



大學用書

土地經濟學體系

2021年增訂2版

許文昌 著



 元照

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12875>

土地經濟學體系

許文昌 著



元照出版提供 請勿公開散布。

元照出版公司

二版序

「地盡其利」為土地利用之目標，「地利共享」為土地分配之目標。前者在追求土地之「富」，後者在追求土地之「均」。因此，土地經濟學之終極目標就是「均富」。

最近，新型冠狀病毒襲捲全球，造成人類生命財產重大損失。幸好，我國防疫得宜，所受影響相對輕微。臺灣最美的風景不只是「人」，還有「團結抗疫」。走過千山萬水，還是臺灣最好。

本次改版，加入很多新的資料，希望本書更加豐富完整。鞭辟入裡，與時俱進。

許文昌

2021年5月

目 錄

二版序 自 序

第一章 緒 論

一、土地之經濟意義	1
二、土地之自然特性	3
三、土地供給	4
四、土地需求	7
五、均衡地價	8
六、土地市場	13
七、不動產市場	17
八、不動產供給之特性	23
九、市場失靈與政府失靈	29
十、共用地悲劇與反共用地悲劇	32
十一、公共財	35
十二、資訊不完全	39
十三、報酬遞減法則	41
十四、生產要素市場與產品市場之決策	48
十五、土地存量與流量模型	49
十六、新制度經濟學	51

第二章 地 租

一、地租之意義	57
二、經濟地租之圖形分析	57

三、地租之形成原因	58
四、超邊際土地、邊際土地與次邊際土地	59
五、地租之種類	62
六、差額地租（Differential Rent）	63
七、絕對地租（Absolute Rent）	72
八、獨占地租（Monopolistic Rent）	75
九、準租（Quasi Rent）	81
十、區位地租（Location Rent）	82
十一、地租之應用	89

第三章 地 價

一、地價之意義	101
二、收益地價	103
三、市場地價	106
四、特徵價格理論（hedonic price theory）	113
五、個別基地之地價	115
六、地價上漲與地價高漲	117
七、規劃管制對地價之影響	128
八、計劃供給量與市場供給量	131
九、土地轉用增值	131
十、房租分析	134
十一、預售屋價格與成屋價格之關係	136
十二、地價與土地集約度之關係	139
十三、地價相關問題	141

第四章 地 稅

一、土地稅之政策作用	151
二、絕對公平與相對公平	151

三、公共設施效益資本化與稅的資本化	152
四、土地稅對土地利用之影響.....	158
五、土地稅之轉嫁分析	162
六、市場閉鎖效果與租稅閉鎖效果.....	179
七、外部效果內部化（庇古理論）	183
八、寇斯理論.....	187
九、交易成本.....	190
十、財產權.....	193

第五章 地 用

一、地盡其利之意涵	201
二、土地使用競爭	202
三、區位理論（Location Theory）	212
四、聚集經濟.....	234
五、土地集約度	237
六、最適住屋面積	250
七、土地與勞資之最適組合	255
八、土地生產兩種產品之最適組合	260
九、地價變動與造價變動對土地使用量及建築樓層數之影響.....	265
十、巴瑞圖最適境界	277
十一、住宅存量與流量模型	282
十二、益本分析.....	289
十三、實質選擇權與土地開發.....	293
十四、土地徵收之經濟分析	295
十五、市地利用	298
十六、農地利用.....	312

參考書目.....	331
-----------	-----

第一章

緒 論

一、土地之經濟意義

對生產者而言，土地是一種原料（即生產要素）。對消費者而言，土地是一種產品。對國家而言，土地是一種資源。

(一)土地是一種原料

生產要素有土地、勞動、資本及企業家等四種。企業家以其經營能力，將可移動之勞力及資本（簡稱勞資），投入於不可移動之土地上，稱為土地利用。如圖1-1所示， M_0 代表等產量曲線，E點及F點位於同一條等產量曲線上。E點表示使用較多土地 a_1 及較少勞資 b_1 ，F點表示使用較少土地 a_2 及較多勞資 b_2 ，均能生產相同產量。準此，E點之土地集約度較低，F點之土地集約度較高。

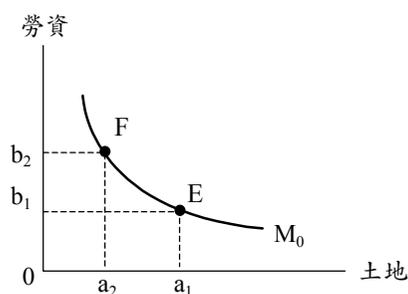


圖1-1 等產量曲線

(二)土地是一種產品

如圖1-2所示，AB代表甲的無異曲線，A點、B點、C點及D點位於同一條無異曲線上。A點表示甲全部擁有貨幣而未擁有土地，B點表示甲全部擁有土地而未擁有貨幣，C點表示甲小部分擁有土地 X_1 及大部分擁有貨幣 Y_1 ，D點表示甲大部分擁有土地 X_2 及小部分

2 ● 土地經濟學體系

擁有貨幣 Y_2 。此四種情形，對甲而言，其效用皆相等。

就C點而言，甲願以 $\overline{AY_1}$ 之貨幣購買 X_1 數量之土地。就D點而言，甲願以 $\overline{AY_2}$ 之貨幣購買 X_2 數量之土地。

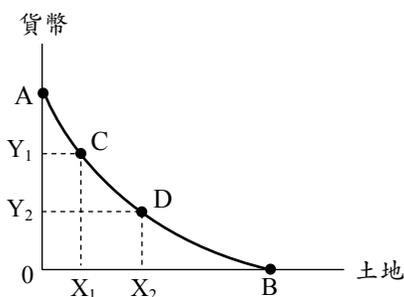


圖1-2 無異曲線

(三) 土地是一種資源

台灣之土地資源固定，假定只生產二種產品，稻米（X）與小麥（Y）。如圖1-3所示，IJ代表生產可能曲線。如果台灣土地面積全部種植稻米，產量 X_0 ；如果台灣土地面積全部種植小麥，產量 Y_0 。I點表示台灣大部分土地種植稻米，稻米產量 X_1 ；小部分土地種植小麥，小麥產量 Y_1 。J點表示台灣小部分土地種植稻米，稻米產量 X_2 ；大部分土地種植小麥，小麥產量 Y_2 。

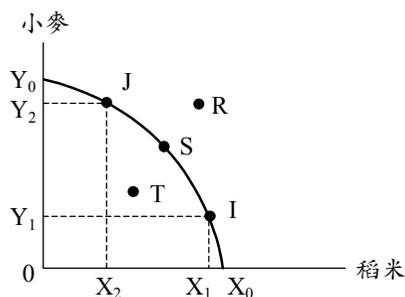


圖1-3 生產可能曲線

如圖1-3所示，R點、S點、T點所代表之意涵不同。S點位在生產可能曲線上，表示台灣土地資源已充分利用，即地盡其利。R點

位在生產可能曲線以外，表示台灣土地資源過度利用或超限使用。T點位在生產可能曲線以內，表示台灣土地資源低度利用或降限使用。

二、土地之自然特性

(一)土地之自然特性如下

1. 載 力

土地具有承載力，故萬物可以在土地上活動。

2. 地 力

土地具有滋養力，故萬物可以在土地上生存。

3. 數量固定

土地為自然所賜，非人為力量所能製造，故土地數量固定不變，不能增加。相反地，土地非人為力量所能消滅，故土地數量固定不變，不能減少。

4. 位置不移

土地屬於不動產，不能移動其位置而改變其區位。土地之地理位置不變，但經濟位置可以改變。

5. 異質性

土地各自擁有其在地球上的空間，此一空間為獨一無二。因此，每一塊土地之品質皆不相同。

6. 永續性

土地具有不壞性，只要好好利用，可以直到永遠。

(二)土地自然特性所產生之土地問題

1. 地 力

土地資源屬於生物性資源（biological resources）或有機性資源（organic resources）。生物性資源或有機性資源之特色是，資源有生有滅。若採伐量小於成長量，就趨向「生」；若採伐量大於成長量，就趨向「滅」。正當合理利用，則土地資源源源流長，如同長流性資源（flow resources），如陽光、風力、潮汐

4 ● 土地經濟學體系

等；若掠奪式利用，則土地資源將淪為荒漠，如同儲有性資源（stock resources），如煤、鐵、石油等。

2. 數量固定

土地數量固定，形成土地的稀少性。當土地需求強烈時，發生地價高漲現象。

3. 位置不移

國內地價高漲時，無法從國外輸入土地。市中心地價高漲時，無法從郊區輸入土地，地價問題難以解決。

4. 異質性

土地不具同質性，因而土地市場並非完全競爭市場。完全競爭市場是最有效率的市場，故土地市場是沒有效率的市場。

5. 永續性

土地具不壞性，易於囤積，適於作為投機之對象，故土地投機盛行。

三、土地供給

土地供給分為土地短期供給與土地長期供給二種。

(一) 土地短期供給

土地短期供給分為土地自然供給與土地經濟供給二種。

1. 土地自然供給

亦稱土地實質供給；全國土地之供給量固定不變，不隨地價之漲跌而增減。因此，土地供給曲線呈垂直型態。如圖1-4所示，當地價為 P_0 時，土地供給量為 Q_0 ；當地價上漲為 P_1 時，土地供給量仍為 Q_0 。

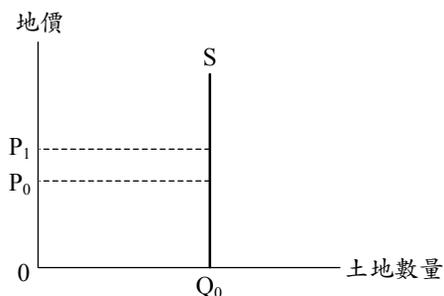


圖1-4 土地自然供給

2. 土地經濟供給

某一地區某一種類土地之供給量，隨地價上漲而增加，隨地價下跌而減少。因此，土地供給曲線呈正斜率。如圖1-5所示，當地價為 P_0 時，土地供給量為 Q_0 ；當地價上漲為 P_1 時，土地供給量增加為 Q_1 。

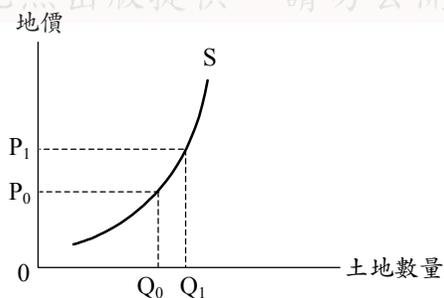


圖1-5 土地經濟供給

影響土地經濟供給之因素：

(1) 交通運輸

交通運輸建設（如捷運、輕軌等），擴大生活圈，土地供給增加。

(2) 公共建設

政府推動公共建設（如舊市區更新、新市鎮建設等），增加土地數量，土地供給增加。

6 ● 土地經濟學體系

(3) 土地開發

土地開發完成（如市地重劃、區段徵收等），增加可建土地，土地供給增加。

(4) 規劃管制

政府提高某一地區之容積率（如容積獎勵），可興建之樓地板面積增加，土地供給增加。

(5) 土地利用技術

人類利用土地之知識與技術不斷進步（如地質改良技術、隔震制震技術等），可以更集約利用土地，土地供給增加。

(6) 其他

如土地用途變更、邊際土地開發等。

須注意者，如未特別註明，本書所稱土地供給，指土地短期經濟供給而言。

(二) 土地長期供給

土地長期供給曲線係所有土地短期供需均衡點之連接線。如圖 1-6 所示，土地需求曲線 D_1 與土地短期供給曲線 S_1 之交點，決定第一階段短期均衡點 A。經過一段時間後，土地需求曲線提高至 D_2 ，土地短期供給曲線增加至 S_2 ，二者之交點，決定第二階段短期均衡點 B。再經過一段時間後，土地需求曲線提高至 D_3 ，土地短期供給曲線增加至 S_3 ，二者之交點，決定第三階段短期均衡點 C。餘此類推。連接所有短期均衡點 A、B、C……，得到土地長期供給曲線 LS。此正顯示地價長期變動軌跡。

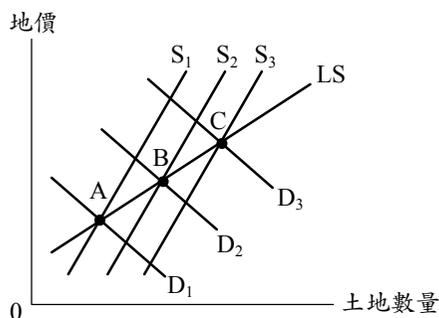


圖 1-6 土地長期供給曲線

土地長期供給曲線之特點：

1. 土地短期供給曲線呈正斜率，乃依循供給法則，而土地長期供給曲線因不受供給法則之拘束，故有可能呈現負斜率。
2. 雖然土地長期供給曲線有可能呈現負斜率，但因土地需求強烈造成整條土地需求曲線移動幅度較大，因土地供給困難造成整條土地短期供給曲線移動幅度較小，故土地長期供給曲線大都呈現正斜率。然在都市發展成熟地區，可供建築空地非常稀少，由於地主惜售，造成土地供給減少，當整條土地短期供給曲線移動幅度較大時，土地長期供給曲線呈現後彎現象（即呈現負斜率）。
3. 土地長期供給曲線之供給彈性大於土地短期供給曲線之供給彈性。

四、土地需求

土地需求分為土地實質需求與土地假性需求二種。

(一) 土地實質需求

亦稱土地真實需求；吾人食衣住行及工商發展而對土地產生需求。土地實質需求是土地之正常、合理需求。

(二) 土地假性需求

亦稱土地虛偽需求；吾人對土地之壟斷投機、轉售圖利之需求。土地假性需求是土地之不正常、不合理需求，為造成地價高漲之主因，故政府常採取手段予以制裁。

(三) 土地總需求

土地實質需求與土地假性需求之和，為土地總需求。如圖1-7所示， D_1 代表土地實質需求曲線， D_2 代表土地假性需求曲線。 D_1 與 D_2 在各種可能地價下之土地需求量作水平相加，得到土地總需求曲線 D_0 。設地價為 P_0 ，土地實質需求量 Q_1 ，土地假性需求量 Q_2 ，則土地總需求為 Q_0 （即 $Q_1 + Q_2 = Q_0$ ）。

8 ● 土地經濟學體系

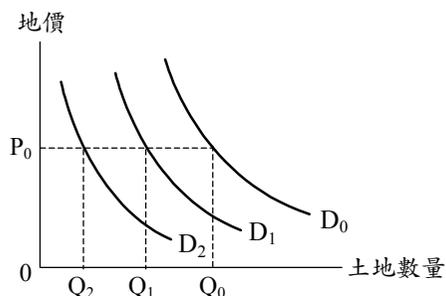


圖1-7 土地總需求

影響土地總需求之因素：

1. 人口數量

人口數量增加，對食、衣、住、行隨之增加，土地需求增加。

2. 國民所得

國民所得增加，民眾購買力提升，土地需求增加。

3. 生活水準

人民生活水準提高，居住坪數隨之增加，土地需求增加。

4. 經濟發展

經濟發展快速，工商用地需求增加，土地需求增加。

5. 土地投機

房地產景氣時，土地投機盛行，土地需求增加。

6. 其他

如社會變遷、區域發展等。

須注意者，如未特別註明，本書所稱土地需求，指土地總需求而言。

五、均衡地價

(一) 均衡地價之形成

如圖1-8所示，土地需求曲線D與土地供給曲線S之交點，形成

均衡地價 P_0 及均衡交易量 Q_0 。所稱均衡，係指如無外在因素變化，最後之地價及交易量將停留在 P_0 及 Q_0 。析言之：

1. 當地價為 P_1 時，土地供給量為 Q_1 ，土地需求量為 Q'_1 ，土地需求量大於土地供給量，市場發生供不應求（即超額需求），地價因而上漲，故 P_1 非均衡地價。
2. 當地價為 P_2 時，土地供給量為 Q_2 ，土地需求量為 Q'_2 ，土地供給量大於土地需求量，市場發生供過於求（即超額供給），地價因而下跌，故 P_2 非均衡地價。
3. 當地價為 P_0 時，土地供給量為 Q_0 ，土地需求量亦為 Q_0 ，土地供給量等於土地需求量（即供需平衡），地價將暫時停留於此，故 P_0 為均衡地價。

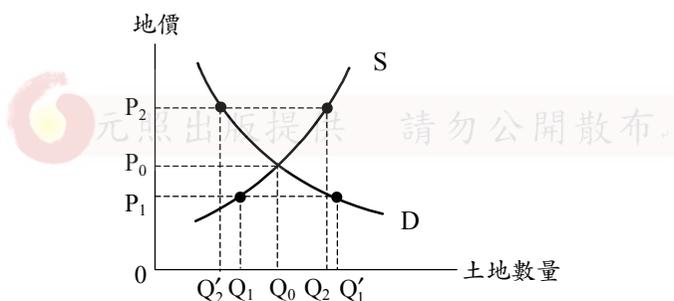


圖 1-8 均衡地價及均衡數量

均衡地價，即市場地價或土地市價，是土地市場一隻看不見的手，指導土地市場之運作。

(二) 外在因素變化

外在因素（即外生變數）發生變化，均衡地價及均衡數量隨之發生變動。茲分析下列八種模式：

1. 土地需求增加

經濟好轉，就工商用地而言，土地需求增加。如圖 1-9 所示，土地需求曲線由 D 右上移至 D' ，則土地市價由 P_0 上漲為 P_1 ，土地交易量由 Q_0 增加為 Q_1 。

購書請上：<http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12875>

國家圖書館出版品預行編目資料

土地經濟學體系／許文昌著. -- 二版. --

臺北市：元照, 2021.06

面；公分

ISBN 978-957-511-531-9 (平裝)

1.土地經濟

554.8

110007189

土地經濟學體系

開散布

5C245RB

作 者 許文昌
出 版 者 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網 址 www.angle.com.tw
定 價 新臺幣 450 元
專 線 (02)2375-6688
傳 真 (02)2331-8496
郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司
出版年月 2018 年 1 月 初版第 1 刷
2021 年 6 月 二版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-957-511-531-9



本書簡介

土地經濟學屬於理論性學科，主要介紹土地利用及土地分配之相關學說與理論。學習土地經濟學，可以使思考更靈活，可以使視野更寬闊，可以使論述更具說服力。

許文昌老師以充實內容、精練文字、優美圖形，勾勒嶄新的土地經濟學內容。



元照網路書店



元照讀書館

 元照出版公司

地址：臺北市館前路28號7樓

電話：(02)2375-6688

網址：www.angle.com.tw