

112 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

亞綸 老師

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)

1. 《考題難易》★★

2. 《破題關鍵》：稅的資本化

【擬答】

(一)地價稅之資本化效果，即假設於課徵地價稅時，土地所有權人因不能提高地租把地價稅負擔轉嫁給承租人，故繳納地價稅後之淨收益減少，而導致其土地價格跌價效果。

(二)地價稅對於土地所有權與土地使用的影響：

1. 持有成本效果：

地價稅為土地持有稅，土地所有權人為至少能負擔地價稅，將盡量避免閒置其土地，進而達到促進土地利用的效果。

2. 平穩地價效果：

地價稅造成稅的資本化效果，將使地價下跌。另一方面，若土地所有權人因地價稅負擔而釋出土地，促使土地資源重新流通分派於市場，將使地價平穩。

3. 固定成本效果：

地價稅係針對土地課徵固定數額之稅賦，不隨著土地利用集約度之提高而增加，反而會有平均負擔稅賦減少的現象，進而促進土地集約度。

(三)土地增值稅對於土地所有權與土地使用的影響：

1. 資源重新配置：

土地增值稅降低土地資源投資報酬率，有助於資本流向其他產業進行發展。然而若發生閉鎖現象，反而阻礙土地資源有效配置，延緩土地投資開發時程。

2. 平穩地價：

土地增值稅目的在於課徵土地自然增值，將有助於稅去地主，漲價歸公，抑制投機性需求，達到平穩地價的結果。

3. 轉嫁效果：

土地增值稅的課徵對象為不勞而獲的土地供給者，惟於土地市場中，法定歸宿不等同於經濟歸宿，此時即發生所謂轉嫁效果，將加重土地需求者開發成本，將不利投資開發。

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)

1.《考題難易》★★★★

2.《破題關鍵》：中地理論

【擬答】

(一)中地理論：

中地理論是地理學家 Christaller 所發展的重要理論，其提到若在同一個平面上，土地各處等質，不論是肥沃度、人口、地勢、資源分布等均相當，且人們的消費偏好與需求一致，交通運輸條件也相當時，此時當人們為了滿足消費活動時，將前往交通距離最短的市場進行消費，此時這些聚落將形成六角形的市場，且當中地提供較高等級的服務或商品時，由於可以負擔較高的交通成本，中地的範圍將會涵蓋其他次級中地，因此中地等級越高，該等中地的數量將會越少，是現代解釋經濟活動分布理論的重要學說之一。

(二)現代科技與新經濟模式發展對於中地理論之影響：

中地理論相當重要的假設即為交通運輸條件相當，當交通條件一致時，理性的人們將以六角型為最佳化商圈範圍，然而現實生活中有多樣條件影響，自動駕駛與無人機的交通革新，外送服務的普及便利性，可能擴大了人們可接受的商品取得範圍，因此中地的尺寸可能較傳統認定範圍更大，因為交通成本的下降與便利化，擴大了人們的購物商圈範圍，此時對於市中心空間需求可能減少，例如現在普遍的電商消費模式，人們取得日常用品不再是僅仰賴地方的便利商店、合作社，而有更多元、便捷、優惠的選擇，這也是造成多數傳統商圈日漸蕭條或轉型的原因之一。

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)

1.《考題難易》★★★★

2.《破題關鍵》：氣候變遷議題及 TCFD

【擬答】

(一)氣候變遷風險：

根據國際金融穩定委員會(Financial Stability Board, FSB)所提出之氣候相關財務揭露架構(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)，當中提出全球氣候變遷加劇下可能帶來實體風險與轉型風險，實體風險包含天災帶來的立即性風險與長期性風險，轉型風險則包含政策與法規風險、技術風險、市場風險及名譽風險。

(二)實體風險對於土地價值可能造成的影響：

1. 環境敏感地的收益急遽減少，持有風險提高，而導致地價下跌。
2. 海埔地與容易海水倒灌地區、氣候異常地區等，長期可能造成土地生產收益減少，因而導致地價下跌。

(三)轉型風險對於土地價值可能造成的影響：

1. 部分產業加速轉型，生產模式轉變導致對土地使用的需求產生變化，對土地需求若減少，可能造成土地價值的下跌。
2. 政策與法規的限制，為了降低碳排放，對於部分容許使用可能加以限制，進而導致該等土地價值下跌。
3. 市場需求改變，對於某些土地的生產優勢可能因為氣候變遷轉型而消失，例如重工業使用等，可能導致該等土地價值下跌。

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)

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》：發展權移轉與永續發展目標

【擬答】

- (一)發展權移轉源自於英美，是將所有權一束權力中之發展權予以出售的方式，使特定土地的利用可以將發展量體集中，然而整體社會的發展權總量不變，有利於政府補償受開發限制地主的權益，也使特定具有高度發展潛力之土地能夠創造價值，最終並能保障規劃容受力不變。我國所採用的容積移轉即是一種發展權移轉的體現。
- (二)發展權移轉所產生的社會成本，主要是在發展權移轉市場尚未健全的狀況下，可能產生的資訊不對稱成本，包含搜尋、議價、訂約等交易成本，當市場效率不彰時，交易成本可能隨之提高，最終造成整體社會福利減少。
- (三)SDGs 提到了 17 項發展目標，其中 SDG11—永續城鄉、SDG16—和平、正義及健全制度等與發展權移轉所生的社會成本減少有關。為了打造具有包容、安全及韌性且永續的城鄉環境，發展權移轉必須有效兼容城鄉發展，因此關於發展權移轉可移出或移入的範圍應該明確且有利於環境永續規劃，降低城鄉差距；發展權移轉制度必須要健全相關市場與機制，以促進市場參與者平等，政府可確實達成發展權移轉制度的政策目標，並有效降低因為制度不完善所生的交易成本。

跟著  學儒  志光  保成 一起成為

地政大贏家

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

見證地 **1** 真實力
狀元之位 邀你入席

陳○文	李○璇	蘇○裕	潘○如	林○浩	施○屏	黃○蓁	張○期	柯○庭
地特三等地政 基宜區	地特三等地政 金門縣	地特三等地政 花東區	地特三等地政 屏東縣	地特三等地政 花東區	原特三等 地政	地特三等地政 花東區	地特三等地政 雲嘉區	原特三等 地政
周○安	張○如	朱○謙	陳○宇	張○棋	廖○宇	張○芬	洪○甄	胡○鮮
地特三等地政 新北市	地特三等地政 台中市	原特四等 地政	地特四等地政 桃園市	地特四等地政 基宜區	地特四等地政 台中市	地特四等地政 花東區	原特四等 地政	地特四等地政 竹苗區
李○萍	張○期	張○嫻	陳○穎	林○華	何○彤	林○靜	楊○任	謝○茹
地特四等地政 桃園市	地特四等地政 雲嘉區	地特四等地政 金門縣	地特五等地政 桃園市	地特五等地政 花東區	地特五等地政 新北市	地特五等地政 新北市	地特五等地政 竹苗區	地特五等地政 台北市
吳○興	秦○略	葉○偉	林○鈺	謝○茹	姚○紘	吳○儀	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	
地特五等地政 雲嘉區	地特五等地政 屏東縣	地特五等地政 台中市	地特五等地政 花東區	地特五等地政 彰投區	經濟部國營招 台糖公司	經濟部國營招 台灣中油		

學儒 志光 保成

跟著地政上榜學長姐

一起輕鬆考取

111地方特考三等地政 - 劉○明(一年考取)

老師教學非常易懂，很多重要考試觀念不斷叮嚀，真的非常受用。這次就靠不動產估價拿到所有科目的最高分，考試小秘訣就是多次、計畫性複習，在腦中回想強化記憶。相關名詞、議題運用聯想的方式串聯，講給自己聽。考古題多練筆，掌握考點。名詞解釋多準備，老師上課強調的內容，真的會考!!

111地方特考四等地政 - 林○慈(雲嘉區探花/一年考取)

補習班提供兩個不同班別的地政課程供我選擇，我覺得非常不錯。我滿喜歡土地法規/土地登記/土地政策/不動產估價老師的課，可以從兩個班別不同的科目選課上，老師上課風格有趣，又不會有壓力，要感謝民法老師，老師超級會教，對於每個觀念都講得很清楚，舉例也都很貼切。給我一個很棒的民法基礎。

學儒 志光 保成

邀您成為 地政大贏家

地政試務所

POINT 勝 掌握『地政』大小試 快速上榜的方式

準備要領

考取心得

最新考情

重點提示

試題解答

命題解析

考前講座

解題課程

考試介紹

地政試務所

想要更多最新消息？
歡迎來到 地政試務所

學儒 志光 保成 地特地政 | 地政士 | 不動產經紀人



地政

業界首創
重磅登場

全科班 金榜班

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

職
王