

## ■ 地租與利潤及利息之區別 (許文昌 P2-19)

- \* 地租：土地從事生產所產生之剩餘
- \* 利潤：企業家從事生產所產生之剩餘

### ● 地租與利潤之區別

- ◇ 依照功能性所得分析，土地的報酬是地租，企業家(經營)的報酬是利潤。
- ◇ 利潤是指企業家從事生產所產生之剩餘，為企業家的貢獻。地租是指土地從事生產所產生之剩餘，為土地的貢獻。
- ◇ 利潤是將總收入中，扣除勞動工資、土地地租、資本利息及企業家正常利潤，所得到之淨收入(剩餘)。地租是總收入中，扣除勞動工資、資本利息及企業家正常利潤，所得到之淨收入(剩餘)。
- ◇ 二者所扣除之總成本內容不同。

$S=TR - TC$     S:地租    TR:總收入    TC:總成本(包括勞動工資、資本利息、企業家正常利潤)

$B=TR - TC'$     B:利潤(超額)    TC'總成本(包括勞動工資、土地地租、資本利息、企業家正常利潤)

- ◇ 由於計算利潤與地租之公式相關，因而在計算利潤時，如果低估地租成本，則就高估企業家之利潤。同理，在計算地租時，因只考慮企業家之正常利潤，而不考慮企業家之超額利潤，則就高估土地之地租。

### ● 地租與利息之區別

- ◇ 依照功能性所得分析，土地的報酬是地租，資本的報酬是利息。
- ◇ 地租是利用土地之有利條件所產生之報酬；利息是利用資本財所產生之報酬。前者屬於長期性報酬，後者屬於短期性報酬。
- ◇ 如在土地上投施勞力資本，其租金隨之提高，此租金提高，就短期而言，是屬於資本的報酬(利息)；但就長期而言，尚未失效之勞力資本已成為土地之一部分，而與土地不可分，故此租金提高，屬於土地的報酬(地租)。

#### 【例一】

如果有甲、乙兩塊土地，原先之自然條件完全相同，均為起伏不平之丘陵地，後來甲地所有人投資十萬元，將甲地整平，在此種情況下，甲地之租金比乙地高，假設每年高出一萬元，請問這一萬元是地租或利息？

試就短期與長期兩種觀點論述之。(89 高三)

**【解】**

- ✧ 從私人的觀點看，認為不動產只是資本的另一形式，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，而土地所有人則把契約租看做是其他投資一樣的投資報酬。因此，對甲地所有人而言，題意所指一萬元是利息。
- ✧ 然就契約租的訂定，其租額決定於出租與承租雙方議價同意的額度。以短期而言供需狀況的失調，會造成租金與理論上的地租水平之間的差距。長期而言，租金與理論的地租通常都是同一方向移動。因此，長期間如有乙地等更多土地所有人投資改良其土地。並提供租賃市場出租，則市場租金與地租水平將趨於一致。此際如甲地之租金如仍高於乙地一萬元，則因應係甲地具有自然賦予之特殊優越條件而獲得較高收入，係屬地租性質。