

部定大學用書

土地經濟學

國立編譯館大學用書編審委員會主編

張德粹編著

國立編譯館出版
正中書局印行

部 定 大 學 用 書
土 地 經 濟 學

國立編譯館大學用書編審委員會主編

張 德 粹 編 著

國 立 編 譯 館 出 版
正 中 書 局 印 行

再 版 序 言

人類生存於土地的表面，一切生活資源都依賴土地供給，任何人欲謀求生存並改善其生活，當知如何善用土地，故土地的佔有和利用是人生首要而且是最基本的問題。土地經濟學就是研究人們應如何利用土地的科學，亦有人稱之爲土地資源經濟學。

在土地的數量固定而人口不斷激增的情況下，人們對土地的競爭自是日趨激烈，這包括對土地佔有權的爭奪及對土地利用上的競爭。“爭地以戰，殺人盈野，爭城以戰，殺人盈城”的慘劇，古今中外，屢見不鮮。惟文明進化的人羣必須崇尚和平與法治，殘酷野蠻的鬭爭不應該長期存在。土地經濟學就是要從經濟原理、科學方法及社會法制等各方面探究土地分配和利用的良好途徑，企求配合經濟原則與科學技術，以促使土地利用的進步，增加生產，以供應人口增多與生活改善所需要，同時又在尊重社會大眾福利的條件下，使土地得合理分配，以改進人與人之間的關係，而對人類福祉與世界和平有所貢獻。

土地利用是多方面的，各種生產事業，如農、林、漁、牧、工、礦、交通與商業，以及各式的生活享受或消費行爲，如居住、安息與各種娛樂活動等，無一不須利用土地，利用的類別既多，利用之原理與方法亦互異，而人羣的知識愈進步，人口的數量愈增多，則土地分配和利用的問題亦就更加複雜。於是現今對土地經濟學的研究算是一種相當繁重與艱鉅的工作，須由許多專家分工合作，努力以赴，方能有所成就。

本書之作，其主旨在闡明土地經濟學各部門的要義，並對各國土地制度的歷史演變和現今實況，作一次比較分析，算是一部土地經濟學概

論，期望讀者於一覽之餘，能對此科獲得綜合性的概念，然後再進一步作專門的精深研究。作者在大學農學院講授此科已二十年，講稿經多次的增補與修訂，方得粗略成書，在編寫期間，因感所收集之許多資料不敢自信其真確，而國內圖書窮乏，無法對證，故一再稽延，未付剞劂，後適有赴美考察之機會，得在哈佛大學與康乃爾大學等各豐富的圖書館內靜讀半載，並携寫稿與各家著述原本詳加核對，確已糾正不少的錯誤，而對若干問題的解釋和評議，在基本觀念上亦不能不有所改變，此可見著述之難，需要長期的時間，並須有良好之寫作環境，而富裕的圖書設備更為重要。

本書初版係在民國五十二年二月開始發行，至今已逾一十六載，出版後曾受國內學術界人士之重視，各大專院校凡學習土地經濟學者多用此書為教本，而各方學人凡從事自然資源供需、經濟成長與人口問題等各項研究者，亦多以此著為基本參考資料。

惟近代各種科學均有日新月異之勢，進化甚速，土地經濟學亦不例外。土地雖純係自然資源，其供給量很少變動，但因世界各地區之人口激增，各級生產事業不斷革新求進，致各種土地之分配、利用與管制亦必隨時代之演變而多所變革。此書初版發行後既已經歷十餘年之長時間，其中所述各國與地區之土地利用實況和地權制發展等情形，難免有許多不符現實之處，故須收集新資料加以修改。惟首篇數章多係一般經濟原理之論述，所須改寫之處甚少。此次之改編工作曾費時年餘，祇因著者已年老力衰，精力不濟，未能有十分完美之創作，希望學深養厚而又愛護此書之學人勿吝賜教。

張 德 粹

民國六十八年九月於國立臺灣大學農學院

土地經濟學目錄

第一篇 概論及人與地的分析

第一章 概論	1
第一節 土地的含義與特性.....	1
第二節 土地的功用.....	8
第三節 土地經濟學的範圍.....	10
第二章 土地的供給與需要	17
第一節 土地的供給.....	17
第二節 土地的需要.....	24
第三章 人口問題的原理	33
第一節 馬爾薩斯的人口論.....	33
第二節 生物學理的人口論.....	49
第三節 社會學理的人口論.....	58
第四節 現今人口問題的檢討.....	76

第二篇 土地利用的經濟原理

第四章 報酬遞減律	85
第一節 這定律的意義.....	85
第二節 各種報酬變化與階段的分析.....	92
第三節 生產因素配合的經濟原則.....	104
第五章 地租論（上）	109
第一節 地租的意義.....	109
第二節 李嘉圖等的差額地租論.....	115
第三節 對古典派地租論的評議.....	127

第六章 幾項經濟原理的說明	137
第一節 生產成本要義.....	137
第二節 均等邊際原則.....	143
第三節 土地利用的集約度.....	149
第七章 地租論（下）	155
第一節 再釋差額地租.....	155
第二節 絕對地租與準地租.....	168
第三節 轉業與地租.....	172
第四節 結論.....	177

第三篇 各種土地利用的特質與實務之檢討

第八章 土地利用概論	185
第一節 土地利用的決定因素.....	185
第二節 土地利用的類別.....	191
第三節 地區分工與區域規劃.....	194
第九章 土地利用的地位選擇	207
第一節 韋伯氏的產業區位論.....	208
第二節 屠能氏的農業區位論.....	224
第三節 商業地的區位選擇.....	228
第十章 農業土地利用	231
第一節 農業土地的供給與需要.....	231
第二節 農地利用的特徵.....	250
第三節 決定農地利用的基本因素.....	251
第四節 農地利用的管制.....	263
第十一章 森林地利用	265
第一節 林地的供給與需要.....	265
第二節 森林經營.....	273

第三節 林地利用的特徵	277
第十二章 市地、礦地、水地及娛樂地利用	283
第一節 市地利用	283
第二節 礦地利用	290
第三節 水地與娛樂地利用	294
第十三章 自然資源的保持	303
第一節 資源的類別與保持的意義	303
第二節 資源保持的實施原則	307
第三節 土壤保持	311
第四節 其他自然資源的保持	316
第四篇 有關土地利用的社會法制	
第十四章 地權制度	321
第一節 地權制的起源與演變	321
第二節 土地的租佃制度	333
第三節 農業階梯	342
第十五章 土地改革論	349
第一節 我國歷代的土地改革論	349
第二節 歐美各國人士的土地改革論	359
第三節 土地改革論的總評	374
第十六章 近代各國的土地政策	383
第一節 英國與愛爾蘭的土地政策	384
第二節 丹麥的土地政策	392
第三節 墨西哥的土地政策	398
第四節 日本的農地改革	407
第五節 共產國家的土地政策	415
第十七章 我國歷代的地權制	427

第一節 秦漢前的地權制	427
第二節 王田、屯田與占田	431
第三節 均田制及均田後的土地制度	439
第十八章 臺灣的土地改革	449
第一節 臺灣地權制的沿革	450
第二節 農業地權制的改革	458
第三節 農地重劃	467
第四節 都市平均地權	475
第十九章 土地金融	481
第一節 土地金融的意義與功用	481
第二節 各國土地金融制度的發展	484
第三節 土地金融的流通辦法	495
第二十章 地價與地稅	505
第一節 地價的決定因素	505
第二節 土地估價的方法	508
第三節 賦稅原理與土地稅的特質	516
第四節 土地稅的徵收辦法	526
第五節 我國歷代的農業土地稅制	534
附錄 主要參考書目	545

第一章 概 論

第一節 土地的含義與特性

一、**土地的意義**：土地經濟學是研究人們應如何利用土地的科學，這門科學所研究的主要對象既是土地，故在論到土地經濟學的本身以前，就必先對土地的意義和特性求得一個初步的瞭解。

人們通常所謂土地是指地球外殼的陸地部份而言，凡由泥土與砂石所堆成的固體場所稱為土地，至於水地如海洋、江河、湖泊、池沼等，則不在土地的範圍內，而地上的空氣層以及附着於地面與地中的各種物質和能力，更不算是土地的一部份，這是社會上一般人對土地的通俗瞭解，亦可以說是狹義的土地。

經濟學者所謂土地則範圍較為寬廣，舉凡陸地、水地、地上空氣層、地下礦產物、以及附着於地上的陽光、熱能、風力、地心引力、雨水等一切自然物和自然力，都包括在土地的範圍內。英國經濟學家馬歇爾（A. Marshall, 1842—1924）曾對土地作過一定義，他說：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（By land is meant the material and the forces which nature gives freely for man's aid, in land and water, in air and light and heat.）^①。馬氏這個定義可以代表一般經濟學者的見解，亦常被許多學者所引用，其中所用 land 一字，前後共有兩個，前者的意義是指廣義的土地，亦就是他這定義所要說明的土地，後者是指狹義的陸地，可見土地這名詞原有廣狹二義，中外人士都有同樣的兩種觀念。在這個定義中馬氏很明白的指出兩點：（1）土地是自然的賜物，而不是人類用勞力所創造的東

註 1：A. Marshall: Principles of Economics, 8th edition, P. 138.

西；(2)土地的範圍包括地球表面的水、陸、空氣等自然物，及光、熱、引力等各種自然力。

土地既是自然所給賜的物質和能力，故有些經濟學者就很簡單的稱土地為自然資源(natural resources)，例如美國經濟學者伊萊博士(Dr. R. T. Ely)等曾經說過：經濟學家所用的土地一名詞是指自然資源或自然的力量，不是單指地球的表面，並亦包括地面以上和地面以下的一切物質^②。又美國姜森(V. W. Johnson)等亦說“土地是自然為人類現在或可能長久的福利而供給之資源”^③。經濟學者貝爾氏(Raymond T. Bye)亦表示相同的見解，他說“土地是包括一切自然資源和自然生產力，凡人能佔有地面者即可管制這些資源和能力”^④。

土地的範圍遠比陸地為寬大，這不僅是經濟學者的見解，即政治與法律學家亦有同樣的認識。政治學上說明立國三要素為土地、人民、與主權，一個國家的土地不只是限於陸地部份，實包含水、陸、空及地下資源的整體，故所謂國家的領土，除陸地而外，還包括領水及領空在內。又據法律的觀點論，凡人佔有某塊土地，其所有權可能管轄的範圍包括該地的表面、地下及上層所附着的一切自然物與自然力，上述貝爾氏的定

註2：R. T. Ely and E. W. Morehouse: Elements of Land Economics, P. 12. Macmillan, 1924.

註3：V. W. Johnson and R. Barlowe: Land Problems and Policies, P. 2.

註4：“Land may be defined as all natural resources and productive power over which possession of the earth’s surface gives control.”

R. T. Bye: Principles of Economics, P. 103.

“By land is meant natural resources, as opposed to human and cultural resources. Land includes, generally speaking, the surface and substance of the earth. The particular aspect of it that we shall emphasize is place, or space, or whatever one wishes to call the site of production.” William A Duerr: Fundamentals of Forestry Economics, P. 161. 1960 edition, McGraw-Hill.

義就是含有法律的觀念在內。我國的土地法第一條亦說“本法所稱土地，謂水、陸及天然富源”。

狹義的土地是指陸地，而不包括水地在內，其實水地僅是一種低窪的陸地而為水所淹蓋，二者在組成上並無任何基本的異點，一旦積水排去，水地即刻成為陸地，滄海桑田的變遷，古今中外，實例很多，臺灣西部海邊的海埔新生地年有增加，各國的大河出口處常有所謂三角洲地，亦是歷年不斷的擴大，荷蘭人築堤填海，更為世界所共知，都是使水地變為陸地的例證。當然陸地亦可以變為水地，這些僅是土地的形式改變，並非新土地的創造或毀滅。

土地既是指一切自然物及自然力而言，然則吾人在地上掘取一車沙石，或伐得一株大樹，或吸取一桶清水，都可以稱為取得土地嗎？因為沙石、樹木、和水既都屬於自然物，自必包括在土地的範圍內。對這個問題我們不得不加以解釋，以免引起誤會。土地是指自然資源的一個整體，並佔有空間固定的位置而不能移動的，從土地中採掘一些砂石或其他任何一部份，都不得稱為土地，這等於說人身是一個整體，從人的身體上割下一塊皮肉或拔取一束鬚髮，當不能稱之為人，其理由是一樣的。故姜森與貝樂二氏所合著的土地問題與土地政策一書中有云：“我們將自然物質看作是土地的一種觀念，只是當這些物質繼續與某一塊地球表面保持不可分離的財產關係時，才可以如此的”^⑤。美國學者買爾氏（A. L. Meyers）亦說“土地是由許多自然資源所組成，這些資源可以用於生產事業。在經濟學者的目光中，土地是包含所有的原始而非人力創造之能力和原料物質並加上空間地位，但由地上所培植的或

註5：“We shall include natural objects in the concept of land only when they continue to have an inseparable property relationship with a specific area of the earth's surface.” V.W. Johnson and R. Barlowe, Op. Cit., P.2.

由地中所採取的原料物質，則稱爲資本物了”^⑥。由此可知土地是構成地球表面的自然物和自然力，而有固定的位置，不能與地殼分離。土地不論形式如何，必附着空氣、日光、熱能、吸力及許多自然的生物與礦物，綜合起來，統稱曰自然資源，而構成土地的整體，其中可劃分爲物質和能力兩部門，亦可以說是包含着有形與無形的兩類資源，有形的是水地和陸地所含的各種自然物質，無形的是空氣及各種自然力量（forces of nature）。人們佔有某塊土地的有形部份，即很自然的控制了並利用其無形部份。倘若沒有這些無形的資源附着於有形的實質土地，則土地的生產力及利用價值就將大部或全部消失。

經濟學上常列舉土地、勞動、資本爲生產三要素，我們現在就要將這三要素作一次比較，俾能使土地的意義更趨明顯。從純生產的觀點言，土地完全是自然所貢獻給人類利用的生產因素，其中包括供作生產的物質和協助人們生產的能力（productive materials and productive forces）；勞動是人的體力和腦力而用於生產工作者，是人們自己所發出的力量，亦即人爲的生產因素，這與土地爲自然所貢獻的生產因素（factor of production given by nature），是根本不同的。資本原是土地與勞動兩因素合作所生產的物質，不被即刻消費，保留以作再生產之用，這些原爲土地和勞動所產出而用作再生產的物資就稱爲資本，故資本不算是最基本的生產因素。原始時代的人類，生產時多不用資本，他們常用人力直接配合土地以生產，如用手捕魚及獵獸等是，這稱爲直

註6: "Land consists of all natural resources used in the process of production. Land in the economist's meaning includes all original non-human sources of energy and raw materials plus standing room. As soon as raw materials are cultivated on the land, or extracted from it, they become capital goods". Albert L. Meyers, Elements of Modern Economics PP. 19—20.

接生產法。後來人類進步，改爲迂迴生產法（roundabout method of production），乃使用資本以協助生產，以增大生產的效能，故有人稱資本爲“轉來的生產因素”（a derivative factor of production），而不是基本的生產因素，土地與勞動才是最基本的生產因素。早在十七世紀後期英國重商主義派（Mercantilists）經濟學者威廉·白第爵士（Sir William Petty, 1623—1687）就說過“勞動是財富之父，土地是財富之母”^⑦，意即勞動爲生產之父，土地爲生產之母，這兩因素是生產的基本要素。

以上是就廣義的土地加以說明，分析其內容，並辨認其範圍，使學者在未讀到土地經濟學以前，對何謂土地這個問題有所瞭解。唯人類都生長棲息於陸地上，而主要的生活資源亦均取之於陸地，故陸地對人生的關係特別密切，人們利用土地亦大都集中於陸地，水地的利用是很簡單而粗放的，因此陸地就通常成了土地的代表，吾人普通說某塊土地即指陸地而言，而土地經濟學中研究人們應如何善用土地，其研究的中心目標亦是陸地。

二、土地的特性：土地是維持人類生存所不可缺少的基本資產，惟這項資產與吾人日常使用的普通財物相比，其性質有許多特異之處，在我們研究應如何經濟的利用土地之前，當對土地的特性有所瞭解。茲特將土地的主要特性說明如下：

1. 數量固定性：土地是自然的產物，具有原始性（originality），不可能再生產的（non-reproducible）。土地的數量爲地球的大小所決定，地球形成後，土地就是這樣多，雖然經過地質上的變動，火山，地震與

註7：白第爵士所說的原文是“Labour is the father and active principle of wealth, as lands are the mother.” Lewis H. Haney: History of Economic Thought, 4th edition, P.136.

風雨的侵蝕，以及人力的搬移等，可使土地的形態改變，如山地化爲平地，水地變爲陸地之類，但土地的總量始終未變。人力不能創造土地，亦不能毀滅土地。

數量固定的特性對於土地的利用與其供給和價格變化等，都發生重大的影響，我們將在以後各章詳細說明，此刻只不過先把這項特性提出來，使大家注意而已。人類所賴以維持生活的一般財物及生產工具，其數量都可以變動的，人力可使其產量增加或減少，惟土地是自然所創造的資源，人力無法使之增產或減產。

2. 地位不能移動性：每一塊土地都有固定的空間位置，而不能絲毫移動，這是土地和其他財物又一重要的異點。人力可以移動一切物品的地位，房屋及其他建築物雖說移動困難，但亦可能拆遷重建，只有土地是固定在地殼上，佔有一定的空間，而無法變動位置。地位固定性對於土地利用和地價都有重大的影響，環境惡劣地區的土地（如南北兩極的大塊土地及乾燥區域的沙漠地等）不能移至環境優良區域來利用，於是人口的分佈及土地利用的程度就不能均衡，使得若干優越地區人口特別擁擠，土地的稀少性與獨佔性特別嚴重。又因爲土地有不能移動的特性，故地位的優劣就成了決定土地品質高下的重要因素。

3. 長期不壞性：我們通常所應用的物品及生產工具，都不免要受損壞的，每經過一次使用，其價值就要減損一次，及至若干時期後，效用全部喪失而成爲廢物。故吾人估計一般物品的價值，應依據各物的折舊率以推算其歷年的價值變動，雖折舊率隨各物的性質及其使用程度而各不相同，但使用價值漸減是最普遍的現象。惟土地則不然，這項自然財物已經供人類使用了若干世紀，其價值不僅未見減損，而且大多數地區的地價常在不斷增漲之中。除礦產地當其中礦物被採盡即不能再作礦地利用而外，其他各種土地，倘能保護得法，其生產力都可能永久保持

而不致衰退，故土地估價沒有折舊，而且在正常的情形下還要不斷升值。

土地有此長期不壞的性質，其生產力可以發揮於無窮，故凡佔有土地的人，總是認為“有土斯有財”，不管子孫萬世之業，於是人人競爭土地所有權，致土地的爭奪更為激烈。又因土地的價值可以長期不減且可能不斷的上升，使土地成為長期投資的良好對象及長期借款的合理擔保品。富有的人常投資購買土地作為保存其財富價值的方法，在貸借關係上土地是長期信用的唯一抵押品，因其他財物的價值多變，而個人信用亦不足以長期信賴，祇有土地才具備長期保障的特徵。

4. 等級的差異特多：凡是自然生產的東西，總不免品質複雜，每一類中各個體的性狀參差不齊，絕不如人工與機器的製造品那樣整齊劃一。土地為純自然的產物，它本身的組織原極複雜，雖然是鄰近兩塊土地，其內部的地質構造和土壤組成未必盡同，而高低與平坦程度或更有差異，加之它的品質或生產能力還要受許多自然條件（如雨量、溫度、日光等），經濟因素（土地所處的地位與交通情況等），以及社會環境等各方面的影響，於是土地的等級差異就不得不特別多了。

土地因為地位不能移動，使得地位成了決定土地等級的重要因素，例如兩塊自然條件完全相同的稻田，其中一塊接近鐵路或水源，另一塊則與交通線或水源遠隔，前者的利用價值自必大於後者；森林地與礦產地亦同樣的要依地位不同或交通便利與否，而判定其利用價值的高低；都市內商業與住宅地的價值差不多完全決定於地位，兩塊鄰近的土地，只因地位稍有不同，雖距離近在咫尺，而其價值可能相差懸殊。社會環境的優劣亦能影響土地的等級，此在住宅區更為明顯，凡一地區內所有居民多是智識與道德高尚之士，則此一社會的風俗與習慣都很純良，治安和衛生均佳，居住於這個區域內，生活上必特別寧靜而安適，該區土

地的價值自較高貴；反之，倘某區所居住的人多爲下流無知之徒，則該區風俗敗壞，道德淪喪，治安與衛生環境均劣，凡是善良自愛的人多不敢入內，這區域內的土地價值自必大爲貶落。

影響土地等級的因素既如此複雜，故土地的品質差異自特別衆多，地面上幾乎很難找到幾塊品質全同的土地。展望全國以及全世界，有些土地肥美，有些則很瘠薄；有些乾燥，有的潮濕；某區多山，某區平坦；某區嚴寒，某地酷熱；有的富於礦產，有些則貧瘠毫無礦產可言；有的交通便利，有的閉塞難通。可知土地是最不均勻的東西，因而造成國與國之間或地區與地區之間，或個人與個人之間，資源的分配不能均衡，貧富的差異就很大了。

第二節 土地的功用

就人類生存的觀點言，土地的功用宏大無比，概括的說，它有三大功能。

一、負載功能：土地是一切生物的生存基地，將萬物負載在它的身上，等於慈母之襁褓其子女，無土地則萬物盡歸烏有，人類自亦無存在寄身之所，所謂“皮之不存，毛將安附”，正好比喻土地和一切生物的關係。我國古書易經上讚美土地的功德有云“至哉坤元，萬物資生，坤厚載物，德合無疆，含弘光大，品物咸亨。”由此可見，對土地這種負載萬物的功能，我國先賢在數千年前早已充分瞭解。

二、生育功能：土地的內部與其上層都附着許多種滋生萬物的生產力，如土壤中含有各種營養料以養育生物，加之水、空氣、日光及各種化學與物理的力量，都是土地所有的生育資料和生育能力，促使地球上動植物的生產繁殖，我們所看見的不論是在天空、海底、或地面上、或泥土中，幾乎無處不是動植物，人類亦是依賴土地的生育力量所繁殖。這就

是所謂“至哉坤元，萬物資生”，又管子的水地篇亦說“地者萬物之本也，諸生之根苑也”。倘若沒有這些生育的資料和能力，則地球表面必是靜寂寂的一片荒涼，生物早已滅絕。

三、供給生產資源以供人類從事生產：人類從事農、林、漁、礦及工業製造等各種生產事業，一切生產資源，包括建築材料、製造原料、以及動力資源等，沒有一樣不是由土地供給的。農林業的經營是以土地為基礎，通稱為耕耘土地的事業；漁業是採取水地內的自然資源（即自然生殖的魚類）；礦業是採掘土地內的礦藏；工業製造則為取農、林、礦各種產品為原料，施以加工變形。一切物資皆直接或間接來自土地，而各種生產事業及人們生活上所需的動力資源如煤、石油、水力及電力等，亦都是直接或間接取之於土地，故土地實為生產之母，倘土地不能供給這些資源，人類就沒有什麼生產可言，生活也就不能維持了。

總而言之，土地不僅是人類生存所必需，亦是萬物生長的基地，並為一切生產資源所自出，無土地則整個人類和一切生物均歸烏有。再就國家的立場論，土地是立國的根基，一國的領土為神聖不可侵犯，凡有外人欲侵我領土者，必流血以作抵抗，古今中外無不如此，蓋因土地非人力所能增產，國家如損失財物，尚可督促國民努力增產以補足之，國土一經喪失則無法補償，非寸土死守不可。一國之內或國與國之間，常因土地問題而使得國家治安與世界和平受到威脅。

土地與一般財物均屬民生所必需，故人皆有意爭取而控制之。惟二者對民生的影響顯然大有差異。普通財物的有無與多少，僅關乎國民經濟問題，而土地問題則往往涉及範圍很廣，人類的政治、經濟及社會各種問題都與之有關。縱觀各國歷史記載，常見因土地利用和分配制度的不良（所謂土地分配乃包括土地數量分配及地權分配而言），而造成人類間多方面的惡劣關係。如富貴與貧賤的對立，主人與奴隸的劃分，