

台灣土地及農業問題資料

中國地政研究所叢刊 蕭 鈺 主編

台北市地價問題之研究

林中森

撰

台北市土地公告現值之研究

吳村

撰

成文出版社有限公司印行

F34/30  
20099

港台書

中國地政研究所所長 10 蕭錚主編

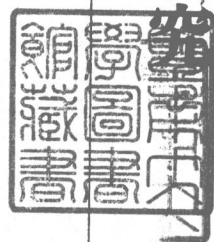
臺灣土地及農業問題資料

林中森 撰

台北市地價問題之研究

吳村 撰

台北市土地公告現值之研究



成文出版社有限公司印行

版權所有



翻印必究

中國地政研究所所長 蕭錚主編  
臺灣土地及農業問題資料  
台北市地價問題之研究  
台北市土地公告現值之研究

著者：林 中

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

助 司 村 森

「臺灣土地及農業問題資料」總序

葉 公 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。

## 論文提要

林中森撰

吾人研究土地問題，不論其爲利用問題，抑爲分配問題，每先以地價爲討論重心，蓋土地有優劣，則反映於地價。依地價水準，地價結構可以見出社會之興衰，都市發展之趨向，更可表示文明進步之程度。不論基於政治立場或經濟立場，討論土地問題而謀求對策者，必先瞭解地價情況，而後始能擬訂具體有效之解決方案，國父平均地權之四綱，以定地價爲本。今日吾人欲求平均地權新土地制度之確立，自應重視地價問題及研究解決之對策。

今日之地價問題在都市較顯，而農地除市郊地區外，尙稱緩和。近年來，台灣都市地價暴漲之結果，不僅影響經濟發展，更引起社會不平等。台北市爲台灣首善之區，人口逐年增加，工商業發展迅速，公共設施亦不斷改善與擴展，而土地之管理不理想以及其他原因導致土地投機盛行，而使地價猛漲。其影響之深，問題之嚴重，苟不早謀解決之道，則平均地權之理想，非但不能實現，甚且相去益遠矣。

本文之撰述，乃針對台北市地價問題，依據直接調查與間接搜集之有關資料，作一較有系統之研究，希望就研究之心得，擬具有效解決對策，全文共分六章，第一章就研究目的、研究方法、研究地區範圍及地

價區之劃分等項作一簡介。因爲調查所得之研究資料，係截至民國五十七年六月爲止，故研究之範圍仍以台北市改制前舊有之行政區域爲限。第二章分析台北市地價現況，以便瞭解台北市之土地市價，公告地價之分佈現況及其結構與夫政府對公共設施保留地徵收之負擔。第三章撮述台北市地價之變動，選擇列舉若干富有代表性之地帶，分析其近年來地價變動之特色，從而研判台北市地價將來可能之發展。第四章就影響台北市地價諸重要因素逐一分析。獲悉台北市近年來地價之高漲，雖亦受正常因素之影響，**第五章申論台北市地價問題之本質及其影響與斯後應採行之對象**。但以土地投機之影響爲主。末章結論，乃簡要敘述全文之重心及展望吾人今後應努力之方向，並提出拙見，以爲一得之獻。地價

本文撰寫期間，承蒙趙師啟祥之悉心指導研究分析方法及灌輸地價理論之較新觀念並惠賜珍貴參考資料，衷心銘感。復蒙本所諸恩師平日誨益，並在觀念上多所啟發。此外，中興大學教授來師玉章提示疏誤並惠賜寶貴研究資料，內政部地政司徐科長金鐸、台北市地政處陳科長正次、隨時解答實務上之疑難；學長辛晚教、林錦煌、梁義文各位先生及同學單光義君，或惠賜資料，或予指正，均對本文之完成，助益良多，一併於此敬致謝忱。

# 台北市地價問題之研究目次

## 第一章 緒論

### 第一節 研究目的

### 第二節 研究方法

### 第三節 研究範圍

## 第二章 台北市地價現況

### 第一節 各地價區地價現況

#### 壹、商業區地價

#### 貳、住宅區地價

#### 參、工業區地價

#### 肆、工商住宅混合區地價

#### 伍、各地價區一般地價結構總述

### 第二節 路線地段地價現況舉要

### 第三節 各行政區公告地價現況

### 第四節 公共設施保留地地價現況

## 第三章 台北市近年來地價之變動

### 第一節 商業區地價之變動

|               |                   |    |
|---------------|-------------------|----|
| 第一目           | 繁榮街道地價之變動         | 35 |
| 第二目           | 舊有街道地價之變動         | 41 |
| 第三目           | 新發展街道地價之變動        | 47 |
| 第二節           | 住宅區區段地價之變動        | 51 |
| 第三節           | 工業區區段地價之變動        | 55 |
| 第四節           | 現供農業使用尚未建築地區地價之變動 | 59 |
| 第五節           | 各不同使用環境歷年來地價結構之變動 | 63 |
| 第六節           | 台北市地價變動趨勢之預測      | 71 |
| 第四章           | 影響台北市地價諸重要因素之分析   | 79 |
| 第一節           | 自然因素與地價           | 79 |
| 壹、市地位置與地價     |                   | 79 |
| 貳、地形地勢與地價     |                   | 81 |
| 叁、基地地質與地價     |                   | 82 |
| 肆、天然週期性災害與地價  |                   | 82 |
| 第二節           | 一般社會經濟因素與地價       | 83 |
| 壹、人口因素與地價     |                   | 83 |
| 貳、利率及土地純收益與地價 |                   | 89 |

|             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 第一章         | 第二章         | 第三章         | 第四章         | 第五章         | 第六章         | 第七章         | 第八章         | 第九章         | 第十章         |
| 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         | 第一節         |
| 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 | 台北市地價問題及其對策 |
| 121         | 118         | 102         | 102         | 105         | 112         | 113         | 114         | 116         | 117         |
| 121         | 118         | 102         | 102         | 105         | 112         | 113         | 114         | 116         | 117         |

|                                   |                        |     |
|-----------------------------------|------------------------|-----|
| 第二節                               | 台北市地價問題之影響             | 124 |
| 壹、地不能盡其利                          | .....                  | 124 |
| 貳、促成房屋恐慌                          | .....                  | 125 |
| 叁、妨碍公共建設                          | .....                  | 130 |
| 肆、阻止工商發展                          | .....                  | 132 |
| 伍、加重國民負擔                          | .....                  | 135 |
| 陸、導致貧富不均                          | .....                  | 135 |
| 第三節                               | 有關機關及專家學者對地價問題所提出之解決辦法 | 136 |
| 壹、內政部地政司議定之措施                     | .....                  | 136 |
| 貳、台北市民政局地政處所提之辦法                  | .....                  | 139 |
| 叁、台灣省民政廳地政局研議之方案                  | .....                  | 140 |
| 肆、行政院物價專案小組議定之辦法                  | .....                  | 141 |
| 伍、經合會都市計劃小組之建議                    | .....                  | 142 |
| 陸、經合會常駐顧問孟森夫人 (Mrs. Monson) 提出之意見 | .....                  | 144 |
| 第四節                               | 對台北市地價問題應採行之對策         | 146 |
| 壹、合理訂定規定地價步驟與方法                   | .....                  | 146 |
| 貳、健全土地稅制                          | .....                  | 173 |

|             |            |     |
|-------------|------------|-----|
| 參、          | 加強照價收買     | 182 |
| 肆、          | 力行土地徵收     | 183 |
| 伍、          | 加強土地金融政策   | 186 |
| 陸、          | 研訂房屋政策     | 187 |
| 柒、          | 從速規劃土地使用   | 188 |
| 捌、          | 誘導游資投向生產事業 | 191 |
| 第六章         | 結論         | 195 |
| 主要參考書目      |            |     |
| 主要參考論文與研究報告 |            |     |

台北市公告現值之研究目次

第一章 緒論

一、研究動機

二、研究目的

三、研究範圍及方法

四、公告現值之意義及其由來

第二章

公告現值之價值剖析

第一節

公告現值與土地增值稅

一、公告現值與土地增值稅結緣之概梗

二、土地增值稅之計算方法

三、公告現值與土地漲價

四、台北市歷年來土地增值稅徵收情形

第二節

公告現值與土地徵收

一、徵收土地補償地價與公告現值

二、照價收買、土地徵收與公告現值

一

二

四

六

七

九

一〇

一〇

一七

二〇

二一

二五

二六

三一

三、台北市歷年土地徵收地價補償分析．．．．．三三

第三節 公告現值與國有土地處分．．．．．三六

一、國有土地估價之沿革與公告現值．．．．．三八

二、台北市政府對國有土地處分之估價方式．．．．．四二

第四節 公告現值與不動產金融．．．．．四五

一、不動產金融之意義．．．．．四五

二、不動產金融之重要性．．．．．四七

三、公告現值與不動產抵押貸款估價之方法．．．．．四九

第三章 由公告現值觀測台北市地價變動情形．．．．．五四

第一節 台北市公告現值之靜態分析．．．．．五四

一、公告現值與土地市價之差距．．．．．五四

二、由公告現值靜態圖觀察台北市地價波動情形．．．．．六五

三、公告現值與地價層次．．．．．六七

第二節 台北市公告現值之動態分析．．．．．六九

一、由公告現值動態圖觀察台北市地價波動情形．．．．．六九

|                    |   |
|--------------------|---|
| 二、影響台北市公告現值變動因素之分析 | 七 |
| 第三節 六十三年台北市公告現值之分析 | 九 |

|               |   |
|---------------|---|
| 一、公告現值與重新規定地價 | 九 |
|---------------|---|

|                   |    |
|-------------------|----|
| 二、公告地價、公告現值與土地增值稅 | 一〇 |
|-------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| 三、對六十三年公告現值（公告地價）應有之認識 | 一〇 |
|------------------------|----|

#### 第四章

|             |    |
|-------------|----|
| 現行公告現值制度之商榷 | 一一 |
|-------------|----|

##### 第一節

|          |    |
|----------|----|
| 公告現值表之編製 | 一二 |
|----------|----|

##### 第二節

|           |    |
|-----------|----|
| 公告現值之估價方法 | 一一 |
|-----------|----|

##### 第三節

|              |    |
|--------------|----|
| 公告現值偏低所導致之影響 | 一二 |
|--------------|----|

|              |    |
|--------------|----|
| 一、對土地增值稅收之影響 | 一二 |
|--------------|----|

|              |    |
|--------------|----|
| 二、對國有土地處分之影響 | 一二 |
|--------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| 三、對抵押貸款融通資金之影響 | 一三 |
|----------------|----|

|              |    |
|--------------|----|
| 四、對徵收地價補償之影響 | 一三 |
|--------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| 五、鼓勵合法逃稅助長土地投機 | 一四 |
|----------------|----|

#### 第五章

|                 |  |
|-----------------|--|
| 台北市公告現值制度改進方法擬議 |  |
|-----------------|--|

|                |    |
|----------------|----|
| 地價控制點公示現值制度之建立 | 一三 |
|----------------|----|

|     |                               |     |
|-----|-------------------------------|-----|
| 第一節 | 地價控制點之意義                      | 一三六 |
| 第二節 | 採行地價控制點公示現值制度之優點              | 一三八 |
| 第三節 | 地價控制點選定之原則                    | 一四二 |
| 第四節 | 地價控制點公示現值制度之基礎：<br>不動產估價制度之建立 | 一四五 |
| 第五節 | 台北市公示現值制度地價區段之試擬              | 一五〇 |
| 結 論 |                               | 一六九 |

# 台北市地價問題之研究

## 第一章 緒論

林中森撰

### 第一節 研究目的

土地改革之最終目的，在消弭土地問題，以促進地利公享，而達成民生主義均富之境域。地價問題乃係一切土地問題之核心。吾人研究土地問題，不論其為分配問題，抑為利用問題，概先以地價為討論中心。緣土地之優劣，社會之興替，悉反映於地價也。故由地價水準，地價結構可以見出社會安定之情況，都市發展之趨向。並可表現經濟建設及文明進步之程度。今吾人不論基於政治立場或經濟立場，討論土地問題而謀求對策者，務須瞭解地價情況，而後始能擬訂具體有效之解決方案。國父平均地權之辦法為：「規定地價，照價徵稅，照價收買，漲價歸公」，而以定地價為本，地價一旦合理規定之後，土地之優劣顯然，則照價徵稅始能公平，照價收買與漲價歸公始可遂行。故土地分配與利用之調劑，悉宜以此地價為最優良之基準。

然而，欲求地價規定之公平合理，必先明悉地價之理論與實況。欲求平均地權體制之確立並行之有效，尤應注重地價問題之研究。吾師蕭青萍先生，曾曰：「土地政策為重點，土地行政為力點，而地價在兩者