

■ 地價與物價之關係 (許文昌 P4-6~P4-7)

● 物價上漲是否會影響地價上漲 → 較無疑義

◇ 肯定說：物價上漲會影響地價上漲 (林英彥論點同此)

- * 物價上漲 → 地租增加 → 地價隨之上漲。
- * 物價上漲 → 投資有利土地需求增加 → 地價隨之上漲。
- * 通貨膨脹為了保值 → 土地需求增加 → 地價隨之上漲。

◇ 否定說：物價上漲不會影響地價上漲

- * 土地無法透過生產方式而獲得，因此不是商品的一種，而代表商品價格波動情形的物價上漲，自不會影響土地之價格。

● 地價上漲是否會影響物價上漲 → 較有疑義

◇ 肯定說：地價上漲會影響物價上漲

- * 就生產成本原理：土地為生產要素之一，地價上漲 → 生產成本增加 → 物價上漲。
- * 就勞動工資原理：地租、房租上漲 → 生活費用增加，要求提高工資 → 工資上漲 → 物價上漲。
- * 就信用膨脹原理：地價上漲 → 抵押貸款之資金增加 → 資金寬鬆 → 物價隨之上漲。

◇ 否定說：地價上漲不會影響物價上漲 (林英彥論點同此)

- * 就地租原理：地租為物價之結果，而非原因 → 地價 (地租之還原值) 為物價之結果，而非原因。
- * 就一物一價原理：商品的價格是由市場供需所決定，並受一物一價法則存在影響。
- * 就所得排擠原理：地租、房租上漲 → 在消費者固定所得下，支用在住的費用增加而衣食方面減少 → 物價不漲反跌。
- * 地價上漲指數超過一般物價指數。