

## 111 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：土地經濟學

張智宸老師

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，你認同這樣的論點嗎？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)

- |                                |
|--------------------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★★★非常困難            |
| 2. 《破題關鍵》：公共財與私有財特性、地租的性質、地租理論 |

### 【擬答】

- (一)政府於公有道路上劃設之路邊停車格，若在不對外收取任何停車費用的情形下，時常被視為由政府提供之公共財。然而路邊停車格一旦被車輛占用，其他車輛就無法使用該車格，因此路邊停車格之使用具敵對性，在性質上不符合純公共財之特性(非敵對性、非排他性)。政府如免費或低價供給路邊停車格，極低之使用代價容易造成使用停車格之車主長期占用，將使其他有停車需求之車主不斷地在路上徘徊，形成交通壅塞之問題。對於路邊停車格實行計時收費，可視作政府將土地租賃予不特定之使用者，於短時間內替換不同的承租者，並對之收取地租，地租即為使用停車格的代價。而該路邊停車格之所以可以創造地租，其可由獨佔地租的概念引申，因該條馬路具備商業繁榮等特殊性的，導致停車需求大於供給，因而有獨佔地租的產生。
- (二)都市中不同地區之交通流量不盡相同，就市場供需而言，針對供不應求之交通壅塞地區，政府應對路邊停車格使用者收取較高額之費用，反之於供過於求之地區則課徵較低之使用代價，此即路邊停車格費率差別取價之觀點，故政府對於一地區之停車供需加以掌握，藉由差別費率之制定調節都市交通之狀況，並透過周轉率、費率、供需之估計，讓停車資源更公平、有效利用。

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)

- |                       |
|-----------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★普通       |
| 2. 《破題關鍵》：市場失靈、土地市場特性 |

### 【擬答】

- (一)地主低度使用其土地的經濟考量：
1. 養地：係先判斷都市未來發展動向以及政府開發動態，以相當低廉的成本購入大量非建築用之土地(如農地)，購入後就將土地閒置或低度利用，就等待開發時機並動用政商關係加速開發，當開發態勢明朗，再逐步釋出土地，以賺取土地變更後的價差為目的，故不在乎現況收益。
  2. 壟斷：土地原本就是稀缺資源，容易落入少數具經濟優勢的人的手中，導致供給短缺，市場失靈，價格不能透過市場供需調節，大家都有囤貨居奇的心態，且有投機追漲的現象，待價而沽。
  3. 待整合開發：都市土地地狹人稠，土地取得不易，開發商為追求最適開發利潤，採取逐步整合，待一定開發規模後，以爭取相關獎勵措施(如都市更新獎勵)。
  4. 持有成本低：因以未來土地增值為主要獲利觀點，現況低度利用之租金收益，僅是為了

規避空地稅罰則以及是否能繳納地價稅之觀點。

(二)政府如何決定應不應該干預，就古典經濟理論認為價格機能(市場機制)像一隻看不見的手，於自由競爭市場中，具有調節的力量，可使土地資源之配置(例如價量、區位分布、使用強度與用途種類)達最適化。然在現實經濟社會中，土地透過市場的價格機能運作，仍無法藉由個人追求自利而達成社會的經濟效率之最適化，此種資源配置未達最適化之現象，謂之市場失靈。而就土地市場特性而言，因土地市場原本就具備不完全競爭市場的特性，如獨佔供給、交易資訊不透明、供給落後、投機炒作等問題，導致無法透過價格來達到供需平衡，此時即是產生市場失靈的現象，故需要政府干預。

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)

1.《考題難易》：★★★★困難

2.《破題關鍵》：不動產市場特性、不完全競爭市場

【擬答】

對於原住民保留地交易限制，可以由市場的概念分析：

- (一)供需較稀少：交易人資格的限制，導致原住民保留地的市場跟一般土地市場相較之下，經濟供給較稀少，需求大部分僅為真實需求，因已限制假性需求，可能可以抑制尋租活動，地價較平穩。
- (二)資源流通受限：與一般土地市場相較，交易資格限制，會產生進入或退出市場障礙，而這樣的措施原意應當是為了保留原住民傳統領域，保障其財產權，然而不動產一般常作為融資貸款時之抵押物，此一移轉限制降低該土地的流通性，將使得融資貸款之數額可能大幅下降，對原住民經濟活動有所影響。
- (三)可能促成地下經濟：在無法循正常管道借得所需金錢，而土地又無法滿足原住民之經濟生活所需時，原住民保留地遭違法轉租、轉讓，私下非法移轉之情形便難以避免。

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。請問將土地和房屋的增值視為國家財富的增加或是生產效率的提升，這樣的觀點適當嗎？理由為何？(25分)

1.《考題難易》：★★★★普通

2.《破題關鍵》：財富效果、資源錯置、資本迴路

【擬答】

國富統計係反映國家經濟實力及衡量國家經濟概況重要之指標，經濟活動中勞力、土地及資本等生產要素之投入後，將生產之所得用於消費及投資，形成再生產投入之基礎，週而復始並搭配生產要素及技術之精進下，經濟成長之循環逐漸發生。土地為不可或缺之生產要素，卻可能阻礙經濟成長，理由說明如下：

(一)財富效果形成不彰：

我國自有住宅比率高達八成，然絕大多數擁屋者僅持有一戶房屋，土地及房屋價格上漲帶來財富增加之效益難以藉由資本利得實現加以享受，卻有可能增加換屋者之購屋負擔，排擠消費支出，亦即房地價上升並未顯著刺激民眾之消費，故其幾乎毫無財富效果可言。

(二)資源錯置及資本迴路發生：

自土地及房屋價格上漲獲得龐大利益者，係以擁有多戶房屋之投機客或以不動產營造為業之財團為主，經濟成長所積累之資本流入不動產市場，進而排擠其他產業可獲取勞力及資

公職王歷屆試題 (111 高考三級)

本之管道，此即資源錯置及資本迴路之效應。

土地作為財團不勞而獲之投機商品，對於真正有生產及使用之需求者而言，即須負擔昂貴之取得成本，而資本流入不動產市場對於長期生產力造成之損害，將削弱國家經濟實力，即土地和房屋之暴漲對於國家財富增加效果及生產效率提升反倒有危害。

志光 保成 學儒

112年 虛實整合

# 多元學習新型態

重聽OK 旁聽OK

突破傳統上課形式 **5大方式彈性又便利**

| 面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習 |

✦學習✦  
零時差

同類科各班別  
皆可同步直播上課

✦服務✦  
零死角

服務緊貼需求  
隨時掌握學習狀況

線上  
課業諮詢



老師  
申論批閱



雙師資  
雙循環



多元  
補課方式



上榜生  
經驗親授



時事  
專題講座



歷屆試題  
練習



班導師  
制度



各班服務略有不同，詳情請洽全國志光、保成、學儒門市

志光 × 保成 × 學儒

# 110 高普考錄取成績 No.1

囊括 **34 狀元 22 榜眼 27 探花**

高考一般行政狀元王○遠 高普考社會行政狀元姜○佑 普考文化行政狀元韓○群 普考航運行政狀元劉○琦 高普考人事行政狀元徐○慈 高普考交通技術狀元林○綱 普考電子工程狀元曾○富 高普考一般民政狀元施○敏 普考航運行政狀元劉○琦 普考勞工行政狀元洪○筑 高普考農業行政狀元吳○駿 高普考法律廉政狀元宋○自 高普考公平交易管理狀元李○宜 普考教育行政狀元吳○書 普考原住民政行政狀元江○婷 高普考財經廉政狀元邱○文	高普考農業技術狀元曾○儒 普考社會行政狀元汪○瑩 普考新聞(英文)狀元陳○羽 高普考文化行政狀元何○綺 高普考體育行政狀元林○瑄 普考戶政狀元吳○璇 普考電信工程狀元鍾○翊 高普考交通行政狀元黃○翔 高普考觀光行政狀元施○綸 普考統計狀元陳○宏 普考觀光行政狀元施○綸 高普考勞工行政狀元邱○民 普考人事行政狀元張○柔 普考經建行政狀元黃○慧 高普考戶政狀元王○文 普考一般民政狀元王○宇 普考交通技術狀元范○全	高普考一般行政榜眼湯○達 高普考人事行政榜眼許○文 高普考交通行政榜眼蔡○庭 高普考勞工行政榜眼陳○雅 高普考社會行政榜眼趙○慶 高普考經建行政榜眼黃○慧 高普考商業行政榜眼董○學 高普考交通技術榜眼王○儒 高普考公職社工師榜眼曾○芹 高普考農業技術榜眼郭○恩 高普考體育行政榜眼林○琦 普考一般行政榜眼湯○達 普考人事行政榜眼林○庭 普考一般民政榜眼黃○芸 普考文化行政榜眼官○好 普考勞工行政榜眼陳○憲 普考社會行政榜眼黃○縉	普考戶政榜眼許○淇 普考統計榜眼卓○慧 普考交通技術榜眼熊○慈 普考地政榜眼李○淵 普考農業技術榜眼黃○倫 高普考人事行政榜眼楊○宏 高普考一般民政榜眼劉○禎 高普考文化行政榜眼韓○群 高普考交通行政榜眼莊○毅 高普考教育行政榜眼莊○婷 高普考社會行政榜眼林○婷 高普考統計榜眼莊○家 高普考經建行政榜眼林○俊 高普考交通技術榜眼熊○慈 高普考電子工程榜眼曾○富 高普考農業行政榜眼黃○柔 高普考農業技術榜眼史○	高普考體育行政榜眼李○穎 普考一般行政榜眼莊○盈 普考人事行政榜眼徐○慈 普考法律廉政榜眼林○欣 普考交通行政榜眼蔡○庭 普考勞工行政榜眼吳○維 普考教育行政榜眼黃○鈺 普考社會行政榜眼陸○庭 普考戶政榜眼卓○甄 普考統計榜眼卓○仁 普考經建行政榜眼姜○佑 普考交通技術榜眼陳○萱 普考農業行政榜眼張○程 普考農業技術榜眼王○富 普考電信工程榜眼王○錯
--	--	---	--	--

KEEP FOR YOU

■ 因版面有限無法一一列出，詳盡榜單請上公職王查詢 ■