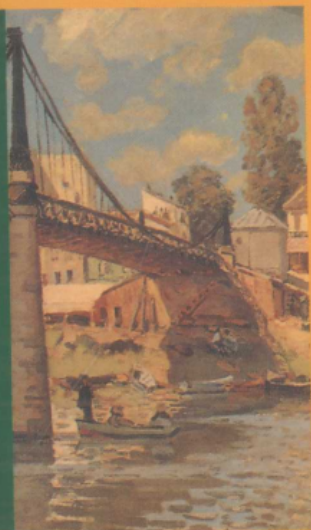


學術著作 ◆ 大學用書

# 土地經濟學

殷章甫 著

五南圖書出版公司 印行





本書內容共分八章，第一章緒論，首先說明土地的意義、特性、功能和用途，以及土地經濟學的意義及範圍。第二章土地之供給與需求，則分析供給與需求的各種因果關係。第三章地租論、第四章地價理論，則分別以經濟理論為分析基礎，以探討土地問題產生的原因。第五章農地利用、第六章市地利用、第七章資源利用，係運用經濟理論的知識，分析、探討土地問題，並進而研究解決之途徑及方向。第八章土地稅，則說明土地稅之意義、特性、原則及轉嫁與歸宿等問題。土地經濟學係應用經濟學的一種，係以經濟理論為分析基礎，以探討土地問題產生的因果關係，並研究解決之途徑及方向，藉此以增進社會經濟之發展及全體國民之福利。

6180454

ISBN 957-11-1047-7 (554)



00400



9 789571 110479

本書電腦編號 *IM43*

# 土地經濟學

殷章甫 著

國立政治大學地政研究所兼任教授

五南圖書出版公司 印行

## 土地經濟學

---

作 者 / 殷 章 甫  
責任編輯 / 張 玉 蓉  
校 對 者 / 柯 碧 華 · 陳 怡 伶  
          周 怡 瑩 · 陳 姿 蓉

---

出 版 者 / 五南圖書出版有限公司  
地 址：台北市和平東路二段339號4樓  
電 話：7055066（代表號）  
傳 真：7066100  
劃 撥：0106895-3  
局版台業字第0598號

---

發 行 人 / 楊 榮 川

---

排 版 / 龍虎電腦排版股份有限公司  
製 版 / 和鑫照相製版有限公司  
印 刷 / 三聖印刷事業有限公司  
裝 訂 / 信成裝訂行

---

中華民國 84 年 9 月初版一刷

---

ISBN 957-11-1047-7

---

基本定價 8 元

（如有缺頁或倒裝，本公司負責換新）

## 自序

土地經濟學係應用經濟學的一種，係運用經濟理論的知識，分析土地問題，尋找問題之原因所在，進而探討其因果關係，覓尋問題之根源，以資研究解決之途徑及方向，藉此增進社會經濟之發展及全體國民之福利。

現在有關土地經濟學之著書雖然不少，惟多偏重於敘述性的說明為主，大都缺乏與經濟理論之連結說明，致未能發揮應用經濟學之特性，尤感遺憾。本書撰著的主要目的之一係擬以經濟理論為分析基礎，藉此探討土地問題產生的因果關係，並尋找其解決途徑。

作者曾留日研究有關農業經濟及土地經濟科學八年，回國後一直在國立政治大學地政研究所講授地租理論、土地利用、土地稅等課程，已歷二十幾載，於民國八十二年二月轉任監察委員後仍無間斷，並將多年來的教學經驗及不斷的研究心得，撰著本書，並意圖顯示土地經濟學確實為應用經濟學的一門派的學術特徵，藉此作為提升土地經濟學討論內容的出發點。

記得與五南圖書出版公司簽約撰寫「土地經濟學」乙書，已是民國七十年十一月的事情。惟當時作者正兼任政治大學地政學系主任及地政研究所所長職務，忙於行政工作及日常教學，致一直未能履行契約，深引為歉憾。其間雖不無放棄撰著的念頭，惟



承蒙五南圖書出版公司的一再鼓勵與支持，雖然簽約迄今已歷十四載，生產效率萬分偏低，但終能履約，尚值得慶幸。

本書內容共分八章，雖未涵蓋土地經濟學的全部內容，致心有遺憾。惟本書的出版不可再拖延，其中未盡完善者，待日後有機會修訂時，擬再予補充，以爭取時效。

本書的撰寫，斷斷續續，其間承蒙提供資料的單位以及參與討論研究的親友同仁及學生等，不勝枚舉，無法一一親致謝意，謹於此表示衷心的謝意。尤其對五南圖書出版公司多年來的支持，理當深致謝忱。

作者雖已克盡所能，審慎撰寫本書，盡量避免錯誤，惟誤解遺漏之處，在所難免，盼望讀者先進不吝指正，俾利他日修訂時，一併補充改正，使得本書的內容能夠更趨完美，不勝銘感。

殷 章 甫

民國八十四年六月三十日  
於國立政治大學地政研究所

## 目 錄

## 自 序

## 第一章 諸 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 /11
- 第三節 土地經濟學之意義及其範圍 /19

## 第二章 土地之供給與需求..... 27

- 第一節 土地之供給 /30
- 第二節 土地之需求 /46

## 第三章 地租論..... 61

- 第一節 地租之意義及其特性 /63
- 第二節 獨占地租、絕對地租與準地租 /98
- 第三節 對李嘉圖地租學說之評論 /117

## 第四章 地價理論.....125

- 第一節 收益地價 /127



第二節	市場地價	／141
第三節	地價與物價	／155
<b>第五章</b>	<b>農地利用</b>	.....181
第一節	農業與農地之特性	／183
第二節	農地利用度之衡量與最適集約度	／193
第三節	農業經營規模與農地利用	／205
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	／225
<b>第六章</b>	<b>市地利用</b>	.....235
第一節	土地利用競爭	／237
第二節	宅地最適利用度之決定	／246
第三節	商圈結構及其變化	／260
第四節	商圈之界線及其擴大	／268
<b>第七章</b>	<b>資源利用</b>	.....277
第一節	等量曲線分析	／279
第二節	生產型態與資源利用	／291
第三節	地區分工	／300
第四節	區域計畫與開發許可制	／315
<b>第八章</b>	<b>土地稅</b>	.....327
第一節	土地稅之意義及其特性	／329

- 
- 第二節 土地稅之原則 /338  
第三節 土地稅之轉嫁與歸宿 /351  
第四節 我國之土地稅 /369

參考書目.....397

- 一、中文部分 /399  
二、英文部分 /400  
三、日文部分 /401

# 第一章



## 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瞭解，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。近年以來，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、空與海洋矣。

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。如位於台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利用於生產者，是人類自己發出的力量，亦為人為的生產因素，是以得以再生產的。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，藉此以增進經營效益。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矣。

唯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。故我們應該預先瞭解土地所具的基本特性。茲擬將土地的基本特性，列敘如下：

### (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矣。

### (二)位置不移動性

如眾所周知，每一片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