

■ 地租是投資的報酬或不勞而獲的增值 (韓乾 P118-P120)

● 就投資的報酬而言

- ◇ 從社會的觀點看，土地是大自然所賜的資源，在其原始狀態下對使用者而言是沒有成本的。從私人的觀點看，所有人把地租視為對不動產投資的報酬，對承租人來講則是成本。
- ◇ 從私人的觀點看，土地資源的開發需要投入大量的金錢、時間與人力；對已經開發的土地，則需要去購買或租賃。所以不動產是可以購買、出售或者出租的資本財，而地租則是土地資源市場價值的報酬。
- ◇ 承租人通常都把地租視為經營的成本，而不是因為土地具有產生地租的特性而給地主帶來的經濟報酬。土地所有人則把契約租看做是其他投資一樣的投資報酬。

● 就不勞而獲的增值而言

- ◇ 李嘉圖 (Ricardo) 認為地租是付給地主的一項經濟報酬，而且此一土地並不需要用於生產。因為這種看法，使後來的學者認為地租是一項不勞而獲的增值，地主之獲得地租並不是因為他有任何貢獻，而只是因為他擁有土地的獨占地位。
- ◇ Karl Marx 認為此種不勞而獲的地租是因為在私有財產制度下，地主擁有對土地的絕對優勢地位而造成的，並且造成社會上的不公平。
- ◇ 地租之被視為不勞利得，是指地主僅持有土地，不做任何改良而靠其他人的改良行為使其土地增值的狀況。
- ◇ 不勞而獲的利得通常都在土地出售時將之資本化成為售價，歸出售者所有。新的所有人的土地價值剛好相當於他所付出購地的價格。當土地所有人利用過去與現在勞心，勞力所賺的錢購買土地時，地租當然應該被視為投資的報酬，而不是不勞而獲的利得。

● 結論

- ◇ **就原始地主而言：**地租是利用土地之原始有利條件，所產生之剩餘。而原始有利條件是自然所賜，而非地主投施勞力資本而來，故地租是一種不勞而獲。
- ◇ **就現在地主而言：**土地經過多年來的投資改良，土地之有利條件一部分是源自於自然條件，一部分是源自於人為投資改良。況且目前地主所擁有之土地都是經過輾轉買賣而來，其有利條件已反映於土地的買賣價格中，故地租是一種投資的報酬。