

李顯承先生著

土地經濟學

中央訓練團地政人員訓練班印

三十六年二月

554.2
2.88
2

土地經濟學講義

李顯承編著

第一編 緒論

第一章 土地經濟學之基本概念

第二章 土地之基本概念

第二編 地租論

第一章 概說

第二章 學說史上的地租論

第三章 各家地租論的比較研究

第四章 地租論的補充說明

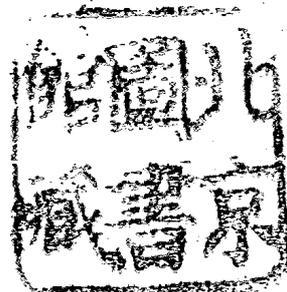
第三編 地價論

第一章 概說

第二章 地價之發生

第三章 地價之決定

土地經濟學 目錄



A 010037

中央訓練團地政人員訓練班講義

第四章 地價之變動

第五章 地價與社會

第四編 土地利用論

第一章 概說

第二章 土地利用的經濟

第三章 土地利用

第四章 市地利用

第五章 其他地的利用

第五編 土地所有權論

第一章 概說

第二章 歷史上的地權形態

第三章 經濟觀點下的地權原則

第四章 農地的地權

第五章 市地的地權

第六章 其他土地的地權

第一編 緒論

第一章 土地經濟學之基本概念

一 土地經濟學之定義

(1) 定義之價值 爲初學之方便計，每須先示一學課之輪廓，俾不致漫無涯涘，是爲定義之價值所在。但任何優良之定義，仍難免偏頗脫漏，若干名著，常不願先以定義自限者，其故殆亦在此。

(2) 土地經濟學爲自經濟觀點研究土地之科學 經濟指物質生活。土地本泛指自然，就其與人類生活有關係之部分而言，則爲生活資源。科學則所以探求現象之因果關係而抽象其原理及法則者。故土地經濟學者，乃自完成物質生活之立場，以考究生活資源，從而獲取有關各原理及法則之知識體系也。

(3) 土地經濟學之研究對象以基於土地而生之社會事項爲限 吾人雖謂土地經濟學之研究對象爲土地，但實則非土地之本身，而爲基於土地所生之社會事項，如土地利用方式，土地所有制度，及地租地價現象等，此等事項，亦卽土地經濟現象，構成爲土

地經濟學之研究重心。

(4) 土地經濟學之研究恆以經濟主義爲最高準繩。經濟主義云者，依現代意義，乃以最少犧牲獲得最大成就之謂。吾人研究土地經濟學，固首須解釋土地經濟現象，但爲求社會生活之改進發展計，則於經濟主義，不可不加以注意。若干論究土地經濟現象之學者，有時每以道德上之正義觀念，或社會生活上之安全觀念，或其他非經濟的觀念爲出發，此在其本務，固亦言之成理，但既入物質生活之領域，依人類經驗所示，操有最高控制權者，實乃經濟主義，必其他觀念，與經濟主義相符，始有價值。土地經濟學之研究，恆須以經濟主義爲最高準繩者以此。

(5) 綜結 就上所述，吾人可得一土地經濟學之定義如左：

土地經濟學者，乃研究基於土地而生之社會關係及社會作爲（土地經濟現象），理解其因果關係，並指示如何乃符合于經濟主義之科學也。

二 土地經濟學之範圍及內容

(1) 土地經濟學之範圍 視土地爲生產要素之一而研究之，得土地經濟學，其地位與勞動經濟學，投資學，管理學等相對待。有人認爲「把土地經濟學改作利用天然資源的經濟學，要比較貼切」；並定義「土地經濟學是一種研究利用大地表面或空間的科學

。1（李譯土地經濟學26頁150頁）。其立場即屬若是，

依上，土地經濟學之範圍，勢被限入生產限內，似有不能概括全部土地經濟現象之嫌。故適當之範圍，當另求之。視土地為經濟要素之一，而與人口相對立，因而土地經濟學與人口理論（人口論人口原理人口問題人口經濟學）相對待。若此，則有關土地之全部經濟現象，乃得盡則納入，斯為土地經濟學之正當範圍。

（2）土地經濟學之內容 土地經濟學之內容，亦即土地經濟現象。土地經濟現象，吾人已解釋其為基於土地而生之社會事項，或基於土地而生之社會關係及社會作為，易言之，亦即有關土地的經濟現象是。

按經濟現象通常可自四個觀點研究之，同時亦即經濟現象之四個步驟，是為生產交換分配消費。此在有關土地者而言，生產與消費現象，以土地之不生不滅，其表現乃成爲土地利用。自交換觀點言，其重心爲地價。而一般經濟學之研究分配，原有二個出發點，一爲職能的分配，又一爲人與人間之分配，此在土地場合，則依前者爲地租，依後者爲土地所有權。故土地利用地價地租及土地所有權四者，構成爲土地經濟學之主要內容，是亦即以下分編之所由。至其編次先後，則依理解之方便爲準，非有所輕重於其間也。

三 土地經濟學之發展及有關著述

(1) 概說 土地經濟學之名，首見於一九二四年。該年美人伊利 (R. F. Dill) 與人合著一土地經濟學要論 (Elementary Land Economics) 自後研究者漸多，二十年來，已較普遍矣。惟有關土地經濟之學說，則前此早已有流傳，或附麗于一般經濟著述中，或單獨成書而以其他名稱出之，茲分述其發展梗概如左：

(2) 地租論之發展 土地經濟學說之成立，最早者當推地租論。十七世紀時，重商主義學者，已開始解釋地租，自後重農學派，自由主義學派，社會主義學派等，地租論均為其經濟著述中不能缺少之部分，迄今不僅體系繁賾，即應用上亦復與土地改革等難以分離矣。有關著述以李加圖之政治經濟學及賦稅原理 (David Ricardo: Principles of Political Economy and Taxation)，屠能之孤立國 (J. H. Von Thünen: Der isolierte Staat) 亨利喬治之進步與貧困 (Henry George: Progress and Poverty)，最為有名，日人高島素之土地租思想史足供參考。

(3) 地價論之發展 此項理論，大多均附麗于一般價值論之內，甚少獨立存在者，有時因論據之所趨，且有不承認土地有價值之學說，(如勞動價值論)。惟自晚近，由課稅上，金融上，及地產交易上之需要，關於土價估計之應用性著述，出版不少，其較著者有：Frederick M. Babcock 著 The Valuation of Real Estate。又 Fisher 著 Principles for Real Estate Practice 一書，論地產公司之組織經營等，可視為地產交換範圍內

代表著作之一。

(4) 土地利用論之發展 按土地利用可分爲技術方面與經濟方面，前者屬於自然科學之應用，非吾人之研究範圍，後者之發展，則可溯源於現代大規模經營之發達，及地下礦藏之開發諸事。蓋前此土地利用全係小規模之家庭經營，一切盡由習慣所控制，殆農業企業化，並林礦漁牧等土地利用事業相繼發達，現代都市興起之後，各種經濟研究，乃得紛然並陳，迄今農業經濟學，礦業經濟學，林業經濟學，漁業經濟學，畜牧經濟學，及市地經濟學等，殆已各有專書，蔚爲內容最稱豐富之部門矣。語其較佳著述，則有 Henry C. Taylor 之 *Outlines of Agricultural Economics* 及 Fred Roy Yoder 之 *Introduction to Agricultural Economics* (萬國鼎譯農業經濟學導論) 及 Dorau and Hinmann 合著之 *Urban Land Economics* 等，許璇著之農業經濟學，亦差可參考。

(5) 土地所有權論之發展 於此亦甚少單獨之專書，重農學派及亞當斯密 (Adam Smith) 等，酬封建制度不遠，其立論均在維護個人之自由所有，及資本主義經濟發達之後，社會主義者及土地改革論者，又均轉向于私有地制之改造。馬克思之土地國有主張，亨利喬治之單一稅論，孫中山先生之平均地權論，及達瑪熙克 (Damaschke) 之土地改革論等，其較著者也。

(6) 其他 至土地經濟學之一般著述，則除上述之土地經濟學要論外，尚有 *Weyl and Wehrwein* 合著之 *Land Economics* (李樹青譯土地經濟學)，河田嗣郎之土地經濟論 (李達陳家璣合譯)，章植之土地經濟學，張丕介之土地經濟學導論，及吳文暉之土地經濟學原理等。

四 與土地經濟學有關之科學

科學所以研究自然或社會現象，現象之存在也，交互錯綜，吾人爲方便計，乃抽取其一部分或一定關係而考察之。此部分或關係之必與其他現象相關聯，自甚明顯。茲以土地經濟學爲中心，說明其有關之他科學如左：

(1) 屬于資料或背景性質者 土地經濟學所以研究土地經濟現象，考察其因果關係，故其先決條件，必以明識此現象之本身爲依歸，此固可恃于個人之經驗，但個人經驗，在時在地，實甚有限，因而仍不能不有賴于各時各地之記載，記載愈豐，則觀察之結果亦必愈確。迄今有關土地經濟現象之記載，殆已蔚爲專門學科，如土地問題，土地調查，土地統計，土地制度史等均足。推而廣之，則經濟史，經濟地理等，亦具有同樣性質。

就自己研究之立場，此等現象記載爲資料，就理解他人學說之立場，則爲背景。

(2) 屬于全般考察或論據性質者 研究學問有兩種相反相成之作風，是爲專精與廣

博。考察一種現象，最忌以部分賅全體，故爲觀察無誤，不可不先全以及偏。土地經濟現象爲經濟現象之一部分，欲得其全，則當研究經濟學經濟學史經濟思想史等，就他人之研究成績，以增大自己之眼界，此其一。又土地經濟爲一種社會活動，此種活動，係在一定之政治制度，社會制度，法律制度下而遂行，故對於政治法律社會等學科，亦有其關係，而須加涉獵焉。

在自己研究之立場，上述情形，稱爲全般考察，在理解他人學說之立場，則爲論據。

(3) 屬于補充性質者 吾人日常對於自然現象與社會現象，或技術與經濟，視爲截然二事，實則亦不盡然。舉例以言，此次戰後，平時吉普及小型飛機之應用於農業，實僅技術現象，但其於經濟之影響必甚鉅大，前此之工業革命，今後之原子控制，自亦同然。故技術雖非經濟研究者之本身事，但亦不可不注意及之，否則不合時代之譏爲難免也。

此種關係，因其較爲間接，故稱爲補充性質者。

第二章 土地之基本概念

一 土地之定義

土地經濟學，爲研究基於土地而生的社會現象之科學，其研究重心，雖爲社會現象，但此種現象，既係基於土地而生，則其必受土地之拘束，自甚明顯，故就此一立場以考察土地，要亦土地經濟學者首應涉及之事，茲特先自土地之定義開始。

人生於土地，歸於土地，對於此種瞬息不離之物而下定義，實與他之定義異趣，蓋其作用要不外具體指定範圍是也。若依通常，提出屬性效用等方法以定義之，則以土地屬性之雜，效用之富，不僅難於列舉，且必有加重模糊之苦矣。

按土地一詞之用法，就其範圍，蓋有三義：

一爲通俗的，所謂土地，僅指陸地而言，乃與水空爲相對者。二爲法學的，此在私法上，直指與產權有關之部分，公法上則指一國之領土。三爲經濟學的，其所指殆與自然從同，不僅有形的物質，且兼及作用於地球之各自然勢力焉。

故綜言之，土地者，空間也，在通俗以日常踐履之空間爲土地，在法制以私權或公權標的之空間爲土地，而在經濟則以生活資源之空間爲土地。土地經濟學以其研究之性質從後說，即視土地爲生活資源之空間而研究之。

二 土地之特性

土地之特性云者，蓋指土地特有之屬性而言，亦指土地屬性中之足以影響或限制社

會活動者而言。此種屬性，對於土地經濟之研究，關係自甚重大，特分論之。

(1) 不齊一性 不齊一性或謂差異性，其義有二，一為地域上之不齊一，又一則為時間上之不齊一。就前者論，各地之位置、氣候、地形、土壤等，各不相同。就後者論，則有長時間之地質時代，與短時間之氣候差異等。凡此影響於社會活動者，實甚龐大。不同之地質時代，有不同之生物系統，固無論矣；即現時經濟上之地域分江，或為城市，或為荒落，或為農區，或為牧場，或則人烟稠密，成則黃沙不毛，有時豐獲，有時歉收，以至人種文化等之差異，推源其始，要均此不齊一性之所賜者。

(2) 不可移動性 不可移動性，指位置上之固定而言。吾人熟知，土地為不動產，是可謂為此不動性之顯著說明。地球有自轉公轉，復隨太陽系以轉，附着於地表之土壤，且亦可依人意以移動之，但此對於各地域之空間位置，實無關宏旨。以土地有此不可移動性，於是人須就地，歷史上之民族大遷徙生焉，近代之移民生焉。亦以此，於是土地供給大受限制，而地租地價之決定，乃異乎常物。此外如法制上對於土地權利之特殊管理，要亦此不動性之所要求者。

(3) 不可增加性，不可增加性則指數量上之固定，地球面積之難以增加，盡人而知之，惟在經濟研究上則有異見。伊利氏曾謂，土地之經濟供給為可增加。且吾人即考察其他任何物質，實亦無無限增加之可能。是則土地者，乃無異於其他之貨物，此不可增

加性，似非其獨有之屬性也。

實則不然，蓋此不可增加性者，實有其獨特意義在。終極言之，人之本身及其養生之資，均莫非地壳之變化，地壳為有限，故其所變者，自亦不能無限，因而世所樂道之地面有限人口可無限之說，實非的語，但去事實亦不甚遠。蓋依事實所示，地壳之經由自然與社會的複雜作用而變生為人也似較易，但其變生為生活資料則却較難，於是難易之間，而形成需要之超過，與供給之不足，從而不可增加之感迎面來矣。此其故，蓋亦因土地為供給生活資料之總源泉之故，對此總源泉，需要隨時存在，對其他貨物，則為量可較有限，以是自需要言，其他貨物之供給為隨時可以增加的。凡此又由於土地之不可移動及不齊一，而加強其相差之程度焉。

綜言之，土地之不可增加性，乃以物理的關係為基礎，以需要的普遍為關鍵，復由於不可移動與夫不齊一而形成地域的加強，其關係之複雜，似在常識以上者也。

以言此不可增加性對於社會活動之影響，則為各種各類的土地鬥爭，個人、社會、民族、國家間。對於獵場、牧場、農田、礦山、市場、領土之鬥爭，為原始的土地公有之崩潰，為地租地價的特殊形成關係等，而若干社會罪惡，實同由此發源者也。

(4) 不可毀滅性 此不可毀滅性，植根於物質不滅定律，原則上自無可否認。惟須知此與上述時間上之不齊一性不無衝突，蓋謂時間上之不齊一者，即謂地球構成有一種

新陳代謝的過程，因而不無毀滅與新生之現象，此其一。再則各種用地均不免毀損其固有之力，最顯者為曠地，次為牧地，再次為林地農地等，其最有持久性者則為基地，但亦不無因自然災變而損其固有效能者，此其二。最後吾人更當知，物質不滅非即地球永生，依自然歷程，地球因衰老而破裂，化作點點微質，拋向宇宙太空，實非無可能也，此其三。

惟吾人所究，亦不必全從絕對的自然觀點着眼，試以個人生命為衡量，甚至以人類生命為衡量，謂土地有此不可毀滅性可也。自土地之新舊地層相伴以生，謂土地不可毀滅亦可也。故此特性在研究土地經濟之立場，自可存在，而無庸有所懷疑者。

以有此特性，人類生活乃有其堅實之基礎，設非然者，人類又何恃而能生生不息乎？自小範圍言，則世人之所以重視地產者以此；估計地價之不需折舊者，亦此特性之所致也。

(b) 不可限制性 此有二義，二為土地自身發展之不可限制，二為土地供利用之效能不可限制。前者義同時間上之不齊一性。後者蓋謂，同一土地，依人類知能之進步，其得以供利用之性能為無限也。依人類之土地利用言之，在採集時期，土地之效用，不過滋生草木蟲魚，畜牧時期農業時期，則增為食品居室之所資，迨工業時期，則又動力機械之源泉矣。設人文更進，則土地之效用，正復未可限量也。

以此特性，於是演為土地利用之進步，實所以補其難於增加難於移動之缺陷者也。又此特性復構成為不齊一性要素之一。

三 土地之分類

(1) 概說 任何內容複雜之概念，為理論或應用上之便利，必須就一定標準而分類之，然後觀察與論斷，方得真確。此蓋因概念之內容，不過由若干共通屬性所構成，除此共通屬性之外，自仍可存在相異之屬性，故倘不加分辯，則顯難避免強異為同，而使觀察與論斷，發生重大之錯誤，分類之所以必要者以此。

吾人已知，土地有不齊一及不可限制之特性，其內容之為複雜，可不待言，故當就其屬性之差異，集其同具者再分類之，俾免囿圖吞棗之弊焉。

按分類以標準為基礎，以不同之分類標準，可有不同之分類系列。蓋標準者，即區分集合概念中各構成分子的相異屬性之準繩也。茲依各常用的分類標準，說明土地之類別如左：

(2) 依自然屬性為標準之分類 按土地之自然屬性為氣候地形土壤等，依此等屬性之差異，土地可分成各類，如依氣候，可分為寒帶、溫帶、熱帶。依地形，可分為山脈、河湖、平陸。依土壤，可分為粘土、壤土、砂土等是。

以上所云，語焉不詳，茲再以具體情形補充之。我國氣象學者竺可楨氏，嘗依氣候分我國爲華南、華中、華北、滿洲、雲貴高原、草原、西藏、蒙古等八區。翁文灝氏曾將我國土地依地形分爲平原、盆地、丘陵、山脈、高原等五區。又如美國之自然區域，通常分爲新英格蘭、中大西洋、南大西洋、東北中區、西北中區、東南中區、西南中區、山區、太平洋區等。凡此皆具體的土地分類之例也。外如歐洲之分爲西歐、南歐、東南歐、東歐，北歐者亦然。於此不可不注意者，此等具體場合，通稱爲地理之分區，而不云土地之分類，實則分區分類，以土地不可移動之關係，實質可視爲相等者。

(3) 依供使用的性能爲標準之分類 供使用之性能亦卽用途，土地之用途諸不相同，依此爲標準，則首可分爲可使用的土地及不可使用的土地，前者復可依其使用性質，分爲耕地、牧地、林地、礦地、漁地、市地、交通用地、遊樂用地等。

此項分類與經濟研究最有關係，故亦最值注意，惟分類內容，人各不同，如美伊利氏之分類，先列地面供利用的，地下供利用的，及地上供利用的；前者復分爲水、陸、於水則分爲交通、灌溉、水產等用地，於陸則分爲農、林、基、牧、市等用地；地上則列電線、牌照、航空、空氣權等；地下則列礦、交通等。此在觀念上未常不系統整然，但於實用，未免有割裂之嫌耳。

此外偏重農業者，則如 O. E. Baker 分土地爲改良地、森林地、未經改良之牧場及

牧野、非農業地等。此於研究全般土地經濟者，似不適宜。

(4) 其他之分類 此外，依屬權之不同，可分爲公有土地、共有土地、私有土地等。依收益能力之不同，可分爲上等地、中等地、下等地等。依人口密度爲標準，則有寬鄉、狹鄉等；不備述。

總之，分類之目的，其關於理論方面者，旨在避免觀察與論斷之錯誤；其關於應用方面者，則在指示利用之方向，分別負擔之高下等，要在不以一視同仁之眼光對付土地則一。上所論列，不過彙彙大端，學者於思辯及應用中，隨時注及此分類之必要並從而引申之，則得之矣。

四 土地之文化價值

土地之文化價值云者，意卽人類作爲下之土地，由此可以規知土地在人類社會活動中之地位。

(1) 生活資源的土地 在此一意義下，與吾人研究最有直接關係者，厥爲視作生活資源之土地。土地之此種地位最爲基要，且亦最易認識。就其最爲基要一點言，不僅有文化創造之人類生活中，土地佔處此種地位，卽在純自然之生物界，土地之爲其生活資源，蓋亦初無二致。就其最易認識一點言，則所有滿足吾人生活之必需品，便利品，奢

侈品，終極要莫非源自土地。此在現代之分工的間接的生產制度之下，有時固不免撩亂我人之視線，但由於地底原料之採集一事，較之初之僅恃農林漁牧等地面原料以支持生活者，現代之較往昔更爲加深的依賴土地也，實無疑義。

土地既爲生活資源，故如何發揮人智，加強利用之事，實爲文化上首要之工作。至以土地爲融通資金之工具，或以之爲課稅對象等，要亦生活資源的土地之細流，不備述。

(2) 財產標的的土地 以土地視爲財產標的，因其爲權利關係一點，事涉法制。但須知此與經濟生活，有其直接作用。蓋經濟生活之決定因子有二，一爲生活資源之豐富與夫處理資源能力之高下，又一則爲享受或支配生活資源之權利關係爲何若。前者所以決定一社會財富之量，而後者則所以決定此財富總量如何分配於社會分子。故必合二者以觀之，個人或社會生活之情形，始有其整個之印像焉。財富之量，大半係生產問題，而財富之分配，則又基因於財產或財產權者也。蓋財產或財產權非他，即支配或享受財富之關係是。明乎此，可知經濟之研究，爲難以脫離財產之考察也。惟須知，視財產爲一種既成制度或既成事實而研究者，爲法學上之態度；而就財產制度之如何影響於社會生活以爲研究者，則經濟學上之態度也。

土地爲生活資源，對於此生活資源如何支配如何享受之事，爲文明社會所必建立之

制度。在不同制度下之財產關係，或爲公有，或爲私有，或爲其他形式之所有，而其直接影響於各當時之社會生活則一。此在往昔以土地爲最重要之財富時，關係自更深重，卽在現代，資本財富雖已與土地財富並駕齊驅之日，其重要固仍未稍遜，或且較前更甚也。

(3) 統治工具的土地。土地既爲生活資源與財產標的，故其影響於社會生活者，自甚廣泛而深入，以是土地之財產關係若何，在其不妨礙生產之限內，顯有被用作政治上統治工具之可能。此種關係之認識，雖非土地經濟研究者之主要課題，但若隨便放過，似亦甚非所宜，因至少對於土地經濟之考察，將有不能窺其全貌之嫌也。

中國共產黨之土地政策，變遷甚多，但其中心，要可以平分土地概括之。夫共產主義之理想，爲土地國有，或土地社會化，其所以實行平分土地者無他，蓋從以引導無地或土地不足之羣衆於其陣營中，俾加強其政治勢力耳，在此土地顯被用作奪取政權之工具矣。蘇聯亦然。在其革命初期，實行沒收地主土地，而分授於耕農，蓋以其更能迅捷的使農人之土地飢餓滿足，並從以他農人加入聯盟，而鞏固革命基礎耳。

東南歐諸國之土地改革，旨在分裂大地產，扶植自耕農。此在政治作用上，一爲摧毀過去外族統治者之勢力，而又一則所以防止赤色革命之侵入者也。中國國民黨之土地政策，爲平均地權，爲耕者有其田，立意固以經濟價值爲多，但就以往過程考察，恐亦

不無在政治上對抗過激行動之痕跡。

以上所云，均係晚近之事實，此在歷史上，前例更復不勝枚舉。其最著者則為封建制度。在封建體制下，全國土地屬之國君，國君除直接控制者外以之分封諸侯，漸次以及於各大小領主，而其最低單位則為莊園。莊園者，村落及其四圍之土地也，由農奴依一定方式使用之，收穫則依一定數量分配於領主與農奴之間。農奴之耕作行動以至一切社會活動，均受領主之控制。故在封建國度內，上自君主，下迄農奴，均與土地發生聯系。土地之為統治工具者，其色彩乃無以復加焉。此外如一七八九年之法國大革命，十九世紀中英國保守黨與自由黨之政爭，意大利法西斯蒂之源於大地產為天主教農人及社會黨農人所暴力侵害，德國「容克」地主為政治上保守勢力之所托庇，以至波蘭興亡中之土地措置；或明，或暗，均所以顯示土地之為統治工具，或已成土地制度之影響於政治者。

土地得為統治工具，已成之土地制度，勢必影響政治，固矣。但於此不可不知其限度所在，限度維何，即不得阻礙生產是也。原作為統治條件之土地制度，以經濟之演化，可能阻礙生產，此時若非有所改革，則必破綻隨之，封建末期之無數次的農民叛變及革命，皆其例也。我國歷代之興亡變亂，意亦從同，故欲以土地為統治或政爭工具者，不可不求其與經濟要求相符合也。

(4) 形而上的土地 形而上的土地者，意指人類精神生活所寄托之土地；具體言之，則爲宗教意識下的土地，玄學意識下的土地，以至文藝美術意識下的土地是。

土地而賦與宗教意識，以在我國爲最盛。郊祀封禪，爲古昔帝皇之大典。所謂『天地社稷神明』，所謂『天地鬼神』，所謂『皇天后土』，均土地神化之成語。而云『天地父母』，則有萬有源于土地之含義，較之創世之說，自更實際。此外如『城隍』之崇拜，『土地』之崇拜，則更通行全國之人格化的土地也。舊式婚姻之儀式，謂之『拜天地』，年節儀式謂之『祭天地』。凡此種種，直可謂中國爲一土地宗教之國。古希臘雖有地水風火之說，其崇視土地，遜色多矣。

土地而賦與玄學意識，亦惟我國爲最盛。堪輿風水之說，由來已久，迄今雖科學昌明，亦曾未稍衰。揆其內容，以迷信之成份居多，但亦不無若干有價值的地學知識在內，惜均爲前者所淹沒耳。迄今利少弊多，妨害生產特甚，不可不注意及之。

自然之奇麗瑰偉，最足以興快美驚奇之感，小說、詩歌、繪畫，散文中，古今中外，其以土地爲題材者，不乏佳構。是又人類作爲中，土地表現之別開生面者也。

第二編 地租論

第一章 概說

一 地租論在土地經濟學中之地位

(1) 地租爲土地經濟現象之一 此即謂地租，爲基於土地而生之經濟制度。申言之，視土地爲生活資源之限內，人類社會所依以發生之關係及作爲，爲土地經濟現象，而地租爲此種現象之構成部分也。

(2) 地租爲土地經濟現象之核心 現社會土地有價格，而地價之決定則以地租爲指標。現社會之土地利用，以獲得剩餘生產爲目標，剩餘生產即地租，故指導土地利用者亦屬地租。又在現社會下，所有土地之目的，在收取地租，故有租之地，所有權隨而存在，無租者則往往無人占有，以是地租與地權分配之關係，實如影隨形。

據上說明，可知如欲理解全部土地經濟現象，當以自地租之研究着手，較爲合理。

(3) 地租論在土地經濟學說中有悠久之歷史有充實之內容 地租論之起源發展及應用，均曾大放光彩，其詳試待下述，於此吾人當知者，即土地經濟學之成立，與此不

無重大關係是也。

二 研究地租論的準備概念

(1) 地租之存在 地租論所以研究地租，故必以地租之存在為前提。地租之存在，可由下述二事證之，一為因所有土地得以收取所得，又一則為使用他人土地時，必須支付代價。惟當注意者，此種所得或代價，大致係依土地生產能力而決定，故形式為自由意志所決定，因與賴權力決定的封建收入等有別。

(2) 地租為特定社會關係之產物 封建時期之貢納徭役非地租，蓋其性質與決定，以權力關係為主，與現社會之地租實異其趣，故封建時期雖有源自土地之收入，但不能謂為有地租。此在土地得無償使用之社會亦然，如蘇聯即無地租之存在。地租惟在有擇業自由之私產社會始形發生，我國自秦漢以下，歐洲則自封建崩潰以後，從可知地租乃特定社會制度下之產物也。

(3) 研究地租之立場，自財富分配的觀念上而研究地租，即視地租為生產要素在分配中之應得額而研究之，此為歷史上所最通行者，其缺點在不能解釋消費用地之地租，故另有自價值觀點以研究地租者，在此則視地租為一種價格而考察之。

上二立場，不無合流之可能，此為地租論上一種新的發展趨勢。

(4) 地租論所應解答之問題 此一存在之事實，依何種因緣而發生？即生產之結果，何以支付費用後，尚有作為地租之剩餘？或使用土地，何以須支付代價，何以能支付代價？

同係土地，而其所得之地租，則衆寡懸殊，何故？同一土地，而其地租則不時有高低漲跌，又何故？

前者為地租發生問題，後者為地租大小之決定問題，凡此即屬地租論上所應解答之主題。易言之，亦即研究地租時所應探究的因果關係。

第二章 學說史上的地租論

一 重商時代

(1) 重商時代一般 重商主義為西歐十六至十八世紀之時代精神，以建設獨立國家及追求財富為其中心企圖；重視貴金屬，統制國外貿易，及干涉經濟活動，為其實行條目。此一時期通稱重商時代，世界史上視為現代之開始。

(2) 重商時代的地租論一般 重商時代去中世不遠，因視土地收入為傳來的正常收入，學者或於地租發生變化時偶加解釋，或為說明利息之正當而比照於地租，對地租

之本質爲一般研究者則甚鮮，惟後述之威廉彼得爲例外。

(3) 威廉彼得論地租 (William Petty 1623—1687) 氏以爲土地與勞動爲財富之源泉，土地量與勞動量爲構成價值之要素；並認爲地租卽土地自然滋生力之成果，其大小可依下列方法求得之：(1) 從生產總量中減去生產費用，(自耕者扣除種子食料及用以交換衣服農具等所費之餘額，卽爲真實之地租)。(2) 基於土地自然滋生力之直接視察，(放牛於野，一年後必增肉量，此所增者卽地租，若加工耕種而超過原生養料，則超過部分卽爲工資)。

此外彼又解釋貨幣地租，以爲可由直接比照而得，卽生產貨幣者，在等時間內所得超過于支費之貨幣量云云。

此項研究，雖甚簡略，以其爲首次成績，且與常人設想相符，故一提及之，批判詳下。

一一 重農學派

(1) 重農學派概念 重農學派爲十八世紀中葉若干法國學者之綜稱，通常以奎奈 (Guesnay) 及杜爾閣 (Turgo) 爲代表，思想上以着重生產趨尙放任爲主旨，地租論在當時稱純生產品論，爲其理論上有力支柱。

(2) 重農學派論地租 純生產品(地租)即新生產品內減去生產消耗後之剩餘生產品，而生產消耗則包括工人生活消耗及投資的原本返還；此為彼等研究地租之出發點。

此種純生產品如何形成？或地租如何發生？彼等以為(1)由於農產品經常得以高價出售；(未堅執)。 (2)由於土地的特殊生產力，因土地有創造新物質之物理性能。(3)由於土地所有之不平等，或土地獨占，故利用土地時必須支付代價；(杜氏解釋)。

於此須補充說明者，即彼等認為，此種純生產品僅農業上有之，其他工商百業則否。至地租大小之決定，則以為(1)取決於農產品之市價，(2)取決於農業生產力之大小，(3)與土地肥瘠有關。

彼等並以為地租乃唯一新財富，係自然所惠賜，而應歸屬於地主者。國家賦稅暨高等國民之生活享受，亦唯此是賴。故在若輩眼光中，地租實不啻政治基礎文化源泉也。

三 亞當斯密 (Adam Smith) 與馬爾薩斯 (Malthus)

(1) 地租之概念 二氏對於地租之觀念，終極與重農學派相似，惟於投資之原本

返還外，增加利潤，而謂地租乃生產物減去工資資本及利潤之剩餘，簡言之，地租為超利潤的殘餘是。

(2) 地租之發生 於地租之發生，亞氏以為乃由於土地生產物價格之逾限的提高，而間接則由於足以形成此大價格的需要；有時亦以為地租乃發生於自然，而有時則又稱發生於土地私有。此在馬氏則以為，由於原產物之超利潤的高價，而此高價則原於(1)土地有齋與耕作者維生以上之性能，(2)食料必創造自身需要，(3)肥地稀少供給有限。

(3) 地租之決定 亞氏以為地租之決定，由於(1)土地生產物量之大小(2)生產各要素間之分配比率如何，及(3)土地生產物價值之高低。於此馬氏以為取決於資本與勞動的相對分額，及土地本身之優劣。

(4) 附說 上述各家，通稱早期地租論者，其解釋及態度，均大致相全，即均以剩餘及自然力二觀念為基礎，而對地租之增加，則甚表好感是也。(但通常不列威廉彼得在內)。

四 李加圖 (David Ricardo 1772—1823)

氏為正統派經濟學奠基人之一，以地租論負盛名，依地租思想史攷察，大有中流砥

柱之地位。生平原爲交易所經紀人，致富後從事學術研究，並參與政治活動。著作以政治經濟學及賦稅原理爲主著，於一八一七年出版，茲介紹其地租學說如左：

(1) 地租之概念 「地租爲土地生產物之一部，乃因使用土地固有不可毀滅之力，而支給地主者。」「地租爲使用等量勞動與資本，於全一或相異土地上，所得生產物之差額。」此二語皆李加圖用以定義地租者，前者在指明地租之範圍，後者則所以說明其本質；聯合言之，卽地租者，乃依非人爲原因而發生的各土地生產物之差額也。

(2) 地租之發生 所謂地租發生，在上述概念下，亦卽此差額因何而形成之問題，此依氏之解釋，乃由報酬漸減，豐度不等，地位各別之三事，因此等作用，故所投勞資雖相等，其收穫則不等，差額遂形成地租。(地位原因，氏雖提及，但未詳究，乃由庸能所補充者。)以豐度不等爲例，耕劣地者所得之利潤，與支付地租而耕優地者爲相等，因使地租現實發生焉。

依李氏之見解，地租之發生，由於比較差別而來，故其本質爲對差性的，所謂對差地租者以此。復依發生原因之不同，對差地租有下述之三形態，卽豐度的對差地租，地位的對差地租，及資本的對差地租。

(3) 地租之決定 地租既係差額，其大小自決定於差距，依理想，優者更優，劣者更劣，全可使差距增大，地租增大；或優者減優，劣者減劣，全可使差距減小，地租

減小。但在氏則惟認定，劣者愈劣，則地租增大；劣者減劣，則地租減小。即進耕劣地，地租增大，停耕劣地，地租減小；因認定優者已最先被占也。氏復以爲，人口增加則谷物需要增加，耕地因推廣而愈劣。技術改良則谷物增加，因可停耕劣地。但由此將生利潤增加，而資本增加，而工資增加，以至人口增加；故一般趨勢，地租惟趨增。

(4) 對地租之態度地租非財富之創造，乃價值之創造；地租非源於自然之恩惠，而源於自然之吝嗇；故其繼長增高，非社會之福，但其存在又屬無可如何者，依氏之見解，惟谷物之自由輸入乃可減低之。此爲氏對於地租之態度及對於地租學說之應用。

五 馬克思 (Karl Marx 1818—1883)

氏爲世稱科學社會主義之首創人，其主著以資本論最爲人所稱道。關於地租論，則以絕對地租之存在及解釋，爲其得意傑作，茲述其要略如左：

(1) 地租之概念 氏所認定之地租，範圍與李加圖者同，即以通稱之經濟地租爲限，且亦承認李氏對於地租之對差性的解釋，惟以爲在對差地租之外，凡使用中之土地，(尤以租佃關係下之土地)，另有地租之他部分存在，此部分地租，氏稱之爲絕對地租，意謂限界土地上亦可存在，不必依相互差額而始發生也。至其所以認知此部分地租之存在，則以事實上，任何土地，即最劣土地，若非付給代價，即不允使用爲根據，以

爲就此即可證明，此種絕對性地租實屬存在。惟此種地租雖然存在，於對差地租則不發生影響，因不過限界土地之地租，原爲零者，現易以實數，從而依全底數共全提高而已，於差額固無所妨也。

(2) 形成絕對地租之原則 氏對於地租之相對部分，大致接受李氏學說，而對於地租之絕對部分，則爲其個人之創意。氏以爲絕對地租之形成，首先以土地私有爲前提，最劣土地不支付地租之說，惟在得任意利用該項土地之假設下，方爲有效，但在土地私有制下，則無此種自由，使用任何土地，必以支付租金爲條件，故土地私有制本身，不待差額有無，已要求地租之存在矣。

此項地租之根源，在資本制社會，不能由扣減工資或利潤而來，其唯一可能之源泉，惟在提高農產品或土地生產物之販賣價格於生產價格以上，必有此可能，使用土地者始有支付能力。

原則上，此種可能依下列因緣而得實現：氏以爲在資本制下，價值與生產價格常不一致，高級資本組成之生產部門，其生產品之生產價格，常超越於其價值，而低級資本組成之生產部門，則其生產品之生產價格，常低落於其價值。農業屬於低級資本組成，故其生產品之價值，常超越於生產價格，即農產品在生產價格以上，留有價值餘額，此餘額即所以得提高販賣價格之基礎也。

但工業之資本亦有低級組成者，何以不能提高販賣價格而形成絕對地租乎？於此氏以爲，工業因自由競爭之關係，此項餘額已化爲平均利潤，而在農業，則以土地私有之故，即使用土地必須支付地租之故，而被保留焉。

(3) 顯現絕對地租之條件 原則上，絕對地租既以土地私有及低級資本爲基礎，故土地得自由使用時，絕對地租即無法顯現；此氏雖未明言，但就其所爲對差地租之假設條件，可以推知；而農業資本組成高級化時，亦將烏有，（惟土地私有必妨礙農業資本之高級化，因地主將無法收取絕對地租故），此則氏所明言。又價值餘額之是否顯現爲絕對地租，仍須視農產品之供需關係及有關條件而定，有時可爲一部，有時亦可爲全部，有時則根本不允實現，惟最高以價值餘額爲限，則爲其價值論自身所規定，在不允實現之場合，則土地除自耕外，惟有荒棄。

附 因絕對地租障礙農業高級化，及令土地荒棄，由此在應用上得主張土地公有或建立自耕農，從而在土地政策上分歧爲正統與社會民主主義之爭。

六 地租論的其他演進

自李加圖土地論於十九世紀初公表以來，對於過去各家地租論，大有摧毀廓清之勢，此後地租研究，大多自李氏學說推演而來，於此除上述馬克思對於地租之絕對部分的

附加及說明外，另有二種演進，研究上不無參考價值，特分述如左：

(1) 差額所得爲普遍存在之現象，以等量資本與勞動，投施於相異或同一土地上，其生產物常不相等，因此而形成之差額卽爲地租；此爲李氏地租論之精義所在，解釋上以報酬漸減，豐度不等，交通便否之關係，每常附麗於農地，以爲此乃農地所特具之現象。

但事實決非若是，所有自然資源均有全一情形，礦山、鹽場、漁場，生產力均各不等，差額同可在各事業上實現，故歸結凡非最劣等之礦山、鹽場、漁場，與農租相同，同有地租存在。

其次，以建築地段而論，其位置之優劣，千差萬別，故其生利能力亦決非一致，鄉郊基地與鬧市商行，在貿易獲利之便利上，其差異不難一目瞭然，此其情形，固同在地租定律之管轄下者也。

差額報酬亦不僅限於土地，卽資本亦有同樣情形。大資本可應用較好之機械，有效之組織，與完全之分工；而小資本則不可能。故在生利能力上，以一定單位比較，前者必較勝於後者，因可得附加之差額收益；此爲吾人所習見之一例。又若在戰前購辦良質機械，戰時以不能輸入，國內製者或價高，或效遜，生產同一貨物之成本，前者必低於後者，在相同售價下，卽有自資本而來之差額所得矣。（此一情形，德學者在李氏發

表地租論後不久，即經道及）。

且不僅資本然也，勞動亦復相同，工人與工人之間，能力不齊，同時間，同強度，同設備之下，勞動成果或多或少，而工資之給付，亦每相與成比例，故工人之所得中，應亦有地租性質之成分在。

以利潤而論，其情形更屬相似。以企業者能力或機遇之不同，結果或收支相抵一無剩餘，或略有剩餘，或剩餘甚豐，其差額即屬利潤，性質固與地租等也。

最後，凡差額存在之處，或競爭而有勝負之處，幾均為不勞而獲存在之處，地租一語，乃等於俗語所謂「佔便宜」矣。故馬歇爾（Marshall 英經濟學者）謂，「地租非單獨存在之物，乃一大類中之領導現象耳。」

（2）地租為價值法則的經常產物 李加圖以為地租乃差額所得，由土地本身之差異而生，若所有土地全屬相等，地租即將為有，故地租顯為一種特殊所得。此在上段所述之資本勞動以及企業家等各差額所得，自亦完全適用，即各因素之性質，倘屬完全相等，應即無補償原費以上之特殊所得矣。

但自此一擴充完成後，一般自企望可以更直接更廣泛之原則加以說明。正統派學者早已認定，若全部土地進入耕作，則全部土地均將提供地租，（李加圖及密爾）。於此顯然可見之原因，乃在於對土地生產物需要之增加，而供給則不足以敷之，故價格提高

於生產成本之上，而形成地租。據此，則地租之形成，顯與土地之優劣無關，不論優地或劣地，其地租之所以發生，原因相同，即供給不足應付需要是也。故地租應非特殊所得，而為一般價值法則之經常產物。

此在英國學者，雖覺難於接受，（因深中李氏對差觀念之故），但在大陸學者，則固常視地租為供需關係之結果。J. B. Sney 認為，地租自社會可能支付高價之需要所形成。Hermann 以為地租乃固定資本的所得之一種。Mangolar 則以為，地租即稀少價格，但僅不能任意增加數量之要素能得之。而 Schafstle 則認為，地租所以形成，乃原於土地之不能移動及捨棄，與夫增加之不可能。Menger 則更將地租解釋吸入於價值法則之中。迄今一般所承認之特徵，惟耐久性一事。Pareto 以為地租（廣義的）之耐久或否，一依於將貯蓄轉化為資本之難易而定。Marshall 則以為，自自然供獻，長期改良，短期改良，農場或工廠建築，以至機械，難耐久工具等，構成一連續的地租體系云。

第三章 各家地租論的比較研究

一 主要觀念之提取

（1）威廉彼得氏謂：地租為土地自然滋生力之成果。

(2) 重農學派亞當斯密及馬爾薩斯渠等認地租爲土地生產物在生產成本以上之剩餘，惟農業或直接利用土地的事業有之，乃由於價值法則，土地之特殊生產力，土地私有而形成。

(3) 李加圖氏以爲地租乃邊際以上土地與邊際土地間土地生產物之差額，由土地差異及報酬漸減而來。

(4) 馬克思氏認定，絕對地租部分爲土地生產物販賣價格超於生產價格之差額，因土地私有及農業落後而形成，故惟農業有之，但實現與否，則仍以土地生產物之供需關係若何爲條件。

(5) 歐陸諸學者綜所演進，計有二端：其一認定差額所得，乃普遍存在之事象；又一則以爲成本以上之剩餘，實供需法則下之經常產物，僅依土地所發生者，獨爲耐久而已。

(6) 綜結前人對於地租之研究，計遺留概念三種，即：(1) 自然滋生力之成果，(2) 生產成本以上之剩餘，(3) 土地生產物之差額。又對於地租發生之解釋四種，即：(1) 自然力，(2) 價值關係，(3) 農工差異，(4) 土地差異。

此外，歐陸諸學者對於差額觀念之推廣，及剩餘之一般解釋，所及於地租研究者，僅有消極的沖淡作用，並無何等積極意義；茲從略。又各家關於地租決定之解釋，大多

自地租發生之論據上推演而得，爲執簡駕繁計，茲亦從略。

(二) 依自然力及農工差異解釋地租與事實不符應非真理

(1) 對於自然力說之批判 謂地租爲自然滋生力之成果，則地租自發生於自然力，其大小亦決定於自然力。若然，則在自然狀態無所變化，卽自然滋生力維持原狀時，地租亦同應不變。但依經驗所示，同爲農地，每因耕種技術之不同，而地租不等；使用種類改變，(如林地改爲農地，農地改爲市地之類)，地租亦隨而改變；卽在同一使用種類，同等使用技術之下，地租亦每因社會情形而異。似此，則認地租爲自然力成果，或以自力解釋地租之發生，顯與事實違背，其爲誤謬，應亦無可置疑。

基於自然力，重農學派謂，土地有創造新物質之物理性能；此與物質不滅定律不合，蓋農業之利用土地，亦猶之工業之利用原料，僅改變物質之構造組織而已，故自特殊無特別發生地租之理。亞當斯密以爲，在農業自然與人共同勞動；實則在工業，自然與人亦何嘗不共同勞動，(如水力蒸氣之利用)，故所謂自然之無償勞動，顯亦非所以說明地租發生之道。馬爾薩斯以爲，土地有墾與耕作者維生以上之性能云云，要不過土地有特殊生產力，或土地無償助人勞動之另一表現句法，其爲不足以解釋地租之發生也，可無辭費。

總之，自錯誤之觀點出發，論證自亦無法不錯誤也。

(2) 對於農工差異說之批判 地租惟農業有之，而工業則無，故地租發生之根源，顯可自農工差異中求之。此意自重農學派首創之，而亞當斯密與馬爾薩斯於有意無意間接受之，陶倫斯(Torrans)與羅柏爾圖(Rothertus)先後均有所發揮，迄馬克思之絕對地租論而集其大成。此說之成立，當以惟農業有地租一事之真實為前提。但事實所示，地租非農業所獨有，工業用地商業用地等亦同有地租，自工商發達以來，其優厚且遠示農地以上。是則此說立論之基礎已非事實，其從所推演之論據，當亦不能合理無疑，茲特說明如左：

重農學派以為地租之發生，乃由於農產品經常得以高價出售，而其言外之意，則謂工業品經常僅能依生產成本出售。於此學者每譏為價值二元論，蓋謂農產品與工業品之價值法則為二致也。其為不合，顯而易見。此外，則為將農業聯繫於自然力，其謬已詳前述，不贅。

馬克思以為土地之發生絕對地租，乃由於土地私有及農業資本之低級組成，其意以為低級資本應用勞動多，故有更多之剩餘價值，可為提高販賣價格之基礎。實則依其自身之體系，亦不能成立是說。蓋依馬氏研究，剩餘價值有絕對相對之分，絕對剩餘價值依延長工作時間而得，相對剩餘價值依縮短必需勞動時間而得，而必需勞動時間之縮短，則以加強資本設備為條件，故高級資本之剩餘價值，可依相對關係而增多。據此，則

低級資本何能有更多之剩餘價值。假定有下述之二種資本；一爲低級資本，其變資本80，不變資本20，總資本100，剩餘價值40，利潤率爲 $\frac{40}{100}$ 。另一爲高級資本，其變資本20，不變資本80，總資本100，因資本設備加強之故，必需勞動時間縮短，故剩餘價值倍於可變資本爲40，利潤率仍爲 $\frac{40}{100}$ 。（在此例中，低級資本場合，勞動日爲十二小時，內八小時爲必需勞動時間，四小時爲剩餘勞動時間；高級資本場合，勞動日爲六小時，內二小時爲必需勞動時間，四小時爲剩餘勞動時間。）似此，低級資本何來餘額！且依馬氏之論，資本家爲加強剝削，故強化設備，結果何以反致減低剩餘價值，資本家乃一愚至此乎！

馬氏又謂，土地私有使上述之餘額不被轉入平均利潤，實大費解。豈僅農業使用土地而工業上不使用土地乎？否，然則工業上所有土地非私有乎？亦否。既若是，則土地私有於工業實無所軒輊，復有何工業差異，謂工業得遂行自由競爭，而農業則因土地私有之故，妨礙自由競爭乎！此種牽強理論，豈得歷劫不燬，實大怪事！

綜上，吾人得同一結論，即基礎既非事實，從而推演之理論，無論若何曲折，仍難逃於錯誤是也。

（三）成本以上剩餘與土地生產物差額之異同。

（1）成本以上剩餘與土地生產物差額在本質上爲同一重農學派，亞當斯密，馬爾

斯薩，及馬克思之絕對地租部分，均以成本以上剩餘為其地租概念，而李加圖則以土地生產物差額為其地租概念。此二概念似不相謀，尤以李氏地租論與早期地租論之對立，可為佐證。實則在本質上，初無二致。蓋所謂邊際土地者，即其所產適償勞資之土地，亦即成本以上略無剩餘足付地租之土地，故為不支付地租之土地，其所得乃適等於成本。邊際以上之土地，則在償還所投勞資外，尚有剩餘，故亦即成本以上尚有剩餘之土地也。茲舉例以明之：

地租 = 土地生產物或其價值 - (工資 + 資本 + 利潤)

2 = 10 - (4 + 3.5 + 0.5)

地租 = 邊際以上土地生產物或其價值 - 邊際土地生產物或其價值

2 = 10 - 8

上列前式為剩餘觀之地租概念，後式為差額觀之地租概念。於此顯可指明者，即在差額觀場合，不過將成本代以具體之邊際土地生產物，而此邊際土地生產物，則固等於成本者也。

(2) 二者之應用則甚相異 此在地租之發生，據成本以上剩餘而觀，則其正解惟土地生產物之需給關係，(自除去自然力及農工差界言)；而據生產物差額以觀，則惟土地差異及報酬漸減。

再就地租之決定以言，剩餘觀可有下之各種變化：

- (1) 土地生產物量增大，成本不變，則地租增大。
 - (2) 土地生產物價值增大，成本不變，則地租增大。
 - (3) 成本減低，土地生產物不變，則地租增大。
 - (4) 土地生產物量與成本同時增大，若其程度前者大於後者，則地租增大。
 - (5) 土地生產物價值與成本同時增大，若其程度前者大於後者則地租增大。
 - (6) 成本與土地生產物同時減小，若其程度前者甚於後者，則地租增大。
 - (7) 土地生產物量減小，成本不變，則地租減小。
 - (8) 土地生產物價值減小，成本不變，則地租減小。
 - (9) 成本增大，土地生產物不變，則地租減小。
 - (10) 土地生產物量與成本同時減小，若其程度前者甚於後者，則地租減小。
 - (11) 土地生產物價值與成本同時減小，若其程度前者甚於後者，則地租減小。
 - (12) 成本與土地生產物同時增大，若其程度前者甚於後者，則地租減小。
- 此在差額觀則較簡，依李加圖所論，僅如下述：
- (1) 進耕土地之劣度愈降，則地租增大。
 - (2) 劣地停耕，則地租減小。

即加入後人之補充，亦不過下列二式：

(3) 優地愈優，則地租增大。

(4) 優地趨劣，則地租減小。

(3) 成本以上剩餘觀可概括生產物差額觀。此在地租之發生言，成本以上所以有剩餘者，乃因生產物之價值，依供需關係，係由邊際土地之生產成本所決定，因而較優或更優各級土地，乃於成本以上猶有剩餘。又在差額觀，固以土地等級為基礎；此在剩餘觀，依不同土地，自承認剩餘各有多寡，即同亦承認地租之級差現象焉。

而就地租之決定論，則差額觀之(1)式，等於剩餘觀之(2)或(5)式。差額觀之(2)式，等於剩餘觀之(8)或(11)式。差額觀之(3)式，等於剩餘觀之(1)或(4)式。而差額觀之(4)式，則等於剩餘觀之(7)或(10)式。惟剩餘觀之(3)(6)(9)(12)各式，則為差額觀之所無；因此所發生之差異，則在依差額觀，地租全與人為無關，而在剩餘觀，則兼承認人為之力量耳。(即後者認成本增減影響地租大小，而成本增減，則人為者也。)

四 綜結

據上研究，可獲得二個基礎結論：即以自然力或農工差異解釋地租，顯屬錯誤；及

成本以上剩餘與生產物差額二概念，表現雖屬不同，而實則可以相通。於此吾人並可為地租之解釋下一結語：地租為利用土地之報酬，依現社會之經濟情形，其大小可依土地生產物之超成本的剩餘，或對於邊際土地生產物之差額以測知之，故可視為發生於價值關係或土地差異。

此外尚有二種附帶意見，足資注意。

依抽象方法研究地租，歷史學派大不以為然，彼等不承認任何所謂地租法則，而以為應就具體事實，及真實數字，現存制度為對象以研究之；此為以調查統計方法研究地租之由來。

又即依理論研究而言，上述解釋外，另有更合理之解釋否？以學問觀點論，亦殊值深省者。

第四章 地租論的補充說明

一 經濟地租與契約地租

(1) 意義 吾人在地租論上所研究之地租，通稱經濟地租或素地地租；而在社會承租人出與租人間，或地主與使用人間，相互授受之地租，則稱契約地租。二者非盡相同

，但有極密切之關係。

(2) 範圍 經濟地租以純土地報酬爲限，觀念上須除去投入於土地的資本報酬，（因研究上視地租法則與利息或利潤法則全異）。而契約地租則除純土地的報酬外，常包含投入於土地的資本報酬在內，有時且可僅有資本報酬，而無土地報酬，此在習慣上則仍屬地租，蓋使用中之土地，未加入資本者，事實上爲絕無僅有，在契約上固從未將土地報酬與資本報酬加以劃分，而惟混然稱之爲地租也。

(3) 情況 吾人於論述經濟地租時，謂其大小，可自成本以上剩餘，或土地生產物差額以測知之。此乃自完全通行自由競爭的社會條件下立論，在此種社會下，使用土地之結果，若不能取得工資，利息、利潤、則勞動、資本、組織才能等勢必撤離土地，而土地，則卽不使用，存在依然。故利用土地之結果，首爲支付工資，次爲利息利潤，所餘乃得形成地租。此在依土地生產物差額測知時，其理亦同，蓋必土地生產物，能較僅足支付工資，利息利潤之地尙有差額，始得以之支付地租，若在此以下支付地租，則勢必扣取工資利息利潤，因而勞動資本撤向其他用途矣。

反之，工資利息利潤，何以不能奪取剩餘或差額爲己，而必歸屬之於地租。其故蓋亦由於自由競爭，因自由競爭下，勞動資本及企業之報酬，爲一般工資率一般利息率及一般利潤率所拘束，由於供需作用，必不能超越或低落於一般之故。

但在實際社會，則決不能如理想中之自由，不論勞動資本或企業才能，其撤離轉移，均屬阻礙孔多。且即在資本主義最發達之國度，一般工資率，利息率，尤其一般利潤率，復不存在。再者社會係由歷史所遺傳，過去時代對於地租之慣例，往往不能不有所影響，分租制之實例，不僅在中國為流行，即在產業進步之美國，似亦不無相當勢力。故地租之決定，在實際不能如學術研究中所想像之自由，且不受習慣拘束。

(4) 關係 以上所云，不過謂契約地租與經濟地租非全屬一物，但非謂二者即毫無關係，其關係且甚密切。此在舊式租佃中，可以下列各例解釋之，即戰事初期之四川租佃，各地永佃，及國內歷次租潮等。而在都市之工商用地中，則更明顯，某一用地往往數易業別，同一租用人往往數易地址，始兩相調協。足為淺證。

事實上，契約地租中，有時不免侵占成本，而成本所得中，有時亦不免參雜剩餘，但在理論與實際上，均非長期現象耳。

三 地租與利潤

(1) 利潤為剩餘所得 企業所得為利潤，其功能在組織勞動資本土地，以從事生產。在此過程中，企業付予勞動者以工資，付予資本主義以利息，付予地主以地租，如有剩餘則為利潤，否則虧損隨之。依此以觀，則在企業獲得利潤之場合，利潤乃剩餘所得

也。

(2) 短期則然 上述情形，在短期則然，長期則否。蓋企業若不能獲得利潤，則必停止營業，既無長期虧損之可能，勢必調整工資利息地租等以適應情勢。前已言之，勞動與資本性屬流動，在自由競爭下，不能過高過低，而有一定之標準，故最後惟有伸縮於難以流動之土地地租，而企業則自保於一定之利潤率。故謂利潤為剩餘所得者，短期則然，長期則惟地租為剩餘所得。

(3) 短期之又一義 運用大資本，新機器，新組織，或新管理方法之企業，每能獲得特殊利潤，但此各項新事物，一旦若為社會所做效，則特殊利潤即歸烏有，故利潤每為短期的。此在地租則否，一旦形成之後，非社會條件大有變化，不至消滅，故地租每為長期的。

(4) 地租吸收利潤 地租有吸入利潤之趨向，此在李加圖解釋地租發生時，已所明見，茲申述其另一意義。企業訂期租用土地後，以其發揮土地效能之故，期內得收特殊利潤，但一屆期滿，勢即為地租所吸收，因超於一般利潤率，且係源於土地之故也。自後企業欲得特殊利潤，即非另謀利用之道不為功，故在此地租有追趕利潤之象。此事同亦可說明地租與人為有關。

三 消費地地租

(1)緣起 以上各章所論，因自分配見地研究地租，故其對象限於生產地地租，此在分配論上，固可以此自足，但著為地租而研究地租，則範圍尚須擴大。蓋因消費地地租之存在，既同為事實，故於其發生決定等，亦同應加以解釋耳。

(2)意義 土地供人之用途有二；一為直接供人享受，一為間接助人生產他物，前者為消費地，後者為生產地。消費地地租者，即享用消費地之報酬也，宅地地租及娛樂地地租等屬之。

(3)發生 消費地何以發生地租，此其基礎意義即等於，享用消費地何以須支付代價，或何以願支付代價，故終極亦即土地何以得有價值，或何以得有價格。此一問題，應俟下編詳為解答，此處吾人可先為道及者，即消費地所以發生地租，乃因土地有價值或價格之故。

(3)決定 消費地地租之決定，與其他消費物價格之決定，殆有同一意義。即供給消費用地者之成本（犧牲）及流行利率與意欲享用消費用地者之迫切程度及支付能力，此二種勢力之交合產物，為消費地地租決定之所由來。

上述情形，在原則上可無疑義，但土地一方有獨占性，他方既投入之資本即甚難撤離，故其受供需影響者特大，因而投機性質特強。又消費地尤其住宅地，為社會生活之所基，故超經濟的政治勢力之干涉，亦每時顯作用。凡此則又不可不加注意者也。

第三編 地價論

第一章 概說

一 地價之存在

(1) 現代經濟與地價 現代經濟，意即交換經濟或價格經濟，乃以經濟活動之分工專業為基礎，而以個人或團體生活之相互依賴（非自給自足的）為表現。其溝通分工專業者為交換，生產賴交換以完成，生產亦以交換為目的。所謂分配，實即交換之特殊形式。消費之有賴於交換，更不待言。交換過程中，貨物必須決定其相互支配力或相互購買力，此種支配力或購買力即價值或價格，而價值或價格之轉移，復從而指導生產與消費，並調節分配焉。故現代經濟之特色，為分工，為交換，為價格，而地價即存在於此種經濟背景之中。

(2) 地價之出現與隱沒 現代絕大多數之文明國家，地價均屬普遍存在。但地價究係社會現象，人類既可創之使存，自亦可毀之使沒，而惟社會制度之若何自視。依同時代論，若干原始民族，不知地價為何物，而土地國有之蘇聯，土地不得由私人互相授受

，故亦無地價，（蘇聯之土地國有制度，以不得私相授受，及非使用者不得占有土地，與其他各國的私有制度相區別）。依歷史論，則我國自秦開阡陌聽民兼併以後，始有地價；而歐洲則亦惟封建制度崩潰私人取得絕對所有之後，方有地價。故質言之，地價現象乃附隨於土地私有之完成而出現，亦以土地私有之消滅而隱沒，其生存期殆較他種貨物者為短暫。

二 土地價值與土地價格

（1）價值與價格 依勞動價值論者之語彙，價值為貨物所含之勞動量，而價格則為貨物在實際上的交換比率，尤以與貨幣之交換比率，此以利潤率平均化之故，與勞動量不復相等。故價值與價格，不僅表現不同，且亦本質不同。

此種語彙，不無妨礙實際現象的解釋。因吾人所欲解答之問題，為貨物的交換比率，依若何因緣而決定？若在開始，即限定以勞動量為出發點，則束縛正常視域矣。

故正解乃為價值指貨物與貨物的交換比率，而價格則指貨物與貨幣的交換比率。又通常價值一辭，用於任何數量之貨物，而價格則祇就一個單位而言；故其區分為非本質的，僅為表現的。

（2）土地價值與土地價格 依勞動價值論者之語彙，每認土地為無價值，而僅有價

格，蓋以土地非勞動產物，不含有勞動量之故。但事實上，則土地為可以交換之物，稱為無價值，除玩弄文字外，別無若何意義。吾人既認定，價值與價格本質上為同一，則有價格者必有價值，自無疑義。但表現上，又不可不知其差異，如戰事以來之土地，自價格言，固已增漲甚多，而自價值言，則決難同日而語；此與增值稅即關係重大。

三 地價論之地位與內容

(1) 地價論在土地經濟學中之地位 欲知地價論在土地經濟學中之地位，可自下述諸點視之：

上編吾人曾謂，地租為土地經濟現象之核心，茲所論之地價，則為地租之又一形式，其關係之密切，幾同一物之兩面，尤有進者，吾人在討論消費地地租時，曾稱此種地租之發生，乃因土地有價值或價格之故。故為澈底解釋地租計，地價論成為必要之補充。若更放眼縱觀，則所謂地租發生於地價云者，恐不僅在消費地地租為然，即就生產地地租論，其正解當亦從同也。以是自地租看地價固可，即自地價看地租應亦無不可。

土地經濟學之任務，旨在研究土地利用與土地分配中之社會關係與社會作為，地租與地價即為此種關係與作為之表現，故於地租已加研究之後，自須就地價作為土地經濟現象之一而考察之。

地價論與地租論相同，前人之研究，見仁見智，已甚龐雜，有先事瞭解與澄清之必要；此在我國學術界現狀，尤感必需。

又地價之於土地利用及土地分配，在現代價格經濟下，不無一種基礎作用，在理論上，尤其在各種應用上，（賦稅金融等），均構成爲必需之準備知識焉。

（2）地價論之內容 地價爲社會制度之產物，研究上首須明瞭者，爲其發生及決定之原理。次則就上項原理，以追求其變化漲跌之因果。再次則就地價之存在及漲跌，對於社會所生之影響，一考察之。

第二章 地價之發生

一 問題及解答路線

（1）土地何以得與他物交換 土地何以有價值？同屬土地，有時有價值，有時則無；同屬土地，某地有價值，而他地則無；作爲此有無問題（或能否問題）之基礎勢力者究係何事？此爲地價論中首應解答之問題。

上述問題，旨在究明地價緣何發生，乃地價論之基礎所在，但於此須補充說明者二事：

一爲過去學者，對於地價發生之研究，甚少爲單獨之立論，不過依附於一般價值論

而存在。地價既價值爲之一種，其發生自與一般價值從同。

二爲地價或價值發生之提出，依學術史考察，原非最先出現，最先被注意者，乃價值大小之決定問題，後以對此衆說紛紜，各家爲鞏固自己論據起見，乃從根本着手，而進入於此似具哲理之發生問題。

(2) 解答之路線 地價爲價值之一種，過去學者加以獨立之研究者甚鮮。因此對於地價發生之研究，最適宜而可能之路線，爲自一般價值論入手。此在地價論立場，爲用演繹的方法。

除適用上述方法外，亦可自土地本身考察。因吾人前已言之，土地價值之有無，因時間而不同，亦因地域而不同，若就此等事例而比較其相異之因素，自亦可獲知發生地價之理；是爲比較的方法。

二 自一般價值論考察

(1) 勞動價值論 此論歷史甚爲悠久，學術史上可以李加圖與馬克思爲代表。蓋謂價值發生於勞動，包含勞動之物卽有價值，否則價值不能成立。但此不能解釋無勞動之物亦生價值，（此與地價最有關係，因土地一般視爲非勞動產物也，）故另一支派爲勞動節約論。謂貨物之所以有價值，因其能節約對方之勞動，至其本身是否包含勞動，則

可不問。此說固較巧妙，但實有未可，詳見下章。又爲區別兩說起見，前者另稱支費勞動價值論，後者爲支配勞動價值論。

(2) 生產成本價值論 生產成本價值論實質即勞動價值論之擴大。蓋謂貨物之所以有價值，乃因包含生產成本（工資、資本、利息、利潤）之故，其失亦與勞動價值論同，即不能解釋，無生產成本之物，何以亦有價值。

(3) 限界效用價值論與稀少性原理 早在亞里斯多德時代，氏即謂，每物具有二種價值，一爲使用價值，又一爲交換價值。亞當斯密復祖述同樣觀念，惟認爲使用價值無關於交換價值。自後經濟學上客觀價值論占優勢者歷有年所。迄十九世紀中葉以後，奧國學派出，倡限界效用價值論，乃將交換價值聯系於使用價值。惟所着重之使用價值，非指物之一般效用，而爲特定人對特定物所評斷之效用。故所謂限界效用者，一面與人之心理他而與物之數量有關。此在價值發生上言，可理解爲，特定人對特定物之評斷，或特定物滿足特定慾望一事，乃價值發生之基礎所在。此論以人（需要者）之心理評斷解釋價值，對照前述各派之依物的方面以解釋價值者（客觀價值論），特稱爲主觀價值論。

至依稀稀少性原理建立體系者，可以現代瑞典經濟學者 *Carl Menger* 氏爲代表。氏以爲經濟活動，既以滿足人類慾望爲目的，則其成爲問題者，即係分量上較要求滿足之慾望更爲

稀少之手段。氏以爲此稀少性原理，卽爲交換價值評估之經濟的根據，而價格則依存於交換價值評估，惟交換價值評估却也依存於價格。由此所決定之價格，具有一種經濟機能，使人類無窮之慾望，和現存之有限滿足手段間，常保持其均衡。故價格乃成爲經濟生活之中心手段，而其起源則植基於滿足慾望的手段之稀少性上。此與「物以稀爲貴」，事同一理。

限界效用說致重於特定人對特定物之心理狀態，而稀少性原理則致重於手段對慾望之相對的稀少，表現雖或不同，而其中心觀念則均爲慾望與數量，實非互相排斥者。物之可滿足慾望的性質爲效用，物之數量未達慾望之容量爲稀少，綜合而明顯表出之，則效用與稀少爲價值發生之基本勢力。

三 自土地自身加以比較

(1) 時代的比較 從爭漁獵遊牧之原始民族，土地無價值，卽農耕初期之封建社會，亦屬若是，而土地固有之蘇聯，土地不得相互授受，故亦無價值。互人類全時期，土地之爲有用與稀少殆屬真理，但有時有價值，而有時則否，於以知地價之發生，另有社會制度的因素存在。在原始民族，土地可以由各部落相互侵奪，封建時期可以分封，各領主之間，亦復吞併不已，其在蘇聯，土地可以依一定條件而使用，但或則未知，或則

禁止土地作為交換品而移轉，則各從同。此在私產社會，則已發展並維持此一制度。故在此時代的比較中，可知將土地作為交換品而移轉，同為地價發生勢力之一種。

(2) 地域的比較 一般而論，汪洋大海，崇山峻嶺，沙漠荒原，即在有地價制度之社會，亦無價值，而惟農耕林牧以及居住地帶為有價值。此其故蓋由於汪洋大海，依通常用法為非稀少的，而控制上則甚困難，山嶺沙漠荒原等，依自然或社會原因，既無效用又不稀少之故。至農林居宅等用地，則有用稀少可移轉各勢力俱備，故有價值。水產業發達之海面，如鄂霍次克海，及紐芬蘭附近海面等，前者由俄租日（戰前），後者由法保留其漁業權，可視為海洋有價值之例，此蓋因用途上之稀少性及能於控制故。是項比較，雖另無新要素發現，但可使觀念更加清晰。

四、結 論

據上研究，吾人對於地價發生，可綜結如下：凡具有經濟上效用，為量不能予取予求，而社會制度允許為交換標的之土地，即有價值發生。換言之，即有用，稀少，及可能移轉，為地價發生的根本勢力是。（地租發生之根因，應亦在此。）

於此須再為補充者，即稀少一事，除物質的意義外，復可由控制或占有而形成。新開地依物質關係土地並不稀少，但以為私人占有之故，對於他人乃成稀少，與他勢力配

合而得生價值。海峽內海之占領亦同。

第三章 地價之決定

一 價值決定通論

(1) 支費勞動價值論 該派論者謂價值發生於勞動，前已言之；若價值既由生產中投入之勞動而發生，則價值大小，自必決定於所投入的勞動量之多少，一匹麻布與一石白米之交換比率所以形成者，其基礎勢力即由於二者所包含之勞動量為相等故。但此說吾人已於發生論上指明其錯誤，自無成立之可能，尤以於地價決定之解釋最為難通，所謂土地無價值有價格云云，即為逃避此項難關而生，惜未免太使事實遷就觀念耳。(但注意此種手法為形成其深刻之根源)。

(2) 支配勞動價值論 該派謂價值發生於可為對方節省勞動，故其大小之決定，自依可能節省之勞動量為準。舉例言之，以中國桐油與外國毛織品相交換，其生產所需之勞動日為五與四之比，而相互節省之勞動日為六與六之比，故其交換比率為一單位桐油與一單位毛織品，而非如支費說之為五與四相交換也。此說表面似甚合理，而實則僅有詭辯意味，蓋不過謂價值發生於需要，而決定於需要者願付之交換品數量，故前提上非

有實所解釋也。嚴格應用尤非事理之所許，機器產品將決不能以價廉而壓倒手工產品，且大部交易勢必無從發生矣。（難以計算所節勞動量故）。

(8) 生產成本價值論 價值既發生於生產成本之支付，故其大小，自亦決定於生產成本之數量，所謂生產成本，有原生產成本及再生產成本之二說，前者為早期之主張，後者則為晚近之修正形式，不論其為原生產成本說，或再生產成本說，均承認可依供求關係而為上下，但必以生產成本為中軸。此說對於一般貨物之解釋，原已較為切近事實，但於地價則殊有未可。蓋未改良地為無生產成本，即云改良地為有生產成本，但地價之決定，實與生產成本為無關，地價為價值之一種，既不能解釋地價，自亦不能成就其一般之地位也。

(4) 限界效用價值論 貨物之價值，發生於需要者之主觀評斷，故其價值大小，亦決定於此種評斷。但依人類慾望滿足之性質，貨物數量對於心理評斷有絕大之影響，物量稀少時，要求滿足之程度迫切，物量增多，則要求滿足之程度弛減，故前者評價高，而後者評價低。所謂限界效用者，即對於物之最後單位，或得以滿足之慾望系列中最非迫切的部分之效用也，依物的代替性原理，此種評斷即為決定其餘一切單位的價值之根據，而在社會中，則以限界人（或邊際人）所評斷之限界效用為決定價值之根據云。

此說與以前各說相對待而形成主觀價值論，以之解釋價值之發生，固有足取，（亦

以已暗示供給關係故），但以之解釋價值之決定，則殊嫌觀念模糊，而甚難與實際生活相聯繫，此以限界效用觀念適用於現代意義的供給者時爲尤然。

(5) 供需均衡價值論 此派亦稱綜合價值論，爲現代經濟學上最得勢之學說，學術史上可以 Marshall 氏爲代表。至其綜合，包含雙重意義，上述各派價值論，或置重於供給，或置重於需要，而此說之解釋價值，則置重於供需之雙方勢力，此其一。就貨物言，以前各派價值論，或置重於消費貨物，或置重於生產貨物，或置重於可能再生產之貨物，又或置重於不可能再生產之貨物，而此說則兼顧各類貨物，且以貨物之分類爲前提；此其綜合者二。茲述其概要如左：

對於可能再生產之消費貨物言，價值決定於需要數量與供給數量適相均衡之一點上，蓋謂需要之數量，每隨價值高低而增減，可能供給之數量亦同，但其方向則屬相反，在此相反之增減過程中，供需數量適能相符之點，價值即從而決定焉。具體言之，此項貨物之價值，大致接近於其生產成本，此蓋因需要者之評價，若在生產成本以上，則足以促進生產之擴張，而使評價下落；若在生產成本以下，則必招致生產緊縮而得以提高評價；故兩相折衷，通常以生產成本爲依歸。

不能再生產的消費貨物，則以供給數量爲固定之故，其價值大體由需要者基於慾望強度之評價，及其相互間之競爭決定之，因已再無新生產物可爲調劑也。此於一時的被

獨占貨物，於短期間亦適用之。

生產貨物之效用，非在直接滿足慾望，而在補助生產，依現代社會之制度，賦予此種功能以收益能力，故生產貨物之價值，即等於此種收益能力之總合的現在價值，或收益能力之還元價值。但亦以能否再生產而異，設為可能再生產之資本貨物，則依供需競爭之作用，大致為接近於生產成本。設為不可能再生產之資本貨物，則全由收益能力之還元價值所左右。

二 地價決定於土地之效用——地租

土地為生產貨物之一種，依上所述，其價值由其效用成收益能力之還元價值所決定，且土地為不能再生產之生產貨物，故亦不受生產成本之影響。茲按消費貨物之效用，為直接滿足慾望，故其大小依慾望之迫切度而定，而生產貨物的效用，則在補助生產，故其大小依收益能力而定。土地之收益能力，吾人名為地租，故簡言之，即地價決定於地租，或地價為地租之還元價值。

還元價值者，即任何生產貨物，於其存在期中，可能獲得的收益之總和也。吾人熟知，土地為永久存在之物，亦即地租為永久可能獲得之收益，故地價即等於永久地租之總和。

依此，則地價應為無窮大，但實則不然，蓋人類對於將來之收益，評價每低於現在，相隔愈久，則評價愈低，故地租之總和，非其原值之總和，而為各期折現值之總和，此總種和，依計算，適等於（ $\frac{a}{r} \left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)$ ），其計算式如左：

V 代表地價 a 代表地租 r 代表利率 n 代表期數

$$V = \frac{a}{1+r} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \frac{a}{(1+r)^4} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

依等比級數公式 $\frac{\text{首數}(1-\text{公比}^n)}{1-\text{公比}}$ 則

$$V = \frac{\frac{a}{1+r} \left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)}{1 - \frac{1}{1+r}} = \frac{a \left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)}{r} = \frac{a}{r} \left(1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n\right)$$

但 n 為無窮故 $\left(\frac{1}{1+r}\right)^n = 0$ 即 $V = \frac{a}{r}$

以上地價，通稱收益地價。除上述之還元公式外，另有以購買年表示者，意即積若干年地租可購買該土地之謂，其公式為（ $\frac{a}{r} = n \times a$ ）此公式之由來，與上述相同，蓋購買年即利率之倒數也。此種表示，原以在英國最為通行。國人有以購買年長

短比較地租之高低者，似有未妥，蓋購買年之短，實質乃利率之高，而非必地租之高，購買年之長，實質乃利率之低，而非必地租之低也。必比較地租之高度，依學理，當以剩餘觀念爲準，庶較實在。以有附帶關係，特連類及之。

三 地價爲土地的稀少程度所修正

上節吾人謂地價卽地租之還元價值，但實際上每不相符，此因有其他勢力加入作用之故，此種勢力中，最要爲土地之稀少程度。土地在物理上原有定量，故所謂稀少程度者，乃相對於供需而言，亦卽特定狀況下之供需狀態是也。

在通常情形下，土地往往需要多於供給，此因（1）所有土地的收益最爲穩固。（2）所有土地復有社會及政治上的利益，（3）所有土地除現有收益外復有漲價希望。而土地之供給，則除有自然限制經濟限制外，復有不願脫售之社會限制。以此在通常情形下，土地的買賣價格必高出於其收益價格，（卽地租率低於利息率），至其高出之度，則視上述各因素之強弱而定。

但在特殊情形下，如農村在因荒之年，及都市在經濟恐慌期中，則供給可多於需要，因而買賣價格可跌落於收益價格以下。

又新開地域，地廣人稀，設無濫占壟斷，則在土地數量超過利用容量時，被利用之

土地，雖可獲得收益，但未被利用之土地，則雖有此種潛力，而地價可等於零，即免費取得；此亦猶被吸入之空氣，雖有益生存，但空氣不能有價值等。蓋土地之多量存在，使未被利用部分效用毫無，而以其可以代替之故，全部土地均不能發生價值；但若土地而有等級，則自屬例外矣。

四 地價亦因土地的可移轉程度而修正

此外對於地價決定發生勢力者，則為土地之可移轉程度，或地租之可移轉程度，分述如左：

由於社會的地權關係者，如永佃權存在之土地，地主可能收取之地租有定額，且每不逮之地之剩餘數額，故其買賣價格乃以所收地租而還元，非以該地之全部地租為還元基礎是。

由於國家之土地政策者，則不可不知地稅還元之作用。蓋在一般情形，地稅等於地租之扣除份，且永久如此，故亦若地租之還元為地價，不過在此乃形成為地價之扣除份耳。又收取土地增值稅與地價不生影響，因在地價決定後再為扣取故也。但若嚴格實行漲價歸公，則私人間買賣之地價，除改良增價外，似應無所更動，因漲價之部分，以地租形式年年付之政府故也。總而言之，政府征課對於地價影響，其要乃在扣取地租之

情形爲若何也。

反之，若爲自由而完全的移轉，則不生影響。但事實上往往難免社會及國家之牽制，而不能將地租全部移轉，從以影響地誼，使其較低於全收益價格。

五 適意的因素與消費地地價

(1) 適意構成地價 土地之買賣價格中，除上述各種勢力外，仍須注意適意的因素。所謂適意，原亦效用之一種，前此吾人論土地之效用時，特別置重於其補助生產，而此所謂適意，則指土地之滿足若干直接願望而言。蓋人於土地，不免有感情作用，如一地之景色，歷史關係，或良善之公共設施，及友誼之鄰人等，每足以增高其價格。反之，污穢的環境，下流的鄰人等，則足以減損之。惟此等因素，幾純爲主觀的，故甚難得一社會的標準耳。

(2) 消費地地價 以上所論乃全以生產用地爲範圍，但土地亦爲消費財貨，如住宅地、娛樂地、及墓地等是。此等土地所以直接滿足慾望，故其價值幾全爲適意價值，其決定情形殆等於不能再生產的消費物。即供給者之犧牲與代價接受的較量，需要者之慾望滿足與代價支付的較量，及相互間之競爭，爲其定力所在。

又消費用地若以之出租時，則同可由其地租還元爲主要標準，以計算其價值。惟消

費地之地租，吾人前已言之，大多決定於供給者之成本計算及租用者之支付能力，故其相異不過形式，終極則仍以適意因素為標準而形成。

因消費地地價與適意因素關係綦切，故於論適意因素時附論消費地地價如上。

六 結 論

上章論地價之發生時，吾人謂土地之有用稀少及可移轉，為地價發生之根源。此三種發生地價之勢力，於其決定同亦有效。即在生產地，地價決定於地租，適意（有用），稀少程度，及可移轉程度之聯合勢力，觀念上可以地租為基礎，而以其他勢力為修正。此在消費用地，則以適意為基礎，（因係直接滿足慾望之故），而在決定過程中，自聯帶稀少關係及可移轉程度焉。

土地以生產用途為主，于此吾人可知，地價實為一聯串的複雜關係，自生產原費，生產物價格，而得地租，地租還元復經其他勢力之修正而得地價。

第四章 地價的變動

一 地價變動的兩方面

地價在茲貨幣經濟時代，在方便上常指土地與貨幣之交換比率，此種交換比率之變

動，可自兩方面發生，即一爲土地方面的變動，又一則爲貨幣價值的變動，茲特申論如左：

二 由土地方面發生的地價變動

(1) 地價變動與地價決定 據前章所研究，地價決定於地租，土地之稀少程度，及可移轉程度等，其變動自亦依此各種因素之變動而生。

(2) 地價變動與地租變動 地租爲決定地價之基本勢力，故地租若有變動，地價勢亦必隨以變動。通常情形，人口增加，技術改良，則地租增大，故一般而論，若社會進步，則地價必漲，此其一，資本增殖，利率下落，則雙重的增漲地價，首爲土地生產物中資本分額之減小而增大地租，復依購買年之延長而增大地價；此其二。物價增漲，則地價隨以增漲，物價下落，則地價亦隨以下落，故商業循環中，地價漲跌每在物價之後；此其三。地租之大小，亦依利用方法而異，若勞動效率高，資本設備合宜，管理方法優良，則經營之剩餘必多，此在初期形成爲利潤之高，但在長期，即上述各優勢普及後，則高利潤勢將轉化爲地租，而形成大地租與高地價；此其四。又在土地利用中，若配合經濟環境，提高利用等級，如林地改爲耕用，或耕地改爲市用之類，則結局亦地租增大而地價高漲，此其五。凡與以上情形相反者，則地租減小，地價跌落；惟此非正常

情態耳。

(2) 地價變動與地產供需 地產供需亦即土地之稀少程度，影響土地稀少程度之因子甚多，大致而論，在內地社會，人民安土重遷，雅不願放棄土地，故土地供給殊為有限，設有任何原因而發生逾量需要時，地價勢必較高。此在沿海，則以資本集中，競購土地之故，對於土地需要孔多，勢亦形成較高之地價。就經濟論，則災荒或不景氣時期，地價減低，因供給多而需要少也。反之，在豐收或繁榮時期，則地價增漲，因供給少而需要多也。又新交通路線到達一地或在新都市地域，地價往往驟增而復突落，亦因預期繁榮與夫實際繁榮之需要等待而影響供需故也。

(3) 地價變動與地稅負擔 此段原為討論土地之可移轉程度與地價變動之關係，惟以地稅負擔最為顯著而實在，故作為此一情形之代表現象而論述之。

地稅重則地價低，增值稅不生影響於地價，嚴格的漲價歸公則地價勢將不變；凡此在前章均已提及。於此須補充說明者，即此等結論，係全從私人立場考察而來，若聯合公私而觀，則全部地價並未稍異，僅歸屬有所不同耳。

三 由貨幣關係而發生的地價變動

(1) 幣值與物價 貨幣為價值尺度，但其本身價值並非固定，故經濟學者以物價

指數爲工具，以測知貨幣本身之價值焉。

幣值之所以時有變動，乃由於貨幣數量及流通速度之故，貨幣數量及流通速度增加，則幣值跌落，物價上漲；反之，則幣值增高，物價下落。

(2) 幣值與物價的一般關係 因通貨數量及流通速度而生之幣值漲跌，其影響於地價者，與一般物價相同，即地價與幣值乃爲反比例的；如物價指數爲一〇〇時，設某地售價爲一〇〇〇元，則物價指數達五〇〇時，該地售價將爲五〇〇〇元是。

(3) 幣值與地價的特殊關係 於此當視通貨伸縮之原因而定，一般而論，通貨膨脹之影響，當先及於消費物品，再經由地租，而及於地價。故由通貨膨脹而生之價格變動，爲一般物品之漲價在先，而土地之漲價在後；此其一。再則通貨膨脹，往往令人重視實物，而土地爲實物之最基要且穩固者，故通貨膨脹中，勢必增大對土地的需要，因而依單純幣值跌落之原因，地價往往可較高於其他物價；此其二。反之，若通貨緊縮，幣值上漲，則地價跌落，每在時間上爲較後，而其跌落之程度則須較烈。

四 結 論

影響地價變動之因子，計爲地租，地稅，地產供需，及幣值等，此在以上，爲說明方便起見，已將各因素分別討論矣。惟在實際上，此各種因素實在同時共同作用，故在

應用中，務須就各相反相成的勢力綜合考察之。

第五章 地價與社會

一 數種相異之論定

地價之有無，對於社會幸福之關係若何？或地價之高低漲跌，對於社會幸福之關係又若何？於此前人業有數種相異之論定，茲試一申述之。

李士特（L. S.）在其所著國家經濟學中曾謂：「國家福利進退之測驗，未有較以土地價值之漲落為標準更明確者，國家之災患，亦未有較土地價值發生搖動後形成恐慌時更為劇烈者」。此在馬克思則另有所見，彼謂：「用以購買土地的貨幣資本的耗費，絕對不是農業資本的耗費。反之，這種耗費是減少了小農在生產界內所能使用的資本數量，減少了生產工具的數目，從而縮小了再生產的經營基礎。這種耗費並使小農屈服於高利貸，因為農業真正的信用關係是很少存在的。即是大地主經營購買土地時，這種耗費，也是農藝發展的一大障礙」。（資本論第三卷）。而地租課稅主義者，如單維廉之輩，則謂：地稅貴，則地價廉，而生產事業發達。

二 相異論定釋明

上述之相異論定，自各有其理論根據。據李士特之意，以爲地價漲跌與社會幸福相表裏，地價高低與社會進步相表裏，蓋氏以爲，地價高卽地租高，地租高卽社會生產力大，而地價搖動，亦卽包容此大生產力的社會經濟情況混亂也。馬克思之精義則爲，地價存在卽土地私有制存在，而土地私有則必抑縮生產資本。若土地公有卽無需支付地價，地租或爲公有，或爲使用者所有，而地主階級勢必消滅。此在地租課稅主義者，則又以爲，地租若變爲地稅，則地主必改良土地始得收益，既不能擁地不用，亦不能以土地居奇。且地價廉，則使用土地之權利必漸趨普遍，而前此用以購買土地之大部資本，亦必可轉投於生產事業。其結局爲，地價若因地稅而廉，則地租大部歸爲公有，土地均落入使用者之手，從而地主階級亦歸消滅。

就上釋明，可知地價問題，最後涉及土地公私有問題，此當俟地權編詳論之，今旣以地價存在之社會爲對象，則當別有所限焉。

三 就土地私有制度下考察

在此一前提之下，可試以李士特之說爲根據，蓋氏所立論，原以是認資本主義社會爲出發者。此在專注眼於生產立場時，應亦非若何錯誤者，一般而論，在此種社會，地價之漲跌高低，固表證產業興衰社會進退者也。但仍不可不知，地價愈高，則階級分化

愈烈，而此固非社會之福也。故李氏之說，其缺在乎僅着眼於生產，而未理會於分配，若兼二者而言之，則地價之高，可謂係利害參半者。

以上論定，係關於地價與社會幸福之一般考察，茲復以同一前提，即在地價存在之社會條件下，進論土地市價高低於收益價格時之社會影響。

在土地市價高於收益價格時，其可能影響之一，爲使土地使用不易獲得土地所有，且擁有土地反致不利，結果必助長地主之土地獨占。若以土地抵押，則可得高額借款，就土地收益必致無法償還而失地；故在此情況下，不僅阻土地使用者自有其土地，且亦促成地主階級之兼併焉。

其可能影響之又一，則爲契約地租之增高，地租決定地價，固爲常態，但地價既在收益價格以上，則契約地租自亦可投機的增高，循此復誘致地價之上升，結果利潤工資受侵，而生產萎縮矣。

故地價雖以較收益價格稍高爲原則，但若高出過甚，則殊非社會之福也。

至土地市價低於收益價格，則爲特殊情形，非常態所經見者，而惟於地稅繁重或金融緊迫時有之。其結果當分別立論，若因地稅繁重而地價低落，表面固有使土地使用者易於獲得土地之效，但須知地價之此種跌落，實已不無生產萎縮之成份在內，蓋無計劃的繁重地稅，對於小生產者之打擊，實較對於地主爲更深重也。又若因金融緊迫而地價

低落，則其顯然之後果，爲使小所有者喪失土地，從而兼併集中隨之。

故通常，以土地市價接近於其收益價格，爲合於社會幸福之要求，設過高過低，均應設法糾正之；但爲實行土地政策而有計劃的使地價跌落者，則又當別論矣。

第四編 土地利用論

第一章 概說

一 土地利用之概念

(1) 通常認爲土地利用之事業及其性質 土地利用爲後起觀念，範圍上頗有廣狹之分，欲知其義，當先從具體事項考察之。茲按通常認爲土地利用之事業，計有下列數端：

- 農業 爲栽培五谷、棉花、桑、麻、蔬果等植物，以取給衣食及其他工業原料者
- 林業 爲栽植樹木，以取給燃料、木材、及其他工業原料者。
- 畜牧 爲栽培牧草，或就天然草地，飼養動物，以取給各種原料者。
- 礦業 爲採掘礦物資源者。
- 漁撈 爲採取，有時並培養各種水產物之事業。
- 狩獵 爲捕取野生動物之事業。

採伐 爲採取野生植物者。

建築 爲就土地設置改良物，如房屋，道路，坟墓等，旨在加強土地之位置或場所的功能。

水利 乃爲就附連於水源之土地，施行改良工程，俾便灌溉、排水、防洪、航行或水力及一般消費用水之利用者。

(2) 土地利用之定義 就上所分別考察，可抽取其共通性所在，而得土地利用之定義如左：

凡自土地獲取原料，就土地設置場所，或以改善土地功能爲目的，而投施勞力資本於土地之行爲或事業，卽爲土地利用。

二 土地利用之分類

依分類標準之不同，可有各種之分類，或富實際價值，或富學術意義，茲分述如左

(1) 正當的土地利用與不正當的土地利用 此以土地利用之是否合於社會生存爲標準而分，如以土地種植作物，飼養家畜，建置居室等，爲正當的土地利用；而墓地濫占良田，或以耕地種植毒物等，則爲不正當的土地利用。

(2) 生產的土地利用與消費的土地利用 此以土地作為生產手段抑消費資料而分，前者經由土地間接享受其生產品，如農地牧地等利用是；後者直接享用土地，如住宅花園等利用是。

(3) 原料利用場所利用改良利用 此以土地利用之目的為標準而分。原料利用以自土地獲取各項原料為目的，如農、林、漁、牧、礦等利用是。場所利用以就土地設置居住、工作、遊息、行動各場所為目的，如住宅、工場、商店、公園、道路等利用是。改良利用以改善土地功能俾便利原料獲取或場所設置為目的，如土壤及地勢改良，與夫防洪、灌溉、排水等利用是。

(4) 支性利用積性利用養性利用流性利用 此以所利用之土地性能為標準而分。支性利用利用其支持性能，如房屋道路等利用是。積性利用利用其積儲性能，如礦藏之發掘是。養性利用利用其長養性能，如農、林、漁、牧等是。流性利用則利用水源之流動性能，如灌溉、航行等是。

(5) 農地利用市地利用林地利用牧地利用礦地利用水源利用道路利用 此依土地之供使用的種類，且大體亦依現代土地利用之分業為標準而分，即將土地分別作為農業，建築業，林業，畜牧業，礦業，水產事業，水利建設，及交通工程之對象而考察之，為最有綜合的意義及實際價值，故一般多採用之。

三 土地利用之變遷

以上對於土地利用之解釋及其分類，大多自現代立場立論，本節則自其史的變遷一考察之。

一般以言，全部人類文化史，殆卽一部土地利用之變遷史。在原始時代，人類惟知享用土地之自然產物及自然場所，此在經濟史上爲採集時期或狩獵時期。殆後人口漸增，依原來方法，無以獲得生存，於是在生存鬥爭中，漸獲知馴養牲畜及播種植物之術，于是前之感覺土地缺乏者，現已視爲過去，蓋依畜牧及農耕，以同樣面積，能供養更多人口也，是爲畜牧兼農耕時期。殆後仍由於人口壓迫之故，土地又感缺乏，于是畜牧而流動的農業，漸變爲定住的農業，且遂漸擴張耕地面積，縮小牧場面積，而入於真正之農業時期，于是土地缺乏現象又爲減少多多，蓋依農耕，較之畜牧，更能取得較多之土地收益也。其後又以人口壓迫之故，若干工作自農業脫離而出，諸如農業工具之製造，農產品之加工等，於是農業與工業之分工以生，而商業亦立其始基，以分工增進生產效能之故，社會生產遂形增大，得養活之人口因亦較多，復以商業之活動，分工更爲所促進，其利益以專業而更著，殆後更知利用地底之大量礦物，此於生產之促進自更加甚，而現之所謂工業時期者於以完成；故自土地利用之觀點言，所謂工業時期者，卽以地底

礦物以利用，及土地利用工具與產物之製造，與夫土地利用本身之高度的分工，爲其特徵，依此則土地養活人口之量，更擴大多多矣。其故與前述相同，即依此項方法，能多得土地收益是也。

就上所論，可知土地之缺乏與否，全依其利用方法而定。古代既無真正之地廣人稀，現今亦當非地狹人稠也。故凡感覺土地缺乏之國家與民族，不可不自土地利用方法或土地生產物之利用方法，求其解決之道，否則貧窮爲不可免。

但土地利用之變遷，絕非輕易之事，此可於充滿歷史及現實之鬥爭史，（爲獵場，牧場，農場，礦場，原料生產地，及商品銷售場之鬥爭史），及若干民族之毀滅見之。鬥爭之原因無他，毀滅之原因亦無他，即不能發明或不能應用更高的土地利用方式是也。故對於土地利用之變遷，切不可作定命觀，而須寄望於人類之最高智力與精神之運用，自技術上制度上，克服其難關。蓋此智力與精神之運用，實土地利用變遷之最後動力也。

四 土地利用的技術與土地利用的經濟

（1）觀念之實際 土地利用的技術，爲土地利用中人處理物的各種專門熟練的動作，或對於此各種動作之指揮的知能。具體言之，如農耕中之整地，播種，施肥，中耕，收穫；畜牧中之乘騎，看守，分等，率領，閹割；林業中之育苗，移株，看護，採伐；

漁撈中之行船，撒網；狩獵中之設阱，射擊；礦業中之探鑽，採掘；建築或水利建設中之各土木工程事項均屬之。

土地利用的經濟，則為一較複雜之觀念，蓋包括經濟制度及經濟主義之二事。經濟制度乃土地利用中，人處理其社會關係的各事項，諸如土地使用權的取得，資本或信用的取得，勞動的組織，以至事業的組織，對內的管理以至對外的適應均屬之。而經濟主義則為最少犧牲之原則，於技術及制度均適用之。

(2) 相互作用之理解 土地利用中，經濟制度與技術同時存在，故原則上必求二者之相互配合。一定技術要求一定之經濟制度，（如農業機械化要求大經營）。一定經濟制度亦要求一定之技術，（如小農制國家要求適於小農之機械，或要求適於小農之農業門類）。但有時經濟制度可落於技術之後，（如我國之不重分工及盛行高利貸）。而技術亦可落於經濟制度之後，（如在內地實行手工的大規模農業）。技術既可束縛經濟制度，（如交通技術之落後，使分工專業為不可能）。經濟制度尤可束縛技術，（如小農制之阻礙機械化農業）。故一般言之，技術與經濟之相關雖甚密切，但非屬命定的，其間變化實甚繁雜也。

不問為技術抑經濟制度，最後均自經濟主義衡量其價值。即自犧牲與享受之比較，消耗與所得之比較，或自生產成本與生產物價格之比較，就差度而獲知其為合理與否焉。

(3) 土地經濟學之立場 土地經濟學為研究經濟之學，此在土地利用範圍，其要旨即在究明土地利用中之技術與社會關係，應若何處理，方合經濟主義，或應若何配合技術與制度，方合經濟主義。

故謂土地利用非土地經濟學範圍內事者，既屬錯誤；而謂土地利用之研究，係限於人地關係者，亦屬觀念未清。

第二章 土地利用的經濟

一 經濟主義下的技術

技術在其本身，為特殊的動作，或其相關之知能與指揮，此在前章已有列舉。但在經濟研究上，則非依其特殊性而考察，而係依共通性為衡量，即將特定動作化為一般之勞動，而與其生產成果相比較。蓋必如此，經濟主義始得控制技術，技術始得為人生與社會服務也。在此種比較下，下列諸項，為最值得考慮之因素。

(1) 人地比率 人地比率云者，即一社會之人口數量與其所占土地面積之比，或每人口攤得之土地面積，又或人口密度是。此種比率最足以支配土地利用之技術，蓋人

口數量，原則上即勞動數量，以定量之勞動，投施於定積之土地，採取若何技術最爲合理，理想上原應有其準繩，此其一。又技術之進步，有賴社會之分工，而分工之實行，則須受制於人口密度之狀態，蓋人口數量，原則上亦即需要數量也，此其二。

據德國 Rasner 教授之估計，狩獵時期每人（獵者）至少需有五萬英畝之土地，始能維持生活，否則無用武之地。遊牧時期，每方哩土地僅能維持二至五人之生活，且所需土地須爲草原。及農業興起，一地所能維持之人口，約六倍於遊牧時期云云。此在反面，即云一人而利用五萬英畝之地，最合理之技術爲狩獵。每方哩而僅三五人時，最合理之技術爲畜牧。必每方哩有二三十人時，農業始屬較利耳。

我國董時進氏曾選世界二十七個國家，研究其人口密度土地利用情形及糧食出入口貿易狀況，得到結果如下：一、人口密度達每方英里一八〇者，大抵需輸入外國糧食。二、每人分配耕地面積不滿一個半英畝者，大抵需輸入糧食。三、每人分配之谷類栽培面積不滿〇，六五英畝者，大抵需輸入糧食云云。蓋謂在此種密度狀態，其土地利用不應以谷類種植爲主，而應採更高級的利用技術，否則即屬不合經濟主義也。

此外如移民經營農業往往失敗，其故無他，即將人口稠密地帶之技術，施用於人口稀疏之新開地故耳。中國之所以能依農業維持高人口者，以稻作爲主，不無關係。農學專家之美副總統華萊士來華，攜來馬鈴薯種子，無非認爲最適於我國之人地情形耳。

礦藏開發與人口密度之關係，要亦若是。

總之，技術常與人地比率相適應，此為經濟主義所絕對要求者。設技術高而人地比率低，即當求人口之補充，或寧捨地利之盡闢。設技術低而人地比率高，則當提高技術或移出人口以調劑之。

(2) 報酬定律 此即通常所稱之土地報酬漸減律，蓋謂對土地繼續投施勞資時，其每單位勞資之報酬，初為漸增的，達一定限度後，轉而為漸減的，最後且不逮所費，甚至減低報酬總額云云。故其中心意義，即在土地利用中勞資報酬之不等性，漸減乃整個系列中之部分現象，似未足以概括全體也。

有人倡議，此律名稱，與其謂為土地報酬漸減律，毋寧謂為土地不變條件下資本與勞力報酬漸減定律；蓋以事實上，乃為資本與勞力之報酬漸減，而土地之報酬，則除最後之減低報酬總額外，固屬漸增也。

又經濟學者發現，不僅土地固定時，報酬有上述情形，資本或勞動為固定要素時，情形正亦相同。即定量勞動而配合以各單位之土地與資本時，或定量資本而配合以各單位之勞動與土地時，其各次之報酬，同亦顯示自漸增以至漸減之系列。

依吾人習見之場合，大抵為土地利用者之個人或社會，因人煙稠密，已無法擴充土地，故土地為固定的要素，而勞力則極為豐富，且無其他用途可資選擇，惟有儘量使用

，直投至對總產量無法增加爲止。故在土地缺乏之條件下，土地利用之指導原則，乃在取得每畝土地之最高收益，而技術即應就此原則下配置之。

但有時則情形恰屬相反，即土地利用中，缺乏而固定之要素，爲勞動與資本，土地則可予取予求，（如在人煙寥落之處，勞力供給有限，資本不易取得，爲土地則甚廣漠），斯時指導之原則，即謀取勞動每工作日或資本每單位之最高報酬，而儘量配給土地，直至最後於總生產無所增加之一畝爲止，此在土地利用技術上，自亦應依此原則配置之。

以上二者，適爲舊開國與新開國之寫照，故可知技術上之集約與粗放，究以何者爲有利，要非絕對的，而須於報酬定律下，依生產要素之相對情形定之。

（3）價格考量 人地比率與報酬定律，原爲互相表裏，大體觀察時，應用前者爲便，而說明則有賴於後者。又人地比率僅能指示關涉整個社會的原則，而報酬定律則於社會及個人同可應用之。惟就個人立場，而思以經濟主義控制技術者，處此價格經濟時代，最便莫如價格考量。所謂價格考量者，即謂欲使土地利用合理，首應注意土地利用產物之市場價格，並以之比較於各該產物之生產費，而覘視其採取何種技術最爲有利。事實上，此種情形，實例甚多，惟在中國，則以自然經濟太濃，農業等土地利用事業全係慣性支配，故其適應價格之情形，甚不顯著。

一般而論，在地廣人稀交通不便之處，因谷物需要不多，谷價往往甚低，故谷物經營無利可圖，而富有運輸性的高價物品如皮毛等，則以地價低廉且需工不多之故，成本可甚低，為其他地域所不及，澳洲等處之牧羊業，以前每剝其皮而埋其屍，即緣是故。林業亦有此種性質，必須地價低廉，方能負擔高額運費，而仍足與他處競爭也。此種地域，若一旦人口增殖或交通便利，谷物在本地價格即告增漲，于是依等而積計算，谷類種植即較林牧為有利，美國西部即係此種情形，近代草原農業之發展勢且壓倒舊開國度者以此，若夫工商頓盛之區，則在價格示下，林牧或谷類種植均非所宜，而當以酪農，水菓，蔬菜，花卉等為主，因此各種產品需工特多，而地價利息之負擔，則得分散於衆多之產品單位間，此在遠道即能運輸，設備運送，所費亦將不貲，故在成本與價格差額之計算上，遠非他處所能敵也，英國丹麥即係若是。

我國土地利用事業，全受自然支配，南方主稻，北方主麥，東北主高粱，故若干地帶，糧食無所用，新興城市之四周，仍是禾黍之場，其為不合理也明甚。推源其故，要為經驗的農業及租佃習慣所阻。

礦地之利用亦然。一地礦藏可否開發，要不能全憑儲量與孤立的技術以定，而須視該礦之成本與市場價格之若何，設屬無利可圖，即不應貿然為之，否則不僅私人受累，亦同非國民經濟之福也。深度三千呎以上之煤礦，或厚度十四吋以下之煤礦，即無開採

價值者，亦以成本太高，價格難以敷之耳。

市地利用，在技術上言，固以冲霄大廈最爲集約，但就經濟上言，則仍須求之於價格與成本之差度。設一地地價低廉，則以平房或二層樓房爲合理，設地價高昂，則三四層亦值得爲之，因每層建築費之增加，仍不逮地價利息而可有餘也。美國各城市公事房建築，以二〇層爲普通，卽係此種關係之結果。若干工程師曾設計全係冲霄廈構成之城市，但經濟主義則必打消之，因非中心區域，無負擔該項價格之可能與必要也。又冲霄廈高度，就技術上言，數百層非無可能，而經濟上則不允實現之，蓋愈高則增加的建築費及縮小之面積愈填滿減付地價利息之利，而他方則需要者願意支付的房價復早爲立限也。

二 土地利用中的經濟制度

(1) 土地使用權的形式 土地使用權的形式一詞，乃選譯英文 Land Tenure 而來，或譯土地制度，或譯土地租佃，均未適切，蓋其原意係指利用或經營土地者占有或保有土地的狀態而言，若譯爲土地占有或保有，又未免與法律名詞混同，故不厭冗長，名之爲土地使用權的形式，要爲顯其全義計也。

土地使用權的形式，爲土地利用中的經濟制度之首應注意者，蓋土地利用必以取得土地之使用權爲前提也。此就全部人類制度考察，其形式實甚繁多，就其著者而言，約

如下述：

一爲團體所有共同使用，如狩獵氏族之於獵場，多數游牧民族之於牧場。二爲團體所有成員自由使用，如封建時期之公共放牧地，現代之道路及海洋漁場等。三爲團體所有成員分別使用，如俄之密爾，德之瑪克。四爲私人所有另一私人使用，如租佃，而所有者若有特別權力及於使用者時卽爲封建。五爲私人所有所有者自己使用，如自由農民或自耕農。六爲私人所有團體使用，如資本主義國家的土地利用合作社。七爲團體所有成員聯合使用，如俄國革命後之集體農場。此外自仍可有其他中間性形式，不備述。

於此最引起吾人注意者，卽此各種形式之彼此紛陳，究有若何意義？第一解釋要爲利用的性質所要求，游牧部落道路狩獵氏族及密爾瑪克等最可說明此點。但亦有參雜其他因素者，如租用自用之並存。土地利用合作社與集體農場之並存，可資例證，於此則非使用性質所能單獨解釋，勢非牽涉土地所有制度不可。此爲土地利用與土地所有之交點所在，深值玩味。

又各種使用權形式，要可大別爲二，一爲自用型的，二爲他用型的，土地利用，種類不同，性質各殊，要未可貿然斷定何式最爲合理。但一般言之，則土地利用之特性，在所投勞資之依附於土地，故爲確保使用者獲取其成果計，當以自用型較爲合理，蓋他用足以妨礙勞資之投施，而減低利用效率也。土地政策上一般倡議自耕農創設與夫佃農

保障者，淵源在此。

上述各種形式，亦可區別爲團體使用與個人使用而考察之。在吾人觀念上，團體使用幾成最美理想，實則究以何者爲合理，有一定條件在，非可絕對論定者。勤惰對於成果無多影響之利用，或不需艱苦勞動之利用，可依團體行之，反之則宜個人。又監督省事之利用，可依團體行之，反之則宜個人。其故無他，個人自利心足以自爲監督，自行容忍艱苦，而在團體場合則難能也。游牧多爲團體使用，農業多爲個人使用，乃最佳之說明。但農業而能機械化時，則不僅勞動減少艱苦，且監督亦較省事，故集體農場必以機械化爲前提，否則未有不失敗者。於此我國農業能否集體化一事，乃殊值玩味，蓋集體化以機械化爲前提，而機械化則以人地比率不過高及特種地理條件爲前提也。

據上所述，可知土地使用權形式非可絕對自限，而應就各相關條件並經濟主義以衡之。

(2) 社會資本及其運用 土地利用中的資本，指協助生產與交換一切機器、工具、車輛、房屋、家畜、原料、現金、及其他技術輔助品而言。凡此均屬人爲的創造和發展之結果，乃人類團體生活之產物。土地利用中之資本，隨時代而增加，現代先進各國生產力之高，主要即由於使用大宗資本，而我國在落後形式中生產力之低，主要亦由於甚少使用資本。

據一九〇四年 Quaintance 之研究，指出用馬力與機器之結果，定量小麥之生產，

自六十一小時五分，減為三小時十九分；棉花自一百六十七小時四十八分，減為七十八小時四十二分；馬鈴薯自一百零八小時五十五分，減為三十八小時；稻自六十二小時五分，減為十七小時二分。又據另一美國學者之研究，加利福尼亞州，每日十五美元工資所生產之稻，在中國市場上，比中國每日一角五分工資所產者尤廉。其故無他，惟在前者大量使用資本，生產力因而高大耳。

大量使用資本之結果，為增加社會生產力，為較好並較充分的利用土地，為增加各階層之收入並提高其生活程度。但他方面亦使直接利用土地者不易成為資本之所有主，因而產生無產的勞工階級。此不僅素稱大規模的礦地與市地利用為然，即通常視為小規模的農地利用，近頃已復有此種趨勢焉。

依社會觀點，資本發生於儲蓄，即發生於生產之超過消費，而其維持則有賴於妥善之管理。若就社會立場以研究資本，則其關鍵即在利用他人資本之信用，所謂社會資本之運用者即此。茲請一申述之。

信用云者，即以實物資本或對於實物資本之貨幣支付令為借貸。此在現代有組織之信用制度中，往往由銀行或合作社為中介機關，前者自媒介行為中自取盈餘，而後者則惟以支取必要費用為限。又信用依其性質，可別為短期，中等期及長期信用。於土地利用事業，此各種信用均所需要，而以長期信用為最。長期信用大多以土地為信用之擔保，

而以籌納土地取得與土地改良之資金爲目的，並自土地收益中以資償本付息焉。

一般言之，信用之作用，於土地利用之進步，爲最要之原動力，其主要價值，即在引導資本至專門者手中，故即使鮮少資本者，亦可利用信用，而使多量資本受其支配，於是對土地利用之改良與集約，乃可加速進行，此在信用未發達場合，則非長期儲蓄不可。但信用處理不善，亦足以阻壓生產，妨礙社會。我國信用事業落後，土地信用尤在萌芽時期，因條件未備，展開當尙有待，各地高利貸之猖獗有增無已，於土地利用之障礙，殊屬嚴重。

(3) 勞動構成與勞動管理 勞動構成即勞動之社會構成，此在土地利用中最有悠久之歷史，就其主要形態而論，計有氏族勞動，奴隸勞動，農奴勞動，家族勞動，僱傭勞動，社員勞動等形式，前三者已成歷史陳跡，後三者尙係現存事實，依各國社會構造之不同，而占其各自之領導地位，如我國之以家族勞動爲主，蘇聯之以社員勞動爲主，資本主義國家之大致以僱傭勞動爲主是，（惟農業中，即資本主義國家，亦乃以家族勞動爲主）。

勞動效率之增高，除前述之資本關係外，就其本身而論，爲分工之程度。分工需以一定人口密度爲前提，但有一定人口密度之國家，未必即有嚴密之分工，此事不獨有關交通，且亦有關一國之主要職業，蓋土地利用事業大體有一種特性，因其須以工作遷就

土地之故，恆不易施行分工，故以土地利用，尤以農業為主之國家，分工不易發達。就歷史所示，分工之實施，原以工業爲先導，往後始及於其他各業，而土地利用中之農業，則迄今仍屬未有充分分工之職業。

勞動効率，若就國家爲範圍言，則一國勞動人口及不勞動人口之比例如何，影響甚大。而勞動人口之知識水準，所關尤屬非輕。依我國社會構造，勞動人口尙非欠少，此就比例言，應亦若是。惜勞動均未達充分狀態，而知識分子之脫離勞動，甚至脫離勞動之指導，實爲最大損失。（我國各種勞動，均係習慣經驗之結果，絕鮮知識研究之指導，而以農業勞動爲尤然）。

勞動管理每依勞動種類而不同，土地利用包括各種事業，故勞動性質亦不完全相同。但大體而論，不易分工，不易監督，有季節性，需要體力以支持繁重工作等，似爲共通性所在。配合此等特性，管理上卽應特別致力於興趣之提高與培養；儘量設法使工作分配均勻，俾四季均有工可做；而在相當範圍內，尤須使工作標準化，俾便於分工；最後爲物質的獎勵與報酬之足以相稱於其犧牲。凡此不僅於僱傭勞動社員勞動適用，卽家族勞動亦同此理。

勞動管理，在工商業中，已發展爲一種科學和技術，在土地利用事業中，應亦爲最值繼續研究之事。

(4) 事業組織與事業管理 土地利用包括若干事業，事業經營之主體，可為個人，可為家庭，可為合夥，可為公司，可為合作社，亦可為國家，地方團體，或其他公法機關。凡此事業組織之形式，大半為社會構造所決定。但在同一社會構造之下，自仍允可各種形式之並存，現代社會即屬若是。究以何種形式最為合理，因牽聯條件太多，殊無法快下斷語。一般而論，自工業革命以來，各種事業均傾向於大規模的組織，需用大數量之土地資本與勞力，此非個人或家庭所能供給者，故在大規模為有利之事業，其合理組織形式，為公司，為國營方式，此三土地利用中，如礦業，如水利建設等即然。但須知，另有若干事業仍以小規模為有利，此等事業大多為需要經營者細心管理，而不能機械化者，如農業中之園藝酪農等，可為代表，故此等事業，亦仍以個人或家庭經營為合理，而於必要時，則以合作組織彌縫其缺失。（如關於信用運銷等事）。

土地資本與勞動之配合，構成事業管理之第一方面，亦即事業管理之對內部分。各種生產要素均受報酬定律之支配，故管理者應尋求最大報酬點所在，以決定其變動因素之投量。又土地資本與勞動之配合，既有其一定之最高效率點，（如一家勞動，配以一匹牲畜，二十畝土地），則設有多餘之要素時，必不能充分利用，從以發生浪費與損失，此時管理者即應設法使最高效率點之重現，否則毋甯不用多餘之要素，如為土地可暫以之出租，如為勞動不妨出就副業，如為資本則以之投入信用或儲蓄。此外，如作業場

所之佈置，（礦坑農場林場畜舍等），須求節省時間與精力，便利工作之施行，減少有用地面之浪費等，自同屬管理上應有之任務。

在自給自足之情形下，管理者之任務要如上述。但今日，土地利用事業，即最富自給性之農業，亦不能不受外界之影響，他更無論矣。故如何適應外界情形，成爲管理之第二方面。此在價格經濟之現代，要以熟悉市場知識爲主，分言之有二：一爲生產要素方面者，蓋各種生產要素，大抵均有替代性，均可多用或少用，但各生產要素之比價，則隨時隨地而異，於是管理者必須儘量利用價廉之要素，少用價貴之要素。土地豐富而勞動稀少之處，當多用土地節用勞動。土地昂貴而勞動便宜之處，當多用勞動而少用土地。資本比價自亦若是。必如此，乃能獲得最大之淨報酬。二爲關於經營方式者，此由生產物價格情形定之，同一土地，往往可爲各種利用，但事實上既不能多面利用，亦不應多面利用，因在各種用途中，在利益比較之下，一定區域必可偏於某一方面。故成功之管理，自必以適應此一情勢爲前提。

三 經濟觀點之調和

（1）經濟主義之西方傳統與東方傳統 吾人曾謂經濟主義之含義，乃在以最少勞費獲最大成就云云，而吾人之一切推論，亦盡由此一觀點出發，實則此種觀點，乃來自西

方的，非為吾國所本有，至我國固有之經濟觀點，則與此異趣。此種觀點雖未有人加以系統的闡明，且吾人亦每習焉不察，但就若干片斷言論及社會實在，則可察知其確有另一觀點，觀點維何？乃謂以最小資源養育最大人口是。大學謂：「有人此有土，有土此有財，有財此有用」。是理財以有人為先決條件也。孟子謂：「不孝有三，無後為大」。迄今此語仍屬鼓勵人口增殖之有力口號，歐洲各國率多採行一子繼承制，學者視為有阻壓人口膨脹之社會功能，而我國則普遍的遂行諸子平分之繼承制。又社會風尚以多子為福，治生格言為勤儉而非效率，凡此均足資為左證。

對於經濟觀點，土地經濟學者如 H. C. Taylor 與 R. Ely 輩，亦每資以討論。彼等以為土地利用之經濟，可由四種標準測驗之：一為容力，即指在報酬漸減作用下，所投勞資單位與產物相等時，土地所能容受之勞資數量。二為能率，即指土地生產物對所投勞資之比。三為生產力，指土地生產物量或其價值，此即為土地之容力與能率之乘積。四為純收入，指生產力減去容力之餘數。

為明瞭上述觀念計，特再以數字表明如左：

米收獲量 (斤)	勞資單位
0	1
5	5
30	10
75	15
110	20
150	25
165	30
175	35
180	40
190	45
200	50
200	55
200	60

純收入(以每勞資單位折合米二升計)	最務勞資單位之收量(升)	每勞資單位之平均收量(升)
-2	0	0
-5	1	1
10	5	3
45	9	5
70	7	5.5
100	8	6
105	3	5.5
105	2	5
100	1	4.5
100	2	4.2
100	2	4
90	0	3.6
80	0	3.3

上表依容力論，以投施至35單位為度。以能率論，則以25單位時為最高。若以生產力論，則非投至50單位不可，而以純收入論，則又應以投施30單位為合理矣。

此在西方解釋，必着重於能率，而尤着重於純收入。但在東方傳統，則又毋甯以容力為主，而尤以生產力為主。此問題最後乃一哲學問題：維持高生活程度乎？抑維持龐大人口乎？

(2) 經濟主義的個人觀與社會觀 上段之經濟觀點，大率就個人立場出發，此在交換經濟中，主依純收入為標準，而在自然經濟中，則主依生產力為標準。蓋必若是，個人所能控制之財富量，方為最大也。

但就社會觀點，則勢又有異於是，此時土地利用之經濟，應以最適的產量為標準，並依此以定勞資投施之限度。所謂最適的產量，即供需適相協調之產量，此在一面為產量必須達到需要水準，同亦排斥需要以上之產量，而甯轉移勞資於其他事業，因人類慾

望無窮，就社會立場，原能爲此種調整也。

就最適的產量一義擴而充之，則爲各種土地利用之適當比例，蓋謂各種土地生產物，各獲得最適之產量也。故結局乃形成爲國家範圍內，林地、牧地、市地、耕地、交通用地等之比例或配合。

再就最適的產量延而長之，卽成爲土地利用之現在與將來的調和，蓋謂土地利用之經濟，不應只顧目前，且應兼及可能控制的將來，俾同受最適的產量之賜也。現代經濟中，地力保存，林木之有規律的採伐，礦藏之有計劃的發掘，以及都市擴張之準備等，均由此一觀念所發生。

(3) 結語 據上，可知經濟觀點亦甚龐雜。此在個人爲最大的產量，爲最高的純收入；而在社會，則爲最適的產量，爲各種土地利用之配合，爲現在與將來的調和。於此吾人當求所以把握之。

產生最大的產量之背景，爲自給經濟，爲對於人口擴大之需要，此在資本主義興起以前之歐洲，原亦若是，惟迄現代，始被廓清耳。我國在此種觀念下，已育成龐大之人口數量，且經濟生活之進入交換領域，現已發軔，將來自必循此方向前進。故就前者論，目的已達，就後者論，條件且變，此所以自維持龐大人口進而爲維持高生活程度，乃爲主客觀同所要求。惟如何使舊有環境，適於新的經濟標準之應用，則不論在思想上，

在土地利用的科學與技術上，均爲尙待努力之事。

又土地利用的經濟，若以純收入爲準，亦即謂以地租爲準；此爲土地經濟學中，地租論所以貫串於土地利用之綫索。惟既以地租爲中心，卽不能隨時顧及供需之調和，經濟恐慌乃所難免，土地利用之社會的經濟，既以最適的產量爲準，故土地利用之統制，遂成必要，此爲土地政策進入土地利用之由來；其在資本主義國家，主依價格誘導行之，而在社會主義國家，則主依直接支配行之者。

第三章 農地利用

一 農地利用之特性

農地利用之事業卽農業。按農業有廣狹二義，在歐美各國，農場包括林地、牧地、草地、耕地、園地等，故其農業爲廣義的。我國及日本印度之農場，通常僅有耕地，故其農業爲狹義的，茲述其特性如左：

(1) 農地利用受自然之限制特大 作用於土地之氣象上要索，如溫度雨量等，影響於農地利用者甚大。據專家所示，年平均溫度在攝氏十度左右，年平均雨量在五百公厘之區域，始勉可種植谷類。其在此以下者，則只宜林牧，若年平均溫度在攝氏十八度以

上，年平均雨量在一千公厘以上之區域，則最宜種植。

就地勢論，五百公尺以下之地區，最宜農耕。五百至一千公尺者次之。一千至二千公尺地區，宜於林牧。若達二千公尺以上，即甚難利用。

土壤之最適於農耕者，其物理組成及化學組成均須優良，如沖積土黃土等是。若排水不良，鹹心太重或漠境土等，則不宜於農耕。

故自然不僅決定土地之可否農用，且亦大體指示其利用方向。

吾人熟知農業生產為季節性的，其故即在農業須受自然之支配；結果使勞力不能平均分配，勞動效率因而減低。此外，農業產量人力所能控制之成份亦較低，此亦以其生產過程中須聯系自然之故。

(2) 農地利用為廣延的 *Scout* 氏以農業為水平經濟，工業為垂直經濟；意即農業需要特廣之面積。蓋農業雖可以增加栽培次數，多施肥料等方法，使增大收益，但極限易達。此與市地利用及一般工商業比較，實有霄壤之別。以此，故農業往往為分散的，而農業中，土地要素又最為重要也。

(3) 農地利用之作業多係對土地施行 農地利用之作業，如整地，播種，中耕，施肥，收穫，以至一般土地改良，大多即對土地為工作。此與工商即大異其趣。以此故，作業場所常須更換，因而應用機械之範圍較狹，分工亦較不易。又以作業對土地施行之

故，若干業績即淹沒於土地之中，甚且構成土地之一部，故農地利用者對於土地有其特殊之觀念。

(4) 農地利用易成爲自給的產業 農地利用之產品，大多爲每人需要多量之食物或衣着原料。此在礦地利用市地利用及一般工業則否。蓋在農地利用，生產者對其本身之產品即有大量需要，而所舉其他各業，則生產者自身需要無幾，或根本即無需要。農地利用之所以易成自給的產業者以此，而在小農制國度爲尤然。（須知甚小規模之手工人工即不如此）。依此特性，農業國家商業即不易發達。

(5) 農地利用易成爲保守的產業 此蓋因農地利用受自然限制特甚，使用機械及實行分工不易，與資本主義企業精神不合，（因偏於自給及不能控制產量適應市場等），及須在廣大面積中之故。以此，社會進向上農業之難於適應潮流，（不易成爲集中的，機械化的，及交換的），乃大成問題，而使資本主義與社會主義國家同感困擾。

二 農地利用的規模

(1) 規模及其衡量 規模云者，即產業組織中各生產要素之數量關係也。此在實用上，常以主要的生產要素爲準，如農業之土地，工商業之資本，工業之勞工數量是。

關於農地利用之規模，通常每以土地面積爲衡量，各國對於農場大小之統計，即係

若是。例如德國以二公頃以下爲過小農，二至五公頃爲小農，五至二〇公頃爲中農，二〇至一〇〇公頃爲大農，一〇〇公頃以上爲巨大農。美國以農場面積爲準，分全國農場爲十英畝以下至一千英畝以上之九級。我國通常分爲五畝以下，五至二〇畝，二〇至五〇畝，五〇至一〇〇畝，一〇〇至二〇〇畝，及二〇〇畝以上等六級。其他各國亦復類此。此在土地統計上頗爲便利，但此種等級每因國別及地方而異。如法，丹，一二公頃即稱小農，而德則二公頃以下均爲過小農，英至小須有三〇英畝，奧五〇公頃以下皆爲小農，美一〇〇至二〇〇英畝尙稱中農，德南部五六十公頃即稱大農，北部則須二五〇公頃，我國南方三〇畝即屬中農，而北方則須百畝。蓋以氣候，地形，土壤，耕作方法，作物種類，及社會情況等，各不相同故也。

就農業經營立場，有依經營者對農業之關係爲衡量標準者。即以經營者用於農業之勞動性質及數量，區分農業之大小。經營者專負指揮監督之責者爲大農場，於指揮監督外有時從事實際勞動者爲中等農場，經營者及家族均事勞動而能充分利用勞力者爲小農場，經營者以外別需指揮監督人員者爲過大農場，不能充分利用家族勞力者爲過小農場。此外，更有以農場的特重要素爲衡量標準者。場主投施資本，僱用勞力，以得企業利益爲目的者，爲大農場。雖非不投下資本，而其收入爲自己及家族勞動之結果者，爲小農場。前者以資本要素爲重，後者以勞力要素爲重。

依上任何標準衡量，我國農業規模之以小農或過小農占絕對優勢，實無疑義。此為研究我國農地利用者所首應注意之點。

(2)關於大小規模的學說 有以小農經營為有利者，官房學派，重商主義者，亞當斯密，及社會民主主義者主之。以為小經營得增加農村人口，豐裕食糧生產，且無榨取他人勞力情事。即所謂小農經營優越論者是。

有以大規模為有利者，重農學派，農政學者 Young, Thayer 等及馬克思主之。以為大經營能舉最大之純收益，得應用最新技術，利用效率甚高之機械，以發揮最大之生產力。即所謂大農經營優越論者是。

更有折衷說者，以歷史學派，及農業經營學者 Aereboe 等主之。以為大小規模各有長短，必須適當配合，方為最利，蓋此種並存狀態，乃歷史發展之結果也。

(3)大小規模綜論 關於農業上大小規模之比較利益，經歷來之論爭，迄今似已趨向於正當之解決。於此首應注意者，厥為大小規模各有其相應之條件。如以自然條件論，一般均承認，平原廣闊之區，適於大農，而山岳起伏之地，則適于小農；溫暖之區，種植較為繁雜，故小農易于發達，寒冷之區，以作業之單純，大體以大農為多；又雨量過多，每為大農之障礙，惟小農能隨機適應之。以經濟條件而論，地價高工資低之區域，適于小農，反之則以大農為宜；其另一表現為，市場近人口密之區，適于小農，反之

則宜大農。此外，農業方式亦復有關。大抵谷類栽培宜于大農，（水稻例外），果樹、蔬菜、家畜、家禽，則又以小農爲有利。而經營者之知能，家庭大小，及資本大小等，亦同有關係焉。

大規模之利，在得行分工，得用機械，得減少不生產地面積，得獲購買販賣及金融上之便利，故在經營得宜時，可獲較多之純收益。小規模之利，在管理周到，作業敏捷，能應付劇變之自然環境，能自動的激發勞動效率，故經營得宜時，可得較多之總收益。純收益較多，固可致民於富，而總收益較多，則能支持多類之人口。小經營單位面積之生產力較高，大經營則單位勞力之生產力較高。故大小規模之得失，仍視土地勞力之需給關係與夫相應條件若何而殊。例如我國南方，理論上應以維持小經營爲是，而北方平原，于地比率經調整後，應以大經營爲有利是也。

一般而論，農業規模之過大過小，均非所宜。因過大浪費土地，過小則浪費人力，均非社會之福。現代土地政策中，分裂大地產，創設（或加大）自耕農，其根據卽在于此，蓋所以調整人地，使獲高效率之配合也。惟此事已牽涉于集約度，應俟下節詳及之。

又農業合作，爲使小農獲取大農利益之手段，此不論在信用，運銷，購買與生產上，均可行之，蓋爲上世紀末期歐洲大陸農業對付環境之產物。農業上小規模經營之所以

得支持其原來局面者，合作所發揮之作用，實甚偉大。

三 農地利用的集約度

(1) 集約度及其衡量 集約度云者，乃農地利用中，對於一定面積土地，所投勞資之比較值也；所投勞資為多量時，稱為集約，微量則稱粗放。

集約有資本的集約與勞力的集約之分，前者在多投資本，土地較多勞力較為缺乏之處行之，如美、加、阿根廷、澳洲是；後者在多投勞力，土地及資本較為缺乏之處行之，如中、印、日是。資本的集約，務求每單位勞力收入之多；勞力的集約，則務求每單位土地收益之多；故自土地生產力論，有稱前者為粗放，後者為集約者。

集約度之衡量，亦有多種標準。最通行者，自為以投於單位面積之勞資數量為準，但勞力效率資本種類及貨幣購買力之間，在不同環境下，往往甚難比較。其次為以一年中之作物生育日數為準，但於永年生作物甚難處理。再次為以作物畝數對耕地面積之比為準，一般而論，可稱為最有價值之衡量，以其頗能測定也。此外復有依作物種類為衡量者，需要勞資較多而產量較豐之作物為集約的，反之即為粗放的；如我國每公頃小麥需人工單位五九、九五，水稻則需一一六、六七，產量為九、七與二五、六 *Quintal* 之比，故水稻區較之小麥區為集約是。（每昆特為一百公斤）。而在歐美國家，亦有以人

造肥料用量爲標準者，此在歐美雖甚準確，但殊不適於我國情形。

(2) 集約度的相關因素 農地利用之集約度若何，非一孤立之事實，其相關因素有如左述：

一爲人地比率，人口增加則每人所攤耕地減少，又人口增加則農產物之需要增加，故非集約不可；反之則自必趨于粗放。

二爲農產物價格，騰貴則勞資雖加，仍有利益可圖，故足以促進集約。若價格低落，則須減投勞資，以節生產費，于是利用乃趨於粗放。

三爲交通運輸，若一旦發達，而運費低落，則新開國度因市場推廣之故得趨集約，但舊開國家，則以價格跌落，勢須返歸粗放。此在一國之新舊地域亦同。

四爲耕種方法，若採用農機，改良技術，則形成資本的集約，而生產費下落，但結果往往生產過剩，價格狂跌，因而復返於粗放者有之。

(3) 集約度綜論 農地利用之集約度與農地利用之規模，觀念上雖係分立，但實際上則每相膠結，即大規模與粗放相聯系，小規模與集約相聯系是也。集約所以支持多數人口，猶之小規模所以支持多數人口；粗放所以支持高生活程度，亦猶之大規模所以支持高生活程度。故集約問題之解決，同須視生產要素之需給關係而定。若限制要素爲土地，自當求單位面積之最大利益，即盡量集約之。若限制要素爲勞力，則應求單位勞力

之最大利益，即盡量爲資本之集約，或其他之粗放經營。但人地分配不均，總不免浪費勞力或浪費土地，如歐洲之與美洲，我國沿海之與邊疆，可資例證。故移民實爲解決人口與土地問題之對策，而使農地利用可得良好效果者；是爲墾殖政策之根據所在。

四 結語

農地利用受自然之限制太深，與土地之關係特切，故未能與工業等視，此所以規模與集約度問題，均不能以人爲的單一原則絕對控制之，而須視相應條件以爲斷。現代土地政策中，分裂大地產，鼓勵農業合作，與夫墾墾等等，均屬補偏救弊調和折衷之圖，其論據同可於此中求得之。

第四章 市地利用

一 概說

(一)市地利用之意義 欲知市地利用之意義，當先知市地之意義。此就廣義言之，凡土地之作爲場所使用者，均得稱爲市地，其意蓋與基地相當。狹義言之，則凡作爲場所之土地，而又人口稠密建築物集中者，始爲市地。更狹義言之，則往往有法律上之規

定；如我國前土地法述市行政區域內之土地爲市地，或行政院解釋之有工商政治價值之居住區域爲市地；美國之人口在二千五百以上之居住區域爲市地；或日本之負擔都市計劃費用之區域爲市地是。前者失之過寬，後者又僅有法律意義，故在土地經濟學立場上，似以狹義解釋爲尙，即作爲場所利用之土地，而人口稠密建築物集中者，爲市地是也。

市地之意義旣明，吾人乃可爲市地利用下一定義：市地利用者，乃對市地設施勞資以發揮其場所性能之作爲也。至場所之別爲居住工作行動遊息等，則爲前所已述。

(2) 市地與現代社會 在昔所謂土地，殆即指農地，此非在昔無市地之謂，政治及軍事性之都市，歷史上早已出現，即純粹工商性質之都市，亦非無有，（如我國之四大鎮——景德漢口佛山朱仙），惟或則爲政治性質所掩蓋，以致經濟價值不顯，或則雖有經濟價值而比重輕微，故于國民經濟及一般關係上，乃不爲人所注意。迨工業革命而後，因工商交通之需要，都市勃興，所謂十九世紀乃人類建立都市之世紀是也。自是而後，諸先進國家，人口迅速集中，半數以上爲都市人口者，比比皆是。由於人口集中，地價猛漲，市地面積雖小，而價則甚高。茲以市鄉向稱平均發展之美國爲例，據一九二〇年統計，都市面積一千萬英畝，居住人口百分之五一、四，房地產總值八十四萬億美元，其餘面積十九萬萬英畝，居住人口百分之四八、六，房地產總值六十萬億美元。其他各國亦大多類是，偏而發展國家如英國者，則更過之。總之，都市在已工業化之國家，顯

爲國民經濟之中心，若謂都市崩潰，國家甚至文化亦卽崩潰，當非虛語。

以上所云，乃就先進國家而論，以之適用於我國，自應加以修正。就現況而論，我國都市價值，並未若是重要，此次抗戰，各大都市雖相繼淪陷，而國本未動，可資證明。蓋我國尙係農業社會，其基礎爲農村而非都市也。但于此不能誤會爲農村文明優於都市文明，若無都市文明之助，我國抗戰勢難獲勝一點，已足資說明。故我之不應長此滯留於農業社會，要無疑義。若然，則今後工商交通發達之日，都市之經濟價值，當與他先進國從同，蓋可斷言。故吾人自亦不應以市地比價未增，而放棄研究，此于理會平均地權政策，都市設計，及市地利用性質後，當更可信。

二 市地利用之特性

(1) 市地利用受位置之影響特大 何種土地可爲農用及其利用方式若何，由一地之氣候地勢土壤爲主要決定條件，此在市地則以位置爲主要條件。一地而有防守價值者，每被選爲都市，如西安、洛陽、北平、重慶均係顯例；而史稱開封爲四達之衢，易攻難守，爲智者所不取，尤足資反證。國外如羅馬、柏林、巴黎、莫斯科等，在初原亦以防守價值爲主。惟都市而僅有防守價值，尙非上選，此在昔必須附以週圍廣闊之農業地帶，而在今則必須附以便利之交通。

以上為政治性都市之適宜位置。其次，一地而有經濟價值者，如水陸交通樞紐，資源地帶之中心或左近，及差異地域之交點等，自為工商都市之適宜位置。至文化都市，除風景關係外，大都附麗於他種性質之都市而存在，幾甚鮮獨立產生之例。

位置有天然位置與經濟位置之別(*Sites and sites*)，前者為不變的，後者則依交通運輸而變。我國昔日運河沿岸有巨市，海通以來沿海有巨市，鐵路公路發達則內陸亦有巨市，將來航空發達或謂亞北應有巨市。中世歐洲巨市集於地中海沿岸，海洋交通發達後，則移往大西洋沿岸。故市地之位置，除天然位置外，尤須注意其經濟位置。

位置不僅為決定都市所在之主要條件，都市內部各方區之決定，亦復從同。何處宜于居住，何處宜於商業，何處宜於工業之類，亦一唯位置情形是視。

(2) 市地利用為集中性的 市地利用之要件為位置，位置固定而不可動，且甚少代替性，此在利用上即有要求集中之本質。若就利用市地各事項分別觀之，此義尤顯。政治、軍事、工商、文化等，均以集中為活動之基礎。由此其利用乃非集約不可，即非在小面積上多投勞資不可。現代都市，舉凡地面空中地下，均作為各種場所，蓋由於集中性之要求，必須集約利用，始得完成之也。又由於集中之要求，形成極強烈的需要，因而對於市地之場所功能，可能支付極高之價格，以支持集約利用下之高額生產費。此與農地之需要大面積者，適屬相反。

此種集中要求，由于目今空權時代之國防觀念，不無被沖淡之趨勢。事雖發端，但已深值注意。

(3) 市地利用爲長期性的 市地利用之產品，爲場所之供給，此種服務，性質上可長期反復享用，故市地利用無需不間斷的重新投施勞資，或其投施勞資之週期，較之農地等爲更長期的，甚之可謂，一次投施之後，卽成爲長期固定性的。以此，市地一經利用，改造卽甚困難。

(4) 市地利用爲社會性的 此蓋謂市地各種用途之間，關係甚爲密切。因市地利用之本質既爲集中的，在狹小面積上須爲各種效用之完成，須爲多數人相同或相異的需要之滿足，此其必互相關聯互相影響，自屬必然。在此情形下，故必須妥爲處理，乃得有相需相成各安其所之效，否則各自爲謀，卽難免衝突頻生，效用減少。土地利用之社會計劃，創始于都市設計者以此。

(5) 市地利用爲不勞利得的淵藪 市地利用之主要條件係乎位置，位置不論爲天然抑人爲，均非所有或利用土地者個人所可左右。一地位置之優良，推其本源，概屬天然的，而所以顯其爲優良者，則又係社會的，但在現制度下，此種位置的利益，却爲偶然所有某地之個人所享有；此其一。市地利用既爲集中性的，則必有多數慾望集于同一標的，此標的乃能獲得高價之支持；揆其來由，亦非所有或利用者之力，而爲社會需要所

形成；此其二。以此種種關係，故現代土地改革理論，多發源于市地，且亦以市地爲對象，而與較古舊的農地改革相對點，相補充。

三 市地利用概觀

市地利用爲一綜合性名詞，其中心觀念爲場所之供給，或場所效用之增進。但場所有各種之用途，本節即在說明市地之各種用途，及其比較數量，藉作一般之觀察。

美國土地經濟研究院，曾調查彼邦十五個都市各種用途地面之分配，結果如下列：宅地面積在市地中爲最大，約占總面積四分之一以至二分之一，此因人口密集爲市地之最大特點故。

道路面積自八分之一至三分之一，通常爲五分之一，足見交通運輸，在市地利用中之重要。（道路在市地又爲空氣陽光之通路，若干公共設備之基址）。

商業用地自百分之〇、五至百分之十二，工業用地自百分之一至二十，不如一般意想中之大，此因工商用地利用甚爲集約之故。

公園用地自百分之〇、九至百分之十一，都市愈大則所占比例亦愈大，此因大都市人口更爲密集故，若以每人所攤公園地計，大都市仍較小都市爲少。

道路公園以外之公用地，自百分之〇、五至百分之十；於此有一值得注意之事項，

即公用地自百分之十四以至百分之五十四，足見市地利用中公共需要之大。

此外往往有若干未利用地存在，此就已相當成熟之都市論，約為百分之二十上下。以上數字，或可為各現代化都市之代表情形。惟在我國各都市，則宅地及未利用地之數字當較大，而道路公園工商各用地當較小。就此對於市地之各種用途及其分配，乃可獲一初步概念。

四 市地利用與市地地租

本節旨在說明自由主義社會控制市地利用的各勢力，要而言之，為經濟的、政治的、及社會的三種，而以經濟的為主，經濟的勢力則又依地租為表現，故在此種社會，市地利用可謂依市地地租而被控制，惟政治的及社會的勢力，則每阻其為充分之實現。以是本節可視為對於此種社會市地利用之解釋，同時亦可視為私人利用市地之指導原則，茲分段說明如左：

(1) 比較地租決定市地之各種用途 市地之產品係較為無形的服務，故考察其地租時亦較抽象，茲特以工商用地及出租宅地說明之，因此等用地有直接的貨幣收入，對其地租得易為觀察也。

市地所利用者，為土地之支性，或土地之空間，故就物理性質言，任何地段皆可供

各種用途。但就經濟觀點考察，則一地僅有某種最適宜的用途。所謂最適宜的用途者，亦即依其位置而能獲取最多純收益之用途。通常市地之用途，即由此種關係所決定。此在私人經濟利益言，亦應以此種關係為抉擇用途之標準。茲設例以明之。

有一地段，所處地勢高亢，離市中心雖有道路而相距則遠，距水陸交通要點亦然。此種地段，若作為工用或商用，則因運輸困難及人口不易集中之故，勢必使產品或銷售貨物之單位成本增高，以致純收入低落，有時且亦不免虧累；但若以之建築華美住宅，則因空氣陽光之充分，與夫得避喧囂之故，必為人所樂居，因有高價出租之可能，於是扣除經常成本後，得有多量之剩餘。故以各種用途之純收入比較，此項地段必成住宅用地，或應成住宅用地。

又如另一地段，接近水陸交通中心，地勢低下，人雖來往頻繁，但各自來去匆匆。此種地段必以二三等旅館土產商號堆棧工廠之用為最能獲利，因作住宅不能高價出租，作為百貨商號等，則售貨不速，均難以獲得較多收益也。

至如交通四達人跡輻輳之心市，因為全布人口所匯萃，其所集中之人口，自非對市外交通要點所及企及，故必被選為大規模的商業區域，百貨商店專門商號等勢必羣集，因此種位置，售貨必能迅速，人員設備因可充分利用，銷貨成本自低，而獲利乃得優厚矣。但若作住宅用途，則以喧囂不寧之故，勢難獲租高價，作為工業用，則難以應付對

於原料成品工人機器燃料等之大量運輸，勢非增高成本不可，故自亦無利可圖耳。

總之，一地可有數用，一用可有各地，但優劣則不同，彼此取捨之間，要以比較地租爲決定標準。故在自由主義社會，依各種用途競用土地之結果，各種用地乃自成區域，如戲院區、商店區、旅館區、住宅區、工業區等，蓋亦社會選擇之間接表現也。

(2) 未利用地存在之原因 此所謂未利用地，非僅絕對不用之地，且包括利用而未相當之地，如市地而農用或闢置草地等是。此種土地之存在，似屬上述原則之例外，實則不然。每一地段之最適宜的用途，往往因周遭環境而變，如水陸碼頭道路系統通信設備及其他情事等，故一地段作爲何種使用最能獲利，在情形不定時，往往無法把握，而市地利用，吾人已知爲長期固定的。一經建築後，若須更易性質，勢必損失甚鉅。故在市面狀況時常變化時，爲利益着想，往往暫作農用或以之爲出租網球場等，以待時機之成熟者有之。

此外，未利用地之存在，亦有因都市尚未十分發達，以致未能吸收全市地面者，是乃受需要所調制。其最爲一般所深惡痛絕者，則爲國土地投機而故令閒置不用之地段，此在最近，大多數國家已應用地價稅及直接徵收等方法糾正之矣。

(3) 阻礙比較地租律完全實現的勢力 政府之設施或社會的惰性慣習，往往阻礙比較地租律的完全實現。此因該律之實現，以有充分的營利精神爲前提，但在事實上，政

府或個人，有時每非從經濟利害計算，如某地段原爲官署或公立學校所在，依後之變遷，若改他用必更有利，惟以棄此易彼手續甚繁，且政府亦不以營利爲目的，而往往置之而令維持原狀。又如私人地主原在不甚繁榮之街道居住，後以情勢變遷，該處甚可改作商用而更獲利，地主明知若是，但憚于移易之勞，且對原居有歷史感情，故亦往往置令維持原狀。此之謂惰性，爲阻礙比較地租律實現之消極勢力。

又政治或社會設施，一般均以達成某種目的爲必要，在此，成本與價格自非其所問。如政府機關，公立醫院、救火站、禮拜堂、郵電局等之設置地點，均直接以便利公衆爲準衡，而與比較地租則漠不相關。故政治或社會勢力，依直接需要而抉擇爲某種用途之地段，比較地租律亦必無從發生作用。是爲直接需要之抉擇，乃阻礙比較地租律實現之積極勢力。

五 市地利用與都市設計

此節說明統制主義下控制市地利用之原則，其要點雖亦爲經濟的，但非經由地租而表現，乃直接考慮社會需要及各相關條件而決定者。此蓋因市地利用爲集中性的社會性的長期性的，若任私人隨意利用，往往因短視而形成互不調和。理想上雖可依比較地租律而改進，但爲時甚長浪費甚多，即云可能，要亦非真實經濟之道。故自由主義學者雖

識都市設計無社會需要之真實指標（比較地租）為基礎，視為不無玄想與專斷，而依經驗所示，則都市設計已確成市地利用之正宗矣。此固市地利用之特性使然，而市地中公用地數量之多，要亦為有力因素，茲分述其大要。

（1）都市設計之項目 以言都市設計之項目，約為下之數事：

一為交通設計，分市外交通——車站、碼頭、飛機場之位置，面積、形式、構造等屬之；及市內交通——街道系統，寬度、構造、廣場、街車系統等屬之。

二為區分設計，工業商業住宅政治文化等各使用地區之劃分，及自由使用地區之保留等屬之。

三為安全設計，防空、防火、防水，及治安軍事有關之設施屬之。

四為衛生設計，給水、排污（上下水道），垃圾、糞便、綠面工程，公園、曠場、公墓等設施屬之。

五為建築設計，市內各地區建築物之高度層數建築線，建築地段之大小，建築物與建築地段之比例，以及建築物之材料式樣等屬之。

六為推廣設計，即預備市地之設計，凡為現在與將來獲得調和而為之各事項屬之。

（2）都市設計之原則 都市設計之目的，在完成社會任務獲取公共福利，使都市有統一性之發展。欲達此種目的，當遵以下原則：

一爲條件調和的原則，安全經濟衛生美觀，均爲達成利用目的之條件，但此各條件，往往相互排斥，（例如依安全衛生之原則，都市不可過大，約以人口數四五十萬爲宜，但就經濟觀點則不如此；又如區分設計，依經濟原則應以每區集中一處爲宜，但就安全而論，則毋寧分散於數處爲是），故務須兼籌並顧，求其協調。

二爲地域相稱的原則，市地利用由各種用途所構成，此自土地觀點考察，即各種用途務須占取適宜地域，並獲取相稱的比例，方得互不衝突，相需相成，而不合理不衛生的現象方可除去，統一性的都市方可顯現。

三爲適應特性的原則，各都市之自然及社會環境及其性質，萬殊而千不同，故都市設計最忌千篇一律之抄襲，而務求都市計劃與都市特性相適應。

四爲便利推廣的原則，都市係發展的變遷的，故都市設計應於現在與將來兼籌而並顧，藉免社會浪費及短視損失。

五爲集思廣益的原則，都市設計涉及之範圍甚廣，社會科學自然科學以及應用技術諸端，莫不與之相關，他方又與各階層市民利害與同，甚至與他地方全國家，亦不無深切影響，故務須集合專才，溝通上下，方不致閉力造車，爲自由主義學者所竊笑也。

第五章 其他土地的利用（略）

第五編 土地所有權論

本編計分六章，目錄已詳篇首，茲以限於時間，特摘述要項如左：

一 土地所有權之意義

所有權云者，即對於經濟財貨為獨占的支配之謂，其要素有三，一為支配者，二為支配對象，三為保障支配關係之社會制度。

土地所有權義亦同此，即對於土地為獨占的支配是也；其要素為土地支配者，支配對象之土地，及保障此種支配關係之社會制度等三者。

又支配一辭，為一泛指之概念，就其具體內容，則有下述三者：一為使用，即依土地性質而利用之；二為收益，即自土地取得生產物或服務；三為處分，即將支配關係為分割或讓渡。

二 土地所有權之種類及其本質

土地所有權，通常每依所有者是否為政治團體而分為公有與私有；私有復得依所有者之性質，別為個人私有，家族私有，多數個人共有，及私團體所有；公有則依政治團

體之性質，得別爲地方公有，國有，及國際公有。

但須知，公有與私有，實爲相對的，因地方公有，就國家立場卽近私有，而國有就國際立場亦然，故必國際公有方爲澈底之公有。又私團體所有，就團體分子立場，卽近公有，多數個人共有及家族私有，就各共有人及家族分子立場亦然，故惟個人私有，方爲澈底之私有。

土地之公有或私有，又爲程度的。蓋對於土地之支配關係，政治團體與其分子，每常同時存在。資本主義國家吾人固知土地係屬私有，卽私人對於土地得爲獨占的支配，但實則國家之利用於制（最著者如劃區），賦稅，與強制征收等，卽係同時存在者。社會主義之蘇聯，吾人固知土地係屬公有，卽國家對於土地得爲獨占的支配，但實則集體農場對於土地之使用收益，幾同私有，征用亦同得補償，所異者惟處分上受限制耳。以是可知，私有者乃私的支配較多於公的支配之謂，而所謂公有，則公的支配較多於私的支配是也。

三 土地所有權與國民生活

人類生活物品，終極均自土地得來，故關係於國民生活之要件，初爲各時代各民族利用土地之能力。人類自漁獵以至畜牧，以至農耕，以至工礦，生活日漸豐富者，以利

用能力日增，自土地取得更多之物品也。其與此相伴者，則爲對於土地之所有制度。蓋何人可以使用土地，何人可自土地取得產物或服務等，均惟土地所有制度爲若何而定。故一國生活物品之種類數量，雖爲土地利用所決定，而何人可以享受，或每人可以享受之部分，則爲土地所有制度所決定。是爲土地所有權與國民生活之直接關係。

不僅此也，一國土地所有制度若何，且亦影響及於其利用土地之能力。如古代公有公營中世強制耕作之難以盡地利，亦猶之今日佃耕小農之難以盡地利也。故土地支配權之如何歸屬，對於土地利用能力之壓束或解放，關係甚大。此所以土地所有權與國民生活之關係，除上述之直接分配關係外，尙有經由土地利用之間接關係焉。孫中山先生於革命初期，主自農藝見地，倡議地盡其利，不久即轉倡平均地權，蓋以在革命立場，調劑所有關係，實爲當務之急也。

四 地權形態之史的考察

往昔研究地制史或經濟史者，往往將地權演進之跡，視爲整齊系列，且武斷所有民族之地權演進，亦均循相同之路線以邁進。此中最簡約者，爲自公有公用，公有私用，以達私有私用之三期論。亦有列爲民族共產，公有換耕，家族所有，封建制度，以至個人私有之五期者。更有將個人私有，依其移轉難易，別爲初期，登記制期，及股票期，

而成爲七期論者。此外亦有列爲農業前期，農業共產期，奴隸制度期，封建制度期，資本主義期者。

實則地權演進之歷史，按之事實，並非若是之整齊嚴肅。據近今所發現，漁獵社會既有了一般所信之公有地權，亦有前所未知之私有或家族所有的地權，遊牧社會，一般均不注意地權，但亦有實行地方公有或部落公有制者，且復有於冬季實行私有制者。農業社會之地權則更複雜，此在初期，固有一般所知之公有共耕或分耕諸型式，但亦有近於私有之占有型式。其在氏族所有之社會，則每依氏族之爲母系嗣抑父系嗣而大異其表現。又通農業時期，政治組織之爲君主、民主、抑貴族，部落，其影響於地權者甚大，所謂奴隸制、封建制、私有制等，要不外爲政治組織所決定之地權型式也。卽就現代之工業社會論，地權型式亦顯非一律，在資本主義國家爲一類，在社會主義國家又爲一類，我國民生主義實現之日，且復有其第三類矣。

地權演進之整齊系列，固爲吾人邏輯心理之所要求；但就上所述，則不能不犧牲之，而當別求其因果關係之所在焉。因果維何？卽一社會，或歷史上一階段之地權形態，乃爲多數因素所影響，舉凡生產技術，政治組織，家族組織，經濟組織，以至社會信仰，均與有力。故影響因素稍有不同，地權型式表現自異，初非抽象系列所能盡行納入也。

五 地權原則要論

地權爲多數因素影響下之產物，初無必循之演進階段，各民族尤無相互一致之演進階段，此爲上節研究之結論。但此並不排斥何種社會配以何種地權制度最爲經濟之要求，且亦惟有在地權型式非命定的認識之下，此種要求方爲合理。蓋地權制度若爲命定的，則此種要求卽爲主觀的願望，而非客觀所能許可者。故必須地權制度爲非命定的，所謂經濟觀點下的地權原則，方得進入於考量之列。在此一前提之下，吾人乃可就歷史經驗及理論推斷，以申論地權原則焉。

地權制度爲一種手段，其本身並非目的。近人每有謂，土地制度之終極理想爲土地公有或平均地權之最後目的爲土地國有者。實則此語不僅有語病，（等於謂旅行之最後目的爲乘坐火車），且甚易墮入教條主義或學究主義之深淵中，（如語人以忠孝節烈爲道德所要求，而不知道德本旨之所以維持社會幸福）。欲免此弊，惟有認清地權制度僅係達到社會幸福之手段，其本身原無善惡優劣之分。故對於地權制度有所取捨，必當配合社會幸福以求之，而對於僅有手段價值的公私有之爭，殊不必過分的感情用事也。

對於土地所有制度之認識，應不僅注意其支配關係之爲偏於政治團體（公有），抑偏於非政治團體之私人（私有），且尤應注意於各支配下之具體表現，例如由國家租與

私人經營，由國家無償派給私人經營，或由國家直接僱傭勞動者經營，或由國家直接組織人民經營等，若僅由支配關係考察均公有也，但對於社會幸福之影響，則決不相同。又如所有土地者必須自爲使用，（自爲使用者方得所有土地），或不自使用土地者亦得所有土地，均私有也，但其影響則亦決不相同。且自爲使用者方得所有土地與國家無償派給私人經營，雖一爲私有，一爲公有，而其實質則幾盡同。此不過就具體的使用表現言之耳，若聯帶收益，（如公有收益之如何分配及私有收益之如何分配），處分（如公有地經營權之爲短期的長期的永久的，或私有地之租佃期限及繼承情形等），而併計之，則其實際影響，即決非最後支配關係之爲公或私所能概括者矣。

以言社會幸福，此依現代人類之見解，自指增進現實的物質幸福，故所謂地權制度之經濟，自亦應依此一目的爲歸宿。欲使地權制度相符於此一目標，其應加注意之條件有二：一爲必須使地權制度足能促助土地利用的生產力之發展，二爲必須使地權制度足能促助土地收益之平均分配。此二條件有時可能一致，（如機械化國營農業），有時則相互衝突，（如手工勞動之私營農業）。其在後一情形時，依歷史及現實，平均分配往往被犧牲；但就社會幸福立場，則其犧牲之度，不可不以無傷於社會幸福及無礙於生產力之發展爲限，（此亦即古往今來若干土地改革家之活動領域），蓋不公平分配之本身，即足以擾亂社會幸福，甚或阻壓生產力也。但犧牲生產力者，事實上亦不乏其例，而以

在初期社會爲尤然。

上所云云，爲地權原則之本體。此在應用上，絕不宜執一而論，蓋在事理上，每依生產技術之不同，而大異其趣也。在機械化以前，所有成功之農業，均以土地私有爲條件，其故無他，惟在私有制足以促助生產力之發展耳。但迄機械化以後，則農業情勢已變，生產力之發展，似已不必全賴私有制爲促助，有時私有制之存在，且反阻壓生產力之發展；同時，前此爲顧全生產力而遭犧牲之平均分配，於此乃更爲值得注意之事物矣。

一般而論，上述原則對於各種用地之應用，可概述如下：

不適用機械化的農業用地，應仍准私有。市地以私有足以造致不妨礙統一發展之故，應以公有爲原則。水源道路礦地等，就其利用性質並爲防止經濟不平計，同應以公有爲原則。

此外，不自使用者亦得所有土地一事，不論就發展生產力或平均分配言，實均應加以否定；此爲無容致疑者。

(完)

