

土地經濟學講義

第一回

406300-1



社團
法人
考試
證
照
考
試
檢
定
考
試

考
友
社

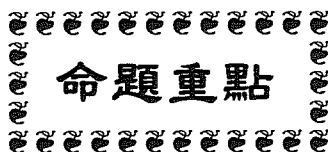
出版
發行
考
試
證
照
考
試
檢
定
考
試

土地經濟學講義 第一回

目錄

第一講 緒論.....	1
命題重點.....	1
重點整理.....	2
一、概述.....	2
二、土地的供給與需求.....	5
三、土地市價.....	7
四、土地收穫遞減法則.....	9
五、土地問題.....	11
精選試題.....	13
第二講 地租論.....	18
命題重點.....	18
重點整理.....	20
一、地租的概念.....	20
二、地租的種類.....	25
三、地租學說.....	27
四、差額地租.....	32
五、絕對地租.....	34
六、獨占地租.....	36
七、差額地租、絕對地租與獨占地租之比較.....	37
八、準租.....	38
九、區位地租.....	38
十、地租與地權、地價、地稅、地用之關係.....	42
精選試題.....	43

第一講 緒論



- 一、概述
 - (一)土地的意義
 - (二)土地的特性
 - (三)土地經濟學的意義
 - (四)土地經濟學的階段性
- 二、土地的供給與需求
 - (一)土地供給
 - (二)土地需求
- 三、土地市價
 - (一)土地市價之意義
 - (二)土地供需之變動
- 四、土地收穫遞減法則
 - (一)意義
 - (二)成立原因
 - (三)成立條件
 - (四)生產的三階段
 - (五)農地與建地之報酬遞減現象
- 五、土地問題
 - (一)土地問題的意義
 - (二)土地問題的形成
 - (三)土地問題的分類
 - (四)解決之道

重點整理

一、概述

(一)土地的意義：

1. 狹義的土地：指地球外殼的陸地部分而言。
2. 廣義的土地：除陸地部分外，尚包括水、空間與天然富源等。
3. 其他土地的定義：
 - (1)美國土地經濟學家巴魯（**R. Barlowe**）：「土地的廣義觀念，包括一切地球的表面、水及冰，一如地面者然。除建築場所、農場土地、生長之森林、礦物儲藏及水利資源外，也包括自然現象，例如日光、風、雨之增減，以及對於市場與其他區域之改變，溫度及位置等，更包括一切附著於地球表面，而不易與其分割之人為改良物」。
 - (2)英國經濟學者馬歇爾（**A. Marshall**）：「土地是指自然為輔助人類而自由給予的陸、水、空氣和光熱等各種物質與能力」。
 - (3)美國土地經濟學創始人伊黎（**R.T. Ely**）：「經濟學家給予土地的定義，不是單指地面而言，還包含有其他方面。一提到『土地』，就會使人想到種植五穀，用作樓房地基，或生長森林的那些空間，這種衡量土地的名詞，可做吾人集中注意力於土地的兩度空間的概念。但頗難使人瞭解把水、礦產、空氣、光、熱、自然的吸引力與黏著力，都當作『土地』。實際上把土地經濟學改作利用『天然資源』的『經濟學』，比較其他名詞或者表明得更覺貼切些。若不是經濟學上已經採用『土地』一詞，用以表示除人以外的物質宇宙的話，毋寧還是以採用後者為佳」。
 - (4)大陸土地經濟學家周誠：「土地是由地表面的陸地部分（包括陸地、內陸水域和海洋）以上和以下的一定幅度的空間（包括大氣層和地殼）中的自然物（包括空氣、水、土壤、生物、砂礫、岩石、礦物）及人類活動的某些結果所組成的自然。」

(二)土地的特性：

1. 自然的特性：所謂土地的自然特性，是指自然物體的土地，其本身所具有的特殊性質，此包括下列幾項：
 - (1)積載力：
 - ①所謂積載力，就是負荷各種物品，使其能發揮功能的能力，又稱

為支持力或承受性。

- ②土地因具備此種性格，故能賦予人類活動的立足基地，可以興建各類建築物，因而具備做為各種基地的價值。

(2)養力：

- ①土地的養力，就是供給植物生長、繁殖所需要營養分的能力。所謂營養分，除氮、磷、鉀外，尚包括鐵、銅、石灰等等微量而不可缺的多種無機物。
- ②與養力有重要關係的是，水的供給情形、土性（酸性、鹼性或中性）、土壤中有機質的多少及微生物存在狀況等。
- ③水分不僅其本身為構成植物體的重要分子，而且能溶解其他營養分使植物吸收，又使植物體中的成分由某一部分移動至另一部分，故其供給是否適當，對於決定土地的養力實有密切的關係。

(3)不可移動性：

- ①這一性質，使土地利用形態嚴格地受到限制。
- ②因位置固定，而附屬於該位置的溫度、濕度及日光皆有一定狀態，形成土地的地理位置與經濟位置，而使土地有優劣之分，更因此產生差額地租。

(4)數量固定性：

- ①土地是自然的產物，具有原始性，不可能再生產。
- ②由於土地不能自由增減，因而使土地具有獨佔性與有限性。
- ③一定面積的土地經人佔有以後，則佔有者可獲得工作場所，並享受光熱、空氣與雨水，且可以支配一切天然資源與生產力，以從事農業生產等。是種權利除獨佔者外，他人除非支付相當的代價，否則無法享受。
- ④因為人口不斷增加，對土地本身及其生產物的需要提高。所以土地利用趨於集約化，並且產生土地價格上漲等現象，由此再衍生出許多土地問題。

(5)生產力永續性：

- ①土地只要能以普通的注意加以利用，則其生產力或利用價值永不會消滅，故又稱不可滅性或恆久性。
- ②土地如採取掠奪式農耕方法，雖然其生產力會一時滅失，但在這種錯誤的利用以後，如放置若干年，受自然的風化作用，則可回復生產力，故土地價值永遠沒有折舊，而且在正常的情形下，還要不斷提高其價值。
- ③因土地具有這種特性，可帶給佔有人永續不斷的收益，由此造成「有土斯有財」的觀念，因而產生土地的爭奪，或土地投機，或為長期投資的良好對象。

(6)個別性：



一、試述土地經濟學之意義。

答：土地經濟學是一種社會科學，是應用經濟學的原理以探究人們如何利用土地才能獲得最大功效，它的研究對象並非土地本身及研究土地之來源、結構如何，亦非研究土地之性質、型態；而是研究人與地之經濟關係。

二、何謂土地之功能？試分別詳細敘述之。

- 答：(一)負載功能：土地能夠負載萬物是人類及一切生物生存之所需。古人曾說：「土地為萬物之母。」即在說明土地具有負載萬物的功能。
- (二)滋養功能：土地內蘊涵各種礦物質，能夠滋養萬物讓萬物生生不息，所以說土地具有滋養功能。
- (三)提供生活環境空間。

三、試述土地經濟學研究之範圍。

- 答：(一)地利的本質（地租）：地租之形成、地租之種類。
- (二)地利的評估（地價）：地價之形成、公地價與私地價之區分。
- (三)地利的歸屬（地權）：土地私有與國有之區別、土地改革之歷程。
- (四)地利的規劃（地用）：市地利用、農地利用、土地資源之概念。
- (五)地利的分配（地稅）：地價稅、土地增值稅、房屋稅。
- (六)地利的發揮（資源開發）：觀光資源、山坡地及海埔地開發。
- (七)地利的維護（水土與環境保育）：水資源、自然資源。

四、土地為自然所賜，然土地有無成本？

答：土地有成本，其理由如下：

- (一)土地有價格，價格即進入土地市場使用土地之成本。
- (二)在遠古，地廣人稀，土地為自由財，土地無成本。
- (三)在近代，地狹人稠，土地為經濟財，土地已有成本。
- (四)成本係以地價（或地租）為表示。地價高，表示成本高；地價低，表示成本低。高地價時代來臨，表示土地高成本時代的來臨，則將增加人民生活負擔及提高產業生產成本。

五、研究土地經濟學，「制度因素」受到重視之理由為何？

答：(一)傳統制度學派之研究重點：

1. 建構一套優良土地制度，促進地盡其利，防止土地投機，實現地利共享之機制。

2. 強調政府干預，解決個體與個體、個體與總體之利益衝突。
 3. 涉及價值判斷，著重政策提出及問題解決，不重視經濟理論分析。
- (二) 早期之土地經濟學深受制度學派之影響，故「制度因素」在土地經濟學占有非常重要之地位。晚近，新制度經濟學之興起，廣泛應用經濟理論，並考量真實世界之限制，視制度或交易成本之存在，如交易成本理論、公共選擇理論等是，對當今土地經濟學之發展影響甚鉅。

六、何謂土地自然供給與土地經濟供給？影響土地經濟供給之因素為何？

答：(一) 土地自然供給：又稱土地實質供給。全國土地之供給量固定不變，不隨地價之變動而增減。因此，土地供給曲線呈垂直型態。如圖 1，當地價為 P_0 時，土地供給量為 Q_0 ；當地價上漲為 P_1 時，土地供給量仍為 Q_0 。

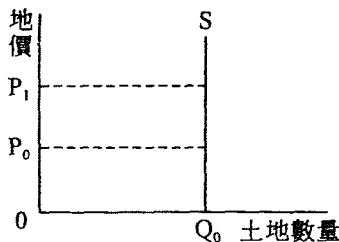


圖 1.

(二) 土地經濟供給：某一地區某一種類土地之供給量，隨地價上漲而增加。因此，土地供給曲線呈正斜率。如圖 2，當地價為 P_0 時，土地供給量為 Q_0 ；當地價上漲為 P_1 時，土地供給量增加為 Q_1 。

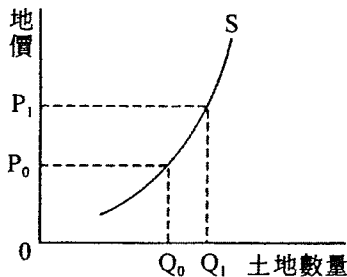


圖 2.

(三) 影響土地經濟供給之因素：

1. 土地自然供給量：土地自然供給量愈多，土地經濟供給愈充裕；反之土地自然供給量愈少，則土地經濟供給自受其限制。
2. 交通運輸：交通運輸建設使郊區或邊遠地區交通更為方便，帶動土地開發、人口聚集。如臺北市捷運系統建設，將擴大臺北市的發展圈。
3. 公共建設：公共建設（如市地重劃、都市更新、新市區建設等）完成，增加許多可建土地，土地供給增加。
4. 土地利用技術：人類利用土地之知識與技術不斷進步，則土地平面利