

中國地政研究所所長 9 蕭錚主編

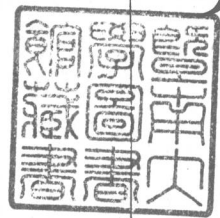
臺灣土地及農業問題資料

施行諒 撰

苗栗雲林二縣農地地價研究

楊蔭華 撰

台北縣農地價格之研究



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

苗栗雲林二縣農地地價研究

台北縣農地價格之研究

版權所有



翻印必究

著者：施楊

行陰

出版者：成文出版社有限公司

發行人：黃成

發行所：成文出版社有限公司

台北市杭州南路一段六巷九號

電話：三九一六四一六（五線）

郵政劃撥帳號：一四四四七號（全省通用）

印刷者：上林彩色印刷有限公司

初版：中華民國七十年六月

登記證：行政院新聞局版臺業字第一一四三號

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭 序

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之基本經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在臺發動土地改革，以為復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚為亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因；在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此三十年來，本所研究員生致力于此層面之探討，其所為之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專篇外，尚有研究論文百數十種。今又編為「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視為前述

大陸資料之續篇，亦即為世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足為他年復國之印證乎，是為序。

苗栗雲林二縣農地地價之研究目錄

第一章 導言

第二章 地價之特質

第一節 地價之意義

第二節 地價之發生

第三節 地價之決定

第四節 地價之漲落

第三章 苗栗縣農地之價之概況

第一節 苗栗縣之自然環境

第二節 苗栗縣之社會環境

第三節 苗栗縣農地之價之分佈

第四節 苗栗縣各等別農地之價之比較

第五節

苗栗縣農地自耕地價與出租地價之差別

第六節

苗栗縣農地調查地價與契載地價之差額

第四章

雲林縣農地地價之概況

第一節

雲林縣之自然環境

第二節

雲林縣之社會環境

第三節

雲林縣農地地價之分佈

第四節

雲林縣各等別農地地價之比較

第五節

雲林縣各等別自耕、出租地價之差別

第六節

雲林縣各等別調查地價與契載地價之差別

第五章

苗栗、雲林二縣農地之價之比較

第一節

苗栗、雲林二縣各等別農地地價之比較

第二節

苗栗、雲林二縣最近三年來農地之價變動之比較

第六章 苗栗雲林二縣地價之差異及其原因

第一節 自然因素之影響

第二節 社會因素之影響

第三節 經濟因素之影響

第七章 苗栗雲林二縣農地買賣原因之分析

第一節 農民購置農地之原因

第二節 承購農地農民之家庭人口狀況

第三節 購買農地之資金來源

第八章 結論

目錄

第一章地價理論剖析

第一節地價之本質

第二節地價之決定因素

第二章台北縣農地價格變動概況

第一節台北縣自然環境與社會環境

第二節台北縣農地價格變動概況

第三章台北縣農地價格之靜態分析

第一節台北縣農地價格特質的分析

甲、地價出作之分析(人之分析)

乙、地價卷作之分析(地之分析)

第二章台北縣地價格量測分析

甲、同等則地價之分析

乙、異等則地價之分析

第四章台北縣農地價格之動態分析

第一節台北縣農地價格之比較研究

甲、從不同角度看農地價格之高低

乙、從經濟條件看農地價格之發展趨勢

第二節台北縣農地價格變動因素之相關分析

第五章結論

苗栗雲林二縣當地之價之研究

第一章 導言

地價之研究爲便在國家經濟建設與政策擬定與推行前
後，作爲一個重要之施政參考。因爲地價之高低實與社會文明
程度之表徵，近則與富之標誌，其關於國計民生，至深且鉅。
本篇文所討論之地價範圍僅限於當地方面，雖然台灣之工業
在最近幾年中，之加緊建設已異具規模，但與高度工業化的歐
美國家相比之下，仍然尚有一段很長遠的距離。從目前國家之
生產而言，農業仍佔了一個重要之地位，其中甘蔗與稻米以生
產被稱爲台灣農業之三大支柱，以國際貿易言，糖米之輸出爲
國家所取之一半的財源。台灣之工業，因缺乏鋼鐵重工業，故
發展要以日治時代之政策，以台灣之農業，與日本之工業相依。

賴之故所以各國之工業仍多屬於農產品之加工性質而製糖
二者却佔了絕對之優勢若以全人口之職業分配來看尚有
百分之十以上的人口是從事於農業之生產總言之而
就是有一半之人口是以土地為其唯一謀生之工具所以農地
地位之研究確屬重要且為當前之要務蓋因在土地改革後農
民生計普遍提高田租購買土地者甚多頭躍使佃農一躍而變
為自耕農但此後之應如何保護這既得的輝煌成果使其土地
不致因負債等其他原因又落入地主或甚他以土地可謀利工
業者之手此外地位問題之關係最可直捷在糧食管制之下
農地地位可能因之較其他一般商品之價格顯著為高但由於
農商之發達死亡率大有減低人口便呈現了增加之趨勢故若
地位之進步上漲應可視為必然之事實。

對於苗栗雲林二縣最近之氣象及地價之變動加以研
究首先須調查地價之動向但苗栗二縣之鄉鎮多數甚多若依
全面之調查不但事實上有所困難且亦無必要查論文所引用
之統計數字乃係立於此限綜合合作舉辦之台灣省最近三年
來(民紀)之田價調查價格之調查中之一部分所以及其他
政策之統計刊物等。重要研究不同地價與水田價格之差異之
因此影響此等價格之因素甚多故須選擇地或環境絕然迥異之
地以作分析此比較才易得預期之結果惟對於地價之
之因素特多變多諸如自然環境社會背景及狀況經濟政治制
度等之故不難見地價有密切之關係而台灣交通發達人民
書寫相若。而難找出一個較為妥當之區域到分單位以供作
進一步之研究今僅能以行政區域劃分來作現象之研究。

此次全省水田估價調查之方法係以全省六十四個地政
事務所為對象而以其所管轄之鄉鎮中選出最近三年來水田
產額最豐之鄉鎮作為實地調查之地區。這樣方法係採取
隨機取樣之方式每省各調查十二個故一鄉鎮之中共僅
四十二件調查時間定為一個月之內相當繁重因受時間及件
數之限制故對於水田之種類等則甚至自耕地抑或出租地均
無法加以區分。以全省水田買賣之價格而言或為可能已折所
有之等則及水田種類但著以不同區域之地價來分析種及種
確之比較研究其感材料之不敷難免發生許多困難。因各地區
之田地互有差別除土地生產力外並因利用土地之方式迥異
沒能徑相互之比較。此如北部之二期田與東南一帶之熟田
均與地租之比較其地價則是同地且者每因無法估全而之調

查如有許多等則田地之買賣價格多法導致便於比較此種
此種地等則之訂定已歷久矣修正其中亦多困難問題存在但
在未來修正之前仍不失為土地等級之準繩也。本論文既
引用之資料除雲南之西康及廿六二鎮外亦人自行調查外
餘均用本所圖書之調查資料。

第二章 地價之特質

第一節 地價之意義

在尚未討論地價之前吾人應當對於地價之概念加以說明在
經濟學上所謂價格係指價值之貨幣表現換言之則價格的
決定是以價值為根據。今日一切社會經濟活動均以價格為其
核心故價值論便成為經濟學之重心並且亦是最為難的研

定理論由於各派經濟學者之論說不同使價值論迄今仍莫衷
一是而無定論。最初之價值論多為勞動價值說，近此說者有西
冊斯密、李嘉圖、馬克斯等，以故尚有成本價值論。近派生於此而
隔成兩派理論。

地價理論雖不屬於經濟學價值論之範疇，但由於一般物
品價值之產生係基於人類勞作之結晶，而土地是天然之賜，不
人類既不能製造它，又不能毀滅它，其存在實先人類而存在
所以一般價值學法均不足以說明地價之全部特質。此實由於
地價之特殊性質所使然。土地之所有價值係因其本身就是一
個重要的生產因素，而此生產因素有它獨具之特性，因此決定
其對於地產生產要素，而此特性很可以影響土地利用和土地收
入，所以土地利用的方式和土地收入之分配均須有不同於他

种生产要素之处理原则。

地价者，便是土地本身价值之货币形态所表示者而土地之价值便取决于土地之利用方式。利用方式不同其收益多寡有别，地价因此有高低也。

土地利用之方式实受自然条件、社会环境等之影响，此亦可能土地之特性，加以研讨。一而言之，土地之特性可分有二：一为技术性，一为经济特性。前者指土地之承载力及复致力，后者指土地之不可增同性及不可转移性。土地作为经营农业之用途上，则是利用其技术特性，由此而决定土地的生产力。若将土地作为市场之使用，则后利用土地之经济特性，由此而产生土地之经济价值。其经济价值之决定地价之重要因素，所以不同的土地利用方式便产生不同的土地价格，而其中农