

江蘇省政府農工廳合作社  
指導員養成所叢書第五種

# 建築合作運動

許心武譯

# 序

建築合作制度昉自英國而推行於歐美其始創者鑒於勞工居處之惡劣生活之低下欲以自助互助之力量使工人能集腋成裘造成廣廈以安其生而樂其居。然以人口自然之增加都市之發達。需要居住之房屋豈獨勞工。任舉吾國一名城大鎮有一不感於人口衆多居屋狹隘。而居民無力以建造房屋者乎。南京號稱國都。而來者都有無地自容無屋自居之苦。其他都會鄉村。雖對於房屋之需要有程度之差別而其需要則一也。予友許君心武素精工程學術。對於建築合作運動。提倡尤力。特譯建築合作運動一書以公於世。余知此書一出必有以一新國人之耳目而建設中國建築合作運動之基礎者。至其內容。讀者自知之。毋待贅論。

中華民國十七年六月二十七日唐啟宇序於南京

# 建築合作運動目錄

第一章	建築社之意義	一
第二章	歷史的背景	二
第三章	失敗與停頓	八
第四章	立法及管理	一一
第五章	投資之辦法	一四
第六章	押款事業	一八
第七章	對於社會之關係	二三
第八章	各聯合國及各屬地之運動	二六
第九章	美國之運動	三七
第十章	歐洲各國之運動	四三
第十一章	結論	五〇

# 建築合作運動 (The Building Society Movement)

英國 Harold Bellman 著  
許心武 譯

## 第一章 建築社之意義

建築社 (Building Society) 雖已有一百五十年之成績。但外界尙少有人了解其意義何屬。故在本書卷端宜將此項建築社之組織功能及目的加以詮釋，期易明瞭。

建築社爲投資人與貸款人雙方組合而成，在政府管理監督之下施行其提倡節儉及居室所有權之政策。投資人爲社中股東，或但爲存款人，從事供給資本貸之於人以給建置居室之費。取利息於貸款人而與之於投資人，其利潤所得則歸諸社中應付管理費及充作準備金。

法定結合的及永久存立的建築社之辦法頗似銀行，但其組織與目的實大相逕庭，以其重在施行合作之原則並專爲謀社員之利益而存在故。且貸款之用途亦有限度，此可別爲下列數種。

- (一) 購置已建築之房屋供自己居住或營業。
- (二) 助成居室之建築或就已成之產業擴充新建築。

### (三) 應付已經成立之押款。

法定結合的建築社並不擔任建築房屋或其他類似的投機事業，亦不常予經營房產業者以經濟上的援助，而法律上的制限且不許經營買賣不屬自用之房基地。因是建築社之名稱與其實際殆若不相符合，其組織之兩重目的且亦不能豁然呈露於外，除一小部份自由結合的建築社外，祇宜適用之於最初時期之組合而已。惟以此項名詞沿用已久，驟予改易反足滋意義上的誤會也。

建築合作運動之範圍逐漸擴展達於全國，積其經驗所得，頗能以經濟的管理方法求實現投資人與借款人協作之原則。並從而產生充分的準備金以應付額外需要。多數大規模之建築社所付於投資人與取之於借款人之利率相差祇百分之一。即已足以應付需要維持業務，此管理合法之明證也。

即以安全之程度而論，建築社之存款及股份在今日殆可謂爲最穩健之投資。其爲衆人所公認者，投資人利益之擔保不



獨在初次抵押之不動產與折押成數留有安全之餘地，尤以貸款人之目的在取得其居室所有權，其理想之實現惟有於契約之完成中求之。此在無形中亦為一重有力的保障也。

大致近代建築社專為便利下列之三種人計。

(一)按星期或按月以零款儲存之儲款人，其儲蓄款項以複利息計。

(二)以巨款投資社中之存款人或股東。

(三)向社中借債之貸款人。

定期存立與永久存立之建築社之分別由於事業上的進。最初成立之建築社全數為定期存立性質，其社員有一定數目。比各人所求取之利益達到以後，即告結束。

凡永久存立之建築社，其章程並不規定業務終了之時期，對於投資為股東者認購股份數目亦無限制。此種制度顯示可以無限制的擴充，因此多數建築社常能增加股份盡量發展。

定期存立之建築社今猶繼續存在。註冊主任之週年報告中且常載有此種新組合。惟社會上對之已不甚重視，其特點在較諸經濟組織已經健全之永久建築社尤為重視社員之特殊利益。本書所述當側重永久建築社，因勢力雄厚之組合皆屬此

類故也。

法定結合及自由結合之意義亦復有法律上的區別，於次章歷史的背景中當再述及。

## 第二章 歷史的背景

建築社之起源不知所自，撰述家多以一七九五年白敏罕 (Birmingham) 之建築會為其濫觴。但證以精密的考據，則一七八一年十二月三日在白敏罕成立之建築社已詔示吾人以具體的組合。朗佛 (Langford) 於所著「一百年來白敏罕之生活」有云，此為創立大規模的建築社之先聲，讀者當毋震驚於其規畫之宏廓也。茲將此項建議及其辦法詳之如下。

一七八一年十二月三日。就吉倫君 (William Jenning) 所有地產沿迭雷頓村之佈雷福街阿雷斯特街倫卜街摩斯雷街畢華街及奇勃賽並新關之雷佛街及朗勃雷基街創立建築社之提議。

一、凡創辦人須於每月第一星期一晚會集於奇勃賽之風堂，並向本社會計按股繳納半格尼。(Guinea 為往時英國行使之金幣，值二十一先令) 用便集資辦理

計畫中之事項。

二、管理委員會委員七人，由創辦人逐年選舉，主持社中一切事務。

三、担認三股之創辦人須建築價值二百格尼之房屋一所或一所以上。擔認兩股之創辦人須建築價值一百四十金磅之房屋一所或一所以上。擔認一股之創辦人須建築價值七十金磅之房屋一所。

四、所有前項房屋之租金及其他收入統由會計徵收歸入金庫。

五、委員會有訂定契約租借房地之權，其條件務取利益相當，期限不得少於一百年，每方碼地租不得超過三辨士半。

六、過半數之創辦人有制定一切條例規程細則命令之權，俾一般社員共同遵守施行。

七、房基地界限既經畫定以後，適用抽籤法分配與各創辦人，並分別簽立租約。惟此項租約在房屋建築完竣以前應歸委員會保管。

八、第一期付款每股十先令六辨士，應於即日（一七八

一年十二月三日）繳納，其關於本規畫之具體方案由會議確定之。

司克納屈萊氏 (Arthur Scratchley) 為創立永久建築社最早之一人，其所著建築社通論於一八五七年出版。書中述最早之建築社於一八一五年成立於可克卜雷 (Kirkcubright) 之一村落中，由賽爾可克之伯爵董理其事。其他類似之組合亦皆先後在英國境內各地成立，如門采司特 (Manchester) 附近利勿浦及北部各地之組合皆採行其制。除上述例證及一七九五年成立之建築社以外，更有可以證明英國建築社之制度實造端於蘇格蘭者，尚有關於賓萊建築社之記載及一八二二年五月一日勃萊特赫欽遜 (Pratt v. Hutchinson) 某項訟案定讞之判詞。此項判詞頗涉及當時建築社之組織法，可與一七八一年成立之建築社參證比較。茲摘錄其一節如次。

關於一八零九年十二月七日定期付款之債務，被告人應照原約罰款四百二十金磅給予原告人格林威聯合建築社 (Greenwich Union Bldg. Soc.) 之會計。查……等於一八零九年一月七日訂立契約，創立格林威聯合建築社，適用按月付款辦法集合資本建築房屋，並即

以知其於財政及複利息法全不了。惟當事人苟取可以資為模範之先例參校斟酌，然後公佈計畫徵求協作，庶免發生此弊損害前途。

下列廣告發現於一八五〇年五月出版之某週刊，附錄於此，以示計算錯誤之一例。

「……建築及投資社之大勝利。於十年內分期付款存每三十金磅者獲七十金磅。」

注意 凡……建築及儲蓄社之社員現（第二年之終）可收回所付金額之全部及按年百分之一八、二五之利息。」

另一廣告計亦同時發表，竭力說明「不投機，亦不以冒險之行爲求不可知之結果，但以穩健有效勝利可操之方法，集合多人協謀全體之利益。」所謂結果並非不定，信非過甚其辭。

多數著述家皆認永久建築社始盛於一八四六年左右，其社員分爲兩種。

（甲）不借款之社員，即投資人。

（乙）借款之社員，即本社之債務人。

就第一種社員說，可以知其何時開始投資，或投資之數量

何如，完全不生問題。對於借款入雖或斟酌情形通融辦理，條件各因其個人之情形而異，但亦不至影響及於彼等應得之利息。貸款之期間久暫不一致，社員則隨時皆可加入，不須追認以前付款。因此無論何時社中皆有可恃之資本與來源足以供其支配。

結果在三十年間，建築社之設施頗引起羣衆濃厚之興味，或嘗加以討論。一八七一年，政府組織委員會，責成研究建築社之工作狀況並即報告所得。一八七四年，政府根據委員會報告提出之建議案經國會通過，是爲現行制度之基礎。

一八七四年條例益注意於社員之權利及其保障。社員之責任止於其認而未繳之餘款，或其押借之債款。放款須有制限。新組織之建築社一律爲法定結合的，已成立之建築社亦得呈請改爲法定結合的。既而一八三六年條例對於一八五六年以後依據該條例存立之自由結合的建築社不復發生效力。此項組合統限一八九六年八月二十五日以前改爲法定結合的，否則不得繼續作業。

自是建築社共有兩種合法的組織。

（一）在一八五七年以前依據一八三六年條例成立之

自由結合的建築社，其社務由管理人負完全責任。  
(二)法定結合的建築社復有兩種，(甲)在一八七四年條例公佈以前成立之組合其後因一八九四年條例之制限復依據一八七四年條例改爲法定結合者。(乙)在一八七四年條例公佈以後成立者，因之一律爲法定結合的。

據一九二五年簿冊所紀，以其財政狀況報告註冊處者計法定結合的建築社一千零八十八，自由結合的建築社三十九。述建築社之歷史苟將司托波克 (Stardowkett) 派之建築社略去不談，未爲完備。此項組合之數目亦達一千以上，屬定期存立性質，惟辦法與前此所述不盡相同，以是頗引起一般從事於建築合作運動者之批評與非難。創辦人之主要目的在予社員以借款而豁免其利息。投資之社員亦復不求取得利益，但其儲款數目較少於貸款之社員。貸款之條件異常寬假，並不規定利息。社中集款達規定之數目時，即以抽籤法貸與社員之一，約定期限，分期償還，同時仍繼續盡儲款之義務。可知豁免利息之說實亦成爲問題。但波克博士則謂社員長時期的歲以零款貸與本社，而社中短時期的以整款貸與社員，雙方各無利息。

其言雖辯，終無以服難者之心理，至多亦祇可謂爲交換利息而已。又得標社員如不欲押借款項，則社中得以其機會售與他人，以取利益。此爲一般不貸款及抽籤失敗之社員生利之源。是故處分貸款有抽籤及出售兩種方法，出售所得之利益則以歸之公庫。其後大部份組合多行出售貸款之權而廢抽籤，以求多取利益。失本意矣。

此種交易貸款辦法施行未久，人多病之，以其不獨在理論上無充分之根據，甚且足以妨害建築合作運動前途之進展。亦有別種經營方法弊病叢生，缺點暴露，足以引起社會之懷疑恐懼。其最著者莫如社員中止履行押款契約。建築社空有房產，反使金融停滯，不易週轉。又如大宗存款規定可以定期提取，如或缺乏流通資本，或社中庫藏皆經貸出成爲長期間之債務，則危險情形尤爲可慮。此毋待列布雷脫 (L. Bertrout) 之慘敗。當其事者固已憬然於改善立法之必要，以謀保障建築社全體之利益，因大部份之組合多具有完密的管理法也。列布雷脫建築社成立於一八七四年，屬法定結合，信用素不甚著，以一八九二年倒閉。其結果致社會對於建築社之信任心忽然喪失，初不察列布雷脫事實上早已中止履行法律上的義務也。

是時政府既擬有救濟辦法，社員方面亦頗發表主張以俟選擇。乃遴選專家組委員會從事考慮，任格拉司東（Herbert Gladstone）為主席。結果建築社條例於一八九四年通過。責令厥有法定結合的建築社須依照規定格式呈報下列事項。

- (一) 個人押款超過五千金磅以上。
- (二) 因社員中止履行押款契約，社中攬有此項房產至十二個月以上。

(三) 延付押款至十二個月以上。

新條例所規定頗引起反對，始頒行之數月間常多違抗。及時久效著，遂亦安之。其最足稱者，則為在此嚴重時期，乃能逐漸恢復社會對於建築社在一八九二年事變之後既失之信任是也。

在一九一一年別拔克銀行（Birkbeck Bank）倒閉之後，建築社獨能繼續發展，不受若何影響，是誠大奇。既而歐戰爆發亦無損害，聲譽且復躁進。其能完成提倡儲蓄及居室所有權之宏願尤能得世人無限之同情與贊許。最近國務總理至謂建築合作運動如是猛進，乃「鞏固國基之好現象。」又謂「建築社之作業及其旨趣足以自介於一切思想界。」遠溯一七八一年

建築社方始萌芽，彼白敏罕奇勃賽風堂之主人直未夢見具有社會思想之士之往遊者遂從此樹立基礎，使其事業徧於國中，風聲被於海外。彼創始者之所成就可謂過於其所逆料者矣。

### 第三章 失敗與停頓

列布雷特之失敗雖已三十四年，但其事跡茲仍敘錄於此。大致過去的懷疑恐懼消釋甚難。一般年事已長或神經過敏者回溯前情，若有餘怖，意謂一八九二年十月之事變猶在醞釀，殆時時有復現於今日之可能。實則此輩究無幾人真知底蘊，是故摘取當時實錄，用作考證，固非無裨益也。

十月五日時報紀事一則誌此次劇烈風潮掀動之始。錄之如次。

「列布雷特建築社。昨倫敦市審判廳克廳長接受呈文一件，請求勒令列布雷特建築社結束清理。過卜朗律師代表具呈人住居海倫街十六號及十七號之阿萊氏及商氏宣稱，該社始創於一八六八年，旋於一八七四年遵照是年頒行之條例改為法定結合。據其最近報告所列，截至年前十二月終為止，社中負擔計股東繳款 1,066

1,065 金磅。儲款人存款 1,652,292 金磅。其他債務 17  
6,610 金磅。其所有資產計押款 3,423,074 金磅。準備  
金及房屋用具等 20,714 金磅。結存現金及銀行存款  
46,178 金磅。因倫敦吉勒銀行之停業。致該社不能應付  
社員及存款人之要求。提款引退。具呈人是以陳請法庭  
根據公司條例強迫該社結束清理。荷勃金君代表投資  
社員四人。據稱此四人者又代表投資社員六百人。投資  
總額可 300,000 金磅。股東大會曾推定委員會考慮此  
事。結果一致主張法庭下令結束清理。因彼等志在改組  
也。克廳長謂各方面關係人皆認強迫該社結束清理為  
唯一之善後辦法。將批令照辦。惟其費用須由該社負擔  
云云。」

列布雷特為當時大規模的組合之一。資本號稱 7,000,000  
金磅。其主要分子為巴爾福氏 (J. S. Ballour) 同時倫敦吉  
勒銀行地產貿易公司及房產信托公司皆與此次破產案有關  
連。

巴爾福同時為彭萊 (Burnley) 籍國會議員。在此風潮擾  
攘之中避匿阿根廷 (Argentine) 境內。以圖倖脫。一八九三年

四月為當局在別奴厄 (Buenos Aires) 踪跡得之。一八九四  
年一月被捕。經向阿根廷政府交涉引渡。遂於同年五月六日解  
回英倫。

巴爾福並其他四人因關於地產貿易公司及房產信托公  
司兩案併發。被控詐欺取財罪。於一八九四年十月二十五日及  
十一月二十八日分別開庭審理。當時檢察長宣告負擔總額達  
8,360,804 金磅。估計資產才及 3,033,154 金磅。計股東 23,000  
人。債權者 2,000 人。結果判定巴爾福罰充苦工十四年。審判長  
布羅士 (Bruce) 並對巴爾福云。「汝為案中主犯無可懷疑。汝  
身為領袖。規畫指導並操縱此重大之事業。乃社會之所托命。乃  
竟以汝不忠實之行為。濫支巨款。供汝私圖。」

時報名記者某亦指謫其事。以為彼所以具有如是雄偉之  
財力者。蓋前此已數數以詐欺之行為施之於一般窮而無告之  
民。而濟之以圓滑之手段以售其奸。此種舉動（指關於列布雷  
特事）雖未嘗直接的受懲罰或並不受法律上的制裁。固大足  
以引起羣衆之憤怒與憎惡也。

當事變發生之後。社會對於被損失者深致憐憫。皇子聿斯  
欽 (Prince Christian) 及第一國家籌賑會 (The First Na-

tional Appeal for Help) 因清理人之同意。於一八九二年十二月十八日發起列布雷特賑款。據管理委員會所報告，截至一八九三年終為止，共得捐款 3,000 金磅，得被拯濟者以千計。最後捐款總額達 114,000 金磅，至一九〇三年四月為止。計支出 92,000 金磅。

總之列布雷特實際上已不得謂之為建築社。彼且久已中止建築社之事務，其資本乃盡量的用之於投機事業，所有建築社之原則皆為一一墮壞無餘。全國各地建築社經理因是深感受改進立法之需要，協謀所以糾正之途術，俾建築社不致再尋覆轍，致失社會之信任。但此目的迄未達到，雖在今日固猶值得吾人考慮。假使國會能容納建築社聯合會之提議，限制一切建築社經營銀行事業，則一九一一年別拔克之失敗庶幾乎免也。

大凡不幸之結果發生，皆由於未能嚴格的施行建築社之原則，別拔克適坐此弊。就其行事觀之，與其謂之為建築社，毋寧謂之為銀行為較合實際。其顯然可信者莫如註冊主任之報告所錄，據云該社所營押款祇 750,000 金磅，而其他資產竟達 1,500,000 金磅。建築社聯合會主席在該社失敗後之年會中亦云：「別拔克並非法定結合的建築社，彼初未援據建築社條例

進行作業，亦未採行一切法定結合的建築社共同遵守之規程。其困難之發生初不在建築社事業而在銀行事業。」經收入於其報告中所言更為切當。渠謂該社失敗由於兩種原因。其一，抵押品價格之跌落，而該社實持有其大部份。其二，缺乏經營銀行業之經驗。

此外尚有少數其他組合失敗事跡，以屬次要，茲可從略。或謂前述兩項失敗之印象苟繼續存在於羣衆之心理中。則其對於建築社之恐懼懷疑將無由破除，此亦不然。保險及銀行事業皆嘗發現失敗或欺詐之先例，然羣衆初未因此對於一切保險或銀行事業之組合施以抨擊，不加信任。則其無損於建築社穩固安全之信用可以斷言。建築社蓋亦如其他商業組合然，茲已經過危險時期，而日即於安全之境。此蓋行事公開，管理縝密，以及社員與當事人協謀合作以求取得社會之信任心有以致之。

列布雷特及別拔克之失敗其足以影響於建築社事業之進展者可於註冊主任之統計表證之。當時法定結合的建築社之資本驟然降落。在一八八七年為 54,000,000 金磅。及一八九五年乃降至 43,750,000 金磅。比一八九八年始見起色。至一九

一一年祇略受打擊，即復繼續進展。其關於社員之統計，則一八九三年較一八九一年減少52,000人，一九一一年較一九一〇年減少2,500人而強。

關於建築合作運動之過去的失敗大致如此。至其最近狀況當續詳之。

#### 第四章 立法及管理

關於建築社之立法由國會訂定之。由協助社註冊主任執行之。建築社即依此條例施行一切。

當一八七四年條例通過之後，所有已經成立之建築社未曾改爲法定結合者亦歸統馭。次年註冊處根據協助社新條例成立。蘇格蘭及愛爾蘭皆設分處，各置主任。一八九六年又改訂辦法，規定前此賦與英倫法定結合的建築社註冊主任之權限，及審查員審定儲蓄銀行協助社及法定結合的建築社規程之權，統行併歸總註冊處。總註冊主任製定逐年報銷及報告格式，頒行各建築社填送，並即據情呈報國會。其內容包括社員數目收支各款準備金負債及資產等項。茲特摘取一例附列本書，並以見最近之概況也。

建築社在組織成立以前應繕具呈文，由社員三人及其秘書或經理署名，連同組織規程二份呈請註冊主任核准備案給予執照。此項組織確定社務管理人及社員共同遵守。如有未盡事宜，須經多數社員之同意及註冊主任之批准始能修正。其中併須在一八七四年條例規定範圍之內，訂明資本用途及其宗旨。例如建築社不得有經營別種企業，或貸資與非社員，或永久享有停贖及收買土地之權。退出股份及贖回押款之條件均須明白規定，勿使當事人將來有爭辯伸縮之餘地。各項罰款亦須訂明數目及其限度。

組織規程經註冊主任批准之後，其一份仍連同執照發還社務秘書或經理。另一份則註冊存檔。

建築社須將收支賬項債務及資產統計分別登入註冊主任製定頒行之表式。即所謂巴力門式之簿記，交由會計師校核署名，然後呈報註冊主任，並分致各社員及儲款人。至少每年一次，先後銜接，其時期務在各年度終了以後之三個月內。報告中必須載明結欠股東儲款人及債權人之總數，同時並須載明借款人之數目戶名與負債之總數，兼及投資於公庫及其他抵押品之總數。個人借款在5,000金磅以下者須按下列標準分別



註明。即

(一) 債款在 500 金磅以下者。

(二) 債款在 500 金磅至 1,000 金磅者。

(三) 債款在 1,000 金磅至 3,000 金磅者。

(四) 債款在 3,000 金磅至 5,000 金磅者。

分期付還之款停付至十二個月以上或抵押產業收歸社有至十二個月以上者均未列入。別與 5,000 金磅以上之押款賬略列附件以詳之。

是項報告由總註冊處逐條稽核，如有未當，即時處分。此種簿記格式即所謂第二號簿記者，實用上殊極便利，初非援據理想而出之。分別門類記載全年施行事項是其特長，故能將一切內容盡行呈露，靡由隱飾。但專家以為是者，常人或反覺其糾紛煩復，於數目加減之中竟無從得損益之統計，滋人迷惑，未免缺憾。近來各建築社多於法定方式之外附列簡明損益統計表，俾易明瞭。

不上報告或報告有錯誤而拒絕更正者處罰甚嚴，在送達通知書限令兩個月執行之期間終了以後，該社倘仍延不遵辦，註冊主任有派員視察招集特別會議之權。違犯章程之建築社

或竟被撤消執照。至於過失出於無心或程式有錯誤，在缺乏經驗之建築社乃屬常有之事，註冊主任亦能予以諒解，商量校正，不加處分。

會計師對於建築社之賬略稽核甚嚴，其證明書亦翔實可據。不但每項押款契約逐一攷核，即其抵押品亦皆一一加以證驗。茲將此項證明書之普通方式錄之如次，以資參考。

「余等受任該建築社會計師之職，茲特證明前項報銷及報告並皆核實無訛，與法律所規定相符合。余等並聲明余等均已逐一考核前項報銷及報告所載各項押款契約及其他抵押品之屬於該社者，其在……：日以後已經取贖者不在此限。」

上述日期乃該社年度終了之日。有時並附帶聲明所有自該日起取贖抵押品應付該社各款均已清結。

根據一八七四年條例，凡法定結合的建築社得以其餘款經營永久執業或長期租借之不動產押款，及以國庫擔保或別項擔保品之押款，惟須由國會擔保付息。一八九四年條例第十七條又廣其意義，規定建築社管理人於法律所規定之期間內，得投資於一切有擔保品之押款。但其職權不得溢出限度之

外。此種制限誠屬重要，建築社所以能為安全的投資事業而見信於人人，乃特此為基礎也。

建築社之管理純取共和制度。一切規程皆由社員於大會決定之。其董事或社務委員會委員及會計師均於年會選舉之。董事多為社中具有聲望之社員，十二個月之社員資格亦或定為被選舉之必要的條件。董事對於社員負執行社務之責任，雖權柄甚大，但除社員特加信任，許以便宜行事，亦復不得溢出範圍。章程中尤注意於規定社款利用之方法，關於此層彼等所處之地位，乃恰似公司中之董事。凡資本之用途有不為公司所許可者，須認賠償之責，不論其用心如何忠實也。例如該社並非初期押款之承借人，而以欸貸之於二期押款者，則有關係之董事須認賠償該社因此所受之任何損失。

董事或其他職員除規定之報酬以外，不得因該社貸款事務受取任何利益或佣金。

社務秘書或經理所處地位異常重要。彼為職員中之主幹，在董事指導之下，主持一切社務，但不得變更其固有方針。彼應擔任辦理逐年報銷及財政報告。如有詐欺隱匿情事發生，得處以二十金磅之罰金。設再違犯，則繼續處以每星期五金磅之罰

金。所有該社致註冊主任公文例須由秘書或經理具名或副署。彼亦得因章程之規定，參加社員大會及董事會，並擔任記錄會計及繕發文件等事。

凡建築社須聘用會計師一人或二人，其章程或辦事細則並須訂明聘用報酬及解職各條件。一八九四年條例但規定須執行會計師業務者一項資格，餘皆未詳。

法律上於會計師之資格及能力並無審查手續之制定，則凡執行會計師業務者不論何人皆可當選，是誠可異之點。所幸事實的方面各建築社對於此項任務之人選問題異常慎重，不致落人批評。設條例規定會計師須具有考試及格及曾在政府認可之會計師公會註冊為會員之資格，並不甚難。但竟留有滋生流弊之餘地，殊不可解。惟新南威爾斯（New South Wales）一九二三年條例有須經註冊主任批准之規定，被選人經提出之後，苟其資格經驗皆能稱職，即予批准。

會計師之任務具詳證明書中。如前所舉例，其責任異常重大，因有識之社員屬望於會計師者，並不止於稽核數量審定報銷也。

一部份建築社或且聘用董事會會計師一人，彼亦得為董

事之一。其任務在予董事以意見上的貢獻，藉以確定關於本社簿記投資及押款等事項之方針。直接對於董事負責。但此並非法定委任耳。

建築社亦多聘用法律顧問及測量員。此項職員並未載在建築社條例之內，但在二一八九四年條例二十三條則亦規定彼等亦如其他職員，不得因該社貸款事務受任何額外利益或佣金。測量員之任務在估計抵押產業之價值。法律顧問在職權範圍之內，負責擔任辦理法律文件，及予董事會以關於法律事項之意見上的貢獻。

## 第五章 投資之辦法

凡管理完善的法定結合的建築社獨能注全力為零星款項之投資人計安全，此一切商業組合所不能及。觀於近年進展之迅速，可以知其得社會之信任。經濟組合不論小大，不能絕對無財政上的糾紛，亦不能絕對公開恣人稽核如建築社之所為。故投資於建築社，可保無耗損折蝕之虞，而有積聚之益與優厚之利，誠利用資本之最美滿的方法也。

建築社唯一之資產在押款，其擔保品為永久執業或長期

租借之不動產。擔保品之選擇甚嚴，以初期抵押者為限，估計價值並須留安全之餘地。盈餘及準備金亦或供投資之用，但益注意於擔保品之折價。押款貸出之後，由借款人按月或按季付還本息。故歷時久安全之程度亦益增加。而零星款項之投資人所特信之担保品蓋亦如出巨資者。

利息及辦法在國內各處稍有異同，但其投資方式不外兩種，即認股與存款是也。

存款人所得利息常較低於股東。除結束清理以外，亦不得先股東提取款項。但於担保利益或賠償損害皆取得優先權，地位益較安全。建築社付與存款人之利息常達百分之四，較諸銀行利率優厚已多，其有賴於零星款項之投資人甚屬顯然。存款人並非社員，但亦得因章程之規定自動的成為社員。

根據一八七四年建築社條例第十五條之規定，建築社接受存款以達到其押存資產之三分之二為限度。第十五條並第十四條原文常刊載存摺，茲錄其第十五條。

關於建築社徵集款項之辦法規定如左。

(一) 凡依據本條例存立之建築社得依照本條規定之限度接受有息存款或債款於社員或他人或公司銀

行或定期存立的建築社能適應該社之要求者。

(二) 凡永久建築社接受之存款或債款未經該社付還者無論何時不得超過當時該社社員押存該社全部担保品之三分之一。

(三) 凡永久建築社如是接受之款項未經付還者，其全數或定為不得超過前述之三分之一，或定為不得超過當時有效股份於十二個月內之付款。

(四) 凡依據本條例存立之建築社其存款或債款在本條例公佈施行以前根據該社組織規程成立者至是應宣佈有效，並由該社負責償還。除在本條例規定限度之內，該社不得繼續接受存款或債款。

(五) 凡建築社因接受存款或債款而簽立之存摺收據或任何担保品統須刊載或抄錄本條例第十四條及第十五條全文。

尚有一事足以引起吾人注意且覺其可異者，則一八七四年條例不許建築社根據其他資產如有價證券之類徵集存款或債款是也。當歐戰終了之後，多數建築社以其資本應戰爭公債，援此規定，債券不得為徵集存款之担保品，致業務為之暫時

停頓。凡建築社未經規定在提取款項之一個月以前須送達通知書於董事會者，不得徵集存款，違者罰其董事。建築社章程亦往往規定如綜合存款人通知書提取之金額超過該社所能應付之數目，則按送達通知書之先後付款。此種規定時亦引起糾紛，訟之法庭。但建築社倘有充分之準備金以供流通，則亦不生問題。影響徧於全國而財政少有困難如建築社或銀行事業者，自可毋庸根本上發生危險。況在國內大多數事業雄偉之建築社可信其每一金磅之存款皆有若干倍之資財或現金為之保障。建築社接受存款固不嘗達到規定之限度，甚至其章程中且訂明接受存款之總額以押存資產之三分之一為限度。則視條例所規定之保障又增加一倍。亦有少數組合全不接受存款，其於投資人之利益的保障愈加鞏固矣。

認股約分兩種辦法。

(一) 一次付足之股份。

(二) 分期付款之股份。

凡一次付足之股份須按照票面數目在認股時繳足。此項股份之名稱在各建築社不甚一致。分期付款之股份對於儲蓄零款者最稱便利。一部份建築社規定分期付款數目前後一致，

並無增損。

倫敦各大建築社付出之利率約為百分之四、五至百分之五，並無所得稅。

在中部及北部之幣值較低，利率為百分之四至百分之四、五，有時亦竟可達百分之五。凡利息免稅所得稅，可知投資人於徵收全部所得稅之事業可得更優厚之利益。

建築社往往廣告分期付款之股份可得百分之六之利息固是事實。但吾人當注意此種利率惟能於特殊之條件得之，其最著者如規定在約定之期間以內，必須逾期繳清應付款項，方得享有某種額外利益，其數量根據將來之情形訂之。如股東中止履行此條件者即失其應得之額外利益，或其所得反較低於其他股東。故知實際上但有極少數股東能得此優厚之利息如廣告所云云耳。

一八七四年第十四條規定股東在本社有結束清理之事項發生時負責之限度，其文如左。

「凡依據本條例存立之建築社，其社員如認股而未借款，則其責任應以已付之款或過期未付之款為限度。如認股並已借款，則其責任應以該項契約或章程所

規定應付之款為限度。」

按最近之經驗，各建築社已不復確定分期付款之股份應如何付款，則股東對於負擔損失之責任應以已付之股款為限度。關於支付股息及銀利應用之方法各處頗不一致。在倫敦及南部皆每半年付息一次，憑股息單或支票支付現款，其願意儲存者聽便。各地方之建築社其著者如南開（Lancashire）約克（Yorkshire）等處則因投資人之要求支付利息。否則即以加入存項，實即複利息的儲蓄也。

存款利息常自收款之次日起計算，至提款之日為止。股息計算之方法並不一律，或採用上述計算存款利息方法，或自收款之下月一日起計算利息至通知提款之日為止。

此種投資方法既極簡單，前途亦復安全，且無佣金回扣及印花稅種種消費，是皆別項企業所不可免者。有時亦稍稍取入社費，以供印刷章程及銀摺之需。但其關於投資入社之各項費用皆已取消。間亦有人議及分期付款之股東因不付款而被處以罰金一層不適用，以其怠於儲蓄正有賴於負社務之責者提倡而策進之，當懲罰所能速效。但難之者謂社中因股東不付款而失去的利益將取償於罰金，固亦不可指為過當。此項事例

前已述及，大致以取懲戒說爲有當於實際，以其對於投資人個人方面爲有利的政策，而社務亦可因此便利進行。

投資人得被豁免所得稅之歷史不可不一致及。初，借款人得根據法律從所付利息扣存所得稅，建築社亦就付與投資人之利息扣存所得稅，而投資人復要求給予憑證向稅收當局要求發還（參看附錄六）。因此個人及建築社與稅收當局間之糾紛頗苦不得解決。曾有一時期且互用兩種付款辦法，即所謂甲種辦法與乙種辦法者（附錄七），手續上更感困難。若兩者相較，則乙種辦法稍便利，因直接由建築社根據付與存款人及股東之利息及紅利之全額按定率計稅款付交賦稅司（Inland Revenue Dept.）此款不取之於投資人而取之於建築社，故投資人所得反爲淨利。惟並無要發還社中代納稅款之權。此可注意之點也。

乙種辦法近已加以修正，原文詳附錄六。其特點在賦稅司因此可以避免應付退款要求之麻煩，同時建築社亦省却簽發憑證之工作及其費用。設此項辦法可以認爲稅收當局對於建築社之讓步，則或以其爲有利於國家之事業，初非獨厚於彼特加顧念。而建築社且固守其成見，以爲國家適用乙種辦法所得

之稅收實已遠勝分別的取之於投資人。此種爭難亦復有相當之理由，蓋大部份之建築社皆以零款之投資人爲其重要分子，其收入常在徵稅限度之下，或雖納稅而減輕其率。又建築社頗注意於酬童稚與青年人儲蓄之願望。此在個人其數甚微。統計全量殊亦可觀。其利息皆已一併計算由建築社代納所得稅也。關於退還借款入依照甲種辦法納所得稅之辦法後當詳述。

從事投資於建築社並不限於以置產爲願望者。建築社之投資人不必爲借款人猶之乎存款人不必爲投資人。凡投資於建築社者不必希望利用其押款部，反之凡欲取得押借款項之便利者固亦不必先具有社員之資格。但不爲謀經濟上的協助以置產者，宜可以無需乎利用建築社耳。倫敦建築社（London Society）於其社章中對於此點釋之甚詳，該社有社員50,050人，其押借款項者不足12,000人。

如章程不加限制，則未成年者可加入法定結合的建築社爲股東。但在成年以前，不得投票表決及選舉或經理社務或將其股份自由讓與他人。童稚亦得有簽立銀券之權。

建築社與銀行事業並不立於敵對競爭之地位。彼自有其

存立之目的，即提倡節儉及居室所有權是也。經長時期之試驗，知其爲具有吸引力之免稅企業。且在金融恐慌時期，實業界一切事業皆爲不振，建築社獨能保持原狀繼續發展。以是知此種企業實具有不隨市面爲漲落之特性，屹然獨立於風潮之中，以自固其信用並以吸引未來之投資於實業者。

## 第六章 押款事業

建築社之有押款部猶建築物之有其基礎。押款人即借款社員享受之利益頗不爲少，然對於投資社員亦復與以相當之讓步，因無投資人則建築社不復能活動。故條件凡有利於社款之安全者，借款人皆當予以接受。

茲將押款之性質與其担保品之種類略述如下。

押款之意義爲移交產業以爲債務之担保。亦即置產者所恃以籌得一部份購價之方法。在簽立契據與受押人時，當將產契交存保障債權，直至債款償清之日方得取回。

截至一九二六年一月爲止，經向法定結合的建築社抵押之產業凡有三類，即永久執業之不動產長期租借之不動產及註冊管業之不動產是也。

永久執業之產契謂具有產業之絕對所有權，其享有地權者同時並絕對享有地面建築物之權。

長期租借之產契謂在規定之年限以內得享有產權。但須遵守原有業主提出之條件。

管業執照根據產業新律自一九二六年一月一日起已經取消。此與執業產契略相似，惟過戶之手續不同。

凡建築社社員得借款興築購買或改造房屋以供居住或營業之需，或償還已成立之押款。借款之担保品以本社之測量員認可者爲限度，其估計價值折押成數又須留有餘地保障安全。務使在借款人破壞契約之後，變賣所得足以抵償欠付本利各款及意外費用。故貸款全額不得超過產業在苛酷條件之下而售脫之估價。大致折押價值爲測量員之評價或購價之百分之七十五至百分之八十，擇其低者以爲標準。

由是可知借款人必須備有一部份資本至少爲其產價之五分之一，此乃建築社押款部一致採行之原則。根據上述標準，押借款項常爲產價之百分之七十五至百分之八十，且評價事務皆由社中聘任有經驗之專家行之，更足增加一重保障。

一部份建築社規定貸款之辦法祇以購房屋供自用者爲

限。但大規模之組合近已不復施行此種限制，即購買房屋供營業之需者亦得有借款之權也。

短期間之租借產業不常能用作担保借款乃自然之事實，其主因則為借款償還之時期常自五年至十五年以至二十年。抑或原有業主提出過分要求為借款人之能力所不勝，此在過去的經驗蓋往往而有。又或短期租借產業貶值過速，至於貸出款項不獲如數取償。種種顧慮皆足使建築社為之却顧徘徊，不願担任借款。

有時契約上附帶別種保證，則超過百分之七十五或百分之八十之借款亦復可得。類如

- (一) 經保險公司担任賠償意外損害者。
- (二) 經地方長官根據一九二三年房屋條例予以保證者。

(三) 賸以別種担保品或管理人之担保者。

(四) 賸以別種執業產契或租借產契者。

(五) 以存款之取償權為担保。

附帶保證有時亦復引起學理上或立法上的糾紛。前任建

築社註冊主任白拉潑 (Edward Brook) 於所著「建築社」

竭力否認此種辦法。從他方面觀之則其在法律上之地位如何，迄尚未得實例為之證明。論者多謂審判長司忒林 (Sterling)

一八八九年判決之辦法在今日已不復能適用。吉波笙 (Gibson) 亦謂現行法令雖規定地方長官在某種條件之下得保證建築社之押款，惟同時亦有一項訴訟案今猶懸而未決，在事實上殆無承認此種保證之可能。因各方對於此問題之意見不能一致，頗有一部份建築社已確定貸款之超溢常額者惟限於質押其他執業產契或租借產契者，或得有與本契約有關係的方面（或其所抵押的產業之賣主）以其存款之取償權賦與本社以為担保者。存款之取償權雖憑契約或證券之文句而定，並無可以被擯之點。惟股票不適用，此無異於以建築社之股份担保借款，乃絕對的不可能者也。

一九二三年房產條例即所謂張伯倫條例 (Chamberlain Act) 者，承認地方長官得保證社員向建築社借款至產價之百分之九十。其担保之條件如下。

地方長官對於以實際押款為本位時虧折之全量及設押款為彼與貸款之建築社雙方認可之估價之三分之二時虧折之全量之差應負完全責任。



建築社應在得行變賣權之任何事項發生之一個月以前，負通知担保之地方長官之責任。如經担保人之要求，屆時並須實行變賣。惟担保人在接受通知書以後有隨時償清押款取得契據之權。

在建築社通知借款人承認展緩行契約之期間担保人不得卸脫責任。

担保任務以債款漸減至估價之百分之四十五時為終了。

根據此種辦法建築社之貸款可達估價之百分之九十。惟地方長官對於續借及續貸款項不生若何關係，因此乃建築社關於造屋事項應有之任務也。

地方長官對於行使此項職權得自由定決取舍，但衛生部則恆加以鼓勵，欲其施行。大部份倫敦之建築社不常傾向於此項担保，祇外省少數建築社採行其法而已。建築社及地方長官似皆怠於立法之改易，即最近之將來亦或有態度上的變更。如社員除借款之外別無餘蓄補充購價而欲增加債額者，則保險公司亦嘗出任担保賠償建築社因貸與款項超溢常額而受之損失。

通常多規定適用此種辦法，其担保品以準備自用之私人住宅為限，其價值不得超過 1,500 金磅。除特別許可以外，抵押年限不得在二十年以上。押款之最高限度不得超過建築社估價之百分之九十。

此項担保可由借款人以優厚之報酬致之，其成數因押款之條件或其他情形而異。

此為保險事業之一種新發展，營斯業者尙未能得充分之經驗以定其應得之利率。故高下參差不恆一致。

按通常規定之條件，凡建築社應於該社得行變賣担保品之權之任何事項發生之三個月以前通知保險公司，並正式要求照付本利各款或照押款契約在某一期間應付之款項，如延不交付，則按照保險公司之意向進一步執行變賣權，或並及押款契約上其他應有之步驟。又押款因陸續付還漸減至建築社估價之百分之四十五時，則保險公司即終止其担保之任務。

此種辦法亦復有其缺點存在，即應行採取何種步驟對付破壞契約之行為，建築社反以取決之權予之保險公司，則其所提出之辦法不如建築社之所期，甚或妨害其應有之利益，非無多少之可能，此不可解也。

凡借款人擇定建築社之後，即填寫請願書註明担保品連同測量費送交建築社。請願書中分別事項如產權地址租價稅率購價及其他併須一一填註明白。

測量費不甚昂，於接受請願書時交付。建築社之評價人乃就地察看一切，並以其折押價值報告於建築社。建築社又據以通知借款人。如借款人對於貸與款項認為同意而前此並非社員，須依照建築社條例繳入社費及借款手續費（通常祇數先令）取得社員資格。

上述辦法專為已經建築之房產抵押款項之用。一部份建築社並致力於協助借款人從事造屋，其手續須將建築圖樣及說明書交與建築社測量員審查，經董事會議決貸以款項開始工作。一切工程務與圖樣及說明書完全符合。押借款項多係分期領付，藉以適應包工人之各期付款，其細則與貸款之建築社訂定之。

測量費之多寡視產址與建築社辦公處之距離及押借款項之數量而定。在規定距離之外並須開支旅費。

在建築房屋之期間應有開支由雙方協定之。因為期與押款契約相符之故，測量員有隨時臨視工程之必要，並以視察所

得報告於建築社，其詳細報告為董事會或管理委員會之所憑信。

接受借款人同意之答覆及其入社費以後，建築社之律師應即審查產契，以其結果報告於建築社，並準備各項應用文件。在一切手續均已齊備時，則通知借款人訂期締結借契約，法律手續費因借款與工作之多寡及產址之距離而異。此項費用亦如測量費然，取值低廉，較諸其他營押款者開支之價格便宜多也。

所有產契及其他文件均歸建築社保管，直至押款償清之日為止，屆時借款人仍付與少數解約手續費或並及產權註冊費。

償還押借款項之方法，多在約定期間以內，按月平均付款，本利兼該。清償期間之久暫不一致，借款人得自由擇定於五年至十五年之間，有時亦或過於十五年。此種辦法足以使借款人避免逐月計算償還數量之麻煩，而貸出全額亦較大於其他任何方法，因每項貸款在其規定之期間以內漸次減少故也。

除按月交付之定額以外，建築社並多方鼓勵借款人增加付款減少債額。還本以後不復更計利息，並可因此減少按月付

款或縮短償還期間。有時借款人亦竟可以一次付清借款之餘額，但常規定須先期通知，或付與規定期間之利息以代之。

亦復有人對於建築社發生一種誤解，謂直至借款償清為止，彼實操有抵押產業，因是躊躇不欲以購買房產之事使彼參與其間。實則建築社之借款社員並無此種不便。不論其原因何屬，彼可隨時根據願望處分產權。如彼欲出售，彼可自與對方訂立契約或由其自擇之經理人代任其事。彼但須保留其一部份賣價俾足抵償對於建築社之債務。有時出售之議既定，建築社律師亦可代表借款社員提存賣價償還押款。亦或買主願意繼承債務責任，則押款契約仍可繼續存在。此時原借款人所得為賣價減去借款之餘額，而以償還之責委之買主。建築社對於產業過戶，抵須其人力足以擔負經濟上之責任，應無別項問題。惟種種條件必須事前商得各方同意方可施行。除另訂條文變更原約以外，原借款人簽立契約應完全繼續有效，直至買主付清借款為止。

如借款人履行契約按期付款，建築社不得隨意收回押款，亦不得無故增加利率。在倫敦及英倫之南部，如借款人未嘗有破壞契約之行爲時，則產權應受保障在借款合同中之爲重要條

件之一，外省建築社則異於是，除破壞契約之外亦保留收回押款之權，但不常見施行。實際上此項保留之權究竟有無何種利益尚是問題。惟國家有意外之變難時，借款人因受其影響，收入之來源既窮，亦無由質貸於人，致失其履行義務之能力，建築社乃始有行使此種權限之機會。但在此時期擔保品之價值高下不定，建築社宜不欲以冒險之行爲被損失也。

建築社借款社員享有種種特殊利益爲其他一切押款人之所無甚爲顯然。常有押款人因押款突被收回，致蒙極大損失。即或別尋抵押應付困難，則以高拾利率及施行法律手續等事，所費亦頗不貲。惟建築社借款社員絕無此種顧慮。

有時借款社員不得直接由付款項下扣存所得稅，但可按每年度付與建築社之押款利息要求根據甲種辦法之規定發還其數。舊制借款人須向建築社索得付息憑證。然後持與當地稅務監督商量發還。惟大部份借款人多不知有此種辦法，即亦失去一重利益。今已更改手續，由建築社將借款人每年度所付利息造表彙報於其抵押產業所在地之稅務監督，酌量情由分別發還。於是得款者可毋待於請求。

請願借款者爲人是否可信，在建築社方面亦或成爲考慮

之點。然對於具有資產之舊社員則固不生問題，彼之存款摺足以證明其具有良好的儲蓄習慣也。又借款人所訂立之契約足以使其心志常繫繫在居室所有權之獲得，此在無形中蓋亦為一重有力的保障。彼既具求有其居室之決心，又已施行其第一步以求達到此目的，則彼固將竭其力之所能以從事於計畫的貫徹，可無疑義。各建築社押款部之簿籍頗予吾人以可貴的資料證明此種理想之非誤，借款社員中止履行契約者實居極少數，此中蓋亦有深不可測之神秘存焉。

抵押借款及人壽保險之聯合近已愈見風行。建築社往往與保險公司為借款社員議保壽險，其費用祇須就各期付款稍為增加數量。如借款人有死亡情事發生，債款之餘額因可得一保障。保險公司應得報酬由建築社一次付足，此數未在借款正項之內，但亦準同樣之條件為借款之一部份。賠償之責任規定為借款人之家屬或其代表人力不能負債還押款之義務時，須由保險公司如數償還。倘押款在保險之期間以內償清時，則亦退還相當之保險金。此種辦法手續甚簡單，而死者之家屬便利殊多。實行時根據借款人之意思決定之。建築社亦多樂於贊同。創其制者為倫敦之某建築社。最初祇法律及普通保險公司（

The Legal and General Assurance Society) 獨家擔任此項業務，今已達一百五十家矣。

## 第七章 對於社會之關係

報載今國務總理鮑文氏 (Bowden) 於一九二六年十月五日致建築社聯合會主席函述建築社近數年來發達之情形甚詳，可謂政界評量建築社之實錄。其中有關於咨送議院之統計報告所示建築社作業之成績者。茲節取之如次。

一此項統計充分的證明建築社乃羣衆歡迎之儲款投資機關，與其提倡節儉及自立政策之成功，並指示獲得居室所有權者之日益增加。求得居室所有權之傾向乃戰後造屋進步上極可注意之事，亦為鞏固國基地之好現象。是乃個人企業及其努力之結果，余且以為足以促進其衛生思想而甚有利於居室的安全。勞心思集資本以從事於造屋，使居者有其室，因極有價值之事業。其於個人之人格亦復不無多少之關係，凡人對於自有之居室與賃有之居室其感念多異趣也。

予希望衆人皆能了然於建築社事業之原因大致如此。

一九二三年張伯倫條例始授權地方長官與建築社合作，予並希望一切地方長官及縣議會善利用其機會。建築社之作業及其旨趣足以自介於一切思想界也。

有名經濟學者及注意社會事業者不論派別何屬，其言論莫不承認建築社對於國家有極大之貢獻。茲復撷拾一二以概其餘。

布拉畢雷 (Bradbury) 「建築合作運動近亦蓬勃如春草之怒生，此可為鼓舞歡欣者也。如予所知，當世缺乏巨量之資本以供建設社會事業之需實為經濟界難題之一。含吾人併力儲蓄適應環境以外，勢將呈現竭蹶狀態，應付更難，其需要於生產事業者益非今日可比。建築社之作業不獨直接的助職業階級求得其所有之安全的居室，並間接的以儲蓄之方法求生產率之增加物價之降落與人工之雇用。建築社事業之價值固非文字所能盡也。」

薛雪子爵 (Viscount Cecil) 「建築社之作用在提倡節儉及居室所有權。此為達到經濟自由之重要的過程。建築社能具有如是偉大之成功，為當世一切事業所不

能及。建築社者對於好百姓致其同情與協助者也。」

麥多拉 (Ramsay Macdonald) 「一切合作自助之事業未有能視建築社具更有價值之助力者。居室足以表現人之地位，務時時竭其力之所能以求之，而不僅以貧之於人為滿足。人之當有其居室蓋亦如有其衣服也。」

「合全國計之，每年需建新屋十萬間，建築社對於此數之貢獻幾為一切房產事業所不能及。……建築社之數量增加矣，其於人類之自由與快樂因自有相當之收穫」。

建築社提倡節儉可謂不遺餘力。既為投資人謀優厚之利息而少有意外之糾紛與損失。又復致其全力於協助一般人從賃居之地位而即於自有其居室。其在社會之地位誠未可輕量。

建築社以激勵儲蓄之方法深入於羣衆之心目中。使彼等覺一切投資事業皆不足以動人懷念，於以發生因緣造成習慣，雖在初步計畫成功以後，猶繼續保持固有之精神。因之借款社員即已償清債額，仍分期付款，以事儲蓄，既有房產，復多居積，以造成家庭無疆之福，

抑有進者，建築社之投資人於有意無意之間自成社會中

之生利分子，因彼以其餘款助成居者有其室並以增益國家財賦。即繩以嚴格的倫理學說亦非無當。世嘗有主張限制資本之用途者，其理由極充足，若建築社之投資人可謂得其利用之道。建築社不過一居間者，其目 即在協助投資人利用資本策進羣衆之幸福與財賦。

建築社之價值非統計所能盡，此中蓋又具有發展國民性之作用。英國人生活之基礎在英國人之家庭，斯其國民性所由形成。家庭之生活枯索乃國家退化之現象。故謀增進家庭之幸福即所以增進國家之安甯。

有其家者殊足自豪，彼所費之金錢與勞力之結果祇在使彼與其家庭成密切之關係。無家之工人其居處靡定，行止無方，恆易供造亂者及一切階級革命者之犧牲。是故居室所有權乃國民及國家之資產。國民之地位認識愈真切，個人自立亦彌足爲負責與致用之通途。

居室所有權之利益不獨爲物質的，抑亦爲倫理的與道德的。有恆產者其思想必趨於純潔嚴肅與經濟之途。有儉德者必不走極端，視革命爲畏途。從前創行建築社之目的在鞏固國家之基礎，故在今日建築社之爲物恰如巴賴氏 (G. N. Barnes)

所論，乃抵禦布爾扎維克主義之壁壘。

居者有其室對於國家之利益誠不可以量計。凡足以表現於人格者皆所以示其有養。今國務總理有言，資生之具莫要於居室所有權。此於吾國政界要人之生活史中蓋得有不少證明。前國務總理工黨領袖嘗回憶少年時代之生活，其最可紀念者莫如懷契而歸之日，實則居室不甚大，才值 100 鎊，當時雖英國之王不能易彼夫婦之樂。彼且以爲從此可以獨立人間不復受挾制矣。

此間爲限於篇幅，於私產制度與共產制度之異同不復詳論。但居室所有權實爲自立之本，托瑪氏 (J. H. Thomas) 以爲此不獨有當於英國之人情風俗，蓋亦足以發揚真確之國民性也。其言最爲鞭闢近裏。

理論與事實蓋截然爲兩事。借款人在政治上的信用爲何如，始不具論，考之簿籍所紀，建築社押款在 500 鎊以下者占百分之七十五以上，職業階級之緣是有其居室者可七十五萬家。此其於國本問題之關係蓋顯然可見。

建築社最著之功績在協助一切意趣純潔之人勉爲好百姓，使對於國家負責任。統計其所成就當亦不下數十萬人。

建築社對於社會之工作不僅以個人爲止境，曩在國家危急之際有賴於建築社者頗不爲少，是亦不可不紀。當歐戰時期房屋建築皆爲停頓，因之押款事業亦形冷落。建築社胥以其餘款來應國債。比戰事終了，全國呈現居室恐慌之象。前此所已整備之材料皆已付之一炬。政治亦殊有漂搖不定之象。建築社於地方情形知之獨詳，則亟起而以其所有從事於庇蔭無居室之安全者。全國一致提倡建築，並力謀貸款手續之簡單與迅速，一俟產價估定契約成立之後立予付款。故當時市政不致迂緩停頓。其急公好義以赴國難之精神誠不可及也。

衛生部秘書伍德 (Kingsley Wood) 嘗宣言，苟非建築社予國家以絕大之助力，則政府貸與人民之居室建築費將如杯水車薪無濟於事。此言足以摒除誤會，使社會知功烈之所攸歸。自歐戰終了以迄一九二七年一月，衛生部長先後批准各處地方長官撥款 35,000,000 金磅根據房產條例及簡單居室條例 (Small Dwellings Acquisition Act) 貸與人民供營造居室之需。同時建築社所貸出者在 235,000,000 金磅以上，殆七倍於國庫貸出之數。是解決居室恐慌之問題不能不歸功於建築社也。

衛生部長張伯倫 (Neville Chamberlain) 深致同情於建築合作運動又可於其一九二七年六月評論建築社之成績之演詞見之。其言曰。

凡留心政治與社會問題者，當知建築合作運動對於型成民衆之生活與思想有極大之影響。蓋建築合作運動及全國儲蓄運動 (National Saving Certificates Movement) 不啻一種安靜和平澈底普遍之革命，不毀一物，不傷一人，而能達到爲羣衆謀幸福之目的，使從倚賴之生活而即於獨立自由，從漂泊之生活而即於安居樂業。此乃一切過激思想暴動行爲之所不能搖惑。是故參加此種革命者，皆守法律有秩序之好百姓所組成之隊伍也。

數年前之建築社不過一種地方組合，社會不甚加以注意，其事業亦祇以供應實業界之需要。今其事業已徧及於民衆，且已爲全國有名之組合矣。

## 第八章 各聯合國及各屬地之運動

艾莫生有言，組合爲人類必不可少之事，盎格羅撒克遜民

族行之乃更具力量而英人爲尤著。近二百年來英國殖民之地偏於全球，凡政治社會以及經濟制度嘗行之於本部而有效者皆望以次推行及於海外之新轄境也。

就各種組合創始於國內而推行及於海外者言，建築社亦其一例。海外立法制度多仿國內施行，各屬地全部採行一八七四年條例者頗不爲少，其他各處於注意安全問題之外亦或間以特種規定及讓步辦法。在簡單之社會中因管理不善而生之弊病較少，故在英國本部煩苛之法令宜非必要。

各地法令與英國歧異之處後當隨時評論及之。

### 愛爾蘭

自由邦 (Free State) 愛爾蘭政府並未另外頒行建築社條例。在自由邦成立之後，建築社移歸 Saor stat Eireann 管轄，一切均仍根據英國現行條例施行。

註冊處屬實業部，建築社報銷之審核事項歸協助社註冊主任辦理。

因國內擾攘不寧頗影響及於建築社之發展，主要之建築社之總辦事處在德林 (Dublin) 其押款事業祇以本城及其附近爲限。據最近統計，自由邦之建築社爲數不過二十，以愛爾

蘭阜民建築社 (Irish Civil Service Permanent) 規模最宏，計社員 1,319 人，資產 341,700 金磅，其次爲格茵萊斯建築社 (Guinness Permanent) 計資產 93,800 金磅。又其次爲利工建築社 (Working Mens Benefit) 計資產 47,300 金磅。

北愛爾蘭 (North Ireland) 北愛爾蘭境內建築社二十七家於一九二二年一月一日移歸北愛爾蘭協助社註冊主任管理。其中一部份組合不甚發達，其原因或由於一八九四年條例限制抽籤法之故。一部定期存立之建築社現正從事結束，成績尚不惡。現在繼續進行者祇十二家，惟北愛爾蘭之大部份事業多爲少數永久存立之建築社所擔任，就中有一組合其獨家收入占全體百分之四十。截至一九二五年終爲止，北愛爾蘭社員總數爲 2,154 是年貸出之款近 61,000 金磅，資產總數爲 330,624 金磅。

### 澳大利亞洲

新南威爾斯 (New South Wales) 新南威爾斯之建築社今歸合作社註冊主任管理，並以其狀況報告於立法院。其資產之總額將近 3,750,000 金磅，足以協助購買房屋三萬至四萬間，約占全國所有居室之十分之一，或自有居室之五分之一。澳



大利亞洲最早之建築社始創於何時已不可知，但信在一八四六年以前斐列勃埠 (Port Phillip) 至少已有建築社一家存在。其可考者當以澳洲普利建築社 (Australia Benefit Investment and Bldg. Assn.) 為最早。此係一八四八年在西得萊 (Sydney) 註冊，恰在該處建築社條例頒行後之一一年，其篇首有云，「規定新南威爾斯建築之組合誠覺勢不容緩。」據此則一八四七年以前似已有少數建築社成立也。澳洲普利建築社係屬定期存在性質，經濟狀況頗占勝勢。一八五〇年第二建築社成立，一八五四年第三建築社成立，名稱皆同。

其次為京畿投資建築社 (Metropolitan and Counties

Permanent Investment Bldg. Soc.) 於一八五〇年註冊，時英倫永久存立之建築社創行祇及數載而已。迄今全境永久存立之建築社祇七家，而司托波克派之建築社竟達一百六十九家以上，定期存立之建築社不甚著，但其作業殊亦有價值。厥數計有八家，摩基 (Mudgee) 占其四，餘在附近各市鎮。凡定期存立之建築社依據一九二三年合作公益及信托條例註冊。永久存立之建築社除上述條例之一部份仍適用外，應受一九〇一年建築合作社條例之限制。在新南威爾斯定期存立之建築社

視永久存立者較為受人民之歡迎。但七家永久建築社之資產計有 1,750,000 金磅，統計上年 (一九二四—二五) 貸出款項約當全體建築社貸出款項之三分之一。全境司托波克派之建築社是否供過於求，社會有無創立新式的建築社之要求，將入社辦法及存立期間稍加改訂俾借款人在需款時有即時貸款之可能，是誠大可研究之問題也。註冊主任臚列新南威爾斯司托波克派之建築社之缺點如下。

(一) 在存立期間之前半期貸款機會之發生甚為遲緩。  
(二) 設得標社員私行讓渡或出售其貸款之權利時，則社中即失去應得之利益。

(三) 缺乏合作之精神。

(四) 在社員集合之十五年後停止付款，則貸款機會之發生又復逐漸遲緩。

(五) 付還押款之期間過嫌短促。

一八四七年當地建築社條例沿習一八三六年英國條例之缺點與弊竇極多，因此常有管理不當繳款逾期或契約失效情事發生。當一八九〇年以後之數年間，混亂情形可謂達於極點，相繼失敗停止付款者不下二十家也。

時有所謂貸款建築公司者，專以奸猾取巧之手段經營地產事業。社會不察，往往誤認建築社之所為，致信用無端蒙受損害，影響頗不為小。

註冊主任於其週年報告中屢議重訂法制改良管理，直至一九二三年始見施行，凡以前法令所未詳皆已增補用策安全。現在境內所有建築社之管理方法幾全與英國現行條例一致。類如社中逐年賬項須經會計師審查。註冊主任遇必要時有視察社務之權，其時會由彼個人之意思決定之，亦或因應過半數之董事或三分之一之社員或存戶個人之要求行之。彼並須受理社員對於社務之抗議。全體職員須忠實承受保管公庫之責任。建築社享有全部法律上賦予之權利，舊時由保管人負全責之制廢不復行。

此次條例之修正足以予新南威爾斯建築社作業上及信用上不少之進步，正亦如英國自頒行一八九四年條例後社會對於建築社之信任益加鞏固也。

昆斯蘭 (Queensland) 昆斯蘭之建築社分營業的及家庭的兩種，各援據其條例而組織，統歸協助社註冊主任管理，並經由司法部報告於巴力門。在一八八六年以前，境內建築社事

業不甚發達，當時所有建築社均依照協助社條例註冊，今尚存者在者僅陀文巴建築社 (Toowoomba Permanent) 一家，規模最宏，資產計 400,000 金磅。

依據一八八六年建築社條例註冊者計十五家。就中以永久存立者較為發達，以陀文巴鎮之大陵敦建築社 (Selling Down Permanent) 成立最早，其資產約在 340,000 金磅以上。境內定期存立之建築社不甚風行，司托波克派之建築社更居少數。

南澳大利亞 境內建築社事業較有遜色，計有建築社二十家，分永久存立及定期存立兩種。

綜計股東及存款人將近一萬六千人，資產據一九二四—二五年報告為 575,000 金磅，就中貸出金額為 530,000 金磅。在歐戰期間南澳大利亞建築社之數目逐年減少，停戰以後始漸復原狀。一九一五年之總數為二十六，一九一九年為十九，一九二四—二五年為二十二。

維多利亞 (Victoria) 境內建築社始皆根據一八七四年當地頒行之建築社條例成立，厥數不下 158 家。及一八九二—年建築社之成績已甚可觀，但以多數組合皆屬定期存立性質，

現在繼續存在者才二十七家，就中有五家爲司托波克派之組合。

當戰爭期間進步甚遲緩，但整飭而合軌律。據上年統計，資產在3,750,000金磅以上。在前數年間每年貸出之款約計一百萬金磅。

維多利亞之新建築社條例於一九一五年九月通過，一九〇年條例因是撤消，現行管理方法與英國幾完全相同。

西澳大利亞 境內建築社皆根據一九二〇年條例及一九二一年修正條例存立。其管理方法頗與英國相似，逐年報銷均上之協助社註冊主任轉送上下兩議院。

近年建築合作運動頗見進步，共有建築社十五家，其十家屬司托波克派資產計155,000金磅，餘五家皆永久建築社，資產計400,000金磅。據一九二六年報告，社員總額爲12,040人。

最早之建築社爲波斯建築及貸款社。(Perth Benefit Bldg and Loan Soc.) 成立於一八六二年。

一九二一年修正條例中最重要之條文爲凡公司或會社與一九二〇條例註冊之資格相合或意在經營建築社事業而未經根據一九二〇年或其以前之條例註冊者，不得從事組織

或繼續作業。

會計師之資格規定甚詳。就此點及前節所述而論，則西澳大利亞之立法視祖國愈進步矣。

#### 坎拿大

坎拿大之貸款及押款組合頗似英坎聯合以前之建築合作社。最早之組合於一八四五年成立於蒙塔拉(Montreal)政府特頒條例授以獨家經營下坎拿大(Lower Canada)建築合作事業之權。一八四六年頒行上坎拿大(Upper Canada)建築社條例管理境內建築社。

此項建築社殆全係仿照英國制度施行。早年所組織率爲定期存立性質，以農工建築社爲最著。據紀錄所詳，該社嘗有職員某從司克雷屈萊之主張，以爲永久存立之組合較優於定期存立者，一時都朗度(Toronto)商界之優秀分子多然其說。於是依照一八四九年條例宣告改爲法定組合，易其名稱爲坎拿大建築儲蓄社。一八七四年復改爲坎拿大貸款及儲蓄公司，議院並授以發行債票之權。嗣後兼併組合吸收股本，範圍愈加擴充，即今之坎拿大押款公司也。全國組合此爲巨擘。據一九二六年統計，資產總額爲50,513,510.16元(坎幣之值與美金略

相等。)

其他組合多在一八六〇年以後之數年間成立。據一八六三年報告共有七家，其在上坎拿大者祇有兩家，計資本1,203,072元，存款365,825元，資產1,846,956元。

據一八六七年英坎聯合以後所報告，永久建築社增至十六家。計瑰壁 (Quebec) 一，蒙塔拉二，金斯頓 (Kingston) 二，都朗度八，木屋 (Woodhouse) 一，倫敦一，阿塔哇 (Ottawa) 一。總計資本2,891,000元，存款959,050元，資產4,388,743元，其從事於不動產押款者約在3,600,000元以上。

截至是時為止，押款之來源大半由社員供給，其餘佐以存款。但厥數甚微，不足應付需要。立法的方面為吸收資本計，因授以發行債票之權。當其事者羣之英國，以其債票行銷市面。結果殊圓滿，英國人民爭相購買，尤以蘇格蘭稱最。此項英國資本之輸入坎拿大甚足以助其社務之發展，不啻為境內押款事業開一新紀元也。

建築社及經營貸款及投資之組合均從此逐漸增加。據昂托雷 (Ontario) 政府一八八七年之統計，此項公司不下五十五家，其兼營別種事業未經報告於都朗度註冊處者不計在內。

統計資本近36,000,000元，存款17,500,000元，債票2,220,692元。按此項債票募自境內者才5,500,000元，餘皆募自英國。距始着手時祇十二年，亦可驚之紀錄也。又五十五家公司共有資產27,000,000元。

因成立較早之公司作業皆甚發達，故繼起者益衆。暨一八九五年，昂托雷共有公司九十家，其一部份屬定期存立性質。間有小規模之組合實力不甚充足，因當時產價低落，頓呈拮据不可支持之象。結果或事歸併，或遂結束，其數又復逐漸減少，以至於今。據一九二四年報告，總計公司五十二家，其在昂托雷者凡四十四家。

貸款及信托公司常多兼併，此其與英國建築社不同之點也。是否由於立法或事實的便利，抑或以其以獲利較厚，殊費研究。茲復根據事實尋繹原由，庶幾可以得其途徑。

小規模之組合大致根據定期存立之原則施行作業，坎政府一九〇〇年立法會議之規定如下。

(一) 凡公司股份在歸併之後一律定為永久性質，不得自由收回。

(二) 凡公司在一九〇〇年三月十七日以前未經發行

定期股份者，不得繼續發行此項股份。

(三) 凡公司曾發行定期股份而一九〇〇年七月一日未經註冊者，不得補行註冊。

此項立法足以摒除以前弱點實為必然之事。據一九二四年終所統計，各公司股本增至120,000,000元，押款資產188,000,000元，全部資產270,000,000元。

據坎境財政專家所稱，於一切組合之中其能歷時久而成效著者殆莫坎拿大之貸款公司若。類如英國始嘗有以管理上缺乏經驗或冒險過甚而致失敗者，幸其數今已漸次減少，不復成爲問題。坎境貸款事業在今日深得一切以零星款項投資者之信任，其提倡居室所有權之成績足以使社會上各階級皆蒙其利而有裨於國內各項建設事業之發展與財賦之增加。

### 印度

建築社之事業在印度不甚著進步。努力於房屋建築者首推合作社，而由政府予以經濟上的協助最近合作運動之目的在建設花園城式的模範市。據彭甲布 (Punjab) 合作社一九二五年度報告所載，科拉坡 (Kot Lakhnot) 之模範市正在興築，社員七百九十人，計購地七百三十八方。現有居室五間商

店四間職員辦事處及一大規模之俱樂部均在建築中，對於政府之債務減退甚速。如進行順利，預料不數年間彭甲布之合作模範市將大有可觀，而其他建築合作事業皆無足稱矣。但該報告又言，有小規模之建築社成立於山格拉 (Sahara) 集資資本10,000羅比 (合750金磅)，已在准備註冊手續。但建屋地址迄未購定，其原因蓋由於職員屢有更換之故。

同時瑪最 (Madras) 合作事業之報告則言勃里西登賽 (Presidency) 共有建築社七十八家，就中有三十五家於是年向政府借得款項，分年償還，定期二十年償清。已成居室三十七間，尚有二百七十二間在建築中。該報告又言，最發展之組合首推瑪最政府職員合作建築社，據云現在正謀取得減低政府債息之特權也。

孟買 (Bombay) 於一九二六年因貿易衰減房租低降之故，合作建築之事業反見退步。其地產與房產之價值併合計算足以影響及於折押之價格，現在向政府押借款項之折扣爲百分之二十，此數是否需要增加尙是未決之問題。勃里西登賽境內計有建築社四十四家，據最近報告所載遵章呈報財政狀況者祇二十二家。每年建築居室若干亦無統計可憑，前註冊主

任之報告中述其原因由於一部份建築社絕未報告成績。可知管理上有實行懲戒辦法之需要也。

印度之造屋事業關係於印人者甚於居處不恆之英人。此在合作事業之外足以自成爲重要問題之一而有待於解決。尙精神化之印人循其安常守故之習，不以惡劣之居室爲嫌，蓋亦如對於其他不良之事物然，甚足妨礙生活方法之改善。幸新思想傳佈甚速，調和於其間，足以使國界上與種族上之成見漸次泯除，不復阻前途之進展。是故提倡應付社會之需要亦今日經濟界的福音也。

### 新錫蘭

新錫蘭 (New Zealand) 關於建築社之法令的規定爲一九〇八年建築社條例，其與一八八〇年以來施行之法令大體無甚異致。管理各行政區域公司註冊事務之副主任担任建築社註冊事項。一切組合凡在準備註冊之前，須遵照條例及細則規定表式填寫明白。

境內建築社分定期存立及永久存立兩種。其各年度報銷併須送交統計處審核。

現有建築社八十六家，永久存立者四十一家，定期存立者

四十五家，計分一百五十五組。

在其他聯合國多傾向於建築社事業之擴展而少注意於其數目之增加，新錫蘭亦復大致相同。據上年（一九二四——二五）所統計，貸與 Housing 借款人之總額爲 4,500,000 金磅。就中將近三分之二屬永久建築社，餘三分之一而強屬定期存立及司托波克派之建築社。股東總爲 4,000 人以上。一切作業多與前此所述各處情形相似。

其特異之點在財政條例四十六條之規定，新錫蘭總督有批准建築社兼管信託事業之權。截至一九二四——二五年度之終，共有建築社九家經已批准照行。其中六家具有信託資本 63,535 金磅。

但上述辦法施行之後不久即行中止。一九二四年新錫蘭總督決計取消此項職權，其原因並非由於試驗之失敗或對於建築社不欲加以信任，蓋緣調查各建築社作業狀況酌量批准或加拒駁，其任務甚煩難而易招怨尤。其獲批准者則信用立加鞏固，反之或被拒駁，將不免於起社會之懷疑與批評也。

因是之故，新錫蘭財政當局乃根據原文所規定本屬暫時性質，請求取消，以省周折。議院通過照准，遂告結束。新錫蘭之建

築合作運動頗已具有鞏固之基礎。據統計所詳，其成績殆為其他聯合國所不能及。

南非洲

建築社事業對於新國家之價值又可於南非洲聯邦之事例證之。彼間建築合作運動蓋與其城市之展開同時并進，而建築社之作業與振興市面尤具有深切之關係。如開勃鎮 (Cape Town) 資浜 (Durban) 勃雷多利亞 (Pretoria) 綏罕奈堡 (Johannesburg) 布羅豐坦 (Bloemfontein) 及金堡萊 (Kimberley) 等處皆其例也。自一八八〇年始漸有小規模定期存立之建築社成立。一八八二年最早之永久建築社在境內成立，即奈特 (Natal) 建築社。一九〇九年根據巴力門之議決案改組。此為南非洲聯邦境內唯一之建築社根據特別法令而組織者。此外別無通行之建築社條例，誠為缺憾，頗望不久有以彌補之也。

前此未曾有建築社條例及註冊處，故南非洲建築社事業之統計不可得詳。惟近年統計處處長始通知各建築社造報各項統計，以憑考查。茲摘取一九二四——二五年度所報告如次。

地名 永久的 定期的 不規定的 組合 組合 組合

開勃省 (Cape Province)	一四	一九	一
奈特 (Natal)	八	〇	
倉斯費 (Transvaal)	一一	三	
奧倫基自由邦 (Orange Free State)	一	一	
以上總計建築社六十家			
資產統計			
貸出總額		9,239,655	金磅
本年度貸出總額		7,718,409	金磅
一期付足之股欸利息在內		3,224,633	金磅
本年度分期交付之股欸		4,896,186	金磅
定期及不定期存款年終核計利息在內		1,199,816	金磅
現有股份			
分期付欸		146,841	
一期付欸		28,936	

右列統計祇以示南非洲聯邦建築合作運動之大概情形，因各方報告完全出於自動，故其結果未必如建築社註冊主任之所從事。在此項統計搜集以後，各建築社仍繼續進展，故在今日其全部資產當已達 11,000,000 金磅。審此數值當并念及南

非洲聯邦稀少之歐籍人口與其廣闊之面積。據一九二六年五月人口統計，境內之歐洲人共爲 1,572,106 人，各城市人口最多者爲綏罕奈堡，數爲 170,543 人。南非洲聯邦之面積爲 472,347 平方英里，平均每四人占一方英里。英國本部之面積爲 88,603 平方英里，人口統計 42,000,000 人，合 474 人占一方英里。就人口與面積之比例而論，則南非洲聯邦境內建築合作運動之成績亦殊可驚之至。最大之組合爲奈特建築社，據一九二六年六月三十所統計，其資產共爲 3,624,177 金磅，此外尚有數家大規模之組合。綏罕奈堡六家建築社一九二六年賬略示以下之結果。

資產統計	6,187,083 金磅
押款總額	4,874,534 金磅
分期付款之股款	1,923,418 金磅
一期付足之股款	531,101 金磅
存款	3,056,597 金磅
準備金	336,358 金磅

在一九一七年以上述六家建築社之資產總計不過 4,000,000 金磅，是其十年內之進步殊極可觀，預料未來之進步將視前

更速。

南非洲聯邦建築社事業之所以有此成功在經理得人與其「安全爲先」之政策，因能深得社會之信任與同情，今後進行之事項當仍以促成頒行建築社條例爲要著。其立法上的需要蓋久已爲一般人所承認，一九〇九年嘗仿照英國制度擬定管理倉斯費之建築社條例。適一九一〇年有四省加入聯邦之事發生，此案因遂擱置，以至於今迄未提及。其見之於立法之規定者，祇建築社不受一九二七年一月一日施行之公司條例之制限一項而已。其二百零七條之原文如下。

本條例不適用於建築社。……「建築社」在管理建築社條例頒行以前當釋爲人民之結社。其唯一之目的在使其社員以分期付款之方法籌集款項，即以貸與社員或他人，其擔保爲不動產之抵押或租借權之讓與或社員之股份，在此項條例頒行以後依條文所規定爲標準。

據此可知南非洲聯合國固甚注意於建築社條例之頒行，而在此項條例頒行以後，足以激勵境內建築社事業之近展可以斷言。此項立法殆將仿行英國制度，以其效已大著，故能造成英國建築合作運動之基礎並以助長投資者對於建築社之信



任心。南非洲之鑛產蘊藏極富，各項經濟組合易於發展，其需要於建築社者亦益多，固宜使其常在政府管理監督之下也。

### 各屬地

各屬地之建築社條例大致採行英國制度之適於當地情形者。作者對於海外情形不甚熟悉，於其法制是否盡當不能有所論列。但自英人之眼光觀之，則其立法之意未周而多因襲英國早年之缺點，似亦無可為諱。各處合作運動之計畫及其成果皆以缺乏統計不甚可考。

英屬格那 (British Guiana) 境內之建築社最初依據一

八八三年協濟社條例組織之。自一八九一年至一九一六年歸

一八九一年十五號法令管理。

一八九一年法令大致以居室為本位。根據此項規定，建築社得以社員分期交付股款之方法籌集股款應付下述之用途。

(一) 貸與社員購買建築或改造不動產業，即以該項產業

### 為擔保品。

(二) 供社員建築或購買永久執業之住宅。

股款係分期交付，期以五年或七年付足。此外并發行公債，以二十五元為單位，定期七年按照票面償還。此項公債取有以

社產為擔保之優先權，年利六厘。貸款數量以借款人預期繳足之股款為限度，此其與英國所規定不同之點。貸款之利息為百分之六，此數不在按月付款之內。每股每月付款以一百元為限度，此項股份每期付七十一元，七年付足，合計利息二十九元，共為一百元。如定期五年付足，則每期付七十八元，利息合二十二元。社員亦得議借短期債款。

尚有一事與英國規定之辦法不同者，則社中亦得收買抵押之產業但須在二年以內變賣，如社員公決展緩期間不在此限。

一九一六年二十四號法令係一簡單之修正條例，其著者如社中得接受社員或他人之存款，但未規定以達到執押資產之百分之幾為限度。處分餘款之辦法亦比較的自由，此款可以根據某種條件及某種擔保品借與某人，期其為有利的處分而已。

錫蘭 (Ceylon) 錫蘭島一八九一年頒行之條例包括定

期存立及永久存立兩種組合。自該項條例通過以後，所有建築社一律均須為法定結合。永久建築社接受存款或債款以達到執押資產之三分之二或在十二個月以內應行收集之股款為

限度。關於餘款之處分規定須有充分之擔保品。此項條例在各屬地中最與英國採行辦法相近。

嘉梅卡 (Jamaica) 嘉梅卡島關於建築社事業之法令繁密殆頗與英國相似，綜計先後頒行條例凡六。

一八九七年條例爲其立法之基礎，大致採行英國一八九四年條例，少有改易。

接受存款以達到執押資產之百分之七十五爲限度。

一八九八年修正條例，一九〇五年二次修正條例，規定簿記格式並採用英國一八九四年條例規定之三連制。

一九〇九年授權與建築社，得以股款爲擔保貸款與社員，但數量不得超過其已繳股款之三分之二。

如社員欠付利息或別種款項至與其已繳之股款相等時，即撤消其股份及社員資格。

聖羅雪亞 (Saint Lucia) 聖羅雪亞未嘗特別制定建築社條例。其與此項事業有關者爲協助社條例中有一節言及建築社之目的在使其社員以分期收款之方法籌集款項即以貸與社員，其擔保爲不動產業。

據向當地督署所調查，竟未能發現此項立法產生若何效

果。

羣列打 (Trinidad) 及陀巴科 (Tobago) 一八六一年十二月三十一日一百一十一號法令並將關於建築社之立法包括在內，大體仿照英國一八七四年條例施行，并增訂簿記格式。

## 第九章 美國之運動

建築合作事業在美國之成效甚著，但其名稱殊極繁夥。各省之法律不一致，或規定某種字樣必須嵌入名稱之內，或恰與相反，規定某種字樣不得嵌入名稱之內。例如某省嘗規定合作銀行當爲其名稱之一部份。但另一省則限制適用此種字樣。以是異名間出，不恆一律，如「建築協會」「儲蓄及貸款協會」「合作銀行」「居室協會」「互助會」以及此類字樣聯合組成之種種名稱實皆同指一物，有時或並冠以「均益」「民衆」「國民」等字樣。茲爲便利參考起見，本篇統以建築協會名之，此與英國之建築社蓋同一性質也。

現在以提倡節儉及居室所有權爲目的之組合已達 1,200 以上。據可信之記載，美國最早之組合爲渥克斯福建築協會 (Oxford Provident Bldg. Assn.) 該會係一八三一年一月

成立於本薛利亞省費拉戴累縣渥克斯福鎮之佛蘭克福(Elk Ford)即今之費城。

據巴幹格倫(Bargren)最近所著合作銀行學謂美國最早之建築協會策源於德國之某信托社。此說不甚可據。因前此已證明建築社之制係由製造家某某兩人輸入美國。之兩人者各於英倫之組合具有研究，則以其所得謀諸其友，因仿英國公會之制有所結合，但並不立章程。

一八三一年一月三日之協會記錄頗具有歷史的興味，茲節次於左。

佛蘭克福村及其附近之居民本日遵照通告集會於本村賽德波桑(Thomas Sidebotham)住宅籌議組織協會謀使會員建築或購買居室，推霍羅克(Isaac Whitlock)為主席，愷斯濤(Jesse Y. Castor)為秘書。本會定名為渥克斯福建築協會。

本會設管理員十三人分任一切事務，不支薪津。

本會每人每股繳洋五元，以後每月繳洋三元。

本會以所有會員各已按照股份達到建築或購買居室之目的以後為會務終了之時期，屆時如有盈餘由會員

按照股份攤派。

會員貸款建築或購買居室不得在距離佛蘭克福村之五英里以外。

該會於一八四一年六月召集結束會議。

其次為一八三六年在紐約布羅克林(Brooklyn)成立之布羅克林建築互助協會。據一八五六年紐約洲立法院委任調查當地建築貸款協會管理方法及作業狀況之委員會所報告，該會採行之辦法蓋亦仿自英國。其言曰。

「其宗旨及管理方法似皆採用英國通行之辦法。但早年英國建築社發現之流弊在美國竟多倖免，是以成效更著，聲譽益有聞於紐約全省。」

復次美國工部漢格氏(G. W. W. Hanger)於一九〇四年十一月美國建築及貸款協會報告中述其起源有云。

「此項運動具有如是目的，其影響於工界之社會與經濟狀況者又如是顯著。其起源實始於一八三一年，當時佛蘭克福各工廠中英國工人本其在祖國所聞見，羣努力於建築社的組合。」

是故美國之建築協會始皆仿行英國制度，其組織法及管

理法又皆由英國輸入美境，可以根據此種紀載及其他得一詳確之證明，此吾人所當承認者也。

美國建築協會始嘗根據各省公司條例組織，如是者凡若干年。既而其數激增，在社會之地位亦漸次重要，各省乃特頒法令確立制度及管理法。從前亦有一部份建築社之組織不合法，致會員頗受損失，乃至一般組合之事業與名譽皆不免為之減色。是故確定法律上的限制與規則保護會員之利益及一般合法之組織，并以提倡未來之組合使在軌道上向前進展。

自一八三一年至一八五〇年之間，在費城組織之建築協會約計五十家以上，率皆人民自相結合而未嘗有法律上之制限。一八五〇年本薛尼亞議事會始頒行條例規定法律上的制限，各會以發行五百股為限度。一八五九年修正條例規定此數增至二千五百股，每股二百元。一八七四年修正條例取消股數之限制，但規定會中資本不得超過1,000,000元。

紐吉賽 (New Jersey) 最早之建築協會成立於一八四七年，是年該省頒行管理條例，一八四九年頒行修正條例。

紐約於一八五一年頒行建築及貸款條例。

芝加哥建築協會始在西部成立時為一八四九年，其次在

吉賽維勃 (Jerseyville) 成立於一八五二年，又其次在芝加哥成立於一八五七年。然意大利諾省之建築條例直至一八六九年始行通過。

瑪麗蘭 (Maryland) 於一八四三年通過建築及貸款協會之管理條例，但至一八四六年始有此項組合。

自一八五〇至一八六〇年之間，美國建築協會始漸推行。據商彭教授 (Prof. F. B. Sanborn) 一八八八年上美國社會科學協會報告所云，自一八六〇年至一八六九年之十年間，在費城組織之建築協會凡一百四十八家，一八七〇年至一八七五年三百十七家，預計一八七六年該處至少當有建築協會四百五十家執行業務。

在一八九三年以前美國建築合作事業無精確之統計可憑，至是工務局長始調查全國作業狀況，其結果載工務局第九年度報告中。一八九五年以後全國地方建築及貸款協會聯合會秘書薛拉芮 (H. F. Cellarius) 始搜集資料統計各省組合會員及資產各數目，今猶繼續施行勿替，因此各建築協會之作業狀況皆可稽考而得。

自一八八〇年至一八九七年間進步最速，資產總額竟超

過600,000,000元，但自一八九七年至一九〇四年無甚進步。自是以後常繼續進展，少有停頓。其間一九〇四年至一九一三年資產總額增至1,250,000,000元，又自一九二〇年至一九二六年此數由2,500,000,000元至6,250,000,000元以上。

美國建築協會組織之目的與英國之建築社完全相同，其作業又復相近，但其方式與計畫不甚一致。各省自有其法典規定其法律上的義務與權利，訂明組合之目的及權限，並管理監督其業務之進行。美國建築協會並無獨創之方式，其目的唯在提倡節儉與儲蓄及協助會員建築或購買居室，而所以達此目的之方法乃不盡相同，甚至同在一省之內亦多異致。

如前所述，知定期存立之組合始亦嘗在美國境內通行，今已不復存在。其發行股份止於一批。如會員在成立以後始行加入須補繳以前應繳各費，俾與其他會員一致。會務以付款及其利息適當票面之數量為終了時期。貸款惟限於本會會員。倘在會員中無人需要借款時，勢須有人承乏，俾會款得適當之處分。其人通常以抽籤法定之。

定期存立之組合在事實上少便利甚為顯然。以在成立之後會員加入時須補繳以前付款，此在個人或多認為難行，故常

畏縮不前。又承乏借款之事似近強人之所不欲，亦足阻礙業務。為救濟上述之缺點，於是有分期招股之組合，(Serial Type Of Assn.) 國內各處今頗風行，尤以東南各省為著。

分期招股之辦法定為每年或每半年或每季行之。會員按認購股數及規定期間付款，直至付款及其利息適當票面之數量時為止。每屆股份繳足以後，凡會員之未經借款者均按照票面數量收回股款。如已借款而債額與股款相當時，則聲請結束債務並取消抵押契據。各屆會員於加入之始分期付款，以至完成手續之日為止。或加入較遲須補繳本屆前此應付款項。招股有一定期間，會務則永久繼續進行，不復為定期存立之組合。新來之會員補繳款項數非甚巨，謀貸款者亦得臨時加入為會員無需預繳巨金，因之志在儲金之會員亦可免於被迫借款。

在中部及中西部各省通行者為永久存立之組合，會員可隨時加入，按星期或按月付款，亦可不定期間隨時付款。並無所謂罰金，各會員賬項併皆分別辦理不相牽涉。股息係根據存款數量每年或每半年結算一次。如會員引退時有收回全部付款及其利息之權。分配利益時當保留一部準備金，用便補償意外損失。惟在分期招股之組合，各屆股份紅利概行保留，直至本屆

結束之時始予分配。如會員引退但能根據章程取得一部份之利益，其餘扣存會中備償損失。付足股款之會員在結束時得分攤此項利益。永久建築社兼發行一期付足之股份，此有二種：(甲) 不扣利息之股份 (Paid up Stock) (乙) 預扣利息之股份 (Prepaid Stock) 不扣利息之股份於發行股票時按照票面如數付款，通常每股一百元，其利息由會中按半年或按季付與會員，利率大致與分期付款之股份 (Installment Stock) 相等，亦有一部份組合付與較低之利率。預扣利息之股份付款視票面為低，此數應得之利息亦復以時併入付款項下，至一定之期間合計本利，結果適當票面之數，於是亦成不扣利息之股份，此可及時收回亦或繼續存放會中。

渥海渥及其他數省之建築協會亦得接收存款，按雙方認可之定率付息。此項存款人並非會員，對於股份不負損益之責。其利率大致較分期付款之股份低百分之一，此與英國通行之辦法正復相同。

在加利福尼亞及西部與西南部其他各省並通行所謂保證股份 (Guarantee Stock) 此為基本股份，在發行股票時一次付足，并由雙方協議認為永久的保證股本。其作用在保證一

切股東及存款人不受任何損失，并保證與儲金或貸款會員間所成立的契約之履行。如因意外擔任賠償，仍須補充原額勿使減損。此項組合并發行定期付款之股份及一次付足之股份或一期及分期投資證券。

譯者按此節於所謂保證股份之利益不一言及，致覺義務與權利之間不能相當，姑且闕疑以俟考證。

建築及貸款協會之資本專事經營不動產之押款，亦或以本會股份擔保借款之償還。以不動產為擔保之借款止於貸與會員，其數量為董事會估價委員會估定價值之三分之二。以分期交付股份為償還借款之方法，此外借款人並須按照債額付百分之六至百分之八之利息，大致以當地通行之利率為標準。有時亦或要求高抬利率，惟近來漸已廢止。借款人認購股數務使股款全額足與債款相抵，各期付款合計利息至與股款相等時即為清償債務。根據此種辦法，借款人應按星期或按月交付到期股款及全部債額之利息，直至完成股份之日為止。亦有一種減息辦法，各期付款於每年或每半年結算一次，即以抵銷債務之一部份，以後即按照餘額之多寡計算利息，而借款人以股東之資格應得之利息亦以付款未經抵銷債務以前為限。又有

一種償還債款之方法，即根據契約合計本利各款，分期付款還，數量惟均。完成各期付款即為清償債務。例如債額為1,000.00元。借款人如每月付125.00元，須120個月方能付清本利各款結束債務。至於各期付款之多寡與清償期間之久暫互相消長不拘一定，可因雙方之協議確定之。

此項組合由股東選舉之管理委員會或董事會主持，一切辦法正與英國相同。各部職員由董事選任之。偏僻地方之建築協會多於每月或每星期開會一次，會員即於是時交付到期款項。但在通都巨邑率皆逐日按照規定時間執行業務。

美國康格雷深知此種組合提倡節儉及居室所有權之利益，故對於家庭的建築協會豁免其所入稅之義務，會員投資於此項組合之收入在三百元以下者亦免納所入稅。有若干省對於建築協會所持有之抵押品豁免其地方稅之義務，一如其會員執業時情形。在其他各省建築協會并不納稅，惟會員須照章呈報納稅，與別項資財等。總之辦法不盡一致，而重視建築協會之心理蓋無不同，以其對於社會所貢獻者大也。

建築協會在美國已成爲極重要之經濟組合。頻年更有猛進突飛之勢，其於全國之造屋及儲蓄事業所成就爲其他任何

組合所不能及，約計現在當有2,500,000家仍在繼續付還建築或購買居室之債款，祇就一九二六年計，貸款造屋之會員已在500,000家以上。

美國人民從事於建築合作運動之精神極佳，尤致力於避免中止履行契約之流弊。觀於本書附錄五所列，可以證明建築協會深得全國經融界之信任也。

## 第十章 歐洲各國之運動

據調查所得，在英國美國及各聯合國風行之建築社在歐陸之形勢不甚顯著。建築社之目的在提倡節儉及居室所有權，其精神在謀自助甚於待助於國家，其事業於英國同文之民族獨稱繁榮。歐陸對於建築合作事業之態度大致可以意大利之情形代表之。

「勞働階級之居室爲其建築團體如自治會合作社或其他類似組合之永久產業，此項居室專爲出租而建築，無論如何不得出售。」

其唯一之例外爲意大利國家合作建築社得以其建築之房屋售與社員。意大利政府並制定法令，准該社享有股本之利

息並折減其建築材料之鐵路運費之百分之五十。

又歐陸關於房屋之立法向多適用租借之詞，足以使一般人對於居室所有權之宜屬於國家地方或公共團體之觀念愈加深切，少欲致力於居者有其室之實現。惟英國政府既將曩日商業組合視為專利之造屋事業取而歸之居住者之自身，則此項新事業勢且不得不漸次推行及於歐陸。本篇所述各種辦法大致可以認為歐陸各國立法之新趨勢。其一保護賃居者之利益，其次制定法令謀予努力造屋之團體以財政上及行政上的協助，因大戰以後各國顯有居室恐慌之現象也。

#### 比利時

比利時從事於戰後之建築問題時頗得益於以前之立法。一八八九年條例規定政府儲金及賑款部（General Savings and Pensions Fund）得以其所入建築廉值居室，比戰爭開始已造成房屋 *Gazins* 間供應勞動階級之需求。一九二〇年比政府組國家廉值房屋及居室協會（*Societe Nationale des Habitations et Logements A bon Marche*）以為調劑社會之計。此項組合專事提倡地方造屋社之組織，或貸以款項協助進行，或購置房基地轉售與造屋社以為建築廉值居室之用，或

分畫區域經造屋社售與私人。其股本由國家及各省共同擔任。用途止於建築廉值房屋或以協助無產階級。國家以百分之二之利率貸款與該會，該會又以相等之利率貸與各地方之造屋社。此與意大利之情形略相同，對於勞動階級分別等差予以購買房屋之援助。故在意大利有勞動階級之居室及廉值居室，在比利時有廉值房屋及無產階級之房屋。

#### 法國

法國關於造屋問題之情形與英國大不相同。除北部及東部各地方以外，所有城市多行弗拉特制（按每一 *Fait* 包括居室臥室廚室浴室各一，適合簡單家庭之需）。大規模之建築常包括十至三十弗拉特，建築費可三四萬法郎，故為英國式的建築社之範圍所不能及。且法國人不甚喜排列式的房屋（*Terrace houses*）在其經濟能力足以置產時，多別營巨宅以自顯其地位。此當為永久執業之房產。費用自亦較昂。故在歐戰以後，其立法大致不出兩途，（一）津貼，（二）貸款與廉值造屋社。

關於第一項辦法，政府得根據一九二二年條例以津貼予諸地方長官公用機關公益團體及廉值造屋社，藉以協助營造廉值房屋，賃與育有子女三人以上其年齡又皆少於十六歲之



家屬居住津貼數目不得逸出限度，惟此項限度則因情形而異。

貸款分兩種。

(甲) 政府儲金部 (Fund des caisses d'épargne) 得行貸款與公用機關及廉值造屋社，其利率為百分之二或百分之二·五，視所造房屋為出賣或出租而異。

此項債款由國家存款及放款部 (Caisse des dépôts et consignations) 代表政府出借，其行政事項由特別委員會主持之。創始時基本金為 100,000,000 法郎，一九二三年漸增至 500,000,000 法郎。

(乙) 國家賑款部 (Caisse nationale des retraites pour la vieillesse) 根據一九〇八年雷布條例 (Ribot act) 代表政府貸與建築協會之款項。

政府貸與建築協會之利率為百分之二，再由該會貸與私人之利率為百分之三·五，以其盈餘建築簡單房屋或購買不動產。

此項債款亦復因工人及衛生部特別委員會之提議，由國家存款及放款部出借。最初通過基本金 100,000,000 法郎，至一九二三年終漸增至 350,000,000 法郎。

(丙) 尚有第三種債款由存款部貸與建築協會或公共機關營造廉值居室。

此外並組織公共機關担任各縣公共衛生及勞動階級居室各事項。其工作不僅以直接的建築為限，兼從事於市政方面的房屋計畫。

此種事業頗有其獨到處為當世所稱頌。凡因勞瘁以致疾病者。男婦之失其健康者，童稚之染結肺核者，皆送之花園城治療休養。關於衛生及家庭經濟之刊物以時發佈，成年失業者為之介紹工作。

與中央政府及地方政府努力協進者尚有實業界的組合。其成績在荒殘之區尤為顯著。彼等自行組成有限信托公司籌備勞動階級之房屋。凡與有關係者皆可加入合作。此項組合在現行法令規定範圍謀種種便利以求解決當前之大問題。

復次大規模之實業機關亦復有建築信托部 (Caisse Foncière de Crédi-) 之組合，以長期借款貸與商店進行建築事項，無須另行擔負債累或求助於國家。不立抵押契據，但其產業不得與他方面別生關係。此項組合亦復從事建築附屬於實業機關之居室售與前節所述之公司或其他實業機關或其僱用

之職員，付還期間久暫不恆一致。

與建築信托部相輔而行者為經濟的造屋社，(Comptoir general du logement économique) 一則專事籌集資本，一則致力於其最有利的用途，確定各項建築材料之標準與同時訂購大批材料，經濟上固較合算，即製造運輸等事亦多便利。種種事務既得條理，則益盡力為社會服務，凡房屋計畫工料價值與建築條例之類，均一一探訪搜集，以便當其事者採擇施行。

大規模之鐵路機關亦多仿行此項合作辦法，但皆根據雷法布條例貸款與僱用職員自行營造居室。

政府對於上述各項組合建築之房屋皆免徵稅則，以示鼓勵。

## 德國

德國有少數建築社之組織，其事業皆由信托公司及貸款銀行協助進行。政府方面對於戰後房屋之救濟亦有一二事實可紀。建築所費與將來收入不相抵償，其消耗費必有所從出，此不能不仰給於國庫之協助。初，政府定計就現有房屋徵稅，因產主高拾租金以取厚利，致房屋愈形缺乏，故當責以補償所費。惟此種辦法頗起紛爭，納稅者以為不應獨任此項義務，他人亦必

分擔其責。同時各邦亦加反對，堅持不動產稅係屬各邦收入，中央不當加以干涉，即有盈餘亦不得劃歸國庫，態度之繳烈至於要求撤回原案。但一九二一年六月二十六日頒行條例終於採行原議，定稅率為百分之十，國家及地方各取其半。

然此項計畫因幣值低降收入減少卒亦不甚著效。綜計三年之間稅收所入皆不足當建築之費，是以中央仍須撥款協濟。一九二三年以後遂不復徵稅，普魯士境內且廢止此項條例。

成績最佳者當推公用協會 (Public Utility Assn.) 採行之辦法。

建築會 (Building Guilds) 仿有限信托公司之組織，其股份由中央政府及市政府分任之。某協會最先成立，一九二三年股本由 5,000,000 馬克增至 100,000,000 馬克。目的頗似戰前之合作建築社，以房屋供給其會員而取值甚廉。同時有所謂建築生產協會 (Building Producers' Assn.) 目的大致相同。

德國建築職工聯合會 (The German Bldg. Workers Union) 於一九二〇年在卡斯特雷 (Karlruhe) 會議，議決以較低之利率貸出 5,000,000 馬克組織上述之協會，即於是年九月

成立，設辦事處於漢堡，其旨趣在

「造成並提倡公用建築事業，仿合作社或別種不為資本家謀利益之結合而組織，與中央政府邦政府及市府當局協謀羣衆居室問題之解決。」

該會建築之房屋或租與其會員，或售與其會員。又有所謂居室合作社者，(Siedlungsgenossenschaften) 建築小規模之房屋及花園，一部份工程即由其社員任之。

居室合作社仿英國建築社之組織，創始於一九二〇年，在歐陸推行甚速，而在德國尤著成效，其經濟上的協助皆得自貿易協會。

為杜絕商業界乘勢利用起見，此項組合多規定股息以百分之五為限度。其餘利並不分配，但以擴充業務。

#### 荷蘭

荷蘭初不感覺房屋之缺乏，因大戰期間國內房屋建築並未完全停頓。惟自一九一六年以後，建築費用激增，每年所成房屋大為減少，但國庫予以經濟上的協助始終未嘗間斷。戰後需要救濟之處皆由政府供給資本經地方長官貸與註冊之建築社。

荷蘭之房屋協會雖亦稱為建築社，但其含義稍有未同。此屬半公益性質，須經政府批准方能成立，以產業為擔保，向政府押借資本建築房屋租與勞動階級，然後分年償還債款，收回原產。各社社員不得購買社中所造房屋，其經濟上的損失歸政府擔保，但不得超過一定限度。

戰後對於普通人民之居室問題亦謀有所救濟，但事後即行廢止。

#### 意大利

關於意大利之情形前於章首稍已叙及，茲復補述梗概。

政府對於合作建築社除減低建築材料之運費及豁免其進口稅以外並予以種種便利，對於政府僱員之建築社待遇更異尋常其大致如下。

(一) 國家存款及放款部 (Cassa Depositi e Prestiti)

得行貸出全部建築費用。此項債款分五十年償還，

其利率為百分之四・六。

(二) 就百分之四・六之利率中賃居者付百分之一・

六，政府付百分之三與國家存款及放款部。

(三) 賃居者所付之百分之一・六之利率由政府擔保

就其薪金及宿費扣算。

(四)房屋在造成後之二十五年内豁免房租。

在五十年以後賃居者方能取得自由處分產業之權。

意大利在戰後對於建築房屋所費爲各國之冠。

瑞典

瑞典之「自有居室建築社」(Own Home Societies)創

始於一九〇五年，專事購買土地以爲簡單家庭建築房屋及園

藝之用。社中並貸款與其社員建築房屋及購置農具等項，其款

恆取給於國家設立之「自有居室貸款部」(Own Home Le

nding Fund)此項建築社專在偏僻小邑執行業務。截至一九

二二年終，資本達 100,000,000 克羅勒。

大都會亦有類似之組合爲其社員建築小家庭。社中出借

欸項皆取給於政府或地方之公欸及私人投資。上述各項組合

皆可認爲合作事業或專以救濟社會爲目的之團體。

距今五十年前，司篤克荷姆(Stockholm)已有造屋社從

事建築購買及管理數家合住之房屋。至十五年前此項組合約

居百數，大致各有房屋一所。其社員認股造屋，各得永久佔有其

弗拉特之一，但亦得因特殊之情形賃與他人居住。在社中建築

或購買房屋以供社員居住之後，乃專任管理之責。除有缺額以外不得繼續迎納新社員。

大戰時期及大戰以後房屋驟感缺乏，此項組合之數目遂亦驟增。今司篤克荷姆已達四百至五百家，所置產業足容 4000 戶，他處亦有類似之組織。

組合之方式近已逐漸進步。社章不復規定社員數目之限度。社中集得充分之欸項，即行開始建築房屋，同時社員可以分別訂購內中各部份之弗拉特。俟全部房屋分配完畢，於是支社宣告成立，擔任此一部份產業之管理事務。大規模之組合如「司篤克荷姆房客儲蓄建築社」在一九二七年之終可望完成住宅三千戶，該社總分若干支社。

此項組合經營建築事業之財政計畫可述之如次。以其所置產業向銀行押借欸項，約得其估計價值之百分之五十至六十。再向國庫二期押借百分之三十，並由地方自治團體擔保分三十年償還，於是總得百分之八十至九十。其餘至少百分之八十則分別由訂購居室之社員擔任籌集。故社務進行之方法恰似儲蓄銀行，但規模略小耳。類似之組合亦數數見之於其他各處。在那威未嘗見有與英國建築社相似之合作造屋社發現。

西班牙

西班牙大部份之合作建築社皆由政府補助，其方法分貸款及津貼兩種。惟儲蓄建築銀行（Banco de Ahorro y const-  
ruction）及國家準備社（Instituto Nacional de Prevision）不在此限。儲蓄建築銀行在四五年之間共集款 40,000,000 辟色托（Pesetas）頗為努力建築事業。國家準備社以實行互助方法為其唯一之目的，現有資本 1,000,000,000 辟色托以上，協助社員建築廉值居室。此外並貸款與建築社（即實行建築房屋之團體）營造勞動階級養老時期之宿舍。

該社並設立人壽保險部為購買或建築廉值居室者任保壽險。代表政府收集一般營造廉值居室之合作團體償還國家之債款亦其業務之一種。但亦稍為索酬手續費。

是故西班牙情形異於歐陸各國，除歐陸風行之建築社以外，至少尚有兩種私人組合從事解決房屋問題而無待於國家之補助。但此尚不得為其特殊之點。輿論多指摘西班牙政府凡有需要而不得不出之於苛征特稅之時獨注目於普通階級，其有待於普通階級之協助愈煩，普通階級對於國家之義務遂亦獨著。此種制度殊欠平允。惟森奈西班牙（Sunny Spain）之

情形較有可取，一九二五年七月二十九日之法令規定為普通階級建築居室之辦法甚詳，則其所以與之於普通階級者蓋亦不為少也。

此項法令之利益祇能及於省會或居民在 30,000 人以上之城市或其附近之房屋建築合作社社員。政府僱員著述家及藝術家亦可享有同樣利益，但其住宅必須建築在居民在 100,000 人以上之城市中或其附近。

人民得租賃或購買國家資本所營造之房屋，但其收入須在一定限度之內方能合格，所謂收入指工價薪金及津貼等，經政府認可之合作社協助社市議會或其他組合亦可得有此項房屋。

政府劃款 100,000,000 辟色托施行前項法令規定之事項。國家貸出初期押款不得超過地價之百分之五十及房屋造價之百分之六十，規定利息為百分之五，限二十五年以內償清。房屋工竣後之十五年內免征房產稅，並與一九二四年十月十日法令第二條規定之建築社享同等之利益。

根據此項計畫所造房屋之二分之一應行保留專備出租，購得產業之一部份亦可出租。賃居者及產權者皆得出售其權

利與他人，但須政府認為合格方能生效。出賣人並不得增加房屋之造價或租價。

獨家房屋之價值不得超過 6,000 辟色托，承造人所得之盈利不得超過百分之十二，此外得增加百分之三之特別費及管理費。政府認可之合作社或商業組合以其固有之資本完成建築合同之二分之一時，得發行債券以達到已經支出費用之二倍為止，利息為百分之六，由政府擔保其百分之五。

政府僱員或從事其他職業之人與此項法令發生關係者須劃出工資或薪金至少百分之二十五分期償還購買居室之債款，別項收入不計在內。此款可由合作社直接向付款人徵收。債款清償之後即行取得產權。

#### 瑞士

英國式之建築社未嘗輸入瑞士，其關於造屋問題之組合名為建築合作社。（*Baugenossen schaften* 或 *Societes cooperatives de construction*——按瑞士國內各處或用法文或用德文，其名稱因地而異。）此項團體屬於合作性質，所造房屋大致以出租者居多數。其資本一部份由其社員自行籌集，一部份取給於押借公款，其利率甚低。各社大致有其自家之建築

師及包工人，其建築房屋之事業嘗限於一隅之地，少有發展到本城以外者。如得有機會售其所造之房屋則亦出售，但其建築之目的初不在出售。

國內房屋建築社以優待之條件出售其產業與他人者甚不多見。間有數處地方有行工值購買制（*Hire-purchase system*）而得居室者，但亦寥寥可數，茲不詳及。

#### 俄國

一九一五年蘇俄深感房屋之缺乏，知其由於戰爭之影響，乃謀有以救濟之。

布爾札維克革命之後形勢驟然變更，取消私產制度及建築之權。結果自可想像而知，產權者完全失其固有之房屋，後來者不得其人，因之敗壞甚速，損失亦巨。

其後政府乃不得不恢復一部份之私有制度，私人及住戶合作社均得建築房屋享有產權。

自是重行租金制度以償修理之費。為調和於此種讓步辦法及以前經濟政策二者之間，乃規定各戶佔有地積之限制，惟病人政府官吏及一部份職業分子在家庭工作者不在此例。然猶未足以達到成功之目的。信用既已破壞，少有樂於投

資建築事業者。政府試行之優待辦法終不足以惠及貧民。地方長官乃至寧以房屋貸與富戶以取多金，因致現狀愈形惡劣。其間亦嘗試行增加賃金，亦無效果。其僅有的救濟房屋缺乏之辦法祇有添造房屋之一途。於是行政機關之當事人皆奉令組織合作社，予社員以種種便利，俾克從事建築新房屋修理舊房屋以及完成中途停頓之營造工程。各社得自由處分其財產，但祇以租與社員為限。社員如得本社之允許亦可轉租。政府以長期借款貸與此項組合，其來源皆征自細民（如商民及僱員等）。最大稅率為每方賽徑（Square——約合五·五方呎）之房地址征十盧布。收入溢出一一定限度者征所入稅，或稱溢稅（Super Tax）。國有實業組合亦須納所入稅，其百分之七十五作為勞工協濟金，此款必須用之於建築勞工之房屋。市政機關以房屋租與工商業之機關至少納百分之五之所入稅，亦供當地造屋之需。

復次，中央市政及建築銀行成立於一九二四年，合作社得享有相當權利，例如賒買建築材料及豁免工程完竣後十年內之地租等。借款規定分十五年償還，利息在前三年為百分之一，又三年為百分之二，又四年為百分之三，最後五年為百分之四。

據最近所報告，此項救濟辦法仍少成效。中央銀行之資本不敷周轉。合作社因其社員工資所入過微，資本尤苦不足，規定十五年償還期間殊嫌短促，羣要求展至四十年。國家建築部索價過昂，毫無一定標準。工作物料既多陋劣，管理方法亦少得當。農部於劃分地址營造新屋往往發生困難，市政機關又或阻礙合作社業務之進行。以是種種原因，工人恆多因循觀望，以俟機會，不欲驟行加入合作社為社員。且補助款項非俟現金及建築材料籌集至百分之二十五時不予批准，即以後亦不加以保護。重以建築材料無一定行市，各衆運輸不便，房屋式樣全無標準。故就房屋問題而論，蘇俄情形今已遠不如前。

綜合蘇俄及歐陸各國情形觀之，可知多已注意及建築與購買房屋之便利。一切組合與英國式之建築社不無多少相合之處，惟各項統計不可得詳，故其建築合作運動尙不能在經濟界占若何勢力也。

## 第十一章 結論

本書於歐洲房屋問題所錄雖不免為片斷的，要以英國或其同文之民族施行方法最有當於合作之原則。建築社乃最適

當之儲蓄機關。各人以其節儉所得助人集合資本，即以增益自身之財富。無居室者不獨緣此蒙受庇蔭，並建設其所自有之家庭，或從而改良之培益之。擔保品乃其特有之產業，付欸愈多愈即於安居樂業之境，獨立之基礎亦愈增鞏固矣。

建築社爲欲達到提倡節儉及居室所有權之兩重目的，其望之於羣衆者日益增加。故在本書結束以前，於其現在與將來之形勢不可不一加研究也。

近年建築合作運動成績獨著，非前此可比，論者或多認爲由於戰後房屋缺乏之故。事實上有此異常的需要固爲原因之一，但無巨量之資本從事其間，亦必不能得此結果可以斷言。至於信用鞏固管理得人蓋皆與有連帶之關係。

最近之將來果何如，是否繼續有營造新房屋之要求俾吸收既儲集之資本，誠爲疑問。以現在而論，固尙未嘗有衰減之形勢。兩三年內或英國可以彌補房屋之缺乏，然自是以後當亦常年有此需要無疑。

置產優於租產乃顯然之事實。今之成年者不久成立室家，胥將傾向於購買之途也。

較進步之組合爲將來計無不竭其力之所能提倡青年儲

蓄。如家庭儲蓄銀行嘗施行種種方法誘掖青年養成儲蓄之習慣。由孩提以至於成人，年紀漸長儲蓄之思想亦漸臻發達，至念念不忘以儲蓄爲事期達所欲。故能繼續維持其與提倡儲集資本取得居室所有權之組合相互間已成立的關係。

在大戰以前往往有人以儲蓄方法營房產業，不足則貸欸於建築社而取償於租金。但在戰後頗已改易早年情況，建築社注重於協助購買房屋供自家之需要。他日救濟房屋缺乏之問題解決以後，或仍恢復舊觀。「安全如房屋」乃一極有力之標語，建築社自不難別求新途徑利用其過量之資本也。

近年頗有一種新趨勢，凡經理建築社之事業者類多資格甚深而富有幹才，較諸從前益孚衆望。一部份建築社事業所以能得社會之歡迎者，皆緣其董事會中多傑出之才經營業務，處處以刻己利羣爲事，故能成效显著而用費少，凡在他人辦此若將感不足者無不措之裕如。各部主任以及重要職員亦皆慎重人選，必資格經驗皆能相當方予甄錄。

以是種種原因與社會之信任知建築合作運動之將來必愈進步而繁榮。

管理建築社條例亦有尙待修正之點，建築社之當事人在



二十年前即已感此需要。一九〇五年建築社協會嘗提議有所改革，嗣以該會顧問布拉布羅 (Edward Braddock) 主張從緩辦理，其議遂寢。後數年間，雖此項問題愈感重要，亦少有提及者矣。

類如建築社存款部當為協助社或信託資本投資之機關，蓋嘗有人建議及之，亦其例也。股款部性質不同，固不可與此相提並論。但存款部地位安全，並無佣金，前途又絕少虧折之虞，何為不可容納持有信託資本者之投資。祇以未經規定。致建築社業務之進行頗受阻礙，尤以存款人提款引退之時為甚。除遺囑特別規定者外，執行遺囑者於償清各項債款及應付訂立遺囑費用以後，率將所有餘款全部提取另行處分，以能增進立遺囑人之利益為其唯一之願望。

是故信託條例必須修正之點在免除此種障礙，並使保管人或信託機關將不須動用之餘款全部儲存建築社，斯不獨能取得相當之利益，並避免虧折之危險也。

除根據建築社條例註冊之建築社以外，不得襲用「建築社」之名稱亦久已為巴力門應行改訂之點。凡執行建築社業務之組合而不遵照建築社條例在政府管理監督之下以求取

得社會之信任實毫無理由。然當其事者往往視法令同紛擾之具，力謀避免其束縛以為得計，大戰前常有根據別項條例註冊之組合襲取合作運動之美名，經營建築事業，及一旦倒閉，社會不察底蘊，至以為此種不幸之果出自正當建築社之所為，而新聞標題亦竟大書特書曰「建築社之失敗」。是固足以損害建築合作運動之美譽也。

所幸近來協助社註冊主任漸已發覺濫稱「建築社」之非是，乃嚴格限制，凡不依照建築社條例組織者不得襲取其名，以免混淆。但此猶非根本解決之道，建築社宜聯合建議禁止根據別項條例註冊之組合冒用「建築社」之名稱也。

另一問題則為改訂法令時當注意及於建築社接受附帶擔保品之規定。多數人主張附帶擔保品足以增固受押人與出押人間之關係。主要擔保品既為長期租借或永久執業之不動產，是固不難確立附帶擔保品之性質，或進一步規定貸款之總額不得超過其購價或測量員之估價。

本書附錄六所規定關於減免借款入押款利息之所入稅及豁免股東及存款人所入稅各辦法在法律上無根據，祇為稅務當局及建築社雙方因謀避免退款之煩而協議之結果。其於

賦稅司方面之捐益爲何如不盡能詳，但最近改訂之乙種辦法在建築社方面殊難認爲滿意，此亦巴力門應事考慮之點也。

巴力門式的簿記當亦在修正之列，期與近代簿記之方式相吻合。第二號簿記項目過煩，創始者意謂非此不足以便稽核絕弊端，實則並非必要。建築社職員習之已久，自易得其條貫，然在一般人視之幾不能了了。今後如改爲簡單之損益統計表當較適用。

建築社合併改組之步驟宜力尙簡單。如現在所規定，須有各該社員全數之四分之三以上之集會三分之二以上之通過及主管機關之批准方能實行合併。此在事實上幾不可能，在大規模之組合更難徵得如許同意票。一九二〇——二一年約克某某兩建築社嘗議合併，旋以大會未能通過而止。此項問題之解決固不妨用通信投票法徵詢各股東之意見，較之集會便利多矣。

近來商業界頗有討論合併問題之是非者。銀行方面之顧主多不贊成此舉，因一度合併之後，則其政策章程及當事人均多改易，不免失去感情上之作用，交易往來驟形隔閡。此項意見未免偏執，若在銀行事業感受困難時，即無合併之事，亦必有

通融的可能也。

又非難銀行之合併政策者多出自顧主，而其決策者則爲股東。但在建築社股東之地位實兼爲顧主，定計合併，自無問題，斯其不同之點。

然從經濟的眼光觀之，則社會漸已傾向合併政策之施行。前財政部長司羅登氏（Philip Snowden）尤竭力主張之，以爲資本及管理之合併足以節省浮費，而建築社在適當條件之下從事合併，其利益更爲顯著。蓋建築社施行經濟競爭之原則其勢極難，管理費用來源有限，過事低減放款利率足滋危險。惟有合併政策可以在相當限度之內，節省開支，低減利息，改良業務，增加效率，俾合作運動之前途益趨順利。且同在一地之多數小規模的建築社合併改組之後，不獨能獲得作業上的經濟，即信用當亦較前鞏固不少。

建築社事業將漸漸歸之於大規模之組合，以其作業較爲經濟合算，故能引起社會之同情。據統計所詳，少數大規模之組合近來頗佔優勢。但小組合優良之成績並不因此沒而不彰，其管理法有時或且更經濟更健全，乃一般人之所公認，未可抑揚其間，故意抹煞。故聯合改組終當成爲待決之問題，而小組合亦

必能繼續保持其固有的特點也。

施行合併政策之種種困難解除以後，則新產生之建築社當更能與全國建築社協會謀忠實的合作。原該協會之組織在監督各建築社實行巴力門所定之辦法及其他事項足以影響社員之利益或改進社務者。其有造於建築社事業有悠久之歷史。公法學家奧維璧氏 (Avebury) 及艾穆特氏 (Emmott) 嘗任會長之職。建築社之加入該協會為會員者數在三百以上，小大俱備。一九二六年改訂規程，該協會對於建築社之設施損害該協會或建築合作運動之名譽利益及規則者得撤消其會員之資格。此項資格雖不必能擔保其管理盡善，但在加入時於其經濟狀況及安全程度必須有相當之證明方能合格。

在全國建築社協會之下設地方建築社協會六處。凡地方協會之規程須經全國協會之認可方為有效，非全國協會之會員不得加入地方協會為會員。地方協會由地方發起組織之，全國協會但照例批准而已。

全國協會並未議及地方協會之普遍的改組是否由於時機未熟乃一值得研究之問題。一般人之意見多主張地方分權制，由各縣或類似的區域之建築社自相聯合，組織地方協會，並推選代表參加全國協會。是故全國協會乃各處地方代表所合成，管理上自然具有共和之精神。地方協會定期舉行常會交換意見足以增進作業上之效率，而同業相互間的猜疑亦可因接近而泯除。對於所屬建築社之設施有不合法者，則施以相當之制裁，保持全體之信用。關於確定利率之標準及聯合刊佈廣告等事項亦不妨由地方協會準酌當地情形辦理之。

從事於建築合作運動者顯有一種磊落的精神與誠懇的願望。期建築社事業於更徧普及更經濟更健全之地位。其過去成績固已大有可觀，倘能繼續保持固有之成規而去其缺點如本章所論，則來日建築社事業將益著福利社會之偉績，此可為欣幸者也。

# 附 錄 一

一九二六年英國建築社之總調查表(註一)

附  
錄  
  
(一)

	法定結合的建築社及自由結合的建築社			不列顛 自由結合的建 築社之數目
	英 格 蘭	威 爾 士	蘇 格 蘭	
建築社之數目	940	47	79	38
社員數……… (註二)	1210295	18,020	29,085	45,800
	£	£	£	£
一九二六年收入之金額	91,644,946	785,503	970,139	1,773,991
一九二六年貸出之金額	51,319,505	474,217	356,859	1,006,197
營業費………	1,164,267	20,491	14,491	24,870
欠股東之債務	144,479,364	1,684,435	1,575,211	3,076,154
欠儲戶及其他債權人之 債務	34,467,320	744,087	499,986	765,833
利益及準備金之獲得	10,097,448	139,263	168,920	284,919
有抵押作担保之貸款				
五百鎊與五百鎊以上者	80,527,596	1,518,785	819,100	2,247,559
五百鎊以上一千鎊以下 者	52,209,133	610,752	533,384	910,538
一千鎊以上五千鎊以下 者	26,886,560	201,054	369,508	480,018
五千鎊以上者	7,112,444	34,581	52,438	105,264
執有十二個月以上之財 產………	107,248	10,509	38,657	2,530
押款拖欠達十二個月以 上………	143,362	26,816	18,898	443
總資產………	189,044,132	2,567,785	2,244,117	4,126,906

五  
五

(註一) 此調查表錄自友誼社註冊主任發表之統計概要中經 HN 圖書社之許可附載於此

(註二) 社員數並不包括投資人在內。

附錄 一

英國建築社在地域上之勢力統計表

英國北部一帶即寶海 Darham 倫凱州 Lancashire 老生貝蘭 Northumberland 姚州 Yorkshire 所在地為建築合作運動勢力最盛之區域。其地有社三百二十所，資產總額逾 100,000,000 金磅。下表所列即該區域內建築社中之最著者也。

(一) 北 部 諸 邑 區 域

社 名	結束日期	社 員	每年墊金額	總 資 產
(一) 黑立發永久建築社	31/1/27	154825	£84,525.62	£276,639.46
(二) 黑立發公平建築社	30/6/26	46752	450,592.8	1,255,039
(三) 勃蘭特福第三公平建築社	31/12/26	30425	149,523.1	880,030
(四) 李資永久建築社	30/9/26	39403	176,058.9	724,289.8
(五) 黑特非而建築社	31/12/26	29961	168,192.3	675,669.9
(八) 朋來建築社	31/12/26	15570	114,607	490,644.7
(十) 勃蘭特福第二公平建築社	31/12/26	15754	98,259.8	414,736.3
(二) 倫 敦 及 近 畿 諸 邑 區 域				
(六) 道院路建築社	31/12/26	44455	£205,365.7	£517,181.0
(九) 胡兒威池公平建築社	30/9/26	22633	133,145.0	434,676.2
(十一) 國家世業建築社	31/10/26	29133	136,022.1	404,186.4
(十二) 西溪公園建築社	31/12/26	21447	115,490.0	367,078.1
(十三) 合作社	31/12/26	22203	135,513.1	366,439.5
(十四) 節制社	31/12/26	14133	62,678.5	277,825.3
(廿九) 樞心社	31/3/27	7034	319,429	1,325,044
(三) 中 北 部 諸 州 區 域				
(七) 李山斯透永久建築社	31/12/26	32820	£133,612.5	£563,831.8
(十六) Northampton T. and C.	31/12/26	15377	66,354.9	262,286.1
(十八) Leek and Mowlands	31/12/26	13613	38,463.2	207,588.2
(廿) 伯明罕建築社	28/12/26	9308	45,351.4	188,238.0
(廿七) 寶辦州永久建築社	31/12/26	10768	28,469.0	139,028.3
(卅三) L. ek united	31/12/26	8714	21,923.2	123,257.2
(卅三) 諾丁海永久建築社	31/12/26	9598	32,452.3	120,955.5

(註) 社名左方括弧內所註之數係指英威間建築社資產多寡之等級而言在一九二七年六月一日調查得的

吾人於研究英國建築社時有數點爲應知者，今述之如下：

姚州之西騎爲建築合作運動之中心點，新邱永久社之在老生貝蘭誠諸社中之一巨擘也。該社有社員 9330 人，產業 1,774,000 金鎊，爲英國列名第二十二之建築大社。與此相伯仲者有洛克永久社，其社員人數爲 11,228 名，資產 1,689,429 金鎊。又北州永久社社員凡 7,235 名，產業 1,502,766 金鎊。又普及永久社社員人數 2,844 名，資產 798,729 金鎊，在英國建築社中列名第四十一，較前數者固已不及矣。其在寶海則有達靈登公平社，爲該地首屈一指之大建築社，加入是社者計有 7194 人，資產價值 926,795 金鎊，其規模亦可觀已。懇勃蘭有一大建築社名合作利益社者則有社員 6439 名，資產 1,479,572 金鎊云。

此外在姚州境內尚有下列諸社：Leeds Provincial 資產 2,078,975 金鎊。平瀾 Bingley 慕東 Morton 歇潑萊 Shipley 開來 Keighley 各有資產 1,892,656 金鎊。Keighly and Craven 資產 1,780,384 金鎊。彭斯萊永久社資產 1,441,493 金鎊。懷克非而 1,340,639 金鎊。Leeds and Holbeck 1,166,095 金鎊。Dewsbury and West Riding 935,916 金鎊。此數者皆建築社中之錚錚者也。

近年以來建築合作運動之在京畿一帶有著之進步，故除建築社勢力最盛之姚州外，當推此區矣。今則已向官廳註冊之建築社幾有三百之多，資產總額當在四千五百萬鎊以上。第二表內所臚舉者即其地之最大建築社也。

其他若 Portman Chapel 資產 951,794 金鎊、Magnet 資產 787,260 金鎊 Furth City Mutual 產業 774,885 金鎊、Isle of Thanet 產業 776,999 金鎊，均爲在近畿一帶之大規模的建築社云。

其重要程度視前稍遜者爲中北一帶之區域，即寶辦，立散斯推，司丹福，華衛克，華識司推諸邑是已。建築社之設立於是者凡一百一十所，總資產額在二千七百萬金鎊外。第三表內所列即此區域內之領袖建築社也。其具有資產 5,630 金鎊之 Coventry Economic 與資產 321,646 金鎊之立散斯推節制社亦屬此區。

不屬於此三區域內之最大建築社則有却而登海及格老賽司推，其社員人數為1,436人。計一九二六年十二月三十一日止，此一年中共貸出656,376金鎊，產業為2,691,441金鎊也。

建築合作運動在中南與東方諸邑殊無足觀。其差強人意者則為自由結合之東方永久社，社員6,737人，資產1,827,790金鎊在沿南海岸之最大建築社為具有資產約1,019,218金鎊之海斯丁永久社。威爾士區域內今有已向政府註冊之建築社五十所，總計資產約二百五十萬鎊，執其中之牛耳者為客迭夫之Principality，在一九二六年終結時有社員7,508人，資產1,297,501金鎊，誠不愧為大規模之合作事業也。

於此有使吾人詫異而不解者，則在蘇格蘭之南北諸邑雖有少數組織完善之建築社而自梯突以北此項運動未能有顯著之進步是已。至於人口繁密之區如Fifehire, Lanarkshire, and Midlothian諸邑則亦有實數可稽。蘇格蘭今有社八十，總計資產約近二百二十五萬金鎊。在註冊之諸社中以鄧豐林建築有限公司(註一)為最大，一九二七年一月時，有社員5,112名，資產四十三萬金鎊。此公司始創於一八六九年，至一八八七年乃加入為聯合會會員，故其組織行政均依照一八七四及一八九四年頒布之房屋律之規定而受其保護也。其第二大社則在愛丁堡，名敦誼儲蓄建築社，有社員1,917人，資產212,000金鎊。

華滋堡對建築社所發表之一文中謂「蘇格蘭無自由結合之建築社之設立」，此語殊不盡然。蓋事實上蘇格蘭有此種性質之建築社一所，即司丹林州建築儲蓄合作社是也。

愛爾蘭自由邦之建築社統計表見本書第一二六頁。

北部建築社之統計實數已於前英國建築合作運動之歷史章第一節中叙及，不再贅述。

(註一)「有限公司」一名在一八七四年以前成立者仍多沿用，不以為異，惟自此以後均照居住律之規定稱建築社

### 附 錄 三

左表敘述關於向愛爾蘭自由邦註冊之建築社之名稱性質及其最近年度內運用資產之特點等

(P)指永久性質的。 (T)指定期性質的。

附 錄  (三)	合 作 社 之 名 稱	年 度	社 員 數	一年中有担保 之 貸 款 總 額	年度終結時 資 產 之 總 額
	杜 柏 林			£	£
	(P) 工人福利社	1925	516	8,086	47,855
	(P) 愛爾蘭公社	1926	1,319	70,141	341,694
	(P) 愛爾蘭實業利益社	1925	345	8,264	27,176
	(P) 城鄉永久建築社	1926	146	3,349	40,274
	(P) 杜柏林商業社	1925	40	—	1,124
	(P) 康乃爾福利社	1924	585	6,109	44,590
	(P) 愛爾蘭永利社	1925	120	—	2,321
	(T) 杜柏林模範社	1926	503	1,810	19,040
	(T) 第二商務旅行社	—	—	—	—
	(T) 第二模範社	1925	478	2,850	14,190
	(T) Second Dublin 1009 th S. B.	1926	68	23	583
	(T) 第二維多利亞互助社	1924	70	1,800	7,339
	(T) 第二合作利益社	1924	147	3,600	20,115
	(P) 幾尼斯永久建築社	1925	468	9,230	93,819
	(P) 愛爾蘭福利社	1925	160	1,048	8,142
	谷 克				
	(P) 谷克永久社	1926	56	2,475	10,389
	(P) 孟士德永久社	1922	47	2,099	17,070
	(T) 谷克協作社	1925	246	3,750	11,102
	(T) 谷克第二協作社	1926	203	2,250	10,097
	林 立 克				
	(T) First Limerick 782nd S. B.	1923	50	—	1,664
	鄧 且 而 克				
	(T) 鄧且而克第一模範社	1925	154	800	5,381

(注意)所有向愛爾蘭政府註冊之建築社現在均屬法定結合性質



## 附錄四

### 公函第五五號

衛生部函英格蘭及威爾斯房屋管理機關及縣議會

房屋律 爲保護建築社由

逕啓者。奉 衛生部長諭，本部前與建築社聯合會議訂保障辦法之結果，凡地方官吏對於此種建築社均應依照一九二三年頒布之房屋律第五章第一款之規定與一九二四年修正案內關於財務之條文加以保護。至縣議會對該會社之關係在上述修正法內第十二節亦有明文規定。似可適用，仰令各地方長官一體注意云云。奉此查本部因鑒於人民欲建屋居住，對於所需造價與社方章程規定出貸之數，苦乏知曉。而此次所以施行保障之目的，即在消除此種弊病，使社方得依社員之要求而增加其原來規定之押借金額也。此類保障利益顯著，不但造屋時有待於經濟上援助之勞動階級視爲福音，即建築規模較大之屋舍有時亦感其必要。惟有不得不加以制限者，即債務人所欲借款之數（經地方官估計其抵押產業之價值後）總共不得超過一千五百金鎊。又此種保障僅適用於將欲新造之屋舍，其在一九二三年四月廿五日以前興工者，不能享有此項保障之權利也。

茲將本部與該會協定之內容撮要摘錄如下：

（一） 建築社於其章程上規定之額數內出貸款項可無須官廳担保。但爲應社員之要求時，得超過其原定金額，地方官對於此部份之墊款當負保護其安全之責任。

（二） 建築社因有担保品作抵押而出貸之墊款不得超過借款者之抵押品價值之百分之九十。抵押品之價值由社方會同地方官估定之。

(三) 地方官遇下列規定之兩種情形內得行使其保障之職權。

債務人違背契約當社方將其押抵品出售時。

抵押品出售後之所得不能抵償社方之本利及其他損失時。

(四) 地方官所負之最大限度責任，以抵押品出售後之短少數與貸金超過其原定額所受之損失為限。

(五) 社方發覺債務人不能履行契約後，及將欲出售其抵押品前一個月內，應函知地方官備案，或請其向債務人索

回所欠社方之債款及利息，由社方限以時日令其如期清償。若仍無結果，則社方可將其抵押品出售。

(六) 地方官於接到上述社方之通知書後即債權人與債務人間之關係尚未至於斷絕時，得將抵押品交與社方處理，以賠補其所受本利等之各種損失。

(七) 如墊款之數量已陸續付還至押產估價之百分之四十五時，此項保障法即不適用。

建築社聯合會已製就一標準的保障方案，所有上述協定之精神均包括在內，現擬分發各建築社，以畫一其辦法。同時部長甚願採納地方官吏對於保障建築社之適當建議，但不得與上述協定之精神有所抵觸。地方官吏如認為能使上述協定增加效力之別種方案亦可提出考量。蓋部長深知各地方之情形不盡相同，酌量改變協定之內容，亦事實上所必許也。

目前國內具有巨量現金準備出貨之建築社不在少數，故部長之意以為若地方官與合作社協同獎勵薄有積蓄之人投資建屋以給所需，則其結果之佳良當可預卜也。相應函達即希查照為荷，此致

(官銜)

衛生部副秘書福伯斯啓

一九二五，一，三十。

# 附 錄 五

## 歷年來美國建築及貸款協會 發展狀況一覽表

年 份	協會數目	社 員 總 數	資 產 總 數
1895	5,770	1,545,129	579,627,765
1896	5,776	1,610,300	598,388,695
1897	5,872	1,642,179	601,130,037
1898	5,576	1,617,837	600,135,739
1899	5,485	1,512,685	581,866,170
1900	5,356	1,495,136	571,366,628
1901	5,302	1,539,593	565,387,966
1902	5,299	1,530,707	577,228,014
1903	5,308	1,566,700	579,566,112
1904	5,265	1,631,046	600,342,386
1905	5,264	1,642,127	629,344,257
1906	5,316	1,699,714	673,129,198
1907	5,424	1,839,119	731,508,446
1908	5,599	1,920,257	784,175,753
1909	5,713	2,016,651	856,332,719
1910	5,869	2,169,893	931,867,175
1911	6,099	2,332,829	1,030,687,031
1912	6,273	2,516,936	1,137,600,648
1913	6,429	2,836,433	1,248,479,139
1914	6,616	3,103,935	1,357,707,900
1915	6,806	3,334,899	1,484,205,875
1916	7,072	3,568,432	1,598,628,136
1917	7,269	3,838,612	1,769,142,175
1918	7,484	4,011,401	1,898,344,346
1919	7,788	4,289,326	2,126,620,390
1920	8,633	4,962,919	2,519,914,971
1921	9,255	5,809,888	2,890,764,621
1922	10,009	6,364,144	3,342,530,953
1923	10,744	7,202,880	3,942,939,880
1924	11,844	8,554,352	4,765,937,197
1925	12,403	9,886,997	5,509,176,154
1926	12,800	11,275,000	6,280,000,000

建 築 合 作 運 動

## 附錄六

內地財務局規定關於建築社之所得稅徵收辦法

### 一、征收所得稅之甲種辦法

(一) 借款人應將每年之各項進益總額報知當地所得稅調查員，建築社審核其所報之數是否相符。於當要時得予調查員以檢查之便利，其每年總收入不滿一百六十磅者，得免徵其担保品所生利息之所得稅。

(二) 凡不屬於免稅之一類者，則依其担保品每年生利之多寡照章抽稅。建築社得允許借款人之請求，在利息內扣去應付之所得稅。

(三) 凡在建築社手中之一切抵押品歸其管業者，除地租外概不征收所得稅。

(四) 建築社應備具一報告書說明每年收益在一百六十磅以上之投資及儲戶共付息金若干，曾否扣去其所得稅，送交所得稅調查局，每年一次。

(五) 建築社須填寫一利息收入表載明收到許予扣除所得稅一類之借款人息金幾何及所徵之產業的特殊可記之點(備攷)連同存根一併送局，其式樣與附表第一八五號扣稅證明書同。

(六) 假若建築社向借款人所收之總利息超過該社付與存款人之息金總額時，建築社有權於前項利息中取出一部分以補足該多餘利息所應出之稅款。反之，若存款人所納之稅款超過其向借款人收得利息所應納之稅款時，則該社須依照丁項所得稅徵收辦法發還其餘。

### 二、征收所得稅之乙種辦法

(一) 建築社允諾依照丁項辦法直接徵收本年及上年度股票紅利獎勵金存款及借款利息之所得稅。

- 一、關於存款借款股票金額在五千磅以上者。
- 二、關於存款借款股票之任何額數爲有限公司或其他法定結合之公司與合作社所握有或與其信用有關者。
- 三、關於其他各種之儲金債款及股票。

以上一二兩項用標準稅率抽全額。三項用標準稅率之半抽半額。

於研究征收此項直接稅時應注意下列幾點。

(一)建築社監管之一切產業無論由社方出租生息或撥歸自用以及在建築社所權內之一切抵押品除地租外概免第一類之所得稅。

(二)借款人之收入不及收稅標準者不得向其抵押品所生之利息征收所得稅。除係別種特捐外，如誤抽兩重稅，即應由內地財務局退還之。

(三)借款人之收入已到收稅之標準者亦得提請免徵其担保品收益之所得稅。其法由借款人先向關係之建築社取得證明書，該項證明書載有在征收年度內担保品所生息金之總額，然後申請於征稅調查員。如申請在納稅時之前者可免抽稅，在納稅時期之後者則已收之稅仍可退還。

(四)存款人儲資人貸資人所得之紅利或息金皆得免課所得稅，如已經征收，證明後亦得歸還。但向建築社投資存款放債征收得來之所得稅不得要求豁免或退還，同時建築社應拒絕發給此項證明書。

(附註)乙類徵收所得稅之辦法其修正案自一九二五年四月五日起發生效力，一九二五至一九二六會計年度內適用此辦法。

現在僅少數之建築社仍引用甲種辦法，內地財務局鑒於新建建築社之勃興情形已非昔比，似無強迫服從之意矣。

