅賦加以歸公，由社會大眾所共享，衡平土地投機炒作造成之貧富差距擴大，此為平均地權制度實現漲價歸公之精神。



**學儒 保成 志光** 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

# 強佔地政金榜

連續上榜 卓越非凡



快來 地政試務所 認識更多上榜英雄!



**陳○廷** 高考/普考/地政士/不動產經紀人  
從事營造業7年，為不遺憾重拾書本  
為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題並且調整自己。

連過四榜

連過3榜

**周○安**  
普考|初等考  
地方政府三等特考

連過3榜

**邱○潔**  
高考|普考  
專技普考-地政士

連過3榜

**黃○媛**  
高考|普考  
專技普考-不動產經紀人

**連過二榜**

【連過雙榜】地特三等/普考 林○浩	【連過雙榜】高考/普考 張○源	【連過雙榜】高考/普考 黃○婷	【連過雙榜】高考/地特四等 林○臻
【連過雙榜】地特三等/地政士 游○寧	【連過雙榜】高考/普考 陳○麒	【連過雙榜】普考/地特四等 王○婷	【連過雙榜】原民三/四等 施○屏
【連過雙榜】地特三等/地政士 張○如	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 林○珍	【連過雙榜】高考/地政士 李○真	【連過雙榜】初等/地特五等 葉○略
【連過雙榜】高考/普考 謝○君	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 賴○甄	【連過雙榜】初等/地特五等 林○廷	【連過雙榜】高考/地政士 翁○婷
【連過雙榜】高考/普考 張○璽	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 游○寧	【連過雙榜】初等/地特五等 陳○芬	【連過雙榜】初等/地特五等 葉○偉
【連過雙榜】高考/普考 張○繪	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 楊○惠	【連過雙榜】普考/地政士 黃○杰	版面有限 完整榜單資訊至各班洽詢

**狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒.保成.志光**

【狀元】地方三等 林○浩	【狀元】地方四等 廖○宇	【狀元】地特五等 林○鈺	【狀元】地特五等 謝○茹	【榜眼】地特三等 游○寧	【榜眼】地特四等 王○婷	【探花】地特三等 林○瑛
【狀元】地特二等 周○安	【狀元】地特四等 李○萍	【狀元】地特五等 葉○略	【狀元】普考 黃○婷	【榜眼】地特二等 高○翔	【榜眼】地特四等 張○勤	【探花】地特四等 王○慈
【狀元】地特二等 張○如	【狀元】地特四等 胡○靜	【狀元】地特五等 葉○偉	【狀元】初等考 張○倫	【榜眼】地特二等 邱○雯	【榜眼】地特五等 范○驊	【探花】地特四等 陳○帆
【狀元】地特三等 張○期	【狀元】地特四等 張○淵	【狀元】地特五等 謝○茹	【狀元】初等考 陳○芬	【榜眼】地特三等 陳○意	【榜眼】地特五等 詹○諺	【探花】地特四等 黃○峻
【狀元】地特三等 陳○文	【狀元】地方五等 楊○任	【狀元】普考 黃○婷	【狀元】原特三等 施○屏	【榜眼】地特二等 潘○言	【榜眼】地特五等 辛○儒	【探花】地特五等 陳○芬
【狀元】地方四等 張○芬	【狀元】地方五等 林○靜	【狀元】初等考 張○倫	【狀元】原特三等 柯○庭	【榜眼】地特二等 蔡○馨	【探花】地特三等 吳○毅	【探花】地特五等 謝○茹
【狀元】地方四等 張○棋	【狀元】地特五等 吳○興	【狀元】初等考 陳○芬	【狀元】原特四等 洪○甄	【榜眼】地特四等 黃○杰	【探花】地特三等 許○瀝	【探花】地政士 蕭○宸

下一個上榜的就是你!

四、面對國內數量龐大的老舊建築物，政府採取「都市更新」與「危老重建」的雙軌併行策略，請問此二策略各有何利弊？另，你認為要加速老舊建築物重建，政府未來應加強或改進方向為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：都市更新、危老重建

【擬答】

(一)都市更新之利弊

都市更新係針對都市地區一定範圍內老舊窳陋之建築物有計畫地進行重建、整建、維護等再開發以復甦都市機能，改善居住環境，更新後地區一般享有因街道市容改善與公共設施項目增加帶來之房地增值效益，且都市更新之施行採多數決之機制，亦即無須經過更新單元內全體所有權人之同意即可實施，同意門檻較低，並設有綠建築、耐震設計、無障礙環境設計、規模及時程等多項容積獎勵，此外亦訂有地價稅、房屋稅、增值稅與契稅等稅賦減免之優惠提供更新推動之誘因；然都市更新有最小基地面積之限制，即要求基地面積須至少大於 500 或 1,000 平方公尺方得申請，故其實施之同意比例雖較低，但涉及之所有人數眾多致整合不易，加之法規訂有政府公權力介入機制，都市更新審議流程冗長，使其花費時間成本過高，延宕停滯之情況亦屢見不鮮。

(二)危老重建之利弊

基於都市更新實施之時間成本過高，推行不易，為因應潛在災害風險，加速都市地區危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與生活品質，危老重建之機制應運而生，針對符合「經建築主管機關通知限期或逕予強制拆除、評估有危險之虞應限期補強或拆除者」、「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」或「屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者」之合法建築物得適用危老管道進行重建，危老重建雖須取得全體所有權人之同意方得施行，然因其無論基地面積大小皆可申請，產權整合過程相對容易，且其同樣設有容積獎勵與租稅優惠之推動誘因，加上政府簡化審議程序加速危老執行流程，換言之，整合之人數不多、明確之容積獎勵與有效率之行政審查係近年危老申請件數多於都市更新之主因；惟危老重建之獎勵誘因與施行期間皆有時效性，且其多以單一基地為單位進行重建，開發帶來之經濟效益不如都市更新，於再開發過程亦缺少對整體都市風貌一致之考量。

(三)加速老舊建築物重建應加強或改進之方向

危老重建機制係政府為加速都市地區老舊建築物重建之方案，惟該機制具施行期限（預計至 2027 年 5 月 31 日止），待期限屆至後危老重建如何與都市更新整合及接軌為重要課題，近年都市更新參考危老重建機制進行相關法令之修改後，增列容積獎勵並予以明確化，擴大稅賦減免優惠之適用範圍，相較過去已有顯著改善，除提高誘因外，未來可考慮針對建築危老程度及重建迫切性進行分級分類，對於具迫切需求之危老建築給予不同條件規範之適用（如海砂屋之更新於兼顧都市規劃前提下降低或免除基地規模限制等）；另可以法規範協商與仲裁機制，針對協商次數、協商代表、協商記錄與仲裁代表等制定明確規則，以期提高更新整合及推動效率，增進建商與民眾之參與意願。



想完成夢想，就來地政試務所

# 加入 學儒保成志光 實現你的地政夢

相信 學儒保成志光 讓上榜變得觸手可及



**陳○廷** | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜！

選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自己的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。

連過4榜

高考地政  
普考地政/地政士  
不動產經紀人



**戴○城** | 非本科休學踏入國考，順利考取高考地政！

學儒.保成.志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。

優秀考取

高考地政



**張○綸** | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試

補習班比較後，學儒.保成.志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。

連過2榜

高普考地政



**丁○玉** | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考！

學儒.保成.志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。

優秀考取

普考地政



## 學儒保成志光 掌握最新 地政 考試資源

準備要領 | 考取心得 | 最新考情  
重點提示 | 試題解答 | 命題解析



掌握『地政』  
大小試 快速上榜的方式

# 地政試務所

最新消息一手掌握！歡迎到  
公職王 YouTube 頻道免費查看



訂閱 「公職王」頻道

開啟小鈴鐺



想要更多最新消息？  
歡迎來到 地政試務所