

Land Economics

土地經濟學

● 殷章甫 著

應用經濟學書系



土地經濟學

殷 章 甫 著

國立政治大學地政學系教授

五南圖書出版公司 印行

國家圖書館出版品預行編目資料

土地經濟學／殷章甫著．

--二版.--臺北市：五南，2004 [民93]

面；公分．

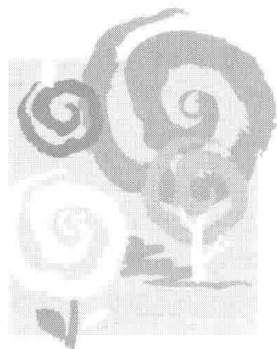
參考書目：面

ISBN 978-957-11-3587-8（平裝）

1. 土地經濟

554.8

93005069



1M43

土地經濟學

作 者 — 殷章甫

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 王翠華

主 編 — 張毓芬

責任編輯 — 張玉蓉 吳靜芳

出版者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106台北市大安區和平東路二段339號4樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室/台中市區中山路6號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室/高雄市新興區中山一路290號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 林勝安律師事務所 林勝安律師

出版日期 1995年9月初版一刷

2002年10月初版六刷

2004年5月二版一刷

2013年10月三版八刷

定 價 新臺幣520元



增訂版序

拙作《土地經濟學》自民國八十四年初版出刊以來，迄今，行將屆滿九載。其間，經過七刷，承蒙各大學院校之地政、不動產管理、土地資源、都市計畫等以及其他有關科系的讀者惠予購讀，或為準備國家考試供作參考等，心頗覺欣慰，良不勝銘感。如本書能夠增進讀者們的地政專業知識，並對參加國家考試有所助益，誠為作者無盡的榮幸。

最近九年以來，土地經濟學的研究環境及其發展情形，確有不少的變化與進步，誠有日日新，又日新的感覺。此際，為使本書能為讀者們提供嶄新的學術訊息與構築合手時代的邏輯觀念，並為建立更廣闊的理論體系，乃有增修訂本書的計畫付諸實施，並藉此機會，增列第五章土地估價及第十章土地金融與不動產證券化等兩章，期能略予擴大土地經濟學的研究範圍。

如眾所知悉，土地經濟學裡面，地價理論為其重要探討課題之一。則不僅地價的形成因素錯綜複雜，地價漲落的影響因具有正負兩面的效益，對個人及社會均具有密切的關係，其影響亦極為嚴重。蓋土地與一般財貨性質不同，則幾乎不存在等質的兩塊土地，故無法適用一物一價的市場原理。由於地價的變動與民生問題息息相關，故地價問題遂成為土地問題的中心。茲為進一步了解地價問題的真諦，乃於本書增列土地估價一章，擬藉此加深了解地價問題的真義，有效掌握問題的癥結，俾制有助於地價問題的解明。

一般說來，購置土地所需資金頗為龐大，而此等資金購地後都被凍結於土地財產裡面，無法再予運用，使得營運資金十分缺乏，



阻礙產業的正常發展。茲次增列之土地金融與不動產證券化一章，期能發展土地金融並運用不動產證券化辦法，以資籌措龐大的房地產融通資金，而有助於活絡房地產市場，促進不動產交易，謀求土地有效利用，並帶動房地產關聯產業的繁榮。

除增列上述兩章以外，在原來的各章節裡面，亦均略予增列或補充新的學術訊息或邏輯觀念，以供讀者參考。至於初版未及改正的錯印字及統計資料已失時效者，亦均藉茲次增修訂機會予以改正，或補列新近的統計資料，俾利讀者參閱，增進了解，符合新近實況。

雖然克盡所能，審慎從事增修訂工作，謀求完善。惟作者才識有限，錯誤遺漏之處，仍然難免，盼望各位先進不吝指正，俾利日後修訂時，能予改正，使得本書內容能夠更臻完美，良不勝銘感。

殷章甫

民國九十三年元月一日

於中國土地改革協會

目 錄

增訂版序

Chapter 1 緒 論 / 1

第一節	土地之意義及其特性	3
第二節	土地之功能及其用途	8
第三節	土地經濟學之意義及其範圍	14

Chapter 2 土地之供給與需求 / 19

第一節	土地之供給	21
第二節	土地之需求	39

Chapter 3 地租論 / 51

第一節	地租之意義及其產生	53
第二節	獨占地租、絕對地租與準地租	79
第三節	對李嘉圖地租學說之評論	94



Chapter 4 地價理論／101

第一節	收益地價	103
第二節	市場地價	115
第三節	物價與地價	125

Chapter 5 土地估價／145

第一節	為何需要土地估價	147
第二節	區域分析與個別分析	158
第三節	土地估價方法	166

Chapter 6 農地利用／187

第一節	農業與農地之特性	189
第二節	農地利用度之衡量與最適集約度	197
第三節	農業經營規模與農地利用	206
第四節	租佃制度與農地利用	213
第五節	農地利用原則及作物制度之組合	222

第六節	農地轉用之分析	228
第七節	法人承受農地及其面積之限制	236

Chapter 7 市地利用 / 243

第一節	土地利用競爭	245
第二節	宅地最適利用度之決定	251
第三節	商圈結構及其變化	262
第四節	商圈之界線及其擴大	269

Chapter 8 資源利用 / 275

第一節	等量曲線分析	277
第二節	生產型態與資源利用	286
第三節	地區分工	292
第四節	區域計畫與開發許可制	303

Chapter 9 土地稅 / 315

第一節	土地稅之意義及其特性	317
-----	------------------	-----



第二節	土地稅之原則	324
第三節	土地稅之轉嫁與歸宿	334
第四節	我國之土地稅	348

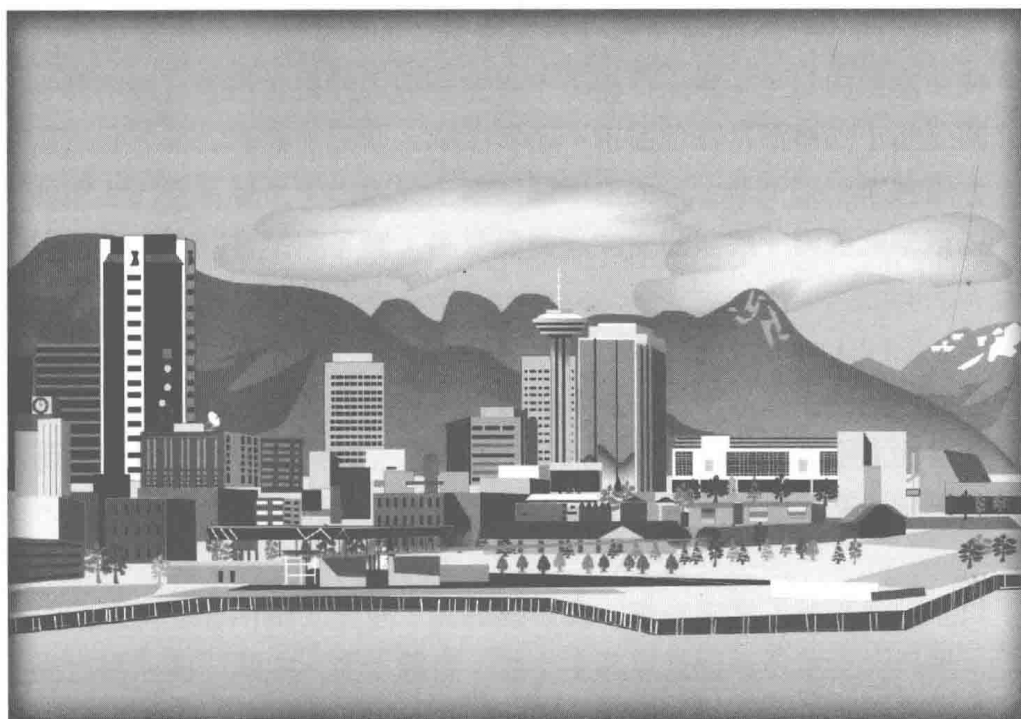
Chapter 10 土地金融與不動產證券化 / 373

第一節	土地金融之意義與功用	375
第二節	土地金融資金之來源	381
第三節	不動產證券化之意義與概況	388

參考書目 / 411

一、中文部分	413
二、英文部分	414
三、日文部分	415

Chapter 1



緒論



第一節 土地之意義及其特性

一、土地之意義

我們通常所謂土地（Land）是指地球外表的陸地部分，則凡由泥土、砂礫、岩石等所堆積的固體陸地場所都稱為土地。至於由淡水或海水覆蓋部分，諸如海洋、江河、湖泊等卻不包括於通常所稱的土地範圍內，而地上的空氣層也不包括於土地的範圍裡面。上述所說土地的觀念係一般人對土地的常識性了解，也是最狹義的土地定義，與經濟學所說的土地觀念，相去猶遠。

如將土地的範圍指從地心（地球的球心）到太空（Space）的部分，這樣的說法似有失之過於誇張，不符實際。蓋以目前人類的科技所能控制的範圍並未達到地心到太空之間那麼廣大。實際上，其範圍反而相當有限。這樣的說法可以說是最廣義的解釋，但事實上很少人採用這樣的定義。

通常經濟學者所謂的土地，其範圍較為中肯，則除了狹義的陸地以外，尚包括河海、湖泊、地下礦產、地上空間以及附著於地上的日光、熱能、風力、雨水等一切的自然物及自然力，均包括於土地的範圍裡面。例如，英國著名的經濟學家馬夏爾（A. Marshall, 1842~1924）曾對土地下過定義，如下：土地乃指自然為輔助人類而自由給予的陸、水、空氣及光熱等各種物質與能力矣^{註1}。馬夏爾教授所提示的定義尚可代表大多數經濟學者的見解，亦常被土地經濟學者所引用。顯然，馬夏爾係採用較廣義的定義，並指出兩個特點：(1)土地乃自然所賜，而非為人類以勞力所生產的產品；(2)土地乃包括地球表面的水、陸、空氣等自然

物和光、熱、風等自然力。

如上述，土地乃自然所賦與的物質（material）和能力（forces），所以土地經濟學者常將土地稱為土地資源（land resources）或自然資源（natural resources），顯然為廣義的定義。例如，美國的經濟學者伊黎教授（R. T. Ely）曾經說過：經濟學者所說的土地是指自然資源或自然的力量，並不單指地球表面而包括了地球表面的上層及其下層的一切物質註2。

經濟學所謂土地的範圍遠比狹義的陸地範圍廣大。但這並不只是經濟學者的見解，而政治學家及法律學家亦常有同樣的認識。政治學所說成立國家的三要素為土地、人民和主權。而一個國家的土地不只是限於陸地部分，而尚包含海、空及地下資源等成為一個整體的範圍。故所謂國家的範圍係除了領土以外，尚包括領海及領空。近年來，領海的範圍更由原來的離海岸3浬逐漸擴大為6浬或12浬，甚至將經濟海域也擴大至200浬等，顯然將土地的範圍擴大至陸、空與海洋。

再從法律的觀點言，凡人占有某塊土地，其所有權的範圍常包括該土地的表面、上層及其地下所附著的一切自然物及自然力。例如，我國土地法第一條規定：「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」顯然採用了廣義的土地定義。另據我國民法第七百七十三條規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。」可見其觀念乃屬於廣義定義的想法。

狹義的土地僅指陸地，而不包括海洋水域在內。其實，海域尤其是沿岸淺灘一帶，只是一種低窪地區而為海水所淹蓋而已。如能設圍堤將海水排出堤外，堤內亦可成為陸地。滄海桑田的變遷，古今中外，不乏其實例。如位於臺灣西部海岸的海埔新生地（tidal land）年有增加，只是其增加速度極為緩慢而已。又如荷蘭人築堤填海，與海爭地，更為世人所共知，都是海岸灘地開發成為陸地的例證。當然，陸地亦可變成水域。這些只不過是土地形式上的改變，而非為新土地的創造或毀滅，故不影響土地數量固定不變的基本特性。

經濟學常將土地、勞力、資本、企業能力等列為四大生產要素。其

中土地的意義如何？茲擬作簡單的比較如下：土地係由自然賦與人類利用的生產因素，其中包括供作生產的物質與協助生產的能力註³。勞力是工作者的體力或腦力被受用於生產者，是人類自己發出的力量，亦為人為的生產因素，是得以再生產的。資本原來是結合土地與勞力兩因素合作生產的財貨，其沒有被消費而儲存起來供作生產者，亦是可以用人力再生產的。原始時代的人類，生產時多不使用資本，他們常以人力直接配合土地實施生產。例如，用手捕魚及獵取獸類等便是。這稱為直接生產法（direct method of production）。後來人類逐漸進步，並採用附加價值較高的迂迴生產法（roundabout method of production），即多使用資本予以協助生產，以增加生產效益。企業能力係經營者的經營管理能力，藉此增進經營效益。生產效益與企業能力乃息息相關。惟該企業能力係產生於經營者個人，與其天賦及後天的教育訓練與努力等具有密切的關係。惟資本與企業能力並非基本的生產因素，而為引伸的生產因素（a derivative factor of production），而土地與勞力方是最基本的生產因素。英國重商主義學派之經濟學者威廉白第爵士（Sir William Petty, 1623~1687）曾經說過：「勞動是財富之父，土地是財富之母」註⁴，其意乃勞力為生產之父，土地為生產之母。此亦表示，土地與勞力為生產之基本要素。

惟人類都生長棲息於陸地上，又主要的生活資源亦都取之於陸地上。河川與海洋的利用固然有之，但都比較粗放。人類利用自然資源的行為大都集中於陸地，所以陸地通常都成為土地的代表。我們日常所說的土地，大都亦指陸地而言。土地經濟學係研究人類應如何善用土地與管理土地，故亦以陸地為主要的研究對象。

二、土地之特性

土地乃維持人類生存的基本生產資源。如管子說：「地者，萬物之本原，諸生之根宛」（水地篇）。但此項資源與人類日常使用的一般財

貨比較，其性質確有不少特徵。故我們應該預先了解土地所具的基本特性。茲擬將土地的基本特性，列述如下：

(一)數量（面積）固定性

土地為自然的產物，以人力無法再予以生產，故自地球形成以後，土地數量便被固定，縱令有所變動，其數量亦甚微少。雖然地形地貌會有變動，例如，火山爆發、地震、洪水、風雨侵蝕，以及人力的搬動（如：填海造地或圍墾開發海埔新生地）等，可使土地的型態改變。諸如將山坡地開發為平地、填河填海開發土地等，土地面積或有變動，但土地總量並沒有改變。蓋人力既不能創造土地，但也不能毀滅土地矣。

土地數量固定的特性，對於土地供給、地價變動、土地利用等，均將產生很大的影響。加上土地為人類生存所不可缺乏的資源，這也加重了土地對人類的重要性。就理論上而言，土地數量固定的特性並非絕對的。如從幾十萬年或幾百萬年甚至幾千萬年的長時間而言，由於地球的地殼運動，土地數量或陸地總面積仍然會有變動。但如就人們一生短暫的時間而言，由於人的壽命頂多只不過百年左右，在這段時間內，土地數量仍然保持固定不變，土地自然供給的變動也幾乎等於零。

(二)位置不移動性

如眾所周知，每一處土地都具有其固定的空間區位，雖外加人力也無法將其移動。這是土地和其他財貨截然不同的特性之一，也是形成土地差異性的主要因素之一。土地區位固定的特性對於土地利用及地價的形成，亦具有密切的關係。例如，位於自然環境嚴厲地區的土地（如：南北兩極的大陸土地及乾燥地區的沙漠土地等），因不能搬移至自然環境較佳的溫帶地區來，故其人口分布非常稀疏，土地利用情況粗放，甚至無法加以利用，導致土地利用度的差距擴大，人口分布極端不均，形成優良區位土地的稀少性與獨占性。由於土地具有位置不能移動的特性，於是區位優劣的特徵，便成為決定土地品質高低的重要因素之一。

(三)長期不毀滅性

人們日常使用的財貨及生產工具等，經過一段時間後，都難免遭受損壞或陳舊化，並降低其價值；或經過若干時間後，其效用全部喪失，而變成無用之物或沒有價值的廢棄物。故於評估一般財貨的價值時，都須依據各種財貨的折舊率（rate of depreciation），以計算其歷年的價值變動。蓋一般財貨的使用價值（value of use）將隨著時間的經過而逐漸減低，唯獨土地不然。蓋土地縱經長期使用，其效用不但不致減損，其功能也不會毀滅，故其價值卻無須實施折舊；相反地，由於經濟發展、社會進步、以及環境的改進等原因，致使該土地價值提高。蓋土地的空間、區位、日光、太陽熱能等資源係屬於長流性資源（flow resources），可以說是取之不盡，用之不竭，幾可永久使用。惟土地數量有限而人口卻不斷地在增加，使得土地價值將繼續上漲。是以土地遂成為置產保值的最佳對象。加上「有土斯有財」的傳統觀念根深柢固，這也加強了地價上漲的壓力。故土地兼併之風隨之升起，造成所謂「富者田連阡陌，貧者無立錫之地」的嚴重局面，導致土地分配極端不均，貧富差距愈來愈大，因而引發土地改革運動之興起，擬藉此調整土地所有權之重新分配。

(四)品質差異性

現代工業產品之特徵之一係品質統一，容易標準化，在同一時間同一空間（市場）上，其價格也趨於一致。惟土地為自然的產物，品質複雜，特性參差不齊，當無法如工業產品那樣使其形狀整齊劃一，品質均衡一致，因而影響特殊價格的形成。蓋縱為隔鄰相接的兩塊土地，其地質結構和土壤組織未必相同，地形地貌也會有差異，故其土地生產力亦未必相同，因而影響地價有高低差別。如為都市土地，因區位不同，地租的產生能力亦必不一樣（如：臨接兩條道路的轉角位置與只臨接其中一條道路之土地），故其形成的地價亦必產生高低不同的差異。



又如同為住宅區，假設社區內居民的教育水準及所得水準等普遍都偏高，社區之秩序治安良好，該住宅區的房地價格水準必定偏高；相反地，如社區內居民的成分參差不齊，階層結構複雜，閒雜人出入頻繁者，其房地價格勢必偏低。換言之，由於自然及社會的居住環境不同，影響社區的環境品質優劣不一樣，致其地價也產生差異。

影響土地等級的因素繁多，土地品質的差異特別大，是以很難找到自然及社會特性完全相同的兩塊土地。例如，一個國家裡面的土地有高山峻嶺、有山區坡地，或平原及沼澤，也有湖泊河流等。即使同為平原地區也有乾燥區、潮濕區之別；同為農業區也有土壤肥美者及地方貧瘠土地等，其品質千差萬別，誠與工業產品之均質整齊劃一的特徵完全不同。可知，土地是品質最不均勻的生產要素之一種。



第二節 土地之功能及其用途

一、土地之功能

基於土地之特性及土地利用的觀點而言，土地的功能極為巨大，其中主要者計有下列幾種：

(一) 負載功能

土地為人類及一切生物生存的基地，將萬物承載於土地上面。假如沒有土地，人類及一切生物勢必將失去其存在及棲身的地方。故謂：「土地為萬物之母」也不為過矣。我國易經稱讚土地的功能有云：「至哉坤元，萬物孳生，坤厚載物，德合無疆，含弘光大，品物咸亨。」可見土地承載功能之大及其重要性。