

# 土地問題研究季刊

中國地政研究所 聯合發行  
土地改革紀念館  
105 台北市敦化南路一段一號九樓

技術層面的經濟改革有助於經濟社會發展的公平、公正嗎？  
—關於土地價值、利益取向重要性的膚淺認識

英日兩國財產稅與資本利得稅之比較

不動產權利主體變化之探討—以不同國籍角度為之

建構我國憲法上之適足居住權—從司法院釋字第709號到732號

都市更新與居住正義

從擬訂都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例  
反思國土亂象之根源

自用住宅與自住房地之區別實益

探討「不動產信託」性質與法律效果

不動產估價技術規則第二十五條修法之必要性  
及總差異率之計算方式

不動產估價實務疑義之研究

不動產估價成本法疑義之研究

土地使用變更與經濟發展的因果關係：  
以台灣地區的人口遷徙為例

LAND ISSUES RESEARCH QUARTERLY

# 土地問題研究季刊

No. 61 2017.03 Vol.16 No.1

## ► 目 錄

- |     |                                                         |     |
|-----|---------------------------------------------------------|-----|
| 2   | 技術層面的經濟改革有助於經濟社會發展的公平、公正嗎？<br>—關於土地價值、利益取向重要性的膚淺認識..... | 劉 鋒 |
| 9   | 英日兩國財產稅與資本利得稅之比較.....                                   | 林元興 |
| 27  | 不動產權利主體變化之探討—以不同國籍角度為之.....                             | 陳耀峰 |
| 44  | 建構我國憲法上之適足居住權—從司法院釋字第 709 號到 732 號.....                 | 羅雅怡 |
| 51  | 都市更新與居住正義.....                                          | 蔡志揚 |
| 62  | 從擬訂都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例反思國土亂象之根源                          | 鍾麗娜 |
| 75  | 自用住宅與自住房地之區別實益.....                                     | 葉裕州 |
| 78  | 探討「不動產信託」性質與法律效果.....                                   | 周茂春 |
| 87  | 不動產估價技術規則第二十五條修法之必要性及總差異率之計算方式                          | 黃良充 |
| 93  | 不動產估價實務疑義之研究.....                                       | 蔡旻耿 |
| 108 | 不動產估價成本法疑義之研究.....                                      | 蔡旻耿 |
| 123 | 土地使用變更與經濟發展的因果關係：以台灣地區的人口遷徙為例...                        | 胡海豐 |

## 土地使用變更與經濟發展的因果關係： 以台灣地區的人口遷徙為例

胡海豐\*

### 一、前言

都市土地使用的狀況常隨著時間推移而有所變化。Seto and Kaufmann (2003) 運用大陸珠江三角洲地區的社會經濟與遙測的地理資料，驗證認為：影響都市土地使用變更的驅動力 (driver)，主要在於農業土地與工業土地的相對生產力、農業勞力與工業勞力的相對生產力、及外國投資金額等。這樣的研究方式與結果給了我們一些啟示：

第一、是「經濟發展」導致了「土地使用變更」，還是「土地使用變更」導致了「經濟發展」。Seto and Kaufmann (2003) 主要研究架構係屬於於前者，雖然其在文中也提到了農地使用變更的情況也會影響到外國投資的金額，但著墨不多。觀察台灣土地使用變更的情況，除了配合經濟發展，有時也包含了政治與財政收入的考量(註 1)，因此 Seto and Kaufmann (2003) 這種因為受到經濟發展影響，屬於較被動式的土地使用變更，可能較不適用於解釋台灣土地使用變更的情況。

第二、如果台灣土地使用變更的情況，是屬於後者的情況，我們如何實證得知？

為了回答上述兩個問題，本研究首先必須選取代表「經濟發展」的指標或替代變數 (proxy)。一般來說，一個地區的經濟發展通常伴隨著大量的人口移動，因此本文認為內政部統計月報中，關於「現住人口遷入、遷出登記」的統計資料可以做為「經濟發展」的替代變數。

另外在研究的方法上，本文採用向量自我迴歸模型 (vector auto-regression model, VAR)，搭配內政部統計月報中，關於「現住人口遷入、遷出登記」及「辦理土地建物登記及標示變更登記」的時間序列資料，試圖釐清台灣土地使用變更情況的一些內涵。

### 二、「土地使用變更」與「人口遷徙」的關係

關於對土地所有權絕對性的限制中，土地使用分區管制 (Zoning) 制度一直在許多地區被施行，其主要作用是用來減輕或隔離不相容土地使用間所產生的無償外部成本，增進環境可居性，提高房地產價值，指導都市發展，確保公共服務設施水準，活潑都市景觀及節省財政支出等(註 2)。然而在達到上述目的之前，土地使用分區管制是否也限制了土地使用的效率性與多樣性 (胡海豐，2002)？

\*文藻外語大學 國際企業管理系 教授。

從社會經濟發展的觀點來看，依照發展程度的不同，每個特定區位的土地應該都有其最適開發及利用的強度(註 3)。以土地使用分區管制中關於開發強度的限制為例，如果規定基地的開發強度高於該基地的最適開發強度，由於土地開發沒有經濟上獲利的誘因，則此規定在實質經濟上不生效果。而如果規定基地開發強度低於該基地之最適開發強度，則最適開發強度與規定開發強度間的差距，其中即隱含有經濟利益，此一「隱藏性財富」並不會消失，而是待政府放寬限制，允許土地做使用上的變更，例如說增加容積率時，這部份的利益就會釋放出來。文獻上的討論大多著重於其在財產重分配上的效果，或者土地變更使用的原則及時機，例如 Colwell(1997)；Siegan (1990, 1972)；Auld(1982)；Goetz and Wofford (1979)；Fischel (1978)；邊泰明 (1994)；曾繁廣 (1993)；陳麗紅 (1991)等。

另一方面基於「公平」的考量，對於地主因土地變更使用而有不勞而獲，其利得分配方式的討論則有 Hagman and Misczynski (1978)；卓佳慧 (2000)；賴宗裕與洪維廷 (1998)；賴宗裕 (1998, 1997)；陳麗紅 (1997)；楊松齡 (1996)；高黃順 (1996)；邊泰明(1994a、1995)；周佳音 (1994)；陳信良 (1994)；曾繁廣 (1993)；徐忠賢(1992)；及何天河 (1991)等。其討論多著重在地主回饋政府的方式及金額比例的決定。

觀諸這些文獻，我們可以發現「土地使用變更」除了在地貌上改變了土地使用類別或強度外，也伴隨著大量名目財富的移動。這些移動通常是藉由土地價格的改變來達成。因此也有許多文獻從土地價格的觀點來探討「土地使用變更」，例如 Asabere and Huffman (1997)；Pollakowski and Wachter (1990)；Mark and Goldberg (1986)；胡海豐 (2001)；吳彩珠 (1996) 等。

另一方面，關於土地使用變更的實質經濟效果，例如說土地使用變更對人口遷徙的影響，文獻則較少探討。

一般而言，不管是政治景氣循環的「土地使用變更」(註 4)，或是經濟財政上的「土地使用變更」(註 5)，如果在變更的土地上亦伴隨著大量公共建設，使得生活寧適性 (amenity) 增加，爾後自然會引進大量的居住人口，我們可以從許多都市的重劃地區(註 6)，可以觀察到這種現象。但另一方面，如果「土地使用變更」只是「名目」上的，例如說只是地目上的變更，而不對變更基地施以建設，則雖然名目地價可能上漲，但並不伴隨實質的人口移動。

為了探討土地使用變更與人口遷徙間的關係，本文擬採用向量自我迴歸模型 (VAR) 或共積的計量分析技巧，來探究相關的問題。

### 三、實證分析

### (一) 實證模型

Sim (1980) 所提出的 VAR 模型，主要是用來解決傳統實證模型的困難。一般而言，在傳統的實證經濟研究中，會先根據先驗 (a priori) 的理論來建立計量模型的結構式 (structure form)，但認定經濟變數間的因果關係在先驗理論上常常是無法確定的。VAR 模型解決了經濟變數內生或外生的認定 (identification) 問題，也能判斷出經濟變數間的因果關係，是研究時間序列的一項重要計量工具。

另一項研究時間序列的計量工具為「共積」。共積檢定的目的在於探討研究變數間的長期均衡關係。其基本概念為如果兩個時間序列變數間的時間趨勢一致，則此兩時間序列變數的某個線性組合將會呈現定態 (stationary) 的狀況，亦即此線性組合後的时间序列變數將不會有明顯的上升或下降趨勢。

至於採用何種計量方式，將取決於本研究欲探討的時間數列其穩定的階數 (order)。如果研究的時間數列是屬於零階穩定  $I(0)$ ，應採用 VAR 模型，如果研究的時間數列屬於一階穩定  $I(1)$ ，則採用共積的分析技巧。根據 Phillips-Perron 檢定，本研究所欲探討的「土地使用變更」與「人口遷移」兩項時間數列皆屬於零階穩定，因此本研究採用 VAR 模型作為分析土地使用變更與人口遷移在時間上次序關係的工具，

VAR 模型並不事先預設各項變數的因果關係，但是，運用該模式卻有助於我們觀察出隱含在「土地使用變更」與「人口遷移」時間數列資料中的訊息。同時，再搭配 Granger 因果檢定，我們即可了解上述二項變數的因果關係。因此本文的實證模型如下式所示：

$$\begin{aligned} LUC_t &= a_{10} + \sum_{s=1}^L a_{1s} LUC_{t-s} + \sum_{s=1}^L b_{1s} MI_{t-s} + e_{1t} \\ MI_t &= a_{20} + \sum_{s=1}^L a_{2s} LUC_{t-s} + \sum_{s=1}^L b_{2s} MI_{t-s} + e_{2t} \end{aligned} \quad (1)$$

其中，LUC 為土地使用變更面積；MI 為人口遷入總數；t 代表當期；t-s 代表落後 s 期；L 為落後期數； $a_{10}$ 、 $a_{1s}$ 、 $a_{20}$ 、 $a_{2s}$ 、 $b_{1s}$ 、 $b_{2s}$  等代表常數項以及等號右邊各項變數的係數，e 為殘差項。

### (二) 資料說明

本文採用內政部統計月報中，在改制前，關於全國 23 個縣市的「現住人口遷入、遷出登記」及「辦理土地建物登記及標示變更登記」的統計資料。

在「人口遷移」方面，原台灣省各縣市的部分，採用「現住人口遷入、遷出登記」統計表中的「省之自本省他縣市遷入」的時間序列資料；高雄市及台北市則採用「市之本市

他區遷入」的時間序列資料進行分析。在「土地使用變更」方面，採用「辦理土地建物登記及標示變更登記」統計表中的「土地面積 / 地目變更」時間序列資料。

在有資料登錄的時間區間上，兩者並不一致。其中有關地目變更的資料，有紀錄的期間是從民國 81 年 12 月至 92 年 12 月，人口遷徙的資料則從 83 年 4 月至 92 年 12 月。因此為了 VAR 模型的需求，我們放棄了有關土地使用變更中 81 年 12 月至 83 年 3 月資料，只選取 83 年 4 月至 92 年 12 月的資料。在整個實證的時間區間中共有 117 個觀察值。

另外為便於分析實證結果，我們將台灣的 23 個縣市區分為「北部區域」、「中部區域」、「南部區域」、及「東部區域」等四大區塊。在「北部區域」方面，有台北市、基隆市、新竹市、台北縣、宜蘭縣、桃園縣、與新竹縣；在「中部區域」方面，有台中市、苗栗縣、台中縣、彰化縣、南投縣、與雲林縣；在「南部區域」方面，有高雄市、嘉義市、台南市、嘉義縣、台南縣、高雄縣、屏東縣、與澎湖縣；在「東部區域」則有花蓮縣與台東縣。

### (三) 實證結果

運用 VAR 模型的前提，是各個時間序列資料必須具有零階的平穩性，故本文利用單根檢定來確認這項假設。其次，有關 VAR 模式中的落後期數的決定，本文則以概似比檢定 (likelihood ratio test) 來進行檢測(註 7)。最後再進行 Granger 因果檢定，以確認「土地使用變更」與「人口遷移」之間的因果關係。

#### 1. 單根檢定結果

利用單根檢定以檢視時間序列的平穩性，一般是採取 Dickey and Fuller (1979, 1981) 所提出的檢定法。惟 Dickey-Fuller 檢定法必須假設誤差項為獨立常態分配 (iid) 的前提較為嚴格，因此本文在此採用 Phillips 與 Perron (1988) 利用無母數統計方法，容許殘差項可能具有高度序列相關的 Phillips-Perron 檢定法。經由單根檢定，由表 1 中可知，各縣市在土地使用變更面積與人口遷入總數等兩個數列，均具有平穩性。

#### 2 落後期數的決定

如式 1 所示，採用 VAR 模式必須選取適當的落後期數  $L$ 。若假設土地使用變更與人口遷入資料的變動，在時間上的影響不會超過一年半，因此在實施概似比檢定時所選取的最大落後期數為 18 期(註 8)，詳細結果如表 2。

表 2 的第 2 欄顯示各縣市在 VAR 模式中的適當落後期數，第 3 欄則為該落後期數之 VAR 模式估計結果，與採用落後期數為 18 期的模式估計結果，所進行的概似比檢定值。由表 2 中可知，各縣市適當的落後期數雖有不一，但大多是在 12 期（一年）內，嘉義縣與南投縣則以落後 16 期估計，另外由於新竹縣與高雄縣在以落後 18 期的模式作概似比檢定時，估計參數仍顯著不為零，因此在這兩區改以落後 24 期為未限制模型來進行概似比檢定。

表1：Phillips-Perron 單根檢定結果

區域及縣市	土地使用變更面積	人口遷入總數
<b>北部區域</b>		
台北市	-10.6976 ***	-6.3327 ***
基隆市	-8.9697 ***	-9.3682 ***
新竹市	-8.8711 ***	-9.1318 ***
台北縣	-9.9195 ***	-8.3173 ***
宜蘭縣	-8.6260 ***	-10.0153 ***
桃園縣	-8.9632 ***	-8.2677 ***
新竹縣	-10.0653 ***	-8.2677 ***
<b>中部區域</b>		
台中市	-11.1569 ***	-7.3423 ***
苗栗縣	-10.5211 ***	-10.5394 ***
台中縣	-9.5842 ***	-9.0193 ***
彰化縣	-9.6683 ***	-9.6377 ***
南投縣	-11.3800 ***	-9.4098 ***
雲林縣	-10.5690 ***	-10.5739 ***
<b>南部區域</b>		
高雄市	-10.8690 ***	-7.8540 ***
嘉義市	-11.1612 ***	-9.1588 ***
台南市	-10.2028 ***	-9.7528 ***
嘉義縣	-10.8930 ***	-10.0250 ***
台南縣	-6.7075 ***	-9.6482 ***
高雄縣	-11.0875 ***	-9.6782 ***
屏東縣	-10.6861 ***	-8.9671 ***
澎湖縣	-21.5829 ***	-9.0744 ***
<b>東部區域</b>		
花蓮縣	-10.1495 ***	-10.1157 ***
台東縣	-9.7268 ***	-9.5850 ***

說明：\*\*\*則表示在 1%顯著水準下為顯著的估計值。

表 2：落後期數的決定結果

區域及縣市	適當的落後期數	概似比檢定值	P 值
<b>北部區域</b>			
台北市	12	13.7559	0.9520
基隆市	12	9.5397	0.9962
新竹市	12	32.6957	0.1107
台北縣	10	38.8335	0.1889
宜蘭縣	12	21.4574	0.6116
桃園縣	10	41.2240	0.1272
新竹縣	18 <sup>a</sup>	31.9973	0.1271
<b>中部區域</b>			
台中市	12	15.8493	0.8934
苗栗縣	8	12.5553	0.9999
台中縣	12	18.5048	0.7779
彰化縣	6	46.1930	0.5472
南投縣	12	27.5181	0.2809
雲林縣	10	34.2645	0.3596
<b>南部區域</b>			
高雄市	12	18.7957	0.7627
嘉義市	10	29.0378	0.6172
台南市	12	11.6551	0.9835
嘉義縣	16	8.7147	0.3669
台南縣	16	7.5420	0.4794
高雄縣	20 <sup>a</sup>	22.4550	0.1291
屏東縣	6	31.7532	0.9659
澎湖縣	12	--	--
<b>東部區域</b>			
花蓮縣	12	33.1662	0.1006
台東縣	12	19.1069	0.7463

說明：a. 該區落後 18 期的估計參數仍顯著不為零，因此以落後 24 期為未限制模型



(unrestricted model) 來進行概似比檢定。

### 3. Granger 因果檢定結果

Granger 因果檢定的概念，在於如果一個變數  $X$  是影響另一個變數  $Y$  的原因之一，則表示在估計式中加入  $X$  變數的歷史資料，將可以改善變數  $Y$  的預測情形。根據這種概念，我們將土地使用變更面積 LUC 的時間序列資料，與人口遷入總數 MI 的時間序列資料做 Granger 因果檢定結果，以釐清彼此間的因果關係。另外為便於判讀，我們將檢定結果分為「北部區域」、「中部區域」、「南部區域」、及「東部區域」等四大區塊，實證結果如表 3。

根據表 3，在「土地使用變更」影響「人口遷入」的方面，北部區域 7 個縣市中，有 4 個縣市（台北市、基隆市、台北縣、新竹縣）呈現顯著的影響；中部區域 6 個縣市中，有三個縣市（台中市、台中縣、南投縣）呈現顯著的影響；在南部區域 8 個縣市中，只有嘉義縣呈現顯著的影響（註 9）；至於東部區域 2 個縣市中，有 1 個縣市（花蓮縣）呈現顯著的影響。

在「人口遷入」影響「土地使用變更」方面，北部區域 7 個縣市中，有 3 個縣市（基隆市、台北縣、宜蘭縣）呈現顯著的影響；中部區域 6 個縣市中，有 3 個縣市（彰化縣、南投縣、雲林縣）呈現顯著的影響；在南部區域 8 個縣市中，只有 2 個縣市（嘉義市、高雄縣）呈現顯著的影響（註 10）；東部區域 2 個縣市中，有 1 個縣市（台東縣）呈現顯著的影響。

從以上的實證結果，我們觀察到一個有趣的現象：關於「土地使用變更」的實質經濟效果，不管是「土地使用變更」影響「人口遷入」，亦或是「人口遷入」影響「土地使用變更」，在台灣北部及中部區域都可發現有較高的縣市比例，可呈現出土地使用變更與人口遷移間的實質影響關係。但在台灣南部區域，這種影響效果則非常不顯著。

如果將台灣全部縣市綜合來看，「土地使用變更」會造成「人口遷入」的，有台北市、台北縣、基隆市、新竹縣、台中市、台中縣、南投縣、嘉義縣、與花蓮縣等 9 個縣市。

至於「人口遷入」造成「土地使用變更」的，則有台北縣、基隆市、宜蘭縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義市、高雄縣、與台東縣等 9 個縣市。其中雙向效果皆有的縣市有台北縣、基隆市、與南投縣等。

表 3：台灣各縣市的 Granger 因果檢定結果

縣市	解釋變數	因變數	
		土地使用變更面積 <i>LUC</i>	人口遷入總數 <i>MI</i>
<b>北部區域</b>			
台北市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.0913	2.2318 **
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.7239	6.1335 ***
基隆市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.0017	2.5666 ***
	人口遷入總數 <i>MI</i>	2.1245 **	1.7000 *
新竹市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.7111 *	1.4628
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.6909	2.3806 **
台北縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.0110	3.2882 ***
	人口遷入總數 <i>MI</i>	1.7239 *	2.9607 ***
宜蘭縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.6721	1.5479
	人口遷入總數 <i>MI</i>	6.5335 ***	3.1913 ***
桃園縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.7314	0.8614
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.9461	2.1094 **
新竹縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.8232	2.1843 **
	人口遷入總數 <i>MI</i>	1.2793	4.0759 ***
<b>中部區域</b>			
台中市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.5500	1.8036 *
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.5431	7.7400 ***
苗栗縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.7219	0.0622
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.0538	0.0497
台中縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.2736	3.1549 ***
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.2980	7.7455 ***

說明：表中的數字為 F 檢定值，\*、\*\*與\*\*\*分別表示在 10%、5%以及 1%顯著水準下為顯著的估計值。

表 3：台灣各縣市的 Granger 因果檢定結果（續）

縣市	解釋變數	因變數	
		土地使用變更面積 <i>LUC</i>	人口遷入總數 <i>MI</i>
<b>中部區域</b>			
彰化縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.5699	0.8869
	人口遷入總數 <i>MI</i>	2.0978 **	3.8255 ***
南投縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	2.5227 ***	1.9354 **
	人口遷入總數 <i>MI</i>	1.9968 **	2.9147 ***
雲林縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.5083	0.6344
	人口遷入總數 <i>MI</i>	6.7460 ***	1.5065
<b>南部區域</b>			
高雄市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.5785	1.5597
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.5830	3.9965 ***
嘉義市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.6343	0.6746
	人口遷入總數 <i>MI</i>	3.0196 ***	1.6865 *
台南市	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.1893	0.6225
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.4468	2.7836 ***
嘉義縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.7185 *	3.1072 ***
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.7260	0.9101
台南縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	0.7562	0.8798
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.4158	1.8244 **
高雄縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.8460 **	0.5097
	人口遷入總數 <i>MI</i>	6.2989 ***	1.4486
屏東縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	2.0181 *	0.5350
	人口遷入總數 <i>MI</i>	0.7781	2.1971 **
澎湖縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>		
	人口遷入總數 <i>MI</i>		
<b>東部區域</b>			
花蓮縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	1.0272	3.1030 ***
	人口遷入總數 <i>MI</i>	1.3706	11.9602 ***
台東縣	土地使用變更面積 <i>LUC</i>	3.3449 ***	0.5227
	人口遷入總數 <i>MI</i>	1.9005 **	1.5915

說明：表中的數字為 F 檢定值，\*、\*\*與\*\*\*分別表示在 10%、5%以及 1%顯著水準下為顯

著的估計值。

#### 四、結論

「土地使用變更」是否在主動面上有其實質的經濟效果；抑或在被動面上，實質的經濟發展驅使了土地使用變更，是本研究所欲探討的主題。

本研究以台灣地區「土地使用變更」與「人口遷入」的關係為例，認為土地使用變更與實質的經濟效果之間是否有所關連，關鍵在於土地使用變更案是否伴隨著實質且有效的相關建設(註 11)。主動面上，如果在變更土地上施以建設，使得區域生活機能與寧適性改善，爾後自然會引進大量的居住人口。被動面上，由於人口的遷入，對於區域內相關建設的需求提升，進而促使土地做使用上的變更。如果「土地使用變更」只是「名目」上的，並無伴隨相關的基礎建設，則雖然地價可能上漲，但並不會伴隨實質的人口移動。

在本研究的實證結果中，台灣中北部及東部區域都有較高的縣市比例，可呈現出土地使用變更與人口遷移間的實質影響關係；但在台灣南部區域，這種影響效果則不明顯。換言之，在台灣南部區域的土地使用變更大多是名目上的變更，並不發生實質的經濟效果；在台灣中北部與東部區域的土地使用變更，其伴隨實質經濟效果的比例較高。至於其中「土地使用變更」與「經濟效果」因果關係的方向在各縣市並不一致。

初步來看，在「土地使用變更」與「人口遷入」有關連的縣市中，「土地使用變更」會造成「人口遷入」的，為相對上較富裕的縣市，例如北部區域的台北市與台北縣，中部區域的台中市與台中縣，及東部區域的花蓮縣。至於「人口遷入」造成「土地使用變更」的，則相對上較不富裕，例如基隆市、宜蘭縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義市、與台東縣等，不過這個推論還需要進一步的研究。

至於本研究在實證資料面上問題有：第一，實證資料中的地目變更面積，通常無法反應實際的土地使用現況改變，因此造成實證結果容易失真。第二，實證資料中的人口遷移數量，反應的是一個縣市中比較總體面的情況，較無法呈現個別變更案所造成的人口遷徙的情況。因此在後續研究中，可嘗試「個案研究」的方式，進一步以較個體的研究方法，來探討土地使用變更的實質經濟效果。

#### 註釋

1. 關於台灣地區關於「土地使用變更」的社會觀察，張慈佳(2000)曾說明了台灣地區的土地使用變更有政治景氣循環(political business cycle)的現象，高雄市政府也以「農十六」地區某些特基地的土地使用變更籌措開發的財源(92年9月6日中國時報C2版)，另外也有一些行政

首長牽涉到土地使用變更的司法案件等，這些研究與現象都直接或間接的說明了台灣地區的土地使用變更，通常也包含了政治與財政收入的考量。

2. 詳細的討論參見李鴻毅(1996)主編《土地政策論》書中，邊泰明所著之〈市地利用管制〉一文(pp166-67)。
3. 在本研究的立場來說，最適開發及利用的強度，是從建築開發的利潤及個人效用的極大化行為來定義，並不摻入社會總體經濟福利的觀點。以台灣目前的狀況來說，在都市地區建築物的興建，大部分皆用滿地方政府所規定的容積率與建蔽率的額度，這種邊界解(corner solution)的情況，說明了這些地區土地的最適開發及利用強度應大於目前所規定的容積率與建蔽率。
4. 這裡所謂政治景氣循環的「土地使用變更」，指的是執政當局基於政治上勝選的考量，會操縱土地使用變更的數目與時機。詳細的討論請參見張慈佳(2000)。
5. 這裡所謂經濟財政的「土地使用變更」，指的是執政當局藉由土地使用變更來獲得相關的財政收入。相關的討論請參閱胡海豐(2003)。
6. 「市地重劃」在行政程序的表面上看起來，並不涉及土地使用變更的問題，但在實務的操作上，卻也意涵土地利用狀況的改變。舉例來說，如果某塊基地在重劃前是給定建蔽率 50，容積率 400 的住宅建築用地，但由於地點的偏僻，其建築的強度可能只有兩三層，甚或根本沒有建築利用，但在重劃後，由於適當的土地分割重組，公共設施及基礎設施的興建，使得土地的實際利用價值提高，進而興建較高樓層的建築。雖然法定的容積率並沒有變更，但在土地利用強度改變的意涵上，與本文中將所論述的土地使用變更有相當程度的類似。楊松齡(1996)、林森田(1993)、及周佳音(1994)等亦是將市地重劃分類為土地使用變更的一種類型。
7. 一般在最適落後區間的選取上，如果樣本較少，或者其中一種迴歸模式不是另一種迴歸模式的限制形式(restricted version)，則可採用 AIC 或 SBC 統計量的判斷方式。本研究的迴歸模式與資料，並無上述的相關問題，故採取概似比檢定即可。
8. 這裡最大為一年半的時間落差，是在合理的範圍內，主觀判斷所選取的。
9. 其中澎湖縣因為統計資料殘缺，無法做 Granger 因果檢定。
10. 其中澎湖縣因為統計資料殘缺，無法做 Granger 因果檢定。
11. 根據中國時報 93 年 8 月 8 日至 16 日所做「體檢公共建設專題系列」的報導，可知台灣地區的許多公共建設並無發生改善居住寧適性的實質效果，而呈現出大量閒置浪費的情形。比較著名的有台南「府城地下街」、台北縣「八里汙水廠」、彰化縣「役政大樓」、與苗栗縣「巨蛋體育館」等。

### 參考文獻

1. 何天河(1991),《都市計劃對土地增值及其分配之影響》,政治大學地政研究所博士論文,台北。
2. 吳彩珠(1996),《都市土地使用分區管制與地價相互關係之研究》,國立政治大學地政研究所博士論文,台北。
3. 李鴻毅 編(1996),《土地政策論》,中國地政研究所,台北。
4. 卓佳慧(2000),《從財產權觀點探討限制發展地區損失補償之問題》,台北大學都市計劃研究所碩士論文,台北。
5. 周佳音(1994),《台灣地區土地使用變更利得及其分配模式之研究》,政治大學地政研究所碩士論文,台北。
6. 胡海豐(2001),〈容積率管制對住宅區宗地價格的影響〉,《土地經濟年刊》。12:157-178。
7. 胡海豐(2002),〈住宅面積與環境寧適需求的取捨〉,《建築學報》。第39期,pp51-62。
8. 胡海豐(2003),〈從財產權觀點檢視政府的土地使用變更政策〉,《中國行政評論》。第13卷第1期,pp57-96。
9. 高黃順(1996),《土地使用變更利益回饋管理之探討》,成功大學都市計畫研究所碩士論文,台南。
10. 張慈佳(2000),〈地方經濟之政治景氣循環現象：以台灣地區之縣市長選舉為例〉,《人文及社會科學研究彙刊》,第10卷,第3期,pp362-377。
11. 陳東升(1995)《金權城市:地方派系、財團與台北都會發展的社會學分析》,台北:巨流出版社。
12. 陳美智(1994),《地方財政之國家與地方菁英影響力的運作機制:台中市的個案研究》,東海大學社會學研究所碩士論文,台中。
13. 陳麗紅(1991),《土地使用變更制度之研究》,行政院經濟建設委員會專題研究計畫。
14. 曾繁廣(1993),《英規劃許可制中的規劃利益理念應用在台灣土地使用變更公平問題之研究》,成功大學都市計劃研究所碩士論文,台南。
15. 楊松齡(1996),《土地使用變更利益回饋制度之研究》,行政院經濟建設委員會,國立政治大學地政研究所。
16. 賴宗裕(1997),〈土地開發影響費之理念與課徵原則之探討〉,《土地與環保學術研討會論文集》。
17. 賴宗裕(1998),〈從美國判例論土地使用變更回饋之課徵觀念與原則〉,《經社法制論叢》,第二十一期,pp243-271。
18. 賴宗裕、洪維廷(1998)〈臺灣地區土地使用變更回饋方式之探討〉,《國立政治大學學報》,第七十七期,pp309-341。

19. 邊泰明(1994),〈土地使用變更與財產權配置〉,《土地經濟年刊》,第五期,pp189-212。
20. 邊泰明(1995),《土地開發衝擊費之研究》,中國土地經濟學會,台北。
21. Asabere, P. K. and Huffman F. E. (1997), "Hierarchical Zoning, Incompatible Uses and Price Discounts" *Real Estate Economics* 25(3): 439-451.
22. Colwell, Peter F., (1997), "Tender Mercies: Efficient and Equitable Land Use Change," *Real Estate Economics*, 25: 4, 525-537.
23. Dickey, D. A. and Fuller, W. A. (1979), "Distribution of the Estimators for Autoregressive Time Series with a Unit Root," *Journal of the American Statistical Association*, 74: 427-431.
24. Goetz, Michael L. and Wofford, Larry E. (1979), "The Motivation for Zoning: Efficiency or Wealth Redistribution?" *Land Economics*, 55(4): 472-485.
25. Hagman, Donald and Misczynski, Dean (1978), *Windfalls for Wipeouts: Land Value Capture and Compensation*, Planners Press, American Planning Association, Washington, D.C.
26. Mark, Jonathan H. and Goldberg, Michael A. (1986), "A Study of the Impacts of Zoning on Housing Values over Time", *Journal of Urban Economics*, 20: 3, 257-73.
27. Pogodzinski J. M. and Sass, T. R. (1991), "Measuring the Effects of Municipal Zoning Regulations: A Survey" *Urban Studies* 28(4): 597-621.
28. Pollakowski, H. O. and Wachter S. M. (1990), "The Effects of Land-Use Constraints on Housing Prices" *Land Economics* 66(3): 315-324.
29. Seto, Karen C. and Kaufmann, Robert K. (2003), "Modeling the Drivers of Urban Land Use Change in the Pearl River Delta: Integrating Remote Sensing with Socioeconomic Data", *Land Economics*, 79:1, 106-121.
30. Siegan, Bernard. H. (1972), *Land Use without Zoning*, Lexington, Mass.: Heath-Lexington.
31. Siegan, Bernard. H. (1990), "Land Use Regulations Should Preserve Only Vital and Pressing Governmental Interests" *Cato Journal*, 10(1): 127-158.
32. Sims, C. A (1980), "Macroeconomics and Reality" *Econometrica*, 48: 1-48.

創刊號—44 期，特價每冊 120 元；  
40 期(特刊)，特價每冊 240 元，45—60 期，每冊 200 元；  
存書不多，欲購從速，有意購買者，  
歡迎至本所網站下載出版品訂購單，或洽本所。

## 土地問題研究季刊

NO.61 | 第十六卷 第一期  
中華民國一〇六年三月出版

發行人：蕭勝、蕭經

總編輯：林英彥

助理：張明華、黃媛玲、林姿竹

發行處：中國地政研究所、土地改革紀念館

電話：02-2577-7831 傳真：02-2579-3730

地址：10557 台北市敦化南路一段一號九樓

網址：www.crile.org.tw

電子信箱：crile@ms25.hinet.net 或 service@crile.org.tw

零售：每冊 200 元 (US\$ 7.00)

國內訂閱：一年四期 800 元，二年八期 1,440 元

國外訂閱：一年四期 28 美元，二年八期 51 美元

郵政劃撥：0179381-7 戶名：中國地政研究所

銀行匯款：土地銀行松山分行 (005)

財團法人中國地政研究所 063-001-022514

印刷：健豪印刷事業股份有限公司

※國外訂購或掛號郵寄，郵資另附

※本刊申請中華郵政台北雜字第 1873 號執照登記為雜誌交寄