

■ 土地問題的意義、形成原因與分類 (林英彥 P13-P16)

土地問題的意義：由於人與地發生關係後才引起

土地問題的形成原因：土地的特性、人口的增加、不良的土地制度、土地的利用方法。

解決之道：抑制投機需求、增加土地供給、規劃土地利用、落實地利共享。

土地問題的分類：地權問題、地價問題、地稅問題、地用問題、地政問題、土地金融問題。

● 土地問題的意義

◇ 即有關土地的問題，但土地本身不會發生問題，而是由於人與地發生關係後才引起土地問題。

* 人與地所發生的關係 → 土地的生產問題，是一種直接關係。

* 因土地而發生的人與人的關係 → 土地的社會問題

◇ 要解決土地的生產問題，亦需要先解決土地的社會問題。

● 土地問題的形成原因

◇ 土地的特性：因土地不能增加、不能移動、有積載力、有生產力、有耐久性等特殊的性格，形成土地的經濟價值，由此規範了土地問題的特質，這是人類所難左右的，所以只有從適應土地的特性方面去緩和土地問題的發生。

◇ 人口的增加：人口愈多，與土地的關係愈複雜，土地問題就愈嚴重。

◇ 不良的土地制度：不同的土地制度將形成不同的土地問題

◇ 不當的土地利用方法：不當的土地利用方式，會降低或破壞土地所能賦予人類的貢獻，所以土地利用計畫被認為是解決土地問題的重要手段。

【補充】 (許文昌 P1-10)

◇ 土地需求強烈

* 量的方面：人口增加，造成土地需求增加。

* 質的方面：生活水準提高，造成土地需求增加。

* 區位方面：人口向都市集中，造成區域不均衡發展。

◇ 土地供給困難：

* 平面供給：土地數量有限及稀少性。

* 立體供給：土地報酬遞減法則發生作用。

◇ 土地利用不當：

* **土地過度利用**：如農地過量施肥、山坡地超限使用、建地深度開挖、超高建築等。

* **土地低度利用**：如市中心土地任其閒置、農地任其荒廢等。

* **土地不當利用**：如土地使用混雜，如住宅區內設立遊樂場、農業區內設立工廠等。

◇ **土地分配不均**：

* **權利分配不均**：土地集中少數人手中，形成地主壟斷土地。

* **利益分配不均**：土地所產生之天然利益與社會利益，由地主獨占私享。

◇ **土地投資盛行**：

* **投機需求**：購地之目的只是轉售圖利，而不作土地改良；只是為了賺取買賣差價，而不是追求投資利潤。

* **惜售供給**：持有土地任其閒置，惟基於祖產或預期漲價而不出售，阻礙土地流動。

● **解決之道**（許文昌 P1-10）

◇ **抑制投機需求**：土地投機是一切土地問題之根源。去除投機誘因，回歸正常市場機制。

◇ **增加土地供給**：辦理土地重劃、區段徵收、都市更新等，增加土地供給，減緩土地問題之嚴重性。

◇ **規劃土地利用**：實施分區管制與土地使用編定，指導土地作合理使用，避免誤用、濫用或不用。

◇ **落實地利共享**：不勞利得還原社會及外部成本內部化，實現地利共享，確保土地之善果。

● **土地問題的分類**

◇ **地權問題**：包括地權歸屬（土地國有、公有、私有）、地權調整（土地改革）等問題。

◇ **地價問題**：包括土地估價制度、土地投機、土地暴漲、徵收土地補償問題等。

◇ **地稅問題**：包括土地課稅種類、土地課稅標準、土地課稅方法等。

◇ **地用問題**：包括土地開發計畫、市地利用、農地利用、富源地利用、與其他土地利用，例如山坡地、海埔地、河川地等問題。

◇ **地政問題**：包括土地登記、土地政策、與其他土地行政等問題。

◇ **土地金融問題**：包括土地金融、土地債券、與土地抵押等問題。

