

中山文化
教育館

社會科學叢書

張丕介著

土地經濟學導論

中華書局印行

國立政治大學

圖書館

分類號 554.21 428

登錄號 25885

張丕介著



經濟學導論

中華書局印行

自序

土地經濟學原屬於國民經濟學或農業經濟學，向少獨立之研究，然土地問題，則無代無之，無國無之，而對此問題之爭論與主張，實為促進此學之根本原因。自重農主義經濟學諸大師開此學之先河，古典派經濟學，尤其李嘉圖之經濟學說，揭發地租論之要義，復經近兩世紀之發展，益之以各國土地改革運動之推動，於是此學之獨立研究，乃成水到渠成，不容再緩之勢，我國之致力於此學者，僅近一二十年間事耳，然轉瞬間已普及於大學教育界矣。蓋我國建國最高原則為三民主義，後者之重心在民生主義，而民生主義又以平均地權為其主要骨幹也，自二次北伐，全國統一，已明定平均地權為解決土地問題之唯一方針。故國人之注意此學，非偶然也。著者先後執教於中央政治學校地政學院，地政專修科，中國地政研究所，及各大學農業經濟學系，嘗致力於此學之探討，而苦乏適當之參考文獻，至初學者之不便更勿論矣。美人伊利氏所著之土地經濟學，日人河田嗣郎所著之土地經濟論，幾為唯一之參考教材者也；然兩書俱有所偏，不能為初學者法也。且此學成立較晚，其範圍對象及研究方法等，皆未確定；前人研究所得足資後學借鏡者較尠，在在皆增教學上之困難。著者不揣，嘗草成土地經濟學一卷，約三十萬言，頗思盡其一得之愚，以為引玉之用。然戰時印刷不易，三十萬言之書，必非短時期內可以出版；即倖得問世，而書價之高，亦足使多數學術界同志，望之却步。以故另成此篇，顏曰土地經濟學導論，求其印刷較便，成本較低，購求較易，且亦便於初學也。至土地經濟學之付梓，當俟諸抗戰勝利之後矣。

本書原定計劃有十五章，約十五萬言，除現有十章外，尚有論地價上下各一章，論地權上下各一章，論土地金融一章。自本年四月着筆，預計每四週寫成一章，約於明春二三月可以殺青。惟今夏應國立貴州大學之邀，八月到校，任農學院長職，工作繁雜，殊少執筆之時間，勉強寫成論地租上中下三章，而本年已將除夕矣。行政與教學，本相抵觸，欲忙中偷閒，從事於學術著作，尤非淺學如我者所能；不得已而中輟，非我之願也；以未完篇之著作問

世，其不能免於學術界之責難乎！

本書十章，約十萬言，不足盡揚土地經濟學之要義，然已略見此科學之梗概。其中第一章所論，關於此科學之性質對象範圍及研究方法，最為重要，亦可藉見著者之研究態度；第二章分析土地之定義與分類，為治此科學應知之基本概念；第三章論土地與人口之關係，在揭示土地問題之真諦。第四章論土地利用，而專注其趨勢，為著者研究此問題之區區心得；第五至第七章分論農地市地及富源地之經濟特性，以為學者繼續研究土地政策之理論根據；第八至第十章則專論地租，所佔篇幅最多。此三章取材立論，大半採自吾業師狄爾先生所著理論國民經濟學第四卷地租篇（Prof. Dr. K. Diehl: Theoretische Nationalökonomie 1933 Jena Fischer）及其所著其他關於地租之著作，故著者僅為此三章文字之編寫人而已。狄爾氏為今日經濟學界泰斗之一，立論公允審慎，凡其所言，皆合於吾人之主張。著者遊其門六載，雖欲別樹理論，不可得也。

本書之成，得吾妹丕環女士之協助，吾友李慶騰（適生）及萬國鼎（孟周）二兄之鼓勵與討論之處甚多，併此致謝。又本書寫作之際，受中山文化教育館經濟方面之支持甚大；否則處此非常時期，書生生涯，日謀三餐，猶恐不及，更何暇從事於學術之研究著述乎？是以本書付梓之日，私心慶慰之餘，仍不禁為之慨然也。

張丕介 三十二年十二月十七日識於貴筑花溪新村

土地經濟學導論 目次

自序

第一章

導論

研究對象與範圍——土地經濟學之性質與地位——定律與趨勢

第二章

土地之定義分類與特性

土地之定義——土地之分類——土地之特性——土地收益漸減定律

第三章

土地與人口

前言——人對土地之依賴——馬爾薩斯人口論——土地對人口之容力——我國人口與土地問題

第四章

論土地利用

土地利用之意義——土地利用之目的——土地利用之限制——論土地利用之趨勢

第五章

論農地

農地之意義——農地之性質——農地利用制度——農地利用之集約化——農地利用之複雜化——

農地之擴張

目次

428



第六章 論市地……………六六

市地之意義——市地之起源——市地之分類——市地之性質——論市地投機

第七章 論富源地……………八〇

富源地之意義——狹義富源地之特質——富源地之共同性質——論富源地之社會化

第八章 論地租（上）……………九八

前言——李嘉圖前之地租思想——李嘉圖之解答——李嘉圖之地租論——評李嘉圖地租論

第九章 論地租（中）……………一一三

地租之種類——地租之高度——地租之增減——地租與工資利息企業利潤之關係

第十章 論地租（下）……………一二七——一三九

稅去地租問題——農地地租之稅去問題——市地地租之稅去問題——附論稅去礦業地租問題——結論

土地經濟學導論

第一章 導論

研究對象與範圍 土地經濟學研究之對象，概括言之，爲人與地之關係；具體言之，則爲因人類經濟行爲而造成之人與地，人與人，地與地之種種關係。於此吾人應先辯明人與地之關係，再進而討論因此而引起之人與地，地與地之關係。

自生物學立場觀察，人雖在種種方面，迥異於任何他種生物，然終不能根本否認其同具之生物特性，即其生存與生活，皆賴外界物質之攝取是也。人生四大需要：衣、食、住、行，皆恃自然所供給之物質而滿足，不論古今中外，絕無異致。故自有人類以來，人與地已結不解之緣矣。管子曰：「地者，萬物之本原，諸生之根莖也；」西諺稱土地爲大地之母；近人則比之於魚之於水，「魚非水不活，人離土地，亦無以生存，」〔註一〕言雖異，而旨則同，皆足證明人對土地之依存關係，如何密切而重大。

人非土地不能生存，此其意義殆亦猶謂人非空氣日光水火等不能生存〔註二〕；然何以空氣日光水火等生存要件，未成如是之重大煩難之問題，一如土地所釀成之問題耶？此其重要原因安在乎？曰在乎左述之三點：

一曰：土地之爲物，天然存量有限，不能因人類之需要而製造供給；同時人口數量則與日俱增，對土地及其生產品之需要與日俱進；於是不變與變，兩種現象對演之結果，必爲人日多而地日少，有限制人口發展之威脅。

〔註三〕土地之爲自然物，雖無異於空氣日光水火，然其不能不成爲極重要之經濟物者，以此之故耳。

二曰：土地收益漸減（詳見第二章）乃土地特性之一，即土地之生產力，到達一定限度之後，如再增施勞資，其收益不但不能與增施之勞資，成正比例之增加，抑且作相反之減少；或易言之，求取土地生產品之代價，因此特



性之作用，隨而騰貴，亦即增加生產之困難，而其影響則為人類生存與生活之無形威脅。夫土地為最主要之生產要素，而不幸有此特性，其意義之重大，自然非等閒矣。

三曰：人地關係中之人，非飄流孤島上魯濱孫式之人，非隔絕人羣社會之隱士，而常為「社會人」，有無數之文化制度，與其同在，有無數之歷史關係與社會關係，加於其身，使人人成為所處社會之一員，而無絕對個人自由之可言，此社會人一面創造種種作繭自縛之文化制度，而另一面則力求於適應環境之中，鞏固其小我或小我集團之利益，雖與其所懸之最高理想相違謬，亦往往在所不惜。在此種奇特之矛盾中，土地問題隨而形成，且隨社會之發展而益見嚴重。例如土地之所有權，其在國與國之間，階級與階級之間，個人與個人之間，因其勢力之大小消長，而造成土地分配，影響土地利用者，如何深刻而複雜，可立悟此點之重要性矣。

以上三點，第一二兩點，可統稱之為土地問題之自然原因，而第三點則為土地問題之社會原因，在此兩類原因交織之下，人與地之關係，隨成為自有史以來最重大而最煩難之問題（詳見第三章）。而此亦即土地經濟學所應首先研究之對象。

其次，謂人與人，地與地之關係，亦皆為土地經濟學研究之對象者，何耶？欲明此兩點，應先知本書所謂人與人之關係，地與地之關係，究為何義。茲先論前一點之意義。

所謂人與人之關係者，非泛指一般人與人之關係而言，乃專指因經濟行為，尤其因與土地有關之經濟行為，而發生之種種人與地之關係而言也。夫人與地之間，其一般關係，複雜萬狀，莫可究詰，人皆知之；但其中最大部份，則屬於經濟範圍之中，而此中之又一大部份，則為與土地有密切關係之現象。例如土地之買賣，交換，抵押，占領，贈予，繼承，租佃等，皆人與人間之重要經濟行為，而直接發生於土地之處理者也，其他間接源於土地處理之人與人之關係，更較上舉者為多，而性質之重要，亦初不因其為間接而稍減也。例如各類土地產品之買賣，分配，管理等等，不一而足。吾人之一部民法中，直接間接為處理此類關係之規定者，殆占其全部內容二分之一以上！土

地經濟學對此類關係自不能一一討論，或指示每一關係之正當解決方法，然凡此類關係，皆在土地經濟研究範圍之下，而此科學實負有提供解決之責任。

又次，所謂地與地之關係，亦為因經濟行為而引起之種種土地之關係。如具體言之，較諸上述之人與人間之關係，實為簡單多多；不過其重要性，亦初不因其較簡而可忽視也。例如一國之墾殖指數，為一國中已利用地與荒地之關係，可指示該國土地利用之程度；在某種意義之下，並表示該國國民經濟基礎之厚薄強弱。又如利用地之面積，依其利用種類分配於農、林、牧、漁等，其相互間之比例與其關係，可指示一國國民經濟發展之階段，國民經濟之生產組織，國民職業之分配與結構等。又如農地之中，依其栽培作物種類，其耕地面積，分配於各種不同之作物，如糧食作物，飼料作物，工藝作物，奢侈消費作物等等，其相互間之比例與關係，小之可表示一農場之經濟結構，大之可指示一國農業生產之情形。凡此一切，地與地間之關係，皆因人類對土地經濟行為而發生之現象，對經濟生活，實有極重大之意義。此類關係之屬於純技術範疇者，自另有他種有關之科學，但其屬於經濟範疇者，則為土地經濟之對象。

綜上所論，土地經濟學之研究對象，可謂極其複雜矣；然吾人仍不難一言以蔽之，即人地關係而已。不過此種關係，統如是之複雜，則研究者實不易予以劃分，例如地權問題之內容，既為人與地之關係，亦是人與人之關係，同時又為地與地之關係，且人地關係之下，所能包藏之問題，更過於以上三點之所論者。如吾人一一考之，則將發現其中若干問題有屬於形而上之範疇者，有屬於自然科學者，有屬於技術科學者，有屬於社會科學者，有屬於美學者。總之，其涉及之範圍，異常廣泛。然則吾人於此一門科學之中，焉能一一取而研究之乎？

曰不然！蓋若然，則土地經濟學即不成科學矣。凡與人地關係有關之問題與現象，自皆為土地經濟研究上所注意，藉以樹立最深最廣之研究基礎；然注意猶非研究之謂也。欲確知土地經濟學之研究範圍，最好先確定一般人地關係中不屬於研究者為何事，以反證前者。

人地關係中爲土地經濟學所不能研究者，首爲屬於形而上之諸般問題。例如人地關係最終目的之探求與評價，地權分配之倫理價值與批評，所涉及者爲世界觀與人生觀等哲學及倫理問題，其研究工作爲哲學與倫理學之任務；其方法與結論，極偏於主觀之判定。如勉強牽入土地經濟學範圍之中，則後者即將失其應有之科學性質。

其次，爲屬於自然科學及技術科學範圍內之人地關係，其數量較前者更多，實際之重要性亦更大，然土地經濟學對之，亦不能視爲研究之對象，而僅視爲研究時不可少之輔助工具與參考而已。例如地質土壤之分佈，種類；肥料之製造，應用；作物之育種，撫育；礦物之探險，開採；水力，畜牧，農具等等，皆直接關係土地之利用者也，凡習土地經濟學者，皆應儘量注意，然斷不能予以更多之研究，蓋否則土地經濟學將不成爲理論科學，而變爲自然科學之一枝矣。

又次，爲屬於經濟範圍之中，與人地關係，非常密切，而亦非土地經濟學所詎研究者，可括爲二類：第一爲純屬於私經濟範圍之問題，例如土地投機與一般地產公司或土地經紀人所注意者，爲如何壟斷土地，操縱地價，以獲最高之超額利潤；又如農業經營者如何適應市場之需要，變更其生產計劃，適應勞動市場之供給，以改變其生產技術等，皆是也。第二爲人地關係中之偶然現象，一次發生之後，不再重現於實際生活之中，或發現於極狹小之局部地方，構成例外現象，而不足爲一般情形所比較者，皆是。

然則吾人在土地經濟學中所應研究者，究以何者爲確定之範疇乎？曰在於下述之兩方面。第一、吾人所致力說明者，爲人地關係中經濟方面之一般的普遍的現象，易言之，爲人與地種種複雜關係中之最重要而最普通之現象，就其發生，演變，影響，結果各方面，搜求其原則；此種研究，可稱之爲土地經濟學理論之部。第二、吾人致力說明者，爲人地關係中若干個別之特殊重要現象，因其對實際生活之直接影響，極爲明顯，極惹人注目，就其發生，影響等，探求其演變之真象，並與實際生活作具體之比較，以指示解決之原則，此種研究，可稱之爲土地經濟學實用之部。例如土地稅，土地金融，租佃問題，皆屬之。

雖然，吾人對以上所列之土地經濟學研究範圍，尙有不能不預先說明者數點，茲再論之如次：

如上所論，理論土地經濟學之研究，在說明人地關係中最重要而最普通之現象；但吾人須切記，如此並非謂藉此研究，而樹立一般的無時間無空間之土地經濟原理。反之，吾人在此科學中所能致力與所應致力研究者，乃某一定時期及某一定空間之土地經濟現象，易言之，此種研究有一定之時代背景與夫一定空間之背景，亦即有一定之社會法律制度及經濟制度，爲其前提是也。此乃一切社會科學研究所不可逾越之限制；土地經濟學爲社會科學之一，故亦不得獨爲例外。

然則吾人所研究之土地經濟學，其背景與前提維何？曰，即吾人自身現時所生活之社會是也。此社會之特質，自社會經濟方面言之，乃個人主義之資本主義經濟制度。在此制度之下，一切生產手段，原則上屬諸私人或私人集團，全部生產，交易，分配過程，皆受此原則之支配。土地亦然。自土地之利用，而至土地及其產品之分配，原則上皆非例外。縱有局部之非私有地，不受此原則之支配，亦未能根本變更此社會制度之特質。吾人之民生主義經濟制度，自與現行之經濟制度不同，然其實現猶有待於將來，尙不能遽之以爲土地經濟學研究之對象；反之，土地經濟學以現行之社會經濟制度爲研究對象，則其所得之結論，或將有助於民生主義之實行。

其次，實用土地經濟學，乃以理論土地經濟學之研究結論，爲其應用之基礎，在原理上言，兩者之間，前後一貫，並非兩者對立，各不相謀之謂。吾人分土地經濟學爲理論與實用兩部份，因爲研究之方便，然亦無違於此科學之完整性，理論與實際，固一事之兩面也。康德之言曰：「凡合於理智之理論，亦必適用於實際。」（註四）又狄爾之言曰：「一切實際，無非已實行之理論。」（註五）善哉，言矣。惟關於實際土地經濟學所研究者，既爲實際生活中，直接影響最著之問題，則此研究之結論，即不免引至頗爲具體之歸宿，因之亦往往不免滲入研究者之個人主觀立場。是則非土地經濟學之過，乃研究者不能完全擺脫其個人環境所致耳。此種弱點，爲一切社會科學所難免，故土地經濟學，亦難獨爲例外，蓋此乃科學之先天性質使然也（註六）。

土地經濟學之性質與地位

任何科學之性質與其在科學領域中所占之地位，皆決於其研究之對象。土地經濟學之研究對象，已論之於前，則其性質與其地位問題，自不難解答矣。吾師狄爾先生嘗強調國民經濟學之社會科學性質（註七），而未巴德氏更具體分析之，而稱之為經驗科學，人文科學及社會科學（註八），茲按土地經濟學，就其發展之歷史言，曾為國民經濟學之一枝，就其所致力之對象言，又在國民經濟學範圍之內（詳見下文），故凡國民經濟學所具之科學性質，亦自應為土地經濟學所同具。試分論之如後：

何故謂土地經濟學為經驗科學耶？經驗科學者 *empirical science* 與哲學及形而上學相反。前者之研究對象，非超時間空間之抽象假定，而為有明顯之時間與空間性的實際現象及問題，故其對象之內容及其所得之結論，無絕對之普遍性，隨其時間與空間之演變，常有種種不同之變化，雖有正確之結論，亦只為相對性之判定，故其適用之範圍，大受限制，凡昧於此點，而妄欲此科學躋於形而上學之界域者，必歸失敗。

何故謂土地經濟學為人文科學耶？人文科學者 *humanwissenschaft* 與自然科學，完全相反。前者以人類之文化現象為對象，後者則以自然現象為對象。以自然現象為對象之自然科學，其最大之任務，與其最高之光榮，在發現自然界之嚴格因果關係，以達其樹立因果律之目的。至於人文現象中雖有因果關係存乎其間，然斷不能即以此而樹立嚴格之因果律，充其量不過能假定某種趨勢而已（說見後）。土地經濟學所研究者，既為因人類經濟行為而引起之人地關係，原屬於人文領域之內，故其不能不為人文科學之理由，亦在此。因之，持自然科學研究方法而研究土地經濟學者，亦必無成功之望。

何故謂土地經濟學為社會科學耶？人與地之種種關係，雖僥態萬狀，然總不出人類社會生活之領域，故以此為研究對象之土地經濟學，亦自應為社會科學。此正與一般經濟學，皆為社會科學者，初無二致也。以故，在研究上選定其對象時，必須首先確定其社會背景，必須求其最大可能之社會真實性，不能以任意之假定條件，為研究之前提也。世之學者，每喜引用魯濱孫之例，以便說明複雜之社會關係，隨易造成誤會，以為魯濱孫式之經濟，亦為真

實之經濟狀態（註九）。殊不知此乃小說家之寓言，即令實有其事，亦不過絕對之例外，不能視為人類社會之常態；兩者相去，實不可以道里計也。況彼孤島上之經濟生活，實際上完全來源於另一真實社會乎？以是，土地經濟學必為社會科學。以是，凡構成一時代一社會之社會經濟法律制度，皆交織於此時代此社會所發生之問題，研究者不能強為分離，或故意棄置不顧也。

如上所論，土地經濟學，具有經驗科學，人文科學與社會科學三種性質，既不同於形而上學，亦不同於自然科學，更非以幻想之孤立社會為研究對象者可比。因其不同於形而上學，故吾人之任務，不在探求超時間超空間之最終目的與評價；因其不同於自然科學，故吾人之責任，不在致力於嚴格因果律之發現或樹立；又因其研究對象，為社會生活之一部，故吾人之立場，必須以實際社會為立場。

根據上述土地經濟學之性質，已不難決定其在科學領域中所應占之地位若何矣。然關於此方面之說明，迄猶缺如。故申論如後：

土地經濟學為社會科學中之一種，更正確言之，為經濟學中之一部門；然在諸種社會科學之中，為比較後起之科學，其成為獨立之研究，不過近數十年間事耳，在此之前，完全附隸於普通經濟學之中，而割裂為若干小部份，併入經濟學各部份之下，在舊大陸諸學者著作中，且有時歸入普通農學（註十），或農業政策（註十一），或農業經濟學（註十二）之內。正如古典時代，一切科學皆屬於哲學範圍，無足怪也。按土地經濟學與普通經濟學等之關係，誠屬密切，即在獨立研究而成為獨立科學之後，亦無法脫離與彼等之關係，然隨時代之進步，此科學竟有不得不成為獨立科學之理由，何耶？其故有二：第一由於科學之分工趨勢，第二則由於土地問題之日趨嚴重。

自第一點言，科學之脫離哲學也，為文化之一大進步；然其最大之意義，則在於自此之後，科學之本身有依其性質而漸分工之趨勢。例如經濟學之成立，為社會科學放一異彩，而經濟之下又逐漸分為若干獨立之部份，各成一獨立之體系，如賦稅學，貨幣學，銀行學等。土地經濟學之脫離普通經濟學而獨立亦猶是也；唯其時期較遲而已。

自第二點言，土地問題之發生極早，其引人之注意，亦極自然。故中外各國歷代之研究者，人數極多，其所貢獻之成績，亦斐然可觀。然此問題之嚴重程度，實有待於資本主義經濟制度奠定而盛行之後。蓋至盛期資本主義（註十三）時代，經濟上之分配問題，其重要性過於一切，而土地則占此問題之中心也。針對此問題之解答，即須有更普遍而有系統之研究，故土地經濟學，遂不能不自普通經濟學中脫出，於是附庸蔚為大國矣。李嘉圖之地租論，為土地經濟學獨立之先河（註十四），後世土地改革運動，則更光大土地經濟學之意義，而我國之平均地權主張，又為我國研究土地經濟之動機焉。

定律與趨勢 世之研究社會科學者，每喜用「定律」一詞，以表示其理論與推斷之正確性，且顯欲以自然科學上之定律擬之，經濟學上之定律尤多。自重農學派以後，現代各派之經濟學多亟亟以發現，或確立，或修正，或反對某某若干經濟定律為要務。如古典學派之工資基金定律，馬爾薩斯氏之人口增加定律，凱奈氏之經濟循環定律，李嘉圖之地租定律，馬克斯之價值定律，狄采爾氏之分配及所得形成定律等，不一而足。此種對「定律」之嗜好，已普及於社會科學任何方面，因而土地經濟學亦自不能獨為例外。然而此實為一種學術上所犯最嚴重之錯誤。蓋社會科學與自然科學，兩者之領域，根本不同也，後者研究之對象，受嚴格因果律所支配，毫厘不爽，故其所樹立之定律——如其本身無誤——有不可違反之絕對性，必然性，統一性，不因時間或空間之不同而異致，至於社會科學之研究對象，乃人類活動所成之社會現象，不特內容極端複雜，增加研究上之莫大困難，且社會現象根本缺少嚴格之因果關係——有因未必有果，同因未必同果，同果未必同因，有時因果似是，而未必真是。情形如此，然則又何能樹立必然性之定律耶？試以自然科學上公認之定律，以比較社會科學上之種種定律，必將發現後者無一可以成立矣（註十五）。以是可知凡稱某某定律云者實則不過其研究者個人或某一學派之少數人所代表之學說或主張而已，斷不能執為尺度，以衡不受因果律所支配之社會現象也。充其量僅可謂某一定律，在其所假定某某前提之下，有如此如此發展之可能而已。其適用範圍之狹，必然性之低微，推理及實用上所冒危險之大，皆足否定其定律之資格。

然則根據上述，遽可謂社會科學所研究之對象，乃一完全混沌之局面乎？實則不然；凡治人文科學者，類能知之。何哉？蓋凡社會現象，例如經濟現象，雖其內容，極複雜之能事，然根據某某標準，可以分別歸納為若干類，其每類現象之間，每有某種可以觀察之「同型性」(Gleichförmigkeit)貫串於同類每一現象之中構成此類現象之共同特點；此種特點即為此類現象所以成爲「類」，與其所以「同」之基礎。因其成爲「類」而有「同」之基礎，乃使若干單一現象，共同造成「羣積現象」，使觀察者一望而可確定其同型性，或由已知之同型性，以推知其單一現象。

或問何以社會現象之中，每有同型性，可供吾人之觀察耶！又，既有同形性矣，則何以又謂不能樹立有必然性之定律乎？此問題之答案，牽涉頗遠，本書於此，僅能試作粗淺之答案如後：

社會現象爲人類活動之表現，而人類活動之「動機」與其「立意」，或易言之，其策動力有根本相同之點，貫串支配於一切活動之中，此點維何？簡言之，求生存之本能是也。此點尤爲經濟行爲之根本動機。不論古今中外，不論種族膚色，不論文明野蠻，不論個人或團體，絕無例外也。國父謂民生爲歷史之重心，至哉言矣！歷史之重心，即人類一切活動之重心也。

其次，求生存之本能，必有賴於外界物質之利用，而外界物質之來源，則在於自然（即廣義之土地）。如是，人類求生存之動機同，而其實現此動機之客觀條件亦同，故其同型性之產生，實非偶然。

人類經濟行爲之動機同，其客觀條件又同，故活動表現之社會現象，有一共同之基礎。雖實際表現之方式方法等因時因地而每有變化，且往往有極複雜之變化，然執此一點以求之，縱不致距離太遠。根據其過去已有之演變，而推論其今後之發展，自非完全武斷之主觀可比矣。以過去之演變，而投射於未來，以推論其可能之發展，此即所謂「趨勢」(Tendance)。

惟趨勢並非定律之謂；前者無絕對之必然性，無超時超空之適用可能性，不能享定律之尊榮，與自然科學上之

任何定律，皆無並論之餘地。此其理由，蓋基於人類之爲物，非純粹無意識之自然物可比也。人類之一切活動，誠不能不受其客觀環境之影響，然彼同時尚有適應環境之本能，其適應之方法，不一而足；又有與客觀環境相競爭之創造本能，其創造之方式，亦極光怪陸離之大觀；最後人類有要求改善環境之自由意志，表現於實際生活者，幾無雷同之典型，以是，人類社會離立於共同之基礎，而其實際之表現，則又有非常之錯綜形態，不受因果律之嚴格支配。無嚴格之因果律，則無定律之可能；所有者大體相近之趨勢而已。彼機械主義唯物主義之經濟思想，所以不能切合實際者，皆源於此。土地經濟學之不能致力於定律之發明或樹立者，亦唯此故（註十六）。

註一：人與地半月刊第一卷第一期孫科著「人生與土地」。註二：此點已由李嘉圖在其所著「經濟學與賦稅原理」第二章提出。註三：此點與馬爾薩斯之意見相似而不同，參看本書第三章。註四：見Prof. Dr. Karl Diehl: Theoretische

Nationalökonomie. Bd. I. S. 138. 1916. 註五：同前。註六：實際土地問題之研究，如本節所列，普通列入土地政策之中，或列入農業政策之中，此種研究之時代環境，更爲顯著。註七：同註四。註八：見Prof. Dr. W. Sombart:

Drei Nationalökonomien. II. Kopt. 1930中文譯本有王毓瑚君所譯之「經濟學解」（商務）。註九：經濟學界採用此種研究方式者極多，土地經濟學者中，亦不乏此例，如Prof. K. Hoffmeister: Die Theorie der Grundrente und ihre Anwendung auf das forstliche Grundrentenproblem 1927 註十：如W. Roscher: Die Lehre des Acherhaus. 註十一：Erdr.

Aereboer: Agrarpolitik. 註十二：如Th. Beckmann: Landökonomik. 註十三：依W. Sombart在其「近代資本主義」

一書中所作之分法，資本主義之史的發展，分爲三期，即初期，盛期，後期是。此種分法，已爲經濟學界多數人所接受。

註十四：李嘉圖之主要著作「經濟學及賦稅原理」，特別注重分配論，而其最得意之學說，則爲其地租論，如其第一版自序文，即謂「亞丹斯密與上述諸大家，因未瞭解正確之地租原理，故余以爲彼等皆忽視了許多重要真理。在未看透地租原理以前，要發現此種真理，殆不可能。」註十五：土地經濟學上常用之土地收益漸減定律，亦簡稱土地定律，實係農業經營學上所發現之

自然科學及技術科學上之定律，不過爲土地經濟學所引用而已，並非土地經濟之定律也。說見第二章。註十六：參看註八所引之書，又參看「思想與時代」第十九期張蔭麟遺著「論傳統歷史哲學」。

第二章 土地之定義分類與特性

——並論土地收益漸減定律——

土地之定義 土地經濟學上之土地，相當於普通經濟學上之「自然」。惟自然一詞之含義，常因其使用之場所，而每有廣狹之不同。其最廣之定義為自然科學上所稱之自然，包括「宇宙間一切物質之內容」〔註一〕，自不適用於吾人所研究之社會科學。後者所稱之自然，僅為前者內容之一部份具體言之，即大自然之中，可以滿足人類之物質欲望，而成爲吾人研究之對象者是也，此狹義之自然定義，即爲土地經濟學之土地。關於此點，歷來學者之見解，無不相似，不過在其文字表示上，則常有出入而已。如穆勒〔註二〕，孔德〔註三〕，基特〔註四〕，馬夏爾〔註五〕，伊利〔註六〕所下之土地界說是也。土地改革者特別重視土地之定義，然其所下之界說，亦與上述狹義之自然相近似，如亨利喬治〔註七〕，達馬士克〔註八〕是也。我國土地法對土地之定義，則採列舉方式，指水陸及天然富源而言〔註九〕，其實亦即狹義自然之意。如是，吾人可對土地之定義，下一簡明之界說如下：

「土地即自然，乃指地球表面，地面下部，及包圍地球之空氣與空間中，一切對人有用之物質，能力與特性而言。」〔註十〕

對此定義，應補充解釋者，有左列三點：

吾人應首先辯明者，爲「對人有用」一語之意義。在上述定義之中，土地一詞之內容，遠較廣義之自然爲狹；然在此縮小之定義中，所含之物質，能力與特性，亦非一切皆屬有用之物，易言之，並非一切爲吾人滿足物質欲望所必需，或爲吾人技術能力可以取用於滿足吾人欲望之目的。自然之物質，能力，與特性，是否對人有用，乃相對之判定，非一成不變之絕對事實。人類文化愈進步，欲望愈多，技術愈精，則控制自然，利用自然之可能性愈大，

土地定義之實際內容愈擴張。故自來習慣上所指之土地，其含義，不過水陸兩項，一至今日，即不能不加以修正，由地球之表面，而擴及於地面以下，及地面以上之相當高度矣。所謂有用無用云者，蓋指某時代某種文化與技術程度上之主觀判定而言而已。有用無用，非土地之固有性質，乃人所賦予之主觀義意也。

其次，吾人所稱之土地，不單限於物質，而兼及於能力與特性，以補足土地在經濟學上之義意。此其理由，至為明顯：自物理學立場觀察，物、能、性、三者，原屬一體，言其一，即可概其餘，不能且不必勉強分區。但就經濟利用觀點視之，則以所用之客體，狀態為對象，故仍以列舉為較宜。且習俗用語中之土地，率以可視可觸之物質為限，易引人誤會，使土地定義，過趨狹隘，故亦應別而出之。其實自然之能與性，對人有用者甚多，而甚重要，不可忽也，例如土地之載力與養力，風力與水力，以及各種特性（詳見下文）。

又次，土地之定義，習俗用語皆較上述者為狹，實亦有不可漠視之理由，即今日學術文字中，亦往往默認之，蓋文化史過去形成之概念，不能且夕變更，而事實上狹義之土地，亦確占特殊重要之地位也。所謂狹義之土地者，「僅指地球表面之陸地，通常所謂土地。」（註十一）

土地之分類 土地分類，為吾人實際生活中常用之重要觀念，而在土地經濟學之研究上，尤為不可或缺之工具。惟土地之內容及其天然性狀，已極端複雜，使其分類工作，極難進行；益以人類對土地使用之方式，社會及經濟制度所加於土地之無數區別，更使此目的，難得滿意之公認標準。本書於此，不能不捨棄一切自然科學之土地分類方法，而依社會經濟學上所最重視之分類，討論如下：

甲 依土地利用種類及程度為標準之土地分類 依此標準，可分土地為利用地與未利用地兩大

類。在農學上普通稱前者為已墾地，後者為未墾地，或自熟地與荒地。在賦稅行政上則稱前者為改良地，後者為未改良地。在市政上則分為已建築地與空地。名稱不同，所指之內容，亦略有出入；但原則上所採用之標準，並無不同，特其範圍有大小出入而已。惟利用地與未利用地之間，無絕對之分界，而僅為某一定時期內相對之區分而已。

時代進步，未利用地可變為已利用地；反之，在某種情形之下，亦可發生與此相反之變化。

其次，利用地之中，又依其利用之目的與種類，而有種種不同之分類。如土地改革者常用之分法，即僅分之為建築地與農地（註十二）。我國土地法亦分利用地為市地與農地兩項（註十三），與土地改革者之分類法相似。惟關於荒地使用，則列入農地一章之下，似認荒地即為將來之預備農地矣（註十四）。

至於市地與建築地，兩者之內容，亦有廣狹大小之不同，不宜混為一談，詳見論市地章。

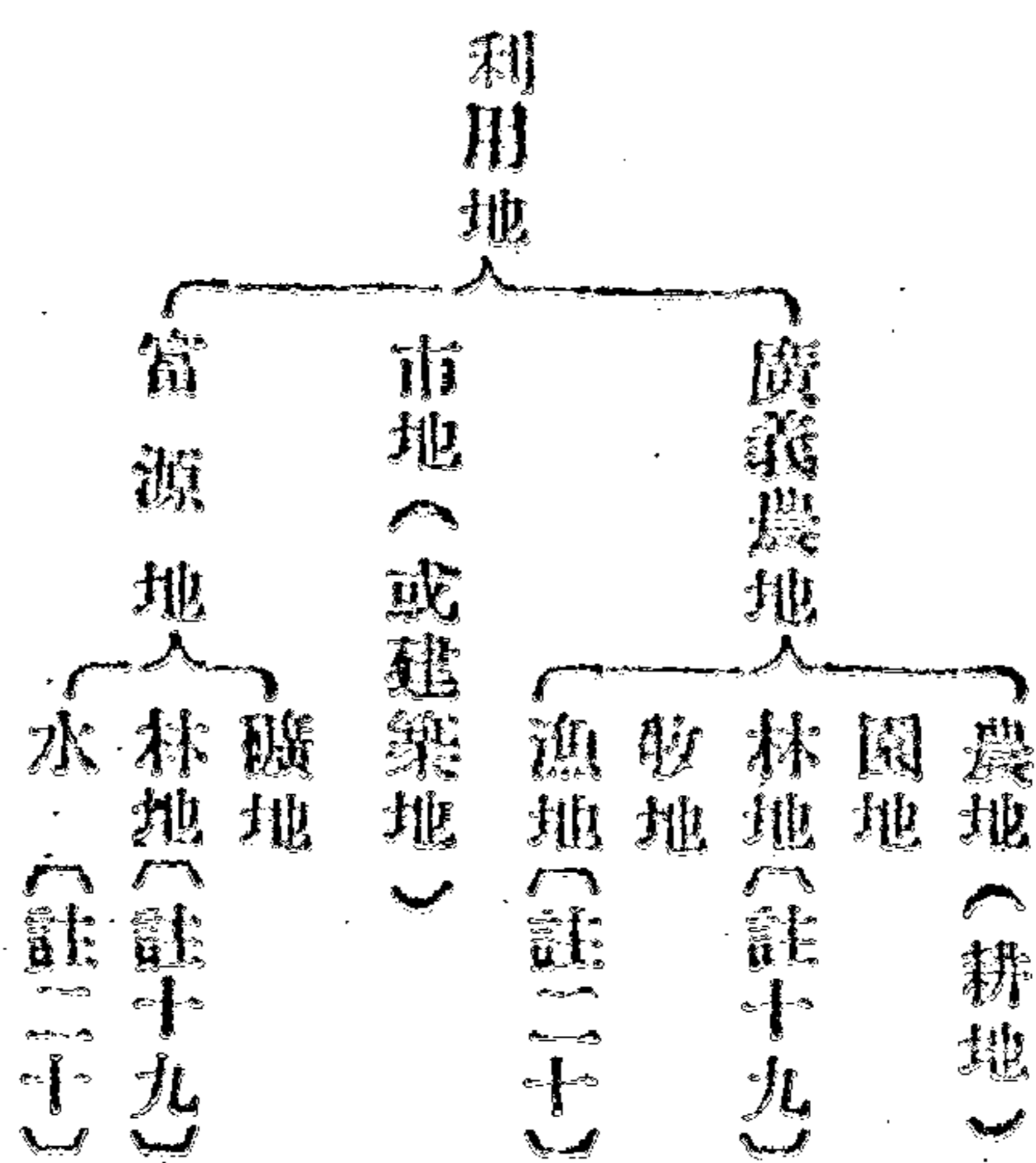
又次，農地一詞，亦有廣狹兩義。廣義之農地，相當於德語中之 *Landwirtschaft* 包括一切用於原生產之土地，如耕地、園地、林地、牧地、漁地等。我國土地法第十七條之規定，可為此點之具體註釋（註十五）。狹義之農地，則專指耕地一項而言。

依著者主張，土地之分類，如依其利用種類而分，則利用地之中，應分為三類、三類者：一曰，農地，利用土地之養力，以從事於動植生產者也；二曰，市地（或建築地），利用土地之載力，以從事於建築等者也；三曰，富源地，即利用土地所含藏之天然富源者也（註十六）。

此種分類方法，是否適當，未敢自信；但較之伊利氏之分類方法（註十七），或略醒目；較瓦格納之分類方法（註十八），亦覺簡當。關於此點，甚望同志者，予以討論，以利土地經濟學之研究。

乙 依土地所有權為標準之土地分類 以此標準而作之土地分類，有一重要之前提，即吾人所稱之土地，皆為現行法律觀念上所有權所限制者也；易言之，無所有權之土地。如此，並非謂世界上事實上絕對無所有權之土地，不過此種情形，至今日之世界，已成極端之例外而已。依此標準，可分土地為公有與私有兩大類。

公有地與私有地此兩觀念，乃相對之定義，不能單獨存在（無公有即無私有；反之，無私有亦無公有）。所謂



公有地者，其支配權與處分權，使用權與收益權，皆屬諸社會某種法律團體。如國家，地方或中央政府，及其他之社會公共團體。私有地上之一切權利，皆屬諸私人或私人之集團。

然事實上公有地與私有地之間，無此理論上之嚴格區劃也。現行多數國家之法律制度，皆一方面承認土地之私有，但同時亦莫不加以相當之限制。例如：我國土地法第七條，即明白規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國國民全體；」第八條規定八種土地，不許私有（註廿一），即對已取得私有權之土地，亦未嘗予以絕對自由處分之權利（註廿二）。此一事實意義，甚為重要；不特為國家立法之進步，且亦表示社會文化之整個的進步；不特我中華民國一國為然，實世界一切文明國家之共同趨勢也（註廿三）。

其次，公有地與私有地之間，無絕對之分界；反之，兩者每有互相變易之可能。人民依法取得所有權之土地，為私有地；「凡未經人民依法取得所有權之土地，為公有土地。」（註廿四）同時私有地經法律關係之變更，致其所有一切權利，亦變為公有地。後者既為公有，即可排除一切私人之權利；然此土地在某種情形下，仍有變為私有之可能，如贈授，買賣等。世之論土地問題者，每因土地公有或私有之主張不同，而生激烈之爭執，往往誤會此兩定義，以為乃絕對相反之兩極。雖各有所見，而終不免為空洞名詞之爭論。此其原因，殆在於對此兩詞之含義未作深切之認識耳。

土地之特性 土地之特性，有兩方面之義意，一方面為自然所賦予之性質，非人力所能支配或變易者，一方面為此種種特性對人類之經濟行為，有特殊重要之作用。此種特性之分析，可使吾人正確了解此重要經濟要素——土地——。基於此種認識，吾人可分土地之特性，有左述五點：

一 **土地之原始性** 土地為自然所賦予，非人力所能製造，與他種經濟要素，俱不相同。李嘉圖曾指出此點（註廿五）；後人爭論雖多，終不能否認。按經濟生產之三要素，勞力出於人身，資本為勞力藉自然之助而生，兩者可統名之為人造物，凡人造物皆有一共同之點，即生產之成本是也。惟土地既非人造物，故無成本，在經濟現

象中獨爲例外。說者或謂吾人所使用之土地，亦可分爲「人造地」與「天然地」〔註廿六〕，或甚至謂凡在使用中之土地，皆爲人造地，與勞力資本初無異致者，皆屬偏見，不足法也，狄爾氏亦論之於前矣〔註廿七〕。倡土地國有者莫不引此爲立論之依據，而近代土地改革論者，亦每據以反對土地私有；我國父孫中山先生更確切言之，曰：「人類發生以前，土地也自然存在；人類消滅之後，土地也必長此存留。可見土地實爲社會所有，人於其間，又惡得而私之耶？」〔註廿八〕

一 土地之不可增性 土地所含之物質，能力與特性，可因時間及利用之技術，而生變化；然不能以人力爲之增加，與勞力及資本兩者根本不同。勞力隨人口之繁殖而增加，資本則以經濟之進步與積蓄而增加。土地之總量，既爲自然所限定，遂無任何增加之可能性。以是，根本無成本可言之土地，發生極大之價值，在交易經濟中現爲極高之價格。人類文化愈進步，人口愈多，需要愈繁，則此不可增性之限制作用愈顯。故土地成爲個人與個人，國家與國家，彼此激烈競爭之目標，實非偶然。或謂人類文化進步，亦有和緩此種限制之反作用，例如荷蘭之與海爭地，中國人與湖爭田，皆爲人工創造土地之效。是誠然；然此殊不足否認土地之不可增性也，不過僅爲極少數例外情形中，對土地表面之變化而已，實未嘗爲增加土地也。

二 土地之不可移動性或土地之固定性 在無人爲阻力之社會中，勞力常向工資最高之處移動；資本則向利率最高之處流動，此乃共同之經濟趨勢。即在有種種人爲限制之社會中，兩者之移動性亦難根本停止。故工資與利息，每有平衡之趨勢。惟土地不然。原則上根本不可移動；即有極少規模之移動，亦不足影響此一特性之作用〔註廿九〕。以是，土地之利用，不能以地就人，而必須以人就地。以是，土地利用，特重其所在之位置，屠能氏之「孤立國」論之詳矣〔註卅〕。

四 土地之持久性 李嘉圖嘗以此種特性爲土地不可毀滅之能力〔註卅一〕，而李璧希則反之，以爲土地經人利用至一定程度之後，可以毀滅，而發生土地之枯竭現象〔註卅二〕。學者中隨起爭論。如以土地與勞力及資本

相較，則可立證前說之正確；即以土地利用論，地力之破壞，亦僅為暫時之間歇，係過度「掠奪經營」〔註卅三〕之結果，經相當時期之休耕，或經營方式之改良，仍可恢復。以是，土地在一切經濟要素中，最富於持久性，而對土地之投資，亦最富於安全性。觀乎歷來爭占土地之社會心理，亦可見一斑矣。

五 土地之差異性 根據人類長期經營農業之經驗，以及科學之證明，以同量之資本與勞力，採用同樣之生產技術，施於不同之土地，則其生產結果每有多寡之不同。因之，吾人乃以肥瘠優劣等辭，區別土地之等級。按土地之有差異，乃土地之自然性質，而源於土地之理化性質，生物學性質，及氣候三者。其中尤以後者為最關重要，凱爾格氏之報告〔註卅四〕巴洛德氏之研究，皆足充分證明此點〔註卅五〕。其次土地之位置固定，不可移動，則又增強此點之作用。而李嘉圖所發明之真理，差額地租，遂成顛撲不破之學說（詳見地租章）。

土地收益漸減定律 土地收益漸減定律，亦簡稱土地定律，乃農業經營長期經驗中所發現之自然科學法則，並非土地經濟之定律，特以其意義重大，故為經濟學所重視而已。此定律之簡單解釋如左：

「在農業生產上，如技術程度不變，對一定之土地面積，增施勞力與資本（或易言之，經營手段），至一定限度後，其增施勞資部份之收益，必逐漸減少。」

收益漸減，乃土地特性之一，因其必然出現，乃稱之為定律。何以農業生產上有此必然性之定律耶？此其理由在於農業生產所必需之自然力，在一定面積上有一定之限量耳。一定之土地面積上所含之植物養分，水分，所能接受之空氣，日光，溫度，以及其所承受之空間，莫不有一定之限量。人工之生產效用，與植物之生長，皆繫於此各種自然條件之存在與協助。人力於其間，雖有時可以多少影響其中之某一條件，然其影響之程度，至屬有限，故勞力與資本之效用，須視此自然條件允許之程度而定；如勞力與資本之使用，已達此程度，而仍繼續投施，則其收益必不能如前此繼續作比例之增加，而反作相對之減少矣。此與工業生產所遇之情形，恰相對立。工業生產上有收益漸增之趨勢，意即隨資本與勞力之增加，其所得之收益，亦有比例增加之趨勢，例如製鞋工廠，如其現在使用之原

料，機器，人工等，每年可製鞋十萬雙；設增加其原料等為原來數目之二倍，則其生產亦必可二倍原來之鞋數。然此種趨勢，不適用於土地之生產。例如農民在其一定土地面積上使用某定量之勞力，生產工具（機器，種子，肥料等）每年收穫小麥一百担。如彼於同一土地上增施資本勞力二倍於原來之數量，亦未能無條件取得二百担之小麥。當然小麥之產量視未增施勞力資本前為多，但其增加之比例非正比例，而反有逐漸相對減少之勢。此種鐵樣事實，已久經農業及科學實驗所證明矣。然為避免誤會起見，對上述之定義，確須補充說明四點如後：

第一生產技術程度不變 本定義最重此點之限制，因生產技術方面任何重要性之發明應用，如新肥料，新品種，新農具，皆足改善生產之結果，雖不增施勞資，而收益反有突增或漸增之趨勢。然一切技術之改進，皆有一定效用之最高限度，一達此限度之後，再增勞資之結果，仍難逃收益漸減定律之束縛。

第二土地面積不變 土地面積之擴張，可以增加收益之數量，乃極自然之結論，故若干反對土地定律之學者，每指世界有無數可墾荒地及可開發之富源為理由。此種異議，實出於誤會，殆以未注意土地面積不變一點之限制耳（詳見後）。

第三增施勞力與資本 定義中資本一詞之含義，純指實物費用而言，如機器，肥料，種子等，一般實驗此定律者，則多以肥料為中心之試驗工具，如屠能氏在「孤立國」，李壁希氏在其化學實驗場中之慣例。所以然者，乃以肥料比較易於控制而已。其實他種實物費用之使用，亦有同一之現象。惟如以貨幣資本代實物費用，或兩者混合使用，必生毫厘千里之謬。

第四貨幣收益與實物收益 土地定律中所稱之收益，乃指實物收益而言，與貨幣收益，完全兩事。所謂實物收益者，意即農業生產中，如其使用之勞力與資本如何如何增加時，則其所生產之小麥，棉花，馬鈴薯等，必不能無條件繼續為同一比例之增加也；至於貨幣收益之是否增加或減少，則為另一問題。

土地定律之簡單解釋，已如上述；然則此定律之經濟意義如何？土地經濟學何故特別重視此一定律？

自經濟方面言之，土地改良費用之增加，即等於增加勞力與資本之使用，故土地定律譯為經濟定律，即等於：無相當成本之使用，即無生產剩餘之可言；生產隨成本之增加而增加，有一定之限度，逾此而後，則利潤雖增，而比例減小；至此情形，每單位產品所含之必需成本，視前此為高，亦即生產之困難，視前此為甚。

其次，當吾人論及土地定律時，吾人心目中之對象，並非世界上之一切土地，而為有限制之一定面積，如一公頃，或一國之土地，當然如以全世界可利用之面積為對象，此定律仍為有效；不過當世界上任何地方尚有未經開闢利用之土地時，則此定律即無實際上之意義。

反之，對於文化進步，經濟發展，歷史悠久之國家，尤其農業普遍發展，人口密度甚大之國家如我國之情形，則此定律之意義，與上述者誠不可同日語矣。蓋此等國家中，大部份宜農之土地面積，久已置於犁鋤之下，人口數量本已可觀，而其增殖可能性，又極強大，故其問題之關鍵，乃在於如何設法和緩此土地定律之限制；易言之，即在何種可飽條件之下，提高本國土地之收益力？是否可以糧食自給自足？抑須抑賴於糧之接濟？

土地定律對於生產，既為絕對性之限制，——則其所加於國民經濟及一般世界問題之影響，自極重要。然則對此定律所施之壓迫，應如何予以對抗與和緩？此問題之答案，即為各國農業政策及一般經濟政策所共同致力之最後目標。本書以次各章之討論，亦特別重視此點。吾人於此，先提出可能之途徑，以待讀者之共同注意：

第一為人口政策之制定，使人口數量之增加適應土地之收益力；

第二為土地利用範圍之擴張；

第三為生產技術程度之改進。

以上三種途徑，皆有和緩土地定律之作用，然其中任何一項，皆不足達永遠對消此定律之目的，尤以第一項之實現問題最多，應予以審重之考慮（詳見下章），如不以世界土地問題為對象，而單就一國論之，則三點之同時採用，實可收相當長期之和緩結果；不過亦終不能根本推翻此自然定律之限制耳。

又次，歷來學者，對土地定律所持之態度，頗多不同。本書於此，不能一一詳論，僅簡單指出其異議之立論，以供讀者之批評。此種異議可分為三派如左：

甲、以為土地定律不能適用於一切農業經營手段而僅適用於其中之某一部門如瓦特士拉德氏之主張（註卅六）。

乙、以為土地定律，確實存在，然對國民經濟，無足輕重，因此定律之作用為他種定律所對消也，如歐本海末爾氏之主張（註卅七）。

丙、以為土地定律，不但適用於原生產部門，且亦適用於一切經濟生活部門，如舒勒爾氏，馬夏爾氏，卡爾維氏，克拉克氏等人之主張（註卅八）。

最後，雖根本無法否認此定律之作用，而欲自社會改革立場，故意抹殺此定律之實際意義者，亦大有其人，如近代之土地改革運動者（註卅九）。

以上種種異議，各有片面之理由，但皆非正確之見解，本章於此不能備論，讀者可參閱：一、Prof. D. K.

Diehl: Theoretische Nationalökonomie. Bd. II, S. 59-84, 1924. | Black: Das Gesetz des abnehmenden Bodnertrages

bis John Stuard Mill. 1904. | Joseph Esseln: Das Gesetz des abnehmenden Bodnertrages seit Justus von Liebig,

1905. 瓦格納氏（註四十）之言，曰：『此一定律並非演繹抽象之國民經濟上所發生之幻覺（Chimäre），亦非純粹思想上之產品，而係建立於重要而堅定之經驗事實之上。』吾人於此，可更為補充一言，曰：『此定律亦非僅純粹經驗上之定律，而為科學上之真理。』

註一：Dr. Hermann V. Schullern—Schrattenhofen（見註十）稱自然科學上所指之自然，包括「den gesamten materiellen Inhalt der geschaffenen Welt.」 註二：John Stuard Mill: 謂土地乃自然在地表或地中所供給之物料與工具。 註

三：Comte 謂土地不獨包括地面或土壤，且包括一切與地球相連附之物質，不論其在地面之上，抑在地面之下也。 註四：

Charles Gide 謂土地當以廣義解釋，包括泥沙與空氣，不僅耕作之沃壤而已。於人有用者，豈惟土壤？野蠻民族已知利用鑽石

之鐵，及由日光與熱所造成之動力。吾人應以「自然」代「土地」。註五：Alfred Marschall 謂土地係指自然為輔助人類而自由賦予之水陸空氣以及光熱之物質與能力。註六：Richard T. Ely 謂土地一詞，乃指天然富源與天然力量而言，不限於此地球表面，且包括地面以上，及地面以下之一切物質。註七：亨利喬治謂土地一詞之中不但包括別於地面之水與空氣，且包括人以外之整個物質環境。註八：Adolf Damaschke 謂土地包括一切天然物質、能力、利益，即水、空氣，以及其所媒介之太陽作用——光與熱——亦均屬之。註九：土地法第一條。註十：參看 Dr. Hermann: *Untersuchung über Begriff und Wesender Grundrente*. 1889, S. 12-13. 本書所定土地之界說，大體上，採用氏之研究，與上述諸家學說比較亦確較完善。註十一：津村秀松謂土地有廣狹二義之不同；狹義之土地，則僅以地球面之陸地為限。此說未免太狹。如分土地為廣狹二義，則狹義之土地，至少應包括水陸兩項。註十二：德國土地改革者分土地為 *Bauland*（建築地）與 *Kultur-Land*（農地），如 *Jahrbuch der Bodenreformer*. Bd. 32. Zweites Heft: S. 68-69. 註十三：土地法土地使用篇。註十四：土地法第三編第三章第三節。註十五：土地法第十七條規定不得移轉，設定負擔，或租賃於外國人之土地，共計七項，即一、農地，二、林地，三、牧地，四、漁地，五、鹽地，六、鑛地，七、要塞軍備區域及領域邊疆之土地。註十六：富源地即等於「天然富源」，說見論富源地章。註十七：Rich. T. Ely: *Landeconomics* 分土地為地面、水、地下、及地上，四大部份，每部份之下，又依不同之標準，而有更詳之分類。註十八：Adolf Wagner: *Grundlegung der allgemeinen oder der theoretischen Volkswirtschaftslehre*. 1878. 分土地為六種，即一、居住地，二、礦業地，三、天然森林，牧場，及其他類似之土地，四、農耕地，五、道路，六、水路。註十九：林地係土地利用中原生產之一種，應屬於廣義農地，但又因一切天然林與大規模之人造林，同為國家之天然富源，故又列入富源地中，詳見論富源地章。註二十：富源地之水，包括水力，水利，水產三大項，漁地亦水產地之一，為富源地，但因漁地亦為原生產之一種，故亦列入廣義農地之中，詳見論富源地章。註廿一：土地法第八條規定不許私有之土地：一、可通航運之水道；二、天然形成之湖澤而為公共需用者；三、公共交通道路；四、鑛泉地；五、瀑布地；六、公共需用之天然水源地；七、名勝古蹟；八、其他法令禁止私有之地。同條又擴充之云：市鎮區域之水道湖澤，其沿岸相當限制內之公有土地，不得變為私有。註廿二：如憲法草案規定土地所有人有使用其土地之義務；又如土地法第七條規定附着於土地之礦，不因取得土地所有權，而受影響。註廿三：參

Prof. Dr. K. Diehl: Theo. Nationalökonomie. Bd. II. 7. Kapitel: Die Lehre von Eigentum. S. 213-232. 註廿四。

土地法第十二條。 註廿五。·李嘉圖：經濟學及賦稅原理。 註廿六。·G. Cassel 分土地為「天然地」(Natur boden)

與「人造地」(Kunst boden)·謂前者已屬不多，而後者則為極普遍之現象。詳見其所著 Grundgedanken der theoretischen Oekonomie. S. 65. 1926. 註廿七。·Prof. Dr. K. Diehl: Theo. Nationalökonomie. Bd. IV. S. 521-522. 註廿八。

孫中山：社會主義之派別與方法(民之講詞)。註廿九。·農業上，尤其園藝方面，常用「容土法」，建築工程上亦常搬移土壤之一部份，農業上之耕作，更常移動表土之位置；然凡此一切，皆係極局部之移動，不足變更土地之特性。 註三十。·Johan

H. V. Thunen: Der Isolierte Staat. 中文譯本有正中出版之「孤立國」，列入政治叢書。 註卅一。·同註二十五。

註卅二。·大化學家李璧希 (Justus V. Liebig)·Die organische Chemie in ihrer Anwendung auf Agrikultur und Phy-siologie (1840) 及以後之發表，主張謂土地經不斷的「掠奪經營」(Raubbau) 之後，即可發生所謂土地之疲憊現象，或稱土地枯竭現象 (Bodenerschöpfungerscheinung)·因力言李嘉圖之說為非是。 註卅三。·見註三十二。 註卅四。·卅五。·俱見

Prof. Dr. K. Diehl: Theo. Nationalökonomie. Bd. II. 3. Kapitel: Die Natur. S. 49-61. 註卅六。·Warestrade: Das

Gesetz vom alnehmenden Bodenertrages im landwirtschaftlichen Betriebe. Thunen-Archiv, Bd. I. 1906. S. 639. 彼分農業生產成本為勞動費用與實物費用兩大類，而認兩者之性質，有相反之作用，可以造成成本漸增與成本漸減兩定律。如實物成本遞增，則成本漸增與收益漸減定律同時發生；反之，如勞動成本遞增，則成本漸減與收益漸增定律同時發生。 註卅

七。·Franz Oppenheimer: Grossgrundigentum und soziale Frage 彼認土地收益漸減定律之作用，並不足重視，因可以其所發明之「土地容力定律」(Das Gesetz der Bodenkapazitaet)對消，甚至可以壓倒也。 註卅八。·Richard Schullern,

Alfred Marschall, Carver, Clark 四人之主張，原則上相同，而內容各有出入。S. 以為工業需要天然有限之自然物質及能力，故亦必受土地收益漸減定律之限制；M 以為工業與交通業亦同受收益漸減定律之限制；C 以為收益漸減，乃一般工業部門共有之現象，初不限於原生產業各部門；Cl 之主張，更進一步，根據其極端界限效用說，認為收益漸減乃一般經濟定律之共同現象，不限於土地一方面。 註卅九。·如亨利喬治在其「進步與貧困」，如達馬士克在其「土地改革論」(拙譯本，不日出版)兩書中之明顯表示，詳見兩書，茲不多註。 註四十。·Adolf Wagner: Grundlagen der Volkswirtschaft. 3. Auflg. S. 658.

第二章 土地與人口

前言

自國民經濟學或土地經濟學立場觀察，所謂人口問題者，如純就人口之數量論之，實際上亦即土地問題。兩者之間不特關係密切，且實質上直不啻一事之兩面。當然人口問題與人口政策所涉及之一般社會問題極多，但其根本關鍵，仍在於土地問題。蓋人類資生之物，一切源於土地，而土地天然面積有限，收益漸減，在一定時期之內，採用當時所許可之生產條件，其所能提供之資生物有一定之限量；同時人口數量為永遠不停之變數，與日俱增，每人平均分得土地之面積，不能不隨之日減。如以淺顯之數學公式說明之，即等於數學上之除法，除數等於人口數，被除數等於一定時期內可供支配之資生物，而商數則等於每人平均分得之部分。如其中兩項為已知數，則餘一項便不難推求；有兩項為固定數，則餘一項亦不得不為固定數。循此，欲求除數（人口）或商數（每人平均分得之部分）任何一方面之增加，皆須以被除數（資生物）之增加為前提。是以土地政策與人口政策兩者原則上所追求之目的，完全相同，即如何使人地關係有比較合宜之狀態，然後可為整個人類文化發展之健全基礎。

在每一經濟進步階段上，皆有一人地適度之比例；反之，地多而人少，為人口不足；人口不足，則地利不盡，人力不足，文化亦難有滿意之發展；同此，地少而人多，為人口過剩；人口過剩，則人力有餘，而地不足以盡養，可釀成危險之貧困現象，為文化進步之障礙。然於此則有下列諸問題，陳列於吾人之前：

第一，人類資生必需之物（糧食，被服，燃料等等），迄今為止，皆賴土地之供給，而其中之絕大部分則屬於動植兩界之產品。然則人類之物質生活竟不能自此種依賴之下而解放乎？如能，即人定勝天，一切資生之物，可以人力自由創造，自由增加，不受自然之限制；如否，則天定勝人，問題之性質，自完全不同矣。

其次，如人對土地之依賴無法解放，而人依生物一般之公律，繼續繁殖，不論其速度之大小，總數必將日增，人地比例之變化，必致人日多而地日少，如此，是否有人口過剩之危險？過去及現在曾否有此現象？將來能否不致

發生？

又次，就一國而論，人口政策與土地政策，應如何配合，始可達人地比例之適度狀態。又以我國而論，人地關係是否有應加調整之必要？如有，其應循之途徑如何？

以上三問題，所牽涉之範圍極廣，本書不能一一俱論，僅就土地經濟方面，予以原則上之檢討。

人對土地之依賴

普通觀念，尤其社會主義者之觀念，凡論及人類經濟能力時大都側重社會經濟制度，

尤其側重財富之分配問題（財產所有權），以為苟有「良善」之社會經濟制度，使無不可戰勝之困難，而對於自然（土地）在經濟上所估之重要性，反不加重視。近代自然科學，尤其化學之成就，更推波助瀾，堅定上種信念，以為人定勝天，凡為相反之論者，概視為悲觀主義，宿命主義，不值其一哂。殊不知一切經濟效能，無不以其種自然條件之存在為前提；微此，則任何人類之努力，必無結果。一切經濟活動，皆賴土地所供給之物質、能力、與特性，不論農地，市地，富源地，皆無例外。決定生產力之大小者，首為氣候，次為土壤，而兩者之情形則隨地不同。除民族性質，個人特質外，人類一切經濟活動，決於自然條件者，有兩類；即：一為天然賦予之生活物資，一為自然供給之工作工具，前者如各類農林漁牧之產物，後者如水利、航運、木材、金屬、煤等（註一）。在經濟文化進步之初期，第一類物資，用以直接滿足維持生活者，最佔重要。在進步之文化階段上。第二類工具物資之重要性與日俱增。人口愈多，勞力之使用愈集約；經驗、發明、發現愈多，所能爭取利用之自然物、能、性愈進步，於是，人力（體力與精神）在經濟生產上所表現之重要性愈大。浸假而至造成人定勝天之觀念。此種樂觀主義漸演漸甚，自然科學界有之，國民經濟學界亦不乏其人。前者根據化學之進步，以為將來之生活物資，如糧食，可以人工造成而不必假手於受自然條件嚴格限制之農業；後者則更根據自然科學界之預言，認為如行澈底之社會改革，即不難脫離自然之任何羈絆。一八九四年法國化學家柏特洛之預言（註二），足為前者之典型代表，洛伯圖斯（註三），貝貝爾（註四）則為後者之代表。

柏特洛於一八九四年在巴黎化學工廠家公會上，預言化學之前途，略謂至二十世紀時，化學將取一切土地耕作而代之；彼時將不復有農業，亦不復有農民矣。化學將供給一切燃料，故亦不復有煤礦業或礦工。關稅與國際戰爭俱成過去之陳跡，因以化學燃料所發動之航空業，非常發達也。工業問題，僅在於開發無限量之動力，儘量藉此以節省人工。蒸汽與煤，將爲人所鄙棄，代之者爲太陽及地心熱力之使用。再加以以無可限量之水力，即可發動全世界最大量之機器。用此動力與機器，循化學之途徑，即可根本解決糧食問題。所謂糧食問題者，亦即化學問題。如有廉價之大宗動力，即不難製造各種必要之食品，如：脂肪，蛋白質，糖等等。凡向日爲植物所造成者，概可由工業供給之，且較前者更爲完善。當斯時也，人人可隨身攜帶化學食品一小瓶，以滿足其對各種營養物之需要，不論四季變化，風雨寒暑，冰雹蟲害，皆不足憂矣。世界至此，必生大變化：肥沃之農田，優良之果園，豐美之牧場，將一一消逝；人類所努力者，非其日常生活，而爲溫和之道德。現有之良田，或將成爲荒地，而今日之沙漠，或將成爲人人歡迎之樂土，蓋其地之空氣乾燥，適於人生也。農田盡廢之後，田梗亦將除去，而改爲優美之花園，栽培愉目悅心之玩賞植物，怡養人類之高尚性格（註五）。

洛伯圖斯之樂觀主義認貧困爲現行社會制度必然之流弊，亦即私有財產制度當然之結果。彼認爲人類勞動之效能，極其偉大，可以滿足可能大量人口之需要。『自工業與自然科學進步相結合之後，生產力之增加，已至不可預估之程度。化學與物理學，使人類成爲新的創造者，有職責，有意志，克制自然，以滿足其缺乏。惟於此乃有一前提，即原生產業部門之生產力，尤其糧食之生產力，將來斷不可遜於工業與運輸業。迄今爲止，農業既未食化學進步之賜，亦未得物理學進步之協助。今日之農業尙未大勝於數十年前之工業，亦未勝於純經驗之農業。今日之農業化學，希望正殷，無疑的將不免許多錯誤，然如聽其發展，將來對糧食之創造，亦必不下於工業對社會之非常貢獻；必能因羊毛之供給，而任意造成布匹之質量。』（註六）然洛伯圖斯究與一般自然科學家不同，彼之樂觀主義，有一重要前提，即社會制度之全盤改造是也。私有財產制度已成爲進步之障礙物，一切新發明等受此制度之限制，

不能發揮其生產作用，以造福於人羣。

貝貝爾在其所著『婦女與社會主義』一書中，所代表之樂觀思想，與洛伯圖斯大同小異。彼認農業受自然科學之賜其生產力有不可限量之增加，因之人口增加絕無過剩之危險，而稱馬爾薩斯所論之土地收益漸減定律爲馬氏之幻想。彼謂：『土地之收益與所用之人工（包括科學與技術）及肥料成正比例』（註七）。

近世土地改革運動之諸領導人物，亦抱類似之見解，而達馬士克氏（註八）之反對人口過剩說，尤爲激烈。彼嘗舉例以嘲畏懼人口過剩者，曰：『凡欲明瞭今日地球上，雖有若干工業中心區迅速發展，而人口如何稀少者，可取寶登湖爲例，以說明之。假定每四人，兩大兩小，平均共需一平方公尺之立足地位，則今日之全體人類，可完全立於寶登湖之冰蓋上，綽然有餘，蓋此湖之面積有五百方公里也。假如冰蓋忽然破裂，全體人類沒入水底——湖面之增高，不過一公尺而已。』（註九）此例之妙趣，每爲人所引用，正如其『狗尾』之喻（註十）。

對於上述諸樂觀主義者之論據，欲評其得失，須首先解決以下之問題：現代化學之成就，是否已達解決人造糧食問題之程度？自有機化學發達以來，確有不少成功之試驗，造成人造葡萄糖一類之食品成分，以及自空氣中提取氮，供農業肥料之用。然此種成就之國民經濟意義究竟如何，則殊有考慮之價值。奈倫斯特（註十一）與林德爾氏（註十二），對此點之研究結果，可爲此問題之答案。根據彼等之研究，化學上最大之成功，即爲空中氮之提取利用。自經此發明，向佔肥料重要地位之智利硝石，硫酸銨，隨失其地位，而農業生產（在應用此項發明之國家）有突飛猛晉之增加。他種化學肥料之發明應用，亦有類似之效果。然而此仍係間接協助農業生產之肥料之製造，猶非直接人造糧食可比也。不論肥料效用如何顯著，農業之生產，總不能不以土地爲基礎，而土地對任何良好肥料之接受力，皆有一定而不可逾越之限度；過此而後，雖施大量之肥料，亦無法提高土地之收益也。土地收益漸減定律之出現，可因技術之改良而和緩，然不能因之而對消也。

柏特洛欲以化學代農業，以工廠製造食品，奈倫斯特則認此種工業事實上殊不可能，蓋：『第一，吾人食品中

某種成分之化學製造，現雖可能，然欲大量製造，以與農業相競爭，其成本之高，不可想像；第二，食品中有若干成分，根本非吾人化學試驗室所能人工製造者。」（註十三）所以不經動植物之協助，而直接用人工製造一切食品，斷非今日之化學所能勝任也。

經濟學者與社會主義者，認社會制度為生產之前提，本無錯誤；然如認此為惟一前提，且信社會制度之改革，即足永久解決人口問題，實為偏見，蓋自然（土地）在生產上之地位，不容忽視，而迄今為止，尚不能謂人定勝天也。達馬士克氏之妙喻，亦不能使人心折且如稍加辯白，無不哑然失笑矣。一平方公尺之面積，足容四人並立，寶登湖之冰蓋可並容全世之人類，數學上之計算，固無錯誤；然奈人生不能以僅有立足之地位而了事何？

土地對人口之容力，隨經濟發展之階段而不同。愈原始，容力愈小，即每人平均必需之面積愈大；愈進步，容力愈大，每人平均必需之面積愈小。例如雷發瑟氏（註十四）之意見，以為每平方仟米之人口，在狩獵時代，為一人以下，畜牧時代，四人以下，農業時代（以歐洲小資本農業為準），二〇至五〇人，至於工商業時代（大資本投資時代），則同一面積上，可容數百人之多。此種估計雖未必與事實盡相符合，然其原則實無可疵議，此證之於拉最爾（註十五）威赫爾特（註十六）等學者之推算，可以置信者也。產業愈進步，則土地對人口之容力愈大；然此乃相對之事實，並非絕對之公律，不能因之即謂人口增加無最後之限度也；何哉？蓋人口之增加，不能舍去糧食問題而不顧；而後者之解決不盡在人類主觀之努力如何，且亦繫於自然（土地）客觀上之允許限度也。人類一日不能脫離對土地之依賴，則人口問題與土地問題必一日存在，此可斷言者也（註十七）。至於欲以社會經濟制度之改變，根本解決人口問題，而遽抱樂觀之思想者，如馬克斯及其一般信徒之主張，實為不澈底之見解，蓋資本主義社會中之剩餘人口所造成之「工業預備軍」，一至社會主義社會實現，可立被吸收於新的經濟組織中，固屬可能之推測；然試問社會主義社會之人口能否不飲不食？如須如吾人今日之生活，則彼時之人口能否自對土地依賴之下而解放？社會主義社會中之人口政策，如不採限制政策，即須聽其繁殖，如此是否將有「以有涯隨無涯」之危險？凡此諸點，馬克

斯及其信徒，皆未嘗解答也（註十八）。

馬爾薩斯人口論

經濟學說中，對實際生活影響之重大，各方面爭論之激烈者，殆少有過於古典派中馬爾薩斯之人口論者（註十九）。吾人試舍一般社會及倫理觀點，純自土地經濟立場，以觀察馬氏之學說，即將見種種爭論，大都不足根本推翻馬氏之見解，何哉？蓋馬氏人口論以土地收益漸減定律為其不可動搖之基礎也。馬氏學說可簡括如下：阻止人口無限制增加之原因，並不在於社會制度，而在於與社會制度毫不相干之自然條件，而此自然原因，則在於土地收益之漸減。彼在其「人口原理」第一版及第二版中，對此點皆嘗鄭重言之（註二十）。在其論地租之文中，有更明顯之說明（註廿一）。根據此一事實，乃形成其著名之人口定律。如吾人舍棄其枝節（如常為人所爭辯之幾何級數與數學級數），即可歸納其學說為左列三點：

第一，人口必為食料所限制；

第二，凡食料增加之處，人口亦必增加；

第三，抑制人口之增加，而使其與食料維持平衡者，不外兩種勢力：即積極限制與消極限制，前者如天災，人禍，後者如罪惡，遲婚，道德之節制等。

以上三點之第一點，不但為最重要者，且亦為最合於事實之唯一真理；如吾人依馬氏之研究，在此點之下，補充說明之，如左：

「人口必為食料所限制，而食料生產又為土地收益漸減定律所限制，故人口即不啻為土地所限制。」

如是，吾人即不難認識此定律在土地經濟學上之重要性矣。此點為馬氏學說中最大之貢獻，原則上亦為多數經濟學者所公認，其理由可參閱本書第二章，及本章上節之討論，茲不多及。至於第二與第三兩點，則為馬氏不正確之推論，容或適於某時代中之某一民族，斷不能視為有普遍適用性之定律也。何哉？任何民族不能超越第一點之限制而增加；然每一民族，皆有不同於其他民族之增加趨勢，因各民族之自然環境，歷史背景，政治與經濟組織，文化程

度，生活水準，乃至民族心理與種種有重大性之偶然原因等，皆無雷同之理也。凡此諸條件，皆足影響人口之增加趨勢（註二十二）又烏能樹立一般適用之人口增加定律乎？例如近代列強之中，法國人口增加之速率最低，然誰可以此歸咎於法國糧食之不足？誰可以此歸咎於法國人民道德之節制，貧困之壓抑？又如美國人口之增加，自十九世紀末葉之後，較十八、十九兩世紀中，大為減低，然美國經濟之繁榮，實以近數十年為最甚，如依馬氏之說，又當如何解釋？以此類推，自有史以來之各民族，各國家，其人口增減之趨勢，幾無盡同之事（註二十三）。人口與食料之關係雖極密切，但不能以此即可斷言食料增加之處，人口必增，而種種戰爭之罪惡貧困等現象，亦不能視為人口過剩之必然結果也。

對馬氏人口定律第一點，表示反對者，亦頗有人，認人口之增加，即等於生產力之增加，亦即為糧食之增加，故認人口之無限制增加，不特不足畏，反為可喜之現象，因之視人口過剩為一時的社會制度之流弊。其最常用之論據，則為世界上尚有大宗土地，尚有無數資源，可以開發利用，食料增加之可能性，異常巨大。狄爾氏（註二十四）嘗評此種見解之錯誤，曰：「此種論據，忽視了土地富源與土地收益力對人口政策之意義，僅以此種土地在經濟上可為各該民族所能利用者為限。此種可能性有種種不同之區別。第一為農產自給自足之國家，其人口之增加為本國土地生產之收益所限制，而此土地之收益則又受收益漸減定律之限制，其勞力與生產工具大量之使用，亦有最後之限度。或第二為以工業活動換取外國農產之國家，其國民之大部份須舍農業而從事於工業活動，然其工業品之輸出，在經濟上之可能性，則繫於外國對工業品之購買力與興趣。普通觀念，以為工業可養活較多之人口，實為極錯之觀念。工業僅能以間接之方式養活人口，而食糧則仍須農業之供給；此點即為重農學說之中心思想。」此外誤以世界未經利用之土地面積為無條件可以開發利用之面積一點，亦為常犯之錯誤。品克氏其在著名之論文「氣候土地與人類」（註二十五）中，對此種流行之錯誤觀念，嘗予以正確之糾正矣。彼在該文中指出地球總面積中之可利用部分如何有限。而冰雪掩覆，沙漠佔據，不能從事於動植物之生產者，如何廣大。可利用面積之中，又有一大部分，

僅可從事於需地面積極大之畜牧，不能用之於集約之農耕，彼謂地球之表面，可以從事於農耕者，不及總面積之一半。即退一步，承認世界上有可墾而未墾之大宗土地，亦猶非反對馬氏學說之論據，勿寧視為承認馬氏學說之另一遁詞而已，師盤氏嘗於其所著「經濟思想史」中論之詳矣（註二十六）。

土地對人口之容力 馬爾薩斯及其信徒，根據其人口定律，預測世界將來人口之趨勢。結果流入悲觀思想，以為人口過剩現象終屬難免，種種罪惡（如無積極與消極之預防方法），尤其大眾之貧困，亦將隨之而生。此種思想為資本主義所利用，自在人意料之中。反對馬氏學說者，則故持絕對相反之樂觀主義，以為人口惟思其少，不思其多，苟有科學之進步與社會制度之改革，斷無人口過剩之可畏。此種思想，為社會主義者與社會改革派所引用，亦不足怪。前者如達爾文主義所倡生存競爭之說，後者如歐本海末爾（註二十七）反馬爾薩斯之人口論。兩方面之主張，各趨極端，似絕無並立或調諧之餘地。然吾人試自土地經濟方面觀察人口問題，或自人口問題方面觀察土地問題，則吾人之見解，誠覺有不能苟同於以上兩派思想之處。

土地對人口之容力，隨自然、社會、政治、經濟等實際環境而變化。在文化進步之每一階段上，每一國家皆有一定之人口容力，其人口之增減，要視此容力許可之程度而定。在某種文化程度之下，凡一定領土以內所出產的食料，恰好足以供給所有人口的需要，而其人民的生活程度，在當時文化程度看來，却是高低適宜。那時人口與食料恰得其平衡狀態；通常稱為適度的人口。（註二十八）適度人口為人地關係之理想均衡狀態，然事實上此種理想狀態無法具體確定，如純依理想確定，則又將見任何國家，任何時代，皆未嘗能達此理想之狀態；或食料之供給，不足供當時人口維持「高低適宜」之生活水準，則為「人口過剩」，或食料供給大於人口之需要，人力不足，地利有餘，則又為人口不足。大抵人口歷史上所表現者，人地關係能完全合於理想之均衡狀態者，尙未前聞，即相當接近所謂適度者，亦屬甚鮮；在多數情形之下，不偏於人口不足，即偏於人口過剩；不過其不足或過剩之程度。各有大小，而其所引起問題之性質，亦有輕重之不同耳。

因人口問題之內容。不盡限於數量；造成人口問題者，亦不純在於當時食料之多寡，故對此問題之判斷，往往失敗。尤其人口過剩現象之判斷，最易犯此種錯誤。通常每因某國家在某時代有若干人口過剩之現象，即判定該國該時有人口過剩問題。例如有多數工人失業，多數農民無地可耕，一般社會有普通之貧困，以及種種如馬爾薩斯所指出之罪惡等等。驟視之或可認為人口過剩之現象，然實際上或另有原因，不能歸咎於人口之繁殖超出當時土地容力之外也。如愛爾蘭在十八世紀，一方面有極嚴重之農村經濟危機，大量之農民出境，似為人口過剩矣，然同時則以大宗之小麥輸出，以償付一般不在地主之地租；又如第一次歐戰後，蘇俄社會經濟極不景氣，平民之艱苦，幾至史無前例，亦似人口過剩矣，然同時則以大量農產品傾銷於世界市場，一時竟引起全球之非常注意。諸如此類之矛盾現象，歷史上屢見不鮮。因歷史事實，俱為無言之陳跡，論者隨得各以其所好，任意判斷，或指之為人口過剩，而推演為限制人口之悲觀思想；或反之，視此類現象完全由於社會經濟制度，尤其財產分配制度之流弊，而推演為社會改革之樂觀思想。

土地對人口容力之大小，主要決定因素在於自然條件，經濟發展階段，文化程度，政治社會情形等。以自然條件言，氣候（溫度、雨量）關係最大，其次為土壤，地形，地勢，位置，水利，以及地下之富源蘊藏量等。凡此諸端，皆為動植物生長所繫，亦即食料盈人所關也。就已知之事實證之，地球上最宜於人生者為溫帶，如其土壤不太劣，地形不過陡，地勢不過狹，位置不太偏，水利不太缺，地下富源不太少之處，皆為土地容力較大之處；熱帶氣溫太高寒帶又太寒，沙漠過於乾燥，縱非絕不可居之地，然其地之人口必不能與溫帶地方相提並論也（註二十九）。經濟進步之階段不同，土地對人口之容力，亦必起變化。此點之重要性，尤過於上述之自然條件。此其原因至為簡單；蓋每一經濟進步階段上，皆有一定的生產力，其能利用土地從事於生產之範圍與程度，皆有一定之限制，易言之，對人口之容力，有一定之限度也。惟經濟進步之過程，事實上為綿綿不斷之演變，無顯然劃分之可能，故此容力之大小，亦殊不易計算耳。依經濟史學者之分期辦法，以觀察各階段之之人口容力者，上文中已舉雷發瑟之

例矣。茲再舉拉最爾與威赫爾特之研究結論以證之：（彼等之研究以各時期人口密度為對象，計算各該時期之實際平均人口密度，吾人姑視此為各該時期之土地容力。）

拉最爾於一八九一年出版之人文地理學（註三十）第二卷中，曾分別估計各時代各地方之人口密度；一九〇四年威赫爾特對此問題提出新說。修改前者之估計。茲比較兩人之計算結果如左表：

拉最爾之分期與各期之人口密度（註三十一）

一、在人類居住圈邊緣之狩獵漁業者（如愛斯基摩人）	〇・〇〇二人	〇・〇〇五人
二、草原地方之狩獵者布須曼 <i>Bushman</i> 、巴塔哥尼亞、 <i>Pataconia</i> 澳大利亞人	〇・〇〇二人	〇・〇〇九
三、稍營農業之狩獵者（印第安人，達押克人 <i>Dakota</i> ）	〇・二	〇・七
四、狹海岸及河谷漁民（太平洋海岸印第安人）	〇・七	一・八
五、游牧民族	一・八	五・五
六、稍有工業及交通業之農民（中非洲與南洋羣島人）	三・六	五・五
七、兼營漁業之游牧民（科爾達芬 <i>Kordaan</i> 與賽納爾人 <i>Sennar</i> ）	三・六	九・一
八、西亞及在蘇丹之回教徒	九・一	九・一
九、兼營農業之漁民（太平洋島人）	三・六	三・六
十、歐洲農業幼稚及氣候不良地方之人	七・三	七・三
十一、中歐之純農民	九・一	一〇九
十二、南歐之純農民	一八〇	一八〇
十三、農工混合地方		
十四、印度純農民地方		

十五、歐洲大工業地方

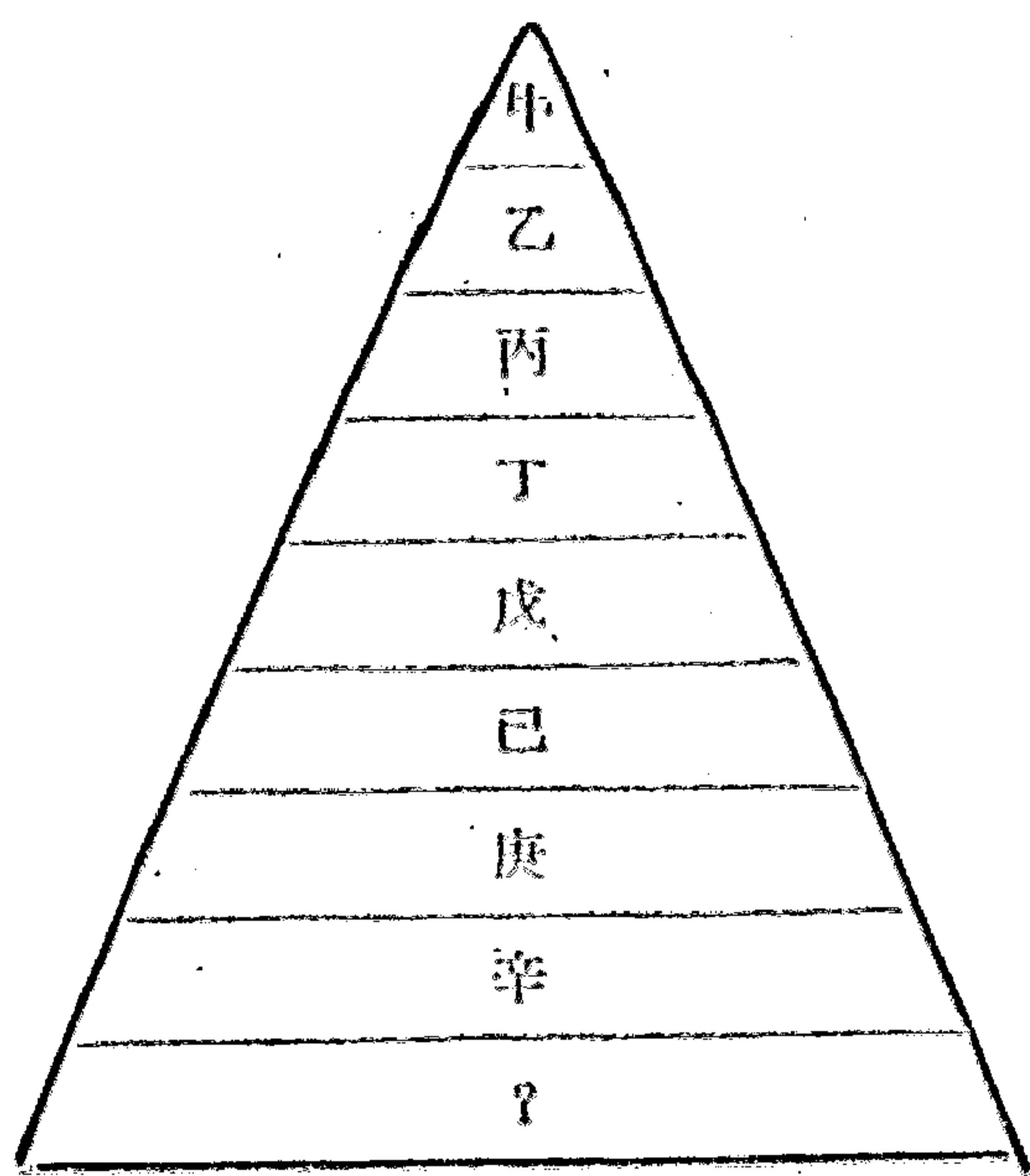
二七〇

威赫爾特之分期與各期之人口密度（註三十二）

- | | |
|--------------------------|----------|
| 一、狩獵農業（西伯利亞與澳大利亞） | 〇——三 |
| 二、畜牧（亞洲突厥） | 三——一五 |
| 三、初期農業（高加索、黑山國） | 三〇——二五 |
| 四、疏放農業（俄國、日德蘭羣島 Jutland） | 二五——五〇 |
| 五、集約農業（賓夕爾法尼亞） | 五〇——七五 |
| 六、初期工業（巴威略、中國） | 七五——一〇〇 |
| 七、兼營農工業（德國、馬薩諸塞） | 一〇〇——一五〇 |
| 八、工業（薩克遜、威斯特利亞） | 一五〇——三〇〇 |

根據左列兩表與前文中所引雷發瑟之估計數字，吾人不難得一正確之概念，即經濟發展之階段愈低，土地對人口之容力愈小；反之愈高，則愈大。雖對此三氏之計算結果，懷疑者頗多，然此原則，此趨勢，則不容否認也。驟觀之，在國民經濟或土地利用之最低演進階段中，即使人口繁殖甚速，亦似不應有人口問題。實則其反面，適為真理。狩獵民族雖有廣闊之獵場，然恒互為殲滅之戰，以爭奪之，此其故無他，實因狩獵之收益過微。每一百平方公里之土地，僅足養活極少數之人（註三十三）。自狩獵漁牧之原始經濟階段以後，每進一步，對人口之容力，即較前擴大一步，及至現代之工業發展，一切經濟情形，呈空前之進步，故對人口之容力，亦為從所未有。如吾人依比希爾氏（註三十四）之經濟分期辦法，分國民經濟之發展為家庭經濟，城市經濟，國民經濟三大期，吾人即可謂家庭經濟時期土地對人口之容力最小，而國民經濟時期之容力最大。如依李斯特氏之研究（註三十五），分經濟之發展為五時期，即第一漁獵部落時期；第二遊牧社會時期；第三農業國家時期；第四農工業國家時期；第五農工商業國

家時期，後者又爲其最理想之經濟階段；如是吾人即可謂第一時期土地對人口之容力最小，第五時期之容力最大。此其理由一也。如吾人依威赫爾特之分期與人口密度之估計，而改其所列之八期爲甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛，以示各期對人口容力之大小變化，則可如左圖：



一般言之，農業之人口容力，大於漁獵遊牧，而工業之人口容力，更大於農業，故經濟之發展，由漁獵遊牧而入於農業，更由農業而進步於工業，乃不可抵抗之自然趨勢；自人口問題方面觀察，亦爲不得不然之演進。觀乎此，亦應知我國國民經濟將來所應採取之進步方向矣。

其次影響一國土地對人容力之大小者，除自然條件與經濟進步階段外，尙有他種因素，亦爲論此問題者所不可忽視，如國民之文化程度，生活水準，風俗習慣等皆是。吾人於此，不能一一俱論。總之，任何國家在任何時代，其土地生產力，皆有極不同之變化，同時人口之增加，速度亦有顯著之差別，一切皆在變動不居之中。欲求一合乎理想之人地均衡狀態，絕不可能。然而求人地關係接近此理想均衡狀態，則又爲一切國家人口政策與土地政策所共同追求之目標。當人口數量之發展已至相當程度之時，如土地之容力，未能隨之作同比例之擴張，卽有入口過剩之危險，是時之人口政策，卽不能不趨於限制生育，而同時設法改進土地之生產力，以適應人口之需要。倘於此時，再誤信樂觀主義，盲目的促進人口之增加，對一切可能之危險，委之於不可預測之進步，以爲人口創造壓力，壓力創造進步，進步解決人口問題，此乃不負責任之態度，苟非別有用心之帝

國主義者，不應出此也。反之，當土地生產力已有長足之進步，可以容納大量新增人口之時，或對經濟之進步明顯的，感覺人力不足之時，其人口政策即不能不偏於提倡生育，斷不應誤信人口有超出食料而繁殖之過剩危險，故意阻止人口之增加，以妨文化之進步，蓋否則一國人口增加之呆滯，可養成坐食者之生活，並可造成坐食者之思想，而此種思想，專在享受人生未死以前之快樂，不圖創作，亦不好勞動之訓練。其子女雖為數不多，然亦必養成其此種思想而使其竭力避免生存競爭。」（註二十六）

吾人姑假定，人口之繼續增加，不論其速度之大小，為自然之趨勢（註三十七），至於是否如馬爾薩斯所設想每二十五年增加一倍，或如其他學者（註二十八）之他種推測，吾人極有理由預測世界，未來之人口，或我國一國之人口，總較今日為多。同時吾人又假定土地之生產力，尙未至全部達於極限之時，則人口問題與土地問題，又應如何解決乎？

上面問題，所涉之方面甚廣，且非僅理論上之問題，本書不能詳論；姑就我國之人口與土地問題，簡論之如左：

我國人口與土地問題

討論中國人口與土地問題，有一極大之困難，即缺乏真實可靠之科學統計數字是也。近年以來，各方面之調查估計，誠有不少進步之意見，然終以未能根本克服此項困難，致其一切推估結論，綜不免主觀武斷之色彩。民二十四以後，國內學者曾為節制生育一事，發生激烈之爭辯，贊成與反對，雙方各呈雄辯，而終未得一合理之結果，其原因亦坐於此。本書以篇幅限制，不能不避免此種冗長無用之數字檢討，而僅就多數人所公認之問題，予以分析藉以指示人口政策與土地政策應循之原則。

不但就人口問題以觀察土地問題，或反之，就土地問題以觀察人口問題，皆不能忽視我國現代人口與土地問題之特質。此特質為何？曰有左列五點：

（一）農多地少

我國墾殖指數，依著者之比較研究（註三十九），約為全國面積百分之十，以視現世各國

皆遠爲落後；耕地面積，「至多不能出二十萬萬畝，實際猶不達十五萬萬畝。」如以四萬五千萬人口平均計之，則每人攤得三畝餘耳。此數不及美國平均數四十分之一也（註四十七）。

（二）技術落後 我國農業，迄今爲止，僅恃大宗之廉價人力，不出經驗農業之巢臼，未食科學進步之實惠。土地利用之勞力集約，已達高限，收益不能提高，每畝產量遠遜於美（註四十一），而大部分消費於農家之自給，無剩餘之可言。

（三）農民比例太大 全國人口中，農民所佔比例，過四分之三（註四十二），以此而論，農民總額在三萬萬以上。此實爲農村土地恐慌之真因。亦爲農業技術無法進步（受勞力之壓迫）與農產品無法增加之原因。美人康特利裴氏（註四十三）論中國工業建設云：「除非中國之經濟建設，事前有精密籌劃與統制，所增之生產力，每易爲其衆多人口暫時的稍稍提高生活程度所吸收。」

（四）人口分佈不均 我國內地與邊地之比例，約爲一與三之比（註四十四），而人口之十九集中於內地，形成內地太多，邊地太少之畸形現象。此雖非人口之絕對數量問題，然其影響於土地問題者，至爲重大。

（五）普遍貧困 普遍之貧困，原因非一，而人口與土地之失調實爲最要，時人論者多矣。外糧之入超，饑饉之漸仍，民生之疾苦，雖不能盡歸咎於人多地少，然要之目前土地容力已達極限，爲無可否認之事實。

就上述諸點觀之，吾人雖不能遽謂我國已有如何嚴重之人口過剩現象，然至少亦不能否認暫時過剩之象徵，與夫過剩之危機矣。我國人口增加速率，雖較遜於歐美各國，但其增加之勢，則未中止；同時土地生產力受技術條件之限制，手工農業早達收益漸減之極限，故土地對人口之容力，至少現時，已達或甚至超過應有之飽和點。國民生活之普遍貧困，體質之衰落，死亡之衆多，壽齡之減低，抵抗力之衰退，在在成爲當前之莫大危機。對此現象，雖力倡增加人口者，亦不能否認。

普通觀念，對人口過剩一詞，每抱主觀之愛惡心理，或參以感情之判斷，往往涉及題外文章及失事實之真象。

以吾人視之，殊覺無此必要也。上述五點，既為不可否認之事實，則吾人即不妨直認：我國已確有暫時的相對的某種程度上之人口過剩——至低限度不能否認我國經濟主要區域中之農業區有此事實。然則對此危險現象，將如何予以對策乎？普通討論人口問題者，純自人口方面立論，主張節制生育；而討論土地問題者則專自土地方面觀察，而持反對之態度。各有所見，而亦各有所蔽（註四十五）。吾人試自綜合立場，以研究此問題，竊以為解決之道，在於左列兩原則之實行：

第一，在土地容力未能作顯著之擴張，與我國人口總數未較世界任何國家為少之前，不應再採積極之人口增加政策，而應注意改善國民之生活水準，增進國民之體質，以質量之進步，代數量之擴充，以有計劃之人口政策，代盲目之政策。

第二，在人口質量未顯著增進，而數量無大變動之前，應積極擴大土地對人口之容力，其條件如左：

1. 採用科學技術，提高墾殖指數，以擴大國民經濟，尤其農業生產之空間基礎；
2. 推進工業化政策，儘量自農業方面吸收大宗勞力，以減低農業人口對土地之壓迫，為改進農業生產之先決前提；
3. 農業生產應自片面之勞力集約與手工經營，改向於資本集約與科學化合理化之經營，以提高農業對人口之養力；
4. 國內移植與國外移植應同時並進，以疏化本國之人口，同時即增加國民賴以生存之空間。

註一：參看馬克斯著資本論上冊卷一資本生產之過程。 註二：引自Prof. Dr. K. Diehl: Theo. Nationalökonomie. Bd. II.

S. 52—54. 註三：C. Rodbertus-Jagetzow: Zur Beleuchtung der sozialen Frage. Teil I. 2. Auflg. Berlin 1890. S.

79—80. 註四：Bebel: Die Frau und der Sozialismus. Jubiläumsgabe. S. 417. 註五：見註二。 註六：見註三。

註七：見註四。 註八：Adolf Darnaschke: Bodenreform. 1920. 此書已由日本著作家譯為中文，其第一章發表於人與地半月

刊第一卷，全書不久出版。 註九：前續第一章第二節。 註十：同前註。 註十一：W. Nernst: Die Bedeutung des Stickstoffs für das Leben. 1913. 註十二：C. V. Linder: Die Schätze der Atmosphäre. 1907. 註十三：同註十一。 註十四：見石橋五郎著沐紹良譯人口地理學一〇四頁。 註十五：同前書。 註十六：同前書。 註十七：本節參看註二所引之書四〇——四九頁。 註十八：參看 O. Spann: Haupttheorie der Volkswirtschaftslehre. F. Kapitel. 中文譯本有商務世界兩家之經濟思想史。 註十九：Thomas Robert Malthus: An Essay on the principle of population as it Affects the future Improvements of Society with Remarks on the Speculations of Mr. Godwin Mr. Condorcet and other Writers.— Principles of political Economy considered with a View to their practical Application. 註二十：第一版刊於一七九八年，未署真名；第二版刊於一七九九年，始自署真姓名。 註二十一：見 Carnan: Grounds of an opinion on the policy of restricting the importation of foreign corn, intended as an appendix to Observation on the Corn-Law. P. 161. 註二十二：參看石橋五郎著沐紹良譯人口地理學第三與第四節；又吳澤霖著純編著世界人口問題第五章；又孫本文著現代中國社會問題第二冊第十一章。 註二十三：參看 W. Roscher: Grundlagen der Nationalökonomie. 6. Buch; 2. Kapitel: Geschichte der Bevölkerung. S. 760—811 1922. 註二十四：同註二，七三頁。 註二十五：Penck: Klima, Boden und Menschen in Schmollers Jahrbuch 1907; 31. Jahrg. S. 140. 註二十六：同註十八。 註二十七：參看 Franz Oppenheimer: Das Bevölkerungsgesetz des T. R. Malthus und der neueren Nationalökonomie. Darstellung und Kritik. 1900.—Grossgrundeigentum und soziale Frage. 1927. 註二十八：孫本文著人口論 A B C 第六頁。 註二十九：參看註二十五。 註三十：F. Ratzel: Anthropographie. 1891 註三十一，三十二：根據石橋五郎著人口地理學一〇五——一〇六頁之表，改編而成。 註三十三：艾雷貝著陳彝壽譯農業政策下冊二七六——二七七頁。 註三十四：K. Bucher: Die Entstehung der Volkswirtschaft. Bd. I, S. 91 1926. 註三十五：F. List: Das nationale System der politischen Oekonomie 中譯本有商務出版之國家經濟學。 註三十六：見註三十三，同書二十六頁。 註三十七：參看 Bevölkerungswesen, —bewegung, —problem, —politik, in Hwb. d. Staatswissenschaft. Bd. II. 4. Auflg. 1924. 註三十八：W. Roscher (見註人口，至少多數文明國家之人口，近半世紀以來，增加速率逐漸降低，但其總數仍在增加。

二十三〇 推測人口增加如爲每年千分之一，則六九三年可增一倍；如爲千分之五，則爲一三九年，如爲千分之十，則爲六九〇七年，如爲千分之十五或二十，則爲四六〇六年或三十五年，可增一倍。 註三十九：參看拙著墾殖政策第三章（商務）。

註四十：見萬國鼎著中國土地問題鳥瞰，見人與地半月刊第一卷第八期。 註四十一：參看孫本文著現代中國社會問題第二冊第十四章；又人與地半月刊第一卷第十五期萬國鼎著糧食問題與土地政策。 註四十二：民二十四全國土地調查，江蘇等廿二省人口統計，農民佔全人口百分之七十六有奇。 註四十三：見民三十二月十日渝大公報。 註四十四：參看拙著墾殖政策第二章。 註四十五：參看孫本文著現代中國社會問題第二冊第十四章。

第四章 論土地利用

土地利用之意義 土地利用爲人類經濟行爲之起點，亦爲經濟生活之主要部分。自有人類以來，一切文明文化，無不以此爲其努力之中心，而世界進步與人類之前途，亦無不以此爲其最後之根據。「人類之未來世界，完全建立於大地之利用；其精神之發展，亦全繫於此物質生活之控制；文化之高度形態，亦發生於地方與空間之發展，兩者最奇異之結合，造成吾人之一切進步。」（註一）

土地利用一詞之中，包括種種人與地之關係，在此關係中，人爲主體，地爲客體。自後者言之，土地有若干種類對人有用之物質能力與特性，可供人之直接消費，以滿足其物質生活之欲望，或供給工具與原料，間接實現同一之目的。然土地之自身，有用無用，非其性也，必待主體（人）之出現，與施以相當之經濟行爲，而後實現。自主體方面言之，土地能提供生活之物資以滿足其欲望，然土地爲被動，不能因人之有此欲望，而自動表現其效用，非經人之相當努力不爲功。惟人之爲物（民族或個人），能力，性質，與其所創造之文化社會等，萬般不齊，欲望之種類程度，與其所滿足之方法方式等，又異常複雜，故土地利用之實地表現，乃因人因時因地，而呈儀態萬方之現象。

土地利用之客體，不論其爲物質，能力，或特性，循自然定律而變化，有自然科學之因果公律，可以追尋其來源去脈，人力於其間，不能強爲之左右也，故在土地利用之中，主體之行爲，不能不遷就客體之狀態與其變化，而主體在此意義之下，反成被動矣。同時，人類有爭自由之本能，對自然所施之壓迫與限制，不甘屈服，乃發生積極之反抗與消極之適應，其所表現者，亦隨人隨時隨地，而大有不同。其活動之方法方式，大都無嚴格之因果公律。赫拉克里之言曰：「奮鬥萬物母，人神以是分，或奴或爲主，清濁在一心。」（註二）故同爲土地利用，而實際表現者，往往萬里千里，古今中外，絕無雷同之理，以此之故也。因主客兩體，同時俱動，乃使人地關係，皆被牽入動

之洪流；兩方面之動，交互影響，乃使其內容，成爲複雜萬端，幾至不可究詰之狀態。吾人於此，欲盡究土地利用之過去現在與未來，殆不免望洋興嘆之感矣。是故吾人所研究者，僅爲此動態現象之一部分。自縱的方面言，爲時間之一片段；就橫的方面言，則爲空間之一局部。易言之，吾人所研究之土地利用，僅以某時代，某地方或某國家之現象爲限，斷非超時超空之土地利用也。

土地利用之目的 土地利用之目的，可一言以蔽之曰：求民生對物質欲望之滿足而已（註三）。國父之言曰：「民生就是人民的生活，社會的生存，國民的生計，羣衆的生命。」此所謂生活也，生存也，生計也，生命也，皆民生一詞之部分內涵，而其共同之基礎則在於物質欲望之滿足，雖柏拉圖之理想國，陶馬斯摩爾之烏托邦，不能例外也。吾人習用之衣、食、住、行四字，不過爲舉例，以爲具體表示之方便而已，實則民生欲望，何止此四者？因滿足物質欲望所需之一切物質，皆源於自然（土地），故土地之利用亦即以此爲目的。

土地利用之目的，因土地利用者爲個人或社會，而分爲私人目的與社會目的，或易言之，爲直接目的與間接目的。兩者之間，區別甚大，且往往處於互相抵觸之中，蓋否則大同世界之理想，不俟今後，早已實現矣。

現行社會經濟制度，以財產私有爲其基礎。土地之利用，原則上亦爲私人企業性質之活動，當然與社會全體有極密切之關係，然每一企業所追求之真正目的，無不以私人利益爲前提。自由主義經濟學者，乃倡經濟和諧之說，以爲私人福利之總和，即等於社會之共同福利云云。然按之實際，殊未盡然也。按指導私人企業之中心原則，爲企業之贏益觀點；淺顯表示之，即使用一切可能之方法，求取企業最大限之純益。其對於土地利用亦然。基於此一原則之推動，驅使人類從事於種種努力，冒險，形成社會進步之動力；然亦因此原則之作用，發生種種之流弊。其在土地利用方面所表現者，例如忽視土地之「補償原則」，而從事於「掠奪經營」，雖在今日科學昌明之世界，仍極流行；又如忽視水土之保持效用，而破壞水源涵養必需之森林，造成土壤沖澗之惡劣現象；又如我國沿江各地，圍築湖田，與水爭地，使洪水無由蓄洩，造成旱澇更迭之災，更栽培有害社會之作物（鴉片），以求不義之高利，或

投機壟斷，操縱土地之供需，而妨社會之發展等等，不一而足。即其所以然之目的，曰在於最大之企業利潤也。就私人土地利用目的言，固無誤也，然奈社會之公共福利何！

土地為人民生活，社會生存，國民生計，與羣衆生命之共同的物質基礎，乃人人居住與工作之天然根據，一切文化進步之命脈，屬諸私有，已為大錯，聽其私人目的之發揮，流弊尤多。故社會對此，不能漠然置之。自土地私有制出現以來，即有反抗此制度之運動，以圖和緩或克服此種種流弊所造成之「不和諧」現象，非偶然也。吾人試分析此種反抗運動所追求之土地利用目的而歸納之，如左列諸點：

一 地盡其利 土地之自然性狀，極不一致，地利之所在，往往需合理之技術，方能克服自然所加之困難；其次，地權形態與其他諸種社會制度，皆有強烈之固執性，無形中有礙地利之開發，故土地之利用，第一非適應其自然性狀，而採合理之技術不可，第二則必須剷除一切人為限制。前者為科學及技術工具問題，後者則為社會經濟制度問題。兩者之間關係殊為密切，不容忽視。否則科學之進步，不過成為少數特權者取得額外利潤之機會，不能造福於社會全體，充其量，不過為資本主義式之土地利用而已；或反之，但求社會制度之改革，不重科學之利用，則又將為進步呆滯之原因，仍不能免貨棄於地之現象。

一 合理使用 地盡其利之目的，在求土地最大生產效能之發揮，與「地竭其力」有別。土地所含植物生長必要之養分，有一定之限量，如忽視地力補償原則，繼續為掠奪式之利用，結果必致地力枯竭，減低其生產效能，甚至沃壤化為廢土。如土地分割，應有一最低技術上之限度，過此而下，亦有礙於生產利用；土地利用中之農地，大半繫於水分之協助，過旱過澇皆不利於農耕，故防止森林之濫伐，保持水源之暢旺，亦為合理利用之要訣；至於富源地之利用，除少數水利與礦屬外，亦有天然之限量，其利用亦須有合乎經濟原則之政策，不能聽令私人自由活動。

三 防止濫用 一國土地之利用，非僅為其所有人一時私利之所在，而實為國家社會百年經濟大計之所

繁，故用地與墾地應同時並重，利用與限制，兼採並施。例如墾殖，原為極有意義之舉，但墾而至於破壞水利，破壞森林，如我國西南西北常見之情形，又當在禁止之例矣（註四）。又如土地之買賣移轉，原為人民之自由，但如地產商人以投機壟斷為目的，操縱地價妨害公共建設，如近代各大都市流行之現象，亦當在取締之例矣（詳見論市地章）。按土地濫用，乃無政府式經濟制度下，不能盡免之流弊。其為害之烈不可勝言，近代土地改革運動之發生，即原於此。

四 配合國策 一國經濟組織，為長期歷史演變之結果，乃既成之事實。一切政策之製定，即以此為基礎，故土地利用，亦應求與國策相適應。在此觀點之下，私人土地利用之目的，乃成為不重要之問題。例如農業國家，以農為主業，本國糧食，固須自給自足，國際交換，亦全賴農產出口。如是，則農家經濟不復能以自給自足為事了，因其負有更重大之使命也。土地利用之集約或粗放，生產之種類，土地處理之方式等，概須以國家之需要為原則，不能聽命私有私用者完全自由矣。此種情形在國際戰爭中之重要性，達於極端，竟成為支配土地利用之最高原則矣。

五 平均收益 人羣社會賴正義之存在而後發展，然社會有階級，各階級及個人勢力之消長，每視其經濟勢力為轉移。經濟勢力之大小，又係於財產之分配。土地為經濟財產之所本，亦即正義之所依存。土地之利用，不但應滿足私人之目的，亦應顧及社會全體之利益。故平均地權者，其義非他，蓋求土地收益之平均享受耳。倘一方面為田連阡陌之地主，坐食地租，度其偷惰生活，而另一方面則貧無立錫，服牛馬之役，食犬彘之食，欲求溫飽而不可得，則此社會之不能長存，固無足怪矣。

六 促進文化 土地之利用，不但為經濟生產之主要手段，且亦為人類文化生活之重要基礎。如公共衛生之設備，公共運動場所之建設。博物院之建築，古蹟之保存，風景林之栽培等等，皆非以經濟為目的，而其實現則有賴於土地之利用。宗教團體之公產，學校之學田，寺院之廟地，地方公社之義地，皆屬此類。人生之最終目的

在求文化之進步，私人土地利用不能負此重責，故國家社會不能不出而干涉，使其符合此崇高之目的。

土地利用之限制 對土地利用所加之限制，其種類甚多，皆足妨礙土地生產效能之發揮。吾人依其發生之原因，分爲自然限制與人爲限制兩大類；依其作用之性質，則分爲絕對限制與相對限制。其中自然限制之中，多爲絕對限制，人爲限制之中，則多爲相對限制。

自然限制之發生，皆源於土地之自然性狀，其中首推氣候（溫度、雨量、霧期、日照時間、風力、風向、風速等），次爲地形地勢（平原、丘陵、山岳、坡度等），地質（岩石種類礦屬），位置（自然位置），土壤（理化性與生物學性質），水（水量地下水水位，水質），以及土地收益漸減定律。凡此諸種條件，對土地利用之限制作用，皆甚明顯。其中可以人力和緩者，僅位置（交通可變易土地之位置作用），土壤（土地改良，可變更土壤之沃度），水（人工灌溉）及收益定律之作用，然此和緩作用，終屬有限，不能任意爲之。至於他種條件，則根本無法以人力左右之。自然科學與技術工具之進步，可略減此種限制之壓迫，然欲根本推翻，實不可能。世人偏談人定勝天或征服自然者，殆不知此之故耳。

土地利用之人爲限制，與土地之自然性狀無直接之關係，而爲人類社會所加於土地利用之限制。此種限制之內容，較自然限制更爲複雜。而其作用之深刻，亦不減於前者。吾人分之爲經濟限制與社會限制兩大類。就其作用言，亦可分爲有益有害，或就其發生之原因言，可分之爲有計劃與無計劃兩類。吾人姑依經濟與社會兩方面觀察之，不過經濟與社會，事實上互相爲因果，往往不容強分；且其性質幾全爲相對之限制，因時因地，常生變化，故此種觀察，不能得學者公認之論斷。

土地利用之自身，即爲人類經濟生活之一部分，故其不能不受經濟環境之支配，乃極自然之事，無足怪也。經濟環境中對土地利用影響最重之因素，首推工資之高低（實物工資或貨幣工資皆同）。工資高，則限制土地上勞力之使用量；工資低，則勞力集約，易於顯出。其次爲利率之高低，利率高，則對土地之投資受其限制；反之，則易

發展為資本集約之土地利用。又次為土地產品價格之高低。在交易經濟中價格支配生產，亦即間接支配土地利用。其在市地，則為房租之高低。故一國土地利用之精度與廣度，個人經營之集約或粗放，都不能全憑主觀之決定。

經濟生活亦即社會生活之一部分，蓋絕對之孤立國經濟未嘗有也。社會生活之直接間接限制土地利用者，較上述者更多，而更重要。其中首推人口之密度。人口密度大，對土地之需要強，其利用易趨於集約（勞力集約，但如同時有大量之資本，使利率降低，亦可發生資本與勞力之集約土地利用）；反之，則趨於粗放（或充其量僅有資本之集約，而無勞力之集約）。

其次為科學及技術工具之應用。土地利用，全憑手工經營者，範圍至狹，即有工具，而其效能低微者，亦不足談地盡其利。惟科學之進步與新式工具之採用，始可發揮土地之生產效能。然當社會進步，未能使種種發明，成為一般人共同財產之時，縱有最進步之科學，其效仍寡。

又次為一國之文明文化，對土地利用，亦可發生限制作用。如提倡蔬食之佛教地方，畜牧必不發達；提倡禁慾節用之社會，生產必不努力；反之，居求廣廈，食求精美，衣求舒適之社會，則可促進土地之利用。故生活簡陋，而安於貧之社會，必少進步可言；反之，如宋巴德所謂浮士德精神充滿之社會（註五）即為現代資本主義經濟造成之原因。

其他社會制度之限制土地利用者，尚有多種。如我國墾興之說，墓地之制（註六），而尤重要者，則不良之土地租佃制度與土地投機（詳見論市地及論地權章）。

最後限制土地利用，而出於有計劃之積極政策者，則為國家之干涉。此種干涉之出發點，固在促進土地之利用者居多數，然其限制作用，亦不可忽視也。例如土地使用種類之規定（如我國土地法），使土地使用者失其自由處分之權利；或如某種土地之禁止使用（如水源地），更為明顯。

論土地利用之趨勢

土地之利用，自技術方面觀察，有若干必然性之定律，為經濟學所重視，如收益漸

滅定律是也。但自社會經濟方面觀察，則無此類定律，而僅有若干概然性之趨勢，說見本書第一章。吾人根據世界各國土地利用之史的發展，可以發現其共同之趨勢；根據此種趨勢之指示可比較研究各國過去土地利用之演變，並推究其今後將採取之方向與途徑。同時可根據一般之趨勢，以討論我國土地問題，及土地政策應採之方針。是以本章於此，特加注意。

土地利用之趨勢維何？吾人試舍棄局部例外之發展情形，而就各國共同之趨勢論之，有四：第一，就土地利用之廣度言，有擴張化之趨勢；第二，就土地利用之精度言，有集約化之趨勢；第三，就土地利用之內容言，有複雜化之趨勢；第四，就土地利用之性質言，又有社會化之趨勢。以下分別論之。

一 土地利用之擴張趨勢

經濟發展之史的演進，各家學者之分期方法頗不一致。如李斯特（註七），

希爾特卜郎特（註八），比希爾（註九），石穆勒（註十），宋巴德（註十一），各採不同之標準，迄今未獲學術界之共同承認，然一切分期方法所分成之經濟演進階段，皆有共同之原則，即經濟之發展有一貫之趨勢，由簡單而趨於複雜，由狹小之地區，而漸擴及於世界之全部是也。吾人試比較各家之研究，同時根據經濟生產種類出現之先後，要可分為：（一）最原始之採拾經濟時期，（二）漁獵時期，（三）遊牧時期，（四）初期農業時期，（五）真正農業時期，（六）工業時期等六大段落。當然歷史之演進，事實上無此截然劃分之理，而其實際之遞演，亦未必全依此次序之先後，不過在多數情形下，此種分期方法，尚不致與事實相距太遠而已。根據上述之經濟進步階段，以觀察土地利用之擴張趨勢，吾人之見解，或不無注意之價值。

所謂採拾經濟者，即相當於洪荒時期。其時草萊未闢，人與鳥獸，混然相雜，茹毛而飲血，穴居而野處。其生活幾全賴天然動植物食品（果實，塊根，卵等。）之掠取，得食則食，無食則已，其方式至為簡單。人數既少，欲望亦低，技未進，分佈亦狹。此時之土地利用，受自然條件之絕對限制，範圍極小；人力對於自然，過於微小，一切自然之阻礙，皆為當時絕對無法克服之困難。僅在非常適於此種生活之區域（溫度不寒，不熱，森林不密及猛獸不

多，無高山，無洪水等），至於此外之地方，全為鳥獸草木之所居，與人無異也。

採拾經濟時期之土地利用，不能滿足當時人類生存之需要，至為明顯。於是漁獵時期繼之而起。完全被動之人類，至此乃稍變而採具自然鬥爭之方式。其生活不復盡賴自然物之偶然拾取，而從事於野牲與魚類之捕捉，以補其不足。因狩獵則追逐野牲，捕魚則沿河川湖泊而上下，於是人跡所至，較前期大為擴張。然此時之自然條件，仍極苛刻，而人工技術，尤極幼稚，天然之障礙，仍不能克服，其收入亦每有不足維持人口之危險。

因野牲之捕捉。困難日多（或因可捕之物銳減，或因地理之限制太苛），乃更進而學習動物之馴服，以維持比較固定之需要。此一進步，極為重要。蓋土地利用，雖在遊牧方式之下，終較以上兩期為進步也。不過遊牧經濟，受水草之限制甚嚴，凡無天然良好水草之地，皆不適於此種經濟之發展。

土地利用之非常擴張，有待於農業之出現。自逐水草而居之牧民，變為定居之農民，真正積極意義之土地利用始為肇端，蓋一至此時，人口數量大增，技術工具，亦有極高度之發展（如金屬之應用）。欲望隨滿足之可能而提高，與自然鬥爭之能力及信念，亦非過去可比矣。此時期土地利用之空前擴張，基於下述五種主要條件：（一）經濟植物之栽培，凡較溫和之地方，皆可實現；（二）鋤與犁之發明應用；（三）水利工程開始，可在相當程度內，解決土壤改良工作；（四）簡單工業與交通工具發明，使人與人間交換知識與物產之機會增加；（五）家畜勞力應用於農耕，使人工之效能提高。

工業時期發生最遲，但對土地利用之擴張，貢獻則最大。自近代工業革命以來，人類控制自然之能力與工具，突飛猛進，使人類一躍而為大地之主人翁。一方面受土地收益漸減定律與人口之壓迫，一方面受生活內容複雜，欲望提高之驅使，於是崇山峻嶺不為高，越渡重洋不為遠，甚至向無人跡之地方，亦成為競爭利用之目標矣。工業革命不特為經濟上之一大變革，且為世界史各方面之一大變局。因工業與交通業之發展，農業礦業兩方面所受之影響亦極顯著。例如美洲大陸之發現，固為土地利用空間上之一大飛躍；同時自美洲輸入舊大陸之若干經濟植物（如玉

蜀黍，花生，馬鈴薯等），亦使原有農業範圍，大為擴張。至於地下礦屬之利用，更無遠弗屆，無微不至矣。今日之世界，凡土壤及氣候不太劣之地方，幾無不經人之利用，其所餘者，僅有四種土地，即：（一）冰雪覆蓋，溫度太低之南北極地；（二）溫度太高，不宜人生之赤道地方；（三）雨水過多，空氣過乾之大沙漠；以及（四）少數超過動植物生長線以上之山岳。其餘尙待開發利用，一時似無盡藏者，則為佔地球面積四分之三之海洋。今日各國土地，可利用而未利用者，已日見縮小，今後之擴張，自較已往為困難。然大勢所趨，仍必本此趨勢，繼續發展，必至世界之上，無尺寸之荒地曠土而後已。政治的，經濟的或其他方面之限制作用，終必因此趨勢之壓迫，而被突破。

二 土地利用之集約化趨勢 如上所論，土地利用之範圍，隨經濟演進之階段而擴張，以適應各時期人口增加後對土地產品需要之激增。然此種趨勢之發展，每受四種條件之限制，不能隨人之主觀要求而自由實現。此條件為何？即：第一為自然條件（氣候，面積，地形及收益漸減等）。第二為經濟條件（工資，利息，物價，地租等）。第三為社會條件（政治，地權，習慣等）及第四為各時期可供支配之技術工具是也。每一經濟演進階段，皆有一定之人口容力（說見上章），而人口增加則有與日俱增之趨勢，於是使土地利用之空間擴張僅能解決此一定時期人口需要之壓迫，而不能常久滿足其欲望。對人口之積極限制與消極限制，亦僅暫時和緩之辦法，而非根本之救治。職是之故，土地利用之集約化趨勢，乃伴之而起。

所謂土地利用之集約化者，即在已利用之土地上，改進土地利用之技術，增加對同一面積投施之勞力及資本，以提高同一單位之收益（實物收益），容納較多之人口，滿足其較多之需要也。易言之，即以技術程度之進步，代土地面積之擴張，和緩自然對人口之壓迫。此其方式，常以需地少而收量高之經濟制度（集約制度），取需地多而收量低之經濟制度（粗放制度）而代之。例如遊牧經濟代採拾漁獵經濟而興，農耕經濟代遊牧經濟而起，而農耕經濟之中，又依其土地利用程度與方式，有種種不同之集約度，蓋亦猶建築地之利用，由平面而擴及於地空及地下，

曠地之利用，由淺而入深者相同。

土地利用之集約化，就農地方面言，所表現者最爲明顯，其重要之具體事實，有以下諸端，爲人所周知者：即第一，爲經濟植物之淘汰選擇與新品種之育成與推廣；第二，爲作物栽培方法之改進（如輪作制度，間作制度）；第三，爲土壤之改良（施肥，排水，灌溉）；第四，爲家畜飼育方法之改良（人工改良飼草，及由放牧改爲厩內飼養）；第五，爲隙地之利用與小農作制度之發生等。凡此諸事實，皆足表明同一面積所要求之人工與資本較粗放制度，大爲增加，而其結果則爲單位面積收穫量之提高。

土地利用之集約化，有兩大先決條件：第一爲可供支配之大宗人工，第二爲科學及技術工具之進步。此觀於自十七世紀以後，歐美各國土地利用之突飛猛晉，可以證明者也。此兩條件必須同時俱在，然後集約化之趨勢，可以實現，否則僅有大宗之人工，而無進步之科學技術，仍不免於人口過剩之危險；反之，人工不足，縱有進步之科學技術，亦必難期集約化之迅速發展。今日之中國與印度，可爲前者之實例，而澳洲則爲後者之實例。

我國土地利用爲世人譽爲最集約化之方式，就某若干地方，及其種意義言之，亦確屬事實。然我國農業科學不進步，全憑經驗；技術未改良，盡賴人工，爲其最大之缺點。同時經營單位太小，人力浪費太多，收穫量不高，而消耗於農家自給者過多，使人口時時有壓迫土地之危險。凡此皆爲今後應徹底改造之要項，不容忽視也。

三 土地利用之複雜化趨勢 與土地利用擴張化及集約化兩種趨勢，作平行之發展者，則爲土地利用之複雜化趨勢。三種趨勢，齊頭並進，共同造成今日土地利用之狀態。當土地利用之空間範圍，不能自由擴張之時，集約化之趨勢，伴之而起；當擴張化與集約化，攜手前進之時，土地利用之內容亦以同一之步驟，愈演而愈複雜。此其原因之最重要者，在於左列諸點：

第一，人類對物質生活之欲望與需要，常因文化之發展，而進步，其生活之內容繼續充實而複雜，不僅以食求解飢，衣求蔽體，居避風雨而滿足。溫飽爲最初之要求，然當此欲望滿足之後，即有更進一步之要求，食求美味，

衣求舒適，居求廣廈矣。衣食既足，而美適之快已達，乃又進一步，而營文化之高度形態生活。最原始之採拾經濟時期，茹毛而飲血，穴居而野處，以視今日文明人之生活，其間相去，誠不可以道里計。夫一切物質生活之滿足，皆賴於土地之利用；生活之內容，既如是之複雜，則土地利用之不能不隨之而複雜化，自爲當然之發展。故經濟演進之階段，如採拾，漁獵，遊牧，農耕工業等，不特表示某一時期人類經濟組織之變化，且亦指明人類物質生活及土地利用內容之演進。

第二，人類不特有隨文化而進步之欲望，且有滿足此欲望之創造能力，而此創造能力又有隨時間而發展之內在性質。人之所以異於他種生物者，蓋在此乎。生存欲求，人獸同俱；然唯人能爲其生存而創造滿足之手段。

且也，問題之關係，猶不盡在於此，而在於人類一方面有創造滿足欲望之能力而另一方面則永不因此而滿足；蓋其所創造者不特在滿足欲望之手段，而更在創造方告滿足而又繼起之欲望。如亨利喬治之言曰：『人者，永不知足之唯一動物也。』惟其不知足，故人類文化有進步之望；否則有不復今日之世界矣。國父之言曰：民生爲歷史之中心，旨哉言之。欲望既多，賴以滿足之物質，亦自不得不隨之而複雜。因一切物質皆源於土地，故土地利用之內容，亦必與之而俱趨於複雜化。

第三，土地之自身，爲極複雜之物質能力及特性所組成。地形，地勢，地質，土壤四者，隨地不同人皆知之；而氣候環境之變易，尤關重要，寒溫熱三帶之嚴格劃分無論矣。即在同一地帶之中，亦有莫大之區別，甚至一省一縣一區，乃至同一位置之土地，其氣候條件，亦往往大有出入。水利之便否，水質之優劣，水量之大小，地下水位之高低，亦有類此之情形。凡此一切，皆非人力所可左右，充其量不過在極小限度內，略爲修正而已。職是之故，凡欲利用土地者，即不能不遷就土地之自然性狀，因之其生產種類，乃隨地而異。文化愈進步，對土地性狀之認識愈明，利用愈合理，則利用之方式愈趨於複雜。

此外促成土地利用複雜化之趨勢者，尙有種種社會政治經濟等原因，與上述三點，交互爲用，更使此趨勢有沛

然莫禦之概。詳見論農地章，茲不備論。

吾人分經濟之演進爲若干階段，如採拾，漁獵，遊牧，農業，工業等，其實任何階段上之土地利用，皆不能完全以某一種方式爲限；反之，進步之階段愈高其土地利用之內容愈複雜。以今日而論，農地之利用，其複雜之情形殆有非人所能盡道者。作物之栽培，通常分爲食用作物，飼料作物，特用作物，奢侈品作物等類，其中之每一類，皆有不勝縷述之複雜性。例如特用作物之中，有纖維作物，油料作物，藥用作物等等，而其中之每一項，又有極其複雜之作物。因農作物種類品屬如是之複雜，則栽培此作物之土地利用，亦更無論矣。且新品種之發現，育成，引用，皆與日俱增，土地利用之複雜化，隨無止境可言。

其次，過去之土地利用，以受技術工具之限制，多以土地表面爲限。如少數礦物之開採，深度有限；建築物之高度有限；至於農業更無論矣。惟今日之科學，已進至上及高空，下迨深淵之程度，而園藝之進步，竟有所謂土地之立體利用者。土地利用之空間，既有如是之擴張，其內容亦即必隨之而複雜。吾人每稱土地利用之對象爲自然賦予之物質能力與特性；或就土地而言，稱利用之種類爲土地養力利用，載力利用，與土地構成物之利用。凡此皆爲簡便之說法而已，實則土地利用之內容，有極大之複雜性；不知此者，斷無由談土地利用也。

四 土地利用之社會化趨勢

土地利用社會化之意義，簡言之，在求土地之利用儘量適合社會之公

共要求，以促進人類之公共福利，與社會文化之進步而已。此一趨勢與上述三種趨勢，不必爲平行之發展，而僅爲吾人所屬之社會經濟制度中特有之現象。在此制度之下，土地私有私用，爲通行之原則；因之土地利用之目的與其作用，隨有私人與社會兩方面之區別，而在若干關鍵上，甚至有互相抵觸之處（參看本章第二節）。於是人類之社會意識覺醒，起而反抗，造成各國之土地改革運動。雖其着眼之處，多在於分配，然其中心之要求，則在於土地利用之社會化也。

社會愈進步，個人與社會之關係愈多而愈密，其相互依存之程度愈深。個人生存要求社會共同協助之處愈多，

則社會對個人相對之要求權利愈強。在此趨勢之下，絕對私人之土地利用，不特為倫理所不許，亦為事實所不能。故斧斤以時入山林，數罟不入洿池，懸為古訓，非剝奪私人之權利，而實為社會經濟作長久之打算，非此不能達材木不可勝用，魚鱉不可勝食之目的。管子謹鹽筴之徵，創官海之策，禁北海之衆，勿得聚備而煮鹽者，在為政府開財源，裕收入，並以減輕人民之負擔，以免藉於家屋而毀成，藉於義民而隱情，藉於六畜而殺生，藉於榆木而伐生〔註十二〕。我國歷代有井田，限田，均田，王田等運動之發生，其用意所在，至為明顯，亦不過為防止私人土地利用之流弊，而保社會之公共要求而已。斯賓塞之土地公有論，亨利喬治之單一稅，以及近代各國土地改革運動所追求之目的，無不與此相似。我國父平均地權之主張，更集中外古今之大成，一方面承認已有之土地私有制，而另一方面則力主土地利用之社會化。例如『山林川澤之息，礦山水力之利，皆為地方政府所有，而用以經營地方人民之事業及育幼養老濟貧救災醫病，與夫種種公共之需。』〔註十三〕

土地利用社會化之理論根據，一在於社會之正義，一在於國家之財政政策；然兩者實為一事之兩面也。此種趨勢已成為沛然莫禦之進化大勢，雖個人主義極端發展之資本主義國家，亦無例外，不過其所表現之程度，各有出入，其方式及方法，各不相同而已。

土地利用社會化與土地分配社會化，自有極密切之關係。在土地分配完全社會化之社會制度中，土地利用之社會化，自為必然之結果；然在土地私有之社會制度下，此種趨勢亦未嘗無實現之極大可能性。且證之各國歷史，莫不皆然。故澈底之社會主義，共產主義，或農業社會主義，固足根本解決此問題；但在今日之社會制度下，亦初無不可解決之理由也。夫財產私有與土地私有之經濟制度，流弊之多，人皆知之；將來是否完全停止，乃另一問題，惟吾人所敢斷言者，縱在一切私有之下，土地利用之社會化，亦為必然之趨勢（詳見論富源地章）。

註一：P. H. Schmidt: Einfuehrung in die allgemeine Geogra—phie der welt. Vorwort S. VI. 1932.

註二：大哲學家

德格 Martin Heidegger 於一九三二——三三年在佛萊堡 *Freiburg*。B. 講「真理之實體」，首引古希臘哲人 Heraclitus 唯一之名言，如譯文大意，但未註出處。 註三：民生欲望，不盡限於物質，且有非物質之要求，如宗教之信仰，美術之欣賞，喜怒哀樂之表示等。惟非物質欲望之滿足，亦往往不能盡離物質條件之協助，如廟宇教堂之建築設備，迷信中所用之香燭紙馬是也。

註四：參看拙著墾殖政策第六章論墾墾一節。 註五：宋巴德 W. Sombart 在其名著現代資本主義 *Der moderne Kapitalismus*

（中山文化教育館有譯本）中，嘗謂現代資本主義經濟發展之原因，應歸功於西歐民族所具浮士德 Faust 之精神。浮士德為德一神話中之人物，其所代表之精神，即對現狀永表不滿，而力求向上改進之創造精神。 註六：見桂廬著漫談墓制與土地利用，人與地半月刊第一卷第三期。 註七：Fr. List: *Das nationale System der politischen Oekonomie*. 1843. 彼分經濟發展

五時期，即：（一）漁獵時期，（二）遊牧時期，（三）農業時期，（四）農業工業時期，（五）農工商業時期。 註八：B.

Hildebrand: *Natural-Geld- und Kreditwirtschaft Jahr- buch fuer Nationaloekonomie*. Jahrg. 2. 彼分經濟發展為三期，即（一）實物經濟時期，（二）貨幣經濟時期，（三）信用經濟時期。 註九：C. Bucher: *Die Entstehung der Volkswirtschaft*.

Auflg. 17. 1929. 彼分經濟發展為兩大大段落，即國民經濟未發生前，與已發生後。前者為原始民族之自然經濟，後者則又分三期，即（一）家庭經濟時期，（二）城市經濟時期，（三）國民經濟時期。 註十：G. Schmoller: *Grundriss der allgemeinen Volkswirtschaftslehre*. 2. Teil 4. Buch: S. 746—776. 彼分經濟演進為農業發生以前與以後兩大大段落。前者為原始民族之部落

生活，後者又分為五期，即（一）農業自給經濟與家族生活，（二）城市經濟，（三）中小國家經濟，（四）較大國家經濟，（五）現代世界國家及世界經濟。 註十一：W. Sombart: *Die Ordnung des Wirtschaftslebens*. 1925. 彼分現代經濟生活之演

進為三期，即（一）早期資本主義，（二）盛期資本主義，（三）晚期資本主義。 註十二：管子輕重篇。 註十三：建國

大綱第十條。

第五章 論農地

農地之意義 凡利用土地之養力，而有計劃的從事於動植物之生產，以滿足人類對此項欲望者。吾人稱之為農業，其土地稱之為農地。

農地一詞，有廣狹兩義，前者包括耕地、園地、牧地、草地、林地等，而後者則專指耕地一項而言。因現階段經濟組織中耕地之地位，特別重要，故普通觀念，率以耕地代農地；而事實上凡討論農地問題者，亦無形中偏重耕地一方面，無足怪也。

耕地之特別重要，尤以我國為甚。土地利用上一切形態之變化，幾皆以耕地為中心，園林牧等地，僅占次要之地位。我國自古即以樹藝百穀為農，而習慣偏尚食穀，動物性食品不被重視。唯邊疆省區，以自然條件之限制，不宜農地，形成天然牧區，獨為例外。印度日本之情形，與我國相似，而歐美各國之情形，則迥不相同。蓋白種人重視肉食，對牧地草地，有特別之注意。甚者稱草地為土地利用之鎖鑰，一切土地利用種類之決定，選擇變化，皆視此土地是否宜於草地之利用而定，不宜於草地之地，始可用於他種利用形態。

農地與非農地之間，無絕對之限界，乃人為之相對區分。凡土地，如其自然性狀，可以開墾利用，以從事於動植物之生產者，皆可成為農地；唯其是否必成為農地，則繫於經濟社會技術等條件。世界愈進步，人口愈增加，對土地產品之需要愈強，則農地之範圍愈擴張（詳見上章），故今日地球表面上之非農地，其中之大部分，不啻他日之預備農地也。

廣義農地利用中之各種形態，如耕地、園地、草地、牧地、林地等，彼此之間，亦無絕對之界限。其相互轉換推移之容易，更過於農地與非農地之情形。例如耕地擴張，即可縮小甚至壓倒他種形態中之土地利用（如我國之情形），或牧地草地之擴張，亦可縮小農耕之範圍（如英吉利之情形），以土地利用之歷史觀之，牧地或為最原始之

形態（採拾漁獵更爲原始，但猶非積極之土地利用可言），然自人類經濟開始進步，走出此原始階段之日起，土地利用之各種複雜形態，即先後發生，迄至今日，則雜然並存，各有其用，其相互之間，有激烈之競爭，亦有密切之合作。

以我國之實際情形觀之，上述廣義農地中各種形態下土地利用之競爭，自來皆以耕地爲中心，而後者則常占優勢。在若干地區之中，耕地已有成爲唯一農地形態之勢。林地與牧地，日見縮小，並得有完全破壞之危險。而西南各省之作物栽培，已發展至地勢極高，坡度甚陡之高山，乃有「山高馬踏雪，地瘠人耕石」之嘆矣。此農與林爭地也。內外蒙古與西北各地之開墾，往往侵占天然牧地，昔日「風吹草低見牛羊」之處，亦多爲田園景象矣。此農與牧爭地也。沿江各省之圩築湖田，時生爭端，破壞水利，以圖一時之利，此農與水爭地也。倘順此大勢，推進不已而不加阻止，則耕地之擴張，必將成爲唯一之農地利用形態而後已。此種狀態是否可聽其發展，非理論上所能解決之問題，應視國家之經濟政策而定。當然欲求國民經濟之健全發展，則此種極端化之重農主義，實有修正之必要。此乃我國農業政策上之重大問題，不容忽視；唯本書於此，不能作更進一步之討論。

農地之性質 農地之性質，可自技術及社會兩方面說明之。自前者言之，農地之特性，首在其利用之對象爲土地之養力。土地養力即土壤之沃度，其主要條件繫於土地之化學性質，物理學性質及生物學性質。此種種性質俱在土地之表層，普通作物根部所及者不過三分之一乃至一公尺之深度而已。在此有限深度之中，所含植物之養分及所能接受之空氣及日光，皆有一定之限量。面積愈小，對作物之容力亦愈小；反之，愈大。故農地之利用，特重土地面積之大小。此點與礦地之重深度，市地之重位置，迥不相同者也。畜牧不離牧草之利用，故其所受面積之限制亦同，林地之重面積，尤過於耕地，牧地，詳見論富源地章。

其次農地之利用繫於氣候條件者，較任何他種土地利用爲密切。我國靠天吃飯之語，形容之盡矣。觀乎農地中耕地之主要區域，至今以溫帶爲主，亦可見一斑。氣候條件之中，熱帶及亞熱帶，以雨量爲主，溫帶之中，以溫度

為主，乾旱地帶與熱帶同，此人所共知者也。惟實際上農業氣候條件，不如是之簡單。以雨量論，雨之多寡，固最重要，但雨之分配時期，尤關重要。適期之雨，成爲「堯天舜日」，逾期之雨，則成爲旱澇之災，比比是也。故農地利用之中，土壤改良特爲重要，排水灌溉爲精耕農業之先決條件。其次氣候之良否，爲作物病蟲害多寡之所繫，亦即豐歉盈仄之所關。故農地利用之範圍，在人力不能完全控制氣候之前（此爲絕不可能之事），斷不能自由伸張。

又次，收益漸減爲一般經濟過程中之共同現象，但在土地利用上所表現者，最爲嚴格，故構成主要之農業生產定律。在面積不變，技術程度不變之下，農地之收益，一達最高限度，即無由增加；面積擴張，技術程度進步，爲和緩此定律唯一之出路，亦不能根本推翻此定律之作用。因土地收益漸減，故土地對勞力及資本之容力有一定之限度，而對土地產品之成本及價格，有逐漸加高之威脅。

最後，農地利用，尤其耕地與園地兩者，極富於創造性及藝術性之活動，須人人就其所遇之客觀條件，本其自己之知識及技巧，隨時隨地，各立利用之方式，斷無一致公認之機械方法，以保障同一土地有同一之生產結果。其運用之妙存乎一心之程度，始不下於他種藝術工作。故雖在現代科學及工具極爲進步之時代，農地利用亦絕無完全機械化之可能；勉強爲之者，必有損於農業之生產效果。

自社會（包括經濟）方面，觀察農地之性質，其最值注意者，有下列諸點：「（鋤耕與）遊牧式之畜牧對狩獵時期造成之巨大進步，在民族走進農耕之過渡上，幾有同一之趨向。遊牧較狩獵，已較有規律，利用較複雜，而範圍較狹小之區域，而農耕則更多被限於固定之居所。於是發生家園、故鄉、祖國之關係。自土地所有權發生，不動資本成立，乃有大量之法律及制度，成爲必要，以便由國家之力，保護日見複雜而常易遭損毀之個人財產。於是代狩獵民族之部落制度與遊牧民族之血族制度而起者，乃有農業民族高度意識下之國家生活。民族之自覺意識，亦由傳說而入於歷史時期——但有不可否認之一點，即最原始意義下之農業民族，並不如遊牧民族之自由，更不如狩

獵民族之自由。任何滿意之定居，事實上皆被限於與土地之關係，而其不可避免之工作，亦遠較遊牧民族為堅苦，較狩獵民族為規律而固定。反之，在農業之中，人類對自然之解放，因勞力為資本對土地之使用日增而日益進步。同時農地之收益，及繫於土地收益之人口密度，以及分工制度，皆大為發展……民族之真正進步，實始於農耕之發生。』〔註一〕

農業在各種經濟階段上，在各種經濟部門中，除工業而外，對人口之容力最大，對現代文化之貢獻最多，而對土地利用之擴張，推動力最強。其在號稱以農立國之我國，經數千年有意識之重農主義實行，此數者之意義，更為重要。故耕地之地權，耕地之處理，農產品之生產運銷等，為我國國民經濟之主幹。

農地利用能容較大之人口密度，創造較豐之國家財富，人皆知之。然偏於農業而忽視工業之國民經濟，則有種種嚴重之不良現象，其極端發展之結果，反可造成社會進步之呆滯，消耗一切人力與財富，使國民經濟入於貧困之境地。故農業立國，實為不健全之政策。李斯特言之詳矣〔註二〕。任何經濟制度，皆有其一定之歷史使命，農業亦然；當其使命已告完成之後，即須有另一進步之制度，起而代之。代農業而起者為工業，故我國經濟建設之今後目標，必趨於工業化也。當然工業不能離農業而獨立；反之，其賴於農業之協助者，正復不少；唯未來之建設中心，則由農業而轉趨於工業，實為必然之趨勢。因之農地之國民經濟地位，大異於過去。我國正處於由農業轉趨於工業之過渡時期，農地之利用，其主要目的，已不復在農業之自身，而在於助長工業之發展。

農地之另一重要社會意義在於對國民性質與體格之深刻影響。在此種土地利用形態下之人口，與土地發生極深切之關係，使其樂定居而惡遊離；尚勤樸，而惡偷惰；喜自治，而惡被治，性穩重，而不浮囂；身體強健，而繁衍盛。凡此皆農民之美德；為民族生命力之健康泉源。唯農地利用重傳統，而輕改革，易成進步之呆滯；安貧守樸，而少奮鬥之精神，使社會缺少活躍之發展。此又為農業人口之弱點。故自來統治者重農而抑工商，重本而抑末者，以便鞏固其治權也。為整個國民經濟及民族發展計，則此種政策之實行，實有一定之限度，否則將成爲國家社會進

步之重大障礙矣。

農地利用制度

每一國家在一定時期以內，皆有其土地利用之制度，所謂土地利用制度者，有兩方面之意義。就一國而言，為各種土地利用形態間相互之比例關係。例如利用地對於未利用地，荒地對於耕地，牧地、草地對於耕地，休耕地對於作物地，所占之面積比例，大小多寡不一，而在表面上及實際上有分工合作之內在密切關係，形成此國家此時期之「土地利用總相」。吾人稱之為土地利用制度。同此，就農地利用之經營單位言，其所有土地面積之利用分配於各種形態方式者，亦有與上述情形類似之現象，各種土地利用種類之間，亦有分工合作之密切關係，形成此一單位「土地利用總相」，吾人亦稱之為土地利用制度。兩者之意義相同，而範圍之大小則異。

土地利用制度之形成，由於土地占有狀態與土地經營性格兩者關係之延展與交織而成。兩種因素，皆有歷史背景及客觀條件，促其實現，而一經發生之後，即有強烈之固執性，不易改變，對土地利用發生深廣之影響。

一國之土地利用在一定經濟階段上，皆有一定之制度，而凡一制度之下，皆有某一種土地利用形態為其主體，代表其特有之性格。吾人分土地利用制度為採拾式，遊牧式，鋤耕式，耕地式，園藝式（自由式）等，即說明在該階段上之主要土地利用形態，同時並說明土地利用之程度，由粗放而入於集約，由簡單而入於複雜。故在農業經營學上又分農地利用為粗放經營與集約經營。

世上無絕對良好之土地利用制度，而任何制度，在其能適應外部生產條件時，皆可成為最適當之制度。按調劑於此種適應之中心者，則為價格形成定律，而地租則又為其中心點焉。蓋地租之高低決定使用於農地之勞動量與資本額，並決定各類或各坵土地最有利之生產趨向。因之：

一、凡地少而勞力與資本充裕之處，即國民經濟要求高度土地利用之處，則農民在高度地租壓迫之下，必須從事於集約之土地利用；

二、凡地少，資本亦少，而唯勞力充裕之處，則發生勞力集約之土地利用；

三、凡地少勞力亦少，而唯資本充裕之處，則發生資本集約之土地利用；
四、凡勞力與資本皆相對缺乏，而唯土地充裕之處，則發生粗放之土地利用。

農地利用制度之粗放或集約，非土地利用人所可主觀決定，須視土地之自然社會經濟等環境而定。吾人試以一地方或一農業單位為例，以分析其必須適應之生產條件，則有左列五點：

一 土地位置（自然位置與交通位置）依屠能氏在「孤立國」中（註三），所樹立之原理，凡農場與市場之經濟距離愈近，則農產品之純售價愈高；反之，愈低。同此，農場距離市場愈近，則其必須購用品（生產工具與消費品）之純購價愈低；反之，愈高。故生產位置與市場愈接近，經營之集約性愈大，土地利用之集約度亦愈高；反之，則愈粗放。交通位置之作用，無異於是，而其程度更爲明顯。交通愈發達，則自然位置之限制作用愈小，而土地利用制度之變化愈大。

二 自然環境 土地之自然環境，極不一致，其利用制度之選擇，必須力求與土地之自然條件相適應。水草不豐之處，不宜從事於畜牧；溫度過低之地，不能從事於農耕；土壤過酸或過鹼之區，非施相當之土地改良，不能利用。集約之利用，尤須有良好之自然條件。例如我國長城一帶，一年僅可一熟，一到黃河下游，則可二年而三熟，江以南且年可三熟矣。雨水太少之沙漠與溫度高之赤道，皆不利於農耕。

三 技術程度 農業技術程度可決定土地利用之形態勿論矣。任何技術之進步，其結果皆不外兩種：卽和緩土地之缺乏與和緩收益漸減定律之壓迫是；其作用則或爲土地利用空間範圍之擴張（開闢新地），或爲土地之節約利用；如爲後者，則爲集約利用制度之發展。

四 地權形態 土地分配狀態與農場面積大小，亦爲選擇土地利用制度時，不可忽視之因素。此種狀態之成立，有悠久之歷史及深厚之社會背景，並有強韌之固執性，變化甚緩，非經激烈之改革，不能有澈底之變更。土地之利用，必須力求適合此狀態而後可能。自耕或佃耕，大經營或小經營，勞力集約或資本集約，粗放利用或集約

利用，皆須遷就地權之狀態

五 國家經濟組織與經濟政策

農地利用為全部國民經濟生產中之一部門，與其他各部門有共同遵守之原則，有分工合作之使命，然後構成一健全之有機組織。農地利用之形態及制度，如何選擇決定，在國家立場上觀之，不能完全決於土地所有人或使用人。當今之世，國家組織嚴密，世界經濟關係複雜，土地利用已非全屬私人之事務，必須以國家經濟利益為前提，以定其生產之方向，方式，決定粗放或集約之程度。

農地利用之集約化 土地利用之集約化趨勢，與擴張化及複雜化趨勢，攜手並進，已簡論於上章。至於農地，尤其耕地利用之集約化，又為一切土地利用中之最顯著而最重要者。吾人試依艾雷貝特士〔註四〕之見解，略申集約之精意如後：

粗放或集約，乃農業經營學上之用語。凡農業經營，如其每單位面積上所分配之人工、畜力、農具、肥料、農舍等實物費用甚少，則為粗放土地利用；反之，甚多，則為集約之土地利用。兩者之間，僅為程度上之相對差別，而非原則上之根本不同，然在農地利用上則有極重要之意義。

促成土地集約利用者，首在人口密度。在同一土地面積上生活之人口愈多，則土地利用愈集約；反之愈少，則愈粗放。蓋人口多，則需要大；勞力供給量大，則工資低，易為農業所利用也。故粗放之土地利用，不啻以土地代人工，而集約之土地利用，即等於以人工補土地之不足。

其次，在於資本之數量，在經濟進步最原始之階段上，皆為地多而人少，資本缺乏。是時土地根本無價值價格可言，與空氣日光同為自由財產，直不得為生產要素之一，如在此狀態下，有充足之資本可供支配，則成為資本集約。資本愈多，土地利用之集約度愈高。

在上述經濟進步最原始階段上，土地利用之意義不在每單位面積之最高收穫，而在求勞力及資本之最高代價。故土地面積之大小無關重要，其利用必甚粗放。此時無地租之存在，而有勞力之工資與資本之利息，且兩者因勞力

及資本之缺乏，必甚昂貴。此時期可稱為無地租時期。無地租時期或地租之地方，其土地利用必趨於極端之粗放。此時之土地收益，如以單位面積計算，必極低微。

人口之增加與技術之進步，為促成集約利用之原因。因技術進步，社會之分工與，農業方面所需之一切必須購入的生產工具，其價格必將跌落，農產價格即相對上漲，土地利用之利益大顯，農民之收入超過其支出，愈可投資於生產，以提高其土地利用之集約度。

一至此時，土地利用者乃有把握之企業利潤；因企業利潤之刺激，而聯想及土地之占有，雖最忠厚之古人，亦已知之，蓋取得土地占有權，即等於取得土地利用之企業利潤機會也。當交易經濟開始之後，此種利潤即可一變而為資本化之地價。

土地有價之時，亦即地權成立之時，土地所有權之社會經濟意義即等於實現較高投資利息之機會；而此亦即促進土地集約利用原因之一。同時地租發生，又為促進土地利用制度之動力。

農業之發展，引起社會之分工與工業之進步。一方面農產價格上漲，一方面工業製造品價格下跌。農地利用為支付同一勞動量而必需之土地面積或農產品，遂漸減少，亦即農業可使用之勞力數量，較前為多，使其日趨集約。同時農業生產工具價格之跌落，又使其投施資本之可能性加大。如此農工兩業互相影響，土地利用必愈趨於集約。工業之發展，一般國民購買力之提高，亦有相同之作用。

農地利用集約度之發展，以人口及技術程度為前題。如面積不變，技術程度不變，則其發展有一最高限度。逾此而後收益漸減，不能繼續集約化矣。為和緩此定律之限制起見，有種種可採用之手段，如休耕地之限制或取消；施肥，灌溉，排水，播種，撫育，收穫等方法之改良，新品種之引用新農具之發明，輪作間作栽培制度之推行。凡技術上一度之改善，必皆有明顯之效果；土地面積之擴張，亦可和緩人口對土地之壓迫。故農地利用之空間，必須繼續擴大，其利用程度，必須繼續集約化，其利用之內容，必須繼續複雜化，然後免於人地失調之危險。

農地利用，每經一度改善而較前集約化之後，問題之緊張性，即為之稍緩一時；但每經一和緩之時期，問題之重現，亦視前更為嚴重。一部世界農業史與國民經濟史，皆可以此一不變之原則說明之。

人類爭生存與自由之意志，一日不息，此上述之奮鬥，即一日不止。試考今日各國所採之奮鬥方式，可歸納之為左例諸端：

1. 開墾品質較劣，自然條件較惡之土地，並積極利用自然界一切物質能力與特性，以增加滿足人生之物質。
 2. 改良已利用地之生產效能，提高單位之產量。
 3. 製造更完善之交通工具及生產工具，調劑並增高土地產品之供給。
 4. 改良土地產品之利用方法，提高其滿足欲望之效用。
 5. 變更人類飲食之習慣，以適土地產品之量與質。
 6. 解放地力所受人為制度之限制與封鎖，如不合理之地權狀態，土地濫用等現象。
- 故吾人借地盡其利與平均地權，實由於此。

農地利用之複雜化 土地利用之內容，有日趨複雜化之形勢，已簡論於上章。此種趨勢主要表現於農地方面，其要因已詳於前。茲再就農業經營中土地利用複雜化之趨勢，分析其原因，依布林克曼氏〔註五〕之見解，歸納之如左列六點：

一 勞動分配原則 在農業經營期內，農場上勞動之分配（時間與空間）愈平衡，則勞動之效率愈高，其所能耕作之面積愈大，而每單位產品所含之勞動成本愈低。為達此目的，農民必須在其土地上，計劃栽培各種需要勞動時間，種類，數量，時期不同之作物，以使使整地、播種、中耕、除草、撫育、收穫等各項工作之時間，有最適當之配合，而免忙時過忙，閒時過閒之弊。故片面土地利用，或某一二種作物之單獨經營，皆有違此原則。反之，各種利用形態之兼採並用，各種作物之合理配合，則可予農民以從容工作而勞力經濟使用之機會。

二 輪作原則 根據經驗，某種作物之片面栽培，即等於對土地生產力之局部利用，其餘部份，則等於休閒，結果可使作物生長條件片面劣化；同時某一種作物之片面栽培（除多年生者外），亦等於土地之浪費，可增加產品對地租之負擔。反之，如能依計劃的輪流栽培各種需要養力不同之作物，則可互相補充，而有養力利用合作之效。如是則前作物所消耗者，可由後作物補充之；前作物所保留者，可由後作物利用之；消耗地方作物之不良影響可由補充地力之作物賠償之。……此是，則地力雖經利用，而不致耗竭矣。輪作為近代農業經營上比較最進步之栽培方式，凡集約土地利用之處無不採此原則；因此原則之採行，乃使農場經營中之土地利用，成為多面之利用。

三 施肥原料 進步之農地利用，有賴於肥料之施用，以補充土地天然沃度之所不足。唯各種作物對肥料各成分之需要，每不相同，欲求施肥之完全合理化（即針對某作物需要施肥），殆不可能；且全賴施肥以供作物之需要，尤非經濟所宜。為達肥料之經濟管理計，亦應栽培不同之作物，使其互相合作，並互相補充其需要。此在我國農家不知應用化學肥料，而僅賴混合肥料者，更為重要。

四 飼料平衡原則 農場家畜之飼料，不但以自給為原則，且應注意家畜營養上合理化之分配。夏季飼料之外尚應有冬季飼料，放牧飼草之外尚有舍內飼料，填充飼料之外尚有濃厚飼料，其中冬夏兩季飼料之平衡，尤關重要，故農地利用之計劃，不能專注意市場出售品之生產，亦應為飼料之供給作合理之計劃，蓋家畜之於農耕，其重要正不下於任何他種生產工具也。

五 風險平衡原則 土地利用之成敗，首繫於天候之變化；每年收益之盈仄，可造成農家經濟之盛衰。根據經驗，各種作物對氣候變化之反應不同。抵抗力大小不同，其所受之影響，隨大小而有區別。平衡此種氣候風險為穩定農家經濟之要圖。其所採之辦法，或選用抵抗災害力強之作物，或變更作物栽培時期，或各種作物複式栽培。其次，威脅農家經濟之另一風險，則來自市場方面。因農產價格之漲落，亦可造成「穀貴傷民」或「穀賤傷農」之現象。為預防此種風險計，亦宜從事多種不同之地利用，且注重動物產品之生產，以避免片面價格變動之壓迫。

六 自給原料 農業經營中之多數，皆以供給農家自給自足為第一要務，雖在交易經濟已較發展之日，仍無例外。此一原則，實基於農業之特性。惟欲達此目的，即應知農民欲望，亦隨文化進步而日見複雜，故其土地利用，有時不能盡依市場之需要而決定。而應視其自家之生活如何。此種情形，以我國小農經營為尤甚，蓋其購買力極為有限，非此不能自給也。

上述六項原則，每項皆足造成土地利用之複雜化，而其共同之作用更為顯著，惟此各原則僅有相對之重要性，因農場之生產條件，常生變動，隨使各原則間之輕重推移，發生變化，使農地利用不能同時兼顧六項原則之作用。且勞動平衡與輪作原則，輒為絕對之對立，互相抵觸，其調劑之結果，必偏重於兩者中之一端。蓋以勞動分配原則言，為勞動之最經濟利用；依輪作觀點言，則往往不能盡顧勞動分配之平衡也。故此兩原則之對立性首先決定土地利用之性質為粗放（如勞動分配原則占優勢），抑為集約（如輪作原則占優勢）。

農地之擴張 農地受面積之限制，與收益漸減定律之約束，其生產力至一定限度後，即不能與人口增加作比例之提高，結果必趨於範圍之擴張以適應進步之需要，上章已加論列。於此吾人尚待討論者則為左列諸問題：

第一、農地之擴張，究先由肥沃之土地開始，而漸及於次劣之土地乎（如李嘉圖之見解）？抑反之，先由瘠薄之土地開始，而推及於品質優良之肥沃土地乎？關於此點之爭論頗多，且各有所見，未能決其獨是；惟吾人認為此點並非理論爭辯可以解決之問題，應視各國各地之實際歷史演進情形而判定。依吾人之觀察，兩種意見皆屬可能，而狄爾先生（註六）之說法，最稱恰當。被謂李嘉圖所指上等優良土地云云，與土地之天然沃度無關，乃僅自技術及經濟立場而言。如依當時之技術與經濟條件觀之，凡最易墾闢，而代價最低，收益最高之土地，即為最優之土地。此言可謂推陳出新之論，亦為最合於歷史事實之判斷。大體言之，每一民族文化之開始，必先起自狹小地區，以為出發點。此一地區必為最適於該民族文化之地方，但對土壤之肥瘠，必不能自由選擇。然在此區域之內，其土地利用亦必先擇其中工作最便，收益最高之土地為之，然後推而廣之，漸及於當時認為次劣之土地。此所謂次劣云云，

仍非土壤之天然沃度低劣，而在於工作之困難較多（排水、灌溉、清理地面、交通地位所造成之困難），因之，同量勞動與資本之使用，其代價高而收益寡也。我國三代以前之文化，就已知者觀之，大抵限於黃河之中游；三代文化，不出黃淮之間，春秋戰國時代，漸達於江之兩岸，秦漢以後，始遠及於今日之四境。按黃河中游土地，誠非次劣，但其天然沃度，實遜於江淮流域，亦屬事實。以此類推，可知農地擴張之程序，不能依土地天然沃度之肥瘠而定矣。

第二、農地擴張與文化程度有無直接之關係？其難易之程度與文化進步階段是否互為因果？大抵文化進步之階段愈低，人口密度愈小，則土地利用擴張之可能性愈大；然因當時人力不足，技術不進，其擴張之困難必較多。反之，歷史愈久，文化愈高，人口愈多之國家，其土地利用之範圍愈廣，故擴充之可能性亦愈小；然因人力充足，技術進步，其擴張之實現亦必較容易。如我國之情形，因歷史悠久，人口衆多，凡可利用之土地，苟無特殊之困難，幾無不早已置於犁鋤之下矣。其可利用，而迄今棄置者，必有技術上或經濟上或社會上之特殊障礙。我國號稱以農立國，重農主義為二千餘年間之政治中心思想，但至今之墾殖指數才及百分之十而已（註七）。此其原因何在？非人口之推力不足，亦非地方之拉力不強（註八），蓋在於下述諸因也：（一）我國科學不進步，工業不發達，對自然限制，不能克服。例如西北之水利問題，西南之烟瘴問題，邊疆省區之交通問題，皆是也。（二）社會與政治條件不完備，對荒地所在之主要地方，不能完全統治。例如邊疆省區之特殊現象，帝國主義之威脅干涉，地方治安之可虞，皆是也。凡此諸因，皆為農地擴張之重大障礙。然凡此諸因，皆為相對之限制，可因文化進步而告解決者。

第三、農地擴張趨勢之中，耕地與他種土地利用形態間之關係如何？耕地在各種土地利用形態中，佔特殊重要之地位，其擴張之進行往往以現有之林地及牧地為對象。因之後者每易成為耕地擴張之犧牲目標。林牧等地之天然條件，固不盡宜於農耕，但林地所造成之沃土，牧地所具之水草，皆為宜農之條件，其改為耕地，自較省力。故在土地利用擴張趨勢之下，林地首為耕地所侵占，驅使兩者讓出其較佳之土地，而退至更遠與更不利於農耕之區域，

終至於所謂絕對林地與絕對牧地而後已。在此演進趨勢之下，一進一退，耕地愈廣，林牧愈狹，使國民經濟中林產與畜產之數量日減，造成嚴重之農業政策問題。當然在進步之經濟組織中，經有計劃之經濟政策作用，林牧兩地退至最後限度後，又有轉向農地「反攻」之趨勢，即在已有耕地之中，開始進步之畜牧，以人工造林之方法，恢復相當之林地面積。耕地之極端化趨勢，賴此而息。

第四、耕地之過度擴張，可引起相反之趨勢，即耕地之縮小是也。林牧兩地之反攻，已論於前矣。其次可以相對縮小耕地面積者，尙有下述諸事實：第一、旱農區域之農耕，以水利為命脈，水利不修，則農耕不振，且可為之破壞，我國長城沿邊之沙漠內侵，可為一例（註九）。第二、灌溉農作尤繫於水利，而水利又繫於河流湖泊之宣洩，如水源不加保護，堤防不加修葺，其害至大，亦可縮小農地。如我國西南各省山地之森林濫伐與燒山惡習，皆為氣候水利失調之原因。第三、文化進步，技術進步，與資本積蓄量之增加，可提高單位面積之收益；但同時對不宜農耕之土地（過高，過瘠，位置不便，地段過狹等），將改為他種利用形態，而不復為耕地之利用矣。第四、國際交通發達，外國農產品入口，與本國產品相競爭，如無自主之關稅，為之保護，則生產成本較低之外國農產品，可以成為阻止本國農業發展之原因，且有時可造成破壞性之耕地縮小現象。

- 註一·W. Roscher: Nationalökonomik des Ackerbaues und der verwandten unproduktiven. Vierzehnte vermehrte Auflage. S. 56-57. 1912 註二·Fr. List: Das nationale System der Politischen Oekonomie (中譯本有商務之國家經濟學)。
註三·J. H. V. Thunen: Der Isolirte Staat (中譯本有正中出版之孤立國)。
註四·Frdr. Aereboe: Agrikulturelle Landwirtschaftliche Betriebslehre. 1924 註五·Brinkmann: Bodennutzungssysteme in Hwb, d. Staats-wissenschaft. Bd. II. 1924 註六·Prof. Dr. K. Diehl: Theok. Nationalökonomie. Bd. II. S. 515-516 註七·參看拙著墾殖政策第三章。
註八·人口有自然平衡運動之力，凡人口密度大之地方，有向外遷移之壓力，稱為移民之推力；凡地多人少之地方，對移民有向內吸引之拉力。
註九·見拙著河西調查報告書（農林部墾務總局），又見河西調查別記（邊政公論第二卷一、二期合刊與第三、四期合刊）。

第六章 論市地

市地之意義 吾人分土地利用之對象為土地之養力載力及構成物三者。養力之利用為農地，構成物之利用為富源地，而載力之利用為建築地。市地者，建築地也；但其範圍，則視建築地為狹。凡土地載力之利用，不論其在城市或農村，不論其為宅地，工廠地連動場，道路，公園等，不論其建築工程在地面地空或地下，皆為建築地，其範圍甚廣，包括人類一切以居住及工作立足地為目的之土地。至於市地，其範圍遠較上述者為狹，普通僅指人比較集中而有城市組織地方之土地而言。

然市地之意義，亦有廣狹之不同。廣義之市地包括有城市組織地方以內之一切土地而言，但此土地之利用，未必盡以載力之利用為主要對象，例如城市之中，當有小規模之園藝場或農場，以利用土地之養力為主要對象者也。至於狹義之市地，則純以商品之集散地與城市之居住地等為限，最符於市地之原始意義。

惟吾人實際生活中所習用之市地觀念，則不如是之明瞭，既不如建築地含義之廣，亦不如商品集散地與居住地之狹，而往往以城市組織之範圍為市地之界限，甚且注重形式之劃分，依行政之規定，以別市地與非市地之界，於是市縣有別，城鄉異致，使此名辭之意義，頗顯含渾模糊，遠不如農地一辭內容之明瞭。

吾人為討論方便計，對市地之意義，不容含渾，但欲下一嚴格之定義亦非易易。於此，吾人姑以現代一般市地觀念為根據，指出市地應具備之要件如左：

1. 人口比較集中定居之地方；
2. 對土地利用以載力為主要對象；
3. 為四周農村經濟及一般社會文化生活之中心；
4. 工商業交易之中心；

5. 地方行政機關之所在。

凡俱備以上五種條件之地方，皆爲吾人所稱之市地；不過其空間範圍之大小皆視實際情形而定。大抵市地與農地之關係，如島嶼之於海洋，市地如島嶼，爲航海者停泊交易之所，而農地如海洋，爲經濟供給之來源。兩者實際關係，極爲密切。不過島嶼海洋，有嚴格水陸之分，非經滄桑，不能互易其地位，至於市地與農地之間，則無此嚴格之分界，隨時有相互轉化之可能。在經濟演進之歷史過程中，農地利用有趨於擴張之勢，將盡取天下之荒地廢土爲生產之基地；市地則當以已有之農地爲孕育之母，更將以農地爲其逐漸擴張之犧牲對象。所以無農地之地方，必無市地；市地發生之後，卽成爲此一地方之中心，其所占用之地亦卽取之於農地。惟在工業進步以後，情形稍變，往往適應某種特殊工業之發展，而以人工創造市地，獨爲例外耳（見下節）。

市地之起源 古者日中爲市，爲交易經濟之起源，亦卽市地利用之肇端。唯在交易經濟開始之階段上，雖有市之名稱，而少固定之市地。自農業時期開始，定居之人口日多，社會文化日進，交易行爲日繁，於是市之固定性漸顯，其在社會經濟方面所占之地位日重。益以政治文化等後起原因之作用，乃形成若干大小不等之城市，於此吾人可檢討市地之起源，以究市地之社會經濟性質。

一、市地起源之經濟原因 人類經濟發展，自最原始之物物交換方式，以迄今日萬般複雜之現代經濟組織，其間經濟物之生產與消費，供給與需要，兩方面之距離，隨文化進步而加大，無統盤之計劃，支配兩方面之關係，而全以價格及偶然原因調劑於此無政府式狀態之中。生產者以有易無。消費者亦以其所餘易所不足；人人求以交易之中心地點，進行其交易行爲，故有日中爲市之發明，及後日各地大小城市之成立。鹽鐵論曰：「古之立國家者，開本末之途，通有無之用，市朝以一其求，致市民，聚萬貨，農商工師，各得其所，交易而退，易曰通其變，使民不倦（註一）。」本此觀點，以衡今日百萬人口之都市，亦未嘗不同，惟自經濟進步開始之後，工商業先後發生，貨物之買賣集散，更趨重於市場，而後者之變化亦隨而與日俱多。我國所謂「集」「社」「場」「街」（註二）等名號，

皆市之早期形態，而猶普見於今日之各地。現代國際間之大規模博覽會，實亦經濟市場形態之一，不過前者有強烈之地方性，而後者之範圍特別廣大而已。比利時之史學者培倫氏嘗謂：「城市如商人之產品。」信矣（註三）。

二、市地起源之社會原因 人有合羣之天性，其創造能力及文化生活，亦賴合羣之集體活動，而後發生。自市之早期形態發生後，凡市之所在，即成爲社會生活最活躍而最充實之地點。經驗及知識之傳授（後日之學校），消息之交換傳達（後日之報紙），宗教之信仰膜拜（後日之廟宇教堂），或起源於已有之市，或由農村發生而遷入市中，皆足擴充由經濟需要而形成之市，使其人口密度日大；領導社會，尤其對農村之立場，特別強化。此種非以經濟爲主要目的之市民，在一般市民中，活動力與影響力甚大，消費力亦強，對文化生活之推動力，更爲深厚，因之凡市之所在，往往俱有高度之人口誘力，使農村人口見獵心喜，逃田而入都；經濟富裕而性好偷惰者，舍農村之儉樸生活，而爭趨較舒適之物質生活。自近代工商業發達以來，資本集中於都市，物質享受更以都市之大小爲比例。於是人口運動，趨向都市之風日盛，而市地範圍之擴大亦日顯。

三、市地起源之政治原因 人之生也，憂患無窮；欲免於憂患，惟賴合羣之抵抗。故自古重要城市，皆爲軍事所重之地方。因地勢之險要，施以工事，建爲要塞城堡，以爲有事之安全保障，羅馬帝國之興起，以其內城卡畢圖爾小山（Capitol）爲根據，異日亦以此內城之失陷而亡國，吾國歷代之帝都，各省之省會，各縣之縣城，無不選山川險要之地以利防禦。方輿紀要一書所載，幾盡重此點，皆見此種意義之重要。故凡城市之所在，即形成一國或一地之軍事及政治中心。加以經濟與社會兩種原因之共同作用，使其人口更有迅速集中之勢，於是爭利於市者，趨於城市，爭名於朝者，亦爭居城市，而市之範圍更大，地位更顯矣。

四、市地起源之特種原因 因某種特殊之原因，而引起人數之特別增加，集居於一定之狹小地方，然後連帶發生經濟社會政治之原因，共同形成某種特殊性格之城市者，亦不乏前例。例如小亞細亞之耶路薩冷，因耶穌基督之降生及耶教之發源，而成聖地，發展爲有名之宗教城。亞拉伯沙漠地之麥加，因摩罕默德之降生及伊斯蘭教之發源

而成回教徒之聖地，亦發展為有名之近東宗教城。西藏之拉薩，亦類於此。他如牛津劍橋兩大學之所在，今日已成爲特殊之大學城，我國雲南箇舊以產錫之故，而成爲錫礦業者集中之城市。其他類此者，正不知凡幾也，凡此特殊原因造成之人口集中地，在其稍爲發展之後，即可成爲一區域中之經濟中心，社會中心及政治中心。

吾人詳考各國大小城市發生之原因，大抵不外上述四點；不過其起源或僅由於其中之一種或一種以上；但一經發生之後，即兼具四種共同之原因，蓋非此不能構成一比較固定而易於發展之基礎也。唯城市起源之原因，既有不問，城市形成之性格及其發展之方式，終必表露其特殊之點，而此特點對市地之利用及其經濟與社會意義所發生之影響，亦特別重要。試比較我國故都北平（偏於政治性之城市）與五口通商後之上海（偏於商業經濟性之城市），或比較美國首都之華盛頓（如北平）與芝加哥（如上海），亦可見一斑。

市地之分類 根據各城市起源之原因，已可略見各城市土地之間多有不同之處，吾人試再依左列諸標準，觀察市地之分類，則市地性質之表現必更顯著：

一、以利用目的爲標準之市地分類，分市地爲經濟利用地，社會文化利用地與政治利用地三大類：

甲、經濟利用地——其中包括各種住宅基地，工廠基地，商店及市場用地，倉庫貨棧用地，水力廠、電廠、碼頭等地，以及其他凡以經濟爲目的之市地。惟土地投機與一般地產公司所交易買賣之土地，雖亦以經濟爲目的，但非土地之利用，故不得列爲經濟利用地之中，凡經濟利用之市地，皆受地價及地租之嚴格支配，其選擇支配及利用方式，皆以地價及地租之高低變化爲依歸。

乙、社會文化利用地——其中包括各種公私設備之娛樂場所，如公園、私園、劇場、運動場等；文化建築物之基地，如廟宇、古蹟、博物院、圖書館、學校等；公共福利事業用地，如公私經營之醫院、養老院、保育院、殘廢院等，以及公共交通用地。此類市地之利用，雖有時亦有經濟之收入，但其目的不在於是，而在藉土地之利用，實現社會文化之超物質之目的，故對土地之選擇及其利用方式，與前者完全不同，不能盡受地價地租之絕對支配。

丙、政治利用地——其中包括各種機關衙署、刑場、兵營、要塞、圍寨、操場、兵工廠、飛機場等用地。其利用之目的在政治需要之滿足，根本無經濟意義，亦不必盡顧社會文化之目的。故此類土地之選擇及其利用方式，更不受地價地租之左右（當然亦受其影響）。

以上分類方法，當然僅自原則方面而言，實際上市地之利用，其目的往往混而難分，或各項目的兼備於一種利用之中。例如衙署之中，同時亦有住宅基地；娛樂場所（如戲院），有時亦使用於政治目的（如作為市民會議之會場），而其中交通用地之性質，更不易確言其屬於三者中之任何一方面，因三者之中，皆須交通道路之使用也。由於此種原因，支配市地利用之原則，隨亦不易自某一方面定之。而其中最明顯者則為地價及地租，蓋在土地私有社會之下，任何市地之利用，皆須付以相當之代價也。

二、以利用地位為標準之市地分類，分市地為地表利用，地下利用及地空利用三大類：

甲、地表利用——一般市地利用，以此類利用方式為最多而最重要。運動場，操場，飛機場等無論矣，即普通之建築物，亦以土地之表面載力為其主要利用之對象；道路之基礎更然，按農地利用重面積，市地重位置，人皆知之；但市地位置亦不能盡脫面積之限制。以故市地地價及地租除位置條件外，面積亦為重要條件之一。此類情形在建築業不甚發達之社會尤為明顯。

乙、地下利用——市地利用之深度，遠非農地可比；自來市地建築工程，即有深入地表以下相當深度之處。而現代工業進步以後，此種土地利用深化之情形，更為重要，如下水道，地下空，地下交通道路，地下電線等。我國戰時陪都為世界著名之天然防空城者，亦無非以其防空洞之多且佳耳，經此深化之過程，市地利用之集約性大顯，而地價地租之計算方法，乃與農地大異其趣。

丙、地空利用——地表以上之空間，高及雲霄，非吾人建築工程所能利用，然地空之利用超過地表以上者，亦未嘗闕如也，巴比倫摩天高塔之傳說，埃及金字塔之遺跡，我國寺院之浮圖，皆為已有之前例，而近代多層大廈及

架空電車之建設，更爲市地利用向上進步之證明。蓋現代都市人口密集平面利用漸覺不便於工作與生活，同時建築技術進步，乃形成土地利用立體化趨勢，非偶然也。

市地利用之立體化趨勢，卽爲市地利用集約化之另一表現，使市地位置之意義加強，而其面積之關係愈成爲次要，然此立體化趨勢，不宜過分誇張，致忽視技術及經濟之限度。

三、以土地利用程度爲標準之市地分類，分市地爲已利用地與未利用地，或稱爲改良地與未改良地，或稱建築地與空地。此種分類在市政管理與財政方面之意義，特別重要。自來市地課稅，皆依面積爲準，不論其利用之方式如何，及其建築之程度如何。自近代土地改革思想發生，倡地價稅，而對市地則力防土地壟斷之弊，對不依法使用之土地，重征其稅，以促進其利用，乃分市地爲改良地與未改良地兩類。此種制度始自英國澳洲，各國效之，我國土地法亦採此意，以爲平均地權之方法。不過改良地與未改良地之間，無天然之分界，乃各國依法律之規定而判別之，故少一致之標準。我國之規定，則以土地是否依法使用爲標準（註四）。

四、以地權形態爲市地分類之標準者，分市地爲公有（國有或市有），私有（個人或私人團體）與共有（如族產或義地）。此一分類方法之社會政策意義至大。在一般財產私有社會之下，市地私有乃屬常例，初視之與農地私有似無區別；實則其社會經濟之意義，大不相同，詳見下文與論地權章。

市地之性質 以市地與他種土地相較，尤其與農地相較，土地自然性狀與技術方面之性質，皆無足輕重；反之，其社會及經濟性質，則較任何土地爲重要而顯著。此其原因甚爲簡單，蓋市地所利用者，乃土地之載力而此載力固無往不在也。大地表面之組成除水面而外，一切陸地面積皆可用爲市地，甚至水面之上，亦有利用爲市地之可能。如柏林之所在本爲不毛之砂土，青島之基地，乃荒山之漁村，威尼斯有水城之稱，皆此例也。土地表面不利於建築者，如其位置適宜，社會經濟條件俱備，亦可以人力爲之修改，如沼澤地之排水，障礙物之剷除是也。故吾人所謂市地之性質者，乃其社會經濟性質與土地自然性狀之關係殊少（註五）。吾人試舉其重要者，有左列諸點：

一、市地形成爲社會進步之結果——根據上文之分析，市地起源之原因有四種，而每種原因皆爲社會進步之表現。社會愈進步，則市地之範圍愈大；反之，社會愈原始，則市地之範圍愈小，而在最原始之經濟階段上，甚至無市地之可言，自交易經濟發生，貨物交換之數量與範圍，與日俱增，人與人間之經濟與社會聯繫日密，分工合作之焦點，集中於市地之上，乃形成各地大小不等之城市。故市地乃社會之共同創造，不能歸功任何個人或任何階級之片面努力；因之，市地價值之發生與其分配之原則亦應歸之於社會全體。

二、市地位置重於面積——農地受動植物生長條件及收益漸減定律之嚴格限制，在技術程度不變之下，其利用重在土地之面積；至於位置，如不太遠或不太偏，即無甚大之關係。市地則不然，其發生地點，全持有利之位置而已發生後，一市之土地，又因其距市中心之距離，而大異其輕重。往往一尺一寸之地，價值之高，過於農地千百千倍，同時同樣之土地，如位置稍差，價值立減，唯此種位置之嚴格限制，並非絕對之限制，可因交通及市政政策之規劃，而生變化，屠能氏孤立國之理論，正可適用於此。

三、市地利用易趨集約——市地利用之面積，不論以全世界或一國或一地方而言，皆遠不足與農地相提並論；然其利用之程度，則較農地中最集約者，亦有過而無不及。市地每單位面積上，所占之投資額與勞動量，皆異常可觀，故能造成非常高額之地價與地租。因地價與地租之非常昂貴，市地之利用，乃更趨於集約。故嚴格言之，市地之上，皆爲有計劃之集約利用，根本無隙地可言。此種土地之極端節約現象，唯市地有之。

四、市地價值不在所有人之勤惰——農地價值之大小，固首決於土壤之肥瘠，然亦繫於農民對於土地利用之勤惰。同一肥沃之土地，在勤惰不同之農民手中，可造成其貧富苦樂之絕對現象。故凡農民無不視胼胝手足爲其當然之生活也。至於市地價值之大小，主繫於社會經濟進步之程度與土地位置之適否，其所有人取得地權之後，即無可努力之處，故亦無任何努力之必要，惟坐待社會進步爲其製造不勞而獲之地價地租而已。其爲建築地之利用者，除第一次建築工作及以後較重要之修葺外亦無異於上述情形。至於對土地之管理，或自爲或交付於一普通之管理人，

即可勝任，無特殊努力之可言也。

五、市地利用比較固定——農地中之耕地、園地、牧地、草地、林地等，彼此之間，殊少絕對之界限，而耕地上所栽培作物之種類，大多數為一年生，年年變更初無任何困難足道也。其比較固定之利用如農道、溝渠、水井、農舍等，已非利用養力之農地，而為建築地，與一般市地相似。市地用為建築地，不論其為地表地下或地空利用，一經建築之後，即須經相當長久之歲月。而現代大建築物因材料之改進，且可延至一世紀以上。因建築物原則上皆為極少移動可能之工程，除經非常之變遷，亦無人拆除毀壞，故其使用之時效至長，因之土地之利用亦成為比較固定之利用。土地與房屋為吾人稱為不動產者，實由於此。而此點影響於地權地租與投資方式者，殆不可勝言。

六、市地擴充趨勢與農地不同——一般土地利用，皆擴張之趨勢，農地最顯，市地亦非例外。惟農地擴張，以未經利用之荒地為對象，而市地擴張之對象，則首在於其四周之農地。故荒地為預備農地而農地又為預備市地。荒地之自然條件可以利用於動植物之生產者，將盡變為農地，然農地則不能盡成為市地也。其次市地之擴充，循交通線之發展方向而進展，其形式如車輻之四射，重線而不重面，亦與農地不同。農地一經劃入市地之中，其社會及經濟性質一變，價值及價格，立即騰貴，故凡城市邊緣之土地，即易成為土地投機者活動之目標。

七、市地之社會文化意義重大——農地利用之意義，重在經濟；而市地則極富於社會文化之意義，此其故皆生於城市之特性，具體言之，則有下述諸點：第一城市有領導農村之作用，而市地利用與分配則深刻影響城市之社會生活；第二城市文化較農村為高，而城市利用與文化生活，有極密切之關係；第三城市為人口集中之地，而市地之分配與利用直接左右建築物之優劣，間接即影響多數人之健康與心理；第四城市為資本集中地點，而土地與房屋則為投機資本活動之目標，易生土地壟斷與濫用之流弊。凡此諸點性質，農地或無或有，而程度不及市地之甚也。一國社會之健全與否，首先表現於城市，故瞻人之國者觀其城市之狀態，即可推知其大概；而城市建設之合理與否，首繫於土地問題之解決，例如公共衛生、道路、公園、醫院、學校等社會文化事業，皆非以經濟收入為目的者也，

然其實現不能脫土地之利用。倘土地操諸私人之手，而無合理之管制，則欲求合理之建設，不啻緣木而求魚矣。地價地租兩者為土地市場上支配之主力，然此支配力實為盲目之市場機械主義所操縱，如聽其發展，不施干涉，社會文化之進步，必極困難，反之，對市地地價地租之干涉（直接或間接）可影響土地之利用，亦即間接影響社會文化之發展。是以土地改革運動之首要對象為市地，非偶然也。

論市地投機 土地投機者，乃吾人所處社會經濟制度（個人主義資本主義之交易經濟）特有之現象，亦為此制度內在性質之必然表露。惟土地投機之對象通常以農地為目標者極鮮，而以市地為目標者則最流行，故凡論此問題者，在多數情形下，即指市地投機而言。

考土地投機現象之發生，乃「盛期資本主義」（用宋巴德語，註六）之特殊現象，其原因蓋由於人類經濟之進步，至此時期，突飛猛晉，工商革命後之大規模工商業，各種新式交通工具，各種金融資本組織與活動，以及現代國家政體之出現等，共同造成現代之大都市。同時有大量之人口，密集於都市之中，使市地之重要性，空前顯著，再加以社會立法之寬容，乃如火如荼，熾手可熱矣。我國自五口通商以來，已逐漸步入資本主義之途徑，故此現象亦所難免，且其表現之方式，有較資本主義先進國為更甚者。

所謂土地投機者，其表現之方式與方法頗不一致，然其特質則有共具之點如左：

第一、土地投機者買進土地，其目的不在土地之利用（投施資本與勞力，以從事於建築），而在待價而沽，以謀取更高之地價，故土地在投機者之手中，初無異於任何普通商品，可以朝買夕賣，亦可坐待頗長之時間，而後出賣，純視地價之變動，是否有利而定，因此之故，原為不動產之土地，至此乃一變而與一般動產相同。

第二、土地投機者所坐待之「義價」，即其投機資本之利潤，與普通商業性質相似，而實不同，因其目標在於所謂「超額利潤」，而不以普通商業利潤為滿足也。此種超乎正常商業行為之活動，稱之為「囤積居奇」，在普通商業上已為非法，而在土地市場上，則反為法律所容許，誠為資本主義社會之特色。

第三、土地投機者購入土地之後，通常不施合理之改良利用，以素地購入，仍以素地賣出。但有時亦作相當之建築，惟房屋為另一投機目標，兩者可以分別實行，此又為與一般商業投機不同之一點，因對商品加工改良之後，即無法分別買賣也。

第四、土地投機在現行之商法上，與普通商業行為相同；然其所採之方式，則不盡依商業上應循之途徑，而每用不公開之交易方法，使用經濟手段以外之方式。故社會與政府對土地投機不能完全明瞭真象，此在社會組織不嚴密之我國，尤有甚焉。土地投機者往往非以商業為職業之商人，而為他種職業界之人物，不用自己之真實姓名，而用匿名，以避免社會之指責；濫用政治或他種力量以達其投機之目的。

吾人進一步分析土地投機行為之動機，一方面為社會心理作用，而另一方面則為客觀事實所誘發。自前者言，土地投機心理，與普通商業投機相較無何不同，蓋在於自私心理之表現而已。在個人主義之資本主義社會中，人人為自己之生活負責，故其一切努力莫不視解決個人之需要為第一要圖，富貴名利，英雄事業，皆此一原則所造成，固無足深責也。然土地投機行為之發生，則不在此種心理，而在於下述諸客觀事實之存在：

第一、不勞而獲之可能：根據經驗，城市之發展，即等於大量人口之集中，人口增加之結果，又必為對市地需要之增加。因之房租上漲。建築地之地價地租亦隨之上漲，此種增加價值，稱為土地自然漲價，與土地所有人之努力程度無關，而純為社會進步之結果，然有土地者，則可不勞而獲，坐享其成。此種對土地之投資，較之任何工商業，所獲既多，而所費最少。市地地租通常有繼續上漲之勢，即等於對土地所有人繼續提供超額利潤之保障。

第二、投資之安全性：投資於工商業者，受朝夕商況變化之影響；投資於農地者，有維持土壤沃度之必要，且受氣候變化，收穫豐歉不定之威脅。惟對市地之投資不然。地租地價有恒趨上漲之勢，載力利用不受氣候之左右，水旱兵災，無損於土地利用之價值也。

第三、土地之獨占性：土地面積有限，位置不變，乃一般土地之共同特性（詳見第二章），而市地方面之獨占

性，則尤為明顯，因市地範圍不能任意擴充（雖其可擴充之餘地極大），而位置作用，特別重要，故凡占有市地中之優越位置者，即得獨占之利潤，此種特性在一般商業上雖非不可能，然其程度，則遠非市地之可比。

第四、市地擴充，可以預測：一市之範圍，受社會經濟及人口增加之影響必將繼續擴充。此點亦與農地相似。但市地之擴充趨勢及其方向，極為明顯，凡稍留意者，皆可預測，而參加市政與建築工程者，更得以主觀之要求，左右市地擴充之計劃。凡市地擴及之地，其地價必立即上漲乃人人周知之事實。以上地投機為職業之資本家，乃利用此機會捷足先登；預為備值，以低價購入，而坐待市地擴充後之高價。至於新城市之創設，其所占之土地，如一片白紙，地價通常無異於一般農地，或甚至低於農地，尤為土地投機者所樂趨，香港上海之發展史，可以證之。戰時後方各交通樞紐地方之建設，亦不乏類似之情形。戰前連雲市之市地問題，更為典型之例（註七）。

第五、社會思想及政治制度之流弊：我國資本主義正當開始時期，而舊社會思想猶未泯除，一般人視土地之多寡，為其財產及社會地位之標識，益以少許之資本主義思想，更視土地為營謀厚利之工具。軍閥官僚，土劣買辦，皆有此種心理。因新興工商業未振，投資之習慣不強，乃競以餘資傾注於土地。再加以不健全之金融制度，推波助瀾，更成炙手可熱之勢，民十七以後，首都土地之競爭，可為顯著之例。夫土地可以私有，為社會已成之制度。私有之土地，可以任人自由買賣，亦為社會所承認之事實，無人認為不合正義者也。法律予私有地以保障，對土地投機不加干涉，即等於縱容投機之行爲。利之所在，何怪趨之若鶩乎。視土地如商品，夷不動產為動產，皆吾人所處今日社會之特色也。

對土地投機之批評，自來多不一致。自由主義經濟學者，與社會主義經濟學者之立場，各持一端，為相反之議論。前者就土地投機對經濟之任務立論，探贊成之態度；後者則就土地投機，對社會所生之流弊觀察，乃為反對之主張。韋伯氏（註八）對此問題之討論，則比較折中，其言曰：

「對於投機雖有極甚之抱怨，然此現象乃資本主義經濟下之 *Conditio sine Qua Non*，其對各方面之需要，

直爲不可或缺者，不論交易所之投機，或土地之投機，初無二致也。事實上任何方面，皆無如投機一事之 *Salvo Fehler*，且亦無如此事之令人重視者。因之此方面之流弊，亦特別重多，此實應予剷除者也。』〔註九〕

然則土地投機在經濟上究有何種令人重視之任務乎？在無政府式之資本主義經濟制度中，一切供需關係，幾皆決於盲目之市場機械主義。土地之供需亦然。調劑溝通於供需之間者則爲商人，其在土地市場上，則爲職業性之土地投機者。必須出賣土地之人（供給方面），不必俟需要土地者之出現於市場，而可以土地投機者爲對象，隨時出賣其土地，收回地價，以滿足其某項需要；反之，土地需要者，亦不必俟供給者出現於市場，而可隨時向土地投機者接洽購買，因後者常有若干土地之「囤積」也。於是土地供需兩方面之期望，皆可藉土地投機之居間而滿足。若必俟雙方直接交易時間之遲早不一，又各不相識，則經濟之發展，必因之而呆滯。且土地既成商品，又有公開之市場，即易形成比較客觀之市價，使需要與供給，皆有可計算之標準，而不致受單方面主觀價格之支配。故在自由主義經濟學目光之下，土地投機之作用，正無異於一般商業，而土地投機者之任務，亦無異於一般商人。進步之交易經濟，不能無商業，亦不能無土地投機。

土地投機之經濟任務，果如上論，似無可厚非之理，然土地投機確有嚴重之流弊，亦不可忽視。吾人是否贊成交易經濟中之商業，爲一問題，是否因贊成商業而即無條件承認土地投機，則爲另一問題。兩者之意義，不能混爲一談也，土地投機之目的，既在不勞而獲巨大之土地自然漲價，而其表現之方式，又不盡依普通商業之途徑，其不能避免流弊之發生，實無諱言之餘地，蓋土地與商品相較，有根本不同之性質也（詳見第二章）。考土地投機所採之方法，不外下列數種：第一，廉價收購一切有漲價可能之土地；第二，縮小土地之供給，以促進土地之漲價；第三，則以商業以外之手段濟其商業活動之不足。然則在此種種方法之下，欲免流弊之發生，寧可得乎？即普通商業上，亦非無此流弊之危險也（如戰時糧食與一般物資之囤積居奇可造成戰時之危機）。吾人試考土地投機所生之流弊，舉其重大者，有左列諸端：

第一、抬高地價：市地地價原有隨進步而上漲之趨勢，乃極自然而合理之現象。但一經土地投機者作用其間，則此趨勢之面目盡非矣。彼等先以較雄厚之資本，出現市場，競爭購買，已足刺激地價之上漲，繼則措握不放，故意縮小土地之供給，壓迫需要者付以更高之利潤。市地之獨占性，本甚顯著，至此乃更發揮無餘。此種高抬之地價乃人為操縱之價格，有背於經濟自然發展之趨勢。

第二、提高房租：「地租之高由於房租之高，而非房租因地租而提高。」（註十）凡論市地問題者，無不知之，然此乃無土地投機之城市為然；否則房租與地租之因果關係，將與此定律相反矣。凡在繁榮發展中之城市，其人口增加之速度，通常超過房屋供給之速度；於是房租因對房屋之需要增加而提高；房租高，則地租地價亦高。然如此時之土地供給不受土地投機者之限制操縱，則房屋建築必將加速發展，以適應社會之要求。無如凡有土地投機之處其地價即有不自然之上漲，其供給受人為之操縱，隨使房屋建築成本太高，負擔太重，不能暢興。房屋之相對數量既減，則其租價必因之而益高。現代大都市中，幾無一不受住宅恐慌之壓迫者，厥因即在於此。

第三、妨害建設：土地供給情形為市政建設之主要關鍵。無論舊市之擴充，或新市之創立，皆須有相當之土地面積，如此土地本屬公有，自無問題；即屬私有，而無投機者之操縱，橫阻其間，亦可依照建設之理想而實施。市政建設中之特別重要者，多為非營業性質之建築物，但須有頗大之面積，或特別重要之位置，如公園，廣場，學校，醫院，運動場，道路，博物院，陳列館等等不一而足。凡此建設皆須投以巨額之建築費與設備費，然例無經濟收入可言，故皆不應，且亦斷不能負擔過高之地價及地租。然而土地投機者亦非愚痴。彼等早將可用之土地，收為己有。政府需地之時，不能不向其付高抬之地價或地租；否則即須變更或縮小應有之建設計劃，以遷就土地之供給。

第四、阻礙經濟發展：市地地價與地租，因土地投機之作用，為不自然之騰貴，其中之一大部份，勢必轉嫁於工商業，提高其生產成本與銷售價格，結果即等於剝削工商業之利潤，或減低其市場競爭能力。地租本為工業之絆

卵石，加以人爲之操縱，其有害作用，更爲深刻。工商業雖亦可將其所受於地租之壓迫，轉嫁一部份於消費者，然其可能性殊爲有限。且房租提高與一般物價高漲之後，市民購買力，已被土地吸收一大部份，欲其消納力再行擴張，實無由得。施瓦伯氏之定律曰：『人愈貧苦，則爲住宅支出之所得比例愈大』（註十一），蓋已經多方統計證明之矣。此種情形在產業比較落後，資本有限之我國，更爲嚴重，因其抵抗力素弱，再加以地價地租之壓迫，必不能順利發展，而與外國工商業相競爭也。

以上四點，皆爲土地投機在經濟方面所生之流弊，以此與其所負之任務相較，孰輕孰重，不待智者知之。至於土地投機所造成之社會問題，更爲嚴重。例如不勞而獲之事實，刺激社會心理，使人人見獵心喜，爭趨於投機活動，養成藐視真實勞力之價值。造成坐享遊惰之階級，促進社會財富之不均與階級鬥爭之深化。又如房租太高，房屋太少，妨害市民之健康與道德觀念之墮落，凡此皆爲現代大都市所同具之惡劣現象（註十二）。然吾人於此。僅能指出此一問題之嚴重，不能一一予以論列。總之，土地投機乃資本主義經濟制度內在矛盾之表現，其流弊之重多，已成無可諱言之事實。此一問題，究應如何解決，本章且不具論，而留待本書地權章爲之答復。

- 註一：繼續論本議第一。
註二：黃河下游各地稱地方性之小規模交易場所爲「集」，西北各省稱「社」，西南各省或稱「場」或稱「街」。
註三：引自 P. H. Schmidt: Einführung in die Allg. Geographie der Wirtschaft. 1932. S. 292. Pirrenne: «Die Städte sind das Werk der Kaufleute»
註四：見土地法第四編第五章。
註五：市地位置受自然限制，但其最重要者非自然位置而爲交通位置。
註六：見本書第四章註。
註七：拙著連雲市土地方案紀要（人與地半月刊第一卷第十二期）。
註八：Adolf. Weber: neber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt. 1904.
註九：前書。
註十：前書。
註十一：拙譯達馬士克著土地改革論第二章引用 Schwab' schesetz.
註十二：參看前書同章。

第七章 論富源地

富源地之意義 富源地或稱天然富源，此一名詞之含義，迄少明確之界說。我國土地法指之為土地定義之一部份（註一），與水陸並稱；實則水陸之外，並無其他可稱之富源地，而後者已含於水陸之中矣。吾人詳考此用語之來源，當發生於 國父對土地問題之屢次指示，乃歸納綜合而成者也。如民十二中國國民黨宣言中有云：「鐵路、礦山、森林、水利，及其他大規模之工商業，應屬諸全民者，由國家設立機關經營管理之；」又如民十三建國大綱第十條云：「山林川澤之息，礦產水力之利，皆為地方政府所有，而用以經營地方人民之事業，及育幼、養老、濟貧救災、醫病，與夫種種公共之需。」又如地方自治開始實行法（未詳年月）關於荒地之開墾，亦云：「凡山林、沼澤、礦場，悉公家所有，由公家管理開發。」此外 國父手定之實業計劃，與其民生主義講演，以及各種遺囑中，亦不乏類似之詔示。窺其意，殆於土地之中，除農地與市地外，並注重天然富源之開發利用；而所謂天然富源者，含義頗泛，故每次皆列舉若干實例，以代表之耳。土地法係根據 國父遺教而製定，乃以此意納入土地定義之中，非偶然也。德語中之 *Naturraichthum* 或 *Bodenschätze* 亦可譯為天然富源或土地富源，為土地改革者常用之名詞其含義與我國用語相同，然亦初無嚴格之界說。

吾人以為天然富源或富源地，有廣狹二義。前者包括農地與市地以外一切對人有用之天然物質能力與特性；而後者則專指前者中特別重要之部份，有關於社會經濟之公共福利者而言。具體言之，則為礦、林、水三項，或稱為礦地、林地、水地。如依此界說，則吾人所討論者，應以狹義之富源地為限。

在普通土地分類上，林地原屬於廣義之農地，水中之魚產，亦在廣義農地之中，因此二者皆為利用土地之養力，以從事於動植物之生產也。今於此又列入天然富源之中，似有矛盾之嫌。然就林漁兩種土地之經濟性質論之（見下文），實有應然之理；而就我國數千年之經濟政策史觀之，此種劃分，亦非無歷史之根據。當然富源地中之林地

專指大規模之天然林或人造林而言，其零星散佈不成片段之林地，不與焉。漁地亦然；凡小規模之人工養魚專業，並不得列入天然富源之中，而係專指海洋湖泊江河之自然魚類產地而言。至於礦地，則包括一切天然礦產，不分其爲金屬或非金屬，爲大規模或小規模也。

狹義富源地之特質 狹義之富源地，礦、林、水三者，除下節所述三種共同性質外，三者本身所具之性質，亦各不相同。蓋礦地之構成爲地質之某部份，其利用對象，亦即爲土地本身所含之物質，可稱爲對土地之直接利用。林地之構成爲林木與土地兩者之綜稱，其利用對象爲木材及他種林產之收穫，可稱爲對土地之間接利用。至於水之利用，則極爲複雜，時爲水之自身，時爲水中之產物，時爲水所造成之能力。故礦、林、水三者，雖同爲富源地，而其性質則各不相同；因之其社會經濟上之意義，亦大相懸殊。吾人於此試簡單分析三者之性質如後：

一 礦地之性質 礦地之性質，自社會經濟方面觀之有五：即第一儲量限制性，第二礦業風險性，第三礦業集中性，第四礦地特殊社會形成性，第五礦地國際政治性。

第一、礦貯有限，一經開採，即與年俱減，不但隨採挖之深度而收益漸減，且有完全告竭之時。吾人可藉此種特性爲礦地之貯量限制性。農地收益漸減，但可因施肥及技術之改善，而改進收益之數量，且延長土地之利用時間，至可想像之久遠時期。市地利用，其對象爲土地載力，則其利用時效之長，更不待言。獨富源地之礦地，受貯量限制，成土地利用中之特殊現象，由於此種特性，故近世有土地儲備經濟之呼聲，爲工業先進國力圖保存有限礦地之要求。

第二、礦產多在地下，從事開採，有賴探險，但科學之探險工具，今猶未備，故對礦地之投資，實冒若干不可盡知之危險，往往有意外之發現投資立獲巨利；但亦往往遭意外之失敗，投資即遭巨大之損失。且依經驗，若干重要礦屬之所在地，多爲深山大澤，或交通困難之地，如石油，如金，如鐵，其所在地之經濟及社會條件，皆較平常爲惡劣，且投資於此種事業，所冒之危險，猶不止於上述之危險而已。吾人可稱此種特性爲礦地之風險性。

第三、礦地種類繁多，其所在地性質不同，其開採方法及工具，亦大有出入，而經營之規模，更大小由之，自個人之企業起，乃至應用萬人以上者，不乏前例也。自最原始式之手工開採，乃至最進步之經營，皆可施行。此點與農地利用，頗為相近。然礦業經營重分工，重機械，乃其經濟趨勢。時代愈進步，則分工愈精，所應用之機械愈多。分工精，機械多，則經營規模必日趨龐大，凡小規模之小工業式之礦業，必將沒落。故在現代產業之集中化趨勢中，尤以礦業之集中為最甚。結果造成非常之經濟霸權，成為資本主義社會之無冕帝王。吾人可稱此種特性，為礦業之集中性。

第四、礦產所在，不論為通都大邑，或深山大澤，或甚至不利人生之荒涼沙漠，與煙瘴為慮之熱帶，但一經發現開採之後，立可吸引多數之人口，密集於其周圍，其對地方人口及各方面社會生活之影響，至為深巨。如加利福尼亞之繁榮，乃因黃金之開採所造成；我國雲南之簡舊，幾完全為採錫業者之社會，皆此例也。此等地方，人口之遷入，甚為迅速，社會形成，文化發展，亦極形特殊。善惡互見，利弊兼有，造成典型之礦業社會，吾人稱此種特性為礦地之特殊社會形成性。在此種特殊社會之中，資本家與礦業工人，成為極不自然之對立階級，而失業貧困，罪惡等現象，亦往往隨經濟之繁榮而增多。亨利喬治常太息，近代之社會，有進步與貧困之矛盾現象；雖他處未必盡然，而礦業社會則殊少例外。

第五、礦屬之中，直接與軍需有關者甚多，而間接有關者尤夥。現代資本帝國主義間之爭奪，一方面為純粹之經濟物資，他方面亦重視與軍需有關之資源，而此種資源之大部份，恰在於礦產，如煤、鐵、石油、鎳、錳、錫、鋅等。平時國際間之經濟合作，往往以此種礦產為對象，為條件；戰時則以此為爭奪之目標。因某種礦產之爭奪，而釀成國際政治之分合和戰者，殆已人盡知之矣。此次世界大戰之中，亦不乏此方面之實例，如羅馬尼亞油田之爭奪，高加索油田之爭奪，南洋荷印油田之爭奪皆是也。資本主義帝國主義一日不息，則此種爭奪，亦將一日不止。吾人可稱此種特性為礦地之國際政治性。

二 林地之性質

林地與農地同為對土地養力之利用，而性質則大不相同；礦及水，同為富源地，而經濟上之意義，亦不相侔。此其原因蓋為森林之特性所註定。因林地上之林與地，有不可分之密切關係，故森林之特性，即一變而為林地之特性矣。此特性為何？吾人試分析之。有左述諸點：

第一、林地沃度，關係不大，雖對土壤選擇性最強之闊葉林，其所需要之氮、磷、鉀三要素，亦遠遜於普通之農作物。根據愛博馬耶爾氏之計算〔註二〕，每公頃作物，一年收穫之中，所含之鉀如次：

甜菜	一六九・〇〇公斤	菸草	七四・〇〇公斤
馬鈴薯	一二四・四〇公斤	豌豆	五三・九〇公斤
Maize (註三)	一二一・四〇公斤	冬黑麥	五〇・九九公斤
紫苜蓿	一〇二・五〇公斤	冬小麥	三七・五一公斤
草地乾藜	七六・〇〇公斤		

但每公頃林木之一年收穫，所含鉀量，則較作物遠遜矣；例如

木材中之鉀

木材與葉共含之鉀

櫟林	四・六五公斤	一四・五公斤
白松	九・二六公斤	一七・九公斤
杉林	四・〇六公斤	八・九公斤
松木	二・六〇公斤	七・四公斤

磷之含量，亦與鉀之情形類似。如作物每公頃每年收穫中含磷：

菸草	四三・〇〇公斤	豌豆	二七・〇一公斤
紫苜蓿	四〇・〇〇公斤	草地乾藜	二三・七一公斤

Luzerne (同註三)	四三・〇七公斤
甜菜	三三・三九公斤
馬鈴薯	三六・二六公斤

冬黑麥	二五・四八公斤
冬小麥	二六・五七公斤

但森林所需之磷，則視此遠遜，如：

木材中之磷

櫟林	二・八七公斤
柳林	一・四五公斤
松林	一・〇七公斤

木材與葉共含磷

櫟林	一三・三二公斤
柳林	七・八六公斤
松林	四・七五公斤

關於森林需氮之情形，如下：

櫟林	九・〇〇公斤
白松林	八・三二公斤
杉林	七・一〇公斤
松林	五・七四公斤

櫟林	五一公斤
白松林	四一公斤
杉林	三八公斤
松林	三四公斤

觀上列數字，可知森林所含植物養分之微少；其組織之主要成份，如碳、氧、氮皆取之於空氣之中。僅在樹葉形成之過程上，需要相當數量之土壤養分。此種特性之意義如何？

在農地（狹義）擴張趨勢壓迫之下，凡有自然條件（尤其土壤沃度）宜於農耕之處，原有之林地，即須退讓，而轉至沃度較低之地，蓋森林對土壤力之供給，有較大之彈力也。就如此種趨勢，無限制發展，則林地有迅速縮減而至完全破壞之危險；故農地與林地之分界，乃成爲農業政策上之重要問題。

其次，在土地利用集約化趨勢之下，各種土地利用，皆日趨於集約，即每單位土地面積上所投施之資本與勞力

與日俱增。此種趨勢一至林地方面，立覺失效。譬如施肥之改進為進步農業之主要手段；但對林地施肥幾無任何效果之可言（樹圃例外）。他如：育種、排水、灌溉等工作，亦莫不然，當然進步之林業，亦非不需相當之人力與資本，惟與耕地園地草地等相較，則大巫小巫，相差甚遠。是以集約一辭，不為林業經理方面所重視也。

又次，因林地對沃度之適應，及對資本與勞力之需要，既遠遜於農耕，其所佔之土地，又率為農業所不宜之地，故其經營方式通常皆趨於粗放。以是之故，林地地租當然較農地為低。

第三、林地經營，需工甚少；雖需要勞力最多之人造林，如與農業相較，亦不能根本變更此一特質也。依恩特勒斯氏（註四）之計算：每人每年之工作日數為三〇〇日，則普魯士國有林上之工人，平均每名可照顧八三點三公頃；每百公頃林地上所分配之工作日數，折為三六六日。薩克遜之國有林於一八八七年已平均每工人一名，照顧林地三十四公頃，其每百公頃林地所分配之工作日數為八二三日，較前者多出二倍有餘。然此猶遠不足與農耕相提並論也。蓋如每農民一人，照顧二至七公頃（約合市畝三〇至一〇五市畝），則每百公頃農地分配之工作日數，竟達四千零三十五日，乃至一萬四千一百四十日之多也。

因林地經營需工甚少，故不得不為粗放之經營。以是凡人口密度大，勞力價格低，耕地少，而不能不求擴張之時，即易犧牲林地。此觀於我國西南各省之情形，可以證明者也。反之，凡人口少，勞力昂貴之處，即發生與上相反之結果。

第三，林地生產，資本與產品合為一體；林地之主要生產資本為苗木；當其在林地上開始生長之日，此資本已亦變為生產之工具，參加森林之繼續生長；然此小樹木又為已經生長完成之產品，隨時可以採伐，供人利用。任何林木，皆有此特點；除其最初之數年為發育時期，利用價值較少外，凡超出此最初時期以外之樹木，無不可供人之利用者。至農作物之大部份，皆有一定之成熟期，必俟其果實成熟，而後收穫，其未熟收穫者，或全無意義，或價值甚低；且一屆成熟期，即須收穫，稍為延遲，立可毀滅。因林地有此特點，故對資本之需要量較少，蓋第一次之

投資，不久即成再生產而繼續又再生產之資本也。同時，林地收穫，無嚴格時期之限制，無四季寒暑之區別（就木材價值言，自有區別，但究為有限），故為調劑農業勞動分配之良好手段。是以在農業區域中，培植少數之人造森林，此亦重要原因之一。

第四、林地收益，時長效緩；目光短淺之個人，不足與言森林之經營；急功近利之社會，亦不足與論林地之利用。夫原始林之長成，需有千年以上之時間，無待論矣；人造林之養成，亦非三五十年，可望收大效者。至於經濟林，如胡桃，油桐等，期間較短，求效較快者也；然亦非為世俗之所企望，以為「五年呼風，十年成材」，即收造林之全功。至於欲春蒔而秋穫，一歲之間，獲利倍蓰，則根本不足與談林地經濟也矣。古語云「十年樹木，並非謂樹木之效，十年可得，乃謂茲事之成，時長效緩耳。是以林地利用必須有長久之計劃，為社會百年之計也。不過在此長久期間之內，林地亦非無任何經濟效用可言者；反之，小木材之間伐，樹枝樹葉之採集，野牲之狩獵，亦可供相當之利用價值。而其間接利益之巨，更有過於此者（見下文）。

第五、林地利用，注重間接利益；自社會立場或國民經濟立場，觀察林地之經濟意義，其間接利益之重要，更過於直接利益。所謂直接利益者，指森林對人類所直接供給之經濟物質而言，例如最主要者，為木材，燃料，果實等。此皆任何林地利用者之根本目標所在也。所謂間接利益者，則為對社會經濟更遠大之積極作用，初非普通林地利用者所注意，而實為社會全體公共福利所繫者也。林地間接利益之最重者有下述諸點：一曰，保護土壤，以免雨水之沖刷；二曰，涵養水源，以防水旱之失調；三曰，調劑氣候，清淨空氣；四曰，保存珍奇生物，五曰，防止風砂。他如，增加天然偉大之美景，供給多種有價值之林業副產等，亦皆為林地利用之重要間接利益。因利用之注重間接利益，故世界各國，莫不重視林業政策。其在我國，因西北西南兩大區中，天然林濫遭破壞，成為異常嚴重之社會經濟問題；今後恢復造林，更當注意此種間接利益之意義。

三 水之性質

第一、利用種類，極為複雜；富源地之中，礦地利用，在於土地所含之各種礦質，性質最為簡單；林地利用，因有間接利益，已頗複雜，但尚不外土地養力之利用而已。至於水之利用，則完全不同，極形複雜。五人就其用途之分別而歸納之，有下述四類：

甲、利用水之本身者，如各種消費水（人畜飲料，家用，工業用等）及農田必需之灌溉水。

乙、利用水之性能者，如海洋江河湖泊上之航運，利用水之浮力（即土地之載力）與瀑布懸流所供給之動力。

丙、利用水所供給之物質者，如各種水產，鹽與若干礦產（如礫），皆水所供給者也。

丁、利用水所造成之風景者如瀑布懸流之所在，為遊人所趨；湖光山色，為詩人所歌詠等等，尤多不勝舉。

上述四類，甲乙丙三者，皆為極重要之經濟因素，固人所皆知；即丁類之中，亦非全無可注意之經濟意義者，例如我國之杭州，為東南名都，實多為西子湖之所惠。世界名都大邑，亦莫不藉水之美景而顯著，其例更多。

第二、水位水量，極不固定；水之為物，其性流動而趨下。因地面有自然之高低傾斜，故水常自高而下，逝者如斯。且每易變更位置，東決東流，西決西流。此種特性，誠非礦林所可比擬（礦中之石油為流動體，似例外，但在地下之流動，究屬有限）。因位置不定，滄海桑田，時生變化，為土地利用之困難問題。例如黃河每度改道，即可釀成嚴重之社會問題與經濟問題。

其次陸地上之河川湖泊，水源固定者少，變動者多，益以氣候變化，雨量多寡，愈使其水量常有漲落，其對航運，灌溉等所生之困難，亦頗嚴重。水旱之災，泛濫之禍，莫非水量變動之結果。

第三、水有國際性質；除若干湖泊及少數之小河川外，世界之大江河，大湖泊，多有強烈之國際性質，至於海洋更無論矣。我國為東亞最大之國，多數河流之所經，盡為我國之領土；但亦有例外，如黑龍江之下游，入俄屬之

沿海省，伊黎河之下游，入於俄屬土耳其斯坦；西南山國之諸大河流，如瀾滄江，怒江，雅魯藏布江等，皆以南亞諸國爲尾間。至若歐洲地小而國多，幾無一較大之河流，不經二國以上之領土者。因水有強烈之國際性。自來國際間，即不乏關於水之利用問題。巴拿馬運河，蘇彝士運河，直布羅陀海峽等，佔世界政治與世界軍事等極重要之位置，皆顯著之實例；萊茵河與多腦河之國際性，亦爲世人所熟知。公海私海之劃分，僅爲國際公法上之定義，實則海水既無公私之分，水利水力，亦無爾疆我界之別。同一河流經行不同之國家，則上游下游之間，關於水之利用，亦不能專憑一方面之主觀決定，而忽視另一方面之利益。由於上述種種之情形，乃成國際上頗爲複雜而密切之關係。此點似與礦地之政治性相類，而其意義之重大，亦幾無軒輊之差。

第四、水與文化之關係密切；世界文化，最悠久而最崇高者有四大文化區，一爲尼羅河所經流之埃及，二爲幼發拉底斯河經流之波斯，三爲恒河經流之印度，四爲黃河長江兩大流域所構成之我國。此四區者，皆食大河之賜，文化發生早於他處。近代史學家摩賴氏在其所著「尼羅河與埃及之文明」一書中（註五），常論尼羅河之功用，曰：「予於古代近東史中，曾言及歷史萌芽時代，埃及人已知調整尼羅河之工作。此後河工進步，邁進無已，尙未到米尼爾時代，成績已有可觀。埃及人之發明農業，實受尼羅河之賜。」又曰：「尤有進者，古代人民因知羣策羣力之必要，與夫合力組織之可能，共同努力，以成此偉大之統一事業。每一農事灌溉區域，因此成爲組織上之單位，由民族而爲行省，其間分合變化之迹，皆由尼羅河造成之。且此族與彼族隣近，則灌溉之時，實有維繫合作之必要。於是制爲條規，以便彼此遵守；又懼執行之無人也，立一最高首領以統制之，因此尼羅河又爲政治之中心物，獨裁王國之造成，尼羅河殆有功焉。」誠哉斯言；吾人殆可謂無尼羅河，即無埃及之文明；無幼發拉底斯河，即無美索不達米之文化；無恒河無黃河與長江，則無印度與中國之文明文化。無此四大文化，則世界之文明，亦恐非今日之情形矣。水之與文化，關係固如是之深刻也哉。以是，水在一切土地之中，對各方面之關係，最爲複雜、密切，較之礦、林、農、市、諸類土地，更爲重要。且昔人之用水，用其浮力，以便航運；用其產物，以供消費；用其灌溉

，以利農業；獨對水之動力，無甚顯著之利用；但自近代工業革命，機械與電之效用日大，水力已成為最大最佳最廉之力源，其前途之發展，方興而未艾也。

第五、貯量豐富，效用持久；地球表面，水佔四分之三，其貯量之豐富，人盡知之。經氣候之變化，水自海而空，自空而陸，而海，循環不已，形成世界之無數江河湖泊瀑布懸流，以供人之各種利用；同時又生產大量之水產等，以供人之消費。消費品之大部份皆直接間接來源於水；而水之為物，不生不死，不增不減，不需製造成本，經久不失其用，較之礦與林，遠非此二者所能望其項背，因其貯量豐富，故水在多數情形下，為自由財；因其效用持久，故水為最廉價之經濟要素。夫今日資本主義猖獗之世界，一切皆有被其壟斷專利之可能；獨水一項，尙未至於此，亦足為世人之幸矣。

第六、水利水患，操之在人；礦之為物，開採可致大用；然不採，亦不足為患也；森林之利用，價值極大；然如棄之不用，亦無林患之說也。獨水不然；其對人生之功用，大於礦林三者，善用之可養生可強國，可促進文化；苟不善管理，且可釀成大患。故曰水利水患，操之在人。昔文化未進，人力未顯，水患多歸之天意；然大禹治水，已知駕御自然之原理矣。我國水患，使我國成為世界水患最多之國，然我國之進步，亦實食歷代治水之惠。歷代政治之治亂，人民之苦樂，國勢之強弱，繫於水利水患者，至為密切。拿破崙征埃及時常遊於尼羅河上，言曰：「埃及政治與人民福利，關係至深，政治清明，則溝渠治，水利博；政治腐敗，則溝渠塞，提防破，災害至。此多利買時代之埃及與羅馬土耳其時代之埃及，所以大異也。」（註六）是言也，可謂深切着明；而以證之我國，尤覺恰當。夫水乃自然之物，為利為患，水何與焉？彼循自然之原則，運行於大地而已。其所以利，其所以患者，在於人類之努力與否耳。我國水利最古，為世界所崇拜。近代水患之多，亦為世界所悉知，尤為我同胞所深切體驗之事實，吁可慨矣。

富源地之共同性質

狹義之富源地，礦林水三者之特質，各不相同，已詳上述。然三者之間，就其社會

經濟性質言，亦有相同之數點，為研究土地經濟學者所不可忽。在吾人分別討論三者不同特質之後，應就其所同具之性質予以分析。此相同之點為何？一曰，凡富源地，其經濟效能，皆源於天然之賦予，人力於其間，無何積極之作用，吾人稱之為富源地經濟效能原始性；二曰，凡富源地，其經濟作用皆直接關係社會之公共福利，吾人稱之為富源地經濟作用社會性；三曰，凡富源地，其天然存量有限，分佈集中，有極明顯之獨佔性，吾人稱之為富源地經濟性質之獨佔性。以下分別說明之：

一 富源地之原始性 依本書第二章所作土地之定義，土地即自然，其所有之一切物質強力與特性，皆源於自然之賦予，故礦林水三者，亦自非例外。然富源地之原始性，如與農地及市地相較，則此點之意義，特別重要；何哉？蓋農地（尤其耕地園地）收益之多寡，雖繫於土壤之天然沃度，然實尤在於農民努力之程度，而進步之農地利用，更視土地改良工作（施肥，排水，灌溉，作物改良等）之多寡，以發揮土地之養力；故農民之勤惰，為致富之先決條件；土壤之優劣，不能完全操縱生產之成敗也。至於市地，誠與農地不同；然市地利用於建築者，亦繫於種種建築工程之情形，而其價值尤在於社會之進步與夫交通之建設；故其經濟效能之大小，亦視人類努力之程度而判定。唯富源地則完全不同。天然礦產之種類，分佈，存量，全係土地之自然，人力於其間，除加以利用外，別無任何積極之作用，以稍變其原始性質。林地中之原始林或天然林，與礦地相同；大規模之人造林雖為人力創造之結果，但人力對此，除一度之造林工作外，亦更無他種努力，可以促其變化；不過此點之程度，稍遜於礦地之絕對性而已。至於水利，或為海洋，或為江河，或為湖泊，或為瀑布，其天然性狀，率與人力無涉，而人力對之，亦無任何積極影響；故水路之航運，水力之利用，魚類之生產，亦唯有依其自然情形，而加以利用而已。

富源地經濟效能之原始性，意義至大，非數言可以盡道。吾人就其最重要者論之，約有下述三點：

第一、富源地所供給之天然資源，為國民經濟之天然基礎，凡各種天然資源俱備，而存量豐富之國家，其國民經濟之結構，即可比較平均而健全。美國能執世界經濟之牛耳者，即源於此。瑞士與義大利之水力事業，芬蘭與蘇

俄之大宗林產，英國與德國之重工業，亦莫非恃其天然富源為基礎。挪威之魚業，亦食海洋之賜，南非之金礦，更得自然之惠。凡貧於天然富源者其國民經濟之基礎，亦必完全不同；而某種富源地之單獨存在，更足影響國民經濟之結構（例如智利）。

第二、富源地之多寡厚薄，為社會經濟生活之基礎。一國之貧富，社會經濟生活之優劣，全繫於可以支配之資源，而在工業革命以後之世界，此種關鍵，尤為重要。天然資源愈多者，其國民經濟力愈大，而表現為實際經濟生活者愈優裕，此人人皆知之事實也。日本帝國主義之貧乏，日本人民之儉苦吝嗇，亦多為資源不足之結果。其次，富源地之多寡，與其種類之區別，可決定國民經濟之生產方向，因之亦大影響於人民職業之分配。我國人口百分之八十，皆在農村，形成純農業社會，此其原因雖不止一端但富源地之情形，亦非無相當之關係。

第三、富源地之分佈與種類，為世界政治背景之一有力因素。現代國際戰爭之口號，曰爭生存空間，曰爭世界資源；其所爭者自為非人力所能創造增減之天然富源。蓋現代資本主義帝國主義相結合之下，世界資源之分配與爭奪，實為種種國際政治之重要策動力矣。明乎此，即可了然於若干遠離惘恍之明爭暗鬥，如莫索爾問題，起於石油之爭；布倫之戰，源於黃金之爭，德法之世仇，乃爭萊茵河畔之煤鐵；日帝國主義之侵入東北，乃覬覦我國之煤鐵及長白山脈之森林。此種現象，不一而足；藉口儘多，實則不外富源地之爭奪而已。

一、富源地之社會性 就富源地所任之社會作用言，與市地之性質，頗相近，而與農地則迥不相同。所謂土地利用之社會性者，謂其經濟作用，不僅關係少數私人之利害而已，舉凡社會生存，國民生計，羣衆生命，莫不與之有直接而重大之關係。市地利用之社會性，已詳論於前。凡生活於城市之人口，依城市而發展之文化經濟等，皆與市地利用，有密切之關係，故吾人常痛論市地投機之流弊，而堅決主張市地市有，以符土地利用之社會目的（見論地權章）。然以市地與富源地相較，則後者之社會性更為明顯。譬如煤之開採利用，在進步之國民經濟中，即直接決定各種大小輕重工業之可能與否，影響多數國民之日常生活（家用燃料）；石油之開採利用，一方面為一般

現代工業之主要動力，一方面又為機械化戰爭之重要資源，同時亦為多數人民燈光之來源，多種工業副產之所自生；鹽之為食用，不啻日光與空氣之重要，鐵與多種金屬之利用，亦幾侵入每一國民日常生活之中；水之為用，水力與水利之重要，森林木材之經濟地位等等，莫不皆然也。其作用之廣泛，誠非面積有限之市地可望其項背矣。至於農地，亦自有相當之社會性，為吾人所不可忽視，但其利用性質在若干情形下，完全為農民之自給自足，其所表現之社會作用，比較間接而有限；在若干地方，確為社會之生產，但其對社會之影響，迥非可與礦林水三者相提並論。時代愈進步，工業愈發達，則富源地所佔之地位，愈為重要，其社會作用，愈為明顯。其利用之是否適當，與夫利用之方法，方式，程度等，皆足為社會文野強弱之標誌焉，非特經濟之貧富所繫而已也。故除絕對之自由放任主義，如蒲徹斯特派外，任何經濟思想或社會思想，無不主張此種天然富源之社會化者，不過其間又有程度及方法之不同而已。昔齊桓公問管仲，天財所出，地利所在，管仲對曰：『山上有赭者，其下有鐵；上有鉛者，其下有銀；此之見榮者也，苟山之見榮者，僅封而為禁，有動封者，罪死而不赦。』（管子地數篇）以山之顏色斷其下所藏之礦屬山，誠不科學；但其理論之中心，則在於『苟山之見榮者，謹封而為禁；』封謹之後，如何？則官山海，以達富國之目的而已。此種礦山國有政策，實為我國二千年來財政政策之中心思想。鹽鐵論云：『家人有寶器尚函匣而藏之，況人主之山海乎？』（註七）漢以降，鹽鐵山林之經營，皆未嘗完全付諸私人者，殆受此種思想之影響而然乎？此種思想之起源，完全在於對富源地社會性之認識，如鹽鐵論云：『鹽鐵之利，所以佐百姓之急，足軍旅之用』（非鞅第七），可見與純粹與民爭利者，完全不同矣。我國政治思想對此點之卓識宏見，實為世界上之特色，而富源地之社會性，得此而益顯。

二、富源地之獨佔性 富源地中之礦林水三者，皆有明顯之獨佔性，而其中礦地之獨佔性尤強。所謂獨佔性者，起源於下述之種種事實：

第一、天然富源之存量有限，經人利用，在可預卜之若干歲月後，將有告竭之可能，而在科學已知之範圍內，

尙未發現可以完全代替之他種資源。此種特點，表現於若干礦屬者，尤爲明顯。例如世界之石油蘊藏量，已經大體測定，經現代進步之開採利用，已見減少，在若干年後，即將完全缺如矣。如黃金白金之產量，根本有限，錳、鎳、鉍等存量更少。凡此礦屬，在近代工業醫學等方面，用途皆與日俱進，而產量不能隨之增加，故有獨佔性格。天然林之日見縮小，亦然；唯水利一項之前途，正方興未艾，尙未露絕乏之象徵，然亦因以下事實之作用，同爲獨佔性之富源。此事實爲何？卽：

第二、天然富源之分佈不均，而多數富源則集中於若干區域，隨使此若干區域對世界其他地方，發生獨佔性之作用。例如阿爾卑斯山之水力，獨便於瑞義兩國，尼加拉瓜之水力，獨利於北美之一州；又如大規模之原始森林，獨存於熱帶；世界之漁產，集中於有數之漁場；皆其例也。而礦屬之分佈不均，尤關重要。例如煤鐵並見之區，必爲良好之工業基礎，而獨有其中之一項，或煤或鐵，則重工業之發展，立感困難。我國之煤鐵產地最佳之情形在東北，故東北重工業有良好之天然基礎。東南諸省，有煤少鐵故其重工業發展，問題甚多。此種情形，自不能爲對經濟之絕對限制，可因交通之進步，略爲和緩；但其緩和之程度，則頗有限，未能根本取消分佈不均所造成之獨佔性也。況此種人力之調劑作用，又受第三種事實之限制，作用更少。此事實爲何？卽：

第三、在個人主義之經濟組織與社會制度下，土地私有，爲普遍之原則，富源地私有，亦爲各國盛行之制度，於是凡握有某種富源地之所有權者，即可利用上述兩種事實之特殊性質，而發展爲少數人對多數人之獨佔作用，或少數地方，少數國家，對其他地方或國家之獨佔作用。其在國際之間，則各國之政治領土，天然有界，經濟競爭，日見劇烈，對某若干種重要富源（尤其與軍需有關者，故意發揮獨佔作用，以助長其國家之優勢。

富源地之獨佔性，在社會立場觀之，意義特別重大，例如鹽之爲物，爲一切人之日常必需品。『十口之家，十人食鹽；百口之家，百人食鹽。』（註八）人愈貧苦食鹽愈多。故食鹽之專利，直等於操社會上之威權，有最高最強之剝削可能；以之爲稅源，則爲最穩定而最豐裕之歲收，故自戰國以迄今日，歷代莫不視爲良好之財源，而鹽商之

勢力與地位，亦竟炙手可熱。此無他鹽之爲物，本有獨佔性者也，而益之以入爲之制度，此種性質，更爲明顯耳。昔劉禹錫之詩序，嘗痛恨鹽商之專利云：『五方之賈，豪侈相尙，而鹽賈尤熾』，則鹽商之橫久矣。又白樂天嘗太息於鹽商之專利，寔成惡劣之驕奢，而吟鹽商婦，其詩云：

鹽商婦，多金帛，不事農田與蠶績。南北東西不失家，風水爲鄉船作宅。本是揚州小家女，嫁得江西大商客。綠鬢溜去金釵多，皓腕肥來銀釧窄，前呼蒼頭後叱婢。問爾何因得如此？一罇作鹽商十五年，不屬州縣屬天子。每年鹽利入官時，少入官家多入私。官家利薄私家厚，鹽鐵尙書遠不知。何況江頭魚米賤，紅鹽黃橙香稻飯。飽食濃裝倚檣樓，兩朵紅腮花欲綻。鹽商婦有幸嫁鹽商，終朝美飯食，終歲好衣裳。好衣美食來何處？亦須慚愧桑弘羊。桑弘羊，死已久，不獨漢世今亦有。

現代工業革命之前，富源地之利用範圍較狹，種類較少，數量亦較小，故其社會性與獨佔性之發揮，亦未臻極端；然因少數人之專利，而造成之流弊，或以管理不善，而釀成社會之責難者，亦屢見不鮮，古今無二致也。上引白詩，不過其中之一例耳。自工業革命以還，現代資本主義與帝國主義相結合，造成各國對內對外之巨大經濟組織，如托拉斯，卡台爾，如辛狄卡等等，其目的無不在取得某項或某若干項富源地之專利，以爲統一世界之手段。吾人稱今日之戰爭爲經濟戰爭；經濟戰爭云云者，亦無非爲天然富源之爭奪而已。其在一國之內，對富源地之競爭利用，亦有類似之現象；但在進步之現代國家中，皆視此爲國家之富源，儘量限制私有私營，以防流弊之發生，是以獨佔之不良作用稍有殺耳。

論富源地之社會化 土地利用之社會化，乃吾人所處社會經濟制度中極普遍之趨勢，已略論於本書第四章矣。在此普遍趨勢之中，各種土地之利用，皆循之而前進，然其所表現之程度，則大不相同：農地社會化之要求最早，最強，而其所造成歷史上之變化最劇烈，但結果成就最少。市地利用社會化之要求最遲，而各方面之態度最堅決，但迄今亦少澈底之成功，故世界土地改革運動仍不能不以其爲主要之奮鬥目標也。獨富源地之社會化不然；自有社會經濟以來即循社會化之趨勢而前進，極普遍，極自然，無爲而生之特殊運動，亦無爲此而發之特殊理論；

未遭堅強之抵抗，亦未受社會之非議。以是，其成就之程度，乃大非農地與市地之所及。此其原因何在？

富源地利用社會化趨勢，所以有上述之情形者，原因殆在於（一）此趨勢之必然性與（二）此趨勢之可能性；而此兩者之發生，則又在於富源地本身所具之自然性質與經濟性質。

吾人於上文中，已分析富源地之共同特性有三點；曰經濟效能之原始性，曰經濟作用之社會性，曰經濟性質之獨佔性。又於上文分析礦林水三者之特性，而發現礦地有國際政治性，林地有重要間接利益，水地有明顯之國際關係及重大之文化意義。據此諸點，吾人已可明白指出富源地之必然社會化之原因矣。蓋富源地之利用直接影響於社會公共福利者至巨且重也。任何有理智之社會，為爭社會之生存，文化之進步起見，對此關係重大之富源地，斷不容置諸等閒。我國政治思想及政治家，自管仲而後，幾無不視官山海，官鹽鐵，為極必然之政策者，殆亦以此故乎。矧在今日之世界，國與國之間，演為空前之鬥爭關係，民族國家之存亡，決於經濟力量之厚薄，則對此富源地之社會化，更視過去為重要。蓋在國際經濟鬥爭之中，資源不啻軍隊中之武裝。夫軍隊之武裝，而可以私有私用者，則國家之危殆，不卜可知矣。天然富源之利用，而不社會化者，其結果又何異於是？

富源地利用社會化之可能性，遠較農地及市地為大，此其理由，更易明瞭，蓋多數天然富源之自然分佈，甚為集中；則經營與管理，皆易着手。農地分佈最廣，經營管理，皆極複雜，國有國營，固極困難；即一監督指揮，亦屬非易。市地視農地，自較集中，國有或公有，或監督管理，亦較容易；然亦非富源地之可比；且其經濟重要性又遠遜於富源地，故市之社會化，直至工業革命後，現代經濟突飛猛進之中，殆為社會所注意。富源地之分佈，皆甚集中，經濟意義又特別重大，故社會對之，不能放任，聽其入於私人之手，而有礙於國家民族之生存。

所謂富源地利用之社會化者，與富源地之國有或公有，自不能混為一談；不過，實際上兩者常有密切難分之關係。凡富源地准許私有私用之國家，其土地利用之社會化，亦極易實現；反之，唯在國有或公有原則之下，其利用之社會化始有徹底實現之可能。觀乎現代經濟制度之下，各國資本主義之猖獗，與其流弊之嚴重，無非天然富源私

有私用之結果，可思過半矣。故在土地利用社會化趨勢之下，農地之利用，雖亦循此原則而前進，但吾人並不要求實現土地（農地）國有之原則，僅欲取締私有私用之流弊，符合社會利用之目的而已。對於市地，吾人已進一步要求市地市有，而對於富源地之徹底社會化，則要求國有國營（詳見論地權篇）。

我國富源地利用政策，自來以社會化為原則；鑑於近代西洋社會經濟中自由主義與資本主義之流弊，此一原則，更為重要，成為今後土地利用中之主要指針。吾人試節錄三民主義經濟理想與政策中，有關於此者數則，以證之：

「企業之有獨佔性質者，及為私人之力所不能舉辦者，如鐵道航路等，當由國家經營管理之。」〔註九〕

「鐵路、礦山、森林、水利，及其他之大規模工商事業，應屬於全民者，由國家設立機關，經營管理之……。」〔註十〕

「民生主義把全國大礦業，大工業，大商業，大交通，都由國家經營……所得富足的利益，不歸少數人，有窮人富人的分別；要歸多數人，大家都可以平均收益。」〔註十一〕

「凡山林，沼澤，水利，礦場，悉公家所有，由公家管理開發……如森林果藥等地，宜由公家管理……。」〔註十二〕

「……山林川澤之息，礦產水力之利，皆為地方政府所有，而用以經營地方人民之事業……與夫種種公共之需。」〔註十三〕

「各縣之天然富源，及大規模之工商資產，本縣之資力不能開發與興辦，而須外資方能經營者，當由中央政府為之協助，而所得純益中央與地方各得其半。」〔註十四〕

凡此類似之具體表示，吾人所知，猶不止上列數則；但即此已足證明，我國近代經濟思想與經濟政策對富源地利用之態度，為如何矣。至於富源地國有或公有之後，即應國營；未經國有之富源地，是否亦可施之社會之管制，

使其合於社會化之目的，國有國營之方式與方法，應如何規定等等問題，皆係土地政策上應討論之問題，本書於此不能涉及也。

註一：土地法第一條：本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

註二：見 Joseph Esseln: Das Gesetz des abnehmenden

Bodenetrags seit J. Liebig. S. 203.—204 1935。

註三：豆科牧草，或譯為零陵香，與苜蓿同。

註四：見註一。

註五：A. Morc 著劉麟生譯尼羅河與埃及文明（商務），二〇頁。

註六：見註五。

註七：鹽鹼論禁第五。

註八：

管子海王篇。

註九：民十三國民黨政綱。

註十：民十二中國國民黨宣言。

註十一：國父講女子須明白三民主義（十

三年四月）。

註十二：地方自治開始實行法。

註十三：十三年建國大綱第十一條。

註十四：十三年建國大綱第十二

條。

第八章 論地租（上）

前言 地租論為國民經濟學分配論之重要課題，而在土地經濟學上所佔之地位，更為重要。因地租為現行社會經濟制中最普遍而最重要之現象，其所關涉之部門，不以經濟範圍為限，而時時處處牽及社會正義與政治問題，故對此現象之觀察態度，見仁見智，乃大有徑庭，隨使此問題陷入非常混亂複雜之狀態，其影響於科學研究者，亦至為深刻。此固任何社會科學所不能避免者也。然吾人為求得科學之結果起見，則不能不力求避免不必要之爭論，而純依土地經濟學之科學性質限定其範圍。本書於此所注意討論者，為下列之問題：

國民經濟上之所得部門，普通分為四種，即工資、利潤、利息，與地租；工資生於勞動之利用，利潤為企業家企業活動之報酬，利息為資本使用之結果，至於地租則何由所生？是否土地之利用，除工資、利潤、利息之外，尚有所謂地租？如有，何自而生？

在現行財產私有與市場交易經濟制度之下，一切土地產品之價格形成，必須於提供工資、利潤、利息之外，對純粹素地之利用，亦須予以報酬，於是土地所有人即可憑其土地所有權，以地租之方式，向社會之其他階級，要求一種收入，即所謂經濟地租。此一現象之發生，在經濟上應如何說明之。

李嘉圖前之地租思想 李嘉圖地租論未問世以前，對於土地利用能否提供一種特別所得——地租——一問題之答案，大抵多為肯定之答案，且認為一切土地皆有生產地租之事實。此種答案來自兩方面：一方面為重農學派，一方面為亞丹斯密。

甲、重農學派之地租思想 為說明重農學派之地租學說，必須首先簡單說明此學派之思想體系，蓋此派學說中並無獨立之地租學說也。此派所謂「純生產」(Produit net)與其全部學說有不可強分之密切關係。此學說之具體說明則在於此派大師葛奈所著之「經濟表」(註一)。依彼之說明，先假設一農業發展至最高程度之國家，其中商業，

尤其穀物貿易，完全自由，在此假設之下，農業唯有農業，為財富之創造者，農民階級以其所得之剩餘養活一切其他階級——後者即被呼為「不生產者」(unproductive)。『所以土地予耕作者以生活之資斧，予君主與地主以所得，並予僧院以什一之稅。』佃農以二萬萬元生產資本，可年得五萬萬元，其中之二萬萬元交付於地主，君主與僧院，而後者更以之轉付於(因消費目的)佃農與其他不生產者，此即所謂「純生產」既非工資，又非利息亦非利潤，因此三者早在交付地主等之前，已經為佃農所扣除也。此種「純生產」為利用地主所有土地之代價，而其發生則源於土地之天然沃度在農業生產上所發生之作用。當時之重農學派認此種「純生產」乃因上天之慈愛，而降賜於人間之恩惠，易言之，地租之發生，非關人力，實為天惠，不過藉農地利用而表現耳。

乙、亞丹斯密之地租思想 斯密之經濟思想顯受重農學派之影響，吾人讀其大著「原富」(註二)，即可證明。彼雖極力反對重農學派之偏見，然其地租學說則採重農學派思想之處甚多。斯密之地租思想，並非完整一致之學說，反之，其中實包含若干相互矛盾之思想，其與重農學派根本相同之點，在於認糧食由其經濟上之特點，成為一種經濟「特權物」(Privilege)，由此造成「獨佔價格」，更因此獨佔價格，而為地主造成「獨佔所得」，即地租。彼嘗謂：『然而土地在一切情形之下，其所生產之糧食，幾皆多於農業勞動之需要，雖對此勞動予以最豐裕之報酬亦然。同此，土地所生產之剩餘，常較投資加利息為更多之利潤，而對地主則常有地租之剩餘。』斯密認土地之特別沃度為獨佔價格及獨佔所得之起源。此種思想與重農學派之思想，完全相同。此外，斯密特別重視對糧食需要逐漸加強後所造成之趨勢。『因人類與他種動物相同，皆依其生活資料之多寡而繁衍，所以對於糧食永為或大或小之需要，而此需要又能換取或統治或多少之勞力，且每有人願意以其勞力換取此滿足需要之糧食。』此種思想，在斯密之價值論中，亦可發現，因彼認地租，工資，與利潤，三者為價格形成之三要素也。「原富」第六章題為「商品價格之要素」，即指明此要素為工資，利潤，與地租，而論之曰：『在人類社會任何狀況之下，每種商品之價格，皆可分別歸屬三要素之一種或二種，乃至於三種；而在一切進步之社會狀態中，常為三者同具，以形成一切商品之價格，不

過各種要素所佔之成份，每有多寡之出入而已。」

斯密關於土地產品有獨佔地位之主張，當然以糧食為限。惟用於糧食生產之土地，始有地租之特權。其他土地是否能提供地租，則視實際情形而定。凡土地產品可以運銷於市場，而可生產其資本利息與利潤者，皆可提供地租。凡價格超過利息利潤以上之部份，皆為地租；否則僅有利息利潤，而無地主可得之地租。然價格之是否能超出利息利潤，則繫於需要。「土地產品之中，有若干種類之需要甚大，即發生較高之價格。同時又有若干種類之需要時大時小；需要大，則有地租，需要小，則或有或無。」

斯密認為糧食可造成地主之特殊所得，即地租，其理由如下：「土地產品中能為地主生產地租者，惟有糧食一項，至於他項產品，各依其情形而定，有時並無地租。」例如生產衣料及建築材料之土地，是否產生地租，全視對此兩者之需要而決定。「在人口衆多而文化程度較高之國家，建築木材有較高之價值，而此生產木材之土地，亦隨有較大之地租；反之，在北美之若干地方，如有人能為地主設法除去其大部份樹木，即覺感荷不盡矣。」

斯密在其大著中並曾詳細分析礦山地租問題，以為礦山地租之有無，繫於蘊藏量之多寡與夫礦山之位置，於此，彼之地租思想實與李嘉圖之思想相接近。

李嘉圖之解答 李嘉圖之地租論（註三）據地租思想史之中心，亦為爭辯最急烈之焦點，又為地租思想史上之最大貢獻，當然李嘉圖之地租思想，並非出其一人之發現，而亦有若干重要之先驅者，然此學說之成立與發揚，實不能不歸功於彼。所謂前驅人者，吾人可舉以下諸人為例，如安得森陶倫斯，韋斯特，馬爾薩斯（註四），皆是也。

李嘉圖以前各家地租思想，認地租之發生，或由土地之天然沃度，或由於農產品之經濟特點，或由於糧食之某特權等等。此種思想，一至李嘉圖之地租學說出現，乃被根本推翻。彼指出所謂土地產品之獨佔價格與因此而造成之地主之特殊利潤者，根本未嘗存在。土地產品之價格與普通價格之形成，完全一致，即生產過程中所使用之資

本與勞動量（即成本），決定其價格。優良之土地，一日不盡，則地租之形成，一日不可能。自土地之天然沃度，降低與土地之缺乏情形發生，乃有地租之發生，而此時之地租，亦僅發生於所謂優良土地之上，並非一切土地皆有之。當優良土地對墾種者有無限之存在時，人人可以自由佔用，如經濟進步最初階段之情形，對土地與其沃度之生產作用，正如對於空氣日光之作用，並不能有任何特殊之報酬。自土地不復為自由財，人口增加，而糧食供給漸見缺乏之後，所謂優良土地者，乃為其所有人提供地租，所以地租之發生，應首先歸因於農業生產要素之漸見缺乏。依李嘉圖之見解，地租逐漸形成之自然原因，即在於土地之沃度有差，位置不等，優劣土地所用之生產成本不同，與夫農業收益之漸減（土地定律）。

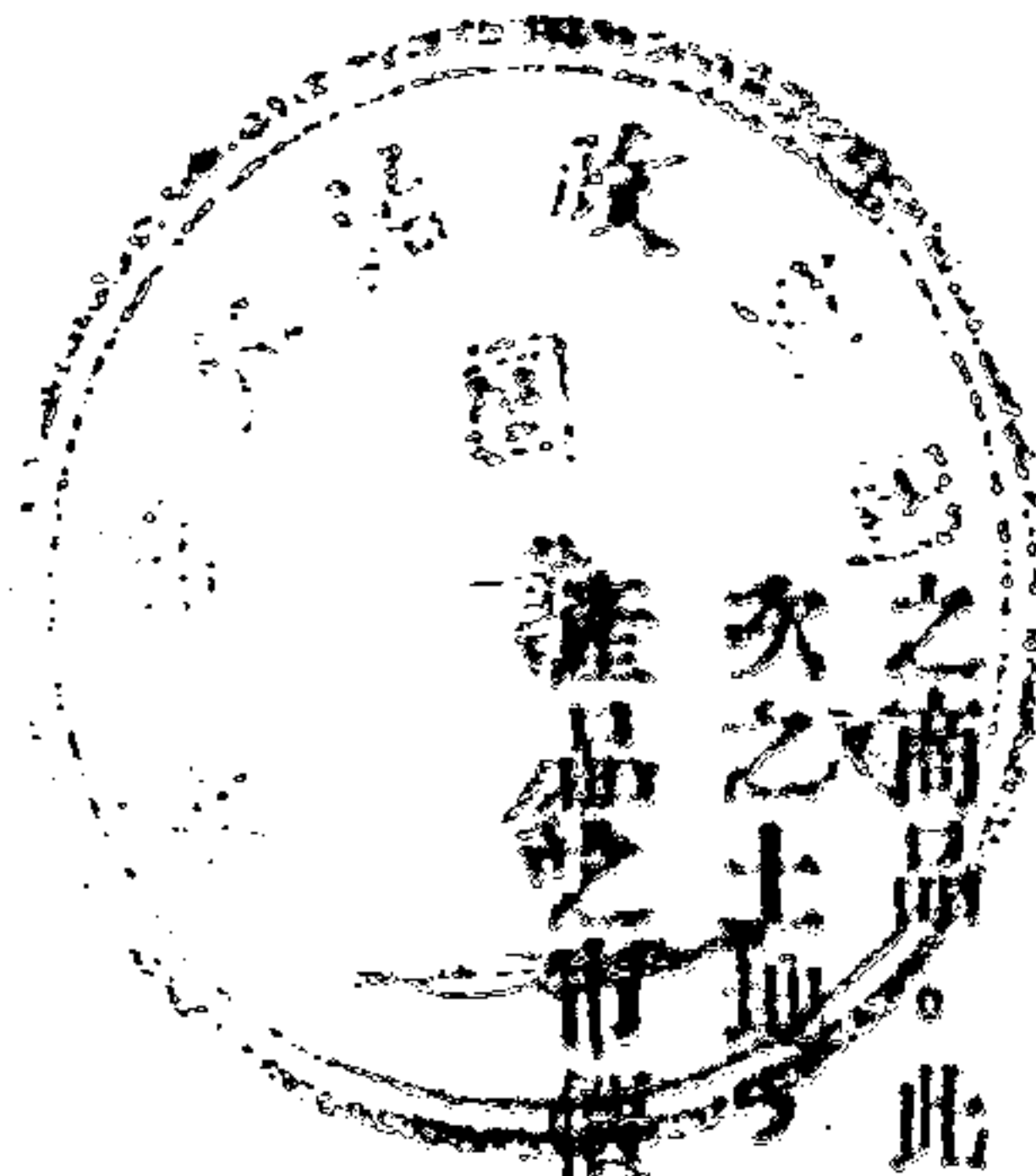
李嘉圖既認地租之發生，在於自然原因，所以亦認為一切可能之社會組織中，皆必有地租之存在。不過地租歸屬於何人，則視地權情形而判定。如土地屬於地主，而生產則由佃農任之，則地租為前者所得；土地為自耕農所有，則地租為自耕農所享；如土地國有，則地租為國家所取得。

李嘉圖之地租論 因李嘉圖之地租論在國民經濟與土地經濟思想史上，有特殊重大之意義，吾人不能不予以詳細之介紹；又因此學說對李嘉圖以後二世紀以來之思想界，以及今日之政治政策有深刻之影響，故吾人更不能不予以較詳細之說明及批評。

一 差額地租說之成立

李嘉圖之地租學說，乃其價值論與價格論原理之應用。李嘉圖之價值論為所

謂「生產成本說」，意即：一切人工自由製造商品之價格，皆基於商品之生產成本，假設同一之商品，在不同之生產者手中，所用之成本不同，則其價格又應如何形成乎？此種商品之價格，即基於生產成本最高而猶為社會所必需之商品。此種情形，在農產品方面之表現，最為明顯。當一國土地中最肥沃者之生產，不能滿足需要之時，沃度較次之土地，即被人取而墾種，於是農產品之價格，必將上漲，至其能抵償此較次土地墾種所需之費用為止。然因農產品之價格，不因其成本之多寡而不同，於是佔有優良土地而使用成本較少之地主，係獲得相對較高之價格，亦即



獲得「額外利潤」，而此額外利潤，亦即地主所得之地租。

李嘉圖所下之地租定義，為地租論之一大貢獻，亦為地租思想史上之一大爭端。所謂地租者，既非土地之純收益，亦非佃農對地主交付之租金，而僅兩者中之一部份，彼在其大著「經濟學及賦稅學原理」〔註五〕第二章中曾說明地租之定義如下：

"Rent is that portion of the produce of the earth which is paid to the landlord for the use of the original and indestructible powers of his soil."

「地租者，乃使用原始而不可毀滅之地力，而對地主所償付之一部份土地生產物也。」

據此，則地租與任何資本或勞力之使用無關，而僅來源於土地所含之自然力。土地收益中，凡源於資本或勞力者，皆應歸於利息或工資。

李嘉圖對地租一詞之應用，極為慎重。彼嘗分通俗用語之地租與科學意義之地租。前者為佃農交付於地主之全部租金，然其中僅有一部份為地租，其餘部份則為地主所為投資設備等之代價，事實上即等於地主之投資利潤。

李嘉圖之地租論，亦探其最慎用之研究方法，即先作若干假設條件，以為研究之出發點。彼假設：農業技術程度不變，同時資本與人口在適當之比例下增加，實際工資之高度因之亦不生變化，在此假設之下，彼可觀察資本與人口增加後之作用，必使農地之墾種由肥沃之土地，而漸擴及於瘠劣之土地。

依李嘉圖之研究，一切在墾種中之土地，不能皆有地租，有之者，僅為其中之一部份，因地租之發生有一定之經濟先決條件，而此先決條件僅能發現於此一部份土地之上也。李嘉圖以前之經濟學說，認經濟生產要素有三，即土地，資本與勞力，故所得部門亦有三，即地租，利息與工資；但李嘉圖則以為地租實非一般之所得部門，而僅為「差額所得」(Differential)當農業生產中之資本與設備，其利潤相當於農產品全部價值之時，即無地租之發生。歷史上曾有此種無地租之時期，而現代亦有此種無地租之土地。

在國民經濟發展過程中，凡處女地有大量之存在，可供殖民者自由佔用之時，土地即為「自由財」，並非「獨佔財產」，如新闢之殖民地，即有此類似之情形，其土地之利用，與空氣日光之利用，完全相同，土地所有人不能要求任何之特殊報酬，故亦無地租。迨優良之土地盡被開墾，殖民者不復能自由佔用，乃不得不取較次劣之土地而墾種之，於是地租成立，然此地租亦僅發生於較優良之土地上，其品質最低劣而猶不能不墾種之土地，則無地租。造成此地租之經濟力量，則在於人口增加後，對糧食需要之程度，視前此為強烈。此種需要，使現有之墾種面積，不能應付，於是佔有優良土地者，隨獲得獨佔之地位，其糧食價格，必將上漲，所以地租並非生於土地之肥沃性，反之，乃出於土地沃度之降低，最肥沃而又最徹底利用之土地，其地租最低，或完全無地租，反不如地力較劣之地方為高也。何哉？地租之發生，不生於土地之絕對沃度，而生於土地之相對沃度；不生於土地產品之數量，而生於其交易價值也。

一 差額地租之種類 李嘉圖假定一國之土地，依其沃度分為三級：

甲級土地在一定之經營方式，及一定之資本與勞力費用之下，生產小麥一〇〇卡德（Oblivion 單位穀量名）。

乙級土地在同一之經營方式，及同一之資本與勞力費用之下，生產小麥九〇卡德。

丙級土地在同一之經營方式，及同一之資本與勞力費用之下，生產小麥八〇卡德。

設甲級土地所有人願為其資本獲得普通之利潤，為其勞力獲得普通之工資，則每卡德小麥必須賣價為七十二先令，或易言之，其全面積之收入必須有三十六磅。如是，地租之形成，應如左：

差額地租之第一形態：**沃度差額地租** 因在面積大小相同，而沃度不同之土地上使用同量之資本與勞力，其所得之收益不同，所以此種地租即等於無地租之最劣土地與較優良土地間之差額。此種地租之形成，依李嘉圖之分析如下：最初無地租之發生；大量存在而可自由佔用之甲級土地，為惟一墾種之土地，其收益價格為每卡德七十二先令，等於普通之工資與利潤。如故意抬高價格，則甲級土地所有人當然能獲得額外利潤，然此乃不可能之事，

因資本與勞力必將轉而投施於更多之甲級土地上，生產更多之收益，終必使此抬高之價格下跌，至於原有之高度。

但人口增加後，喚起對糧食更大之需要，甲級土地全被墾種，而仍不足適應之時，即不能不墾種品質較次之乙級土地，其單位產量則減為九〇卡德，而每卡德之價格必須增至八〇先令，而後可抵償其工資與利潤，於是甲級土地所產糧食價格亦隨之上漲為八〇先令即視前此多得八先令，即經濟力量所造成之地租。當此趨勢繼續發展，而乙級土地之全部墾種，亦不足適應人口增加後之需要時，丙級土地乃起而參加生產，其單位產量又減為八〇卡德，每卡德之價格必增至九〇先令，而後可抵償其工資與利潤，於乙級土地所產糧食價格亦隨增至九〇先令，即視前此多得十先令，同時甲級土地則多得十八先令。是時丙級土地無地租，乙級土地有十先令，甲級土地則為十八先令，其差額顯然不同。

差額地租之第二形態：位置差額地租 土地面積相同，沃度相同，所使用之資本與勞力亦相同，然因土地距市場之遠近不同，亦可造成差額地租。假定甲乙丙三種土地為面積相同，經營方式相同，每種土地之收穫皆為一〇〇卡德小麥，但甲種土地直接接近市場，其生產品之出售，不用運費，而乙種土地距市場較遠，每卡德須出運費五先令，丙種土地更遠，每卡德須出運費十先令，而後可以出售，距市場最遠之土地，其生產費決定市場價格。如是則發生差額地租，即丙種土地無地租，乙種土地每卡德有十先令，而甲種土地有十五先令，為彼等之額外利潤，即位置差額地租。

差額地租之第三形態：資本差額地租 在差額地租第一形態之下，以同一之資本，使用於不同之土地上，所得之結果不同，如以同一數量之資本，對同一之土地，先後繼續使用，亦可造成差額地租。李嘉圖變化其上舉之例如下：甲級土地所有人在其土地上投施資本一千磅，可得小麥一〇〇卡德；如繼續使用第二個一千磅，則此後來之一千磅，僅可得小麥八十五卡德，然後寧願如此，而不願以此一千磅使用於丙級土地，因後者僅可得小麥八〇卡德。如是對第一次所使用之一千磅造成地租十五卡德，而第二次之一千磅則無地租，假設再使用第三次之一千磅於

同一土地之上，可得七十五卡德之時，則第二次之一千磅亦有地租五卡德，第一次之一千磅乃更增加為二十卡德。

二、絕對地租；獨佔地租 李嘉圖認為最劣等之土地（或正確言之，最不利之投資）無地租之發生；而凡地租皆為差額地租，並無普遍之地租此乃李嘉圖地租論之特點。彼之此種見解係根據其所作之假設而得者。彼假定：或有更劣之土地，尚可自由佔用，則土地墾種人之相互競爭；可以消滅獨佔價格之形成；或最劣之土地已無可自由佔用之餘地，而繼續對土地投資仍有利可獲——否則，墾種面積既不得擴充，繼續投資又復無利可獲之時，則農產品之價格必不能維持原有之高度而上漲，於是土地之獨佔性質發生，使一切土地及一切投於土地之資本，皆可產生地租矣，此即所謂絕對地租，亦稱之為獨佔地租。李嘉圖未嘗否認此種情形萬一發生之可能，然彼認為此種情形之可能發生，將在極遙遠之未來時代，並即令發生，亦無甚大之作用，故彼對此點，雖屢次指出，而未予以詳盡之分析。

四、地租與其他所得部門之關係 造成地租之原因，同時亦即為決定全部國民經濟所得分配，決定各部門發展，以及決定社會各階級地位之重要原因，以故地租論在李嘉圖全部思想體系上佔特殊重要之位置。人口增加之結果，使糧食之供給，日感艱難，必將深刻影響於國民各階級間所得之分配比例，而使其發生變化。李嘉圖亦分國民經濟所得為三部門，即地主階級所得之地租，資本家階級所得之利潤，及工人階級所得之工資。假設糧價上漲，則地主之地租增加，而其餘兩階級所得之總和，即被縮小，其作用為：

第一、地租增加，

第二、工資提高（表面工資），

第三、利潤降低（企業利潤與利息）。

以下就此三點，分別予以說明：

第一、地租增加：地租之增加，由於兩方面之作用：一方面由於糧食地租之增加，另一方面則由於貨幣地租之

增加——地主所得之糧食既前此為多，同時又可以同量之糧食換取更多而未漲價之他種財貨。

第二、工資提高；國民福利與人口之增加，除增加地主之地租外，亦可提高工人階級之工資，不過工資之提高與地租之增加不同。工資提高者為其表面數字（表面工資），並未嘗能增加其所能購買之生活品；至於實際工資，且有時視前此為低。『工人得較多之工資，固然；但其糧食工資反被減少；不特其所能支配之糧食為少，且其地位亦將因之而惡化，因彼不復能使其市場工資率與其實際工資率相平衡也。』例如糧食價格上漲百分之十，工資之提高往往不及百分之十。同時地租增加不已，地主之地位，亦繼續改善，而工人地位反日見困難。根據李嘉圖之工資定律，工人工資實無改善之可能。

第三、利潤下跌；李嘉圖認地租並非「原始之所得」(Original)而僅為自他種所得中分出之「後天所得」。所謂原始所得者僅有工資與利潤兩者；至於地租乃發生於土地沃度等條件缺乏以後之所得，或分自工人之工資，或分自資本家之利潤，或同時分自兩方面，而歸地主階級所享。然因工資——至少依長時間之變化——不能忍受剝削，於是此種負擔，乃全部落於資本家之肩上。易言之，地租之增加，亦等於利潤之下跌，地租愈增加，則利潤愈少，而終至於完全吸收利潤為止。『事實上余並未看到商品之糧食價值究將減少至如何限度，結果必至於商品完全無利潤而生產。』此種情形，正如萬有引力定律之作用，地租將吸收一切商品之利潤（註六）。

根據糧價、工資、利息、地租之相互關係，李嘉圖乃認為國民各階級間之利害，完全衝突。地主階級當然希望糧價儘量上漲——所以彼認地租祇有益於地主，而必有害於消費者。彼甚至認為技術（農業生產技術）之改善，亦非地主所歡迎，『糧食所以能繼續高價之原因，在於生產時所需之勞動力多，生產成本之加高——此一原因亦即為地租繼續增高之原因；所以地主之興趣，即在於糧食生產成本之加高。然此則非消費者之利益，因彼之希望乃在於糧價較貨幣及商品為廉，蓋凡糧食皆須以此二者換取之也。同此，糧食漲價，亦非工業界之福，因高價之糧食可喚起高價之工資，而不能提高商品之價格也。……所以除地主之外，一切階級皆受糧價上漲之害。』（註七）

評李嘉圖地租論

作者對李嘉圖地租論之批評，以其學說之原理為對象，而在此點上，不能不接受李嘉圖之理論。彼對地租之性質，認識極切，說明亦極恰當。然對地租之經濟的與社會的意義所論者，尤其關於地租與其他所得部門間之關係，吾人實不能苟同。

李嘉圖地租論最大之進步，在其評亞丹斯密地租論一章。斯密認生產之三要素：土地，資本，勞力，恰與所得三部門：地租，利息，工資，相符合，即工人應得工資，資本家應得利息，地主亦應得地租。此種思想，一至李嘉圖，乃被完全擊破，而提出更正確之主張，即由土地所生之地租，實際上亦發生於工資與利息，不過在某種條件之下，由某種土地所有人，以額外所得之形式所取得而已。

李嘉圖之地租論為科學界多數人所擁護，少數異議者，亦未嘗能根本否認其所樹立之理論，此其故何在？曰無他，在於彼能在自然事實上發現地租之成因與其性質耳。其持異議者往往對李嘉圖所定之地租界說，謂其所謂「原始的與不可毀滅的地力」云云，不符於自然科學之事實。根據現代自然科學（土壤學）之研究，土壤之沃度並非不可毀滅而非不可以人工為之補充者；果爾，則李嘉圖所作之地租定義，與其一切有關之理論，均將無一是處矣。然此種異議，勿寧謂其為對李嘉圖學說之誤解，或至少為對其用語之誤解。夫土壤之肥沃力，大部份並非用之不竭而可以人工補充，此種簡單之自然事實，李嘉圖寧不知之？惟彼所注意者並非此一事實，而為土地之品質與農業經營上之特性，而此兩點，則到處存在，而不容任何自然科學所變更者也。縱假定土壤之養力有枯竭之可能，而可以人工為之補充，然仍有兩種極重要而不容忽視之事實，即第一：人工改良土地，在不同之土地上，有不同之成本；第二：有若干植物生長條件，人力根本無法變更或補充。此兩種事實則造成土地之獨佔性格，而為形成差額地租之主要原因。一切經濟植物之生長，皆繫於土壤及其他自然條件，吾人簡單納歸之為光、熱、水、土。除土地（可施人工改良）外，其餘三條件，皆繫於各地方之天然性狀，人力對之，殊少可以左右之處。比較易受操縱者僅水一項，可在相當範圍內，施行排水與灌溉（如經濟條件許可）至於光之強弱，熱之高低，拔海之高度，風之方向與速度

，地勢地形等等，除在極小限度而不計經濟許可與否之情形（如溫室試驗場）外，則殊少變更之可能，其次土地之自然位置，雖可因交通之發達，而稍減其限制作用，但其影響於土地純收益者，亦匪淺鮮，至於礦山之種類與礦產之蘊藏量，更非人力可以左右，亦非人力可以補充者矣。

人類之努力，可以提高土地之收益力，與優良土地有特殊之生產力，似有類似之作用，然兩者之間，在理論上實不容混為一談，純由於土地之自然性狀所造成之結果，為地租；由人力所造成者則為工資與利潤。故稱地租為不勞而獲之所得，實為李嘉圖地租論極大之貢獻。至於土地純益之中，除地租外，餘者應歸功於地主或佃戶之努力，乃極自然之結論。然此種理論上之分別，實始於李嘉圖。

李嘉圖之地租論，係根據左列三種不可爭辯之原則而成立：

第一、土地面積有限，而人力不能使之增加。

第二、同一資本與勞力，使用於不同之土地等級，則收益不同。

第三、如農業技術程度不變，繼續投施資本與勞力，至一定限度後，續投資本與勞力之收益，視先投者為減少。

以上三種事實之中，以第二點對地租之形成，最關重要。決定土地收益之差額者，非關人類之努力，而由於自然條件之不同，此種非因人力而造成之收益差額收益，即為地租。馬克斯對此點曾作舉例之說明：「某種土地天然平坦，另種土地則須使之平坦；某種土地有天然之排水道，另種土地則須有人工排水設備；某種土地天然表土甚厚，另種土地之表土，則須人力加深之；壤土之中，有天然混合之砂土，另種土地則須以人力為之拌合；某種草地有天然水之灌溉或淤沒，另種草地則須賴人工為之，流俗經濟學則曰以資本為之。」（註八）此類事實，凡稍留意農業生產者莫不知之，而視為當然者也。雖力主勞動價值說之馬古斯，亦不能否認，故其地租論終不能越出李嘉圖之範圍。

然而此一事實之作用，如無土地收益漸減定律之協助，事實上亦等於零。因土地收益不能隨資本與勞力使用之比例，無限制的增加，所以不同之土地，乃有不同之差額收益，造成差額地租。蓋否則人類所墾種者將皆限於沃度最高，位置最便之土地，對其作無限制之努力與投資，即可獲得無限制之收益，而此收益將不復有任何差額之發生矣。

根據以上所述之兩種自然事實，李嘉圖之地租思想，可歸納於以下三點：

第一 地租之成立有二種可能

甲、新闢之殖民地，如其最優良之土地甚多，而可由墾民自由佔用之時，其土地無地租。因土地品質之優劣不等，所需之生產成本多寡不同，故此時斷無人舍去可自由佔用之優良土地而墾種次劣之土地。土地之沃度既為優良土地，故成本相同；成本同，故無差額地租。惟此處所謂優良或次劣云云，僅自經濟方面言之，與土壤、自然科學性質不同。

乙、地租之成立，始於文化進步之後，但地租成立之後，僅為差額地租，即僅限於優良之土地發生地租，墾種中最劣之土地，仍無地租；又此時必無所謂普遍之絕對地租或獨佔地租。

丙、迨全國土地皆成為獨佔財產，而全被墾種之後，普遍地租即可成立，但仍為差額地租，不過此時之差額，並非無地租土地與有地租土地間之差額，而為（優良土地）多地租，與（最劣土地）少地租間之差額。少地租之土地，雖可有地租，而其高度必極有限。

或問：今日之多數農民或佃農經營其土地，每年之純收益，猶不足供其工資及利潤之支出，有時且須負債，或忍受過度之貧苦，此類土地尙何有地租可言？農業土地之經營，常發生支出超過收入之情形，尤其在農產價格跌落（如穀賤傷農或經濟恐慌等），使經營者確無剩餘可言，自亦無地租可言，然此乃私經濟問題。如自國民經濟立場

觀之，問題之性質，自又不同。例如購地者，在某種情形之下，所付地價過高，每年之地價利息可佔去其土地之全部純益而有餘，致其感覺無地租之收入，此在私經濟立場觀之誠然；然在國民經濟立場觀之，則不盡然矣。

第二 地租爲不勞而獲之所得

地租爲所得之一，但其中絕無工資或利息之成分，而僅爲由自然與社會兩種關係所造成之結果。如吾人嚴格遵守李嘉圖所正地租之定義，即不難結論爲「地租乃不勞而獲之所得」。

第三 地租並非純粹之利潤 亦非財富之創造：

李嘉圖認地租並非新財富之創造，此點之意義，頗爲含混，而每易引起誤會。如認地租不得爲財富之創造，則此種判斷同樣可適用於工資與利息兩所得部門。一國之國民經濟所得通常皆被分配於三種所得部門：工資，利息與地租；任何其中之一，皆非財富之創造，而僅爲國民經濟所得之分配部門。三者之性質，在此一點上，並無不同者也。何以獨謂地租非財富之創造，而工資與利息則不然乎？吾人試推李嘉圖之用意，殆指各所得部門發生之方式不同而言。工資之發生，由於勞力協助生產，每種勞動之使用，即能增加商品之數量品質，故每一工資與其所代表之勞力生產效用相符合。資本之利息亦然，其發生乃由於資本能協助商品之生產，每種資本之使用，皆能增加此商品之數量品質，故每一利息皆與其所代表之資本生產效用相符合。所以工資與利息之產生，即等於財富之增加。至地租則不同，僅爲已有之國民經濟所得（由勞力與資本所造成），在分配過程之中，由某階級轉移於另一階級之計算數字而已，爲某部份土地與某部份國民不勞而獲，發生於某種獨佔性之價格變化，而實未嘗參加任何生產過程也。李嘉圖嘗舉例以說明之云：「余祇須附帶說明，地租並非財富之創造，而僅爲交易價值之創造。設糧食生產發生困難，使每卡德小麥之價格由四磅上漲爲五磅，每百萬卡德由四百萬磅增至五百萬磅。因糧食售價不但爲貨幣之收入，且亦可換取更多之他種商品，所以地主即可獲得視前此爲大之交易價值。但社會上任何人皆不願得較少之交易價值

，於其全社會之交易價值，皆因之而可增加。在此點意義之下，地租即等於新交易價值之創造，然因此種交易價值並未增加社會之需要品，享樂品，故此種財產僅為名義財富而已。吾人所有者，仍為固有之財富，固有之百萬卡德小麥，並無升斗之增加也。然而每卡德四磅上漲為五磅之結果，則使糧食之交易價值與一部份其他商品之交易價值，由其原來之主人而轉移於地主階級之手。所以地租為交易價值之創造，而非新財富之增加。地租無助於國家，不能協助維持國家之艦隊與陸軍也。……」

以上所論，大體對李嘉圖地租論探贊成之立場，並予以申明。然吾人對此問題之見解，與李嘉圖之學說，究不能盡同，茲就以下各點，予以討論：

李嘉圖認地租為經濟上之自然現象，在一切經濟制度之中，皆應出現，與地權狀態，並無彼此因果之關係。蓋彼之研究，以土地私有制為當然而永久之社會經濟制度，故其地租學說，即為其所謂「地租定律」。然而事實上此種制度乃經濟史中之一階段而已。地租乃現行社會經濟制度（個人主義之財產私有制度與交易經濟，土地原則上屬私人所有）中特有之現象。當然土地收益之差額，不因經濟制度而生變化，然其根本重要之原則，則在於此種差額收益究歸何人所得。吾人所討論之地租，以其在現行社會制度之下所發生，故稱之為財產私有制度下之地租。如更正確言之，地租者乃土地收益之差額，為私人根據土地私有，而取得之私人所得。此與工資利息兩者之性質相同者也。在共產主義或農業共產主義社會中，土地收益之差額，儘管存在，然因其被平均分配於社會之各份子，實無地租（如今日之情形）之可言；又如根本無交易經濟之社會，土地產物不能成為有價之商品，其地租之性質亦更不同於今日之社會，封建社會中之土地，屬諸領主，人民皆為臣屬，農民皆為佃戶，其時亦有地租之發生，然亦不同自由交易經濟制度下之地租。前者乃封建地租，所含之成份，大異於今日之地租。領主不勞而獲者，名為地租，實為種種苛捐雜稅與行政之報酬。李嘉圖學說中極少顧慮經濟中之社會因素，實為其一大缺點。彼之一切假定與舉例，皆以英國之地權狀態為先決條件，殊不知英國之例，未必盡可適用於歷史之一切階段與世界不同之國家社會也。

其次李嘉圖之地租論，除關於礦山地租一章之外，幾全以農地地租為研究之對象。反之，如市地地租，則殊少涉及。又如絕對地租問題，雖曾提出，而認為無重要之意義，亦語焉不詳。習其地租論中之缺陷。

此外，李嘉圖地租論，凡涉及地租之經濟意義與作用者，又未免過於偏激，肯定，以為地租必將上漲，工資必將不變，利潤必將減少，歸納為定律式之結論，隨為後日政治思想所假借。其實地租增減，有若干不同之客觀原因，其經濟作用亦不必如彼之預言者（詳見下章）。

註一··Francois Quesnay (1694—1774): Tableau 'Economique 1858. 註二··Adam Smith (1723—1790): Inquiry into

the nature and causes of the wealth of nations, 1776 中譯本有嚴復之「原富」及郭大力等譯之「國富論」。

註三··David Ricardo (1772—1823): on the Principles of Political Economy and Taxation, 1817. 中譯本有郭大力譯之「經濟學

及賦稅學原理」。註四··James Anderson, Robert Jorrens, Edward west, Robert Malthus. 註五··見註三。

註六··D. Ricardo: Letters to Malthus, S. 73—74 註七··見註三。 註八··Karl Marx: Kapital, III, S. 279

第九章 論地租（中）

地租之種類

上章關於地租之分析與李嘉圖學說之介紹與批評，已簡單指出地租之性質與其成因。作者大體遵守李嘉圖之學說，認地租為土地上之差額收益，或土地所有人之差額所得，惟李嘉圖之研究幾全以差額地租為中心，對於地租之各種區別，則或語焉不詳，或竟根本忽略。前者如絕對地租，後者如市地地租。其對位置地租及礦山地租，確嘗重視，而亦未予以詳細之分析。本章於此，爰先就此諸點，分別論之。

一 差額地租與絕對地租 如上章所論，差額地租乃墾種中最優良之土地與最瘠劣而無地租土地間收益之差額，為土地所有人用額外利潤之方式所得。然則墾種中最瘠劣之土地，果無地租之發生乎？如有，即為絕對地租。所謂絕對地租者，即凡經墾種之土地，連最瘠劣之土地在內，亦可提供地租，即土地收益之內，扣除應有之工資與利息外，尚有剩餘之部份，為其土地所有人所得者。或稱此種現象為獨佔地租。李嘉圖對此問題之立場如何？如有此現象，其成立之原因何在？其發生應有何種條件？如此與差額地租之說，有無相互抵觸之處？

李嘉圖之地租論，當然以其差額地租學說為基礎；然彼對絕對地租發生之可能性，亦未嘗予以否認。但因其對此點未加重視，後之學者，乃肆意攻擊，如拉薩爾（註一），如歐本海穆（註二）等之批評。

李嘉圖在其一貫之研究方法（抽象演繹法）之下，根本只能承認差額地租，而不能承認絕對地租之存在，因彼已假定尚有可以自由佔用之土地，凡對已有墾種之土地所作最後之投資，受收益漸減定律之限制，不能為有利之生產時，即將轉投於更次等之土地，於是發生差額地租，而最後墾種之最劣土地，或最後投施之資本，只能生產應有之工資與利潤，而無地租。李嘉圖之假定，甚為合理：土地之天然限制性，沃度之差別，位置之良劣，墾種先後之程序，與夫收益漸減定律之作用，皆極合於實際經濟情形，故其差額地租學說實為顛撲不破之真理。

然李嘉圖並未因上述之研究方法，而否認絕對地租發生之可能，以為土地如不復為自由財，不能任人自由佔用

之時一切土地，或一國中之一切土地，皆被墾種，而皆為最集約之經營之時，土地所有權之作用，即可喚起土地產品之獨佔價格，因而造成獨佔地租。此種可能性，不論在一國之中或國際之間，皆有發生之理由。然其條件，則繫於農業技術程度，人口數量，交通狀況等等。故此乃經濟進步中各時各地不能盡同之現象，不能視為普遍之必然趨勢，不能與差額地租之重要性相提並論者也。李嘉圖曾據此否認絕對地租之已經發生於任何地方而仍不否認其將來發生之可能。在李嘉圖之著作中，有數處可以證明此點，試舉兩處如下：

「地租為土地獨佔之作用，隨麵包之價值而增加，因其所造成之困難而提高。但戰勝此種困難之最後一部份麵包，對地主所支付之地租甚為有限或完全無之，因此一部份麵包之使用價值，源於勞力與資本者多，而源於自然因素者少，其價值之增加亦正如一切其他麵包價值之增加，初無二致也。」〔註三〕

「一國之糧食與原生產物，雖可暫時在獨佔價格上出售，但如欲保持獨佔價格，即須有以下之先決條件：土地上已不容再增資本之使用，雖再加，亦必毫無利益。此時之收穫已至無可再增之地步。一切土地，一切投於土地之資本，將視其報酬之多寡，而提供數額不等之地租，此時加於農民之一切賦稅，均將轉嫁於地主，而落於地租之上，此不能轉嫁於消費者，因如吾之假定，糧價已至最高限度，不能再加也。但農民亦不願其利潤低於他人，故如不能減低其地租，即將停止其耕作。」〔註四〕

如上之例，李嘉圖曾明白指出最劣之土地，亦有地租，不過認為其數額有限，而非一般之普通現象而已。彼認此種現象之發生，必不利於消費者，故應讓外國糧食自由人口，以減低糧價，取銷地主階級之獨佔地租。惟李嘉圖對於絕對地租之發生與地權狀態之關係，亦未予以注意，而純自價格方面說明之。馬克斯與洛伯圖斯等人亦主張絕對地租之說，而其立論之根據，則與李嘉圖完全不同，吾人於下文中當分別論之。又李嘉圖之絕對地租說，亦以農地地租為對象，對市地等則未予論及，實則此問題之重要性與爭執之處，又多在市地而不在農地也（詳見下文）。

一一 位置地租

李嘉圖之差額地租說，幾全以農地之沃度差額地租為對象，對位置差額地租雖曾指出其略

重要之原則，而語焉不詳。對此問題研究最精而貢獻最大者，則為德學者兼實際農業經營家之屠能氏（註五）。其地租思想完全與李嘉圖之學說相同，對沃度差額地租所論者極簡單而對位置差額地租所論者特別詳盡。彼應用李嘉圖差額地租之理論於農業各生產部門，而指出土地距市場之遠近同樣可造成差額收益與差額地租，故其學說又稱為

Die Lehre der Standortrente （位置地租說）。彼在其「孤立國」中曾舉例以說明之云……

「假使黑麥自距城市最遠與最近之處，同時運售於城內之市場，則距城市最遠之土地所生產之黑麥，每斛售價，必不能少於一又二分之一泰勒（譯註：Taler 古德幣名，約合三馬克），因其生產成本如是之高也。反之，距城市最近之黑麥生產者，可以半泰勒之售價，出售其黑麥，而已可抵償其黑麥生產與運輸成本，然對此人既不能強迫，亦不能希望其以同等之商品而要求較低於前者之價格——至於購買者方面，不論此黑麥之生產地或遠或近，成本或多或少，概不介意，因其商品之價值並無二致也。於是距城市最近之生產者，其黑麥售價超出成本之部份，即為其純利，因此種純利繼續發生，而年年重覆，於是此土地乃年年產生地租。然則地租之發生，即由位置優異與最劣土地間之差額所造成。」

屠能氏在同書之另一處，對位置地租之說明更為明顯，云：

「城市欲獲得必需之糧食，則其糧價之高度，以能賠償距離最近之生產者（其糧食仍為不可少者）所使用之生產與運輸成本為準。今城市之需要，已使糧食之種植推及於距離城三十一公里又半之處，黑麥售價已達一又二分之一泰勒，而後可從事糧食之生產，故其價格必不容較此更低。所以糧食價格，不論在吾人之孤立國，抑在實際情形之下，皆須取決於以下之定律：糧食價格之高度，必不致使生產與運至市場所需成本最高者（其糧食仍為滿足需要所不可少者）之地租少於零。（Der Preis des Korns muss so hoch sein, dass die Landrente desjenigen

Guts, welchem die Produktion und Lieferung des Getreides nach dem markt am kostspieligsten wird, dessen Anbau aber zur Befriedigung des Getreidebedarfs noch notwendig ist, nicht unter Null herabsinkt.）」

李嘉圖之差額地租說，嘗認墾種中最瘠劣之土地無地租，屠能氏之位置地租論，亦認位置距離市場最遠之土地無地租；兩者之主張極相符合，因此屠能氏對絕對地租之可能性，其主張亦與李嘉圖之理論相符合，即如：一切土地皆將墾種之後，而糧食需要繼續增加之時，可使距市場最遠之土地生產而獲得超過成本之價格，此即絕對位置地租。

位置地租問題，經李嘉圖之提示與屠能之進步研究，又經各經濟學者與實際農業經營家之證明，已無置疑之餘地，而此一原則之特殊重要意義，尤在於市地。屠能氏對市地位置地租雖曾涉及，而未予以詳論，蓋其孤立國之研究對象，不在市地而專在農業經營方面也。然此一點之經濟與社會意義，實更過於農地之地租問題，故吾人不能不予以較詳盡之討論。

二 市地地租 地租現象之發生與作用，在任何土地利用形態之上，皆不如在市地（建築地）方面之明顯，澈底，而富於社會經濟之意義。市地地租亦為差額地租，而其形態則為位置差額地租，與農地地租原則上並無不同，然有兩種特殊之問題，即第一，市地地租與農地地租究竟有無區別，如有，則此區別如何？第二，市地地租除差額地租外，是否因市地之特殊性質，而有所謂獨佔地租，或所謂絕對地租？為解答此兩問題起見，必先討論市地地租之特點。

市地地租之特點，如依其性質言，與農地地租完全相同，即李嘉圖所發現之差額地租，而非獨佔地租。不過農地地租為土地之沃度差額地租，市地地租與土地之沃度無關，而純為土地之位置差額地租。市地位置之優異者與位置不利者相較，前者有地租而後者無之。所謂位置優異云云者，有兩方面之意義：或為優異之宅地，或為良好之商業地；前者為住宅之建築地，後者為商店房屋之建築地，兩者之使用目的不同，故所謂優劣云云，不能適用共同之標準。

市地地租形成之原則，亦與農地地租相同，即根據土地之收益而發生。市地之收益，即為房屋出租所得之租金

(房租)。對某一房屋之需要愈強，則其租金愈高；反之，愈低；而需要最少之房屋，其租金亦必最低，而至僅可抵償其普通農地價值應有之報酬，或易言之，無地租。然對房屋需要之強弱多寡，則完全決定於其所在之位置是否優異。故位置最佳之市地，地租最高；反之，位置最劣之市地，即無地租。

在普通情形之下，市地不能發生獨佔地租，因市地可因需要之增加而擴張，隨時可化四週之農地為市地，所以位置最劣之市地，不能發生地租，而僅可造成普通農地之地租。不過在特殊情形之下，亦有形成獨佔地租之可能，乃不容忽視者，例如市地範圍，受天然之限制（山及水之包圍，無法以人力改變者），或受某種法律之限制（如軍事要塞所在地，只許某處建築房屋，他處則不許），或為某種社會風俗之限制（如迷信風水之說，可阻止市地之自由擴張）等等，皆足以使市地在人口文化日增之下，土地利用供不應求，使房屋特別提高，雖位置不利之土地，亦可有相當地租之收入（絕對地租）。

市地地租形成之理想過程，與居能氏孤立國分帶形式相似，由中央而向四周作輻射形之圓週發展，而以交通之中央地點為其中心。城市房屋之建築，亦由中央而逐漸向四週擴充。房租、地租、地價，以中央區為最高，逐步向外，則逐漸降低，至其與農地情形相同為止。此種因位置不同而形成之地租，當然為差額地租，而非絕對地租。惟一般城市之實際發展情形，自不能盡依此理想為準，而每視地形及交通條件等而定。且住宅之房租，其建築在市中心者，有時反不如位置稍遠，而環境清潔幽雅之房屋為高。此種特殊情形，有時與市地地租之形成原則不盡符合，不過如以市地利用之發展全貌視之，仍無礙於差額地租之成立。

市地地租與農地地租，兩者之性質，固無不同；如有某種區別，亦不足變更地租之本質。農地地租發生於土地沃度等級之不同，其生產品所需之成本不同；至於市地地租，雖成本（建築成本）相同，而決定於對土地（或其上之建築物）需要之程度。此其不同者一。農地地租之高度，往往因國內或國際農產品之輸入，而被限制，不能自由上漲，但城市之房屋，則不能自任何地方，以任何方式輸入。因無國際性之房屋市場，故地租乃有極明顯之地方性質。

。此其不同者二。然兩種區別，皆不能造成市地之獨佔性，不能使其發生獨佔地租，除非另有某種自然的或社會之強制作用，促成反常之狀態。例如：土地投機對土地之供給，可以操縱其價格，縮小或限制建築物之面積，故意抬高地價及房租，造成其額外利潤，此種現象正流行於世界之各大小都市，每為世人所詬病，尤為土地改革者所指責，因稱之為獨佔地租。然實際上此種現象下所形成之地租，仍為差額地租，而非絕對地租，蓋經濟學上之價格定律，並不能決定於少數土地投機家也。至土地投機者以不合正義之手段，取得不合正義之投機利潤，應受社會之詬病指責，乃為另一問題，不能即以此證明市地地租為絕對地租也。

四 礦業地租 李嘉圖在其所著『經濟學與賦稅之原理』中，曾闢專章研究礦業地租，主張礦業亦有地租，而此地租之特點，亦同於農業地租；假定蘊藏豐富之礦山，有大量礦產之存在，可任人自由採用，則礦業只有工資與利潤，而無地租；但因蘊藏有限，而所含礦產多寡不等，於是發生差額地租。其含量最低，投資收益最少之礦業，決定礦產之價格，即決定含量較豐之地租，而其自身則僅有普通利潤而已（註六）。

礦業地租與農地地租，同為差額地租，固如李嘉圖之所論，然吾人不能因此忽視兩者間有重大之區別。按礦業之性質，介乎原生產業與工業之間，有半工業之特性，使其地租之形成，不能盡同於農業。礦業地租一方面為生產成本之差額地租，而另一方面又為位置差額地租。同類之礦業，如煤礦，所用之生產成本，往往因其蘊藏量之豐吝，礦層之結構是否便於開採，而有極大之出入。同時在運銷成本，又因其所在地之自然位置（水路之有無），或經濟位置之優劣（距市場之遠近），而亦不同。

此外，礦山地租與農地地租，尚有不同之一點。後者之形成，比較穩定，而前者則否。土地之養力，在某種觀點之下，確可因種植而減低，然同時亦可因施肥等工作而補充，使其恢復原有之程度，故農業可有比較穩定之收益，因之亦有較穩定之地租，年年為地主所得。反之，礦山之蘊藏量天然有限，因開採之時間而減少，必有完全告竭之日，且人力對之，毫無補充恢復之方法，故其收益有一定之時期，逾此則不但漸減，且有完全停止之日。

最後，礦業地租之獨佔性格，遠較農地地租為強，有時且過於市地地租。蓋礦產之種類，蘊藏之豐富，皆源於自然，而某種重要礦產又為經濟文化所必要，不能以他項礦產代之。例如鑛之於醫學，煤礦之於重工業及家庭日用等，皆富有濃厚之獨佔性格者也。有獨佔性格，故能造成獨佔價格，而形成獨佔地租（參看本書第七章論富源地）。

地租之高度 國民經濟所得之四部門中，工資與利息兩者之高度可自理論與事實兩方面，予以確定。企業利潤之有無高低，視企業狀況而定，已不易確知，而地租之高度，更根本無法確定，甚至欲確定其平均高度，亦不可能。例如根據長時間利息之高度（利率），以確定某國某時代之平均利率，誠無困難，然對地租則根本無此可能也。吾人可在任何情形下，說明每百元法幣之利息為若干，然永不能確定說明每百畝地租為若干。蓋資本之性質與土地之性質，根本不同，前者單位同，有一定之數目，即可推知其市場之利息，後者單位雖同，而本身之性質與其收益，則大有區別，每有極大之出入也。土地收益之中，通常皆含有工資，利息，企業利潤及地租四種成份，其中各成份所佔之比例，尤其地租所佔之比例，根本不能以數字算出（如以數字推演則四種成份中有一項為不定數，則其餘三項亦為不定數，有一項不能以數字算出，則其餘三項，亦不能算出，故嚴格言之，土地收益之四種成份，皆不能確定其比例與實際數目）。例如有土地一坵，其賣價為萬元，究竟其中工資若干？利息若干？企業利潤若干？地租若干？有何可靠之具體標準，可以算出？其中幾分之幾應歸功於地主之努力？幾分之幾應歸功於過去之投資？有幾分之幾源於土地之自身？又有幾分之幾由人口增加，社會進步等所造成？蓋無人可以確切答覆者也。屠龍氏對農業經營，嘗採用嚴格之數學計算方法，然對此問題之答案，亦不過如左而已。其言曰：

「全國農場土地之純收益總額，扣除房屋等項之利息後，即等於（依李嘉圖之學說）全國之租地，後者依各農場之沃度及位置分配之，即等於每一農場之地租。如是即可證明，欲知一農場之地租，實有若干，為如何困難之事矣。如吾人發現一切此類之實際嘗試，無不極端失敗者，已不足怪；然尤為不幸者，則為通常之估計，完全

根據錯誤之原理。吾人本不能證明已墾種之土地並無地租，爲之者，每以爲能計算六方丈最劣之土地價值等於一方丈最良之土地，已盡其能事。然而事實上六方丈之最劣土地價值，絕對不能等於一方丈之最良土地，正如

“XO”之不合理。其另一錯誤，則爲往往以地租與土地上所投資本之利息，混爲一事。如一農場之經營利益，不能超過其房屋、設備、經營資本等項利息時，雖爲其所有人提供所得，然實無地租。凡對此類農場所假想之地租所課之賦稅，其對土地利用之爲害，必不下於人頭稅，家畜稅等之作用。如爲達課取真正地租稅之目的，而欲確實計算地租時，恐將須若干人從事此項科學之研究，而終身以此爲專業矣。果爾，地租之調查所費極爲不貲，而此稅所優於他項稅收之優點，必因之而對消矣。』（註七）

故吾人對一切關於地租數字之報告，不能不予以懷疑；此類數字絕非國民經濟學意義下之地租。此類報告之根據，通常不外土地之純收益，或佃戶向地主所交納之租金。然吾人上文中已指出，此兩者之中，皆含有地租以外之他項成分，不能一律視爲地租，亦不能分別予以計算者也。故凡此類估計或報告，皆不免極可疑之主觀判斷，不盡符於客觀事實。主張地租者，每謂藉此可以完全稅去不勞而獲之地租，殊不知地租之確額既不可知，則其所稅去者有時並非地租而爲工資，利息等，有時又不及真正地租之多，仍不能達完全稅去地租之目的（詳見下章）。

地租之增減 國民經濟所得四部門之任何一種，皆非不變之定數，而地租之增減，尤爲明顯。李嘉圖對地租之發展（農地地租之發展），嘗提出定律性之主張，以爲農地地租必然的繼續增加。此種主張之前提，在於本國糧食之需要，完全由本國供給之，彼假定人口不斷增加，對糧食之需要，亦不斷增加，迫使土地之耕作，漸及於逐漸瘠劣之土地，於是糧食生產成本漸高，糧食上漲不已，地租亦增加不已。然而事實上此種地租定律，根本未嘗存在，李嘉圖之錯誤，實由於忽視阻止地租增加與減低地租之他種原因，此種原因有二：第一爲農業技術之進步，第二爲國外之競爭。以下分別論之：

一 農業技術進步對地租增減之影響

李嘉圖並未忘記農業技術進步對於地租之影響，然彼對此

點之意義，則未予以重視。彼嘗指出此種進步有兩方面：一方面為土地改良，另一方面為農具及機械之改良。此種技術進步，可使地租暫時減低，但不能長久阻止其增加。何哉？因此種技術進步雖能減少生產困難，減低糧價，而因之減低地租，但必須以人口之增加較糧食增加為稍緩為先決條件。然而事實上人口之增加，為永久不變之趨勢，而技術進步則僅為暫時的或偶然的。且李嘉圖以為技術進步對一切土地之作用，並無二致，故亦根本無關於地租之本質，即土地仍為不同之等級，況技術進步之後，可使造成地租之原因，較前更為強烈，因有此技術上之改進，土地之耕作，乃不復向最劣之土地擴張，使在墾種中各級土地之收益，有更大之差額，及至人口因糧食之增加而增加，需要更大，地租更將上漲。

觀於上述，可知李嘉圖關於技術進步對於地租形成之作用，如何輕視，然事實上此種作用，不如是之輕微也，吾人可分為三方面觀察之：

一、技術進步通常皆先實現於少數之農場，其作用可以提高此類農場之資本利息與企業利潤。——既不能阻止地租之增加，亦不能促進其普遍增加。

二、迨技術進步普及全國農業之後，則糧食有普遍之增產，而無需價格之增加，墾種之面積亦無擴張之必要。是時因供給增加，價格漸低，於是地租亦減。

三、迨技術進步經過相當長久時期之後，人口必較前增多，而對糧食之需要，又復加強，地租亦將提高。對以上三點吾人之簡單解釋如左：

農業技術之進步，即等於人類智識對抗土地獨佔性之努力，藉此努力，可以克服一部份自然對生產之限制，而以較經濟之方法，獲得較廉而較多之農產物。惟此種進步之效用，最初只限於若干數農場之土地（由社會經濟等原因），使其經營者或所有人獲得較高於普通農場之企業利潤。故李嘉圖認為地主階級對於技術進步不感興趣，甚或抱反對之態度，此種見解實屬錯誤。

當上述技術進步之效用已顯，而自然爲一般農場所採用之後，一般生產有普遍之增加，供給多，則需要相對減少價格降低，於是地租亦隨之減低。及至人口增加之比例，追及生產之增加，而或且過之之時，情形又變，而地租又復上漲。在文化已較進步之時代，生產三要素中，勞力與資本所佔之地位，遠非自然經濟時代可比。農業企業之性質已與工業企業相近，技術改進之效用，極爲重要。當然土地收益漸減定律仍然存在，爲限制生產之主要原因，然其作用之程度，已大見和緩，有時可以對消，有時可以對消而有餘。故在此情形之下地租實無必然的繼續增加之理由。蓋土地定律前提之一，卽爲技術程度不變（參看本書第一章）；否則技術一經進步，卽必可得較多之收益也。

技術之進步，在上述情形之下，可以阻止地租之增加；但同時亦可在某種情形下，予地租形成以促進作用，例如因栽培方法或作物品種之改進，可使原有較劣之土地，一變而爲收益力極強之土地，於是此種土地之地租，亦可增加。甜菜之栽培，可爲良好之實例。此外技術進步之後，原有土地之生產力，亦可有非常之進步，產量之提高，不必借助於墾種更劣之土地，已可滿足社會之需要。此種實例更多，凡稍具現代農業知識者頗能知之。凡此所論，皆足證明李嘉圖之觀察如何偏狹，而不盡符於實際事實。人口增加後，對於糧食之需要亦必增加，然爲滿足此種需要，固不必盡賴土地耕作面積之擴充也。十九世紀世界各國人口增加之比例之異常驚人，然同期中科學技術之進步（應用於農業方面者），則有更大之成就，故農產品之供給與價格，反較十九世紀以前，更爲滿意，而地租之增加實無李嘉圖定律所指之情形發生。

一 國外競爭對地租增減之影響 國際貿易可能之時代，外國糧食對本國糧食之競爭，爲對抗地租增加之第二反趨勢，其作用之重大，與上論之技術進步相較，更有過而無不及。李嘉圖自亦未嘗否認此點，且在其著作中，屢次提及，然彼殊不願予以重視，以爲外糧之競爭，僅爲和緩墾種最劣而成本最高之土地之趨勢，而不能阻止此趨勢之繼續發展，故糧價地租，仍必上漲。外糧之競爭，可以預防地主階級地租之過高，以免其成爲國民之過度負擔；然農業之贏益，仍不受其影響。李嘉圖嘗以爲外糧之價格，永不至低落至使英國人民所需之糧食，大部

份依賴入口之供給。彼認此種情形有利於英國之國民經濟，因本國土地中最瘠劣之部份，亦將被人墾種也。外糧競爭下之損失，不在農業工人，亦不在佃農階級之負擔，而在為大地主加以相當之限制，使其不能盡量採取不勞而獲之地租，職是之故，李嘉圖極力主張外糧自由入口，彼之立場自與漫徹斯特派之主義不同，而係以國民經濟為立場，主張擁護工商之利益，而對抗地主階級不勞而獲之所得。外糧之競爭，彼以為不足畏。全部農業中，惟生產條件最不利，土壤最劣之土地，有受其威脅之危險。反之，外糧自由入口之後，可以維持穩定之糧價，使農業工人與佃戶各得其應得之利潤，而地主階級不致有過度之地租。墾種最劣土地之佃戶，無疑的將因外糧之競爭，而蒙損失，然國民全體則受益甚深。

考李嘉圖此種見解之錯誤，實發生於兩種原因。第一，彼以為外糧入口，需要非常高度之運費，故其數量及價格，皆不足取本國農業而代之。第二，彼以為英國糧食需要之大部份，可由本國供給，而無待於入口之外糧。彼致馬爾薩斯之書云：『美洲內地之糧食，成本遠較歐洲為低，但由彼處運達歐洲之運費則極高，使其入口數量極為有限。』（註八）

惟實際上，近代交通工具之進步，已大非李嘉圖所能想像。鐵道與輪船之大量應用，已使運費低減至最低之程度，美洲、澳洲、南美、東亞等地方大宗廉價之農產物，已可毫無顧慮的運銷於世界之任何角落，與成本較高之產品相競爭，此種情形之發展，尤以第一次歐戰後為甚。說者甚謂一九二九年世界經濟恐慌之造成，即由於美洲各國農業產品之大量生產所致。外糧壓倒本國糧食之情形，尤以英國為明顯，不特最劣之土地，將被拋棄不用，即最好之土地，亦將無可得之利潤，一八九三年至一八九五年英國小麥供給有百分之七十五仰仗入口之外糧（註九），使英國小麥生產大為退落，有若干一向被認為極良好之小麥地，不得不變為他項用途（如牧場）。是時欲維持地租之原來水準已不可及，更無增加之可能矣。

地租與工資利息企業利潤之關係

李嘉圖之地租定律謂地租必將增加，工資（實際工資）不變，利

潤下跌。易言之，即等於謂此一定律不特說明地租發展之必然趨勢，且亦欲藉此說明全部所得分配受地租之影響。

李嘉圖以為在長時期變化之中，工資之高度，以生活必需品最低限度為準。然因工資之主要用途在於糧食之購買，故糧價高，則工資購買力降低；反之，則增高，惟糧價時時變動，忽高忽低，工資則不能隨之增減，於是糧價受供給限制而上漲時，工人階級立受其害；及工資增加，追及糧價時，所蒙之損失，已無法補救矣。反之，當糧價由偶然原因下跌時，工資數目不變，而購買力增高。且工商業因糧價下跌而受刺激，趨入繁榮，對工人需要加多，工資亦將因之而提高。

彼又以為利潤（資本、利息加企業家企業利潤）之增減，亦繫於地租之高低，因據李嘉圖之觀察，以為地租非原始性之所得，而係由工資及利潤兩方面所分出者，故地租增加，利潤必將減少。彼既認地租必將增加，故亦即謂利潤必將減低。所以李嘉圖總以為地主階級之利潤與其他社會各階級之利害，互相衝突。

李嘉圖之地租定律，實為極端錯誤而影響重大之學說。彼之研究前提為人口增加，則糧食之需要亦增加，糧價必將上漲，於是地租亦隨之增加。此一前提之不符實際，已論於上文；依此，則地租定律亦不能成立。

地租並非完全不勞而獲之所得，而常與其他所得部門之發生，有密切之關係，大地主與不在地主所獲者，自為無勞之酬（實際上亦不盡然），但地租之發生，實不能不連帶歸功於勞力與資本使用之結果，土地純收益中，有若干為真正勞力使用之結果，若干為資本使用之結果，事實上絕對不能分別計算。例如地面不平或有障礙物者，經人工平治後，三十年、五十年，乃至百年以上，皆受其惠，而工資則一次支付矣。其後來之受益，既不為工資，即為地租構成之原因。又如肥料使用，其效用亦往往繼續若干年，無法詳計，而施肥成本則早已支付，其後日之作用則歸之於地租。又如經營者個人之能力技巧智識等之協助作用，亦無法計算者也，社會制度，社會組織，文化進步等造成之收益進步，更為事實上不容忽視，而同時亦無法計算者。

其次，農業技術，社會文化，風俗習慣等之進步與發展，往往可變更土地利用之形態與趨勢，使其墾種範圍不

必日趨於瘠劣之土地。不特僥倖據有地力肥沃而位置良好之土地者，可得較高之收益，即土壤較劣，位置較惡之土地，亦有高收益之可能，且有時過於前者，而全體進步之結果，更可使農業生產有大量之供給，使糧價不致上漲，地租不致增加。加以國際交通關係之進步，有無調劑作用日盛，糧價可因之而穩定，地租雖不必減，亦不必增。

工資，利息，利潤三種所得之變化增減，各有原因，與地租之增減，不能視為一事。惟本書於此，不能遠涉此三者之討論，讀者可參考此方面有關之著述，自能判斷。

地租之自身，既無危險，亦無可非議之處。其所以受人指責非難者，實非地租之本身，而為地租分配之方式，為現行之社會制度。凡大地主與不在地主制度盛行之地，不但地租為其不勞而獲，且可釀成種種不良之社會現象，引起嚴重之社會問題，當然以任何理由，皆應設法消滅者。然如能實行耕者有其田之自耕農制度，則受益為全國農民，亦即全體國民，地租不特無害，且有鼓勵對土地投資之作用，促進土地利用之程度。就此一點論之，中國國民黨之土地政策以平均地權為原則，以耕者有其田為解決農地問題之對策，實為極恰當，而符於科學理論之主張。

至於市地地租之增加，在若干情形之下，與農地地租不同，其社會與經濟兩方面之意義，更為重要，更引人注意，更為學術及政策上爭論之焦點。甚至懷疑李嘉圖地租定律者，亦每認市地地租確有必然繼續增加之趨勢。至土地改革者，對此問題之主張與宣傳，尤為激烈。例如一九〇九年土地改革者勞合喬治在 *England* 所發表關於新預算之演說，即曾謂原來價值不過二三磅一英畝之沼澤地。一經變為建築地後，其價值即上漲至六磅乃至八〇〇磅之高。於是彼乃質問：

「創造此種剩餘價值者何人乎？造成此黃金海綿者何人乎？地主乎？地主之努力乎？地主之理智乎？抑彼之投機乎？乃全民努力之結果耳！倫敦各部份中從事於工商業者，大商業家，小商人，水手，造船工人，短工等之共同努力耳。惟地主不與焉。地主者，何人乎？曰地主為不應取得其財富之人而已。彼甚至不肯負接受此財富之勞，而由其大羣代理人與中間人為之。彼之惟一機能，彼之主要光榮，乃在於消費他人生產之財富而已。」（註十）

現代都市，尤其新興之大都市，在其繁榮時期，地價之增漲，確極猛烈地主階級之地租收入，亦確極可注意，其所引起之社會現象，亦確極嚴重。亨利喬治解釋現代社會問題，發現其中之矛盾為「進步與貧困」〔註十二〕，而認其關鍵即在於土地問題，意即：社會進步之結果，全被地主以地租之方式所吸收，而致一切社會階級，皆入於不可挽救之貧困。近代土地改革論者達馬士克之主張亦然〔註十二〕。吾人對此問題之觀察，有時亦不能不同情於彼等之主張。然如此不過只說明一部份都市在某時期與某某條件之下，確有此趨勢而已，猶不能以偏代全，以部份代整體，而遽謂一切市地之地租，皆有此必然的繼續增加之趨勢也。

地價之高低，地租之增減，繫於土地收益之多寡，而市地則繫於房租之多寡。房租之多寡，其原因何在乎？人口之多寡，固不失為主要原因之一，然此外尚有他種原因也，對房屋之需要，視供給與需要而定，但，對房屋之需要則常有變動，而其內容亦至複雜。例如一大都市之中心區，地價常高，增加最快，房租亦然。但交通發達之後，情形為之一變。又如：都市之性質轉變，如由政治都市變為工商業都市，對宜於工商用之房屋，租價立高，否則降低。又如對住宅之要求，常視需要者之職業與興趣而變化，房租之高低，決於偶然原因與社會習慣，文化程度者甚大。至於繁榮時代已過，或甚至入於衰敗時代之都市，其地租不特不能增加，反且減低。如我國首都遷至南京後，北平空房極多，欲求一肯租者，往往不易必得，其收入之低微，有時且不足為修繕維持之費用也。

註一：Ferdinand Lassalle: Briefe an Carl Rodbertus, mit einer Leitung von Adolf Wagner, Berlin 1878, S. 87—88.

註二：Franz Oppenheimer: Rodbertus Angriff auf Ricardo's Rententheorie und der Lexis-Diehsche Rettungsversuch, Berlin 1908 註三：參看 Correspondance Say, S. 423. 註四：D. Ricardo: Principles, Chapt. XVII., P. 151. 註五：J. H. V. Thuenen: Der isolierte Staat, 1826 (中譯本有地政叢書之「孤立國」)。

註六：D. Ricardo: P. Principles Chapt. III. 註七：見註五，同書三四八—三四九頁。 註八：D. Ricardo: Letters an Malthus, P. 204. 註九：見 Prof. Dr. K. Diehl: Theo. Nationaloekonomie, Bd. IV, S. 493 引自「Royal Commission on Agriculture」之報告。

註十：Land Tax Cartoons, Mr. Lloyd George Great Speech at Limehouse 註十一：亨利喬治著：進步與貧困，中譯本，商務。 註十二：達馬士克 Adolf Damaschke 著：土地改革論，拙譯，第一篇刊於「人與地」半月刊第一卷，全書待印。

第十章 論地租（下）

稅去地租問題 根據李嘉圖地租學說，地租為不勞而獲之所得，與工資、利息、企業利潤三種所得之性質，完全不同，應嚴格分別。此三者之發生，皆為因勞而獲者，工人，資本家，企業家受之有故，且有功於社會經濟之發展，惟地租既為地主階級不勞而獲，且為經濟進步之障礙，故亦應予以阻止；如阻止無效，即應收之為社會所公享，此誠極近情而極自然之結論。李嘉圖本人固未嘗有此澈底之主張，而謹欲以糧食自由入口，對抗地租之增加，以減其不良之社會作用。然彼曾主張，地租與社會各階級之利害相背馳，此一學說，乃被後人充分發揮利用，而演成後日收地租為公有之主張。今日各國地租政策與土地改革運動，莫不以李嘉圖地租學說為理論之根據，一若李嘉圖本人亦有如是之主張者；雖為有意之借用，或為無意之錯誤，要足見李嘉圖地租論影響之重大。凱南氏嘗論之云：

「苟無李嘉圖之地租學說，認地租為吸收大部份生產之吸血鬼，則亨利喬治與其他諸人極力主張之土地國有運動，恐未必發生也。」（註一）

首先應用李嘉圖地租學說，而主張對地租課稅者，為李嘉圖之信徒約翰·司徒阿·穆勒氏（註二）。在其一八四八年所發表之經濟學原理（註三）中，關於賦稅部份，已有如下之主張：賦稅之中，有某種特殊情形，在不妨礙賦稅政策平等公道原則之下，對於某種所得，課以特別稅，亦屬合理，例如某種所得，雖未經其所享人之任何努力，而亦有繼續增加之勢，使其取得者成為社會中之特殊階級，純藉事物之自然發展，不勞而獲。在此情形之下，如國家對此財富之增加部份，收為國有，或在其發生時，即收為國有，實無害於財產私有之原則，亦無損於任何私人，而大有利於社會公益。此種特殊情形，即指地租而言。故穆勒認地租課稅，乃極應為之事。此一理論，即為後日土地改革運動所宗之根據，其影響之重大，盡人皆知也。穆勒曰：

「凡國家財富規律的繼續增加者，不論何時，其地主之所得，亦必繼續增加。不特其所得之數額，因之提高，而尤在其無任何投資，無任何辛苦，坐獲國民經濟所得中逐漸加大之比例。此實等於在睡夢之中，無危險，無貯蓄，而致巨富。根據社會正義原則，地主有何權利，享此增加之價值乎？假使國家在此高度土地增值發生之時，依財政之需要，而保留對此所得課取之權，又有何不當乎？余承認，於此時再追溯每坵土地過去之增值而稅之，自為不當之舉，因增值之中，何者應歸功於社會全體，何者歸功於地主之精幹及投資之效用，不易分辨也。其唯一可行之方式，則在於一般之辦法，即第一步，必須估定全國之地價，其現有之價值，可准其免稅，但經若干時間後，人口與資本增加，即可課取其超過估價之增漲地租。生產品平均價格，可作為課稅之標準，價格上漲，則地租亦上漲（如上文已指出者），後者之增加比例，更過於價格之上漲。用此種與他種標準，即可相當估計土地因自然原因而生之增值。倘依此辦法，猶恐不能稅盡地租，恐估價低於增價，則不妨加以普遍之土地稅，亦不致稅去土地所有人改良經營與投資所生之結果。」（註三）

穆勒氏在其一八七一至一八七三年所發表關於土地問題之「五篇論文」中，有一篇題名「土地稅」，對上述之意見，有更詳細之說明。彼首先提出之問題為：土地本屬人類之原始遺產，何故竟准許私人利用？其最充分之理由，不過為土地私有可予人以刺激，使土地有最大之生產，發揮其最大之生產效能而已。然此一理由，僅可保證土地所有人應得其自己努力之結果，而不應坐享不勞而獲之自然增值。土地乃自然之獨佔物，而對土地之需要，則與日俱增，土地之面積不因之而增加也。凡人類生存必需之物，其價格皆將隨人口之增加，及國民福利之進步而上漲。——十九世紀之土地，有非常之增值。其中之一部份，當然應歸功於農業之進步與資本之使用，然亦有一大部份，為對農業需要加強之結果，雖無資本之使用，無生產力之提高，亦必發生。土地上之投資，並非盡出於地主，而出於佃農，後者雖嘗得其資本之利息，然地主則坐享其地租。如吾人主張地租為不勞而獲之所得，應收為國有，然則何故不並收他種不勞而獲之所得為國有也？「他種財富不亦隨國民之福利而增加乎？」穆勒氏以為不然：「一切他

種財富之價值，皆時高而時低！』彼以爲資本之利息，有繼續降低之趨勢，文化程度愈低，則利息愈高，反之，則愈低。其理論之根據，與李嘉圖之學說，頗爲相近。然則彼對地租國有之辦法如何？穆勒氏分地租爲二，一爲過去之地租，可以免稅，一爲未來之增值，必須收爲國有。土地之增值，可由國家時時估計，而課爲國有。但爲顧慮土地所有人之利益起見，彼以爲地主對估價不同意者，則可由國家照價收買之。

穆勒氏不但理論上力主土地增值稅，以消滅地主不勞而獲之地租，且亦爲土地改革運動之健將，其影響所及，遍於新舊大陸各國。而較彼之主張，更爲激烈者，則爲美人亨利喬治（註四）。

喬治之思想，直接源於李嘉圖，而受穆勒之影響尤重。彼亦認地租爲純粹不勞而獲之所得；然彼對地租作用之重視，則更過於其先驅者。此其原因，則在於兩人對人口問題之見解不同。穆勒氏爲馬爾薩斯人口論之信仰者，認工資之低微，咎在人口之衆多。喬治認馬氏人口論爲完全錯誤之學說，工資之低微，完全由於地租之不良作用。彼以爲人口愈多，則人類之幸福愈大。貧困之原因，不在人口，而爲社會之罪惡，即所得分配制度之不善。工資與利息之高低，不在勞力與資本之多寡，而繫於地租之多寡。國民經濟所得，扣除地租後所剩餘之部份，始爲工資與利息。故地租之增加，如與全部所得之增加成正比例，則工資與利息，永無增加之望。地租吸收一切利潤，故貧困必伴進步而發展。且彼以爲商業之恐慌，亦源於地租，蓋貧困失業者多，無力購買也。至於喬治對地租之辦法，亦較穆勒氏爲激烈，彼既不願分地租爲未來與過去兩種，亦不主張予地主以任何賠償。『如穆勒其人者，對地主之賠償，竟如此重視，對地租之國有，僅限於未來之增加部份，此其原因，無非在對於流行學說之信仰，以爲工資源於資本，而誤信人口壓迫生活，使其陷於最低限度。此種信仰，使其忽略土地私有之全部作用。』（註五）

喬治欲以單一稅之方法，收現有及未來之地租爲國有。如是，可不妨土地之私有，而化地租爲國有。所謂單一稅者，即將現有一切加於工商企業之稅，一律廢除，而以地租稅之收入，供給國家之全部支出。『吾人可聽令今日之據有土地者，稱其土地爲私有，永遠稱之爲其私有，可聽令其自由買賣，贈予，繼承，吾人可任其保留土地私有

之糟粕，而吾人所有者為精華，苟地租國有，則土地國有無必要矣。」（註六）

依喬治之理想，地租收為國有後之效果如何？吾人試觀其對此點之預言，可知其所抱希望之大，幾等於宗教家預言化地獄為天堂之想像：「工資將被提高，資本之收益將有增加。貧困與艱難，將絕跡人間。凡願得有利之工作者皆能得之。一切人力將有自由發展之餘地。罪惡將被減少，道德、典雅、天才將因之而提高。政治將能統一，而文化將有更高進步。」（註七）然較此更偉大之效用，則為地主階級將自動放棄其地產，而予勞力及資本經營之機會云。

稅去地租之理想，自穆勒氏發動後，得喬治之努力宣傳，已成爲普及世界之運動，我國平均地權政綱之產生，亦顯受此理想之影響（詳閱中國地政研究所出版之「平均地權與土地改革」）（商務）。然就各國所實行之辦法言出入頗大；然其根本原則，則無不同，即第一認地租爲不勞而獲之所得，不應爲地主私人所享而應歸諸社會公有。第二認地租可以課稅之方法，收爲公有，其所收者純爲不勞而獲之所得，無害於勞力及資本使用之結果，且反足保障後二者之正當收益。此兩原則之理論根據，則在於認定地租，依李嘉圖之定律，有必然的繼續增加之趨勢。

對於稅去地租問題之討論，必須首先分別地租之種類爲市地地租，或爲農地地租，抑爲礦業地租；因此三者各有其不同之特點，對實行稅去地租時，所表現之困難與問題，亦大有出入也。本章以下兩節，即專就此方面分別立論，而對礦業地租僅予附帶之討論。於此所應辯明者，則爲稅去地租一般理論上之問題。

吾人於上章中，指明李嘉圖地租定律之錯誤，根據種種理論與事實，皆不能證明地租有必然的繼續增加之趨勢。地租之增減，確常在變化之中，但非普遍繼續的增加，僅在某某情形與某某條件之下，有增加之可能，故不能因此即主張有定律性的一般的地租增加趨勢。李嘉圖本人雖嘗根據其地租定律說明地租與社會各階級之利益，互相背馳，但除主張糧食自由入口外，並要求實行如後日土地改革者所主張之地租稅及增值稅。彼在其「經濟學與賦稅學原理」中曾闢專章，論地租稅，然彼之態度，則極爲謹慎。彼雖謂「地租稅僅能影響地租。賦稅全額，均將加在地

主身上，不能轉嫁於任何消費者；』但彼認爲當時所行之地租稅，並未分辨明白，何者爲純粹地租，何者爲佃戶及地主所投資本與勞力之結果。其實行之結果：『因之，此一部分賦稅，既不加在地主身上，亦不加在農家身上，而加於原生產物之消費者身上。』所以彼分地租稅爲名義地租稅，與實際地租稅；而謂『真正地租稅，自由地主所負擔，而名義地租稅，實爲徵收地主資本之利潤稅。』（註八）

李嘉圖之謹慎態度，未爲後日之土地改革者所注意。而僅根據其錯誤之地租定律，欲以地租稅或增值稅之方式，完全稅去地主之所得。何故認地租應稅去歸公耶？曰地租爲不勞而獲之所得。吾人立於社會正義之立場，凡不勞而獲之所得，如能確實證明，自應收爲公有。不論地租之增加是否必然的繼續增加，抑爲局部的暫時的增加，皆應守此原則。土地改革者在此點之要求上，確有其真實之理由。然彼等之錯誤，則在誤認地租可以與工資，利潤，利息等完全劃分，以爲地租可以確實計算，然後課之以稅，即可不多不少收爲公有。夫地租之表現，與其他所得部門成爲一體，欲正確計算其數額，事實上絕不可能，吾人於上章中已詳爲指出矣。國家爲達某種社會目的及經濟目的或政治目的，而不得不舉辦某種課稅，在其實行稅制之時，應分別何者比較公平，何者比較簡易，皆爲理所當然。地租應爲賦稅之對象，誠無可指責；然而因之即謂所稅去者恰爲地主不勞而獲之部份，則未免過於主觀之誇張矣。

農地地租之稅去問題 各國土地改革者所建議關於稅去農地地租之計劃，大部根據穆勒氏之理論與喬治氏之建議。一八九〇年九月三日美國土地改革者，所謂『單一稅黨』，在紐約招開之會議，曾宣佈土地改革政綱，爲至今有效之政治主張，其宣言云：

『吾人認爲人類對於一切上帝所創造及因人類社會進步所產生者，皆有平等之權利。

『故任何對於自然之權益，如對其同胞不支付相當之代價，皆不應據爲己有；土地因社會進步而生之漲價，應收爲公享。

『吾人認爲人人有享受其勞動產品之權。故對此類產品不應課稅。

「爲實現此原則起見，吾人主張一切聯邦及各邦以及各自治區之收入，完全代之以與土地改良無關之單一地價稅 (Single tax)，所有其他課稅形態，不論其爲直接稅或間接稅，一律廢止。

「因各邦現已實行某種形態之地價稅，則單一稅之實行，殊屬易易。即逐漸減低他種賦稅額，同時提高地價稅額，終至可以滿足政府之收入爲止。地方自治區，各邦以及中央政府對此稅收之分配，一如今日各直接稅之分配方式。

「中央政府得直接辦理土地估價，各邦則實行課稅與分配。

「單一稅如吾人所主張者，並非對土地之課稅，故不致加於土地利用者之身上，而致成爲對勞動之課稅。

「單一稅並非土地稅，而爲地價稅。所以此稅不致加於一切土地之上，而僅加於優良之土地上，且亦非依其利用程度而課稅，而係依其價值之關係而課稅。此稅即相當於今日土地利用者對地主所交付之買價或租金。所以此稅並非課自土地之利用改良，而取之於純粹素地之所有權。

「單一稅並非取之於勞動收益，而僅稅去地主依其所有權而得之價值。

「所以在計算地租稅時，所有各人因土地利用改良耕作而創造之價值，應完全扣除，此稅惟一應注意者爲素地因其位置，自然特性及社會進步所造成之價值。此須無黨無派而定期的舉行估價。」(註九)

觀上列喬治與其單一稅黨之主張，可知其對此問題，遠較穆勒氏爲進步，而直與農業社會主義者之立場相伯仲矣。除其所主張之單一稅原則之外，其稅去純地租之建議，已爲各國土地改革者所接受。其所要求之辦法或爲土地之定期估價，而稅去其增值，或爲土地移轉時，就其超出原來估價之部份，稅而去之。重稅地主之地稅，使其無可圖之利，自必自動放棄其土地，而國家財政可有充分之收入，同時即減輕社會各階級(地主除外)之負擔。故人稱此種辦法爲稅去地主政策。

喬治與其信徒之稅去地租政策及其單一稅辦法，在實行上當然引起種種嚴重之問題與反抗。土地改革運動至達

馬士克等人，乃採較溫和之謹慎辦法，即仍上承穆勒之思想，不再主張稅去全部地稅，不要求土地國有，而欲以「逐步的有機的演進」(達馬士克語)，以達其目的。彼等分地租爲二：一爲「過去之地租」(Grundrente Von Gestern)即已經形成之地租；一爲「未來之地租」(Grundrente Von morgen)，即今後因社會進步所形成之地租，與地主之努力及資本使用，毫無關係，而自然發生之「增漲地租」(Zuwachsrente)。前者可准其免稅，後者則爲課稅之對象。其具體主張，可見於德國土地改革同盟所擬之地租稅法案。該法案之第二條云：「地租稅依純粹地租計算之。一切因勞力及資本使用所構成之部份，如建築物、圍牆、道路、排水及灌溉工程、礦山設備、作物及一切設備，不論其在地上，地面，或地下皆不計在內。」第三條云：「地主須自估其土地之純粹價值。各坵土地分別估計。地稅機關對此估價提出異議時，地主即有權要求此機關，依此估價收買之。如地主在限期內不自行估價，則政府之估價爲有效。」第四條云：「公佈後之土地估價，即作爲因公益目的而徵用土地之基礎，其中包括戶地之創設。」地租稅之徵課，採累進制，例如純地租爲一〇〇〇至五〇〇〇馬克時，其稅率爲千分之一；五〇〇〇至二〇〇〇〇馬克時，爲千分之二；二〇〇〇〇馬克以上者，則累進至千分之十五。

就土地改革之實行辦法，尤其就財政技術方面論之，新土地改革運動派，如達馬士克所領導之德國土地改革同盟，其所建議之法案，以及其他各國，如新西蘭所實行之地租稅辦法，確較喬治之政綱及其單一稅爲進步，而易推行。各國土地改革運動之發展，不能不歸於此。然就其理論之中心言，仍有不可諱言之錯誤。嚴格言之，此種辦法，仍不能達其預期之目的，即仍不能稅去純粹地租也。何哉？如上文所討論者，土地收益雖爲工資利息及地租所構成，然地租之確實數額，終無法算出也。三種成份共同構成土地之純收益，而事實上無法明白劃分，則所稅去者是否爲純粹地租，實爲無法證明之事；如謹慎從事，分級累進，則所稅去者非不及地租之多，即超過地租之實數。如依賦稅之公平原則，嚴格考核之，恐此不特爲理論上之問題，而將爲實際上之政治問題矣。吾人之所以贊成土地改革，而主張地租稅者，與其謂其完全合於科學理論，勿甯爲符於社會實際需要，在此萬事難得公平之社會中，政治

措施自不能不力求其平；在其不能絕對公平之時，則以合於實際需要，而近乎公平者為上策。吾人既認地租為不勞而獲之收益，如為地主階級所坐享，即可釀成種種社會問題。為防止社會問題之嚴重化，對地租大地主與不在地主之地租，重課其稅，蓋亦不能盡平之中，比較公道之方式而已。然而吾人之見解，則已逸出土地經濟科學之範圍，而涉及政治政策與社會政策，不能作為對以上兩種地租稅辦法之辯護。

與上述「稅去地租」主張相對立者，有德人佛呂爾色姆氏（註十）所主張之「租去地租」，其目的亦在收不勞而獲之地租為國有。佛氏初為喬治之信仰者，後因懷疑喬治辦法之不澈底，乃主張一切生產手段收為國有。彼主張國家首應估定全國之地價，並保留土地之先買權，逐漸收買，至所有之土地盡成國有而後已。然後以下列之方式，出租國有土地於農民（國有佃農），使各個農僅能取得其勞動之報酬（即工資），以及土地上可分離物之報酬，至於真正地租，則歸諸國家。其所稱之方式，即分土地估價為三部份：第一為土地上之可分離物價值，如房屋，圍牆排水管，樹木等等，皆得為耕者所保留；其餘之價值，又分為二，即第二為耕者所創造之價值，第三為特別有利之自然條件及交通條件所造成之結果。佛氏以為調查地價之方法，以租佃為最簡單之方法，在租佃之中，人人能自估其勞動效能之大小及交付租金後尚能剩餘者為若干。此剩餘部份，即為其合理之工作報酬。至於租金則歸國家所有，此即純粹之地租。土地估價完成後，現有土地之地主，得要求國家照價予以賠償。如此，土地成為國有，則一切關於地租之爭論，及關於地權問題之糾紛，皆可同時解決。現在之地租，為不勞而獲之增值，不應為地主所得。土地國有後，地主階級消滅，地租收為公有。是時凡願從事於農耕者，皆可為國家之佃農。現時之地主，至彼時亦然。至於土地上是否有漲價發生；如有，其漲價為若干，皆可根據每年之租金額觀察之，蓋依彼之辦法，土地純收益中已扣除一切可分離之改良物部份，則餘者自應為純粹地租也。

如上所述「租去地租」之理想，似較「稅去地租」為澈底，然而自理論與事實上觀之，其錯誤與困難，亦正復相似也。彼以為全國土地經國家收買後，再行出租，即可依佃農所出之租金為標準，以定土地之純粹地租，而其所

持之理由，不外佃農人人自知其勞動之效能與價值如何，扣除其應得之工資外，即爲其願納之租金，亦即爲地租之證明。國家爲惟一之土地所有人，則地租即可依此租而租去之。凡不勞而獲之利益，概得社會所公享，則社會主義之理想，自可圓滿實現矣。然則此種見解，是否合乎科學之真理？能否必達租去地租之目的？其所租去者是否必是地租？以吾人視之皆不必然者也。夫土地國有之後，願從事於耕作者自必向國家交納地租，但謂彼自能估計其勞動之價值，則可疑。倘佃農對自己之勞動估價有過高過低之時（此爲極近情之事，因凡估計皆含極重大之主觀成份，而勞動出於佃農，其估價之高低，殊難一律），則其所交納之地租，即不能恰爲國民經濟學之純粹地租。又如某坵土地在一定時期發生漲價（即地租增加），佃戶即應交納較多之租金，然此猶不能完全證明其確實爲增漲之地租也。何哉？土地之漲價，有時不盡由於社會之進步，且亦由於土地使用人之努力；果爾，則所租去之地租，將含有佃農應得之報酬，是不啻自佃農身上對其特殊之貢獻抽取其利潤也矣。

無論稅去地租，或租去地租，如視此爲政治之某種措施（政策），以達某種政策之目的，固無不可採行者；然如視之爲完全合乎經濟學原理，而強謂如此即可根本消滅不勞而獲之純粹地租，且又恰爲此地租之本身，不多亦不少，則實非理論上所許，亦非事實上所能行者也。農地地租爲地租問題中最重要之現象，誠不能聽其爲少數地主階級所吞沒；惟吾人以爲此問題之對策，最善者，仍莫如平均地權下之耕者有其田辦法，既簡便易行，又可使地租成爲社會所公享。此點已論於前，茲不再及。

市地地租之稅去問題 主張稅去地租之土地改革運動，其關於賦稅之理論與實際所注重者，不在農地地租，而多在市地地租方面。現時各國實行之地租稅或增值稅，通常亦側重於市地方面。至於各學派之爭論宣傳，亦莫不以市地地價與地租爲對象。此其原因，蓋有兩端：第一、都市在現代社會中，不論在任何方面言，皆居於領導地位，而都市中經濟現象之變化，尤足引起多方面之注意；第二、多數之現代較大都市地租，確有顯明之上漲趨勢，一方面顯示不勞而獲之數額巨大，足引起種種憂慮，而另一方面則爲財政當局視爲良好之稅源。最有趣者，爲若干

反對稅去農地地租之學者，亦贊成市地地租之主張。德人韋塞爾氏（註十一）之此種態度，尤為明顯，彼之理由在於農地地租與市地地租兩者有原則之區別，其言曰：

「勞動，尤其企業活動，對市地地租形成之貢獻，極其微末。當房屋存在之期間，其所有人企業活動之必要性，僅有一次，即此房屋建築時之活動是也。不過此種所謂房屋建築云云者，尚應包括一切規模較大之改建工作在內耳。企業者在房屋建築時所負之任務，頗為重要，而其對建築集約性之考慮，尤為重要。然自此以後之若干歲月中，彼之活動，僅限於房屋之管理而已。且此種管理工作，如委之於僱用管理員，亦可勝任，甚或較所有人自行管理，更為妥善也。在若干年中之市地地租，實為不勞而獲之所得；其不斷的漲價，亦皆為不勞而獲，不期而得之物。此為市地地租與農地地租實際上之重要區別。蓋農地地租在多數情形之下，皆為自耕農所創造者也。故收增漲之市地地租為公有之計劃，自理論上言之，實無反對之理由。」（註十二）

農地地租之性質，何以不同於市地地租？韋塞爾以為兩者完全相反之理由如左：

「自耕農所得之地租，乃彼所創造者，故亦為其分所應得。雖土地之自身對此亦有作用，然其所有人必先施以經營，而後有其收穫。地租為彼預算內之重要所得，倘稅而去之，不能自享，必將大為失望矣。且因需要之提高，而發生之「集約地租」（Intensification），亦為彼所造成。此種集約度之估計，至為煩難，而真正之解答必須包括土地所有人之努力在內。假設土地收益增加，同時人口亦增加，而平均單位地產範圍縮小之時，則應為私經濟制度中，可以想像之最良之地租社會分配方式。」（註十三）

此外土地改革者力主稅去市地地租之理由，亦有數點，以為市地地租之形成，與農地地租不同。即第一、市地有極強烈之獨佔性，故有獨佔地租（絕對地租），且其數額極為可觀；第二、市地投機流行，可以操縱土地之供給，故意抬高地價，地租，房租，以增加其不勞而獲之所得；第三、社會進步及社會建設，以都市區為最多，社會投資最多，造成之地租亦最多（註十四）。故為防止社會全體之利益為少數人所吞沒，預防社會問題之發生（如住宅恐

備，公共衛生），最好以稅去地租之方法，稅去一切不勞而獲之所得，用之於社會公共福利目的。

吾人視認爲分地租爲不勞而獲之市地地租，與因勞而獲之農地地租，如韋塞爾之主張，實爲理論上之嚴重錯誤。蓋地租爲不勞而獲之所得，此一特性，不論在市地地租，或在農地地租方面，初無二致也。充其量不過爲程度上之差異，然絕非原則上之不同也。凡上文所論，適用於農地地租稅去之疑問，亦必同樣適用於市地地租。夫地租雖爲構成所得之主要成份，然在土地收益中，實與工資利息利潤等，無法明白劃分市地地租中，何者爲因勞而獲，何者爲不勞而獲，根本不能嚴格區別，其情形並無異於農地地租。欲稅去想像中之純粹地租，除土地國有，或市地市有外，任何方法，皆不能稅盡地租；或所稅去者不盡爲地租。

地租必然的繼續增加趨勢，不但農地無之，市地亦無之。對確有增加之市地地租而稅去其全部或一部，猶可說也；如誤認一切市地地租皆有普遍的增加，因之據爲稅去地租之根據，則未免失當。市地之收益（房租）亦常有上下漲落，正如一般商況之變化。在經濟條件良好，造成地主額外利潤時，即應稅而去之；或政府爲某種社會政策（如公共建設）之需要，而加重額外利潤之課稅，皆無不可，然此非地租稅也，不應混爲一談。

市地之獨佔性，確較農地爲顯著，尤其位置之獨佔性爲然。且糧食可自外國輸入，以調節本國之需要，而房屋則不可能。然而市地地租之性質，原則上仍爲差額地租，初不因上述之原因，而變化也。說見上章。

至於市地投機現象，極爲可慮，其所造成之不良結果，不一而足，不特增加其不勞而獲之所得而已。在現行之社會法律制度之下，一切投機活動，皆爲非正義之商業活動，其最大之罪惡，端在於操縱社會經濟生活，爲社會之寄生物，而有害於社會之健全發展。此種現象，實應根本取締，永不許其存在於文明社會之中。如僅施以地租稅，而所稅者又僅以不易確估之地租爲對象，事實必不能達此目的。且以現行各國所謂地租稅觀之，亦皆未能阻止此現象之發生與流行。

一切重要之社會建設，多始於都市，而都市所佔建設資本之比例，乃特形龐大，致地價高漲，地租增加，此乃

不可否認之事。迨地租已高，足為社會威脅之時，從而重課其稅，以便遏止，亦非不當。然此實亡羊補牢之計，何不曲突徙薪防患於未然？

吾人以為市地地租在若干進步繁榮中之都市，既有明顯增加之勢，而稅去地租之主張，既有理論上之錯誤，又難達實現之目的，不如逕探市地市有，或市地國有政策，其說除本書第六章論市地外，詳見論地權章。

附論稅去礦業地租問題 一切礦業皆受收益漸減定律之限制，而各種礦藏，天然有限，豐吝不等，故其生產成本大有區別，於是形成差額地租。且礦業之獨佔性較市地更甚，而影響於全國經濟發展，與一般國民福利者，亦非淺鮮。然自來之土地改革者，對此點皆少加注意，故對稅去礦業地租問題之爭論，亦最少。吾人認為如地租應收為國有則礦業地租應首先收為國有。不過實際上礦業地租之不能正確計算，亦正無異於農地地租與市地地租。與其稅而不盡，或稅過而妨及礦業之發展，則不如直接主張國有國營，說參見本書第七章論富源地。

結論 以上三章，關於地租之性質，種類，增減，與各所得部門之關係及稅去地租問題，皆予以簡單之分析。大體言之，吾人頗同意李嘉圖對地租性質之學說，而不能不拒絕其他關於地租增減及與各所得部門關係之主張。對稅去地租問題，吾人誠同情土地改革者之要求，然不能不指出其理論上之錯誤，及事實上之困難。在財產私有之交易經濟制度中，國民經濟所得之四部門，皆歸私有，此乃一般之原則。吾人所奉行之三民主義，其民生主義部份對土地問題之主張，亦以保持土地私有為原則。其對不勞而獲之地租，則欲以地價稅及增值稅之方式，且採漸進制度，收之為公有。此誠為中山先生之偉大政治主義，施之於我國最為允當。雖然，此種地價稅或增值稅，如認為應行之政策，自無可疑，持之以決心，亦必達預期之目的。然而此乃政治政策或社會政策也。其目的在謀全民之幸福，而符合於實際情形，但不能即阿諛之，以為此種稅制果能不折不扣稅去一切不勞而獲之地主，或不致超出地主所得之地租。求其不背於真理，而有益於社會，乃一切偉大政策之共同性質；但必斤斤計較謂完全符合於科學理論，反不足真正了解偉大政策之真義矣。且主張耕者有其田，即等於保障自耕者之收益，縱課以地價稅與增值稅，已

與對大地主及不在地主之課稅不同。課稅之高度，如不及實際地租之高，亦不足釀成社會問題，如目前之狀態，而全國大多數農民受其益，即不啻全體國民受其益。對於市地，一方面勵行壟進制之地價稅及增值稅，一方面嚴格取締土地投機，而同時保留照價購買之權，在可能時，即可收市地為市所有，土地濫用土地壟斷等流弊，皆可根本杜絕，固不必盡藉地租稅政策收地租稅為公有。礦業地租問題，更較市地為簡單，凡大規模之富源地，其開發，利用，經營原則上皆為國家之事業，中山先生在民生主義，建國大綱，實業計劃及屢次演說中，已指示此原則。至規模較小之礦業，准許人民私營者，國家自應依其收益課稅，惟此稅是否必為地租稅，中山先生未嘗明言也。

考 中山先生平均地權思想之發生與發展，顯受穆勒及喬治二人學說之影響。觀其所定之辦法，人民自報地價，按價抽稅，照價收買，行累進稅制，加收土地增值稅諸端，實綜合二人之思想於一新思想體之中，然後益之以耕者有其田，富源地國有國營諸項，隨成為政治思想史上空前之貢獻，對此偉大之政治思想，吾人實不能強納其於地租問題之中。

註一·Edwin Cannan: History of Theories of Production and Distribution in English Political Economy, London, 1920, P. 185. 註二·J. St. Mill: Principles of Political Economy 德譯本，Leipzig, 1896, S. 223. 註三·前頁一一二頁。

註四·見第九章註十一，又 H. George: Progress and Poverty, London, 1884. 註五·The Single tax versus

Social Democracy, Verbatim report of the debate at James Hall, July, 1889, London, 1906, P. 281. 註六·同上書三

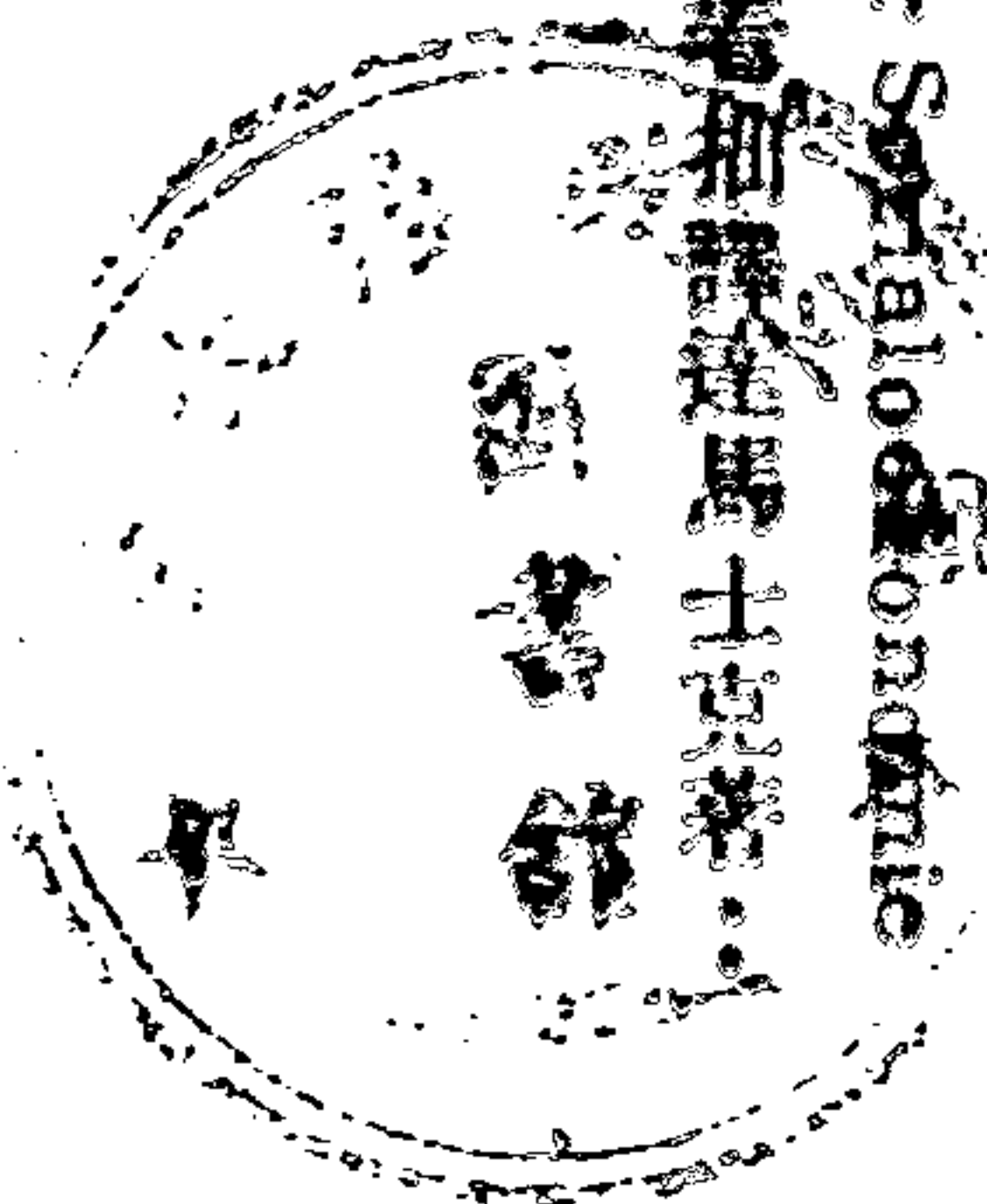
一七頁。 註七·同上書三三四頁。 註八·李慈圖著經濟學及賦稅學原理第十章。 註九·轉譯自 Prof. D. K. Diehl:

Theo. Nationalökonomie IV., S. 576—577. 註十·Fluverscheln: Auf friedlichem Wege, 1884. 註十一·Friedr. V.

Wieser: Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft, §§ 66. Die staedische Grundrente. Grundriss der Sozialökonomie

I. Auflage, 1914, S. 367. 註十二·同上書三六二頁。 註十三·同上書三六二頁。 註十四·參看拙著馬士克著·

土地改革論，詳見以上各章關係各註。



(忠園字第四六六號

三三、四、二一)

民國三十三年十月初版

中山文化教育館

中央政治學校

圖書

第一二三四五六七八九十

五五五五五五五五五五

(冊)

育館

介

司代表

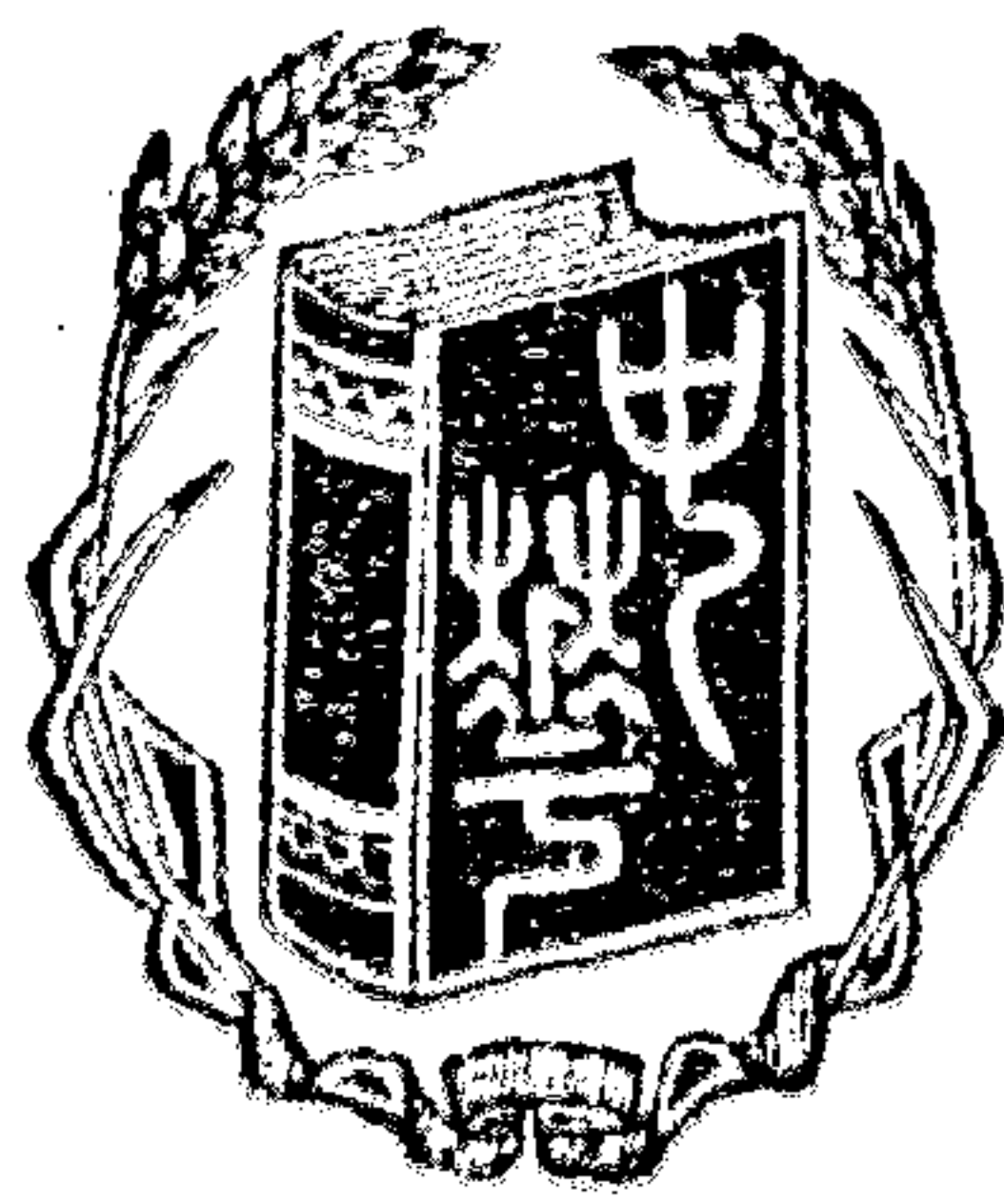
森

刷廠九號

書局

(冊)

重慶市圖書雜誌審查處審查證忠圖字第四六六號



(13291)