

不動產金融論

林燦坤編譯

[

國立北平圖書館藏

不動產金融要論

每冊實價六角

民國三十年五月初版1000冊

編譯者 林 燦
出版者 合作與農村出版社
發行者 中國合作學社附設中國合作通訊社
經售處 各地各大書坊

146
F830
17

554.63
846

目次

壽序

徐序

侯序

寫在編前

第一章 不動產金融之概念

第一節 不動產金融之任務

第二節 不動產金融制度及其機關

第三節 不動產金融之特質

目次



3 1798 3901 8

渝230

第二章 不動產及其鑑定

第一節 不動產之意義

第二節 不動產之種類

第三節 不動產之鑑定

第三章 不動產之評價

第一節 担保價格及其構成

第二節 担保價格之決定與鑑定書

第四章 放款金額及其利率之決定

第一節 担保價格與放款金額之決定

第二節 放款利率之決定

第五章 放款年限及償還方法

第一節 放款年限

第二節 償還方法

第六章 借貸契約之締結

第一節 消費借貸之性質及其成立

第二節 契約條款及契約證書

第三節 抵押權之設定

第四節 貸款之授受

第七章 本利之收回

第一節 滿期償還

第二節 期前償還

第三節 抵押權之實行

目次

第八章 我國不動產金融之實施

第一節 清末不動產金融之實施

第二節 北京政府對不動產金融之實施

第三節 國府成立後對不動產金融之實施

第四節 前途展望

附錄：(一) 複利現價率表

(二) 年金現價率表

壽序

吾人曠觀世界各國經濟之所以繁榮，產業之所以發達者，固無不有充裕之資金爲之運轉，換言之，即無不有完整之金融制度。曩者生產事業之助也。土我國自民國肇建以來，每種憂患總與夜相煎迫，天災人禍，幾無已時，遂致經濟崩潰，生產衰落，國民生活，每種憂慮下。至我國救濟困莫不思樹立金融制度以爲獨救之道，藉以連年多故，所有規模未幾實施而今日所有金融機關，均偏重於短期動產信用，專設之不動產金融機關既未窺頭，即經營不動產業務者，亦屬鳳毛麟角，且每以城市不動產之發機爲目的，誠憾事也。

蓋動產信用，爲期甚短，利率亦高，不適宜於大規模生產事業之改良。及土地之獲得，故不動產信用，實至必要；不動產之種類大別之有三：一曰農地，一曰市地，一曰建築物。而其中尤以農地爲最重要，蓋我國之經濟基礎，在於農業，大部人民，是爲農民，大部土地，皆屬農地，是則如何促進農地之開發及改良，實爲今日切要之圖，然而欲達此目的，固不動產金融之獲得，當爲不可缺少之因素焉。

蓋以且我國爲民生主義之國家；民生主義之經濟政策，應以民生主義爲原則，而平均地權卽爲民生主義兩大政綱之一，然則如何而後可使地權平均，換言之，卽如何維護自耕農，使能保持其農地，如何扶植佃農及雇農，使能獲得農地，證之各國先例，固無不賴有不動產之金融爲其基礎。

此所以來，同人對於不動產之重要，類能道之矣，惟如何取法他國之成規，用爲我國之借鑑，實有必要，惜乎我國坊間，對於此種書籍，尙不多覩，林君曩從余遊，好學深思，因有鑒於不動產金融之重要，特就西人杉木正幸所著之不動產金融要論陸續翻譯刊登於農月刊，略復彙訂成帙，取材精當，舉凡不動產金融之諸重要問題，悉已包攬無遺，至譯之流暢，尤其餘事，付梓之前，索序於余，余固喜其最中時肯也，爰綴數語，用爲紹介。

餘序

此年以來，言經濟建設者，必曰農村經濟建設，良以農業之比重，在現階段我國國民經濟中較工商業爲大也。重以抗戰迄今，證明中國經濟基礎在農村之堅強，農村乃一切人力、物力、財力之源泉，若以工業立國，則城市被炸，經濟心臟破壞，生產停頓，工人失業，難民問題即無法解決，恐早已與法蘭西比利時等國短時期即投降式屈伏矣。願農村經濟建設，其道殊繁，舉凡足以增加生產，暢通運銷，充實農村資力者，諸待與辦，然其樞紐，則在農村金融，因金融爲農村社會之血液，各種事業之樹立，固有待於金融力量之補助，即各項機構之靈活運用，亦非以金融貫注不可，故健全農村經濟，必先求得金融問題之解決。

年來國人對於農村金融，頗爲注意，農貸數額，逐年進展，金融機構，年有增加，惟大部爲短期及中期信用，鮮有長期借貸者，此項長期土地抵押信用制度，雖由公私機關提倡，迄未實行，農村流行之短期及中期借款，目的大都都不爲生產，而爲消費者居絕大多數。無論舊式之典當，錢莊，搖會私人借貸以及新式合作社之借款，實際上用於農

業生產者極少，大部用之於消費，如婚、喪、疾病、飲食之用，僅爲農民渡過燃眉之難關，而農業改良之基本部門，如購置土地，改良耕地，建築農舍等，則未獲得解決，是以未能對農村金融大加改善。顧此項改革，斷非短期中期所能爲力，非賴長期之不動產金融爲後盾不可。吾國通常農民借款，亦往往以土地抵押，惟此種典押田地借貸，條件既苛刻，土地甚速出賣，頗易淪爲赤貧之佃農，而借貸手續，亦因契約輾轉抵押，易起糾紛，涉訟連年不解，其有待於新式不動產金融制度之實行明矣。何況我國推行之土地政策，爲施行平均地權，農民半數以上爲佃農，如何使其能獲得土地，尤非賴不動產金融之力量不爲功。東歐各國農地改革之先例，足資借鏡。現屆抗戰期間，農民因物價高漲及勞動所得收入增加，農村經濟日趨好轉，此時如能再助以長期抵押信用，則農村土地問題或可求得部分之解決，此誠爲千載一時之良機。吾友林嶸君，對於農業金融之學，頗多攻研，因鑒於目前不動產金融之重要，特彙譯日人杉木正幸著不動產金融論，並參酌我國不動產金融資料，求其適合國情，以供國人之參考。余信此書出版，必爲我國農業金融增一新推動也。抑又言者，一國書籍之出版，每與實際事業相呼應，蓋對某項問題發生濃厚之研究興趣，則刊物出版必多，因之促進實際事業之努力。邇來國內對於

合作金融及動產金融書籍之出版，日新月盛，故合作及農倉事業，亦趨發達。今林君此書出版，或為農業不動產金融事業趨於飛黃騰達之先兆歟？是為序。

二十九年徐日珉於合作事業管理局

序

六

侯序

農業上所需資金種類繁多，如種籽，肥料，牲畜，農具，以及土地購買，和土地改良等等，都非農民自身所能爲力，而不得求助於金融機關，於是農業信用制度應運而生。農業金融有短期中期長期三種，這三種期限的農業信用制度，是構成農業金融體系的必要條件，同時，也必須如此，才能適應農民的要求，所以，短期中期長期都是不可缺少的。

考各國農業資金的分配，土地約佔百分之七十以上，足見土地及土地改良所需要之資金，更應佔一個重要的地位。

我國政府對於農業金融已在積極推行，機構資金各方面都在改進中，對於長期的土地金融，也已經決定在中國農民銀行添設一部門負其專責，那麼在最近期中我國農業金融的制度，除原有短期中期之外，加上長期的土地金融，自然可以構成一個完整的體系了。

合作與農村出版社在抗戰期中積極從事於文化事業，對合作方面已出了許多書籍，

在農業金融方面，也有一個整個計劃，這一本書即是在整套農業金融叢書中的一部，雖然牠的內容包括有市地，不能算純粹的農業不動產金融，可是在目前精神糧食缺乏的時代，本書還是一部極重要的著作，值得介紹給讀者的。

侯哲荅識於重慶三二二六號

寫在編前

中農月刊初刊之始，謬承主編人合作界前輩侯哲荃先生雅屬，就日人杉本正幸所著不動產金融要論，陸續逐譯刊登，原書係日本改造社現代金融經濟全集之第三卷，內容新穎，頗合實用。初版於一九三五年十月發行。譯文約十三餘萬言。譯事甫竣，又承哲荃先生囑，將譯文刪節爲四萬言，列爲合作與農村叢書之一，先付剞劂。作者學淺才疎，譯筆滯澀，魚魯亥豕，何堪問世。特以哲荃先生一再慫恿，盛情難却，而目前我國出版界，似尙無關於不動產金融之專書，遂勉就所譯，刪併爲七章十六節（原文九章四十二節），并增補第八章，編爲是集。前譯疏忽錯誤之處，一一予以訂正，而所有法律引用條文，亦一律改爲我國現行法律。如以第七章第三節而論，卽已失廬山真面，蓋求其適合國情，不得不爾。哲荃先生扶掖後學之重意，作者不敏，至深愧感。書成，并蒙壽師松園，徐吾山先生及哲荃等先生賜撰序文，益增惶悚。仍望大雅宏達，進而教之，則幸甚矣。

作者謹識
防空節日
於陪都

寫
在
編
前

不動產金融要論

林 嶸編譯

第一章 不動產金融之概念

第一節 不動產金融之任務

不動產金融云者，以不動產爲抵押從事放款，或以附有不動產抵押權之債權爲質。從事放款之謂也。自籌集資金辦理此種放款，以迄於放款本息之收回，其中所有法律的，技術的，商業的事項，可總稱爲不動產金融。

不動產金融，在

(一) 授信方面，其任務有二，一爲不動產之資金化，使不動產所有人對於轉變爲不動產之固定資本，得因借入款項而還原於流通過程中，以滿足所有人各種產業或土地改良及其他之需要。二爲不動產資金化以後，其債權之再度資金化。質言之，從事不動產抵押放款之個人銀行公司或合作社等，其資金因轉化爲抵押債權而固定，今予抵押債權人以資金，則抵押債權可以再度資金化，重返於流通過程之中，俾可再度



(渝)

運用。又在

(二) 受信方面，則其任務在使自已取得之抵押債權再度資金化，以便籌集新的放款資金。此項再度資金化之制度，有抵押證券抵押債券等兩種，發行此類有價證券，即可吸收新的資金。

不動產金融之任務，在於充當金融之媒介，以自已之危險與責任，適應不動產所有人或抵押債權人之利益。對需要資金者，在正當公平之條件下予以融通，對擁有資金者在正當公平之條件下設法吸收，適當調和兩者之關係。於是不動產金融組織，乃成爲發展經濟之強大原動力焉。

關於此類(一)供作抵押之不動產，(二)資金之需要，(三)放款資金之籌集，(四)資金之放出，(五)債權之保全，(六)抵押債權之再度資金化，即新的放款資金之吸收，(七)本息之收回，及(八)對於所籌集之資本償還其本利，等一切事項，統係構成不動產金融之內容者。

第二節 不動產金融制度及其機關

各國不動產金融制度，得別爲二大系：

(一)大陸系 歐洲各國及日芬屬之。其特色在制定獨立法體制，依此設置不動產金融機關，受國家之嚴密監督。如德國有關於土地信用合作及土地抵押銀行法，法國有關於不動產信用合作之命令，意國有關於不動產銀行之單獨條文，瑞士各州有關於州銀行及抵押金庫之法律，阿根廷有國立不動產銀行根本法，日本有勸業銀行法，農工銀行法，北海道拓殖銀行法及朝鮮殖產銀行條例等。

(二)英美系 英吉利，加拿大，美利堅等屬之。其特色在不制定獨立法律，使銀行及信託公司等金融機關在業務上與不動產金融或信託業務相混雜而兼營之。但近年來此種傳統制度已發生變態，關於農地金融方面已有接近大陸系制度之傾向。如英國於一九二八年制定農業信用條例，而有農業抵押公司之創立，市地方面，雖最初即制頒建築合作社法，但此類合作社主要目的在從事儲蓄之投資，乃係一種相互組織，並非一般不動產金融機關。加拿大所頒布金融公司條例，信託公司條例及金融信託公司條例等，規定各公司得兼營不動產放款。美國一九一六年有聯邦農地放款條例之制定與聯邦土地銀行及股份土地銀行之創立，但此等悉係農地金融機關。至一九三二年聯邦住宅貸款銀行條例公布後所設之銀行，亦不過以流通住宅抵押金融為目的。

而已。美國尙有所謂建築物信用協會，則與英國建築合作社同，尙非一般不動產金融機關。此外，美國不動產金融均係根據州銀行業法或州信託公司法等之規定，由普通銀行，儲蓄銀行，抵押會社，信託公司等，担任其業務者。

根據法令而設立之不動產金融機關，可別爲以下各類：

(一) 專營不動產金融業務之機關 又可別爲三種：

(1) 屬於公營組織者 如德之農業中央銀行，聯邦銀行，地租銀行，土地改良地租銀行，普魯士土地銀行，土地信用金庫，聯邦及市鎮村債券發行機關等，奧國之各種儲蓄金庫，各州立抵押銀行，西班牙之小地主獎助金庫，瑞士之各州立銀行，各抵押金庫，阿根廷之國立不動產銀行等。

(2) 屬於相互組織 如德之匯兌合作社，德地方銀行，普魯士州合作社，貯蓄金庫合作社，匯兌合作社所設立之共同銀行各種設施，土地信用合作社，中央土地信用合作社及其他類似組織，市地信用合作社，中央市地信用合作社，工業信用合作社等；法國之農業信用國立金庫，農業信用互助金庫，不動產信用合作社等；比利時之中央信用金庫不動產金融部等；英國之建築合作社，美國之聯

邦土地銀行，國民農地信用合作社，建築物信用協會等；日本之住宅合作社，建築復興信用合作社等。

(3) 屬於股份組織者。此類組織有銀行形態與公司形態之分。前者又有純粹不動產銀行與兼營不動產銀行之別。純粹不動產銀行如德國抵押銀行，法、西、比、意等國之不動產銀行；美國股份土地銀行與日本勸業銀行農工銀行是。兼營不動產銀行如德國之混同銀行，日本北海拓殖銀行與朝鮮殖產銀行是。至於不動產金融公司，則如英國農地抵押股份公司，加拿大金融土地股份公司，美國抵押公司，日本復興建築助成股份公司。

(二) 附帶兼營之補助的不動產金融機關。即普通銀行，與業銀行，儲蓄銀行，信託公司，保險公司，合會，土地建築合作社，信用合作社或放款業者（個人或公司）等兼營不動產金融業務是。

第三節 不動產金融之特質

不動產金融之特質，依存於不動產之特質。不動產可離其所有人而獨立的存在，且其存在安全確實之不動產上，又可設定具有對世效力之抵押權。因此而融通之金融，與

動產信用之動產價格極易變動，對人信用之信用易轉變為不確實者，自不相同。是乃不動產金融之特色。茲再就不動產金融之主要者，別為市地金融、農地金融分述於后：

(一)市地金融 市地金融依其資產需要之目的，得分為(甲)不動產取得，(乙)不動產改良，(丙)其他生產的，(丁)消費的金融四種。市地金融之特質如次：

(1)市地收益較收取佃租之農地收入為有安定性。

(2)一般言之，較農地之收益為高，且

(3)較農地為易於買賣。

(4)對於供作抵押之不動產易於執行，因市地住民縱喪失其自有不動產，仍易租得他人房屋或土地。

(5)市地價格普通高於農地。

(6)大都市之經濟中心區或新興都市，將來地價可望增漲。

(7)市地收益既較農地為多，故利率不必低落。

(8)放款人希望放款利息高而放款數額大。

(9)往往無須分年攤還或長期借貸，而可適用短期定期借貸。

(10) 可以充分評定抵押不動產價格，以決定放款數額。

(二) 農地金融 農地金融亦可依其資金需要之目的，分爲(甲)不動產取得，(乙)農業經營，(丙)其他生產的，(丁)消費的金融四種。農地金融之特質如次：

(1) 農地收益欠安定性，蓋農產之豐歉與價格易於變動。

(2) 一般言之，較市地之收益爲低，且

(3) 較市地爲難買賣。

(4) 農地爲農業者生活之根據地，其失其得，死生繫之，故抵押不動產之處分，甚感困難，從而——

(5) 放出之款應在農地純收益所得償還之限度以內，並需要——

(6) 採用長期分年攤還之方式。

(7) 其每年攤還額應較每年之純收益爲少。

(8) 放款利率要低，

(9) 在約定期限內，如無可以歸責於借款人之事由，不得要求期限前之清償，惟又(10) 不得強制借款人逐年清償，因農業利微，若每年償還額一意拖延，日積月累

必造成增還不可能之現象，幾等於失去其抵押之不動產也。

以上所云，係不動產金融授信方面之特質。至受信方面亦有其特質。即為適應上述授信方面各種特質，在受信方面——

(1)放款利率應長期而低下。

(2)不動產金融資金既變為長期固定化，則其利息之構成要素除純利息外，尚須參入保險費等附加的要素。

(3)發行代替抵押債權之債券以吸收資金。因債券隨時可以處分變價，無長期固定化之虞，故其純利息得相對低減，又因發行債券係將散佈於各種地域之若干抵押債權實行抵押，其風險被分散，故保險費亦可低廉。如是，乃可發行低利債券以融通其資金。其低利債券中，尚有所謂有獎的債券，如法蘭西不動產銀行是。於五二年發行此項有獎債券，日本勸業銀行亦得發行此項債券。但僅發行有獎債券，仍不能吸收充分之資金，故更應吸收郵局儲金簡易保險資金等以應募債券，使農地金融之利息可以低下焉。

第二章 不動產及其鑑定

第一節 不動產之意義

不動產之意義，可從法律上與經濟上分別研究之：

(一)法律上之不動產 法律上稱不動產者，謂土地及其定着物（我民法第六十六條）。

(1)土地 土地，指一定區劃之地面及地殼而言，除表面堅實之部份可稱土地外，凡得以支配其上空及地下一定範圍之地殼，亦包括在內。唯土地上下之利用，仍不可不受法令之制限。例如實行土地利用社會統制之都市，在自已所有地與造房屋，其高度須受一定限制。至關於地下使用之限制，目前尚無適當之法律。

(2)定着物 學者通說，不問天然人工，直接間接，凡繼續的密着於土地，在社會觀念上得認為獨立之物，均可稱為定着物。故其種類不外建築物及樹林之類。又，動產變為不動產之從物或附着於不動產成爲一體時，亦視為不動產之構成部份。所謂建築物，即家屋及其他相類之工作物。在法律上不必其工事全部落

成。而以屋頂竣工已敷外壁之程度爲已足。但僅於地面上支整木材完成康復時，此乃建築材料，尙非法律上之建築物。茲有一問題，因市地重劃會會遷地另建時，其建築物是否視爲與原建築物有同一性乎？依情理度之，應不異其同一性，惟家主折毀原物並不遷建，則原抵押權即歸消滅。在強制遷建時有補償金之交付，原建築物既係抵押權之標的，故除非商得抵押權人之同意，家主自不得交付補償金以爲替代。

(二)經濟上之不動產 在經濟學上經濟財貨之具有不動性者，卽係不動產，不動產爲持續性財貨之典型，得因其利用目的之不同，分爲享樂財貨（住居的）及生產財貨。其特有之經濟性能爲（甲）提供人生活動必要之場所及食糧，（乙）提供經營各種產業主要之生產力及材料。（丙）提供有用之礦物。茲分述於下：

(1)土地 土地云者，得用以滿足人類慾望之一定地面及地殼也，具有不增不減不減之特性。其構成部份，有同體的與非同體的兩種，前者乃因自然或人力之結合，與土地形成一體，非破壞土地或本質的變更其結合物，卽不能使其分離者也，例如深入基地之木樁或生長中之耕作物是。後者則彼此並無密切關係。土

地之主要者，爲市地與農地，市地云者，從供給方面觀之，以提供自然的積載力（堅牢性）爲主之土地也。土地之得以用作市地，其負擔物體之力量之積載力，實爲其主因。從需要方面觀之，乃吾人專爲市街目的而利用之土地，農地云者，從供給方面觀之，以提供自然的生產力爲主之土地也。雖生產力與積載力原不可分，且農地仍可提供其自然的積載力，然其積載力之重要究不如市地。自然的生產力指可耕地與養力而言。可耕地乃土地之物理的性能，支持農作物使其根在地中蔓延，其枝葉在空中繁茂，其個體得保育成長也。養力者，土地之化學的性能，供給農作物以肥料水份也。農地生產力易受自然條件之支配，其使用又係平面的，非立體的，過於密集栽培作物，有時亦不可能，此均與市地不同者也，其必然結果，土地面積滿足同一人口之需要，必農地多於市地，又，從需要方面觀察農地，則指吾人爲農業目的而利用之土地也。

(2) 建築物 建築物雖與物理上之土地混爲一體，但從社會之觀點而論，乃與法制上之土地相對立。從供給方面觀察之，建築物乃一種建設物，定着於具有物理的收容力之土地者，從需要方面觀察之，則係定着於土地之上之建設物，以便利

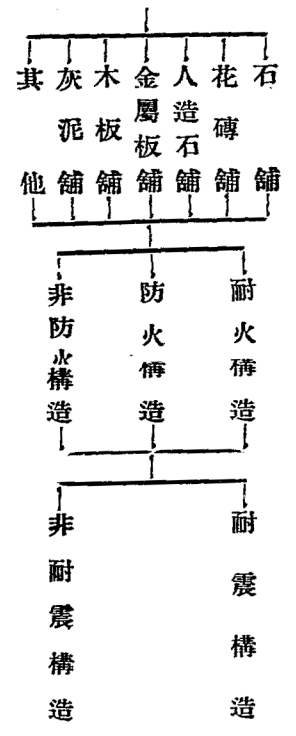
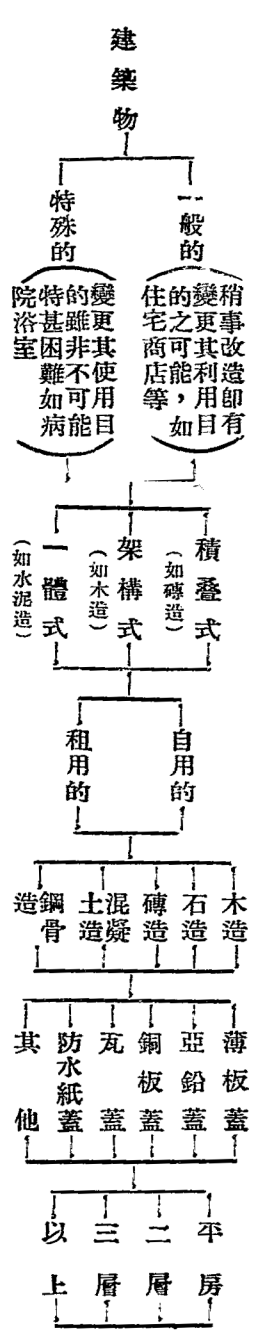
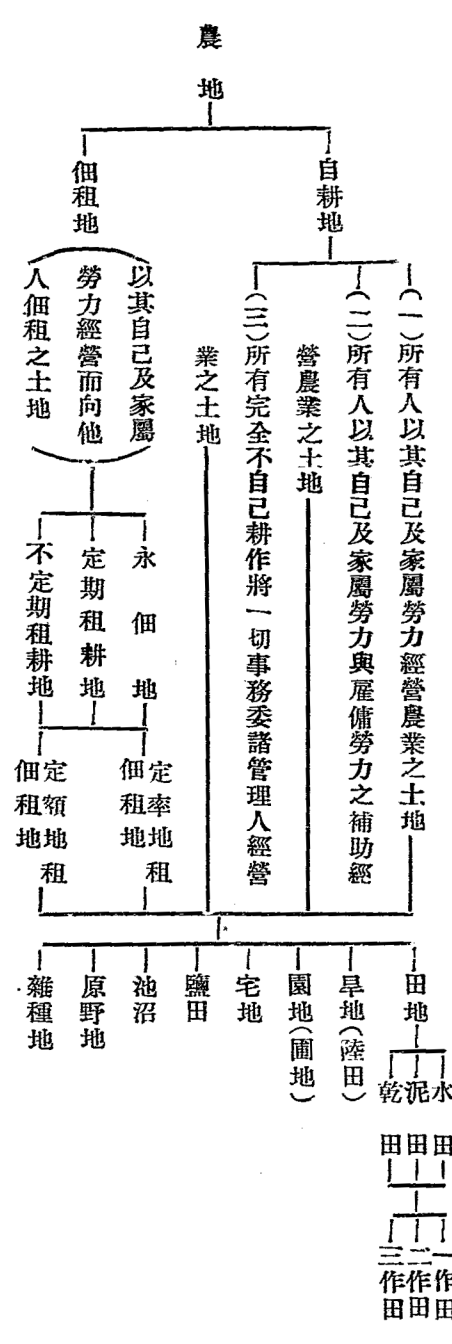
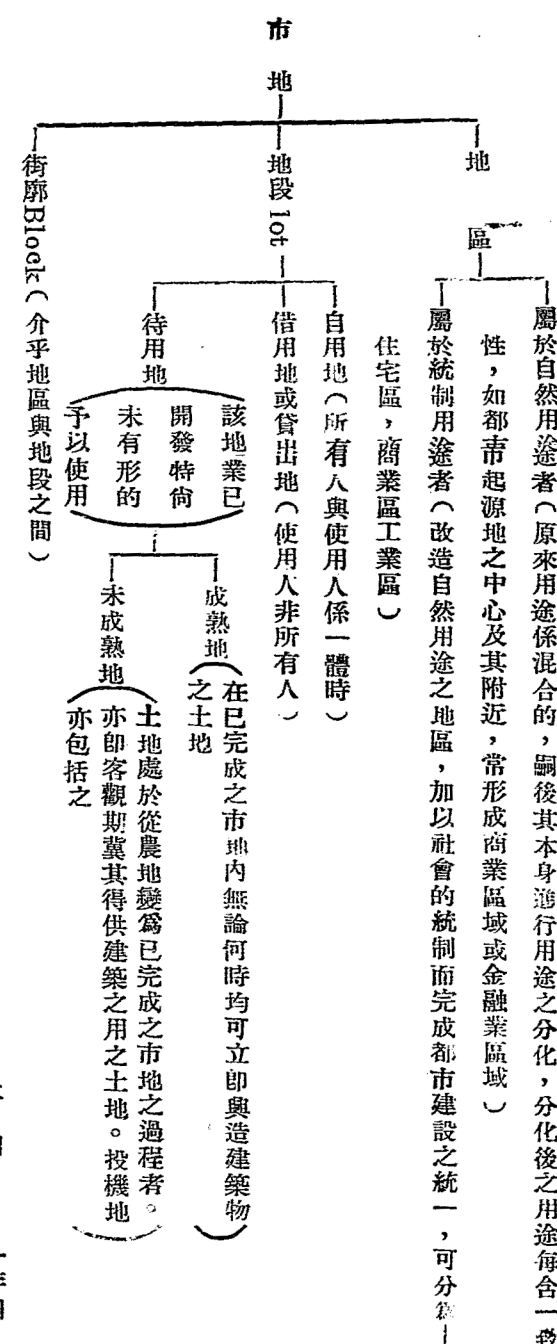
人類保健，防衛、活動、貯藏、交通、搬運等事項者。建築物不以絕對的不動性爲其特質，其不動性係相對的。建築物完成後，土地卽失其自由，不能移作別用，故在評價時，兩者應視同一體，不宜分別計算，惟建築物之經濟的壽命係屬有限性，未可與土地之無限性同樣處理，是不可不注意者。

第二節 不動產之種類

不動產大致可分爲市地、農地、建築物三種，更可細別爲若干類。茲表解如下：

屬於自然用途者（原來用途係混合的，嗣後其本身進行用途之分化，分化後之用途每合一致性，如都市起源地之中心及其附近，常形成商業區域或金融業區域）

屬於統制用途者（改造自然用途之地區，加以社會的統制而完成都市建設之統一，可分爲住宅區，商業區工業區）



第三節 不動產之鑑定

不動產鑑定云者，指關於不動產事實關係與乎價值多寡之判斷，亦即就不動產之形態實質效用等提供意見，並決定各種事實，以爲評定價格之基礎者也。

從事不動產鑑定工作者，稱鑑定人。鑑定人於親臨現地調查目的物之前，應先準備以下各項：（甲）使借款人於借款申請書上自填各種規定之必要事項，須令其儘可能以簡明記載，表示其不動產之內容。至申請人主觀決定之抵押物時價與租金等記載，亦屬必要，（乙）將土地登記簿謄本，土地簿圖……附加於申請書內，並詳加比較查閱。（丙）預定各種質問項目，務使在未實地調查其目的物之前，研究不動產究屬何若。

準備相當充分後，即從事實地調查，再就調查所得之資料，加以審查分析，刪其重複，補其不足，去其失當，然後依照評價方法之順序，決定各種基本事項，以爲最後評價之前提，於是鑑定事務，即告一段落。茲就實地調查之內容，分爲權原調查，描寫的調查，技術的調查，經濟的調查，收益的調查，取得價格之調查等項，論列如下：

（一）權原調查 權原調查之主要者爲所有權。欲判明所有權之有無，可將所謂權利證書（保存登記證）及土地登記簿本或建築物所有權證明書等一一比照之，即可知其底

蘊，並可知不動產之地位地號面積及增建情形。若更精密調查，則應閱覽不動產登記簿，調取其謄本而對照之。唯是，基於詐欺為不實所有權移轉之登記，或無正當權限之繼承人為繼承之登記時，往往形式上完全具備，不能藉權原調查以揭其隱，不過有時亦可在登記事項內發現基於上述原因所起之爭執耳。此外，是否附有抵押權地上權或地役權之登記，所有權移轉及其他假登記，以及租賃權買回權及對於不動產價格有影響之各種權利等，亦可因閱覽登記簿而發現之。但隱居或入夫婚姻之保留財產不易見諸登記簿，而借款申請人是否禁治產人，亦難發覺，則不如直接面詢為愈。土地之號數或地類之變換，雖不影響實質上之價格，然分合之間，其面積將受增減，影響遂大。故土地登記簿及建築物證明書之類，不可不令其交出。至於建築物火險之有無及保險金額之當否，可從保險證券得知。又納稅收據亦應調查，藉知所有人之信用程度。在建築物抵押放款之場合，其地租是否完納，亦應調查，因租地人遲延地租之支付，經地主定相當期間催告其繳納而逾期仍不繳納時，地主得以一方行為解除契約，並請求交還建築物拆退後之土地（我民法四四〇條）。縱令該項建築物有抵押權之設定，一旦既被拆毀，抵押權即歸消滅，債權遂罹於無担

保狀態。拆毀後之建築材料變為動產，欲行使抵押權，要於拆毀之先，聲請拍賣之登記。故在此場合，最好預由放款人與地主商定特約，遇租地人（亦即借款人）遲延償付地租時，應迅即由地主通知放款人，俾便另謀債權保全之道。

(二)描寫的調查 所謂描寫的調查，即照實敘明不動產之一般狀況與其當地情況，俾閱覽鑑定報告書者，有如身臨其境，詳悉無遺。例如農地，應調查並敘述風雨，霜霽，旱魃，洪水之有無，交通手段之關係，道路有無鋪設及其優劣，矩形三角形及不整齊之實況，與乎中間地段邊緣地段之差別等。至於建築物，則描述其形態配置及高度等。在此場合所應注意者，即從事實地調查時，不問已知與否，均應將圖與現狀逐一對較，必如是，則最初忽略之事物，乃可發現。

(三)技術的調查 即其調查事項，着重於技術部份，茲分論之：

(1)市地及建築物 街廓之設定，地段之分割，其設計是否適當，影響地價甚大。惟未實施都市計劃之城市，其街廓及地段，純憑目前利益加以分割，其技術上價值極為低微耳，鑑定人對於此點應正確鑑識之。其次關於不動產面積應將權原調查所確定之畝數與實際畝數相比較，調查其是否符合。其法或利用實地

測量或根據實地觀察，而以前法爲最妥，又地盤之乾濕，影響建築物耐用年限頗大，而地盤之稜硬，對建築物之生產費用（即建築費）亦有極大之影響。目下巨形高層建築物日益增加，除土地之平面價格外，基於地盤耐重力之垂直價格，苟不加以認識，自屬失當。故鑑定高層建築物時，應依機械的方法，調查其地盤之性質。復次，建築物所用之材料如有建築說明書時，可參照說明書再作實地之鑑定。木造建築物之材料，因大部份露出表面，鑑識較易，而混凝土之建築物，則不能從其外觀，判知其材料性質，惟有根據材料說明書，加以鑑定。不問爲木造抑混凝土造，其材料說明書有時未必可靠，是不可不注意者，則吾人可再查閱其建築費之預算書，有時或僅憑主觀之鑑別亦可資一助，再者，建築物之內部佈置是否配備適當，是否便利而愉快，均應一一判明之。最後尚有一重要事項，即建築物折舊程度之測定是。施行此種調查，應知建築物之建築日期與其改造增建及修繕之時期等。

(2) 農地 土壤優劣之判定爲鑑定農地之最要事項。其調查方法，不外掘出地土，鑑別其主要組成要素之砂，粘土，腐植及石灰等以如何成份配合。此外，表土

及下層土質之厚薄，土壤之成層，有機物之含水量及其多寡等，均應調查之，以判別其土地之品位與等級。土壤與耕作勞力及作物生產力俱有關係。吾人並可從作物之生長狀態，以判別土質之肥瘠。又，灌溉排水之情形，耕耘施肥及其他利用方法之調查亦甚必要。從事農地鑑定時，務須巡迴觀察，判別各地點之特性，而在大面積之農地，尤應如此。

(四)經濟的調查 所謂經濟的調查者，對所有影響市地或農地價格構成之各種要素之調查也。一般言之，不問市地或農地，除調查其價格構成要素外，對其不動產是否容易而確實覓得買主，或是否就一定之租價，容易而確實覓得租戶，其容易與確實之程度究竟如何，亦應加以敘明，茲再就市地與農地應特殊調查部份，分述如下：

(1)市地 都市發達之歷史及原動力，發達之永續性，發達上之變化及可以證明其變化之人口增加率，都市計劃及地區整理之狀況，該不動產所在地之性質，地域異動之狀況，將來之希望，該地段之接近性即對其他地域之交通狀況，交通之量及質，建築物之利用狀態，用途之轉換性，對於近鄰之調和性，買賣租賃之可能性等，均應一一調查之，又各種用途地區是否適宜是否優良，應有一定

之標準，茲就各種用地之有益的要素臚列於下，凡合於有益要素之標準，其地區即屬適宜優良也：

(甲)金融業及事務所用地 其有益要素爲一、都市之經濟中心地帶，二、有其環境之同一性，三、接近都市其他地區容易，四、附近有銀行票據交換所交易所等主要機關存在，五、通信便利，六、非斜坡山路。

(乙)高級一般零售商店百貨商店用地 其有益要素爲一、有適於陳列之優良門面，二、交通便利，三、與其他店舖之窗飾有關聯，四、接近優良住宅區，五、一般的接近住宅地頗佳，六、無高坡山路，七、街道良好，八、有適於商品陳列之充分面積，九、有便利商品搬運之後門或街巷。十、無待用地及工場等妨礙物存在。

(丙)局部的零售商用地 其有益要素爲一、對於近鄰居住之顧客接近較頻，二、面臨通電車或汽車之道路，三、有適於商品陳列之門面，四、有適當之小巷，五、如係中間地段，而其街屋不甚長，六、有優良之人行道及清潔之街道。

(丁)批發商用地 其有益要素爲一、有適當面積可以貯藏商品及陳列商品，二、對於顧客接近性較多，三、接近零售商店地，四、貨物運送便利，五、同業密集場所，六、街道平坦。

(戊)倉庫用地 其有益要素爲一、火車汽船裝貨汽車等交通便利之區，二、有平坦街道且不狹窄，三、如係木造堆棧，應有適當貯水池。

(己)工業用地 其有益要素爲一、地價低廉，二、火車汽船裝貨汽車等交通便利，三、給水便利而充分，四、如係輕工業，而與零售商接近。

(庚)高級住宅及公寓地 高級住宅地之有益要素爲一、適合時好而一般認爲優良之位置，但非低地亦不潮濕，二、周圍建築物有同一性，表現其環境之集合美，三、有適當之高度，四、面臨公園或廣場，眺望極佳，五、各種交通機關之利用尙稱便利，六、街市之劃分適當，七、有良好之街路及人行道，八、地面充分廣大，九、無高架鐵道電車及其他喧什之交通，十、無煤氣槽，工場、連房、低廉公寓、學校，病院、慈善設備等存在。至高級公寓地亦與之相同，惟程度稍低，並應儘可能建設於接近高級住宅之地。

區。

(辛)中等住宅及公寓地 其有益要素與前項相同，特程度較低耳。

(壬)普通住宅及公寓地 其有益要素爲一、交通便利，二、環境良好，三、接近公園或公開庭園，四、至住屋之通路尙稱良好，五、附近有優良之學校，六、有舖設良好之人行道及清潔之街道，七、無煤氣溝工場停車場高架鐵道等存在。

(癸)下級住地宅 其有益要素爲一、交通便利，二、接近公園或廣場，三、小學通學便利，四、無喧嘩之妨礙物如工場煤氣溝屠宰場墓地等，五、有舖設良好之人行道及清潔之街道。

(2)農地 不外調查以下各項：農地發達狀況，農地擴張及緊縮狀況、對交通機關之關係及其地方之經濟力，當地農民之土地所有慾強弱程度與土地購買力、土地買賣狀況、農產物之品等、生產數量、販賣是否便利、對於市場之關係，生產物一般供需大勢及其他經濟情形等。

(五)收益調查，即調查不動產之收益數額也，茲分論之：

(1)市地 市地收益因不動產之直接利用(自己利用)與間接利用(租賃)而發生。後者之利用形態，又可分為所有人出租待用地，土地所有人在待用地建屋後出租，承租人承租地皮另建房屋後再轉租於他人，三種。通常第一種形態之租金稱為地租，後兩種則稱為房租，惟房租仍含有地租之因素，至直接利用之市地，雖不必付租，但仍應比照具有同一性之他人不動產所須支付之租金，而估計其消極的租金額。吾人調查市地收益，即應判明其租金之數額，查閱其租約與簿帳。對於租地權及租屋權之代價，租賃契約條件等關係，並應詳細檢討之。租金之歷史及將來趨勢亦應調查。即此等租金過去在量的方面或時間上是否上增甚急，抑甚緩？與現在有其一性不動產之租金比較，地位如何？如失之過高，其原因何在？有無繼續增減之趨向？其時間程度如何？至不支付租金之不動產，即應照上述比較的方法為同樣之觀察。此外可資參考者，為稅務機關所調查之租賃價格，地方上公務人員對該地租具有智識者，亦可聽取其意見。此等收益調查，究應調查若干年數乎？可徵諸景氣變動之法則，求一周期內之平均數即可。惟周期之測定，頗多困難，通常以五六年間之調查為足。

(2) 農地 農地之總收益，亦係由於直接利用（自耕）或間接利用（租佃）而生。自耕之總收益，依農產之市場價格而獲得之，扣去種籽肥料勞工農具農舍賦稅等費用後，所餘即為純收益。佃租之總收益依承受租金或租物之方式獲得之，扣去管理賦稅等費用後，所餘即為純收益。農地收益以直接貨幣獲得者艱鮮，故與市地租金異其性質。即每年物租額雖同（在定率佃租時各年租額仍有變動）然換價所得則未必相同（因谷價時有變動）。在自耕農地因農產價格暴跌而毫無純收益，或佃農因佃租過大或農產價跌致犧牲終年辛苦，一無所得，反須支付佃租者，均屬事所恆有。又農地因係農業者及其家屬生計之惟一根據地，鮮有移動性，故農地租佃時，承租或承租人往往立於不利地位，地主索租甚高，但有時又因習傳之情誼關係，未嘗不可定至最低者。此外，因農業經營上之集約與粗放或各地之情形，而租佃之約定遂互有差異。故實際支付之佃租，每多缺乏客觀之妥當性。吾人調查農地收益時，不可不注意及之。再者，調查自耕農之收益時，對該農家之家庭狀況與其負擔、正直勤勉節約及其他道德事項均應加以觀察，並考察附近對於彼之批評。自耕農備有帳簿者甚少，調查時並應

活用吾人之智識與經驗，其所支出之賦稅，可令其繳驗收據，以判明其是否確實。調查出佃或出租之農地時，如關於租佃實例之蒐集，僅調訊地主佃農或承租農戶，而不另覓其他資料，即難保其確實，故尙應檢點租佃契約及有關之帳簿，有時並查詢佃農或承租農戶，地主之實際所得額究爲若干。吾人調查農地收益各年之情形，可以一景氣週期爲度，求其平均數，普通調查以五六年來之數額爲足。

(3) 建築物 普通建築物，其房屋出租時，兼含土地租金與建築物租金兩重性質。自房屋租金中扣去屬於建築物直接負擔之賦稅準賦稅、火災保險費、維持費、管理費、建築物折舊準備費、未折舊部份建築物資金之利息等，所剩餘者，卽爲土地租金。土地租金中再扣去屬於土地直接負擔之賦稅與維持費，卽爲土地之純收益。又，普通附有土地租賃權之建築物出租時，自亦含有地租與房租二義。房屋出租人（土地承租人）所得之純收益（利潤）係從房租中扣去原來約定之地租，屬於建築物直接負擔之賦稅準賦稅、火災保險費，維持費及建築物之折舊準備額等所剩餘之數額也。前一形態之土地純收益與後一形態之房屋純

收益，其大小純受投入建築物資本之大小所支配。若投資過大，自房租中扣去各項建築費用以外，往往無剩餘可以應付地租，如應付地租，便不足抵償建築費用。以上所述，爲建築物收入之一般情形。至農業用之租，每與某地同屬於農地，極鮮分別買賣之事，且亦極鮮單供租賃之用者。故農業建築物之收益與農地收益計算時似不可分。此不可不注意者。吾人於調查建築物收益時，應查明租約及關係帳簿，並面詢各關係人諸項實情。對於大建築物租金之現在及將來性，尤應注意房租與地租之是否合致。例如一現代式之新建築物，其構造的耐用年限爲四十至六十年。在現狀之下以五層爲適度，若推算至十年之後，則至少非建築十層，不足以收回相當基地價格之收益。但目前爲適應十年後之需要而建造十層，其基地與建築物不得均衡，亦難獲適當收益。如現建五層，十年後折毀之改建十層，則五層建築物在其耐用年限內所剩餘之價值又等於虛擲，更犧牲折毀之費用。在此場合，如其犧牲爲有利時，自不能拆建之，否則不必。從事此種利害關係之鑑識，尤爲鑑定人本質的任務。至建築物收益所應調查之年數，亦可以一個景氣週期爲度，尤其平均數。而通常以五六年來之數目

即爲已足。

(六)取得價格調查 取得價格者，取得不動產時所支付之價格也。取得價格係以買賣價格生產費爲主。買賣價格爲買賣雙方依主觀或客觀所協定之價格。生產費指土地生產費（水面填埋費）、建築物生產費（建築費）及土地改良設備費者。生產費尙非不動產之取得價格，祇爲不動產價格構成要素之一種，此外尙有客觀的效用與乎主觀的感情等各種要素。吾人調查不動產之取得價格時，其買賣價格應從所有人處探詢之，並證以買賣契約關於金額之記載。但契約上有少記其價額者，則不足爲信。故如係最近買賣，不再向賣者查詢，又對於其他同一性不動產買賣價格之實例，亦應設法搜集，加以分類整理，藉資比較。若無實例可援或乏適當例證時，則惟有徵詢所有人及其近隣土地所有人之意見。但有時所有人因所有物特別愛惜以致估價過高，或近隣土地所有人因愛土地將地價提高，致影響所有人亦評價過高，此均不可置信，而應予以密查者。此外，以買賣價格之各種實例作爲評價資料時，對於該項價格之構成要素，應加以分析與檢討，對於好景氣與不景氣價格漲落情形，與由於買賣雙方特殊的人的偶然要素等，亦均應摘記之，不可或忘。最後，對於投機之

不動產亦有申論之必要。其再轉買之差益金如何，鑑定時欲求得確實資料，頗為困難。因差益金究為幾何，全憑買賣雙方之任意，未有客觀確實性之資料也。但鑑定人在其職務上，總應求其客觀比較確實之實現，若對於將來確實程度有懷疑時，亦不妨予以否認。又於不動產折算成現在價格時，為妨將來價值之變動，應將資本化利率中之危險補償金（保險費）充分增多。

第三章 不動產之評價

第一節 担保價格及其構成

鑑定終了，即應評定不動產之價格。此種價格係指担保價格而言。以不動產為抵押從事消費借貸（我民法第四七四條）其担保價格乃抵押權存續期中足以繼續保全其債權之價格。其價格應與債權額相等或並有餘，始克盡保全之責任。而所融通之放款是否可在借款期中，以該抵押不動產之交換價值確保其安全，此種判斷，即係評價之使命。吾人評定此種担保價格，應基於不動產之客觀的收益價格，客觀的取得價格，社會的感情價格，客觀的投機價格等而決定之。惟此類價格又將如何評定乎？請分述之：

(一)客觀的收益價格 客觀的收益價格者，以將來不動產客觀的標準純收益總額，折合爲現在之價格也。即就不動產客觀標準純收益將來每年之平均數，以一定利率還原之，以估計其資本金額也。評定客觀的收益價格時，應先確定標準總收益與標準總費用兩個概念，然後以此爲基礎，檢討實際之總收益與總費用，二數相減得其標準純收益，最後確定其標準資本化利率，以便依照公式還原之，所得資本金額，即爲所評定之客觀的收益價格。茲再就各個概念分述於下：

(1)標準總收益，標準總收益指不動產之收益，因普通程序的經營而發生，且有繼續發生之永續性，又係安全而確實者而言。不具備以上條件之收益，即非「標準」總收益。例如在市地方而言，不必要求土地或建築物產生最大最良之效用，亦即不必要求「絕對租金」，總在求得「合乎中庸之一般租金」便可，則遭遇任何變動，仍可屹然保持其確實性。合乎此種要求之租金，要依普通能力之管理，從通常一般利用方法，任何所有人均可獲得者。且在社會經濟上無不有規律的繼續發生。如每年每月收取租金一次是。若係不規律之收入，即應換算爲一定平均之「年收益」。有規則之年收益亦不妨算出平均收益，年數愈多，

其確實性亦愈大。故因租賃契約之一時性，其租金甚高者，即不可遽認為標準總收益。再者，此項收益既須求其安全確實，故未可以現狀下之收益，逕行測定未來之收益，而必須就未來收益，減算至相當程度，以便估計其總收益。惟租金增長之可能性確有把握時，仍不妨估計相當之增加額耳。以上係就市地而言，農地亦屬如是。其標準總收益，係指農地所有人依通常之經營方法（即任何農業者均可同樣實施而具有普遍性者）而無不獲得者，並應指繼續發生有其永續性，且係安全而確實之收益而言。除參照市地標準總收益所應注意之點外，對於農地之因天災或佃業糾紛，其將來收益有減少之可能性，尤應以過去及現在之收益為基礎，慎重預測之，即農產品市場價格亦應鄭重評定之，務使其避免景氣與不景氣之影響因素。若將來收穫增加或農產價格上騰確有把握時，則不妨預計其增加之收益。

(2) 標進總費用 總收益中所應扣除之費用，為不動產使用收益上所直接必要之勞動及資本費用。不動產之純益係建基於資本價格，所以然者，蓋其純收益與「運用貨幣資本時所應得之所得」實有同一性質。故使不動產純收益帶有資本價

格之性質時，即應從總收益中扣除其他運用資本上所不必要之要素。然總收益中所實際支付之費用，應使其一般化標準化，即採用一定基準，制定標準總費用之概念，此種標準總費用，當以通常經營所繼續支付之必要費用為限。申言之，

(甲)市地之標準總費用

係以維持費

(如排水修路各種費用，可)

、管理費(即

用直接土地權利所必需之經費，可以)

、賦稅

(指地稅附加稅及其他屬於土地負擔之地方稅等，應參酌

各地實際情形，測定其

對於標準總收益之比率)等三種費用構成之。

(乙)建築物之標準總費用

係以地租

(通常以畝為計算單位)

、火災保險費

(此際應考察保險金額是

否超過標之物之價格政令保險費亦屬不當的加增)、維持費(即修繕費，及有完全耐火設備之建築是否需要投保火險等事)、管理費(即為管築物之構造大小設備耐用年限及利用方法等均有關係)、管理費(業而支可先預定一數額，而以其對建築物價格之百分率表示之)業而支付之費用，如催收房租及出租房屋之事務管理與乎辦公室寫字間暖氣冷氣

設備等而發生之特別管理費是，通例以其對於標準總收益之比率，測定其數額、租金之損失（應以一定數額推定其對於標準總收益之比率，而豫為扣除）、折舊攤提額（決定一定益中扣）、賦稅（指房租及地方稅等，以其對於標準租金之成數加以換算較為便利）、準賦稅（如路燈捐、清道捐、夜警捐等，

其換算方法）等八種費用構成之。

（丙）自耕地標準費用 係以種籽費（包括自給種籽及購入種籽之價值）、肥料費（包括自給肥料之價值）、工資（應注意自家勞動亦應代為估計其工資，或按日計算或按長工計算或以維持農家經濟所必需之費用為計算之標準，均無不可）、畜力費（包括牛馬、馬具資本、折舊額、餘存資本之利息、家畜保險費、飼養費、蹄鐵、醫藥費等；自有家畜可比照該地方同類家畜通常租用費為標準而計算之）、各種材料費（如選種用、蔽雪用、除霜用、對於租用之家畜則計其租用費）、各種材料費（如選種用、蔽雪用、除霜用、包裝用之各種材料及類此用途之材料其所需之價格是。如係購入者

應計其買入價格及買入時所需之其他費用，如非購入者則比照市價或依評價額測）、農具費（除家畜之費用稱畜力費外，犁耙、肥料桶、播種機、抽水機、踏車、引擎、水車、迴轉脫谷機、貨車、撥、舟、磨谷機、畜力機、畚箕、斛斗、秤、臺秤、筐、篩及其折舊額維持費保險費等，均應作為農具費而計算之，非耐久性主要農具其價格可於買入年度全部）、農業保險費、農舍費（各種農舍如堆棧作業場肥料舍畜厩倉庫等報銷之）、維持費、折舊費，未折舊部份之資本利息與火災保險）、土地改良維持費（如排水設備之維持費用，有時並）、農產物檢查費、管理費、賦稅（包括地稅及附加稅、房捐及附加捐）、流動資本之利息（如支付以上費用而準備若干資金，及貯藏）等十三種費用構成之。此處吾人應注意者，一年性作物之費用因每年有收益而每年可予決算，但多年性作物則不然，如菓樹等費用，有屬於菓樹生產期者，有屬於菓實

生產期者，吾人對於菓樹生產期中之費用不可不加以計算。

(丁)佃耕地之標準總費用 以管理費（包括居間人之居間費，收取佃租所必要之費用，依地方習慣地主所提供之米袋等費）及賦稅（與自耕地同）構成之。

(3) 標準純收益及標準資本化利率 從客觀的標準總收益中扣去客觀的標準總費用，其所剩餘即係客觀的標準純收益。惟吾人對未來之收益折算為現在價值時，應予以貼現的折扣。此項貼現率，本書稱為資本化利率。吾人於評價上，應使資本化利率亦合乎標準化。此項資本化利率當係以純利息與保險費兩種要素構成之。以言純利息，則其標準又可以投資上全無危險或無甚危險之有價證券之殖率為基礎而決定之。以言保險費，在已經查定其收益為安全確實而有永續性時，資本化利率即不計及危險貼補之保險費，原屬無關宏旨，特有時在某種場合，如發達遲緩或將趨於退化之都市及各種建築物等，不能不計算保險費之因素耳。茲再就市地與農地資本化利率分別說明之：

(甲)市地 美國哈脫氏謂資本化利率隨證券殖率而變化。殘加爾氏則從各重要城市所有人之習慣研究資本化利率。德人渥芬柏克氏認為資本化利率原則上當依評價時地方所流行之金錢利率。堪布氏認為原則上資本化利率較市場利率低五毫，但在經驗上，自己居住之市地其資本化利率與普通利率約可相同，出租地則較高一釐左右，住宅營業所勞動住宅等較高一釐二毫五左右，其他如工廠倉庫等建築物較高一釐九毫左右。此外學者意見尙多，不及備列。實際上德國所承認之標準資本化利率通見者為二釐五至七厘，美國近年通行者為四厘至一分五厘。本書原作者日人杉本正幸氏就日本情形，認為市地之待用地及租用地可定為四厘至六厘，附有土地之建築物為六厘至七厘，附有土地租賃權之建築物為九厘至一分。我國一般市場利率雖較高，但上述各種標準，亦可聊作參考之一助。

(乙)農地 根據美國農業經濟局之研究，農地資本化利率為六厘，英國斯密斯氏從農地純收益之二十至二十五購置年中，計算其資本化利率為四厘至五厘之間。又日本農林部經濟更生司舉行農家經濟調查之結果，農地資本化

利率爲四厘。其他學者研究尙多，此處不過略舉數例而已。

吾人明晰以上各種概念之後，再進而研究收益價格之決定問題。在計算上有收益還原法與收益現價累計法兩種。茲分言之：

(1) 收益還原法 純收益如年年不變始終繼續時，可依評價時所獲得之總純收益換算其收益價格：

$$V = \frac{Q - K}{r} = \frac{a}{r}$$

V = 收益價格 Q = 總收益 K = 總費用 r = 資本化利率 a = Q - K = 總純收益

在英國流行計算收益價格之方法係將每年純收益乘以購買年 Years purchase 卽得。購買年者，買入價格而用「收益年數」表示者也。例如所謂二十年買者，及以二十年間之收益算作買入價格也。收益之可以永久獲得者以利率除一百，便可求出其購買年。例如年利四厘時，其購買年爲 $\frac{100}{4} = 25$ 。

(2) 收益現價累計法 此法係對將來逐年發生之收益以一定利率予以貼現，折成現價後再將其累積計算也。其計算法又有二：一為依複利現價表計算者。如每年租金均係一千圓，若以貼現之年利五厘計算時，則二十年間之總收益現價，當如附錄一表所列，即複利現價表五厘欄內相當年數各行之數字乘以一千而合計之也：

1	952.40
2	907.00
3	863.80
4	822.70
5	783.50
6	746.20
7	710.70
8	676.80
9	644.90
10	613.90
11	584.70
12	556.80
13	530.30
14	505.10
15	481.00
16	458.10
17	436.30
18	415.50
19	395.70
20	376.90
	<hr/>
	12,462.30

即每年可生一千圓租金之建築物，其二十年間收益之現價為一二，四六二·三〇元。另有一例，最初十年間之利率為五厘，其後十年間變為四厘時，則前十年照複利現價表五厘欄計算，第十一年以後照四厘欄計算，而後合併之。又如每隔三年或五年租費逐有增減時，亦可依表中所列任意計算其收益之現價。

第二法爲依年金現價表（見附錄二）算出者。不必累計各年之數字。如前例可從年金現價表五厘欄算出二十年間之收益現價爲一二，四六二・三〇元（表中原數乘以一千）。又如最初十年爲年息五厘，後十年爲年息六厘時，則依年金現價表，先求出貼現率六厘二十年之規價減去十年之現價，再將其差額與最初十年貼現率五厘之七千七百二十二元相加，便得所求之數。如收益數額係週期性增減時，亦可準此辦法求出之。

(二)客觀的取得價格 客觀的取得價格者，比照土地之推定買賣價格，建築物之再生產費或果樹等之生產費（費用價）而決定一普遍性之客觀的價格也。所謂推定買賣價格，指參照具有同一性其他不動產在某期間內發生交易時之平均價格，藉此推定實價，却吾人評價標的之不動產所可能獲得之價格也。吾人在實用上，可選擇比較接近時期之實例作爲參照之標準便可。例如交通關係其他狀態貨幣價值等未有變動時，即回溯至二三年前亦未始不可。但不動產價格之評定，每取決於該不動產將來可以發生之效用，故對於過去事例，不過作爲測定價格之大略而已。至決定建築物客觀的取得價格時，可仿此採用以再生產費爲標準之評價方法。即於評價時，假定吾人

重新建造一建築物，與評價標的之建築物完全相等，即在此項再生產費（再建築費）中，扣去現在建築物所已發生之折舊貶價額，所餘之數，據以決定現在建築物客觀的取得價格也。農舍與市地建築物較無獨立性。故當評定農舍之客觀的取得價格時，其重要問題，與其研究投入該農舍之生產費，無甯研究其建築物是否切實適應農地之實質，且其適應性將來是否能持續。若比照建築物之再生產費評定客觀的取得價格時，即應查其實情，視其是否適當。

茲更附帶討論建築物之折舊貶價問題。折舊貶價云者，建築物之價值因不可避免之原因發生持續而永久之減損也。不可避免之原因，有屬於自然者（因氣候時間及逐漸發生），有不屬於自然者（因非適當用途之使用，維持），有依存於構造之要素（因氣候時間及逐漸發生），有非屬於自然者（因非適當用途之使用，維持），有依存於構造之要素（建築物構造材料），有依存於機能的要素（因不適應化與陳腐化）。與此有牽聯關係之有形的磨損是），有依存於機能的要素（因不適應化與陳腐化）。與此有牽聯關係，即為建築物之耐用年限。一為構造的耐用年限，即基於自然或不自然的原因，其建築物至於損腐不堪，需要大加修繕之時期也，一為經濟的耐用年限，倘得就本來之利用目的，徵收租費之時期也。故經濟的耐用年限，應以土地價格與建築物價格

能保持適度均衡之期間為限。且因不適應化與陳腐化之情事極易發生，致使其價值減少，故經濟的耐用年限往往短於構造的耐用年限。例如石造建築物之構造的耐用年限，通常可在一百年以上，而經濟的耐用年限，只有四五十年。以言構造的耐用年限，其折舊率可以減低，以言經濟的耐用年限，則其折舊率不可不增加。夫建築物價格之本體，為該物將來可能產生純收益之現在的貨幣價值，是建築物評價時，不可不以經濟的耐用年限為依據。

建築物經濟的耐用年限如可以決定時，即可進而決定每年之折舊貶價額與折舊貶價率。其計算方法，有下列各種：

(一)直線法 又稱平分法或定額法。每年折舊貶價額均屬相等，此與建築物實際上之折耗，自未能一致，是其缺點。惟因簡便易行，用者甚多。其公式為：

$$D = \frac{C - S}{n}$$

D = 每年折舊貶價額 C = 建築物之再生產費 S = 建築物經濟耐用年限
終了時所殘留之價格 n = 經濟的耐用年限

(2) 殘額漸減法 又稱殘額定率法。係就每年漸減之建築物再生產費之殘額，乘以一定比率，而計算其每年折舊貶價額。此法在建築物嶄新可以充分發揮其效用時，即扣去多數折舊額，並為預防以後建築物效用漸減，維持費漸增，亦即收入漸少起見，其折舊額乃逐年減少。此在營利經濟之損益計算上觀之自為妥善，但於計算建築物價格之場合，則有所不宜，因於建築物嶄新時即扣去多量折舊額，對其本來折舊之性質並不一致也。又此法之折舊貶價率雖有一定，而每年之貶價額則彼此不同，未有一定標準，亦係其缺點。本法計算公式為：

$$d = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}}$$

例如現值十萬元之建築物，假定課以四厘折舊貶價率，則得每年之貶價率
d 如左：

$$\text{第一年 } 100,000 \text{元} \times \frac{4}{100} = 4,000 \text{元}$$

對再生產費貶價百分率 4.00%

$$\text{第二年 } 96,000 \text{元} \times \frac{4}{100} = 3,840 \text{元}$$

對再生產費貶價百分率3.84%

$$\text{第三年 } 92,160 \text{元} \times \frac{4}{100} = 3,686 \text{元}$$

對再生產費貶價百分率3.69%

$$\text{第四年 } 88,474 \text{元} \times \frac{4}{100} = 3,539 \text{元}$$

對再生產費貶價百分，3.54%

(3)基金累積法 此法，乃每年累積一定金額，予以複利計算，使其生利後之本利總額，相當於建築物經濟耐用年限終了後之總貶價額。此法在貶價計算之本質上亦不妥善。因每年累積金額與實際上之折舊貶價額並不一致，不僅與直綫法有同一缺點，且收益價格計算上，如自每年收益中所扣除之一定貶價額較少時，其不足之數轉賴外部之利息填補之，其必然結果，所扣除之貶價額愈少，所

用以彌補之息愈多，亦即不當利得愈大，正反映對於收益價格之評價過於浮大。此法之公式爲：

$$A = \frac{(C - R) \times r}{(1 + r) - 1}$$

A = 每年應累積之金額 r = 利率 C, S, n 見前說明

(4) 年金法 與前法同，更就各年度尚未銷除之殘額附加利息，再加算於折舊貶價額之內。此法在計算普通建築物折舊之場合殊有未妥，但在土地與建築物合成之收益中，兩者彼此分割足以觀察其土地之租費時，則可採此法。此法之公式如下：

$$D = \frac{(C - R) \times r}{(1 + r) - 1} + C \times r$$

(1c) F. S. 羅斯氏法 (Die Methode F. S. Ross) 本法爲德人羅斯氏所倡，認爲價格減貶，每年並不相同，而係每年增加。氏將建築物保存年限分爲五個相等之時期，第一期價格之減少其平均貶價率爲五分之三，第二期五分之四，第三期

五分之五，第四期五分之六，第五期五分之七。美國麥沙氏 Arthur 亦謂建築物最良之木造住宅，其經濟的耐用年限推定為四十年，其折舊貶價率最初二十年間，每年為百分之一·六五，次十年間為百分之一·六五至三·三，最後五年間為百分之七。故依氏所云，已經過二十五年之建築物如現在得以四千元從事再生產，則現存建築物價格當可以下列公式求之：

$$P = C \times \{1 - (d \times n)\} = 4,000 \times \{1 - (1.65\% \times 25)\} = 2,350$$

P = 現存建築物價格 d = 折舊貶價率，餘同前說明。

但特質互異之建築物使其在一定區劃期間內受同等之折舊貶價否乎？各期間之一定率是否與實際上之貶價率相適應乎？此項不確實之處，實為其缺點。(6) 曲綫法 此法對每年增加之折舊貶價額以具體的不均等曲綫表示之。惟建築物之維持與使用，形態萬千，依一定曲綫表計算，未必合乎實際。但此法較其他法為合理而實際，且又具體，可算出每年折舊額。美國克利布蘭市所用之木造建築物折舊貶價率曲綫表即如下列：

不動產金融要論	二	一	一	九	八	七	六	五	四	三	二	一	年數
	二五	二三	二三	二〇	一八	一三	一五	一三	一	八	六	三	%好
	二八	二六	二五	二三	二一	一五	一七	一五	二	〇	七	四	%普通
	四九	四七	四五	四二	四〇	二七	三四	三一	二七	二三	一七	〇	%不良

四三	三七	三六	三五	三四	三三	三二	三一	三〇	二九	二八	二七	二六	年數
	四五	四四	四三	四三	四二	四二	四一	四一	四〇	三九	三九	三八	%好
	五三	五三	五二	五一	五〇	四九	四八	四八	四七	四六	四五	四四	%普通
	九〇	八八	八六	八五	八三	八二	八〇	八〇	七九	七五	七四	七二	%不良

一三	二六	三〇	五一	三八	四五	五四	九一
一四	二八	三一	五三	三九	四六	五五	九三
一五	二九	三二	五五	四〇	四六	五六	九五
一六	三〇	三四	五七	四一	四七	五七	
一七	三一	三五	五八	四二	四七	五九	
一八	三二	三六	六〇	四三	四八	五九	
一九	三三	三七	六一	四四	四八	五九	
二〇	三四	三八	六三	四五	四九	六〇	
二一	三四	三九	六五	四六	五〇	六一	
	二三三五	四〇	六六	四七	五〇	六一	
二三	三六	四一	六八	四八	五一	六三	
二四	三七	四二	六九	四九	五一	六四	
二五	三七	四三	七一	五〇	五二	六四	

(7)單位貶價 大建築物爲統一的全體時，可計算其整個之貶價，但同時內部各個

構造單位基於其物理性質，亦未嘗不可計算其各別之貶價，此即所謂單位貶價是。

自以上所論觀之，如建築物之再生產費 C 折舊貶價率 d 及經過年數 n 均已決定，即可從下列公式計算折舊貶價額 D ：

$$D = C \times d \times n$$

從而取得價格 U 之計算，係以下列公式求之：

$$U = C - D$$

(三) 社會的感情價格 社會的感情價格，乃因社會性之感情所構成之價格，包括好感價

格（吾人因不動產自然的社會的條件基於一種體驗的感覺）、安定價格（因雖有不動產之感情，如環境幽雅眺望甚佳等，而附與之價格也）

康樂所附與之價格也）、誇示價格（如不動產屬於已有便足以表示自己之地位身體生存之安定與生活之份，以誇耀於社會，因此快感而附與價格也）

。但「偏愛價格」則應除外。而所謂「社會的感情」，乃依據各別感情之作用使之「一般化」，為一定時地共營社會生活之多數人所同感者。此種社會的感情價格雖

不能客觀的「測定」之。但可以「推測」其數值。其法有二：

(1) 自特定不動產取得價格中扣除客觀收益價格與客觀投機價格，其所剩餘即可視為社會的感情價格。例如有一畝價值千元之宅地，其客觀收益價格為六九〇元，客觀投機價格為二〇元，則社會的感情價格可推測為二百九十元。

(2) 比較資本化利率與投資利率，其所差即社會的感情價格。例如前者年息四厘尚稱正當，但買者如有年息三厘之投資利率便可滿足，其差額一厘，以此計算之資本資格即可推測為社會的感情價格。純收益十五元之田地一段（無投機價格），以年息四厘予以資本化，其收益價格為三七五元，如以年息三厘計為五百元，其差額百二十五元之數即可視為社會的感情價格。

(四) 客觀的投機價格 此種價格，乃希望將來再轉賣時能獲得買賣差益金，以此差益折成現價所得之價格也。單純所有人或評價人主觀意識之投機價格不足為準，必須多數人之主觀亦屬如是，其價格已變成客觀化，其實現可能性比較確實者，始可認為「客觀的投機價格」。例如農地確可化為市地者，其價格均可以確實表現之，並得以貨幣數量表示。買賣差益金如確可於最近將來獲得者固不妨折成現價也。

第二節 担保價格之決定與鑑定書

担保價格應以客觀的收益價格與客觀的取得價格為根基。至究應取決於何者或兩者之間，則又應參酌社會的感情價格與客觀的投機價格再為決定。實際上收益價格每低於取得價格，二者之差額即因感情價格與投機價格而生。如構成感情價格之要素發生作用，致使租費提高收益價格向上時，或構成投機價格之未來租費上漲豫計額，加入其中致使收益價格增高時，吾人雖不特別承認感情與投機兩種價格，但此時收益價格與取得價格可以彼此接近，吾人對於感情價格投機價格之是否減少以至於無，不便臆斷時，甯可依照收益價格計算，較為安定。但有時收益價格並不比取得價格為低，在此場合，可想見感情價格並不存在，投機價格逆勢形成，致使取得價格轉為低落。故吾人應就各個場合之實際情形，適度評定之。

担保價格決定之後，即應編造鑑定書。鑑定書或稱鑑定報告書，鑑定意見書，評價報告書，或評價意見書，乃記述鑑定評價之書面也。其形式有二：

(一)自由式 全憑鑑定人之自由考察與判斷作成，不拘何種既定之形式。故鑑定人認為最重要之特別事項，敘述可望深刻，此雖為其特徵，但鑑定人主觀意見認為事屬普

通之各點，則往往不予詳細說明，又係其缺點。

(二) 定型式 根據豫定之一定式樣作成，其所定項目並不容許鑑定人自由取捨，爲現今各國不動產銀行通行之形式，特點在任何點不致忽略，客觀所要求之項目既完全具備，審查亦極容易。缺點則對於特別必要之各別事項往往不能細察注意。

茲介紹美國全國不動產協會所屬美國不動產鑑定人協會所定實務標準 Standards of Practice For Realtor Appraisers and Appraisal Committees of the American Institute of Real Estate Appraisers of the National Association of Real Estate Boards 中規定鑑定書應記載之「鑑定證明」Appraisal Certificate 事項如下：

(1) 關於鑑定目的物之財產明確而合理之記述。

(2) 供作鑑定基礎之附隨的諸條件——即鑑定時法律上技術上會計檢查上之意見妥當性，有計劃的公共或私人建築物之完成管理，甚爲適當，及所有權屬於適當之人，等項。

(3) 鑑定目的物之財產是否爲投資的財產，非投資的財產，或供獻的財產，應予區

別。

(4) 價值(市場價格)成立之日期及時間。

(5) 價值(市場價格)之金額

(6) 署名鑑定人對於鑑定目的之財產現在並無利害關係之記述，若有利害關係時，表明其利害關係之全部之記述。

(7) 鑑定標的之財產屬於本協會實務標準所定之種類而係可以分割之一部份時，關於報告書內所載明之價值係指全部價值，對財產為加算鑑定(加算評價)，但使用上如以全部價值為準即係無效之記述。

(8) 證明語句大體如次：「茲證明下所署名之人××以其最善之知識及確信，遵照本書制定之各種標準，所為鑑定證明之記述與意見，係屬正確，且此項鑑定係依據全國不動產協會所屬美國不動產鑑定人協會之實務標準所作成。」

(9) 關於鑑定人所參考之事項，與應為報告之價額無關，或與仲裁人及法院判決所定之損害額無關(如在因行使國土領有權所發生關於損害額決定之訴訟事件，或對詐欺事件施行鑑定之場合)之記述。

第四章 放款金額及利率之決定

第一節 担保價格與放款金額之決定

不動產放款金額，以抵押不動產之担保價格為基準而決定之。然不動產之交換價值，每因其價格構成要素之變動而發生動搖，甚至有時貨幣價值本身變動，影響不動產之買賣價格。今假定貨幣價值不變，則在放款時期，債權額——放款金額——自必一成不變，所變者為担保價格。其變動曲綫，或波動於債權綫之上，隨時可以保全債權而無他虞，或波動於債權綫上下，時起時伏，然至清償時期担保價格仍高於債權額，亦即可以保全其債權，或因經濟恐慌及其他原因，担保價格之曲綫於下跌後竟失去反撥力，不能勝任保全之責任。

以上為適用於長期的定期償還放款之理論。在短期放款亦不免有不動產價格暴落之情形。反之，分年償還之放款，因元本逐年遞減，担保價格將來縱使下跌，對其殘餘元本，仍可充分完成其担保目的。（第四圖）惟在採用本息均等償還法之分期放款，其初期所還本金額為數甚微，如債務人喪失契約期限之利益，被債權人追回原本時，適逢抵

押物之價格跌落，則債權人自不免蒙受重大損失。然則分年償還之放款非絕對可以無虞，特危險較少耳。

再者，抵押物於執行拍賣時，其一般價值在抵押債權額之上，然拍定之價額則往往不及債權額者。此時債權人爲防止拍定價額過低，不得不自爲拍賣，引受其抵押物。在此場合，欲判明抵押價格是否足以保全債權，應視債權人將所引受之抵押物再轉賣後，其轉賣所得除去各種費用（因拍定抵押物而繳付之不動產取得稅，迄轉賣）能否抵償其原有債權以爲斷。如尙不能完全收回債權額，則可反映當時所定放款額全屬不當。

吾人爲達到積權保全之目的，應於担保價格與債權額之間，取得一適當之比率。茲就各國實例比較檢討如次：

德國 德國抵押銀行法規定不得超過土地價格五分之三，拜耳倫抵押票據銀行規定以債券資金從事放款不得超過抵押物價格二分之一，但經監理官同意時得增爲十分之六。又勃蘭登堡州市地信用合作社規定第一抵押放款以鑑定價格百分六十爲限，第二抵押放款以百分七十五爲限，但因獎勵建築小住宅，其第二抵押放款得以百分八十爲限。

法國 法不動產銀行規定不得超過不動產價格二分之一。

意國 意大利不動產銀行規定以抵押價格二分之一爲原則。

美國 美國土地銀行及股份土地銀行規定不得超過鑑定價格二分之一，其以建築物或施於土地之上之永續改良物爲抵押時，則不得超過鑑定價格五分之一。

英國 英國農業抵押股份公司規定不得超過鑑定價格三分之二。英領加拿大各貸放公司則以不動產價格百分之六十爲準。

西班牙 西班牙抵押銀行規定之比率爲二分之一。

荷蘭 荷蘭威士特蘭抵押銀行規定無建築物之土地爲鑑定價格四分之三，有建築物之土地爲三分之二，但後者放款經常任監查員同意後，以償還安全爲限，亦得改爲四分之三。

瑞典 瑞典國立市地抵押金庫對分年償還放款，以鑑定價格二分之一爲準，對定期放款，分別建築物構造材料之是否富於永續性而定，富於永續性者（如石造者）比照分年償還放款額四分之三決定之，否則以其三分之一決定之。又其國立抵押銀行以評價價格二分之一爲準，長期定期放款以其三分之一爲準。

丹麥 丹麥土地抵押信用合作社規定其比率爲五分之三。

瑞士 瑞士布渥州不動產銀行規定其比率不得超過四分之三，同國朱利畢州銀行規定農地不得超過其真實價格四分之三，住宅農場建築小工業施設等則爲三分之二，建築用地二分之一，工場製粉場及其他相類施設爲三分之一。但例外對於住宅可酌增爲四分之三。

日本 勸業及農工銀行法均規定其比率不得超過三分之二。

由上觀之，債權類對担保價格之比率最高達五分之四，最低爲二分之一，至於低至五分之一者，不能不以例外視之。如此始足以保全抵押債權，其關係得以第五圖表示之。惟究竟在百分八十以內卽屬安全乎？百分八十五卽屬危險乎？百分五十以內過於消極乎？此等問題與抵押物之種類，擔保價格決定方法，利率期限與收回方法，以及金融業者之性質均有關係，應適應各種場合而決定之，未可執一而論。總之，吾人必須取得一適當安全之比率卽可。

第二節 放款利率之決定

晚近立法例對於各種放款利率，均有一定制限。如我國民法卽規定每年不得超過百分

之二十，所謂法定利率是也。日本利息制限法規定原本未滿百圓者，年息不得超過一分五厘，千圓未滿者一分二厘，千圓以上者一分，超過此種制限之部份，認爲無效。此實爲取締高利貸，保護經濟上弱者借款人之一種社會政策之立法。惟實際上仍難免債權人種種避法行爲也。

不動產金融爲發展經濟之強大原動力，其利率之制限尤有必要，惟各種金融市場，每有密切相連之關係，長期金融市場之利率過低時，其資金必流入短期金融市場，反之亦然。故單獨統制不動產金融利率，收效甚難。國家所能統制者，祇限於賦以各種特權之不動產銀行行使統制權耳。其統制之方式有三：一爲政府以命令豫定利率強其使用，一爲對於銀行所發行之債券利率以外，規定其得以章程予以一定性之附加率合併爲放款之利率，一爲利率之決定委諸不動產銀行之自由裁量，政府僅保留其認可權。第一法過於硬性，實際應用甚爲困難，一八五二年法政府對法不動產銀行卽用此制度。第二法，法西德美諸國均採之。一般言之，債券利率與放款利率之開差，在五毫至一分之間。惟此項開差在我國及日本，勢必至維持銀行者之手續費猶感不足。卽歐西各國，固亦有此情形，馴至德法各不動產銀行不得不於相當範圍內並營附帶業務，藉資挹注。至第三法

乃日本所採用。日政府對勸業農工等不動產銀行之最高利率，於每一營業年度開始時由監督官所認可以決定之。在認可利率之下，銀行固可任意定一相當利率放款，但絕不許其超過認可利率。民初所頒勸業銀行及農工銀行兩條例，亦採此法。

不動產放款利率之決定，應於年度終了時，精查下年度資金之供求情形，次就目前所放資金及下年度應籌資金之純利息；新放出款項所應負擔之保險費，與總放款額（靠收及新收合計）所應負擔之營業費利潤等各種比率加算之，以決定放款之利率。蓋不動產放款利率之構成要素：實含有純利息，營業費、保險費，企業利潤四種，請分述之：

(一) 純利息 純利息決定於不動產金融市場資金需要與供給相互一致之一點，為不動產金融利率之第一次原價。如資金原價可以低下，則放款利率即可降低。不動產金融機關除自己資金以外，並常吸收他人資金，備供貸放之用，對於他人資金所支付之約定利息與籌集費用，即構成茲所謂「純利息」者。至放出自己資金（如已繳資本額及公積金之類）雖亦要求利息，但其中實包含企業利潤在內，不可不辨也。不動產銀行每發行債券，以籌募放款資金。更有時發行有獎債券，如日本勸業銀行及法蘭西不動產銀行是。在此場合，係以券面利率、較差損、獎金、籌募費用等共同構

成本段所稱之「純利息」。券面利率之決定，每以當時長期金融市場資金之供需情形爲轉移。至較差損之發生，則因資本市場關係，其債券於額面以下價格發行，遂致形成差額。較差損之彌補，屬於債務人之負擔。較差損之性質，可解爲對於將來應支付之債券利息之「豫付額」。一旦有較差損之情形，即於放款利率中收回補償之。又如日本勸業債券於還本時附有獎金，此項獎金亦不外取償於放款利率，成爲放款利率之構成部份。至因籌募債券資金所支付之直接費用如手續費、製造費、廣告費，收入印花稅，登記稅，什費等，亦均爲純利息之一部份。如更精密計算之，債券利息支付之日期與放款原本收回之日期，不免前後相差，其間即有利息損失之情形，此項損失利息與債券息票之支付，以及償還原本所需要之費用等，均應分別計入。

(二)營業費 營業費亦稱手續費，爲對於放款之必需費用之補償金。可分爲一定的經費與從量的經費兩種，前者不問放款金額若干均必須支付，其數額有一定之傾向，如董事經理之報酬，事務所維持費等屬之。後者因業務之分量而比例增減，如借款申請處理，抵押物鑑定，放款契約締結，抵押權設定登記，放款後之整理，本利收回

及其他什費等屬之。大體言之，放款金額大時較放款金額小時，其營業費可遞減若干。

(三)保險費 你險費爲對於壞帳損失及應付貨幣價值變動之補償金。蓋吾人於決定放款金額時，雖對於担保價格取得確實而安全之比率，然天災事變或其他原因致令實行抵押權困難，或債務人故意毀損抵押物以減減担保價格，均所常見。爲填補損失計，特於放款利率中加算保險費用，固理所見許者。且貨幣價值亦非一成不變，物價低落時所放出之款，於物價上漲時收回，貨幣數量雖彼此相同，而實際價值則已減少。不動產銀行之發行債券與放出貸款，均屬長期性質，十數年後貨幣價值之變動未能逆料，爲填補損失計，遂不得不於放款利率中附加若干。

(四)企業利潤 企業利潤人多誤計於手續費之列，實則手續費係屬實支費用，不應包括企業利潤在內。經營不動產金融之銀行，對股東除發給已繳股金之純利息外，並有若干之利潤。惟政府方面對於股東分配之比率常予一定制限。如日本規定股東分配盈餘不得超過年息一分，實際所行者爲七厘五至一分之分配，吾人在此項分配率中，除去對已繳股本之純利息外，所餘者即係企業利潤。再者，不動產銀行立法例中

，常規定可以發行若干倍於已收資本額之債券，在一方面言之，附與此種特權可以使籌集放款資金時利便不少，在另一方面言，亦即限制需要盈餘分配之股份資本的增加，於維持不動產金融低利一點，實可以發揮絕大之威力也。

最後應敘述者爲遲延利率。遲延利率爲對於債務人不於約定時日爲清償時所徵收之損害金。在理論上言之，遲延利率愈高愈可以促進其清償，借貸雙方，各蒙其利。如原本償還時一般利率竟高於遲延利率，則難保債務人不中止償還，再運用其借款以圖他利。故遲延利率不妨提高，日後有遲延情事發生再予以減免，此種措施，當不失爲賢明之政策也。

第五章 放款年限及償還方法

第一節 放款年限

放款年限可從不動產金融授信與受信兩方面考察之，在授信方面言，應求其適合不動產金融之特質。例如農地所有及農地改良等資金，需要長期，農業經營資金通常以中期或短期爲當。反之，市地金融長期短期均屬適宜。再從受信方面言，則應與放款資源

之性質相一致。例如日本有獎債券資金，期限最長，其償還終期平均為四十年，貼現債二平均二十年，勸業大券平均十八年，農工債券平均十三年，信託公司之信託資金通常二年以上，保險公司之責任準備金則無有期限，適於長期固定化。其他資金或長或短，不一而足。然則放款年限應分別考察資金需要之實情與放款資源之性質，適當決定之。

放款年限之最高度各國不同，法土地信用銀行為十年至七十五年，美聯邦土地銀行為四十五年以下，德蓋期頓銀行為六十年半，芬蘭為三十年，智利為三十三年，日本勸業銀行為五十年，澳洲為四十二年，瑞典為五十六年半，瑞士為五十七年丹麥為六十年，匈牙利為五十三年，愛爾蘭為六十八年半。

第二節 償還方法

放款金額之償還方法有下述數種：

(一) 分年償還法 依分年償還法所放之款，通常稱為「分年償還之放款」。其法在一定期限內就利息及本金之一部為周期的分割償還，以迄一定年限為止，其本金即全部清償也。又可分為二類：

(1) 變額分年償還 每周期所支付之分年償還額並不相等。亦可分為二式，一為每

期支付等額之本金再加入未付本金之利息。例如借入金一萬元，期限十年每年付款二次，則每期償還本金五百元以外，並計入各期殘餘本金之利息是。二為每期償還之本金並不等額，例如最初五回為二百圓，次五回為五百圓，最後十回為六百五十圓。每期除償還此不等額之本金外，再加入對於殘餘本金之利息。變額分年償還法頗適於第一章第三節中所謂其他生產的金融之目的，惟在某種不動產之所得或改良上係指望，不動產之收益抵充償還金時，則因初年支付過鉅，對其本質不能適合。

(2) 等額分年償還 此法每周期所分攤之金額，均屬同等。其初期所償還之本利合計額中，本金甚少，利息甚多，此後各期則利息逐漸減少，而本金逐漸增多。本法之特色，在能適合農業經營之本質與農地金融之特質。借款人如不一面勤勞一面節約，即不能有規則的蓄積各期所應償還之本息。尤以農業者及其他定額收入如俸薪生活者，對於等額之分年償還法更覺其適當，本法之算式，又有二種。一為確定每期應償還之數額為某一定數後，即先計算利息，再由一定數內減去此利息，即為應付之本金。然後就分年攤還之多少，定其償還之年限。

例如利息每年定爲四厘，元本償還部份作爲一厘時，彼此合計，其分年償還金對於元本之比率爲每年百分之五，依此項年息五厘等額分年償還法借出百圓貸款時，則每年攤還五元，四十一年之後，始可將借入金還清。但第四十一年之最後，本金尚有若干尾數，亦可歸併於第四十一年內償還。德國多採用此法。第二法與第一法相反，先決定分年攤還之年限，然後算出其分年攤還額。日本不動產銀行即採此法。第二法等額分年償還，其每年應還數額 A，依下列公式算出之

$$A = \frac{A \cdot R(1+R)^N}{(1+R)^N - 1}$$

$$A = \text{本金} \quad R = \text{利率} \quad N = \text{年數}$$

(1) 定期償還法 此爲最普通方法。在一定年限內還利息，期滿後清償本金。其期間由債務人債權人雙方協定之，但未有期限甚長者。日本不動產銀行所通行之定期償還放款爲五年以內。定期償還放款之本金，有時基於必要，亦得約定分爲數期償還。

又「預抵押放款」亦係定期償還之一種。此種貸款先約定一定繼續期間及放款最高額，在此期間中及最高額限度內，得隨時借入必要金額並償還之。另有一種放款，在一定期限後依債務人或債權人之豫告而定償還期限者。例如德國拜耳倫銀行之純利息償還放款 *Reine Zinsdarlehen*，其一定年限原則為十年，期限經過後契約當事人之一方，得於九個月前為解約之豫告，即於利息支付日期內，支付利息。

第六章 借貸契約之締結

第一節 消費借貸之性質及其成立

不動產抵押放款之法律的構造，係以消費借貸契約及抵押權設定契約所形成。我民法第四七四條規定：「稱消費借貸者謂當事人約定，一方移轉金錢，或其他代替物之所有權於他方，而他方以種類品質數量相同之物返還之契約。」故消費借貸係放同種同等同量之物而受取其償還之要物契約。於此有一問題，不動產銀行自己發行之債券得充作放款否乎？若依法國不動產章程之規定，「放款得以現金或抵押債券為之一，一分年償還金之支付，要以現金」，「在期限前償還之場合借款人得支付現金或於契約上有約

定時以債券支付之」，「債券之價格不問市場價格如何依其額面計算」。惟近年已廢止債券放款而限於現金放款，故還款時自亦不能以債券代替。其在以債券放款之場合，如依民法消費借貸以種類品等數量相同之物返還之規定，自應以債券償還其借款。此在分年償還之場合，往往因尾數等關係技術上陷於償還不可能之狀態。此所以法不勸產銀行規定「分年償還金之支付要以現金」也。又，定期放款雖可以債券償還，但債券市價在額面之上為債務人之損失，在額面之下為債權人之損失。為補救此弊，放款時經債務人同意放出債券，返款時是否返還債券或金錢則似可一任債務人之自由，惟不動產銀行法中應予以明文規定，即不動產登記簿中對此項選擇債務，亦應予以登記。

消費借貸為要物契約。當事人雙方意思之合致與目的物之授受，為其契約之成立要件。我民法第四七五條規定「消費借貸因金錢或其他代替物之交付而生效力」。於此應注意者，「雙方意思合致」與「目的物授受」並不同時，不過目的物之授受既為消費借貸之構成部份，如其授受並未實現，則契約即不能成立耳。

第二節 契約條款及契約證書

茲列舉契約內所應規定之主要事項如左：

(一) 貸出並借入放款金額

在預抵押時，契約存續期間中應放出金額之最高額與在其範圍內適應必要隨時需要之金額，其貸出及借入事項。

(二) 利率

(三) 期限 分年償還，定期償還或預抵押等。

(四) 分年償還金與利息支付之日期。

(五) 除依法令喪失期限利益之場合外，具體規定債權人亦得於期限前使債務人爲放款之全部或一部償還或令其提供增加担保等事。此類情形，大體如次：

(1) 債務人不於支付日期爲支付時。例如遲延分年償還金之支付者，縱於期限前仍得令其爲全部借款之清償。

(2) 因抵押物價格減少，對其殘餘原本之担保價格顯有不足，便得要求其增加担保，或對其不足額要求償還，但縱有此類要求，而債務人置諸不理時。

(3) 抵押不動產之全部或一部依土地收用法而被收用時。此際其收用如止於一部，其償還之要求，亦即可以此一部爲比例。但如債務人提供其所收受之收用補償。

金或增加相當之不動產抵押時，即無問題也。

(4) 債務人受第三人扣押假扣押或拍賣等聲請時。

(5) 債務人受破產之聲請時。

(6) 對其抵押物有優先於（或共同與）債權人行使權利之人時。

(7) 債權人方面認為有侵害其債權之行爲或債務人違背契約條款時。

(六) 未得債權人承諾，禁止債務人將抵押物讓渡或變更現狀，或於抵押物上設定權利及其他有損担保價格之行爲。

(七) 抵押建築物付火災保險時因此而生之債權讓渡於債權人或出賣。

(八) 務債人未付火災保險或怠於保險費之繼續支付時，由債權人代行之並徵取對於墊付保險費之損害金。

(九) 連帶債務人及保證人在債務清償一部時雖債權人得要求其代位清償，但債權人非在債權全額應受清償以後，不得行使此種權利。

(十) 關於該不動產抵押權及預抵押權之設定等。

至於契約證書，得分爲公證證書及私署證書兩種。公證證書乃公證人作成之文書，

有公證之效力與強制執行力。公證書之作成程序，可參看民國二十四年公布之「公證暫行規則」。私署證書即普通當事人雙方邀請中人作成者。兩種證書在抵押權之實行上，其效力並無何等差別。不過在提出拍賣申請書時，要付借貸證書之謄本，如其證書為公證證書，則似乎無此必要耳。

在實用上，兩種證書各有利弊。例如：公證證書有法律上當然形式之證據力，而私署證書則易起真偽之爭。前者作成時經過公證人之調查，不致有詐欺不法等情事，而後者則易發生以詐偽手段押借款項情事。前者有強制執行力，後者則不得遽認為有強制執行力之正本。前者浪費金錢與時間，後者則反是。前者有時或亦不能發現債務人之隱瞞行為。再者，如實行抵押權並無困難時，則作成公證證書，反足增加消耗。

第三節 抵押權之設定

消費借貸為債權的契約，而抵押權之設定則係物權的契約。故不動產金融上之消費借貸，兼有此兩種性質。茲就抵押權設定部份分述如下：

(一) 抵押權及預抵押權之性質 抵押權為担保物權之一種，民法第八六〇條規定：「稱抵押權者，謂對於債務人或第三人不移轉占有而供担保之動產，得就其賣得價金受

清償之權。」債權所以得安全確實者，因抵押債權人對該不動產得優先於其他債權人就其賣得價金受清償也。抵押權爲不可分之權利。抵押物之各部份，均係擔保債權之全部，亦即債權之各部份，均受抵押物全部之担保。抵押物一部滅失時其殘餘部份仍担保債權之全部，債權因償還一部而減少時，其殘餘債權仍得就抵押物之全部行使權利。但在前一場合，得令債務人提供增加担保，在後一場合得爲抵押物之一部解除耳。抵押權既不可分，故債權一部讓渡時，其抵押權並不當然分割，而係一部讓與人與一部受讓人所共有。又所謂「預抵押」，乃對於將來必須發生之債權設定抵押權也。將來債權之發生，既屬必然事實，則「預抵押」於設定之際即可發生效力，得依登記而對抗第三人（將來債權擔保說）。民法對於預抵押並無特別規定，是否有效，易滋紛爭，惟日本學說及判例則認爲有效。預抵押消費借貸，乃決定一定存續期間中一定最高金額，債權人在不超過最高額內得隨時貸放債務人所必要之金錢，債務人因而借受之，依此約定而成立之契約也。預抵押放款得基於債權人債務人之合意而變更爲定期償還放款或分年償還放款。在此場合，應將償還期限及本利支

付方法之變更事項聲請登記。學者對於此種場合，究以更改契約形式爲之，抑以變更登記行之，頗多議論。予以爲此不過償還方法之變更，而非債務的基本要素之變更，其債務並不失同一性，故僅以變更登記形式行之即可。

(二) 抵押權之設定登記 登記云者，就物權之得表變更，登錄於法院之不動產登記簿，公示於第三人方法也。其作用在使第三人因登記而知悉物權變動之實情，以免不虞之損失。一經登記，遂得以對抗第三人，而保交易之安全也。抵押權之設定登記，其意義亦即在此。抵押權之登記有本登記與假登記之別。所謂假登記，即我國土地法施行法第二十七條之「預告登記」，及民十一年公布嗣仍暫准援用之不動產登記條例之「暫時登記」是也。假登記對於確保其所登記之權利上，有物權的效力，例如我土地法施行法第二十七條第三項規定：「經預告登記後，土地權利人對於其土地權利所爲之處分，有妨礙第一項之請求權者無效。」惟假登記之效力僅止於此，非經本登記仍不能行使其權利也。兩者效力之不同，即在於斯。惟仍有兩種情形不可不注意。其一，已經登記之抵押權人之權利，其後不因第三人所有權取得之假登記而受何等限制，如抵押權人聲請拍賣，所有權人仍不得藉口假登記而對抗也。

其二，對於假登記之權利（如所有權取得之假登記）不得再為假登記（如抵押權設定之假登記）。

受理抵押權之設定登記時，對其目的物之不動產應先有所有權之保存登記。聲請為抵押權設定之登記時，據我國土地法第一二一條規定，聲請書內應記明債權數額，其登記原因定有清償時期，利息並其起息期及付息期或於債權附有條件或其他特約者，亦同。同法第一二五條規定：「聲請為抵押權設定之登記，其標的為關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。」

預抵押權設定登記之聲請，要記載其為「預抵押權」。我土地法第一二二條規定「聲請為抵押權設定之登記，其担保之債權額不以一定金額為標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。」當可指預抵押之場合而言。

抵押權之登記，由權利人，義務人或代理人聲請之（我土地法第五十八條）。

（三）抵押債權及抵押證券質 以抵押債權或抵押證券為担保從事放款，即所謂權利質是也。依我民法物權篇之規定，質權分為動產質權與權利質權兩種。所謂動產質權，謂因担保債權占有由債務人或第三人移交之動產，得就其賣得金受清償之權也（八八

(四) 至以可讓與之債權及其他權利爲質權標的物者，則稱權利質權(民法第九〇〇條)。此處所指，應以後者而言。債權質之借貸證書，其契約條款自可準用前述不動產抵押借貸證書之契約條款，另加以其他必要事項。在此證書中，並含有質權設定契約之性質。無論其證書爲公證的或私署的，均應檢附原債權證書及抵押權登記證，交付於債權人。對於原債務人並應爲質權設定之通知或得其承諾，否則不得對抗原債務人或其他第三人。最後，對於原抵押權設定之登記爲質權設定之附記登記，然後可以授受放款。

抵押證券質之借貸證書，其質權證書所應記載事項可準用抵押債權質借貸證書之事例，但不對原債務人爲通知或得其承諾，祇須在證券上爲讓渡之背書是矣。

第四節 貸款之授受

抵押權或質權之設定登記辦竣之後，即可以通貨，付貸款於債務人。此處有一實際交易上之問題。當交付現金時，究竟以何爲根據，判斷其爲債務人本人，或判斷其爲有正當權限之代理人乎？先應判斷債務人本人或其代理人之印章真偽，可與印鑑證明書相

比照而察出之，而於實地調查抵押物之當時，即應遺派鑑定人選詣債務人之住宅，於直接面談上予以確定，並於鑑定人之前請其簽名蓋章，以便與印鑑證明書相對照。

委任書之真偽，可就委任書之簽名蓋章，比照其所自署與印鑑證明書而判斷之。代理人之真偽，亦即根據委任書，代理人印鑑證明書及印章等加以判斷。如此授受貸款時，可斷言係以善良管理人之注意予以處理矣。債務人如有決心從事詐欺，雖不易處處防範，然履行上列手續，當可收效甚多。

第七章 本利之收回

第一節 滿期償還

本利之收回一語，係自債權人方面言，自債務人方面觀察之，則係分年攤還金或利息之支付以及借入之元本之償還也。法律上意義，稱為債務清償。因此而債權及抵押債權歸於消滅，完成不動產金融之使命。其過程因契約之內容而有如左之差異。

分年償還之放款，因每半年支付攤還金，而逐漸清償，其最後期限所殘餘者，為半年份之攤還金及其尾數。故此項放款之償還期限，係依約旨，每半年而部份的屆來一次。

定期償還放款，因契約上一定年數之經過而滿期。其期限屆至，即應全部償還，以消滅其放款。

定期放款之另一態樣，為採用分割支付之方式，依其特約每月，每季，或每半年，每年，償還其分割額，此點與分年償還之場合，自屬相同。

第二節 期前償還

期前償還有出於債務人之任意者，有出於義務者。附有利息之借貸期限原基於債權人債務人雙方之利益而決定之，債務人方面雖得拋棄其期限之利益，但不得損及債權人之利益。從而非經債權人許可，其期限終了爲止之利息仍不可不照樣支付。在不動產銀行，對於分年攤還放款之債務人，在法律上更許其於期限前償還借入金之全部或一部。惟期前償還對銀行方面極爲不利。蓋銀行對於債券利息及一切經營費用，均以貸款期中之利息支付之。苟於期前償還放款，即無暇受到豫期的充分補償也。況在一部償還之場合，對殘餘金要算出新的分年償還金並整理其他書類等，頗費手續。以故日本不動產銀行法上一面賦與債務人以期限償還之權利，一面亦賦與銀行以要求手續費之權利。不過因天災或其他不可避免之事故，與乎抵押物之全部或一部依土地收用法而收用，遂作期

前償還時，免除其手續費。至該法對定期放款之期前償還，未有規定。雖債權人在理論上可以要求期限終了爲止之利息全部，但實際上並不如此通行。似不妨援用分期償還辦法，改徵一定手續費。

第三節 抵押權之實行

抵押權之實行，乃「非常收回」之手段。債務人於契約期間支付分年償還金或其利息，并未遲延，期限一屆債務即清償完畢，甚至提早於期限前償還，類此情形，不動產金融之任務可謂告終。如其不然，則不能不依強制手段，將抵押不動產拍賣換價，以收回其本利。此種手段，即稱爲抵押權之收回。

關於不動產拍賣之法律，日本有拍賣法之制定，我國則未有特設法律。目前所適用者，除實體法部份於民法第八百七十三條至八百八十條加以規定外，程序法部份，一爲民事訴訟執行規則（民國九年九月北京政府司法部令公布，十四年一月二十三日及十一月四日北京政府司法部令修正，依十六年八月十二日國民政府令暫准撥），一爲補訂民事執行辦法（民國二十二年五月二十二日司法部令施行）。作者僅就我國立法例，

論述不動產拍賣之程序如左：

抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物。法院於核准後，應選派鑑定人就該不動產估價，以估定之價爲拍賣最低價，再由法院先期（至少在十四日以前）公告拍賣日期及拍定期日。拍賣公告應載明左列事項：

（甲）不動產之處所種類及應聲敘之事項。

（乙）拍賣之原因日時處所並執行書記官承發吏姓名住址。

（丙）拍賣最低價。

（丁）拍定之日期及處所（拍定期日距拍賣期日不得逾七日）。

（戊）閱看筆錄之處所。

（己）對該不動產上有權利者依限聲明。

（庚）利害關係人應於拍賣期日到場。

拍賣期日，各拍賣人所聲明之價額於未有聲明較高價額以前，須受其拘束。拍賣人於聲明價額後非以現金或有價證券可當該價額二十分之一之金額預交承發吏爲保證金時，不許拍賣。保證金交付后，若有聲明較高價額預交保證金之拍賣人時，前拍賣人於宣

告拍賣終結後，得即時要求收還。承發吏於報告最高價拍賣人姓名及其價額，逾一小時後，應即宣告拍賣終結，由書記官作成拍賣筆錄。承發吏並應於拍賣終結時對交付保證金之拍賣人給予收據。

拍賣期日無合格聲明拍賣價額者，法院應酌減最低拍賣額，更定新拍賣期日。新拍賣期日距公告日之期日於認為適當時，得縮短為七日以上，其拍定期日與拍賣期日並得定為同日。

拍定期日，法院得使利害關係人到場，以決定允許拍定，並以職權審製權利移轉之書據，此時拍定人即取得不動產之所有權。惟拍定人應於拍定決定後繳足價金，若不能如期繳足價金，法院應以職權將該不動產行再拍賣，但拍定人於距再拍賣期日三日前繳足價金及此項程序之費用時，得撤銷之，又，再拍賣時，前拍定人不許再請拍賣，而再拍賣拍定價額若較低最初拍定價額時，並應令負擔其不足之數及此項程序之費用。

拍定人交付價金後，債權人即可就其價金而受清償。如債權人多數時，按各抵押權人之次序分配之，其次序同者，平均分配之。

以上係就不動產之已經因拍定而換價者而言。其未能拍定換價者，依下列方式解決

之：

(1) 自拍賣日起經三次低減拍賣價格，無合格聲明拍賣價格者，得依最低價格，由法院「以職權」發給權利移轉之書據交債權人收受。

(2) 經二次或一次之減價拍賣而未能拍定者，債權人得聲請停止拍賣，對於債務人其他財產執行，並得聲請依末次所定最低價額，即將不動產交債權人收受。

(3) 經三次減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不肯收受者，應命強制管理，管理人由法院委任之並得以債權人爲管理人。管理決定後，法院應禁止債務人干涉管理人事務及處分該不動產之收益。若有給付收益之第三人時，應命第三人自后向管理人支付，管理人就不動產之收益於扣除租稅及其餘公課及管理費用外，須以其餘額從速交給債權人。債權人若已由不動產收益受其清償時，法院應以職權決定撤銷其管理權，並便管理人解職。

第八章 我國不動產金融之實施

第一節 清末不動產金融之實施

我國新式金融機關之設立，始於清末。而不動產金融之實施，當以光緒三十四年度支部奏請頒訂之殖業銀行則例爲其濫觴。殖業銀行則例計有三十四條。殖業銀行以放款於農工爲宗旨，初非一純粹之不動產金融機關也。茲就則例中有關不動產金融部份，擇錄於次：

(一)長期放款之範圍 放款以田地園林房屋或工業實產或股票債票作抵，放三十年內用分年攤還法歸清本利，借款總額不得過押產實值十分之七。以房屋作抵須付保險契約，否則借款不得過實值十分之五(第二條)。

(二)放款利率 放款利率最高之率，應於年首呈度支部或該管地方官核准。如年內市面陡變，必須更改時，亦應呈報(第二十八條)。

(三)債券之發行 得照實收資本(至少二十萬兩)五倍之數發行債票，如資本實收在二百萬元以上，可發行債票至八倍，但不得超過放出口項之總額(第二十條)

債票金額，每張以五元爲準，並可加彩償還。惟應照下列各條，於發行前另訂專章，呈候度支部核准：(一)償還額息及付息方法，(二)逐次發行總數，(三)抽籤償還年限及方法，(四)加彩數目及方法(第二十一條)。因市息低落，得借債

以還舊債（第二十二條）。

（四）償還方法 銀行視債主情形，若初年利薄，難遽令本利俱還，可於先數年祇還利息

，滿限攤還本利，惟此限年限不得過五年（第十一條）。

分年攤還，其數目合本利計算，每年定一平均償還之額，不得過於債主每年淨得出息之總數，若債主欲於攤還定額外多還若干，或於限前全還，均可通融，但須一月前通知銀行（第十二條）。

自殖業銀行則例頒布後，宣統三年李頌臣等發起組織一行，呈奏清度支部核准暨農工商部註冊在案。聞總行現仍在天津，業務情況不明。

第二節 北京政府對不動產金融之實施

入民國後，二年冬農商部籌議舉辦勸業銀行，翌年四月會同財政部呈准頒行勸業銀行條例，其辦法多採自日本成規。民四年十月財政總長周學熙復擬訂農工銀行條例四十六條呈准公布施行，則亦不外模仿日本之立法例。惟勸業銀行條例公布後，迄未興辦。民四財政部復有中國實業銀行之籌設，勸業銀行，迺無形打銷。迄農工銀行條例公布後，即於四年十月由財政部設立全國農工銀行籌備處，並咨行各省長官督同本地紳商斟酌

地方情形，就地籌設各地農工銀行。民十年二月籌備處改爲全國農工銀行事務局，直隸財政部，十二年十二月因節省經費而裁撤，一切事務，歸併泉幣司辦理。農工銀行經此推動後，首成立者爲通縣昌平兩行。其他各地相繼仿行之，惟未收預期之成就。通縣農工銀行並一度附設不動產登記所，雖無法律上效力，其一切手續尙稱完備。

依勸業銀行條例之規定，放款最長期可達十年，而農工銀行條例，則規定僅在五年以內耳。農工銀行雖得發行債券，然實際上未見實行，故各地農工銀行實未能充分完成不動產金融之使命。

第三節 國府成立後對不動產金融之實施

國府成立後，有關不動產金融機關之設置，當推中國農民銀行。該行原名豫鄂皖贛四省農民銀行，成立於二十二年四月。嗣以業務發展，超越四省範圍，乃於二十四年四月呈請國府改名中國農民銀行。同年六月四日國府公布中國農民銀行條例，依據條例所載，農地抵押放款，亦爲其業務之一，並得發行農業債券，雖放款期間不得過五年，其性質等於中短期農業金融機關，但因兼營農地金融之業務也。

二十五年春，財政部原有籌設不動產抵押銀行之議，唯籌備需時，問題尙多，而農

融金融之流通，又刻不容緩，特一再令飭農行辦理土地抵押放款，至少應以五十萬資金從事經營。農行奉令後，即先就南昌着手試辦，並訂就農村不動產抵押放款簡章十六條，其放款方法完全透過合作社之組織，據二十六年南昌農行報告，此項放款，達三六五，九七一。二十七年轉入合作金庫貸放。二十九年四行聯合辦事總處通過各行局農貸辦法綱要及各種農貸暫行準則，內有佃農購置耕地貸款一項，規定放款額以田價總額七成為限，分十年攤還。農行已開始在陝西各省辦理中。

查我國雖有農業金融之實施，而未有完整之農業金融制度，不動產金融制度，更無論矣。惟朝野對於制度之確立，非不注意及之。如在政府方面，民十九年四月間農商部有農業金融討論委員會之設，先後決議案件，計整個方案及分期實施案各一，規程草案四。內中對於長期（三年至四十年）及中期（八個月至三年）放款，主張設置中央農業銀行辦理之。民二十一年十一月實業部又設立農業金融討論委員會，討論結果，與前次相去無幾。仍以中央農業銀行為中長期農業金融機關，惜決而不行，方案仍自方案。而二十五年財政部有八大銀行之籌議，不動產抵押銀行居其一，亦未見諸實施。此外，在其他方面如國民參政會對調整農業金融機構，亦多建議。地政學會諸君子，倡議籌設土

地銀行尤力。

第四節 前途展望

作者認爲中國既以農立國，而總理之民生主義，又以平均地權爲其兩大綱之一，則農業資金之融通，自屬極端需要。而農業金融制度之確立，亦屬當務之急。今日各行局配合從事農貸，自戰時之特殊環境繩之，固足爲權宜辦法，但不能認爲千百年之永久大計。長短期金融資金，其授信與受信業務，均不盡同，混合兼營，殊多未妥，不求農業金融制度之樹立則可，否則至少應分長中期及短期而經營之。而過去農業金融討論委員會之所決議，尙無不妥之處，特就不動產金融之立場而論，至今尙無長期金融機關之設立，一加探索，固有其原因在。如社會經濟之變動頻繁，不動產登記制度之切實建立，土地行政之未推行盡利，市場利率之習於過高，要皆爲阻礙不動產金融發展之主因。政府如認爲不動產金融確有必要，則應毅然決然，不畏艱鉅，進行籌設。並應增加官股，以免商股之裹足不前，發行有獎債券，以誘致游資，而摒除高利之作祟。厲行地政及不動產登記制度，以求放款之安全。諸如此類，應同時進行之，庶無因噎廢食之憾。且也，抗戰勝利，淪陷區民衆，重返家園，整理產業，規復農事，凡所設施，均賴資金，

自戰後之土地政策言之，亦不可不亟亟奠立農地抵押金融之基礎，否則臨渴掘井，無濟於事矣。

附錄

(一) 複利現價率表 $1 + (1+i\%)^n$

年數	三厘	四厘	五厘	六厘	七厘	八厘	九厘	年數
1	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	1
2	0.9426	0.9246	0.9070	0.8900	0.8734	0.8573	0.8417	2
3	0.9152	0.8890	0.8638	0.8396	0.8153	0.7938	0.7722	3
4	0.8885	0.8548	0.8227	0.7921	0.7629	0.7350	0.7084	4
5	0.8626	0.8219	0.7835	0.7473	0.7130	0.6806	0.6499	5
6	0.8375	0.7903	0.7462	0.7050	0.6663	0.6302	0.5963	6
7	0.8131	0.7599	0.7107	0.6651	0.6227	0.5835	0.5470	7
8	0.7894	0.7307	0.6768	0.6274	0.5820	0.5403	0.5019	8
9	0.7664	0.7036	0.6449	0.5919	0.5439	0.5002	0.4604	9

不動產金融要論

長 德 縣 學 堂 學 生 名 冊

三 四

10	0.7644	0.6756	0.6199	0.5588	0.5088	0.4682	0.4224	10
11	0.7234	0.6497	0.5847	0.5268	0.4751	0.4289	0.3875	11
12	0.7014	0.6246	0.5568	0.4970	0.4440	0.3971	0.3555	12
13	0.6810	0.6096	0.5303	0.4688	0.4150	0.3677	0.3262	13
14	0.6611	0.5775	0.5051	0.4423	0.3878	0.3405	0.2992	14
15	0.6419	0.5553	0.4810	0.4173	0.3624	0.3152	0.2745	15
16	0.6232	0.5339	0.4581	0.3936	0.3387	0.2919	0.2519	16
17	0.6050	0.5134	0.4363	0.3714	0.3166	0.2703	0.2311	17
18	0.5874	0.4936	0.4155	0.3503	0.2959	0.2502	0.2120	18
19	0.5703	0.4746	0.3957	0.3305	0.2765	0.2317	0.1945	19
20	0.5537	0.4564	0.3769	0.3118	0.2584	0.2145	0.1784	20
21	0.5375	0.4388	0.3589	0.2942	0.2415	0.1987	0.1637	21
22	0.5219	0.4220	0.3418	0.2775	0.2257	0.1839	0.1502	22
23	0.5067	0.4057	0.3256	0.2618	0.2109	0.1703	0.1378	23

24	0.4412	0.3905	0.3104	0.2470	0.1974	0.1576	0.1264	24
25	0.4726	0.3731	0.2953	0.2330	0.1848	0.1460	0.1164	25
26	0.4637	0.3607	0.2812	0.2188	0.1722	0.1352	0.1064	26
27	0.4502	0.3468	0.2673	0.2074	0.1609	0.1252	0.0976	27
28	0.4374	0.3335	0.2551	0.1956	0.1504	0.1159	0.0895	28
29	0.4243	0.3207	0.2429	0.1846	0.1406	0.1073	0.0822	29
30	0.4120	0.3083	0.2314	0.1741	0.1314	0.0994	0.0754	30
31	0.4000	0.2965	0.2204	0.1643	0.1228	0.0920	0.0691	31
32	0.3883	0.2851	0.2099	0.1550	0.1147	0.0852	0.0634	32
33	0.3770	0.2741	0.1999	0.1462	0.1072	0.0789	0.0582	33
34	0.3660	0.2636	0.1904	0.1379	0.1002	0.0730	0.0534	34
35	0.3554	0.2534	0.1813	0.1301	0.0937	0.0676	0.0490	35
36	0.3450	0.2473	0.1727	0.1227	0.0875	0.0625	0.0449	36
37	0.3350	0.2342	0.1644	0.1158	0.0818	0.0580	0.0412	37

不 變 期 金 額 數 值

元 正

38	0.3252	0.2253	0.1566	0.1092	0.0765	0.0537	0.0378	38
39	0.3158	0.2166	0.1491	0.1031	0.0715	0.0497	0.0347	39
40	0.3066	0.2083	0.1420	0.0972	0.0668	0.0460	0.0318	40
41	0.2976	0.2003	0.1353	0.0917	0.0924	0.0426	0.0292	41
42	0.2890	0.1926	0.1288	0.0865	0.0583	0.0395	0.0268	42
43	0.2805	0.1852	0.1227	0.0816	0.0545	0.0365	0.0246	43
44	0.2724	0.1780	0.1179	0.0770	0.0509	0.0338	0.0226	44
45	0.2644	0.1712	0.1113	0.0727	0.0476	0.0313	0.0207	45
46	0.2567	0.1646	0.1060	0.0685	0.0445	0.0290	0.0190	46
47	0.2493	0.1583	0.1009	0.0647	0.0416	0.0269	0.0174	47
48	0.2420	0.1522	0.0961	0.0610	0.0389	0.0249	0.0160	48
49	0.2350	0.1463	0.0916	0.0575	0.0362	0.0230	0.0147	49
50	0.2281	0.1407	0.0872	0.0543	0.0339	0.0213	0.0134	50
51	0.2215	0.1353	0.0831	0.0513	0.0317	0.0197	0.0123	51

52	0.2150	0.1301	0.0791	0.0483	0.0297	0.0183	0.0113	52
53	0.2089	0.1251	0.0753	0.0459	0.0277	0.0169	0.0104	53
54	0.2027	0.1203	0.0717	0.0430	0.0259	0.0157	0.0095	54
55	0.1968	0.1157	0.0683	0.0406	0.0242	0.0145	0.0087	55
56	0.1910	0.1112	0.0651	0.0383	0.0226	0.0134	0.0080	56
57	0.1855	0.1069	0.0620	0.0361	0.0211	0.0124	0.0074	57
58	0.1801	0.1028	0.0590	0.0341	0.0198	0.0115	0.0068	58
59	0.1748	0.0989	0.0562	0.0321	0.0185	0.0107	0.0062	59
60	0.1697	0.0951	0.0535	0.0303	0.0173	0.0099	0.0057	60
61	0.1648	0.0914	0.0510	0.0286	0.0161	0.0091	0.0052	61
62	0.1600	0.0879	0.0486	0.0270	0.0151	0.0085	0.0048	62
63	0.1593	0.0845	0.0462	0.0255	0.0141	0.0078	0.0044	63
64	0.1508	0.0813	0.0440	0.1240	0.0132	0.0073	0.0040	64
65	0.1474	0.0781	0.0420	0.0327	0.0123	0.0067	0.0037	65

不動產金融要論

66	0.1421	0.0751	0.0400	0.0214	0.0115	0.0062	0.0034	66
67	0.1380	0.0722	0.0380	0.0222	0.0107	0.0058	0.0031	67
68	0.1340	0.0655	0.0362	0.0190	0.0100	0.0053	0.0029	68
69	0.1301	0.0668	0.0345	0.0179	0.0094	0.0.49	0.0026	69
70	0.1263	0.0642	0.0329	0.0169	0.0088	0.0046	0.0024	70
71	0.1226	0.0617	0.0313	0.0160	0.0082	0.0042	0.0022	71
72	0.1100	0.0594	0.0298	0.0151	0.0077	0.0039	0.0020	72
73	0.1156	0.0571	0.0284	0.0142	0.0072	0.0036	0.0019	73
74	0.1122	0.0549	0.0270	0.0134	0.0067	0.0034	0.0017	74
75	0.1089	0.8528	0.0258	0.0126	0.0063	0.0031	0.0016	75
76	0.1058	0.0508	0.0242	0.0119	0.0058	0.0029	0.0014	76
77	0.1027	0.0488	0.0234	0.0113	0.0055	0.0027	0.0013	77
78	0.0997	0.0469	0.0222	0.0106	0.0051	0.0025	0.0012	78
79	0.0968	0.0451	0.0212	0.0100	0.0048	0.0023	0.0011	79

80	0.0940	0.0434	0.0202	0.0095	0.0045	0.0021	0.0010	81
81	0.0912	0.0417	0.0192	0.0089	0.0042	0.0020	0.0009	81
82	0.0887	0.0401	0.0183	0.0084	0.0039	0.0018	0.0009	82
83	0.0860	0.0386	0.0174	0.0079	0.0036	0.0017	0.0008	83
84	0.0835	0.0371	0.0166	0.0075	0.0034	0.0016	0.0007	84
85	0.0811	0.0357	0.0158	0.0071	0.0032	0.0014	0.0007	85
86	0.0787	0.0343	0.0151	0.0067	0.0030	0.0013	0.0006	86
87	0.0764	0.0330	0.0143	0.0073	0.0028	0.0012	0.0006	87
88	0.0742	0.0317	0.0137	0.0059	0.0026	0.0011	0.0005	88
89	0.0720	0.0305	0.0130	0.0056	0.0024	0.0011	0.0005	89
90	0.0699	0.0293	0.0124	0.0053	0.0023	0.0010	0.0004	90
91	0.0679	0.0282	0.0118	0.0050	0.0021	0.0009	0.0004	91
92	0.0659	0.0271	0.0112	0.0047	0.0020	0.0008	0.0004	92
93	0.0640	0.0271	0.0107	0.0044	0.0016	0.0008	0.0003	93

化學部化學研究所

94	0.0721	0.0251	0.0102	0.0042	0.0017	0.0007	0.0003	94
95	0.0603	0.0241	0.0097	0.0039	0.0016	0.0007	0.0003	95
96	0.0586	0.0232	0.0092	0.0037	0.0015	0.0006	0.0003	96
97	0.0569	0.0228	0.0088	0.0035	0.0014	0.0007	0.0002	97
98	0.0552	0.0214	0.0084	0.0033	0.0013	0.0005	0.0002	98
99	0.0536	0.0206	0.0080	0.0031	0.0012	0.0005	0.0002	99
001	0.0520	0.0198	0.0076	0.0030	0.0012	0.0005	0.0000	001

(一)年金現價率表

年數	$\left\{ \frac{1 - (1 + 1\%)^{-n}}{1\%} \right\} + 1\%$							年數
	三分	四分	五分	六分	七分	八分	九分	
1	0.971	0.962	0.952	0.943	0.935	0.926	0.917	1
2	1.913	1.886	1.859	1.833	1.808	1.783	1.759	2
3	2.829	2.775	2.723	2.673	2.624	2.577	2.531	3
4	3.717	3.630	3.528	3.465	3.387	3.312	3.240	4

5	4,580	4,462	3,546	4,212	4,100	3,993	3,890	5
6	5,417	5,242	4,329	4,917	4,767	4,633	4,486	6
7	6,230	6,002	5,076	5,681	5,389	5,206	5,033	7
8	7,000	6,733	5,786	6,210	5,971	5,747	5,535	8
9	7,786	7,415	6,463	6,802	6,515	6,247	5,995	9
10	8,530	8,111	7,222	7,300	7,024	6,710	6,418	10
11	9,253	8,770	8,306	7,887	7,499	7,139	6,805	11
12	9,954	9,385	8,863	8,384	7,943	7,536	7,161	12
13	10,635	9,385	9,394	8,853	8,358	7,904	7,487	13
14	11,296	9,986	9,899	9,265	4,745	8,244	7,786	14
15	11,938	10,563	10,380	9,712	9,108	8,559	8,061	15
16	12,561	11,118	10,833	10,106	9,447	8,861	8,313	16
17	13,166	11,652	11,274	10,477	9,763	9,122	8,544	17
18	13,754	12,166	11,690	10,828	10,059	9,372	8,756	18

不動産金額原簿

19	14,824	12,659	12,085	11,158	10,337	9,604	8,950	19
20	14,877	13,134	12,462	11,470	10,594	9,818	9,129	20
21	15,419	13,690	12,821	11,764	10,836	10,010	9,292	21
22	15,937	14,541	13,163	12,042	11,001	10,201	9,442	22
23	16,444	14,857	13,489	12,303	11,276	10,374	9,580	23
24	16,936	15,247	13,799	12,550	11,469	10,529	9,707	24
25	17,413	15,622	14,094	12,783	11,664	10,675	9,823	25
26	17,887	15,983	14,376	13,003	11,826	10,810	9,929	26
27	18,327	16,330	14,643	13,216	11,935	10,925	10,027	27
28	18,764	16,663	14,838	13,406	12,137	11,051	10,116	28
29	19,188	16,984	15,141	13,591	12,278	11,153	10,198	29
30	19,600	17,292	15,372	13,765	12,439	11,255	10,274	30
31	20,000	17,588	15,593	13,929	12,592	11,350	10,343	31
32	20,389	17,874	15,803	14,084	12,647	11,435	10,400	32

33	20,766	18,148	16,003	14,230	12,754	11,514	10,464	33
34	21,132	18,411	16,193	14,368	12,854	11,587	10,518	34
35	21,487	16,663	16,374	14,498	12,943	11,655	10,567	35
36	21,832	18,908	16,547	14,621	13,035	11,717	10,621	36
37	22,167	19,143	16,711	14,737	13,117	11,775	10,653	37
38	22,497	19,368	16,868	14,846	13,193	11,829	10,691	38
39	22,808	19,584	17,017	14,949	13,265	11,878	10,726	39
40	23,115	19,793	17,159	15,046	13,332	11,925	10,757	40
41	23,412	19,993	17,264	15,138	13,394	11,967	10,787	41
42	23,701	20,185	17,323	15,225	13,452	12,007	10,813	42
43	23,982	20,371	17,346	15,306	13,507	12,043	10,838	43
44	24,254	20,549	17,363	15,383	13,558	12,071	10,865	44
45	24,519	20,720	17,374	15,456	13,606	12,103	10,881	45
46	24,775	20,885	17,380	15,524	13,650	12,137	10,900	46

不 領 規 定 種 別 額

長 壽 湖 水 壩 測 量

尺 碼

47	26.025	21.043	17.981	15.589	13.662	12.164	10.918	47
48	25.267	21.195	18.077	15.650	13.730	12.189	10.934	48
49	25.506	21.341	18.169	15.708	13.767	12.212	10.948	49
50	25.730	21.982	18.256	15.762	13.801	12.233	10.962	50
51	25.901	21.617	18.389	15.813	13.832	12.253	10.974	51
52	26.166	21.748	18.418	15.861	13.862	12.272	10.985	52
53	26.375	21.873	18.493	15.907	13.890	12.288	10.996	53
54	26.578	21.993	18.565	15.950	13.916	12.304	10.005	54
55	26.774	22.109	18.633	15.991	13.940	12.319	11.014	55
56	26.965	22.220	18.699	16.029	13.963	12.332	11.022	56
57	27.151	22.327	18.761	16.065	13.984	12.344	11.029	57
58	27.336	22.430	18.820	16.099	14.003	12.356	11.036	58
59	27.506	22.528	18.876	16.131	14.022	12.367	11.042	59
60	27.676	22.623	18.929	16.161	14.039	12.377	11.048	60

61	27,840	22,715	18,980	16,190	14,055	15,386	11,058	61
62	28,000	22,303	19,029	16,217	14,070	12,394	11,058	62
63	28,156	22,887	19,075	16,242	14,034	12,402	11,062	63
64	28,306	22,969	19,119	16,266	14,098	12,409	11,066	64
65	28,453	23,047	19,161	16,289	14,110	12,416	11,070	65
66	28,595	23,122	19,201	16,310	14,121	12,422	11,073	66
67	28,733	23,194	19,239	16,331	14,132	12,428	11,077	67
68	28,867	23,264	19,275	16,350	14,142	12,433	11,079	68
69	28,997	23,330	19,310	16,368	14,152	12,438	11,082	69
70	29,123	23,395	19,343	16,385	14,160	12,443	11,084	70
71	29,246	23,453	19,374	16,401	14,167	12,447	11,087	71
72	29,305	23,516	19,404	16,416	14,176	12,451	11,089	72
73	29,481	23,573	19,432	16,430	14,183	12,455	11,091	73
74	29,593	23,628	19,449	16,443	14,190	12,458	11,092	74

不動産金融叢書

75	29.702	53.630	19.485	16.455	14.196	12.461	11.094	76
76	29.808	23.731	19.500	16.468	14.202	12.464	11.095	77
77	29.940	23.780	19.533	16.479	14.208	12.467	11.097	78
78	30.010	23.827	19.555	16.490	14.213	12.469	11.098	79
79	30.107	23.872	19.576	11.500	14.218	12.471	11.099	80
80	30.20	23.915	19.596	16.509	14.222	12.474	11.100	81
81	30.292	23.957	19.615	16.518	14.226	12.475	11.101	82
82	30.381	23.997	9.634	10.526	14.230	12.477	11.102	83
83	30.467	24.036	19.651	16.984	14.234	12.479	11.102	84
84	30.550	24.073	19.663	16.542	14.237	12.481	11.103	85
85	30.731	24.109	19.684	16.549	14.242	12.482	11.104	86
86	30.710	24.143	19.669	16.556	14.243	12.483	11.104	87
87	30.786	24.676	19.713	16.662	14.246	12.485	11.105	88
88	30.860	23.227	19.727	16.568	14.249	12.486	11.105	

89	30.932	24.238	19.740	16.573	14.251	12.487	11.106	86
90	31.002	4.267	19.752	16.579	14.253	12.488	11.106	90
91	31.070	24.295	19.764	16.584	14.255	12.489	11.107	91
92	31.136	24.313	19.775	16.588	14.257	12.489	11.107	92
63	31.200	24.349	19.786	16.593	14.259	12.490	11.107	93
94	31.262	24.374	19.796	16.597	14.261	12.491	11.108	94
95	31.323	24.398	19.806	16.601	14.263	12.492	11.108	95
96	31.381	24.421	19.815	16.605	14.264	12.492	11.108	96
97	31.438	24.443	19.824	16.608	14.266	12.493	11.109	97
98	31.493	24.465	19.832	16.611	14.267	12.493	11.109	98
99	31.547	24.485	19.840	16.615	14.268	12.494	11.109	99
100	31.599	24.505	19.848	16.618	14.260	12.494	11.109	100

合作與農村出版社出版

合作主義概論

侯哲荇著
實價五角

合作概論

程歧鳴著
實價三角

合作理論

侯哲荇著
實價一元

合作主義三大信條

侯哲荇著
實價三角

合作主義文選

侯哲荇著
實價三角

中國合作運動諸問題

侯哲荇著
實價三角

合作主義

侯哲荇著
實價三角

農村合作

侯哲荇著
實價七角

覃壽公的合作計劃

實價三角

各國農業金融制度概觀

章景瑞編著

本書內容對近世農業金融制度的發展及近世農業金融的趨勢均予以扼要說明後於第三章各國農業金融機關一覽中分別將德法意美日各國農業金融制度系統圖及農業金融機關一覽表彙列條理詳明尤便於閱從事農業金融者洵當人手一冊

農業金融綱要

侯哲荇著
實價五角

合作主義文選（第一卷）

內容：一、結社是自然界的公律。二、合作主義的黨綱。三、合作主義的比較研究，季特著，樓桐孫，馬心楚等譯

55
449977

融金

