

大學叢書

土地經濟論

李鴻章

著

李鴻章

上海商務印書館

大學叢書

土地經濟論



大會叢書委員
委員

丁燮林君 李權時君 胡適君 唐鉞君 傅運森君
王世杰君 余青松君 胡庶華君 郭任遠君 曹惠羣君
王雲五君 何炳松君 姜立夫君 陶孟和君 鄒魯君
任鴻雋君 辛樹幟君 翁之龍君 許璇君 鄭貞文君
朱經農君 吳澤霖君 翁文灝君 陳裕光君 鄭振鐸君
朱家驊君 吳經熊君 馬君武君 程天放君 劉秉麟君
李四光君 周仁君 馬寅初君 程演生君 劉湛恩君
李建勛君 秉志君 孫貴定君 馮友蘭君 黎照寰君
李書華君 竺可楨君 徐誦明君 傅斯年君 蔡元培君

蔣夢麟君
歐元懷君
顏任光君
顏福慶君
羅家倫君
顧頡剛君

大 學 叢 書

土 地 經 濟 論

河 田 嗣 郎 著

李 陳 家 達 譯



商 務 印 書 館 發 行

“Imperial Caesar,” dead and turned to clay
Might stop a hole to keep the wind away
O that that earth which kept the world in awe
Should patch a wall to expel the winter’s flaw.”

—Hamlet.

序

土地爲萬物之母，萬靈化育於其懷。吾儕人類，乃處於此大懷抱中之愛兒，吾儕思慕土地之情，猶赤子思慕慈母之情也。慈母之思其愛兒也，無愛憎，無差別，一視同仁，俾各得均霑於其慈愛焉。愛兒無慈母之扶育，不得成長，人類無土地之養護，不能生存。耕地而食，構屋而居，誰不思土地之恩惠乎？

對於具有此種大意義之土地，而追懷頌德之道，自古卽已開端。如詩人與畫家，蓋已着其先鞭者也。然與此同時研究土地之性狀而從事學理的研究之途徑，其開拓亦已甚廣。如地質學與土壤學是也。至於最後考察土地之效用，講求利用之方法，並研究其間所生種種社會關係之學問，亦決非付諸等閒者。例如農學，其起源甚早，至於吾人所研究之經濟學，雖不無後時之感，然邇年來之發達，亦不必落於人後。尤以吾人所研究之經濟學，其主要點在於其價值上考察土地，頗重視土地之意義，視爲價值產出之要素，視爲價值分配之條件。關於此點之研究，不惟在理論上可資尊重而已，卽在實際生活之各種關係上，亦甚爲有用而切實者也。

土地利用之方法，在農業經濟方面，卽已需要淵深之研究，加以方今都市生活之發達，所謂都鄙關係之新重要問題，於以發生，又如都市生活中取得土地之問題（卽廣義的居住問題），邇來亦陷

於複雜難解之境地。語其研究，非不至要至切者也。

雖曰同言土地，而其所關聯者則廣。故關於土地之經濟的研究，亦不免複雜多端。吾人之研究，即在於涉及此複雜多端之土地經濟各方面，作充分精細之考察，且欲用系統之理論以貫通之。其勞苦雖多，其敘述雖亦困難，倘幸而能建立終始一貫之土地經濟論，亦不僅著者一人之榮幸也。

本書所討論之節目紛繁，曰地代論，曰地價論，曰土地投機論，曰自然增價及增價稅論，曰土地所有之理論及沿革，曰土地公有論，其所涉及之方面頗多，不能謂為農業經濟，亦不僅限於都市宅地之問題，要不外汎論土地一般狀態之經濟論也。然在此等論題之中，其構成根本之理論者，實為地代論，故以本書之最大部分充之，是為前篇，至於其他各論題，則概括於後篇之中。其體裁雖非無不備，抑亦著者用意之所在也。就前篇言，實為純理論，就後篇言，則稍具政策之臭味。讀者先通曉於地代之理論，然後進而研究其他問題可也。由來敘述理論之方面，多屬乾燥無味，且又煩雜難解，故人多欲捨理論而研究與實際問題相近之政策方面，然此決非妥當之研究方法也。欲進於政策之途徑，必先突入理論之範圍。而同時又有不可忽忘者，欲進於理論之堂，又須潛入政策之門是也。

要而言之，一篇之土地經濟論，原在闡明土地對於人生之之真意義，藉以認識其真價值。土地既為自然錫予萬民之共同贈品，則使此共同贈品發揮其本來之意義，即吾儕萬民之義務也。苟有少數

人襲斷其利益，豈非一大曲事乎？吾儕兄弟中苟有人專擁慈母而虐待吾人者，誰能坐視而不顧耶？
於土地之現狀，果無此專擁虐待之事實乎？此土地經濟論之所以出世也。

著者識（李達譯）

例言

- 一、是書分前後兩篇，前篇爲地代論，由李達擔任翻譯，後篇爲土地問題，由陳家瓚擔任翻譯。譯筆雖出自兩人，而譯名則已歸一致。
- 一、地代二字，係 *ground* 之譯名，爲日人專用之名詞，若謀便於了解，自應譯爲普通所指稱之「地租」。但日人既指國家對於土地所徵收之租稅曰地租，而我國譯書中亦往往有之，竊恐閱者不免誤會，亦遂仍之不改。
- 一、所有權爲一確定之名詞，不便更易，且近時對於版權所有之字樣，通行已久，則對此所有二字，常不覺其生硬，惟希閱者諒之。
- 一、書中引例，以日本者居多，蓋譯書之體例則然，自不便輕易更動或刪節，且藉此可多得無數參考資料，諒亦閱者所樂聞也。

土地經濟論總目

前篇 地代論

- 第一章 地代之發達……………一
- 第二章 地代之發生……………二九
- 第三章 地代之增減……………五五
- 第四章 地代之本性……………八五
- 第五章 特殊地代……………一五四

後篇 土地問題

- 第一章 土地之價格(地價)……………一
- 第二章 自然增價及增價稅……………五六
- 第三章 土地之所有……………一四八
- 第四章 土地公有論……………二五一

前篇 地代論 後篇 土地問題 總目

一

554.21
718
2

土地經濟論

前篇

土地經濟論目次

前篇 地代論

第一章 地代論之發達……………一

第一節 重農學派及亞丹斯密之地代論……………一

塔哥之「純利得」說 亞丹斯密之地代論

第二節 李嘉圖之地代論……………八

地代之定義 地代發生之原因 李嘉圖地代論之骨格

第三節 杜能之地代論……………一六

土地所占位置之關係 位置關係與肥沃程度之調和 杜能氏對於地代發生之說明

杜能之對於李嘉圖

第四節 李嘉圖地代論之駁論……………二〇

喀列對於土地開發次序之駁論 對於「土地之原始而不可破壞之能力」之駁論 李比西之新研究 關於論地代騰貴傾向之謬見 關於論穀價騰貴傾向之謬見

第二章 地代之發生……………二一九

第一節 地代發生之理……………二九

地代因耕種範圍之擴張而發生 地代因農耕方法之集約而發生 依據農產物價格之說明 界限地無地代

第二節 地代發生之形態……………三七

地代由土地肥沃程度之差異而發生之形態 與製造工業對照之說明 地代因位置優劣而發生之形態 地代因新投資本發生之形態

第三節 地代發生之原因……………四六

土地肥沃程度之差異 位置之優劣 三種原因之關係 收穫遞減法則之實行

第三章 地代之增減……………五五

第一節 地代增減之理……………五五

農產物騰貴之情形 生產費減低之情形

第二節 地代增減之原因……………六〇

第一原因 改良惟限於一地方實行時之情形 改良經各地共同實行時之情形 地代因

土地改良而增加之實狀 第二原因 第三原因 地代與社會之利益

第三節 農業企業者能力與經營集約程度對於地代額之影響……………七五

其一 其二

第四章 地代之本性……………八九

第一節 土地之經濟的意義……………八九

土地之獨占性 土地之天然性 視土地爲資本之說之當否 洛柏圖斯氏之見解

第二節 李比西氏之地力枯竭說……………九七

五十命題中重要之命題 李比西學說之確定

第三節 土地成爲資本乎……………一〇三

土地之本性 資本之意義如何 斐雪氏之見解 葛拉克氏之見解 土地卽某種意義之

資本

第四節 地代非特別之物……………一一一

地代爲一種差益 租費主義 收益遞減法則之擴充

第五節 地代與贏益.....一一八

造成地代之差益非土地所特有者 企業贏益之本性 馬克思之地代論

第六節 地代與工銀.....一二七

多餘工銀與標準工銀 契約工銀 地代與工銀之關係

第七節 地代與利息.....一三八

資本及利息之概念 生產資本及生產利息 原始利息 貸借利息 利率之平均性 利

息與地代之關係

第八節 地代與租地費之關係.....一四七

純理地代與實際地代之隔離 佃租果何所據以決定乎 佃租騰貴之原因 佃租與純地

代之關係 地代之定義

第五章 特殊地代.....一五四

第一節 獨占地代.....一五四

差額地代與獨占地代 純粹的獨占地代 康拉德氏之見解 康拉德之誤解

第二節 所謂絕對地代……………一六四

馬克思之絕對地代論 差額地代與絕對地代之差異 絕對地代果成爲地代乎

第三節 宅地地代（都市地代）……………一七〇

農業地代與宅地地代 宅地地代與農業地代之異同 宅地地代發生之原因 宅地地代

與房租之關係 宅地地代與商品價格之關係 宅地地代決定之標準

土地經濟論

前篇 地代論

第一章 地代論之發達

第一節 重農學派及亞丹斯密之地代論

關於地代之學理，多無一定，綜其大要，則地代論所欲說明之處，可得而言焉。人對於土地舉行某種投資時，其生產所得之結果，除去其所出費用外，尙有幾許之贏餘，且對於不同種之土地投下同一資本施行同一勞動時，其所得之贏餘，各地必不相同，復因土地之相異而有多少差別，此種事實果何由而來，皆地代論所欲說明者也。而是時所謂生產之費用，其意如何，贏餘之有差異，因何而致，亦地代論所欲說明之事也。

右述第一種事實，重農學派之學者 (die Physiokraten) 夙已說明，如塔哥 (Turgot) 所論，最

塔哥關於
Produit
Net之說



(南)

爲明晰。彼以爲文明進步之處，土地已非自然物，已確立所有權於其上，且因人多而土地不足之故，至有土地所有者與無所有者之分，所謂地主之一階級遂以發生，而無土地之人乃向有土地之人借用土地，從事耕種，對於借用一層，則由土地生產之結果中割出若干部分以償之。然而借用土地從事耕種之人，不能不取得其自身及家族所耗勞動之報酬，故除去此勞動報酬以外，餘者作爲土地之報酬，交付於土地所有者。此種借用土地之報酬，在土地所有者，則構成其純利得（Profit net）焉。

關於此土地所有者之利得之說，誠構成地代論之本質者也。培哥對於農業上之勞費，頗具明確之見解，彼謂農業經營者亦如工業上之企業者，事前籌措企業所必需之資本，先由其中支出勞動者之工銀，其次除收回其所使用之資本以外，必須獲得彼擁有此資本而不事活動時亦能取得之所得，又必須獲得對於彼自身之勞動、技能及其所負危險之報酬，取得足以填償彼經營業務時所用器具、機械等項之耗損，諸如此類，皆必須先由土地生產物之價格中收回者，除此以外，如尚有贏餘，彼始能用以報酬使彼使用土地之地主，而此項報酬，實爲土地貸借之代價，即土地所有者之「純利得」也。彼又曾道破土地貸借費之多寡，得因佃戶間互相競爭之故，而按照土地肥沃之程度定之。

重農學派之人關於土地上此種純收益之說明，實由彼派主義之根本觀念借用而來，彼輩以爲投下資本於土地而於其上從事生產時，除收回其所投資本及給養勞動者以外，必更有多量之生產，

其贏餘之發生，與由佃戶經營企業或由土地所有者自行經營，並無關係，且此項贏餘，惟限於土地可以發生，而其他產業部門則不能發生者也。至其贏餘之多少，則比例於各地所有肥沃之程度而異。而此項贏餘，又非由經營農業生產之企業者之技能而發生，雖屬由土地固有性質發生之天賦恩惠，然當然歸於土地所有者之所得。蓋當土地有餘而任何人皆可以自由取得之時，此天賦之贏餘，任何人亦可以自由取得之，但在方今人多而土地不足，而土地所有權因以確定之時代，則惟有土地所有者方能取得此天賦之贏餘也。

上述所謂土地之生產必有多少贏餘一事，實為重農學派主義之根本觀念，其謂農業獨能產生贏餘而其他產業部門則不能產生一事，即使彼輩所以得有重農學派之名者也。彼輩所謂惟農業適於造出財富惟農業足以成為真正生產事業之思想，實由此理而出。質言之，即「純利得」之思想，構成彼派主義之根本也。

此「純利得」之思想，原為自然科學的觀念。土地所以能生產贏餘而超出其所投資本所施勞動以上，實因土地具有固有的某種自然性能，故惟農業能產生此種贏餘，至如工業，則僅就農業所供給之原料加工，使其變形而已，並不能創造新物。若夫所謂惟農業能產生此種贏餘之科學的說明，則在當時尚未十分明晰，而以頗幼稚之說明自足也。

然至於贏餘生產之原因，說明雖太不完全，但重農學派，惟注重於贏餘生產之當面事實，對於土地上此種有機的生產能力，過於重視，以為惟有土地具有生產能力，惟有土地獨能生產財富。若夫當時自然科學之智識略見發達，則凡宇宙間之物質及勢力，皆知其為不生不滅，不僅工業上如是，即在一切方面亦莫不如是，人唯能藉自然力使物質變更其適於滿足人類慾望之狀態而止，而物質之為物固非能絲毫增減者，農業亦然，人亦僅能使物質變更形態，決不能從新造出物質也。此理在當時苟能充分闡明，則重農學派終必不能成其為一學派，其一純利得之觀念，當亦無由成立也。

惟有一事不可忘者，農工生產上果如右所述在其根本上毫無所異乎？此雖無庸置疑，然兩者之間仍有不能忽視之差異存在。即在農業方面，其生產固為物質之變形，而其變形所需要之自然力，則以有機的生產力為主，至於工業方面，物質變形所需要之自然力則有種種，其中得以人力自由利用者，以無機的生產力為限，若夫有機的生產力，人則不能自由增減，此乃自然之限制也。而此點誠非不重要之點也。

關於土地收益之理論，其後頗經亞丹斯密(Ad. Smith)氏所開展。即重農學派之人，謂財富及勞動之經濟的重要，由其新物質創造力之多少而決；反是，亞丹斯密則闡明「財富之為物，在於天賦之物質及人藉勞動所賦與之價值」之理由。故彼與重農學派之人不同，並說明對於工業亦當表示

十分尊敬態度之原因。

亞丹斯密謂地代之爲物，在土地悉成爲私有權之目的以後，始得發生。地主與一切人同欲於不播種之處獲得收穫，對於天賦之收益，要求地代，即彼對於勞動者所集得之一部分，要求分占，而此分占，即稱爲地代。（參看下文）

“As soon as land becomes private property, the landlord demands a share of almost all the produce which the labourer can either raise, or collect from it. His rent makes the first deduction from the produce of the labour which is employed upon land.”—Ad. Smith, *The Wealth of Nations*; Cannan's edition, Vol. I, p. 67—

蓋彼相信惟勞動獨具生產力者，故謂地主對於勞動者所生產之物要求分占也。

土地所有者於其土地上自營生產時，則地代與彼之勞動報酬及資本之報酬，混合表現，其辨別固屬困難，然在地主與佃戶各別之時，則頗能明瞭辨別之，是時地代乃佃戶對於借用土地所支付之最高價格，佃戶雖先由其生產之結果中，取出其對於自身勞動之報酬，對於資本之報價，及要求普通一般之贏益，但地主方面如無報價，必不肯貸借土地，故以其殘餘部分，作爲地代，支付於地主。（參看下文）

"Rent considered as the price paid for the use of land, is naturally the highest which the tenant can afford to pay in the actual circumstances of the land. In adjusting the terms of the lease, the landlord endeavours to leave him no greater share of the produce than what is sufficient to keep up the stock from which he furnishes the seed, pays the labour and purchases and maintains the cattle and other instruments of husbandry, together with the ordinary profit of farming stock in the neighbourhood."—Vol. 1, p. 145.

地代之爲物，雖亦可以視爲土地所有者爲改良土地使適於使用而投下資本時所應得之利息，然此亦僅一部分爲然，至對於一切方面則不必皆然。何則？以地主對於自然狀態未加改良之土地，仍得要求地代故也。

亞丹斯密以爲一地地代之發生，與其生產物之種類大有關係；生產物之種類，可分兩種：其一，無論在任何狀態，皆可以發生地代；其二，則惟於某種情形之下方能發生地代。據彼之見解，地代之發生與否，因土地生產物價格之高低如何而定，價格至少必可以收回其投下於土地之資本，及獲得相當之利益，此外如尚有多餘之時，則其贏餘卽作爲地代，歸還於地主。而生產物之價格，又視市場上對於

該生產物之需要多寡而定，常能產生多大需要之生產物之土地，常能發生地代，而此項需要之大者，必須爲食料品；若夫生產衣服原料建築材料等物之土地，或成爲煤田金礦之土地，則因市場上對於此等產物之需要，變動無常，有時能發生多大之地代，有時完全不發生地代。是以亞丹斯密以爲此等生產地之發生地代，必附有一種條件，其條件即繫於土地之生產力與位置者也。此種見解，後經李嘉圖及杜能兩氏加以完成，蓋兩氏皆以此條件爲一切地代發生之條件也。惟亞丹斯密對於貨物價格之決定，則以其由最有利最豐富之生產來源產出者爲標準，而李嘉圖之見解則完全相反，係由充實現有需要所必需之生產範圍中，取其在最不利之條件下產出者，爲其決定之標準。

要而言之，亞丹斯密關於地代之見解，仍未能完全脫出重農學派之窠臼，構成其根本觀念者，仍爲 *Product net*（純利得）也。又如彼謂生產能力之大者無如農業之見解，亦未能逃出重農主義之範圍，惟關於礦山地代之說明，略與後世之地代論相近似而已。

其實在重農學派及亞丹斯密之時代，工業上利用自然力之處，不如農業上之多而且大，彼輩所以有上述之見解，亦非無故，至工業上利用自然力方法之大見開展，確由近時科學上之大進步所促進者也。要之，如謂地代發生之原因繫於各種自然力之生產能力，則地代在工業方面亦可以發生，自然力之關係與其生產力之有無，固非地代發生之唯一原因也。此中理論，必須闡明盡致，而後地代論

之發達，始能至於最後之境，然在此歷程之中，實有賴於學者之辨難與論戰，故自李嘉圖杜能出世之後，後世學者對於彼輩學說之論難攻擊，極其紛糾錯綜之致，此在學說之成立上實屬必要者也。

第二節 李嘉圖之地代論

李嘉圖之地代論，據吾人所知，與上節所述之見解，面目頗異，而地代論實由彼始得確立者也。在李嘉圖氏之前，原有安得孫 (J. Anderson) 其人，對於李嘉圖學說之根本觀念，夙已說明，此為吾人所不應遺忘之事。惟彼之學說，未為世人所周知，故李嘉圖轉能擅有建設地代論之功名也。

重農主義者及亞丹斯密等考察地代時，恆就單一土地以觀察其贏餘生產之如何，尙未能就多數之土地，加以比較。彼等以為農業生產上所發生之贏餘生產之原因，實由於土地中所具之天然有機的生產力助長生產之故。至亞丹斯密，則更於食料品之獨占性質中，探求地代發生之原因。

至於李嘉圖，則完全採取與彼等相反之態度。彼之主張，謂文明已進步之處及未進步之處，常有二種土地，其所有之生產，僅能與耕種者所出之費用相抵而無餘；彼否認土地之特別生產力，又否認食料品之獨占性質，以為地代之理論，非僅就單一土地加以考察，即可構成，必須就數種不同土地間之收益，加以比較，方可構成也。

李嘉圖對於下述之經驗的事實，又曾加以說明。所謂經驗的事實，即對於同一面積之土地投下

同一資本施行同一勞動時，其生產之結果恆有差異是也。此種差異，即地代之所由發生者。故在生產之結果與所出之費用恰相抵償之土地，地代不能發生，必其生產之結果，多少超出其所出費用以上時，地代始能發生，此李嘉圖所道破者也。

至於所出費用相同，而各種土地間之收益所以有差等之原因，彼則歸結於土地所固有而不可破壞之性能，故彼所下地代之定義曰：

地代者，土地之生產中，因使用原始而不可破壞之土地性能而支付於地主之部分也。（參看下文）

“Rent is that portion of the produce of the earth, which is paid of to the landlord for the use of the original and indestructible powers of the soil.”—The First Six Chapters of the Principles of Political Economy and Taxation, Ashley's edition, 1909, p. 51.

李嘉圖氏之見解，雖亦如重農學派及亞丹斯密之見解，亦謂土地生產上自然力之參與，為地代發生所必需之要件，但在李嘉圖一方面，則與重農學派及亞丹斯密不同，彼以為地代之發生，不僅為土地生產上自然力之參與，實則因其天然力受自然的限制，非可以用人力增減，且其作用之力，在各

種土地又不相同故也。此則兩方見解之根本的差異也。

李嘉圖氏因說明地代發生之理由，謂假定於此有未經開發之地，而人口稀薄土地有餘，人得以自由利用之時，則地代之爲物，毫無可以發生之理由，蓋人對於得以自由利用之物，決不肯支出任何代價也；即在未經開發無人居住之地開始殖民，而其地有多量肥沃之土地存在，爲給養現有人口起見，唯開墾其土地之一部分，卽爲已足，或其耕種得由該地人口所能處理之資本實行之時，則其地當無地代存在，蓋當有多量未歸私有之土地存在，而欲從事耕種之任何人皆可任意選擇之時，則對於其土地之使用，決無人願支付代價也。（參看下文）

“On the first settling of a country in which there is abundance of rich and fertile land, a very small proportion of which is required to be cultivated for support of the actual population, or indeed can be cultivated with the capital which the population can command, there will be no rent; for no one would pay for the use of land, when there was an abundant quantity not yet appropriated, and, therefore, at the disposal of whosoever might choose to cultivate it.”—p. 53.

若一切土地具有同一性質，且其存在量爲無限而其性質又屬相同，則除其一地之位置特別有

和外，對於其土地之使用，常不支付代價。至對於使用土地而支付代價者，則因其土地之存在量並非無限而其性質並非相同故也。因其人口繁殖，而性質低劣位置不便之土地亦不得不耕種故也。故當社會進步而在肥沃之程度上處於第二位之土地亦經耕種之時，則地代即時發生於第一性質土地之上，而其地代之額，則當由此兩地間性質上之差異決定之。（參閱下文）

“If all land had the same properties, if it were unlimited in quantity, and uniform in quality, no charge could be made for its use, unless where it possessed peculiar advantages of situation. It is only, then because land is not unlimited in quantity and uniform in quality, and because in the progress of population, land of an inferior quality, or less advantageously situated, is called into cultivation, that rent is ever paid for the use of it. When in the progress of society, land of the second degree of fertility is taken into cultivation, rent immediately commences on that of the first quality and the amount of that rent will depend on the difference in the quality of these two portions of land.” p. 54

當第三性質之土地實行耕種之時，則地代即時發生於第二性質之土地之上，而其地代之額亦

如前所述，由兩者性質上之差異決定之。同時，第一性質土地上之地代，即當增高，蓋較之第二性質土地之地代，必超乎其上，其所增高之分量，即用一定量之資本與勞動所得之兩地間生產之差額也。於是人口每經繁殖一次，因謀食料品供給之增加，而劣等性質之土地亦經耕種之時，則較爲肥沃之一切土地上之地代，亦當增加也。（參閱下文）

“When land of third quality is taken into cultivation, rent immediately commences on the second, and it is regulated as before, by the difference in their productive powers. At the same time, the rent of the first quality will rise, for that must always be above the rent of the second, by the difference between the produce which they yield with a given quantity of capital and labour. With every step in the progress of population, which shall oblige a country to have recourse to land of a worse quality, to enable it to raise its supply of food, rent, on the all the more fertile land, will rise.” p. 55.

因於此假定有三種土地，而第一種土地之地質最爲優良之時，則任何人皆當先選擇此優良之土地耕種之。而第二號土地，非至第一號土地之耕種不能適應已增加之需要時，必不至於耕種，然如

第二號土地亦發生耕種之必要時，則由其耕種之時期起，第一號土地即能發生地代，此已敘述於前矣。今試假定第一號土地每一英畝能生產百單位量之小麥，而第二號土地僅能生產九十單位量之小麥。則此時在借用土地者一方面，或不出報酬而借用第二號土地之一英畝，或支付十單位量之租費而借用第一號土地之一英畝，兩者可謂相同。然若人口仍繼續增加，惟耕種第一號土地及第二號土地尚不能適應食料品之需要，而每一英畝僅能生產八十單位量之小麥之第三號土地亦經耕種之時，則第一號土地之地代當增至二十單位量，而從來不發生地代之第二號土地，今亦開始獲得十單位量之地代矣。蓋凡借用土地之人而言，或不出報酬而借用第三號土地，或支出十單位量之租費而借用第二號土地，或支出二十單位量之租費而借用第一號土地，一切皆相同也。

右述李嘉圖氏見解中之重要者，即謂地代之所以發生，實由於肥沃優良之土地並非無限，而其存在量實係有限而且較少之故也。蓋人口增加，對於食料品之需要亦因而增加，而至於漸次耕種劣等土地之時，則地代遂因而發生，因而增加，故如李嘉圖所言，若土地之存在量為無限而其性質又相同，則地代當無發生之餘地也。

然李嘉圖氏以為：如適應食料品需要之增加，除右述張土地耕種之範圍而漸次耕種劣等土地以外，又可從新添加資本與勞動，以達到其目的。（參閱下文）

"It often, and, indeed, commonly happens, that before Nos. 2, 3, 4, or 5, or the inferior lands are cultivated, capital can be employed more productively on those lands which are already in cultivation." p. 56-

若此時對於最初所施之資本與勞動，與對於以後所加之資本與勞動，而兩者恰能產生相同之利益時，則地代之爲物，當無發生之餘地，其與優良肥沃之土地多量存在之狀況實無所異也。然據經驗所昭示於吾人者，對於土地即令從新加添資本與勞動而超出於從前所投下之資本與勞動以上，而其生產之增加，亦非可以比例於其所投資本與勞動之分量而增加者。此普通學者所稱之「收益遞減之法則」(The Law of Diminishing Returns)所以發揮其勢力也。假定於此對於第一號土地一畝所投下之資本與勞動之第一量，能生產一百單位量之米，若更於其上投下相同之資本與勞動之第二量，則僅能生產九五單位量之米，第三量僅能生產九十單位量之米。是則對於第一號土地雖投下第三量之資本與勞動，與對於第三號土地投下第一量之資本與勞動，其結果當必相同也。然若收益遞減之法則不行，則僅耕種肥沃之土地一畝，即足以適應於所增加之全人口食料之需要而綽有餘裕，但實際上此事完全無望，故一面須逐漸增加資本與勞動，一面又須次第開墾新土地也。惟有一事不可忘者，即對於第一號土地發生投下第二量之資本與勞動之必要時，則對於與其

地質相同之土地，同時發生地代是也。蓋此種土地，在耕種土地之人觀之，其投下第二量之資本與勞動而每畝獲得九五單位量之米，與耕種同地質之新土地而支出五單位量之地代，其結果實相同也。要而言之，李嘉圖又於此收益遞減法則實行之事實，發見地代發生之原因也。

如右所述，要為地代發生之理論，然李嘉圖氏則更進一步，由農產物價格決定之理論以說明此理，同時又說明由此以知地代之貨幣額之方法，而對於地代與農產物價格之相互關係，亦有所發揮。惟吾人因欲於第二章申論地代發生之形態，故將此點留在後方說明之。

要而言之，據李嘉圖之見解，地代之為物，由土地所固有之原因而生，彼所謂「土地之原始而不可破壞之能力」(The original and indestructible powers of the soil)一語，最能說明此意者也。即李嘉圖地代論之重要點，謂地代之為物，與所施於土地之資本及勞動無直接關係，而地代發生之原因，完全出於自然，與土地所有者無關係，與耕種土地者亦無關係，而存於脫離人意與人為之要素。然依某種人為的或社會的原因，而一時生產之結果，超過其所出費用以上，此雖發生與地代相似之多餘利益，但此非地代而為贏益，吾人不容忽視。此事與吾人以後所論有關，故於此促讀者之注意。

最後尚有一言者，即李嘉圖所謂地代發生之原因，亦未完全忽視地代與土地之位置一事是也。

如前所述，彼曾說明：「若土地之存在最爲無限而其性質又屬相同，則除其一地之位置特別有利外，對於其土地之使用，當不支付代價。」惟彼僅有此一言，尙未深入而就位置之關係詳細說明耳。關於此點，後經杜能 (J. H. von Thünen) 所說明。而李嘉圖氏在其所謂「地代係因使用原始而不可破壞之土地能力所支付之代價」一點，實爲彼之地代論之骨格，爾後繼續發生之激烈反對論，則對於此點而發者也。茲請先介紹杜能氏地代論之大概，再研究李嘉圖學說之反對論。

第三節 杜能之地代論

如前節之末所述，李嘉圖氏建設地代論之時，亦未完全忽視土地所占位置之關係足以成爲地代發生之原因，惟彼僅有一言而止，並未深入而就位置之關係詳論而已。逮杜能及拉烏 (Börsch) 兩氏出，始重視對於地代發生之位置關係，始就位置之關係作詳細之研究。尤以杜能所論，用其精細之研究，闡明位置之關係以了解地代之本質，具有甚重要之意義。

土地所占位置之關係，其影響於地代之發生者，可分爲兩方面說明之。其一，卽土地與市場接近一事是也。土地與市場接近，則凡不能常有或搬運不便之農產物，容易致送於市場；且與市場接近之土地之生產物，較之與市場遠隔之土地之生產物，其運費大可節省，而土地之距市場愈遠者，雖有同樣之生產物，而其價格因運費浩大之故，發生耗折，是與價格之減少有相同之結果矣。（參看下文）

“Der Wert des Getreides auf dem Gute selbst nimmt ab mit der grösseren Entfernung des Gutes vom Marktplatze—J. H. v. Thünen, Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie.” Jena 1910, S. 45. 其二即農地對於其所管理之農民住所之位置關係是也。農地與農村距離之遠近及交通之難易，對於土地之耕種，肥料之搬運，收穫之往還，及其他監督上管理上一切事務，其所耗勞動之多少必生差異也。（關於此點，須一讀“Der isolierte Staat. § 11 Ueber den Einfluss, den die Entfernung des Ackers vom Hofe auf die Arbeitskosten hat.” S. 98 fg.）

土地之自然肥沃程度優良者，其對於所施同一之資本與勞動，必較他地能發生多量之收益，此種事實，在位置法則上，非無緩和之力。又如因土地之自然肥沃而有多量之收益發生時，亦不能使地代減少，而可以用其一部分以補償因位置低劣而發生之運費。故位置關係與肥沃程度可以調和也。至若顧慮土地之肥沃程度及其位置關係而講求適當之耕種方法時，則地代之多寡，必隨其所採用之方法而異。苟非土地肥沃而位置優良者，則愈行集約的經營方法，而地代愈不能多得。反是，若土地自然瘠薄而位置亦劣惡時，則與其實行集約的經營方法，不如採用粗放的經營方法，可以多得地代。蓋實行集約的經營方法，必須使用多量之資本與勞動，其結果所得之土地生產物之價格，常有不

能償其所出費用而發生可以成爲地代之贏餘也。然細加考察，彼自然肥沃而位置優良之土地，雖可以發生多量之地代，但其量亦自有一定限度。何則？資本與勞動之所耗雖多，而其所得之收益，不必比例於其所費之資本與勞動而增加，且轉而減少其收益之比率，此「收益遞減法則」所命令者也。當此之時，其結果正與耕種彼自然瘠薄而位置惡劣之土地相同，唯穀物價格則因農耕費用增加而收益減少之故，循同一之比率趨於騰貴而已，仍舊可以期待同一之地代也。然杜能氏則以爲肥沃程度最惡劣位置最不便之土地，當其生產物有滿足現有需要之必要時，亦可發生地代，而其原因則完全歸着於土地之自然力也。

杜能氏根據其實際經驗與敏銳之觀察力，實行精細的分析研究之結果，其說明地代發生之原因，較之李嘉圖實能更進一步，至於細目之關節，則彼與李嘉圖之見解，亦無根本衝突之點。所謂「經濟上可以發生之地代，在事實上在法律上必歸屬於土地所有者」一點，杜能氏與李嘉圖氏之見解，完全一致，彼以土地所有，足以支配地代發生原因之要素，且惟有由土地私有，方能排除土地上其他生產要素（勞動與資本）與地代之關係，可以使工銀及利息與其相適合。

要之，杜能氏所以得有建設地代論之不朽功勛者，以其能闡明土地所占位置之關係也，而其對於地代發生之說明，亦頗有可觀者，茲介紹如左：

杜能氏以爲：若由與都市接近之土地及由與都市遠隔之土地，同時運售裸麥於市場之時，則遠隔之土地所出之裸麥，每一「歇勿爾」（德量名）必須以一「達倫」（德幣名）半之價格售出之，蓋必須有此種賣價，方能抵償生產者之生產費也。反是，在都市附近之生產者，售其所出之裸麥時，每一「歇勿爾」僅以半「達倫」之價格出售，即足以抵償其生產及搬運所需之費用。惟事實上即屬都市附近之生產者，若其所生產之物而與在遠隔之地所生產者之品質相同，則所售之價格必無較後者更爲低廉之理由，且無由強使其以低廉價格出售也。又就都市中之購買者一方面言之，遠地生產者所出之裸麥與近地生產者所出之裸麥，若其品質相同，則對於兩者之間必不至認定其有差異之價值，生產者別出生產費之多寡，固與購買者無關係也。於是裸麥無論其爲遠地或近地之生產者所生產，亦皆以同一價格出售，其少出運費而多得便利之近地生產者之利益，在彼則構成其「純利得」焉，此種利得若能繼續維持而比年相同，則彼之所有地，即每年發生地代。是即「純利得」造成地代者也。

是故杜能氏繼續而言曰：一地之地代，由其地對於最劣等土地（即因有滿足需要之必要而必須增加生產，始行耕種之最劣等土地）所占位置上及品質上之優越而發生者也，以貨幣或穀物表示此優越者，即指定地代之額者也。（參閱下文）

“Die Landrente eines Gutes entspringt also aus dem Vorzug, des es vor dem, durch seine Lage oder seinen Boden, schlechtesten Gute, welches Zur Befriedigung des Bedarfs noch Produkte hervorbringen muss, besitzt. Der wert dieses Vorzugs, in Gold oder Korn ausgedrückt, bezeichnet die Grösse der Landrente.” S. 230.

據上述杜能氏之見解，在已經耕種之土地中，如有一種土地對於「其他肥沃程度與位置狀態皆處於最劣等地位」之土地所有之價值優越，即為測定地代多寡之標準。由此可以窺知彼之學說實對於李嘉圖學說補充其位置之關係，藉以完成李嘉圖之地代論者也。關於此點，杜能之功績固不可沒，但彼又同時繼承李嘉圖學說之缺點，凡屬對於李嘉圖學說之批評，彼之學說大致亦不能避免。惟彼所認為地代發生原因之位置關係一說，則不能加以責難。故李嘉圖所謂「土地之原始而不可破壞之能力」及其地代論，雖為後來學者所攻擊，而對於此位置關係之說則無由攻擊者也。要之，李嘉圖可謂為古典式地代論之建設者。而杜能則可謂為地代論之補充者完成者也。

第四節 李嘉圖地代論之駁論

學者對於李嘉圖地代論之論難攻擊，喧囂一時。其中最有名者，厥為美國之揆立 (H. Carey) 揆立於其所著之 *The Past, the Present and the Future* (1853) 及 *Principles of Social*

杜能之對
於李嘉圖

略列對於
土地開墾
次序之駁
論

Science (1859) (die Grundlagen der Socialwissenschaft, deutsch von Adler) 各書中，大張其反李嘉圖之氣餒。彼對於李嘉圖學說所不能首肯之第一點，即李嘉圖於說明地代發生之理由時，所謂首先耕種肥沃土地，而漸次擴張耕種範圍於不肥沃土地之說是也。揆立對此，謂李嘉圖何以能斷定「優良肥沃之土地首先耕種，而漸及於不肥沃土地」之事實？如謂此為歷史上之事實，則當有歷史上之佐證，然吾人由歷史上之事實徵之，李嘉圖之說明，正與事實相反，蓋人類實先耕種高地之礮薄土地，而後漸至於耕種平地之肥沃土地者也。故彼對於歷史上此種佐證，搜集甚力焉。

以言乎文明史上之事實，兩說孰為正常，吾人固不易了解。但無論何說為正常，而於說明地代之理論上，並無絲毫關係。李嘉圖關於耕種次序之說明，即令完全謬誤，亦不因此而搖動其地代論之基礎。李嘉圖所謂「凡人皆選擇其以最少勞力收最大效果之途徑進行」一事，實能把握經濟之原則，關於肥沃程度之耕種次序如何，固無多大關係。今雖假定喀列氏之說為正常而加以考察，最初耕種之土地與以後耕種之土地之間，若其生產能力顯有差等，則不問前後兩者之生產能力孰優，而地代依然可以發生。故其要點惟在對於同一收益之生產費差異，或對於同量資本與勞動之收益多寡，不問其耕種之次序如何，如土地之間有上述之差異存在，則地代必至於發生也。又如可以耕種之土地已經完全耕種，而地代惟由已耕土地間生產力之差異及對於所投資本之收益遞減事實而發生之

時，則耕種之次序如何，直可以完全不問也。

今更試從揆立氏之說，假定每畝僅能產米九十單位量之下等土地，首先耕種，後因人口增加，此種下等土地已經耕種無餘，則其次僅能產米九五單位量之土地亦經耕種，而最後則產米百單位量之土地亦經耕種。然是時耕種土地之人，亦知耕種第一次土地，與支出五單位量之代價耕種第二次土地，與支出十單位量之代價耕種第三次土地，其結果完全相同，是生產量較多之土地依然可以發生地代也。彼上等土地發生地代所需之時間雖久，而關於決定地代發理由及地代多寡之原因，則揆立氏之說與李嘉圖之說，固毫無逕庭也。

所謂開墾耕種之次序云者，除其土地之肥沃磽薄一事以外，尚有許多應行斟酌之事，如對於開墾者住處之遠近及便利與否，交易之難易，開墾時所需勞力之多少，所需資本之多寡，及其他一切事情，皆必須斟酌之後，始能決定。故即令有相等之肥沃程度或更爲肥沃之土地，如因開墾爲耕地而需要多大之勞力與費用時，亦有不能開墾因而棄置之者。是即新殖之民所以先選擇比平地較高之土地從事開墾之原因也。夫新殖之民，非不知平地之肥沃，但因平地多爲河邊沼澤或卑溼之地，受蘆荻雜草所掩沒，如墾爲耕地，則需要多大之勞力與費用，故無可如何。即令不惜勞力與費用而墾爲耕地，但無如所得之生產不能抵償其所出之勞力與費用，終亦無可如何也。又假定支出勞力與費用從事

對於「原始土地」之不可破壞之能力之駁論

開墾，而日後確實可以獲得十二分之報酬，且於計算上亦為有利，但無如因資本不足，而收回利益之時期難於久待，亦屬無可奈何之事，故往往有因資本不足之故，而故意將有希望之事棄置不為也。

要而言之，李嘉圖氏因有「由肥沃土地漸次擴張耕種範圍於不肥沃土地」之說明，故引起上述之駁論，假如不用「肥沃」之特定文字，而僅言「優良之土地」，且將其意義作為包含一地對於他地所有之一切利便解釋之時，則上述無益之責難當不至發生也。雖然，李嘉圖氏地代論之根本決不因此種責難而搖動，此吾人所不應遺忘者也。

其次，傑立氏與巴斯楊 (Bassett) 氏，又駁論李嘉圖氏所謂「地代係因使用土地所固有之原始而不可破壞之能力所支付之代價」一說，主張天然力原為人類所能自由利用，不當付以報酬，並謂土地所以發生地代，係因土地開發以後曾加以資本與勞動之故，地代即對於此種蓄積之資本與勞動之報酬，決非對於天然力之報酬也。然彼等雖如此主張，但未示人以可以證明此主張之言論，亦難令人首肯也。

關於此點，邇來曾發生一種最有力之駁論，即謂：李嘉圖所言之原始而不可破壞之性能，由現代進步之自然科學見地觀之，殊難承認，彼所謂原始之土地性能，究不外為人類施以資本與勞動之結果而由後天賦予者，故彼以此種不當之見解為基礎之地代論，實無根據也。蓋李嘉圖對於所謂原始

而不可破壞之土地性能，並未詳細說明其究爲何物，故吾人不能知其命意之所在，或者當時自然科學上之智識幼稚，不能認識此種性能，由今日之吾人觀之，彼或以非土地所固有或非不可破壞之性能而認爲土地所固有不可破壞之性能也。故彼以爲勞力與資本對於此種自然力具有重要意義，此顯而易見者也。然於此成爲問題者，即由現今進步之科學智識觀之，土地果仍有原始而不可破壞之性能與否，土地之生產物果全爲所施資本與勞動之結果與否是也。

關與此點，欲得解答，必須參考就自然科學作精細觀察之書籍然後可。據吾人所知，可供此項參考之書籍，當以李比西 (Libeg) 氏所著之「Die Chemie in ihrer Anwendung auf die Agrikultur und Physiologie, 2 Bde. 7 Aufl. 1862」最爲精細，是書所言，對於李嘉圖之說實爲有力之駁論，同時又爲對李嘉圖學說所作無根據之駁論也。

凡植物體皆由多數之原素結合而成，酸素，水素，炭素，窒素等構成其有機的部分，磷酸，加里，鈉，鎂，加爾克，基舍爾曹爾等構成其無機的部分。此等要素隨植物之種類而異，有種種複雜之構成，植物之成長，皆視此等要素之存否如何，視其存在分量及結合配置之狀態如何而定。然植物吸收此等養分，一面取自空中，一面採自土中，此爲吾人所熟知者，至其中有機的成分之要素，如加里，安莫尼亞，硝石及水，由空中及水中採取之，其無機的成分，則專由土中採取之。因此吾人須加考慮者，彼由空中採取

之養分，固無窮盡，但如土中所包含之礦物性，其存在量原有限制，在自然歷程上原非時常可以補充者。是則其存在量及其分布狀態當因土地之不同而有差異也。

人所稱最肥沃之土地，即含有此等養分之量最多且處於最適宜之狀態者也，此種土地之植物，其最能繁茂成育，當無疑義。惟吾人應當加以考察者，此等養分之存在與結合之狀態，原由天然所定，人力固無可如何者。人工所能為力之處，惟能於此等植物吸收此等養分而成長之時，去其可以妨害發育之障礙而使其處於最適宜之狀態已耳。

植物之養分如此受天然所限制之事實，吾人可據以說明土地收益遞減之法則焉。

就農作而言，每經一次收穫，其植物成育所需之養分，即由土地中吸取之，故土地中所含有之養分，隨收穫次數之加多而趨於貧弱。其可以由自然補充者，惟由大氣中吸取而已，至土地中所含蓄之礦物性養分，終不能發見可以補充之途徑。此時如不能由人工加以補充，則其養分勢必漸趨於枯竭。故李比西能說明此理，謂人必須補充此種養分，方可謂為經營農業，否則只能謂為掠奪農業（*Robbery*）也。

李比西氏此種主張之核心，誠建立於自然科學的基礎之上，甚正確而可信。彼所謂土地之養分受自然所限制，人苟不欲失其生產力，必須講求補充之方法，即其主張之要點也。

此種說明，實可取以爲答復前述對於地代論之疑問之材料。吾人據此，可知所謂將土地生產悉歸原於人類所施之資本與勞動一說，實屬不當，而各地間生產能力之差異，又不僅由其所施資本與勞動之多寡而生；同時又可知土地所固有之生產能力，決非不可破壞，實因收穫次數之增加而漸次減少，人苟不講求補充之方法，則土地之生產力終當趨於枯竭也。

然則李比西氏之研究，一面說破李嘉圖所謂土地生產能力不可破壞之主張之謬誤；同時又說明土地之生產力完全爲人工之結果，並否認土地之天然性質，而應視土地爲人類勞動積聚而成之資本，彼基於此項理由，駁論李嘉圖之說，又指摘其他學者所謂土地並無固有性能一說之非是。故依李比西氏之研究言之，則在李嘉圖所謂「土地之原始而不可破壞之性能」一句之中，對其所謂「原始之性能」則證明其正當，而對其所謂「不可破壞之性能」則指摘其謬誤。質言之，即說破李嘉圖之見解半爲正當半爲謬誤也。

是則李比西氏之主張，其一半可以視爲對於李嘉圖學說之駁論；其他一半則可視爲對於李嘉圖學說駁論之駁論也。

關於此方面之詳細研究，吾人欲於以後第四章論「土地之經濟的性質」時再行敘述，望讀者比較研究之。又李比西氏所論，亦於第四章另立一節，詳細介紹。蓋以其爲近時農業科學研究上之一

大成績也。

其次對於李嘉圖學說之反對論，則以爲「若如李嘉圖氏所說明，最初耕種肥沃土地，漸因人口繁殖，而食料品之需要隨以增加，至於劣等土地亦經耕種，於是對於肥沃土地發生地代，若果如此，則地代當因人口之繁殖及食料品需要之增加而有上騰之傾向。然依實際上之統計所示，地代反有下降之傾向，尤以近年爲顯著。是豈非證明李嘉圖所論之爲空想而不適合於經濟之實際者乎？」

然據吾人之見解而言，李嘉圖氏所以採用此種說明者，不過指示地代如何發生及在如何狀態可以增加之理而已。尤以彼之說明，亦與一般學理之說明相似，假定其他一切事情爲一定不變，而於不發生紊亂事理當然之原因範圍以內，說明其應當如彼如彼而已，決非顯慮經濟實際上一切條件而就其適合於實際之傾向豫言者也。要而言之，李嘉圖氏之地代論，惟拈出關於經濟靜態 (static) 之理論，非欲樹立關於經濟動態 (dynamic) 之法則者。惟其說明有多少未能徹底之處，又有不及注意之處，而用語又多未能審慎，且多語而不詳，故不免易招誤解，是在讀者及研究者由研究之理路斟酌之，惟勘破其說明之根柢中所有學理之大本可耳。

此外尚有一種駁論，其見解與上述駁論相同，而表示之形式則異，即謂：「若李嘉圖氏之說爲正當，則農產物之價格必當繼續騰貴，然在實際上，歐洲農產物之價格（尤以小麥之價格爲甚），在最近

一二世紀之間，頗形低落，是即證明李嘉圖氏所論之前提已屬謬誤也。一然而此說，已忽視地代之增加得與農產物價格之低落相並存之理。即地代以生產及耗費之差額為基礎，換言之，即以生產物之市場價格及其耗費價格之差額為基礎，由此種差額對於界限地之差異而成立者，故穀價即令降低，苟能使耗費節減，亦非不能增加地代，或因其他理由，為謀土地生產力之增加，遂得以增加收穫，或因搬運便利，遂得以節減其費用，此時地代之增加，與穀價之低落無關，亦有可以表現者也。

惟此等理由，非就地代發生之原理及其增加之原因等事，略加說明，讀者不易了解，故由以後所論者觀之，自可期其明瞭也。望讀者於本書第二第三兩章特別考究之。

第二章 地代之發生

第一節 地代發生之理

李嘉圖及杜能兩氏所建設所提倡之地代論，謂地代爲贏餘生產之差額，由土地肥沃程度之優劣，由收穫遞減法則之實行，由土地對於市場所占位置之便否等事實發生而來者也，其發生之形態，已於前章敘述兩氏地代論時略言之。

茲先由李嘉圖氏所說者言之。假定於此有未經開闢之土地，而於其地開始殖民，且此處有多量肥沃之土地存在，爲給養其人口計，僅開墾其土地之一小部分卽爲已足，又其耕種惟由該地人口所能處理之資本實行之時，地代雖不存在，然若人口繁殖，食料品之需要增加，而從來耕種之土地生產物終不能應付此增加之需要時，則肥沃程度較爲劣惡而位置較爲不便之土地，亦有從新耕種之必要，於是其先經耕種之優良土地，遂至於發生地代。而其地代之額，則由此等性質不同兩地間生產能力之差異決定之。

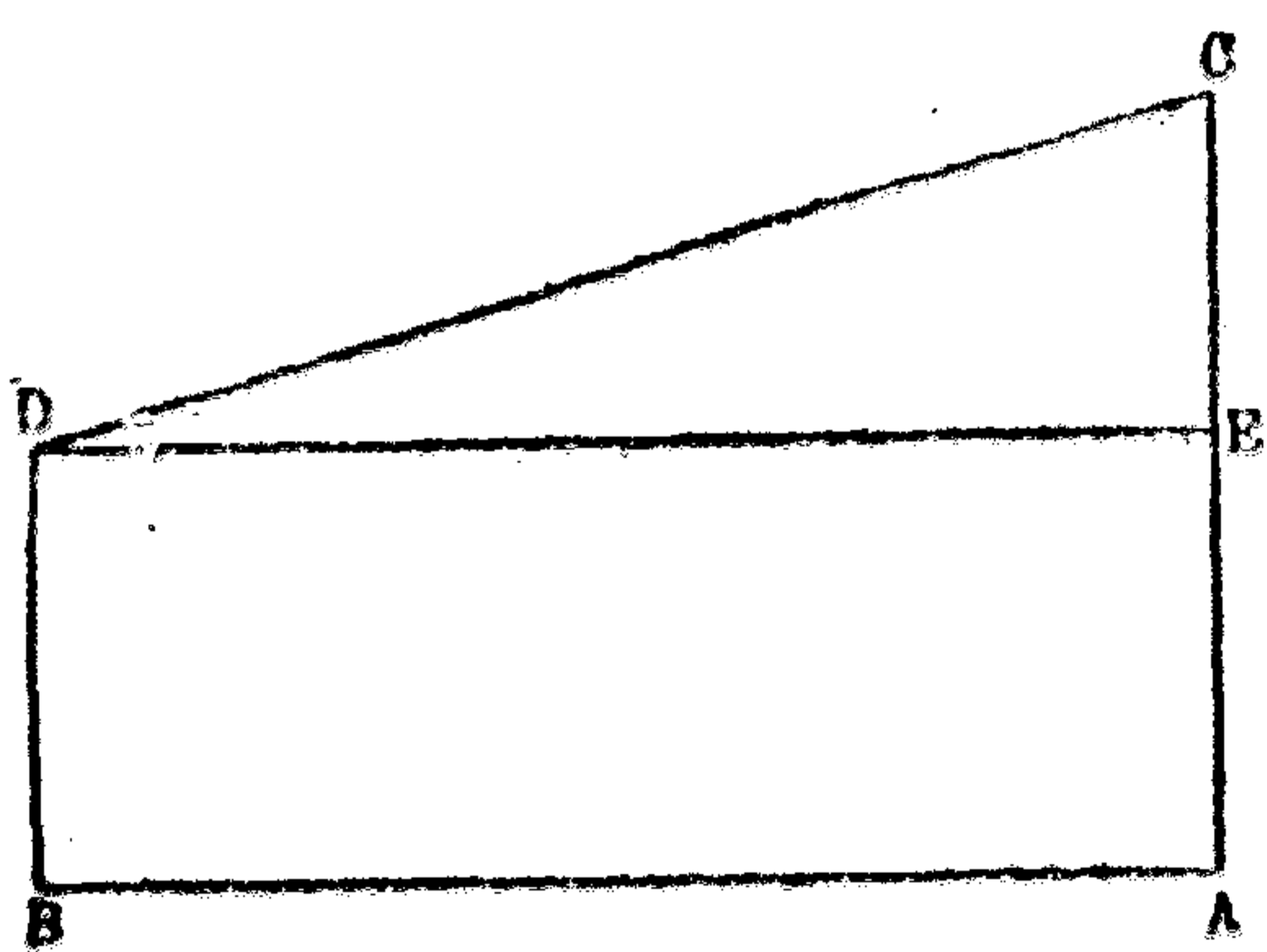
其後人口若猶繁殖，食料品之需要若更增加，至是卽不能不擴張其耕種之範圍，於是肥沃程度及位置狀態更爲低劣之第三次土地，亦至於從新耕種，因而從來不生地代之第二次土地，亦從新發

生地代，其地代之額，亦如前述，由第二次土地與第三次土地生產能力之差異決定之，同時第一次土地之地代，今則增加，其額由第一次土地與第三次土地生產能力之差異決定之。

循序上進，如人口愈繁殖，食料品之需要愈增加，而耕種範圍遂至逐漸擴張於劣等土地之時，則地代常能發生而且增加；其結果所致，各地之地代，由其地對於在現已耕種諸土地（即因有滿足現有食料品全部需要之必要而至於耕種者）中肥沃程度及位置狀態皆為最低之土地所有生產能力上之優越決定之。換言之，一地之地代，由其地與最劣耕地——即立於耕種界限（the margin of cultivation）上之界限地（the marginal land）——兩者間所有生產力之差異決定者也。

以上為地代由耕種範圍擴張而發生之形態。茲為便於了解，以圖示之如下：

圖中之A，表示優良土地，B表示劣等土地，AC表示A地之生產量，BD表示B地之生產量，BD與AC之差額CE，即A地之地代也。此圖若就耕種多數等級不同土地之情形考察時，則A為最優良土地，而以AB線向B方引長之次序，作為土地肥沃程度漸趨惡劣之



程度，則A、B線上所有無數之土地，與B方愈接近者愈劣，與A方愈接近者愈優。而B則為現已耕種諸土地中之最劣者也。在此種情形，AC為最優土地上之生產量，BD為最劣土地上之生產量，故以A、B線為底線，而與AC及BD平行所引之無數平行線，即A、B線上所有無數土地上之生產量，其線之長度，與AC愈接近者愈長，與BD愈接近者愈短，而其頂端則當由C、D線限制者也。

此時各地之地代，由其地之生產力與最劣土地之生產力兩者之差額決定之，故其地代，由以D、E線為底線，以D、C線為頂端，而與C、E平行之無數直線表示之。是即現已耕種之一切土地之地代總計，可由C、D、E表示之。C、D、E即全部耕地之全部地代也。

其次，據李嘉圖氏之見解，為應付食料品需要之增加計，除右述漸次擴張土地耕種範圍於劣等土地以外，又可添加資本與勞動，以達到其目的。然因土地之上有收穫遞減之法則顯現，故以後所投之資本不能與以先所投之資本產出同一比率之生產。資本之投下者愈多，而其生產利益乃遞減也。此生產結果之差額，亦有成爲地代之性質，對於一地發生有投下第二量資本與勞動之必要時，則對於與其地質相同之土地，即可發生地代。蓋就此地之耕種者而言，其投下第二量資本與勞動而獲得九五單位量之米，與支出五單位量地代而耕種他種地質相同之土地，以獲得百單位量之米，其結果實相同也。

依據農產
物價格之
說明

右述一切說明，係由土地之生產量比較其生產力，以表示地代發生之形態，但此又可由其生產物之價格以說明之。而依據此種方法之說明，亦已為李嘉圖氏所提倡，茲略述如左：

據李嘉圖之見解，一切在同一狀態下生產之同一貨物之價格，由其在最不利之生產條件下所生產者之生產費（費用價格）決定之。彼之言曰：一切貨物之交換價值，無論其貨物為製造品，或為礦產物，或為土地之生產物，皆不由在特別狀態（即最為利便且惟具生產上特別能力之人所能享有之狀態）下生產所需之最少勞動量所決定，乃由缺乏此種能力者生產所必需之較多勞動量所決定者也。實言之，即由處於最不利狀態繼續生產之人生產所必需之較多勞動量所決定者也。而此最不利狀態之意義，即因供給所要求之生產物之量而必須於其狀態下實行生產之最劣生產條件也。（參閱下文）

“The exchangeable value of all commodities, whether they be manufactured, or the produce of the mines, or the produce of land, is always regulated, not by the less quantity of labour that will suffice for their production under circumstances highly favourable, and exclusively enjoyed by those who have peculiar facilities of production; but by the greater quantity of labour necessarily bestowed on their production

by those who have no such facilities; by those who continue to produce them under the most unfavourable circumstances the most unfavourable under which the quantity of produce required renders it necessary to carry on the production.—The first six chapters of the Principles of Political Economy and Taxation of David Ricardo. Asheley's ed. N. Y. 1909, p. 57, 58.

關於此說之當否，吾人頗有所見，但以不限於此處論及，姑不具論。要之，李嘉圖氏由此種根本見解出發，謂農產物之價格，在因滿足現有需要而必需耕種之土地中，應由其處於最劣惡最不利生產條件下繼續生產者之生產費（即彼所云之勞動）總量所決定，其處於較優狀態下生產而出者之價格，皆一律由此決定之。

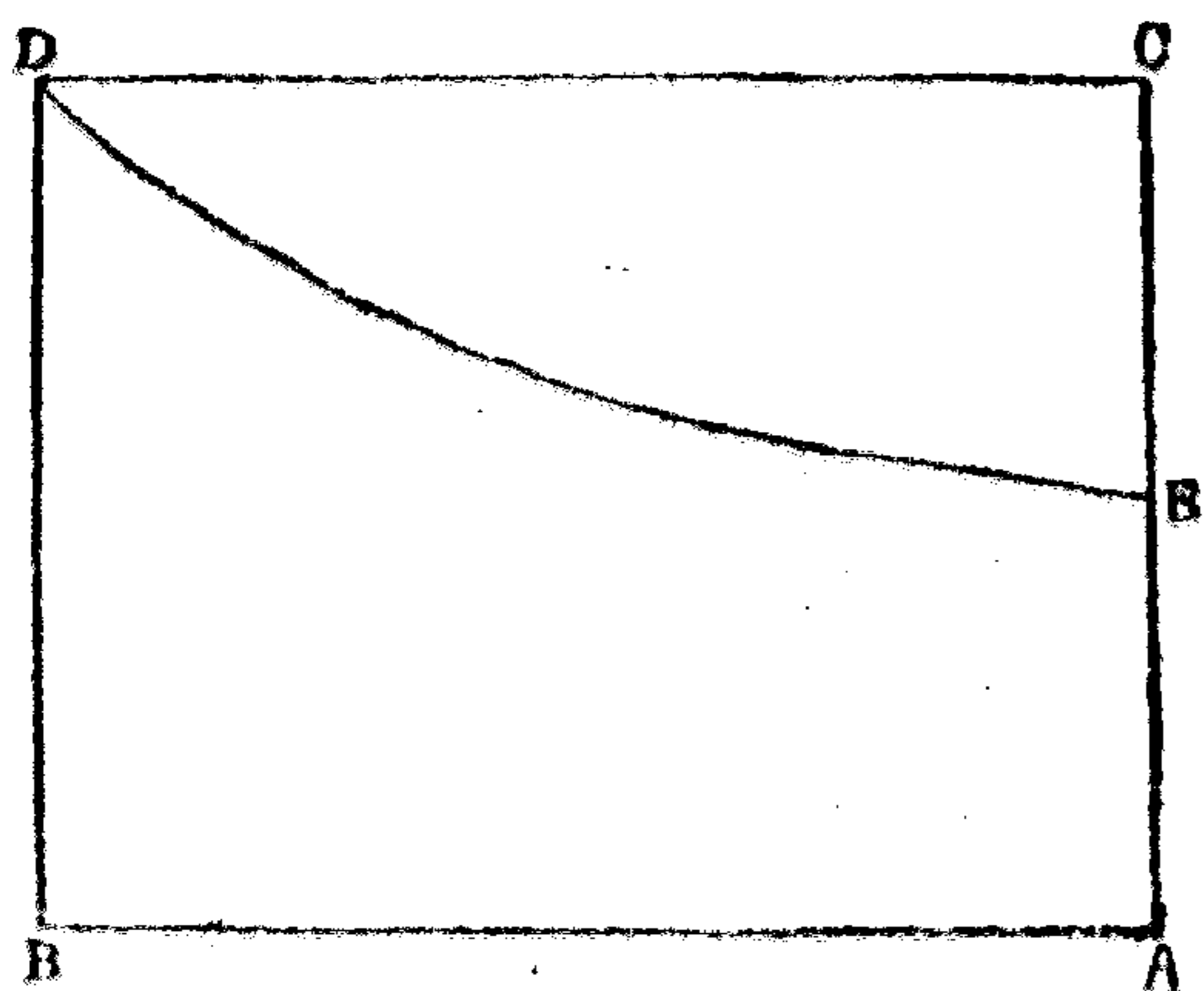
是則地質肥沃而位置接近市場且有便利之土地上所生產之農產物價格，與地味磽薄而位置隔離市場且交通不便之土地上所生產之農產物價格，皆一律由後者所需生產勞動總量及搬運其生產物於市場所需之費用決定之，故地質優良而接近市場之土地上之生產者，得以較少之勞力及費用獲得較高之價格，其對於劣等土地上之生產者，占有多餘之利得。

此多餘之利得，即優良土地上生產者所出生產上之費用及劣等土地上生產者所出之費用之

差額，即所以構成地代者，畢竟因土地之地質優良位置便利之故而發生者也。

滿足全部需要所必需之食料品總量之價格，在其所由生產之耕地中，由其處於最劣生產條件下（即所謂界限地）者之生產耗費價格決定之，故優良土地之地代額，由此費用價格（即全部食料品之價格）與其地生產所需之費用價格之差額決定之。因此，欲知一地之地代額，惟觀其生產物之價格——即界限地之費用價格——與其地之費用價格之差額可也。

茲做照前例，為便於了解計，以圖示之如左：



A為最優土地，B為最劣土地。A B及B D係表示A地及B地生產之費用價格。據李嘉圖氏所說，農產物之價格由最劣土地之費用價格決定之，故其價格必與B D一致；而優良土地之生產物，皆當與此有相同之價格，故表示最優土地之A地生產物價格之線即為A C，A C之長度，必須與B D線相同。而地代由其與最劣土地間之費用價格之差額而成立，故A地之地代，必由其地生產物費用價格之A B，與最劣土地B地生產物費用價格之A C兩者之差表示之，即由C E表示者也。

今試假定 A B 兩地間有無數土地存在，而就此圖考察之，則各地之生產費，以 A B 線為底線，由 B D 向右漸次縮短，由 A E 向左漸次延長。即各線皆由其頂端之 D E 線所限也。因而各地之地代，以 D E 線為底線，受 D C 線所限，當由與 C E 線平行之無數直線表示之，而各地地代之總額，即當由 D C E 表示者也。是 D C E 即由最優土地 A 至最劣土地 B 止，除 B 地以外，而為其餘一切土地地代之總額也。

由以上所論，其最當注意者，即最劣土地——界限地——毫無地代發生一事是也。耕種最劣土地之人，除獲得其足以繼續生產之資本與勞動之報酬外，不能獲得絲毫地代。而穀物之價格，由此界限地之耗費價格所決定，故穀物之價格中，並不包含地代。因此穀物之價格，不因地代之支付或增加而增高；反之，地代之發生或增加，轉因穀價之騰貴而來者也。

李嘉圖氏之言曰：穀價非因地代之支付而增高，地代轉因穀價之增高而支付，即令地主完全拋棄其地代而不取，而穀價亦不因此而減少，此正當之事實也。（參閱下文）

Corn is not high because a rent is paid, but a rent is paid because corn is high;
and it has justly observed, that no reduction would take place in the price of corn,
although landlords forego the whole of their rent.—p. 60.

關於此點，尙有可以討論之處，且有不少異論存在，惟吾人以爲與其在本節陳述，不如留待後方論農產物價格與地代之關係時討論爲宜，故不多贅。此外其他處所亦時有論及者。

要而言之，地代發生之理，實可由農產物之價格立論，彼李嘉圖氏似專從價格論出發者。然由土地肥沃程度之差異及對於所投資本（勞動）收回利益之差異以說明地代之發生時，價格之觀念亦無甚必要，即僅視其生產量而不問其價格，亦可以探求地代發生之理，說明地代之額也。惟至於就位置關係（即某種土地距離市場之遠近及交通之便否）以說明地代之發生時，如不假用價格之觀念，即無由說明。故欲就此種情形以說明地代發生之理，或如李嘉圖氏之說明方法，先說明農產物之價格，在其應付實際需要之供給量中，由其處於最不利生產條件下之土地生產物之耗費價格而定，再由其耗費價格中所包含生產物運費（由生產地運至市場之費用）一事以解說之；否則亦必如杜能氏之說明方法，先說明品質相同之生產物，不問其地點距離市場之遠近如何，在市場上恆有相同價格，再觀察生產者由運費多寡以獲得利得之差異，以闡明地代發生之理。二者必居其一也。蓋不用價格之觀念而惟用生產量以說明之之時，則地質相同，所投資本相同，所得生產量相同之土地，即令其對於市場之位置有差異，其間亦無發生地代之餘地也。惟具有同一價格之農產物，因其距離市場之遠近及交通之難易與便否而其所需運費發生多少之差異時，吾人始可據此種差異以說明

地代發生之理耳。

此外，欲知地代發生之理，又須就地代發生之形態略加觀察，須就地代發生之原因詳細研究，方能充分了解，茲分別說明於下：

第二節 地代發生之形態

地代發生之理，吾人已於前節所論，略知梗概。茲更就地代發生之形態，略加研究。惟此項研究，以按照數字，由計算上舉例表示，最便了解，故本節多用數字說明之。

於此有甲乙丙丁四種土地，而假定對於各地之投資皆為百五十元，其贏益率各為二成之時，則各地之管理者，對於其生產，至少可望收回百八元之利益。今如假定最劣土地之生產量為米十石，則此地之生產費，可以決定一切土地所生產之米之價格，故各地所生產之米，每石必皆叫價十八元。然如乙地以其與甲地同一之資本而能生產二十石之時，則其總生產額為甲地之二倍，正可以算成三百六十元，因而乙地之所有者，可以收得百八十元之地代。而丙地如能生產三十石，丁地如能生產四十石之時，則前者之地代當為三百六十元，後者之地代當為五百四十元。

茲以圖表示之如左：

土地種類	資本	平均贏益	生產價格	生產額	每石市價	地代
甲	一五〇元	三〇元	一八〇元	一〇石 一八〇元	一八元	一石 一八元
乙	一五〇	三〇	一八〇	二〇 三六〇	一八	一〇 一八〇
丙	一五〇	三〇	一八〇	三〇 五四〇	一八	二〇 三六〇
丁	一五〇	三〇	一八〇	四〇 七二〇	一八	三〇 五四〇

今因便於了解，就人口繁殖米穀需要漸增之狀況，說明此種關係時，則初時人口尚少，惟耕種之地，即為已足，其生產量為四十石，其生產價格為百八十元，故米一石僅有四元五角之價格，此時之丁地，當無地代。然人口增加，惟耕種丁地，不能供給米穀之需要，而至於耕種丙地之時，則是用百八十元之生產價格，耕種僅能產米三十石之土地，其結果，米每石之價格，必由四元五角增至六元，因而丁地之總收益，增至二百四十元，遂發生六十元之地代，而丙地之所有者，當以取得三十元之平均贏益為滿足也。

然如人口仍見增加，而乙地亦至於耕種之時，則米一石之價格當增至九元，於是丙地之所有者可得九十元之地代，丁地之所有者可得百八十元之地代。

然如人口仍繼續增加，而甲地亦至於耕種之時，則米價當增至十八元，於是乙丙丁三地，各各可

以取得百八十元，三百六十元，五百四十元之地代。

此種關係，如右所述，係由優良土地開始耕種而漸次及於劣等土地者，今若顛倒其耕種之次序，先耕種劣等土地而漸次及於優良土地之時，其結果當無以異。譬如其先惟耕種甲地，則其生產量爲十石，其生產價格爲百八十元，故米價每石爲十八元，此時甲地並無地代。然如人口增加，米穀之需要由十石增至三十石，而乙地必至於從事耕種，且是時因甲地亦不停止耕種之結果，則穀價每石仍爲十八元，乙地即可獲得百八十元之地代。其次丙地亦至於耕種，最後米穀之需要增加爲百石而丁地亦經耕種之時，但因米價每石常爲十八元，故乙丙丁三種優良土地，亦各各可以取得百八十元，三百六十元五百四十元之地代。

惟最初耕種優良土地與最初耕種劣惡土地兩者之差異，在前者則穀價由低廉而漸趨騰貴，在後者則穀價自始卽有高等價格而一定不變。然於地代發生之形態仍無所異。又如耕種範圍不必常由優地至劣地或由劣地至優地逐漸擴張，而其關係乃由優劣混合極其複雜之時，則在理論上亦不發生差異，仍可由如右所表示之最簡單狀態，以推知任何狀態也。

由此可知前述立氏對於李嘉圖地代論之駁論（卽謂土地之耕種次序就文明史上之事實言，並不如李嘉圖所論首先耕種肥沃土地而漸及於劣等土地，反之，乃首先耕種劣等土地而漸及於

肥沃土地者，於說明地代發生之理，並無意義。如上段所示之例，已屬明瞭，土地耕種之次序，無論其先由優等土地而漸及於劣等土地，或先由劣等土地而漸及於優等土地，其於地代發生之形態，並無所異也。又因上段所示，已證明地代發生不需要穀價騰貴之理，故在最初耕種劣等土地而漸及於優等土地之情況，即令穀價並不騰貴並不變動，而地代仍得發生仍得增加也。此點望研究者注意及之。

吾人茲更進而併合製造工業加以攷察，以詳細說明地代發生之形態。

假定於此有甲乙兩製靴匠，甲僅使用普通製靴機械，而乙則使用更有效而便利之進步機械。如甲每年耗費三千二百元，製成四百雙之靴，而普通贏益率為二成五之時，則甲對於三千二百元之耗費，當以八百元之贏益即以每雙十元之價格販賣之。然乙同以三千二百元之耗費，能製成四百五十雙之靴，故其每雙之價格，不如甲靴之定為十元而僅以八元八角八分出售，亦可占得與甲相同之利潤。但市場價格，對於甲乙兩種製品，當一律每雙十元，故乙之售出額當為四千五百元。其結果，乙除獲得如甲所占之八百元贏益以外，更可獲得五百元之多餘贏益也。

今移此例於農業方面考察之時，亦假定於此有肥沃程度不同之兩種土地，耕種甲地者以三千二百元之耗費生產四百石之米，耕種乙地者以同一耗費生產四百五十石之米。然如經營甲地之人，

以每石八元之耗費，獲得二成五分之普通贏益，則每石必須以八元加二元（即十元）之價格售出之，其總贏益恰爲八百元。但經營乙地之人，其所生產之米，每石同以十元之價格出售，故其結果可以收得四千五百元，除普通贏益以外，更可得五百元之多餘贏益也。

右述兩種情形，雖似乎完全相同，但實際則不然。工業上與農業上之多餘贏益雖同，而兩者之性質則異。

工業上之多餘贏益，多出於企業者所固有之人工原因，否則亦必發源於該事業所附帶之特別條件。然土地上之多餘贏益，則出於土地所固有之原因，且土地不如器械等物之能自由增減，即其所固有之性能，亦附着於各地，成爲各地之特徵，非可以由一地轉移於他地者也。又工業方面，因企業者競爭激烈之結果，多餘贏益常有暫時性質，不久即歸於消滅，故工業上之多餘贏益，常爲例外的，且爲暫時的，至農業上之多餘贏益，原生於土地所固有之性能，故常爲永久的且非暫時的。

此外，在工業製品一方面，其生產價格，由其在特定條件下平均所必需之費用價格與普通贏益之和而定，因而在社會上能以比較必需之費用價格更少之費用價格成就其生產之人，始可占得多餘贏益，否則或不免受其損失；至於農業生產方面，成爲決定農產物價格之標準者，非具有平均性質之土地上之生產價格，乃爲充足現時農產物全部需要而必須耕種諸土地中之最劣土地上之生產

價格，此吾人所當記憶者也。

然吾人於此非論地代之本性，非論其與工業上之多餘贏益之異同者，故無再深入而詳論之必要。關於此點，在以後論地代之本性一章，其理論自能明瞭。惟當此敘述農業地代發生之形態時，因其有與工業上之多餘贏餘顯現之形式相似，因兩者根本上之性質相同，故略為論述，以預促讀者之注意已耳。

要之，在工業上生產繁盛之處，人口增加，其對於農作物之需要亦隨而增加，故生產力劣惡之地耕種範圍，遂至於逐漸擴張，而優良土地與劣惡土地間生產力之差異愈大，其結果所致，地代之發生乃愈廣，且不得不隨而增加也。

茲就前例，更進而表示地代發生之形態，今假如因食料品之需要增加，而較之以前已耕土地尤為劣惡之土地亦經耕種，則以後所耕種之土地，即令其面積與以前相同，所投資本與以前相同，亦為三千二百元，但其生產量不能達於四百石而僅有三百二十石。若就此狀態表示之，則當如左：

第一表

土地種類	米生產量	投資額	贏益率	各地生產價格	一般生產價格	地代
甲	四五〇石	三二〇〇元	二五%	全體四〇〇〇元 每石八元八角	全體四五〇〇元 每石一元	五〇〇元

第二表

土地種類	米生產量	投資額	贏利率	各地生產價格	一般生產價格	地代
乙	四〇〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇	一〇〇〇	四〇〇〇
甲	四五〇 _石	三二〇〇 _元	二五%	四〇〇〇 _元	八・八八 _元	五六五〇 _元
乙	四五〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇	一〇・〇〇	五〇〇〇
丙	四五〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇	一二・五〇	四〇〇〇

因丙地之經耕種，而甲地之地代，由五百元增至一千六百五十元，最初不生地代之乙地，亦從新發生一千元之地代。

今假定右述劣等土地不經耕種，而如前所言，至於耕種優等土地之時，則無論如何觀察，其理亦無所異，惟當初不生地代之優等土地亦從新發生地代而已。以表示之如左：

土地種類	米生產量	投資額	贏利率	各地生產價格	一般生產價格	地代
X	五〇〇 _石	三二〇〇 _元	二五%	全體 四〇〇〇 _元	每石 八・〇〇 _元	全體 五〇〇〇 _元
甲	四五〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇	八・八八	四五〇〇
乙	四〇〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇	一〇・〇〇	四〇〇〇

即甲地之地代，毫無增加，從新至於耕種之X優等土地，新發生一千元之地代是也。

是故漸次耕種優良土地，而農作物之價格低落，從來已耕種之劣等土地，即照舊耕種，亦不能使收支適合之時，其地代在特定之土地上雖亦可以減少，然由地代之總額觀之，其對於全部之投資額，仍見增加也。以表示之如左：

土地種類	米生產量	投資額	贏益率	各地生產價格	一般生產價格	地代
Y	六〇〇石	三二〇〇元	二五%	全體元 每石元 四〇〇〇 六·六六	全體元 每石元 五三二八 八·八八	一三二八元
X	五〇〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇 八·〇〇	四四四〇 八·八八	四四〇
甲	四〇〇	三二〇〇	二五	四〇〇〇 八·八八	四〇〇〇 八·八八	—

即乙地已不耕種，甲地之地代已經消滅，X地之地代亦由千元減至四百四十元，但從新耕種之Y地，乃發生一千三百二十八元之地代，此由地代之總額上觀之，已由以前之一千五百元增加至一千七百六十八元矣。

其次，除右述土地之肥沃程度之差以外，由其對於市場之距離遠近及交通難易，亦可以促地代之發生，而穀價如不能填償生產費及其運售於市場之運費而尚有普通贏餘之時，則處於隔離市場及交通不便之位置之土地，必不至於耕種。故對於穀物之需要增加，而所處位置不便之土地亦至於耕種之時，則穀價隨而騰貴，彼所處位置便利之土地，由是發生地代。今為使此問題化為最簡單之形

地代因位
置優劣而
發生之形

式起見，假定於此有三種土地，其肥沃程度相同，但位置有優劣之差。又假定穀米之運費，每石每里為一分，則可由左表表示之：

土地種類	去市場之距離	米之生產量	生產地之生產價格	運費	米四百石之市場價格	地代
甲	五里	四〇〇石	四〇〇元	〇·二〇	四四〇〇	三八〇
乙	五〇	四〇〇	四〇〇〇	二·〇〇	四四〇〇	二〇〇
丙	一〇〇	四〇〇	四〇〇〇	四·〇〇	四四〇〇	—

其次，除從新耕種向未耕種之土地以外，如對於從來之耕地投下新資本之時，則地代亦可以發生，此時之地代額，即由投資所收回之多餘利益也。

為舉例表示起見，仍以採用前記第一表為便。即假定有面積相同之甲乙兩地，乙為劣等土地，其土地上之生產價格，支配穀價，每石作為十元。今如不耕種丙地，而於甲地上從新投下資本，其所投之新資本較以前所投之資本，若為加倍，則新投資本，雖不能收回與前屆所投資本所取得之利益，但較之從新耕種丙地，則可得多餘之利益。其形態可由左表表示之：

投資	產米額	投資額	贏益率	生產費	市價	地代
甲 ₁	四五〇石	三三〇〇元	二五%	四〇〇〇元	每石元 全生產額元	五〇〇元
甲 ₂	四二〇	三三〇〇	二五	四〇〇〇		四二〇〇

合計	八七〇	六四〇〇	二五	八〇〇〇	一〇	八七〇〇	七〇〇
乙	四〇〇	三三〇〇	二五	四〇〇〇	一〇	四〇〇〇	—

由右所述，自信已略能說明地代發生之形態。此外尚欲究明此地代發生之原因，就地代所以增減之理法及原因略為論述，藉以論述地代發生理論之各部分而精細研究之。此以下所論者也。

第三節 地代發生之原因

關於地代發生之原因，由前章第二節及第三節敘述李嘉圖杜能兩氏地代論之處，由本章第一節及第二節敘述地代發生之理由及其形態之處，已足以明瞭其大概，茲更不欲多論。惟吾人於此尚須用數頁之篇幅，以貫通關於地代發生原因之理論，並就李嘉圖等地代論未能徹底說明之處及其理論上之誤解，加以糾正。

李嘉圖氏建設其地代論時，謂地代發生之原因，由於土地所具自然肥沃程度之差異，並考察土地所占位置之優劣，而最後則舉出土地上所顯現之收穫遞減法則。

彼謂當最初人口稀少，土地有餘，且其地肥沃，而耕種所需之資本能為該地人口所能處理之時，則其地無發生地代之餘地；但人口增加，惟恃從來之耕種地而不能滿足已增加之食料品之需要，因而肥沃程度較劣之土地亦至於耕種之時，於是已耕地與新耕地之間，對於同一資本與勞動之收益，

發生差額，此種差額，即構成地代者也。故此時地代發生之原因，實由於此土地所有肥沃程度之優劣。因有此優劣，即對於同一之資本與勞動，其生產之結果，乃生差異，此差異原由土地所固有之肥沃程度之性能而來，故亦為土地所固有，因而使用土地之人，對於此種性能之使用，當然支出其生產結果之差額以為報酬，是之謂地代。

然則據彼之見解，其視土地所有肥沃程度之優劣一事為地代發生之第一原因也明矣。

但彼又以為：如土地之性質相同，而其存在量又為無限，則地代無發生之餘地；惟實際上土地之存在量乃有限制，而其性質又有肥沃程度之優劣，故能發生地代。又如土地之性質相同，而其存在量為無限時，則除土地在其位置之關係上有便否之差別而外，地代不能發生，是彼又視此位置之便否為地代發生之原因也。惟關於位置之關係一層，李嘉圖氏並未深入而詳論，至於謂此位置關係為地代發生原因之詳細說明，則有待於杜能氏也。自杜能氏用其精細之研究，闡明土地對於市場所占位置之便否及交通之難易，為地代發生之必然的原因以後，學者之間，雖有人懷疑李嘉圖氏之地代論，而對其所謂地代發生之原因及發生之途徑，不能置信，但對於杜能氏之說明，尤其對於所謂位置關係為地代發生之原因一事，則並無異議，此已經一般人承認其為定論矣。

然如前所述，李嘉圖氏又曾說明：食料品之需要隨人口之增加而增加時，為講求應付之方法，除

擴張耕種範圍於劣等土地以外，又可就已耕之優良土地，從新投下資本，以達到其目的，但因土地上有收穫遞減法則實行之故，以後所投之資本，不能獲得如以前所投資本所收回之利益，故地代即因有此種事實而發生也。由此可知彼又以此種收穫遞減法則實行之事實，作為地代發生之一種原因矣。

惟因彼之說明過於簡單，彼果就以上三種原因分別觀察乎？抑或三種原因互生關係而實為同一原因之兩種說明乎？彼對於此點，未及明言。又肥沃程度之差異與收穫遞減法則實行兩事，其成為地代發生之原因，果有何種意義之聯絡乎？彼對於此點，亦未論及也。

李嘉圖對於上述諸問題雖無所說明，而後世學者亦多不顧慮此等精細之點，其論地代發生原因之形式雖不同，要可歸着為下列三事：（一）肥沃程度（Fruchtbarkeit fertility）之差異；（二）位置（Lage, situation）之便否；（三）收益遞減法則（Law of diminishing returns）之實行是也。

關於上述三種原因之關係，吾人認為有詳細研究之必要，茲依次說明於左：

夫謂地代由土地所有肥沃程度之優劣而發生，其說良是。然所謂最初惟耕種優良土地即足以給養該地人口，後因食料品之需要隨人口之增加而增加，而肥沃程度較劣之土地亦至於耕種之時，

三種原因
關係
收穫遞減法則
實行之
地代發生之
原因

於是優良土地因此兩地間生產力之差異而發生地代，由此言之，則地代之發生，實因土地上實行收穫遞減法則一事而來，是右述之說明，即所以證明土地收穫遞減法則之實行者也。茲申論之。

假如土地之上不實行收穫遞減法則，而土地具有無限之生產力，對於最初所投資本之生產結果，與對於以後繼續所投資本之生產結果，毫無所異，則人類惟耕種最初已耕種之優良土地，即為已足，倘食料品之需要隨人口之增加而增加時，則亦惟就已耕之優良土地加重其所投之資本可矣，固無須擴張耕種範圍於地質惡劣而收益較少之土地也。

如果土地之上不實行收穫遞減法則，則人口之數無論為一千或一萬或一十萬，惟耕種一小部分之土地，即能獲得足以充分給養之生產，人口每經增加一次，但加重其所投於土地之資本額及增加所施之勞動量可也。豈有耕種劣等土地之必要乎？且是時即對於優良土地之耕種，亦無推廣其面積之必要，惟耕種數畝，或一畝，甚言之，即耕種一分土地，亦足以給養百千萬人。古人所謂「一畝之宅，樹之以桑，五十者可以衣帛矣；百畝之田，勿奪其時，八口之家，可以無飢矣」云云，豈惟五十者可以衣帛，八口之家可以無飢而已哉，即以之給養天下國家可也。

然而事實上並不如上述之為樂天的，自然之大法與經濟之大則，固不許人類享有如許便利也。收穫遞減法則於此嚴格實行，無論對於如何優良之土地，其所投之資本與勞動愈增加，收益愈遞減，

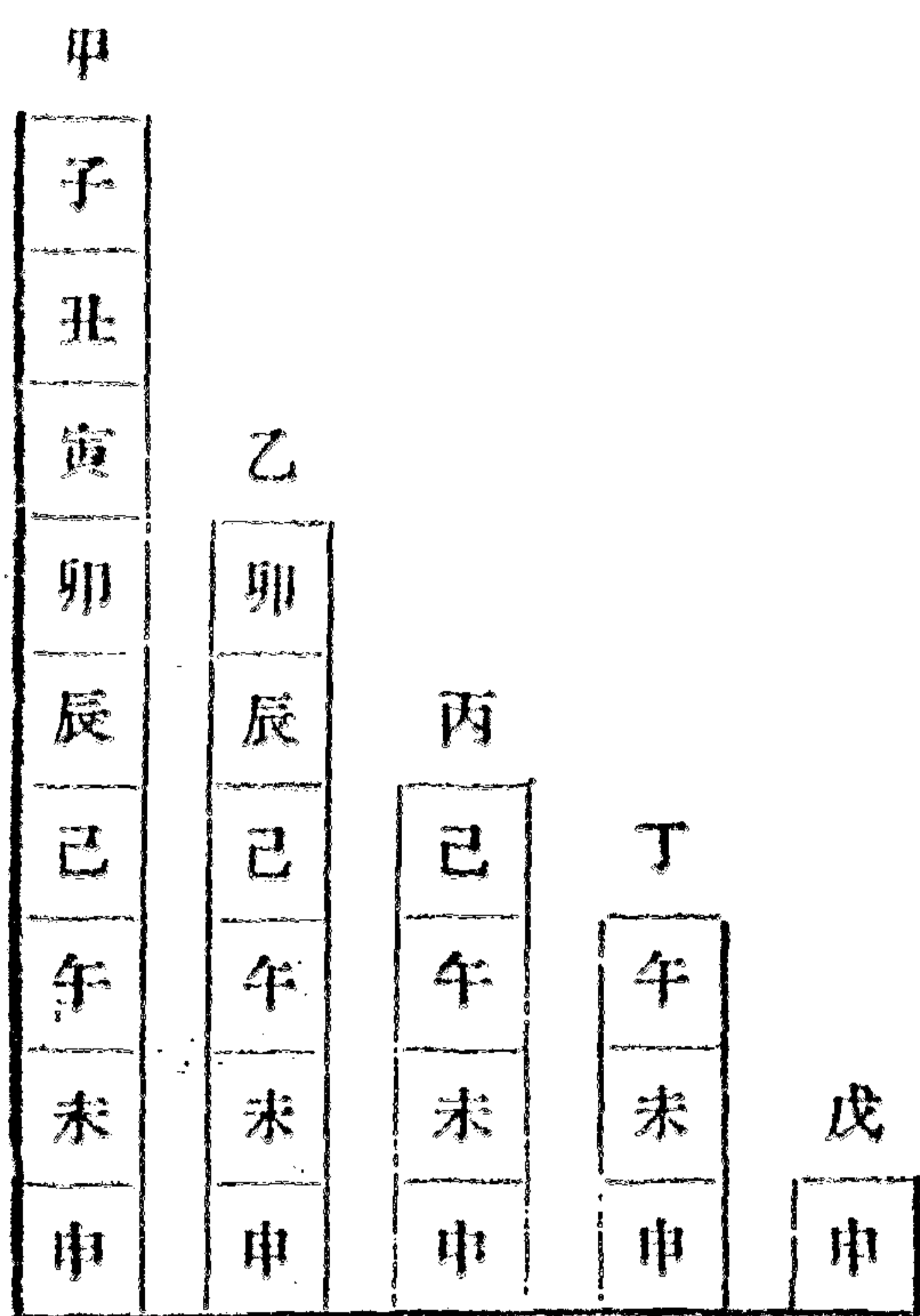
終則達於一定限度，此時即令投下新資本，其所得之收益，較之支出資本以從新耕種肥沃程度惡劣之土地，其結果必無差異，若超過此一定限度而對於優良土地更投以新資本，當不如從新耕種更劣惡之土地，轉為有利。又如第二性質之土地，不久亦必達於此一定限度，且肥沃程度較劣之土地，其達到此一定限度之時期，較第一性質之土地尤速。如此依次實行之，則在第三性質以下之土地亦同。

耕種範圍由劣等土地順次擴張及於最劣等土地（此所謂最劣等土地，並非絕對之意，乃為滿足現有需要而必須耕種之範圍中之最劣等土地也），此最劣等土地上生產之結果，與其生產之耗費恰相符合，並無贏餘，此種土地稱為耕種界限上之土地，即為界限地，如此達到之界限點，稱為「耕種擴張之界限」(The extensive margin of cultivation)，對於一地投下資本而所得收益遞次減少，終則達於收益與耗費恰相適合之點，是稱為「耕種集約之界限」(The margin of intensive cultivation)。

是故土地之實際利用狀態，在優良土地一方面，則於其上充分加重資本與勞動，用集約的方法充分利用之，終則達於一定限度，與其再行投資，不如就較為劣惡之土地從新投資，更為有利，於是第二第三性質之土地，順次實行，終則一面盡量用集約方法以利用之，一面擴張耕種範圍，遂至達於耕種擴張之界限。

茲爲便於了解，以圖示之如左：（由河上氏所評解之費達氏經濟原論中「物財之價值」六四六五頁借用。）

如圖，甲乙丙丁戊爲肥沃程度漸次劣惡之五種土地，甲爲最優良土地，甲地雖應首先耕種，但其耕種集約之程度愈進，終至於卯點之時，於是較爲劣惡之乙地，亦於卯之程度開始耕種；又此兩地耕



耕種擴張之程度

種集約之程度愈進而至於巳點之時，則丙地亦於巳之程度開始耕種；如此耕種集約之程度順次達於午點與未點之時，則丁地亦開始利用，於是丁地成爲耕種擴張之界限地，而戊地當尙未至於耕種也。

由是觀之，耕種之由地質最良土地而漸次擴張及於劣等土地，實由於土地上實行收穫遞減法則之故，而對於一地

實行集約的耕種方法，或漸向劣等土地擴張耕種範圍，原同受收穫遞減法則所支配者也。故地代或

因土地耕種範圍之擴張而發生，或因利用集約的耕種方法實行收穫遞減法則而發生，從理論上觀之，兩者實由同一原因發生者也。

若就李嘉圖氏之說明，作皮相之觀察，則上述兩者，其成爲地代發生之原因，雖似乎相異，但就其真相以窮其理論，實一而二而一者也。

是故論地代發生之原因，而第一列舉肥沃程度之差異，第二列舉收穫遞減法則之實行，實有易招誤解之處。不如概括此兩項而以收穫遞減法則之實行作爲地代發生之原因，轉爲簡便。惟爲便於說明起見，即仿照李嘉圖氏之論法，先說明肥沃程度之差異，再說明收穫遞減法則之實行，亦無不可也。但有一事不可忽者，即肥沃程度不同之兩地或數地所以漸次實行耕種，實由於土地上實行收穫遞減法則之故是也。故土地上收穫遞減法則之實行，爲地代發生之第一次原因，而耕地上肥沃程度差異之發生，則由此法則實行之故而來，乃地代發生之第二次原因。前者爲主，後者爲從；前者爲實體，後者不過爲其反射影而已。

其次又就土地所占之位置關係觀之，其對於收穫遞減法則所有之關係，殆與對於肥沃程度差異所有之關係，完全相同。譬如土地之上不實行收穫遞減法則，而其生產力爲無限，其利用又無止境之時，斯無耕種劣惡土地之必要，又焉有必須耕種位置不便交通困難之土地之愚事乎？人口之數無

論如何增加，亦惟有耕種在市場附近而便於搬運之土地可耳。

然實際上所以不然者，實因土地上實行收穫遞減法則，苟超出一定限度以上，即不能藉集約方法以利用之，因此之故，人不得已始耕種偏僻不便之土地，而不厭遠道不感困難，以運其生產物於市場，且有其必要也。

惟在位置關係一方面，與肥沃程度之關係一方面不同，按照收穫遞減之法則觀之，對於收穫之遞減一層，無甚深之關係，但對於所謂土地利用之程度有一定限度而不能無限利用不能無限發揮效用一事，則有甚重要之意義。故收穫遞減之法則，若照字義解釋，而注重於收穫之遞減一層，則成爲地代發生原因之位置關係，雖似乎不能由此法則表現而出，但所謂收穫遞減法則之意義，實由「收益之遞次減少」與「終達於集約之界限」之兩觀念成立者，是以收穫遞減法則之中，實包含「土地利用有一定限度，如超過其限度即不能利用」之理由在內也。由此點而言，收穫遞減法則與成爲地代發生原因之位置關係，兩者實有斷續之關聯也。

若一種土地而可以無限利用，則無論作爲耕地或作爲宅地，人皆欲選擇位置最便者而用之，當不至使用位置不便之土地也。此點吾人應當充分注意，就此種意義言，則成爲地代發生原因之位置關係與肥沃程度關係，兩者實無所異。

是故土地所占位置之關係，亦因土地上實行收穫遞減法則之故而來，其與肥沃程度之關係，蓋皆屬於地代發生之第二次原因也。

總括以上所論，地代發生之原因，實由於土地上實行收穫遞減法則之故，因有此法則實行，而地味惡劣位置不便之土地遂至於不能不耕種，而地代乃由地質之優劣與位置之便否兩事而發生。故收穫遞減法則之實行，為地代發生之第一次原因；而土地所有地質之優劣與位置之便否，為地代發生之第二次原因。如以為地質之優劣與位置之便否乃地代發生之直接原因，因而謂此即為地代發生之原因，信斯言也，則收穫遞減法則之實行，即當成為產生此原因之原因，是可謂為地代發生原因之原因也。但「原因」與「原因之原因」亦猶第二次原因與第一次原因，兩種說法實屬相同，吾人不容忽視。

要之，論地代發生之原因，而先言地質之優劣，次言位置之便否，最後則言收穫遞減法則之實行，而使其與前兩者相並立，此種論法，吾人殊不知其所以然之理。據吾人所知，此種見解，實屬謬誤，蓋三者不能並立，前二者實隸屬於最後者，因有最後者，前二者始能發生也。

第三章 地代之增減

第一節 地代增減之理

由前兩章所論，吾人已能了解地代發生之原因。即因土地上實行收穫遞減法則，及多數人口所需之農產物不能充分供給，除漸次勵行集約的農耕方法以充分利用優良土地外，更有擴張耕種範圍於地質惡劣位置不便之土地之必要，其結果所致，乃因地質優劣及位置便否之故，即對於各地投以同一之資本與勞動，而其生產之結果恆生差異，且可以用同一價格售出之農產物，亦因其生產地之肥沃與否，及其對於市場所占位置之便利與否，而其生產之費用（可包括運費而考察之）恆有差等，地代之爲物，即因此等差異與差等而發生者也。而如此發生之地代額，則由所謂界限地與優良地兩者間對於同一耗費所得之生產量之差異決定之，或由對於同一價格之生產物所需生產費之差額決定之。

是則地代額所以發生增減之原因，可以從兩方面說明之。自其一方面而言，則必因農耕技術改善及土地改良等事，而土地之生產力得以增給，生產量得以增加；否則必因實行「掠奪農法」而地力趨於枯竭。自其他方面而言，則必因人口繁殖，農產物之需要增加，而農產物之價格乃趨於騰貴，否

則必因右述農耕技術改善或農業經營組織改良，而生產費得以節減，又或因交通運輸機關之發達普及，而農產物之運費得以減低。地代之所以有增減，要不外乎此等原因也。

就右述各種原因，加以考察，而先就農產物騰貴之情形說明之。農產物騰貴之情形，亦有兩種區別：其一，人口繁殖，食料品之需要隨而增加時，惟耕種從來之土地，已不能應付此增加之需要，乃不得不擴張其耕種範圍於較爲惡劣之土地，且因有此種擴張，而界限地之品位漸趨低劣，因而生產所需之耗費愈益加多，其運送於市場之運費亦隨而加大，於是農產物之價格不能不漸趨騰貴（因農產物之價格由界限地生產之耗費決定故也），此其第一種情形也。

其二，一國以內之土地，悉經耕種，其耕種擴張之界限，早已不能越雷池一步，即欲擴張耕種範圍而不能，或因其他理由，不擴張耕種範圍，但穀價則因供不應求之故而漸趨騰貴，無有止境，此其第二種情形也。

上述兩種情形，皆爲促進地代增加之原因，其理甚明。其中第一種情形，已於第二章第二節論地代發生之形態時，用數字舉例表示，所謂肥沃土地之地代因耕種範圍漸次擴張於劣等土地之故而發生而增加之形態，吾人已於彼處說明之，對照觀察，其理自易了解。關於此點，吾人當於後節再論之。至如第二種情形——即耕種範圍不擴張，而穀價騰貴，因而穀價超出界限地生產費以上之情

農產物騰貴之情形

其一

其二

形——自表面上觀之，亦似乎可以增加地代，例如其先穀價每石爲十五元，生產費每石僅需十二元，可以收得三元地代，今則穀價增至每石十七元，其與生產費之差額爲五元，此五元即可作爲地代，是較前已增加地代二元矣。而原無地代之界限地，因其生產費爲十五元，穀價爲十七元，似亦發生二元之地代也。學者稱如此發生之地代爲「絕對地代」，仍作爲地代處理之。

然據吾人所見，上述之差異，原非界限地與優良地之間所有之差額，係對於各地平均發生而來者，實與李嘉圖等所建立之地代之性質相反。故此種差異不能作爲地代處理之，雖錫以「絕對」之名，亦不能因此而具有地代之性質，蓋此原非出於土地所固有之原因，而完全出於所謂需給關係之社會的經濟的原因，故與地代之地字，並無關係。

吾人之論地代本來之性質，原視爲一種差額的多餘利益或差別利益，不僅限於土地可以發生，即企業上與勞動上亦可以同樣發生者，故不能以其與土地無關，而一概否認其爲一種 (Profit 或 Prämie) 之性質，惟如此處所論者，原無差別利益之性質，故否認其爲地代之性質也。

又對於所謂「絕對地代」之事，以後第五章第二節更當詳論，望讀者就此節與第四章所論地代之性質充分考察之。

於此吾人仍須回到本題，而就地代增減之第二原因——即生產費之減低一事——論之。關於

其一

此方面，亦可分爲兩種情形考察之。其一，生產費之減低，亦與土地改良及耕種技術改善之大多數情形同，同時與生產量之增加並生。就此種情形言，即不問生產費之是否減低而但就生產量增加一事觀之，正可以成爲地代減少之原因。然此係指生產量增加而人口未繁殖穀物需要未增加之情形而言，若食料品之需要與生產量以同一比率增加時，則穀價毫不騰貴亦不低落，而地代亦毫不增加或減低，原因兩相減殺，不生其他結果。然如穀物之需要不增加而穀物生產量增加之時，則因此產出供過於求之結果，從來已耕種之劣等土地，今已無耕種之必要，耕種之界限於是縮小，而穀價乃因低落，於是優良地與界限地之間所有生產力之差異，因界限地上進之結果而減少，因而地代亦不得不減少也。

其二

其次，即不顧生產量之增加與否，而惟有生產費減低之情形，例如因耕種技術及農耕器具之改良，而從前須耕鋤三次之處，今僅須耕鋤二次即可濟事，或因交通運輸機關之發達而運費減低是也。就此種情形考察之，亦可以分爲兩方面說明。其一，生產費減低之比率，對於優良土地與劣等土地皆爲一律時之情形；其他，生產費減低之比率，在優良土地則多在劣等土地則少，或優良土地少而劣等土地多之情形。

其二之一

生產費之減低，在各地如爲一律之時，則生產費與生產價格之差額，其在各地間之差異即成爲

地代，故於其地代當不至發生增減。即界限地上之生產費減少幾許，穀價亦減低幾許。而在優良土地一方面，則穀價減低幾許，生產費亦減低幾許，故生產費與價格之差額，依然如舊。因此種差額在任何土地皆依舊不生變化之結果，地代之額，無論由各地分別觀之，或由各地之總計觀之，亦依舊不發生增減也。

其次，生產費如在優良土地以大比率而減少，在劣等土地以小比率而減少，則就此種情形觀之，其在農耕技術或土地改良之時，此必因生產量之增加一事而發生者。即因改良以後增加生產量之故，每石生產費之比例，在生產量增加比率較大之優良土地甚少故也。是則地代之在優良土地已見增加也明矣。蓋優良土地因生產費大見減低之結果，其成爲生產費與生產價格之差額之地代，亦不得增加也。

要之，生產費之減少，在界限地上實現之時，穀價在原則上應當減低，因而一般地代亦當呈現減低之傾向。但生產費減少之比率，優良土地大於劣等土地之時，則穀價低落，接近於界限地之土地之地代，雖當減少，而最優土地及與其接近之優等土地之地代，當見增加也。

最後，生產費減低之比率，劣等土地大於優良土地之時，例如因某地方敷設鐵路之故，而從前距離市場頗遠且所處位置不便之土地，在交通上乃得與市場接近，因而其農產物所需之運費得以減

低之時，則從來優良土地與劣等土地間所有生產費之差額，遂因而減少，其結果所致，地代亦不得不減少，而其減少之程度，當以生產費未能減少之優良土地一方面為最大。

綜合以上所述，穀物需要隨人口繁殖而增加，因而穀價趨於騰貴之時，尤其是擴張耕種範圍之時，一般地代當趨於增加；又因土地及耕種方法改良，而生產量得以增加，或生產費得以減低，或生產量與生產費之增減同時發生之時，則一般地代當趨於減少，如此觀察，大致不誤，惟考察其一二例外之情形可耳。

至就農耕技術改良之情形而言，則有僅於比較受限制之一地實行者，有為各地所通行者，因有此兩種情形，其地代之增減，自不得不發生差別。因此吾人欲於下文再就下述兩種情形詳細討論之。其一，即地代因耕種範圍擴張而增加之情形；其二，即地代因土地與農耕方法改良及穀物運費減低而減少（有時或可增加）之情形是也。

第二節 地代增減之原因

（一）土地及農耕方法之改良——地代之因土地及農耕技術改良而發生增減，已於前節中敘述之矣。然此事成為地代增減之原因時，實有區別為兩種情形考察之必要，其一為此種改良在較為廣闊之面積上實行時之情形，其二為此種改良惟限於一地方一區域以內實行時之情形。因有此

改良地方
於一時之
實情形

改良各
地同實
行時之
情形

兩種區別，其地代之增減，當不免發生差異。

關於此點，吾人以爲披爾遜氏之研究頗爲精密，足以取法。請申述之於左（參看河上氏與本著者所註釋之披爾遜原著價值論一六二頁以下）。

今如有某地主對於土地實行改良，得以增加其所得，此例不久爲彼之隣人所蹈襲，其隣人之隣人又從而模仿之，如此逐漸實行，終則於不甚廣大之面積上，得奏其改良之實效，則此時該地方之地代，於經過某時期之後，必常向上增加。蓋對於農產物之市場極其廣大，市場所表現農產物之量頗多，故如某地方於比較不甚廣大之區域內，實行將土地或耕種法改良，其結果所得農產物之數量雖然增加，然當不因此而影響於市場之需給關係，致使農產物之價格趨於低落也。即令其改良普及於全國，而其國若爲小國之時，則對於農產物在世界市場上之需給關係，亦可謂其無顯著之影響也。要之，地代乃由農產物之收穫量及其所得價格之多少而定，今如生產量因改良之結果而增加，而價格又不因此而減低，則地代自不得不增加。地主既可以獲得最後之利得，而佃戶除納還於地主之地代額而外，亦可以分霑其利益也。

然而改良一事如在頗爲廣大之面積上實行之時，則有兩種原因發生作用，一爲對於地代所發生之好影響，一爲對於地代所發生之惡影響。前者即爲生產量之增加，後者即因此誘致價格之低落。

是也。然兩種勢力之中，必有一勢力較為強大。假如北美棉花之耕種方法改良，而生產費由五數減為三數，則棉花之價格，必當趨於低落。至其低落之程度如何，此則問題中之問題也。若其價格之低落，僅由五數改為四數，則地代可以增加，蓋從前因欲獲得五數之生產而需要五數之勞資，今則可用三數之勞資獲得四數之收穫也。然如價格之低落由五數降為三數，則此事在結局仍於地代有利。其理由即因已增加之生產中，其一部分或由從前「雖經耕種亦不能收支適合」之土地而生，且此種土地因耕種方法改良所生之利益，得因棉花價格之低落而趨於平均，故至於不得不中止耕種也。此種最劣惡而不便之土地，一經廢止耕種，則棉花之供給必略見減少，而價格乃得由其一度低落之處而略見恢復也。

右述一切數字，皆為純粹之假定，不過用以表示成爲地代增減原因之事實而已。據吾人所知，當在廣大之面積上改良耕種之時，地代之發生變動與否，完全視其農產物價格是否因此騰貴與低落而定，質言之，即視其農產物價格低落之程度如何而定也。而此種事實，又由實行改良之面積廣狹如何與對於農產物之需要如何而定者。又如需要雖無論在何時何地，皆由價格之低落而增加，而需要之程度如何，則因時與地而有不同也。

是故耕種之改良而普及於廣大之範圍時，則此事常有成爲消費者之利益之傾向，其理甚明，但

地代因土
地改良而
增加之實
狀

對於地主方面究屬如何有利，尙不一定。若李嘉圖氏之說絕對可信，則可謂其於地主不利，但關於此點，李嘉圖氏之說，稍有過甚之處，茲不再贅。（詳見價值論一六七頁以下）

要之，耕種方法之改良，先惟於狹隘範圍內實行，繼則漸見推廣，終則普遍實行。但當在狹隘範圍內實行之時，地代顯然增加，故地主競相從事改良。即令農產物之價格因此而略見低落，而對於改良之希望，決不因此而沮喪，轉而受其刺戟也。蓋地主得以填償因價格低落所受損失之方法，唯在增加多量之收穫一事而已。

又關於「土地改良成爲增加地代之原因」之實狀，以布倫達諾教授所著「農政原論」之說明，頗爲明瞭，可以採用。彼以數字爲基礎而由實數劃出以表示之處，最有可觀，茲略爲介紹於左：
（參看）

L. Brentano, Agrarpolitik, I, Teil. Theoretische Einleitung in die Agrarpolitik;
Stuttgart 1897. S 72. fg

假定於此有十種土地，各地之肥沃程度及位置狀態，皆一一有優劣。而甲地所生產一石之米，其生產費爲一，乙地爲一·二五，丙地爲一五〇，丁地爲一七五，戊地爲二，順次依土地低劣之次序，而每石以〇·二五之比率增加其生產費，若癸地至於必須耕種之時，則假定其每石生產費爲三·二五，

至癸地以外，雖仍有劣等土地存在，但假定其在是時尚無耕種之必要。

至右述各種土地之面積，則假定甲地為十畝，乙地為二十畝，丙地為三十畝，丁地為四十畝，戊地為五十畝，己地為二百畝，至更劣土地則面積更狹，假定庚地為百九十畝，辛地為百八十畝，壬地為百四十畝，而癸地則僅有七十六畝。

然又假定給養現有人口所需之米穀，惟耕種由甲地至戊地之百五十畝即為已足。於是米價因必須足以抵償戊地生產費之結果，每石必須有二單位價然後可。此時由甲地至丁地之所有者，當可以獲得各地生產費與戊地生產費之差額之地代，其狀態當如左表：

各地之面積	每石之生產費	每畝之生產量	每畝生產量之生產費	價格為二時每畝之總收入	價格為二時每畝之地代	各地總生產量	其生產費	價格為二時各地總收入額	價格為二時各地之總地代
甲 一〇	一	一〇	一〇	二〇	一〇	一〇〇	一〇〇	二〇〇	一〇〇
乙 二〇	一·二五	七·五	九·三七五	一五	五·六二五	一五〇	一八七·五	三〇〇	一一二·五
丙 三〇	一·五〇	五	七·五〇〇	一〇	二·五〇〇	一五〇	二二五	二〇〇	七五
丁 四〇	一·七五	二·五	四·三七五	五	〇·六二五	一〇〇	一七五	一七五	二五
戊 五〇	二·〇〇	一·〇	二·〇〇〇	二	—	五〇	一〇〇	一〇〇	—
合計				五五〇	七八七·五	一〇〇〇	三二二·五		

然如人口增加從前生產之五百五十石尚不能滿足米穀之需要，而必需一千二百三十二石之時，則不足之六百八十二石，惟有兩種方法可以辦到。其一，乃吾人於此所欲論者，即對於已經耕種之甲戊兩地間之土地，再投以資本與勞動，實行改良，藉以增加各地之生產量；其他乃吾人於以後所欲論者，即從新耕種已地至癸地間之土地，擴張耕種範圍，藉以達到目的也。

今如實行土地改良，而施行疏水灌溉或應用人工肥料。而假定因此土地改良或耕種改良之結果，由甲地至丁地之生產量增高二成五分。但因改良結果而增加生產量之故，每石之生產費轉見減少，且其減少之比率又不得不隨各地之性能而異，今如假定此種減少之比率，在甲地每石為六成，在乙地為五成，在丙地為四成，在丁地為三成，則是時所生之結果，當可由次表表示之：

	各地之面積	每石之生產費	每畝之生產量	每畝生產量之生產費	價格為二時每畝之總收入額	價格為二時每畝之地代	各地總生產量	其生產費	價格為二時各地總收入額	價格為二時各地之地代
甲	100	0.4000	21.60	11.5000	63.0000	50.5000	215.00	216.0000	630.00	504.00
乙	200	0.6250	18.75	11.7070	37.46	15.7530	375.00	330.13	749.13	515.08
丙	300	0.9000	10.46	9.4440	30.92	11.5060	313.80	283.33	627.60	345.18
丁	400	1.3500	4.46	5.4640	8.92	3.4560	178.40	228.56	356.80	115.26

戊	1000	100	1000	100	—	1000	—	1000	—
合計						1328	2628	2466	1535

如此，吾人對於由改良而增加生產量之情形，其穀價即不騰貴，而地代亦能見其增加也。即就未改良以前之情形比較之，在改良以後，各地地代之大見增加，可就右述兩表比較對照而知之。

如右所述，農產物價格雖不騰貴而猶能增加地代之原因，實因地代由一地與界限地間所有生產價格與費用價格之差額不同而成立者，故此種差額之不同，不僅因生產價格之增加而增大，且又能因費用價格之減少而增大也。

此處舉例所表示之情形，若對照吾人於前節所分析敘述之情形考察之，實與所謂「因土地及耕種改良之結果，而生產量增加與生產費減少同時發生」之情形相同，且其生產費減少之比率，以優良土地一方面為大，此不容忽忘者也。

(二)運費之減少——因某地之道路開闢或鐵路築成之故，而農產物運至市場之運費得以減少之時，其對於地代發生如何影響，吾人已概論之於前矣。但關於此點，吾人以爲引用披爾遜氏之說明，最為便宜而有用。

農產物之搬運雖需要大宗運費，然可用與土地礫薄相同之理以論之，故關於此點，亦可見其有兩種原因發生作用。如土地對於市場所處之位置不便，即令地味肥沃而生產量亦大，但無如其運送於市場之費用，須吸收其價格之大部分，故雖耕種此種土地，亦必無利益可得。然如關於搬運事宜而有所改良之時，則耕種之面積擴張，可以運售多量生產物於市場，因而生產物之價格，當呈低落之趨勢。

但運費之減少，對於地代有如何影響，此在原則上言之，則地代當隨穀價之低落而減少；然如運費雖見減少，而因人口增加等原因，穀價仍無低落之時，則地代轉不能不增加；且所謂運費之減少對於優良土地與劣等土地兩者，果為一律否？抑兩地之中有一地受賜獨多否？上述之關係，因有此兩種情形，自不得不發生差別也。

然如右所言，運費減少之情形，亦有兩種原因發生作用，故不能視地代之總額必因此而減少。即因其他原因發生作用之結果，位置低劣之土地，漸次增加地代，以前不生地代之土地，今亦得有地代發生。茲為說明起見，吾人可假定一切土地，其地味皆相匹敵，其一畝所得之生產量皆以一〇〇表示之。惟此等土地，因位置有便利與否之差，若就其生產所需費用再加入其致送於市場之運費而觀之，如其耗費額有六〇、七〇……等等之差異，則其狀態當如左：

地代	耗費	一畝之 總收穫	
四〇	六〇	一〇〇	A
三〇	七〇	一〇〇	B
二〇	八〇	一〇〇	C
一〇	九〇	一〇〇	D
〇	一〇〇	一〇〇	E
〇	一一〇	一〇〇	F
〇	一二〇	一〇〇	G
〇	一三〇	一〇〇	H
〇	一四〇	一〇〇	I
〇	一五〇	一〇〇	K
合計一〇〇			

在此種狀態之下，生產不能出於E地以上，至於F地以下，則顯然放棄而不耕種也。

然今如因鐵路及其他搬運機關之便利，而右表以六〇、七〇、八〇所表示之耗費，減至如左表之六〇、六三、六六之程度時，則結果頗生差異。至因生產量增加而價格低落，而一〇〇者減為八四之時，則各地之地代中雖或有因此而減少，但從總計上觀之，轉可增加也。其狀態如左：

地代	耗費	一畝之 總收穫	
二四	六〇	八四	A
二二	六三	八四	B
一八	六六	八四	C
一二	六九	八四	D
九	七二	八四	E
六	七五	八四	F
三	七八	八四	G
〇	八一	八四	H
〇	八四	八四	I
〇	八七	八四	K
合計一〇八			

即ABC三地之地代雖見減少，而D地則增加，EFGH四地從新發生地代，其地代總計，已由

一〇〇增至一〇八矣。

右述之說明，係假定一切土地之地質皆相匹敵者，其於實際狀況雖然相反，但今如假定各地之地質各有優劣，其結論亦必相同，惟問題複雜，說明難期明瞭耳。

要之，運輸機關上之大見進步發達，實為近代之特徵，此不僅顛倒農產物價格騰貴之趨勢，且能使其價格不至時常發生變動。因此之故，地代亦不得不呈現遞減之趨勢，右述障礙此趨勢之原因，在理論上雖有充分發生作用之餘地，在實際上雖亦能多少發生作用，但地代減少之趨勢，仍不因此而完全停頓也。

第三原因

(三)耕種範圍之擴張——人口繁殖食料品需要增加之結果，為講求供給之故，而耕種範圍乃漸次擴張，劣等土地亦逐漸引入耕種範圍之內，於是耕種之界限降低，農作物之生產費漸次增大，穀價因而騰貴，地代亦因而增加。此理夙為李嘉圖氏所道破，彼之地代論，實由此種狀態建設而成者也。在此種狀態之中，地代增加之理及其形態，吾人已於第二章第二節論地代發生之形態時，用數字表示之矣。惟吾人自信如更由布倫達諾 (P. B. B. No.) 教授就土地改良狀況所舉之例，與表示此種狀況中地代增加之形態者，併合觀察，於研究上實多利便。

先就本節前而所舉之例觀之，從前之穀米需要額為五百五十石，今如需要增加為一千二百三

十二石，而供給之法，並不於甲丁兩地間之土地，施以改良，乃從新耕種比丁地更劣之土地，則此時之狀態，當以左列之假定說明之。

今如戊地一畝之生產量為一石，則己地之生產量為〇・九五石，庚地為〇・九〇石，辛地為〇・八五石，壬地為〇・八〇石，癸地為〇・七五石，而已地之面積為二百畝，庚地為百九十畝，辛地為百八十畝，壬地為百四十畝，癸地為七十六畝。以如此狀況而欲得一千二百三十二石之穀米，則甲地至癸地間之土地，非一律耕種不可，且因此事實行，則穀米必須由二單位價增至三・二五單位價。茲表

地類	各地之面積	每石之生產費	每畝之生產量	每畝生產之費	價格為三・二五時 每畝總收入額	價格為三・二五時 每畝之地代	各地總生產量	其生產費	價格為三・二五時 各地總收入額	價格為三・二五時 各地之地代總
甲	10	1.00	10.00	10.000	31.500	31.500	100	100.00	315.00	315.00
乙	20	1.25	7.50	9.375	21.375	15.000	150	187.50	213.75	200.00
丙	30	1.50	5.00	7.500	16.500	8.750	150	225.00	165.00	222.50
丁	40	1.75	3.50	5.250	12.250	5.750	100	175.00	122.50	150.00
戊	50	2.00	2.50	3.750	8.750	3.250	50	100.00	87.50	62.50
己	100	2.25	0.95	2.150	5.000	0.950	50	47.50	57.50	52.00

庚	一九〇	二・三〇	〇・九〇	二・二五〇	二・六〇	〇・六〇	一七二	四七・五〇	五五・七五	一八・二五
辛	一八〇	二・七五	〇・八五	二・九〇	二・七〇	〇・五〇	一五二	四〇・七五	四九・二五	六・五〇
壬	一四〇	三・〇〇	〇・八〇	二・二〇〇	二・六〇	〇・一〇〇	一三三	三六・〇〇	四四・〇〇	二八・〇〇
癸	共	四・二五	〇・七五	三・四〇	二・四〇	—	五〇	一八五・二五	一八五・二五	—
合計							三三三	二八四・五〇	四〇七・二五	一四三・七五

如右表所示，已屬明瞭，劣等土地一經耕種，則從前已經耕種之肥沃而便利之土地，其地代愈益騰貴，且其騰貴之理由，並不由其所有者支出費用而發生，乃完全因農產物之需給關係及優良土地存在量之限制而發生者也。

然此時地代之增加，非如土地或耕種法改良時之於土地生產力有關，而不問其農產物之需給關係如何，換言之，即不問其人口與土地之關係（即農作物之需要隨人口之繁殖而增加）如何，實因土地之存在量具有天然之限制，因「農作物之需要隨人口繁殖而增加之速度」與「耕種範圍為供給此需要而擴張之程度」兩者之相互關係而發生者也。故當肥沃而便利之土地之存在量，比較狹少，而劣等土地漸至於耕種之時，則穀價隨而騰貴，地代隨而增加，地質肥沃位置便利之土地之地代自然增加而不止，此實由於土地所固有之一種獨占性而來者也。

夫土地存在量之受天然限制，與地質肥沃位置便利之土地存在量更受限制，與人口之繁殖漫無限制三事，皆助長地代增加之勢而不已者也。其由此原因而誘致地代之增加，實有由於土地所固有之自然的獨占性而來者，故此種地代之中，除由人工原因發生之部分而外，其由自然原因而發生之部分，在收受地代之人，實為一種不勞利得（Unearned increment），不容否定也。

至於地代在國民經濟上有如效果，即地代在經濟上之重要及其對於社會生活之影響如何，吾人茲欲更進而詳細討論之。

李嘉圖氏之言曰：由地代增加而取得之地主利益，常與社會一般利益相背馳者也。其然豈其然乎？

李嘉圖氏作此種判斷時，忽於各地情形之區別，而概括立論，實屬謬誤。其實地代之增加，不必恆與社會利益相背馳者，此可由以前所論而知者也。地代之因土地及耕種法改良而增加者，固於地主有利，然亦不必以社會之利益供犧牲。此種情形，實與李嘉圖氏所作之鐵案無關也。

雖然，地代之因土地及耕種法改良而增加之情形，亦須善為分析，否則徒咎李嘉圖之言，轉難免蹈其覆轍也。何則？蓋對於土地即令從新投下資本，而因投資所得之利益，雖有絕對可以增加者，但亦有相對可以減少者。若果相對減少之時，如再從新投資，則其結果必與從新耕種劣等土地無所異。若

果如此，則在以前投資與以後投資之間，其所收得之利益，必至發生差額，此差額即表現而為地代。（此種狀態，亦如吾人於前方所言，成為地代發生之一種原因，故如以土地改良之狀態及穀價騰貴之狀態為積極原因，則此種狀態當為消極原因，蓋前者係因投資所得利益之增加而發生，後者因其減少而發生也。）

然地主對於以後之資本與勞動，如穀價之騰貴非至於可以使其收支適合，必不濫耗資本，故惟有需要增加不已，終則穀價騰貴至於可以使地主投資，則地代當逐漸增加也。故此種狀態下之地代增加，其原因依然由於穀價騰貴，乃犧牲消費者之利益而增加地代者也。吾人先以土地改良為地代增加之人為的原因，以穀價騰貴之結果為地代增加之社會的原因，但就上述之考察而言，則兩者皆為社會的原因。蓋其先所以謂土地改良為地代增加之人為原因者，乃完全不顧及收穫遞減之事實，而假定生產力因從新投資而愈益增進之狀態而言者也。然在方今之世，無論任何國家，其已成為舊邦者，無論為歐洲各國，或為日本，土地大致皆達於耕種之限度，收穫遞減法則之顯現，已成事實，故就現時之問題而言，地代增加之原因，要皆可謂為社會的（亦可謂為自然的）原因也。

是故就全體而論地代在國家經濟上及社會上之影響，惟限於「土地生產能力對於生產綽有餘裕，若施以改良，即可收得其比所投勞資更大之利益，且此種改良無論為絕對的或相對的皆能使

收穫增加」之狀態（即土地上未實行收穫遞減法則時之狀態），其地代無損於社會全體，轉因其增加之故，能使地主努力從事改良，藉以供給社會所需之多量穀物，是時也，穀價不上騰而下落，實於社會全體有利也。

然地代之增加，惟以此種狀態爲限，無損於社會，有時轉於社會有利。但在其他狀態，則地代之增加，必增加社會全體之負擔。詳言之，當土地上實行收穫遞減法則，即令從新投資，其所收得之利益，雖絕對的增加而相對的減少，至於必須耕種劣等土地之時，則穀價漸趨騰貴，地代亦隨而增加，此增加部分之地代，實增加社會全體之負擔者也。

故李嘉圖就此種狀態而言曰：地代因穀價之騰貴而增加，穀價非因地代之增加而騰貴。詳言之，因人口繁殖，穀物需要增加而供給不足之故，穀價乃漸趨騰貴，因穀價騰貴之故，而生產費較少之土地亦發生地代或增加地代，固爲當然之事實，然其地代之發生或增加，則又因土地之存在量及其生產力皆爲有限，即由土地之自然的獨占性而生者也。換言之，土地之存在量如爲無限，一切土地之肥沃程度皆同，而具有無盡之生產力時，地代決不至發生也。故地代之發生或增加，實因土地具有此種獨占性質之故，因人口繁殖社會發達農產物需要增加，成爲自然發生之結果，此吾人所以謂地代增加之原因，今皆已成爲自然的社會的原因也。地主不勞而取得地代，實爲不勞所得也。

如右所述，地代之發生或增加，由社會全體擔之，而其原因則又由於人口之增加與社會之發達，對於土地所有者實爲一種「不勞所得」，故由地代所表現之經濟價值，常歸屬於社會而不當歸屬於地主私人，已洞若觀火矣。是爲土地公有論所以發生之原因，公有論之理論的根據，實在於此，且此種根據，非任何之強辨與飾辭所能顛覆，亦非任何強烈之因襲觀念與固陋情感所能眩惑者也。吾人雖非根據此理而即時主張土地公有，但公有論之理論的所在亦不容抹煞也。

第三節 農業企業者能力與經營集約程度對於地代額之影響

地代與土地生產力間之有密切關係，自李嘉圖氏以來，即爲一般人所公認，而地代又可解爲由「以同一集約程度在同一面積土地上生產時所生」之生產價值差異而成立者。即地代由供給一市場而同時耕種各種土地生產力之差異而發生，故地代之額，由此差異之程度決定之。尤以特種土地之地代，可視爲由「其土地每年所收利益」與「供給一市場而已經耕種各種土地中最缺乏生產力之土地所收利益」兩者之差額決定者也。

惟此種觀念，係假定農業者經營土地之能力及其經營之集約程度皆爲相同之狀態而言。若此二要素並不相同而情形互異，則地代之額，決不如右述純由土地生產力之差異而決定者。故此種狀態中之地代，不惟由土地生產力之差異而定，又因經營者經營能力之優劣及經營之集約程度而有

增減也。

關於此點之研究，以美國泰羅 (Taylor) 氏之說明最爲精細，吾人以爲介紹彼之研究於此最爲適當。

(參看 *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. XVII Boston, 1903)

(一) 農業企業者經營能力之差異及於地代額之影響——農業經營者企業能力之差異，在農業生產上發生如何結果，如何可以緩和「地代與土地生產力之差異以同一程度而相差」之言，吾人欲了解此點，必須假定農業經營之集約程度在各地皆爲一律而後可。

在多數農民之中，有逐年趨於繁榮者，有一家僅能餬口者，其故何也？此無他，由各人經營事業之能力有差異故也。而經營能力之差異云云，其意係謂各人分配勞動及利用資本能力之巧拙，即講求一切利用土地方法上之巧拙也。因有此種差異之故，即令以同一生產條件從事生產，而或則能收得多額之生產價值，或則以較少之生產價值自足也。

農夫能力之差異，有性質的 (Qualitative) 差異及分量的 (Quantitative) 差異兩種。吾人茲就性質的差異觀之。農夫雖以同一資本同一勞動經營同一土地之面積，而因有此種性質的能力差異之故，或則能收得多大之生產價值，或則僅能收得少額之生產價值。學者雖夙已承認企業能力上有

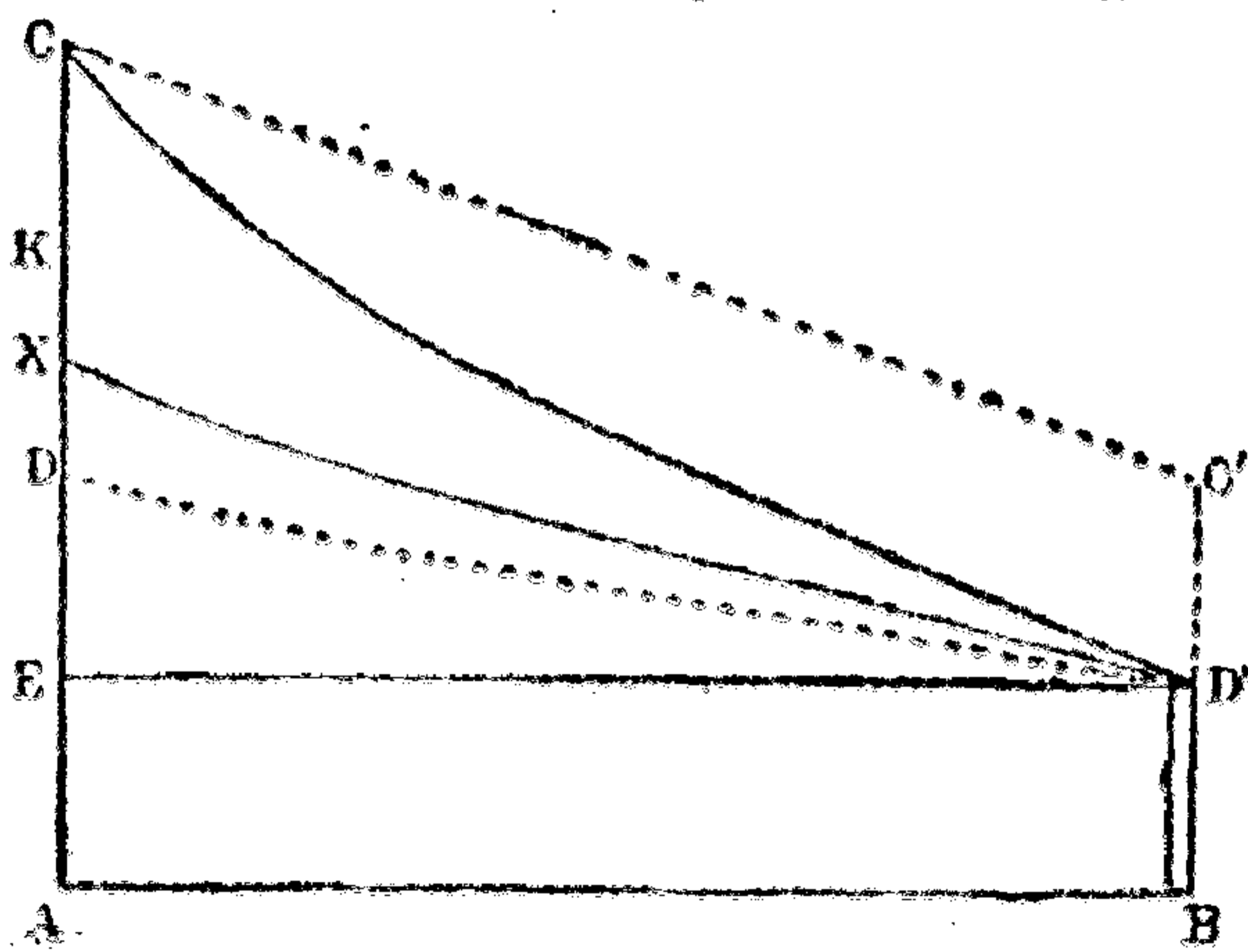
此等差異之事實而對其在支出地代一事上所生之影響，則完全忽視。吾人欲於此先作結論，然後再說明其理由焉。

在性質上具有優越能力之農夫，雖使用任何性質之土地，較之能力低劣之人，亦能收得多量之利益。然由此種優越能力所生之多餘利益，其在生產力大之土地上者，較之在生產力少之土地上者，必為更大，故有優越能力之農夫，爭欲獲得生產力多之土地，較之能力低劣之人，尤願出多大之代價以取得之。故吾人今如以能力最劣之農夫——即界限的農夫（The Marginal Farmer）——在各種生產程度不同土地上所得生產物價值之差異，測定土地生產力之差異，則地代當較土地生產力之差異為大。但能力較優之農夫，爭欲取得生產力較優之土地，其結果所致，農夫間土地之分配，當適合於彼等之能力，能力最優之農夫，取得生產力最多之土地，能力最劣之農夫，取得生產力最少之土地，故各地實際所得利益之差異，較之特定農夫生產所得利益之差異，不得不大。又因能力優越之農夫，較之能力低劣之農夫在界限地所能生產者，必更能取得多餘之生產，此多餘之生產，即取以為一己之個人贏益；又因使彼等不致驅逐界限的農夫於耕種範圍以外，則優良土地上之同等贏餘，亦必經容許；故地代較之優良地與界限地間生產價值之實際差異必尤少。是故土地上之差別地代，不能以生產力之差異測定之。

吾人今如假定爲應付某種農產物之需要而必需之土地，其生產力有由A至B之差異，並假定A程度土地之生產力爲B程度土地之二倍，而其他一切土地之生產力皆較B爲優，較A爲劣。至於在一定期間爭用此等土地之農夫，則假定彼等之能力有由C至D之差異，而具有C程度能力之農夫，在其性質的能力上，較之具有D程度能力之農夫，有二倍之能力，而其他一切農夫之能力，皆在C與D之間，亦有其程度之差。如此，具有C程度能力之農夫，即在具有任何程度生產力之土地上，從事生產，其較之具有D程度能力之農夫，必能收得二倍之生產。今如以D農夫爲界限農夫，則彼在界限地上之生產，必足以填償其所出之生產費。於是彼在A程度之土地上用同一耗費從事生產時，常可取得二倍之生產，即願意支出其一半以作地代也。

今先以圖形表示此種狀態，然後再就此圖形討論之。

如圖，假定界限農夫（D）在限界農地（B）上生產所得之價值，作爲 n （以 $B'D$ 線表示者），A程度土地上生產所得之價值作爲 $2n$ （即 AD ），彼對於使用A地願支出 n 之地代（ ED ）。



此時有C程度能力之農夫所生產之價值，因較之界限農夫在其性質上具有二倍之能力，故在B程度土地上必為 $2n$ （B'C'）在A程度土地上恰為 $4n$ （A'C'）如此，則有C程度能力之農夫，在具有B程度生產力之土地上，占有C'D'價值之多餘贏益，同時在A程度土地之上，彼所占較之D農夫生產所得更大之多餘贏益，必有 $2n$ （D'C'）之價值。

此時有C能力之農夫，如因A程度土地之地代騰貴，而至於完全吸蝕其所占多餘贏益之一半時，則對於B程度之土地必當開始競爭。即地代在A地增至 $2n$ （即K點，由E K線表示之）之時以前，C農夫在其地所占之贏益，較之在B地所占者必多。故今如A地之地代增至 $2n$ （K點），則C農夫在A地所占之贏益，當與彼在B地所占者（B'C'）同額，即 n 是也。然在C農夫，與其耕種界限地，不如支出 $2n$ 地代以耕種A地之為便，同樣，在D農夫，與其支出 n 地代以耕種A地，不如耕種界限地為佳。在此種假定之下，A地之地代，必不較 n （E D）減少。蓋D農夫對於其土地之使用，願支出此數之地代也。然此地代之額又不能較 $2n$ （E K）加多。蓋C農夫與其支出 $2n$ 以上之地代，寧選擇不出地代之B地耕種也。

就爭用土地而能力程度各不相同之農夫一方面觀之，A地之地代當較 n 大，蓋地代如為 n ，則除界限農夫以外之人，因其企業能力優良之結果，為占得某種多餘利益之故，與其耕種較A地惡劣

之土地，寧希望取得A地也。各人皆爭欲獲得優等地之結果，則地代當趨於增加，直至能力低劣之農夫皆知支出少額地代以耕種劣等土地為有利之時為止。惟能力最優之農夫，對於優良土地，敢於支出比其他競爭者所能支出者更多之地代，且較之劣等農夫支出其所能支出之地代以耕種劣等土地，不如支出最高地代以耕種最優土地，轉能占得多大之多餘贏益也。因有此種種理由，故地代較之土地生產力之差異（即由土地經界限農夫耕種時所生產價值之差異而測定者），應當加大也。

若農夫各從其能力以取得土地，則界限農夫當取得界限土地，能力最優之農夫，當取得最優之土地。農夫能力之配合如此其最合於經濟，則由此所得之生產，可由A C D' B之平面測定之。惟有須注意者，C D'線非直線是也。蓋此線與A B線之距離，由農夫之能力及漸次增加之生產力而定，此兩者均隨最優土地至界限地之順序而漸次遞減者也。惟土地生產力與農夫能力兩者程度之差異，如循一定規則而互相密切之時，則此線亦得循一定規則成爲曲線耳。然事實上不能如此整齊，故常成爲不規則之曲線也。

圖中之X D'線為表示地代之曲線，以示與表示生產之C D'曲線有別，且X D'線係因表示地代在D D'以上之意而任意引出者。X點在D點與K點之間，不近於D則當近於K。即因A地之地代較n爲多，較2n爲少故也。而X D'線，亦因與C D'線相同之理由而成爲曲線，故C D'線如備有一定條

件而得成爲合乎規則之曲線時，則 $X'D'$ 線亦可成爲合乎規則之曲線。如此，則面積 $ED'D'$ 係表示各農夫皆具同一能力時所生之地代，而 $D'X'D'$ 則表示各農夫能力不同時所生之地代也。

然由 $X'CD'$ 所表示之多餘部分，則成爲多餘贏益，當按照能力而歸屬於各農夫也。

一切右述說明，皆假定惟於農業一分段上所行之競爭而言者，實則長於一分段之農業之農夫，若移而從事於他分段之農業，亦有劣敗之事實也。但若就各農夫之所長而考察之，則其一般之原則，由上段所論，已屬完全明瞭。此實係說明經濟上之優者凌駕於劣者之理由者也。

(二) 農業經營上之集約程度及於地代之影響——一切土地，不必皆用同一集約程度從事經營，實則土地愈肥沃者，常愈使用集約的經營方法，而投以無數單位之資本與勞動，且所投之資本與勞動中，除其最後一部分之外，皆可以產出成爲地代之贏餘焉。是故各農夫即令具有同等之經營能力，而對於各地所支出之地代額，亦不與其投下一定資本與勞動於同一面積時所得生產價值之差異，以同一比率而相差者也。

欲說明此種理由，實有就耕種集約程度與收穫遞減問題稍爲緩和之形式，藉以表示之必要。普通處理此問題者，大都忽忘下列兩重要點：所謂兩重要點：其一，欲產出最有利之結果，必需何種集約程度；其二，農夫支出地代，對於其取得最大純收益之集約程度究有如何影響是也。

農夫欲取得最大純收益，應使用何種集約程度乎？例如農夫所耕種者如爲一畝，則對於一畝之土地，當投以若干之資本與勞動乎？此乃重要問題也。蓋所投之資本與勞動如失於過多，則所得之純收益減少，如失於過少，則不能獲得最大之收益也。

今爲簡約此問題起見，假定農夫因有必要，而不出代價以取得若干之土地。則此時對於一畝之土地，究以投下幾許之資本與勞動爲最有利乎？例如就米作而言，對於一畝土地如僅投以與一元相當之資本與勞動，則所得之收穫，當無足觀，其理甚明。但如投以與二元相當之資，則所得之收益當稍勝。如更投以三元之資，則較之投以二元者必更勝，投以四元之資，則較之投以三元者必更勝，如此遞次增加，終則達於一定限度，不能收得較前更大之利益，此後如再加增資本與勞動，則收得之利益雖亦可加增幾許，但所投之資如愈加重，則收益必減少其比率，終則達於一定限度，即令再加投資本，則可以收得之收益，必至絲毫無所增加。如此，在農業經營之上，當其對於所投勞資之收益，達於靜止點之時以前，則受收益遞增法則 (The law of increasing returns) 之支配，迨達於靜止點之時以後，則受收益遞減法則所支配矣。

茲就下圖論之，假定 A B 表示在一定土地面積上所投資本與勞動之單位，由 A 始漸趨增加。A' B' 之曲線係表示投資所得之遞增的及遞減的收益。吾人如於心中描寫有一定程度生產力之土

益較之第六單位時減少故也。然若詳細觀察，則不能因收益遞減事實之開始發生，而遽認爲可以中止投資之理由也。第七次投資較之第六次投資，其利益誠然減少，然較之以前四者，則皆加大也。

故各單位之資本與勞動所得之平均收益，使用七單位之時，較之使用六單位之時當尤大。於是
一千單位資本與勞動所得之全部收益，必以對於十畝投下七單位而耕種一千七百畝之土地爲更大也。然農夫對於十畝究應投資幾許單位，方能滿足乎對於一定面積舉行有利之投資，必不能無限制。若舉一千單位悉投之於十畝之土地，則所得之收益必少。此種限制究何所在乎？如右所述，以第六單位所得之收益爲最大。然各單位不能皆爲六單位者，彼第一第二第三單位等所得之收益雖少，但在到達第六次之程序上，則爲必由之途徑。是故吾人所欲了解者，即各單位所得之最大平均收益 (The highest average return) 是也。然各單位之平均生產，至第六單位使用之時爲止，皆急速增加，以後則減其速度，終則達於一定限度，最後增加之資本與勞動，絕不增加平均收益。因收益遞減法則實行之故，以後即舉行任何小額之投資，亦必減少各單位之平均收益也。

一千單位資本與勞動所得之收益，以所投勞資足以使各單位土地面積發生最大平均收益因而定其耕種面積之時爲最大。而此最大平均收益，其對於各單位而積，惟在最後投資所得收益恰與平均收益相等之程度，實行集約之時，方能實現。例如前圖，以實行X單位投資時之平均收益爲最大。

欲知X點之應在何方，則可造一 $AVX'X$ 之矩形（如表示X單位資本與勞動所得總收益之 $AIX'X$ 面積）藉以達成其目的。若投資至於I點（第六單位）終止時，則其全部收益，當為 $AIII$ 之面積，與 AWN 之矩形相等，而小於 $AVX'X$ 。於是吾人乃得以各投資單位所得之遞增的及遞減的收益為基礎，引出遞增的及遞減的平均收益之曲線，即前圖 $AX'P$ 所表示者也。此曲線，其與 AB 之距離，正如下所示，即通過 $AX'P$ 上之一點，引一與 AB 線平行之線（如 WN ），由此造成之矩形，必表示在 AB 線上相當之點舉行投資時所得之總收益（亦猶 $AIII$ 必與 $AINW$ 有同一面積也）。

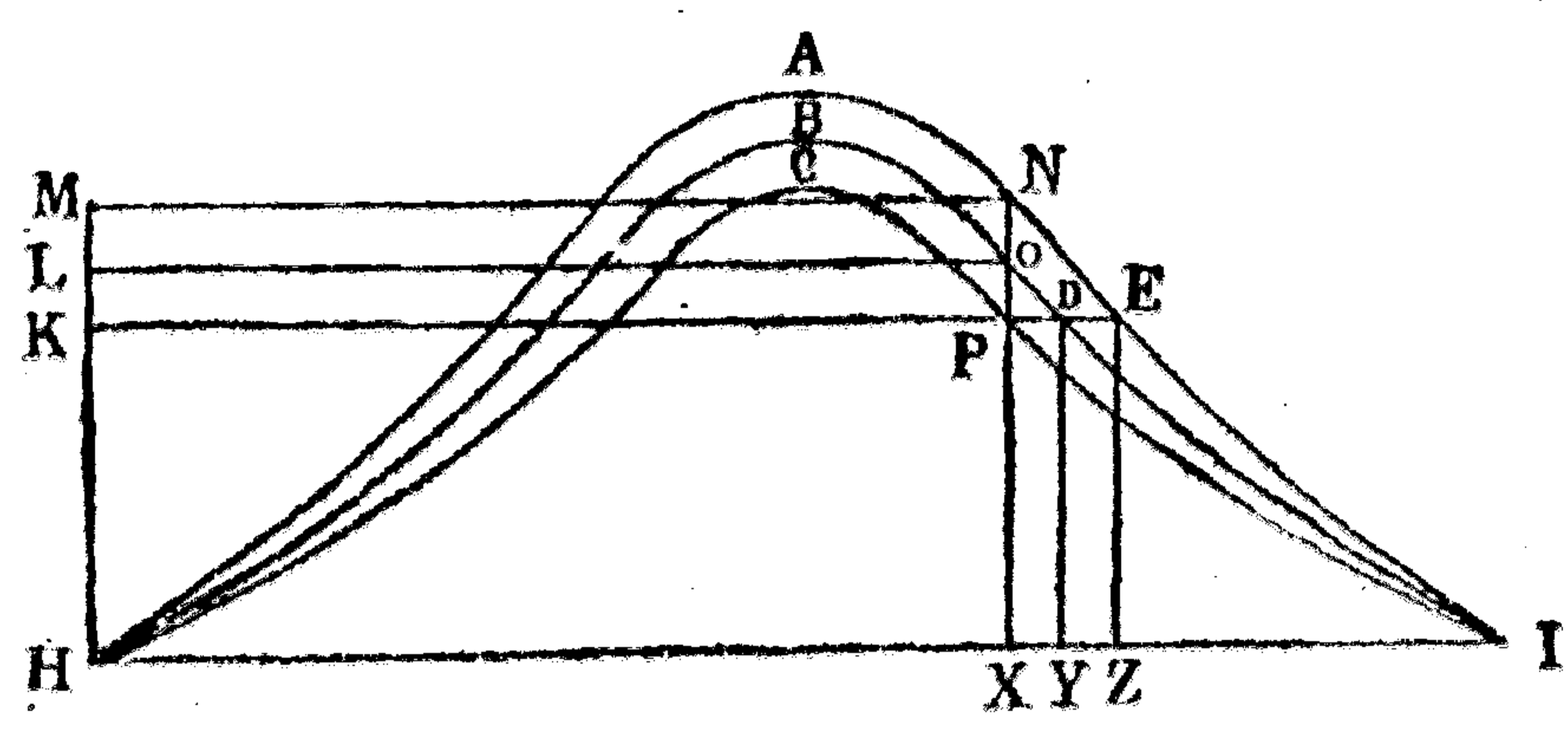
據前圖所示，表示平均收益之曲線，以 X' 點為最高，因而各單位資本與勞動之最高平均收益，即對於十畝舉行七加三分二單位之投資時所發生者也。一旦達於 X' 點以上，則平均收益線 $AX'P$ 即當下傾，蓋舉行X單位投資以後，愈行投資而平均收益愈減少也。如此，苟不支出絲毫地代，則所投之勞資，在未達於平均收益點以前，則逐漸增加，迨已達於平均收益點以後，則因而停止。此實在任何狀態下皆為有利之最粗放的農業，且同在不支出絲毫地代之狀態，對於農夫亦成爲最有利之集約程度也。

在依據收益多少以支付租地費（The share rent）之時，其支付租地費一事，雖不能促進耕種

集約之程度，然在支付契約所規定之租地費 (The fixed rent) 及農業者自有其土地而對其市價計算利息之時，則優良土地當隨劣等土地之耕種而愈用集約方法以經營之。假如每十畝須支付三元之租地費，為支付此項租地費起見，而必須收得如前圖所示由第一至五單位半 (P) 之勞資所得之總生產，則此時農夫如不舉行至 P 點之投資，彼僅能支付租地費而止，而對於自身所投之勞資，當不能取得絲毫報酬。若其投資超過 P 點以上，則所得之收益，必當悉歸彼有，故當無支付租地費之必要時，農夫固力求取得對於勞資之最大平均總收益 (The highest average gross return)，但如須支付定額租地費之時，彼當力求取得最大平均純收益 (The highest average net return)，不欲取得最大平均總收益也。

然各單位之平均純收益，亦與平均總收益同受收益遞增及遞減法則之支配。但當支付定額租地費之時，表示遞增的平均收益之線，係由 P 點出發者，而第五單位投資以後，其各單位之平均收益，可由面積 P' P' K' K 之五分一表示之，故第六單位投下以後，當為 P' P' K' K 之七分一也。於是平均純收益之線 P' Y' T，在未經 I' I 線以前，急速向上，其後通過 I' B 為止，仍以少速度向上，至通過 I' B 以後則常向下也。惟吾人於此有不可忽忘者，即支付定額租地費之時，平均純收益之線，不得與平均總收益之線同高，又平均純收益之最高點 Y' 必常遠在 X' 點之右方。因此，在對於土地必須支付定額租

土地上增加之地代，使農民覺察對於O地投下X單位量之勞資而有利之時，或係覺察對B地投下



地費之時，較之可以自由取得土地之時，可由集約的利用方法，以獲得其所投各單位勞資之最高平均純收益也。

在土地之一定部分上所實行之最有利的耕種集約程度，因使用該地所必須支付之定額租地費之高低而生變化。租地費愈增高，集約之程度亦隨而增高。

於此假定農夫得就生產力不同之三地實行選擇，此三地皆由上圖A B C表示之，而H A I, H B I, H C I三曲線，則表示三地所投勞資各單位之遞增的及遞減的收益。此等三地上每種勞資單位所能取得之最大總收益，假定在舉行X單位投資時可以取得之。此項投資經一定農夫在A地上實行時所得之生產價值，以面積H M N X表示之；在B地上之生產價值，以面積H L O X表示之；在C地上之生產價值，以面積H K P X表示之。但對於此三地常無投下同一量之勞資之事，而地代惟對優良土地要求之，因而以實行集約經營為有利。故當優良

Y單位量對C地投下Z單位量之爲有利也。夫對於優良土地如此增加投資，其所得之收益，當然不能與此等土地上各單位所得之最高平均總收益相等。但平均純收益，則可由此類多餘之投資而增加，除最後之投資而外，其餘各投資單位所得之收益，必皆超出界限地C之最高平均收益以上也。

耕種集約程度之差異及於地代上之影響如何，吾人於斯得有充分明瞭觀察之機會。依右圖所示，一定農夫在A地上所能生產者，較之彼在C地上所能生產者尤多，其在A地上所得之生產，由K M N E之面積表示之，其大於K M N P之部分爲P N E。然K M E P之平面，係表示彼所用同一量之勞資在兩地上所得生產價值之差額，故決定農夫就一地以比較他地而高估其價值者，不僅在用同一耗費所顯出之生產力之差異，實爲產生贏餘(Profits)之土地能力之差異也。

土地生產力之差異，固爲地代發生之原因，但此項地代則非可以由生產力差異之程度測知也。在投下同一量之勞資之時，除由生產力之差異所生之差額以外，仍須加入由耕種集約程度之差異所生之差額而計算之。此兩者之合，即構成差額的贏餘(The differential surplus)者也。因此，如假定各農夫皆具有同等事業能力時，則此差額的贏餘，即表現地代，惟各農夫之事業能力，並不相同，故一定土地上所生之差額的贏餘，其額決不一定。實則農夫所能產出之贏餘中，決定其某一部分應作爲地代支出者，乃「競爭」也。要之，優良土地之地代，雖較大於界限農夫在該地所能產出之差額的

贏餘，但較之能力最優農夫所能產出之贏餘則少。

在完全實行競爭之時，具有一定生產力之土地之差額地代，由「界限農夫在該地所能產出之贏餘」及「因農夫能力之差異所發生之其他差額」兩者之和計算之。是故吾人不觀察由一種變化所生之單一地代，而觀察由三種變化之比率所生之複雜地代者也。三種變化云者，即土地生產力之差異，耕種集約程度之差異，及農夫企業能力之優劣是也。

第四章 地代之本性

第一節 土地之經濟的意義

欲知地代之本性，須先知土地在經濟上之性質。故吾人先由此層討論之。

土地對於人類生存之爲必要而不可缺，實與水及空氣無擇。土地所以特別成爲經濟上之重要要素者，因其本來之性能具有「載受力」(Fruchtbarkeit) 故也。然土地由此種性能發生之效用，實普及於經濟全體，不惟農業爲然也。就農業言，土地所以特別必要，其因土地上具有「可耕性」(Bereitbarkeit) 及培養力 (Nährfähigkeit) 無疑，毋庸多論。惟此等性能，原爲技術的性能，但此外仍有附着於土地之經濟的性能在，吾人不能忽視。舉其理由而言：第一，土地係一種自然的獨占物，其供給量

有限，非人工所能增減；第二，土地雖具有天然的可耕性及培養性，但因欲利用以經營生產，又必須加以人工也。

土地之獨
占性

土地為自然的獨占物一事，若細加考察，即知其獨占有兩種意義：其一，由面積上土地存在量之限制而生，地球上陸地之部分已有一定，人於其上所能利用之面積有限，所能利用以為耕地或宅地之面積更有限。其二，土地在其位置之關係上，亦有一定限制，因有地理的關係，而土地必不免有氣候上之差異，氣候既有差異，則各地溫度光線空氣溼度之關係不同，因而生產關係上亦不免發生差異。土地之地理的關係，不僅決定農業生產之可能與否及其種類之如何，即在商工業上亦發生莫大之利害關係，此不待論而自明。此等事實，不僅含有技術的意義，同時又具有經濟的意義，故技術的意義與經濟的意義相結合，乃發生種種之生產關係焉。蓋從經濟上觀察之，因土地之地理的關係不同，而生產要素上，銷路上，販賣費用上亦生不少之差異；因此之故，在決定農業經營方針及農產物價格之上，不僅發生不少之差別，即欲從事企業者之企業心，亦大受其影響。

如右所述，土地之獨占性，雖具有技術的意義及經濟的意義，但後者則隨經濟之進步，多少可以緩和，尤以交通機關發達之時，其因位置關係產生之獨占性，勢必歸於消滅。故當最初所處位置不便之土地對於位置較便之土地開始競爭之時，後者所有之獨占的利益，行將漸受排除也。例如亞美利

土地之天然性

加大陸之鐵路大見普及，印度及俄羅斯之鐵路亦形發達，同時橫斷大西洋之輪船航路亦經開發，交通運輸日趨便利以後，歐洲之耕地亦因而損傷其從前之獨占的利益是也。

土地在其物理的及化學的性質上，雖為天然物，但自經人類開闢耕種施以肥料之後，則有人工力量羸雜其中，故其結果固可以增加土地之肥沃程度而使植物便於繁茂，然土地之天然地力，實已較前減少，此不可不知也。

吾人於此須加注意者，當人類對於土地投下資本與勞動而變化其天然之物理的化學的性質時，此土地已不能稱為純粹之自然物，土地之固有性能與人工力量，已合為一體而不可離，何者為天然性能，何者為人工結果，殊難辨別也。是故學者之中，有謂土地雖為天然物，但經人力加工之後，即可視為資本者。此種關係，不僅在土地之物理的化學的性質上為然，即在用為宅地時所僅有之面積及位置關係上亦然也。

歷來學者，有謂土地為資本者，有謂為不然者，其說如何，茲申論之。美國學者揆立氏，在前述對於李嘉圖學說之駁論中，謂土地之為物，如非經人類施以勞動使具備有用之性能，則即其自然狀態，決不能發生地代；彼由此種觀點出發，以為將土地與普通資本區別考察，殊為不當；並謂土地若亦由人類勞動之結果而具有其生產力者，則當與其他由勞動造成之普通資本同視也。

視土地為資本之說
之當否

又如德國以赫爾曼(H. B. W. Hermann)氏爲中心之一派學者，亦不憚於李嘉圖之說，曾施以根本的攻擊，彼等對於資本之觀念，則曰：「凡可以繼續利用而有交換價值者，皆資本也。」因此謂私人所有之土地，僅爲自由財，同時又因其有交換價值，故仍爲資本。而土地之自然力，經人所占有之時，他人惟有支出代價方得使用，即其所有者亦惟藉其管理始能利用之，是即完全由人支配，可依人工而加多或減少也。至人在土地上所投之資本與勞動，則與土地所有之自然性能合爲一體而不可離，故由人工造出之生產力，歸土地所保存，此土地即成爲一種財產價值，且其價值隨土地自身所有性能之減少而愈見增加也。一切耕地，若以其現時所有之性能，而與其他生產而出之一切生產手段，同爲資本，則土地之價值，亦與一切固定資本之價值同，不受其生產費所決定，實應從其所生之收益而決定也。至固定資本之收益，乃由其生產物價值之高低或利息比率之高低而定其價值，即收益無變化而利率降低時，固定資本之價值增大，利益增高時，價值不得不減低也。

視土地爲資本之見解，在赫爾曼以前，已經提爾(Tierbach)氏所道破，彼最初雖將土地與資本區別，但以後則將土地作爲一種資本。蓋據彼所見，人視土地爲資本，或出售於人，或作爲抵押，皆可藉以籌集資本也。又如胡斐蘭(Hufeland)氏，則以爲購買得來之土地，其地代即化爲購買資本之利息，完全由資本利息之規則支配之。又如許茲(Schäffle)氏，亦具有同一之見解，彼亦以爲地代係由買賣

交易及抵押權之設定而化爲一種資本之使用費 (Kapitalrent) 者。據上述各家見解而言，地代之中，亦如利息及贏益，至少有一定之最少額 (der minimalbetrag)，實構成生產價格之要素者也。此地代額如作爲租稅收納於國庫之時，則其結果必至減少土地及耕種改良之刺激，減少其他一般土地所有者之利益，甚至影響於社會全體之利害。又如惟對於將來增加之地代施以課稅，亦屬不當，蓋將來可以增加之地代，其原因係由於土地所有者改良之努力，同時，地主因覺察將來可以增加地代而支付賣價，因從事改良而投其資本於土地之上，實負有種種危險，彼將來增加之地代，在地主原具有報酬之性質也。又何夫曼 (Hoffmann) 氏亦將土地與資本同視，否認地代與利息之區別。孟革 (K. Meuser) 氏亦指摘不能以土地對於其他生產貨物具有特別地位。至布倫達諾 (Prentano) 亦爲近時赫爾曼派之土地論者。

反是，不以土地爲資本，以與一般貨物區別，使其與資本相對立，而列入生產之要素中，此種見解，通行於舊式學說，現時之舊式經濟學，大致屬於此派。其見解無一一詳論之必要。

惟關於此點，洛柏圖斯 (Rodbertus) 氏之說，大放異彩，吾人茲特簡括敘述於左，當可見其甚饒興趣且爲重要也。

洛柏圖斯氏，想像將來之共產主義的社會，描寫其社會組織，在此種社會組織中，土地及資本皆

歸公有，惟勞動成爲私有財產之目的。此種思想，夙爲多數社會主義者所唱道，並無新穎之處。惟彼於此種想像的理論以外，尙有由土地現實狀態拈出之理論——尤以關於地代之理論，亦係別翻新樣者也。

彼踏襲亞丹斯密之見解，謂一切經濟的貨物，皆由其生產所耗費之勞動，方能取得價值。非由勞動生產之貨物，皆不外爲自然的貨物。而由勞動生產之貨物，獲得其價值之時，其生產所需之器具及其他生產手段等所耗費之勞動，亦須一律算入於其生產貨物之價值中；又所謂勞動，非專指肉體勞動而言，精神勞動亦勞動也，故精神勞動亦須計入於生產貨物之價值中。

由此種見解推之，在彼之信念，以爲土地原爲自然財 (natürlicher Gut)，決非由勞動產生者，而土地上所投施之資本與勞動，由其所投與所施即獲得成爲土地之性質，故能使地代增加，但決非因此而化爲土地使成爲資本也。故土地之價格，係由變化之利率，使變化之地代還原於資本額者，即土地之資本價值也。是則優良土地之地代，並非如李嘉圖所言，因應付穀物需要之增加而漸次耕種劣等土地之故發生而出者；實則任何土地，凡能獲得比所費勞動更多之收益者，皆可發生地代，因而此種土地在以後始經耕種者亦不少。而所投資本之中，以後所投之部分，較之以前所投之部分，其所得之收益亦不一定減少也。

至於都市之宅地，洛柏圖斯氏則視爲資本，蓋彼以爲構成宅地之要素者，實爲建築資本也。故此種宅地之土地價值，又成爲資本價值而表現之。若夫未經建築之宅地，其於地代之關係，與農地無所異。

成爲經濟上一種分類之資本，彼則以爲係一種生產手段，且其籌措之方法與土地不同，而需要勞動者也。資本用於生產時，多少必經消費，故其所消費之部分，移入於生產物之價值中，生產物一經售出，則資本額仍復歸於生產者之手中，又得再用以生產。

資本之成立，與地代之成立同，原有待於分業之結果，故勞動因分業而頗富於生產力，不僅能生產現時必要之享樂財，且能生產生產手段 (Produktions-mittel)。在企業之上，土地與資本兩相分離，同時於地代之外，更特別發生資本之租費 (Kapitalrente) 也。

在孤立的經濟之上，土地資本勞動三者，皆歸一人所有，此時之收益與地代，尙未至於分離。處此經濟狀態，若使用他人之自由勞動，則他人之自由勞動，在生產物之國民經濟的價值中，分受其一部分以爲工銀，其他一切則悉歸經營者所有，一概作爲一種租費 (Rente)，其間並無他種區別。是故地代之發生，實與分業之發生，同時而起，即生產上之收益分爲兩種相異之部分（勞動及土地十資本）時，始得發生者也。但其次此後者更相分離，而土地及資本分別屬於各人所有時，則 *Rente* 之中，亦

起分割作用。而資本則以所支付之工銀及生產所用原料之價值兩者，測定其由生產所生之租費，即收益之中，除去工銀及原料價值外，餘者作為資本之租費也。至於土地則不然，無顧及原料品之必要，惟於其收益之中，除去一部分工銀之外，餘者皆作為地代也。換言之，在資本的生產上，生產物之價值，與其生產所需之工銀及所使用之資本價值相交換，除此兩者以外，所餘之部分即構成資本租費。至於在土地之生產上，生產物之價值，惟包含工銀及生產所用資本之普通利息，不侵入土地自身之價值中，故除此兩者之外，其餘悉構成地代。

是故依據洛柏圖斯氏之見解，資本之所得與土地之所得兩者之間，雖有上述之差異，而在其本性上仍無所異，即兩者皆發生 *Rente* 也。而此租費 (*Rente*) 之理論的發生，即在實際上亦可顯現，彼為表示此點起見，謂生產由土地勞動資本三者之合力經營之，其生產之結果，必超出勞動者維持其生存保全其勞力所必需之費用以上。然而現今之法制，則因承認土地及資本之所有權，而以此經濟的事實為基礎。因有此法制之故，生產之結果，遂不能完全歸勞動者所有，勞動者除取得足以維持其生存之部分以外，其餘盡歸他人所壟斷。故地代之發生，係由法制確定者也。

以上為洛柏圖斯氏見解之大概，至於批評其說之當否，則非吾人所有事也。

關於土地之性質及地代之本性之見解，如在所述，議論分歧，莫衷一是。然關於土地性質之研究，

當由李比西氏作最後之判斷，吾人如以李比西之研究爲基礎而考察之，則對於右述各說，可以判斷其是非，且自信可以因此而闡明地代之本性也。因此吾人特於下節概述李比西關於論地力枯竭之純科學的見解焉。

第二節 李比西氏之地力枯竭說

李比西 (Lieber) 氏根據其自然科學的見地立論，對於土地及地代之理論，大有貢獻，彼所列之五十命題中，在吾儕經濟學者認爲重要者，大約如左列各項：

(2) 在各種氣候不同之各種不同土地上，不問其栽培於平地或栽培於山岳地，植物必攝取一定之礦物性，至其成分如何，則可將植物燒灰，驗其成分而知之。而此等成分原爲土地之成分，肥沃之土地必含有此等成分之一定量，凡屬植物所能生育之土地，必係多少含有此等成分之土地也。

(3) 土地上之生產物每經收穫一次，土地之成分即減少一次，其減少之部分，即植物中所具成分之由土地攝取者也。故播種以前之土地，較之收穫以後之土地，必富於此等成分。即土地之構成分，每經收穫一次，多少必不免發生變化也。

(4) 一定年數之後，即經收穫若干次數之後，耕地之肥沃程度即不得不減少，縱其他一切條件皆爲同一不變，而土地則難保不變其以前之狀態，其成分之變化，即漸趨瘠薄之原因也。

(5) 然此項損失之肥沃程度，得施肥料以恢復之。

(21) 一種植物所必需之養分，皆有同一價值，換言之，一切養分之中如缺其一，植物必不能充分繁茂。

(22) 適於栽培一切種類之植物之土地，必有其該種類植物所必需之土地成分。所謂一地之有肥磽者，係指此等成分質量上之比較關係而言。所謂品質的差異之意，即藉水為媒介以吸入於植物組織中之礦物性養分吸收作用之差異也。含有同樣礦物成分之兩地，若一地中所有之此等成分並非各自獨立存在而在化合之狀態存在時，則其地為磽薄土地，而他地為肥沃土地也。

(23) 適於耕種之一切土地，即於此兩種狀態，含有植物營養分之礦物的成分者也。概括此一切要素，即造成資本，其中可以自由吸取之部分，即資本之流動的部分也。

(24) 所謂使用適當方法，且不注入礦物的養分，而將一地改良并使其肥沃者，即將化學的不動資本之部分，使其自由，使其流動，俾植物便於生育之意也。

(27) 一地所有礦物性養分之存在，如對於某種植物有充分之分量，且處於便利狀態而又便於植物攝取之時，則此種土地，對於某種植物，實可謂為肥沃之土地也。

(28) 若上述之土地經繼續收穫該種之植物，且因未能補充該植物所已攝取之養分而化為磽

薄之土地時，則於一定年數之間，任其荒棄，不事耕種，亦可恢復其養分。即因收穫而攝取之融通的養分，如仍能於不融通之狀態而含蓄於地中之時，得因廢棄不種之故，其不融通的養分，可依物理的或化學的作用化爲融通的養分也。

(30) 如荒棄一地，不事耕種，欲藉以增加其肥沃程度，或不事講求補充被植物攝取之養分時，則該種土地，不久即逐漸化爲礫薄之土地。

(31) 若欲繼續保存土地之肥沃程度，不論久暫，必須於一定時期補充其已被攝取之養分，即必須恢復土地之組成狀態於原狀是也。

(47) 在富於礦物性養分之土地，如仍注入與其相同之養分，則不能增加土地之收益。

(48) 在富於大氣的養分之土地，如仍注入與其相同之養分，亦不能增加土地之收益。

(49) 在富於礦物性養分之土地，如於一年或數年之間，施以 *lime* 及安莫尼亞，雖不能恢復經收穫物所攝取之養分，但能增加收益。惟此項收穫物能繼續至於何時，則因其土地所含有礦物養分之分量及性質而定。此種養分，如經繼續攝取，其地力亦終枯竭而已矣。

(50) 此時以後，如仍欲使土地恢復其原始的肥沃程度，則必須補充其若干年月內所已被攝取之一切養分，譬如土地在十年之間並未補充養分，而經過十次之收穫，今若欲使該地在以後亦能獲

得同一之收穫，則於其第十一年份，對於該地必須補充每次收穫所攝取之養分之十倍。

右述李比西氏所發見之新學理，在關於地代及地價之經濟論上，實屬重要。蓋從前學者，或謂土地為生產之自然要素，或論土地之天然的肥沃程度，或言土地之原始而不可破壞之性能，或漠然視土地為資本，諸凡此類見解，皆經李比西氏之新學理所打破，而由自然科學的理論以代之，此自然科學的理論，係根據正確之觀察與分析得來，在其根本上絕無破綻者也。

一切肥沃土地，原為天賦之物，乃不須勞力與費用而產出之財源也。土地雖因其中包含植物之礦物性養分而天然具有此種性能，但此等養分之中，有一部分係處於植物所易攝取之融通的狀態，有一部分處於不易攝取之不融通的狀態。此外土地中所有之其他養分，則由大氣及水中所含養分之或經植物攝取或經直接浸潤於大氣及水中之土地而得來者也。凡此礦物性養分及大氣與水中之養分，皆於地中經歷化學的及場所的變化而成，且因此而變成便於植物攝取之形態者也。

栽培植物於土地，則植物由土中吸收其養分，故植物一經收穫，則土地即被攝取其一部分之養分，此時之補充，若任其自然由大氣及水分之浸潤於土中，必不能完全顯現，必須依人工力量以助其補充而後可，即先就簡單者而言，如藉人力翻鋤粘土及底土，並充分疏通水路，能使此天然的補充作用充分實現是也。是故地力之恢復及改良，實為人工之結果，為勞動之結果，決非完全出於天賦，所謂

器具形式上或疏水灌溉設備上之資本，對於右述結果實大與有力也。又如施以動物性或植物性之肥料以直接補充地力之時，上述之事實更爲明瞭，尤以施用人造肥料時爲然。在此等狀態，欲保持土地之收益能力，須投以資本，施以勞動，而此人工的施設對於土地收益之作用如何，則可由已經施設及未經施設之兩種土地之收益差額而知之。所謂純粹之地代，必須於天然土地上所表顯之收益中，扣除種子，播種，收穫之勞動與所需器具建築物等之耗費，及其他一切生產上各種耗費以外而尚有贏餘之時，始能要求者也。是故以李比西之說爲基礎而作歷史的考察，則地代之爲物，不得不因土地生產能力之漸趨枯竭而減少；有時雖因舉行補充的經營而增加收益，而是時因其耗費增加之故，地代甚難增加；又如因經營方法之漸成爲集約的方法，其總收益雖可以增加，而地代則轉不免陷於永久不能增加之結果也。

以上所論，即證明人口雖見增加，所需之土地雖比較愈見稀少，而地代則轉趨於減少之事實者也。要之，土地愈經用人工的耕種方法從事耕種，愈能獲得成爲資本之性質，故從大體上觀察之，愈受資本租費 (Kapitalrente) 降低之原則所支配也。且因此又可以證明資本租費降低之原則之爲真實矣。

邇來農業化學上所研究之結果，對於土地價值及土地收益之理論，頗有貢獻。據研究之結果，土

地上收益之大部分，實應歸功於耕種時由土地取去之養分，因而養分資本中此種部分，實與生產同入於交易關係，若欲使土地常能產生同樣之收益，必須支出與此種部分相當之物，作為肥料，歸還於土地然後可。因此，肥料之價值，當然表現由土地所取去之資本之價值，而代表土地價值自身之一部分。是故土地收益之中，除扣去生產所需之一切勞動耗費而外，其所餘之部分，仍含有此種養分資本在內，惟在完全償還此資本額以後而尚有贏餘之時，始有李嘉圖等所謂之地代發生也。

李比門學
賦之確定

近時農業化學與農學，曾經反覆檢察李比西所論地力枯竭之法則，在大體上尚無謬誤，已為一般人所公認。又其關於地代之說明，亦已為近時歐洲地代降低之事實所確證矣。

對於土地如不施肥料，則其收益必漸見減少，土地生產力亦必降低，此等事實，已為人類各種經驗所證明，然其生產力之減少亦自有一定之最低限度，即令完全不施肥料而繼續耕種，而土地之生產力減少則有之，但不能謂其完全無有，且多少亦必發生收益，即其一證。推厥原因，實因地力受天然之補充而然，如大氣中所含之窒素與水中之鹽分發生化學作用以維持其生產力者是也。是故植物中所攝取之養分，如其大部分取之於大氣之中，即令多年不施以肥料而從事栽培，地力比較當不易於枯竭也。雖然，此種狀態下之地力即使不至於完全枯竭，而有待於人類勞動之結果者則極多，人類之耕鋤土地以助長生產力之天然的補充作用者蓋已不知幾許矣。倘不施以人工，則此種土地亦終

化爲不毛之地也明甚。以後如再欲使其適於生產，則非耗費多大之勞力與費用不爲功。

要而言之，因收穫而取去之養分，如不施以肥料，實行補充，即繼續耕種，則收益漸見減少，終則僅能填償生產之耗費而止，純地代必至於完全不能發生。事已至此，則其土地之價格，亦必甚少，惟其收益中成爲勞動報酬之部分，化爲資本，構成土地之價格而已。是故荒廢已久而不生收益之土地，其地代固無論矣，即地價亦殆無可觀，此種土地亦失其成爲耕地之意義，僅能作爲牧場獵地或建築地而已。利用之方法變更時，固亦能發生地代，但與吾人此處所論之範圍不同，故不具論。

第三節 土地成爲資本乎？

關於土地之經濟的意義之議論，如本章第一節所述，學者間之見解各不相同，但自經李比西氏之研究發表以後，對於此等爭論，已給以最後之斷案，今則對於土地之經濟的意義之議論，已無左右祖之餘地矣。

據李比西氏之研究，彼李嘉圖等所謂土地爲純粹之天然物，土地有原始而不可破壞之性能等說，顯屬謬誤；又如視土地完全與其他生產所得之一般貨物相同，而漫然列之於資本觀念中之見解，亦屬誤會。由此可知謂土地爲天然物，或謂爲由人工造成之資本等爭論，實無理之至也。

綜合李比西氏研究之結果而考察之，土地原爲天然物，其肥沃之程度，亦爲天然所賦與，但此種

天然性，因土地利用之次數而多少發生變化，其天然之肥沃程度，亦因生產之重疊而趨於低劣，終則其天賦之生產力必至於枯竭也。如不欲使地力枯竭，而期土地永久保持其生產力，則必須繼續加以人工，以補充其天然之成分而後可。如果施以人工，則土地已非天賦之土地，而由人工變化其性質。是則土地今已非純粹之天然物矣。然則土地果如論者所謂成爲生產結果之資本乎？

土地今已非純粹之天然物，其天然之性能，因數十年來人工的施設之結果，已化形而爲資本。然雖化形而爲資本，但方今土地上之性能，仍不得完全視爲由人工結果而成之資本也。人工無論如何加多，而土地性能之由來，則爲天然的，素來肥沃之土地（即在適於植物生育之分量與狀態上具有其養分者），今則依舊肥沃，而今時依舊肥沃者，仍係天然的具有此等性質者也。當今土地之肥沃力量，固有待於人工之結果，而定其大體上之程度及形態者，仍爲天然也。人力雖頗能變化土地之天然性，然若完全排除天然性，則人工亦不能單獨造成土地之性能。天然肥沃之土地，今仍肥沃，天然瘠薄之土地，今仍瘠薄也。惟人工之結果，對於雙方之程度，多少可以緩和而已。

是故土地不能視爲純粹之天然物，亦不能視爲純粹之人造物（即由人工之結果而成者），實係由天然與人工互相結合互相融通而造出當今之中性土地者也。謂之爲天然物，固屬非是，謂之爲人造物，亦屬非是。質言之，既非天然物，亦非人造物，實乃天然與人工互相融合以形成之中性物也。

以上實係吾人根據李比西氏精確之研究而知者，其研究合於精確之自然科學的基礎，吾人由此而得之知識，亦屬正確無疑也。

然若更深入而考察之，吾人尙不能根據右述所得之知識，以確定指土地爲資本之說之當否。吾人不能藉口土地既非純粹之天然物，亦非純粹之人造物，即可指摘「指土地非資本或主張土地爲資本」等議論之謬誤也。蓋資本一名辭，在其名辭自身尙無確定之意義，學者間之解釋，頗不相同。故欲論定土地爲資本與否之問題，實有闡明資本一名辭之意義及確定資本之概念之必要，因而此問題所歸着之處，即資本一名辭之意義如何，資本之概念如何是也。資本之語義及概念如不明白，則土地爲資本與否之問題，不能決定，雖有千百種議論，亦終成爲無意義之爭論已耳。

吾人因有了解土地爲資本與否一問題之必要，特先就資本之語義及資本之概念討論之。

關於資本之定義，學者之見解不一。亞丹斯密氏以爲凡可以產生收入者，皆爲資本，故如所有者自住之家宅，非資本也。至赫爾曼氏則以爲住宅爲耐久之財物，應歸屬於資本。若夫可以出售之果實，亞丹斯密雖視爲資本，而赫爾曼則以爲果實可以收壞，故不視爲資本。克尼斯（König）氏則不問其有無耐久性，凡屬在將來堪以使用之財貨，皆視爲資本。瓦拉（Valla）氏欲計算貨物使用之次數以解決右述關於耐久性及在將來堪以使用之問題，凡可以使用一次以上之財貨，皆視爲資本。故如

罐頭果物之類，據克尼斯之見解，係屬準備將來使用而保存之物，當視為資本，但據瓦拉之見解，則因其一經使用即完全消盡之故，不能成為資本。其次，據克來恩勃希特 (Meinwächter) 之見解，資本如鐵路，惟由生產工具而成立，若夫食物，則作為受動的，而由資本概念中排除之。澤豐茲 (Jevons) 氏則反是，謂食料品乃一切資本中最著之典範，至如鐵路，除視為表現鐵路建築勞動者之食物及生活維持費以外，非資本也。

大多數學者，雖皆依據客觀上所見財貨之種類，以區別資本與非資本，但彌爾 (Mill) 氏則以為繫乎資本主如何使用其財貨之意思；馬克思 (Marx) 氏則以為繫乎財貨對於勞動者之效果；達柱爾 (Diez) 氏則以為依據於所有財貨之量。又，多數學者雖皆以資本之概念限於物質的財貨，達柱爾 (Diez) 氏則以為擴張資本之概念於一切產生利益之非物質的財貨，將勞動者（物財），但馬克勞德 (McLeod) 則擴張資本之概念於一切產生利益之非物質的財貨，將勞動者之勞動，信用，法律，教會，文學，美術，教育及著作家之精神，悉包括於資本之概念中。其次葛拉克 (Orth) 以彼所稱之純粹資本，係由物財中而成立，且不因財物而因其效用成立者也。又，多數學者中，雖不留區別財貨自身以考察財貨價值之餘地，而勃達 (Börsch) 氏則於其資本之定義中，留有此種餘地焉。此外著眼於資本與勞動之關係而說明資本之意義者，則有瑪卡洛 (MacCalloch) 氏謂資本係由工銀基金以支持勞動者之手段；馬克思 氏以資本為掠奪勞動者之手段；李嘉圖 氏視資本係節約勞

動之物；瑪克列阿特則相信勞動自身亦為資本之特殊形式。

多數之定義，雖於生產有關係，但其間亦頗有相異之點。栖聶 (O'Hara) 及彌米等多數學者以為資本自身亦為一種生產物；瓦拉及馬克勞德等學者則以土地及其他自然財，亦包括於資本之中。邊姆巴勃克 (Bohm-Bawerk) 雖贊成資本必須為生產物，但以為資本決非完全之製造品。馬克思否認資本有生產力，而邊恩巴勃克雖贊成資本不能單獨有生產力，但反對馬克思所謂資本不能取得利息之說。至於其他學者大致皆以資本土產及勞動同為生產要素者也。

關於論資本所產出之物，各學者之意見亦不相同。亞丹斯密謂資本產出收入；栖聶謂資本產出財富；其他學者則漫然謂資本產出價值，或謂其產出功勞 (Utilities)，或謂其產出效用。

其次，大多數之定義，對於「時間」問題亦有多少關係，但各不相同。赫爾曼以財貨繼續之時間為主要點；葛拉克謂資本為永久的，資本財為一時的；克尼斯則考察「因消費以滿足慾望而在將來可以發生」之事實；澤豐茲及蘭得里 (Lander) 則特別注重資本之放出與收回之時間關係。

以上所述各種定義及其種種不同之點，皆由斐雪之資本論 (J. Fisher, The nature of Capital and Income, N. Y. 1906, p. 54—) 借用而來，至於彼自身之見解，則特別不同。彼以其「資本為基本而所得為流」 (Capital is a fund and income is a flow) 之見解，謂資本為

斐雪氏之
見解

財富而利息爲資本之功用 (Service)。據此定義而言，在一定時期存在之財富之蓄積雖稱爲資本，而經過一定期間所生功用之流動，則可稱爲所得也。

是故依照斐雪之見解，資本不問其爲人工所造或係天然存在，凡屬於一定時期存在之財富之蓄積，皆可視爲資本也。

葛拉克之見解

關於此點，葛拉克之見解亦同，彼亦謂因其爲資本，故無論其爲人工所造與否之必要。彼關於資本之見解，亦帶有一種特異之色彩，彼自信資本與資本財必須區別明瞭，前者爲生產財貨之抽象分量，後者爲各種物質的具體財，而有生產力之意義。故資本因有資本財始能存在，但不能即謂資本財爲資本。資本雖產出利息 Interest，而各種具體的資本財所產出者，則非利息，乃 Profit 也。Profit 雖係由資本財產出之總額，而利息要不過由資本之永久的基本所產出者之一部分而已。即就某種意義言，利息有依據 Profit 之處，利息究屬化成對於資本之比率之全部 Profit 也。換言之，Profit 爲各項資本財所產出之物之總額，反之，利息則爲對資本之永久的基本之比率，蓋利息不外爲資本所產出者之一部分也。

葛拉克之見解中，有可以注意之點而與斐雪之見解不同者，即謂成爲資本或資本財之物必爲具有生產力之物 (Productive wealth) 換言之，即資本或資本財因有生產力故得產生利息或 Rent

也。(上述葛拉克之見解，詳見 Clark, *The Distribution of Wealth*, N. Y. 1908, p. 116—可參看)

斐雪與葛拉克兩氏所論資本之概念雖頗不相同，但就土地果爲資本與否一問題觀之，兩者實有一致之見解，兩氏皆以爲因其成爲資本，故不問其爲人工所造或爲天然物，由此可知土地應包括於資本之概念中，不待論而自明。土地爲資本，非資本以外之物也。是爲頗堪注意之點，最近一般之傾向，對於論資本之概念，已不如曩昔之惟限於人工所造之貨物，其見地頗廣，土地亦包括其中也。

要而言之，學者對於資本之見解，雖千差萬別，然就吾人研究所必要之觀點言之，則可以分爲兩種見解：其一即視資本爲生產之要素，其他即謂資本爲 *rent* 之源或所得之源 (*Rentquelle* or *Einkommensquelle*) 者也。如容許以後者之意義解釋資本，則資本之概念當可包括土地在內，而土地在其所有者實爲一種所得之源也。往昔曾有視土地爲唯一所得之源者，又謂資本可與土地交換故能產生利息之見解，亦已流行於一時。此種見解之謬誤，無容多贅，但兩者發生收益之能力，則有比較研究之必要。在地味肥沃而位置便利之土地上從事勞動，能產出多餘之利益，同樣，在生產上投下資本，亦大可以發生物質的利益。此兩種利益，皆係對於貸出土地及資本之人支付者也。土地及資本之所有者，決不肯貸出其土地及資本於不付利益之人。此種簡單明瞭之事實，對於闡明地代及利息

土地即某
種意義之
資本

之本性上，實大有貢獻也。

是則視資本爲 *profit* 或所得之源，當無妨礙土地成爲資本之事實，且如此以觀察之時，在所謂地代與利息之間，當無其他顯著之區別，要皆爲所謂 *profit* 之廣義觀念中之一分枝，唯謂前者爲土地之 *profit*，後者爲資本之 *profit*，以示區別可耳。然雖視土地爲此種意義之資本，亦不得執此以與其他一切完全由人工造成之動的貨物同視，其間實自有其區別在，當認定此種區別之時，則所謂地代與利息之間，亦非無差別存在也。

資本之意義既如此確定，則當研究地代之本性時，彼土地是否爲資本一問題，於此已無贅論之必要。如必謂土地爲純粹之天然物，謂資本爲人工之結果，固可以說明地代與利息之性質之根本的差異，而視地代爲一種特別之物，但今也對於資本已作廣義之解釋，則如斐雪氏或葛拉克氏之見解，利息之概念，亦從廣義解釋，*profit* 之意義亦較爲廣泛而且加重，地代已不能作爲特別不同之物而視爲土地所固有者矣。如李嘉圖氏等作爲地代而論之差別利益，係在生產之各方面及各要素表現而來，且惟於土地上所行之生產中表現而出者，故除命以特別之名稱而外，實無多大之意義也。但如前所言，其間亦非不可自生區別者，惟在根本理論上，則知其實由同一原理顯現而出也。

如右所述，吾人對於闡明地代之本性，自信已相去不遠，茲請於下節再論之。

第四節 地代非特別之物

李嘉圖氏以爲地代係在投下同一勞資於土地之時由各地肥磽之差異而發生者；杜能氏以爲地代之所以發生，係因各地對於市場之位置有便利與否之差，故農產物即以同一價格出售，而生產者之收益亦有多少之分，是即地代也。兩氏皆視地代爲一種差別利益，彼等對於所創設之地代而命以差額地代 (The differential rent) 之名稱者，職此故也。

兩氏之視地代爲投下同一勞資時所得之生產的差益，又視爲由同一生產價格所需耗費之差異而生之收益的差額，此種見解，固屬正當，在其根本上亦無謬誤之點。所可惜者，李嘉圖氏以爲此種差別利益爲土地所特有，至於此種差別利益所以發生之原因，則歸功於土地所有原始而不可破壞之性能，因此引起學者間激烈之駁論，因此引起學者致疑於其地代之根本理論焉。

土地之爲物，如前數節所述，今已非純粹之天然物，其生產力並非不可破壞 (irreversible)，實係可以破壞 (destructible)，可以趨於枯竭者 (erschöpfbar)，故以地代爲使用此不可破壞的天然的土地性能之報價者，實屬完全謬誤也。關於此點，李嘉圖之學說，已失其立足之根據地矣。

土地之爲天然與人工之結合物，如李比西所論果爲發揮盡致，則地代亦必以此天然與人工所造成之生產能力爲基礎，由各地間此種能力之差異產生而出。是則地代實係對於天然與人工所造

之物而支付者也。

是故李嘉圖之學說，在其根本上雖無謬誤，而關於其所從出之淵源一點，則謬誤已屬顯明，故關於地代之本性一層，李嘉圖之視地代為差別利益，固屬正常，但所謂地代為對於天然的不可破壞之性能之報價者則非也。吾人因發見此種謬誤及證明其謬誤之原因，已於前數節評論土地之經濟的意義中說明之矣。茲更進而論究其正常之點，並指摘其謬誤之枝節焉。

李嘉圖之視地代為差別利益，誠屬正常，但其謂差別利益為土地所特有者則非。蓋此種差別利益，不僅土地上之生產可以發生，即以其他生產要素而經營之生產，亦同樣可以發生也。再申言之，地代為一種差別利益，但此種差別利益非土地所獨有者也。請詳論之。

山來講究分配論者之間，有兩大主義存在：其一為交換主義（Tausch-Prinzip）；其他為租費主義（Renten-Prinzip）。前者謂成爲生產結果之價值分配，不外爲土地資本勞動各種生產要素在生產上交換生產效用之結果，但其說明則採用需給關係，故其理論與說明頗不澈底，蓋主張交換主義之人，謂資本與勞動之所得，係由需給關係而定，其分配論究係以價格論爲基礎而成立者，故舊日價格論上之缺點不得不顯現於分配論之上也。而採用限界效用說之人則反是，彼等謂分配論完全建築於此限界效用之價值法則之上，其立論根據，即以工銀地代及利息爲對於勞動土

租費主義
Renten-
Prinzip

地及利息估價之結果，而為市場所構成之價格。而此項價值之估定，又實由買賣者可以一定生產手段造成之享樂財之價值而來者也。

租費主義 (Rentenprinzip) 者，即以超出於「因取得經濟效果而出之耗費」以上之贏餘為出發點，而說明生產結果之分配者也。故此種見解，謂「所得」之各種分段皆有此項贏餘焉。

以上兩種主義，互相反射，即在分配論頗有進步之今日，學者之間仍有就此二者選用其一之概，故分配論可依其所採用之主義而區別為二類，但亦有人努力以期此兩主義之折衷調和者，如美國哥倫比亞大學教授葛拉克 (J. B. Clark) 是也。

租費主義 (Rentenprinzip) 亦分二派，有僅以土地之地代為限而說明者，有推論於地代以外以構成分配論說明分配法則者。葛拉克氏為後一派之有力代表，其所論頗有傾聽之價值。

惟用地代以說明租費主義 (Rentenprinzip) 之見解，曾引起下述之駁論。即謂：如以上述之贏餘為地代，則所謂無地代土地之存在一事，已無必要，地代之發生，固無須以無地代土地之存在為條件，李嘉圖學說中之以此為條件者，實無必要也。又此種地代發生之原因，已無須說明土地性能之差異，凡屬生產價格之因其他理由而超出於生產費以上時，即可發生一定之贏餘，而此項贏餘，應依據李嘉圖所說明之理由歸於地主之所得也。但此項贏餘，在比較上可以繼續發生，且因土地不能任意

增加之結果，可以發生此項贏餘之機會，較之在其他生產要素上爲多。要之，此項贏餘，即離乎土地生產力之差異及收益遞減之事實而完全獨立，亦可發生，其最顯著之狀態，即獨占或競爭被限制時之狀態是也。是則李嘉圖所謂地代不列入於價格中（Rent does not enter in prices）之說，亦可以加以糾正，而列入於限界的價格（marginal prices-marshall）之中矣。

此種駁論雖頗爲犀利，然其根本觀念，仍含有所謂差額之觀念在內。惟可以注意者，使用費主義（Rentenprinzip）之範圍頗見擴大，且其最初所樹立之嚴格條件，亦漸失其必要矣。

要而言之，李嘉圖氏所論造成地代之贏餘，無論在產業上之任何方面，皆可發生。即各種經濟主體，在互異之條件下向同一之經濟效果而努力時，其中必有可以產生此種贏餘者。至其所以能產生贏餘之原因，則因其在良好狀態下善於利用生產手段，此類生產者並無須特別之勤勞，且亦不須較普通生產者多費勞力，即可以獲得多大之生產效果，其差額即作爲贏餘，歸彼所得。是決非利用土地時所獨有之現象也。

且是項贏餘，在消費者之間亦可以發生，富者與貧者用同一價格購入同類同質之貨物時，則前者較後者所得之利益必大。蓋兩者享樂之程度雖同，而因購入此項貨物所需之犧牲，則前者較後者爲小也。學者稱此爲消費者之租費（Consumer's rent）或消費者之贏餘（Consumer's surplus）。

更就勞動者一方面觀之，即在取得同等工銀之勞動者中，強壯者與虛弱者雖均操同一之工作，而其所感之苦痛，則與前者小而後者大。因而前者對於後者能享有差別之利益，是亦為上述之 *law* 也。

此項差別利益的贏餘（即 *profit*）之所以發生，要因收益遞減法則實行之故。譬如欲獲得同一之生產效果，每次必需增加其生產費，又如同一生產手段，因使用之次數之增多，其生產效果亦漸趨減少，是即收益遞減之法則，因此種法則之實行，其生產效果間所存之差額，即表顯而為差別利益也。此法則乃實行於一切生產部門之普遍法則，如以為惟有土地上實行此法則者，誤也。故稱為地代之差別利益，在任何產業部門上皆可發生，此理所當然者也。

如此擴充收益遞減法則，用以推論於一切生產部門，世人當不免發生異議，至少亦與現時之普通見解相反。又如謂此法則惟限於土地上可以實行，因而稱為收穫遞減法則者，此種見解，在以前亦曾引起反對之議論。但在今日，土地上之有收益遞減法則顯現，則已為一般人所公認。惟工業方面果否實行此法則，尙難確定，一般人大都以為農業上實行收穫遞減法則，而工業上實行收益遞增法則（*Law of increasing return*）者。蓋以工業方面，資本愈增加，其生產效果愈大，即就各生產物一一加以考察，則在使用大資本從事大規模生產之一方面，其生產之耗費亦較少，故謂工業上實行收益

遞增法則也。

然而此種見解，實由誤解事理之實際而來者也。若欲就收益遞減之事實而考察之，吾人務須觀察國民經濟及企業狀態之靜態 (Statischer Zustand) 而不可觀察其動態 (Dynamischer Zustand)。即在其企業關係上，對於勞動資本及企業組織之狀態，務須作為未生變化之狀態從事考察也。吾人如假定「發明」未曾出現，機械未經改良，企業組織未經改善，原料之品質及購入方法皆為相同之狀態而考察之，則欲獲得多大之生產，必須愈益加重其生產耗費然後可。然如論者所確信之收益遞增論，則係假定右述狀態為變動不居之狀態而從事考察者，在此種狀態中，器械因大資本之使用而改良，生產上之經營組織已經改善，分業之程序井然不紊，原料品亦經用大量購入，價廉而質美，若果如此，則收益自可以遞增，故所謂收益遞增論，實由此種前提出發者也。然此實不外因生產條件改善，隨資本增加而發生收益遞增之結果者，但假定生產條件如為同一，則收益遞減法則，亦在工業方面顯現。此種假定，實獲得正確理論所必要而不可缺者也。學者忽忘此中之區別，不就靜態以作觀察，迫理論不能確立之時，則乃就動態觀察，遂致理論趨於紛糾錯綜，且拈出無益之謬論，其徒勞無益而妨礙研究之途徑，蓋不知幾許矣。

收益遞減之法則，要根據效用遞減之事實而來，與限界效用說 (Grenznutzenstheorie) 觀念

之基礎相同者也。

要之，構成地代之差別利益，決非土地所特有，卽在任何生產要素，亦可發生。關於此點，當以葛拉克之說明最爲明晰，其態度亦屬正確，茲概述於次。

據葛拉克氏之見解，地代之爲物實因視土地爲一種資本財之結果，原由多數資本財中之一發生而出，質言之，不過爲利息之一部分而已。而利息及工銀，原由限界生產力之法則而決定，亦猶地代之由李嘉圖所用測定之方法以測定者也。換言之，李嘉圖派用以測定地代之方式，可用以測定社會一切資本所產出之物，卽一切利息，皆可使其適合於差別利益或贏餘之方式以表現之也。又此種方式，更可用以測定一切社會的勞動所產出之物，蓋工銀亦不外爲一種差別利益 (Differential Rent) 也。是則一方則有一切勞動之效果，他方則有一切資本之收益，皆完全與地代相類似，此誠可以注意之事實也。此兩者卽爲社會之兩大 *Factor*，地代不過爲兩者中之一種之一部分而已。

至關於此點之詳細說明，望讀者就葛拉克氏分配論第八章研究之。吾人對於葛拉克氏之說明，雖非完全同意，然其所謂「構成地代之贏餘或差別利益在任何產業部門皆可發生，又在生產要素之資本與勞動上亦可發生」之理——卽地代非限於土地可以發生之理——，則彼之見解，決無謬誤也。

茲更於以下三節詳論之。

第五節 地代與贏益

如前節所論，由租費主義 (Rentenprinzip) 而言，構成地代之差別利益，決非土地所獨有，不僅農業方面可以發生，即工業方面亦可發生，總而言之，在任何產業部門皆能發生，又在資本與勞動上亦可發生者也。租費主義即以此差別利益之觀念構成分配論者也。吾人茲欲細論其所以然之理，先端詳企業之贏益，以說明其亦由差別利益而成立之原因焉。

地代之爲物，如以上所論，已屬明瞭，即當投下同一勞資於土地上之時，因土地上所附着之天然的及人工的生產能力之不同，其生產之結果上亦發生差異，地代即由此差異而成立者，其性質原屬一種之差別利益也。然若細加考察，當投下同一勞資之時，其生產結果之有差異，亦非土地所獨有之現象，即在工業生產方面，當企業者配合勞動及資本並加以組織使其發生作用之企業能力顯有差異之時，亦可以發生差異之結果也。蓋生產時所使用之資本與勞動雖屬相同，然其使用資本與勞動也，或因配合之方法不同，或因使用之時期不同，而經營生產之組織方法自不得不發生差異，因而由同一勞資所得之生產利益，亦不得不發生差異也。

如此由企業者能力之差異所產出生產結果上之差異，亦由土地之因先天的或後天的生產力

遺成地代
之差異非
土地所特
有者

不同，即於其上以同一耗費從事生產，其結果上亦發生差異者，正有相同之性質，如此發生之差額。在生產能力優異之人，當成爲一種贏餘，此贏餘即由差額而成立，故稱爲差別利益也。惟兩者亦有不同之點，就前者言，此種差別利益，由企業者所有企業能力之優劣而生，由其所固有之原因而起；但就後者言，由土地所具先天的或後天的生產能力之優劣而生，與企業者並無關係，與勞動者亦無關係，即完全不由人意或人工發生者也。是則兩者在其施用同一勞資所生產效果之差額——即對於同一耗費之差別利益——一點，其性質固然相同，然因促其發生之原因相異，故此項差別利益所應歸屬之生產要素亦不得不異。經濟學欲就此項差別利益，思考其發生原因之不同，因而究知其所應歸屬之生產要素之差異，故將此項差別利益分爲兩部分：其一，係由土地所固有之先天的或後天的生產能力之差異而生，應當歸屬於土地，因此稱爲地代；其他因企業者所有企業能力之差異而生，應當歸屬於企業者，因此稱爲企業贏益。

是故企業贏益，在其性質上，完全爲此種差別利益，正如地代一方面，當生產所使用之資本與勞動在其生產與耗費恰相抵償而無餘之時，換言之，即生產結果僅僅能抵償生產所用之資本與勞動而無餘之時，地代不能發生，同樣，贏益亦不能發生也。詳言之，當生產之結果僅能收回生產所用之資本，供給相當之利息，支付勞動者以適當之工銀，而此外並無贏餘之時，則地代與贏益皆不能發生，故

必須有若干之贏餘存在，而後方能發生也。是則就生產之結果而言，兩者皆為多餘之利益，其本性固無所異也。

為滿足穀物之需要而耕種之諸土地中，其最劣土地——即界限地——上之生產僅能抵償耗費，並無絲毫地代；同樣，在多數企業者中，其企業能力最低之人——即界限企業者——所得之生產結果，亦僅能抵償其生產所用之資本與勞動，亦不能獲得絲毫贏益。又優良土地之地代，由其地生產之結果與界限地上用同一耗費生產之結果之差額而測定之；同樣，企業能力優良之企業者所占之贏益，亦由彼與界限企業者間對於同一耗費而得之生產效果之差額而測定之。然在界限地及界限企業者，其生產與耗費恰相抵償，故優良土地之地代及企業能力優良者所占之贏益，由其地與人所得超過於耗費以上之生產效果（即贏餘）而成者。是即兩者皆為生產上之贏餘而成為多餘利益之原因也。

故曰：地代與贏益，乃優良土地與優良企業者所占得之多餘利益，此項多餘利益，成為對於界限地及界限企業者所得生產效果之差額，即稱之為差別利益。兩者之性質要皆相同也。

馬克思氏亦採用此點以說明贏益與地代之性質，由其有名之剩餘價值論出發，以構成其學說焉。以下特述馬克思所論之概要，俾更易了解地代與贏益之性質。吾人固非完全贊成馬克思之剩餘

價值論者，但此處不欲論其學說之當否，不過暫時借用，以資吾人研究地代之用而已。

馬克思氏之地代論，係由李嘉圖氏借用而來，而依據其一己所獨創之經濟學說及歷史觀加以修正而完成之者也。彼研究地代論之時，將其研究之範圍限定於下列兩方面。其一即為生產主要農產物之投資，其他即為土地之資本的所有。然馬克思以為人物及事件皆不外為歷史的現象，故土地之資本的所有及個人的投資經營，若從歷史的大勢加以觀察，要皆為一時的現象，亦如波瀾往復，屬於隨時變化之一種現象而已。是故李嘉圖之地代論，惟在現時個人主義的資本的經濟組織之下，方為合理，學者之視為永久不變之真理者非也。（參看 *Das Elend der Philosophie*, II. Aufl. Stuttgart, 1892, S. 149.）

馬克思論貨物之經濟價值，亦與亞丹斯密及李嘉圖之見解相同，謂其由生產所需之社會的勞動時間所決定，但其勞動力亦為一種使用價值，其價值亦當依同樣之法則決定之。然勞動力原非生產物，乃為人體所固有，故決定勞動力之價值者，必須為足以維持其人之生存及助其發展與繁殖之生產手段。換言之，勞動力之價值，乃具有其勞動力之人之生活資料價值也。

今假如造出一日之生活資料必需六小時之勞動，則一日勞動量之價值，必須為六小時之勞動。又如假定企業者雇用勞動者以後，照理本可以命令勞動者作二十四小時之工作，但彼確知勞動者

欲維持其勞動力，每日必須有多少之休息時間，故實際上僅命令勞動者作十二小時之工作。然是時企業者在上項十二小時之勞動中，雖對於其一半之勞動支出報酬，而其餘一半之勞動，則完全不給報酬而領有之。如以貨幣價格表示，而每小時勞動相當於二角五分之時，則企業者由每名勞動者取得之貨幣價格常為三元，其中惟支出一元五角作為勞動者之報酬，其餘一元五角，則作為企業者之多餘利得。至於生產原料及所用機械之價值，則以其與投入生產歷程之相同價值，再由生產歷程顯出之而已。即原料與機械，係每日勞動時所使用者，故其生產所需之勞動時間，又必須為十二小時之勞動，其價格亦為三元。由此考察，企業者之雇用勞動者及使用原料與機械，每日當可獲得六元之生產，但彼從事此項生產時，僅支出四元五角，其餘之一元五角，則作為一己之多餘利得。馬克思稱此多餘利得為贏餘價值。至所謂企業贏益，雖亦由此贏餘價值而成立，但其多寡則兩者恆不一致。

馬克思稱企業者所占贏益對於所用資本之比率為贏益率 (Profitrate)，稱所投資本中之原料及機械用具之類為不變資本 (Konstantes Kapital)，稱勞動為可變資本 (Variables Kapital)。至於企業者因使用此兩種資本而必須支出之價格，則稱為生產之耗費價格 (Kostpreis)。由前所述，右述兩種資本中，能產出贏餘價值，因而產出贏益者，明明為可變資本，而不變資本無與焉。是故即在以同一資本經營同一生產之企業者中，其多用可變資本而少用不變資本者，常能占得多大之贏

益也。

在同一生產範圍之中，投資之關係相同，因而在長期間以內，各企業者所占之贏益率，皆為同等，此固可以成爲原則者，但如在相異之生產範圍中，則企業關係不能相同，贏益率亦不得不因企業者而異。惟生產界中，因有競爭之故，此相異之贏益率，亦必至互相平均，而產出平均贏益率焉。

由前所述而觀之，一切貨物，皆由其原料生產要具及勞動之價值與贏餘價值兩者之和而定，至其貨物之生產價格 (Produktionspreis)，則由耗費價格與平均贏益兩者之和而定。惟此生產價格，尚非貨物在實際上買賣時之價格。在生產價格之要素中，平均贏益率雖常為同一不變，但耗費價格，則變動無常，即在同一生產範圍內之企業者間，亦決不能相同，且因此耗費價格不同之故，而生產價格亦不得不因企業者而異也。然在實際上之買賣市場中，因需給之變換無常，在其一致之點，實際上之交易價格必為平均一定，遂以發生所謂市場價格 (Marktpreis) 焉。

由需給關係而定之市場價格與各企業者所有之生產價格之關係，恆因種種情形而變化，或則前者趨出後者，或則後者超出前者。蓋需要多量生產價格之企業者，時或有於其生產價格之下售出其生產品之事實，而需要少量生產價格之企業者，轉可以高出生產價格之市場價格售出其貨物，占得多大之多餘贏益 (Surplusprofit) 也。要之，各貨物之市場價格，以生產價格為標準，而多少有上

下之分，市場價格在生產價格之上者，其所得之贏益必多，在生產價格以下，其所得之贏益必少。

今欲說明此種關係，特用數字表示，以作具體之說明。假定於此有一事業，其動力一則使用水力，一則使用蒸汽力，兩者皆屬於同一生產範圍，皆用同一資本在一切相同之條件下從事生產。又假定對於兩者之平均贏益率，為資本一百之十五，而蒸汽力較之水力之耗費為大。然則以蒸汽力從事生產者之耗費價格及各項生產價格，較之以水力經營生產者必大也明矣。至其生產貨物之市場價格，吾人則知其必在此兩者生產價格之中間，但其位置果傾向於何方，則由需給之實際關係決定之。然其位置之所在，如使用蒸汽力者之數較使用水力者之數為多，則以此為比例，當與前者之生產價格相接近也。

因此若假定使用蒸汽力者之耗費價格為一一〇，則其贏益率因為百分之十五之故，當為 $110 \div 15 = 110 : 16.5$ 。即其生產價格為 $(110 + 16.5 =) 126.5$ 也。然若使用水力者之耗費價格為九〇之時，則其平均贏益為 $100 : 15 = 90 : 13.5$ ，其生產者所生產之貨物之生產價格，當為 $(90 + 13.5 =) 103.5$ 。而占有此低廉生產價格之企業者人數如愈少，則使用蒸汽力之企業者在市場競爭上所表現之勢力亦愈大。今如假定此後者之數占總企業者五分之四，則上述兩者平均贏益之差為 $126.5 - 103.5$ ，其結果所致，市場價格較之使用蒸汽力生產者之生產價格，其差當為四·六較

之使用水力者之生產價格，其差當爲一八·四。卽市場價格必爲一二一·九也。而此時使用蒸汽力者，對於其所投之資不能獲得一五之贏益，僅有一〇·八%（絕對數爲一一·九）之贏益率而已；反之，使用水力者一方面，則超出一五%，可得三一·九之贏益，就其投資之比率而言，實有三五·四%之高贏益率也。

惟右述之狀態，又必由種種原因而變化。例如蒸汽機關製造之技術如有進步，則蒸汽機關之價格必較前低廉；反之，水力利用之範圍，則受天然所限制，水力工事經費增加之事實，其影響於企業贏益者亦頗多。如斯狀態如大見進展，則貨物勢必皆爲使用蒸汽力者所生產，是時企業者對於其所投之資，必不甘於取得一五%以下之贏益而自足，對於其一一〇之投資，非取得一五%（卽一六·五）之贏益而不止，因而市場價格勢必增至一二六·五焉。然是時少數使用水力之生產者，較從前尤能取得多大之贏益，因其生產價格爲一〇三·五之故，乃需得二三之多餘贏益，其贏益恰爲三六·五，就其資本之比率而言，實爲四〇·五%也。

就以上所論而觀之，其於地代論有密切關係之部分，實在於多餘贏益（Surplusprofit）。然卽在由種種原因發生之多餘贏益中，如非因利用天然力而得增加其生產力者，亦不能成爲地代。且其天然力之爲物，亦非在任何人利用之時及在任何狀態利用之時皆可表現者，質言之，天然力並不如蒸

汽之膨脹力隨時可以起作用也。例如利用水力，必使用某種特別之場所，且此特別場所必受天然所限制而其存在又帶有獨占性者也。

因使用水力而發生之多餘贏益，決非因資本而生，實因憑藉資本以利用獨占的天然力而生。由此種理由而言，其多餘贏益化而為地代，歸水路使用者所得。而此項土地，或為企業者所自有，抑或向他人借用，並無關係，其地代自可以發生，蓋多餘利益，不問其取得者為何人，決非企業者之特別能力所能產生，實由土地所有之自然的獨占性而產生者也。

凡右所述，皆成為所謂差額地代 (Die Differential-rente) 且不包含於一般貨物之價格中，轉成為價格之前提而存在者也。換言之，地代決非由決定貨物一般價格之在最劣條件下之生產，所能發生，實由最劣生產力與優良生產力間之差額而成立者也。而關於此地代之發生，與土地之私有一事，並無關係。不問土地屬於何人或不屬於何人，皆可發生。此事夙經李嘉圖所承認，彼曾經說破國家即以土地作為公有，地代額不能單獨使穀價低廉。要之，土地如歸國有，則地代亦僅不歸地主私人所得，而歸國庫所有而已，至地代則仍儼然存在，且其存在亦與今日無所異也。

以上為馬克思地代論之概要。(馬克思之地代論，雖收入於一八九四年所發行之資本論第三卷，但據恩格斯所言，實已成於一八六三至一八六七年之間。資本論第三卷所發表者為 *Verwand-*

lung von Surplusprofit in Grundrente, 6. Abschnitt, II. S. 153) 彼之所論有偏於其所好之處，且關於分配論之大體上之見解，有未能脫離交易主義之範圍者，尤以其立言完全根據彼所獨創之剩餘價值說，使人躊躇而無所適從。然吾人於其謂地代為多餘利益，視為與企業贏益之性質相同，以闡明多餘利益變為地代之理路一段，實難棄置；此一段對於說明同為多餘利益同為差別利益之贏益與地代之關係，實堪採用，故不厭繁複，特為敘述於右。就其溢於言表之純理而熟加考察，必有餘師也。

第六節 地代與工銀

形成地代之差別利益，在企業上亦可表現，贏益仍由此差別贏益而成立，此理已於前節詳論之。然此種差別利益，在勞動上亦可表現。工銀之為物，雖不如地代與贏益之完全由此種差別利益而成立，惟以此差別利益為其本體，然此種差別利益之觀念，實亦包括於工銀之中，尤以說明理論上可以成立之工銀與由勞動市場中契約關係而定之工銀兩者之關係時，應當注意研究，且為了解此點起見，非援用差別利益之觀念不可。

勞動在最熟練者與最不熟練者之間，不僅其生產能力有多大之差異，即屬具有同一程度生產能力之勞動者，在僅使用其一人之時（即不受人所使用而獨立勞動之時，在理論上亦無差異）與

增加其二三人而使用之時，其生產之效能程度，亦不能無所差異。當由一人增至二三人之時，則有時因而減少其效能程度，又在增加至於一定人數以前，其效能程度則逐漸增加，至已達一定人數之時，則其效能程度達於最高點，以後每增一人，則其效能程度漸次減少，最後則至於完全無增加人數之必要，否則生產上必受損失。是則各勞動者之勞動效能之間，亦不得不有差額也。（關於此點，請參看葛拉克氏分配論）

要之，即令從事同種類之勞動，而其被使用之勞動者如為熟練者或為強壯者或人數適宜者，則在一小時以內所能成就之工作，較之不熟練者或虛弱者或人數不適當者在一小時內所能成就者，必為加倍。又即令在同一時間內熟練勞動者與不熟練勞動者所能成就之工作之數量，亦為同一，則其工作之成就方式，亦必大有逕庭。熟練勞動者所作之工作頗為優良，而不熟練勞動者所作之工作，必不免於劣惡，就實際之狀態言，即令以同一之時間操同種之工作，而即其結果觀之，熟練勞動者所能成就之量必多，且能顯出優良之效果，而不熟練勞動者所能成就之量必少，且僅能顯出惡劣之效果。

勞動者因其先天或後天所具勞動能力之優劣，即從事同一時間或同一分量之勞動，其所產出之價值，亦必有差額。此種差額，正如企業者之因先天或後天所具企業能力之優劣，即從事同一企業，

而其產出之價值必有差額；又如土地之因自然或人為結果所具生產力之差異，即投以同一勞資，而各地之間必顯出相異之生產結果者；其理由正相同也。

是故勞動者之能力若超出普通人以上，則由其勞動可以產出超過其維持生活所需者以上之新價值，是時彼所能產出之新價值，實應歸該勞動者所有。而此項超出生活費以上之新價值之額，則依據勞動者先天或後天所具勞動能力之不同而有等差。此項等差所以發生之原因，實因彼之勞動能力較之最劣勞動者之勞動能力為優。最劣勞動者之勞動能力所能造出之價值，僅足以維持其生存而已。（吾人欲稱此種勞動者為界限勞動者，"The marginal labour"）

此種情形，正如某種土地之地代，由其地對於界限地所具之優良生產力而生，因而地代額亦由此優良程度而定也。又如企業能力優良之企業者，按照其對於界限企業者所具能力優良之程度而收得其贏益也。

地代與贏益，皆為生產上之多餘利益或差別利益，而其性質又屬相同，此已具述於前，但此處所論因勞動者勞動能力之優越而產生之價值，其成為工銀之性質，亦為一種多餘利益。界限地與界限企業者，不能產出絲毫之地代與贏益，同樣，界限勞動者亦不能獲得多餘利益也。因此吾人特仿照多餘利益之贏益之名稱，乃稱此多餘利益之工銀為多餘工銀（Surplus wage）焉。

然普通所稱之工銀究指何者而言？普通所稱者，原混合界限勞動者所占之工銀與此項多餘工銀兩者而言，其間本無區別。惟吾人自信以爲此兩者之性質既稍有不同，則不如分別考察，轉可以獲得正確之學理也。

界限勞動者所得之工銀，吾人欲稱之爲標準工銀，此適與維持勞動者生活（*menschenwürdiges Dasein*）所必需之價值相當，其高低由勞動者之一般生活程度定之。此項生活程度，雖因時與地而有不同，然大致則有一定之標準，故標準工銀額，亦經由一時一地而略有一定之標準也。

是故於此假定有勞動能力頗優之勞動者，彼所能產出之價值，超出界限勞動者所能產出之價值以上，則彼除取得標準工銀以外，又能取得多餘工銀，是彼之工銀由此兩者之和而成，其多餘工銀，即彼因先天或後天所具優秀之勞動能力之賜也。

吾人上述標準工銀與多餘工銀之見解，頗與馬克思所謂贏餘價值之見解相似，吾人固非布衍贏餘價值說以拈出此論者，但隱約之中，贏餘價值之理論，實有孕育吾人之見解之力，亦無容疑也。馬克思以維持勞動者之生活資料之價值，爲勞動之價值，勞動者所產生超出此價值以上之價值，則稱之爲贏餘價值。而吾人自信勞動者所產出之價值應當全歸勞動者所有，故此項價值必當完全作爲工銀。因此馬克思所謂之勞動價值，構成吾人所謂之標準工銀，彼所謂之贏餘價值，當構成吾人所謂

之多餘工銀也。

然返觀現今契約上之工銀果如何，即返觀勞動者在勞動市場中與企業者對立而售出其勞動作為代價領受之工銀果如何，此則與吾人在理論上所論之工銀，並不一致，蓋此唯因企業者雇入勞動者時所有之需要與被雇而售其勞動之勞動者之供給而定，且勞動者對於企業者處於劣惡地位，事實上乃社會中之弱者，故其結果對於任何勞動者之契約工銀，取足以維持勞動者之生活而止，即有相當於吾人所謂標準工銀之傾向，動輒以生活上之絕對必需限度（Existenzminimum）為固定點者也。

夫以今日熟練勞動者之契約工銀，在事實上固比不熟練勞動者為多，即工銀之額固亦曾按此標準分為數種，然其區別，決不能按照熟練之程度，而與其所產多餘利益之能力優劣，完全一致。且依此種區別而比較多受工銀之人，亦以技能特別優異而經一般人所公認之少數者為限，其餘大多數勞動者，則一律作為不熟練勞動者，給以同樣之工銀。殊不知此項被視為不熟練勞動者之中，仍有熟練與不熟練之區別在，有才智敏慧者與不然者，有強健者與虛弱者，有忍耐力強者與忍耐力弱者，有正直而勤勉者與不然者，此種區別，實難否認，故各人所產出價值之能力，亦不免大有逕庭。各人勞動能力既不免大有逕庭，若一律給以同樣之工銀，則支給工銀之標準，決非按照能力與功勞（Leistungs

nach seiner Leistung) 而定也明矣。而此項一律支給之工銀，即與吾人前述之標準工銀相近者也。

然此惟就一般之傾向言之耳。實際上契約工銀之多寡，依各地情形之勞動市場需給關係而定，非可一概而論也。在經濟發展而勞動之需要超過供給時，則一般之契約工銀增高，常在標準工銀以上。反是，在經濟衰落或因其他情事，而勞動者之供給超過需要時，則契約工銀惟與標準工銀相接近而已。此種情形，在勞動各部門中，亦得因其種類與方向之不同而發生者也。

以上係就契約工銀之一般狀態而言者，若更就各勞動者比較觀察之，假如契約工銀超出標準工銀之上，則勞動能力並不優良之界限勞動者，其所得之契約工銀較之彼所應得之正當工銀（即標準工銀）稍高，其多得之部分，在彼常為不常利得。如勞動能力較界限勞動者稍優，而其所生產之價值恰與契約工銀所表現之價值相等，則彼所取得之工銀，當為彼所應得之正當工銀。如勞動能力更優，而彼所生產之價值超出契約工銀所表現之價值以上，則彼實應取得不少之多餘工銀，然因契約工銀一律支給之故，彼所應取得超過契約工銀之部分，反不能取得矣。是則彼之所失，乃歸現今之企業者所得，企業者並無正當之理由，而作不法之壟斷矣。馬克思派所以大聲疾呼「企業者壟斷勞動者所生產之贏餘價值」者，即此之謂也。

若夫契約工銀不及標準工銀時，則除極少數之低能勞動者以外，大多數勞動者皆不能取得其應受之正當工銀，企業者所壟斷之工銀乃愈多。

勞動者在契約上所得之工銀，與在理論上由勞動產出之價值而必須歸勞動者所得之工銀，如此其不相一致，前者之規定乃與後者無關，實大有不合理之事實存乎其間。此種不合理之事實，在現時經濟組織（即馬克思派所謂之資本主義組織）盛行，而所謂勞動市場亦存在之時，實屬必然之現象，在經濟上各方面之關係受需給之盲目的關係所支配之時，實屬難免之缺點也。

勞動者欲求適應理論以決定實際工銀，實行理論的分配方法，各依其能力以取得工銀，界限勞動者取得標準工銀，能產出超過生活必需品以上之多餘價值者，又各依其能力以取得相當之多餘工銀，則勞動者亦必須與方今之企業者同居生產上獨立之地位，脫離企業者之支配，而同當生產指導之任然後可。蓋世有企業者，即有生產上之指揮命令權，勞動者惟出售其勞動以受勞動市場價格之支配，彼關於工銀之理論與實際必全無關係也。其為社會的與經濟的不合理，更不待論矣。

右述純粹工銀（理論上之真實工銀）與契約工銀不一致之事實，其間恆有多少之懸殊，即就地代而言，亦屬相同，理論上純粹之地代，與土地貸借關係上所定之契約地代（租費或佃租）其間亦常不一致。吾人所當注意者，即契約關係之上，其所訂之契約，恆便於強者壟斷弱者之利益，就地代

言，契約地代恆高於純粹地代，地主恆占得不當之利益，就勞動言，契約工銀低於純粹工銀，企業者恆壟斷勞動者之利益是也。

由以上所論觀之，地代與工銀，在其發生之原因及形式上，兩相類似，其理由想讀者已能了解。茲更進而由「交易主義」(Tauschprinzip)之立足點以論分配上之地代與工銀之關係。

一切農產物之價格，在滿足現時需要所必需之生產範圍中，由其在最不利條件下生產之費用價格而定，而構成此生產費者，即生產上種種形式之資本與生產時所使用之勞動是也。而農產物之價格中，並不包含絲毫地代，已充分證明之於前矣。是故土地所有者雖不收取絲毫地代，且地代至於不存在之時，而農產物之價格亦不因此而減低，同樣，對於勞動之工銀，亦不得因此而略見騰貴也。就此點而言，地代與工銀之間，並無關係。

然論者或將所得分為兩大部分：其一為從事勞動而取以為報酬之所得；其二為不勞之所得。前者通稱為工銀 (Lohn)，後者通稱為 *Reis*。前者包含所謂工銀與企業贏益，後者包含所謂地代與利息。而此種論者之主張，則謂國民經濟上可以分配之價值自有定額，上述兩項之中，一方可以多得，他方則僅能少得，故今如假定贏益與利息為一定不變，除去多量之地代一部分以外，則工銀之部分即不得不減少也。

但此種議論，吾人不能承認。夫在土地所有者極其專橫，而利用其不法之權力，甚至奪取並無地代性質之物之時，論者若就事實立論，未嘗不是。然地主如取得確有地代性質之物之時，則無論其所得者如何加多，而具有工銀性質之部分，亦不因此而絲毫減少。吾人如由其理論上之性質觀察，以檢查地代與工銀之關係，則兩者之關係，決非如分一梨與二兒之關係也。故所謂甲多取而乙僅少取，乙貪多而甲僅能少得者，誤也。對於工銀而果具有此種關係者，其惟利息乎？

假如貨物價值之中並不包含地代，惟包含利息與工銀生產費於其中，則對於工銀而有右述之關係者，除利息以外無他。換言之，即利息與工銀，由社會所得中之同一部分支出者也。

是故「如何可以增多工銀」之問題，非「如何可以減少地代之問題」所能解決，即必須以「如何減低利息之問題」以解決之者也。利息之部分減少，工銀之部分方能增多也。

然是亦僅為理想中所描寫之純理論問題而已耳。若更進一步離開理論而稍就實際考察之，如假定與界限地相接近而多少可以收得地代之土地，今因工銀增高之故遂至於不生地代之時——詳言之，即假定穀物之需要不生變化，穀價亦與從前相同，惟工銀因有其他理由而增高，遂致生產費增加，而從來曾產生多少地代之土地亦因而不能產生地代之時——則就此種情形而言，彼耕種更劣土地之人，即耕種未生地代而處於耕種界限上之土地之人，亦因生產費增加之故，致使生產物之

費用價格與市場價格顛倒其位置，不僅不能收得地代，且其事業上亦必受其損失，非至於輟業不止也。

耕種此項土地之人，如果一旦輟業，則彼以前所用之勞動，今已無可用之地，其必欲取得地質優良，位置便利，而又產生地代之土地耕種也明矣。然在產生地代之土地，企業者必不欲支出高價之工銀以雇用勞動，勢必使用工銀較低之勞動焉。於是失業之勞動者，為取得工銀之必要所驅迫，乃不得不甘於此項低廉之工銀。是則故意增高之工銀，亦不得不復行減低矣。

循如此之次序進行，一旦增高之工銀復形減低，則界限耕地亦惟有再行耕種，而復返於以前之狀態而已。

是故穀價不騰貴而工銀獨增，則工銀自不得不再行減低也。

以上所述，係假定資本之利息不生變化而利率依然相同之狀態而言者。若此時利率發生變化，工銀增高而利率同時降低，且兩者皆以同一之比例發生之時，則穀價即不騰貴，工銀亦能增加。蓋工銀雖見增加，而利率則減低，且因兩者之程度恰為相同之故，彼以工銀與利息構成之生產費，仍與前同，就企業者而言，此事之發生與否，與彼並無關係，不過將從前作為利息支出之物，作為工銀支出之而已。兩者之多寡無論如何差異，而其和則相同，於企業經營上，並不感痛癢。故曰地代即令降低，而工

銀亦不能因此而增高，惟因利率之降低而工銀始能增高而已。

惟有一事不可忽者，即上文所謂利息，係區別地代而言，乃依現時普通之見解立論者也。若以地代列入廣義之資本中，則地代不外為利息之一部分，故以地代包含於利息之觀念中而觀之，則上文所言，即發生根本之差異。如此解釋利息，則地代亦成為利息之一部分，故欲期工銀之增多而以此利息之減低為條件，則論者之議論轉失其正鵠也。

然若就葛拉克氏所述資本與利息之意義而觀之，則此時土地亦為一種資本財，其所產生之地代，與其他一切資本財所產生者相同，皆包含於 *proportion* 之廣義觀念中。但所謂 *proportion* 非即為利息，利息對於資本之抽象觀念，具有特殊之意義。無論為葛拉克或為斐雪，皆以為利息惟對於資本發生而出，且成為其一種 *proportion*，有對於「原本」之比率（即利率）。故欲使資本與利息皆化為具體之物，則資本必須由貨幣表現之，離貨幣則無資本，因而利息亦由對於原本之一定貨幣價格之若干比率而生，是利息亦必成為貨幣價格也。

依此種見解而言，與工銀共同造成生產費者，仍為利息，欲使工銀增高，則必須使利率減低，使利息減少，是即關於此點不得將地代提出以與二銀並論也。因此吾人不能謂地代與工銀間有互相增減之關係（即一方增加而他方減少之關係），而欲論其關係，則必須作為利息考察之。

要之，無論依據何種方法說明，而對於工銀互有增減之關係者，仍為利息也。如前所述，資本與利息之概念，吾人以為葛拉克及斐雪兩氏之廣義解釋為合於事理，至利息對於工銀之關係，則以上文最後所論者為正當。惟為便於了解起見，認為有實行古典的說明之必要耳。

第七節 地代與利息

吾人於前節之末所論，對於資本與利息之概念，係依照葛拉克及斐雪等所代表之最近傾向，作廣義之解釋，不因其是否為勞動之結果及是否為資本而定區別，即如土地，亦以屬於資本之廣義概念中為宜，故於此如使地代與利息對立以論其關係，不僅不能成為說明之形式，且有不能貫徹理論之嫌。地代之為物，應包含於廣義之 *profits* 或利息之中，與利息不能成為對峙之關係，即不能與贏益及工銀相對立者也。

惟吾人於前文曾經論及者，工銀與利息，均可由李嘉圖氏用以說明地代論之形式 (*The Ricardian formula*) 以說明之，又贏益及工銀之說明，上文亦有依據此種形式之實例，故於此暫將利息之意義作狹義之解釋，並將資本之意義，亦仿照從前通行者以作狹義之解釋，藉以討論利息與地代之異同焉。

吾人此處所欲論者，對於生產資本 (*Produktionskapital*)，惟以其用於生產時所生之生產

資本及利
息之概念

生產資本

利息 (Produktionseinsatz) 爲限，係欲表示此項生產利息又得由差益之觀念以說明之也。

生產資本云者，即凡可以資助生產上之勞動而增大勞動效果之資本（狹義的）之謂也。廣義之機械即係此項生產資本，原料不包括在內，蓋原料可作爲商用資本 (Handelsgeld) 另行處理也。

凡在生產上使用生產資本之目的，與其謂爲在於多得生產物，不如謂其在藉此以節省生產費。蓋使用生產資本之生產，較之不使用生產資本之生產，得以少量耗費獲得同一之生產效果也。

生產資本之中，原有助長生產之力，故用此以事生產者，較之不用此以事生產者，可以取得多餘之利益。蓋生產物之價格，不因其爲手製或爲機製而有區別，在原則上兩者相同，故如能使用生產資本以節省其生產費，則其所節省之部分，當成爲此項企業者之多餘利益也。此項多餘利益，稱之爲「生產利息」。但此亦僅爲其原始之形態耳。

生產利息，由資本生產力之差異而成立，乃比較他人能節省資本減少耗費之生產者所得之利得也。而此項利益之多少，由生產費之差額而定，蓋生產貨物之價格，在滿足現有需要之生產中，由其耗費最多之生產費而定者也。故在此項價格標準以下，而以少額耗費從事生產時，耗費愈少，企業者之利得愈多，生產力之程度——資本耗費節省力之大小——實決定利得 (Verzinsung) 之大小

者也。至於價格，雖有與耗費相接近之傾向，但資本之生產力（即節省耗費之力）既有差異，則價格與各企業者之生產耗費兩者間，必不能無所懸殊。在此種懸殊事實存在之時，生產利息雖不發生亦不可得也。

上文所言，已屬明瞭，資本之利息，先成立於企業者之手中，邊姆巴勃克（Bohm-Bawerk）稱此為原始利息（Ursprünglicher）。是故企業者若自有其資本時，其利息自當歸彼所得。如彼向他人借用資本之時，彼即不能不付其利得於資本之所有者。

由企業者移歸資本所有者之利息，稱為借貸利息（Leihzins），以示與原始利息有別。但就兩者之本質而言，其間並無差異，蓋兩者皆為資本參與生產而節省生產費之時所生之利益也。惟在企業者與資本所有者判為兩人之時，利息原由資本而生，故當歸諸其所有者耳。而表示利息對其所從出之資本之比例，即為利率，但資本之為物，不問其為何種企業所使用，一般恆有發生同率利息之傾向。因利率恆有同一之傾向，故有一種勢力對於各種不同企業上所用之資本，恆能使其利率趨於相同也。

利率之平均性

貸借利息

原始利息

然則此平均勢力果何由而來乎？

今如假定一方有用手工技能從事生產之手工業者，而他方則有使用資本借助機械以經營同

種生產之企業者，則後者較之前者必能節省生產費，可得多餘之利益，此多餘之利益即利息也。是故此種狀態如永久可以繼續存在，則在由節省生產費而生之利益不發生變更時，資本之利率，必永久相同也明矣。但實際上如了解如此使用資本而可以獲利之時，則其他資本所有者或企業者，亦欲使用資本以期獲得同樣之利益，而經營該項生產事業，此時使用資本之企業者間，互相競爭，其結果所致，則最初使用資本之企業者，當不能繼續其對於手工業者所占得之利益，且在同樣使用資本之企業者間，其節省耗費之比率，亦當相同，故利益於是漸次減少，因而對於資本之利率，對於任何企業者，乃不得不形成爲同一之傾向。是故利率成爲同一之傾向，實因使用此資本之企業者互相競爭而起，且競爭之結果，利率漸次降低，生產物之價格亦因而趨於低落也。但於此有不可忽者，此種競爭，惟行於資本所有者或資本使用者（即資本主與企業者）之間，而與資本之使用無關係之人（即勞動者）則並無關係是也。然此項競爭，所以惟限於與資本之使用有關係之人者，即因利息之成立不在於生產多量之生產物，而在於節省生產費一事故也。詳言之，資本節省生產費，故生產物之價格得以低廉；因生產物之價格低廉，故需要專傾向於此方，於是手工業者因其生產品之需要缺乏之故，其業務乃漸就衰頹，終則完全被逐於生產界以外。

然資本所有者及使用資本之企業者，務期善於利用其資本，以增加其所得之利息，以提高其所

得之利率，故彼等恆用其如鵜如鷹之眼光，以尋求利益最大之事業。假如有一種事業可以節省其生產費而取得更多之利益時，則彼等趨之若鶩，而競爭以熾，競爭之結果，以前之利得漸次減少，利率漸次降低，終則止於普通之標準。若利率恰近於普通標準時，則競爭猶能繼續存在，但利率如降至普通標準以下，則有停業之人發生，於是生產減縮，貨物之供給因而減少，價格亦漸趨騰貴，利息所得，又可升至普通標準以上，是故資本的競爭之熾烈，惟限於其企業所得在普通標準以上之時，且競爭之結果，利得漸次降低，至普通之標準而止。此普通標準，稱之為利息之平準點。 Der landesübliche Zinssatz 云者，卽此之謂也。

惟為免除誤解起見而應加說明者，此處所言之利息，僅為純粹之利息。除由資本發生之利得以外，並不包含他物在內，其與企業者因其企業能力所得之贏益，顯有區別者也。上文所言，如不注意此點，將此處所言之利息與贏益混淆，而概括兩者以考察之，必難免陷於誤謬，此不可不知也。

所謂地方普通之利率 (Der landesübliche Zinssatz)，係指利息之比例而言，各種企業所用資本之利息恆具有與其接近之傾向者也。此種普通利率，並不因資本主自為企業者及借用他人資本以為企業者之故，而發生區別。惟當資本與資本互相競爭之時，此項普通利率，常有降低之傾向已耳。然則競爭之結果，利息終歸於消滅乎？何以競爭雖烈而利息猶可以繼續存在耶？

對於此項問題之解答，極其簡單。競爭雖烈，利息所以不消滅者實因競爭之劇烈尚未至於可以使利息完全消滅之程度也。其所以然之故，則又因資本之存在量並不豐潤，故尙未能使競爭達於極劇烈之程度也。蓋競爭惟實行於使用資本之人之間，競爭之劇烈與遲緩，實因資本存在量之多少而定。是故資本如頗爲豐潤，苟欲取得資本者，皆可任意取得之，則耗費與價格之間，必至毫無懸隔，其由資本以節省生產費所生之利得，必等於零，此種時期，即爲利息完全消滅之時期，但未達此時期以前，利息仍繼續存在也。

以上所論，與從前之利息說頗異其趣。就其相異之重要點而言，從前之利息說，謂使用資本較之不使用資本能得多量之生產，實爲利息成立之原因；吾人所論，則謂使用資本較之不使用資本得以節省生產費，實爲利息成立之原因。據吾人所見，若如從前學說之說明，則利息說完全立於生產費與價格之關係以外，說明固難免有所不便，且在理論上說明利息成立之原因，亦不能無遺憾。然如吾人之說明，則利息顯然由生產費與價格之差額而成立，其由資本以節省生產費一事，即爲利息成立之原因，故生產費與價格之間，在使用資本之關係上苟有差額存在，利息即能繼續存在，此理已於上文闡明之。

茲更以此比較地代考察之，地代仍爲一種差益，由價格與生產費之差額而成立，與上文就利息

所言者無異，且地代之發生或增加，係因土地所占位置之便宜與土地及耕種法之改良等事而起，此理吾人已詳論之於前矣，故就此點而言，地代與此處所謂之利息無異。由此觀之，兩者在其本性上，並無不同，如前所論，若將土地包括於資本之廣義概念中，則地代與此處所論之利息，皆係由資本之使用而發生之差益。即令將土地與資本分別考察，則地代係由土地之使用而發生之差益，利息係由資本之使用而發生之差益，在其差益之本性上，兩者毫無所異，且在其發生之原因及形式上，兩者之徑路亦同。此種說明，足以證明吾人所論「地代非特別之物」一說，即贏益、工銀與此處所謂之利息三者，在其本性上，皆為差益，其發生之形式及其測定之標準，皆可由李嘉圖派之公式以說明之，分配論上之租費主義 (Rentprinzip) 正可以確立也。

其次更須考察者，凡生產上所以使用資本者，實在於節省生產費，並欲因此以取得多額之利得也。是故資本之利息，至少亦須與普通利率相當。然利息之為物，係由資本之價值與利率相合而生，故其所生之利息如為同一不變，則利率愈高，資本之價格即不得不因而降低，反是，如資本之價格愈高，利率即不得不因而降低。是故欲謀節省同一之生產費而使用資本時，利率愈低，則資本之量愈大，此可以概論者也。

例如於此欲利用資本以節省五百元之生產費時，若普通利率為百分之五，則必需一萬元，方可

以產生五百元；若利率增高爲百分之六，則資本額僅需八千三百三十三元已足；若利率降至百分之四，則資本必需一萬二千五百元。

是故利率低，則資本使用之途徑大見開展，使用之資本額當愈多；如利率愈低而降爲零或與零接近之時，則使用之資本額當爲無限。更從反面言之，如資本無限而任何人皆可自由使用之時，則利率爲零，利息因而消滅，即生產費與價格之懸隔化爲烏有，貨物之價格恰與其生產費相同。但此亦僅爲想像之言，實際上不能實現，蓋人之欲望無限，人之所能爲者則有限，故資本之供給，對於資本無限之需要，斯不能不成爲有限也。此種事實，尤以土地爲然。

概括言之，資本之利息，由於「資本有生產力」及「資本之供給量有限」二事而發生者也。蓋使用資本以事生產，可以節省生產費，因而價格與生產費之間乃發生差額，故利息得以成立於其間，且因資本之供給量有限之故，此項差額（即懸隔）終不能消滅，因而利息亦不至於消滅也。資本如僅有生產力之時，利息固不得成立，同樣，資本之供給量如僅有限制之時，利息亦不得成立。必也資本具有生產力而同時其供給量又有限，或其供給量有限而同時又具有生產力，而後利息方能成立也。故兩者實有輔車相依之關係焉。

茲更變換其說明之方法而言之，地代發生之原因，在於土地上實行收穫遞減之法則，同樣，利息

發生之原因，亦在於資本上具有收益遞減之事實，蓋最初所用之資本與其後所用之資本之間，其收益發生差額，資本加重，則其收益亦遞減也。由土地收穫遞減之事實而生之差益，是為地代，由資本收益遞減之事實而生之差益，是為利息。此點吾人已具敘於前，收益遞減之法則，不僅發生於土地生產之上，即其他生產要素上亦可發生，質言之，此法則實生產上普遍流行之法則也。要而言之，由此種事實而論，可知地代與此處所謂之利息，均由此差益之本性而成，地代與利息之間，在其本性上並無區別也明矣。且此種說明方法，又可以闡明「視土地為資本，及因同理說明地代與利息之概念」之理由也。

惟有一事不可忽者，即地代之本性及其發生之理由，雖如上文所論，但現今經濟界貸借關係上之利息，則不必常與理論一致是也。此種事實，在地代及工銀方面亦有之，理論上所稱之地代與實際上所稱之地代常不一致，理論上所稱之工銀與實際上所稱之工銀，亦常不一致。實際上之地代與工銀，由土地及勞動在貸借與雇傭關係上之需給關係如何適合之狀態而定，同樣，實際上之利息，亦由使用資本以事生產之企業者與貸出資本收回所得之資本主間之需給關係如何而定。關於勞動，今有勞動市場存在，同樣，關於資本，亦有資本市場（廣義之金融市場）存在，故工銀與利息，各因其市場之景況如何而有高有低也。

然市場上所定之工銀及地代，求得理論上之工銀及地代以爲標準，恆有與其接近之傾向，同樣，市場上之利息（即市場利率）亦當以理論上之利息及表示其比例之利率，而有與其接近之傾向。惟事實上亦僅有此種傾向而止，兩者恆不必一致也。

綜括以上所述，無論爲贏益爲工銀爲地代爲利息，在其本性上，皆可用此差益之觀念以說明之，此最堪注意者也。贏益地代與利息，完全爲生產上之贏餘利益，即工銀亦可包容於此贏餘利益之觀念中。所謂分配上之一切分枝，皆可用此贏餘之觀念以論之，且其間可以包容差益之觀念一事，即分配論上之租費主義（Rentprinzip）所據以成立者，數者皆爲 *Rente*，而 *Rente* 所以非爲土地所特有者，此即其主張之根據也。吾人之見解，雖依據此使用費主義，但又能參入價格之觀念，並斟酌所謂交易主義（Tauschprinzip），以建立折衷之理論，期說明真理之所在。惟此中頗有不易說明之處，且各方面之說明，亦有多少未能貫徹而難免錯綜之事，但期於理論之根本及其大體上無謬誤已耳。

第八節 地代與租地費之關係

由以上所論，純理論上之地代，與土地貸借關係上所稱之地代，而由租地人支付於地主者，恆不一致。契約上之工銀或利息，以理論上之工銀或利息爲標準，而恆有與其接近之傾向，契約上之地代

亦然，亦以理論上所稱之地代爲標準，其終局（*the long run*）亦有與其接近之傾向也。但地主固未嘗依據純粹之商業交易原則以締結土地之貸借契約者，在彼繼承其土地於祖父而非由自己買賣得來之時，尤爲顯著。彼與租地人之關係，多屬於純粹商業交易關係以外之關係，習慣上風俗上及其他一般經濟事情之與有勢力者亦不少。土地貸借之契約，比較上在期其長久實行，純地代與契約地代（即租地費或佃租）兩相隔離之程度，亦因而加大，在如此年月久遠之貸借關係繼續之中，其依據契約而定之租費，即令在其定期內爲同一不變，而純地代（*ground rent*）則難免大有變動也。

土地之貸借，或因農業耕種而行，或因作爲宅地從事建築而行，又可因其他種種之目的而行，其契約之目的既各不同，貸借之租費自不得不異。惟吾人係研究農業地代者，故於此惟就農業耕種上之租費，即就佃租與純理地代之關係以討論之。

土地所有者自行耕種其土地時，則可以造成其純收益之各種要素（即理論上之地代、農耕經營上所用資本之利息，以及企業者擔任經營指導或參與其勞動所得之贏益等）合爲一體，其間固難於區別；但土地貸借實行而將農地佃種於他人之時，則此等要素分離，土地所有者惟要求地代之部分以爲佃租，其他部分則歸佃戶所得（以佃戶用自己之資本經營時爲限）。然就各種具體的情形而言，對於農業經營之結果，地主所要求之部分，與利息（即佃戶用以經營耕種之資本之利息）

贏益（即對於企業者之智能之贏益）及工銀（即對於勞動者之勞動之工銀）之部分，大抵皆由任意決定，固不必其以理論上之地代利息工銀為標準，而與其適合，以定其分配上之比率也。純地代與佃租之常不一致，已具述於前矣。

佃租果何所據以決定者乎？論者有謂利息當在賠償由土地所代表之資本價值（Capitalwert）之利息範圍內決定之。然土地之價值，其自身頗不一定，難以確知，據上文所云，土地之價值，以其土地所生之收益為標準而定，其惟以當時偶然之需給關係而定者實多，土地之收益價格與市場價格，恆不一致，至於收益以外，其對於土地價格之決定而與有勢力者，原因亦多，故此說亦不能充分說明事理之真相。

是故佃租之決定，以地主及佃戶所應取得之部分（即按照各人所供給生產手段之量而可以分配之部分）為標準，不能視為該部分係由具體表明者，實則於決定之時，以脫離理論之經驗為基礎，尚有若干偶然之事實發生作用也。即令對於與決定佃租有關之多種事實，詳密考慮，而佃租仍與正當之標準有出入也。此在理論上實為非理之事，但為實際上之事實所要求，亦無可如何，殊無判斷之餘地焉。

當決定佃租之多寡時，佃戶欲折衝於樽俎之上以取得優勝之地位，在國民經濟正當進步發達

之狀態中，原屬無望。蓋此種經濟狀態，必有人口增加之事實，此項事實，在土地之需給關係上，實與地主以頗有利益之地位也。處此狀態之下，對於土地之需要愈益加重，而佃租亦愈益增加，致使地主所得之佃租，往往超過其正當之要求以上，此蓋成爲常例矣。是故佃租之騰貴，並非由於土地收益價格之增高，實則佃戶於其所應得之收益中，更須劃出若干以給地主，因此惟於表面上顯出地代之增加而已，此實數見不鮮之事實也。

然而此種情事，惟以農地之需要加重之時爲然，故國民經濟無論如何發展，人口無論如何增加，若其發展之方向如專趨向於工商業，人口亦因而流入於商工業方面以求得職業時，則農業轉因商工業之發展而趨於衰萎。當農村之人口多流入於都市，而農地之需要轉見減少之時，上述佃租騰貴之趨勢，不致發生，佃租轉有降至正當之標準以下者。是故佃租是否在正當之標準以上，或在其下，完全由一般經濟狀態而定，非觀察實際之情事，不能一概而論也。

至於近時多數國家之中，往往有因佃租騰貴而佃戶遂多破產者，實因一般經濟狀態容易促進佃租騰貴之故，語其原因，則頗爲簡單，且容易了解焉。蓋土地之本來性質，原非人工所能增加，所能轉移，故其結果，遂使地主取得一種獨占地位，更因人口之增加，而取得經濟上之權力地位，於是在土地買賣之時，乃得增高其賣價，在土地貸借之時，乃得昂騰其佃租也。然佃租騰貴之原因，果由於地主依

據一定計畫以改良土地，而使地質化爲優良，使其生產力自然增加者乎？否則農產物之價格如因增進全部人口之福利而趨於騰貴，遂至成爲佃租騰貴之原因時，則純地代亦可以騰貴，且其騰貴之事實，在經濟上應視爲正當也。但事實如與此相反，而地價及佃租之騰貴，惟成爲一種強制狀態之結果而發生之時，詳言之，即凡不能參加他種產業而除在土地上從事勞動以外不能生存之人，其對於土地之獨占者，已處於隸屬之地位，彼等已不能收得其因經濟活動所生之全部利益，必須劃出一部分付給地主，方能取得土地以使用之，是時騰貴之地價與佃租，在經濟上、在社會上、在道德上，皆不能認爲正當也。

在大中小三種農地適宜配合，而土地取舍皆不成困難之法制又經實行，且經濟狀態上隨時可以滿足土地之需要時，則上述不正當狀態之發展，頗能阻止。但如事實與此相反，土地所有之狀態，並無大中小三種農地之混合存在，而土地集中於少數人之時，則上述不正當狀態之發展，實屬容易。但如因法制上之組織或經濟上之習慣，而土地多由佃戶耕種之時，則對於上述事實之發展，亦不能阻止。蓋將土地作爲佃耕之形式，分給佃戶耕種，可以造出由人工增加土地需要之誘導原因，由此人工之增加，得發生佃租過重之事實，即地主所要求之佃租，得以超出其正當要求以上也。且此類事實，在佃耕土地之面積愈狹，佃耕期間愈短，土地之需要愈因人工力量而增加之時，其勢力亦愈大。

夫土地之私有，原具有一種獨占性質，故在佃耕法盛行之處，往往發現下述之事實。因佃耕地之需要增加不止之故，致使佃租騰貴，一也；因支付高價佃租之故，使佃戶用合理方法以管理其土地，用集約方法以使用其土地，二也；由此項總收益之增加所顯出土地管理上之技術進步，每因佃耕契約之更換而完全變為地主之利益，三也。是故欲集約土地上所行之勞動並使其有效，且謀土地耕種法之技術的進步時，則其利益必須歸諸佃戶，此種要求，惟有於佃耕契約之繼續期內，方能滿足，但佃耕地之需要而超過供給時，則每因契約之更新，而其利益移歸於地主。徵之經驗上之教訓，在土地作為佃耕地管理，土地分為無數小佃耕地，因而使佃耕地增加其需要之處，其土地即令用最集約之方法管理，而佃戶亦僅能取得貧窮之生活而止。然地主不勞而得之佃租，乃更得以增加其收入焉。是故學者之中有指摘此種之事實者曰：一定時期內佃租之多寡，恆由「最優勞動之收益中除去佃戶必需生活費」之餘額決定之，至因經營上之技術進步而增加之佃耕價值，則完全由地主所得之佃租吸收之。此言非無故也。

如右所論，佃租之決定，與純地代並不一致，其超出於純地代之標準以上，顯而易見，甚至純地代已不能成為決定佃租之標準，佃租之決定，並不顧及純地代，兩者已無關係矣。

是故以通俗所謂之佃租及其他一般由契約決定之土地使用費而稱為地代者，頗與事理相反，

實不當之至也。

然如右所述，係因農村人口夥多，佃耕地之需要超過供給之事實而生，此不可忽者也。若事實與此相反，而農村寂寥，人口稀少，佃耕地之需要亦極少之時，則契約地代即不得不低，地主不僅不能獲得正當之收入，且純理地代，亦有一部分歸佃戶所得矣。但此種事實，亦惟在商工業大見發達而農業不振之狀態下，方能發生，今也大多數之地方，佃租較之地代則有高而無低也。雖然，此種事實，又多有待於土地所有分配之狀態如何而定，即在農業不甚衰頹，且成爲一國之大宗生產事業之處，如土地分配之狀態頗佳，大多數農民皆有一定土地可以自給之時，大地主雖欲將其土地租給佃戶耕種，亦因需要缺乏之故，而不得不減低其佃租焉。

要而言之，由契約決定佃租之原因，皆在於佃耕地之需給關係。故由此而決定之佃租，常因需給關係之無常，有超出純地代以上者，有降至純地代以下者，終難期其一致，即令偶然一致，其間亦殆無理論上之關係也。

第五章 特殊地代

第一節 獨占地代

前數章所論，惟限於農業地代，且同時限於差額地代而已。蓋在廣義上雖亦稱土地，而以上所論之土地，則以農地為主，專就地代以闡明其地代之發生與增減之理及其本性，此乃吾人之所願也。然土地之中，亦有農地（即耕種地及其他一般農業上所使用之土地）與宅地（即一般作為建築地基之土地）之別，其性質頗不相同，因而其地代發生之理及其性質，亦不得不異。吾人於此特稱後者為宅地地代，試詳論之。

其次所謂地代之中，如吾人於上文所論，係因土地收益之差額，由生產費與收益之差額而成者，苟不認定此種差額之觀念，即無成為差益之性質。李嘉圖以來所論之地代，惟以由此兩者中之差額而成立者為限。然地代除此種差額而成立者以外，尚有因土地之被獨占而發生者。兩者之性質不同，理論上之說明頗異，故學者通稱前者為差額地代（Die Differentialrente），後者為獨占地代（Die Monopolrente）。然所謂 Rente 並非土地所獨有，吾人已於前章說明之，故欲特別表示土地所顯出之地代，常錫以 Die Differentialgrundrente 及 Die Monopolgrundrente 之名

差額地代
與獨占地代

稱。茲特就 Die Monopolgrundrente 研究之。

李嘉圖以來所論之地代，係由生產力優良與劣惡之兩種土地上收益之差額而成立者，故當說明其地代之發生，須以性能各異之種種土地之存在為必要條件。然性能優良之土地，若其存在量為無限，則地代當無發生之餘地，此層已經李嘉圖所道破。至就地代之獨占的性質而言，則問題並不簡單，學者間之見解，亦因而各不相同。

惟地代之為物，係因從前已經耕種之土地，不能供給現有之需要，而至於耕種生產力更劣之土地時，始得發生，故是項優良土地之存在量因受限制之故，對於地主，遂與以一種獨占的地位。雖云優良土地之中，亦有程度之差，但無論其等級如何，而在各等級之中，其存在量亦必有限制。故由此種意義而言，差額地代係以差益為其本性，同時又具有一種獨占的性質，由辭句之使用法言之，固亦可謂為一種獨占地代也。李嘉圖所云：「地代係因土地之存在量有限，且因各地所有之性能不同而發生」一語，實已說明此兩者之性質，即前半說明地代之獨占性，後半說明地代之差額性者也。

夫由「各種等級之優良土地，其存在量受有天然之限制」一事觀之，則地代之由獨占的性質而發生，乃屬顯然之事實。故由此種意義而言，李嘉圖派所論之地代，實係差額地代，同時又為獨占地代也。

然普通所謂獨占之意義，係指貨物之供給者得以隨意增減其供給量，上下其貨物之價格一事而言，換言之，即貨物之價格惟由人意縮少其供給量以擡高其價格，而其價格擡高之理由，除由此人為的供給量之不足一事而外，並無其他理由者是也。故上文所謂獨占地代之「獨占」一語，若由此種意義解釋之，則所謂差額地代，即不得謂為獨占地代矣。

蓋差額地代之為物，係因一地之地質（生產力）及位置均屬優良之事實而生，且僅因地質及位置優良之性質，受自然所限制，其存在量並非無限之故而生者，故其地代所以發生之理由中，除供給量有限一事而外，仍有地質及位置之優良事實存在，至其存在量有限之一事，決不能成為唯一之理由也。

且也土地就一般的狀態言之，與其他獨占貨物不同，其所有者並不限於一人或少數人，故不能以人意縮少其供給量，不能由供給者任意擡高地代或價格。地代與土地所有者之欲念無關，完全離人意而獨立存在，故可以成為地代之經濟價值，在發生為地代之所得以前，即已存在者也。

是故欲認定差額地代具有獨占性，固未嘗不可，但其獨占之意義，則稍受限制，此不可忽忘者也。地代之獨占，與經濟學上所用獨占之意義及其含蓄，並不完全切合，其語義多少必有限制，然後差額地代，方能具有獨占性。此事在農業地代為然，在宅地地代亦然。

然在廣義上之地代中，亦有與右述差額地代不同，而具有純粹的獨占性質，且符合於獨占之一名辭者。其地代發生之理由，係與收益之差額分離，而僅由於供給量之經人意減少一事而生者。今如假定於此有一孤立狀態之都市，其住民所必需之清水，皆由都市中央所有天然之泉水供給之。但後因他項事由，對於此項泉水，設置特權，或其使用權由某個人所專有，他人欲得泉水，必須對於此特權者付以每斗幾何之代價，則此特權者之所得，即為 *rente*，並非差額之收益，實成爲純粹之獨占利益，其符合於獨占地代之真意也明矣。

關於此點，吾人以爲康拉德 (Dr. Otto Conrath) 所論 *Rente* 與工銀之關係，頗饒興趣。彼之所論，有一段最堪注意，即彼之忽視獨占地代與差額地代兩者性質之差異，完全將兩者混爲一談，以考察 *Rente* 及於工銀之影響，並就獨占地代所及於工銀之影響與差額地代所及於工銀之影響，作同一之說明是也。茲特介紹於此，並申述吾人之所見，以指摘其謬誤，於闡明獨占地代之性質，實大有裨益也。

彼將所得分爲兩大類，其一係由勞動而取得者，其二係完全不勞而得者。前者統稱爲工銀，後者統稱爲租費 (*Rente*)。其意若曰：

國民經濟上有一定額之生產價值，係分爲工銀與租費兩方面，一方如取得多部分，他方即不能

不甘於取得少部分。且取得租費者，並不從事勞動，其在國民經濟上，並未產出何種新價值，今乃對於實行分配之全價值，從未有絲毫貢獻，竟得參與分配，其所受分配部分之多少，即可以使工銀之部分增多或減少。租費之部分如多取得分文，則工銀之部分即當減少分文也。

租費之部分，有稱爲直接租費 (Die direkte Rente) 及間接租費 (Die indirekte Rente) 之兩種，其對於工銀所有之關係雖同，而其所以稱爲直接租費與間接租費者，則以前者係因直接減少工銀而成立，後者係因間接減少工銀而成立故也。

就前方所舉泉水之例觀之，今如以清水作爲飲料食料及洗衣等用途之時，則於家庭消費方面大有必要，如作爲蒸汽機關或製冰等用途之時，則於製造工業大有必要，是其使用之途徑，已分爲消費及生產兩方面矣，因其所使用之方面不同，乃發生直接租費與間接租費之區別焉。

當用水於消費方面之時，在以前原可以自由使用不出代價者，而今則因泉水爲人所獨占，即有獨占之特權，用水者因必須支付代價之故，乃不能不於全部所得中劃出一部分以充購水之用，嚮之藉此以充購買消費貨物之用者，今已不能與從前作同一之消費矣。而其所得之爲物，原由其人從勞苦中得來，今因用水而須付代價之故，其工銀之貨幣額雖與以前相同，而由此可以求得之消費貨物之量，則不得不隨而減少，是即名義上之工銀 (Nominallohn) 雖與從前無異，而實際上之工銀

(Reallohn) 則已較前減少也，然則租費之發生，果非因實際上之工銀之減少而顯現者乎？此租費與工銀之平衡所發生之歷程，係為直接的，故經由此歷程而發生之租費，稱之為直接租費。

至於生產方面所用之水，則與右述稍異其趣，其對於工銀，並無直接之作用。就生產方面言，從前不出代價可以取得之水，今因須出代價之故，而用水以事生產之人，即不得不增加其生產費，因而其所生產之貨物，不能以從前之價格販賣，必須加入用水之代價，以提高其生產貨物之價格。生產貨物之價格提高，則對於該貨物之需要即不得不減少。需要減少，則生產者勢不能照舊從事生產，而生產範圍乃不得不縮少，於是從前所使用之勞動者，因事業縮少之故，遂有一部分歸於無用，勢不得不被解雇。

然被解雇之勞動者，勢必講求餬口之方法，而另覓工作，但假定從前一切方面之勞動需給關係恰相平等，則被解雇之勞動者即不能取得職業。此時如欲取得職業，惟有用水生產品之貨物價格，復低落至於從前之程度，而其需要亦恢復從前之狀態，其生產亦如從前擴大其範圍，因而所使用勞動者之人數亦與從前相同，然後被解雇之勞動者，方可取得職業。然用水以事生產之貨物價格，如欲使其低廉，惟有減少生產費，而減少生產費之方法，惟有減少工銀，於是被解雇之勞動者，如再欲取得職業，即有將一般工銀減至適當程度以下之必要，惟有如此，然後被解雇之勞動者方能再取得職業，生產

消費兩方面，方能恢復原狀。

然此時因使用之水發生租費之故，其成爲間接之結果而產生者，即與一般工銀減低之部分相當，是租費即係間接因工銀之減少而取償者也。故此種租費所以稱爲間接租費也。

若上述後一種情形，無其必要，而被解雇之勞動者，雖欲由壓迫工銀之方法以取得職業，但因受未失職之勞動者所反抗，不能達到目的，於是因租費發生之故，致使生產費增加，使貨價騰貴，而一部分勞動者終被解雇，而事件停止發展之時，則生產縮小一事，即足以使國民經濟可以發生之利益不能發生，國民經濟全體之價值亦隨而減少矣。若果如此，則其結果即與該泉水因天災之故趨於枯竭，而另用人工方法以取得清水之情形相同，從前不索代價之天惠，今則須付代價，此須付代價之部分，即國民經濟上之損失也。

要之，無論爲直接租費或間接租費，皆由工銀之減少而成立，此最堪注意者也。蓋直接租費，因實際上之工銀之減少而取償，間接租費，因名義上之工銀之減少而取償，兩者皆由勞動者在從前取以爲工銀之中，劃出其一部分作爲租費移歸於取得租費之人（Proprietor），是則取得租費之人，對於國民經濟上並無絲毫貢獻，而參與此分配者也。租費之發生，即工銀之減少。此實不可忽忘者也。

以上所述，乃康拉德說明租費與工銀兩者之關係之概要。彼更依此種見解，以區別地代與利息，

就兩者以推廣其理論謂此兩者亦由工銀取償之。

康拉德對於李嘉圖等所論之地代，亦與上文作同樣之說明，謂優良土地所有者雖獲得地代，亦非因彼對於國民經濟上有何貢獻，無論彼取得地代與否，而對於國民經濟上所行者則同，故彼取以爲地代之部分，實爲不勞所得，其所得之部分，即減少其他之勞動所得者也。要之，康拉德所論地代與工銀之關係，亦與前方論，租費與工銀之關係時所引都市泉水之例無所異。唯對於泉水之使用所付之一切代價，皆爲租費，而差額地代則爲農產物價格中所包含之差異而已。差額地代，亦使農產物之價格增高，因而減少其消費，縮小其生產，誘致勞動者之解雇及工銀之減低。故取以爲差額地代之部分，係由工銀取償之，此彼之主張也。

然而，康拉德上述之主張，實屬謬誤，茲申論之。

康拉德推論其用泉水之例所說明之租費之理，以規律差額地代，實屬誤解。蓋如泉水之例，乃爲一種純粹的獨占租費，其與差額地代之性質，實有不少不同之點也。

如前所述，差額地代之爲物，因其獨占之語義之不同，亦具有一種獨占性，且其具有獨占性質之一點，吾人亦欲進而有所主張。然此時獨占之意義，實因土地之存在量有限，尤以地質及位置均屬優良之土地之存在量，更爲有限，今也因人口之增加漫無止境，穀物需要之增加亦漫無止境之故，爲應

付其必要起見，乃不得已而擴張其耕種之範圍，又因優良土地受有自然之限制之故，復不得已而耕種彼地質及位置均為劣惡之土地焉。於是乎對於優良土地，遂至發生地代，故其地代之為物，實可謂為由於土地所有之自然的獨占性而發生者也。但如對於獨占之解釋而謂為貨物之供給由於人工所左右，某種貨物之供給，得因供給者之意思而自由增減，且其貨物之供給，由極少數人所操縱，甚至由一人所操縱（如泉水之例），則就此種普通之意義言之，差額地代之中，並無此種獨占性質存在，此已具述於前矣。何則？差額地代之原因中，除農產物之供給有限制一事以外，更有地質及位置優劣之關係存在，決非農產物之供給量有限制（且由人工所限制）一事，為其唯一之原因也。

是故康拉德以具有後一種意義獨占性之泉水一例，與僅有前一種意義獨占性而無後一種意義獨占性之差額地代，作同一之考察，實屬疏忽之至。兩者性質頗異，泉水一例，係純粹之獨占租費，其與差額地代，在理論上應當分別考察，不能執前者以律後者也。

獨占租費對於工銀之關係，正如康拉德所云。至於差額地代，如前章第六節所論，對於工銀並無何種直接關係。差額地代發生之原因，與獨占地代頗不相同，故不能因其存在，而如康拉德所言之由於農產物價格騰貴而生者，彼所謂對於使用泉水所付之代價，一切皆為租費，若夫差額地代，則為農產物價格中所包含之差額，苟謂差額地代亦能使農產物價格騰貴，實誤解也。

以上所述，自李嘉圖以來，凡論地代者，莫不明目張膽，如此主張，實則如李嘉圖所言，穀價非因有地代而增高，地代實因穀價增高而發生者也。至其所以然之理，實因穀價由一切耕種界限地之生產費而定，耕種界限地，在地代之性質上，並不發生地代也。

若從根本上推翻差額地代發生之理論，而謂為一種純粹獨占地代，其理如何，固不可知，然如錫以差額地代之名稱，而以其名稱之由來，由於其發生之理有不同，則差額地代，包含於農產物之價格中，因而謂地代之增加能促使農產物價格之騰貴者，其觀念之根本中實大有謬誤。差額地代，在其發生之理論上，非構成農產物價格之要素，故地代即令完全消滅，而農產物之價格，亦不因此而低落。是誠如李嘉圖所言，地主即令完全放棄地代而不取，而穀價亦絕不減低也。

康拉德在差額地代發生之理論上，雖完全依據李嘉圖及杜能兩氏之學說，然就其對於穀價所有之關係及其對於工銀之影響，則忘卻差額地代所以為差額地代之性質，而視為純粹之獨占地代，並以其關於獨占租費對於貨物價格及工銀之關係之理解而規律之，誠誤解也。

以上所言，可參看第四章第六節所論地代與工銀關係之處，兩處苟能併合考察，自能充分了解工銀與租費之關係。惟本節之主要點，在闡明獨占地代與差額地代之差異性質，不在說明地代對於工銀之關係。上文所以特別引出康拉德之說，加以駁斥者，聊藉以說明獨占地代之性質，並便於究知

其與差額地代不同之理耳。

第二節 所謂絕對地代

吾人於第三章第一節論地代增減之理由時，曾經說明：在人口繁殖之勢頗強，穀物需要之增加不已，且國內一切農地皆經耕種，其國民經濟在穀物之供給上又處於一種孤立狀態，而不易仰賴國外之穀物以補充之時（例如大陸封鎖令實行之時代以及徵收穀物稅時代之英國與現時之日本），穀價日趨騰貴，即界限農地之生產費與穀價之間，亦至於發生差額，因而土地管理者，遂得占有一種之贏餘利益焉。

論者有謂如此發生之贏餘利益，亦為地代者，如馬克思所稱之絕對地代（Die absolute Grundrente）是也。然如吾人在前章所論，此種贏餘利益，固不能以其論差額地代之眼光，而視為一種地代者。據吾人所見，此種贏餘利益，在分類之上，應歸屬於企業者之贏益，不能視為地代，如謂此項多餘利益之表現，與企業者之企業能力無關，不應列入贏益之中，信斯言也，則此項贏餘利益，亦不能列入地代之中，蓋其發生亦與土地之性能完全無關也。但無論為贏益，或為地代，在其本性上，並無根本之差異，已如第四章所論，故吾人對於其所屬之問題，殊無拘泥之必要，既係成為土地之生產物表現而出，即謂之為地代亦無不可。唯知其與差額地代之性質不同可也。茲先就馬克思所謂絕對地代論，說

明其概要，然後加以討論焉。

馬克思以爲土地之存在最受有自然限制之結果，人口增加無止境，穀價之騰貴亦無止境，於是李嘉圖氏以來，學者間所視爲不發生地代之最劣耕地，亦能發生地代，但如此發生之地代，與差額地代不同，並非由各地間收益額之差異而成立，乃由生產費與市場價格之懸殊而成立，即拋棄差益之觀念，亦絕對可以發生，故宜冠以絕對地代之名稱也。

例如於此有甲乙丙丁四地。假定甲爲最劣等地，用資本二百元，得產米十石；乙地用同一資本，得產米二十石，因而發生二百元之地代；丙地得產出三十石，丁地能產出四十石。今如因人口增加，對於此等土地，更發生十石之多餘需要時，則爲生產此十石之故，假定對於甲地更投下資本，恰需要三百五十元，但對於乙地則僅需投下二百元即爲已足，至於丙丁兩地，則需要之資本較多。於是人必對於乙地投下其資本焉。

然而乙地在以前得以二百元產米二十石，且米價由甲地之生產費決定，故其生產價格爲四百元，因而有二百元作爲地代。今後如欲加增十石之出產，則須加添資本三百元，於是乙地得以資本五百元產米三十石，故一石之生產費當爲 $500 \div 30 = 16\bar{6}$ 。但因甲地之生產費支配米價之結果，乙地所產三十石之米價可得六百元。此六百元之中，除去所投資本五百元之外，其餘百元，當爲地代。惟在

土地貸借契約之上，乙地之所有者對於其佃戶，從前（即在未發生十石之需要以前）曾因該地發生地代二百元之故，約定以二百元作為地代繳納於本人，是乙地之佃戶，實際上需要資金七百元，其一石之生產費，即必為 $700 \div 30 = 23.333$ 。於是因乙地生產費高於甲地生產費之結果，米價乃由每石二十元增至二十三元三角三分三釐。如此，則最劣等之甲地，在以前不生地代者，今則每石可以獲三元三角三分三釐之地代。是最劣等地亦可以發生地代矣。（參看本節後段）

一切地代，皆因各地生產物之生產價格與支配實際市場之市場價格兩者間發生差異，各地在其生產價格以上，占有多餘之利益，此多餘利益，即成為地代，但依上文所舉觀之，此種地代，對於任何土地（即如最劣等土地）亦可發生。最劣等土地亦能發生地代，固為例外，然在需給之關係上，穀價愈趨騰貴，較之任何土地上之生產價格，亦有高度之市價時，任何土地皆可發生地代，此地代當隨穀價之騰貴而愈見增加也。是故最劣等土地之所有者，即令將其土地停止耕種，以待穀價之騰貴，愈能收得多量之地代。如此發生之地代，究由農產物之生產價格與市場價格之差額而成立者，固亦可以視為一種差額地代，但此非由各地間生產價格之差異而定，不如特別錫以絕對地代之名稱為宜，普通差額地代之發生，與土地之私有制度無關，至如絕對地代，則完全因土地私有而生，隨土地私有制之而廢除消滅者也。

差額地代，由土地所固有之原因而發生，所謂地質，所謂位置，其存在與土地上實行私有制度與否，並無關係，故即令國有制度能見諸實行，而差額地代，依然可以存在，惟不如現時之歸地主所有，以飽其私囊，而歸入國庫，用以增進一般人民之福利已耳。

至於絕對地代，雖由於土地成爲自然的獨占物，但因私有制度實行之故，始得發生，土地私有制度如經廢止，即當歸於消滅，在土地國有實行之時，即可一舉而撲滅之，並得藉以減低穀價也。

然而差額地代，固非可以增減穀價者，前者並不包含於後者之中，李嘉圖所謂「穀價非因有地代而騰貴，地代乃因穀價騰貴而發生」之言，就差額地代言之，實爲不可變更之鐵案。若夫絕對地代，實爲提高穀價之原因，絕對地代有若干存在，穀價即提高若干也。是即差額地代因各地穀物生產價格之差異而生，反之，絕對地代，惟由市場價格超過生產價格之事實而生者也。

惟於此有應加注意者，對於一國所需之穀物，因有外國農業競爭之故，穀價決非可以任憑地主之意思所能使其騰貴者，故關於絕對地代之增加，亦自有限制存在，除完全排除外國競爭之外，絕對地代固無增加不已之事實也。

以上爲馬克思絕對地代理論之大要，然就吾人所已論述者而言，關於此絕對地代之本性，不無疑義，其能否與差額地代同視而錫以地代之名稱，頗有疑問。差額地代，因土地所有之性能而生，完全

與人工無關，換言之，即因土地所固有之某種性能而生者也。至於絕對地代，非由土地所固有之性能而生，惟因穀物在需給關係上之市場價格超過其生產價格之事實而生，其原因實為社會的。其對於土地之關係，惟在於土地之存在量有限及農產物並非無盡藏一點而已。其因穀物需給之關係而生且略與人工無緣者，即此一事，故其本性要與差額地代不同。由此言之，其發生之原因，既為社會的，而又非土地所固有，然則錫以地代之名稱，果何如乎？

由生產價格與市場價格之差異而發生多餘利益之事，在農業生產上有然，在工業生產上尤然，此已具述於前矣。然雖同為多餘利益，而一則謂為地代，一則謂為贏餘，兩者在理論上之處理所以不同者，實因前者由土地所固有之性質而生，後者由工業生產品之需給關係所誘致之社會的理由而生也。是則在農業生產方面，若其多餘利益並非由土地所固有之原因而生，而僅由支配農產物需給關係之社會的事情而生之時，則亦如工業生產上之情形，視為一種多餘贏益，乃理所當然者也。

據吾人之見解，所謂絕對地代，在其性質上並非地代，實為一種多餘贏益，與其謂為地代，不如謂為贏益，頗為合理。至少，在性質上所謂絕對地代與差額地代之差異，亦較絕對地代與贏益之差異為大也。

若視贏益為對於企業者技能之報酬時，則所謂絕對地代，並非由於農業企業者之技能而生，實

則與企業者之意思無關，惟因農產物之求過於供一事而生者，故欲視爲贏益，殊爲不倫。然細加思索，如此以觀察贏益，即在工業生產之贏益中，亦有包含因需給關係而發生之部分在，且完全與企業者之意思無關者。此等多餘利益，均應排斥於贏益以外也。是故工業上此項多餘利益如皆作爲贏益處理之時，則所謂絕對地代，當亦可以作爲農業上之多餘贏益處理之，此種處理方法，不僅可行，且亦爲理所當然者也。

且也在當今之資本主義的經濟組織之中，企業者從事生產之指導，除對於資本勞動及土地分別支付利息工銀及地代以外，其手中所餘者，皆作爲贏益，歸彼自身所得，在如此制度之下，則所謂絕對地代之多餘利益，與其視爲地代，不如視爲贏益，或當符合於事理與實際也。

吾人依據右述理由，以爲絕對地代之爲物，與其視爲地代，不如視爲贏益，尤爲適當，夫絕對地代之論，在研究上固頗饒興趣，但地代與贏益之間，實有共通之性質，非細加考察，常不免有混淆或謬誤之危險，實則唱導絕對地代之人，亦不免有陷於此種謬誤者。彼等不覺察此種謬誤，爲證明最劣土地上所生之多餘利益亦爲地代起見，以爲前段所舉數字之例，可資憑信，亦適足以加重其謬誤而已。若如前例所示，甲乙丙丁四地之中，因米之需要增加十石之故，乙地之生產費轉超過甲地之生產費以上，因而甲地亦至於發生地代，是則乙地今已成爲最劣土地，甲地已非最劣土地矣，蓋此時所謂之優

劣，非僅由土地之肥磽而定，自抽象上言之，耗費最少而生產最多者即為最優土地，其次則漸趨於低劣，終則耗費最多而生產最少者，即成為最劣土地，嚮時甲地最切合於最劣條件者，今則乙地最切合於此條件矣。故此項例證，實無意義。尤以所謂對於乙地須支付租地費二百元一層，頗覺曖昧，讀者尤當警戒。

假如前例所示而果無如吾人所指摘之缺點者，則吾人之責難，轉不免陷於謬誤，然則將知之何是蓋不足以警吾人也。若如前例果為正確，乙地之生產費，因穀物需要增加之結果，轉超出甲地之生產費以上，甲地亦因而發生地代，信如此則其所生之地代，實由甲乙兩地間生產費之差額而成立，仍為純粹之差額地代，亦無特別命名為絕對地代之理由存在也。

要而言之，所謂絕對地代，其性質與差額地代頗異，視為贏益，固屬正當，但如以視為地代為便，則宜與差額地代區別立論，藉以闡明兩者不同之性質。此吾人所以藉此絕對地代之名稱，在研究特殊地代之一章中，就其性質而略加討論也。

第三節 宅地地代（都市地代）

李嘉圖氏以來所論究之地代，惟以農業地代為限，即隨農業上所用土地（即耕地牧場等）上之生產而發生者也。雖然，李嘉圖氏亦未嘗忽視農業地代以外之地代，如礦業用地之地代，彼亦有所論

述焉。惟在彼所處之時代，成爲實際生活上之問題者，厥爲農地地代。彼之地代論實由實際上之問題而促其研究者。當十九世紀之初期（即李嘉圖所處之時代）所謂地代問題，即爲農業地代問題，至如宅地及其他一般建築用地之地代，實際上殆不成問題，當時都市生活，尙未達於足以使學者研究宅地地代問題之程度也。

在李嘉圖氏之時代，宅地之地價尙無如現時日增騰貴之事實，即有特別收取高額地代以構成其多大之不勞所得者，亦僅爲例外之情形，不能作爲普遍之大問題研究。故當時英國之裁判所，對於此種不勞所得，曾作有明確之判決焉。例如一八一一年愛倫巴拉卿（Lord Ellenborough）之判決中有言曰：「若有人私有處於特別有利地位之土地，因而具有收得獨占地代之力量時，則普通之法理當於其獲得正當地代之程度加以限制，俾不得從他人之財富以壟斷不當之利益，蓋英國之政策，以抑制獨占促進自由爲宗旨者也。」觀於此即足以推測當時之實況矣。

就都市宅地地代作理論的研究者，肇端於老威廉湯卜遜（William Thompson the Elder），其次於一八二七年，西思蒙第（Siemondie）氏更作廣汎之研究，又其次約翰司徒滑特彌爾（J. S. Mill）氏對於建築地地代亦有所論及。要之，如瓦格涅教授所言，經濟學上以土地作爲住宅地或都市之私有物件而研究之事，在以前並未顧及，即偶有染指者，亦不過附入他項研究中論及之而已。是

誠學問上之一大缺點也。

邇來都市中之地代，已引起一般人注意，其狀決非農業地代之比，故學理的研究上之重視此種地代，非無故也。由目前政策上之急務言之，農業地代較之都市地代，頗失其重要之意義，住居問題，日形困難，愈為社會政策所重視，故關於都市地代之研究，較之關於農業地代之研究，尤為重要而迫切。然暫時離去政策上之見地而由理論上之見地觀之，關於都市地代之理論，在其本體上仍不能脫離農業地代理論之軌範，故關於農業地代之理論，即為一般理論，足以範圍都市地代之理論也。

然則農業地代與都市建築地之地代，其本性有無根本之差異，其發生之原因是否相同，學者對此，議論不一。如不先就此問題充分研究，即不足以窺地代論之真意義，故惟有闡明此問題，方能了解都市宅地地代之性質也。請申論之。

都市中之宅地（若由家屋地基之廣義言，無論為商工業上所用之地或為住宅所用之地，皆為宅地）地代與農地地代兩者，其原理果相同乎？抑兩者之理論果有差異乎？

學者之中，認定兩者有不同性質之人（如班達列阿尼 *Pantaleoni*，富克斯 *Fuchs*）則有左列之意見。

第一、農業地代，係因使用土地以事生產，栽培農業植物之故而發生，約言之，即因經濟財之生產

宅地地代
與農地地代
代之異同

而發生者也。至於都市宅地之地代，非因使用土地以事生產之故而發生，乃因消費之故而發生者也。故前者係因生產而發生，後者係因消費而發生。此其不同之點一。

第二，農業地代，係因生產費不同之土地生產物用同一價格賣出之故而發生，至於宅地地代，係因對於生產費相同之租借目的物（即家屋）之使用，支付租金之故而發生者也。故前者因對於同一價格之生產費不同而發生，後者因對於同一生產費所付不同之代價而發生。此其不同之點二。

第三，農業上土地貸借之期間較久，其間地代之歸屬於租地人者不少，至於都市宅地之貸借期間較短，故地代之歸屬租地人者甚稀。又農業地代，在現時鮮有從新發生者，故已成為歷史的，同時又成為國民的，至於宅地地代，則無分晝夜，現時仍在繼續發生之中。此其不同之點三。

因有上述各種差異存在之故，關於農業地代之理論與關於都市宅地之地代論，在理論上即不得不分別處理之。從前學者不認定此種區別，常將兩者同視，欲因以建立共通之理論，故地代論未能徹底，不免有曖昧之點。是誠吾人應當大加考慮之事也。

此派之見解，果能視為正當乎？據吾人所見，殊覺未妥，茲申言之。

先就論者所舉之第一點觀之，所謂農業地代係因土地之生產的使用而發生，都市宅地地代係因土地之消費的使用而發生云云，未免限制都市宅地之宅地的意義，惟採取住居用地之解釋，而其

所謂「住居」又作爲衣食住之住考察，故有上文所言之謬誤。據吾人所見，都市之地代，並非因都市中之土地作爲住宅用地（如論者所云）與作爲商店工場（尤其手工業者之工作場）而有不同之性質者。不問其用途如何，苟作爲建築家屋之地基使用之時，即宜與農耕土地分別處理之。對於農耕土地而區別考察之時，廣義上皆作爲宅地，其宅地即不應有住居用地及商工業用地之區別。區別土地爲耕地與宅地，乃 Division 區分耕地爲田地栽培地園藝地牧場，或區分宅地爲住宅用地店舖用地工作場用地及住宅兼營業用地者，乃 Subdivision 也。吾人所論，在就此 Division 以討論其間所生地代之異同，倍宜注意。尤以都市之宅地中，其作爲住居兼營業之家屋地基而使用者最多，此點尤不可忽者也。

是故如論者所言都市宅地即作爲住居用地解釋，而稱爲消費的使用云云，實不妥當。要而言之，由生產的使用與消費的使用之區別，以定農業地代與宅地地代之區別，而謂其性質兩不相同者，誤也。都市地代，不論其由生產的使用而發生或由消費的使用而發生，皆須統稱之爲宅地地代，使與農業地代相對立，以討論此兩者之異同。至於論者所言，實因其研究上處理方法之誤謬而來者也。

茲再就富克斯等論者區別右述消費的使用意義上之住宅地，就商工業用地所論者窺之，其由營業用地（與都市住宅地不同者）所生之地代，雖頗與農業地代相似，但以爲兩者之間實有區別。

右述見解，與吾人之見解頗不相容，吾人以爲土地無論作爲住居用地或營業用地，在地代發生之原因上，並無相異之性質。如論者之區別住居用地與營業用地，使各與農業用地相對立，以論其由各種用地所生地代之性質之異同，在吾人觀之，實屬謬誤。是故吾人此種駁論，不僅反駁前述農業地代由土地之生產的使用而生，宅地地代由土地之消費的使用而生之說，且反駁論者說明都市地代時區別住居用地與營業用地之非。蓋吾人之見解，以爲都市地代無論由營業用地而生或由住居用地而生，在性質上並無差異，在理論上皆可概括立論也。

日本普通用例所稱宅地之意義，無分工場工作場用地商店用地住居用地之別，一切皆概括於其中，即財政學上所稱宅地（如宅地稅）之意義亦然。吾人固非拘泥於用例者，惟用例與理論一致時，則以依據用例爲宜。而在地代論上討論地代時，吾人亦覺按照用途以定區別之不當。蓋理論上無如此區別之必要，若立定區別，轉陷於推理之謬誤也。

茲再論此派所論之第二要點——即謂農業地代係因生產費不同之生產物用同一價格賣出之故而發生，宅地地代係因生產費相同之家屋獲得相異之使用費而發生者也。

此派所以開陳此種謬誤見解者，實因拘泥於李嘉圖氏之地代論而未能充分把握其理論之所在故也。李嘉圖氏之說明地代論也，惟謂農產物雖因生產地之肥磽與位置不同，而其生產費亦隨而

發生差異，但其在市場上所有之價格，皆爲同等，由其處於最劣生產條件下之土地上之生產費而定，故生產費較市場價格低廉之土地，得以發生地代而已。

然而此種說明，亦惟指示理論之所在，至於其他方面則未及一一具述，留待研究者推求之，故欲充分理解地代論，當由右述說明更深入而求之，必須了解地代發生之根本原因，實因收益遞減法則之實行，對於初次投出資本所得之收益，與對於以後投出資本所得之收益，兩者間恆有差額，尤以以後所投資本之收益爲少，此差額即爲優良土地之地代也，以言乎地代發生之理，則較之李嘉圖之說明，不易遭逢右述之批評，且對於李嘉圖氏學說之反駁，可因此種說明而避去之。

要而言之，地代論之說明，有待於右述收益遞減之事實而成立，故如富克斯教授等所言：「農業地代，其生產費雖異，但因生產物有同一價格一事而生，反之，都市宅地地代，其生產費雖同，但因租借價格之不同而生，是以兩者之性質完全相異，」此種立論，殊爲不當。蓋農業地代，亦可謂爲因其對於同一價格之生產費不同而生者，同時亦可謂爲對於同一生產費所得收益之差異而生者也。而農業地代，因對於同一生產費而有不同收益之事實而發生時，正如宅地地代與都市家屋之有同一生產費無關，而實因收益不同之事實發生者，同出一理，兩者間固無如論者所謂性質上之差異存在也。

以富克斯教授之學問淵博，而對於農業地代竟抱有如斯謬見，更由其謬見以定宅地地代與農

業地代之別，甚可惜也。

由以上所言，論者作爲農業地代與宅地地代之差異列舉之第二點，在理論上已知其完全不能維持；宅地地代之亦因不同生產而成者，係由用同一價格租借之事實而生，農業地代亦然，亦因其以同一生產費而成之生產物。有不同價格之事實而生。要不得由生產費之關係以定兩者之區別也。

其次再就論者作爲農業地代與宅地地代而列舉之第三點考察之。論者所謂「農業上土地貸借之期間較久，其間地代之歸屬於租地人者不少，至於都市宅地之貸借期間較短，故地代之歸屬於租地人者甚稀」云云，實混合國民經濟上之議論與私經濟上之議論者也。由國民經濟上觀察之，地代無論其歸何人所得，亦與地代之性質無關，歸地主所得之地代固爲地代，歸租地人所得之地代，亦爲地代。國民經濟學上所謂分配論之議論，不承認地主與租地人之區別，對於與生產有關之土地，惟有一種地代而已。至於立定其所應歸屬之區別者，實完全由私經濟的觀點而出者也。

凡屬此等謬誤，皆爲研究經濟學者所應細心避免之事，吾人讀彌爾氏之原論，此感尤深，不能不佩服彼之用意周到。尤以關於企業收益之議論，例如論農業經營上之集約農法與粗放農法兩者收益上之利害得失時，因國民經濟的觀點與私經濟的觀點頗相混淆之故，頗有理論上未能徹底之憾，吾人觀於洛瑟 (Rogge) 教授在農業經濟上所指摘由此點誘致之謬，不禁佩服其卓識也。所可惜

者，富克斯教授等討論宅地地代與農業地代之區別時，竟亦陷於同一之謬誤焉。

由以上所論，可知論者所謂農業地代與都市宅地地代有不同性質之說，一無足取，且除右述諸點以外，更無特別有力之議論焉。是則吾人即不能不斷定農業地代與宅地地代間並無根本之差異存在也。

就吾人所見言之，宅地地代與農業地代之間，在本質上並無根本之差異。然吾人亦不能謂兩者之性質完全相同，至少如就其發生之原因加以觀察，以推測兩者之性質，亦知其一有一無者也。

茲請就宅地地代之性質詳細探求之。

農業地代之起源，若採用李嘉圖式以說明之，則土地因有肥沃之差異及位置之便否即發生地代。而肥沃及位置兩事，雖可藉人爲力量以略見緩和，然其自然之性質亦頗難否定，故地代之發生亦爲自然的，非人意所能使其發生者也。因有肥沃及位置二事爲前提，故隨人口之增加與經濟之發展，農業地代即可自然發生。而所謂土地有肥沃程度之差者，即含有土地之生產力並非無限之意，否則土地之生產力如爲無限，斯無所謂肥沃程度之差，地代即無發生之餘地矣。惟因土地之生產力並非無限，且隨土地之不同而有肥沃程度之差，同時在同一土地上亦實行收益遞減法則，然後地代始得發生也。

宅地地代
發生之原因

然則都市宅地之地代果何由而生乎？就建築用地言，固無考慮地質肥磽之必要，蓋建築用地之優劣，原與土地之肥磽無關也。故欲考察宅地地代發生之原因，必於位置之關係中求之，位置之關係，乃宅地地代發生之唯一原因，此外並無其他原因也。都市中通衢場所之地代所以高貴者，實因其為通衢場所之故，此種場所，如建築商店，則業務必見繁昌，收益必見豐富。而此種場所之業務所以繁昌者，即因其土地之位置便利之故，質言之，即因其為通衢之故。場所云者，即表示位置之關係者也。

據吾人所自信者言之，都市宅地地代之發生，實因宅地之不同而場所有良否，位置有優劣之故，如有人以「宅地地代之起源何在」詢問者，吾人則逕答以「惟在於位置便否之差異」而已。

宅地地代之發生，實因作為宅地之土地位置有良否之別，農地在其地質及位置之關係上，恆有優劣之差，宅地亦然，亦因其所占位置之良否，而有自然的優劣之差。就街市地而言，其位於街市中心而在一切生活方面皆有便宜者，實為最優等之宅地，便宜之程度漸減，即發生優劣之差。此種優劣之差，即成為地代發生之原因者也。在農地方面，須以地質及位置兩事為決定優劣之要素；但在宅地方面，則與生產力無關係故無顧慮其肥沃程度之必要，惟就其所占位置之關係，即可判斷其優劣也。

假如於此有建築住宅之人，當其投出資本之時，必先選擇在生活上最為便利之位置使用之。但此項土地，因生活上便利之故，欲於其地取得住宅之人必多，故租屋之人多願支出較多之房租，建築

者對於其所投之資，亦可收回較多之利益。然若此項便利土地尚有餘地可資建築，則他方資本即參加於此項土地而開始競爭，競爭之結果，貸借之租費必趨於低廉，終則流入於此地之資本，亦僅能取得普通之贏益而止。但此種便利之土地如有限制，而可利用以建築家屋之餘地亦不多，則此種優良土地不久必至完全用盡，於是欲於其上建築家屋之人，即不得不選用較劣之土地，由此逐漸推行，終則最不利之土地，亦作為宅地使用矣。

就此種情形考察，如住宅之需給關係恰相一致，則對於位置最不利之家屋，其所得之房租，亦僅能收回其所投之資本與支付其利息而止。至於比較此項家屋之位置更優之家屋，則租屋之人必甘願按照其位置之優劣而支付較高之房租。若果如此，則處於最優位置之家屋，當可收得最高之房租，至於所謂限界家屋（即所處位置最劣之家屋），其所得之房租，如右所述，亦僅能償付其生產費而止。如再假定此等房屋皆由同等之生產費建築而成，則處於優良位置之家屋，依其優良之程度而收得之房租，除償付其生產費與利息之外，必有贏餘，此項贏餘，即為差額，完全由位置優良一事而自然發生者，是即宅地之地代也。

由是觀之，可知普通所稱房租之中，實含有純粹房租（即家屋建築費之償付及對於建築費之利息）與地代兩者在內。所謂純粹房租，即界限的家屋（在現時所需要之家屋中處於最不便之位

置者)之房租,至於比較此界限的家屋之位置皆為優良之家屋,其房租皆多少包含地代在內,其比例則由其位置優良之程度如何而定。(至於房租與地代之關係,俟後段詳述之)

如右所論,宅地地代與農業地代發生之原因,兩者實有共通之點。所謂共通之點,即為位置之關係,就此點言,兩者並無區別。惟都市宅地之地代,僅由位置之關係而生,至於農業地代,則除此位置之關係外,尚有地質之關係為其發生之原因,此兩者之差異也。

然則農業地代與宅地地代之起源,其無根本之差異可知矣。由位置之關係而建立之理論,可以支配農業地代,又可以支配宅地地代。就此點言,兩者固無區別也。

富克斯教授對於此點,以為兩者之間,總有多少區別存在,而其所列舉之農業地代與都市地代之差異,則重視交通機關發達所及於兩者之影響不同。彼以為在農業地代方面,交通機關之普及與發達,能發生顯著之影響,其可以阻礙地代發生及增加之趨勢甚大;反之,在都市地代方面,交通機關之發達,並無多大之勢力。其所持之理由,則以為在後者一方面,可以搬運之物,非貨物而為人類,故不能不考慮時間上之損失與不愉快之感想,交通機關無論如何發達,而住民離去都市中心地以逐漸移居之郊外之趨勢,亦不甚顯著也。

依富克斯教授之意,以為在農業地代方面,其所處位置之關係,因交通機關發達之結果,而所謂

地方的競爭 (Interlokale Konkurrenz) 乃愈形顯著，至於都市地代方面，則此事並不顯著者也。然而彼之議論，欲由此以認定農業地代與都市宅地地代之區別，不免偏於枝葉而忘卻問題之根幹。蓋右述因交通機關發達所生影響之差異，亦僅為程度上之差異而止，不能因此以樹立根本的區別之標準。要之，關於都市宅地，亦有所謂地方的競爭，誠為不可掩之事實。故不能謂農業地代為差額地代，謂都市宅地地代為獨占地代也。實則兩者皆為差額地代，若謂都市宅地地代為獨占地代，則由此種意義，農業地代亦可謂為獨占地代也。

因此吾人乃不能不就此種關係上之都市宅地地代之本性詳論之。欲詳論宅地地代之本性，斯不能不就所謂廣義的宅地之中，依其存在之地方狀態以定區別，研究各處宅地地代與房租之關係，及房租中所含地代之本性。

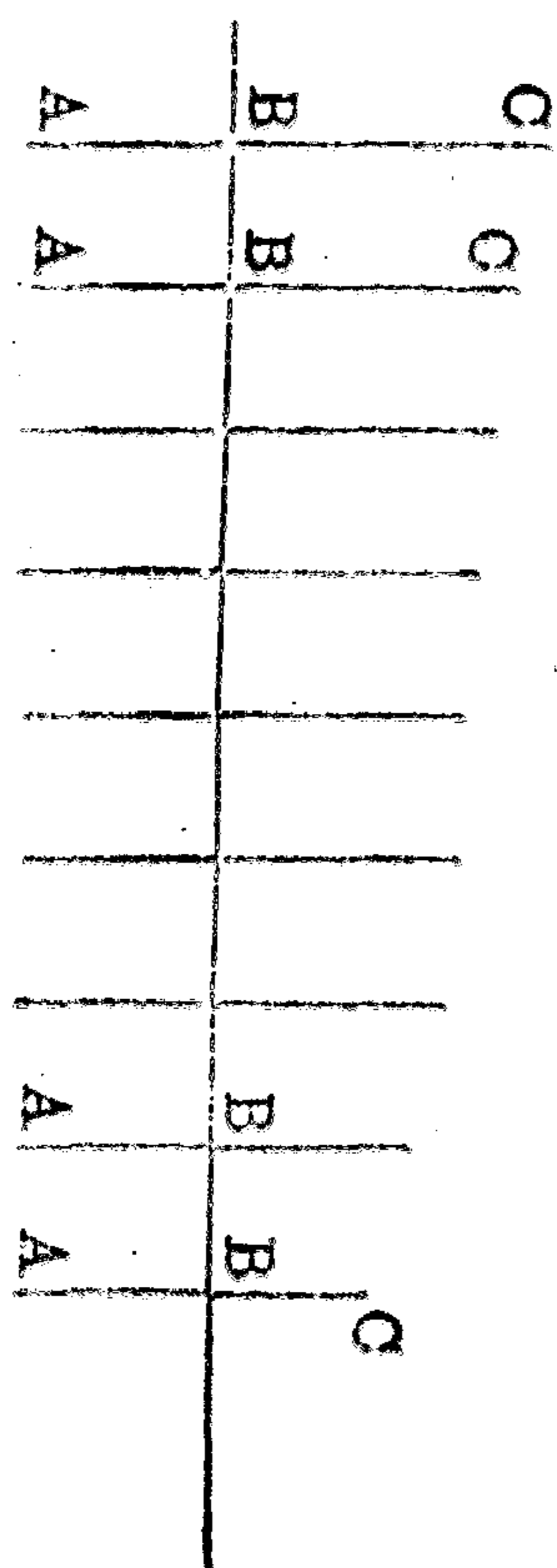
在實際生活之上，地代與普通房租，混合表現，以純粹之房租與地代相合，統稱之為房租焉。然在理論之上，純粹之房租與地代，應當分別立論。普通所稱之房租中，若除去其作為家屋之建築及維持所需資本之利息而每年收回之部分，與用以償還原本之部分以外，而尚有贏餘之時，此項贏餘，並非房租，乃地代也。而構成此項地代之部分，在普通所謂之房租中，果包含幾許之程度，則因都市村邑經濟狀態之差異而有不同。欲了解此點，須就披爾遜所列舉之數例考察之。

披爾遜將都市村邑區分爲四項考察之。吾人特藉此以考究各種地方房租決定之原因及其原
因之相互關係，以闡明宅地地代之本性焉。

披爾遜氏所舉第一種類之地方，係指宅地在任何場所皆能充分供給並不包含地代於房租中
之地方而言。此種地方，爲鄉間村邑中所常見，家屋散在各處，比鄰間之餘地頗多，欲取得此項土地之
人，唯支出還原於農業地代之資本額足矣。

第二種類之場所，其房租中亦不包含宅地地代，但其所以不包含地代之理由，則與第一種類不
同。譬如以前繁盛之區域漸就衰微，房租減低，以後即令恢復原狀或新建家屋出租，而收支終難適合，
家屋之供給有餘，所得之房租猶不能償付其建築費及利息者也。

至於第三種類之場所，則與前兩者大異其趣，可由左圖說明之。



如圖，水平線係表示建築設備等
一切皆爲相同之住宅，惟自左至右，位
置之關係，漸形低劣。今通過此水平線
上之各點B，引垂線若干，以A B表示
家屋建築資本及修理費之利息，則各

A B線當皆相等，蓋各住宅之設備皆同，惟位置有優劣之差而已。然如延長A B線，藉以表示實際所得之房租係超出建築資本及修理費以上之比例，則各線之長，自左至右，當漸形縮短，終則不能延長。至於A B線以上，B C係表示地代，而上圖所欲表示之目的，即在於說明各B C線因住宅位置之低劣而漸次短小，終至於與A B同長。此圖所表示之場所，即為下述狀態下之街市地，即宅地已經完全使用，而新宅地惟存於外圍之地方，此時住民苟非不能於已有之宅地中尋覓相當之家屋或非因節儉之故而為之，則不欲居住於此種新宅地者也。在此種街市地之中，其房租雖多少含有地代，但不必皆然。作為新宅地之餘地，處於外圍（郊外）之某一部分，新家屋之建築雖仍有利益，但在其所處之場所，則不生地代。即此種地點，係上圖之A B與A C相一致者也。

換言之，在此種地方，與街市中心地接近之場所，及其他作為居住用地或營業用地而位置頗為便利之場所，其需要常超過供給數倍數十倍數百倍，位置便利之程度漸次減少，供給不足之程度亦隨而減少，終則最僻之地，其需給亦恰相適合以為常。在此種之街市地（通常為大見發展之街市地），其家屋之建築費與維持費雖同，而其房屋則比例於位置之良否而不免有高低。此房租高低之差額，即為地代，而其地代則因位置之便否有高低而已。至於純粹房租之部分，其多寡必同。

關於此第三種之說明，與農業地代中李嘉圖氏之說明，頗有相似之點。在農地方面，因人口繁殖

及食品需要之漸次增加，而次第擴大其耕種範圍，擴張其耕種界限；同樣，在都市宅地方面，亦因住民之繁殖及家屋需要之漸次增加，而次第擴大其建築之範圍，擴張其建築界限（*Marginal of Land*，*Higher Rank*）於外部。在農業地代方面，先立耕種之界限，因而不生地代之土地，隨耕種範圍之擴張而劣等（在地質上與位置上）土地亦從新耕種之時，亦得以發生地代；同樣，在宅地地方面，亦先立建築之界限，因而房租中並不包含地代之家屋，迨至家屋之新需要漸次發生，而供給不敷需要之時，即引起房租之昂貴，於是房租中乃包含若干之地代焉。惟有應當注意者，當家屋之需要增加，而有新供給隨而發生，足以應付其需要時，則房租即不至於騰貴，因而以前未含有地代之房租，即不至於發生地代。如吾人在上文所論，房租中從新包含地代之時，惟以需要增加而供給不足，又需要急速增加而供給遲遲未至之時為限。是故欲觀察此種現象，必以供給不能應付新需要之事實為必要條件。吾人所借用（建築界限）一名詞，即指需給恰相一致之點而言者也。

是故新家屋之供給如超過新需要之時，則房租當呈低落之趨勢，舊有之家屋亦必感受其影響而略見減低，因而其房租中所包含之地代亦多少減低其比率，此不容否認者也。惟從新供給家屋之人，必以其房租足以支付建築費及維持費之利息並償還原本為必要條件，否則必無人願建築新家屋，故所謂房租之低落，亦自有一定限度。故新供給超過之結果，房租雖呈減低之趨勢，而其減低之程

度，亦以形成地代之部分爲限，至於純粹之房租，當無減少之事，此在理論上可視爲正當者也。此種事實，在農業地代方面，亦可作同樣之說明者也。

最後所謂第四種之場所，係指街市爲牆壁所圍繞，或因山岳川澤所限，而宅地絕對無餘地存在之場所而言者也。此種都市，在實際上固少有存在者，然吾人因某種經濟上之理由，可視爲完全孤立隔絕之都市之一部分。在此種部分，其房租與其他部分中之房租之關係頗異。譬如在第一類及第二類之地方，房租之中，並不包含地代，其房租專以建築費爲標準而定，但如第四類之場所，其房租殆不以建築費爲標準，而惟由位置之關係而定。故此種場所之房租頗高，且其大部分皆爲地代。純粹房租之部分較之地代之部分必甚少。

在第四種場所之地代，甚與獨占的地代相近，其間當無可以實行所謂地方的競爭之餘地。故在此種情形之下，其地代之性質，似頗與農業地代不同。然若細加考察，此種場所之中，其內部亦自有位置良否之區別，各部分土地之地代，亦自有多少差異，且此種差異，亦如他種場所之因位置良否之事實而生，故其地代亦不得完全謂爲非差額地代也。

由以上之詳細討論，吾人自信已足以闡明宅地地代之性質。據吾人所已知者言之，宅地地代與農業地代之間，在其本質上並無根本之差異，宅地地代，亦爲一種差額地代。農業地代，對於穀價之決

定無關，同樣，宅地地代亦非決定價格之要素；農業地代由穀價所決定，同樣，宅地地代亦由土地或家屋之貸借價格所決定。李嘉圖氏所謂「穀價非因地代之支付而增高，地代實因穀價之增高而支付」之言，對於宅地地代亦能適用。又如李嘉圖氏所謂「地主即令完全拋棄地代，穀價亦不因此而減低」之言，亦可以適用於宅地地代者也。

以上係對於宅地地代與房租關係之議論，但其理又能適合於商品價格與宅地地代之關係，吾人茲特就此點討論之。

人有恆言曰：街市中通衢場所之貨價，較高於市梢商店之貨價，此其原因，完全由於通衢場所須支付較高之地代之故，商人非以高價出售其貨物，即不能經營其業務故也。其然豈其然乎？此種言論之前半段，固為常見之事實，至於後半段理由之說明，則因果完全倒置。在街市之中心地，貨價之高，乃屬常見之事（但亦不必盡然，有時市梢商店之貨價轉較市心之貨價為低，觀以後所述自明），然其貨價所以較高之原因，並非由於地代較高之故。通衢場所之貨價所以較高者，係因其為通衢場所之故，人皆便於前往，故需要者，集中於此處之機會較多，且某貨由某店販賣之事，亦以有名之場所為人所熟知，故需要者多赴此種場所購求貨物，貨價即令較為昂貴，亦易於出售也。又如需要者雖明知此種場所之貨價較高，然與其故意奔赴不便之市梢購貨，不如以較高之價在此種場所購貨，轉為有利，

故即令市梢之貨價較爲低廉，而顧慮時間與勞力計，轉不免有得不償失之感。且也有名之場所，大商店如林，交易活潑，故於此處購貨，亦有信用上之關係，所購之貨物，亦比較可靠，通衢場所之貨價雖高，而易於銷售者，非無故也。

是故通衢場所之貨物所以用高價出售，決非由於地代之增高。語其因果關係，實則相反，蓋在此種場所，貨物得因右述理由而以較高之價銷售，交易亦易於發達，故希望於此處開店之人甚多，皆願支付其因取得優良位置而發生之多餘利益於地主，此多餘之利益，即成爲該地之地代表現而出者也。是則此中之因果關係，與普通人所想像者完全相反，貨價非因地代而增加，地代實因貨價增高業務繁昌而發生而增加者也。

由此理以推求之，則市梢地之地代所以較少之故，從可知矣。在市梢之地，經營商業，其業務不易發達，所得之利益亦少，即其由位置關係所生之利益，殆無足觀，故成爲地代表現而出者，亦無足觀也。

東京市之銀座街，爲貨價高貴之區，據一般人之觀察，皆以爲銀座爲東京之通衢場所，其地代特別昂貴，故商人被迫而有以高價售出貨物之必要。此種觀察之錯誤，已如前述，即令認爲有理，而神田一區較之本鄉，其貨價反覺低廉，神田在東京市中爲貨價最低之場所，其效果安在耶？抑將謂神田之地代低於本鄉歟？或將謂神田在東京市爲地代最低之場所，因而神田之貨價不得不低廉歟？

此種情形，實爲證明中心地之貨價不必昂貴之一例，同時又表示貨價之高低與地代之多寡不必有直接關係者也。其在神田，貨價之低廉並非由於地代低廉之故。神田爲貨價低廉之處，由來已著信用，顧客較多，神田商人所以用較廉之價出售其貨物者，實採取所謂「薄利多賣」主義，每項貨物之利益雖少，而因銷售之額頗多之故，就營業全體計算，所得之收益則多，故仍舊用廉價販賣，而藉以發達其業務，增多其利益也。若說到地代一層，則神田之地代，並不因貨價低廉之故而減低。神田地代所以不低之故則如何？無他，商人在神田售貨之價雖低，而因商務發達利益增多之故，多希望於此處開店營業，以致宅地之需要增加，故地代並不低廉也。

故就此種情形言，可知神田地代之所以增高，實因其以廉價售貨一事博得東京市中消費者之信用，又因其地點位於東京市之中央，電車通行，交通便利，商務發達，宅地需要者頗多等項事實而來；同時又足以證明地代高而貨價低之奇異現象決非無故也。

其在京都，新京極之地，爲京都市最繁盛之區，誠所謂通衢場所中之通衢場所也。但其地之地代雖爲最高，而貨價反較爲低廉。其理由亦與東京市之神田狀況無所異。

由此可知貨價之增高，非由地代之增高而起，而地代之增高，實非使貨價騰貴者也。貨價之高低，其原因不在地代之多寡。故京都市地代最高之新京極，其貨價頗廉，而地代較低之

市梢地，其貨價反高也。至於市梢地貨價之所以較高者，其故實因市梢地之商店之顧客頗稀，前往購貨者，大都為附近之少數住民，且此等住民，當其購買價目較多之貨物時，即趨赴繁華地點以求之，故市梢地之貨物交易之景況不佳，商人即欲苑入貨物，又恐不易出售，銷路既不發達，則商人為維持其營業及取得多少利益計，斯不能不擡高其每件貨物之價格。故此地之商人，對於其每件之貨物，除顧慮其全體營業之費用及斤斤計算其所得之收益外，又須計及其未曾售出之貨物之保險費，其貨價勢不得不增高也。

今欲說明此等理由，須先知販賣者用以決定貨價之標準。其標準之決定，固以其維持全部營業所需之總費用及其總收益兩者為主要要素，但亦注重其可以銷售之貨物之數量及對於售餘之貨物與損失等之保險費，故每件貨物之價格，除計入其苑入之價格以外，又必顧及此等方面而定之。茲為便於了解，以式示之如左：

式一：
$$P = C + I + B$$

式二：
$$P = C + I + B + L$$

式三：
$$P = C + I + B + L + S$$

是即為商人方面決定商品價格之標準。故可以售出之貨物數量愈多，貨物每件之價格愈廉，繁華地點之價格所以低廉，市梢地點之價格所以昂貴，實由此而起者也。

然以上所述，不過為商人方面決定商品價格之最低標準，實際上之價格，有在此標準以上或在

其下者。實際上之價格，愈超出此標準以上者，商人愈能獲得多餘之利益，其業務愈益隆盛，若愈益降至此標準以下，而其狀態又不發生變化時，則商人終至於不能繼續營業，此無待論而自明。而實際價所以在此標準之上下變動之原因，則因買賣之間，除賣者之外更有買者參加，隨買賣兩方之需給關係之變動，而價格亦不得不變動也。

由以上之詳細陳述吾人對於宅地地代，自信已能完全說明，茲更進而論宅地地代決定之標準，以終此章。

宅地地代之發生，係因某種場所，當其用為營業地或住宅地之時，能占得最有利之地位，惟以其位置優良之故，商務乃隨而發達，收益隨而增加，或因作為住宅地而於生活上有種種便利，以致借用土地之人增多時，則需要者對於此種場所，較之對於位置不良之宅地，必甘願支付數倍之租費，是即宅地地代發生之原因也。

因此種位置優良之宅地面積頗受限制之故，其地面之所有者，似乎可以隨心所欲以取得高額之租費者，但實則不然。此種地面之所有者，如果要求過分之租費，則必至無人承借，租地人決不願支付過分之租地費，以其租地費超過該場所因位置優良而具有之特別價值以上故也。故該地地代之決定，必與該地因位置優良而具有之特別價值相適合。此蓋理論上當然之事也。

然上文所云，亦僅爲理論上當然之事實而已，在實際交易之關係上，其所定之地代，雖以此理論上之地代爲標準，但不免略有出入。蓋土地之貸借，在地主方面，則有地主之要求，在租地者方面，則其希望租得該地之程度及其支付能力各有不同，且在租地者之人數加多時，即不免發生競爭，故此項地代之決定，恆因貸借兩方折衝離合之結果，而歸着於契合之點。是爲理論上之宅地地代與契約上之宅地地代不相一致之理由，可參考第四章第八節所論農業地代與由契約而定之租地費之關係。

今爲作具體之說明起見，特舉一例以論之。假令於此有一人占有位置優良之宅地三處，彼測定其宅地因所占優良位置而具有之特別價值爲一，而欲租用彼之土地者則有六人，此六人對於其宅地之位置所估定之價值，則由六、五、四、三、二、一之數字表現之。由此言之，則能租用彼之土地之人，惟有估價爲六、五、四之三人，其餘三人估價較少，當然謝絕。在此種情形，無須作右述之解剖的說明，惟就其結果觀之，則該地已取得頗高之地代，至其原因雖似乎由於其地之存在量有限，地主可以利用獨占的地位以操縱之，但實則不然。地代之所以如彼其昂貴者，實因租地人之間發生競爭，且因多數競爭者中之支付能力皆優，雖支出高價之租費亦不介意故也。質言之，即因租地人對於金錢所認定之限界效用甚小故也。

理論與實際，雖往往不免有多少差異，但亦不至因其有差異而損及理論之正當。就理論言，地代

應與土地在位置關係上所有之特別價值相一致者也。

綜合以上所論，農業地代與宅地地代，在其本性並無根本之差異，惟其發生之原因，在前者則有兩種，在後者僅有一種而已，故關於農業地代之理論，大致可用以推論於宅地地代也。然此亦惟在理論之原則上為然，至其細節，則兩者又自有逕庭。方今之時，與都市生活問題（主要者為居住問題）及其他一般社會政策上之問題有關聯，而有重要之意義，且須急於解決者，非農業地代，乃宅地地代也。在以前，農業地代曾成為頗堪研究之實際問題，今則宅地地代亦有可資講究之興趣，且成為緊要之問題矣。至於此中所生之許多研究問題之理論及其實際的應用，則留在後篇研究之。故本篇所論，實為一切問題之根本理論也。

土地經濟論

後篇

土地經濟論目次

後篇 土地問題

第一章 土地之價格（地價）……………一

第一節 價格決定之原因……………一

價格決定之原因——價格決定之標準——非生產物之價格（收益價格）

第二節 土地收益與土地之價值……………六

土地收益——由使用上所見之土地區別——同樣數地間之價值決定之標準

第三節 土地之價格……………一二

收益與價值及價格——土地收益價格變動之原因——其一土地收益之價格——其二利

率之高低——收益價格與買賣價格之關係

第四節 關於地價評定法之異論……………一九

洛柏圖斯之租費主義——對於洛氏之意見之批評——魯蘭德之真價值說——對於魯氏之意見之批評

第五節 都市宅地之需要供給……………二七

對於都市宅地之需要——對於居住費與住宅之需要關係——都市宅地之供給——土地投機及於宅地供給之影響

第六節 土地投機……………四〇

土地投機之意義——土地投機之任務——土地投機之利弊——土地抵當影響於地價騰貴之勢力——土地投機有害の場合——投機利得之是非

第二章 自然增價及增價稅……………五六

第一節 自然增價之意義與事實……………五六

自然增價之意義——自然增價之實例

第二節 自然增價之本性……………七四

自然增價之原因——其一——其二——其三——其四——Unearned increment——之意義——對於自然增價當注意之點

第三節 自然增價之文化的意義·····	八七
發生自然增價之原因之分析——自然增價之真原因——土地之價值與一般文化之關係	
第四節 自然增價稅·····	九二
增價稅之目的——增價稅之正常理由——土地增價稅有特殊之意義	
第五節 對於增價稅之反對論·····	九九
反對論之立腳點——自然增價究可認為利息或利潤耶——自然增價與企業利潤——自然增價與資本——自然增價與公共的設施——轉嫁之問題——增價稅之社會政策的效果——不勞所得在商工業亦有同樣發生之見解——謂增價稅為財產沒收說——謂增價稅為社會主義者說	
第六節 增價稅之實施·····	一二三
促進增價稅實施之動因——實施上之問題——增價稅當為直接耶稅抑當為間接稅耶——增價稅當作為國稅耶抑當作為地方稅耶——增價稅之實例	
第三章 土地之所有·····	一四八
第一節 土地利益歸私人取得之當否·····	一四八

社會主義者之見地——分配上之根本問題——土地國有論

第二節 土地所有制……………一五四

土地生產上之法則——土地集約經營之必要——集約經營有私有制之必要——文明史上之事實——土地支配之三形式——私有制度非神聖不可侵者

第三節 土地所有之沿革……………一六六

土地私有制無有原始的起源——土地私有制之確立為比較的新的事實——日本之土地制度——土地團體有個人有之區別與公有私有之區別

第四節 土地所有之分配……………一七三

土地大小之區別——經營上農地之大小——所有關係上土地之大小——土地所有分配之實狀——國家之土地所有

第五節 對於土地所有之限制……………一九五

土地自由分割主義方今之原則也——關於相續之限制——家族世襲財產制——家產法——其他之限制

第六節 都市土地政策……………二一七

都市土地政策之必要——都市周圍村落之都市編入——土地收用法——都市之土地所有

第七節 關於土地所有之種種見解……………二二七

科學的社會主義者之見解——土地改良論者之見解——歷史派經濟學者之見解——斯泰因與瓦格涅兩氏之見解——其一斯泰因之見解——其二瓦格涅之見解

第四章 土地公有論……………二五一

第一節 土地公有論之一般……………二五一

土地公有論之兩派——公有論者之責任——國際勞動協會之所信——與農民之宣言書——宇宙同胞主義

第二節 顯理佐治之土地國有論（其一）……………二五九

土地私有反於正義——土地係所以供給世界萬人者——土地私有制為社會一切弊病之根源——土地私有使勞動者為奴隸化——現今之奴隸制度為奴隸制度中之最慘酷者——土地私有乃公然之盜賊也——對於土地所有者之賠償問題——無賠償之必要

第三節 顯理佐治之土地國有論（其二）……………二七四

最可畏之習慣力——土地私有制無原始的起源——原始的公有制之實例——封建制度

第四節 對於土地公有論之反駁（其一）……………二八一

分配土地代之地位——地代增加之勢非必然的——農業地代與宅地地代有區別之必要——農業收益之薄少——所有權之權源——土地之天然性

第五節 對於土地公有論之反駁（其二）……………二九四

拉甫雷之土地公有原始說——土地私有之起源——俄羅斯之 *Земля*——南斯拉夫人之 *Zadruga*——爪哇島之土地制度——日耳曼人之馬克——希臘羅馬之農業共產制度

第六節 集產主義（Collectivism）……………三〇五

土地公有論與科爾克地偉斯謨——現行所有制之不合理——貨物之類別與其所有關係——消費財——使用財——生產財——分配方法之問題——主觀的分配方法——客觀的分配方法——根柢之倫理觀

土地經濟論

後篇 土地問題

第一章 土地之價格（地價）

第一節 價格決定之原因

現今經濟學上所極難研究之問題，殆無有過於價值及價格者，以其理論之難於了解，實全集注於此方面也。願吾思之，價值之理論，實使經濟學由所謂常識之學問昇為科學之一者。故即謂經濟學為關於價值之學問亦無不可，經濟學上所欲研究者，皆可視為論斷此經濟價值之發生，移轉，及歸屬者也。

吾人當研究土地問題之時，所亟應注意者，亦在根據一切土地所表現之經濟價值之發生，移轉，及歸屬。故不必涉及價值之廣汎的問題，惟有以狹義解之，專就方今普通所指稱之土地價值，尤其為

土地之價格，加以研究而已。

價格決定
之原因

關於一切決定貨物價格之原因，其學說極爲紛繁。李嘉圖 (Ricardo) 及其學派，則以爲貨物之價格，必依據其生產所必要之費用而決定，社會民主主義學者，則更加以敷衍，謂價格須依據生產該貨物所需社會的勞動時間之總計決定之。彼等蓋以爲貨物之交換價值，固應以有使用價值存在爲前提，而使用價值，又必以該貨物具有效用性之可以認識。然而使用價值，亦僅爲交換價值之前提而已，並非後者之多少，須據前者之多少而定也。若謂使用價值之多少，即足以決定交換價值之多少，則凡從事生產者，即應專生產良質而又多有使用價值之貨物，決不生產使用價值少者明矣。然一細爲考察，則凡生產品之能成爲良質與否，殆無不由於生產時所需之勞動多少，因而貨物之交換價值愈多，則生產時所費之勞動愈大，故凡決定交換價值者，自不在其使用價值，而在其生產勞費也。故生產者一面思及貨物之交換價值。同時又必思及其勞費 (Arbeitsaufwand) 如何，即不必常生產使用價值較多之物，而必比較考量勞費與使用價值兩者，乃得以決定其生產也。然而交換之標準，既以貨幣表示，則凡貨物之交換價值依據貨幣表示者，即謂之價格 (Preis)，此在稍研究經濟學者必所熟知，然而對於價格之決定，有所謂需要供給之關係，與對於決定交換價值之效用之多少雖極相似，但其效用之多少，不能決定交換價值之多少，因而對於貨物之需給關係，亦不能爲價格決定之標準。交換

價值決定之標準，既在其生產勞費，則可爲價格決定之標準者，亦不得不謂其必在生產勞費，故時時之價格，雖因需給關係如何，而常變動無定，若就長期間加以觀察，其間固仍有一定之標準也。大體上雖隨其標準而有價格變動，實則不過上下波動耳。而構成此標準者，則不外乎生產勞費也。例如過去數十年間，金銀市價之變動，雖似捉摸不定，然金一鎊之價格，常爲銀一鎊之價格之三倍，此關係幾無變更，由此可知對於金之需要，常爲對於銀之需要之三倍，以兩者之生產條件，在數世紀間，常有同樣之關係，而莫之或變也。

K. Kautsky -- Die Agrarfrage, eine Uebersicht über die Tendenzen der modernen Landwirtschaft und die Agrarpolitik der Socialdemokratie, Stuttgart, 1899. S. 56. fg.

價格決定
之標準

李嘉圖又就不同樣之情形下所生產之貨物，曾論及其所謂勞費之標準，當於何求之矣。氏之言曰：凡貨物之交換價值，無論其爲製造品礦產物或爲土地之生產物，並非依據對於生產有特別技能之人，在可以享有之情形下，能完成其生產之極少勞動之量所能決定者，必也依據毫無何等技能之人，在生產時必要許多之勞動量，乃可爲之決定者。質言之，即當依據在最不利益之情形下，而欲繼續其生產之人，所費於其生產所必要之許多勞動量，始得爲之決定者也。惟此有當注意者，所謂最不利之情形，而必供給以所要求之生產物之量，無非含有在此情形之下，非實行生產不可之最劣等之

生產條件之意味而已。

(Ricardo's Works, M'Culloch ed. p. 37-)

如右所述之生產費說 (Die Kosttheorie) 其為不完全而急待補正，近時之學者，固亦曾是認之，然亦不過認其不完全耳，並非絕對的加以排斥也。大凡生產貨物之價格，於生產費以外，固自有其他種種原因，例如買主對於當該貨物之慾望之熱度，當該貨物之效用，買主之購買能力，社會的地位，其他之關係在其時購買之必要的程度等，以上各種情形，雖各挾有一種勢力，然而價格之決定，則常有向生產費可以看出其定住點之傾向者。故價格變動之波動，自常以生產費為水平線而昇降於其上，亦難否定。故就其終局的言之，可謂生產貨物之價格，當依據其生產費而劃有最低限度 (Nicht-mündigkeit) 也。惟此有當注意者，必須添用終局的 (in the long run) 副詞耳，以時時之變動，雖無常態，然其終局，則必以生產價格為最低限度。以生產者不能在此限度以下，永久繼續其生產也。

於此又有不可忘者，即此最低限度，有時亦有全無意義者，蓋以一定之費用所造出之貨物，若人對之，毫無何等之慾望，並不發生需要，以致全無價格，或人人對之慾望極少，其價格亦不足以補償生產費，甚至遠在其勞費價格以下，皆其所不可免者。蓋凡所謂價值與價格云云，完全由於人與貨物之關係而定，決非該貨物自有其固有之價值也。而人之慾望，又極易變動，決非固定者，是以價值與價

非生產物
之價格
(收益價
格)

格，乃不得不隨之而變動，決不如李嘉圖及其學派諸人所信，貨物不必有固定的一定的價格存在者也。

更有當考慮者，貨物之中，原有非人力所能生產，因而亦即無生產費存在之餘地者，然而此種貨物，仍不失為確有價值，如土地者，即屬於此種類之貨物也。土地為供給世界人類之自然物，固無可疑，至少亦必有一部分為然，此雖否定。即如土地性質中所謂之面積，全受天然所限定，縱令加以人力生產，亦終不能任意使之廣狹；又如土地之物理的并化學的性能，皆屬天與，其間雖有幾分可以人力增減，然經一度投下於土地之勞動與資本，必與土地化為一體而不可離，而表現其為天與與人為之合體之沃度(Fertility)之性質焉。既一度化為沃度，則必隨其面積與載受力而助成土地之獨占的性質矣。

自嚴格的理論上言之，依據人為而賦與於土地之部分的沃度，雖有終為後天的而非天與，因而不能與載受力或面積等，使同屬於先天的然至少於地價決定之上，亦有不能認為依據沃度之土地的價值價格，當依據其生產費而決定者。故土地之價格，與其發生沃度所需之用費價格，可謂絕無關係，而不能不有待於獨立的決定也。

是故在土地價格決定之上，所謂生產費，並不能有何作用，其成為決定土地之價格之原因者，完

全由於賣出者，比較彼於賣出時損失利益幾何，就中尤為彼在平時，能從該土地收入純收益幾何，彼於賣出後所能收得之資本額幾何，此正與可以任意增產之貨物同，而以其生產費作為決定價格之最低限度者，故就土地一方面言，其化為資本之純收益，實劃出價格之最低限度也。然就購買者一方觀之，對於決定地價之活動的原因，則在買主之購買能力，在彼所以欲取得該土地之慾望之熱度，以及能滿足其慾望之土地之效用等事，且當測定其效用時，彼又必考量可以由該土地獲得多少之純收益，乃敢於從事也。若彼於純收益以外，依據毫無關係之其他動機，而欲獲得該土地之時，則其動機在價格決定之上，必自有其主要的重大的勢力，此不待言者也。

由此觀之，則在土地之價格決定上，成為最低限度者，必為由於該土地發生之純收益或利率之資本化的總額，學者稱此為土地之收益價格（*Ertragswert*）焉。

第二節 土地收益與土地之價值

如前所述，吾人即可知欲研究土地之價格，必先有考察土地之收益之必要矣，蓋不知土地收益，必不知收益價值，亦即無由考知土地之價格。

土地收益，由於土地利用之方法不同，可區別為兩種，即物質的與非物質的是也。凡以土地供農業用者，其收益全以有形的為主，若以土地為居住地，或工場店舖之建築地，或供交通通用之敷設地，則

其收益又全以無形的爲主。因而若就土地之價值或價格論之，則在農業用地與宅地、工場店舖建築地、或交通用地之間，自不能不有所區別，以供推理上之便宜。蓋兩者之價值，在其成立上，自有稍稍異其面目者，此不可不知也。惟關於此項，在研究地代之理論時，關係至大，如所謂農業地代與宅地地代者，吾人已於前篇中詳論之，以其發生之原因皆各各異趣也。因而其地代之本性，不能謂兩者完全同一，蓋一則頗屬於自然的獨占的，一則不然，其種種關係，皆由此而發生也。

是以有形的土地之收益，既以農業收益爲主，於此實無詳論之必要，以下所述，即專爲對於無形的非物質的土地收益而發者。

所謂無形的土地收益者，即使用土地者依其所指稱之使用所收得之利益也。例如就店舖言之，恰與對於優等之農地，比較劣等農地，雖同樣加以勞動資本，而可獲得多大之收益者相似，故在某地之店舖，必對於使用者之勞動，獲得多大之報酬，乃始得成立也。然又須知土地之使用，有生產的有消費的，故由其使用所發生之利益，即對於使用者之生產力，能獲得多大之報酬，亦不過使其消費狀態更加良好已耳。何則？一種利益，原即收益無異，其利益之多少，固可將各地所發生之利益相互比較以爲計量者，如現今之貨幣經濟時代，必以貨幣量表現之，即其例也。因而在流俗人之眼目中，斷不能以此種收益，即作爲貨幣收益觀。然而貨幣，不過爲測定價值之具，故此場合，亦不過以無形的收益而以

有形的表現之耳。

如右所述，土地之使用，既有生產的與消費的，故富克斯(Fuchs)教授即由此觀察點，區別土地為耕地(Ackerboden)，業務用地(Geschäftsboden)，住宅地(Bauboden)三種。世人動輒對於專供消費之住宅地，有欲否認其收益者，要之此不過淺見者流，以為住宅地之所有者，居住其上，並無何等貨幣收益，不過供其無形的享樂而止，遂斷定為無收益耳。須知此種住宅地，亦與其他之業務用地同，固不斷的有現實之收益發生者，今雖以之供消費之用，未表現貨幣價格，驟觀之，一若全無收益者，殊不知若如吾人以前所述，則此種收益，無論為住宅地與業務用地，皆無區別，本皆屬於無形的，即不論以貨幣額表現與否，皆與收益之有無毫無關係者也。

若此宅地，不供所有者之自用，而以之租借與人，則其收益，即可供所有者之消費，在未消費以前，必由租地人之手以移交於所有者之手，因此必以貨幣額表現之，有使成為具體化之必要，此即有形的表現之一種貨幣收益也。在此場合，可知非因所有者自行使用，則不發生收益，貸與他人則發生收益也。收益固無往而不發生者，惟一則顯而易見，一則藏而不露耳。

如右所述，即所以指示價值與價格之不同者。宅地之收益，若止於無形的，因而似不見有所謂收益，在此場合，祇有收益價值而無收益價格，若其收益既依據貨幣額表現而成為貨幣收益，則是以收

由使用上
所見之
地區別

同樣數地
間之價值
決定之標準

益價值爲基礎復有收益價格出現也。惟於此有必須避免誤解者，若據此說明，以爲收益價值與收益價格既已相同，遂以收益價值之凡可以貨幣額表現者，輒指爲收益價格，則又有不可耳。縱非絕對的不可，然總不免爲不完全之見解。何則？凡所謂價格者，固由於以價值爲基礎而決定，然價值要不過其基礎而已，收益價格，有出於收益價值以上者，亦有降至其以下者，蓋價格決定之原因，在價值決定之原因以外，尙有其他之原因存在也。是以收益價格，大體雖與收益價值相當，而可以貨幣額表現之，然謂兩者即能相應適合者誤也。此種理論，不僅在收益上如此，即在土地之交換價值與土地價格之間，亦復如此。

復次，有當成爲問題者，例如有一地於此，無論其使用方法，或爲耕地，或爲宅地，要之此地，並非因其作爲業務用地，則占有特別有利的地位，亦非具有其他適切的性質，又非因其作爲住宅地，則有特別的優良，其實在三種使用方法中，固無所謂適合，亦無所謂不適合，在此場合，則此土地之價值，究須以何者爲基礎，以何者爲標準而決定耶？如爲事務用地，當以最大之收益爲標準，如爲住宅地，當以中間之收益爲基礎，如爲耕地，則當根據最少之收益，此常態也。乃在現有之土地，作爲任何業務用地，亦不具有能收穫最大收益之適當的特別性質，作爲住宅地時亦然，即作爲業務用之工場或店舖及其他任在土地上有何建築，亦於收益毫無變化，並無所謂非有此地不可者之理由存在，故其地即合作

爲業務用地，或作爲住宅地，亦能不超過其作爲普通耕地之價值以上，而更有多大之價值也。

在此場合，而欲決定其土地之價值，即不能不依據其界限效用。所謂界限效用者，即在諸多之使用方法中，舉其收益最少者，而依據其最小之效用，以決定其價值者也。

然情形若與此相反，譬有某地於此，以其地質與位置言，於業務用地尤特別具有有用的性質，則其價值，自當以其特質爲基礎，以適於業務用地有多額收益者爲標準而決定也明矣。蓋界限效用之理論之所適用者，以該貨物在多數用途上皆有同樣之適用性爲限也。

然於此如又有數地，就其位置地質等關係言之，各地間原無所謂優劣，乃因偶然之情形，一地則建築收益最多之酒樓，他地則建築商業店舖，第三地則建築普通住宅。在此場合，各地果當各應其收益之多少而異其價值否耶？各地之位置，地質等，本來不甚懸殊，其爲酒樓之建築地者，並未具有特別有利之性質，即爲普通住宅地之土地，自應與建築酒樓者有同一程度之收益，故在此場合，此數地之價值，亦應以爲住宅地之收益最少者爲標準而決定，則界限效用之理，依然可以適用也。

然而在此場合，亦與前例同，各地之位置及其他，以有完全同一之便宜爲必要，若其中之一地，以特別具有有利之條件故，則該地之價值，即不得不取有與其便宜相當之價值，且各地便宜之程度若有差等，則其價值，亦必應其便宜之程度而有高低，在此場合，固有不能適用界限效用之理者。何則？界

限效用之理，固以對於一定存在量之貨物之各部分，無論何項利用，皆具有同一之適用性為前提也。

再據右述二場合舉例觀之，雖似各有其不同者，然就理論上言，則固無所謂不同也。蓋既能領悟一方之理，則對於他方之理，自不待辨而明。總之，皆可根據界限效用之理，即可加以判定者。惟於此有當注意者，則界限效用之理，必與一定之前提條件有不可離之關係是也。即如以上之二場合，固皆適合於其條件者。顧或有謂界限效用之理，祇適用於所謂消費貨物，而不適用於所謂使用貨物者，然其實則在前者，具有如右所述之條件較多，後者則稍缺，為其通常者已耳。然而以貨物區別為消費貨物與使用貨物，不過在便宜上有此大體之區別而已，實則貨物之本來，並非有此應行區別之本性，決非於嚴格之理論上，有應立此精密之區別者，此則不可忘也。因而據此區別，以分別界限效用之理論之適否如何，亦不過就便宜上立言而已，在純理論上，對於界限效用之理之適用，祇須附帶有上述之條件即足。除右述之情形以外，凡關於界限效用之理論之適用，必其貨物之存在量，為有限的或無限的，而其貨物又有適合於分為多數同樣之單位者為其必要條件，亦所不待言也。

要之，土地之價值，無論為使用價值或交換價值，皆不過當該土地有滿足人類之慾望，而認為必要者之認識之測定而已。至於必經過此種認定之土地之性能即其效用，果為有效與否，則在交換價值，當以該土地之收益為基礎，以其多寡而有增減，則常例也。如欲求其容易明瞭，大抵能知土地之交

換價值全在於以土地所生之收益爲標準，即已不中不遠，然在使用價值，則在其人所欲利用該土地之思想，——換言之，即人對於土地之慾望種類極多，有的並不全以收益爲主，因而亦有不以收益之多寡爲標準者。本來使用價值，就認識之人言之，全屬主觀的，故絕無一定之標準可言。極而言之，即謂爲萬人萬樣，亦無不可。然其間亦自略有一定之標準者，則人類之所以經營社會的生活之結果，由於各人之思想感情，自有一致共通之點不少也。

然吾人於此，並非故爲是泛論價值之純理論，以眩惑讀者，實以有非詳加研究不可者。要之，關於土地之價值決定，必先開陳其大體之理論，而後有神於其抉擇也。

茲更有當反復詳述者，土地之價格，既以右述之土地交換價值爲基礎而決定，後者又以土地收益爲標準而決定，因而土地之收益，在地價決定上，即成爲有力的原因，故地價實以土地之收益價值爲標準，而又以所定之土地收益價格爲標準，於其上下發生變動者，至於土地收益價格之理由如何，以下更詳論之。

第三節 土地之價格

土地之價格，本出於土地之價值，故價值發露即成爲價格，自不待辨而明。然而土地之價值，如前節所述，係以土地收益爲基礎始成立者，因而土地之價格，亦不能不謂必由於以土地收益爲基礎始

克成立。

然土地之價值，雖以土地之收益爲基礎而認定，而其價值亦非即時發露而爲價格者。詳言之，以貨幣額表現其價值者，固爲價格，然其範圍若何，則兩者不必常相應一致。如價值之決定，自有其固有之原因，價格之決定，亦有其固有之原因，因而其價格之額，有時超過價值之相當以上，有時或降至其以下，皆不一定，此已具述於前矣。而此亦即土地之收益價值 (Ertragswert) 與買賣價值 (Kaufwert) 不必常相一致之故，須知凡所謂價格者，皆不外乎買賣價值之具體的依據貨幣額而表現者也。即買賣價值，實具有汎稱此種貨物與其他一定額之貨物有可交換之可能性之意味，而買賣價格，則又隨其可能性化而爲現實之交換之事實而起者。

然則今之土地之買賣價值乃至其價格，又將如何爲之決定耶？在方今之經濟組織，價格之概念，既與貨幣之概念不可離，故吾人若欲以計數的表現土地之價格，即不得不以土地之收益，取貨幣額以資表現。而既已一度決定土地收益之價格，或以之根據某利率，而使其資本額還元，即可以決定土地之收益價格，是以土地之價格，必隨收益之價格有變動而變動，同時亦必根據使資本還元之利率之高低而有變動，蓋利率高則地價下落，利率低則地價騰貴也。

由此觀之，則知欲知土地之價格，第一，必先知土地收益之價格，第二，必對於使資本還元之利率

土地收益
價格變動
之原因

有所研究。以下吾人更就欲探知土地收益之價格時，當就其發生增減之原因，尤其為收益發生增減之原因，必詳述之，次再論及利率。

(一) 欲知土地收益之價格，須知若就物質的探究之，並不難於了解，蓋物質的收益，其自身既有一種交換價值，就中尤有買賣價值，因而即有價格，然而土地之收益，往往有非物質的，其問題尤不簡單。在此場合，即土地之出賣者或出租者，對於收益，自必盡量的要求多額之收益，反之，在該土地之購買者或承租者，必先考量其收益如何，若以其土地使用於工場或店舖之建築地之用途時，必計算使彼之物質的收益，能增幾許程度，而對之加以精密之考量。即令以其土地供作住宅或其他消費的目的之使用，亦必以使用者之貨幣貯藏額之界限效用為其最重大者。

如此，則以出賣者與出租者之所欲，合之購買者與承租者之所考定，必要幾經折衷談判，方始看出一致相合之點，更就其點以決定無形的土地收益之價格。一地之收益價格，一旦決定，則在此同樣狀態下之其他土地之收益價格，亦可據此為標準而決定，甚至所有者自身使用自己之土地之收益價格，亦可依此標準以決定也。

前已言之，農業上土地之物質的收益，如欲知其價格，並不甚難，然有不可不知者，則此種收益之多少，因受有兩重之原因，其影響固甚大也。茲先就物質的土地收益增加之場合言之。

(甲)根據土地改良或耕作法改善等，而使投下於土地之資本與所施之勞動，比較從前，發生多額收益之場合——與此場合有同等之勢力者。即附着於土地上之種種束縛，例如土地自由分割之禁止，土地利用方法之限制，土地負債等之廢除輕減等，使土地收益增加之場合是也。——在此場合，皆根據改善之事實，而使地代增加者，然其地代之增加，即在農產物之價格下落時，亦有可以發生者（參照地代論第三章）。地代既增加，則地價必隨之而騰貴，然其騰貴，並非使賣出土地者受有不當之利益，亦非使購買者因此而受有意外之損失，其結局亦毫不因此而損害社會之利益也。何則？賣出者於賣出之際，以彼向來所收之純收益，加入此次為謀改善所費之資本額合併計算，而要求多額之價格，雖似不當，然其土地之生產能力，確能增加足以補償此項多額之價值而有餘，故在購買者，即令支付高價，亦實可贏得收回之增收也。

(乙)其次，則其收益並不根據改良之結果，唯因人口增加等諸情形對於農產物，尤其為穀物之需要增加，而土地之生產力不能隨之增加，有此供給不足之故，於是山於農產物價格，尤其為穀價騰貴之故，則收益亦必隨之增加。要之，此皆當歸功於土地之一種獨占的性質者，業如前所述矣。蓋土地尤其為肥沃之土地，既非無限存在，其生產力亦非取之無盡，則農產物之供給，決不能盡量的滿足需要。因而農產物之價格，決不能不因此騰貴。在此場合，賣出土地者，既不費何等勞費，而猝得此多額之

收益，實爲不當利得，同時在購買土地者，亦必因此而受有不利。何則？購買者對於祇有比較的少額生產之土地，必付出比較的高價，倘一旦農產物價格下落，則在彼終不得不受意外之損失也。

是以此種地價之騰貴，在社會上非徒無益而且有害，蓋地價騰貴，既由於農產物價格之騰貴而發生，則不得不指爲專爲所謂地主之少數者之利益，而使社會一般之消費者，忍受多大之負擔，而且因其騰貴，或則誘致人爲的使永續至於將來，或則更誘致價格上騰之努力，甚至釀成土地投機，則爲禍尤烈也。

其二利率
之高低

(二) 以土地之收益使資本額還元之利率，每因種種原因而有變動者也。即對於土地抽收重稅，或以人爲的增課種種負擔之時代，比較現今施行解放農民，減輕土地負擔之時代，便不能不以極高之利率，方能使其資本額還元。此與對於不易通融之資本必須付給高利者無異。是以自有解放農民，減輕土地負擔以來，土地收益，因此突增，不僅地價騰貴而已，同時並因可以低利率使收益額成爲資本化，更增大地價之騰貴也。

在土地收益安全之場合，則利率亦當低落。然而土地之收益，固有因法制或國民之道德心而有安定或不安定者。是以法制完整，道德心向上，則土地收益因之安定，使資本額還元之利率低落，地價亦自隨之而騰貴。

然而決定將農業收益，還元於資本額之利率額最有力者，亦與安全投下於其他之資本之方法同（商工及其他業務）有可收得多少之利益……者。若欲減少其利益，則以土地收益使資本額還元之利率不得不低，因而地價騰貴。蓋在此場合，凡持有土地者，與其以資本投入其他之業務，自不如投入土地之有安全的收益也。而此投入土地之資本，若不變其絕對的收益額，則較之投入其他者之資本，自應可收回相對的多額利益。惟情形有與此相反者，則地價又必下落。

於此有不可忘者，以土地收益而使根據某利率而還元之資本額，不過在地價決定之上，為其最低限度（Minimierungsgrenz）而已，並非即以此作為該土地之買賣價格者。在實際之買賣，大抵比較此種最低限度，必以稍高之價格買賣，殆為常例。蓋以凡欲購買土地者，每不考慮現時投下資本之道，而惟希望將來之利得，此亦普通所恆有之現象也。

右述之情形，以小資本農民欲購買土地之場合居多，蓋彼等之購買土地，與其謂為欲謀投下資本之方法，毋寧謂其欲在土地上從事勞動，而使其勞動成為獨立的，成為安定的。因而在此場合，在由土地所生之收益中，屬於地代之部分者極輕，屬於工資之部分者較重，在所謂地主者之小農民，對於收益，固不問其為地代為工資，苟足以補償彼自身及一家之生活，則彼購買土地時所起之希望，即可以滿足矣。至於彼所提供之價格，可謂與利率全無關係。是以在多數小農民渴望獲得土地之地方，

則小農地之地價，必爲特別的高價，若就資本投下之方法着想，可謂全然不合。如日本現在之實情，蓋即有此現象者。在此場合，農民爲補償購買土地之損失計，對於一家之勞動，雖犧牲其工資之若干部分，亦有所不辭也。

又常有土地之買賣時，賣主若預料將來該土地發生之利益必有增加（例如新修鐵路或都市膨脹，其附近土地之地代，早晚必有增加之希望者），因而對於以現時之收益額，能以普通利率還元之資本額爲不足，而必特別要求多額之賣價，此時之買主，亦因有將來收益增加之確信，而不惜承諾之也。

於此有當注意者，如上所述，皆就土地之存在量有限，而其生產能力又非無盡，其土地實存有固有的一種獨占性，始有此結果耳。故欲研究地代增加遂使地價隨之騰貴者，不可不於此深長思也。

最後，更有使土地之買賣價格，能超出於其收益價格以上之原因者，即購買土地者，或欲根據所有土地以獲得選舉權或被選舉權，或因此以求社會之尊敬，或又有因此以謀一家之財產安定之類是也。如日本國民之過半數皆爲農民，農業以外，商工業尙未十分發達，農民出而從事之機會比較極少，而國民之常食又爲米穀，其生產地，在地球上又被限於比較的狹隘之範圍，一方向有家族制度之殘存，而古來尊農重土地之風氣至今猶爲熱烈，以故國民對於土地之慾望極強，凡有土地者，無論在

政治上與社會上，皆挾有極重要的意義，因有社會之尊敬全集於地主之情事，於是地價逐年騰貴，現今農地之地價，若欲對比其收益，幾乎不成其為比例。要之此決非可喜之現象也。

除右所述以外，更有土地投機，其及於地價上之影響，亦有不可不考慮者，當於後別設土地投機論一節論之，茲不贅。

要之，土地之價格，由於以其價值為基礎而成立，更以收益價格為標準而決定其買賣價格者，兩者之間，固不必常相一致也。至其所以不一致之原因，雖不一而足，然其價格之決定，必非出於固有者，或為社會的情形之偶然，或為慣習的情形所束縛，而尤以人民之無智，加以助長者不少。若平心論之，凡世間一切情形，苟能悉如理想的展開，兩者自應適合一致，至少亦必有接近之傾向，土地之價格，亦其一端也。

第四節 關於地價評定法之異議

對於以土地收益價格使資本額還元而決定土地價格之方法，學者中頗有唱異議者，就中尤以洛柏圖斯 (Rodbertus) 嘗極力加以反對，而絕叫以土地為資本之不可。魯蘭德 (Ruhland) 亦持同一之見解，而提唱所謂土地之真價值 (der wahre Wert)，且為之試其說明。吾人茲試節錄二氏之見解，並開陳其對之之意見如下。

洛柏圖斯以爲在現代之法制下，承認土地爲一種資本，並以之作爲資本處理，實有其不可者。彼以爲資本之爲物，固由於人之勞動之結果而成，因欲造成其價格，自當以其費用價格爲基礎而決定。然土地之性質上，決非根據人的勞動所生產者，因而其所謂價格者，卽不能以生產價格爲準據。土地不過爲收益之源 (Eink Ertragsquelle)，而爲租費元本 (Eink Rentenfond) 耳。故就關於土地之法律行爲言之，無論爲取得此種租費，或買賣，或供擔保，均無一而可者。乃在方今之法制，則誤認土地之性質，對於土地所有權，以人爲的強與以資本的性質，且以土地收益照常時之利率還元爲資本，而欲以此所得之資本，認爲土地之資本價格。須知此種資本價格，全出於法律之擬制，並非有事實存在者。若以此種價格爲現實之價格，則與土地之收益，自不能不常相呼應，必不至隨其增減而有上騰下落。乃觀於方今之狀態，則土地收益雖同一，而毫不增減，但隨利率之上下動搖，而地價竟因此而騰貴而下落。且按之方今之情勢，卽令收益減少，乃因利率之下落，而土地之資本價格反見騰貴。其反對方面，卽令收益增加，若利率同時上騰，則土地之資本價格，反隨之下落。土地之資本價格，既如此上騰下落，無論對於社會，或對於地主，皆不能受其絲毫之利益，惟有欲買賣土地者，或貪得不時之利益，或身受意外之損失而已。於是乎土地投機之事業，乃不得不乘虛而起。是以土地作爲資本處理，雖屬方今一般之實情，然終不過一種虛制，爲非理之尤者，徒使社會不見一利，反成爲土地投機之誘因也。且既以

土地作爲資本處理，以土地供作通融資金之要件，更發生土地負債（*Bodenbelastung*）之可惡現象而愈益加重其負擔者，此卽洛氏之租費主義也。

洛氏不承認土地爲資本，祇承認爲一種租費元本（*Rentenfond*）。彼以爲若將土地正當管理，既能永久發生一定地代，始可以之作爲資本而評價，惟有以其地代視爲資本化耳。因而若對於土地而有放款，祇能以租費購買（*Rentkauf*）之形態行之。尤其爲對於土地改良之放款，祇能視爲據此發生收益之增加，質言之，卽一種永久資金（*Perpetuum*）也，決非依據土地所有所應返還者，僅可依據節約之地代（租費）償卻之，否則亦不過依據其他之資本得以買回而已。

惟洛柏圖斯對於地價之見解，要不能不承認其自有一種特色。氏不以上地之價格，看做資本價格，惟認爲租費價格（雖與前二節所指稱之收益價格相似，然意義有別，實不能不謂爲正當之見解。何則？若認土地爲資本價格，則必以土地之價格在何時皆爲流動的，同時須能舉其全地持至市場通融（*mobilitieren*）爲前提而後可。乃實際所可通融者，祇有租費價格，卽欲賣卻其土地或以之供作擔保而借款者，亦惟有以其租費價格作爲交易之基礎，或作爲價格決定之標準而已。

至於以土地看做資本之可否問題，完全由於資本之概念之定法如何而定，有非可一概而論者。洛氏以爲資本由人爲之結果而成，土地既非成於人爲之結果，故不能看做資本，然如吾人在地代論

對於洛氏
之意見之
批評

第四章第三節所詳述，若舉資本之意義，以廣汎的解釋之，凡可爲收益源（*Ertragsquelle*）者，皆可謂之資本。洛氏自身之意見既如上述，認土地爲一種收益源，則亦爲資本無疑，故吾人對此問題，不必更費議論也。

且洛柏圖斯以爲所以決定土地之價格者，在土地之收益依照普通利率使還元爲資本額，爲不過一種擬制即虛制，故收益雖同一而不變動，乃隨利率之變動，致惹起土地價格變動之不可思議，皆由於抱有關於價格之本質之誤謬見解爲之也。質言之，即關於價值及價格之本質既有誤解，反以無所謂不可思議者，釀成爲不可思議之不可思議耳。

試問何謂價值？不待言，即一定之物件或勞務，在一定的條件之下，能滿足人之慾望，此人對其效用所承認之重要程度也。由此可知，凡所謂價值者，即一定之物件或勞務，在一定的條件之下，有對於人之慾望而發生者，故人若以爲其可以滿足慾望之物件或勞務之一定性質而非實在，則其價值乃不得不爲虛制。然其性質既爲實在，而且承認其有價值，則決不能謂爲虛的。縱令其性質雖同一不動，僅價值有變動，亦不能謂爲虛的。蓋所謂實在的價值，決非物件或勞務自身所固有者，皆不過人人隨時對其慾望之關係所發露也。因而物件或勞務之性質雖不變化，若人之慾望有變化，則價值即隨之而變動。即人之慾望有變化，雖貨物之生產費或由此發生之收益一定不變，而其貨物之價值，仍不能

不變動也。

更就土地加以思索，其由土地發生之收益雖同一不變，而因利率有低落，則與向來發生同樣收益之土地，發生有所得之物件，比諸其他由於利率低落收益減少之貨物較為合用，因而其價值自當增加。是以與向來同樣之土地收益，依照低落之利率而還元之資本額，在低落之利率下，其土地依其所發生之所得，乃得以正確表現其現實之要度。故土地收益雖同一不變，僅因利率上騰，則人之對於認為產出所得之要具之土地，不能不認為比諸回來更有較少之要度，因而其價格乃不得不低落。如此，則知以土地收益依照普通利率而還元之資本額，並非如洛柏圖斯之所謂虛的，有時或竟能正確表明實現的收益價格也。

更深思之，凡以收益依照普通利率而還元的資本額以決定其價格者，亦不僅土地為然，即如公債，股票等資本之為具體化者，殆無一不如此。故欲絕對排除由於以土地作為資本處理而發生之投機及其他弊害，則惟有禁止一切土地之買賣讓渡。而將土地收歸國家社會所公有之一法耳，除此以外，固別無良法也。如洛柏圖斯之議論，或亦有不能不希望有此最後之一着乎。

(以上參照 Rodbertus-Jagetzow-Zur Erklärung und Abhilfe des Grundbesitzes)

次則魯蘭德之意見，亦與洛柏圖斯同，極力排斥「測定地價依照當時普通利率而使資本額還

元」之非理，而對於以土地爲資本化者，欲代之以土地之真價值 (Der Wahre Wert) 說。據氏之理想，則以爲土地之真價值，爲不施何等改良之土地，依據最粗放的經營，發生原始的收益，再加算投施於其上之改良費用，乃始得成立者也。

魯氏之意，以爲土地所有之自然的價值測定之標準，即所謂真價值 (W) 可在粗放的農業經營之地代價值或收益價值中發見。而對於此地代或收益價值 (R) 更當加算測定地代價值以前，根據投下其地之資本勞動而成立之費用 (K) 如此，則所謂真價值者，乃根據地代價值與費用價值之和而成立者，即 $W = R + K$ 是也。是以自總貨幣收益中除去必要的用費，即有純貨幣收益額之表現，若照當時之利率使成爲資本化，即足以表示地代之價值。而土地所有者之認有此種真價值，祇有獨自一己之存在，並非顧慮將來可望之收益而定者。此種真價值，與市場變動無常之價格毫無關係，即對於利率，亦爲獨立的，與土地管理者之有爲與無能亦無關係者也。

由此觀之，則魯氏之所謂土地之真價值者，係由於兩種要素而成立：一爲不加何等改良之土地，根據最粗放的利用發生之原始的收益之相當的價值。在此場合之土地收益，在價格評定上依然振其勢力者。然氏之所謂第二要素者，謂必加算因改善土地之物理的並化學的性能所投入之用費，此雖有似完全拋棄依據土地收益以測定地價之方法，然又不免陷於李嘉圖派之生產費說之誤謬者。

願吾思之，如前所論，凡世間一切物件，其自身固絕無有固有之價值者，不過與人之慾望有關係始有價值耳。人以其可以滿足慾望，而承認其有用，其物方有價值。然其所謂價值者，決非確定的，不僅由於貨物之生產費不同而價值有變化，且由於人之變化及其貨物合於人用之種種條件之變化而亦變化，乃魯氏之所以測定土地之真價值者，謂土地在未加何等改良之前，已有原始的收益價格，復加算其改良費額，而不知實已忘卻上述之價值本來之性質矣。即退一步，謂吾人能知土地之原始的收益價值，又能精知加於其上之改良費額，然後者亦決不能為測定據此發生之土地價格增加之標準。何則？果其改良而有效，則據此所發生之土地價格之增加，必極可驚，而有非與其改良費所能比擬者，以改良費依據二三年間之收益增加，即可得而收回也。因而其人即視為獲得所得之源，於其土地上所認之要度，必較之改良費為更大，以故今之土地之價格，竟超過所加於原始的收益價格之改良費額以上。此種超過額，即可看做希圖改良土地之人之多餘利得者。

若其情形與此相反，雖經改良，並不奏預期之效果，或其改良着着成功，土地亦增加收穫，乃同時竟因外國農產物之供給輸入過多，致土地收穫之貨幣價格，反形減少，則其改良費絕不能使土地價格騰貴，無論其川費額如何鉅大，而地價反隨收益價格之減少而下降，此亦恆有之事也。

凡地價有超過與其收益價格相當以上者，學者中每欲指此超過部分為一種虛的價格（*river Wert*），而其所以能發生此種超過者，一則有人確信將來收益有增加，寧肯承認超過現在收益價格以上之地價，二則其人或欲獲得政治上之特權，或欲購買社會之尊敬，或希望勞動之安全與不
息，或預謀財產之安定，故不着眼於收益額，而寧肯支付較高之地價耳。然在右之二場合，亦非必即為發生虛的價格者。即在前者，萬一其所預期之收益增加不發生，則其超過價格，固為虛的價格，若能如所預期而有收益增加，則其超過價格，又依然成為實的價格。至於第二場合，則亦與此無異，無庸詳辨。

前已言之，所謂價格者，無論為實的或虛的，必由於能滿足人類慾望之物件之效用性存否如何而分，若有此性質存在，則地價雖超過其收益價格以上，即不應以其為超過額之故，竟斥為虛的。超過價格，亦不能以其為超過價格之故，而即謂為虛的價格，必根據其可為價格之基礎之效用性有無如何，始可分別為虛的或實的。即就上述之二場合言之，所謂將來收益之增加，社會之尊敬，政治上之特權，勞動之安定，財產之安定云云，即其效用性之具體的表現者也。

總之，在決定土地之買賣價格時，能劃出其最低限度者，全在其收益價格，此外雖有數種，而於實際決定價格成為最有力之原因者，則為土地所具有之一種獨占的性質。是以若慮及地價有超過收益價格以上者，即當就其獨占的性質如何，加以深密之考慮。一國之政策，亦宜於此力謀減殺其勢力，

反之，若更助長其獨占的性質，而以人爲的謀使地價騰貴，則其貽害社會，實有不可勝言者。撲滅英國之農業，使其農民沒落而與有大力者，卽此人爲的地價騰貴也。而此人爲的騰貴，尤以人口增加，國富增進之時爲最甚。地價失於太高，則土地必逐漸集中於大地主之手，小農夫大抵皆捨棄田土而逃入都會，或航海而遠適異邦，否則惟有化而爲佃農而已。最足注意者，則英國農業之衰頹，實起於施行穀物保護關稅之時代，因有保護關稅而使穀價由於人爲的騰貴，地價亦因此而愈益騰貴，然而土地之生產能力，則並不因此而增加也。及至一八四六年廢止穀物關稅，事實上英國之農民幾等於零。顧吾思之，英國之施行穀物保護關稅法，固號稱所以保護農業者，乃事實則竟大相刺謬，其效果卻釀成極端之正反對。英國農業衰頹之原因雖有種種，其唯一之原因，雖在保護關稅，而使地價之人爲的騰貴，又加以保護關稅之活動力之偉大，皆其不可掩者。

殷鑑不遠，後進農業國，其亦知所警戒也乎。

（以上參照 Dr. Ruland, *Leitfa Jen zur Einfuhrung in das Studium der Agrarpolitik*, 1898, Berlin）

第五節 都市宅地之需要供給

觀於前數節所議論，吾人於此，已瞭然於土地之價格之理論矣。惟其議論，雖係對於汎稱爲土地

者而發，然施之於農業用地固確，即施之於業務用，居住用之宅地亦確。蓋關於此點，理論上固有難於顯立區別者。

然現今之問題，最惹人注目而於研究上極有趣味且為必要者，則非農地而為宅地（廣意味）也。而尤以都市之宅地為然。

吾人在本節，更欲就都市宅地之價格決定，關於其需要供給之關係有所論述。蓋都市宅地之需給關係，一言及土地，同時即附帶有房屋，與農地之需給關係，有所不同，明乎此，則知自有特別講究之必要也。

吾人前已言之，凡所謂地價者，皆以收益價格為標準而決定者也。今就都市宅地言，自亦不能避開須研究決定此收益價格之為何之必要也。

亞丹斯密 (Ad. Smith) 及其學派諸人所認為前提者，以為租房人對於居住支付租費，祇限於彼之所得中之一定比例，若在此比例以上更形高貴，則彼等寧願以劣等之居住為滿足也。

費里浦 (Philippovich) 固亦同此見解，然氏之立說，用意似更周到。氏之言曰：吾人所以決定願意支付之房租額者，乃一定之所得狀態與生活習慣，故吾人須常就此一定之額加以考慮，若吾人在一定之時，決定居住費所支出者，為其所得之二成五分，由此而劃出其地價為 X 而計算之，則此地價，

決不能任意由X而漲至XI。何則？其上漲之必然的結果，雖為增加利息，而與此利息相當之房租額，在一定所得中，自有其不可逾越之界限（比例）也。

Die gegebenen Einkommensverhältnisse und die Lebensgewohnheiten bestimmen die Summe, die man für die Miete auszugeben bereit sein wird. In jedem Augenblicke haben wir mit einem solchen bestimmten Mass zu rechnen, wenn wir zu einer gegebenen Zeit, sagen wir 25 % unseres Einkommens für das Wohnen ausgeben und dabei ein Bodenpreis von X resultiert, so kann dieser nicht beliebig auf X und XI erhöht werden, denn die infgedessen notwendige Steigerung der Bodenzinse fände in den gegebenen Einkommen einen schwer zu überwindende Grenze

今如所得毫不增加，而惟有房租騰貴，則在此場合，必有兩種觀念發生：其一，為節省其他方面之慾望，仍欲滿足如前之居住慾；其二，即遷居稍為劣等之處，使居住費仍得保持如前之比例是也。（此中含有遷移費，須留意。）

蓋在吾人之所得中，所可劃為居住費之部分，本有一定不可動者，因而追隨所得之增加或減少，有認為對於居住之需要可以隨意變動者，有以為對於居住之慾望非可變動，縱令所得減少，毋寧節

對於居住之
與住宅之
關係

省其他之慾望，使居住仍如前者，此兩種見解，為學者意見之所分歧，至近時則以持有後一種意見者較夥。如塞利格曼 (Seligman) 即其最有力之主張者。氏之議論，以為所謂居住者，一方於人之生存，有絕對的必要，同時又為炫耀於社會之一種奢侈的標識，無論在社會上下何種階級，皆無不然，即令所得減少，而在遷移至劣等住宅以前，寧肯節省其他的慾望，此常態也。故由此所生對於住宅需要之變動，並不甚大。

即就實際調查，取其種種材料觀察之，因各人之所得有不同，即因所得階級有不同，其所費於居住之比例，不僅大相懸殊，即在同一所得之階級中，亦復於其最多額與最少額之間，有不少之懸隔。然若概括而言，在繁華而有漸見發展之地，其所費於居住之比例，不免特大。即在勞動者方面，亦追隨物質的精神的向上，因而對於所謂居住之安慰與優良者，亦極注意，其對於所得之居住費比例亦高，此亦不可否定者。

而且居住與營業，有互相結合而不可分離者，實居多數，故即令所得減少，亦有不能即移居於劣等房屋者，有一經遷移，即難免於營業上不受重大之打擊也。

在現時之都市生活，居住移轉固極自由，然亦當知自有限制，而不免於困難也。

居住移轉最為容易而又最富於移轉性者，不待言，即下等社會也。彼等在移轉時，所感受種種煩

雜與不愉快者至少，家具簡單，固無所謂煩勞也。然細加考察，此種人之移轉，其範圍，其比例，極受限制，以彼等可以移居之區域，比較的極爲狹隘也。蓋彼等不僅喜愛慣住之所，且必居住接近於其從事勞動之地，故決非不擇場所而可以任意移轉者。是以雖有人將某場所之下等住宅全數拆毀，而另於相隔之新場所建築新住宅以供給之，而結果仍不免於失敗者，即其戀戀不捨舊居，而依然相率蟻集於附近之其他場所，以致此地住戶過多，供給不足，此亦常有之情形也。

不僅下等社會如此，即資產者階級，其居住移轉，亦多有被限制者，以移轉之範圍，亦極狹小也。何則？以彼等不僅愛選擇適合健康便於生活之場所，而且要適於與下等社會住戶相隔極遠之場所。

於是即在一都市中，遂發生有所謂上街下街（日文爲上町下町，東京名山之手與下町）之區別，而有所謂貧民窟，勞動者街，富戶街，其他如官吏，如實業家之住宅，則亦方以類聚，物以羣分，無形中有自成爲一種區域者。

由是觀之，則居住費不必皆追隨所得之增減而上下變動不已者。所得關係以外，尚有第一，勞動其他工作之場所；第二，住慣與移轉之嫌忌；第三，社會的顧慮，皆於其決定上與有力者。

是以趨向居住費之所得之部分，決不如亞丹斯密等之所考慮，有可認爲決定的。然而對於居住，更須支出所謂衣食者之兩種必要費，僅能支用其所殘存之所得部分甚明，因而對於住宅之需要，若

超過供給以上而有房租騰貴，則認為居住費之所得部分之最大限度，即因此而實現矣。

以上所論，係就限於狹義之住宅者言之，此外，房屋之中，更有（一）工場或工作場，（二）人的勤勞之應接處（例如銀行，律師事務所，醫院等），（三）普通之商業店舖，此皆必不可少者。

在上項之第一種類，其場所以便於運送為主，務必選定火車站附近或江河沿岸，又如工作場，則必便於以手工業的製品直接販賣於消費者，故其結果，必選擇在其附近有安定客路之場所。

第二種類，不待言，亦須選擇某特別之位置，而銀行家則愛羣集於交易所附近，律師則必接近法院近旁。

在第三種類之商店，則又不能不依其經營商店之種類，以選定場所，如為販賣生活必需品者，例如米莊，肉店，油鹽店，固可任向何處散布，然亦有集於某一定之場所而成為所謂市場者，例如東京之魚，則集於日本橋河岸，京都則集於錦通。至如什器及其他雜貨商，亦有集於某一定之場所者，就東京之顯著者言之，泥娃娃則在十軒店，估衣舖則在柳原河岸，京都之家具什器，則在夷川萬壽寺之類是也。

惟此有當注意者，無論為手工業者店舖，或小賣商人店舖，若在一定場所之一定家屋販賣一定之貨物，固常有在同一家屋販賣同種貨物之利益，若向各方時時遷徙，則客路毫不安定，又不能招引

顧客，必也使消費者預知若往某街某家，卽有購入此種貨物之便宜，方於營業上最有利益也。

如此，則知不論住宅與業務用房屋，其場所 (situation) 自必被限制於某區域，故各人皆非可以追隨所得之增減，而得以隨意自由移轉者，其移轉之範圍，比較的自由有限制，固不得而否定也。因而對於其各區域之房屋的需給關係，不必常能適合，而且由於都市人口之自然增加，及由鄉村地方流入都市者之逐年加多，因此對於房屋之需要愈見增加，卽令有新供給隨之，然如右所述，既有移轉之限制，則對於久在便宜位置之房屋，其需要愈形加重，而房租乃不得不騰貴。由此而地代騰貴，而地價騰貴，所謂依戀自然增價而發生不勞所得者，乃愈益加多也。

以上吾人專就可爲都市宅地需要之基礎之住宅需要，而敘述其特性耳，今再進而研究都市宅地之供給。

昔在十六世紀末葉，倫敦之人口突然增加，都市中之地代忽然騰貴，當時之政治家，愕然莫知所措，後經調查之結果，始知地代騰貴之原因，實由於倫敦市中，建築有多數之房屋，因此招致鄉村地方之住民源源而來，於是依利薩伯 (Elizabeth) 女王卽於一八九六年至次期議院開會時，禁止新築一切房屋。

然德國威廉第一 (W. I. Wilhelm) 則以爲若建築多數房屋，必可立致都市之急速膨脹，與

都市宅地
之供給

英國政治家所採之政策，正復完全相反，因極力獎勵建築之故，幾使建築業者有窮於應付之感。

究之此種政策，實不免顛倒其本末因果，若以今日進步的經濟學之眼光觀之，幾乎不值一笑。然今之學者間，猶不免有持與此相似之顛倒因果之謬見者，惜乎其不自悟其非也。

吾人今欲詳論都市房屋及宅地之供給，勢不得不敘述土地投機所發生之影響。關於土地投機，吾人原擬於次節再行詳論，惟於此既多少有所接觸，即不能不先有一言。

土地投機及於地價與地代之影響，論者之見解最不一致。大多數人，則以為投機實所以助成地價騰貴之勢者，并欲其負此責任，蓋既有投機，則必故意縮少建築用地之供給，投機者待至地價騰貴以後，始漸漸出而供給，因此即為以人為的騰貴地價者。然在某學者，則又以為土地決非可以人為的縮少其供給者，如土地之所有者欲及早獲得增加地價所得之結果，必在對於宅地之需要尚不甚大之時，即先以農地供給為宅地，轉可使地價趨於低落者。

相信地價由於土地投機者之手所造成者，則以為土地為獨占物，至少亦為準獨占物。然而此種議論，究屬正當與否，不能無疑。

吾人於地代論第五章第一節既詳論之，關於此問題，固必依據所謂獨占的名詞之意義如何乃能明瞭者。如以獨占的意義作廣義之解釋，則土地之存在量，有自然的限制，非可以人力增減者，無論

何人，均無異詞。然若以獨占的名詞，依照普通經濟學之思想解釋之，必其貨物之供給爲一手或少數者之手所把持，因而價格之高低，全由於供給者之手心而決定，方得謂之獨占。至於土地，決非此種意義獨占物，地價亦決非由於土地所有者之手心所可任意騰貴者。

在現時狀態之下，在一定時之宅地地價，一般已表示其最高價格，決非可以人爲的更希望其增加者，此固瓦格涅（Wagner）教授所早道破者也。

(Im Allgemeinen haben die Baustellen und städtischen Grundstücke in einem bestimmten Zeitpunkt unter den gegenwertigen Verhältnissen schon einen Maximalwert. So beliebig hoher treiben kann man Wert der Grundstücke keineswegs)

要之，不能以土地看做純然的獨占物，因而地代亦決無獨占的價格之理，業如吾人之所詳述矣。惟對於可爲宅地之場所，與披爾遜所舉之第四種類相當（見地代論第五章第三節）是種建築地之區域，終必有一步不能擴張者，此則不免稍帶有獨占的性質耳。

然就實際觀察之，則知都市中下層社會之住宅，因欲建築出租者之建築企業家太少，故常苦於供給過少，因而現在有此項住宅出租者之房主，遂竟獲此一種獨占的利益耳，可知住宅問題之關鍵，似多關係於此。而建築企業者不欲對於下等社會建築住宅，且有十分嫌忌的風習。此可據英美等

國之事實證明之。

蓋在實際狀態，無論在何都市，大中房屋之建築，儘管超過需要，而適於下等勞動者等之小房屋建築，卻感不足以滿其需要。因而在大中房屋之建築，地主獲利之比例較少，而在小房屋之宅地，地主獲利之比例反大。凡此皆由於一種心理的原因，故無充分之競爭而建築企業者，又大都不欲於此染指者。

尤其在歐美各國近來之傾向，國家及地方團體，對於下層社會深加注意，而有所謂社會政策者，着着實行，在貸貸契約，法制上又多承認賃借人之有利條件，對於下等小房屋之衛生的設備，亦有嚴重之命令與取締，在此方面，房主之負擔既特別加重，以致欲建築小房屋出租者益形減少，且極以為可厭，而惟欲建築大中房屋，要之皆有所不得已者。於是小房屋之供給益告不足，惟有不厭此種負擔，又不嫌以下等社會為對手者，反因供給不足，競爭者少，卻占有意外的獨占的利益。驟觀之，頗覺為奇妙的現象，而不知實有當然之理由也。

是以對於居住狀態，苟施行社會政策，一方固為極可歡迎，同時在他方，又有如右所述，使下等住宅之房租騰貴，且促進對於下等住宅之投機，皆其無法避免者。

論述都市住宅之供給，吾人對於市街之外圍，即所謂郊外地，更有必須加以考慮者，或者有所謂市

街外圍之地域，若自地理上言之，固可謂廣大無邊，然在經濟上，則自有一定之界限也。尤以人情最嫌距離市街中心地過遠，不欲向郊外地求得居住地，故市街地並不因有此郊外地，而受有所謂地方的競爭 (Interlokale Konkurrenz)，因而市街地之地代地價，仍可主張其有獨占性也。

然此終不免於有所拘泥之議論也。夫所謂郊外地，在地理上無際限，在經濟上有限制之主張，固非無理，然所謂經濟的限制者，要不能不就其程度加以考慮。市街地之經濟狀態發達，則市街地即漸向郊外擴張，此就事實所可證明者，尤以現今之電車、汽車及其他交通機關之便既開，則住民之中，有不好離開市街中心地者，同時亦有愛住於郊外地者，而新房屋之供給，事實上又多在鄰接市街地之郊外地行之，以致市街地漸次向外擴張，而使向來存在於市街內之房屋，在供給上發生無可避免之競爭。故謂向來在市街地域內之房屋，因有此新供給發生之競爭，可以超然而仍得保持其獨占的利益者，實屬誤想。

論者又以為市街地之宅地供給尚有餘裕，雖有電車延長至郊外地，使郊外地之地域漸次化為市街地之方策，然土地投機者，已早着手於郊外地之地域，收買其土地，以縮少其供給，俟其地價騰貴之後，再行放出，則仍無妨於市街之發展也。

凡此皆不可否定之事實也。然投機者之為此，殆不免於自殺的行爲。何則？彼等若收買郊外地域

之土地，以縮小其供給，不向市街地之方面發展，而向其他投機不能行之方面求發展，實出於投機者之預想以外，倘地價任至何時尚不騰貴，則投機者在其間，以不堪損失利息之故，終不得不提出其土地以供給市場。故謂市街宅地之供給，不因此種投機而有被其妨害之結果，論者之說，終不免於穿鑿附會之譏也。

要之，都市交通機關之發達，影響於都市居住問題者至鉅，由此而有新住所地域之開闢，而有房屋之供給潤澤，且藉以和緩市街地地代增加之勢者極大，此皆不可否定之事實也。和緩都市地代地價自然增加之勢之方法，總不外乎交通機關之普及與發達。尤以市街電車，若對於勞動者有特別之折扣，或發賣有折扣之來回票，或增大其速力，使交通極便利而愉快，則交通機關對於居住問題之效果，愈可以發揮盡致也。

總之，土地投機，據某人之所信，謂於經濟上並非有害，即證以方今一般所承認者，亦可信其必然，在土地改良論者，尤以顯理佐治（Henry George）以為投機之結果，若土地獨占不行，即投機在適度之內行之，則土地之供給，不獨不因此減少，轉有適宜之供給，而得地價之平均，其情形大抵與食料品及其他大多數之貨物無以異也。

達馬修開（Damaschke）亦謂，土地投機者無論若何增加，必更多築房屋，終必有多數成爲空房，

不能覓得租戶者，是即欲以人爲的發生房租騰貴，而終於不發生者，此亦含有多少意味之言也。

方今各都市土地需給之關係，正陷於無秩序的狀態中，固無可疑，然不僅土地爲然。在方今之經濟組織，凡百貨物之需給關係，又有何一不陷於一種無政府的狀態者。恐慌之來，即爲此故。若使無此原因，則恐慌亦即無發生之餘地。然對此土地需給關係之無政府的狀態，則土地投機，亦非可以排除使至於完全絕迹者。苟土地投機者完全絕滅，則都市之發展，惟有坐待郊外地之農民之好意而已。然而彼輩則極關於經濟一般之情形，其結果，對於土地或更希望法外之高價，其妨害都市之發展也，恐較之土地投機者尤甚。蓋在土地投機者，本預想都市之發展，而以資本的收買土地，祇希望價格騰貴耳，然其期待之期間愈長，則所損失之利息愈大，此所以終於不能久待也。反之，若在農民，則冀祖父之餘蔭，獲得土地，至今猶以從事耕作獲得農業收益爲目標，並非有迫於從早放手出賣之必要，故可待至極長之期間，希望地價之十分騰貴。因而農民所有之土地，其能供給爲宅地者，較之出於土地投機者之手者極少，既不能追隨需要，則其助長價格騰貴之勢自更大也。

以上所論，皆爲吾人對於都市宅地之需給關係，闡明其至理之所在者，按其理論，雖似稍偏於都市住宅之特有的需給關係，然嚴格的言之，對於農地需給之關係，固有不得不從省略者。且都市之地需給問題，既與房屋需給問題有不可離之關係，尤以欲知方今重大問題之居住問題，與都市宅地

有緊切之關係，則如上之議論，自有必要而又極便利也。

吾人於此間，欲詳知其重大之意義，且欲充分了解決定都市宅地價格之原因，則對於土地投機所及於地價，及在一般都市之土地問題居住問題，其效果究如何，皆不能不有所充分研究者。吾人今再就土地投機加以考察，乃漸次及於土地自然增價等諸大問題。

第六節 土地投機

土地投機之利害，學者間之意見頗不一致，即在所謂土地改良論者中，有絕對承認土地投機之有害者，亦有謂與其謂為有害毋寧謂為有利者。其以為有害者，則謂任聽土地投機，是使地代由於人為的增加，招致地價之法外騰貴，為增高房租惹起居住難之根源者。反之，在認土地投機為害少利多者，則謂因有土地投機，轉使土地早離所有者之手而得有融通性，即足以平均地價，增大宅地之供給，以防止房租之騰貴者。

茲就土地投機之利害考之，首先應明瞭者，即此所謂土地投機之名詞之意義也。而此意義，又每因人而異，有以廣義解釋者，亦有以狹義解釋者。然而造成投機之概念之必要的要素，其一，為購入土地時，並非欲供自己之用，必也因有利得即再賣出；其二，其所謂利得者，非如普通商人占有平均的利得即足，必也於買入與再賣出之間，依據地代之增加，可獲得巨大之利益，方能滿足。此與商法上所謂

商行爲之概念雖極相似，惟於第一要素以外，復加有第二要素，則普通之商行爲與投機行爲之間即有區別。然所以造成商行爲之概念者，必對於買入之物，不以何等加工爲必要，乃在土地投機，則不必，在多數之投機，雖不爲何等加工，然亦有買入土地而加工爲宅地者，或又自行建築住宅而爲住宅之供給者，皆不能不加入於土地投機者之內，故若就土地投機者與住宅投機者加以嚴格之區別，不僅不可能，且亦不合理。

是以若以廣義的解釋土地投機，必也料定地代增加，在普通商業平均的利得以上，有獲得僥倖的利益之希望，而以營利的經營土地買賣，方爲合於實情之適當的觀念。因爲欲在普通平均的商業利益以上，獲得僥倖的利得，則此投機者，必先占買土地，暫行握住不放，故意縮少土地之供給，以促進地代增加之勢，以謀地價之人爲的騰貴，自難否定爲普通之手段也。然此不過就普通多數之場合言之耳，須知若不如是，即不免缺乏投機之要素，若欲造成投機之要素，則非有上述之情形不可。縱令此種手段不完全行之。然亦有可爲土地之投機者。惟所待地代之增加，其時間有長短，則有問題耳；至於其時間之長短，非可以決定的確言者，又所不待言也。

今再進而就土地投機，考察其經濟上之任務。土地投機之所以發生，實因都市周圍之農民有愛惜土地之感情，或昧於都市膨脹上所有之土地之要度（按即需要之程度），不欲輒將其土地放手，

以致都市不易發展，土地缺乏供給，故投機者乃謀防止此種阻礙都市發展之事實及開拓都市發展所必要的土地之供給，以助成都市之膨脹，並承受此種任務，寧負擔對於都市發展之危險而不辭，此皆土地投機者之任務也。

是以土地投機之事實，必先看出都市周圍及附近有土地尚為比較的廉價者，由投機者利用農民不知將來都市膨脹，其耕地可以作為宅地，而預先收買其所有地，且必廣為收買，同時更使該農民仍為該地之租種人，皆其常例也。在此場合，其買賣價格，必多少超過作為耕地發賣之價格，投機者所以為投機，全在乎此。投機者惟知料定將來必有地代增加與地價騰貴，故敢於冒此危險也。

普通所認為投機之弊害中，其最要者，即如前所述，投機者握住土地不放，故意縮少其供給，以促進地代增加之勢是也。然此亦有不能完全認為加害於社會者，因為有此轉可以抑制盲進的房屋建築熱，蓋房屋之供給，若超過至於需要以上，則或因此而有發生多數空房之結果，對於建築資本，則有利息之損失，或有不得不減價以充償還資本之一部者，既有投機者介在其間，則亦因之而得有所救濟。此種情形，專就紙上空談，似乎無大利益，若就實際上加以考察，則頗饒興趣，以實例之所以詔吾人者固不少也。

是以土地投機者，若對於已起有住宅之新需要之土地，或已在適於建築之狀態，而故意不為供

給，是則此種故意縮少供給，並非投機者例外的場合，而為普通一般之狀態，土地投機之所以應受非難者即在於此，以其損害經濟界之利益不少也。

然在土地投機，所謂地代及地價之增加，果能如所預料實現與否，既不可必，則固明明有危險也。而又加以對於比較的高價土地之代價，必須付出利息，皆為投機者正待地代地價增加時所應有之無意味之損失，故在投機者決不能獲得世人所謂占有極大利益之機會。倘所期待之期間愈長，則因有利息之損失，往往皆以意外之失敗而終，而在土地之原來所有者之農民，乃反如願相償而去。因而在投機者，與其待至極長之期間，努力誘致對於土地之需要增加，無寧以從早放手，將土地輾轉買賣為有利也。因而即有土地投機，而所謂以人為的縮少土地之供給者，亦決不如世人所恐懼者之大也。

以故因有土地投機，既增加土地之融通性，復加以土地之買賣盛行，則因此而起競爭之地價，較之農民愛惜土地不肯放手，因而使土地之供給不足者，或更廉價而又少所變動也。由此可知對於土地投機，謂其故意縮少土地之供給，以人為的騰貴地價，其非難之聲，固有非可一概是認者。使無土地投機，而任聽地價之自然進行，恐更有莫測其究竟者。

然而土地投機之利弊，若不加以慎重綿密之研究，亦不能遽下輕率之斷定，吾人茲擬再進而考

察之。

第一所當考慮者，凡從事土地投機之時，大抵必以宅地爲目的，因此必要投下不少之資本。蓋欲購入普通農地作爲宅地，而用高價賣出，以期獲得極大的投機的利益，則必對其原爲耕作之土地，加以改造，使適於宅地之用。其因此所費之資本，卽爲土地之現實的價值增加者，由此可知地價之騰貴，決非虛的價值也。

而在投下上項之資本時，必有極大之危險緣之而生。蓋對此加工之土地，不僅果能喚起需要與否，大有疑問，卽對於其地之地代，亦完全根據自己之推測計算，且此種推測，往往失之過高，實際果有此項地代發生與否，亦不免大有疑問。若對此甚大之危險，果能如投機者之所希望，而有地代增加與地價騰貴，在彼固能獲得普通以上之投機的利益，然而一慮到既冒此極大之危險，毋寧謂其確應受此相當之報酬也。

更有當考慮者，凡對此新宅地設立此種投機的計畫，以待需要之來，非充分獲得投機的利益不願賣出，則必要極長之歲月，非資本充足者，斷不能於其間仍得保持其土地也。故凡欲占有投機的利益以購入土地之人，每因地值騰貴之期間太長，不能久待，或忍受損失，或甘於取得相當之利得，卽再以其土地賣出者，在實際上實居多數。在此場合，則以土地輾轉買賣之結果，反使地價趨向正當之價

格而決定。如此，則地價決不因有投機而有超過正當價格以上之恐懼也。

復次，投機對於土地之需要增加供給一點，在經濟上亦實具有有用的性質者，蓋在農民，通常每以竭力保持其所有之土地爲必要，決無自動的樂於賣出者，然在土地投機者，既以賣出而又買進爲業，則必慫恿農民賣卻其土地，而又以之轉賣他人。如此，則土地之不動的性質，既藉此爲之和緩，即因人口增加或其他事故以致土地需要增加，供給不足，使地價法外騰貴之勢，亦藉此類投機者之加入而爲之稍殺。在此場合，必因有投機者，轉能防止地價騰貴之勢，此亦經濟上之有益而無害者。

更因有土地投機，始有平均土地市價之利益也。蓋在不慣於買賣交易之農民，或對其土地必得有法外之高價方允賣出，或又暗在實價以下賣出，即彼等以不慣於買賣故，故對於需要供給，全缺見識，復無有經濟上之普通智識，故不免有此弊，因此遂使土地交易關係，不安不定，幾於使人無所適從。然既有以買賣交易爲業者之投機者流介在其間，充當需要供給之媒介，則對於地價，即可防止此種法外之搖動，能順應地價，有平均而又正常的標準，此亦其不可否定者。是正與穀物投機相似，投機之此種職能，在國民經濟上，固有不能不重視者。

顧或有爲之說者曰：股票在交易所，因有投機的熱烈買賣交易，較之未入交易所以前，更形高價，則土地亦必因有投機者介在其間，熱烈的從事轉買賣，更使其價格騰貴也。故土地投機盛行，則地

價終非騰貴不可。然而此種議論，實極不明事理之言。何則？股票未在交易所上場以前則價廉，既上場以後則價貴，倘無交易所買賣股票，惟保有之以爲領取紅利之所得源，計固得已，然一旦若欲賣出變成現金，而欲看出其需要者，殊非一朝一夕所能達其目的，反之，若既在交易市場表現市價，則今日賣出，今日即有獲得現金之便宜，因而可以減少股票所有之危險，而得以增加其融通性者。

況土地則尤與以上情形相反，如爲農民所有，既使供給不與需要相應，故其價格每不安定而且高貴。而在投機者之手，則以永久保持不放，有損失利率之危險太大，不如轉轉買賣，既無所謂對於需要供給之不足，又可減少久待之危險，其結果，即使價格平均而動搖甚少，而又有比較的廉價。可知危險愈大，則價格愈不能不高貴，危險減少，則價格自趨於低落也。故股票雖因買賣交易熱烈而價高，土地則因買賣交易熱烈而價低，即前者因交易熱烈，而其認爲投資之物體以增加其安全性；後者則因買賣熱烈，而減少其附隨交易之危險也。兩者既完全異其理由，固不能以一而概其他也。

論者之意，大抵認定交易所之投機尙無大害，而土地投機則有害也。何則？交易所之投機，既有定期交易及其他種種規定，投機時可根據有效的機關，在充分的法律限制與行政的監督之下行之；反之，土地投機，則完全聽命於私人的意思，其間並無何等秩序與強制也。既有此明白不可爭之事實，則取交易所之投機與土地之投機一爲比較，遂不免有此論斷耳。然不能以交易所之投機，較之土地投

機之害少之理由，即認定爲土地投機有流毒社會之理由也。交易所之交易，自爲交易所之交易，土地投機，自爲土地投機，各各有其利害，實不可不加以考察者。白馬之白，無以異於白人之白，不能謂白馬即白人也。

在土地投機時，更有在價格下落之際，因欲縮少餘剩的土地供給，而不能以土地移轉於他所者，蓋土地既具有不能移轉於他所之性質，則土地投機，自不能如交易所投機之對於需給及其他關係，有精密之調查，因有此種情形，故於投機者往往不利。即如米穀交易，其需要雖有一定而顯而易見，尙不免有供給之不定，至於土地投機則不同，即令供給有一定，而需要則仍常感不定也。

要之，土地投機與交易所之有價證券及其他投機之間，本質上原無特別之區別，故謂前者較之後者流毒社會特大，實有難於一概斷定者，無寧謂前者較之後者，在投機者之本人，不利之處較多，因而含有頗難投機之情形也。

復次，則一般所深信，以爲土地投機公司，可以獲得非常之利得，而不知事實殊不然，在一般所信爲可獲得小說的鉅利者實不多見，土地投機公司，非有精通經濟情形而又手眼明快之人士經營之，幾於無不以失敗而終者。即就德國某重要地產公司之營業成績觀之。如韋柏（A. R. Weber）所記述者，固有足資參考之價值也。

(Boden und Wohnung, Acht Leitsätze zum Streite um die städtische Boden- und Wohnungsfrage, von Dr. Ad. Weber; Leipzig 1908. S. 63 fg.)

由此可知今後一般之傾向，對於都市周圍之地或其他距離稍遠之地，或全為鄉村地者，其競爭惟有日加激烈而已。有以工場離開市街地而移於鄉村者，有謀住宅於郊外地而樂田園生活者，加以對於土地投機之都市政策又極嚴重，或據法令，或依租稅，所課之負擔日日加重，則土地投機所能占得之利益必漸減少而無增加之希望，皆不得而否定者。

亞柏斯特 (E. B. St. St.) 則以為對於地價騰貴房租騰貴云云，而最有重大之勢力者，並不在土地投機，而實在土地抵當。即土地投機，並不能以獨自一己之意思，使發生特別之大害，惟有土地抵當流行，則房租因之騰貴，地價亦因之騰貴也。然對此主張而加以反駁之攻擊者亦不少。

在薄資投機者流，欲實行土地投機之時，終不能以自己之資力為救濟投機之法，乃輒利用土地之抵當，向抵當銀行出其所買之土地，或欲買之土地供作擔保，以謀通融資金，復又以之收買土地，因而一方買進，一方抵押，輾轉運用，得以達其目的，以獲得投機的利得者不少，此按諸實例而可證明者。此正與薄資之股票投機者流之買進股票，即持至銀行押借現金，又買又押，循環不止，最初祇須有稍許之資金，其後輾轉運用，即可從事大宗之買賣者無以異也。亞柏斯特等有見於土地抵當之利用上，

土地抵當
影響於地
價騰貴之
勢力

常常有此活動，遂斷定土地抵當，實所以促進地價騰貴房租騰貴者，非無故也。然而亞柏斯特所說明之方法，未免過於直截，致遭多數論者之反對。殊覺其可惜耳。

蓋土地抵當，非直接造成地價騰貴之原因，故不能即謂地價騰貴由於實行土地抵當而發生。雖然，土地投機之因有土地抵當而更得暢行，自爲不可否定之事實，故如以土地投機能促進地價增加之勢，能依人爲方法增高地價，則土地抵當對於土地投機實屬與有大力，亦爲不可否定之事實。譬之犯罪，若以地價騰貴看做犯罪事實，則土地投機爲其主犯，土地抵當爲其從犯，造成地價騰貴之原因者實爲土地投機，至土地抵當，不過助成此原因之附屬條件耳。亞柏斯特之說明，似以土地抵當爲右述地價騰貴之犯罪事實之主犯，實不當也。

如謂土地投機，無以人爲的騰貴地價之力，則土地抵當，亦自無有使地價騰貴房租騰貴之力，今投機者既有使地價騰貴之力，則土地抵當亦自與地價騰貴有關係。總之，土地抵當，對於地價之騰貴，實爲土地投機之從屬者，無主則無從，唯其有主乃得藉從屬者之力而愈益逞其勢力焉。

此種事實係就土地投機者利用土地抵當銀行之情形而言者，又如近來逐漸通行於日本之地產公司，對於公司以外之人，通融資金，使其收買土地，即以其土地爲資金之抵當物，其方法頗與上述者相類似，對於地價之關係，兩者亦復相似。惟在前者，土地抵當放款與土地投機通例均由其營業者

行之，一方爲銀行，一方爲投機業者；但在後者，一方大都爲薄資者之地產公司，一方復爲更薄資者之個人，故後者較之前者，其危險性尤大。因此乃有不熟悉土地情形者加入不健全的土地投機之漩渦中，偶因意外事變，多不免有喪失社會地位，與傾蕩其資產之虞焉。

有在社會有位置而無資產，而認有自有住宅之必要者，每利用此種地產公司，以其所欲買之土地爲抵當，以求資金之通融，而以分年方法攤還之，此種事實，與土地投機，並無直接之關係。在公司既有信用，而又以其貸借之條件合宜，自極有利，且可因此而使宅地之供給圓滿，即在缺乏資力者，亦得有取得住宅之門徑，誠簡便之方法也。然該公司若爲投機的，在欲得有宅地者，亦並非欲於其地建築住宅，專謀遇有機會即再賣出以占利益，此就表面觀之，其情形雖與前者無異，而亦不免有多少弊病潛伏其中，則又不得而否定也。

由以上所論觀之，則在普通之見解，以爲投機足使地價騰貴至實價以上，實非無所見而云然也。即以讀者之慧眼，根據以前所論，可知土地投機，亦自有可以大伸其辣手之餘地者。據前所述，凡缺乏資力者，如欲染指於投機，以不堪待至長期始有地價騰貴之故，故無幾即當放手，得免於以人爲的騰貴地價之禍，轉使其反得接近正當之價格，若從事投機者，擁有極大之資本，立有充分的計畫，則其流弊又有不勝言者。蓋彼既擁有極大之資本，一經將土地買進，非待至地價十分騰貴，不肯放手，如再進

而施行買佔（即屯買殆盡之意）之時，則必將廣大之面積一時買進，握住於手中不放，以人爲的縮少需要土地之供給，以激成地價愈益上漲之勢，而以社會之利益供其犧牲，滿足彼之慾望，則其流毒於社會，殆有不勝言者。

惟其所以然之故，即土地之存在最本有自然的限制，復因都市膨脹，在其周圍可供宅地之適當地所，更有極被限制之事實，始有此當然之結果，而此土地之獨占的性質，實與大資本投機者以逞其無厭欲望之餘地也。而小資本投機者，買入土地，以不堪久待而放出之時，亦必輾轉而入於大資本投機者之手，使得滿足其不當之利慾焉。是即投機之最大弊害也。

如上所述，吾人雖議論地價之不當的騰貴，而其實與其謂投機能促進地價之騰貴，無寧謂爲促起地代之增加也。何則？蓋謂投機者收買土地，故意縮少其供給，以待地價之騰貴，既與事實往往不合，惟有投機者買佔有甲種性質者之土地，待甲種性質亡盡，復又收買乙種性質者，以謀地代增加，則必安坐以待，非甲種性質將盡，乙種性質又有地代增加實現，不肯放手，此即其促進地代增加之實況也。地價原以土地之收益爲基礎而定，故地價不外乎資本還元之地代額，與其謂投機者以人爲的直接使地價騰貴，無寧謂其激成地代增加之勢，以間接助成地價騰貴之勢，較合於實際之理論也。

惟有所應知者，即根據投機所助成之上項地代增加之勢，惟在都市周圍等之未建築地始得發

生是也。蓋當都市市街之優良土地，建築將盡，而向較劣之未建築地發生需要時，則此種地代之增加，完全離開人為，乃由於自然的表現而來者也。

投機者若買佔上項都市周圍之未建築地，則第一步即促起地代急速增加之勢，第二步始助成地價之騰貴。而此地代增加與地價騰貴之事實，在都市膨脹而逐漸向其周圍擴張其建築範圍之時，雖因增大市街衝要地位與非衝要地位位置優劣之差異而自然發生，然投機者如料定有此自然發生而收買未成宅地即無有宅地地代之土地，預定為宅地，以待其發生地代，始行賣出，又如因其收買而縮少宅地之供給，使無投機之事，即能使未生宅地地代之土地急速發生宅地地代也。（讀者欲了解此理，請參考地代論第五章第三節。）

是以此種投機，通行最廣，而流毒又最甚者，必在經濟狀態隆盛而都市特別膨脹之時始有之。若在衰頹之都市而欲投機，則必無利得之望，以祇能行買投機而不能行賣投機，即祇有 *a la Parise* 而無 *a la Parise* 也。可知能行投機者，以都市周圍附近之地，即所稱為郊外地或外圍 (*der Rand*) 土地，最為實行頻繁之場所也。

上述各場合之投機者之利得，皆不外乎根據地代增加而發生之現實價值。然則投機者所欲根據買賣土地以謀地代之增加者，除在國民經濟上，取得現實所生之價值以外，究能取得何物，恐不能

不加以否定也。彼投機者所占之利得，通常雖根據此種現實的價值而成立，然若就其個個場合觀之，則又不能不承認爲純然的投機的利得之占取者。蓋投機者既富有買賣交易上之機智，又利用有迫於資金之必要而欲賣出土地者，遂以比較的廉價收買之，又無暇坐待地代之增加，即以比較的高價賣與於渴欲取得土地之人，例如昨日以一萬圓買進之土地，今日即以一萬三千圓賣出，一日之間而獲利三千圓，是卽爲純然的投機的利得也。縱令一日之內，未必卽能獲此大利，要之卽其普通之利得，固亦有皆可看做爲純然的投機的利得者。

就此種場合而論，投機在土地之融通之一點上，固不無多少貢獻，然其利得，究非與此貢獻相當之正當利得，而投機之弊害，卽發露於此間，尤爲不能否定。是以投機之弊害，若由大資本者以大規模行之，任在何時，或待至地價騰貴，或不久待卽行賣出，固不免有此流弊，卽爲小資力者，若能靈敏善捉機會，以佔得不當之利得者，皆不能不謂爲其弊害之最顯著者。對於後者，此時不必詳論，惟就前者細考之，可知土地投機者所贏得之利得，總不外乎地代增加，及由此所發生之地價增加而成立者，故就彼輩由於投機所得之利得，根據所謂分配論的見解觀之，或更參以倫理觀察之，均不免應受「不用相當之勞力而受有過分之利得」之非難者也。然退而就國民經濟上之價值問題，加以研究，則形成投機者占有之利益之價值，原由於土地具有自然的性能而來，實完全脫離投機者之意思而發生者。

縱令投機者能於其間有多少助長其發生之勢，須知縱不加以助長，遲早亦必有發生者。是以若就不混入倫理觀之冷靜的純經濟的理論言之，則此由於土地之天然性所發生之此種自然的價值，無論爲投機者所獲得，或爲最初持有此土地之農夫所獲得，其意義並無有所輕重也。蓋卽爲農夫所獲得，其爲不勞而獲之過分利得亦仍不變，若以投機者收得爲不當，則農夫之收得亦爲不當，若謂農夫之收得爲正當，則又何能獨異，而謂投機者收得爲不正當耶。

至於所謂價值者之問題，既爲根據土地之自然的性能而發生之價值，自應仍歸屬於土地，此固無待煩言者，然其價值，既表現爲現實的所得，則專以之屬於理論亦有不可，蓋若使之專歸屬於土地，則土地並非有人格者，固不能不以收得此價值者，屬之於土地以外之具有人格者。且在方今私有財產制度之下，法律上固承認當歸屬於有其所有權者。此究正當與否，要之又不可不根據倫理觀以判斷之矣。

瓦格涅教授，卽高唱此種倫理的論調者，其宗旨，卽根據倫理的判斷，以指摘土地投機之弊害者也。吾人亦甚贊成其見解之得當，蓋對此問題，不能專從經濟上之利害加以判斷，更須就其廣及於人生生活上之影響加以許多之顧慮也。

據吾人所信，如欲研究土地投機之利弊，不應專就經濟上之利害得失着想，必訴之於社會之道

德心及社會生活上並風教道德上因此所受之影響，加以級密之考慮而後可。若就此諸點立論，必無承認投機之爲健全而又公明正大者，卽退一步，謂於經濟上無有大害，或竟有多少之利益，然使人心陷於墮落，有害社會之風教，亦非可承認投機之無弊者。尤以在土地上實行投機，於此點尤當考慮，本來對於公債股票之投機，已屬非可推獎者，然以其影響之範圍甚狹，尙可存而不論。至於土地投機，則對於居住問題，實有直接之影響，尤其對於吾人之生活必要上，發生極惡之影響，因而其流弊之所及，廣涉於社會全般，而使人心及人之生活，常受重大之打擊。再就米穀及其他食料品之投機而論，在此點上，固亦有與土地投機相類似者，然通常行使此種投機者時期甚短，又因其價格高下，變動無常，故投機可由買賣兩方行之。至於土地投機則不然，如前所述，祇有買方能行而賣方則否，縱令地價亦有時多少下落，然必常傾向於騰貴一方面，固不得而否定者。此土地投機之在社會生活上，所以有大害而絕無一利也。

要之，根據土地投機所聚集之富，實出於不勞而獲之僥倖，故若謂在社會的可以視爲正當，實非吾人敢於忍心害理所願加以贊同者。且從事此種投機之倖運兒，每欲於一朝夕之間，成爲鉅萬之富豪，而依其金力以橫行於社會，則其品性之卑劣，實爲人道之蝨賊，東西各國，比比皆然，曷勝浩歎，故就其流於社會之毒害與其及於人心之惡影響言之，雖鳴鼓而攻之可也。

第二章 自然增價及增價稅

第一節 自然增價之意義與事實

觀於前章所詳論，吾人即可據以作為關於地價之大體概念。通常所指稱之地價，多指土地之買賣價格而言，然其所據以為標準者，實為土地之收益價格，由此可知土地收益之多少，實含有土地價格之高低之意味。且所謂土地收益之主要部分，仍不外乎地代，由此更可知地代之多少，即足以決定地價之高低者。

又根據地代論第三章所議論，已使吾人對於地代增減之理由與原因，得有充分之智識，故吾人即可根據地代增減之理由與原因，得以詳知地價高低之理由與原因。

吾人今再進而就地價騰貴之一種特殊形態，即所謂自然增價者，欲試其特別之研究，更連帶及於國家及特別團體，對此之課稅政策，亦欲有所觀察。蓋自然增價及自然增價稅問題，在方今各文明國間，不失為諸多緊急問題中之一，尤以其在社會政策上之意義，最有研究之價值也。

惟自然增價之概念，與約翰司徒滑特彌爾 (J. S. Mill) 所創不勞所得 (unearned increment) 之概念，有不可離之關係，若就其意義約言之，可知其係與勞動資本無關係所發生之價值之增加，因

而在收得者，即與平常之中彩無異，真爲不勞而獲之僥倖事也。更就土地觀之，則此種自然增價，與地代之自然的增加，殆有同一之意義，據彌爾等所信，則謂此種自然的增加，多以一般社會之發達爲原因而發生者，因而若欲論其歸屬，當然有不可不以之歸屬於社會者。

而此所謂自然增加者，顧名思義，可知爲貨物之自然的價值增加，故凡貨物之依據人爲的改良等而增加價值者，自不能謂之自然增價，蓋在自然增價，當以該貨物之自體，不變其形質爲必要也。

又在成爲自然增加之價值，實與所謂交換價值相當，並不在乎主觀的使用價值。因而貨物之有使用價值增加者，亦不得謂之自然增價，蓋自然增價，必不能不有可見爲交換價值之增加者。且其交換價值，必須以貨幣額表現之，換言之，必其自然增價，有可認爲貨物之價格 (Price) 之增加也。

就土地觀之，如前所言，可知自然增加價格，即地代之增加也。蓋土地之價格，以其收益爲基礎而定，收益則爲施於土地之勞動與投下之資本，而由於地代而成立者，然以上二者，既爲資本與勞動之投下與施爲，則在此以上，自應無自然增價發生之理，所謂自然增價者，須知必離開人之意思與行爲，由於自然的（以社會的原因爲主）而發生之結果。質言之，即不外乎以地代之自然的增加爲基礎而發生者，總之所謂自然增價者，終不外乎自然的增加之地代，而以普通利率使資本額還元者耳。

吾人今當就此意味，以研究土地之自然增價，而探索發生此種自然的價值增加之原因，以考察

其在經濟上並社會上有何重要的諸意義之前，惟有先就方今歐美先進各國，舉其土地自然增價之顯著的實例，臚列其可驚的狀態之一斑，庶使議論既適當而又極便利也。

自然增價
之實例

自然增價實例中之最有趣味者，即有名的博物學者洪保德 (Alte. v. Humboldt) 誕生地之房屋，在一七四六年，其屋僅值四千三百五十達倫 (德幣名當馬克之三倍)，至一七六一年，則漲至八千達倫，一七九六年，則值二萬一千達倫，一八〇三年，值三萬五千二百達倫，一八二四年，值四萬達倫，一八六三年，值九萬二千達倫，一八六五年，則竟漲至十四萬達倫之高價矣。關於自然增價之事例，以達馬修開 (Dammachke) 所介紹者為最多，其中最可驚者，莫如岐利安 (Fried) 之農夫，在柏林附近瑟涅堡 (Schöneberg) 地方，有種植馬鈴薯地一方，原係以二千七百達倫購入者，至一八七〇年，竟以可驚的代價六百萬馬克賣出，其增價額，實為五百九十九萬一千九百馬克，以賣價比較原價，正當二千二百二十二倍。於此有不可忘者，即此土地之增價，在該地主之所有者，實不費一舉手之勞所收得之利益也。又有某農夫，在柏林附近布立慈 (Witz) 地方，約有八摩爾堅之廣大耕地，曾欲以五萬馬克賣出，而苦於不得受主，不意數年後，該地近旁新設火車站，其價格乃一躍而以一萬三千萬馬克賣出，其可驚為何如者。

即據薩克遜 (Sachsen) 最近之自然增價稅法所示例，則自然增價之比例，亦至可驚，大抵一平方

米突之平均買賣價格，其增價之比率如左：

(K. Kumpmann, Die Wertzuwachsteuer. S. 7. Tübingen 1907)

地方	1879—1889 年	1889—1890 年
Derben	100%	100%
Kappel	100	100
Paunsdorf	400	100
Melkau	600	300
Katiz	50	500
Reik	75	600
Laubegast	600	700
Cotta	100	1000
Heidenau	1000	1200

又在 Kurfurstendamm 地方，有地一處，當一八三〇年時，僅值五萬馬克，至一八九〇年，該地上並無何項建築，而問其價格，則已增至五千萬馬克。(Ad. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, S. 5) 此亦事實之最可驚者，若論其增價比率，則為 $100,000\%$ ，即十萬倍也。

再觀於美國之實例，有位於芝加哥之中心地一處，其面積為四分之一「愛克」(Acre)，其地隨同該市之發達，所增加價格之狀態，有至可驚者，下表即據 Chicago Real Estate Board 所調查，由伊里諾斯 (Illinois) 洲之勞動局揭載於第八年報告書中者，茲列表如左：

年次	芝加哥之人口		四分一「愛克」(Acre) 之價格	增減	
	絕對數	增加比例		%	%
一八三〇	五〇	—	二〇	—	—
一八三一	一〇〇	一〇〇	三三	一〇	—
一八三二	二〇〇	一〇〇	三〇	四〇	—
一八三三	三五〇	七五	五〇	六七	—

一八三四	二,〇〇〇	四六七	二〇〇	三〇〇	—
一八三五	三,二六五	六〇	五,〇〇〇	二,四〇〇	—
一八三六	三,八二〇	一七	二五,〇〇〇	四〇〇	—
一八三七	四,一七九	一〇	三,〇〇〇	—	八八
一八三八	四,〇〇〇	四	二,五〇〇	—	一七
一八三九	四,二〇〇	五	二,〇〇〇	—	二〇
一八四〇	四,四七〇	六	一,五〇〇	—	二五
一八四一	五,〇〇〇	一三	一,二五〇	—	一七
一八四二	六,〇〇〇	二〇	一,〇〇〇	—	二〇
一八四三	七,五八九	二五	一,一〇〇	—	二〇
一八四四	八,〇〇〇	六	一,二〇〇	一〇	—
一八四五	一二,〇八八	五〇	五,〇〇〇	—	—

一八四六	一四、一六九	一六	一五、〇〇〇	二〇〇	—
一八四七	一六、八五九	一八	一二、〇〇〇	—	二〇
一八四八	二〇、〇二三	二五	一三、〇〇〇	九	—
一八四九	三三、〇四七	一五	一五、〇〇〇	一五	—
一八五〇	二八、二六九	二二	一七、五〇〇	一七	—
一八五一	三、四〇〇	二二	二〇、〇〇〇	一四	—
一八五二	三八、七五四	一四	二五、〇〇〇	二五	—
一八五三	六〇、六六二	六〇	三〇、〇〇〇	二〇	—
一八五四	六五、八七二	九	三五、〇〇〇	一七	—
一八五五	八〇、〇二三	二三	四〇、〇〇〇	一四	—
一八五六	八四、一一三	五	四五、〇〇〇	一二	—
一八五七	九三、〇〇〇	一一	三五、〇〇〇	—	二二

一八五八	九一、〇〇〇	二	三〇、〇〇〇	—	—	—	一四
一八五九	九五、〇〇〇	四	二九、〇〇〇	—	—	—	三
一八六〇	一〇九、〇〇〇	一五	二八、〇〇〇	—	—	—	三
一八六一	一二〇、〇〇〇	一〇	二八、〇〇〇	—	—	—	—
一八六二	一三八、〇〇〇	一五	三二、〇〇〇	—	一五	—	—
一八六三	一六〇、〇〇〇	一六	三三、〇〇〇	—	三	—	—
一八六四	一六九、三五三	六	三六、〇〇〇	—	一三	—	—
一八六五	一七八、九〇〇	六	四五、〇〇〇	—	二五	—	—
一八六六	二一〇、四一八	一二	五七、六〇〇	—	二八	—	—
一八六七	二二〇、〇〇〇	一〇	六五、〇〇〇	—	一二	—	—
一八六八	二五二、〇五四	一五	八〇、〇〇〇	—	二三	—	—
一八六九	二七二、〇四三	八	九〇、〇〇〇	—	一二	—	—

一八七〇	二九八、四七七	九	一三〇、〇〇〇	三三	—
一八七一	三二五、〇〇〇	九	一〇〇、〇〇〇	—	一七
一八七二	三六七、三九六	一三	一二五、〇〇〇	二五	—
一八七三	三八〇、〇〇〇	三	一〇〇、〇〇〇	—	二〇
一八七四	三九五、四〇八	四	九五、〇〇〇	—	五
一八七五	四〇〇、〇〇〇	一	九二、五〇〇	—	三
一八七六	四〇七、六六一	二	九〇、〇〇〇	—	三
一八七七	四二〇、〇〇〇	三	九〇、〇〇〇	—	—
一八七八	四三六、七三一	四	九五、〇〇〇	五	—
一八七九	四六五、〇〇〇	七	一一九、〇〇〇	二五	—
一八八〇	五〇三、二九八	八	一三〇、〇〇〇	一〇	—
一八八一	五三〇、〇〇〇	五	一四五、〇〇〇	二二	—

一八八二	五六〇,〇〇〇	六	一七五,〇〇〇	二一	—
一八八三	五九〇,〇〇〇	六	二三八,〇〇〇	三六	—
一八八四	六二九,九八五	六	二五〇,〇〇〇	五	—
一八八五	七〇〇,〇〇〇	一	二七五,〇〇〇	一〇	—
一八八六	八二五,八八〇	一八	三二五,〇〇〇	一八	—
一八八七	八五〇,〇〇〇	三	四三五,〇〇〇	三四	—
一八八八	八七五,五〇〇	三	六〇〇,〇〇〇	三八	—
一八八九	九〇〇,〇〇〇	二	七五〇,〇〇〇	二八	—
一八九〇	一,〇九八,五七〇	二二	九〇〇,〇〇〇	二〇	—
一八九一	一,三〇〇,〇〇〇	一〇	一,〇〇〇,〇〇〇	一一	—
一八九二	一,三〇〇,〇〇〇	九	一,〇〇〇,〇〇〇	—	—
一八九三	一,四〇〇,〇〇〇	八	一,〇〇〇,〇〇〇	—	—

一八九四—一、五〇〇、〇〇〇

七

一、二五〇、〇〇〇

二五

即在一八三〇年時，如欲獲得該地，祇須從事普通之勞動十三日即足，至一八五〇年，則非一百
年之勞動不可，一八八〇年中葉，更須五百年，一八九〇年末，必須二千餘年，其後則非在三千年間，有
繼續不斷之勞動，不能獲得此土地矣。其可驚之程度，真有令人舌擡不能下者。

(Ad. Weber, Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt.
Leipzig 1904. S. 126 ff.)

英國於一八九〇年，所開之 Committee on Town Holdings 衛布 (Sydney Webb) 氏曾就
倫敦市中之土地自然增價，發表其最有興味之報告，氏所調查，係根據 Metropolitan Valuation
之評價法而定者，就倫敦人之住宅收益價格，每五年調查一次，其中之四年間，惟就其建築改良或新
造加以評價調查者，在自然增價全額中，扣除常歸因於建築之價格增加者，其殘餘額，即土價之自然
增價也。

據所調查，則自一八六七年至一八七六年凡十年間，增收總計為一千四百八十八萬四千磅，其
中除去房屋增價八百七十九萬二千磅，殘存之六百〇九萬三千磅，則為土地之自然增價。以此額平

均計算，正與三〇、〇〇四、六三四磅相當。再以此作為收益額之計算，而以當時之利率四釐還原為資本額，則倫敦之土地自然增價，一年平均，適為七百六十二萬磅。倫敦市之人口，一八七〇年為三百八十萬人，一八九〇年為五百五十四萬人，故此二十年間，實增加一百七十三萬人。如假定倫敦之地價，在此二十年間，即由一八六七年至一八七六年凡十年間，亦與此同，則以人口之增加比例計算之，其增加額總計，當為十五萬萬磅，每人口增加一人，倫敦市之土地所有者，即應得有約八百七十磅之利益。

據此同樣之方法，就柏林市所調查者觀之，在沙羅騰堡（Charlottenberg）地方，則自一八八七年至一八九七年之間，其自然增價，已達於二十五萬萬馬克，其間人口之增加約十萬人，故每增加人口一人，則該地方之土地所有者，平均約贏得二千五百馬克。

再就瑞士之巴塞爾（Basel）百倫（Bern）沮利克（Zurich）三市，舉示其土地自然增價之狀況於下：

就巴塞爾市自然增價之事實，曾有加以根本的研究者，即在一八九一年六月，由夫賴蘭德公司（Frei-Land）對於巴塞爾市政當局者，提出有建議書，說明對於干敦內，凡土地所有之分配狀態，買賣移轉之狀態，使用狀態，並自然增價之情狀，確有調查之必要，市當局容納其意見，即着手從事調

查調查之結果，由巴塞爾大學教授柯札亞公表。Th. Kozak, Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Baselstadt, 1899 據所表示，即見有自然增價之事實如左：（市各部一平方米突之價格）

年次	法郎	年次	法郎
一八六八年	二四七、七四	一八九二年	五二一、八〇
—	六四、〇七	—	二四六、五一
—	三四、〇七	—	六二、四一
—	一四、六四	—	八〇、三八
—	九、七四	—	三二、三三
—	三、四八	—	一四、九〇
—	二、五四	—	二九、一五
—	一、七〇	—	一八、九五

此係二十年前所調查者，由今觀之，當更有較大之增價無疑也。

至於柏倫市自然增價之事實，不獨富於興味，而且可資教訓，其所示例，皆有可信賴之價值者，即一八九九年，卡爾蘭頓特氏曾就該市調查，公表其自然增價之實例，下表特其一例耳。Carl Landolt：

Die Wohnungsquete in der Stadt Bern. SS. 683-685, Bern 1899.

市	區	年次	價 格	年次	價 格
Kramgasse		1892	119.000 (法郎)	1877	72.720 (法郎)
Stalden-Matte		1894	11.500	1885	3.650
Spitalgasse		1896	205.000	1892	148.000
Langgasse		1896	141.000	1894	85.000
Mattenhof		1892	63.000	1881	47.000
Langgasse		1894	15.250	1888	8.300
Marktgasse		1896	240.000	1890	166.000
Stalden-Matte		1898	70.000	1896	65.100

Spitalgasse	1896	52.000	1890	24.000
Stalden-Matte	1885	18.000	1885	11.000
Marktgasse	1895	125.000	1895	120.000
Spitalgasse	1994	112.000	1890	60.000
Spitalgasse	1894	140.000	1891	90.000
Mattenho	1895	95.000	1895	50.000
Mattenhof	1893	18.000	1892	10.000
Marktgasse	1893	110.000	1892	83.000
Gerechtigkeitsgasse	1889	24.000	1888	17.000
Gerechtigkeitsgasse	1896	20.000	1888	7.000

此外，更有關於柏倫市之一例，即Kirchen-und Lindenfels地方，有地一區，約七八八、四八四平方米，曾於一八八一年，由地方團體傳與英國之Bern-Land Company，得價四十二萬五千

法郎，復約定歸該公司負擔，有架設 *Kirchenfeld* 橋之義務，其架橋費，約須支出一百二十萬法郎，若問該公司，其後在該地得有何鉅大之利益，則就每一平方米突計算，已有二十法郎三十法郎三十五法郎之價格買賣，其後柏倫市欲在該地分地一區，以建築學校，亦不得不以每平方米突十法郎之比例，交付該公司以十萬法郎之代價矣。（參照 *Fritz Trefter, Die Grundpreise der Stadt Bern S. Basel 1894*）又在柏倫市 (*S. D. Glacé*) 區，當一八八〇年時，每一平方米突，可以一法郎二三買賣者，至一九〇九年，每一平方米突，非四十八法郎不能買賣，僅僅二三十年間，每一平方米突，已有四十餘法郎之增價矣。

再觀於沮利克 (*Nutlich*) 市之狀態，據格羅斯滿所公表者，（參照 *Dr. E. Grossmann, Die Besteuerung des städtischen Bodenbesitzes in Schweiz. Zentralblatt für Staats- und Gemeindevverwaltung 1907. S. 97ff.*）其火車站近旁地，當一八七八年，每一平方米突，以二百三十法郎買賣者，至一九〇三年，則以一千六百二十四法郎之高價買賣。現今其火車站附近之地價如下：

年	次	法郎
一八六〇年		三、一五（每一平方米突）

一八九二年	四一九、九七
一八九三年	三九八、四三
一九〇一年	六六五、七六

至其火車站大街之市街地，每一平方米突之價格如下：

年次	法郎
一八六九年	六、七〇
一八七八年	一九七、〇〇
一八八〇年	二五五、〇〇
一八八三年	四三八、〇〇
一八九八年	一一八五、〇〇
一八九九年	一三六七、〇〇
一九〇四年	一四一七、〇〇

該市街之某地，當一八七八年時，每一平方米突，以一百八十三法郎買賣者，至一八九九年，則以一千四百六十法郎之價格買賣矣。

較之上項市區稍形僻靜者，其增價狀態，雖不若上項之甚，然就 Lowenstrasse 之地價觀之，亦

如左：

年次	法郎
一八七四年	四五、七七（每一平方米突）
一八七七年	五〇、〇〇
一八七八年	五五、一五
一八八〇年	九三、〇五
一八九六年	一三八、三二
一九〇一年	一八六、七四
一九〇五年	一八三、八五

至於日本自然增價之事例，事實上雖極顯著，特以統計之不完備，無有興味之證實耳。

依據右項所揭諸例，可知諸國自然增價之一般狀態，實有其大可驚者，此則吾人所應注意者也。

第二節 自然增價之本性

前已言之，所謂自然增價之概念，與所謂不勞所得之概念，實有不可分離之關係，故就方今之用例言之，自以不勞的爲必要，苟稍參有非不勞的而增價者，即不能不認爲除外。必也人之持有土地者，既不加以任何人爲的改良，又未投施勞動與資本，僅依據地價之騰貴，使所有者估得不勞所得，始能謂之自然增價。質而言之，即該土地所有者，或在睡眠中，或在旅行中，甚至幽囚於囹圄之中，亦與之絕無關係，而惟有地價之增加者，始得謂爲自然增價也。（*Der Wert wächst ihm (dem Eigentümer) zu, während er schläft, während er auf Reisen ist, selbst wenn er im Gefängnis sitzt steigt seine Grundrente und sein Gewinn (Koppe, Jahrbuch der Bodenreform Bd. II Heft I. S. 4 ff.)*）

然就實際加以考察，其狀態決不如此簡單。蓋地代之增加，不必即從一般法則而表現，故吾人即當就自然增價之各要素，加以分析與玩味，否則必仍不知自然增價之爲何物。

例如在某特定場所之土地增價，如欲測定某部分爲人爲之結果，某部分爲非人爲的，得以明確知其不勞的自然增價，殊不能不感困難。蓋在實際上，既有不能看做純粹出於不勞的自然增價者，又

自然增價
之原因

有不能看做純粹由於人爲之結果而增價者，故欲分別其某一部分爲不勞的，實屬難於識別。

如欲確知不勞的自然增價，則吾人對於土地價格之自然增加之諸原因，即當加以玩味，據布利特（Bredt）之分析法，在研究上實極便利，氏以爲（Joh. Viktor Bredt, Nationalökonomie des Bodens, Aufl. 3. Berlin 1908）自然增價，本含有四種主要要素，而其各要素，又當歸功於下列四種原因：

- （一）一般的情形……………Allgemeine Umstände
- （二）個人的勞作……………Tätigkeit Einzelner
- （三）公共團體之設施……………Angewendungen öffentlicher Körperschaften
- （四）資本……………Kapital

其一

就第一之場合言之，固無人敢否認其非不勞者，即某人並非抱有何等投機的目的，方始購入土地，其後既未加以特別改良，又未從事分割，要之即未加有何項資本勞動，而以購買當時之原狀仍行賣出，惟其價格較之從前騰貴而已。在此場合，所以成就地價增進之原因者，無非由於人口之增加或交通狀態發達等之故。

此種地價騰貴，其爲離開人意發生於自然的，毫無疑義，而爲其原因者，又皆不外乎社會一般之

情形發展，尤極明白。然而所謂社會之發展，終係出於人爲者，故此種地價騰貴，實不能完全認爲超絕人爲。例如在某地修築鐵路，建築車站，則其周圍之土地地代，突然增加；又或選擇一地建築營房，則其周圍之土地地代，亦當突增；又或以向在市街內之工場移至鄉村，則其周圍之土地，亦必有價格增加。凡此者，或選定爲設置車站地，或選定爲建築營房地，或決定爲工場建築地，皆必根據身當決定之任之人的意思而定，則此等事實，實全出於人爲的，殊難否定。

是以若謂地代增加爲離開人爲，而欲對於發生地代增加之該地，謂其並不含有何等入爲的原因的意味，則此發生地代增加者，實非完全不含有超絕人爲的意味者。不過論者若以既有車站之設置，營房之建築，工場之移轉等種種入爲的事實存在，即據之以爲其附近土地增加地代之原因，而以此種地代增加，爲非自然的而人爲的，則又未免過於牽強附會。故有大多數論者，往往欲否認地價自然增加，而又眩惑於其事實，動輒即出此牽強附會，則亦不可不戒也。

布利特所認爲自然增價之第二原因，輒舉及個人之勞作，蓋據氏之所信，以爲自然增價之發生，土地所有者之活動，固有其重大意義者。使土地所有者並無特別積極的且有形的施以土地改良，則對其土地之使用方法等，當無形的發生優劣之差，實爲不能否定之事實，而因有此無形的優劣，其所以促進或遮斷地價增加者，果有幾許，實不可知。故能巧於利用所有地者，則地代可大增加，惟知懶惰

貪眠袖手不願者，自不足以致自然增價也。

然此見解，亦復大有錯誤。何則？若謂土地之地代增加，因而其地價騰貴，爲由於所有者利用方法之優劣而發生，則是所有者對於土地加有企業的勞動始行發生，決非自然增價也。以自然增加，並不含有此種場合之地價增加之意味也。或投資本，或施勞動，並非積極的從事土地改良之工作之意味，論者謂此亦爲所有者之利用方法，因而亦有地價增加，而究非自然增價，蓋與自然增價毫無關係，此不可不知者。在吾人所欲評論自然增價者，無論該所有者，或貪睡眠，或耽遊戲，或旅行世界一週之途上，或呻吟憔悴於獄中，均與之毫無關係，而惟見有自然的地代增加地價騰貴者。而在現代，尤往往依據都市膨脹，經濟發展等之事實，與所有者之所在或其動作毫無關係，而依然增加不止，則又如何？

布利特所認爲第三項之自然增價之原因者，即對於某地域，由於國家或地方團體之手，加以積極的改善，以致地價騰貴，則該地域內之土地所有者，即因此而獲得不勞所得者。例如都市之某部分，由於都市之公費，施行改良工事而發生增價者即是。當該地域之土地所有者，固當對於都市繳納租稅，或因進行該項改良工事，須捐出特別賦課金，然因改良工事之結果，致其地價值增加，往往有超過納稅額或賦課金額者，尤爲顯而易見之理，此種超過部分，即所有者所受之不勞的利得也。

此種增價，不惟都市中有之，即都市以外亦有之，茲舉一例示之。著者之鄉里，原有童山一座，乃因

施行防砂工事，遂使向來本無價格之山地，忽然發生價格。著者之鄉里，本為山僻之村落，而為一河流之發源地，四圍之山嶽，皆為濯濯之童山，因之河川之下流，年年必有土砂堆積，每因洪水氾濫，即不免荒廢為流域地。當局者乃認為一縣事業，而於童山一帶，施行防砂工事，幸於一二年即已畢事，因此從前本為不毛之童山，與所謂無用物無異者，今竟一躍而有相當之高地價。著者之一家，於此防砂工事區域內，本持有多少地面，對此工事，並非負擔何項支出，不過僅有其所有權，乃其結果，竟獲得不少之利益。此種所得，就著者一家言之，固不能不認為真正的不勞所得者。在此場合，若以之比較都市之自然增價而獲得不勞所得者，固不免相形見絀，然據此以說明依據公共事業使所有者獲得不勞利得，固一極有興味之例證也。

然而此種場合，究能認為自然增價之一場合與否，亦有不能無疑者。何則？此場合發生之自然增價，就其所有者觀之，其為純粹的不勞所得，自不待辨，然不能以此不勞所得，即謂為自然增價也。蓋所謂自然增價者，必對於當該土地不投施何等資本勞動，因而在當該地之形狀性質等，亦未發生何等變化，而依然有發生增價之事實者而後可。故其投資施勞，無論為土地所有者行之，或由其他如國家公共團體等行之，均可付之不問者。

是以此種場合，正與英語中所謂 *Betterment*（即改良改善之意）者相當，與自然增價，實稍

異其面目，此爲不可忘者。此種增價，應歸屬於國家或地方團體等所有，既不待辨，則在當該地之所有者，因此獲得之利得，其爲不勞利得，抑何待言。

最後所認爲自然增價之第四原因者，而竟數及資本，則是指此場合，因有土地投機，始有地價增加也。然布利特之意，則以爲此種場合之增價，非不勞的，而由於資本運用之結果所成就之資本的利得，故以其原因在於資本，遂數及資本耳。

布利特以爲自然增價，如欲根據土地發生，則投機者之資本必要有力，質言之，卽任到何時，有能待至地代地價之十二分騰貴爲必要也。是以投機者因土地投機所佔之利益，其有待於投下資本之事實極大，投機者之成功與否，一視其資本力之充分與否如何。因而在此場合，雖儘有地代增加之事實儼然存在，而資本力弱者往往從事捕捉，亦不能獲得利益，惟有資本力強者得以捕捉其利益也。因而其利益爲不勞的，然爲欲獲得利益，而不能不投資本冒危險，則不能謂之爲純粹的不勞的，毋寧謂爲對於資本之投機的利得，須與其他之純粹的不勞所得稍示區別，方爲妥當。

然而此種議論，實極奇妙之議論也。何則？土地投機者，原欲運用資本以佔有資本的利得，始以之投入土地，而又料定土地必有增價，方始收買土地，以謀收得普通利息以上之資本利得，固屬不誤，然既一度以其資金購買土地，則已成爲土地之所有者，及至再賣出其土地，以佔得剩餘的利益，則此種

利益，實根據地代之增加而成立者，無論彼之投資之心理如何，至其收益之在經濟學上之性質，則仍不外乎地代。在理論上，凡收買土地者，有為運轉資金者，有為謀財產安固者，又有根據其他的動機者，總之資金在為資金之間，因為資金，若一旦既與土地交換，則已非資金而為土地，其人在最初，雖為資金之所持者，今則已變而為土地之所有者，故因再行賣出土地而佔有之利得，實不外乎以土地所有者之資格而佔有者。惟其所收得之全部，究由於嚴正的地代之增加而成立耶，抑由於買賣交易之巧妙，發生一種投機的利潤而成立耶，乃至依據兩者之混合而成立耶，若以此一段情形而論，則非就其實際之事實加以玩味，不能明言，論者之議論，若果注意在此，則吾人殊無詳論之必要，蓋在理論上，原不過為無關係之事實問題，果其利得純由於地代之增加而成立，始能成為問題而有可議論之價值也。在吾人所欲主張者，此種利得，雖屬依據地代之增加而成立。若謂在資本運用上之利得所表現之場合，即當認為資本的利得，則未免大有誤解。

復次，更有不可忘者，若既持有土地，則無論為農民所有，或由於欲收買土地以為一家之財產之人所有，總之，在欲獲得土地之時，必要資金，更進一步言之，即令為繼承祖父之遺業，在最初獲得該土地者，亦必已投下一定之資金，故就取得土地必要資金之一點言之，則以上各場合與土地投機之場合毫無所異，乃論者以為在其他場合，則當認為其土地即其人之財產之所有，若在土地投機者，則當

認爲資本的營利事業，不過因爲營利之一時的所有，則兩者之間，自各異其面目耳。然在土地原來所有者之農民，待地價之自然的騰貴而賣却之，以佔得多額的利益，既爲不勞的，則土地投機者買佔土地，待其自然增價始行賣却而佔有利益，亦同爲不勞所得，兩者之間，固不能認有性質上之區別也。蓋一則以根據自然增價之營利爲目的，他則不以此爲目的，而兩者之對於土地，同是不加改良，同是不變化土地之性質，同是對其使用價值毫無變化，則僅依據其交換價值增加之場合，謂兩者之所得，皆爲不勞的，又復有何分別。總之，不勞的與不勞的，全依據對其增價，由於所有者有能使之發生之功勞與否而分，縱令土地投機者爲欲取得土地而費去資金，苟對其投資能獲得相當之贏益，則其依據自的地代增加以佔有鉅大之利益，亦不能否認其爲不勞的。蓋所謂不勞的與否，當依據客觀的情形始能分別，非依據主觀的即所得者之心理如何所能決定者也。

按諸土地改良論者之議論，恆主張自然增價稅，而力說自然增價歸屬於私人所得之不可專置重於以上所論布利特所舉四原因中之第一點，即置重自然增加，爲依據社會一般情形之發展而發生者。反之，在布利特等，反對自然增價稅者，則又輕視此點，吾人就此意見之相違者，擬稍加以考察。蓋欲就土地自然增價之內，區別某一部分，當歸因於一般情形發生，某一部分爲依據其他三原因發生，欲其洞悉靡遺，殊感困難。以無有可以權衡兩者之輕重之權衡存在也。是以自然增價否認論

者，則輕視第一原因，主張論者，則又重視之，然亦不過各信其所信而云然耳，決非以一定之尺度所測知者。

願吾思之，凡欲論究是等問題，必先充分明瞭議論之本旨，而後可，審是，則「不勞的」一詞之意義，即有先行確定之必要矣。苟此意義而先不明不定，縱有百千議論，亦屬徒勞。然則所謂不勞的與不勞的（unearned & verdient），其意義之區別究竟如何？

始用不勞所得之文字者，實為約翰司徒滑特彌爾（J. S. Mill）氏。彌爾身任「土地所有制度改良協會」（Land Tenure Reform Association）會長時，於一八七一年該會所發表之綱領宣言中，所主張之言曰：凡依據地代及其部分將來須發生不勞的增價（Unearned increment）之課稅者，其自然增價，當使之歸屬於國庫。

而就此不勞的增價（unearned increment）之意義如何，非加以十分詳細之研究不可者，則吾人之任務也。願吾思之，在所謂不勞的增價之場合，而必冠以「不勞的」一形容詞，實為對於當該貨物之所有者之關係，須冠以自然增價，而非附着於增價之自體者，即其增價，並非依據所有者之功勞而發生，乃由於其他即社會一般之進步而發生者，故其發生增價之功勞，不能不歸屬於社會，在未發生何項活動之所有者，自無可以取得之理，故就所有者言之，即所謂不勞的增價也。

Unearned
increment
不勞之價

若更進而考察不勞的 (unearned) 文字之意義，可知實含有兩種意味：其一，為個人專為自己之利益而勞作之結果，而與應歸其人所有之物質的利益有關係者；其二，則與供作一般公共之用之勞作有關係者。而此兩者，在有某項發明之場合，即同時可以表現。

此種區別，若就英語之 *to earn* 與 *to merit* 之區別考之，尤極明瞭。彌爾雖使用 *unearned increment* 之文字，實非適於確切能表示該氏之意思之文字，若如其意所欲言，如現今之歸於所有者之所得 (earned)，其實乃依據社會一般進步所發生之增價，故所有者不當壟斷，若欲表現此種意思，非使用 *unmerited* 之文字不可，至少亦當使用 *unmerited* 之文字，方能使意義明確。若用 *unearned*，則似稍有不當，蓋無論依據何項原因而發生，若既使之歸屬於土地所有者之自己所得，就彼個人言之，自為 *unearned* 而非 *earned*。然其實則為 *unmeritedly earned*，故曰 *un-earned increment* 之意味，即 *unmeritedly earned increment* 之義也。

以日語譯之，則曰「不勞的」，語氣雖覺生硬，然尙能彷彿右之意義。

彌爾不僅如上所揭，謂「根據地代及其他一部分之不勞的增加所課稅者，在土地所有者既未有何等勞動，又未出何等費用，自不應歸其所得，而當以由於人口之增加與社會福利之增進所發生之自然增價，使之歸屬於國家」而已，更大聲喝破曰，「任在何時，任到何處，所有者既非土地之改良

者，則由國民經濟上之立場觀之，果有何辭以辯護其土地所有權者。」據此，則知 *unearned increment* 之真意固有在矣。

土地改良論者所主張之不勞的自然增價之意味，大抵略如右述。惟有不可忘者，即在土地改良論者，對於由土地發生之收益中，並非否認其含有此不勞的同時又含有不然的即 *Deified* 者。此就農業耕地收益觀之，尤為明顯，凡由於人之勤勞之結果而有對之之報酬表現者，皆不能不謂之 *merited, verdient*。然若就都市中之宅地觀之，則此種收益頗少，其收益即以宅地地代表現者，皆為離開所有者之意思而自然的發生者。因而由其增加之結果而來之地價增加，在彼固全為不勞的，殆為不可否定之事實。蓋在可作為建築場所之土地，為純粹之天與物，不若農地。有就之而考察其所謂生產力云云之必要者，故容易知其為天惠物，若在其上而建築房屋，則又屬別一事。即建築場所之土地之意義，並不存在於其載受力及其空間的擴張以外，而此兩者又皆屬於天與，任何人對之無有異詞者。然建築場所之土地，縱令其上無生產物，而尚能維持其價格，則其價值，殆全屬於所有者之不勞的 (*unmerited*)，況在其增價時耶。

如布利特等之否認自然增價者，前已言之，恆輕視自然增價四要素中之第一原因，即輕視一般的情形，而謂其增價係從屬於其他的原因所表現而來者，即有可見為社會一般情形使發生自然增

加之場合，亦由於個人或公共團體之投資，始有價格增加之事實，因而其結果之表現，亦決非由於社會一般之情形所發生者。例如某場所，有某商人欲開設一大商店，其周圍附近之地價，忽亦因之騰貴，此場合之地價騰貴，驟觀之，雖似為社會之發達所致，實則亦因有商店之開設為其原因，則其地價增加，決非不勞的。

然此為誤解之甚者。吾人試就氏等所據為理由者，以反駁氏等之主張。即如上例，驟觀之，一若商店附近之地價騰貴，係基於建築商店之人為的原因，因而非不勞的，殊不知仍實為不勞的。何則？在欲開設大商店之人，所由選定當該場所而於其地設置商店，必已見到適合需要而使業務繁盛之故，故對於既存在之需要，由彼加入，決非因彼設有商店之後，始有需要隨之而來者。是則論者之見解，已與事理相反矣。故在其場所而有地價騰貴，自應歸屬於社會一般之情形，而不能歸功於建設商店之原因。商人建設商店，依據其商店之營業而有所利得，雖決非不勞的，然彼以地主之資格而所有其地及其附近之地，依據其價格增加而有所得，則為純粹的不勞所得。由此理推之，則知彼之自為此地地主，與他人之為此地地主，均無所異。若以皮相考之，則必以彼自身既為地主，又依據彼之自身之活動開設商店，因而若有地價增加，則其增價，即非不勞所得，然此亦不免於誤解。蓋土地之所有者，無論為彼自身或為他人，總之在此場合發生之增價，皆以社會一般之發達為原因者。凡土地所有者取之，皆為

不勞的也。

據以上所論觀之，吾人深信已能由自然增價發生之原因，闡明自然增價之本性，而就其不勞的理由，略有所論證矣。最後，則就論究自然增價時，指摘其必須注意其似是而非之自然增價，以促起讀者之注意焉。

對於自然
增價當注
意之點

第一當注意者，即土地有買賣時，不能因買價與賣價之差額增大至普通者以上，即謂之自然增價也。例如市街地內，破舊房屋之中，有未經利用之廣大地面，橫互其間，徒任其亂草縱橫，所有者對之，並不認其有特別之價值，但事為投機者流所探悉，乃以廉價買之，復以高價賣出，此時買賣價格之差額固亦頗大，然此差額，祇具有土地向有之現實價值，不過由於所有者過於無智，遂未能十分認識，今則始有其十分之顯露耳。即其買賣仲介者之利得，雖為投機的利得，至其造成其利得之價值，亦決不可應為自然增價，惟不過與根據普通商業交易所表現者有同一性質之價值耳。惟在普通之商業交易，其間所表現之買賣價值差額往往不大，而在此場合，則以其差額太大，兩者之性質雖似乎有異，然一考其差額之所以大者，實由於從前未經認識，今則始突然發露而已。至於其性質，則兩者仍無異也。

其次當注意者，即土地之價格，在某時期與某時期之間，發生差異，而在一定之期間內，有增大其價格之場合也。然而所謂地價者，本來須以貨幣額表現，故貨幣價格之增減，尤不可忘。若其期間貨幣

價格大跌，土地價格增加之比例，僅能與貨幣價格下落之比例相等，則地價卽有騰貴，實非發生土地之自然增價，不過表示貨幣價格之下落耳。在此場合，價格之騰貴，不僅土地爲然，其他一切貨物，殆無不表現者。卽此場合之增價，惟有貨物之以貨幣表現者有價格之增加，至其交換價值，則固未嘗增加也。然而土地之自然增價，則必以土地交換價值之增加爲限，此亦與論究一般價格之場合同，有應注意不可忽者。

自然增價，必有價格之增加，固屬無誤，然實因有潛伏於其裏面之交換價值增加，始以價格表現之，而表示其增加耳。若交換價值不增加，惟有價格增加，則非自然增價，而不過貨幣價格之下落者。此種理由，凡曾研究經濟學上價格之理論者當無不知，且亦不可不知者，然而對於此種地價騰貴，往往有誤認爲自然增價者。方今貨幣之價格，既不斷的有下落之傾向，因而一般之物價，亦常有騰貴之傾向，卽在地價，固亦有偏於騰貴之一方之傾向者。然在其增價之中，若有由於貨幣價格之下落而發生者，務必十分注意，不宜使與自然增價混同。惟就實際言之，地價騰貴中，究當以何部分歸因於貨幣價格之下落，以何程度歸功於自然增價，如欲嚴正識別，殊感困難。惟在理論上，應知於兩者間，有所區別而已。

第三節 自然增價之文化的意義

發生自然
增價之原
因之分析

由上論觀之，吾人已知土地增價之原因，實在於社會一般之進步發展。蓋所謂自然增價，並非某特定之個人尤其為土地之所有者，因對於土地加以改良的勞費所發生者，乃根據一般社會情形之進展，於不知不覺之間所表現而來者也。而此社會之無形的勢力，實不能不認為一國國民經濟的活動，總之皆由於人口之增加與交通機關之發達等所誘致者。學者有分析此種社會一般之情形，認為招致自然增價之主的原因者，略如左之數項：

- (一) 依據居住之增加，則對於一定場所，而欲求得居住之需要增加。
- (二) 欲買賣一定地域之風習極旺，他方在交通上，又有新中心地發生。
- (三) 因有新營造物之設置，更隨之而對於道路交通機關及其他投下經費。

綜以上各原因而精密觀察之，皆為需要供給之關係所由發生，其事實則皆乾燥無味，非可以言詞表現者，即其發生自然增價之真的原因，及其活動的強弱如何，亦非可披瀝其激底的見解者。惟有所欲問者，若都市之住民增加至二倍，則地代及地價，果比照向來加倍與否？又欲有所問者，對於居住之需要既漸增加，倘供給者不能使之滿足，則又如何？凡貨物之價格，皆依據販賣者之請求與購買者之所應，即其購買能力之調和而決定者。然則在此場合，亦非有購買者即租借人之購買能力或租借能力，能與需要之增加齊一步調前進，則雖欲價格騰貴，亦有所不能也。任人口如何增加，羣集於市街

之人如潮湧，苟其付款能力不增加，則於價格之上，必不發生影響無疑也。

本來地代之增加，同時必有所謂土地之交換，價值之產出，隨之表現者，依據價值之產出，始有地代增加發露，然而國富之增加，則必根據地代之增加，始有與此相應之價值產出者。土地之爲物（此以都市之住宅地或業務用地爲主），無論自其性質的（qualitative）觀之，或自其分量的（quantitative）觀之，依然同一而毫不變化者。惟其價值，則因其使用者之力所能及，而爲人之社會的勞作之生產物耳。然而其生產物之價值，則隨乎社會的勞作之程度上進而上進，換言之，即隨乎一般經濟的文化上進而愈益增加者。惟是種情形，皆由於科學上，技術上，美術工業上，並道德上等諸關係之共同作用所造成，而與社會的並政治的組織有密接之關係，對外則須視其權力上之地位如何，對內則須視其人民自由之發展如何，而有多大之關係者。

故凡可爲自然增價之前提者，非僅依據人口之增加與交通之頻繁而已，其實必須有享樂手段交換手段及付款手段之增加，乃能隨之而發露也。例如東京與大阪，地價之所以騰貴者，就表面觀之，雖似乎由於多數人口之流入，然所以使此多數人口流入者，實因人人料到在此大都會，有獲得此等手段之機會較多之故，而現時獲得此種手段之人，特不過其一小部分耳。其支出高額租費與生活費之手段，皆欲於此地之活動中求之。是以卽在某偏僻之地方，向來本有衰落之傾向者，倘一旦遭際偶

自然增價
之原因

然之機會，例如中彩，承繼，或修築鐵路，或有多額之貨幣流入其地，則其地代房租亦當騰貴，蓋既有貨幣手段之流入，則使人口對於安穩之居住，必大增加其慾望與需要也。

惟在某時期中，某國民或某社會團體之文化程度，如欲滿足在其中者之慾望量與種類，其必要之手段，必須視其生產能力如何以判斷之，吾人欲判定此種慾望之種類之價值如何，又有必須考察其中所含之學問的美術的并道德的性能之量與其相互之關係如何者。然欲使之滿足此種慾望，其大部分，則關係於物質的物件，而欲生產此種物質的物件，則在生產技術上，又非預備有充分的教養練習不可。而此種之事實，所賴於社會一般進步之程度者甚大，其間必有許多精神的并物質的條件互相錯綜活動，作成一種複雜的狀態，而有種種之現象表現者。對於土地之慾望的關係，固亦不能脫出於此錯綜之漩渦中也。

由此觀之，吾人即知土地之價值，與一般文化之間，實有極密接之關係，在許多方面，有支配人生活之一般文化之狀態，同時即在技術的生產之上，亦無不有其支配力。然為吾人在生產所必要不可缺者，則為材與力——即原料與勞力。而所指稱為原料者，實即所稱為萬物之母者之土地所提供，或在山岳，或在平原，方得見其產出。又就施展其勞動時觀之，亦必要有工作之場所，而場所亦非由於有土地之提供不可。以故生產之技術愈進步，則生產之事業愈發展，而人類之需要土地之程度，亦復

有加無已。此即使土地之所由發生增價也。蓋或則作爲工場用地，或則作爲商業用建築地，或則作爲交通用地，或則作爲住宅地，固無一不需要土地，而在原料品生產之場所，尤必要極大之土地，隨其必要之程度之增加，而土地之使用價值亦愈見增加，因而其交換價值亦愈見增加也。如此，則隨乎一般文化之進步發展，土地之價值增加，必有其不知所底止者。故曰使土地發生自然增價之第一原因，在於文化之要求也。

欲得有健全的文化發達，其發達固必涉及許多方面，然於其間，又不得不謀其調和。無論政治上，社會上，經濟上，苟能涉及各方面，使其有調和之發達，即可獲得健全的文化之發展。而此所謂文化發達之多方面者，即適合於一般進化之法則，使歷史發展之過程上文化的進化，逐漸成爲有意識的，因而對於多方面之要求，乃得更期其確實。此種情形，在十九世紀後半期，尤爲顯著，以精神的科學方面，與物質的科學方面，其進化法則能合一也。近年又有康德主義隨之而來，更帶有較大之活氣，其爲之主眼者，則在於使自然科學，能與屬於形而上學之範圍之認識相調和。由此可知凡所謂文化者，雖包含有人生生活之精神的各方面，然使無經濟生活之基礎，則亦有不能想像者。因而即就土地自然增價觀之，其所由發生者，固爲人類社會一切文化的努力與效果之貢獻與助力，然究不能不歸因於人類之行爲能力有增加，以增加土地利用之程度，因而使土地之效用，益爲人所認識也。質而言之，即吾

等社會之各員，無論爲農夫，商工業者，官吏，教員，僧侶，法律家，醫生，投機者，皆爲互相集合而使發生土地之自然增價者。

要之，土地之自然增價，爲一般文化發展之法則所發生之自然現象，而人類社會進化之法則，又使之增進不止，故卽如此表現也。土地所有者所由能使之發生此種活動者，不過彼輩能舉隨着社會一般情形之條件而巧於利用之耳。至於自然增價之所由發生之原因，固不能出乎一般文化之力以外也。

第四節 自然增價稅

自然增價之本性，既如上述，發生之原因，確在於社會一般情形之發展，在土地所有者，則爲不勞所得，此實不可否定之事實也。故以此歸於個人所得實爲不常而必使之歸屬於爲其發生原因之社會公共所有，一則合於理所當然，一則根據個人所得以除去分配上之不公平，使欲達社會政策上之目的者，得以努力進行，此實理之當然而又爲不得不然者。

卽自然增價稅，實不外乎根據「土地自然增價之不勞所得，不使之屬於個人所壟斷，而以之屬於國家社會公安之利用」之目的行之。故對於由自然增價而生之個人不勞所得，加以課稅者，卽不外乎取其幾分，使歸屬於社會一般之利益也。然而自然增價稅之第一目的，必存在於以含有右之意

味之社會政策上之目的，前已言之，實爲約翰司徒滑特彌爾之夙所倡導者。

凡課稅之目的，本不一而足，有以財政收入上之目的爲主者，有以經濟政策上之目的爲主者，更有以社會政策上之目的爲主者，恆因時代與國家之不同，而有種種之區別。然若詳察之，則當初之課稅目的，係專注重於財政收入上，固絕無可疑者，如歐洲中世諸侯之課稅，日本上古以來以至德川時代之課稅，大抵如此。但在歐洲自重商主義時代以來，則多欲根據課稅以謀兼達經濟政策上之目的，於是乃有以財政收入爲主而以經濟政策上之目的爲從者，又有以經濟政策上之目的爲主而以財政收入爲從者，總之皆欲兼達此兩者之目的也。例如關稅，即最能表現此種情狀者也。及至近時，則一般之情狀，均有置重於所謂社會政策者之傾向，於是在課稅上亦斟酌社會政策之目的，或則與經濟政策並行，或則單獨注重社會政策上之目的焉。如土地自然增價稅，即專爲此社會政策上之目的而設，至其合理與否之判斷，則不可不於社會政策的見解中求之。

惟所謂自然增價之事實，與據此所得之不勞所得，在方今資本主義的經濟組織之下，實出於有所不得已者。既有所不得已，則對之加以相當之設施，即當講究如何方不與社會一般之利益相矛盾，如何始能利用之以增進社會之福利。故既有不得已之事實，即不宜純任自然，使其依然流毒於社會，如欲除去其流弊，即當講求供給社會公共利用之道。自然增價稅，即專爲達此目的而發生者。

自然增價稅，原來根據自然增價，而對於個人之不勞所得加以課稅者，故當課稅之時，必就自然增價，認定何部分為不勞的，加以十分精確之決定，自無需乎多辨。因而在課稅之前，必就自然增價之原因加以玩味。縱有土地增價之事實，若非真正的自然增價，而為出於人的勤勞之結果，則其所得，決不能謂之不勞的，故不能認為不勞所得，而不可加課以自然增價稅，更無待煩言者。

願吾思之，對於自然增價之根柢的見解，與馬克思所謂贏餘價值之見解，固有可互相對比而加以考察者，而且一經比較，殊覺其富有趣味。蓋據馬克思之意見，以為在方今之經濟組織，資本主為買進勞動力以經營生產者，其勞動苟能發生贏餘價值，則彼輩即願購買。然而贏餘價值，本為勞動所產生，自應使之歸屬於勞動者之所得，如欲歸屬於勞動者之所得，則對於方今之資本主義的經濟組織，便當加以改造。乃在今之土地自然增價，為資本主購買土地，當其購入時，必料定該土地能自然增加價值，必發生一種贏餘價值，方始購入。然在資本的生產之贏餘價值，與勞動所發生者異趣，不能使之歸屬於勞動者，土地之自然增價，除資本主之活動以外，全係由於社會一般之經濟狀態的發達而發生者，故不得不使之歸屬於社會一般之所有。就此關係立論，則馬克思之贏餘價值之見解，在議論自然增價時，當然可以適用。故馬克思之所謂贏餘價值，與此之自然增價，在此關係上，面目雖有不同，而精神則一也。

總之，自然增價稅之目的，既全以社會政策上之目的為主，故近時倡道之者，既已甚夥塵上，即從事實行者，亦已略有端倪。顧吾人之所以主張自然增價稅之正當者，更欲少申其說。

關於自然增價稅之理論的方面，瓦格涅教授於其財政學教科書中，已有極中肯綮之說。氏以自然增價，看做一種 *Konjunktur-Gewinn*。其思想多淵源於拉薩爾 (*Lassalle*) 馬克思 (*Marx*) 恩格爾 (*Engels*) 考茨基 (*Kautsky*) 等所謂科學的社會主義者，自無可疑。

瓦格涅之言曰：凡各個經濟，必經營兩方面之生活者。即一方以有意識的向外界而活動，同時在他方，則完全離開意思與作為或不作為，惟務須順從外界之勢力。是以在國民經濟上，就其正當而完全的營利課稅之目的言之，各個經濟之收益中，多少必有可看做由於其經濟體之經濟活動即勞作 (*Arbeitsleistung*) 發生者，又有完全離開其經濟活動，單獨附隨經濟的法制，即所有權及相續權之構成而起，根據一般之原因或經過而發生者，不可不加以嚴格之區別也。以此種收益，自經濟上觀之，實不外乎依據偶然之事實，或自然之增價，完全離開人的經濟行為而發生者。是以若將此種收益，就國民經濟上正當而且公平之租稅分配上言之，對其收得者，實為應當課稅之課稅物體而毫無疑義者。至承認自然增價之課稅之所由正當，則不可不就各個人及各個經濟，對於國民經濟之關係中求之。

“Jede Einzelwirtschaft führt ein zweiseitiges Leben, d. h. sie wirkt zweckbewusst auf die Aussenwelt ein, und sie unterliegt unabhängig von ihrem Willen, Tun und Lassen dem Einwirkungen der Aussenwelt” “Dies gilt speziell für den Erwerb der Einzelwirtschaft. Es ist daher gerade auch für den Zweck volkswirtschaftlich richtiger, vollständiger und gerechter Erwerbsbesteuerung immer scharfer zu unterscheiden zwischen demjenigen Erwerb einer Einzelwirtschaft, welcher auf bestimmte doch wenigstens mehr oder weniger als “Arbeitsleistung” zu qualifizierende Tätigkeit dieser Wirtschaft..... zurückzuführen ist, und demjenigen Erwerb, welcher ihr ganz oder je falls grossenteils unabhängig hiervon durch allgemeine Ursachen oder Vorgänge nach der Gestaltung der allgemeinen wirtschaftlichen Rechtsordnung, namentlich der Eigentums- und Erbschaftsordnung, zufällt. Dieser Erwerb lässt sich ökonomisch näher als Erwerb durch Anfall und durch Wertzuwachs ganz oder doch wesentlich ohne persönliche wirtschaftliche Leistung des Erwerbers bezeichnen” “Dieser Erwerb ist nun ein Objekt des Zweck der volkswirtschaftlich richtigen und der gerechten

Steuerverteilung bei dem Erwerber besteuert werden muss." "Die tiefere Begründung einer Besteuerung des Erwerbs durch Wertzuwachs liegt in dem (schon angedeuteten) Verhältnis des Individuums und der Einzelwirtschaft zur Volkswirtschaft."

惟對於根據自然增價之收益而課稅，究爲正當與否之問題，自當依據租稅原則上所謂「正當的原則」者解釋，大致當然不誤。然在現今之經濟組織，既是認個人主義的自由競爭，而相信爲唯一正當之經濟組織者，則自然增價之發生，實由於以此正當的組織爲基礎的所有權而自然發露者，亦自不得不謂爲正當。故有主張對此課稅，爲對於神聖所有權擅加侵害，爲大有不當者。蓋所有權既爲現時社會組織之根柢，則方今之經濟組織，實卽建設於此基礎之上者。

此種見地，所受法律的見解之影響極大，故至今尙有多數人欲維持之，其勢力殊不可侮。然以近時在租稅上，有持有社會政策的見解者異軍突起，始不能不爲之辟易耳。蓋在現今支配社會政策的見地之課稅原則，以爲依據現今之經濟組織所表現之財產及所有分配之狀態，皆不過表現經濟進化之一過程，而爲正要大加改善之一表現者，故在租稅分配上，亦應常不失卻此極大之見地，且常由此極大之見地，以期課稅之正當與公正，至少亦欲希望其寬和者。誠哉有如瓦格涅所言，法制原非一定不可變者，尤其有適應社會各方面當時之實際情形，當然加以改善與變更者。故不能以其反於現

今法制之主義，不合其形式為理由，而否認其改善之方策也。

故由此含有極大之意義者言之，對於不要何等勞動，惟依據社會一般情形之發展，而獲得不勞所得之自然增價，加以課稅，其為正常，自不待言，且因此得以治愈由於私人主義之經濟狀態所發生之病患之一部，在理論上，固自有充分之理由也。

惟此種不勞所得，在種種方面亦有發生者，如有價證券之差額交易，或物品交易，亦均有發生者，然究以依據土地之價格騰貴而發生者最為顯著，故在討論一般自然增價之外，尤須注意其特有的種種情形。即在課稅，亦有必須注重其特殊之點者。

蓋土地者，原為人人所必要，苟欲生存於此世，即無一日不要求利用土地，乃人之生存，既無一日可以離開土地，而其面積，則早為天然的所局限，關於此點，已先具有一種獨占的性質，因而利用此獨占性之少數個人，一旦占有其土地，即於其上施行排他的特權，使他人無法利用，此實為傷害人類一般之福祉之尤者，而個人的資本主義之流毒，乃得於土地之上大逞其氣燄也。若就資本主義的見地言之，以之變為土地所有，固極安全而近於不可侵，凡經濟上之競爭，在土地上並不激烈，而又足以培養獨占的利益，計固無便於此者。然易一方面觀之，在資本主的個人雖極安全有利，而在一般社會，即因此而受有極大之不利也。

土地增價
稅有特殊
之意義

人口愈益增加，經濟生活愈益發展，則對於土地之需要，亦復有加無已，而土地獨占者之利益，更不期而增大矣。

對於土地所有之獨占的性質，有當附帶考慮者，即由此發生之土地自然增價，在該所有者得之，雖為不勞所得，若歸於一般社會即國家或其他公共團體得之，則又不然。何則？以自然增價之原因，不在所有者個人的勞作，而全在乎一般社會情形之發展，自不能加以否定也。

是以舉此發生之利益，仍還諸社會一般之要求，而定為租稅以徵收其一部，實為最合於公正之原則者。如自然增價稅，蓋即由於課稅上公正之大原則出發，而最適合於方今社會組織上當然之要求者。

第五節 對於增價稅之反對論

自然增價稅之正當，業如上述。然學者及實際家中，對於自然增價稅，尚復有熱心高揚反對之旗者不少，而其所據為理由之理論，又頗有可以傾聽之價值也。蓋方今關於土地改良之種種要求與目的，其中最重要者，實為土地自然增價稅，因而關於此項問題，各抒其贊否之議論者，實苦難於識別，幾使自然增價稅，成為土地改良論者及其他學者論客爭議之焦點。惟其論爭中，除專關於實際問題者可以存而不論外，或有所貢獻於解釋此問題者亦不多，亦可置之不論，惟有理論的專就純學理之見

地以討究此問題，而對之與以純理的解釋者，則吾人不能不認爲有益的事業，蓋必有學理的討究，始足爲實際問題之標準也。

反對論之
立脚點

對於自然增價稅之反對意見，雖紛紛難於列舉，若概括言之，則以左之數者最爲重要：

(一) 所稱爲自然增價者，若問其本質，實不能不認爲對於資本之利息或企業之贏益，其認爲不勞所得而加以特別課稅者誤也。

(二) 自然增價，若由於國家或地方團體之積極的設施而發生，固當以其增價歸屬於國家或地方團體之所有，然亦祇應課以特別賦課金，而不當課以所謂自然增價稅之特殊租稅。

(三) 若以自然增價當歸屬於國家或都市公共團體所有，倘一旦地價下落，則國家公共團體，即不能不對之有所補償，若置後者於不顧，則專取前者亦爲不當。

(四) 主張自然增價稅者，往往以土地上之抵當負擔置之度外，誤也。蓋土地所有者之地代所得，其大部分皆爲土地負債之利息，應歸於抵當權者之所有者。

(五) 若重課增價稅，即不免使都市住民中之富裕者遷往地方。

(六) 以自然增價稅作爲財政收入，則其性質往往變動不定，在實施以後，常使國家或地方團體之財政，增加不安之分子。

(七) 實施增價稅以後，更足以育成大投機者。何則？投機者於賣出土地時必被課稅，則必選擇租借或建築房屋之方法，以便免避負擔。

(八) 自然增價稅，有不當的轉嫁之危險。

以上所舉之反對意見，皆一一具有相當之理由，非可任意加以排斥者，吾人試就各種反對意見中，取其有研究之價值者，再討論其理由之果執正執誤。蓋必如此，始能了解增價稅之意義之正當，且相信其裨益當不少也。

先就其第一理由觀之，在持有反對意見者，以爲自然增價之根本性質，實爲資本之利息及企業之贏益，然一參照吾人在本章第二節所詳論，即容易證明其誤謬。不過此一問題，爲一切根本的問題，有值得十分慎重之講究者，吾人於此，更欲再試其議論如下：

如布利特等之所主張，以爲土地投機，決非可以人爲的增加地代者，即土地改良，亦決非可使地價下落者。此種說明，正與彼頗扑不破之李嘉圖之地代論所證明者相似。所謂地代，乃對於不生一文地代之土地，依其所有之多餘收益而成立者，此種理論，無論爲農業耕地之地代，或都市宅地之地代，固均可適用者。李嘉圖之地代論所由在經濟理論中少受非難者，以其所說明，既合於事實，又叶於理論也。都市中之地價，既以地代爲標準而決定，而地代又如右所說明，乃一地對於其他最劣等地之所

有收益之贏餘（有包含於房租中而表現者）而成立者。如以此多餘收益爲由於土地自然所有之位置之優越的原因所發生，則是完全離開人意與人爲，而非可以投機之力增減其額者。惟然，則投機者亦不過一時的妨礙地代法則之進行，稍紊亂其活動而已。

然而投機者果有增加地代之力量與否，又不免頗有議論。如布利特與韋柏之見解，則以爲投機無此力量，贊同之論者亦不少，然同時在他方面，則又有極論投機有此力量，而以爲方今之地代增加，確由於投機之人爲的結果者。本來地代之增加，固足以誘致投機，然在循環的，則投機亦足以誘致地代增加，此亦前已詳言之者。

此兩種見解，雖均以事實爲基礎，顧吾思之，尚不免有速斷或誤解事實上之因果關係之譏。何則？地代之增加與投機，雖皆以其他之第三事實爲原因而表現，然如以兩者之同時表現，即輕率而認爲一種原因，卻不免有對之欲附以相當之理由與說明之嫌。而所謂爲此兩者之原因者之第三事實，即近時隨着社會進步而來之對於住宅及土地之需要增加，極平凡之事實也。由此處加以觀察，則知兩者見解之相差，尙能與地代之理論適合。

當此社會進步大混亂之時代，投機與一種之土地高利貸，一時的固亦可使價格騰貴，然此既不過一時的性質，倘有調和的勢力隨之而來，亦自可以恢復其常調也。

土地投機與一般經理土地買賣者，僅以其自身之力，固非能使土地之租借價格騰貴者。而此所謂價格騰貴云云，若離開決定價格之一般法則考之，其為主者非依賴土地之承租人，在土地租借關係上有付款能力不可。而此付款能力，固可由於土地之所有者，加以十分刺激，或努力使其全幅表現，然而對此刺激，亦可發生十分之反抗，兩者折衝之結果，必使其付款能力達於最高點。既一度達到最高點以後，則在承租人方面，必一步不能再進，故在此以上，即無不能不讓步之虞，反之，在出租人方面，則欲讓步即讓步，實無所謂不可不讓步者。此雖為極有趣味之現象，然事實既已如此，則亦無如之何。且此種關係，不僅租借時有此表現，即在買賣交易，亦有表現。惟以此為商品而加以居住及勞動場所之特性者，或又全與此異，此自然增價稅之問題，所以最先表現於近時之社會運動也。

布利特 (Billet) 反對自然增價稅之言曰：若就現今之所謂所得稅者言之，所得之源果何在，所得之種類究如何，均未聞有深加以討論者，質言之，即不問其所得或由於勞動而來，或由於資本之所有而來也。以故在所得稅賦課之方法，無論其所得或出於勞動，或出於資本所有，皆照一律辦理，無有歧異。今獨對於土地之收益，而必區別其出於勤勞之結果之 *Verdienst* 與不勞所得之 *Unverdienst*，竟認定自然增價為不勞所得，殊不能不謂為一極可驚之大變革也。本來此種所得，亦不外乎一種資本所得，人若以此種所得，為由於社會一般所造出，即應使之歸屬於社會一般所有，則不免使現今之

經濟組織，有根本破壞之憂。何則？方今之經濟組織，本為所謂資本主義的組織，在其本質上，即不能分出社會一般所造出之一部分，而以基於資本之單獨成為資本所有之事實，分給之以為其所得者。

然而此種奇妙之議論，實苦於莫知其意之所在也。氏謂以自然增價為不勞所得者，必與一般之勞務所得區別，非出於勤勞之結果而有正當理由可根據者，即為不勞所得，故認為一大變革，而發此驚異之聲也。然而開一新例，未必即為不當，如若氏之所言，凡舊來者皆為正當，新事例則皆不當，推其所極，是非謂凡正當者，皆為舊來之習慣，凡不當者皆屬新例而後可，世間寧復有此種理由耶？雖屬新事例，若證實為基於正當之理由，自不能不認為正當，雖屬舊來之習慣，若發見有不當之理由，亦自不能不認為不當。正否之標準，本不在於新舊，天下固未聞有以新舊之關係，作為區別正否之標準者。氏又謂土地之自然增價，實為資本的利得，吾又不知其何所見而云然？凡資本之所由發生利息者，不在於為新生產而增加貨物之價格之一點，實在於能節約生產費之一點，吾人於地代論第四章第七節固已詳論之矣。若單據價格騰貴所得之利得，則已非利息而為企業贏益，蓋贏益者，乃依據生產價格與市場價格之間之差額而成立者。願吾思之，所謂贏益，決非自然的發生者，必由於企業者之心的注意與身的勤勞相結合，始能發生者也。

更有當考慮者，所謂資本者，並非放置不動即能發生價值，必也企業者以之用於生產，始能節約

其生產費，始能發生利息所得也。然若就今之土地自然增價觀之，則如其字所讀，本為自然的增價，即令資本主與企業者一事不為，而土地之價格，依然隨着社會一般之進步單獨的自然增加，決非投入土地之資本，有可認為表現其活動而發生者。且利息在資本間競爭之結果，其發生之比例必能平均，所謂普通利率是也。而土地之自然增價則反是，與利率之如何，全無關係，而獨自掉臂游行於調子以外者。

要之，無論如何曲為之辯，土地之自然增價，實有不能認為利息者，如布利特上述之兩段關係，吾人亦始終不能發見其為正論也。

再進而就企業贏益，加以詳細之考慮，凡所謂企業贏益者，於普通情形以外，更有由於種種原因，使貨物價格有變動，而發生多餘之利得（或多餘之損失）者。是實為經濟界市面之變動所發生，故可名之為 *Konjunkturgewinn*。然若就此多餘利得（多餘損失於此無必要略之）加以考慮，苟經濟界市面尚好，而依據其變動，使需要供給之關係，仍轉變而無常態，則物價之變動無常，誠非得已，如社會主義之經濟組織，由於國家之注意與努力，能常維持需給關係調和一致之狀態者，固非吾人所知，若在現今實狀的經濟組織，恐為勢所不免。而此依據價格變動之企業贏益，時或為多餘之增加，時或有意外之減少，亦為勢所不免。而此變動，或更受有投機之不少的影響，尤為所難避者。且企業者

既豫想將來，而以其豫想爲基礎以經營事業，則其事業，必多少帶有投機的臭味，亦屬理所當然。將來對於該貨物之需要究竟如何，既不能十分精確料定，因而隨着貨物之生產必附帶有危險，企業者既冒此危險以定將來之豫想，則縱有多少投機的傾向，亦避之無可避者。故企業之投機之分子，在方今之組織上，於國民經濟上實爲有利，並非必發生有多大之弊害者。

更就企業贏益之爲不勞所得與否（*verdiens* 與 *unverdiens*），加以考察，苟企業之行爲於生產爲必要，國民經濟上亦急需企業者之勞作，則彼之應其勞作而得報酬，實爲理所當然，而非不勞所得也明矣。然企業者之勞作，多以心的爲主，間或加以身的，特其勞作之程度如何，則千差萬別，有非可定爲標準者。惟依據企業者其人之能力如何，有備極辛勞而所得僅少者，亦有並不辛勞反獲得多大之生產利益者。因而對其辛勞之報酬即贏益，究以到何點方與辛勞適應，欲具體的明知之，殊不可能，然至少亦當在理論上，確定其適應之觀念而後可。總之，其贏益之非不勞的，自有不待言者。蓋企業者之企業的勞作，既爲國民經濟上所必要，則其贏益，即彼之企業的勞作之報酬也。

然而企業者所占之贏益，既如上述，係根據經濟界之市面如何而變動無常者，故其贏益之中，時或完全包含有由於需要供給關係上之變態發生多餘之利得者，亦所難免，此全離開企業者之意思與勞作，唯值經濟界偶有機會，得於意外佔得多餘之利得耳。因而在此部分，決不能認爲對於企業者

心身之勞苦之報酬，而完全爲偶然的即僥倖的，爲彼所佔得而已，則此部分之性質上，爲不勞的，實難否定。

復退歸本題而再考之，土地之自然增價，與最後所述之企業者之多餘利得頗相類似，蓋彼爲完全離開企業者之意思與勞作而發生，此則完全離開土地所有者之意思與勞作而單獨發生者，故企業者之偶然所得，既爲不勞的，則由於土地發生之此種不勞利得，亦不得不謂之爲不勞的。

更就企業贏益與土地自然增價之一般的性質考之，凡所謂企業者，本爲人之努力，或爲生產貨物之原動力，或爲促進文化之原動力，皆不外乎以人之意力征服自然力，提高或豐富人生活之內容之努力。於此有活動，有生命，有向上，有奮鬥，皆企業之特色也。然在土地之所有，決非企業，不過持有土地之消極的事實，並不需何等之活動也。唯因歷史與習慣，許可私人中之某人占有從事生產經營生活之必要條件之土地，故遂盲目的守其因襲，而使某個人與土地，發生一種之結合而已。土地所有者若就所謂所有之事實考之，無思無慮可也，袖手安居可也，卽怠惰貪眠亦無不可也。由此可知企業贏益與土地自然增價，在國民經濟上，其意義完全不同。然則土地自然增價之爲不勞的，更可不煩言而解矣。

復次，反對自然增價稅者，更有主張凡所謂土地之自然增價，實非自然的發生，乃由於投下資本

自然增價
與資本

之結果者。(Ein wirklich grosser Wertzuwachsgewinn ist heute nur mit Einsetzung von Kapital zu erzielen-Bredt)

願吾思之，方今所稱爲自然增價之概念，皆脫離投資及勞動，並與其報酬不相應，而有表現多額之價值增加者，故論者之所考慮，根本的即與自然增價不相容。若果以論者之說爲正，則自然增價之概念，即全然不能成立，否則自然增價之觀念如爲不誤，並且可以成立，則論者之思考，必爲全然錯誤。

再就實際觀之，在方今之土地，尤其爲都市建築用地，如前所述，皆依據社會一般之發達，不爲何等投資，不施何等勞動，而自然增加其價格者，縱令有勞動資本之投施，而其價格增加之比例，亦實多而且大，終有不能認爲由於普通之利息或工資而成立者。若將今之經濟學上之利息與工資加以改造，則吾人誠無由知其究竟，苟非然者，則謂自然增價爲對於資本之利息，吾人雖愚，實不能有此想像，況事實之所以詔吾人者尤不如此。故吾人以爲現今之資本及利息之觀念，既應遵守普通之見解與經濟學上之定義，終相信論者之說確爲誤謬也。

論者又有主張，謂土地爲原來之所有者（大抵指農民），於普通之農耕以外一事不爲，惟坐待都市之膨脹，經濟之發展等，而收得地價騰貴之大利得者，固爲不勞所得，若向農民收買之，使成爲適合建築之土地，或照原狀賣與建築業者而有所得，即土地商人所得之利得，似非不勞所得，而爲對於

彼之企業之贏益。然既承認自然增價爲自然增價，而猶故爲是說，非顧左右而言他而何。蓋既以土地原來之所有者占有多額之增價利得，以其在農耕之相當利益以上，與所應得者有不調和之故，遂認爲不勞所得，則土地商人所得之多額利得，亦在其企業之普通贏益以上，與所應得者有不調和之故，又何能謂爲非不勞利得？總之，其所得之原因，既出於社會一般之情形，則爲原來之農民地主所收得，卽爲不勞所得，爲所謂土地商人者一時之地主所收得，又非不勞利得，其理由果安在耶？

果如論者之說，是卽完全誤解不勞所得之本來之性質者，只須使用稍許之資本與勞動（廣義的），則無論占有如何巨大之利益，亦非不勞所得，而毫不考察其發生利得之原因，錯誤之甚，殆未有過此者。

復次，反對自然增價稅者，則謂「因國家或地方團體有某項設施，卽認土地所有者，由於價格騰貴之所得爲不勞所得，而加之以課稅者，」實爲不當。其所謂爲不當之理由，以爲若值國家或公共團體或發布警察令，或改善某土地，以致土地價格騰貴，對其增價，卽應課稅，倘依其命令處分或改善事業，致其土地價格減少，則又如何，在此場合，該土地所有者，究能對此請求損害賠償與否？若使無此權利，則對於增價，亦應無服從課稅之義務。何則？所謂命令處分者，對於土地，究能使之增價，抑將使之落價，固非可以預定者，卽改良之事業，究能成功與否，亦屬不可知之數，其結果如何表現，要之無一而非

偶然者，對於偶然之事實而課稅，殊爲不當，今祇注重增價之利益，而置減價之不幸於不顧。對此不安而又無恆性者課稅，實未見其有正當之理由也。

然而此種議論，殆無意味。何則？凡所謂課稅者，必在一定之時期，看定有表現之負擔能力，始行課稅，自不必論，即土地之自然增價，亦必確有自然增價之事實實現，始能加以課稅也。故不問由於公共團體之設施發生，或依據一般文化之發達發生，苟有自然增價之事實，即當課稅，苟不發生，則亦惟有不對之課稅而已。若謂公共團體之設施，有發生增價之事實，亦有發生減價之結果，故不可課稅，則所謂一般社會之發達者，若就某場合某時期考之，或有停滯不進者，亦有反而退步者，尤以經濟狀態，在某時期或某場所，變動不定，有今日爲繁盛之場所，明日即陷於衰落之境遇，皆其所難保者，因而對於由於社會一般發達而來之自然增價，加以課稅，又何不當之有。

更詳考之，即在普通之所得稅，有今年有相當之所得者，至明年或竟一無所得，有昨日有數十萬圓之所得者，今則零落而負債如山，此皆人事所恆有也。若如論者之論法，則對此不定無恆性者課稅，亦非認爲不當不可。然現今究有何人出而主張所得稅之不當者？夫既無爲此主張者，則課稅之原則，決不應如論者之所云云也。所得之性質，本來容易變動，然在租稅單位期間中，若其額既有一定，即不妨對之課稅，惟應將其稅率分成多種，使應其每年所得之變動，得有課稅上之正當，或其所得額竟落

至課稅標準以下，即全然不課稅亦可。所得稅既然，則以自然增價稅較之一般所得，猶爲富有恆性者。故如論者所主張，凡依據公共團體之設施以致土地減價，自不至發生課稅問題，惟僅在發生增價之場合始行課稅，又有何不可？既謂之自然增價稅，則必已有增價始有課稅，又何待煩言者。

復次，反對增價稅者，更謂即令以此稅向土地所有者賦課，然以輾轉轉嫁之故，在浴有自然增價之利益者並不負擔，其結果反轉嫁於居住人，除提高房租，使居住問題更感困難外，並不見有何等社會政策上之效果也。此種轉嫁問題，在自然增價稅上，誠哉其爲最重要的問題，而在討論此種課稅之可否，與以最後之決定之場合，或竟有當以此爲最重要之問題者。何則？土地增價稅，其主義，其目的，除土地投機者之類以外，任在何人，皆容認其正當，不惜加以推獎，絕無對之有懷疑者。惟對此問題，有不能不審慎者，則此稅究有能達其目的之結果與否？詳言之，即施行此稅，果爲身受自然增價之利益者所負擔，得以其增價利益，使歸屬於社會公共之所有與否？換言之，即此種增價稅，在方今一般，雖是認其主義，至對其轉嫁性如何，尙不免存留多少問題。如此轉嫁問題而能決定，則此稅之正當而有效，任何人亦無插疑之餘地。更換言之，此稅之正當，雖爲一般所容認，至其果爲有效與否，則猶不無多少問題也。

即就右述之意味言之，所謂轉嫁問題，實不能不謂爲決定自然增價稅之最後運命之中心點。蓋

此稅之正否如何，有效無效如何，全繫於此一點也。（Das Problem der Steuerüberwälzung ist der Mittelpunkt, um den die Frage der Gerechtigkeit und Zweckmassigkeit dieser Steuer sich dreht, sie ist die Fels, auf den sie sich stützen oder an dem sie scheitern muss. (H. Koppé, Finanzarchiv, Jahrgang XXIII, 1906, S. 2.)

有謂賦課地代之租稅，必爲其付款者所負擔，決非可以轉嫁者，此李嘉圖及其他古典派經濟學者之定論也。（Es gilt die alte nationalökonomische Regel, die schon von der klassischen Nationalökonomie aufgestellt worden ist: Eine Steuer, die auf die Grundrente fällt, kann nicht eignet sich abgewälzt werden sie wird von demjenigen getragen, der sie zahlen muss. (Ad. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage. S. 22, 23)

論者有謂增價稅不能轉嫁者，其言曰：土地之價格，既以收益爲基礎而定，而收益又以地代爲主要要素。所謂地代，既從李嘉圖之原則，完全離開人意與人爲而絕對的決定者，則不能因受有課稅，得以故意提高其價格也。此卽一派純理之演繹的解釋也。

土地改良論者關於此點，則根據種種論據，而主張增價稅無轉嫁性，其意以爲對於土地之賣卻者，卽若有自然增價之利益者加以課稅，則此稅非能使彼轉嫁於土地購買者，因而其後之購買者，亦

不至被其轉嫁，其所主張之理由如左：

(一) 賣出土地者對其土地，必儘其力所能至，常欲獲得高價，以要求於買主，今若賦課增價稅，則必不能於此上更使價格騰貴。

(二) 購買土地者，當欲購入之前，必先計算能從該土地發生多少利益，以決定其可以支付之額，與賣主所提出者互相比較，兩者果能調和，方始購入，今若賦課租稅，則必不願再以高價購入。

(三) 若增價稅而具有轉嫁性，則土地投機者流，對之激烈反對，毫無理由，增價稅反對之聲，畢竟不過空吼。

就此問題，克披(H. Koppé)頗試其綿密之研究矣。研究之結果，始知對於增價稅之反對，皆無何等根據，不過論者各自就其主觀的立場，吐其隨意之議論而已，增價稅固決非具有轉嫁性者。其所持之理由如下：

買賣及貸借，乃有兩方面之法律行爲也。買賣及貸借，既爲兩方面之法律行爲，則此問題，即不僅爲賣卻者欲將其租稅額轉嫁與否之問題，同時又爲購買者及承租人有願將此額賠償賣卻者及出租人之決心與否之問題。在交易市場中，凡買主及承租人，皆與賣主及出租人互相對立者，在決定價格時，必視此兩當事者之實力如何。是以欲以增價稅轉嫁，僅以其稅額主張爲土地之價格騰貴，則其

實際之買賣交易，決非僅販賣者有決定價格之實力者，故主張可以轉嫁說者，實非可以維持之謬論也。

此種說明，尙未十分徹底，故未能使讀者十分了解，然在理論的說明，吾人應暫認爲滿足。蓋對此問題，原非純粹的理論問題，必須根據其時其場合之經濟實際狀態，有不能專照理論轉嫁者，亦有出乎原則以外，竟能轉嫁者，其情形如何，固不能一概斷定也。

是以所謂增價稅者，必對於有地代增加之地價騰貴而賦課者，然所謂地代者，又係根據李嘉圖之理論，離開人意與人爲所決定者，地價則又不過待此客觀的決定之地代而還元爲資本額者也。是以今若對於增價而施行課稅，則在該賣主，斷非可以人爲的增價土地之價格者。然而此處所謂之價格，係所謂收益價格，如吾人在本篇第一章所論，必非常與買賣價格相一致者。買賣價格，恆因時因場合，依據土地需給之關係如何，或出於收益價格以上，或下落在其以下，故雖以收益價格爲標準，亦不必常能適合一致。因而今之收益價格，亦不能依據人爲使之如何，增價稅雖能賦課，賣主雖不能以其額附加於收益價格中，然而彼非不能決定買賣價格也。買賣價格，既由於當時之需給關係而定，若對於土地之需要既多而且大，則賣主即能容易以稅額加算於賣價中，得以圓滿的轉嫁於買主。尤以土地本爲一種獨占物，其供給量極有限（在便宜位置之土地尤然），故都市如日趨繁榮，人口如日見

增加，需要土地者如增加不止，則賣出土地者，尤易實行其稅額之轉嫁。要之，此稅之能轉嫁與否，必根據土地之需給關係實際狀態如何始能決定，決非於理論上有可一概論定者。苟欲實行增價稅，必也對於高價之土地，縱令於其上更附加有稅額，而對之仍有需要而後可，惟買主願意出此代價與否，則實此稅能否轉嫁之所分歧也。

以上所述，固可認為確論者也。何則？增價稅雖有可轉嫁之性質，然若以其所賦課之額，絕對的以增高地價，則又未免錯誤。蓋既為增價稅，則所謂稅者之性質，固非有可以轉嫁之性質者。

與轉嫁問題相關聯，更進而施行土地課稅，則必有社會政策的效果如何之問題緣之而生。如市街地及其周圍之土地尚未成為建築地，價格雖頗高貴，而收益殆不足觀，若課稅加重，所有者除加以建築之外，必無法避免損失，因而必從事建築房屋。然在此場合，房屋之供給，難免不超過需要以上，其結果，必至房租下落，成為空房而求佃無主者，此即土地課稅之效果也。蓋既有房租之下落，即課稅之克舉豫定之社會政策的效果者，然而此種效果，在益見發展之都市，大抵不過一時的現象，而有難於永續維持其勢力者。何則？房屋供給過剩之結果，致發生許多空房，則土地所有者，明知其後若再建築房屋，必在向來之負擔以上，更須加受建築利息之損失，毋寧不再建築房屋，待都市人口愈益增加，使房屋之需要與供給能相適合，則房租亦到相當之程度，可恢復騰貴之情勢。如此，則知土地課稅，不能

永奏房租下落之功，不過對於居住問題，有解決或寬和之功效耳。

若情形與上述者有異，縱施行土地課稅，土地所有者看定建築房屋之無利，寧肯將其土地放置不動，則能獲得利得者，僅有資本雄厚之土地投機者而已。蓋在此場合，土地投機者因欲避免利息之損失，不出以比較的廉價賣出其土地，而一一買占之，暫時觀望形勢，一俟有建築房屋之機會，再行建築，一面既防止房租之下落，一面又得以比較的廉價買進土地，以收得相當之房租，是爲於計兩得。故在此場合，土地課稅之所以貢獻於解決居住問題者，可知其必不甚大也。

而且若實施增價稅，則土地所有者，自必極力收束，不再買賣，因此即當縮少土地之供給，促進地價之騰貴，發生住宅之不足，使居住有更增困難之虞，皆其無法避免者。例如茲有以三萬圓購入土地者，二三年之後，已騰貴至五萬圓，此時如欲賣出，即當繳納增價稅，例如值百抽二十五，則非繳納五千圓不可，於是在彼持有土地時，可認爲有五萬圓之財產者，若一旦賣出，而於其內減少五千，則不過四萬五千圓而已，故彼必不願意賣出，縱令認有賣出之必要，亦必暫待地價之騰貴，俟其價格超過應納稅額之五千圓以上方始賣卻。如此，則因增價稅之實施，反致以人爲的縮少土地之供給，又使土地投機之弊害愈以增大也。

如欲避免此種困難，則當效法德國在膠州灣之辦法，其辦法之最有特色者，即對於土地之未有

買賣者，亦時時評定其增價額而加之以課稅也。

再徵之膠州灣之實例，土地以受有課稅之故，買賣常不活潑，因之住宅減少，房租騰貴，然因房租過貴，則人人皆移入比較向有之房租稍廉之房屋，因而房租一般下落，亦不至特別增加居住難之苦況。

Das Unternehmen hatte guten Erfolg: nach der letzten Jahresbilanz entfiel auf der Kapitalanteil des Gouvernements ein Ueberschuss von 8 Proz., und der Wohnungsmangel wurde weniger fühlbar. Immerhin konnte der Wohnungsnot nicht in kurzer Zeit ganzlich abgeholfen werden; die Nachfrage überstieg nach wie vor das Angebot und die Wohnungspreise erreichten eine übermassige Höhe. Das Gouvernement war nicht in der Lage, die Preise auf eine angemessene Höhe herabzudrucken, denn es war verpflichtet, den Beamten gegen Zahlung eines den heimischen Verhältnissen entsprechenden Mietzinses angemessene Unterkunft im bestimmten Umfange zu gewahren, und befand sich daher in einer gewissen Abhängigkeit von den privaten Hausbesitzern, denen es die geforderten Preise stets bezahlen

musste. Bei dieser Sachlage konnte das Gouvernement, um eine weitere Preissteigerung zu verhindern, nichts anders thun, als den Anspruch der Beamter auf Gewährung angemessener Unterkunft zu beseitigen und ihnen daher eine Wohnungsgeldentschädigung zu gewahren. Die Beamten haben nun mehr selber für ihre Unterkunft zu sorgen: Die Folge ist, dass sie sich jetzt etwas mehr einschränken, billigere Wohnungen suchen und die teuren meiden, weil jede Ersparnis am Mietzine jetzt ihnen selbst zu gute kommt. Damit wird erreicht, dass die Mietpreise auf eine angemessene Höhe herabsinken und auf dieser Höhe gehalten werden können. Die ungesunde Wohnungsspekulation wird dadurch bekämpft. (Der Wertzuwachs an Grundstücken und seine Besteuerung in Preussen, von Joh. Victor Brecht. Berlin 1907, S. 64 ff.)

要之，就居住問題以觀察增價稅之效果，就其終局的觀之，祇有消極的，因為有此課稅，使房租不大騰貴，居住難不大增加而已，不能積極的對於居住問題之解決有所裨益也。關於此點，亦足以觀察增價稅之在社會政策的效果矣。然而增價稅之目的，實欲奪取由於土地自然增價發生之個人不勞

不勞所得
在商工業
亦有同標
發生之見
解

所得之一部分，供作社會公共之用，而由於分配上之正義而來者，至於社會政策上之意義，則固在彼而不在此，故不能謂增價稅既對於居住問題無有效果，即欲以此判斷此稅之效能如何。如欲求其根本解決，須知在分配政策上，又必立有極大之觀察點而後可。

以上皆對於增價稅之種種議論中，舉示其最重要者。然不能謂反對增值稅之聲，即盡於此也。此外，更有可供研究之價值者，吾人茲試舉其二三。

有謂若對於土地之自然增價而當課稅，則對於由於同一原因而發生之商工業上之不勞所得，亦自應當課稅。蓋在商工業上，亦與土地同，有據投機，或單據偶然之事實，而收得不勞所得者，今僅以土地之自然增價為課稅之目的，而對於商工業之有同種不勞所得者，則免除其課稅，實無理由。是以若對於土地強課增價稅，則是意在施行公平的課稅政策者，反釀成不公平之結果也。

以上之反對論，蓋以土地所有與商工業之經營同視者，然須先行認清問題，土地所有與商工業之間，究有如何關係？其及於國民經濟上之影響如何？由此發生之結果又如何？皆不可不加以考察也。以此皆與國民經濟學上之根本問題，不能不有接觸也。

願吾思之，論者之說，以不合邏輯之故，故其考慮似缺精確。蓋在商工業上，雖亦有不勞所得發生，然不能以此遂謂增價稅有不當之理由存在也。使商工業上果有不勞所得發生，則亦當取之以為課

稅之目的，更不能因此而認為可以排除土地增價稅之理由也。如論者之意見，並未議及土地增價稅之不當，惟推獎自然增價稅，而惜其未推廣適用之範圍，使加於商工業上之不勞所得耳。

今請少探索其根本而研究之，論者以土地之所有與商工業之不勞所得同視，前提業已錯誤。殊不知若以經濟生活之實狀，由客觀的觀察之，土地之所有與商工業之間，固大有區別在。即土地之所有，有一種獨占的性質，土地之面積，有天然的限制，非能任意擴張者。反之，在商工業上，則絕對無此事，且此種土地所有之獨占的性質，對於由土地發生之自然增價，既裨以一種之特性，又使土地所有者在一般社會之負擔上，有壟斷利益之力量，此不可不知也。

且依據商工業之發達，人口之增加，交通之頻繁等事，以致土地之增價，並不煩所有者有何意思，有何生產的勞作，而自然加重其增進之程度。即令所有者惟有消極的一無所事，而價格之增進，並不因之中止，甚至一起居一飲食之間，閱時無幾，而價格之增加，乃不知有幾許。縱令土地所有者亦有多少改良之活動，而其利益，往往有超過其勞力不知若干倍者，以故對於勞費而有出於相當之報酬以上者，皆其根據社會情形之進步發達以爲其原因者也。

如此，則對此不勞所得而加以課稅，又何奇異之有，不惟無所謂奇異而已，若不實行課稅，則反爲不當之尤者。茲事本不奇異，乃人心對此竟不了解，彼議此論，輒至刺刺不休，則真奇異矣。

謂增價稅
爲財產沒
收說

謂增價稅
爲社會主
義者說

更有對於增價稅，而高唱下述反對論調者，其言曰：增價說者，實爲一種之財產沒收，而對於現今之法制加以侵害者，即以國家之權力，尙不能有此不法之財產沒收也。

此種反對，惟根據曼徹斯特學派之社會觀者，始有此論調耳。何則？若窮究此種見解，其結論之所至，必以爲現今之法律制度，決不可有何變更，現行之法制，必當永遠存續。如此，則必不能新造一種法律，苟新布一法律，即爲變更現狀，即爲侵害現行法制也。然而曼徹斯特學派之人，又往往主張改善現狀，歡迎制定新法，此亦互相矛盾，而莫名其妙者。使國家而果無變更法制之力，則根據人類之共同生活，所稱爲有目的有計畫之活動，其果有可以實現之餘地耶？

反對論者又大聲疾呼曰：凡主張或贊成土地增價稅之人，皆社會主義者流，不足齒及也。

嗚乎！是何言歟？願吾思之，社會主義，在現今社會生活上，業已證實其占有頗重要之地位，此固不得而否定也。乃對於社會主義之根本教義毫無智識之人，一聞談及社會主義，則以爲危險萬狀，以爲可懼，以爲荒謬，以爲無謀，要之皆不辨是非之言也。不知社會主義，實有不能一概抹殺者，與其付之不理，以致真相不明，毋寧謂社會主義者，對於現今之時勢，固自有差強人意者在也。

其甚者且有對於一切社會政策或一般經濟政策，絕不表示好意，凡事之與此有關者，即一概指爲社會主義的而排斥之。近時之社會的及經濟的立法上，表示此種事例者實多。例如鐵路國有，勞動

者保護法，勞動保險，消費合作等，苟有贊成或倡道之者，則一律指為社會主義者，或加以輕蔑，或加以擯斥，甚至加以嫉視與彈劾。指稱彼輩，則曰彼講壇社會主義者也，彼新教的社會主義者也，彼舊教的社會主義者也，彼農業的社會主義者也，彼公共團體的社會主義者也，彼國家的社會主義者也，彼倫理的社會主義者也，其所指摘，乃至不可究詰。如此，則不獨社會主義之真意義因此汨沒，而因有彼輩盲目的攻擊，愈使社會主義之意義，迷離恫恍，幾使人莫知其廬山真面。可悲哉！方今之狀態也！學者論客，苟一度筆觸社會主義，口談社會主義學理，而指示其論據，則必被目為社會主義者，斥為國民所不齒，目為亂臣賊子，目為無知妄人，一律加以排斥，加以迫害，非使之緘口擲筆不止，甚至使之在社會無容身之地，噫，此非應為學問所可太息痛恨者耶？

值此時勢，苟有主張土地增價稅者，其亦必被指為社會主義的宣傳者而受人排斥，實無足怪也。惟有須牢記者，土地增價稅與危險的社會主義，實無何等關係，而不過具有熱心與誠意改良社會者，案出此種方策，亦不外改善現今社會組織之缺點，使人類之共同生活，得以圓滿且增多幸福而已。

總之，社會主義，實欲打倒凡為生產要素之私有制度者，故對於私人的資本主義之法制及經濟組織，皆在反對之列，而不問其孰為土地孰為商工業用之資本。因而地代之私的所得，固應否認，即利

息及利潤之私的所得，亦當否認。然在所謂土地增價稅者，則仍區別土地所有與商工企業，由土地所有而出之自然增價，與由商工企業發生之利息及贏益，固皆極力爲之區別而善爲之處理者。

最後更有一言不可忘者，即土地增價稅，雖具有一種社會政策之性質，然不過欲改善財政上之負擔狀態而已，並非能對於勞動問題之解決有所盡力也。

第六節 增價稅之實施

對於土地自然之增價，及主張特別課稅者，由來已久，英國則首由詹姆士彌爾（James and J. S. Mill）及約翰司徒滑特彌爾倡道之。在德國則瓦格涅（Ad. Wagner）尤明確推獎之，以爲凡土地之所有者，並無何等功勞，而得有不勞的所得之自然增價，不僅可爲課稅之目的，並主張凡屬於 *Conjunctive Right* 者，皆當依據累進率之交易稅，加以課稅。邇來經濟學者間，更有不少之熱心研究者，即學者與學生間，亦各試其研究與討論矣。然在實際之政策上，則尙未有若何之影響也。及至最近，始稍稍有實行者，其所以然之故，並非由於學說之正確，能適合其理想之道德觀念，而迫之使然，實則地方團體之財政困難，爲其主要之原因也。

自由放任之時代，既化爲歷史的事實，今也國家對於國民生活之一切方面皆有所注意，隨文明之進步，而國家之任務乃愈益加重，幾於不知所止。要之，此即方今之國家之所以成爲文化國家也。國

促進增價
稅實施之
動因

家不僅消極的當排除或防止對於人民之安寧幸福之侵害，必也更進而積極的講究諸種之方策，以謀增進人民之福利，而努力以求國民生活之內容豐富。在多數國家任務之內，方今尤以財政及經濟上之任務最爲重大而複雜，而在此方面之國家任務，與文化之發展，尤層層增進而不知其所止者。

所謂國家任務之加重者，勢不得不隨國費增加之事實而俱來，而國費之增加，則方今宇內各國通有之現象也。在因循姑息，徒然墨守舊態與習慣，不知力謀進步之國，固不可知，苟欲對於世界之活舞臺，一顯其國家之活動者，殆未有不苦於國費之膨脹者。

如對於國費之增加，欲講求支給之道，則必樹立種種財政計畫，或在私經濟的收入，或在公經濟的收入，努力增大國庫之收入。其結果，即當案出種種新租稅，並努力謀其實行，如土地增價稅者，亦使國庫（或地方團體）收入充實之一手段，而見諸實行者也。

是以對於土地增價稅，不就經濟學上或社會政策上之立場立論，而專就財政上之見地以樹立其實際的意義之人，則以爲都市人口急速增加，地方團體之經費亦必見增加，如欲求其財源，而又當力避直接稅之新設或增徵，即必選擇一種新的而稅源又豐富之租稅，以謀其實施。蓋所謂直接稅者，方今無論在何都市，大抵皆已達於最高之頂點，無可復加，故必避免再行增徵，尤其在工業都市，若再增徵所得稅，即難保不陷於將有資之人逐漸驅逐出境之結果，而課稅更不得不增大。在此場合，認爲

最適當而收入額又多之新稅目，最爲繁盛都市所推獎者，卽土地增價稅也。

要之，土地增價稅，與其謂在社會政策上有重要之意義，無寧謂其在財政收入上尤有重要之意義，故遂爲一般人所熱心推獎，而急急謀其實行也。無論其實行之動機何在，總之不能不認爲可在課稅上開一新例也。蓋將生產要素分爲土地、資本、及勞動三類之事，自古典派經濟學者有此主張以來，雖已爲世人所熟知，卽在租稅，亦復依此分類以立種別。對於勞動，有出於勞動所得之課稅，卽所得勤勞稅等是也；對於資本，則亦將資本之意義，依照古典學派諸人所解釋，認爲生產之要素，而加以課稅，亦爲一般之通例，卽各種建築物、機械、器具，大抵皆爲課稅之物體，至對於土地，除以之從事耕作或供作建築房屋之收益目的以外，祇認土地僅具有土地之價值而處理之。並未充分加以課稅也。

然欲實施土地增價稅，則與此關聯之重要問題，卽其徵收時所當取之方法、形式，又當如何，此不能不一研究者。

關於此項，其議論雖亦頗不一致，然各論者之主張，則皆以爲此項課稅之實施必有多大之困難緣之而生，此則不約而同也。瓦格涅教授曰：關於土地增價稅惟一之難題，卽其實際執行之問題也。然而瓦格涅則相信可以打破此種困難者，吾人不能忽忘也。（*Ad. Wagner, Finanzielle Mitbetri-
tigung, S. 52*）其實土地改良論者，亦以爲土地增價稅實施之困難，決非可以否認者。至於如何始

實施上之
問題

能排除其困難，得以達到終局之目的，此則極複雜之問題也。

關於增價稅徵收形式之問題，包括有左列各種重要之點：

(一) 土地增價稅，當作爲直接稅徵收，抑當作爲間接稅徵收？

(二) 增價稅當作爲國稅，抑當作爲地方稅？

如以增價稅作爲直接稅，則當劃出時期徵收之，如認爲間接稅，則必於有買賣移轉時始徵收之，關於此問題，論者之見解，又每不一致。惟是此一問題，本非有可以劃一論定者，於比較考量兩形式之利害長短，亦有不容易判定其是非者。

對於以增價稅爲間接稅者，則有以下之異論。

如以增價稅在土地所有移轉時徵收，倘土地在數十年間並一回亦不變更其所有主，久無買賣移轉，則必非常困難，蓋所有期間既長，而稅率又低，反使長期持有土地之資本主，因自然增價太大，愈佔有極大之不勞所得。要之，以增價稅爲間接稅，因地價騰貴，使地主之不勞所得太大，較之直接增價稅，或則其負擔之稅率較輕，或則有全不負擔租稅者。而此種現象，實以土地所有之移轉完全不行，或期間過長者爲最多也。

更有當考慮者，此種土地所有最少移轉之事實，尤以該土地之屬於地產公司或產業合作社者

增價稅當
爲直接稅
抑當爲
間接稅耶

爲最多。何則對於此種法律上之擬制之法人，較之對於個人其所以促進土地所有移轉者不甚有力，以公司股東與合作員，雖有新陳代謝，而其法人之公司或合作社，則依然存在，而長久不變更也。即就近時之公司及合作社發達之情狀觀之，屬於此種所謂死手 (Dormant Hand) 者之土地，尤爲廣大，實爲不可否定之事實也。因而作爲間接稅之增價稅。對於是種土地課稅，極容易招致稅額過輕之缺點，而關於土地自然增價之弊害，尤以地產公司之所有最爲顯著。

欲除卻此種缺點，便不能不推獎定期徵收之直接稅矣。惜乎此種直接稅之增價稅，於實施上亦難免不有許多弊病。

若以增價稅在比較的短期間徵收，則在評定自然增價時，往往有不可避免之困難，此種困難，尤以對於未建築地最爲重大。如欲對之施行正當之課稅與嚴密之監督，實不能不謂爲至難之業。尤其對於土地，在一度徵收增價稅之後，忽然以何原因，致該土地之價格突然下落，則其課稅，即難免陷於不當。故在定期徵收之直接增價稅，常使土地所有者尤其爲未建築地之所有者，動輒有負擔偏重之課稅之結果。

如此，則所謂增價稅者，無論爲直接稅或間接稅，均之各有利害長短，而有難於決定一方之苦，故爲避免弊害計，即不得不就增價稅，同時併用直接稅與間接稅之一法。是即混合直接稅與間接稅之

兩種性質之方法也。就此方法，大多數學者亦各自大發表其意見，就中尤以瓦格涅教授之說（*Ad.*

Wagner. Die Finanzielle Mitbeteiligung, Jena 1904, S. 52 ff.）最有傾聽之價值也。

復次，則增價稅究當定為國稅，抑當定為地方稅，此亦一重要問題也。對此問題，有謂最能達到增價稅之目的者，與其作為國稅，不如作為地方稅者最為妥當。蓋定為地方稅，則欲詳知各地方之實際狀態便宜較多，確能使增價稅有遍應增價之事實與程度之利益者。

然而瓦格涅教授，則主張宜定為國稅者，氏之意見，以為一都市之繁盛，而使其地地價之騰貴者，非僅由於當該都市之原因，乃由於一國之政治的發達經濟的發達之故。故既認定設有增價稅，徵收其增價之一部以供公用果為正當，即當以其增價之原因，歸屬於國家全體之利益。此說雖亦具有理由，究不如以都市自然增價之利益，仍使歸屬於都市國體之所有，其見解更為穩當也。

以上皆就增價稅實施時相因而起之問題中，舉示其最重要者。吾人茲更就施行土地增價稅之實例，欲少有所研究。

最初試辦土地增價稅者，為一八九八年一月德國在膠州灣所發布之土地營利條例（*Verordnung, betreffend den Landerwerb in dem deutschen Kinautschou-Gebiet.*）其第七條云：

§ 7. Bei Grundstücken, die innerhalb 25 Jahren den Eigentümer durch frei-

增價稅當
作為國稅
抑當作為
地方稅

增價稅之
實例

williges Verkauf nicht gewechselt haben, behält sich das Gouvernement die Auflage einer besonderen einmaligen Abgabe vor, welche in § 6 bestimmten Gewinnanteil nicht übersteigen darf. Der Wert der Grundstücke ist zu diesem Zweck von der in § 6 bezeichneten Kommission zu schätzen.

此即可認爲直接徵收土地增價稅之藍本者，即涉及二十五年間之久，未見有依據自由買賣以變更所有者之土地，亦當根據第六條經委員會評定其價格，以不超過第六條所定之所得比例額，加以暫時的課稅者。

其第六條係規定間接土地增價稅者，凡購入土地者，若再行發賣，須按照其純利益之三成三分三釐之一徵稅。

§ 6. Die Käufer verpflichten sich, bei einer Wiederveräußerung der von ihnen erstandenen Grundstücke 33½ Proz. des dabei erzielten Reingewinns dem Gouvernement auszukehren.

德國帝國議會議決右項租稅法案之理由書曰：

此規定之經濟的理由，乃根據最初買賣所決定之土地價格，決非與日後土地之真實價格相

當之正當價格也。

據此法案所規定者，則政府對於日後土地之價格騰貴，尙可按照其比例要求課稅，然決非阻害個人之何等作爲也。若涉及多年，土地之價格毫不騰貴，政府亦惟有不再加以何等之要求而已。

惟土地之價格，若非由於所有者之情事所發生而騰貴，而當歸因於政府之設施或地方公共團體一般之活動，誘致其地之繁榮發展者，則政府及社會一般（與其財政上之利害一致者）對其騰貴價格，常按照其比例有所要求。然政府亦祇要求其增價額之三分之一，其餘三分之二，則仍歸個人收得之，故其所取仍屬極廉也。

此規定所據爲根本理由者，即欲斷絕其他亞細亞地方住民間流弊最甚之不健全的土地投機，再傳染於此租借地，以爲政府之利益並爲其主眼者也。

而當時之德意志帝國議會，對於右項之稅法，以爲其稅率不過 50%，尙嫌太輕，有多數主張增加爲 100% 者。要之，膠州灣之土地增價稅，實爲混合直接稅與間接稅者，亦即德國實行土地增價稅之嚆矢也。

又有與膠州灣原無關係，而爲瓦格涅教授所主張者，則以對於一般土地之自然增價，宜照增價額百分之九十課稅者。

(Ad. Wagner, Kommunale Steuerfrage, S. 30)

即在德國本國，其後亦逐漸實施土地增價稅，惟當時有認為應加以顧慮者，即徵收增價稅時，宜對於土地之投機的利益嚴加課稅，對於永久無買賣之土地，則務從寬大，不能不有所斟酌耳。而對於耕地與非耕地，更不能不有所區別，即土地所有者之投資狀態，亦有必須深加考慮者，是以就德國土地增價稅之實例觀之，亦皆包含有此種見解者。

德國最初實施土地增價稅者，為美因河邊之法蘭克福 (Frankfurt a. M.) 市，該市在一八九四年及九五年，即對於由土地發生之不勞所得，計畫實行增稅，然以查定不勞所得極為困難，終於未見實行。及一九〇三年，因改良市街，建築學校，建設救貧院及醫院等事，財政極感窮迫，稅制上實有施行一大改革之必要，遂於是年，以所得稅之增徵及土地增價稅之新設為目的，而組織有一委員會，越一九〇四年二月，始發表稅制整理案，一九〇六年，又加以多少修正而議決之，同年十月遂實施矣。其所新設者，對於所有權之移轉，亦區別為兩種：(一) 據最後之所有移轉，至少已經過二十年者；(二) 未經過二十年者。

(一) 最後之移轉，已經過二十年者，除徵收普通之移轉手續費 20% 以外，當照左之稅率課稅。

所有之年限	建築地	未建築地（對於買賣價格之%）
二〇——三〇	1%	2%
三〇——四〇	1½	3
四〇——以上	2	1
四〇——五〇	—	4
五〇——六〇	—	5
六〇——以上	—	6

但此項課稅，僅就土地價格騰貴至課稅額以上者徵收之。

（二）所有期間未滿二十年者，此場合之課稅，雖在課稅 $\frac{1}{2}$ 之普通移轉手續費外賦課，然其課稅率，非如前項以買賣價格為標準者，乃專以增價額為標準而決定者，其率如左：

對於前價格之新價格騰貴比例（即增價比例）	課稅率
一五%止	不課稅

一五——二〇%	2%
二〇——二五%	3%
二五——三〇%	4%
三〇——三五%	5%
三五——四〇%	6%
四〇——四五%	7%
四五——五〇%	8%
五〇——五五%	9%
五五——六〇%	10%

由此類推，價格騰貴之比例，每增加5%，則課稅率增加1%，而以課稅率增至20%為止。

關於土地之永續的改良之費用，包含有道路建設費，水道工事費，而由價格中扣除之。即前項價格之5%，在獲得土地者亦須將其費用（印花稅登記費等）扣除。又對於所有者以之作爲農耕用或自家工業用，尙未成爲建築地者，亦以其5%作爲利息損失而計算之。

最後則所有之移轉，若由於承繼而發生，即不賦課增價稅。

依據此種新的增價稅，由該市所收得之收入實不少，其額略如左：

一九〇五年	三五三、九六五 馬克
一九〇六年	六三二、〇八二 馬克
一九〇七年	二九五、五三五 馬克
一九〇八年	九六、六六三 馬克

據該市阿第開斯 (Oberbürgermeister Adicker) 氏所聲明，凡新設之租稅，固無有如此種增價稅之容易負擔者，在實施時，並未有何困難，尤以呈報價格騰貴之實狀以決定其價額時，更未見有何困難，由此可以證實，從前之反對此稅者，曾大聲疾呼，以為此種新稅，適足阻害土地之買賣者，可謂全無意義，蓋土地買賣，固一如從前而日見繁盛也。

次則為哥隆 (Köln) 市，即德國第二次實施土地增價稅之大都市也。該市亦以此稅為救濟財政困難之惟一方法而見諸實施者，當時財政之不足額，實達於二百三十三萬馬克之鉅，為救此困難計，乃設置新稅調查委員會，終至有土地增價稅之新設計畫成立，於一九〇五年實施。其重要之點如

左

土地最後之買賣未滿五年者，對其所生之增價，依照次之稅率課稅。

增價比例	稅率
一〇——二〇%	一〇%
二〇——三〇%	一一%
一一〇——一二〇%	二〇%
一五〇——一六〇%	二四%
一六〇%	二五%

若最後之買賣，經過五年乃至十年，則照以上所舉之三分之二之稅率課稅，經過十年以上者，則賦課右之稅率之三分之一。如為未建築地，而照普通價格移轉其所有時，每一平方米突，不超過六十六尼希者，則全不賦課增價稅。蓋土地自然增價，為最後之買賣與現行之買賣之間之差，其中有須扣除建築費與利息損失者。

該市之增價稅收入如左：

一九〇六年	二八七、一七七馬克(此以一九〇五年下半年收入加算者)
一九〇七年	三八五、一三三
一九〇八年	六七、五一三

其次來比錫(Leipzig)市之增價稅，爲一九〇八年十一月十四日所制定者，大致與哥隆市所規定者相似。移轉手續費，建築地爲一%，未建築地爲二%，據左表加徵增價稅。

對於前價格之增價比例	對於增價額之課稅率
〇——五%	——%
五——一〇%	五
一〇——一五%	六
一五——二〇%	七
三〇——三五%	一〇
八〇——八五%	二〇

右項稅率，與哥隆市同，對於最後之移轉未滿五年之土地所有者課稅，五年以上接續所有土地者，則減輕稅率。蓋即根據所有年數之差異，對於右表之稅率，以左表之比例課稅者。

所有年數	建築地	未建築地
五年以上	5%	5%
十年以上	50%	5%
十五年以上	33 $\frac{1}{3}$ %	50%
二十年以上	5%	—

次則漢堡 (HAMBURG) 市之增價稅，為一九〇八年十月十二日所制定者，不區別建築地與未建築地，稅率如左表：

增價額	對於增價額之課稅率
三,〇〇〇馬克	1%
三,〇〇一 — 四,〇〇〇馬克	1 $\frac{1}{2}$ %

四、〇〇一——六、〇〇〇馬克	二
六、〇〇一——八、〇〇〇馬克	二 $\frac{1}{2}$
八、〇〇一——一〇、〇〇〇馬克	三
一〇、〇〇一——二〇、〇〇〇馬克	三 $\frac{1}{2}$
四〇、〇〇〇馬克以上	五

若增價額有超過買入額之一〇%以上者，則對於右項稅率，更須按照比例增加。即對於自一〇——一〇〇%之增價，應有自一〇——一〇〇%之加稅，例如增價為二〇——三〇%，則加稅二〇%是也。對於最後之買賣移轉後，三十年間所有土地者，則祇就右表之稅率，僅課稅 $\frac{1}{3}$ %。反之，所有期間未滿十年又再有買賣者，則對於右表各稅率，更加稅 $\frac{1}{3}$ %。總之，該市之增價稅，對於所有年數之長短，均能深加顧慮，且扣除其土地改良之費用。若該地自買入以後，並不為何等利用者，則對其購入價格之利息不能計算。

又次，則為律伯克 (Ludwig) 市之增價稅，大致亦與以上各市所規定者無異。惟對於增價額三千馬克以下者，則課稅三%，對於逐漸增價至十萬馬克以上者，則課一〇%。若增價額有超過買價一

成以上者，則加稅一〇乃至一〇〇%，超過增價比例一〇〇%以上者再加稅一〇〇%耳。

由購入時起算，未經過十年又再賣出者，除按照右項之加稅外，更當照左項之稅率加稅。

經 過 年 數	加 稅 比 例
一年未滿	一〇〇%
一年以上二年未滿	八〇
二年以上三年未滿	七〇
三年以上四年未滿	六〇
四年以上十年未滿	五〇

若該土地於購入後，經過三十年始行賣出，而在過去十五年前，已成為建築地者，則所應稅之額，即按照上舉之稅額（加算加稅額）課稅其四分之三。

復次，則為柏林（Berlin）市之增價稅，亦係做做漢堡律伯克法，而為一九一〇年所制定者，其稅率如左表：

增價額	課稅比例
二千馬克以下	一%
二千馬克至四千馬克	二%
四千馬克至六千馬克	三%
六千馬克至一萬馬克	四%
一萬馬克至三萬馬克	五%
三萬馬克至六萬馬克	六%
六萬馬克至四十萬馬克	七%
四十萬馬克以上	九%

增價額在右項定額以上更有增加，則更按照其比例之比例加稅。若自購入以後，經過五年以上十年以下者，則按照上定各項稅額，加徵其四分之一之稅，未經過三年者，即恰應加徵稅額者。又有建築企業者購入土地，建築房屋，而未滿三年者，若其增價額未超過一萬五千馬克，則不課以稅額之增稅，僅照其半額加稅而已。若總課稅比例，超過增價額之二五%，則祇照二五%課稅，其餘免計。

此種稅法，對於土地所有權之移轉，有屬於承繼之財產者，或屬於贈與者，皆不適用，以對此兩場合，自有帝國承繼稅所應賦課者。復次，則爲土地移轉，有爲公益行之者，在德意志帝國或普魯士國之國庫，爲其經營當事者之場合，則其移轉，不論爲根據契約或公用徵收，均不課稅，又其移轉之事實，若爲土地所有者之後裔，以及其他二三場合，亦皆不賦課此稅。

自以上各都市實施增價稅以來，於是欲創設德意志帝國增價稅之議大起，帝國議會即以之附託於二十八名之特別委員，遂有下項之議定。

課稅之方法，凡對於購入價格之增價比例，不足一〇%者，則課五%，每增價一〇%，則課稅率增加〇、五%，以加至一〇〇%爲止。即對於增價比例一〇〇%以上二〇〇%以下者，則賦課一〇%；二〇〇%以上四〇〇%以下，則賦課一一%；四〇〇%以上，則賦課一二%之類是也。

自購入土地至再賣出時，未經過三十年者，每年數減短一年，則加徵稅率之七%。

此種稅法，即用以賦課在德意志帝國內之有土地移轉者，其納稅義務，則由於土地移轉之登記而發生，其依據承繼及贈與而有土地所有權之移轉，或由於夫婦共有財產之設定，及其他二三場合而移轉者，皆不課稅。其增價額，雖根據購入價格與賣出價格之差算定，然必將賣出者取得土地之費用一併算入，又對於納稅義務發生時，以及發生現有利益之建築及其改良費並在未建築地時之每

年利息損失，亦一併扣除之。

自有帝國增價稅法實施，則各地方向行之增價稅法即應廢止，增價稅收入中，由德意志帝國收入五〇%，各邦政府收入一〇%，其餘之四〇%，若各地方無特別規定，則歸屬於發生增價事實之地方團體所有。

關於以增價稅作為帝國之國稅一事，在德國亦有人表示反對之意見，以為增價稅之性質上，實有不能不作為地方稅者。然而此問題之實際解決，與其專根據理論上之理由，無寧謂其有迫於財政收入上之實際的必要者。

要之，德國增價稅之成績，固常列為最上上等，然徵諸實施此稅之多數都市之當局者發表之意見，謂其成績雖非不良，至少亦不至因此而有阻害土地之交易，使事業有萎縮之結果，尤為難爭之事實，無論如何悲觀，而能據此以增加多少之財政收入，則無疑也。茲試揭載二三有力當局者之意見，以供讀者之參考，並載其原文如下：

Ob erburgermeister Dr. Adickes von Frankfurt a. M. (Die Deutsche Juristenzeitung Nr. 5 von 1. März 1906. S. 281):

“Was die praktische Handhabung (der neuen Umsatzsteuerordnung.) anlangt,

so haben sich bis jetzt erhebliche Schwierigkeiten nicht ergeben. Insbesondere haben die zur Feststellung des Wertzuwachs erforderlichen Ermittlungen meist unschwer auf Grund formular massiger Anfragen erledigt werden können, soweit die Unterlagen nicht schon an den Voracten erhalten. Bemerkenswert ist aber vor allem, dass alle Prothezeichnungen über verderbliche Einflüsse der neuen Steuerordnung auf die Umsätze in Grundstücken sich als herausgestellt haben.....”

Der Oberbürgermeister von Gesenkirchen (1907):

“Ein Rückgang im Immobilienumsatz infolge der neuen Steuer ist nicht hervor-
getreten, auch hat die Steuerordnung die von den Gegnern der Steuer prophezeiten
Lahmlegung der Bautätigkeit nicht im Gefolge gehabt.”

“..... (Hieraus) ergibt sich, dass sich die Steuerordnung sehr gut gewahrt,
ihre Bestimmungen von den Steuerpflichtigen als eine übermassige Härte nicht
empfinden werden, und dass sie auch weiterhin eine wertvolle Ergänzung des
kommunalen Steuersystem bilden werden.”

Der Oberbürgermeister von Essen:

Die Steuer hat sich im allgemeinen gut bewahrt. Dauernde ungünstige Einwirkungen auf die Entwicklung des Grundstücksmarktes und auf die Bodenpreise sind nicht eingetreten."

Der Gemeinde Vorstand von Weissensee:

"Eine nachteilige Einwirkung der hiesigen Gemeinde haben wir nicht wahrgenommen."

Der Gemeinde Vorstand von Reinickendorf:

Die Veranlagungen haben entgegen den von einzelnen Seiten ausgesprochenen Befürchtungen besondere Schwierigkeiten nicht bereitet."

"Dass Durch die Einführung der Steuer ein Nachlassen der Grundstücksumsätze eingetreten wäre, sei nicht anzunehmen, die Umsätze haben sich zweifellos verhältnismässig in demselben Umfange wie in anderen Gemeinden, in denen die Steuer nicht besteht, vollzogen. Eine Überwälzung der Steuer auf die Käufer hat

nach den Kaufverträgen durchweg nicht stattgefunden. Ob eine solche damit allerdings auch materielle—durch Erhöhung des Kaufpreises—nicht eingetreten sei, lasse sich naturgemäss mit Bestimmtheit nicht sagen, indessen sei unter Berücksichtigung früher und gegenwärtig bezahlter Kaufpreise anzunehmen, dass der Verkäufer die Steuer in den meisten Fälle auch wirklich getragen habe.

Andere Aussagen lauten:

“Durch diese Steuer ist der ungesunden Bodenspekulation Einhalt geboten worden.”

“Diese Art der Besteuerung wird hier auch von den Besteuerten als gerecht anerkannt.”

“Die Steuer wird allenthalben als eine gerechte empfunden.”

“Mit der Steuer hat man hier gute Erfahrungen gemacht.”

“Hier hat man sich an diese gerechte Steuer—ausgenommen die wilde Spekulation—allgemein gewöhnt.”

“Die Steuer stellt keine nennenswerte Belastung der Bodenbesitzer dar; zur ersten Zeit der Einführung dieser Steuer zeigte sich seitens einiger Grundbesitzer Widerstand, doch ist dieser jetzt fast völlig geschwunden und wird die Steuer als eine gerechte anerkannt. Auf die Voraussetzung von Areal bezw. auf die Bau-tätigkeit ist die Steuer ohne jedweden Einfluss.”

最後，更就英國之增價稅略言之，英國於一八九五年，即早有設置土地改良稅之計畫，至一八九九年二月十日，對於該計畫始得有一百二十三票，其後五年，即一九〇四年三月十一日，對於一百三十五票，遂占有二百二十五票之多數。

於是前首相坎柏爾巴拉滿（Campbell-Bannerman）即建立增價稅之計畫，後繼首相愛斯葵（Asquith）復蹈襲之，而地代稅與地價稅乃於一九〇九年十一月五日，以三百二十九票之對一百四十票多數通過於下院，但無端惹起彼之有名的豫算問題，幾有被上院否決之形勢。然至一九一〇年四月二十七日，問題終歸解決，英國遂有增價稅之國稅實行矣。然其稅率，較之德國更高，對於不勞的自然增價，竟實行二〇%之課稅。

瑞士各都市，亦有實施增價稅者。

要之，歐美之輿論，議論之時代已成過去，完全達於實施之時機，則為不可爭之事實矣。

第三章 土地之所有

第一節 土地利益歸私人取得之當否

吾人承研究地代地價之後，已論及土地自然增價之事實，及其不勞所得歸個人所有而發生之社會的不平均，并論及矯正此不平均之方策之土地增價稅矣。土地增價稅對於土地自然增價發生之社會的不平均，固具有幾分可以矯正之功效，並含有社會政策的意義而確無可疑者。然既不過爲一種租稅，則其效果及範圍，終不免有所局限，固不能鏟除自然增價所以發生弊害之根蒂者也。

於是此議論，又當轉而進於所謂根本的矣。然而惹起此弊之第一原因，又果何在？所謂地代者，究具有可爲個人所得之性質乎？若地代之個人所得，係隨土地所有之事實與制度而發生之自然的結果，則所謂土地所有之真意義究如何，又當成爲開宗明義之問題矣。苟此第一義之問題不能解決，則雖有百種方策，千種設施，而社會及經濟組織之缺點，終難補救。蓋根本問題既未解決，專就枝葉問題糾纏，雖有萬千議論，畢竟毫無意味，故非先就地代所得之正否，與土地所有之真意義，加以考察論究不爲功也。

吾人茲就此等根本問題少加研究，而先自土地地代之正當與否之問題入手。

世固多有相信地代之爲私人所得爲不正常者。而在信奉社會主義之人，大抵皆欲否認地代之爲私人所得。蓋社會主義，以爲除勞動者得有所得以外，凡由於租費（*rent* 廣義的解釋）而來之所得，皆爲不法，則謂其教義之根柢，全在乎此，亦無不可。是以否認租費所得之論文著書，於社會主義之文字中，固往往見之。

據社會主義者之所見，以爲一切貨物之交換價值，皆依據其生產時所必要的社會的勞動而定，故價值之單位，必屬於貨物生產時所必要的社會的勞動時間。此種勞動價值說，大體雖無錯誤，然一考諸實際，則貨物之交換價值，非僅根據生產時所必要之社會的勞動之量所能定者，除此以外，必加入許多要素，始有此價值之決定也。然若以此打破勞動價值說，則社會主義之教義，其根本即常發生不少之動搖。

總之，若據社會主義者之所信，則所謂租費者，實爲應支付勞動之代價而不支付，由於社會某一部分之人，根據無償以壟斷勞動所生之利益而成立者。彼有名的馬克思之贏餘價值論，即由此而發也。彼意以爲現今之狀態，祇社會一小部分之人，握有生產手段，而其他大多數之人則僅有勞動，爲其惟一之財貨耳。然欲從事生產，即必要生產手段，故勞動者常不能被生產手段之所有者之所使役。且生產手段之所有者即資本主等，當雇入勞動時，僅對其一部分之工資支付代價，其他之部分，則全

然不付代價，而以其利益歸諸自己所壟斷。此種被壟斷之部分，即為贏餘價值，租費亦即據此而成立者。（參照地代論第四章第五節）

故從社會主義者之見解，則租費全為壟斷勞動之利益，資本主對於勞動者，不過一種公然之盜賊耳。其成立之根本既為不法，則徹上徹下，自應無租費存立之餘地，若再進而議論其存立之正當與否，尤為毫無理由。惟有一言當聲明者，所謂租費者，既不外乎資本主竊盜勞動者之勞動利益之部分，是即社會主義者始終否認租費之存立者也。

如右所述，乃社會主義者之見解之一斑。願吾思之，凡承認現今國民經濟上之所謂分配法則為正當之人，則以為方今之土地，資本，勞動，企業四者，皆參與生產價值之分配，而能各各獲得有地代，利息，工資，利潤者，實以是等既皆參與生產，或則為勞動之提供，或則許其所有物之供用，而足以幫助生產者。故既參與生產，即能參與生產之結果之分配，此分配之所以正當也。

然而此種理論，是否正當，頗不能不有疑問。即取例於地代觀之，地代之發生，業如地代論之所詳述，決非基於土地之使用之事實而發生者，無寧就其反對，以其生產力較優之土地，而存在量有限，又因其不許自由任意使用，以致其使用之範圍遂被局限，乃不得已始使用生產力較劣位置又不便之土地，因此始有發生地代之餘地也。假令地味肥沃位置便利之土地，如有無限存在，而其使用與其效

用之發露，又絕無限制，則地代決無自而發生。故謂地代之發生，爲由於土地之使用及其效用之發露者，可謂大誤。須知地代決非對於土地之有用性之報酬，而實具有一種獨占的性質之差益也。

卽就地代以外之租費思之，其理論亦復與此無異。

再讓一步，而謂參與生產者，當依據其在生產上之功勞，以參與生產結果之分配，然此亦不足以說明地代應歸地主所得之爲正常也。何則？參與生產，於生產上有功勞，因而不能不參與生產結果之分配者，實爲土地之自體，決不能以之歸功於土地之所有者。故既說明須以地代歸屬於土地之爲正常，而又謂土地之所有者收歸於自己之懷中爲正常，實苦無法說明。然則地代歸屬之問題，爲吾人所急欲了解而又爲現今之大問題者，固不在前者而實在於後者耳。

要之，論者如以參與生產及於生產有功勞之事實，爲承認現今分配方法之理由，實誤解地代之本性者也。且因此而知主張土地所有者以地代攘爲自己所得爲正常，皆無法爲之說明者也。

惟分配論上所謂之正義觀念，其歸結固以爲當使各人應其功勞而參與其分配（Jedem nach seiner Leistung）者，然而所謂自己之功勞云者，必不能不在其處確有行爲，其行爲雖有積極的行爲與消極的行爲（卽不作爲）之分，總之必要有行爲，則毫無可疑。有行爲，則必因此而有意思之發動，諸種動機相戰，一有力之動機，能發生反於其反對之諸動機之決意，始表現爲行爲。故多少必要有

心身之努力，而於意思之上，有所犧牲而後可。乃今之生產結果之分配，若對此行爲而爲報償，則其報償，必不可不認爲對此犧牲之報償也。

論者固有以對此犧牲之報償，而說明租費所得之爲正當者。然而如上所論，地代發生之原因，本完全離開人的關係，而由於土地所固有的某性能，與對於農產物及房屋之需給關係所發生者，實無容納所謂行爲及犧牲之餘地也。若更欲據此以說明地代所得之正當，實可謂強詞奪理之尤者。

無論就何方面觀之，若以使各人應其功勞參與分配（*Jeder nach seiner Leistung*）爲分配上之理想，使分配上之正義得以據此貫徹，則租費所得，實苦無法調和，此所以終於不能認其主張之爲正當也。故 *Jedam nach seiner Leistung* 之旗幟既不澈底，則以地代歸於土地所有者之所取得，終不正當。

夫經濟學理之研究盛行，而使經濟學得成爲一種科學，業已二百餘年於茲。至其根本理論，則昔日與今日，固仍無甚懸殊，其間之學理之進步，可謂並不顯著。然一返觀於經濟實際之情況，則實有驚天動地之大變革，尤以歐美各國經濟界之發展，實有極大之隱憂存在。然則對此實際之大變革，經濟學之學理，果能墨守昔日之原狀而毫不一動耶。

若昔日所樹立之經濟學上之許多學理，果爲千古不變之大法則，則當放諸古今而皆準，放諸東

西而皆準，無論經濟實際之狀態如何變動，而學理仍可不變。但經濟學上既設定之學理，果可認為千古之大法則否耶？

尤以關於所得之所謂分配法則者，果可認為貫徹古今東西而不誤之法則耶？按照現今之實際，使工資利息利潤地代互相對立，果能認為合理的否耶？吾人終不能無疑也。

余以為欲解釋此問題，必須分爲兩方面研究之：其一爲使地代成立之事實之理論的說明；其二則爲在如何的自然的前提之下，又以如何的力量爲基礎，使地代之現象有如方今之意義之說明也。吾人茲就地代爲個人所得之正當，已達到不能以理論的說明之域，此實萬萬無可避者。惟有請讀者諸君，就地代論中論述地代之理論，加以十分考察而已。

然吾人如不能證明地主取得地代之爲正當，斯不能不講求完全廢止之方法，使入於正當之軌道。若任地代發生仍得維持現狀，而僅實行增價稅，取其利得之一部分作爲租稅，以供社會公衆之用，仍不能達到此種目的。除禍固必須除其禍根也。

於是社會主義者及其一派論者，遂欲斷行土地國有，悉舉土地之生產物，歸於國家所有焉。然而土地國有即令實行，而地代亦非全然停止其發生者，所謂地代者，既爲對於以同樣之資本勞動，投於同一面積之土地上，依據其生產價值之差額而成立者，則土地之沃度苟不均一，地代即依然可以存

續。且地代如由於土地具有之位置之優劣便否而自然發生，則位置便否一事，即具有自然而不可排除之性質，其結果，即令施行土地國有，而地代依然可以發生。然而此種理由，與吾人於此所欲論者決無妨礙也。地代雖依然存續，然既不若現今之地主可以取得其不當者，而悉舉其全額流入國庫，使供國民全體之利益之用，亦未始非使地代克就正當之道者。

於是吾人爲準備論究土地國有之根本理論計，擬於以下二節，先就土地所有之意義，及土地所有之歷史的發展，加以觀察與討論。蓋土地國有論者之所主張，皆於此建築其基礎也。又吾人因欲稍得有關於論究此事之補充的智識，故又於後節研究土地所有之現狀焉。

第二節 土地所有制

欲攻究土地私有之必要，且於社會的視爲正當，莫若就農業經營上二三當面之事實考察之。學者總稱此等事實，曰土地生產上之法則 (Das Gesetz der Bodenproduktion)。蓋土地之爲物，不待言，不僅其面積有自然的局限，即其生產力亦非無盡，此就地代論第四章所述而可證明者。是以在農業生產上，雖於一地之上投施資本勞動，而因其集約之程度不同，遂因之而使收益逐漸減少，即再多投施資本勞動，而收益尤不免有比較的減少。假令無此法則，而土地之生產力又無限，則土地之存在量，雖於面積之上被有局限，亦當不感困難。苟對於一定面積之土地，益多投施資本與勞動，則對於農

產物之需要，無論如何增加，而其供給仍綽綽然有餘裕也。然而此種理想，既已絕對無望，而因土地之生產力有限，遂使人對於一地，必加重資本勞動，同時又必擴張耕作之面積，儘其能力使其土地成爲集約的，且必普遍的使用之。然在不同之各地，又因其生產能力之各異，雖同樣投施資本與勞動，而兩者間之生產效果，固仍不相同也。

方今科學進步，技術發達，對於上述土地生產上之法則，固有多少可以和緩其勢力者，文明一般進步，則對於土地生產上之法則，愈增加反對之勢力，固無可疑。故農業經營上若有改善，則農業生產力之逐漸增加，亦爲不可否定之事實。然此究不過相對的有其增加而已，生產力之增加，愈以有困難之條件爲必要，必愈益多有所犧牲始能表現，此亦不可否定者。故土地生產上之自然的法則，雖多少藉以和緩，而猶依然存續，依然不失爲有力之根源，則仍不得而否定也。

人必自食其力之訓言，無論何種產業，罔不如此，而尤以農業爲最顯著，此亦根據實驗所可證明者。即在農業生產上，欲謀生產之增加，則所要之努力，必須愈益加重，而且即加重諸多之努力，亦不過得有比較的少額之生產增加而已。學者稱此曰收穫遞減法則 (Law of diminishing returns)。

收穫遞減法則之意義，吾人已於地代論評論之，茲無贅述之必要。惟既有此自然的法則暢行，則在土地利用上，尤有不得不可行集約法之必要，此亦使土地成爲私有權之根據之一端也。

據前所述，人口增加，則對於食料品之需要增加，如欲應之以增加供給，須知祇有兩法：其一爲由於既經耕作之土地，更對於劣等的（沃度及位置劣者）土地，擴張其耕作之範圍也。其他，則爲對於現正耕作之土地，更加重其資本與勞動，愈益集約其經營也。然在前者，則以既墾耕地之面積，比較的既極狹隘，如未墾地之存在量尚多，則耕地範圍之擴張或許可行，然亦有無論如何而決不能行者。按諸土地開墾之歷史，古來所謂土地者之土地，業已開墾殆盡，如在業無擴張耕作之餘地之國或地方，則對於農產物需要增加之勢，無論如何強盛，亦終不能據此方法以增加其供給，而應其增加之需要也。尤以依據都市膨脹而有食料品需要增加之場合，即欲設法應付，而就全國加以觀察，姑無論其耕作範圍，已陷於無可擴張之餘地，即令可以設法，而又因交通之不便，或某種農產物不堪遠路之運搬，或雖能向遠路運搬，而以價格太低，又須加入運費，則收益殊難適合，因此對於都市之供給，其範圍極被局限，而終有無法擴張者。

情勢既已如此，則欲以適應需要增加之方法，謀耕作範圍之擴張，而又終被局限，在原有古農業之舊國，殆有無可推行之餘地者。

於是欲適應農產物需要增加之道，惟有適用第二方法矣。即對於既耕作之土地，更新投多大之資本與勞動，以集約其經營，或於耕作技術之上，或於施肥除草之上，或於經營組織之上，以計畫改良

進步而已。蓋農業生產增加之方法，惟有此集約經營法之一點耳。然如方今之交通機關發達，即世界偏僻之處，亦有價廉而迅速之交通運輸，則一國一地方，縱有農產物之需要增加，亦可由人少而農生產豐富之地方，得為充分之供給，在某意味，亦有可認為擴張耕作之範圍（實言之，即供給範圍）者，然在情形不然之時代，則此擴張耕作範圍之事實，到底無由實現，故究其所極，祇剩有集約其農法之一法耳。又有其國民之常食品，若限於某種穀物，（例如日本之米，）則交通機關，任有如何發達，而其特殊穀物之生產地，祇限於地球上比較的狹範圍內，則擴張耕作範圍與擴張供給範圍之事實，亦終於不可行。故在此狀態之下者，其增加供給之道，亦惟有使其農法愈益趨於集約的而已。

於此有不可忘者，所以適應人口增加農產物需要增加之道，使此粗放農法漸次化為集約農法，若已達於頂點，此外再無有可以增加供給之事實，則對於土地之私有權，即由此發生朕兆。而土地私有權亦即以此事實為基礎而漸次確立矣。

蓋人口尚少而土地有餘，則其農業經營，必皆為粗放的，人人皆在隨其所欲，得以利用肥沃而位置又便利之土地之狀態下，以經營其農業，則對於土地，並無有確定私有權之必要，土地私有權之概念，亦無自而構成。此時之土地，既有同一之生產力，又同一可以自由利用，其利用之方法，又皆同一而為粗放的，因而即在收穫期，生產之結果，各地又皆在無可軒輕之狀態下，實無有規定土地私有制之

必要者，即令有某特定之人，對於某特定之土地，有結合特別緊密關係之必要，任聽何人，使用何地，亦於全體之利害，絲毫不關痛癢，則在社會一般，對於所謂土地私有云云，殆不能看出有何等之利益，即在個人，亦不感覺土地私有，究有何等之利益也。

集約經營
之必要

然對於土地，竟迫於有施行集約的經營之必要，則其情形，即與上述者大異。蓋農業既愈益增加，集約之度，則土地私有制度，即益感有必要，逐漸更成爲必要不可缺之制度。集約農業本與粗放農業有異，對於土地，能愈益投施多大之資本者，方能愈益增大其生產量，故苟有人焉，能較他人多投資本，能較他人勉力勞作，自能超過他人，而獲得多大之生產利益。然而同是人也，果有誰願較之他人肯供多大之犧牲者，又誰願較之他人而異常出力者，而又誰不願於獲得生產時，不欲人人平等分配，而以自己特別所生產者，由自己一人專占有之者。而最能適合此種希望者，莫如土地私有制度，若有此種制度，則據之而爲土地所有者，即可排斥他人，而由自己一人獨占有土地生產之利益。又自社會一般之利益言之，農產物之需要既已增加不止，而應之之方法，又不能出乎集約農業以外，使各人能進而集約其農法，益加奮勉，益增大生業之結果，亦即社會一般之利益也。土地私有，既能適合於行此集約法之條件，則謂私有制能與社會之一般之利益一致亦無不可。故在集約農法之下，既有土地有制之必要，則土地私有制，實迫於農法集約之必要而起，可謂應運而生，同時因有土地私有制確立，更使農

法愈得趨於集約的也。

凡對於土地之投資，非一經投資即能收回其利益者，其所投之資本，依其投下，即與土地合體，化而爲不可分離之性能。故對於投資之利益，必在數年乃至數十年之後，始能逐漸收回，又其增加土地之生產力者，今年所投之資本，非在今年之收穫期即能表現其利益者。尤以所謂土地改良（如疏水，排水，築堤，及其他耕地整理等）者，其利益必在長久歲月之後，始行逐漸表現，終非業務年度中可以計數的得而知之者。因而土地改良及其他一般對於土地之投資，即身當投資之特定人，非樹立有經年累月，以其土地，安全置諸自己之支配下，得以徐徐收回其投資之利益，則其事終不可行。則謂土地私有制，實迫於此種必要，即對於投資者有保證其收回投資利益之必要，亦無不可。即謂根據私有權，而使所有者對於土地能收得排他的利益，始有投資，始能實行土地改良，亦無不可也。

總之，土地因施行集約農法，乃逐漸和緩其天然的性質，而又因投資之結果，與土地成爲合體，而有固結不可分離之關係，則土地漸與人爲的個性相合，爲不可否定之事實。因而就土地本來之性質言之，雖本屬於天與者，乃自迫於集約農法之必要，則土地漸漸帶有個性，且亦不能謂之純然的天惠物，土地之性狀，在經濟的意義上，已有多少變化，尤爲難於否定之事實也。

即徵之文明史上之事實，當世人尙未脫離狩獵漁牧之俗，或以牧畜爲生業之時代，則對於土地

之個別的所有權尙未確立，土地不過爲一種公有物，各個人各於其上，惟有其使用權而已。及至文化漸進，國家的組織稍稍成功，人人有經營定住的生活之必要，對於土地而投下資本與勞動者，必希望將當該土地置諸自己個人私有之下，得以排斥他人而獨占有土地之利益，於是個別的私有權，乃由此而成立。是以所有權必由於資本勞動之投施而俱來，觀於此而益明也。故謂土地所有權發生之起源，由於人之以其資本勞動投施於天與物之土地之上，爲其一種之印證，亦無有不可者。

所有權之承認，固必先起於動產，然必完全由於當該動產係依據某特殊個人之勞動而成，而後該個人始對此主張獨占的利益，以排斥他人共享其利益。對於土地所有權之成立，其觀念大抵亦與此無異，人若以其勞動加於土地，或以依據勞力所成之資本投下之，以產出不能與土地分離之一種價值，則其價值，畢竟爲彼之自身之勞動資本之結果。故即使勞動資本之動物性質，化而爲不動的性質，則對於動產既承認有所有權，對於不動產，亦當然承認其有所有權。

惟土地利用之道，有必不能不由於土地之具有以下三種之性質而出者。即

- (一) 土地變化物質之性能，即生產力之具有者。
- (二) 土地爲既存在之物質之所持者。
- (三) 土地爲人之生存及活動之場所之載受者。

土地變化物質之力（自經濟上言之，即其生產能力）以表現於農業上使用土地者為主，而又爲其最重要的性質，惟因土地具有此種性能，而後農業生產方得成立也。此種性能，雖爲土地所固有，但依據人爲而投施資本勞動，亦可以謀其增加，且能使之達到某程度，農業生產上之種種技術，即專爲最多增加此種生產力而發也。故具有此種性質之土地，其面積雖爲天然的所局限，若自生產能力之具有者一點言之，則謂隨其能力之增加，即爲土地之增加，亦無不可。

復次，爲具有第二性質之土地，例如爲石材礦物等之包容者，若論其存在量，固亦爲天然的所局限，人苟欲占有之，必要投施資本與勞動，然既有可以占取之餘裕，故自經濟的言之，即與製造業無異，苟能多投施資本與勞動，則亦任到若何程度，得以增加其生產量與其占取量者。

至於最後之第三性質，則爲人類之生存及活動之載受者之土地，亦即人類居於其上以施展其活動之地盤，而使用爲修築道路鐵路之用地，或建築房屋之建築地者。此種用地，如專據土地之自然狀態，必不合同，必也加以資本勞動，始能達到使用之目的。然一度投施資本與勞動，爲謀其合用而使用該土地，則該土地已非復原來之土地，其使用之範圍，乃隨增加資本勞動之投施而亦得以擴大，此亦無可疑者。

要之，在以上任何場合，苟欲利用土地，使成爲滿足人類慾望之具，即欲使之成爲經濟上之所謂

財，則必要投施資本與勞動，既一度投以資本加以勞動，則其結果，必化而為與土地固結不可分離之一體，其土地已非復原來之自然的土地，即資本勞動之結果，亦不復能照原形存在，乃由於兩者合體，而成爲一種新的性狀化。於是人之所認爲所有權之目的之土地，並不在乎未經投施資本勞動之自然不動的土地，而實在乎因施勞投資之結果而結合爲一體之土地，方可認爲所有權之基礎也。

吾人今茲固非欲就土地之經濟上之性質有所論究者，故對於土地之此種性質，實無深加研究其性能之必要。惟有不可忘者，即對於土地所由承認有私人的所有權者，實以人類對於土地，既逐漸被迫於有利用集約的必要，而不得不投施資本與勞動耳。而其事實，又恰能與社會一般之利益一致，此土地私有制度所由得以確立也。是以即謂成立土地私有制度之基礎者，確爲社會的必要與社會的利益，殆亦非過。

土地支配
之三形式

善哉，薩焚宜 (Savigny) 所舉之土地支配之三形式也。氏以爲土地有爲公有財產而爲公共的利用 (Gemeingut und Gemeingenuß) 者；有爲公有財產而爲私人的利用 (Gemeingut und Privatgenuss) 者；有爲私有財產而爲私人的利用 (Privatgut und Privatgenuss) 者。此皆由於時代之必要發生而出者也。即此三種形式，必根據科學的并歷史的始能發生，因而必不可不具有其經濟的并歷史的條件。是以在右述三種形式中，究以適用何者爲有利，必完全根據歷史的必要與經濟的

私有制度
非神聖不
可侵者

必要，始能加以判斷。故自歷史的觀之，在各時代中之經濟發展之狀態，應取何一方式，即於右述三形式中，決定採用其中之何一方式，亦即暗示其背後，實有迫之使然之歷史的并經濟的必要潛伏者。而此理且不僅關於土地所有為然，即社會一切制度，亦罔不如此。因而即就社會制度加以批判，固無絕對的可認為真，可主張為正當者，必也就其所謂歷史的并經濟的必要，有所顧慮，有所玩味而後可。

要之，所謂土地私有之制度，非絕對的不可動者，非神聖不可侵者。是實不外乎經濟的必要所生出者，故經濟的必要若有變動，不僅所根據之土地私有制難於維持，今轉有因之而不免有所毀傷，則土地私有制，即失其存在之理由，其成立之基礎，亦不得不感動搖矣。蓋於施行集約農業之必要上，故承認土地私有制之有用，又因既有土地私有制，更能施行集約的農業，於是社會一般之利益，乃得以維持，得以增進，今則不然，因有人口之增加，致對於土地之需要，增加不止，而又因其供給量為天然所局限，終不能滿足對於土地之全體的需要，於是土地之價格騰貴不止，凡人之欲獲得土地之所有權者，乃不得不出以多大之犧牲，其幸而獲得土地之所有權者，惟欲根據掌握土地所有權之事實，以獲得不勞的自然增價之利益，此則實因有土地私有制存在，反傷害社會一般之利益也，故不能不謂土地私有制之基礎，已發生極大之動搖也。

吾人於以上，曾列舉土地性能之三點，其中之一，為土地具有一定之生產力，具有變化物質之力，

故在利用上，遂認有土地私有制之必要，今則土地在其第三性質上，愈益加重，凡可爲人類之存在及活動之場所者，尤感有利用之必要者加多，則希望獲得土地此種性能之所持者亦因之愈多，然以土地之面積，既被天然的所局限，在供給上具有獨占性，於是土地之價格，遂至法外高貴，尤使所有者獲得不勞的利得，故事實上即動輒有欲以此土地由私人手中取出，委之於社會一般之公共的利用，以供作社會之利益者。

即就農地觀之，因有人口之多數增加，對於農產物之需要，亦復有加無已，而又因土地之生產量，比較的既有限度，以致需要供給終不相叶，其結果，遂使農產物之價格，愈益騰貴。因之地代愈益增加，更使地價有騰貴不止之實狀，故今日反因有土地私有制之存在，致使由於社會的原因發生之利益，不能歸屬於社會，而專歸於所有者之私人，爲人人之所側目，故昔之認爲合於社會一般利益之土地私有制，今則變爲與社會一般之利益處處相衝突，既與社會一般之利益抵觸，則土地私有制度，非由此失其根據而何。

至於都市之宅地，本無就其生產力有所謂作爲之性質者，不過對於人之存在及其活動之場所，有其意義而已。因而在都市宅地，所謂有爲土地私有權之基礎的集約經營之必要，自始即不成立，則其私有權，又果據何基礎而存在者。既無成立之基礎，又何能謂爲正常耶？然而都市之宅地，則每因都

市發達，人口增加，其對之之需要增加不止，而其地價，則更突飛進步，騰貴無已，其自然增價之顯著的事實，尤為掩之無可掩者。

然則都市宅地，私有權之基礎既已缺如，而又使由於私有制發生之社會的不利益，極為著大，則行於其上之私有制度，實可謂無意義已極，不當已極者。

由此觀之，則土地私有之制度，僅為一種社會制度，因而對於社會一般之利益，若能有所裨益，在與社會利益一致之範圍內，不妨認為正當而已。

(Das Privateigentum ist auch nur eine gesellschaftliche Institution, die dem Wohle der Gesamtheit dienen soll und nur innerhalb dieses Rahmes gerecht fertig werden kann, niemals anders.—Ad. Wagner, Wohnungsnot und städtische Bodenfrage, Berlin, S. 10).

即土地私有制，決非論理的或絕對的必要制度，而不過由於歷史的有存在之理由而已，因而不能謂其任在何種狀態之下，為有其必要者，既有不過被限於歷史的之意義，則情形一有變更，即不能不以他種制度取而代之。

(Das private Grundeigentum ist keine logisch absolute notwendige, sondern nur

eine historische Kategorie, die Institution also nicht unter allen Umständen geboten, sondern nur historisch bedingt, an ihrer Stelle kann sehr wohl eine andere Einrichtung stehen—(Lassalle).

要之，所謂土地私有制度者，實不過由於歷史的必要所發生之便宜制度，決非永久不變之正當的制度也。

第三節 土地所有之沿革

當今之世，無論何國，對於土地之個人所有權，固已確立安固，即任何國之法律，亦無不明確承認個人對於土地之所有權，幾乎認定所謂土地私有，為不可動之現實的事實，而對之制定法規，明確規定其權利及範圍，使土地私有之事實，化而為法律的關係，而所謂土地所有權，亦遂於此確立矣。

然所以致此者，究不過當今之觀念使之然耳。若回溯原始的以觀其決定土地所有之關係，則確立對於土地之個人之所有權者，特在最輓近之時代為然耳。在原始的法律狀態之下，一般固未嘗承認土地私有之制度也。蓋在文化幼稚經濟尚未發達之時代，人類之生活，大抵為團體的，決非如方今之意味全為個人的。故無論為所謂狩獵漁撈民族，收畜民族，或劣等農業民族，其所有之生活，殆無一而非團體的，其團體之所在，實有一個不可分之存在，為一個共同生活體，凡個人生活上之一切任務，

土地私有
制無有原
始的起源

皆以團體之名，團體之手行之，個人之意義，皆完全埋沒於團體之意義中。是以若自法律的言之，在原始或未開時代，個人並非法律上之主體，法律上之主體，祇有團體而已。

Bei primitiver Rechtskultur ist nur die Gruppe Rechtsobjekt; bei fortgeschrittener Rechtskultur erwacht die Rechtsaktivität der Einzelnen. (Fr. Berolzheimer, Philosophie des Vermögens, S. 41).

團體既為法律主體，又有為共同生活體之活動，則對於所謂土地者，以其為重要的生存上之要件，自應不存在於個人之手，而當存在於團體之手也明矣。即參照各種民族之實狀，其土地大抵皆屬於部落或民族團體所有，而不屬於個人所私有，而且在此場合之所有關係，非各個人之所共有，而為一個法律主體之共同團體，認為一個單獨之權利而所有之者。因而與社會主義者或共產主義者之所信者，稍稍異其說明。如彼等所謂在原始及未開時代之共產的社會，以土地為其他生存之必要條件之共有云云，實稍欠正確之觀念也。至少就法律上之觀念言，其認定以當時之土地所有，實為各個人之所共有云云，究不免有錯誤也。

總之，在原始或未開狀態中，各個人不能私有土地，惟團體以團體之名義而有之耳。即如狩獵漁撈民族，其生存之必要上，雖不重視土地，然亦尚有獵區，大抵亦屬於部落團體之所有，至於牧畜民族，

則需要土地，比諸狩獵民族較廣，其牧場牧區，大抵亦爲部落所有。及至劣等農耕民族出現，必更要極大之土地，惟其耕地，大抵非爲部落所有，卽爲氏族團體所有，絕無有爲個人所私有者。然在該團體中，若有特別勤奮之個人，於部落之共同耕作以外，利用餘暇，以開墾荒蕪之地者，則對其開墾之地，普通多有認爲當該個人之私有者。特此種狀態，不過其例外耳，至於一般之觀念，則依然不失爲團體之所有也。卽在日本，自神代以來，以至氏族制度時代，亦可認爲其土地全屬於氏族團體之所有者。

然而生活狀態進步，經濟上社會上政治上等更形發達，則共同生活體之大團體，殊感不便，於是氏族制度瓦解，而有大家族制度之確立，被統一於家長權之下之大家族，遂成爲生活組織上之原則，通例皆以從前大團體所有之土地，分而歸於家族之所有。然而有其所有權者，仍爲家族團體而非個人，家長爲家族之代表而管理之，其土地卽爲所謂「家」之財產，個人不得擅自處分，祇以家族之名義所有之，委之於家族之共同管理而已。是以雖爲家長，卽以家長之資格，非爲一家，亦不得擅自處分土地，蓋其所有之土地，非能聽家長一人隨心所欲，所得而處分者也。因而在此場合之法律主體，爲家族團體而非個人。卽如日本，自武家時代以來之制度，正爲表現此種狀態者，所謂家之觀念，實爲生活組織上之單位，戶主爲一家之管理者，對於其所有土地，並得而處分之，驟觀之，亦若承認爲個人的所有者，而抑知其實不然。蓋除其家長之資格以外，在其一個人之資格，固不能爲所有權之主體也。

其後世運進步，大家族制度亦從而瓦解，於是近世之個人主義的社會組織得以成立，而個人始得爲法律主體，對於土地之所有，亦承認各個人得而有之，而所謂家之財產之觀念從此遂廢。然在日本，則昔時之家族制度，至今尙得保其殘喘，國民生活之大部分，仍以家族主義爲基礎，所有之關係，亦依然存有所謂家之財產之觀念。即觀於民法所規定，尙承認戶主制度，維持家督承繼制度，建立「遺留分」制度等，足知一家尙爲權利主體，克保有所有權，昔時之觀念，固未完全泯滅者。惟據日本民法所規定，同時又承認個人之特有財產，則又有併用個人主義的制度與家族主義的制度之實情者，惟一般之觀念，則對於土地，固以個人之所有爲原則也。

由此觀之，則對於土地而有個人所有權之確立，實爲比較的最新的事實，即謂自有近世的國家成立，始承認有個人自由權，法律上確立有個人之平等以後，所有權方始成功，亦未有不可者。至於上古，中世，以及近世初期，即在歐洲各國，團體所有之觀念，固未盡泯滅也。若在日本，則以土地爲個人所有之觀念確立，固尙在維新以後也。

以上僅論及土地之所有耳，至於其他之財產，尤以衣服，器具等，則早已承認有個別的所有權，其源遠在原始時代，惟以其與本論無關，茲故略而不論。

於此有當注意者，即以上之關係，與土地公有私有之關係，當稍稍異其觀念是也。不能以上項之

說明，謂其團體所有之關係，即爲已實行土地公有也。何則？其土地雖爲團體所有，而仍不失爲私有者居多，至於土地公有，殆含有日本大化革新之際，曾通令繳還向來私有（即氏族團體所有）之土地，舉歸於國家所公有者之意味，然其所有，必不限於國家所有，實爲一個政治團體內，不認個個之土地私有，必以政治主體爲一整個之團體，而獨占有整個之土地所有權者，始得謂之公有也。然而政治主體，當以國家之組織始能表現，故土地公有之事實，亦以國有之場合最爲顯著。

蓋日本之大化革新，爲依據向有之氏族制度，改革其行政，由郡縣制成爲中央集權，以個人代替氏族制度，使成爲國家組織之單位者，向有之大氏族團體，私有廣大的土地，以致其權力漸強，公私權互相混合，動輒有違抗朝旨之餘弊，此所以有一大改革之必要也。欲全然廢止私有地私有民之制度，對於向有之氏族團體所有之田莊，而新賜爲食封之地，即藉以抑壓大氏族之權勢者。又知如以地方之土地，使屬於人民之私有，則其後必以領有許多土地，更因此伸張權勢，故必先立有全然不許私領之原則，計算人口之多寡而貸與之，每六年更換一次，即所謂班田收授法也。

然日本之土地所有關係，本以團體之私有爲原則者，而在古代，則尤以所謂氏族團體之私領者爲基礎，有牢不可拔之勢力，故模仿唐制以實行大化革新，究克奏有若何程度之實效，殊有不能無疑者。其後無幾，氏族制度仍得恢復其實力，土地團體私有又因之再興。降及武家時代，莊園制度，更又儼

然存在矣。而當時所謂地方之「住人」或武士者，多爲鄉村之大地主，多自莊園起家，即號稱執干戈以衛社稷者，至鎌倉室町時代之地方豪族，以及戰國時代割據地方之羣雄，皆憑藉自身爲大地主或利用其他之大地主之勢力作爲基礎者，質言之，即其勢力皆由於土地而發生者。然而一至足利氏全盛時代，則社會組織之狀態又一變，地主之政治的勢力漸衰，諸侯之政治的勢力，即離開土地亦依然可以成立。降及德川時代，則全國之諸侯，已早失墜其憑藉土地之大地主之面目及實質，凡所謂諸侯者，不過所謂中央政府者德川幕府之地方長官耳，中央政府即欲對之有所與廢黜陟，自能隨心所欲，無不如意。是以此時之諸侯，對於土地之關係，與現今之國家對於土地所有之關係，大抵無異，惟不過有其公法的關係耳，於其私有地以外，對於一般之土地，並無私法的關係也。其大部分，皆由於人民以家族團體之名義私有之。可知自有德川幕府之樹立，則諸侯之大地主的實質，早因之消滅殆盡，遂成立有中央集權的一種獨特之封建制度者。

惟土地之團體私有制，亦不僅日本古代爲然，其廣行於各國間之私有之基礎，自古即已存在，實有難於否定者。在上古氏族制度強固，而又無立於氏族之上以統一多數氏族之團體之時代，或地方其氏族團體，恆以氏族之名義，獨占其土地所有，故土地雖爲一種公有之狀態，然以多數氏族團體相集，化而爲一個國家之組織，而有一立於氏族團體之上之一種政治組織之形成，於是其各氏族團體，

以氏族名義所有之土地，在其觀念上，即不得不化而為氏族團體所私有。於是根據此種關係，而土地私有之基礎因以確立，其後，縱因氏族制度瓦解而成為家族制度，復因家族制度瓦解而成為個人主義制度，而土地私有之關係，則仍相沿存在，而確乎其不可拔也。

由此觀之，則知土地之為團體所有與個人所有之區別，與土地公有私有之區別，非必常有同樣之意義者。尤其不可忘者，謂既為團體有即為公有者，實屬錯誤，須知即為團體所有，而仍不失為私有者尚復不少。蓋必最上之團體，獨占土地所有，然後土地公有之觀念隨之而起，又必最上之團體，不獨占有其土地，而任聽在其下之下級團體或個人所有之，然後乃有土地私有之觀念緣之而生也。

此種意義之區別，必須充分了解。由來有忘卻此區別者，每對於確為土地私有制而無可疑者，亦以其所有既在團體之手，遂誤解為實行土地公有者，此大誤也。吾人承拉甫雷 (Polakovsky) 及其他諸氏土地改良論之後，非敢謂凡欲主張土地公有者，於其論據之確實的必要上，須求之於歷史的事實，而指私有的土地之團體所有，一概認為實行土地公有，而其結論，更指一切人類原始及未開狀態，其土地皆可為公有之法則者。須知吾人對於土地公有論者之所主張，雖於理論上大體可以贊同，然對於須以土地所有關係之歷史的發展為基礎，以主張公有論者，則始終不能不認為尚有錯誤。蓋事實之為史實，自有確實之存在，究不能因欲主張其主義，而遂指黑為白者。據吾人之所思考，土地公有

土地團體
有個人所有
之區別
之區別
之區別

論者之所主張，固應於其他之理論並倫理的根據有所樹立，而又確有可以樹立者，惟不當曲解史實，以爲其公有論之根據耳。

尤有當注意者，不僅土地之制度爲然。凡屬一般文化，在各國各民族之間，有遂其特殊之發達者，必依據各地方之民俗而不同，非可一概而論者。若先設立一種文化發達之法則，謂各民族悉可以此規律之，實屬錯誤。卽如土地所有，在某地方某民族，雖有自古卽行公有的制度者，然不能卽以土地公有制，爲人類文化發展之狀態，一切皆如此者，卽私有之制度亦然。

土地公有論者，尤其爲顯理佐治 (Henry George)，每藉拉甫雷之說，謂土地公有制度，爲人類文化發達之原始的狀態（如後論所述），並援引俄羅斯，南斯拉夫，爪哇，希臘，羅馬等土地共有制度，爲其例證，此種頗著明之例，每爲人樂於援用，當議論土地所有之發達時，幾無不涉筆及之。吾人於本節本欲有所詳論，惟又以讓諸後章議論土地公有論之反對論時，或更便利，故此不多贅，惟有希望讀者，細心參照比讀而已。

第四節 土地所有之分配

本節爲吾人對於現今之狀態，有土地私有制之確立的問題，卽所有分配之情狀，及其利害得失，欲有所論究者。惟所謂土地問題，現今已有祇爲都市問題之問題之觀，對於農地，似乎少有所謂土地

問題者。然就其經營組織思之，則就農地分配之情狀，即其所有地之大小及大農地小農地加以考察，亦決非可置諸不論者。蓋農民經濟之安危，關係於此者殊不少也。

土地所有之大小之利害得失，在昔頗有論爭。十八世紀之重商主義論者，恆喜人口增加，以其便宜之故，極歡迎小農地主義，而孜孜講求與之適合之方策，其爲主者，即由經營上之方面，而努力勵行小農法，及重農主義者出，則又由生產費之低廉着想，而歡迎大農地主義。然一至古典派經濟學者，尤以李嘉圖之見解出現，則以爲大農地之優點最大，惟大農爲能佔得最大之純利益。而德國之經濟學者，更力避贊成英國學派之見解，於其研究之結果，又以爲大農法非能齎得最大之純利益者，必有最大之生產，始能坐致最大之總利益也。然若就大多數者觀之，如退爾 (Albert Thaeer) 則又歡迎英國之大農地主義，且努力爲之宣傳。而馬克思 (K. Marx) 恩格爾 (Fr. Engels) 考茨基 (K. Kautsky) 等社會主義者，則以土地之公有爲可實現之階段，亦極喜大農地主義。然而伯倫斯太恩 (Fr. Bernestein) 達微德 (Fr. David) 等之修正派，則考慮自前世紀八十年代以來，農產物價格之下落所及於土地所有關係之影響，又再置重於小農地主義。

惟據土地所有之關係以區別其大小，不僅在農業經濟上，有頗重要之意義而已，即在社會的政治的關係上，亦由此發生種種之事情。所謂土地之大小者，固當先以其面積之廣狹爲標準以爲區別，

同時更須斟酌其土地具有之沃度，位置，及其利用之爲粗放的或集約的等情形，就其土地發生之收益，對其所謂所有，並給與所有者之社會的地位等，均不能不有所顧慮。若僅以面積之大小，從地理上區別土地之大小，而不顧及以上各種情形，則於研究農業經濟上，並於講求由此而來之經濟上政治上社會上之諸問題時，亦不免使此區別，終於毫無意義者。

以上述各種事實爲標準，普通學者，大抵以土地所有之大小，分之爲四：（一）大農地（*Large Estate*），爲屬於所謂大地主之所有者，在此大農地上，所有者之所管理，祇能從事指導而止，其餘則非其力所能及。通例在其所有者之下，必有擔任管理許多事務之事務員以贊助之，至於農耕之實際勞務，大抵依賴佃戶或雇傭勞動者行之。（二）即中農地，其地主自任管理上之事務，如有餘暇，則亦躬親農耕實際之勞務，並切實爲之指導。然而普通之情狀，則以實際之勞務，委任佃戶或雇傭勞動者，如其土地之收益確有餘裕，自能使一家經濟充裕，因而其社會的生活，亦復堅實可恃。（三）即小農地，地主舉其管理上並實際勞動上之切業務，一手行之，多與其家族及（一二使用人）共任耕作，對於所有地之大小及所需之勞動，與家族之勞動力略相適合，其地主之生活，總之皆依賴其所有地行之。普通所稱爲自作農者，大抵即指此小地主而言也。最後，則爲（四）即可稱爲過小農地（*Parcelle*）者，其土地過小，所有者舉其一家之勞動力經營之，終覺勞力有餘，而土地不足，因而其所有者，同時必

兼爲佃戶或農業勞動者，否則必兼爲手工業者，小商人，或工場勞動者，若並無別項爲其本業，則必不足以充滿其生活。

惟有當注意者，上列之大小農地之區別，決非可以一概斷定者，例如以有幾許以上之土地者爲大地主，以有幾許之農地爲中農地或小農地，降至幾許以下，則爲過小農地，固非有一定之標準也。蓋必依據土地自然具有之沃度，位置等之性質，及耕作上集約之程度，又就所有土地者之人在社會的地位等，加以考察而後可。即令爲同一面積，亦不一定能發生同一之收益，即對其所有者，亦未必能具有同一之經濟效果也。以故吾人在決定所有地之大小之前，必須斟酌上列之情形，作爲論據，而後適應其國其地方之許多情形，方知即屬同一面積之土地，有在此可稱爲小農地者，在彼又當稱爲過小農地矣。

惟就概括的言之，若地味肥沃，或對於市場之位置良好，或於耕作時，可充分施行集約法，而其生產物，又爲比較的高價，則土地之面積，比較的可以狹小，然在其不然之地方，比較其同一面積之地，則又以農地較大爲便。是以若以歐美各國與日本互相比較，則以同一面積之地，於所謂農地者之大小，即不免大有參差，即在同一國內，亦因地方不同，而有其相異者。故就實際觀之，以歐美較之日本，雖屬同一面積之農地，在彼以爲小者，在此則覺爲甚大。即以日本關西地方較之東北地方，亦以關西之土

地爲農地者較大，至於北海道之農地，自又以土地較大者爲最小矣。又以都市附近與遠隔之鄉村地方之土地相較，任在何國，皆以都市附近之土地，雖以同一面積之土地爲農地，亦覺其比較鄉村爲大，此無他，皆就其作物之如何，與其經營法之集約程度如何而立言耳。

由此觀察，吾人卽知所謂農地之大小，便宜上有可就其所有關係上與經營上分爲兩樣觀察者。自所有關係而加以研究者，卽爲土地分配問題，由此問題，更發生種種重要的經濟上社會上的諸多問題。由於土地所有關係發生之一種階級，並於其間而有推移之傾向，延而至於社會生活一般上之影響等，皆爲極有趣味，且又爲重要之問題者。尤以就此關係更得以探知農業及農民一般之變化狀態，頗有注目之價值也。且又對於土地有應許可私人所有與否，又於土地國有或地方團體有之主義之可否根本問題，皆不失爲頗緊切之研究問題者。故由土地所有之大小以論及其相隨而來之諸般關係，則研究愈深，愈有非研究到此最後之問題不可者。

以下，吾人姑從簡單，就其自經營上所見之土地大小，與自其所有關係所見之土地大小有所研究。

(一) 自經營上所見之農地大小。在地廣人稀而農耕所需要之勞動常感不足之狀態下，一般皆爲大農組織，其所謂農地者，普通皆爲大農地，此固極易睹者。然而人口漸密，勞動從而潤澤，又以國

民經濟一般之狀態漸次進步，因此農業經營，亦漸進於集約的，從前本在廣大之地面施行粗放之農法者，必漸次縮小其地面，而施行集約農法。此種情狀，一則為農耕技術進步，集約經營法利益較多等所促成，一則人人皆渴望獲得土地，對於土地之需要漸次強大，而以先存在於少數者手中之廣大地面，漸次分割於多數者之手，此與後段所述，由於所有關係上之土地分配問題，可以互相證明者。

總之，自有農業經營法之漸次成為集約的，因而土地之面積亦漸小分，固為無可疑之事實，亦可謂追隨集約農法之必然的結果也。蓋所謂集約農法者，固以在比較的狹小面積之上，投施多大之勞動資本為其本質者也。然而集約農法，亦非絕對的以土地面積狹小為其必要者。即在廣大的地面之上，固未有不可施行集約的經營之理，惟然，則因實際之情形，有不許以資本勞動由於集約的投下於廣大的土地之上，其結果，遂有集約農法足使農地有漸次成為狹小之實例耳。而吾人以此傾向，在都市附近尤為顯著。然若就農業經營之順序言之，則粗放農法先行，集約農法乃漸起而代之，農地亦先以大農地居多，隨着經濟之進步，始有小農地起而代之。然而經濟進步之程度，達於某點以上，則集約經營，又復退歸於粗放經營，而其所謂集約者，又由勞動之集約，漸趨於資本之集約，即在經營組織之上，亦有於小農組織之後，復為大農組織所推翻者。如英國之農業，現今有退歸於大農組織之粗放經營牧畜業，即其例也。然若就進化之退化言之，原則上固有山大農組織漸次分化而為小農組織大農

地分化而爲小農地之傾向者。

然而土地過於小分，所謂過小農地者竟占多數，則亦不能謂爲健全的狀態也。必也土地所有之面積，適足以贍養農民之一家，使其勞力得以充分利用，方可謂爲萬全之策。然在農地過小者，則以其土地之生產物，不足贍養農民一家之人口。若其農家別無本業或副業，即此外別無適當之業務，則其一家之勞動力，必將歸於無用，自人的關係言之，已覺坐食之徒太多，不僅使國民經濟上損失太大而已，即在社會生活，亦不能不發生有極危險之狀態者。

在一般經濟尙幼稚，工業未發達，地方農民之勞動力雖有餘，欲爲工場勞動者而又無可以活動之機會，則人人必皆互相競爭而渴望獲得土地，因而其土地遂不得不出於小分，因此，更使土地之租借價格買賣價格皆大騰貴，農民益不得不陷於窮困。日本向來之狀態，即表現有此傾向者。經濟情形與土地自然之狀況相因而來，益使日本小農增加，經濟組織，大部分皆成爲小農組織，地價愈漲，農地愈小，遂見有過小農之存在，益使農民之多數，有成爲五段百姓二段百姓者，（一段爲日地畝名，一段等於日畝十畝，日畝一畝，約當我國之〇、一六一四公畝。百姓，即農民也，五段二段，極言其地之小耳。）更不得不陷於極困難之狀態也。而且日本之耕地過於小分，其形式又極不規則，以致畦畔，道路，隄坊等歸於不用之面積過於鉅大，此近時倡道耕地整理之聲甚熾，非無所見也。尤以日本之耕地，大部分

皆爲水田，在必要上固不能不有此餘地，然而日本耕地之狀態與其經營之組織，其規模偏於太小，則爲不可否定之事實也。土地過於小分之結果，其經營狀態於必要以上施行勞動集約，農業人口不少之部分，必有過剩之人口，全國勞動力過多之部分，必將歸於無用，此亦難於否定者也。今吾人既明知日本之實狀，欲確立大農組織，既不可能，而現狀又趨於過小農而莫可制，救濟之法，惟有謀過剩之農業勞動，使得有適當的勞動之活用地耳。如工業能大發達，工業勞動者之需要增加，則以農業上過剩之人口，漸次移入工業，農業組織，亦即因此而可改革其過小之狀態。要之，此等問題，皆當參酌農工商並其他遍及於國民經濟上一般情形，有加以充分考慮之必要者。

於此有當注意者，凡以上所述大小農組織之利害，皆就具備有前提要件而立論耳。蓋無論爲大農組織或小農組織，總之皆必有善良之管理者管理之，其所謂大農者，則以資本富裕，又確知利用之道，且能以機械中之新機械得爲有效的使用等爲前提者，同時在小農，亦以能深加注意，勞動不怠，善知土地利用之道，一家能勤勉擔任勞務等爲前提者。倘此前提要件而闕然不備，則以上之議論，畢竟皆成無謂之空論，然而一觀於實際之狀態，則此種前提要件，殊有種種不同，殆有難於猝然判斷其利害者。

若專憑理想判斷，自以有大農與小農混合存在，能在兩者之間，有適當之分業狀態，始爲最健全

之狀態也。此不僅農業技術上爲然，即自國民經濟上言之，亦有不得不如此者。試先就農作言之，以概括兩者之分業，如爲耕作，尤其爲旱田之栽種穀類者，自以大農組織爲有利，如培養蔬菜、花卉、果實之類，則又以小農組織爲有利。蓋旱田之耕作，比較的需要廣大之面積，故可以大規模的經營，而有使用機械之餘地。反之，若栽培蔬菜、花卉、果實之類，則頗要集約的經營，其成績如何，全視勞動之潤澤，技術之嫻熟等爲主，然而花卉等之栽培，固亦有用大農組織而成功者，故欲以右述概論而概論之，亦不足爲一般之定論也。又如日本之耕地，大部分皆爲水田，尤應加以特別之考慮，而一般之土地，又皆富於傾斜，而狹隘之谷地較多，亦有不能不同時慮到者。而對於作物之需要點，尤不可不加以充分之考察也。

惟以上所述各事項，似已深入農業經營學之範圍，與吾人所欲於此議論之主旨，相離太遠，故不必再加細論。要之，由於經營組織上之慣習或必要等，其影響於土地所有之關係者至多，則欲詳知土地分配之實狀者，即應知先就經營上之大小區別，有當加以考察之一點耳。以上之說明，惟在此種意義上與本論有關係耳。

(二) 土地所有之分配。大農組織與小農組織，在經濟上之利害，亦有不可一概論定者。兩者能適應土地自然之狀態與國俗民情等適宜混合併存，固爲最健全之狀態，倘在土地所有關係上，而

所有關係
上之土地
大小

有大所有地與小所有地，在現在土地私有制之下，一有所偏，即決非健全之狀態也。總之須使兩者適宜分配而後可，然而在此關係，尤以立於此兩者中間之中所有地，足以連結兩者之農地實居多數，故土地分配之狀態，即當以此中所有地爲中堅，以農民之大部分置之於中農所有之下，方爲最健全之狀態也。然此所謂中所有地者，其面積究當以若何爲限度，此亦不能一概論定，而必參酌一國農業之各方面而適應各國之國情以決定之。如以抽象的言之，必也其農民以自己之家族及一二雇傭勞動者之勞動，耕作自己之所有地，並不覺其勞動之有餘或不足，能確立一家之生計，而有可以適合得此程度之收穫之相當土地，方得謂之爲中所有地。由此觀之，則又當知必依據國民之生活程度，農耕技術及經營組織方式如何，而國與國間固有大不同者。

若土地分配之狀態，太偏於一方，例如祇有少數之大地主，領有一國或一地方之土地之大部分，其餘大多數之農民，皆不能所有土地，而不能不身爲雇傭勞動者，以供大地主之使役，則在此狀態之下，是等多數農業勞動者，對於土地，既無何等親善之關係，土地亦無有可以羈縻彼等之效力，於是其生活常不安定，毫無着落，縱令其生活較之都市之工場勞動者稍稍低廉，而以土地之羈縻彼等之利害既已缺如，則每因稍有引誘，即容易離開土地以遂其漂泊之生活，喜向都市試其流入，而化而爲工業勞動者。是以土地所有之關係，若太集中於少數者，而有大地主制出現，則鄉村人口必有漸次減少

者，此恆例也。（註）由此而都市之工業勞動者漸告過剩，所謂無業游民，遍地皆是，其貧苦之狀況，幾於莫可救藥，而鄉村之間，則農業勞動者反告不足，大地主對其所有地，亦不能達到十分有利之程度，施行其集約的經營，乃不得不改爲粗放的經營，久而久之，不僅不能收得相當之利益，終必有不能作爲農地經營，甚至非放棄之，使成爲獵場不可者。英國之前事，其先例也。如此，則無論在土地所有者與勞動者，均之爲重大之損失，而在國民經濟全體上，則所受之損失尤大矣。

（註）——土地之所有太大，而又加以實行大農組織，則必有鄉村人口減少，都市人口過多之傾向也。

In Grossbritannien kamen 1851 auf je 100 männliche Einwohner über 20 Jahre nur 36 Landwirtschafttreibende; in Belgien dagegen waren 1846 über 51 Prozent der Bevölkerung mit Ackerbau beschäftigt; in Rhein-preussen 1858 über 48%. Alles drei hochkultivierte Länder mit sehr intensiven Ackerbau; aber das erste mit einem durchschnittlichen Umfange der Landwirtschaftsgüter von 69 Hekt., das zweite von etwa 5, das dritte von etwa 14. Die Anzahl der Stadtbewohner in Gross-britanien (1851) betrug 50% der Gesamtbevölkerung, in Belgien (1846) 25%,

in Rheinpreussen (1858) 32.8%. (Roscher Ackerbau, S. 232).

方今社會問題之常事者，即無產者階級 (Das Proletariat) 其數愈益加多，於經濟上政治上並社會上有重大之意義，其所有之一種特色，即爲「無有故鄉」，而一究其真因，則以喪失對於土地之利害關係，實階之厲也。農民因喪失土地，遂化而爲農業勞動者，而又因不堪經濟界之壓迫，更離開鄉村而流入都會，化而爲工業勞動者，又爲所謂市面者之所播弄，終至使其一身及其家族與子孫，成爲無家可歸之人，而隨着市面之好壞如何，有任其飄泊於地角天涯，併其自身亦有不知其稅駕何所者。孟子所謂「無恆產者無恆心」，即屬於此種狀態，實有不得不爲之注意者。無產者階級之發生，固不盡以喪失土地爲其惟一之原因，然而因有大地主制度之盛行，則彼此互爲因果，使兩者互相助成其勢力，則爲難於否定之事實也。蓋既實行大地主制度，則農民脫離土地而化爲農業勞動者，或更脫離鄉村而化爲工業勞動者，遂因此而愈益助長土地所有集中之勢，皆其萬萬無可免者。

然則所謂大地主者，又果全無存在之必要耶？在方今實狀之下，如謂其絕對的不必要，則又不能一概斷定，惟太偏於大地主制，即不免有如上所述之不利傾向耳。然若在適宜之範圍，而得有大地主之存在，則於代表農民全體在社會上並政治經濟上之利害，亦未始全無利益。尤以方今之情狀，農村日形其寂寞，都市日見其繁華，都市之勢力愈強，農村之勢力愈弱，當此之時，對於都會之利害，若有代表

農村利害之有力者存在，亦爲必要而又最可喜之現象也。而且方今政治界經濟界一般之狀態，動輒即趨於急進的，政治經濟過於急進，必使此狀態益增強大，則對之而有可以代表反對之勢力以趨於保守的傾向者存在，亦未始非不必要也。蓋所謂農民者，本富於保守性，而大地主，則尤爲具有保守性之最大者，若使彼等成爲社會進步上之一種制調機，又有何不可者。且所號稱爲大地主之輩，資本素稱充裕，經濟亦頗富有，故在農業生產上，能輸入新規的技術，使用嶄新有效的機械，適於作成先行試驗之模範。此亦爲經濟上不可開卻之利益也，如中小農，固有賴於彼等之指導而追隨其進步者不少。

然返觀於土地之過於十分者，則又何如？若所有地域而有過於小分之狀態，亦有非可喜之現象者。何則？土地過於小分，則其經營組織，亦必隨之而成爲小農法，前已言之，其所有者之農民，欲舉其一家之勞動力從事耕作，則以土地不足，而不得以其勞動力之一部分委之於無用。若利用其有餘之勞動力之工業又不發達，或並無利用之機會，則持有是等過小農地之所有者，必不足以維持其農民之生存，而不得不化而爲勞動者，於是其土地遂不得不輾轉而仍入於少數大地主之手。尤其爲工業尙未十分發達，工業勞動者需要甚少之處，是等過小農民，即欲化而爲工業勞動者亦苦無路，而農村則又因勞動力有餘，竟無可化爲農業勞動者以營生計之餘地，則農民之生計，必極困苦。是以若有此種狀態，使此過小農民占去全國土地之一大部分，則農村之疲弊不堪，大致即可想見。而方今日本之

實情，乃不幸而有與此相類似者。

過小農充滿於鄉村，以致農業勞動過剩，又絕無使之流出都會以就工業勞動者之機會，則較之出農村入都會即得為工業勞動者之輩，其困苦當尤甚。有人以為農民趨入都會非好現象，誤也，苟能入都會而得有職業，則趨入都會也何害。要之，此種問題，非向各方面加以細密之考察，固有不容易判斷其是非者。惟土地之所有過於小分，固非可喜之現象，然若於適當之範圍內，有過小農民存在，亦決非無益者。對於農村必要之雇傭勞動，而得有供給適當的農業勞動之程度，則因有彼等存在，一方有使大中農滿足其需要勞動之利益，同時亦使農業勞動者，以所有土地之故，得以安定其生活之基礎，有涵養其恆心之利益。蓋現今之國民心理，實相信土地之所有，為安定人民之生活之具也。

由上所述觀之，則知吾人對於以保持土地私有制度為前提之問題，極主張土地所有分配之情形，宜不偏於大地主制，又不分裂為過小農地，而使所謂中農地者，占有一國之大部分，以中農為一國農民之中堅，使大地主與過小農立於適當之程度，始為最健全之狀態，而其理由又極充分者。蓋能以自家之勞動力，耕作自己之所有地，尚有餘裕，而得以經營其獨立之經濟，即所謂中農者，占農民之大多數，則彼等之生活安定，不隨經濟界市面之好壞發生動搖，而於安全的地盤之上，營其健全之生活者，為國民之中堅，則所謂中等社會之堅強，即國民全體之風氣與實質，皆極純良之表現者。原來中等

社會，爲國民元氣之所歸宿，而中農又最爲富於元氣者，以此健全之中農，形成有元氣之中等社會，在國民組織之上，固不能不認爲最可喜之現象也。

然而如前所言，持有若干地面，方爲中農，此種具體的標準，固有非可以一概斷定者。歐美各國，有土地耕作法比較的粗放，土地所有並未小分，而持有稍稍的大面積者，尙可稱爲中農，則在情形相反，土地既已小分，經營法又漸趨於集約的，國民生活之標準，又比較的稍低之日本，卽令僅有稍狹之地面，亦仍可稱爲中農。總之，區別之標準，全在於以所有地之收穫，與其一家經濟之必要，得有一致之關係，爲其最要之一點而已。吾人對於日本土地分配之狀態，固相信此所謂中農者太少，而所謂過小農者實太多耳。惟有當注意者，無論歐美各國及日本，某地方之土地，雖已過於小分，而在某地方之土地，則仍過於廣大，而未達到經營至有利的程度，以施行集約的農法者，固不乏其例也。例如日本之北海道，固地廣而入不足者，於此場合，卽常有取過剩之人口，以移於人口不足之場所之必要，此卽所謂國內殖民(Die innere Kolonisation)，並有諸多問題緣之而發生也。

今就諸國考察其土地所有分配之實狀，略如統計所示，惟有關於經營之大小者，其表示所有關係上之分配狀態，則付缺如，不無遺憾。若就經營之上觀之，人口增加，對於農產物之需要增加，且常需要精良品，則經營法必漸趨於集約的，因而經營之面積，亦漸次趨於狹小。然反觀之於土地所有之關

土地所有
分配之實
狀

係，亦不必與右之經營法上之推移傾向同趣，而土地反有漸次歸於少數者之手者。若就概括的言之，經營法之大規模所在，土地亦自然成爲大地主的，經營組織之小規模之所在，則土地所有亦必小分，自可信爲大致不誤者。蓋一則既爲大地主的，其經營法自爲大規模，既爲小地主的，其經營法亦自爲小農的，兩者固循環而互爲因果者，由此可知大農法必與大地主制併存，小農法必與小地主制攜手存在者。例如實行大地主制之英國，則其經營不能適用過小農的，經營法亦不適用集約的，而在日本之實行小農的者，觀其土地所有之小分，亦足以推知其一般之狀態也。

試舉統計所表示者，以表現歐洲各國經營地積大小之比例如左。（統計似太舊，然此種統計，不以最新者爲必要，故仍之。）

德意志（一八九五年）	
過小經營（二赫克特以下）	五、五六
小農的經營（二——五赫克特）	一〇、一一
中農的經營（五——一〇赫克特）	二九、九〇
大農的經營（二〇——一〇〇赫克特）	三〇、三五

六經營（一〇〇赫克特以上）		二〇、〇八
---------------	--	-------

英吉利		
一——五愛克	一八八五年	一八九五年
	——%	一、一三%
五——二〇愛克	五、一五	五、一二
二〇——五〇愛克	八、七八	八、七九
五〇——一〇〇愛克	一四、七六	一五、〇〇
一〇〇——三〇〇愛克	四二、四七	四二、五九
三〇〇愛克以上	二九、八四	二七、三七

法蘭西（一八九二年）		
一赫克特以下	對於經營之比例	對於面積之比例
	三八、二%	二、二〇%
一——一〇赫克特	四六、五	二二、九〇

一〇——四〇赫克特	一二、八	二九、九〇
四〇赫克特以上	二、五	四五、〇

比利時	一八四六年	一八六六年	一八八〇年
一赫克特以下	五五、五%	五六、五%	六五、三%
一——五赫克特	二八、九	二九、五	二四、八
五——三〇赫克特	一三、七	一二、五	九、〇二
三〇——四〇赫克特	〇、六八	〇、五四	〇、三三
四〇——五〇赫克特	〇、三六	〇、二九	〇、一六
五〇赫克特以上	〇、七六	〇、七四	〇、三七

(以上據 Grunzel, Agrarpolitik, S. 41 fg.)

荷蘭

經營地積	一八八四年	一八九三年	增	減	比例
------	-------	-------	---	---	----

一——五赫克特	六六、八四三	七七、七六七(十)	一〇、九二五(十)	一六、二%
五——一〇赫克特	三一、五五二	三四、一九九(十)	二、六四七(十)	八、四
一〇——五〇赫克特	四八、二七八	五一、九四〇(十)	三、六六二(十)	七、六
五〇赫克特以上	三、五五四	三、五一〇(一)	四四(一)	一、二

德意志

經營地積	一八八五年	一八九五年	增	減	比例
二——二〇赫克特	二二二、九五五	二三五、四八一(十)	二、二五六(十)	一、〇%	
二〇——四〇赫克特	六四、七一五	六六、六二五(十)	一、九一〇(十)	二、九	
四〇——一二〇赫克特	七九、五七三	八一、二四五(十)	一、六七〇(十)	二、一	
一二〇——二〇〇赫克特	一三、八七五	一三、五六八(一)	三〇七(一)	二、二	
二〇〇赫克特以上	五、四八九	五、二一九(一)	二七二(一)	四、九	

(以上據 Ed. Bernstein, Voraussetzungen des Socialismus)

以土地小分於多數小地主間，與大分於少數之大地主，究以何者最爲健全狀態，此固不能一概論定也。然而小分土地，較之集中於少數者之手者，可謂近於健全之狀態，蓋以多數小地主組成之國家之基礎，與以少數大地主與多數無土地者，即與土地全失聯絡者組成之國家之基礎，互相比較，則前者極形堅固。故就此點立說，如法蘭西，如比利時，如日本，若可謂在安定之狀態者，如英吉利，則不免含有危殆之情形者。然若就人民生活之上觀之，如日本之土地過於小分，則農民必非常節儉，甚至有認極低之生活程度爲滿足者。即歐洲大陸諸國，亦因土地之比較的小分，故其人民之生活標準，亦較之英國稍有遜色。此雖非完全由於土地小分之事實而來之結果，然既有此事實，則與決定國民生活之標準之一般物質的進步有不可離的關係，實爲不可否定之事實也。人人所以只知希望保有土地者，實因商工業方面，無可以增進大福利之機會，故人人渴望獲得土地之結果，必致土地分裂，地價騰貴，其幸而得有土地者，苟非力行節約的經濟，必將無以維持其生活。而在英國則不然，其土地雖集中於少數者之手，其國民雖多數離開土地，然而商工業極其發達，人人皆講究就職之方法，較之耕作土地者所得特多，數十年來，益趨重於商工方面之發達，因此國民一般之所得大爲增加，而其福利之增進，亦實有其極可驚者。

是以因論者觀察點之不同，有謂大地主主義爲宜者，有謂小地主主義爲宜者。其置重於國家之

風氣與中等社會之健全，國家基礎之穩固者，則必以小地主制度爲可喜，此就有防止國家頹廢之保障着想者也。然在以物質的福利之增進，與人民各個之生活上進爲着眼點者，則必希望所得平均，所得增大，又頗歡迎大地主義，其所以歡迎之故，蓋欲促進集中之勢，藉以達到所謂土地國有之理想境界耳。故持有後者之見解者，多爲遵奉社會主義之人，卽土地國有論者中，亦有據此見地以發揮其議論者。故其歡迎大地主義者，並非歡迎大地主義之本體，大地主義雖爲人人所視爲蛇蠍，而彼輩特喜其能根據大地主義以促進其集中之勢，更欲因勢利導以達到自己之目的者也。

要之，論者既各各異其所見，而有關於土地所有之不同的見解，有以爲當如上述，土地所有之關係，不宜失之過大，亦不宜陷於太小，能得其中庸，以安排大小土地之適宜，爲一般原則的狀態，以中地主爲社會之中堅者，或更有以土地所有關係過於複雜，必成爲分配上不公平之主因，而主張不如以土地作爲生產之主的要素，而實行公有者。既各各向其理想，努力樹立政策，於是土地分配上種種問題與實際方策，乃不得不隨之而起矣。就中尤有研究之價值者，莫如努力防止土地之過於集中或過於小分，而希望實現土地國有者。

綜括以上所述，皆就尊重或欲維持方今所謂土地私有之制度，以議論在其制度下之土地分配上之問題也。因而今之根本的就土地私有之制度試其批評，並主張土地國有者之類，自與本節所論，

既異其議論之基礎，又異其研究之立場，此皆不可不注意者。然而即就本節所論者觀之，其於將入土地國有論等之前，先給以豫備的智識，則其所貢獻者爲不少矣。

吾人於本節將結束時，順筆欲就現行制度下之國家所有土地，稍稍有所論述。

『坎美拉利斯特』(die Kameralisten) 派諸人，大抵皆以國家所有土地爲不當，竟有欲排斥國有地 (Die Dohnen) 者。其所據爲理由者，謂國家所有土地，必感有私的利害，與僅以公的利害爲利害之國家的性質，極相矛盾。而拉烏 (Rau) 則又主張國有地應行賣却，氏以爲以國家爲土地之經營管理者，殊不適當，不如賣却之以充作償還公債等之用，其議論原由財政上之見地而來者。然氏在他方，則又欲維持國有地，以爲能保持王侯之尊嚴，不使人民發生痛苦疾怨之情，且以之作爲財政收入之源，而價值亦頗大者，又謂若以國有之私有地，作爲農業耕作之模範地，亦極有價值者 (Rau, Finanzwissenschaft, 1821)。然而洛瑟 (Roscher) 則反對之，以爲謂國有地非人民經濟之負擔，而可爲財政收入之源者，是祇知其一而不知其二者之說也。國有地雖於私人經濟無關，若自國家全體之經濟利益觀之，則其關係甚大，其由於管理不充分而來者，則影響於國民經濟上之不利益者尤大。而所謂可爲模範地之含有行政的意味者，決非可置重者，惟僅以極狹小之地面爲國有地者或不妨耳 (Roscher, Finanzwissenschaft 1886)。

然而關於國有地之科學的見解，實以有瓦格涅（Ad. Wagner）之議論出，始見其擴大而充實也。氏雖以國有地看作國家之私經濟的收入財源，然其問題，僅限於私經濟的方面，氏反對以國有地在生產的爲不利的見解，謂即令爲國有地，亦當付之於有效的有期租種，在其生產雖不必即優於私有地，而亦未必過劣。與其賣却之，而使其購買者須以其資本之大部分支付買價，不如作爲租種地，使該佃戶能以其資本之大部分，有克任經營國有地之利益。是以以賣出國有地所得之資金之利息，與付之租種所得之租費一爲比較，其利益亦似更大。然而租費亦與地代相同，有漸次騰貴之傾向，此亦爲不可忘者。且不僅生產上財政上之利害而已，即就社會政策上之利害考之，國有地亦以小分之，而分租於多數人爲有利。若在賣出之場合，則通例必係一躉賣出，於是土地即歸於少數富者之手，更有使大地主制愈益助長其氣餒之流弊。然若以之分租於多數之佃戶，則其利益，必歸於多數人，即克奏維持農民階級之功者（Ad. Wagner, Finanzwissenschaft 1877）。

然而斯泰因（Lorenz v. Stein）則又反對之，以爲不僅國有地，凡一切國有財產，除以之作爲國有，確具備有國家所必要不可缺之條件者以外，其他則皆以移歸私有爲正當。何則？國家若僅據此以謀得有多少地代收入，而所有土地之場合，則不能謂於國家，確有其必要不可缺者。蓋國家既不能以此作爲基礎，以編成其預算，又不能以之充任償還國債，并不能以之作爲募集國債之擔保品也。故

國家雖可以將其賣出，惟在賣出之前，須先付之長期租種，而後徐徐賣却，則依其賣出，可形成中等社會，可造成中級農民，此則亟應注意者（Lorenz v. Stein, Finanzwissenschaft 1885）。

凡此議論，皆屬於財政學上之議論，吾人於此，更認爲無再詳加研究之必要。惟有不可忘者，凡此所謂國家之土地所有，與欲舉全國之土地爲國有，並廢止一切土地之私有制，如所謂土地國有論者，其理論之根柢，完全不同，此則不可不注意者耳。

第五節 對於土地所有之限制

前節所述，對於現今私有制度下之土地所有狀態，大抵皆以大小交錯能得中庸爲理想者，因此對於土地所有，遂有欲加以種種限制，以努力實現此種理想的狀態者，至少亦欲努力於土地合併，不使發生極端的土地分裂之狀態者。然而土地合併分裂之狀態，總不外由於承繼或買賣讓渡之場合而發生，故對於處分土地能設限制，其爲最有效之方法，自不待言。設以土地之處分，完全放任於所有者之自由，則土地必隨所有者之便宜，而有漸次小分之傾向，小分之結果，又必爲有大資力者漸次收購其小分之土地，以造成其合併之勢，同時，其已被小分之土地，又必隨其小分，以增加過小農地之數，皆勢之所不免者。在此場合，皆爲釀成中等社會衰弱之結果的原因，決非可喜之狀態也明矣。然而若絕對的禁止土地之自由分割（Freiteilbarkeit），則在欲新獲得土地者，又不免大感困難，且有助成

土地自由
分割主義
方今之原
則也

農民逐漸離開土地之勢。又在防止土地之合併而呈有分裂之勢者，則能行土地改良之機會太少，決不能增加全體之生產力。凡此種種，皆於實際建立政策時，所最感困難者。

方今之實狀，無論何國，其法律經濟，固皆可謂以自由為基礎者，法律上固承認自由契約之一般原則，即在經濟上亦以所謂自由競爭者，為一切經濟活動之本則。是以任在何國，關於土地之處分，均以任聽所有者之自由意思為原則，若對之而加以多少限制，即不能不認為對於原則之例外。且此自由處分之原則，既為一般所公認。其結果，即使土地分裂之大勢，散見於大多數之國家。然而此種自由處分之原則與土地分裂之間，亦有不能認為有必然的因果關係者。何則？土地小分與否，有關於承繼者，即根據該國古來之習慣，乃至依據其家族制度之發達狀態如何而受其影響者居多，尤以根據其國之一般產業，尤其為工業發達之程度及其發達之情勢如何，所受之影響特大，要之必因國民生活上之風俗習慣，國民經濟一般之組織發達等，既有交互錯綜的許多情形，始成為土地之合併或分割也。是以在承繼上，縱有分割承繼，而國民經濟一般發達之程度尚不甚高，工業亦未隆盛之國，則土地必有小分之傾向，反之農業以外，商工方面之活動，大有進步，其所獲得之利益，終非農業之所可比擬，而且因其商工業之隆盛，尚可容納國民之大多數，使之各有職業，尚覺有勞動不足者，則於不知不識之間，必漸與土地疎遠，而促成集中於少數者之手之勢，亦避之無可避者。

是以不能專就土地之小分與否，以判斷其利害得失，而當就其相因而至之許多情形如何，乃能判定者。因而即令土地分裂，過小農之數甚多，苟其國土地肥沃，氣候中和，一般農產物之價格又高，且能產出極良質者，則亦不必即釀成大害也。即推之於一國內，所謂大都市附近，其農生產物，全以園藝的產物為主，頗要集約的經營，則土地小分之弊亦少。即在土地分裂之勢極顯著之國或地方，苟其他之商工業頗為隆盛，則其農家，雖因其所有耕作地過小，而以家族之勞動力有餘，却可以之作為副業，而得加入商工業之一端，則其流弊亦少，反使農民之生活得以安定，商工業欲得勞動力亦不困難，尤其在家內工業，更有易得勞動力之便宜，因此使一般生產業，容易有較大之發達者。

然就概括的言之，任令商工業如何發達，其農業亦必與之俱盛，斷無放棄其土地而不顧者，農民有適當之數散在鄉村，各各所有相當之地面，土地之兼併既不能行，即應有中農多數存在，此亦一國最可喜之現象也。例如英國，若其農業不如方今之衰落，無有土地之兼併，農民亦能與商工民呈有國家組織之中堅之狀態，則不僅使國家之基礎，更形健全而已，即其商工業，亦不僅專以海外之市場為對手，都會之背後，尚有購買力充分之鄉村存在，則其工業生產品，即有不少之部分，為本國內鄉村之所需要，英國之商工業，或較今更為安泰，亦未可知。蓋必如此，則商工業即無專心顧慮海外市場之狀況之必要，使本國之商工業，全視海外各國貿易政策如何而受之影響，亦決不如今日之著大。故若以

此觀察方今之英國，不僅商工政策上之困難問題，因此得以解除其幾部分，即在勞動問題，或者亦不致有如今日之緊急者。

惟英國之土地雖集中於少數者之手，而以他方有商工業頗為隆盛，以故在其間之經濟上，尙未感有特別可忌之弊害發生。假令商工業之隆盛不如英國，而土地之兼併，則又酷似英國，則釀成該國經濟上之不利益，並延及其他各方面者，其弊害必然極大。再就其反面觀之，若該國雖無土地之兼併，卻有土地之分裂，而以該國之商工業頗為發達，國民生活之本據，全在商工業，農業不過為其可有可無之事業，則在此情形之下者，縱令土地小有分裂，亦不致於經濟上發生特別可忌之弊害。總之，苟有商工業發達，則無論土地兼併與土地分裂，皆於國民生活上，無有大利害者。

然就其反面觀之，若有一國，於農業以外，他方並無著大隆盛的商工業存在，則無論為土地合併或土地分裂，均之於國民生活上，不能不謂有密接緊要之關係也。更質言之，即謂國家之基礎由此而定，國民生活之安危全繫乎此，亦無不可者。因而在此種國家，若欲謀土地不大分裂，又不偏於集中與合併，則有待於國家之設施者必多。關於土地所有之限制，——詳言之，即關於土地處分之限制，——即在種種方面，均有其必要，而施行之方法，亦不得不有種種也。即法律上之自由契約，雖為不可動之原則，而於國家公共之必要上，必對之有幾分之限制，即例外之限制，固有避之無可避者。而在是種限

制之內，極有研究之主要的價值者，其一，爲關於承繼之問題，又其一，則爲關於家產及世襲財產之問題也。

此種限制以外，更有防止土地分裂，或防止於分裂之後，使資本較強者得以集中之方法，其方法之最著者，莫如獎勵海外移住或國內移住。如意大利人之海外移住，即含有關於此點之重大意義者。然而移住海外，恆不免有許多困難緣之而生，即國內移住，亦常視其國土之廣狹如何，與其人口分布之狀況如何，有可行者，亦有不可行者。即在可行之國，其移住亦有限制，其限制點，比較的當早達到，此亦不得而否定者。

於移住方法以外，欲求救濟農民由於土地分裂而來之困難，莫如普及家內工業，此由吾人以前所論推之而可明者。然而亦因國情不同，有可行者，亦有不可行者，即在一地方，亦有可行者，有不可行者。如日本之麥稈真田（案，即草帽辦）在其普及之點，雖頗有望，然而農民所收得之所得，爲數甚少，不過利用婦女小兒輩之勞動力，以彌補幾分之生計而已。如欲鞏固農民生活之基礎，以爲其必要的家內工業，即當選擇其收益較多者。

今再進而研究關於承繼之限制，凡在訂有分割承繼制度之國，每有一次承繼，土地即漸被分割，此不免之事也。因而欲適用防止土地分裂之方法，則在此等國，對於承繼上之分割，即不能不有所限

制。如德國之 *Anerbennrecht* 即是。其所據爲目的者，本不外乎維持家族之制度，防止土地之分裂而已。蓋 *Anerbennrecht* 者，係規定承繼人如爲二人以上，則其中之一人，對於其他，應行提供與其應得之承繼之財產相當之代價，使不爲承繼財產之分割，而以一手承繼全部財產之制度也。在以分割承繼爲原則之國，用此方法，以防止土地分割，其爲有效之手段，自無可疑，然究能維持此種制度與否，學者間仍不免有議論也。若就日本之承繼制度觀之，則事實與此稍異，根據承繼以分割土地者，較之歐美各國，其事絕少。即日本之家族制度，尙未改變舊有之狀態，所謂家之觀念，關係於國民生活上者至深，即在民法上，亦對於欲維持所謂家者，尙復多所顧慮，如親族法，承繼法之所規定，亦必竭力講求如何維持家族制度之方法，此事實之無可掩者。觀於所謂家督承繼制度，即不難推知其於維持所謂家者之組織上，有必要而不可缺者，承繼制度雖採單一制，以直系相傳爲原則，然而根據家督承繼，欲謀家之經濟的基礎不至滅亡，於是又另設有遺留分之制度，至少亦欲以家之財產之一定部分，傳之於家督承繼人，以謀家與家財之得以永久維持者。

按諸有家族制度存在之國或時代，家族團體，必有爲法律上之主體的實質，如家產，即爲家之財產，而與其家共存亡者，其家長若戶主，祇能從事管理，不能以其家長權任意處分，此皆其本則也。因而在承繼之場合，承繼爲單一的，其家財亦與其家永存，家長亦有世世相傳而管理之之例，因而如欲完

全維持此種制度，則不僅謂關於承繼既採取單一制，即可認為滿足也。在親族法上，關於一家之財產之規定，亦當防止其將家財分割，而以其一部分移歸於他，而必設有家長不得自由處分之限制而後可。是以在日本之民法上，若欲維持家族制度以謀家財之永久存續，縱令承繼上既立有家督相續之制度，又設有遺留分之規定，必更進而對於戶主之家財處分權，加以嚴格之限制。對此設立限制可否如何，雖不免尙待討論，然自是別一問題，若假定有維持家族制度之必要，則亦有鞏固其財產上之基礎之必要，既欲鞏固其基礎，即當使其家財有永久存續之可能，既欲使其可能，則又有限制戶主對於家財之處分權之必要，均不待煩言而解者。關於此點，後尙有所詳論。

家族世襲
財產制

一國若欲謀家財之永久存續，以助成家族之維持，同時並以防止土地分裂之勢，則必設立家族世襲財產制 (Familienfideicommiss)，定爲世襲財產之財產，不得買賣讓渡而後可，即在承繼上，亦必設有單一的長子承繼制度，乃爲使家之財產永續之方法中最安全者。故在日本，亦必設有家族世襲財產法，對於世襲財產，戶主祇有管理之權，而無處分之權，其於欲達到維持家族制度之目的，可謂極其有效者。乃現今在承繼之際，雖設有遺留分之規定，而對於戶主之家財處分權，並未設有何等限制，以故戶主若故意或依據不得已之情形以處分一切家財，或其一大部分，則於一家之財產上之基礎，即難免不被其破壞矣。惟家族世襲財產法，是否應行設立，實爲最大疑問，大多數之意見，則以爲不

合於當今之時世，故凡有此制度之國，皆有漸次廢止之傾向。法國，早於一七九二年，全然廢止世襲財產法，德國亦於一八四八年革命以來，曾經廢止，其後無幾，又見復活，究之雖未實行廢止，而在其新民法上，則已設有自由處分自由分割之制度矣。奧大利亞，則自一八六八年以來，對於欲設立世襲財產者頗多限制，以故方今德奧兩國之世襲財產，已不過有其少數而已。顧吾思之，如世襲財產制者，其意本欲謀家財之永存，兼以防止土地之分裂者，而不知其結果，卻助長土地兼併之勢，故此制度之在今後，終必歸於滅亡，殆無可致疑者。

創始於美國，近復推行於法國者，莫如所謂家產法（Heimstatutengesetzgebung, Homestead Law），是亦與上述者相似，關於家產處分之一種限制也。吾人今欲就此制度有所研究，當先就關於家族制度之問題，稍稍有所議論。

現時各國之家族制度，被漸次瓦解之氣運所壓迫，已為顯著之事實，在個人主義的風氣甚熾之歐美各國，所謂小家族者，不待言，已使其原有之地盤大感動搖。即如日本，現雖正在過渡時期，而亦既或有維持家族制度之困難矣。既有文明之進步與經濟之發展，必有此當然之結果，此固無可如何者，然而對此大勢，亦須有講求慎重之研究與周到之方策者。

雖一概謂之家族制度，然上自歐美文明各國以及亞細亞半開各國，下至阿非利加以及南洋羣

島之未開野蠻種族間，凡各國所現有之家族制度，實具有諸種之形態者，即謂可藉此以參考人類原始以來所有家族制度之發達，固亦無不可也。因而現在歐美各國，其發達既已達於頂點，今卻遭遇瓦解之氣運，而在澳洲及其他野蠻民族間，則尚有不足稱爲家族制度者之原始的狀態存在，如日本者，若自家族制度之發達上言之，爲正出大家族制而入於小家族制者，然一觀於一般文化之情勢，則又殊覺其大有變態。鄉村地方，則有國民之過半數，仍不脫大家族制度之舊套，都會地方及其他位於社會之上中流者，則又已進於歐美式小家族之域，與歐美各國相等，有個人主義的傾向，而爲家族瓦解之氣運所壓迫者。

開明國之家族制度，所以釀成瓦解之氣運者，一則由於十八世紀中葉以來，精神上釀成有個人主義的傾向，有欲撲滅昔日之封建的風氣，使昔日之主從觀念，忠節孝養之觀念，一變其意義者；一則由於經濟上之物質的關係，在所謂自由競爭之下，又有促進其個人的發展者。以故在歐洲並日本之封建時代，其立於家長的大家族制度之下者，上有一家之首長，對於其家屬並一家之財產，有絕對的支配權，對於一家之運命，掌握有生殺與奪之權，而所謂家政之統轄云者，尤爲責無旁貸，而對於子女之教讀婚配，對於家屬全體之勞動安排，一家財產之管理，甚至對於家屬之施刑處罰，無一不任之家長一人之所擔荷，幾乎舉一家成爲一宛然之小國家的共同生活體。然而一至近世的國家成立，產業

革命成就，現代文明之面目完全整備，則舉家長所曾享有之權力之大部分，盡移交於國家之手，而向之以一家族為共同生活體者，今則由於經濟的占來之生產分配上之任務，無一不追隨他人而離開家族，故當今之所謂國民經濟者，全立於個人主義的基礎之上，依據個人的企業之組織，以實行其個人的分配之方法，而使與家屬連結之家族關係，與個人連結之經濟關係，完全分離，幾如風馬牛之不相及，此亦事勢之無可如何者。

由此觀之，則當今之所謂家族制度者，一方則已將精神的基礎，即主從的觀念，甚至併崇拜祖先之情義而亦喪亡；他方，則又喪失其可為根據之經濟的基礎，幾乎有無論精神的，無論物質的，均已完全喪失其生命，僅留有殘骸之觀，此固現在文明進步，與經濟發達之當然的結果，所應有之現象也。然而其結論，則對於家族制度之將來，終不能不趨入於悲觀也。

現今之家族制度，所由尚得保存其殘喘者，一則由於有夫婦親子之情，一則在消費方面，須有經濟的共同而已。詳言之，即人生而有所謂親子之先天愛情。又有所謂夫婦之特別關係，故以此相集相結，而成為所謂小家族之生活者，實為欲獲得精神上之安慰所必要不可缺者，同時又以尚有年幼之子女，未有經濟的獨立能力，而所謂妻者，則於精神上肉體上，皆不能為充分的精神的活動，而又不能完全獨立，勢非依賴具有充分經濟的能力者，即其父親或良人，不能獲得衣食之道，且在夫婦之間，又

因可實行一種之分業，夫則專在外界，對於經濟企業以謀收益的活動，妻則專在家中，親當所謂經濟消費整理之任，於相互之生活方始覺其便宜。因為有此必要，乃得對於當今之家族制度，看出其尚能存在之理由也。

然若詳察氣運之所向，則在個人主義的發展自己之願望愈益強大之現代，又值經濟活動之分野大開，即屬婦人及年幼者，亦必出入工場或其他，始能糊口，而在比較的容易贏得工資之現代，凡為人妻及子女者，亦往往欲脫離其夫父之束縛，以希望享有精神的經濟的充分之自由，而為避無可避之趨勢，於是夫婦親子之愛情由此而冷淡，即為家族根據之消費的共同，亦不免漸漸減少其必要與便利。尤以主張婦女解放者，謂婦女須覺悟人格的獨立，一方又有公共食堂，公共宿泊所，及其他居住一切之公共的設備愈益完成，更使所謂家族者，頓失墜其精神的並經濟上之要度，而家族制度瓦解之氣運，乃愈益因之成熟而避無可避矣。

至於日本之家族制度，則如前所言，現正在發達上之一過渡期中，位於社會上中流之人，其家庭僅以夫婦及未婚子女組成，即所謂小家族制也。而在他方，則鄉村地方之大多數，尚保存有所謂父權的大家族制（Patriarchal-Großfamilie）者之形態與實質，一家之中，有父母夫婦，本身夫婦，及子媳夫婦，而涉及三四代之家屬者，其戶主，則握有統轄一家之權，經營一家之共同生產行為，以維持其共

同生活體之命脈者。且此亦不僅爲日本特有之現象而已，卽歐洲之舊國，在其鄉村地方，亦復尙存有此大家族制之遺骸者，不過日本以有兩種制度混在之狀態，最爲不調和而又極呈混亂之狀態已耳。

日本之家族制度，既如上述，都會中占有上中流之位置者，其家庭既有所謂小家族式，而在其故鄉，則又有祖父母，父母，兄弟姊妹等組成之大家族，可謂一身而兼有新舊二家族制之狀態者，因而其間所發生之利害抵觸，與感情衝突者，蓋必不少。

然在支配國民大多數之家族觀念，尙依然爲封建的大家族主義，因而其所要求者，一則曰對於戶主權之絕對的服從，再則曰崇拜祖先，三則曰孝順。乃在少數（尤其爲智識者）階級，一方已爲新式的小家族之人物，所以支配其道德性者，全以個人性之發展與獨立自主之精神爲主，於是對於家族制度的時代精神，混沌相戰，有表面雖爲極平穩之家庭生活，若一解剖其裏面，或不無成爲修羅之巷者。此實日本現時之狀態，而由於家族制度之矛盾所發生之最深刻之悲劇也。

返觀於日本民法上關於家族制度之規定，則又太偏於大家族制的色彩，尤爲難爭之事實，因而若據其所規定，如全國國民仍相安於大家族制之狀態下，則對於大多數之家族，比較的尙無所謂不便，然在立於社會之表面而組織有小家族制者，則極不合理，極不便利，則是因有民法之規定，竟使此等進步之階級受侮不少也。

如前所言，日本民法之精神，似含有欲維持擁護家族制度之成分居多，即如對於從來所謂「家」之觀念，為民法之所極端尊重者，自不待辯。例如所謂戶主制度，所謂親族會制度，所謂家督相續制度，皆無不然。日本民法之所以維持家族制度之可否，茲不必論，要之，其所規定者既不完全，不僅不能達其維持之目的，且不免有使家族制度陷於瓦解之運命者。

日本民法所以承認戶主制度，規定其權利義務者，全由於從來所謂「家」之觀念，即大家族的觀念而來，固無可疑。然據吾人所見，對於財產之處分，則在戶主權，並未設有何等限制，幾乎可以隨其所欲以處分財產，法律對之，又不能為何等之直接干涉者，是果為維持家族制度，謀一家財產之安固，使所謂「家」者得以永續乎？一家之財產，即為家之財產，欲保證其永久的存在，使戶主僅有其管理權，不得擅自處分，此固古來各民族間欲實行大家族制度所恆見者。乃日本現今之法制，對於戶主之權利，可否應有此種限制，雖尚在疑似之間，然在立法之精神，既以家之永續為前提，而竟未設有保護其家產之規定，終不能謂為完全之立法也。倘前代之戶主任意揮霍，生前已將家財蕩盡，則其承繼而為戶主者，一方既負有扶養家屬之重大義務，一方就其可以承繼之財產，又不能得有法律之保障，則非極奇妙之立法而何。

惟如前所述，日本民法，對於承繼之場合，因設有遺留分之制度者，因而在承繼時，家督承繼人即

可據此以保護其幾分之利益，然既祇以承繼時爲限，則對於前戶主之生前行爲，又將如何，家督承繼之制度而如此，亦可謂太無實質也。

如真以維持家族制度之目的，而訂立戶主制度及家督承繼制度，同時即必訂立使「家」之財產得以永續之方法，因而欲設立此種方法，則對於戶主之家財產處分權，即必要設有一定之限制而後可。

日本民法，果具有維持家族制度之目的與否，固有難於明言者。然如日本之家族制度可以維持者，而有設立法律規定以維持之之必要，則吾人以上所述之意見，固有值得一注意者。按照今之民法所規定，所謂戶主者，祇依據向有之道德的習慣，尊重家財，不敢任意蕩盡，而有其道德的豫期而已，非於法律上有何等之要求也。然一詳察時會之所趨，則日本對於昔日崇拜祖先之觀念，與所謂家族制度之一種神聖的觀念，似已漸漸衰退而爲不可掩之事實，務希識者對於以上諸點，爲之一熟思也。

蓋方今日本大多數之家族，真能傳其家長的大家族制度之衣鉢者，多在其可根據之物質上之基礎，即財產也。故欲使此家族制度，能保其永久之壽命，則必應講究謀其財產之安固，與保障其永續之方策，同時又須使其精神的基礎不至發生動搖，然而社會凡百之制度，苟其物質的基礎過於薄弱，則必容易覆亡，此不可不知者。

日本現時之大多數家族，含有家長的大家族制之臭味者，即所謂舊式家族制度，果應維持與否，至少即在應維持時，究有應加研究方策之價值與否，均之不能無疑也。此在有識者與經世家之間，固必有議論之分歧者。若據吾人一己之見解，則深信於其維持必應研究，且有努力確立維持方法之必要也。何則？如前所述，凡號稱智識階級者，大抵已脫離此種制度而入於歐美式之小家族制度，或者並對此小家族制度，已感有多少之動搖，則吾人對之祇有隨勢所趨，聽其自由放任而已。

然對於鄉村地方之農民，則不能如此直截了當，隨勢所趨已也。對於鄉村地方之農民，究應仍保存現今之稍稍舊式之家族制度，抑應更進而採擇小家族制度，兩者之中究何所擇，總之應有維持一種堅固的家族制度之必要則無可疑。因此，則國家在今日，即應進而為傾向之嚮導者，一則依據立法之力，一則依據精神的指導，又其一，則當依據產業組合及其他之方策，皆不能不對之有所設施，此則毫無可疑者。

欲使農民能維持其家族制度，不待言，即當有先使農民能安居能樂業之必要，而同時可認為最有效者，即在於能遮斷彼等離開土地流入都會之傾向耳。如能使彼等永住於鄉村，能保守一定之家產，以經營其家族的生活，即可保障國民元氣所鍾之中等階級之存在，或防止其衰亡，此固不失為經世治國之一大要訣者。

然欲使農民保持其家族的生活，擁有一定之財產，以成爲中等社會之中堅，其方法雖不一而足，而要以發布有所謂家產法之家產 (Homestead, Homestead) 制度，爲其最有效的方法之一也。

所謂家產法者，卽以一定之土地面積，或一定之價格（通例連建築物家畜算入）作爲家族之財產，由法律允許以一種不可侵權，以爲其家族之恆產者。此種法律，不僅保護農業，卽工業勞動者，亦因此受惠不淺。現在最初規定此種法律之美國，勞動者因此而得益者蓋不少也。

據美國之家產法，凡二十一歲以上者，如聲明其已爲國民或願爲國民，則給以八十愛克乃至一百六十愛克（根據地方之有無鐵路而不同）之公有地，但對於其地面，須宣誓歸其本人自種或居住，決不以其利益移轉他人，受地後經過五年，則此土地卽歸本人所有，又對此土地，不能以其所有權訂立契約或其他債務之拘束，並不得以之供作擔保或差押。

原來美國之規定家產法，其所爲主眼者，蓋欲就其土地之比例，自人口衆多之東部及外國，誘致人口至地廣人稀之西部，以謀該地之開拓，同時併使移住者得有安居之地也，然其家產法直接所規定者，祇在使農民對於所有之一定地面與房屋克保安全，不致破壞其家族的結合與生活之困難耳。然而禁止以此家產作爲擔保之目的物，則使移住者殊感不便，蓋農民於調達資金時，而以土地房屋擔保，實有所不得已而又爲較便利之方法也。以故美國各州，各各對於家產法設有例外的規定亦承

認以之擔保或差押，且可付之競賣，惟一家之主人，若欲訂立契約以供作擔保，須以得有主婦之同意爲條件。蓋不如此，則家產法之目的無由達到也。至於詳細之規定，則各州多不一律，不能一一爲之引例也。

美國自家產法實施以來，其表現之成績最可注目者，即每於經濟界發生恐慌或被有抑壓時，凡欲逃出工業地而脫離其壓迫者，恆多隱身於家產法庇護之下，而入於平安的農民的生活者加多是也。故既有此事實，則所謂家產法者，不僅使農民之生活安全，大有助於維持其家族制度，即對於工業勞動者，亦復可證其受福不淺。試舉一實例證明之，如一八七七年，美國家產之總面積，爲二百六十九萬八千七百七十愛克，後以工業恐慌，其次年即一躍而爲六百二十八萬餘愛克之類是也。

即在歐洲，亦因一八七〇年前後農業之恐慌過甚，極惹起政治家之注意，以爲土地之負擔債務過重，後至一八八〇年前後，路特夫買因斯泰因諸氏，極倡道美國家產法之有效，突然喚起一般之興味，於是德意志與奧大利亞瑞士等國，均各有制定家產法之運動，至最近，則法國之家產法竟得首先告成。

法國元老院於一九〇九年七月十二日，對於前在一九〇六年時，由特別委員會移送到院之家產法案，加以多大之修正，即行可決，其所據爲主眼之見解有二。

(一) 保持各地方之小地主制；

(二) 其保持方法，凡經法律編入家產者，禁止差押；

(三) 在承繼之場合，當以一定之條件，避免家產之分割。

先就第一點觀之，凡成爲家產者之價格，連附屬之建築物合算，不得超過八千法郎，若在此價格以下時，雖可依據收益填補滿額，但在家產設定以後，其價格即超過八千法郎，亦祇作爲家產之利益，仍以此額爲限度。其可作爲家產者，可包括有房屋或其一部分或與其房屋毗連或隣近之土地，惟其房屋須由其家族居住，其土地須由其家族管理而已。

可設定家產者：(一) 夫之自有財產，夫婦之共有財產，及得有妻之同意之妻之特有財產，而屬於夫所管理者；(二) 妻雖未得夫之同意，而以自己之特有財產自行保有其管理權者；(三) 寡夫寡婦及離婚之配偶者，而攜帶有未成年子女者，亦得以自己之財產爲之。其他關於祖父母等，尙有數項規定。

欲就第二點觀之，凡業經登記者，其家產及果實不得差押。破產及裁判上之清算時亦然。惟認有一個例外耳。

復次，則爲對於家產禁止差押之結果，其家產不得爲抵當權之目的物，又不得以買回之條件賣

卻。家產之所有者，不得禁止差押之利益，然所有者得以家產之全部或一部讓渡，並得廢止其家產之設定。惟所有者若為既婚者，則必其妻親至治安裁判所，同意於其讓渡或廢止，若有未成年之子女，必要親族會之同意。

最後則為第三點，若家產之全部或一部之所有者死亡，則因承繼之故，難免不發生家產之分割。然所以設定家產之目的，既在於完了子女之教養，若其父母在未達此目的以前死亡，則當有使其意思存續於死後之必要。於是家產法中，即有一項規定，謂非俟最幼之子女達於成年，不得以家產分割承繼，必俟承繼人均達於成年始得行之。而此非分割主義，根據利害關係人或親族會之請求，由治安裁判所宣告之。同時又為防止已達成年之子女由於非分割而受有不利者，設立方法，即當該人不利用家產之住所者，得請求相當之補償是也。

(Hans L. Rudolf, Gesetz von 12. Juli 1909 über die Einrichtung der Heimstätte
in Frankreich, im Jahrbuch für die Nationalökonomie und Statistik. III Folge, 38.
Bd. 4. Heft, Okt. 1909.)

故一徵諸法國家產法之精神，可知家產法之第一目的，即在於維持小地主制，其價格為八千法郎。若以日本之國情較之，似不無稍嫌過高，然能因此以維持中產社會之存在，又能使其可根據之經

濟的基礎確實，則值方今正在研究中產社會日益加急之時，其爲值得注目而又爲有力之方法，固不得而否定者。即法國之家產法中，禁止家產之差押，而對其讓渡廢止等，保護其妻及未成年之子女之利益，皆家產法之維持家族制度之方法所應置重者，蓋必有此規定，而後家族制度，乃得以防止其物質的基礎之動搖也。

復次，法國之家產法，關於承繼之場合，更設有不可分之規定，在以分割承繼爲原則者，固爲必不可少之規定也。然而其非分割，必以其幼子達於成年爲期限，而不必要家產永續，則關於此點，尙復有應行研究之餘地。若以家產法爲維持家族之一方法，有如日本之希望「家」之永久存在者，如欲家產法具有充分之效力，則有與彼之 *Andersson'sche* 併行之必要，蓋必有兩者同時並進，方能使兩者完全得以達其目的也。然日本既有家督承繼制度，則僅就此點觀之，似覺其尤爲便利，若一度制定家產法，則如吾人以前所述，既可補民法之缺，據此以爲戶主權對於家財之限制，即足以鞏固家族制度之財產的基礎，故以此爲維持家族制度之方法，固可深信其確實有效者。

吾人對於日本維持家族制度之方法而論及當制定家產法，蓋即所以擁護農民之利益也。然同時有常慮及者，即家產之非擔保主義，可否絕對厲行之問題是也。日本方今之時弊，在農民間最缺乏金融機關，以故農民調達資金之惟一方法，惟有以其所有之土地或房屋作爲抵當而已。在此情形之

下，若家產法中而絕對禁止抵當，恐難保不發生極大之不便。故關於此點，或當仿照美國某州設有特別之規定，同時一方或更速謀信用組合之普及與發達，根據人的信用以開闢調達資金之道路，更就其他金融各般事項，而加以特別之考慮，此皆必不可少者。

要之，家產法之目的，或如美國之招致移民使之成爲土著，或如法國之抱有維持小農之目的，總之皆爲對於「家」之財產之處分權設有限制，因此遂使土地所有權被其局限者不少。故既含有此種意義，此在本節所以有詳論之必要也。

此外，更有防止土地分裂之方法，一八六八年，曾於奧大利亞行之，即 *Realteilungswahl* 是也。此種方法，略與德國之 *Altenrecht* 相似，凡屬於農民財產之一切土地，皆爲不可分離或不可分割者，又在德國之某邦（例如撒克遜巴丁等）定有土地分割之最低限度，不得在其以下更行分割，即其例也。

要之，此種限制法，雖根據一國之情形而認爲必要，且又有效，然亦當視其情形如何，非任在何時代皆有限制之必要者。而按諸方今各國一般之傾向，對此限制，多欲設法廢除之，即曾有此限制者，亦必努力廢止之。總之，在方今土地私有制度之下，土地分裂之勢與土地集中之勢，既均屬不可歡迎，則對此限制，亦有不可一概決定其可否者。吾人相信土地之分裂與集中，皆由其國之諸般情事綜合使

然，故以爲若有趨於某一方面之事實表現，似以暫時放任之於自然，庶幾可無大過。若欲鏟絕其禍根，則終有非正其本清其源不可者。

第六節 都市土地政策

前節所述，皆以限制農地之所有權爲主者。蓋在方今之時勢，決不可以此付之等閑也。若既以土地私有制爲原則，則欲使所有權之行使與社會之利益得以一致，即有多少加以限制之必要。在農地既然，即在都市之宅地，亦何莫不然。而在目今之問題，則後者較之前者，尤含有重要之意義。以方今之土地問題，幾有全以都市問題爲主之觀也。吾人今更進而就都市及其附近村落，有關係於限制土地所有之問題者，以攻究都市土地政策。

在現代之社會生活中，最顯著之事實，即所謂都市生活之發達也。政治之重心，經濟之重心，文化之重心，無一不集中於都市，則謂社會的生活，大部分皆在都市，殆亦非過。

當此之時，都市行政上之問題，其意義更形加重，在一切方面之都市政策，必要慎重之講究，亦時勢之要求使然者，然其實際政策之當否巧拙如何，實爲社會大多數禍福之所分歧。而在多數之都市政策中，其關於土地政策者，若論其意義之深刻，範圍之廣大，確具有應行研究之價值也。

都市之土地政策，所由起因之根源，固爲追隨都市發達之事實，因而有衛生上，交通上，美觀上，文

化上，許多要求隨之而來，又有社會及經濟問題上所不能不顧慮之許多問題緣之而生者。然若就其裏面加以觀察，則尤因有都市人口之增加，與鄉村人口流入都市之事實存在，此爲不可忘者。

而在方今之都市中，社會問題愈加迫切，爲保護社會下層之利益與增進其幸福計，都市政策，即不得不對此而儘其力之所能及。以講究其方策，此即由都市之土地政策中，而漸次育成有居住政策，且日日增加其任務也。此即整理居住供給上之不公平，同時欲謀適應公衆衛生之要求，凡由於居住關係而來之社會政策上之政策，皆必須應付得宜者。

又在方今之都市土地政策中，有所謂都市企業者，尤有最重大之意義，而且都市企業，不僅在財政上有其重要之意義，即在經濟政策上及社會政策上，其意義固尤爲重要者。

如此，則都市對於土地應行之政策，既成爲重要問題，則對於土地所有，若仍以都市向來所採之消極的政策應付之，其不足從事維持也明矣，於是都市當局，即不得不講求積極的對付政策焉，然以方今都市之發達，人口之增加，經濟之進步等，對於土地之需要愈加激增，而地代之發生與增加愈加急速，地價之騰貴愈甚，則由於自然增價而爲土地所有者之不勞利得，必益增多，苟都市不變更向來所採之消極的政策，必終有不能保持一般之利益，克盡都市行政之任務者。尤其爲都市自投公費以從事市區之整理，上地下水之設備，點燈防火之設備，其他交通機關之普及等種種設施，愈益隨其完

成，而使地代地價之增加愈促進其勢力，因此在使用土地者，必愈趨於集約的，建築則務求增加層數，房屋以外，則幾無尺地剩餘，居住狀態，備極惡劣，而房租則異常高貴，遂使所得甚少之下級社會之人，竟不得不有苦於居住難之狀態，此今之都市，視此實狀，終有不能袖手旁觀者。

蓋都市之地價，既有可驚之增加，因此遂使經濟上並社會上發生極大之弊害，有非藉都市之公的權力試其干涉，加以鏟除不可者，於是都市行政之任務，因此遂益加重，為維持增進都市住民之福利起見，都市公共團體所應盡力者，其意義亦遂愈重而愈深，若欲求其歸宿，則全在都市之土地政策應付得宜也。

由此增加而來之都市土地政策上之任務，無論其黨派的利害如何，均無有特別加以實行之妨害者，都市亦惟有就其克舉實效之方面努力耳。然而都市土地政策入手之目的，固在據此以改善居住狀態，為都市住民之家庭生活，延而至於一般經濟生活社會生活謀其健全，而其最大之目的，則必在對於現社會階級間有先已存在今更強烈之不公平，與由此而來之反目嫉視等為之謀其和緩或加以鏟除，此則不可忘者。

以下吾人試就土地政策之實際，稍稍據其所見。

近時都市之發達，全由於都市人口之增加，此固為都市住民繁殖力之強大之原因，而當歸屬於

由鄉村人口之流入之原因爲尤大。鄉村人士盛向都市流入，固爲無可致疑之事實，然所以能引誘彼等流入都市者，畢竟爲一入都市，則營利及就職之範圍既廣，而工資之所得又比較稍高，而又因在都市，則社會生活經濟生活一般皆較發達，能使其在物質上及精神上，豐富其生活之內容也。

是以都市之有人口流入，畢竟因其爲社會生活及經濟生活之中心，有足以吸收人心者，然不論其原因如何，總之根據流入都市之勢，即使都市人口膨脹，更以兩種之形態，喚起對於居住及土地之需要者。其一，即對於向有之市街地，有增加對於住宅之需要也。因此遂致市街內所謂餘地之餘地，必悉以之用於建築，建築既愈趨於密集，且儘其力所能及，而增加房屋之層數及室數。又其一，則向毗連市街地周圍之村落，而有新住民之增加也。不僅新來之流入者，率向此方棲止，以希望加入都市生活而已，即向之居住市街內者，亦因市街內人煙稠密，不堪其湫隘穢塵，而欲移居於村落，以營其所謂郊外生活。然而此等人士，身雖住於村部，而仍欲享有都市生活之利益與愉快，故其村落即隨着此等住民之增加，漸備有都市之面目，實質則幾與都市無異，由此而與向有之都市聯爲一體，此都市之所以有地域的膨脹也。

此種村落，既有化而爲都市之勢，於是其地域之地代，遂一日增加一日，其土地所有者，縱令一事不爲，且又不負擔都市行政之諸般費用，而竟徐徐獲得地代增加之利益。加之此等人士，依據都市之

膨脹，其農業生產之利益，亦因之愈益增大，而於營業就職皆極有利，且又能均霑都市諸般之公共的利益。因而此等人士，對於都市之膨脹，若舉向來之村落編入於都市區域內，自應有多大之利害關係，然而彼等雖極希望都市膨脹，使村落部更加繁榮，卻不願以其村落編入都市區域，蓋彼等明知必因此而須負擔由於都市行政之重稅也。其反而，又即彼等之不欲負擔重稅，而又欲利用都市之設備，以均霑其利益也。至於居住村落之勞動者，則多為不負擔租稅者，故對於以村落編入都市，彼等常十分表示歡迎之意，尤其為彼等因有市街交通機關之延長，使彼等往來於市街內之工場或工作場，能得有迅速而又便宜之利益也。

然而若自都市行政上觀之，則對此市街化之村落，實感有急切編入都市區域內之必要。何則？都市內部，無論為衛生，為交通，為公安，凡有所設施，必要有充分之設備，必要投多大之經費，而在是種村落，則是種設備幾無一可認為完全者，則都會之所有設施，必因之而減殺其效果，且往往妨害其活動。例如都市上雖有上水下水之設備，對於其他傳染病預防等雖投有不少之經費，而以是等村落之設備不周，或竟有培養傳染病毒之實狀，則都市之衛生，即不得不因之而受脅迫，而使其投資設施，必將等於無用，此其不便者一也。即再就交通機關普及之點言之，或增進都市美觀之點言之，亦有將是等市街化之村部，編入都市區域，以施行都市的行政之必要，苟其不然，則其不便者二也。而且都市中所

有之屠獸場，市場，公園，圖書館等，皆由於都市住民所負擔而設備者，村部之人，乃竟無償而得與都市住民同等利用，亦決非公平的都市行政所能置諸不理者，此其不便者三也。

然而此等事實，其所以促進市街化之村落編入都市之動機，實不在於第一位者，而在於第二位者。蓋在第一位之動機者，實不能認為都市之土地政策。即都市在其土地政策上，尤其為住宅供給上，既於向有之市街區域內，不能看出充分之餘地，而不健全之投機者，又伸其爪牙於此等村落之土地，以壟斷其利益，而供給惡劣之住宅，其他一般與此同樣之村落，以不屬於都市行政區域內之故，遂使有計畫之土地政策發生阻礙，於是都市遂不得不迫於有以村落編入都市之必要也。

是以以此種村部編入都市之意義，即不能不認為實在於都市之地域的擴張。或於宅地供給之必要上見之，或於交通機關延長之必要上見之，而即因此使都市得以行其自由且有效的土地政策者，都市既必以此等村落編入行政區域內，始能講究預料將來之有計畫的發展市街之道，即衛生，公安，交通，教育，及其他百般經濟的社會的並文化的設施，亦能使都市有適合其面目，而又有效的以整頓其行政者。即都市對於此種村落，有土地之亂暴小分者，惡劣房屋之濫造者，市區之無秩序的建設者，道路其他設備之不整頓，與不周到者，皆可據此以防止之也。並可據此以防止房租之突飛的騰貴。因而亦即可以緩和地代地價之激增也。

如右所述，皆都市對其周圍村落所應行之土地政策也。然其對於都市內部之土地政策則又何如？[？]第一，對於土地及房屋，宜不使私人之所有權，有傷及都市住民之經濟的並社會的生活及其他一般的利益，並不得對於一般的利益增進有所妨害。既已有此顧慮，則對於向來之土地所有者，必有鄰地權之限制，又必有衛生及火災及其他治安警察上之限制，不許私人以其所有權，絕對的自由處分，必在與公益一致之程度內，方能行使其私權。然而近時社會政策上之要求至大，即關於居住狀態，亦有限制私權之必要矣。

在有新的計畫之下之新建設之都市，所計畫市區之狀態，房屋之構造，固能適合都市政策之要求。即在治安、衛生、交通及其他全般之點，亦能維持住民一般之利益。然在舊都市，則因近時雖日益趨於發達，而所謂市區，所謂房屋，全以無計畫無秩序之舊態為基礎，而自然發展者，對於都市政策之要求，幾無一項能認為滿足者。因而在此狀態之下，則都市必當依據其公的權力，以干涉住民之私權，或則為道路之擴張改造，或則為市區之改正，往往有反於私人之意思，以斷行其政策之所要求者。或又對於建築新屋或改造舊屋者，必以建築條令之力加以限制，必使私人選擇與都市一般利益合致之建築法而後可。

蓋都市之建築政策，必對於火災其他天災之預防上，或於空氣之流通，光線之射入，其他關於上

水下水之衛生諸般之必要上，或於市街美觀保持之必要上，或於交通機關布設之必要上，往往有對於私人之土地所有權，設有多大之限制，至少亦當對於建築房屋，不許私人對其自己之所有地，任意建築房屋，而有或為或不為其他設備者，關於此點，皆都市之用意深刻，以限制私人所有權者。尤以人所知者，在所謂市區改正，市街改造之場合，任令私人如何厭惡，亦當使之服從都市之計畫，時或完全收用私人之所有，而另以他之場所之土地給與之，或完全收買之而給與以代價者，無論該私人抱有何種反對之意思，而都市則以為一般公共利益之故，雖行使其公權力亦所不惜，而必有強制私人，使服從公權力之所命令者。

此雖有似乎不尊重私權之專制的政策，然而國家對於所謂所有權及其他一般所謂私權者，必以其與社會一般公共之利益不抵觸，而又能與之一致調和者，始容認之，今都市於公益之必要上，欲施行土地政策，時或限制其所有權，時或完全收歸公用，皆屬於有所不得已者，故不能對之而謂其敢於蹂躪私權也。

復次，都市若根據其計畫，以實行土地政策，而認有必要之場合，或對於一定區域之土地，有完全禁止建築房屋者。此在該區域之土地所有者之所有權，即不能不受有極大的限制，蓋在彼既被禁止建築房屋，已喪失利用土地或充分發揮其效用之道，雖仍持有土地，竟不能隨意利用。而土地之價值，

原以收益爲基礎而定者，今既禁止在土地之上建築房屋，則必不能有宅地之收益，而得以收得房租（以地代爲主）其土地，必減少收益價格，因而更不得不減少買賣價格。在此場合，大抵多由都市給以一定之損害賠償，然其所給與者，必不能如願相償，此亦無可如何者。即令所有者，以爲與其一時的得有損害賠償，無寧以之建築房屋，收得房租收益爲有利，而無如亦有不能隨心所欲者。因而就該私人言之，固不能不謂受有極重大之所有權之限制也。

復次，都市在土地政策實行之必要上，或有對於某地域，認爲有速行建築房屋之必要者，即當使該地域之所有者速行建築，所有者如不願從事建築，則亦惟有賣卻其土地而已，或即勉強建築，亦必準據都市所設之一定之建築上之限制及其命令規定，以從事於建築也。此種場合，以對於農地之必當變爲宅地，即都市周圍之區域居多，此亦對於土地所有，不能不認爲有最大之限制者。惟在此場合，與以上之情形不同，土地所有者通常必皆因此而獲得利益，縱令不能因此獲得消極的利益，亦不至因此而受有積極的損失。然而使所有者不能隨心所欲以使用其土地之點，則兩者皆受有不輕的私權之限制者。

要之，都市當立有一定計畫以實行土地政策居住政策之時，即令與此個人的利益有抵觸，都市爲社會一般之公共的利益計，終必有犧牲個人之利益以斷行其計畫者，實皆出於有所不得已也。既

認都市爲公共團體而付與以公的權力，則都市據此以行使其權能，亦爲理所當然，如所謂土地收用法者，雖非僅關於都市之法規，而都市亦非據此以實行或斷行其土地政策不可者，此尤顯而易見之理也。即現時之經濟政策，尤其爲社會政策，既高唱保護公共的利益，則縱有多少侵入私權或加以限制，而以私人之利益供其犧牲，亦實有不能顧及者。然而都市如爲土地政策而施行收用法，縱欲尊重個人之私權，亦實愛莫能助也。惟不可忘者，所謂私權之容認，私權之尊重云云，祇以不與公共之利益相抵觸，能在調和之範圍與限度內爲限耳。

蓋土地收用法，爲現代之衛生交通及社會政策上，在欲實行其遠大之眼光與遠大之計畫時，所不可缺少之前提條件。必賴有此條件，而後都市乃能不妨害多數個人利己的慾求，而克盡都市之所以爲都市之任務。倘使無此條件，則無論衛生，無論交通，無論文化的設備，乃至對於居住及其他社會政策上之設施，必終無完全實行之希望，由於個人利己心之發達，必有使都市任到何處，不能省出有可下手之餘地者。是以既有土地收用法儼然存在，則在實際運用之場合，必使個人明知若對於都市之要求，不爲好意的交涉，其結局必有不免於適用收用法，而不能不俯首聽命。以應都市之要求，或使都市所定之土地政策，有陷於進退維谷之狀態者。且土地收用法，不僅對於現今已有必要之土地可以行之，即對於都市計畫之設施，早晚有非着手實行土地政策不可之地域，亦有由於都市，與現今之

必要，同時並舉，而預先收用者不少。有先見之都市政策，苟能有此高瞻遠矚，必能因此增加都市之不少利益，自無須乎絮說也。蓋此種地域，其地代地價，既日益增加而不知其所止，則都市能早一日着手，即可早一日收得其利益，必能舉將來當歸於私人之自然增價之不勞所得，使歸於都市之所有也。此固社會的最大利益也。

人或以為若涉及此廣泛之範圍，而許容土地收用法有此權力，倘都市濫用之，難免不有傷害社會一般之利害者。尤其以都市為自治團體，含有專為黨派的謀利益之危機甚大，則濫用之弊，亦難免不愈出而愈大也。然此雖屬所應慮及者，但在施行土地收用法之實際上，如此濫用其權力者，究少，即令有欲濫用者，而在未曾實現已前，而已有社會一般人之監督，尤其為新聞紙及其他輿論之監督，極為嚴重，故能濫用土地收用法者甚少。即徵之於實狀，往往有本可適用收用法者，尚不容易實行，而必須尊重私人之所有權與私人之意思，則是正可適用收用法者，尚不免有遲遲不行之嫌，則對於濫用之危險，又何必總總過慮為也。此實以都市團體既為自治團體，因而對於市民之聲與輿論之力，其所受之賜蓋不少也。

既賴有土地收用法，於是都市在欲實行其土地政策之際，即可在有統一的計畫之下，以從事於都市建築或整理固已。然而依據收用法所徵收之土地，亦不無再歸於其他私人之手者，不過在普通

都市之土地所有

之都市，苟無特別理由，固未有隨意使之歸於他人者。本來都市之土地政策，雖因都市不同，或土地狀況不同，不能一概斷定，然其因為公用所收用之土地，每以照其原狀留為都市之用者居多，此都市之以都市之資格而所有土地及房屋者，至近時尤為數見不鮮也。

都市固須努力所有土地，然有向來並未所有土地，或以無甚大之理由，仍由其都市賣出者亦復不少。如歐洲大陸尤其為德國之諸都市，自中世以來，雖多所有土地，乃因一時為自由主義之經濟學說所風靡，同時又因各國均悉實行自由主義之政策，於是多以都市所有土地為不當，遂斷然賣卻之，此即其前例也。惟其後此等都市，一至近時，又以於土地政策上有其必要，復促起一般的傾向，而重新取得土地者。

蓋都市能自所有土地，則對於市區之改善，居住之供給，及其他諸般文化的設備，其便實多，而能切實實行其所定之計畫，為私人所有者之利己心以妨害其計畫之遂行者甚少。而在都市之所有土地者，不僅由於土地發生之自然增價之利益，舉可歸於都市所有，而得以看出正當之歸屬者而已，且可據此以和緩地代激增地價騰貴之勢，此皆其功之不可沒者。而亦都市之所有土地，為近時一般之趨向也。且不僅大都市為然，即中等都市亦復有之。

茲試就德國曼亥謨(Mannheim)市統計局所調查，以表示德國各都市土地所有之狀態如左。

都 市 名	對於人口一人之都市所有地每平方米突		對於都市全地之都市所有地之比例	
	一八九〇年	一九〇〇年	一八九〇年	一九〇〇年
柏林 Berlin (1901)	五三、三	七、〇八	七、〇五	八、一二
閔行 München	三〇、〇	八七、〇	一四、八七	一八、四七
來比錫 Leipzig (1899)	—	七八、四	—	三三、一五
北勒斯勞 Breslau (1902)	一二四、八	一二二、二	一三、五一	一九、二八
德勒斯登 Dresden (1899)	四、四	一一、九	三、二六	四、九二
哥隆 Köln (1901)	九、〇	九八、一	二、四〇	一一、二四
法蘭克福 Frankfurt a M (1902)	—	一五三、四	—	五二、六八
律伯克 Lübeck (1899)	一六、四	一九、三	五、九一	二、四九
漢諾威 Hannover (1899)	一〇〇、一	八九、一	五三、三一	三七、二九
馬德堡 Magdeburg	一一八、二	一二六、一	二二、七〇	二四、二〇
杜塞爾多夫 Dusseldorf (1902)	—	二六、二	—	一〇、三三

瑟護尼次 Schenitz (1901)	八、七	四二、五	五、七二	一七、二一
斯德丁 Settin	—	二三一、二	—	二、八七
沙羅騰堡 Charlottenburg (1901)	五二、七	二二、七	二、〇六	三、二九
厄森 Essen (1904)	一三、六	二五、九	六、一二	六、二七
司徒嘉德 Stuttgart (1902)	六一、八	六〇、二	二、四八	三三、〇九
易北菲爾 Elberfeld (1902)	—	一九、五	—	二、〇七
亞爾多納 Altona (1902)	一七、一	二〇、六	一一、〇一	一一、四〇
哈勒 Halle	—	六七、九	—	八、四九
巴門 Barmen	五、八	九、〇	一、六六	一、九
斯拉納斯堡 Strassburg	—	三〇四、六	—	〇、二八
曼亥謨 Mannheim (1902)	六九、〇	一四五、〇	一、九一	三〇、五六
多特蒙德 Dortmund (1902)	—	一一四、七	—	一四、七〇
亞亨 Aachen (1902)	一一五、〇	一一〇〇、二	三、〇一	四一、五〇

但澤 Dantzie	—	二二六、四	—	一〇、六八
波森 Posen	一〇、九	八、四	七、五三	七、八五
基爾 Kiel	八〇、五	七三、五	二九、一五	二七、二六
克累斐爾 Krefeld	六、一	一二、五	二、九九	四、一三
加塞爾 Cassel	三八、九	二八、七	一三、七八	一四、一三
瑟斯堡 Schassburg	九四、五	六八、〇	一四、九七	一六、八一
卡內斯黑 Carlsruhe (1901)	—	四一、三	—	一一、〇八

據右表觀之，如法蘭克福市，在全市中，屬於都市之所有地，已佔去其百分之五十二強，則已超過過半數矣。如來比錫，漢諾威，司徒嘉德，曼亥謨諸市，則其都市所有地，已達於全土三分之一以上，皆極可注意之事實也。

更就一八九〇年至一九〇〇年凡十年間，都市所有地增加之比例表示之則如左：

郡	市增	加	比	例
哥隆 Köln				一二六八、五四%

瑟謨尼次 Schemnitz	六〇四、八〇
閔行 München	三三四、三三三
德勒斯登 Dresden	二九〇、〇八
曼亥謨 Mannheim	二五四、五六
厄森 Essen	一五九、八一
亞亨 Aachen	一三六、九二
克累斐爾 Krefeld	一〇九、三八
巴門 Barmen	九二、五四
律伯克 Lübeck	六一、九七
柏林 Berlin	五八、九七
亞爾多納 Altona	三七、五五
波森 Posen	二八、九五
基爾 Kiel	二八、七三

北勒斯勞 Breslau	111、511
漢諾威 Hannover	110、631
司徒嘉德 Stuttgart	113、931
瑟斯堡 Schassburg	111、218
加塞爾 Cassel	7、79
沙羅騰堡 Charlottenburg	6、17
馬德堡 Magdeburg	5、95

右列之統計，爲一九〇〇年所調查者，其後以迄於今，則各都市之所有地，較此必大增加無疑。要之，十數年來，都市之對於土地政策，足知其已從根本上發生變化，不僅以實用土地收用法及其他對於私人土地，能行使法的限制，使即認爲滿足也。更復加以深入，而極力講求對於土地施行其政策之方法，今則更進而自行所有土地，並擴大其所有地之面積，幾有儘其能力所及，即舉其全市之土地，以歸於都市所有而不辭者，要知此即爲土地改良論所極力主張者，或即因此實現，而爲極可注目之現象也。誠以土地所有，僅能限制私人之所有權，而不能適應公共的利益之要求，故不能不再進而以從

事於實行土地之公有者。是即時勢之所要求也。

欲除去都市中之土地由於個人私有制度而來之種種弊害，並欲解決關於住宅問題之種種難題，遂有謂不若以都市之宅地歸於都市所有者，然而對於此種議論與政策，其贊否亦頗極喧囂也。往古以來，已如前所言，固有都市及其他公共團體多實行所有土地者，及至自由主義之學說風靡於世界，遂認公共團體而所有土地為太不當，蓋以其束縛個人之所有權，而又縮少個人活動之餘地也。且在公共團體之性質上，並無有握有所有土地之必要，即令所有土地，而在管理上，亦決不如私人所有者之有利，故既具此見解，亦遂有將此種公有地賣出者。然而主張此種公有制度之議論者，大抵皆由於財政上之見地而出發，故當時公共團體而所有土地，與方今由於社會問題上之議論，而主張土地之歸都市所有者，頗異其本質與目的。蓋一則以財政上之見地為基礎，一則以社會政策之見地為基礎也。

方今之都市，其以宅地為都市所有者，並非都市據此，而以財政收入（以地代收入為主）為着眼者，乃以都市既經所有土地，即可以充分擴張市街區域，對於市民有充分之房屋供給，而又據此以防止土地之地代地價及房租增加其騰貴之勢力，更可根據統一的建築條令，誘致房屋建築之健實的發達，以防止無計畫的房屋之濫造，遮斷建築地之過於小分，要之皆使都市得遂其健全的發達，同

時又得以除去都市住民之社會的不平均，育成住民各階級間有調和的共同生活者。

是以即徵之於實際，若如土地改良論者之所主張，欲一舉而將都市之宅地，完全歸諸都市所有，亦頗難行，即令欲謀其實行，亦祇能就以上之見解，在都市行政上，有其機會與手段，以漸次收買土地，擴大其都市有地而已。而在實行時，尤當根據自由契約之方法，又所不待言者。

如此，則都市之所以擴大都市所有地，大抵為料定將來之土地需要，尤其為欲據此以施行有計畫的都市擴張，而由都市具有自行供給建造勞動者及市民之住宅之目的，始着手從事耳。而都市並可據此，有防止土地投機之作用，對於不健全投機者之跋扈，或使土地之地代價格發生變態，以助長其暴騰之勢者，必須將其種種弊害權陷而廓清之，務使地代地價進展之勢，得以保持其常軌也。

即專以居住問題之見地為主觀之，如都市所有宅地，則其宅地已確實為都市之所有，至少亦可使對於住宅之供給，得有安全之基礎。都市既依據自行建築住宅以為供給，從事於居住狀態之改善，而得有解決居住問題之確實的事實，則宅地縱為都市所有，同時亦可認為正當而有用的政策，故即可據此以防止關於宅地及住宅之高利貸的投機，掃除關於居住供給之私人的掠奪之餘弊，其為健全之政策，而具有理論上正當之根據，亦不得而否定也。

關於都市之地代及地價之經濟理論，固以都市公有其土地為最正當同時即就行政上之觀察

點言之，其利害得失，亦有不可不顧及者。蓋都市既爲一個地方團體，而對其地域握有行政權，如欲使其行政權之行使確實有效，自宜充分保全都市全體之行政的利益，以努力增進住民之安寧幸福，如其認有必要而又爲便宜之事項，自有不能不任其實行者。以故今之都市，其所以所有土地者，無論自建築統一上觀之，或自火災及其他保安警察上之事項考之，不僅使行政權得以有效且有利，即衛生上諸般之設備，及關於其取締之警察上之職分，亦得據此而最有效，即自交通機關普及之點觀之亦然，此已業如前所述者。要之，若令土地私有，使所有者得以任意操縱，則不若在有統一的土地政策之下，以施行其有統一的計畫的設施也。

要之，都市土地政策之根柢上，固包括有關於地代及土地之價格之理論者，在近時之傾向，則於此三種觀察點上，尤可以見其必然。蓋都市之地代及地價，頗具有獨占的性質。於是土地改良論者，以爲欲防止私人占有此獨占的地位以壟斷一般之利益之弊，莫如對於都市之地代及地價之利益加以課稅，此即以關於地代及地價之根本理論而立論者。既知都市地代增加之原因及化而爲地價之理論的徑路，故即主張此種實際之政策也。復次，雖亦有主張都市之土地應歸都市自身所有，而有其見解與努力，特又以爲若關於土地公有之理論，與其作爲公有之任務，非在學理的見地有確切不可移者，則又有覺其不容易表現者。最後，則爲由於社會政策的見解，有欲矯正關於居住及房租之弊害

者，亦以爲關於地代及地價之經濟理論，若未能十分了解，而對於所謂土地所有者，有如何的力量，及於居住狀態與房租構成之上，非十分透澈，亦終有不可行者。苟其理論既明，而後居住改善之問題，始得有理論的指導也。有此三種關係，此都市土地政策所由能與一般經濟學及社會政策之理論得以接近也。

第七節 關於土地所有之種種見解

關於土地所有而有社會的議論甚囂塵上者，此由於近時對於財貨分配之狀態認爲不滿，乃對之而有欲以學理的建設其見解以後之事實也。其可認爲最先發難者，實爲一八四六年，馬克思在國際勞動協會之就任演說，其演詞中，有由國際社會民主黨之立場，而揭有近於所謂土地所有問題之表題。而此問題，至一八六九年，竟在巴塞爾（Basel）之社會民主黨協議會有所討論，即照馬克思之所主張而議決之。而李普克尼希（Liebernecht）更有加以註釋之著書公表於世。

（Grund und Bodenfrage, 2. Aufl. 1876）

然而社會主義者對於土地私有之見解，則馬克思自身於其所著資本論第三卷中，已有十分痛快之敘述。氏之見解，雖係指摘資本主義的生產組織之理論，然而其組織，既具有現今之支配的勢力，即可以之看作一般普通之理論。若從其見解，則謂農業亦不外乎資本的企業，亦被資本所指導者。惟

科學的社會主義者之見解

與他業所不同者，僅在於以資本及勞動之投施的要素與他業有不同者之一點耳。原來所謂土地之所有者，本為一種獨占之勢力，而欲使用其勢力，又不能完全脫離所有者之意思，使從屬於某種經濟上之條件。彼資本主義的生產方法，固以農業投入資本之支配下，因此更使農業先由於經驗的未開狀態，而進入於科學的利用之域，同時土地之所有，又先自主從關係，命令服從之關係脫離，而以土地為勞動之條件，全從土地所有及土地所有者脫離者。

在土地上之真實的農民，今已成爲被資本主 (Capitalist) 所役使之工資勞動者。此種資本主，固皆以其土地看作一種特別的資本的掠奪物者。而此資本主的佃戶，因欲以其資本，在此特別的資本使用場，得有可以使用之承諾，遂不得不對於土地所有者，依據契約，以支付一定的貨幣額。而此貨幣額，即通常所名爲地代者，至其土地，則不問其或爲農地，或爲宅地，或爲鑛山，漁場與山林也。而因有此資本之投下，並因之而有根據勞動之土地之改善，遂附着於土地而不可離，故其行爲雖出自佃戶，而其利益，則仍歸於土地所有者。於是而土地之價格騰貴，地代膨脹。而土地之所有者，乃以附着於其土地之資本的利息，得以附加於真正的地代也。

對此見解有當注意者，如該土地接續有資本投下，亦自然具有一種之資本的性質，因而其地代（即真正的地代與資本利息之合體）亦可獲得資本利息的性質，而爲支配利息之法則所支配。惟

利息在現時一般之傾向，既已漸次下落，故土地之價格乃不論其生產物之價格如何，其地代如何，反有漸次騰貴之傾向。然此亦因在舊國，有以土地所有較爲諸種所有，最爲安全，而以購入土地最爲安全之放資法者，故以地代可買得之利率，較之其他永續的放資常低。而此究不外乎土地價格高貴之意味，並非地代薄少之意味也。

馬克思之見解，既如地代論之所述，大體上雖亦蹈襲亞丹斯密之見解，然實欲以關於贏餘價值之一般理論，構成地代論，以爲地代亦不外乎一種贏餘價值者。其意以爲土地之沃度既不同，即投以同樣之資本勞動，而因爲土地不同，其收益亦有夥多之差額，依此差額而使土地所有者得占有普通利益以上之特別利益，其利益即地代也。畢竟在土地生產所表現者，實不外乎對其用費之收益之贏餘也。而其贏餘，又爲附隨土地之生產而起者，非依據土地所有而生者，即令廢止土地私有制，亦依然可以發生。因而既實行土地所有權，則不成爲發生此種贏餘之原因，而不外乎變爲地代之形式之原因也。

馬克思對於所謂絕對地代，尙復有所詳說，惟吾人於地代論中已詳言之，茲不復贅。

凡馬克思派諸人，其所述之地代論，均遵奉馬克思之說爲金科玉律，如考茨基者，雖有詳細的說明，然其根本的見解，則仍不出乎馬克思流之所見也。惟考氏則主張以土地看作資本者爲非，爲兩者

之相異點耳。(一)一般以爲利率低落，則土地之價格必騰貴，然此非貨幣資本之價格騰貴也。(二)貨幣資本在常時之價格，乃根據資本市場之利息如何爲標準而決定者，然而土地之價格，則依據其地代而測定者。(三)依據人爲造成之資本，早晚必有消滅，而常以新的補充之，然而土地，則爲永久不可壞者。惟考氏對於土地之含有資本性之問題，亦與馬克思同，極缺乏澈底的見解者。

一八四八年之共產結社(Der Kommunistenbund, K. Marx und F. Engels)之綱要中，包含有大農地之國有及抵當之國營者，其後三十年，則更有主張穀物交易之國營者，及至於今，則社會主義者之中，對於此等主張，亦有大倡其反對論者不少矣。

非社會主義者，雖不贊成社會主義之理論，而極熱心主張土地國有，以努力於其政策或學理的者，卽一派之土地改良論者也。此主張者中之卓卓有名者，莫如顯理佐治及其名著進步與貧困

(Henry George, *The Progress and Poverty*) 而在英國之後起者，則有瓦來斯陶遜 (Wallace Dawson) 德法兩國學中者附和之者亦不少。

惟對於欲實行土地公有，以爲必先糾正由於私有制度所起之弊害與缺點者，則在上列之諸氏以前，已先有人唱道之。尤以英國之斯盆斯 (Th. Spence 1575) 德國之高森 (H. H. Gossen 1852) 斯坦孟 (A. Th. Stamm 1871) 及薩孟他 (A. Sarnier 1877) 等，其所說多有可傾聽者，惟以不發生

反響而終，殊可惜耳。及顯理佐治出，遂以土地國有之議論，在國民經濟學史上，占有確不可拔之地位，後起者雖努力敷衍補充氏之所說，而大指仍不能出於氏之所說之範圍以外。然而一考究顯理佐治土地改良論之出發點，固亦李嘉圖杜能一流之地代論也。據氏之見解，以爲土地之價值，實存在於其天然含有之沃度與在國民經濟上所佔之交通關係，而此二要素者，並非由於人爲之勞動之結果所成就者，因而不能認爲私有權之目的，以此要素爲原因所發生之地代爲私人所收得，卽爲不勞所得，蓋不外乎爲天然或社會一般所造出者。是以以此地代，使之正當歸屬於國家社會，由國家收得之，使非由於社會的結果，得以隨之滅亡，而又使向之因此而爲他人所掠奪之所得而身受痛苦者，得以主張其正當之權利，此卽其議論之根據也。

然而土地改良論者之地代論，又與社會主義者之見解，欲舉一切生產手段歸於全社會有者，有極相反之點，且極有重要之意義也。是以社會民主黨對於土地改良論者之所主張，認爲極不滿足，彼等以爲所謂土地國有者，必使國家過於用其精力，反不克盡其他的社會的任務，而且如土地改良論者之地代論，太偏於局部的，而不外乎專挹彼之贏餘價值論之餘波者。尤其爲根據土地之國有，獨以資本橫行天下，竊恐益將橫暴掠奪勞動之利益，是以與其專行土地國有，莫若舉一切生產手段，悉數歸諸公有之爲愈也。

社會民主黨之見解，與土地改良論者之見解，彼此相異，而又互相指摘其弱點，誠極波譎雲湧之壯觀矣。然而土地改良論者之所唱導者，其及於實際上之影響蓋不為少，如國家地方團體之所有土地，並因此使得正當之歸屬，又由土地所有之事實所表現，而將種種權力關係，及其他社會的諸種弊害，得以由此銷除，國家公共團體，能利用由此發生之權力，以供作公共一般之利益，而使公有土地廣大，並使土地自然增價稅，有誘致實施於各國之氣運，皆其成績之表表者。尤其為自然增價稅，為土地改良論者傾注全力所主張者，業如前述，而彼等之所貢獻於此方面者，蓋不少也。

復次，則為歷史派學者對於土地所有及地代之理論，亦頗有所貢獻也。就中最有注目之價值者，為麥雅斯考維斯啓，西摩勒耳，瓦格涅 (Miskowski, Schmoller und Ad. Wagner) 諸氏，而瓦格涅關於此點，頗類似歷史派。

麥雅斯考維斯啓以土地私有制度在現今之狀態上，為最善之制度，主張當十分盡力以保持之。而西摩勒耳教授，則以為土地私有制度，在某一定之條件下表現者，終久不能維持，然尚以為是等條件，仍有可以排除者，彼蓋以為若根據農政上之種種方策手段，固可使土地私有制依然可以繼續。其所列為條件者，即大眾所有地之所有者，每閑卻隨其所有之公的義務，惟根據大地主制以汲汲貪得地代，使不健全的租種制及過重的土地負債得以暢行而已。凡土地所有者，對其使用固應使之多受

有法律的限制，然亦因此而得以確立其所有之基礎。若國家及社會之法制，於私人的所有之上，更發布有一種社會公共的所有與一定之公共的權利，則土地所有之制度，即當因此而益趨於複雜。然其所持之說，固非欲使之復歸於古昔之國家公共團體所有之狀態者。

氏又以爲地代發生之原因，本不待於人爲，因爲土地存在量之有限，又因有一種獨占性附着於土地也。故其所有者乃能在普通利息以上，占得其多餘之利得，爲不可否定之事實。然氏又以爲若以此獨占的地代歸於國家所有，則此種政策，不僅有害土地所有之安全，設地代有時而下落，反使所有者不能以歸於國家之負擔者要求其補償，則又未免於理反有不合。

然而斯泰因及瓦格涅二氏之意見，則又自西摩勒耳之見解不一，而對於土地所有及土地政策，頗有似乎建設的而又爲合理的，然其見解，則實出於法學哲學的根據也。惟氏等之態度，太偏於歷史的，每欲依據法制史及經濟史的眼光，以解決此問題，其爲傾向於演繹的，固有不得而否定者。

斯泰因於其所著土地所有之三大問題及其將來 (L. v. Stein *Die drei Fragen des Grundbesitzes und seine Zukunft*, 1881) 對於土地所有，指示在法制史及經濟史上，有按照方今之情勢，不能不使之得有占有的地位者，至於土地所有之自由云云，雖爲土地所有，究爲不能被經濟學之法則所支配者。據此，則土地所有，實爲一種資本化，然而國民的社會組織，對其國民，自應置之於同樣

斯泰因與
瓦格涅兩
氏之見解

其一斯泰
因之見解

被容許之一切法則及反對法則之列中。而土地所有者，根據自由資本的地位，先以農業在經營上之人的資本及智識與以解放，而使其價值產出力得以盡量發揮，且據此而指土地所有曰富，且達於未曾有之狀態，因而一國國內之富，即由此大有增進。蓋既以土地所有為資本，即可獲得所謂租費構成（Rentenbildung）者之資本第二之職分也。是皆不外含有使土地能應其收益而成為動產化（Beweglichkeit）者，又以使用於土地生產之資本成為利息化（Verzinsung）者，又能在投於農業之用費以上，獲得有某種之剩餘之意味者。且因發生地代而有土地所有，而欲使之成為一切之資本，其本體所增殖者，即所以成為 Fruchtlosigkeit 者。且既有地代，則土地所有與土地管理，即由此可以分離（村之租種）而又根據地代為資本化，則土地所有與對其價值之法律上之處分權亦可分離（以土地供作抵當）。然同時對於農業，必有兩大危險隨之發生，一即土地所有者掠奪佃戶而壟斷其由於資本與勞動所發生之利益也；一即土地所有者依據其貨幣資本而有所掠奪也。因含有此兩大危險，於是貨物價值及資本價值本不能增加資本者，乃竟在法律保護之下，使有發生可能之形勢。其性質之顯然者，即不投何項勞動之資本，及不費何項勞動之所得，竟可以支配無有資本之勞動也。

真正的資本之性質，與土地所有之性質，其間顯有此甚深之差異者，以根據現行之法制，固有使之可能也。現行之法制，關於租種及抵當貸借，既承認自由契約，則必使貨幣資本，由於土地所有以驅

逐無有資本之勞動也。而斯泰因所欲用以防止土地所有者掠奪佃戶之法，謂惟有根據法律，以規定租種地之最小面積，與租種期限之最小限度，始能達其目的耳。氏又以爲既有土地抵當貸借，卽爲根據貨幣資本以施行其土地所有之掠奪者，若由地方團體作成地主之組合，以實行抵當放款，則原屬於個人貸借者，不如以公共的貸借代之，較爲得策。至於其餘之貸借，則本爲對人的，與土地原無關係，自可根據信用組合制度以完成之。

關於土地及地代之問題，自有瓦格涅 (Ad. Wagner Grundlegung der allgemeinen oder theoretischen Volkswirtschaftslehre 1879) 出，始有極精細深遠之論究，氏之對此問題，其見解確有合於科學的，且又爲改革的者。氏之見解，影響於過去半世紀間之土地論者至大，故謂自有瓦氏，始創有關於土地之純粹的經濟理論，殆亦非過也。

據氏之所考究，以爲關於土地法制之問題，總之當分歧且歸着而成爲公有與私有之二大問題者。然而此問題，實與歷史的情形與地方的情形有密接的關係，又於土地之種類亦有關聯者，個人主義的經濟學者以爲應歸私有固失矣，同時社會主義的經濟學者，以爲不應歸於私有而應歸於公有者亦未爲得也。總之，一方當思及生產上之利益，同時亦當思及分配上之利益，若下以輕率之論斷，固有不可不慎者。蓋土地雖爲自然天與之恩惠，而必有人焉巧於利用之，始能有利，多少總應有人爲之

必要，故關於土地之法律，即不可不就此人爲的加以顧慮，質言之，即當講究如何乃能使人人護得其利用之道也。

然而關於土地之法制，其形式雖應爲單一的，其精神則必包括一國之全地而統轄之。如關於土地之價值及地代之問題，固對於任何土地必一樣發生者，然而利用土地之目的，與其利用之方法，以及關於經營管理之技術的經濟的方面，則實千差萬別，不能強同，法制對之，自非一一加以顧慮不可。瓦格涅就其利用土地之目的方法不同，而區別爲六種：

(1) 居住地 (der Standorts-oder Wohnungsboden) —— 對於居住地之所有權，雖爲自古以來所承認，然而隨着社會之進步與共同生活之發展，遂漸漸有所限制，至近時，則其傾向尤爲顯著。且就居住地之位置關係言之，較之其他種類之土地，尤有重大之意義，至對於土地之生產的成分如何，幾乎毫無意味，由此可知都市中之居住地，其獨占的性質最爲顯著。然細思之，則所謂位置之良否者，完全爲自然的，人力無如之何，而又隨着一般經濟生活之發展，更發生位置優良者與不然者之差異。以故既於其上而承認有所有權，則必使土地所有者全然不勞，而收得巨大之利益，爲其不可否定之事實，而都市宅地之價格，全不外乎以其利息（租費）所得還元爲資本額之土地（房屋）價格，而在都市之不能所有土地之住民，以土地既有此獨占性，乃不得不向此土地所有者支付租費，既

被迫於一種強制的情形，始不得已而造成此種獨占的價格以給與之。此種關係，尤以尙未建築之都市宅地，更有應行注目之價值，蓋既未加以何項勞動，惟隨着都市一般經濟生活狀態之進步，而使其價格騰貴，以將來所豫期之地代爲標準，而據之以爲資本化，以決定其價格。瓦格涅教授就此關於立法行政之問題，雖頗與土地改良論者之所主張接近，然仍以爲若以此種土地歸於公有，則不免有種種困難，故欲設立一定之限制以容認私有制也。

(二) 鑛業地——此項土地之性質，實有特殊之意義。蓋以此種土地含有鑛物，而鑛地又比較稀少，且其經營技術，又需要特別技能，困難而危險又多，其產出物對於一般之消費，又頗有重要的意義，故在法制史上恆與其他之普通土地分離，完全加以特別之處理。因而卽就經濟上之觀察點言之，對於其所有者，亦應加以種種制限。尤以其地代發生之條件，與普通之土地異趣，鑛山所有者係以天然有限而終必銷盡之鑛脈爲對手，又對於鑛產物之需要變動無常，需給關係之變動實難預計，故其地代的利益，頗難測定，惟以鑛山稀少之故，其地代往往高貴，同時又對於其鑛山及其銷路之地理的關係，尤其爲交通機關之發達等，更使其地代變幻無定，且鑛產物中之煤，爲一般消費上所必要不可缺者，故以其有種種特異的情形，因而亦承認是種土地爲有一種獨特之性質也。究其實際，鑛山之不適於爲私有權之目的物，實難否認也。是以瓦格涅亦以爲對於煤與食鹽產出地之鑛山，應行收歸國

有與國營，至對於其他之礦山，雖認為私有物，但希望加以限制，而由國家與以充分之監督焉。

(三) 自然的森林牧場獵場及其他類此之土地——此種土地，在歐洲歷史上多為公有，否則亦多置諸國家的監視之下，故其理論上之性質，亦自應歸於公有。

(四) 農業用耕地——關於此項，在過去一百五十年間，凡倡導維持農民之理論，亦使瓦格涅有所感動，氏以為對於小農地，當無條件的歸於私有，對於大農地，則以其所有歸於家族之所有，惟其條件則應以其經營管理操諸所有者本人之手，故即歸諸私有亦可。至於以耕地歸於國有或地方團體所有之事，不僅實行有不可能，即其特有之地代，亦因其獨占性薄弱，其額又容易變動，且祇能獲得極少之地代，凡此種種事由，皆歸於公有之不可能者。

反之，如造林地 (*Kulturforstboden*)，則其生產條件及對於市場並消費之關係，頗與農地異趣。即如德國，向來即有歸於國家或地方團體所有之舊例，而森林又於降雨、灌溉及其他國民經濟上之公共的利害頗有密接之關係，其造林之生產的利益，歸於國有與歸於私有，其情形又迥乎不同，故必應歸於公有也。且在植林地之地代，所需於公共的手段之設施者至大，又隨一般社會經濟生活之上進而增加，故與其任其歸於私有，而使其自然增價為私人所壟斷，不如歸諸國有之為愈也。

(五) 道路用地——此項之應歸於公有，毋俟多言，即實際上亦多有歸於公有者，尤其為交通

用路，必應歸於公有，實行其公共的充分之監督，始能發揮其交通之效果，又如鐵路，若自其普及改善之點言之，或自交通之集約，運費之低減等事考察之，亦以歸於國有，方能得有有統一有系統的組織。且因位置之關係及一般經濟生活之發展而發生之地代，在此種土地，亦以歸於國有為最正當，若歸於私有而任其獨占，其結果必傷害公共的利益不少。

（六）水路 瓦克涅對於水路，並未從捕魚方面着想，僅就動力的原因之方面着想，亦以為應歸公有，其意以為水路亦與鑛山相等，其地代之利益，皆由於其存在之稀少，與其地方之位置，乃至一般經濟狀態之發展等而來者，故不適於歸於私人之所得。而且水路之利用，其自然的價值，頗難測定，因而若歸其所有者獨占，難免不發生壟斷一般之利益之流弊也。

要之，瓦格涅雖屬於一般歷史派之人，而其主張土地所有及地代之理論，所貢獻者實極重大，即謂關於土地所有之問題，能發表有科學的理論之建設者，當推氏為初祖，亦非過譽。尤以歷史派之人，每謂土地所有，不過一種歷史的事實，因而不論當時情形如何，惟知適應歷史的發展的法則，所有法制及經濟上之處理與形態，竟可以相仍不變者，而不知私有制固非叶於永久之真理，同時公有制亦非對於任何場合而可行者，且不僅土地之理論上為然，即一般經濟學上之一大進步，亦即由此而出，氏之理論，即基於此種根本見解而出發者，最為故堅實而有力。且使關於土地改良之諸般見解，能漸

漸脫離想像說之域，於科學的基礎之上，有所建設，則其功蓋可謂甚大者。

第四章 土地公有論

第一節 土地公有論之一般

前章所述，皆關於土地私有制之事實，或在其事實之下之諸般問題也。此觀於第一節，第二節，及最後一節所論述而可明者，土地私有制，原非極致的制度，不過為歷史發展上之一過程，於社會一般之利益，認為有樹立與維持之必要，又認為有利時，始得以看出其有存在之意義耳，非無論在任何時代任何情形之下，斷非存續與維持不可者。若因其存在，轉使社會一般之利益不能調和，則為社會一般之利益計，即另以其他有效而又便利之方法代之，又有何不可者。不惟無所謂不可而已，實於增進人類一般之福祉，擁護社會全體之利益，有應急起直追者。

如此，則知如前所言，有從根本上反對土地私有制之不合事理，而主張廢止之，欲以實行其土地國有制或地方團體所有制者之議論，固非無的而發矢也。然據吾人所見，如欲議論土地私有制之非理，似已不免後時之嫌，土地私有制既由於歷史的發展之必要上沿襲而來，則在必要的情形之下，自不能不承認其為正當。蓋社會一切制度，本無所謂絕對的真，亦無所謂絕對的是，惟因其制度在必要的情形之下，始得謂之為真為是耳，若時過境遷，於情形既無必要，即不能不謂之為非為惡也。

是以論者在方今情形之下，乃指摘私有制之弊害而欲廢止之，並代之以公有制，其不失為可以傾聽之一大問題，自不待言。而論者之所主張，極中肯綮，對於時弊，確為一頂門針，亦自不得而否定也。吾人於以下，試就所謂土地公有論者加以觀察。

在主張土地公有，尤其為主張國有者之中，亦自分兩派。其一即所謂土地改良論者，其二即社會主義者。（尤其為提倡所謂 Collectivism 一派）是也。前者雖祇主張土地國有；後者則不僅對於土地，並主張舉一切生產手段歸於國有，主張舉一切生產企業，悉歸國營。次節以下，吾人欲先述土地改良論者之所主張，再簡單敘述集產主義之主張。惟吾人對於土地公有論之一般，亦不能不一敘述之，以稍窺見其涯略。

凡持有欲廢止土地私有制並代之以公有制之議論者，必須負有兩個重大的責任。其一，即必須就現行之私有制，指摘其弊害，痛論其不可繼續，而必須廢除之之責任也；其二，則於廢止之後，必須樹立其他制度，講究其積極的方策，毋使其制度再含有私有制之弊害，而能適於社會一般之調和，使貢獻於人類福祉之增進者，甚大之責任也。若不能盡此兩大責任，而徒然倡導廢止土地私有制者，妄也。

從來在土地公有論者中，於以上所舉之兩大責任，能盡前者之責任而加以討議者固不少，而對於後者，能披瀝其滿足之見解者，則甚寥寥也。公有之實行方法如何，既含糊不敢論及，惟盲目的欲廢

土地公有
論之兩派

公有論者
之責任

止土地私有制，是果能使人類之幸福得以一朝實現乎，此不能無疑也。

在廢止土地私有制而代以公有制之時，第一當發生之根本問題，即所謂社會公共團體者，果有廢止土地私有制使變為公有制之權能與否之問題也。在主張土地公有者，必將以下之議論，答覆此一大問題矣。其意以為人之利用土地之方法，既不再用現行之私有制度，自可以其他方法代之，而且關於土地私有制之發達，據歷史上之事實所表示，當初之土地，本不屬於私人所有，而為團體所公有者，其後乃由私人憑藉其腕力或其他權力，始逐漸使之歸於私有耳。然而其第二項之答覆，全根據歷史上之事實立論，不免尚有錯誤。何則？土地私有制之成立，決非如論者之所思考，皆根據腕力及其他暴力所使然者，乃根據各人間有智能技倆之自然的優劣，又由於自然的徐徐始有私有制之確定，固不得而否認者。且此亦不僅關於土地之私有制為然，觀於後節之所詳論，亦自有可以瞭然者。

社會主義者之某一派，例如國際勞動協會（*der internationale Arbeiterbund*）諸人，以為私人而所有土地，亦與所有其他資本者同，其所有者之階級，皆即據此以為命令支配其他無所有者之階級之手段者。而對於一旦實行土地國有之後，其經營管理之方法究應如何，則不免人人意見紛歧，有主張以公共團體之共同責任管理者，有主張委之個人或耕種組合之手管理者。然而前者則實行極為困難，後者之中，亦不免有育成私有制之嫌，總之，皆為公有之難於實行者。

國際勞動
協會之所
信

復次，則如某人之所主張，以爲農地漸漸兼併，大地主制廣行，小地主不堪其競爭，始有漸次墜入深淵之傾向，於此而仍許土地私有制，使其上行其自由競爭，則必與社會一般之利益相背馳，故不得不使之屬於公有者。然而謂土地有兼併之傾向者，亦不能一概斷定爲惡劣，而有當依國家與地方之別而有其情形不同者。例如英國，一般雖有土地兼併之事實，而在歐洲大陸及日本，則又以土地小分爲其普通狀態，並不足以證明有兼併之事實者，在日本雖無可信賴之統計，若據歐洲大陸諸國之統計所表示，則土地所有不獨無兼併之傾向，卻反有小分之傾向，此蓋因土地之經營漸次趨於集約，遂亦爲勢之所不免者。其謂小地主以有大地主在，經營上必立於不利之地位，競爭上必陷於沒落之境遇者，尤爲不達事理之言，蓋在農業生產，與工業生產不同，非必大規模之資本的組織常占優越的地位，而小規模者，常立於劣等之地位也，事實上且有與此相反，小地主以小規模集約資本勞動，施行其愛惜自己之土地之經營，有比較大地主完全依賴有給之經理人施行大規模之粗放的經營，更見爲優秀者。即前者較之後者，無論於國民經濟上或經營者之私經濟上，皆以有利者居其多數也。因而專就此點以攻擊土地私有之非，其立論之根據，難免不過於薄弱。

復次，又有謂方今土地之負債過重，凡土地收益之大部分，不歸於所有者之手，而全入於債權者之懷，故所謂土地所有者，僅有其名，所有者不過僅擁有其虛有權而已，如此，則土地私有制度，又有何

繼續保持之必要者。然其土地負債，若由所有者被迫於消費經濟之必要而出此，則論者之說或為正當，倘其負債全出於土地改良（Melioration）之用途，則舉其負債額，仍得據其土地之價值增加，以歸諸所有者之手，並非徒擁有其虛有權，而不過以他人之資本使附着於所有者之土地之價值之一部分而已，即令因此而有所負擔，夫亦何足深憂。

其與農民之宣言書（Manifest an die landwirtschaftliche Bevölkerung）雖不過一種極簡單之宣言書，然其中實具有能傳達馬克思拉薩爾等社會主義者之經濟學說之神髓者，雖謂為社會民主黨之聖經，固亦無不可也。

其中有曰：土地之為物，與其中所包含之一切物質，同為自然所賜與，因而即不能不以之作為全人類之共有財產。不過古代之強有力者，完全憑其劍力，而創為土地之私有耳。試思世間一切贓物，即令閱時過久，亦不能變為正當之所有物，即不能視為由於他人所贈與或買賣，而認為獲得他人之正當之所有物也。購買土地之人，係由於土地之掠奪者詐得賣價，同時又由購買者，復對於社會而行使其新詐偽焉。如此，則在古昔，惟以暴力支配土地，及至現代，則更以資本之陰險的力量，而同樣的以支配土地也。

“Die Erde ist mit Allem, was darinnen, ein Geschenk der Natur und somit

ein unversicherliches Gemeingut der ganzen Menschheit. Nur durch Woffengewalt hatten sich die Starken des Alterthums in den Besitz des Grund und Bodens gesetzt. Kein Raubgut aber wird durch "Verjährung" rechtmässiges Eigenthum und kann es ebensowenig durch Schenkung oder Verkauf das rechtmässige Eigenthum eines Andern werden. Die Landräufer sind von dem Landräubern nur um die Verkaufssumme betrogen und die Käufer begehen an der Gesellschaft einen neuen Betrug. Darum wie sich in alter Zeit die rohe Gewalt des Bodens bemächtigt hat, so bemächtigt sich desselben in der modernen Zeit heimtückische Macht des Kapitals'.

然而若問資本爲何物，則所謂資本者，實一切過去之共同勞動之產出物，蓋凡人祇能以其獨自一己之力產出其生存所必要之物資也。而資本者，則根據對於勞動所應支付之工資而未支付，而由於其積蓄而成立者。此所以惟有社會共同體能爲一切土地之正當所有者，亦惟有社會共同體能爲一切資本價值之正當所有者耳。所謂資本主義者，既以不正當的獲得購買手段，復以不正當的取得土地，又何能根據此兩重之原因，以主張彼之所得爲正當的所有權者。如此，則世間一切之土地，祇能爲社會之共有財產，決非可分割者，亦決非根據其他的方法所能處分者。惟可作爲租地，謀社會全體之

利益而委託之於耕種組合而已。

“Das Kapital ist das Erzeugniß der gemeinsamen Arbeit aller vergangenen Zeiten. Denn ein Mensch allein erzeugt durch seine eigene Kraft kaum mehr, als er zu seinem Lebensunterhalte bedarf. Das Kapital entstand demnach aus der Anhäufung unbezahlter Löhne für erzeugte Arbeit. Wie die gesammte Gesellschaft nur allein die berechnigte Eigennummerin alles Grund und Bodens ist, so ist die Gesammgesellschaft auch nur allein berechnigte Eigennummerin des Kapitals und aller Kapitalwerte”.

“Ein Kapitalist kann daher nur mit unrechtmässig erworbenen Kaufmitteln unrechtmässig erworbenen Grund und Boden anschaffen und deshalb aus doppelten Gründen nie Anspruch auf rechtmässiges Eigenthum machen. Its demgemäss aller Grund und Boden Gemeingut der Gesellschaft, so kann nie vertheilt oder sonst verausert, sondern nur als Lehengut Ackerbauwesenchaften zur Ausbeutung für die Gesammgesellschaft übergeben werden”.

如此，則不僅對於向有之資本，當實行社會鬭爭。即對於土地所有，亦有不得不問之開始鬭爭者。據此，則此宣言書之目的，在於欲完全變革舊態，而用以達其道程者，於是欲組織農業生產組合（die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft），而根據組合制度，使勞動者於工資以外，更得參與企業贏益之分配，且使彼等負有指導管理業務之責任，而又能均霑其利益者。如此，則其經營，係依據民主的組合制度，以謀狀態之根本的變革，且以廢止貴族的支配土地之制度者也。

然欲爲此根本的改革，則第一所必要者，即不得不從關於道德及正義觀念之根抵上加以改革，而使所謂享樂者，成爲人生之目的，依據科學、技術，與業務所當尊重之享樂爲最高文化之觀念，能通行於一般而後可。必使世間一切活動之人，對此享樂，有一樣同等之權利，凡對之而欲有所貢獻於社會者，皆爲勞動者而又爲其同胞，必使各國之勞動者皆爲其一家一團，必使世界之人類成立爲一國家，認定地球爲其祖國之觀念，通行於一般而後可。

此即宇宙同胞主義之主張，合天下國家爲一體，視一切人類爲同胞者也。如是，祇有社會國家爲惟我獨尊之存在，而爲地上惟一之支配者而已。

由此觀之，則所謂土地公有論者，祇能認爲含有狹意味之經濟上之議論，並非對之而有充分之理解與正當的判斷者。苟不放開眼界而自社會生活之上觀之，或自所謂人道所謂人類之福祉之大

問題上觀之，均不能真正了解其意義者。若夫專由區區經濟上之利害打算，以議論土地公有論之利與不利，皆不免僅了解人生生活之末節，而不足以語土地公有之大問題也。必也自正義之觀念，與人生之價值加以批評，如社會主義者之所主張，與土地改良論者之所倡導，始能謂之為有意義有價值耳。

惟經濟學上之分配問題，並不僅為所謂經濟之狹隘範圍之問題，而常廣與社會道德之見地相接觸者，若完全離此見地，專就純經濟學理觀察，則確為意義深重之問題。如關於土地所有之問題，以言乎經濟學上之分配問題，雖似缺乏直接之關係，而實則不然。若以分配問題祇限於地代，利息，工資，贏益等事，即為拘泥形式，不能了解分配論之真正意義也。土地所有問題，係與人生生活最有關係之問題，且自其意義之內容言之，固仍以經濟上之分配問題為出發點者也。

總之，凡欲以經濟的利害之狹隘眼光窺測土地公有論之人，皆非觸及問題之生命之人，即所謂登堂而未入室者也。

吾人茲於以下，更紹介土地有公論泰斗顯理佐治之見解，以窺見此中之消息焉。

第二節 顯理佐治之土地國有論（其一）

在土地有公論者中，其最為世人所知，或則熱心遵奉其說，或則極力非難其說，而常為批評之標

的或引證之根源者，實爲顯理佐治 (Henry George) 之議論。氏於其所著進步與貧困 (Progress and Poverty) 中，先述社會進步可驚之勢，次述其間發生之許多社會的弊害，尤其爲勞動者階級之生活，有日益陷於危殆之事實，至於惟一之救濟策，則主張當斷然排斥土地私有制，而努力實行土地公有制。

(一) 顯理佐治所以主張土地公有論者，蓋謂土地私有之反於正義也。氏亦相信欲議論土地所有問題，當先以正義 (Justice) 之觀念，作爲批評之標準，若土地私有一事，不違反正義之觀念，則土地公有論卽爲誤謬，反之，若土地私有，一事不能叶於正義，則土地公有，卽不能不承認爲挽救社會弊害之真實而有效之方策也。

氏以爲凡人謂此物爲自己之物者，以爲專供自己之利用，可以完全排斥他人之干涉也。換言之，卽可以承認所有權之根源者，實爲人之可以自由處置自己之一身，因而可以自由使用自己之力，因而可以自由處置依據自己之勞動所生產者耳。人既能自由處置自己之一身，故對於以自己之勞力化而爲具體的物體之物，自能排除他人之干涉，而主張自己之專有權。是以人人現在所使用，所消費，卽泛稱爲享樂者之一切物件，其爲自己所製作者，自不待言，得以完全占有之，卽令不然而爲某人可以自由處分者，亦由於製作此物之生產者，有可以自由處分者使之然耳。質言之，卽不過由於生產者

土地私有
反於正義

以其權利輾轉相傳，移交於現在享有該貨物之人，對於貨物而有其所有權耳。即生產者係依據自己之勞動而生產，故得以該貨物賣給商人；商人既對之支付相當之代價，即得以繼承生產者對其貨物之處分權，因而再得以之轉賣於消費者。消費者又對之而支付有相當之代價，故亦得繼承該商人由於該生產者所授與對於貨物之處分權，而對於其貨物，併有其使用，收益處分之權者。是以消費者之所有權，實即為生產者之所有權之傳來者，畢竟生產者既對於依據自己之勞動所生產之貨物，有可處分之權，故現在持有其貨物而享有其利用者，不過繼承其所有權而已。若使無此繼承，則對於非依據自己勞力所生產之貨物之所有權之權源，終無法為之說明。蓋人人除對於自己自身有自然權以外，固無有可認為其他權利之根源之自然權者。

若夫所有權而由其人對於自身所有權利以外之物發生之時，則此究應由何物表現乎？是則終無由看出其根源之所在也。所謂自然者，除對於人之以其自身勞動所造成之結果以外，決不許其有專有權者。在所謂自然者視之，世界萬人皆為其親愛之赤子，固皆一視同仁，絕無愛憎之區別，上自王公，下至乞丐，固非有所軒輊於其間也。自然惟對其愛兒以自己勞動揮汗所造得者，始允許其專有，至於對於成為自然物而存在之物，則固許容各人得以平等享樂者也。

然觀於今之所謂土地者，其非由人類勞動所能造出之物，已無疑義，而實為自然供給萬人所享

土地係所
以供給世

有以給與於世界萬人者也。因而享有土地之事。即不能不萬人平等。乃一部之少數者，竟據之以爲己有，而排斥他人享受其利益，其專橫亦可謂太甚矣。然而所謂所有權者，既承認所有者之專有權，得對於他人排斥其干涉，則對此土地之天然物，而承認其有所權，並立有所謂土地私有制度，雖欲謂爲非違反正義不得也。

原來對於貨物而設有動產與不動產之區別，實極不合邏輯，真實之分類，祇有由於勞動所造成者，與不然者兩類而已。以天然給與之土地，與人在其上所造之房屋，共稱之曰不動產，可謂亂暴已極。蓋一則屬於經濟學上所謂富（Wealth）之部分，一則屬於所謂土地（Land）（即天然物之意味）之部分也。若確定兩者之區別，一則作爲憑藉勞動所造成者，一則作爲由於天然所給與者，則可知對於前者之所有權雖屬正當，而對於後者之所有權極不正當，前者足以使人主張其對於自身之自由權，後者實使某人壟斷人人應得平等享受天然給與之他人之權利也。

要之，世人之有同等自由利用土地之權，與世人之可以同等自由呼吸空氣之權，固毫無所擇也。畢竟既有人類存在，即應有此自然之權利者，各人既由於自然賦與以平等之存在，則各人於主張其生存之上，而有其平等之權利，其又奚疑。惟欲維持其生存，則對於自然所給與世人之享樂物，於各人所有之權利外，須依據他人所有之平等權利，而受有限制耳。任何人皆不能迫脅他人之生存，以壟斷

他人之平等的權利者。假令現今存在之人，雖願意拋棄其對於土地之各自的平等權，以給與少數者，而承認其對於土地之某一部分人之專橫，但今人究持有何種理由，並敢於拋棄其子子孫孫對於土地可以主張之平等權乎。夫以自然之眼光視之，今之人固爲其無愛憎之親愛赤子，後之人亦彼之無愛憎之親愛赤子也。若今人而能擅自蹂躪後人之權利，則是以今人而迫脅後人之生存也。其理由如何，請有以語我來？

今之人，固號稱爲獲得有政治上之自由者，即社會各方面，亦號稱駸駸乎有長足之進步者。乃在此自由與進步之間，反使大多數者之生活日益困難，加之以工資制度，非使人悉成爲奴隸化不止。講究諸般之救治策者愈多，而實效愈不克舉。其間果無有何等之矛盾何等之非理存在乎？剴切言之，即所謂土地所有，爲其根本的誤謬之最顯露者，因有此根本的非理，於是即養成一切非理，現代之生活，以此而陷於危險，現代之進步，亦遂以此而愈不安定。然而方今文華燦爛之中，社會之闇黑面，竟呈如是慘憺之狀，在食料豐富，物資潤澤之中，竟使多數之人瀕於饑餓，斃於貧困，此究非自然所爲之狡獪也，非天命之定數也，乃由於人生所造成之罪孽，人手所敢行之非理也。所謂罪惡，所謂貧窮，決非由於人口增加產業發達所誘致之必然結果，實則因土地私有制度之實行，而隨人口增加與產業發達以俱來也。蓋以自然平等給與各人土地，無端而爲一部分之人所專占，實爲違反正義之行爲。私有土

地，既妨礙他人對於土地之平等權，其必然之結果，固有非釀成富之分配不平均不止者。何則？勞動者若無土地，則何物亦不能產生，故既被拒絕其對於土地之平等使用權，必使勞動者不能主張其對於生產物之權利。而又因一人專有土地之結果，遂至對於他人欲在其土地上勞動者，即得向其要求代價，於是土地所有者，即令袖手無爲，亦可獲得多大之所得，勞動者即胼手胝足，刻苦勉勵，終亦毫無所得。如此，則一人無端而暴富，其他多數者乃貧苦而日衰，遂使社會不得不分裂而成爲富者之階級與極貧者之階級。此即支付使用土地之代價所號爲地代者階之厲也。地代果爲何物，畢竟皆由於土地私有制度所產出者。

若欲對於天然物而強行主張人之所有權，除其人對於其物有改善之事實而外，無可根據之理由也。然而在此場合，人之對於土地而有其專有權者，亦惟對其改善之部分始有之耳。若對於天然之物，依然不能主張其有何權利也。顧或有謂土地之天然物與其改善之土地之物，實有不可分離者，對於現存之土地，就其地味沃度，究能至何程度，分析某種爲天然的，某種爲改善的，實屬無由測知，然而在否認土地私有之議論上，仍無何等之妨礙也。縱令於天然物之土地上加以改善，其結果至於不可分離，但在有二物混合而不可分離之時，亦祇有以大者兼併小者爲原則，未聞以小者而能兼併其大者也。吾思之，吾重思之，人爲乃自天然而出者，非天然必自人爲而出者。惟然，則祇有天然兼併人爲，人

爲不能兼併天然明矣。土地既爲天與者，卽令依據人爲而有改善，又何妨礙之有。

總之，特定之個人，而以世界萬人平等應得之天然物之土地攘爲私有，實爲背理之甚者，毋怪社會萬般之罪惡，盡由此而發生也。凡私人壟斷土地之利益以據爲私有，而由此以獲得之利益，卽據土地之價格可以窺知之。而地價者，亦卽私人依據對於私有之土地攘奪社會所有之權利，所最能具體的表明者。而地代亦卽私有土地之私人，對於社會應支付之土地專有之代價也。若如論者之說，謂土地私有之權源，當求之於先占之事實，未免其愚太甚。信如所說，則今後生來之子子孫孫，其又如何？如欲自圓其說，則必承認列車中最初乘入之旅客，可以箱籠縱橫，據席而臥，妨礙他人之乘坐而後可。世間寧有此種強詞奪理之議論耶？

要之，承認土地私有制度，實爲使一部分人從土地上驅逐其他之大部分之人，此爲不可否定之事實。而現今此種趨勢最爲顯著者，莫英國若也。蓋人而不能在土地之上經營生產，竟從土地上加以此驅逐，卽爲直接奪去其人之勞動機會，其生存安得不危，其存在安能有望，世間不法之事，固未有過此者。

（二）復次，顯理佐治又相信土地私有之結局，必有使勞動者成爲奴隸化者。氏之言曰：土地之私有，在利用土地必要之程度，有併其人而所有之者，如此項使用土地之必要爲絕對的，則併其人而

土地私有
使勞動者
爲奴隸化

所有之事亦不得不爲絕對的。何則？譬有一無人島於此，於住滿百人之外，卽禁止其移住，假令其中之一人得專有其土地，而其他之九十九人，絕對不能所有土地，則此土地所有者之一人，其結果必併其他之九十九人而所有之，此種關係，在極複雜之社會中，雖不若此其顯而易見，而其實狀，則固與此毫無異也。若人人皆不能依賴土地生活，則此種關係必將無可倖免。蓋自有商工業發達，資本主與勞動者對峙，人人脫離農業而爲生活者加多，其狀態雖爲間接的，要其內容，則固與此毫無異也。總之，一方既有地價騰貴，一方復有工資下落，在總生產額之中，地主之所得則日日加多，勞動者所分配者則日益減少，終將使勞動者不能維持生存，亦實無可倖免者。

近時物質的進步雖甚著大，生產力之增加雖極夥多，乃其中之勞動者之生活，則逐日陷於窮境，其所謂工資者，真不過僅足餬口而止，此雖似不可思議，而究非不可思議也。何則？以既有土地私有制度，使少數人得以壟斷天與之恩惠，則其他大多數人，自不得不陷於奴隸之境遇也。是以人人之生活，在直接專賴土地生活之國或時代，如實行土地私有，則其結果，必使多數農民成爲農奴 (Serfdom)，而亦卽此種關係之最爲明白表現者。彼時之所謂奴隸者，或則爲戰爭之俘虜，或則爲捕獲之黑人，其數較之普通之人類尙居少數。及至土地私有制既興，則以多數人服從於少數人之權力下，因而乃有陷於奴隸之境遇之事實，而且地球萬國，幾於無一處無之，今則司空見慣，以爲至庸無奇，遂成爲人類

社會一般之狀態矣。

是以有欲對人逞其權力而又最狡黠者，乃不取根據生產以取得所得之迂迴的手段，而選得振其腕力以爲土地之領主的方法，一經領有其土地，即動輒成爲附着於土地之多數人之君主。故曰土地之所有，即貴族制度之起源也。然非先有領主，而後行其土地之領有也，乃先有土地之領有，始有領主之發生耳。中世歐羅巴之貴族，所由有可驚之特權者，皆全由於土地之領有發露而來，僅就土地所有之簡單的事實言之，一方則發生貴族，他方則發生臣下，前者則領有一切，後者則一無所有。以故在對於土地而承認或維持領主之權威之間，其附着於土地而生活者，惟有仰承領主之鼻息，以唯唯聽命而已。而爲其領主者，亦惟有隨其所欲，對於附着於土地之人民，課以種種之負擔，以肥其無厭之囊橐，他方則呻吟於其負擔者，日益陷於窮境而卒無知之何也。信哉土地所有即權力之源也。由是社會即有貴賤貧富之區別發生，而使兩階級之間，幾如劃有鴻溝而不可逾越矣。

然而此種關係，至今猶積習相沿，以致勞動者之大衆，一步一步陷於奴隸境遇，雖曰生產愈益隆盛，物資愈益充裕，而勞動者則無論如何夙夜匪懈，如何刻苦自勵，終無參與於充裕之分配之望，幾有愈勞動而愈不得改善其境遇之勢，勞動之結果，除得以維持其一種動物的生存之外，其他一切，則概歸於他人之手，工資則跌落而復跌落，非使生活達到最低限度不止。生產力之增加，其真可驚乎哉。所

謂地代者，固亦非吸盡生產之利益不止也。

現今之奴
隸制度爲
酷者中之最慘

如此，則無論在何文明國，勞動者之生活狀態，有日趨惡劣之勢，在自由之美名之下，以度其極悲慘之奴隸生涯焉。而且此種奴隸制度，在一切奴隸制度之中，要以此種狀態最爲慘酷惡辣。何則？勞動者任是如何勞動，其所得終不過僅足其動物的生存而止，而在收買彼之勞動，即對彼支付工資之企業者之人，亦在一種無形的壓迫之下，迫之不得不然，故凡所以困苦勞動者，決非特定之個人敢於殘酷不仁，而實由於需要供給之關係，有一種無可避免之無形的法則驅之至此耳。既爲無形之法則，則亦無一種特定之人負責，而惟有以此法則所編出之一種關係，使舉世之人奔走駭汗，疲於奔命，而莫知所究詰耳。由是勞動則化而爲貨物，勞動者則變而爲機器，而又無主人，無臣下，惟有購買者與販賣者之關係而已。

當奴隸制度盛行之時，人人以爲奴隸之境遇殊堪憐憫，固已。然在所有奴隸者，若從自己終局之利益着想，必不至加以過於慘酷之虐待，至少亦當保持彼等之健康，注意彼等之勞動力不衰退，方於其自身之利益無妨也。乃在今之所謂無形的奴隸制度之下者，則併上述之主人者而亦無之，惟有所謂契約者之無形關係，故勞動者之狀態，縱令備極悲慘，終不足以動爲主人者之一顧，無所謂恩義，無所謂慰藉，惟以殘忍無形之鞭扑，日日加鞭撻於勞動者，使益益瀕於死地而後已。是以方今勞動者之

狀態較之昔日之奴隸，更不得不悲慘，以冷酷的契約之手，固祇有鐵而無情，絕無所謂人道也。又在昔時連同土地買賣之農奴，尙因其所有者之利己心與其爲主人者之情誼心，不致有極端之虐待也。又因欲根據土地以謀生活者，祇在於欲得土地，並不至由於競爭，而有達於互相吞噬之極端的慘酷也。然在現代社會，則所謂自由競爭者，其所要求於勞動者，非達到最高之限度不止，如欲知其如何酷烈，試一觀於富與工業之中心地之最下級民之實際生活狀態，當相信余言之非誣也。

在人生痛苦之中，誠哉未有如所謂極貧者之辛辣者。絕望的貧窮，卽導人於罪惡之路也。小人窮斯濫，古語信有明徵，貧困之結果，卽來德性之墮落，失墜人生可尊可敬之微妙的感情，終必有逼人非至於爲非作歹不止者，而方今勞動者之階級，則日日爲一種不可抗的勢力所逼迫，使其益益瀕於死地，真有使人不寒而慄者。惟不可忘者，此種不可抗的勢力，豈真如天災地變之不可抵抗乎，豈真如風潮澎湃無法避免乎？願吾思之，本爲天然平等給與萬人之土地，乃認許少數之人所專占獨有，使舉世百凡之弊病，萬惡之淵藪，悉以此爲歸宿，則是以土地之私有爲上白，以物質的進步爲下白，勞動者階級置身於此上下兩白之中間，而又加以最大之壓力，其不成爲齏粉也幾希矣。

(三) 土地所有之不當，以其毫無可據之正當理由，觀於上述之議論，自可澈底明了矣。故卽令如何飾辭強辯，而真理固自不可磨滅。乃舉世之人，習非勝是，不獨不明此中之真理，而反以不狂爲狂，

土地私有
乃公然之
盜賊也

竟有明目張膽以痛斥否認土地私有之非者，一聞有反對土地私有之議論出，幾於人皆欲殺，嗚呼，其亦可哀也已。畢竟世間之多數人，絕不考慮事物之原理，祇知墨守習慣，若在當今之世，試一放開眼界以觀察事物之真相，當無不知土地私有制度之爲悖理畔道者。即在研究經濟學之人，苟不了解對於土地之所有，與對於人所生產之地之貨物之所有，有根本的相異之事實，則亦不能考究生產論與分配論。而對此土地私有之事實，在經濟學之大著述中，亦復若明若昧的承認之，絕無有就土地所有之根本原理，公然開始徹底研究者，祇漠然考察私有制度，在使土地得有適當之使用，及希望文化之發達上，成爲必要的當面的事實而已。

然在考察事物之真理，懷疑土地私有之根源，而研究其是非之人，則必了然於土地私有之絕對無理，在方今文明與進步之中，實以此爲貧苦與慘狀之禍水，社會之弊病，政治之腐敗，全以此爲其根柢，思念及此，則土地私有即非從速廢止不可，此乃當然之事實也。乃世之人竟有雖悟及此，而猶逡巡御步，不敢公然主張斷行土地私有制之廢止，抑又何耶？此無他，彼等蓋相信向來久立於土地私有制之下者，方且以土地私有認爲永久之利益，且據此以爲基礎而立計算，今若一舉而實行土地公有，難免不予以侵害，致釀成不法行動之結果也。據彼等之意，以爲若實行土地公有，則土地所有權本爲正當之權利，本爲支出其勞動結果，爲代價以購入者，因此或不免侵害其人之權利。是以彼等主張如欲

實行土地公有，則對於土地之所有者，即不能不與以充分之賠償。否則本欲爲正義而實行公有者，反陷於極不合理之舉動也。

如斯賓塞 (Herbert Spencer) 於其所著 (Social static) 中，雖極力闡明土地私有權之無根據，而對於現在之土地所有者，則又以爲要爲其人或其祖先，依據正常之手段，提供有可獲得之利益，始因之而取得者，故主張當充分承認其正當之權源，容納其要求，且又道破土地所有之問題，早晚必當解決，而又爲最困難的社會問題之一者。

所謂「欲實行土地國有，則國家必須評定各所有地之正常市價，且照價與地主以充分之賠償」之說，實依據右述之信念而來者。彼約翰司徒滑特彌爾 (J. S. Mill) 固亦相信土地私有之爲背理者，然亦不脫右述之信念，故主張僅以土地將來可發生之利益，使歸屬於社會而已。即據氏所考慮，欲將土地之現在市價正確評定，依然以其價格歸於地主之所有，不欲根據將來改良之結果，而以由於自然發生之土地價格之增加，使歸屬於國家之所有。

然而此等學說，終非可以實行者，茲可存而不論，惟其根本之誤謬，即不知正義與非理之間，不能因妥協以使其連絡一事是也。若果如其所主張，則欲因保全土地所有者之利益，難免不毀傷社會一般之利益，土地所有者並未因此而失卻何等特別的利益，社會一般，亦未必因此而贏得何等之利益。

即以代價給與現在之地主而收買其權利，此不過使地主以現據土地所有而享有之利益，復承認其變爲他種形態之利益耳。若依據公債或租稅以充收買土地之費用，而使社會一般人負擔之，是使地主在現在既得之地代之形態所占取之負擔課諸人民，此後則不取地代而取利息，一如從前可收得不當之利得耳。如此，則所謂悖理遠義者，亦復與前何異。若地主照現代之制度不動，以之作爲地代，而以今後所當收入者作爲預付，而在其總額中，使收買代價之利息，比諸將來當收入之總額較少，則或者尚不失爲社會之利益，顧吾思之，則今之所有土地者，其所定爲利益之主要的部分，皆指定將來土地價格之益益騰貴計算者，今若以時價收買其土地，必舉包含有將來投機的利益以爲利益，而估計其價格必矣，因而收買土地而支付代價，使地主收得利息，實不啻使彼於地代所應收入之利益以外，又加入將來可收入之投機的地代，亦得有確實收入也。如此，則因爲收買土地，反使社會所負擔者，較之不收買時尤大，一方則使地主之利益，亦較之現在之利益尤大，此皆不當之甚者。

約翰司徒特彌爾之方策，即欲以土地之價格由於將來之不勞的增加，（The future increase in the value of land）爲國有之方策者也，此雖具有使將來不再發生有如現今支配不公平之以上的不公平的效能，然決不能謂爲社會弊病之救治策也。即在將來，亦依然有使現今社會之一部分人，得對於其他部分之人，得維持其不當之利益者。故其效能極爲薄弱，惟有批評爲感情聊勝無

無賠償之
必要

之政策而已。要之，彌爾雖甚了解土地利益之非理，而終爲馬爾薩斯派之教義所束縛，以爲人生之悲慘，當歸因於天公之播弄，而非依據人爲使之然者，故其結果，對於所謂土地私有者，並未認爲最大之弊害，對於土地公有，亦不認其有多大的價值，惟相信如欲救濟弊病，惟有使人抑制其天性而已。如氏之熱誠，如氏之純潔，尙且不敢公然努力於經濟法則之真正的調和，不能認識社會一切弊病發生之惟一之根源，可見具有真知灼見者之難也。

夫地主之壟斷土地之利益，固爲一種之公益而無疑者，且其竊盜的行爲，非若盜金盜馬等類之竊盜行爲然，僅以一次之行爲終了者，質言之，卽爲一種繼續犯，既有過去之行爲，又有現在之行爲，並存古往今來，有繼續不斷的行爲而成立者。然則地主所受之利益，既具有一種犯罪的性質，則惟有趕速遮斷其利益，使彼輩痛改前非，方爲急務中之急務也。又安有對其不正當之利益，而給與以賠償之必要者，世人若對於收回贓物而必給以賠償，當無人不笑其愚且狂矣。

平心論之，所謂地代，究具有如何之性質者。地代決非由於土地之天然自然的發生，亦非由於地主行爲之結果而發生者，乃依據社會之發達始有之耳。地代之起源既在社會，則其增加亦自當無一不待社會之發達，地代之發生與發育，社會之爲力至大，則以其利益舉歸屬於社會，方於正理相合，固人無論以如何名義，非可得而私有之者。地主亦惟有俯首聽命，而不敢主張有何等之權利也。

凡收買贓品者，縱令善意無過失，然而對於正當所有者之要求，又安有請求賠償其支付代價之權利者，土地發生之利益，爲地主壟斷屬於社會之利益，而有一種公盜之活動者，雖於向前地主接受時，亦係對之而根據有正當之權源，提供有獲得勞動之結果，然亦不能對於社會有要求賠償之權利也。即令於其土地之上，加以改良，方增加其價格，而私有之土地，既爲贓品，亦終無可以要求賠償之權利也。此實法律上正義之要求，固終無如之何，是以今既欲斷行土地公有，即不外乎以被盜之物品，使反還於正當所有者之社會之意味耳。在現在之所有土地者，決無有可要求何等之賠償之理，使其無償而移歸公有，並無所謂不合法。不惟無所謂不合法而已，且實爲最合於正理者。

要之，土地私有制度，既反於正義，而又爲社會百凡弊病惟一之根源，社會惟有以一大勇斷決行公有而已。決行公有，一舉而將社會之病根摧陷廓清，則安享其幸福者，社會萬人也，因而即在彼地主之自身，亦爲安享幸福者之一，大地主所受之私益，固已現實而無可疑，至於小地主等所受之利益，尤爲廣大無邊，自更不待煩言也。蓋土地公有，全爲正義之所命令，正義在於和平，和平即能增進福祉，然而其關鍵，則全在於公平無私也。

第三節 顯理佐治之土地國有論（其二）

顯理佐治以爲欲確立土地國有論，又當就土地所有加以歷史的觀察，以證明土地本來之制度，

最可畏之
習慣力

原爲團體公有之事實，而說明土地私有之爲非者，吾人試紹介其說於下：

世間最可畏者，莫如習慣之力，無論其事實如何不合理，苟已習聞習見，則人人習而安之，決無有以爲不合理者，而且以爲正當，以爲無可致疑之餘地，以爲神聖不可侵犯。土地私有制度，尤其顯然者，在方今法制之下，無論何國，固無一而不行土地私有制度者，不僅吾人生而育成於私有制度之下，卽吾之祖若父，亦無一不育成於土地私有制之下，故吾等以爲所謂土地私有者，真如日月經天，江河行地，毫無可以懷疑之餘地者，不僅不能問其所以然，且亦不敢問其所以然。

而在方今之社會制度與法制之下者，以爲土地私有，已爲既定之事實，不惟不考究其合理與否，且有以爲必有土地私有，始能耕作，能改良，又能使各個人與社會之利益得以一致，得以增進者。今若猝然倡說土地私有之不合理，而且主張歸於公有合於至理，則必使社會之人愕然駭怪，而斥其說之妄誕，甚至絕叫其主張之荒謬且危險，必將紊亂社會之秩序，顛覆法制之基礎，有非排斥之，抨擊之，加以制裁不可者，於人皆盲，反以不盲者爲盲，無他，習慣之力也。

然試一放開眼界，以觀察事理之真相，卽凡現時通行或從古卽行之事，亦不能謂爲絕對之真理，謂爲永久不可變更之制度也。今是昨非，天下事大抵如此，土地私有制度，雖爲往古所已行，又爲方今所通行，然不能卽以爲神聖不可侵犯之社會之大原則也。在奴隸制度通行之時代，世人固未有認其

不合理者，及至今日，則人人皆知奴隸制度之不當，蓋以血肉之軀，作為私有權之目的，因為違背道義之最甚者。

又如曾以君主政體為一般政體之時代，幾無人能相信無君主亦可治國者，乃在方今，如法蘭西如美利堅等之大國，亦以無君主而治，且因此而愈隆盛愈強大，即以一小者言之，中國在前清時皆蓄辯，反以無辯者為怪，婦女皆纏足，反以天足為可笑，而今則完全相反，（按此為譯者圖便於易解起見，故引之，非原文中有此文也，幸勿誤會。）無他，皆時代之習俗也。故因時代之變遷與人心之進化而有變化，此為不可忘者，而社會凡百之制度，殆無不如此也。

古往今來，雖對於土地一律承認其有私有制，然非以其合於真理而然也，因而在自今以後，亦非有必然且不得不然者也。

然若更放開眼界觀之，當知對於土地之私有制度，決無原始的起源者。無寧謂人類之原始以及其永續的觀念，祇有萬人同等之使用權，至於承認個人的土地私有，若自歷史的觀之，比較的尚為新的事實。據多數學者及旅行家之所證實，則在人類社會組織之當初，對於土地，一般祇承認公共的使用，無論自歷史的觀之，或自倫理的觀之，幾無不以土地私有為所謂公益者。此決非基於契約而成立者也。若考其所自始，殆無不由於戰爭與征服而起，為狡獪者惡用其迷信與法律所攫得者。

土地私有
的起源
無原始的

原始的公
有制之實
例

考之古史，無論亞細亞，歐羅巴，亞美利加乃至阿非利加，凡土地，皆爲部落團體之共有。各人對於土地，不過僅有其平等使用權，其由於勞動之結果而成者，雖承認有對於他種動產之私有權，或因土地耕作，須應在其土地上之勞動，有對於土地生產，認有絕對的私有權之必要發生，亦與此土地公有之事實絕不矛盾。其土地即有分割於產業主體（例如家族，氏族，或各個人）之場合，亦僅以所謂必要者爲限度，在原則上，則不問土地之爲森林，牧場，或耕地，固皆以之作爲團體之公有者。

此種原始的公有狀態，至今猶可於印度及俄羅斯之村落團體間，瑞士山間之坎吞（Obgen）北阿非利加之Kabyles，南阿非利加之Kabils，爪哇島之土人，新西蘭之某地方等發見之。

拉甫雷曰（Dr. Emile de Laveleye, Primitive Property）凡未開人種之社會，其土地皆爲部落團體所共有，其後劃出時期，始分配於各家族團體間，使各各聽從自然之命令，得以自己之勞動從事生活。於是各人生活之愉快，即與其精力智能爲比例，然而各人決不至苦於生活資料之缺乏，對於其間之所謂不平均者，亦得以充分注意先事豫防。

若氏之所言而確，則一般對於土地雖允許各人平等利用，倘某特定之人對於土地而得有排他的獨占權，即不得不因此而發生疑問。而其推移之過程與理由，皆於大抵之場合可以探知之。然究在何處發露乎？概括言之，即其酋長及軍人階級之手有權力之集中也。彼等每遇征戰，其被征服者皆爲

奴隸，其共有之土地，皆爲征服者之所有，而遂由征服者獨占其利益也。

希臘羅馬所以釀成國內之大擾亂者，卽此對於土地之各人平等之權利思想，與某階級之欲努力獨占，遂至互相爭鬪，輒不止耳。於是 Licinius 及 Solon 之法制，不得不因之發生，而又不得不有 Licinian Law 法律之制定。然而獨占土地之勢力，終能使此等設施歸於無效，於是亡希臘者，卽此大所有地 (Great estates) 階之厲也。亡羅馬者，亦卽其大所有地也。

後世對於土地而有絕對的私有權之觀念，其始皆自羅馬繼承之，然有須切記者，卽在羅馬，其初固未有以土地爲私有者，其耕地多爲公有地，而委之於共同使用 (The corn land that was of public right)，此恰與條頓人之 Mark，瑞士人之 Allmend 相似。其後始漸以是等公有地歸於家長制大家族 (Patrician families) 之私有，及其私有地逐漸增大，始有所謂 Terfundis 之出現。於是向之共同耕種之農民，今則對於所有者，乃不得不支付地代，而化爲 Rent paying colonn，或出都會而投入無資產階級之羣矣。而此大所有地 (Latifundia)，並擴充而至於意大利全土，叙叙利，阿非利加北部，西班牙高盧等處，其一切農業，皆由奴隸或佃戶經營之，既奪其人格的獨立，又以掠奪的農業枯竭地力，而羅馬之生機亦由此遂絕矣。

由此言之，則亡羅馬者，非北方之蠻敵也，若問羅馬滅亡之原因，固不得不求之於其借地制也。

反之，滅羅馬者之日耳曼人，其狀態又如何拉甫雷曰：對於自由之權利，與對於氏族內各家族之酋長平等共有之財產不可分的權利，實日耳曼村落惟一主要之權利也。此種絕對的平等觀，為各個人顯著的性狀，因為有此性狀，遂得以未開化之小團體，竟得取羅馬帝國而代之也。

日耳曼人征服羅馬以後，所樹立之封建制度，雖非歐洲所特有者，然其民族既以平等與個人性為本旨，則被其征服之後，自應有此當然之結果，惟非在此封建制度之下，對於土地而認有絕對的排他的所有權也。君主為人民之代表，而所有土地，對於私人雖許其所有土地，然必有種種公共的義務附隨之，有其最後之處分權者，則仍為團體之自身也。

所謂封建制度者，不待言，固以土地之絕對的所有為基礎而成立者，然而有其絕對的所有權者，實為所謂地主 (Landlords)，彼等對其所有地 (Domain)，實為絕對的所有者。然在此封建制度之中，於此所有權上，更置有一種權利，由是等地主集合連帶造成一種領地，其領主對之，始有至上之權利，在其權利所允許之範圍以內，復使各地主對其所有地得以行使權利。而所謂領主之權利者，即不外乎代表團體全體之權利者，質言之，惟有此種團體乃得對於土地而有其至高無上之權利也。

如此，則知所謂封建制度者，於其起源及發展上，實可謂對於土地之共同權之思想占有勝利者，而以向有之絕對的租種法，改變為有條件附之租種，對於地主收得地代之特權，則改為賦課某種特

定之義務以爲報償者。

更有不可忘者，在歐洲封建制度盛行之中，尙有人民之共有地（Commonland or Communal-
[Ere]）存在，其面積且決非甚狹小者。法蘭西至革命前，西班牙直至現在，某地方尙有一種習慣，土地在收穫之後，人人有在其上自由牧畜自由通行之權利，其他類似於此之事例，可以證明土地之公有性者尙復不少。

總之，此種事例，皆足表示土地之富於公有性，爲土地公有之思想最普遍者，即土地私有實行以後，曩日之公有，固未完全歸於消滅也。

及至封建制度崩壞以後，現代文明之一般的傾向，即打破右述之土地公有的思想，而樹立有對於土地之絕對的所有權。即個人之自由思想勃興，對於土地遂認有樹立個人所有權之必要，於是而將向來加於土地所有之上之至上權一一打落，對於土地，亦完全與對於其他之動產同，而認有絕對的處分權矣。

然在當今法制之下，對於土地之所有權，雖被十分確認，土地之爲私有確無可疑，然尙有設立種種法律的限制之必要，且各國亦皆不約而同，實以土地之性質，本不適於絕對無條件之私人所有權之目的，而與公共之利害，則頗有密接之關係也。故雖承認有私有權，有時爲維持公共之利益起見，始

有特別設立限制的規定之必要如土地收用法，即足以窺見此中之消息者。

第四節 對於土地公有論之反駁（其一）

顯理佐治以爲土地私有，爲社會一切弊病之根源，在此進步與繁榮之中，反使社會多數之人被迫於貧苦，畢竟現代經濟界之矛盾，實因依據土地私有，而以地代收歸個人所有者爲之梗也。氏以爲生產之要素，本爲土地，資本，勞動三者，因而其生產物必分配於此三者之間，對於土地有地代，對於資本則有利息，對於勞動則有工資之分配，是以此三者之中，若有一項要求過大之分配，而且要求不止，則其他二者，必愈益減少其分配，其不能認爲滿足明矣。而氏之解釋李嘉圖之地代論也，以爲所謂地代者，乃爲給養現在存在之人口計，爲滿足其農產物之需要計，在必要的耕地之中，取其最不利益之生產條件之下者與其不然者，而依據其生產費之差額所發生者也，而此耕作之界限，則由於人口之增加，與對於農產物之需要愈益增加，而逐漸擴張者，先由立有耕作界限之土地，逐漸以立於更不利益之生產條件之下之土地，加入於耕作之範圍內，於是其結果，遂使本不發生一文地代之界限土地，亦逐漸發生地代，而最先發生地代久居於有利的條件之下之土地，則愈益增加其地代，因而隨着人口之增加與經濟界之必要日進，則地代要求分配之部分，愈見擴大，而且其所增加者，較之生產全體之增加，其來勢尤爲兇猛，以此遂使其他之利息及工資之分配，就中尤以勞動之分配，愈不得不逐漸

減少也。

是以若從顯理佐治之所考慮以爲在此進步與繁榮之中，而使貧民增加之困窮，年甚一年，日甚一日者，皆由於地代具有自然的增加之性質也。其所增加之地代，又以有土地私有制度之故，遂全爲地主之個人所攘奪，社會之多數者，因此更陷於困窮，實爲勢所必至，此所由在經濟學之原理，不可不指示土地私有制之必當廢止也。然而此理果不謬耶？地代果如顯理佐治之所信有必然的增加耶？此則急須研究之問題也。

地代增加
之勢非必
然的

反對顯理佐治之說者有曰：若從李嘉圖地代論之原理，必以爲一國若在孤立之狀態，又與其他各國斷絕經濟的交通，則地代必當逐漸騰貴，而當以其生產之大部分全歸於土地之利益也。蓋人口雖日益增加，對於農產物之需要亦日益加重，如欲謀其供給，卽有逐漸耕作劣等土地之必要，而所以供給其需要者，終難免有不足之恨也。然若就方今之經濟狀態觀之，欲實現此孤立的狀態，實屬不能之事，而無寧謂近時之交通機關有可驚之發達，地球上之距離漸形短縮，國民經濟相互間之連絡關係更加密接，又因輪船、火車、電報、電話之發達，實可打成世界爲一丸，非使之成爲一大市場不止。是以方今美洲處女地所產之豐富穀物，已遠涉重洋而充滿於歐洲之市場，錫德尼新金山所屠之羊肉，能保存其新鮮之佳味，以充倫敦市中之消費，固皆數見不鮮之事也。

情狀如此，故在一國，縱有農產物之供給不足，即可由他國增加其新供給，而使穀價不特不呈特別之騰貴，反增大其下落之趨勢。穀價既不騰貴，則地代亦自不應騰貴，故謂生產物之分配，當全歸於土地之利益者，實屬難於立論。加之近時有工業之著大的發達，工資頗為騰貴，農民皆捨鄉里而向都會，其結果，益使農村之勞動更形不足；而又因資本多集中於都會，鄉村則資本缺乏，其結果，亦使地主之利益逐漸減少，而決無所謂增加也。

然據吾人觀之，此種反對論，其理論過於太偏，且亦不合於某種實際。論者僅見近時之農業狀態，遂據之以為立論之基礎，而實非適合世界各國實情之議論也。在歐洲之實狀，容或有如論者之說，因近時穀物之價格大落，可遮斷農業地代之騰貴，然如日本者，則食料品之大部分，祇限於米穀，而其產地在地球上又被限於比較的狹範圍內，因而此種關係，似已稍稍被局於孤立的經濟狀態之下，則論者之說，尤為不當，米穀之需給關係，比年有失調和，供給常感不足，以故米穀之價格祇有向一方騰貴之勢，絕不見有下落之勢，則根據論者之論法，至少亦不足以規律日本現時之地代論也。

試將日本米之國內生產額與消費額之關係列表於左。

年次	內地生產額	內地消費額	生產過不足額
明治二〇	三七、一九一、四二四石	三六、八六二、二五八石(十)	三二九、一六六石

明治二二	三九、九九九、一九九石	三八、六七八、八〇四石(十)	一、三二〇、三九五石
明治二二	三八、六四五、四七〇石	三七、三五六、五八一石(十)	一、二八八、八八九石
明治二三	三三、〇〇七、五六六石	三四、六九〇、一五五石(一)	一、六八二、五八九石
明治二四	四三、〇三七、八〇九石	四二、九〇九、八一四石(十)	一二七、九九五石
明治二五	三八、一八一、四〇五石	三八、〇二四、三三二石(十)	一五七、〇七三石
明治二六	四一、四二九、六七六石	四一、三五〇、七三一石(十)	七八、九四五石
明治二七	三七、二六四、七一八石	三八、〇一四、八六三石(一)	七四七、四四五石
明治二八	四一、八五九、〇四七石	四一、八一三、一一一石(十)	四五、九三六石
明治二九	三九、九六〇、七九八石	三九、九四三、八五一石(十)	一六、九四七石
明治三〇	三六、二四〇、三五五石	三八、二三四、四一二石(一)	一、九九四、〇六一石
明治三一	三三、〇三九、二九三石	三七、二四六、六二二石(一)	四、二〇七、三〇九石
明治三二	四七、三八七、六六六石	四七、一七三、五一三石(十)	二二四、一五三石
明治三三	三九、六九八、二五八石	四〇、三六五、六九八石(一)	六六七、三四〇石

明治三四	四一、四六六、四二二石	四二、二四三、一四〇石(一)	七七六、七一八石
明治三五	四六、九一四、四三四石	四八、三二〇、六八〇石(一)	一、四〇六、二四六石
明治三六	三六、九三二、二六六石	四一、八六三、六四八石(一)	四、九三一、三八二石
明治三七	四六、四七三、二九八石	五二、四〇八、九〇七石(一)	五、九三五、六〇九石
明治三八	五一、四三〇、二二一石	五六、四二七、二六一石(一)	四、九九七、〇四〇石
明治三九	三八、一七二、五六〇石	四一、一二三、九四六石(一)	二、九五二、三八六石
明治四〇	四六、三〇二、五三〇石	四九、三〇九、六〇七石(一)	三、〇〇七、〇七七石
明治四一	四九、〇五二、〇六五石	五一、六六三、七六七石(一)	二、六一一、七〇二石

據右表觀之，在明治二十年前後，國內之米穀生產額，尙超過消費額，自是以後，生產額幾與消費額相近，明治三十年以後，則消費額超過生產額者甚遠，其後，則愈益表示不足額之增加矣。自明治二十年至二十九年，凡十年間，平均國內生產額爲三千九百〇五萬七千九百八十一石，國內消費額則爲三千八百九十六萬四千四百五十石，兩兩相抵，生產尙有少許之過剩，而自三十年至三十九年凡

十年間，平均生產額，爲四千一百七十七萬五千四百七十七石，消費額則爲四千五百四十四萬〇七百八十三石，實有二百六十六萬五千三百〇六石之不足。更就三十五年至三十九年五年間平均觀之，生產額爲四千三百九十八萬四千五百五十六石，消費額則爲四千八百〇二萬八千八百八十八石，其不足額正達於四百萬石以上矣。

欲彌補此項生產不足額，非輸入外國米不可，其輸入統計表則又如左：

年次石	數	年次石	數
明治二〇	二九、四九二石	明治二七	一、三八七、九四四
明治二一	五、一一四石	明治二八	七〇七、八三八石
明治二二	二一、七三〇石	明治二九	七八二、〇四一石
明治二三	一、九三〇、五六九石	明治三〇	二、六四六、五八五石
明治二四	七〇四、七六三石	明治三一	四、九一二、四二六石
明治二五	三四六、二一〇石	明治三二	六九三、二四九石
明治二六	五八七、六一三石	明治三三	九六〇、五三一石

明治三四	一、三〇七、〇一四石	明治三九	二、五六二、四五六石
明治三五	一、八九三、八一〇石	明治四〇	二、八四三、五一一石
明治三六	五、一〇八、五一〇石	明治四一	二、〇三八、四八八石
明治三七	六、一八七、三五〇石	明治四二	一、三九一、五〇五石
明治三八	四、八七〇、二八三石		

若比較以上兩表觀之，則日本國內之生產不足額，與輸入額略相接近，即自明治三十五年至三十九年凡五年間，平均輸入額為四百一十二萬四千四百二十二石，正與生產不足額相等。

使自外國輸入之米，其品質並不劣於日本產，而其輸入又極自由，則米價斷不至因供給不足而騰貴也。乃徵之於實際，則外國米較之日本米，品質頗劣，不適於日本人一般之消費，因而一般人民米穀消費之狀態，已稍稍近於封鎖的孤立狀態，加之為保護農民之故，米穀輸入關稅，又設有比較的高率，遂使米價益育成比年趨於騰貴之勢。是以米價騰貴，為現今一般之情勢，幾無下落之希望。試就明治三十三年至四十一年之統計觀之，則此九年間之米價極為可驚，幾示有百分之五十之騰貴，列表於左：

日本國內產糙米大阪市價表

明治三十三年平均	一〇、八八四圓	一〇〇
明治三十四年同	一一、八三〇圓	一〇九
明治三十五年同	一二、二九四圓	一一三
明治三十六年同	一三、八四五圓	一二七
明治三十七年同	一三、三四六圓	一二三
明治三十八年同	一二、三九一圓	一一五
明治三十九年同	一四、二四九圓	一三一
明治四十年同	一六、一六六圓	一四八
明治四十一年同	一五、六一二圓	一四三

年年之米價，關係於收成之豐歉者至大，比年雖不免有多少之變動，然就大體之傾向觀之，米價仍有繼續騰貴之勢，而其勢每年均向同一之方向進行，此觀於上表而可知者。且其騰貴之速度，又頗急速，以不足十年之間，竟有百分之五十之騰貴，決不能謂其速度之緩慢也。

在此種狀態之下，則日本農地之地代，自非增加不可，徵諸吾人在地代論第三章所闡明地代增減之理，可知地代之必應增加者，在一方則根據農耕技術之改良土地之改善等，以增加土地生產力，方能致農生產量增加，而在他方則又因人口增加，以致對於農生產物之需要增加，因而農產物之價格必然騰貴，否則或因農耕技術之改善，或農業經營組織之改良等，能節減其生產費，或則又因運輸交通機關之發達普及，以致農產物運搬費得以低減，要之，必於數者中有其一，方不至異常騰貴耳。而在右述情形之下，若有農產物價格騰貴，亦可區別為兩種而觀察之。其一，為有人口增殖，對於食料品之需要增加，以致舉向有之耕地範圍，不能應此增加之需要，則不得不漸向沃度較劣位置不便之土地，以擴張耕作之範圍，且因有此擴張，則界限地之品位，必逐漸趨於低下，其間生產之費用，亦必逐漸加多，即以生產物搬出市場，其費用亦必增大，因而農產物之價格，遂不得不逐漸騰貴者是也。其二，則一國內之土地，業已耕作殆盡，雖欲擴張其耕作界限，實已無可擴張，因而在其能否擴張之範圍內，倘竟無可擴張，於是穀價即以其不能適應需要，結果遂必有逐漸騰貴不止者是也。

然則日本現今之狀態，在以上二者中，究屬於何一方面，質言之，似以屬於後者一方面之成分居多，此所由穀價則逐漸騰貴，而地代亦因之增加不止也。

加之所謂地代者，即令穀價毫不騰貴，甚至即有下落，亦依然有增加者，此吾人於地代論中，業已

詳言之矣。其實即如右所述，或因農作法改良之結果，較之向來之農生產量已有增加，或因交通機關之普及發達等，較之從前可以較少之費用運致農產物於市場，始有此現象耳。質言之，即令農產物之價格不騰貴，然其生產費（包含運搬費）若然減少，則地代亦依然可以騰貴也。要之，地代之為物，若謂一遇穀價下落，即常隨之而減少，此實有不能一概斷定者，地代之增加，與穀價之下落，固非勢不兩立者也。然則果如論者之說，欲以此打破顯理佐治之主張，其勢固有所不能也。

復次，論者所反駁顯理佐治之說，祇注意於農業地代，而忘卻都市中宅地之地代，此尤為一大缺點。方今地代可驚之增加，宅地地代較之農業地代固尤甚也。蓋此宅地地代，因為都市發達，以其土地在便宜之位置，最適於為商業用地，工場用地，或住宅用地，以故需要激增，其趨向騰貴之勢，幾於不可遏抑，其騰貴之勢之如何有力，亦無須吾人一一舉證，此觀於目下著大之事實即可以證明者。總之，此種騰貴之趨勢，雖由於都市中交通機關發達，可多少加以和緩，然其和緩之力，遠不如騰貴之勢之猛進，此無論在何都市，苟日日發展膨脹，則宅地地代，斷未有不表示著大之騰貴者。而此自然的增加之地代，固無一不歸於土地所有者之囊橐者，縱令所有者一事不為，而日日追隨社會之發達與經濟之發達，固已安享太平，愈益增加其多大之不勞所得也。

論者又謂：農業之歉收，為勢之所不免，故其生產之成績，所賴於自然力者至大，其結果，常有災害

農業地代
與宅地地代
之區別
之必要

農業收
益之
減少

之來，多出於意料所不及者，至少亦以對於每年之收穫，決不能有充分之預定，故農民因此極不利益，則土地所有，亦決不如世人所信之爲最有利者，而且現今多數國家之農民，多有祖遺及自身負擔之重債，故其土地發生之利益，有完全歸諸高利貸等所攘奪者。而且現今之租稅，以農民尤以地主所負擔者最重，地租本爲確定的，徵收時又絕少漏稅者，在多數國內，地租之比例，往往過重，此亦可認爲減少土地所有之利益之最有力的原因也。

然所由至此者，皆由有所謂土地私有制度，始發生此弊害耳。卽令有此現象，亦不足以論證土地所有之非違反事理，並以攻擊土地公有論之非。且論者之爲此說，不過指摘土地私有制度偶然有此富於弊害之事實，遂袒護之，以爲不必急謀廢除耳，殊不知此特藉寇兵而齎盜糧也。卽退一步，謂論者之所說，確以方今之土地所有，於所有者真有此不利益，是益足以證明土地私有之爲違反事理，且表示其不利益也。然又何必不使之歸於公有，使地主得享幸福，並使社會全般得有平均之福利耶？

惟欲批評顯理佐治之說，則對於氏所主張，謂人非根據自己之勞動所產出者，皆不得爲所有權之目的，並專占其利益，以排斥他人之干涉，關於此點，卻必須加以充分之考慮而後可。若如氏所主張，人非憑藉自己之勞動產出或以之交換而獲得者，皆不能爲所有權之目的，欲貫徹此理論，遂謂土地之所賴於天然之恩惠者至大，以之攘爲私有，在理論上實足以證明其不當也。然而對於所有權之基

所有權之
根源

礎，若從根本上加以如此穿鑿附會，而謂其基礎必不可不在勞動，則其議論殊屬牽強，如此，亦不過欲自圓其說，遂武斷一切而不顧耳。顯理佐治如欲強人承認所有權之起源確在勞動，而欲人人佩服其確為不可移易之理，恐於事終不可能，而不過其本人以為想當然耳。

如謂凡人必對於憑藉己力以造出或交換之物，始能主張其所有權之正當，則其命題，已不免先有舛錯。何則？謂人為動物固不謬，若謂非人者即非動物，則理論上殊難貫徹，顯理佐治主張之舛錯，何以異此。盡人之為動物雖極確切，謂非人即非動物，實未有確切之證明也。前項命題雖真，不能即主張後項命題亦真，此固邏輯上之法則也。

是以若謂對於非憑藉勞力所生產之物而主張所有者即為非理，持此以強世人信服，恐亦戛戛乎其難矣。充氏之說，亦不過逞其立詞之巧妙與其筆力之雄健，足以使聞者色駭而已。

復次，顯理佐治以為土地為純然的天與者，無論如何加以人之勞動，終必為天然物之土地之性質所埋沒，土地並不因有人之加以勞動，遂改變其天然物之性質者，蓋天然物之性質極大，而人為性特小，大者吞併小者，小者被吞併於大者，此土地之依然成為其天然物也。然此實不免於牽強附會之譏也。假令作如是說，然而方今之土地，究竟其天然之性能與人為之性能何者為大，何者為小，極不容易斷定。設假有人主張，謂方今之土地，其天然之性能，皆為數千年來由於人類加以勞動，投以資本，使

變化其性能之結果，因而與其謂現今之土地爲天然物，無寧謂因有人類加以第二之性能，始成爲土地之性能，又誰能駁斥其主張之全無根據者。總之，無論以土地看做天然物或看做人爲的，皆不過世人憑空結撰之詞，惟經濟學之純理所以說明地代論者，亦既明知不能承認土地之爲純然的天然物，業如吾人在地代論中之所詳論，至少亦當知方今之土地，固包含有天然的性能與由於人爲之結果而成之兩種性能者也。

夫土地之爲物，若就其載受力與其位置之關係言之，固爲天然的，至於土地之生產力，則所待於人爲之結果者至大，方今大多數土地之生產力，與其謂由於天與，無寧謂成於人爲之結果者居多，或更近於事理。願吾思之，土地之天然位置，近時有交通機關之發達，頗受有極大之影響。故今日一言及土地，則都市中之商業用地或住宅用地之土地，與農耕用地實大異其性質。若一概論斷之，殊不免有陷於理論不正確之嫌。蓋今之都市之土地，自其經濟的意義言之，固以所占位置之關係爲最重，反之，農用耕地，則以其生產力爲最重，以現今交通機關之發達，與市場需給中心地之散在於各所，因之位置之關係，漸喪失其重要之意義也。是以在前者，雖不妨稍稍認爲天然物，若以後者亦認爲天然物，似有不當，佐治忘卻此種區別，而一概論斷之，不可謂非其理論之尙缺澈底者。

然若不談所有權之起源之根本問題，專觀察關於地代及地價之實情，則誠有如佐治之所深憂

者，在農地雖甚少，若在都市中之商業用地或住宅用地，則其激烈情狀，實有如觀面事實之所指示而纖細靡遺者。若地代增加之事實，真為社會困難之根源，則為排除社會之難關起見，所當取為社會政策之第一義，固當自斷行廢止都市之土地私有始矣。

然而如前所言，土地公有論固非僅可以狹義之經濟上之議論視之者，宜廣自社會生活之上，就其所謂人道，所謂人類之福祉，應立於絕大無邊之理想上着想者。必自正義之觀念觀之，必自人生之價值批評觀之，始足知其為最有意義也。如顯理佐治之說，實足使凡廉懦立，理想的為人道大吐氣，向理想試其熱誠之努力，指示社會弊病之根源，為救現時之大苦大難，而作大獅子吼者，乃駭夫豎儒，輒敢以其坐井觀天之見，妄加批評，亦可謂蚍蜉撼大樹，可笑其不自量也已。

要之，顯理佐治之發表土地國有論，其抱有光明正大之心事，高尚純潔之理想，而又具有對於人道之熱烈的愛情，固天下萬世所當人人敬仰者，加之以奇警之文情，豔麗而又雄健之筆致，真千古不磨之大著作也。

第五節 對於土地公有論之反駁（其二）

顯理佐治之土地國有論一出，對其理論的方面，固有如前節所述之反駁論，即對於其所主張根據歷史的事實，指示公有制之原始的制度，以論證公有論之合於正理一層，亦有加以不少激烈之抨

擊者。吾人茲略爲紹介於下：

由於歷史的立場，最初攻擊土地私有制之非者，爲英國之赫因 Henry Sumner Maine (Village Communities in the East and West 1871) 承氏之後，而因之受有刺激，更大唱其所主張者，則爲拉甫雷 Emile de Laveleye (De la propriété et de ses formes primitives) 氏以爲無論在任何原始民族，固未有實行土地私有者，惟有村落團體，種族團體等共同的土地所有 (der kollektive Grundbesitz) 而已。其後，始有逞暴力，施詭計，而使此等共有之土地化爲私有地，終至使私有地竟壓倒或消滅公有地耳。其樹立有現今之意味之土地私有制者，則羅馬人實應先尸其咎也。氏更根據此種歷史的事實，謂土地之有私有權，決非發生於自然法，而不過任意的制度，將來總應歸於消滅，仍復歸於原有之公有制者。

氏又以爲村落團體，如有廢除租稅之必要，亦宜再使其所有土地，又對於各家族爲謀其獲得必要的生產資料計，亦希望授予以可耕作之一定土地。而氏又終屬重農學派之人，以爲國家主要的收入，固無有較之取之土地稅更爲便利者。總之，氏爲抱有農業的共產主義之理想者，故其描寫土地公有後之國民狀態，專就十分有光明之方面着筆，以努力說明土地共產主義，如何能保障個人之自由與獨立者。氏蓋相信，在原始狀態，土地共產主義固在自然的正義觀念之下，到處發揮其勢力者，吾人

拉甫雷之
土地公有
原始說

今日亦惟有十分盡力，使復歸於此種共產的狀態而已。

顯理佐治之土地公有論，其歷史的舉證，蓋完全承襲拉甫雷研究之結果而來者，彼相信拉氏之研究正當不誤故援用之。是以拉氏所研究者，若尙有所未到，或其判定似近武斷，則顯理佐治之說明，即不免失其立論之本據，然而學者問對於拉甫雷之說，固已有不少之非難攻擊者。

如吾人本書第三章第三節所詳論，人類在未脫離原始狀態，根據狩獵、漁撈，或採取野生果實以經營生活之衆，即所稱爲狩獵漁撈民族，其所稱呼之所有物，大抵不出於由於自己所捕獲採取或調製之物，其人本無一定之居住地，惟有逐水草而居耳。在此種狀態之下，本無所謂土地所有之觀念，其有土地所有者，必始於各民族或種族團體爲牧養其家畜計，方需要土地耳。因而其所有者，必爲各民族或種族團體所共有，決非各個人之私有，團體之所有地，爲團體共同所使用，各人皆於其上共同從事牧畜，其土地之所有，惟就各團體相互間加以區別而已。是以最古之原始的土地所有，不能不認爲採取一種公有制者。

其後漸有粗野耕作的經濟狀態表現，則已由牧畜而進於農耕，於是牧場經濟，遂不得不與原始的耕作經濟結合。然當初之農耕，尙未脫離漂泊的生活，其耕作皆由於民族或種族之手共同行之，尙未有個人的土地私有也。其全地皆爲共有地，及至人類脫離漂泊的生活而漸成爲土著，遂發生一大

變革，關於土地之使用，各個人之權利逐漸擴張，其結果，始有完全自由成爲個人的土地私有出現。

此種進化之過程，雖因民族不同，不能謂其大抵如此，然既樹立有土地定着之俗，選定一定之住宅而居之，則土地共有制，即必因此廢止，各人必各以其住宅周圍附近之地取爲己有，此固無待煩言者。然在村落組織之下，其事態之進步，亦未必如此急遽，其間必有兩種典型表現。一即村落內之組合，一切耕地，皆由共同耕作，共同收穫，以分配於各家族團體間者是也，一則爲劃定可耕作之村落公有地，分割爲同樣的多數部分，以分與於村落內之組合是也。然而此種分與，決非賦與以絕對的所有權，不過一時的許其使用收益而已，因而其土地，亦不過變更有新分割之狀態。如此，則其所有權，最初祇對其房屋及園圃承認之，其後遂以此爲中心，而逐漸向其周圍擴大，終至並其公有草地，亦被分割，僅留有山林及牧場，長此保其共有之遺跡而已。

凡右所述，皆就土地私有之發達，加以普通之說明者。然而人類進化之過程，果皆如此之單一耶？任何國家，任何民族，果皆取一軌一條之過程而進化耶？人類進化之道，果皆如此平平坦坦毫無阻礙以進行者耶？是皆不能無疑也。近時對於向之論文明史者，謂人類文化之發達，皆取同一之徑路，進化的法則，皆爲單一性，已不能無異論矣。人類在其住所，有氣候風土之不同，因而其生存之物質的條件有不同，而其民族特有之性狀，所謂民族性者亦不同，故其進化發達之過程，必不一律，各民族固各有各

其特有之進化路徑者，所謂各民族皆一律向進化之軌程者誤也，此皆近時之說也。

吾人固亦相信人類之進化，亦從其具體的條件之差異，其道程斷非一律，各民族必各各隨其特有之文化而有其制度者。然在領導進化一般之傾向之大體法則，則仍不能不認有同一之法則，惟因其發現之形式不同，則在其進化之道程上，不免千變萬化，至其橫互於根柢上之大動脈，固仍可相信其為惟一而單獨者。

是以關於土地私有之問題，謂其最初由於公有的共有狀態，漸次始有私有制度之發達，如此空洞立說，本無多大錯誤，不過一民族所有之具體的狀態，自然有不能謂他民族亦如此者，因而不能謂某民族內土地所有之某狀態，為其原始的狀態，則他之民族在進化之道程上，亦必有此狀態也。此皆就土地所有，欲根據歷史的立論者，所不能不先加以考慮者也。

總之，拉甫雷及其他多數學者，固皆主張土地私有制度，無論在何文明民族，固非原始的即存在者，當初之對於土地，實皆屬於民族或種族團體之所有也。

Die wirtschaftsgeschichtliche Forschung hat dargetan, dass bei allen Kulturvol.
kern Privateigentum an Grund und Boden ein ursprünglich unbekannte Institution
ist. Der Stamm (clan), der das Land in Besitz nimmt, gilt als Bodeneigentümer.

(Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik I. Bd. S. 235. 40) — Feldgemeinschaft und Markgenossenschaft sind keine den Germanen ausschliesslich eigentümliche Einrichtungen, denn die vergleichende Rechtswissenschaft vermag das genossenschaftliche Grundeigentum nicht nur bei stammverwandten Völkern älterer und neuerer Zeit nachzuweisen, sondern stellt es als eine urgeschichtliche Institution von allgemeiner Verhältnisse bei verschiedenen Völkern der Erde bis heute als die regelmässige Besitzform erhalten hat (Brunner, Deutsche Rechtsgeschichte I. (1837) S. 63).

上所示例，皆拉氏表示諸多民族之土地，歸於團體所有之狀態也。然對此示例，則喀德麟曾一一加以反駁，茲試說明如下。

Oathrein (Das Privatgrundeigentum und seine Gegner. Eine kritische Auseinandersetzung mit den agrarsozialistischen Theorien von Emile de Laveleye und Henry George, \$. A. u. B. 1909 Freiburg und Breisgau).

俄羅斯之 (Mire) —— 俄國昔時村落之土地皆屬於村落團體即 *Mire* 之所有，村落團體內之

成年男子，於結婚以後，同時對於其公有地，即取得一定之權利（*Uloz*）。在其村落內之住宅及附屬之園圃，皆為其個人之所私有。直至一八六一年解放農民為止，其土地與農民，皆為諸侯寺院或貴族之所有，農民對於領主，負有納稅服勞之義務，村落內部之行政，比較的尚極自由。惟其土地，有於每年，或二年，三年，七年，十年，必從新變更其分配者。

自哈斯托孫（*Haxthausen*）為始，固皆相信俄國之 *Mir* 為土地公有之原始的形式矣，即如拉甫雷，亦主張此種 *Mir* 之組織，足以表示關於土地所有之原始為形勢，而為其起源之最古者。然據近時歷史的研究之結果，追溯至十七世紀以前，固未有可承認其存在者。

總之，據喀德麟之所見，則以為俄國之所謂 *Mir* 者，並不能認為斯拉夫民族特有的原始的土
地共有制度，並自原始的即存在者，其土地亦屬於個人的領主，領主於徵收租稅之便宜上，始以此為村落團體之共同責任（*Solidarische Haftpflicht*），而以其土地委之於其共同管理而已。即 *Mir* 制度，並非自然的發達之制度，而不過人為的造成之方便制度，實不足以證明土地公有之為原始的制度也。

要之關於 *Mir* 之起源，學者間頗有議論，哈斯托孫雖以為原始的且為斯拉夫人所特有，然而多賓欽教授（*Treichnerin*）則以為不過在十八世紀始，以賦課人頭稅之故，始以人為的創設之者。

然而後者之見解，基於歷史的事實甚深，其說較有根據，邇來關於 *Земля* 起源之研究，頗佔有勢力矣。

(Wladimir Gr. Simkhowitsch. Handwörterbuch der Staatswissenschaften)

VI. B3. Artikel "Mir")

惟有一疑問，則領主對於土地之權，究爲私權，抑爲公權，此則所急應研究者也。若其權而爲私權，則其土地即應屬於領主之私有，復由領主對其村落團體，命其在村落團體之下租種經營者，是則並非土地共有制，而不過領主一人所有之私有制也。若其領主之權，一如日本德川氏時代之諸侯，則不過爲公法上之權利，所謂領有權耳，領主向村落團體所徵收者，則爲租稅，其土地並非領主所私有，有其所有權者，仍屬於村落團體，是則不能不認爲實行土地共有制者。然而其起源，業如多賚欽之所指示，恐在十八世紀初期，亦如俄國之例，以屬於大貴族私有之土地委任村落團體使之共同管理者。

至少，亦當如多賚欽之所研究 *Земля* 之制度，必有其原始的起源者，其不足表示土地制度之原始狀態，事實極爲明瞭，若夫拉甫雷等，以爲其起源之事跡極新，則殊有不足尊重者也。

(二) 南斯拉夫人之 *die Nadruge* —— 拉甫雷又以爲塞爾維亞，波斯尼亞，保加利亞及其他南斯拉夫人種之間，亦有一種類似俄國之 *Земля*，而實行原始的共有制者。即一家中雖有涉及二代三代，而絕少涉及四代者，於同一之房屋內，營共同之經濟，其不動產總爲共有，由共同管理之，若其

南斯拉夫
人之 *Земля*

一家之人口過多，始於其間分割其所有地，使之分離之制度也。拉甫雷並主張此種原始的制度，在斯拉夫人種間，固有涉及全般而廣行之者，更有某學者主張，則謂在原始時代，印度格瑪尼亞種族（H. Dogermander）亦有此一般共通之制度者。

惟有不可忘者，die Nachbes 制度，土地固為共有，其管理亦屬共同行之，然而所謂 die Nachbes 者，祇限於一家族，其人口至多亦不過五六十人。土地之面積，亦不出二十五赫克忒以上。即就一家言之，土地亦屬於一家之所有，不許以之讓渡，贈與或遺贈他人，有離去其家者，同時亦即喪失其對於土地之權利，由此言之，則此種制度，仍為一家之私有，並不足以證明土地之為公有也。

加之，若據喀德麟之所述，die Nachbes 決非斯拉夫人原始之物，乃立於土耳其治下之後，始逐漸發生者。畢竟亦因有特別之課稅組織始開其端，此為近時精密的史的研究之結果所證明，頗有可以置信者。

復次，拉甫雷又謂爪哇亦無土地私有制，其土地屬於村落團體之共有，定有一定之期間，必行更新其分割者。然氏又承認此土地為領主之所有，不過以其管理委任於村落團體，因而村落團體，每年必有一定之納貢。即此種村落團體（Desa），亦如俄國之 Земля，對於土地，負有共同之責任，領主亦對於土地而有其所有權者。要之，此種制度，不能不謂其與俄國之 Земля 相似，同立於一種法律關係

日耳曼人之馬克

之下者，因而凡所以議論 *Marke* 者，即以之議論此種制度亦可。

(三) 日耳曼人之 *Markgenossenschaft* —— 據拉甫雷所主張，謂日耳曼人亦與俄國及爪哇同，固亦有規定土地共有制之時期，而分割其土地之制度者，此說在十九世紀初期，由柏魯華及奧斯遜 (G. v. Below und Haussen) 等倡導之，而濟柏爾 (H. v. Sybel) 祖述之，然而日耳曼人之制度，除席查之加利亞征討記及達西達斯之格瑪尼亞以外，別無可考，而在此等記錄中，終無由發見此種制度之痕跡。因而上舉各學者之說，均不過與他種民族比較所得來者，社會主義者雖極歡迎之，忠實的歷史家，則固一律否認之也。

據藍佩利喜 (*Landrecht*) 所述，馬克制度，於十三世紀以前，實無可考，大抵至十四世紀始有之，亦係土地之領主，以土地頒給農民而起源者，與俄國之 *mir*，爪哇之土地制度同，其土地原屬於領主之所有，使農民負有共同責任之條件，而於便宜上貸與之耳。

(四) 希臘羅馬之農業共產制度 (*Agarikonmunitas*) 主張希臘人間亦有土地共有制者，為法人胡禮特 (*P. Vielle*) 而克蘭格斯 (*Rustel de Coulanges*) 則加以激烈之反對，近時則卜爾曼 (*Pohlmann Geschichte des antiken Kommunismus und Socialismus 2 Bde. München 1893-1901*) 又已全部為之推翻矣。蓋謂自希臘有史以來，並無可認為有土地共有制之痕跡者，惟

希臘羅馬之農業共產制度

在荷馬時代及其以後，施行家族共產主義，有傳至三三代而一家之財產並不分析，實爲共有而又共同管理者。然而此種制度，並非一般的，且亦不能認爲古代所曾行之共產主義之遺物。即就荷馬(Hom. *Iliad*) 所著之 *Iliad* and *Odyssey* 兩書中所描寫者觀之，亦終不足以證明當時曾施行土地共有制，且適足以反映與土地共有制有其不調和者耳。

謂古代羅馬亦曾行土地共有制者，此爲孟申(Morison)之所自信，而胡禮特及拉甫雷等亦祖述之，然其土地，則爲市民之所私有，此觀於西雪洛之書中所可證明者，土地除某種國有地之外，固皆私有，且以之分割於私人者。

要之，拉甫雷等雖就多數民族，述其有土地制度之公有的起源，並主張一般原始的制度，固皆以其土地爲團體所共有者，然至近時，則頗遭有力的反對，尤其爲參照精密的史的研究而加以反駁者不少，至今即謂其無法維持，殆亦非過言矣。

吾人主張土地公有論，本無一定有史的舉證之必要。質言之，即無論歷史的事實，或爲私有，或爲公有，均可存而不論，縱令原始的制度爲公有，於主張方今之應歸公有制並不加益，即令原始的制度而爲私有制，亦於方今之主張土地公有制者毫不加損。蓋凡制度文物，在歷史的發達之過程上，苟應時代之要求而有其必要，自有其存在之理由，若時過境遷，即非可以主張其神聖不可侵犯而有永久

的存在之價值者。况土地私有制度，在方今之時勢，既與人類一般之福祉不一致，又與社會公共之利害相抵觸，其由於土地私有制所發生之弊害，擢髮難數，以致毀傷公共一般之利益，幾於誅不勝誅，吾人惟有本此理由，直截了當，以主張從速實行採用公有制可耳。而又何必紆迴曲折，援用歷史的事實，雖其用意，本欲鞏固其主張之論據，而不知反因此授人以柄，轉貽反對論者以可乘之弱點，畫蛇添足之故智，此則為吾人所不取也。

土地公有論雖為一種理想論，而實為對於方今之弊害之救濟策，確有至大之價值者，就此意義愈推敲而真理愈出，此吾人所應刻刻不忘者也。

第六節 集產主義 (Collectivism)

倡導土地改良論者之顯理佐治，固欲廢止土地之私有制，而代以依據國有之形式之公有主義者也。然在多數的生產貨物中，僅以土地移歸公有，究能一掃社會組織經濟組織之餘弊與否，不免大有疑問。蓋生產手段仍歸私有，而又以發生之新價值仍歸私人所得，則方今社會弊病之所由發生者，其生產手段，並不僅以土地為限，若於多數之生產手段中，僅以土地移歸公有，恐仍不能從根本上鏟除其弊害也。尤其一觀察近來生產界之情狀，能在生產上占有最優越地位而最駭人者，實非土地而為他種生產資本，尤其為機器，原料，補助原料等，若使此等物件仍歸私有，許容私人的生產企業，則雖

舉全世界之土地悉歸公有，恐仍於事無濟，若欲將由於生產手段之私有而來之憂患鏟除淨盡，則必由私人之手，將其生產手段完全奪取，使其悉數移於國家，即共同生活團體之手不可，此即 *Collectivism*（直譯之則爲集產主義）之所由起，而亦即其主張之大本也。

質言之，即集產主義亦並不以所謂土地國有者之半途主義爲滿足也。集產主義之所主張，即欲舉一切可供生產之用，即所謂生產財者，一概禁止私有，因即據此以禁止私人之生產企業，凡可爲所得之源之資本，亦當一概歸於社會所有，以實行一切生產企業及利得之分配，而此所謂集產主義者，可知即爲狹義的社會主義，欲廢止一切財產之私有，使悉歸於社會所有，無大無小，悉由社會之手行之，而與彼之所謂共產主義者互相對立者也。

總之，集產主義之理論，其內容實遍及於人生生活之全般，而包容有社會生活之各方面者，因而如欲窺見其全豹，既非吾人之素志，則亦可存而不論，吾人惟探究土地之經濟理論，就土地所有之關係，評論研究其公有論，得以稍知集產主義之所主張而已，故僅就其與所謂所有有關係者，加以考究可耳。

吾人於以下，試就所謂所有者之權利關係觀察集產主義之理想並論述其對於方今法制之批評。

集產主義以爲方今之法律制度，原以一方維持社會公共之利益，一方又以保護各個人之利益爲本旨者也。故法律之規定，皆宜從此本旨而造出，然實不過一片之飾詞耳。何則？若就方今之法律制度一審察其真相，其所稱爲公共的利益者，實不外乎少數的個人或階級的利益也，在方今之社會組織，實已造成爲一種三角塔，上有少數支配者之階級，下有大多數之社會民衆，然而方今之國家組織，原由於武力所造成者，故社會之秩序，國家之制度，惟知一切保持命令服從之關係。法律既欲維持此種關係，故其一切規矩準繩，祇便於少數的支配者，而造成大多數之社會民衆之不利，固亦無足怪也。因此加以考察，凡人之所有之希望與努力，若深入其神髓窺之，無非一方欲維持發展自己之生存，一方謀子子孫孫之永續二者而已，換言之，卽不外謀自己現在之發展與自己將來之永續耳。而所以對此二大目的之法律關係，一爲所有，一卽家族組織也。因而關於所有權之法規，與關於家族組織之法制，必須與此人類生活之二大要旨有所接觸而後可。

若此二大法律關係，一如現今之制度，既與社會多數者之利益不一致，復以少數支配者之利益與便利爲主眼，於是大多數者遂因此而受至大之損害，且因此以妨害大多數者自己之發展，更復不知幾許，是則卽謂爲毀傷人類生存之本義，夫豈過言。故凡欲改造社會以增進人類之福祉，暢達文明終局之發達者，皆欲對於右之二大關係，而企圖根本的改造，固非無因也。

是以關於所有之問題，即成爲欲保持舊社會制度，與欲建設新社會制度兩種人見解衝突之焦點，其他物權上債權上親族法上承繼法上許多問題，皆以此爲中心而附隨之而起者也。

社會主義者與共產主義者，所由欲廢止所有權者，即以此等關係，當由經濟上立於平等觀之上，欲使得有個人人格之自主平等，即不可不先求物質的生產條件平等，因此即須廢止個人專占某種利益之所有權，對於人生生活所必要之貨物，俾各人能得有均等利用之道，此即其主張之根柢也。總之，在前者則希望對於各個人與以一切平等之生存條件，後者則企圖適應各人自身先天的不平等，在享有貨物之狀態，雖不宜一切平等，亦當使各人各應其功績，而與之以公平的享有貨物。至於欲廢止所有權，則兩者之見解固相同也，惟所謂社會改良主義者，關於此點，頗有異議，蓋其所見，不過欲於所有權之基礎上，逐漸舉其社會改良之實而已。

吾人前已言之，所有權之觀念，其起源蓋最古，而又爲最古而且維持最久之制度也。然其所以能維持至今者，皆由於社會組織與國家組織，爲有權力者之力所維持，而所有權制度，又能與支配者之利益一致也。然既如前所言，社會公共之利益，固不許行使絕對無制限之所有權者，即在現行制度之下，亦不能不對之而設有許多之限制，此亦業如前述矣。蓋土地所有制度，亦既證明非永久不可侵者，惟於社會進化之法則有必要，方始保障其存續耳，若既已不必要，且認其存續爲有害，則必逐漸加以

限制，或從根本上加以鏟除，皆有所迫於不得已者。今則對於所有權已因侵害未有所有權者大多數者之利益太甚，因而必欲要求改造之時勢業成熟矣。此則時勢之要求，而進化大原則之所命也。

所有權之起源，業如前章所詳論，凡所謂所有權，尤其為對於土地之所有權，其始固皆依據暴力與狡詐所獲得，此社會主義者或土地改良論者所同具之見解也。蓋軍人階級則恃其劍戟之力以征略土地，否則為奸邪之輩，依據其狡猾之計略，以詐取土地，此皆彼輩之所深信不疑者，至少亦以歐洲大所有地之起源，為必成於暴力者，此皆史實之所能證明者。當希臘羅馬時代，依武力以略取土地，雖非一般所通行，然徵諸過去十世紀，例如諾曼人之征略英吉利（一〇六六年），根據宗教改革，而有寺院領地之解放，維仙保克戰爭（一六二〇年）後，而有賓眉之土地沒收，法蘭西革命之結果，而有寺院領地之大沒收，皆其一適例也。及入十九世紀以後，暴力侵略，雖已漸歸淘汰，然而一八六三年波蘭暴動之後，其貴族之領地，亦多為俄國所沒收，又自一八七七至七八年之俄土戰爭後，巴爾幹半島，亦尚有沒收回教徒領地之事實也。

要之，方今之土地私有狀態，決非適應於經濟生活之要求者，所有權之內容，亦決非不與經濟生活之必要相抵觸者，凡過去及現在所關於所有權之法規，不僅不能適應各個人之必要以為貨物之分配，而其所謂所有權者，亦非依據所有者之勞動所獲得者。

凡一切武斷的組織，不僅容易陷於專制主義，即關於貨物，亦多不顧慮其性能本質如何，經濟上之用途，則任其雜亂無章，亦可謂不合理之太甚者。夫對於貨物，既不問其性質如何，又不謀其經濟用途如何。惟知一味同等允許其有所有權，則世間亂暴之事，固未有如此之甚者，而對於動產與不動產，竟不認有絲毫區別，尤屬毫無意味，此社會主義者與其他希望有新社會組織者所由忍之無可忍也。於是有人以為若在新社會，則對於貨物，須從其性能，用途，區別為三種，而各各對之異其法制形式者。

貨物之類
別與其所
有關係

第一種類之貨物，即非變化其性能，不能適合人人之利用者是也。然此亦有非完全變化其性狀不可者，亦有祇須部分的變化其性狀已足者。前者如食料品，薪炭，即狹義之消費財也；後者如衣服，係依據使用之次數，而漸漸變化其性狀者也。今則不妨綜括此二者，稱之曰廣義之消費財。此種貨物，人於滿足欲望而使用之之時，有須深入其性狀者，有須在人與貨物之間保持其密接之關係者，新社會對此，亦以許容個人之所有權為便宜，且為正當。

第二種類之貨物，即人人不必變更其性狀，即可直接充滿足欲望之用者也，通常稱之曰使用財。例如房屋，什器，公園，動物園，其他類似如此之娛樂場所，書籍，裝飾品之類是也。此種貨物，須與第一種貨物，加以嚴格之區別而後可。而此所謂第二種類之貨物者，其人與貨物，雖不能結合密接的排他專

占的關係，然能講求其利用之方法，且能與衆同樂，故對之自無承認其有所有權之理，且亦無其必要。然現今之對於此種貨物，竟承認其有私有權，以致少數者務求多爲蓄積，因此遂釀成社會生活間黑暗之弊害不少，卽所謂貧富之懸隔也。故在新社會，關於此種類之使用財，務必對於私人，僅能許容其有使用權，且必舉其所有權使之歸屬於國家。

第三種類之貨物，卽方今國民經濟上所稱之生產手段，可任聽各人或加或不加勞力，以供生產新財貨之用，且使之適應以爲物財之分配者。屬於此種類者，卽有各種收益之土地，鑛山，工場，其他營業所，鐵路，輪船，原料品之類是也。在方今之法律制度，既蔑視貨物之性能及用途，故對於此種生產手段，亦視爲與其他財貨卽消費財及使用財同，而可知其爲一樣許容有私有權者。然在新社會組織，則必十分認識貨物之經濟的性能，故對於此種貨物，絕對的不承認有私人之個別的所有權。蓋私人若據此爲生產手段之私有，以經營其生產，卽爲現今經濟組織發生一切弊病之根源，而財富之所以集積於少數者之手，貧富之懸隔所以愈甚，社會大多數者所以徒爲少數有資者所苦役，又被其壟斷利益，而行其經濟的掠奪，推原禍始，殆無一不以此階之厲也。是以在新社會組織，必以此種貨物全歸諸國家所有，絕無可用其猶疑者。

在方今法制之下，彼容許個人私有使用財及生產手段之事實，卽釀成使個人屈服於其他個人

又使之陷於從屬關係者也。及中世末期以後，有方今之新國家發生，始將向來存在私人手中之立法裁判，警察諸權，奪而歸諸國家，方使個人不敢依據公法的權力以凌壓其他之個人耳。然而方今既尚存有私有關係，仍可藉此以凌壓他人也。是以在將來之時代，必先將是等公權，由家長手中奪取，以剝奪其根據使用財及生產財之私有權所生之抑壓手段，不使個人得有凌壓他人之機會，此理所當然者也。

吾人於以下，試詳細說明此三種財貨之所有關係。

消費財

右項第一種消費財，自該貨物本來之性質言之，因為消費財，然因其使用之方法如何，一方為消費財，同時又可為他種財者。例如食料品，其本來之性質固消費財也，又如煤，如以之供暖爐用，亦為消費財，然若用為工場蒸汽機關之燃料，則又成為生產財矣。以故在新社會之法制，對於所謂消費財者，雖亦如現今之容許其有私有權，然其私有權之行使，則有兩方面，此不可不知者。其一，即隨所有者之所欲，供滿足慾望之用，甚至可任其破毀之，拋棄之，或獨自處分之者是也。又其一，則以之賣與他人，或贈與，或以之供作擔保，對於他人發生關係，以講求使用之方法是也。

然在新社會組織，對於此兩方面，雖不吝予以許容，而在債務關係，則惟有國家對於個人行之，決不許有現今個人相互間可以行之者，因而擔保問題，決不能因此表現，即對於個人各自使用其所有

的消費財，亦為維持社會一般之利益計，不能不設有多少之限制也。

次則為使用財，如前所述，固直接供人之利用者，然多數人同時或順次利用之，既無所謂不便，又無所謂有妨，是以對於此種類之財，祇須能供人人之利用即足，實無特別握有獨占的排他的所有權之必要，因而在新勞動國，必以其所有權歸於地方團體或國家，乃至較此更大之公共團體所有，對於個人，惟不過許容其有使用權而已。而此種貨物，又自有兩種區別。一為道路、公園、橋梁、港灣等，即令多數人以一定之數目同時利用之，而彼此互不相妨，故對於此種貨物，不必對於各個人，特別的賦與以使用權，惟有任聽個人隨意使用，僅對之設立一定之取締規則已足。

至於第二種之使用財中，其性質上，有專屬於特定之個人或家族使用之必要者，具體的言之，如房屋、什器、書籍、裝飾品、時錶等即是。此種使用財，國家對於各個人，不可不特殊的賦與以使用權，惟其權利，僅以使用為限，決不許其收得果實，蓋既發生果實，即不得不認為屬於生產財矣。

最後所稱為生產手段或生產財者，即如前所言，凡屬於或加或不加人工，以之用於生產新財貨之財貨之總稱也。其中亦有四種。第一，即供生產新貨物之用者之各種土地，如耕地、牧場、森林、礦山、江河之類；第二，為工場其他營業之場所；第三，廣義的交通機關，即鐵路、輪船、道路，便於行舟之河流、倉庫，及其他便於貨物分配之設備；第四，則供生產用之必要的原料品也。

大抵生產之最後目的，惟在能產出直接滿足人類慾望之消費財及使用財，然欲達此最後之目的，在生產技術上，即不能不踏入種種階級。例如農夫收穫小麥，麵廠碾為麵粉，最後始由麵包店製為麵包，此一定之次序也。然在新社會，則認小麥與麵粉為生產手段，而認麵包為消費財。乃在方今之法律制度之下，對於此種生產手段，竟許容其有私有權，同時並許其有私人的債權之設定，因此，一方既發生不為何等勞動而可收得巨大所得之怪現象，他方更發生由於某種類之人，以經濟的勢力支配其他之多數人，反以個人使役他之個人，掠奪其利益，為正當適法之行為。如此，則對於消費財與使用財，縱許容私人有其所有權，而其財貨，既有早晚必歸消滅之性質，苟不據此以生產新貨物，則亦不至發生上述之弊害，僅與房屋及貨幣之貸借情形相似，不至使其所有者成為生產手段之所有者，以贏得經濟的地位也。

此種生產手段，在經濟上並國家生活上，殊有重大之意義，故在新勞動國，決不承認其有個人的私有權，祇知一切收歸國家或國家之結合體所有而已。彼之僅以土地所有，由私人之手奪而移於國家之議論，譬猶行路然，尚不過在半途耳，寧獨土地，凡以上所舉四種生產手段，固無一不應舉而歸之國有者也。如僅以土地收歸國有，實不足以救方今之經濟並社會組織所發生之諸種弊病。須知病入膏肓，固非從根本上加以診治不為功也。

以故關於生產手段，決非可以許容私人有其使用權者，既曰使用，難免不即以之生產新貨物，然則所謂廢止其私的所有權者，尙復有何意味。須知在新國家，凡關於生產手段與使用，有非一切使歸屬於國家不可者。蓋在新國家組織之下，凡所謂生產手段之生產手段，固必絕對的置諸私人的交通之範圍以外者也。

然則新社會組織，其財貨之分配，果應如何，此則吾人所亟應攻究之問題也。原來社會主義，係根據分配問題立論，故其結果，即當以此爲社會主義的法制之中心點，因而對此究應如何解答，即不可不知社會主義的理論之價值，並明瞭其本性。今試簡單敘述新社會之分配方法之大要於左。

然而對於現今之私有制度與社會主義的分配組織，在其區別之大本上，不能不先有一言，蓋一則由於自然的而發育而長成，一則與此相反，而根據理性之反省所促成之組織方法也。前者之立法及法律學，在未有明確之歷史以前，即已存在；後者則出於政治的並科學的反省之結果也。兩者間既有此根本的差異，此則不可或忘者也。

而且社會主義之分配組織，其間更有主觀的方法與客觀的方法，不可不知。所謂主觀的方法者，必將消費財之所有並使用財之使用，適應各個人所必要者而分配之，因而在此方法，凡應參與分配之各個人之主觀的條件，例如其年齡，男女之性別，賢愚，強弱等，均有重大的意義。然在客觀的方法則

不然，完全脫離參與分配之各個人之主觀的狀態，惟以客觀的經濟事實爲區別之標準，使各人應其所有之勞動量與其性質參與分配。因而在前者雖甚簡單，後者則極複雜，其間殆難免不發生許多困難，尤其爲勞動不能者，國家社會即不能不對之而有扶養之必要也。

試就共產主義與社會主義之區別考之，共產主義則標榜經濟上各個人之絕對的平等，故其結果，遂欲取主觀的分配方法；社會主義，則希望經濟上有公平的分配，彼以爲絕對的平等不僅非絕對的必要，且不正常，而無寧採用客觀的分配方法。

先就主觀的分配方法觀之，亦有放任的與必待國家之干涉的兩種區別。所謂放任的分配方法，如字所讀，即使各人隨其所欲以取得其所必要之方法，所謂養欲給求無爲而治者是也。在方今制度之下，如空氣，大洋，江河之水，以其存在量無限，既使人隨其所欲而取得之，又如公園，道路，在一定之範圍內，亦聽各人隨其所欲而使用之，一日間幾次通行道路，幾次遊覽公園，全屬各人之自由。於是此種制度，若加以十二分之擴張，對於一切貨物，亦許容其自由取得自由使用，此即放任的分配方法之本旨也。是以共產的無政府主義，即不外採用此種分配方法者，以其時並無有加以干涉之政府組織也。

然而此種方法，在習慣於現今之私有制之下之人，必有以爲萬難通行者。何則？如真欲行此方法，則必以全社會之人，受有充分社會的教養，而其公共心，又必無遺憾的發達，爲其必要的條件也。使全

社會之人皆能以社會之心爲心，而絕無踰閑濶檢者，則此種分配方法，實最合於理想的人生之幸福，固無有過此者。

至於第二種之方法，則必經由國家之手，對於各個人，應其必要以爲分配之方法也。即各個人維持生存所必要者，固可要求國家之支給，而在其他之一方，凡勝任勞動者，亦不能不受國家之指定，以分任相當之勞動，然其所服之勞動與其所受之生活資料之間，並無相當適合之關係。蓋以人生斯世，必有其所以爲人而生存（*Menschenwürdiger Dasein*）者之權利，至現時始漸認識爲屬於自然之命令，方今既設有疾病，失業保險，與養老年金等制度，即此認識之佐證之明明表現於社會者。惟其生存，則因其年齡與身體之強弱而有不同，此又無待煩言者。

人類之生存，必先滿足物質的必要，然後始及於精神的必要，此一定之順序也。然在方今法制之下，社會組織既悉爲權力關係所支配，故其結果，遂使立於支配者地位之少數人，幾舉其慾望無不暢遂，尙有富餘，大多數者則有不能遂其爲人而生存之實狀。於是將來之新社會，苟欲根本的加以改善，則必對於全社會之人，除保障其生存以外，更須使之各得滿足其精神的諸般慾望也必矣。

要之，對於各人，既與以一定之生活資料，又課以一定之勞動，此固國家的主觀的分配方法之本旨也。有欲特別滿足某種之慾望者，則必於公共的勞動而外，更須分任特別之勞動，因而此種方法，動

輒有化爲礪石之恐，此自由放任的分配方法，所由欲起而代之，而使之漸趨於和緩也。

復次，客觀的分配方法則又何如，其所主張者，即欲廢止一切土地及資本之私有，至少亦當廢止土地之私有制度，其所認爲前提者，固當以其所有，移交於國家之手，而爲社會組織之狀態也。然而真正的社會主義的分配制度，非僅欲以對於土地之所有權公平分配於各市民間，使得有和解之狀態者，假令有此狀態，則所有權之廢止仍無意義，而與社會主義之根本的主張，實不相容者。

蓋客觀的分配組織，必舉土地及一切資本成爲國有制者爲前提，同時又以對於全勞動收益之權利（das Recht auf den vollen Arbeitsertrag）爲其基礎者也。因而在此組織之下，必使地代以及資本所得，凡與勞動不相侔者，一切不能發生，依據勞動所造出之價值，除爲維持國家所必要的負擔以外，悉應使之歸屬於勞動者之所得。此時必廢止金屬貨幣，而代之以勞動貨幣，然其價值之尺度，則又非單純的時間勞動而平均勞動也。國家舉一切之物財及勤勞，分配於此種勞動，使各勞動者按照表現彼所應受之平均勞動之勞動貨幣額，而向國家之倉庫中領取貨物。

然此不過對於能勝任勞動之人之分配方法耳。至於年少不堪作業者，疾病，老衰不能勞動者，則不得不依據其他之方法及社會的設備以講究救助扶養之道也。而且依據平均勞動之測定，以制定勞動貨幣，實際上亦極困難，而又因勞動效程之着着進步，亦不能不有時時改訂之必要。論者又以爲

此種方法，若果實行，勢必舉一切勞動，皆加以同等待遇，於是毀瓦畫墁之勞動與疲精勞神之勞動，必將同受一樣之支付，而且學者與美術家之平均勞動時間，往往比較肉體勞動者為短，或不免使前者較之後者，祇能獲得少許之報酬，而不能認為滿足，此則可以非難者也。

要之，多少之非難與缺點雖不能免，然而社會主義之理想，則因欲謀經濟生活上之調和，使各個人能得公平，消滅由於現有之組織之不公平不調和，而確立圓滿的文物制度，以增進人類之幸福，希望社會之進步者也。其熱心快腸，固確有可以十分尊重之價值，若徒震驚其名聲之可恐怖，而一概排斥之，疾視之，憎惡之，亦非有識者所應出之態度也。

馬基亞勿利 (Machiavelli) 固嘗言之，在有多數人不為血汗之活動，可以不勞而獲，而得享安富尊榮之國，則真正的自由的國家組織，必不容易實現。誠如所言，在此種國內，其所有之權力，皆由於習慣之所育成，苟欲根據新理想以建立合理的民主主義，即不得不與之惡戰苦鬪。惡戰苦鬪，固所不應辭者，苟其所鬪爭者而果公明正大，則在社會進化之上，自有不得不加以幾許之琢磨也。惟若出以陰險與狡詐，則終非可認許者耳。然而好逞權威者，則又多好出於此謀，是又責之不勝責也。

惟所謂土地公有論者與集產主義，其根柢上均含有最大之倫理觀，其所主張，實出於以自由平等為人生生活之本義，為其熱誠之表現者。在現今之私有制度，既反乎平等觀的人生生活之本義，於

是因有私有制度，遂使一人可以支配他人，所有者可以壟斷掠奪非所有者之利益，分割社會為所有者之階級與非所有者之階級。使之互相分裂，儼然形成一種不可逾越之大鴻溝，由是兩階級間，互相反目疾視，鬪爭軋轢，無時休息，一方則愈富愈榮，他方則愈貧愈萎，愈益沈淪於極慘澹之悲境，現制之不合理如此，要之皆以其中有互相矛盾之理由存在也。如欲糾正現制之誤謬，此所由主張土地乃至一切生產手段必應採用公有制也。

社會組織之不公平，遂發生所有者之階級與非所有者之階級，於是其一方，遂有掠奪他方之思想，即所謂勞動掠奪之教義（The doctrine of the exploitation of labour—die Ausbeutung der Arbeit）是也。此種教義，伊古以來即行之，及聖西門（St. Simon）出，始於此有一種歷史哲學的構成。彼以為人之所以掠奪他人者，乃私有財產制當然之結果所直接發生者，故彼相信私有制一日不廢止，則勞動掠奪之事實，必永遠不能消滅。然而所謂勞動掠奪云云，為現實社會客觀的事實，同時又含有一種之倫理觀，而現在之倫理觀，又實反乎彼之所謂平等觀者。平等觀之定義，以為人人之人格，在其自身實為神聖的最高目的，因而人人之在自己自身之願望之領域以外，決非可以供他人之利益便利而被其所使役者，此種信念，即平等觀之基礎，亦即掠奪說之基礎也。所謂個人人格平等之信念，當然與所謂勞動掠奪之不可分離的經濟觀，互相關聯，故若捨棄此倫理觀，則勞動掠奪說之意義，亦

將喪失其大半矣。

確定個人人格平等之信念，則大哲康德 (Kant) 之功也。康德之言曰：「自然界之一切事物，吾人人類取之可供作一種手段者也。然而人之所以爲人，祇能以其自己之本身爲目的，決不含有對於他之目的而爲其手段之意義者。」誠哉是言，各個人無論若何卑賤，亦必具有一種絕對無條件的價值，而卓然超越他物之某物者。總之，其人之性質，卽爲其人之人格。在一己之個人人格，既具有絕對無條件之最上價值，則在人格相互間，自應無何等優越上下之差別，各各皆應對當平等，此則了無可疑者也。

然而個人人格之平等，若僅在法律上並社會交際上承認之，尙不免爲空中樓閣，而不能謂爲根基十分穩固也。必也在人生生活之基礎的經濟關係上，確有其平等，確有其平等待遇，確有其平等之事實實現而後可。此社會主義所由要求社會組織之改造，必據此平等之倫理觀，以爲現實生活之大原則也。

然而既有土地及資本之私有制度存在，則地主與資本主自不肯捨棄其無須何等生產手段得爲勞動之主人之地位。換言之，卽生產手段之私人權，固與各個人之自由及平等之權利不兩立者。因而土地公有論者與集產主義派之人，其所主張及要求，亦不過欲以所謂人之自由的根本主要權利，

於倫理的相結合之自然權上，置其根據而已。

故凡不了解此根本的倫理觀，即為其主張之基礎者，則對於土地公有論與所謂集產主義之議論，皆非能了解其真意義者。

以上所述，吾人對於土地問題，固可相信其了無遺憾者。即由地代論進而論及地價，次論土地投機，更由自然增價及增價稅，以討究土地所有之理論與沿革及現狀，終則歸結於土地公有論。其間之議論，雖有精粗，究以關於農地之議論與關於都市宅地之議論，必須交互錯綜，互相攻究，因而所感之不便不少，順筆敘述，其間容不免有使讀者難於領悟者，然若照推理之徑路加以推敲，則理論仍屬一貫，即敘述之體裁，亦覺其無大缺點，此則著者之私衷所竊認為滿足者也。

惟最後述及土地公有論，以至集產主義，不能十分放膽，振筆直書，故不能深入顯出，而且學說之介紹與批評以及駁論與主張，均不無一概從略，未免有不澈底之恨，在著者之見解，雖覺格格不吐，不見暢快，然既為環境所迫，不許盡情吐露，不許旗幟鮮明，以云不得要領，誠哉不得要領，此則讀者與著者所均不能不引為遺恨者也。

倘因此而使世人有所誤解，則非著者之罪，而為其頑迷，固陋，偏見，無學之罪也。著者祇知以學者

之態度率直發表之而已。孔子曰：「仁者見之謂之仁，智者見之謂之智，『吾願讀是書者，萬勿膠柱鼓瑟也可。』」

土地經濟論

漢英譯名對照表

	四 畫		李嘉圖	Ricardo, D.
巴斯榭	Bastiat, F.		杜能	Thünnon, J. H. v.
	五 畫			八 畫
卡爾蘭頓特	Landalt, C.	亞丹斯密	Smith, Adam	
布利特	Bredt	亞柏斯特	Ebestadt	
布倫達諾	Prentano	拉甫雷	Laveleye, M. Emile de	
瓦拉	Walras, L.	拉烏	Rau	
瓦來斯陶遜	Dawson, W.	拉薩爾	Lassalle	
瓦格涅	Wagner, Ad.	披爾遜	Pierson	
	六 畫	孟申	Momson	
多賚欽	Treitscherin	孟革	Menger	
安得遜	Anderson, J.	阿第開斯	Adickes, O.	
考茨基	Kautsky, K.		九 畫	
西思蒙第	Sismondi de.	哈斯託孫	Haxthausen	
西摩勒耳	Schmoller	威廉湯卜遜	Thompson, W.	
西雪洛	Cicero	柯札亞	Kozak, Th.	
	七 畫	洛柏圖斯	Rodbertus	
伯俞斯太恩	Bernstein, Ed.	洛瑟	Roscher	
何夫曼	Hoffmann	洪保德	Humbolt, Alex. v.	
克尼斯	Knies	約翰司徒滑特彌爾	Mill, J. S.	
克披	Kappe, H.	胡斐蘭	Hufeland	
克來恩勃希特	Kleinwächter	胡禮特	Viollet, P.	
克蘭格斯	Caulanges, Fustel de,	韋柏	Weber, Ad.	
坎柏爾巴拉滿	Bannermann, C.		十 畫	
岐利安	Kilian	恩格爾	Engels, Fr.	
李比西	Liboz	格羅斯曼	Grossmann, E.	
李普克尼希	Liebknicht			

民國二十一年一月二十九日
 敝公司突遭國難總務處印刷
 所編譯所書棧房均被炸燬附
 設之涵芬樓東方圖書館尙公
 小學亦遭殃及盡付焚如三十
 五載之經營墜於一旦迭蒙
 各界慰問督望速圖恢復詞意
 懇摯銜感何窮敝館雖處境艱
 困不敢不勉爲其難因將需用
 較切各書先行覆印其他各書
 亦將次第出版惟是圖版裝製
 不能盡如原式事勢所限想荷
 鑒原謹布下忱統祈垂鑒
 上海商務印書館謹啓

版 權 所 有 翻 印 必 究

中華民國十九年十月初版
 中華民國二十二年八月國難後第一版

(三二一三)

大學叢書 土地經濟論一冊

每冊定價大洋叁元伍角

外埠酌加運費匯費

原著者 河田 嗣 郎

譯述者 李家 環 達

發行兼印刷者 上海河南路 商務印書館

發行所 上海及各埠 商務印書館

