

台灣土地及農業問題資料

中國地政研究所叢刊 蕭 鈺 主編

台灣省三年來地價變動因素的研究

侯鈞 撰

台灣農地規定地價之研究

陳聰周 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長 蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

侯鈞撰

台灣省二年來地價變動因素的研究

陳聰周撰

台灣農地規定地價之研究

成文出版社有限公司印行

# 台灣省三年來地價變動因素的研究

HK 135/10801

目次

第一章

緒論

第一節

地價的意義

第二節

地價的特質

第三節

地價的決定

第四節

地價的變動

第二章

台灣省三年來水田價格變動因素的研究

第一節

自然因素

第二節

經濟因素

第三節

心理因素

第四節

政治因素

第三章

台灣省最近三年來水田價格變動概況

1

1

1

2

4

6

10

10

22

28

30

34

第一章	時間的分析	24
第二章	空間的分析	39
第三章	自耕地價格與出租地價格之比較	41
第四章	地價與各種因素的相關分析	44
	(一) 地價與土地生產力之相關	44
	(二) 地價與災害面積之相關	45
	(三) 地價與農產物價格之相關	46
	(四) 地價與流行利率之相關	47
	(五) 地價與農家所得之相關	49
	(六) 地價與農家耕地面積之相關	50
	結論	52

台灣省三年來地價變動因素的研究

第一章 緒論

第一節 地價的意義

地價乃指土地的價值 (Value) 與價格 (Price) 而言，兩者的法意雖有不同，但在習慣上往往被人混為一談。前者的意義有兩種，一種是經濟價值，一種是非經濟價值。例如這本書的內容很有價值，或某人作一件事措很有價值，但這種價值究竟有多少？則無法表示出來。這支鋼筆價值很大，約值新台幣一百五十元，鋼筆的價值能用貨幣表示出來，鋼筆則有經濟價值，書的內容及某人所作的事情，無法用貨幣表示出來，則非經濟價值，換句話說：凡是與經濟生活有直接關係的，為經濟價值，否則非經濟價值。在經濟

學上通常所提到的，當然是指經濟價值而言。那不價值的  
本質究竟是什麼？簡言之，是物的有用性（*usefulness*），  
物的使用價值（*use value*），例如鋼筆能寫字，衣服能  
禦暑等，都是物的有用性。除使用價值外，還有交換價值  
（*exchange value*），是二物交換的比率，例如新幣一  
百五十元買鋼筆一支，鋼筆一支的交換價值，則等於新  
幣一百五十元，所以一物的交換價值，就是與他物的交換  
比率。價格是價值的貨幣表現，也就是一切物品與勞務能  
以貨幣表現出來的，就是價格。土地為生產要素之一，投  
施資本與勞力後，能提供各種物品，滿足人類的慾望，所  
以土地有使用價值，因其有使用價值，才有人願意支付相  
當代價取得土地，於是土地也有交換價值，這種價值以貨

幣表示出來，就是土地的價格，換言之，也就是土地價值的貨幣表現。

## 第二節 地價的特質

價格的理論，為現代經濟學的討論中心，若干年來，議論紛紛，見仁見智，未盡相同。而地價的理論難於經濟中

價格論的範疇，但地有其獨有的特性，則不能與一般商品

的價格相提并論。故吾人研究地價首先須說明地價的特質

，始能有正確的觀察，地價的特質，可分下列數點說明之

(一) 土地的特性：土地有技術的特性與經濟的特性，所謂

技術的特性：(1) 土地有載負能力，世界萬物所需之空間莫

不寄托於土地之上。(2) 土地有營養能力，給萬物以生機。



凡動植物都非土地不能生存。所謂經濟的特性，以土地之不可增性；土地為大自然之產物，非人力所能創造，人類雖可移山填海，此不過是一種地形的改變，并非土地面積的增加，所以土地在經濟學上，為一種極富獨佔性的物品。(2)土地之不可移動性；土地的位置是固定的，人力不能任意移動，例如美國可將其過剩的游資，鉅到世界各國去利用，但不能將其豐富的土地移到外國去設立農場。又如我國西北邊疆，地廣人稀，氣候不佳，交通不便，開發困難，但無法把那廣大的土地移到沿海人口稠密的省份來利用，所以土地和其他生產要素決對不同。(3)土地的持久性；這也是土地獨有的一種特性，所謂持久性，就是土地可經久不壞，例如房屋的基地，除非天災地震，則永不毀滅。

，農業用的土地，如果按時耕種，則經常都有收穫，雖有時因地力消耗過甚，影響產量，這不過是暫時的現象，經過一定時間的休耕之後，土地的沃度自會恢復，這種持久性，李加圖氏稱之謂不可毀滅的能力。至於其他生產要素，如勞工受年令與壽命的限制，有新陳代謝，資本有損耗折舊，一部機器用若干年後，就會失去其性能，總之，要論何種物品，以時間來說，都不能與土地相比擬。土地的持久性，也就是土地的安全性，土地的價值長久不減，因而人們都願意對土地投資，以保障其財產之安全。

(二)土地除有上述之各種特性外，並受報酬遞減法則 (Law of Diminishing Returns) 的支配，所謂報酬遞減，是指在一

定的土地面積上，增加勞力與資本，到達一定的限度後

，其增投的勞資部份，所得之收益必逐漸減少，這就是說；土地並不是只要多投資本與勞力就會有無限的收穫，來供給人類的需要。

土地的技術特性，代表土地的生產力，經濟特性形成土地為富於獨佔性的生產要素，土地的生產力與獨佔性，都是決定地價的有力因素。

三、土地與商品之不同；由於科學的進步，使生產成本降低，商品在市場上的價格遂之下跌，在自由競爭的經濟制度下，生產成本減低，利潤增高，因此競爭日烈，生產量增加價格又會趨於下跌，至市場價格近於或低於生產成本時，商品的生產量就又減少。故商品價格的高低，是決定於生產成本之大小。土地則不然，土地為大自然的產物，

非人力之產品。故無生產成本可言，土地雖亦有經祖先所

投下之資本與勞力，但經過年代的轉變，亦不能復辨，土

地本身之原始不可毀滅之力，則非人力可以增減，且土地

的數量與位置有不可增移性，已如前述，商品資本可由人

力增減或投動，所以地價與商品有實質上的不同。

土地的價格決定於土地收益，其收益之大小決定地價之

高低，此點即足以說明其與商品價格決定於生產成本之不同

。地價非但決定於現在之收益，且與未來之收益有關，土

地未來收益，是決定於將來之改良可能性大小。故其價值

亦不同，此點可謂地價之差異性。

地價之構成，不能完全以貨幣數量加以詮釋，尚有一些

無形的心理因素，往之反居於重要地位，如位置衝要，風

景宜人，則人，都願以高價取得，於是發生凡土寸金之現象，這種價值又遠超過其本身收益價值之上，所以土地是含有無形價值。

土地面積有限，人口則不斷增加，對於糧食與居住之需要比例勢必遂之增加，於是土地之需要亦日益迫切，但供給不變，地價自會上漲，所以土地又有上漲的趨力。

### 第三節 地價的決定

在上一節，對於地價的特質，已略有說明，再本章內目對地價的決定作一概括的敘述。在未討論地價的決定之前，似應就一般的價值學說稍加論列。籍以與地價的決定作一比較的觀察。茲將各家的價值學說分別釋明於次：

一 邊際效用說：此說為新邊士 (J. S. Mill) 孟格 (Menger)

彭寶威克 (Bolin-Bowker) 諸氏所主張，其立論主在需要，非在供給，乃以物品滿足人類之效用，為決定價值之因素。價值之高低視物品之效用大小而定，此說對於物之成本關係及人類購買力之供需關係，顯被忽略。按土地因位置及肥沃度之不同，影響價格高低不一，此說實不足為決定地價之可靠標準。

(二) 勞動價值說：此說為斯密士 (D. Smith) 李嘉圖 (R. Ricardo) 馬克斯 (K. Marx) 諸氏所主張，認為勞動量之多少決定價值之高低。凡加於物之勞動愈多，價值愈大，反之則小。並指出決定財貨價值不限於財貨生產當時之勞力，尚包括過去勞力之蓄積。此說既不是證明為價值發生之原因，更不能成為解釋地價決定之要件。按此說之主旨，凡施勞力必有價

值，不施勞力則去價值。土地投施勞力經過改良固有助於土地之增值，但不是決對的標準，因土地受自然環境及社會環境之影響而漲落。且有時土地雖經改良仍不能提高其價值。

(三) 供需關係說：此說為祈金士 (E. H. Young) 馬爾薩斯 (M. S. Mill) 塞伊 (J. B. Say) 馬歇爾 (A. Marshall) 諸氏所主張，認為在一般情形下，價格之上漲自會引起供給的增加與需要的減少，反之，價格的下跌則會引起供給的減少與需要的增加，這樣一增一減的結果，自會使需要與供給兩者的數量完全趨於相等，這種相等在經濟學上稱之謂供給與需要的均衡 (the equilibrium of supply and demand)。此說亦不能作為決定地價的有力依據，因土地非人力所能創造，且人

口不斷增加，土地的供給彈性極小，幾乎等於零。

四、土地收益說：彼特 (William Petty) 洛克 (John Locke) 近代

土地經濟學家伊利 (R. T. Ely) 及日人河田嗣郎諸氏，均認

為此說為決定地價的主要條件，因土地之所以發生價格，

乃因其技術的特性，可以滿足人類的慾望，人類由於土地

之利用，可以取得收益，且各種土地有不同之營養能力與

不同之地位價值，雖所投下之勞力資本相同而收益則大有

差異。收益價格愈大，地價亦愈高，所謂土地收益價格，

為土地的純收益依流行利率還元所得之商，因土地每年所

得之收益，與其他土地以外之投資所得利息相類，資本利

息間之相關比例即利率，土地價格與土地純收益亦可求其

相關比例，如是項比例及土地純收益均係未知數，則土地



價格亦不難確定。

土地純收益難為決定地價的標準，但收益價格並不能完美無缺的代表土地實際買賣價格，（市場價格）土地的實際買賣價格，一般來說均高於收益價格，因為土地的純收益，常因土地位置，肥沃度，利用方式之不同而有差異，即同一土地，亦常因土壤性質之變遷，氣候之變化，災害之有否，交通之便否，農業技術之進步，農產物價格之高低，社會政治之演變，經濟建設之優劣，人口之增減，幣值之上下等因素影響土地之純收益大小不一，致使地價發生變動。

#### 第四節 地價的變動

地價的變動除受土地純收益及利率之影響外，尚有其他