

## ■ 土地增值之分類與原因 (逢甲建築及都市計畫研究所碩論 張翠恩)

\* 土地增值 = 改良增值 (地主改良) + 自然增值 (政府投資、鄰近地主改良、全體國民努力、土地投機)

### ● 土地增值之分類

- ◇ 土地增值可分土地所有權人改良增值 (改良增值) 與非土地所有權人改良增值 (自然增值) 二種。
- ◇ 改良增值：為地主努力而得，應歸私享，以符合貢獻原則，並鼓勵土地投資。
- ◇ 自然增值：為社會全體人民努力而得，應歸眾享，以符正義原則，並防止土地投機。

### ● 造成土地增值之原因

- ◇ 地主改良：土地所有權人對土地本身之投資改良。
- ◇ 政府投資：政府開闢道路、興築水利設施、興建公園等公共投資。
- ◇ 鄰近地主改良：因附近其他土地所有權人之投資改良土地，而產生之波及或外溢效果。
- ◇ 全體國民努力：如人口增加、政治安定、社會進步、經濟繁榮、文化升級等。
- ◇ 土地投機：非因任何人之努力，而只是地價形式上漲、預期上漲。