

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：土地經濟學

考試時間：2 小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)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由左至右橫式作答，於本試題上作答者，不予計分。  
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、不動產資源的市場價值理論上應與預期未來地租的現值相等，惟實務上於不動產價格評估時，依市場比較法與收益還原法所求算的不動產價格，往往有所落差，其原因何在？試依地租理論觀點說明之。(25 分)
- 二、依 Coase 定理，當財產所有權界定清楚，在交易成本為零的情形下，資源的配置便不受所有權的影響。試問財產權界定清楚的意涵為何？又交易成本為零的前提下，市場能否有效形成自願性交易？試評述之。(25 分)
- 三、土地規劃管制對地價的影響為何？試就土地使用強度與使用類別之管制情形分別繪圖說明之。(25 分)
- 四、自願性交易是土地市場達成資源配置效率的要件，如此則強制性的土地徵收制度為何有存在的必要？其經濟意義為何？試說明之。(25 分)