

■ **漲價完全歸公與漲價部份歸公之主張** (逢甲建築及都市計畫研究所碩論 張翠恩)

* 漲價完全歸公之理由：不勞而獲之自然增值、可消除預期之投機利益、可使無暴利可圖、可促進生產能力強者經營土地、地價下降可增加資金投入其他生產因素。

* 漲價部份歸公之理由：改良增值與自然增值難以劃分、地主自用使之土地未能

● **主張漲價完全歸公之理由：(重以「防止投機」觀點分析問題)**

- ◇ **為不勞而獲之自然增值：**因此不會損及私人投資意願而影響土地利用。
- ◇ **可消除預期之投機利益及因投機心理所造成之待價而沽及低度利用土地之現象。**
- ◇ **可使無暴利可圖：**若地主自用，則捨投機心理而就投資以賺取利潤；若地主不自用，不但損失土地資金之利息，又必負擔高額之持有稅(如地價稅)，唯有出售一途。
- ◇ **可促進生產能力強者經營土地：**漲價完全歸公，無自然增值可得，故購地者必只以利用土地所能產生之收益為標價基礎，標價高者生產能力強，標價低者生產能力弱。經過市場之競爭作用，最後取得土地使用權者，必為使用土地能力較強者。
- ◇ **地價下降可增加資金投入其他生產因素。**
- ◇ 如圖 2-4 所示，實行漲價部分歸公之需求與供給曲線 DD 與 SS，決定地價 P_1 。現改行漲價完全歸公，則因無預期增值，DD 減少為 DD' ，SS 增加為 SS' ，故地價由 P_1 下降至 P_2 。

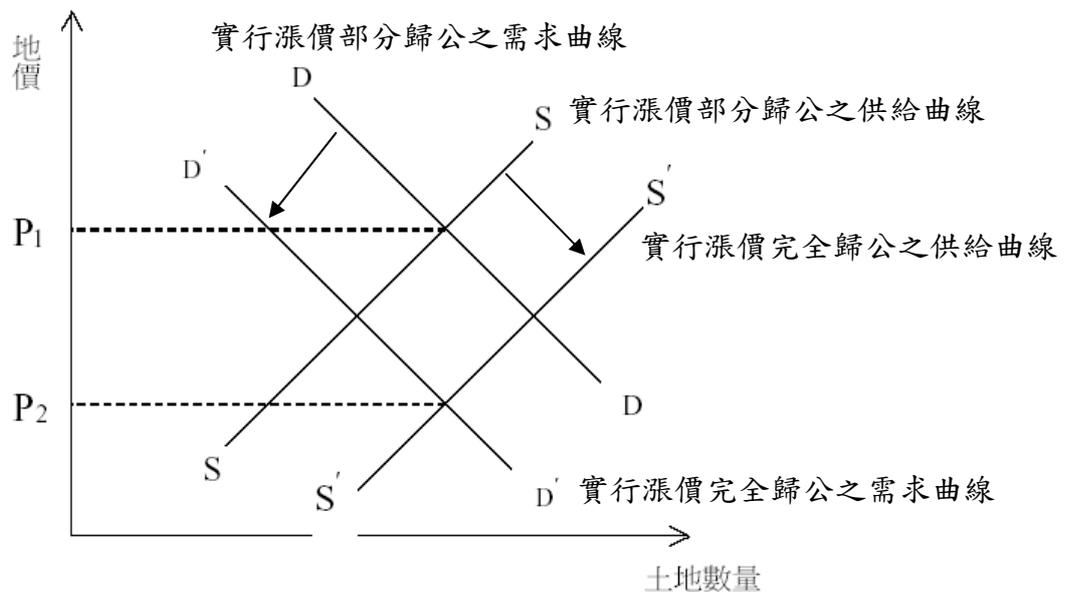


圖 2-4 漲價部份歸公之需求與供給曲線

● **主張漲價部份歸公之理由（重以「促進投資」觀點分析問題）**

- ◇ **改良增值與自然增值難以劃分：**恐因漲價完全歸公而損及地主權益，進而影響投資意願。
- ◇ **土地未能有效利用：**若將增值完全歸公，地主售地毫無利益可圖，則可能自行使用而不予出售。但自行使用者並非盡為生產能力強者，因而土地未能有效利用。
- ◇ **妨礙土地資源之分派及阻礙土地有效利用：**漲價完全歸公縱使地主願意售地，土地無論售價多少，皆只能收回原地價及改良增值，故土地毋須售給標價最高者。
- ◇ **地主不售只租政府無增值稅之收入：**漲價歸公地主可能不出售，亦不自行使用土地，而改以出租方式收取租金，則可選擇願意支付租金最高者，租予土地，但因無土地移轉，故政府無增值稅之收入，有違漲價歸公之目的。