

安部磯雄著
張知本譯

土地公有論

上海業通書局發行



安部機雄著
張知本譯

土地公有論

上海華通書局發行

舟言

孫中山先生創平均地權之說其義甚
精而語焉不詳拘虛者莫測高深憚於
踐履憤世嫉俗之徒迺撫拾馬克司列
寧之激論以曲解民生主義橫流所極
遂陷湘鄂贛數省人民於水深火熱之
中真所謂塗炭之豪釐認以千里者也茲
編為白本學者安部棧雄氏名著之一

既斥土地私有制之非復破無條件沒
收之妄竝以施行土地政蒂化私為
公之準備臚列關於解決土地問題諸
學說而以己意折衷之頗足資研究民
生主義者之參考譯之以餉國人彼迷
矚豪強兼併或認倡階級鬥爭者皆可
以息其喙矣

中華民國二十一年六月江陵張知本識

目次

一 序言·····	一
二 土地公有的論據·····	三
(甲)道德上的論據·····	八
(乙)經濟上的論據·····	二四
A 土地不是勞動的產物·····	二四
B 地租應該屬於何人·····	二八
C 地價的自然增高·····	三八
D 土地私有是壓迫資本和勞動·····	六二
三 土地所有制的歷史經過·····	七一

四 土地公有的方法……………八六

(甲)應當把怎樣的土地變爲公有……………八六

(乙)公有化的手續……………九〇

五 土地公有的準備——土地政策……………一〇八

(甲)重課土地稅……………一〇九

(乙)修正地價……………一一五

(丙)制定土地增價稅……………一二六

土地公有論

一 序 言

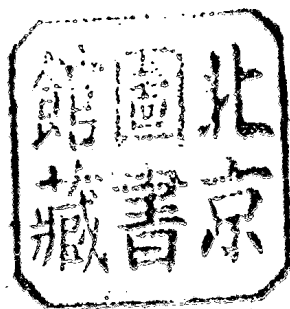
土地公有的意義，至少我在這裏所說的土地公有的意義，就是指的土地社會化而言。現在無論何國，土地這東西，大概都是成了個人的所有，成了個人的一種私有物。凡是主張想把土地從個人所有解放出來，而使之成爲社會全體所有物的，就是土地公有論。對於這一層，本也有說成土地國有的，但是土地國有，我以爲祇是土地公有的方法之一。在把土地變成公有，即把土地成爲社會化的方法，原有幾種。土地國有，固然是一個方法，然使土地成爲各個地方自治團體

序 言

354.31

704

2



(南)

(縣市村) 分別管有，也是一個方法，或者以某種土地，直接屬於國有，某種土地，分別劃歸各個地方自治團體所有，這種折衷辦法，也是一個公有的方法。總之不管公有的方法怎樣，我對於把土地變成社會所有這一件事，是可以稱之為土地公有的。如果依照以往的法，也有把公有和國有加以區別的，這即是把國有認為國家直接所有，把公有從狹義方面解釋，認為僅屬於地方自治團體所有。可是我在這裏所說的公有，並不是依照從前的用法來區別的，我以為不問歸誰（國家或自治團體）所有，只要是從個人所有解放出來而屬之於社會所有者，都是公有。因之我所說的土地公有，是用之於廣義的意義上的，而土地公有運動，我也想解釋為土地社會化運動。在這裏，是要把這個論題首先辯明一下的。

一一 土地公有的論據

不待說，今日的時代，是私有財產制度極度發達的時代，同時對於這個私有制度之良否，此是彼非，議論騷然，也是顯然地事實。在私有財產制度，其所以像今日這樣確立者，牠自有牠的當然的道理，並且在某時期——這雖然是過去的時期——無疑地還是一種必要的制度。可是到了今日，私有財產制度的優點，已是大部分失掉。牠所招來的大大地不便利弊害，稍微留點心的人們，差不多都能知道一切。如果要是對於資本，對於本書列作論題的土地，來主張絕對的私有權，那末，則不惟對於資本和土地沒有私有機會的大多數民衆，要直接感受着極大的困累和不便，並且還要阻止社會之健全的發達，致誘

來生產力衰退之結果。自然，我在這裏所說的財產，不管是資本，不管是土地，都是就大規模的財產而言，換句話說，都是可稱爲資本財的財產而言。比如關於我們日常生活所必需的住宅，衣服，食糧，書籍，鞋帽等等的這些消費財，那當然是另外的問題，那當然是可以允許私有的。若把這樣財產，也一律變爲公有，國有，便很顯然地是不合於事理了。所以在這裏當作問題的，僅僅祇在資本財一點。因之要用怎樣方法纔可以矯正由這種財產（資本財）私有制所生出來的弊害呢？或者退一步說，縱然不能完全禁止私有，然則要用怎樣方法纔可以以把這種弊害爲部分的除去呢？就成了當代的一切人們所研究而未解決的重大問題了。

關於資本財的問題，大概可以分爲兩種：（一）爲資本私有的問

題；(二)爲土地私有的問題。資本私有的制度怎樣，因爲不在本論範圍之內，應俟另有機會，再爲論列。以下專就土地私有問題來加以討論。

土地私有制之必須改革，依照後面所述的看來，其理由非常簡單，並且牠的實現方法，也是格外地比較容易，這較之資本公有問題之複雜難以解決者，實有天淵之別。現在關於資本公有的論爭程度，還是甲論乙駁，不知所宗，然而就是反對資本公有的人們，而對於土地公有問題，却不能拿出那樣頑強的態度來反對。這就是因爲土地私有之不合理，其理由是簡單明瞭的；主張公有者，可以理直氣壯的來主張；而反對公有者，則不免常常地軟化下去之故。所以土地公有論，便很得着了多數的贊成者，就是本來不是社會主義者的人們，也

有不少的贊成公有，並且進而主張公有的。例如亨利喬治所提倡的有名的「土地單稅論」，一時幾有席捲全世界之慨，他雖很顯然地不是社會主義者，却也可以說他是一個土地公有論者。再就日本說來，就是活動於現存制度之下而很有權威的實業家，以及一般與新興思想無關的老大官僚，其中也有感覺着土地私有制的弊害之深，而認爲土地公有。也未有什麼不可者。

可是在最近的日本議會，還未有提及土地公有問題上去，僅僅祇議到了把附屬於土地的地稅讓之與地方自治團體去徵收一點，就有一般財政家羣起反對，以爲是削弱了國民的國家觀念，是削弱了國民的忠君愛國思想。像這樣地無知的見解，在現代的情勢之下，不過徒惹有識者之非笑，那是決難得着多數人的同情的。

多數主張土地公有的事，並不僅日本是如此。在自由主義社會學始祖斯賓莎，已說過正義的原則，決不承認土地的私有制。又約翰·司鳩阿提·米爾，也曾力言那不由勞動，不由節約，而由社會進步所增加的地價，不能據爲私有。原來在英國方面，也就因爲土地的私有，已是比較別的國家，感着了特別的苦惱，所以就是肯定資本主義的自由黨當中，也有很不少的人們。專就土地私有制度，表示反對。幾年以前，自由黨首領魯意喬治，曾經代表過自由黨提出了土地國有案。

至於日本的土地公有之思想，也不是現在纔有的。在昔日大化時代所改訂的土地政策，已是很好的土地公有之方法。又就最近明治初年制定地稅的時候看看，其所制定的地稅課收辦法，也是無疑地參加

了一些土地國有的思想。就這種情形看來，我可以在這裏重述一句，土地公有，總是比較的要爲多數人所主張和贊成，總是具有優於資本公有和其他一切公有問題的簡明理由，並且還認爲比較上有及早實現的可能性。

(甲)道德上的論據

水和空氣，是在我們的生活上所必要的。同樣，土地也是我們的生活上所必要的。沒有資本，還可勉強生存着，如果是沒有土地可立，沒有土地可住，那便沒有方法生存了，就是生活在海中空中的航海者和航空者，仍然是非有出發和到達的陸地不行。水和空氣，原是沒有什麼不自由的，若說土地這東西，偏不能自由使用，這一點，決不能算爲正當。

不但此也，我們在我們的生存當中，原具有必須要以勞動來參加生產的義務與權利，並具有必須要利用資本來爲種種生產的責任。然而在行使這個勞動和資本時，首先就是以土地爲必要。要是對於土地不能夠自由使用，那末，則單獨的勞動和資本，即不能夠爲有效的行使。所以在想爲有效的行使時，無論如何，都非具有土地使用權不行，而爲要具有土地使用權，又非具有土地所有權不行。

可是這個土地所有權，現在究屬什麼人所有呢？不待說，都是爲人類中極少數的人們所占有了。此外大多數的人類，其中就連立足之地都沒有的，的確也是不在少數。在這裏，我們便感覺了很大的矛盾，即是我們出生以後，雖已具有了天然地生存權利，然而同時，却又必須要保有關於土地上的權利，否則所謂生存權利一節，殆將陷於

危險的境地了。

現在日本的土地，究有多少是屬於少數人的私有物呢？就國土總面積三千八百四十四萬町（一町合日畝一百畝）說來，內有一千九百八萬町是屬於私有地，約計恰爲五成之譜。並且占國土總面積中六十萬町之譜的農業上之耕地，雖未能知道私有地爲若干的正確數目，然而六百十萬町的大部分，大概是可斷定是私有地的。至於這些耕地的所有者當中，祇有一町以下的耕地者，約占四分之一，而他們所有的耕地，比之總耕地面積的實數，僅僅祇占二成四分，其餘的七成六分，都是具有耕地一町以上者（這個所有者的人數，是四分之一的極少數）的私有地。

在都會裏又是怎樣呢？舉例來說罷，在東京市，祇有二萬三千個

地主，假定每個地主的家族，平均各爲五人，那末，則住居自己的所有地者，僅僅爲十一萬五千人，其餘二百萬以上的市民，都是租地而住的人們了。一方面雖然未有尺寸之地的市民，達於二百萬人以上，然另一方面，却在同一市內，而一個人的園舍，占領着幾萬坪（六方尺爲一坪）幾十萬坪的廣大土地。東京市內的這樣個人的園舍，的確不止一處，如赤坂，麴町，小石川，麻布，芝等等，大概都是占着廣大地面，有谷，有山，有池，而備盡了深山幽谷的景緻。因爲這樣，所以連商業地和住宅地也不易覓得的東京市，越發感覺着狹隘不堪了。這樣情形，並不僅是東京市一處爲然，恐怕無論何處的都市，差不多都是這樣罷。

總之市民的大多數，都是像上面所說那樣沒有自己的土地可以居

住，而住在所租佃的地主土地之上的。所以，如果地主對於市民一旦迫令退佃，那時候的他們市民，究在什麼地方可以求得一安身之所呢？不消說，那時候的他們，祇有使用共有地的公園和公路了。因此，那時候除了在上野或日比谷的公園，過着野營和露宿的生活外，簡直是沒有別的方法。可是事實上，都去住居公園和公路，却也是不能行的，結果，他們雖是日本國家的構成員之一，而在自己的國土之上，却又沒有權利來居住，那便不得和沒有家屋的乞丐一樣，去過着流蕩無定的悲慘生活了。

以上所說，或者是我的思慮太過，也不可不知，或者土地的所有權雖然屬於地主，而社會上也有不像那樣濫用其所有權的，也不可不知。不錯，地主迫令佃戶退佃的事，雖然事實上不像那樣的常常去做，但

是他們常常地隨意增加地租，不是我們所屢見而不一見的事實嗎？這在事實上，就是和地主迫令佃戶退佃一樣。並且最近接連發生的鄉村地主對於佃戶所加的許多限制干涉，都是迫令佃戶退佃的很好的一道命令。又我們就英國看來，地主像那樣直接迫令佃戶退佃的事實，的確也不在少數。原來英國，是以比較少數的地主而占有大部分土地的最著名的國家，占有一千英畝以上（一英畝合日畝四十畝零）的地主爲五千人，差不多就占領英國國土的一半，再把全國的大小地主合計起來，總共不過一百萬人。這樣，我們再加算他們的家族平均每戶四人，這就祇有四百萬人之譜，是居住自己的所有地，其餘三千八百萬人，都是過的佃地居住的生活了。在英國方面，特別有一種傳統的少數貴族，現在依舊占有着廣大的土地，而把這些土地，拿來經營許多

極其無益的把戲。並且他們緊緊地握着了這些所有地，一點也不肯放手，要是對於那些土地有必需的人們，除了繳納地租向他們租佃以外，再也沒有別的方法，就是資本家要想建築工場，經營鑛山，也是照例不能夠在英國買得土地的，唯一的方法，祇有賃租。此外還有爲英國所特有的一點事實，就是英國的鄉村田舍之間，到處都有貴族的一種遊獵地。不待說，英國也和日本一樣，都是壤地徧小之國，都是本國的農產物不能自足自給之國，所以國內就連一尺一寸之地，也不能不利用之以爲農田。可是這些少數的貴族，却有許多把固有的農田掠奪過來，改成了他們自己享樂的遊獵地。這些貴族的遊獵地，所有爲着自己狩獵而取樂所蕃殖起來的禽獸，就是地主本着他的所有權把佃戶驅逐出去的一個頂好的紀念物。英國的某大地主，他在自己所有

七十九萬四千畝加的廣大領地之上，領有一萬五千人的佃戶，但是他打算起來，却認爲畜牧比較農業，又不麻煩，又有厚利。因此，他便把佃戶盡數驅逐，而喂起羊子來了。這時候，佃戶當中，也有對於他的這種處置表示不滿而出頭反抗者，然他終於藉着了兵隊的力量，把這些反抗的佃戶迫令退出了。不錯，這個某大地主，當時對於佃戶，固然也曾給與了以移住的地方來作代替，但是這個代替的地方，不過祇是海濱方面的六千畝加之譜的土地而已。這是一八一四年至一八二〇年之間所做的一件事。到了一八二五年，已是十三萬一千頭的羊子，代替着一萬五千人的佃戶而占領那塊廣大的土地了。愛爾蘭的農民，其所以成千成萬的向美國移住的，就中的一大部分，無疑地，是直接或間接爲地主所驅逐的結果。

在日本的近代，像這樣大規模的驅逐佃戶的實例，或許不多。但是，如果要舉出小的實例來，大概可以說是多得很罷。一般的情形，佃戶祇有含泣飲淚的承認繳納所加重的高額地租，纔能免掉地主的強迫退佃之命令。如果佃戶對於加租的事不肯承認，所得的結果怎樣呢？不消說，那便祇有陷於被迫退佃的運命。或者承認重租，或者願被驅逐，租地的佃戶們，除了從中任擇其一外，實在沒有別的路可走。人們對於租額極高的土地，是不得不忍痛去居住的，因為這樣，便不得不把住宅的基地，來設法的使之縮小。縮小到了極端的，就是所謂一切的貧民窟。都市的貧民窟之發生，大概都是根據於這樣的原因，換句話說，貧民窟的發生，大概都是土地私有制度的結果。

土地的私有權，如果是極端地延長起來，那便要如古代羅馬人所

想的一樣，對於私有土地的地下和空中，都不能不給與這個土地所有者以占有權。事實上，據羅馬法所規定，在地面上有一萬坪土地的，地下直至地球的中心，空中上至星球，都是承認了各有相當於一萬坪的所有權的。假使這種規定，現在仍舊爲有效的去行使，在我們看來，究會常常發生怎樣不妥當的事情來呢？拿簡單的事例來說罷，如果有一萬坪的土地所有者，在地下和空中，都各有一萬坪的所有權，那末，他在他的土地的地下偶然發見了巨大價值的金礦，這個金礦，也要歸於他所有了；又在他的土地的天空行駛飛機，他也能夠認爲侵害了他的所有權，而對於飛機請求損害賠償了。可是這種情形，現在怕是不能允許罷，假使還要承認這是當然的一種事情，誰都知道那是極不妥當極不合理的了。

這種情形的不合理，究竟是從怎樣發生呢？不待說，那就是由於個人偶然地把自然給與於社會的東西，據爲私有了而發生的。這與人們把土地據爲私有了而發生的不合理，在性質上，却是一點什麼差異都沒有。如果我們對於把土地私有權延長起來而使之達到上面所述的結果——即允許空中和地中的所有權——這件事認定爲不正當，那末，便可說這就是對於把原來具有獨占性的（只有一個沒有一個的）東西據爲私有這件事認定爲不正當。因此，也就不能不把土地的私有，同樣地斷定爲不正當了。

日本是把地下的埋藏物，都當做是國家的所有物的，就是對於埋藏物的發見者，也不能夠許他私有。這種情形，是極其妥當的。因爲地下的埋藏物，原爲自然所給與於社會的東西，所以不問爲何人所發

見，都不能允許他個人把這個東西占有起來。可是英國就不是這樣，地下的埋藏物，不管是金，是銀，是煤炭，都是屬於土地所有者的財產。因此，無論是開採煤炭，或是開採金銀的人，首先就要對於占有那個炭層或鑛脈的地主，陸續的支付巨額的鑛區費。這個巨額的鑛區費，究竟出於何處呢？結果，就是轉嫁於煤炭的賣價上，或是轉嫁於金銀的生產費上，而一方是一般消費者受着損害，一方是引起了鑛業的衰微。現在英國對於這個不合理的問題，正是議論蜂起，並且正當解決這個問題的一個重大理由的炭坑國有論，已經喚起了一般的注意。

關於這一點，可以說日本比之英國，是較為進步的。但是這也不過是表面上的事情，實際上，地下的埋藏物，仍然是承認個人的所

有，保護個人的所有，這與對於土地的私有，大概沒有什麼不同。何以呢？礦物的所有權，雖然始終屬於國家，然這個礦區的用益權，却完全給與於個人，並且能夠允許自由買賣，能夠作為抵當物而自由利用。用益權，既像那樣可以由享有用益權者自由的買賣抵當，則所有權雖屬國家，而事實上，殆已成了虛有其名的一種權利。而且國家對於用益權者所徵收的使用料（即礦產稅和採掘稅），為數又極輕微，更使用益權者對於礦區所享受的利益特別豐厚。因此，所以日本的礦區用益權，差不多是和所有權一樣，同是具有強大的權力；享有礦業權者的資本家，事實上，簡直可說就是礦區的所有者。用益權既已具有這樣強大的權力，所有權便要成為沒有力量的東西，而不能隨便的發揮出來。牠唯一的能夠發揮牠的力量的，就只有有在國家把礦山所在的

領土割讓於他國時，或不割讓領土單割讓鑛山時，國家才能夠拿這個所有權來任意處分。現在假定國家已把土地收歸國有了來說罷。這時候，國家就要把土地重新分配，某處是建住宅的，某處是設工場的，某處是作農田的，一一適應各個人的需要，而分割的賃租出去，換句話說，就是分別的承認各個人有用益權。但是，如果國家在這時候，允許各個佃戶能夠自由的把賃租的土地，任意買賣抵當或轉租，那便會製造新的地主出來，而所謂國有的效果，也就完全失掉了。土地所有權屬於國家的唯一目的，是在一方面對於專意真正使用土地者來供給土地，一方面杜絕以土地作爲遊樂場所，或者拿買賣土地去營利，或者掠奪他人耕作所得的利益之這些不勞而獲者。在這樣的意義上，日本現在的鑛物國有制，不能不說是一種有名無實的制度。在日本鑛

物國有制之下，某人願租某處的鑛區，只要於呈請立案批准之後，繳以極少的登錄費，他便完全取得了某鑛區的鑛業權。他如果是把這個鑛區作爲根基，而創立鑛業公司罷，他便對於這個鑛區，十足地估定爲若干財產，登錄於公司的資產之內，依照這個財產額給與以相當的股票，並隨着公司事業的利益大小，與別的投資者同等的分受相當之紅利。他如果是把這個鑛區讓渡別人罷，他便把這個鑛區，看做和私有財產一樣，拿所謂山價的這個名義，來估定價格而出賣。他對於鑛區，雖然嚴密地說來，始終只有一種用益權，然對於用益權這東西，使之可以分紅，可以買賣，這是極不正當的。就正當的意義來講，這裏所謂用益權，無疑地是超越了用益權的範圍。本來，鑛區的呈請立案人，因爲探訪人跡罕到的深山幽谷，而發見了人所未知的鑛物，所

以國家對於這個發見者的發見功績，當然要予以相當的報酬。但是因其要由國家報酬一點，竟長期的給與以這樣強力的用益權，這不能不說是太過分罷。國家對於某種事件的發明者，也未有長期的承認特權之事，對於著作權，也是一樣。茲獨對於鑛山的發見，而與以特別的恩惠，就從這一點看來，也是極不合理的事情。

地下埋藏物的鑛產，既是那樣的不能據為私有，則同屬天然物的土地，若是個人據為私有，而得着不當的利益，那便也是當然地極不合理了。況且土地的問題，遠較鑛物為普遍，如果認土地為私有，則大多數國民因此所蒙的困累，損害，以及一切的不自由，必更難以計算出來，這也是很顯然地道理。我們既是有活着的權利，換句話說，我們既能主張生存權，同時我們對於土地的權利，也就不能不主張人

人平等。倒轉來說，我們對於土地的權利。如果是人人成爲平等，則自然的生存權，也就能夠確保，如果是不能平等，則活着的權利，無疑地也要受着大大的威脅。

(乙)經濟上的論據

A 土地不是勞動的產物

土地爲自然所創造的東西，大體上，是沒有施以什麼人力的。所以我要拿「土地不是勞動的產物」，作爲不能由某特定的個人來私有土地的一個論據。如前所述，土地爲我們生活上所絕對必需的東西，所以對於土地的權利，不能不主張平等，這種理論，本是可以成立的。但是，如果土地不是自然所創造，而是用人類的力——勞力——造出來的，則抹殺個人的努力來對於土地的權利主張平等，這種理論，便

是毫無疑義地不能成立了。何以呢？因爲關於人類勞動力的產物，多少是要以某種特權，來給與造出那個東西的人類之故。某種東西，因爲加上了勞動力，才產生價值出來，所以對於這種產生的價值，是不能允許沒有創造這個價值的無關係的人們，隨便把牠自由占有的，因之主張私有財產制者，也就把這個理由，當作了一個重要的論據。然則土地究竟怎樣呢？說起土地來，牠原來是沒有加上人類的力的，是沒有靠人類的勞力來創造的。但是爲着弄成完備的住宅地起見，却也有施以勞動而設置污水溝的，爲着弄成肥沃的農田，却也有施以勞動而加上肥料和改良灌溉的。像這樣地一切種種設施的勞動，的確是人類的很大的努力。不消說，這當然是要對於費了勞動的某特定人，承認其有相當的特權的。不過把土地創造出來的力，要比這些設施的

勞力，爲格外地強大，而這個土地的創造者，又是屬於自然，所以認定一切人類，大體上對於土地，都有同等的權利，這決不能說是不正當的事。就是像約翰·司鳩阿提·米爾這樣的人，也曾很公道地分開來說：『對於經營改良土地的人，雖然便宜上可以承認他的土地私有，然而在土地私有者不是改良土地者時，在經濟學上，便不能替他辯護土地所有權』。

再就反對土地公有者的言論看看。反對土地公有的人們，有像下面的這樣主張：在把私有財產制當作是根本制度的一點，是有功利的理由存在着的。即是說，只有承認人類能夠私有他的生產物，他纔能夠很勤勞的去工作，因此，便不得不擁護土地私有制度。可是這樣的說法，可說完全沒有一顧的價值，完全是一種荒謬的言論。土地是不

能由人類的勞動來創造的，無論你是怎樣地來想施以勞動，總不能夠增減土地的毫末。由此看來，承認人類的土地所有權，萬不能使他用勤勞的工作去增減土地，這個兩者——承認所有權和增減土地——之間，是完全沒有關係的。所以對於土地的私有權，一點也沒有擁護的必要。不錯，土地這東西，本是終久要加以改良的，對於加以改良者，本也要為相當的尊重的，但是爲了這個緣故，就許人們對於土地這東西，能夠據為私有，那却不行。況且對於人們加以改良了的土地，縱不許他享有前面所說的那樣根本權利——所有權，然而並不是沒有別的方法來獎勵他們的改良。換句話說，土地成了公有之後，據我們的意思，依然是要允許使用者對於土地有使用權即用益權的，而由使用者加了改良而生出來的成果，豈不是仍舊可以屬於原使用者享

有嗎？

B 地租應該屬於何人

土地因爲不是勞動的產物，所以就不應由個人自由占領，已如前述。如果僅僅祇是爲個人所占領，而使大多數的民衆蒙着困累和不便，以及不能對於土地爲有效的利用，這還可以說是不甚要緊。但是地主個人占領土地之後，他復把這個私有地佃給他人，而占領地租的收入，這却不能不說是不合理的程度達於極點了。這種情形，很顯然地是一種極典型的不勞而獲。無論何人，都是要憑着精神的或筋肉的勞動來獲得收入以渡生活的，我們一生的權利，義務，也就在此。但是，如果因占有土地之故，而不以出租土地獲得收入以謀生爲可恥，這種人類，便是於觸犯了私有土地的罪惡外，復觸犯了寄生於他人勞

動之下的罪惡，而成了應當被世人所唾棄的一種人類。社會上最不中用的人類，除了這個地主之外，再也找不出來，並且因爲這個最不中用的人類，獨佔了社會生活之源泉的土地，所以同時，又不能不稱他是世界上最有害的人物，是社會上的寄生蟲。

社會上一般的人們，縱令一方面犯了社會的罪過，然他方面，或許尙能在社會上，各盡其有用的任務。比如現在握着事業中樞之重任的企業家，固然是觸犯了社會上難恕的罪惡，但是同時，的確是憑着他的獨特的手腕和才能，對於社會盡了相當的貢獻，如果是沒有了這樣的人類，未必不是社會上的一個損失。可是地主這樣的人類，無論從那方面考察起來，都是一個不必要的人類，就是使他絕跡於現在的世界，也可說社會上受不到一點什麼損失。我們單從這點看來，則土

地公有的實現，也可認爲比之別的東西公有的實現，更較容易。

並且他們現在所徵收的地租，其租額是非常地過高的。先就地租發生的理由說一說罷。然則地租這東西，究從怎樣發生而來呢？據經濟學者所說，地租的發生理由，可區別爲三種，卽是差額地租，獨佔地租，絕對地租。地租的理論，原是由英國的李嘉圖和德國的丘連所創立出來的，不過李嘉圖是以土地生產力的關係爲主腦而決定地租，丘連是以土地的位置爲主腦而決定地租罷了。據李嘉圖說：耕地，是以具有最優生產力的土地爲基點，挨次及於劣等生產力的土地的。他的理論，就是建立在這個根據之上。

我們就最初耕種土地的時候看看。那時候，因爲要想幾多土地耕種，就有幾多土地到手，所以無論是誰，都要首先選擇最肥沃的，并

且是位在自己住宅附近的土地來耕種。現在我們就把這個土地，假定叫做一等地來說罷。那時候，如果人們只消耕種一等地，就可充分地養活當時社會上的一切人口，那末，則所謂地租的這個討厭的問題，當然地不至發生出來。換句話說，就是無論何人，當然都可無償的來耕種自己所需要的土地。可是人口增加的結果，僅僅祇耕種着一等地，已經是不夠養活社會上的人口時，卻又不得不另選別的土地來耕種。因此，於是復從以前捨棄不顧的土地之內，即從最肥沃的位置適當的土地之外，來選擇比較便利的土地。現在我們把這個土地，假定叫做二等地罷。可是這時候的一等地，假定每田一反（十畝爲一反），可以收穫米三石，二等地，假定費同樣勞力，只能收穫米二石五斗，那末，便是替了想新從事於農業的人們，開闢了兩個道路。什麼兩個

道路呢？即（一）是以無代價的來耕種二等地，（二）是租佃一等地（如果在第一等的耕作者中，有自己不願耕種者）來耕種。在這個時候，耕種一等地，比之以同樣的勞力耕種二等地，每一反地，要多收穫米五斗，減除五斗之外，還能和耕種二等地所收穫的二石五斗相等。所以從他——李嘉圖——的立場說來，如果僅以五斗米出租土地，是沒有給與承佃人以什麼痛苦的（這個五斗米，在經濟學裏面，叫做剩餘利潤）。這個承佃人對於租地人所支付的這個五斗米，就是地租。

假使人口又有增加，只是耕種二等地，仍然感覺着收穫不足養給時，又不得不去耕種比較二等地還劣的三等地。現在假定二等地的平均收穫，每一反僅為二石，則依據上面的理由，就要生出一等地為一石地租，二等地為五斗地租來。因此，隨着人口不斷的增加，隨着社

會的發達，便漸漸地順次耕種到四等地五等地的上面去，而一等地二等地三等地等等地租，也就與之相適應的而挨次增加起來。在這個時候，因為收穫物的市價，也是跟着騰貴，所以縱然要各別的來繳納地租，卻仍然是能夠經營經濟上的耕作，這是不待言的。因為這樣，所以地租這東西，是基於人口的增加，社會的發達，以及農產物需要的加多，而必然地發生出來的，並且又是不斷地循着自然的高漲之道的，無論從什麼地方看來，絕對地不是人類勞動的結果。本來，地主對於他的土地加了改良後，結果比之從前的收穫較多，這種情形，的確是勞動的結果，並且在這種情形之下，而地租有一種相當的增加，的確也是當然的事情。但是這種情形的地租增加，與地租自然高漲的情形比較起來，實在是極其稀少，並且增加地租的力量，也是格外微

弱。總之在土地的肥瘠與位置有差別的時候，不管是加了勞動與未加勞動，而地租，必然是隨着人口的增加而發生高漲的。這件事，恰恰是利用機械來工作的勞動者與僅用勞力來工作的勞動者，是一樣的情形。這兩種勞動者，縱然都是使用的同樣地勞力，然利用機械的勞動者，實是比較不用機械的勞動者所生產的遙為增大。因為這樣，則利用機械的勞動者，要是把這個增大的生產，全部當做是自己的東西，那便不什麼妥當。這個由機械的力而生產出來的多餘部分（即剩餘利潤），祇有歸於機械纔對，這恰恰和對土地所納的地租相當。然事實上，使用機械而從事生產的工場勞動者，他因機械的關係所增大的生產，卻完全被某資本家拿去了（否，事實上所拿去的，還要比這更多的被拿去呢）。總而言之，地租這東西的發生，祇是社會發達的

結果，決不是基於個人勞動的原因。

以上專是李嘉圖的差額地租（也可稱做對差地租或較差地租）的說明。至於丘連，也曾以耕地的位置為主腦而同樣地創立了差額地租說。據丘連的說法：假定在這裏有一塊平原，市場在這個平原的中心，而土地的生產力，都具着同樣的條件，那末，則耕作者的能力雖然一樣，然農業上的收益，便要因耕地和市場距離的遠近，而自然地生出差別來。這種情形，不消說，乃是土地本身所具備的利益之大小，而自然生出與地主沒有關係的差額地租來的。

此外馬克思復倡立了一個絕對地租說，關於這一學說的說明，在這裏暫且略而不言。總之地租的本質，大體上就是這樣一個東西，所以地租，決沒有可為地主所得的性質的。地租發生的原因，單在人口

的增加，社會的發展，所以當然要把地租歸之於社會。因為地主這東西的偶然存在，便把地租裝入在地主的懷內，所以地主的存在，換句話說，即土地私有制度的存在這件事，就從這點說來，也可說是一種不妥當的存在與一種不妥當的制度。現在現在地主所徵收的地租，並不僅是嚴格意義上的差額地租，乃是合併了各種東西，一律視為地租而收納的。例如就耕地的佃租看來，也有地主為要在這個差額地租以外，使這個土地的效用更加增大起見，而投資整理耕地和設置灌溉水道等，因之而獲取額外的多餘之地租者，又有地主把佃戶用自費改良耕地而增加的豐度，也認為是自己土地固有的豐度，而徵收超過普通地租之外的較多地租者。換句話說，就是不僅把經濟學上純粹的地租當做佃租而徵收，並且還把自己投下資本的利潤加算在內，有時復把

他人投下資本的利潤也加算在內，來當做佃租而徵收。並且在實際上的情形，並沒有照經濟學上所說的當然地租——差額地租，來嚴格地算定地租，而是由一種舊日的傳統方法，來決定地租的加減。所以在地主方面，極感便宜，在佃戶方面，則成了無以復加的不利。地主既把這樣的地租裝在他的懷裏，因之就可以不消勞動而過着奢侈的生活，從社會方面看來，實在沒有比這件事還爲無道理的了。總而言之，如果我們把這樣的人類，當做是沒有生在這個世界，還可以不要置在念頭，但是他們明明白白是在這個世界當中，掠取他人勞動所得的利潤，來過着他們的優遊生活。所以他們爲害於社會，比較什麼都厲害，可說正和寄生於腹中的蛔蟲而爲害於人身一樣。

據上面的說明看來，差額地租發生的理由，的確就在人口的增

殖，社會的進步這一點。所以地租這東西，便不應該屬於特定個人的收入，而必須變成爲社會本身的收入。於是土地公有，即不得不認爲必要了。

C 地價的自然增高

土地的價格——地價，原則上是以普通地租作爲標準而決定的。假定每年每坪地租爲三圓六角，而那時的金錢利息，普通是年息六分，那末，則每一坪的地價，即可估定爲六十圓，這就是地價按照地租所爲的估定。照這樣考察起來，則地價的高漲，完全是地租增高的原因。如前所述，地租既不是勞動的結果，則地價的高漲，也不是由人力產生出來，已無可疑了。雖然因排水工程，填修工程，以及道路設備等等所生出來的地價高漲，要認爲是勞動的結果，但是如都會的

土地，並未施以何種的改良工程，而伴着都會的擴大和繁榮，以及交通機關的完備，卻也引起了地價的高漲，這是很顯然地沒有藉着一點人力的。

如前所說，在大體上，土地，是漸漸地加多需要的。隨着人口的繁殖和文化的進步，而土地的耕作範圍，也漸漸擴大，以前沒有作爲耕地而與經濟上無關的劣等土地，經年累月之後，已要當作很好的耕地而被利用了。都會的發展，擴大，也是一樣的隨着人口的繁殖和文化的進步而來。所以不論從那樣來看，都是因爲一方面土地的需要增加，一方面農產物的價格增高，纔使優良地的收益漸次增多，收益增多，地租也就增高，地租增高，地價也就高漲。並且金錢的利率，是隨着經濟的進步，而漸漸低下的，假使因收益增多，而金錢的利率低

下，則地價更是不得不益加高漲起來。

在法國巴黎的一平方米突的地價，十五世紀，僅爲二參，十六世紀，爲五十六參，十七世紀，爲四法郎五十參，十八世紀，爲二十二法郎，現在已是騰貴到了一百三十法郎以上。在英國倫敦的地價額，一八七〇年。是二千二百七十萬圓，然在數年前，已增高到了五千四百五十萬圓。又在美國紐約，一九〇二年，地價爲四十七億五千萬弗，到了一九〇七年，已增高爲六十二億四千萬弗了。這是就外國的例子說的，我們不消說得外國，就在東京，也可看得出地價高漲的例子來。現在假定明治三十五年的平均價格爲一〇〇，在三十九年，則爲一四二，在四十一年，則爲一九二，在四十五年，則爲二九二。至於大阪，其地價的高漲，更比東京爲甚，三十五年的平均價格是一〇

○的，在四十年，專是市內，已爲一三一，再加上郡部，卽爲一四七，在四十四年，專是市內，已爲四四六，再加上郡部，卽爲六〇三。

此外還有特別的一個實例，更可看到最堪驚異的地價之高漲。在東京市的郊外，已有不少的土地，其價格已高漲到了一百五十倍。換句話說，就是地主雖沒有加上何等勞力於其間，但是他的財產。已增加到了一百五十倍。這是就的東京市全部中心地的丸之內東京驛附近的土地，特別是三菱的土地而言。這種土地，真可說是土一升金一升的土地，最高的部分，每一坪，要值二千四五百萬圓，平均計算起來，大概每坪要值一千五百圓罷。然則這一塊土地，在往日，究竟是用什麼價錢買得來的呢？說起來，卻價廉得很。在明治十一年，這塊

土地，是一塊陸軍訓練場的官有地，那時候，官廳把這塊土地，強迫出售於三菱，以每坪十四圓的比例，由三菱用百萬圓之譜的價錢，把七萬坪買下了，這是我們清清楚楚記憶着的。這個許多坪數的土地，原本是叢草茫茫，到處有丘有潭的一個荒原（俗稱三菱原），到了七八層宏壯西式樓房櫛比的今日，自然是經過了地主的填平地面，搬去積土，修築道路，設置水溝等等的改良工程。我們對於這點，是不能忽視他的這種費用的。但是據三菱地產部所談，對於這個改良的必要經費，通前至後的計算，至多每坪五十圓已夠。如果是這樣，則合併買價和改良費兩項，總共每坪也只六十四圓。在約五十年之間，這塊土地的價格，每坪已有一千四百圓的增加，若專就原來的買價說來，便已擡高到了一百五十倍的價值，這個事實，的確是可驚得很呵！然則

這個一百五十倍的價值之增高，究竟是靠何人的努力而來呢？是地主三菱的努力嗎？可是三菱所耗的改良費，僅僅只有每坪五十圓。總之除了五十圓之外，其餘的地價之增高，不管地主是三菱也好，是三井也好，是任何別人也好，都是不能歸功於地主本身的，簡單的說一句，那個地價的增高，純粹是因社會的關係而自然地生出來。日本的經濟，在這五十年之間，已有很顯著的發達。東京爲日本的中心地，所有財富，文化，人口，都是集中於東京。加之在三菱原的傍邊，恰又建設了交通中心點的東京驛。因爲這樣種種的外部原因，三菱原許多坪數的地價，所以纔有出乎地主意料之外的這樣可驚的增高。然則這個增高的地價，究竟應該屬於何人所有呢？不待說，這是應該屬於造成地價增高之原因的國民全體——社會——的，這件事，無論何

人，都不能有什麼理由來反對罷。雖然事實上，這個地價，已成了三
菱的財產，已爲今日的多數人所公認，但是我以爲世界上固有種種不
易了解的事。然這個地價應歸社會一點，恐怕比此外的一切，都會容
易知道罷。

這件事情，如果土地成了公有，便是怎樣情形呢？這就是很多增
高的地價，仍舊是社會一般的所有物，那時候，國民全體是怎樣地富
裕，便有非言語所能形容者了。今日的社會，因爲土地是私有，而增
高的地價，也是無理的歸於私人，所以就生出來了許多不勞而獲的寄
生蟲。又因爲地價增高的那樣有用的土地，其處分權屬於個人所有，
所以就不能爲着全體國民，把土地爲最有效的利用。就這點看來，也
是很顯然地土地公有，有絕對的必要。

爲要矯正這樣不正當的事實起見，我也曾經想到所謂土地增價稅（後面再說明）這個方法。並且又是在別國已經實施過的。但是這個方法，卻祇是由土地私有移轉到公有的過渡期內之一種政策，所以要爲根本的解決，除了土地公有外，再也沒有別的方法。

地價的自然高漲，以在都會方面的土地爲最顯著。在都會方面，不僅是當作宅地的地價，首先的特別暴騰，就是圍繞都會的附近，卽都市的郊外，其地價也是要自然的高漲起來。並且這個地價的自然高漲，還不一定的限於都會方面的土地，而完全離開了都會的鄉村耕地，其地價依然是一樣的會自然高漲起來，而且是已經成了事實的。這是什麼道理呢？隨着社會的一般進步，而耕地的收益，是一天一天增加的（耕地的收益雖然增加，而佃戶的收益，卻不一定的能夠增

加，實際上，反而是要趨於減少，又隨着經濟的進步，而金錢的利息，是漸漸向下低落的。因此，耕地的地價，必然地趨於騰貴，這就是耕地的地價之自然的高漲。

上面的事情，如果把明治初年制定地稅時候的地價，和今日的實際地價，比較的考察一下，便已格外地明白。從前的地價和今日的實際地價，是有可驚的差異的。現在作爲徵收地稅標準的法定地價，並不是現在的實際地價，乃是五六十年前的法定地價，所以地主能夠以比諸收益格外較廉的稅率來完納地稅。以後雖對於明治初年制定地稅時的法定地價，曾有過一度的修改，然也只是明治九年的事情，仍然不能完全作爲現在實際地價的標準。並且貪慾無厭的日本地主，現在還在聳動一般政治家們，急圖爲地租的減輕，如田地地稅減輕論，自

耕農免稅論，賃租價額課稅論等等的主張，都是這樣的一種企圖。

在目前徵收地稅，固然比什麼都要緊的，是在首先要修正地價。

但是在今日地主隱握着政治權力的情勢之下，要想實行，的確頗不容易。東京市的有稅土地，約爲一千三百萬坪，而合計法定地價，約爲一億圓。但在日本爲東京市顧問的俾特博士，卻有下列的一個計算。

大正九年度東京市的平均租費，每坪每月爲四角八分五釐，卽每年每坪爲五圓八角二分。這個數字，是就九年度的土地買賣全部——一千三百七十七件的土地買賣，作了詳細的研究而後得來的。如果把東京的金錢利息作爲是八釐來計算地價，則有稅土地一千三百七萬三千二百二十二坪的時價，便爲九億五千一百七萬六千九百五十圓。

照這樣計算的時價看來，已成了法定地價的九倍半之譜。在法定

地價和時價之間，竟聽其有這樣巨大的差異存在，我以為與其說是當局者的怠忽，毋甯說是他們有意的罪惡，不是更較妥當嗎？

這不僅東京市是如此，全國各處的都市，都是這樣。並且在鄉村的農業地，我認為在某種程度之內，也不外乎這個趨勢。在鄉村的這種土地，都是表現着很不公平的情形的，據我在歐戰時候蒐集種種材料而調查所得的看來，當時土地買賣的時價，比之法定地價，約達於十倍以上。

歐戰終結後，因為日本的財政界，受了重大的打擊，而地價，固然也曾一般地低落下去過，但是我把最近的下面統計看一看，無疑地又是最堪驚異的高漲。據大正十二年的統計年鑑所載，農業地的法定地價，為十二億四千二百四十三萬六千五百四十八圓，再據同年的勸

業銀行調查所載，實際的土地買賣時價，則爲二百六十八億八千五百九十一萬九百八十圓。如果這種記載不錯，那末，買賣的時價，已是達到了法定地價的二十倍以上。

因爲這樣的緣故，自然物的土地，便成了投機的目的物。都會的地價，以可驚的速力騰貴起來，有產階級，於是把射利心都集中在土地的上頭去了。地價的自然高漲，在他們看來，彷彿就是一本萬利的一個好機會。許多不斷發展和東京大阪一樣的大都會的郊外地，盡都被他們的魔手所攫着了。他們之所以急於購買土地的，並不是爲着自己來使用，乃是爲着把牠當做貸貸地而自己不費力的獲得高額地租，或者等到地價騰貴，即自然增價以後，再把牠售賣出去以獲得龐大的利益。像這樣投機的購買土地之事愈多，而郊外的地價，即不得不格

外地騰貴起來，於是承佃這樣土地的無產階級，他所繳納的地租，也就不得不趕快的來以高額的租率供獻於地主，而住宅的困難，更是日益成爲深刻化了。

土地的投機熱，在指望地價騰貴，而緊握着土地不肯出賣的一點，便會把很可驚的弊害發揮出來。我們就是在現在，也見得着都市之內，還有很廣大的空地存留着。比如東京市的今日，在所謂旱田，水田，山林，原野，池沼等等名稱之下，還有三十五萬六千四百八十三坪的土地，這些土地的法定地價，僅僅爲一萬四千三百五十八圓四角一分。

在東京市內，如果說還有每坪四分的土地，恐怕今日的人類，誰也不肯輕易相信罷。可是上面所載的土地，的確是每坪平均的法定

地價只有四分。所以地主依照這個法定地價，只消完納極少的地稅就夠了。蒙着這樣恩惠的地主，因為指望地價騰貴，不肯輕易把這個土地放手，那也不是無理由的。當米價騰貴的時候，農民囤米不賣，米商壟斷購買，政府尙且會很嚴重的取締。然土地極感缺乏的今日，關於土地的措住不賣和壟斷購買，卻一點也不關心，這豈不是很大的矛盾嗎？

承認以投機为目的把空地留存起來，承認市內的田地山林之存在，這的確是很大的錯誤。如果對於這件事，以實際的買賣時價為標準而修正地價，或對於空地特別高其稅率，或課收所謂閒地稅，那末，也未必不可以把土地投機熱的弊害，為幾分的防止。

可是政府當局和市議會議員，能否公平地實行地價的修正，卻是

一個很大的疑問。從前政府當局，其所以要默許這樣不合理的事情的，究係什麼緣故呢？這完全是他們對於地主的一種畏懼，此外沒有別的原因。大地主，大概不是貴族，就是大富豪，政府當局之所以眼見着地主漏稅而不說，或不能夠着手去修正地價的，都不過是顯示着地主威力如何強大的一種證據。從這點看來，也是很顯然地要實行土地國有纔對。因為允許土地私有，就出現了大地主階級，結果，一國的政治，遂爲他們所左右。所以爲要圖謀國家的治安，便要廢止地主階級，爲要達到廢止地主階級的目的，首先便要實行土地國有。

文明的進步，一般地——不管是都會，是農村，都是會引起地價趨於騰貴方面的。這在以前的長期之間，實際上，一般地土地，都會無例外的騰貴起來過。但是在近來，農村方面，嚴密地說，就是耕地

方面，這樣騰貴的傾向，卻已感覺着有幾分緩慢之勢。這種情勢，就是由近來農村中的種種特殊事情而來。先就最顯著的一個例子說：近來農村裏面，不斷地發生佃農鬥爭，這是向來不曾見過的事。由於這一個佃農鬥爭的結果，而佃租已漸漸趨於幾分的減輕，或者事實上縱未減輕，然這個佃農鬥爭之於地主，也是再沒有比這件事還有討厭的了。因此，與其保持着土地，來感受這種大大地困累，倒不如丟掉土地，換成沒有這種困累的財產，比較地安逸多了。再從利息周轉的便宜上來說，也有不少的地主，漸漸想放棄土地，由農村中跑出來。加之隨着社會的進步，所有土地以外的事業——金融，貿易，工業等等，利益日益增高，而農業的利益，卻不能有這樣的增加。這是因為都會的一切事業，原以鯨蝕農村，為其發展的一個重大的必要條件，

所以農村的收益，與都會的商工業比較起來，特別低劣。因為這些緣故，所以近來農村的土地，便具有不能像那樣騰貴的特別傾向。他們知道了這個傾向，於是就從趕早處分土地免得遺累將來的私利心出發，在二三年前，已向議會提出了北海道農地處理法案，又在貴族院內，發生了大地主議員團所謂土地國有案。至於為政友會一塊金字招牌的自耕農創定案，農地金庫法案，也可斷定是因為地主們麻煩自己的土地，想趕早為有利的處分，才有提出這種案子的念頭的。

可是從經濟上的立場看來，固然是要這樣，但是地主們所具有的心理，怕也是多半地不肯輕易把他們的所有土地放手罷。所以單從這樣地關係上講，要想他們真正地將土地為社會而利用，來普遍的分配於人們，那是不很容易的。這種心理，究竟是什麼心理呢？簡單的說

一句，就是認爲富有土地這一事，還是具有社會的信用之故。這種心理，原不僅是日本的傳統的精神，就是在外國，也是一樣。我以爲英國人的這種心理，更是特別地加強。他們希望在經濟上得着相當的成功的，第一就是希望當地主。他們認爲無論怎樣積聚巨萬之富，要是未成地主時，萬不能獲得社會的信用，只有在鄉村間，具有數百町，或數千町的遊獵地，纔能看做不失爲資產階級的身分之資格。就是關於政友會的自耕農創定案，鄉村佃戶全部之所以不惟不大反對，反而還見有歡迎傾向的，也可說是由離開了打算的一種土地所有慾驅使而來。據政友會的提案，對於高價的土地，本是當然要以高價來購買的，然而無論怎樣，總是不能丟掉那想得土地的愛情，這仍然是前面那個心理狀態的表現。

因為這樣的心理，所以今日的地價，必然的是格外騰貴，地價之所以比之賃貸價格大概較高的，就是這個緣故。因此，近來想把土地稅按照賃貸價格徵收的這個傾向，雖與依據明治初年制定的而在今日為不合式的低廉的法定地價去課稅這件事比較起來，誠然是一件可慶賀的好事，但是現在，卻已有進一步的去照真正地價課稅的必要了。

據日本大藏省發表出來的看看，現在地價和賃貸價格的比較如左（從大正十五年至昭和二年所調查的）。

各府縣平均地價和賃貸價格

	每水田一反	每旱田一反	每宅地一坪			
道府縣	地價	賃貸價	地價	賃貸價	地價	賃貸價
東京	四、五三	二、九六	一、五〇	一、四二	二、五三	三、八六

神奈川	三九、七五七	三〇、四六〇	二二、五六八	二〇、五六二	四八八	九八四
埼玉	四三、八五四	二六、九六九	二二、四〇四	二二、九四四	三三〇	一九一
千葉	三三、二五四	二六、五七三	八、八三五	八、四二一	二九七	一九八
山梨	四〇、九七七	三三、六五五	二一、〇五六	八、四六五	四四四	三三七
栃木	二九、〇三七	二六、〇八〇	九、三三三	八、七〇六	三六	三九
茨城	三三、九四四	二七、四八八	八、一六七	八、〇五八	二七六	二六七
羣馬	三九、二八	三三、七六八	二二、三九五	二二、二四四	三三三	二四〇
大阪	五二、四六五	三三、九四	三三、一四	一五、九八三	二、五五三	三、二二
京都	三七、八九一	三三、二〇〇	四、七四二	二二、七九三	一、〇五一	二、二九
兵庫	四三、四五六	三三、七九八	三三、四三	二〇、七九	一、〇八六	九四〇
奈良	四七、五五六	三三、八八四	一八、九六四	二四、九八六	四八	二五

和歌山	四三、八二〇	三三、二六七	一五、六〇五	二三、三三七	五二天	三二天
滋賀	四五、八九五	三〇、四八八	三三、四三三	一五、〇五八	四四天	三二
福井	三〇、一八一	三〇、六三七	一〇、三九五	九、五五九	四七五	一六天
石川	三〇、〇〇七	二五、四三二	六、七七七	六、五三三	五三三	三三
富山	三三、六五六	二天、九六六	五、四五六	五、八九七	四二天	三二天
香川	四〇、九二〇	四、七三三	二、四八三	二、六〇五	四八七	三二
徳島	四二、四二一	三三、三三九	二、六六九	三、五三七	四二天	二五二
高知	三〇、二〇六	二六、八六六	二、五七四	三、一三五	四六〇	二五七
北海道	二〇、九三三	一〇、七六四	三、六三七	二、二六〇	六四〇	二五二
宮城	二〇、二六五	三三、三三八	八、四四四	七、三三三	二九	二〇五
岩手	三三、五八一	三三、二七七	五、四六八	四、二二〇	三三	二二

福島	一六、三二	一四、一四	一〇、一七	七、三〇	三八	一七
秋田	三、九六	一四、五四	六、四二	四、四九	二二	一五
青森	三、八八	三〇、九二	四、六〇	三、六九	二〇	一六
山形	二六、二二	二七、八五	九、二二	八、二八	三二	二〇
愛知	四三、二〇	二七、三九	一五、五八	一六、五八	三九	六三
静岡	三九、九六	三〇、二五	九、九三	一〇、九〇	四九	三六
三重	四三、五六	二七、〇五	一六、八六	一四、七三	五五	二六
岐阜	三五、〇五	三〇、二二	一〇、〇三	一〇、八九	四五	二五
長野	三三、三五	三〇、三二	九、七四	一一、四三	三〇	二二
新潟	三〇、六四	二六、八六	七、五五	七、八九	三五	二〇
廣島	三〇、〇元	三〇、一五	一五、〇三	一三、五二	六〇	一四

山口	二五、〇一九	二六、五六一	三、三五七	五、三九〇	二六六	二九五
岡山	四〇、六九二	三、七九九	一四、二六一	二、三九九	四九五	二九八
鳥取	三四、五四〇	二五、三三〇	一〇、八四九	一一、二八六	三五五	二〇五
島根	三三、〇九二	二六、〇三四	八、四八三	七、二九二	三三三	一六三
愛媛	三三、三七一	三三、八八八	八、〇四四	八、二七四	四三三	二五一
熊本	三五、七七一	三三、九五五	七、七二四	八、〇六九	三六七	二四八
福岡	三三、九三三	三三、八二二	八、〇六七	九、二三〇	四八七	四八八
大分	三三、五四〇	三三、二四一	八、九二四	八、七五二	二九七	三三三
長崎	三三、七三二	二六、一八四	八、〇三二	八、五五四	五八一	三七一
佐賀	四三、七三一	三三、七九六	二二、二四三	二〇、四五一	四九九	三三四
鹿兒島	三三、九四九	二七、二二三	四、三三〇	五、六三二	二三三	一八六

宮崎	二五、五六	一四、八三	四、四一	五、八三〇	二六	一五二
沖繩	一三、〇四	五、二五六	一一、八九	五、四九五	一九	〇七三
總平均	一四、三五	二、五六	八、三〇	七、八七	五五	五九

總而言之，不管是都會地，或是農業地，那因投機的關係而使這個地價騰貴的一點，的確是實行土地公有時的一個頂大的障礙。所以國家或地方自治團體，即不得不對於這個極不自然的地價之騰貴，預先講求防止的方法。自然，國家或地方自治團體，在將來實行土地公有時，完全不用時價來收買私有地，那本沒有什麼不可能。但是萬一要依某種形式而為一部的賠償，那末，則以後有利的圓滿實行土地公有之前提條件，第一就是修正地價，把法定地價擡高起來使與時價相接近。像這樣修正以後，如果再依照修正價的標準來徵收地稅，我想

對於拿投機的目的來保持土地的一切人們，定能毫無困難的把他們剔除盡淨的。

D 土地私有是壓迫資本和勞動

在生產中所必要的東西，爲土地，勞動，資本，這當然不必要爲什麼特別地說明。但是從這個三要素發生的順序當中，來決定牠的重要程度，卻是值得我們注意的。從這個三要素的發生順序說，第一是土地，第二是勞動，第三是資本，已可知道土地是居重要的首位了。再從我們的生產或生活的立場來看，土地也是佔着很重要的位置。就勞動說，勞動，本是人類利用土地所不可少的一種筋肉的和精神的努力，可是還要知道，人類縱不爲精密的意義上的勞動，也有可以得着生活的時候。我們要是想一想熱帶的野蠻人，食着野生的果實而生活

的這件事，便不能認勞動爲人類生活上所絕對必要的了。至於資本，也有人類不需要牠而生產着的時候，這種事例，我們很容易的想得出來，所以資本，也不能說是在人類的生活上有絕對的必要。可是土地的情形，就完全不同了，我們沒有了牠，要想生產或得着生活，那就不能。土地既是像這樣爲我們生活上所必不可缺少的東西，所以我們如果不能持有土地，接近土地，我們便要受着土地的重大壓迫。這一點，我們祇要看一看每年的收入，在三要素之間是如何地分配，就明白了。本來，據現代經濟學者所說，社會的收入，是分配於土地，勞動，資本，企業四個要素的，但是企業和我們的論題沒有直接關係，所以在這裏不必提及，現在專就土地，勞動，資本三要素的關係考察一下。

勞動和資本，縱然協同的想怎樣參與較多的支配，但是一經碰着土地的壓迫，則除了連滾連跑的退去外，再也沒有旁的方法。前面說過，土地是隨着人口的增加而一定增加的，所以牠不受着經濟界市況不好的影響。就是資本家和勞動者來組織聯合軍以當地主，也不能侵入所謂地租的這個安全地帶，地租之於地主，實是一個攻打不破的金城鐵壁，並且不用何等的辛勞，這個鐵壁，是每年增加其高度的，這個金城，是每年擴張其面積的。從分配這一點看來，土地實是資本和勞動的共同敵人，在允許土地私有的時候，資本和勞動，是不絕地受着土地壓迫的，或許結果還要不免淪於滅亡，也不可不知。

現在的資本家，固然是因爲持有許多的土地，不受着地主的壓迫，但是把資本家的收入，詳細地分析一下看看，無疑地可以發見他

的資本的利息，決不能和地租的高率相比較。因爲他的收入大部分，一方面要屬於土地的地租（假定他的土地是賃租的），一方面要作爲企業家的報酬之故。不消說，金錢的利息之決定，是基於一定原理的，所以在不冒着像高利貸的那樣危險時，便不能夠期得額外的利益。金錢的利息，大體上，是基於需要供給的原則所決定的，要是企圖獲得額外的利息，必然地就有競爭者出來。比如我國的普通利息，如果每年爲一成，則無論那個銀行，都不能要求在這個一成以上，何以？因爲還有別的許多競爭者在那裏的緣故。又如某工業公司，如果每年能得着一成以上的利益之分配，馬上必有競爭的其他公司生出來。所以在行着現在這樣經濟組織的時候，資本的利息，祇是以某標準率爲中心而稍微有點變動而已。

如果一般地利率都被擡高的時候，則很辛勤的俯視經濟界的土地，便是正合所期的來把地租實行增加起來。我在前面，本說過了地租是從土地的位置和肥瘠之差異而發生的，這是地租的原則，我想無論何人，都不能發生異議。但是在土地的需要有顯著的增加，而土地的供給反受着極端限制的時候，往往也要表現着所謂獨佔價的市價的樣子。在這個時候，已不暇計及一等地和二等地的差異，只是因需要者和供給者的一種矛盾而決定土地的地價了。試想一想，大都市的地價，不就是由這樣的情形而決定的嗎？

如果在日本橋區的一隅。每坪有了五千圓的交易，則其附近的土地，亦必一般地跟着把地價擡高起來。競爭的要求土地的人越多，則地主獨佔的資格，就被確立了。試就目下在日本橋區的通三段及銀產

附近租佃舖面而經商的人們考察一下罷。假定他能善觀商機，很技術的利用廣告，來吸收衆多的顧客，那末，他是能夠一時的獨佔利益的。然而一定料得着他所承租的舖面，早晚必要擡高租金。并且房主和地主，如果爲二人各別所有時，則房主增收房租的一份，結果又要爲地主所掠奪。總之不問爲資本家的房主，或爲勞動者的店主，在地主之前，結果都不能夠擡起頭來。

關於勞動者的賃銀，我也感覺得有略爲說明一下的必要。不待說，勞動者對於自己和家族生命所繫的這點賃銀，無論在怎樣的時候，都是不得不需要的。如果是連這點賃銀也不給與，則勞動者及其繼續者，便只有餓死的一途了。所以資本家在需要勞動者作工的範圍以內，一定是要給與這樣的一點賃銀的，我把這個賃銀，假定叫做最

低賃銀。但是勞動者，卻往往能得着最低賃銀以上的賃銀，這件事，是我時常所見過的。我以為這種情形，可以像下面那樣的說明出來。

企業家在計算他的生產物所賣出來的金額時候，一定是照下列的順序去計算；先要從賣得金額扣出來的，是為生產所消費的原料品的代價和運費，再是建築物 and 機械的耗損填補費，辦事處費，資本的利息，企業家的報酬等。如前面所述，賃銀雖不能低降到最低賃銀以下，但是有時卻也能夠從賣得金額中扣出上述必要款項後，把其餘剩下來，悉數包括在賃銀當中，我把這個賃銀，假定叫做最高賃銀。假使勞動者要求所謂最高賃銀以上的賃銀時，便是奪取了其他的生產要素——資本家和企業家的份子，於是資本和企業，都要從產業界離開出去，結果，便要引起勞動階級的不利益來。不過在最高賃銀和最

低賃銀之間，卻有多少的距離，勞動者賃銀，或爲最高，或爲最低，又或爲高低之間，惟一的原因，就要看勞動者對於企業家的鬥爭力怎樣。

勞動者和企業家的關係，既是像上述那樣重要，所以現在的勞動問題，爲什麼要哄動社會，那是誰都可以了解的。可是鷸蚌相爭，漁人獲利，在勞動者和企業家對抗的當間，地主不是着着運用他的掠奪計畫嗎？結果，最高賃銀和最低賃銀之間的差額，不是企業家的，也不是勞動者的，而完全裝入在地主的懷抱裏了。從這個意義上說來，地主恰恰演了和蛔蟲吸收人類營養分一樣的任務，他除了資本案剛夠過活的最低利息，和勞動者剛夠繼續生活的賃銀以外。其餘剩下來的收入，便全部作爲自己的所得了。因爲蛔蟲也是決不吸收人類營養分

的全部的，也是只把人類能夠生活的營養分留存下來而把其餘的盡數掠取之故。我想地主制度存在一日，人類社會，決不得有健全的發達，不問是農業政策，不問是一切社會政策，要是不能把土地問題首先解決，我可斷定不能夠達到圓滿的目的。

資本爲土地所壓迫，這本是不錯的。不過實際上，資本家中的大多數，卻沒有感覺着這種壓迫。爲什麼呢？因爲這些大多數的資本家，一方面爲資本家，同時又爲地主的緣故。他們在爲資本家的方面，固然是受着了許多的壓迫，然在爲地主的方面，卻又常常得着了許多額外的利益。因此，他們對於土地私有制度，便是感覺不到什麼很痛切地弊害。企業家，因爲是這樣地把工場，機械，土地，都一樣的當做是資本去看待，所以對於土地，便不能有正當的見解，不能認

做是有很大的弊害的東西。

隨着社會的發達，一方面，金錢的利率，是日漸低落，另一方面，地租反是日益高昂，如果看一看這個事實，便不能不說企業家把土地和資本當做一樣的來看待，的確是完全不合理的辦法。從營利事業的方面來看，土地和資本，固然是一樣的，然一旦把土地當做社會問題來處理，則兩者之間，就應當有顯然地區別。我想現在商業上工業上的公司，牠們每年所分配的利息，恐怕一定不是純粹的利息，而是包括了大半的地租在內的東西罷。但是多數的企業家，也曾感覺着自己已是蠅蟲與否？那便是另外的問題了。

三 土地所有制的歷史經過

目前的社會，所謂土地私有的這一觀念，已是很普遍的深深印入於人們的頭腦之中了，因為這樣，所以土地公有的這種意見，好像不容易得到人們歡迎的樣子。總之我們對於一切問題，都要採取極公平的態度，就是由祖先所遺傳下來的制度，我們也要看牠能否適應於現代的社會，來為公平的研究。如果是因於舊日的習慣，對於各種新的提案，都是唯一的來反對，怎樣能夠期望社會的進步和發達呢？我們展開歷史來看，古來的幾多制度，雖然在某時代，盡了有益的任务，但是到了後來的時代，卻也完全地被廢止了。例如奴隸制度，封建制度等，可說就是最顯著的例子。

我們重視習慣，固然不一定是什麼歹事，但是我們性於習慣，來無理地判斷一切事件，這樣的壞傾向，是要極力加以警惕的。日本因

爲最初是由自治團體經營水道，所以多數的人們，已經習慣了這件事，如果偶有私立公司來經營水道事業，便好像以爲是一件什麼極反常的事情。但是市營電車，電燈，瓦斯等，比之市營水道事業，還更便利，然因這些經營，要剝奪個人的事業，又不免提出不合理的反對論來。這樣不徹底的頭腦所發生出來的這種不合理的議論，實在要使社會的進步，感受着遲緩的影響。

土地公有，不待說，在我們看來，本是一個很重大的問題。但是現在的土地私有制，果否能夠增進人類的幸福？判斷這一問題，我以爲不必需要深遠的學識，祇消靠着一般地常識，就可判斷出來。如果是拋棄自己的偏見和自己的利害關係來討論這個問題，那末，歷史是爲我們提供出來了種種的事實和教訓的。

如果有人說：『我們因為實行土地私有制，已數十年，現在又要改革，那是不可以的』，那末，我就想這樣答覆：土地私有制，僅有維新後的五十餘年歷史，反之土地國有，實有二千五百年的歷史。維新時代的改革，本替日本國運的發展，給與了很大的貢獻，但是把數千年來維持下來的土地國有制度爲之放棄，實是一個大大地失策。使三百名的諸侯，斷然把土地交還出來，固堪嘉賞，然同時復承認土地的絕對所有權，這不能不說是違反了維新時代的改革之精神。

在日本的歷史上，有時候，也不能說沒有和土地私有制相似的狀態。可是這種狀態，不過是一時的事實上的事情。雖然事實上是如此，而國家卻沒有予以承認。並且法律上又沒有保護土地私有權的規定，縱然事實上把土地據爲私有，那卻不能承認這種行爲爲正當。這

種情形，大概是在中央政府權力衰弱，而地方豪族，恣意跋扈的自
由行動的時代。在大化革新以前的氏族制度，氏族除掉持有別種財產
外，同時並持有土地。不過當時的這種持有，還不是土地屬於個人的
私有，乃是屬於氏族團體所有罷了。及至氏族內部勢力強大的，例如
蘇我，物部，橘等等的豪族，漸漸繁榮到了全國以後，便以一個氏
族，而支配着廣大的土地和百姓，於是各種的弊害，都因而發生出
來，以後除去這個弊害的，就是大化的革新之結果。從前地方豪族，
恣意任爲，毫無忌憚，對於土地的兼併略奪，無所不至，良民所受痛
苦，已是達於極點。我們試就大化革新詔內所載「割取國家府縣之山
海林野池田，以爲自己之財產，戰爭迄無已時，或者兼併數萬頃之田
土，或者全無立錐之地」等語看一看，殆已由這個詔書，把當時的狀況

態，很明白地描寫出來了。

因此，我在這裏還要詳說一下。那時候，土地雖然屬於團體，卻完全和土地世襲財產制度一樣，因為要把這種習慣，剷除淨盡，所以頒行了郡縣制度，把土地從豪族手中拿過來一律歸於國有。在這個時候，纔完全躋於所謂「普天之下，莫非王土，率土之濱，莫非王臣」的景象了。這個大化的革新，可說在日本是可以大書特書的一個大改革，並可說是一個大革命。不錯，嚴格地說來，固然是有許多不滿意之點，但是大體上，就是以今日的眼光來看，也要認為是加進了極進步的思想的，尤其是廢止人民的土地私有權這件事，是為最堪讚賞的一點。並且還掃除了氏族官職世襲的習慣，如果氏族中的某人實有才能，則不問他所屬的氏族素性怎樣，都能參與國家的政務，在國家的

職務上，又不依血統的尊卑，來判定上下的差別。所以從今日說來，可以說是含有澈底的自由主義之意義的。

在這時候。還不僅解決了土地收歸國有的土地問題，並且關於土地制度，也頒布了空前絕後的新法制，這個新法制，就是所謂班田收授法。按照這個法制所定，六歲以上的男子，不問爲少（十六歲以下），爲中（十七歲至二十歲），爲丁（二十一歲至六十歲），爲老（六十一歲至六十五歲），爲耆（六十五歲以上），都一樣的分給田二十畝，對於女子，則按照男子所分的畝數，授田三分之二。每六年調查戶口一次，到了六歲的，則新授以田，已死亡的，則使之交還政府。田地一經授給人民以後，終身有使用收益之權，死後纔交還出來。大化詔內所謂『平均給於民，勿分彼此』等語，也可看得出來是想極公平

極平等的來實行這個班田之法的。

然而這樣進步的大改革，還沒有達到時機罷？據當時的記錄所載，這個本想普及全國實行的班田收授法，偏偏沒有像當初那樣規定的去實行。就是朝廷權力可及的近畿地方，也是亘於數十年之久，未有實行這個法制，其他僻遠地方，更可想見其困難萬分了。爲時未久，藤原氏族代替蘇我氏族而起，掌握了政治的實權，於是開始在各地方處理土地，結果，便有土地支配人莊司，領家等出現，而發展了所謂莊園制度。雖然這樣，然領家卻不能忽視莊司來自由處分土地，莊司也不能忽視人民來自由處分土地。在這個的當間，莊司領家的爭執，頻頻勃發，遂由賴朝統一天下，頒布新的政治出來。消弭了莊司領家之長期爭執的賴朝，便委派新的地頭，插入於莊司領家之間，以

冀解決土地的問題。繼而經過足利的時代，經過所謂羣雄割據的紛爭時代，而秀吉掌握了政權。他爲滅殺佔據土地聲勢赫赫的地方豪族之勢力起見，努力企圖消滅土地和人的勢力之關係，想把諸侯變成和今日的知事一樣，諸侯的官職，要由中央任命，於必要時，可以任意改遷諸侯的封地。家康繼位，復仿效秀吉的故智，對於諸侯的封地，也是採取任意變更的辦法。

就以上所述日本土地的歷史經過看來，其中曾粗略地實行過土地私有權的，只是屬於大化革新以前的氏族制度時代。以後雖然也有確立私有權的時候，然而都是無疑地在沒有成爲完全的制度以前，常常極不完全地去行使的。例如在德川時代，從所謂封建制度的這個名義當中，本很容易地看出土地私有制來，但是事實上，卻爲土地國有制

度。那時候，因為諸侯是領地的所有者，所以個人不能自由買賣這個土地。雖然在德川時代的江戶，對於地上權，好像可以私相買賣的樣子，然而這也祇是限於極小的範圍以內。總而言之，土地為幕府即朝廷之所有，所以個人不能夠自由買賣。但是廣大領地所有者的諸侯，對於人民之殘酷的苛斂誅求，是無所不至的，單從這一點說來，本來好像是觸犯了土地私有制所具有的重大弊害。然就各個人說來，卻不能認為帶有完全私有制的色彩。

藩主對於土地具有一種絕對權，這是基於種種事實可以證明出來的。我曾聽到大隈君說過，佐賀藩當某年飢饉之時，命令地主停止五年的租稈之徵收，以後因為佃戶仍不能因此而濟救他們的窮乏，復命令地主把五年的租稈，完全免除。據最近本莊榮治郎氏的著述所載，

說那是鍋島閑叟公時候的一件事情，據說：在當時佐賀地方農村當中，佃戶的窮迫，達於極點，因為這樣，所以對於無產者，施行那樣一種社會政策，當時的人民，都羣起的來謳歌藩主的仁政。又有說在佐賀藩的地方，把全藩所直轄的耕地全部，一齊收歸藩有以後，以向來耕作過的土地，無償的交給佃戶去耕作。這就是勇敢地實行了土地分給政策。此外還有像這樣地實行土地分給政策，而把地主的土地予以沒收，以圖救濟窮迫人民的許多實例，如會津藩，桑名的藤堂藩，以及對馬藩等，都是在歷史上有明白表現的。雖然當時感受分給政策犧牲的地主，以及利這個分給政策有關係的有產階級，不免有些違抗藩主的命令，表示一種反對，但是這個政策，終於堅決的實行了。如果在現代的社會，是像這樣的強迫去施行，無疑地要看做是侵害了所

有權，而惹起很大地問題來。本來，就封建藩主的專制勢力來說，原是不管怎樣無理的事。都是能澈底地去作的，但是能夠操縱自如的命令免除五年租稞者，還是因為土地所有權屬於藩主的緣故。

依上所述，日本古時，土地是不許私有的，所有一切土地，唯一的是歸天皇領有，拿現代語來說，土地所有者，就是國家。總之土地國有主義，為日本二千五百年以來一貫流傳下來的制度，因為到了明治時代，頒布了民法的法律，纔對於保有土地最久而最有密切關係的農民，在法律上承認他的土地私有權。這個開國以來所未允許的土地私有制，既是纔在這時候創造出來，所以從歷史的經過看來，便可說這個制度的確立，祇是屬於極近的時代。拿這個極近時代，即維新以來數十年所新採用的制度這一點，來作為反對土地公有的理由，怕是

無論何處都行不通罷。

以上的情形，不僅日本是如此，今日的文明諸國，在古昔的時候，都是採用的土地共有制，即是說，在那時候，都是各部落共有若干土地，來行一種共同耕作。其中如猶太民族，也有把全國土地，公平地分配於各部落，每五十年抽籤一次，來變更各部落的分配地的。又如英國，到了十八世紀之初，還在施行土地共有制，不久始由具有勢力的人們，用所謂「圈地法」的方法，而把土地所有權確立起來了。所謂「圈地法」者，就是在一個區域的周圍，建築牆垣，把共有地變為私有地之謂。因為這樣，所以從一七一〇年至一八四三年之間，成了私有地的農作地，便已達到七百六十六萬四千一百一十二畝。由此看來，已可知道英國的土地私有制之實施，也是在比較近代的事情。

爲什麼共有地能夠漸漸變或爲私有地呢？關於這一問題，如果一一爲之詳細說明，本來是不很容易的，但是這一問題的主要之點，恐怕什麼人都能答覆出來罷。據我的意見，在戰爭頻繁的時代，征服者把被征服者的土地掠奪過來，這是一件極平常的事情。爲什麼呢？因爲戰爭的目的，往往就在掠奪土地，一旦戰爭獲着勝利，自然是要基於這個目的來實行。因此，征服者，就成了土地所有者，被征服者，差不多是除了隸屬於他而爲耕作者外，再也沒有別的道路。

在日本的戰國時代，征服者常常占領土地以確立所有權的這一點，大抵是無論在那個國家都可看得出來的事實。不錯，如前面所述，這本是封建君主的所有權，而不是個人，即一般人民的所有權，但是征服者的權利，是爲私有權發生的基礎，我想這件事，是沒有什

麼疑惑的。

在英國，所謂「圈地法」之施行，就是英國的土地私有制之起源。不錯，在這個時候，獲着土地私有權的人，雖然不是所謂戰爭時的征服者，然而無疑地總是屬於村落中的強有力者。他們是利用自己的勢力來占領共有地的大部分，而把牠當做爲自己的私有地的。因此，土地私有的發生，總是以暴力或威力爲基礎，而佔領土地者，一點什麼賠償也不要負擔，這就是因爲昔日的征服者，是以掠奪土地認爲理所應然的緣故。

在資本主義發達的今日，土地私有制，已成了必不可缺的東西。在資本主義繼續存在的期內，恐怕土地私有制，不容易談到廢止罷。可是資本主義的崩潰，或許就要從土地私有制這一方面開始崩潰起

來，也不可不知。土地私有制之不合理，隨着文明的進步，已是日益露骨的表现出來，所以不管現代的人們，是怎樣地不注意這一件事，然而我們的後起者，一定對於這一件事，有一番激烈地攻擊的。

四 土地公有的方法

前面說過，要想把由土地問題所發生出來的一切罪惡完全地排除淨盡，除了以土地變為公有以外，再也沒有別的方法。簡單地說一句，這就是把土地制度，恢復到大化時代的制度。如果是這樣，究竟應當把怎樣的土地變為公有呢？又變為公有，應當依怎樣的手續呢？這便是我們所應該討論的大問題了。

(甲)應當把怎樣的土地變為公有

今日的土地，大體上可以區別爲都會地和農地兩種。如果從廢止特權，排除獨佔的不當利益之點說來，則不問是作爲住宅地，工場地，或商業地而利用的都會地，不問是作爲耕作地而使用的農地，便不必要爲什麼區別，一律地都應當變爲公有。不過都會地，爲發揮獨佔性質之最顯著的東西，從這一意義上來看，首先應當把都會地變爲公有。至於農地究竟怎樣呢？那就是要對於地主，把他所得的高額佃租，提取出來，使他事實上因利益微薄，不能成立農業的經營，這時候，他一定迫於不得已的要把土地歸於公有。因此，便可達到一切土地，都要歸於公有的結論。土地公有之中，關於都會公有一點，由下列的理由看來尤其有特別地必要。即：在把農地變爲公有以後，國家或地方自治團體，就變成了地主，當管理農地之時，因耕作豐歉的

關係，不能說國家應當徵收的額定地租，不感受着動搖。因為這樣，即可斷定國家所預定的收入，必有時不能如數得到，而受着意外的損失。但是以都會地變爲國有，便與農地大異其趣，在其運用上，大抵是受不到什麼損失的。不僅這樣，都會地的地價，是隨着歲月的經過而日益騰貴的，都會地收爲國有以後，國家還可因此而增加收入，再以這個增加的收入來運用農地，並可把因耕作荒歉所受的損失補償起來。從這樣地意義上來看，則都會地和農地，都有變爲公有的必要了。

再專就農地說一下罷：農地之中，有自耕農地和賃佃農地（即地主的地）之分。賃佃農地，要首先變爲公有，那是不待言的。然則自耕農地，究竟要怎樣纔好呢？從農業經營合理的改善上說，自耕農

地，也是應該一樣地變爲公有的，但是，因爲一般地農民，對於土地的公有，大概都是毫不打算的一味固執成見，所以當實行土地公有時，或許要受着自耕農方面的相當反對，也不可不知。假使這種情形不能避免時，那末，爲着簡單地而且容易地來實行土地公有起見，不得已的只有把自耕農地輪到下次再說罷。但是已有覺悟的自耕農，和佃農一樣的希望土地公有者，自可依照他的自由意思，把他的土地，編入在公有地之內。第一次把賃佃農地變爲公有以後，如果這個實際上的效果，已爲一般人所共見，那末，大概當初不滿意土地公有的自耕農，都要把自己的土地提供出來，而希望編入公有地之內罷。

在賃佃農地之中，也有主張只就具有廣大土地的大地主的土地，來施行公有制的，也有主張只就不當的徵收佃租刻苦農民的不良地主

的土地，來施行公有制的。究竟到怎樣的程度纔算大地主呢？到怎樣的程度纔算不良地主呢？要決定這個標準，都是極困難的。很公平地說來，一切地主，都要說是不良地主，又不問私有地的大小，只要是成了地主的，都要說是不當利得的所得者。據此看來，很可不必像這樣的來區別，我認爲施行公有制時，所有一般地主的土地，都應該包括在內。

(乙) 公有化的手續

我認爲把土地變爲公有，有三種手續：

(一) 對於土地的公有化，完全不賠償的「無賠償主義」。(二) 像現在鐵道和公益事業收用必要的土地時一樣，依照時價完全賠償的「完全賠償主義」。(三) 雖然予以賠償，而對於賠償金額及其他條件加以

限制的「限制賠償主義」。我認爲有這樣的三種手續。

無賠償主義，從土地不是勞動的產物一點說來，那是當然有理由的。但是實際上，如果按照這個理由，而一點也不變通的來施行，便要感着極大的困難。舉例來說，在大地主較多的英國，他們從前依「圈地法」無償的佔領了共有地以後，並未施以特別的改良，祇是作爲無益的遊獵地來取樂。最近一般國民，都是深惡痛恨的不滿意於這種情形，在這樣國情之下，來施行無賠償主義，或者都要贊成。至於日本，則比較的小地主居多，而且是由辛苦蓄積的結果來購買土地的這様地主居多，在這樣國情之下，就不能完全無賠償的來施行。事實上，如果祇就土地以無賠償的完全收爲公有，而其餘的一切還是仍舊不變，那末，這時候，一定會發生種種的矛盾和混亂出來。比如土

地是日常作爲確實的抵當物而流通的，如果一旦完全無賠償的被國家沒收，則牠馬上就要影響到金融界而無法補救。這種無賠償主義的方法，主要的本是爲各國共產黨所主張，但是共產黨以外的人們，固然對於別種財產公有，主張採用賠償的方法，然對於土地的公有，卻也不少的主張完全無賠償主義的。

次就完全賠償主義考察一下看看：這個完全賠償主義，不待說，怕也是不成問題罷。何以呢？如果對於變爲公有的土地，一一完全地予以賠償，結果，便是國家或其他自治團體，仍舊確實地保證了地主現在的特權，而由公有所負擔的社會債務，無疑地要爲國民永久之累。由此看來，完全賠償主義，比之仍照現在承認土地私有，大概是沒有什麼不同罷。比如在日本，如果是用時價來買收全國的土地，祇

是農地一項，就需要二百七十億圓之譜，他們無論從怎樣着想，也不能把這樣的鉅債，遺留給他們的後世子孫罷。況且現在的時價——買賣價格，原包含着很多的投機成分在內，就是說，無論是地主，無論是土地需要者，都是揣想着將來的地價之騰貴，來決定其價格的，要是以這樣基於不純正的動機所決定的地價爲標準來買收，那便是沒有理由來達到真正公有的目的了。英國土地國有協會幹事海達氏，主張土地收歸國有後，以普通利率，作爲現時地租的金額來交付地主。又英國自由黨農地問題委員會，主張土地收歸國有後，對於地主，永久地支付與現時地租相當的年金。從這些主張當中，都可看得出來是傾向於完全賠償主義的。

以上所說的完全無賠償主義和完全賠償主義，既都不能採用，然

則我們究竟要採用什麼主義纔好呢？我看除了限制賠償主義之外，再也沒有好的方法。所謂限制賠償主義者，就是一面以賠償認爲實際上的必要，一面對於賠償額及其他種種方面，加以某種的限制之謂。例如最近中歐諸國，把大地主的土地，分割爲佃戶所有的時候，不問物價的昂貴和貨幣價值的低落如何，一律依照戰前的價格，來收買土地，復不問普通的利率如何，一律支付以年利二分或三分的極低廉的利息，這就是限制賠償主義的一個例子。

英國的洛巴特·牟涅，在最近所著的「土地問題之解決」當中，提出了極簡明的特殊方法。據他所說看來，土地公有的手續。第一是要簡明直截，容易實行的，是要一元的——一切土地都可適用的。就今日英國的土地買賣狀況來看，想買土地的人，首先是查明土地的地

租，再以這個地租，和幾年年數相乘，所求出來的得數，即作為買收地價繳付賣主，這是一種通例。這個相乘的年數，一般的為二十年，然也有較好的土地，賣主間或要求二十五年或三十年的。總而言之，現在假定買主是以二十年的地租來買收土地，那末，買主所支付的那些金額，在自己管有土地的二十年之內，便能夠充分地補償起來，決不得由這種買賣契約，而受着一點損失。並且在這個二十年之間，如果所購買的土地地價，昂貴起來，還可由此而得着相當的利益。

這個評定地價的年數，在英國方面，大概是沒有什麼多寡的懸殊的。據過去二三年的實例看來，原則上總是在二十年的左右。現在退一步的來講罷，假定平均是二十五年，就是說，假定是以支付一年地租之二十五倍的金額來收買土地，那末，則買主只要二十五年去利用

所買的土地，就能把最初的投資額收回來。不過利用土地二十五年，僅僅只能收回投資額的本錢，而相當於二十五年的投資額之利息，也是不得不同時收回的。所以又把利息爲十足的打算，也作爲二十五年可以收回。這樣，則從買地的時候起，經過五十年的期間，那買地者所投資的一切目的，均已達到，以後縱不能繼續的徵收地租，已是一點損失都沒有受了。於是國家在把土地收歸國有時，就可先把在地主手中經過了五十年以上的土地，馬上編入於國有地之中。其餘未滿五十年的，使他在未滿的年數之內，仍舊和向來一樣，作爲私有地而自由使用。如果一旦滿了五十年時，就同樣地來把牠編成爲國有地。換句話說，如果從購買時候起，只經過了四十年，那末，以後的十年，仍能夠和從前一樣，作爲私有地而使用。這樣，則地主就是曾經以自

已蓄積的金錢來購買土地的地主，也是絲毫的受不了一點損失。在這樣的原則之下，來把土地收歸國有，這是對於一切的土地，都能適用的。並且實際上的手續，也極簡單，而理由復爲一般人所能了解的。依照這樣手續去實行土地國有，則國家一點賠償金也不消支付，可說再沒有比這個方法還簡便的了。

本來，這個五十年的期限是否適當，不能說未有問題，不能說不要再加考究，但是這個主要的論旨，我相信在以前所提出來的土地國有手續的一切方案當中，總算是最易實行的一個方案。

對於這個方案一定要發生反響的反對意見，第一，是認爲以無賠償的來沒收私有地，於事理不合，這種意見，殆已不成問題。第二，是認爲這個方案，固然是很好，但是對於僅有些少的土地，而專靠這

個地租生活的人們，例如「伶仃孤苦的老寡婦」，究有什麼方法來處置呢？這種意見，本來也是對的，並且也是事實上所必有的。在專靠地租生活的老寡婦，如果於這個方案實行後，因為向來的生活資料已被沒收，還要重新來的覓別的職業以終餘年，就這等可憐的狀況說來，不能說不是一件很殘酷的事。但是向來當變更產業上的方法和採用新發明的時候，靠着舊制度生活的人們，一部分受着影響而貧乏，破產，這本是常有的而且是不得已的事情。假使因為有這樣的弊害，便來阻止歷史的進步發展，這個理由，是不能夠成立的。這些可憐的人們，如果因制度的改變，能夠本着力所能及的來努力的適應新環境，那便再好沒有，萬一實有困難，這時候，就祇有倚靠公的或私的慈善事業來救濟了。像這樣可憐的不安狀況，在有產階級看來，或許是這

時候纔遭遇到頭一次經歷，但在無產階級看來，這個很痛苦的經歷，便是時常的遭遇着。每年的無產階級當中，因為市況不佳，失業，災荒，不衛生，扶養者的死亡，以及其他種種不幸的事情，而被淪於顛連困苦的，實不知幾千幾萬。國家對於他們也並未有一點特別方法來安插，不是靠着他們自己的努力以衝破這種厄運，就是倚賴救貧的方法以救濟於一時。在土地收歸國有以後，對於可憐的老寡婦，當然是要有一個相當的顧及的，但是在五十年以上，還有利用土地以生活的這樣可憐的人，怕是比較的很少罷。所以這一層，也可以說不是什麼重要的問題。

此外或許又有提出下面這樣抗議的，也不可不知。即：今有地主二人，一人在這個方法實行的最短期以前，已把土地出售他人，以其地

價換購了股票，一人則很老實地未把土地出賣。這個未賣的土地，當然要被國家沒收，而那個已出售的土地，自無沒收的可言，兩相比較，一個換購股票的地主，則絲毫未受損失，一個老實持着土地的地主，則受了被沒收的損害，這豈不是不很公平嗎？然而這個理由，是不成其為理由的。何以呢？譬如有二人共犯竊盜時，一人被捕，一人逃脫，不能說單罰被捕的一方為不公平，而來主張釋放，以此例彼，當可瞭然。

對於這個方案，另外還有一個最猛烈的抗議，即：把土地收歸國有，既是完全不採用賠償的方法，就可直截了當的一舉而全體予以沒收，何必要分什麼年限呢？這就是急進派的一種主張。這種主張，在理論上，的確是很正當的。不過這個方案，不是以所有權這個概念為

目的而委曲求全的，乃是因爲國家前既承認土地的買賣，即承認國民對於土地的投資，便不得不對於這個事實爲一種讓步。所以理論上的議論，姑且要丟開一下。

以上是洛巴特·牟涅的土地國有方法之大概。讀者已經知道，這個方法，在把土地變爲國有時，一方面很少要國家負擔賠償，另一方面又要對於購買而來的土地之地主的利益，予以充分的考慮。所以結果上，仍然可以說是限制賠償主義的一種方案。我對於這個方案，雖然也不一定很表示贊同，但是因爲是一種很精細的思想，所以在這裏，把牠的大概介紹出來。

牟利的提案中還有一個方法，這個方法，就是由國家發行公債來換取土地的方法。這個公債的利息之計算，應當以現在農業地所生出

來的地租爲標準，但是要注意這個地租當中，如果有投機的成分在內，務須如數扣除後，再來計算利息。並且，如果現在的地租過高，而掠奪到土地使用人類生活上所必需的收入部分之極殘酷的地租，也要依照合理的地租把牠除去後再算。現在的佃戶，差不多都是要被地主掠奪這樣極殘酷的地租的，今日的地租，決不是合理的地租，這是大家所周知的事實。

如果是依照這樣的估價來發行土地公債，則收買以後，國家即政府，拿由國有農地所徵收的地租來支付公債的利息，便可綽有餘裕。辦理這件事情，本是應有獨立會計的，但是以這樣方法去做，則政府並不須增加怎樣會計的負擔，便能夠把土地國有一事，完全實現出來。

計算地租的標準，既已如是的去決定，然則對於土地的收買價格，又要怎樣決定纔好呢？這一問題，自然也是要解決的。我以為計算地價，應當首先把地主現在每年由他的土地所得的純收入若干，調查清楚，然後再拿最近五六年的平均數目，依照現在的金錢利率為標準，並兼顧到將來的金錢利率之變動。（金錢利率，自然是有低下傾向的）由此計算下來，一定可以知道正當的地價。

土地既照這樣方法收歸國有，像下列這樣發生疑問的人，也是一定不能免的。這些人的疑問怎樣呢？即是：國家收買了私有地全部以後，如果仍舊和以前一樣的向農民徵收地租，來支付收買土地時所發行的公債利息，那末，則佃戶僅僅是由私人的佃戶，變成了國家的佃戶，而實際上，不是一點也沒有什麼和從前不同嗎，就從國家方面

說，也僅僅是得了一個土地所有者的空名義，而實際上不是一收一付，並沒有何種利益嗎？對於這個疑問，是很容易解答的。土地成了國有以後，不問是都會地或農地，國家一定只徵收適當的地租，萬不會像私人一樣的來額外苛索。因此，土地使用者，雖然仍舊是個戶，然以後只消繳納少數的地租就可以了，因之而每年的負擔，也特別減輕了，這不是土地國有之顯然的利益嗎？現在就假定國有以後，仍然徵收和以前一樣的地租，人民還是要受着大大地利益。何以呢？如果地價這東西，一點也無騰貴的希望，可以不說，但是隨着人口的增加和文化的進展，牠卻要不絕的騰貴起來，這是誰也不能否認的事實。因此，就要知道將來的地價之增加，在國有以後，已不是私人的收入，而是全體人民所組織的國家之收入。特別在都會的土地，這個地

價的增加，每年常有一成或二成之譜。所以伴着土地國有的實行，很明顯地要使全體人民的集團——國家或自治團體的財政，擠於豐富的境域。

再者，我們爲了使土地國有更有意義起見，還有一個重大的問題，也要加以詳細地考察。就是說，如果當收買土地時，按照土地的地價給與了地主以公債證書，然則對於這個公債所有者，能否使他的子孫後世，享有這個公債的相續權呢？這個問題，我們是要慎重地而且公平地來加以考察的。

原來土地這東西，是不應爲我們個人所有的，因而完全予以沒收，也沒有什麼不對。雖然國家爲尊重地主的既得權起見，還要一時的按照買價給以公債證書，但是把這個既得權，並推及到他們還未出

世的子孫，這就未免太無理了。「不勞動者不得食」，這個原則，我們人類都是要遵從的，如果違背了這個原則，則人類社會，一定會趨於墮落，一切社會問題，一定會層見疊出的發生起來。不靠財產生活，而靠勞動生活，原爲使人類成爲健全人類的一個好法子，所以我們不願意人們倚靠公債來衣食的這件事，永遠地繼續下去。雖然因爲猝然之間，變更了現在的社會制度，致有許多困難發生，所以不得不對於地主，一時給與以公債。但是一有適當的時機，就應當把這種公債作爲無效。這種辦法，無論是爲着社會，爲着地主，都是有利益的。

然則要在如何的時機，纔可作爲無效呢？關於這一點，原有種種的見解，大體上可以分爲二種。第一，規定一定的年限，如二十年後或三十年後的年限，來把公債作爲無效。第二，不規定年限，而以地

主的既得權爲標準，來限定公債有效的時期。例如以現在地主生存期間爲限而使公債有效，或使這個公債的有效期間，延及二代或三代，或以規定這種公債的法律頒布時爲限，在頒布前出生的，准許享有這個公債的相續權，在頒布後出生的，都不許享有這種權利，這就是第二種的見解。本來，以上第一第二的兩種見解，固然都不免有多少的不公平和不便，但是實行起來，我想也不一定有什麼困難罷。

如上所述，土地既已收歸公有，並在若干年後復把公債作爲無效，這樣，則國家每年因徵收地租，就可得到不少的收入。在日本的米生產額，平均爲五千五百萬石，一石的米價，平均爲三十五圓。假定政府能夠依照這個平均價的半額來徵收地租，就可由此而得到十億圓之譜的鉅額收入。以前地主個人應得的利益，既已收歸國家之手，

結果，這個利益，便要增進人民全體的幸福。明瞭些說，國家既得了這個約十億圓的新的收入，便可把許多課稅，如砂糖稅，布疋稅，酒稅，鹽油稅等等的消費稅，一律廢除。萬一一時不及廢除，也可拿約十億圓的鉅額入款。來增進農村的幸福，把各種社會的設備，都增置起來。並且在都會的土地，僅因地價增加的突飛猛進，便可使都市的收入，得到可驚的加多。這樣一來，無疑地要使像今日這樣財政困難的險象，完全地歸於消滅。因此，則土地公有，在社會上，經濟上，政治上，是怎樣的重要，已是特別地顯然了。

五 土地公有的準備——土地政策

土地公有，要急刻的馬上實行，就前面所述看來，已可明瞭。但

是在沒有實行以前，卻不可不有一個相當的必要的準備。如果是有這樣很好地準備，則土地公有的實行，便是格外地比較容易。況且我們雖然希望土地公有馬上實現，但是現在地主的勢力，還是強大，萬不能像我們所說的那樣直截了當的來實行，必須要有一個相當時日的醞釀纔行，而且當其實行的時候，預料地主也必有一個相當的反抗。既是這樣，則我們在未實行以前，自不能束手無策的持着旁觀態度，所以在這個期內，必須要為將來容易實現公有的準備，同時，在未實行以前，我們仍然是為地主所壓迫的，所以就是為日無多，還是必須要講求矯正弊害的方法。

(甲)重課土地稅

自最近農村問題轟動社會以來，曾有許多人提出了種種救濟之

策。有的主張使佃戶承買土地和減輕土地稅，有的主張把土地稅讓於地方徵收，這就是兩個比較重要一點的主張。可是這等主張，很明顯地都是藉着救濟小農之名，來行擁護大地主之實。尤其是減輕土地稅之說，更是出乎救濟小農之外，我以為對於土地稅，倒要特別加重纔好。現在既已錯誤的承認了土地私有，其補救的方法，只有以盡量的徵加較重的土地稅為原則。土地，多半是具有獨佔性質的，所以無疑地要和電燈，瓦斯等事業一樣，來課以高率的重稅。如果把具有耕作地的大地主所徵收的多額佃租看一看，就可知道伴着土地私有所獲得的利益是如何龐大了。

土地稅減輕論者，或許要持着下面的這樣議論罷：地主的所得，就金錢的利率來說，一年還不上四分或五分。把這種利率，如果拿來

和都會商工業者的利益相比較，不是相差懸殊嗎？在數年以前，據日本銀行所調查，也是說農家的所得，最近還未達於一成（一成即十分）。所以農業，並不是有利的事業，因而減輕土地稅一事，便是應該的。但是地主的所得，每年不過四五分的這種說法，究竟是怎樣來計算的呢？我想先來考察一下。

在歐洲大戰當中，地價是一般地騰貴起來，我那時候得了日本早稻田大學學生的幫助，已把各地農作地的法定價和當時的時價——買賣價調查出來了，結果，我便知道了當時的買賣價，已達於法定價的十倍之譜。現在買賣價，多少有點低落，雖然是一種事實，但是決不能認為低落的程度，在其他各種物價以上。地主以這樣買賣價為標準，來計算他們的一年所得，當然要說他們的利率，每年不及五分。

假使以法定價爲標準來看時，則他們的所得，就要算有四成或五成的這種高利了。我認爲現在的土地稅，就是就法定價說，也是決不能算是過重的，若就現在的買賣價說，只怕是太輕了罷。國家對於每年獲得四成或五成高利的土地，僅僅只徵收法定價百分之四五的租稅，這實在是一種極寬大的課稅法。如果還想替地主來主張減輕這個極低的土地稅，我以爲全無理由。

又或有人要像這樣說罷：地價既是騰貴，這當然要爲地主所得，他們對於這個騰貴的部分要求相當的利息，這是他們的一種權利。這種說法，我是要斷然地反對的，因爲地價的騰貴，並不是基於地主的某種勞力而來的緣故。然則地價究爲什麼會騰貴起來呢？我們對於這一點，卻也不得不加以研究。我以爲騰貴的主要原因，自然是由於人

口的增加和社會的發達。然政府久不修正地價，也不能不說是原因之一。因為無論買賣價怎樣騰貴，總是以法定價為標準而徵收土地稅，則地主負擔輕微，獲利較厚，於是視土地為致富基礎者，紛紛爭相購買，於是土地的時價，也就日益騰貴起來了。

總而言之，地主由於今日的地價騰貴，致令他的資產，增加到七八倍乃至十倍之多的，完全為社會之所賜。至於更進一步的再來為地主主張減輕負擔，從社會政策上看來，不能說這樣主張，不是一種大地失態。

如果說地主真正站在窮苦的境地，那末，則地價的騰貴，我們又將怎樣地能夠來說明呢？至於商事公司或工業公司，假使每年祇有四分或五分的紅利，這就是真正利息微薄，便不能說是由於股票的不絕

騰貴了。前面說過，日本的農業地，與法定價比較起來，殆已高漲到七八倍乃至十倍的時價，由此看來，決不相信日本的地主，淪落到了什麼窮苦的境地。如果再來施行土地稅的減輕，結果，地價必更騰貴，而地主的資產，怕更會大大地增加罷。

據我們的見解，以爲對於土地，必須課以累進稅纔好。就是說，如果依照土地面積之增多，漸漸高其稅率，則大地主必認爲祇有賣掉他們的土地大部分，纔是他們的利益。像這樣地迫令大地主放棄土地，乃是土地公有的準備之必要條件。

此外在現在的地主當中，本也好像有自動的把土地放棄的傾向。這是什麼緣故呢？唯一的，不外就是爲近來各地勃發起來的佃農鬥爭所釀成的結果。現在的地主，固然是想把他們的糾葛太多的某一部分

土地，由政府來收買，但是我想他們一定是要用盡詭計，冀把這個收賣價額，按照時價，有時並在時價以上來出售的。我們務須要充分戒備，不爲這種詭計所欺騙纔好。

土地累進稅的必要，不僅是對於農業地爲然，就是都會的土地，我們只消看一看牠的分配是怎樣地不平等，即可知道誰也是希望施用累進稅的。在人口稠密的都會，竟把數千坪乃至數萬坪的住宅地，據爲一個人所有，實不能不說是一種獨霸一方，傍若無人的行爲。

還有應視爲是土地公有準備之一的，就是要實行米糧的公賣。這樣，就可防止米價的變動，而且可以除去投機的成分，因之土地的價格，也必會歸落到最公平的價格。

(乙) 修正地價

前面說過，日本的法定地價，大概是爲明治初年所決定而遺留以至於今日的。所以和實際的時價比較起來，便是居於格外低下的地位。現在最緊要的，就是要把這個不合理的法定地價，提高爲現在的買賣價格，簡單些說，就是要把地價加以修正。各國人士，差不多都是正在努力於土地問題之解決，然而日本的一般人士，卻是一點也不介意，這大概是沒有把土地問題，看成是一種重要的問題以求解決罷。

在十數年前，固然因施行地價的修正，增加了東京市的地價約八倍之譜，但是誰都知道僅僅這樣的增加，是決不夠的。明治三十八年東京市的住宅地，爲一千一百五十四萬九千五百一十坪，其法定地價，爲一千七十萬零九千八百圓，就每一坪的地價來說，只是九角二

分之譜。到了大正二年，東京市的宅地，爲一千二百二十六萬九千四百七十六坪。地價則爲九千四百一十三萬四千五百二十五圓七角六分，就每一坪的地價來說，則爲七圓六角六分之譜。兩相比較，本已因地價修正的結果，增加了八倍之譜。可是這種修正的地價，決不是適當的地價，這是不待多言的，試問今日東京市的各處，能夠見得着有七圓六角六分一坪的土地否？對於這樣低廉的地價，僅課以約千分之二十五的土地稅，不是太涉荒唐嗎？都市的地主，差不多都是不勞而獲的，對於他們，就是課以普通以上的租稅，也無妨礙，乃反依照低廉的地價來計算，以冀減輕他們的負擔，不是太不公平嗎？地價，必然要與當時的買賣價爲同一的價額的，如果政府能夠每五年修正地價一次，決不至於發生像前面所說的那樣不合理的事情來。本

來，假使把全國土地的地價，都打算施行修正，那是當然需要若干費用的。但是僅對於都市的土地地價來施以修正，我相信決無什麼困難。縱令需要多少費用，然由於地價的增高，而國家在稅收上，卻可以大大地增加收入。現在東京市的土地，每坪究有好大的實際價格，大略能夠由地租額計算得出來。左列第十一次的東京市統計年表，是表示東京市內的地租額的。

東京市的地租（每坪每月租額，單位一圓）

區名	最高地租	地	名	最低地租	區名	平均地租
麴町	1.500	有樂町		0.300	土手三町	0.500
神田	1.200	須田町		0.200	宮本町	0.400
日本橋	1.500	室町三段		0.200	濱町二段	0.300

京	橋	・七〇〇	銀座四段	・〇〇〇	佃島	・三九〇
芝		・八〇〇	芝口二段	・〇四〇	白金三光町	・三〇〇
麻	布	・五〇〇	飯食町三段	・〇五〇	霞町	・二九〇
赤	坂	・五〇〇	溜池町	・〇六〇	青山南町	・二〇〇
四	谷	一・〇〇〇	麴町十二段	・〇五〇	霞丘町	・三三〇
牛	込	・七〇〇	通寺町	・〇三〇	矢來町	・二九二
小	石川	・三〇〇	小日向水道町	・〇三〇	冰川下町	・〇八五
本	郷	・四〇〇	本郷三段	・〇二〇	駒込動坂町	・二二〇
下	谷	・五五〇	上野元 黒門町	・〇六〇	上野櫻木町	・三六〇
淺	草	・九〇〇	茶屋町	・〇五〇	地方今戶町	・三五〇
本	所	・七〇〇	相生町五段	・〇三〇	新小梅町	・二五〇

深川

・三〇

常盤町一段

・四〇

石島町

・五〇

平均地租

・三〇五

由上表看來，東京全市的宅地一坪之地租，平均每月爲三角零五釐。假定祇就三角的整數來計算，則一年的地租，即爲三圓六角。要把這個地租額，扣算成爲資本（即地價）若干，必須知道日本的平均金錢利率。日本現在的利率，就公債說，可許每年年利爲五分之譜，但就產業界一般的利率說，怕要比五分較高一點罷。現在假定一般利率的標準，是年利六分，則每年生出利息二圓六角，便需要資本六十圓。依此計算，則東京市內每年一坪的地租，既是三圓六角，而一坪的地價，當然平均爲六十圓了。把這個六十圓拿來和七圓六角六分比較，便相當於九倍之譜的增加。總計東京市所有宅地來看，便有七億

三千六百一十六萬八千五百六十圓的地價。在大正二年，東京市因爲改良市區的事業，其作爲地租項下而徵收的租稅，爲二十二萬六千三百六十八圓，然而這種稅收總額，還是依照當時的法定地價而徵收的。如果因修正地價的結果，使宅地地價成爲八倍以後，則由地租所得的收入，便要一躍而增加到一百八十一萬零九百四十四圓。改良市區的事業，或許因此就可爲一番驚天動地的設施罷。縱令一時不須把這筆款項，急於拿來費在改良市區的上頭，卻也可以拿來作爲補助電氣事業之用。這樣，便可不必爲電車費的加價，以致增加市民的困苦了。並且地價的修正，不僅是東京市的收入增多，還能爲國庫增大財源，原來在東京市所徵收的國稅項下的宅地稅，爲二百三十五萬四千七百二十三圓，如果由修正地價而增加八倍，則宅地稅，就要爲一千

八百八十三萬七千七百八十四圓。兩相比較，便是增收了一千六百四十八萬三千零六十一圓。政府對於政府所在地的東京市的這筆收入，偏偏輕視過去，這究竟是有意呢？還是無意呢？總之無論如何，的確沒有比這事還要怠忽的了。政府方面，東京市方面，都是常常感受着財政困難，而於東京市的地價修正，卻不能毅然行之，這個財政困難的責任，實在是應歸政府擔任。

像這樣的來修正地價，在地主方面，的確是一個大大地不利。如果依照改正的地價，用累進的稅法來徵收地稅，則現在地主的所得，必然大大地減少，換句話說，就是地主從土地上所有的利益，必然大大地減少。因此，土地的買賣價格，便是無疑地要趨於低落，這也是土地國有最適當的準備之一。

當修正地價時，也有主張用下列的方法者。卽：使地主重新向政府呈報地價，如果地主把他的土地，抬高地價來呈報，就重課以高率的累進稅，反之，如果爲避免重稅起見，而以最賤的地價來呈報，就由政府按照呈報的價格收買過來。這個方法，也可說是極簡單極得要領的方法。

還有一件事要順便說一說的，就是日本的土地漏稅，到處都有，尤其在東京市，可以看得出來一種最大的漏稅。事實上，在東京市方面，具有所謂水田，旱田，山林，原野，池沼等等名稱的土地，還有八十三萬四千坪。這些土地的地價，都是所謂每坪一角四分乃至六釐，這豈不是滑稽之至的地價嗎？因此，就可知道漏稅的這件事，決不是一種假話。這些土地，就令不能變爲宅地，然而把在市內的田地

山林等，拿來和僻遠地方的田土山林等同樣看待，未免太無常識罷。
 我們把明治三十八年和大正二年的統計表拿來比較一下，可以從中得
 到許多有益的事實。

	明治三十八年		大正二年	
	坪數	地價	坪數	地價
水田	五〇六、九六	七、二八圓	三三、三五	三、二〇五圓
旱地	五二、三八	三、三六	二五、九四	一、四、一九
山林	三三八、五六	二、五七	一九〇、五三	一、九、六六
原野	四九、七三	三、五	二六、三三	一、四、八
池治	四三、三四	二、九	一〇九、六三	一、四、三
雜地	—	—	四、四四	〇、三三

從上表所載的看來，由明治三十八年到大正二年之間，所有田地山林原野等的面積，已是顯著地減少，這個減少的原因，不消說，都是漸漸變成了宅地之故。對於這樣馬上可以變成宅地的土地，還是加以田地山林原野等等名稱，而定爲每坪一角四分，五分，一分，五釐等等的這樣極微的地價，或許是由於當局者一種舞弊欺瞞的罪惡而來，也不可不知。在數年以前施行地價修正之後，宅地地價，已增加約八倍之譜，已如前述。可是對於這個八十三萬餘坪的田地山林原野，不但是完全沒有增加，而且對於池沼的地價，反而是由六釐低減到二釐了。我以爲在這個八十三萬餘坪的土地當中，是偷漏了很不少的地稅的，所以很希望政府來用特別的方法，毅然地施行地價的修正。假使對於這些漏了稅的土地八十三萬四千二百六十坪，修正爲平均每坪

三十圓的地價，則現在地價僅爲四萬七千八百一十二圓者，一躍便可成爲二千五百零二萬七千八百圓，在政府方面，就可增收六十二萬五千六百九十五圓，在東京市方面，也可增收五萬五千圓之譜。所以關於這一點，決不可看做是一件無關重要的事情的。

(丙) 制定土地增價稅

都市的發達，爲世界大勢之所趨，無論何國，莫不皆然。大都市的出現，也有說這是違反人類生活的理想者，雖然這種說法不對，但是，都市生活，總比鄉村生活，要有許多的設備，要有鉅大的經費，卻是一種事實。單就衛生設備來說，要有污水道，自來水管，魚肉市場，小菜場，公園，運動場，傳染病預防等等，那是不消說的，並且清道，除垃圾，掃雪，撒水，以及警察，消防等等的事業，更是不可

勝數咧。

比如就東京市來說，雖然已經耗費了不少的經費，然而對於都市生活中的許多必要的設備，還是未能夠一一的完成，無疑地，東京市的經費，以後當更有巨額的增加。然則這種巨額的經費，將來究竟怎樣辦法呢？這在市當局者以及不得不關心市政的一般市民，都是沒有什麼成竹在胸的。由於都市的發達，而市內和郊外的土地價格，以致有可驚的增加，這是誰也不能否認的，然而關於這些增加的價格，把牠拿來充作一市的財源是怎樣地適當，卻還未曾有許多人來討論過。這個問題，在歐美諸國，早已爲許多學者和政治家所注意，並且已有在法律上規定出來了的，但是日本的政治家和一般市民，竟完全把這個問題輕視過去，這實在是可惜得很。

都會地的地價之急激的增加，完全是由人口的增加而來，決不是地主勤勞的結果。並且因爲污水道，自來水管，道路建築，市區改良，電車，電燈，瓦斯等等的設備愈多，而土地越發增加其價格。所以市費的大部分，要由地主負擔，這是天經地義的事情。把所得稅，營業稅，家屋稅等作爲市政稅來徵收，這決不是公平的方法。因爲勞動者所得的賃銀，爲勞力的結果，而地主所得的鉅額利益，卻沒有費一點勞力，所以我認爲最好的方法，與其徵收由勞力而來的所得稅，不如對於地主不勞而獲的利益來課稅爲好。總之都會的土地之性質，是不能和普通土地同一看待的，因此，我們就要一天也不能遲的來確定一種都市的土地政策。

如上所述，都會地的地價，既是日漸增高，那末，則都市本身，

持有較多土地的（即市有地），不待說，當然就要得着較大的利益。德國的都市，一般地都是持有土地的，到了近年，並是大大地把土地收買起來。雖然有時候，間或也賣掉市有地一部，但是這種出賣，決不是和日本東京市一樣，靠着賣掉市有地來支持市政經費的，乃是賣掉之後，再在別的地方收買較多的土地之故。多數的都市，現在爲着買賣土地起見，差不多都是專設一局來辦理這件事情。我現在來把德國具有人口二十萬以上的各都市，牠的面積幾何，以及牠在市內所有土地幾何，在市外所有土地幾何，一齊統計起來寫在下面。面積，都是以海格達爲單位，一海格達，約合日本三十坪。這個統計表所載的額數，是屬於一九一一年——一二年年度的。

都市名	市的面積	市有地		合計
		市內	市外	
柏林	六、三三三	六、三三三	—	六、三三三
布涅墨	五、三三三	—	—	—
布涅斯洛	四、九二〇	一、二四四	五、六六九	六、八三三
夏洛甸布西	二、四三三	三、八五五	一、〇九三	二、四六六
亨姆利佐	四、四三三	九七七	—	—
克倫	二、四三三	一、七五五	三三三	二、〇七七
德爾門特	三、〇六六	五〇二	二、四三三	二、九三三
德涅斯頓	六、九三三	四〇二	四八八	八八九
德意斯布西	七、〇三三	一、一〇三	五	一、二〇六
德薩爾托爾夫	二、一四四	一、八六六	三三	一、八九九

耶聖	三、八七六	四八〇	六六六	一、二五八
佛蘭克佛托 阿姆·馬因	一三、四六六	五、三三三	一、〇〇三	六、三三六
海布爾西	七、九七五	—	—	—
哈諾巴	九、九七〇	三、二八一	五〇三	二、六三三
基爾	四、四二五	一、〇七五	七〇	一、一四七
克利西斯柏西	四、四六六	六八七	六九二	一、三八〇
萊布提西	七、三六二	三、三七七	三、五八三	四、九六〇
馬庫迭布爾庫	一〇、八〇四	一、八七三	一、二五三	三、二六六
緬亭	八、八七一	三、三九五	三、四八八	五、五四三
雷格恩	一、二八七	九六	一、二二〇	一、二〇八
修迭丁	八、〇四三	四、二九六	三、三三一	六、五二五

修佐德加

六、五三

一、五〇

五

一、六〇

據上表看來，已可知道德國的各都市的市有地，僅在都市的市內，即佔有都市面積的二分之一乃至五分之一，其僅佔十分之一的，不過德涅斯顛和雷格恩兩市而已。可是日本東京市的市有地，對於全面積二千三百八十萬零零九百坪土地，僅有一百四十六萬八千二百九十坪，由此看來，則市有地，只是佔着全面積的十六分之一。雖然在東京市內，還有八百二十一萬六千四百九十九坪的官有地（宮城，離宮，皇族邸地，官用地，河岸地，道路），與市有地合計起來，可得全面積的二成四分，但是官有地，決不能看做爲市有地的。在前面所列舉的德國市有地，並未有包括官有地而言，如當然爲市所有的道路，河面等，都是未有計算在內的。

德國的各都市，不僅是熱心於土地的收買，並且關於佔有山林等一點，也是特別地加以注意。據一九〇〇年的統計看來，德國國內的山林總面積，爲三千五百萬畝，其中屬於市町村所有的，則爲五百六十四萬五千畝。試就全體都市中，比較多佔山林面積的幾個都市，列舉如左。

都市名

所有山林面積

佛蘭克佛托·阿姆·奧迭

一五、五七〇畝

修迭丁

一〇、五七〇

布涅斯洛

五、一四〇

佛蘭德布爾西

一一、二二〇

佛蘭克佛托·阿姆·馬因

八、五九〇

維斯巴丁

四、七五〇

如前所述，德國的都市，大概都以收買土地，認為是市政府的職務之一的。布涅斯洛市，從一八八〇年至一九〇八年之間，爲了收買土地，支消了一千五百萬圓。柏林市從一九〇一年至一九一一年之間，爲了收買土地，支消了一億七千五百萬圓。由此等事實看來，我們是要把反對出賣市有地這件事，認為是土地政策的第一個原則的。我們的東京市政府，現在正想把芝區和深川區填平起來的土地來出賣，這是完全漠視了一市的永久利益的，全體市民應當極力的加以阻止纔好。

我想提倡的土地政策第二個原則，就是要制定土地增價稅。土地增價稅這個政策，久已在德國普遍的施行了，近來英國方面，也採用

了這個政策。前面說過，都市的地價，是隨着人口的增加而急激的增
加的，現在的地主，竟把這樣的增價，完全獨佔起來，這是最不公平
的。因此，市政府對於這個增價的一部，科以相當的租稅，便是絲毫
地沒有妨礙，我所以要主張制定土地增價稅的，就是這個道理。土地
增價稅，固然因各都市的情形不同，在實行上，不能不有多少的差
異，但在大體上，可說是一樣的，試把這個大體上的方法說明於下。

假使地主賣卻他的所有地，這時候的賣價，和他以前購入這塊土
地時的買價之間所生出來的若干差異，這就叫做土地的增價。市政府
對於這個增價，便要課以若干之租稅。但是地主對於這塊土地曾投下
了若干的改良費，或曾負擔了修築道路，安設自來水管等等的費用
時，可以從增價額中扣除出來，再算應納之稅。如果土地增價額，還

未達於原價的一成時，便可免除租稅。至於空地，差不多都是以投機为目的而持有着的，因而對於空地，無妨高其課稅之率，換句話說，就是比之建設家屋的土地增價稅，要增加二倍或三倍來課稅。如果空地還未能為農業或工業上的使用，完全在不需要的狀態時，也可以把用於維持土地的金額或相當於每年四分的利息（以每年的利息乘購買土地時至賣卻土地時的年數即得），從增價額中扣除出來，但是由這塊土地得到了若干收入的，還要把這宗收入，加算在其增價額的當中。總之在買賣土地時，要把買賣價的二分作為土地買賣稅來徵收，這種稅款，應歸購買者繳納。但是土地增價稅，則應當歸出賣者負擔。土地增價稅的稅率，也是因為都市的情況不同而有多少差異的，我們自然是不能確定一定的稅率，來範圍各個都市。現在試把在布涅

斯洛市所施行的實例舉示出來看看罷。布涅斯洛市所施行的土地增價稅，爲累進稅，土地的增價在一成以上二成以下，則按照增價額的百分之六課稅，土地的增價愈多，則稅率即漸次增高，如左表。

增 加 額	課稅額
一成以上至二成	百分之六
二成以上至三成	百分之八
三成以上至四成	百分之十
四成以上至五成	百分之十二
五成以上至六成	百分之十四
六成以上至七成	百分之十六
七成以上至八成	百分之十八

八成以上至九成

百分之三十

九成以上至十成

百分之二十二

十成以上

百分之二十五

在德國的經濟學者當中，早已有不少的學者就土地政策發表很進步的意見。當普魯士政府，在一八九三年公布地方稅徵收法時，他們曾說明了把土地增價稅作為地方費的財政，為一種最適當的辦法。可是普魯士政府首先施行這種辦法的，不是在德國本國的都市，乃是在德國殖民地的膠州灣。因為膠州灣，是一個新開港地，如果把它放任下去，無疑地是要因投機者的投機，而地價暴漲起來。普魯士政府有見於此，於是在一八九八年，對於膠州灣實施了土地增價稅，結果，便防止了地價的暴漲，使膠州灣完成了長足的發展。以後佛蘭克佛特

·阿媽·馬因市於一九〇四年，哥倫市於一九〇五年，均先後仿做這個辦法，採用了土地增價稅。並因採用了這個辦法後，都市的進步極速，到了一九〇七年末，施行這個辦法的，已增至十一個都市，到了一九一〇年四月末，復增至四百五十七個都市。其中有一百六十三個，是屬於普魯士的都市，人口在十萬以上的大都市，有二十七個，在二萬以上十萬以下的都市，有七十二個，在五千以上二萬以下的小都市，有六十四個。柏林市，雖然在一九〇七年的市議會，一時否決了這個土地增價稅的辦法，但是到了一九一〇年，終於把這個辦法通過了。那時候，柏林市市長，曾有下面的一段演說。

「我很希望諸君不要看錯了，這個提案，縱然今日被諸君否決，早晚終須採用，諸君無論怎樣，總是不能抵抗這個趨勢的。何以呢？

這個提案，徹頭徹尾都是很正當的，諸君監督官廳，要知道，不但是要指示我們採用這種課稅法，並且還要迫令我們來施行。以後如果僅僅只採用別的課稅法時，還可以質問我們何以未有採用這種課稅法。現在的經濟學者，大多數的都是贊成這種課稅法的，這一運動，現在已是普及於各方面了。

德國前帝國政府，看到了土地增價稅的成功，便想把這種稅法，定爲國稅，已於一九〇九年向國會提出了。遲至一九一一年，國會已將此案通過。現在把德國對於這種課稅所定的稅率列舉於左。

土地增價額

課稅率

一成以下

百分之一〇

一成以上至三成

百分之一一

三成以上至五成	百分之二二
五成以上至七成	百分之二三
七成以上至九成	百分之二四
九成以上至十一成	百分之二五
十一成以上至十三成	百分之二六
十三成以上至十五成	百分之二七
十五成以上至十七成	百分之二八
十七成以上至十九成	百分之二九
十九成至二十成	百分之三〇
二十成至二十一成	百分之三一
二十一成至二十二成	百分之三二

二十二成至二十三成	百分之二三
二十三成至二十四成	百分之二四
二十四成至二十五成	百分之二五
二十五成至二十六成	百分之二六
二十六成至二十七成	百分之二七
二十七成至二十八成	百分之二八
二十八成至二十九成	百分之二九
二十九成以上	百分之三〇

帝國政府，本是把這個租稅，命令各聯邦政府經手徵收的，但是實際上，大概都是由都市經手徵收。在一九一二年的徵收總額，爲二千三百五十萬圓，其中五成歸帝國政府，一成歸聯邦政府，四成歸都

市。然而都市在與帝國政府的規定不相衝突的範圍內，還能夠就土地增價稅來徵收附加稅。所以在一九一一年以前實行了土地增價稅的都市，都沒有因土地增價稅在一九一一年定為國稅後，受着什麼影響。現在把一九一〇年各都市由土地增價稅所得的收入表列於下。

都市名

土地增價稅

柏林

六一六、〇〇〇

亨姆利佐

二一二、〇〇〇

耶聖

四六九、〇〇〇

萊布提西

四七三、〇〇〇

賒列布爾西

四〇九、〇〇〇

哈諾巴

一三七、〇〇〇

夏洛甸布西

二九〇、〇〇〇

佛蘭克佛特·阿姆·馬因

一八八、〇〇〇

雷格恩

二六二、〇〇〇

德爾門特

一八六、〇〇〇

哥倫

二一五、〇〇〇

土地增價稅，其理論之正當，無論何人，也是不能懷疑的。但是在實行上，頗有多少人的反對。試略舉這個反對論的幾點如下。在持反對論的人們，以爲土地增價稅，在膠州灣，或在濠洲等處的新開地，雖然能夠容易施行，但在東京市，大阪市等處施行起來，就很感困難。這個反對論，是沒有理由的。土地問題，比之別的問題，格外地條理明晰，如果實有施行這個課稅法的決心，我想一點也沒有什麼

困難。自然，如果想在東京市實行土地增價稅，一定是要首先施行地價的修正纔對。像今日這樣的法定地價，實際上，就只有買賣價的八分之一，那是不能夠拿來作爲土地增價稅的標準的。所以我於主張土地增價稅以前，首先就主張修正地價。假使現在能夠修正地價，則新訂土地增價稅，我以爲的確沒有什麼困難。在買賣土地時，是很容易把土地有若干的增價算出來的。又有持反對論的人們，以爲就是在都市能夠實施土地增價稅，然對於郊外的土地，如果不適用這種稅法，這不是很不公平的事嗎？但是這也不是什麼特別困難的問題。假使預料着都市的近郊，將來要逐漸發達，則市政府當局，當然會把這個近郊，編入在市的範圍以內。即令一時不能編入，亦可把某部分劃分出來，來適用土地增價稅的這種稅法。况且日本政府，如果是打算和德

國政府一樣，來把這個土地增價稅定爲國稅，則將來不但是對於郊外適用，並且對於全國土地都來適用，豈不是更好嗎？這樣，則這個反對論，便已完全失掉根據了。

此外，我自己對於德國的增價稅，還認爲有點不滿意的，就是這個增價稅的稅率太低。土地的增價，既是不勞而得的一種增收，那末，都市把這個增收的大部分，拿來作爲租稅而徵收，敢說不應該嗎？我雖贊成土地增價稅的原則，但德國僅僅只徵收了二千三百五十萬圓作爲國稅，實在是不能認爲滿足。我以爲都市的費用，很可專由地主來負擔，我希望我們的都市，在將來採用這種課稅法時，務必盡量的高其稅率纔對。但是德國諸都市，能夠採用土地增價稅這個辦法，這種公明的態度，我在這裏，卻不得不表示相當的敬意。因爲據

德國的都市制度看來，市議會的議員之半數，一定是歸地主充當，就一般地主說，大概都是貪婪無厭之流，然德國充當市議員的地主，竟能在市議會內由自己議決土地增價稅法，這的確是應當佩服的一件事。至於現在還想他們擡高增價稅的稅率，那祇能說是一種理想，結果怕是沒有希望罷。

現在假定進一步的把都市的土地增價額全部，都能夠歸都市徵收，那末，則市民對於市稅，便可一文也不要負擔。在美國的紐約市，關於地價的增價，久已就有了正確的記錄。由一九〇四年至一九〇八年的四年間，市的地價，已增加了七億八千六百萬零四千三百〇七弗，即平均每年增加了約二億弗之譜。又由一九〇八年至一九一一年間的三年間，復增加了七億一千二百七十五萬九千七百八十弗，即平

均每年增加了二億三千七百五十八萬六千五百九十弗。查紐約市的市費，每年爲二億弗之譜，拿這個土地增價額來開支市費，滿可收支相抵。至於東京市的情形，更是格外地容易。東京市宅地的地價，每年只就增加百分之一來說，爲額已是七百萬圓以上，拿來開支市費，已是綽乎有餘。況且地額之增價，決不止像所說的這樣百分之一的少數呢。所以市政府於施行土地增價稅以後，是可以獲得充分的財源的。自然，把土地增價額的全部，盡數劃歸都市徵收，這本是要待土地公有實現之後，纔能做得到這一步，今日就想這樣去做，事實上當然是很困難的。但是市政府當局，如果最初就能夠把土地的全部收歸公有，或者能夠把土地的全部收買過來，則將來都市有可驚的發達，那是一點也不錯的。現在假定東京市已把土地全部收歸市有了罷，在這

時候，市政府就可以一千二百二十六萬九千四百七十六坪的宅地，租與市民，如果每坪一年徵收地租三圓六角，則市政府每年可以得到四千四百零七萬二千零三圓的地租。這就是東京市政府，不須向一般市民徵收半文的其他市稅，即可得到超過現在八倍的市費。由此推量起來，世界的各都市，雖然實行着種種土地政策，然根本上仍然是錯誤的。現在想急激地矯正這個錯誤，自然不是一件很容易的事。所以只有慢慢地來設法，以冀和土地全部歸於公有的這個理想，一天一天地接合攏來。比如土地增價稅，以及如我們常常所提倡的庭園稅，閑地稅等，固然不是什麼根本解決的方法，但是在前面所述土地公有的理想，還難實現的時候，不得已的暫時採用這等方法，也決不是無益的事。並且這等方法，對於將來的土地公有之實現，還是一個必要的準

備，還是必要的準備上之一個主要的政策。

55
30400/

(2)



土地公有論

版權
所有

實價大洋四角

原著者
譯者
發行者
總發行者
印刷者

安部磯雄
張知本
王懷和

中華民國二十一年八月

.31

上海四馬路