

104年專門職業及技術人員高等考試
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90560 全一頁

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產經濟學

考試時間：2小時

座號：_____

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、今年（2015年）通過的所得稅法修正案，將採房地合一稅制。請問，這樣的課稅方式是否會產生轉嫁？對於房地產市場交易的價與量、社會福利有無影響？試以從價稅分析法繪圖論述之。（25分）
- 二、有關市場失靈導致的尋租行為（rent-seeking behavior），係由塔洛克（Gordon Tullock）等人加以闡釋。假設政府對購物中心原先並未實施管制，但有開發商透過遊說立法以限制競爭，增加私利；請繪圖分析政府管制可能促成的獨占行為對社會福利和經濟效率之影響，並說明政府對此可採策略。（25分）
- 三、關於外部性的議題，柯思（Ronald Harry Coase）認為可藉市場機制加以解決。假設某地區擬進行高層華廈（A案）與低層住宅（B案）兩項土地開發案，開發者X享有開發權擬採A案，但附近居民Y則偏好採B案。設開發不受限制，且X採A案時，則X、Y各得益損為何？如開發受到容積管制，而Y想跟X協商由A案改採B案，則兩人的實際補貼金額、協商後可獲得的利益又如何？請繪圖並分項說明之。（25分）
- 四、李嘉圖（David Ricardo）的差額地租（Differential Rent）理念，以及馬克思（Karl Marx）使用各級土地皆須納等額絕對地租（Absolute Rent）概念，有何不同？今設有面積相同但肥沃度不等的三塊土地，其投入的生產費相同且已含正常利潤，請援引兩人地租理論，並按下表所示單位、數值分別計算、填空說明之。（25分）
注意：請於試卷上繪表依題意答題。

土地等級	產量（斤）	生產成本（元）	絕對地租（斤）	小麥價格（元/斤）	差額地租（元）	絕對地租（元）	地租總額（元）
優等地	120	400	10				
中等地	100	400	10				
劣等地	90	400	10				