

## ■ 新古典都市地租理論 (從地租理論的發展論土地增值稅之課徵 李承嘉)

### ● 主要兩派理論

- ◇ 以韋伯(Alfred Weber)為首：把都市地租看作是**差額地租**
- ◇ 以 F.von Wieser 為主：認為都市地租具有**獨占地租**的屬性

### ● 新古典地租理論的主要論點

- ◇ 是從都市土地利用之觀點來討論地租，亦即土地利用的目的，係在追求土地利用的**最大利潤—地租之極大化**。
- ◇ 為求地租之極大化，每一塊土地透過其用途多樣性的特色，並經過**土地市場的競爭機制**，會使其作最合適的使用。
- ◇ 都市地租的形成主要依**土地區位**而定，土地區位的好壞則視其至都市中心的**可及性**而定，**可及性愈高則地租將愈高**。
- ◇ 透過**土地使用競爭**的運作，具較高支付能力的土地使用種類，會把其他支付能力較低的使用種類排除在外，因此，**地租的規制會使得各該都市土地作最高價值及最佳的使用**。
- ◇ 如果沒有地租，則土地使用分配就不可能合理，因此，用租稅的方式取走全部或一部份地租，將使土地無法作最高價值及最佳的使用，所以國家或社會以稅的方式取走地租即無必要。

### ● 韋伯(Alfred Weber) 的地租理論

- ◇ 把都市宅地地租看作是**因運輸成本節省而產生的差額地租**，而非因建築成本的差異而產生。
- ◇ 商業用地地租也是一種差額地租，這種地租為**較快速的交易而所節省的成本**。這種大量交易是區位的結果，區位產生了超額利潤，因此，商業用地地租與農業用地地租的性質無差異。

### ● F.von Wieser 的地租理論

- ◇ 都市內區位較優的土地，因其數量有限，所以必須透過競爭來擇定承租人。即**最大需求與最大支付能力一致的承租人將獲得該地**，但這些承租人所支付的租金必須超越其他競爭的承租人。都市土地的使用取得，便是透過此一不斷的增加附加價格來完成。
- ◇ 都市地租就是**以超過成本價格的加價方式**，支付給優越區位土地的租金，此為**獨佔地租**。