

112 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

亞綸老師

一、試說明地價稅及土地增值稅之稅負性質？再依地租理論，論述那一種稅目有抑制地價上漲之功能？(25 分)

1. 《考題難易》：★★簡單
2. 《破題關鍵》：稅的資本化
3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：土地稅的性質、稅的資本化效果。

【擬答】

(一)稅的性質：

1. 地價稅：地價稅是一種持有稅，每年依照申報地價為基礎進行課稅，具有在直轄市、縣（市）範圍內歸戶後面積越大，稅率越高的累進稅制。且持有稅不容易發生轉嫁行為，並有促進土地利用度及流動性的效果。
2. 土地增值稅：土地增值稅是一種交易稅，當發生交易時，依照原地價或前次移轉現值與當期申報現值計算之漲價總數額為基礎進行課稅，當漲價總數額倍數越大時，稅率越高之比例稅制。交易稅相對容易轉嫁，並當土地增值稅過高時，可能造成市場閉鎖情形。

(二)地價稅的資本化效果：

地價稅具有資本化的效果，所謂資本化效果即課稅當時，由於淨收益之減少，而造成土地價格產生一次性之下跌。

假設未課徵土地稅前的土地價格 $V_1 = a/r$ ，當課徵每年 t 稅額時，假設其他條件不變，課徵土地稅後的土地價格 $V_2 = (a-t)/r$ ，其中 t/r 之價格差異，即為稅之資本化效果。

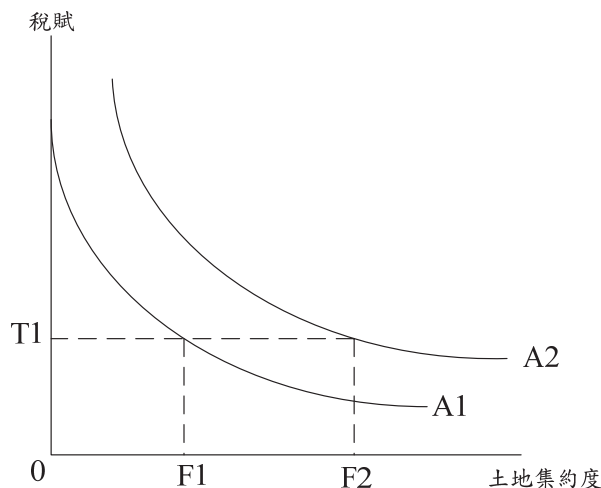
因此，地價稅的課徵，有助於降低土地價格，惟若地價稅額太輕、調整率太低、基礎利率的改變，都可能使稅的資本化效果弱化。

(三)地價稅可能抑制地價上漲的其他理由：

除了稅的資本化效果以外，還有下列理由，地價稅有機會抑制地價的上漲。

1. 促進集約使用效果：

如下圖所示，A1 曲線為單位樓地板面積之地價稅負擔，當土地集約度為 F_1 時，單位樓地板面積之地價稅負擔為 T_1 。當提高地價稅，使得單位樓地板面積之地價稅負擔移至 A2，若土地所有權人欲維持過去的稅賦（率）水準，土地集約度將由 F_1 提高為 F_2 ，故提高地價稅，有助於促使土地更集約利用。



公職王歷屆試題 (112 高考三級)

當土地使用集約度提升時，代表有更多的住宅、辦公室釋出，基於土地需求的引申性，當開發後需求被滿足時，將會降低對於土地的需求量，促使地價平抑。

2. 促進流通效果：

由於課徵地價稅會增加持有成本，當持有成本提高時，尚未開發利用的土地不容易囤積，會促進地主進行投資開發，或將其土地釋出，提供給更有能力的開發者利用，此時土地供給將會提升，在需求不變的狀況下，將使土地價格下降。

二、全國國土計畫中，明定城鄉發展成長區位的條件之一，為落實大眾運輸導向發展（TOD）。請問何謂大眾運輸導向發展？試論述大眾運輸導向的城市發展策略，對於區域土地利用及地價之影響為何？又大眾運輸系統之節點（node，場站）與路線（route，軌道系統）分別對土地利用及地價之影響為何？（25分）

1. 《考題難易》：★★★普通

2. 《破題關鍵》：競租理論

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：TOD 定義、競租線的變化

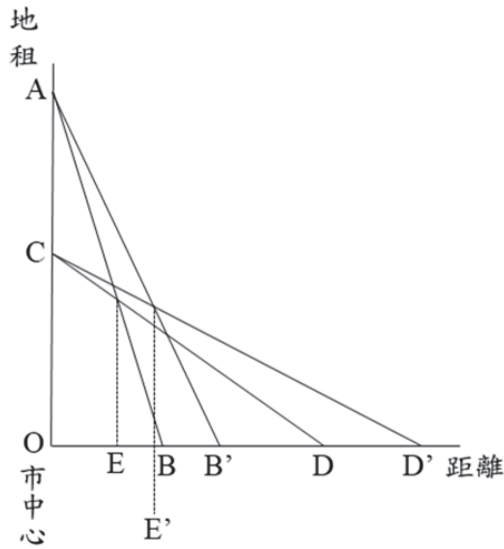
【擬答】

(一)大眾運輸導向發展（TOD）是一種大眾運輸模式下，鼓勵沿交通運輸場站進行增加土地使用密度的一種都市發展型態。TOD 透過將發展聚焦在路網沿線，引導人流與工商活動集約發展，並期待民眾能更加依賴大眾交通工具。

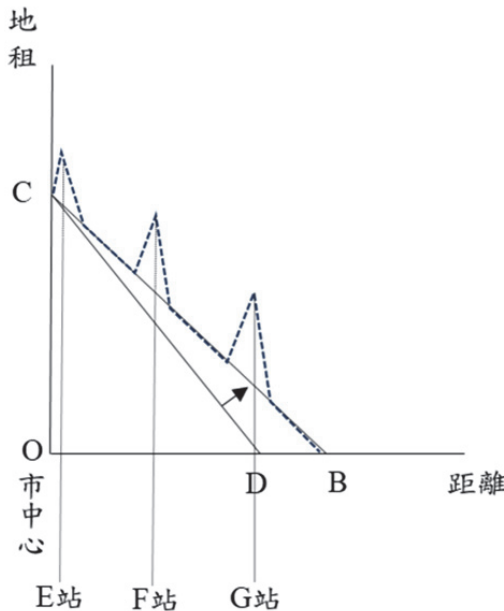
(二)TOD 的發展趨勢下，將導致區域土地利用往交通節點匯聚，例如台北市的板南線串起站前、東區、信義商圈，乃至南港東區門戶的發展，商圈因捷運形成帶狀走廊。TOD 制度下大部分以提高容積率作為誘導手段，因此站點附近的高樓建築將越來越為普及，也帶動舊市容更新腳步。而基於容積率的提升、工商活動的匯聚，擁有 TOD 發展優勢的土地將具有相對稀少性，由於開發後的預期利益更高，將導致開發商對於土地的願付價格提升。

(三)由於 TOD 多以交通節點的場站周遭一定範圍增加容積獎勵，土地利用將往節點集中，地價也會在節點附近範圍形成較高的水準。而在路線沿線，由於整體運輸條件的改善，以及節點間商圈串聯，在部分較具規模的商圈有機會形成商業走廊，商效較弱的區段，也因為交通條件的改善，有機會迎來更多的居住人口。

以 Alonso 的競租理論模型分析，TOD 將導致部分土地利用行為更有競價能力，例如商業使用因為人流活動的增加與運輸成本的節省、住宅因為通勤成本的下降而擴大需求範圍，將使市中心以外的商業及住宅範圍產生改變。以下圖為例，假設 AB 直線為商業使用之競租線、CD 直線為住宅使用之競租線，競租線之交點 E 決定了 OE 直線作為商業使用、ED 直線作為住宅使用。而當大眾運輸改善交通成本時，AB 直線移動為 AB'、CD 直線移動為 CD'，此際商業使用範圍將調整為 OE' 直線、住宅範圍將調整為 E'D' 直線。



另外，以地價來看，當未有大眾運輸時，地租線為 CD 直線，此際距離市中心越遠，因為運輸成本的上升，地租越低，OD 為都市發展範圍。當大眾運輸通車時，因為運輸成本的降低，都市地租線將向外旋轉至 CB 直線，擴大都市可及範圍，以及市中心以外的地租成長。而站點附近因為容積獎勵之提升，假設共有 E、F、G 三站，此時周遭因為人流帶來的商業效益提升與容積獎勵，將使地租成長呈現不規則線形。



考公職·考證照 找 **學儒×保成×志光**

展現你的地政榮耀

黃○綦 地特三等地政 基宜區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花東區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花東區	施○屏 原特三等 地政	陳○文 地特三等地政 花東區	張○期 地特三等地政 雲嘉區	
柯○庭 原特三等 地政	周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等地政 桃園市	胡○辭 地特四等地政 竹苗區	李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 雲嘉區	
張○姍 地特四等地政 金門縣	張○棋 地特四等地政 基宜區	廖○宇 地特四等地政 台中市	<div style="text-align: center;"> <p>見證地 1 真實力</p> <p>狀元 之位 邀你入席</p> </div>				謝○茹 地特五等地政 台北市	張○芬 地特四等地政 花東區
洪○甄 原特四等 地政	葉○偉 地特五等地政 台中市	楊○任 地特五等地政 竹苗區					秦○略 地特五等地政 屏東縣	林○華 地特五等地政 花東區
謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司	林○鈺 地特五等地政 花東區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	陳○穎 地特五等地政 桃園市	吳○興 地特五等地政 雲嘉區	吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油	

>>更多榜單 請上公職王查詢<<

三、國內的某實業公司於 2022 年 4 月加入新加坡的全球碳權交易平台 Climate Impact X

(CIX)，購入 1 萬噸碳權，來源為柬埔寨及秘魯的森林自然保育專案，成為首家在 CIX 平台完成碳權交易及抵換的臺灣企業。請以經濟學的角度，試申論何謂碳權？依據何種理論建立碳權？為何要建立碳權交易平台，以解決何種問題？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★困難

2. 《破題關鍵》：寇斯理論

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：碳權意義、財產權賦予、外部成本內部化

【擬答】

(一)碳權即為碳排放的權利，是一種基於全球暖化的議題下，採取總量管制，賦予特定公司或產業碳排放之權利，若其未將碳排放額度利用完畢，可將其轉換為碳權進行交易。另外有所謂碳費(稅)，是對超額排放量課徵一定的費用，都是針對碳排放進行定價的方式。

(二)碳權是基於外部成本理論建立，外部成本指的是那些無法在經濟行為中被完整量化的成本項目，例如交易成本以及環境成本等，外部成本的存在是導致市場失靈的原因之一。由於碳排放過量對環境產生的不良影響，全球氣候暖化嚴峻，當這些外部成本無法被衡量時，企業一直處於低估成本的超額生產狀態，此際無人負擔這些碳排放造成的外部成本，將由受影響的全球人類共同承擔氣候變化的後果。因此，歐盟所提倡的碳權賦予，是基於寇斯所提出的財產權理論，寇斯認為受外部性影響的雙方可以自行協商解決，不需政府的介入，其前提是沒有交易成本。因此當賦予企業碳權時，這些企業將會妥善的利用這些權利進行最有利的使用，以達到資源使用的最有效化。

(三)碳權交易平台建立是必須的，由於碳權若為私下議價等方式，則交易成本過高，將難以達成寇斯理論的目標，此時市場協商因為交易資訊的不透明而大大增加交易成本，協商將變得沒有效率，碳權也難以達到合理的定價與流通目標。因此透過碳權交易平台的建立，不僅將交易對象的可能性擴張，也降低了搜尋、議價、履約等交易成本，使碳權交易市場運作更有效率，減少政策失靈的情況發生。

四、都市更新是經由權利變換的方式，促成老舊建築改良物的重建。請問何謂權利變換？依現行都市更新權利變換之計算方式，在須負擔公共設施用地及相關費用的條件下，試論述都市更新可行性較高的地區特性為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★普通

2. 《破題關鍵》：權利變換規定

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：權利變換實施辦法、促進都市更新誘因

【擬答】

(一)權利變換是都市更新採取重建處理方式的實施方法之一，指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

(二)權利變換應負擔費用稱為共同負擔費用，共同負擔費用包含了重建的建築成本、拆除費用、鑑界量測、地政處理、估價、公共設施興闢、利息及規費、管理費用等項目。共同負擔費用與更新後總價值之比例，稱之為共同負擔比率，實施者將分為共同負擔費用同等金額之更新後房地價值，剩餘的部分則由地主依更新前價值比率進行分配，因此地主參與都市更新的共同負擔比及總銷售房價，決定了地主可分回價值的數額。

(三)目前都市更新具有較高可行性的區域以台北市最為活躍，其有幾項特點如下：

1. 未開發土地具有稀少性：由於台北市區開發較早，未開發土地取得相當不易，因此透過

都市更新能夠取得可開發土地，增加土地供給。

2. 新舊房屋價差大：台北市新屋近年屢創高價，市區平均單價多破百萬以上，而舊公寓雖亦有上漲，惟價差幅度大，更新前後的資本利得有顯著差異，加上因為容積獎勵的放大效應，參與都市更新的地主多能享有相當增值效益。
3. 公共設施已經相當充足：由於台北市已不需要透過都市更新取得大量的公共設施，多為小規模之公益設施回饋等，少有開闢道路或公用事業之需求。此時共同負擔費用可能較低，共同負擔比率降低，也增加了地主投入都市更新參與的意願。
4. 更新後價格較高：由於共同負擔費用主要為興建成本占組成最高，不同區域興建成本的差異度較低，主要是基於規劃設計條件等影響。當建築規劃設計相近時，更新後價格越高，共同負擔費用比率更低，地主可分配的比例相對提升，促使地主加入都市更新。

跟著 學儒 x 保成 x 志光

非本科系

也能輕鬆考取!

👍 廖○惠 學姐 | 普考地政 土木工程系 一年考取

土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

學儒 x 保成 x 志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人

地政全科班

業界首創 重磅登場

一次享受 4 種專業

- POINT 勝 授課堂數 超過150堂
- POINT 勝 正規班 + 精華總複習 + 搶分題庫班 一次擁有
- POINT 勝 地政、民法獨立開課 關鍵科目不混課
- POINT 勝 雙師資 雙循環課程 雙套教材

想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所