

漢譯社會科學百全書

農業篇

(五)

土地經濟

主編者 梁慶椿

編譯者 中國農民銀行漢譯社會科學百全書編輯委員會



正中書局印行

震旦大學
圖書館藏



A541 212 0016 05508

目次

一 土地保有制度 (Land Tenure)

甲 導言 (Introduction)

布令克曼 (Carl Brinkmann) 原著 徐昭譯 李龍校

乙 原始社會 (Primitive Societies)

勞衛 (Robert H. Lowie) 原著 徐昭譯 李龍校

丙 古代世界 (Ancient World)

海其爾海母 (Fritz Heichelheim) 原著 徐昭譯 李龍校

丁 西歐大英帝國及美國 (Western Europe, British Empire and United

States)

康諾 (Heinrich Cunow) 原著 徐昭譯 李龍校

戊 東歐及近東 (Eastern Europe and Near East)

密特安尼 (David Mirany) 原著 劉琇業譯 曾迪先校

己 俄國 (Russia)

目次



1525278

庚	印度 (India) ……	斯吐魯夫 (Peter Struve) 原著	劉琇業譯	曾迪先校	九一
	穆克惜 (Radha Kamal Mukerjee)	原著	劉琇業譯	曾迪先校	
辛	中國與日本 (China and Japan) ……	塔克庫喜 (Yosaburo Takekoshi) 原著	劉琇業譯	王清彬校	九七
壬	拉丁亞美利加 (Latin America) ……	麥克伯萊德 (George Mc Culchen McBride) 原著	劉琇業譯	曾迪先校	一〇
二	地主與佃戶 (Landlord and Tenant)	雅谷 (A. C. Jacobs) 原著	劉琇業譯	李龍校	一一〇
三	農佃 (Farm Tenancy) ……	阿西比 (A. W. Ashby) 原著	李惟峨譯	黃仲熊校	一三〇
四	自由保有土地權 (Free Hold)	莫利斯 (Richard B. Morris) 原著	李惟峨譯	羅遠才校	一五二
五	地產 (Landed Estates) ……	布令克曼 (Carl Brinkmann) 原著	吳昌庚譯	謝祖儀校	一六三

六 遙領 (Absentee Ownership) …… …… …… 一七〇

乃特 (Frank H. Knight) 原著 王經武譯 華丁夷校

七 地租 (Rent) …… …… …… 一七四

費特爾 (Frank A. Fetter) 原著 李惟峨譯 王經武校

八 租金讓與 (Rent Charge) …… …… …… 一八一

費特爾 (Frank A. Fetter) 原著 孟復譯 謝祖儀校

九 土地估價 (Land Valuation) …… …… …… 一八三

摩爾臺斯 (E. W. Morehouse) 原著 吳昌庚譯 華丁夷校

十 不勞增益 (Unearned Increment) …… …… …… 一八九

柯母 (Gerhard Colm) 原著 徐昭譯 謝祖儀校

十一 土地移轉 (Land Transfer) …… …… …… 一九八

布樂威爾 (Percy Bordwell) 原著 吳昌庚譯 黃仲熊校

十二 土地課稅 (Land Taxation) …… …… …… 二〇八

布勞爾 (Karl Brauer) 原著 李惟峨譯 黃仲熊校

十三	不動產 (Real Estate) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二一四
	勃德費虛 (Morton Bodfish)	原著	李惟峨譯	李廷光校						
十四	土地投機 (Land Speculation) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二二七
	格雷 (Lewis Cecil Gray)	原著	吳昌庚譯	黃仲熊校						
十五	土地利用 (Land Utilization) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二二九
	貝克 (O. E. Baker)	原著	楊玉昆譯	黃仲熊校						
十六	開墾 (Reclamation) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二四九
	亞當士 (Frank Adams)	原著	羅遠才譯	曾迪先校						
十七	土地拓殖 (Land Settlement) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二五七
	米德 (Elwood Mead)	原著	吳昌庚譯	王培塏校						
十八	土地劃分 (Allotments) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二八〇
	阿西比 (A. W. Ashby)	原著	吳昌庚譯	李龍校						
十九	小田產 (Small Holdings) ……	……	……	……	……	……	……	……	……	二八五
	戴澤 (C. Von Dietz)	原著	李惟峨譯	姚綱章校						

一 土地保有制度 (Land Tenure)

甲 導言 (Introduction)

布令克曼 (Carl Brinkmann) 原著 徐 昭譯 李 龍校

在任何社會中，土地保有制度之社會意義，係以土地在該社會之經濟利用，以及法律與制度之內容而定。如此複雜之多樣性，不易自己定之經濟法則與社會發展作一概括之論。此種概括之不當，可以一事爲例：如近代城市以土地作爲「立足空間」(Standing room) 而行之土地集約，雖屬消極之利用，但仍爲大規模者，乃一方可以個人自由保有以及城市公有爲根據；反之另一方，則大致以半封建之租佃制度爲根據，如英國之城市，卽爲一例。

概略言之：某種經濟與法律之並行發展，足使原來比較集體化之土地保有與粗放經營演變而成爲比較個人化之土地保有與集約經營。在早期文化中，原始游牧狩獵人民之活動半徑，正因爲人力對於動植物之利用甚少，所以其移徙之範圍必然遠較其社會單位爲大。

而游獵人民對土地之漠視，自早期歷史記載橫越大陸與橫度海洋之廣大移徙，可以見之。然而此種情形，反保留游牧與狩獵時期，自土地之農業利用產生以後，始無論其爲園藝或田地耕作，對於此類情形逐漸改變，土地之消竭與貧瘠，除大三角洲及水利地區而外，土地有改變而爲耕地之傾向，在廣大林地或草地間之土地，經長時期改變爲連接之地帶，土地之耕作既欠固定，因而實行極度土地保有制之內地地區，小團體甚而至個人之土地權利之演變，亦復時時變動，若臨時性質。中古時期，歐洲條頓與斯拉夫國家之公地，不僅在牧放地爲然，即在一切土地利用與水利灌溉上亦顯然如是。但在集體保有權並不如此顯著之國家，團體保有，無疑爲個人保有之背境；或則以土地之共同利用，補充個人利用；或以團體行政權限制個人利用；或則創制土地之定期畫分，以資個人利用；均屬若是。故近代產業資本主義有關之特殊個人主義物權觀念未發達以前，若干共同保有之形態，乃爲多數農業制度之特色。今日經濟史家與社會史家對於此事，日益注意，甚至僅可稽考之時代，如古代希臘與羅馬，亦遠而溯之，則對於農業史中大地主大地產制與自耕農所有制之政治與經濟重點之不斷移動，實具有莫大之解釋作用焉。

土地之保有，若離社會團體保有而飭屬於個人保有，不問其爲一時保有或世代繼承保有，均爲一最近代之概念，其完全實行，即在資本主義之經濟制度，亦有所不能。抑尤有進者，土地保有之爲個人權利之一種，亦復排斥其他同時並存之權利，羅馬法或近代民法

之物權觀念，有同一物體得有兩種以上之物權一語，似屬矛盾之詞，但在土地保有制度上乃爲極普遍之原則。「君主」或「民主」監督權以及部落土地或領土土地之統轄權，方式不一，除反常之情形外，在資本主義地權概念未發達以前，自國家之本身以觀之，社會似以一切私人土地保有，正常依存於團體保有，且並受其限制。自事實言，如此「至高保有權」(Superior tenure)之形成原因，當然甚多，有以土地權利爲君主一人所有者，例如非洲、印度、或日爾曼族王國是；又有折衷者，以土地作爲統治階級之家產，例如中古封建時期各種制度是；更有將團體所有權按照土地之爲私人利用，或團體利用，以及其移殖與利用之情形，而以不同方式與不同程度應用之者；抑有特殊興趣之事，乃現代文明，深入真正沙漠地區，亦入於文化低落地區，在此地區，新來者是否帶其自己簡陋或詳細之移殖法規俱來，是否創立自由土地 (No man's land) 固置之不論，然兩種法規土地制度，互相衝突，或者折衷，如美洲印第安人之保護區，及法意兩國對北非之侵入，卽爲其例。

土地保有之爲團體或公衆管轄，其次要者，厥爲土地權益，因私交易，而另生權益，或分裂而爲各種權益，斯者尤不應忽視，蓋公法與私法間之界限，通常爲無定而虛擬，在土地方面更屬如此，蓋在任何時候，任何地區，土地之私人利用，從未有不帶公共性質者也。

土地私人權益之增多，可有兩種形態：第一形態爲土地物權或所有權之縱的割分，形

成近乎封建的區別之直接領有與間接領有，或形成比較商業性區別之地主與佃農。第二形態與第一形態密切相關，債務債權法規本身有其組織機能，復有轉移，或變動土地保有之作用，自最原始之集產制度崩潰以來，土地所有者與實物貸放者，或貨幣貸放者間之貸借關係，即日趨於私人關係，在此等貸借關係中，土地視認貸放之最佳保證，而實物或貨幣貸放者，不僅視為經濟上，並且智慧上均比農業家為優。此種雙重地權之造成，原因至多，其最主要之原因為社會分工。社會分工，一方面係以上層階級或統治階級制度為根據，此階級所擔任者，為保護社會之軍事與行政方面之較複雜工作；另一方面，為以城市中心制度為根據，此等城市中心之發展，多少與統治階級相聯繫，而提高其社會組織之經濟與文化水準。

勞役之戰時性質而特殊化，產生封建制度及農村負債，小地主崩潰，大地主興起，每有言之過甚過簡之嫌。誠然高貴兵器之進步，例如精巧金屬攻擊武器，或防禦武器之採取，常與武士地主階級權力之提高有關，此階級之人，有如荷馬時代之戰車御士，與希臘、羅馬、中世及遠東時代之騎士階級，然一旦此等技術進步所需之費用可由中央政府自租稅中支出，地主階級則脫離戰爭勞務，乃不可避免之結果，蓋土地保有不平等或依賴關係不因此而擴展也。抑且軍事組織並非唯一亦非最重之社會分工之形態，自稍近民主之原始社會起，部落人民公推擁有土地之族長或貴族為仲裁人，以迄封建社會或後封建社會之並

存領土之權義，與人民之法庭有別階級統治，非僅以經濟上與智慧上之優越性取得其社會特權以解釋之，而復須以其優越性用於社會服務之貢獻以解釋之也。

農地保有與公共行政相關聯，乃自然經濟時代之特色。反之：城市化與更富商業性企業性之土地租佃制及佃農耕作制，則為至貨幣經濟過渡時代之特色。中古時期，城鎮房產之自由保有與租佃保有，對資本之擴張有極大作用，其擴張之主要方法，係藉各種租佃契約之助，尤以永佃契約為最。吾人對古代城鎮與東方城鎮之土地保有制度，尚乏考證，但羅馬法關於田產抵押之規定，其主要淵源之一，乃自農民以不動產為償地主租金而生，似屬顯然。是以經濟情態與立法形式之演變，趨向貨幣主要原因顯為鄉村勢力與城市勢力交互影響之結果，農民對城市生活之興起，正如城市企業家與貨幣貸放者之分解團體與莊園土地保有為然，本質貢獻相同。

上述自然經濟向貨幣經濟之變動與過程，為數至多，在企業發展甚早之地區，大地產上之土地保有，發生迅速之變動。蓋羅馬教會，所用之廣泛貨幣經濟，趨於採用短期租佃，並實物地租改用現金地租，而另一方面，自耕農保有與小市民保有，亦發生迅速變動性，在此等地域，因為未有大地產家族共同保有，或有之而消滅甚早，遂使農民階級興起，農民能收自有土地與大地主或政府土地（如歐洲大陸之領地）按照新資本主義之方式而改組，在經濟保守或經濟停滯之地區，例如拉丁美洲與南歐與東歐之各地，則貨幣經濟

分解作用之趨勢，仍爲封建土地保有制度所阻，因爲趨勢受限制，遂僅能建立間商之複雜剝削制度，以及同樣複雜之信用關係，如斯情形，卽城市資本家，既不加強開發農業之工作，反如莊園領主之舊方式，以獲取土地之地租與利息爲滿足。總而言之，自古以來，農業中企業勞力與耕作勞力之頗爲缺乏，乃顯然之事。除地理環境以外，土地保有之演進中，政治統制與大地產之勢力以及小地產自給耕農之勢力，交互更迭，亦屬重要，後一種人，不論其爲永久承佃人，屯兵農或分益農(Métayers)，乃結合自然經濟與貨幣經濟，與趨於採用租佃，創立小耕作農，立意甚明。卽一貫發展大規模農業之今日，農業無產階級之勞力供給，在某一程度之內，可以預而爲之，然而仍傾於授予農民若干土地之權益，以代替以往農民身分自由之限制，縱然此種權益僅爲一小塊耕地，一所茅舍，或原產物之一分，俱屬權益也。

自歷史上以觀，土地保有制度，業使人類自由中個人地位之最低要求以及人類社會願望與烏託邦之最高要求相結合，在任何情況中，佃農依習慣或法律而束縛於耕地，其結果之所致，非以奴隸耕種土地，則藉公法或私法（卽信用法）之各種規定，以限制自由佃農之遷徙。在此種規定中，其不甚嚴格者，亦常爲無地農民所接受，蓋此等規定，可保證長期，甚至永佃之土地保有也。一般而論，此種規定，僅係大多舊式農業制度下，地主與佃農間權利與義務之相互關係之表現而已。同樣自原始社會以來，土地保有亦與軍事與政治

之征服有關，游牧民族，統治被征服之農業民族而又逐漸同化其種族與文化，乃歷史中最普遍與最有力之一因素，固然所形成之階級性，常爲土地耕作者在公私關係均受制於戰勝之游牧民族，但吾人仍有理由相信在學術上文化優秀之農業民族，最後仍佔上風，其過程正如以後之城市文化，其始在法律上與社會上之地位縱然低落，最後終於超越封建社會也。

原始集產制度之特徵，尤其土地保有之特徵，不復爲原始共產，解釋之證明，凡以原始共產爲社會原有之型式，而必然於未來社會重現，實不可能，舉凡以原始辦法與自私有產興起以後之現代實驗相提並論者，實爲謬誤。但自前述討論以觀，土地保有之各種制度中，久遠繼續性之公共成分足見無限制土地私產權之理論，實無事實之根據，十九世紀之俄國鄉村運動(Narodniki)就在地權上將資本個人主義，擬去而不用，而保留集體經濟近乎基本制度，尤其土地制度之繼續發展，嗣後各地仿照而行，如亞洲與拉丁美洲，卽爲例證，前資本主義社會遭遇資本主義，因而受阻，歐洲之農業改革，自葛拉斯頓(Gladstone)改革愛爾蘭土地法，以迄世界大戰前後之德國內部殖民運動，所有農業之改革有一共同點，凡土地爲生產之基本要素，又爲國民生活之根源，嚴格之個人主義財產權與契約制度，土地之租佃與繼承，殊非可能。土地不完全成爲個人主義化之生產工具，其主要之阻力有二：社會手段，一爲政府經營，多少帶有大規模性之農業，一爲社會團體監督使小耕農，

彼此合作，在此二重政策之下，農產品之生產情況與運銷情況，仍屬爲決定之因素，似無疑義。

乙 原始社會 (Primitive Societies)

勞衛 (Robert H. Lowie) 原著 徐 昭譯 李 龍校

財產權與其他社會現象相關，故對初民社會之土地保有作一完全而機能性之研究，須注重其政治與部落與家族之組織，經濟活動，以及技術與宗教，經濟範疇在決定研究之方面，在歸納事實上，已證爲有用，故本文之敘述，亦擬按照經濟範疇。

在澳洲之狩獵人民中，如萊德克列夫勃朗 (Radcliffe-Brown) 所云，每一自治的地域化部落，均擁有一定之土地，土地通常超過一百方哩，部落中各分子均有共同利用之權，此等游牧人羣與其世代承襲土地之聯繫情緒，實有宗教意味，在世界其他地區，如北美之平原印第安人 (Plains Indians) 則缺乏此種宗教情緒，故部落亦不限於本族血統，澳洲形態之戾離，並不改變，同一政治單位內機會平等之部落模式之特性，然而抽象共產主義，亦並不存在，此等部落之領土，亦非公之於一切人之土地，僅本部落之人民始得有之，部落以外之異民族，則一概謝絕，加利福尼亞之美都人 (The Californian Maidu) 甚至採用哨

崗制度阻止外人闖進。一切狩獵部落，往日認爲與前述之特質模式大同小異，但據近日之考證，即推翻此種見解，斯配克 (Speck) 之研究所得加拿大東部及加拿大與美國邊疆地帶之阿爾崗崑人 (Algonquins) 即曾詳細規定狩獵地之私人所有權，有闖入者則受身體上或巫術上之處罰之。又據度普瓦 (Du Bois) 之研究，加洲之多羅瓦人 (Tolowa) 雖共有河岸地，但岸地之作爲漁場者則與狩獵地相同，亦歸私人所有。他如尼微大之瓦若人 (The Washo of Nevada) 松實林地，爲私人所有，並可傳與子孫，據聞澳洲之昆斯蘭 (Queensland) 亦有此種保有方式之孤立事例，據西力格曼 (Seligmann) 之研究，在錫蘭 (Ceylon) 之吠陀人 (Vedda) 不僅私有土地，並得轉讓土地，但在上述各事例中，絕對之私有權，並不存在，家族之成員，通常即土地之共同所有人，實與部落之所有全異，故此種土地保有制度，可稱之爲家族保有之模式。

古時之農業人民，土地保有常不永久，自法理而言之，則只有土地先佔權，而無土地所有權，其故可由生產技術以釋之，初民社會，僅用鋤、鑿等簡劣工具，有盡力耕種而土地報酬不足之感，在土地肥沃性消竭以後，則須另耕新地，當一位巧克套人 (Choclaw) 造一房屋，種植玉蜀黍豆類植物，其土地之獨佔權，被人尊重，但彼若遷居他處，其所留之家園，須放棄權利，無論何人，若願意佔有，得佔而有之，而且無須報酬前人之勞力，自此以觀，古時之農業人民對於土地轉移性之概念，尙屬罕見。

肥沃土地之多寡，實爲土地保有之重要決定因素，新畿尼亞之基魏人（The Kiviri of New Guinea）因爲肥沃之無限土地，故每人所有之土地，超過其所能利用之數量，隨此種社會土地均等，各人均爲經濟獨立，子孫在成年以後，即得一小塊地，父親已到衰老之年時，子孫則承繼其田產並負擔養之責任，此種共同利益以外，另有男性父系共同所有權之概念，相伴而生，然而在美倫尼細亞（Melanesia）凡新獲得之土地保有，獲有自由處置之權，基魏人對土地所有權與土地用益權（Usufruct）區別甚嚴，後者乃指土地一定期間之讓與而言，土地既爲男性父系世代所共有，土地可由兄弟共有，亦可相約共分，各人分得之數量，俱屬相等，蘭德曼（Landman）之研究，在此等社會中，耕地之私有權，雖已確實承認，但每人捕魚之自由，仍隨己所欲。

母系相續之制，對於土地之保有與承繼之概念，影響至大，在新畿尼亞之多魯（Dohu）族中，男人個人之土地與棕櫚樹，係由其姊妹之子繼承，母系土地承繼之制度力量甚大，妻亡之後，丈夫舉辦葬禮畢，即不得再進其故妻亦即其所居之村落，彼固得以若干土地給予其子，但其父田地所生之穀物或菓實，其子絕不食用，夫妻之間，雖有婚姻之關係，但各人不僅各有田園，甚至各用自己之種籽，蓋保存世代，傳授之種籽系統，以維持母系也。

上述巧克達、基魏、多魯等社會，尙爲民主化，在君主或貴族世系所組織之部落，則

對土地顯有不同之觀念，即其統治權有限制，亦係如此，羅德細亞馬商那族(The Mashona of Rhodesia)中酋長乃神之代理者，擁有全部部落之土地，因此每一家族，自酋長獲得一地之耕種權，酋長得以自由意志隨時剝奪其土地，遑論土地之出賣，在君主政體中，如在達豪米(Dahomi)王帝爲全部領土之絕對地主，僅將土地佔有權與用益權讓與耕地人，然而如斯王室特權，並非經常行使，理甚顯明，自不待言，在波利尼細亞(Polynesia)與米克羅尼細亞之若干地區，農奴或封建附庸耕種土地，亦有土地佔有權，職是自命爲神之後代酋長，凡所欲獲得之土地，俱視爲禁物，禁止人民使用。

牧畜人民視土地之價值，僅係間接價值，並不足重視，一般而言，在草地游牧民族中，彼等對獸羣之財產權，甚爲注重，而對土地反爲漠視，乃顯明之對照，例如以前比屬剛果(Belgian Congo)之魯安達(Ruanda)族君主，足稱全國牲畜之所有主，其對臣下之封賜，乃以牲畜，而非土地，阿刺伯之勒華拉(Rwala)族對駱駝有繼承之規定，對於土地反無此規定，在印度南部多達(Toda)部落，共同利用所有之牧地，霍登道特(Hottentot)族之部落人民及同住一處之馬舍(Masai)人民亦復如此，但霍登道特族中其他之部落，往日爲獲得牧地，曾從事戰爭，前亞洲俄國之寇吉斯(Kirgiz)部落，亦屬如此，寇吉斯人，當夏季土地充分時，乃共產主義者，但至冬季，則爲個人主義者，土地在冬季成爲私人所有，房舍稀少，相伴而生，因而劃分土地，或以天然分界，或以人力設界，以嚴防他

人之侵入也。

丙 古代世界 (Ancient World)

海其爾海母 (Eritz Heichelheim) 原著 徐 昭譯 李 龍校

在舊大陸中人類之過程，自狩獵與採集經濟至植物耕作與牲畜飼養經濟，趨於相當穩定之社會。在飼養牲畜之文明時代，牧地爲部落共有，在鋤耕或園藝之文明時代，土地之保有權則歸家族，由家族共享，其歸私人所有者，間亦有之。上古石器時代與銅器時代之相互滲透，產生農業或犁耕之文明，凡耕種地、菜園、牧地、森林、河道、以及礦業資源等，悉加利用。當此時代，世界農業文明之經濟與社會秩序之基礎，已在希臘古義大利居民，古代日耳曼人及古依色來人 (Israelites) 中建基礎，後期之銅器時代與鐵器時代，除促使城市文明興起以外，在農業上僅造成技術之變動。牧地與森林地——如羅馬之公地 (Ager publicus) 河道與礦地，仍爲部落自由民之共同財產，或係特權上層階級之共同財產，而與此並行發展者，則有園圃，房宅，及地中海與近東一帶，生產葡萄、橄欖、棗類等田地，則爲私有。但耕地及其鄰近之牧地或森林地，仍如團體之財產，爲時頗長，每年按照習慣之辦法，重新分配。其所以致於此者，主要乃當時休耕制盛行之故。凡個人功勳，曾

長階級與神聖君主類皆以額外之土地作為酬報。因此貴族階級之家庭，有時征勝之部落，遂得獲致土地之特權，例如希臘自由民之田地 (Kleroi)，羅馬之私地 (Ager privatus)。不論何處，當私有土地大至非本人所能耕作時，則由農奴或地位殆與農奴相近之自由農耕種之。

大約在紀元前四千年至一千年之間，建基於親族系統的經濟結構與社會結構之城市文明，已自近東土耳其斯坦 (Turkestan) 與印度西北部延展而至愛琴海一帶。經濟之新形態，放債圖利之借貸資本高度發達，有稱量金屬幣 (Weighed out metal money) 與明定食料幣 (Alloted foodstuff money) 之方式出現，為市場而生產之手工業亦興起。神權君王藉國家組織資金貸放，強制勞役，以管制社會之經濟生活，據估計所得社會各生產物歸君王分配者，達百分之九十。此時期最重要之中心，有美索波達米亞 (Mesopotamia) 貸放資本最佔勢力，有埃及，強制勞動盛行。休耕地之按年分配，逐漸產生從未休耕之肥沃耕種農地集中，按年分配制度集中運河灌溉系統，則由強制勞役與貸放資本而維持，農業土地，因而可能增加甚大。一國之君主，藉宗教上之神權，征服者之地位，尤其地租與集中土地保有組織之依存關係，而成為全國土地之太上地主 (Supreme landowner)。此在埃及區域統治當局之下，在巴比倫城市君王統治之下，地理限制其國土之故，類似戰爭之行動渤興，累積而成埃及與美索波達米亞帝國兩者，乃其他東方城市文明中經濟與社會組織之

模式，直至約紀元前一千年，仍屬如是。此時農民，牧羊人，獵人與漁民均須對國王獻納各種不同數量之物品，正如獻納勞役然，但彼等若下埃及之人民爲束縛於土地之農奴 (Coloni) 者則不數見。采邑，僧侶封地，地主與寺廟之遺產贈與，正若企業家模稜殖工作，產生草具規模之私有田產，如埃及舊王國與中王國 (Old and Middle Kingdoms) 時期世俗色彩最顯著之土地保有制，埃及新王國 (New Kingdom) 與米索波達米亞之廣大寺產制，卽爲例證。但農民通常仍爲王室佃農，受政府直接保護，屯兵農 (Military colonists) 屯居在巴比倫，敘利亞埃及等國，其地爲采邑，可世代繼承，但不能轉讓出賣。在新巴比倫 (Neo-Babylonia) 帝國時代，農民應征服兵役之義務，變爲固定，兵役之義務附着於田地，而可以貨幣代償。此時國王地產之特殊保有權，仍佔勢力。全國土地除由王室佃農耕種者以外，或則以分配之方式分與農民，牧羊人，及漁民視作佃農而徵以賦稅；或則雇用自由農工與奴隸，作爲大地產而集中經營。在美索波達米亞，種籽之貸放常造成自由農對貨幣貸放資本家之永續經濟依存性。自由農與大地主相比較，在農產銷售方面，必然處於不利地位，蓋此時之貨幣制度，躉售交易，可用貨幣，而小量與低廉貨物之市場交易，則仍用拙笨而危險之物物交易，是故農產商人多向大農業生產者交易矣。

直至紀元前第二個千年爲止，地中海盆地近東甚而遠達印度邊境，係社會與經濟組織乃鐵器時代農業文明之民族定居，彼等以軍事化之自由農民部落團體，代替巔覆之帝國，

在此等團體中，土地由家族私有，但無發達之市場，亦無貸款取利之經濟制度。僅在埃及與美索波達米亞，及被征服地之下層農民，雖受壓迫之下，尙能保存其舊日之土地機構。在希伯萊人 (Hebrews) 菲尼基人 (Phoenicians) 亞拉馬安人 (Aramaans) 利底亞人 (Lydians) 美特人 (Medes) 波斯人 (Persians) 中，隨城市之發達，市場經濟之開展，農奴保有王室土地之縮小，以及小亞細亞寺產與貴族土地之擴大，發生激烈之內部鬭爭，此種人民，有一部分被併於古代東方模式組織而成立亞述帝國 (Assyrian Empire)，但亞述帝國仍不能將近東之自由農地完全消滅，如在猶底亞 (Judaea) 自由農地仍在宗教之保護下，繼續存在。

在希臘與義大利中，則城市經濟之勢力幾蕩然無存。荷馬時代所代表者，既完爲征服民族之貴族農民時期，此時上古希臘文化特色之社會階級發展業已開始。此種發展，在希臘東部與海外殖民地，較爲積極，而希臘西部，部落社會消失較爲緩慢。在貴族階級中，王族與祭司階級無論在社會上經濟上均見成立，彼等多集居於孤立之城市，而自由農卻有一部因延綿之戰爭與貨幣市場經濟之發達而負債，或由於軍事之征服之結果，淪爲束縛於土地之農奴階級。除斯巴達、施勒尼 (Cyrene) 馬其頓 (Macedonia) 之國王及德爾斐 (Delphi) 之寺廟等殘跡以外，擁有土地之貴族與財閥最後獲得政治上之優勢，於是在雅典有 Hippis 與 Hectemorioi，在提色列 (Thessaly) 有 Hippis 與 Penestae，在西拉喀斯 (Syracuse) 有 Gamoroi 與 Kyllirioi，在羅馬有 Patricians 與 Clients，在義大利有 Oppidani 與 Pagani

等貴族與平民階級之發生。在此時期之末尾，地位超越貴族騎士之方陣甲士 (The hoplite phalanx)，在經濟最發展之希臘化各區，尤其在希臘半島之海峽地區，日益得勢。小額硬幣之流通，使少量之貿易亦得按照貨幣之基礎而成交，從而使小農為市場之生產亦獲得與大地主同等之機會。以上各因素，又因立法者，專制君主及革命運動之加強與管制，結果使貴族階級與其土地之保有逐漸為甲士農民 (farmer hoplites) 所瓜代，甲士農民興起而為國內之統治階級，然其公民團體之內，常又有無地之自由民。在此時期之中，斯巴達人乃一變而為社會地位提高而穩固之統治階級，擁有由海洛奴隸 (enslaved Helots) 耕種之地產，及課稅甚重之彼里阿西 (Perioeci) 地方若干農業城市，梭龍 (Solon) 之立法，尤其撤廢農地負債阻止土地購買最大額，以及可能之土地登記辦法種種，開始使阿底加 (Attica) 地方之農奴制度，逐漸廢棄，過渡而至獨立農民階級。

當紀元前六世紀，在庇士特拉妥 (Pisistratus) 克羅薩斯 (Croesus) 阿瑪西斯 (Amasis) 居琉士 (Cyrus) 時代，實為印度以西諸國經濟生活之轉變點。希臘各地，貨幣經濟絕佔優勢，此種貨幣經濟以不同之強度自西班牙延展至印度。波斯帝國征服地，其地雖盛行古代東力之社會與經濟結構，有國有與私有之大地產，又有衆多不獨立之佃農，但帝國仍允許各省自行依照以往之途徑發展。雖在亞力山大之前，波斯濱地中海各省以及保持獨立之南俄羅斯一帶，業有文化上、社會上、經濟上之希臘化運動。希臘之甲士農民，五世紀中

因爲強度貨幣經濟與市場經濟發展結果，其地位增高。但斯巴達除外，因爲在其穩定而漸衰之斯巴達階級制度中，大地產因農地之承繼及負債而興起，而提色列，馬其頓等地若干殘餘之大地產制亦除外，因農民階級吸收貴族之大田產，而以寡頭政治或民主政治之方式，奪得政權，此種政權之獲得，常由暴君而生，如庇士特拉妥 (Pisistratidae) 卽爲一例，蓋暴君促成此種發展也。若干無地之自由民，常作爲殖民 (Cleruchs) 移殖於臣服之農業地域，仍享有參政之權；反之，如構成大部分商人與技工之異族人民 (Metics) 與奴隸，則仍無參政權利。

紀元前第四世紀時，貨幣經濟在阿底加等地區之極度發達，致大地產之新形態興起，此等大地產由奴隸耕作，照資本主義之謀利原則經營，又使自耕農沒落，復因國際貿易之競爭，自耕農更受損害。但此時因市場之機會衆多，在阿底加及德羅斯 (Delos) 及德爾斐大寺產中甚佔重要之佃農，其地位已遠較古代東力時代之地位爲佳。此時以購買地產或生產貸款方式之土地投資，不復如東方所視爲投機行爲，反而視之爲一種安全而收益較少之投資。此時期之羅馬堪爲非希臘化義大利 (Non-Hellenic Italy) 而高度發展地區之代表，土地保有發生變革，此種變革，乃隨希臘本土之發展而逐漸倣照者。凡具有戰鬥能力之平民以及向當時統治城市之貴族紳士階級鬪爭而獲得政治上平等之小自由農，連同其他依賴貴族之平民，佔有大部分之私地 (Ager privatus) 及百分數鉅大之公地 (Ager publicus)。

經濟之平等化，又由農業法規而得致，此等法規，目的多為在征服領土內建立小塊保有地之殖民團體。據視為可靠之紀元前三六七年李琛納、塞克沙法(Leges Liciniae Sextiae)私人所佔有之公地，面積不得超過五百羅馬畝(Jugera)約合三百英畝)於此公地上所餵養之牛羣，不得超過一百頭，其他小牲畜，不得超過五百頭。至紀元前三四二年民法(Lex Cornelia)中，將當時之貸款利率減低百分之五十。同時為扶助小農起見，嗣後貸款概不得取息。法規之意義，減輕土地之負債，又使富有上層階級，不復有法律之保障，而以借貸資本之手段，致自由農於依存之地位。

自亞力山大之征服以後，古代文明進步，且遠及於北印度及太平洋。其相伴而來者，有廣大地域之經濟同化，使土地有資本主義集中之趨勢。在希臘半島上，尤其在愛琴海區域，由於破壞性之戰爭，移民出國，生殖率之降低，以及貨幣經濟與世界貿易之聯繫，由奴隸耕作之大量田產及租地，日益集中於城市投資人手中，縱然有如斯巴達等地之農業革命，亦未能阻止此種趨勢。在馬其頓之自由農地以前原與王室土地，國王主權下之私地及貴族領有地相並存，此時除山區地帶而外，亦趨於消滅。國有地，貴族田產，屬於希臘城市之租借地，及由於與羅馬戰爭而造成之荒地，乃此時土地之主要形態。近東之塞琉西王國(The Seleucid Kingdom)推翻古東方之土地保有形式，將多數王室私人與寺院之土地與農奴，一併分與自治之希臘農業城市，又以在直接管制之下，准許有村落組織，用以改

善，土地上王室農民之法律地位，從而有無數農奴變爲佃農，復有屯兵墾殖地區，分散各地。

塞琉西王國瓦解，結果又復返於大地主之統治及大私產之形成。在猶地亞、美索波達米亞、伊蘭與亞美尼亞等地，原爲王國部落之地區，東方之統治階級，興起而握權。然而國王土地保有之至上權，今已變成資本主義方式，在農民階級束縛於田地之希臘化印度或奴比亞(Nubia)未消滅，在小亞細亞之波克曼(Pergamum)王國，對於獲自塞琉西人之國有土地，除少數之屯兵墾區以外，不再重新分配，而逕歸入於彼等墾區之內，並擴張農奴制度。在小亞細亞之羅馬省行政區，亦採同一途徑，因而在紀元前一世紀中，在政府土地上，發展墾區，助成農民依賴於地主之大私產制度。當紀元前第二世紀與第一世紀之時，自由城市與寺廟之租佃地，自定期租佃趨於世襲租佃，結果使佃農附著於土地之程度，更爲強固。南俄與西蘭納加(Cyrenica)之土地保有情況，大致與小亞細亞相仿。反之在埃及國王耕地與牧放地最高保有權，除在若干城市以外，從未放棄全國只有王室土地與勅賜土地，勅賜土地則包括寺院土地，兵士農場及勅封土地，私人所有者，僅爲房屋、棕櫚、園地、橄欖植地及葡萄園。在紀元前二八〇年左右，耕地係按照一致之計畫，在希臘化之政府行政管轄下耕作，由政府僱傭法律地位有保障而固定之土著農民耕作之。寺廟與若干兵士對彼等之土地，除若干所得外，一無所獲。其餘兵士之土地及勅賜土地，大部分原爲以

前之荒地，正如私有土地者然，不列於上一計畫之內，蓋此等地仍有待開墾也。在勅賜地上，如政府不加干涉，私人得以大地產方式經營之。此種制度，至紀元前第二第一世紀帕脫勒米王國 (Kingdom of the Ptolemies) 衰落以後，業趨瓦解，蓋照計畫方式完全耕種已不可能也。種地 (Seed Land) 如欲使之繼續耕種，勢非轉變為私有地不可，於是埃及之土地保有制度，至是亦與希臘化近東地區相似，成為國有地與農民地之混合制度。

自獨立王國或羅馬屬省觀點以觀之，西西里 (Sicily) 島之土地保有制比埃及更為激進，蓋自承繼法 (Lex hieronica) 規定以後，只有國家之土地保有權始被承認，從而世襲之租地人與原來土地所有人，其法律地位均屬相同也。在西西里島，除可徵以賦稅之農民土地以外，又有國有地，租與大企業家，照資本主義之奴隸耕種方式經營。迦泰基帝國 (The Carthaginian Empire) 與奴米大 (Numidia) 亦曾建立國家土地最高保有權，至為顯然，在此二地區，亦如東方為然，有租佃保有與自由佃農之城市地區，復有土著農奴之村落，因而造成奴隸耕作之資本主義大地產及佃農階級。羅馬於可怖之破壞以後，將其非洲屬省之土地以不確定之保有方式，分配與友善之王族，支付利息之士著人民 (稱爲 *Stipendiarii*)，同盟之城市，戰爭時期與羅馬聯盟之土邦，及羅馬之大企業家，至於自治之城市土地，作為公有地，而免于派分。嗣後革賴基 (The Gracchi) 馬琉斯 (Marius) 及凱撒 (Caesar) 移殖羅馬人於非洲可轉讓之土地，在奴隸耕作之田產與租佃地及納貢地之上，成

立殖民地。在凱撒之前高爾省(Gaul)貴族之地產已代自由農而興起，同時羅馬省(Province Roman)農業之殖民，亦在革賴基時代開始。

自布尼克戰爭(Punic Wars)以後，羅馬式之土地保有制度，值與世界各地相近似，因爲其制度之中心羅馬，業已改變之故，往日保護農民之法律至是逐漸廢棄，羅馬之貴族階級，摺於工商業之外，遂致力於適當地區，建立拉丁地產(Latifundia)，此地區也，爲公有地或賤價私地而經戰爭所破壞者。於此地產上，彼等以資本主義牟利方式經營，羅馬對外戰爭，所掠得之貨幣與卑賤之奴隸，至是而得利用。彼所強掠者，在於整個地中海盆地，此時羅馬退伍軍人雖繼續屯墾土地，但義大利之小農人數，卻日趨減少，卽革拉其之屯墾政策與農業改革政策，可遏止此種趨勢，但爲時甚短，革拉其所訂之法律新農民土地，不得轉讓，個人公地佔有權之限制之法律，經已修正不久，均告廢棄。紀元前一八一年之Lex thoria法，及紀元前五九年之Lex julia campana法，復將公地作爲私人財產，殊鮮有例外焉。

伊蘭與亞美尼亞盛行封建土地保有制度，希臘城市，遂趨衰微，當紀元後第一第二世紀，羅馬帝國各地，則因殖民與憲法變革之結果，有羅馬化與希臘化之農業城市出現，此等城市之公民，並非小農，而爲拉丁地產之所有人與租佃地之所有人，此外復有廣大之國有地，例如埃及之Osisia地，北非之Saltus地是，此等國有地，又因繼承與沒收，而逐漸

吸收私地與寺產之大部分，此時因使用奴隸費用增加，而繁盛之省分，需要輸入農產品者又少，因此由奴隸耕作之資本主義拉丁地產乃轉變而為租佃式之地產，在東方區域，村落農奴制被又復興，不自由之奴隸，用以耕作，世代相襲之土地，尤其是荒地，用戰爭俘虜以耕作，此輩 *Laeti* 與 *Inquilini* 可隨地產以出賣。在埃及與北非，殖民團體中之自由短期租佃制度，初本盛行，及後因為有帝國保護條例之故，痛負強迫勞役日益增加之苦，佃農民日趨減少，於是世襲之租佃制，如永久佃權 (*Emphyteusis*) 以及類似之法律方式，則日趨普遍。於此法制之下，自由佃農之家庭，通常耕種城郊田地與寺產，及後始耕種私有與國有之土地，私有田產與國有田產，自有其範圍，各不相涉。

紀元後三世紀經濟恐慌時期，封建方式之大私產隨之而起，國有之荒地以強迫方式售與私人地主，以便完徵賦稅，自耕農民為逃避國家稅務之負擔，相率放棄其獨立性，託庇於貴族領土 (*Patrocinium*) 之保護，退伍軍人則藉武力奪取國有地與城市租佃地，即世襲佃農，亦列在其中，羅馬邊防隊及所有部落，則進侵帝國內部，以世襲服兵役義務為條件，成為小農而定居，新農奴制度，(即所謂 *Colonate*)，與新封建制度，由是而生，而古代以貨幣經濟為根基之農業生產，幾為完全消滅。

第四第五世紀之中，往日極度發達之制度，至是乃成為標準化之制度，具有中世紀特色之新經濟時代此時而生，在若干省中，國家之墾殖農，嗣後又隸屬於私人之墾殖農，變

爲固著於土地 以保帝國之主稅收不至減少，蓋主稅乃向土地爲單位徵收也。貴族領土之保護立法上原爲嚴加取締，至四一五年左右，亦變爲合法化與固定化，此時正如封建諸侯墾殖農爲然，逕自繳納賦稅而不經省收稅機構 (Autopragia) 之手；初封建諸侯僅控制城市，終則所餘自由農之賦稅，亦取而徵收。因此除在若干偏僻之村落以外，此等自由亦陷於封建地主管轄之下。再者兵士土地 (Stratioti) 教會田產及國有土地，行政機構不同，目的亦異，此等土地通常亦爲法外地區，由墾殖農耕作。惟爲供應王廷用品，或附有工場或豢養牲畜農場之土地，則爲例外。

在遷徙期興起之國家，並回教帝國，其土地保有制度，係以上述近古之形態爲基礎。赫拉克琉士 (Heracius) 在七世紀早期重要組織之結果，直至一四五三年止在小亞細亞及南巴爾幹半島殘餘羅馬帝國地區。自由屯兵農民，又佔大部分，在八世紀時，其他自由農社區，爲數亦多，即大地產 (Mortiti) 上之佃農，尙保有遷徙自由權。惟降及第九世紀，貴族與教會之土地保有重復得勢，羅曼諾斯、萊卡本諾斯 (Romanus Lecapenus) 及尼舍福拉斯、福卡斯 (Nicephorus Phocas) 諸人保護農民之法律，及十世紀之沒收地主政策，均未生效，至十一世紀，土耳其族入侵，自此拜占庭 (Byzantine) 之封建制度，遂爲新屯兵農與自由農制度所代。

丁 西歐、大英帝國及美國 (Western Europe, British Empire and United States)

康諾 (Heinrich Cunow) 原著 徐 昭譯 李 龍校

經濟史家與文化史家久認農業之原始形態、乃早期條頓民族之農業特徵，而為古代流行之土地耕作形態，如此形態，經過經濟發展中之特定階段，推定新的農業形態在各地盛行。惟此種見解，業經學者對美洲印第安人，中美與南美開化民族，及南海 (South Sea) 各種族經濟生活，所作新近與透澈之調查，證為錯誤。據調查所證明，在上述各種族中，農業之形成，係自狩獵與採集果實演進而成；反之，在條頓人與塞特人 (Celts) 之中，則先有牧畜生活流動期，嗣後因肉、乳及採集之植物不足維持生存，始逐漸有土地耕作發生。

德國條頓式農業定居之最初形態，主要仍為畜牧，而此時德國殖民所最關切者，亦在為其牲畜謀良好之牧場，以故早期德國農民，並不永久定居於新征服區域，常隨飼草之消竭，及種植穀物小塊地不復有充分產量而遷移住地。惟此等游牧部落，不遷住其定居地以外之地區與牧場，而限於本部落征服而得之地域內移動，此等移動，於凱撒之高盧戰

紀(De bello gallico)中對塞維人(Suevi)之記述有報導，又在亞馬細亞(Anasias)屬小亞細亞)人斯特拉伯(Strabo)所著之地理學(Geographica)一書見之。

初時，各部族定居於新地，甚少超過一年或二年，嗣後種植開展，年年遷移之事告終，各部族留居於其定住地，而藉開闢公有林地與牧地之法，以增加可耕地域。新得之土地，分割為若干小塊地(Plots)，或則畀與自由農民，或則以拈鬮之法定其歸屬。凡認為最適合於耕種之地區，均擇而開闢，而分成小塊地，大小大約相同，舉凡參與分配之人，其獲得耕地或多或少，無關重要，蓋土地數量有餘也。此外，德國人不知精確之丈量方法，僅沿其小塊地步行，以步數估計其面積。

嗣後，逐漸有一標準名「拉其莫根」(Lagemorgen)發生，為測量與分配農場小塊地之根據，此標準係代表一農民與其耕牛在早晨普通所能耕種之田地數量，田地之地質，自定居地至田間之距離，亦計算在內。三四世紀之時，萊茵河畔之德國人，統一其耕地之面積，稱為Kampe, Gewanne, Esche或Nelge。復分畫為若干條形土地，彼此邊緣相接。此種分割，有二理由：一為分配條地與農民之時，其地質優良之土地，得以均勻分配；二為此種形態之田地，可使笨重之耕犁，無須時時轉灣。惟此種辦法，有一不利之點，即農民不復得其共同農地為一聯接之土地，而僅得分散而隔離於四或五或六地開闢地(Gewanne)之條地。至各Kamp是否由各農民共同犁耕，則殊不可考。據可得而知者，在初期，大

致如此，但至第五第六世紀之末，各農民係分別犁耕其分得之田地。各人之田地，混雜一處(Gemenge)，同在Kamp之內，但分佈於他人條地中，是以農民並無直接通往其田地之道路，而必須跨越鄰地，始能到達，乃常有之事，因此農民互不妨礙耕作起見，必須有嚴格之土地法規，各田地種植同一穀物，並於同一時間播種與收割。

在此時期，僅同一家族，或同一村落社會之自由農民，並擁有家宅之農民，始享有分地之權利。最初時期，家宅常為有藩籬環境之田莊，內有草屋、穀倉、畜舍及菜園。每一農民之田莊，稱為哈特(Hide)以別於公地。「哈特」之演變，嗣後不僅單指田莊本身，且包括田莊與村落社會中之耕地、林地、及牧場相關之權利。在全萊因河流域，面積未必一致，但在每一家族區域中，則自始幾相一致，迨後因為繼承，牲畜增減與土地買賣等關係，「哈特」面積乃發生差異，於是有「雙哈特」、「大哈特」、「完全哈特」、「小哈特」、「半哈特」等所有人發生，由此可知，以古代日耳曼人不承認私有財產，而承認土地共有之說，並非正確。即如自北方根據地出發遷徙之日耳曼部落而論，其田莊亦為私人財產，惟所有人不得自由轉讓，土地權利僅為一種賦與之佔有權，而非所有權。至於其他公地、牧場、林地則仍為村落之共同財產。

在日耳曼人中，以政治的血統組織，決定定居之形態及土地之分配。當一日耳曼部落征服並且佔領一地以後，每一宗族（其成員常為組成一千家族之單位），按照其大小比

例，佔據一區域，在此區域中，每百家族之單位分佔較小之地域。同樣，屬於同一親族或家族之成員，常聚居於同一村落；亦有若干關聯之親族集居同一村落者。在後一情形下，各親族在村中常有其自己之住區，村落遂有大小之分，因之而起。但獨立之農民田地，在古代日耳曼族則殊不多觀，有之：僅在山城非農業地帶，而以牲畜飼養爲維持生計之主要方式者而已。

每一家族所佔據之地區稱爲「馬克」(Mark)。「馬克」乃一古代名辭，原稱「馬可」(Margo)，在早期亞利安人(Aryans)常用此語，亞利安人爲侵入印度旁遮普省(Punjab)者。在初期「馬克」所指者，僅爲一宗族之居地(Geschlechtsmarken)或百家族之居地(Hunderttschaftsmarken)，以後當若干「馬克」互相聯合或添入新征服地時，此等擴大之地區亦稱爲「馬克」，其範圍有包括千家族之居地(Tausendschaftsmarken)或整個部落之領土者。日耳曼人所稱之「喀烏」(Gau)，亦原爲包括一百單位之區域。惟在字義上，「喀烏」並非「馬克」。在印度雅利安人中，有「喀瓦」(Gava)一詞，來自「高」(go)，意指牛與牛羣，用以指畜牧牛羣區域；在哥德人(Goths)中則有「喀維」(Gavi)一詞，以指小地域。此在古代夫力西亞人(Frisians)薩克遜人(Saxons)人中亦然，如安斯喀(Angar)在其「聖維來哈特傳」(Life of St. Willehad)所指亞斯脫喀(Asterga)·凡喀(Wanga)諾特維杜(Nordwidu)等地方之「喀烏」，面積僅包括數日耳曼方里(一日耳曼方里約等於十九

法定方哩)。惟不久，在萊因河各國中除狹小之(喀烏)以外，又有大區域之發生，當阿爾曼尼人(Alemanni)到達萊因河上游時，即有大區(Pagi majores)與小區(Pagi minores)之分。後者又稱爲「亨他里」(Huntari 卽百家區)與「舍田納」(Centene)。

基督紀元最初數世紀中，日耳曼人偏重牲畜之繁殖，農業遂進步遲緩。在凱撒時時代，日耳曼部落常因遷徙他往，而使耕地復成爲荒蕪狀態，但自彼等終止每年之遷徙以後，同一田地，耕作多次，惟彼時因尙無有系統之肥田知識，故田地連續耕作二三年以後，即須休種若干年。休種地逐漸作牧場，至適當時期，又復行耕種。遠在第三第四世紀之時，有諸地區之農民改變其所謂原始耕法(Savage plow)與牧場農業(Pasture agriculture)探隔一定時期改換耕地之定耕法(Regulated plow)與牧地種植(Pasture cultivation)。以後又逐漸改進穀物輪種法三田耕作制(Three-field system of farming)，此種辦法在八九世紀時，幾普及於今日德意志之西部。

在「哈特」所有人之數目有限時，土地之測量與再分配尙無多大困難，但一旦當田地增多，再分配卽成爲煩重之事，同時亦阻礙土地之集約耕作，蓋田地既按年分配，則農民本年所有之田地，下年度有分配別人之可能，故彼等對田地自無心深耕施肥也。因此土地保有發展之第二步，爲停止耕地之逐年再分配，尤以自灌溉方法改進以後，此種辦法已非急需。於是各地乃發生一種慣例，凡分享田地人數變動時，始再分配。然而條地制度，

則仍保留不變。

隨上述發展而起之經濟情況之變動，見諸沙利亞，法蘭克人 (Salian Franks) 法律，沙利亞法蘭克人征服北高盧省，又侵入萊因河中部及萊因河以外，且遠達條林吉亞 (Thuringia) 一帶。沙利克法典 (The Salic Law)，最早部分大約係四九〇——四九六年克羅維斯王朝 (The reign of Clovis) 時所編製，據載：當時法蘭克人之土地，仍分爲塊地 (Eschen)，形爲長條耕地，至於公田，牧地或定期再分配制，則無規定；而於「哈特」所有人之行爲，如往自己田地而橫越他人田地並因通過他人田地而損害作物所負之損害賠償，反有若干規定。

迨後隨軍事之征服，國王或部落酋長所有之土地，亦日益增大，而大地產亦普及於全高盧省及萊因河以東之地區。國王爲使附庸諸侯效忠及得天主教士歡心起見，常將其征有之土地，大部分作爲封土，勅賜臣屬與教會。墨羅溫甘王朝諸王 (The Merovingian Kings) 對土地賞賜，尤其濫用。法蘭西教士統制之田地，日益增大，可自保羅洛斯 (Paul von Roth) 所著之「封地制度史」 (Geschichte des Beneficialwesens 1850年出版) 一書可見一斑。該書估計在八世紀之初；「全高盧省之土地，有三分之一爲教會所有」。教士與貴族爲利用彼等之土地計，乃採取羅馬地主之辦法，分畫其田產爲若干小塊地，租與無地之青年農民，自由民及窮人以定居墾植，租佃條件則隨土地之大小，性質及

處所而異。租地之農民，常須先闢租地，自建農舍，在此種情形時，彼等所給付之租金，每限於貨幣或實物而已；反之如承租之地爲已開闢或且業經耕作之田地，或者地主援助佃農開闢田地，則佃農除繳付田租以外，尚須爲地主負擔若干工作，如供給地主以耕牛代地主傳遞信息，在某一特定期須在地主田地上工作，在森林中採伐樹木，牧養與飼養牲畜等等。因此在西歐各國，乃產生莊園式之經濟，與新的保有制度。此種封建保有制度之理論，乃認全國土地爲國王所有，在封建等級中之各土地保有人，非佃農即係半佃農。然而采邑主保有其土地，則以特殊情形而定，而常與兵役有關。

在蠻族大遷徙時期，留居原地之北方條頓民族之土地保有制度，其發展與定居於前羅馬疆域中之日耳曼部落者稍有不同。北條頓部落，亦如居於萊茵河與易北河(Elbe)間之西日爾曼(West Germans)爲然，組成宗族千家或百家。在南方之百家(Hundred's)區域，例如日德蘭(Jutland)其土地面積常較挪威與北瑞典之哈登(Harden)與哈登特(Harads)爲小，蓋此時丹麥區域之田地耕作較斯坎的那半島北部更爲發達也。土地之定居方式，亦各不同。在丹麥與南瑞士，「百家」有時集居於大村落，但每一大家族之單位，則常單獨居於其自己之小村落，以與其他定居地分離。此種定居方式，又與土地狀況及家畜飼養密切相關。每一大家族均致力於獲得足量之牧場，且愈近其耕地愈佳。因此之故，一旦當畜羣繁殖甚大而牧場不足時，習慣之辦法爲年青之一代遷居外出，於本「百家」區域內另覓

一定居地。是以在十二世紀時，有甚多部族擁有自二十至四十之小定居地。

土地保有之條件，亦仿西日耳曼人者，當一區域未開墾之部分爲一家族定居以後，即取消定居處四周之界線，而在公共馬克地取得若干地以開闢爲若干小塊田地，然後分配與或劃分與家族內有權分受土地之人。據古代法律所載，尤其西哥德法(The West Gothic Law)每一家族如不能於其舊居地生活時，可自由於本區域內另一地方尋覓新居地，並佔有其周圍之土地而開闢之。此時無主之馬克地乃認爲共同財產。及後因無主土地繼續減少，從而遷移人民在佔有一新地之前，必須先與馬克地內之其他家族成立諒解。莊院以至菜園及牧地，牧地雖在莊院圍籬以外，亦被圈圍，成爲住此田地上每家家庭之私有財產。在挪威與瑞典北部區域，因穀物種植甚少，故耕地之面積亦遠較德國西部爲小。

上述之土地保有制度，僅行於古代時期。至八世紀，挪威之各小國(Fylke)君王競相擴張其領地，最後至八六五——八七五年間哈羅德哈發爾(Harald Haarfager)王將全挪威各小王國，悉數征服，彼依照當時征服者之習慣，不僅將各國王之私地據爲己有，且將甚多之公地(Allmends)沒收，而賜與其臣屬。此種土地係作爲「封庸」(Vetste)賜給，卽領地之貴族對土地並無絕對之所有權，僅在代國王徵集賦稅，供應兵源，及服務其他勞務之條件下，享有土地之收益權。惟此時挪威之多數土地仍屬爲 Odal 保有，易言之，卽爲家族所有，哈羅德對於此種所有，課賦捐稅，但仍具保有獨立性，真正之封建制度並未

發生。

在沙利亞，法蘭克人及其他萊茵河區域之日耳曼部落中，耕地共有制，即所謂公共制度，早已消失。此等民族，接觸羅馬人或羅馬化之高盧人，結果幾使全部西德與南德疆域內古代日耳曼人之古代農業組織制度趨於衰落，至古代條頓民族之農業制度，在意大利，法國南部，西班牙等地之日耳曼部落所建之王國中，即隆巴第 (Lombards)、勃良第 (Burgundians)、東哥德 (Ostrogoths)、與西哥德 (Visigoths) 等國衰落更速。此等部落初圖保留，經長期遷徙而無往昔之經濟方法與法律，但結果仍歸失敗。蓋羅馬之土地行政與佃地 (Colocate)，已深植於羅馬所征服國家之士著中，是以羅馬式與征伐之條頓式之土地保有方式與經濟方式大相逕庭，從而後者之制度不能效顰於前者也。

在舊日羅馬文化地區中，條頓民族所建諸新王國，其土地分配與耕種之變易，自中世紀早期在意大利與西班牙之農業制度之演進，最爲顯著。隆巴第人經過長期之遷徙，於五六八年侵入意大利之北部，即日後稱爲隆巴底 (Lombardy) 地方，其舊經濟制度及其普通法，因接觸羅馬化部落之結果，漸被異地風俗所同化。往日之內部分一已消失，軍隊解體，若干首領，自立而爲獨立之小公國 (Duchies) 但公國之主權，不斷受外來部落之威脅，正如其他條頓部落相同。隆巴第人之遷徙，亦起因於土地之缺乏，因此各公國大君多將征服之地，以大部分作爲封土，頒賜臣屬。以前之國有地，通常爲大君或其同僚所佔

有，至羅馬地主或已逃亡或被慘殺，其田產則分配與隆巴第之貴族，與自由民。惟此種田產不敷分配，因此又給予隆巴第人以留居本國內羅馬地主之土地保有權。此等地主之土地，劃分為三部分，內中一部分仍交歸原地主所有，第三部分則劃交隆巴第人所有，此種所有權之變動，並無補於土地耕種之改良。隆巴第所有人，自代替羅馬人或東哥德人以後，仍繼續實行其佃農制度 (Colonate System)，即將可耕地分為若干租佃地，租與半自由之佃農，即農奴 (Coloni) 以耕種。而土地之三分法亦無補益於農業。隆巴第人常因缺乏農具、房舍、牲畜、與貨幣之故，不能自行耕種其三分之一之土地，從而常將其分得之土地交還原主耕種，而以領取收穫物之一部分，為滿足。在隆巴第人統治而後（五六八至七七四年），法蘭克人崛起時期，及以後教皇與日耳曼皇帝之鬭爭時期，意大利之田地耕作，甚少變化。此時農業之範圍日廣，國王與大君多將大部分之土地頒賜貴族與教會，新大地主階級因此而生。地主對於新得之土地，僅自耕一小部分，其餘多分為小塊之田地，如羅馬之佃地，分與佃農耕種，有時則分與自由農 (Libellarii) 耕種，但通常則係分與小佃農耕種，小佃農係按照繳納農作物分額而耕種者，農作物之分額通常為一半。

在阿奎坦尼亞 (Aquitania) 之西哥德人亦經過以上相同之情形。在其新征服之王國，國境有高盧自海岸至羅納河 (Rhône) 羅亞爾河 (Loire) 間之大部分，以及西班牙之大半，可耕地分為三部分，西哥德人佔三分之二，而森林、牧地、及荒地則歸共享。西班牙

被征服之時，西哥德人保持其條頓族之舊法甚多，田莊正如耕地及菜園爲共，業已成爲私產，但林地與牧地，在不少地區，則仍視爲村落之公產。

西哥德人改信羅馬天主教以後，僧侶之勢力日趨增加，國王常將大地產與若干特權賜與寺廟，修道院與教會，以企獲得彼等之擁護，西哥德王國之諸侯亦仿效其國王之例，在西班牙，天主教堂一變而爲最大之地主。僧侶地主，通常不自耕其土地，而分之爲若干小塊地，租與佃農耕種。但僧侶之世俗勢力，有一時期爲阿剌伯人所消滅，蓋阿剌伯人採耕新作物，如稻米、果樹、甜蔗等，需要集約耕種，因此土地割分，比前更細。

當日耳曼民族侵入英格蘭之時，不列顛塞爾人 (British Celts) 之宗族制度及土地保有制度，類似愛爾蘭人者，祇不列顛塞爾人大部分已持向永久定居，並從事比較集約之耕作，惟可得之資料，關於愛爾蘭人者，比諸不列顛塞爾人爲詳。盎格羅薩克遜人入侵後最初二百年，愛爾蘭之塞爾人乃飼養牲畜之人民，而似凱撒時期之西日耳曼部落，在於宗教之地區範圍內，隨牲畜而遷移。直至第六世紀，愛爾蘭人始居住於固定之村落，轉向農業，通常三個或四個家族團體 (Tres) 集居於一村落 (Baile)，每一家族團體，爲二十人至三十人。然而家族團體之間，並不混居，而每一家庭，分居於村中各區。

每一村落除飼養牲畜之圈地，又除村落附近種植穀物之小塊田地以外，尚有若干園地，此等園地，在古加里克 (Gaelic) 語中稱爲 Subgorts 卽蔬菜園，其數量則以家族團體多

寡而定。此種村落定居地連同菜園、穀地，及牲畜圈地在內，稱爲「費卻」(Faitche)。村落中每一家族團體，擁有其若干份分額之土地，家族財產，而土地之上收穫物，可爲適用家族之需要。距村落較遠之耕地、草地、及林地，稱爲「薩希特費卻」(Sechter-Faitche)。此等土地，尤以草地與林地，乃村落之公產，每一家族可不問其所有畜羣之大小，得於草地上飼放，並且得按照若干成規，在林地採伐樹木以自用。至公地外圍而尙未耕種之地有一部分準備種植穀物時，其勞作常由各家族集體爲之，而新闢地在未分配以前，亦由各家族共同耕作。

遠在第七世紀，愛爾蘭之部落酋長，已有極大之權力，彼握有部落之廣大領土，且行政權歸其行施，是以部落之領土常視爲其個人之私產。自部落內貧富階級之分化產生，酋長之權力比前更大。早在第五世紀，部落不復爲同一血統之團體，而係包括奴隸，自其他家族過繼之自由民，其他部落人民得在本部落區域居住，但以付納若干租稅於酋長爲條件之佃農。惟所有佃農，並非全來自其他部落，有者爲本部落內窮家之子弟，彼佃得若干田地，又佃得耕牛及耕種所需之農具，而以牛隻及農產物作爲報償。租佃之條件，極爲苛刻。此種階級之階層化，奠下嗣後更甚之社會分化。富有之酋長及村長，權力愈大而愈專制，反之，小佃農則與日俱增，至第五世紀時，富貧階級之關係，酷似大陸領主與農奴之關係。

在英格蘭盎格魯薩克遜人侵入之前。羅馬統治凡四百年，然而對於塞爾人之經濟組織，並無多大變更，而盎格魯薩克遜人此地所接觸者，類非條頓人在大陸接觸者，蓋大陸所近者乃文化優越之民族。因此英格蘭土地保有之歷史，遂異於條頓人在羅馬領土內建立之各王國。塞爾人抵抗外侮，而不願和平投降，視爲俘虜，待若奴隸 (Theows)。反之，土著人民信服盎格魯薩克遜之統治，常准保有自己之田莊，但對盎格魯薩克遜之酋長，必須付納租稅與貢物，又須時時服務勞役。

盎格魯薩克遜人乃真正之農業民族，不定住於城市，亦不佔住塞爾人之村落，且在地勢許可時，儘將其鄉鎮與塞爾人住地保持相當距離，以便監視塞爾人之行動。每一部落或宗族，正同日耳曼，佔有一分立之區域。千家族定住之區，稱爲「千家組」(Scirs) 嗣後演變而爲 Shires，百家族定居之地域較小，稱爲百家組 (Hundreds)。盎格魯薩克遜人之開墾方法與保有制度，類同德國西部之條頓人，「馬克」一詞，在盎格魯薩克遜人稱爲「馬爾克」(Mearc) 卽指百家族而言，然而諸英國史學家尙有爭論，以爲「馬爾克」所指者，僅爲邊疆地區，而非面積有定之居住區域，但盎格魯薩克遜之法律，證爲不然，正如費士里 (Withred)、亞述爾斯坦 (Athelstane)、伊日 (Eger) 等法律然，「馬爾克」作爲一定居區域之解釋。每一「百家組」分爲若干小團體，俾親系 (Maegths) 或稱血統關係 (Maegtside) 之聯系更爲密切。每一「百家組」以一族長 (Aeldor) 爲首領，通常由八至十之親系

組成，田地及村落以內之園地，卽「哈特」(Hite)係居於斯土之自由盎格魯薩克遜人之私產，稱爲 Ceorl, freeman 或 Friman。至村落以外之土地，稱爲 Uland 者，則爲該村各「哈特」所有人之公產，惟其共同所有權，並非有永久共同耕作共同利用之意。凡此村落外之土地，其用作耕種之田地者，僅在盎格魯薩克遜人統治初期，始爲共同耕種。嗣後經已開墾之耕地，分爲塊地或條地而分配給「哈特」所有人。然而距村落更遠之林地與草原，則歸共同利用，每一「哈特」所有人得在村林採伐一定數量之樹木，並得在草原放牧牲畜。英格蘭各地，耕地鄉村共有制，大多僅延續至第九第十世紀，自此以後，耕地之所有額，逐漸成爲各「哈特」所有人之私產。

地產之顯著分化，因八世紀以後，盎格魯薩克遜族之國王常將王地作爲封土，賜與教會、將軍、騎士、官吏及寵者之故，尤爲甚焉。新地產所有主，常分其土地爲若干小塊田地，租與無地之農人及自由民，而以付納貨幣與農產物爲租金，並且常服若干勞役。此時國內動盪不定之局，加以丹麥金 (Danegeld) 及徵收其他賦稅，勢使自由農民趨於衰落，從而助成莊園之成長。自諾曼征服 (The Norman Conquest) 以後，威廉 (William) 王將大塊土地賜與其侍從及軍隊首領，至十二世紀，英國之土地泰半劃爲大地產，以致全國人口有大部份爲依特地主而生之人民。英格蘭封建土地保有制之理論，亦與大陸者相同，卽土地之所有權，屬於國王。

莊園通常爲一農村，有時且包括二三村，亦有一村分屬於二莊園者，農民通常稱爲「隸農」(Villani)附屬於莊園領主。「隸農」之田地，稱爲「味吉脫」(Virgates)數量佔全莊園可耕地之半甚至三分之一。其餘之耕地，稱爲領主私地(Lord's demesne)而由「隸農」直接代其耕種，在英格蘭各地，「隸農」所分得之土地數量，以及應納之租稅與應盡之勞役，大有差異。「隸農」所有之田地，平均爲三十英畝，在「隸農」方面，大多納以貨幣或實物者，亦有須在領主田地上或穀倉與畜廐中工作若干時而又獻納各種貢物(Gatol)者，而在領主方面，則須爲其「隸農」具備耕地、住房、牛隻、飼料、以及耕種器具，凡此種種，僅運用於隸農田地；至於所謂「草舍農」(Cotters)或「疆界農」(Bordarii)因住在領主地產之疆界上，田地遠比隸農爲小，通常爲可耕地五英畝，而領自莊園之牛隻，亦比隸農爲少。此一類之農民，其生產尙不足以維持一己之生存，故領主少徵實物，而多徵勞役。隸農之土地保有權，本不自由，蓋自法律上言，隸農祇爲自願之佃農而已，但習慣以及領主需要耕作人之故，隸農之土地保有被剝奪，殊不多見。除上述各農民之田地外，另有自由保有，保有之農民，通常只須付納貨幣爲地租，間亦有少量勞役者。保有農之權利，受王室之保護。

隨貨幣經濟之擴大，比較興旺之隸農，其所出之勞役以一年支付或一次支付貨幣數額爲償，其土地保有，亦轉換爲「契約保有」(Copyhold)，在此種保有下，佃農如能履行其

保有之條件，即可永久享受佔有權。此外尚有他種契約保有，佃農所得之權利較少；另有隨地主意欲之借地及自由保有之佃地。以勞務爲保有之條件，轉換爲貨幣爲保有之條件，因一三一五——一六年英格蘭之飢荒，一三四八——四九年之鼠疫（Black Death）損害全國人口三分之一甚至二分之一，益使轉換之趨勢加強。農民之田地，變爲荒蕪，領主雖極力招人耕種，但餘生之農民，卻不願重回農奴制度，從而彼等之土地，或以貨幣爲租金，或以實物爲租金。同時農業勞力成本之增漲及貨幣經濟之成長，又誘使領主出租其私地，「租約保有」制度，卽爲興旺佃農階級興起之結果。自此以後，田地之面積，遂比莊園制下更爲分化。

十五世紀，因牧羊地之圈圍，故失去田地之佃農甚多。英格蘭羊毛出口貿易與紡織工業之發達，養羊成爲一種生利之事業；因此，大地主以耕地改換爲牧場者甚多，同時富有之城市商人，亦因此而大購田地。地主乃壓制佃農，其「自由保有人」（Freeholders）及若干「契約保有者」雖受法律之保障，但受地主以各種詭計驅逐者仍不少。據調查所得，在亨利八世（一五〇九——四七年）時期，農民因地主壓制驅逐者，約達五萬人。政府曾加干預，企終止農村人口減少現象，如一四八九年，凡在二十英畝以上之農田，法律取締毀壞，又如亨利八世之敕令，一地主擁有之羊隻，不得超過二千頭。惟此種法令，迄無效力，農民離地之數目，仍繼續增大，以至農村人口稀少成爲嚴重之社會問題，至十六世紀

末，因城市工業興起而致一部分失業者有工作機會，而農產物之價格日益上漲，人口稀少性始減。農業一變而更爲有利，牧羊地重改爲農地，舊土地貴族在「玫瑰戰爭」(Wars of Roses)中，貴族人數與所有田產減少甚多，因此在富有階級中，以其財富之一部分投資於土地，幾爲階級之原則。

十八世紀，又有一圈地運動興，小農田地之數量，雖亦有保持者，但見日益激減。土地之所有權，集中於少數人手中，且其地產，又多租與農業資本家經營。租佃之條件，通常尚包括地主供給資本設備，在十九世紀一般租佃期限爲七年，十四年或二十一年，今日則以按年約居多。自二十世紀初葉以來，因保有期固定化之保證及耕種之自由，遂有「有限所有權」(Limited Ownership)之性質。封建土地保有制之殘跡，自一九二二年及一九二五年之物權法(Law of Property)規定自由保有與「年限租田」兩種保有制，爲之掃除無遺。

租約保有制持續而無顯著之變更，至世界大戰以後，因農產品價格高漲，致佃農購買其佃地，而起變化。自一九一九年至一九二四年間，計有三百萬畝以上之土地由地主轉移而至佃農；惟在一九二四年英格蘭與威爾斯之土地，約有百分之七十六，在佃農手中，至一九二七年，則降爲百分之六十四。隨地主佃農制崩潰，資本主義耕種能否維持，實屬疑問。就目前情形而論，可能之改變，似爲小農田制，或土地國有化，英國採納最廣者，厥爲土地國有化。

在一九二四年，英國全國田產超過五十畝者，凡三分之一，同年，小租地與小田產增加，蓋立法極力獎勵出售或租佃五畝以下之田地，務使勞工得一耕作之地，作為生活資料之輔助，在一九二四年年底，全國小租地數共達一、一七〇、〇〇〇所，面積共計一六八、五〇〇畝，且大部位於城市區域。

在愛爾蘭，盎格魯諾曼人 (Anglo-Norman) 征伐後，盎格魯諾曼人為領主之莊園制度產生，惟在若干地區宗族制度仍繼續存在。至十四與十五世紀，英國對愛爾蘭之統治稍趨彌鬆，但都鐸 (Tudors) 王朝再征服愛爾蘭以後，酋長而變為莊園領主之愛爾蘭人，為英人所代，宗族制度完全解體以後，在攝政期 (Protectorate) 復辟期 (Restoration) 及威廉王朝 (Reign of William of Orange) 期，又發生新的土地沒收與土地賞賜。在烏爾斯特 (Ulster) 地方，土地大部分被英格蘭人所重估，但在愛爾蘭各地，地主之更迭並未改變佃農之地位，佃農仍屬利用土地，付納地租。

十八世紀一世紀及十九世紀大半世紀，愛爾蘭已是大地產與佃地之國家。地主常為遙領地主，且有不少地產，由中介人承租，再分佃與農民，至十八世紀末之公地圈圍，佃戶土地之困難益增。惟更基本之因素，仍為人口之激增及因此而生之土地之急需，從而使佃農之土地，更趨分割，如一八四一年，佃農之單位，田地面積為五畝或不足五畝者居半，並且如此小型之田地數目，復因後來之災荒及移民出口，而趨減少。佃農雖有租佃為長

期，泰半仍爲按年租佃，又土地需要之競爭形成地租高漲。在烏爾斯特地方，佃農受習俗之保護，卽凡盡其義務者，不得剝奪其權利。並且如果放棄其承佃權，復得讓與他人。此時地租亦較穩定，苛重之地租殊不多見，然而在愛爾蘭其他地區之經濟情形，因有政治問題而致土地有經常之糾紛，而爲消弭糾紛起見，自一八七〇年以後，有各種法規頒布，規定佃地之租期，保證公平租額，政府扶助農民自購土地，亦有規定。初法律不得強制地主出售田產，至一九二三年之「土地法」(Land Act)始有強制之規定，因有種種之法規，愛爾蘭乃一變而爲自耕農之國家。凡由政府扶助而得之田地，在再分租，復劃分，作抵押，均有限制。此等限制，頗有使小田地永久化之趨勢，但面積過小者居多，實不足維持耕作者適當之生活。一九二八年北愛爾蘭(Northern Ireland)一二七、七六六田地總數中僅十五畝或不及十五畝有六七、六二五田地；在愛爾蘭自由邦(Irish Free State)其比例爲一七二、〇九七對四〇二、七四四。

蘇格蘭土地保有之發展有二方面：一在低原(Lowlands)；一在高原(Highlands)。在低原地帶，至十二世紀中頁，宗族制度爲封建保有制所代，封土有封賜諾曼人者，但歸於塞特族之酋長者居多，封建制度，早在十四世紀，趨於衰落，至十五世紀，農民之解放殆成。租佃成爲通例，田地係按照「帶地制」(Runrig System)出租，卽田地分爲長條，按期分割而出租。復訂地租與集團佃農，其每一佃農，係耕種分離之田地者。直至十八世

紀後半頁租佃期限採取長期，通常爲一年。在貨幣缺乏時期，地租以勞力或實物付納。至十八世紀末，帶地制廢棄，大地主與佃地制，轉趨盛行。近年以來，蘇格蘭低原地帶之土地保有之歷史，與英格蘭者相仿。自一九一四年以後，大地主與佃地制日益爲「農民所有制」(Owner occupancy)所替代，同時租期之固定性與其他佃農土地之權利，因農地保有條例(Agricultural Holdings Acts)而得保證。

蘇格蘭高原地帶以兵役部爲基礎之宗族土地保有制，雖於一七四八年正式廢止，但實際上延續至十八世紀末。部落之酋長，以其大地產租與其重要之扈從，扈從又以此爲一種得自由撤回之佃農，分租之與其僕役，在此種佃農之下，有時又有再佃農(Subtenants)。地租係藉勞役或實物支付。牧放地爲公地，耕作地則分爲「帶地」。十八世紀末頁，羊羣豢養人來至高原地帶，開始租佃土地，因而地租增漲，小佃農乃失去土地，爲糾正此種情形，遂有一八八六年小佃農田地保有條例(Crofters Holding Act)，給有限之佃農以佃地保障公平地租，及增加佃地之便利。此後又有立法，圖爲扶助無地農民獲得佃地及管制公地，但無效果。以上各種土地改革之法規，至一九一一年綜合而成爲小田地保有人條例(Small-Landholders Act)，通行於蘇格蘭，其條例對於大田產有解散與重分配之強制權。但此方面迄今尙乏成就可言。

茲回溯大陸土地保有之歷史。在義大利僅在商業城市發達而成富裕之城市國時，土地

之利用始發生完全變革。此等共和國極力於其城郊附近獲得廣大豐饒之土地，俾在糧食供給方面得以自足，不受鄰國之牽制。在此等土地上，耕作採取比前更集約之方式，以前自外地輸入作物，今多自行種植。隨此種耕作之變革，小佃農日趨於無產階級化，彼等因租佃條件之苛刻，教會什一稅 (Tithes) 與田賦之繼續增高，無法依恃其微小之田地爲生，因此被迫出僱，作爲農工。迨後，隨時間之演進，義大利各地之農業，演變之途徑不同，蓋各地之氣候，土壤之性能，農業發展之工業程度，商業城市便利農產品輸出之情形，俱不同而發生差異。此種差異性，復因義大利之小邦與王國興起，其土地與租佃之法律，絕不相同，而尤有甚焉。

今日義大利有各種不同之土地保有制度，同時並存。在隆巴底平原 (The Lombard plain) 尤其在曼都亞 (Mantua)、克利芒那 (Cremona)、米蘭 (Milan)、及巴維亞 (Pavia) 等土壤溼潤之省分中，以大規模及資本主義之原則爲經營者風行；反之，在南義大利，教區封建與佃地制度殘跡，各地仍有存在，在西西里島，則古羅馬大地產制仍極流行。大地產制者，大地產由一租佃人 (A general lessee) 承租，彼僅保留若干牧地以供自用，可耕之田地分租與小佃農，小佃農始實爲耕種作物之農業工人。此等小佃農，幾全恃租佃人爲生，蓋彼等常拖欠田租，並對地主因貸款而負有鉅額之債務也。分益承佃制 (Mezzadria)、以突斯堪尼省 (Tuscany) 最盛，其他各省，亦頗流行。突斯堪尼省之分益制，係地主與佃農均

分土地之費用及產品，在其他省分，對於佃農之分益辦法則不如突斯基尼之優。在若干區域，田地資本由地主供給，地主對田地之用途有完全決定之權，而在其他各區，則由農民自備資本，田地之利用亦歸其處置。

自大戰以還，農村不安，致對農民之租佃條件有若干改進。佃農之農產物額量增大，並增加參與田地管理之權；田地出租方面，亦日趨簡單之租約及集體承租辦法。惟自法西斯獲得政權以來，農民所獲得之許多利益，又告喪失。今日義大利各省，分益承租制之條件業臻標準化，而在規定區域內之一切分益承租制尚能附合此種條件。

西班牙。自再度被征服以後，無論僧侶，世俗之封建地主或佃農，均無補於農業之進步。自摩爾人(Moors)被逐後，彼等在西班牙南部，尤其在科多瓦(Cordova)，克蘭那大(Granada)所建立之水利工程，一般而言，任其廢滅，致西班牙之農業，比諸西歐其他各國，日益落後。且其國內大多數地區，又有完全不適當之二個制度隨生。三田制雖因有其根基，但僅局部施行，且須與一種類似輪種法相關而行，耕地係三分，其隨時可耕種者，祇有一區，第二區任其荒蕪，第三區則用作牧放地。

土地既自阿刺伯人手中奪回，於是教會之勢力與地產乃日益增大，其田產無論新得與舊有，均獲得更多之特權。貴族與有地之農民，雖科特人(Cortes)曾常擬阻止大田產之累積，但仍以其土地捐獻天主教會。田地之集中，又因土地之保有法與承繼法而更甚，是

以大地產制盛行，在乾燥地帶，田地所有主或承佃人耕種其田地，初則藉農奴爲之，後則僱用農工以耕之；在多雨地帶，耕種爲集約者，則田地係由佃農耕種。此外又有市所有地，租與城鎮之市民耕種。政府對於此種市地 (Bienes Propios) 迫不得已而出賣，以便償王室之債務，結果，一方面造成大地產之成長，另一方面，亦促成小田產之發展。

過去兩世紀來，西班牙之趨勢，係傾向小地產制度。十九世紀中，取締團體土地保有與子嗣承繼之法律，致有不少教會，國家與私人之土地，得以解脫而出售，且大部份割而爲小塊之田地。自十八世紀中頁起，以迄十九世紀中頁止，政府建立不少新村，圖復興農村之人口，每一新村之居民，由政府給以一塊作爲「附條件保有」(Emphyteuta) 之土地，租金既公定，並且在六年內免納田賦。在一九〇七年至一九二六年間，一種新辦法產生，即建立十八墾殖區，墾殖區之土地，爲國有地。墾農所佔有之地，在若干年後，分次向政府付納地價，至最後一次，墾農即爲其土地之所有主。惟在田產轉讓或分割方面，須受限制，此等限制，嗣後亦加廢除。在第一次世界大戰期中，因農產品價高，致有不少農民得有能力購進其在墾殖中之田地，一九二七年政府更草擬計畫，將農民之承佃權轉變爲自由保有，並將大地產瓦解，分爲小農地分與農民耕種。

據一九二五年之調查，西班牙中部與南部盛行大地產制，但北部與東北部小地產制反而通用，且每有小至不足維持生活者，如在里安 (Leon)、阿斯托拉斯 (Asturias)、尤其在

加里西亞(Galicia)，耕種者所獲均不足以維持生活。在習用小地產制之區，自耕農爲多，但亦有佃農存在。西班牙中部西部與東南部之土地，其爲佃田者約佔百分之五十，且所佃之田地範圍又廣。在加爾米利亞(Calmeria)與美爾西亞(Murcia)，其耕特別通行，而西班牙北部，則以特殊之租約名富羅(Foro)通行，此種租約始於十世紀，卽租佃得定約爲永久者，或數世代者。至一九二六年政府明令准贖回富羅，並且舉辦貸款扶助農民，取得其所耕種之地之所有權。在加特隆尼安(Catalonian)或在葡萄牙盛行之Rabassa Morta，係一種以五十年爲期，或葡萄牙園有生產力卽爲租約有效之存在，然而此種租約，仍通行於西班牙北部外，已不復通行而改用短期租約。自一九三一年革命以來，集體租約產生，土地分配已見改良，土地保有亦有計畫，並且對於教會以及貴族之地產，有沒收之計畫。

法國之莊園經濟，比英國悠久，但法國農民操莊園耕作者卻比英國農民爲少，而捐稅與其他役務負擔則較多，凡諸種種，復因土地貴族圖強奪村落公地，演成十四至十六世紀不時發生之農民暴動，然雖有暴動，公地仍屬貴族所專有。此時農民對於土地保有永久化之要求，與日俱增，務求獲得類似完全自有權。此種農民之土地保有，在革命之前頗爲通行，且有永久保有一種，以徭役(Quitrents)作償者，十四至十五世紀農民暴動後，莊園領主見以定期租約出租其領地之一部分乃屬有利之舉，各種租約制度於焉而生，惟租約之地位不及英國之租約在農業上之重要性，蓋佃農之租金，能以貨幣，半佃(Metayage)或勞

役(Share farming)給付者甚鮮也。法國西部與中部租約之制興起，且傳播甚速，在十八世紀中索隆(Solgne)、杜里尼(Touraine)、比里(Berry)、安州(Anjou)、明因(Mainé)、白都(Poitou)之耕地，其在分益農之手者，凡百分之七十五。農民之經濟狀況，不因租約制度而改進，蓋租約拘束甚嚴，耕地又小，又不能充分利用，裨益甚少。地主除出租土地外，又有供應種籽牲口及耕具，其所得之報酬，為該地所生產穀類之半，有時復得葡萄或水果之半，若僅出租土地，又供應一半或全部種籽，則租價為產物三分之一。

完全廢止封建保有，約在法國革命之時。封建保有制度之下保有土地之農民，此時獲得完全所有權，但沒收而得之教會與逃避者(Emigrés)產業變賣，作用本為重分配，實則無補於無地農民。耕作教會土地之大農，購地數量直與往日所租佃者相等，富人所購之數量甚少，致大部分土地落在中等階級手中，初以半佃方式出租其地，後則日益採用租金辦法。十九世紀末，法國北部既無半佃制度，復因一七九三年約法(Convention's Law of 1793)公地歸還農民。一七九六年與一七九六年之法會，對於已經恢復權利之鄉村，再褫奪其對於公地之各種權利，而一八一三年法，改變鄉村公地為國有地者，亦復不少，法國之圈地運動本無計畫性，在法國革命前，各地鮮見土地合併而敵地制度盛行，祇皮格地(Picardy)一地鄉村之近郊有大農場。十九至二十世紀因土地出售與交換，逐漸形成土地合併。

法國通行小地產，原因甚多，由於遺產法而重分土地，乃其一因。近七十五年來，農村人口與生殖率減退，重分之事不見增高，大地產實屬罕見，有之亦以小塊地分別出租而已。據農業部長一九〇八年之估計，有土地在二畝半以下者，凡二、〇八八、〇〇〇；二畝半至廿五畝之間者二、五二四、〇〇〇；廿五畝至百畝者七四六、〇〇〇；百畝至二百五十畝之間者一一八、〇〇〇；二百五十畝以上者一一九、〇〇〇。上述統計，未必完全正確，但鄉村土地之一般分配，可見一斑。

比利時在十八世紀末年封建土地保有消失，自由保有與租物保有興起。早期之租佃辦法，採用分益農方式，有時尚有 *Chapel* 相輔並行。在 *Chapel* 保有之下，地主出租土地與牲口，佃農使用土地與牲口，繳納租金，並於契約期滿時土地與牲口一併歸還。此外尚有教會永久租約一種，惟不甚普遍，而地主佃農間之普通契約，却因此而逐漸形成。自法國革命以後，變賣教會與諸侯領主之地產，增加大地產，亦增加佃農，對於農民，並無影響。比利時之租佃普遍，土地競爭，致地租上漲，佃農對於地產缺乏管理上之自由。口頭契約多以一年或三年為期，成文契約則通常為三年六年或九年為期，尤以九年為期者居多。其耕甚少。一九二九年頒布之租約法，規定農務首次租約為九年，並規定佃農對於產物與耕植方法以及改良之補償。一般而言，地產小而分散，一九〇七年之調查：在六又四分之一畝以下之土地，有百分之四十；二十五畝以下者佔百分之九十五。十九世紀之際，

尤其在後半期，公地變質，其仍爲公地者，則按期劃分給有公權之人。

荷蘭之封建制度，隨資本家爭購大地產之後而衰落，尤以爭購沼澤與草原之地以後衰落爲甚。地主出租土地與農民，租約爲定期，而在格寧琴省（Groningen）尙有一種特殊之租約名 *Beklem-regt* 興起，卽以定額徭役，永久租佃土地，至徭役償清則租佃一變而爲自由保有。此時租佃播傳各地，尤以富來斯蘭（Friesland）爲最，自一九一〇年至一九二一年之間，地主數量顯有增加。一九二一年中，農地百分之四十八爲佃農所耕作，在一公頃以上者，面積共達九四二、〇六三公頃。而地主自耕者爲一、〇一六、一二二公頃。土地出租又以拍賣方式出之，凡租金高而租期短者獲得耕作之權。荷蘭盛行小農地，面積在一公頃至五公頃者居半，而在一百公頃以上者僅佔百分之一，復有極小型之土地，由雇傭之人耕作，數亦不少，一九一八年始，政府資助農民，使耕者有其田。

德國農奴制度比法國悠久，且有諸地方竟延至十九世紀。農奴制度依各時代而不同，概而言之，直至十二世紀或十三世紀地主圖擴大田地之收益爲止，德國西部徭役負擔尙非苛刻，德國農民戰爭（*German Peasants' War*）以及農民暴動所發之抗議與所恃之要求，堪作證明。特殊之地區，農民更要求取締莊園領主無限制加租，並取締莊園領主對農民統治權，復主張所有舊日捐稅，牲口輸送 *Besthauptrecht*（卽地主得無償向已故農民之家屬任意選擇最佳牲口之權），一律廢止，而森林、草原、水面一律開放公用。惟農民之努力未見收

效，雖經長期鬪爭，均呈失敗，不得已復受往日教士教會地主統治，往日已附於莊園或已得土地之農民，今則降為勞役農(Leibeigenschaft)者不鮮。三十年戰爭(Thirty Years' War)對於農民更為惡劣，至一六四八年末，德國西部與南部諸省農民人口，僅及往日四分之一或五分之一而已。大地產破壞無遺，須重培植。土地貴族不論災情如何力求恢復農民徭役，德國西部，雖經恢復，其恢復地區每因統治之王侯所發保護農民之勅命、法規、辦法等仍援用，但徭役如故。

德國西部農民之地位，農奴制度時至苦。西部各地以半自由農(Censier)居多，彼對於土地之利益，相近於自有土地，僅名義上付徭役作為地租，繼承租佃，亦僅付極少之勞役。復有一種農民，負擔奇重又無法定繼承權利，依習慣以土地保有父傳於子。農民土地保有方式，類多在此兩極之間，

德國東部土地保有情形不利於農民，蓋莊園係征服此地斯拉夫族農民之征服者所有，褫奪農民權利。莊園領主利用農民擴張領域範圍，自成農業資本家，經營產銷，又僱農工耕作。東部農民非全無土地者，僅地產少而保有權利與租值條件比西部各地為遜耳。法國之自由思想與人權革命思想輸入德國東部，其時普魯士政府正感農業不能發達至英國之水準，西部業廢止農奴制度，東部各邦自不能落於西部各邦之後而力求改進。其次，普魯士農民之厄運，對於普魯士軍力影響非鮮。一八一〇年農奴制度告終，惟徭役之負擔與土地

之保有以及土地保有所關之制度，在新方式中，仍保留而存在。

一八〇八年與一八一〇年法令，對於地權改進，但對於農民仍無裨益，蓋土地未從貴族手中解放，農民反因法律關係而致土地保有減少。法律規定地位得備價向農民買地，十八世紀保護農民立法所產生之農民土地，遂為地主所購買，抑尤有進者，倘有農民土地位於莊園之外，大小與莊園相等，則貴族得購買而變為莊園附地（Vorwerkland），即一獨立之地，位在莊園外，房屋與管理俱獨立而自成一體之地也。一八一一年公布之法律規定，繼承保有之農民，如讓地三分之一與地主，得獲該地完全所有權，租約之佃農則讓一半，若土地面積過小此法不能實行，則代以代金。頑固之貴族反對此法，王帝遂勅令修改，終決定有相當地產之農民得保有土地，但仍須申請手續，並且保有期限不長。其他農民以服務換取土地之受益農民，凡二八九、七六五人，所付總值除產物租金外，復付一八、五〇〇、〇〇〇退勅以上（即五五、五〇〇、〇〇〇馬克），為「解放」之費。

德國東部，公地與大地主手中之農民土地，地權更形集中。在普魯士西部，莊園領主非農民，故土地漸歸農民手中，公地普通公用，亦有劃分用者。輓近公田為鄉村或都市之產業，以收益供地方之用，至圈畫零星地產，除少數地區外，於一八五〇年以後始施行，且過程甚緩。

在一九〇七年，大地主自耕地約佔全德國農地四分之一，尤以東部各地為最，蓋自一

八九一年，政府圖合併東部各邦之小地產，遂不顧永久租佃之土地，一概合併，至一九一八年因此而合併之土地有一、五〇〇、〇〇〇英畝。此策入後因法律而再擴展，尤以一九一九年與一九二〇年之法律爲著，今日德國土地保有在五英畝以下者居多，但在五英畝至二百五十英畝間之牧場數亦不鮮。

斯更的尼維亞各國土地保有之歷史，比歐洲各地稍異。挪威在威京(Viking)時代，地主暴富，不斷購置地產，因是租約保有盛行一時，王室土地與開墾之地，亦通用租約保有，十七世紀中期，租約保有比諸自由保有約多兩倍，Odel保有之土地僅佔四分之一，十七世紀末期因外籍地主興起，遂法定地產徵稅，土地不復有利可圖，佃農多購買原租之土地，遂增加小農地，趨勢繼續增高，輒近更因國家資助而益甚，在一九三一年自由保有之農地，佔百分之九十四。目前地產爲小型，十英畝以下者佔百分之九十，中型農地常附有極小之農地，此小農地係以長期租約與附屬農民，農民除付少額現金外，兼在大農地勞作以作租金。惟政府在設法，改此租約保有變爲自由保有。挪威各地鄉村公地甚多，尤以在西部爲甚，惟條地制之土地則已告終。

瑞典之條耕制度，延至十七世紀中期，自十八世紀後政府圈畫條地爲併合地產。在一七八九年，普通地主與貴族地主權利等量齊觀，約在一八四〇年至一九〇〇年大農地增加，附屬農地減少，變換方式或由大農地所兼併，或變普通之租約保有，以現金代替勞役

租值。惟晚近數十年來，又有回復小農地之勢，蓋昔日限制土地分畫之法律今已消除，而王侯土地又以小田地方式出租，更有政府資助，小農地遂益爲長進。今日地產有二十五公畝以上者有四三〇、〇〇〇，中以小農地居多；十公頃或十公頃以下者，約有百分之三十三；自十公頃至五十公頃者，將達百分之五十。大地產所在地多爲平原地帶，佃農農地則不普遍，一九一一年佃農農地僅佔全國土地百分之十四。

丹麥農民自中世紀以來地位日降，至十八世紀末農民勞役解放，始告改善。是時公田取消，小田合併，租約保有或自由保有盛行。十九世紀後期，舉凡農民欲變租約保有之農地爲自由保有之農地，政府得給以資助，丹麥之政策，概而言之，在扶助農地所有權，故自由保有農地在一八三五年爲百分之六十六，至一九一九年即增至百分之九十二。輓近更獎勵小地產以增大小地產之面積，使農民豐足，毋須外出操額外工作。據一九一九年估計，農民之地產在十五公頃至一百二十公頃之間者，佔全國面積之半；其在十五公頃或十五公頃以下者，有一三四、六三九；自十五公頃至一百二十公頃者，有六九、九五五；一二〇公頃以上者，有一、三三五。自第一次世界大戰以還，丹麥對於土地之劃分與墾殖有特別緊急處置之辦法。政府創立國家租約保有，但獎勵與否，須待至一九三四年視此辦法能否加強新農地所有權或租約保有而定。

芬蘭墾殖方式，鄉村制與獨立農場制並用，自與瑞典交善以來，舉凡自動投軍及留守

農場之人，一概免稅。自動投軍之人，因屬貴族，故有半領地制產生，在中世紀後期，半領地制雖有趨爲封建制度之一，但農民仍保持往日所得權利之最重要者。自立農民農場，須納賦稅，一若王室土地之租約保有農民爲然。及後兩種土地保有之方式俱視爲使用權，而非完全所有權，故農民對於土地不得劃分或分租。十八世紀，承認農民土地所有權，則王室土地之租約保有更爲確定。

十七世紀末大地產發達，但因法律限制而不展。此種立法及日後之各種法律，對於小農業佃農以至農民地主，裨益殊大。一八〇五年至一九〇一年之間，附屬農（卽使用一塊小地產而以勞役爲租值之佃農）自二五、〇〇〇增至六八、五三二人。同一時期，自有極小地產之勞動農民，亦由七、〇〇〇增至八四、二二一人。此外尚有耕作大地產一部分之佃農，在一九〇一年有七、七七二人。

自一八九二年以來，丹麥政府不斷以保證長期租約，公平租額，合理狀況扶助買田等政策，改善佃農之地位。自一九一八年之購田法（Land Purchase Act）以來，私有土地之十萬以上之租佃，至一九二八年已變爲自由保有。教會、私人以及國家之土地，亦有相似之法規，並且一九二九年公布之法令，規定墾殖用之地產，得強制徵購，至一九二四年，有六四、〇〇〇新農民地產興起，半由國家土地，半由大地產。自政府貸款而購置之地產，法律加以限制，不得變賣。

在英國人移殖諸國中；通行不列顛式土地保有，故美國在殖民地時代，就採半莊園制，蓋此為當時英國保有之特徵。自理論上言，王侯在美國授與公司以及個人之土地，其地籍終為王帝所有，而為表明王帝與王侯之關係起見，遂有徭役之制。依同一封建理論以衡之，小地主對於殖民地之土地所有主，負有徭役與忠誠之義務，即有完全土地獨立權者，亦屬如此。徭役之繳納，不僅對自由保有者，對租約保有者亦然。除繳納普通租金之外，復納徭役，各殖民地俱相同。惟馬薩諸沙斯湖區域 (Massachusetts Bay)、撲斯第斯 (Plymouth)、路德島 (Rhode Island)、康尼迭康 (Connecticut) 等地例外，諸地以獨立地產保有盛行。徭役有時僅係名義上之事，並非重大負擔，但殖民地仍持反對之見，常不繳納，已繳納者，則督促以之轉入公共財政之內。革命後徭役既全廢除，其仍保留者，亦屬紙上空言，是以今日美國土地所有權，全為獨立地產制。

美國在鄉村成立之際，俱為獨立農地，尤以新英吉蘭各地為最著。北部與中部各地通用中型農場。紐約一地，經徵得英籍州長之准許，在哈爾孫 (Hudson) 河區域，採用丹麥式地產制。丹麥式地產，面積由五〇、〇〇〇至一、〇〇〇、〇〇〇英畝，範圍頗廣，在耕作時，分成小塊。美國南部，大農場盛行，自南北戰爭與解放黑奴以後，分成小農場，改用實物租金。

自革命以後，有大量公地可以移殖，又因置產與條約關係，土地增加愈多。土地分

配，初因買地影響，個人土地積集而成大地產，及後有先買權與贈地制，始對土地所有權有平衡之分配。自一八八〇年以後，優良土地悉被佔領，租佃遂為重要問題，蓋在殖民地時代已有租佃，此時復起。第一次世界大戰後，土地投機興起，農業不景氣隨之，又土地價值與土地抵押膨脹，租佃益增，一八八〇年租佃農地只有百分之二五·六；至一九三〇年增至百分之四二·四。佃農使用土地，或以現金為租金，或以定額實物為給付。南部各地通行實物租金。地主出資本，並指導耕作，佃農以實物納租。租約通常一年。

美國今日之地產，中小型為多，於西部通行大地產，蓋西部資本主義耕作盛行故也。一九三〇年，農地自二十英畝至九十九英畝者，佔百分之四十四·八；自百英畝至五百英畝者，佔百分之三十六·八；其他在十英畝以下者，有百分之五·七；在千英畝或千英畝以上者，有百分之一·三。

英國征服加拿大之時，即統治昔法國殖民地，此地區所通行之地制，乃為殖民地期法國本部所通行之封建土地保有制，但新法國（New France）之莊園，通常無遙領所有權。農民（Habitants）之負擔，不論為租金、救濟、賦稅、勞稅等，均不煩重。領主之負擔，有讓與費，有土地開墾，自一七一一年以後，又有分封。地租係契約式依社會習慣以現金或實產給付。由政治之原因，英國維持封建制度，且更擴大，然征服加拿大之前，封建制度已失勢，隨後有要求取消封建制度者，原因半以防礙土地轉讓為理由，半因英國領主比

法國領主更重視佃農也。自封建至平民負稅莊園 (Franc-aleu roturier) 保有，酷似自由與公共租地保有，一八五四年強制法施行後，有根本之改變，但法國法律對於割讓、遺贈、遺產程序等則仍保留。農民之義務，以固定年租替代，復可以一次總付，而解約，惟此利益進展甚緩。

英屬加拿大有封授之自由保有，以負徭役與開墾工作為條件，投機之徒，擁有大量土地，中央政府雖圖制止，反因制止，致經濟動盪與政治不安，並加強小家庭保有。加拿大自治後，各省土地出賣與土地墾殖法規不同，因而土地分散甚多。

加拿大東部之森林地帶，防礙大農場發展，但各種土地利用之方式，如製酪與種植果品等，仍保持原有地產面積。魁北 (Quebec) 之法國遺產法規，採重分土地制，所以加拿大東部農場大部分為在二百英畝以下者，或竟有小至不能再耕植者。西部各省稻產區，通行一百六十英畝自由墾地，且因賦有先買權而土地增加。農場平均面積，比東部大，一九一六年為三三五·四英畝，至一九二六年則為三五八·四英畝。土地與產物性質，機器利用，以至土地投機，均與土地之面積增大有關。優良之土地，俱經開墾，繼則租佃耕作發展，正如美國所經過者然，此租佃耕作，西部比諸東部為重，無論如何加拿大乃保持自耕小家庭農場之國家。

澳洲如加拿大，對於自由封授制毀譽參半。一八三一年始，魏非爾 (Wakefield) 管轄

地告終，蓋該地奉令拍賣，價值由每英畝五先令漸增至一磅，自此優良之土地，地盡其用，澳洲變爲「世界最貴土地市場」。墾殖地之消滅，亦在魏非爾思想流行之南澳洲(South Australia)對於土地保有影響更大，羊毛工業，亦因此而興起。一八二七年新南威爾斯(New South Wales)十九郡中，畜牧家紛起，佔有官地而畜牧，在此十九郡中，畜牧家須領執照與納執照費。至一八三六年，執照擴大而適用於十九郡外之地區，但土地保有人既無保有安全性，又無土地改良之權能，故有一八四七年土地之三範疇，一以開墾之程度畫分，二以租與畜牧者在一年至十四年期畫分，三以十四年租約並得根據租約有購買土地優先權畫分。其他墾殖地區，官地佔有人雖亦頗具勢力，但權利不固，換言之，未有完備之法律。

一八五一年始之黃金潮，使開墾者轉向農業，不久因農業之興趣引起不經調查即自由擇地之制。此制按期付款購買土地，務求自租約保有一變而爲自由保有地產。技術進步，稻作與乳業發達，且又有國外市場，致小家庭保有制勃興。立法上對於小保有制有利，舉凡適於耕種土地須畫分，否則須自動或被動的售與國家，國家且有時徵收土地稅。今之畜牧者，俱以墾區以外之地出租，租期自二十年或四十二年，租金有時予以修改。小墾民常以「條件購買」獲得土地，即以居住與改良爲條件，分二十年或二十年以上償付。工黨以永久租約與定期改租方法，須使土地變爲自由保有。條件保有與租約保有區別至微，是以

在工黨當權下，租約保有能否在本地以外通行，不無疑義。

澳洲農場主要土地保有方式係自由保有。私有土地，亦有租佃成分。小麥乳業以及其他各種農業上之事業，缺點甚多，致一八九〇年以後新南威爾斯合作事業發達，於是遙領制逐漸消失，大地產數量亦不斷減少，尤以地價高漲，大地產更易消失，形成土地景氣期。大地產出賣，固小地產增加，但中等地產不見減少反而增加，故研究澳洲地產面積須兼顧環境之傾向。澳洲小地產，本身求擴大面積，比加拿大不同，尤以稻作田地為最。

新西蘭開墾之初，土地即操縱於投機者手中，惟英國政府及其官員，力求杜漸防微。公地開發，採用適宜價格為原則。一八五〇年各地曾採用魏非爾式集體墾區，結果比南澳洲為佳。牧羊業發達，新南威爾斯制牧場租約於一八五二年興起，同時法規又規定小墾區，致牧畜家與農業家相互鬭爭，一如澳洲然。公地開發受省之統制，致土地投機與大地產興起，雖然省制於一八七六年廢止，但直至一八九〇年以後十年內，始有土地改革辦法，此辦法包括貸款與農民，徵收不改良土地累進稅；強制買進再墾殖地區等。

一八八二年，有一種皇室小地產永久租約，以修改租額而永保其地，修改期初定三十年，後改為二十一年修改一次，且准以購買地變為自由保有地。在此改良制度下，產生十九年租約，名為「長租」。租約得再估價，但無免稅權利。及後購買地變為自由保有停止，而「優先購買權佔有」相繼而生，係租賃性質，租期二十五年，租摺為年租，於租期

滿後得改爲自由保有或租約。一九二六年後此方式告終，自由保有可以現金購地而獲得。因方法改良，地價高漲，小家庭地產發展，土地獨佔乃被破壞無餘。一九〇七年永久租約廢止，而保有該土地之佃農，至此有購買土地之權，自由保有原則，遂不斷擴展，即牧地亦屬如此。土地投機所引起之保有地複雜問題，並非重要，蓋在土地改革時代之前，優良之土地已變成自由保有之土地矣。

新西蘭農業地產方式之特徵，爲乳場之自由保有。共同租佃發達，尤以乳場爲最。租佃之條件，以議價定之，且在契約之內常有強制購買規定，使乳場合夥農民得有機會購買土地與牲口。

南非洲採用荷蘭東印度公司小農業地產之自由保有制，務使必需之農業物品，供應不絕，並且獎勵畜牧。因此之故，政府租與或貸與大批土地（六千英畝以上），租賃有期，租值額有定。此時農產品市場有限，資本與勞力又缺乏，致畜牧事業興起，貸金保有制亦隨之發生，斯爲當時之理想制度，抑亦爲十八世紀盛行之地產方式。荷蘭東印度公司贊同此制，蓋乃收入之一源泉。及後草原缺乏，內地之水又乾涸，致牧人動定不常，甚至移民，因是貸金保有，以短期爲時尚，然而短期貸金保有不完全性，不宜於移居之人，爲改正缺點起見，又有新式保有制勃興，但新式保有並不完全，且亦非重要。貸金保有對於佃農出賣土地遺產及不安全性等，實非所言之甚，但一八一三年英國人深感貸金保有之經濟

的缺點，遂變貸金租約爲永久徭役保有，此一方式，乃日後封授之根據。貸金保有轉變甚緩，其他性質地產變成絕對自由保有者，爲數不少，雖自一八六〇年徭役有轉變爲自由保有之可能，但徭役與自由保有仍並存以至今日。

十九世紀好望角殖民地 (Cape Colony) 與尼杜爾 (Natal) 之土地保有，以徵收來源爲主要決定條件。英國之嚴格土地政策，對於移民頗有影響，布爾 (Boer) 各共和國土地就以自由保有或徭役保有方式分畫，爲殖民時期特徵。

在南非洲公同耕作，因地產龐大而所遇艱險又巨，致土著共同耕作制興起，此時土地雖爲白種人所分，但土著仍常留居於其耕作之地爲土地借用人。農民習於舊法耕作，損害土地，遺產之制又極端分地，新土地又缺乏，遂致困貧的白種人爲無地階級；又有佃農階級，其租佃之契約，並無一定方式，且爲口頭而非正式之方式，情勢變遷，土地之競爭致各制度破壞無餘。佃農相當增加，無地階級又降爲純農業勞工之地位，以勞力耕作換得工資。土著之情況，情勢更劣，土地保有之機會，簡直不可能，復以各省有法律上之限制，情況更爲複雜。柯倫治自由邦 (Orange Free State) 土著公同耕作之契約，更爲法律所不容。現金租佃產生，租佃之人，乃共同耕作農民中較佳之白種人。在白種佃農中，現金佃農比公同耕作佃農爲多，佃農之地產，佔白種人地產總額三分之一，佔白種人佔領區土地四分之一。

圖防止大地產之成長之法並不多見，即圖修改大地產制度之輿論亦少。在未成立聯邦之前，各省雖設有懇區辦法：包括貸款、重劃、公共租地（有常購權）等。草原之區，亦得備價購買。

戊 東歐及近東 (Eastern Europe and Near East)

密特安尼 (David Mitany) 原著 劉琇業譯 曾迪先校

吾人檢討東歐之土地保有制，即可發現地理上與政治上之若干重大變遷，且有若干矛盾特徵存在焉。曩昔此一地區雖為各大帝國所支配，但有種種不同之土地制度，而今日此一地區雖分割為數國，但其土地保有情形，則反為畫一。此種變化顯示其缺乏連續性，而今日存在之土地保有制，實非經濟與社會進化之結果，乃因政治變革所致。每一重大之政治變革，當可傾覆統治者與被統治者之關係，而在以農為主之地區內，土地保有情形之變遷，實為其最顯著之反映。凡政治組織愈脆弱之地，舊式土地統治制必愈盛行，尤以沿多腦河 (Danube) 北部大殖民區為甚，因該地乃非羅馬 (Roman)、比遜泰茵 (Byzantine)、及奧託曼 (Ottoman) 各族勢力所可及之故也。惟晚近亦有一相反之現象發生，即自民族解放運動發生以後而至第一次歐戰期間，土耳其 (Turkish) 之統治愈形脆弱之地，其農民情

況反而愈佳。至各族勢力——如羅馬、比遜泰茵、斯拉夫(Slav)以及土耳其——對東歐各地之影響，則因其政治背景之不同而有差別，例如多腦河與喀爾巴阡(Carpathians)之走廊間，乃為各民族勢力之總匯，同時自政治立場觀之，又為各族勢力之分割線，但此一地區不受盛行於多腦河南部之比遜泰茵封建制度影響，亦不受盛行於喀爾巴阡西部之日耳曼封建制度影響。

農村社會之構成有兩種社會因素：一為家庭與鄉村團體之關係；另一則為統治階級與農民大眾之關係。東歐之土地保有亦有兩種主要制度特別盛行：一為以個人及各個家庭之財產為基礎之拉丁日耳曼制；另一則為以共有財產為基礎之斯拉夫制。前者盛行於巴爾幹半島(Balkan Peninsula)南部，雖在土耳其統治時代，仍能盛行於各高地、各島嶼以及受拉丁勢力所影響之達爾馬西亞(Dalmatian)沿岸。故此一制度在南斯拉夫族所居之各地，與俄羅斯接壤之各國，以及受日耳曼族影響之各國均佔優勢。在日耳曼制度之下，獸皮之所有權及管理權係操於各個家庭，此制亦施行於波蘭本部、波羅的海沿岸各國，加里西亞(Galicia)若干地區，柯維納(Bukovina)以及巴納特(Banat)等地。在斯拉夫制度之下，家族乃包括父母、已婚男子及其子嗣，並以此為其經濟組織之單位，一如南斯拉夫族施行大家庭(Zadruga)制度焉。至其土地保有權則歸家族共有，一切事務，大抵均由年長者操持，如遇家族過大時，則分為若干小家族。在日耳曼制度之下，牧場及森林均為鄉村之公

產，鄉村則由各家族組織而成，但可耕地之保有權，則仍操於家族。家族制之不斷進行，其家族保有制爲土耳其地主所擁護者，僅得仍於南斯拉夫各國保存，他國則在迅速崩潰中。

羅馬尼亞之土地保有制，曩昔爲折中式。鄉村中之土地除不可分割之草場、牧場及森林地屬於全村所有而爲全體村民所用者外，尚有平均分配之可耕地，每家得有一份所有權。耕地(Tarina)及住宅地均爲家庭財產，可世襲而不可分割，縱經法庭判決，但家長對其耕地及住宅地之處理權，亦受特許法(Protesis)及開墾法之限制，而不得襲與其子女、親屬及鄰人。此種土地所有，乃爲共有而非公有，故此種制度下之財產，絕非羅馬比遜泰茵法中所稱之個人財產，亦絕非斯拉夫法中所稱之公有財產。

中世紀時，大多數之羅馬鄉村，除自由農民外，尚有一羣被稱爲無自由之居民。(Voc. in)此羣居民，殆皆爲戰時之俘虜，並爲土地之奴役。有一學派以爲斯拉夫與羅馬尼亞家庭之土地保有制，因受斯拉夫制之影響，頗爲相似。此一學派以遜洛破(A. D. Xenopol)、迪茜絲卡(C. Diescu)等爲代表；另一學派則以爲其所相似者乃由於偶然，此一學派以馬東尼(E. de Martonne)、意歐迦(N. Iorga)等爲代表。但在證據極端缺乏情況之下，依文(Parvan)及浮汀洛(Fotino)氏則以爲羅馬尼亞之土地保有制爲前斯拉夫制(Pre-Slavic type)，起源於色累哥——伊利利安(Thraco-Illyrian)之農業情況。但斯拉夫民族以父系

或家長爲家庭主宰，家長且有權任用其公有財產，與游牧民族之家庭組織相似，致有誤認羅馬尼亞之土地保有制爲斯拉夫制者。

此類著名制度之外，尚有兩種更盛行之農村制度：一爲日耳曼封建制，該制盛行於波羅的海沿岸各國及哈布斯堡格（Hapsburg）帝國各省；另一則爲奧託曼制，該制初富於神權政治之色彩，後與西歐封建制度頗相似，巴爾幹半島多行此制。達爾馬西亞（Dalmatia）及愛奧尼亞羣島（Ionian Islands）則由威爾西亞（Venetians）所傳入另一種封建式之土地保有制。

十二世紀哥羅西亞王朝（Croatian dynasty）崩潰後，奧大利（Austrian）行省中之封建關係卽已出現，至十七世紀末葉，大多數農民則已變爲農奴，皇上視龐大之地產如禮物，並將其贈予新來者，土地遂集中於新來者手中，但邊疆地區或軍事邊區則形成一特殊之例外。沿土耳其邊區之一片領土爲斯拉夫、匈牙利及羅馬尼亞農民所移居，彼等組織成一大團體，且有一與俄國哥薩克相似之自治政制，並可不負任何封建奴役。每一團體均領有廣大之公共牧場或森林地。此制始於一六三〇年，終於一八八一年，間有團體則保持此制至世界大戰後改革，但不復以軍人爲團體，且土地改爲集體所有矣。波蘭及立陶宛（Lithuania）亦有大規模耕種之土地焉。

比遜泰茵帝國傾覆時，而奧託曼帝國在其領土中開始對農民進行征服。皇上委託當地

貴族，徵收稅捐，並利用其地位蠶食自由農之土地。此種趨勢因十字軍傳人之封建思想而益烈，尤以農民相繼逃亡之故，致使各區爲斯拉夫農奴所佔。一三四九年塞維亞杜珊(Čar Dusan)皇帝頒佈一法典，封建制度因而奠立，但此制早爲保加利亞(Bulgarian)地主所施行。故在土耳其侵入之前夕，大部之土地，皆歸於君主、貴族、教會及修道院，尤以平原爲甚。如有地主自願貢獻其土地，土耳其人則許其在某種條件之下，得予維持其原狀。因之，大半較小及少數較大之財產，仍操於其原主手中，但其最後處理權則操於國家。反動貴族之財產及原屬國家之土地悉歸蘇丹，因彼乃一切征服地區之至尊無上之主人故也。一部分土地則由蘇丹賜與土耳其高官貴爵(Beys, Begg and Agas)作爲其自由領地(Mulk)或采邑(Mirie)。教會及其他宗教財產則交於回教機關作爲教產(Yakuf)，大部分采邑則以強制手段轉移於當地之軍事統治者(Spahis)，變爲其所私有之大地產。此種地產及其所附屬之鄉村，皆稱爲軍官領地(Chiflik)或酋長領地(Chitluk)，耕種其他之農奴，則稱爲農奴，(Chifchije)而在半島之西北部則稱爲佃戶(Kmeti)。此種土地施行折半分租制，地主通常得農作物之半，一如羅馬移民區施行之制度焉。在舊拉哥薩(Rasusan)共和國領土中，則仍舊保有原始移民制之遺跡，但此制之嚴格程度，則在半島各部頗有差別。其中以中部及東部最爲嚴格，此即在肥沃廣大山谷地區及附近君士但丁堡(Constantinople)一帶最爲嚴格，而此地則爲土耳其人麇集之區。不少自由地主仍居留於西部及南部，

該地離君士但丁堡與主要交通線，以及高地與廣大之森林地均甚遠，適於畜牧事業而不宜於五穀生產，但對軍官領地制度下之賦稅，則可比較使其減輕。此種農主之所以有相對自由，實因土耳其之行政制度使然，因土耳其對於遼遠之地區，多施行不干涉政策，俾使地方領袖作爲中央與人民間之中間人。在此種地區以內，大家庭制因而得以保存。

農奴制度於十九世紀中葉，即在東歐多數國家中泯滅，此事非但因受自由主義之影響，且爲財政需要之自然結果，蓋貴族地主既不納賦稅，農民之土地乃變爲國家之資產矣。哈布斯堡（Hapsburg）王朝於一八四八年廢除農奴制度，除在達爾馬西亞外，農民均能獲得其土地之完全保有權。惟達爾馬西亞之農民，直至一八七八年，對於其土地尙不能獲得局部之自由。波蘭之農奴制，則於一八六四年廢除。在舊土耳其帝國各行省中，民族革命與社會革命並肩發展，土著中產階級如已離鄉，其土地之繼承常有兩種，有時甚至互相矛盾，蓋其土地或從半封建制度下得予解放，或予其舊農奴以其土地保有權故也。此種現象之所以發生，或因此數行省如塞爾維亞及保加利亞中，其土著統治階級業已撲滅之故。除塞薩利（Thessaly）及波斯尼亞——黑最哥維那（Bosnia-Herzegovina）外，因土耳其邊疆之退縮，軍官領地（Chiflik）制度亦因之而崩潰。在黑最高維那頗多統治階級一變而爲回教徒，因而得予保留其半封建制度之領土。奧匈帝國（Austria-Hungary）則僅能輔助佃戶之自動解放。一八七八年至一九一〇年間之土耳其佔領期間，有二萬八千五百戶被解放，

一九一一年之法律更促進此一運動，至一九一二與一九一三年則有一萬三千戶自十萬零二千公頃之土地上解放。一八八一年之國際條約將塞薩利合併於希臘，但土耳其地主之權利仍須承認，否則必須付款贖回，因而農民之原有義務，多少仍被保存。在希臘之其餘領土中，土耳其之國有地產及其大地主之地產，均由希臘收歸國有，並佔此一新興王國三分之一耕地，但在一八三六年以後，該項地產則因賠償而逐漸分割與小領主。塞爾維亞之土地立即爲其耕種者全權所佔有。保加利亞之土地先由國家收歸國有，但因國家放棄其利於耕種者之采邑領地所有權，遂逐漸爲其自由地主所有矣。

多腦河北岸數省中，土耳其人曾留下完整之農業制度。羅馬尼亞各族中均無貴族(Čezari) (Judet)，不過爲平時與戰時之村長，享有其自身之土地保有權，耕地之什一稅，以及一小部分之農業徭役而已。不自由居民之農業徭役雖較重，但亦不至過繁。後因各種背景關係，Judet之權力日益增大，多數自由農遂變爲不自由居民矣。但至一五九五年，勇士密幽(Mihailu)始使村民淪爲土地之奴役。密氏並創造一以封建制度爲基礎之職業軍隊，以代舊時之「義勇」(Levée en Masse)其隊伍因有各地領袖參加，故密氏願擁護各地領袖之權益，並放任彼等勒索村人，以供所需。因此種及其他原因，一般貴族(Boydars)乃逐漸興起，但其權勢終不如土耳其之高官貴爵之Bey，亦不如西歐各國之助爵。至其土地保有權亦有限制，因其地產須留三分之一爲農民使用故也。每一新婚夫婦所有之土地，則以

其家庭所有之牛羊爲標準。當羅馬尼亞王朝時，多數王公均相繼仰賴君士但丁堡之給養甚於土耳其貴族 (Boyers) 之供給，蓋土耳其鮮有熱心於此者，且常有阻撓，減少其土地所有及村民自由之企圖。羅馬尼亞之統治階級雖未被土耳其人所撤換，但已有希臘人參雜其間，直至土耳其之統治實際崩潰，繼之以俄國之保護，羅馬尼亞統治階級始得將大多數之農民壓服爲真正之農奴，而對土地保有權作廣泛之侵害。至一八三一年，羅馬尼亞組織法 (Règlements Organiques) 始承認昔日之鄉村領袖爲其管轄區內之土地所有主，且在此一法令及具體土地觀念之下，不問其土地是否業經使用。農民之土地領用權雖亦被承認，但其對於土地轉移之自由權，則仍受限制，且其土地徭役亦經法令加重。此等法律雖經修改，但其對於土地之一般影響，仍爲減少農民之土地所有，並使貴族之地產擴大。農奴制度廢除於一八六四年，已在民族獨立成功以後。農民所有之土地遂愈形狹小，其義務及稅捐則愈見加重，而大財產則更加擴大與鞏固矣。大地產除少數仍爲農民所有，並以其農具及牲畜耕種外，或採用通常施行之產物平分制 (Devalina)，或採用較特別之分地耕種制 (Trib)，由農民爲地主耕種一方土地，而得另一方相似之土地爲其自用。大部分私有財產何以祇能存在於多腦河北岸——其在羅馬尼亞者爲大地產 (Latifundary Character)，其在更西及更北者爲日耳曼封建制度——似可以政治上之理由解釋之。而在塞爾維亞及保加利亞則小農及中農所有制較爲盛行。

奧託曼之土地制度極爲複雜，實質上與羅馬及日耳曼制度皆不相同，蓋前者乃回教法律所根據，而後者則在適應實際情勢故也。欲從種種政策之變化中，探求一畫一之原則，或從現行各種制度中，探求一順序年代之連續事蹟，皆屬不可能之事。可蘭經中有一規條規定：凡征服所得之土地，應由得勝者均分；但帝國勢力膨脹至極大極速時，社會及經濟理由均制止此種規定實現。因此：一部分征服地乃給予戰勝軍隊之領袖，以爲什一稅收（Ushuri Land）之來源；而在較遠之地區，則留與舊所有主，以爲貢地（Kharadji）。若非關乎戰略，國家寧可不擴張繳納什一稅之私有財產，而致侵害納貢之財產。

在土耳其本部，曾使農業制度興起之條件業已失去其意義，但該制因以宗教爲基礎尙可依然存在，並受傳統束縛。一八五八年之土地法（Land Code of 1858）乃綜合一般土地法，並加以修改而成，該法承認將土地分爲五種之正統法，並使其各依不同之法規管治，而此法之主要部分，則基於回教教條，僅有小部分基於土耳其之民事法。其中有領主之於領地有絕對所有權，僅須繳納某種特別稅捐。至其所有權，則可以出賣、抵押、贈送、留作遺產或亦可轉爲教產。領地包括城鄉中之住宅地及其所附屬之有限土地；由國家贈予之土地；什一稅納地；以及在征服時期，回教居民所有之貢地。采邑爲由國家贈予並保證其有特種用途之土地，其保有權仍操於國家。領主處理此項土地如有不善，國家得將其收回，但此事不常見之。反之：采邑之所有主，得依照慣例，經過某種手續，請求國家同意，而

處理其土地，且此種請求，向不受拒絕。教產爲宗教團體永遠所有土地，且爲最重要之一種，因其在奧託曼帝國發展中（雖亦在亞拉伯（Arabs）中存在），直至晚近改革以前，計佔所有地產三分之二故也。迨至征服時期，蘇丹始將其五分之一改爲教產。因在中世紀時，土地多爲教堂所有，且其所有人常可不受政治變遷之影響，將其保有權傳給其後裔，故私有財產制乃亟需教產之擴大也。教產少有改爲絕對保有權者，但贈與者得規定其管理及納稅條件，而其最普通之條件，則爲保留其本人及其子孫之行政權（Muteveli）。教產之普通行政權，除屬於非回教機關者外，均操於一稱爲意夫克夫（Eveti）之特別機構。私荒（Mevaa）爲無人居住之荒地，凡向主管請准耕種者均得操其所有權。官荒（Metruke）土地則不得爲私人所有，其所有權屬於國家，並得由國家交與特殊團體作爲公用——如公共森林地、牧畜場、打穀場，以及墳地與宿營地等是。

土耳其法律對優先購買權亦有規定，因此第三者遂得阻止或取諦其變賣。土地如爲合夥所有，則遇某一所有人，欲將其所有部分出售時，其他所有人得執行此項權利取締之；如遇某所有人欲將地面改良物如行人道及水井之類，賣與他人或准其近鄰使用時，其他所有人亦得執行此權利。土地之優先購買權，對於領地則有限制，領主不得引用采邑或教產援例請求此項權利。另一相似之優先權（Rudjhan）則應用於采邑，且適於領主之森林及草地，以及邑主之建築地。邑主死亡後，雖未留有可承繼之後裔，他人亦可要求取得其遺

地之所有權。此種非親屬繼承權 (Tapou) 乃以納稅爲條件，或爲承受遺地上之樹木或建築物之領主所有，或爲死者之伴侶所有，或爲有承受必要之該地居民所有。但非親屬繼承權不得世代相傳。若邑主死後如無子嗣，且無非親屬要求繼承其遺地則經過若干時期以後，非親屬如仍未利用是項權利，政府則將該地視如荒地，並將其賣與出價最高者，非親屬繼承權不適用於教產，蓋該地如至空閒時，復歸於其所屬之機關故也。

土耳其法律規定土地保有權不包括地下權益，故礦權與探礦權必須遵守特別規定始可獲得，且其期限亦常有限制。礦權通常規定爲九十九年，探礦權則較短，且二者均須繳納各種稅捐。舉凡土地之所有人，不問其土地屬於何種種類，對此均採有優先權。

約在十九世紀中葉，風行於土耳其之改革思潮 (Tanzimat) 及改善基督教農民地位之政治需要，竟造成一八五六年之法律。此法對土地之管理乃以西歐之原則爲其基礎，並對耕作加重其情誼。一八三九年時，政府曾有壓制領土之企圖，其利益改由納稅農人及收稅人享受。但此類事件旋即廢止，而一八五八年之土地法，則使政府與人民間發生直接關係。此一法令亦禁止新農奴制之創立，但在無人口之區，與夫已成立之農奴制，則不在取締之列。此種改革祇能在少年土耳其運動 (Young Turk Movement) 成功以後始能生效。一九一三年之法律保持各種各類不動產之存在，但實際上則使其地位趨於一致，蓋采邑與教產嗣後皆得與領地一樣自由買賣也。教產爲戰後之主要改革目標，創有董事會之設置，

以資監督。數世紀以來，大部分之教產，皆受私人管理，故董事會祇能順利管理其一小部分，而在一九二八年，其歲收祇達三百四十八萬九千土磅。至其董事會，則漸次歸於國家管理。而現時則由財政部管理，惟國家以其大量歲收作為教育及社會事業費。此兩種發展均暗示教產制度之開始滅亡。

在一切統計均付缺如時，吾人祇能對大小財產作一大概之區別。大財產制度盛行於歐洲及亞洲土耳其與夫東歐各國，至其所以如是者，並非經濟原因使然，乃因統治階級之權力，捐稅之擔負與苛擾，長期戰事與兵役，以及一般社會之不安所致。而教堂領地，國有領地，以及王公領地之所以日漸擴大者，亦可以同樣理由解釋之。但在土耳其及一般東歐國家以內，所謂大財產者，非指大規模經營之農地也。大多數之土地所有人均為不在地主，彼輩或為公務員，或有其他職業，故有一部分地產，乃由地主委託其監察人監督耕種，而較此一制度更為盛行者，則為分租制(Yaridji)，由佃戶租賃其土地，分子佃農，並供給其所需之種籽，而得作物三分之一至一半。據窩伯(Warburton)氏於一九一八年估計，土耳其各行省中，佃農佔有百分之十五至五十之耕地。據色忒氏(Seth)新近估計，彼輩佃農財產則佔耕地面積百分之八十五。戰爭與人口變動，當可增加佃農人數，但如謂佃農所耕之土地已佔耕地百分之八十五，則國有土地及教產中之佃農亦應包括在內，雖此輩皆為傳統之佃戶，當可不受任何侵害。

在征服時期，埃及最盛行之土地保有制，乃爲大私有地產制。農民爲土地之奴役，而土地制度之構成，則介乎殖民地與貴族領地制度之間。在阿拉伯人統治之下，回教收稅人尚居於地主之上。以理論言：全部土地應爲阿拉伯國家所有，但有一部分沒收之土地，已由政府贈予阿拉伯領袖；此種獨立地產之所有，稱爲什一稅地 (Ushur) 僅須繳納什一稅而已。但其中最重要之土地則爲貢地 (Kharadi)，在薩拉丁 (Saladin) 時代，軍官制度亦極盛行，馬美琉克人 (Mamelukes) 勝利以後，遂侵佔原有之采地，並施行此制。在土耳其人統治之下，凡非軍隊所有之土地，通常皆由收稅人 (Mutezimler) 管理，而收稅人所有之土地，則強制農民爲其耕作。收稅人在其收稅區中，有維護土地所有權之勢力，且有與領主類似之優先購買權。在奧託曼統治之下，此兩種權力之運用，竟使其土地所有權超過其保有地。

統治階級數世紀以來，強掠而得之無數特權，致使農民之權利大部分爲其所剝奪，此事至美黑美特·阿利 (Mehemet Ali) 時而益彰，蓋彼於一八〇八年開始沒收大部分土地，並自稱爲埃及之統治者，因而埃及之土地，幾全部爲其所有。美氏並以其中一部分贈送其家屬及貴族。至一八五八年時，薩伊德·巴沙 (Saïd Pasha) 另頒一新法律，准許農民對土地所有權亦有自由，但大約有五分之一耕地，仍爲埃及總督之領地，並強迫農民爲其耕種。直至伊斯邁爾 (Ismai) 統治時代，總督領地始收爲國有，並將其分割而分配於個人所有，每一成年農民，均得領取三至五畝土地。

埃及財政國際調查委員會 (International Commission of Inquiry into Egyptian Finance) 於一八七八年第一次調查埃及財產時，曾估計一八七七年，埃及有三、四八七、〇〇〇畝土地爲貢地，其納稅額共達三、一四三、〇〇〇埃磅；另有一、三二三、〇〇〇畝土地爲本地上層階級之什一稅地，其納稅額則達三三三三、〇〇〇埃磅；而農民所納之賦稅，約計則爲三分之一。埃及亦有不少教產。其出租期通常皆甚長。貢地及什一稅地之區別，今日已不可復見，因二者皆有完全所有權故也。今日之埃及土地，小農所有制特別盛行：在一九二八年時，二、一二一、〇〇〇九位地主中，有一、九六四、九一二位地主之土地尚不及五法盾 (Feddan) 土地 (1法盾 = 1038 埃畝)，總共不過一、六九七、六八三法盾；有一四四、三四五位地主之土地尚不及三至五法盾，總計不過一、七二四、四七一法盾；而其餘一一、七五二位地主，則每人握有五十法盾以上之土地，共計爲二、〇〇二、九四四法盾。大地主之土地通常皆直接由農民幫助而耕種，農民除得一小部分工資外，每人尚可得一法盾之土地爲其自用。中等面積之土地，通常則以分租制，交由農民耕種。最小之土地所有人，則常租用大戶之土地，以助其不足。而小農所有制之發展，蓋因政府以低價出售其土地予小農故也。

第一次世界大戰後之政治重整，使東歐之農村機構大起變化。在合併之領土以內，大地主常爲各種國籍不同之人，而曾經參戰之農民，亦許其得有土地之自由。除此種因素以

外，尚有一般對於財產思想之改正，以及俄國革命之影響，亦可使東歐之農村機構發生變化。東歐各國之土地征收及重整，幾無不以革命方式進行，且不顧其傳統之情況如何。此舉似有二種普通之特徵：一爲掃除一切封建奴役制之殘餘，一如法國革命後之西歐然；另一則求給予農民若干土地，使其經濟獨立，並盡可能使各戶有足用之土地。爲求後一目的實現計，各國乃限制一地主保有之土地面積，以防大地主制之復活。但匈牙利則爲例外，蓋其地主階級勢力，仍如往昔故也。而在波蘭，該國則利用以前屬於俄國之省分，以救濟其本國之土地需要。

此種事態之發生，皆由於相同之社會及政治原因，且因一時之需要，當不顧風俗習慣及經濟環境，而致突然同時發生。至其一般影響，則使土地保有一般爲私人化及平均化，並以此爲土地使用之根據。其所以成爲私人化者，即因其數目大增，且已擺脫封建及奴役桎梏；縱其現有之財政義務，亦僅以地價爲徵稅標準，不得於土地本身徵稅。（見一九二一年之羅馬尼亞法第七十三條及七十六條；希臘法第一〇五條第二十二節等等。）至其日見平等之趨向，則有兩種事實足以證明：一爲土地面積之大小，依法規定，頗爲畫一，且此一規定，非根據經濟或地理情形，乃根據耕地面積，及申請人數之比率；二爲所餘之大地產，亦依法律規定，平均其大小。況土地乃屬於其耕種者乎？教產常在禁止之列，而在希臘、羅馬尼亞、及保加利亞等國，不在地主之土地則受遞奪，僅有極小之土地留與一

向以其土地出租之大地主。此原則曾經爲大多數新法令正式宣布，例如波蘭一九一九年頒布之法令第二條；保加利亞一九二一年頒布之法律第一條；希臘之法律第二〇五二條第三十一節，以及羅馬尼亞一九二一年頒布之法律第一百二十二條。與此相連之原則，則爲禁止在任何時期，或在某一定時期內出售或抵押土地與他人，希臘法第六章第二〇五二條，保加利亞一九二四年之第十五條規定爲二十年，羅馬尼亞一九二一年之法律第一百二十條則規定所有權確定後之五年內，且國家對農業土地之販賣，有優先購買權。而森林地之轉賣於國家或地方公共團體，亦有類似之規定，（如羅馬尼亞一九二一年頒佈之法律第二十八條等，南斯拉夫一九一九年頒布之法律草案第十七章，保加利亞一九二一年頒布之法律第二至四條；希臘法第二〇五二條第五十二節，捷克斯拉夫一九一九年頒布之特別法，以及波蘭於一九一九年頒布之法令等均有規定。）在羅馬尼亞及其他國家，一切礦產之所有權，亦歸國家所有。

因此，土地之所有權，今日已爲土地沒收所侵害。至土地之租賃，業已失其意義，蓋其面積甚有限也。而大地產之殘餘，僅能以集約農作法耕種爲有利。土地所有之重要性質在東歐各國，今已頗爲畫一，國與國或省與省間之差別，僅在土地面積之大小而已。

土地分配之遷變，現仍不能以準確之數字言之，因此事尚未終止，且無充分之統計，而各種統計又常矛盾故也。但大小財產之間，其相對地位已發生極大變化，則爲吾人已知

之事實。愛沙尼亞之大地主共有一千一百四十九戶，其所佔之土地共有二百萬公頃以上（即佔全面積百分之五十八），但至一九一九年時，均爲國家所沒收。此被沒收之地約有半數森林地，仍由國家管理之；留與舊佃戶者則爲四分之一，其餘則爲新戶主所有。迨至一九二五年，由國家贈與新居民之土地計有四九七、七四六公頃，在拉特維亞（Latvia），一千三百位助爵之采地，共計三百萬公頃，約佔全面積之半。但至一九二〇年，均爲國家所沒收，每一助爵僅留有一百公頃之地。迨至一九二二年，由此種私有土地及國家土地，又造成四萬三千戶新農民地主。立陶宛（Lithuania）之大地產亦被沒收，每一大地主僅留八十公頃之地，至一九二七年，有三四八、六八五公頃之土地，被分與五一、九六三人。

一九二一年時，波蘭新共和國內，有一九、四五四戶之土地超過五十公頃以上，其面積共計一〇、四九八、一〇〇公頃，但佔有二十至五十公頃之戶主，僅有七六、四三六戶，而佔有五公畝以下之小地主，則有二、一一〇、六〇九戶，計佔全面積百分之六十四·七。一九二〇年頒布之法律，決定沒收五百萬至六百萬公頃之土地，但至一九二三年底止，僅有四十萬公頃左右之地重行分配。故除白俄羅斯（White Russia）地區爲安頓新居民仍行分配土地外，土地之轉移，從是即已中止。

捷克之一千七百三十戶大地主，共佔四百萬公頃之土地，即佔全國土地面積百分之二

八·二〇。其土地改革之目的，乃在沒收二百五十公頃以上之土地，但在二百五十公頃以內，祇許其保留一百五十公頃耕地。捷克處理土地之法規，曾經審慎計畫，且極溫和，故適用於戰後一切土地之改革。而現今由國家沒收之耕地，計佔一百萬公頃左右。匈牙利戰前佔有五甸畝 (Cadastral jucar) 以上之地主（一甸畝等於一·三英畝），計佔全國地主百分之五八·八，但僅佔全國土地面積百分之九·〇四，而佔有一千甸畝以上之地主，則佔全國地主百分之〇·一，而其所佔之土地，則佔全國土地面積百分之十七·五。迨至一九二六年，約有九百萬甸畝之土地，初由政府分配與二十二萬新地主，因之使小地主之土地面積，增至佔全國土地面積百分之四十四至五十，但佔有一百甸畝以上之地主，仍佔全國土地面積之半。

羅馬尼亞佔有一百公頃以上之地主，佔舊王國全面積百分之四十二·五，後經國家沒收六百萬公頃而分配與農民，因之使佔有一百公頃以上之地主所佔之土地，減至佔舊王國土地百分之七·七八，佔全國土地百分之一〇·四四。迨至一九二七年九月，有六十三萬農民，皆由國家分得土地。在舊塞爾維亞 (Old Serbia)，大地主已形不重要。在一九二七年底，由匈奧合併之行省中，有二百二十萬甸畝之土地，已為政府所沒收，其中有八三七、七二六公頃為耕地，且有五六、〇二五公頃被分配與二一〇、五五七家農戶。在波斯尼亞——黑最哥維那 (Bosnia-Herzegovina)，十一萬三千戶佃戶僅佔七十一萬五千公頃土

地，然彼等亦已被解放。馬其頓 (Macedonia) 有一萬一千戶左右，因移民而獲安居。保加利亞在事實上無大地主：佔有一百公頃以上之地主，其土地共計不過二十五萬四千公頃，尚不及全國耕地面積百分之五。一九二五年底，約有三萬五千戶農民，由國家分得十六萬公頃之土地，從此該地難民，居留益多。在希臘合併之各行省中，大地主最佔優勢，約佔馬其頓，塞薩利及伊派拉斯 (Epirus) 耕地之半。但有七一六、三一公頃之土地已分與一二五、五八三戶所有，其面積之大小，則因地而別：其在馬其頓者爲一五·六公頃；其在伊派拉斯者爲三·〇二公頃；此外，屬於土耳其及保加利亞移民之六一六、七五五公頃土地，亦已分與一二〇、一六三戶難民矣。

東歐之土地保有制，決非簡單經濟力量所造成，正如其歷史所示。至其最後之演變，似以個人主義爲基礎，以求建立社會之平等，此乃舉世週知之實驗也。但此基礎使此實驗，與其近鄰蘇維埃共和國所行者大不相同。雖然，其異於西歐個人主義之習慣者，亦可由下述事實表明之，蓋東歐之新土地所有制度，並無現代個人主義社會持着之兩種性質，一卽財產之集中，另一卽以資本主義化之技術開發也。

卍 俄國 (Russia)

斯吐魯夫 (Peter Struve) 原著 劉琇業譯 曾迪先校

本文僅圖以種族爲範圍，討論俄羅斯本部之土地保有制，因而遂將大俄羅斯（Great Russia）、西伯利亞（Siberia）、小俄羅斯（Little Russia）、以及白俄羅斯（White Russia）合併討論焉。俄國西部與波羅的海沿岸各省以及波蘭之土地保有制，具有從日耳曼制演化而來之特徵，但其東部大都爲回教徒所居住，而有其特殊之土地所有制，且其主要性質與俄羅斯制頗相符合。

俄羅斯土地保有權之進化，乃取決於社會之分化及其不平等，蓋該國雖有大量之自由土地，但各階級之經濟力量及社會力量亦可決定其土地保有。在基挨夫·諾弗哥羅（Kiev-Novgorod）時代（約自八〇〇至一三〇〇年），特權階級皆爲農業資本之所有主，且此項資本，其時對於土地所有又較對於實際上可耕之土地更爲重要，故彼等對於個人之人力與財產，均能給予保障。因此，土地所有權乃歸於特權階級，且農奴亦隨之爲其所有，但佃戶則未淪爲土地之奴役，仍爲自由勞動者。佃戶除可向其業主借得貸金與農作必需品外，並可享受其業主之保護。至其所耕之地，則以家族爲單位，其性質頗似斯拉夫制。

有特權之地主自成一複雜之社會階級，由王公貴族及握有大批農奴及自由農之大地主而至稍有農奴之小地主（Zemtsy 或 Svoyezemtsy）及自食其力之少數自由佃戶，其中且有主教，教堂及修道院之主持人等。領有土地之王公爲盧利克（Rurik）之後裔，相傳爲俄國之創建者，故除對奴隸以外，對於其他人民均享有財政及司法權。至其所以視奴隸爲例外

者，因奴隸乃爲動產之一種，受其主人絕對支配故也。其他有特權之地主，對其鄉民則無司法或徵稅之權，蓋彼等僅爲獨立地產之所有主，且政府亦未付與其免稅之優待也。

農民所有之土地，除以貨幣、實物及各種農業勞動繳納租金外，在最初之時期，顯然仍須爲王公或大地主服役。隨後王公、貴族及教會之采邑突然興起，且由其奴隸或自由民爲其服役，故此種制度，多少與日耳曼之莊園(Dienstmannschaft或Ministerialität)相似。俄羅斯獨立地主所雇之農民，其服役全出於自願，故可隨意脫離其主人。但除向不強制服役之獨立地產外，該國尚有農奴制，此乃泰半由國家或王公所造成。

俄國古代之政治發展，使原爲特權階級之自由土地，漸次歸附於國家，且使自由浮動之佃農，亦爲土地所束縛。此種過程之演進，非純粹由於經濟之原因，而人種的、政治的、以及社會的因素，要亦相互發生作用焉。莫斯科(Moscow)勢力之膨脹與科登赫爾得族(Golden Horde)之崩潰並行，而韃靼(Tartar)及其他非俄羅斯民族潛入俄國古代組織以後，則以徭役耕種其土地，故其所有權，與俄羅斯之獨立地產絕不相同。至韃靼及其他非俄羅斯民族之潛入俄國古代組織中，乃以政治關係爲其主因。反之，伊凡三世(Ivan III)之征服諾弗哥羅也，不僅爲一種政治革命，且含有驅逐諾弗哥羅地主及該族再在莫斯科境內居住之意，而在諾弗哥羅地區中，則有莫斯科人居住焉。此兩處之土地所有，皆非舊時之獨立地產，而其土地所有權，乃於新封建制度之下，視其對國家所服之兵役而決定

之。所謂波米斯提尼 (Pomestny) 制度，及其統治辦法，乃由自衛上之需要而發生。紳士階級之服役，乃由采邑而獲得，而采邑則不限於皇上贈予之土地，且包括住有農民之不動產焉。因此，土地保有權之由獨立地產制轉變為封建制，顯使農民均屈服於有特權之獨立及封建地主之下。蓋放款制度漸次發達，農民之征服，乃為其極自然之結果，故至十六世紀末葉，農民乃失去其自由移動權。且在十六世紀中葉時，私人之贈授漸次變為普遍之成文法，特權階級之地主對其農民，因此遂有領主裁判權。

淪為農奴之農民無自主權，且不得控告其主人。此事實非暗示俄國法律對於農奴不加保護，蓋在十八世紀時，此非法律範圍以內之事，而對地主之受警權管制及其濫用權力之制止，實為保障農奴之辦法也。

在十七世紀及十八世紀時，紳士階級之獨立地產所有權，又於采邑領地中復活。彼德大帝 (Peter the Great) 執政時，或為國家干涉經濟生活最甚之秋，但其繼任者對特權階級之土地所有，則與彼德大帝背道而馳，終至造成上述十七世紀時之趨勢。迨至一七六二年，紳士階級之強迫服役業經豁免，而其中尚有少數人士已由僅向農奴收租獲利者，而變為強迫耕作之組織者。教堂地產之移作俗用，亦始於是時。

農民之義務，初以實物納稅為主，通常以收成之一半或以一定數量之農產品繳納，但亦有以現金及勞役完納者。在最初時期，農民如對本地或外埠兼作商業活動，則以現金納

稅之辦法，較之以實物納稅之辦法尤爲盛行。自十八世紀後半期起，紳士階級即被解放而得安居於其地產中，且物價因紙幣膨漲上昇而國內外市場因而擴大，故全國利於生產農業商品之地區，莫不以勞役制代替現金納稅（оброк）制；反之，凡利於運用地主之特權，對農民無限制徵稅之地區，則現金納稅制尤爲風行。直至農民業經解放，而其對於實際改良亦業經發生顯著之影響時止，俄國國內此種經濟分化依然存在。

所有領有國家土地，或皇家地產之農民，皆直接附屬於王公；莫斯科皇帝之權力愈向外發展，此種農民之數目亦隨之而經常增加。反之，大部分之居住土地均分贈與修道院、教堂、及地主，尤於十六及十七世紀時爲甚，因之，此類土地乃可不受沙皇管轄。此事直至聖彼得時期，仍繼續不已。國有及皇家領地之農民，與其他農民同依附於其土地，但彼等仍可享受其個人之自由。其土地所有亦與自由所有最相似，但未能完全相同。此輩比較自由之農民，幾佔俄國最北部人口之全數，而在諾弗哥羅時期，竟造成一附屬於貴族土地階級之佃戶階級。但在莫斯科族得勢時期，彼等則不再附屬於貴族而倚賴於沙皇，且與諾弗哥羅低級特權地主相混淆。此事似可說明在此數區中，農民財產所有權之演變。但其所擁有權仍非個人所有，乃爲家庭或家族所有。其後政府因財政上之需要，力促社會平等，至其直接影響，竟使十八世紀後半期之公有地產重新分配。

土地之重新分配，爲俄國土地制度之特徵，而其歷史，則較其他土地所有制爲短。至

其所以發生，乃由國家及特權階級之地主之徵稅方針使然，且為特殊農村地帶農民人口激增之結果。惟此種因素，乃以俄國土地所有權制度下之農村不在地主及其所造成之習慣為條件。俄國米爾(Mir)制度之特徵，非但為共同使用自然不可分開之土地如森林及草場之類（此在德國為莊園及其 Allmenden），且為耕地數量之重分配，而此種土地重分配，則以數項反映農村人口增加之因襲或真正標準為依據，以求特殊社會階級之土地所有益趨平均。至俄國公有地之分配，通常或以家庭中男性人口為比例，或以兩性工作者之總數為比例。此種分配方法，與依據性質重分配之方法不同，蓋後者乃以技術將可耕地重新分為若干小塊，且不侵害個人對於其耕地之主權也。

一七六二年紳士階級從強迫服役而得自由後，由國家之利益方面觀之，農民之征服，即失去其意義及重要，而農民之解放問題，則為人所注意矣。立法機關對於農民之解放，乃遇一複雜而困難之問題，蓋此等農民事實上為地主之奴隸，而一切土地雖為地主及農民所共用，但自民法立場觀之，則完全仍為地主所有也。地主以土地之所有人自居，而農民則認其所耕種之土地為不能轉讓之財產。

因此，政府開始即以折衷之辦法解決此項問題。地主對其土地保有權與夫農民對其土地使用權之不能轉讓，均為政府所承認，且為解放農民之基本原則。雖然，此一原則，僅為官方之假定而已。據一八六一年之基本法規定，農民贖回其自用之土地，僅於地主有

此要求時實行之。但至一八八一年，土地之贖回，乃改爲命令式，因之，最後遂爲地主及農民所分有；而農民之土地，又於是年被認爲其鄉村社區之公產。此種解決地主與農民間之關係之方法，並不包括個別農民所有權之處置。反之，此項大改革，乃與該項改革前之農民所有權無關，蓋此種所有權皆由農奴向地主取得，初爲習慣所默認，後爲法律所許可故也。一八六一年之法令，使此種土地所有，又歸入於指定爲農民重新分配之一般土地中矣。此外，此次解放土地之改革，並未顧及個別農民之所有，致使家庭或個別農民與農村社區之財產關係問題，無法解決，而須依據習慣法裁奪。土地贖回法第一百六十五條雖有一例外規定，即農民如於未到期前償清其舊欠，彼縱未得鄉村社區之同意，亦可與其脫離關係，且可不顧鄉村公產之分配原則或該村管制個人或家庭土地所有權之繼承原則。但此一條文於一八九三年即被廢止，僅有極少數之農民已變爲其土地之所有人。在農民解放而至第一次俄國革命期間（一九〇五——一九〇六年），立法機關大抵均鼓勵社區土地所有之發展，縱在一八九三年，鄉村土地公社之權利因土地重分配後而被剝奪，但土地重分配則規定嗣後須逾十二年方得舉行一次。

一八六一至一九一七年間，促進俄國土地分配及其所有權演化之因素，顯較亞歷山大三世（Alexander III）執政時代（一八八一——九四），用以保留大地產之任何人爲方法更爲強烈。凡不利於生產農業商品之地區，所有留與紳士階級之土地，依據一八六一年之

法令之規定，均迅速入於農民手中。反之，凡生產此種商品而可獲利之地區，紳士階級即保留其土地，並乘農民正在角逐之際，普遍提高其租金。此種廣大之租地，通常皆以一年為期，間亦有以三年為期者。而租賃其土地之佃戶，或為個別農民，或為農民團體，或為全鄉村農民；如係由全村租佃，通常則以農業勞作抵付其租金。實物租地與現金地租均甚通行，惟至十九世紀末葉，後者遂有代替其他之趨勢。分配地亦常由農民轉租與他人。土地分配之正常趨向，為一九〇五至一九〇六年之革命所阻礙，而此次革命之發生，乃在穀價相對上漲，造成農村不安後，但在此時期，政府亦開始沒收屬於紳士階級之大地產及中等地產，而將其分與農民所有。此事在大地產仍能獲利之地區，尤為顯著。土地分配之第二次阻礙，乃因世界大戰而起，蓋在一九一四年後，農產品之價格即已上漲，農業勞動之供給則因募兵而大減，凡不倚賴雇工之地主因而最適於發展，自耕農遂得在該國農業經濟上佔一優勢地位。

一九〇五至一九〇六年之革命，強迫政府及輿論公開謀個別農民所有權問題之解決，惟此一問題，則為一八六一年之農民解放運動者所極力趨避者也。自十八世紀後半期凱塞琳二世 (Catherine II) 執政時起，討論俄國農業經濟之國內外作家，莫不以農民之土地分配及農業組織為問題。關於農民之土地所有權之意見，初見於最溫和之解放法中，此即一八〇三年關於「自耕農」之法令也。迨至十九世紀時，社區土地應否保留？抑應以個人土

地所有制代替之？一般政治家並經濟學家對此則意見分歧。一八六一年後，一般法令均擁護社區土地制，但一九〇六年後，此一政策即經改變。蓋是年爲司托里濱 (Stolypin) 執政之年，彼特頒一改革土地之緊急敕令，此一敕令並於一九一〇年成爲法律，旋以一九一一年之土地處置法補充之。司托里濱氏之土地改革方案，其第一步乃對俄國農民之土地所有權，使其有規則的提高，並將土地所有權之真義教導農民。至該方案之主要內容，則以使利區社土地轉變爲家庭土地，並以種種方法鞏固農民土地之發展。一九〇七至一九一三年間，社區所有之土地，已有百分之十三轉變爲個人所有矣。私有土地，采邑及國有土地亦紛紛出賣或出租與農民，而西伯利亞之殖民區，亦因新土地法令之頒布而更加廣大。至歐戰時期，土地之處置及沒收，不得不鬆弛。但土地立法與經濟作用之影響，已使俄國於一九一七年革命以前，業經成爲農民及小農所有制佔優勢之國家矣。

此種改革之偉大成就，後經一九一七年及其後之農業革命掃蕩殆盡。蓋司托里濱氏時期之改革，與非法及強迫沒收大地主及中等地主之土地而歸於農民不同，亦與瓜分大地主所壘積之農業資本，牲畜及農具有別，況一九一七年之農業革命，又使農民之生活水準提高，並使司氏所創造之農民所有權消滅乎？此種趨向在革命初期即已顯明，迨至一九一七年共產黨政府宣布一切土地均爲國有後，尤爲確定。此外，尤有重於此一宣言者，即有多數農民之土地均被沒收，且有大量較進步之農民農場亦被毀壞是也。

一九二一至一九二七年間，國家對土地所有權之正式宣言，最後似有使往昔由社區所有至家庭所有之一切形態恢復之一日，然此事祇能於一有限之範圍內實現。但該國不久即至集體農場 (DeKulakization) 及強迫合併時期。集體農場全由沒收富農之土地而成，並將富農放逐之。此事進行之初期，遠在一九一八年，鄉村救貧委員會 (The Committees of Village Papers) 即強迫平均農民之土地所有權。至其第二時期，則自一九二九至一九三〇年間並與五年計畫規定之強迫工業化及農業集體化政策相配合，以求影響大規模之生產。因此，農村住宅農具以及土地均被充公，農民及其全家均被驅逐至其鄉村之邊境或其鄰村。此事之進行，乃於一九二九年之法令為根據，蓋該法否認普通法令之規定，容許農家租用他人之土地，並雇庸他人勞動也。反之，對於集體農場，蘇維埃政府則給予各種重要特權，尤以關乎租稅及信用借貸方面為甚。在一九二八年時，集體農場僅收得農民所有之土地百分之二至三，但因政府不斷之沒收及貧農之擁護，至一九三〇年五月，集體農場則佔農地百分之四十至五十矣。其後集體化之速率，因史達林氏於一九三〇年春頒布反對強迫沒收令而稍緩。

土地集體化為蘇俄統制經濟之重要特徵。該國由於一九二九至一九三〇年農地之集中化，政府幾將全國農產品掌握於手中。而該國之國營農場 (Sovkhoz) 乃由國家沒收之私有土地構成，如與集體農場相較，則不如其重要。至蘇維埃土地所有制將來之演進，則觀其

國內外多數經常變化之政治及經濟因素而定。

庚 印度 (India)

穆克惜 (Radha Kamal Mukerjee) 原著 劉琇業譯 曾迪先校

印度因其地勢及農業情況變化不定，兼有悠久盛衰之征服歷史及各種民族之同化關係，致其土地保有制，乃極其複雜，直至印度教時期 (Hindu Period) 其土地所有問題，始終猶未解決，巴登——保尼 (B. H. Baden-Powell) 等一派學者以為印度之土地乃為其君王所有，而農民僅為繳納租金之佃戶，其他學者則謂耕種者即為地主，而君王之權益祇限制於徵稅，摩爾蘭 (W. H. Moreland) 氏則以為照合現代意識之土地所有權印度或從未存在，而問題之所在，即農民之佔有權，是否須受君王之喜怒支配？此一問題，似甚專門，但地主對其所耕地，確有少許權益，而有一部分產物，不論其稱為租金、捐稅或貢納，亦須歸貢於君王也。

凡有互相聯繫之家庭，其土地乃為組成鄉村之單位，在此種鄉村中，土地仍為個別家庭所有，且各家仍有分割其耕地之權，但除此以外，尚有公用草地及森林地。鄉村社區原由同一血統之後裔所組成，但在少數鄉村中異方人士，亦漸被收為永久佃戶，而在土地角

逐最烈時期，暫時佃耕制遂因之而興起。基於土地所有之久暫，及其所產生之權益，社會階級因而出現。永久佃戶一如其原來之地主，對其領有之土地可以承襲、抵押及出賣，但在抵押或出賣時必須詢其鄉民，永久佃戶除不能履行納租義務外不得將其驅逐。暫時佃戶如能依約納租，可變為自由佃戶或逐年佃戶，其租期如能保持一代之久，則暫時佃戶亦可變為永久佃戶。

遠在維迪克時期(The Vedic period)鄉村社區，即已成立，且其君王已要求其貢品須由農民集中繳納，在後期印度史上，由整個鄉村集體繳納之方法，原甚流行，而其納貢之標準，則為產物總量六分之一，此項貢品以實物繳納，先由各村村長將攤派之各耕者徵集，各村村長並得保留一部分為其自身報酬，嗣後因國家擴大，因而加派各級中間之官吏居於各村村長與王家之間，以便徵收各項稅收，並以土地之一部分收益為其酬報，此項收益亦可分派予寺院、酋長、王公及公務員，以為其酬報。在某種情形之下，此項貢地之契約權，則可給與個人，凡此種種權利日後漸變為可世襲者，具享有人亦變為貴族階級，而在中央政府轉弱之際，彼等乃轉變其收益權為土地所有權，並將耕種者壓服為佃戶，此種正在發展中之大貴族階級，稱為邑主。

回教徒之征服，理論使上土地所有制之性質為之一變，因按其法律規定，征服者即為土地之所有人也，但由實際方面言之，印度之稅制與回教之稅制亦極相似，故後者亦採用

原有之土地所有制及稅制，但加以若干修正耳。政府所徵之實物，現已增加至三分之一與二分之一間，且有正式規定。而村長與稅納農民，則以現金納稅，成爲最普遍之事實。在比較保守之地區中，捐稅則向農民直接徵收，至十七世紀中葉邑主、掌財人及納稅農民之地位，始益形增高，並盡量囊括耕種者，而土地之委託耕種與租賃，其有效期間常甚短，但在莫臥兒(Mogul)政府崩潰時，則頗多變爲可以世襲者。

東印度公司(East India Company)佔得孟加拉(Bengal)、俾荷爾(Bihar)、及奧利薩(Oriasa)後，深覺確定各種土地權益甚爲困難，因而乃利用較老之理財人及邑主，有時並以包稅辦法剝削彼輩之權利，但因各種環境變化不定，此制仍告失敗，迨至一七九三年，康窩利斯(Lord Cornwallis)爵士始建立一永久解決之辦法，但此項辦法因對孟加拉之世襲君主及總督之權利有所衝突，且可引起孟加拉之邑主與英國地主間發生糾紛，英人乃以爲失策，蓋邑主如被認爲實際地主，且負繳納定額現金稅收之責，結果則使富農(Khand-Kash)援例徵收地租之權利，與夫對土地之永久所有權，幾完全被其抹煞，而對於舊佃戶雖有數種保護法規頒布，但此單對邑主之處置，礙難實行，邑主所付之稅額雖甚高，但拖欠亦甚多，且地產多賣與投機者，農民乃深受其壓迫矣。嗣後幫助邑主徵稅及更進一步有取消佃戶之權利之法律雖經頒布，但在五十年以內，土地所有權及地產方面之其他權益，必將完全變化。

自一八五九年起，孟加拉連續制定之土地法規，雖曾多方保護耕種者舊有之權益，但對此項權益之處置，仍未得徹底解決：自一八八五年之租佃法頒布後，對於地租之繳納，該法則規定不問其原有租金多寡，但問其公平與否。邑主制嗣後復擴大至阿格阿(Agra)及奧得(Oudh)兩省西北之培那累斯(Benares)區，繼孟加拉永久處置法而頒布者，厥爲土地及采邑重分法，邑主將其權益租讓與人，而承租者復將其轉租他人，因之造成一出租者及承租者之長鏈，而有收租階級(Patnidars)、分租階級(Dar-patni-dars)、與付租階級(Se-patni-dars)出現，至防害國家與實際耕種者間之關係，孟加拉東部之土地所有權，常分爲七八級，每級由其所有人平分之，此乃由於徵收無數附加稅，及其他不法賦稅之結果也。

中部各省亦於晚近設立類似邑主制之制度，而在摩訶刺佗人(Mahratta)管轄該地時，鄉村之收入，乃由村長(Malguzars or Patels)負其責。英人後將村長變爲地主，但其意義，則與孟加拉之邑主有別，耕種者既要求獨佔其耕地之所有權，故土地處置法須決定耕種者應繳納若干地租與村長，而村長亦應繳納若干租稅與政府，且此項納租納稅辦法，應有定時之修改。奧得之小酋長納稅農民以及小莊主(Jagirdars)亦於一八五七年暴動後，變爲地主，且已得英人之特許保證與特權。當孟羅(Munro)爲馬得拉斯(Madrass)之總督時，彼即發現其大部領土中，村長仍爲收稅人及土地出租人，該省之完整之鄉村社區尙無

人過問，祇與個別農民訂約租地，而彼等之土地，係直接向政府領得者。孟羅建立馬得拉斯制於錯誤中，而此錯誤又被傳入孟買 (Bombay)，故在馬得拉斯，孟買及其他各省中，其初期之賦稅殊嫌過重，致引起農業衰頹，每遇納稅之期，官吏均亦發覺政府有佔領大部分農產物之勢，故自耕農制 (Ryotwari) 其後始創立於培拉爾省 (Berar)、而在阿薩姆 (Assam) 與緬甸 (Burma) 兩省則施行其修正制度焉。

旁遮普 (Punjab) 與聯合省之鄉村社區，泰半為農業部落、家族、及各農民階級所組成，稱為農民社區 (Bhaiyachara)。反之：酋長 (Rajputs) 與其他軍人，貴族以及非農民階級，均自視超乎農民之上，並利用征服，侵略或贈授之方式，而組織地主社區。此種社區之權力，凌駕乎初期獨霸鄉村土地之聯合社區以上，並使該種社區現時淪為低級地主之組織。各鄉村社區之公共土地與草地，集體灌溉與經濟經營，皆為其歷代盛衰之遺物，欲置鄉村於永久基礎之上，初期即企圖以納稅農民或其他知名之士為其鄉民，而英人對此之重要措施則視鄉村社區為一集團，並將稅收指定由鄉村擔負。但在聯合社區 (Mahalwari Settlement) 中，英國收稅吏祇將集團義務視為具文，仍向個人徵稅，並將連合地主視為個別地主。

因收租地主或土地國有制之創建致使鄉村社區之初期權利泯滅，終至對於農民及整個鄉村生活，均有不妥之處。此種錯誤，在孟加拉，俾荷爾 (Bihar) 聯合省與中央省中亦常

見，後將鄉村社區之權利加以壓迫，而將土地之完全所有權給與邑主及村長，始將土地佔領法樹於不甚完備之基礎上，而將低級佃戶置於專制保護之下。但由英國所造成之不在地主，縱有連篇累牘之租佃法，亦不能防止其產生之弊害也。地主曾侵害並限制鄉村公地之權益，而對灌溉則疏忽其責任，且徵收不法之稅捐，對於改善佃戶狀況亦少有實際之貢獻，因之地主與佃戶間之關係，今日仍未稍令人滿意，而低級地主視土地所有權，僅為投資之一種，並雇用不少中間人介乎真正地主與耕種者之間，則其對耕種者之壓迫尤甚，況中間人之增加，對於土地之永久或暫時解決，並無裨益乎？英屬印度，約有百分之五十二土地為自耕農所有，而其餘百分之四十八土地，則由介乎國家與耕種者間之中間人所經營，但在自耕農之地區，佃戶之數目，亦大增加，據估計馬得拉斯與孟買二省，因轉租制度特別流行，致有百分之三十以上之土地，均非佃戶自己所耕種，僅旁遮普一省，收租者人數，晚近已由六百零二萬六千人增至一千萬八千人，致此種情形，將實際耕種者之經濟地位益加降低。

土地之過分分割與分散，與夫富農與貧農間暨耕種階級與放利階級間之衝突，皆為晚近之惡弊，而此種惡弊又因英人對印度土地所有之誤會而增劇，土地均分割至極小，而分散於小至可笑之地區內，例如得康 (Deccan) 之某鄉村中，耕地之平均面積由一七七一年之四十畝減至一九一五年之七畝，且其時每戶所有之耕地，有百分之六十尚不及五畝。夫

小農制之造成，乃因人口之激增與土地承繼法使然，爲杜絕土地分割過小計，遂有組織合作社之企圖，以求土地得免分割。無地產階級逐年增加，土地逐漸爲放利者所有，利用現有土地制度之複雜情形而獲利之中間人亦大增，此皆爲不平等分配制度之病象。地租極高，各省之地主，均變爲收租者而非財富生產者，僅將其盈餘之一小部分貢獻與國家。而無充分土地之耕種階級，乃佔各省農業人口之最大多數，但其收入除納租、納稅及付息外，僅保留極其可憐而又極其微小之盈餘。土地所有制爲創造印度農業問題之因素，而此一問題今日又發生社會與政治之反響，並驅策農民傾心於不抵抗運動之免租綱領矣。

辛 中國與日本 (China and Japan)

塔克庫喜 (Yosaburo Takekoshi) 原著 劉琇業譯 王清彬校

禹貢一書記載始自夏代之稅制，爲關於中國土地保有最古之資料。大禹建立夏朝約在紀元前二千二百年 (2200 B. C.)。其紀錄雖嫌隱晦，然據此可以推知夏代時全部土地悉屬於國家所有。男子年屆二十歲，則由國家給予土地一區，使其保有，至六十歲時，始行交還國家。稅率爲該項土地全部產額十分之一，但應納產品之種類則因地而異，近畿之地，所納多爲體重而值低之物品。遠方運輸困難之地則多納珍貴而輕微之物品，比種制度謂之

「貢」。中樞行省冀州之耕種者，直接貢於皇帝。至其他行省則有封建王侯爲其中介，大都與統治者平分其稅收。

迨及中土人民與西南民族交接日繁，複雜之政府制度，取曩昔之部落朝廷而代之，於是此種不確定之國家收益制度，乃漸礙窒難行，紀元前一七〇〇年以前，夏滅於商，一種新收益制度亦即新土地保有制度，始經正式採用，此即所謂井田制度是也。其制即將全部可耕田分爲無數畫區，每一畫區佔六百三十畝。每畝等於一百步，每步等於六方尺，尺之長度較現在所用之標準稍長，約等於十四英寸，每六百三十畝之畫區又分爲九方，中央一方留與天子，其餘八方分配八家保有，八家各耕其私有之地區，而合種中央之公田，公田全部之所得悉歸朝廷。公田內一部土地，用爲八家住宅之區，故其實際耕作之地祇佔五十六畝。不論何級之家庭，其佔有土地不得逾六百三十畝之九分之一。

約於紀元前一〇〇〇年，周代掘起於陝西省，克商而統一中國。斯時近畿或其他行政中心之地，復用舊時之貢田制度，但井田制度仍爲國中通行之土地保有，並經相當之修正補全。在周朝政制之下灌溉制度均已完成。於井田系統之基地上，創設有三種不同寬度之溝壕。此種溝壕使耕種區域之外觀整然如棋盤，而自其中導入河水以施灌溉。此種井田制度將彼時之耕地規限於水平地；因之帝國雖佔有廣大之土地，約等於今日中國土地三分之一，而可耕地區總計不過一〇、〇〇〇、〇〇〇頃，一頃等於九百畝。周之井田制每一田

爲九百畝（約等於一八〇〇方英尺）。分爲九方，每方百畝。土地依其肥瘠而分類，土地之分配則依此分類及井田制度之嚴格規則而行。終年耕種而不休耕之地爲良田，隔年耕種之地爲中等田，每三年耕種一次之地爲劣田，七口以上之家給予良田，五口以下者則給較瘠之田。家庭人口在兩次分配期間有增加者，得按新分配給予較肥之田。另一種分配法爲給予每家百畝良田，或二百畝中田，或三百畝劣田。有牧場地可用時，則每家增給牧場區，其大小按照所給予各家可耕田之質量而定之。土地分配與農民，每年舉行一次。此規則非但應用於農民階級，且應用於商人及技工階級，商人及技工發展於周代，祇得有農民階級五分之一之地。此規則亦因土地肥瘠之不同，而不能嚴格遵行。皇家應得之一分及其他稅收，率由封建貴族爲之收集。任何人對於土地不得享有私產權，農民實僅爲取得耕種權之佃戶而已。

井田制度未收恆久圓滿之效果。周代之和平政策，導入一繁榮時期，促使人口爲加速度之激增。結果，致可耕地極形缺乏而有開發新地之必要，於是斫伐森林，掘溝濬河，以利灌溉，以闢新地，雖有此種種設施，然每家分得之晝區，仍不得不以七十畝爲最高限。故人民於納稅之餘，鮮能維持充裕之生活。於是貧苦農民乃棄其土地，或將其地權移讓於較富之農民。

彼時周之主權，已漸受秦之威脅。斯時秦擁有地廣人稀之陝西，秦相商鞅（死於公元

前三百三十八年）銳意圖強，採用較進步之灌溉制度，以增加土地之產量，並認定井田爲不良制度，蓋以交界碑碣，及田間道路，使廣大之地面爲之荒蕪，乃於紀元前三百五十年宣布廢除井田制度。且允每家保有其力所能耕之田地。於是基於井田之稅收制度，亦連帶而廢止，此後賦稅之輕重，乃與每家所耕地區之大小成爲正比例。私產所有權及自由貿易亦漸受特許。隣國人民，多受此新制之引誘，乃咸集於秦國，從事開墾。秦國農業因之益進步，而國家亦大興盛。至始皇帝（卒於紀元前二百〇九年）時，乃征服四週各國而統一中原。各地之井田及封建制度同時均告廢止。斯時賦稅須直接繳納中央政府，且苛斂日甚，小農無以爲生，乃漸將土地售與富商。

秦統一中國後十四年，即公元前二百〇六年爲漢所滅。斯時可耕地之全面積爲三二、二九〇、九〇〇頃，而其中已耕種者實祇八、二七〇、五〇〇頃。賦稅雖已減輕，土地兼併之風依然如昔，大多數之耕種者皆淪爲佃戶，而以其大部產物充爲租金納於地主。此時理論家認爲恢復井田制度爲挽救此種局面之唯一方策，公元九年王莽篡漢時，曾發一勅令將土地歸爲國有，規定男子八口以下之家，土地面積，至多不得超過九百畝。逾此限額所餘之地，概須分配於親屬或隣居之農民。分配後，不得再行買賣土地。然不久此種政策即遭富有地主之激烈反抗而告失敗，私產所有及自由買賣旋即恢復。惟可耕地之供給，始終不敷人口之增加，因之土地之壓力益形嚴重，兼併之風日甚，農人多貧無立錫，而大地主

則田連阡陌，富甲王侯。

漢魏兩代之帝王及政治家曾欲恢復井田制度而未獲成效。北魏於此方面最爲成功，蓋當時兵燹之餘，人口銳減，土地盡行荒蕪，故分配時無庸沒收大地主之產業也。

唐高祖於公元六百二十四年下令施行租、庸、調、制度，此制曾設立數種土地保有。口分田爲有有限期之土地給與，凡十八歲以上之男子均給田八十畝。殘廢疾病者給田二十畝，寡婦給田十畝。如一地區所有之土地，不足爲此種分配時，則利用隣區之剩餘土地。每年十月實行分配，貧民及服務國家之人，皆給與優先權。但法律上規定之標準，實際並未能嚴格施行。分配之多寡每按當地情形及土地面積大小而異。若干處之分配固全依法律規定之標準，其他數處則僅及其半，更有數處根本無土地之分配。人口稀少之地，商人及技工可得農人之一半；人口稠密之地，彼等即不能分得任何土地。所有主死後，則土地復歸於國家。所謂永業田，係一種永久世襲之土地保有，每一男丁可得田二十畝，戶長亦可得額外相同之數量。此種土地一部分留爲種植桑、榆、梅、李及其他有用之樹木。官家及皇族依其等級之高下可得較多之永業田。官吏及士卒又有種種特殊之土地保有。遷徙他往者得將其口分田及永業田出賣，但不得再受分配。

受得口分田及永業田者須以十蒲石耳（一蒲石耳約合現今三斗）小米或米納於國家，以爲土地賦稅。此外，復依各地產物之不同，而有各種附加稅，及每年二十日之勞役稅。

勞役稅每日得以帛三尺抵償。此種賦稅之總額各地相同，蓋因當時假定土地之所有權一律平等也。

其後約經六七十年之久，政府卒未能施行其辦法。蓋在公有與私有權並存之區，一旦政府已無餘田分配時，則私有權自必日佔優勢矣。結果，不得不允許土地之出賣，地產兼併之風乃又興起。斯時賦稅亦極苛酷，為補救此弊，當時之土地稅乃採比例稅制。未幾唐亡宋興，嗣後歷經數代，莫不企圖實行公平之土地分配，但結果均徒增紛擾而莫能實現，卒不得不放棄此企圖云。

滿清時因軍隊及半軍隊之保有，使土地制度益形複雜。在軍隊保有下，土地贈於旗人，設遇急變，受地之旗人即須服兵役，以防被克服民族之叛亂。且嚴禁此項土地出售或轉讓於漢人。此種土地分配，其晝區往往甚廣，多位於直隸及滿洲，例均免納賦稅及租金。至半軍隊保有制度則係將軍事要點之土地，贈與士兵，稅率甚低，保有期間有限度，土地亦不得讓與他人。其餘私人土地皆屬普通保有，此種普通保有實際不啻完全之所有權，其所有主應負土地稅，勞役稅及讓渡費之責任。此外尚有公有土地，屬於政府，為政府所利用，或以其收益充作公共機關之維持費。其後滿人漸將其軍隊保有地出讓，而此軍隊保有及上述之半軍隊保有遂均變為普通之土地保有，成為今日中國土地保有制度之代表形態。

此種保有制度通常因人口之激增，及家庭諸子均有分地之繼承權，而使管業面積化整

爲零變爲甚小。但在管業面積極小之區，則習慣上多不予分析而由家庭各分子共同保有的。獨立耕種者往往租種額外之土地，以維持生計，故零散之耕作形態最爲流行。雖詳細之統計資料尙付闕如，但據晚近之調查，中國北部最普通之管業面積爲四畝，而管業面積在二分之一畝至四又四分之一畝間者竟達百分之六十五。至南方低濕之稻田，其田場面積普通亦均甚狹小。

佃作制度甚爲普遍，據一九二九至三〇年之中國年鑑勃朗及李明良二氏(H. D. Brown and Li Min-Liang)對於成都平原五十戶農田之研究，估計該區土地百分之四十四屬於自耕，百分之四十六屬於租佃，而百分之十爲部分自耕，部分租佃。勃克(Buck)氏則根據一更爲廣泛之考察，謂自耕之田場，佔全國田場百分之五十至六十，而半自耕及半租佃之田場，則佔百分之二十至二十五。在華北百分七十五以上之農民爲自耕農，而在東部中部則尙不及百分之五十。

佃作之情形各處不同。一爲共分收穫制度，多係由地主供給資本，而與佃戶平分收穫。二爲共分佃租制度，係由佃戶供給資本與勞力，而納產物之半乃至三分之二以爲租金。三爲現金收穫制度；其租金亦有一定之總額，其交納則或以金錢或以產物，或兩者兼之，普通歸於地主收益之百分率爲百分之二十四·六至百分之六十六·六。租借之期間長短皆有。佃戶已出代價之一部可取得永久耕作之權利，非有欠租情形則地主不得將其驅

逐。租佃政府土地例均爲終身之租借，其租金普通爲產物十分之一。中國國民黨爲安定土地情形起見，曾制定一種平均地權及開墾荒地之計畫，並釐訂徵收不當利得之種種租稅計畫，但已完成者不過土地稅上極小之改革耳。

可信之日本歷史據云始於紀元前六六〇年。斯時之農業僅爲耕作稻田之原始形態。每屆五月耕種之期，則由村中長者率領族人至田中，將田分爲若干組，而指派與各家耕種。此種區畫不過表示在收穫後各組田之產物應分別歸諸指派各家之所有。在大和法令 (Taino Statutes) 制定之前，一般均採共同耕作之形式。然吾人可以推知在如斯指派之畫區中，已含有私有財產之基本觀念，蓋當時習俗凡播種於他人已種之田者爲犯重種 (Shigemaki double sowing) 之罪，應遭神之譴也。當一處之田久經耕作而地力耗盡，則此部落又將移殖他地。逮及紀元前四世紀時，耕作之範圍已擴張至南九州 (Kyushu) 之平原，西北部之 Saiki 區域以及今日大阪 (Osaka) 東京、(Kyoto) 附近之地區，尤以近河兩岸灌溉溝渠較便之區爲墾殖集中之地。

其時之部落多爲同血統之羣體，其族長亦卽酋長。宗教儀式之舉行由其率領，村中之秩序由其負責保持，神之命令旨意由其傳達。後因部落日漸增大，血統關係日漸淡薄，於是酋長乃漸被目爲村中土地之所有主。

迨及各部落漸次安居於一地而永久耕種其土地，則可耕地之面積，乃於人口激增之中

漸感缺乏。故新地之開墾益感必要，爲完成此項工作，長者時以壓力加諸族人之上。因鄉村情形之日益複雜，刑事法規亦被引用，而由酋長強制執行之。罪犯及戰爭之俘虜淪爲奴隸，而使其從事開墾，所墾之土地，卽爲酋長之財產。於是族長與族人之地位乃益形分化，族長漸變爲族中之君主而族人爲其屬民或佃戶。有時此君主被人征服，則其領地便爲日本朝廷所合併。

約於紀元六〇〇年時，日皇派遣學者至中國研究唐代之法律及政制，此輩學者見中國土地之畫區大小極有限制，與其本國一任大地產之自由增長者迥不相同，所獲印象頗深，因於回國後促成大化（*Taika*）法典之制定，此法典宣布於公元六百四十五年，實際係採用唐代之土地制度，爲日本史上土地法令特出之一種。其中規定皇族及行省之君主不得佔有大地區，並禁止逼迫人民爲奴役。全國土地悉歸國有，訂定管業田之面積應受限制，耕作須直接納土地稅於朝廷，而不得納於行省君主。此法典之意旨，殆在保證政府及其官員之收入，而剝奪地方貴族之統治權。先時此法典祇在帝國朝廷直接管轄下之各地爲有效實施之地域範圍，僅及距離國都不及十日路程之處，其後帝國朝廷乃漸擴張此法典之執行區域。

五十六年之後，一較大化法典更爲進步之大和法典（*Taiko Statutes*）復經制定，此法典充分實行大化法典之改良原則，詳細規定土地保有之規則，一切土地經過宣布爲帝國朝廷之財產，而分爲公田及私田。公田包括帝國土地，其中一部分係由強迫勞工耕種，其餘

則租與農民耕種而徵收租金。此外，又將土地贈與廟社 (Shinden)、寺院 (Tiden)，以助其維持。學校、女神使、孤兒及老年人亦皆給與土地，使得維持生計。私田則分與人民，而歸於農民者謂之庫磅登 (Kunden)，即唐代制度之口分田也。

朝臣所得之土地稱爲位田 (Idea——級地)；現職政府官吏得職田 (Shokunden——服役地)；對朝廷有非常功勳者，則給與功田 (Shiden——功勳地)。此四種私有土地之給與均須納稅於天皇，後三者多少具有世襲性。

土地依下列法則而分配於農人：男子每人授給稻田二段 (Tan——約合半畝)，女子每人授給男子所得面積之三分之二，五歲以下者不給土地。帝國朝廷之奴隸授給口分田其面積與自由人相等。平民家中之奴隸則祇授給自由人所得者三分之一，而寺院之奴隸，則不得任何土地。奴隸所得之口分田免徵賦稅。口分田之權利祇給予分得此種土地之人，其人亡故則此權利復歸國家。授得口分田之農民同時亦授得一分花園地 (Yenchu) 其大小依鄉村之大小而不同，且得自由買賣，而其所有權亦爲絕對所有。此種花園地之分配有三等：第一等須種桑三百株，種漆百株；第二等須種桑二百株，種漆七十株；第三等種桑百株，種漆四十株。

授得口分田者，須納三種賦稅，如中國制度然：曰租 (So——土地稅)；曰調 (Cho——貢納)；曰徭 (Yo——勞役稅)。租約爲總產額百分之四·四，調僅限於男性，依其年齡

爲單位，得以絲、紗及其他農產品抵銷。徭（強迫勞工）爲強健之男子對國家每年須服勞役十日，亦得以布二十六尺或其他等價物抵銷之。此外，必要時每年須再爲國家服役三十日。凡服役滿三十日者概得豁免租調。徭亦得以代替品抵銷。但農民仍負有另一種義務，稱爲雜役（Zatsueki）者，其中包含雜項勞役，此係地方政府所課徵，以爲耕種公地之用也。此種勞役稅爲農民對其所居地方須負每年六十日之勞動義務。凡寓居京畿周圍四十五哩以內之農民皆得豁免此稅。在日本賦稅史上，租及調之數量均屢經改訂，但對於被壓迫農民階級之地位，並無若何之改進也。

大和法令中規定歸還國家之土地，每六年重分一次，俾前次分配中未得土地者此次得分予之。此法令嚴格執行達二十年之久，其後乃漸廢弛。若干地區有經三十年始實行重分配者，其他地區亦有根本不再分配者，約經八十年之後，大化及大和法典乃悉歸廢止。此兩法典既歸廢弛，土地之買賣乃大增加，復因賦稅異常苛重，出賣土地者日多，大地產遂又應運而興矣。

大化及大和改革，曾特爲寺廟制定寬大之條規。凡寺廟土地皆得免稅，管理此種土地之祭司及僧人對於農民祇徵收一種名義上之土地稅，而此等農民得免調、徭之徵。故人民爲冀免稅，多將其土地贈與寺廟，然後復以采邑之方式收回。此種寺廟不受政府之干涉，故擁有廣大土地之朝臣，亦多以同一方法使其地產獨立。因當政之腐敗，凡向帝國朝廷請

求特權者，頗易取得。間有未能取得者，則以其所有擬爲實際之貴族領地，如是則可拒絕納稅於帝國朝廷或地方政府，在此情況下，貴族領主自易以較國家或口分田保有制度更佳之條件佃賃土地於農民。此等農民或貴族領主(Sō). 祇須負擔一種輕微之土地稅，故農人多放棄自有之土地而羣相歸附於貴族領地。貴族領地制度興起之另一因素，爲地方農民及地主之土地，多自動合併爲貴族領地之一單位。於是肥沃之土地爲貴族領地所吸收者漸達半數以上。政府權限下之公共土地漸形減少，最後乃歸於消滅，國家收益因之銳減。而貴族領主則競相擴大各自之領地，至最後則全部土地悉爲所吞併。且少數領主漸次伸張其權勢而駕乎其他領主之上，封建制度乃始發展。貴族領地逐漸成爲經濟及農業之單位，而奴隸制度消失矣。

農民之命運在此種封建制度下，較之大化及大和法令下固已稍有進步，然決無幸福之可言。其土地須納稅於領主，而其地位則降落爲佃奴。彼等僅有耕種土地之權，而無買賣土地之權。其後，直至封建制度之末期，彼等始取得買賣之權。賦稅隨采邑而變化，完全基於日本之風俗，而與中國複雜之制度不同。雖於土地稅之外，亦有徭及調，但僅爲偶然之徵課而非規定之擔負。領主所徵之稅在若干地區爲收穫百分之五十，其他地區則爲百分之七十至百分之八十。

迨及海弟義歐喜(Hideyoshi)幕府統一日本，遂於一五九〇年強行統一稅率，爲收穫

三分之一。但此事對於農民之厄運仍未有若何改進。其後愛伊耶蘇，托古家華 (Tokugawa) 將此稅率改爲二分之一，但未能實行，致實際之稅率則爲三分之一。在托古家華時期中，對於農民地位之改善，可謂大有成就。

一八六八年明治維新，封建制度乃歸廢除，農民獲得管業地之絕對所有權，因此而造成此後地權之不平等，自由買賣土地之權引導農業入於投機時期，加以工業化運動之興起，致使多數小地主不得不出賣其土地，漸次造成較大之地產所有，然除帝國財產而外，日本實無極大之土地產業也。一九二四年領有五段以下土地（較一畝稍多）之地主達二、四七八、五六〇人；領有二又二分之一畝至七又二分之一畝土地之地主達八八八、六二三人；領有七又二分之一畝至一二五畝之地主四九、六九五五人；領有一二五畝以上之地主僅四、二九三人。人口之激增及其他因素使佃作制度爲之日益擴充，至一九〇三年可耕地之百分之四十四·五皆爲佃農所耕種。一九二九年全部土地百分之四十六皆爲佃租耕作。晚近二十五年中，佃作制度之增進，雖無可言，然以生計之日艱，小自耕農多於自有土地之外，另佃土地耕作，藉維生活。此種小自耕農約佔佃農總數三分之二，而佃農總數則爲全人口數百分之五十八也。日政府雖數度計畫將佃農變爲自耕農，但迄未成功，現時百分之九十九之佃農，仍領有不及十二畝之地，普通之區畫則爲二畝至五畝。租金爲收穫百分之五十至六十，常在未收穫前卽行規定。除極少數情形下佃租契約均不採收穫分享之方式，

不過歉年得略減租金而已。租金之高漲半因稅率之過高，約抵收穫全值百分之十一。至稅率之高，則因日本激速之工業化其所需之費用均取給於此也。佃農則仍受封建傳統之影響，以爲自身對其土地有賦得之特權，且時將此特權出賣。但晚近佃戶在契約以外之一切特權利益皆爲政府所否認。地主及佃戶鑒於土地所能獲得之收益低微，故一體贊助土地國有運動。

壬 拉丁亞美利加 (Latin America)

麥克伯萊德 (George McCutchen McBride) 原著 劉琇業譯 曾迪先校

拉丁，亞美利加之主要土地保有制計分二種：一爲個別保有制；一爲集體保有制。二者代表不同之文化程度，經濟原則，政治理論以及社會趨向，而其最主要者，則爲種族之不同。自征服時期起，多數西屬及葡屬南美之社會、經濟及政治問題，卽由此兩種土地保有制之不能和諧而起。

最顯著之制度爲農村大地產保有制，此種土地，通稱爲莊園 (Hacienda)，惟在阿根廷則稱爲 Estancia，在巴西 (Brazil) 則稱爲 Fazenda，在玻利維亞 (Bolivia) 及秘魯則稱爲 Finca，而在智利極大之地產仍稱莊園，較小者則稱爲 Fundo。此類莊園多爲不在地主所

有，故非由其自行耕種，而以長期租約，互相瞭解或習慣上之租佃方式租與農民耕種。且在若干國家內，亦有租與佃戶耕種者。

西班牙及葡萄牙之制度移殖於南美後，大地產私有制，乃爲其社會組織之反映。附有佃奴或農民之大地產制，爲土地所有之主要形式，而此制與西班牙人及葡萄牙人在新大陸上所建立之土地所有制亦相吻合。對南美之征服有功者，得佔有廣大之土地，且由土著工人代其耕種，此乃拉丁·亞美利加今日之大地產私有制之基礎。此種土地分配制所助成之政治及社會情形，使大地產所有制更爲擴大，而此制之保持及永續，亦受地理及經濟因素之助。在多數地區中，間有雨量稀少，植物缺乏之區域，故祇可用作牛羊之牧場；卽或耕種，亦需興辦大規模之灌溉工作，更需廣大之地域及經濟資源。在白人通常不願從事手工業之熱帶地區中，小農耕種制之建立誠有不利，而世界市場對熱帶物產之需要日增，又促進大規模種植之發展。在阿根廷及烏拉圭 (Uruguay) 之肥沃地區中，大牧場之發展，最初乃由於勞力不足所致，而世界市場對畜產需要之增加，則使大地產制得以永存。石油蘊藏之開採非獨促進土地之集中，且使其價值亦增高。至土地不勞增值之迅速上漲，則不僅在可耕地有限之國家如墨西哥或智利如是，且在利於居住之土地不受地理環境限制之國家如阿根廷中亦然。

第二種個人土地保有爲小農制，分別稱爲 Chacra, Rancho, Huerta, Higuera, 或 Sitio。

此種土地所有較莊園爲不顯著，但其數目極爲繁多，大半較小形田地稍大，而其總面積則較莊園爲小。此種土地大部分亦起源於初期殖民時代，由土地贈予出征軍隊中之低級司令官或下級平民而起。此種土地，晚近有贈予或賣予邊區移民而爲宅地者；亦有由擅居公地之人之土地中分割而出者；亦有不少爲歷代時常再分之大財產之一部分；而此種土地再分之完成，多少乃由於農業改革計畫所致。小耕地常有被權力較大之莊園侵佔之危險，故唯有在不利於大地產之地理環境中，始有存在之餘地。在農業改革以前，墨西哥之小耕地：大概僅在全靠雨量而耕種之地區；或在水料供給僅足灌溉少數小田之地區；或在可耕地位於孤立之小地區中。此等小耕地通常在沿大道或鐵路，或大城中附近皆不易見到，蓋已爲大地產所併吞矣。

在殖民地時代，統治者若無較強之權力關係，皇族仍得保留其一部權益於其所分配之皇家世襲地產上；雖然如此，但依據意卑利亞半島 (Iberian Peninsula) 通行之法律慣例，該項權益祇限於地面上之權益而已。上述各種土地所有，皆與現代各國通行之自由地產無大差別。但與此種所有極端相反者，則爲集體所有，蓋此種土地乃屬於有親屬關係或在某一村中因長住而獲得共同權益之人士也。每一分子得與其同人分享共有之土地及其他天然資源如牧場、遊獵場、樹林、水料及岩石等之特權，且可分得一部分耕地，並將其作爲己有，代代相傳，或定期重分與其他社員。土地既被視作團體所有，故如空氣與日光一體，

不得割讓，而其所有人，則祇有使用權而已，且其使用權亦有一定之限制，即以其使用該地之時期爲限。

此種土地保有制，通行於南北美印第安人間，蓋僅有少數印第安人實行自由使用制故也。即印第安人中之最開化者，如印卡斯族 (Incas)、邁雅族 (Mayas)、及愛阿斯泰克族 (Aztecs)，亦施行土地集體所有制。此種社區土地，在墨西哥及安忒安 (Andean) 共和國亦常見之，且與印卡帝國制頗爲相似。但遠在印卡帝國之前，該制亦存在於奎查族 (Quechua) 及愛馬拉族 (Aymara) 印第安人中。與此族相類似之土地所有制，在智利南部之阿勞尼亞 (Araucarian) 及巴拉奎 (Paraguay) 亦存在。且哲塞帝國 (Jesuit empire) 之建立亦利賴之。

社區所有制因在大多數國家中，今日依然存在，故可視作印第安人對社會組織之顯著貢獻，但歐洲侵略者對此制之保留，亦不能謂爲無功。遠在羅馬時代以前，集體土地所有制即存在於意卑利亞半島上，而在南美被征服時期，該制又得復活，尤以牧場及森林地爲甚。此種土地及其他土地均爲城市所有，並爲其居民所公共，而在新大陸上，有此種土地之城市，爲數至多。且有頗多城市，迄今仍保留其社區共有制，尤以在白人與土著混合之地區爲然。

集體土地保有制之漸趨消滅，其原因有二：一爲近世個人主義之滋長；另一則受其附

近大地產所蠶食之故。在大多數國家中，今日亦以法令消滅集體土地，並命其成員瓜分此種土地，例如墨西哥、厄瓜瓦多 (Ecuador)、秘魯、玻利維亞及智利等國是也。一八二四年四月八日，玻利瓦法案 (Bolívar) 宣告秘魯之社區土地應分派為個人所有，此項法令頒布後，復有種種其他處置辦法以促其實現，而最後頒布者，則遲至一八九三年。在十九世紀中葉，此種立法之浪潮，留其遺跡於墨西哥及玻利維亞，而在智利，則波及阿勞加尼亞印第安人之土地問題（一八六六年）。但土著民族認個人私有土地財產之觀念，頗為新奇，致此種立法除使印第安農民更向白人部分開發外，其效力殊小，而社區所有制遂得在大多數國家內依然存在。在墨西哥，此種情事，曾使土地公有制暫時復興，直至印第安人樂於接受個人所有權時為止。此外，促進小型土地私有制發展之另一更大原因，厥為地理及經濟條件之不適於大地產之擴展，致使土地共有制亦得保存。社區土地大半均在道路之一隅，或在山脈地區內之窪地，土質貧瘠而不易灌溉。在玻利維亞，印第安人均居留於高原，而西班牙人則落居於彼等及其歐洲動植物均可以抵禦寒冷之地區。在若干國家中，社區制度業經根深蒂固，縱印第安人之土地已為大地產所吞併，但亦不能破壞其社區制度，因此乃造成複合之土地制度：一以大地主為骨幹之土地所有制；另一則以農村或其境內鄉村為骨幹之土地附屬制，尤以玻利維亞及秘魯最為盛行。此兩種土地制度爭相保留其權利，而對其他要求則能相當一致，且大地產如易主亦不至影響社區土地之地位。

另一種附屬於個人土地保有制下之制度爲佃租制，此制雖在拉丁，亞美利加不甚通行，但其地位亦漸趨重要。最近數十年來，南美佃農仍甚少，上層階級雖佔有地產，但無土地之勞工則缺乏立業之必需資源。晚近外來移民使阿根廷、厄魯瓜多及巴西南部增加不少外國勞動者，且其中多數人均求獲得土地而常失敗，致租佃土地爲己用，因而乃使佃農大增。在一九一六至一九一七年間，阿根廷之佃農人數約佔穀類生產者全數百分之七十。智利之移民雖無多，但佃農多爲來自歐洲之自耕農。自北美合衆國及歐洲移入南美之外人，皆爲大小地產之租佃人，而智利、秘魯、墨西哥及其他各地之地產幾全數爲其所租佃。惟在阿根廷，大小地產則爲意大利人及西班牙人所租佃。在土著民族中，佃租制度亦日見發達。智利之大地產則不常租佃與其鄰近之大地主（Hacendados）或其他上層階級人士，有時且不租佃與有野心之行政官吏。在若干國家中，租佃制度在較窮之土著民族中，現仍不甚發達，例如墨西哥之印第安人，在其社區鄉村破壞之後，遂一變而爲無土地之人。在阿根廷，大地產常租佃與中間人，然後又由其分租與他人。

地租額雖有大小之別，但一般皆以農作物繳納，在墨西哥及阿根廷，主佃各得其半。但在阿根廷及厄魯瓜多兩國，現金佃租則較作物佃租更爲通行。土地租佃之方式，通常均視作物而定，而其地租，則甚苛重，且租期亦大有不同。在多數國家中，租期多以一年爲限，而在阿根廷，佃戶租佃土地之期間，少有超過五年以上者，在此期間以內，佃戶仍須

於五穀收穫後，完成人工種草之準備。每屆租期之末，大地主即將其田地轉變為牧場，佃戶必須於此時離開其土地。至租佃土地之條件，通常祇按習慣而定，且任地主隨心所欲，佃戶常孤苦無援，並受種種苛刻之縛束所害。

大多數大地產均為一家數代所有，而其所有權之轉移，亦限於同一社會團體。因此乃有小農貴族掌握土地專賣之情事發生。例如在智利國內，據官方正式估計，私有土地共有五千七百五十萬畝，但僅有二千五百人，即佔去其五千萬畝；換言之，即在每四十人中，祇有一人佔有土地而已。尤有進者，土地貴族階級因其操有專賣權，乃得不斷保留其操縱各民主國家之經濟、社會及政治生活之權，並得構成保留歐洲純粹血統之最強種族團體。早年白種侵略者之經常結合，已侵入多數印第安人仍保留其征服者地位之地區。但在土著民族不甚強大之少數共和國，此種地位則不甚顯著。

在拉丁，亞美利加多數國家中，教會積年累月亦得大量之土地，且已形成價值頗鉅之大地產。西班牙及葡萄牙政府雖企圖防止教會在南美獲得大地產（西班牙王並曾嚴禁地產轉移與任何宗教機關），但教會由於個人贈授，遺贈及沒收有利之地產抵押等關係，終得大量之地產。而教會組織之永久，又助其保留其地產之一大部分，且變為在殖民地最大之地主。且在獨立運動成功後組成之國家內，教會大抵均為大地主。據估計，墨西哥在殖民地時代，約有半數之土地均操於教會之手。在十八世紀基督教徒被放逐時代，彼等即在

西班牙及葡萄牙殖民地內獲得頗多最佳之大地產，且多數地產之收入，皆歸於教會設立之醫院，孤兒院及學校所使用，除教會本身外，任何人均甚少享受其經濟利益，故使教會組織之權力日益增強，致政府對此法團永久獨佔土地之趨勢無時不圖加以制止。因此，在西班牙及葡萄牙殖民地內之教會土地乃全被沒收，並在教徒被逐出境時加以變賣。墨西哥在培涅托，胡阿累斯（Benito Juarez）改革時代，將教會一切地產收歸國有，其他各國則時常強制沒收，在此種威脅之下，教會遂將其不動產出賣，而將其財富轉變為較不實在之形式，或在國外設立土地所有協會，冀能避免沒收。因此，教會所有之地產，結果乃較前漸見減少，尤以其直接所有之土地為甚。

大地主（*Terratenientes*）在多數共和國均組織有龐大之保守黨，而其保守主義，則因其經濟利益之一致而組成秘密團體，致其勢力益大，並與教徒階級密切結合而成強有力之團體，結果乃佔拉丁·亞美利加之一大部分歷史。反對此種團體者，則為平民大眾，彼等人數雖較多，但力量則較小，蓋其財富有限，教育及文化水準亦較低，而其團結意識亦甚薄弱故也。此批人士大抵為土著或西、葡混血種；亦包括集體土地所有人及其繼承人；欠債土著奴僕；土地自由勞動者；以及來自農村之都會工人階級。小地主之是否加入，須視其與土著文化及集體土地所有制之關係而定。自種族上言之，小地主常與大地主之關係較為密切；但自經濟方面言之，則與平民大眾比較相似。至於小佃戶所處之環境，自個人

或團體方面言，均有促進社會及經濟進步之些小機會。雖然，特殊有才能或幸運之個別佃戶，僅較欠債之士著奴僕所好有限，但彼等得有參政之局部權利，且佃戶不如欠債士著奴僕之固着於特殊地產之上，或受地主之嚴厲管制。因此，租佃制度對於公民權之增長及代表南美農業生活之封建制度之終結，不無相當貢獻。欠債士著奴僕，佃戶及土地社區之村民，其影響雖不如大地主之顯著，但分析南美多數國家土地問題之一般人士，均承認兩者有同等之重要。至偶然攻擊大地產及大地主之舉動，與夫農村村民之正真革命行動，世人則常視爲印第安人之騷動而已。

大地產所有制之經濟影響與社會影響相反而不易決定其優勢時，拉丁·亞美利加一般人士均以爲大地產制終必妨害生產之發展，並威脅國民經濟之獨立。大地產既爲不在地主所有，並僱用管理員及賤價欠債士著奴僕耕種，無怪墨西哥之大地產出產之糧食，僅超過其人口所需有限。惟有租佃制度發達之地區，其經濟效果時常較佳。即在素以輸出五穀及畜產聞名之阿根廷：一因過於重視畜產利益而防礙耕地之發展；二因租佃契約防礙農作物之變化；三因租佃制度有礙耕作方法之改良；致國內怨言四起，使該國在世界穀類市場之地位受害不淺。

拉丁·亞美利加土地制度之社會及經濟弊端，已使立法機關企圖擴大土地所有權之分配。此舉在墨西哥最能徹底執行。而對租佃制度，立法機關亦已開始改善。例如一九二一

年時，立法機關規定之租約，已在阿根廷實行——雖非全國如此。此租約規定：禁止佃戶之苛重負擔，並增加其耕種及改良方面之若干便利，且允許其租佃土地至少在四年以上，聊以補償其損失。但此種法令，因其中有一條文規定只限於三百畝以下之土地適用，故其力量殊為薄弱。蓋地主可以強迫佃戶聯合租用更大之土地，藉以逃避此一法令之束縛也。

此外，拉丁·亞美利加之土地立法，因涉及外僑之土地所有，故頗引人注意。避免大地產落於外人手中之危險，亦為若干國家中之重要問題。蓋此一問題或可引起嚴重之國際糾紛，得克薩斯（Texas）之事件可能為前車之鑑。緣因墨西哥為安置其北部各省移民之迅速發展起見，曾以無主之土地供給該地之移民，但因美國人反較墨西哥人為多，結果該地乃脫離墨西哥而合併於美國矣。因此，在墨西哥外人所有土地之新進展，即求避免此種事件之繼續發生。一九一七年之憲法及一九二五年之土地整理法規定：外人或團體所有之耕地，不得位於邊區一百疇以內，或在沿海五十疇以內，且在任何地區以內之耕地，均不得請求其本國政府保護其權益。

二 地主與佃戶 (Landlord and Tenant)

雅谷 (A. C. Jacobs) 原著 劉琇業譯 李 龍校

地主與佃戶之關係，或易以較普通而非法律術語言之：租主與租戶之關係，自有文明以迄今日，俱在物權法上佔重要地位，非但土地與住屋可以租賃，即物品或非物質之權利亦得行之。社會與經濟情形雖在變動而不斷改變若干租賃之重要條件，即合法交易方式之租約之性質，亦已改變，但租約作用所期成之主要目的仍保不變。此為一種工具，期於一定期間利用物權與行使物權權益，以獲得租金形式之報酬。

自歷史的或比較的方法以說明租約為合法交易之方式，極為困難。顧物之有償出租為委託，其他法系則以其為動產之租賃。即在同一法系中，何以某種持有視為完全所有權，而另一種持有則祇為租賃持有權，亦為甚難，此乃法律概念與經濟現實未能配合也。自經濟上言，永久租權與所有權殊難分別，抑尤有進者，不充分之完全所有權之持有方式，若仍以保有為基礎，通常亦不視為租賃。近世租約之觀念，為雙務契約之形式，不生人的彼此依存關係。

因之，羅馬法之租佃制度爲租借及地產所有權之附條件贈與，皆具有不少租賃特性，但其實際法律性質，仍屬疑問。租借之制祇在羅馬初期佔重要之地位，係土地保有方式，經由保護者之許可，得不納租金耕種保護者之土地。地產所有權之附條件贈與，係向所有權人或其承繼人繳納法定年租（Canon）爲條件之無期或長期之地贈與。此種租佃制度，可溯源羅馬得自戰爭之土地，稅田（Ager vectigalis），租地（Vectigal）等之長期或永久租約。教會與都市團體建立此種附條件贈與，正如君士但丁（Constantine）之私人所倡辦法者然，目的在解決行政管理問題。生洛（Zeno）憲法之規定：地產所有權附條件贈與，非爲買賣亦非租用，而爲特種之合法交易。且佃戶之權利凡與所有主者完全相同。彼顯有使用與享用權，避免所有主優先權而分割產業抄售、抵押權、及轉承與其子孫之權利，並有負納稅之義務。自羅馬帝國之始至終，邊疆地（Ager limitrophus）爲羅馬宿將以地產所有權附條件贈與之條件所佔有，此種複式之所有權，乃終於形成西歐封建制度潮流之一因。此地產所有權附條件贈與，於若干大陸法系與混合法系中，完全保留。

出租與租賃之雙務契約，卽短期租約，羅馬法稱之爲有期租賃（Locatio conductio），亦如買賣（Emptio venditio）然，有兩種名稱，蓋訂約之各方所負之義務不同。名稱之含義，指示契約成立在於物（Res）之轉移，因租賃性（Locare）及時限性（Conducere）皆含物之轉移之意。最早之租賃物，或爲房地產以外之動產租。租賃（Locatio）之方式有三種：卽物

之租賃 (*Locatio rei*)、工作之租賃 (*Locatio operis*)、及役務之租賃 (*Locatio operarum*)。但現時仍重視者，祇有第一種，然而羅馬對於勞動契約之觀念，或可以勞動之租賃視之則殊有趣。房屋租戶，稱爲同居 (*Inquilinus*) 其租金稱爲期款 (*Pensio*)，而農田租戶則稱爲佃農 (*Colonus*)，其租金稱爲產息 (*Reditus*)。後來古羅馬法之規定，租金必需現金，在查斯丁蘭 (*Justinian*) 法典中堪以證明。租賃祇創造對人法 (*Jus in personam*)，而非對物法 (*Jus in rem*)。

中世紀時之羅馬租賃，於西歐似已完全遺忘，固然有若干制度，無疑因襲羅馬租佃制度，但深切轉變，幾不復識別。日耳曼民族之特性，似足以表示激增之土地保有權利，係實際之權利，與羅馬租賃持有不同且爲封建制度必然之結果。定期賃租契約，延至中世紀後期，始逐漸形成，且類皆城市之產物。

因此之故，英國有不甚具體之自由持有地產之制，直至十三世紀時，定期地產契約，始具宏模。盎格羅薩克遜 (*Anglo-Saxon*) 之國家土地登記冊中，雖未有定期契約之記載，但其似已存在於盎格羅薩克遜進佔之前。中古法律中，最近似租賃持有權者，厥爲終身地產。蓋因土地對於本人或其後代之利用時間有限，所以有租賃產生，直至十九世紀末期，此種地產制度，適用英國法律之地，佔一重要之地位。終身地產之時效，雖或較普通定期時效易於完成，但法律祇承認前者爲自由持有，或因其產生係因享有自由土地保有之階級

所造成之故。定期租佃制度，爲農奴土地保有與勞役制度之崩潰之結果。一經成立，迅即傳布，尤以於十六及十七世紀鼓勵農業之際傳布尤最。定期租佃制度，較英國其他所有制度，優點爲多，蓋佃戶權之定期性，純係契約性質，乃對人關係，非對物關係，因而具有個人物權性質。易言之，爲可分性，不受各種封建變故之影響，亦不歸於死而無遺囑者之繼承人。

英國法律按時效之長短，畫分各種土地或住屋之租約。最普通之方式爲時效於一定日期自然終止，除非墾殖地法對於租約許可終身租賃，租佃之期，則無限制。然而租約之無定期或定期不明者無效，蓋租約之延續與中斷無由確定也。逐年租佃制度既成爲農地之普遍制度，或因忘恩表示而去，或因法律而去，蓋依法一方可自注意恩表示，一方可不自自由忘恩表示而相約付年租也。定期契約，此時又不足一年爲期者，以意思表示而成立之租佃，乃衡平法之概念而非法理之概念，反而如其名稱之含義，乃雙方當事人之意思表示而成立也。意思表示而成立之佃租制度，亦可因不自自由忘恩表示而生，其方式視各種情不同而異。然亦因其爲不定，英國法庭早擬擴大解釋使其變爲逐年佃租制度。意思表示不自自由佃戶與意思表示自由佃戶之不同點，爲期滿後若仍持有該地，則爲合法。

現代之民法，以法國及德國兩者最關重要，而法國者與羅馬租賃制最近。非但承認物之租賃，且承認工作之租賃。並將物之租賃分爲房屋之租 (Baill a loger) 與農村產業之租

(Bail a ferme)。又將牲畜之租(Bail a cheptel)分別規定。法國之租約，呈有如許之分別，但顯類羅馬之有期租賃。德國民法由羅馬法分衍，但分租約爲使用租約(Miete)與收益租約(Pacht)兩種。使用租約祇有使用權，而收益租約則有使用權之外後有收益權，此種租約收益權，爲假定對農田租約而言，若無另有規定，則收益表示租約之法律，亦可適用於收益租約。

租約爲合法交易最普通切用之方式，故有不少法律規定，其問題於各法系中大致相同，但其解決方策則異，本文所討論者，僅較重要之法規而已。普通法租約之含義，此原有地主與佃戶關係微有不同，使訂約當事人自行訂約。英國有關於此之法律常有頒布，但此諸法典制度國家，則仍膛乎其後。然無論在普通法或民法制度，法律之規定，俱非強制性，結果租約之法律觀，可視爲較爲協調。

各法系中，不盡以成文租約爲要件。羅馬顯非以成文爲要件。口頭租約，普通法認爲有效，然弗羅德斯法令(Statute of Frauds)（及後之立法亦依據此）對三年以上之口頭租約，則視爲無效。在行爲開始時，普通法視之爲逐年租約，而衡平法則視之爲定期租約。法國民法承認口頭租借約，但有限制，即地主視租金係以相信租佃人之誓言而斷。德國民法規定，凡在一年以上之土地租約，須爲成文契約，但如不用書面者，則祇可視爲無定期之租約。租約爲契約之一種方式，其特點爲租戶租期終結，常因法律規定而自動繼續

其時效。羅馬法上，延續期爲一年，而在近代大陸法上，因情形不同，期限長短極不一致。

充分保護租戶所有權，在各國法律中，發展較遲。蓋其發展：一方須在債法下合法之發展；一方則牽連佃人之經濟依存關係。羅馬法之有期租賃，既非佔有 (Dominium) 亦非所有 (Possessio)，而祇有留置使用之權利而已。倘租賃人竟將租得之地產變賣，則法律糾紛，係屬於購買人與地主，租賃人對於地主，僅負損害賠償之責任。地主或租戶有一方死亡，租約即宣告終止，已爲多數西方國家法律所援引，且古典法律觀念，凡房屋之業主將房屋收回自用或修理，得終止租約。租戶所有權之保護，英國法律至十五世紀末期，始有規定，且不僅保護租戶以對抗業主，並得第三人在適用普通法國家之律師，其所想像之租約年限，總帶有佔有之神祕性，益受佔有律 (Aristotle of Novel Dissaisin) 影響，並受羅馬法若干思想暗示之所致。十三世紀中葉以前，有一種租約終止訴權 (Quare eject infra terminum)，在保護租戶，即防止第三者向業主購土地而迫走租戶，但此種保護，直至侵佔創立之後，始足以對抗一般第三人。德國法對於所有權，呈有特別之保護，然而德國法系承認租地購買 (Kauf bricht Miete) 之原則，佛烈遜薩克遜 (Frisian-Saxon) 法系，與舊法國亦然。如此之原則，德國因接受羅馬之故，廣泛援引於各種法律中，即近代之薩克遜與奧大利法典中，亦有採用反之，普魯士法典及民法，以至現行之德國民法俱不適用。

然而在大陸法典中，租戶是否賦有真正 (Real) 之權利，仍屬疑問。在普通法中，現時之觀點，租賃乃土地地產權 (Estate) 之讓渡。租約之性質，捨法理不論，不僅為契約，至少係一種具有特別執行性之契約，且不止對抗訂約之當事人，亦對抗第三人。

普通法與民法最大不同之點，或為關於租主與租戶義務之規定。普通法對租戶特別苛刻，雖經立法方面修正，而較溫和，然比諸羅馬法或現代法國與德國之民法仍有過之。

故在普通法下，地主之義務甚輕，即如今日房屋租借所包含之使用性與改良性，亦付缺如，若佃戶怠於使用，使地荒蕪，固負忽略使財產損壞之責，即對荒蕪地加以改良，土地性質改善，並且地價增高，亦負其責。易言之，租地之整理，全由佃戶負責，尤有進者，土地之上定着物，依法律規定，附屬於土地，佃戶不得隨意移動，佃戶更須納稅，並負所租之地之一切風險。佃戶之若干權利中，優者轉租，農佃則尚有設備上及收益上之權利。佃戶之權利，已經由立法或司法方法而改善，因之，凡終止租期，須要通知，地主對於土地之工具及農業，無權移動，即裝飾物亦無權移動。反之：農佃有權請求償還修改所用之費用。晚近之法律，商業租戶，若租約終止，有權請求補助。

民法國家與普通法國家之租戶權利，可謂恰成相反。此種較為自由之傳說，係源於羅馬法：定期租賃上之義務，加諸業主之身，舉凡租賃物之修理、納稅、其他捐稅及意外損害，均由彼負責；且有一通行之原則，租金為享受之代價，故有氣候或其他原因致作物歉

收，得准由租戶請求扣還。德法訂在法國民法百年之後，但仍不及德國者之自由。兩法對於農業租戶權利之限制，皆比工業租戶爲嚴。

地主與佃戶間衝突之重大原因之一，厥爲地主實行其扣押權，如此權利，爲近代法律中自助行爲之一種。佃戶如怠於付租，地主得侵入佃戶之家宅，扣其牲畜。在普通法，凡屬於租戶之貨物，皆可扣押，但此種權力，失之過大，今已減削，有若干財產可免扣押，並且保護屬於二佃戶或住客之貨物。普通法原准地主可扣押牲畜，後更准其變賣。地主固得有收回土地之權，更可用其他方法收租。法國與德國民法，亦有類似扣押之方法，兩者皆有地主得扣押佃戶貨物之權之規定，此權利，乃溯源於羅馬法。

自租佃之制度言，美國地主與佃戶之法律，乃抄襲英國之制度，祇終身租佃，有數州稍爲州法所限而變改。然美國各州，類爲採用英國之制而修改之，英國佛羅斯法 (Statute of Frauds) 之原則，各州多採用，有規定之於普通法之中，他如口頭租約通行之區，原英國以三年爲期者，改爲一年。至佃戶變爲地主之規定，則與英國制度相同，祇佃戶之權限不及衡平租約者之大。更有數州之法律對於某種租借之時間有限制，如農礦租約之類。瑪利蘭州 (Maryland) 法律規定，除商業租約以外，各種租約租期不得超過十五年。但如佃戶能於相當期間以相當代價，將所租之產業購買者，則屬例外。美國有若干地方，尤以俄亥俄 (Ohio) 與耶林奴亞 (Illinois) 兩州，長期租約發達，爲促進商業所有與資助之工具。至於

自動續租，美國之立法主義，隨地主任意，得准佃戶續租一年，即起訴佃戶侵佔其土地。美國法律對於荒廢土地，尤以長期租地，較英國為寬容。對於收回土地，法院力主「建設收回」(Constructive eviction)主義，此原則最先實行於紐約州。設若地主或其他負責人擬收回其地，雖非物質之收回，但不再給予佃戶享受權，則佃戶須於合理期間交回，而免負侵佔之責任。有數州之法律，若佃戶對於所租之土地非因其過失而毀壞時，得終租約。對於扣押，有數州法定廢除，有數州為法院判決廢除。更有數州則為有關居間人法所代替。

租約為合法交易之一種方式，於自由資本主義之發展之某一方面，具有特殊功用，蓋此為增加生產之重要因素。於此意義以觀，佃戶之地位，在社會與經濟上或比較地主為高，惟實際即成相反。故業主與租戶之關係，成為社會衝突之主因，有時激起拒絕運動與反動運動。倘無明示之契約，法律或可保護佃戶，第因租約多為租主與租戶間議價之結果，而租主向在較強之議價地位，其結果遂對租戶不利。抑且某種社區中之租佃租約，由於習慣決定租約方式之標準，又增強租主之地位。法律既不限制租金，佃戶於經濟上則受地主之支配。

數十年來人口增加以及興起增加新之社會與經濟問題。第一次大戰時，各交戰國之住屋建築活動，突然停止，問題嚴重，於戰時經濟與戰時政制之下，政府須以立法或行政手段，限制地主對於房屋租約之自由，並救濟無力之佃戶，乃甚簡易而又屬政治上之重圖。

也。此事獲得成功，深賴規定租金，並限制地主之迫逐之舉。但戰時法規編入法典者，爲數多，在城市中尤以英美兩國，地主與佃戶之關係，時在變動，故立法機關，考慮修正舊法，以適應新問題。

三 農佃 (Farm Tenancy)

甲 概論及史略 (General And Historical)

阿西比 (A. W. Ashby) 原著 李維峨譯 黃仲熊校

租佃爲農業分工之一種形態，其在最發達之農業制度中所早已形成者。實際之錢租與具契約之力租常難加以區分。在力租之契約下，工人耕作之報酬，一部分爲來自田地之產物。錢租與折半租或分租 (Share Tenancy) 亦不易區分。在分租佃之下，佃戶交納其收穫物之固定成數或變動之成數作爲地租。若從歷史現象來加以區分，其困難尤甚。但卽在今日之情形下，一類形式與另一類形式之租佃混淆不清，最後唯有從法律原理上加以區分之矣。形成更進步之租佃形式者爲租約。租約與「幫佃」(Cropper)、「分租佃」、及折半佃之契約不同之處：乃在規定之租期內授予部分之地權，而在更高級之形式中，且暫時授予佃戶以絕對之土地所有權。租佃制與「幫佃分租制」(Cropper systems) 或其他力租契約之區分，亦可從佃戶對於土地享有之利益程度及地主對於佃戶勞力之支配程度中見之。地主對

於錢租佃戶無勞力支配權，然而對於幫佃則常加以嚴密監視與相當程度之控制，至對於折半佃工作則可運用全部之指導權。

農佃可產生於若干經濟及社會之原因，且確已由此類原因產生之矣。其主要者或爲：地主之不能經濟使用其土地；勞動者之不願於因工資而工作；耕種者之不能籌得耕種及購置土地之資金；以及地主與耕種者間對於資金供應直接管理或勞力上之通常經濟的分工。雖然昔日曾由土地兼併之情形而致耕種者喪失其土地所有權並造成剝削之情事，但租佃制度之府續不斷，殊不能僅僅歸諸於此類情形也。自羅馬時代以迄今日，有若干佃農至少仍爲比較富有之耕種者。

在農業組織之早期歷史中，實際上佔有土地之「保有權」與僅僅因利益而佔用土地之「租佃」常常不易區分。在世界大部地方，土地村有或團體佔有與耕作之制度，皆較個人土地所有權爲先。例如英國及北歐各部，土地之團體佔有與使用，延續至紀元後數百年之久。各種形式之土地公有與使用，循不同之方式演進而爲實際上有地權或無地權之個人佔有，或演進爲佔用或不佔用土地之實際地權，或演進爲使用土地但無地權之情形，此最後一種即租佃是也。羅馬村落團體共耕制之顯著變遷，爲將小塊土地授予宗族團體中之投靠者 (Clientes)，視其爲不定佃 (Tenants at will)，以向該團體交納其作物之一分爲條件。其後租佃形式之土地授予，乃由國家行之。英國之土地，早期係授予教會及不能自行耕種

之人，渠等因而又將其轉租與佃戶。在若干情形下，租佃乃由征服建立之經濟及社會地位之不平關係所形成。例如雅典人常將政府分與之征服地租給其原來之地主或耕種者，視為佃戶；在其他情形下，如羅馬帝國以及美國，其租佃形態之發展，乃由於奴隸制度之經濟的及社會的地位之崩潰。在小額所有權佔優勢之經濟制度中，債權人與債務人之相對地位的移轉亦形成租佃制度。世界若干地方租佃演進而成為封建制度之附加物，日本即大致為此種情形。印度之租佃制多係直接由於國家歲入之需要與債權人債務人問之條件而形成。但北歐現存之一切租佃制度，則係發展於封建主義。

④在封建制度下除君主或社團或代表社團之首長外，一切地主皆為名義上之佃農不承認其有絕對之財產權，唯首佃 (tenants in chief) 則具有小首領之資格，為種種經濟上之目的，而居於實際所有者之地位。助佃 (Subservient tenants) 之地位乃在農奴與自由佃戶 (Socager) 之間變動，農奴之地位一部分是地戶一部分是奴隸。自由佃戶之地位則幾為一自由地戶，對其地主不服賤役。自諾曼人之征服 (Norman Conquest) 以前迄十四世紀之初或中葉，英國之不自由佃戶 (Servile tenants) 皆以服役或實物納租。至黑死病以後不允 (1346-1350) 若干地租用現金或定額產品支付。迄一四〇〇年錢租已同時在英國及蘇格蘭出現。十三世紀末，租約出現於法國及弗蘭德斯 (Flanders)；但物租及錢租之並行在英國迄於十八世紀之末，在歐洲若干地方且繼續至二十世紀之時也。不分取作物之成數，不附

帶人體之服役而爲定額錢租或定額物租之繳付，乃出現於十五世紀。租佃之顯著方式，自十六世紀白銀流入及以現金徵稅代替勞役或實物之徵收以後，定額租及錢租乃更見確定。

因歐洲各國之封建發展與崩潰之途徑各有不同，乃產生種種租地制度及土地使用制度。例如在法國及意大利之一部，隨封建制度之崩潰而產生折半佃。然在法國大革命建立農民地權之前，法國其他各處之租佃中始終存留封建之因素。在荷蘭及比利時租佃成爲大規模之發展。在英國租佃亦幾遍及各地。比利時之租佃制係在封建主義中經折半佃及「牲畜土地租賃」(Chapitel)演繹而成，於是而成爲折半佃與錢租間之中途棧。「牲畜土地租賃」在英國亦偶爾有之，惟不普遍耳。在英國小地主或小自耕農從十七十八世紀之興起以迄十九世紀初期之沒落而轉趨於租佃之盛行，皆所以顯示租佃制在歷史上嬗變之迂迴過程也。

所必須明瞭者，即佃農之經濟及社會地位又因各國及各時代而有所不同。從早期之羅馬租佃已可看出佃農雖處於投靠者之地位，佃戶與地主間殊無甚大之社會差別，渠等之階級殆幾相同。直至基督紀元以後，担任耕種之移墾者(Colonus)與擁有田地之地主(Dominus)間始有顯明之區別。雖然十六世紀至十九世紀早期，英國佃農之財富及其收入皆遠較自由地主者爲多，但該時期內英國之政治法律——尤其選舉法及慣例所給予自由地主之地位皆較其給予佃農者爲高。但迄十八世紀後半葉，認佃農在經濟上及社會上居於劣勢地位之殘存的封建觀念，業經消逝。蓋具有鄉紳地位之農戶固可爲佃農，而自由業主亦可爲

耕作農，其收入且並不優於工資階級之收入也。

佃農之經濟地位及社會地位，因其出身或社會階級以及租約所給予之獨立性程度而不同；同樣亦因其地租面積，生產力，以及因二者所形成之收益變動而不同。在羅馬當地主供給或不供給其奴隸以耕種設備使其成爲佃戶時，佃農乃被逼而處於相當程度之劣勢地位。此種情形重現於美國南部；而當英國與德國之農奴由封建束縛中解放爲佃農時，其昔日農奴地位之色彩固仍有若干存留。在地主與耕種者間之社會界線蕩然無存之地方，而二者間之財富及收入又幾乎相等時，則地主與佃農間之大部分別亦告消逝。然而在全世界大多數之地方，進步之農業雖已確立，而土地所有權之魔力則仍堅持不拔也。

佃農經濟地位及其景況之變動，與契約或租約所予農地利益之大小及其耕種習慣皆息息相關。幫佃或分租之佃農，除享有作物之應得部分外，並無其他土地之經濟利益。彼有隨時被辭退之可能；地主可命令並監視其活動。但在租約下之耕農，則有受法律或習慣或二者同時保護之確定權利。事實上在若干形式之租佃中，佃戶享有租地之利益幾與地主享有者相同，在阿爾士特爾佃權制度 (Ulster System) 下，佃農自備農場建築物及永久設備，其所爲農地改良之補償權，有時且超過租地總資本價值之半。在比利時操法語之各地，欲離地之佃農常向地主推薦其繼租者，而渠則事前已與繼租人就其農場改良支出之估價問題商得同意，按照英國華塞斯特夏 (Worcestershire) 之「依弗仙」慣例 (Evesham

custom) 在繼租人爲地主承諾之條件下——地主鮮有拒絕承諾者，佃戶有權讓渡其利益與繼租人。比加地 (Picardy) 地方，由其風俗習慣亦形成類似之情形。習慣及法律所賦予之權利，實際已將地主之基本地位貶爲一收取地租者之地位矣。

佃農之契約或租約，予佃農以各種不同程度之財產利益及租期上之保障。普通之租佃形式有自由佃 (Tenancy at will) · 逐年佃 (Tenancies from year to year) · 定期佃 (Tenancies for terms of years) 及永久租約 (Perpetual lease)。在羅馬法中稱自由佃爲不定佃 (Precarium)，地主或佃戶之任何一方可在任何時間隨意宣告契約之中止。英國之立法體制與多數興起自由佃之國家者相似，對自由佃常有厭惡傾向，以其有悖乎公衆利益，且對佃農似亦不利也。逐年租佃，在實施上爲租期一年，然期滿一年之後，若無雙方之一方照會終止，則契約仍得繼續，故理論上雖爲短期之租約，事實上租佃協同之期限常可延至極長。英國有若干情形良足證明在此種協同下，一田地爲一家之繼續佔有可達二三代之久。英國分期租約之期限，普通有五年七年十四年或二十一年並附契約更新之條款，但再長期限之租約則有漸趨消滅之勢。大體言之，逐年租約下之租佃，其租期可能較定期租約者爲長。英國農人佔用一塊耕地之平均期間約爲十五至十六年，較諸美國自耕農佔有耕地之平均時期爲長。在比利時租約之期限，視作物之式樣或作物制度而定，對於可耕地之租約可爲一年，但普通多爲三年，且可延長至六年或九年。草地之租期普通多爲一年，但亦有三年

六年或九年者。租佃不必因現行租約之到期而終止，仍可長期繼續。地主與佃農在訂立口頭契約時，除地租有所規定外，對租期之長短及其他條款，有悉聽法律與習慣決定者。歐洲若干地方，依條件地權之賦予（*Emphyteusis*）而握有永久租約之佃農與地主幾難區別。

在租佃制度久已建立之地方，佃權制度係在法律慣例或風俗習慣或二者之下發展。羅馬法中即載有同時保護佃農及地主利益之條款。至租佃制由封建主義脫胎之地，采邑制度下附着於「賤奴永佃」之若干遺風且轉移至於錢租制度。但新租佃制度亦需要新的風俗習慣，此尤以在農業經營已發展至更爲繁複之階段爲然。當十八世紀及十九世紀初葉之間，英國一般風習已開始條文記載而具有法律之效力時，其租佃習慣亦正呈不斷之進展。由環境變遷所引起之地主與佃農間之爭辯，乃引領一般之注意力集中於既存風俗習慣之是否合理一問題。一八七五年國會通過第一個「農地法」（*Agricultural Holdings Act*）對於若干農地改良之佃權予以一般之法律基礎。自一八八〇年以來，制定於法規及散見於判詞中之佃權法總體已大有擴展與進步。在英國既有法律上之規定，乃否定租約中之特殊個別條款；另一方面，比利時雖亦有其廣泛之租佃法本體與習慣，然租約實爲調節地主與佃農關係之法律權利之主要根源；故租約上之規定有時且凌駕基本法律之規定之上。就整個而言：在小地主耕種演成普通制度之地方，其約束租佃條件之法律及習慣比較不大發展，但

幾乎在任何地方，若干爲一般所接受之習俗與普通慣例（雖不必有法律上之承認）皆趨向於調節地主與佃農間之關係。

地主與佃農之論爭，常常集中於十九世紀流行之三個主題（所謂三「F's」者）卽：「公平地租」（Fair rent）、「租權確定」（Fixity of tenure）及「作物自由」（Freedom of cropping）是，其後更補充產品出售之自由。但在若干地方及若干時期內，佃農之政治及宗教自由問題亦曾引起糾紛。佃農方面有時經濟情況變遷，致土地之地租總值提高，而要求租期確定或地租穩定。但通常均係因農業經營已發展至相當階段，傳統制度已不足規範新的需要，而必須對確定租權或佃農所爲農地改良之補償有所規定。在栽種新穎作物特別有利之地方，佃農乃格外需要有選擇輪栽作物之自由；但地主則殊不願捨棄保護土力之傳統輪栽法。作物出售自由之要求，亦起因於同樣之情況。英帝國之租權保障作物栽種之自由，以及作物出售之自由諸問題，皆由成文法之規定而獲得解決；又除不良之農事經營外，凡田地上發生之天災人禍皆有補償規定，從而對於佃農租地權之長久，更有相當程度之保障。蘇格蘭及愛爾蘭地租在成文律下，由半裁判性之程序加以確定。在租佃制普遍而根深蒂固之地，對地租額未有加以絕對之固定者。例如：英國及荷蘭值經濟蕭條之時，對地租多有所調整，但並不終止租佃，此種調整或經地租之重新規定，或於一定時期內豁免原定地租之一部。但公平地租之問題，在任何租佃制度下，幾屬長期存在，過重之

地租易於妨礙佃農之應得收益或利潤；且在若干地區及若干時期內，佃農曾受到普遍之剝削。

對於一般租佃制之批評乃有若干說法。譬如謂其不能引誘土地之充分利用，或則易致土地不經濟之開墾；謂其在經濟上對佃農不公平；謂其限制佃農身體之自由；謂其造成經濟的及社會的不安。楊格氏 (Arthur Young) 之言云：「所有權之魔力，可使砂粒變為黃金。」此語或已造成不可言喻之損害矣。有一種普遍觀念，此在若干國家係一種臆斷或一般原理之結果，在其他國家可能為一種經驗，即認土地所有權在經濟上及社會上皆較租佃制有利；尤認此種所有權對於經濟上之努力及經濟上之經營較之最安妥之租佃形式具有較大之刺激力。然而，租佃之經濟的及社會的效果，最受其立法及政治環境所左右。在租佃條件受適宜之法律、風俗、習慣、控制之地，或隨農業經營之演進而擴展之地，租佃制度所產生之經濟上及社會上之結果，可與任何自耕制度所產生結果之利益相等。在若干方面，此種佃租制度在經濟上較自耕農更有彈性，且有時更能迅速適應一般經濟情況之轉變。在「名義所有權」須附帶有繁重抵押負債之地方，有時佃耕反較自耕可取。由農業之立場言，有謂凡生產循環期在一年以內之作物，較之輪栽或需要若干年始能充分實現經濟利益之作物更宜於採用佃耕。此種觀點易使不斷創造巨大土地利益之租佃制與勞動利益居於主要地位之幫佃制或單純力佃制相混淆。僅有簡陋而落後之租佃制，不適宜於深耕及複雜之

農地活動。在資本供應之分工上，在管理與勞力上，租佃尤爲一有用之制度。且在若干環境下，租佃制度較之任何其他制度更能獲致資本及勞力之有効利用。租佃制不一定即招致經濟上政治上或社會上之不安，或致浪費土地富源。激進者或社會主義者運動之興起，在過去曾引起一種恐懼，以爲在多少帶有革命性之運動中，佃農必與工人勞動者相結合。此種觀感，在二十世紀早期當工團主義分租佃農中獲得若干立足點時，頗盛行於法國及意大利；另一方面則認爲小地產階級爲維持現狀之中堅分子。在近來或當代之經驗中，對此種恐怖或觀感已鮮有支持者矣。

最錯雜之租佃問題，厥爲有關佃農身體上或政治上及宗教上之自由問題，以及在租佃盛行區域內有關社會組織及社會制度發展之問題。在佃農經常希望保留其佃農身分之地方，在佃農附着於一固定場所之地方，在佃農之利益有如一般情形之受到法律或習慣之公平保護之地方，皆發展出一種社會制度，其效能與各社團或地主所建立之社會制度者無所軒輊。但在進步較晚之國家如美國或若干英國自治領域之內，佃農視其現有之地位僅爲升入自耕農之階梯，且並不附着於任何固定場所。在常見之情形下，鮮有明確公認之習慣或法律以爲渠等利益之保障，是其社會制度發展程度之低微，必爲一極自然之推論也。在地主及佃農間之種族或宗教不同之地，常有關於身體自由或政治自由之衝突，然在政治壓迫之時代，地主企圖利用其優越經濟地位以左右佃農之觀念與活動時，此亦爲常有之情事也。

再者：此一方面之實際情況，胥視社會環境中之一般因素，每一國家之普通法律，以及保護佃農之慣例與法律之條款而定。在施行錢租之美國或英國自治領域內，關於政治或宗教上壓迫之情事，幾無所聞，而在歐洲若干地方，佃農與佔有田地之地主實同樣自由也。

乙 美國之農佃 (Farm Tenency of United States)

屠斯德爾 (Leon E. Truesdell) 原著 李惟峨譯 黃仲熊校

「農佃」乃指租用田地從事耕種之農民之地位。其支付土地使用之代價：或爲言明之作物，或其他產品之一部（分租），或爲定額之租金（錢租），或有時爲二者之混合體。雖然大部分之分租佃農及最大多數之錢租佃農，除受約束於租約之一般規定，如指明「應遵守作物輪栽」一類之條款外，鮮有接地主之監視者，然而一部分之分租佃農則仍可在地主之嚴密監督下工作，有如南部「幫佃」之情形然。至除耕種自有土地外更添租田地之農民，雖握有美國全部出租農地之大部（一九二五年佔百分之二六·七），但在戶籍清查中則仍類別其爲半自耕農而不類歸爲佃農。

美國各處租佃之本質及形態差別甚大，至難以極明確之名詞作概括之說明。一方面租佃可僅爲一種契約形式，以便勞工不致在作物季節終止前離開農場；另一方面租佃爲一種

方法，可使極有能力但資本有限之農民從事最有效之耕種。然而一切租佃方式皆有若干共同之點：佃農雖無土地所有權之鼓勵仍必經常工作；出租之農田通常皆因缺少地主之管理而蒙受相當損害；每一佃農似皆有多少受地主隨意支配之感覺，且覺其自己經營所獲之產品多少係用以增加地主之利益。此篇之作，乃就近年來美國佃農耕作農地之範圍內對於各種不同方式之租佃作一極普通之檢討。

最初依租地權爲農場之分類者，爲一八八〇年之農業調查。據報告有一、〇二四、六〇一個農場（佔全農場數百分之二五·六）係由佃農經營。即在殖民時代——尤以較早之移民區內，尙有若干農地租佃；但更向西行，首經阿勒亨利山而入加拿大領地，再跨過密西西比河，自由土地均易於獲得。故無資金而需要農地者，除暫時租佃農場外，皆甯願覓求此種自由土地而不願租佃農地。

據報告一八八〇年之租佃農場一半以上皆在南部諸州。佔南部全農場數百分之三六·一，繼南北戰爭以前之棉花種植場之瓦解，在產棉各州乃有租佃農場之發展。黑奴解放後，若干種植場採用雇工耕種，但多數種植場則皆分裂爲小耕地而分別出租。今日經營此種小農地之若干佃農，演成一種特殊形式之佃農，其地位居於佃農與雇工之間，即當地稱爲「幫佃」者。渠等供給極少或甚至不供農具與牲畜，且大多皆在地主嚴密監視之下工作，吾人可謂其與農場雇工之差別，僅在渠所得工資係農作物之一部而非計月工資或計週工資

也。然在田租契約或合同下，此種「幫佃」所佔之農場平均約為四十英畝。爲此在農場調查中，遂仍將渠等列入佃農之總計數目中矣。幫佃僅在南部諸州始有其數量上之重要性；蓋一九三〇年彼等在南部之數目已超過佃農總數十分之四——約爲白人佃農三分之一，有色人種佃農二分之一以上。

就一般而言，在地主或地主代表人監督下工作之佃農，其百分比在南部較他處爲高。即使不計幫佃之田地，南部租佃農場之面積及價值皆較自耕農經營者小而低；但西部及北部之租佃農場，則皆遠較自耕農者爲高。

在一八八〇年，甚至南部以外各處之租佃亦發展到相當程度。依調查數字所表示者：依里諾州 (Illinois) 百分之三一·四之農場係由佃農耕種；密索里州 (Missouri) 爲百分之二七·三；新傑塞州 (New Jersey) 有百分之二四·六；愛俄瓦州 (Iowa) 爲百分之二三·八。但總計北部諸州之平均數爲百分之一九·二；西部諸州爲百分之一四·〇。

一八九〇年全美國由佃農耕種之農場百分數已增至百分之二八·四。（與一八八〇年之百分之二五·六相較）。一九〇〇年增至百分之三五·三，由一八九〇——一九〇〇年之驟增，至少有一部分之原因爲自由土地之不復存在；因迄一九〇〇年實際上全部適合家庭農場之農地皆經借用矣。

一九一〇年之租佃農地佔百分之三七；一九二〇年佔三八·一；一九二五年佔三八·

六。此數字表示僅二十世紀之前二十五年內，租地已不再有迅速之增加。然事實上就美國全國而言，此種租佃百分比之改變，純係由某某數州租地之大量增加與其他各州之租地減少兩相抵消之結果。例如一九二〇——一九二五年租佃農場之增加淨數僅約八千，實則此係二十三州中租佃農場之增加數，即十五萬個與其他二十五州中將近十四萬二千個之減少數相互抵消之結果。

然而一九二五——一九三〇年間之租佃農場，由二、四六二、二〇八增加至二、六六四、三六五，計增加二〇一、七五七或百分之八·二，但全部農場數稍有減少（由一九二五年之六、三七一、六四〇減至一九三〇年之六、二八八、六四八）。因而租佃農場佔全部農場之百分數，乃由百分之三八·六增至百分之四二·四。三十二州之租佃農場有所增加，其增加總數計達二四一、三四〇，其中應減去十六州減少之三九、五八三個租佃農場。但因十六州中有九州其全部農場總數尚有更大之減少，故租佃農場在四十一州中之百分比顯然有所增加。因此最近五年中，租佃農場之增加較其以前五年者更為普遍，其絕對數目之增加亦且較大。此種情形當歸諸若干因素，而其最普遍發生作用者為農業之蕭條，逼迫多數以抵押方式保有土地之農民，淪為佃農階級。

統觀全時期中，若干州之農業發展情形，似皆與農佃之發生有較為密切之關係。例如東部六州（New England States）在西部各地自由土地之供給將屆竭盡之前，其耕種歷史已甚

長久。由此情形，更加以東部六州中多數農地品質皆爲低劣，不能吸引佃農之耕種，故在此各州內之租佃百分比，永未達甚高之水準；且自一九〇〇年以來反見衰減（除一九三〇年與一九二五年比較略有名義上之增加外）。美國大西洋區中部各州之租佃農場，曾於一九〇〇年達最高之百分比，以後即陸續迅速降低，在東北區之中部各州——俄亥俄、印地安那、密歇根、其租佃農場於一九二〇年達最高之百分比，但在一九二五——一九三〇年間之數字有顯然之低落。一九二五年依利諾州租佃農場之百分比雖較一九二〇年者低，但一九三〇年之數字則稍見增高。威士康辛州之數字直至一九三〇年均繼有增加。除密索里州外，所有西北部之中部各州，其租佃百分比皆顯示繼續而迅速之增加。北打哥塔（North Dakota）州之數字則尤表現一頗爲觸目之增加——由一八〇〇年之百分之二·一增加至一九三〇年之三五·一。

一八八〇年以來，南部區之租佃發展，始終保持其地方性之差異。是年起，三區域之租佃百分比皆相當高（百分之三十五以上），其一九三〇年之百分比且概較北部或西部之任何區域或任何各州者爲高。誠然，一九二五年南部十六州中八州之租佃農場百分比較一九二〇年者爲低，但除第那威爾（Delaware）及瑪利蘭（Maryland）以外，其餘各州租佃農場之減少數，已可由一九三〇年之增加數補足而有餘。

山地區域之租佃百分比，由一八八〇年之七·四驟增至一九二五年之二二·二，更增

至一九三〇年之二四·四，沿太平洋區域，佃農耕地之百分比波動較大。一九二五年之租佃百分比比較一八八〇年者略少，（一九二五年一五·六，一八八〇年爲一六·八），但於一九三〇年則增至一七·七，已稍高於一八八〇年之數字矣。

「表一」之數字乃表示若干地區內租佃農場增減之長期趨勢。

附表一

在調查報告中係根據佃農繳租之方式分類。最簡單之分類僅表示分租佃及錢租佃。最詳盡之分類爲一九二〇年之調查，如表二所列者，幫佃及固定納租者（以言明產品之數量繳租之佃農）。僅在南部係分列製表，在其他各地則以數目較小，故皆分別包括於分租佃及錢租佃中。然而縱有此種分類，尙不能表示出地主與佃農間可能存在之各種關係也。

附表二

在全美國之一大部分佃農中，租佃可代表一種階段或所謂「農梯」(Agricultural ladder)者，藉此一年青人可由農場僱工而佃農，而抵押債務下之地主，最後則擺脫抵押債務而成爲一自由地主。支持農梯理論之統計數字的證明，可在依年齡及租佃權之農民分類中見之。此種分類曾應用於一八九〇，一九〇〇，一九一〇，一九二〇年之四次調查中。此項數字

第 一 表 1880—1930年全美國佃農經營之農場之百分比

地 理 分 區 或 區 域	1930	1925	1920	1910	1900	1890	1880
美 國	42.4	38.6	38.1	37.9	35.3	28.4	25.6
東 部 六 州	6.3	5.6	7.4	8.0	9.4	9.3	8.5
大 西 洋 沿 岸 中 部	14.7	15.8	20.7	22.3	25.3	22.1	19.2
西 北 區 中 部	39.9	37.8	34.2	30.9	29.6	24.0	20.5
東 北 區 中 部	27.3	26.0	28.1	27.0	26.3	22.8	20.5
大 西 洋 區 南 部	48.1	44.5	46.8	45.9	44.2	38.5	36.1
東 南 區 中 部	55.9	50.3	49.7	50.7	48.1	38.3	36.8
西 南 區 中 部	62.3	59.2	52.9	52.8	49.1	38.6	35.2
山 地 區	24.4	22.2	15.4	10.7	12.2	7.1	7.4
沿 太 平 洋 區	17.7	15.6	20.1	17.2	19.7	14.7	16.8
北 部	30.0	28.0	28.2	26.5	26.2	22.1	19.2
南 部	55.5	51.1	49.6	49.6	47.0	38.5	36.2
西 部	20.9	18.7	17.7	14.0	16.6	12.1	14.0

材料來源：1880—1920年之數字來自Goldenweiser, E. A. Truesdell, L. E.所著之“美國之農佃”(Farm Tenancy in the United States)第23頁；1925年之數字來自1925年美國之農業調查第4—5頁；1930年之數字係由1930年美國農業調查之初步報告所編成。

第二表 依佃農方式及區域而分之租佃農場之數目(1920)

租 佃 方 式	美 國	北 部	南 部	西 部
全 部 佃 農	2,454,804	779,218	1,591,121	84,465
分 租 佃 農 包 括 幫 佃	1,678,812	422,859	1,212,315	43,638
純 粹 分 租 佃 農	1,117,721	—	651,224	—
幫 佃 (1)	561,091	—	561,091	—
錢 租 分 佃	127,822	103,075	22,672	2,075
錢 租, 包 括 固 定 納 租 者	585,005	225,463	324,184	35,358
純 粹 錢 租 佃 農	480,009	—	219,188	—
固 定 納 租 者 (1)	104,996	—	104,996	—
其 餘	63,165	27,821	31,950	3,394

(1) 僅有南部之佃農係分別報告者

材料來源：Goldenweiser, A. E. 及 Truesdell, L. E. 所著之美國之農佃 (Farm Tenancy in the United States) 第120-121頁

可大體表示在三十五歲以下之農民，佃農佔甚大之百分數，而三十五歲以上各組之佃農百分比立即呈迅速之減少。此特別表現於一九二〇年美國之情形，在二十五歲以下之農民中，有百分之七五·八爲佃農，二十五——三十四歲者有五六·六爲佃農，但六十五及六十五歲以上者則僅有百分之一六·五爲佃農。一九二〇年之另一統計表，顯示美國全部自耕農中有百分之四四·三均係昔日之佃農。

除立意欲取得耕地所有權之佃農外，典型之美國佃農並不長久停留於同一農場上，而常由一農場遷移至另一農場。在一九二〇年之調查報告中：計在農場上居留二年以下之佃農佔全部農數百分之四三·四；居留二——四年者佔百分之三一·二；僅百分之二五·四爲居留在同一農場上達五年或五年以上者。此種僅短期居留於同一農場上之習慣，一部分由於一年滿期租約方式普遍流行之結果；一部分由於一種永遠保持佃農身分者所形成之結果；又一部或由於美國人性好變動之結果。

有一種流行觀念，以爲租佃在地價較高之地，似較在地價低處易爲出現。統計數字在相當範圍之內亦支持此種觀念。例如愛俄瓦 (Iowa) 之租佃百分數及農地價格，即遠較新漢姆士偕爾 (New Hampshire) 或孟塔那 (Montana) 二州者爲高。但另一方面，雖然亞爾巴那 (Alabama) 或密西西比各南部諸州之農地價格比較極低，但此二省之租佃百分比甚而高出於愛俄瓦。然若除去南部各州不計，則北部及西部各地之地價及租佃範圍之相關，關

係似甚爲明顯。就理論上言，此種關係乃爲合理者。高價土地普通均有較大之生產力，故使佃農可能由其經營所獲之中支付地價；另一方面，地價高則比較不易購買，因而農民乃不得不因缺乏購地資金而暫時租用田地矣。

抑有進者，較優級農地所負擔之地租額，常相對的低於農地貸款之通行利率。由一九二〇年調查錢租額與出租農地價值二者連帶關係之製表中：顯示出年租額僅佔表中農地價值之百分之三·五四，表中所列錢租農場佔全美國錢租農場百分之三十以上。在南達柯打 (South Dakota) 州錢租額僅合地價百分之二·五二；勒布拉斯加 (Nebraska) 州合百分之二·五九；米里索打州 (Minnesota) 合百分之二·八六；愛俄瓦州合百分之二·八八；依里諾州 (Illinois) 合百分之二·九七。

直至較爲晚近之時，農地價格之上漲至爲迅速而普遍，故僅就土地之增價一點而言，已可視爲一良好投資。換言之：即購買農地者不僅得使用土地，且更可得到土地之增價。二十年間若干地方土地增值投機，已使土地每年之平均收入，超出上述爲地價百分之三·五四之地租報酬。自然佃農除使用土地以外別無所獲，而地主則除地租外更得到地價之增值。

在現今之情況下，將來地價變動之方向殊難確定。隨耕作方法之改進及若干種作物之需求減少——尤其昔日堪作農場牲畜飼料之作物，則現已耕種之土地似覺過多。基於此種

情況，土地價格在最近將來幾難望其有任何顯著之上漲也。至於在土地所有權方面，此種投機利益之損失，是否將促使租佃有更進一步之廣泛增加，則有待將來事實之證明矣。

租佃對於農場作業之經營方法上有幾種普遍影響：第一、佃農雅不欲改良土地或農場建築物，因不能確定其是否將繼續使用也。改良式之農地租約雖較滿人意，然亦僅在租佃更較穩定而佃農比較不欲常常遷徙之條件下，始足克服此種困難。第二、佃農似將於每年儘量利用土地栽培可以攜至市場出售之作物，因唯恐翌年即將喪失此種栽培之機會也。另一方面，對於購買及租用農場之相對利益曾細予考慮，並決定投資於牲畜及設備，而不投資於土地之佃農，較之具有相等之原始資本而決定用以購買農場之佃農，將置備較多之機器與牲畜，渠尙可使用更新之耕種方法，若干農場調查，且顯示在此種情形下之佃農收入，較之在鄰近地區佔有相似農場之自耕農之收入爲高。

然在美國之農村居民中，似仍流行一種頑固之偏見，認土地所有權優於租佃。土地所有權誠具有數種至爲確定之利益；其主要者或得次一事實，卽：除非抵押過重，否則土地所有權可保證其農地之繼續控制。此外在無形之方面，更具有種種鼓勵，促使農民在其自有農場上，較在租佃之農場上更爲勤勉工作。

然一般而言，佃農之社會地位確較自耕農者爲低。此種事實大部或當歸諸美國習見之短期租約，亦可歸諸其他附隨條件——此等條件可由租地契約及租地習慣之改良之方式補

救之。然而事實之所表示者：則佃農率皆居住窳陋之房舍；且佃農既甘於此種情況下勉強度日，房屋既非已有，渠等自無若何改善之興趣，地主自亦同樣無改良之動機。佃農殊少參加其本區域之團體活動；彼等之家計設備皆不充足，尤以期望常常遷移者爲然；渠等從種種集體活動之中，又均獲益較少，而此類活動，均所以促有進取心之團體之顯著進步者，至比較不求進取之人，自無疑將逐漸流爲佃農階級，或永遠停留於此階級而不克進爲自耕農。故就整個言：佃農團體之社會情況，多少係此種不利之淘汰之結果。

改變農佃情形之一重要因子，厥爲極大百分數之佃農，均與其地主有密切關係，此尤以西北諸州爲然，其百分比在威斯康辛州竟高至百分之四十，且各個別鄉間之百分比尙有遠勝於此者。是項百分數係根據一九二五年農場調查表格中一問題之答案編成，此問題爲「農場係租自君本人之直系親屬抑君妻之直系親屬乎？」就全美國言：除南部外，在一九二五年錢租佃農之百分之二六·六；其他佃農之百分之二九·一；皆經調查係與地主有此等密切關係者。錢租佃農納租過低之事實因應由此種關係負一部分責任；但在其他方面則殊堪加以認真之考慮，佃農關係中若干不滿意之處，必可在此等情形下獲得改變。耕作者由其直系或旁系親屬租得之農場，縱彼不預備積蓄足夠之資本以求收歸已有，在最後似亦可由繼承方式取得其所有權。總之：在此種關係下之佃農，將爲一農場之永久居留者，而儼然已爲一地主，且渠在隣近社會活動中之地位，亦多與地主之地位相若矣。

四 自由保有土地權 (Free Hold)

莫利斯 (Richard B. Morris) 原著 李惟峨譯 羅遠才校

英國法律原先採用之自由保有土地權，係指一自由人因自由之土地保有制而保有一項土地之上權益；輒近則已表示無定期之土地之上權益。自由與不自由土地保有制 (Free and Unfree Tenure) 之區別，與其謂爲合乎論理，毋寧謂其具有歷史性；前者包括多數既非活佃又非期佃之不服勞役之財產。上二種區別，在英國迄十三世紀時，始成爲牢不可破。官庭爲保護佔有者而採取之實際行動，僅施於自由土地被人奪去之人民。自由與不自由土地保有制之間，常有畫分一精細而稍帶武斷之界線之必要。

在布拉克東 (Bracton) 時代，自由之土地保有制，共有四種；宗教團體之土地保有制 (Frankalmoin), 係一種例外特准之土地保有權，教徒或宗教團體藉此可保有土地，但不負任何效忠之義務。可能負擔之勞務，皆帶有宗教性質，且可因精神上之責罰而予執行者。此種自由土地保有制之特點之一，既爲不需盡任何世俗之勞務，故曾被視爲最近似「自由所有權」(Free Ownership) 之一種自由保有土地制 (Free Hold Tenure)。十二世紀時，宗

教團體土地之管轄權屬於宗教法庭。十三世紀時，因 Assize of utrum 之發展，此種監督權乃由官庭擔任。當時摩爾提梅茵 (Mortmain, 1279) 及魁亞，恩布多斯 (Quia Emptores 1290) 二法令減輕宗教團體之土地保有權之重要性，且使之作廢；前者係禁止一切未獲得國君特許之土地出售或贈送與寺院；後者係防止將來地分賜與臣屬，並規定寺院受絕對不動產權之賜時，應表示對國君盡忠。

兵役土地保有制 (Military Tenure) 或衛士服役制 (Knight Service) 係由諾爾曼諸國王介紹於英國者。彼等賜予其扈從以大小適合之田塊，且強迫其服一定數量之兵役作為報酬。按郎德 (Round) 之意，封建軍隊之單位為十名武士組織之諾爾曼警衛隊，而在兵役土地保有制下規定之武士數目普通多為十之若干倍。兵役耕種之最小面積單位應為衛士封土；其面積之差異雖大，普通約為四「亥特」(Hides) 或四百八十英畝。在盛行兵役之封建制下，衛士服役乃典型之封建財產；但安基弗 (Angvin) 之統治者，則更贊成使用薪給之軍隊，以其應付男爵之紛亂更較有效，並鼓勵以現金交付而代償兵役，及後稱之為免役稅 (Scutage)。此種代價不久即成爲一固定不移之辦法，通行於所有軍事之政體，更擴張而適用於臣屬應盡之勞務。十四世紀時，免役稅由國會統制，於是兵役土地保有制，乃不復爲軍人或繳款之來源；但其區別亦僅在於因監護權與管理結婚權等而繳納之收款而已。

勞役土地保有制 (Serjeanty) 爲一種須負個人勞役之自由保有土地制。勞役土地保有

制實即勞役之意。勞役可有操持皇室家務，掌管顯貴位置，以至執行兵役或供給軍需之義務等等。因個人勞役而直接由國王取得之土地保有制稱為大勞役土地保有制 (Grand Serjanty)，其他則概稱為小勞役土地保有制 (Petit Serjanty)。由貴族執行之勞役土地保有制，可視其與兵役土地保有制相似，較小之軍事勞役土地所有制，實際上即定役 (錢租) 土地保有制 (Socage Tenure)。當十四世紀，雇役契約漸能代替兵役租佃之時，採用勞役土地保有制，以履行大批細小之公務之辦法已漸失其普遍性。但勞役土地保有制並未完全消滅；在英國且軀然更生，不僅演為一六六〇年之普遍土地改革，且更演為一九二二年之普遍土地改革。

一切不屬於宗教團體土地保有制、衛士服役或勞役土地保有制，而剩餘之巨大自由保有土地制厥為「定役 (錢租) 土地保有制」(Socage)。此字係由盎格魯撒克遜 (Anglo-Saxon) 特許狀中授讓司法權之表示所演化而來。十七世紀時，定役 (錢租) 土地保有制係被統治人 (Socman) 或自耕農之土地保有制，但日久即漸漸不專屬於一種社會階級。土地保有制與其實際情形之關係，在中世紀引起多數之紛爭，實際情形雖較早確定，但究未決定土地保有制。而隨土地保有關係之發展，已逐漸失去其大部重要性矣。戶籍冊內之自由人，未必即是「自由保有土地者」(Free holders)；蓋雖唯有自由人能有自由土地保有權，但自由人亦常常保有負有勞役之土地 (Servile lands)。恰如隨中世紀之演進，兵役土地保有制中

之佃農，實際上已不再爲武士；保有定役（錢租）土地保有制之人，未必即視爲卑賤之被統治人，而可能出於一甚高之社會及經濟地位。

定役（錢租）土地保有制與宗教團體土地保有制、兵役土地保有制及勞役土地保有制相反，而主要屬於經濟方面尤其屬於農業方面；應負之勞役並未限定，有時僅爲有名無實之勞役——每年一磅胡椒或一朵玫瑰；有時或規定繳納大量之地租。此外，特許狀可規定某種勞役須在地主田地上完成，而爲實踐此種義務，佃農更常常雇用皂隸（*Servants*）。十四五世紀時，以實物繳納之固定采邑賦稅，已常折算爲現金之繳納。定役（錢租）土地保有制（*Free Socage*）之較不確定之義務乃漸漸不復存在，而產生近代繳納經濟地租之自由保有土地制。定役（錢租）土地保有制之日漸普遍，當歸功於兵役佃戶之希望其自己避免彼等田地上所受中古式之種種壓迫，如兵役及免役稅甚至更爲永久存在之監護權與管理婚嫁權等事項。定役（錢租）土地保有制最少負擔諸多煩難之封建義務，故漸漸代替其他種形式之自由保有土地制。

盡分享有農奴土地權之采地佃戶及其握有封地之隣居之界線，往往極爲含糊。倘在勞役不定；或勒索讀書費（*Merchet*）即佃戶子女入學應繳之費——之場合，法庭必主張農奴土地保有權業已闡明，並反對根據自由定役（錢租）土地保有制予以合法之補償。社會上之區分較立法上之區分尤爲微渺，因自由保有適中面積之土地者，以及真正普通佃戶通常

皆被置於同一之平民類中而有相同之社會及經濟利益也。

按普通法律，自由保有之土地，係按長子承繼制而傳遞者。但此種以及其他為封建制度所庇護之習慣，並未能普遍應用於自由及普通之定役（錢租）土地保有制。如在肯特（Kent）之商業區域內，采邑之耕種方法顯然未占重要地位，且普通皆寧願用現金支付而不願盡封建之義務，直至今日尙存有在通法律以前之若干習慣。此等習慣可統歸入普通名詞「平均繼承制」（Gavelkind）之下，此字與古英文字“Gafol”連帶有關，表示地租或一種慣常實行之農業服役。此等習慣中之最堪注意者之一：即為規定土地由諸子平均承遞之習慣。肯特區雖無農奴土地享有權，亦無因重罪而沒收絕嗣佃戶財產之權。新英格蘭（New England）之移民因遵守此等習慣，且相信彼等之憲章曾介紹肯特區特殊之自由定役（錢租）土地保有制，故將該制傳播於美國，但未顧及舊約中之先例而保留長子之兩分承繼。其他與普通法律不同之慣例，亦在許多市邑中逐漸形成。分析之承繼制雖最通行，但若干地方卻有一種名為末子承繼制（Borough English）之習慣，規定由幼子承繼，此或係鑒於幼子最無能自力謀生也。平均繼承制及末子繼承制，皆已為近代法律所廢除。王族財產之租佃享有權（Burgage tenure）常被認為僅係一種城市中之定役（錢租）土地保有制，但前者具有更大之移動性，且以設計之自由著稱於世。

自由土地保有制偶然之事件，原具有封建性質。佃農以一種莊嚴之儀式向地主致敬，

並宣誓盡忠，如是而爲地主之臣屬。臣服之禮含有互惠之義務；且隨封建管轄權之崩潰而以近代擔保契約之形態遍及於一切自由土地保有制矣。承繼稅，或子嗣因付地主容許其承繼祖先產業承納之款項，漸漸由兵役土地保有制之採用，而推廣及於所有自由保有土地制，應繳之數額不久卽予規定。其對於國王及男爵二者皆有極大之金錢上之價值者，當爲附屬於衛士服役制及大勞役土地保有制 (Grand Serjeanty) 之監護權 (Wardship) 及管理婚嫁權 (Marriage)。兵役佃農之子嗣及其財產在其成丁以前皆在地主之保護中。地主有權處理受護女方之姻婚，有權斂收未經特許之結婚之罰款，且有權於受護人拒絕渠所提議之婚事時徵取罰款。迨皂隸制度由於執行 *Quia Emptores* 法令之結果，而漸漸廢除，監護權及管理婚嫁權亦漸而成爲君王獨有之權力，並於一六六〇年廢除之。此外，地主在某種非常時期亦有權向佃戶求助，大憲章 (*Magna Carta*) 中曾特別訂明如贖回地主之時，地主長子授爵之時，及地主長女結婚之時，此等協助亦同樣於一六六〇年廢除。抑尤有甚者，佃農更須出現於地主之封建法庭中，作一陪審官。且一切封建土地既皆認係由宗主 (Anzerin) 所握有，故若握有絕對地產權之佃農死後無子嗣，或犯重罪，則其土地仍由地主沒收。最後因係封建土地保有制之一種偶發事件，乃以各種罰金之方式予田地以種種限制。一二九〇年以前，家臣可借采地之分賜或頂替而將其土地轉讓。由於 *Quia Emptores* 法令之結果，僅認頂替之方法爲合法。其後不久，規定地主不能爲規避法令而對土

地之轉讓課以罰金。結果皆以頂替辦法自由轉讓土地，但對沒收絕嗣佃戶之財產權、監護幼年佃戶權以及管理佃戶婚姻權等事件之誹謗已告停止。迨兵役之迅速消滅及貨幣價值之改變，使錢租土地保有制應繳之租金價值下跌，若干尚未廢除之自由保有土地事件所加之負擔大為減輕。此類司法上效能，既一一廢除，封建法庭中之訴訟與儀式乃歸消滅。隨遺囑處置產地方量之膨大，沒收無子嗣之財產之辦法，已罕有所見，而法律亦不再執行因犯重罪而沒收之田地矣。

近代立法已使自由保有土地制有所改變，且使複雜化為簡單。事實上今日之一切土地保有制皆為錢租土地保有制 (Socage tenure) 1770年之「土地保有法」(Statute of Tenures) 將衛士服役制改變為錢租土地保有制，其殘存之原為不自由佃戶土地保有制之依據公簿之土地保有制 (Copyhold) 在1911年之「財產法」(Law of Property Act) 中亦改為錢租土地保有制。今日英國僅存之同化辦法。厥為宗教團體土地保有制以及附屬於大小勞役保有制之各種勞役。

中世紀晚期之英國，自由保有土地者，組成一有力之社會及政治團體，在戶籍冊中，彼等佔全人口數極小之百分數，尚不及握有土地佃戶之百分之三十。在大憲章中亦僅對此少數人民之權力及特權予以保障。據陶勒 (Tawney) 之估計，十六世紀之自由保有土地者約佔保有土地之人數之五分之一。「老佃戶」(Customary Tenants) 幾佔三分之一「租借

戶」(Leaseholders) 佔八分之一至九分之一。大牧場之代替小農場，已迅速破壞老佃戶在圈地時期中之經濟地位，同時自由保有土地者之福利則正在增進中。極大部之握有土地者，皆爲繳付固定租額之錢租佃戶(Socage tenant)。此種隨貨幣價值下跌之固定地租，所予采邑地主之收入甚少，且在十六世紀末若干事例中，業已完全不復存在。同時物價之上漲使自由保有土地者之收入增加。自由保有土地者之反對苛刻地租及反對被人驅逐已不止二百年矣，而此皆「租借戶」及依據公簿之保有土地戶所遭受者。在此時期中，唯一剷除苛刻地租及免去被人驅逐之方法卽爲購置田地，但此乃不常採用之方法也。十八世紀時，苛刻地租及斥退佃戶之事乃開始不復存在。此時期內之圈地，使佃戶之地位慘爲貶低；且將彼等由鄉村中逐出或強其成爲停留，充一瀕於窮困之勞工。近代英國之農業生活中，自由保有土地者，多已爲佃農及農業勞工取而代之矣。

中古之普通法律，對於「自由人」(Liber Homo) 或自由保有土地者之權利及特權，曾慎予限制。自由保有土地者及賤農之區別「大憲章」中有明確之記載，並免去賤農大部分廣泛之利益。「自由人」有時用以表明擁有采邑法庭之地主——換言之：卽一大封建佃農也。負擔力役之佃農(Servile tenants) 僅逐漸與自由保有土地者共享私法上之大量權利。許多賤農雖亦同樣有參加「采地法庭」(Leet)、[競技會](Tourn)、[百人法庭](Hundred Court) 與充當陪審官之義務；但在中古之英國，出席州郡法庭，以及陪審與否，尙取決於財

產之資格。在實行國會代表制之最初二百年中，英國各州之爵士 (Knight) 似由各該郡之自由人所選出。隨州郡法庭事務之減少，出席法庭之人已不能普遍代表人民，其選舉常落入州執行官及小黨派之手中。一四三〇年通過一法案 [8 Hen. VI, C. 7] 決定四百年間州郡之選舉權，限制凡擁有每年值四千先令之自由保有土地權之居民可行使此權，此亦為陪審官之資格也。此項法案似未釀成一種社會革命或改變中古國會代議制之性質，嗣後選舉之資格，除須有不動產外，更擴而須有年俸，地租，及永生之租約。十八世紀時先令之貶值，因自由保有土地戶數之減少而一部得以抵消。結果降至十九世紀，國會乃由重要之擁有土地之集團所控制，而自由保有土地者則被迫與貴族聯合行動，代表一種常常與渠等及賤農之普通經濟集團目的相左之政治集團。選區及法團中之選舉權並非為自由保有土地者所獨有，且可擴展及於家主、少報地主團體或自行開伙之雇工 (Pot-Wallpers)。

自由及普通之定役 (錢租) 土地保有制，一般係根據「移殖特許狀」而建立於美州之英屬殖民地。若干存在有采邑制之殖民地如紐約及馬麗蘭 (Maryland)，此種土地保有制較在新英格蘭者更具有封建化之形式。封建之勞役一般限於特種免租之場合；但在獨立戰爭之時期及戰後，多數封建性之事件，包括免租，皆以法令廢除，並以絕對之不動產權賜予自由保有土地之佃戶，封建性之事件，並未蔓延及西北領地 (Northwest Territory) 之各州。凡通行錢租土地保有制之地，恆帶有獨立地產或非封建地產之主要性質。例如紐

約之承繼地產，及終身擁有之地產仍然名之爲自由保有之地產 (Estates of Freehold)，並視前者爲絕對之土地所有權 (Fees Simple)。今日此種地產之保有，除政府沒收絕嗣佃戶之地產外，概無一切封建性質之事件，而地主對其土地，則有最充分之法律與處理之權。

促成美國自由保有土地階級之一重大原因，厥爲封建時代開端時對移殖者之開放公共領地。一八〇〇——一八二〇年土地法之結果，使西部主要之經濟奠基於自由保有農地之制度上。南北戰爭期間之三大法案，更大促進此種制度之形成：卽「家宅法」(Home Steward Act)、「摩里爾土地授予法」(Morrill Land Grant Act)，及「聯邦及沿太平洋中部之土地授予法」(Union and Central Pacific Grant)，此等法案，使小自由保有土地者，獲得一大部之新耕地。

英國純粹武斷之選舉資格，曾推行於美洲各殖民地而稍加變更。十八世紀時，財產之資格已普遍於各殖民地。有四十先令之最低自由保有之土地，在新英格蘭卽可獲得選舉權；而在自由保有權常以面積表示，而不以價值或收入表示之；其他若干殖民地內，則需有更多之土地。迨殖民地時期結束，已有六處殖民地，規定在不動產之資格外，保有動產或繳付賦稅，亦可獲得選舉權。隨英美商業之發達，一般情緒已激烈贊成，以一般財產之資格代替不動產之資格。選舉權之開放雖最先發生於美國，但若于州中尙規定須具有一般財產，或繳納租稅之資格。英國迄一八三二年制訂「改革案」(Reform Bill)時，以一般

財產之選舉資格，代替自由保有土地權之選舉資格。該法案規定以具有一定年值之依據公簿保有之土地或租借地爲外加之資格。而此規定之價值於一八六七及一八八四年之選舉法中已大爲減低，二十世紀之種種改良，已將英國最後之財產資格一掃而空。

五 地產 (Landed Estates)

布令克曼 (Carl Brinkmann) 原著 吳昌庚譯 謝祖儀校

地產之於經濟及社會史中獲得重要地位者，蓋因其爲私有大財產之顯明方式也。甚至凡屬地產所有權與農業企業結合之處，而此種情形甚多，則土地不僅表示佔有特種收益及地租，而於經濟獨佔上及社會權力行使上，尤爲一種永久根基。自亨利喬治 (Henry George) 以迄奧賓罕謨 (Franz Oppenheimer) 一般對李嘉圖地租論 (Ricardian Theory of Rent) 之闡述，咸認爲社會上之不均與剝削現象，甚至有時謂政治之統治，胥由於廣泛佔有或獨佔土地所致；蓋土地之獨佔與其他各種私有財產顯有不同之處。

若依比較客觀之分析，則地產常介乎法律家所認爲公有與私有財產之間，乃代表一種私有財產與政治權力之結合，常被用作政治上或行政上分權之工具。此不僅在中古封建制度下爲然。但在原始狀況下，由於缺少區別法式，故不能充分解釋此種結合；求諸近代，則菲洲英國殖民公司之行使特殊行政權力，及美國橫貫大陸鐵道公司 (Trans-Continenta Railroads) 在每一時期所享受之各種獨佔權，蓋皆爲此現象之重演。由此兩種情況觀之，

可知政治力量與大量土地結合，則有發展成爲領土及政治統治權之傾向。

最初佔有土地者爲集體（如部落或社團）或屬個人（如教主或領主）之爭論，可知別公有私有土地統治權之特徵之困難或竟無法辨別。部落酋長，東方專制君主及封建王侯所共同堅持之購買公有地產權係一種「公有權」，可以限制與強大地產及封地有聯帶關係之各種特權。另一方面：一切「私有」之大地，產例如中古德國之領地（Grundherrschaften）法國之封地（Seigneuries）以及英國之采地（Manors）等由於利用舊有政治力量，或因「特權」方式以獲得新有政權，而有變成公共行政單位之傾向。至於英國普通法對土地財產定名爲（Estates）此點非無意義，蓋此字在另一方式下可表示現代政治管轄之概念。

歷史文化令地產產生數種不同型態，一種型態其特點爲顯貴大地主擁有攻守兼備之兵力，尤有比較進步之軍事技能。此種地主型態之最好例證爲希臘（Hippens）、羅馬（Eques）以及中古之騎士（Knight, Chevalier），顯然異乎其他階級而逐漸從事控制小地主及農民。另一型態之基礎，則係小保有地者之信用依賴大保有地者；或一般地主依賴於城市商業資本家；此種常與第一種或稱政治型，有聯帶關係，惟亦常係一單純經濟性質。在一切初期文明中，以清償債務爲目的之信用立法及社會改革，在地產成立與所有權變更兩方面。均足以說明信用之重要性。

當政府轄有廣大領土時，類如埃及國王之王土，或羅馬共和帝國各省行政單位，凡屬

權貴與宗教團體之地產，輪流與國家統治權及所有權爲友爲敵。凡在農民衆多而有組織之地，則政府兩大主要工作——徵稅與國有地之耕種——即可由中央當局與農民合作解決之，此則常不利於私有大地產。苟因經濟或政治衰落而使小農制度不振時，政府勢必賴大地產以確定地稅及土地耕種。試觀土地政策史，自羅馬之公有大地產（*Ager publicus*）及私有大地產（*Private latifundia*）制度以迄美國英國殖民地之開發國有地，明白指出更迭注重以地產或小保有地爲解決土地徵稅與土地墾殖問題之適當手段。

地產所有主之職掌各有不同，故地主有僅以收取地租爲限者，此或因地產面積過大，而用若干中間人作代理人，或用農夫耕種，或因環境使然，而產生不在地主（*Landlord absenteeism*），類如因軍事及行政工作地主不能直接管理農場；或因地主與農夫之種族與文化之不同而其關係因之生疏；如愛爾蘭，里沙尼亞（*Lithuania*）、匈牙利、加利西亞（*Galicia*）以及羅馬尼亞等處；又或因城市或外國文化生活之引誘而地主他往者，如在俄國及波蘭之情形。然一般所謂純粹不在之地主實係例外。蓋繼采邑主及封地主後塵之英法二國地主，出租土地於佃戶或紳士式農戶，而能代表李嘉圖地租理論中所稱之純粹地租收租人者，實不多覩。英國地主常訂立耕種合同，不僅立於所有主地位，且如資本主義之企業者負責某種主要土地改良，而在德國西部巴哇里亞（*Bavaria*）及奧境阿爾卑斯山（*Alpine Austria*）等處之領地，誠已變成各種領主權之混合物，因土地主要已落於境况優良之老耕

農及所有主之手中；至於東部，尤以在易北河外地區，領主出身而門閥顯耀之騎士（The Rittergut of the Funker gentry）由復興封建制度下之小農勞役制，第一次解決大地主耕種問題，此種勞役制即德國之「Froned」及斯拉夫克之「Raboty」在西方較古老國家，於十五世紀以後，即逐漸衰落，不足重要如法國之「Corvee」。

在法國及德國西部，所謂解放小農之基本目的，係在轉移領主各項權利及廢除公有地與公有牧場制度，但在東部，解放小農之情形一如德國，終由封建式勞工所耕之大地產轉變為家庭農場（Restguter），以工資招雇舊有小農階級勞力耕種之。此種小農在解放過程中，曾被迫放棄其保有地三分之一至二分之一，至其所保留之土地，則須繳納賠款，故甚感不支；或如俄國廢除農奴以後之情形，終於改變大地產為小型家庭農場，或改為原屬地主之佃奴耕地。在此兩種情形中，大地主耕種問題仍處於不確定地位。在自由移居之處，工資勞動者多遷居西部實業國或海外，致地產逐漸喪失其工資勞動者。在解放運動中途停頓之處，如俄國其鄉村社會仍然存在；或如在多腦河沿岸及巴爾幹各國家，因移居而引起農業騷動（Agrarian unrest），農民起而要求土地（Cry for land）並參加一九一七至一九二〇年間之革命——此種經驗已重演於最近西班牙革命。

此種革命，在歐洲已正式獲得土地改革及農民解放法令。其目的在於國家直接徵收土地，給予若干實際賠償，及土地分配。於俄國因欲滿足農民要求土地之渴望，僅轉變農業

爲國家集體業或合作農場 (Cooperative farms)。但在東歐其他各國，包括波羅的海沿岸各國，古代奧匈帝國 (Austro-Hungarian Monarchy) 之嫡系各國，以及巴爾幹其他國家，地產雖經分碎，但並未能產生一種在經濟上及社會上均穩定之小農業。此中一部原因，係由千百年來農民均爲奴隸備受社會之歧視及壓迫，故不易教化使之單獨生產及運銷，尤以時值農業危機逐漸普遍化之期中。但東歐農地改革之不易成功與遲緩，大部分因地產在當時情況下具有一種在經濟上及社會上不可缺少之功能。在大多事例中，地產不僅係文化上重要因素，尤爲推廣穀類以供外銷及栽植森林之模範。地主統治階級 (Landed aristocracy) 如西利亞高級地產鉅子之情形，在農業與礦冶業內，經濟上成立於倡導者之重要地位。於是大地主多被工商界所吸收，而工商界亦轉而自置地產；例如英國中流社會內之富有家庭，常藉購買地產或由婚姻而躍進地主階級甚或貴族階級之內。

歐洲地產之衰落，乃引起糧產農業轉移至海外各大國家，此殆爲小農業自然傾向於家畜、牛乳、家禽、菓蔬栽培之結果。此種衰落所限定之近代社會階級構成轉變，在邏輯上，似應引起地產不分繼承各項特權之廢除，尤其是近代歐陸各國政府所准許之世代遺產繼承權 (Fideicommissa) 以代替中古之繼承法者；但英國所修正限定財產繼承法之保留，及各國保持與加強小農場不分繼承之趨勢，似可證明土地爲一種生產因素，仍保持與個人主義財產概念相反之特徵。在農地改革國家內，地產因受革新政府之直接打擊而趨於消滅，然

在資本主義發達國家，近代所得稅、財產稅、遺產稅等制度，間接亦可獲得相同效果；因當前農業正困於運銷與信用問題，以與其他各種企業相較，則地產所擔負之苛捐雜稅，尤覺繁重。近代各國政府因重稅不一定分碎地產，竟為大農場之利益，而儘力輔助解決此類問題；例如在英國即有負擔過多之地產，不被分裂，而僅有由老弱之家庭遞傳於財富或能力更強之新地主之趨勢。

當前整個大問題，似為地產是否由資本主義之農場與小農家庭農場，所有各等級之小型農場起而代之？抑放棄私有財產自由競爭制度，而步俄國或其他典型制度之後塵，推行大規模農場或集體農場？後者之發展誠為地產一部經濟功能之辯證，實則農場適當面積與合理耕作制度諸問題，根據地理、經濟以及歷史等條件，可有各種不同之解決方法。如開發稍趨一致，則新大陸上各國，尤以美國，因其處女地之多，與農業墾殖力受限制之小，殆將發生一種新異影響。

美國殖民時代之地產，除在施行半奴隸性契約勞工之地或在如荷屬紐約民主精神不強之地以外，幾全部不能自白種殖民中獲得必須之勞力。南部殖民地效法英國采地 (Manor) 輸入黑奴勞動力以彌補此種困難。繼因南部廢除奴隸，於是農業上人事關係，乃有一種臨時處置；但賤餘之舊式農奴尚有存在，正如契約勞工制 (Peonage) 以各種方式仍有遺留於南美及墨西哥之印第安人中。在美國地主與佃戶間之耕種問題，以及適當面積之農場間

題，亦未達到一種靜態平衡之解決。美國之情形，最近益趨複雜，蓋因近來農村人口交通改善，及與城市中心文化上往來突飛猛進之故，遂使城鄉間生活狀況之舊有差異，大部消除。至於俄國情形，因正進行集體農業試驗，與美洲各國，尤其是美國情形顯有不同。然即使大資本家利益，如鐵路，水利或墾殖公司，對耕民之統治權，日益降落，在經濟地理有利情況下，仍可以公司管制方式，繼續或重新發展大農場之新續；故地產之某種特點，仍保留於政治氣息中，使政府本身得以經營農業。

六 遙領 (Absentee Ownership)

乃特 (Frank H. Knight) 原著 王經武譯 華丁夷校

財產所有主不居住於財產所在地而能控制其財產，並獲得收益，足以引起錯綜複雜之經濟社會問題。此問題初似與革命前法國之情形有關。其中最重要因素之一：乃十七世紀中葉君權對於封建制度獲得最後勝利之後，貴族被迫遷入國都，致成爲文雅、奢侈、而不事生產之朝臣。惟須注意者：一七八九年之紀事中，雖時有厭惡財產管事之文字，然明顯承認遙領制度，爲人民不滿終至釀成革命之主因，乃後世史家之分析，而於當時著作之中，反不多見。

遙領制度在歷史上頗爲著稱，或至少與十九世紀爲人重視之愛爾蘭問題有關，而爲公認之經濟學家所論列。近年以來，關於此制在印度，亦有熱烈討論。據估計十九世紀中葉愛爾蘭全部農產品約三分之一，爲償付遙領業主之地租，而運出國外。自由學派重要經濟學者對於愛爾蘭問題均頗感興趣，而對遙領制度之影響論述尤甚者當推：馬居那 (McCulloch) 朗飛德 (Longfield) 與孫尼耳 (Senior) 川氏。馬居那認爲業主生活與消費其所得，不論於

國內或國外，俱無關重要；朗飛德一八三四年於都伯林(Darlin)之演說，承認正統自由學派理論之真實性，尤其反對一般人如斯微夫德(Swift)之論據，認為國家金銀將因是消耗殆盡，惟朗氏竭力指出遙領制度於各方面之缺陷；孫尼耳之意見介乎兩者之間，而較接近於馬居那。朗飛德關於此制對物價與成本影響之推論，引起未有定論之一般理論問題，惟對社會方面考慮之重視，特別透徹。朗氏特別着重居民自財產獲利所取之農業管理性質，與業主於團體事務與生活方式中之領導地位以及二者之影響；氏且堅認如此所生之影響，殆均有益，所有無益之影響勢必不發生作用。惟亞丹斯密則持相反意見，以為一社會中，生活浪費之富有居民，與其謂為有裨於該社會道德之促進，毋寧謂為易使其日趨腐敗。

過去兩世代中，農場租佃問題，在美國頗為人注意，猶之一般土地租佃問題之於各時代各地域然。惟事實方面之研究顯示美國之遙領業主利用土地以投資問題，並不嚴重。且在美國，遙領制度之討論多與實業相牽涉，尤其與經由各種現代方法對於公司財團組織，保股公司，各種證券，金融家組織等之管制不相關聯之投資經營有關。根據一般社會影響之理由，以攻擊此制最為有力者，或為威伯倫(Thorstein Veblen)氏著之「遙領制度」一書。如今關於銀行分行與連鎖商店之討論，即說明一方面之論見，但與謀取資本或其所有主之內移之一般主張，則殊見異趣。

遙領制度之一般問題，引起若干理論上之爭執。此制足以消耗社會資金一層，不在話

下。於抽象的個人主義經濟學理論中，任何特定個人居住何處，對於其他個人無關重要。即各個人相互間之好惡，理論上亦每為決定住所之有效表示（惟僅以此種相互間之感覺為限）。於此方面，亦若於其他方面，古典派經濟學者之結論，雖具有健全理論基礎，能實際代表長期經濟趨勢，且反對普遍流行謬說，亦尚正確，然其致此結論之推理，則笨拙而不免錯誤。惟個人主義理論之若干含蓄的假定，俱不無違反事實與合理的可能性之處，而社會利益亦斷非個人主義所能解釋。

與前題有關者，乃人口移動與不動產之若干結果。任何事故，凡足以增加一社會人口與商業數量者，自可使該社會中之不動產主得到直接經濟利益，且對擁有地方性之既得利益之其他人士亦多少有利。若干生產活動（若干「工業」）或因需要或因決定性之優點，必須安置於接近固定天然資源或其他生產條件之處所；若干則須跟隨消費者之住所（此對個人服務與最終加工製造，均屬正確）；更有若干則能移動於廣大範圍內，而不致影響其技術效率。故遙領制度所含問題，常涉及區域間經濟關係，尤其保護政策所包括之廣大問題。因是孫尼耳氏謂遙領制度之影響，大多視乎國內情形是否係將所得轉變為原料產品或製成品之形式，實不無理由。

個人間契約所不能適當表示之各種社會利益中，最直接者莫如政治上之利益，包括租稅與軍事服役在內。兩者俱不能與所在地絕然分離，大體上總與有關係。在財富來源之社

會與業主所居之社會間，租稅收益與徵稅權之分配，乃國際聯盟所早已注意之問題，且爲各大國利害衝突之根源。此乃極可能成爲美國式之聯邦制度，且每使合併地方自治與廣大基礎之政治團結之企圖，在理論上爲不可能。

住所之較不顯明而同等重要之影響，於其極端發展中，可於農村與都市文明間之整個差別中見之。卽在現代工業國家之各城市要爲消費者及爲供給消費者直接慾望之工業與服務之會集地。廣義言之：文化乃一都市現象，故亦可謂爲一種出於出式各樣之遙領之現象。政治上之影響，顯係視乎業主居所與財產所在地間政治上管轄權之區分程度。

遙領制度對於勞動政策之影響，始終頗爲人類所注意。僱主方面，如能親自接觸，則其有違自身經濟利益之人道觀念亦必易於發生，雖在少數實例中，情形或適得其反。尤爲重要者，如無經理階級參與其間，則兼顧僱主與僱工兩方經濟利益之開明政策，亦較可能。惟薪俸階級之管理人員較諸業主，對於人事政策，可能尤爲機敏。假如自治與自立一如道德價值與人道政治之視爲危險辦法，則個人關係與金錢連絡之整個問題，兩方殆均能言之成理。

七 地租 (Rent)

費特爾 (Frank A. Fetter) 原著 李惟峨譯 王經武校

十二世紀古法文中，已可見到租 (Rente) 一字，係由拉丁語 (Rendita) 演變而來，而 Rendita 又係來自拉丁字 Reddita 卽「報酬」或「所得」之意。同世紀中英國文字中亦有此字，其意爲收益或「收入」之科目（見牛津字典）。在所有近代歐洲之語言中，應用該字時，其拼法形式極爲繁多，意義亦參差不一，卽在今日之法律中，尙謂「此字之普通定義卽「賠償或報酬」。在今日通俗之語言中，以此字表示因租用任何物品所償付之款額，此種物品須以相同之實質形式歸還，如工具、機械、房屋等是。然而不論在經濟學中或法律中，此字常附帶有使用土地所付代價之意，尤以農用地爲然。經濟上對於該字之普通用法可以馬夏爾 (Marshall) 之基本定義爲代表：「凡由土地之所有權或自然之其他贈予所獲之收益，是稱地租」。馬氏復謂：「經濟學者須將此字之意義更爲引申之」，因是乃使讀者益難捉摸其正確之意義。該字在法律上之技術意義又可謂爲地主租出土地所獲得之報酬。

在經濟學與法律中 *Rent*，與來自土地之收益所以具有連帶關係，蓋因此字之實際應用，通常已由同類意義轉而為特殊用法之故。於中世紀時，固定契約收益之案件，常因此類事件如地產處分而訴諸法院，而今日吸引研究經濟學者注意之事件亦皆起於地產。晚近法文中 *Rentes* 一字更有特別之用法，意為投資於政府之固定債務之所得，因而 *Rentier* 一字，乃表示仰賴政府公債息單收入為生之人。設 *Rent* 一字為表示一種「來自土地之收益」之特殊意義，而其較為普遍之意義仍然存在時，則其足使 *Rent* 一字之整個概念混淆不清，殆無疑問。

十六世紀至十八世紀之英國作家，使用 *Rent* 一字意為貸款利息，此種利息乃「唯一之農業資本之租利」，有如諾爾斯 (*Dudley North*) 所云者。（論貿易，一六九一年倫敦出版）且亦用以表示來自土地收益更為特殊之意義。彼輩亦反覆論及商業及土地價值之關係，以及農用地之「地租」。惟近代地租之學說史（主要與土地有關），可謂始於十八世紀中葉。法國重農學者，雖以土地自然秩序 (*Ordre naturel*) 及其特殊之生產力之整個系統為其學說之中心，然彼等並不稱來自土地之報酬或收益為「地租」而稱之為「純生產」(*Produit net*)，「可以處置之歲收」(*Disposable revenue*) 或「租地之時價」(*Current price of leases*)。但重農學派對於一國三種主要階級之觀念，對於能生產超過勞動成本之剩餘價值之土地獨特生產力之觀念，以及對於徵課耕種地之不可轉嫁性質之觀念，影響李嘉圖

(Ricardo) 時代及嗣後時代之英國經濟思想至大且鉅，是爲吾人所不容懷疑者。

亞當·斯密斯 (Adam Smith) 對於地租之看法，受當時重農學者之影響甚微；而一世代以後英國經濟學者所受重農學者之影響則大；此殆因亞氏認爲分工之魔力遠較國家財富來源之地力爲大之故。氏對於商品價格之各構成部分爲勞動之工資，資本之利潤及土地之地租之初步分析，極富有百年後心理學派之精神。然而彼對於地租更進一步之申論，乃係於其不完善之價值及分配之概論中，最爲含糊與使人不滿之部分。對於地租，亞氏亦如對於工資及利潤然，曾探求一種「自然率」(Natural rate)，但氏僅謂地租率即「地租之普通或平均率，一部係受社會或其鄰近之土地環境所左右，一部係因土地之自然的或改進之肥力而定……」。此種解答可使多數之折衷派滿意，但亞氏並未作更進一步之探討。於是氏乃設法將一種常常繳納而必須繳納若干「地租」予地主之土地產品(糧食)與其他有時繳納有時不繳納「地租」之產品加以區分(例如毛皮、羊毛、石頭、煤、木料及其他各種自然原料)。亞氏只看到不繳納「地租」產品之邊際性之近代觀念，但卻忽略各繳納地租產品之邊際性。對於此二種產品模糊不清之理論，因其易於爲人所駁倒，故益使人相信李嘉圖學說之理論較亞氏爲高明，並使人相信對於地租之見解確定其爲謬誤。

亞氏所謂自然工資，即維持最低限度生活之工資之錯誤觀念；以及亞氏所謂土地生產力普通能「生產超過足以維持將其送達市場，所必需之工人生活之糧食數量」之不正確觀

念。於十八世紀末（一七九八年）乃招致馬爾薩斯之人口理論之產生。其後二十年間以戰爭之未已，徵稅之過重，糧食進口之減少，英國小麥之空前價格，以及農用地租之騰貴，等特殊情勢，在在足使人口增殖及地租問題達於非常重要之地位。所謂李嘉圖之地租論，實則係由若干作家如衛斯特（West）、馬爾薩斯（Malthus）、托倫斯（Torrens）以及於一八一三至一八一五年間之其他作家當小麥價格達最高峯時所單獨寫成者。此理論在經濟學之理論中，已佔極重要之地位，直至十九世紀中葉以後，始漸失去其聲望。

將全部李嘉圖之地租論正確合併為單一之主題，乃為不可能之事，蓋其理論中關於地租之若干標準，混淆不清，甚至以下所舉之分析亦不能謂已盡述其枝葉細目及紛亂之意見。第一：地租之來源，此「土地」一詞僅為用於地理上或地質上之名稱，已顯然認為即係土地，在土地、資本及勞力之三生產要素中，土地亦列為其一。相當於此三要素之收益有三——地租，利潤（包括利息）及工資——同時獲得收益之人亦有三類——地主、資本家及勞工。此種三方面之分法，與政治上以及當時英國社會之主要三分情形宛然吻合。第二：氏視土地殆非人類所能製造，且認其主要為一自然而非人造之物，故土地起初在人們之心目中並無價值；其與製造及改良與改造其他物品所需精神上之犧牲恰成對照，故後者之價值則受勞動價值學說之支配。再者：氏認土地——（甚至農用地）具有經久不壞之性質，且其有用及肥沃之性質，亦屬歷久不渝，故可推論謂地租之收益，若與實物資本相較，則係繼

續不受限制者，而土地收益之源，亦不受損傷，在生產要素中，唯有土地始受報酬漸減律支配之特性。此一理論使（或兩種以上）互輔兩種生產要素間之比例觀念與生產性較小土地及土地利用之歷史傾向一觀念混淆不清。尤有進者：地租且視為特殊之剩餘或差別性質，此與工資，利潤及利息恰成對照。蓋當時認工資、利潤、利息三者並無差別性質故也。與此觀念密切相關者，乃認地租為超過成本之剩餘（即實際商業成本）且為一「並不形成價格要素」之所得。惟此僅為字面上之玩弄，實則亦非否認在土地稀少之地，一切產品之實際價格包括有地租成分，一若包括有工資及利潤者然，或則承認地租亦為企業家必須之競爭費用中之一部。此項說法殆已涉及邊際效用之理論，可為「並不形成價格要素」一語之補充：即所供給一部分土地可以確定（或決定）整個價格是也。近年以來，各方評論，則頗能糾正某種邊際單位可決定整個價格，或決定銷售中任何商品其他單位價格之錯誤觀念。

李嘉圖學說中，更視地租為一種對於土地不可轉嫁之徵收。不僅認為土地為不可製造，且為不可毀滅者。就認可供使用之土地數量及其使用之方式，不能亦不致因土地租稅之改變，而由付地租者隨心所欲加以任何程度之變更。是以不論土地所有權分布之如何廣闊，一切土地價值及一切地租皆具有獨占之性質。此顯係對於土地「天然」稀少性及土地獨占正確意義之觀念混淆不清；而土地獨占之正確意義，乃藉統一之所有權或協商，以統制及人為操縱土地之供給價格。

嗣後地租學說之歷史，大抵皆爲對於李嘉圖理論中矛盾諸點之敵意批評，以及李嘉圖之辯護者如密耳（J. S. Mill），喀爾勒斯（J. E. Cairnes）及新古典派之其他學者修正，調和，剔除李氏邏輯結果之紀載。其中最聰明而使人捉摸不定者爲馬夏爾之辯護。馬氏認爲自單獨投資者之觀點言，不應將土地（自然物）及其他財富加以區分；但認爲若自社會之觀點言，則此種區分應予保留。於是馬氏乃謂土地具有另一性質，是爲「土地與其他物品所以有別之根本原因」，此性質爲何？即廣延之特性或其地質之關係是也。氏尙不以此爲足，對於地租與利息（以及土地與資本）更加以區分，謂二者之區別乃在於「使用土地及使用資本時間上長短之不同」。

[Rent] 一字在字源上之意義爲來自任何經濟要素之收益或所得，則其較爲特殊意義之限度，常含有若干武斷。此點終歸可由對於此字之用法及意見之一致，而證明其正確。對於此字之意義，近代理論上之批評，不僅有效廢除經濟要素之粗陋三分法（以勞動價值說爲基礎），且對於土地及地租所假定之其他特點亦多加以廢棄。例如在使用一切物品時等比分量乃一普遍之現象，此種比重亦隨最適宜之程度而發生變化，而在實際之情況中，或在任何先進國家之統計趨勢中，報酬漸減之歷史法則，則並不能獲得爲其操作之資料。著作家對於今日地租一字之最有用而最值得維護之定義，通認應以一種經濟而合法之契約性質之標準爲依歸。依此契約，則任何具有耐久性之生產要素方可購買或出售。此種

概念之內容，幾概括所有以往在「Rent」一字下所實行之事件，但此種觀點主要上亦有所不同。蓋就金融意義而言，資本及其所得（利潤及利息）皆完全屬於價格系統；主要數額與收益數額皆以貨幣術語表示之；「地租」普通僅在價格系統中佔一半地位而已，此乃就其週期付款而言，而被借用之生產要素，可以原物或與原物相等之物品歸還。（即此乃依實質或技術而非金融之標準）。例如若干地租契約之情形如分租，仍然保留比較原始之契約形式，其借貸及付還，均以實物，易言之，即非以貨幣術語表示。因此地租可得如下之定義：一、地租，乃物主於一限定之期間內委任借者對於具有耐久性之要素之經久使用，除通常磨損外，得以相等良好情形歸還所付之數額」。

八 租金讓與 (Rent Charge)

費特爾 (Frank A. Fetter) 原著 孟 復譯 謝祖儀校

歐洲各國中古時代之法律中租金讓與一詞，如不就技術上之意義而言，可解釋爲：地主自其土地收益中所得租金之讓與。於英國之習慣法中，此與扣押權相偕俱來，且於租金讓與之購買者有利。若干法律上之細則，復使之與租金役務暨租金尋求顯有不同。

於北歐在十二世紀時，租金讓與之購售即用爲地主舉債以及布民階級投資（金錢）之策略。直至十六世紀爲止，此項開展起初與十字軍，以及藉購買鄰近封建地主之特許權，而成立之城市同時並進，繼而因金錢與信用之使用日益增多以及封建階級經濟上重要性之衰落，與乎商人資本家代之而興之事實同時發生。商業城市之金融市場中，租金讓與形式之固定收益常交易爲資本金，包括時間折扣率以及生產率，頗似現代之證券市場。於早期其產量高至百分之八至百分之十，以後數世紀中卽落至百分之五，有時甚或更少於此數。租金讓與不若尋常以地產抵押而得之「借款」，故能逃避教會之反抗作爲投資，以獲取不勞而獲之固定收入之手段；就技術上之意義而言：租金讓與在經濟上暨倫理上與尋常資本

借貸，最重要之區別厥爲借貸者（租金讓與之出售者）並不立約償還借款；亦卽謂：此係一永久性之租金並無到期之日期，雖則通常借貸者如願贖回此項租金仍可贖回之。租金讓與雖仍係一種法律之契約形式，由於教令與國家兩者均裁可更形便利之投資方式之發達於金融市場，大半已不復應用矣。

九 土地估價 (Land Valuation)

摩爾毫斯 (E. W. Morehouse) 原著 吳昌庚譯 華丁夷校

土地估價包括決定土地價值之程序。通常以貨幣表示之。土地估價係一般估價之一方面，其所有特徵出於具備種種之特質，而為一種經濟財之土地上。土地與可以再生產之自由財不同之點：為耐久力大，自然折舊率小，相對的固定性，以及缺少同質性。因土地耐久力大及因此而來之經濟上不變性，故土地估價特別着重於土地之未來收益力。因各單位土地不易畫一標準，出售之相對稀少，以及地產市場之地方性與漫無組織，個別評價對於土地估價較對更有組織市場中可以畫一標準貨物之估價為重要。土地估價與一般估價在實施上，同樣有兩種密切相關之過程，即影響土地價值各項因素之技術上評價與較一般之最終評價。

兩種普通土地之估價每有區別。例如住宅地或公園地係消費財，其估價原則即與以土地作生產財所適用之估價原則不同。在若干事例中，如農地，雖估價因素仍應分別，但兩種土地則混合不能畫分，對於生產財之特種土地，其估價程序可分三種步驟。第一：係自

土地生產勞務中所產生或預期收益之資本化或資本還原(Capitalization)。預期土地無限期限產生收益雖往往謬誤，但購買每年收益權之土地購買者，恆以過去收益為將來可能收益之準繩。據研究結果，以土地出售前七年至十年所獲之收益為購者所願付價格最有效之估價標準。但因未來收益不穩定，購者常依通行利率折扣之。預料四五十年後之收益，實際上卻對當前價值毫無影響。將預期收益資本化，以代表土地之目前價值，通常所採用之公式為 $V = \frac{a}{r} + \frac{V}{1+r}$ ， V 代表土地價值， a 代表每年收益， r 代表利率。由此而得之價值，可名為生產價值。

此公式假定土地收益為一常數，實則收益可預料有增減。故此處可加一預測值 (Anticipated Value)，於是此公式可改為 $V = \frac{a}{1+r} + \frac{a}{(1+r)^2} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n} + \frac{V}{1+r}$ ， i 代表預測每年之增減量。土地收益通常不能依不變比率增減，故此公式難於精確或完善，充其量亦僅能用作大概標準。某數年中收益或可增加，某數年中或減少，故常須變更公式，以求適當。且各項費用不能明白確定，因此土地之純收益難以確計。如管理方面應攤若干？家庭勞工應值若干？如某處土壤肥性加以增加，究應作為成本抑農地改良部分計算？均成問題。設收益資本還原率為百分之五，則估計收益時如有百元之差誤，價值上便可發生二千元之差誤；即在利率有大變動情形之下亦然。故預料未來成本及收益，勢必含有相當之臆測。

在人口移動與土地利用已達相對穩定之歐洲各國，此臆測因素已無足輕重。英格蘭之

土地價值每以二十年至二十五年之年租收入表示之，年數之計算，除加入生產力外，又祇乎其他因素。據估計德國戰前之土地價值約爲年租額之二十八倍。至於美國地租與價值間則無此種密切關係。據美國農部之研究，現金租額與平均值之間差異頗大。一九二〇年前，土地價值一般有上升趨勢，自此以後即呈不規則之下降，故公式中之 i 頗爲重要。

生產值及任何預測值一經確定，第二步驟即應在此經濟價值上加上或減去各種無形價值，有如位置之優越，社會之特質以及土地所形成之家庭性格等等。此種有價值之心理因素甚艱，難以簡明公式表達。吾人如何可以貨幣確實估計地主聲望之價值？或以土地爲一種永久而固定之有形物，可等諸一種儲蓄銀行，此種感覺上之價值，又如何以貨幣表示？凡此，均爲土地估價中之實際因素。最後土地估價又受造成社會上某種價格水準之各項因素之影響。土地市場，通常過於狹窄而限於地方性，地方市場之價值水準每因若干因素而變動；此種因素有如居民之籍貫，風俗，生活標準，種族來源，以及宗教關係等。土地市場之價值水準，有時頗受取贖抵押手續及扣押物讓買數目之影響，如農業不景氣時期中之農地是。

現代經濟生活日趨複雜，土地估價之應用範圍因以擴大。最普通之作用爲土地買賣。通常所要求之價值係有誠意之買方與賣方在競爭情況下之市場現金價值。如爲某種作用，亦需他種價值，例如當公用事業土地爲製訂稅率而估價時，則需求土地利用上價值，而不

求諸市場價值。其他需要估價或評價手續之場合，有如公用土地之買賣，財產之租賃，公債之發行與整理，不動產放款，析產，營業盤存以及地產課稅等。估價作用既可影響其結果，故土地能出售之價格可作為通常估價標準，若為特殊作用，則就此標準加以修正。

估價之程序，一般包括：自然、經濟、法律或凡足以影響土地價值之其他因素之查勘與衡量。農地估價之各自然因素為：土壤形式及其化學成分，土壤適宜之作物品種，耕種畝數，田場面積及狀況，林地面積、地形、水源、雨量、排水以及生長季節之長短等。各種經濟因素中，顯以由時間與費用所表示之，接近市場情形為重要，接近學校及教堂亦關重要。關於農場大小是否適合農業型態及經營規模一層，每見忽視。至於各種捐稅，特種賦稅，排水以及灌溉費用等之負擔，亦相當重要。苟舉辦農地灌溉排水，致債務牽累過大，則耕種便無利可圖。各種建築物或土地改良物之條件，適當性以及現代化性，亦係估價中之重要因素。如地權不清，或轉讓權受限制，又必影響土地價值。

市地估價，在商業地與住宅地之間頗有區別。關於住宅地，各種舒適性如景緻、寬敞、高爽、光線、幽靜、建築、式樣以及均稱等，均關重要之條件。地位亦有關係，鄰近學校與零售店舖中心，較接近交通中心尤為重要。遠離車馬喧闐之市街，與其謂為缺陷，毋寧謂為優點。在某種區域之分區與地契限制，對於地價亦有使之穩定之勢。對於基址取得各種有勞務所需之費用，自係估價中重要項目，而於甫經畫分之附郭地影響尤大。

商店地基，尤其零售店，地價之高下，視其位置適於過路之顧客與否及此等顧客之購買力如何。因此面街地之面積頗關重要；面積相等之兩地，其面街地面積較大者，價值恆較高，轉角地位置尤為昂貴。如有用之土地數量恰係發展所需之適當面積，其價值必趨漲。如將主權分散之小塊土地合併為辦公大樓之地基，其所需費用亦不貲。商業地估價時，權衡各種因素之輕重，每隨商業型能而異。對於工廠區，鄰近運輸設備，接近水源，動力費用，給水便利等，在大多事例中，為影響城市內各地段價值差異之主要因素。苟土地市場極為活躍，同一地區內可比較之各單位土地，其實際出賣價格即可視作所估土地價值之標準。則市地及農地之估價程序，顯屬簡單。

林地及礦地之估價，性質特殊。林地估價最關重要之事實，即樹木需要三十年至一百五十年方能成熟。故收益必須包括多年累積之各項費用。在生長期間可由出租放牧權或行獵權而獲得意外收益。按照普通辦法，林木採伐殆淨之土地，仍可再售，以作其他用途。在美國，曾因大量處女森林之存在，而引起對林地之重視，一如礦地之用作開發資源；最近已有數州開始調整其地稅與土地利用政策，而以森林作一種作物處理。此種改革，對於美國估價技術之成效，尙未顯著。

礦地中無有堪與再生產之作物比較；似採掘礦藏取諸將來供給者多，故礦地之估價，須比對將來與現在之需要，並考量枯竭之關係。礦物埋藏地下，其正確位置及數量不易確

知，故投機於礦地估價關係匪淺。國際政治，稅則，國防政策，鑛稅法律與其實施，公司合併以及鑛源競爭等，尤足使估價工作益趨複雜。目下鑛業專家預期鑛地價格將有長期之相對低落。大多數鑛業，過去根據一種期望的人口與需要增加率，以配合其經營，而此種增加率，似無實現可能。

時至今日，經濟生活日趨複雜，對土地價值發生影響之原素日見增加，於是估價者力求估價工作之簡單化、標準化、竝以演進之估價公式對其所估價值盡量予以類似數學上之正確性。是以現在用於市地之公式，對轉角地，深度，面街地及其他等因素予以加權；至於農地方面，則土壤、氣候、地勢、生產力及位置有時亦予以一定之加權。惟標準估價公式，迄未為一般人所證實或採納。土地評價方法，誠因對土地用途及影響市場估價各項因素作有秩序之分類，而有所改進，但曾亦有一部分持異議者，然在無組織之地方市場內，欲以概算法公式 (Rule of thumb formulae) 決定一種漫無標準缺乏彈性之商品價格，實難置信。近年來抵押品之普遍拖欠，以及銀行之紛紛倒閉，精良之估價方法及高級專業資格之估價人才，益見其需要。

十 不勞增益 (Unearned Increment)

柯母 (Gerhard Colm) 原著 徐 昭譯 謝祖儀校

不勞增益 (Unearned Increment) 之概念，首先創自約翰·司替脫·密爾 (John Stuart Mill)，其根源則可追溯於李嘉圖之地租論 (Ricardian Theory of Rent)。李嘉圖之地租論，謂農產品之成本因地力之肥瘠而有差異，但農產品之售價則無分別，即按成本最大生產者所定價格售賣，差別地租遂由此產生。此種差別地租可資本化，而對享有地力肥沃位勢優良之地主構成一種不勞增益之來源。此種不勞增益對地主或作為現時之所得，或以資本化之形態，成為土地價值之增加部分。李嘉圖之此種地租學說以後被古典學派之門徒所應用，由單純之分析，一變而獲得實際之重要性。彼等以此說辯護自由經濟制度，謂除土地租金之所得以外，其他在生產工具私有制下之所得各工資，利息與利潤均為勤勞所得，即實際勞務之報酬。唯有地主階級，「不費勞力，不冒危險，亦無庸節儉，在安睡之中，而日益富裕，」(見密爾，經濟學原理一九〇九年倫敦新版八一八頁)。

李嘉圖所採用之差等原理 (Differential Principle)，成為分析事實極有效之方法。此原

理之應用於其他經濟現象，不久即發現在所有經濟行爲中均有此種「不勞增益」存在，李氏本人曾承認有礦地地租，密爾則以爲在專利品之生產中，實業之差別利潤實與地租相近似。屠能 (Von Thunen) 指出土地地位之優越爲差別地租之一來源。由農地地租一轉而爲市地地租。實甚簡便。兩種地租之區別，按維悉 (Von Wieser) 之意見，乃在於前者係由於同一農產品之生產成本有差異，而後者則起於同類土地，因地位之不同，用途之不同，而有租價上之差別。十九世紀經濟發展之特色爲都市之迅速發展。在人口增加之都市，其附近之土地，以前僅在農產上佔限界地位，甚或在限界下之地位者，至此因成爲建築地而提高其價值。此等土地之所有人遂不費絲毫勞力，獲得鉅大之利益，其情形正如密爾描述農地地租之情形相同。差等原理至馬謝爾 (Marshall) 時，乃一變而爲其經濟學說中價格理論之一般原理，但古典學派經濟中之社會倫理原則，即認爲除地租以外一切所得均與勞務報酬相等之原則，則因此原理應用於學說上之成功而告毀壞。

不勞增益之概念，與獨佔之一般現象相關聯時，其意義即更爲擴大。李嘉圖之地租說：已含有土地之所以成爲地租之來源，乃因土地之不能再生產；換言之：即土地享有一種獨佔地位。由於此種獨佔地位，依據勞動價值原理說法，——此乃古典派經濟學之基石——土地之價格乃能超過投下之勞力與資本，由此乃生產一種差等剩餘，即不勞增益歸地主所有。但獨佔因素在各生產要素既均存在，因此各種所得亦含有不勞增益之成分。即來自勞

動與勞務之所得，其差別亦可歸因於某一集團，在現行經濟組織制度下享有獨佔教育之故。救獨佔概念應用於不勞增益最普遍者為馬克斯之剩餘價值說，馬克斯在實業常備軍之學說中認為勞工之供給，常超過職業之現有數量，故實業家常較勞工享有一種獨佔地位，得以低於勞工對實業家之效用價值之價格購買勞動者之勞力。馬克斯之「剩餘價值」概念，認剩餘價值為實業家支付勞工之價值與產品價值兩者之差額，不過係不勞增益概念之擴大，用以解釋追求利潤之經濟制度，以與古典派認此為正當經濟秩序之例外現象相區別。

自經濟學說由自然價值之分析轉而至市場價值之分析以後，不勞增益概念之僅限於一種生產要素更無法保持。經濟學者，根據彼等對市場物價循環變動之累積經驗。認為在變動無常之市場情況下，等量之生產成本支出，可造成不等量之收入，而此種收入又可對勞工、企業家及資本所有人構成不等之所得。又凡由特殊市場情況所造成之各種利得，如戰時利得，通貨膨脹利得，「即一切造成人民財產實值之增益，而非由於彼等之努力、智慧、冒險、或投資所造成者，」均可稱之為不勞增益。見庇古公共財政研究，一九二八年倫敦版第一七七頁(Pigou, A. C., *A study in Public Finance*)。此不勞增益之定義，雖與密爾氏之定義無大差別，但所包括之現象則遠較密爾所見者為廣。反對此種不勞增益之概念者，尤其反對將來自市場變動之利得稱為不勞增益者，則以為此種利得可由同一市場勢力所造成之損失而相抵消。對以上反對者之回答，顯然須視經濟發展之長期趨勢而定。又反對者之

理論，祇能在利得與損失係發生於同一人身上始可成立，若企業家之損失能轉移於其他生產階級，或由國家負擔，則其因特殊有利市場情況所獲得之利得，當然仍可稱為不勞增益。不勞增益概念之最初嚴格性，又為所得分配中職能與個人分配界線之日益明顯而失其意義。依照李嘉圖之見解，地租並非一抽象之概念，實為土地所有階級之具體所得。但此種情形，已因社會結構之轉移而發生變化。農地及城市土地常被售賣而換地主，地租亦被資本化而成為購買價格。土地購買人以其收入購買土地，是以此土地所產生之地租，實不能如密爾所言稱之為不勞增益，而乃為一種投資之利息。另一方面，土地售賣者如將售賣所得之款項投資於股票，則由此而得之紅利仍屬於不勞增益。故地租與利息，至少從個人分配方面觀察之，已完全不能分開。地租之概念用以為價格學說之工具，雖未失其效用，但已不復能幫助吾人決定個人所得之性質。今日吾人之所謂勤勞所得與不勞所得，以前者指勞務之所得，後者指財產之所得，實純為一專斷之方法，主要乃為課稅之差別而設，目的固不在以此種分別確定所得分配制度之公平與否也。

地租既被視為不勞增益，遂有若干人主張將此種不勞增益來源之土地私有，予以廢止。彼等以為此種主張實與人民之自然權利哲學一致，即財產之私有，僅應為勞動所得，土地產物之私有，而非為土地之本身。「私有財產之主要原則乃在確定個人因勞力所生產與忍耐所積蓄之物件所有權，但此原則不能應用於非勞力之產品，如土地。」（見密爾。

經濟學原理二二九——三〇頁)。於是土地改革家以密爾此說爲出發點，開始推動廢止土地私有運動。在其他不勞增益來源出現時，亦有同樣之要求。如以爲不勞增益之一種剩餘價值，曾引起實業社會化之運動；而獨佔地租學說亦使一般人堅持獨佔事業應歸國有或市有。

另一派緩和改革家則主張土地之私有仍予保留，但地租則至少有一部份應歸於國家。密爾曾提出此種折衷辦法，其理由則根據於土地因投資之改良與土地原來之性質，兩者不可區分一點。喬治亨利 (Henry George) 則主張以徵稅辦法分得地租，而不主張土地國有。在古典派經濟學者眼光中，國家之收取地租不僅爲增加國庫收入之方法，且在經濟上亦極合理。蓋國家所收取者乃一種無相對經濟功能之所得，因此不致妨礙生產，地租稅所徵收者乃差等所得，故不涉及限界生產者，因此亦不致被轉讓。

但事實上，照密爾以及其他德國土地改革者之意見，以徵稅收取地租之辦法仍未能實行。蓋照地價徵稅，除徵及地租以外，必然又徵及利息。土地之報酬含有利息成份，此可於限界土地中看出，限界土地照李嘉圖之說法，不產生差等地租，但實際仍有若干價值，故亦爲土地稅之對象。因土地之轉移，地租與利息亦成爲互相調換之物品。故僅徵地價稅，而不徵其他收益來源，實爲對每種投資之不公担負。土地稅無疑徵及地租，但非僅涉及地租，亦非整個地租。對不在地主徵以重稅，如澳洲所行者，固屬合理，但不能謂此種

賦稅所徵者乃不勞增益，蓋地租在土地轉售時，已被出售之地主資本化於售價中，並已被消費或用於另一投資也。故密爾限其提議於徵收未來之地租，即資本化於土地增值中之地租。

在歐洲農民因受海外農業發展之影響，其地位一降而為限界生產者或限界下之生產者，故上述地租徵稅之意見，乃逐漸失去其重要性。歐戰前幾十年中，歐洲農地地租徵稅問題係與農地地價因農業關稅而引起之高漲，共同討論。故亨利喬治所根據於美國農地價格迅速高漲而起之理論，在歐洲轉而用於城市地租。城市之興起，交通之進步，使市地價格迅速高漲。徵收地價增益稅之意見，因之獲得一般人之擁護。市地之土地淨值，並不如農地地租之難與土地改進價值相分別。又市地之價格趨向常為上漲，故由漲價所得之不勞利得亦無損失與之相抵消。市地地價稅之意見，雖有廣大之擁護，但此種對當時財政與社會可能有重要影響之賦稅，其實施則遲至地價增漲業已緩和，而地價未來發展已被投機所折減時，始見諸事實，因之地價稅之收入數額極低，但究其故，並非由於最初瞭解此種增益徵稅概念者所持理由之不足，而立法當局，因受地主階級勢力之操縱，不及早將此種課稅來源予以施用，實有責焉。

市地地價增益稅最早例子為一八〇七年法國所通過之法律。此法規定凡因公共改進而增價之土地，概徵以值百抽五十之賦稅。稅額可以現金償付，或以地租償付，又地主如不

願付稅，可放棄其一部份之地產。與以上相類似之市地稅，在百年以後亦引用於德國法蘭克福城 (Frankfurt)，英國在一九〇九年曾頒佈地價增益稅，但從未實施，未幾即行撤廢。德國在一九一一年亦繼起踵行。德國帝國稅雖在一九一三年宣告廢止，但此種租稅在各州各市已成爲同樣租稅之模楷，此稅係於土地轉讓時徵收，稅額按照土地在出賣人所有之時日及其增價之比例而遞進。故此稅實乃對已實現之地價增益所徵之稅。一八九八年德國在中國膠州灣租借地曾宣佈一地價增益稅，即在土地未轉讓時，地主亦須繳納。未實現地價增益之徵稅問題，過去曾引起極大之爭執。主張徵收未實現地價增益者，以爲此稅不致如已實現增益稅之減少土地買賣。又未實現地價增益稅可藉用對地租徵稅之方式，極易實行，至於土地價格問題，歐戰以後，因貨幣價值之變動，土地之表價 (nominal value) 與實價 (real value) 應如何區別，曾引起長久之爭論，但迄未解決。

徵收已實現與未實現之增益問題，可以徵收土地稅以外之方法解決，其例見於瑞士巴賽爾 (Basel) 城之所得稅。此所得稅係根據於桑士 (Scharn) 之見解，包括一切已實現與未實現之所得徵稅。德國於一九一三年亦曾實行一般財產增益稅，地價增益稅亦包括在內。此稅係對三年中所發生之增益抽稅，實行以後曾大遭社會非議，因此稅不區別不勞增益與來自儲蓄、遺產及捐贈等之增益，一律予以徵收。此稅在一九二二年曾一度修改，但至一九二五年政府即以其足以破壞儲蓄習慣爲理由，予以停止實行。遺產稅與證券轉讓稅

有時亦被認為不勞增益之賦稅，此外如特捐 (Special Assessments) 亦為增益稅之變態，此稅使因公共改進而受益之財產所有人負擔一部份改進之費用，因此財產所有者不致獲得不勞之增益。

不勞增益概念理論上之推廣於其他利得，如由特殊有利市況所產生之利得及戰時利得，使此種利得亦被認為應予徵稅。參於上次大戰之各國與若干中立國均曾徵收戰時過份利得稅（參閱過份利得稅）。在遭受鉅大通貨膨脹之國家，徵收膨脹利得之問題曾引起極大注意。德國聯邦政府在膨脹期告終之時，曾頒佈一法案；根據此法案各州政府必須對因貨幣貶值而固定債務減輕之財產所有人徵稅，以便將彼等獲得之利益一部份收歸國有，使政府得以用諸促進居房之建造。但德國此種賦稅僅係對特殊膨脹利得徵收，至於一般之膨脹利得稅則祇有討論而未實行。在貨幣貶值之情況下，納稅人及可因定稅時期與付稅時期間，貨幣價值之差異，以政府收入為犧牲，獲得一種不勞增益。在其他事例中，政府亦僅以貨幣貶值為根據對表價增益課以賦稅。

在一九二九年以後世界經濟蕭條期中，若干國家曾企圖對因克服經濟恐慌而通過之法案所造成之過份利得，予以課稅。例如比利時於一九三二年曾實施一種賦稅，專對因入口定額制 (quota system for imports) 所引起之特殊利得徵收。美國於一九三三年之實業復興法中，亦有在某種情況下徵收過份利得稅之規定。此種規定在德國法律中亦可見到。羅

特島 (Rhode Island) 政府對釀酒業超過百分之九以上利得之課稅，亦屬上述利得稅之一種。此外如加拿大自治領於一九三四年對黃金法價與市價課以百分之二十五之賦稅。美國政府對白銀所有人，自一九三四年購銀條例通過後所得之利益，課以百分之五十之賦稅，亦屬於同一種類。上述各種對意外利得之課稅，以及目的在課積存所得以重稅，因而對勤勞所得與不勞所得與以劃分，固均為謀所得分配更加公允之措置，但此方面所成就者殊屬有限，密爾所懷抱之願望，即藉消滅不勞增益，成立一公平之經濟制度，仍未能由此種措置而告實現。

十一 土地移轉 (Land Transfer)

布樂威爾 (Percy Bordwell) 原著 吳昌庚譯 黃仲熊校

土地移轉較之其他產業之移轉尤爲繁雜，由土地之不動性與永久性產生之複雜情形，使地權及其移轉之決定大感困難。動產之佔有通常即係一種所有權之標記，即令其非真實權利，然動產之購者常不考慮其權利之穩固與否，蓋明知動產根源之追溯至爲困難耳。然另一方面，則除非在極簡單社會中，土地之佔有，並非所有權之明證，土地可在若干年中靜候地權者之來取，蓋權利之威脅不在其不信，而在平地權之複雜性也。土地之永久性使地產階級得以形成，使所有主得依遺囑於其死後處分其土地，因而發生將來權益問題。因種種現在與未來及有所有權與無所有權之權益，使土地移轉之困難，隨之倍增，在若干國家內由于封建利益，妝奩之贈與及最普通之聯合所有權、抵押、判決、納稅及機械之留置權等情形，移轉更見困難。嗣後又有邊界、道路權、水權、礦權及限制契約等問題，按英美法凡一建築物之所有權，可依平面劃分，即此一層可屬於一人，另一層可爲其他一人所有，地面可爲甲所有，而礦層則爲乙所有。地權移轉之企圖，不必影響此項利益，且隨時

代之演進，此種利益愈爲複雜。在美國對於一項地產之各項或有權利之清查殊屬簡單，但在較古之國家如英國，則權利之複雜漫無止境，理論上且必追溯及于遠古，若地權仍舊屬於公有或屬於教區或封建之土地，則讓渡 (Alienation) 卽不能普遍而土地常依繼承之方式移轉，在比較複雜之社會，尤以在資本主義社會內，移轉常連續發生，故權利之確定與移轉之便捷，遂爲重要之基本問題。

土地移轉制度爲土地法之反映而同時亦反應土地法，各種土地移轉之型式，有時雖僅爲契據之轉讓，亦可影響本體法。因此中世紀英國土地法中關於土地佔有移轉之規程與地產法之演進極有關聯。而一九二五年財產法條例 (Law of Property Act of 1925) 之迅速改革，大部亦爲爭取權利之登記附帶結果。

由于土地之特性及其牽涉之多，不動產移轉之儀式較動產移轉爲隆重，并連同以一定公開宣告藉以保證成交事實之週知。土地之獨特性及其與其他財產不同之概念非爲英國法律所獨有，亦爲德意志法律之特點，德國法對於土地之差異性，雖因羅馬法之影響，一時消滅，但復重視于現在之民法典中。

法律之兩大系統，羅馬法與德國法，似皆以土地移轉方法起始，然二者除儀式與公證人制一點相似之外，其他方法則皆迥異。古羅馬法 (The Classic Roman Law) 之方法係採定式交付 (Mancipatio)：設五位證人及一天秤，承受人 (Transferee) 手持一金屬塊，復誦一定

款式，并以金屬敲擊天秤，嗣承受人即將金屬塊給予讓與人 (Transferor)，此為表面上之交付方法。此種儀式並非必需在轉移之土地上舉行者，且僅意大利土地之移轉應用此種交付方式。羅馬帝國則依直接交付方式 (Traditio) 移轉土地，意大利土地絕對所有權 (Dominium) 雖不能單獨依交付方式取得，但當羅馬法鼎盛之秋則可依此方式再加上佔有財產權兩年時效而獲得之。羅馬法律家之着重于交付，似已於中世紀奉行羅馬法各國家發生一種重要影響，即在嚴格堅持所有權之讓與，英國亦然。當羅馬法既經衰落，直接管制移轉之要求亦經放棄，或許在查士丁尼 (Justinian) 法典以前產權證書之轉讓，已與直接交付方式有同等効力，此或由於蠻族入侵時期，羅馬帝國庶民已以書面契約轉移其土地也。

日耳曼古代土地之直接交付方法頗具匠心。利用各種不同表徵，類如自土地割割一塊泥土或自土地上割一樹枝，此外有以槍矛，或鐵質手套，或割枝時所用之刀一併讓與以為表記者，嗣讓與人即循一定型式表示放棄其土地，如越籬而過，以手指放棄姿態，或以一小捧如野草之類 (Fertuca) 擲入承受人之圍抱，為一種定式契約中最受歡迎之表記。

同如羅馬之定式交付，此法亦純為私人事件而非政府或社會之事務；二者咸有適當之證明，但日耳曼方法終以所有權予承受人并較公開，故比較完全。日耳曼征服者之法律幾為從人而非從地域性者，羅馬居民仍保持其自有法律，雖不無腐敗，但對其征服者之法律有影響則可無疑。在倫巴德族 (Lombards) 各國中及福蘭克帝國 (Frankish Empire) 內土

地移轉之必須條件已告淪失。古日耳曼之表記仍每與書面特許證連合應用，特許證之本身，亦認作表記之一種，時或有藉口訴訟而于法院內移轉者，因之表記授受制度 (a system of symbolic livery) 乃經福蘭克帝國之廣大勢力而推進，迨其衰亡，特許證轉移，似已不適用於德國，但其勢力猶留于意大利及法蘭西之大部也。此種表記仍爲封建式移轉所保留，但爲天主教徒 (Romanists) 所反對，認爲在特許狀移轉下實爲不必要部份，終成爲起草許可證之公證人所宣讀之形式而已。此種宣讀形式存在於意法兩國直至現代法典時期而止。蘇格蘭 (Scotland) 之土地法大部仍爲封建式，故表記繼續爲土地移轉之必要部份，而至於晚近一八四五年。

土地交付之移轉或特許證之交付，在福蘭克帝國內又益以須經法院移轉之形式，最初在皇家法院，其後乃行之於地方法院，法院移轉已於封建制度中獲得頗大之鼓舞，貴族法庭 (Lord's Court) 係貴族土地移轉之自然地點；德國自十一世紀至十三世紀土地移轉受貴族之裁判，一如城市所有土地在市參議會之前履行移轉，此風雖非一致如此，但至少已爲土地移轉流行方法。德國所熟知之方法，爲貴族法庭，土地移轉方法。其在法國革命前仍爲法國北部各重要地區土地移轉之正當方法，其餘依法國習慣法在一七八九年以前，各區域內以產權契據轉移之法頗普遍，在一九二六年一月一日英國廢止地產法所予之土地保有權 (Copyhold) 以前，英國之土地保有權依法庭移轉之法亦頗盛行。因法制之演進，其在

斯坎的拿維亞各國中目前已形成一種有效制度。

法庭移轉包括一法庭記錄簿或登記簿——英國土地保有人 (copyholders) 係依法登記之佃戶——登記之成爲土地移轉中重要因素，僅乃時間上問題耳。現代登記乃由溯於法庭裁判移轉制度。在其初期中法庭移轉似爲由串謀訴訟而移轉。此在羅馬法中已有先例。大陸上皇家法庭之串謀訴訟衰落顯然較地方法庭非串謀移轉爲早。英國則恰爲相反之過程，其對征服後之土地保有不動產之正式移轉方法，係依德國古代佔有財產之移轉法，而以君主法庭內之串謀訴訟爲移轉最重要之增補。主要方法計有二種，卽罰款與還原 (the fine and the recovery) 是，被判罰一年零一日所保有之土地，除特殊之例外，均不受任何人之權利拘束，還原之土地保有可以對抗產業嗣續 (entail) 之權利，大陸上法庭之通常移轉亦有若干部相同效果。

在任何法律制度內，若僅依時効訴訟而言，則時間終有一定修正功効，除取消權利之時効而外，時間亦可予所有主以一種肯定權利。最初在羅馬法卽有所謂兩年時効之久用權 (Usucapio)，其後在當事人出席之條件下，有爲期十年之較長時効 (longi temporis praescriptio of ten years)，在不出席之條件下爲二十年，其後有三十年或四十年之更長時効 (longissimi temporis praescriptio)，德國古代法律對於時効一名似無所知，但在英國處以一年零一日罰金之所有權，亦無異一種相當有效之時効，法庭移轉中一年零一日

之所有權所致之同樣結果，亦流行於大陸罰款辦法之有效，乃說明英國在中世紀對於時効法 (Statutes of Limitation) 之忽視，而不完備之法律亦在此種情況下發展以迄于一八三三年之罰款廢止，羅馬法既為大陸國家所接受，該法規定之較長時期因獲得一般之承認。

現代土地移轉制度有三種：所有權登記移轉、契據登記移轉及契據不經登記而移轉，何格 (Hock) 認為土地所有權登記有四特點：土地經過原始登記而視為一財產單位；登記除土地之本身外亦及於其交易，故非僅為所有主所利用之一種工具；交易須經登記始為有效；最後一種特性為予登記之所有主以一種合法權利之保障，並得用以對抗相反之權利，據此種特點以為標準，則在包括德意志帝國 (German Empire) 及奧匈帝國 (Austria Hungary) 之地區內莫不以不動產所有權登記為常規，同時在革命以前之俄國顯然亦有此制。

不動產所有權強迫登記，乃係德意志、奧匈、俄羅斯等帝國歷史上之自然演進，自中世紀流行於德國以迅速遏止權利糾紛之法庭移轉，以躋於確保不動產所有權之近代土地登記，纔一步之差耳，德國大多市地及波米亞 (Bohemia) 大部農地之登記應始於中世紀。羅馬法之接受一時頗足鼓勵私相授受之轉讓，但在大部份之地方方法中，則仍保持德國法所特具之公開性。古代法庭移轉最後之目的在於排斥親族或社會之權利，然而近代法律之制

裁則以投資者之利益爲主，不動產所有權登記現不甚注意時效，或時間之補救功效。登記係一重要因素，投資者不應藐視登記。登記頗能使公共管理簡單化。登記之起源於奧匈帝國及德國，係由歷史之演進及擴張政府職權縮小個人權利之流行學說所促進，且地契及邊界之強迫廓清亦未爲當時誇張之憲法權觀念所阻抑。

在一尙未開發之國家，對於土地登記之制定常具有難保之機會。所有權之清查並非複雜，登記簡便而富有實效。一八五八年陶倫（Sir Robert Torrens）于澳洲南部採行此種登記在英語系之國家，嗣即名此爲陶倫制度（The Torrens System）。此項制度流行於澳洲及加拿大新闢各省，此等國家制定登記條例規定，凡爲政府授予產業之繼續轉讓均須登記，苟無登記記錄，則此項土地之所有權不予通過，先于法令所批准之土地登記不受此限制，自移轉所收費用中提取一部成立保險基金（Insurance Fund），以備政府處理發生差誤賠償之用。

所有權登記爲大英帝國（British Empire）——包括英格蘭及美國各州——司法權內法令所規定。除去不重要之例外，所有權登記或出於自動，或爲有限制之強迫；除澳洲及加拿大西部最近墾殖區外，所有權登記無一爲司法權中之通行移轉方法，過去英國一般既乏所有權登記，復無地契登記。但事實需要非此即彼，終于一八六二年因韋必烈土地登記條例（Lord Westbury's Land Registry Act）通過，所有權登記遂獲得名義上勝利，然所有權

自動登記終於失敗而在一八九九年，倫敦州內之所有權登記曾被迫出賣。登記現已遭遇激烈反對，尤以視清查所有權爲其收入基本來源之一之司法官爲甚；一九二五年土地登記條例 (The Land Registration Act of 1925) 規定，強迫登記之面積未經州參議會之許可不得擅自延展，直至一九三六年一月一日始止。

美國以法令規定所有權自動登記者達十九州；而結果有十四州對此冷淡。在其餘五州大都市中心已證明登記爲土地移轉之一公認因素；但縱以芝加哥 (Chicago) 最有成績之事務所而論，土地移轉按陶倫制度處理者不過八分之一耳，加里福尼亞，伊里諾 (Illinois) 麻色株塞斯 (Massachusetts) 各州遲至一八九〇年始頒此項法令。各投資團體，除產業保證公司 (the title guaranty company) 外，則因登記便利放款之故而歡迎此項制度。普通登記之意義，實際上即係一種澄清國內每一土地所有權之作用，然其結果則得不償失。無數殘缺不全之所有權因而暴露，而此等缺點原因可依時効補救者也。美國之強迫登記既根本無可能，而自動登記顯已失敗。

地契登記一方面爲所有權強迫登記區域以外，流行之制度他方面亦盛行於英國。惟此制度內容變化無窮。某處許爲已行土地整理之一種土地登記，移轉之記錄，按照個人之地段，力求合乎該處通行之所有權登記。此係斯坎的那維亞各國及蘇格蘭之計劃，在蘇格蘭則兩造間之所有權移轉，登記亦爲必需法、意、美等國所行者爲典型制度，即登記非爲雙

方所有權移轉之必需條件，乃係爲保障以後之購買人、承租人及未獲擔保之債權者所置，以財產讓與人及承讓人之姓名依字母之次序排列以爲標示，與特殊地段無關，此種情形殆極爲普遍。此處所述之登記大部係一記錄性質，以與所有權登記相較寧不重要，蓋就祕密移轉而言，雖足以保障第三者，然究非一種完善制度如所有權登記者，使其結果能表列於後而一目了然。

地契登記原爲對地契移轉之補充。以特許證讓與之土地移轉乃創于後期羅馬帝國。而爲富蘭克帝國，意大利及法國流行成文法區域內之普通辦法；因封建制度衰落，復重現于法國北部行習慣法之區域。當英國有使用權法令（The Statute of Uses）後，以特許證讓與，乃爲土地移轉之流行方法，雖則二百餘年來，租約（Lease）與讓租約（Release）兩種契據須同時兼備。地契移轉之弊在於祕密移轉；不論對於登記制度之確立如何努力以赴，但英國仍依附於祕密移轉制度，僅有無地契保障之抵押係例外，此依一九二五年土地信託條例必須登記。

地契登記在美國幾成土地移轉之普遍方法，土地移轉記錄極爲浩繁，官方索引係按財產讓與人及承受人姓名字母順序編置，查考頗爲費事，蓋有時冊上雖有記錄，然在連續所有權中並無其名也。爲避免查考之重複，編有提要；提要之內容切合記錄之事實，苟處置得宜，則當考慮一新移轉或抵押時僅使其切合時宜即足，因有提要遂有提要冊，爲一按

分組與區域之非正式索引，頗便于考查，除非對提要加以時間限制，則憑提要冊以決定所有權是否可以出售之查考，似將困難而煩冗。因所有權缺乏確定性，現已有地契保險公司 (title insurance company) 組織以担保持券人因地契之缺點而發生之損失，此等公司在美國各區頗有進步；其業務原甚糜費，但已因其解決不少契約之缺點及提供充足之金融責任而減輕。

爲避免處理地契之糜費起見，有人以爲提要者，律師保證公司或地契保險公司等之大部工作可由政府承擔。若謂如此即可節省，似未必然，蓋政府之行動於効率缺乏與糜費似兼而有之。以此種糜費自個人轉移於公家，是否值得，甚有疑問。如由政府接收提要冊，將非官方之提要索引改爲官方之索引，並担任地契保險公司之工作，則實際上與地契登記制何異。

十一 土地課稅 (Land Taxation)

布勞爾 (Karl Brauer) 原著 李惟峨譯 黃仲熊校

土地稅或爲最古之徵稅方式。主要爲一徵課土地收益之稅，最初係根據土地面積課徵者，其較進步之方式，則爲徵土地年收入或土地資本價值之徵課。土地稅原爲一嚴格之對物稅，純按課稅物之客觀性質徵課，而不顧納稅人之性質。然晚近以來，此稅已漸有對人課徵之性質矣，亦常有寓土地稅於普通課稅中者——如一般財產稅及一般所得稅；前者係以地產爲課徵基礎，後者則徵及土地提供之所得。自近代所得稅之出現，土地稅因漸失其在財政上之重要性。在土地稅與一般所得稅並徵之地，通常乃借土地稅以加重地產所提供所得之稅負。在分權制之國家，通常土地稅保留爲地方之稅收。然土地稅之本身，應與德國英國各種增值稅加以區分。此類增值稅之主要目的，在由國家處分不勞而得之土地增值，並用以遏阻操縱土地之投資；財政上之動機，固屬次要也。

土地稅之起原不可考。最早之土地稅常與國外土地之征服相關連，卽由被征服地之人民以貢稅之方式繳納，並爲征服地而使用。早及紀元前二千年，中國已有土地稅之存在；

且知古代埃及已有備載農地情況之地籍冊，原始形式之土地稅，凡存在於整個中世紀之時代，此一部份，係演自羅馬之土地稅，一部份則由其本身發展而來。然其重要性殊少，且係過渡性質。一六九二年，土地徵稅始傳入英國，但於一七九八年將其改爲可以取贖之地租徵課，有效土地稅之開始發展，實在現代地籍冊開創之後。奧國於一七一九——一七六〇年所製之地籍冊（Censimento milanese），以及最初類似之物，均堪爲典範。現代史較早之經濟文獻中，土地稅實一生動有趣之論題，在此期間，土地稅不但一度視爲主稅，且彼認爲稅課之僅有方式，十六至十八世紀期間英國經濟文獻中之單一稅，說爲重農學派所特別重視。而重農主義對於法國革命之財政政策，實有顯然之影響。一七九〇年之法國土地稅，可供嗣後其他各國土地法之模範。土地稅不但傳播至歐陸之大部份，且傳至遠東若干國家，以建基於其昔日之傳統課稅方式上。此外土地稅復在澳洲取得根深蒂固之立足點，但爲適應其經濟上及財政上之需要頗有修改。美國則因早已採行一般財產稅，故對土地已無徵稅之餘地，但財產種類繁多，個人財產之在一般財產稅名目下規避繳稅者日多，於是一般財產稅，亦遂大部變成特別課徵於土地之稅矣。戰後土地稅又一度復活，在中歐及東歐諸新興國家之稅制中，土地稅頗爲重要，經修改後，且交織於蘇維埃之財政機構中。

地籍冊之製備，對於土地稅之有效管理，不可或缺，地籍冊爲一種登記簿，逐項記載

課稅所需之一切事實，如面積，土壤類別，作物種類及肥料等級。故欲編製一包括全國之完備而可靠之地籍冊，動非數年或十數年之功莫辦，然此項花費實屬正當，蓋地籍冊之編製，除課稅目的外，實尙有其他如國防等之重要目的也，多數國家之地籍冊編製，均完成於十九世紀中者。

以收入爲稅額估定之基礎者，則地籍冊之設計必使其能便於估計，每一塊土地之平均收益，而在此種估計之前，必預先對土地有一番精確測量，同時按照作物類別，生產力之程度，及其他特性而加以分類，此種分類又按各國情形，而有粗分細分之別，故適用於某國之粗分爲耕地，牧場，林地之分類法，未必適宜於採複雜耕作方式之國家也，通常乃區分全國爲若干稅區，在每一區內，仔細估計標準土地之生產力，依此爲準，採比較方式，以推出其他土地可有之產額，日本則選定一單獨之課稅區爲模範，以爲其他各區土地比較之標準，爲確定純收益，通常皆將生產費自總收入中減去，然核減者爲一任意而籠統之數目，故由此所得之結果，多非純收益而係介乎總收益與純收益之間，爲顧及農產物價格之波動，市場及收獲之變化，地籍冊中關於收益之決定，乃採取十年至十五年之平均收益，收獲特豐及價格奇昂之年度，在計算中均予除外，故在此種情況下之地籍冊所表示者，乃標準耕作正常情況下所希望之平均收益，在租佃制發達之國家，土地收益之決定，乃採以地租總額替代地籍冊記載之簡單辦法，此種方式自無困難，蓋能藉豐富之事實根據以爲比

較也，然按地租課稅僅及於土地純收益之一部份，換言之，即地主所收純地租之部份，除此以外，在此等國家中，例向佃戶之所得徵課特別稅，至自耕農所得超過地租所得之部份，亦依此特別稅徵課之。

根據土地提供之收入課徵地稅，具有使不能經常提供報酬之土地不納地租之弊；或在地產迅速增值而土地之市價增漲速度超過土地收穫量時，則此種方式之課稅，不能完全課徵。凡根據土地報酬課稅之國家，亦可因此種情形而日見採用課徵土地增值稅。

在根據地價估稅之地，恆採用土地平均年收穫之資本化價值課稅，或根據所謂土地時價或市價課稅。在長時期中，前者無疑為較精確可作課稅額之指標，然其困難在純收穫之確定，且「資本化」時所用利率之適當選定，亦為一繁難之問題。依照土地之市價估定稅額，最好能盡量根據相似地位相似土質之土地售價，而此固必假定地產市場之交易數量，足供給充分之資料，以資比較也。出售農用地時，通常購置者皆根據預先估計之土地利潤出價，而此又根據土地之收穫以為估定，故土地之時價，有時乃趨而與其收益資本化之價值相接近。然按常例而言，此二種地價之差異頗大，尤其在土地荒之國家，農民可提高低農地之價格致超出以其收益量評定之地價水準，或在地主具有潛勢力之地，地價亦可受相當影響。普通以地產價值作為課稅根據，在公平分配賦稅負擔上，乃一不可靠之途徑。

較古之地稅課徵，稅率問題並無特殊之困難，稅率皆嚴格比例於地產，並不顧納稅人個人之情況。然而更較近代之土地稅，乃參照作物類別，區域，及農作物種類之差別原則，採取累進性之等級稅。日本即一按作物種類而定差別稅率之例子。在若干原屬俄國領土所行之波蘭土地稅，乃將土地分爲若干類，選擇其中之一類作爲標準單位，再以各種法定之因子作爲標準稅率，以計算他類土地之稅率。一九一七年意大利之土地稅引用分級課稅之原則，大戰後，德國各邦之新土地法亦引用之。澳洲及新西蘭之稅率機構最爲精密，係按地產面積，租佃性質及地主住所之不同而定。不在地主之土地，課以較高之稅率，爲除基本之比例，賦稅外更附以分級之附加稅以定稅負之差別者。爲波蘭及奧國繼承各邦地稅法規之特質。蘇聯在一九二六年修改之所謂農業稅，乃一對農民土地收入所課之累進稅，不顧收入之來源如何，而依標準稅率課徵，此種稅率係依國內各地一般經濟情形而確定者。使用等級稅率及差別課稅，其動機往往不在財政而係受其他原因之激勵。在粗耕農作之國家如澳洲者，其採用差別稅率乃在防止大地產，佃耕及不使地主主義之形成。人口稠密之國家，亦利用差別稅率及免稅以扶植某種耕種之發展，促進土地之改良，林地之清除，森林之培植及荒地之開墾等。

不論任何方式之土地稅，皆足提高土地收穫物之生產成本，而壓低其純收益，使稅負直接落於生產之農民，彼等是否能提高產品價格，將賦稅轉嫁與消費者當視若干情形而

定。在比較自給自足以關稅壁壘抵制外來農產品輸入之經濟區域，增加之土地稅容易以提高農產品價格之方式轉嫁消費者。然在國內生產者毫無保障，不論在本國或世界市場中，均與外國生產者處於競爭地位之國家，必依世界市場之價格出售其產品，而與國內之成本條件無關；是以增加之稅負乃完全落於農民，曾享受成本與售價間較大差別之低成本生產者，發現其純收益因稅額之增加而減少，至於邊際生產者之所得，則以其僅敷生產成本，即或有利亦極微小，彼等之生產必因增稅而無利可圖或生虧損，故不能不改種其他作物或放棄耕種。實則農民決定改種他種作物或根本放棄耕種，此皆有其困難，即令爲之，亦僅見於價格長期被壓低於邊際價格下之情形耳。就一般言，可如此下一公正之結論：地稅之負擔勢必加諸農業生產者，負擔之轉嫁與消費者乃係例外而非常規。

地稅係一頗少彈性而呈固定形式之賦稅，若僅憑地籍冊之登記，則以其記載日漸失時之結果，致使冊中之地價及實際地價有所輕軒，故欲求地稅負擔之公平分配乃一可能之事，以此地稅之驟然增加，實非所宜，蓋其必倍增此種固有之不公平性也。若按昔日之地稅法規，長時期中稅率不變，則土地稅無異一土地之固定開支。土地或地產之購買者，在決定土地淨收獲價值時，恆由購買價格中減去土地稅資本化後之數額。是以新購買土地者並不擔負地稅，因已將此負擔轉嫁於前手之地主矣。

十三 不動產 (Real Estate)

勃德費虛 (Morton Bodfish) 原著 李惟峨譯 李廷光校

若不動產定義是「土地及土地上之改良物」，則美國之不動產，將佔全部財富之半。然而不動產一詞，普通僅限於城市土地及土地上之改良物。故以下所討論者，大部着重於城市土地之發展及其買賣。不動產之經營，包括一般直接或簡接從事於不動產之改良、買賣或管理；此種事業大都為私人服務事業，其從事於此種業務之人，且與時俱增。單在美國觀之，此等人每年之收入，已超過數千萬元。據一九三〇年之人口調查，美國有二十四萬人從事於不動產之買賣以維持其生計。

不動產事業之產生，係在土地及其改良物之所有權確定以後，此項所有權，且以能作承繼、轉讓、租賃或其他交換方式為條件。至於不動產所有權之原始，當與物權之轉移有關。當初，物權之轉移不僅甚為困難，且在若干時期中，非以武力佔有幾無可能。在此轉移困難情形當中，轉移權 (alienation) 之產生，可濟其窮。自是，以前之長子承繼及指定承繼制度，即失其重要性。因自由轉讓之原則已顯然的構成近代財產制度之一部，其因此

易造成契約或法律上之限制，甚至受到社會一致之攻擊，認為與大眾利益有違背。因此，不動產之買賣日繁，土地之利用範圍漸廣，而有組織之不動產市場亦應運而起。後來此種市場漸漸增多，其內容性質既複雜，價值亦增大，於是賴以經營不動產買賣為生活之中間人，亦隨之而增多矣。

不動產經營雖大部為近代事業，其誕生實始自希臘及羅馬時代。在希臘之城市中，不動產所有權是為當局所獨享的，但私人經營組織，以代管財產、收租、設計並建築房屋，以經營類似之工作亦有存在。但代理收租者之性質與今日之不動產經營者不同；後者之主要任務，乃在使猶豫中之購買者，相信不動產之價格即將上漲，或使其信服此種投資是一理想或有利之投資。羅馬之財產制度，或者能代表第一個不動產經營之榜樣，與近代者相髣髴。私有財產及自由創業乃羅馬哲學之一。土地及建築之投資，甚為重視。因地產所有權之轉移而生之複雜法律制度，竟需訓練專門人材以擔任此職務者。所有上述種種，均為構成推銷不動產制度之因素焉。

隨封建制度之沒落，一般經濟生活之巨變，及由工業革命所招致特別對於土地之新利用，不動產事業乃更形發達，須知，都市發達之結果是人民與土地分離，如一人之收入增加，其剩餘資金流向正在迅速發展中之都市，作不動產投資，實為一合理現象，譬如一富翁擁有樓房數座，亦祇視此項財產為一種投資，甚少有時間去顧及招攬住客，收租及修理

等事情。凡商業進步，交易日繁時，社會上產生了由各階出來從事於各種交易事業的人。其專門敢處理此類交易事業者，是須要具備法定之資格的。但在經營不動產買賣方面，尚屬例外，並無規定限制。雖然在英國有律師(Barristers)，在其他國家有仲裁人(Notaries)，是為經營不動產買賣之顯著人物。地產之買賣，很容易與土地調查及丈量生聯係，因此，土地丈量官(Surveyor)在此方面頗形重要，事實今日不少英國之從事於不動產買賣之人，名為丈量官。英國最初此種事業之第一個重要組織，即名為「特許丈量官會社」(Chartered Surveyors' Institution)。

北美洲開發以後，為無數之土地買賣及瘋狂之移殖活動造成許多機會。因此最初之土地分派，並非由購買或獎勵勞役而來，所以一旦地方開發以後，地產之投機買賣，即日趨活躍。及後美國人口日繁，歐洲對於糧食及原料之需求增加，亦以地價不斷的上漲，在在皆為刺激土地買賣之因素。因地價不斷上漲，而造成之不動產投機市場，常起風浪。例如一八三七年之經濟恐慌，大部即為地產狂熱投機之反響。當時一般大地主，將其各種地產售出，致尚屬幼稚而脆弱之銀行組織，乃因不動產證卷之跌價而全部陷入泥澤中。此時健全不動產經營所必需之一切因素，在美國早以具備，特別以北部及西部一帶為最。個人佔有之土地面積仍小，且為自耕能力所限。在種耕風氣仍然盛行之南方，不動產事業之經營，僅限於少數城市。在美國歷史之初期，經營不動產者多為北方人。須知，特別與「家

宅法」(Homestead Laws)及其他政府之土地政策有關的是「到西方去」運動，此種運動雖為當時國策之一部，但實質上多為私人企業，地產經紀及其有組織之宣傳團體鼓吹之結果。嗣後各洲及鐵路公司相繼利用政府之大量補助金以競土地，結果使人口迅速向西方移動，地價不斷上漲。不動產事業亦成高潮。

近代美國之不動產經營，乃在各種不同方式之商業組織下進行者。一方面有不知千百人並無具備辦公設備或資金，而從事於此種經營；其他方面則為具有精細設計，巨量買賣，分部辦事之個人及團體組織，此種組織包括之人員常有數百人之多。即如其他企業一樣，不動產事業亦已趨分工化，雖然單獨經紀及合夥組織亦可盡其才智及力量，經營任何不動產買賣業務，以取得佣金或利潤。不動產經營之性質，原最好從分析該項經營所包括之各業務表明之。但須知，雖然各處有從事於專工之個人及商號，但一人或一商號之從事於多種業務者實較普遍也。

早期之不動產經營，祇限於經紀人從事於地產買賣之收佣，甚至今日不動產買賣從業人，亦多為經紀人或其雇員。此種代理事業之基本動機為佣金或手續費之收取，由高價商店以至住屋及地皮之買賣，皆屬普通經紀人經營之範圍。其實此類經紀事業之分類，頗難劃分，但一定程度之專業化亦有存在一部份小人注力於長期租賃，一部份人專門於工業財產，又有一部人側重於住宅，公寓，甚至聯鎮商店之設置及租賃。此種經紀事業，以收取

佣金爲主旨，亦卽爲經營不動產業之所謂專業作用，所以因經紀制度存在之結果，不動產市場所能予以不動產交易之擴大與穩定程度，及其利益之所在，主人曾經有過不少評論。此種制度曾予社會以確實之勞務，已無議，但其每一交易單位所收取之費用，亦殊爲可觀。且美國所行之奇特習慣，也爲紀人之佣金是由賣方負擔，而經紀人理論上又爲賣方之代表人。其實，經紀人不過爲一銷售員，於賣買兩方面均無特殊關係，但爲求得交易之成就而已。

晚近較重要之不動產經營方式，厥爲財產之管理。蓋鐵路及倉庫之建設，使人口及商業設備集中於一區域。因而辦公樓、公寓、旅店及各租賃之商業財產，需要管理，結果乃造成一班專門於租賃及管理人員，此項管理事業之專門人員，其技術上之學門及能幹，均比專以收佣爲旨之銷售、經紀、納取重要多了。所以此等人經歷及才幹，自必超過其他之同類從業者；後項，特業管理事業適宜於作大規模組織，蓋因其比較不受商業情況變遷之影響也。概工業愈加發達，則前述之不動產經紀，將轉而漸漸集中於此項管理事業，亦爲意中事也。

第三種不動產業爲建築事業，當大量或大建築物操諸專業化之建築公司而係遵照建築學原理建築時，大多數之美國建築活動，皆係由一般在不動產經營中常稱爲「實地建築師」經營。彼輩在大城市建築，出售並經營公寓房產。不動產經營亦多承建住宅房屋，而

若干大不動產公司——尤以從事於地產公司爲最，皆設有建築部。雖然可能大量房屋之經濟知識，照例尙未見實現，雖然若干單獨之家庭住宅，在建築時常包括數十家或數百家，曾由不動產經營者建之。此亦有顯着之例外，即從不動產經營階級中出來建築者，與改良或低價之建築計劃無關。彼等所操之業務，主要不出普通標準建築法規所規定者；並主要負責建築國家之成行列之住宅及若干不牢固之建築物。

另有一種有趣之專業化經營，即美國若干較大城市，尤其是紐約及芝加哥之合作公寓之建築及出售是也。此種經營係由「收取佣金」及「代理建築」混合產生者。合作公寓之產權，係以公司之名稱握有之。公寓中之居住者，借其在公司中與其居屋成相稱之公平價值之股本所有權，在長期租約下事實上已取得其所佔據之地面矣。

另一種主要之不動產活動，爲將普通在城郊一帶所購買之土地分爲適於住宅地基之小塊，有時或具備道路，人行道，陰溝水源設備等，然後將其出售。分割土地者之此種辦法，一方面有人贊許爲先鋒及城市之開發者；另一方面則有人譴責爲牟微利者，爲剝削無知之人民者。多數之土地劃分，無疑皆帶有欺騙之性質，以一種髣髴可稱許之理論爲根據，謂地價不久即將因城市之發展及土地之盡量使用而增高，以此假定騙人購買土地。在美國曾裝用最不可取法之劃分土地之出售辦法，如「兜銷」「招攬」「誘買」；凡此種種銷售之高壓手段皆經使用。因此每每農地之籬笆尙在時，而土地已被出售。與此種活動相

反者，即土地之開發及住宅區之開闢。此種地基可以立時使用，且其價值因而立見矣。土地劃分者從事於住宅建築並及土地開發之工作已日見增多；其對於土地購買者，可使其避免個人設計及個人建築之不便及風險。

然而在美國有若干劃分土地者，曾遭受過不少投資悲劇，因彼等投資於各大城市附近之土地，遠超過數十年後之需要也。若投資者永久無肆貪求，結果必致失敗，蓋因住宅建築之式樣及公共建築，最後幾乎取決於各單獨住宅地基之設計及出售故也。雖然，發展土地之劃分爲大量資本之經營，需要一種非凡之創造、計劃、建築及銷售等綜合技能。又需要財政力量。故真正經營土地劃分之人並不多，故其普通所經售之土地面積，尙不足以供發展適宜之路基及其他各項重要公衆建設之需要。從質上及經濟上觀之，此種土地之經營與其他不動產業，特別有所不同，蓋土地之經營，必使其與城市及地方之設施一致而加以嚴格之管制焉。

一九〇〇年以來，財產之估價在美國迅速發展爲地產事業中之專業部門。過去之經紀人，皆自以爲有收取估價佣金之資格者，但估價乃顯爲專家之工作。雖然美國之地產估價工作及分配工作所收之效率標準尙不及英國，但此種估價專業化之結果，對於健全之建築政策及土地購買政策甚爲重要；對於建立一種較少投機之地產投機基礎亦屬重要。若干研究地價及地產投資者，皆相信過去地產投資之所得，遠不及普通所料想之多，但亦有顯著

之例外。若干大學，亦如一般地產貿易會社，對於地產之估價，亦予以相當之注意。

其次還有不動產之金融問題。若干經營地產之個人及團體組織，皆代人磋商抵押放款。在若干情形下，將抵押品售予不動產代理人或抵押品經紀人中之私人投資者；有時又代若干屬於經營不動產團體之大規模有組織之放債者磋商抵押品。更較晚近之抵押放款之趨勢，乃在裁減納取佣金及參加普通不動產經營之人。公衆之金融機構，已明瞭此種代人磋商之服務，徒增加借債者之費用而已。在比較小額之抵押放款情形下，事實上由於經營不動產者之專利，乃形成短期放款，期限既短，則再取佣金之次數增多，故不願經手一種適合借債者需要之長期分期攤還放款。美國至今尚且缺少一種適合於美國之其他方式之不動產金融業務。一九二九年以前，操諸於不動產機關之規模金融業務，日見趨向於操取出售不動產債券之方式，但因放款所根據之不動產估價之增高，以及因而形成之破產及債券貶值，於是不動產之信用乃不爲人所信任矣。

多數經營不動產之個人及商店，皆參加各種不同之抵押放款活動，例如保險之合同亦無例外的由經營不動產經紀人制訂。若英國之習慣相較，則因求資本週轉之迅速，英國之不動產係由個人或商店買賣；若不求週轉之迅速，則彼等之作用僅如一代理機構或經紀人而已。若干個人或團體組織，借以聯合行動之名以投機爲目的出售地皮。有者代人管理財產，有者承當受託人；此種財產大部皆爲不動產。多數經營不動產之機關，有如一合法之

業餘商店，經理有關合同、契約、抵押品、及公證人等事務；有者則充當小規模之融通公衆住宅資金之機關，如建築及放款會社，抵押公司之類。

過去美國之大量不動產經營，因投機之利息所得、住宅之發展、人口繁增、移動，與乎物價水準之長期不斷上漲等趨勢之原因，而得以維持不變。此種情形，以及由之發生之若干商業機會，或即地產經營之過去現象。今後之地產經營，可能不再爲投機之地產交易及不聰明之地產利用及管理。

不動產之經營，至今已顯爲一段插話而已。是項經營所需之資本既不多，故在經濟繁榮之時，從事斯道者爲數激增；又用是項經營之收益，有類於間斷不定之佣金及交易，而不賴經常固定之一週或一月之服務，故值經濟恐慌之時，退出該項事業之人甚多。估計一九三三年初以全力或兼營從事斯項業務者，爲一九二七年者之半。普通經紀機關所經售之不動產總額及土地劃分者所經售之不動產總額之和，其在經濟繁榮及經濟恐慌之轉變中之增減程度，或較普通商業活動之變化爲大而且真實不爽。

不動產業之投機活動，日趨令人難堪。因云柏林支加哥於一八九〇至一八九九年十年間以及洛杉基及晚近其他各城市之有今日，一部分由於經營地產者之努力及其眼光有以致之，而社會則因彼等個人主義以及以私利爲出發點而深受其害。復以社會之日益重視公益，對建築與土地之發展須加統制，以及經營人員之人選等皆日益輕視銷售其之素質，轉

而注意商業上之判斷，訓練才能矣；且國家建築及設計政策之採行，所以穩定環境而利地產經營事業之進行。

地產經營之專業化，不僅貢獻技術上發展之機會，且鼓勵商業中更爲成功之建立一種行動及道德上之標準，而獲得社會上之贊揚及保護，以防範彼等本身標準以或不合標準之行動。美國不動產事業界中已有半專業化標準之厘訂。但此種工作，以英國爲最進步，其所以能達此進步之標準，皆由於教育訓練及其同業會社之道德標準之製訂所致。英國不動產業同業會社，巍然出衆。爲世界其他各國倣尤之模範。其此種主要會社有四；（一）特許之丈量官會社（Chartered Surveyors' Institution）（1）英帝國聯邦均拍賣行及不動產經紀行會社（Auctioneers' and Estate Agents' Institute of the United Kingdom）（2）地產代理會社（Land Agents' Society）（3）拍賣行及不動產經紀行聯合會社（Incorporated Society of Auctioneers and Landed Property Agents）其中最者而最前進者爲「特許丈量官之會社」；於一八八一年取得皇家特許，同年乃引用社員入社之考試制度。一八八一——一九三〇年參加行業考試之二萬應考人中，及格者僅一萬二千五百人。該社更訓練社員，凡不嚴守規者開除之。此會社一九三三年約有社員八千。其次爲「拍賣行及不動產經紀行會社」，於一九二八年擁有六千社員。一九二一年以來，該會社亦強迫考核會員。雖然不動產之公開拍賣在美國從未風行，但英國却甚普遍；歐洲其他國家最顯著者如法國亦

會採行之。蓋人皆認爲財產經有聲譽商店之宣傳而拍賣，其售價或可提至最高也。此種會社設總辦公處於倫敦，建築輝煌，職員宿舍及圖書館皆在備。各城市設有分支辦公處，以便於處理地方事業。此會社設有市場，凡繳付費用並嚴守規章者，皆可利用之以宣傳其出售之財產。一切交易均有記錄，且由顧客可隨時檢視。其他二種會社之組織及工作，亦多相類似。此外各大學之提倡此類專業教育，立法之協助保證，以及入社之限制等，在在皆能保持一高水準，此種水準對於社會必極爲有利。

美國之「全國不動產協會」(National Association of Real Estate Boards)，對於改進不動產經營之標準極爲努力。地產經紀人 (Realtor) 皆該協會之會員，且只有會員始能稱爲地產經紀人。凡參加該會及經紀商號之採用，必須同意遵守該會之條規及道德法典。此種限制大部關於經營者個人。雖然有若干之會社，能保持其甚高之商業行爲爲責任水準。全國協會之組織，已引起國人對此工作之注意，且牌招之實施領用，亦足以補其本身所訂標準之不足。

歐洲地產經營之組織，普通皆不及英國者之完善；卽與美國相較亦有遜色。若干歐洲國家皆不常有地產之交易，但其手續則遠較煩難。代表社會大眾之公認人，其在歐洲之重要性，遠較其在操英語各國者爲大。彼多由政府委派，而爲大量不動產交易之經手人。多數國家之法律，皆規定凡關地產交易之文件，皆當有公諸大眾之限制。法國之法律，規定

一切財產之出售，當在官方之招章上公佈。財產之出售，至少在第一次公佈後四十日始爲有效。保證人即辦理地產出售之登記，並從事於一切有關地產交易之法律事件。經營地產出租及經紀業務爲數甚多，例如英國之若干不動產，皆由公開拍賣及不動產經營者出售，而非由保證人出售之；保證人普通僅擔任指導宣傳而已。則歐洲之不動產，其交易費用頗高，且地價相當穩定。故交易數量比在美國爲少。瑞士則鮮有轉售不動產者，因其手續麻煩繁難，且需要專門之法律智識也。在其他國家，則購買者必握有此財產將近二十年，始能獲得所有權之正式證明文件。

對於地產之公共控制，在美國不動產業之管制方針，從執照法可知其趨向於商人之個人行爲。各州中已過半數製訂立法，要領不動產業務執照；不動產業經紀人及銷售員在執行其業務時，必有執照始能收取佣金，是以此種控制僅顧及經紀人方面。若干州中，請求執照者，除非經過一種嚴格考試，以試驗其專門智識，如認爲合格，始能領得執照。但在多數之州中，凡請求者能繳付應納之費用——普通每年十元或不及十元，即很容易的領得執照。但若證明領執照者曾違背某項規定時，當局可取消或拒絕換變新執照。雖然，建立某種不動產經營之最低標準，可減少最不良現象之發生；其尙不能望其已實行於一般商場之習慣有若何改善也，須知商業準則之養成，係由教育而來，商會從而領導，隨而製訂立法，始見成效，但此種管制，主要的有賴於自動行爲也。

計劃土地及土地利用限制，爲另一種不同之不動產業管制方式，此種管制之結果之一爲土地價格及土地利用之穩定，因而在某種範圍內可減少土地投機之可能性。地產業中多數具有遠大眼光者歡迎此種辦法，蓋其認清在長期中，彼等之利益有賴於社會之福利也。針對此目標最早之努力，爲區域法律之制定，設法減除鄰近區域土地使用上之衝突，且規定須得雙方同意，始得將重行劃分之土地登記。社區及區域之計劃，晚近已日漸風行，且在若干地方已有實行。公共寓所及長期土地利用之規劃，已爲未來不動產爲業作指南針。

十四 土地投機 (Land Speculation)

格雷 (Lewis Cecil Gray) 原著 吳昌庚譯 黃仲熊校

土地投機爲一種應受特別重視之投機，蓋不僅因在投機行爲中，此種商品具有經濟上之特質，復因該行爲之結果廣泛而特殊也，土地投機與土地投資不同之點甚多而非僅限於單方面，土地投資者獲得土地，意在以土地爲一種生產因素，土地投機者則主要希望能由預期土地增值而獲利；投資者可被迫担受價值變動之風險，而投機者當其擔任一生產者之任務時，不論所有權之取得，或土地增值之追求，均認爲風險爲必需者。

土地投機之所以異於他種投機者尤在土地爲一種特殊商品。出賣單位之缺乏同質性 (homogeneity) 影響土地投機頗大，偶然，在土地礦業投機之情形中，地位居於如此首要考慮之條件致交易可憑地圖及其他紙面敘述之文件而決定，當然，在大多數情形下則須作實地之調查。土地既不能集中於市場中心以供查勘，故全市場實際之供需及價值變動之情形，至難熟悉。土地市場之流動性復爲成交所需之其他複雜條件所限制。通常投機土地之取得須負擔大量之固定開支及繁雜之管理責任，如土地分割爲多數之小地權時，投機者

尤須負擔極重之佣金開支。在市地區域內，常因有建築物之存在而阻碍土地價值之可能之增加，因必予肅清方可作更集約之利用。凡此情況咸阻礙土地市場如小麥、棉花、標準證券等市場之具有連續性及流動性諸特點，缺乏同質性亦不利于即期及期貨交易之發展。最近致力於不動產交易所 (real estate exchanges) 組織之企圖實際上尙未能改變此種局勢。反之除短暫之繁榮期外，土地之不流動及期貨交易之缺如轉而限制其他商品買賣之便捷性。一切土地投機均預期土地價值將呈不斷之上昇，此項預期如非基於確信，即基於一種感覺。此種價值上漲之預期，在真正繁榮期 (genuine boom) 自爲例外，蓋此時每人均希望在轉變點到達以前，即將土地出售也。

土地投機之型態至多，按照風險之性質及構成交易之各項措置而定。在最近甫經墾闢之優良農地情況下，其價值上漲可以確期，而主要恃乎人口增加及運輸設備，地方市場，及社會事業之發達。在已進步之農業區域內，地價升降大部賴農產品價格，其與他物價之關係及賦稅傾向而定。一般價格水準之變動對市地，林地、及礦地價格之影響亦頗重要。然土地價值對商業循環變動之感應則不如對其他物價之靈敏。

土地價格尤其礦地及市地價格亦常因地方之影響而變動頗烈，一項油礦之突然發現可能發生短暫之狂熱投機。特種市地價值更易受種種影響，類如公共改良之發達，式樣之轉變，地方工業之勃興，或一種不受欢迎的工業之侵佔。凡在可以合理預期增值之地常有資

本化傾向；此則轉可遏抑再度之投機行爲，然增值預期之土地購買的正常活動每可突然促成一種土地騰漲（land boom），騰漲時之價值乃係暫時間超出對實際收益或可能收益（potential income）常態關係以外而上升。價格飛漲之先往往導以一價格穩定上升之長時期，因致吸引各方對投機有利機會之廣泛注意，一旦開始，則投機動勢增強，益以土地職業投機家之推波助瀾，卒成累積之趨勢。土地投機之資金大部分由從事土地投資之金融機構所供應，抵押信用制度可鼓勵所有權及小地權，然亦與大規模之投機計劃發生聯繫，當證券交易所（stock exchanges）未發達前原有一種繳納保證金之投機普遍風行，其法乃以四分之一地價或更低之款購存土地，希望能在全部償付地價前，以善價售出而獲利，地價騰漲，尤其是市地或礦地可使契約之權利與約束轉變極速；但在他方面，當世界大戰結束之際，美國農地之騰漲現象則主要基於保守之售賣條件。

小投機者及大地產公司均同時出現於土地投機歷史中。二者均促進價值上升；但後者在其成敗中，包含尋常與該公司關係密切之信用機關或執有該公司股份之投資者為數甚多。

土地投機大抵為資本主義發展較晚之一面，若地產屬部落、法團或公有，則投機行為中最關緊要之移轉自由即感缺乏，在歐洲采邑制度下（the manorial system）土地保有權為習慣所嚴格限制，即在較近代之租地法代之而起，及貨幣經濟（money economy）——

土地投機不可少之條件——發達已久之後地權仍受過抑移轉自由之習慣上或法律上連帶關係所限制。家庭（無論小自耕農抑爲地主）在傳統上之附着於土地管業；永佃權（*Leases*）；土地市場及抵押信用融通之未臻成熟；與土地所有權移轉方法之簡陋糜費；均對土地出賣，尤其是農地，發揮嚴重之阻礙力量。

土地投機最先所獲得經濟上意義乃目爲城市發達之附屬物，埃及（*Egypt*）巴比倫（*Babylonia*）希臘（*Greece*）及羅馬共和國各城市在極嚴格之國家管制下發達，致不利于投機；但因人口之壓力及羅馬帝國貨幣經濟不斷發達，土地投機卒廣泛出現，土地價值之上升及家屋興建隨建築場所之投機以俱起。中古之世，土地移轉困難，故土地投機亦不能，十二十三世紀城市迅速興建所必需之土地細分乃藉租地方式以達到，出租建築地每有一定金額，通常不定期限；此地租增加並不能增加地主之利潤房屋建築及所有權遂成爲投機集中之目標、十七十八世紀顯然已達樹立大地產之最高點。在進化過程中私人企業者獲得大量財產；比方一五四六年安達渥普（*Antwerp*）之某一公民於城郊獲得大量土地之管制，劃成區段及道路，以之售與新興之城市富人供郊屋建築之用。但就一般而論，購買之困難之繼續存在及當時重富政策（*The Mercantilistic Policies*）之關係，仍尠有發展之餘地。

迨至十九世紀土地投機漸見發達，規模之廣，大致形成一主要社會問題，工業化及都市人口集中，實構成市區土地投機之推動力量；取消法律限制採取放任政策蓋其時矣。當

城市建築開始迅速發生于英格蘭，並繼之以建築場所投機之時，奧斯曼 (Haussmann) 亦方受命於拿破崙第三 (Napoleon III) 重建巴黎至少為大陸未來發展型態式樣之示範。因開闢新街道法令之公佈投機事業隨之擴大。都市改造意即價值大量增加。土地公司經營投機與私人投機相並存；投機既因抵押銀行而便捷，復賴其他金融機關之支持，在一八六〇年至一八七〇年之間北歐大部城市咸以巴黎為模範。不魯捨爾 (Brussels) 即最先仿照加寬街道及以巴黎型之公寓 (tenement houses on the Parisian model) 代替單人住宅，此類變革亦同樣繼之以廣泛之投機。

唯德國之市地投機發展至為激烈。柏林與慕尼黑二城投機活躍，而尤以前者為最，蓋柏林發達異常迅速，但其他各大城市亦不示弱。柏林之真正投機狂開始於一八六〇年，迨至一八七〇年乃達頂點，該城土地總值在一八六五年至一八八〇年間倍增。一八七五年後之些微衰退，更予一八八〇年及一八九〇年投機事業活動之機會，此大有助於一九〇〇——〇二年之恐慌。德國情況上之顯明特殊為大規模而有組織之投機頗佔優勢。多數坐享之私人地主，以零星購買土地方式購進土地，當城內及環城地價上升之際，則以有利價格出售。重要投機者却為各大地產公司 (Terraingesellschaften)。此等地產公司所握有土地能長期不予利用以靜待價值之上漲，然彼等之利潤終須恃乎出售；如遇無其他顧主時，則彼等每自任建築場所之中間顧主，而再以有利價格售於各建築公司 (Baunternehmer)。

當十九世紀及二十世紀間與此類關係相同之型式已在世界各處之城市發達中出現（參閱不動產）；但在德國土地投機者之有助於城市發達，實遠較任何各國爲甚。通常唯地產公司始具有足夠之資本；一九一〇年在德勒斯登（Dresden）經營之一切土地公司中資本最小者爲一、〇〇〇、〇〇〇馬克，最大者有六、〇〇〇、〇〇〇馬克。另一方面，建築公司一般均屬小規模並缺乏足夠之信用融通；在大多情況下，建築公司僅爲地產公司活動之出面人；關於彼等之資金一部分由地產公司融通，一部分則爲各大銀行（Grossbanken）抵押銀行（Hypothekenbanken）及各種保險制度所供應。大地產公司與大銀行之關係亦至密切，故土地投機對本國整個信用制度構成雙重關係——投機者之廣泛參加各大銀行股份及由信用制度對投機事業之放款是也。一九〇〇——〇二年及一九一一年之恐慌，因此等公司倒閉之結果，此制度蒙受最大損失而發生嚴重之困難。

自世界大戰以還，土地投機在德國及歐洲其他國家均已銳減。價格跌落及資本短絀使大多數之地產公司歸於銷滅，同時市有及半市有土地所有權及市營公共住宅計劃之普遍發達已致土地投機之復活大受阻礙。

美國城市之迅速成長，繼之以廣泛之投機，在多數情形之下，土地投機更足以促進城市之興起。阿斯特（Astor）財富之故事幾如神話流播。爰在一八〇五年阿斯特在曼漢丹（Manhattan）開始收買土地；迨至一八四七年其財產據估計已達二〇、〇〇〇、〇〇〇

元，嗣以劃分紐約市地發生著名賄賂案選濱水地區以普通價格售於徇私之政治家，投機者因獲得政府公共改良計劃之內定消息而坐獲巨利。全國各大小城市均曾發生類似情形。一九〇〇與一九一〇年間紐約更發生一度廣泛之不動產熱烈投機，致令該城之土地估值增加達百分之一一六·三。高度評價率、利率與稅率之上升暫時遏止投機事業，但自一九二二年至一九二六年投機再度出現。城郊之發達更予新型土地投機以發展之機會，街道鋪築，電燈及溝渠制度之代替農地投機，已徧及全國。

繼世界殖民新地開發後之農地與礦地投機，為十九與二十世紀以來習見之通例。歐洲誠亦有農地投機情形，類如法國革命後對逃亡貴族沒收地之普徧投機是；但以之與新國家相較則藐乎其小矣。大部分之土地投機乃發生於土地利用可能省迅速轉變之處，無論自林地轉為耕地，自耕地轉為市地，或由價值低之住宅地變為價值高之商業用地；在新開闢之國家尤在城市以外，此種現象最為顯著。

美國殖民地之土地投機以非誠實之姿態出現甚早，土地公司及個人以極低價格獲得阿尼根里 (Alleghenies) 西部之大塊土地。全國性之投機為推進邊界最重要原動力之一；自一八〇〇以後投機大部分由小額購買者與移民所經營；彼等購買土地之多常超過耕種需要以希望其價值之上昇，第一次真正投機狂發生於一八一二年戰爭之後，當時國庫以接受西部銀行用以支付土地之鈔券交換由此等銀行承收並再發行國庫券 (Treasury Notes) 之同

意，大投機者之數目自此大增。欺詐之事實爲例頗多；如村地拍賣時，投機者每相約出價不得高於約定之最低價，而後復以高利價格售出，投機事業盛行於一八三〇年以後之數年中。土地之購置純爲轉售，殊無意於利用。多數地方銀行即深受此項投機資金供應之重累。一八三七年之經濟恐慌使多數投機者皆遭覆沒，其風因以稍衰，但緊接一八五七年恐慌之前投機狂熱再度爆發。凡沿近邊界之區土地投機均極盛行；在多數情況之下，投機者持有土地歷久不予脫售，致土地拓殖運動不能發展。自優先購地權 (pre-emption) 及住所法 (Homestead Law) 施行以來，農民多直接獲得土地，而不再經土地經紀人 (land jobbers) 之手，但常有逃避之機會。土地之大量撥修鐵路，授予教育團體，及沼澤地之授予與礦地之分配又爲土地投機新闢一廣大領域，一八九〇年邊陲之投機雖成過去，但新地區之投機則繼續發展未已，鐵路建築不斷形成新區域，而對於沿路土地之將來發展具有深信之人，士常以高價出售其土地。礦山及油礦地區之投機亦見增加。當一九〇九年及一九一〇年內全國爲投機狂熱所襲擊致使多數銀行深受放款過多之累。當世界大戰結束時西部及南部復發生一度之農地投機，其影響更因一九二九年之大恐慌而益臻嚴重。

在英國大多殖民地內，因初期移墾所形成之土地投機與美國之情形極相類似。加拿大之投機則奠基於殖民時期中對於大地主，牧師，甚至於土地公司之大規模授地。迨至後期鐵路建築每聯帶有土地投機計劃之出現。森林地及礦地亦予劃分，以便政客投機之用。屢

次改革，企圖與土地整理計劃之決定均不能遏止此項惡習。澳大利亞之初期墾殖階段幾爲普徧之投機所點綴。因受威克費爾(Wakefield)之影響，於一八三一年引用以最低價格標賣公地之方法，使讓渡最佳土地之授地時期告一段落，但亦無法遏止土地投機。不僅澳大利亞行政效率之欠佳及最低地價之繼續提高爲投機者造機會，甚至一項計劃之成功亦所以助長投機精神。澳洲南部威克費爾計劃獲得特別應用，招致移民倍感困難，致政府乃不得不以極低價格拋售大部分土地於少數資本家，冀引誘其他願主之源源而來。新土地測量之欠精亦有助於移墾者對於城鎮位置之投機。一八九二年達於頂點之墨爾鉢恩(Melbourne)市地投機，連牧地及礦地亦被捲入漩渦，農業及國家財政均蒙嚴重之後果。新西蘭之地方性致令土地處理使中央政府建立小墾殖地之努力無法進行，以此造成一八七三年崩潰性之土地投機。總之在一八九〇年以前殊未有有效之土地改革方法，而土地投機在紐西蘭迄今固仍極普徧，且土地轉移亦極迅速也。

南美洲新地區之開墾，隨各國所表現者大有差異；一般言之，其所以如此複雜，乃因土著之固有租佃方法之存在，及墾民在多種情形下對土地不能獲得所有權，僅被迫成爲原有大地主之佃戶。但凡在興建鐵路之地，卽有授地投機之迹象。最新殖民區之滿洲(Manchuria)亦顯然經歷類似過程。政府官吏在彼等所計劃建築鐵路之區域收買土地，其後鐵道果在沿市鎮一而不遠之地開始建築，於是介乎其間之土地市場竟然出現。此種辦

法之獲利性因引起鐵路建築之加速發展。

土地投機之社會利弊問題，一部份即最普通之私有地產之利弊問題，同時亦即整個資本主義之問題。既然有私有地產權，自由市場，私有動機，與不穩定之價格結構，則土地價值之變動與隨以俱起之投機蓋為不可避免之現象，假定具有此等基本條件，則投機之極度表現縱屬可悲，但自社會觀點以言仍多少有其存在餘地，在私有財產制度下人必自有土地而獲取土地價值變動之機會，苟風險不能移嫁於投機者，則正當生產事業必承受土地價格變動之風險，且投機利潤之期望常刺激經濟事業，例如墾殖，開礦，市地劃分之設計與發展等，經濟學家雖不承認地價高昂與高地租有何直接關係，然投機活動對於建築業與城市住房之影響實無可否認。有時土地投機亦刺激農場面積之過度擴張，尤以開闢銷路甚狹之作物，如蔬菜果實等之農場為然。當農地價格上漲時期可促進劣等墾殖，如次邊際土地 (Submarginal Land) 之暫時使用而終被放棄是也。土地價值對於可能之農場收益及其賦稅之不相稱終必造成農業之蕭條，抵押債務之重累與農佃之增加。混亂而過度之礦業發展亦大部分由於投機引起，而礦業之風險既大，投機實為無可避免者。

當土地投機以漲價形態出現時，則前述不利之影響更行加劇且連帶發生其他惡果。無力承受金融風險之小投資者亦捲入投機漩渦之中。世界大戰結束時農業投機繁榮之研究已指定市地投機者已獲得投機利潤之最大部份，而農地購買者則因異乎常態之資本投資而受

累。市有及私營事業期求之迅速發展驟告終結致負債極巨。其業務或已受阻於重稅之剝削，異乎尋常之財力負擔，信用機構之停給信用及大規模之清算等。

主張單一稅者暨其他人士皆着重於不勞增益 (the unearned increment) 之分配不公問題。此乃社會對私有地產估價一般性問題之一環，現尚無確實證據足以表明土地投機實際上促成財富分配之不均。土地價值增漲之時期愈長，土地之週轉愈繁，則增益之分散亦愈廣。職業投機者之損失在長時期中究竟是否超過其利得係一未決問題。一般相信礦業投機者之損失總和超過其利得；市地價值調查之結果，認為土地若無良好經營之價值與發展，加以販賣等費用則其損失仍大於利潤。凡私人，公司團體能有獲得情報之特殊便利，能有豐足之信用供給，且尤具有濫制市政建設之特殊政治力量者常坐享土地投機罕有之利潤，但彼等獲得非常利潤之機遇，是否與能操縱證券價格之投機者所享有之機會相若，則屬可疑。

限制不正常土地投機或減除其弊害殊有認真考慮之價值。如根本消滅私有地產或採取極端之單一稅而不顧其他利弊如何，則此問題自可大部份獲得解決。各團體曾亦提出減除土地投機惡果之方法，在礦地及油礦地情形下，礦業組合 (Mineral Pools) 及油井聯營之設立，大可消弭投機弊害，英國及德國顯已建議並試行農地及市地增益稅。而在土地購買後一定時期內出賣之轉賣稅亦經提出。由信用機關抑止過度投機而加之壓力，及不動產業

努力以躋於高尚道德經營之水準亦可減輕若干弊害。如不廢除私有財產，則政府將立於以各種方法自投機事業中奪回大部利益之地位：一方面如世界大戰後歐洲多數國家已施行之方法，即以較私營投機制度下爲低之費用供給適當之住所；另一方面在農地之場合，即以公有田地爲適當之分配與利用，並建立或鼓勵以連續收益而非以意外獲得爲標準之小農場制度與合作墾殖。

十五 土地利用 (Land Utilization)

貝克 (O. E. Baker) 原著 楊玉昆譯 黃仲熊校

土地之主要利用爲耕地，牧地，林地；礦地，運輸地；娛樂地，宅地，工商業用地。土地之利用亦有同時供兩種以上之目的者，如林地兼作牧地。另一方面亦有大片土地任其荒廢者。近代土地利用一名詞乃包含土地用途設計之意義，即：制定并運用土地政策以開發土地富源，使合乎經濟與社會目的以臻於至佳之境地。

美國最廣泛之土地利用，首推牧地，其作爲放牧並包括林牧地之總面積不下十萬萬英畝，約佔全國土地之百分之五十強，此面積大半包括，西部乾燥區及半乾燥放牧區。森林地半已放牧，約有五萬萬英畝，此外西部各州尚有約一萬萬英畝之地，係栽植檜櫟屬及適於乾燥地帶之植物。全國耕地包括歉收地共三萬七千五百萬英畝，而有四千餘萬英畝係休耕地。道路及鄉村小路佔地約在二千萬至二千五百萬英畝之間，鐵道佔地爲四百萬英畝或五百萬英畝。農場及其建築物，其中一部作住宅，一部爲農業用，有時爲運輸或工商業用者，約佔二千五百萬英畝。城市與村落佔地一千二百萬英畝，最後國立及州立公園，墓

地，高爾夫場約佔一千五百萬英畝。礦區之地面常爲其他目的而開發，故專供開礦用之土地，反而不甚重要矣。

由土地價值之觀點而言，其重要性等級頗爲不同，市地包括宅地及工商用地，其地價較他種土地爲高，一九二九年僅紐約市一地其估定之地價確已超出全國農地價值之四分之一。因有此每英畝較高之地價，故在土地利用上乃有所謂階級 (Hierarchy) 之別，商業有最先之選擇，儘量侵佔其他企業上需用之土地。工業用地與運輸地亦常侵及宅地，惟宅地地價有時甚高，致工業及運輸不易侵入耳。城市之興起，其附廓小區漸侵及於耕地牧地林地上，此等土地或暫時爲荒廢者。同樣，農產品消費增加，耕地利用則漸取林牧地而代之，此乃因用作耕地時，每畝產量價值較高之故。如農產品可由國外輸入，且較本國生產爲合算，如英國之情形者，則牧地必取耕地而代之。美國原始林區直至最近牧地仍日益侵及於林地。雖有若干林地或可即時從事生產，在鉅量投資之下，每畝產量其價值將高於以該地作爲牧地，然通常林地固仍列爲最低級之土地利用也。目下美國多數林地及伐林地已無價值，且數百萬畝之林地皆不納租稅至娛樂用地，則如城市公園，每英畝地價甚高，而加拿大北部森林地其價則甚低。

土地利用階級之先後，主要因消費與生產兩因素而異，消費方面之因素包括人口數目，每人消費量（或生活程度）與淨輸出若干商品之消費變遷如汽車代替馬，將使他種商

之消費大變，如燕麥是也。生產方面之因素主要爲土地富源，運輸之利便，及技術等級。人口增加爲消費方面之主要因素，常使林牧地轉變爲耕地，或林牧耕地中之一小部分轉變爲宅地，工商地，或運輸地。自一九〇〇年以來美國每人農產品之總消費量甚少變動，由各種標準估計，其變遷尙不及百分之七，將來之變動當亦不致過巨。農業出口每年亦已減低至若干新水準，栽培輸出產品所需要之土地，尙不及農地之百分之十，因此似顯示一國之人口仍將繼續爲消費方面之有力因素，而左右耕地牧地或林地之利用。因工業品之消費彈性較大於食物及各種勞務，人口於決定宅地與工商地之利用雖無疑仍有極大影響，然已證明其爲一較不重要之因素矣。

自一九二〇年至一九二四年美國人口每年約增二百萬人，其後十年內之增加，每年則不及百萬人。因國內移民不再減少，無疑此種人口增加之衰退在將來必較緩慢。除非國內移民之限制解禁，否則相似於一九二五與一九三〇年間出生率之大減，將令一九五〇年以後之人口達於靜止狀態，繼之以人口之低落。人口靜止狀態之來臨或即繼之以市地利用擴張之遲緩，尤以工商用地爲然，此外又可發見宅地利用之重大變遷。至於農業上之擴張，以全國而論，過去十餘年來即歸停頓，一九三一年耕地總面積較一九一七年後任何一年均少，但一九二四年則爲例外。

縱然美國人口每年增加率，與一九二〇——一九二三年之增加速度相同，致一九三二

年將多增五百萬人，而此五百萬人即需一千三百萬英畝耕地，然引起耕種面積停止增加之主要因素，已在農業技術上獲得進展。事實上一九三二年，爲二千二百餘萬人口生產衣食原料之耕地牧地，與一九一七年比較均未增加，甚或每人之農產品消費減少，乃因：(1) 汽車與牽引機增加，結果汽油代替馬之飼料，使此等飼料轉供肉用畜與乳用畜，因可以節省耕地三千萬英畝。(2) 畜牧之改進，使每單位飼料消費產生更多之肉類及乳類。以此結果使耕地利用節省，近二千五百萬英畝，其他助長此種現象之原因如：多產量（每畝）作物代替產量較少之作物，如一九三一年以前美國南部之玉米田改植棉花，西部玉米帶改種小麥。由每單位飼料所育效率較低之家畜，轉至效率較高之家畜飼育。如由肉用牛及羊轉育乳牛及豬之生產是。因此在近三十年來農作物每畝之產量幾無有增加。

美國耕地面積及作物畝產量之停止變動，乃繼之以耕種區域之向西推移，一九一九至一九二九年間，全國三分之一地區之作物收穫面積增加三千三百萬英畝，其地點多在大平原區，此等地區因穀類生產之採用機械化方法，及防旱法之使用，早熟種作物之栽培，故前此僅可供放牧之地，今茲改植稻類，亦可獲利。同時發生者即全國約三分之二部份，其作物收穫面積減少三千二百萬英畝，其地點多在東部及南部，在此等原始林地，其土壤一般均較西部草地瘠薄（但雨量則較豐沛），農場亦較細小不適於現代機械之應用。且有若干農場位於小山地，而其他則又有受土壤侵蝕，或肥性消失之害。據美國化學土壤局

(United States Bureau of Chemistry and Soil) 之估計從前之一千七百五十萬英畝之耕地，已因侵蝕而不能耕種，約有一萬萬英畝以上之土地，其土壤表層均經剝削。

美國史上，農業之前途鮮有如今日之搖搖不定者，決定土地利用之因素中，以人口增減之趨勢及每人消費量變動二者最爲可靠，除非國內移民之限制廢弛以及出生率減低，否則今後十年將僅有五百萬人至一千餘萬人能得衣食。由過去三十年之經驗觀之，以後十年每人之衣食消費量之總數，約與現在相若。因此今後農產品大量輸出之希望殊微。

土壤富源確在涸竭中，此種涸竭甚至有令各地之農業陷於最後毀滅者，但以美國富力之龐大，就全國而言，農業生產之趨勢至少在數十年內似將不受影響也。美國至今尚有六萬萬英畝之土地可耕。其中有三萬萬英畝僅須加以犁土與播種立即可以生產。一九三〇年以前農業技術之進步，或可謂爲各種因素中之最確定者。機械方法主要應用於谷物與飼料作物之生產，唯大部分之玉米全部棉花及果樹則仍賴手採，一如百年前之情形，此等作物需全部耕作勞力之半數，欲其耕作機械化，勢將有助於下列趨向之繼續發展。卽利用平地從事耕作，而山地峽嶇地砂礫地則用爲放牧或植林。自一九三〇年經濟衰落展開後對機械方法之繼續進步，已發生懷疑。若干能自給自足之小農，其對經濟衰落之忍受程度較大農爲優。機械化陷於停頓，擁有馬匹之農民皆用之以代牽引機，蓋因此等農民自有飼料而無力購買汽油故也。道路，動力及其他社會服務之位置關係於決定耕地利用時，可能成爲與

地形同等重要之因素。

世界大戰後，由於優良道路之建築，汽車與公共汽車使用之增加，築於城郊公路側之房屋數目激增，工人、商人、職業者可以利用早晚暇時經營園圃、養雞或養牛，因以彌補其一部分之生活費。此種土地之產品價值如在二百五十美金以上者，農業普查時即確定其爲「農場」。一九二〇至一九三〇年間，農場總面積在三英畝以下者（其中有不少公餘農場）增加百分之一百一十一，三英畝至九英畝者百分之十八；十英畝至十九英畝者百分之十，另一方面二十英畝至五百英畝者則數目減少，此種公餘農場運動（part time farming movement），無疑將因運輸之再度改善而繼續發展，並將因普遍採用短工作日而加速進行也。上述之結果，似將引起城市與工業區附近土地之更大需要。此項園圃除於暇時能提供有利兼有益之工作外，當失業期內，且可彌補家庭生活資料之大部也。此種小農場對於退職後之工作者尤其吸引力，老年人數目正在增加，且在此數十年內將不斷迅速增加也。

自經濟衰落後，新歸農運動於焉開始，是項運動於地方性之土地利用，不能謂其不重要，都市中千萬失業者皆回至鄉村之戚友處，以謀生活。其中不論有農事經驗者與無農事經驗者，率皆缺少經營農業之資本，此輩失業者自無需再從事於衣食原料之生產，因此二者早有過剩，然其中之多數人固仍將逗留於農村，賴零工以彌補其收入，或於附近城市或村落中覓取經常工作。

依情勢觀之商業化之農業如果恢復，則戰後農場大小之趨向，必為較大或較小農場佔優勢，中等農場則漸行減少，此種趨勢且將加速進行。是亦即表示集約之土地利用；由勞力言之，為接近優良道路，與可有農業以外雇傭機會之土地利用。由資本而言，則為遠離城市較肥沃與平坦土地之集約利用，至遠離城市與良好道路之瘠薄不平地區，價值較小，除非可作娛樂上之特殊用途，否則必將恢復為林牧地或僅待廢置而已。

顯然尚有不少次邊際林地與農地，數百萬畝森林及已伐林地均經豁免稅收，且漸歸公有，林產物之消費既已減少，欲私人利用劣等土地，俟其新木材出產，以補償利息及稅收之希望實至微小，幸而劣等林地尤其公有林地，尚可作木材生產以外之用途，如森林可涵養水源，防止土壤沖刷，減少氾濫之嚴重性及河流之淤塞。美國西部之森林能調節河流以供灌溉動力之用，東部森林則純用以為若干城市之水源供應，并以調整用作動力河川之流量。森林同時保護鳥獸，并供娛樂藝術欣賞之用，劣等林地利用之趨向，大略如此，而鮮供木材之生產矣。密西根（Michigan）州劃有免稅林地六十餘萬英畝，作為州立林。紐約州則通過憲法修正案撥一千九百萬美金充十一年以上之經費，以購買次邊際農林地，發展州立林及公園。較優等林地或因肥性或因位置關係，其利用亦如耕地之利用似較節約，而少數劣等地或邊遠林地除為之防火及改建若干娛樂地外，再無任何施展之餘地，農場林木地段，從其肥性及位置二觀點而言，概列於優等之林地，此種土地約佔全國林地三分之

一。因其對農人有特殊價值，可供給其林產，此等林產苟非自有則於需要時將必以零售價格購入，此種林地管理之改善，實為培植政策中之最重要問題也。

大部分土地利用之研究，至今皆以小區域問題（郡或區）為對象，此種研究包含土地利用之敘述，就中分土地利用之趨勢，以及依自然與經濟情形影響其利用為根據而作之土地分類；佃權；農場面積與非農場面積等資料之收集；用於耕作放牧植林之各類土地生產力之研究；農產品產量價值成本等之比較。由此引起一項考慮，即圖在不同土地與不同生活水準之上，使數種農場企業為有系統之組合是也。土地利用調查亦注意於土地利用之變遷，對於該區域內制度之分佈，社會關係，稅收與公共支出等之可能影響。轉而亦注意社會經濟情形，尤其租稅對於土地利用之影響，此外於農產價格變動之預測以及生產成本等項，間亦有所涉及但以此等因素之研究不應僅限於一區或一國，實應及於全世界，固僅聊備一格而矣。再者某一地帶或區域之土地利用，與其鄰區或全國土地利用之關係，亟待研究，然迄今鮮有論及者。

顯然，土地利用之研究，非僅經濟方面，且關涉於地理與人口方面，地理方面包括：溫度，溼度，地形，土壤情形等之調查，以此皆足以影響耕地牧地林地之利用也。戶口方面之研究如人口分佈，組成，特性增減趨勢，其調查不限於一區，而應及於全國，甚且及於有農產品出口之國家。決定土地最佳利用之報告通常須至為廣泛，同時因此項研究主題

之新穎，故各處土地利用調查報告其特性之差異亦大。

預料人口與農產品不復見其大量增加，同時相信技術在經濟條件允許下能繼續進步，而且加速，如是則從前政府之土地利用政策，縱其無害，亦顯將不復應用矣。更顯明者則新問題業已發生，而其解決之基本重要性，不僅在於農業且係對於整個國家也。體會此種需要，農業部部長乃會同同授地學院及大學協會（Association of Land-Grant Colleges and Universities）於一九三一年十一月召開土地利用會議，由此產生兩個常設委員會：其一為「全國土地利用設計委員會」（National Land Use Planning Committee）其主要機能為研究。其二為「全國土地利用諮詢立法委員會」（National Advisory and Legislative Committee on Land Use）。土地利用設計委員會指定研究委員十一人，從事下列各主要問題之研究：（1）次邊際地區之調整；（2）優耕區之調整與重組；（3）土地財產清理與分類；（4）農業預測；（5）林地、公園、娛樂地與野獸保護地；（6）農業使用；（7）土地利用與租稅調整及重新組織之關係；（8）公有地政策；（9）墾荒；（10）灌溉排水政策；（11）土地移墾之統制與指導；（12）地價。

因土地利用之整個問題仍在形成階段，故欲以任何準確程度指出，應參入於土地政策之元素以與國家之戶口，社會，經濟情形之變動相配合，仍有若干困難。下列十項乃一九三一年全國土地利用會議通過之重要綱領，指出今後國家計劃所應遵從之途徑：

(1) 一切公共地產應編入公有地由一聯合機關管理并與國有林列於同等地位。

(2) 洛基山 (Rocky Mountain) 與太平洋沿岸地區 (Pacific Coastal Regions) 之土地具有涵養水源之價值者應由聯邦政府管理之。

(3) 國有財產清單，應依國家之土地富源及土壤，在農業上之價值為根據而編製之。

(4) 土地開發與整理應予特許并加調整。

(5) 墾務應着眼於完成已經興工之業務，灌溉及排水計劃非國家農業所必需者不必舉辦。

(6) 按步擬就土壤保存計劃使下列各種情形減至最低限度：土壤因侵蝕而毀損，冲刷，酸度增加，土壤有機質之毀滅，土壤結構之破壞，過度放牧，氾濫，土壤鹼質之累積等。

(7) 土壤調查急應完成。

(8) 決定最適合於某一種土地之農業方式之因素應積極研究之。

(9) 聯邦政府與州政府應共同制訂土地利用計劃，以大規模利用荒閒或誤用之土地。

(10) 聯邦政府或州政府購取土地之目標應加擴大。

該會并要求聯邦各州政府劃一公有地取得與管理，取得之先後及執行機關等事項決定時之原則，範圍及方法。

十六 開墾 (Reclamation)

亞當士 (Frank Adams) 原若 羅遠才譯 曾迪先校

土地之開墾，幾為世界各國文明進步之一大因素。各國開墾辦法，標準與結果雖不盡相同，但皆曾使土地資源為之增加，並因而使人民由土壤上獲得生計之機會擴大，且每一國家皆已認識開墾可促進國家或國民之福利。

開墾之最好技術之定義，厥為「使原先不能生產或生產能力低劣或有限之土地。在作物生產方面變為格外有用之經營與處置」。此一定義若擴大而言之，應包括土地上一「所有之適當農舍與精良建築物，又其穩固金融與經濟基礎」之建立。此乃現代世界最高等之開墾目的，且有若干國家係由經營開墾之代理機關辦理必要工程之建築，乃至土地之有組織的開發與移民。例如在澳大利亞洲之新南威爾斯州，麥倫比借 (Murrumbidgee) 灌溉計劃不僅包括一條蓄水堤，一個活動分水閘，一條主要運河，若干分支運河，以及其輔助之分流、橋梁、障礙物、調整器等，亦且包括村鎮以及完整道路系統之建立。此外，又包括地面上之一般排水系統。

但開墾一詞，通常以爲僅包括實際之土地改良，或爲促現土地生產而必需之實際工程之興建。在此等情形之下，相繼而至之各種步驟，如移民之招徠，資助與勸導，以及發展耕作之計劃，或可藉不同意旨分別辦理與激勵。開墾之利益可屬於國家，或僅屬於地方或個人。開墾可以僅指對於需要改良以便充分利用之土地之改進。此等土地或屬太溼而不適於良好之耕種，故在開墾之前，或僅具有邊際或邊際以下之效用，甚或完全荒置。在此情形之下，其主要之需要，乃在排水。低溼國家之廣大面積即屬於此種開墾，尤以英、德、法、意爲著；在美國密士失必河上游與大湖區域，亦曾實行類似之計劃。另一類則爲沼澤之開墾，其在開發之前，對人類實毫無價值，普天之下皆可找到此種例證。尙有一類則爲零碎土地之整理，猶如美國南部，北部各州之湖沼區，以及沿太平洋西北區之各處土地。此外，則有對廣大鹼性土地單獨或聯合予以排水、洗刷、及檢土等之開墾，世界上凡屬乾燥與半乾燥之區域，皆有此種情形。最後一種最引人注意而包括乾化之開墾，厥爲由海中恢復一廣大區域之土地，如在英國東部之低地與荷蘭之須德海（Zuider Zee）然。

現有可用之資料，雖不能保證全世界於上述各類土地之開墾面積究有幾何，但其面積之擴大，則可由此而知。美國曾單獨以排水方法開墾千萬畝以上之土地，但尙有廣大之區域，仍需以各種排水方法予以開墾，而使此等土地對農業能有經濟與社會之效用，則仍須待諸異日。惟僅灌溉一項，現今由此可見灌溉既爲一種經濟與社會機構之工作矣。現今全

世界已徧及二萬萬英畝左右，此種情形大部由于灌溉中含有更廣泛與更複雜之人類關係，並因與水之所有權、分配權、及使用權等有關之問題，遠較實際工程建築問題更為複雜也。任何一種依賴灌溉之開墾，如遇普通行政機關不能提供保證時，必須在法庭獲得水權；各種保證水之公平分配與迅速灌送之規章，亦必須製擬定並予執行，使用水者之間若有分歧，即有辦法可予防止或調整；並應使地主之間，切實合作。

政府關懷開墾之殷，今亦如昔。就金融之協助而言，政府常負擔一切開墾工程之全部費用，乃至償付一部分土地改良之費用以津貼個人。惟政府之參與開墾，尚不限于直接之金融援助，甚至在政府不給予此種援助之場合，亦親自研究開墾之機會與實行之最好方法，擬定並執行有關開墾之法令，制定土地開墾計劃，規定其應着重之農業種類與耕種辦法，以及開墾之社會與文化因素。確定水權之原則必須建立，而實現此等原則之法律亦必須制定之。各國政府與法庭所遇立法上與司法上之難題，無逾于對於規定水權之獲得與管理之法律（各州、各州之間以及國際之間）之擬定與解釋。在屢遭旱災飢饉與過多人口之國家如印度與中國，其加諸政府之嚴重責任，莫逾于藉荒地之開墾與灌溉水滯之增加，以創造謀生之機會。在此等情形之下，其所待於政府協助之數目，則視其有賴墾地產物之人口數額而定，

然而政府之開墾問題，一般祇與資源之正常開發有關。故促進之動機更可能為下述各

種之一：(一)在農業生產方面建立國家之地位，(二)爲日漸增加之人口提供土地，(三)協助私人地主或耕種者促進必需之改良，(四)爲更接近之移民而分割大塊之地產，(五)加強或恢復社會開墾企業，(六)開放公有荒地以便移民，(七)開擴邊疆，尤以新興國家爲然。至請求政府協助之理由，有時則基于下述原則；即因開墾自然資源而獲得之一部份財富，理應用於在該區內，作物質之建設也。

美國內政部墾務局對西部十七州擬有聯邦開墾計劃，有時自行投資開墾，而全部費用，則由用水者無息償還，且多以四十年爲期。在通常情形之下，僅較大與較費之計劃而非經政府協助即無法經營者方由公家辦理。自一九〇二年開墾法通過後，至一九三〇——三一年會計年度終止時爲止，墾務局爲推進三十四個開墾計劃，共已用去考察、建築、經營與維持等費用二六三、四〇〇、〇〇〇美元。一九三〇年政府水利工程所灌溉之區域，已達二、七九〇、八五六畝。此等計劃中之最大者，厥爲沿卡羅納多河 (Colorado River) 之波達坑原 (Boulder Canyon) 之開墾計劃，此一開墾計劃于一九三〇年開始，共計支出建築費一六五、〇〇〇、〇〇〇元，而其儲水池之水，則可灌溉一百萬畝以上之土地。

在加拿大，自治領政府之協助，僅限於研究，監督與移民等項費用。墨西哥政府曾經由國家灌溉委員會建立若干灌溉計劃，並正考慮其他計劃，而其耕地之償付，則往往不能全部補償政府所作之投資。法國政府之補助係撥交農民會社與商營灌溉公司，通常可達費

用三分之一，政府有時並保證商營公司債券之利息。補助金亦曾撥予排水與防水工程，並撥鉅額資金以供研究之用。意大利政府或自行建立較重要之開墾工程，或對地主協會之投資計劃以保證。為刺激後一種活動計，一九二八年時，皇家法令特准設立土地改良與灌溉協會 (Association of Land Improvement and Irrigation Consortia)，該會進而與較大之信用節約機關成立協定，承辦五、〇〇〇、〇〇〇、〇〇〇里拉之信用放款。此數係分十年交付，每年付額相同。意大利政府過去亦曾花去鉅大開支收買原先由私人創辦之灌溉工程並加以擴大，尤以在波河流域為著。埃及所有之提防，水閘及主要運河除少數例外，皆由政府出資建築，並受政府之控制。印度所有之重要灌溉工程均由政府設計，建築與保管，並由各省及皇家資金予以補助，故其收入全部歸諸政府，且其中有若干工程會獲鉅大之利潤。為防止歉收及飢饉之工程原不求獲得報酬，故為土地之改進計，政府仍對私有地主及耕種者放款。在澳大利亞洲，凡重視灌溉之各州，特別注意灌溉工程之建築與比較接近之移民。在有最大灌溉區域之維多利亞與新南威爾斯州，重要工程悉由各州出資所建，其費用則以任利分長期間攤還。若干國對開墾所需之工程或個人開墾之土地則特准免稅，上述以政府協助開墾之例證雖不完備，但究可說明辦理情形之一般。

在開墾中與政府地位同樣重要者，尚有私營商業公司，經營灌溉、排水或開墾之會社、合作社與個人等等，均曾熱烈參與開墾事業。在較老之國家，合作會社甚多，且歷史

甚久，其中頗多已具有高度之效率。其在美國，則區聯社最爲重要。區聯社（有公營或半市營公司之特性）凡常有權藉公債融通資金，並有權證收稅捐。美國合作灌溉公司之資本，往往係由股東以現金或勞力認購而來。所謂灌溉互助公司，通常原係一土地開發公司之附屬機關，有時且可控制土地購買者。在美國政府之若干開墾計劃中，用水者協會可向政府交時代表地主，終則自加保管並予經營。供給水源之商營灌溉公司，某一時期在美國爲一重要份子，但現已日漸不爲人所依持。此外，美國尙有一種私人灌溉事業，厥爲依據加來法案（Carey Act）所擬之計劃，根據此種計劃，私人資本可在聯邦政府讓予各州之公地上建築灌溉工程。

	一九三〇年	一九二〇年	增減（百分數）
私人與合夥	六、四一〇、五八一	六、八四八、八〇七	(-) 六.四
合作社	六、二七一、三三四	六、五八一、四〇〇	(-) 四.七
區聯社	三、四五二、二七五	一、八二二、八八七	(+) 八九.四
依據加來法案所擬之計劃	八六、七七二	五二三、九二九	(-) 八三.四
商營公司	一、二三〇、七六三	一、八二二、〇〇一	(-) 三二.四
美國印第安社	三三一、八四〇	二八四、五五一	(+) 一六.六
美國墾務局	一、四八五、〇二八	一、二五四、五六九	(+) 一八.四
其他	二七八、九五二	五三、五七二	(+) 四二〇.六
總計	一九、五四七、五四四	一九、一九一、七一六	(+) 一.九

上表乃說明美國十九州阿利桑那 (Arizona) 阿爾堪薩斯 (Arkansas) 加利福利亞 (California) 卡羅那多 (Colorado) 意德荷 (Idaho) 堪薩斯 (Kansas) 路易斯安那 (Louisiana) 蒙特納 (Montana) 來布那斯卡 (Nebraska) 來發打 (Nevada) 新墨西哥 (New Mexico) 北德柯他 (North Dakota) 俄克納荷馬 (Oklahoma) 俄利岡 (Oregon) 南德柯他 (South Dakota) 台各薩斯 (Texas) 烏他 (Utah) 華盛頓 (Washington) 威俄明 (Wyoming) 經由上述各種機關擴大灌溉面積之畝數。

經濟上之可行性應爲開墾之基本條件之一，尤於費用增大時爲然。多數計劃雖已獲得高度或和緩之成功，惟各國所有各種開墾，皆曾遭受金融上與農業上之損失。在美國、澳大利亞與南非聯邦等國，其困難之所在，每爲移民墾地之遲延。其他病害或損失之原因，則包括過多之費用。不健全之金融、水權之衝突、工程上之錯誤、不良之土壤，以及農作物市場情況之變動等等。至因工程之廢棄而生之損失，則極爲稀少。

美國近年以來，開墾在經濟上之可行性，往往視作爲副產品之水電補助收入以爲斷。此在大波達坑原計劃中，尤爲顯著。但在另一方面，美國則仍慎重考慮若干由農業與水電而得之共同收入不足以報償資本投資之開墾計劃。此層涉及下述諸問題，卽行將直接或間接受開墾實惠之工業或非農業團體，究應分攤多少費用，方爲公平？反之，若工程行將建築，爲增加政府之補助金，卽將影響財富之重分配，政府之補助金，究應增加與否？此點

或爲現代開墾工作最重要之社會問題，顧在如美國相似之國家，開墾之主要動機，乃在希望改良土地，而不在滿足人民之土地與糧食需要故也。

由於開墾有用的土地資源之效果，以及由于其對人口移動與分配之影響，對於燥與半乾燥區域工商業發展之影響，對糧食供應乃至一般物質與人類福利之影響，開墾將常爲各國政府與人民之一種基本活動，而最優秀之政治家亦將被迫而解決此一問題。此等問題，尤其爲藉賴灌溉之開墾，遠超乎實際工程之建築而正如上述者然。個人之工作雖甚重要，但往昔國家千百年之經驗以及美洲、澳洲與南非聯邦之較短之經驗均召示吾人：鉅大之開墾工作，唯有賴大多數人民之合作方能成功，且在許多場合中，尙需政府實際參加。是故開墾日漸可望作爲一種國家之公共問題，尤其當其主要目的非在增加糧食供應，而在促進社會建設之時爲然。

十七 土地拓殖 (Land Settlement)

米德 (Elwood Mead) 原著 吳昌庚譯 王培塤校

人類歷史之全部過程，乃以努力佔領地面而所有權爲其主。即在遠古時代，原始人民亦爲其所征獲之戰利品或尙未被佔領之廣大地區所引誘，而移居于新地區。某一部族或某一民族佔領之土地，其所有權卽爲該族所公有。人類移居之路線，史籍所載，顯自東而西，故千百年來，文化中心遂由亞洲徐徐移向地中海及大西洋沿岸。此種轉移因海洋之阻隔有時固形停頓，但自葡萄牙，西班牙，及英吉利海員喚醒歐人後，彼輩始知尙有其他尙未夢想到之大陸存在焉。可供殖民之地區既如此之大，其主權及拓殖問題，乃成一世界問題矣。現則此等土地全已殖民，而其所有權及利用方式，是否適合土著民族之原始生活及習慣則全未顧及。至其所有權，世人均主應歸其發現者，此固爲一基本原則，但如此又使統治階級得一財富及權力之新潛伏來源矣。

當十九世紀時，土地拓殖之政治意義漸將盡失，而其經濟與社會意義則日形重要，結果，乃產生一種新而有力之影響，此種影響包含諸種驚人之科學發明，及其應用于工業方

面。此項發明之第一種結果，即在提高生活上之享受與倍增人類之慾望，致使新工業得予產生，勞力得用於新興事業之上，而人類之智慧及慾望亦因此而有轉變。如何使土地生產足以維持其人民之生活，並使彼等不僅爲良善之農民，且爲安定政府及優裕生活所需要各種事物之支持者與管理者，滿足此項要求之努力，即歷史上促現農業最大進步之動力也。

在未明白認識無永居權與佃耕乃社會及政治紛亂之危險根源，並爲國家治安之一種威脅前，歐美及澳洲各國均未將此種土地墾殖視作公共問題。歐洲農民莫不渴望自有其農田，但均不能達此目的，因其過去之傳統習慣，每使農民離開鄉村而移居城市，或移至其他土地，或以低廉購買條件便利於國家。農村中移出之民既如此之多，而其留居者亦多不能安定，且對若干變更現狀之手段亦表不滿，蓋此種手段如不以國民生存爲前提，亦應以社會效能爲主也。反之，在澳大利亞及加拿大之新闢地區內，因雨量不足等天然障礙，以及信用，運銷，及交通不便之故，亦使土地墾殖遲緩而至令人失望。

迨至十九世紀最後二十五年中，此種結果乃演化而進爲管理墾殖制或國內拓殖制矣。在開墾邊區之條形地尚未墾成耕地以前，在具有悠久歷史之農業國家以內，各國政府推行之各項政策，均求永久墾殖及農地重分配之實現。此項共同計劃，其細目雖有不同之處，但各國所採用者，其要點則一也。各國爲幫助農民拓殖土地，大抵均規定僅須其名義上擔負地價價款，俾其剩餘大部資金，用于改良土地及購置各項工具，此其一也。各國均設立

一種機構，或由國家主管，或由公用機關經辦，俾便辦理種種必需之改良，如農舍之建築與灌溉溝渠之挖掘，以及供應農場監督者之設備，以免成本擱滯及誤用，此其二也。土地所有人償付貸款之期限常可放寬，俾其自土壤中獲得貸款之本息，并以低利貸款擴大移殖者之信用，俾使其改良土地，此其三也。第四則有農業專家多人，專為拓殖者服務，舉凡有關市場情況，運銷方法，農場設備之價格，以及區域農業經營等項事宜，均由其負責指導。此等專家對素無經驗之農場創辦人或自他國移入之居民，每告以應種植何種作物，何時應該下種，應如何耕耘，應向何地運銷，以及如何運銷等項事宜。

此種由國家扶助之墾殖事業，除少數例外外，顯有極大之成就。設法使勤儉貧困之人民成爲地主，此固爲移殖者熱烈之希望，而彼等之待遇，苟能顧全農業利益，妥爲規定，則在大多數國家中，必能自給自足，且有時或可稍有盈餘。因而使農村狀況，同時亦得改善。

墾荒時期，現尙未完全告終。縱在今日，千萬家庭，除得自由佔有土地，並享受些小補助外，每年亦不惜趨向邊區墾殖。據伊賽亞普曼(Isaiah Bowman)氏云：『現代墾荒者包括億萬數之中國人，彼等經千百年之移動，現已達滿洲邊境。沿巴塔哥尼亞安提斯山(Patagonian Andes)東麓，經由蘇格蘭、威爾士及英吉利之牧羊人及其孤立之農民移居於其草原地帶。移殖於加拿大西北部者，則隸於千百種教派之不同國籍人士，如俄國共產

教農 (Dukhobors) 哈特利安人 (Hutterians) 及門諾教徒 (Mennonites) 澳大利亞人則生活於一望無垠之乾燥草原區。南非洲之波爾人 (Boers), 英吉利人, 與葡萄牙人, 均散居於乾燥草原與亞熱帶高地, 以及富饒之極熟谷地, 蓋此等地區均有廉價之黑人勞工供應也。俄國車輛之駛入西伯利亞西部平原及大草原區, 其目的乃在使不馴服之基爾岐斯 (Kirghiz) 遊牧民族接受農事服役, 變處女草地為穀田。 (見 *The Pioneer Fringe p.2-3*) 但此等地區, 均推行公共農業政策, 以有計劃之墾殖代替個人企業之紛亂, 致新拓殖者之個人風險大部減除, 而成為有益農民與加強國家經濟及社會機構之土地墾殖政策。近代推行國內墾殖計劃之完善, 以丹麥為第一, 且無有駕乎其上者。丹麥之改革, 乃在扶助農民自有其土地, 聘請專家以指導農場經營, 並成立機關運銷農場剩餘產品, 而其成效, 則與國民經濟殊有利焉。

在十九世紀最後二十五年中, 丹麥之領土因挪威及什列斯威霍斯坦 (Schleswig-Holstein) 先後割讓而縮小國家似有崩潰之虞, 農村勞工因不安而移居城市, 擁有資本人士拋棄田園而移居美國及澳大利亞; 地主亦多不能留雇其耕種者。為阻止勞工移動計, 爰於一八九九年通過丹麥國內墾殖條例, 此條例之主要目的, 乃在樹立小塊分配地 (allotments) 及小保有地 (Small Holdings) 俾撲實農人得因能自有居宅, 并收得充份土地栽植其所需之食物, 增進收益以獨立為生並有安居之感。此最初法令, 運用以五年為限。個人所能獲得

之土地面積可自一英畝以下至二十英畝，此項初步試驗之農場，即以國有地加以開墾之。惟保有地縱小，仍需有一信用制度，俾能建立居宅及倉庫。遂規定授信與土地保有者其最高額，可達一、一〇〇元，後復將最高額增至四、五〇〇元，並將第一次條例中二十英畝之限額亦提高至三十英畝，一九〇九年終將兩種限額一併取消。結果原為提倡農業勞働者保有地之計劃遂轉成一種完善之國內拓殖計劃。

勞動者初尙懼此，不過為所有主羈縻彼輩于土地之一種詭計，故不甚願利用小保有地條例，但在第一次五年期終結以前，多數承受農場為勞動者分配地，其由此小塊土地所得收益之衆多，足能使彼等以其全部時間致力耕種，並由是成為獨立耕作者，故該法五年期滿，復經展期，此項每試驗五年再行展期之方法現仍實行，時至今日，一切保有地，均已列入農地之類矣。

在續頒之各種法令中，法規已甚寬放，不獨農業勞動者可成為小保有地者，即以農業工作為生之人亦得成為小保有地者，然申請人必需隸屬丹麥籍，年在廿五歲至五十歲之間，並在十七歲後至少具有四年之農事經驗者。申請人所選土地之價值包括住宅，家畜及動產之估值，不得超過五、八〇〇元，建築費用不得超過三、〇五〇元。政府就財產價值十分之九予以貸放，拓殖者並不能獲得超過一份財產以上之貸款。拓殖者至少須自籌相當於獲得保有地價值十分之一之資本；彼必須住居該地，按常用制度耕種，並備置必需之設

備及牲畜。住宅、牲畜及設備必需向國家註冊之保險公司投保火險，貸款利率定為四厘半，但為啟建建築物之一部分貸款，豁免利息，惟最高額以八三〇元為限。第一個五年內不須還本，但在滿五年後，建築物貸款免息部分每年償還百分之一，有息部份每年償還百分之四·五，直至該項貸款償清為止。然後則購置土地貸款每年償還百分之五·五，至全部償清止。由前述有利條件購得之土地，在欠款未清償前，則受下列之限制：第一，未經農部之許可，保有權不得再有分割；第二，除保有者之子婿外，保有權不得讓與第三者；第三，如保有人死亡，其寡妻能遵照原訂條件履行，得繼續佔有保有權。

自一八九九年至一九二〇年底，依此方式由政府直接資助樹立之農業保有地數目約為一八、〇〇〇約當農區內全部保有地百分之十，其中有百分之十以上能可自給。國家經放貸款現已超過一四〇、〇〇〇、〇〇〇克隆 (crown) [1克隆=0.268萬元]，由於此項目光遠大之立法，丹麥已成爲一自有宅地而非佃農之國家。目前自有耕地之農民在百分之九十以上，以小農場佔優勢，在二〇五、〇〇〇農場中，平均面積在五十英畝者約有一〇〇、〇〇〇所，二十英畝者；亦約爲一〇〇、〇〇〇所。此種扶助佃耕農爲自耕農政策結果之一，爲合作事業之發達與地方製造業之興起，蓋合作必需有抵押品及永久所有權爲基礎，在租佃盛行之地，合作事業不能發達。丹麥合作社因有優美之產品及完善之運銷方法，其乳產品及鹹肉乃得在世界各地市場上角逐而獲得盛譽。

德國之國內移民墾殖，亦一如丹麥，源于對生活不滿之佃農、勞工、耕種者之改業及向城市或其他國家之遷移，而在國家扶助下進行之。惟德國尚另有國家主義之動機，即欲將東部之西普魯士(West Prussia)及波森(Posen)兩省地產歸化德國，緣其多集中於波蘭地主之手也。故于一八八六年成立國內墾殖委員會，以獎勵該兩省之拓殖事宜。適波蘭大地主債臺高築，願以低價售出土地，於是德國勞工及農民之墾殖乃獲得罕有之良機。法令規定并撥二四、〇〇〇、〇〇〇元為該委員會辦理資金，并隨時增加，迨至第一次世界大戰終結前，此項費已達四〇〇、〇〇〇、〇〇〇元以上。該委員會選備大量地產，儘量供應將來移墾者之需要；購買土地；改良為小保有地以備耕種；并組設新殖民區內所必需之社團，學校及其他公共機關；安置墾民；並監督殖民地發展。一九一八年該委員會清理時，其在東部二省拓殖土地達七六五、五三〇英畝。安置墾民二一、七四九人，每墾民平均保有三五·二英畝。

為輔助最優良之農業與經濟意識，每一殖民地均厘定一發展計劃，俾得土壤肥沃，作物衆多，與生長境況優美。墾民須具有若干資本，但為農地改良及設備以求優良成果所需之大部分資本，則由政府供給。墾民之借款，規定五十年內還清，利率甚低。墾民祇需償清貸款，即保證享有與相當於所有權之保有權。

墾殖委員會規定，凡小保有地者必需之建築物，牲畜，農具以自籌資本為原則。如遇

墾民資本不足時，則該會給以貸款，數額以墾民自有額之半數爲限，利率三厘半，二十年六個月內攤還本息，該會並多方輔助墾民防免災害，例如對墾民供給種畜，獎勵栽培果樹，輔設合作社，及推動農業教育，蓋毋使墾民本身有爲國家卹民之感也。

此項土地墾殖政策，並非僅就前述言波蘭語省份興辦拓墾，普魯士其他各省嗣亦推行，首于一八九〇——九一年頒佈所謂租購地法（Rentengut legislation），繼則于一九〇三年開始設立公用墾殖合作社（public utility settlement societies），終乃設立地租銀行（Rentenbanken）（以土地銀行作舊地主與新墾民之中間人）。公用墾殖合作社爲有限責任公司組織，執行土地墾殖計劃，其職掌一時達于普魯士全部各省。因此等公司之信用靈活，并能深切諳悉地方情形，故能頗有成就。自一八八六年至一九一九年全普魯士境內，二、三四二、四〇四·七英畝墾地中，有一、四〇三、一二五·五英畝以租借方式分配於四五、五三〇墾民。

一九一九年聯邦土地墾殖法（Federal Land Settlement Law of 1919）之通過，乃表示德意志共和國亦積極推行同樣之方策。新法令效法普魯士戰前經驗，規定以公用合作社活動，爲墾殖計劃之中心。爲達到墾殖目標計，特授權此項團體接收租約滿期之國有租借地，未耕之原野，或其他荒地，并得購買該區中超過二十五公頃（Hectares）等於六一·七五英畝之農地。大地產及非國有地則作爲墾地之另外主要來源。國家之取得墾地，以先

買權爲主，惟地產超過一〇〇公頃（二四七英畝）而有百分之十以上土地供耕種。用者，則有征收權。此項計劃一時實行雖佳，但戰後之通貨膨脹時期，使公用合作社之資本結構摧毀，新墾殖計劃於焉終止。一九二六年聯邦政府不得不採取墾殖金融計劃，決定每年放款五〇、〇〇〇、〇〇〇馬克，爲期五年。國內拓殖工作遂由此復振。自戰後至一九二九年止，獨立農場新成立者計五〇、七二〇所，其中新墾者爲一二、三三〇所，由小農場擴大者爲三八、三九〇個（每農場均超過二十五公頃）。

西班牙於一九〇七年始將國內拓殖列爲公共政策之一，初則利用國有土地，嗣乃分割大地產。其演進及所採用方法與丹麥及德意志極相類似；一九〇八年與一九二六年間計有墾地十八處，共有土地一一、〇二八公頃，住有小保有地者一、六七二人。一九二七年由皇家法令改組中央機構負責農村墾殖事宜，並授權由農業社會局長處理。該項法令之目的，在分割土地儘量樹立小保有地，凡資本不多或無資本之農民及擬躬耕土地者，均給與一部份土地，對佃農所耕種之土地則給予自有之機會。墾民可取得國家所授之二十五年長期貸款。並僅須先償地價百分之二十。此項寬放條例迅即推行，故即在革命以前，顯已有若干象徵表示該國農業組織大有改變。匪特大地產已被碎分，小保有地者數量增加信心增強，即數百年來地主與高利貸者之舊有勢力，亦因廉易之農地信用而銷散矣。

戰後歐洲普遍有此運動，例如奧大利及匈牙利即步德國後塵，對大地產施行先買權及

征收權，而由國家授與信用，此樹立小保有地。匈牙利墾民購買種畜可按所需額取得貸款，免息且期在四年以上。購買種子貸款，無息期則為一年，購買果樹及葡萄幼苗，亦無息貸款，地價則於四十年內清償，利率四厘。捷克斯拉夫，波蘭，羅馬尼亞及立陶宛等國，則限制大地主，並規定個人保有面積之最高額，在捷克斯拉夫每一地主所有耕地不得超過一百五十公頃；在波蘭個人之地產最高額，自六十公頃至一百八十公頃，視土地種類而不同。至於愛沙尼亞及拉脫維亞則土地法規定，可對某某數類地主強迫征收。在愛沙尼亞墾民可租用保有地或以合理價格購買不動產保有權，并可按特定價格購取征收所得農具或牲畜之特權。在芬蘭所有無土地人民，均授以六十英畝分配地 (allotment)，意大利則對屋舍，農場建築物及道路之建築或修理，灌溉給水以及其他永久改良工程等項用途，授與特種貸款。此項信用期為四十五年，利率僅為二厘半。瑞士則政府補助人口稀少墾區之拓墾，并由國家修造建築物免費給予墾民。由是歐陸各國土地俱均分割，國內拓殖計劃分別推行，其中中心原則則在樹立適當大小之小保有地，使墾民及其家族之時間充份利用也。

在帝俄時代，當十九世紀末期已有一政府土地拓殖計劃，除由軍人，罪犯及強迫移墾于西北利亞外，復力倡樹立小農場，並成立農民土地銀行 (The Peasants' Land Bank)，在極有利條件下取得政府放款資助。此項辦法直維持至十月革命時始終止，其計劃係根據土地國有理論以謀完全摧毀舊有之農奴制度，並使土地拓殖計劃得以普遍推行。一九二四年

後，蘇俄移民移墾方法之穩定，據福斯乞寧 (V. P. Voschhinin) 指出，係由于下列數種概念作為指則。第一，阻止俄人自由行動，在移民之前，先代以有完善技術計劃之大規模拓墾。第二，移民之目的如與墾區利益不能相稱者，土人如已不能供應者，皆不得移民。聯邦政府持有一定之儲備土地以供指派。其著稱者有西伯利亞管理區，遠東區，喀察克斯坦 (Kazakstan) 及蘇聯北歐之部，此等地帶皆指令移民；每一自治共和國亦自有儲備之土地，每省亦備有土地基金，以供殖民之用。第三，拓殖已被認為達到某一目的所用一種有科學根據之制度，故於設計發展每一墾區之組織計劃時均謹慎將事。第四，移民之自由與自決原則，對於蘇聯人民雖仍如曩昔之有力，但僅有集體移殖始可獲得國家一切之幫助。所授與墾民之利舉，有如旅費之減低，移墾最先三年中一切捐稅之豁免，以及授與四〇〇——六〇〇盧布 (Rubles) 之信用。(見 American Geographical society, Pioneer Settlement, p. 266—69)

在大不列顛亦同樣由政府扶助小地主移殖，此首創于愛爾蘭，繼行於蘇格蘭，嗣乃傳入英格蘭及威爾士。此項政策，在愛爾蘭收效尤著，當十八世紀告終之際，愛爾蘭仍為一放牧國家。但在一八〇六年，英愛間一切穀物貿易限制均行取消，英國廢除穀物法，英格蘭人口復告增加，乃令農產品價格上漲，愛爾蘭遂亦轉變成一農業國家。是時愛爾蘭之人口亦有增加，在一七九二年與一八四一年間增加兩倍，乃引起土地之激烈競爭，結果使農

場轉租及再分，較過去之程度益深。佃戶所感受地主之妄想與壓迫日愈深重，致租佃稀減，退佃改良物之沒收與過分地租，遠勝於往昔之租佃制度所見者。爲籌劃土地改革，爰有一八七〇年土地法 (The Land Act of 1870) 之通過，規定對愛爾蘭佃農予以讓買利益之權，退佃時，則對其損失及改良物予以補償，廢除過去對自由契約不可侵犯之原則，國家之資助購置農地予以寬放。該法之缺點爲仍任令愛爾蘭人民依賴租地維持生計，并不能壓制地主提高地租之癖性，故引起一八七〇年以後多時之紛亂。後乃通過一八八一年土地法頒佈「三F」原則，即公平地租 (fair rent)，穩定佃權 (fixity of tenure) 與自由出賣 (free sale) 是也。繼則有其他種種改革，其中主要者爲一九〇〇年之土地購買條例，由國家以信用保證，俾佃戶向地主購買其保有地，價格則以公平地租爲根據。迨至一九一四年農民保有之土地，價值達一二〇、〇〇〇、〇〇〇鎊以上，愛爾蘭全部小保有地，約有三分之二，已爲昔日佃戶所有矣。

在蘇格蘭雖租佃型態上有根本之差異，而其所收之效果則大部相同。一八八六年因佃戶之不安定，地租高以及擴大保有地遭遇困難，爰通過佃戶法 (The Crofters' Holding Act) 於西北部山地七郡中施行之。該法主要條例有如下列：苟無違法情事發生，不得退佃；由公共當局妥定公平地租率以保護佃農；退佃時，佃戶及其家庭所作之改良物，應給予補償。爲推進土地拓殖計劃促進農業發展起見，更於一八九七年成立一委員會，一時其

活動範圍甚廣，括及所有佃耕教區，該會購買土地，加以劃分，根據購價之年金額，售予墾民。辦理放款以鼓勵建造建築物及其他改良物，並與各大地主合作，以執行土地墾殖計劃。一九一一年政府扶助範圍擴大，使全國小保有地者均得沾惠澤，全國足有三分之二農民或獲得佃權穩固之擔保，或對購買保有地取得國家資助。蘇格蘭之墾民今仍以佃戶為主；蓋在種種土地保有者條例所產生之制度下，墾民享有佔有權之保障，其保有物得免於出賣、抵押或分割，而地租亦有法定也。

在英格蘭與威爾士，因一九〇八年通過小保有地及分配地法（The small holding and allotments act of 1908），其土地拓殖又呈另一型態。農漁部有權可購買及租借土地，劃成分配地（一英畝或不及一英畝者）及小保有地（一英畝以上），其大部份係轉讓予農業勞動者及小農使成永佃農。此種小保有地實際上為國有，而由郡議會管理。關於英格蘭及威爾士在世界大戰前推行小保有地運動之速度，可由下列事實觀之。自一九〇八年至一九一四年間，國家取得土地達一九五、四九九英畝，其中有一七八、九一一英畝係由郡議會租與一二、五八四佃戶，小保有地平均面積為十四英畝。

在英國各領地中，尤其是澳大利亞，因欲將過去牧地轉變為農地，故創立一大規模國內拓殖計劃。當十九世紀結束之前，澳大利亞政府每次力阻牧民之增加，均屬徒勞，因各處牧羊者，均擅居於國有土地上，不與政府合作，致使魏克費而德（E. G. Wakefield）所

擬由農民拓殖土地之有利計劃。全歸無效。且牧民在立法會議中甚有勢力，迫使澳大利亞政府通過租佔及自由選擇牧場法〔始于新南威爾士一八六一年之羅拔生法（The Robertson Act of 1861 in New South Wales）〕承認彼等對牧羊場之所有權。惟經長期後，魏克費爾德之計劃終修正實施，雖國家在完成土地拓殖前已被迫以巨款向牧民重行購回原為政府所有之土地，有時且為原價之數倍。

魏克費爾德計劃之中心，依其友人查理·白萊爾（Charles Buller）一八四三年在下議院之解釋，開墾殖民地，乃文明社會之擴展，而非目的，不過在剷除貧民使老死於彼之單純移民可比。魏克費爾德以為任何有系統之拓殖計劃中，土地、勞力、資本實為重要之因素；而資本則為原動力，此項資本可以較高價格出售皇家土地得之。魏氏主張首先調查官地而後出賣之，由此所得之資金則用以資助自英格蘭移入之農業勞動者，此等墾民受農人僱用，儲其所得，轉而購置土地，再供給資金予在其他農場工作之墾民，由此類推，先購買土地，自國內移民，而有勞工供給再購買土地之一連環得以維持無間。拓殖社會於焉告成，當一八三〇年及一八四〇年之間，此項計劃曾實驗於澳大利亞南部，新南威爾士，及新西蘭一帶，但因資本家繼續投資予牧羊者，同時此種勞工或受僱為牧羊人，或求職業於沿海城市，結果終歸失敗。

自由選擇計劃首創于新南威爾士，嗣推行於昆士蘭（Queensland）及維多利亞（Victo-

士，租借皇家土地放牧每五年可展期一次，而免稅權利則削減之；另一方面，農業者根據自由選擇計劃，可自官地中取得宅地，國家對擅居者所建之改良物則予以補償。然因自由選擇權之實施，牧人愈可購買其牧場中鎖鑰地區，結果牧羊者侵入之程度益深。且竟由租有轉為保有不動產，故在羅拔生法列入新南威爾士法典二十三年來，該州之豕羊者，多已變成大地產之所有者。該國農業較諸移殖初期則無進步可言。

澳大利亞之土地政策既屢遭失敗，遂不得不作一根本改變。自一八八八年開始推動國內拓殖各州相繼放棄佃戶保有方式，代以租有方式，僅許一附帶購買權利。昆士蘭不承認任何留置權。為促進大地產碎分起見，昆士蘭于一八九四年首先通過重購土地條例，各州繼起倣行；新南威爾士則至一九〇四年法律上始賦予強迫重購權利，除西澳大利亞洲及南澳大利亞洲外，較所有各洲均晚。為推行國內拓殖計劃，道路並新有開闢。

維多利亞之拓殖方法，可于一八九九年至一九一四年間所通過各種土地拓殖法中見之。為禁止土地集中及保證耕者永有其田計，法定凡墾民居住未滿十二年者，不得獲得土地所有權；滿十二年取得產權，但墾民或其家屬每年須有八個月居于該地。申請人於登記時須繳土地資本價值百分之三款項，然後始取得三十一年半償清地價之購租地權，全部購價分六十三次攤還，每年繳付一次，包括年利四厘半及減債基金一厘半。在最初六年內，

每一墾民得政府資助金額，可達二、四二五元，至六年後則可達四、八五〇元，國家之放款規定作修建改良物以及購置家畜，農具之用。執行該法之委員會，甚且有在灌溉區開挖溝渠側溝，並從事墾地，平地，栽培苜蓿 (Alfalfa) 以及建築屋舍等工作。有時且供給牲畜。此種措施，收效甚溥，令來自歐洲之墾民，有屋可居，並於到達澳大利亞三十日後，即可自其所有之乳牛羣中獲得巨大收益，時間金錢，兩俱節省。最後國家終覺須組織墾民以合作購買與販賣，而於每區中設一稱職之監理者，此項計劃現已卓著成績，繼此而後模倣之相同組織頗多，澳大利亞其他各州及南非聯邦，均已採用。

猶太人在巴勒斯坦 (Palestine) 之土地拓殖，在第一次大戰後之發展，尙未可預料。英國之代管巴勒斯坦，連同承認猶太人民有重建其祖國權利之巴爾福宣言 (The Balfour Declaration)，乃予猶太民族活動以一種激力農業且被認為健全經濟發展之重要基礎。縱然土耳其有禁止猶太人置地產之法律，但在過去五十年中，由於愛德曼·羅士卡德男爵 (Baron Edmond Rothschild) 五千萬元之資助，猶太移民已於沿海平原上建立小規模農墾地帶。

猶太人現所掌握土地，約爲二八〇、〇〇〇英畝 (給養農人四〇、〇〇〇名)，其中約有百分之三十一爲巴勒斯坦猶太人民拓殖協會 (The Palestine Jewish Colonization Association) 所有，該會爲羅士卡德基金所設者；另有百分之二十五爲猶太人民團體所

有，資金則來自猶太國民基金（The Jewish National Fund）；其餘土地則盡屬私有。猶太國民基金爲散佈世界各處猶太人民所捐贈者，用以則置土地，出租予猶太人民，但不售讓，並以此爲猶太族民不得轉讓之財產，此種土地政策，在收容無資本之墾民，經營拓殖所需，則藉助於猶太建設基金（The Jewish Foundation Fund）供給農地改良以及農業設備所需之資金。此種拓殖特異之點，爲五十八處墾殖地，人口總數約有七、二〇〇名，其中大部人民或係完全自治方式，或由專恃自己勞力之小保有者合作墾殖，所有墾民咸係勞工同盟之會員。大部墾地位於沿海平原各谷地，約但谷地（The Valley of Jordan）以及哲斯尼爾谷地（The Valley of Jezreel）一帶，後者在聖經上曾有巴勒斯坦穀倉之稱。此方式拓殖費，每單位農地（專指土地）雖已自五、〇〇〇元減低至三、〇〇〇元與三、五〇〇元之間，但仍高昂。蓋冀能從此獲得一部資金，以作將來發展之用，現已簽約保證償還者，約當墾民之半數。凡受羅士卡德基金補助之墾民，均須簽訂契約。

購買土地所遭遇之困難，有東方之土地法，習慣上所有權，及未登記之地契。關於阿拉伯佃戶與擅居者以及阿拉伯農人之權利，曾有鄭重討論，但因猶太民族與阿拉伯民族領袖對代管權解釋之相左，致此一討論並未能擺脫政治上牽涉也。

阿拉伯農業現已有驚人進步。過去因瘧疾流行，或其他原因而廢置不用之肥沃土地，今已成爲現代科學化農業區域，雖大部移民尙缺乏農業經驗，阿拉伯生產者並採用科學化

之柑橘與葡萄栽培法代替原始土法。低溼地經過排水灌溉，新式農場並告建立，故亞拉伯罕時代，原始農業已為現代科學及設備之農業所替代矣。

近年來國內拓殖在拉丁美洲國家已成爲農業計劃之一重要部份。阿根廷之一般土地法要求建立殖民區，規定土地必需調查，分類，并加以設計。巴西殖民區已建立，某一時期並免費供給食糧，醫藥及種子予墾民。祕魯政府以小農具及種子供應山地區域之墾民，並自海濱運送至目的地。至於墨西哥則自革命以後，即益趨向於以小保有地爲基礎之直接移殖方式。一九二七年憲法第二十七條規定，聯邦政府得有權推行一計劃，國立農業信用銀行（The National Agricultural Credit Bank）以及政府經營與私營土地公司均須參加推行，如土地公司拒絕合作，則徵用其保有地，此計劃乃欲於土地完全清理，並至少有百分之五十墾民後，創立小保有者殖民區。墾民可有五至五〇公頃之灌溉地，一五至二五〇公頃之優良未灌溉地，以及五〇至五〇〇公頃之牧地。國家之信用則根據墾民自身於初期中進行之能力授與之。佔有土地者非至完全清償國家貸款後，不能獲得保有物之所有權。並且非至該時，亦無抵押或轉讓權，政府對農業之其他扶助，尙有對促進拓殖計劃有用之特種物品予以免稅，並供給墾民至其保有地之一部分旅費。

自遠東之歷史可知地球上已無有一處不推行拓殖。例如日本特別獎勵墾民拓殖北海道北部，免費撥給土地一二·五至二五英畝，予領戶地者（Homesteaders）任其處置，如墾

民能於五年內耕種其保有地達百分之六十則不需任何代價，即可取得該地之所有權。所需農具可經由政府以低價購入，而鐵路對領戶地者亦予以半價優待。當一九一〇年至一九二〇年間，中國中央政府，東三省省政府以及各該省之地方官吏，曾一再努力獎勵滿洲墾殖。據楊格（C. Walter Young）氏所言：『滿洲各省縣當局揭佈之文告，茲已二十年矣，……意即宣佈以土地用供需要，並給予金融上扶助，食糧及用具。』（Pioneer Settlement, p. 340）然此種恩惠，尤以拓殖公司部分，僅足以誘引無識之徒，至於滿洲之拓殖，實應積極推進直接移殖計劃，當無疑義。

各國政府除頒定法令保留本國人民于國土外，近復藉法令吸引他國之移民。巴西政府曾約以二、五〇〇、〇〇〇英畝土地，供給日本南美開發公司（South American Development Company of Japan）為墾殖之用，日本政府乃允諾資助前往巴西之移民。祕魯政府曾以大量土地租借與率領歐洲移民之波蘭代表團，所有運輸費用均由受讓人支付，並供給棚屋，小農具，種子等等。政府給予每一墾民之不動產所有權，約自六〇至二五〇英畝，剩餘土地則授與受讓人經營，以彌補墾拓費用。

大英帝國政府與加拿大及澳大利亞自治政府之間，同樣訂有合同，以襄助英國殖民於海外之帝國領地，此項計劃，源自一九二二年之帝國拓殖條例（The Empire Settlement Act of 1922），此條例授權英國政府聯合各屬地政府共同協助移民計劃，并擔負移民事

業費用之半數。大不列顛曾與加拿大在某一特種情形下，成立一種諒解，將英國三千所家庭移入加拿大。在墾民尙未能自農場經營獲得收益前，英國政府爲供應墾民之運輸費用，農場設備以及墾民之生活費用，特撥基金四、五〇〇、〇〇〇元，用供信用貸款與墾民，每筆貸款數額不等，但平均每一家庭約爲一、五〇〇元；此項貸款二十五年清償，利息並不過五厘。加拿大政府則於規定區域內，爲墾民建築屋舍，修造農場建築物，並供給足量之耕地。在一九二五年澳大利亞與大不列顛間，更有進一步之諒解，決定在十年內移殖四十五萬人至澳洲，關於加拿大之計劃，海外殖民委員會（The Oversea Settlement Committee）曾于一九二六年宣稱：「此項計劃現已獲得顯著之成就，可能爲現代任何政府從事拓殖最有效之努力途徑。」但史第芬·尼可克（Stephen Leacock）在對大英帝國所實行殖民計劃全部精確調查以後，則得一並不樂觀之結論：以爲「根據帝國拓殖條例雖供給一切設備，但英國移民則較大戰前一無國家資助時爲少……」（見 *Economic Prosperity in the British Empire*, p. 127）。

世界各國之拓殖計劃，當於第一次世界大戰期間，大部中止進行，但在戰事結束後，又趨活躍其恢復也，實相當受協助退役人員取得農舍之刺激而致，若干國家所施行之法律，多將原有之土地法條文加以擴充，對從前之軍人及海員，許以特種權利，所有操英語之國家，除美國外，都通過特種軍人墾殖法，此項扶助服役人員所採方式各有不同。在試

行期間，軍人及其家屬運輸，可減價或竟免費，並享受種種優待。另復授地與軍人，或按買入及分割成本售與之。關於農耕及運銷方法則提供意見，予以指導及監督。土地並令平坦，復免費或按成本供應小農具，有時且供給牲畜。另舉辦信用放款，以協助取贖抵押品，清償債務，清除雜物，平地，掘溝，與建造籬笆，建築物，倉舍以及住宅等。對購買與販賣合作組織，亦予以匡助。償付地價或清償國家對改良物之放款，其時間均甚寬長。美國之管理當局，曾謀創訂法令，對所有退役人員，不計其資歷如何，統授與土地安頓之。此項提案，幸未經國會採用，在現行法律下，退役人員可要求並取得其戶地，就聯邦墾殖計劃言，凡退役人員必需具有公民必備之資格，是即謂應具有資歷、經驗、勤苦與優良品格；但開放官有農地時，退役人則享有九十日之優先登記權。

若干州曾謀試行土地拓殖，加利福尼亞、華盛頓、俄勒岡 (Oregon)、南達科他 (South Dakota)、北卡羅林納 (North Carolina)、南卡羅林納 (South Carolina) 以及科羅拉多 (Colorado) 均於大戰期間及停戰後設立墾務局；前四州並授權墾務局收買土地加以分割，或分割國有土地。若干法令並包括改良土地，按寬放條件，售予墾民，以及舉辦購買牲畜與設備放款等條文。

在美國以一九一七年之加利福尼亞土地拓殖法與澳大利亞成規最相近似。其中規定設立一墾務局，並舉辦利息四厘，五十年內全部償清之貸款。該局策劃建立社區，並予以專

家指導，授與農民信用，許其分期攤還，並協助墾民設立合作機構，因有此項扶助，乃得節省每一農場改進之時間。復發動兩項計劃，一在都汗謨（Durham）實施，一在德利（Delhi）舉辦。都汗謨墾務局購地六、三〇〇英畝，其中可灌溉者，達五、〇〇〇英畝，該局爰進行建築灌溉工程，並將土地劃分成爲自九英畝起，至三〇〇英畝各種面積不同之農場。平地以後，卽栽植作物，協助墾民設計及建築其住宅以及農場建築物等，並舉辦貸款，最高額可達三、〇〇〇元。鑒於歐洲及澳洲之教訓，墾民苟不自有相當資本者，則不予獎勵，在此情形下，墾民必需自有款項四、五〇〇元。

在美國尙未能與世界其他各地施行土地墾殖有同等進展以前，加利福尼亞首創之計劃固得有若干教訓，仍須澈底進行。在收買墾地前，有關健康生產之因素，應先加研究。地價之決定，應以其耕種收益力爲標準，惟集體墾殖或殖民始可試行。合作購買與販賣乃農村進步之要素。每一墾民應自備充足資本，以保障國家，因墾民未能節約或經驗不足所遭受之損失，最低限度應不得少於改良農地所需費用之百分之十。土地所有權，至少應由國家保留十年，授佃之時，嚴禁投機，同時應保障所有權，子嗣可繼承永佃權，其授子，猶如保證一佃權爲一保業權。土地應於事先準備就緒，俾墾民能迅自土地獲得收益，凡屬有計劃之墾殖，其特徵恆在於有貸款及協助建築屋舍之措施。美國墾民之信用來源，現只限于地方銀行，惟地方銀行僅辦理短期貸款，且利息甚高。聯邦土地銀行僅對特許之改良土

地貸款，當此初期並不能資助墾民。故墾民實需有另一信用來源，長期，低利，以供應墾殖上之急需。在此方面美國約較其他國家落後二十五年。對於墾民應提供意見協助並授與信用，爲鼓勵墾民採用新式改良耕作方法，飼育純種牲畜以及合作購買販賣起見，墾民之數目必須衆多，俾足造成一特殊集團生活也。

十八 土地劃分 (Allotments)

阿西比 (A. W. Ashby) 原著 吳昌庚譯 李 龍校

土地劃分一詞，通常謂自任何一區土地中劃分或給予某人一份地產之義；但在一七六〇至一八四五年英國盛行圈劃公地 (enclosure) 時期中，即變為特殊意義之英國術語，自一七九〇年以後，逐漸含有特殊意義，當時之成語「勞力者有其地」實足以包括之，自一八二〇年至十九世紀末葉，此詞在經濟學中則含有勞動者佔有小塊土地耕種以彌補工資收入之義。此可辨別英國土地劃分運動 (The British allotments movement) 與大陸上努力於保持農村勞動者不同，因歐洲多數國家目的，在使人保有小塊地代替傭人受僱之耕作。但在本世紀之初，英國之「劃地運動」集中力量於市地，劃地辦法已擴及各階層而非專限於手工勞働者；在此等社會中，由耕作所產生之補助收入，重要性小。城市及城郊劃地耕作之集團，主要者為熟練工人及為個人利益與業餘工作而保有并耕作之小商人，然其為物質生產之目的，并不稍遜。

最初之土地劃分，乃為貧農而設，最近變為剝奪他們的共有地或荒地權利了。在一七

六〇——一七九〇年間，若干區之土地固如是劃分，但此土地規定自一七九〇年以後因得聞人如楊格 (Arthur Young) 及辛克萊 (Sir John Sinclair) 等之擁護始益為普遍。一八〇一年國會頒佈一法，有數款承認貧農分佔共有地權利，尤其是用作自有荒地採伐燃料特權之賠償。但私有圈劃地法規明文禁絕貧農者，則不得適用，直至一八四五年之普通圈地法 (The General Enclosure Act of 1845) 頒佈，始有一切土地劃分規定，且採強制性。一八一九年復頒另一法，給予各村吏，教會委員，及熟悉貧民之監察員，為租地或得采邑主及居民之同意而圈劃荒地，租給貧民。迨至一八三〇年，供給小塊地於手工者或失業者之制度，亦已普及而達於各城鎮矣。

此項運動，當時雖對農業工業工人回復利用與控制，土地辦法之一部分，然冀能為收入來源，用以彌補賴工資維持家庭而不足者之意義尤為重大。關於土地劃分之結果，經濟學者與社會改良家之意見各殊，無如土地勞働者之沉着，勤勉，節儉將因是而增加得一致同意。一部份人士，深恐勞働者因是而獨立，不為工資而工作，他者則主張有補助收入之機遇，以至引起勞工供給過剩及其他不安。一八三四年貧民法委員 (The Poor Law Commissioners) 決定出租失地為劃分地辦法，任利害關係人，自行處理，此對租主租戶，並有利益，一八三五年以後之劃分地法規，停止公開活動。即因此而生，所以劃分地與貧民救濟制度 (The System of Poor Relief) 間之法律關係，亦告終結，但其經濟關係則延

續至十九世紀末葉而後已。

反對以大塊土地分配於勞工之偏見，轉變極緩，但在一八七〇年，有一明顯之區別：「園地」劃分地，爲八分之一英畝至四分之一英畝之地塊，「田地」劃分地，面積較大，爲四分之一英畝至二英畝，用作栽培穀類及馬鈴薯之地塊。自一八八〇年以來，園地劃分地，視爲不卜居於園內之人士一種天然適意之鄉村生活，又爲懷圖利之業餘職業而又有游於物之外之某種階層與人物都市生活而外之一種特殊享受。其直接經濟上之直接重要性，農村實較城市爲大。「田地」劃分地與農業僱傭不定性廉價勞動，有一定之關聯。在英格蘭北部及威爾士等處，農業勞動者訂立常年契約，故土地劃分制度，不能發達。有的地方，例如在蘇格蘭，通常以馬鈴薯，或「馬鈴薯地」供給農場工作者，作僱傭條件之一部。但在英格蘭其餘各地大多要求劃分地，而在工資低廉而僱傭又不定性之地，要求尤殷。

迨至一八八〇年勞工獨立可能性之危險既過，而無土地勞動者及資本農之恐怖又起，劃分地應爲農村社會階梯 (rural social ladder) 中一個階段小保有地 (small holdings) 爲第二階段，此種觀念，嗣經公佈，并自此時起，劃分地與小保有地即聯結於政治討論及綱領中。自一劃分地之最大面積，嗣後增爲五英畝。自一八八二年起，關於國民劃分地之規定，逐漸演進，至一九〇八年，「小保有地與劃分地法」，(The Small Holdings and Allotment Act) 有精密之規定，希望無論何時，如有需要，即給予土地一塊之可能。正當

此時農業僱傭條件已有改變。一八七九——一九〇六年之農業恐慌終於削減過剩人口，又收獲方法採用機器，實有助於平衡勞力之需要，與調節失業工人之僱傭。另一方面，社會階梯，未能廣泛展開。迨至一九一三年，農村中需要大批劃分地者殊少，而未耕之零塊地則多。凡在土地全部利用之區，地塊組集爲巨型保有地，且每爲業餘之人及不常特耕作爲生活主要來源之人所佔有。有時經濟上升，(economic climb)自劃分地而始，從前之勞工，率多變爲小保有地者，或側身其他職業，如馭夫(teamster)是。特種地區內之人民，以劃分地爲基礎，發展市銷園藝之經營，在一九一三年前，村田劃分地，對農業勞動者爲補助收入來源之作用稍有過之。

世界大戰初期，勞工需要劇增，劃分配地之耕作，更爲忽略，迨至一九一七年春季，馬鈴薯慌，并深恐一般糧食缺乏，頓成積極之狀，致力各種糧食供給之可能方法。儘管勞工銳減與收入騰漲，自此時起直至一九一九年，各村莊所有劃分地幾乎全部種耕，無論鄉城各階級人士，幾乎全部參與此項工作。一九一七年之「土地開墾令」(The Cultivation of land order 1917)授權地方政府，凡未開耕之地，沒收之而作劃分地出租，此令嗣經修改，又有其他法頒佈，致耕作之地塊數目，增至百分之百以上，大戰結束之際，耕種之劃分地估計約有一百萬塊，戰前總數，或爲四十萬，惟無精確資料，可資引用。劃分地保有者合作社，於都市運動中，常居卓越，在大戰中，社數增加，活動增加。至於在農村

之合作社，優越性遠為不及，在劃分地中，由地主直接租給個人耕作者，至少有半數。

英國之農村土地劃分制度，係公田及荒地之全部圈劃，結果無地勞動者階級，由此而生。在歐洲其他國家，土地所有權遠較十八十九世紀之英國為分散，故無需農村土地劃分之國家制度。農場勞動者與獨立農業者，每難得一明白之區別。小保有地者，其收入來自日工者，(Day Laborers) 數目頗大，然農業勞動者，不願長隸於人，以終其生。抑尤有進者，彼等每對小屋之設備與僱主之馬匹與工具之利用，享受而認為彼等正式工資之一部分。採用政府手段處理土地農業勞動者祇在二十世紀中始有之，戰後德國之法規(一九〇七年及一九〇八年之法規在先)及法國一九一九年頒佈之法准許地方政府為勞動者取得房地，即屬於此。優先房地脫離劃分地而獨立，晚近英國亦已實行。

市地劃分制度，即在初期，已露出功利目的，大陸諸國家保持功利目的之期，實較英國為久遠。此項制度，仍為比利時荷蘭國一種重要經濟措施，工業勞動者之家庭，利用餘閒，耕作小園地，既可供給家庭多種糧食，又為額外之收入。比利時小塊園地之利用，頗得鐵路車費低廉之助，蓋工人因此得以住於土地相當低廉之地也。在戰時，一切交戰國家，乃經濟上與不可否認之心理上之價值。要之，目前附着於都市劃分地之價值，主要在於情緒，娛樂審美之用而非在於功利也。

十九 小田產 (Small Holdings)

戴澤 (C. Von Dietze) 原著 李惟峨譯 姚綱章校

小田產及他種農事企業在區分上之特性，並不在其所包括之實際土地面積之大小，乃在彼等之勞工是否主要由家庭或由一羣生活如家庭及有家庭功能之團體所供給之事實而定；蓋因而積之大小乃相對的，且變化不定也。若由外界僱用工人，則普通此種工人皆附屬於家屬內——如未婚之農工或未婚之女僕。在有史時代之初，因家庭之重要，猶如人類社會之傳統單位，故普通流行之農業組織皆為小田制。早期之家庭經濟，常由某種合作之經營以補其不足，此種經營乃係由若干家庭共同聯合成爲更大社團所從事者，雖然此種合作之經營，常採取林地及草地共有之形式，然偶而甚至田地亦共同耕耘之；但以奴隸或工資勞力爲基礎而經營之較大農事單位取小田產而代之事實，則僅發生於較進步之時期，且僅在比較狹小之區域內。小田產之常爲大地產排擠或兼併，當在古代之地中海盆地一帶——埃及係在托勒邁克時代 (Ptolemaic Period) 及迦太基帝國 (Carthaginian Empire)；意大利係在布惹克戰爭 (Punic Wars) 以後，以及徧及羅馬帝國後期之多數省內。雖然引

用大地產，但大規模之企業，主要尙限於油類及酒類之生產，而谷物之栽培仍繼續以小田產佔優勢。

中世紀時——亦如古代，除少數區域之農家必須完全仰賴外來之勞工外，農產品幾完全係由農家之家工所供給，普通在小地產之上，強行一種采邑制度。采地主人，以產品或勞力之形式勒索小田產繳稅及服役，其償還與小地主者則爲政治及軍事義務之豁免。自十六世紀以還，大規模之生產曾大大擴展到英國及歐洲額爾比（Elbe）河以東之地。一九一三年，英國及威爾斯（Wales）之耕地中，其農場面積不及五十英畝者，僅佔百分之十六。在德國之東部，則有一九〇七年之調查，表示出在使用之農地中，其在二十頃或五十畝以下從事耕作者，僅有百分之卅一。德國其他各處之農場，其屬於二十頃一類者，計包括全德國所有可耕地一半以上，此種農場在西部及南部佔百分之六十五至九十。德國小農場所佔之比例數，幾與斯坎地那維亞（Scandinavia），瑞典，法國，比國，荷蘭及意大利之大部相等。斯坎地那維亞及瑞典皆以擁有田地之地主佔優勢。在法，比，荷，意大利之大部，則有甚大百分比之土地並有時多數之土地，皆由佃農耕作。在俄國，則曾經一度廣爲發展大私人地產，因一九一七及一九一八年之農業革命而完全消除，此僅顯示出一八六一年農奴解放以後在演進中之趨勢之最高峯。大戰前之農業改革，更大大增強此種趨勢。迄一九二九年，當蘇維埃政府開始其今日之集體化計劃而突然轉變此趨勢時，小田產

乃變成實際上普遍之農業組織單位。自此東歐其他國家之大地產及大田主，亦同樣遭殃。彼等亦感受到一九一七年及一九一八年俄國農業暴動之衝力，對於家庭農田現時已幾為各該區域內農村經濟之唯一要素矣。

在十六世紀以還所開發之海外領土內，小地產之向外傳播，主要有賴於各國所實行之土地政策之方式。在美國之北部，盛行由家庭經營及家庭擁有之小農場，並未受政府之特別協助。但遍佈於美國西部各地之農業組織方式之事實，大部係施行一八六二年之屯墾法之結果。在開發已久之區，小農地特別普通；但在全部用以栽培小麥或芻草之區域，則家庭農場多包括有大面積之土地，其雇用多數之工資工人之大規模經營為普通之事實。阿根廷之新開闢高地，其分配與人民之根據頗似北美之屯墾計劃，曾受西班牙時代遺留下之采邑制度之阻撓。但當私人之大面積地產繼續盛行於美國時，仍常常將各地產分割為若干較小之單位，出租與佃戶作為農用上之耕作。此種佃農之徵集，主要為意大利移入之人民。

概括言之，徧及歐洲大部，受惠於政治環境，經濟環境及自然環境之大規模農業所形成之長足進步，迄十九世紀中葉即告中斷。大田產之經營者，其實現廢去昔日三田制 (three field system) 之改革，普通皆較小農能更迅速而更成功。但在比較短促之頃俄間，經營小田產者之廢除昔日三田制亦見成功。一八五〇年以來，小地主幾乎在各處皆曾向大

地主有所要求，并獲得長時期之利益，雖然政府之農業政策并未予以特別之支持。

早在重商主義時代，大田產與小田產孰為有利問題已作為若干理論上爭辯之題目，在經濟學之著述中亦加以論列。重商主義之作家及政治家，普通皆為小田產之辯護者及推進者，大部因彼等相信此種小田產制有利於人口之增殖。重農主義學者則在另一方面以純粹之經濟立場，主張大規模經營，認其可獲得較大之利潤。楊格氏 (Arthur Young) 亦取同樣之看法。雖然嗣後楊格亦承認小田產若由勤儉之農民經營亦有其生產之能力，但在楊格之影響下，德人泰爾 (Albrecht Thaer) 宣稱大田產為國家興旺、力量及幸福所不可少者。斯密士 (Adam Smith) 即是主張支持小田產經營者，蓋此輩經營者深悉其經營之情形，且感其本身與田產有切膚之關係也。但斯密士之英國後繼者，多數皆反對以小田產代替大田產，因後者有較高之市場生產力也。

其轉而注意於農地面積究以何者為適當此深刻之爭論者當為柏恩哈第 (Theodor Von Bernhardi)。彼放棄以總收益及純收益為測度大小農場利益之標準，而着手發現一種測度大小田地相對利益之更為健全之標準。照柏恩哈第之結論：過大之規模企業，其危險之甚，一如過度重視小農場者。決定規模大小之所應考慮之點，乃在農地大小對於國家總收入之影響。自柏恩哈第時代以來，絕對大多數之經濟學家——其中以羅其爾 (Roscher) 及布鏗柏爾格 (Buchenberger) 值得特別提及，彼等咸曾接受此種看法，即以合理混合作

爲目標。在同時代之經濟學家中，額里波 (Aerehol) 曾特別着重於個人之效力，視之爲農場生產條件之要素。塞陵 (Serling) 氏注重家庭之特殊機能，視之爲一有功能之經濟單位，且堅稱家庭農場之優點，似乎惟有隨集約耕作之進步而增加。塞陵雖未建議廢除大規模農業，但却相信，在長期中，若經營者不能保留其領袖之使命並不能以才智補償由家庭合作一致所得到之農民經濟之利益，則大地產將不能存在。海利西 (Hainisch) 則回復到較舊之主張，謂主要之考慮點爲市場之生產力，『大地產之市場生產力，在一切可能中皆遠優於小田產者。』因此海氏認爲任何破壞大地產之企圖，皆充滿有極度之危險。

馬克斯之社會主義，原先亦承認大規模農事企業有如大工業企業之有優越性。一八九一年額爾弗爾特綱領中 (Erfurt Program)，含有精確之預言，謂近代技術之表示出小農地之衰落爲不可避免之事。考茨基 (Karl Kautsky) 爲此種觀念之可注意之辯護者。但社會主義之修正派則反對此種觀念。在領袖大衛 (Edward David) 之下，修正派申述工業與有機之生產之區別，並主張普通寧取小規模之經營而不取大規模之經營。一九二七年德國社會民主黨在基爾 (Kiel) 所採行之農業綱領，乃以所謂『穩健之理論』 (Stationary Theory) 爲根據：資本主義之發展，對於財產之關係或農業範圍內之田產大小上無影響，故不會發生小農場被併吞之事實；因此政府必保證經營小農場者有滿意之生活環境。

小田場之盛行及與旺之程度，鮮能僅以自然環境判定之。誠然，在可耕地廣爲分佈之

山坡區域必以小田塊耕種之，然而大面積之田地，需更大之代價耕種之，對於此種代價，獨立之家庭有不能負擔之苦。但即使在此種情形下，『人』之要素仍為至關重要者。家庭田場活動最主要基礎之一，為人們咸能熱烈堅忍委身於其自己之事業之事實，蓋彼等深知其勞力之結果，乃歸由父系權威所控制之密切聚合之小團體所有也。一種重要而常有決定性之因素，為家庭中各個人之經濟效力之高超；若有具有雄心受過良好訓練之人耕種一小塊田地，其由田地上所得之報酬較一漠不關心之地主或大規模田場之佃農者為大，蓋後者乃賴奴隸或不甘願工作之工資勞動者從事經營也。

物價之結構亦堪可刺激小田產之經營，當物價有利於商品時，特別於牛畜及畜產品為然，而此皆為小田場上之主要出品也。小田場所需要之芻草或其他供給品之價格之低，亦有刺激經營小田場之同樣作用。其他一刺激經營小田場之重要因素為土地之價格，小田場每單位土地所使用之人力及資本，較大規模農地所使用者為多，故若無特別吸引力以奪去農業中之勞力與資本時，則小田場實有經濟上之優勢。當工業之擴展未能吸收任何增加之人口時，小田地乃普遍隨人口之增加而益多。確實，小田地數目，亦隨任何工業之逃工而增加。在有災害之時，小田地所處之穩固基礎最為顯著。小農場上工人之生活標準之降低較易，而工資工人之生活標準之降低則較難，亦正因小農場僱用衆多此種工人之理由，故對於整個國家經濟確實相當重要。於此奠下著名之小田產可以避免危機之基本理由。

農事技術及農業機械化之進步，宜於廣大的統一的農事開墾，故每使小農地趨於衰落之境。大地產經營者憑其優越之能力獲得情報並獲得所需之資金，此種小農地衰落之情形，尤為確切，良以彼等較小田地農民更能迅速利用改良物及市場銷購之機會也。但多數農業中之技術改良如農家院庭工作之簡單化之方法及牲畜之豢養，對家庭農場之經營亦屬有利。在另一方面，小田地之採用農業機械者則比較少。在若干地面，可能增加每農場所耕種之面積，且借此方法即可解決面積過小之問題而不忽棄家庭田場之特性。機器之合作共有，即一有力之解決辦法，但普通此法遭遇一種重大心理上之阻礙。

然而判定小田場之興衰者，常非經濟之力量而係政治或其他因素。例如普魯士及其他某某國家，其十八世紀（此時期對於此後之發展具有極端之重要性）強有力之君主，在強固農民之地位上，甚為成功。但英國及瑞士之巴米羅尼亞（Pomerania）及梅克倫堡（Mecklenburg）之小農地則告崩潰，因各該國之擁有土地之貴族，在歷近代之早期數百年間力能維持其政治上之控制也。在近世之若干小農地運動中，同樣可察知其並無經濟性質之背景及目的。

當十九世紀之最後二十年間，歐洲各國之向海外移殖開始衰退時，此種小田場之運動與國內移殖——或土地墾殖之復活大大聯合進行。該時之國內移殖或土地墾殖，已在歐洲多數國家內進行。一八八〇——一八八九年間，英國及普魯士皆發生一種割裂，若干大

農地爲小單位農地之運動。愛爾蘭及芬蘭則注重於實現一種使佃農變爲其土地之主人之計劃，愛爾蘭之趨勢，因而與英國之運動相左，雖然英國有農民佔有土地之騷動，（此種騷動乃密爾（J. S. Mill）之『政治經濟學原理』（Principles of Political Economy）所激成）然幾乎在『一九〇八年之小田地及土地分派法』（Small Holding and Allotment）下所分配之全部土地皆出租與佃戶而不予出售。在十九世紀轉入廿世紀之前後數年間，斯坎地那維亞各帝國開始有系統鼓勵農業勞工之擁有田地，此政策不久即形成建立起農民之小農場。匈亞利在一八九四及一九一一年之法律下，曾建立起數千小田場，而奧國則於一九一四年擬就一相似之法律。然諸此運動中之最要者，厥爲俄國之偉大之斯托里賓（Stolipin）農業改革。雖然因縱錯零星之土地制度之廢除，使農民有更爲進步之發展，土地公社代表此種改革計劃主要目的之一，斯托里賓及其共同合作者不僅受經濟方面之激勵，且更懷有一種熱望企圖，將沙皇之社會結構，置於一新而更爲永久之基礎上。在普魯士及英國之土地改革情形下，其改革之社會目的中同樣參雜有經濟上之目的。普魯士之國內移殖政策及波蘭所採取之報復方策，雖然二種採行之方法與傳統之立法觀念毫不衝突，但皆利用之作爲國家主義奮鬥中之武器。即使採行土地充公之有如英國者，以及採用此方法遠較英國爲少之普魯士，其對地主咸予以充份之賠償。

在另一方面，一九一八年以後在東歐發生之劇烈之農業改革，普通皆因受不分皂白之

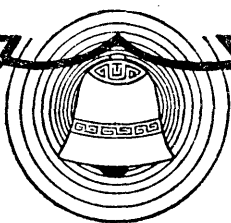
沒收（補償甚少或補償完全不足）所促成；其激起此種殘暴無情之事者，大部因上層階級之大地主普通皆非獲有政治獨立權國家之國籍之人民，有以致之。戰後希臘及包加里亞（Bulgaria）政府最急切之主要問題，準備安插放逐歸來之本國人民之方法。迄一九二五年，德國亦曾設法維持從波蘭湧回之難民之生活；然德國亦如奧國匈亞利及芬蘭，凡充公之田地，皆予以充足之補償。斯坎地那維亞，荷蘭，及大英帝國，一般皆同樣尊重戰前地主之權利。除在具有政治原因之北許勒士維革（Schleswig）之丹麥政策外，戰後之農業改革，主要皆受社會及經濟目的之策動。荷蘭政府曾從事於促進芮德爾（Nijder Zeer）開墾區之移殖。挪威曾隨之採取相似之計劃，然而一九一九年以來德國所建立之新農田，其在沼澤地或荒廢地者，僅約佔百分之十。隨近代國際經濟結構之紊亂，就廣義的整個國家之經濟而言，農業移殖之整個運動，實負有一種新重要性，因一般皆視其如一擴展國內工業產品需要之有力方法，且又為提供一種國家食物供給自給自足之更大之方策也。

若干觀察家既不能想定預測戰前戰後之政策在經濟上及政治上之結果，乃料想東歐之農業生產力之所以永受摧殘，乃因大規模耕作經營衰落之故。此種受摧殘之事實，當視新小田地主人所表現之雄心及效力之程度而定。但如英國之經驗所指示予吾人者，設有可能，欲重新建立一度遭顛覆之強有力之本國農民乃極為困難之事。總之，小田地之未來情形，當視家庭是否保持其有如合作之經濟單位之活動能力之問題而定。若果農業技術及農



A541 212 0016 05508

業之機械化有進步——（有若干理由相信其有進步），誠然可引起某種變革，但不致使小農地發生任何嚴重之衰落。技術上及經營上之訓練，可使經營者利用多數之改良物，且在其利用之過程中，習慣上與小田制共同發生之土地分配，將適應有效生產之需要。



版權所有
翻印必究

中華民國三十六年七月初版

土地經濟

全一册 定價國幣六元四角

(外埠酌加運費匯費)

主編者 梁慶椿

編譯者 中國農民銀行漢譯社會科學
百科全書譯輯委員會

發行人 吳秉常

印刷所 正中書局

發行所 正中書局

(1988)

統計·經濟·社會問題

- 統計學名詞
- 統計方法大綱
- 生命統計方法
- 調查方法
- 統計應用數學
- 中國租佃制度之統計分析
- 中國土地問題之統計分析
- 中國人口問題之統計分析
- 經濟學
- 經濟學名詞
- 經濟思想發展史
- 資本節制論
- 國民所得概論
- 民生經濟建設與合作
- 行業組合論
- 中國田制史
- 歷代屯墾研究(兩册)
- 田賦理論
- 田賦史(兩册)
- 國民政府田賦實況(兩册)
- 田賦法令
- 鐵路經營學綱要
- 商情循環概論
- 國際貿易論
- 保護貿易下之英國

- 國立編譯館
- 朱君毅
- 張世文
- 史可京
- 李銳夫
- 國民政府
- 府統計局
- 趙蘭坪
- 國立編譯館
- 金天錫
- 趙蘭坪等
- 巫寶山
- 彭蓮棠
- 劉文島
- 萬國鼎
- 唐敬宇
- 財政部
- 田賦管理委員會
- 汪桂馨
- 陳炳權
- 沈光沛
- 陸元誠

社會行政叢書

社會行政叢書 編主部會社

- 貨幣學
- 貨幣新論
- 銀行學
- 人壽保險計算學
- 地方財政學
- 縣財政問題
- 自治財政論
- 田賦徵實制度
- 中國所得稅論
- 社會學
- 社會學名詞
- 鄉村社會學綱要
- 婚姻法與婚姻問題
- 同鄉組織之研究
- 農會會務與業務
- 各國工會制度
- 國際勞工組織
- 美蘇少年組織
- 中國家族社會之演變
- 勞力供給與國防
- 我國工會法研究
- 人力復員問題
- 社會救濟
- 社會保險
- 嬰兒教保機關管理法

- 趙蘭坪
- 滕茂桐
- 劉全忠
- 周紹濂
- 朱博能
- 朱博能
- 劉善述
- 陳友三
- 張保福
- 毛起魏
- 國立編譯館
- 童潤之
- 李宜琛
- 寶季良
- 喬啟明
- 喬長河
- 程海峯
- 龍冠海
- 高達觀
- 張永懋
- 史太璞
- 任扶善
- 林良桐
- 柯象峯
- 汪明瑀

