

■ 地租與訂定契約租之關係 (韓乾 P120-P121)

● 基本觀念

◇ 契約租的決定是出租與承租雙方議價同意的額度。在理想的議價狀況之下，租賃雙方心目中應該已經有一個可以付出與可以接受的租金額度。而這個雙方都同意的租金額度，就應該非常接近理論上的地租水平。

● 地租與契約租產生差距之原因

- ◇ 雙方在土地產生地租的能力的認定上有所差距。
- ◇ 雙方站在不平等的議價地位時，契約租與理論上的地租便會有些差距。
- ◇ 預期的生產水準無法達到也會使契約租與理論上的地租產生差距。
- ◇ 在雙方議價的過程中，因為不動產租售特有的資訊不完全問題，也會造成不正確的地租水平。
- ◇ 以短期而言，供需狀況的失調，會造成契約租與理論上的地租水平之間的差距。但長期來看契約租與理論的地租通常都是呈同一方向移動的。

● 議價能力的不同與地租水平之關係

- ◇ 圖(a)表示佃農有許多就業機會，因此它會向地主要求較高的報酬。
- ◇ 圖(b)表示佃農沒有太多的其他就業機會，而佃農數目又多；彼此競爭的結果就會使租金提高。地主也就會收取大部分的收穫。

