

關鍵詞：土地利用（共3篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:16

土地利用三階段與地盡其利, 許文昌老師

文章編號：909991

發布日期：2023/12/14

其他關鍵詞：地盡其利，有效使用

文章資訊

- 文章編號：909991
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/12/14
- 關鍵詞：地盡其利、有效使用、土地利用
- 爬取時間：2025-02-02 20:06:50
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909991>)

內文

地盡其利為土地利用之目標。地盡其利之涵義，相當於不動產估價技術規則第2條第17款規定之「最有效使用」定義，指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用（估技§2）。

茲分析地盡其利之構成條件：

- （一）符合法規使用：土地利用須符合法規規定，包括地政法規、都市計畫法規、建築法規、環保法規等。另，國土計畫、區域計畫、都市計畫等土地使用計畫及管制，亦屬於法規內涵。
- （二）正當合理使用：土地利用不得低度使用、過度使用及錯誤使用。又，勞資與土地須配合適當，勞資投入量應落在土地利用三階段之第二階段。
- （三）財務可行使用：土地開發利用之財務規劃須健全，如土地投資之淨現值為正、預期報酬率大於必要報酬率、財務槓桿為正槓桿等。

- （四）獲利最高使用：在符合法規、正當合理及財務可行之使用前提下，獲得最高利益之使用。亦即，生產用地在追求最大利潤之使用、消費用地在追求最大效用之使用。

如圖所示，在一塊土地上，不斷投入勞力資本，VAP代表平均產值曲線（Value of Average Product Curve），VMP代表邊際產值曲線（Value of Marginal Product Curve），MFC代表邊際要素成本曲線（Marginal Factor Cost Curve）。當勞資投入量從0至b為土地利用第一階段，此階段之勞資投入量過少，表示土地低度使用。當勞資投入量從b至c為土地利用第二階段，此階段之勞資與土地配合適當，表示土地正當合理使用或土地有效使用。當勞資投入量從c以後為土地利用第三階段，此階段之勞資投入量過多，表示土地過度使用。由此可知，土地使用應落在第二階段。

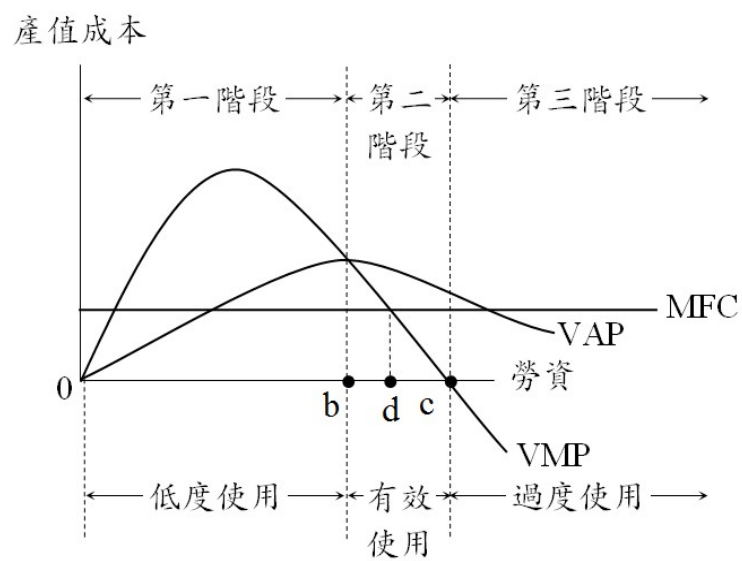
土地於有效使用中，進而追求最有效使用。亦即，就第二階段的勞資投入量b與c之間，找尋最有效使用的一點。如圖所示，依邊際產值等於邊際要素成本原則，決定勞資投入量為d，此點為最有效使用。

[圖片1]

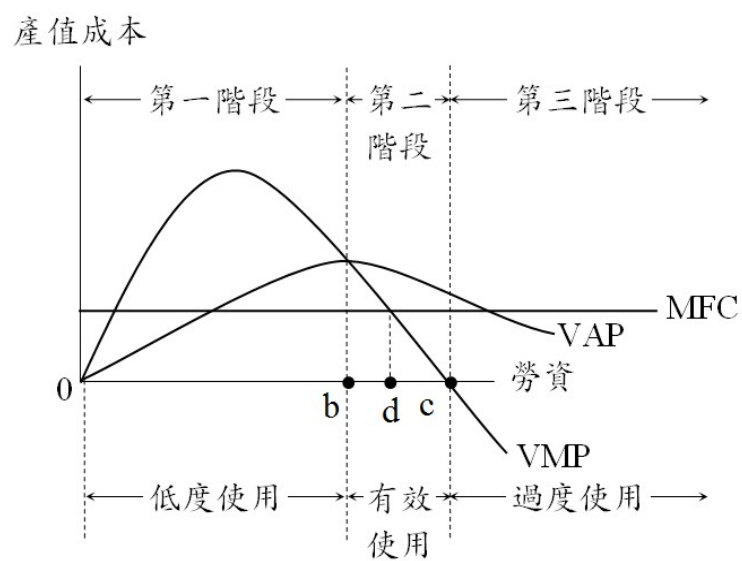
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地利用問題, 許文昌老師

文章編號: 909905

發布日期: 2023/12/07

其他關鍵詞: 低度利用, 過度利用, 不當利用

文章資訊

- 文章編號: 909905

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/12/07

- 關鍵詞: 土地利用、低度利用、過度利用、不當利用

- 爬取時間: 2025-02-02 20:06:33

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909905>)

內文

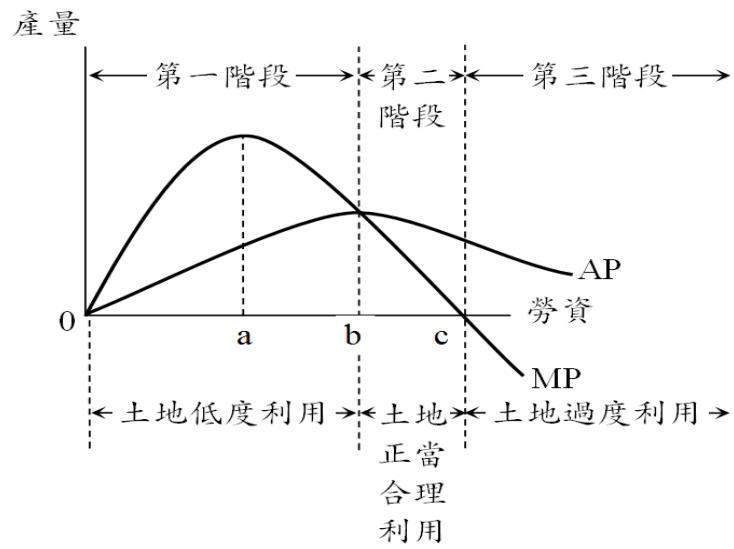
土地利用問題有三, 一為土地低度利用, 二為土地過度利用, 三為土地不當利用。

- (一) 土地低度利用: 指土地閒置不利用, 或雖從事利用但未充分利用。如平均地權條例第3條第7款所稱空地及同法第26條之1所稱荒地, 即是。
- (二) 土地過度利用: 指土地利用超過土地之容受力, 亦即土地利用超過土地之承载力。如宜林地作農牧使用、地價低廉地區興建高樓大廈等是。
- (三) 土地不當利用: 即土地錯誤使用, 指土地未按土地使用計畫所編定之用途使用。如農業區違規興建廠房、環境敏感地區從事土地開發等是。

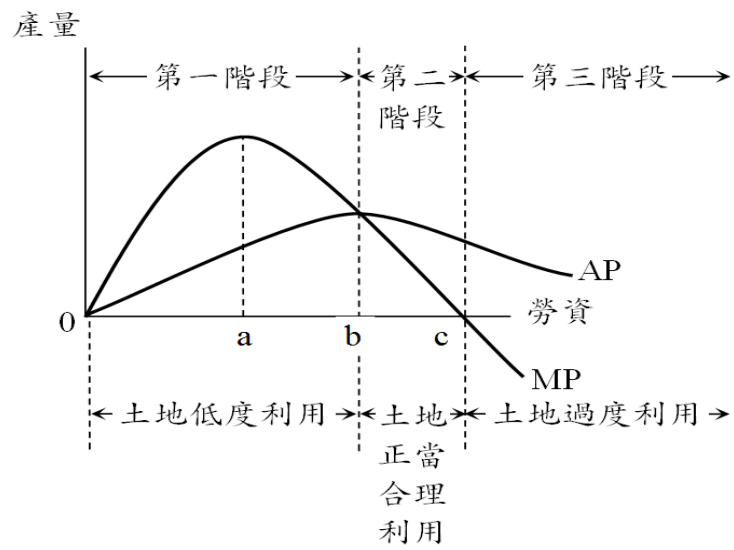
如圖所示, AP代表平均產量曲線 (Average Product Curve), MP代表邊際產量曲線 (Marginal Product Curve)。在一塊土地上, 不斷投入勞力資本, 其邊際產量起初呈遞增現象, 增加至某一點 (即a點) 以後, 反呈遞減現象。此即報酬遞減法則、邊際報酬遞減法則、土地收穫遞減法則或土地法則。另, 土地利用三階段, 第一階段 (勞資投入量從0至b) 表示勞資投入量過少, 產生土地低度利用問題, 第二階段 (勞資投入量從b至c) 表示勞資與土地配合適當, 屬於土地正當合理利用。第三階段 (勞資投入量從c以後) 表示勞資投入量過多, 產生土地過度利用問題。總之, 土地利用應落在第二階段。

[圖片1]

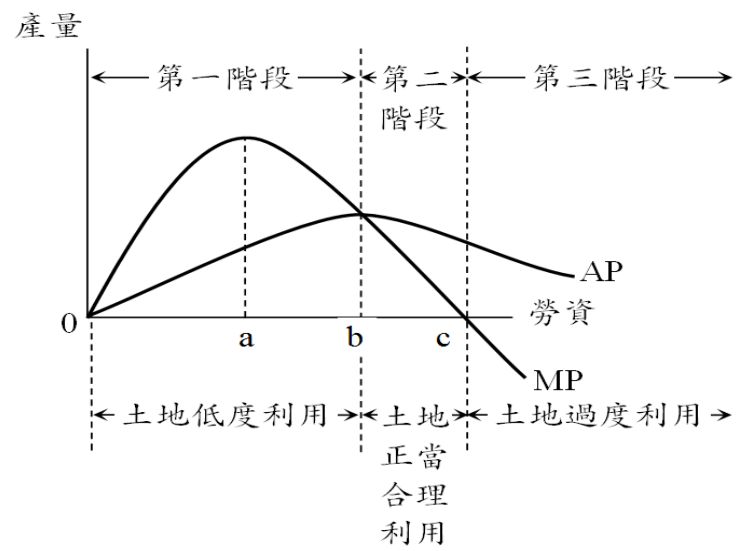
文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地悲劇（下），許文昌老師

文章編號：903052

發布日期：2022/01/20

其他關鍵詞：反共用地，共用地，土地產權，財產權，土地私有制，土地國有制

文章資訊

– 文章編號：903052

– 作者：許文昌

– 發布日期：2022/01/20

– 關鍵詞：反共用地、共用地、土地利用、土地產權、財產權、土地私有制、土地國有制

– 爬取時間：2025-02-02 19:41:09

– 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903052>)

內文

•（二）反共用地悲劇有一塊祭祠公業土地，年代久遠，因不斷繼承，造成派下員眾多。如果想要使用或處分該土地，須全體派下員之同意。因此，任何一個派下員皆可以行使否決權。最後，該土地因人多口雜、意見分歧，難以使用或處分，終至荒廢。另外，共有土地，土地產權為分別共有，由於產權不完整，如果想要使用或處分該土地，須全體共有人或多數共有人同意（詳土地法第34條之1），造成共有地難以使用或處分，最後只能任其荒廢。一幢老舊公寓大廈，建物產權為區分所有，由於產權不完整（指一幢公寓大廈內存在很多棟區分所有建物），如果想要更新重建，須全體區分所有權人或多數區分所有權人同意（詳都市更新條例第37條），造成該公寓大廈難以更新重建，最後只能任其荒廢。以上皆是反共用地悲劇的實例。土地產權零碎複雜（即財產權不完整），想要使用或處分該土地，須經全體或多數持分所有權人同意，層層監管之結果，造成土地荒廢。因此，個人之自利行為，造成集體不理性之悲劇。對土地利用之不利影響，公同共有大於分別共有，分別共有大於單獨所有。另，共有人數愈多，對土地利用愈不利。

•（三）結論

1. 財產權未界定清楚，造成共用地悲劇；財產權不完整，造成反共用地悲劇。因此，財產權界定清楚及財產權完整，始能避免土地悲劇之發生，俾土地適當合理使用。

2. 共用地悲劇導致土地過度利用，反共用地悲劇導致土地低度利用。兩者皆屬集體不理性所發生之悲劇。

3. 共用地悲劇與反共用地悲劇皆屬財產權問題，財產權與土地利用息息相關。舉其大項者，世界各國之地權制度有土地私有制與土地國有制之分。土地私有制容易發生市場失靈，造成土地投機壟斷之流弊。土地國有制容易發生政府失靈，造成土地無效率使用之流弊。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下