

章植著

土地經濟學

黎明書局

章 植 著

土 地 經 濟 學

(四版)

黎 明 書 局

自序

年來關於土地問題之小冊子，爲數甚夥，惟系統的著述，尙付闕如。本書之作，在中國成爲首次；際此地權輿生問題之秋，或亦爲時世所需要。

是書以土地經濟之學理爲經，我國之事實爲緯，舉凡土地上生產分配諸問題，均與以討論，尤注意于中國之事實，蓋土地經濟學具有應用經濟學之性質，略富于地域性也。

作者問世日淺，見識狹隘，且迫于衣食，不能專心研究，雖力求系統的論列，俾讀者對於土地經濟，得一概括的了解；但錯誤蕪雜之處，必不能免，倘能拋磚引玉，得海內賢明，進而教之，則幸矣。

是書經吾師李權時先生過目一遍，良勝銘感，孫寒冰先生于出版方面與以贊助，並此誌謝：

相
傳

五

再版自序

拙作自去冬問世，今春書局來告，已有再版之必要，似尙爲時世所需要。初版付梓倉卒，誤印頗多，于心殊覺不安；際茲重版，因悉心自校，使手民而不再誤，自信文字上已無若大錯印之處，差堪告慰于讀者。

書中內容，雖稍有增損，大體與初版無殊。拙書之作，在土地法未頒佈前，故未能利用土地法以說明土地經濟之原理。然各章結論，乃多與土地法之原則暗合，于此知蕪陋之鄙見，尙不致大大的有誤讀者，因願重版問世。并附以土地法全部，俾讀者對於土地經濟的原理與政策，有一綜合的了解，倘讀者因拙作而引起研究土地經濟之興趣，更進而與拙作以糾正，則幸甚矣！

章 植 三十年春

·再版自序

二

土地經濟學目錄

第一章 土地經濟問題

| | |
|---------------|---|
| 一 土地與生產..... | 一 |
| a 農業生產問題..... | 三 |
| b 市地生產問題..... | 三 |
| c 礦林開採問題..... | 四 |
| d 水力問題..... | 四 |
| 二 土地與消費..... | 五 |
| a 住地問題..... | 五 |
| b 娛樂地問題..... | 六 |
| c 墳墓問題..... | 六 |
| d 飲水問題..... | 六 |
| 三 土地與分配..... | 七 |

土地經濟學

一

554.21
657

2

| | | |
|---|--------------|----|
| a | 土地公私有問題 | 七 |
| b | 地租問題 | 八 |
| c | 地稅問題 | 八 |
| d | 土地價值問題 | 八 |
| 四 | 土地經濟問題在我國之重要 | 九 |
| a | 農業的 | 一〇 |
| b | 都市的 | 一〇 |
| | 森礦的 | 一一 |
| d | 分配的 | 一二 |

第二章 土地經濟學與經濟學原理

| | | |
|---|---------------|----|
| 一 | 在經濟分析中所應注意之事實 | 一五 |
| a | 經濟活動之動機與原因 | 一五 |
| b | 私產制度 | 一六 |
| c | 價格制度 | 一六 |

| | | |
|---|-----------|----|
| d | 收入與費用之關係 | 一七 |
| e | 人類才力之不同 | 一八 |
| 二 | 經濟學中之幾項原則 | 一八 |
| a | 稀少原則 | 一九 |
| b | 預測的原則 | 二〇 |
| c | 替代的原則 | 二〇 |
| d | 比例相稱的原則 | 二〇 |
| e | 社會福利的原則 | 二一 |

第三章 土地之特點及其分類

| | | |
|---|-------|----|
| 一 | 土地之特點 | 二五 |
| a | 法律方面 | 二五 |
| b | 物質方面 | 二九 |
| c | 經濟方面 | 三一 |
| d | 社會方面 | 三六 |

| | |
|--------------|-----|
| 二 土地之分類 | 三二八 |
| a 分類之需要 | 三二八 |
| b 分類之標準 | 三二九 |
| c 土地分類舉例 | 四〇〇 |
| d 我國歷史上之土地分類 | 四二二 |

第四章 利用土地概觀

| | |
|-----------|-----|
| 一 利用土地之目的 | 四四九 |
| a 個人的 | 四四九 |
| b 社會的 | 五〇〇 |
| 二 土地利用之變遷 | 五二二 |
| a 人類慾望之變遷 | 五二二 |
| b 社會政策之變易 | 五二三 |
| 習慣之難改 | 五三四 |
| 三 土地利用之估量 | 五五四 |

| | | | |
|---|---|--------------|----|
| | a | 容力 | 五四 |
| | b | 能率 | 五五 |
| | | 生產力 | 五五 |
| | d | 純收入 | 五六 |
| | c | 四種估量單位之性質與功用 | 五六 |
| 四 | | 土地利用之限制 | 六六 |
| | a | 物質的限制 | 六六 |
| | 1 | 氣候 | 六六 |
| | 2 | 濕度 | 六七 |
| | 3 | 地勢 | 六七 |
| | 4 | 肥性及其他 | 六八 |
| | 5 | 面積 | 六八 |
| | b | 經濟的限制 | 六九 |
| | 1 | 利潤 | 六九 |

| | | |
|---|------------------|----|
| 2 | 運輸 | 六九 |
| 3 | 競爭 | 七〇 |
| o | 社會的限制 | 七一 |
| 1 | 人口密度 | 七一 |
| 2 | 消費生產間之風俗習慣 | 七一 |
| 3 | 政府之政策 | 七一 |
| 五 | 增加土地經濟供給之方法 | 七二 |
| a | 增加新土地 | 七二 |
| b | 改良現在利用之方法 | 七二 |
| c | 去除現在利用土地之障礙 | 七二 |
| d | 調劑消費使適應于土地之最能生產者 | 七二 |
| 六 | 我國利用土地概觀 | 七六 |
| a | 全國土地物質上的分配 | 七六 |
| b | 已墾地之面積 | 八一 |

第五章 農地之利用

| | |
|-----------------------|-----|
| 1 歷史的····· | 八一 |
| 2 現時的····· | 八五 |
| c 人口與土地····· | 九〇 |
| d 我國利用土地之方向····· | 九二 |
| e 美國之土地利用上之分配(附)····· | 九八 |
| 一 農業之性質····· | 一〇一 |
| a 家庭生活····· | 一〇一 |
| b 天時關係之密切····· | 一〇一 |
| c 產量之控制力甚弱····· | 一〇二 |
| d 競爭性····· | 一〇三 |
| e 生產不足之危險····· | 一〇四 |
| f 小規模····· | 一〇五 |
| g 我國農業之特性····· | 一〇八 |

| | |
|---------------------|-----|
| 二 大規模與小規模之經營····· | 一〇八 |
| a 大農經營與小農經營之優劣····· | 一〇九 |
| b 大農經營與小農經營之批評····· | 一一〇 |
| 1 自利用機器方面言····· | 一一〇 |
| 2 自農地面積方面言····· | 一一一 |
| 3 自農業產物言····· | 一一一 |
| 4 自農業人民才力言····· | 一一二 |
| 二 農業人口與都市人口····· | 一一三 |
| a 農業人口與都市人口之比較····· | 一一三 |
| 1 伊利氏之意見····· | 一一四 |
| 2 我國儒者之意見····· | 一一五 |
| 3 李士特之意見····· | 一一六 |
| b 我國之農民人口····· | 一一七 |
| c 我國之農民生活····· | 一一八 |

| | | |
|---|--------------------|-----|
| b | 我國農民之離村····· | 一一三 |
| 四 | 利用農地之經濟的方法····· | 一二七 |
| a | 利用農地之經濟的標準····· | 一二七 |
| b | 利用農地之經濟的方法····· | 一二八 |
| 1 | 除去荒廢之原因····· | 一二八 |
| 2 | 增加現已利用的農地之生產力····· | 一三〇 |
| 3 | 減少利用農地時之費用····· | 一三四 |
| 五 | 農地之推擴····· | 一三七 |
| a | 墾植地之選擇····· | 一三七 |
| b | 墾植之方式····· | 一三九 |
| c | 墾植之人民····· | 一三九 |
| d | 墾地之面積····· | 一四一 |
| e | 墾地之金融····· | 一四二 |
| f | 墾植之利益····· | 一四二 |

附錄 我國農產之分配 耕種方法.....

一四三

第六章 市地之利用

緒言——都市人口統計.....一四九

一 都市興起之根據.....一五六

 a 人民何以願集居於都市.....一五六

 b 我國都市之性質——近代的與古代的.....一五九

 c 人民何以有集居都市之可能.....一五九

二 市地與農地之關係.....一六一

 a 二種關係.....一六二

 b 從時間上考察二種關係之消長.....一六三

三 市地之特性.....一六四

 a 位置.....一六五

 b 利用集約.....一六五

 c 運輸.....一六五

| | | |
|---|-------------------|-----|
| d | 利用固定····· | 一六六 |
| e | 面積之不重要····· | 一六六 |
| f | 設施之分離性····· | 一六六 |
| g | 擇用市地之原則····· | 一六七 |
| 四 | 市地之分類····· | 一六八 |
| a | 分類····· | 一六八 |
| b | 各類土地所佔之面積····· | 一七〇 |
| c | 我國市地分配之臆測····· | 一七二 |
| 五 | 私人利用市地之經濟的方法····· | 一七四 |
| a | 最適當位置問題····· | 一七五 |
| b | 地上設施與地價比例問題····· | 一七九 |
| c | 利用市地之時機問題····· | 一八一 |
| 六 | 公共利用市地之方針····· | 一八三 |
| a | 公共利用市地之目的····· | 一八三 |

| | |
|-----------------|-----|
| b 公共利用地之設計····· | 一八五 |
| c 私人利用地之設計····· | 一八九 |
| e 都市設計之四原則····· | 一九五 |
| 七 市地之推擴····· | 一九五 |

第七章 林地礦地及水力之利用

| | |
|-------------------|-----|
| 一 林地之利用····· | 一九九 |
| a 林地之特點····· | 一九九 |
| b 利用林地之經濟的原則····· | 二〇一 |
| c 森林之概觀····· | 二〇四 |
| d 我國森林之觀察····· | 二〇七 |
| e 我國林木濫伐之原因····· | 二〇九 |
| 二 礦地之利用····· | 二一〇 |
| a 利用礦地之特點····· | 二一〇 |
| b 利用礦地之經濟的考慮····· | 二一二 |

| | | |
|----------|---------------------|-----|
| o | 我國之礦地利用····· | 二一五 |
| d | 我國礦業不振原因····· | 二一六 |
| 三 | 水之利用····· | 二二一 |
| a | 水之用途····· | 二二一 |
| b | 水之種類····· | 二二二 |
| o | 水之利用的經濟考慮····· | 二二二 |
| 1 | 用途就水源····· | 二二三 |
| 2 | 水源就用途····· | 二三四 |
| 3 | 水量與用途之調劑····· | 二三一 |
| | | |
| 第八章 地權概論 | | |
| 一 | 地權性質····· | 二三五 |
| 二 | 地權公有之論辨····· | 二四五 |
| 三 | 地權私有之論辨····· | 二四五 |
| 四 | 決定土地公有或私有之四大原則····· | 二四七 |

第九章 農地所有權

| | |
|-----------------------|-----|
| 一 農地應為公有？抑應為私有？ | 二四九 |
| a 私有農地之利 | 二四九 |
| b 私有農地之弊 | 二五〇 |
| c 農地所有權之決定 | 二五二 |
| 二 我國農地地之變遷 | 二五五 |
| a 共有期 | 二五六 |
| b 部落公有期 | 二五七 |
| c 私有期 | 二六〇 |
| d 歷來對於私有農地之反響 | 二六三 |
| 1 根本的反響 王田 均田 | 二六四 |
| 2 治標的反響 限田 移墾官田 減稅 清丈 | 二六八 |
| 三 自耕農 | 二七一 |
| 自耕農之優點 | 二七二 |

| | | |
|---|---------------------|-----|
| b | 我國之自耕農——統計與歸納····· | 二七二 |
| o | 鼓勵自耕種之方法····· | 二七八 |
| 1 | 經濟的····· | 二七八 |
| 2 | 財政的····· | 二七八 |
| 3 | 法律的····· | 二七九 |
| 4 | 金融的····· | 二八〇 |
| 5 | 教育的····· | 二八〇 |
| 四 | 佃租制····· | 二八一 |
| a | 佃租制發生之原因 主因 副因····· | 二八一 |
| b | 佃租制關係人之分析····· | 二八四 |
| 1 | 自時間言····· | 二八五 |
| 2 | 自性質言····· | 二八六 |
| 3 | 自身分言····· | 二八七 |
| o | 佃租制之種類····· | 二八八 |

| | | |
|---|--------------|-----|
| 1 | 自佃租制之時期言 | 二八八 |
| a | 永佃制 | 二八八 |
| b | 定期佃制 | 二九〇 |
| c | 不定期佃制 | 二九一 |
| 2 | 自佃租所納之種類言 | 二九二 |
| a | 納役制 | 二九二 |
| b | 納穀制 | 二九三 |
| c | 納金制 | 二九三 |
| d | 我國情形 | 二九四 |
| 3 | 自佃租分配之方式言 | 二九五 |
| a | 包租制 | 二九六 |
| b | 分租制 | 二九八 |
| c | 二者之比較——我國之情形 | 二九九 |
| 4 | 自佃租之形式言 | 三〇七 |

第十章 市地所有權

- 一 市地應為私有 抑為公有？..... 三二七
 - a 市地私有之利與弊——平議..... 三二七
 - b 市地公有..... 三二〇
 - 1 完全的公有..... 三二二
 - 2 部分的公有..... 三二四
 - a 以市地一部完全化為公有..... 三二四
 - b 限制市地上之私有權 限制使用權 限制收益權
- 五 公有之農地..... 三二二
 - d 佃租制應否有存在之必要..... 三〇八
 - e 佃租制應如何改革..... 三一〇
 - a 直租..... 三〇七
 - b 轉租..... 三〇七
 - c 部分租..... 三〇七

| | |
|--------------------|-----|
| 限制處分權——土地登記——地產業條例 | 三二四 |
| o 市地公私有之定奪 | 三二八 |
| 二 住宅問題自有租戶制 | 三三七 |
| a 決定自有住宅與租戶之分子 | 三三八 |
| b 自有住宅之優點與鼓勵之辦法 | 三四三 |
| 1 政治的——住宅政策 | 三四四 |
| a 現存不良住宅之改善 | 三四四 |
| b 小住宅建築之獎勵 | 三四五 |
| 2 經濟的 | 三四五 |
| 3 教育的 | 三四六 |
| 4 交通的 | 三四七 |
| o 租戶制度之必要與其解決 | 三四七 |
| 1 租戶制度必要之原因 | 三四八 |
| 2 私有租戶制度之弊端 | 三四八 |

| | |
|-------------------|-----|
| 3 解決租戶制度之辦法····· | 三五二 |
| 三 工商用地所有權····· | 三五三 |
| a 工商用地所有權之特點····· | 三五四 |
| b 工商用地公私有之考慮····· | 三五五 |
| 四 結論····· | 三五六 |

第十一章 森林礦地永上及墳墓所有權

| | |
|--------------------|-----|
| 一 森林所有權····· | 三五九 |
| a 森林應公有····· | 三五九 |
| b 林權概觀——我國之林觀····· | 三六二 |
| c 森林公有之方法····· | 三六五 |
| d 森林所有權之限制····· | 三六六 |
| 1 屬於林產者····· | 三六七 |
| 2 屬於分配者····· | 三六七 |
| e 森林分租····· | 三六八 |

| | | |
|---|-----------------|-----|
| 二 | 礦地所有權 | 三六九 |
| a | 礦地應公有？ | 三六九 |
| b | 礦地所有權之沿革——我國之礦權 | 三七二 |
| c | 私有礦權之限制 | 三七六 |
| d | 租鑛制度 | 三七八 |
| 三 | 水上所有權 | 三七九 |
| a | 水上所有權之特點 | 三七九 |
| b | 消費水量之所有權 | 三八〇 |
| c | 海洋及沿岸之所有權 | 三八一 |
| b | 湖及湖岸之所有權 | 三八一 |
| c | 河溪之所有權 | 三八一 |
| f | 水力之所有權 | 三八二 |
| g | 灌溉水之所有權 | 三八二 |
| h | 漁權 | 三八四 |

四 墓地問題……………三八四

a 墓地之沿革……………三八四

b 我國墓地制度之利弊……………三八五

c 墓地問題之解決……………三八六

1 限制私有墓地權及提倡公墓……………三八七

2 改良營葬方法……………三八九

第十一章 土地之收入與價值

一 土地之收入——地租……………三九三

a 地租之意義……………三九三

b 地租之種類……………三九三

c 地租之特性……………三九五

1 比較性的……………三九五

2 自然吝嗇之結果……………三九九

d 地租之起因……………四〇〇

| | | |
|---|-----------------------|-----|
| e | 地租之與土地利用之關係····· | 四〇二 |
| 1 | 1 利用方法與地租····· | 四〇三 |
| 2 | 2 利用者與地租····· | 四〇三 |
| f | 地租與價格之關係····· | 四〇五 |
| 1 | 1 地租與土地產物之價格之關係····· | 四〇六 |
| 2 | 2 地租與土地價值之關係····· | 四〇七 |
| 二 | 土地價值與其收入之關係····· | 四〇八 |
| a | a 從土地收入得土地價值····· | 四〇八 |
| 1 | 1 公式····· | 四〇九 |
| 2 | 2 變化之種類····· | 四一〇 |
| a | a 年收之變化····· | 四一一 |
| b | b 利率之變化····· | 四一五 |
| o | o 購買年····· | 四一六 |
| b | b 土地價值與土地收入以外之分子····· | 四一八 |

| | | |
|---|------------------------|-----|
| 1 | 虛榮心 | 四一八 |
| 2 | 希望將來土地增價之心理 | 四一八 |
| 3 | 需要住宅之心理 | 四一九 |
| c | 土地收入還原時之條件 | 四二〇 |
| 1 | 風俗習慣 | 四二一 |
| 2 | 政府處置 | 四二一 |
| d | 自住宅地之價值 | 四二二 |
| 三 | 土地收入或價值增減之原因或決定地價上下之分子 | 四二二 |
| a | 偏于需要方面之分子 | 四二二 |
| 1 | 人口之增加或減少 | 四二六 |
| 2 | 工商業 | 四二六 |
| 3 | 人民購買力與其生活程度 | 二七四 |
| 4 | 社會習尚 | 四三〇 |
| b | 偏于供給方面之分子 | 四三一 |

| | | |
|---|---------------|-----|
| 1 | 肥性 | 四三一 |
| 2 | 運輸及運輸費用 | 四三三 |
| 3 | 位置——位置之比較價值 | 四三四 |
| 4 | 公共設施之質量 | 四四三 |
| 5 | 面積 | 四四四 |
| 6 | 租稅 | 四四四 |
| 7 | 富源 | 四四五 |
| o | 土地價值舉例——上海地價圖 | 四四五 |
| 四 | 土地價值之社會的意義 | 四四七 |

第十三章 土地信用

| | | |
|---|-----------|-----|
| 一 | 土地信用之意義 | 四五三 |
| a | 信用之意義 | 四五三 |
| b | 信用之基礎 | 四五四 |
| o | 土地信用方式之分類 | 四五六 |

| | | |
|---|-----------------------|-----|
| d | 土地信用之工具 | 四五六 |
| 二 | 農民之信用 | 四六一 |
| a | 我國之農業信用 | 四六二 |
| 1 | 短期的 質當 借糧 借錢 押乾租 預賣作物 | |
| | 青苗錢 借耕牛 | 四六二 |
| 2 | 中期及期及長期信用 契約押款 典地 做會 | 四六五 |
| b | 我國農業信用之缺點 | 四六七 |
| o | 農業信用不振之原因 | 四六九 |
| d | 農業信用之改良 | 四七〇 |
| 1 | 信用合作 | 四七一 |
| 2 | 農民及農業銀行 | 四七四 |
| 三 | 市地之信用及其他 | 四八〇 |
| a | 市地信用之特點 | 四八〇 |
| b | 私人的市地信用 | 四八一 |

c 公家的市地信用……………四八四

d 林地與礦地的信用……………四八六

第十四章 地稅

一 租稅之意義與原則……………四八九

 a 意義與原則……………四九〇

 b 系統與趨勢……………四九三

二 單一地稅……………四九五

 a 單一稅之種類……………四九六

 b 單一地稅之批評……………四九九

 c 單一地稅之實例……………五〇一

三 複稅制下之地稅……………五〇四

 a 普遍性的地稅……………五〇五

 1 以面積為課稅標準……………五〇六

 2 以收入為課稅標準……………五一三

| | | |
|---|-----------------|-----|
| 3 | 以上地價格爲課稅標準——地價稅 | 五一五 |
| a | 土地原價稅實例 | 五一六 |
| b | 土地原價稅之優點 | 五一七 |
| c | 施行地價稅之困難 | 五二〇 |
| d | 特殊的地價稅 | 五二一 |
| 4 | 普遍地稅的演進之趨勢 | 五二二 |
| a | 歸併入所得稅 | 五二二 |
| b | 施行地價稅 | 五二三 |
| 5 | 廣州市之地價稅 | 五二四 |
| b | 特殊性的地稅 | 五二六 |
| 1 | 宅地稅 | 五二六 |
| a | 宅地稅之沿革 | 五二八 |
| b | 與宅地稅相近之屋稅 | 五二九 |
| 2 | 地產稅 | 五三〇 |

| | | |
|---|----------------|-----|
| 3 | 林稅 | 五三〇 |
| 4 | 礦稅——我國之礦稅 | 五三一 |
| o | 土地增價稅 | 五三五 |
| 1 | 土地增價稅實例 | 五三五 |
| 2 | 土地增價稅之批評 | |
| 3 | 我國施行土地增價稅應注意之點 | 五四三 |
| 4 | 廣州市之土地增價稅——批評 | 五四六 |
| 5 | 復歸稅 | 五四八 |
| d | 享益稅系統之地稅 | 五四八 |
| 1 | 契稅 | 五四八 |
| 2 | 驗契及土地登記費 | 五五〇 |
| 3 | 特別估稅 我國之特別估稅 | 五五一 |
| o | 地方與中央的地稅之決定 | 五五三 |
| 四 | 我國之田賦 | 五五四 |

| | | | |
|--|---|-------------|-----|
| | a | 稅制..... | 五五五 |
| | 1 | 田制..... | 五五五 |
| | 2 | 稅率..... | 五五五 |
| | 3 | 徵收手續..... | 五五五 |
| | 4 | 徵收內容..... | 正五六 |
| | b | 缺點..... | 五五七 |
| | 1 | 名色駁雜..... | 五五七 |
| | 2 | 單位不一..... | 五五八 |
| | 3 | 稅率蕪雜..... | 五五八 |
| | 4 | 征收弊多..... | 五五七 |
| | 5 | 逃稅田畝太多..... | 五六〇 |
| | c | 改良辦法..... | 五六〇 |
| | 1 | 清丈田地..... | 五六〇 |
| | 2 | 改革稅率..... | 五六一 |

| | | |
|---|-----------|-----|
| 3 | 歸併所得稅內 | 五六一 |
| 4 | 改良稅務行政 | 五六一 |
| d | 田賦對於人民之負擔 | 五六三 |
| 五 | 結論 | 五六四 |

第十五章 土地政策之性質

| | | |
|---|-------------|-----|
| 一 | 土地政策之種類 | 五七一 |
| a | 以土地之種類為標準 | 五七二 |
| b | 以經濟學之學理為標準 | 五七二 |
| c | 以政策施行之方向為標準 | 五七三 |
| 二 | 施行土地政策之方法 | 五七六 |
| a | 經濟的方法 | 五七六 |
| b | 學術的方法 | 五七六 |
| c | 法律的方法 | 五七七 |
| 1 | 創設限制性的法律 | 五七七 |

土地法目錄

| | | |
|-----|---------------------|-----|
| 2 | 圈地權——我國之土地收用法····· | 五七八 |
| d | 革命的辦法····· | 五八〇 |
| 1 | 全部的充公····· | 五八一 |
| 2 | 部分的充公····· | 五八一 |
| e | 財政的方法····· | 五八一 |
| f | 施行土地政策時所應注意之原則····· | 五八二 |
| 第一編 | 總則····· | 五八五 |
| 第一章 | 法例及施行····· | 五八五 |
| 第二章 | 土地所有權····· | 五八五 |
| 第三章 | 土地重劃····· | 五八九 |

| | | |
|----------|-------------|-----|
| 第四章 | 土地測量 | 五八九 |
| 第五章 | 地政機關及土地裁判所 | 五九〇 |
| 第二編 土地登記 | | |
| 第一章 | 通則 | 五九一 |
| 第二章 | 登記簿冊及登記地圖 | 五九三 |
| 第三章 | 登記程序 | 五九五 |
| 第一節 | 通則 | 五九五 |
| 第二節 | 第一次土地登記程序 | 六〇二 |
| 第三節 | 所有權登記程序 | 六〇七 |
| 第四節 | 所有權以外權利登記程序 | 六〇九 |
| 第五節 | 塗銷登記 | 六一二 |
| 第四章 | 登記費 | 六一二 |

| | | |
|-----|--------|-----|
| 第五章 | 土地權利書狀 | 六二四 |
| 第二編 | 土地使用 | 六二七 |
| 第一章 | 通則 | 六二七 |
| 第二章 | 市地 | 六二八 |
| 第一節 | 使用限制 | 六二八 |
| 第二節 | 房屋救濟 | 六二〇 |
| 第三章 | 農地 | 六二二 |
| 第一節 | 耕地租用 | 六二二 |
| 第二節 | 荒地使用 | 六二五 |
| 第四章 | 土地重劃程序 | 六三〇 |
| 第四編 | 土地稅 | 六三五 |

| | | |
|-----|----------|-----|
| 第一章 | 通則 | 六三五 |
| 第二章 | 地價之申報及估計 | 六三六 |
| 第三章 | 改良物價值之估計 | 六三九 |
| 第四章 | 地價冊 | 六四一 |
| 第五章 | 稅地區別 | 六四二 |
| 第六章 | 土地稅征收 | 六四四 |
| 第七章 | 改良物征稅 | 六四八 |
| 第八章 | 欠稅 | 六四九 |
| 第九章 | 土地稅之減免 | 六五〇 |
| 第十章 | 不在地主稅 | 六五二 |
| 第五編 | 土地徵收 | 六五三 |
| 第一章 | 通則 | 六五三 |

| | | |
|-----|-------|-----|
| 第二章 | 徵收準備 | 六五七 |
| 第三章 | 徵收程序 | 六五八 |
| 第四章 | 補償地價 | 六六〇 |
| 第五章 | 遷移費 | 六六二 |
| 第六章 | 訴願與公斷 | 六六三 |
| 第七章 | 罰則 | 六六三 |
| | 參考書總目 | 六七七 |

土地經濟學

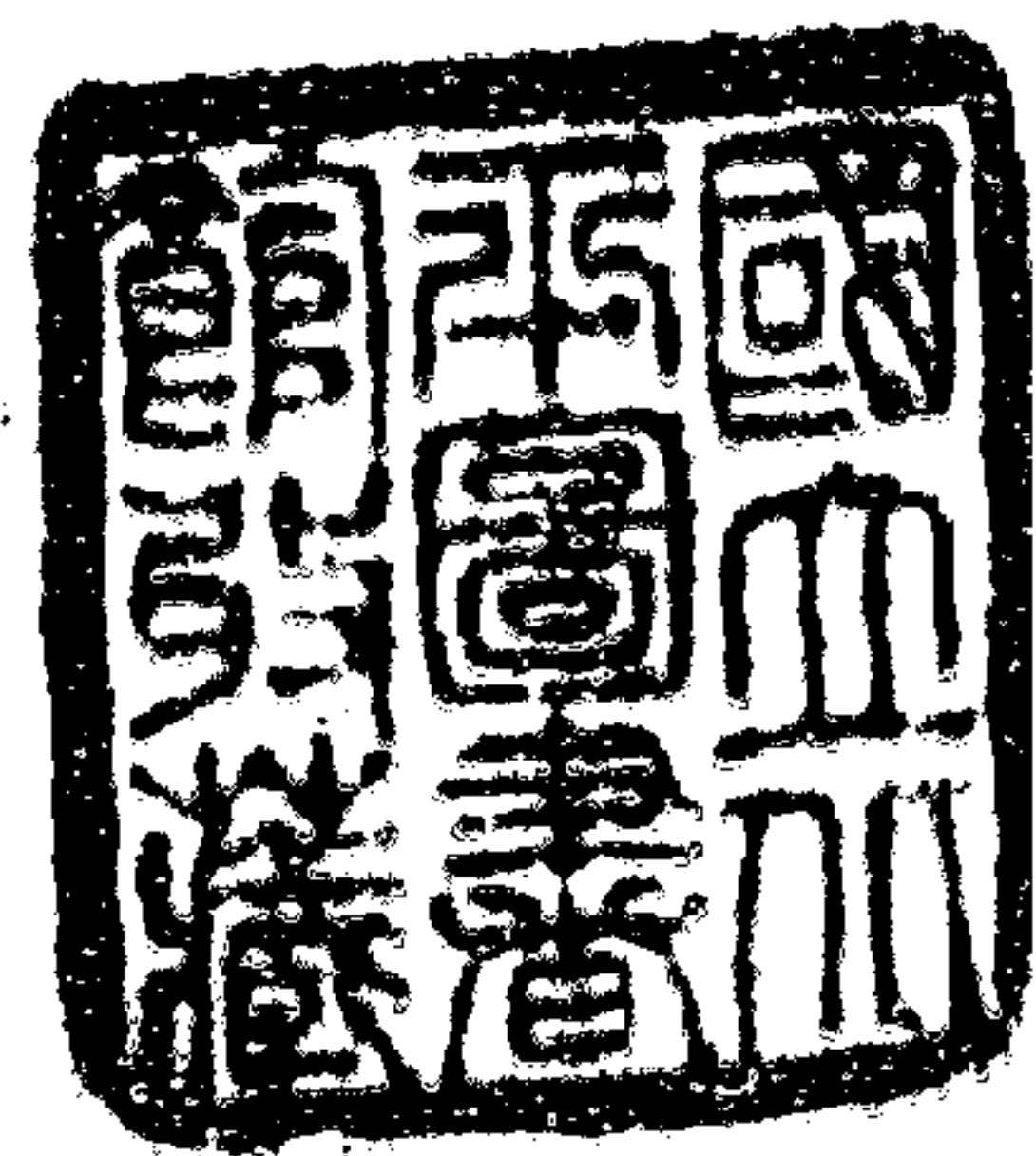
章植著

第一章 土地經濟問題

一 土地與生產

談民生必及經濟，談經濟必及生產。生產分子有三：勞力資本而外，厥為土地。土地之意義，自常人言之，即地面之謂，得以平方面積計算之，如言幾畝幾分是也。但自經濟學者言之，則土地者，為自然界在水陸空氣光熱中所自由助給人類之物質與勢力（*Natural*）其包含之意義固不僅地面而已，凡非勞力資本而必要于生產者，均得歸納為土地一類。加勞力於土地，化無用之物為有用，是謂生產；生產之結果，或成直接消費之物品，即所謂消費貨財；或成補助生產之貨財，即所謂資本。故所謂生產三分子者，其一乃為勞力土地之混合物，直謂生產二分子，即土地勞力，亦無不可。

生產為滿足人生慾望之惟一方法，無生產則無消費貨財，無消費貨財則人類之需要無由供給。惟慾望有種種，自飲食男女以至于衣住行動，無慮千萬，而勞力土地亦有種種，以適當之勞力，加于適當之土地其效果足以滿足健全之慾望者，謂之適當的生產，人生幸福必因此增加。但自



此種種慾望勞力土地之中，求一適當之配合，決非易事，此生產上所以有問題發生。生產分子既爲三，故生產上之問題，亦可歸納爲三類：

一 勞力的問題 如何謀勞力之增加，包括人口婚姻教育諸問題；如何謀勞工能率之增加，包括勞工之訓練生活程度之高下等等；及如何處置特殊勞力，包括婦女、童工，犯工之待遇等。

二 資本的問題 如錢幣與信用之如何改革，運輸之如何發展，機器之如何發明，工商業之如何經營管理，以及其他與資本有關之問題。

三 土地的問題 土地之成爲問題，自古已然。原始人類以獵爲生，而野獵之需地，高于任何生產方法。據拉齊耳 (Barnes) 教授，估計一獵者所需之土地，至少須五萬英畝，否則無用武之地，不足維持其生活。故遊獵民族人口雖少，已感受土地缺乏之痛苦。至游牧時代，其需地似不如遊獵之般，然據拉氏之推測，每方哩土地，亦僅能維持二人至五人之生活，且所需土地，非草原不可。終年奔走，以逐水草，以遷移爲常例，以安居爲難得，亦受土地問題之壓迫。待農業勃興，一地所能維持之人口約六倍于游牧之時，人益覺土地之可貴；且因農業而永久居住一地，因永久居住而生私有土地之制，人之擁有土地者，一若佔有生產全權；有

地主，有農奴，其間每生錯綜的權利衝突，而斯時政治勢力，亦以土地生產爲根據。（如中古之封建）則土地問題之重要，在生產上有增無減。嗣後手工業與實業二時代繼起，因工商業之發展，城市勃起，于是農地問題外，且發生種種市地問題；工商業之如何位置，運輸之如何支配，皆在研探之列。且因製造之闡明，金屬木料等之暢用，而礦產森林，亦能左右國民經濟形成種種問題。故時至今日，土地之生產力，以勞力資本之改進，益形增大，由生產而起之問題，益形複雜，可分類如下：

A 農地生產問題，即農業問題。包括農地推廣，應用機器，改良肥料，除物害防天災諸問題。

B 市地生產問題。市地五分之一，乃至五分之三之面積，（據美土地經濟家伊利^{Illinois}之調查）爲住宅之用，非生產上問題；但市地積小價高，其用于生產方面者，亦有問題可言。約分三種。

a 商業區域問題。如銀行與批發事業之如何位置，零售商店之如何位置，皆有適當不當之別，不能貿然決定。

b 工廠區域問題。工廠應位置于城市何部，其建築物對於四旁土地之關係應何若，在與

生產以重大影響。而生種種問題。如設廠于商業中心，必為高租所阻；開鐵廠于住宅區域，必擾及居民是。

c 道路運輸問題。通常道路所佔市地之面積，恆在五分之一以上，大于工商業之面積，可見其重要。生產三步秩：變易式樣，迎合時效外，即在運物就用，故市地中道路之如何鋪設，橋樑之如何建築，舟車如何設置，正大可研究。

C 礦林開採問題。礦地之如何開鑿，礦源之如何保存，森林之如何培植及保存，均為生產上重大問題。

D 水力問題。水力之助生產，其道多端。故問題亦有數種如水力之如何應用，河道之如何通航，農地之如何灌溉等。

生產等問題既如上述，此三大類問題，同為生產之要素，不必決其孰為重要。人類為生活而生產，故勞力之為一切根本，無可諱言。特任何勞力之運用，無不需自然之物力，為其憑藉。是以勞力問題愈重要，或資本問題愈重要，則土地問題亦隨之益以重要。試以今昔之生產方式相較，則古代遊獵式的生產無資本，輕勞力，每單位土地之生產亦無幾。今日資本充足，勞力昂貴，而每單位土地之價值，亦高出萬倍。人視土地之為用，益覺其重要矣，而此項問題之討論，實為

生產論上之急務。

二 土地與消費

消費者，消物之用，而非消物之質。物質不增不減，不以勞力之施用，而稍損其毫末。人生之消費，概括言之：不外養生容身二種。養生故衣食，容身故住行。養生有賴于生產，而生產三分子，土地其一，由是而生種種問題，前已明之。至若容身之所，更非土地莫辦。此渺渺之身，受地心吸力之支配，終不能永離大地，不得不由其包容。地如是大，身如是小，而謂天下鮮容身地者，理若不可能。然進而言之，則有不然者。所謂容身，容有生命之身，而非容無息之身；無息之身，六尺土足矣，無所謂消費。若夫容有生命之身，則不能隨地皆適，容百人于方丈之室，鮮不窒息而死；何則，凡有生命之身，必時刻消費若干立方積之空氣，今百人爭吸斗室之空氣，求過于供，與不能容身等也。此外如容身于荒島絕峽等，皆與不能容身等，蓋暫時的容身，無養生之道，不足持久也。由此觀之，天地之大，不能容身之地多，人口增加無限，而容身之土地有限，以有限逐無限，此土地之所以不得不經濟其用，而土地于消費方面亦生種種問題也。此等問題可分爲三類：

一 住地問題。自農業肇始人卽不逐水草以居，遂有住宅之設置。然農地佔地較廣，人口不密

，區區住居，尙不成問題。後城市興起，人口密集，住居不得不日趨擁擠，于是衛生保安等問題，均應運而生。且市地之用多端，每自成區域，各種區域與住地配合之適當與否，對於人民之健康，城市之開發，至有關係，而住宅之如何建築，人口如何分配于住地，影響于城市生活者尤大，不可不加以討究。

二 娛樂地問題。人生不能無適當之娛樂，娛樂需適當之場所。都市間工作，多在戶內，尤宜有空曠適目之地，以怡養疲勞之精神。公園球場之如何設備，劇場戲院之如何建築，娛樂地之如何選擇，均成爲值得研究之問題。

三 墳墓問題。容有生命之身，固成爲絕大問題；卽容一無息之身，亦不能貿然從事，蓋墳墓不特佔土地生產之用，擇地不宜，于衛生亦甚有妨害。我國人士恒多迷信風水，良田美地，一經風水先生之保薦，卽棄置不用；又露棺厝材，遍于田野，其有害衛生可知。則墳墓之在我國今日，亦有改革之必要。

四 飲水問題。水源多出于江河，而江河不能遍流；飲料多需淡水，而淡水亦非俯仰卽得。且水質之有害與否，皆宜在未消費前，細心化驗，故包括于飲水問題者，有導河鑿井等問題。

三 土地與分配

分配者，以社會生產之所得，分配于各個生產分子，以及其他消費者之謂，使人自食其力，已之所產，即已之所用，充其極瞻養一家，所謂分配，本不成問題。分配之成爲問題，自生產分子之裂爲個人私有始。蓋凡生產物，皆爲其分子之混合產物，不能別其何部爲勞力，何部爲資本，或何部爲土地所造成，質言之，無論何部，皆爲此三分子所造成而已。自生產分子裂爲私有，甲得土地乙佔資本，丙供勞力，各因擁有生產分子，欲得最大之報酬，而此最大之報酬，又以生產物之混合性，莫由決定。甲曰我應得若干，乙曰我應得若干，丙亦如之，終至所謂應得者，決于當時三者之情勢，何者供少而求多，則所得之酬報最大，所貢獻于生產者，亦憑此以爲準。尋至分配之原則，不出于恃勢要挾，此今日經濟界最普通之現象，而無可爲諱者，分配上之所以多問題，正以此故！

關於分配方面之土地問題，約如下列：

一 土地公私有問題。此問題爲經濟學中一大爭論。土地以公有爲利抑以私有爲利，學者聚訟紛紛，莫衷一是。土地有多種，故此項問題亦可折爲數種：

- a 農地公私有問題
- b 市地公私有問題
- c 礦森公私有問題
- d 水上權利問題

二 地租問題。在今日社會制度之下，一地之所有者，未必即為該地之利用者，該所有權要為一地之利用優先權，暫時讓此利用之權于他人，謂之租賃，所得酬報，謂之地租。無論農市礦林水力均有此種租賃之制度，其間租戶與地主之關係，賃租之方式，地租之高下，均有甚複雜之問題。小則影響個人生計，如城市租居之昂貴，使貧者無棲身之所；大則影響國民經濟全體，如中古時代之農奴制是。

三 地稅問題。土地為國家根基，自屬於私有，乃有地稅之設，以謀歲入。城市勃興後，地價突漲，地主每坐享不勞而獲之利益；政府每藉課稅之方法，為平允財富分配之計。惟課稅之舉，苟施行得宜，固足裨益社會，若一不得當，亦大有害于國民經濟，不可不審慎出之。

四 土地價值問題。自土地私有後，人不能自由的利用土地，欲利用或擁有土地，必出一代價，所謂土地價值者是。時至今日，需要土地之方式益複雜，而價值之上下益不可名狀。鬧市之地，每畝輒值千萬，至窮鄉僻壤，則不數十元可得數畝，此其故何也？又即在鬧市之間，角地與非角地之價值，又顯有差異，其故又何也？凡此種種皆為土地價值上之問題，均宜加以研究。苟土地價值不明，則課稅納租皆失一重要根據，故論土地之分配，必及其價值。試察今日之經濟趨勢，則知生產問題，自機器發明，已漸有解決之望；經濟學者不復囔囔于

生產之稀少，反患市場之狹小，生產之過剩，然回顧分配方面，則隱憂方深，勞資之糾紛，自工廠制度之成立，已如星星之火，行將燎原。此外如地主與佃戶之衝突，不論東西，均有淵久之歷史；而公私有問題，亦聚訟紛紛，莫能解決。凡此皆足證今日財富分配中有莫大之癥結在，然則土地分配問題之研究，又烏可輕視。

經濟者，在使人類生活以最小費用，得最大最善之效果之謂。土地經濟者，以最適當之方法，利用土地，而得最大最善效果之謂。土地經濟問題者。利用土地生產消費或分配。所生產適當與否之問題之謂。自土地之生產言之，其問題在如何以勞力資本適當的加于土地，俾得最大最善之生產。自土地之消費言之，其問題在如何使人生得適當的容身之地，以維持其生命，而免除不經濟的消費。自土地之分配言之，其問題在如何以土地之生產所得，平允分配于社會個人間，俾使其分配之結果，合乎公平正義之原則，維持社會之安寧，此數種問題者，即為土地經濟學之對象，而須加以討論研究者。尤以後二者為重；若土地問題之涉及生產者，則多賴乎自然科學之運用，以達其目的，固無待土地經濟學之專究矣。

四 土地經濟問題在我國之重要

土地經濟問題之複雜，既略如上述，就我國今日而論，則此項問題之解決，實為訓政時期所最應注意之要點。其重要之理由，約如左列：

一 歷史上最重農業，農地利用，即在習慣上，亦應特加注意。我國農業有四五千年之歷史，歷代政府無不以重農為務；自治河以至於祈雨，自常平倉以至於青苗，可謂盡提倡之能事，誠以此數千年我國經濟向處於農業時期，一切生產，惟農業是賴，非提倡不足謀民生之安甯也。今日工業勃興，我國經濟固非昔比，特工藝勃興以後，所需之原料與夫都市人口所需之食料，均非賴農地之生產不可，則農業之仍為民生一大要素，蓋可斷言，農地問題實為土地問題之大部，就歷史上言，在我國正不容忽視。

矧自今日言之，此世傳的農業，已有崩潰之勢。年來糧食，無不入超，此項糧食之入超，足證國內農業之不足；夫在以農立國之國中，而患糧食不繼，誠為一莫大危機，不容或忽。欲挽回此種頹局，非注意土地問題不為功。蓋農產不足，或由于農地面積過小，或由于天災虫害之不能防止，或由于土地分配之不良，要多為土地問題也。

二 我國正在工業革命中，工商性之城市，漸漸興起，亟宜注意市地問題，作未雨綢繆之計。城市之設立，本不自工業革命始，特昔日我國城市類為政治性的，工商業之發展，不過其附帶

條件。自通商以來，西方經濟的趨勢，漸漸侵入，所謂工業革命者，亦發現于我國。工廠漸次開設，交通漸次發展，人民均趨集于城市，而所謂城市者，乃大異于曩昔，人口密度驟增，住宅上種種問題，于焉興起，工商發展，而昔日湫隘之道路，亦有改革之必要，他如商業區域之規定也，工業區域之選擇也，均應在先事考慮之列，預究其應用之方法，使城市居民之幸福，有所保障。

在西洋繁盛之都市中，恒有所謂貧民窟者，(city slum) 爲全城最污濁最墮落最貧窮之處。其間屋宇不振，塵埃蔽道，居民亦品格惡劣，奸淫偷盜，無不藏跡其間。所以致此之原因，多由於市地利用之無適當的預定計劃。當城市勃興之時，聽私人自由發展，租賃之辦法，屋宇之質料，道路之修築，均漫不注意，日况愈下，遂爲城市中一大污點，我國既正在工業革命之際，亟宜鑒此前車，研究種種城市設計，市地經濟諸學，作未雨綢繆之計，則後來居上，使我國之都市設施，勝於歐西，亦意中事也。

三 礦產亟待開發，免爲國際侵略之目標；森林亟宜提倡，以爲增加原料品及預防天災之計。我國礦產未嘗不豐當，但棄貨於地，多未開採，徒爲列強所垂涎。在今日實業制度下，原料品爲一國生產之命脈，恆爲工業國所渴求，我國棄貨不顧，誰不欲攘而得之，八十年來之武力

與經濟侵略，無不以攫取原料，爲其目的之一。故今日礦產之開發，實爲免除國際侵略之一積極方法。夫礦產之開發，其工程方面，自非土地經濟所能包括，特因礦產開發而引起之種種人事問題，如國有礦產私有礦產，礦業性質等等，其影響於富源之保存開發者至大，有待於土地經濟學之討論。

我國天然森林，非不豐富。然濫於採伐，黃山濯濯者，不可計數。歷來木材價格之飛漲，即可證供給之缺乏，此種缺乏，不特于建築日用方面，感受絕大困難，且水旱災患之降臨，亦失一有效的防禦。故植林於今日不容或緩，而森林問題，實大有探究之價值。

四 我國土地稅制與租佃制太形腐敗，非研究土地經濟以整理之，不足謀國民經濟之進步。我國地稅制度之紛亂，由來已久，舊稅與新稅並行，理論與事實相背，而田賦尤甚。論賦課之物件，則或銀，或錢，或米，或穀，或麥，或豆，或苞，或草，菽，征收者苦其複雜。至田地之名稱，有民田，有屯田，有公田，有荒田，有熟田，營業者不知其由來。更論征地之單位，則或頃，或畝，或响，或日，或墩，或戶，或步，或工，丈量時亦無一定之標準。若其他稅率輕重之偏估，銀兩折合之盤剝，官吏征收之剋扣，書差包稅之繁苛，蠹國害民，何可勝言？（晏才傑租稅論）田賦爲我國最重要最普遍稅收之一，其腐敗乃如是，則人民所受之痛

苦可知。方此訓政時期，一切設施，既以解除人民痛苦爲號召，則田賦之改革，實不容緩，改革之道，在根據土地經濟之理論，推行合法的新稅，則土地經濟，實不可不加以研究。

與地稅制度之混亂，可並駕齊驅者，厥爲佃租之制。田主與佃戶之關係，其複雜恆多意想不及者，如包租，分租，穀租，錢租三七分，四六分等等，地與地異，時與時異，其間之利弊，非作一系統之研究，不克辨析之，故欲謀佃租制度之改革，亦宜研究土地經濟之理論。

自上四端言之，可知土地經濟問題，在我國之重要。我國革命而能成功，則此種土地上之問題，終必有一解決之日，是篇之作即在說明此種問題之性質，與其解決方法上之理論，以冀爲私人利用土地，或政府施行土地政策之參考，倘能合于時代之需要，則厚幸焉。

本章參考書

1. Marshall: Principles of Economics. — Chap. on land.
2. Ely and Morehouse Elements of Land Economics, Chap. I.

3. Ely and Wicker Elementary Principles of Economics
4. 李權時：中國經濟問題綱要

第二章 土地經濟學與經濟學原理

一問題之發生，必有種種疑難之點，與吾人習慣之適應，不能相合，否則不成其爲問題，亦無解決之必要。惟其疑難之點，必費心力以研究推求之，故有種種科學之設立；科學者，以一定之對象，爲研究之範圍，而于其間求統一確實之智識者也。土地經濟，既是發生問題，則其應待土地經濟學之剖解分析，無需詳說。土地經濟學者，經濟學之一種，其根據爲社會與個人的經濟生活，其論列爲利用土地時所生之種種經濟關係，而尤注意其私產制度下種種分配情形。然此種經濟關係之背景，實有數種根本之經濟原理，支配其間。此種原理，非僅因利用土地而發生，且爲經濟學中普通的要素。後章論列各種土地問題時，尤不能不應用此種原理，至再而三，因于茲略述其特點，庶後日討論問題時，不致失其統一性也。

一 在經濟分析中所應注意之事實

(一)經濟活動之動機與原因。人類之舉動，不外爲天性，習慣，外界壓迫，或思想所驅使，經濟活動，亦不能外此，人類惟有保存自我之天性，故寧鼠竊狗盜，甘役下賤，而不願爲餓殍。惟風俗習尚嗜好之不同，故一物之供需，各地各時不同，而輒多變化。惟個人對於各種舉

動之選擇，受制于種種利害之環境，故為增進收入計，或為光榮計，購此田而賣彼地，擇者居而避彼鄰，此種舉動之原因，類為上述四者。往昔經濟學家每假定一種人類，謂之經濟人，此經濟人者，惟以己之利害為目標，以為能自私自利，即所以共謀公利，此種粗淺之觀念，在今日已不復成立。今之所謂經濟人者，其性質已複雜多多，除其自利之天性外，吾人對其習慣希望感情，以及社會上道德之束縛等等，亦加以經濟的重要，且公共團體亦漸知自利之極，必致妨害社會之福利，對於個人行為，反應加以限制，庶得謀公眾之利益焉。

(二) 私產制度。此為近代社會中一根本制度，所以保障個人享受其努力之結果，而不為他人所侵掠。自然富源或土地，既多為私產，則私有權對於利用土地之影響，自當于公私經濟兩地位兼討論之。此私產制度之是否適合于今日，久已成為問題，為資本主義與社會主義之一大爭點，特就今日社會實際而言，則私產制度，仍為所有權之原則，而非例外，社會以法律限制其範圍，未嘗不可，至完全化私有為公有，則為日尙遠也。

(三) 價格制度。己之所需，即己之所出之經濟，在今日早已成過去之事實，今日之經濟以分工交易為其特點，而凡百交易，以價格為其媒介。價格者，人對於一貨物價值之估量，而以共同單位表明者也。換言之，價格為各種價值之度量而已。價格之重要，在指揮各種經濟活

動，就土地經濟而言，則一地產物在市場所得之價格，每足定奪其地利用之方式，而土地價格與其所有權之關係，且為土地經濟中一大要點，欲了解此種關係，在先知土地價格之估定，與其上下之原因，及對於國民經濟之影響。

利用土地間許多問題，每由價格之變動而起，因價格之變動而生產有利有不利，人恆就利棄不利，故輒隨價格之高下，而變易其生產方式。特價格變動速，而生產變易遲，待價格變動後，而始適應，為時已晚。于是有預測價格之道。此種預測，實際上各業中人如農夫如銀行家甚至為公共機關恆時時非正式為之。特無科學的步序，與其謂預測，毋寧謂預臆也。

(四)收入與費用之關係。工商業者之所以切切于預測將來價格者，無非欲增其收入或利潤，收入者，廣義言之，不僅包括金錢之收入，且包含直接享樂之心理收入，惟習慣上，則恆指前者耳。其種類亦有二：一為總收入，即一物賣價之所得，凡生產費用及利潤等，均已包括在內；一為純收入，即扣除生產費用後之剩餘也。凡利用土地者，費用恆欲其小，而總收入恆欲其大，蓋惟如是，始得增其利潤，大農決定一地之工作，恆估測其作物之價格何若，與夫種子勞力肥料之費，二者相較，決其純入可若干，然後進行其計劃。城市之建築業者，亦然

。先必計每方尺或立尺之建築費何若，租金及其他收入何若，始從事建築，雖估算動輒有誤，不能如所預期，然收入與費用之必受估算，可斷言也。即公共機關于規劃市農礦林諸地利用之政策時，亦視其費用收入之多寡，以定其進行之方針，而土地課稅，亦恆以收入爲其最重要之根據焉。

(五)人類才力之不同。土地爲人類所利用，而人類之才力。大有差別。有以智巧勝人，有以勞苦勝人，用是其所經營之事業，其失敗成功之程度，亦各各不同。在此私人企業與價格制度之下，此種才力之不同，恆以其純收入之多寡表現之。最善耕種之農夫。與最劣者雖同耕一地，其收入必大相逕庭，何則？才力有巧拙也。故經濟學中有所謂邊際土地者，固意爲無可獲利之土地；然所謂無可獲利者。是否爲最善農夫所耕之地，或劣者所耕地，此中有區別在。劣農所視爲邊際土地者，入良農手中，反可得利。是則邊際于此，不邊際于彼也。

總之一地出產量之多少，不特須視其土地之適當與否，且須視其農夫之才力如何。人的關係，與土地的關係，均須顧及，應不致以毫厘之錯，有千里之失也。

二 經濟學中之幾項原則

常人之經濟活動，輒循習慣本能而行，然習慣有善有不善，可奉行于暫而不足應變于久。故

經濟學者，必採集各種經濟生活之狀況，以科學的方法，推究其種種關係，設立原理原則，以爲日常生活之指導。在經濟生活中因利用土地而起種種之關係，常爲吾人所忽視，今欲以此種土地關係。儕于科學之列，則已成立之經濟學原理，自宜引用于土地問題之分析，而爲土地政策之根據也。利用土地時，所應用之經濟原理，欲盡述于此，勢不可能。此項原理其性質爲普遍的，固不僅適用於土地經濟。茲述其最重要者如下：

(一) 稀少的原則。一土地或其他貨財，何以有價值？其原因多端。而供給之稀少，尤爲其主因，自經濟學言之，貨財可分三種：一爲經濟貨財，一爲自由貨財，後者數量甚多，可滿足全人類之慾望；前者之量，恆求過于供，因得一價格，而必經濟其用。試以土地論之：使地球之面積尙未用盡。而謂土地之供給不足，理若不可通，然土地有各種特點，有以地位勝者，有以肥沃勝者，需要各地，亦隨此特點而異；苟一適宜之土地，其供給少于所需求時，則具稀少之現象，而得一價格。城市之中心土地，需多供少，地價奇昂。卽其顯例也。故土地價格者，卽表示土地的經濟稀少之程度；反言之，稀少者。影響土地價格之一分子也。此原理不特影響土地之價格，凡百貨品之價格，無不受其支配，不特於土地估值中。甚爲重要，且于利用土地政策中，亦不能忽視也。

(二)預測的原則。前在價格制度之中，已略述人類謀利預測之行爲，此種估量價格之心理，在土地估價中，至爲重要。凡土地價格，恆有此預測之要素在：即一地之賣價，不僅包括現在土地利用之價值，即將來功用之價值亦計及之也。蓋土地之功用，不因屢用而竭盡，亦不能自由製造，于是估量土地種種利用時，其將來之分子，如其需要，其費用，其收入等，無不慎重考慮，以定奪其價格。抑有進者，人類之預測，復有一重要之點，不可不加以注意，即人類對於現在之估量，較高于將來；而將來一切折作現在時，必經一折扣，此種折扣與土地價值最有關係，後當詳論之。

(三)替代的原則。此替代之原則。在日常生活中應用甚多，就食料而言，蘿服價過貴，則捨蘿服而代以青菜。牛油過貴，則代以蔬油。苟二種以上之貨物，有同樣效用時，則低價之物，恆能排擠高價之物。此家庭經濟之定律，亦實用于工商經濟中，勞力貴則用機器，資本缺則用人工；土地之用亦然，住地過貴，每作商用；農作多利，則牧草之地，亦藝五穀；五穀之地，變爲園圃。此則替代的原理，見諸事實者。

(四)比例相稱的原則。一地恆有數用。而各種利用方式之重要，又或不相上下，善利用者在能分配此各種利用之方式，使得一相當之比例，而生最大之效果；固不僅以低價之物，代高價

之物而已。家庭之消費在能使各消費物件，分配得當，而得最大之滿意與康健；商人之經營，在分配其費用勞力貨品租金廣告等，使得一相稱的比例，而生最大之利益。而所謂土地利用者，其經濟之道，亦在均允各種利用之方式，使各種需要，均得滿足而已。

此相稱之原理，對於公私利用土地之方策。無不適用。試以例言之：大農每年耕田，必計若干藝五穀，若干植菜蔬，若干有棄置之必要，此種均衡之道，一定于風俗習慣之約束，一定于其產物在市場所得之價格。使某產物價漲，則多種此產物。價落則反之；雖外界不測之事，恆足破壞其分配，然其事前之平衡，必仍爲之。又如城市中之地主，擁有一建築公事房之地址，而擬從事于建築先必決定其高度何若，將爲五層，抑爲十層或七層，勢必預計其費川與收入何若。而擇其比例最相稱者，換言之，即擇其獲利將最大之建築也。

更自公共經濟言之：則最能謀社會福利之政策，在能以各種自然富源平允的分配于各項利用間，或任私人之發展，或受政府之管理，或減削農地，或增墾林地，分配之道不一，而其目標則在謀一相稱的比例也。

(五)社會福利的原則。人類之福利，就其相對的範圍而言，有私人的公衆的之分。私人經濟，其最大目的，即在謀私人福利之增加；而公共經濟即以公衆的利益爲前提者也。私人福利可

分二種：一爲遠視的，一爲近視的。遠視的私人福利，恆與公衆利益相符。良以積私人而成公衆，其利害本不應有所衝突。惟近視的私人福利，但顧目前個人之安逸，而不計及長久者，則與社會福利有妨。爲謀公衆之利益計，應犧牲之。在利用土地中，此種近視的私人自利，實爲普遍之現象；都市內私人建築，輒侵及街道，且多因陋就簡，不顧衛生，但謀租金之增加，而不及計建築之安全者；農地利用時亦有所謂劫掠耕者，任意耕種，盡一地之肥性而他之，此等利用之方式，皆違社會福利之原則。爲土地經濟所不許。

于土地之分配中，社會福利之原則，尤爲顯要。所貴乎土地之私有或公有者，無不視其私有或公有後能否增加社會福利爲準，且租制之應否存在，亦視此爲準則。蓋在土地分配中，私人之舉動最足影響公衆之利益，非以此原則爲前提，不足謀土地之分配得宜。

今爲概述如下。在人類經濟活動中有數種根本之事實與原理。此事實有五：（一）經濟活動之動機與原因，即本性習慣，深思強迫等。（二）私產制度。（三）價格制度。（四）收入與費用有密切之關係。（五）個人經濟才力之不同。此原則亦有五：（一）稀少的原則。（二）預測的原則。（三）替代的原則。（四）比例相稱的原則。及（五）社會福利的原則是也。此種事實與原則爲土地經濟之根本。欲解決土地問題，不可不加以注意。

參 考

Ely and More house: Elements of Land Economics

李權時 經濟學原理

Ely and Vicker: Elementary Principles of Economics

第三章 土地之特點及其分類

一 土地之特點

所謂土地之特點者，乃一般土地之共同特點，所以自別于其他生產分子，而非特種土地之特點也。此種共同之特點，自四方面察之，列述如下：

一 法律方面。法律係人爲的，而非天定，隨人類演化而變遷，故自此點以言土地之特點，殊難確定。在原始時代，土地嘗爲公有，法律上不認爲私產，（亦無法律可言）但處今日私產制度之下，土地大半爲私產，法律上分財產爲動產與不動產二種，土地則屬於後者。就物理上言，地球公轉私轉，時刻移動，法律上所謂不動產，僅就地而上一區劃言之耳。按經濟學者，所謂土地直與自然富源之意義相同；今法律僅限于地面，其意義自有不同；且法律上之不動產，幷包括地上之房屋而言，而經濟學中之土地，則不能兼括，其範圍固彼此有大小也。此法律上之土地特點，對於地產買賣，大有關係。蓋此等買賣並非直接利用土地，不過交易土地之所有權而已。交易土地所有權，卽不動產交易，在法律上之手續，與動產之交易相異。例如甲以不動產賣與乙，設乙不向土地局登記。締立契約，則異日甲或又賣與丙時。乙將

不能提出抗議，從事追訴。若動產則隨手授受，除有特殊情形下，（如公司登記股票）無須登記。蓋前者之特性，為不可動的，所移轉者，不過其所有權，必重之以契約，後者自能轉移，以從速取得為必要。無須借重于紙契也。

不動產恆包括土地房屋而言。二者每混為一交易之單位。賣土地每連賣房屋，買房屋每連買土地。惟晚近都市間因地價與建築費之昂貴，每有買地租屋，或買屋租地者，二者遂分別解決，不復籠統稱曰不動產矣。

「註一」我國土地轉移時所用之契券如左：

賣契書式

立杜絕賣地文契人○○○今因乏用願將自置（或祖遺）地一段共○○○畝坐落在○○○
○地方憑中說合出賣於○○○○○名下永遠為業言明時值價○○○○○若干銀元整即
于筆下交足並無短少亦無拖欠借折等情自賣之後任憑置主管業倘有親鄰爭競有賣主一
面承當恐後無憑立此賣契永遠存照

四至

東至

南至

西至

北至

原買老契幾紙並交新主收存（或原買老契日後尋出作為廢紙）

立賣契人 押

中人 押

地保 押

年 月 日 立

典契文書

立典契人○○○今因正用不足情願將自畝田 畝坐落 地類中說合出典于

名下言明典價銀 元自此典後以 年為限限滿之日照價回贖自典之

後倘有族人爭競違礙業主一面承管恐後無憑立此存照

立典人 押

中人 押

年 月 日 立

租契書式

立租地基人

今有自置坐落

地方旱地一段計

畝

分

四至

憑中人說合情願租與

名下言明每年交租地價銀

元永無長落按年交納如租價不納即將地

退回惟租價不欠業主不得索退此係言明各無反悔俟後有他人爭競遠礙有地主一面承管不與租主相干恐後無憑立此租契

立租地基人

押

中人

押

年

月

日

立

上項租契係無期者。惟現今租契類有期限。凡典賣各契，例須納稅，即契稅是。故土地轉移，較動產之轉移，審慎多矣。

二 物質方面

A 土地之不動性。所謂土地不能移動者。可自二方面言之：自土地之物質勢力而言。並非絕對不可能，僅較他種物件。難于移動而已。開礦鑿河均為移動土地，所謂不動性者，亦甚難言。不過一切土地，絕對上雖可移動，但大多數為經濟所不許，與不能移動等，愚公移山，毅力因足令人起敬，然所耗之勞力不貲，自經濟言之，仍不免為笨伯之事也。自土地之位置言之，則其不動性較為明顯：上海濱大海，有良港，故工商發達，地價昂貴，然上海之位置，決不能移于新疆外蒙他地，即可能謂上海者，亦決不成為上海矣。

B 土地性質有肥瘠之分。位置有優劣之異。土地性質之肥瘠，多指農地而言，位置之優劣，多指市地而言。肥瘠之分，起于各地溫度，光亮，濕度，風候，及所含有機物質及化學成分等之不同。其作物產量。因以生多寡之別。通常以產量多者，謂之肥田；少者謂之瘠地，此種標準，甚為不妥。因土地利用之方式不同，地之宜于稻者，或不宜于高粱；宜于菸草，或不宜于大豆。自種稻種菸草言，可為肥田，而自種高粱及大豆言，反為瘠田。且一地之生產費不同，有時一地產量雖極大，而所需之生產費用亦極大，兩相抵消。所餘無幾。有時一地產量雖不甚大，但所需之生產費用甚微，兩相扣除，所餘反較產量極大者為多。然則將以何地為較肥乎？故一地之肥瘠與否，應視其在最經濟生產時，（即種最宜之作物用最良之耕法）每一單位之生產費用，所能得

產物若何。所得產物較多者，謂之肥地；少者謂之瘠地。

土地肥瘠之分，有謂日後將趨消滅者，農業愈趨高明，則一地之肥瘠愈可以人力控制之，終至各地無肥瘠之分。是說也。就科學考察之，殊不盡然。蓋土地肥瘠之性，可自二方面言：（一）自外界分子言如氣候地勢風候濕度等，有非人力所能改變者，此等分子而各地不同，土地終必有肥瘠之分。（二）自土壤本身言，可分四端觀察之：a 土壤組織之分子不同，沙之分子其直徑自 0.5 *milli meters* 至 0.115, *milli meters* 而黏土之分子，其直徑在 0.005 *milli meters* 以下。分子大小，可決定一地吸水量之大小，作物之性質，及作物之時期；（因影響及土壤之氣候），此種組織，在普通情形下，不能改變。b 所含有機質不同；所謂有機質，即腐敗于土中之植物質，有易起分解作用者，有不易分化者；前者易消滅，而後者不易破壞或增加，但能決定一地之含水量及作物之生長。c 土壤中微生物不能消滅。凡植物生長，無不賴此微生物之分化土壤，使放出淡氣，及其他之植物養料，此種作用，非人力所能及。d 土壤中之化學成分。此可用人工調劑之。自上四端觀之，可知一地性質之中，大多數非短時期內，所能為人力所左右；雖日後科學方法發展，對於一地肥瘠之分，能與以相當之調劑。然決非完全受吾人之控制者也。

土地位置之優劣，含有二分子：運輸之利便，與市場之距離是也。製造重貨之工廠，多設于

鐵路附近；製造輕貨之工廠則否，運輸之難易爲之。附郭近大道之田多貴，村澳之田多賤，一以離市近，其產物之運輸便而廉；一以離市遠，運輸難而費也。住宅之離零售市場遠者，其值恆不如近者之貴，其周圍環境如何，亦足影響其地價。鄰近豪富之家，值將因此而貴，風景或不凡，地亦不能賤售。至市地價格之決定，幾全恃位置之優劣，市場繁鬧之地，每畝動輒數十萬，而轉角與非轉角之地，其價亦有差異焉。

C 土地之持久性。即土地可連年利用之謂。有二種意義：一、即土地之肥性，甚難消滅，若利用得法，可永久取得收入。二、即土地之特種用途，可以持久，亦不能改變。此因一地之風候氣候雨量日光及其土壤性質，多固定不變，恆宜于數種作物之種植，而不宜于其他。各種稻麥者恆宜種稻麥是也。至市地之利用，亦略具此性質，爲住宅者恆爲住宅，惟在長時間內，亦須改變其利用之方式。

三 經濟方面 其特點如下：

A 報酬遞減律之實現。勞力資本，加于土地，化無用之物爲有用，是爲生產，但生產量之多寡，並不與勞力資本之增減，成正比例。初也勞資加于土地，所生產之值，大于所生產之費用；勞資愈增，其生產之值或愈大，所謂報酬遞增律者，于此實現。但此種情形，斷不能永久維

持，終至勞資愈加于土地，其生產之增加愈微，而勞資之費，乃過于所增加之產物之價值，此則酬報遞減律之實現也。此項定律不特應用于土地，凡百生產事業，莫不皆然，特對於土地生產方面，發見較早，而事實尤為顯明耳，今隨舉一二統計以證之：

(一)關於農地者 美國士密司君 (A.S. Smith) · 安徒生區農場管理一文中 (A Farm management study in Anderson County. S. Carolina bul. 651. U. S. Dept of agriculture) 實地考察棉產與肥料之關係如下：

| 肥料費 | 每畝棉產 | 因肥料增多之棉產 | 每磅生產費 |
|------------|------|----------|--------|
| 美金 三元以下 | 二〇〇磅 | 〇 | 〇·一一四二 |
| 三—五 | 三二一 | 二一 | 〇·一一四〇 |
| 五—七 | 三二二 | 五一 | 〇·一〇二八 |
| 七以上 | 三七六 | 四 | 〇·一二一七 |

自上表觀之，七元至五元間之肥料，最為有效；七元以上之肥料，其效力反不如五元之大，則酬報遞減律，作用其間也。

(二)關於市地者 美國 Geoge. c. Nimmons 在 National Real Estate Journal Sept 11.

1928中曾作一文名曰「公事房建築之經濟度」述一間一六〇呎長一七二呎之建築地，值美金一百五十萬元，因建築公事房而得之利潤，隨其樓之層數而異，但樓層最多時，獲利亦未必最大。列表如下：

| 層樓 | 對於投資可得之利潤率 | 層樓 | 對於投資可得之利潤率 |
|-----|------------|----|------------|
| 五 | 四·三六% | 十 | 六·〇〇% |
| 十五 | 六·八二% | 二十 | 七·〇五% |
| 二十五 | 六·七二% | 三十 | 五·六五% |

此處最得利之點，為二十層之公事房，而非為二十五或三十層。

故無論何地，凡得利最大之點，未必即為勞資增加最多之點。此得利最大之點，隨地質及社會情形等等而有上下。在美之安徒生農場種棉則五十七元之肥料，能得最大利益；若在我國種棉，則五十七元之肥料，未必能得最大之利益，地質有不同，肥料亦異性也。又在美國大城市中二十層之公事房，最能得利；若在我國，則任何大城市，均不能以二十層為最利之建築。巨埠如上海，熱鬧如南京路，其最高建築，鮮出十層者，則以土地利用之程度，不如美市中之集約，徒築高樓，亦無補于利益也。

酬報遞減律之影響于土地經濟者，至大且遠。使一切土地之生產，永循酬報遞增律而行，則一切墾荒殖民，開土奪地之事，皆可不必。而人口之增加，反可大為樂觀；以勞力增，則生產將益增也。即使酬報與勞費比例的相增，尤可樂觀。何則，加一分勞資，得一分酬報，天下公平事，固無以逾于此也。然實際上則大謬不然。酬報遞增，在農工業之初期。僅為曇花一現。而在工業中之表現，較久于農業。至酬勞相衡，則僅在小工業中及一工業之短期間內或一見之。此外在農工業之後期，茫茫長途，莫不以酬報遞減為最後之歸宿。惟酬報遞減，故一生產分子之數量愈多，其酬報愈減，即需要愈低也。夫土地之數量，自物質言之，早為天然所限制，而勞力則因人口之增加，永無限制，其數量愈積愈多，其酬報愈分愈少，酬報少則人生之慾望，難于滿足，而衝突以起，此土地之所以不得不經濟其用也。

B 土地之經濟供給有限時感缺乏。論土地之物質供給，因為有限，然以之供今日人類之使用，則猶綽有餘裕也。惟所謂土地之經濟供給者，乃無時不感缺乏，非得土地之難，所以得最合經濟的運用之土地實難。一地之用，固有多端，或用于市，或用于農，然皆不能為經濟的運用，能合于經濟的利用者，不過極少數。所謂最經濟的利用者，與生產費及利潤，最有關係，即在其加于土地之生產費最小，而所得產物之價值最大，其利潤亦最大也。使一地因交通不便，地力

瘠，加于土地之生產費大于其產物之值，無利可圖，則此地實在經濟供給之外，與無此供給等。必待交通發展，產物漲價，生產費低落，有利可圖，始入于土地經濟供給之內，可見利潤之足以限制土地之經濟的供給。惟此種限制，係指一時間而言，在長時間內，因文化之發展，人口之增加與否，有伸縮可能，不若土地之物質的供給，千古如斯也。

C 土地運用之方式不能隨時變更即變更亦甚延緩。土地有持久性，故運用之方法，有一定範圍；在此範圍內，固可變更，惟遲緩特甚。設一田種麥，非待收穫後，不能別種他作物，在此收穫期內，即麥價跌落千丈，亦不能拔而去之。此種運用方式之難變，在工業中亦具有此種現象，或且更甚；但自大概言之，則土地之利用，尤為不能適應外界之變動，處處呈遲延之性；故土地產物之價格，每能生劇烈變動。如種麥時麥價甚高，種者甚多，預料收穫麥量太多，價遂跌落；而麥不能不熟，愈熟愈多，價亦愈跌，遂生供求不能相衡之現象。在昔荷蘭東印度公司，曾沉毀其香椒收穫之半，以維持其市價。夫生產之結果，而至于沉毀，則土地運用方式之不能與時推移，有以致之也。

市地亦然，其種種之建築設施，非旦夕能成，成後自有其特用，亦非旦夕所能變更，住宅不能作工場，商店不能為園圃，更不能隨地遷攜，若動產然。昔澳洲有一市，為附近銅礦工人之所

築，後銅礦盡，工人他徙，然此市之建築設施，固不能遷移他之，乃任其荒廢，闕無人息，『寂寞空庭春欲晚』，正可爲此市咏之。使土地利用之方向，得隨意變更，則此市者人去亦去，決不能爲歷史上之陳跡也。

四 社會方面

A 擁有土地者常獲得政治上社會上之權勢。自農業時期以來，擁有土地者，常享有特殊之政治權力，封建制度下之地主，卽爲公侯，有宰制一方生殺人民之權，其勢力可以想見。在今日雖因工商業之發展，地主之權力，不復如在封建制度下之大，然亦不可輕侮。英國地主政治上仍有封建制度所遺留之特殊權利。（如亨佛士等尊號入上議院等）大戰時法國兵士，其百分之六十爲地主，德國戰前之最高階級，亦來自田間，而紐約之富戶，半自地產中來，俄羅斯革命之口號，一卽爲以『土地歸農夫』用是得農民之擁護，打倒帝制；則知擁有土地者，仍佔有政治上勢力也。在此私產制度之下，有土斯有財，有財斯有勢，所謂鄉紳，所謂土豪，無不以佔有土地爲根據，可見土地之經濟勢力，影響于政治者大也。

擁有土地者，欲得政治上社會上之權勢，猶需一條件：卽擁有土地者，不宜同時擁有勞力，使同時以己之勞力，加于土地，藉以爲活者，則不能得社會上之權勢，如自作農是也。擁有土地

或兼有資本，而亦足以自活者，乃能得社會上之權勢，此無他，已不施勞力，而雇用他人之勞力以爲生，則已之勞力，乃得從事于政治活動也。故地主階級之佔有勢力，一因其控制他人之生產，能分佔他人勤勞之所得，一因其有閒暇，從事于政治事務也。

B 土地每能獎勵節儉。可自二方面言之，（一）擁有土地者，在社會上恒佔有權勢，其生產雖無大利，亦無大失，人莫不欲利權，故願節儉儲蓄以投資于土地。（二）耕種土地，勤苦而得利殊微，此微薄之利，乃爲可貴，而鮮浪費，農家之儉樸，吾人所共知也。

但自大地主言之，則土地未必能獎勵節儉之美德。彼坐享種種不勞而獲之利潤，安生飽食，無所事事，反足以趨向奢華，發生種種浪費，社會上財富，反因以不能經濟的運用，又安能使人節儉耶？

C 土地之須受社會管轄最不容緩。自封建制度以還，土地分配之不平，恆爲社會上其他不平等之一大原因。人恆自利，而自利之目的，以生命有限，恆爲近視，不能與社會之福利相適合。土地之運用，以陷于近視的自利，每不能合乎經濟；良純之礦產，濫採而不知保存；千年之森林；濫伐而不知培植新林；農田或化爲獸苑，以供驅馳之樂；市地或盲目建築，鮮顧衛生之道。更有受私產制度之蔭護，已不能經濟的運用土地，反以苛租禁止他人之利用，已不能開發工商

業反藉工商業之發展，坐享不勞而獲之土地增價，此種連川土地，全以近視的自利為標準，金錢入囊，萬事都了，城市之衛生，街道之寬闊，農村之清潔，屋宇之整飭，皆非在私人切要計畫之中，不過為賺錢之附帶條件而已。夫自利的利用土地，既與社會福利相差異，人羣又不能離社會而獨立，則社會之管轄土地為必要也。

所謂土地之特點者大概如此。自法律言之，則土地為不動產之一；自物質言之，則土地有比較的持久性，不動性，及性質肥瘠與地位優劣之分。自經濟言之，則土地之生產，受酬報遞減律之支配；土地之經濟的供給，時感缺乏；土地運用之方向，其轉移至為遲緩。自社會言之，則擁有土地者，恆能攫取政治上社會上之權力，恆能鼓勵儉德，而土地之運用，因私人近視的自利之不良，最須受社會之管轄也。

二 土地之分類

地質有優劣，地位有高下，地之用亦不一，有宜于農，有宜于市，有宜于礦，是于分類尙矣。分類之需要，約如下述：

一 公家利用土地，必注重分類，庶免用不得當之弊。政府所管轄之地，有林礦市農種種，皆宜擇類而用。若混合不分，以同一方法利用，各種土地，應為市地者夷為農地，則不

經濟之效果，均將雜起。

二 私人利用土地，亦宜注重分類，應不致營業失敗。土地之種類不同，各有其利用之方法，欲求應用之適當，在知其種類之何者。適于農者應藝農，宜于市者應商用，則有利可圖。爲地產業者，對於土地分類，尤宜精研，何者應爲住地，何者應爲零售區域，皆須用深切之目光，加以剖析，而隨類應用，庶不致營業失敗。

三 創制地稅時，應注意土地分類，以免征收不公平之弊。國家征收租稅，不僅謀國家收入，亦爲一種社會管轄之手段，以防制私人利用之弊。私人利用土地之弊，隨土地之種類而異。農地市地則失之投機荒廢，林地恆失之濫伐，故稅之征於市地者應鼓勵其利用，征於林地者在保存其富源，使不審土地種類何者，以一律稅則征之，則得之於此者，必失之於彼，又安得爲社會之管轄手段耶？

分類既如是重要，則必求其適當，若有分類而不合於用，又何貴於分類也？適當之分類，應合下列條件：

一 每一分類之標準，在同一時間內僅能有一個。此爲論理學分類之原則，無論何種分類，均須與條件相符合。所貴乎分類者，爲能以紛亂之事實，歸納成有條不紊之組系，而得

瞭解其意義。今若同時有二個標準，則紛亂之事實，仍不能清列，而多偏狹之弊。例如以公私爲標準，分土地爲公有私有，此誠然也；若同時又以生產物爲標準，分土地爲公地，農產地，森林地，私地，礦地等，則不合於分類之原則。蓋私有土地之中或有農地森林，而農地礦地之中亦有公私二種也。如此分類，反致混亂，與不分類等。

二 分類須清楚，普遍，而可度量。分類有二標準，則不能清楚。以生產物爲標準，而分農田爲稻田豆田二種，則不能普遍；又如以農場之面積爲標準，分農田爲大農場小農場等，而不決定其大小之程度何若，則失之不可度量也。

三 分類須與分類之目的相合。例如分類之目的，在表示土地公私之界限，應分土地爲公有私有等，而不應分爲礦地市地等等。

四 分類之項目，須能表示各類在經濟上最大之特點。土地分類所以謀研究土地經濟之便利，故分類項目，須最有關于經濟者，若分土地而以岩石結晶面積爲標準，或以地面高低爲標準，雖足以表示各地在地質上之特點，然不能表示其經濟上之特色。

經濟學上土地分類之方法，可略舉如下：

一 以土地公私爲標準，可分土地爲：

甲 公有地 即政府所有者，如公園道路等。

乙 私有地 即私人所有者，在今日私產制度下最爲發展。

丙 共用地 即既非私有，亦非公有，無論何人，均得利用之。

此種分類之功用，（一）足以表示國民經濟進化之程度。凡文化草創之國家，其土地多爲共有，日後乃分爲私有公有，而共用地愈創愈小，故凡共用地甚多者，即可知該國之進化程度，必未甚高，其經濟程度，恐在農業經濟以前，蓋自農業經濟興，而私有制度，始發達也。（二）足以表示一國經濟之趨向，係社會主義化，或封建制度化，抑係個人主義化。個人主義事事惡政府干涉，以自由競爭爲原則，以生產物私有爲當然，故個人主義化之國家，其私有地必多。反之，社會主義化之國家，恆以巨大之生產資財，收爲國有，土地本生產分子之一，應由國家保管，故在社會主義化之國家，其公有地必較多。又在封建制度之下土地都爲公侯所佔有，而公侯足以代表政府，在此種制度下，所謂公有地者亦必多。

二 以土地運用之方法爲標準則可分土地爲：

甲 工商業地

乙 住地

丙 農地

丁 運輸地

戊 娛樂地

己 林地

庚 礦地等

此種分類之功用約足表示（一）一國實業之情形，農業發展之國，農地必較多。（二）一國之能否自給，及其富源如何。林地礦地之大小，約足表示一國之自然富源如何，農地之數量，亦可約略證明一國之能否自給，如英國日本農地面積不大，可知其糧食之不能自給。

三 以土地之已墾種與否為標準，可分土地為：

甲 墾種地。

乙 荒地。

凡一國荒地多者，即可知各種生產事業不發達，此種不發達之現象，或由于人口過少如滿蒙是也；或由于國多內亂，人民無暇從事于生產，今日之我國是也。

四 以土地上人口密度為標準，可分土地為：

甲 都市地

乙 鎮地

丙 邑地

丁 村地等

惟于此分類之先，應定人口密度至若何程度，始爲都市或鎮邑，否則有含糊不清之弊。此分類之功用，可知一國工商業發達與否，蓋工商業發達之國，其都市之地必多，人口之密度必高，否則村地必大也。

以上分類不過其大要，各有其特種目的，要在善用之而已。伊利氏曾以數種標準，循序分析土地，得表如下：

A 地下物——石油煤汽五金等。

B 地面 1 位置地 甲 市地……製造地 商業地 住居地 娛樂地

乙 非市地中之建築地

2 農事地 甲 乾燥地……灌溉地

不能灌溉地——森林地牧草地沙漠

乙 潤濕地……自然界的——森林牧草池沼

人爲的——花園農場

3 運輸地

4 娛樂地

甲 天然的園圃如西湖

乙 森林湖溪

丙 大道

C 水及與水相接之地

甲 岸地

乙 水下地

丙 灌溉水

丁 航行水

D 地面以上(飛行機及無線電的區域)

此種分類可謂包羅萬象，于理論上固無所缺憾，惟實際上似欠範圍過大，反不能有所應用。

故本書以下之敘述，擬略爲縮小，分土地爲五類即市地，農地，林地，礦地，及水力是也。此項分類。係以土地對於人類所能供給的用途爲標準，蓋所貴乎土地者，爲能供人類之利用，以此爲

分類之準則，最合于研究土地經濟之用，抑此亦為最普通及最淺顯之分類也。

我國歷史上亦有種種區分土地之法。最初之分類，見于禹貢，分土地為九等，以上中下等級分別之，茲列表如下：

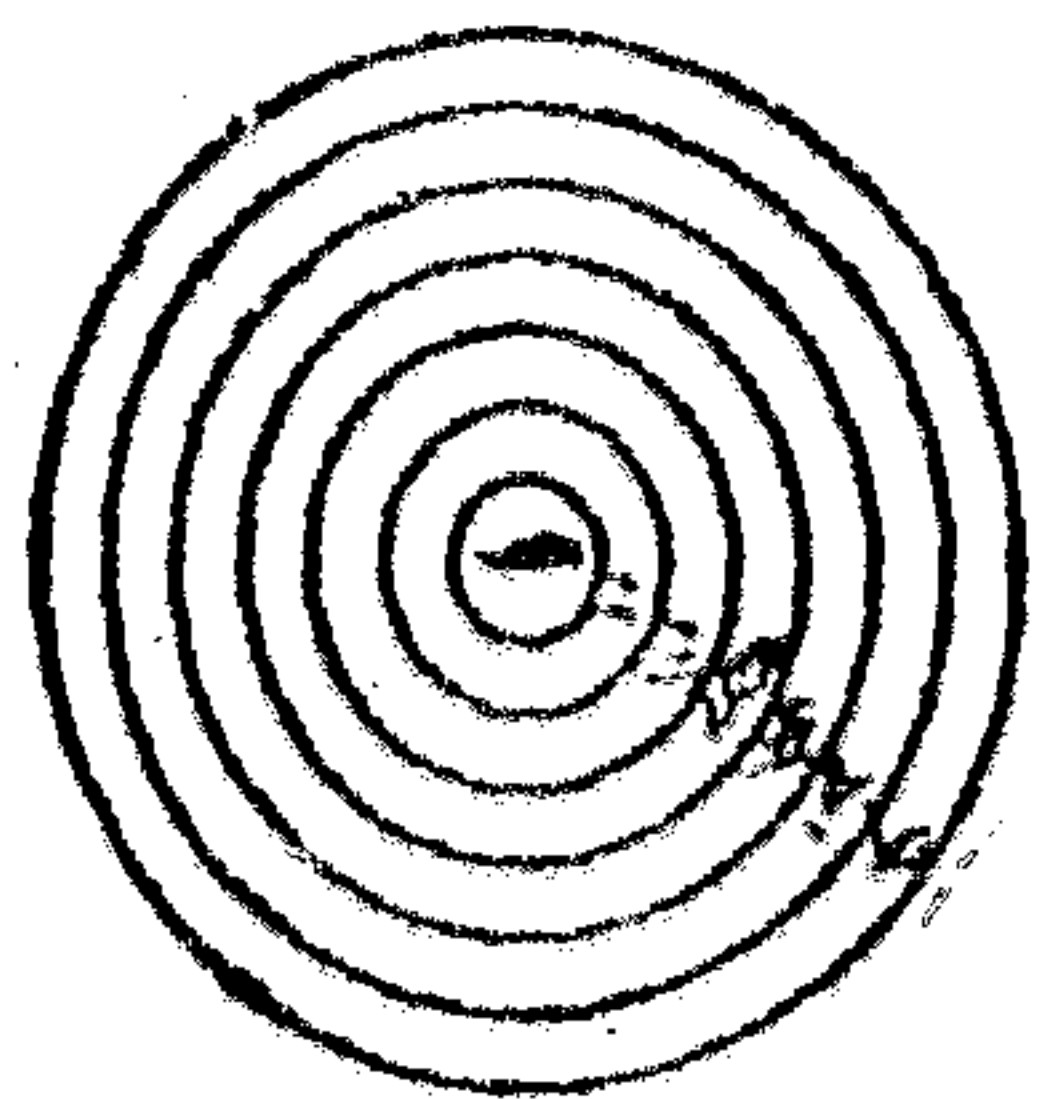
| | | | | | |
|----|----|-------|----|----|---------|
| 上上 | 雍州 | 厥土惟黃壤 | 上中 | 徐州 | 厥土惟赤埴墳壤 |
| 上下 | 青州 | 厥土白墳 | 中上 | 豫州 | 厥土惟墳壤 |
| 中中 | 冀州 | 厥土惟白壤 | 中下 | 兗州 | 厥土黑墳 |
| 下上 | 梁州 | 厥土青黎 | 下中 | 荊州 | 厥土惟塗泥 |
| 下下 | 揚州 | | | | |

上項分類，係以土壤之色別為標準。此因我國古時純為農業國家，農耕之發展，與土壤之肥性，大有關係，故分其土壤之色別，而定其肥性之上下，使農民得知所應用，農業政策，亦知所趨從。雖不能適合于今日科學的標準，（因一州之土地，其各部未必優劣均等，且僅視土壤之色別，不足測量其肥性）。要亦與當時之需要，猶能相合也。斯時洪水甫平，即有分土之舉，可見土地分類之重要也。（事實不可靠，至少可為儒家分類土地之方法。）

周文王在岐，定井田之制，分土地如下列：

- 一 國中之地——廩廛，——所謂國者，為諸侯宮宅附近之地，即都市也。
- 二 園地——場圃
- 三 近郊之地——分甲 宅田 乙 士田 丙 賈田
- 四 遠郊之地——分甲 宦田 乙 牛田 丙 賞田 丁 牧田
- 五 甸地——公邑之地
- 六 稍地——家邑之地
- 七 縣地——小都之地
- 八 疆地——大都之地

此種分類之標準以諸侯封宅為中心，自近而遠，以為區分，試以圖表之。



- 一 國中之地
- 二 園地
- 三 近郊之地
- 四 遠郊之地
- 五 甸地
- 六 稍地
- 七 縣地
- 八 疆地

此種分類頗有與分類之原則相背者；如第四項分遠郊之地爲宜田賞地牛田牧田等，初以公私爲標準，繼以利用之方式爲標準，是一分類中已有互相衝突之二個標準也。且就一標準言之，其分類亦不詳盡，有牧田牛田而無農田林地，應詳者略，應無者有，此種分類，反不如禹貢之直捷爽快。

井田制廢後，政府鮮有土地分類之新舉。後魏行均田制分田爲露田（不栽樹者）桑田蔗田等，各以差給人民。宋神宗時重修定方田法，隨陂原平澤而定其田，因赤淤黑壇而辨其色，以地與色相參酌，分五等以定稅則。

清時徵稅，分田畝爲：民賦田，更名田，農桑地，河淤地，學地，退圈地，微米地，山薄地等等數十種，名稱不一，標準零亂。民國因之，亦鮮加改革，實則此種分類，毫無科學之價值，亟宜加以矯正者。

本書參考書

1. Ely and Morehouse: Elements of Land Economics, Chap. II. & III.
2. Hinman: The importance of real estate classification in 'The Annals of the

American Academy of Political and Social Science: Real Estate Problems P.12—
19"1930.

3. W. H. Voskuil: The Indestructible Properties of Land. In 'Real Estate Problems
PP 50—56,"1930.

4 Jevons: Elements of Logic

5. 馬端臨 文獻通考 田賦考

第四章 利用土地概觀

一 利用土地之目的

人類何以欲利用土地？其意義至爲顯明，即在滿足其衣食住行等之種種慾望。此等慾望存在一日，土地即須利用一日，故國家三要素，政府人民而外，即爲土地；而私人之貧困，亦曰無立錐之地，即無地以滿足其慾望也。

但人類之中有社會，有個人。社會雖爲個人所造成，其利害未必能盡合，已在上章述之。（第二章）故利用土地之目的，可分爲二種：一爲私人或個人的目的；一爲社會的目的，或國民經濟的目的。私人利用土地一若利用其他生產二具，其目的無非以得私利爲歸。所謂私利，非指利用土地後所得之總收入，乃指除去生產費用後所得之純收入而言，而所謂純收入者，或爲金錢上之報酬，如租地得地租；是或爲生活之蔽護，如建築自住房屋是，或爲精神上之快慰，如開闢園圃是。若利用土地，單以個人之私利爲準則，此類純收入而最大，即足表示土地之最良利用。但個人之最大純收入，未必即爲社會之最大純收入，其間衝突之處，當于土地所有權諸章陸續討論之。單就地租而論，個人地主惟欲其高，而過高之租，爲壓迫貧人，于社會不利。是則私人所得

之利即爲剝削社會之所得，故利用土地之社會目的略有不同約如下列：

a 謀土地利用後之最適宜生產。有二種意義：

1 某種土地，最宜于某種利用方法，而此種方法，又爲最宜于國民經濟者，則此種土地，應用該種利用之方法。例如我國東南最宜于產米又爲我國人民之主要糧食，故稻之種植，爲合于國民經濟。惟欲鼓勵稻之種植，亦宜使藝稻者私人得利耳。

2 最適宜之生產，未必爲最大之生產。最適宜之生產，在使產物之供給與需要，適相協調。在此價格制度之下，生產過多之害，未必弱于生產過少，穀賤傷農，穀貴傷民，過猶不及，均無足取。

此需給平衡之生產，非私人所能，當然非私人利用土地之目的。今日生產，多人自爲政，無通盤之計劃，卽自社會立場言之，無應具此目的，亦甚難達到。但公家設施土地政策，還須以此爲最要之目標。

b 使國內土地之各種利用得一適當之分配。雖土地之用不一，其間須有適宜之比例，庶不致國民經濟上發生種種破綻。如農地過少，則國家糧食，勢必仰給于外人，設國勢不振，又發生戰事，最爲危險。就理論上言之，一國應生產所最能生產之物品，國際貿易，本根基于此。

但在世界尙未大同，國際尙未統一之時，爲國民經濟計，即不甚能生產之物品，似亦應努力生產少許，得一相稱的比例，以謀國家之自足。

c 使一國天然富源之開發與保存，能顧及國民經濟上，今日與將來之需要。一國富源，若不開發，則今日生產上，將無所發展人民之生活，必日趨窮困，即國際上亦引起國之垂涎，爲經濟侵略之目標。但若一國富源而過于開發，則將來富源竭盡時，人民生計，必發生絕大恐慌。故利用任何土地時，將來與今日之需要，均須顧及。

d 使利用土地後所生之財富，得一均允的分配。最良之分配，必具二要素：第一，個人所得收入，必足維持一適當的生活程度。第二，社會間總財富之分派，其比例以能得平衡生產中，所需之各種生產力之供給爲準。維持生活程度于貧窮綫之上，人所共知；至第二要素，需略爲解釋。如近年來農田工人，多至城市爲工人，可見城市工資大于農耕，農耕之酬報，與他業相較，實無適當之比例，其生產不平衡。若農耕之酬給，與城市之工資，已有相當比例，則農田工人，不再遷至都市，生產將漸趨平衡，故欲生產平衡，則分配宜亦平衡也。

增加一地之美景。所謂一地之美景者，非單指風景而言，凡衛生之設施，善良之鄰居，清

甯之治安，均包括在內。凡此皆所以增加人類生活上之樂趣，私人利用土地，有時亦能以此爲目的，如自闢園圃，供一己之享樂是，但在大多數情形下，恆多不顧，如地主建築不衛生之住宅以出租是。

上述五項目的，多非私人所能充分計及，然爲利用土地之經濟計，又非加以注意不可。故政府對於土地之利用，有土地政策之設，土地政策者，即計劃土地之利用，以達到此等目的者也。

二 土地利用之變遷

土地利用之方向，其轉延甚遲，不能適應外界經濟之變化，已略如前章所述，但在一定範圍，究有轉移之可能，而非終古如斯。今年種稻，在今年固不能鋤稻去之，而重植他物，然收穫之後，可易種其他作物，不必年年種稻也。市地亦然，建築住宅者不妨改建工廠，特建築之生命較久，其轉移之跡，益爲遲緩而已。

土地利用之方向，易爲遷延？所以推進之者有二：一曰人類慾望之變遷，一曰社會政策之變易。所以阻礙之者有一，即習慣之難變，茲分別述之。

一 人類慾望之變遷 人類之慾望，固不外衣食住行生殖文化等等，但其滿足方法，則日擴大而

無所限制。食不過一慾望，而論食之種類，何啻千百種，食之方法如煮煨烤熏等等，亦不計其數。食已如此，衣則可知。夫滿足慾望之方法既如是複雜，在同時時間內人不能均取而應用，不得不出于選擇，此選擇之道，特乎個人之喜悅，本人消費之分配，亦特乎社會間風俗宗教及其他之經濟勢力。此等勢力恆多變遷，人民滿足慾望之方法，亦因以變遷，生產專業遂轉移其方向。土地者，生產分子之一，故生產事業轉移方向時，利用土地之方法，亦隨之轉移也。

然生產者，曷能測知人民滿足慾望之方法有變遷？不外視其貨品價格之漲落，及各種消費之比例，在今日貨幣制度之下，人類需用一物之殷否，恆表現于價格之高下。使人類滿足慾望之方法變遷，則與新方法適合之貨品，將因需要增加而漲價，而不適合之貨財，將因需要減退而跌價。漲價則有利，跌價則虧本，則與新方法適合之貨品，將盡力生產，而不合之貨品，將因以減少，消費之數量，亦有增減，如麥貴則種麥，豆貴則種豆是也。

二 社會政策之變易 最著者如城市計劃，規定市地利用之方法，何者應為住宅區域，何者應為易區域，何者應開道路，何者應為公園，此種具體計劃，既置之實行，則往昔利用土地之不合程式者，必皆變其方式，或廢除，或重建，以期與政策相合。如我國首都市政進行不遺餘

力，築路劃區等等，隨足以變易土地之利用方式，向之不受私利主義之變動者，今乃不得不受範于政策之施行。雖于個人企業，不無損傷，然社會全體，則受益甚大。

三 習慣之難改 此為阻礙土地利用變遷之分子。人恆具惰性，習于一事者，恆守之不渝，種稻者恆種稻，縱不得利，亦不肯變易，猶冀終有得利償失之時也。農人習性更喜保守，耕作之方法，守之千年而不改，遇有新法之耕種，不特輕視之，且仇視之，非待其成效卓著，決不敢貿然輕易嘗試，而變易其舊法。由此言之，一社會之分子，其習尚愈保守者其利用土地之變遷，亦必愈少。

三 土地利用之估量

一 地利用可至如何程度，有四種測驗之單位：一曰容力，(Capacity) 一曰能率，(Efficiency) 一曰生產力，(Productivity) 一曰純收入。(Net Product)

容力者，即一地在最利的生產情形下，所能吸收勞力資本之能力，所謂最利的生產情形下者，即酬報遞減律作用時，繼續增加勞力與資本，直至最後一單位加入土地後所得之產物，恰抵其所費之情形，如一地加入第一勞資單位時，得十元之收益；(假定一勞資單位之值為五元) 加入第二勞資單位時，得七元之收益；加入第三勞資單位，得五元之收入，恰抵其所費，則該地之容

力，爲三個勞資單位，即值十五元之勞資。土地之性質，各處不同，故各地之容力，迥有差異；以農田言，有能吸收十五元之勞資，（即如上例）亦有能吸收三十元之勞資者，（如一地加入第六勞資單位時，始僅得五元，與其所費相等，其容力即爲三十元也）。以市地言，同一面積有須建築二百萬金之房屋，方能得大利，有只須建築一千金之房屋，便爲合宜，此二百萬金與一千金即爲其容力差異之表示。

能率者，即一地所投入勞資之費用，與其產物價值之比例。例如一地投下勞資一千元，得產物二千元；則該地之能率爲二，即每投下勞資一元，可得產物二元也。一地既有肥瘠優劣之分，故各地之能率，至不相同。投勞資一千元于肥地，得產物二千元，但投同量勞資于瘠地，或僅得產物一千五百元；是前者之能率爲二，而後者之能率爲一五也。（此際假定同一農夫耕種，物價不變動）。

生產力者，爲容力與能率之積，如一地可投勞資一千元，（容力）每元之投資可得產物五元，（能率）則該地之生產力，當爲五千元，試以公式表示于下：

$$\begin{aligned} \text{生產力} &= P & \text{容力} &= C & \text{能率} &= E \\ P &= C \times E & C &= \frac{P}{E} & E &= \frac{P}{C} \end{aligned}$$

純收入者，即一地生產力內減去其容力之剩餘，換言之，即一地產物價值，與其生產費用之差。若以公式表示之有如下列：

A=純收入 C=容力 E=能率 P=生產力

$$A = P - C = \frac{C \times E - C}{C}$$

$$E \text{ 之 } C = \frac{A}{E - 1} \quad E = \frac{C + A}{C}$$

四者之定義既明，試設問如下，以明其性質與功用？

一、一地之容力與能率，何以各地不同？容力之不同，由于土地受酬報遞減律支配之程度不同。凡土地均受酬報遞減律之支配，已述于前章，但有幾種土地，繼續的加入勞資時，其酬報遞減之程度不大。如第一次加入勞資時得收入一百元，第二次加入勞資時亦得收入九十九元，若勞資之費用為五十元時，則以次遞減，可加五十次之勞資，因其收入遞減之程度甚微也。又有幾種土地，繼續的加入勞資時，其收入遞減之程度甚大，如第一次加入勞資時得收入百元，第二次加入勞資時僅得收入九十元，以後每次加入勞資，其收入須遞減十元，若勞資之費用仍為五十元者，則所用勞資，不過五次，其容力甚小，因其收入遞減之程度甚大也。

。故此遞減程度之大小，決定其容力之大小。

至能率之不同，由于土地有肥瘠之分優劣之異，若一地無肥瘠優劣之分，加若干勞資，均得若干產物，則一律平等，亦無能率可言。此理至明，不需詳解，抑土地肥瘠與優劣之測量，亦輒以其能率為標準也。

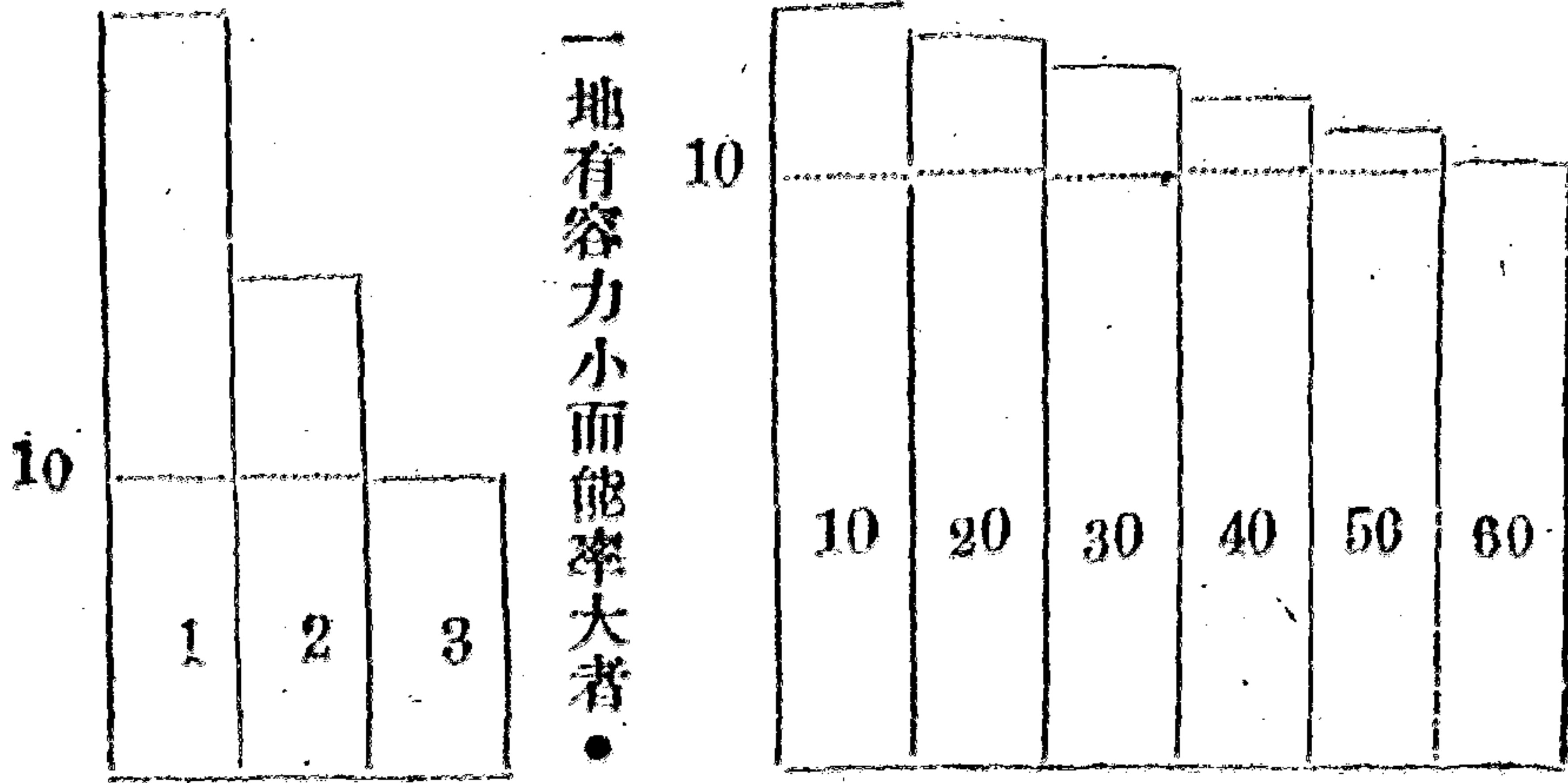
b

一地之容力與能率有關係否？曰無大關係；但一地利用時，必達到其容力後，而後知其能率，一地有容力大能率小者，亦有能率大而容力小者；二地有容力相等而其能率不同者，有能力相等而容力不同者，更有容力與能率全不相同，而生產力或同或不同者，茲以圖表解說之。

a 一地有容力大而能率小者。即其酬報遞減之程度甚微而每單位費用所得之收入亦甚微。有如下圖：

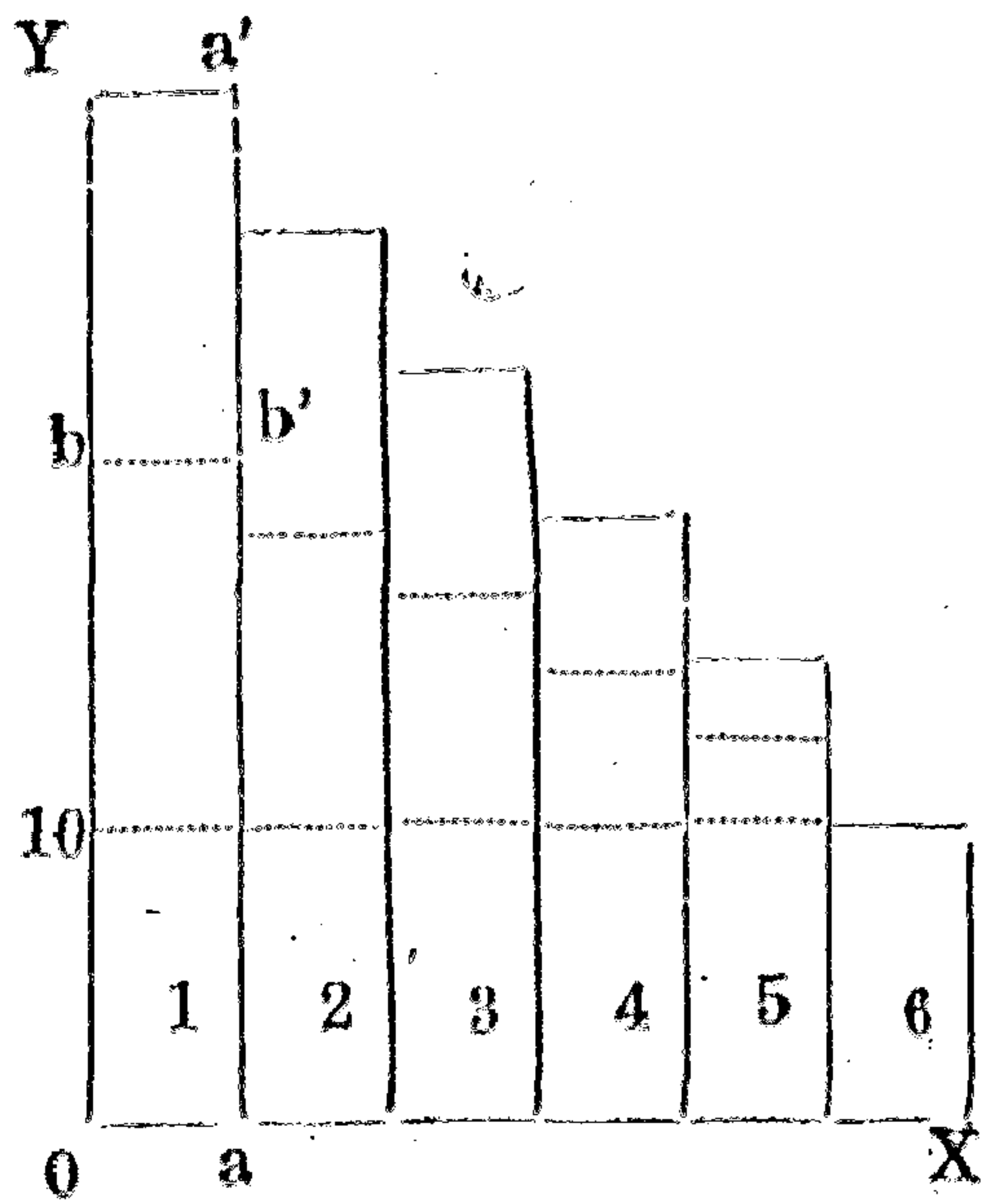
假定每十勞資單位之費用為十元。第一批勞資單位（十個）投入後得十三元；第二批得十二元五角，第三批得十二元，第四批得十一元五角，第五批得十一元，第六批得十元。共用去勞資六十元，得產物七十元，其能率不過一·〇六，即每元勞資之投入，不過得一·〇六元之產物也。

b 一地有容力小而能率大者。



假定每一勞資單位之費用為十元，第一單位投入後得六十元，第二單位得三十元，第三單位得十元，共用去勞資三十元，得產物一百元，其能率為三·三，即每元勞資之投入，可得三元半弱之產物也。

c. 二地有容力相等而能率不同者。



假定每一勞資單位之費用為十元。今有甲乙二地，其容力均為六十元，當第一單位加于甲一時，得產物 $0 a a' Y$ 為二十八元；但同一單位加于乙地時，得產物 $0 a b b'$ ，為二十元。以此類推，得表示如下：

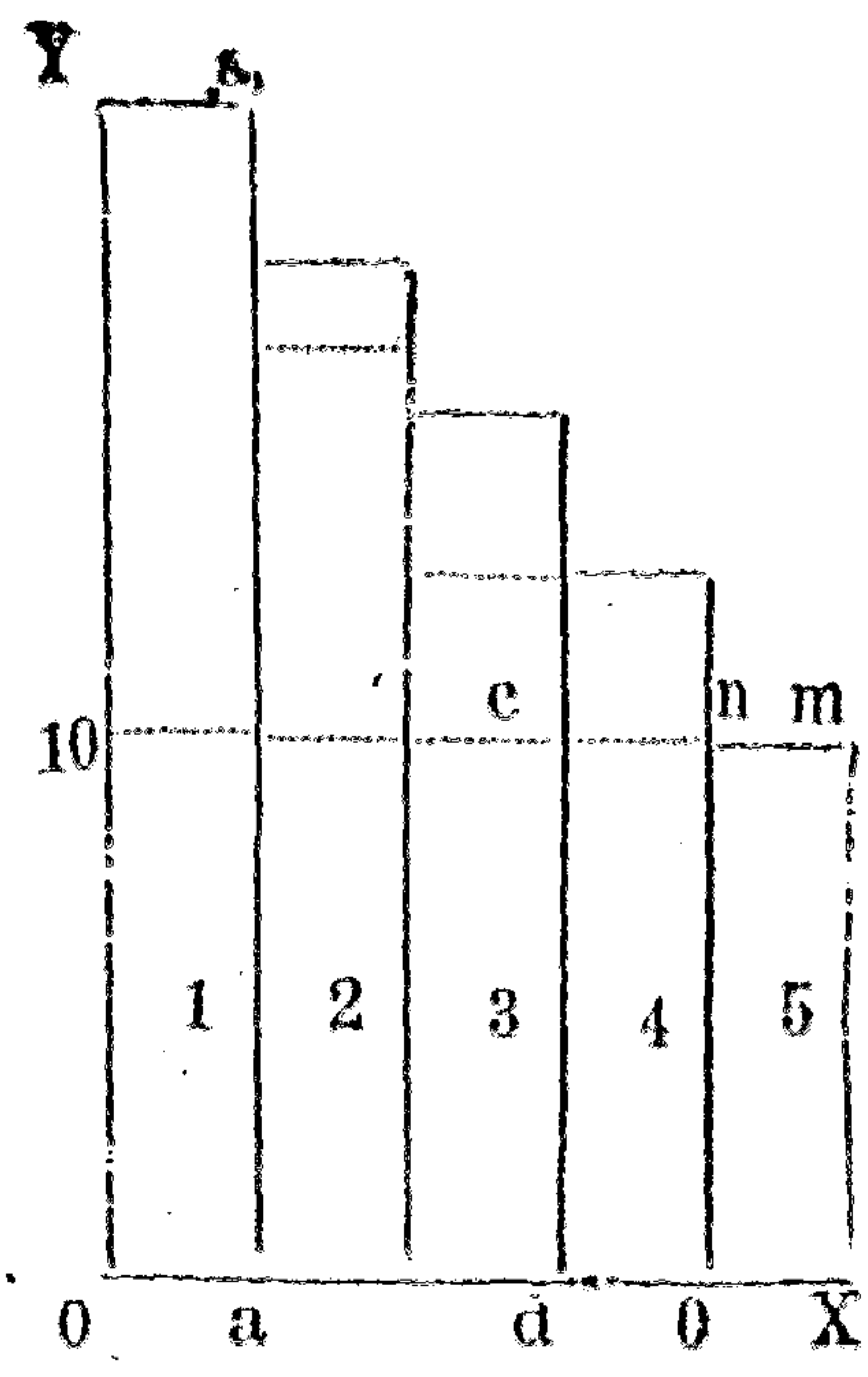
| 單位 | 說明 | 甲地 | 乙地 |
|------|-------|------|-----|
| 第一單位 | 投入之勞資 | 二十八元 | 二十元 |
| 第二單位 | | 二十四元 | 十八元 |
| 第三單位 | | 二十一元 | 十六元 |

| | | | |
|------|-------------------|------|------|
| 第四單位 | | 十八元 | 十四元 |
| 第五單位 | | 十四元 | 十二元 |
| 第六單位 | | 十元 | 十元 |
| 容量 | 六單位 | 六十元 | 六十元 |
| 生產力 | | 一一五元 | 九十二元 |
| 能率 | $\frac{40}{100}$ | 一·九 | 一·五 |
| 純收入 | $\frac{210}{100}$ | 五五元 | 三十二元 |

d 二地有能率相等而容量不同者。

假定每一勞資單位之費用為十元。甲乙值二地，投入第一勞資單位後，均得 $0a, a'$ Y 為三十元，但甲之容量為五單位，（最後單位為 $0Xmn$ ）乙之容量為四單位，（最後單位為 $dcon$ ）以次投下勞資後之所得，作表如下：

| 單位 | 說明 | 甲地 | 乙地 |
|------|----|------|------|
| 第一單位 | | 三十元 | 三十元 |
| 第二單位 | | 二十五元 | 二十三元 |
| 第三單位 | | 二十元 | 十七元 |
| 第四單位 | | 十五元 | 十元 |



| | | | |
|------|------|------|-----|
| 第五單位 | | 十 | |
| 容力 | | 五十元 | 四十元 |
| 生產力 | | 一〇〇元 | 八十元 |
| 能率 | 四〇〇% | 二 | 二 |
| 純收入 | 五〇〇 | 五十 | 四十 |

e 二地有容力能率均不同而生產力相同者，設表如下：

| | | | |
|------|------|------|-----|
| 單位 | 說明 | 甲地 | 乙地 |
| 第一單位 | 價值十元 | 三十元 | 四十元 |
| 第二單位 | | 二十五元 | 三十元 |
| 第三單位 | | 二〇元 | 二十元 |
| 第四單位 | | 十五元 | 十元 |

| | | | | |
|------|----|------|--|------|
| 第五單位 | | | | |
| 十 | | | | |
| 容力 | | 五十元 | | 四十元 |
| 生產力 | | 一〇〇元 | | 一〇〇元 |
| 能率 | 四〇 | 二 | | 二・五 |
| 純收入 | 七〇 | 五十元 | | 六十元 |

c 土地之生產力容力能力等，既各有不同，吾人測驗土地利用之經濟與否，應以何者為標準？曰測驗土地利用之經濟與否，不決于其能率，不決于其容力，亦不決于其生產力，而決于與此三者有密切關係之純收入。純收入者，特乎土地之容力與能率，特任何一者，非與對手方混合時，不足以決定純收入，故有時能率相同，而純收入不同，有時容力或生產力相同，而純收入不同。茲據上述三表復作表如下：

| | | | | | |
|----|-----|----|-----|-----|----|
| 地目 | 能率 | 容力 | 生產力 | 純收入 | 名次 |
| c甲 | 一・九 | 六〇 | 一一五 | 五五 | 2 |

| e 乙 | e 甲 | d 乙 | d 甲 | e 乙 |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 二·五 | 二 | 二 | 二 | 一·五 |
| 四〇 | 五〇 | 四〇 | 五〇 | 六〇 |
| 一〇〇 | 一〇〇 | 八〇 | 一〇〇 | 九二 |
| 六〇 | 五〇 | 四〇 | 五〇 | 三二 |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 5 |

如d甲，d乙，e甲，二地能率均相等，而純收入則有差異。d甲與e乙之生產力相等，而純收入亦有異。除非能率生產力與容力均相等時，（如b甲與e甲）其純收入，決不能相同。在上表中要以e乙土地之利用為最經濟，c甲次之，因其純收入為最大，此種土地常為人所最喜用。

何以測驗利用一地之經濟與否，須用純收入此利？因用土地之目的，不在最大生產，而在最適宜之生產。所謂最適宜者，即對於國家社會之福利無妨害，而對於私人亦最有利。利之大小，即為其純收入之大小，故以此為測驗之準度。

d 土地利用之經濟與否，既以純收入為標準，則土地之能率容力及生產力將何所用之？曰土

合之能率容力及生產力合之，則爲純收入之根據分之，則有下列各用：

a 土地之容力所以表示一地能集約的利用之程度。凡一地之容力大者，可多加勞力資本，若容力不大者。雖多加勞力資本亦無益。凡一國人口過于集中，所耕之土地其容力必甚大，非如此，不足容納其過剩之勞力也。又市地之容力大于農地，其加于土地之勞力資本，亦大于農地千百倍也。

b 土地之能率，所以表示一地之肥瘠，或其位置之優劣。土地之能率高者，有時其容力亦大；有時容力不大；而其能力之表顯。全恃乎利用者之手段如何。如肥沃之農田。並不需多大勞力與資本，但須由良農耕之，其肥性始能益顯。若由拙農耕之，濫加勞力，能率反因之降低。又市地之位置優異者，亦必爲最適宜之運用，始得顯其能率。故能率甚高之地，應爲才能高強之人利用，利用之方法，亦應爲最妥善者。

c 土地之生產力，所以表示一地之社會的效用。土地之生產力強者，能供給人類之需要多，如乙地可產麥十升，而甲地可產麥二十升，設一人一日必食麥一升，則乙地不過供十人一日之用，而甲地可供二十人一日或十人二日之用。縱甲地之能率遠不如乙地之高，但其對於社會上之效用，確高于乙地也。故凡人口過多之地，必利用生產力大之地，

不如此不足供其需要。若一地之能率甚低，則所謂生產力大者，即爲其容力之大，換言之，即其可集約的利用之程度高也。

四 土地利用之限制

土地利用可變遷，但不能出一定範圍以外；因土地利用有一定限制，故可加以估量。此種限制之性質，可分三方面述之：

A 物質的限制 約分五項即氣候，濕度，地勢，肥性，而積是也。

(一)氣候 農作物之生長，須有特種氣候，稻之種植，恆在北緯三十一度以南（指中國）過此則不能有大規模之稻田。且各地以緯度之不同，霜期乃有長短之分，作物生長期，而從而有早晚。如吉林省等生長期，僅有九十餘日，而廣東可延長至二百四十乃至三百日，廣東耕地一畝，其生產足抵東三省八畝之數，均因氣候不同也。

市地之選擇，必在氣候溫和之地，中山一省之覓北方大港，亦爲氣候所左右，其言曰：

「茲擬建築不封凍之深水大港，于直隸灣中。中國該部，必需此港，國人宿昔感之無時或忘。向者屢經設計，浚濬于大沽口沙，又議築港于歧河口。秦皇島港，已見小規

模的實行，而葫蘆島港，不經籌商與築，今余所策，皆在上舉諸地以外，蓋前二者距深水線過遠，而淡水過近，隆冬即行冰結，不堪興築深水不凍商港。後兩者與戶口集中地遼隔，用爲商港，不能見利。茲所計劃之港，在大沾口秦皇島兩地之中途，青河灤河兩口之間，沿大沾口秦皇島間海岸岬角上，該地爲直隸灣中最近深水之一點，若將青河灤河兩淡水遠引他去，免就近結冰，使深水不凍大港，絕非至難之事。……

中山先生之北方大港，卽爲一不受嚴寒氣候所封凍之港，可見市地之利用，對於氣候，亦大有關係也。

(二) 濕度 農產物與濕度，有莫大關係，有需甚大水分者，如稻是；有需水分較少者，如麥豆是。至于林木牧草，則需濕度更少。需濕度少者有時亦得移殖于濕度較高之處，至需濕度高者，鮮能移殖于濕度低少之地。市地利用有時亦與濕度有關，如紗廠之設立，應在濕度頗足之處是也。

(三) 地勢 凡通都大市，必位于海口河旁交通便利之處。倫敦巴黎柏林紐約等等，無不有大河貫流其間，以資舟楫之利。至如叢山峻陵之地，則僅堪森林牧場之用，以爲市地，必格格不當。農地于利用，亦多限于地勢；山田之不宜五穀，半因地質不宜，半亦因地勢

險惡，使用人力不易也。

有時礦產森林，亦因地勢關係，不能採伐。西藏爲金礦最富之區，然位于世界最高之高原中，爲人力所難及；我國森林到處濫伐，惟深山大谷猶有千年良材，則地勢之險惡，有以保存之也。

(四) 肥性及其他特性 採礦必于富礦苗之地，不能隨處亂鑿。土地肥性雖不能爲全部不可毀滅，或不可改良的，然至少部分的不能移動，肥性如是，不能強作物之激增，（除非改良耕種方法但此另一問題）此皆不待言而明者。

(五) 面積 在同一面積上，同一時期內，不能實施二種利用土地之方法；即利用土地之方法，僅屬一種，亦因酬報遞減律之作用，不能以無限制勞資之增加，得無限制之生產的增加，生產雖有利，奈面積不敷何？故自理論言之，利用土地在物質上，終必有一用盡之日，因地球之面積，終古如斯，不能改變，特何日用盡，爲期遠甚耳。

市地利用，最爲面積所限制市地面積狹小，價值昂貴，其利用必限于集約的各種方式，蓋非如是，不足謀生產之得利也。凡人口愈密，其建築之高度愈大，無他故市地面積有限，爲容納此增加之人口計，捨向上發展，無其他辦法耳。

B 經濟的限制有三

(一)利潤 即使物質上毫無限制，自然之富源亦未必盡可利用，則經濟與社會之限制，又爲之梗阻。經濟限制中之最重要者，厥爲利潤。在此私產制度之下，凡百生產，均以得利潤爲目的。苟無利潤，則私人之利用土地，失一最有力之動機。種麥而所獲，不敷所費，則必移種其他有利之作物；建築而無利可圖，即甯毀之而別作他用。其得失金錢之希望即爲利用土地之關鍵，而私人利用土地之方法，恆必在此有利範圍以內。

(二)運輸 不論一地之肥瘠如何，其利用與否，又須視其運輸如何。苟一地爲人跡所難至之處，至務又難以生產物運出，即運出而費用過昂，則地雖肥沃，亦不得不在利用方法以外。例如甲乙二地，品量相同，惟甲地距離市場二十里，而乙地僅二里，使每里每單位產物之運費須一分。則甲須二十分。而乙須二分；若甲乙同以一元之生產費，得值一元一角之單位產物，則乙除去運費外，尙可得利八分。甲且須虧本十分，是乙之能得利者，甲不能得，前者之獲利範圍大于後者也。故一地愈近市場，其獲利之範圍愈廣，用途愈多，愈能適應土地利用之變遷，其價值亦愈貴。反之土地離市場愈遠，運費愈貴，又需時日，而易腐壞之產物，乃不能生產。經此二重限制，利用土地之範圍，乃不得不狹

小也。

(三)競爭 在個人主義之社會中，各種生產皆以自由競爭為原則，土地之利用，亦受其影響。利用土地之道有多端，利用土地之人亦非一，此等利用土地，皆互相競爭，惟最有利之利用方式，得永久存在。其他利用之道，則以私人競爭之故，漸歸淘汰，由此可知土地利用之方法就私人經濟言之，惟限於能在競爭中不失敗者。

利用土地時所發生之競爭有二種特殊之性質，一為其競爭之無組織，一為其競爭之易呈畸形，土地非標準化之商品，各種地段之面積優劣不一，其他價值均須分別估定，不能如米麥等有一普遍的價格，且土地之轉移，恆為大宗交易，又非時刻發生；重以擁有土地者分散各處，其利用土地，未必皆在謀利，而有志在得住宅之享樂，或社會之光榮者，故其競爭為散漫而無組織也。且普通商品價格之上下，恆以其生產費用為準則，不能與之相差過遠；而土地之價格則不然。土地本身，固無生產費用，利用者，亦概不計及利用時所生之費用，（見第六章市地之利用章）眩于增價之利及擁有地產之光榮，輒過分投資于土地，致土地上之收入恆較其他投資為低，而資本因之浪費，故曰其競爭易呈畸形也。

C 社會的限制

(一) 人口密度 在都市間人口密集，而土地有限，應用土地之方法多，故不得不集集約其用，起高樓，築地屋，藉以容納多量之市人。斯時土地之需要甚殷，地價與地租必高，惟最能集約的利用之方法，庶為有利，所謂土地之高價利用，必排擠其低價利用者也。所謂高價利用者，利用土地後所得之酬報特大，足以低價最高之地價；反之，低價利用者，利用後所得之酬報小。需要少而價低。都市之地非不肥，然必用于建築，而不用於藝稻麥，則因人口密度過高，使建築事業，得為高價的利用土地也。

(二) 消費生產間之風俗習慣 江南人食米，故地多種稻，雖地質合宜，亦風俗使然。市地之利用，亦多為習慣所囿；在舊式都市中，亦有住居區有商業區，初無一定之計劃，不過習慣使然耳。鄉農藝田，老死不肯變其耕種之舊法，非不知新法，特習為慣常，終不願剷除惰性而已。

(三) 政府之政策 政府政策能變遷土地利用之方式，則亦能限制之。利用土地而僅隨私人好惡，恆滋妨害公眾利益之弊，故公共團體有土地政策，適當範圍內。限制其利用之方式。

五 增加土地經濟供給之方法

人口之增加無限，而利用土地之範圍又動受限制。故其經濟供給時感缺乏，增加此供給之方法，大概如下：

(一) 增加新土地 伊利氏謂全世界尚未開發之土地至少有四處。

a 熱帶土地 約佔地球上陸地面積之半，但氣候不良，文化之進步遲緩，故尚未開闢。其地多肥土，苟能利用之，大有裨益于人口之增加。

b 在溫帶中運輸不及之地方 欲開發此等土地，不外提倡運輸及增高土地產物之價格。提倡運輸則現所不及之肥地，亦將得以利用。提高產物價格，則現因無利而不用之土地，一部分亦入于經濟供給之內矣。

c 冰洋帶 據探險家言該地，亦產多量之蔬草與馴鹿，使將來溫熱帶之土地用盡，則此等土地亦值一顧。

d 海中 地球四分之三為水地，其產物之豐富，或甚于陸地。使將來陸地利用之方法漸盡，則水地必為人類謀生之一大根據；即就今日而論，一部份人民，已賴捕漁以生矣。

增加新土地之方法如何，自全人類言之，在發現新地移植人口。自國家言之，不外下列數

種：

1 戰爭 開戰打勝仗，爲開疆闢土之常用祕訣，自古至今，莫不用之。

2 詐取 如清時中俄訂定邊疆俄方偷移界石，致興安嶺一帶一夕皆爲俄疆；又如俄普奧私訂條約瓜分波蘭，皆以詐欺手腕，增加本國之土地者也。

3 探險與移殖 如哥倫布之探新大陸及十六七世紀時南美之開闢皆由一國人民自由探險，探得以後，卽由其本國管轄，作爲領土。

二 改良現在利用之方法 改良利用土地之方法，集約其利用。使土地之收入增加，爲增加土地經濟供給之間接方法。試以農業例之：農作物之產額，頗有伸縮。苟加工得宜，其增收之程度，縱受酬報遞減律之限制，亦頗有可觀。如小麥之收穫，在美平均每畝十五英斛左右；而在丹麥則可得四十五英斛上下，雖地質不同，而人力之功，亦不可沒。此種加工得宜之方法不一，或由于換種得宜，或由于耕耘得法，或由于肥料得力，或由于應用機器，要使其產物增加，生產費減低而已。

今日改良土地利用之最大特徵有三：1 應用機器，足以節省農場勞力增加礦地產額等等。
• 2 改良水利。其最著之利，爲增加農地之經濟供給。試以我國黃河流域之饑荒證之：此種

饑荒，多由于水利之不洽，所耕田地，非苦于旱，即沒于水。春日在土地經濟的供給之內，可供耕種，夏時則或因水分不足，或因水分過多，不堪生長植物，前功盡棄，又在土地經濟供給之外。如此一內一外，耗民才力無數，又安得不開荒？若能改良水利，則土地將常在經濟供給以內。3 建築材料之發明。大有影響于市地利用之程度。自用三和土鋼骨之建築，房屋始有數十層者，益可向上發展，為集約的利用，無形的增加市地供給，

總之在改良利用土地之方式中有一重要之原則即無形的：

現在土地之未利用者應利用之，已用者應集約的利用之，惟有一條件：因利用而增加之生產價值，必足抵其所費而後可。

無論何種改良，其所增之生產必大於其改良費用，若生產雖增而費用亦比例的增加，此與不改良等，以不能謂為已增加土地的經濟供給也。

三 去除現在利用土地之障礙 所謂障礙者，約如下列：

(一) 運輸不便或缺乏 此運輸分子，與食料之分配，大有關係；所謂食料之分配者，必待其食料置于消費之桌上，始告終結，凡足以阻止一食品自生產之地，以至消費者之手者，其影響與減少生產此物之土地等。此種阻礙如運輸之遲緩，運輸之缺乏，冰藏車之不備

等等，皆足使食料原料，無從流轉，土地之利用因以減少。

(二)政治狀況不安平 例如我國兵災遍地，農不得農，商不得商，受軍閥及帝國主義二重之壓迫，大多人民，陷于水深火熱之中，而不能自拔利用土地云乎哉。『君不見山東一百二十州，千村萬落生荆杞，』可見政治不良之影響于農業矣。

(三)人民之迷信與守舊 亦以我國例之，數千年來人民牢守風水之說，對於親族之安葬，無不求佳地，出郭而望，累累者荒塚，何可計數。夫以肥沃之地，僅作坟墓之利用，殊非經濟之道，即謂其築墓而有植林之效，亦不過偶然之機遇而已。全國此種墓地面積，究有若干，殊無統計可考，惟爲數必不小，此可斷言。

人民守舊戀故鄉，不肯利用新法，或向外發展，均足阻礙土地之利用，其義甚明，均述于前。

四 調劑消費使適應于土地之最能生產者。 凡消費未必皆有利無弊，不正當之消費，天下滔滔皆是，生產恆適應消費，故不正當之生產，亦滔滔皆是，吸食鴉片，則使人種植罌粟，其顯例也。故一切消費當擇其最能增加人類幸福者，遇同性質之消費物品，則應擇其本地最能生產者，如茶與咖啡，同爲止渴之品，若我國消費，自以茶爲宜，因咖啡非本地所能生產，若

消費咖啡，必用外貨，以抑國貨，有害于國民經濟也。此種消費之選擇，應以科學的研究，決定之。食品以何者為最宜，衣住以何者為最經濟，如隨俗盲從，則消費不能入于正軌，而土地上之生產，亦不能趨于經濟之途。欲調劑消費，在私人不外加以適當的通俗教育，在政府不外施行善良之租稅，禁止不正當之消費，如是則土地之正當生產可增，而土地之經濟的供給，亦不虞缺乏矣。

六 我國利用土地概觀

(一) 全國土地物質上的分配。據唐啓宇先生估計全國面積，約為二四〇〇兆畝。(美國培格爾估計為二十四萬四千一百萬英畝比美國多三分之一)其物質上之分配如下：

乾燥地(包括大沙漠氣候太乾之地) 一一四六兆英畝

山地 五一四兆

寒地(包括東三省蒙藏) 六四兆

脊薄地 三六兆

已耕地 二四〇兆

即能耕種地 一三〇兆

排水及灌溉地

一〇〇兆

森林及已伐地能耕種者

六〇兆

可耕地六八〇兆英畝

沙漠地能耕種者

六〇兆

牧場地

一〇〇兆

故全國可耕之地，約爲六八〇兆英畝；而今已耕者，爲二四〇兆英畝。其餘四四〇兆英畝，尚須人工開墾，此四四〇兆英畝，即已開墾，其效力不如平常耕地之大，應加以下列折扣

灌溉排水地

一〇〇乘一又三分之一，爲一三三兆英畝，因地質最肥勝于常地也。

沙漠地

六〇乘五分之三，爲三六兆英畝，因地瘠祇及平常者五分之三也。

森林地

六〇乘五分之三爲三六兆英畝。

牧場地

一〇〇乘二分之一爲五〇兆英畝。

即能耕種地

一二〇乘一爲一二〇兆英畝，不打折扣。

合計

爲三七五兆英畝。

合併則全國可耕之地，爲六一五兆英畝也。（合華畝三千九百九十七萬頃）。美人培格爾

，作計中國土地之地質。配曰：全中國（西藏除外）共有二十四萬萬英畝之土地，其中一半，因氣候太乾燥，無充足水量，不適于耕種，餘下一半，（百分之五三）因為溫度不足而不適于種植者，亦佔百分之五，所餘之百分之四八，氣候雖宜，而在陵谷之間，不能從事農作者，佔百分之四〇，此外又有沙土佔百分之五。故中國全部領土中，可耕種之地僅有百分之二九，約為七萬萬英畝也。與唐君所估計者，大約相仿。

中國面積較美國大三分之一，然美國可耕種之地，為九萬萬七千五百萬英畝，（此據倍格爾統計，據伊利統計則為八萬萬英畝）而我國則僅有七萬萬餘，此因我國土地之利用，有較大的物質限制。培格爾之言曰：

「中國可耕種之地，所佔的成數，所以比美國少，是因為中國有喜馬拉耶山脈和別的山脈。從西藏高原向東伸展，橫亘中國本部的一半，這些山脈，把從印度洋和南洋吹來挾着水分的風阻止了。在美國則密西西比河流域都是平原，能使墨西哥海峽吹來的富有水分的風，傳達于中部諸州，一直到加拿大，所以美洲中部雨水的方向，為自南而北，故終年暢調，而亞洲東南部，則為自東南而西北，就未免偏枯了。

中國最燥之地，如蒙古新疆一帶，既不適于耕種，則用為畜牧，其中以馬牛羊為大宗，

這也與美國相同。但中國所有最乾燥的連畜牧亦不適宜的土地，也比美國爲多。在美國這等地僅佔十分之一。（培氏因把二十四萬萬英畝，減作十三萬萬英畝，即十一萬萬畝爲燥地也。）

以上是中國地理上對於農業的第一種限制，缺少水量。至于第二種限制是氣候。這一些中國要比美國好些，因爲中國地域和人口的中心點，都比美國爲稍南，美國約在北緯四十度，而中國則爲三十度，因此中國境內雨量雖多，而氣候大冷的土地，比美國稍少。大概總在山陵重疊地勢極高之處。雖有水量，而溫度不夠，這種地方中國祇佔百分之五，而美國則佔百分之九，從十三萬萬英畝有充足的水量的土地減去五分之一，爲十二萬萬三千五百萬英畝，這就是中國境內有充足的水量兼有適宜的溫度的土地。

第三種的限制，是地質或地上層。關於地質的調查，中國還沒有普及。但可以揣測中國的水量充足及次足之地，其先皆爲森林所蔽，與美國情形相同。所以若從美國現在尙未開闢的叢林之地，其地而上礫磨處所佔的成分，用以推測中國，當相去無幾。美國以前爲叢林之地，共有七萬萬五千萬英畝，其中礫磨之地，不適于種植者，約有三萬萬英畝，即百分之四〇。若以美國全國而計，則成分常少一倍；因爲美國祇在東部多山之地及西部山脈蒼翠處有

森林，而中部諸州則係廣漠的原野，祇有草和小樹。中國本部既屬多山，因氣候溼潤，其土壤的侵蝕，比乾燥的地方為易，則推測中國不能耕種的地方，當比美國多一半，現在從全中國氣候上可耕種之地，減去百分之四〇，則得七萬萬四千萬英畝，這就是中國境內氣候溫度和地質都適于耕種的地畝。

第四種的限制，則為土質，這個對於農業的限制，沒有像溫度，水量，和地層那樣厲害。因為溫度不足，很少補救的方法；至于水量的不足，祇在少數地方，可以引渠灌溉；對於地層礫層，中國也有法子改變，即在山麓間堆土成圃，但這也很費力。至以人力制勝土質上的缺點，比其他種種限制，都要容易，因此在土質一方面，究竟有幾分限制，殊難斷言，尤其是人工賤低，而施用肥料方法，已經很普及的中國，雖然要補救各種地理上的缺點，究竟所費甚大，就是用肥料以改變土質，也需相當的代價，譬如要在一個沙渚上闢成田畝，無論在中國或在美國，當然是得不償失的。現在假定中國的農夫在沙質的地面，從事種作與美國一樣煩雜，那末所有七萬萬四千萬英畝的可耕地，尚須除去百分之五，餘下來祇有七萬萬英畝了。（見上海青年進步雜誌一〇七號十六年十一月）

培氏以美國情形推度中國之墾地狀況，其數目自不能謂為精確，惟美國與中國之情形相

仿者多，雖不中，亦不甚遠矣。

(二)已墾地之面積。我國已墾地之面積，歷來統計甚多；茲先從歷史上觀察。

歷代田畝統計表

| 年 度 | 西 歷 | 與上次相墾 差年數 | 頃 · 畝 | 口 | 每人平均 畝數 |
|------------|-----|--------------|---------------|-------------|------------|
| 禹平水土 | | | 九·一〇八·〇二〇·〇〇 | 一三·五五三·九二二三 | 六七·一九 |
| 周初 | | | 四·〇〇〇·〇〇〇·〇〇 | 二·九四一·九二二三 | 三三·四九 |
| 漢高祖 | | | 八·二七〇·五三六·〇〇 | 五九·五九四·九七八 | 一三·八七 |
| 東漢 永興元年 | 一〇五 | | 七·三二〇·一七〇·八〇 | 五三·二五六·二二九 | 一三·七四 |
| 延光四年 | 一二五 | | 六·九四二·八九二·三三 | 四八·六九〇·七八九 | 一四·二五 |
| 建康元年 | 一四四 | 一九 | 六·八九六·二七一·五六 | 四九·七三〇·五五〇 | 一三·八六 |
| 永嘉元年 | 一四五 | 一 | 六·九五七·六七六·〇〇 | 四九·五二四·一八三 | 一四·〇四 |
| 本初元年 | 一四六 | 一 | 六·九三〇·一二三·三八 | 四七·五六六·七七二 | 一四·五六 |
| 隋開皇九年 | 五八九 | 四三 | 一九·四〇四·二六七·〇〇 | | |

| | | | | | |
|-------------|------|-----|---------------|------------|--------|
| 大業中 | 六一一 | 二二 | 五五・八五四・〇四〇・〇〇 | 四六・〇一九・九五六 | 一三二・三六 |
| 唐天寶中 | 七四八 | 一三七 | 一四・三〇三・八六二・〇〇 | 五二・九一九・三〇九 | 二七・〇二 |
| 宋開寶末年 | 九七五 | 二二七 | 二・九五三・三二〇・〇〇 | 一五・四五二・五二〇 | 一九・一一 |
| 至道二年 | 九九六 | 二一 | 三・一二五・二五一・二五 | 二〇・六六二・八八〇 | 一五・一二 |
| 景德中 | 一〇〇六 | 一〇 | 一・八六〇・〇〇〇・〇〇 | | |
| 天禧五年 | 一〇二一 | 一五 | 五・二四七・五八四・〇〇 | 一九・九三〇・三二〇 | 二六・三一 |
| 皇祐中 | 一〇五二 | 三一 | 二・二八〇・〇〇〇・〇〇 | 二一・八三〇・〇六四 | 一〇・四四 |
| 作平中 | 一〇六六 | 一四 | 四・四〇〇・〇〇〇・〇〇 | 二九・〇九二・一八五 | 一五・一二 |
| 熙寧八年 | 一〇七五 | 九 | 二・四八四・三四九・〇〇 | 二三・八〇七・一六五 | 一〇・四三 |
| 元豐間 | 一〇八二 | 七 | 四・六一六・五五六・〇〇 | 二四・九六九・三〇〇 | 一八・四八 |
| 元至元 二十八年 | 一三六二 | 二八〇 | 一九・八三〇・〇〇〇・〇〇 | 六〇・四九一・二三〇 | 三二・七八 |
| 明洪武中 | 一三八一 | 一九 | 八・四九六・〇〇〇・〇〇 | 五九・八七三・三〇五 | 一四・一八 |
| 洪武二十年 | 一三九二 | 一二 | 八・五〇七・六二三・六八 | 六〇・五四五・八一二 | 一四・〇五 |

| | | | | | |
|-------|------|----|--------------|------------|-------|
| 弘治三年 | 一四九〇 | 九七 | 四・二三八・〇五八・〇〇 | 五三・二八一・一五八 | 七・九五 |
| 弘治十五年 | 一五〇二 | 一二 | 四・二二八・〇五八・〇〇 | 六〇・一〇五・八三五 | 七・〇三 |
| 萬曆六年 | 一五七八 | 七六 | 七・〇一三・九七六・二八 | 六〇・六九一・八五六 | 一一・五五 |
| 崇禎間 | 一六三六 | 五八 | 七・八三七・五二四・〇〇 | | |
| 清順治三年 | 一六五五 | | 四・三三三・九二五・〇〇 | 二四・一七一・〇二九 | |
| 十八年 | 一六六一 | 六 | 五・四九三・五七六・四〇 | 二一・〇六八・六〇九 | 二六・〇七 |
| 康熙十二年 | 一六七二 | 一二 | 五・四一四・六二七・八三 | | |
| 十九年 | 一六八〇 | 七 | 五・二二七・六六六・八七 | 二三・四一一・四四八 | 二二・三二 |
| 二十四年 | 一六八五 | 五 | 六・〇七八・四三〇・〇一 | | |
| 四十年 | 一七〇一 | 一六 | 五・九八六・九八五・六五 | | |
| 五十年 | 一七一二 | 一〇 | 六・九三三・〇四四・三四 | 二四・六二一・三三四 | 二八・一五 |
| 六十一年 | 七七二二 | 一一 | 八・五一〇・〇九二・〇一 | 二七・三五五・四六二 | 三一・一〇 |
| 雍正二年 | 一七二四 | 二 | 六・八三七・九一四・二七 | 二五・二八四・八一八 | 二七・〇四 |

| | | | | | |
|-------|------|----|---------------|-------------|------|
| 十二年 | 一七三四 | 一〇 | 八·九〇一(三八七·二四 | | |
| 乾隆十八年 | 一七五三 | 一九 | 七·〇八一·一四二·八八 | 一〇二·七五〇·〇〇〇 | 六·八九 |
| 三十一年 | 一六六 | 一三 | 七·四一四·四九五·五〇 | 一〇九·八三九·五四六 | 三·五三 |
| 加慶十七年 | 一八一二 | 四六 | 七·九一五·二五一·〇〇 | 三六一·六九〇·七九一 | 二·一八 |
| 道光十三年 | 一八三三 | 二一 | 七·四二〇·〇〇〇·〇〇 | 三九八·九四二·〇三六 | 一·八五 |
| 同治十一年 | 一八七二 | 三九 | 七·五七六·九九八·五六 | 二四·一七〇·〇二九 | 三·三四 |
| 光緒十三年 | 一八八七 | 一五 | 九·一一九·七六六·〇六 | 三七七·六三六·〇〇〇 | 二·四一 |
| 民國七年 | 一九一九 | 三一 | 一二·一七二·七九二·九八 | 四三八·三七三·六八〇 | 二·七七 |

觀察上表可得一奇異之事實，即三四千年來，人口能增加而墾地面積，終不能有大量增加，此其故何耶？不外下列諸因：

a 古時農夫所佔人口之百分率大，現時農夫所佔人口之百分率小。據今日統計全國百分之七十五人口為農夫，其數不為不多；但古時農夫百分數必更高，因我國古代為純粹的農業國家，人口之熱農者必在百分之九十以上。

b 古時農夫每人墾地多，今時農夫每人墾地少。孟子謂夏時一夫授田五十畝，當時地曠人稀，確可辦到。今日則人口漸密，無復可能。可知古代耕地係廣展的，近代耕地係集約的；廣展的耕法，收入不大，而面積可大；集約的耕法收入較大而面積可小。故人口增加，田地面積仍不見增加也。

c 循環式的內亂，阻止農田面積之上漲。二三十年一小亂，一二百年一大亂，幾為我國歷史上一種公例。農夫正值可推展田地之時。忽變亂突起，于是已耕之田，亦夷為荒野，增加云乎哉！如是循環不已，地墾面積，終不能上漲。

d 循環式的饑荒，一無方法加以預防。饑荒和變亂，互為因果，兵災之後，必有凶年，饑荒之末，釀成大亂。我國藝農，類為靠天吃飯，天時一不得當，饑荒立起，變亂以生，田地終不得推展。

e 大家庭制度，使人民甯集約的耕種于故鄉，不肯向外發展。我國可墾之地甚多，但並不因人口增加而墾盡，增加之人口，囿于大家庭之觀念，甯集族而餓，不願分族而飽，苟不至為餓殍，仍須在故鄉噉飯，故土地但見集約的利用，不見有向外之大發展也。

關於現在地墾之統計，唐君謂為二四〇兆，合為十五萬萬華畝，與歷屆農商部統計相仿

佛，惟該種統計，不實者頗多。亦不能全信。晚近農田統計之最精審者，當推劉大鈞先生之中國農田統計，係集各種公私統計參考而成，茲錄之如下：

| 省 | 區 | 農田(單位百萬華畝) | 墾植指數 | 每人平均畝數 |
|---------|---|------------|------|--------|
| 京兆直督熱察綏 | | 一七八·〇 | 一九·四 | 三·五 |
| 奉吉黑 | | 一六四·一 | 九·七 | 六·八 |
| 山東 | | 一一一·八 | 四三·〇 | 三·三 |
| 河南 | | 一四〇·〇 | 四四·三 | 四·二 |
| 江蘇 | | 七四·〇 | 四一·三 | 二·一 |
| 安徽 | | 一〇一·〇 | 四〇·〇 | 五·〇 |
| 江西 | | 九六·九 | 三〇·〇 | 二·三 |
| 福建 | | 三二·三 | 一五·〇 | 二·二 |
| 浙江 | | 五〇·〇 | 二九·三 | 二·一 |

| | | | |
|----|---------|------|-----|
| 湖北 | 一五四·五 | 四六·五 | 五·四 |
| 湖南 | 一三五·六 | 三五·〇 | 三·三 |
| 陝西 | 五二·五 | 一五·〇 | 三·〇 |
| 甘肅 | 二六·七 | 四·六 | 三·六 |
| 新疆 | 一〇·七 | 〇·五 | 四·〇 |
| 四川 | 一五二·七 | 一五·〇 | 二·五 |
| 廣東 | 九二·九 | 二〇·〇 | 二·五 |
| 廣西 | 七八·四 | 二一·九 | 六·四 |
| 雲南 | 二六·〇 | 三·八 | 二·三 |
| 貴州 | 八·三 | 二·六 | 〇·七 |
| 合計 | 一·六八七·三 | 一五·四 | 三·四 |

墾植指數，即由全省面積計算而得之墾田面積，每人平均，係以全省人口除墾田而得之

數。觀察上表則知我國已墾之地，不過十六萬萬餘畝，約佔可墾地三分之一，是可墾地三分之一，尚為土地利用之後備軍也。就墾植指數以言，則知我國農地不過佔全面積之百分之十五餘，今視他國之墾植指數如何：（一九二六單位十萬公畝）

| 國別 | 全國面積 | 積而地墾 | 墾推指數 | 每人平均合華畝 |
|-------|---------|---------|------|---------|
| 德國 | 四六·八七二 | 二〇·四七八 | 四三·七 | 五·二 |
| 比利時 | 三·四四 | 一·二一四 | 三九·九 | 二·五 |
| 西班牙 | 五〇·五一〇 | 一二八·〇三〇 | 三一·八 | 一一·八 |
| 法一九二五 | 五四·四〇五 | 二二·七三七 | 四一·八 | 九·〇 |
| 英國 | 二二·八二〇 | 五·四四三 | 二三·八 | 二·〇 |
| 義大利 | 三一·〇〇〇 | 一三·二五八 | 四二·六 | 五·三 |
| 荷蘭 | 三二·二六八 | 九二六 | 二八·三 | 二·〇 |
| 波蘭 | 三七·六六一 | 一八·三〇八 | 四八·六 | 一〇·〇 |
| 加拿大 | 九四六·四二〇 | 二二·一〇八 | 二·五 | 四〇·〇 |

| | | | | |
|--------|---------|---------|------|------|
| 美國 | 七七〇·二一二 | 一三八·六七六 | 一八·〇 | 一九·三 |
| 阿根廷 | 二七九·二七一 | 二一·三四二 | 七·六 | 三三·六 |
| 印度英領 | 二六八·七七一 | 一二三·三五五 | 四五·九 | 八·一 |
| 印度(自治) | 五三·七四一 | 三三二·四〇〇 | 六〇·三 | 七·三 |
| 日本 | 三八·七九六 | 六·〇一七 | 一五·五 | 一·六 |
| 澳洲 | 七七〇·四〇二 | 九·一七五 | 一·二 | 二四·四 |
| 丹麥 | 四·二九三 | 二·六二三 | 六一·二 | 一二·四 |

以我國之墾植指數，與他國者相較，則我國雖為老大之農業國家，其指數反不如工業化之德法英美等。每人平均所得，又僅三畝有奇，亦遜于他國，可見我國有地而不置之墾種，有人而不推廣耕地，其為窘狀，于此可知。按各國人口密者，每人所得地畝雖少，而墾地指數則高，如比國荷蘭等是也，人口疏者，墾地指數雖小，每人所得地畝則多。若二者均小，則惟我國為然耳。據英人末德而頓氏計算，英美法德丹麥西班牙等國，每人每年約需地一英畝乃至二英畝六，（即華畝八畝半至十九畝）始能維持生活，今設我國生活程度，低于外人

者一倍，則所需畝數猶在四畝以上，可知我國已墾地之太小也。

故我國利用土地之第一問題，不在無可利用之土地，而在多不利用之土地。苟能將未利用之土地，漸次利用之，則我國土地的經濟供給，正可源源不絕。

惟近來已利用之土地，且有變為不利用者，據農商部歷年調查，全國荒地面積，且有增加之趨勢，茲可驚也。

全國荒地面積歷年比較表

| 年次 | 畝數 |
|------|-------------|
| 一九一四 | 三五八·二二五·八六七 |
| 一九一五 | 四〇四·三六九·九四八 |
| 一九一六 | 三九〇·三六一·〇二一 |
| 一九一七 | 九二四·五八三·八九九 |
| 一九一八 | 八四八·九三五·七四八 |

四年之間，荒地面積增至四萬九千萬畝之多，在今日戰事狀態中，恐亦有增無減也。

(三) 人口與土地：今以各省區每方英里之人口度及墾植指數作表以比較之。

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|--------|------|------|------|-----|------|------|------|------|-----|------|
| 湖北 | 浙江 | 福建 | 江西 | 安徽 | 江蘇 | 河南 | 山東 | 東三省 | 河北晉熱察綏 | 省 | 區 | 密 | 度 | 墾植指數 | 省 | 區 | 密 | 度 | 墾植指數 |
| 四〇〇 | 六〇一 | 二八四 | 三五二 | 三六二 | 八七五 | 四五四 | 五五二 | 六六 | 二五八 | 平均 | 湖南 | 陝西 | 甘肅 | 新疆 | 四川 | 廣東 | 廣西 | 雲南 | 貴州 |
| 四六·五 | 二九·三 | 一五·〇 | 三〇·〇 | 四〇·〇 | 四一·三 | 四四·三 | 四三·〇 | 九·七 | 一九·四 | 二〇六 | 三四一 | 一二五 | 四七 | 二 | 二二八 | 三七二 | 一五九 | 六七 | 一六七 |
| | | | | | | | | | | 〇五·四 | 三五·〇 | 一五·〇 | 四·六 | 〇·五 | 一五·〇 | 二〇·〇 | 二一·九 | 三·八 | 二·六 |

觀察上表，可知植墾之程度，與人口之密度，成爲一正比例的關係。此因我國科學不發達，利用土地專賴人力，惟人力集中之地，始得大量開墾耳。我國全國人口平均密度爲每英

方里二〇六人，較之英國每方里六一八人比利時六五二人二者之密度，不能謂大；然以各省分別而言，其分配頗為不均人口密度高者至八七五人，低者至二人，故數省則利用土地，過于集約，每人所得墾地，僅止于二或三畝。另有數省，則縱有肥沃之地，亦棄而不用，故知我國利用土地之第二問題，不在無可利用之土地。而在利用土地之太不平均也。

(四)我國利用土地之方向 除不利用與利用不平均外，我國土地利用上尚有第三種問題，即其利用之方向，與社會的目標不合。可自數方面言之。

a 農地利用之退化荒地增加，即為退化表示之一，最適宜于我國之農作物，應為米麥，而稻田有銳減之勢，麥亦供不應求，漸呈入超之象；至米之入超，早為事實，今且變本加厲。絲茶為我國農產大宗，年來亦輸出漸減，茲將此等事實，舉表證之。(稻田銳減之事實見第五章附錄統計)

一九二七——一九二七 米之輸出入表 (根據海關報告)

| 年 份 | 米 輸 入 | 担 | 米 輸 出 | 担 | 入 超 |
|------|-----------|---|--------|---|-----------|
| 一九二七 | 九·八三七·〇〇〇 | | 三·八〇〇〇 | | 九·七九九·〇〇〇 |

| 年 份 | 麥 | | 麵粉 | |
|--------|----------|------------|----------|----------|
| | 輸入 千担 | 輸出 千担 | 輸入 千担 | 輸出 千担 |
| 一九一七 | 二一〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九一八 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九一九 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二〇 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二一 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二二 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二三 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二四 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二五 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二六 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |
| 一九二七 | 二二〇 | 一〇・六二九・〇〇〇 | 三二二 | 八四〇・〇〇〇 |

一九一七—一九二七 麥及麵粉之輸出入表 (根據海關報告)

| | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 一九一七 | 一八 | 一九 | 二〇 | 三一 | 三一 | 三一 | 二二 | 二五 | 二六 | 二七 |
| 三六 | — | — | 五 | 八一 | 八七三 | 二五九五 | 五一四五 | 七〇〇 | 四一五六 | 一六九〇 |
| 一五五七 | 一八一五 | 四四五三 | 八四三一 | 五一九四 | 一一五一 | 六三〇 | 一四〇 | 二〇七 | 五 | 四九六 |
| — | — | — | — | — | — | 一九六五 | 五〇〇五 | 五〇七 | 四一五一 | 二一九四 |
| 六七八 | 四 | 二七一 | 五一 | 七四七 | 三六四六 | 六〇五三 | 六七〇四 | 二八一二 | 四二八五 | 三八二五 |
| 七八九 | 二〇一一 | 二六九四 | 三九六一 | 二〇四七 | 五九三 | 一三三 | 一五七 | 二八八 | 一一八 | 一一八 |
| — | — | — | — | — | 三〇五三 | 五九二一 | 六六四七 | 二五二四 | 四一六七 | 三七〇七 |

絲之産量及輸出表

| 年 份 | 所 產 數 量 (斤) | 價 值 (圓) | 輸 出 量 (担) |
|------|-------------|---------------|-----------|
| 一九一五 | 五〇四・三二八・二四〇 | 一・九四九・四七六・九九〇 | 三三七・二八四 |
| 一六 | 五四・五三七・八五一 | 一九二・二〇五・九五九 | 三三五・五〇四 |
| 一七 | 三五・八三八・五九六 | 二〇五・七八〇・八二〇 | 三〇二・〇七九 |
| 一八 | 三〇・二四・五五一 | 一九三・二四〇・三七一 | 三二九・五五七 |
| 一九 | | | 三四五・六〇八 |
| 二〇 | | | 二二九・七九九 |
| 二一 | | | 二七五・七八九 |

茶之產量及輸出表

| 年 份 | 種 茶 戶 數 | 收 獲 量 (斤) | 輸 出 量 (担) |
|------|-----------|-------------|-----------|
| 一九一四 | 九三五・三三七 | 七二六・七七〇・〇四九 | 一・四九五・七九九 |
| 一五 | 一・四八七・五七六 | 四六九・四三七・一二〇 | 一・七八二・三五三 |

| | | | |
|----|---------|-------------|-----------|
| 一六 | 九七一·七一四 | 一九九·六〇一·五四四 | 一·五四二·六三三 |
| 一七 | 八六八·三一九 | 一四一·一六五·〇二四 | 一·一二五·五三五 |
| 一八 | 六四五·八五三 | 一三二·八六一·四三四 | 四〇四·二一七 |

由上數表觀之，可知農產物之本為入超者，益為入超；末為出超者，今變為入超，本為大量輸出者，今變為小量輸出；此種利用農地之退化，類由于現在利用土地之障礙太多，如交通阻隔，輸運困難，苛稅雜征，糧價提高，政治混亂，到處匪擾，遂致農民顛沛流離，無暇耕田。又由于利用方法之不良，水利不知治理，森林不知培植，旱魃汎濫，相繼而來，生產安得不日形短少？

b 農地利用之惡化 退化不已，繼之以惡化。如種植鴉片，據拒毒會調查，河南一百〇八縣，而種煙者有四十八縣；安徽煙田，有三十五萬畝之多，而甘肅所產鴉片，佔本省農產物百分之九十，奉天當局，且曾規定各縣應種煙額，上等縣三萬畝，中等縣二萬畝，下等縣一萬畝。然上述諸省，猶非著名煙地也。著名之產地，如四川雲南貴州其出品且徑以省名別之，如川土，雲土，貴土，各有標準，可大批賣買一若米麥然。該三省之軍

隊，即藉此爲活，而漢口又有特稅處者，卽爲徵收鴉片稅之機關，年收千萬，爲官場中之肥缺，于此可見種植鴉片之盛。

農業之所以惡化，由于國人消費之不良，惟鴉片有甚大之銷路，故私人種植，能得甚大之私利，土匪式的軍閥，亦得抽取重稅，此與利用土地之私人目的，並無不合之處，然對於利用土地之社會目的，則格不相入，長此以往，豈將米食缺乏，抑亦有亡國滅種之憂也。

市地利用之腐化 試步行于舊式之都市間，察其道路，建築，街市設施，便可知其腐化之程度。道路不特狹隘，且高低不平，泥滯塞道；建築不過二層，而質料簡單，岌岌可危。此外如垃圾堆也，公共廁所也，均任意位置，不顧衛生；至如市區之劃分，公園之設立，更談不到。考此種都市之興起，原爲政治性的，其人口不多，故一切因陋就簡，亦能應付當時之情形。待工商勃興，政治性的都市，變爲工商業性的，人口日形增加；而此種陳舊的設施，便立呈腐敗之象。我國今日大多數之都市，殆無不如此。年來雖多已注意市政之建設，頒布種種都市設計之規劃，借除廣州等市外，均未有相當成績，深望其漸次實行，將今日市地腐化之點，盡行掃除也。

d 礦產之外化 與森林之消化 今日我國礦產之不開發，固無論已；即有所開採，亦恆受外人之控制，全國煤礦之豐，乃為外人所經營以本國富源，貢獻外人，此種利用，尙得差強人意否？至森林之濫伐，有目共睹，全國除一二未開發省區外，幾無大林可見，年來雖獎勵植林，其奏效與否，尙屬疑問也！

故我國利用土地之方向，或為退化，或為惡化，或為腐化，或為外化，無一合于利用土地之社會目的，與土地不利用與利用不平允，二問題。鼎足為三。夫土地已多不利用矣。而此少數利用的土地，又屬分配不均，此分配不均的利用土地中，又有退化，惡化，腐化，外化等趨向，是我國利用土地，患寡以外，又患不均，患不均以外，又患不健全也，生產上缺點如是，來日大難，正未能樂觀也。

附美國之土地利用上之分配

| 種 類 | 總 面 積 | 將 來 推 測 |
|------|-----------------|---------|
| 已耕種地 | 一·九〇三·〇〇〇·〇〇〇英畝 | 已耕種地 |
| | 一九二〇 | |
| | 五〇三 百萬英畝 | 八〇〇 |

| | | | |
|-----------|-----|---------|-----|
| 內收穫地 | 三六五 | 內一九二〇墾地 | 五〇三 |
| 畜牧地 | 七〇 | 可灌溉地 | 三〇 |
| 其他 | 六八 | 可去濕地 | 九〇 |
| 林地 | 四六五 | 可改良林地 | 五〇 |
| 內在農場者 | 一〇〇 | 其他改良地 | 一二七 |
| 在農場而不為畜牧者 | 六八 | 林地 | 三五五 |
| 不在農場者 | 二九七 | 內東部 | 二五〇 |
| 荒原草地水地 | 八六三 | 西部 | 一〇五 |
| 非農地 | 七二 | 荒地 | 六五八 |
| 內沙漠 | 四〇 | 內東部 | 六三 |
| 城村地 | 一〇 | 西部 | 五九五 |
| 道路 | 一八 | 非農地 | 九〇 |
| 鐵路 | 四 | 內沙漠 | 三九 |

| | | | |
|--|--|-----------------|---------------|
| | | 道路 城村地 鐵路 | 二五 二〇 六 |
|--|--|-----------------|---------------|

本章參考書

Ely and morehouse Elements of Land Economics chap. 5. 13.

Tayln: agricultural Economics chap. 12.

Hinman and Goran: Urban Land Economics chaps. 7 and 9.

Baker: 中國土地問題(上海青年進步雜誌107號及東方雜誌二十五卷一號)

劉大鈞: 中國農田統計(見中國經濟問題)

唐啓宇: 中國之耕地(見勞大論叢)

海關報告

第五章 農地之利用

土地最大之利用，莫過于農，以市地與農地相較，其面積不逮萬一，不能同日而語。故土地問題，自常人言之，一若即為農地問題，于此見其重要。就我國而論則農業有四五千年之歷史。今日情形之下，仍未失其重要也。

一 農業之性質

凡土地之用為種植飼牧者，概得稱為農地；凡農地之利用，概得稱為農業。其性質如左：

一 農業為一種家庭生活 農業為一種職業，亦為一種生活；作業之所，即為安居之地，其城市中之職業自職業，家庭自家庭者，迥不相同。農夫一身為生產者，消費者，亦為分配者，其生活多為孤居自足，受外界商業變動之影響頗少。

但上所述非可論于田主與佃工，田主多居城鎮，農業並非其職業，不過藉以得地租。佃工亦與工廠中之工人無大異，代人作牛馬，所享者為他人之家庭生活。得以農業為一種家庭生活者，惟自作農與佃農為能。

二 農業與天時關係最密 可自一方面言：第一農業上工作，有季候性的，何時栽稻，何時種麥

，皆有一定時期，不易貿然變更。第二：雨量溫度濕度等皆足定奪一季收成之盈缺，雖今日耕種技術進步，能利用機器，以補天時之不足，但農業之「靠天吃飯」的性質仍然仍在。

此在我國尤甚。天時不正，災荒立至。民十八年之西北災荒，據南京賑務處統計，被災者有五千七百三十餘萬人之多，爲亘古所未有。一考其大因，亦在雨暘之不時。如甘肅自民國十六年秋冬二季，雨雪行期，十七春耕開始，全省至少有四成田地，未能下種，又半年來未雨，已下種子多霉爛地中，卽或出土，亦多苗而不秀，秀而不實，總計平均收成不滿二分；本年又告春雨不足，數十縣小麥青禾，大小豆等，因夏田時間已過，未能播種，荒廢田地約在千萬畝以上，加以匪禍兵災，相與湊合，遂成今日不可救藥之浩劫。（見民十八年甘肅災民團代表呈文）按我國冬季多西北風，夏季多東南風，謂之季候風，東南風自非洲濱羣島一帶來，經台灣海面，由廣東浙江上陸，海洋中之水氣挾以俱來，六七八月之雨量，大多由于此風之來臨。節風愈深，愈吹向西北，故南方先于北方而又適在農田播種之時，農作物賴此以生長；設雨量之降落不能適如農田所需之期，則旱災立見，農業宣告暫時的破產，可見我國農業，對於天時之關係之密切。

三 農民對於農產物之產量，無控制之力亦可分二方面言：第一農民對於產物之收穫量，非待收

獲時，無確定之測斷，農夫對於所種作物耕種畝數，固可預定。但天時變化，不能猝知，種種虫害，尤不勝防，每將其穫減一成，二成，或四五成，而農夫亦無如之何。第二，農夫而以農作物爲商品者，其對於產物之需要數量，亦毫無控制，有時收穫固丰，而市場則供過于求，價乃大跌，農夫不過爲消費者空忙。爲減少此種損失計，宜增加作物之種類，則失之于此者，可得之於彼，互相低補，無大利，亦無大失。

農產物之數量，既不能事前有有力的控制，故恆有預測產量之舉。此種預測，常以天時虫害墾地面積爲根據，對於一產物價格之漲落，至有影響。有時國家爲平衡農產價格之變化計，亦設立機關，以預測其產量，如美之農業部是。

惟農民對於農作物之產量，不能有十分把握，故恆喜守舊法，多迷信，不敢有所改革。蓋舊法已著有成效，農民尙可以此爲根據，推測其產量如何，若動輒應用新法，設有所失，則本身之生活，將發生恐慌，數月之勞，將全功盡棄矣。

四、農業爲富于競爭性之實業。農作物之需要，如米麥等多隨人口財富而上下，在一時期無大伸縮。供給過多需要不因之增加，賣者必起競爭，而價暴跌。供給過少，需要不因之減少，買者必起競爭，而價暴漲。英國統計家金氏 (Gregory King) 嘗推測麥之供給缺乏十分之一，

二，三，四，五時，其價將漲至十分之三，八，十六，二十八，四十五不等，此種情形在交通不便，市場陝隘之地尤甚。蓋交通不便，則缺乏或盈餘之供給，不能向外挹注；市場陝隘，則需要量更無伸縮。自外方言之各地自爲市場，無競爭可言，然即因無一方之競爭。益增加內部之競爭，故此處言農業富于競爭性，當然指在一市場內而言。

大宗農作物，如米麥棉等，具有世界市場，競爭之範圍擴大，但其劇烈之程度亦大爲減退。農民不特與本國之農人爭，且與他國之農夫爭；不特與在他處出產同樣之作物爭，抑與他處可替代之作物爭。競爭固多，需要之範圍亦大，故競爭之劇烈，反不如小市場之甚也。

此項特點，限于以謀利爲目的之農業。若我國農民，大部分僅足自給，其產物一部分或繳納地租外，類爲自用，所謂市場之競爭，自農夫個人言之，尙談不到也。

五 農業生產過剩之危險，遠不如生產不足之甚。農業之有恃于市場遠不如工業之甚。工業之生產，多合于酬報遞增律，非推廣市場生產必過剩，經濟上必發生恐慌，工業國家之所以急急于新市場之征服者，正以此故。但農業之生產，多合于酬報遞減律，非逐漸推廣耕種之土地，或改良耕種方法，必不足應人口增加之需要，其結果必發生生產不足之恐慌。故在工業國

家中，商業恐慌是常事，在農業國中，饑饉是常事，我國與印度，世界聞名之農業國，亦世界聞名之鬧饑國也。

我國農業生產之過剩，更不一見，而生產不足，則處處可見；此種生產不足之病，急性的表現于各處之饑荒，慢性的表現于歷來糧食之入超。可見我國農業生產之不足。

六 農業爲小規模之實業 所謂規模者，係指其投資與勞力供給之範圍而言；所謂小者，係指其小于大規模之工商業而言。自統計上覺察，可知農業之規模，遠不如工商業之大。今世大規模生產之最著者莫如美國，然就美國而言，亦不能謂有大規模之農業。在一九二〇年美國農田有五〇三・〇〇〇・〇〇〇英畝，農村人口有五・四〇〇・〇〇〇，而農場之數，乃至六・五〇〇・〇〇〇餘；平均每農場佔地七七英畝餘，佔勞力七人餘，以七人之勞力，耕七十七英畝之農田，其投資其勞力之供給，較之美國之工商業，誠不能謂爲大規模也。且此六百五十萬農場中，過半由一農夫及其家庭經營之，一無勞力支出，其餘農場，僱用勞力之費，每年平均約四九六美金，在美國生活程度中，並非大數。

至我國素無大規模之生產，農業自爲小本經營，按農商部調查，全國農家戶數耕地多寡如下：

| 耕田數 | 民 | 六 | 戶 | 數 | 民 | 七 | 百分比 | |
|---------|---|------------|---|---|------------|-----|-----|----|
| | | | | | | | 民六 | 民七 |
| 十畝以下 | | 一七·八〇五·一二五 | | | 一七·九一四·二三一 | 三六 | 四二% | |
| 十一—三十畝 | | 一三·二四八·四七四 | | | 一一·三〇五·五七〇 | 二七 | 二七 | |
| 三十一—五十畝 | | 一〇·一二二·二一四 | | | 六·七一三·三四四 | 二〇 | 一五 | |
| 五十一—一百畝 | | 五·三四八·三一四 | | | 四·一三七·一三六 | 一〇 | 九 | |
| 百畝以上 | | 二·八三五·四六四 | | | 二·二七三·三六六 | 七 | 七 | |
| 合計 | | 四九·三五九·五九一 | | | 四二·三四五·六五八 | 一〇〇 | 一〇〇 | |

由上表觀之，可知我國過半數之農民，（百分之六十三——六十九）所耕之農場，均在三十畝以下。按三十畝不過英畝四畝餘，設中美土地同價則我國每農場之投資尙小於美國十餘倍也。（前武漢中央土地委員會所製之全國農家戶數耕地多寡表，平均耕五畝者佔農戶數百分之四四·四五畝者，二四·七三四十畝者，一六·二二一，七十五畝者。九·五七百畝以上者，五·三三三，與上表結果相類。）

上述為農業普遍的特性，但我國農業尙有其他特性，約如左列：

一 我國農業為灌溉農耕 尤在以稻作為主產之區域，莫不富有溝渠。農田斥水，為耕種上一大工作。故水利若發生問題，饑荒立見，年來因天旱或河道潰決所致之饑荒，吾人所共知也。

二 我國農業能利用人糞 此種廢物利用，為歐美各國所不及，美芮恩婁氏著中國肥料問題內，言曰：假如中國人民為四萬萬，則按諸生理計算每年應出人糞四千二百八十一萬二千萬磅之產量。價定其三分之二即二千八百五十四萬二千萬磅，皆用于農田中，以為肥料。參照歐美及日本各國關於人糞之分析結果：淡質為百分之〇·六三，磷質為百分之〇·二〇，鉀質為百分之〇·二四，按上列中國農民，每年所用之人糞量計數，其中所含淡磷鉀之總量，淡為一·八〇〇·〇〇〇·〇〇〇鎊，磷為五七〇·〇〇〇·〇〇〇鎊，鉀為六八五·〇〇〇·〇〇〇鎊，共為三·〇五五·〇〇〇·〇〇〇鎊，若作中國量數，可得二十一萬四千萬担。按照各處情形不同，每担鮮糞之價，約自六分至二角，今以其平均數八分計算，其總價應為一萬七千一百二十萬元。若購買此項人糞所含原素相等之人造肥料，則需用四萬二千萬金。故吾國用人糞，每年可省數千萬之農業生產費用。但近來人造肥料漸見推廣，行見此項特點，漸漸消失矣。

三 我國農業多用人力，爲一種缺乏資本之職業。手工爲我國農業最大之特徵，自播種以至於收穫，其間種種工作，莫不用手爲之。人力之值，有時比獸力更賤，至其農具之滯笨，凡來自田間者，咸能言之，大部分農具，猶是千年以前之發明，其不適于用可知。但農民仍守之不替者，雖因狃于保守，亦因生活困苦，收入短少，對於新農器，實屬無力購買耳。

故我國農業，類爲集約的耕種，(Intensive cultivation) 而所集約之分子，爲勞力而非資本，在利用農地之歷程中，農夫恆無微不至的減少每畝之資本上生產費用，如施用人糞，種植豆科植物，以利用空中之淡質而保存地力等，甚至犧牲人力，亦所不惜，此因農民佔全國人口百分之七十以上，而耕田平均每農人僅有三四畝，食之者衆，非如此不足維持其生活也。

二 大規模與小規模

上述農業爲小規模之實業，但農業究應爲小規模，抑應爲大規模？

大規模之農業，即所謂大農經營；小規模之農業，即小農經營。所謂大農經營者，所佔之地廣大；非一人一戶所能耕種，故其耕種之事，多由僱用之農業勞動者爲之，而農場之主人，單任指揮監督之事。所謂小農經營者，佔地不多，田主與其家族，親自耕種，以謀生活。大農經營

之優點爲：

- 1 農事智識較高，改良較易，因大農常爲受教育者。
- 2 資本較富，得利用機器。
- 3 消息較靈，對於事業變遷，可較明瞭。
- 4 因係大規模之生產，對於生產之組織，工力之分配，能臻于完備，可以節省土地勞力，與資本等之浪費。

其劣點爲：

- 1 造成一種農業勞動階級，對於土地不發生密切關係，易滋勞資之衝突。
- 2 農事僱工，不能如自耕者之注意。因不論勤惰，所得者不過一定之工資，無額外辛勞之酬報，又何樂乎努力？
- 3 大農經營，只能通盤計算；凡關於須個人注意之工作，不能履行；如除虫虱植菜蔬之類。

至小農經營，亦有優劣之點，其優點爲：

- 1 自種田地，自得所產較雇工種田其工作較能努力。

2 小農經營之工作，非常週到，各種工作在小農場中，均可及時爲之，因其家族對於農場，隨時供給勞力，對於氣候之利用，虫虱之驅除，有非大農場所能辦到者。

3 其生活儉素，其工作出于自動，富于獨立之精神。

其劣點爲：

1 智識薄弱，資本不足，且不能應用機器，因農耕機器，須用于大規模之農場，方能有利。

2 消息不靈，昧于順應農業之趨勢。

3 過分勞苦，無享樂自息之機會。小農之勤墾，大半爲事實上之需要，若不努力工作，生活便不能維持，小經營亦無法繼續，安于清苦儉素，乃其環境使然。

大農與小農經營，既各有優劣，孰去孰從，正不能加以武斷，要視一地之種種情形而異，茲從數方面觀之：

A 自利用機器方面言 大農經營，恆便于運用機器。布哈林謂馬犁在三十公頃，條播機割草機在七十公頃，蒸汽打禾機在二百五十公頃，蒸汽犁在一千公頃之地，始能適當的使用。此等機器對於甚小之農場，可謂風牛馬不相及，強爲大農經營之專制工具。抑反而言之，自有農

業機器之發明，而大農之經營，益能奏效也。今日農業機器及耕種技術，日益倡明，農業之經營，將隨之益為擴大，即小農經營之面積，亦可較昔日為大，而大農經營，則將變本加厲，益向外發展。

B 自農地面積方面言 上述之向外發達，大有限制，小農經營之趨勢，為擴展耕種，多用土地，少用人力（指每畝所用之人力言）但人口之增加，土地之經濟的缺乏，每使擴展耕種為不可能，而必採用集約耕種之方式。所謂集約耕種者，即勞力集中之耕種，即小農經營。故人口稀散之地，有大農經營之可能；而人口稠密之處，不得不以小農經營為原則。

就我國言之，人口最密之省，為江蘇，據農部商民七調查，農民有四·五四一·七四九戶，內二·三二四·八九三戶耕地十畝未滿，至耕地百畝以上者僅有九四·九四七戶，且包括不耕地之地主在內。反之，人口疏稀之省如綏遠黑龍江其統計適相反，綏遠在民七，有農戶六六四九戶，內耕地十畝未滿者僅八四二二戶，而耕地百畝以上者有一八〇八一戶；黑龍江在民七有農戶三三五·四九〇戶，內耕地十畝者僅一九五一八戶。而耕地在百畝以上者有一五一·六一七戶。于此可見人口密度。與農場大小之關係。

C 自農業產物言 凡可大規模生產之作物，宜于大農經營；而以個人勞力為重之作物，則宜于

小農經營。奧經濟學家 Phil Ippovich 謂大農場宜于種穀，種畜料，養牛羊，種馬鈴薯等。因此皆不甚重個人之努力；反之，如種菓種菜等，皆以小農經營為優，以皆屬于勞力集中之營業也。（馬譯：農業政策）美 *Engle* 亦言，在美國種棉之農場，平均自二〇—五十英畝種穀之農場，平均為一〇〇—一七五英畝；養牲畜之農場，平均為五〇—一七五英畝；至種菓樹蔬菜之農場平均為二〇—五〇英畝；足證上說之不誤。（Taylor: Agricultural Economics P.156）

我國種稻之農場，以個人勞力為重，較小于種麥之農場。廣東人口（每方英里三七二人）疏于河南，（每方英里四五四人）然在廣東耕地十畝以下者，佔全農戶百分之五十一。在河南耕地十畝以下者，佔百分之三十九。在廣東耕地百畝以上者，佔全農戶百分之二強。在河南耕地百畝以上者，佔全農戶百分之六強。此則廣東種稻，與河南種麥不無關係其間。（廣東百分數根據民六農商部統計河南根據民七統計）

D 自農人才力言 所謂大農與小農經營，亦視農夫個人之才力如何。使某農才力卓越，對於大規模生產之組織，能指揮自如，則大農經營，未嘗不可。為農人個人之利益計，苟增加勞力及田畝，能使其得更大之利益，自當以增加為佳，直至因大規模經營所得之利益，與因大規

模經營所遭之損失，（如不能注意農場之瑣細工作等）相等爲止。

苟農人才力不長，還以小農經營爲愈。即在小農經營中，亦因各個才力之不同，而農場有大小之別。同一小農經營，幹練之農戶，可耕數十畝，懶笨之農夫，不過數畝。此外農家人口之多寡，其教育程度如何，亦與所耕農場有關，如子女繁多，則努力增加，若無其他障礙，耕地當可增加，但遺產日後分析，反或變小。教育程度高，則農人智識較富，耕地亦能較增也。

由上觀之，農業之爲大規模，或小規模應視此四分子而定。使一國人口集中，資本不富，而墾地又不見廣，則小農經營，爲事勢上所必需。但使一國之墾地甚多，資本又豐富，其作物又屬不需細工者，則大農經營，自遠優于小農之耕種。不過大農經營，無論如何，終難如工商規模之偉大，仍謂之小規模，亦無不可。總之過大與過小之農場，經營皆非所希冀，最善之農場，爲一家應用機器，所能耕種之地積，因一面可利用機器，一面可注意工作，一面亦不致產生農業上之勞動階級也。

三 農業人口與都市人口

居于農地者，爲鄉村人口；居于市地者，爲都市人口。鄉村人口發展之趨勢，恆自集中以趨

疏散；都市人口發展之趨勢，恆自疏散以趨集中，此因其謀生之道不同，遂生相反之發展。鄉村人口謀生產之發展，特乎土地之推廣，故自人口集聚之地，以至空曠之處，我國滿蒙之移殖，卽爲鄉村人口之發展也。都市人口謀生產之發展，在其工業市場之推廣，而大市場必在都市，故人口亦愈聚愈密，我國沿海各埠之興起，卽都市人口之發展也。但此不能一概而論，有時都市之發展，不在市場之獲得，而在天然富源（如水力礦產）之利用，而鄉村之發展，不在擴大土地，而在得一特種農產品之市場也。（如園蔬須在都市附近始得暢銷）

鄉村人口發展雖有利，抑都市人口發展有利，預視各國之情形而異。在工業化之國家：或尙未墾植之國家，恆以鄉村人口之發展爲有利，一以矯正都市人口之過分集中，一以鼓勵生產事業。但農業國家則應以都市人口發展爲有利，一以謀工業發展。一亦得藉機器之製造，使農業改良。

伊利氏謂鄉村人口之較多于都市人口，恆爲大多國家所歡迎，其理由如下：（一）鄉村人口多爲社會間安穩分子。擁有土地者，其本性卽趨于保守，重法律秩序，故農村人民除饑饉挺農走險，或過受地主壓迫外，非僅不能發起革命，卽有革命，亦恆起而阻止之。（二）鄉村人口體格強健，爲一國兵士之培植者，亦爲都市人口之候補者。德波羅（Bulow）將軍曰：農村產兵，而都市

養兵，證之我國亦然，但我國今日農村之所以產兵者，並非體格強健，乃因農業崩潰，挺而走險也。此外都市之人口，一部分亦恆由鄉間供給。(三)鄉村多出領袖人物，如孫中山華盛頓等，均來自鄉間。(四)一國應謀農業之自足。在今日國際競爭中，一國若不謀農業之自足，戰爭時有食糧缺乏之虞，欲謀農業自足，或在改良機器，或在推廣農地，而增加勞力，亦為其一主要條件。

我國儒者，亦贊成鄉村人口。史記律書曰：漢文帝時，人民樂業，因其欲，然能不擾亂，故百姓遂安，自六七十翁，亦未嘗至市井。顧亭林曰：人聚于鄉而治，聚于城而亂，聚于鄉，則土地闢，田野治，欲民之無恆心，不可得也。聚于城則徭役繁，獄訟多，欲民之有恆心，不可得也。欲清箠穀之道，在使民各聚于其鄉始。(日知錄卷十二政事項人聚條)顧氏之意，以為國多鄉村人口，則訴訟減少，政治清明，與伊利氏所謂鄉村人口多為社會間安穩分子相近。

然經濟學者，亦有反對鄉村人口者，如李士特 (Liszt) 是。其言曰：農民之居處，既極孤獨，其所受之教育，又極有限，故彼與增進一般文化之能力，認識政治制度價值之能力，參與公共事業之活動，與法律之管理之能力，以及防護其自由與權利之獨力，亦極微小，以故農民多處于附屬于地主之地位，而且常生活于奴隸狀態。……又曰：農民與其同類者者之接觸，少于與呆板

的自然之接觸，每一次播種，須經長久之時日，始克收穫；其權力之成功，全委之于天意，以此之故，而知足，任運、忍耐，退讓，輕忽，以及精神的怠惰等，殆成爲農民第二天性，農民之職業既足使其儕輩不相交接……改良式度之觀念，凡爲從來所未有，自生至死，惟活動于同一而窄狹之人類環境中，……至于所有之資產或貧乏之狀態，在農業社會中乃代代遺傳，無甚變動，而競爭之力，亦永遠潛藏，而無激發之機。（國家經濟學第十七章王譯）李氏遂又謂一國文化多發生于城市，城市人口，遠勝于農業人口云。

李氏所論係農業國家下之農業人口，伊利氏所論，係工業國家下之農業人口，一應減少，一應增加，均言之成理，自有根據。總之，則一國農業人口之增減，自社會方面言之，應視其能否推進國民經濟爲斷，自私人方面言之，應視農業能否比較之有利爲斷。在農業國家中，農業人口已在总人口之過半數以上，其施于農田上之努力，已爲供過于求，若再增加農夫，必使每人生產減少，殊有害于國民經濟。反之，在工業國家中，所患者爲原料食糧之缺乏，能增加農業人力，卽所以補其所缺，故曰：農業人口之增減，應視其能否推進國民經濟爲斷也。然健全的農業人口之發展，必以農業有相當利益爲前提；卽在農業國家中，農人而不能維持其生活，亦必去而他之，以盜賊生活，爲其替代之職業，歷來飢荒以後，田野必不闢，盜賊必蜂起，非無故也。顧亭林

謂人聚于鄉而治，聚于城而亂，確為農業國家不易之道，蓋人之所以能聚于鄉，乃因耕種有利之故，耕種有利，則農業國家治矣。若在工商業國中，則農業之利子，必較優于商業之利子，農業人口，始有增加之望。否則縱國民經濟上如何需要，公家如何提倡，亦無補于事，故曰：農業人口之增減，視農業之有利與否為斷也。

欲農業有利：第一先使政治清明，戰爭苛稅，均為農業之敵人，為農民離村之最大動機。第二改良農業生產方法，如運用機器，使一地之生產增加，第三改良農村社會狀況。如教育衛生娛樂等，均須充分改良，使人民樂于居住鄉間。此段當于下節討論之。

試視我國農民如何？

一 茲先就其數量言之，據劉大鈞氏所作之各省區人口與農民人數比較表列之如下：（原表見

中國經濟問題與中國農田統計

| 省區 | 人口千為單位 | 農民戶數 | 農民人數 | 農人百分數 | 每戶平均墾田畝數 | 每人平均墾田畝數 |
|----|--------|------|-------|-------|----------|----------|
| 京兆 | 四·八二七 | 六三五 | 三·一七五 | 六六 | 二八·四 | 三·七四 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 湖北 | 浙江 | 福建 | 江西 | 安徽 | 江蘇 | 山西 | 河南 | 山東 | 黑龍江 | 吉林 | 奉天 | 直隸 |
| 二八·六一六 | 二四·一三九 | 一四·三三九 | 二七·五六三 | 二〇·一九八 | 三四·六二四 | 一一·九九三 | 三五·二八九 | 三四·三七五 | 三·五〇一 | 六·七六四 | 一三·七七五 | 二六·六九二 |
| 三·六五三 | 三·二九七 | 一·六二一 | 四·〇六五 | 二·八五九 | 四·七〇七 | 一·五三〇 | 六·二〇〇 | 五·四〇二 | 三三〇 | 六五三 | 一·七一六 | 三·九七五 |
| 一八·二六五 | 一六·四八五 | 八·一〇五 | 二〇·三二五 | 一四·二九五 | 二三·五三五 | 七·六五〇 | 三一·〇〇〇 | 二七·〇五〇 | 一·六五〇 | 二·八一五 | 八·五八〇 | 一九·八七五 |
| 六四 | 六八 | 五七 | 七四 | 七一 | 六八 | 六四 | 八八 | 七九 | 四七 | 四一 | 六二 | 七四 |
| 四二·三 | 八·二 | 一三·八 | 八·八 | 一三·九 | 一五·七 | 三二·五 | 五六·一 | 二〇·七 | 一一〇·五 | 一二七·五 | 二五·八 | 一九·三 |
| 五·三九 | 一·一二 | 一·五六 | 二·三一 | 一·九七 | 二·一四 | 四·一五 | 九·八六 | 三·二五 | 一〇·四二 | 一二·三一 | 三·二二 | 二·八七 |

| | | | | | | |
|-----|---------|--------|---------|-----|-------|------|
| 湖南 | 四〇・五二九 | 三・八三一 | 一九・一五五 | 四七 | 五九・九 | 五・六六 |
| 陝西 | 一七・二二二 | 一・三三五 | 六・六七五 | 三九 | 二三・六 | 一・八三 |
| 甘肅 | 七・四二二 | 八五九 | 四・二九五 | 五八 | 三一・一 | 三・六〇 |
| 新疆 | 二・六八八 | 四六五 | 三・二八〇 | 八五 | 二三・〇 | 三・九九 |
| 四川 | 五一・〇六三 | 六・〇六八 | 三〇・三四〇 | 五八 | 九・二 | 一・〇〇 |
| 廣東 | 三六・七七三 | 一一・五六二 | 五七・八一〇 | 一五七 | 五・六 | 一・七八 |
| 廣西 | 一二・二五八 | 三・二一六 | 一一・〇八〇 | 九〇 | 二四・三 | 六・三九 |
| 雲南 | 一一・〇二〇 | 一・三〇〇 | 六・五〇〇 | 五九 | 八・〇 | 〇・九五 |
| 貴州 | 一一・二九一 | 一九〇 | 九〇〇 | 八 | 七・〇 | 〇・一二 |
| 熱河 | 四・五一五 | 六一七 | 三・〇八五 | 七八 | 二六・三 | 三・五九 |
| 綏遠 | 一・四三〇 | 六五 | 三二五 | 二三 | 八五・〇 | 三・八六 |
| 察哈爾 | 一・五九九 | 一一五 | 五七五 | 三六 | 一〇一・七 | 七・三三 |
| 合計 | 四八五・五〇八 | 七〇・二六六 | 三四六・八二五 | 七一 | 二四・〇 | 三・四三 |

(註)每戶平均係以農民戶數除墾田畝數每人平均則以全省人口除墾田

觀察上列數量可得一顯明之事實，即農民所佔全人口之百分數乃至四分之三，然所耕面積，乃不過佔全國面積百分之十五，或可墾地面積百分之三十八。夫耕全國面積百分之十五之土地，乃需全國四分之三之勞力，則充全國勞力，皆供給于農地，亦不過耕全國面積百分之二十，或可墾地面積百分之五十耳。故農業生產，若照現在做去，必永無發展之日。

農村人口之發展，自集中以趨疏散，是則人口密度甚大之地方，其農民所佔全人口之百分數應低；反之在人口密度不大之地，其農民百分率應高，蓋人口密足以表示利用市地者之多，居于市者衆，則農村人口自減少也。然質之我國則有不然。江蘇山東河南安徽直隸等人口密度，皆甚高，而農民百分數亦甚大，可見該省等人口之所以密，非因市地之增加，乃因耕地之集約的種植，而此集約耕種之方法，又爲單純的增加勞力也。又東三省係新闢之地，農村人口應有發展可能，然考之統計反不如此，可見向滿蒙移殖者，未必全爲業農，我國大部分農民，非不得已時，恆不願離鄉他徙，故集中者益集中，而疏散者依然疏散也。

按是項統計係根據農商部所載，其中多有不實處，如廣東農民人口反較全省人口爲多，陝西隣近河南，環境彷彿，而農民百分數相差乃至一倍有奇，均有可疑之處，吾人觀察數量

，只能取其大概。

四分之三之人口為農民，而此四分之三中又有過半數之農民，擁地在三十畝之下，此多量之農村人口，果合于國民經濟否？果為有利否？是不得不視其生活如何？

二 我國農民之生活，可自其生產與消費二方面言之，茲據民十外人載樂爾 (Faylor) 在江浙

皖直四省考查農村生活之結果將農家收入列于下表：

| 地名 | 無田之家 | 耕地三畝 以千之家 | 耕地三十 五畝之家 | 耕地六十 十畝之家 | 十一 十五畝 | 二十六 五十畝 | 五十畝 以上 |
|-------|------|--------------|--------------|--------------|-----------|------------|-----------|
| 浙鄞縣 | 63 | 96 | 110 | 151 | 219 | 383 | 924 |
| 蘇(三縣) | 28 | 40 | 81 | 141 | 241 | 539 | 1535 |
| 皖宿州 | 110 | 60 | 73 | 90 | 131 | 160 | 800 |
| 直四縣 | 18 | 14 | 24 | 38 | 71 | 185 | 831 |

自上表言，北方之農家收入不如南方，其原因有種種，或為地味之荒瘠，或為作物之低價，或為耕種方法之遲緩，然南方農家之生活，未必遂高于北方，以生活程度高低也。欲決

定此種收入，是否適合，須視其消費如何，消費包括衣食住行四項，而食尤為重要，據美人

李特 Bernard Read 調查北方農家五人所需之食量如下：（每月）

| | | | | | | | | | |
|----|-------|----|-----|----|-----|----|----|---|----|
| 高粱 | 四八〇英兩 | 大麥 | 二四〇 | 小麥 | 三二〇 | 蔬菜 | 八〇 | 豆 | 七〇 |
| 各菜 | 一六〇 | 油 | 八〇 | 醬油 | 二〇 | | | | |

各項估計，一年須一五〇——一六〇元之間，始得滿足其需要，質以前表，則北方農家須有田二六——五〇畝之間，始得飲食不缺，凡民二五畝以下之北方農夫，可謂在半餓狀態之中！

又顧復君，以江蘇無錫民十二四月之生活程度為標準，估算農民每戶（五人）之最低生活費，如下：飲食一八〇元，衣服二〇元，房戶一二元，子女教育費六元，交際費一〇元，婚喪費一〇元，賦稅六元，雜費三〇元，總計須二七四元，顧君估計耕地之家之收入，約為二三四元，與上表無大出入。按民十二與民十之物價指數，相差不遠，若假定無錫農戶之最低生活費，為代表性的，而與前表較之，則知凡在耕地十畝以下之南方農夫，亦不能維持其最低生活程度。

上述統計，其範圍甚狹，固不能代表全部情形，但我國農民之困苦，為有目共睹之事實。

，已不需甚詳之統計，爲之證明。按過半數之農夫其耕地在三十畝以下，單以上表例之，可知其生活均在半餓狀態中，故天時若有差異，則人相食之奇災，能立刻發生，北方歷年之災荒，其證明也。

夫農村人口而多在半餓狀態中，則農業之無利，與農民生活之不能有一適當的解決，昭然若揭。此種農村人口，尙得爲國家所希冀否？

三 農民之生活，既不得解決，爲求得生活計，必出于脫離農村之一道。故我國農民之減少，爲必然的，亦爲當然的，茲就各地農村考察之作表如下：（自田中直夫：中國農民離村問題）

| 地名 | 全人口 | 離村數 | 離村率 |
|-------|------|-----|-------|
| 江蘇儀徵縣 | 二〇八四 | 三〇 | 一·四四% |
| 江陰縣 | 三四一四 | 八〇 | 二·三四 |
| 吳江縣 | 一三七二 | 六七 | 四·八八 |
| 皖宿縣 | 三四七八 | 一〇五 | 三·〇二 |

| | | | |
|-------|--------|-----|-------|
| 魯 霑花縣 | 五八五七 | 五一三 | 八·七〇 |
| 直 遵化縣 | 九〇八五 | 二四一 | 二·六五 |
| 唐縣 | 六一七七 | 二八一 | 四·五五 |
| 邯戰縣 | 四二三六 | 七七 | 一·八二 |
| 監山縣 | 八〇三 | 七〇 | 八·七二 |
| 肅山縣 | 一〇·三五五 | 七九五 | 七·五八〇 |

平均上表離村之率，約為四六一%，即每百人有四人離村以去也。

上表調查大概在民十一十二之間，係根據 Taylor, Buck 等報告所集成 (Malore and

Taylor: A Study of Chinese Rural Economy Buck: An Economic and social Survey of 150 Farms, Yenshan County, Chih Province, China, p. 81; p. 84) 惟未注明該離村率，是否以年計，抑以季計，是其缺點。據田中直夫氏考察，我國北部農村人口之離村率，較中部為高而離村之多為男子，及農民之子弟；以期間言，或為永久的，或為一時的，而永久的離村，尤為普通；以形式言，或為家族的離村，或為個人的，而個人的離村，較為常見；

以方向言，或為農業的離村，即自此農村以至于他農村，或為都市的離村，即自農村以移至都市也，而後者較前者為盛；以意志言，或為自由的離村，即離村出于自動，或為強制的離村，如軍隊土匪之強奪婦女，勞工之販賣豬仔是也，而後者亦頗流行；至離村後之職業，則或為城市中之勞工，或為農場上之雇工云。

我國北部農民離村之程度，又可自東三省移民中見之，東三省之外省移民，以山東直隸為數最多，查民國十二年至十六年五年間每年移民分列如左：（時事新報，十七年十一月二日）

| 年次 | 大連 | 營口 | 安東 | 東京 | 奉天 | 直隸 | 合計 |
|-----|---------|---------|--------|---------|----|----|-----------|
| 民十二 | 一七二・〇一八 | 七七・〇八七 | 四六・三七三 | 一三八・〇一一 | | | 四三三・四八九 |
| 十三 | 一六七・二〇六 | 六一・九〇四 | 五二・六四一 | 二二〇・七一九 | | | 四九一・四七〇 |
| 十四 | 一九七・三九二 | 九六・六四七 | 四〇・七四〇 | 一九七・九九一 | | | 五三二・七七〇 |
| 十五 | 二六七・〇六二 | 一二四・七四三 | 四八・二八七 | 一六七・二六〇 | | | 六〇七・三五二 |
| 十六 | 六一〇・三七四 | 一四九・三一八 | 四七・六七六 | 三三二・九三八 | | | 一・一四〇・二四六 |

(注)大連者，謂由大連上陸；營口者，謂由營口上陸；京奉綫者，謂由京奉綫出關以此類推。

今假定民十六年之移民中，有一百萬人係直魯之農民，與二省之人口相較（二省人口約共六千萬），佔六十分之一，即百分之二弱。與二省之農民人口相較，（二省農戶約共九百四十萬戶合四千七百萬）佔四十七分之一，即百分之二。換言之，即該年直魯每百農夫中，有二人向關外移殖，至其向城市或其他地方移居者，尙不在內，可見農民離村之盛。（農民人口每年當然要繁盛只取其大概）

由此可知農業若爲無利，農村人口終必減少。尤其在我國此時工業革命發生之秋，工業性之都市，方應運而生，農民離村尤有強烈引誘。此種農民之離村，論者恆謂爲我國農業之危險，將致農業之崩潰，實則農業崩潰後，始有此種現象，更進一步想，不得不視爲我國農業之自然的救濟，蓋惟農夫不通擠于一處，而後每人所耕種之田畝，得以增加，勞力減少後，則機器將由離村者之介紹，（因離村多習工而置之實用。應乎每人之生產力可增加，而農民生活亦得有所改良，若農民離村而爲推廣耕地，則更有利益，此滿蒙移殖之所以應鼓勵也）按農民生活與農地分配最有關係，論農地所有權時，當再及之。

四 利用農地之經濟的方法

(一) 利用農地之經濟的標準 藝農之結果，有使每人之生產力大者，亦有使每畝之生產力大者。在集約耕種之下一人之生產所得甚微，而一畝之生產量甚大，處廣展的耕種之下，所得適相反然則以每人生產力大為佳乎？抑以每畝生產力為佳乎？自理論言之，苟每畝生產時每人生產亦增加，二者得兼，自莫善于此。但因酬報遞減律之作用，二者每不可得兼，則不應犧牲每人之生產力，以求每畝生產之大，而應以每人生產力增加為利用土地之經濟的標準。蓋每人生產增加，則農夫獲利大，消費後之剩餘多，城市中之人口亦得受其供給，利益所及，固不止一身而已；若每畝生產量大，表面上似足證農業之發達，而不知除去費用後，所得之剩餘，亦無幾也。美國倍格爾氏嘗比較各國農業而言曰：『美國之農產物，不為不多；然其生產之動力，不過佔人口四分之一。至俄國則人口百分之八十五為農夫，印度中國亦有四分之一之人口，從事于耕種，美國之農夫不佔過全世界百分之四，然所生產之穀黍類，佔全球百分之四十，棉佔一百分之六十，煙草佔百分之五十，麥佔百分之二十，大麥佔百分之十三，總計之，則美國所產之五穀作物，佔全世界產額四分之一也。美每農夫所產之穀，幾在十二噸，而他國農夫平均所產不過一，四噸。』語似誇大，然美之富庶，正由于每人生產力之

增大也。

(二) 利用農地之經濟的方法 茲分述之如下：

A 開墾荒廢之土地，除去荒廢之原因 農地之所以荒廢，其原因有三：

a 物理上的缺點 此項缺點亦有三：

1 多石 如山地石澗，缺乏適宜之土壤，充分之水量，以長養植物。治理之方有四：

(a) 植林 石田山地，每不能積蓄水量，縱有土壤，亦無濟于事，如遇此種情形，應多植林木，使土壤溫度充足，以利種植。

(b) 作為公園或獵場 山地雖不宜種植，但風景頗好，空氣亦佳，且以人跡不多，野獸禽鳥等亦富，故作為公園或獵場，頗為相宜。

(c) 作為牧場 石田有時可作草原飼養家畜。

(d) 除去石岩等障礙物，使可種植 有一種土地表面上為石塊等沖積，底裏實為肥壤，故除去障礙後仍可種植。此等土地之耕種，當然在良田耕種以後。而此種治理之工作，惟政府為能勝任；因工作巨大，見效頗遲，私人無此忍耐心，亦無此遠觀的目光也。

2 太濕 近湖濱江之地，本爲肥壤；特以水分過多，致不能種植。治理之道，在運用溝渠工程，引去水分。此項工程資本浩大，且需時過久，亦宜由政府爲之，如荷蘭政府之治理海倫湖，使成爲種植之地，卽一例也。

3 太燥 近山高原之地，河道稀少，水分缺乏，于植物亦不相宜。治理之道有二：

(a) 施行灌溉工程 如于河道稀少附近沙漠之地，開鑿運河，鋪設水量，使水利不缺。此項工程亦宜由政府辦理，因所負之危險大，而費用亦浩繁也。

(b) 施行燥農法 種植與燥地適宜之植物，履行與燥地相宜之換種法。

b 化學上的缺點 卽土壤所含成分有不宜于種植者，如含酸素太多，或鹹類太多，治理之道或築溝渠，以宣洩劣分；或去土之上層，或耕種較深，或應用中和肥料，或種植適于該地之特種植物，要亦視各地之情形而異。

c 社會上的缺點有四：

1 租制太重，或租稅制度太腐敗。人民耕種所得利益，盡爲租稅所剝削，又何樂于耕種土地，土地雖肥，亦輒荒棄，我國農業正受此種之壓迫。參觀地稅章末段。

2 投機太甚 例如都市附近之農地，每爲投機家所收買，棄置不用，以待善價，卽所謂

炒地皮者是。

- 3 社會制度，及人民觀念不良。例如大家庭制度，使人民集中一地不思向外發展，致邊疆之地，任其荒廢；又如墓地私有制度，雜置坟墓，侵凌農地，本爲肥土，亦不耕種。
- 4 政治混亂及內戰。如官吏任意魚肉農民，軍隊任意拉夫，農田夷爲戰場，農夫畢命溝壑，欲地不荒，亦不可得，我國農田面積之不能推廣，此其大因。

改革之道有四：1有賢良之政府，能爲農民謀利益，有廉潔之官吏，能爲人民服務，不致魚肉鄉民。2有適當之租稅制度，使農民所負擔之稅，與他業所負擔者，有相稱之比例，且征收便利，無意外之擾亂。3限制商業上過分之投機，商業上土地之投機爲習見不能免之現象，惟失之過分者，應由政府禁止之。4提倡教育，使人民之不良觀念，漸漸改變，已失時效之社會制度，亦得剷除。

B 增加現已利用的農地之生產力。吾人欲增加農地生產力，必以不減少每人生產力爲前提，若犧牲每人生產力，而得增加每畝生產量，是利用農地之經濟標準已失，不足取也。增加農地生產力有下列諸法：

a 多種收穫量豐富熱力較大之作物 以代熱力數小之作物。各種作物每畝收穫量不同

，所生熱力亦有差異，茲將主要作物之每畝平均收穫量，及所發熱力列表如下：(指美國農田收穫量而言自 (Carver: Principles of Rural Economics))

| 名稱 | 每磅熱力 卡路里單位 | 每英畝產量(磅) | 每畝所生熱力 | 與麥比較 之% |
|-----|---------------|----------|------------|------------|
| 麥 | 一六六〇 | 一八〇〇 | 二・九八八・〇〇〇 | 一〇〇% |
| 玉蜀黍 | 一五五〇 | 三六〇〇 | 五・五八〇・〇〇〇 | 一八六% |
| 雀麥 | 一八六〇 | 一八〇〇 | 三・三四八・〇〇〇 | 一一二% |
| 米 | 一六三〇 | 二四〇〇 | 三・九一二・〇〇〇 | 一三一 |
| 燕麥 | 一六三〇 | 一八〇〇 | 二・九三四・〇〇〇 | 九八 |
| 大豆 | 一五九〇 | 二四〇〇 | 三・八一六・〇〇〇 | 一二九 |
| 山芋 | 三二五 | 二四〇〇 | 七・八〇〇・〇〇〇 | 二六〇 |
| 甜山芋 | 四八〇 | 三〇〇〇 | 一四・四〇〇・〇〇〇 | 四八二 |

察上表可知每畝收穫量所生熱力最大者，爲甜山芋，然則爲增進農地生產力計，吾人將專種甜山芋乎？但實際上決不如此，因甜山芋每畝生產量固大，每磅所生

熱力甚小，一人吃三磅甜山芋所生之熱力，不如吃麥一磅。使人之胃納只爲一磅，則專吃甜山芋，必致損其健康，可知收穫量最大之作物，表面上固增加農地生產力，實際上不適于人類之消費，反無所希冀。吾人所希冀之作物，其每磅之熱力必大，而其每畝之差額亦不小，如麥省麥米等，均能合此二項條件者也。

但專種一種收穫量，豐富熱力大之作物，亦未爲得計：因1食品之價值不僅在其熱力數之大小如維他命成分之充足與否，滋味之可口與否，均足增減食品之價值，若食品價值甚低，則多亦無用。2專種一種作物，無異使消費者專食此作物，不特人民之生活程度爲之減低，且人生之享樂亦不免受其剝削，故消費之種類，應在健全的範圍內，增加其數目，庶乎人類之享樂亦得以增加。

b 集約耕種 集約耕種，廣義言之，有三方法：

1 單純的增加勞力 此爲狹義的集約耕種，若增加一單位勞力後，所得較前單位勞力所得者爲多，則此種勞力之增加不特增加農地之生產，抑亦抬高每單位勞力之生產力量，善莫大於此。但此種報酬遞增律，在農業上不過于最初時期一見，以後則每單位勞力增加後所得，每不如前單位之多，致單純的增加勞力，

每使每人之生產力量減低，而有背于利用土地之經濟標準，非至人口過剩時，決不宜應用也。

2 增加資本 面積與勞力不變，僅增加其資本，如多施肥料利用機器等，亦足使一地之生產量增加，但一地容納資本或勞力之力量有限，（即所謂一地之容力）終不能無限的增加耳。

3 施用科學上最良之耕種方法。耕種之方法有種種，（見附注）各有其適用之時，運用之地，為謀農田生產力之增加計，應相地因勢，擇最宜之耕種方法，用最良之耕種組織。在此種方法下，資本勞力面積均無大變更，但改良其運用方式，此種增加生產之道，當最為妥善。

所謂最宜之耕種方法者，即換種之步秩，耕耘之手續，肥料之施設，及虫害之防止，均以最便利最有效的方法為之。所謂最良之耕種組織者，即農場之面積地形，最適合于耕種；（即不過大，亦不過小，不多角形，或蜂腰等。）農耕勞力之配置，最適合于運用。（即用人力獸力或自然力，均能同時而動，量才授事。）欲達到此目的，須全恃農夫有充分之農事智識，幹練之才量，此

亦爲增加勞力之一種，惟所增加者爲勞力之質，而非勞力之量耳。

C 減少利用農地時之費用。減少費用，即可謂增加生產力，均所以增加農業上利益，惟一

爲消極的，一爲積極的，其法有如下列：

1 應用機器，用科學上最良之耕種方法。此能增加生產力亦能減少費用，爲盡人所知者。試以電力灌田證之：江蘇武進一帶之田，用人力灌漑時，每畝每季所費在二元以上，一遇亢旱，須增至四五元；用電力則每畝所費不過六角。又如蘇州電力戽水，每畝取費一元四角，若牛力戽水則每畝須三元五角半，人力戽水，每畝須六元四角，（沈嗣芳電力灌田農業週報三號）故利用機器後，灌漑費用，可省三分之二，可知機器之效力！

2 發展合作機關 今日農民之利用農地，自置辦農具以至于銷售穀物，無不受中間人之剝削。農民智識既薄弱，有時且受人欺剝而不知。此等與農民交易之商人，其欲得之利益，均直接的或間接的取自農民，農人生產費用，安得不大？其所得之純入，又安得不減。爲救濟此種弊害計，故有合作之設立。合作之目的，在使農民自助，得以最廉之價格，買進貨品，以最有利之價格，賣出作物，而不與中間人以分利

之機會，誠減低利用農地之費用之良好方法也。

合作社有五種：即信用合作，購買合作，販賣合作，生產合作，及利用合作是信用合作當詳于農地信用章。其餘之合作，茲略述于下：

1 購買合作 分生產材料購買合作，及消費品購買合作二種，其利益有二：a 大量購買，價格可較低，物品可較精良。b 直接向製造家批發，免去中間商人之盤剝。本為商人所得之利益，可歸之于已。

2 販賣合作 農人單獨運銷其產物時，常以不熟悉市場情形，受商人之欺，價格抑至最低位；且以產額不大，不能就其優劣，分別賣出，此中尤受損失。今若各個農夫之產物併合販賣，則 a 得由幹練之人主其事，不受市商之欺。b 運輸費可省，因大量運輸，恆廉于小量也。c 產物可與以加工及分類；產量既多，可預加製造工夫，如稻可碾為米糠二種分別賣出，而米之上等劣等，亦得區分後賣出，均得相當之價格。d 可調劑物價。農人若單獨販賣，互相競爭，價必大跌；而至青黃不接時，農人產物均售出，反可由奸商居奇，抬高物價。今設立販賣合作後，農人間之競爭可消滅，且可待時而動，得善價而沽，奸商無從操縱。e 可接濟農人之金融，農人所

以急于售出產物，乃因金融上不能周轉之故，設立販賣合作後，農人以產物委託合作社販賣時，可向該社預支代價，一而不致低售其產物，一面亦得維持其生活。f 販賣所得利益，仍歸之農人。合作社以不取盈利為原則，販賣所得之贏利，仍為農夫所享有。

3 生產合作與利用合作。所謂生產合作者，即多數農夫共同設立一組織，從事于農產物之製造。其供給製造之原料，即為設立合作社員自己所生產之物品。例如養蠶之農民，可組織製絲合作社；養牛者可組織煉乳製造廠；養豬者可組織燻肉製造場，及其他農產品罐頭製造場等是。此種合作之利為a加工製造後，農產品之價值增高，本為製造商所得之利，今可為農民所得。b得利用規模較大之機器，減低加工製造之生產費用。

所謂利用合作者，即多數小農業者組織一合作社，設備社員于農業生產上應用之物件及機器等，供社員之利用。社員須納相當之利用費，且須依極公平之順序，輪流利用，例如小農無力置備打水機，消毒器，及噴水機等，可聯合其他小農組織合作社，設備此種機器，以供利用。此種合作之最大利益在使小農亦得利用機器，

而機器之能減低生產費用，則盡人皆知者也。

任何合作社之設立，當然須根據于社員之合作精神，對於合作事業，應具共同信仰，犧牲之決心。此外尤須有健全的組織，及幹練能得人推戴之主持人物，方能行之有效。

五 農地之推廣

農地之推廣，爲農業國家所最希冀之事，其推廣之範圍，有大規模的，有小規模的，前者即所謂墾荒，後者即所謂闢田。開闢小規模之農田，恆由私人任之，大率才力卓越之農夫，耕種已田而有餘力，恆能開闢附近之荒地，惟其趨勢甚緩，在國民經濟上，無大輕重。墾闢大規模的農田，恆由政府主持之，田地既多，其影響亦大，私人目光近視，恆不能勝任，故政府有墾植之政策，即政府有推廣農地之一定計劃也。此種計劃之定奪，宜有下列之考慮。

一 墾植地之選擇。于選擇墾地時，應注意二點，開墾成熟之費用如何，大率待墾之荒地，不外下列五種：
a 可直接耕種之土地，即無須改良工作者。
b 須加灌溉工作之土地，如附近沙漠缺少河道泥土含水不足等。
c 須加排水工程之土地，如河浜，淤地，水分過多。
d 須芟除叢草雜樹之土地。
e 山地。第一種之土地其開墾之費用當然最輕，爲墾地中之上選。至其餘四種

之土地，其改良費用頗為浩大，有非私人所能擔任，例由政府負擔。而政府于開墾此種土地時，須考慮支出此項費用後所得之生產，能否超過其所費。此處所謂費用，固不僅金錢勞力上之支出，即時間亦須計算在內，有時開墾一地之費用固不大，但為時過久，反不能適合時世之需要。欲決定開墾之費用如何，先須派遣農事專家，實地調查，不能人云亦云，盲然放墾。2 交通便利與否。交通若不便，則人民不能移墾；即移墾後其產物亦不能運出，即土地肥沃亦何濟于事。故自消極方面言，凡移墾之地，先就交通便利之處起，遂漸推廣；自積極方面言，若一地確有開墾之價值，則應先發展交通，以便移民，中山先生之鐵路計劃，即以此為其目的之一。

我國可墾植之土地，據賈士毅氏計有如下列（專指邊境，不計內地）。

- A 西部 1 川邊之巴塘江卡等地。2 察木多南境之波安山等地。3 雲南之路江金沙江瀾滄江龍川江流域中之中甸騰越維西鎮邊各地。4 四川之舊寧遠登科兩府各地。5 察木多北境青海南境。6 西藏未墾各地。
- B 南部，1 瓊州島各地。2 閩粵外海屬島各地。3 桂省邊境。
- C 東部 1 奉吉黑三省未墾荒地。2 熱河未墾地。

D 北部 1 察綏兩區荒地。2 庫倫土拉河流域。3 克魯倫之克倫魯河鄂嫩河兩流域。4 烏里鴉蘇台北境。5 烏梁海葉尼塞河上游。6 科布多沿西北各地。

E 西北部 1 新疆南北各路荒地。2 青海北部荒地。3 阿爾泰。

在上述諸地中，已漸漸見開墾者，厥爲東部。歷來移民日益增加，（見上統計）此因該部地土較肥，改良之費用輕，且有北甯鐵路及大連營口之航運，交通亦最便也。此種土地，雖無政府鼓勵，亦能墾植，年來東三省之移民，由于政府之處置甚少，而由于人民之自動者甚多，人恆趨利，苟墾植有顯著之利益，又何樂不爲？

二 墾植之方式 上言大規模之墾荒；由政府主持之，所謂主持者，並非言政府爲大地主，僱工以開墾荒地；乃言人民墾植之時，政府常處于直接督察及指導之地位也。通常之辦法，政府先有荒地，招致墾民，由墾民照規定地價，繳價領地，（或逕免地價）于墾種尙未成熟之年限中，免其租稅，遇土地上必要之巨大設施，如開河排水等，亦由政府代辦，而墾民擴充田墾或轉移產業，亦須得當局允許；此外墾民之性質，墾地之面積等，政府亦有權決定之，所謂主持者，如此而已。

三 墾植之人民 墾民之性質如何，對於一地移墾之成功與否，至有關係。就我國言可爲墾民者

大多爲農夫，苦力，及兵士。農民苦力之爲墾民，係出于自願；而兵士之爲墾民，乃由于時勢之需要。出于自願者，政府之督察，可不必甚嚴，但其智識薄弱，于教育方面，應充分注意。至因時勢之需要，而始爲墾民者，如兵士之類，（卽裁兵屯墾之計劃）政府之督察，不可不嚴，以兵士習慣于流浪生活，及嚴重之紀律，一旦使其坐墾，必感不快，而紀律若不嚴重，其野性且勃發，或流而爲匪，故非嚴密的督察不可。最妥之法，則使官兵并墾，仍以軍律行事，並盡量教以農業知識，使成良好之農民，

墾民之中，女性應使之增加。攜有妻室者，當優待之，因女性最能使墾民之生活安穩也。又法人不應爲墾植者，公司領地，無不以投機爲目的，反足妨害墾植，如遇探先氏曰：歷來放墾，漫無限制，所訂辦法，又適合智識階級之企業，長袖善舞之商販。真正之農民，籌資已覺不易，領地更覺困難，需地耕種之人愈多，地販愈形居奇，壟斷之利愈大，地販更多，某處有地三千頃，都在公司之中，經營雖已數年，所闢不及十分之二，坐以待地價之增高，而遂其不勞而獲之願焉，此種情形最足以妨礙農業之進步，急宜設法取締，（綏遠農墾專刊）夫國家主持墾荒，而反與私人以投機之便利，其辦法之不當可知；取締之道，除考慮墾民之性質外，尚應限制每人墾地之面積。

四 墾地之面積 可分二方面言：

a 每人或每戶之墾地面積。須限于一家庭。在最經濟情狀下。所能耕種之面積。但此項面積。並不固定不變，家庭有大小，農夫之才能有巧拙，地味有瘠薄，不能一概而論。故每戶可領之地，不妨與以一最高數，不能超過此限制，且規定于一定期間內墾熟，其中不墾熟土地，除非特別事故外，得沒收之，如東三省與安區屯墾辦法規定墾戶所領荒地，均限于第一年開十分之二。第二年開十分之五，第三年開齊，第五年換照升科。若有特別障礙，得呈請延期云。

b 墾地之總面積。墾地愈多，農產物愈夥，價格跌落，反致傷農。故墾地亦須有相當限制，此限制即在使今日與將來之需給，得互相平衡，蓋農地之推擴與人口之增加，應有相當比例，若農地之推擴而超出人口增加之比例以外，反能以農產物價格之低落，降低農民之生活程度，所謂最大生產，未必為最宜之生產也，此種考慮。在飢荒的我國中，似為杞憂；因今日正患墾地太少，多多益善，何來價格跌落之虞？但今日我國不足之糧食，係由外洋輸入，若一面無限推廣墾地，一面任外米自由流入，國內糧食驟增，其價格安得不暴跌，對於小農之生活，仍與以甚大之打擊也。故即在農地太少之國家，其墾地

面積，亦不宜驟增，當漸漸推廣。

五 墾植之金融。墾民缺乏資本，最須金融上之周濟。政府應設立信用機關，以低利借出資本，

其辦法見農地信用章。至政府本身為周濟其墾植之工作計，可發行公債，其辦法亦見該章。

六 墾植之利益。至少有下列數種：1 平允各地人口之密度。人口過密者，得移其人民于人口過

疏之地，我國之移民東北，即為內地人口過剩之調劑。2 增加農業之生產。3 安插不正當職

業者，無業者及災民，例如裁兵屯墾，即以墾植為安插不正當業者；以陝甘冀魯災民移墾

西北，即以移墾為安插災民者。4 減少城市間人口之擁擠，以本赴城市間之過剩人口，將赴

墾植地也。然其最大之利益則為5 造成模範健全之農村。當屯墾伊始，一切事業，均須從

頭做去，農村之發展，均可依預定之計劃進行，其道路，房屋，農場，水道以至于學校公園

，莫不可用最新最合理的方法設置。且墾民初到新土，舉目無親，對於官廳自具堅強之信仰

，當局而能加意指導，如設立農事學校，農作物年試驗場，提倡合作組織等，尤能得農民之

贊助，收事半功倍之效，決不如舊式農村內，老農之頑固不化也。此稱改善農村生活之利益

實較任何利益為大。然國家舉辦墾植之時，而不注意及此，則大好機會，亦不過任其自去，

至可惜也！

就上諸利益觀之，可知我國今日推廣農地，實足以解決土地上種種問題。此種屯墾政策，年來早已為老生常談，視若當然；但屯墾之能解決民生與否，要亦視其屯墾之方法如何也。

附錄

一 我國農產之分配 自劉大鈞：中國農田統計（單位百萬畝）

| 農產物 | 民國三年 | 民國四年 | 五 年 | 六 年 | 七 年 | 八 年 | 九 年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 米 | 五七九·一 | 四〇六·二 | 二四七·一 | 三三九·五 | 一八一·六 | 七三·七 | 六七·一 |
| 麥 | 三七四·七 | 三六七·一 | 五二四·七 | 四五六·五 | 六六五·六 | 五九三·二 | 五七四·七 |
| 豆 | 一七九·三 | 二五五·二 | 二二二·二 | 二〇四·五 | 二二一·九 | 一八四·四 | 一八〇·五 |
| 稷 | | | | 八·一 | 九·二 | 六·七 | 六·一 |
| 粟 | | | | 七五·二 | 一七九·三 | 一七三·〇 | 一六六·九 |
| 黍 | 六·〇 | 三·三 | 三·八 | 二四·四 | 五三·二 | 四七·九 | 四五·九 |

| | | | | | | | |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 玉蜀黍 | 五・七 | 五・四 | 四・五・八 | 四・二・三 | 五・六・一 | 五・〇・四 | 五・四・四 |
| 高粱 | 二〇・四 | 二〇・八・九 | 二一・六・七 | 二〇・八・七 | 三・九・八 | 二・三・〇 | 二〇・二・五 |
| 芝麻 | | | | 四・〇 | 七・五 | 五・四 | 五・五 |
| 落花生 | 二四・五 | 二三・三 | 二二・九 | 二二・八 | 二〇・五 | 一九・一 | 一五・二 |
| 甘肅 | | | | 三・二 | 三・五 | 三・六 | 四・二 |
| 芋 | 一一・一 | 一一・一 | 六・八 | 五・八 | 三・七 | 一・九 | 一・七 |
| 馬鈴薯 | 六・九 | 八・五 | 一〇・七 | 五・一 | 三・八 | 二・三 | 二・六 |
| 蔗 | 七・九 | 七・五 | 四・九 | 四・七 | 四・六 | 三・二 | 三・四 |
| 棉 | 二六・四 | 三三・二 | 四〇・一 | 四七・六 | 五・六 | 四・五・六 | 二九・六 |
| 菸葉 | 五・二 | 五・六 | 三・六 | 四・七 | 一〇・五 | 九・三 | 一〇・〇 |
| 合計 | 一・四五五・三 | 一・二八〇・二 | 一・二四七・三 | 一・二四七・〇 | 一・七二四・四 | 一・四三三・七 | 一・三六九・二 |
| 各項農田 總面積 | 一・三九四・一 | 一・三九・五 | 一・三八四・九 | 一・二五六・三 | 一・三二七・二 | 八三三・七 | 八三三・六 |
| 作物指數 | 一〇・四 | 九・〇 | 九・〇 | 九・九 | 一四・二 | 一六・六 | 一六・四 |

作物指數者，係以一年中各種農產作物面積加得總數，而以農田總面積除之後所得之百分數。劉大鈞先生曰：「長江一帶一年兩熟，粵南一年三熟，北方諸省在長城南者，兩年三熟，在長城北者大約一年一熟，故除災歉不計外，最低限度一年一熟，水旱虫災則或不及一熟，故指數最小或不及百分，通常應在百分以上……作物指數足以表示內墾之程度。」

觀上表則知稻田之面積，有年年減少之趨勢，雖民五以後之統計不全，然證以歷年米糧之入超，至少可說稻米未嘗增加。且產米區域不外江浙皖贛湘鄂川諸省，而此數省者，歷年內戰，其稻田減少，亦意中事也。而麥則年有增加產物面積之勢。按小麥產地盛于東三省，黃河流域及長江流域之中部，年來東三省開闢，或為其增加之因，惟近日西此大旱荒後，是否仍能保存前數，尙屬疑問。

大豆作物面積，亦能增加。東三省為著名產豆地，而冀魯豫等省所產，亦不在少數，年來海關輸出品中，且佔第二三位，大豆業之勃興，亦可為我國農業經濟上差強人意之事也。

二 耕種方法 謂有下列種數：

a 燒地式 即縱火焚草木，然後播種，為最簡單之耕種方法。

- b. 對換式 即植林與種農產物對換。
 - c. 放牧式 即以土地爲放牧之用，但植牧草。
 - d. 穀草式 即牧地與農地，輪流對換，又名代田式。
 - e. 主穀式 即主種禾穀附種其他作物。
 - f. 工藝式 即主種工業上之原料品，如棉亞麻等。
 - g. 輪值式 即分農圃爲數區，或植禾穀，或植荳科，或植根菜如是逐年輪換之。
 - h. 隨意式 即擇最有利之作物而種，又名投機式。
- 以上不過就作物而言若就肥料等施加等言又有許多方法隨各地而異。

本章參考書(重要者)

1. Taylor: agricultural Economics
2. Carver: Principles of Rural Economics
3. Ely and Morehouse Elements of Land Economics
4. Frederick List: The National System of Political Economy chap. 15.

5. 馬君武譯：農業政策(Phillip Novich)
6. 黃通譯：農業政策(日本橋本傳衛左郎)
7. 劉大鈞：中國農田統計
8. 農商部：農田統計
9. Majore & Taylor: Study of Chinese Rural Economy (華洋義賑會)
10. 田中直夫 中國農民離村問題(在中農農民問題與運動 平凡書店)
11. 顧亭林 日知錄
12. 于樹德 農業合作論
13. 賈士毅 裁兵安置辦法議(中國經濟建設第一頁一十七頁)

農地之利用

二四八

第六章 市地之利用

自工業革命以還，市地之利用，始成爲問題。自此以還，世界上之人口無不自鄉間以至城市，城市之人口因工商之發展，市政之革新，日以益密，此種都市人口之增加，各國皆然，茲以統計列後以見一斑。

都市人口統計表

| 國名 | 年分 | 全人口 | 十萬以上之都市人口 | 二萬以上之都市人口 |
|-----|------|------------|------------|------------|
| 美國 | 一八〇〇 | 五・三〇八・四八二 | | 二〇一・四一六 |
| | 一八五〇 | 二二・一九一・八七六 | 一・三九三・三三八 | 二・二七一・六八〇 |
| | 一九〇〇 | 七六・三〇三・三八七 | 一四・二〇八・三四七 | 二〇・七九五・七一六 |
| 加拿大 | 一八〇〇 | | | |
| | 一八五〇 | 一・三七五・五九七 | | 一七五・二八七 |

| 西班牙 | 葡萄牙 | 意大利 | 奧大利 | 匈牙利 |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 |
| 一八五〇 | 一九〇〇 | 一九〇〇 | 一九〇〇 | 一九〇〇 |
| 一〇・八三六・〇〇〇 | 一八・〇八九・五〇〇 | 一八・一二四・〇〇〇 | 一二・六〇〇・〇〇〇 | 九・八五九・〇〇〇 |
| 一五・四六四・五三〇 | 三・六六一・八〇九 | 三一・六六七・九四六 | 一七・〇七三・二三一 | 二六・一〇七・三〇四 |
| 三・九〇八・八六一 | 三・六六六・八〇九 | 三・三一九・九三九 | 二二・六〇〇・〇〇〇 | 二・四五二・三五二 |
| 一六七・六〇七 | 二七五・二八六 | 八〇〇・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 六八三・九二一 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 一・六〇六・六九九 | 二・七五・二八六 | 三・三一八・九三九 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 三・五〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 一・一一二・八七七 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 一・四八九・六八八 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 三・五〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 三・八〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 四一五・二八六 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 五・〇〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 一・〇〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 二・五〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 五・〇〇〇・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 四四九・〇〇〇 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 七三〇・五四八 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |
| 四・〇四四・〇二六 | 三・三一八・九三九 | 一・四二五・〇〇〇 | 四八四・九四二 | 二・四五二・三五二 |

| 希臘 | 挪威瑞丹 | 俄國 | 合計 |
|------|------|------|------|
| 一八五〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一八五〇 |
| 一九〇〇 | 一九〇〇 | 一九〇〇 | 一九〇〇 |
| 一八〇〇 | 一八五〇 | 一八五〇 | 一八〇〇 |
| 一七〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一七〇〇 |
| 一六〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一六〇〇 |
| 一五〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一五〇〇 |
| 一四〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一四〇〇 |
| 一三〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一三〇〇 |
| 一二〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一二〇〇 |
| 一一〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一一〇〇 |
| 一〇〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一〇〇〇 |
| 九〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 九〇〇 |
| 八〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 八〇〇 |
| 七〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 七〇〇 |
| 六〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 六〇〇 |
| 五〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 五〇〇 |
| 四〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 四〇〇 |
| 三〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 三〇〇 |
| 二〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 二〇〇 |
| 一〇〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 一〇〇 |
| 〇 | 一八〇〇 | 一八〇〇 | 〇 |

一九〇〇—四六九·七九三·九五九—五八·五六七·七八八—九六·一〇三·六三〇

自上表言之，則百年中人口增加二倍有奇，而十萬以上之都市人口增加十四倍，二萬以上之都市人口，增加九倍餘。總人口之增加，既不如都市人口增加之速，則鄉間之人口，必移于城市也無疑。美國在一八八〇年城市人口，不過佔總人口中百分之二八·六，而在一九二〇年則佔總人口百分之五一·四，夫以全國過半數之人口，利用市地，則市地之重要可知！英經濟學家麥根捷 (John Stuart Mackenzie) 『曰大都市之興起，為近世文明最大之問題。』質之以都市人口之增加，要知此非虛語也。

我國四分之三之人口，為利用農地者，市之人口，至多不過四分之一；則市地之重要，當不如西方之甚。然晚近以來，我國正在工業革命之中，大都市之興起，殆為不可避免之趨勢。據中國年鑑報告，我國都市人口之分配，約如左列，（中國續行委辦會所調查）並以美國情形比較。

都市人口分配表（一九二二？）

| 都 | 市 | 人 | 口 | 都市數(中國) | 美國都市數(一九二〇) |
|---|---|---|---|---------|-------------|
| | | | | | |

| | | |
|--------------------|-----|------|
| 一〇〇〇・〇〇〇〇以上 | 三 | 三 |
| 五〇〇・〇〇〇〇—一・〇〇〇・〇〇〇 | 六 | 九 |
| 二五〇・〇〇〇〇—五〇〇・〇〇〇 | 十一 | 五六 |
| 一五〇・〇〇〇〇—二五〇・〇〇〇 | 十五 | 五六 |
| 一〇〇・〇〇〇〇—一五〇・〇〇〇 | 十五 | 五六 |
| 五〇・〇〇〇〇—一〇〇・〇〇〇 | 八十三 | 二一九 |
| 二五・〇〇〇〇—五〇・〇〇〇 | 一九三 | 二五〇〇 |

由上表可知我國大都市之數，與美國相差不遠。（但美國最大都市遠超出于一・〇〇〇・〇〇〇以上，如紐約有五百九十萬人，而我國最大都市，不過在一二百萬之間。）惟小都市遠不如美國之多耳。又據一九三〇年四月中國評論報（China Critic）Boris. P. Forgasheff 所列中國十萬以上之城市爲一二二個，五萬至十萬爲一七八，二萬五千至五萬爲一七七，此數當較上述者可靠，以不能與美國比較，故不列入表內。茲將今日國內較大都市之人口列左以備參考：

中國較大都市人口表

| 市名 | 人口 | 調查年 | 根據 |
|----|-----------|------|---------------------------------|
| 上海 | 二·八一八·八六六 | 一九三〇 | 公安局報告 |
| 無錫 | 九〇〇·〇〇〇 | 一九三〇 | 密勒士評論報 二一三〇 |
| 南京 | 五二四·九六九 | 一九二九 | 統計月報一卷 十號 |
| 蘇州 | 五〇〇·〇〇〇 | | 工商半月刊二 卷三號 |
| 廣州 | 七七九·八八三 | 一九二九 | 統計月報一卷 十號 |
| 北平 | 一·三六三·七二五 | 一九二九 | 同右 |
| 天津 | 一·三四〇·四六八 | 一九二九 | 同右 |
| 青島 | 三〇八·二〇〇 | 一九二八 | 海關報告 |
| 保定 | 三一八·〇〇〇 | 一九二八 | China Econ. Bn Main 4.1.1929 |
| 福州 | 三七九·四四六 | 一九二九 | 南開統計一九 二九號 |
| 廈門 | 三〇〇·〇〇〇 | 一九二八 | 海關報告 |
| 成都 | 七〇〇·〇〇〇 | 一九二六 | J. Arnold. |
| 重慶 | 六二四·三〇〇 | 一九二八 | 同右 |
| 杭州 | 四七四·〇四四 | 一九二九 | 統計月刊一卷 十號 |
| 紹興 | 四〇〇·〇〇〇 | 一九二八 | G. Gressley |
| 南昌 | 四八〇·〇〇〇 | 一九二八 | 同右 |
| 武漢 | 一·五八三·九〇〇 | 一九二七 | 海關報告 |
| 長沙 | 五三五·八〇〇 | 一九二八 | 海關報告 |
| 甯波 | 二八四·三〇〇 | | 工商半月刊二 卷三號 |
| 瀋陽 | 二四五·三〇〇 | 一九二八 | Economic Tou 1928 Octobe |
| 揚州 | 三〇〇·〇〇〇 | 一九二八 | G. Gressley |
| 湖州 | 三〇〇·〇〇〇 | 一九二六 | I. Arnoed |

(上表十分之七自China Critic April 3 1930 Town population in China)

由上列各數觀之可知今日我國市地之利用正不能忽視在此都市興起之際若能預爲之計因勢發展則後來居上未嘗不可超越歐美之大都市也

一 都市興起之根據

人民何以願集居于都市。其原因不外下列數種：

A、人類之天性 人類有合羣之天性，又有恐怖之天性，爲人類集居之大因。今日鄉間富戶之遷移城市，正由于恐懼綁票之故，其實在都市間綁票更盛，惟因人口衆多，不如在鄉間之可怖耳。

古時人類恐怖野獸恐怖敵族故集合一處，守衛相助，疾病相扶，始而爲村鎮，繼而爲城市，惟自今日言之，此種原因，早已無大效用矣。

B 自衛之需要 在昔城市興起，類皆由于人民之集居以自衛，故城市之所在，恆爲軍事上最可守衛之地，有城有堡，始得謂之城市，有敵人來侵，則城外之居民，可避入城內以守，在今日兵匪遍地之國家中，城市猶有保護人民之功用也。

C 宗教之崇拜 古時宗教發祥之地，恆爲城市興起之所。如麥加，如耶路撒冷，均以宗教的原

因，爲繁盛之城市，但此種原因，在今日已失其效用，不復見重于時矣。

D 工商業之利便 凡都市之設，值于交通便利之處，人民因經商製造之便利，遂羣集于市，古稱日中而市，交易而退，則市者，本爲交易而設，今日繁盛之都市，殆無不以工業商務，爲其勃興之基礎者。

E 政治中心之所在 一國建都設官之所，恆爲人民所羣集。爭名者于朝，與爭利者同其重要。今日世界上夫志之都市，無不兼爲政治上之重心，如倫敦，巴黎，柏林，羅馬，東京等，莫不因政治上之重要，始得有今日之繁盛。此種現象在我國尤然。北京廣州武漢，皆因統治者之所在，而蔚爲大市；最近南京人口之變遷，尤足證政治中心之足以吸收人口。查南京于民九人口爲三九二·〇〇〇，民十一爲三八〇·九〇〇，民十三爲三九五·〇〇〇。民十五仍爲三九五·〇〇〇，至民十七則爲四九七·五〇〇。民十八則爲五二五·〇〇〇。自民九至民十五其間絕少變遷，而自民十五至民十七，則增加十萬餘，民十七至民十八則增加二萬餘，比因民十五以前，不過爲一省之都城，而自民十五以後，已爲一國之首都也。（上項統計係根據南京特別市政府十九年三月間所公佈者）

F 生活程度之滿足 城市間各種設備，較爲完善，種種日用之品，得隨時購買 人民爲謀生活

上之便利計，均以住居城市間爲佳，今日人民已集居都市，此亦爲最大原因之一。

G 特種富源之所在 一地若有特種富源，如金礦、鑽礦、煤、鐵等礦，恆能吸引趨利之人，探掘其間。若礦產豐富，開採者日多，亦能蔚爲市鎮。惟此種市鎮之命運，全恃礦產之豐富與否，若礦產一旦竭盡，則市鎮必隨之消亡，如澳洲之銅礦市鎮是也。

吾人根據人類集居之原因，就今日之都市言之，可分都市爲數種：即工商業性城市，政治性城市，宗教性城市，及特種富源性城市等是。其中最佔重要之位置者，厥爲工商業性與政治性的城市。而前者自工業革命以還；尤較後者爲重要。在中國則北平，南京，南昌，長沙，以及其他各省省會均可謂政治性的都市。而上海，天津，廈門，無錫，漢口，以及其他沿河沿海之商埠，均可謂工商業性的都市。大抵政治性的都市，其發展恆不如工商業的之速，而政治性之都市若在工商業都市附近，其經濟方面，且常受後者之控制，如北平與天津比鄰，北平之經濟，即爲天津所控制，南京與上海相近，南京之靈魂，即爲上海；武昌與漢口，僅帶一水，武昌一切經濟上活動，惟漢口是瞻，在此工業革命之秋，工商業性之都市實有睥睨一切之勢，即本爲政治性的都市，亦漸化爲工商業性矣。

我國古代都市，無不爲政治性的。自周以還，如文王之豐京，武王之鎬京，齊太公之臨淄，

地，及諸侯朝會之洛陽，均爲周時繁盛都市。至漢時則據漢書地理志所載，有十萬以上之人口者，爲長安，洛陽，成都，魯，茂陵，長陵，宛，鄢陵，陽翟，彭城等十城，或爲帝都，或爲諸王封地。唐分全國爲十道，屬之各州，州政府所在地，無不爲繁盛之城市，如揚州，成都，荊州，其尤著者，五代時之最大都市者爲洛陽汴京均爲歷代之都城。宋之三京（汴京，河南，大名）及潭州（長沙）襄陽武昌九江江甯等，明之南北二京，清之北京，均以政治中心而成都市，至以工商業性而成重大都市者，不過近百年事耳。

但人民何以有集居都市之可能？是不得不及都市成立之要素約如下列：（專指今日工商業性之都市）

一 工程的 古昔政治性的都市，其人口決不能如今日之工商業性都市之繁盛，則因工程上無相當之設備，人口一集中便須發生食糧或住居問題。近世種種工程上之發明，道路運輸之改善，公共衛生之設備，皆能使都市人口，不受過分密集之害。故自工業革命而都市之人口，乃能激增，而在此種工商業性之都市內，市地之種種設施，亦最爲重要也。

二 政治的 政治上之影響，其能助長都市之成立者，有如下列：

a 人民之遷移自由 自由遷移，故都市之人口，得自外方補充。

b 人民貿易之自由 貨物之流通，政府若不加以阻止，則市場可廣展，都市間人民所需之日用品及食料等，得不缺的供給。若政府厲行通過稅如厘金等，則都市之發展，不免受其影響。

c 統治範圍之廣展 使一地有無數小政府，存在其間，城自爲政，貨財不能自由流通，繁盛之城市，亦難興起，故一國統治範圍愈廣，都市愈易發展。

三 經濟的 有六種要素

a 充足的食料供給 凡都市之發展，有恃乎農村之供給食料，都市人民不從事于耕種，其衣食之來源，草不自農地而來。食料之供給斷絕都市愈衰落可立待。故都市與農村二者有相倚之勢，當于下節論之。

b 詳盡的分工 農村生活，恆爲自足的生活；都市之生活，則爲互相倚賴的生活。惟都市人口集中，故人口得各專所事，亦各得所需；亦惟有詳盡的分工，而都市人口愈能集中。

c 工商 工廠之設立爲都市發展之一大衝動，自工廠設立，大量之勞工，因以集中。爲與市場接近計，則大多數廠址之選擇，亦必在人口密集之地。故工業之發展，爲大多數都

市之基礎。

d 商業 任有都市，未有無繁盛之商業者。原始之市鎮，本為農村人民交換產物之所。厥後範圍推廣，遂衍為一大市場，有零售商，有批發商，有堆棧，有匯兌機關，凡此皆為都市間應有之活動，而不能或缺者。

e 交通運輸之發展 食料之供給，貨物之流通，均有恃乎運輸之便利；人口之擁擠，其活動之互相調劑，尤非有適當的交通方法，不能解決。苟此行的問題，無適當的解決，則都市土地，必不能經濟的利用。

f 金融之發展 工商業之推進，賴乎金融之活潑，在大都市間必有銀行交易所信託公司等之組織，以周轉其各種事業。

有此三大要素，而後市地之利用，乃得集約；都市中密集之人口，乃得安居。苟一都市對於此三種要素，有所欠缺，而不能匡救，則在長時間內，終必趨于衰落，即有所發展，亦必為畸形的，非土地經濟上所希冀者。

二 市地與農地之關係

都市之居民密，鄉村之居民疏。都市之居民，為食料之消費者；而鄉村之居民，為食料之生

產者。且一地除林礦地外，非都市即爲鄉村，非鄉村即爲都市，據此二種情形，可得下列歸結：

一 市地者農村之市場 都市不藝五穀，不產林木，自不能處于自給地位，惟不處于自給地位，乃與農民以莫大機會。農民所產，遂得售之于市場；城市愈擴充，需要農產物愈夥，而農夫益得擴充其生產。故市與農實唇齒相依，各爲利益，特農而無市，猶足維持其原始生活，若市而無農，則坐以待斃而已。

市地既賴農地，以供給其食品與原料，而農地亦賴都市以供給其製造品等，故市地農地間之運輸交通，最爲重要。任何都市若斷其向外交通，則不數日間，立可發生食糧之恐慌，此在今日內戰中已有實例可證；如武昌之圍城，信陽涿州之困守，其人民皆致餓斃，爲數年來戰事上之悲劇，此種悲劇，在政治人道上，自有特殊意義，但自其經濟言之，則城市與外地之密切關係，昭然若揭。又自鄉至市，愈近市之地，其價值愈昂，尤足見市地與農地關係之密。

二 農地者。市地的候補。 市地之擴張，必侵及農地，人口愈密集，市地之需要愈殷，此般切之需要，可有二法滿足之；即或建築較高之層樓，或推廣市地之面積。都市之初發展也，必侵及農地，但同時土地之在都市中心者，必因工商業等之便利，增高其價值，一地之價值增

高，利用方法，必更加魚肉，于是建築增高，其租值亦增加，居民若居都市之中心，則必受昂租之剝削；若移居于都市之郊，則必受遠途之不便。最後在都市中心之人民，覺遠途之不便，猶勝于昂租之支付，甯住郊外，不願住都市之中心，于是都市又復推廣，又復侵佔農地。如是者一若波濤之來復，農地變為市地，本為市地者益增高其建築物，故曰：農地者市地之候補也。

自前言之，則市農二地，有互相補助之義；自後者言之，則二者又屬互相侵佔，都市發展，需用農產物愈夥，此對於農地有利也，但同時又侵佔出此農產物之土地，吸收農地上之勞力，此對於農地有害也。此利害關係可分三時期言，

(一)在短時期內，農地必吃虧，因面積既為都市所併吞，勞力又被吸收，至都市中之工廠，後者之損失，較前者尤甚。我國今日農民之離村。其大原因實由于工商之性的都市之發展。在短時期內必使農產物減少可無疑也，

(二)在中時間內，但農產物，雖因此減少，而農產物之需要，反因此增加。農產物之價格，必因此高漲；而農地之利用，必變為有利，于是

a 若農地外更有荒地。則農地亦向外發展，失之桑梓者，收之東榆，大家推廣，確有

互相補助之性質。同時與市地相近之農地必改變其作物，凡不易運輸及易壞之作物，如園蔬等恆種于近市之農地；而不壞易運之作物，如五穀等，恆種在遠地。總之，其利用方法愈彙約者，愈近市地。

b 若與外界交通便利，則附近農地，必改變其作物，即如上所述者，而不壞易運之農產物，由外界輸入，以供給其所需。在此情形之下，都市發展並不能鼓勵本地農產之發展，但能推廣他地農產之市場。如英國之都市發展，本島產物，並未增加其食料，多恃加拿大美國印度之輸入，故加美印三國之農地，反因此可格外推廣也。

c 若無荒地，亦無外界貿易，除非改良生產方法外，市地之推廣，必為其周圍助長都市發展之農林礦地等面積所限。市地若過事推廣必生饑荒，饑荒以後，必又縮小，在此情形之下，一切事物，均難有發展之可能。

(三) 在長時期內，就全世界而言，則市地之發展，終有一日，為農地面積所限。換言之即人口之增加，終必為食糧所限，此即盡人皆知之馬爾塞斯人口論也。

三 市地之特性

市地之利用，與農地不同，自有其特異之性質，茲列之如下：

(一)位置之重要 此爲市地最大之特點，農地價值與位置亦有關係，然決不如市地之重要；而與農地有密切關係之肥性，則對於市地，毫無影響。遷延二三里之農地，其間每畝價值恆相若；市地則相距百餘尺，其價值或差數百元之距，反之，農田之肥者與瘠者，其值或二三倍，市地則若田不毛之地，苟位置得宜，其值且較高于肥壤也。蓋市地之用，不在養生，而在容身；容身須位置，而位置有優劣，不能皆滿足人類之需要。然又爲固定不可動的，于利用市地時，吾人固不得不就範于此也。

(二)利用之集約 所謂集約者，指其投資額之巨大，市地之投資與農地相較，殆不能同日而語。一畝市地上之建築，或至數十萬元，至一畝農田上所投之資本，則不過數十元。此種利用之集約，由于位置之重要，蓋位置重要，地價必高，此高價之結果，必使土地爲集約的利用，應有甚大收入，以支付此甚大之地值，如開設商店，建築公事房等是也。

市地之利用固甚集約，但其集約之範圍，則又甚廣，對於一段市地之投資，有數千元者，亦有數百萬元者，（如美國紐約之華兒渥斯建築需美金六百萬元）其利用方式之變化，遠過于農地也。

(三)運輸之重要 市地上一切事業，全賴運輸，此項運輸之分子，一方面吸收人口，引起擁擠，

一方面分散人口，又爲解決擁擠之惟一辦法。人藉運輸之便宜，食料之易于分配，故羣集都市，然又以交通之便利可來亦可去，故羣集而無妨。街道，路車，電信，郵局，鐵路，輪船，在都市最爲興盛，亦最爲重要。都市之人以行動爲原則，蟄居爲例外，一切需要，皆待行動以滿足之。用是市地在交通便利之處，其價值恆貴于在交通不甚便之地。都市中心，交通最便，故價亦最貴；角地之貴，正以其交通便利也。在歐美良好之都市間，其道路所佔之面積，恆在五分之一以上，而爲工商之地，恆不足十分之一，于此見運輸對於市地之重要。

(四)市地利用之固定 一建築物之設立，恆能經久四五十年，當斯時也，若欲毀滅此建築物，而作他用，爲經濟上所不許；卽住宅改爲商店，雖屬易事，亦輒多損失；工廠恆爲工廠，住宅恆爲住宅，其利用之方法，一經設立，恆固定不變。至農地之利用，可較易轉移，今年藝稻，明年儘可種麥，不因之添制，儘可變易其利用之方法也。

然都市之生活，係動的而非靜的。一地之用，常有變易，本爲住宅區者，或漸變爲工商業區域。但地上之設施，則固定不可改，致失時勢之需要，非經濟的利用之道。故利用市地時，常須預測數十年間之需要如何，其事業含有重大的冒險性。

(五)市地之面積，不如農地之重要 自私人言之，農地面積推廣，管理上必漸感困難，終至無可

推廣之時。在市地則不然，些微面積，其投資已屬不資，雖百萬財產，亦不過佔數畝市地，管理上無所謂問題。然使百萬財產爲農田者，則所佔之面積已廣闊，難于管理，無他，市地價貴，而農地價賤也。

自公共言之，農地面積之增加，爲增加產物之最善方法，在農業經濟中甚爲重要。至市地而積本甚狹小，土地的利用本爲集約的，雖欲人爲的推廣，有時亦不可得也。

(六)市地上之設施，可與土地本身之價值相分別。市地上一切建築物均得估定其價值，土地本身亦可分別估價，故城市中嘗有租地起屋，以收房租者。至農地則一切肥料等之設施，與土地混而爲一，不能別其孰爲設施，孰爲土地本身也。

市地上設施之價值，與土地之價值，應有適當之比例，大率地值愈高，則比例漸低；最集約利用的土地，其比例至爲一與一之比，可見土地愈集約的利用，則土地之重要益爲顯見耳。(詳下節)

市地之特點，約如上述，其選擇之道，亦有足述者。綜覽都市之歷史，則知城市之興起有自。在昔城市之位置，以得受保護爲其最大動機，凡可避免野獸之侵襲，仇敵之掠奪者，均爲建設城市之良地。有時宗教之崇拜，亦爲其大原因。而古希臘之城市，恆爲通商便利之

處，爲商人所叢集，則商業之便利，亦爲其動機。至近世都市之興起，不外有二動機一爲商業的動機，一爲工業的，而商業性之城市又較早于工業性者。前者之位置，不外在交通便利之處，或處于河旁，如倫敦，巴黎是；或處于鐵路中心，如芝加哥是；或濱海，如馬賽是；而工業性之城市，恆以其下列要素而定：（一）能低價採集原料之處，（二）有低廉而多量之勞工供給，（三）有低廉之原動力，（四）有活潑之信用機關得以挹注，（五）土地價值不高，課稅亦不奇重，（六）有甚便利之交通機關，貨物得以輸送。此六分子中以運輸分子爲最重要，又工業性之都市，恆以專製一物著名，或以鋼鐵名于世，或以毛織著稱，此或由特殊原料之易于採集，或由于一業之較早發展，其勞工較爲精能，或由于其他諸因，不能一概而論。

四 市地之分類

市地之分類，有三種標準：一爲物質的，一爲法律的，一爲經濟的，就物質之標準言，市地可分爲水陸二種，就法律的標準言，可分爲公有與私有二種，就經濟的標準言可分爲娛樂用地，運輸用地，商業區域，工業區域，住宅區域等等，又可簡分爲利用與未利用之土地。茲就此三種標準以次分類如下：

A 利用之土地

一 陸地面積

a 公共利用者

(一) 娛樂用地

(二) 運輸用地

(三) 市政用地

b 半公共利用者如學校教堂私人所有之街車醫院等

c 私人利用者

(一) 商業區域

a 批發用地

b 零售用地

(二) 工業區域

a 重貨製造地

b 輕貨製造地

(三) 住宅區域

a 獨家住宅

| | | | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Duluth | 三三·九 | 二六·九 | 五·〇 | 一·〇 | 三·〇 | 一·八 | 二 | 一·〇 | 六四·一 |
| Phiat | 三三·四 | 一六·五 | 二·三 | 三·六 | 五六·三 | 五二·八 | 五 | 三·〇 | 二一·三 |
| Knoxville | 二二·八 | 二二·一 | 九 | 八 | 五九·五 | 四八·五 | 一·九 | 九·一 | 一七·七 |
| Lynchburg | 一八·七 | 一三·二 | 二·八 | 二·七 | 六七·八 | 五〇·八 | 一〇·二 | 六·八 | 一三·五 |
| Minneapolis | 三三·三 | 二〇·三 | 一〇·九 | 一·一 | 四四·九 | 三六·三 | 一·五 | 七·一 | 二二·八 |
| Norfolk | 三六·二 | 二二·三 | 二·四 | 一〇·五 | 五四·三 | 三三·四 | 二·五 | 一八·四 | 九·六 |
| Dak Park | 三四·三 | 三二·五 | 一·四 | 四 | 五六·五 | 四九·八 | 六·五 | 二 | 九·二 |
| Portland | 二五·一 | 二〇·八 | 二·七 | 一·六 | 五六·二 | 四二·一 | 五·六 | 八·五 | 一八·七 |
| Salt Lake | 二八·二 | 一六·七 | 三·一 | 八·四 | 三八·四 | 三六·六 | 五 | 一·三 | 三三·四 |
| San Francisco | 三五·一 | 二二·三 | 六·二 | 六·六 | 三八·二 | 三二·七 | 三·三 | 二·二 | 二六·七 |
| St Paul | 二五·七 | 二〇·三 | 三·〇 | 二·四 | 三三·二 | 二六·一 | 一·三 | 五·八 | 四一·一 |
| Toledo | 二八·六 | 一九·二 | 五·四 | 四·〇 | 四九·一 | 二七·三 | 一·七 | 二〇·一 | 二二·三 |

觀察上表，可得下列事實。

(一)住地面積，在市地中爲最大。此因人口密集，爲市地中之最大特點，故住地之利用，在市地各種利用中，最應注意。此項面積以大爲佳。蓋住地大人口分佈較疏空氣較足，都市衛生，較能增進也。

(二)道路面積，恆佔市地五分之一左右。可見運輸分子亦爲市地之特性。

(三)工商業區域之面積，恆不如意料中之大。都市號稱工商業中心然工商業所佔面積，亦不過百分之十至二十左右。此因工商業之利用土地，爲集約的，凡集約的利用土地，所佔面積不能甚大，而生產之效率則甚大，工商業區域，卽其例也。

(四)公用地之面積，不如私用地之大。此因現代社會，爲一私產社會，尤在個人主義發展之美國中，更以財產私有爲彼邦社會制度之柱石，故私有市地，自較公有者爲大。

(五)城市愈大，花園地面積所佔之比例愈大。上表大城之公園面積，比例恆較小城爲大，但大城市人口之密集，較甚于小城，故每畝公園地所得之人口，猶以小城爲大也。

今以美國都市土地分配之統計爲根據，揣度我國市都之分配可得一二臆測于下：

a 我國道路面積，必較美國都市爲小，恐祇有其五分之一耳。我國城市間道途之狹小，人

所共知，無待證明，故我國道途面積，必佔市地中甚小之百分率，惜無詳細統計，以資參攷耳。

晚近廣州首都辦理新市政，其重要任務之一，即在放寬道路，添築馬路，可見我國舊式都市，道途面積之小矣。

b 我國住地面積，必較美國都市爲大。我國舊式中等以上之人家，其住宅有大廳，有小廳，種種建設而不甚應用之房屋甚多，而所謂縉紳之家者，大率居于城市中故城市，寬廣之住宅特多，住宅面積，恐須在百分之四十以上也。

c 我國工商業區域之面積，必更較美國都市爲小。大多數我國之都市爲政治性的，有時因人口集中，商業頗形熱鬧，然大多數工業爲手工的，附屬商業區域中，不復自立區域，故二者所佔之面積，似不能大，然我國建築多係平房，及二層樓，不能向上發展，則使與美都同量之商業，在我國必佔地較廣，但我國住宅，亦是不能向上發展的，二者之比例，仍不能有所變動也。

d 我國公用地之面積，必更較美國都市爲小。此由於1.道路面積之不廣，2.私有住地之廣大，及3.公共娛樂地缺乏。大多數舊式都市中，幾無所謂公共娛樂地，各地公園之設立

，尚係近幾十年事，所謂官產，以屯田沙田營地爲大宗，廢署官房爲小額，可見我國公有市地之稀少。

○ 我國都市內未利用之土地，必較美國都市爲多。都市內不應有農地，市地而藝農，亦可作爲未利用論。然在我國都市內則農地每觸人眼簾中，（首都亦如此）廣州市行土地征稅時，至分地爲宅地（有建築宅地無建築宅地）農地及曠地等可見我國都市內未利用之土地，當不在少數也。

五 私人利用市地之經濟的方法

私人利用市地之道，約有下列數種（一）作住宅用，（二）作商業所在地，（三）作工廠所在地，及（四）作半公共之利用，如學校醫院圖書館俱樂部等是也。一地之用多端，固隨個人之意念而定，然各種地段之位置不同，宜于住宅用者，未必宜于設工廠；宜于開學校者，未必宜于作商店，抑此種地段之位置，隨環境時代之變遷，而異其性質，今日之宜于住宅用者，二十年後或商業之中心。故私人利用市地，須加以慎審的選擇，務使一地段之位置，最合于其利用之目的。換言之利用市地之經濟的標準，在使一地有最高及最善之用，（The Highest and Best use）所謂最高之用者即一地如是利用後，金錢上能得最大之報酬，所謂最善利用者，即一地如是利用後，

私人得最大之快慰。此最高及最善之用係指一可預料之期間內而言，蓋一地環境易變，吾人不能
有永久的最高及最善利用也。

欲達得此種利用市地之經濟的標準，可有三種方法茲分述于下：

(一)利用市地時，須求最適當之位置。住宅有住宅最適當的位置，商店有商店之最適當的位置，
開百貨公司于郊外，理論上雖未嘗不可能，而事實上則無此呆事者，正以各種利用市地之道
，自有其特殊的適當位置也。此種適當的位置，可分類述之于下：

A 住宅的適當位置 應具下列特點：

a 在住宅區域內鄰近皆為住宅。物以類聚，庶乎其利用之目的，不致互相衝突。

b 其鄰居者為同等或較高階級之人。

c 運輸安穩，有良好之道路。則住居者出外辦公，不感受困難，而家庭日用品之購買
，亦易于從事。

d 與公園或大方場接近，空氣新鮮，衛生上有莫大裨益。

e 與學校相距不遠，幼年子女入學，往返較便。

f 地面較乾燥，不宜近河道，因濕度高，微菌易于發生，且子女不慎，有溺斃 危險

。然此專指有水管設備之都市而言，若無此項設備則宅地不宜離水過遠，以一有火災，將不可收拾也。

g 附近無墓地，工廠，化學工場，煤氣間，監獄等。墓地于住居者心理上衛生上均有妨害，工廠機聲，煤氣化學工場煤氣間之氣味，均與住居者衛生不相宜，監獄為犯罪者所居，住其旁者易沾惡習。

一地而能具此數種特點，始為適當的住宅位置。但住宅中有高貴的中常的及低廉的三種。高貴的住宅，為資產階級所居，對於上述諸點均能着重，而又注意于一地之是否「時髦」。中常的住宅，為職業階級所居，常着重于 a c e g 諸分子；至低廉的住宅，則對於上列特點不過着重于 b，而尤注意于工作地之接近。

B 商業用地的適當位置。商業用地可分三類：一金融機關，及公事房用地。二零售業用地。三批發業用地。三者各有特點，分述于下：

a 金融機關與公事房的適當位置 應具左列特點

1 其鄰居多為同業，消息靈敏。

2 與都市間他區，交通便利，顧客易來接洽。

- 3 地位緊接不散漫，業務易于辦理。
 - 4 與金融中心機關，如交易所，清理所，中央銀行等接近。
 - 5 與工廠鐵路車站零售區域不接近，避喧擾也。
 - 6 地位之觀瞻須莊大，富于廣告性，
- b 零售業的適當位置

1 大零售店或百貨公司之適當位置，應具下列特點

- a 在交通繁盛之區域，沿街地面，須廣闊，可為盛設貨品之助。
- b 運輸須便利，各種貨品，易買易賣，
- c 盛設貨品窗，能與他店相連，則路人視他店窗飾者，亦能引誘，
- d 與最高尚之住宅區域相近，而與該住宅區域之交通，頗為便利，蓋百貨店之顧客，恆為資產階級也。
- e 街道整潔，步道須寬闊。
- f 有旁道，可運送貨物。
- g 面積寬大，各種貨品均得陳設。

2 小零售店之適當位置應具下列特點

- a 與顧客接近，在住居區域之旁。
- b 與街車路站附近。
- c 沿街地面，不必十分寬闊，但須夠窗飾之用。
- d 有四五十尺的深度，足以堆積各種貨物。
- e 鄰旁商店，不能過多，因商店過多後，位在中段者，顧客恆少。
- f 街道須整潔。

c 批發業之適當位置，批發業包括貨行堆棧等

- 1 須有適當的堆積貨物之面積。
- 2 交通便利，顧客易來接洽。
- 3 與大零售區域相近。
- 4 與貨品運輸機關如輪船火車等接近。
- 5 街道平闊，起運貨物便利。
- 6 與同業相近易于競爭。

C 工業用地之適當位置，應具下列特點

a 地價較賤，製造品之生產費可較小。

b 與運輸機關相近，運輸費可減省。

c 水量供給良好，工廠無不需用水量，故多位置河旁。

d 接近批發業。

D 半公共利用之適當位置。

a 戲院跳舞場等應在交通繁盛，四周街道廣闊，街車便利之地。

b 博物館圖書館等。應在各處交通均便利，公園附近之地。

c 學校小學校應在住宅區域附近，大學校應在都市郊外，但交通可直達之地。

(二)市地上之設施，與市地之價值，應有適當之比例。市地上之設施建築，其目的，在使一地位置之功用，得有所表顯，換言之，市地上之設施為一地之容力；一地位置之功用，為其能率，市地之利用，非達到其容力時，則其能率不得表顯。市地之價值，即為此能率之資本值，所謂最高最善之利用者，亦不過指一種利用，能達到一地之容力，最能表顯其位置功用或能率而已。因能充分的利用一地之位置，故所得能報價一地之投資，及其地上設施之投資，

而得最大之利潤。今使地上之設施，大于所必需要者，（即大于一地之容力，）對於一地之位置功用，（即能率）固得充分表顯，即對於該地之投資，（即價值）固得充分報償，然對於所超過其必需之設施，則不能報償。又使地上之設施，小于所必需者，對於其設施本身，固可充分的報償，然對於土地之位置功用，則不能充分表顯，即對於土地之投資，不能有適合的報償也。故設施過大，則設施之投資，不能有相當的報償；設施過小，則土地之投資，不能有充分的收入，此市地上之設施，與市地之價值，所以須有適當比例也。

今舉例言之：設有一地，值一千元，流行利率為五厘，該地設施為一萬元，每年收入為五百五十元；則五百元作地上設施之報償，五十元作土地投資之報償，均與流行之利率，不能謂為無利。今使地上之設施為二萬元，然因酬報遞減律之實現，其收入不能為一千一百元，而只為九百五十元，以五十元報酬土地之投資外，地上設施所得，僅為九百元，不能流行之利率相對，是為設施過大之結果。今又使地上之設施為一千元，所得為五十五元，以五十元償地上之設施之投資後，土地投資之報酬，僅為五元，亦不能與流行之利率相符，是為設施過小之結果。通常市地設施之投資，恆失之過大，此因酬報遞減律之作，用使增加的投資不能比例的增加收入，致投資愈大，每單位投資之收入，遂愈減耳。

通常土地之價值愈高，此適當之比例應愈低。例如地值一千元時地上之設施爲一萬元；地值一萬元時，地上之設施或爲二萬元；地值十萬元時，地上之設施或爲十五萬元，至地值百萬元時，地上之設施或亦爲百萬元，終至一與一之比。自絕對數言，地值上漲時，市地上之設施亦擴大，蓋非如此不足表顯一地之位置功用也？特市地設施之擴大，其速率不如地值上漲之速，此因a市地之利用，亦受報酬遞減律之支配，其設施不能過于增加；而b土地本身，爲不能生產的，又爲時感缺乏，愈益集約的利用，而愈顯其重要耳。

此適當之比例，要隨各種利用之方式而異，殊無一定之原則。

(三)利 市地時，應擇適當之時機 利用市地亦有種種費用，可分二類：一爲直接費用，包括土地之清除費，租稅，土地投資之利息，及地產買賣要之費用等四種；一爲間接費用，亦分四種：

a 當市地未利用時，其已投于市地之資本，無收入可得，是收入之犧牲，爲利用土地時之費用。

d 當市地未能爲最高及最善的利用時，其收入必爲減少，此收入之減少額，亦爲利用土地時之犧牲。例如在最高利用時，一地收入應有五百元，現僅有四百元，是一百元可謂利

用土地時之犧牲或費用。

c 此二種收入的利息，亦因此犧牲。

b 直接費用若投資于他處，亦可得利息，此項利息，亦因利用土地而犧牲。

故土地本身，雖無生產費用，而利用土地時，實有生產費用，即此直接與間接的費用是也。其中間接費用，恆稱爲土地之『待熟費用』。此待熟費用之起，乃由于土地之廢棄他用而不卽爲市用，或由于土地利用之未至于最高及最善的境候。換言之，所謂一地之待熟者，卽去除今日之利用，以待他日更善之利用。或嘗試今日之利用，以求最高之利用，自前之說，則在今日用爲農耕，亦足得收入，然若待他日市地之利用，其爲利將愈大，惟欲謀較大之收入，故甯待時以得之。自後之說，則今日雖爲市用，猶未至于最利之境候，故甯默守時機，以求最善的利用，凡市地之利用，蓋無不經此待熟時期也。此待熟時期，常人多忽視其重要，卽投資家亦輒不估計其所費，自常人言之，凡土地置之不用，必爲有意籠斷有各種不用之土地，誠爲如是，然使土地果有更利之利用時，則此待熟時期，與夫待熟費用，亦私人發展市地中不能缺之步秩也。凡投資于任何事物，斷不能立得大利，營營商業，須歷歲月而得利潤，投資土地，除僥倖者外，亦何莫不然。

，此上所述伊利氏稱之爲『利用土地之待熟費用律』多數投資者，恆不計此種待熟費用之大，盲然投資，以爲頃刻間可得利益，而不知租稅之征收，利息之撥付，經月累年，所耗已屬不貲，日後漲價所得，除僥倖者外，有時亦不過差抵所費而已。（此爲伊利氏之王張，實際上漲價所得，並不如是之小，例見第十章）

利用市地，既具此待熟時間，其經濟之道，即在縮短其期間，故應有明晰的目光，選擇適當的時機，使市地一經利用，便至于最高最善之境。由此觀之，私人的利用市地，實富有投機機性也。

六 公共利用市地之方針

公共利用市地之方式有二：一爲直接的利用，一爲節制私人的利用。直接的利用，如道路公園及公共建築等；節制私人的利用，如分設市區，限制建築式樣等。但不論其爲直接的或節制的，其利用之目的有四：

一 分散市地利用之方式，使不致互相衝突 市地之用多端，而各用輒有互相衝突之勢；住宅與工廠不宜，學校與零售區域不宜，若任私人自由利用，混雜不分，殊非經濟的利用之道。公共利用市地，即在劃分各種利用，各得適當之位置，而合于經濟的利用標準。

二 比例各種市地之利用，使得一均允的發展。在自由競爭之下，工商業之發展，恆侵及住居之地，故公共機關于分散市地利用之方式時，應同時規定各種利用所佔之面積，使對於今日與將來之需要，均能允稱的滿足。

三 減少都市間之擁擠。人口擁擠，為都市一大問題，有城市污處 (slum districts) 之擁擠，有商業區域之擁擠，又有交通之擁擠，此等擁擠或由于私人近視的自利，如在城市污處之住居的擁擠，為地主徵收高租而貧苦者無力支付之結果；或由于街道鋪設之不中程式，致人民之行動，有匯集局部之勢，如交通之擁擠，為街道過狹，不合用之結果。

公共利用市地之任務，在用種種方法，減少各種擁擠。或限制私人建築之式樣，或規定最高之租金，或放寬街道之寬度，或另闢合宜的支路，要皆殊途而同歸也。

四 減少推廣市地之費用。私人推廣市地時，有待熟費用，已述于前矣。此待熟費用之存在，乃由于私人利用市地，各自為政，無通盤之計劃，致需要與供給不能相應，不得不待時以沾，自機而動，土地買賣之跡近投機，正以此故。故市地之推廣，最宜由公共機關辦理。公共機關能通盤計劃，調劑市地之供求，則所謂待熟費用，將無從發生矣。（參考下節）

為達到此等目的，則公共利用土地，宜有預定之計劃：市地利用之如何分散，如何比例，市

間擁擠之如何解決，及市土地之如何經濟的推擴，皆須預爲計劃，循序實施，此卽所謂都市設計也。

都市設計，爲市政中一大問題，自有專著討論，惟其大綱要領，與市地利用，息息有關，不可不略加敘述。凡城市設計之先，須有二種工作，一爲物質的與經濟的考察。所謂物質的考察者，卽關於一都市之地勢，高度，地形，土壤，水道，及現關之道路等，均須詳細調查。所謂經濟的考察者，卽關於一城人口之數量，種類，性質，及工商業之起伏，運輸之興革，學校之狀況，金融之寬緊，均須仔細考查，作一歷史的研究，較其歷年面積之變遷，度其此後發展之趨向，視其各地擁擠之情形，明其各種利用集約之程度。考察既竟，則須將考查所得之事實，加以分析，凡關於都市之富源，其優劣之點，與其發展之趨勢，均須細心推究，以得其真相。此二種工作得切實做去，則都市設計，思過半矣。

都市設計，自土地經濟言之，可分二部份：一爲公共利用地之設計，一爲私人利用地之設計，茲分別述之：

(一)公共利用地之設計 公共利用地，包括道路，公園，方場，公共建築地，公共營業地，及沿岸地。各地性質既有異，斯設計之道亦不同，更可分爲下列數端：

道路之設計先應根據上列之考察，分析交通車輛之需要。一路之車輛有多寡，其經過之區域亦有異；或為住居區域，或為商業區域；在住居區域中車輛較少，則道路亦不妨較狹；若車輛素盛之地，則道路應較闊，其質料亦應較堅，所以免擁擠及易損之弊也。次應根據上述之需要，選擇最宜作此項道路之地，是必考量一地之形勢。為平地，抑為山地，沿河道，抑濱湖沼？此種形勢，于工程方面，決定築路之難易；于審美方面，決定道路之風景；于經濟方面，決定一路所需之費用與各區間交通之便利。地位既定，則應根據形勢，決定街道之種類。普通街道有三：一為直道，一為斷續道，一為弧形道，各有其相當之效用。直道常為交通大路，銜接二區，利于汽車之行駛；斷續道為多曲折之路，常見于住宅區域所以避車輛之疾駛；弧形的道路，最為美觀，宜于上等住宅區域，或公園附近。此外街道之闊度，其所用之材料，亦須視其交通車輛之性質如何而決定之。

註(一)計算街道闊度，第一，先顧及是否有電車道；第二，須計算車馬道之數目；第三，步道之寬闊如何，此三項均隨街道之性質而異舉例如下！

甲 零售商業街道 寬度

| | | |
|---|------|-------|
| 一 | 雙軌電車 | 二十尺 |
| 二 | 車馬道二 | 十六尺 |
| 三 | 停車道二 | 十四尺 |
| 四 | 步道二 | 三十二尺 |
| | | 共八十二尺 |

乙 住宅區小街道

| | | |
|---|------|-------|
| 一 | 車馬道四 | 三十二尺 |
| 二 | 樹木兩行 | 十尺 |
| 三 | 步道二 | 二十尺 |
| | | 共六十二尺 |

b 公園及曠場之設計 設計公園時，應計及下列分子：

a 附近人口之密度 人口愈密之處，需要公園及曠場愈殷，而建築公園之費用亦愈大，以地價昂貴也。若在人口疏散，道路廣闊之地，則人民已有充分呼吸之地，公園之面積，不妨稍小。又建築公園類需大量市地，為減少費用計，公共機關宜預先收

買低廉之地，以備日後闢造公園之用。

b 一地之形勢 濱湖傍河，及山麓之地，為公園之最優位置。但計及地形之是否適宜外，尤應揣度一地之是否有更經濟的利用。

c 交通之便利 凡公園應在住民易到之處，其附近應有大道街車等設備，不宜過于僻處鄉間，使人民憚于往返。

d 人民負擔此項費用之能力 公園雖由市政府建造，其費用仍須由人民負擔，應量此負擔之能力，而定其建築範圍之大小。

e 公共建築用地之設計 應注意下列諸點：

a 選擇地點時，應以不侵及更經濟的利用為原則，例如市政機關若建設于交通最繁盛之區，此等區域用于商業時，當更為有利；則公共建築之地位，不免妨害更經濟的利用方式也。

b 政府中心機關，如市政廳審判廳等公署，應設于觀瞻壯嚴，交通便利，衆人易到之地。此等建築為一市觀瞻所屬，其地位應寬大合用，其周圍應有交通大道，但不必在交通最繁盛之區，致官吏辦公時，反受街市之喧擾也。

c 學校巡警局消防局等之，應視各區之需要，分設數地，不宜合集一處，致有呼應不週之弊。惟各區內公共房屋性質，有互相關係者，須合建一處，如市政府之土地局與財政局等關係頗密，應設在一處也。又公共建築地，有時須視其房屋之特性而定；如公共浴場，應設于河流附近之處。

d 公共企業地之選擇 公共企業，其事務方面，原與私人企業無異；故公共企業所應位置之地，即為私人企業，所應位置者。惟公共企業不在謀利，且具有專利性質，其位置不妨稍遜，但不得為公共之障礙而已。

e 沿岸地之利用 沿河海之岸地，為市地中之最有專利性質者，以為航運必經之道，舍此無從起卸貨物，搭乘旅客也。沿岸地為私人利用時，最易引起壟斷要挾之弊，故應由公共管理，設立可靠的公共碼頭，以便運輸焉。

(二)私人利用地之設計 所謂私人利用地之設計者，非指代私人直接的利用土地，乃為節制私人之利用方式此種節制之道有三：

a 公共利用地之設計 道路之鋪設，公共建築之位置，皆是影響私人利用土地之方式，如道路之鋪設，足以決定房屋建築之段落深淺；間接的足以決定私人利用一地之方式，此

等公用地之設計已略述于前，茲不贅。

D 分區 分區有二種：一爲自然的分區，一爲法定的分區。昔時一都市之興起，初未有精審之規劃，但在此興起之歷程中，各種利用土地之方式，每能自聚一區，雖界限不嚴，亦有端倪可尋；如較高之地，恆爲住宅區域，滨河低地，每開設工廠；交通彙集之處，零售業特盛；此種分區，即所謂自然的分區。

自然的分區之原動力，由于私人企業。私人企業以得利爲其惟一目的，自長時間言之，凡最合于一地性質之利用方式，最能得利，故利用方法之合于某地者，均能聚集一處，形成自然的分區。但自短時間言，私人謀利，恆爲近視的，祇顧目前，不顧將來，更不顧對於社會之影響若何，輒致措置乖方，妨害公衆利益，雖自然的分區能漸漸達到，但犧牲太大，窒礙茲多，故有法定的分區。

法定的分區者，即市地各部份之利用方式，皆照預定之都市計劃，以法律規定之，換言之即將全市面積按其使用之性質，劃爲若干區，而對於市內一切設施建築，加以地域限制之謂，如分市地爲工廠區，住宅區，商業區等是。此種分區之利：第一，在使性質相似之建築，設施集中一處，公用設備，均得完善，管理便利，而消耗減少。第二，

在分離互相衝突之利用，如住宅與工廠，學校與市廛，均不宜雜設一處，分區後始得各不相侵，以謀衛生上或職業上之便利。第三，各區之利用方式既定，一地之能率益以顯明，其價值亦可穩定。第四，各區既有統一性的使用方法，其美觀必增加，有造成美的市政之可能。分區既有此等利益，故晚近都市無不有分區之規律，此種規律應有下列考慮：

- a 決定分區之種類，及各區應有之設施計劃 大率通商大埠之分區，恆分爲下列諸區：即行政區，工業區，商業區，碼頭區，住宅區等五種（按十七年十月上海特別市所擬之上海市市區計劃內即如上所述分爲五種）在分區之前，有二事宜先行決定：即市中心之位置，及市內交通之佈置是。市中心者，爲一市之中心，水陸交通最便，觀瞻亦最莊嚴之處；最宜爲行政區域。中心既定，則宜推究一地水陸交通之形勢，如何加以精密分析，然後審地因勢，規劃各區，庶不致有誤分之害。
- b 決定各區之面積 視都市之性質而定。在實業性之都市中，自以實業區爲較大；在有長久歷史之都市中，其區界必略循舊例，而都市將來發展之趨向，亦在推究之列，以期各區面積，不特適合于今日之需要，抑且順應于來日之發展；凡此皆須具專

門智識，非貿然可從事者也。

c 決定各區之位置 有三原則：

1 各區位置須與地勢適合 如住宅區域，須在地勢較高之處；堆棧工廠，須位置河旁等是。凡此皆因地制宜，所以保存一地固有之美點，亦所以利便私人之運用也。

2 各區之爲用須有適當的聯絡 批發業區域，常與零售區域相銜，低廉住宅常與工業區域相連，于位置各區時，應考究此種聯絡，是否適當，而改善之。

3 應使各區擴大時，所受經濟上之損失最小 都市發展時，各區亦日益膨脹，膨脹之結果，隨各區之形式而異。城市分區若爲圓輪式，中心爲商業區域，而外廓爲住地，則商業區域推擴，必侵及住地，而住宅又須向外重移，如此推擴不已，市地之利用，亦將屢次更易，殊非經濟之道，故完善之分區，宜以各區作楔形或星形，愈近中心愈狹，愈向外愈廣，有發展之餘地。如此則各區擴大時，不復互相侵佔，市地之利用，當較爲固定地價亦不致有劇烈之變化。但區域之應否爲純粹的楔形當須視其地勢而定，要以其經濟上之損失化爲最小爲標準

d 決定各區內房屋之段落 凡一區內之土地，恆爲縱橫之街道分爲數十段落。此種段落之深淺長短及地形，對於私人利用市地，至有關係。段落長或深者，其利在節省街道面積，可充巨大建築之用；其弊在巷道既少，易滋交通之擁擠，空氣缺乏，不合衛生，偶有火災，損失必大；且因屋宇密集，奸慝易藏跡止間。至段落之短或淺者，其利在屋宇分散，空氣較佳，火災之損失，亦不能大；且以街道縱橫皆是，交通便利其弊在道路佔地太廣，過狹小者且不能供巨大建築之用。最適宜之段落，大率長以三四百尺爲限，深以二三百尺爲度，至段落之地形，不宜爲三角形，或多角形，或弧形，應爲長方形，或方形以最便之建築也。

施行法定分區，有二種方法：1 政府收買待開發之土地，先加區分，再賣與私人。2 政府僅設立市地分區之規律，私人利用土地時，須受其約束。前者用於新地最宜；後者行于舊市較妥。前者恆爲德國之市地分區制度，後者爲美國之分區制度，以德人對之政府有較大信仰；而美國人民，嚴格守個人主義也。

○ 限制建築物之性質高度等 建築物之性質，其衛生有關，與安全有關，與人口之擁擠，

亦有關。建築過于緊密，無水管等設備，則住民于呼吸飲食，均感受損害。又若過于簡陋，材料脆弱，則時有塌屋火災之虞。更若住宅緊小，廣收租戶，則人口必致擁擠，害及住民之健康。建築物既與都市住民之生活息息有關，決不能任私人自由建築，徇其私利之企圖，而損及公共之福利，故建築條例亦為城市設計中之一項，亦節制私人利用土地之方法也。

此種限制，約分五類：（一）取締危險房屋。此種危險房屋，恆為舊市區特有之現象，不僅與衛生有害，且以人命為兒戲，非取締不可。（二）取締無照動工。私人利用市地建築時，應向市府報告，派員勸視，具領執照；若不領照，難免利用不妥之弊，與其取締私人，不良利用于後，不如防免之于前也。（三）取締違章工程。所謂違章工程者可分二種：一工程不符，即利用市地之方法，與領照時之圖樣不合。一曰工程不合，即利用市地之方法，足妨害公共利益，如侵佔公路公浜，堵塞通弄，翻造舊屋，不肯縮進牆脚等是。（四）取締不衛生之建築。如坑廁及丙舍是。我國內地城市間，私人恆濫設坑廁于道旁，備途人便溺以恃此糞肥之微利，其應受取締甚明。又通邑大埠，客戶病死，不即埋葬，而寄柩丙舍者甚夥，亦非衛生之道，宜加以取締，使其住戶及公共場所存相

當的隔離。4 限制建築高度。街道狹隘之地，房屋不宜過高，有掩蔽日光發生巨大火災之虞。故對於建築之高度應視其所臨街道之廣闊與否與以相當的限制。

都市設計，大略如是；今總其說，可得四原則。（伊利）

（一）都市設計，須使城市建築得有整個的統一性。

（二）都市若在設計以前，已有清楚的自然分區者，應保存之；不妨隨水成渠，加以改良，不必完全廢除也。

（三）都市計劃，與都市建築不宜相混。二者若相混，每易以建築上的利益，影響其設計。且都市計劃之大成分，在限制私人，利用市地而不在直接建築。

（四）都市設計，最好在利用市地以前。一都市計劃之籌設，其目光必遠及三五年以後，現在未利用之郊地，均須加以簡單之規劃，如大路之規定，分區的位置等，均應于計劃上預先注明。

七 市地之推擴

市地之推擴，不外二法：或由政府辦理，購買郊外土地，以爲實施城市計劃之預備；或由私人企業，逐漸推擴市地。私人推擴市地，不外投資于郊外之地，待善價而估，但郊外土地，未必

皆能于短時間內，變爲市地，此種投資，頗多風險，可謂之投機。投機于土地，俗謂炒地皮，爲吾人所詬病，但亦視其投機之方法，而別其善惡。任何新土地，每不能立即建築其上，但亦有隨時利用之可能，此種預備利用而尙未利用之土地，在任何都市中，總須存在；同時能利用此項土地之人，未必能預先購買，更未必能熟知此種土地之存在。倘投機者，能根據科學之分析，預先收買此種應將利用之土地，一待時機純熟，以公平價格賣出，省利用土地者覓地之磨煩，則市地之推擴，反能健全，所謂炒地皮，亦不無微勞其間。但若投機者籠斷土地，使土地利用者，不得利用或不知分析一地發展之趨向，莽莽然收買土地，欺騙顧客，則投機者對於一市之發展，大有損害，應絕對禁止；故知土地投機本身，無所謂好惡，要視其方法如何？

抑私人投機土地，又有所謂待熟費用者，偶一觀察有誤，所耗不貲，亦未能得利，是則私人推廣市地，終爲有弊而少利。較善之辦法，自爲政府辦理，依照土地收用法。將應推擴之市地，先行收買，與以良善之分區，再賣與私人；此在德國都市，頗爲風行。特政府如是推擴市地，亦須默察時機不宜過早，亦不宜過晚，若推廣市地過早，失在一市價之低落；若推廣過晚，失在收買郊地之昂貴。待時而動，斯爲最妥；苟有時費用頗鉅，不難辦到；則市地之推擴，亦不妨任私人稍試，但對於土地之投機，應有適當的制裁，或限制地產商，嚴推考查，始准其營業。或施行

地價稅，及將投機者所盼望之增價，杜其僥倖之心，應乎地產商業，對於都市之發展亦有所補助焉。

本章參考書

1. Doran and Hinman: *Urban Land Economics* parte I. II. III.
2. Ely and morehouse: *chahs* VI. XIV.
3. Cecil C. Evers: *The Commercial Problem in Building*
4. Howe: *modern City and its problems*
5. 矢田太一郎 都市經營論(吳譯)
6. F. B. Williams: *The Law of City planning and Zoning*
7. 上海特別市工務局業務報告(十八年)
8. 董修甲：市政新論(商務)
9. Fisher: *Pinciples of Real Estate Praetice*
10. Nolen: *City planning*

第六章 市地之利用

第七章 林地礦地及水力之利用

(一) 林地之利用

(一) 林地之特點。 森林者，樹木叢生之土地。亦即供用于生產材木或其副產之土地也。此種土地與農地不同，與市地更不同，茲述其特點如下：

a 收益之遲緩。 農地生產，一歲一收或二收，肥沃之地至三收；市地有建築後亦年年有租，其生產之收益，皆于短期間內，可以實現；而林地則不然：使林材為天然的，則採伐一次後，須待數十百年後始得第二次收益。(指一棵樹而言)使林材為人工的，則造林後須經數十年後，始獲收入，且其收入，僅為部分的，不能全部採伐。

按林地收入，可分二種：一為主生產物，木材是也；一為副生產物，即木材以外之林中產品也。後者可分為四種：a 自林木直接生產之副產物，如落葉樹皮樹脂樹實是。b 因林木存在自林內生產之別產物，如下草菌蕈蔬果野獸是。c 不關林木，得由林內採取利用者，如土石沙泥等。d 雖非林產物，得為副業之收入者，如狩獵林內牧畜林間農業是。上述收益之遲緩者，係指其主產物而言。至其副產物，則隨時可得。無一定收益之期。

b 施用^〇人^〇力^〇之^〇稀^〇少^〇。森林多爲天然，其成長無絲毫人力，參雜其間。卽人造森林，其所施之人力，遠不如加于農地者。勞力分子，在林業中殆不甚重要。

c 着^〇重^〇面^〇積^〇不^〇重^〇肥^〇性^〇。林材之生長地，不拘高山平原，只須面積廣袤，樹木性質之適宜，均能造林。故肥沃之土地恆用于藝農，而較瘠之地則用于植林。然此非謂林木與肥性毫無關係，不過其需要，不如藝農之殷切耳。

d 有^〇重^〇大^〇之^〇間^〇接^〇利^〇益^〇。森林主要產物，爲木材之收入，及自森林發生之副產物。此外尙有重大之間接利益，可略述于下：

1 增加一地之美景。樹木葱青，爲一地風景必需之點綴。

2 涵養水源。此有二種作用：一由樹冠被陰，防土地水分乾燥蒸發。一由地表之落葉蘚苔及蟠根，防水流出；故森林有調節土地水分之作用。然若水分過多，則又能吸收水分，化低濕地爲適度之生產地。

3 防止土砂之崩壞。爲森林最大的間接效用。此因雨水降下林地時，其最初到達之處，爲森林樹冠，于此減少自天空落下之偉大活力，次由枝葉滴落地表，又達于落葉蘚苔等，地而上不致打擊，地表之土砂雨水，漸漸流入地下，通過自然的種種濾澄裝置，土砂

不挾以俱下。故河川水量雖能增加，然不含土砂，不致阻礙河水之順流，由于河底土砂堆積之洪水，即不能發生。

4 清潔空氣 森林對於病原微菌之發生，極為不利。又能令不潔之有機物，迅速腐敗，有清潔空氣之效。

5 改良土壤 因能涵養水源，及吸收水分，故對於濕度不宜之土壤，能漸加調節，使成適宜作物之地。

此等間接利益小言之，則對於一地之衛生，至有裨益；大言之，則對於一地之天災，如旱災河決之類，富有預防之能力，故植林之效，利及個人者猶小，而影響于一地之福利，則甚大也。

(二) 根據此種林地之特點可得利用林地之經濟的原則如下：

a 利用林地應以保存木材為標準。木材之長成，需悠久之歲月，而採伐之期，不過隨利用者之意念而定，不若農業之有收穫期，非隨時可得者。且森林多為天然，無甚大之生產費用，故私人採伐所得，長能有利，不為利潤分子所限制。森林既易于採伐，而難于長成，故木材之富源，有日形減少之勢。今試以美國證之，全美國森林供給約為五二〇〇兆方尺，

(Board feet)用去者有三〇〇〇兆方尺之巨，所餘之二二〇〇兆方尺之森林，佔地四六三・〇〇〇・〇〇〇英畝，而原有之森林，則有八二二・〇〇〇・〇〇〇畝，原有森林之存在者，約有一三八・〇〇〇・〇〇〇畝，其餘之二五〇・〇〇〇・〇〇〇畝，則僅有小額生產，最後之八一・〇〇〇・〇〇〇畝，則已夷爲荒地，森林之消費，每年約爲二六・〇〇〇・〇〇〇立方尺，其中不過六・〇〇〇・〇〇〇立方尺（四分之一弱）由新植之林補足。凡上之數，足證明木材之應用，並未減少，而供給則日形減退，使生產消費之數量，常如上述，則木材供給之竭，可計年以待矣。按美國森林豐富，其政府猶能保護林木，而消耗之量，遠過其生產，至他國之無此豐厚之林源，及健全之政府者，其林材竭盡之趨勢，可以概見。

木材之來源易竭，而其用途則並未減少。雖在建築上因三和土之運用，已稍失其重要，然亦不能完全棄置不用。至日用中各種桐油，松油，樹脂，樟腦，造紙品，硝皮質，橡皮，染料，漆料，及藥料等等類，多仰給于林地，而有日益生廣之勢。且水旱之調節，風景之點綴，尤非賴森林不辦。森林之重要如是，故保存林材，實爲利用林地最要之目標。孟子謂斧斤以時入山林，材木不可勝用，可爲利用林地之不二法門也。

如何利用林地，始能保存林材？此與林地之公有私有最有關係，當詳于林地所有權中。

b 除天然林外林地當使之散佈各地不宜集中一處。林木之間接的利益，有時恆大於其直接的收益，此因直接收益于林木長成期內不過發生數回，若間接利益則刻刻存在也。爲使此種間接的利益普遍各地計，宜將各種林木，分散種植。都市內公園及街道間應種植相適合之林木，一以使空氣略爲潔淨，一以使一地之美觀，得以增加。河旁山麓，更宜廣植森林，前者可以防河岸之崩壞，後者可以緩水勢之下冲，對於一地之福利，殊能有所匡助。

c 林地之利用不宜侵及農業。森林只重面積，不重肥性，故肥性較沃之地，宜用爲藝農之田，當較爲有利。大率山陂多石之地，對於農業不甚相宜者，最宜于種植森林，不特荒地得一經濟的利用，抑且能調節水量，與山下農田以莫大利益也。

惟森林亦有多種，有專產木材之林，有專產蔬果之林，又有專供觀賞之林。第一種如松林杉林所需之勞力甚少，爲一種不集約的利用，自不宜侵及較爲集約的利用如農業等，即所謂土地的高價利用，恆替代其低價利用也。第二種如桃林梅林，年年有收入，其所需之勞力，有時與農業不相上下，亦可作爲農業中之園蔬地論。至第三種供觀賞之林，則面積甚小，爲美觀計，凡地勢優越之處，固無不相宜也。此三種森林之外，又有產生特殊原料之森林，如橡林漆林等，要視一

地之土壤性質而異，非隨處可種植者。

私人利用林地之目的，在取得收入；而森林于供給收入外，有時對於一地之土壤水利有絕大關係，寧犧牲木材之收入，以謀此間接之利益，是即所謂保安林者。保安林例由政府設置，禁止採伐，所以謀下列之目的：a 土砂崩壞之防禦，b 水害風害潮害之防備，c 水源之涵養，d 積雪墜石所生危險之預防，e 公共衛生之需要，f 名勝之保存。

至其地點或在山麓，或在河浜，或處於都市，要與第二原則相符合也。

(三) 森林之概觀 全世界之，森林約分配如下表：

| 洲名 | 森林面積以一百方英畝為單位 | 各洲森林對於全世界森林之百分率 | 森林與洲面積之比較 | 每百人所佔領之森地 |
|-----|---------------|-----------------|-----------|-----------|
| 亞洲 | 二〇九六 | 二八% | 二一·六% | 二四〇英畝 |
| 南美洲 | 二〇九三 | 二八% | 四四·〇% | 三三四五 |
| 北美洲 | 一四四四 | 一九·三% | 二六·八% | 九九八 |
| 歐洲 | 七七四 | 一〇·三% | 三一·一% | 一七〇 |
| 非洲 | 七九七 | 一〇·六% | 一〇·七% | 五五〇 |
| 澳洲 | 二八三 | 三·八% | 一五·一% | 三四七〇 |
| 總計 | 七四八七 | 一〇〇% | 平均 二二·五% | 四三五 |

又以各國為標準，其分配如下表：

| 國名 | 森林之面積(以一百萬英畝為單位) | 所佔全世界森林之百分率 |
|-----|------------------|-------------|
| 俄國 | 一五八二 | 二一·一% |
| 英國 | 二五七一 | 二一·〇% |
| 美國 | 六八五(?) | 九·一% |
| 法國 | 二九〇 | 三·九% |
| 中國 | 一九〇 | 三·五% |
| 日本 | 九〇 | 一·二% |
| 芬蘭 | 四九 | 七% |
| 德國 | 三一 | 四% |
| 意大利 | 一七 | 二% |

以洲論，亞洲之森林面積，雖為最大，然百分面積，且在平均數以下，此因亞洲地多沙漠，且文化開發最早，採伐之森林，當亦最多也。南美洲之百分數最高，此因阿瑪曾河流域 (Amazon) 為世界絕大森林，且係新興之大洲，採伐不多也。以國言：俄居首位，此因有西比柏利大森林之故，英國係包括其殖民地而言，加拿大為著名森林地故有此數。惟此等估計不甚可靠，如美

。此數省森木之輸出點，于南爲福州，北爲漢口九江，東爲杭州云。

茲將我國數省(代表省分)據民七農商部調查略表如左：

| 地名 | 森林地面積 畝 | 全省面積 千畝 | 全省荒地面積 畝 | 林地對於全省 面積之比例% | 林地對於全省 荒地面積之比 例% |
|-----|------------|------------|-------------|------------------|------------------------|
| 東三省 | 五·五四七·〇七九 | 一·六八九·八九五 | 七八八·一六·九五六 | 三 | 六 |
| 直隸 | 一·〇〇五·一九七 | 四六四·八四四 | 六·七八四·三〇二 | 〇·三 | 二六 |
| 山東 | 二七二·四〇八 | 二六〇·一三四 | 二·五六八·六四三 | 〇·一 | 二〇 |
| 江蘇 | 二九二·七三三 | 一八五·八五六 | 二·五〇〇·二九六 | 〇·一六 | 二二 |
| 江西 | 四·六四四·三三二 | 三三三·九一五 | 二·七〇八·五二二 | 一·一 | 一七〇 |
| 福建 | 五·二八六·八五六 | 二二五·二七七 | 六八三·二四七 | 二·五 | 七七〇 |
| 湖南 | 二·三五〇·一八六 | 三三七·五〇〇 | 二·四八六·四九七 | 〇·六 | 九四 |
| 廣東 | 八·〇六八·七七四 | 四六四·六四〇 | 三·九〇一·九六三 | 一·七 | 二〇六 |
| 四川 | 一六·〇七六·四〇〇 | 一·〇二五·三九一 | 二·八八五·二八四 | 一·六 | 七三 |
| 陝西 | 三四九·九三二 | 三四九·八三七 | 一·二三三·六八三 | 〇·一 | 二六 |
| 甘肅 | 二五六·三三三 | 五八三·〇四四 | 二·〇五七·六五五 | 〇·〇四 | 三三 |
| 廣西 | 三·一六七·四五五 | 三五八·七九五 | 一四·二五九·三三三 | 〇·九 | 三三 |
| 全國 | 八〇·四二一·八二三 | 一〇·九六五·六五八 | 八四八·九三五·七四八 | 〇·八 | 九 |

觀察上表可得下列之歸納

(1) 森。林。面。積。太。小。美國森林面積佔全面積百分之二十四，而我國之森林則佔全面積千分之八耳

！即在森林最富之東三省而言，亦不過百分之三，（若照日人估計則佔百分之十見 China

Year Book 1929）此狹小之森林面積能否供應國民經濟之需要，殊屬疑問。

(2) 人。口。愈。密。之。處。森。林。愈。少。山東森林地，不過佔全省面積千分之一，江蘇林地，不過佔全省面積千分之一六，而二省以人口最密著稱者也。人口密集之減少森林，其道有二：a 濫伐者增加，人口愈多所需之木材燃料愈夥，人民就近採伐，最為便利；而採伐後又不知培植新林，牛山濯濯，殆為必然之結果。b 農地之利用，必侵及林地。人口密集，農地必推廣，此為我國利用農地之現象，已述于前。凡森林生長之地，輒能變為肥沃，故芟林以後，便可用為農地，所謂高價的利用，替代低價的利用也。

所謂荒地，亦包括尚未採伐之林地。故林地面積中至少有一部份目為荒地，江西福建廣東之林地，大于荒地，使統計可靠，可證明該三省之森林，多為已採伐之森林，不列入荒地內，故比例數甚大耳。查該三省森林百分之九十在私人手中。木材輸出亦甚鉅，足見該三省等木材正在採伐中也。

(3) 開發愈早之地，森林愈少。黃河流域爲我國文化發原地，有四五千年之歷史，人民採伐木材，亦具有四五千年之經驗，故在此流域中，森林最少。甘肅僅有全省面積萬分之四的林地，陝西亦不過千分之一，雖地土過瘠，各種植物生長不易，然人民之勇于濫伐，亦其大因。此種濫伐之結果，卽爲黃河之潰決，及旱災之來臨，土壤崩壞，河沙填積，偶一雨量不時，卽發生不可收拾之旱災水災，可謂暴殄天物之食報。

長江流域文化發達較遲，地上亦較肥，故林地較多，然亦垂盡矣。珠江流域發達更遲，林地更多，正在濫伐濫採之時期中。至東三省則文化發展最遲，正在開發之期，故林地亦最多，木材亦最大也。由此可知我國之利用森林，純靠天然之供給，鮮有植林以供大用者，一旦天然供給盡，坐待災害之降臨，真爲靠天吃飯也。

此項統計不甚可靠不能加以仔細的分析祇得觀其大概。

(4) 我國林木濫伐之原因 我國森林之濫伐，爲有目共睹之事實，天然林既已漸漸減削，人造林則絕無僅有，長此以往，對於國民經濟之影響，誠如芬次爾（德人廣州中山大學教授東方二十六卷六號中國森林問題）所言：

「言乎調劑中國將來之經濟，其主要障礙，卽在偌大之荒地，而不能收一相當收入。况

此荒土，昔曾有絕大森林之發現，唯今則砍伐無餘耳。此種荒土，不徒于經濟方面，毫無貢獻；且將爲中國莫大之害，如山凌浸蝕，土壤損壞，河底淤積，因而航程爲之阻礙，水災爲之釀成；不徒如是，沙泥碎石，且將因雨水而導入田園，不獨最近之收穫亦爲之損壞，而土壤之肥力，亦將摧殘殆盡矣！』

此外如建築材料之缺乏，（如鐵路枕木必須自外國採辦）猶爲其小焉者。推原其因，固由于政府之無森林政策，無護林之法令，然人民之智識缺乏，觀念不良，實爲其主因。人民對于森林之功用，既茫無所知；而社會上漁樵耕讀，以樵亦爲美事。樵者，直言之，爲一種濫斫樹苗之職業；童山濯濯，樵夫須負大半責任，而採樵恆爲農夫副業，所以供給薪木，四時不停，林木之能成長者幾希？故欲免除此種弊害，端在智識上之傳佈，使人民知森林之重要，政府亦宜自行造林，以爲範式，頒布法規，禁止濫伐，並設立苗圃，供給人民以種子苗木，庶能改革此不良之利用也。

（二）礦地之利用

（一）礦地利用之特點 約如左列：

a 礦產係採取的非培植的。農林之收穫，年年可得；礦產則只向地中採掘，一去不復返，事

實上終有窮盡之一日。農地等之收穫爲定期的，而礦地之收入爲無定的，有多有少，甚難預知。

b 礦地利用時所担之風險最大。礦源蘊藏地下，不能完全測知；故礦地投資，冒險甚大，有意外之得，亦有意外之失。礦產之投機，蓋已久稱于世，市地亦有投機，但不如礦地投機之劇烈，舊金山與新金山之覓金，歷史上所著稱者也。

c 礦地之利用，恆爲大規模的。從事探礦必具重大之機器，深長之隧道，及種種昂貴之設備，非有絕大資本，鮮能從事其間。而此項巨大資本一經投入，即變爲固定，雖使礦產開發不利，亦不能有所變易，除拋棄資本外，更無其他辦法，故曰所負之風險大也。此種大規模之生產恰與農業相反。

d 礦地之利用，能造成特殊之勞力階級。礦業所用之勞工，多爲無技能的。且須遠離都市，自成村落，此種村落，恆卽爲礦主所造成，凡礦主一切生活，無不受雇主之控制，使礦工不離礦業，不能改變其環境，與城市工人不同。

e 礦地之利用，對於國際關係有甚大影響。礦產之豐富或缺乏，對於一國工業之發展，最有影響。因此國際競爭，恆以奪得礦源爲目的。列強之爭美所怕太米亞 (Mesopotamia)，

則以其油田也；德法之爭魯爾（Rhein），則以其煤鐵也；即以我國而論，列強之所以施行經濟的侵略，亦以掠取礦產爲其一大原的。故有鋼鐵的帝國主義，煤油的帝國主義，帝國主義而以礦產名，可見其政治上之重要。

所謂礦地者，包括產物至夥，自金銀銅鐵之五金以至煤油沙炭之非金屬，屈指難數。礦產之利用，對於人類生活有至大之影響；歷史上分史期爲銅器時代，鐵器時代，煤的時代，以明礦物與文化之關係。在今日工業社會之中，一切活動，可謂建設在鐵，煤，與石油之上，無論任何生產，皆有得此則生，捨此則亡之概。故礦物之利用，小則決定一國家文化之興落，大則控制一民族死生之關鍵，國際間之礦產爭奪，非無故也。

（二）利用礦地之經濟的考慮。礦產既有多種，其利用之道亦隨類而異，且多涉于工程方面，非土地經濟所及。惟利用時，有二三經濟的原則，應加以注意，茲分述于下：

a 利用礦地時應充量顧及國家的利益。在今日工業社會之中主要之礦產，如煤鐵石油等，實爲一國之命脈所寄，礦權而付于外人，無異以國富貴之異邦，政府舉止之失當，無有過于此者。故一國礦地，最忌受外人之支配，縱本國資本不足，或技術不精，不妨稍收外股，延聘客卿，然支配礦產之自權，還須我操之。而支配之時，亦應儘先謀國民經濟上之需要。

，斷不宜眩于外利，私給他國。我國今日礦地之利用，多爲外人所操縱，最爲反背此原則，國勢之衰，此亦一因（參見礦權章）。

b 在農業國家中礦產應以開發爲急務；在工業國家中礦產應以保存爲要圖。農業國家之礦產，恆潛藏地中，棄富于郊，徒供列強之垂涎，爲經濟侵略之目標；且農業國家而不輔以相當之工業，則人以製造品易我原料品，人以少易多，國際間之貿易，常爲工業國家所控制；而本國之農業，以缺乏機器故，亦難有改良之望。用是農業國家之利用礦地，要以儘量開發爲惟一政策。能開發一種礦地，即減去經濟侵略上一種目標，而本國之工業，得增進一步，礦產愈開發，斯農業國家中之工業愈蒸蒸日上，終至與工業國家，得互相頡頏，所謂帝國主義之壓迫，亦可從此去矣。

然農業國家而已變爲工業性的，則礦地之利用，應不以開採爲急務，而以保存爲政策。蓋一國礦產之盈虛，決定其工業之命運，若徒事濫掘，盡量耗費，暫時的需要，因可充分滿足矣；然礦產一去不復返，終有竭盡之一日，待礦盡而起恐慌，亦無補于工業之頹敗；捨向外爭奪新礦源外，殆無其他辦法。晚近工業國家之爭奪鋼鐵，爭奪煤田，及爭奪煤油，殆無不由于其國內之礦產，將發生恐慌；故礦源之保存，應爲其大政策也。

各國于今日競倡言礦產保存之重要，各就其本國着想，誠可爲一種善良的政策。然質之我國，則適得其反。我國可謂爲一礦產過于保存之國家，其潛藏于地中之財富，蓋不可數計。即以煤產而言，據一九二一年地質調查所之測定，深度千米以內，煤層一米以上之埋藏量，有無烟煤六十二億五千二百萬噸，有煙煤一百七十一億八千三百萬噸，全部埋藏量，當有五百億噸；若用現時消費額，每年約二千萬噸計之，可支持二千年。又如以鐵礦而言，已推定之鐵礦噸數，約爲六億七千七百萬噸；爲亞洲各國中藏量之最大者。更以油礦而言，則陝西甘肅一帶，有甚大之油牀之分佈。然此三種基本礦產之藏量雖富，而開採則微，煤產年不過二千餘萬噸（一九三三），鐵產不過二十餘萬噸，煤油則僅在試掘時期，使此種開掘之速度，長此保持，對於保存富源之政策，誠爲恪守不渝；然對於國民生產之影響，果爲何如者，亦徒見其工業落伍，農業落伍，淪爲次殖民地而已。如此政策，尙得爲善良否？

總之礦產之採取，以足供國內之需要爲度；所謂需要，不特指現在的，亦指將來的，二者均須顧及。若採取過少，則失在一國工業之低落，于現在不利；若採取過多，則失在礦價低落及富源之竭盡，于現在將來均不利。所謂最大生產，未必爲最適宜之生產也。

利用礦地應有精密之考察及大規模之資本。利用礦地時，先必作地質調查，測度一礦區之性質，次必試探礦苗，決定礦產之儲量若何，及其探掘之難易，礦產之價值，再則投下大量資本，實行開發，終則設置冶礦工廠，提煉生礦。故各種利用土地之方式中，要以礦業爲最巨大，事前非有精密之考察，則探掘有誤，必致犧牲大量之資本；事後若無大規模之機器，則礦苗雖富，亦不能地盡其利。二者得兼，庶合于利用礦地之經濟的原則。

(三)我國之礦地利用。我國礦地之利用計劃，當莫善于中山先生之實業計劃，其第六計劃礦業一節，要爲我國利用礦地之南鍼。其要旨在借助于外資，着重大規模的開採，但一方面仍由本國政府作主，決不有今日之合資礦業，多受外人之控制者。而其注意開發富源，尤爲合于農業國家之政策，讀者可參考焉。

但實際上我國礦業之發展果何如，亦宜一爲考察。

我國之有探礦事業，或謂始自黃帝；史記封禪書，謂黃帝採首山銅鑄鼎于荆山下，爲礦業之最初見于史籍者。其後禹鑄九鼎，已爲銅器時代；漢時煤炭發現于豫章，（見前漢書）礦之種類，有鐵，銅，銀，硝硫，煤等等。其後風水之說生，採礦遂受一大阻礙，各朝對於採礦，均不鼓勵。至唐文宗時，人民始得有自由開採礦產之權，宋太祖立礦例，設礦官，頗能發展礦業，金銀礦

亦陸續開採，盛極一時。元明禁阻礦業，而明末始開禁。清則重課採礦，礦業不能有所發展。由此可知我國對於礦地之利用，向以禁阻為原則，鼓勵為例外，今日礦業之衰，正非無故。今日我國礦業之衰，可以下列統計證明之。

中國礦產之出產及價值與世界之出產及價值比較表(民五)

| 礦 | 中國產額 | 世界產額 | 單位價值 | 中國總值 | 世界總值 | 中國與世界產額之比例 |
|-----|------------------|--------------|---------------|------------|---------|------------|
| 金 | 二〇八·六三〇兩 | | 三五元 | 三·八〇三·〇〇〇元 | 九四二兆元 | 千分之四 |
| 銀 | 二二二·〇〇兩 | 一四〇·〇〇〇·〇〇〇兩 | 一·三元 | 三六·〇〇〇元 | 二〇兆元 | 萬分之二·七 |
| 錳砂純 | 一·三六〇 二七·二四三噸 | 九二〇·〇〇〇噸 | 五〇元 六〇元 | 二·三四·〇〇〇元 | 四七五兆元 | 百分之三 |
| 鉛砂純 | 一·四四一 九·六八四噸 | 一·二〇〇·〇〇〇噸 | 二八元 八〇元 | 一·二七·〇〇〇元 | 三三六兆元 | 千分之九 |
| 銅 | 一·三四三噸 | 一·四〇〇·〇〇〇噸 | 一〇〇元 | 一三四·二〇〇元 | 一四〇兆元 | 千分之一 |
| 鐵 | 三五·七五噸 | 七〇·〇〇〇·〇〇〇噸 | 四〇元 | 一四·三〇·〇〇〇元 | 二·八〇〇兆元 | 千分之五 |
| 錳砂 | 一三·九〇噸 | 一·四六六·〇〇〇噸 | 四〇元 | 五五六·〇〇〇元 | 四七兆元 | 百分之九 |
| 錒砂純 | 一〇·四〇〇 六·〇〇〇噸 | 五五·〇〇〇噸 | 一〇〇〇元 四五〇元 | 一七·六五·〇〇〇元 | 五兆元 | 百分之三 |

| | | | | | | |
|------------|------------|-------------|-------|------------|---------|--------|
| 錫 | 八·二〇噸 | 一三六·〇〇〇噸 | 一·五〇元 | 一三·二四〇·〇〇元 | 二〇四兆元 | 百分之六 |
| 汞 | 三四噸 | 三·六〇噸 | 四·六〇元 | 一·四四〇·〇〇元 | 一六兆元 | 百分之九 |
| 錫砂 | 二·〇〇噸 | 二〇·〇〇噸 | 八·〇〇元 | 一六·〇〇〇·〇〇元 | 一六〇兆元 | 百分之二〇 |
| 煤 | 一五·五八四·〇〇噸 | 一·五〇〇·〇〇〇噸 | 四元 | 六二·三二〇·〇〇元 | 六·〇〇〇兆元 | 百分之一 |
| 砒砂 | 一·〇〇噸 | 八〇·〇〇噸 | 三〇元 | 三〇〇·〇〇元 | 二四兆元 | 百分之二·二 |
| 硫 | 七〇噸 | 八五〇·〇〇噸 | 四元 | 三四·〇〇元 | 三兆元 | 萬分之九 |
| 石棉 | 五〇噸 | 一六〇·〇〇噸 | 二五元 | 六二·五〇元 | 二〇兆元 | 千分之三·一 |
| 滑石 | 一〇·五〇噸 | 二五〇·〇〇噸 | 五元 | 五二·六〇元 | 一兆元 | 百分之四 |
| 白雲石及 苦土 | 一〇·二〇噸 | 八〇〇·〇〇噸 | 二五元 | 五〇·五〇元 | 一六兆元 | 百分之二·三 |
| 石膏 | 二七·〇〇噸 | 四·八〇〇·〇〇噸 | 六元 | 一六二·〇〇元 | 二元兆元 | 千分之六 |
| 石油 | 二·八〇箱 | 五二三·〇〇〇·〇〇箱 | 三元 | 八·四〇元 | 一·五九兆元 | 百萬分之五 |
| 每箱四加侖 | | | | | | |
| 總計 | | | | 一三四兆元 | 一四·三三兆元 | |

自『中國之礦產』第四頁黃著勳著

黃著勳氏曰：吾國所產之礦產，佔全世界產額百分之一以上者，僅有錫、鎢、鉍、砂、汞、錫、滑石、鋅、苦土、砒砂、煤十種。在百分之十以上者，僅錫與鎢。其他富強根本之要素，如鐵，如銅，如金，如銀，如石油，多者不過千分之四，少者不足十萬分之一，而農業之所需，如磷酸鹽，硝酸鹽，鉀鹽等又均為吾國出產之所無。……試就世界出產之總值而言，凡一萬四千餘兆元；吾國所產，凡一百三十餘兆元，不足百分之一。以土地言，全世界陸地約為五百五十兆方里，吾國為三十八兆方里，實佔百分之七。以人口言，世界人口為一千六百餘兆，吾國人口為四百四十餘兆，實佔百分之二十七。易言之，以世界礦物產額與世界陸地面積較，平均每年每方里為二十六元；而以吾國礦產與吾國面積較，則每方里平均為三元餘。以世界礦產與世界人口較，每人平均得九元；以吾國礦產與吾國人口比較，每人平均祇有三角。總而言之，吾國現在之產額，無論以面積計，或以人口計，均在世界平均十分之一以下，若與世界富強國之產額較，如美如英則在百分之一以下。……

由上所述，可知我國礦業之不振。此不振之因，並不在天然富原之單薄。我國得天獨厚，礦產不為不富，已略述于前節中，所以致此之原因，乃純為人為的有如下列：

a 資本之缺乏。我國爲世界上最缺乏資本之國家之一，利率之高，高于任何文明國家，可見資本之少。然欲舉辦大規模之礦業，又非有巨大資本不可，遂不得不借貸外資，即中山先生亦以此爲開發礦產之經濟的方法。然借貸外資，最易喪失主權，與外人以特殊利益。若處置過嚴，使外人無所得利，則外資亦不肯投下，故欲藉外資以辦礦，亦非易事也。

b 交通之阻塞。礦產雖遍布各地，苦無交通之路途，不能前去勘探，即令採取後，亦甚難輸出，與無礦產相等。在我國經營較大規模之礦業，類必兼顧交通，如中興煤礦，開灤煤礦等，皆以附近有鐵路，始克開採；然我國鐵路，寥若晨星，與鐵路不相近之礦產，雖富亦祇可棄之如敝履，欲礦業之振興，其將何由？民國三年美商美孚油行勘探陝西延長一帶之石油礦，費用至二百五十萬元之巨，則交通梗阻，運輸探機困難，有以致之。

c 人民智識之薄弱，可分二方面言：

a 迷信風水。在昔禁止採礦，多因有礙風水之，今日習俗流傳，猶具有強大勢力。內地礦產之不易開採，亦恆由于當地人民，惑于水風之說，與以阻礙之故。

b 實業智識幼稚。人民經營礦業，缺少毅力，見利稍遲，便爾沮喪，礦業公司之隨開隨倒者，各地都有。加以礦治人才之缺乏，資本之薄弱，非採掘不合法，即不能持久，欲礦

業之發展，蓋亦難矣。

d 政治之混亂。就理論上言，礦產應爲國有，由國家經營，中山先生亦主張之。（可見後第十一章）但今日之我國政府，無此資本，亦無此吏才，欲達到國有，爲期尙遠。且年年政治，幾可以打仗搶錢二事包括之，政府非但不能自營，對於私人礦業，又不負保護之責，更鮮提倡之方，任軍閥苛捐勒索，佔據劫掠，卽有精良之機器及幹練之人才，亦何濟于事？

e 礦律之欠缺。政府既不能自營，遂承認私人之經營礦業，宜有良善之礦律，爲私人經營之規導。所謂善良者，應具下列條件（1）能確定礦業權。對於私人之礦權範圍，應與以明白規定，但亦不宜與以過分之限制。（2）應易行而難犯，條文應明白，簡單，不致使業礦者動輒得咎。（3）對於業礦者應有充分之法律保障，（4）礦稅宜與其他實業之課稅相較，取一適當之稅率。我國礦業條例，對於上述條件，均似欠完全符合，如探礦採礦注冊登記等手續，均過繁瑣；而其中探礦本無一定地方，今必領照以限制之于一地，尤覺不當。此外對於業礦者無相當保障，一若其他實業之無相當保障等；至礦稅則礦區有稅，礦產有稅，原來土地有稅，註冊需費，轉移需費，卽廢業亦須納費，重重征收，未免失提倡礦業之本

旨。(按鑛業法令已制定，鑛業條例已廢矣。)

有此五因，礦業安得不衰；拯救之道，自宜照孫中山先生之實業計劃內第六計劃做去，若政府無暇做去，則私人企業，亦不妨稍與以保障也。

(三) 水之利用

自經濟學言之，土地一字包括任何自然富源，水亦在內，故水之利用亦略有討論之必要。

(一) 水之用途 水之用途有五：

a 消費用 飲料沖洗及用作風景之泉水湖水瀑布等。

b 航運用 江河大川等。

c 水力用 瀑布等。

d 灌溉用，

e 漁業用，

此數種利用中，第一種與人生有直接關係，第二種為交通命脈，第三種為工業原動力之一，第四種為農業生產所必需，第五種且自成一業，對於吾人之食物方面，至有貢獻。故知水之重要，可與空氣相伯仲，吾人所一日不可或缺者也。

(二) 水之種類 可略分于下：

- a 人造水 即天然水之經人工者，如蒸溜水沙濾水
- b 天然水 即自然界所付給人類者。如
 - a 雨雪雹
 - b 泉水地下水
 - c 江河溪澗
 - d 湖沼池
 - e 海洋

又水可分爲含礦質之水與不含礦質之水，此以礦質之存在與否爲標準，于此節之論列無大關係，故略之。

(三) 水之利用的經濟考慮 水之用不一，水之種類亦多端，各類之水，未必皆合于用，更未必皆合于五用。即能皆合，亦未必能並行不悖，毫無衝突。用作水力時，必築堤壩，而堤壩則侵及航運；用作灌溉時，必減少水量，而量減則損及水力。以何種之水源，供何種之利用，始爲經濟，乃有問題發生。解決之道，可決于下列諸原則：

a 應隨水之用途，選擇最宜于該用之水源。飲料水須清潔，不含毒質，則以人造水爲宜。航運水需大量，而普遍，則以江河湖海爲宜。灌溉水須有大量而能支流各處，且其質須適合于植物之生長，則以江河池溪爲宜。漁業須有大量之魚類，而離陸不遠，則亦以江河湖海爲宜。至水力則需水量宏大流動頗速之江河。由上觀之，各種水源之中，當以江河湖海之用爲最大，蓋世界上大部之水量多積蓄于此，人類固不得不取給于此。

就江河湖海之內容言之：則急流之江河，而發生巨大之水力，奇異之瀑布，以之爲水力用或風景用，誠莫善于此。然以之作航運之用，則鮮不覆舟折橋，實爲最不經濟的利用，如我國長江之三峽，黃河之壺口，河道峻深，水流矢急，爲旅客畏途，亦爲水力之大發動地也。紆繞曲折之水道，對於航運殊不便，然以其所及面積甚廣，對於農田之灌溉則大有裨益。反之廣闊之河海，最宜航運，然河流不急，無水力之利，且或以水質帶鹹，或以流域不深入，乏灌溉之利，宜于此者，又不必宜于彼。故各種水源，均有其最經濟的利用之道，隨材擇用，爲其消極的利用原則。

此種消極的利用原則，最適用於水力之利用。凡水力之豐富與否，視其地坡與水量二者而定，而坡度之峻急，水量之宏大，爲人力所不能改變；即可改變，亦須費大量之資本，

恆至得不償失，故水力之利用，恆須就範于天然，服從此消極的原則。重要之天然水力，可分三種：

a 瀑布之水力 如我國山西吉縣之壺口瀑布，其地黃河自廣千尺之河谷，縮成廣百尺之深峽，五英里之內，河而降低二百尺，全河水勢傾注直下，波浪掀天，濤聲雷鳴，爲北方最大之水力發動地。又如福建之龍亭瀑布，高凡四十尺，水流每秒約千五百立方尺，廣東之羅山有瀑布九百餘，均爲良好之水力中心，能利用之以設電廠，其利益正無量。

峽谷之水力 如揚子江之三峽，自重慶至宜昌，河面降低四百餘尺，約有四百四十萬匹馬力。又西江在廣西南寧下流，永淳縣東八十里，伏波廟爲全水路中唯一險灘，中山先生嘗稱伏波灘可發生一百萬匹馬力。

c 潮汎之水力 潮汎漲落若在十呎以上，其水力即可利用，我國之杭州灣與三河灣，潮汎漲落相差，在二十呎以上，甚可作爲水力之用。

此等瀑布峽谷之水，除水力外，實無他用，抑惟水力始得加以利用。若在河流迂緩之處，而欲爲水力之用，亦徒爲浪費資本，事倍功半而已。

b 應改良各種水源，使合于特殊之用 爲積極的利用方策，水之各用，爲人類所不可缺，不

能因某種水源之缺乏，遂犧牲其用。使國中無寬大峻深之江河，則一國之航運，遂將廢置不辦乎？故水之利用不能全賴于天然，而須有改良之道，茲分述于下：

a 飲料之改良 飲料以清潔衛生爲最大要素，于人口繁盛之都市中，應有自來水管之設置。泉水河水，雖亦可爲飲料，例應經過一種濾清消毒手續，始可供爲人用，人類而能服用蒸溜水，當最少弊害，惟蒸溜水價值過昂，非常人能力所及。

最普通之改良飲料方法，爲煮水使沸，我國有靠此爲生之職業，即老虎灶是。我國舊式城市村鎮間，素無水管之設置，中下人家，不便自煮飲料，恆取給于老虎灶。（或開水店）但業老虎灶者，恆爲下層階級人，其水源多爲含有雜質之河水井水，亦不知加以適當的濾清手續，有時水味發臭，有時水色帶黃，甚有爲博得蠅利計，所謂沸水者，絕對不沸，即微菌之滋生于水中者，亦未能去除，此種現象，對於公共衛生，至有妨害。其根本改良之道，在施行自來水管，與老虎灶以更善之水源，則本已改良之飲料，又加以煮沸，對於衛生上，自無不合之處。

b 河道之改良 即江河之開導是。江河深闊與否，對於一地之航運至有關係，至一地之航運，對於一地事業之盛衰，尤有密切之關係，應修正之。中山先生之實業計劃，大部分

爲改良河道，便利航運之計劃，如其大綱中第一項交通之開發，有六項計劃，其半數卽爲小利上之處置：如(寅)修峻現有運河，分二種(1)杭州天津間運河，(2)西江揚子江間運河。(卯)新開運河，分(1)遼河松花江間運河，(2)其他運河，(辰)沿河分五項(1)揚子江築堤，濟水路起漢口迄于海以便航洋船隻，直達該港；(2)黃河築堤，濟水路，以免洪水，(3)導西江，(4)導淮，(5)導其他河流。第二項商港之開闢，如(子)于中國中部北部南部各建一大洋港口，如紐約港者；(丑)建設沿海岸種種之商業港及漁業港；(寅)于過航河流沿岸建商場船埠。此種港口之計劃，其目的皆爲便利航運，亦可謂改良河道之間接方法，其詳見中山先生之實業計劃茲不贅。

河道之改良，其技術方面，有河海工程之專職，非本篇所能討論。但大多數之改良，需費至巨，又須經年累月，盡長時間之努力，庶能成功，此種事業恆非私人才能及，常須由政府任担。但改良成功後，所生利益亦絕大，可分三種：(1)因航運便利所生之利益，此種利益，不能估計，有時開濬一河，兩旁始有繁盛之都市，此種都市之價值，謂爲河道改良後所生之利益，亦無不可。(2)附近河道之地必因河道改良而漲價，航運便利，事業隆盛，兩旁地價必漲，在都市間尤甚。卽在平日沿河之市地，如上海之外

灘等，亦恆較內地爲貴也。(3)以沙泥填塞渚水窪地後所得之新陸。大多數之改良河道方法，恆爲濬深河床，除去砂泥，俾大船巨輪，亦得通行無阻。所掘除之砂泥，即可用以填兩旁低窪泥灘，使成有用之地，其利益亦堪驚人。中山先生言治理河道時，屢述及此種利益，如其述整治揚子江口之計劃曰：

「在我治揚子江口之計劃，所取者有兩端：（按其計劃爲採中水道爲河口，而閉塞北南二水道。）其一則求深水道以達海洋，其二則多收其沙泥，以填海爲田，惟力所及。中水道具有三堆積場，以受砂泥而成新陸地，即海門坦，崇明坦，銅沙坦是也。此外尚有渚水窪地，千數百英方里，循現在之勢以往，不過十年至二十年，便成陸地……即令二十年不能成地，姑倍之爲四十年，而所填築者，約有一千英方里之多，其于利益，已不菲矣。以至賤計之，填積之地值二十元一畝，如使十年之後，五百英方里之地，可備耕作之用，其所得之利已爲三千八百四十萬元……此種企業既有填築上述海坦窪地之利，我等可建一雙石堤，自長江入海之處起，直達深海，至離岸四十英里之沙尾山爲止，以舟山列附島近有花岡石島，廉價之石，不難運致，故築一石堤，高六英尺至三十英尺，使剛與低湖而平，其平均所需，當不過每一英里費二十萬元。石堤每邊長四十英里

共八十英里，其所費約在一千六百萬元左右，而在海門坦崇明坦及銅沙坦有二三百英里土地，……可變為農田，計之則建此石堤已非不值矣。……（按建石堤所以束水使急流，如是則沙泥被水裹挾，直到深海廣闊之處，未及沈澱，復遇四潮衝擊，還填入河口兩旁窪地河口，反無堆積，故中山先生云云。）

誠如中山先生所估計，可知改良河道，實為一最有利之事業，但此等大規模之改良，預先宜有最精密的計劃，否則設施有誤，不僅喪失資本，對於一國一地之盛衰，亦殊有關係也。

c 灌溉之改良 我國農業為一種灌溉耕種，灌溉水源之得宜，為我國農業復興之關鍵。其改良有二端：

1 河道之濬導 開鑿河道，所以便航運，亦所以利灌溉。我國既以灌溉農業立國，歷代對於水利工程，無不重視，自禹疏九河以至于中山先生之治河計劃，其間之水利工程，與其謂便利航運，毋寧謂改良灌溉，即中山先生之導淮，導黃河，亦以此為主要目標。

此項灌溉工程，如築堤，如設閘，如開河，與航運之水利工程無大異，均非本篇所

及。其最大利益，在增加農田之經濟的供給，此在歷史上早有顯著之例：如戰國時水工鄭國開鄭國渠，關良田四百頃，秦李冰在成都開掘工河，灌田千餘里，漢白渠爲趙中大夫，引謂水成渠，長二百里，灌田四千餘頃等，均足灌溉改良後所生利益之大。就今日而言，如治淮水有效，使洪澤湖與淮河之水流宣暢，則今日高于海而十餘尺之湖底，至少有一部份可變爲農田。據費理門(Freeman)氏估計蘇境內湖泊面積（與淮河有關者）共爲一千七百七十五方哩，若定一千方哩爲涸出湖田面積，（計三百八十四萬畝）已值六千四百萬元，而兩旁因導淮而得灌溉之利之田畝，尙不計算在內；但此項工程之經費，約計一千二百萬，是導淮成功，可得五千餘萬元之利益也。又全國水利局調查，江蘇淮河流域一帶未經開墾之公地，約有二百九十萬畝，若水納正流，各湖面積縮小，涸出田畝可達三百六十萬畝，以最少限度三分之一計算，亦可得一百二十萬畝，合之前項未墾之地共四百十萬畝之譜。若每畝平均之價爲十五元，地價銀卽有三千二百八十萬元，以此爲担保。可發行地價債券，支出此項水利工程之費用，當綽有餘裕云。

2 灌溉器具之改良 我國農業既爲灌溉性的，故于各種粗笨農具之中，惟灌溉之具，較

有變化。始自春秋之桔槔，「莊子有云『桔槔者，引之則俯，舍之則仰。』製法以橫木懸于木架之上，一端懸汲水之桶，一端繫重物以省汲水之力。」繼有前漢畢固所造之翻車，（即龍骨車）爲今日水車之濫觴。繼有以水力轉動之翻車筒車及高轉筒車，「筒車者，輪上附有許多竹筒，一半淹于水中，其餘組織與水轉之翻車相似，高轉筒車即田在高處，以竹筒挽水，註于高田之謂。」此外又有手搖之刮車等等，在此等灌溉器具之中，要以用人者爲最普遍，（亦有用牛力者）所用勞力甚大，無形中增加農業上之生產費用。今日江浙一帶已漸推行電力戽水，既省人工，又省時間，且較遠之水源，亦得以水管接戽，于農業生產方面，實大有補助也。

c 應使一地水量之存在，適合于該地人民之利用。水量過多，則爲洪水；水量過少，則爲旱災，水與旱與虫害，均爲歷來饑荒之主因。今日之西北大荒，正由于水量過少之故。用是一地水量之供給，實爲該地人民生活之所繫，自古迄今之治河，設塘，澆湖，築堤，植林，鑿井，無非爲維持一地相當水量之方法。

維持一地相當之水量，可自二方面言之：一爲排水工程之得宜，二爲一地雨量之調節。

1 排水工程之得宜 自都市言：若無適當之溝渠工程，污水無處清除，積潦無處宣洩，對

于一市之衛生交通，大有妨害。故市政工程方面，以清渠設施，爲其最大任務之一。計劃此種工程時，應考慮市區之地質，及概況，污水之多寡，雨量之上下，滯水之速度，溝渠之質料，及污水之處理等等，均屬于工程方面，不贅。

自農村言，田間蓄水過多，而無宣洩之溝洫，亦足妨害其作物之生長；且耕種之時，需用勞力較多，作物之質，易變下劣；抑蓄水過多者亦能蓄水過少，均由于無宣洩挹注之道，水量將非多即少也。農人開掘溝洫，第一，須考其作物所需水分之程度若何；第二，須求耕地段落之整齊，不能任意開掘，致耕地成零星小塊，變爲多角形，耕種上發生困難；第三，須考慮溝洫之深淺程度，此與一地之地勢有關，與作物有關，與土壤之性質亦有關，凡此皆農藝科學中所討論，不能多于引述。

有排水工程，亦有蓄水工程；如都市間裝置水管，以供飲料沖洗之用，農田上設置蓄水池沼，以供灌溉之用，工程大者亦須設堤築壩，造成人工之蓄水湖，以灌溉一區，此種設施，多由政府爲之。

2 雨量之調節 決定一地水量之最要分子，當然爲雨量。雨之起或由于海洋或平地空氣吹向山麓，遂使之上升爲雲；或由于地殼內之熱量，逼空氣上升；（如火山爆發時恆大雷

雨)而通常由于兩種溫度不同之濕潤空氣，相遇而成。此等自然勢力，非人力所能控制，故因地位關係，某地多雨，某地少雨，如雨量之多少，對於文化至有關係。如我國東部雨量，在每年十二英寸以上，而橫斷山脈以西，在十二英寸以下，故農業與都市，均在東部發展，而新疆一帶，幾無人跡，天老地荒，則雨量之稀少爲之。

但雨量素稀少之處，不必即長在旱災之中。蓋此等地方之農作物，耕耘之制度，以及人口之多寡，均與雨量豐沛之處不同。該處人民早已相地之宜，而培植適當之農產物，雨量雖少，決不成災，雨之成災，乃由于雨量變更之程度太大。如今年落五十英寸之雨，明年落一英寸之雨，則其變更之程度太大，一切生產之方式，均不能與之適應，而旱災乃生。我國愈至內地，雨量變更之程度愈大，旱災亦愈易。如十年前(民九)北方雨量，僅及常年百分之五十四，致釀成北方五省之大旱災云。

能發生旱災之地，亦輒能發生水災，過與不及，常相因而至。二者雖均由于雨量之變更度數太大，亦由于人力之不感。雨量本身固非人力所能控制，然雨量之積聚分配，猶有改良之道。如植林能積蓄雨量，使水流遲緩，而不挾砂帶泥，如是則雨量不致隨高沖下，砂泥不致填高河床，形成洪水之患。又如開浚河道，使二地之水得彼此挹注，亦足

補救雨量變更太大之害。若既不植林，又不導河，斯一地之水量適合與否，須全恃上天所賜之雨量，其能免于水旱者幾希，我國黃河之爲災，正由于上游之無林木，與下游之不浚治，水量不復能平允的分配于各地；上遊不患旱，下遊便患河決，北方農業之衰落，此爲大因。「治理之道，據沈怡氏歸納費利門 *F. E. F. F. F.* 與恩格斯 *Engels* 之意見，約如下列諸端：（1）先治下流倘能同時于上流植林，防止岩石之崩潰，則更善。（2）治理河口，常築束水堤，倘水勢仍弱，無力刷沙，可略爲開浚。（3）選擇河流入海幹道，須視潮流情形而定。（4）河性喜曲，惟曲河始不善變，若過于灣曲者，自應裁減，但不宜動輒取直；支流應加堵塞。（5）就地取材，保護河岸，免使河槽逼近河身，致啓隄圯之禍。由是「中水位置」亦可決定。（6）兩旁一帶，宜多植樹林以爲枝料。（7）宜組織旅行團，沿河考察，河流情形。（8）創辦河工試驗室，研究河工上問題。（9）辦理飛機攝影測量，實測河流形勢。（10）根據精確地圖，擬定治河大綱及施工步驟。原文見東方雜誌二十四卷六號治理黃河之討論。治法未嘗不善，惜今日政府，尙談不到實施此種巨大費用之工程耳。」

綜上觀之，可知水對於吾人生產或消費之重要。水的利用之經濟與否，要全恃水利工程方面

之進步。水利工程之科學愈昌明，則水的利用愈能經濟，而與水有關之種種生產或消費問題，愈能解決，此可無疑者也。

本章參攷書

1. B. E. Fernow: Economics of Forestry
2. Encyclopedia Britannica: Mining, Forestry, Water, Waste Supply, Drainage. (1925, 13th Edition)
3. Ely and Morebouse: Elements of Land Economics chap. VIII.
4. Zon & is Sparhawk: Forest Resources of the world
5. 孫文 實業計劃
6. 李英賢譯 林政學
7. 黃著勳 中國之礦產
8. 宋希尚 說誰
9. 農礦部 礦業條例 (民三)

第八章 地權概論

地權爲所有權之一種，物權之一項，在未解釋地權以前，應先解釋所有權，欲解釋所有權，先須明「有」之意義。「有」之觀念發生，同時常然有「不有」之觀念發生，「有」與「不有」係相對的，必天地間同一物之同一數量，不能人人有之，而後此項「有」「不有」之觀念，始得以生，苟使人人得而有之，則有之意義，必不能成立，祇有用之觀念也。故「有」之觀念，起于滿足慾望之物品之稀少，惟一物之經濟供給，不敵其需要，得用之者謂之有，不得用之者謂之不有，有之觀念，蓋起于得用不得用之差也。同是一人，何以有得用一物者，有不得用一物者，推原其故，不外個人才力之不同，與夫幸運之享塞；強者攘食，則弱者挨餓；幸運者拾金，而守株者終生不得免。由此觀之，「有」之觀念之發生，已有財富分配不平之表示。

此際財富分配之不平，實由于財富分配之不夠。如每人每日非食米一升不可，今有人十人，米八升，平分之則十人均將餓瘦，於是最弱之二人不能有米吃，其餘八人，得以溫飽。故曰財富分配之不夠，必引起財富分配之不平。（但後者之因，未必僅爲前者一種。）

強者得物，欲繼續維持之，于是有「權」之發生。權者或根據于武力，或根據于風俗習慣，所

以使「有」之觀念，繼續的發生效力，此即所有權之起點也。所有權者，為完全享用支配物品之權，（拿破崙法典五四四條）或為于法令之制限內有自由使用其所有物及收益處分之權利，其特性有二：

（一）恆久使用 即繼續的享有一物，及其收益，物主死後，亦須由其遺志付給他人。

（二）自由處分 即隨意處置一物之權利，或讓與，或消費，或變質。

所有權之意義如是，則土地所有權者，即為于法令制限內。有自由使用其所有土地及其收益處分之權利也。地權之恆久性，較任何物權為甚，但其自由處分之權，以其物質之不可動移，與夫數量之受天然限制，較其他物權為輕。自由處分土地之權，雖較他物權之處分權為小，實際為地權問題之中心，使地權僅與地主一永久使用之權，則地權在經濟上，必無大問題發生。

此項土地所有權之主體，就表面上言之，可為為三類：（一）私人或私有，（二）國家或公有，（三）社會或共有。但實際言之，共有之地，實無所有權之要素存在其間，主張土地共有者，即為反對土地所有權者，故土地所有權之主體，實不過有二：（一）私有，（二）公有而已。地權本身，本不成問題，問題之起，起于其與主體之關係，蓋土地應為私有，抑應為公有，均足引起社會上

莫大之影響，而歷來學說，亦莫衷一是，茲分爲二端言之：

一 主張土地公有或國有 馬克斯，亨利喬治，瓦納，豪布森等，均主張土地之私有，有廢止的必要，其理由如下：

土地爲天然之權利，任何人得享受之，不能爲個人所私有。亨利喬治曰：『凡人類之得利用土地，一若得利用空氣然，此種權利，乃爲生存所必需，吾人不能謂某人具有生存之權利，某人無生存之權利也。吾人沐浴造物之恩而生存，則凡造物之恩賞，吾人均有分沾之權利，此權利爲自然的，不可離的，爲人類入世之權利，……在自然之中，土地之利用，決不取費，地球上任何權威，不能合理的造成土地之私有。』（貧困與進步第七篇第一章）

故『承認土地之得爲個人私有，卽爲拒絕他人之天然權利，此項錯誤，必表示于財富分配之不平等。』

b 個人勞力所做成者，應爲私有；土地非個人勞力所造成，乃自然之創設；當然不能私有。穆勒曰：『種種財產之根據，在于生產者得享其所生產之結果。人類既僅得私有其本身勞力所生產者，則土地純爲自然，無私有之理由。土地之利用，固須專一，但專一之利用，過若干時間後可重行分配，固不必永久私有也。若使土地已經人類勞力之改良，而地主卽爲

其改良者，則此種土地不妨私有；但若地主已不改良土地，則政治經濟學，當然不能爲地產辯護。』(政治經濟學第二篇第二章第六節) 穆勒之理由，尙屬和緩，至亨利喬治則益趨激烈，其言曰：『人屬于己，其勞力之實現于物質者，亦應屬于己。凡佔有之起原，無不由此，抑此亦爲唯一之起原也！……故自勞力發生之私有權，足排除其他私有權之可能，使人皆應得其勞力之所產，則凡非勞力所生產者，或爲他人勞力所產者，皆不應有，蓋欲享受勞力之所產，先必能自由的利用自然所供給之機會；使此項機會(如土地)爲私有，即等于拒絕本身享受勞力所產之權利也。』

○土地價值，爲社會所造成，應爲全社會所享用，不應爲個人所私有。亨利喬治以爲土地之價格，爲專利之價格，非定于土地絕對之能力，而定其相對之能力，不論一地之性質如何，使利用時不能較他地爲有利者，即不能得值。故土地之價值，所以表示一地與最優地所得收入之差，係由社會所付與，而地租者，即表明私人應酬答社會之數，所以抵償他人對於此地之同等權利也。

夫土地無生產費用，地值之升漲，純爲社會事業發達之效果，理應歸之全社會，而不應爲私人致富之資，故自亨利喬治等視之，土地公有爲分配上一公平之辦法。

d 土地爲生產工具之一，而生產工具之私有，據馬克斯 (Karl Marx) 之觀察，係掠奪勞力所得之方法。其涉及農業之言曰：『在農業普通之生產行程中，凡短期的投資，均出自佃戶。……即較長期的固定資本，亦多由佃戶投下，但契約所定之租期一滿，此等投資已與土地不能分離，歸爲地主所有，由此可知在資本主義發展之下，地主之縮短佃期也有因。地主在新訂之佃約上，其所收之佃租，則爲舊租之上，復加以與土地相合的資本之利息，……如是則佃租得以升漲。或以土地出賣，必抬高其價，因所賣者不僅土地，而爲已被改良之土地，但此種改良，固未費地主一文錢也。』佃戶改良土地之結果，乃不過抬高地主之地價，使地主添加一筆收入，此種私有制度，非掠奪他人所得而何？且隨經濟之發展，此爲地主財富增加，田租日昂，地價日高之大秘密。即地主本身可毫不費力的佔據社會發展之效果，目爲私有，正可謂『只爲消費而生活』者也。』(上二節自 Marx, Kapital III, Part VI chap. 37p. 286) 爲免除此種勞力投資之掠奪，則應廢棄土地私有權，將地租充爲國費，而以共同的計畫開墾，及改良土地。此馬氏于共產黨宣言中，所熱烈主張者也。

根據以上理由，故土地所有權，不能私有。但私有權廢止後，土地應歸何種主體所有，在種別國存在時，當然不能作人類共有，而祇可主張國有。至國有之方法，或主張課地價稅，以收實

效。(Henry George)或主張有價收歸國有，(Hobson)或主張革命手段歸爲國有，(Marx, Lenin)各持其說莫衷一是矣。

國有或公有之說，多可訾議之處。

(一)主張國有者，多根據于公平之原則。然充公平之原則而言，則國有亦不公平，土地爲自然所有，各國各人均有同等權利，爲何一國則幾土千里，一國則小如彈丸；一國則廣無人居，一國則人口過剩；故必欲澈底公平，必將國家打倒，全地球通盤計算，庶不有所不均。

且所有權之起即起于自然之不公平，不能滿足全人類之需要，若根據公平之原則，則所有權本身，亦不能成立。

(二)所謂天然權利者，果爲何物？自主觀言之，所謂天然權利者，即個人良心上或一社會風俗上所認爲當然之事物，人見一物不能解說其由來，乃歸之天然，藉爲遁辭，此乃懶人通習，不足爲訓。自客觀言之，則知天然最初之權力，乃一武力之權力，社會之組織，不外由于強者之治弱者，各爲其本身之生存而奮鬥，能得若干，即所有若干，充天然權利之極，則任何事物，均須私有，乃恰與主張土地國有之理由，相反背也。

亨利喬治曰：凡人類之利用土地，一若得利用空氣然。使土地之數量，一如空氣之不缺，當

然不生問題，但事實上土地之供給，遠不能滿足人類之需要，（指其經濟供給而言）與空氣不能同日而語。使空氣不能供給全人類之需要時，所有權亦必發生。

（三）個人勞力所造成者，始得爲私有，但實際上果有單獨爲個人勞力所造成之事物否？塞利格曼

曰 (Seligman: Essays on Taxation p.69)

「喬治君以勞力理論辨護土地以外貨品之應爲私有。但個人勞力本身，在現今社會中，實不能生產任何物品。試以工人之製椅明之，椅木乃自然之產品，所用工具乃他人所供給，其所工作之地，所衣所食亦均爲社會所設備，其不被盜劫，與夫生命之安全，亦有恃乎社會之保障。由此觀之，吾人尙得謂個人之勞力，能單獨生產一物乎？或曰其工具衣食保障，均以金錢購之，但土地之利用，地主亦出資以購之。故任何物品決非勞力單獨之結果，任何生產者，不能謂此爲絕對的我所佔有，因我獨自生產此物也。」

喬治曰：使人皆應得其勞力之所產，則凡非勞力之所產，或爲他人勞力所產者，皆不應私有。繩以塞氏之論，則工人之工具所衣所食，均不應私有，何則，非已之所產也。使此工具衣食，係以已之勞力換來，則今日之土地，亦以勞力換來，固無所軒輊其間。

總之，個人勞力所造者，應爲私有，此固爲不能否認之原則。但事實上無物品係完全的爲個

人勞力所造者，則充喬治氏之說，無物得全爲私有，均應歸之社會，固不僅土地而已。由此觀之，土地之私有與否，固自有因，不能以勞力說決定之也。

(四)一地之價值，誠爲社會所造成，但就塞氏所言，則知凡百事物莫不仰社會之扶助，其間相差，不過爲其程度，言土地須公有，則其他各物亦均有公有之資格也。又土地固無生產費用，而利用土地則有生產費用，(見市地之利用章)是則土地之增價，雖社會發展，爲其大因，而私人勞力，亦不無微勞其間也。

(五)土地爲生產工具之一，然有時亦供直接消費，如住宅公園等是也。充馬克斯之主張，則不過土地之用于生產者，爲公有而已，一部份之土地，已有私有之理由。且生產工具之私有，須視其程度之大小，利用之方法，始能決其是否榨取勞力，似不能一概而論。

二 主張土地應爲私有 古典派之經濟學者，多主此說，所持之理由如下：

(一)生產者應有其生產之工具。生產者應得其生產之結果，欲得結果，必須擁有生產之工具。土地爲生產分子之一，應爲生產者所私有，以助其生產，換言之，卽利用土地者，應私有土地也。揆之理論，誠屬妥善；但按之現今土地私有之事實，是否與此理由相副。今日私產制度之，私有土地者多爲不利用土地之人，坐收私用之利益，而不盡私有之責任，此種私有權

，其特謂爲財產權之第一性質，能使物主不勞而得。然則此項理由，祇足解說利用土地者之應有土地，而不足解釋凡土地均應私有。

(二)土地私有爲歷史演進之結果，事實如此，不能否認。土地私有之演進據基特言約分六期：

a 以土地爲私有，始于農業時代，然農業初期土地尙未視爲私產，因土地衆多，不用獨占，農業方法幼稚，田力竭則棄而他之，故當時之地爲公有私用。

~ 人口增加，土地之需要增加，耕種之方法亦改良，于是土地爲謀生產增加計，暫時分配于私人，若干年後，再行分配，此爲土地暫時私有時期。

c 暫時私有尙不能盡地力，因延長其時間，最後一地變爲一家所有。

d 強者侵陵竊佔土地爲己有，此爲封建時代。

e 封建制度廢，土地可私人佔有，但授受不如動產之便。

f 私有土地之授受一如動產之自由，此爲私有土地最發達之一步，今尙未至此時期。

歷史上土地既漸趨私有，則土地應爲私有。

歷史上嘗一度盛行奴隸制度，亦謂奴隸制度爲應當者乎？僅就表面之事實，而定一事之當否，則凡百存在制度，無不爲盡善盡美，不必有改良，更不必有革命也。

(三)物權爲各個人獨立不可少之要件，無之者惟有爲人服務以生，故社會之目的，當使人人各有最小限度之物權。地權，物權之一種也，人人既應有物權，則地權之私有，爲理可固然。

使人人無物權無地權，人皆不能獨立以生乎？人人無物權，則人均爲社會服務，人，社會之動物也，乃不應爲社會服務而謀生乎？一人無物權，而他人有物權，此人庶爲他人服務。然則言無物權或地權，將爲人服務者，是已假定私有物權或地權之存在；以私有物權之存在，說明私有物權之應存在；其不合于邏輯也甚明。

總之 土地之應爲公有，或私有，決不能根據于上述之抽象的原則，或浮濛的歸納。就抽象之原則而言，則人人均能言之成理，亦均能駁之成理，所謂公有也，私有也，皆是也，亦皆非也。

土地之應爲私有或公有，既不能決于上列抽象的論斷，將何所適從？是不得不視下列之原則以爲決：

(一)土地之應爲公有或私有，應視公有與私有後，對於當時社會上幸福(或效用)之增加大小爲準則。人爲社會之動物，一切行動，宜以社會之福利爲前提，苟私人之利益與社會之福利有衝

突時，則宜犧牲個人之利益，以謀全體之幸福。利用土地亦然，苟特種土地私有後，對於社會之利益最大，則私有之可也；苟公有後對於社會之利益最大，則公有之可也。公有與私有，乃事實上之效用問題，非理論中之權利關係，權利之根據，本非公平，更非天然，乃因經濟上或社會上之便利耳。

(二) 土地之爲公有或私有，乃程度之高下，非種類之不同也。地雖公有，利用者或爲私人；反之，私人用地，仍須受公家之限制，人不能離社會以生，社會不能捨人而存，故任何主體，不能擁有權之全部，不過以擁有此權之多少，而定爲公有私有耳。且土地之私有，尤不能完全毫無限制，地權之來，來自國家之維護，地權之所以私有或公有，乃以其私有或公有後，對於社會有較大的效用。此權之擴大，決不能出社會效用範圍之外，絕對的私有。在任何社會上，無存在之理由。

(三) 土地之應否公有或私有，又須視其種類與利用之方式而定。私有也，公有也，決非絕對的，一律的，土地有種種，利用方式有種種，不能皂白不分，一列爲公有，或私有，清一色的公有，或私有，均爲不合事理，應在打倒之列。

a 土地有種種，有農地有市地有礦地有森地 謂農地可私有，未必遂謂市地可私有，謂礦地

可公有，未必遂謂農地可公有。

b 利用方式有種種，按擁有土地者，未必即利用土地，不過對於一地之利用，有優先權而已。故土地所有權可因利用方式之不同，而生下列變化：

(1) 土地私有，而利用土地者爲

a 所有權者本人，——如自作農。

b 別一私人，——租農。

c 公共團體，——如政府向私人租地。

(2) 土地公有，而利用土地者爲

a 所有權者本人，——如政府辦公房屋。

b 別一公共團體，——如上海之租界。

c 私人，——如政府將官產租與私人。

故在一種土地之內，私有後與公有後之變化，可有六種之多。在此種情形下應私有者，在他種情形下，則可不必。故欲定土地之應爲私有與否，先須定其情形之有益於社會與否。例如一國農制，全爲租農，則農地私有，反不如公有之爲佳；（說見下章）若一國農夫，盡爲自作農，則農

地私有，自爲時勢之需要，無公有之必要也。

(四)土地所有權之應公或應私，乃隨時代地域而變遷。應私有于此時者，未必應私有于他時，應私有于此地者，未必應私有于彼地，一時一地均自有其特殊之制度風尚，不能常以一種制度爲萬能，作削足適履之舉。如井田制可行于三代，而不能行于莽漢，王安石青苗法可行于鄆縣，而不能普及全宋。時間與空間不同，私有與否，遂不能隨環境而轉移也！

此四點可爲批評任何地權之標準，照此標準，則知概括的討論土地所有權，不如依其種類與其利用之方式，而分別推論之之爲愈。茲分地權爲數類以論列之：

- (一)農地所有權
- (二)市地所有權
- (三)礦地所有權
- (四)林地所有權
- (五)水上所有權

本章參考書

土地經濟學

二四七

1. Henry George: Progress and Poverty
2. John Stuart Mill: Principles of Political Economy
3. Karl Marx: Das Kapital vol. III,
4. Whittaker: Ownership, taxation, and tenure of Land
Chap on Ethics of Land ownership
5. Ryan: Distributive Justice I, Section Morality of Private Ownership
6. Seligman Essays, in taxation: the Single Tax
7. Gide 基特經濟學(王建祖譯)
8. 前溪：中國新經濟政策
9. 織田萬 法學通論

第九章 農地所有權

一·農地應爲公有？抑應爲私有？

此處所謂農地，係指今日之農地而言；此處所謂農地地權，係指今日世界上文明國家之農地所有權而言。

農地之所有權，應屬於私人？抑應屬於國家？學者頗多聚訟。茲就社會利益方面觀察之，將其私有公有之利弊，作一比較。

一 私有農地之利 可分六點言之

a 農業可謂爲一種生活，農人之衣食住三者，即包括于農地之內。苟農地爲其私有，則一切生活，皆趨向穩固，長處于一地，對於一地之治安，亦能負責維持。

b 農地私有，則其生產所得，亦爲獨享，而一切耕種設施，可特加注意，土地得盡其用。蓋人于任何經濟活動中，恆受自利心之鼓勵，今生產所得，既得獨享，則爲謀所得之增加計，自樂于努力也。

c 農事耕種，既能特加注意，則農業上有發明之可能；生產物之質量必益增進。

d 農地私有可爲小資產階級安穩投資之所，而土地之擁有，爲社會上光榮之事，爲欲得此光榮，故能使人節蓄資本，以投資于農田。

e 農業之本性，亦全賴個人之努力，以集約的經營爲趨勢，而不利于粗笨劃一之公有經營，不如以土地委之私人，使得細心藝種，因自由競爭，而益趨于良善地位。

f 土地私有而生弊端，高高在上之政府，尙得矯正之，判斷之；若政府卽爲田主，卽發生弊端後，無矯正之方法。故政府與其爲地主，無寧爲監督。爲全國之大地主，其事殊非易易；若僅督察私有土地者之行爲，則旁觀者清，輕而易舉也。

由上之說，則爲經濟上之生產增加計，爲社會秩序之安寧計，及爲政治之清明計，均以農地私有爲歸。但今日之農地私有，果無弊乎？亦未見其然。

二 農地私有之弊

a 發生大地主兼併之害，使無數佃農，終歲爲其勞苦，而不得一飽；田主則終身飽食，既富貴亦壽考，致引起財富之不平。

此項弊端，爲農民私有後最顯明之現象，自古如此，不獨今日爲然。蓋農地雖私有，而私有之權利，僅在少數人掌握中，弱者非但不能私有，且私用而不可得。于是農奴也，

佃戶也，雇農也，雜然以起，爲苟延生命計，甘受大地主之壓迫而不辭，此土地分配上最大之污點，而不容飾諱者也。

D 私有土地之利用，無統系，無具體的計劃，各自爲政，其生產常有過剩不足之虞，更有『惡化』之危險。農業之所以爲富于競爭性的實業，雖因人力之不能確定的控制產量；而私有者之各不相謀，亦其一因。私有者受自利之極端衝動，凡與個人有利者，無不爲；社會幸福不幸福，非所計也！如種植鴉片，堵塞河道，皆爲私有農地者所優爲。

C 私有農地在一方面固能盡地力之用，在他方面又足使有用之土地棄而不用，即用而無裨于民生。要視私人利用之方法而定。設此私人者爲一勤苦自守之農夫，則私有土地，固足助其生產；然若此田主爲一紈袴公子，反或以私有之農地，化爲無大用之園囿；又若此田主爲一坐食懶做之人，有地而不盡力于農耕，使其荒蕪不治，則私有土地，何嘗能盡地力之用？

a 土地所有權之轉移，每生法律上重大之糾葛，農民因土地移轉發生問題而涉訟破產者，比比皆是。

e 在一方面發生大地主兼併之弊，在他方面又發生農場分割過小之害。農場分割過小，則土

地之耗于經界者太多，且施工不易，不能利用機器，築堤引水，尤感困難；同時一地之所產，亦不能維持耕者之生計。若農地公有，則土地之分配，可由國家審慎行之，不致過大或過小。

f 在一方面農地私有足激起自由競爭；一方面又以自由競爭之故，私人間一無合作之機會，不能有大規模之實驗；即有發明，亦恆守秘密，不使傳佈。若農地公有，則農事大規模之實驗，可由政府代庖，而發明之傳佈亦易。

農地公有之利，即私有之弊，公有之弊，即私有之利，就上述各點以言，利害均等，孰去孰從，甚難一概而論。

一 農地所有權之決定。就農業之性質與時代之趨向而言，不能不以農地私有為較妥，其理由如下。

a 農業之利用，端賴個人之努力，而私有最足鼓勵個人之努力。農業最大之特點，在個人努力之程度，恆足表於其收穫之豐歉；其田地上之工作，端賴個人之勤勉，而得有良好結果。（假定天時不變）使農地公有後，國家亦無法自營，勢不得不租給他人，農業小規模生產之方式，固可達到，但此不過由私人佃租制，改為國家佃租制耳。凡在任何佃租制度之

下佃戶之耕種，除非受田主經濟上或政治上之壓迫監督外，必不能如自作農之有效；此因人類莫不欲佔其生產工具，而不願其生產之所得，無故分潤于他人，此項心理永久不變，則農地之私有，終較有利。

或謂農地私有，足使有用之地棄而不用，用而不盡其材，所謂個人之努力者，又何足貴？然此種情形，究爲例外，而非普遍的情形。人孰不欲自利，使棄地不用，直接蒙其損失者，仍爲本人，此種不欲自利之行爲，究非社會之常態也。

b 即使農地須爲國有，而事實上不能。各種農地早爲私有，將以無條件收回乎，則今日之蘇俄，往昔之王莽及太平天國，均一度行之，均未成功，已足表明此法之不可恃。將以代價收回乎，則今日國家財政上，必不能支出此巨數，故農地國有之實行，必與社會以莫大之擾亂，所得之利益，遠不敵其所生之害。

此指舊地而言，新地國有，則似無甚大困難，而基特曰：

「最易防止土地私用濫用之地方，卻最不覺得防止濫用之需要。新地如澳大利亞及阿根廷之初期，地爲私產，有利無害，蓋殖民闢地以耕，人少地無盡，而私產權所到之處，即耕種所到之處，私產豈不可謂勞力之結果？在此時地多有競爭，其利不專，以地爲私無害也

，及社會發達，人煙漸密，然後土地的私產，遂成爲專利，至此國家收買已遲。」

由上觀之，欲新地收爲國有，亦非易易；然此非謂農地一爲私有，將永遠不能爲公有也。使農地公有之效用大于私有者，則農地終須爲公有，雖無條件收回亦無害。今蘇俄以收回農地，而引起大饑荒，是足農地證公有之效用，尙未大于私有之效用也。

農地私有之弊，不必公有後始能革除。有相當之土地政策限制之，亦可消滅其大部分，茲逐條言之：

1 大地主兼併之害，誠爲農地私有後之一大弊端，但大地主之爲害，乃因其造成佃租制，而佃租制乃不過土地私有或公有後利用方式之一種耳！使能限制過大田產及佃制，則此項弊端，便可除去，不必逕廢私有權也。

2 私有農地之生產無具體之計劃，又常有「惡化」之事件，則因有國家設立農業機關，處于指導地位，時常傳佈農事智識，便可改良。又應設置法律，禁止「惡化」的生產，使歸于正途，如是則私有之弊，亦可消除，因不必以農地爲公有，而始有良善的生產也。

3 土地上法律之糾紛，乃法律上改良之問題，非土地私有當否之問題也。土地私有後，發生糾紛，猶可就法庭解決之；土地公有後若有糾紛，則勢不得不與國家爭耳。故欲解決

此弊，應設置完善之法規，不必併私有制度而廢止也。

4 農場之分割過小，亦可由國家立法制止之，或規定地產之最小限度，或規定遺產之剖析方法，使過小之農場爲法律所不許，固不必併私有而打倒。

5 農地私有後，國家仍可作大規模之農業試驗，以傳佈智識于農民，決不能謂農地私有後，國家卽無此資格，作此大規模之試驗也。抑今日之農藝上發明，類非偶然得之，而由積年之研究與試驗所致；此長久之試驗，爲農民所不能。彼農人自顧衣食不暇，且智識淺薄，卽有所發明，乃不過湊巧而已。故爲農業之進步計，則不論農地公私有，均須有廣大之農事試驗場，爲農民之指導，此與生產有關，與地權則無大影響也。

綜上三項理由，可知農地以私有爲較妥。吾人試考歷史，則土地之有私有權，亦以農地爲始，而及于他地，益證農地私有之非偶然。不過農地之私有。乃指大多數農地而言。非謂全部農地，皆須私有也。抑大多數農地之私有，亦須受國家法律上之限制，決非絕對私有也。

二·我國農地地權之變遷

歷史上雖不足證明農地之應爲私有，但是證明農地私有之趨勢，有非短時期所能挽回者。自

經濟史上觀察土地所有權之發生，恆在農業時期。在農業時期以上之人民，賴漁獵或畜牧以生，逐水草而居，無一定之住所，土地所有權之觀念，僅限于部落的暫時佔有。迨農業漸興，人民有一定之住居，因農事上之需要，土地始發生所有權，初為部落所有，終為個人所有，其演化之例，如俄之密爾^{Мир}日耳曼族之馬克^{Mark}沙克遜族之頓^{Dun}祕魯士族之馬加^{Mag}均以村落共有為初制，而終乃削亡私人掠奪之中，此種演進之程序，幾各國皆然，我國農制之延革，當亦不能外此也。

我國農地地權之變遷，即可謂全部地權之變遷，因都市向不發達，無權可言也。此種地權之變遷，可分為三時期：即共有時期，部落公有時期，及私有時期是。在未述以前，先宜作一聲明，即上古時之田制，決不如傳籍所載，規劃如許周詳；井田制之設計，多謂為儒家之空中樓閣，但儒家以述而不作為主義，事非無因，不過渲染過度耳。此種問題之解決，有待古物之發掘。在古物發掘尚未有充分證明時，只能暫以傳籍為據。

一 共有時期或共用時期 我國農業據傳籍所載謂創自神農，（神農是否有此人亦生問題）斯時耕種方法幼稚，一地力竭則去而他之，而以舊田作牧地，是為囑耕制度。（至商時猶如此）在此制度之下，殆無所謂地權。此時期約起于紀元前三〇〇〇年，至于紀元前一〇〇〇年，（禹

時)于時生產上殆爲石器時代與銅器時代之初期。(越絕書言黃帝之時以玉爲兵……禹穴之時以銅爲兵……)

三 部落公有時期。至禹時殆有部落的封建制度，因封建制度最大之特點如貢賦之徵收，土地之區劃，據書藉傳說，均始于夏也。夏禹平水土分天下爲九州，而差別其田賦，(不可靠)其征賦之辦法，據孟子謂五十而貢，(恐不如許清楚)一夫受田五十畝，每夫計其五畝之入以爲貢，即每人須將其收穫十分之一，貢于本部落之領會。而此領會者，實爲該部落之代表，負有支配農田之責。人民均須向其納貢，則土地似爲該領會所有；但人民生而有受田之權利，領會似不能斬而不與，則可知土地爲部落公有也。

此種制度，即爲井田制之初步，至商代則略有不同，其制一夫受田七十畝，合八夫所受之田爲一區，區中爲公田，亦七十畝，共六百三十畝，是爲一井。人民之貢賦，不復出自所受之田，但以八家之力，助耕公田，故謂之助法。在此助法之下，每一區中有七十畝，若爲一部落領會之私產；但同時亦放棄對於其他五百六十畝之權利，人民既有受田之權利，想亦有還田之義務，領會雖有每區七十畝之收入，恐亦不能任意驅逐耕者，部落的公有性，頗爲顯明。

至周代而所謂井田制度者，規劃至詳，其見于典籍者，可分數端言之：

經界之區劃。欲行大規模之井田制度，先必區劃疆土，然後土地之分配，得有所依據，故周文王治岐，用司馬之法，大分土地，以六尺爲步，步百爲畝，九百畝爲一井，爲徵稅之單位。自井以上，有以四進者，有以十進者。自前計之，四井爲邑，四邑爲邱，四邱爲甸，四甸爲縣，四縣爲都，爲政治上之小單位，所以便于軍事上之貢賦。故邱有戎馬一匹，牛三頭；甸有戎馬四匹，兵車一乘，牛十二頭，甲士三人，步卒七十二人。自後計之，則十井爲通，通十爲成，成十爲終，終十爲同，同方百里，同十爲封，封十爲畿，此種同，封，畿，等，爲政治上之大單位，所以謀封建授受之便利。故鄉大夫采地之大者爲同，佔有萬井，擁戎馬四百匹，車百乘，所謂百乘之家是。諸侯之大者，其國爲封，佔有十萬井，擁戎馬四千匹，車千乘，所謂千乘之國是也。至天子之領土爲畿，佔有百萬井，戎馬四萬匹，兵車萬乘，戎卒七十萬人，故曰萬乘之主。

所謂經界之區劃，卽部落之規分，而部落之大小，定其領會之身分。如鄉大夫，諸侯，天子，均以其轄地多小爲別，同時一部落之領會，對於該地人民之勞力，亦有指揮之權，如每甸須出甲士三人，步卒七十二人等是。在此制度之下，領會對於一地之支配，更有權威，故曰采地，曰領土，耕地者殆爲其農奴，（詩經漸風七月爲公子裳：獻斷于公：等可

作證明）所謂部落公有者，已有領會私有之趨勢，但仍有受田還田之規定，有如下述：

b 受田之規定 上田每農人受田百畝，中田每人二百畝，下田每人三百畝，未成年者爲餘夫，受田二十五畝，士，工，商家，受田五口，當農夫一人。若山林藪澤，原凌淳鹵之地，若以肥磽多小爲差，民年二十受田，六十歸田，歸田以後，由各部落之領會供養。各部落之領會，在此封建的井田制度下，各有統屬；最大之領會，爲天子；次爲諸侯。諸侯之地名義上，受自天子，須貢獻方物；再次爲卿大夫，其地名義上受自諸侯，亦須貢獻產物，或徭役，所謂分封諸國，卽爲天子承認一地爲諸侯管轄之表示也。

o 田賦之種類 夏貢商助，周則有貢有助，是謂之徹，孟子謂野九一而助，國中什一使自賦，使自賦者，卽貢法也。周何以並行二法，其理由有二：（1）地有不同，行助法之地，須爲平壤，分畫作九，中爲公田，而八夫之田環之，如井字形；然土地不能皆平坦，助法不能隨地皆可，若行貢法，則無論高原下濕，均可截長補短，每夫授之二百畝二十畝不等，但須什一而稅而已。（2）人口有疏密，國中多士工商之人，每家受田不多，則一井須多人耕種，對於公田之種植，不能收統一之效。故附郭之地雖爲平壤，反以行貢法爲宜；至野外之地，一切情形不甚熟悉，欲什一而賦，反多磨煩，不如行助田之制，取其一井內九一

之收，其餘聽私人便也。

井田制之行政 有遂人司井田間之交通，有匠人司井田間之水利，又有草人稻人所司在指導生產，此外有五正如卿正，黨正，四大夫，三師，二小司徒，一大司徒，職在分配農地。

論者謂周代井田之制，爲土地公有之實例。然試問農民所貢納之田賦，係何人收受？天子有畿，畿內之賦，由天子享用。諸侯有國，國內之賦，由諸侯享用。卿大夫有采地，采地之賦，由卿大夫享用。各有地盤大小不同，若天子諸侯卿大夫，一切貴族，均足代表政府，代表國家，則土地公有，誠爲事實；但此種之公有，與貴族之私有土地，又何以異。或曰在井田制下，農田不准買賣，故爲公有。夫耕田者既爲貴族之農奴，與在地主下之佃農等，本不有其地，何來買賣？至貴族之得地，初係分封而來，後係攘奪而來，本不需買賣。如周定天下，文昭武穆之封，有一千八百國，至成王已滅至一千二百國，而見于春秋經傳者，僅一百七十國，六百年間，有一千六百餘國淘汰，可見其兼并之烈，土地而在馬王得之，尙得謂爲純粹公有否？然周初行此制時，人民猶有受田之權利，貴族不得驅逐農奴，雖不能謂純粹公有，尙有部落公有之遺意也。

三 私有時期 自周以還，人口增加，在此固定之受田制度下，土地本漸已不敷分配，重以封建

制度之崩潰，貴族互相兼併，（平時工商業亦漸發達）井田之法，漸漸破壞，土地之權，乃顯明的歸爲貴族私有。春秋時魯有季氏之費，孟氏之成，晉有欒氏之曲沃，趙氏之晉陽，皆世有其地，人民雖有受田爲農奴者，亦有不受田者。（主張井田之孔孟即未見其受過何種田地）政府雖有公田之入，而對於私畝，亦課賦稅，（如魯宣公十五年初稅畝）無復什一之制，所謂井田制者，已徒有其形式，實則爲貴族之私有耳。

至商鞅則並此空殼而去之，採取一律平等主義，任平民亦得私有，于是稍有部落公有氣味之井田制，正式宣告死刑，土地私有，不復爲貴族所專利，在井田制壓迫下之私奴，亦得買賣土地，若商鞅者，可謂解放農民之第一功臣也。

自是以後，農地遂永爲私有，不能復歸爲公，然在此私有制度之下亦發生許多弊滿，有如下列：

○民間發生大地主兼併之害 在井田制下，貴族得互相兼併，在阡陌制下，則平民亦得兼併。董仲舒曰：「富者田連阡陌，貧者無立錐之地，又顯山澤之利，管山林之饒，荒淫越制，奢侈以相高，邑有人君之尊，里有公侯之富，小民安得不困，或耕豪民之田，見稅十五，故貧民常衣牛馬之衣，而食犬彘之食。」此爲平民大地主，同時尚有封爵之千戶侯，萬戶

侯等，漢成帝時孔光何武議限豪貴田畝，可見豪貴佔田，比之此種草字大地主，有過之無不及。

b 發生私人租佃制。商鞅之所以廢井田，其目的在盡地力，但土地一旦私有，即行兼井，而「耕豪民之地，」乃至「見稅十五。」即豪民自爲諸侯，而所征之賦，十分取其五，且五倍于什一之征也。蘇洵曰「井田廢，田非耕者之所有，而有田不耕也。耕者之田資于富民，富民之家地大業廣，阡陌連接，募召浮客，分耕其中。……夏爲之耨，秋爲之獲，無有一人違其節度以嬉，而田之所入，已得其半，耕者得其半。有田者一人，而耕者十人，是以田主日累其半，以至於富強，耕者日食其半，以至於窮餓而無告。」此可爲租佃制度之寫真，但在井田制下農奴之生活，亦未嘗不如是，私有之結果，不過自農奴制變爲租佃制而已。

c 發生可買賣的奴隸制。在昔井田制度下之農夫，供什一稅外，尚須供給徭役，未嘗非農奴一種，但此種農奴，對於其所耕之土地，有相當權利，地主不能驅逐，更不能將其買賣。但在阡陌制下則不然。大地主耕地不招徠租佃，則私蓄奴婢，以供農場上之勞力。此等農奴，對於土地，既毫無淵源，其去留一若商品，悉聽其主人之需要與否，于是有買賣之制

。在漢時最爲流行，孝哀時孔光何武請議限諸侯王奴婢無過二百人，列侯公主無過百人，關內侯吏民無過三十人，可見當時畜養奴隸之盛，而王莽改革田制，亦下詔禁私屬（即奴隸）不得買賣，可見當時買賣奴隸之風行。

d 人口分配，更變爲不均。井田制若能充分實行，足以平均人口，自井田既廢，人自爲政，無復有平均人口之計劃。『諸夏有十畝共桑之迫，遠州有曠野不發之田。』人民守故土不去，寧涉俄死之域，不爲移殖之舉，此固爲我國今日農地之現狀，而溯之數千年前，亦復如此。故當時政府恆有徙民之舉，秦徙富豪十二萬戶至洛陽，一懼其勢力之澎漲，一所以平均土地之分配也。景帝六年詔羣國令人得磽狹之鄉，就寬肥之地，武帝徙湖吏貧人于隴西北地西河上羣會稽凡七十二萬二千口，可見當時人民之分配，必不甚平均。自阡陌制起，而農地變爲私有；私有之弊，有如上述，于是歷來對於此種地權，發生種種反響。略述于下：

四 歷來對於私有私地之反響 可分爲二類，一爲根本的，即對於此項私有權，欲全部推覆之。

一爲治標的，即對於此項私有權，承認其存在而與以法律上之限制。茲分述于左：

a 根本的反響 自秦漢以還，第一之反響，當推王莽之王田制度。

(1) 王田制度 王田者，即復古之井田，莽稱帝制，乃下令曰，「古者設井田則國給人富。……秦爲無道，廢井田，是以兼井起，貪鄙生，強者規田以千數，弱者曾無立錐之地。」于是更名天下田曰王田，奴婢曰私屬，皆不得買賣，其男口不盈八而田過一井者，分餘田與九族鄰里鄉黨。故無田今當受田者，如制度。……王莽之所以下此詔令，必目睹私有之弊，有不忍坐視之現象，又復醉心于周禮之制，故毅然作此開倒車之舉，其用意不能厚非。但私有已到六七百年，積重難返，豈莽片紙，所能奏效，卒之帝位亦因此犧牲。

(2) 均田制度 自王莽開倒車而出軌，後世(太平天國除外)遂無有蹈其覆轍者，農田私有之制，迄無人敢完全推翻，充其極不過行均田制而已。均田者，不過因荒田之在民者而均之，亦非盡以富者之田，分給貧人，名義上國家有授受之制，事實上未公有也。今述其歷史上之沿革：

均田之制，謂始于晉時，晉武時有男子一人占田七十畝，丁男課田五十畝之規定，又規定女子一人占田三十畝，丁女課田二十畝，次丁男半之，女則不課；男女年十六以上至六十爲正丁云云。言雖如此，歷史上並未詳言其還受之法，及施行之效果如何，且未

幾五胡亂華，中原落沉，此制恐徒爲虛文而已。

至後魏孝文帝，乃行大規模之均田制度，其表面上目的在：「更均量，審其經界，令分藝有准，力業相稱，田夫獲養生之利，豪右靡餘力之盈，虛詐之人，絕于覬覦，守分之士，免于凌奪。」換言之，在均量人民之地權而已。其辦法有分爲下列數點：
a 田分露田，桑田，麻田等種，男子十五以上，受露田（卽不種樹者）四十畝，桑田二十畝，別給麻田十畝，婦人人給露田二十畝，麻田五畝。
b 田又分正田倍田，較肥之田爲正田，瘠田入倍田，桑田植爲倍田，倍田者，分配時應倍于正田，如露田若爲倍田，則男子十五以上應受八十畝。
c 十五歲以上受田，老免及身歿，則還田，惟桑田不還以爲世業。
d 地廣人稀之處，隨力耕地不限其數，惟不得向熟地遷移。
e 并給家屋之地。
f 所授與百姓者，爲無主之田，及諸流謫無子孫者。
g 官吏亦給以農田，名曰職分田，當然爲租田制度，由官吏收租。
h 除職分田外，對於買賣田地，並非絕對禁止，其辦法爲擁地過多者不再受田，亦不還田，擁地少者，則照上法受還；擁地過多者，得賣其餘地與擁地不足者，但不得超過法定之限。（卽 a 項）

就此數點以論，可知此項均田制，爲一極可憐的農地公有之企圖。農地公有之第一條

件，爲土地皆應由國家受授，但今所用以授田者，乃不過諸謫流放逐者無主之地，已非私有之地，才用以授民，如是則均田之制，亦不過一安插流亡失業者之方法而已。又農地公有後，例應使人民還田，今則桑田等可不還，授田既非普遍，還田更加縮小範圍，其不敢侵佔農地私有權之苦衷，于此可見。更有進者，在此制下，對於田連阡陌之大地主，仍未加以剝削，不過禁其受田，許其賣出，使地主不賣出，政府亦無如之何，故均田之制，驟視之似有恢復土地公有之色彩，細察之，不過一種頒給荒地辦法而已。

然卽此可憐的公有企圖，亦未能永久實行，方後魏兵革以後，人民流離失所，此制之設，實所以招集流亡，謀建設之基。日後流亡既集，民業有所，于是政府之分配田畝，漸與私人之利益抵觸。故北齊之時，每丁給永業田二十畝，不在還受之限，還者不過二十畝而已。且施行不力，清丈有三十年未了者，豪富依然吞併，貧者依然無地，可見政府分配農地之難。

至唐有班田之法，不過均田制之變相。其法爲丁男給永業田二十畝，口分田八十畝，一家之田，須依其家男丁多少而定，子弟多則占田愈多；田多足敷分配者爲寬鄉，少者爲狹鄉，狹鄉中授田，減爲寬鄉之半。地有厚薄肥瘠，歲須一易者，（卽每二年須停種

一次）加倍授之。工商者寬鄉減半，狹鄉不給，而在數種範圍之內，（如自狹鄉遷至寬鄉，身死家貧，無以供葬等，）聽其買賣永業口分等田，無所謂還田，較後魏所行之均田制，其私有程度，更進一步。政府有授而無還，其公有之意義，無從成立，其後兵革既起，征斂煩重，民益得買賣其田，卽此片面之授田制，亦廢而不用，而農地私有，終又完全恢復其勢力。

魏唐所以行均田或班田之法，其目的並不在平均地權，若其詔書所言者，而在增收租稅，斯時國家之收入，全賴田賦，若田地荒蕪，則國家收入無望，爲謀賦稅之增加，故設此制，與稅則相輔而行。後魏稅制，公田每畝徵粟五升，私畝徵粟一斗；唐行租調庸法，租則受田者每年輸粟二石，庸卽丁稅，每年力役若干日，不役者每日折輸絹三尺，調卽戶稅，輸地方之特殊產物，此租調庸制，根據于班田之法，因惟授田平均，而租庸調之徵收，得趨于簡易。斯時久亂之後，土地荒蕪，國家收入無着，故不得不設立均田班田之制，使農民得一固定的地位，而所謂租調庸者，亦可以此爲征收之根據也。

d 治標的反響 對於農地私有之根本改革，無不失敗，自此以外，均不過爲限制農田之私有權限，其辦法如左：

1 限田運動 第一主張限田者，爲漢之董仲舒。斯時離周秦不遠，而私有之弊，已不能坐視。其後孔光何武等，亦議限貴族田地，但均未成，南宋末有謝方叔者，亦建議限田，元趙天麟上太平金鏡策，主張天下宜限田，凡限田以外蔽欺田畝者，坐以重罪，凡限外之田，有田戶者，就令田戶爲主，凡未嘗墾闢者，令無田之民，占而闢之，第一年令免租稅，次年減半，第三年依例科徵，凡占田不可過限，……以後買賣田地，亦不可遇限云。明時亦有限田之議，如憲宗十六年詔禁豪紳侵占民田是。但各種限田主張，鮮有置之實行者。

2 移墾運動 土地既爲私有，人口益趨不均，密者過密，荒者過荒，歷朝遂有移墾之舉。後魏之行均田制，其最大目的，亦在墾荒，此外如在六朝宋文帝，以山陰縣人多田少，徙無資之家于餘姚鄞鄞三縣，以墾湖田。在北齊文宣天保八年，徙冀定瀛三州無田之人于幽州寬鄉，謂之樂遷。在明洪武二十一年，徙澤潞人民墾河南北田，又詔陝西，河南，山東，北平，及鳳陽，淮安，揚州，廬州田，許民儘力開墾，有司不得起科，凡此種種設施，歷朝均有記載，上所述，不過一二實例而已。

3 官田之設立 日知錄謂官田自漢以來有之，但其制不詳，晉有蔭客制，官第一品給田五

十頃，每降一品，減受五頃；後魏行均田制，而有職分田，各隨官職大小，給公田有差；隋時亦給職分田，又給公廩田，以供官用；唐職分田最濫，親王至百頃，正一品至六十頃；至宋時而始有官田之名，凡有司籍沒之產業，均設入官田；元時官田益增，皆由于沒收流亡者之田，以歸親貴；明時官田更多，與民田並列而言，據明初調查，官田數佔民田數七分之一，其各目有舊官地，還官田，沒官田，斷絕入官田，皇莊，及皇族勳舊賜田，等不一而足；清承明制，家田與民田並行，入關伊始，即實行奪田政策，將明末無主之官田，荒田，逃田，儘量圈爲私有，或官有，惟其官有之名目，較明代略少；雍正嘗以北平附近官田，爲井田之制，雖規模甚小，不過爲帝皇兒戲，然可見井田之制常往返于心中也。

秦後農田既爲私有，又何以又有官田出現，其原因不外二種：

封建思想之遺留 秦漢以後，雖開阡陌，然封建之制，固未除去；歷朝開國無不有大批皇親國戚，謀臣虎將，爲宗族光寵計，或爲血戰報酬計，不得不由政府給以地盤，請其爲大地主，享受小封君之樂，嗣絕則由國家收回，轉封他人，所謂官田者，其初大概如是，其後乃以封建之意，推而至于職官，于是有職分田之規定。

d 行政上之便利 古時官吏薪俸以粟帛計，爲免轉輸之煩雜，使官吏自有租田，以其收入爲公費，又可使爲官者安于衣食，不致爲貪污之事，所謂養廉田者是也。

此項農田官有，雖爲私有之反響，其目的並不在救濟私有之弊，不過謀行政上之便利爲封建制度之遺留。可見農地卽爲私有，亦非完全澈底的。

4 減稅 農地私有，後國家爲救濟小農計，除移墾外，恆出于減租之一法。漢高祖約法十五而稅一，至景帝則三十而稅一，文帝十二年詔賜天下民租之半，十三年詔除田租一載，昭帝始元元年，詔毋令民出今年民租，終西漢之世，減免租賦至五六次之多，此因斯時私有之制，尙未根深蒂固，大地主之風甚盛，農民向大地主納租，又須向政府納稅，二者相合，已過于井田制下什一之率，故政府爲減免租稅之舉，以收拾人心。自漢以後，私有農地之制，視若當然，減稅之舉不多，卽有所減，或因(1)農民貧不能付稅，(如唐天寶五年，詔貧不能自濟者，每鄉免三十丁之租庸。)(2)移墾荒地(如遼聖宗十三年募民耕濼州荒地免租賦十年，)及(3)收買人心(清康熙二十年有滋生人丁永不加賦之諭)與農地地權無關。

5 清丈田地 井田時雖須丈量土地，然經界早已規定，計民便可得田。若在農地私有以後

，則民與農田無復有比例可言，國家爲確定其租賦計，不得不注意于清丈土地，以防人民私有土地後之偷漏稅收，故自漢以還，歷朝均有定墾田畝之統計，已見第四章我國利用土地概觀節中，讀者可覆按焉。

吾人觀察對於農地私有之各種反響，不得不承認下列之結論：即凡治本的反響，無不失敗，治標的反響，其效力亦甚微。在過去歷程中，自井田制以還，（井田制本身即非純粹公有）農地私有，殆爲不能否認之事實與趨勢。此種過去之事實與趨勢，雖不足證明農地之應爲私有，及將來農地之私有與否。要就今日而言，可知此種制度，有數千年之歷史。決非出于偶然，亦決非一旦一夕所可推倒者也。

三·自耕農

農田私有矣，而其間利用之方式，可有三種：

- （一）利用者即爲所有者。
- （二）利用者爲所有者所指定之人，須與所有者，以相當報價。
- （三）利用者爲公共團體。

第一種爲自耕農，或自作農，第二種爲佃戶，第三種爲僅見之事，無討論之必要，以下所及關於上列二種。

一 自耕農之優點。自耕農者，即耕者有其田之謂。耕者有其田廣義的言之，可分三種：一爲所耕之田，完全爲自有，亦無餘地出租；一爲耕自有之田外，復租人之田，以維持其生活；一爲所耕之田爲自有外，復有餘地出租。第一種爲純粹的自耕農；第二種爲自耕農而兼佃戶，其起因由于農場分割之過小；第三種爲自耕農而兼地主，其起因由農場範圍之過大，二者皆爲佃租制所造成，非正式之自耕農也。

使農地私有後而其利用即採此方式，則較任何所有之方式爲善。因（1）農業之本性，必賴個人之努力，而個人之努力，必在自營時爲最甚，尤在集約耕種時，非農人自耕，不能得最大之收穫。（2）自有自耕則面積必不能大，無大地主兼併之害，亦無田主佃戶對立之階級，一國之土地，社會之財富，且以是得一平分之機會。（3）自有其地則對於一地之治安，衛生，行政，均能注意，不爲苟且近視之計，而圖久遠之謀，實爲社會中最穩健之分子。

二 我國之自耕農。我國以農立國，自耕農之普遍，爲國中所最希冀之事，故中山先生言農地政策，即主張耕者有其田，故今日我國自耕農之情形如何，宜加以考慮：

各省區自耕農與佃農百分率異年比較表（根據農商部統計）

| 省 | 區 | 農戶總數 (民六) (千) | 自耕農 | | | | | 佃農 (包括自耕兼佃戶) | | | | |
|-----|---|---------------------|------|------|------|------|----|--------------|------|------|------|----|
| | | | 民六 | 民七 | 民八 | 民九 | 民十 | 民六 | 民七 | 民八 | 民九 | 民十 |
| 京兆 | | 五八七 | 五二·五 | 五四·二 | 五四 | 五五·六 | — | 四七·五 | 四九·八 | 四六·〇 | 四四·四 | — |
| 直隸 | | 三九六七 | 七二·九 | 七三·一 | 七二·四 | 七二·五 | — | 二七·一 | 二六·九 | 二七·六 | 二七·五 | — |
| 奉天 | | 一六八七 | 四〇·七 | 四二·四 | — | — | — | 五九·三 | 五七·六 | — | — | — |
| 吉林 | | 五九九 | 四〇·七 | 四八·五 | 四二 | 四九·七 | — | 五三·三 | 五二·五 | 五九·〇 | 五〇·三 | — |
| 黑龍江 | | 三三九 | 五五·九 | 五六·九 | — | — | — | 四四·一 | 四三·一 | — | — | — |
| 山東 | | 三四五五 | 七〇·一 | 七一·二 | 七〇·九 | 七三·一 | — | 二九·九 | 二八·八 | 二九·三 | 二六·九 | — |
| 河南 | | 六三三 | 五六·四 | 五五·二 | 五五·九 | 五五·五 | — | 四三·六 | 四四·八 | 四四·一 | 四四·五 | — |
| 山西 | | 一五三〇 | 七〇·六 | 七〇·八 | 七〇·六 | 七〇·六 | — | 二九·四 | 二九·二 | 二九·四 | 二九·四 | — |
| 江西 | | 四八七二 | 四九·九 | 四六·九 | 四六·四 | 四六·八 | — | 四四·一 | 四三·一 | 四三·六 | 四四·二 | — |
| 安徽 | | 二八五 | 四六·二 | 四六·四 | 四七·七 | 四六·三 | — | 五三·八 | 五三·六 | 五三·三 | 五三·七 | — |
| 江西 | | 四〇六四 | 四二·三 | 四二·三 | — | — | — | 五七·七 | 五七·七 | — | — | — |
| 福建 | | 一六三三 | 三四·一 | 六四·二 | 三元 | — | — | 六五·八 | 六五·八 | 六二·〇 | — | — |
| 浙江 | | 三三五 | 三三·〇 | 三三·九 | — | — | — | 六七·〇 | 六六·一 | — | — | — |

土地經濟學

| 全國平均 | 察哈 | 綏遠 | 熱河 | 廣東 | 新疆 | 甘肅 | 陝西 | 湖南 | 湖北 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 四八〇・九 | 二一五 | 五五 | 六二五 | 三五四 | 四五二 | 八六六 | 一三三五 | 一四三六 | 三六七〇 |
| 五〇・三 | 七三・二 | 五四・七 | 六七・九 | 三三・四 | 七六・四 | 六四・二 | 五七・九 | 二〇・〇 | 四二・六 |
| 五三・三 | 七三・三 | 五八・二 | 六八・六 | — | 七四・八 | 六四・二 | 五七・四 | — | 四二・六 |
| 五八・六 | 八三・七 | — | 六七・九 | — | — | — | 六二・七 | — | — |
| 六〇・〇 | 七一・八 | — | — | — | — | — | 五九・八 | — | — |
| 五三・七 | 七一・八 | — | — | — | — | — | 六二・〇 | — | — |
| 四九・七 | 二七・八 | 四五・三 | 三三・一 | 六六・六 | 三三・六 | 三五・八 | 四三・一 | 八〇・〇 | 五七・四 |
| 四六・七 | 二七・七 | 四二・八 | 三三・四 | — | 二五・二 | 三五・八 | 四三・六 | — | 五八・三 |
| 四二・四 | 一六・三 | — | 三三・二 | — | — | — | 三八・三 | — | — |
| 四〇・〇 | 二六・二 | — | — | — | — | — | 四〇・二 | — | — |
| 四六・三 | 二六・二 | — | — | — | — | — | 三八・〇 | — | — |

(註)表中湖南湖北兩省之調查不完全至川桂滇貴則無報告上為官場調查今視私家調查如下

| 省分 | 地方 | 自耕% | 佃農% |
|----|---------|------|------|
| 廣東 | 東江十二縣 a | 三三・五 | 六五・五 |
| | 中部五縣 a | 一五・〇 | 八五・〇 |
| | 廣州及附近 a | 三・六 | 九六・四 |
| 江蘇 | 蘇常道 d | 三三・〇 | 七六・〇 |
| | 淮海道 d | 二九・八 | 七〇・二 |
| | 南通 e | 一三・〇 | 八七・〇 |

(f) 自華洋義賑會出版之 Malone and Taylor: the Study of Chinese Rural Economy 惟該百分數係地的百戶數，非農戶的百分數，劉大鈞先生表上，未曾注明。

(g) 自統計月報一卷三期，平湖農業調查。

(h) 自 J. Lossing Buck: An Economic and Social Survey of 150 Farms, Yenshan Country, Chili, 該書未過目此數係從劉大鈞我國佃農經濟狀況錄下。

(i) 自綏遠實業廳調查錄，亦自劉先生之書中錄下。

(j) 自守常作土地與農民，在中國農民問題與農民運動第二二八 百分率係作者算出（該書係平凡書店出）

先就農商部之統計表而言，全國之自耕農，約佔農民百分之五十；惟農商部所謂自耕農者，除三十畝以下者外，有時非自耕之地主亦列入，自耕農中。按我國三十畝以上之農戶，約佔全農戶百分之三十左右，吾人今假定三十畝以上之農夫，其三分之一為不自耕之地主，則我國之自耕農，恐不過佔全農民人口中百分之四十而已。

更就各家統計與農商部之各省統計，細為觀察，則可得下列歸納：

a 自耕農之數，北方多于南方；換言之，佃戶之數，南方多于北方。試以直隸山東而言，其

自耕農約佔全省農戶百分之七十以上；若南部江浙諸省，則自耕農不過佔全省農戶百分之四十左右；自江浙而南，益趨減少，至廣東而自耕農幾乎絕跡，（據私人統計）農商部之統計如此，私家之統計亦如是。H. S. L. 考察蘇浙魯皖直諸農村後，得一歸納曰『自耕地與佃耕地之比，在東部爲一比二；在北部爲九比一；在中部之安徽爲一比一；又東部耕地之四分之一至三分之一爲不在鄉地主所有地，此因東部工商發達，土地投資盛行之故。』

南方既缺少自耕農，故財富之分配，較北方爲不平。北方所患者爲饑荒，饑荒之結果，爲盜匪兵士之蜂起。南方所患者爲財富分配之不均，不均之結果，爲社會制度之改革。故年來革命潮流，無不起自南方；而共產政策施行最激烈之省，卽爲自耕農最少之地，（如湘粵）可見自耕農對於社會秩序，最有維護之力也。

b 土地較肥之地，自耕農較少，佃農較多。長江珠江流域之土地，較北方爲肥，作物期間亦較長，故農夫耕田，除去其生產費用及應得之酬報外，猶有餘力付租；若在黃河流域諸省，以水利之不治，田地多變爲磽瘠異常，農夫耕種，僅得維持其生活費用，更無餘資以爲田租，所謂佃農者，幾無立足之可能，故耕者恆爲自耕農也。

c 開墾甚暫之地，自耕農必多。如察哈等處開墾甚暫，人有餘地，不必大事佃租，自耕農必

能增加。然亦不能一概而論，使待墾之地先爲大地主所佔有，則後來者仍非租佃不可，在此種情形之下，政府之墾植政策，大足決定自耕農之增減。

三 鼓勵自耕農之方法。吾人觀察自耕農之優點與我國自耕農之現狀，則知自耕農之鼓勵，非特爲國家振興農業之方策，抑亦爲維持社會安寧之善圖。如何使耕者有其田？可分下列數端言之：

a 經濟的 推廣耕地，勵行墾荒政策，一方面分散人口之密度，一方面低廉土地之價格，使農民易于購買。凡地廣人稀之地，自耕農恆多，因地之供給多，耕者固無須租也。然耕地廣大後，自耕農之多否，又須視土地所有權之有無限制而異，如俄國東部非不地廣人稀，而革命以前，大地主與農奴獨多，則因農地私有權之毫無限制也。

今日吾國耕地之缺乏，係相對的而非絕對的，若以過乘之人口移墾荒蕪之土地，則本爲自耕農者可擴大其農場，而不必兼爲租戶，本爲佃戶者，亦得相當之土地能自立門戶，自耕農之數，必見增加。

b 財政的 中山先生主張按價增稅，與漲價歸公，謂可達到耕者有其田之目的，此卽利用國家賦稅手段，以鼓勵自作農者。然自耕農與非自耕農，受同等待遇，其效力甚微，恐不能

達到耕者有其田之目的。凡欲用賦稅鼓勵自耕農者，必使自耕農與非自耕農有一差等的待遇，自耕農輕課其稅，非自耕農則重收其征，如此則自耕農常能獲利，而非自耕農常處于不利地位，而耕者有其田之目標，庶可漸漸達到。特施用此種賦稅以前，必規定何者為自耕農，何者為非自耕農，並應調查清楚，庶不致弊病叢生，此步工作，行非易易，蓋自耕農之中頗有兼做佃戶者，謂自耕農可，謂非自耕農亦可，征稅之時，將何所適從乎？

又有主張以累進稅則重課大地主，大地主去則自耕農可增加，是為消極的鼓勵辦法。

c 法律的 可分下列諸法

1 規定田產最大限度，過此限度，作非自耕農論，而課以較重之賦稅。古之限田，即屬于此類方法；田產過大，地主力有所不及，不得不租佃于他人；反之，願耕之農夫，反不能得田，故應有法律限制之。

2 規定遺產分析方法。如規定土地承繼時，須均分于諸子，如是則大產業不數世，皆可變為小產業。但行之過甚，反有使田產過小之虞，故同時應有田產最小限度。

3 規定田產最小限度。我國農場之小，每由于遺產之平均分析，細分碎割，銖兩必較，卒至不復能為農業經濟上之單位，而農夫須問他人租田，以維持其生活；故田產最小限度

之規定，較最大限度之規定爲重要。此種規定，當然視各地農場之性質而異，要以適合于一家所能經濟的利用爲歸。

4 改良土地移轉手續。凡限制土地移轉之法律，當一列廢止。其移轉之手續與費用，亦當減省，而買者尤須有法律上相當之保障，使不至發生種種地產上糾葛。又對於土地財產權之證明，應正確而敏捷，如是則土地一如其他貨品之富于移轉性，人人易買田自耕，自耕農當然增加。

α 金融的 耕地者購地，須有資本，資本賴信用之補助，應能發展；故國家或私人應設農民銀行，扶助農民之購地，或設立信用合作，使農夫相互扶助，以得土地。（參閱土地信用章）

e 教育的 自耕農須智識較高，技術較精，應獨立經營，不致失敗。故國家應設農村義務學校，教導農人子弟，使具有相當之科學常識及農場管理之方略，則本爲自耕農者，得益以發展其事業，而本爲佃戶者，亦得因生產上之改良，積聚資本，而達到自耕農地位。

三・佃租制

有時利用土地者，非所有權者，而爲與所有權者有契約關係之人，是卽所謂佃租制是。

我國佃租制之數量如何，已見于上節表中，自耕農既佔全國農民人口百分之四十至五十，則佃農當佔全國農戶百分之五十至六十，而在南部諸省恆在百分之六十以上，過半數之農夫，既在此制下討生活，則其重要可知，在土地經濟中，實有詳細分析之必要。

一 佃租制度發生之原因。最簡單言之，佃租制度，起于土地分配之不均：一有地，一無地，一有地太多，一有地太少，缺地者欲從事于耕種，不得不乞憐于有地者，支付一部份之生產，以爲酬報，此佃租制度之所以成立也。特此項原因，失之含混，細爲分析，可得三主因，五副因，如下：

a 主因

1 無限制的農地私有權。在現今社會中，私人應有多少農地，完全視其個人之才力，及遺產之分派而定。故農場大者斷非一人所能經營，農場小者，斷不能維持一人生活，絕長補短，不得不出于租佃一法。

2 耕地之稀少。所謂稀少者，乃經濟上供給的稀少，非絕對的物質稀少也。原有之耕地，已爲他人所私有，而另覓新地，又爲經濟情形所不許，于是不得不向他人租借耕田，以營

生活。

3 人口之增加 人口增加，一方面增加食料之需要，一方面添加農業之工人。需要食料愈殷，耕地亦愈推廣，但設除私有地外，已無推廣之可能，則此等過剩之農夫，不得不租私有之地，以耕種自活。

b 副因

1 地價高昂，則貧賤之農民，無力購買。地價之所以高昂，無非由于耕地經濟的供給之稀少，與人口增加後食料需要之激增。需要食料既殷切，故農民縱不能購地，亦必耕地，否則無以自活，佃租制度，乃應運而生。

我國地價之高，有人謂爲中國農業經濟特性之一。在南方如廣東，地價有佔農業經濟中百分之九十五以上者，（陳翰荃先生語見中國農業經濟問題勞大論叢）而廣東以佃租制盛行者也，于此見佃制與地價之關係。

2 工商業之發展。工商業之發展，發生二種影響：

a 農民移居于都市 工廠發達，都市勃興，農民之移居于都市工作于廠間者，日益增多。此等農民皆富有野心，不甘田間生活，故去而之都市，其所遺留之土地，則租與地

位較低之農夫爲之耕種，是則佃租之制，可謂爲農民之改業過渡辦法。

b 發生投資于土地之大資本家。工商愈發展，資本之集中于個人者，亦愈甚；此等資本家，既擁有大量財富，恆以之購置田產，謀穩健之收入，與社會上之光榮。故凡工商業發展之地，佃租制，及見增加：如據喬啓明先生調查南通崑山之佃租狀況，有如左列：

| 南通 | 年份 | 佃農百分比 | 崑山 | 年份 | 佃農百分比 |
|----|-----|-------|----|-----|-------|
| | 民四 | 五六·九 | | 民四 | 五七·四 |
| | 民十三 | 六一·五 | | 民十三 | 七一·七 |
| | 民十四 | 六四·四 | | 民十四 | 七七·六 |

按南通崑山或已趨向工業化，或與工業都市相接近，十年間佃農比例，竟突飛猛進，其因即在投資于土地者之多。

3 所有權者，喪失其利用土地之能力。退休之農人，不能從事工作，然又不能不賴田產以營其生活；或先人本爲農夫，死亡後其寡婦孤兒，無法自營，然又不能不恃遺產以爲生活之資；此種情形，皆足發生佃租制度，所以救急也。

4 投機者之壟斷。地價愈昂，收入愈穩，漲價之希望亦愈大，於是爲地產業者，投機之工具。此等資本家購地，並非欲身躬耕種，不過藉以得收入與漲價之利益而已。

用是附郭之田，類爲租種，此等土地之價格奇昂，遠非根據現在之收入所能推測。擁有此地者亦並不計及此現在之收入，而希望將來都市發展時，此等農田可一躍而爲市地，以取得大量之增價，其租人耕種，不過爲其過渡辦法而已。

5 信用制度之缺乏。農民類多貧苦，無充分之資本，卽耕種之工具，亦無力購買，常年之衣食，或出于乞借，欲購買土地爲自耕農，幾屬夢想，若無良善之信用機關救濟之，則自佃農以至自作農，其間之步秩，殆如蜀道難也！

我國農民之缺乏信用制度，殆盡人皆知。種種押當，抵契，放印子錢之辦法，不特不能使耕者有其田，且可使有其田者落爲佃農，佃農之多此亦一因。

根據于上述之原因，佃租制度遂應時勢之需要而日益發達。其關係人等，亦因發生之原因不同，而異其種類。

二 佃租制度關係人之分析。任何佃租制度必有二方面：一爲所有權者，卽地主是；一爲利用土地者，卽佃戶是。自時間言之，業主可分爲二類：一爲永久業主，卽終生以土地租給他人，

而藉以生活者，如我國之官僚鄉紳，多以田產爲世代相承之遺業是也；一爲暫時業主，即暫時租給他人，將來或自種或賣出者，如農人赴都市工作，暫時租出其田地是也。佃戶亦有二類：一爲永久的佃戶，終生不有其田；一爲暫時佃戶，日後或爲田主，或爲自耕農，或爲他業，租田而耕，不過爲目前之計。自其性質言之，田主可分爲三類：一爲純粹業主，所有土地，完全佃種於他人，而已不從事於農業者也，如我國之不在鄉地主，及一切土豪官紳，皆屬此類。一爲自作業主，即一部土地由業主自耕，一部份則出租於人，此因地主佔地太大，本人不能兼顧之故。一爲轉租業主，即一面向其他業主租田，一而以其田轉租于他人，此種業主，與都市間之二房東相等。佃戶亦可分爲三類：一爲純粹租戶，即捨佃耕，別無其他發展；一爲自作租戶，即本身爲自耕農，祇以人口太多，或耕田太小，不得不租佃他人之田，爲一家糊口之計；一爲中間租戶，中間租戶者即轉租業主，不過觀察點不同，遂有二名稱耳。更自人本身分言，則業主可分爲下列各類：

- 1 自耕之農人 以地產過剩，故分一部租給他人。
- 2 退休之農人 已失其利用土地之才力，但欲維持其生活，故爲業主。此等業主，熟悉農田情形，最能扶助佃農。

3 孤兒寡婦 兒女尚未長成，不能耕作，不得不租出田地，爲過渡辦法。

4 紳士 以擁有土地之爲光榮，以租人耕種爲消遣，以地租收入爲遺產，此等田主，多爲永久業主，除非子孫不肖，家生不測，決不變動其產業。

5 地產業者 其目的，在謀利，在土地之增價，一待有善價，便行出賣，不過暫時的租于佃農而已。

6 公共機關 如寺院廟宇，官廳，教育機關，有時皆置有地產，收取地租爲其經常費用，此等業主，恆爲永久的業主，其租額亦恆較私人租額爲輕。

佃戶亦可分爲下列各類：

1 農業青年 有志農藝之青年，初無資本與經驗，不如租地以耕，一面受地主之忠告，一面積蓄資本，備日後購地自營之用。此種佃戶常與業主有相當關係，或爲其親戚，如子婿姪甥之類，或爲其鄰里，如友朋同居者之類，其佃租之條件，比之對於外人，自較爲優待。

2 農業雇工 本爲雇工，積有經驗與少數資本後，乃置辦器具，租田自耕。此等雇工與田主本無若何之關係，其所以得爲佃戶者，乃努力奮鬥之結果，其目的常不止于佃戶，而

以擁有田地爲歸。但能否達到此擁有田地之目的，大非易易，因佃租之條件，非但無特別權利，且因地位財力之關係，較其他佃租條件爲苛刻，每有因才力不濟，條件太苛，而仍淪落爲農工者，此蓋爲佃租制中之最低階級也。

資本企業家 此多適用於園蔬之地，彼等欲謀資本之流通，常不願購買土地，而願租地利用，于一時期內，以博厚利。殆利潤時期過去，菜蔬不復入時，則歸還田主，彼等蓋全以田地爲營利之工具，而非爲生活之方法者。

世襲佃戶。卽父祖爲佃戶，其子孫亦爲佃戶，佃租之制，若爲其家傳衣鉢，而世世不替者也。此等佃戶常與永久業主相連，而此永久業主者，又恆爲紳士富豪之類，以收租爲其光榮者。因佃租爲世襲，故佃戶與業主間之關係較爲密切，業主每有補助之義務，佃戶亦有保持土肥之責任，其待遇恆爲寬厚。但此亦不過指有人心之業主而言，滴遇無人道之地主，則世襲佃戶之困苦，實較任何租戶爲甚；一方面挾其紳富之威儀，任意魚肉；一方面習慣于耕種，不能改業，所謂世襲佃戶者，農奴之變相而已。

佃租制度，除二方相對人物外，恆有一中間人物，卽收租人是也。此收租人，專究剝削農戶之方法，常爲地主之代表，徵收租金于佃戶，而博得傭利，此種人物對於佃戶，毫無感情

對於業主，更與以莫大之便利，蓋業主並收租之煩而省去，真可謂「坐食會員」(Marshall)矣。

佃戶與業主在法律契約上爲對待平等的，但實際上則一爲壓迫者，一爲被壓迫者，茲據銀行週報民十六五〇四號所載江蘇佃戶之地位以見一斑：

「佃戶本不爲業主所重視，不過爲業主之一種工具而已。而江北各縣，則且視佃戶爲農奴矣！佃戶至業主家，立而言，不敢抗禮高坐；飲食則入廚下，雜奴婢中食，業主家有事，則傳呼服役。江南各縣佃戶交租時，業主之賬房，高坐堂上，租價任意規定，交租稍遲，則催租之吏立至，額外之需索，囹圄之風味，均將備嘗之。吳江等縣，則業主有押田所，可以不經行政官廳寄押，業主向縣署領得空白長單，(即一稱變像之拘票)可以隨時拘捕佃戶，佃戶之法律賦予權，皆可爲業主剝奪也。」

三 佃租制之種類

a、自佃租制之時期言之，可分爲下列數種：

1 永佃制 或謂永業小作，可分爲三種：

a 世襲佃制 佃戶爲永久的。父祖爲佃戶，則子孫亦須爲佃戶，此爲封建制度下農奴之

變相，在今日已漸絕跡矣。

b 田底佃制 田價分二種：一爲田面，一爲田底。田底歸業主，田面歸佃戶，業主可買賣田底，爲土地所有權之讓渡，而不能移更佃戶。佃戶亦可買賣田面，爲土地耕種權之讓渡，而業主亦不得干預。總之業主有收租之權，完稅之義務，而佃戶則有永遠租種及轉買之權，除非佃戶不納之租，超過田面之價值時，業主始有收回田面權之希望，可謂佃戶有絕大之保障也。

c 永久租制 納相當價格與地主，卽有永遠承佃之權利與義務，如在崇明吳江，佃戶納一定金額後，卽取得此種永久租權，但承佃後，業主固不能勒令佃戶退租，（除非佃租不付外）而佃戶亦不能自動退租，卽欲不種，祇可另招雇工。

永佃制之優點：爲1農村社會生活之安穩，使佃農安于鄉土，維持地力，改良田園。2佃戶有適當之保障。佃戶有一種耕種權，雖非成文的法律，然爲社會習慣所定，田主不敢破壞。

永佃制之劣點：爲1造成全不負農業上責任之大地主，與世世相續的佃農階級。在此制度下，大地主永久的坐食收租，而佃戶永久的貢獻地租；一方面造成閒暇階級，對於

農業，除收一定之租外，漠不關心；一方面造成類農奴階級，即有永佃之權利，亦遠不如脫離佃制之爲愈。2 不能鼓勵自耕農。佃戶既有永久性，轉讓相承，悉爲佃農，土地所有權之取得，大非易事，耕者有其田之政策，即難實行。此二種劣點，遠過其利，蓋其利非必永佃而後存在，較長之定期佃制，亦具此利者也。

我國自唐代以還，即有此制，現則長江一帶，最爲盛行，爲紳士式的地主所歡迎，以除完糧之義務外，但須安坐收租，手續最簡便也。參考各地佃租契約，（指江浙鄂皖一帶）類皆無佃租年限，其退租之惟一條件，爲欠租不繳。苟年年如額付租，即可永遠承佃，表面上觀之佃戶確有保障，而地主確有紳士的態度也。但實際上不能年年皆熟，而租額每失之過高。（詳後）是農民之欠租甚易，而地主實有隨時斥退佃戶之機會，所謂永佃制者，恐不過一無定期佃制而已。

2 定期佃制 即佃租之時期，有成文或不成文之規定，過此時期，佃租關係，便不成立，須重行訂定。江蘇普通一年，長沙五年或三年，廣東十年或十五年，直隸三年，要視各地情形而異。

定期佃制之優點，在佃租關係，有伸縮之可能，過一定時間後，佃戶與田主，均可隨

其本意，改良其處境。田主欲買田，無佃戶爲其帶累；佃戶欲買田，亦無田主爲之障礙，均處于自由競爭之地位，社會上階級之不平，可略減少，而自耕農亦得稍受鼓勵。

其劣點：自佃戶方面言之，則佃期若短促，佃戶恆不顧地力，實行所謂劫掠耕種（*predatory cultivation*）者，自田主方面言之，則佃租契約之訂定，佃戶勢弱，而田主力強，佃戶常處於不利地位，退租時重訂佃租亦然，名義上固爲自由契約，實際上則地位不平等，其弊亦滋大也。但第一劣點，其癥結所在，爲期限之短促，使期限長久，則佃戶之劫掠耕種徒爲自害之舉。第二劣點之癥結，在於佃租契約之無法律的制限，苟政府有適當之規定，對於佃租契約，不過分放任，亦可減少其不平之程度。

3 不定期佃制。即地主可隨時收回土地，佃戶亦可隨時退租，此種佃租制度，頗多弊害，一可使佃戶不顧地力，任意耕種，因其無相當之保障，不能作長久之計劃也。一可使佃戶與田主，互相要挾，或則佃戶藉口退租，以圖地租之減低；或則田主故意欲收回土地，以增其地租，此佃制，多一階級衝突之機會，不足取也。

我國之永佃制，實爲一種不定期佃制，前已言之矣。間有數處則不定期之性質，載明佃約上：如灌雲縣租田時，有所謂承攬約者，即租佃契約，其內容在佃戶方面，須聲明

永遠服從租田主指揮，並於暇時爲田主服役，對於田主之田，須永遠勤慎耕耘，如違以上各節，田主得隨時將佃戶驅逐云云，（中外經濟週刊一九八號）此種不定期佃制，係片面的，佃戶之生活，可隨田主之喜怒而犧牲，而田主之寬大，乃因以益顯耳！

就佃租之時間言之，要以長時間之定期佃制爲較善，其餘二種，不足取也。

b 自佃租所納之種類言之，可分爲下列數種：

1 納役制 卽佃戶租田之代價爲帶耕田主自有之田，或於相當時期內爲田主服役。我國古代之井田制，其中公田，須由環繞之公家耕之，以其收入歸於貴族，與納役制頗相仿。田賦中有差徭一項，亦爲納役制之變相，歐州中古之貴族，恆須其佃戶供勞役以代租收，爲納役制最顯之例。卽在我國佃租制度下，佃戶既已繳租，有時還須向主家服役也。納役制在今日無存在之餘地，因1佃戶耕田主之田，而不有其收入，必不能盡力，佃戶非道德家，受自利心之衝動，對於田主之田，安肯充分努力，結果田主常須吃虧，而佃戶不能專業所事，兩受其害。2降低佃戶地位，佃戶而兼爲田主之僕役，益受田主之侵凌，表面上之平等佃約，在此種情形下，亦不能維持。3減少農場勞力，卽減少生產，今以可生產之勞力，用於私人之享樂，孰得孰失，無待贅述。

2 納穀制 卽所付佃租係定量，或部分的穀量。其優點爲1佃戶省糶買米穀之煩，所收穫之五穀，卽可爲租納，不必周旋市場之間，以得其銷售之機會。2不受物價之影響，無大利亦無大失，穀價昂貴，佃戶不因此得利，而穀價低落，佃戶亦不因吃虧。

其劣點：爲1運輸之煩。佃戶納租或田主收租，其運輸費用頗大，且田主得穀後，亦須有糶賣之手續，不過自佃農移至田主而已。2佃戶耕種作物，受佃租契約之限制。例如佃租契約上規定佃戶每年須納稻若干，則佃戶須年年種稻，若種稻不能年年得利，則佃戶將因佃租規定，而受意外損失。3易引起田主佃戶間之糾紛。五穀之質量不一，佃戶所供者，未必皆能如田主之所期，田主恆疑佃戶有意攙和，佃戶視田主爲無端苛限，種種糾紛，每因之發生。

納穀制對於佃戶，較對於田主爲便利。然大多數田主，以收租米爲富厚之表示，可誇示鄉里，亦樂于接受。故在農民商業智識缺乏之國家，常盛行此制，如我國是也。

3 納金制 卽所付租納，係定量貨幣。此項租金或以每畝土地爲準，例如每畝每年應納租金若干是也；或以應納穀租，折算現金爲標準，例如每畝應納穀五升，照時價折算現金是也。此項佃制之大利，在手續之簡單，佃戶納租金後，卽可任意耕作，田主得租金後

，更無其他苛求，種種糾紛，似可減少。其劣點：在佃戶之須受物價之影響，尤以穀租折作現金時，爲尤甚。在此種制度下之農夫，須具有商業智識，對於買賣農產有經驗，則藉此物價之影響，反可獲利。特農夫無此智識時，則實行此制後，佃戶當較吃虧。

納金制與納穀制孰優，須視田主與佃戶之種類而異。使田主爲農人退休之農人，紳士，及一部分需用食糧之公共機關，則以納穀制爲佳。使田主爲資本家或孤兒寡婦則以納金制爲佳。至自佃戶一方面言，使佃戶爲農業雇工，世襲佃戶，通常無商業智識者，則以納穀制爲佳；使佃戶爲企業家，爲農業青年正欲有爲者則以納金制爲佳。更自地方言之，則工商業發達之地，恆行納金制；工商業而未發展之處，常行納穀制。

我國佃租，大率採行納穀制，（尤在分租制下爲甚）惟租田之時，恆須預付押租金，（或曰繫壯，或曰札銀，或曰頂首，或曰批價，隨各地習慣而異其名稱。）在包租制度下，尤爲通行，晚近以來，漸有以穀租折作現金之趨勢。茲約舉數例以見一斑：

a 江蘇 在納穀制下，如崑山吳縣吳江等完租時，仍由田主賬房臨時訂定穀價，令佃戶完納現金，耕農售穀，既受糧商剝削，而所定價格，常較市價爲高，佃農無形中虧損甚大。（銀行週報五〇四號民十六十二月）

b 淮北各地 現因糧價日增，故多易錢租。一〇〇畝之田，以每畝三斗計，年得糧三十石，麥價平均約三〇〇〇文，故一〇〇畝之田，有三〇〇，〇〇〇文之收入。（東方雜誌三十四卷十六號）

c 安徽穎上縣 無論額課（包租）或分租，（分租）佃戶須將糧食送至田主家，以地主之斗為標準。地主不願要糧食，亦可以作價，佃戶亦即須按價給錢，若遇地主刻薄，用斗特大，作價比市價高，常多8%。（同上書）

d 浙江各屬 租穀租米有時照市價繳納銀元者，謂之折租。折租在浙東者，均係照市價十足徵收，在浙西均略有折扣，最低者以平湖縣為最。去年每石折價均在五元左右，按之市價不過五成耳。（民十六四月中外經濟週報二〇七）

e 四川東部 納租均採三七分之辦法，且均以貨幣折價繳納，蓋契約上雖載明穀物數量，而實際上則均折合現金也。（服和二年支那研究十四期）

f 廣東 租額完納約分三種，有繳納該地之直接出產品者，有以稻穀為完納租額之代價者，有以現金為本位者，今日租額之完納十九，皆現金也。（中外經濟週刊二七五號 民十六八月）

直隸定縣 交納糧額，以穀子豆子爲標準，每年每畝租價五斗至一石二斗，通常水澆地，納租一石者最多，地主不願收穀時，則佃戶只得按市價，折合付錢。——交納出租者，定縣比較略少。（北京晨報副刊民十六八月十日）

由前數例觀之，可知納金之制，漸有起而代納穀制之勢。而穀租折金，尤與地主以莫大利益，蓋穀年年漲價，斯地租亦年年漲價，一方面無糶賣之煩，一方面坐收漲價之利益，又何樂而不爲也。據喬啓明氏調查：「在岷山，地主多任擇錢米兩項，米價高貴，則要錢；米價低賤，則要米。交錢辦法，即地主將每畝租米量，按市上高價合作錢數，迫佃戶交納，此種情形全縣佔七一·八〇，實行納租穀者僅佔二八·二〇而已。至地主選用租穀法之原因，或因家中倉廩儲蓄，以候高價，或充食用，惟此種地主，多限于家居者或小地主，至居外處之大地主，則多選納租金法，以其較便利也。」果如上言，則佃租契約殆無平等可言，而佃戶之被壓迫，彰然甚明矣。

c 自佃租分配之方式言之，則可分下列諸種。

1 包租制 即佃戶于每年每畝田地，交納定額之租金，或租穀于業主也。佃戶每年交納此定額之租金後，其餘所得，即屬于己。同時田主收受此定額之租金後，更無其他之權利

與義務。

包租之利爲1佃戶可以自由之意思，改良農耕，因此恆爲良農所喜。2田主收租便利租額有一定無須議分種種糾紛亦可免除。3田主不必供給資本于佃戶，亦無督察佃戶之工作。4田主不受劣等佃戶之影響，而受損失，因付租有一定也。5勤敏之佃戶，其所得額外之收益，皆屬于己，因此資本易于積聚，有爲自作農之機會。

包租之弊爲1佃戶與田主，無休戚相共之關係。田主所希冀者，不過一定額之租金，除此以外，其餘概不過問。佃戶生活之不良，耕種方法之不善，均可置之不顧，地上即無所生產，佃戶亦必難掘金錢以付地租，使地租過高，痛苦尤甚，在佃戶眼中之地主，蓋與稅吏同類也。2訂立佃租契約時，佃戶常因自由競爭而處于不利地位，租金爲定額，則何人出租最高者爲佃戶，故在此制度之下，租金有趨高之可能，因其有競爭之根據也。3田主與土地可完全脫離關係。田主之視土地，亦不過爲投資之一種，故一切農業之改良，須全恃佃戶，而田主不與之合作，如是則農業進步，必較遲緩。4若租額爲一定之錢租，則田主不能得地價增漲穀價升高之利益。穀價縱漲至十百倍，地主所得不能升漲，似有吃虧之處。故我國地主爲避免此種損失計，恆規定包租爲穀物年輸若干，而

將穀折錢，強佃戶交納，絲毫不受物價升漲之損失也。

2 分租制 卽佃戶與田主對於作物生產量，按規定之成數分攤。其分配之比例，或爲預定，如對半分，四六分，三七分等是；或爲議分。卽作物熟收時，視年歲之豐欠，而議定其分配之作物，或限于春作物，或包括春秋二作物，更或包括副產品（如租鷄租鴨）。其分配之義務，或由田主出資本，佃戶出人力；（如南通之典租制山東彰德之小種辦法）或由田主供給種子耕中，而佃戶出肥料人工等；更或一切資本勞力均由佃戶負責，要視各地情形而異。

分租之利，據基特所言，有下列諸點：（基特經濟學四百七頁）

a 使地主與佃戶間利害相同，地主與佃戶不問年歲豐歉，平分所穫，爲合夥之人，主張用協作方法解決社會問題者，當亦贊成分租之制也。

b 能使貧者得耕種以自謀生活，分租制下之佃戶，不至因付租而有損失，因其所付者非出自其囊中，依收穫之豐歉而定。

c 分租制之佃戶，不至因競爭而付高租。因分種放租之習慣，地主所得，常爲收穫之一部也。

d 分租制租期較長。在包租制之下，地主可更換新佃戶，以求加租，而在分租制之下，地主雖換佃戶，亦不能增加所得，租期可較長久。

e 在分租制之下，地主因欲田地收成增加，俾其所得亦增加之故，對於耕法及輪種，必較注意。

分租之弊，有下列諸點：

1 田主與租戶關係，雖密切，興趣則不一致。在此制度之下，租戶勞力之所得，必分于地主，而地主所加入資本後之收穫，必分于租戶，于心皆有所不甘。其結果，地主不願多出資本，而儘量壓迫勞力；租戶則不願多出勞力，動輒需索資本，土地之工作，反不能改善。所謂協作者，果烏乎在？

抑自佃主單方面言之，愈努力之結果，乃必為地主所分潤，已之所得，恆不抵其所費之勞力，以一部分之生產，已為田主取去矣。

2 在分租制之下，每畝產量必較減少。卡佛 (Carver: *Rural Economics*) 曰在酬報遞減律之下，包租制佃戶耕種程度，止于增加生產品，與增加之費用相等之一點，而在分租制下之佃戶其所能增加耕種程度之點，止于其所分得之增加產品，等于其

足引起爭端。且田主喜每畝產量之增加，而佃戶則喜廣大面積之經營，不願集中人力，徒爲人作牛馬，其間利害亦未必盡同也。

包租制與分租制之優劣，既述于前，孰爲優良，視各地情形而異。總之：在土地肥沃，地價高昂，天時甚利，佃戶程度較高之地，以包租制爲利。因土地肥沃，則收入可多，佃戶不致因付定額之租金而吃虧；地價高昂，則耕地須集中耕耘，而包租制較分租制爲較能集中土地之利用也；天時甚利，則定額租金，不因遇水旱而不能支付；佃戶程度高，則一切耕種，無須田主指導也。至在土地瘠薄，水旱不均，人工價廉，佃戶智識低薄之地，則以分租制爲利。因在此種情形之下，田主而不能與佃戶合作，則農產必不能有所發展，爲生產計，須和衷共濟也。基特曰：大抵貧國多用分租之制，國日漸富饒，耕術漸精，即漸多見包租之常制。

我國佃租制度中，有包租亦有分租，包租之中有錢租，有穀租，有穀折錢租，至不一列。分租之中，則恒爲穀租，或穀折錢租。此二種租制，以何者爲較善？茲根據立法院最近之農田統計以論列之。(China Critic bel. 13. 1930)

旱田——種麥及相類作物者

| 省名 | 上田 | | | 中田 | | | 下田 | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 甲 | 乙 | 丙 | 甲 | 乙 | 丙 | 甲 | 乙 | 丙 |
| 吉林 | 三六〇 | 三五三 | 一五〇 | 三六〇 | 三七八 | 一八八 | 三五〇 | 四一一 | 二〇五 |
| 遼寧 | 四二〇 | 四六〇 | 七〇 | 三七〇 | 四六二 | 七〇 | 三九〇 | 四八三 | 一五三 |
| 熱河 | | 四〇〇 | | | 四七〇 | | | 五〇〇 | |
| 察哈爾 | 四四〇 | 四〇三 | 一〇〇 | 四〇〇 | 四二九 | 一一四 | 三六〇 | 四八二 | 一五三 |
| 綏遠 | 三〇〇 | 三八二 | | 三〇〇 | | | 三〇〇 | | |
| 山西 | 四八〇 | 四二八 | 三二八 | 四四〇 | 三五八 | 一五七 | 三六〇 | 三七八 | 一八五 |
| 河北 | 四四〇 | 四二一 | 一一四 | 四二〇 | 四四二 | 一一〇 | 三九〇 | 四三四 | 一五二 |
| 山東 | 五三〇 | 五九四 | 一三九 | 五四〇 | 四〇四 | 一四六 | 五四〇 | 四一六 | 一五五 |
| 江蘇 | 四七〇 | 一三三 | 八五 | 五二〇 | 四五七 | 一三三 | 五一〇 | 六〇〇 | 九三 |
| 安徽 | 四〇〇 | 五三五 | 八七 | 四〇〇 | 一四二 | 二二五 | 四〇〇 | 二五〇 | 一三〇 |
| 河南 | 六〇〇 | 六六六 | 九五 | 四五〇 | 四九〇 | 一〇一 | 五三〇 | 五一一 | 一二四 |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 察哈爾 | 山西 | 河北 | 山東 | 江蘇 | 安徽 | 河南 | 湖北 | 四川 | 湖南 | 江西 | 浙江 | 平均 |
| 四九〇 | 五三〇 | 四六〇 | 五〇〇 | 四一〇 | 六九〇 | 五九〇 | 五〇〇 | 六二二 | 五〇〇 | 四八〇 | 五〇〇 | 四九一 |
| 四一四 | 四二二 | 四四〇 | 五三七 | 四〇七 | 三六五 | 五八四 | 三三九 | 六七九 | 五八四 | 四三二 | 三七五 | 四五〇 |
| 九三 | 一二九 | 九四 | 九六 | 六三 | | 九六 | 一一三 | 一六八 | | 一五五 | | 一一二 |
| 三四〇 | 四八〇 | 四四〇 | 四九〇 | 三七〇 | 六九〇 | 五八〇 | 四〇〇 | 五七〇 | 四〇〇 | 四七〇 | 四五〇 | 四五七 |
| 四九六 | 四二二 | 四七二 | 五六九 | 四四一 | 四二三 | 五七六 | 三三二 | 五六〇 | 六二五 | 四二二 | 四五〇 | 四六八 |
| 九三 | 一四八 | 一三二 | 九二 | 七六 | | 九八 | 一三八 | 一四八 | | 一八七 | | 一一五 |
| 四一〇 | 四四〇 | 六三〇 | 四九〇 | 三六〇 | 五六〇 | 五六〇 | 三〇〇 | 五二〇 | 三〇〇 | 四六〇 | 四〇〇 | 三三六 |
| 四四七 | 四三一 | 四七四 | 五六七 | 四四二 | 五〇三 | 六三八 | 三八三 | 五八三 | 五〇〇 | 四六一 | 七〇〇 | 四九六 |
| 一三五 | 一六〇 | 一一二 | 九〇 | 七〇 | | 一一三 | 一九四 | 一四六 | | 一八三 | | 一三五 |

(註)上列各數均係百分率。

甲 代表在分租制下，佃戶每年收入所付與田主之百分數。如吉林爲百分之三十六，即佃戶每年收入中，有百分之三十六，須付與田主也。

乙 代表在包租制下，穀租對於普通每畝收入之百分數。如吉林爲百分之三六·三，即每佃畝收入中，有百分之三六·三爲穀租也。

丙 代表在包租制下，每畝錢租，對於每畝地價之百分數。如吉林爲百分之十五，即所繳錢租，佔地價百分之十五也。

觀察上列之統計，可得下列之歸納。

a 錢租不利于土地瘠薄之地。就旱田之丙類平均百分數言，上田爲一〇·〇，中田爲一二·五，而下田則爲一四·〇。就水田之丙類百分數言，上田爲一一·二，中田爲一二·五，下田則爲一三·五。可見地愈下劣，錢租百分率愈高，農民愈受壓迫。故曰：錢租宜于土地肥沃之處也。

b 分租隨地性之肥瘠而上下。就旱田之甲類平均百分數言，上田爲四二三，中田爲三九·三，下田爲三七·〇。就水田之甲類平均數言，上田爲四九·二，中田爲四五·七

，下田爲三三·六。可見地土愈劣，分租愈輕，蓋在分租制下，農民之生活費用，常須保留，地味瘠之影響，及于地主者大，而及于佃農者小也。故曰：分租制宜于土地瘠薄之地。

c 穀租亦不利于土地瘠薄之地。就甲乙二類之平均數相較，則知穀租之百分數，常高于分租者，其相差之程度，隨地味之瘠薄而增大。如在旱田表中，上田相差不過一，中田相差不過二·三，下田相差則爲六·九。更在水田表中，上田之穀租不如分租之大，（亦可證明包租之宜于肥沃之地。）中田則相差一·一，而下田相差至六，可見地味愈瘠穀租愈高，與錢租同其弊端。

d 水田之租高于旱田。水田之各類平均數，大多高于旱田者，此因水田之生產力較大，田主雖多取亦不妨害于佃農之生活。按水田南方多于北方，故南方之租，高于北方。南方之租高故佃租制度，亦較甚于北方也。

于此處可見田租之高。就地租與地價之比例而言，最低者爲六·三（江蘇）最高者乃至二十以上，（遼甯吉林）是最低者之購買年限——即集合累年地租，至等于購買價格之年數，英文名（Purchase year）——爲十五年，而最高者之購買年限爲五年。按德之購買

年限爲二十左右，英爲三十左右，各大國中鮮有如許短促年限者，可見田租之高矣。

d 自佃租之形式言之，可分爲下列三種。

1 直租制。佃戶直接向田主租地，無中間人夾雜其間，此爲最普通之佃制，亦爲最便利者，佃戶與田主既有直接關係，其待遇亦可稍佳。

2 轉租制。即田主租田于佃戶時，佃戶復租與他佃戶以耕種也。此種佃戶，一方面爲佃戶一方面爲田主，與城市間之二房東相若，每使實際之耕種者，受二重之剝削，此種制度更無存在之必要。

3 部分佃租。即佃戶本身爲自耕農，但以擁地甚少，不能自活，更租他人之田，以補不足。此爲我國農業中甚普遍之現象（可參觀本章起首之統計表）其起因由于農地分割之過小，分割過小之原因，或由于人口之密集，或由于遺產制度之析分，其結果則捨租種田地，或另謀生計外，自有之田地斷不足以糊口，此部分佃租之所以盛行也。

部分佃租爲自耕制與純粹佃租制之執中辦法，苟耕種得宜，常能爲自耕農之候補者，較善于其他佃制。

佃租制之種類約如上述。自時間言之，以長期的定期佃制爲較佳，自佃租所納之種類言之，

則工商業發達後，漸趨向于納金之制，自佃租之分配方法言之，則包租分租各有其應用之地，自佃租之形式言之，則部份佃租，有時爲造就自耕農之辦法。

四 佃租制度應否有存在之必要。佃租制度之發生自有種種原因，欲論其制度之應否存在，先須論其原因之是否與社會福利不衝突。佃租制度之主因有三，其中人口之增加與耕地之稀少，乃事實如此，即與社會福利相衝突，亦甚難避免，但無限制之農地私有權，乃人造之孽根，本不應成立。農地私有權之成立，無非與利用者以便利，以耕地者有地後對於耕種肯盡力，於社會有利也。若有地而放租，不自耕種，坐享地租，反使耕種之人，不能擁有地權，是農地私有權之本身，已失其根據，又何如農地國有之爲愈也！且田主與耕作者非一人，耕者勞碌終生，而不能有一歸着之地，又何樂于改良田地，所期于發展生產之私有權，今乃爲阻礙生產之利器，對於社會何益？對於耕地者何益？與其有佃租制，毋寧實行農地國有爲直捷而當也！

更自其副因觀之，地價之所以高昂，雖由于人口之增加，而高價之所以發生地租，乃因大地主有餘地出租之故，使無大地主，何來餘地，無餘地則地價縱高至數千萬倍，亦不能發生佃租制也，此副因乃由于無限制之農地私有權，同一不能成立。第二副因爲農民移居于都市

，故租地與人，暫時的佃租，固可以此解說，然佃租制度，多含有永久性，此又何也？第三副因為所有權者喪失其利用之能力，因不得租地與人，以維持其生活，此項原因，誠可為佃租制成立之理由，然此為社會之變態，非社會之常態也。第四副因，為投資者與投機者之籠斷，足引起佃租，尤為應打倒之事實，土地為生產而耕種乎？抑為投機而耕種乎？因投資投機而發生地租，即是證明社會之生產，已失其目標，已走錯路徑，殊無任其自然之可能！至最後副因為信用制度之缺點，足以引起租制，農民無信用制度，便不能買田，可見地價之昂貴，當與第一副因受同樣之批評。

更自其佃租關係人言之。則田主方面除退休農夫與孤兒寡婦根據第四副因有為田主之資格外，其餘皆無為田主之理由。自佃戶方面言之，則除農業青年與企業家為暫時之佃戶外，其餘皆不應為佃戶。總之就租佃制度發生之原因，與其關係人言之，佃租制度，理論上不應存在。即存在，亦不過為暫時的，不能如許猖獗也。今日佃租制度之盛行，實為社會病態之表現。辯護者曰，佃租之制，由來已久，昔嘗造成一種閒暇階級，此種閒暇階級，實為昔時文化之推進者，故佃戶專力生產，田主從事文化，亦社會上分工合作之一法也。誠然誠然，奴隸之制亦嘗造成一種閒暇階級，使古代之文化推進，亦社會上分工合作之一法，使佃租制而

以此說辯護，則奴隸制亦何不可以此說辯護也。

五 佃租制度應如何改革。佃租制度于理論上，固無普遍的必要，事實上則到處存在，各國均見，此因其種種起因，在社會上均能發見，且為封建制度之遺產，有歷史上之淵源也。此種原因，多為私產制度下當然之結果，非一朝一夕所能革除，故佃租制度，加以改良則可，欲立刻打倒，則無此理也。

改良之道，約有下列數端：

a 鼓勵自耕農。已見前。

b 規定適當之佃租制度。佃租制度有種種，已述于前，此中優劣不同，應擇其優者，而棄其劣者。奧 Philil Dovich 所著農業政策中言使佃租制度達到經濟之目的，須有三條件：

1 租出之時間應甚長，使佃戶得為合理之經營，及相當之投資。即應採用長期的定期佃制也。

2 保護佃戶使地主不能任意加增地租，及受他種負累。于定期佃制之下，地租尤須有一最大之限制，田主換租之時，不得征收過此限度之田租，如是則雙方所訂之佃租契約，方可處于平等地位。

此項保護之責任，例應政府負之。

3 凡租戶所爲大經營如改良土地增加建築之事，凡屬于永久的性質者，地主應有報價之義務。因此種改良，沾其利益者，不僅租戶一方，故所投之資本，亦不應只由租戶負擔之。英倫法律承認佃戶離開田地時，收回其改良土地而未會取償之資，此其例也。

按適當之佃租制度，隨時間空間而變異，固不能堅執一種爲永善永美者。惟佃制而能適當，必對於佃戶有生活，有切實之保障，不致因納租之故，而墜于貧窮線下，苟此而不能達到，則任何佃制均爲不當，已無改良之可能，惟有廢除一法而已。

c 規定便利佃農之條例。唐啓宇氏于『佃租制度之背景』中主張行政當局爲便利業佃雙方主持公道計，應訂定下列之條例：

1 佃種條例內，載租約之有效期間，押租金之價額，田底田面權之規定，租約解除之條件，荒歉年份之減租辦法，租穀折價之辦法。

2 租約內載明租約開始時期，耕種年限，押租金額，土地租額，繳租時期，繳租方法，佃戶與業主應盡之責任等。

3 繳租條例內載明遇重租額減少之辦法，（如最近之二五減租）荒歉年份租額減少之規定，

正額以外徵收額外小租雜費之取締等。

4 田租糾紛之仲裁條例，內載仲裁機關之組織權限，仲裁之程序執行限制及標準等。

5 徵租單收租單，繳租單內，載租田畝數及租額若干，徵收期限，繳租期限等。

凡上條例均須以最公平之態度，由政府機關審定之，務使佃租制下之流弊，得以革除，而業主佃戶，各得相當之保障云。

四·公有之農地

上所述者，均為農地私有後之種種，但農地私有後，未必遂謂農地已無公有之可能。農地公有與私有在同時期內，均能存在，不過目的不同，所施于地者亦有異而已。農地利用于左列情形中應為公有。

(一) 大規模之農事試驗場。此種試驗之目的，在擴佈農事智識，乃一種不生利事業，私人恒不願從事，須由政府辦理。

(二) 開墾荒地。私人魄力不大，目光近視，而開墾荒地之利，恒須長時期後，方能實現。此種事業亦須政府幫忙，必待荒地墾熟，私人乃敢嘗試，故待墾之荒地，由政府公有，至墾熟後始

分爲私有。

上二項情形係政府公有公營，但有時公有後爲私營，卽以官產租之私人，而政府收其租金如學田屯田等是也。

公有耕地在新開國爲多，在舊國爲少，卽美澳等處爲多，而歐洲及我國等爲少。我國官有耕地若干無統計可考，惟荒地中頗多官地，民七荒地統計爲八四八，九三五，七四八畝，其中有一四三，六四三，四一一爲官地云。

本章參考書(重要者)

1. 馬端臨 文獻通考
2. 王圻 續文獻通考
3. 顧亭林 日知錄
4. 黎世衡 中國古代共產制度考
5. 郭沫若 中國古代社會研究
6. 劉大鈞 中國古代田制研究(清華學報3卷1號)

7. 蕭濟安 中國土地制度之變遷(村治月刊1卷5號——8號)
8. 劉大鈞 我國農佃經濟狀況
9. 馬君武譯 農業政策
10. 黃通譯 農業政策綱要
11. 唐啓宇 佃制之背景與改良之方法(東方25卷八號)
12. 嚴仲達 耕者有其田
13. 前溪 中國新經濟政策
14. 基特 經濟學(王譯)
15. 費毅成 耕者有其田之研究(新生命1卷3號)
16. 王仲鳴編 中國農民與農民運動
17. 勞大論叢 中國農業經濟問題
18. 東方雜誌 農民狀況調查(24卷16號)
19. 中國勞動年鑑 農民狀況
20. 全國青年協會 廣東農民運動

- 21• 周亞屏譯 農民問題研究(河西)
- 22• Tayler Agricultural Economics Chap. 21. 22
- 23• Cawes Principles of Rural Economics Chap. IV Management
- 24• Malore & Taylor A study of Chinese Rural Economy
- 25• Gillete Rural Sociology

第十章 市地所有權

一·市地應爲私有？抑爲公有？

市地所有權之處置，決不能如農地所有權，因市地與農地之性質不同也，此不同之點卽爲市地之特點，已述于前：爲①位置之重要，②利用之集約。③運輸之重要，④市地利用之固定，⑤市地之面積不如農地之重要，及⑥市地上之設施，可與土地本身之價值相分別是也。

今根據此種特點，衡以社會利益之標準，論列市地之應爲公有或私有。

主張市地私有者，謂市地私有以後可發生下列利益。

(一)市地私有之制度，能使個人之努力與收益，成一直接關係。蓋無中間人存在其間，則地主因利用土地而得之利益，與其所費之努力，成正比例，因此地主對於土地之利用，必應用最經濟之方法。

(二)市地之利用。大多爲小規模的，偏于局部的，(指面積言)卽私有後不能釀成專利，至其他財富，則專利恒爲私有財產之最大危險。

(三)一切市地上之改良設施，可及時進行。人恒自利，而市地非及時設施，不能得利。若公家利

用市地，以無自利心衝動其間，必多因循遲緩，且公家擁有土地後，則種種政治上之變化，均足影響市地之利用，而私人租地利用時，必覺受不安穩之痛苦。

(四)市地之開發可迅速。因個人恒受自利心之衝動，利之所在，無不趨之，市地一有開發之機會，便能利用也。

(五)市地爲小資產階級之儲蓄銀行。凡非投機之土地購買，實爲小資產階級之最良投資，對於一社會金融之平穩，甚有關係，若市地不爲私有則此項安穩之投資，亦將廢止。

(六)市地爲信用之最良根據。市地積小價高，又係不動產，爲借款之最好抵押品。使市地公有，則信用之根據，將失一良善之方式。

(七)養成良好公民之資格。私人既擁有土地，對於一地之治安政治問題等可負責進行，以與一己之權利有關也。

反對市地私有者，謂上列利益，不足爲市地私有之理由。苟能私有市地上之設施，大部分之利益，已能達到，蓋市地上之設施，與土地本身可分爲二起。謂市地上之設施應私有，未必遂謂市地本身，亦應私有也。茲逐條駁論如左：

(一)謂市地私有，能使個人得其努力之效果，實有背于邏輯。人類所努力者非爲市地本身，乃爲

市地上之設施。根據此項理由，則市地上之設施應私有，而市地本身之應否私有，非此項理由，所能說明。

(二)謂市地利用係小規模的，不致釀成專利，尤屬不察事實之談。市地就面積而言，誠爲小規模的，然就投資而論，恐大于他地投資大者百十倍也。且市地以集約的利用，位置的重要之故，即小片之土地，亦可居奇投機，此爲都市間普遍的現象，又安見其無專利之弊。

(三)謂市地私有後，一切土地之設施，可及時進行，土地之開發可迅速，亦不足爲市地私有之理由。使土地之設施爲私有，已足使土地之改良，及時進行，迅速舉辦，因私有設施後，個人之努力效果，已爲私有也。

(四)謂市地爲信用根據，及人民最良之投資，自一方面言之，誠爲一種事實，但市地亦爲投機之目的物，其投資之妥穩與否，正不能一概而言，此種利益，偏于局部，無關重要。

(五)謂市地私有可養成良好公民之資格，實則市地之設施，既爲固定，使私有市地之設施，已足令人民負責一地之治安、矧今日市地私有後，利用者常爲租戶，租戶以遷移爲常習，又安能維持一地之治安也。市地私有之理由，既不能充分成立，而市地私有之弊，則有如左列：
a 使用市地毫無組織。市地因位置之重要，運輸之不可或缺，其利用之方式，宜有組織，有

統系，而不宜散亂無章。今市地私有，而私有者決不止一人，此多數之地主，不相統屬，各以自利爲目的，以盡其利用之道，位置之失宜，建築之參差，街道之湫隘，凡此皆我國城市中所司空習慣者，而爲市地私有最顯明之反廣告。

b 任意使用不顧衛生。城市人口之密度甚高，疾病之傳染甚易，種種衛生設施，尤應週備，但私，利用土地，祇貪目前之厚利，顧能顧及公共之益。街道之清潔，建築之衛生與否，鮮爲私人所注意，卽爲注意亦不過作自利之附帶條件而已。此種情形在私人租制下爲尤甚，地主惟以賺錢爲目的，而租戶惟以濫用爲原則，衛生之設施，在地主固與已利無關，而不一過問；在租戶又迫于經濟，力莫能及；更有因建築而侵及街道，因工廠之排泄藥物而毒及河流，凡此種種，皆可謂市地私有之厚賜！

c 發生投機事業。市地因工商業之發展，而升漲其價格。因地價之漲落，而投機家乃有利可圖，或攔斷土地之供給，使其需要遠過于供給，而得高價以逞。或大量拋賣，使供給浮于需要，價跌千丈，此種驟漲驟落，每引起社會上金融之擾亂，與不健全之都市發展，亦卽土地私有之間接效果。

d 社會上財富分配，更變爲不平。上述三弊苟有適當的法律限制之，猶可免除其大部，惟此

弊之去除，則非一二限制性法律所能奏效。蓋市地之所以漲價，乃因人口增加，與工商業發達後需要之增加，此種需要為自然之趨勢，非法律所能阻止，斯漲價亦不能阻止，而私有後之地主，必長能得此不勞而獲之利也。如就上海租界內之地價言之：據工部局正式估價一九二四年與一九二七年，各區地價之比較實足令人驚異，公共租界中區愛多亞路外灘每畝由十三萬兩增至十五萬九千兩，自外灘至河南路由十一萬四千兩增至十四萬三千兩，法租界外灘則由六萬兩增至十二萬兩，法大馬路外灘至大自鳴鐘由四萬一千至九萬五千，此猶為工部局估價，其原價成交之數，尚須增高二成光景；三年之間，最大之增價，約倍其原價，為六萬兩，（法界外灘）其漲之速，于此可見。私有此地者，雖有所謂待熟費用，（見市地之利用章）然決不如增價之速增。故紐約之百萬富翁，半自地產中來，而滬上之首富，亦為地皮大王，益見地產之足以引起財富之不均。基特曰。都市財產，日日漲價，主人坐而發財，遂成現日經濟組織之詭病。有地者不勞而富，住地者出高租，然後得一片瓦在頭上，不平之事，熟過于此，現時社會若站不住，其原因將在此而不在資本主義也。故若任市地為私有，充其極或至現時之社會組織根本動搖，亦未可知，市地既鮮有私有充分之理由，復有此極大之缺陷，實無私有之必要。

此外如法律上之糾紛，地主與房客之衝突（如滬上各里恒設有房客聯合會）猶其小焉者耳。

反對市地私有者，當然主張市地公有，以爲市地公有後，其利用可直接受公共之管轄，對於運輸衛生，可充分注意，而市地上之種種設施，可依預定之組織進行，資本勞力均不至大量浪費，（因市地之利用係集約的偶用不得當犧牲頗大也）最後市地之增價，可歸之政府，增加財政上之收入云。

合觀主張市地私有與反對者之理論，衡以社會利益之標準，吾人不能不謂市地公有，似較善于市地私有。但所謂市地公有者，不包括其地上之設施而言，地上設施代表私人之努力，苟善爲限制其利用，尙無公有之必要也。市地公有可有二種方式：

（一）完全的公有。即都市內一切土地，皆爲公有，私人利用市地，須向政府租賃，如此則一市以內，僅有一政府爲地主，其餘一切人等，均爲租戶。市地之利用既固定，故租賃之期限亦應較長，或三十年或五十年，期滿則歸之政府，若人口增加，事業發達，則公家可隨時增高其租金率；若人口衰落，事業不振，則公家可減退其租率，如是則不勞之而得與無咎之失，皆歸國家矣。

然一都市之地，苟非從新創造，類已化爲私有，今欲完全公有，不外有下列諸辦法。

a 無條件的沒收私有市地。此爲最過激之辦法，事實上必引起社會上絕大之擾亂，卽在革命時代之際，亦甚難辦到也。

b 出價收回市地。沒收市地，既辦不到，不得不向私人收買，其收買之價值，只由土地估價會定之。但市地積小價大，公家欲收買土地，其財政上之支出，能否負擔，實屬疑問。尤在私有制盛行之都市中，更不能成爲事實。如上海公共租界估價，約在一百五十七萬兩（見陸丹林上海開埠八十週年之感言）而漢口特區估價，爲三百四十五萬九千四百兩左右（見市政全書漢口特區調查）若欲出價收回，正談何容易也。

c 徵收與經濟地租相等之地稅。凡地主本來應得之地租，均行沒收，此實與沒收私人所有市地無異，不過變換花樣，效狙公朝三暮四之術而已。亨利喬治主張之其言曰

「私人之佔有土地者，（在此種辦法之下）仍可保存其所謂私有權者，彼等仍可名一地爲彼等之地，仍可買賣，遺傳，或改良。吾人所棄者爲空殼，所取者爲實質，因不必待土地充公，但須將土地之收入充公而已。……如是則國家爲惟一之地主，而不居其名，不發生新的職務，形式上土地之所有權，一如今日，不驅逐任何一地之地主，亦不限制一人應有

土地之多寡。……（進步與貧困第八章第二段）

亨利喬治之主張，實欠妥當，喬治擬以私有之美名，欺騙地主，要知地主非白癡之人，未必能不悟其辭。且市地而應爲公有，逕沒收私有之市地可也，又何必大打曲折，作自欺欺人之法。且就實際言之，與無條件沒收土地等，沒收土地足擾亂社會秩序，則徵收此種租稅，又安見其不擾亂社會之安寧。一部份之土地，固攤于投機買賣者之手，即沒收亦無害；但多數之市地投資，亦辛苦得來，無非冀有租入，一若資本之利息然。今突然沒收其租入，揆之公平之原則，亦說不過去也。

觀乎上述辦法，可知完全的公有，在今日殆爲不可能的。抑欲市地公有，尚有一重大之要素，即健全之政府是。有健全賢明之政府，庶乎市地公有後，得合法的管理，謀整個城市之發展，善固莫大于此。若政府不賢明，則公有市地，適爲政客爭利奪權之工具，其禍患將不堪勝言矣！

（二）部分的公有。完全公有既辦不到，乃只得退一步設法，謀市地部分的公有。市地之不宜完全私有，不論任何都市均可證明，故不論何種都市中，市地已爲部份的公有，如道路，河道等，斷無爲私人所佔有者。此部分的公有可自二方面言之：

1 以市地之一部，完全化爲公有。卽此都市地任何私人，不能獨占享用，其處分之權，屬之公共機關。

2 限制市地上之私有權。所有者，原爲一束權利。其中包括收益使用處分等權，限制任何一項之權利，卽爲減少其所有之程度。而減削私有之權利，卽爲增加公有之程度。故公有私有，並非絕對不能相融的，乃程度之有高下也。茲將二方面分別述之：

1 推廣完全公有之市地。下列各地應爲公有，且應爲公營：

a 凡市地之爲公衆利用者，如道路是。

b 凡市地之利用，以無酬報爲有益于社會者，如公園與公共演講廳等。

c 凡一種利用市地之方法，應鼓勵者。如圖書館博物館之類。

d 凡公共機關之所在地，如市政廳救火會等。

e 凡一種市地以公共利用爲最經濟者。例如市地荒地之清除，及郊外之飛機場等。

f 凡足以引起專利之土地，如船塢，碼頭，應公有公營，又如有專利性質之公共企業，

如街車公司等，其利用之土地亦然。

此六種市地，在今日都市中已恒爲公有，但所佔之面積，（在美國爲百分之三十上

下)恒爲少數，不足限制私人利用市地之猖獗。其推廣之道，約有下列數端：

●收買尙待發展之市地。附郭之地，待開發而尙未利用，其價不貴，政府宜及時收買，以備日後推廣市地之用。收買後非于必要時，不再賣給私人，欲利用者，逕向政府租賃，如此則都市愈發展，公有之地愈多。而政府行城市計劃時，將愈益便利，不復受市地私有之障礙矣。

在德國都市中收買土地爲公有之事實，頗爲習見，各市均擁有大量市郊之地，以備改良市政之用，茲列表于下。

| 城名 | 全城土地畝數 | 市所有者畝數 | 比例 | |
|----------|-----------|-----------|-------|--------|
| | | | 市內之比例 | 市外之比例 |
| Berlin | 一五·六九·五四 | 三元·二五·二元 | 九·二% | 二四〇·八% |
| Munich | 二二·九〇·二四 | 一三·五七·〇三 | 三三·七 | 七〇·八 |
| Leipsic | 一四·〇九五·二五 | 八四〇六·八四 | 三三·三 | 二七·四 |
| Shassbwy | 一九·三四五·四五 | 一一·八六六·六六 | 三三·二 | 二六二·一 |

此種大量之公地，不僅便利都市正當的發展，且因地價之升漲，恒可售出小部分之土地，以支付改良土地之費，可謂一舉二得也。

沒收私有之市地，整理改良後，將一部份土地，歸還原主，其餘充公。此項辦法，于德之弗蘭克福市行之，為市政專家愛迪克司所創造。(Dr. Adickes of Frankfurt) 照此辦法，無論市內何處土地，凡與道路計劃不相符合者，政府得有關係之過半數人民同意後，可將該地全部沒收，重行規劃，通常以百分之四十作適宜之街道及通氣曠場之用，而以其餘土地分給原主，其分配法，以原有土地之多少為準。至已用為街道曠場之土地，則另不給價，永為政府所有。

此種辦法，須有一賢明公平之市政府，方能行之有效。否則分配「整理後之市地」時，必起甚大糾紛，蓋面積之大小，固可以比例求得之，而位置之優劣，則為私人

競爭之的，而甚難定奪者也。

收用已爲私有而在市內之市地。凡市內私地，妨害道路之建築，或其利用非公有後不能有益于社會時，應由市政府出資收買，以歸公有。此種市地價值昂貴，祇能于不得已時爲小量之收用，而不能爲大段的割取；且市內土地都有建築物，收用其地，即須收買建築物，其手續更較繁瑣。但市地收用後，或用以放闊道路，或用以建設公園，更或用以改良市政設備，其效果每能使相鄰之土地增價，故收用市地之補償金，不妨較時價爲低，因擁有被收用土地之地主，雖失之于此，又可得之于彼也。

晚近我國各地鑒于舊都市道途之腐敗，屢有拆屋築路之建議。廣州梧州久已實行，前年首都爲築迎襯大道，亦曾拆去不少房屋，烘動一時。夫拆屋築路，原爲不得已之舉，宜以公正之態度定平允之法，使被拆者有所取償，保留者得享利益，庶乎以部份的市地公有，可達到都市改良之目的。歷來我國都市內拆屋築路，或拓寬道路之辦法，或不給價抵償；（上海歷來市政機關，對於拓寬道路收用土地，向不給價，至開闢新路，則按用成數之多寡，酌予補償，爲數頗微。）或名爲補償，而實

則因市財政之拮据，分文不支者；或以最低價補償，由官方自由估定者；市與市異，各不一列。十七年六月國民政府頒布土地收用法，其中第三十條爲「土地所有人及關係人因土地收用通常所受之損失，應由興辦事業人補償之。又土地所有人已依不動產登記程序呈報地價時與辦事業人得照所呈報之價額，給予補償。」則此後收用市地，將均照值補償矣。茲將廣州市收用民業章程摘錄數條，以明收用市內私有地之實際手續。

(一) 凡全間或非全間被收用之民業，由市行政委員會于市開闢馬路時，審定每井價額，按照被收用井數，補償其地價。

(二) 業主或代管業人，須遵于市政廳宣佈期限內，自行拆卸其鋪屋，其全間拆卸者，該拆卸費按照月租六倍補給，其自住者按照每月房租六十倍補給，如非全間拆卸者，每層每井補四拆卸費五元。

(三) 凡鋪屋全間拆毀者，住客搬遷費，按照月租二倍補給，其非全間拆毀者，不補給。惟月租在五元以下者，雖非全間拆毀，一律照月租三倍補給。

(四) 凡業主不遵限將鋪屋自行拆毀者，即由警區督拆，以料抵工。

(五) 凡被收用產業，所餘深寬不滿十五英尺者，限期由接連前後兩業主互相讓渡，如逾限即由市廳估定價值，將前後兩業主者收歸公有，至其收用地價，仍按時價估定。

2 限制市地上之私有權 可分三端

a 限制其使用權。即節制其利用之方式，或藉手于公共利用地之設計，或運用分區制度，或頒布建築條例，可參觀市地之利用章第六節。

b 限制其收益權。土地有漲價，而漲價為不勞所得，非私人所應得應歸之公共。又在租戶之下，地主恒任意索高租，亦為非分之收入，應與以限制。故收益權之減削，可有
下列諸法。

① 征收地價稅。按價征稅，價愈漲，稅亦愈大，其稅率可為累進的。詳地稅章中。

② 征收土地增價稅。中山先生主張漲價歸公，此種稅則為漲價歸公之初步，詳地稅章中。

③ 利用土地時征收估稅 (Assessments)。估稅者，凡一市新設營造物，或改良舊有營造物（如道路橋梁公園堤防水管溝渠等）能使其附近人民獲利甚多，故計其利益

之多寡，征收此稅，以支付此項建設之費用。例如建築道路，其附近地段必漲價，地主得享不勞而獲之利，然此乃政府築路之功，應有分潤之權利，抵補其費用，故又曰築路征費，其詳見地稅章中。

④限制租金。都市恒以人口激增，土地之需要突漲，而供不應求，地主乃得居奇操縱，抬高其租金。此種抬高地租之結果，爲人口住居之擁擠，昔之二家住一宅者，今或四戶共一幢，蓋欲減少其每人所支付之租金，不得不如此也。資產階級，收入充足，固無須抑減其租金，若貧民則租金之增高，等于減低其生活必要之資，故必縮小其住居之地，或遷移至低陋之地。爲維持原付租金之惟一辦法。住居縮小，斯衛生設備，必無從顧及；空氣日光，均歎不足；就個人而論，則致疾病之叢集，壽命之減短；就社會而論，則爲造成城中污處之基礎，至若遷住陋地，則爲直接推廣「污處」，更無論已。故租金愈高，城市污處之面積將愈大，其影響于市地之利用者，至可懼也。

私人以何資格，而能得此高昂之地租，在理論上本無堅強之根據，今以高租而害及市地之利用自有限制之必要。英美于戰後以都市房租激增，多數州市，恒有限定

租金之規定。(如一九一五年英政府規定在倫敦屋租，年額三十鎊，在別處二十鎊未滿之屋租，應以一九一四年八月三日之屋租為標準，不得增加。美國芝加哥(Chicago)巴爾的摩(Baltimore)克利弗蘭(Cleveland)等都市亦有類似之規定。惟此種規定，于必要時始實行，平時仍多廢置耳。)亦可謂對於市地之私有權，加以一種制削。惟租金之中，地租之增加，由于人口之集中，與運輸之彙集，而房租之增加，由于建築費用之高昂，與利率之升漲。若不去除其原因，而欲強壓其租金，縱能維持于一時，決不能奏效于永久。故租金之限制，僅可謂一時救急之計。根本解決，還須增加市地之經濟的供給，改良運輸之設施，與節省建築費用而已。

c 限制其處分權 可分下列數端

1 土地登記。登記之制，所以確定物權，市地既有私有之部份，其私有之程度，須一一明確，庶乎其權利之授受移轉，得受政府之監督，將來改良土地，估計地價，均有所遵循。且土地登記對於市地私有者，亦與以清楚的處分權，受法律上之保障。登記成功，更可製發土地證券，使土地之買賣移轉交易愈便，擔保貸借信用愈增，固定資本與流動資本，同一利用，社會經濟，當可日臻發達也。故土地登記為確定市地私有之權，于公于

私，均有利便。

我國都市辦市地登記者有廣州上海南京等處，而著有成效者當推廣州，茲摘其都市土地登記條例以見一斑。

廣東都市土地登記及徵稅條例

第二章 土地登記

第六條 關於同列土地權利成立之一切書據，無論已未經登記局登記，限于分區測量完竣通告後，三十日內連同抄白書據一份，呈繳土地局。依照不動產章程登記之，書據由繳驗日起，限十五日內，驗訖發還。

- (一) 土地所有權。
- (二) 承租權。
- (三) 典質權。
- (四) 鋪底權或上蓋權。
- (五) 長期批租。
- (六) 抵押權。

按廣州市不動產登記章程，第一章第一條曰：關於左列廣東都市土地登記及徵稅條例，所定土地權利之設定，保存，移轉，變更，消滅及處分之制限，均須登記之。所謂左列土地權利即上述六種而登記之機會亦有六項；即設定保存……等是此項登記按申報地價百分之一·五納費。(上海土地執業證納費，則為累進的，地價愈大，納費

較多。)

第十一條 土地權利有移轉時，轉受人須于移轉後三十日內聲請土地局登記，如係買賣，按照買賣價格，如非買賣，按照申報地價千份之一納費，但最多以十元，最少以一元為限。

第十二條 土地所有權人，承租權人，典質權人，鋪府權人，或照上權人第五條所規定之土地種類變更時，(土地種類分三種即宅地農地曠地)須于變更前將變更事由，呈由土地局按照地方情形，及都市計劃核定之。但土地局接定呈請後，應于一個月內批發修正之。(因土地種類變更，納稅有異，利用之方法亦不同，故應登記明確定之。)

第十四條 都市土地權利以經土地局確定登記者為準。

按如此則市地私有權完全受市政府之管轄，不復有法外之利權。據不動產登記章程：登記畢即發登記證，應記下列事項(一)登記權利人姓名年齡籍貫住地職業，(二)土地種類坐落及四至，(三)登記目的，(四)登記權利價額，(五)登記簿冊頁，(六)登記號數及年月日等。同時土地局內另存有登記簿，詳載一私有權之性質情狀，俾公家私人，均有所考查之根據焉。

2 規定地產業條例。土地投機之巨孽，要為營地產業者。苟土地投機根據于科學的分析，以都市健全的發展為前提，亦未始非正當商業之一種，對於市地之開發，不無微勞其間。（參看市地之利用章）特大多數投機于土地者，對於市地發展之趨向，利用市地之方法，鮮加以深切的推究，重以自利心之薰陶，盲盲然買賣土地，與長期之賭博無異，故曰炒地皮也。其尤大之弊害，在一地已屆利用之時期，而居奇不用，致引起住宅之恐慌，租金之昂貴，貧民區之推廣，其直接間接之影響，大有妨害于都市之發達，此均為私有制度下都市中之常事，而為吾人所習見者。故為限制投機者自由處分其土地計，宜由政府制定地產業條例，規定營業者之資格，及其營業之範圍，與方法，凡欲從事于地產業之人，宜先得市土地局特許，領得執照，始得營業，更若能給予相當考試，以作營業前之預備，則不良之土地投機，必能減少若干也。

3 限制私有不用土地之期限。換言之，即市內之曠地，只能為短時期的私有，而不能為長時期的居奇不售。私有已熟之曠地而不用，為土地投機最劣等之方法，最宜施以制裁。晚近實行地價稅之國家，對於未開發之土地，恒加重其課稅，即為限制此種私有權之表示。特稅率若失之過輕，亦無補于實際，大利所在，終必忍心以待也。夫私有一地，遇

可用之機會而不用，是私有之目的早已失去，政府爲公共利益計，宜過一定期限後，自由沒收其土地，作爲公有。此爲部份的公有，又爲對於個人的懲戒，即施之事實，亦必輕而易辦也。

4 限制個人私有市地之面積。市地積小而價大，若大部份爲一二私人所佔有，則利用上無異于專利，而財富分配上，必呈大不平均之現象。故個人私有市地之面積，宜加以相當限制，市民置產，須以此爲範圍，如此則不僅消除專利，抑且增加小地主，對於社會之安甯，甚有裨益也。

總之市地之應爲公有或私有，可解答于下：市地之完全私有，于理論上絕對不妥，于事實上亦不如此。市地之完全公有于理論有相當的價值，于事實上甚難使之實現。在今日情形之下，吾人不能不承認市地之部份私有，但亦不能不努力推廣市地部分之公有。此部份之公有，可分爲二種：或爲使市地一部完全化爲公有，或爲施行相當法律限制其私有之權。

一私有之地以逕爲公有爲佳？抑以法律限制爲佳，可決于下列三原則：

(一) 凡不必全力施行公共之權力，而能得所希望之效果者，以公家規定私地之利用爲佳，不必逕

爲公有。反之若公共規定施行時，有甚大之磨煩與困難，則反不如公有該地爲較經濟也。

(二) 凡公家權力之施用，非延續性的，則以法律限制爲佳。若權力之施用須爲延續不已的，則以公有爲佳，因法律限制所使用之權力，恒爲斷續性的。例如都市道路，須由公家隨時注意，其權力之施用，爲延續性的，非公有不可。至都市建築僅須規定其限制，達此限制時，始用公共權力阻止之，所謂斷續性者是也。

(三) 凡公共權力之施用，係固定無融通之範圍者，以公家法律限制或規定爲佳。此種限制，簡單確定，順之者昌，逆之者禁，對於各種情形均一律無考慮之餘地者也。但設一種公共權力之施用，須爲個別之考慮，隨機以適應，則與其有法律上之規定，不若公有其地之爲愈也。

二·住宅問題——租戶制

今日私人所有之市地，大概可分爲下列數種：

- 一住宅 可分爲單幢住宅，雙幢住宅，住家寓所，住家旅館，住房（如亭子間等）等種。
- 二商業用地 可分爲批發業地，與零售業地。
- 三工業用地 可分爲重貨製造地，與輕貨製造地。

四私人機關用地 如俱樂部等有半公共之性質。

此曰種私有市地中，所佔面積最大者，自推住宅之地，通常佔都市私有地百分之六十以上，（據伊利調查美國都市之情形）而價值最大者，則為商業用地，此二種市地，一則與人生有直接關係，一則為土地中最焦灼的利用，實為私有市地中之大擘。茲分別論之：

私有市宅後之方式有二：

（一）宅地所有者，其建築所有者，與居住者，同為一人，即為真正私有住宅者，亦稱家屋自有制度。

（二）宅地所有者，其建築所有者，與居住者，非同為一人，是為租戶制度，此種制度，可分為三類：

a 宅地與其建築屬于一人，居住者更為一人，此為普通之租屋制度。

b 宅地屬于一人，其建築又屬于他人，居住者更為第三人，即所謂租戶起屋，將屋收租者。

c 宅地屬于一人，建築及居住者又為一人，此于商業用地中所習見，但在宅地中為不經營之現象。

一 決定自有住宅與租戶之分子。此二種制度在任何都市中均為存在，而其消長之程度，則決于

下列諸分子：

a 都市人口面積，及其發展之趨勢。小都市恆向外發展，大都市恆集中發展；向外發展者，其自有之住宅恆增加；集中發展者，其租戶制度恆盛行。小都市面積不大，向外之運輸甚易，故私人多願自建住宅于郊近；至大都市則面積已大，向外之運輸不便，故私人願租居于城心，以利其工作。凡都市人口愈衆，發展愈速，則租戶制愈益發達，茲以美國都市中，自有住宅與租賃住宅之百分比證之：（一九二〇）

| 都市人口 | 調查之城市 | 自有住宅之比率 | 租賃住宅之比率 |
|-------------------|-------|---------|---------|
| 一,〇〇〇,〇〇〇以上 | 三 | 二一·二% | 七八·八% |
| 五〇〇,〇〇〇—一,〇〇〇,〇〇〇 | 九 | 三二·五% | 六七·五% |
| 二五〇,〇〇〇—五〇〇,〇〇〇 | 一三 | 三三·四% | 六六·六% |
| 一〇〇,〇〇〇—二五〇,〇〇〇 | 四三 | 三五·五% | 六四·五% |
| 五〇,〇〇〇—一〇〇,〇〇〇 | 七六 | 三九·八% | 六〇·二% |
| 二五,〇〇〇—五〇,〇〇〇 | 一四三 | 四二·七% | 五七·三% |

又都市之地形，對於人口之集中，頗有關係。濱江湖海洋之都市，或三面有水，或二方有水，住居之面積不能無限擴張，人口不得不集中，租戶制度，亦隨之而起。若都市四圍平野，交通又便，則人民可在近郊居住，不必租人之屋也。

b 都市人口之性質。都市之人口增加，或由于土著之繁殖，或由于外來人口之移入。由于本地人之繁殖者，自有家屋之數，可增加，因本地人有安處故鄉之觀念，恆願得一永久棲息之處。至于外來人口之移入者，租戶數必增加，因外來之人口，未必能永久立足于都市之中，其住所不能固定，抑亦不願固定也。

都市人口若採行大家庭制度者，自有住宅之數應較多，因人數既多自有住宅可較為便利也。反之若小家庭制度盛行，則租戶之數必增多，茲以美聖保羅市調查證之。

| 家庭大小人數 | 租戶 | | 自有住宅 | | 總數 |
|--------|-----|-------|------|-------|-----|
| | 數目 | 百分比 | 數目 | 百分比 | |
| 一——二 | 五〇五 | 七一·三九 | 二〇三 | 二八·六一 | 七〇八 |
| 三——四 | 七二七 | 七五·四四 | 二三三 | 二四·五六 | 九四九 |

| | | | | | |
|------|-----|-------|-----|-------|-----|
| 五——六 | 三五八 | 六二·六五 | 二一四 | 三七·三五 | 五七二 |
| 七——八 | 一三四 | 五三·七三 | 一一五 | 四六·二七 | 二四九 |
| 九——十 | 四〇 | 五六·九八 | 五三 | 四三·〇二 | 九三 |
| 十人以上 | 一〇 | 八三·三三 | 二 | 二六·六七 | 一二 |

我國素行大家庭制度，若以美聖保羅市之調查為例，則我國都市間自有住宅，必不在少數。但大家庭雖應得自有之住宅而能得與否，須視一家之收入而異，若家庭雖大，而收入甚微，生活費且不夠，迫論自建住宅，其果必為最劣等之租戶，住最劣等之房屋，十餘人合住一房，造成都市間之貧民窟。故家庭之大小一項，不能定奪租戶之多寡，須視其大多數之收入如何，始得加以揣度耳。

c 都市地價之高下。都市之地價過高，則人民無力購地；即有力購地者，或無力造屋，自建住宅之費用，反不如租居之經濟，因此自有住宅減少，而租制盛行。反之若都市地價不高，則人民易于購地，住宅亦可較多。按都市地價之所以高昂，乃由于人口之集中與增加，凡可分散人口之集中或限制人口之增加者，均足減低地價，增加自有住宅之人數，可見第一分子，實由于第一分子也。

d 都市財富之分配。若都市中多大地主，大部分之市地在少數人掌握中，則租戶制之盛行，自爲當然之結果。又若都市間富者極富，貧者極貧，嚴若對立之階級，則富者有資建多量之房屋，而貧困者無資以自建住宅，雖欲租制不行，亦不可得。故以工業著名之都市，其租戶數恆極大，因在此種都市內，有大量赤貧之工人，亦有少數之百萬資本家，財富分配之不均如此，無多數人民自建住宅之可能也。

e 都市人民之職業。大概工商業性的都市，其租戶數恆大于政治性的都市，此因在工商業性之都市內，●人口集中，●土著不多，類爲客民。●財富分配不平，最能引起租制。若在政治性的都市內，有一種縉紳階級，例須自有其寬大之住宅，以表示其尊嚴，不可忽視者，故自有住宅之人數，亦較多焉。夫工商性的都市，係近代之產物，而政治性之都市，則爲舊時之遺物，即謂近代都市之租戶，必多于舊式都市亦無不可也。(註)

(註)按現在極大城市中，租戶無不超過主戶，不論紐約倫敦上海無不如此，已不需統計，爲之證明。但在古代，則決不如此，查元豐九城志揭載宋朝之三京主客戶數，可以證明，茲列表如左：

| | | | | | | |
|---|---|----|---|---|---|---|
| 京 | 別 | 說明 | 主 | 戶 | 家 | 戶 |
|---|---|----|---|---|---|---|

| | | | |
|----|-----|---------|--------|
| 東京 | 即開封 | 一八三，七七〇 | 五一，八二九 |
| 西京 | 即河南 | 七八，五五〇 | 三七，一二〇 |
| 南京 | 即應天 | 六五，四九〇 | 二五，八四四 |

三京客戶無不在全戶口半數以下以三京均為政治性之都市也。

f 都市之運輸組織。運輸組織之良否，與都市人口之集中與否，有密切關係。若運輸利便，交通迅速，人民雖不居都市中心，亦得至市心地方辦事，如是則人口不致過分集中，郊外之自有住宅，必能增加若干。若運輸費用昂費，交通不便，則人民非居市心之地，不能辦事敏捷，于是市中心之地，必有多家合住之建築，與大量之租戶。

二 自有住宅之優點，與鼓勵之辦法。自有住宅與租戶制度，雖因上列分子而互為消長，然自社會之福利言之，要以住宅之自有為較善。經濟上，投資于宅地，一若積蓄然，可增高個人之信用地位，而免年年付租之磨煩；政治上，人民得一永久的棲止，對於地方之治安可負責維持；社會上，擁有住宅，為一種光榮之事，可增高人民自尊之觀念，而提高其生活程度，種種犯罪行為，亦可因之減少。用是市地尙未完全公有之前，應鼓勵住宅之自有。鼓勵之方法有四：

a 政治的。須有適當之城市計劃，與適當之地稅。使城市分區時劃為住地者太小，則住地不得不集約其利用，而多家合住之租制以起。又使城市分區時，誤分住地之區域，本應于附郭者，今或代以他區，使人民辦事之地與住居相離過遠，往返不便，人民寧租居以利其工作。至地稅對於自住已屋者與不自住者，應與以相當的差異，使不自住者所負擔之租稅，較重于自住已屋者。

較上述二者更重要之辦法，則為適當之住宅政策。此種政策包括三端：●現存不良住宅之改善，●小住宅建築之獎勵，及●都市之住區計劃。第三者當與整個的城市計劃合併，至其餘二端之實現約如左列方法。

1 現存不良住宅之改善。其方法如下：

- 地方官廳須調查不適于人住之住宅，令衛生局履行住宅之監督。
 - 對於不適宜人住之家屋，得根據衛生局之報告，由市政府發封之。
 - 對於不適于人住之家屋，地方官廳得令屋主作相當的修理，如不聽命修理，官廳得代為修理，而向其屋主徵收費用。
- 使私有住宅而為不合衛生的，則雖有家屋，亦何裨于實用，所謂自有住宅之鼓勵者，

係鼓勵衛生的自有住宅，至不衛生之住宅，則不論私有租有，均宜取締也。

2 小住宅建築之獎勵。其方法如下：

●對於小住宅之建築，由市政府與以補助金，以貧民建住宅，常缺乏資本也。如在英國保守黨內閣時，(一九一九)曾立為法律，其內容，約謂小住宅之建築，若依照政府規定建築，得由政府給與補助，或為一時的助金，或為按年補助之金額，隨各地情形而異。

●對於小住宅之購入，市政府得貸以資金。如一九二三，英國住宅法中，亦有此種規定，其要點如下：

a 以住宅為抵押，借以一時或分年之資金。

b 可得資金貸與之家屋，其價格不能過千二百鎊。

c 資金借額，對家屋價格之比例，為百分之九十。

d 接受資金借款者，須住居本宅中。

b 經濟的 如增加接濟建築之機關，在美國有建築借款會，(Building Loans Association) 為一種合作機關，入會者可借款起屋，逐年拔還，或由造屋者逐年儲蓄于此會，湊滿所需

資本，以建築住宅。此外又有合作建築者，約有二種：

1 合夥享有之建築 (Group ownership) 即二人以上合建一屋，各個人于此屋享有權之大小，視其投資之大小，一若開設公司，投資之人，未必即居住其所投資之建築內，僅用為謀利而已。

2 租戶享有之建築 (Tenant ownership) 即造屋之人，須住其投資之屋內，投資多少，則享有房間多少，若本主他去，必須轉賣他人，不得出租。

第一種之合作建築，僅為營業，無足述者；若第二種之合作建築，則對於力不能獨建住宅者，頗多裨益。因一，各主須住本屋，無空屋之損失；二，租戶即房主，無租金收付之煩；三，合作居住後種種裝飾，所常需要于租屋以吸收租戶者，今可省去；四，住戶不常遷移，損失可少。惟有一劣點，即屋主過多，對於房屋之管理，無專一之負責人也。

c 教育的 如宣傳自有住宅之利益，使人民對於住宅之自有，起一種信仰，此等宣傳，地產業者優為之。又如研究建築材料，期得一最廉最美之物料，使建築之費用減輕。又人民教育程度高者，有自主之能力，生活程度較高，恒能自有住宅。教育程度低者則不然，故普

及教育，亦爲鼓勵家屋自有之一法。

d 交通的 改良運輸機關，低廉運輸費用，昔之必租居于城中者今則可造宅于鄉間，因交通之利便，而仍無妨其所業，如是則城心之人口，不致過密，地租因需要之沖淡，亦不能甚高，與租居者以便利。

三 租戶制度之必要與其解決。自有住宅固爲希冀之事，但都市間之租戶制度乃爲一不可避免之事實。凡大都市之發展愈速，租戶愈多，人口愈增，租戶之比率愈高，此已于上節證明之，不待贅述。此種不可免之情形，起于下列數因：

a 都市人口之不固定。在任何一都市之中，必有大部份人口，不過因作業之關係，暫留于都市，此輩既非永久居留者，無自置住宅之必要。

b 都市地值之昂貴。市民無資購地，勢必租居。

c 都市人口之集中。此已說明于前節。

d 都市建築費之昂貴。人口密集，原料之需要日增，種種建築材料，亦因以昂貴，即有力購地者，每無資造屋，不得不租出謀利。

此項租戶制度，誠爲事實上之需要，都市人口，決不能全爲固定不移動的，斯租戶制度，

決不能消滅。此點與農佃制度異，謂農佃制度須打倒，不能即謂租戶制度亦須打倒。其原因不同，不能一概論也。然租戶制度有各種，謂租戶制度可存在不能謂各種租制均能存在其對於社會之利益不同，亦不能一概而論也。

今日所常見者，為私有的租戶制度；然公有土地，亦可設立租戶，稅制非因私有而起，乃因所有者與利用者分為二人之故。私有之租戶制度，其方式有三，已述于前。最普通為二種，即①地主與屋主為一人而居住者為他人，②地主屋主與住者分離為三人。此二種租戶制度，均能使地主因都市發展之故，收取甚高之房租，而第二種之租戶制度，尤不足取，蓋此處之地主，可謂純粹之閒暇階級，坐食會員，根本無存在之理由。而屋主則建築房屋，又須付租，其所得之利潤，須于房租于地租之差數中得之，勢必增加房租至最大限度，而低減房屋建築費至最低限度，舉凡衛生之設施等等，當然不顧及之。若地主與屋主為一人，則對於該地之利用，地主猶可加以注意，無地租之支付，則房租亦較可通融低減，故私有租戶制度存在時，要以第一種租制為較善。

私有租戶制度，不論何種，有二大弊端：

a 獲取不勞利得。地主造屋，以收房租，屋為資本，租猶利息，投資本以得利息，吾人誠不

能不認爲合理的舉動。但有時資本並不增加，而租金騰貴，此高漲之租金，乃由于土地漲價之故，土地漲價，非地主之勞，地主以何資格，而得歸爲己有？市民恆以無資造屋，始租賃以居，此種不勞利得，即從此等負擔能力最弱之市民身上括來，土地之需要愈殷，所括亦愈多，財富分配之不平，此其大因。

b 造成貧民窟或都市污處。一般貧窮線左右之市民，既不堪負擔此種高昂之租金，爲維持其生活計，必覓一出路，出路維何？在減低每人應付之租金。減低之道有四：

1 遷住于不適于人住之家屋。此等房屋已爲中上階級所棄置，需要不大，租金可較廉，遂爲貧人棲息之所。所謂不適于人住者含有下列性質：①濕氣厲害，天雨則水能沖進室內。②光線及空氣不充足。③無處置污水之設備，亦無適當之便所。④屋宇破漏。⑤無給水設備，或洗滌設備。⑥無適當之廚房設備，如臥房中須安置行灶等。此種家屋，縱已不堪住居，但爲少付租金計，不得不爾。

2 遷住于有妨害之住宅。如鄰近工廠，空氣中雜有大量之煤灰，或四週多高牆狹街，不通風，亦不進日光。此等住宅租金恆較低，亦爲貧民惠顧之所。

3 原爲一家族所住之屋，住以二以上之家族。一屋月租二十元，若爲五人之家族所住，每

人須付租四元；今若有三起五人之家族合住，則每人所付租金不過一元三角餘，可減省至三元七角弱。貧民收入不多，何樂不爲，且智識較淺，對於衛生之設施，本所不注意者，又何嘗知人口擁擠之弊害？

4 遷住都市間，最不衛生之區域內。在此不衛生之區域內，房屋屋背相連，密集一起，道路湫隘，光線空氣均不能充分，而建築材料又爲最不堅固者。一切設施，均因陋就簡，爲貧民而設，其租金自貧民每人言之不爲不低，但自地產每畝言之，則租率且高于設備遠勝之區域，地主之不勞利得，于此益大。

集此減低租金之方法，而都市間有名之貧民窟，于焉成立。此種貧民窟之情狀如何，吾人試至上海開北之草篷叢集處，便可窺見一二。蕭冠英氏于籌辦汕頭市平民新村意見書內，曾慨乎言之，茲摘餘一段，以見一斑：

「最近數年地價驟漲，租金昂貴一般貧民無力租賃，遂就海岸空地，購築篷屋，以爲居住，以生以聚，以養以蕃，自崎破石，炮台，沿海峯迤邐以至西堤一帶，頽篷敗瓦，覆壓數里，斑駁陸離，已礙觀瞻，納污藏垢，易滋匪人，且弗講衛生，人洩獸渤，浪籍遍地，無溝渠以宣洩，無良水以飲用，春之天花，夏之霍亂，秋之痢疾，冬之傷寒，無不于是爲發源之地，

每至秋高風緊，易惹火災，則更有目共睹。」

而所以致此之大因，即在租金之高。

去除此二種弊端，有左列辦法：

(一)公有租戶制度 租戶制度既不能不存在，應由公共機關爲業主，由市政府收買市地，建築住宅，以租于私人。此種公有租戶制度有下列優點：●衛生保安設備，必能週到，以政府造屋目的，不在謀利。●租金可較廉。●建築費可省。大規模之造屋其成本恒輕于零星建築，故同質料之住宅，私人建築不如政府之經濟，但政府自營住宅，須有廉潔之官吏，否則以多報少，徒滋中飽耳。●可限制私有租戶之租金，以增加住宅之供給故。●省去徵稅之磨煩。●租金若增價，可得增價之利益，●建築可一律，增一地之美觀。

最。需。要。公。有。租。戶。制。度。之。處，爲貧民之住宅。若輩既無資造屋，又不能付高租，居住較衛生之屋宇，使任其自然，非造成貧民窟不止。市政府爲改善市民生活計，宜擇定適宜地點，自建貧民住宅，分爲數等，或四間或三間，以求適合于貧民家族之大小，一面低廉其租金，一面由公共官吏，曉示以公共衛生之道，于每月或每星期施行一次清潔檢查，如此則貧民生活上，不特有相當保障，抑有相當之指導也。

理論上凡租屋都須公有，以租金之增價，私人無權掠取，應歸公共也。但事實上若租屋均能公有，則大都市間過半數之土地已爲公有，與完全的公有，亦相差不遠。完全公有甚難辦到，已流于上矣，則完全公有租屋，能否實行，亦殊不可必。惟終須從中下階級之公有租屋做起，努力推行，縱不能立時達到，要可爲私有租屋最有力之表率，若能左右住宅之供給時，則爲效更大。近年來，我國各埠如汕頭如廣州如上海，均有建設平民新村之計劃，去年間北平民住房已告落成，雖規模不大，效力甚微，但未始非都市新猷之一，甚望其漸次推展，以解決此都市貧民之居住問題也。

(二) 取締不適于人住及有妨害之住宅。此等住宅，鮮爲宅主自住，蓋在大都市內，而能自住已屬，其人之資力，必能改善其住宅之設備。今以此等住宅租出，利害不及于已，宅主爲自利計，始不加以改善耳。取締之道已見上。

(三) 建築條例之施行。凡私人建築住宅或租屋須絕對符合建築條例，已見市地之利用章。

(四) 租金之抑制。已見上。

(五) 不衛生地域之翻造。都市間有數處貧民窟，以有淵久之歷史，其不衛生之程度，已非一二法律或少數公家租屋，所能改善，則非全部整理不可。整理之法，約有下列五端：

a 收買全區。由公家依照土地收用法，向各地主購入全部土地。

b 毀滅該區內之住宅。此等住宅，無一適于人居住者，應全部掃滅。

c 重行計劃道路及曠地之面積。

d 于同處或他處由公家建設充分之住宅，租與因此翻造而喪失住宅之人。

。于區內設立相當之公共衛生機關，教育貧民。

此種翻造計劃，于英國頗見盛行。自休戰後至一九二四年三月提出不衛生區域改善計劃之地方官廳，計有九十五處；而一九二三年提出計劃者，達二十五；其所包含之住宅，為三千五百四十三戶云。

三· 工商業用地之所有權

在今日任何都市內，全部工商業土地，均為私有。（公共企業除外）此種私有權有左列特點：

一 私有權之分析，最為詳細。商業用地其利用最為集中，所有權之界限較任何市地為詳細。平常地權，包括地上地下權而言，若在大都市，（指美國而言）則有時地面為一權，地下為一權，地上空氣之積，又可為一權。建造房屋，則需地面權；若為地下運輸，則需地下權；有時

于他人屋宇上樹立廣告，則須地上空間權。到處皆權，斯到處不能隨意利用，一舉一動，皆須出代價，無他，利用之方法，日益集中，不得不趨于專利之性質也。

按廣州市不動產登記條例，應登記之權有七種之多；（見上）此七種私有權之中，如永租權，如鋪底權，如長期批租，類為屬于工商業地之地權，可見工商地地權之分析，較住地為甚也。

二 租賃制度，最為發達。商業用地大多用租賃方式利用，雖缺乏確實之統計可考，普通觀察，亦得此種影象。商地之租制，一若私有租戶制度，亦可分為三類。即：①地主與屋主為一人，店主為他人；②地主為二人，店主屋主為一人；③地主為一人，屋主為一人，店主又為一人。此三種租制之中，以第二種為最普遍，所謂租地制（Ground Lease）是也。此制又分為二種：④為長期的，在長期租地契約之下，租主所得者，為純粹之地租，期限滿後，租戶所起之建築，恆須無條件贈送地主。⑤為短期的。在短期租地契約之下，地主恆須負擔賦稅保險費等，至租戶之建築，亦須出相當之代價收回。但不論長期或短期均有下列利益。

a 商地之開發改良可加速。商地地值甚貴，一人購地後，恐無餘資開發，今所有者與利用者分離後，各以其資財合作，種種改良設施，自易從事。

b 土地之移轉，可較活動。一地既有設施其上，其收入有一定把握，賣之他人，必易接受，即用以抵押，亦益為可靠。

但在短期租地契約下，租戶恆不願建築費用甚大之房屋，以期滿折價，常須吃虧也。在長期租地契約下，租金過于固定，或使租戶營愈業所得，不能維持如許租金，或使地主年收此數，不能沾土地增價之利益，自私人言之，常為一大缺點也。

都市內亦有永租制之存在。滬上商家向地主租地，恆無一定期限，除在空列情形外，地主不得無故，辭退租戶。辭退之情形如下：

a 租戶欠租三月。

b 地主自用。

c 地主須翻造房屋，但翻造後原有租戶，仍得租賃之優先權。

此種永租制，可謂市間租戶之相當保障，與農田之永佃權，可互相輝映也。

三 商業性地之地價最高，升漲亦最易。試以上海之地價證之。

| 地區 | 民國四年 | 民國十四年 | 增價 |
|----|-------|-------|-------|
| 中區 | 一五〇〇〇 | 八五〇〇〇 | 七五〇〇〇 |

| 鐵路外 | 西區 | 南區 | 東區 | 北區 |
|-----|-----|-----|-----|------|
| 一五〇 | 五〇〇 | 六〇〇 | 六五〇 | 一八〇〇 |
| 一三〇 | 四〇〇 | 一〇〇 | 一一〇 | 三五〇 |
| 一一五 | 三五〇 | 四五〇 | 三五〇 | 一七〇 |

按上海中區係商業集中地，故價值最巨，增價亦最大，若東西二區如靶子場及極士菲而路一帶乃住宅萃集區域，故地價較低。

私有租戶制度之大弊端，在獵取不勞利得；然住宅地價之增漲，猶不如工商業用地之速。則私有工商業地者之掠奪增價利益，較私有租戶者為尤甚。私有租戶而應廢除，則工商業地之租賃制度，更不容存在。而公有之租地制度，在工商業地實行，尤為適合社會利益之標準也。特工商業之土地，如是昂貴，若欲政府出價收回，力所不及，若欲無條件沒收，則不為今日人情所許，若施行私有權之法律限制外，殆無其他解決之道也。

四·結論

總之。市地之公有就社會利益方面着想，殆爲應有之趨勢。市地之租賃制度，就都市之性質而言，殆爲不可免之事實。市地公有之方法，或全部的或部份的，全部的難辦，而部份的不澈底。惟現今市地多爲私有，完全公有，徒爲理想，還須用種種不澈底之部份公有方法，以達到完全公有之目的。市地之租賃制度亦有二：一爲公有，一爲私有，私有之租賃制度，無一是處，亦應以種種部份公有方法，化爲公有的租賃。

本章參考書

- 1• Doran and Hinman: Urban Land Economics
- 2• Whitaker, Sir Thomas: The ownership Tenure, and Taxation of Land
- 3• The Annual of the American Academy of Political and Social Sciences:
Jan 1914. House of town Planning
- 4• Ely and Nusehose: Elements of Land Economics Chap X.
- 5• Townsoe: Shun Problem
- 6• Hone: Modern City & its Problems

7. Henry George: Progress and poverty
8. 河田嗣一 土地經濟論
9. 基特經濟學(王譯)
10. 陳迪光譯 都市居住問題(Poble)
11. 董修甲 市政新論
12. 道路協會 市政全書
13. 宗京廣 模範之廣州市
14. 國民政府土地收用法
15. 廣東都市土地登記及征稅條例
16. 劉光華譯 美國住宅政策

第十一章 森林礦地水上及墳墓所有權

一、森林所有權

一 森林應公有？森林之特點，爲（一）收益之遲緩，（二）施用人力之稀少，（三）着重面積不重肥性，及（四）有重大之間接利益，如涵養水源防止土砂之崩壞等等，均已述于第七章中。吾人根據上述之特點，以推論森林之所有權，可得一結論曰：森林應以公有爲原則。其理由如下：

a 林業之收益既期諸久遠，而個人之經營，恆注重于近利，鮮有能耐心經營，此種緩慢之生產事業者。若林地私有，必發生三種可能的效果，●私人暫時，不欲得利，願將利益遺其子孫。●私人有甚大之剩餘資本，可長久投于森林之培植。●私人須任意採伐，凡未成材之林木，亦採折變賣，以博微利。就第一效果言，私人願在此一生無所得利乎？恐爲極少數耳！就第二效果言，資本流通愈快，愈能得利，爲得利計，私人必不願從事于林木之生產。此二種可能的效果，事實上既少經見，故私有森林後，必然之效果，恆爲林木之濫伐，而尤以自然林爲甚。私人對於此種森林，純無勞力，有消費之權利，無生產之義務，其

果固非至童山濯濯不止。此種濫伐之結果，直接的使木料供給不足，建築費用騰貴，間接的使一地之土砂崩壞，釀成水旱二災，職是之故，不如以公有爲宜。蓋國家經營，固不急急于近視的報償，其生命亦屬永久，遲早終能享其利益也。

b 林地不甚需人力，與農業之集約耕種，端賴個人努力者不同。按農地之所以爲私有者，無非因農業本性，須恃個人之努力，不得不私有，以資鼓勵耳。今森林之造成，多出于自然，所謂人造林，實屬少數，既非私人勞力之結果，在理論上已不必爲私人所佔有。卽人造之森林，其所用勞力亦甚爲輕微，但對於造林之步秩與方法，則頗爲精奧，所用勞力輕微，則無需于個人努力，造林方法精奧，則有賴于專家之指導，私人不能具專家之學識，故宜由國家經營之，延聘專家以主其事，同時又因不需個人充分之努力，不受生產上重大之損失。

c 林地既重面積，其生產實爲大規模的。私人若爲大規模之林業生產，非形成專利，卽管理不能週到，森林之專利與不健全之管理，皆非社會之福利；且面積過大，勢必發生種種行政上職務，如林業警察，消防隊等，以私人代辦行政職務，尤爲不當，故應以公有爲宜。

d 林業之間接利益，關係一地之水利農業至巨。若私人經營對於此種利益，恒不能加以充分

之注意，不如林地公有之爲愈。

政府之所以設置保安林，正因森林之間接利益，有非私人所能顧及者，不得不擇重要之林地，限制其採伐，以謀一地之安全。保安林之目的已述于第七章中，其地位隨目的而異，要非私人經營所得奏效，可見林地，即須私有，亦決不能普遍也。

根據上述理由，森林應爲公有，但私有之林地，在特種情形下亦有存在之理由，此特種情形爲：

1 一地森林太多，亟待開發。私有森林爲開發木材最敏捷（但非最經濟的）之方法，一國如係新創，森林太多，不妨無限制的私有，更不妨無限制的共用，除去森林後，可爲農地，對於一地收益，頗多裨益也。但森林太多，不過在新開闢國家中，曇花一現，通常情形，恆患木料之少，而不患其多。

2 一森林之主要收入，不在其木材，而在其果實樹計者。如梅林桃林及橡林等，其收益並不遲緩，施用人力亦較其他森林爲多，其管理經營，自亦以私人爲較利。

3 面積過小，不適于國家經營。國有森林須爲大規模的，管理上始能經濟，若區區些細林地，必欲一一公有，政府將不勝其煩，不如私有之較便。然若林地之面積雖小，而對於

一地之衛生風景古跡有關者，如勝地之古林，街旁之叢樹等，則仍以公有為宜。總之凡一國之森林，其供給已不多，其主產物為木材，或其間接利益甚大者，應為公有。否則不妨私有，以發展私人之企業。

二 林權概觀。近年各國公有林及私有林所占之成分約如下表：

| 國別 | 公有林 | 私有林 | 國別 | 公有林 | 私有林 |
|-----|------|------|-----|------|------|
| 奧大利 | 三五·六 | 六四·四 | 法國 | 三四·五 | 六五·五 |
| 比利時 | 三八·〇 | 六二·〇 | 德國 | 五二·七 | 四七·三 |
| 丹麥 | 五二·〇 | 四七·一 | 英國 | 三·六 | 九六·四 |
| 芬蘭 | 三五·一 | 六四·九 | 意大利 | 四九·七 | 五〇·三 |
| 腦威 | 二一·〇 | 七九·〇 | 土耳其 | 九三·九 | 六·一 |
| 波蘭 | 三〇·四 | 六九·六 | 坎拿大 | 九三·三 | 六·七 |
| 歐俄 | 六六·八 | 三三·二 | 美利堅 | 二〇·九 | 七九·二 |
| 西班牙 | 七〇·四 | 二九·六 | 古巴 | 一五·〇 | 八五·〇 |

| | | | | | | |
|--------|-------------|-------------|--------|------------------|------------------|-------------|
| 亞 俄 | 菲 力 賓 | 馬 來 | 日 本 | 印 度 | 荷 東 印 度 | 瑞 士 |
| 九五·二 | 九七·五 | 九七·二 | 六二·三 | 八一·一 | 九〇·〇 | 七二·五 |
| 四·八 | 二·五 | 二·八 | 三·七·七 | 一八·九 | 一〇·〇 | 二七·五 |
| | | 新 西 蘭 | 澳 洲 | 南 非 聯 邦 | 英 非 洲 | 阿 根 廷 |
| | | 六一·四 | 七〇·三 | 三九·一 | 九一·二 | 八·七 |
| | | 三八·六 | 二〇·七 | 六一 | | 九一·三 |

(註)自 Zou and Sparhawk: Forest Resources of the World.

上表二十八國中私有林過于公有林者有十二國，大抵為老國；惟美國古巴阿根廷等，則以政府採取放任政策，致私有林獨多。據伊利言全世界三分之二之森林，為公家所有，大部份在新發見之大陸上，如熱帶菲州，美洲，亞州，及熱帶澳洲北美諸地，均有大量之天然森林存在。惟此等新健之國家，方在發展之中，其森林頗有濫伐之虞。全球之森林僅十分之一由人工種植，其餘皆為天然的，即此十分之一中之大部，亦為政府公有也。

至我國森林之所有權分配有如下表所列(民七)

| 地方 | 國有 | 共有 | 私有 | 百分比 | | |
|----|------------|----------|------------|-------|-------|-------|
| | | | | 國有 | 公有 | 私有 |
| 全國 | 四九·六七·三三 | 五·六四·七三〇 | 二四·九七四·八六二 | 六·七 | 七·七 | 三·〇六 |
| 吉林 | 一七·二八五·八〇五 | 六二·〇一九 | 三·九七五·〇四四 | 八二·〇七 | 〇·二九 | 一八·六四 |
| 福建 | 三·二〇八 | 九二·六三六 | 四·三七二·〇二二 | 〇·七 | 一七·三六 | 八二·六七 |
| 江西 | | 四五·一六一 | 四·五九九·〇六〇 | | 〇·八九 | 九·〇二 |
| 甘肅 | 四·八六二 | 二二·七四二 | 二五·六三三 | 一·九〇 | 八五·三三 | 一三·七七 |
| 奉天 | 一四·三六·二〇八 | 二九·九四五 | 二九四·七六 | 九八·八九 | 〇·八六 | 二·二五 |
| 山東 | 一·八七一 | 七九·〇九四 | 一九〇·四四四 | 〇·六九 | 二九·二四 | 七〇·二七 |
| 浙江 | 一·二二六 | 八三·九六〇 | 三·三三四·〇〇九 | 〇·〇三 | 二·四三 | 九七·五 |

據上表則知我國公有之林，多于私有。新開發之地（如吉林）公有林較多，而南部正在濫伐中地森林，多為私有。（如福建江西）至甘肅則共有地最多，可見該地文化不甚發展，致森林之權，尚未確定也。

三 森林公有之方式。公有森林可分爲二種：一爲中央政府所有，一爲地方政府所有，大概巨大

之森林，其生產影響于一國經濟者，宜爲中央政府所管理，以地方政府，難通盤籌算；且以面積過大，難收統一管理之效也。又森林中有保安森林之性質，其所需其面積甚大時，亦須由中央管理之，除此以外森林均應爲地方政府所有，其利益如左：

a 財產之基礎安全。森林之火災盜伐等，在地方團體均能絕對禁止，因地方人民自己之財產，在其住居附近，得以朝夕監視也。

b 管理容易。地方團體，原以公權事務爲本務，其財產經營之事，甚爲複雜，且須費浩大，似不能爲一副業而管理之。然林業雖規模廣大，收入巨額，而其經營之事，則甚簡易，雖當其整理之初，要有特別技能，大額費用，迨整理就緒，則管理上毫無困難，不過用一二保護官吏而已。

c 收入均一，便于資本蓄積。森林收入，最易受人節制，每年採伐之量，可先行規定，故森林收入，可充地方經常費用。

d 增大森林之間接利益。中央林業，以公共利益爲目的，私人林業以經濟利潤爲歸；地方林業，則二者兼能顧及。且森林之間接利益，直接沾及者，爲地方區域，故地方政府對於森

林之保護，必更爲殷勤。

e 適合地方經濟情形。地方經營林業，恆注意一地之經濟關係，由是調和勞動，增進副業，使地方人民，得適當之工作，及低廉之木材。

四

森林私有權之限制。森林始爲共用，其所有權之發生，遠在農地私有權成立之後，蓋林木爲天然之生產，在人口稀少時，隨處可行採取，其供給過于需要，無經濟上「有」之意義發生也。其後王公豪族寺院之威權日大，強佔農地，因農地恆由開墾森林而得，兼及森林，但其使用收益，仍屬共同。日後木材漸變缺乏，森林之收益，遂亦爲私有，于是私有森林之制度，隨其他私產制度而擴充，惟以其發展較遲之故，時至今日，就我國而論，尙有許多森林，爲共有或國有者。

私有天然之林，任意採伐天賜之富源，損在社會。私有人造之林，所期之收入太遲，損在個人。損及個人，個人不願，故私有人造林（除非其主要產物非爲木材而爲果實橡皮之類）者不多，而私有天然林者甚多。此天然林之私有，可謂一不勞而得之方法，其所致之損害甚大。基特曰：各國森林因私有權故，即新邦如坎拿大森林之大似乎無限，而以私人之蹂躪，已見可駭之結果。伊利曰：美國每年所費之木材僅四分之一有補充，一八五〇年之紐約，爲木

材最富之區，今則本區所需之木材，僅十分之一，自來本區，其大因亦出于森林之私有。

私有自然林，既毫無根據，應有取締或限制之道，可如左列：

a 屬于生產者。

1 保存現有之森林。

● 已為公有之森林，不再讓與私人。

● 收買現為私有之森林，但財政上能否有此款項，須視各國情形而異。

● 限制私有林之採伐，或扶助私有林之培養。國家可處于監督地位，對於私有林之培植，可派技師指導之，其採伐之數目，亦是強迫限制之。

2 栽植新林。● 由國家栽植。● 為地市栽植。● 由私人栽植。

b 屬于分配者。私有森林最大之弊，在採伐過度，欲限制此項弊端，亦可應用課稅方法。課稅方法，可以補救林地私有之弊，亦可增加林地私有之弊。使林地一若農地，年年課稅，勢必致私有者以見伐愈早為愈利，若待其長成，則所耗且不資，如此課稅，反足增進私有之弊。林地與農地性質不同，農地年年有收入，而林地則種植後須三五年始可採伐，故課稅之期，應在其採伐之時；課稅之多少，應視其採伐量之多寡，如是人將遲遲採伐，採

伐量亦不致增加，而木材得以長成。法國規定新林于造於三十年內，豁免租稅，即本此意也。抑卽年年課稅，祇可課其土地，不能課其森林，迨森林採伐時，始課其生產稅，亦可達同樣目的。但限制私有林，決非一二稅則所可了事，最善之道，還在歸爲公有也。

五 森林佃租。農地有佃制，森林似亦可有佃制，但就森林之性質而言，根據不適于佃制，其理由如左。

a 凡借地以經營事業者，必預測除租金之支付外，尚有剩餘以爲利潤，且其租金須由生產結果中支付。但林業之收入甚遠，不如農業之年年可得收入，以償其地租者可此，若須年年付租，租自何來？

b 使地租非年年支付，只支付一次，此一次支付，若于租地開始時實行，租戶須擔負數十年之風險，于心有所不甘。若于收益時支付，則租主須靜待數十年，與放棄其所有權者等，于心更所不甘！

c 使借入者爲年年可得收益之森林，即具有『法正積蓄』之森林，可以每年償還其租地費，但已有年年收入之森林，並不需若何之勞力設施，又誰肯貸與他人耶？

d 林業經營者，對於林地須謀永久利用，並須保護週到。若借地經營，則多早期採伐，以圖

目前之利，對於森林之生產，殊無裨益。

就此等理由觀之，林業之不適于租制可知，然若經營極短期之事業，或以採收副產物爲目的，或謀經營副業（例如香菰培養林內放牧之類）等，一時租入林地，以經營之者，尙能爲經濟的利用，惟應向國家租入，不應爲私有的佃制也。

二·礦地所有權

一 礦地應公有？礦地利用之特點有五：（一）礦產係採取的，非培植的，（二）礦地利用時所担之風險最大，（三）礦地之利用，恆爲大規模的，（四）礦地之利用，能造成特殊之勞力階級，（五）礦地之利用，對於國際有甚大影響。（參考第七章）根據此種特點，以推論礦權之應爲公有，或私有，亦不得以公有爲較妥。其理由如下：

a 礦產之量，既不能增加，一旦採伐後，永不復有，爲保存富源計，不應任私人任意開採。但設一國之礦產，蘊藏極富，而開發者甚少，則不妨任私人自由開發，即採用自由採礦制度。（The system of Free mining）凡一國任何人民，得隨處探採礦產，不論礦地地面屬于私人，抑屬于國家，開礦者但須給與擁有地面者相當地價後，即可探採礦產，如此自由

開發，最宜于農業國家，因農業國家，宜以開發礦產為政策者也。但開發礦產，是否必經私有，而始奏效，則殊屬疑問。按私人開發礦產，其資本多浪費，或●探掘不中式，或●資本付息太重，或●租稅太重，更或●礦租太重，以同一資本開礦，私有似不如公有之經濟。（假定政府係健全的）且使私人礦業發展後，農業國家漸趨工業化，為保存富源計，私有之礦產，不得不歸為公有。（私有礦產最不能保存富源）但私人事業發展後，始為公有，將實收乎，將沒收乎，實屬談何容易，不如逕為公有為簡捷也。

b 礦業所擔之風險絕大，收入無定，此項風險，實以國家負擔之為最宜。使礦產豐富，其收益非個人努力之結果，理應歸之社會；使礦產虧損，即國家負擔之亦不妨，以國家本不考考于謀利也。國家採掘礦物，以足供國內之需要為標準，能通盤籌劃，平衡供求，若私人採礦，則各自為政，或失之供多，或失之需大，有非分之失，亦有非分之得，非經濟之道也。

c 礦地之利用，既為大規模，私人資本，每嫌不足；而大規模之生產，苟有足夠資本，恆具專利之性質，以私人專利礦業，壟斷工業之原料，為生產間最不良之現象，最足引起社會財富之不平。歷來大富豪如煤油大王，鋼鐵大王等，皆由礦業起家，非無故也。

d 礦地上之勞工問題，爲勞働史一著名之事實，無非由于私有礦產之弊。蓋礦主以減少生產費增高利潤爲其經營之目的，至礦工之利益，不過其附帶條件，用是礦工之生活，在各種勞工中爲最苦，其工作之性質使然，其經營之制度亦使然也。礦工擾動，在私有制度最盛之英國中，已數見不鮮，爲政治上一大問題，爲避免此種勞資衝突計，宜以國家爲礦主，（最近英國即有人主張國有煤礦）國家固非以謀利爲目的，對於礦工之待遇，自可充分改良。

據上述諸點，吾人不能不承認礦地以公有爲佳。特礦地之公有應爲概括的，抑應爲部份的？日本小川鄉（財政總論第二編六十四頁）曰：當國民在國民經濟政策之應盡職分上，屬于必要時，並因供給其他官業之需要上，屬于必要時，不可不承認礦山之官有。所謂在國民經濟政策之應盡職分上，屬于必要，即應藉國家所有礦山經營採礦業，以限制事業上的自由競爭，或在「卜忒爾（Bechtel）」存在之處，參加其間，藉以排除獨占之弊言，當該礦產物或爲一般需要品時，尤應如是。所謂因供給其他官業的需要上屬于必要，即供給其他官業以廉價的原料品，使其不至依賴于民間的原料生產者，例如煤炭與鐵，對於官有鐵路之關係。國家保有煤礦，所以保障鐵路之經營；固然官有炭山礦山，不必能供給國家所需炭鐵之全部，但

能供給一部分，亦無不可；要之，鑛山的官有，在一定範圍內，不可不與以承認。

但各種礦產之經營，莫不與國民經濟有直接關係。煤鐵之決定一國經濟盛衰，爲常人所週知，即其他金屬，非金屬之鑛產，釀成專利時，亦與人民以甚大之不便。小川鄉民所謂一定範圍者，推而廣之，乃可包括礦產全部，則謂礦產之應完全公有，亦無不可。中山先生主張礦產國有，實甚合于社會利益之標準也。

特礦權有二，一爲探礦之權，一爲採礦之權。前者固應屬諸政府，後者則不妨任私人自由運用。公共機關探礦固佳，探礦或欠敏捷，不能如私人之隨處注意。若私人能發見豐富礦苗，應由國家出資酬勞之，或聽其試探若干年，與以相當之補助，于必要時，應收回公有。更或官商合股；私人得應有之利益外，其餘悉歸公有，而產額之增減，亦由政府規定之。如是則一面收礦地公有之利，一面得私人企業之助，在礦產亟須開發之國中，似頗爲實用也。

二 鑛地所有權之沿革。在多數古代國家內，礦產恆視爲國有。歷史上著稱之洛雷銀鑛 (Mines of Laurium) 其租入爲雅典人民重要收入之一；羅馬以鹽礦爲國有，以鹽爲專賣，羅馬之疆土漸擴，其各省之鑛地，亦收爲國有。管理之方式，隨各種鑛地而異，金銀等鑛則直接由政府之奴役開墾之，其他鑛地則租與私人，隨其收入之大小而徵稅。

中古歐洲諸國，爲封建思想所影響，礦權恆屬之君主或王公，在法國十七八世紀時，國王以礦山出租，取得大額之採礦費。在英國亦以礦山爲君主特權，有收取礦租之權利，至十五六世紀時，地主以採礦權，應附屬于土地所有權爲要求，終得查理一世 (Charles I) 之承認，惟金銀二礦，仍屬國王，故英文礦租，名爲 Mining Royalties。

厥後各國礦產，漸由國有而化爲私有，在英在法，幾無國有之礦。德國初亦以礦山爲國王特權，其後歸爲國有，復又賣之私人，最近一世紀又汲汲于收買礦山，以官鑛著稱于世。現政府指戰前有煤礦三十二，鐵鑛二十二，岩鹽礦七，加里礦二，其他鑛山十五，其中煤礦約佔全國煤礦五分之一云。奧國俄國西班牙與印度，均以礦地爲國有，惟有時亦租給私人以便開採耳。

在我國古代農業生產獨占勢力，可掩蓋一切，鑛權之公私有，非政治上重要問題，無相當之記載。秦蜀寡婦清守丹穴，富甲天下，則礦地似可爲私有。漢吳王濞，據銅山鑄錢，釀成叛亂，文帝賜鄧通銅山，由是鄧氏錢滿天下，武帝時又置鐵官銅官，則礦產在漢確爲君主特權，與中古歐洲各國無異。唐有坑冶，但知爲對待礦地之設施，不能必其爲公有或私有，明末以財用不足，遣中使四出掘礦，良用擾民，則知採礦之權，猶爲國王所享也。

民國以來，爲鼓勵礦業計，頒布礦業條例，承認之產礦私有，但現今開採，亦有爲官辦者，亦有官商合辦者，前者如湖南鑛務局之諸礦，後者如雲南箇舊錫務公司。而其間有一最不決人意之事，卽爲外人經營之礦。查外人在我國取得礦權，不外用下列五法：●因敷設鐵路而旁及其附近之礦產，●與我政府直接交涉取有全省或其一部分之礦權，●指定礦地得我政府之特許，●先向私人訂立合同事後由我政府追認，●遵照我國鑛律開採，除第五種猶差強人意外，餘皆爲利奪我主權之行爲，以獨立國家而任礦產爲外人開採，捨我國外，更無他國。宜中山先生謂之爲次殖民地也。茲將商辦及外人經營諸礦列下以供參考。

(A) 商辦者

| 地點 | 年產 | 地點 | 年產 |
|----------|------|----------|----|
| 山東嶧縣中興煤礦 | 八〇萬噸 | 直隸磁怡玄煤礦 | 二六 |
| 江西萍鄉煤礦公司 | 八〇 | 江蘇徐州賈汪煤礦 | 一八 |
| 直隸正豐煤礦公司 | 六五 | 直隸臨榆柳江煤礦 | 一五 |
| 河南中原公司 | 六〇 | 直隸臨榆長城煤礦 | 一五 |

| | | | |
|----------|----|----------|----|
| 河南六河溝煤礦 | 六五 | 熱河北京煤礦公司 | 一五 |
| 山西平定保晉公司 | 四二 | 直隸臨城礦局 | 二七 |

(二) 外人經營者及名義上合資經營，而實際上受外人控制者，均列爲一表如下：(係主要者)

| 地 | 點 | 鑛別 | 鑛權者 | 地 | 點 | 鑛別 | 鑛權者 |
|------|-------|----|-----|----|-----|----|-----|
| 奉天撫順 | 千台山 | 煤 | 日 | 直隸 | 井徑 | 煤 | 中德比 |
| 奉天 | 遼陽烟台 | 煤 | 日 | 奉天 | 本溪 | 鐵 | 中日 |
| 吉林 | 寬城子 | 煤 | 日 | 直隸 | 開灤 | 煤 | 中英 |
| 外蒙 | 圖車兩盟 | 金 | 俄 | 熱河 | 阜新 | 煤 | 中日 |
| 滿州里 | 扎賚諾爾 | 褐炭 | 俄 | 奉天 | 遼陽 | 鐵 | 中日 |
| 山東 | 濰縣坊子村 | 煤 | 日 | 吉林 | 東甯 | 金 | 中俄 |
| 山東 | 淄川縣魯山 | 煤 | 日 | 吉林 | 額穆縣 | 煤 | 中英 |
| 山東 | 益都金嶺鎮 | 煤 | 日 | 撫順 | 四鄉 | 煤 | 中日 |
| 直隸 | 宛平 | 煤 | 中英 | 復縣 | 南鄉 | 磁土 | 中日 |

| | | | | | |
|--------|----|----|-------|---|----|
| 吉林火石嶺 | 煤 | 中俄 | 錦西大窩溝 | 煤 | 中日 |
| 安徽懷甯 | 煤 | 中日 | 撫順古吉子 | 煤 | 中日 |
| 直隸宛平 | 煤 | 中日 | 錦西沙寧屯 | 煤 | 中日 |
| 鳳城青城子 | 銅 | 中日 | 西安子河亮 | 煤 | 中日 |
| 撫順石門寨 | 煤 | 中日 | 直隸臨城 | 煤 | 中比 |
| 西安半截河子 | 煤 | 中日 | 奉天本溪 | 煤 | 中日 |
| 開源縣東南 | 鉛 | 中日 | 熱河建平 | 金 | 中英 |
| 克字西鄉 | 煤 | 中俄 | 河南修武 | 煤 | 中日 |
| 吉林延吉 | 銀銅 | 中日 | | | |

名義上爲華資，而實際上因借款之束縛，須將礦產私給他國者，則有漢陽鐵廠，年須輸生鐵原料至日本。綜計煤礦百分之五十以上，在外人掌握中，鐵礦則直接或間接的受日本之限制，如此利權之喪失，實大有背于礦地利用之原則也。

三 私有礦權之限制。欲礦產盡爲公有，必先有一精明廉潔之政府，否則大利所在，必爲貪官污

更角逐之場，反不如私有爲愈。惟私有之後，須有適宜之限制，庶乎對於國民經濟，不致發生不良影響，此適宜之限制，可分數端：

a 限制其產額。試以美之煤油礦例之，石油性能遷移，隨壓力之大小而下注，在一油區內，苟穿一井，恆能吸盡全區石油，使一區爲數人所有，則人人必競爭穿井，因稍延時日，本區石油，必致爲他人吸去也。故擁有油田者努力設井，致產量大增，價格暴跌，（如一九三三年之煤油跌價）生產上失其平衡，則私有礦地使然也。遇有此種情形，政府應估量一礦物之全部需要，而預定其產額若干，私人開採不能超出一定限制，須隨時受政府之監督。特此種限制在我國大可不必，蓋我國無論何種礦產，無不時感缺乏，正患其量少，不患其量多也。

b 限制私有權之範圍。所謂私有權者，恆上至于天，下及于地心，自垂直之方向測量之，但礦產之儲量，不依垂直的方向，而爲水平分層的。礦產之開採，恆非向地心進行，而係向地層水平式的進行，故此項私有權利用時，恆超出私有面積以外。政府爲防免此種私有權之擴張計，宜于私人請求探礦權時，限定其向旁探掘之範圍，或所掘之層數，預爲將來收爲公有之地步。

c 施行適當之鑛稅。詳地稅章中。

d 施行官督商辦制。爲商人出資探掘，而由政府派人常川監督，或逕爲官商合辦，領導私人。開發富源之方針，實業性外，且兼有教育功用，可謂一種善制。惟官吏須幹廉，方能得奸結果，否則苞苴當道，直把商辦事業，且須加以破壞也。

e 禁止濫招外股。礦產有係于國民經濟，斷不宜濫收外股，致受外人之控制。民十七八月農礦部所公有之特准探採煤油礦暫行條例中亦有「探採煤油礦須完全受用中國資本，倘有擅借外資者，一經察覺卽予『沒收』之規定，」可見爲國家利益計，不得不如此也。

特國家開採礦產亦不宜多用外資，卽用外資，宜有適當協定，使礦權不致操縱于外人之手。我國今日礦業之衰，正坐于爲外人操縱之弊也。

四 租礦制度。在私有礦權盛行之國家中，恆見擁有礦地者，出租于他人，而坐享其租收，在英國尤屬流行，蓋英國地主所佔之所有權，恆包括地下而異，私人不能以開採爲名，遂犧牲其所有權也。其收取租金之方法，有二：●與其儲藏和礦量之比例，規定每年應繳之數；●與其產額成比例，產額愈多，則租金愈大，前者能促進礦產之開發，以愈開發則繳租之年愈短也。後者能鼓勵礦產之保存，因非至開採極有利時，決不動手，以自增其租金也。但不論何種

租金，皆不應爲私人所掠取，試問私有礦地者，坐收此項租金後，對於社會有若何利益？對於生產有若何鼓勵？均將無辭以答，故即欲租礦制度存在，亦宜以國家爲租主也。

三·水上所有權

水上所有權有二種特點：

(一)水上權利之目的物，爲一移動性物體。除飲料沖洗水外，大部份之利用，爲利用經過之流水而非消耗其水量之本身。惟飲料水能爲少量之儲蓄，至江河大川，則擁有水上權利者，僅能限制他人部份的利用，出其所管轄之境外，他人仍得利用由其境內流出之水量也。

(二)但在數種情形下，水之爲物每易爲專利之品。旱地之水泉，沙漠之水穴，牧地之河浜，所有者每可居爲奇貨，水既爲生活必需品，他人非得之不可，其專利之程度，甚大甚殷。此外控制灌溉之水，則足控制賴此灌溉之地，至水力之利用尤易爲一二資本家所控制。

由前之特點而言，則私有水上權，實無所得利；由後之特點而言，則私有水上權，易趨于最危險之專利。有權而無所得，私人所不願，但有權而造成極端之專利，社會將蒙害。故水上所有權，當以公有爲原則。惟水之存量，多于地球上任何物質，故共用之現象，最爲普遍，特非在其

用之時，始發生此公有權耳。水用有多種，茲大略分別其種類以論其所有權。

一 消費水量之所有權。消費水有三種：

a 飲料水 在都市中其飲料，應以公家供給爲宜，若家鑿二井諸多不便，即或爲大規模之私人公司，經營飲料水，亦輒有專利之危險，不如公經營之爲愈也。在舊式都市內，飲料水或爲共用，或爲私有，所謂共用者，即人民飲料多自爲向地河取汲；所謂私有者，即私人屋宇中，恆自鑿方井，以供一家之用。

即私人鑿井取飲料，政府亦有監察限制之權，如十七年六月內政部公布管理飲水井規則，規定井之構造，須符合下列條文：（一）井壁須以堅密不透水物質建築，以防污水，滲入井內；（二）井之深度，至少應達營造尺三十尺以上，深井應達二百尺以上，（三）井口須加蓋以防穢物入井；（四）井欄須高出地面二尺以上，以防地面污水入井；（第三條）且鑿井地點，應離開廁所溝渠在營造尺一百五十八尺以外；（第四條）而水質若經衛生局化驗不良，無法修改時，得封閉之。（第六條）夫私人鑿井原以自利，但以智識薄弱之故，欲求自利而不得，故政府不得不設有法律，以助其利已利人。

推而廣之，則煮水之店，亦須受政府之監督，不能任其自由營業，毫無限制也。

b 沖洗水 恆與飲料水同權，惟沖洗水之利用，其重要不在其來源，而在其出路問題。沖洗物料之水，類變為污穢，而含有毒質。此種污水，若隨處傾注，至有害于公共衛生，故公家方面，除設備完善之排水工程外，尤應限制私人傾注大量污水之方法，例如昔滬上有某皮革工廠，傾注污水于供給鄰近飲料之河中，致附近居民，咸發中毒之症，此則公共監督未週，有以致之。

c 風景之泉水瀑布 恆為有目共賞，屬共用性質，惟若防私人之毀壞名跡，亦以公有為宜。

二 海洋及沿岸之所有權。國際公法，定大洋為自由貨財，任何一國不能視為財產，然亦有限制，即國際公法，定離一國海岸三海里之海洋，皆屬該國所有，在此三海里以內，任何外國船隻，須受該國法律之裁判，在此三哩之外，則受懸旗所屬國家之裁判，此為國防計始有此國有權，非就經濟方面着想也。

三 湖及湖岸之所有權。凡可航行之湖，例與自由貨財同其性質，但必要時須為公有；至不能航行之湖沼，或可為私有，但須以不妨及附近之飲料水源及灌溉水源為限。若一湖雖不通舟楫，而居民之飲料，咸仰給于此，則應為公有，而不應為私有。

四 河溪之所有權。凡可航行供飲料及灌溉用之河溪，不應為私有與湖沼之性質同。

按湖沼河溪之所有權問題，不在其本身，而在其與之相接之岸地。若一湖四週之地，均爲一人所私有，則此湖事實上已爲該人所私有，他人欲利用該湖，非經過其地不可，須得該私有者之同意。在此種情形下，私有者每有造成專利之可能，故有關灌溉航運或飲料之湖沼，其因圍岸地亦不能均爲私有，必有少數公地，供水料取汲或舟楫上下之道；換言之，則湖沼之旁，應有公共之碼頭也。河溪兩旁之土地亦然，其碼頭船最有專利可能，宜歸爲公有。

五 水力之所有權。水力之所有權，最應爲國有，其理由如下：●水力爲天然之施與，其存在區域有限，不應爲私人所壟斷。●水力之利用，須大規模之投資，若爲私有，可造成巨大之資本團體，對於社會財富之分配，頗爲不利。●應用水力易阻礙其他利用，如航行灌溉之類，故應爲國家審慎行之，不應任私人自由利用。水力之應爲公有，在晚近各國均有此趨勢，若歐洲之瑞典，在一九〇一年已爲全國通過水電業歸國家辦理，加拿大德法諸國，亦已公布國有政策，英國于一九二六年，亦通過議案，成立電力委員會，將全國水電事業，逐漸收爲國有，孫中山先生于國民政府建國大綱中第十一條之規定，主張礦產水力之利，皆爲地方政府之所有，而用以經營地方人民之事業。

六 灌溉水之所有權。大多數農田非灌溉，不能耕種；水量豐富之區自不生問題，在水量缺乏之

地則灌溉水足以決定農業之生死，恆有發生專利之可能，發生權利價格問題，甚有以灌溉水作買賣者。

凡灌溉水例爲公有，因①大灌溉工程，如開鑿河道等，非私人所能舉辦，如治黃河治太湖等，雖亦謀舟楫之便利，要亦使流域內灌溉得宜，不致發生水旱，此種工程爲國家最偉大之建設工作，非私人所能勝任，更非私人所願勝任也。②灌溉水若爲私人所專有，直接的宰制附近農地之生產，間接的影響附近農人之生計，以私人採縱其他私人之命運，其爲不當。故恩斯特格曰(Engels)『人爲的灌溉，爲農業之第一條件，是團體地方或中央政府之事務。』但實際上亦有私有之灌溉水，茲舉一二例證之。

a 浙東 該地山田居多，其水源皆自谿谷中來，故谿河皆爲公有，然傍支小谿，僅在一姓之地內者，得該姓私有；若經過兩姓以上之地，卽爲公有，至公有之谿河，有時上流爲地主截水，而下流乾旱，而致涉訟者。

b 湖南 灌溉水有港，湖，壩，塘，井，諸各稱。港係公共的，壩爲港之支流，人民于其水口最狹之處，設棚澇水，以爲灌溉之需，此或爲一田主之私有，或數田主之公有；湖爲平田最亦窪之處，春水漲時，始有水，亦爲環湖業主之公有。(劉大鈞我國農佃經濟狀況)

由此可知甚小之灌溉水，有時爲便利一業主計，不妨爲私有，惟究以公有爲原則也。

七 漁權。不妨害航運灌溉之魚池，可私爲有，至其他捕捉魚類之河道，例爲公有。

綜上而論可知水上所有權，要以公有爲宜，惟不妨害公共之私有權，有時亦有存在之可能也。

四·墓地問題

我國土地實受二重之宰割：一爲列強租界及種種勢力範圍，一卽爲墓地。今租界羣起爭回，第一重之宰割，宜若可以免矣！而第二重之宰割，則數千年來，尙鮮人提出抗議，步行郊外，累累者皆爲陰間之租界，可謂爲我國土地問題之一。

一 墓地之沿革 古之第一重視墓地者，當推秦始皇，築驪山宮數十年與古埃及王之造金字塔，可謂先後輝映。嗣後歷代帝王，無不大修陵寢，崇極偉大，雖不能脫離宗教上之迷信，而所以誇耀後人，以表示其尊大，亦其動因。上之所倡，下必甚焉，墓地下葬之術，乃漸行于世。

自郭璞氏倡風水之說，而陰間租界之選擇，乃精益求精，吾人誠不知郭氏以何內緣，而能

發見祖先墓地之位置，乃與其子孫有關。但自此以後，和之者大不乏人；所謂風水先生者，于焉以起，亦著書立說，言之鑿鑿。凡稍有資產者，鮮不就教于風水先生，爲其父母子女之死屍，窮山逼谷，覓一好風水之地，一方面固稱人子之責，不得不爾，一方面亦無非自利之表現于迷信，以冀鬼神之冥護。而無資產者既無力購買墓地，又不敢卒然埋葬，于是厝之丙舍，永不入土，時至今日，此風稍減，然內地各城鎮，仍多流行也。

二 我國墓地制度之利弊 我國之墓地制度，爲一私有而毫無限制的制度，其利弊約如下述：
利：

a 獎勵植林，凡墓地多植林木，每不准他人採伐，恐傷風水，有成木材之望，然此不過爲偶然之利，非築墓之目的也。

b 便農人放牧之用，墓地雜處田間農人便于放牧耕牛。

c 鼓勵遠足，都市居民，其祖坟多在鄉間，年有春秋二次掃墓之舉，使久處污濁空氣中之市民，得稍吸鄉間空氣，于衛生上不無小補。

弊：

a 妨害衛生。以厝厝爲甚。屍體分腐之際，易于污染地上之空氣，與地下之水分，夏日蒸熱

奇臭四散，于農村衛生，大有妨害。

b 阻止肥田之利用與礦產之開掘。

c 妨礙交通。墳墓以有關風水，人多不肯遷移，于開闢道路時，遇有勢力人家之祖墳，輒須繞道避之。

d 浪費資本。每築一墓所費甚大，而無任何效果發生，非浪費而何。

e 滋生毒類，凡毒蛇巨蝎，恆以墓道爲窩藏之所。

f 釀成特種爭奪。墓地既有風水，于是好風水之地，人無不爭奪。

g 產生社會上迷信階級。如風水先生是。

h 造成丙舍制度。私人或因無資買地，或因不能覓得佳地，遂將其親族之棺柩，寄厝山莊，

此種山莊之設，非特爲社會上一大耗費，且能減少都市間住宅之供給。如滬上公所山莊之

房屋，連櫬巨宇，恆優于常人之住所，使不作厝棺之用，則草棚蓬屋，正可減少許多。

試以此種墓地制度之利弊相較，便知其害太多，而利太微，實有改革之必要。

三 墓地問題之解決 我國墓地制度之不良，已如上述，推原其故，自社會方面言之，由于人民之迷信，誇大狂，及公共衛生之輕視；自土地經濟言之，由于a無限制的私有墓地權，及b

營葬方法之不良。其改革之道，亦分此二點進行之。茲分別言之。

a 限制私有墓地權，及提倡公墓。墓地最應為公有，惟公有後得通盤規劃，省地亦省費，而上述之私有墓地之弊端，亦得解除之道。但我國既習慣于私有墓地，一旦收為公有，亦非易易，無已，則提倡公墓外，應准許私墓之存在，而加以種種限制。

按各國對於墓地之處置，約分二種：有由私人設置而受政府監督者，如英國之多數城市及日本是；有由政府自己承辦者，如法國德國是，其限制之方法約如下述：

1 英國 任何墓地，均須離住宅一百碼之外。

2 德國 設置公墓，須遠離住宅，其距離各邦不同，有規定二百五十尺以外者，有規定五百尺以外者，更有規定八百尺一千尺以外者。

3 美國法國 均設置公墓，由市衛生部直接管理之。

4 日本 設置墓地，不得在國道縣道大河左右，並應距離住宅四十丈以外。設于土性高燥，用水無礙地方。

以上諸法均可為我國借鑒，要以能免除上述弊端為歸。此外在我國尤應取締下列情形：
a 露厝，下等階級之棺柩，恆暴露田間，任其朽爛，日久棺裂，臭氣四騰，鄉村間之疾

厲。每導源于此。對於棄置此種窆棺之人，應處以重罰，但棺之所以浮厝，恆由于無力買地埋葬之故，應由公共團體，建設公墓代為營葬。

b 丙舍 丙舍之設，原以客民死亡，一時不能回籍安葬，遂築舍居之，本寓暫止便去之意。夫人死何以必回籍安葬，本無堅強之根據，但為一時權宜，猶情有可原。不過今日寄厝之概，客民固多，本籍者亦非少數；暫寄固為原則，而永久者亦屢見不鮮；都市間丙舍林立，輒為謀利之機關，人子苦于覓地，以亦此為方便之門，耗大量資本于可不必有之事業，減都市間之住宅供給，實有取締之必要。

c 因私有墓地而起之迷信職業 此等風水先生，應禁其營業。

至墓地公有，尚須視其公有後之設施如何，始能知其妥善與否。在私有墓地的我國中，亦有少數墓地係屬公有，即義塚是。而義塚之有妨衛生，較任何墓地為甚。因叢葬其上者，多為浮厝，入土不深，棺質又劣，最易朽爛發臭也。故公有墳墓後，應注意其設施之衛生，便利，美觀，經濟，始為妥善。換言之，即應注意下列四點：●擇最宜于墳墓之地，即地之不能為其他更有利之使用者，如山麓石田是。●便人民之憑弔，即交通運輸，亦須求其便利，今日有數種墳地為風水故，恆位置于人跡難到之處，子孫祭掃，感受莫大之困

難，可謂一種最不經濟之舉動。③使墳墓美術化。④使墳墓不影響其附近人民之生活，後二點與營葬方法有關，述于下節中。

b 改良營葬方法。人類營葬屍體之方式，約有下列數種：

- 1 土葬——此為最普遍者
- 2 水葬——棄尸于江河
- 3 林葬——棄尸于森林
- 4 鳥獸葬——棄尸于荒野任鳥獸啄食
- 5 火葬——此為最新式者

今日所用者，多為土葬與火葬二種。就理論上言之，火葬燒屍成灰，埋于地下，所佔之地積最小，且無屍體腐化放散惡氣之虞，自較佳于土葬。但土葬為數千年通行之舊法，合乎人類測隱之心理，且法律上可為驗屍雪冤之根據，亦不無方便，未可遽行消滅。故社會上一面不妨提倡火葬，一方面亦須改良土葬之方法。提倡火葬，則公共機關，應設置火葬場及火葬器具，代人民舉行，（葬前先檢驗屍體，以明其死因，以免後日法律上發生問題）並提高人民智識，以驅除其無謂之迷信。改良土葬則應有下列考慮？

a 棺葬？土葬無不用棺木，爲消耗木材之一大方法。假定我國人口爲四萬萬，每年每千人死五人，每年應死三百萬人，需棺二百萬具，每具平均用木材十二方尺，則每年需二千四百萬方尺之木材，若每方尺材以上二元計，則需四千八百萬餘元！此種無謂之消耗，至堪驚人。卑意以爲人死而土葬，在此木材缺乏之中國中，可不必用棺木而用堅壙，屍體以布帛束之，砌于壙中，一面無傷于人類測隱之心理，一面又可省去巨大之耗費似最爲經濟。

b 入土深淺？當然視地質而異，要以屍體之腐化，不致毒及地上空氣地下水份爲歸；故築壙宜堅密。

c 面積大小。以一壙大小爲單位，聚合數十百壙爲一墓地。一二壙不能自成墓地，致分散各處，土地之利用，不能經濟。一屍除一壙一碑及子孫祭拜必需地位外，（價定爲二十方尺）不能更留其他土地，以爲誇耀鄉里之設施。

d 墓上設置。今日我國之饅頭式墳墓，殊不美觀；卑意墓前但以碑石標識之，不須積泥成堆，反損觀瞻，墓間宜多植樹木，禁農夫樵耕，墓道宜鋪設平直，打掃清潔，如是則子孫瞻拜之餘，尊先念祖之心，油然而生，而精神方面，亦得甚大之快慰也。

本章參考書(主要者)

1. Fernow Economics of Forestry
2. Bastable: Public Finance Chaps on State Domain
3. Ely and Morehouse: Elements of Land Economics
4. Encyclopedia Britannica (13th Edition) Water Rights
5. Zon and Sparhawk Forest Resources of the world
6. 基持 經濟學
7. 李權時 中國經濟問題綱要
8. 小川鄉： 財政總論
9. 李英賢 林政學
10. 新學會社 林業經濟學
11. 劉大鈞 中國農佃經濟狀況
12. 黃著勳 中國之礦產

13. 張其昀 中國水力建設問題(東方26卷五號)

第十一章 土地之收入與價值

一·土地之收入——地租

一 地租之意義。合資本（包括企業）勞力土地三者，而生產；生產之所得，又分配于此三者。歸于資本者，為利息與利潤；歸于勞力者，為工資；歸于土地者即為地租。地租者。為對於土地生產分子之酬報，即因利用土地之原有，與不可毀滅之力量，而付給地主之一部份，土地產物也。（Ricardo）所謂原有與不可毀滅之力量，即為土地之自然生產力，但在今日生產狀況下，土地生產力之為自然者，似有減少之勢。故與其謂地租為土地自然生產力之報酬，似不如謂地租為土地生產力之報酬也。（但生產力與其報酬並無一定有比例的關係）

土地之所以有生產力，乃因土地供給人類以：1 空間與地位，2 自然力如日光空氣風力水力等，3 特種富源如礦森等，及 4 土壤之肥性。吾人利用此生產力後，可發生二種收入：一為物質的，如農場之收穫是；一謂精神的，如住宅之享用是。但不論收入為物質或精神的，均可以金錢表示之，故地租亦得以金錢表示之。即土地之價格亦如是也。

二 地租之種類。可自數方面分析之。

a 自土地之種類言之，可分地租爲：

- 1 農地租 其性質着重于土地之肥性及地位。
- 2 市地租 着重對於位置之酬報。
- 3 礦租林租 着重對於特種富源之酬報。
- 4 水力租 着重對於自然力之酬報。

b 自地租之成分言之，可分

1 毛租 (Gross Rent)

2 淨租或純租 (Net Rent)

毛租者，指對於一地生產力之總報酬而言，（並非一地生產量）凡在利用期內土地生產原動力，所遭之損失，均不扣除。而所謂淨租者，即自毛租內扣除此項生產原動力之虧耗損失 (Depreciation) 後之剩餘。此項毛租與淨租之分別，在市地之利用內，殊不重要，因市地所利用者爲地位，而地位不因利用而有虧損。在農地之利用內，此項分別較見重要，以農地所利用者爲肥性，而肥性每因利用不善而減退。若礦地之利用內，則採掘愈多，特種富源所受之損失愈大，毛租雖大，但無淨租也。

c 自地租之構成言。可分

1 契約的地租 (Contractual Rent)

2 經濟學的地租 (Economic Rent)

前者爲普通地主向租戶所收之租金，其中恆包括投于土地的資本之利息等，至經濟的地租，專指對於土地之報酬而言。

今茲所論，多爲經濟學的地租，多爲毛租，亦多爲農地市地的地租，以此種地租最爲重要，亦便于科學的分析也。

二 地租之特性

a 地租爲比較性的。卽爲用同樣之勞力資本，于一地或二地後，所得收入之差。試舉例明之：今設有一號二號三號三地，用同樣勞力資本耕種時，可得收入一〇〇元九〇元及八〇元不等。又設其勞力資本之費用爲八十元，則一號土地有純入二十元，二號土地有純入十元，三號土地之收入適抵所費，一無收入，謂之邊際土地 (Marginal Land) 因其收入只抵當其所投勞資之費用。在可耕與不可耕之間也。凡高于此邊際土地之收入者，皆有純入，卽皆有地租。二號地爲十元，一號地爲二十元，此十元二十元之差額，乃由比較得來。使只

能耕一號土地，則一號土地本身為邊際土地，無所謂租；使只能耕一號二號兩種土地，則二號土地為邊際土地，而一號土地可得租十元，以此數為二地收入之差額也。照此類推，可知耕地愈劣，邊際土地之收入愈下，則良地之淨收入（或純收入）愈大，地租亦愈高，故曰比較性的。

又設類項同樣之勞力資本，不施于數地，而集中于一地，則何如？今亦假定第一項勞資加于土地可得收入一百元，因酬報遞減律之作用，加入第二項勞資後，只得收入九十五元，加入第三項勞資後只得收入八十元，而每項勞資之費用為八十元。是則第一項勞資加入土地後，所得之純入為二十元；第二項勞資之淨入為十元，第三項勞資之收入，適抵所費，可謂為邊際之勞資投入。(Marginal Dose of Labour & Capital) 凡高于邊際勞資之收入者，均有純入，亦均有地租，該項土地既有二項勞資之投入，發生純入，其地租為三十元。（即二十元加十元）此三十元之地租，為第一項勞資投入後之收入，與第三項邊際勞資之收入之差數；加上第二項勞資投入後之收入，與第三項邊際勞資之收入之差數，而得之總和；故曰比較性的。

然邊際土地之收入，即等其所投勞資之費用；邊際的勞資投入之收入，亦等其勞資本身

之費用。故地租者，乃一地或各地，在最經濟利用時所得收入之金錢值，與其所費勞資數額之差也。

所謂最經濟利用者，應加以一二解說：

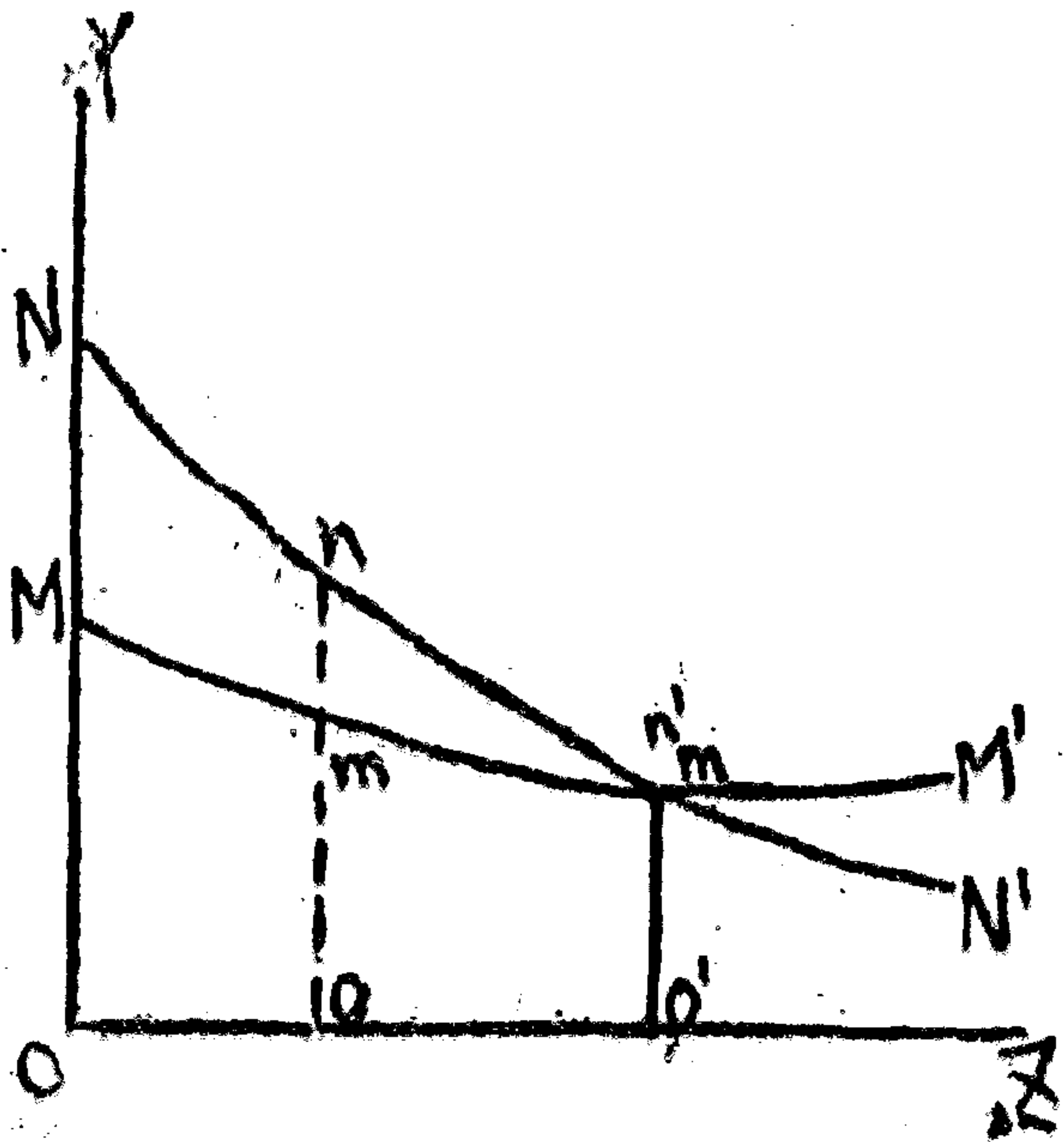
1 在最經濟利用時，土地之利用，須達到其邊際單位。若勞資之費用為八十元時，則三號土地與第三項之勞資投入，均利用，務使「地無餘利」為止。若只利用二號土地，及第二項之勞資投入，則地有餘利，不能為最經濟的利用。

2 在最經濟利用時土地之利用方法，須為最有利者。土地之利用有多端，但各種利用方式，非皆有利者。例如一地宜于稻者或不宜于豆，種豆時不能得租，而在種稻時可得租，決定地租當以種稻之收入為準，不能以種豆之收入為根據也。

3 在最經濟利用時，對於最優良肥沃之土地，所費之勞資恆須大于投于劣地之勞資。地土優越，吸收勞資之力恆大，若地土劣薄，則雖有大量勞資，輒不能吸收。故一號土地之投資，恆大于三號土地之投資，而第一項勞資之投入，亦輒較太第三項勞資之投入也。

茲以圖解說明之。

設以 OY 綫代表產物之價值，OX 代表自肥田至于瘠田，或自最有利之勞資投入至最無利



之勞資投入之平綫。ON代表最良田地，（或最有利之勞資投入）于最經濟利用時，所得之產物，而以OM代表所需之勞資費用，故MN代表該時之淨收入即地租。使任何綫如NO垂直OX劃出，則MO為O地所需勞資之費用，（或第O次勞資之投入之費用）而MN為O地應付之地租，（或第O次勞資投入後應付之地租）但若墾地至O'時，（或勞資之投入至第O'次時，）則其勞資費用適等于產物之價值，是為邊際土地，（或邊際的勞資之投入）不能生地租。故于廣展耕種時言，（Extensive Cultivation）墾地之數為O'O'。所得產物之價值為ON'm'o'，而總地租為MN'm'，所費勞資為OM'm'o'。于集約利用時亦然，（Intensive Cultivation）所投入之勞資為O'O'，所得產物之價值為ON'n'o'，所費勞資為OM'n'o'，而該地之最大地租為MN'n'。故曰。地租為各地或一地在最經濟利用時所得收入之金錢值與其所費勞資數額之差。換言之，即為一地之純

收入。卽爲一地生產力與容力之差也。(第四章)

由此可知地租爲比較性的，但有時亦可爲絕對的，基特曰：據上說地租爲各地肥瘠之差之結果，是比較的，若各地肥瘠同，將無地租，然其爲說並不完善，蓋若并計劣地之產，尙不足食，劣地亦將有租，是租者，不一定爲比較的，亦可以爲絕對者也。

又據馬克斯之說，地租亦有絕對的，其意謂此種地租。起于土地之私有。凡同量之資本，用于各種生產，視其榨取勞力程度之不同，而異其剩餘價值。在工商業中，此項剩餘價值，齊爲均平的利潤；而在土地的利用上，則因私有權之故，一部份的剩餘價值，爲地主所獵取，是爲絕對地租云。其意殊晦塞，故不能多加論列于此，讀者參考馬氏所著資本論三卷第六十五章可也。

b地租爲自然吝嗇之結果。卽土地的經濟供給不足，始有地租發生。創立地租定律之李加圖曰：方國之初創，良地肥土衆多，運用當時人民所具之資本，耕種一部份之土地，便足維持民生，而地租亦不發生；何則，未利用之肥田正多，任人選擇，無人願因利用土地而付租也。通常普遍之聽聞，莫如以土地有地租之剩餘，爲勝于其他生產分子之特點，但當地最肥最能生產時，地租反不能發生，僅于土地之產力減退時，勞力之報酬減少，其較

肥的土地之收入，乃有一部份作為地租，——此土地缺陷之點。乃視為土地之優處，茲可怪也！（李氏政治經濟學第二章第十六段）

自然之所以吝嗇，由于（一）土地有優劣肥瘠之分。及（二）酬報遞減律之實現。土地既不能皆肥沃，其位置又不能皆優越，故人口增漲後，不得不耕較瘠之田。居較劣之地，一優二劣，一肥一瘠，遂發生比較，而地租以起。土地之酬報既遞減，雖集中勞資于肥沃之地，亦不能得比例的生產，第一次施用勞資後之所得，與第二次之所得發生差異，亦有比較可言，而地租亦必成立。

（四）地租之起因 吾人就地租之意義與其特點，已可知其起因，為下列數點：

a 土地有生產原動力 土地之生產力有數種，與利用土地有密切關係，為地租之源泉，已解釋于第一段中。

此項生產原動力，頗難毀滅，故收入可永久，而地租亦得源源不絕。

b 土地經濟供給之稀少，故地租為自然吝嗇之結果，此種吝嗇即由于

1 土地有優劣肥瘠之分。

2 酬報遞減律之實現。若酬報不遞減，則勞資儘可無限的加于一地，土地將永不虞缺乏。

勞力投入土地而不能得比例的收入，則由于酬報遞減律也。

c 土地需要之增加。由于

1 人口增加。人口增加則①農產物之需要增加，一方面農產之價格增高，一方面肥田以外不得不耕及次肥之田，肥田與次肥並耕，其收穫乃有差異；同時農產物之價格增高，（定于次肥田上每單位產物之生產費用，）肥田乃有剩餘價值，即地租也。②住居地之需要增加，一方面交通便利之地，人口益形增加，一方面交通次便之地，亦須住居；交通便利之地所生之收入，大于交通次便之地所生者，其間又有差異，足引起地租。③礦產森林之需要增加，則次優之礦產林地亦須開發，與最優之礦產森林相較，又生差異之收入，地租不得不起。

2 利用土地方式之增加，例以市地而言。人口最稀少時，不過供人住居，無位置優劣之別，寢假人口增加，事業繁盛，于是市地有宜于商業者，有不宜于商業者，宜者與不宜者之收入，遂有差異。寢假市內之商業益趨繁盛，于是商業用地之內，有宜于零售業者，有不宜于零售業者，宜者與不宜者之收入，又大有差異。于是以宜於商業之地與不宜者相較，則宜于商業之地有租，在商業地內以宜于零售業者之地與不宜者相較，則宜于零售業者

售業之地更有租，故知利用土地之方式，益複雜精細，則一地之優劣，益為顯明，而地租益能發生也。

(即)以農地而言。使各種土地，皆用以種麥，則產麥較多之地能得地租，使種麥以外，復須種稻，則產稻較多之地亦能得地租，而產麥產稻均多之地，所得之地租，將愈增高，此因利用方式增加，土地之肥瘠，益為顯著也。

d 自由競爭。若無自由競爭，則土地產物之價格，不能一律，劣田之產物價高，肥田之產物價低，均照其每單位產物之生產費用售出，則肥田雖出產衆多，亦何來純入？更談不到地位也。故必自由競爭，使物品之價格，恆等于邊際土地之產物之勞資費用，應乎肥田得有純入，地租遂得發生。

以上所言均為經濟地租之起因。若論商業地租，則除上述各點外，尤須有租賃制度之存在，地主與租戶之對立階級，應克成立；至經濟的地租，在地主自己利用土主時，亦能存在，惟在商業地租中，最為顯明耳。

(五)地租與土地利用之關係 利用土地之方法增加，則地租亦有增高之可能，上已言之矣。利用土地而後有收入，有收入而後有地租，其間接關係之密切，自不待言，至其直接關係。則有

下列之二原則。

a 凡最能顯示一地特點之利用方法，最能提高地租。如運輸之改良，機器之應用，能使一地之肥性愈益發展，而缺乏肥性之土地，益覺相形見絀，斯其肥性之土地，與不具肥性者之收入，其相差之數必更大；即最優與次優之地，亦有甚大差異，地租固不得不升漲。總之地租者，所以表示一地之特點。苟利用土地時充分發展此項特點，則所以表示之者，亦必大且顯也。

更以市地喻之，市地以位置為其特點，若以市地作農場必不能表示其特點，地租亦無從發生，然若以最繁盛之位置，設一百貨商店，則位置之重要，顯而易見，其地租亦最高也。

b 最能利用土地者，常能佔最優越之土地，付最高之租金。地租固為土地生產力之報酬，然土地生產力之能充分發展，有賴于利用土地者之才智，故最優越之地，常須入于最能利用者之手，庶能使其地租處于最高地位。試以農業證之。

今設農人因才智之高下，分為甲乙丙丁戊己六種，土地因肥瘠之不同分為一二三四五六六等，又設各等農人耕各等農田之收入有如左表 (Taylor: Agricultural Economics. Cha

(P17)

| 利 益 | 六 等 | 五 等 | 四 等 | 三 等 | 二 等 | 一 等 | 土地 收入 農人 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------|
| 755 | 1000 | 1200 | 1400 | 1600 | 1800 | 2000元 | 甲 |
| 580 | 900 | 1080 | 1260 | 1440 | 1620 | 1800 | 乙 |
| 405 | 800 | 960 | 1120 | 1280 | 1440 | 1600 | 丙 |
| 250 | 700 | 840 | 980 | 1120 | 1260 | 1400 | 丁 |
| 115 | 600 | 720 | 840 | 960 | 1080 | 1200 | 戊 |
| 0 | 500 | 680 | 700 | 800 | 900 | 1000 | 己 |
| | 0 | 105 | 230 | 375 | 540 | 745 | 租金 |

今設五〇〇元爲使用人工及農具之費用，無論何等土地，何種農夫，均用此同樣之資本勞力。如是則已種農人耕六等田時，必一無利益，亦無地租發生；若耕五等田則可得六百元，除去勞力資本之費用五百元外，尙可付租金一〇〇元。然五等田之耕種，必入于戊種農人之手，而不入于已種農人之手。（在自由競爭狀態之下）蓋戊種農夫耕五等田時，可得七二〇元之收入，而耕六等田時，猶可得一百元之利益；（六〇〇減去五〇〇元之費用）則其耕五等田時，亦至少須得一百元之利益；使七二〇元除去五〇〇元之費用，一〇〇元應得之利益外，猶有一二〇元可作爲租金。今已種農夫耕五等田時，至多不過付一百元之租金，則在自由競爭之下，戊農出一〇五元之租金，即能歸其租種，而利益猶有一一五元也。依此類推，可知第四等之土地必歸丁種農夫；第三等之土地，必歸丙農；第二等之土地，必歸乙農；而第一等之土地，必歸甲農；斯時所出之地租亦最大，所得之利益亦最大也。

此處地租，因不能爲純粹的經濟地租，然可知一地地租之高下，與利用該地者，大有關係也。

（六）地租與價格之關係。可分二種：

地租與土地產物之價格之關係。據李氏一派經濟學者言，則地租完全不入于其產物價格之內，價格高，地租抬高，並非地租高，而價格抬高也。李氏以爲土地產物之所以價高，非因地租之支付，乃因生產最後一部分之產物時，用力較多也。凡各種物品之交換價值，皆決于在最不利情形下，所必需生產之勞力。（即邊際土地投之勞力）在最不利情形下，所費之勞力愈大，則價亦愈升，價若不升則最不利情形下之生產，不能進行，而需要不能滿足，但需過于供，價亦不得不漲也。產物之價值升漲，而良田所費之勞力如故，則其產物價格與勞資所費相差益盛，此即爲地租之升漲，亦即爲地租之所以升漲也。故穀之貴，不因租之付，租之付，乃因穀之貴，即使田主盡棄其租，穀價亦不能賤。不過使農夫度紳士生活而已。（李氏政治經濟學第二章第十五段）

地租既爲一種差異收入，自生產者目光言之，自不能入于價格之內，以一物之價格，決定于最劣生產者；較優生產者之所得，只爲淨入，不影響價格也。但自企業者見地言之，則所以出租者，爲欲得較良之土地，與出利息以得較良之資本同一性質，若謂地租不列入生產費用以內，則利息亦可不加入出產費用以內。故晚近經濟學者，（如 Davenport）以爲三種生產分子供給之稀少，引起產物之稀少，而產物之稀少，而其生產費用與價格之原因

。(自供給方面言)產物之價格，決于邊際生產者。土地有邊際，勞力有邊際，資本亦有邊際，所謂邊際生產者之費用，其中有邊際的工資；邊際的資本，利息，亦有邊際的地租也。凡一種產物之生產費，低于其邊際生產費者。其差皆為『生產人之贖餘』皆不決定價格。一部份之地租如是，一部份之非邊際工資與利息等亦如是也。

由此可知地租，亦非完全不入于價格者。尤自企業者言之，地租不過為投資于土地後之利息，蓋在今日企業情狀之下，不論土地之入造生產力或自然生產力，均得化為貨本值，(詳後)發生與利息相等之地租。矧在今日利用土地之方式上，土地之自然生產力有日減之勢，而入造生產力日增，與投下資本之性質，日益相近，所謂地租者，亦甚有利息化之趨向也。利息為生產成本之一種，必入于價格之內，則與利息類似之地租，亦有影響價格之可能，惟『生產人之贖餘』性的地租，則不決定價格耳。

b 地租與土地價值之關係 地租與土地產物之價格，無重大關係；但與土地本身之價值，則有重大之因果關係，絕對不能分為二談。有地租而後有價值。凡足影響地租——土地之淨收入——者，均足影響地價，此種關係，于下節討論之。

二·土地價值與其收入之關係

土地何以有價值，無非由于有相當的需要，而無充分的經濟供給。其價值之上下，並定于需要供給相衡。茲先詳其需要。

所需乎土地者，為能利用之以滿足慾望，而滿足慾望之方法，有間接直接二種：前者利用土地以生產，然後以其產物滿足其所需，後者即以土地為消費貨財，而享用之。前者之收入，由于生產；後者之收入，由于享樂。此二種收入在今日貨幣經濟之下，均以金錢表示之，惟前者由于產物之價格，而後者由于土地于個人之功用而已。此種收入為土地價值之根據。

一 從土地收入得土地價值。任何土地之價值，幾無不以其生產上之純收入——以後言收入指此——為準者。土地不滅，斯純收入常有；此年年之純收入——地租，恰與投資後所生之息金相似。資本與息金其間有相關之比率，即利率是；以此類推，則土地之價值，與土地之收入亦可有相當之比例，使此比例已知，土地收入已知，則土地之價值亦不難求得，此種價值，經濟學上稱為土地資本價值（Capitalized Value）茲述其求得之方法如左：

設一地收入之值，年為五元，以至無限期，然則此地之價格，應等于此無限期的收入之總數乎？曰，否。收入雖無限，然今年之收入與明年之收入，其重要不能同日而語。人類之目

光多近視而鮮遠視，今日之需要，必殷于明日之需要，今日之收入，必重于明日之收入，以今日之消費，移至後日，必甚感不快。反之，後日之資本，自今日視之，亦不覺其重要；何則，後日方長，危險多端，其資本之能得與否，正不可必，又不能以之滿足今日之需要，所謂二鳥在林，不如一鳥在手也。故今日節省資本以備後日應用，必用利息，以鼓勵之。利息者，代表後日資本，折作今日資本之扣頭；反言之，即今日資本折作後日資本之贏餘，以扣頭贏餘之指數，即利率是，所以表示今日資本與後日資本重要之程度者也。今一地之收入每年五元，今年之五元，當然不折不扣，仍為五元，但第二年之五元，自今年視之，不值五元，何則，使利率為5%者，則今年有四·七六元，至第二年本利相加，即為五元也。算式如下

$$x + \frac{5}{100}x = 5$$

$$105x = 500$$

$$x = \frac{105}{500} = 4.762$$

至第三年之五元，自今年視之，僅為四·五三元，算式如下：

$$x + \frac{5}{100}x + \left(x + \frac{5}{100}x\right) \frac{5}{100} = 5$$

$$1.05x = \frac{5}{1.05}$$

$$x = 4.535$$

以至于第n年之收入，其現在價值只等于 $\frac{5}{1.05^n}$ ，今試以代數中之級數，算其價值：

設 $S =$ 土地價值

$$\text{則 } S = \frac{5}{1 \cdot 05} + \frac{5}{1 \cdot 05^2} + \frac{5}{1 \cdot 05^3} + \dots + \frac{5}{1 \cdot 05^n}$$

此式為等比級數公比為 $\frac{1}{1 \cdot 05}$ 項數為 n , 首數為 $\frac{5}{1 \cdot 05}$

照等比級數之公式：

$$S = \frac{a(1 - V^n)}{1 - r} \quad a = \text{首數} \quad n = \text{項數} \quad v = \text{公比}$$

$$\text{則 } S = \frac{\frac{5}{1 \cdot 05} (1 - (\frac{1}{1 \cdot 05})^n)}{1 - \frac{1}{1 \cdot 05}}$$

今以 n 為無限故 $(\frac{1}{1 \cdot 05})^n$ 等於 0

$$\text{故 } S = \frac{\frac{5}{1 \cdot 05}}{1 - \frac{1}{1 \cdot 05}} = \frac{\frac{5}{1 \cdot 05}}{\frac{0 \cdot 05}{1 \cdot 05}} = \boxed{\frac{5}{0 \cdot 05}} = 100 \text{ 元}$$

今 5 元為現在收入 0.05 即利率故可得公式如下：

$$I. \quad V = \frac{a}{r}$$

V = 地價值

a = 現在每年收

r = 利率

此公式可以理論解釋之：一人以資本借出，其利息之推算，自以市場利息為準。反之以利率除利息，即得其本金。在現今社會中一人之投資于土地，無異借出資本，土地之收入，無異于利息。苟土地之收入不如以同量資本借出後所得利息之大，必不投資于土地，投資于土地者少，則土地之生產品減，而價貴，價貴則土地之收入復增，終至其與資本之比例，與流行之利率相符。亦不能過高于流行之利率，蓋過高則投資于土地者多，生產多而價賤，土地之收入，必益減也。故土地之價值，常等于以其收入，除于流行之利率。即上公式也。

此種計算名曰地租之還元。在此還元步秩之中，有二假定即以每年收入及利率皆為不變者，其實不然。茲述其變化之種類如下：

1. 每年收入，不能歷年不變。產物價值，漲落靡定，而生產費用亦隨物價勞給租稅等變化而上下，此二分子不能固定，土地收入自不能不變。

使收入之變化，為有規則的，或逐年定額增多，或逐年定額減少，則土地價值，更可以

下列公式決定之：

設 V = 土地價值

r = 流行利率

a = 現在每年收入

i = 每年增加之收入或減少之收入。

II. 則 $V = \frac{a}{r} + \frac{i}{r^2}$ (定額增加之收入)

$V = \frac{a}{r} - \frac{i}{r^2}$ (定額減少之收入)

若應用前例假定為 i 則 0.10 則

$$V = \frac{5.00}{.05} + \frac{.10}{(.05)^2} = \$140.00$$

$$\text{故 } V = \frac{5.00}{.05} - \frac{.10}{(.05)^2} = \$60.00$$

且此項收入，現假定為土地最高最善利用 (highest and best use) 時之收入，故計算如許簡單耳。然實際上一土地之收入，未必輒為最高善的利用時之收入，即現為此種收入，亦非永久如此。使今日土地之收入，非為最高最善的利用時之收入，而日後達到最高利用後之收入，可以預先測知，則估計土地價值之公式，又須改變如下。

設 V = 土地價值

r = 流行之利率

a = 現在每年收入 a' = 將來最高利用時之收入。

c = 改爲最高利用時之費用。

x = 將來收入或費用折作現在價值時之折合率。如利率爲 5%，則三年後收入之折合率爲 0.86384；即今日有 0.86384 元，儲至三年後，照利率 3% 計算即有一元也。

y = 將來每年收入合併，折作現在價值時之折合率。如利率爲 5% 則今後三年間每年收入合併後之折合率爲 2.72325 此因第一年之收入，折合現價時，其率爲 0.95238；（即一元只抵 0.95238 之謂）第二年之收入，折合率爲 0.90703；而第三年之收入折合率爲 0.86384，三者相加共爲 2.72325。使每年有收入一元，則此後三年間之收入，折作現在價值時，只爲 2.72325 元也。

III. 則
$$V = x \left(\frac{a'}{r} \right) - xc + ya$$

試設例明之 現有一地收入，年爲五元；但若改至最高利用時，其收入可年爲

十五元；改爲最高利用時之費用爲五十元，需再過三年後方可動手改良。一經改良便有此十五元之收入。利率爲5%。

今有數點注意：此十五元之收入，係將來之收入；而改良之費用亦爲將來之費用，折作現在價值時，須有折合率，在此處爲 0.86384 。過三年後方可改良，則現在每年5元之收入，尙有三年生命，此三年之每年五元收入，折作現在價值，亦須有折合率，在此處爲 2.72325 。

$$\begin{aligned} \text{故 } V &= 0.86384 \left(\frac{15}{0.05} \right) - 0.86384 \times 50 + 2.72325 \times 5 \\ &= 0.86384 \left[\frac{15}{0.05} - 50 \right] + 2.72325 \times 5 \\ &= 215.96 + 13.61625 = 228.57625 = 228.6 \text{元} \end{aligned}$$

由上式觀之可知一土地現在收入，雖爲五元，若更有最高及最善之利用時，其價值可倍于第一還原公式所得之價，其倍數大小，要視乎其在最高最善之利用下所得之收入若何。若僅照現在收入爲永久標準，則不能得土地價值之真相矣。此種估值方法在都市土地上最見適用，因都市土地，因人口集中，其利用恆自收入微小之方法，以至于收入巨大之處置，本爲住

宅者漸可變為零售商店，若僅恃現在收入以定土地價值，決不能窺其全豹也。

b 利率隨時隨地不同。各地收入雖相同。土地價值仍不能相同。A 地為 3%，B 地或為 2%，今年為 3%，明年或為 4%，若以今年一地之利率，決定後年他地收入之折扣，此種估值，未免太近武斷。故利率不同能使地價大相差異。試作表以例之如左：

| 地或時 | 利率 | 淨收入 | 土地價值 |
|-----|----|-----|------|
| A | 2% | 5 | 二五〇元 |
| B | 3% | 5 | 一六六元 |
| C | 4% | 5 | 一二六元 |
| D | 5% | 5 | 一〇〇元 |
| E | 6% | 5 | 八三元 |

觀上例可知利率愈低，土地之價值將愈高；反之，利率愈高，土地之價值愈跌。然利率未能永遠為 2%，亦未能永遠為 6%，使時高時低，則上述之公式，便難于運用。在此種情形下，若能預先測知利率之漲落，則須將一地之各年收入，照利率之種類，分為數部，個別與以折扣率。而計算其現在價值，然後合併為該地價值。茲將合併每年一元收入之折合現值表列

左，舉例以明之。

| 年份 | 4.5% | 5% | 5.5% | 6% | 6.5% | 7% |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 0.9570 | 0.9524 | 0.9479 | 0.9434 | 0.9390 | 0.9346 |
| 2 | 1.8777 | 1.8594 | 1.8433 | 1.8314 | 1.8206 | 1.8100 |
| 3 | 2.7990 | 2.7733 | 2.7680 | 2.7530 | 2.7485 | 2.7433 |
| 5 | 4.3900 | 4.3395 | 4.2703 | 4.2224 | 4.1557 | 4.1003 |
| 10 | 7.9227 | 7.7227 | 7.5376 | 7.3600 | 7.1888 | 7.0336 |
| 15 | 10.7396 | 10.3797 | 10.0376 | 9.7223 | 9.4027 | 9.1080 |
| 20 | 13.0079 | 12.4633 | 11.9504 | 11.4699 | 11.0285 | 10.5940 |
| 25 | 14.8282 | 14.0939 | 13.4239 | 12.7834 | 12.1979 | 11.6536 |
| 50 | 19.7620 | 18.2594 | 16.9325 | 15.7619 | 14.7245 | 13.8007 |
| 70 | 22.2092 | 19.3427 | 17.7533 | 16.3845 | 15.2973 | 14.4104 |
| 100 | 22.9499 | 19.8479 | 18.0958 | 16.6276 | 15.3563 | 14.4293 |

今設有一地每年收入爲一〇〇元，今預測十年後利率，將自7%降至6%，二十年後將自7%降至5%。今又假定該地之收入，以一百年爲限，則該地地值，可計算如下：

$$\text{最初十年間收入之現值} = 100 \times 7.0236 = 702.36$$

$$\text{以後十年間收入之現值} = 100 \times (11.4699 - 7.3600)$$

$$= 100 \times 4.1099 = 410.00$$

$$\text{以後八十年間收入之現值} = 100 \times (19.8479 - 12.4622)$$

$$= 100 \times 7.3857 = 738.57$$

$$\text{該地價值} = 702.36 + 410.00 + 738.57 = 1850.93 \text{元}$$

若應用此法以定土地價值，則對於土地之收入，必與以一限期，不能復爲無限期的。此項限期恆在二十五年至五十年之間，過此之收入，其折爲現值之數實甚微小，已不足輕重，雖棄之不妨。此種評定地值之方法，恆施行于收入穩固，無變遷之地上，故土地價值之變遷，恃乎利率之高下。若收入有增減，能與利率之遷移相抵消，則以用公式方法爲佳。

c 爲決定價值之敏捷計，有時不計利率如何，而計算「購買年」。(Year's Purchase) 利率既時有變動，殊難預測，且計算繁瑣，動輒有誤。故英德估值習慣，恆有單恃收入，乘以一

指定之年數，而得土地之價值者。此指定之年數即所謂購買年，例如指定之數為二十年，每年之收入為五元，二者相乘，得一百元，即為一地之價值。蓋常人購一土地無非在購買其數十年間之收入，至數十年外之收入，固不在心目中，今對於數十年間之收入，不加折扣，以抵補所不計之收入，適得以年數乘收入，便可求出其價值，實一方便之法。此處土地之價值全恃購買年數之長短，大率流行之利率愈高，則購買之年數愈短，反之則年數愈長，故購買年間接的可表示地租之高低，如購買年短，可知利率之高，利率之高，可證明地租佔地價百分數甚大也。

按此法並無堅強之科學根據，不過取其簡便而已。

二 土地價值與土地收入以外之分子。上述種種計算，僅以土地之收入（即淨收入）為標準。實則有生產收入之土地之估值，除以其收入為根據外，尚有其他分子。約述于左：

a 擁有土地者之虛榮心。擁有土地者在社會上恆有光榮，人莫不欲光榮，雖重價購地，亦所願意，其地租還原時，所用之利率，亦較通行之利率為低。

b 希望將來土地增價之心理。土地新開發，工商漸發達之城村，其土地價格，因需要之漸增，無不向上升騰，于是投機家在今日以較高之價，享買土地，至後日地價高騰，再行賣出

，以博此不勞而獲之利。在今日其地之收入，若用爲推算其地之價值，必遠在買價之下，但投機家之目的，本不在謀現在之收入，而在謀將來之增價。凡新開馬路之兩旁土地，均呈此種現象，故有築路征費之辦法。（見市地所有權章）

所謂希望將來土地之增價，換言之，即希望將來土地，有更高更善之利用。特此種更高更善之利用，有可以預測者，有不可以預測者，若得測知其利用方式如何，其將來之收入如何，則可應用上述之第三公式，求出其價值。但大多數之利用方式，果能爲更善更利與否，其更善更利之程度若何，甚難逆料，乃不過一種揣度，惟知都市或鄉村之人口漸增，有使土地價值漲高之趨勢而已。此種揣度之心理，即爲投機之心理，能使地租還原時所用之利率減低，換言之，即能使現在之地價增高也。

○需要住宅之心理。即吾人享樂一地之程度何若。如對於一地有特殊愛悅之心理，即出價過貴，亦所不惜。

三 土地收入還時原之條件。從土地收入，求土地價值須在一條件之下，方能有效，即自由競爭之條件是。人人以自利爲目的，互相競爭，則土地價值，必能很準確的，定于其收入之多寡。但在現代社會中一切事物，固無如許簡單。其足以上下土地價值者，尚有下列分子。

風俗習慣。例如吾國人民素重風水，毫無收入之山田，每因風水先生之保舉，而得極高之價格。又如地租每為習慣所定，地主不得任意增減，有時經濟地租已超過實際上之地租，然地價仍不能上漲，以實際上之地租，不能增加也。

佃租額之不得由地主任意增加，在我國為常例。劉大鈞氏于我國佃農經濟狀況中云：「限定租額之時，無論其為米穀為金錢，田主大抵不得增定，而佃戶則于歉收之時，可以要求減少。……惟亦有例外加租者，如烟台租佃期限多為二十年，訂明期限以內，不得增益，而田主于十年或十五年後，即行加租，惟觀于其原定租額之低，增租似亦不無理由。……同時該處有某農田面積約十五畝，有屋三四間，租額僅二百串，（串約為五百文）定于十六年以前，迄未更改。……兩年以前淮安某大地主擬增租額，因佃戶罷工作罷，惟此種事例，尚不多見。」可知通常之地租，甚難代表其真正收入，由此還原而得之價值，亦非真正價值也。

又佃租制度而為分獲制，則地主所得者，常為每年收穫之一部，此一部份之收穫，隨年歲豐欠而有增減，不能作為地租還原時之根據。此種土地之價值，恆須視其歷年地租之平均數如何，得其大概。更若在永佃制下，地權分為田面與田底二種，則地租與地價之關係

，益爲錯雜，從地主之租收中，僅知其田底之價值，至田面之價值如何，要爲習慣所定。

b 政府處置。如限制租金，賦課地稅，皆足影響土地收入。最近政府試行二五減租，卽有使地價低落之效果。與賦課地稅之影響要視其稅法而異，當于地稅章中討論。

自由競爭，與風俗習慣，足以影響土地收入上變動之速度。蓋人人見利而趨，土地之利用，必多變動，或絀于此，或盈于彼，而收入亦因之不定。風俗一時不生變動，恆足減退其變動之速度，政府處置而合適時勢，則土地收入可日趨上流，若舉止失當，則土地價格，亦必受其影響。

四

自住宅地之價值。自住宅地，雖有享樂性的收入，但非有租賃之制，其收入不顯，若必欲得其收入，須擇同類宅地之有租者爲準，互相比較得之。且自住宅地之價值，與個人喜悅此地之程度如何，大有關係，凡個人之喜悅，多不能繩以客觀之標準，故此等以享樂爲基礎之地價值，最有講價之餘地。大率言之，個人之喜悅一地，恆視下列分子：

- a 一地之特點。如高度面積，鄰境，風景及運輸便利與否。
- b 一地之設施。如建築等類，是否合乎個人之嗜好。
- c 個人才力如何，能用于此種享樂之款項如何。

個人喜悅一地之程度愈高，則該地之價值亦愈高，惟此種心理狀態，殊難預測耳。

三· 土地收入或價值增減之原因或決定地價上下之分子

土地價值，多爲于收入所決定，已述于前。決定土地收入之分子，卽爲決定土地價值之分子。此種分子分爲二類：一爲偏于需要方面的，一爲偏于供給方面的，茲分述之。

一 偏于需要方面之分子

a 人口之增加或減少。人類生活，不外養生容身；養生須食料，容身須空間，均爲土地所供給。故人口愈多，需要土地之生產物及其空間愈殷，而地價必益貴，此爲無可疑義者。

反之人口減少，則地浮于人，需要必跌，價亦下落。但人口以漸增爲原則，斯地價之漸漲，乃自然之趨勢，換言之，人口增多後，土地之重要，將益顯，故其價值亦愈大耳。此在市地尤甚，茲舉中外二例以證之：

芝加哥人口與地價之漲落表

| 年 份 | 人 數 | 人數增加率 | 四分之一英畝之價值 | 增 價 率 | 跌價率 |
|-----|-----|-------|-----------|-------|-----|
| | | | | | |

| | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|-----|
| 一八三〇 | 五〇 | | 二〇元 | | |
| 一八三五 | 三二六五 | 六〇〇% | 五〇〇〇 | 二四〇〇% | |
| 一八四〇 | 四四七〇 | 三一 | 一五〇〇 | | 七〇% |
| 一八四五 | 一二〇八八 | 一七〇 | 五〇〇〇 | 二五〇 | |
| 一八五〇 | 二八二〇九 | 一三四 | 一七五〇〇 | 二五〇 | |
| 一八五五 | 八〇〇二三 | 一八三 | 四〇〇〇〇 | 一二九 | |
| 一八六〇 | 一〇九〇〇〇 | 三六 | 二八〇〇〇 | | 三〇 |
| 一八六五 | 一七八九〇〇 | 六四 | 四五〇〇〇 | 六一 | |
| 一八七〇 | 二九八〇〇〇 | 六七 | 一二〇〇〇〇 | 一五七 | |
| 一八七五 | 四〇〇〇〇〇 | 三四 | 九二五〇〇 | | 二〇 |
| 一八八〇 | 五〇三・二九八 | 二六 | 一三〇〇〇〇 | 四〇 | |
| 一八八五 | 七〇〇・〇〇〇 | 四〇 | 二七五〇〇〇 | 二一 | |
| 一八九〇 | 一〇九八・五七〇 | 五七 | 九〇〇〇〇〇 | 二三八 | |

| | | | | |
|------|-----------|----|---------|-----|
| 一八九二 | 一·三〇〇·〇〇〇 | 一九 | 一一〇〇〇〇〇 | 一一五 |
| 一八九四 | 一·五〇〇·〇〇〇 | 一六 | 一二五〇〇〇〇 | 二五 |

(此表自 Scheffel: Taxation of Land value: P. 361)

觀上表則知人口增加，地價亦必增加。惟人口之增加，為一直向上的，而地價之增加，則大增之後，每有小跌，此則土地之投機，有以致之。

上海人口與地價之漲落表

| 年 份 | 南京路每畝地價 | 公 共 租 界 人 口 | 增價率 (以一九二七 地價為標準) |
|----------|---------|---------------|-------------------------|
| 一八六九 | 一六七六兩 | 九〇,〇〇〇(估計) | 一·三% |
| 一八七四 | 二四五五 | | 三·二% |
| 一八七六 | 二二二二 | | 二·九% |
| 一八八〇 | 二五四一 | 一〇九,八一三(估計) | 三·三% |
| 一八八二 | 四三〇九 | 一一〇,四八五(一八八五) | 五·六% |
| 一八八二—一八九 | 四四二五 | | 五·七% |

| | | | |
|------|-------|---------------|-------|
| 一八九〇 | 五三九〇 | 一七一，九五〇 | 七・〇% |
| 一八九六 | 八二九二 | | 一〇・七% |
| 一八九九 | 一〇四五九 | 三五二，〇五〇（一九〇〇） | 一三・五 |
| 一九〇三 | 一三五四六 | 四六四，二二三（一九〇五） | 一七・五 |
| 一九〇七 | 三四六九九 | | 四四・七 |
| 一九一一 | 二九七八八 | 五〇一，五四一（一九一〇） | 三八・四 |
| 一九一六 | 三二六七三 | 六三八，九二〇（一九一五） | 四二・一 |
| 一九二〇 | 四一四九六 | 七八三，一四六 | 五三・五 |
| 一九二二 | 四九一八二 | | 六三・四 |
| 一九二四 | 六六七二六 | 八四〇，二二六（一九二五） | 八六・〇 |
| 一九二七 | 七七五四九 | 八五八，六八五 | 一〇〇・〇 |

（上表係根據上海東亞同文書院出版之支那研究上海研究號）上海四人口及南京路之地價
 二篇製成（昭和三年十一月）

觀上表可知六十年間，人口增加九倍餘，而地價增加四十餘倍，地價增加之速，且較人口之增加爲尤甚也。

b 工商業之發展，工商業之發展，一方面能使土地利用之方式提高，人口集中，增高都市間土地之價值。一方面能使農產品之需要增加，農地之價值亦漲。但農地之利用較之市地究爲低價之利用，政市地與農地之值，其間有甚大之差別；人若以農地價格買進土地，以市地價格賣出，可得甚大之利，爲土地投機之一種。

工商業之能增高地租與價值，德李士特於所著之國家經濟學中論之甚詳，其意以爲工業既興，則各種農產物之大量需要以起，農產物之交換價值提高，農民亦能利用其土地與勞力，使之生產更大之利益。因此之故，地租利潤，皆有所增進，隨地租與資本之增加而來者，卽爲土地售價，與勞工備資之增進。故「地租之售價，依于國家現有資本之數量，並依于資本之供給與其需求之比例。若工業國家，因對內對外商業結果，所聚積之剩餘資本過多，其利率異常低廉，其國民之豐裕富厚者，又極欲投置其剩餘資本于土地，則其同定額地租之售價，較在單純之農業國家中爲尤高。如在波蘭其地租之售價爲十年或二十年之購買，而在英國則爲三十年或四十年之購買也。工業國家地租之售價，既高于農業國家，

故其土地之售價，亦高于農業國家。雖膏腴相等之地，而其價值之在英國，較在波蘭，抬高十倍至廿倍。（李士特國家經濟學第二十章國家製造力與農業利益王開化譯）

李氏所言係指工業國與農業國之地價而言。然工商業對於都市土地之影響，尤較對於農地為更甚，且更為顯著。此因工商業興盛後所需要之農產物，有世界之市場，不限于本國之農產也；若其需要市地，則必設法于一定之面積之中，其價格因供給之限制，遂益漲耳。如上海在五十年前，貿易總額不過一萬萬兩，在二十五年前為二億五千萬兩，今日則為十二萬萬餘兩，貿易額既增加如許，又安得不令地價漲四十餘倍？

c 人民購買力與其生活程度。此種勢力對於地價之影響，可自二方面言：

1 自時間言。人民生活程度之高下，購買力之強弱，亦足以決定地價之漲落。如人口雖日集日密，而生活程度愈況益下，購買力薄弱，則土地之重要雖益顯，亦不能得善價而沽。此種生活程度之高下恆表現于物價之指數，可知土地價格之起伏，與物價之指數，有相當關係。大率物價升高，則地價亦隨之升漲，茲舉例證之：

美國芝加哥某區地產價值指數與物價指數比較表

| 年份 | 地價指數 | 批發物價指數 | 地產買賣次數 |
|----|------|--------|--------|
|----|------|--------|--------|

| | | | |
|------|-----|-----|-----|
| 一九〇〇 | 八〇 | 八一 | |
| 一九〇二 | 八三 | 八四 | |
| 一九〇四 | 八八 | 八六 | |
| 一九〇六 | 一〇〇 | 八九 | |
| 一九〇八 | 一一〇 | 九〇 | |
| 一九一〇 | 九四 | 一〇一 | 七九 |
| 一九一二 | 九四 | 九九 | 九〇 |
| 一九一三 | 一〇〇 | 一〇〇 | 一〇〇 |
| 一九一四 | 一〇〇 | 九八 | 一〇五 |
| 一九一六 | 一〇〇 | 一二七 | 一二八 |
| 一九一八 | 一四二 | 一九四 | 一一〇 |
| 一九二〇 | 一八五 | 二二六 | 二〇三 |
| 一九二二 | 一七一 | 一四九 | 一五七 |

自 Babcock: Appraisal of Real Estate. P 33. 以一九一三爲標準年

觀上表可知物價漲落後，地價亦隨之漲落；但地價之變動較遲，此因地價之高，多由于物價之高，非物價之高，皆由地價之高。且地價之變動亦較物價之變動爲緩和，至地產買賣次數，則與物價之上下同其變化。物價愈高，買賣次數愈多，因得利之機會愈大，利用土地之人多也，（自一九二〇—二二年美國物價指數自二二六跌至一四九，同時買賣次數自二〇二跌至一五七，其速率相差不遠。而地價不過由一八五跌至一七一，可見土地價格變動之緩和。）

b 自空間言。若在二地之間，其生活程度不同，人民之購買力有異，則人口之密度，雖不相上下，地價亦必有顯著之差異。即就上海而言，今日人口約在二百七十萬以上，（據日人估計見支那研究雜誌上海研究號）佔世界都市人口之第六位，但其地價僅能躋于檀香山及里約熱內盧（Rie de Janeiro）之列，與馬尼拉（小呂宋）及香港則成平價，（小呂宋人口不過三十萬香港亦然）較之漢堡（Hamburg）低價百分之二十五，比之新加坡則低價百分之二十，即同西雅圖或新南威爾斯等小都市相較，亦僅抵該處地價百分之六十，若就一地之最高價值而言，上海最高之價如在外灘南京路口等，不過二十五萬兩左右，而在倫敦則鬧市

中不及一畝之地，須合一百二十萬兩，舊金山須合一百六十萬兩一畝，至紐約須合二百五十萬兩一畝。凡此種種地價相差之因，多在各地生活程度之不同。我國人生活程度較他國為低，一般物價，亦較為低下，人民之購買力薄弱，故地價亦不得不稍低耳。（上例自武靖幹：上海土地問題新生命一卷）

抑地價之高低，若嚴格言之，尙不能決于其金錢數目之大小，而須視人民之購買力能否及此價格為定。例如我國通常農田價格不能謂有甚大之金錢價值，但以農人生活之苦，收入之微，購買力之弱，苦二十餘年，僅得購買一二畝之資本，雖謂地價之過昂，亦無不可。

再者本國本地人民之購買力，固與地價有關，而外國人民之購買力，亦能影響及本國之土地價格。如本國產麥，能運至外國暢銷，則本國麥的供給，不致過多，麥價不跌，土地之收入豐優，地價亦可增漲。若外國人民不復購買我麥，則麥量太多，麥價必跌，而種麥之土地，亦將減低其價值。

d 社會之習尚。例如在都市之間，有數區為時髦之位置，能取得高租。上級時流人家之所在地，常得奇昂之租入，非必因地點之合宜，乃因社會上虛榮之中心，集于該地，一旦住居

其處，若可增其身分。故不惜抬高其價值。凡任何都市中，均有此種時髦地之存在，且時過景遷，所謂時髦地者，常須變易其地點，一地之價值，亦因之發生變動。

在我國舊城市內，住居城內為一種時髦之事，大多數之縉紳，均于城內設有第宅，雖城外工商業較為發達，而城內之地租，亦能與城外不相上下。今城牆已有拆除，行見此項習尚，漸漸打破矣。

凡此種習尚及個人心理之表現，均為一地生產收入以外之分子，其影響土地價格，最無一定之標準，已述于上節，茲不贅。

二 偏于供給方面之分子

肥性 一地肥性之影響農地收入，為甚顯明之事實，前已屢屢及之，殆不用再為解說。故通常統計農田價值，恆有上田中田下田之分，或有高田中田低田之別，而異狀價格。徵稅之際，亦各類設以不同之稅率。茲將江蘇農地之價值錄下，以見其肥性與價值之關係。

| 縣別 | 高地元 | 中地 | 低地 | 縣別 | 高地 | 中地 | 下地 | 縣別 | 高地 | 中地 | 低地 |
|----|-------|-------|-------|----|-------|-------|-------|----|-------|-------|-------|
| 淮安 | 四二·三六 | 五二·二五 | 三三·三三 | 無錫 | 五八·三三 | 六五·〇〇 | 四八·八二 | 丹陽 | 四〇·〇〇 | 四二·〇〇 | 二八·三三 |
| 阜甯 | 三〇·〇八 | 四〇·九二 | 三三·五五 | 宜興 | 一九·三三 | 三六·三六 | 二四·五 | 金台 | 一六·三三 | 三三·五 | 三三·五 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|----|-------|-------|-------|----|-------|-------|-------|
| 鹽城 | 一五·七五 | 三九·六七 | 四四·四七 | 江陰 | 七〇·〇〇 | 七五·〇〇 | 五五·五〇 | 溧陽 | 一八·五〇 | 四四·五〇 | 三三·二四 |
| 江都 | 二九·二九 | 四四·六三 | 四二·六七 | 清江 | 六六·四三 | 七三·七〇 | 五二·八六 | 上海 | 一五·五三 | 七七·五〇 | |
| 儀徵 | 一八·五〇 | 二六·六七 | 三〇·〇〇 | 南通 | 三七·五〇 | 四九·八二 | 三八·三三 | 松江 | 四〇·〇〇 | 四八 | 四〇 |
| 東台 | 三六·六七 | 四八·七五 | 三六·三〇 | 如皋 | 五七·一四 | 四九·三三 | 三八·〇八 | 南匯 | 五二·二二 | 七二·四 | 四六·七 |
| 泰興 | 五三·三三 | 四三·五〇 | 二七·五六 | 泰興 | 七三·八九 | 六四·四四 | 四九·二七 | 奉賢 | 三五 | 四八 | 二二·六七 |
| 高郵 | 四〇·〇〇 | 五八·四六 | 三八·〇八 | 江寧 | 三三·八 | 三八·〇〇 | 二〇·二 | 川沙 | — | 六六·二 | 四〇·〇 |
| 寶應 | 一九·六〇 | 四一·一五 | 三七·〇〇 | 句容 | 三三·〇 | 四一·八八 | 三三·七六 | 太倉 | 六九·二七 | 六四·二三 | 四三·〇〇 |
| 吳縣 | 四三·三三 | 七四·四四 | 五九·八八 | 溧水 | 一〇·三六 | 二五·五五 | 一三·六六 | 嘉定 | — | 四二·五 | 四八·五七 |
| 常熟 | 二五·八〇 | 四七·一〇 | 三六·二 | 高淳 | 一四·二〇 | 四四·一七 | 三三·五 | 寶山 | 六六 | 六四 | 四〇 |
| 崑山 | 一三·六七 | 三〇·八三 | 九·二〇 | 江浦 | 一三·五三 | 二〇·八九 | 二二·六七 | 崇明 | 六〇 | 四五·八 | 三九·二 |
| 吳江 | — | 四七·五〇 | 二六·四三 | 六合 | 一五·一三 | 二六·〇〇 | 二六·三三 | | | | |
| 武進 | 五五·五〇 | 八一·〇〇 | 四九·四四 | 丹徒 | 二六·四三 | 四〇·〇〇 | 三八·三三 | | | | |

自江蘇省農業調查錄以每畝若干元為計算

B 運輸及運輸費用。運輸發展可得二種結果：●前以運輸不便不能充分利用之地，今乃得以運用。●土地之淨收入可增大，因若運輸不便，生產費用必大，其淨收入不得不減少也。由前之果，則利用土地之機會，因以增多；由後之果，則人將以利用土地為有利，而競趨之，二者相推，地價自趨增漲。若減少運輸費用，即等於縮短運輸之路程，減少生產費用，亦能使受此利益之土地漲價。

市地端賴運輸，其影響價格之重大，常人所盡知，添築馬路，其兩旁之地，必頓形漲價，而一地之價值大小，又視其離路遠近而定。得運用精細之計算，以得其比較價值。（詳後）市地如是，農地亦然，其產物賴運輸，始得銷售于市場，因銷售而始得顯明之收入，若離市場過遠，則易腐壞之作物不能種，而能種之作物，須增加其運輸費，均使其收入減少，地價降低。茲舉一實例以見一斑。

吉林東部各縣土地買賣價格表（每段（合中十六畝）之價格）

| | | | | | | | | |
|----|------|------|----|----|------|------|----|----|
| 地位 | 街市附近 | 距街三里 | 郊 | 外 | 街市附近 | 距街三里 | 郊 | 外 |
| 田質 | 旱田 | 旱田 | 旱田 | 水田 | 水田 | 水田 | 水田 | 水田 |

| | | 土地價格 | | | 手續費 | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 上 | 中 | 下 | 上 | 中 | 下 | 上 | 中 | 下 |
| 四七·七〇 | 三四·五七 | 二一·〇五 | 五·九〇 | 四·四〇 | 二·八〇 | 五·九〇 | 四·四〇 | 二·八〇 |
| 三一·八八 | 一九·九四 | 一二·〇一 | 四·〇二 | 四·〇二 | 一·五八 | 四·〇二 | 四·〇二 | 一·五八 |
| 一七·三〇 | 一〇·〇〇 | 五·五二 | 二·一一 | 一·一七 | ·七八 | 二·一一 | 一·一七 | ·七八 |
| 六二·〇三 | 四五·六六 | 三〇·四三 | 七·二三 | 五·三六 | 三·六九 | 七·二三 | 五·三六 | 三·六九 |
| 四七·〇一 | 三六·二二 | 二五·一〇 | 五·七〇 | 四·五八 | 三·二三 | 五·七〇 | 四·五八 | 三·二三 |
| 二四·五〇 | 一七·二四 | 一一·五四 | 二·九五 | 二·一三 | 一·四九 | 二·九五 | 二·一三 | 一·四九 |
| 合上 | 合中 | 合下 | 計上 | 計中 | 計下 | 計上 | 計中 | 計下 |
| 五一·六〇 | 三八·九七 | 二三·八五 | 五二·六〇 | 三八·九七 | 二三·八五 | 三五·九〇 | 二二·五三 | 一三·五九 |
| 一九·四一 | 一一·一七 | 六·三〇 | 一九·四一 | 一一·一七 | 六·三〇 | 六九·二六 | 五一·〇二 | 三四·一二 |
| 五二·七一 | 四〇·七九 | 二八·三三 | 五二·七一 | 四〇·七九 | 二八·三三 | 二七·四五 | 一九·三七 | 一三·〇三 |

自滿鉄東亞經濟調查局「東部吉林省經濟事情」

觀上表可知離市場之距離，與土地肥性，同其重要。郊外之上田，(旱田)不過一九·四一元，而街市附近之下田且能得二三·八五元。則雖謂離市之距離，重于肥性，亦無不可。

c 位置 市地之價值，幾全為位置之優劣所定，此位置與地價之關係，可分為下列數點說明

之。

1 位置之適合于利用方法與否。市地有種種利用之方式，各種方式，各有其適宜的位置。（見第六章）苟位置適宜于其利用之方式，其收入必達至最大數，其價值亦最高，此為無可疑義者。

2 位置之比較價值。市地之價值，在理論上固仍以其純收入為根據。但實際上則此純收入之決定，或屬不可能，蓋市地與其地上之設施，十九混合而言，所謂地租者，每及其地上之設施，以何部為地之純收入，恆為難題。且須一一分別估計，不勝其煩，而一地倘無收入者，又將何如？今市之價值，既全恃位置之優劣，則求得此種優劣關係之程度後，復與一標準之單位地值相較，便可得各段市地之價值。茲略分析其優劣關係如下：

● 深度與街面。凡沿街之土地愈闊，其價值亦隨之而大，此因沿街而積大，交通較便，與主顧接觸之機會多，有營業上或住居上之便利也。至一地之地段愈進深，則其價值必不能比例的增加，深度愈大，其增加之價值愈小。如闊一尺深一百尺之土地，值一百元；則闊一尺深一百五十尺之地值，決不為一百五十元，而為小于一百五十元之數；反之，闊一尺深五十尺之地值，亦非五十元，而為大于五十元之數。此種縮小之程

度，可用一定指數表示之，是謂深度表。此種深度表之指數，隨市內區域而異，可分為五種：1 高等零售區域，2 通零售區域，3 批發區域，4 住館區域，(Apartment House) 及 5 住宅區域。例如在高等零售區域內，深五十尺之地值為深百尺之百分七七·五；而在住宅區域內，深五十尺之地值為深百尺之百分五八·二五。此因在高等零售區域內，一切營業全靠沿街土地，腹地不關重要；而在住宅區域內，地段過深，不過交通稍不便，無營業上之損失也。但此項一半段落之百分數又視該段落之深淺而異，如在高等零售區內段落二尺深者，其一尺深之地價為百分之六五；(即若關一尺深二尺之地值一百元，則深一尺者將值六十五元。) 段落百尺深者，其半段落五十尺深之地價為百分之七七·五；段落二百尺深者，其半段落百尺深之地價，為百分之九十。換言之，即段落愈深，其一半段落之地價之百分數將愈大也。可作表如下：

半段落地值對於全段落地值百分數表

| 區 域 | 一尺深之半段落 | 五十尺深之半段落 | 一百尺深之半段落 |
|-------|---------|----------|----------|
| 高等零售區 | 六五 % | 七七·五 % | 九〇 % |

| | | | |
|-------|------|-------|----|
| 通常零售區 | 六二·五 | 七三·二五 | 八五 |
| 批發區域 | 五五 | 六七·五 | 八〇 |
| 住館區域 | 五二 | 五五 | 五八 |
| 住宅區域 | 五二·五 | 五八·二五 | 六五 |

今以深度一百尺闊一尺之地為單位值，根據上表，以各深度不同之地與之比較，作深度表如下。

| 深度 | 高等零售區 | 通常零售區 | 批發區 | 住館區 | 住宅區 |
|-----|-------|-------|-------|------|------|
| 五 | 〇·二一六 | 〇·一七八 | 〇·一一一 | 〇·六五 | 〇·七六 |
| 十 | ·三二七 | ·二八一 | ·一九八 | ·一二六 | ·一四三 |
| 十五 | ·四一四 | ·三六五 | ·二七五 | ·一八三 | ·二〇七 |
| 二十 | ·四八六 | ·四三六 | ·三四六 | ·二三九 | ·二六七 |
| 二十五 | ·五四八 | ·四九九 | ·四一〇 | ·二九四 | ·三二五 |
| 三十 | ·六〇四 | ·五五五 | ·四七〇 | ·三四七 | ·三八一 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 三五 | 四〇 | 四五 | 五十 | 五五 | 六十 | 六五 | 七十 | 七五 | 八十 | 八五 | 九〇 | 九五 | 一〇〇 |
| •六五三 | •六九七 | •七三六 | •七七三 | •八〇六 | •八三六 | •八六三 | •八八八 | •九一一 | •九三二 | •九五二 | •九六九 | •九八五 | •一〇〇〇 |
| •六〇六 | •六五三 | •六九六 | •七三五 | •七七一 | •八〇五 | •八三六 | •八六五 | •八九一 | •九一六 | •九三九 | •九六一 | •九八一 | •一〇〇〇 |
| •五二六 | •五七八 | •六二七 | •六七二 | •七一五 | •七五五 | •七九三 | •八二九 | •八六二 | •八九三 | •九二二 | •九五〇 | •九七六 | •一〇〇〇 |
| •三九九 | •四五〇 | •五〇〇 | •五四九 | •五九八 | •六四五 | •六九二 | •七三八 | •七八三 | •八二八 | •八七二 | •九一五 | •九五八 | •一〇〇〇 |
| •四三五 | •四八八 | •五三八 | •五八六 | •六三四 | •六八〇 | •七二四 | •七六七 | •八〇九 | •八五〇 | •八八九 | •九二七 | •九六四 | •一〇〇〇 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一七〇 | 一六五 | 一六〇 | 一五五 | 一五〇 | 一四五 | 一四〇 | 一三五 | 一三〇 | 一二五 | 一二〇 | 一一五 | 一一〇 | 一〇五 |
| 一・一〇六 | 一・一〇三 | 一・一〇〇 | 一・〇九六 | 一・〇九一 | 一・〇八六 | 一・〇八〇 | 一・〇七三 | 一・〇六五 | 一・〇五七 | 一・〇四八 | 一・〇三七 | 一・〇二四 | 一・〇一四 |
| 一・一五四 | 一・一四八 | 一・一四一 | 一・一三四 | 一・一二六 | 一・一一七 | 一・一〇八 | 一・〇九八 | 一・〇八七 | 一・〇七五 | 一・〇六二 | 一・〇四八 | 一・〇三三 | 一・〇一七 |
| 一・二一四 | 一・二〇五 | 一・一九五 | 一・一八四 | 一・一七三 | 一・一六一 | 一・一四七 | 一・一三三 | 一・一一七 | 一・一〇一 | 一・〇八三 | 一・〇六四 | 一・〇四四 | 一・〇一三 |
| 一・五二九 | 一・四九四 | 一・四一九 | 一・四二三 | 一・三八七 | 一・三五二 | 一・三一四 | 一・二七七 | 一・二三九 | 一・二〇〇 | 一・一六二 | 一・一二二 | 一・〇八二 | 一・〇四二 |
| 一・四一一 | 一・三八七 | 一・三六三 | 一・三三七 | 一・三一〇 | 一・二八三 | 一・二五五 | 一・二二六 | 一・一九七 | 一・一六六 | 一・一三五 | 一・一〇三 | 一・〇六九 | 一・〇三五 |

土地經濟學

四三九

| | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一七五 | 一・一〇九 | 一・二五九 | 一・二三二 | 一・五六三 | 一・四三五 |
| 一八〇 | 一・二一一 | 一・二六四 | 一・二三〇 | 一・五九六 | 一・四五八 |
| 一八五 | 一・二二二 | 一・二六九 | 一・三三七 | 一・六三〇 | 一・四七九 |
| 一九〇 | 一・二二三 | 一・二七三 | 一・三四三 | 一・六六二 | 一・五〇〇 |
| 一九五 | 一・二二四 | 一・二七七 | 一・三四九 | 一・六九四 | 一・五三一 |
| 二〇〇 | 一・二二四 | 一・二八〇 | 一・三五四 | 一・七二六 | 一・五四一 |

深度之指數既備，則一地之價值可用下項公式求得之。

$$V = F \times B \times \text{coef. } d.$$

內 V = 地價值 F = 沿街闊度 B = 單位地之價值 $\text{coef. } d$ = 深度之指數

試舉例明之：

I. 設有地沿街闊二尺深五十尺在高等零售區域內，單位地值為二萬元。

$$\text{則 } V = 2 \times 20,000 \times 0.773 = 30,920 \text{ 元}$$

II. 設有地沿街闊六尺深一百五十尺在住宅區域內單位地值為二千元。

$$\text{則 } V = 6 \times 2000 \times 1.310 = 15720 \text{ 元}$$

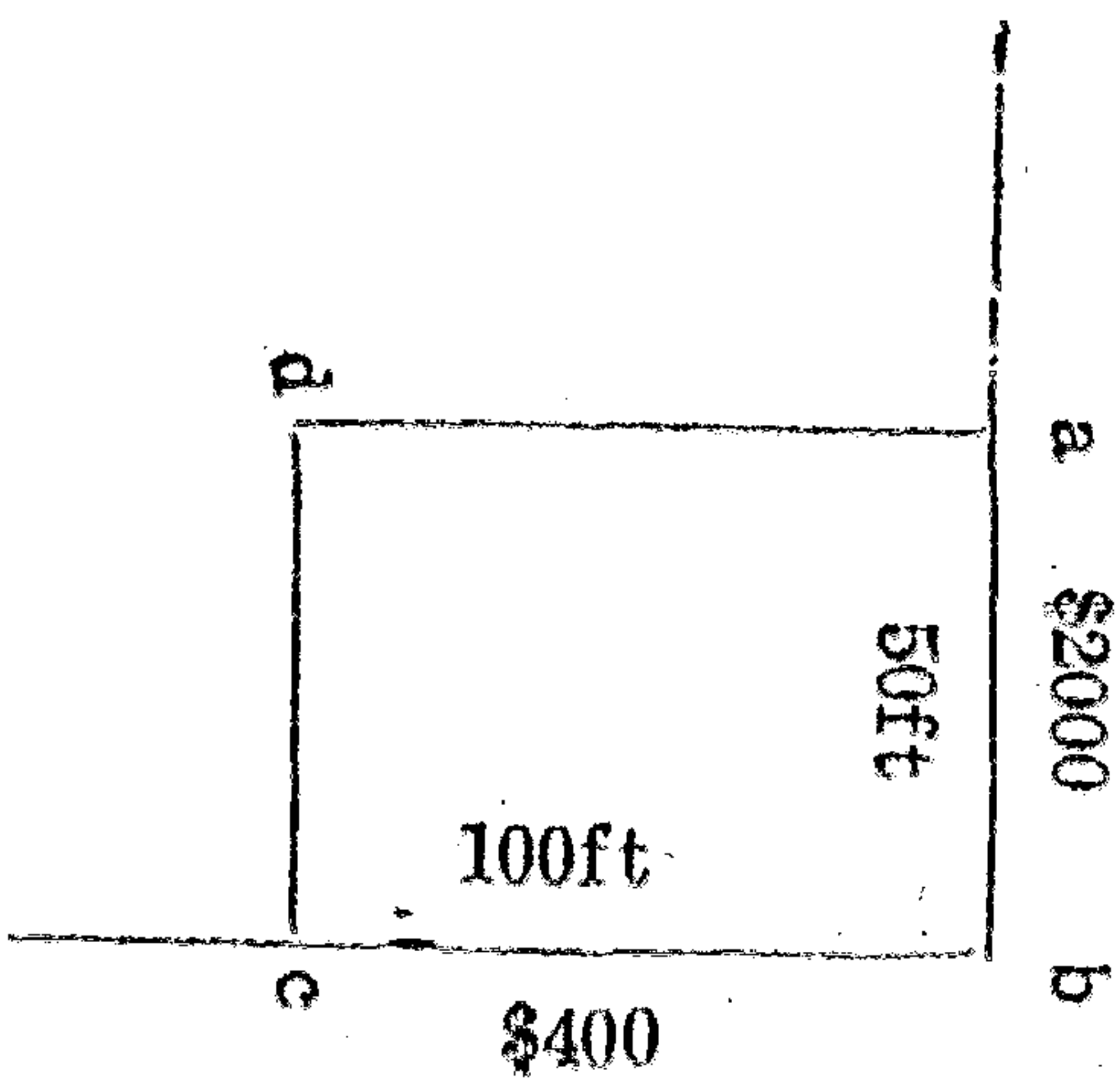
在此計算之中，有一不甚明瞭之點，即何謂單位地值也。所謂單位地者，即于各段市地內選出一地，作為其他市地價值之標準，其地應處于街之中段，不受角地之影響，其面積應為闊一尺深一百尺之地，自闊五十尺深一百尺之地段中選出，其價值之估定或以歷來平衡之買賣價格為準，或集地產專家以估定之。估定該地價值後，凡他地價值均以此為準，視其位置之優劣，加以指數而上下之。

●角地。凡角地之價值，必較高于街道中段土地之值，此因角地兼及兩街，交通最便利，得利之機會亦最多。角地既兼有二街之長，故其價格實為該二街角地段價值之總和。可列公式如下：

$$V = W_1 U_1 + W_2 A_2$$

V = 角地價值 V_1 = 一街付與該地之價值 V_2 = 他街付與該地之價值

W_1 = 表示角地在一街中之重要之指數 W_2 = 表示角地在另一街內重要之指數
試舉例明之 設一角地在ab街之單位值為2000元，在bc街之單位值為400元。



則 $V_1 = 50 \times 2,000 \times 1.00 = \$100,000$

$V_2 = 100 \times 400 \times .6666 = 26,664$

$V_1 + V_2 = \$126,664$

設一街為零售區 $W_2 = 1.00$

一街為批發區 $W_1 = 0.78$

則 $V = 100,000 \times 0.78 + 26664 \times 1.00$

$= 78000 + 26664 = 104664$ 元即該角地之價格

在此項計算之中，亦有一不甚明瞭之點，即 W_1 、 W_2 之用途為何？蓋角地之重要，須視該區之性質而上下，在高等零售區域之內角地最為重要，故其指數為一，即表示角地確能兼二地之長，不與以折扣也。若在住宅區域之內，則角地無大重要，其指數應在以下，即表示角地不能兼二地之長，須與以相當之折扣也。此項指數，可列表如下：

角地指數表(係美國情形自 (Babcock Appraisal of Real Estate))

高等零售區域 W 為一.〇〇。

普通零售區域 ○·九〇。

批發區域 ○·七八。

旅館住館區域 ○·八二。

住宅區域 ○·六五。

③街道街道地段之長闊等。街道過狹減退一地之廣告能力，足以減低地價，然若街道過闊，則隔街之主顧，必不願光臨，亦足損害一地之收入，終以適宜爲佳。（大約六〇尺之間）行人步道不宜過狹，過狹則行人少亦足減低道旁之價值。街道寬長，則日光空氣及火災之避免，均可獲得，頗能增加一地之價格，地段若過長則中間之地恆，須略低其價格此種影響不甚重大，故無公式以表示之。

d 公共設施之質量。道路整潔，公園寬大，水火等設備完密，則人多樂處其地，土地之需要大，價值自高。滬上租界之地價與開北南市之地價相差甚遠，人多趨租界而不樂居華界，雖有種種政治上與經濟上之原因，而公共設施之質量，尤爲其大因。

公共設施之最能影響地價者，厥爲修闢馬路。蓋道路闢而後運輸便，對於土地之利用最有裨益也。開闢公園，能使住宅之空氣潔淨，增加享樂性的收入，即亦能增高其價值，又

設立學校，亦能使附近之土地漲價云。

凡公共設施所致之增價，當然不能爲私人所享有，以遂其投機之夢，故有收用土地及征收估稅之辦法，使應歸于社會者歸于社會，應歸于私人者歸于私人，庶使社會之財富，得一較公平之分配。至其估稅辦法見地稅章中。

面積。一地面積，若受有限制，卽爲相對的增加需要；反之，一地面積若能向外推廣，卽爲沖淡其需要，均足增減其地價。大率面積推廣，恆自最便利之處至不便利之處；昔李卻圖謂肥田先耕，始及瘠田，實際上未必如此，美之卡來 (Cary) 曾痛斥其非。故曰，自最便利之地方，至最不便之地方，(指對當時耕種者而言) 始無語病。若最不便之地，卽爲瘠地，則面積愈推廣，良地之價值必愈漲。在市地中亦然。若各區之推廣，適合于人口增加之需要，則市地之面積愈大，市中心之土地將愈貴。但若面積之推廣超過其需要，人口密集程度爲之沖淡，則市中心之地價，亦須降低少許。

又一地地形須適于使用，方得善價。若過大過小，或呈多角形，或爲蜂腰，或爲犬齒，使建築不易，且損美觀，則地價亦須降落。

租稅。凡地稅之不能轉嫁者，(卽由地主負擔者) 能減少一地之收入，常有抑制或降低地價

之效力。至能轉嫁者，則不能影響其地值。又能增減土地經濟供給者，亦得上下其價格，如征稅于閒地，使閒地急于利用，增加土地之供給，地價亦因之不能升漲。（可參考地稅章）

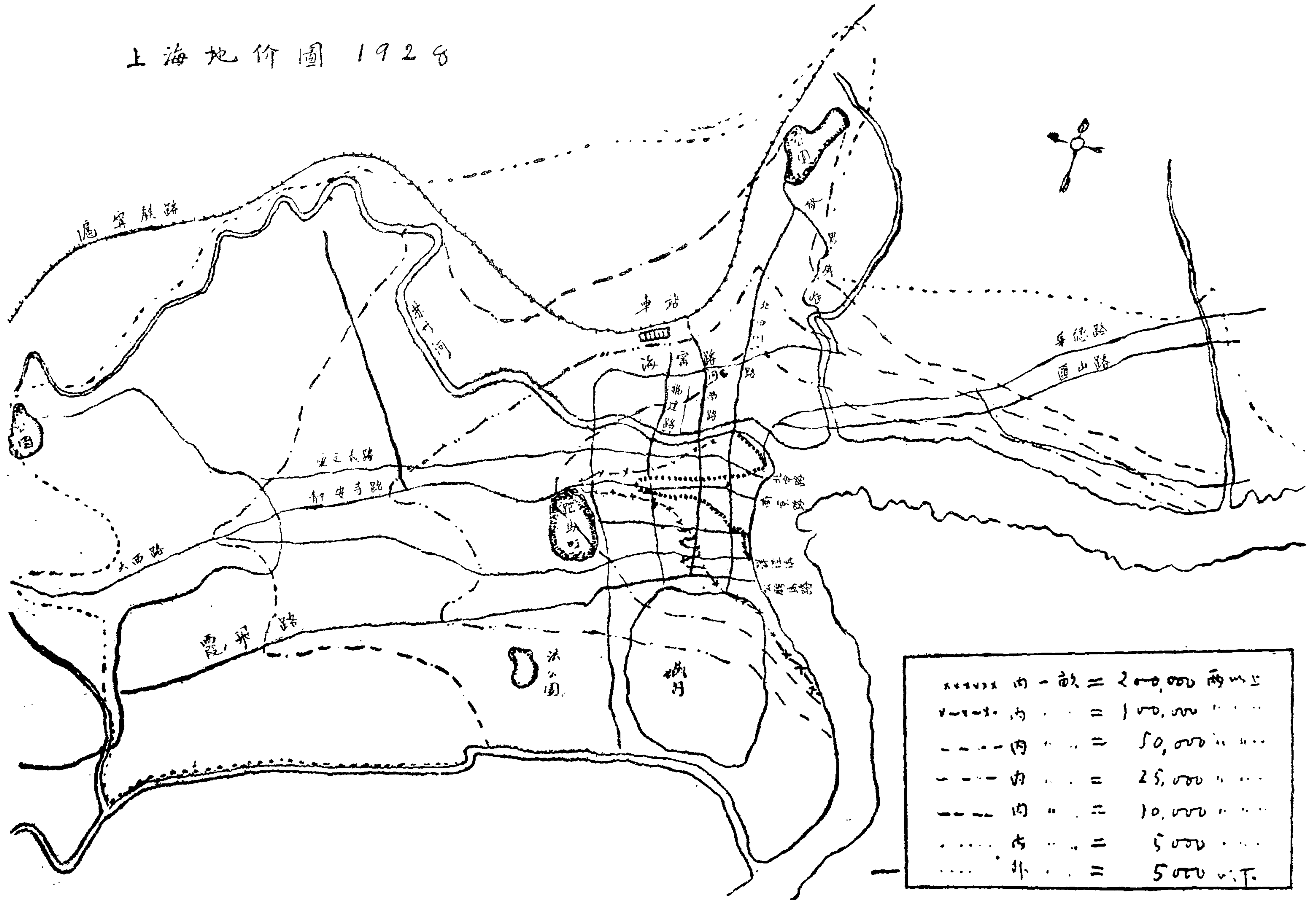
富源。礦地之價值，恆決于其所蘊藏富源之豐富與否，及其採掘之難易。一礦之收入亦非無限期的，且隨產物價格而上下，隨採掘難易而增減，故礦物之價值，不能以上述之收入公式計算之，須待專家之化驗考查，始可得其彷彿。因礦業而起之市鎮，亦隨礦業之興衰，而上下其地價。

林地或水力發動地之地價亦然。但二者之值，還須視其運輸之便利與否，此種富源，歸于國家者多，其價值之大小，對於私人無關重要也。

上述之各種分子，均足影響地價，已與以種種說明與分析。質言之，則土地者，亦有若其他貨物然，其價格決于供求之相衡，而土地之經濟供給時或缺乏。尤為土地價值之根本使土地之經濟供給，或最合于用之土地供給，俯仰即得，則無所謂土地之需要，更無所謂土地之價值，于是知土地經濟供給的缺乏，且為土地需要之動機也。

三 土地價值舉列。茲作上海地價圖如下，以示上述分子時于地價之影響：（一九二八）

上海地价图 1928



| | | | | | |
|-----------|---|----|---|---------|-----|
| ——— | 內 | 一畝 | = | 200,000 | 兩以上 |
| ---- | 內 | | = | 100,000 | " |
| | 內 | | = | 50,000 | " |
| - . - . - | 內 | | = | 25,000 | " |
| ----- | 內 | | = | 10,000 | " |
| | 內 | | = | 5,000 | " |
| | 外 | | = | 5,000 | 以下 |

觀察上圖，可知滬上地價集中于南京路外灘一帶，而沿江一帶土地，亦較貴，此因人口較爲集中，運輸便利之故。又最高價值之地其面積不大，價值愈下，面積愈大，可知最有利之位置，甚有限制，將來人口愈密，行見價值愈高也。華界地價遠不如租界之高，此則公共設施與商業之發展程度，有以致之。

四·土地價值之社會的意義

李士特曰。國家福利進退之測驗，未有較以土地價值之漲落爲標準，更明確者，國家之災患，亦未有較土地價值發生搖動後，發生恐慌時更劇烈者。土地價值對於國家福利其關係密切有如此者，安可忽視之哉！（李氏國家經濟學第二十章製造力與農業利益）

土地之所以有價值，價值之所以能上漲，已如上節所分析：自其需要方面言之，由于人口之增加，與生產力之擴張。夫人口增加，生產力之擴張，爲國家所希冀之事，故土地價值之逐漸上升。乃表示一國生產漸漸發展之指數，若無其他原因。參加其間，未始非國家之好現象也。

所謂其他原因者，如國中有專橫之地主階級，任意壓迫租戶，吸取高租，致其還原之地價，亦以人力提高；又如投機者蓄意操縱，故高其價，以謀非分之利益，凡此皆爲人爲的始高地價，

必不能持久。蓋租戶過受壓大多數農夫之購買力薄弱，農產物必跌價，雖欲維持原來之地價，亦不可得。投機操縱或可僥倖于一時，日久必露破綻，突然漲價以後，必繼以突然之跌價，一跌一漲，徒與社會以莫大之紛擾，不能代表一地價值之趨勢。

在常人心目中恆以為地租之高昂，足以提高生活費用，減低生活程度；而地價之升漲，恆足阻人民之利用土地。但考其實際則因生活費用高後而地租始漲，人民利用土地之方式多後，而地價始高。常人之心理，未免倒果為因，故土地之價值，不決定一地事業之隆盛與否，而一地事業之興衰，決定地價之高下，李氏遂以地價為國家興衰之指數，非無故也。

土地價值除上述之川外，尚有下列諸用。

a 作徵稅之根據。此征地價稅及土地增價稅是也。地價恆為一地之社會生產力所造成，尤以其增價為甚。但在私產制度之下，多為私人所採取，故應照價抽稅以平均社會上財富之分配，其辦法如何，見地稅章中。

b 作信用之根據。地產為一種良好之抵押品，抵押之程度，以其價值為準，其性質如何，見土地信用章中。

c 作利用土地之指導。就私人與言，地價之高下，為其利用土地時最良之指導。私人對於一

地之特點，固不能爲精密之分析，然土地之利用，有須極大投資者，如百貨公司銀行之位
置等，有不須極大投資者，如農場住宅等，前者爲高價之利用，後者爲低價之利用。凡高
價之利用須置于高價之地，方能產生相當的收入；至低價之利用則置于低價之地，亦能得
利。由此可知高價之地，不能爲低價之用，而低價之地，不能爲高價之用。吾人知土地之
價值何若，即可知其利用之方式，應爲高價或低價。故曰：地價爲利用土地時之指導也。
總之土地價值，爲表示一地在社會生產上之重要。其重要之程度，決于一社會間之需要與供
給之相衡。吾人觀其起因，視其上落之分子，則知土地價值之爲社會生產力之表現，較任何價值
爲更甚也。

〔附註〕本章土地之價值與其估價，爲便利計，混合而言。實則估價者，爲推求土地價值之步
秩，一爲目的，不爲方法，價值雖一，而估價之方法可不同，此不能與以誤會者也。

本章參考書

A. 關於地租者：

1. Ricardo: Principles of Political Economy Chap. II.

- 2• Haney: history of economic thoughts
- 3• Davenport: economics of enterkrise chap XI. XII.
- 4• Tausig: Principles of economics vol II. chap, on rent
- 5• Taylor: agricultural economics chak. XVII.
- 6• 李權時: 分配論地租章
- 7• 基特: 經濟學
- 8• 劉秉麟: 馬沙分配論(譯)
- 9• carve: Diarilation of wealth

B. 關於地價者

- 1• F. M. Babcock: The appraisal of Real estate
- 2• Fisher: principle of real estate practice
- 3• Ely and myrehouse elements of land economics
- 4• Taylor: agricultural economics chap. XVIII.
- 5• Scheffel: taxation of land value. chap. VII.

6. Doran and himman: urban Land economics chak 28—33
7. The annuals of the academy of Political & social science. march 1930:
- a. W. W. Polloch: an scientific akkroach of real estate valuation
- b. H. D. simpson: the influence of public improvements on land
value
8. 東亞同文學會 支那研究 上海四研究號
9. 江蘇省農業調查錄(東南大學)
10. 中國勞動年鑑
11. 李士特 國家經濟學
12. 武培幹 上海土地問題(新生命一卷四號)

第十三章 土地信用

土地之生產恆須經長久之時間，農夫春耕秋收，爲時須三四月；市間集資築屋，迨屋成收租，亦須歷時一二年，且租收分佈于長時期內，其投入之資本，斷不能立即收回，金融上不有特殊之周濟方法，不能收經濟的利用之效。用是信用制度，對於一地之利用，有莫大關係，即對於土地之分配，亦有相當影響，可謂爲土地經濟之一部份也。

一·土地信用之意義

一 信用之意義 信用之意義甚多，最普通者，即買賣貨物，如約價清，或重于然諾，不失信約之謂。但經濟學中之信用意義，並不指個人之品格如何，而指此賒物與人，待後日贖還之交易經濟而言。可爲定義如下：

「信用者，即財貨之移轉，而約將來以同等價值之貨財償還之之交易也。」

于此定義中有數點，應加以注意：a 信用有時間性的，半指現在，半屬將來。b 所謂同等價值者，並非謂今年借出十元，二年後仍歸還十元，二年後之十元，自今日視之不值十元，金

錢之數量雖同，其價值實不同，若欲價值雖同，則二年後必歸還十元以上之數，定于流行之利率如何。c 交易涉及個人之信用。我以貨財借出時，至少須相信對手方之品格可靠，不致失信；或富有資產，不致落空；更或所交抵押品充分安全，無不能抵補借款之弊。d 信用須有書面之根據，即所謂信用證據是。

二 信用之基礎 信用之基礎，爲儲蓄。試察供給信用之機關，即可明瞭此義。信用機關如銀行如保險公司以及種種經理人民儲蓄之機關，無不以儲蓄之資，爲推廣信用之準備。而所謂儲蓄者，乃基于超過現時需用之真實貨財。必有真實之財富，始可爲信用之準備，使信用而僅基于紙面之幣值，縱使維持信用者有無上權威，亦不能止其跌落；其結果必致混亂金融，戕害生產，如戰後之德俄，以信用築于紙馬克紙羅卜之上，一若築屋沙上，隨即見其崩倒，致物價起非常之變，人民受無咎之失，則信用無堅強之基礎爲之。若信用能基于真實之財富，則擴張信用之第一條件，即已成立。但對於將來借款償還之信任與否，又須視此信用之基礎之價值，是否穩固安全。故發展信用之第二條件，爲精良之幣制，與能保障人權之政府。我國信用何以不能發展，則紛亂之幣制，與庸劣之政府，須負其一部份責任。

信用能調劑緩急，但本身並不能增加財富，特爲生產財富步秩中之「滑潤劑」而已。當銀行

貸款于一地，地主實際上須待此市地開發後，財富始能增加；當其以一處之購買力移至他處時，財富固毫無增減，但可為增加財富之方法而已。

信用之基礎，固在有真實安全之儲蓄；然個人信用亦為必要條件。有所謂三C者即品性或人格，(Character)資本，(Capital)及才能。(Capacity)在金融方面，同屬重要，固無甚軒輊其間，要視所屬之情境而異。所謂人格，係指其個人之守約重然諾與否，所謂資產係指其所擁之資產而言，所謂才能者係指其收入之能力之大小。大率于社會間遊資充斥之時，借款人之人格，最佔重要。于金融緊迫之際，借款人之資產，須充分考慮，抵押品須增多。而在各種事業均在發展之際，則個人之才能，至少與其人格同一重要，因才能愈高，得利之機會愈多，將來借款之償還，殆可預卜也。

土地本身，便可為信用之基礎，數千年來向為如此。且土地較其他抵押品有下列較優之點：
a. 土地不能消滅，一經抵押，永遠不能失去。
b. 土地不能任意移動，非若其他抵押品之可藏匿竊盜者可比。
c. 土地之收入為永久性的，且有時有增價之希望。與抵押品之無確定價值，隨市場而變化者，截然不同。但有一缺點，則土地投資之固定。資本一旦設施于土地，不能復行提出，即可提出，要非易易，故土地市場，遠不如流動貨財之廣大。

三 信用方式之分類 信用方式分類之重要，一若土地之分類，蓋各種信用，各有其運用之範圍，各有其特殊之需要，欲免張冠李戴，信用與需要不能相合之弊，在究析其分類。

信用方式最普遍，亦最適宜之分類，可以時間之長短為標準，即短期信用，中期信用，及長期信用是。此三種信用，均為農夫所需要。短期信用自六月以至九月，可名為市場信用，其功用使農夫于青黃不接之時，得以周轉，迨秋收賣穀，始以償還；中期的信用，自一年以上乃至三年，其功用在於添補農場工具牲畜等；長期的信用，自三年以上至于十餘年，可名為投資信用，其功用在於增添農場上永久之設施，或添購田畝，使佃農變作自耕農等。由此等設施而來之收入，在長時間內始源源而來，故償還較需時日，信用之期限應長。同樣之信用，亦發生于市地利用之間。家屋失火，或房屋被公家折毀，則有賴于短期信用之周濟，使屋主得以暫時棲息。或地主欲添築小建築物，如廂房圍牆，則不妨利用中期信用，于一二年中償還建築之借款。又或欲建造巨大之寫字間建築或百貨公司等，則需十年二十年之長期借款，始得周轉。總之欲信用機關對於社會各方面需要，均能滿足，則三種信用，均須有相當的供給。

四 信用之工具 短期信用又稱商業信用，其時限類以十日三十日六十日九十日為期，與長時間

生產之土地實無甚密切之關係，其工具可略述于下：

a 支票

b 銀行匯票 爲一銀行對他銀行所發之支票。

c 普通匯票 于土地產物買賣物運用之，恆以一月爲期。

d 期票 時間之分子頗爲重要。所經過之時日，且須計算利息。

e 記賬 係一種暫時之信用，運用于零售相熟店戶之間。

中期與長期之信用最便利于土地之利用，其工具約如下列：

1 期票 以一年乃至三年爲期，或有抵押品，或無抵押品，爲中期信用之方法。

2 抵押借款 爲最盛行之長期信用，亦爲最古之信用工具，四千一百年以前，已有此種抵押借款之方法；現存之最古抵押證據，猶在耶蘇紀元前四百三十年時，其所列載。與今日之抵押書，大致已相同云。

所謂抵押者，即動產或不動產所有權之暫時移轉，所以保證一債之必能如期償還。就法律言之，此財產之所有權，在抵押期內，既由債務者移至債權者，非至債務償還時，債務者無權治理此財產；但習慣上在抵押期內，債務者仍得治理其財產，不過將該財產

之契書，交與債權者保存，至不能清結債務時，始歸于債權者。故自法律上言之抵押爲財產之有條件的移轉；自習慣言之，不過爲借款之保證而已。在信用發達之國家中，抵押復分爲第一抵押，第二抵押等數種，視其對此抵押地產所佔之優越權利而異。若借款不能償還時，則債主有最先處理其財產之權者，其債權卽爲第一抵押，次則爲第二抵押。又有保證抵押，則抵押借貸之時，復有第三者保證其償還；更有動產抵押，則以動產爲抵押品，凡此等債權上之變化，恆見于信用制度發展之國家中，若信用制度，本不發達，自無如許信用方式也。

凡田地抵押，例須訂立押契，載明以地多少抵借金錢若干，按月或按年起息，規定何期償還及償還辦法，（分期償還押係總數償還）倘債務人按期不能付息還本，則債權人可將指抵之財產依法轉移，或可添找地價，由押契轉爲賣契，視各地情形而異、

3 典當借款 典當與抵押不同。抵押者者債權人按期取利，其田地仍由債務人經營，不過指定之以爲擔保品。典當者其田地卽交債權人經營，或取利或不取利，惟到期不贖，則典地人得收回已有，依法移轉。就農地而言：抵押時之債權者，常爲不耕地者；而典當時之債權者，常爲耕地者。就市地而言，抵押時之債權者，常爲不住抵押之土地者；而

典當時之債權者，常處于其典得之屋內。

典當有短期有長期。短期的典當，恆為動產之典當，例須付息，如今日各地之當舖，即經營此種事業者。長期之典當恆為不動產之典當，例不付息，以不動產本身已供債權者利用也。土地之典當例為長期的，為介于租賃與買賣間之折中辦法，具長期租賃之性質，又可作土地買賣之預備，是以信用之方式，作變更所有權之方法者。

4 不動產抵押債券。即一種抵押之價值，分為小部分，以債券式借入現款之謂。此種信用工具，恆用于信用制度發達之都市中，蓋市地昂貴，巨大建築，非數十萬金不辦，一人一公司之氣魄不大，不敢貿然持一段市地為抵押，而投資數十萬。乃由債務者發行債券，定其票面值為一〇〇或五〇〇以吸收小宗儲蓄，湊成數十萬之數，而以其地址及建築為其總抵押。此等債券恆由信託投資公司等辦理，在美國都市內頗為盛行。

5 土地買賣契約。土地買賣契約：有活契死契二種。活契則含有信用之意義，凡一地買賣，係用活契時，則賣主有回贖之權利，須過一定回贖之期限後，方變為死契。有時抵押借款，亦用活期的賣契，一不回贖，便可收為已有，法律上無轉契之煩，與債權者以更大之保障。又有土地買賣時，賣出土地者先得總值之一部，其餘之賣價，則與買主訂立

契約，言明按期拔還；有時至付訖總值之百分之幾十時，另立一證明書，即以所買土地爲抵押，保證其陸續歸還，此則與賣主者以便利矣。（後制在美國數省頗盛行）

6 公債券。政府爲開發土地，修築道路，及建設其他土地上設施計，可發行公債，以支付此項巨額之費用。此項公債之發行，可分二種：一曰積金還本法，即償還之期，與公債發行之終結日相同；例如公債爲十年者，則公債償還期，爲第十年。一曰按年還本法，即將所發行之公債分期償還；例如發行五萬之公債期爲十年，每年應償還本額十分之一，十年償清。積金還本，須組織積金保管委員會，保管每年提出之積金，易生官吏中飽及公款挪用之弊；至按年還本，則可省去此種委員會之組織，免除官吏自盜之弊，要較前法爲佳。按年還本，亦有數法或將公債之本額總數，按年平均發還；或將公債之本利總數，按年平均分還；更或將公債之本利，隨便償還，如于公債前數年不發還本額，將負擔集中于末數年是。此等辦法各有其適用之處，但以第一法較佳，以擔負能由重而輕也。（減去本錢，即減去利息，故初年之負擔重，而後年之負擔輕。）至公債之限期，常較私人之長期信用爲更長，以國家生命係永久的，所發行之數額亦較多，不必亦不宜于短時間結束債務也。

公債有二種：曰內債，曰外債。內債者為在內國市場所發行之公債，而外債者，為外國市場所發行之公債。內債之利，在吸收市場遊資，不乞靈于外力；而其弊在遊資過被吸收，有提高市場利率，戕賊生產之虞。外債之利在能得較低之利率，無搖動國內經濟之險，而其弊在使貨幣驟增，物價騰貴，易遭債權國之壓迫，受外交上之經濟侵略。大率因利用土地而起之公債，若為都市擴展面積，或農地開墾，而舉借，則以內債為最普通，亦最合宜，因應募之人，即能得此種利用後之實益也。若為開闢礦源，修築巨大鐵路，則以外債為宜，因需款巨大，有時非本國內市場所能隨意應付，且礦產利益，普及全國，不拘拘于一地，苟內國市場空虛，實無發行內債之必要也。

二、農地之信用

美農業經濟學家威樂爾曰：農場信用，為良好農業所必要，使各個農夫限于其所能現錢購買之土地與設備，則或以耕地太小，設備不完，而枉費其精力，或以佔地太廣，企圖其所不能，而荒棄其地。故良好之信用制度，足以調劑盈絀，使力所不及與地嫌太小者，皆得均允之道，謀最大之經濟。此種零用制度，對雙方均有裨益，而對國家全體，則增其生產力。用是知良好之農場。

信用制度，不特對於農場生產者爲一件要事，抑對於各種消費者，均如此也。(Taylor: *Agricultural Economics* P. 178)

Rural Economics P. 178)

農地信用之重要既如是，今視我國之農場信用如何。

一 我國之農地信用或稱農業信用。我國農業信用之供給均可分下列數端：

a 短期信用。各地習慣不同，茲舉例如下。

1 質當 農民無錢過活時，最普通之辦法，卽爲質當日用衣服及傢伙。與市鎮相近之農場，尤賴此爲周濟緩急之辦法。農夫而有衣服傢伙質當，在鄉間已爲中上階級，至下級農夫，則並質當之資格而無之。當庫利息，在江浙約爲一分八厘，至二分餘，(月利)期限爲十六個月至二十餘個月，但設能按期補足利息，則可延期數月壹年不等。夫月利二分八厘卽年利二十一分餘，其率之高，至堪驚人；然農人及其他貧人，質當不贖者多，所當入之舊衣舊器，出賣殊不值錢，重以我國利率較高，遂不能不變本加厲耳。

2 借糧 農民因糧種糧食不足，向他人借種籽食品者，亦時有之。晉省農夫，每借糧一斗，每年出利三四升至五升不等，而河東解州一帶，有借貸麥子，不拘時日，契約上書明麥罷交還，每借一石，交還時須加利五斗至八斗之數，甚至有借一斗加利一斗者。

向私人借糧外，一鄉之中，有時亦有積穀社倉，以備新陳不接農夫借貸之用。例如湘省鄉村中常有族穀，社穀，團穀，育嬰穀等之設置。族穀如甲姓族穀，每年惟甲姓可借，不能借爲乙姓。社穀限本社（湘俗鄉間數十家祀一社神有社倉一所）以內之農民可借，團穀限本團之農民可借，育嬰穀有一團之公有者，亦有一族之公有，凡公有積穀之借出，其息較輕，週年每石斗二至二斗不等云。

8 借錢 農人短期借錢，大都向親友挪移，不甚計算利息。但借錢不計利息則已，若言利息，甚足駭人，如印子錢是：所謂印子錢者，如向人借大洋三十元，言明一月還清，其借據上即開列三十日，書明每日須還本利一元二角或三角，逐日償還，一日不回，即利上加利；每還本利一日，即將據上某日字用圓印子銷除，故謂之印子錢也。農村間人口稀散，收款不易，且農人收入，非日日有進益者，故印子錢之借法，不如在都市間下流社會中之甚。

農人有時向村中豪戶借錢，類須出息。利息可分二種：一爲穀息，如借洋十元，每年利息爲稻子二升是；一爲銀息，即照流行利率，支付銀錢利息是。據調查所得，浙東鄞縣一帶最高月利至五分六分，最低月利爲一分；江蘇吳江一帶最高月利二分，最低月利

一分；山東濰化一帶最高月利爲五分，最低爲一分有半；河北唐縣一帶，最高月利爲三分；最低爲一分；（據英人[Earl]調查）山西一帶平均爲二至三分，湘省平均爲二分，浙西平均亦爲二分左右。（據劉大鈞我國農佃狀況）皆以月分計算，若以年利計算，則最高之利率，約爲六十分，最低者亦須十二分以上也。

4 押乾租 農人種田缺乏資本時，乃向殷實家借款，俟稻穀收割後，以稻穀償還之。其利息即算入稻穀之比價內，如借款十六元，當時稻價每石十元，但照借主計算，以每石八元作爲稻價，將來償還時，亦以每石八元爲標準，須還稻二石，若照市價計算，實爲二十元也。故比價一上一下中，可得利息四元。此種辦法在湖北農村中之。

5 預賣作物 農人于青黃不接之時，無處告貸，乃以田間之作物，預賣于商家。如市價米價爲十八元，若預賣空頭米，（又稱妖風稻）每石不過十元或八元，至收穫時交米。又有預賣空頭棉花其價亦須低于市價百分之四十上下，換言之，其折扣率，乃至百分之四十以上也。此種辦法于浙江平湖一帶行之。

預算作物折扣率之大，一方面固由農人之處境過窘，不得不受人魚肉；一方面亦由于我國農業之完全靠天吃飯，甚難預測其收成如何，每有農人不能償還之虞，遂有此苛刻

之扣頭。

6 青苗錢 卽宋王安石之遺法，係由借者于栽秧後，卽以禾苗將來之收成爲擔保，向殷實之戶借款，貸者估計將來收穫之數量如何，酌量貸與款項，預扣利息。將來卽按指定之稻田收割後，變價償款，此種借貸方法，于湖北松滋公安等處盛行。（見劉大鈞我國農佃經濟狀況）

7 借耕牛或農具。有時農人貧不能購牛，亦可出息租借，如山西習慣借牲口，皆按日給算工資，而租借時之草料，亦歸借主供給，大概借騾馬牛之工資，每日自大洋二角至五角，視農耕之忙，隙，及牲畜之強弱而定。湘省亦有借牛辦法，由畜牛之家派人隨牛工作，借貸者以工計算，大概每日工資五六角；又有包牛者，以所耕田需牛工若干，盡包與畜牛之家，支付銀若干。粵省亦有借用水牛之俗，其工資且與人工相若，每日自六七角以至一元，食料亦由僱主置備，一月須費三四十元，實高于人工，不禁有人而不如牛之感矣。

上述諸種，爲我國農場短期信用之較普通者，此外固有多種，隨各地風俗而異，茲不贅。b 中期及長期信用。有下列數種。

1 契約押款 農夫年年虧空，或需要改良資本，遂將土地契單抵押于村中豪戶，該地仍由借錢者耕作，惟須向貸者按年付租，所謂將租作息者是也。但有時貸主爲節省磨煩計，仍以金錢爲息，抵押品雖爲田地，不過以之爲擔保品而已。有時押契之上，附以賣契，若借者到期不還，則由貸主取消押契，執賣契向官廳投稅，依法收爲己有，所謂指產借債者是。又有借債時于契約上注明利率及清償期限，若到期不付，即將利息滾入本內計算，另書約據，定期行息，所謂駒子生息者是。更有抵押借款時，以若干畝田地抵借銀若干元，其借契徑作賣契，惟爲活契，註明幾年內任憑回贖，所謂死契活抵，或死頭活尾者是。凡此種種，皆與貸主以莫大之便利，至借戶則不特受利率上之剝削，且受此手續上之虧也。

2 典地 農人有心耕田，而無田可耕，乃向有田太多之家，典進少許土地，以爲利用之資。典地與租地，本無大異，惟租地之租金係年年支付；而典款係一次支付，租地之期限較短，而典地之期限較長而已。

出典田地之人，自以大農或地主爲多，而承典之人以佃農及小農爲多。大概大農地主不自振作，貪吃懶做，乃有出典之舉，與佃農等以自耕之機會。通常我國農村間所有權

之轉移，多以此爲第一步秩，典而不償，始至于賣，蓋農人視土地若黃金，苟非有特別事故決不輕易出賣，一段土地之轉移類須經年累月也。

3 做會 如有農民欲租田承種，奈空手赤拳，不能舉辦，于是邀集親戚朋友六人或十人，湊成一會，每人聚洋十元以助之，可得六十元或一百元之譜，即以邀者爲首會，挨次得之，六人者六年終了，十人者十年終了，各以年期先後，貼出利息，在前得會者所付利息重，在後得會者所付利息輕，得數亦較多，至會錢之收集，恆由首會負責云。

做會之法，爲我國中下階級最普遍之信用方法。其期有年會，有季會，有月會，長者至十餘年，短者不過五六月，其款項大者至五百元千元不等，小者一二元。惟普通均在百元以內，其得會次序有預先商定者，有定期搖彩者，大率親友間集會，以預先商定者爲最便利。其利率有一分者，有二分者，大率較流行利率稍輕。此種辦法與信用合作頗近，惟稍嫌規模過小，手續不甚完備而已。

以上三者，爲最普通之我國農業信用，此外方式，自以各地情形而異，不能一一枚述，取其大要而已。

二 我國農業信用之缺點。觀乎上列信用之概況，可知我國農業信用，至少具下列缺點：

a 供給土地信用之源泉大多數係個人或為親友。或為地主租戶，而無整個的信用機關，更無政府補助之信用機關。此因我國信用制度不發達，不論短期信用，或長期信用，在農業方面，均無相當之信用機關，不得不仰給于個人之周濟。在村莊間可號為信用機關者，只有質當舖，而當舖利率之高，駭人聽聞，一入高牆頭，（俗稱當舖為高牆頭）永無跳出之望，究其實，等如一收買舊貨店也。個人供給信用，大都與其所熟識之人周旋，且因相熟，利率似可較低，但亦須視信用發生時雙方所處緩急之地位而異。

b 利率太高 年利而至二十餘分以上，為文明各國所無，而我國農人視若常事，以其習慣于困苦，遂不覺其苛刻也。此種利率之高由于二因：一、借錢者常在饑餓情況之中，所借之錢，不在添置農具及田地，乃在救目前之生命，在經濟學理上言，所欲借之錢，有絕對之效用。所出利率，可謂為一種餓死時之利率。（Starving Interest）非高昂不足表示其需要之殷也。二、農業資本缺乏，我國本為缺乏資本之國家，流行利率已嫌過高，在農地則變本加厲，信用之功用，亦幾乎不存在矣。

c 信用工具不良 大率農人借貸，無所謂信用工具，全憑口頭承諾，一言為定，自道德方面言之，因為崇信守義，善莫大焉！然口頭承諾之範圍，限于其所親信之人，使其親戚朋友

皆爲赤貧，則口頭信用無復有用武之地，雖有若虛矣！

若非口頭信用，則又近乎買賣；例如契約押款，不過長期信用之一種辦法，而農村中習俗，一涉抵押，便與買賣發生關係，押契以上附以賣契，或徑用賣契行死頭活尾之辦法。此種信用工具，足使農人永久舉不得債，一舉債便有喪失田地之危險。土地信用而至于此，可謂墮地以盡！

d 信用範圍太狹 上述缺點之結果，即在信用範圍之縮小，祇向認識人借債，是不認識之財主，永遠無信用關係發生；利率過高，是使農人非至餓死時，不敢舉債；信用工具不良，是信用一發生，便有犧牲土地之虞，人將視爲畏途。故我國農民簡直無正常之信用可言，的確限于其現錢所能購買之土地與設備。又安能謀農業之發展乎。

三 農業信用不振之原因。觀乎上述缺點，可知我國農業信用之不振，農業信用之不如都市信用，各國皆然，特我國則都市信用既未充分發展，而農業信用，更相形見絀耳。推原其故約如下列：

資○金○之○集○中○于○都○市 在工商性之社會中，可運用之流動資金，莫不集中于都市，即農人之儲蓄，恆自鄉間吸取，而投資于都市事業。此在資金富足之國家中，猶具此種現象，至我

國則資金本欠缺乏，自時局不靖，鄉間盜匪充斥，此不足之資本，幾悉數遷儲都市間，于是農民，乃真無告貸之門矣！

b 農業信用多爲長期的。常人借貸，恆喜短期，而富于活動性的放款。若欲爲長期的投資，則可置買地產，固不必長期借出，用是農地抵押，須帶有買賣之性質，始爲貸主所歡迎，然農地抵押而必兼買賣，已失去其信用之一部分性質，于是可見農業信用之不振。

c 農人對於信用性質不能充分了解。農人智識淺薄，秉性守舊，對於信用之如何運用，根本不能充分了解，有金即窖藏，無食始出而告貸，鮮有爲生產而借債者，重以昧于世故，易爲人愚而招不利，卽有充分之資金，亦不能爲甚經濟的利用，况本無充分之資金乎？

職是三因，農人借貸概爲不利，一旦負債，償還不易，利息所加，趨于破產，于是其所有土地，不得不爲人兼併，從來地方上土地之如何兼併，大地主之如何發生，一溯其因，要以金融之關係爲多也！

四 農業信用之改良。凡改良農業信用應以下列條件爲標準：

a 應使都市間之資金，易于流于農村。

b 應使農村間之儲蓄，供給農業之信用。

d 應使信用期限較長，利率較低。

d 應使農人了解信用之運用。

爲適合此種條件計，吾人以爲自私人方面言之，應有信用合作社之設立；自公家言之，應有農民及農業銀行之設立，茲分別討論之。

1 信用合作社。信用合作者，爲產業合作之一種，利用之者不限于農人，即在都市間亦可組織，惟對於農村事業，最爲相宜。其組織可分二類：

a 土地抵押合作銀行。在此制度下，凡地主欲以其土地作抵押借入資金時，可加入該銀行爲社員，由該行調查其作抵之土地，而斟酌其土地可以抵押資金若干（大率不得超過財產總額三分之二以上）法定後即由地主將所抵財產，交納行中，作爲第一次抵押品。行中以此爲担保，即可發行債券，照市面情形定其利息，貸于借款者之款項，即以

此種債券支付，而由貸款者向市場銷賣，取得現款，或向銀行脫售，與尋常股票無異。

觀乎上述，可知此種銀行，實非一銀行，不過爲發行不動產抵押債券之機關而已。發行此種債券，係分期舉辦，每次發行債券，即將該期內所得之抵押地產爲總担保，

並限制若干數目，記明贖回期限。贖還之方法，亦照分期還款之原則，凡借貸者每年攤還之款子，除費用及應得之利潤外，均作為贖回此項債券之用。放款完全攤還，則債券亦完全收回，借貸者所抵押之產業，便可作為自有，於是第二期新債券，又復繼續發行，如法泡製，一至於無窮！

此種信用合作，各國均有，尤以德為甚，法國則此種合作組織且受政府之補助，已非純粹之信用合作。此種制度之利，在集合各地主之抵押，使成一總担保，其維持信用之效用，大於各地主之單獨抵押。有地者得藉此吸收都市間之資金，或農村間之儲蓄；且能使自耕農了解信用之運用，得低利的貸金，而不致為人所欺。其弊則在無地之農夫，仍不得有所周濟，而農村中最需周濟者，實為此類農夫，故不得不有其他之信用合作。

b 個人信用合作社。此種信用合作不需抵押品，而以人格為擔保，同時貸款之數較小，期限亦較短，最宜于農人之短期信用，茲以最先發起之德國雷非孫 (Raitheisen) 信用合作社述之以見與性質。

雷氏信用合作社始于一八五〇年，其範圍限于一村一區，其社員多係相識，經濟狀

况亦相差不遠，其辦法每社員交納一股，股款亦極低微，但對於社中負擔無限的責任。每年所得贏餘，不分配于社員，而作為公積金或慈善事業之用。社中辦事人員，純係義務性質，不支取薪水；其經營則一面吸收儲蓄，一面無抵押借出。借貸之人，限于社員，凡農人欲借貸者，先須入社交納股款，經該社辦事人認可，便可請求貸款。社中對於貸款之請求，須與以嚴密之審查，凡貸借人之品格，境况，貸款之數量時限及用途，均與以充分考慮，然後由貸款者請鄰居信用素著者二人為保證人，始得所貸款項，借出以後，社中還須隨時監視其用途如何，是否與請求貸款時所陳述之用途適合，一有不當即可與以警告，或逕行收回貸款。此外若借款者遇意外事故，有不得已之情形時，亦可緩其還期。至其放款利率，則略高于存款所出之利率，以謀薄利，備該社公積金或慈善事業之用。

由上觀之，雷氏信用合作社，至少有下列優點：1 其根本原則即在拋棄私人利益，社員捨借貸之權利外，不復有其他私利，故利率可較低，權利衝突可免除。2 無地而有才能品格之農人，亦得金融上之周濟，足激起節儉勤勉諸美德，固不僅便利農人金融而已。3 借出款項以後，猶受監督指導，能使愚弱之農人，得最經濟的利用之道。

4 鼓勵合作精神，使一農村間各階級互相合作。5 吸收農村的儲蓄，即供農村改良之用。故雷氏信用合作社，實為農村中最善之信用機關，惟主持此社之人，須有道德名望，為一鄉之碩長，始能盡其監督指導之職也。

雷氏信用合作社，最合于我國農村間情況，蓋我國農民之最困苦者，類為佃農，亦為最無信用智識者。而農人所最缺乏之信用，恆為青黃不接時之短期信用，並非置買田產之長期信用，且農村之間地主與佃戶，太無合作之精神，益增其生活上之痛苦。故若有志士仁人，負起責任，推行此種信用合作社于農村之間，隨各種地方情形而變異其瑣細辦法，（如股東之有限與無限責任問題，貸款期限之長短問題，款項之大小問題，）則未始非我國農業復興中，惟一之大救星也。前華洋義賑會，在直隸數縣之農村中，曾推行與此類似之農民借貸機關，憑農人品格借出農本，行之數載，不無成效，若能充分發展，對於農業前途，必甚有裨益。

2 農民及農業銀行。私人組織信用合作，規模不大，若欲為大規模的供給農業信用，應有農民及農業銀行之設立。此二種銀行同為農業之金融機關，但目的有異：農民銀行，在輔助小農佃戶，予以通融資金之便利，使其有改善經濟生活之機會，故注重信用放款，

鼓勵農村信用合作，如昔之農工銀行，今日籌辦中之江蘇及浙江農民銀行是也。農業銀行其目的在輔助政府或公司地主作大規模之農村事業，故注重不動產抵押放款，用心于農林墾牧及水利等企業，如久已設立之勸業銀行，實業銀行是也。今分別論之：

農民銀行 農民銀行之目的，已如上所述，在以低利之資金，貸于貧苦之農民，作生利之事業。貧民所需之資金不大，且期限不長，故農民銀行所需資本，不如農業銀行之大，舉辦不難，即爲民辦，亦未嘗不可。惟農民銀行其目的偏于社會性的，本不在獵取厚利，爲私人所不喜，尤在信用不發達之國家中，端賴政府之提倡。故江蘇創辦農民銀行並不招收民股，而徑征收畝捐充農民銀行基金，浙江亦以煙酒附稅及軍事善後特捐之一部爲其基金，非待成效卓著後，甚難吸收民間資本也。

農民銀行之組織，可分上行與下行二種：上行組織法者，先由農民自動組織信用合作社，再由各信用合作社聯合爲一縣，或一區農民銀行，再由區或縣農民銀行，結合成中央農民銀行，信用合作社之金融，可由區或縣農民銀行補助，而區農民銀行，可由中央農民銀行周濟，其利由下而上，故曰上行。下行組織法者，先由中央農民銀行設立分行于各區，再由各分行分設支行或代理處于各村鎮間，其組織之原動力，自土

而下，故曰下行。自學理言之，上行組織，以農民為基礎，根據殷固，關係密切，實較下行之通盤籌畫者為佳。但若一地農民本無信用合作之組織，則照上行辦法，勢必從頭做起，進行未免過遲，為救急之計，不妨先設立中央之農民銀行，由該行派員駐居村鎮，指導農業信用合作社之設立，而藉中央資本時時接濟之，可謂上行與下行兼施也。

農民銀行，既為國家所設，其營業方針，自隨國家之農業政策而轉移，大率偏重於社會性之周濟，而不在謀取厚利；故放款之利率，抵押之條件，常較普通商場所流行者為較優待。至其營業方法亦與商業銀行不同，農民銀行之基礎，既為信用合作社，故農民銀行之主顧，多為合作社，而鮮為個人。合作社得農民銀行之放款後，再借給農人，如是則放款之妥穩，由合作社負責，而合作社熟悉一地情形，貸款者生活情況，確為最能負責保障放款者。但設農民銀行先合作社而設立，則農民銀行對於農民個人之直接放款，或兼營倉庫之農產抵押放款，亦不妨一試，惟須慎重出之而已。

農民銀行之放款，其期限要視各地情形而異，若未發行債券，則期限不宜過長，致生不易周轉之弊。民四農工銀行條例，以五年為期，浙江省農民銀行條例，以十年以

內爲期，但在普通情形，則一年至三年最爲適當。至其放款之用途，自爲專供農業生產之用，惟農民之苦于高利之舊債者，亦不妨借以款項，以抵還其高利之舊債。

上述之農民銀行，全以鄉間之信用合作社爲基礎，此爲今日開辦中之江蘇及浙江農民銀行辦法。至民四所頒布之農工銀行條例則有異于是，農工抵借款項，可直接向各地之農工銀行接洽，無所謂信用合作社，惟作爲抵押之不動產，須先保險，且須經過登錄，方爲有效，其在未施行不動產登記之處，須由銀行邀同地方紳商，組織附屬登記所，另定辦法等。夫鄉村農人對於信用尙未能充分了解，乃借錢以前，反強其保險登記手續，未免不合于農人心理，似不如組織信用合作社之爲便。于時農工銀行爲推廣信用計，亦有農工借款聯合會，及農工借款協助會之組織，前者所以便利銀行，使借款者于抵押品外，更有同村居民聯合担保；後者所以便利農工，爲當地熱心公益者所組織，負宣傳農工信用及調查抵押地產之義務。凡小農小工之作業勤勞，信用甚罕，而無財產可以爲抵押品者，銀行得憑該會之担保，與以通融，此種辦法與今日之信用合作已近似。該農工銀行條例頒布後之結果，僅有京兆大宛杭縣諸行之設立，成績不著，觀其條例固詳，似非不可實行者，此則因人才缺乏之故歟。可知此等銀行之

成立。端賴願意犧牲之人才。辦信用合作社時，尤需肯做下層工作之志士也。

b 農業銀行 農業銀行，在輔助大規模之農村企業，其放款額甚大，期限亦長，所需之資本亦較大，然經營得法，獲利較厚；私人固甚願投資，惟規模過大時，須受政府之監督及限制而已。

民國以來，亦嘗有近似農業銀行之組織，如殖邊銀行，如勸業銀行，如實業銀行，均負有接濟農墾之責任。殖邊銀行之目的，在輔助政府調劑邊疆金融，並貸款于沿邊實業。使沿邊實業爲農業，則爲農業銀行；若爲礦業，則爲礦業銀行；若爲林業，則爲林業銀行；其範圍至廣，乃一種拓植銀行，對於動產不動產之抵押放款，存款之經收，生金銀之買賣國外匯兌等等，無不辦理，實不能稱爲農業銀行。勸業銀行條例創于民三（與殖邊銀行設立同年）以用雄厚資本，放款于農林，墾牧，水利，礦產工廠爲目的，至放款之方法，或用分年償還法，以不動產爲抵押，其償期不逾十年者；或用定期償還法，亦以不動產爲抵押，其償期不逾五者年。其所收受之抵押，須爲第一次之抵押，且須有永續確實收益者，因抵押而得之放款，其總額不得逾銀行估定價值總額三分之二，此外得發行債券，及從事于金銀之買賣等。銀行而名勸業，所勸者當非

農業一種，然祇收不動產之抵押，實爲一種土地銀行也。實業銀行，立于民國四年，以輔助實業發達或改良爲宗旨，其營業之種類，有十四項之多，其第一項爲關於耕種，墾牧，水利，礦產，工廠，鐵路鹽業等事之放款，分爲三類（甲）以不動產爲抵押，十年以內，分期拔還者；以不動產爲抵押，五年以內定期拔還者；以生產物爲抵押，一年以內，定期償還者；至其餘十三項悉屬於與農業不相關之放款與買賣，其不能爲純粹的農業銀行，與殖邊銀行等。

由上觀之，卽謂我國尚無完全的農業銀行，亦無不可。我國以農立國，農業之重要，高于一切。對於短期小額之農業信用已有農民銀行供應，對於長期巨額之信用，亦宜有一純粹的農業銀行，供應其所需要。蓋一銀行而不純粹爲農業而設，其經營之事業，必漸漸脫離農業，終至僅有接濟農業之名，實無一文之農業放款。無他，工商業恆較農業爲有利，且辦理較便，農業信用，必在被擠之列也。故美國對於農業信用，有聯邦土地銀行，有合股土地銀行之設立，（前者係國家的，後者係私人的，）專對於農夫作抵押放款，應用于償還舊債，添設永久工具，或購買田地，長其期限，低其利息，行按期拔還之法；但對於抵押之選擇，亦審慎將事，決不濫用其信用，甚可爲

我國所效法。(按美國有十二聯邦土地銀行，放款亦限于農民信用合作社，該社以十人以上之農夫組織之；銀行可發債券，但不得超過資本二十倍，抵押不得過土地價值百分之五十，或地上設施百分之二十，借本須于四十年間歸還。)

三·市地之信用及其他

市地信用，異于農地信用者，有下列諸點：

(一)市地信用多係長期的，不甚需要短期與中期信用。市地信用之用途，不外接濟建築及買賣土地二者，皆需長期的資本周轉，故短期與中期信用，不如在農村中之切要。

(二)市地放款額恆巨大。市地價值集中，其信用又係長期，其土地放款非大額不可，且市地資本集中，信用機關衆多，大額之放款，亦易舉辦，不如農地信用之捉襟見人也。

(三)市地信用供給，爲私人所喜。市地積小價大，易于管理，買賣次數多，易于估價，且時有漲價之可能，自私人視之，自爲良好之信用根據，故供給市地信用之機關，多爲私人的，不必由政府爲之代勞；

市地信用可自二方面言之：一爲私人的，即私人利用市地時所需之信用方法，一爲公家的，

即公家開發市地時所需之金融周濟。茲分別言之：

一 私人的市地信用。目私人方面言，供給市地信用之機關可分下列數種：

a 個人信用。個人供給市地信用之範圍如何，甚難確定，但知數不在小而已。各種地產抵押均可由個人經營，且因雙方熟知彼此情況，其利率亦大有伸縮之餘地，借款較易辦理，惟個人擁資不多，不能爲巨額之信用而已。

在信用發達之城市中，建築巨大房屋恆發行地產抵押債券，銷售于市民，即市政府發行公債，亦多爲個人所吸收，可知他種信用方式，有賴于個人之幫忙也。

b 商業銀行 爲短期信用之最大源泉，然長期信用，亦優爲之，晚近商業銀行，且時有地產部之設立從事于市地信用。惟商業性之銀行，以資產流動爲要素，苟資本不甚豐足，則對于土地之投資，殊非所宜，以此種投資，歷年久長，不能立刻變爲現金，應付緩急也。

c 投資及抵押銀行。有特種銀行，專以不動產抵押放款爲營業者，此等銀行，與商業銀行不同，其資本不需極端活動其目的不全在高利，而在謀一穩固可靠之收入。其所經營之不動產，固不限于市地，但實以市地爲大宗，此因都市中之不動產買賣次數多，容易估價，其價格尤有平漲之勢，賣出亦較易也。

以不動產作抵之放款，恆不過佔抵押財產價值之五分之三，即債務人品格可靠，財產殷實，亦鮮有過三分之二者。其放款方法有分年攤還與定期償還二種，大率以分年攤還為較佳，因此種抵押借款之用途，類為建築之用，皆為一時需要資金較多，而又一時不能收回多數利益者，其投下之資本，既須經久方能收回，自以分年攤還方法為便利也。此與公債之應分年攤還，同一理由。

此種銀行，恆代利用土地者發行不動產抵押債券，或以已名發行債券，吸收社會上遊資，為不動產抵押之放款。不動產抵押放款，多屬于長期的，恆為分年攤還，故就銀行經營之原則言之，則吸收作放款之資金，亦須取長期信用之債票，而用分年攤還法。惟銀行發行債券，若無限制，每失之濫，限制之道有二？一為以抵押不動產之銀行之資本為標準，列如前勸業銀行條例第三十五條云。勸業銀行于資本金繳足四分之一以上時，得發行勸業債券。但不得超過資本金繳足額之四倍，是以資本額為限制者。二為以債券之抵押物為標準，如債票總額不得逾放款總數，而放款之抵押物，須為永久有收益而曾經保險者，並不得超過抵押物價值三分之二以上，是以抵押物為限制者。按發行額券，為投資及抵押銀幣之一大財源，為發展營業計，宜採用穩健謹慎之政策，不能濫發濫用也。

d 保險公司 亦爲不動產抵押借款之源泉，據美國一九二一年之調查一九八保險公司（在美）之抵押借款 達二・八四五・〇四九・一九九之巨，保險公司投資之範圍，固不止土地一種，亦不限于市地，然市地實爲其最大投資之所。如一九二三年美國都市人壽保險公司（Metropolitan Life Insurance Company）所有不動產抵押借款至六〇六・〇〇〇・〇〇〇之巨，約倍于其他投資之一倍，其中尤多爲市地之抵押借款也。

e 信託公司 亦經營不動產抵押之借款，惟公司係信託性質，經營慎重，範圍不廣。

f 建築借款會（Building of Loan Association）此與鄉村間信用合作社相似，在美頗爲盛行。（一九二三年全美有此會一萬以上資產達三十萬萬元會員至七百萬餘）爲提倡自有家產之卓有成效者。

此等借款會，係合作性質，凡入會者，須先購買股票，按期付本。所得利息通常爲五釐或六釐。借款方法先以已之財產作抵，所付利息約較高于股息者一釐或二釐，還款亦按期分攤，其時限之長短，視其每次攤款大小而定，大率以十年或十二年爲限，至其借款之數，恆爲抵押品之價值三分之二。

在此會中之會員，非爲儲蓄者，卽爲貸借者。前者用爲儲蓄機關，薪金之所餘，增備公

會之貸借；後者借貸後或用以起屋，或用以買宅，亦以其歷年儲蓄之資，分期償還之，其全還之期，或以年計，或以月計，或以星期計，隨個人之便。此項借款會，實為市地信用中最良之機關，蓋其所供給之信用，多基于貨財之儲蓄，多一份貨財，即多一份信用，與上述信用基礎之說，實相符合，比其利一。根據合作原理，扶助都市之寄居者，使自有住宅，此其利二。收受零星儲蓄，而與無產者以巨款建築費，使都市之住宅，日以益增，減少人口擁擠之弊，此其利三。方今大都市間無不患自有住宅之過少，此項建築借款會，既有增加住宅之力，其效用實普及全社會，固不止利及個人也！我國都市受工業革命，影響，正在勃興之中，將來住宅，必發生絕大問題，大埠如上海天津廣州等，住宅早已成爲問題，苟能酌量各地情形，推行此種借款協會，以鼓勵居民之造革，則未始非解決都市民生之一辦法也。

二 公家的市地信用。公家需要信用，不外爲推廣市地，修築道路，建設市區之用。公家供給信用，不外爲小住宅建築貸金，及貧民貸金之用。爲滿足公家的信用需要，可發行市公債。爲設置公家的信用供給，可創行小住宅建築貸金辦法，及貧民放款局。茲分別略述之：

● 市公債。市公債發行之方法，大部已述于公債券一段中，即其發行應爲分期攤還，期限可

較長，而不宜爲外債等是。此外公債之舉辦有總公。及單獨公二種：總公債者卽建設市政一切時發行一大額之公，凡各種公共利用市地之費用，均包括在內；單獨公者，就各種公共利用市地之方式，而個別舉行之。如一市須推廣市地若干，爲收用該地計，發行推廣市地公，卽以推廣後之土地收入，爲其担保品。推廣後又須建築馬路，則另可發行馬路公，卽以馬路築成後之估稅及車捐爲其担保。如是則市地上每有一種巨大之建設，卽有一次公，初視之似過乎繁瑣，然其數目不大，輕而易舉，担保確定，能使人民信任，易于募集，不如總公之爲數過大，無確實之担保品，使人不敢購買也。

b 小住宅建築貸金辦法 此與建築借款會相似，但建築借款會係私人所組織的合作辦法，而此則爲政府補助貧民之辦法。通常得加入建築借款會之市民，必已遠在貧窮綫以上，若僅在貧窮綫左右之人，如勞工小書記之類，則并此合作之機會與無之。市政府爲救濟此等市民計，或爲之建築平民住房，實行公有租戶制度，或對於小住宅之購入及建築，與以相當之貸金，在英國卽行此制，其辦法已見市地所有權章。政府之設置此種信用，純爲社會事業性質，其利率必低，甚或不取利率，且借出以後監督住戶處分之權，使不致用非其所，虛費公帑。

○貧民放款局 都市貧民亦受印子上質當等之盤剝，其信用之缺乏，正不亞于農民。農地既應有農民銀行及農業信用合作社之組織，則市地亦似應有貧民信用合作會及貧民放款局之設立。惟都市貧民無一定住所，其作業地點又與其居所判為二處，重以人口混亂，鄰里間無休戚相共之誼，欲建設信用合作，實非易易。所謂貧民放款局者，不能如農民銀行建築于信用合作之上，其借貸方法須憑動產抵押，或殷實商家碩望士紳之担保，其放款期限，不妨較農業信用為短，但亦視借者之情形而異。其利率亦應較押質當店為低，俾使人民不受重利之苛削，其放款數目，亦不妨較小，適合于貧民小本之經營。此外主持此項貸款之人，尤須有相當之信用智識，清楚之頭腦，其應具之犧牲精神，在都市複雜環境之中，且較辦理農業信用合作為尤甚也。

三 林地與礦地之信用。林地之信用，即農地之信用，林與農固有密切關係者。礦地之信用，類須為大規模而長期者，募集國內資本不足，恆舉辦外債，如我國開礦即多利用外資者，但利用外資時，須不使管理分配礦產之權，落于外人，此因礦產探開之關係一國工商業至巨，利用時應以國家利益為原則，即舉辦礦地信用時，亦應以此為前提也。

本章參考書

- 1• Fay and morehouse: Elements of Land economics chap XI
- 2• Dorau and himnan urband Land economics chap XX VIII
- 3• Tayler, H. c. agricultural economics chap, XVII
- 4• Carver rural economics chap. on management
- 5• Herrich and In gells rural credit.
- 6• 劉大鈞 我國農佃經濟狀況
- 7• 陳家瓚 銀行通論
- 8• 于樹德 信用合作經營論
- 9• 王世穎 農業合作 A. B. C.
- 10• 馬君武譯 農業政策 (Phillipov'eh)
- 11• 王志莘 經濟建設中之農民銀行(見經濟建設)
- 12• 黃 通譯 農業政策(橋本傳)
- 13• 董修甲 市政新論

- 14. 中國勞動年鑑 農民狀況
- 15. 陳啓修 財政學大綱 收支適合論

第十四章 地稅

一 租稅之意義

地稅爲租稅之一種，在未述地稅以前，宜先將租稅之意義與原則，略明其原，庶乎申述地稅，有所遵循，至其詳另見專書，茲不贅焉。

國家爲充實其一般政費之計，不得不有課稅之舉。『稅者，爲一種強制負擔，以一般標準分賦于人民，視其各個經濟能力爲限，而恆依貨幣額表示之者也。』所謂強制負擔者，即指租稅之根據，不在交換報酬，亦不在保險利益，而在強迫犧牲，人民不幸而有國家，不能不抽一部分之財富，以維持其生活，多付一文租稅，即多失一文財富，事實如此，不必諱言。所謂一般標準者，即指非個人與特定標準，係以普遍的標準，施于各國人民，而此處之人民，不論國民住民，凡統治權所及皆得及之。所謂視其各國能力爲限者，即指租稅之負擔，應在可能範圍以內，人民不能因付租稅而犧牲其生活之資，稅而至于剝奪人民之生命，則不復爲稅而爲掠奪。所謂恆依貨幣額表示之者，即指今日之租稅，恆不爲實物，而以貨幣表示之。

租稅既爲一稱強制分賦，對於人民民財富有支配能力，故不特爲財政上一大收入，亦爲施行

經濟政策之利器。稅則稅率之規劃，每足變更國民經濟發展之趨向，一不得當，不特政府有收入不足，辦事棘手之虞；即社會間一切生產分配，將無不爲其擾亂，是以施行租稅應根據于一定原則，應不致動靜失常，弊害叢生，此項原則，集成于亞當士密，有所謂四大原則者，即平等，確定，便利，及最少徵收費等之原則等，經後人增補分析，則得九項原則，茲述之于下：

租稅原則先分爲二大類

一 關於稅務本身者。

a 財政的 (一)充分適當的原則。即租稅須能充分支給一定會計年度內之財政的需要——即經費是。

(二)彈力的原則。租稅當從財政的需要，而能變動。現今各國政費無不年有增加，爲抵補此種經費計，則所謂彈力的原則，乃要求租稅收入之漸次增加，有發展之能力，亦可謂租稅增收之原則。

b 國民經濟的 (一)稅源之選擇。租稅之負擔，僅可及于稅源，不可及于稅本。稅源者即年年之收入，稅本者即發生收入之資產。征及稅源，猶勸利不動本之意，但稅源有多種，究以何種爲宜，須與以精密之選擇，使無害于國

民經濟。

(二) 稅類之區別。租稅種類不同，有以担稅者爲納稅者，有不得以擔稅者爲納稅者，于是租稅歸着轉嫁問題。因以發生施行，租稅應視其歸着如何，以定取捨。

c 正義的 (一) 普遍的原則。凡應課稅之事物，均應課稅，不能因政治階級等關係，豁免一部份人民納稅之義務。

(二) 平等原則。所謂平等者，即指負擔租稅能力上之平等，通常爲負擔平等計，恆有下列五法 a 最低生活費之免稅。b 確定所得與不確定所得間之差別之課稅。前者負擔力較大，稅亦可較重。c 納稅者個人環境之斟酌。d 重複課稅之避免，然有時稅制不密，反因重複課稅，而得公平結果者。e 所得大小之斟酌，所得大者擔稅力較大，所得小者擔稅力較小。要之所謂平等原則者，乃以應各人之經濟的能力而擔稅爲旨趣者也。

二 關於稅務行政者

(一) 確定的原則。租稅之賦課方法，當力求確定。

(二)便利的原則。租稅之徵收，當用于納稅者最爲便利之方法。

(三)最少徵收費的原則。人民之完納與國庫收入之差，當設法減至最低數，即徵收費用應爲最小數也。又可名爲經濟費用的原則。

租稅之原則如是，爲適應此項原則之計，應以何種稅制爲合宜？有主張單一稅制者，有主張複稅制者。單一稅制盛于理論，而複稅之制，見于事實。單一稅或爲所得稅，或爲土地稅，國中無第二稅存在；複稅制則兼蓄並收，所謂地稅者，不過諸稅中之一項而已。

茲爲明其系統起見設表如下

租稅：

A 單一稅制。

B 複稅制度。

一 享益稅系統

a 規費或手數料 如1註冊費2手續費3檢驗費4財產移轉稅5驗契稅

6登錄稅7印花稅等：

b 特別捐稅——估稅

c 間接消費稅——如1 潤稅或國境稅 2 內國產銷稅

d 營業稅

2 交通稅(如碼頭捐車捐) 3 廣告稅 4 牌照稅 5 銷售稅

6 牙捐牙稅 7 當捐當稅 8 屠宰稅 9 礦稅 10 總營業稅等

二 能力稅系統

a 所得稅

如1 個人所得稅 2 公司所得稅 3 意外利得稅

b 財產稅

如1 遺產稅(死稅與相續稅) 2 土地稅 3 建築物稅

4 不動產自然漲價稅 5 資本稅等

c 直接消費稅

如1 使用物稅(如犬稅獵稅汽車稅)

2 使用人稅(如僕役稅婢妾稅)

此處之租稅意義，較上述之定義為廣，為利于敘述計，將數種規費及特別捐稅——估稅亦包括在內。就此廣義言之，租稅固為一種強制征收，但征收之後，有與個人以相當的直接利益者，有對於個人直接無絲毫利益，僅視能力如何而付稅者。前者謂之享益稅統系，後者謂之能力稅統系。享益稅類為對物稅，而能力稅類為對人稅，惟為對物故，享益稅恆為比例稅，惟為對人故，能力稅恆為累進稅；享益稅類為轉嫁的，多為間接稅；而能力稅都不易轉嫁，恆為直接稅。若自

租稅之原則言，則享益稅合乎普遍之原則，而能力稅合乎公平之原則，在複稅制度中均有相當地位，實具互相匡助之功用。（根據李權時中國稅制論）

事實上各國無不行複稅制，而複稅之中，亦未必各稅皆施行無遺，其取捨與否，恆視時代之潮流而定。至現代課稅，則具有下列數種趨勢。

（一）變間接稅為直接稅。接間稅恆為各國最大稅源，且不壓迫直接負擔人，然其征收方法，決不能適應個人之負擔力，若征及生活必需品，或征及多量用品，尤足壓迫貧苦階級，為資本家張目，對於租稅之正義的原則，頗多衝突。在今日間接稅固為國家最大收入，然使國家注意于社會政策之施行，則直接稅終將起以代間接稅也。且間接稅之發展，似已趨于極點，此後開闢財源，恐終須從直接稅設法。

（二）變總收入之徵稅，為純收入之徵收。此指收入課稅而言，在昔征稅祇問個人或一地之總收入如何，其實總收入中有一切費用，實非本人或本地之收入，以公平之原則言之，例應免稅。近代課收入之稅已由粗疏而進于精密，推算一人之純收入若何，始徵稅其上。所謂純收入者，即個人生產總值除去其所需費用後之剩餘價值也。

（三）不勞利得之重課，及最低生活費之免稅。不勞利得者，乃指獲得利益之人，並未有相當犧牲

，其獲得之原因，不由于已，而由于外界，如相繼遺贈，如財產之自然增價，如投機利得等是。既非個人努力之結果，其犧牲不大，故重課無害，且得藉以平均財富之分配。

低生活費者，為人民生活不可或缺之資，徵稅而及于生活費用，不啻侵及人民之生命，縱為犧牲，亦不宜至此。故各國對於生活必需品之消費稅，皆漸次廢止，而所得稅皆取最低生活費免稅之政策，即財產稅，亦有免稅規定。

(四)累進稅率之發展 稅率有累進，有比例，累進者征額大則率高，額小則率低，至比例稅率則不論征稅額之大小，一率徵收。富力大者重征，不特納稅者之犧牲，未因之而大，且財富之分配，更得一節制之利器，而免財富過于集中之弊。至富力小者其犧牲力甚小，不能與富者比，故稅率應低。累進稅率既根據于租稅均等犧牲之原則，而可以得負擔之公平，故漸為各國所採用。如遺產稅如所得稅如土地增價稅，均以累進率為稅法。

此四種為現代課稅之趨勢，為討論地稅時所應注意者，故先述于此。

二 單一地稅

為謀租稅之公平適宜，有主張單一稅者，有主張複稅制者。

主張單一稅之原因，由于國家稅則之錯雜，賦課之不能公平，而所主之單一稅，則言人人異

，綜析諸家之論，可分爲四種：

(一) 單一所得稅 始自波當 (Bodin) 主張單一稅之第一人也，在其所著國家論中，曾討論單一所得稅之性質，然波當除所得稅外，又認有關稅設立之必要，故不得爲純粹之單一稅論。十八世紀初葉有伏傍 (Vauban) 爲重農學派之先驅者，亦主張單一所得稅，對於所得課以十分一之稅率，至十九世紀，德國社會黨主張以單一累進所得稅，代替大部份租稅，但相續稅與財產純仍須施行，亦不能爲純粹之一稅論。

(二) 單一消費稅 十七世紀時，有單一消費稅論，提倡之者爲霍布斯 (Hobbes) 配的 (Petty) 得拉庫耳 (Delacourt) 等。彼等根據于租稅之利益說以爲人民之消費數量，足表示人民受自國家之利益之大小，施行單一消費稅，最爲公平。至十九世紀中葉有普淮斐 (Pleier) 復提倡單一消費稅，意謂租稅之賦課，當以各人之支出爲標準，可謂爲一般支出稅論。

(三) 單一資本稅 提倡者多爲法國學者，如計拉定 (Girardin) 及孟利厄 (Menier) 等。計氏以爲單一資本稅(一)可刺戟資本，今其投資于生產。(二)可捕捉所得稅所不能捕捉之担稅力。(三)可不害資本之發生，因課于既成之資本故也。但計氏所謂資本，乃指不生收益之財產，凡動產美術品庭園空地等，均包括在內，可稱爲單一財產稅論也。

(四) 單一地稅 單一稅論中之最有勢力者，當推單一地稅論，而所謂單一地稅者，可分爲二派。

a 單一地稅論 此爲重農學派之主張，創于巴基爾貝耳 *Boisguillebert* 及凡杜丁特 *Vau*
erdint 據重農學派之說，凡租稅當課于純生產。Net Product 純生產者，由生產總額
，減去生產所必要之費用後，所得之剩餘惟農業有之。若工若商，均目爲不生產之事業
，不能具此純生產。故賦課租稅，只須征及土地之純生產（即純收入），不必課稅于其他
，即課稅于土地收益以外之物，其負擔亦必轉嫁于土地之純生產上，蓋惟土地之收益，
始能付稅也。重農派以土地爲惟一生產之分子，故單一地稅，爲其天然歸納。

b 單一地價稅論 又可分爲二說

1 亨利喬治 (*Henry George*) 之說。亨利喬治以爲土地乃天然之權利，不能爲個人所
私有，而土地價值亦爲社會所造成，不應爲個人不勞而獲。故對於土地之價格，應
課以極重之賦稅，盡取經濟上之地租而後已。此項租稅如能實行，則稅收之大，足
抵補其他租稅，不須另行稅制，故曰單一稅。凡課稅于經濟的地租，鮮能轉嫁，必
歸地主負擔，確能重課不勞利得而合于正義的原則。

惟充享氏單稅之極，實無異沒收土地，享氏亦言施行此稅後，私人不過享受私

有土地之名，而無其實，國家雖不名地主，而實爲地主。（進步與貧困第八章第二段）可知享氏主張之單一地稅，實爲充公土地之手段，不僅爲一種租稅政策也。

2

錫爾門 (Isaac Sherman)。其根據適與享利喬治相反，彼以爲社會上任何一人，皆須負擔租稅，而課稅于土地價格，可由地主轉嫁于消費者，以分布于一般社會，爲均勻租稅之負擔計，宜有地價稅。

單一稅之種類如是，今以單一地稅爲主，略較其優劣。

不論單一稅爲何種，其優點爲：

(一) 租稅賦課惟有一次，不時刻擾民，適合于國民經濟的原則。

(二) 租稅既僅有一種，征收手續簡單，征收費用節省，適于經濟的徵稅費之原則。

而單一地稅則不論何種，尤有以下優點：

(一) 稅源確實 土地爲最不易藏匿之物，有地斯有稅，但使清丈得法，斷無逃稅之虞，稅源既殷實可靠，得預先測知，于預算上有甚大便利。

(二) 直接歸着 大多數地稅，不能充分轉嫁（錫爾門之說有誤），合于正義的原則。此外單一地稅中，享利喬治所主張之地價稅，大能充分平均社會之財富，在現代資本社會中，實爲一帖

清涼劑，惟藥性太烈耳。

然單一稅自財政政策及社會的原則觀之，則瑕疪叢生。而單一地稅本身，有與他稅相共之缺點，有自身特殊之缺點，而單一地稅各種主張中，亦各有其特殊缺點，試以缺點與優點相較，則吾人對於單一地稅，實不能予以贊同，抑對於任何單一稅，未能絕對信任也。茲述其缺點如下：

A 單一稅共同之缺點，即單一地稅與其他單稅相共之缺點。

(一) 單一稅，多反乎財政的原則，即其稅收不甚合于充分的原則，且缺乏彈力。在現代國家中，公共經費日益膨漲，有數十稅收，尚虞不足，今以一稅當之，使不苛重其稅率，必不能抵補日益膨漲之經費。然若苛重其稅率，如亨利喬治說之沒收地租，則人民必感租稅之壓迫，釀成反對租稅之心理，或脫逃，或滯納，所期之稅收，每不能實現，此則單一稅之有背于充分的原則也。且就單一地稅而論，土地面積有一定，其收入不大變動，使不增稅率，收入殊難大量的增加，以適當應日增之經費，即其他單一稅之增加，亦甚有限，此則有背于彈力性的原則也。故國家而欲採行單一地稅，必先以經費不大而不膨漲為條件，否則或造成人民惡感，或至于政費無着，其結果必不佳。

(二) 單一地稅與其他單一稅皆有違乎社會正義的原則，此可分二端言之：

a 有反于普遍之原則 單一租稅，既僅有一種，故不能課稅于一切之物，因亦不能課稅于一切之人。例如實行單一地稅時，則納稅僅為地主，而其他人民可豁免；縱地主之所得為不勞而獲，然不勞而獲之財富，固不止地租一項也！今僅課地租而不及其他，焉得謂普遍？即如單一所得稅理論上凡有所得之人均須納稅，然事實上則因租稅技術之幼稚，鮮能征取普遍，人民有付一稅，亦有不付一稅者。

b 有反于公平之原則 課稅既不能普遍，自不得謂平。不勞利得應重課，固也；然于土地則課之，于他項則捨之，使人棄土地而覓他項之不勞利得，又烏足以言正義？且單一稅率既高，人民難于負擔，脫逃之事，在所不免，而稅之征收，亦因以繁瑣逾常，則不特違反公平之原則，抑最經濟徵收費之優點，亦難成立。

(三) 單一租稅，無補償作用。任何賦稅，決不能盡合于租稅原則，亦不能盡及于各種稅源，及于此者，或缺于彼，全賴他種租稅，互相調劑補償其所不及，而謀租稅全體之公平普遍，所謂補償作用者是。若施行單一稅，稅決不能有他稅以濟其窮，此單一稅之最大弊端也。

(四) 單一租稅不能應付社會政策之需要 國家徵收租稅，不僅在謀財政上之收入，且為施行

種種社會政策之方法。亨利喬治之主張單一地稅，亦欲以此爲施行社會政策之手段者，然社會政策有種種，不能單恃一稅而行，欲充公土地，固可施行土地價格稅；若欲禁人吸煙吸酒，則非地稅所能濟事，故國家若欲籍租稅以施行社會政策，斷非單稅所能奏效。

B 單一地稅自身之缺點。

(一)在今日土地上收入，並非爲最重要之財源。自工業革命後，土地已漸失其重要，而資本則應運而興，若祇課土地，則不啻自願放棄一最有利之稅源，既不公平普遍，又違背財政上充分之原則，與其課單一地稅，不如課單一所得稅之爲愈也。

(二)單一地稅各種學說均無堅強之根據茲，分列如下：

a 單一地租 重農派之單一地租：根據于土地之純生產之說，然所謂純生產者，固限于土地，此種誤解，在今日已無一駁之必要。其租稅之根據，既早已動搖，故所謂單一地租者，不過爲歷史上的學說，已無實用之價值。

b 亨利喬治之單一地價稅。喬治之主張有三種根據：1 使用土地爲天然之權利，不應爲個人所私有。2 地租爲地主之不勞利得，非重稅不能得財富分配之均允。3 凡不

勞利得，均爲社會造成，當用租稅方法酬諸社會。就其第一根據而論，可知使用土地之爲天然權利，猶言自由之爲天然權利，同其錯誤，權利本爲人定，無天然可言也。就其第二根據言：今日利用土地亦有種種費用（市地利用章），自私人視之，通常之地租，亦非全部爲不勞利得，惟其中確有此種不勞利得，固應納稅，然地租以外，尙有其他不勞利得，一則取其全部，有時且超過不勞利得之部分，一則絲毫不沾，揆之事理，不得爲平！至第三根據爲租稅之利益說，夫人民爲國家之分子，原非如私人敵體，得以利益相交換。不勞利得之如何酬諸社會，或多或少，實不能一一計算之，故利益說不復有當于時，而喬治氏之說，亦失其一種根據。

抑充喬治氏之說，全國人民，均爲國家佃戶，最受不利者，當爲自作農。彼等生產上將失去自有之鼓勵，而農地之利用，以其有特殊之性質，尤需此種鼓勵。一旦棄置，或致農業生產減少，縱財富得稍均允分配，亦得不償失也！

c 錫爾門之說 錫氏以爲地稅能轉嫁于消費者，實屬根本謬誤。徵稅于經濟的地租上，無論如何，不能轉嫁于消費者，因產物之費用決于邊際土地，不決于地租，取其地租，與產物之價格無甚關係，產物價格不漲，租稅無從轉嫁于消費者也。錫氏注

張之根據，既不能成立，其提倡之單一地稅，亦無足取。

總上觀之，可知單一地稅之難于施行于今日。其困難之點不外國家經費之膨漲，有非單一地稅等所能支持，而財富方式複雜，亦非單一賦稅所得盡及，故言之雖娓娓動人，究無補于實際也。然在往古之世，國家經費省儉，財富之方式限于土地一項，確有施行單一租稅者。吾國三代之時，完全以田賦充政費，可謂一單一田賦制。如禹平水因田制賦，任土作貢，而田有九等，賦有九則，田賦之制粗備；周文王居岐，用平土之法分地爲井邑邱甸縣都等，作貢賦之根據，斯時國家收入莫不恃地之所入，天子取賦于畿內，諸侯食祿于封邑，地之所在，卽稅之所生。惟周時已有關市之征，不能稱爲純粹的單一地稅矣。秦漢以後漸有對人之直接稅，如算賦，更賦，丁稅等；對物之間接稅，如鹽鈔，酒醋，茶稅等，而田賦仍不失其爲重要分子，僅漸失其單一稅之資格而已。我國如此，卽各國亦具同樣情形。古時希臘市府，其主要收入，端在公有地租；埃及賦稅亦惟地稅是賴；蓋國家于草創之時，其經費之取給，第一級必在土地，第二級始在人民，昔時政費不大，而土地爲惟一之財產，故單一地稅，殆爲事勢所必行。厥後境遷時異，始稅及于人，杜氏通典謂夏殷皆十而取一，因地而稅，秦則不然，舍地而稅人，確爲不易之趨勢。殆夫稅及于人，則單一地稅已不復有當于時，而爲歷史上之陳迹，殆無恢復可能矣。

三 複稅制下之地稅

單一稅制既不能謀租稅之公平普遍，於是複稅制起而代之，在複稅制度下之地稅，可分為下列數種：

(一) 屬於能力系統稅者 土地生產稅

普遍性的 (略偏于農地的)

特殊性的

宅地稅

地產稅

林稅

課于土地之收入的

礦稅 (亦屬於享益稅系統)

土地增價稅 課于土地之利得的

(二) 屬於享益稅系統者

財產轉移稅

規費性的

驗契費等

特別估稅 報償性的

茲依次分論之

普遍性的地稅。地之有賦，實有悠久之歷史。我國上古之貢法助法，因無論已；古時埃及亦有什一之稅，以一地之總收入，爲納稅之根據；至希臘羅馬則以面積爲納稅之根據，而以地質之肥沃等別之。厥後羅馬稅法多端，始漸稅以地租爲財產稅之一部份，其征收方法，亦有以土地之純收入爲其根據者。至今日各國課地稅之根據，有直接以純收入爲標準者，有以此純收入還原使成資本價格而後課稅者。此處所謂純收入恆指耕地而言，以地稅對於農田，最爲重要，故曰田賦也。此項收入乃爲農耕上之總收穫代價，扣除農業上之企業費，（包括農具費種子費肥料費及備金等）後所得之企業的收入。嚴格言之，實包括地主所受之佃金，及佃戶所得之農業利潤，然各國所採之純收入標準，亦各有特殊的算法。英國之地稅，以地主所受佃金爲稅源；德法二國以自耕地主所應受之真正企業的純收入爲稅源，則與上述純收入之定義相符，至日本之地稅稅源，幾等于總收穫價值，不過除去其種子肥料費而已。

綜上觀之，地稅可分爲三類：

- A 以面積爲課稅標準之地稅——如我國之田賦。
- B 以收入爲課稅標準之地稅——又可分爲二種：

a 以土地的總收入爲稅源。

b 以土地的純收入爲稅源。所謂純收入者亦有三種：

1 單以地主租金爲純收入。

2 以地主佃金及租戶利潤爲純收入，而種子農具工資肥料等費除外。

3 以地主佃金租戶利潤工資農具等費合爲純收入，而種子肥料等費除外。

C 以土地價格爲課稅標準之地稅——即地價稅，所謂土地價格恆爲純收入之還原，即收入之資本化也。

A 以面積爲課稅標準之地稅 在一新興之社會內，最顯明之課稅單位，當推面積。假定惟最肥沃之地施行耕種，其耕種之方法亦甚簡單，每一單位之價值相若，其所費之勞力亦相若，則以面積爲徵稅根據，實爲一甚公平之稅法。但地不能皆肥，耕種方法不能永久不變，斯各地之生產力亦異，單以面積徵稅，不能合乎正義的原則，於是面積而外，復預計地之肥性，或其生產力以爲等則。故以面積爲課稅標準之地稅，又可分爲二種：一單以面積爲課稅標準，一則兼及肥性。我國之田賦即以面積爲標準，而兼及肥性者。此等稅則之良否，要視其歸着與轉嫁之程度而定。使有甲乙丙三畝地，甲產米十斗，乙產米二十斗，丙產米三十斗，又使

每斗五角，則甲地產物可得五元，乙地可得十元，而丙地可得十五元，今若課以單以面積之準之田賦，每畝五角，則甲地產物至少須得五元五角，（假定甲地爲邊際土地）否則不合耕種。但使甲地十斗之價爲五元五角，是每斗價格爲五角五分，則乙地產物可得十一元，而丙地產物可得十六元五角。但乙地付稅亦不過五角，而產物之價格可較前增多一元，是納稅之後，反可從中得利五角也。丙地付稅亦不過五角，而產物之價格可較前增多一元半，是納稅之後，亦可從中得利一元也。故若單以面積爲課稅之標準，則不特所課之稅，必轉嫁于消費者，且非耕邊際土地之納稅者，反可因此得利，是消費者之損失，大于國家所收之收之租稅矣。此種稅法不良，不過略備一格，今日國家中鮮有行之者。

然使稅率以土地之肥性爲等差，則如何？使甲地納稅五角，乙地納稅一元，丙地納稅一元半，則每斗米價仍漲至五角五分，惟乙丙二地以納稅較重之故，亦無所得。（乙付稅後所得仍爲十元，丙付稅後，所得仍爲十五元）可知稅率若兼以土地之肥性爲等差，則所征之稅，仍轉嫁于消費者，惟國家所收之稅，恰等于消費者之損失，利用土地之人不復能得利其間耳，但此處稅率之等差須恰與肥性之等差相比例，若二者不相比例，則地主或能得利，或須負稅，茲更舉例明之。設甲地納稅五角，乙地納稅七角，丙地納稅一元，則乙丙二地仍能因

納稅之故而得微利（乙得利三角，丙得利五角）。惟不如單以面積爲課稅標準時之大耳。又設甲地納稅五角，乙地納稅一元二角，丙地納稅二元，是乙丙二地所納稅額之比例，過其肥性之等差，而一部份之地稅（乙爲二角，丙爲五角），不得不由其負擔。總之，以面積（或象肥性）爲課稅標準時，除非豁免邊際土地之租稅，其所征地稅，必部份的或全部的轉嫁于消費者，可無疑義。使免除邊際土地之租稅，則上例甲地之生產費仍爲五元，米不漲價，乙丙始須全部負擔其租稅，但國家征收此種地稅時，又烏知何地爲邊際，而免其租稅者，此種假定，徒爲理想而已。

所貴乎地稅者，以其能直接歸着，有直接稅之優點；今若就面積征稅，則將如錫爾門之說，轉嫁于消費者。我國四千年來施行之田賦，無非爲此種地稅，民國以來，各省田賦稅率因循前習，其訂定稅率不外先分土之肥瘠爲上中下三級，每級中又分爲上中下三等，每等之賦則各異，卽同等級之各地，亦不一律，蓋因地質之異同，歷史之沿習，以致科則之繁，幾非局外人所得揣度也。茲將數省田賦列表如左，以資參考：

數省田賦稅率表

| 省別 | 田賦課別 | 每畝 | 徵銀 | | 徵米或麥 | | 徵豆穀或草藨 | |
|----|------|------|-----|------|-------|--------|--------|-------|
| | | | 最低額 | 最高額 | 最低額 | 最高額 | 最低額 | 最高額 |
| 河 | 民賦田 | 錢分厘毛 | 〇八 | 一三〇〇 | 一升合勺抄 | 一〇升合勺抄 | 九合勺抄 | 四升合勺抄 |
| | 更名田 | 〇五三 | 一 | 一七三 | | | | |
| | 農桑田 | 五〇〇 | 七 | 二五一 | | | | |
| | 蒿草田 | 一〇〇 | 六 | 〇〇 | | | | |
| | 葦課田 | 〇〇七 | 九 | 七三 | | | | |
| | 衛所田 | 二九〇 | 二 | 五六五 | | | | |
| | 河淤田 | 一五〇 | 二 | 六七八 | | | | |
| | 學田 | 一五〇 | 二 | 六七八 | | | | |
| 北 | 續墾荒地 | 一五〇 | 二 | 七七 | | | | |

土地經濟學

| 廣 | 蘇 | | 江 | | 天 | | | 奉 | | 無糧黑地 | | |
|-------|-----|-------|------|-----|----------|--------|--------|--------|------|------|-----|------|
| | 民賦田 | 衛所歸併地 | 山蕩灘灘 | 地 | 民賦田 | 現行制下則地 | 現行制中則地 | 現行制上則地 | 增賦餘地 | | 退圈地 | 民地賦 |
| 〇八一 | 〇九〇 | 〇九〇 | 〇九〇 | 〇九〇 | | | | | | 一〇〇 | 一〇〇 | 一一〇〇 |
| 二二二二二 | 一四一 | 一四一 | 三三三 | 一四一 | | | | | | | | |
| 又米 | 〇四〇 | 〇三〇 | 〇七〇 | 〇四〇 | 小每 洋响 | 一角 | 二角四分 | 八角 | 三〇〇 | 三〇〇 | 三〇〇 | 三二〇〇 |
| 六五〇 | 〇七一 | 〇一四 | 〇三〇 | 〇三〇 | 六分 | | | | | | | |
| 二二九〇 | 一九 | 一九 | 四一 | 一九 | | | | | | | | |
| | 〇二 | 〇五 | 〇六 | 〇三 | | | | | | | | |
| | 〇七 | 〇三 | 〇七 | 〇四 | | | | | | | | |
| | 一九 | 六 | 四一 | 一九 | | | | | | | | |
| | 二六〇 | 二六〇 | 二六〇 | 二六〇 | | | | | | | | |

| 湖 | | 西 | | | | 廣 | | 車油 | 泥溝 | 衛所歸併地 |
|----------------------|----------------|----------------------------------|-------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|----------|--------------|
| 衛所歸併地 | 更名田地 | 民賦田 | 學田 | 狼田 | 獮田 | 獠田 | 官田 | 民賦田 | | |
| 另銀 | 三 | 折每石 銀三 | | | | | | | | |
| 〇七 一七 九四 | 七三 三五 | 〇二 二四 | | | 〇九 〇〇 | | | 二四 〇〇 | | 〇八 一 |
| 一六 〇五 四三 三一 | 九二 四四 | 一八 四〇 四 | 〇九 〇〇 | 〇九 〇〇 | 二三 三二 | | | 二 一 二 二 | 計以 三方 | 計以 四條 |
| | | | | | 三 七 四 〇 | 三 | 六 四 二 〇 | 米三 七 〇 〇 | | |
| 三八 〇〇 二〇 | 五〇 〇〇 一二 | 〇二 九 一 四 六 九 〇 | 二四 八 四 〇 | 四二 八 〇 | 五三 五 〇 | 五三 五 〇 | 二〇 七 七 〇 | 五三 五 〇 | | 八八 八 〇 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| 南 | | 甘 | | 肅 | |
|-----|-------|------|-------|-------|-----|
| 苗疆田 | 徐州屯田 | 民賦田 | 衛所歸併地 | 更名地 | 土司地 |
| ○二五 | ○二五 | ○〇二 | ○一三 | ○四八 | |
| | 每石折銀五 | 一五〇四 | 〇六〇 | 七五〇 | |
| 三六八 | 一 | 五 | 二二〇 | 二四二五 | |
| | | 〇三〇 | 六 | 一八七 | |
| | 三五〇〇 | 八一〇 | 一四二〇 | 二五三 | |
| | | 草 | 草 | 草 | |
| | | 三分 | 一分 | 二分一厘五 | |
| | | 四分六 | 九分二 | 三分 | |

由上表可知我國田賦稅率，不僅以面積與土地之肥性為準，且對於地主之資格，（如民賦田官田猶田等），土地之來歷（如更如地衛所歸併地屯田），亦加以種種區別，此外征銀以外，又須征物（均已折銀征收），其複雜更眩人心目，其無科學根據，無待明言。惟此種複雜之田賦最後總須轉嫁于消費者，或部份或全部，似無疑義。

B 以收入爲課稅標準之地稅

a 以土地之總收入爲稅源 在古則歐西有什一之稅，(Tithing) 在我國則夏時之貢法，亦什一而賦，庶幾近之；日本之地價稅，以總收穫價值除去種子肥料費而還原之資本值爲稅源，亦與之相似。此種地稅，以一地生產品之多少，爲課稅之標準。不知生產品雖同量而所需之勞費各異。勤奮者恆多得，而惰懶者恆少產，今均課以什一之稅，則勤奮者多付稅，而惰懶者少輸課，實足獎惰抑勤，有反乎公平之原則。且就國民經濟的原則而言，租稅之負擔僅可及于稅源即純收入或收益是也。而總收入之中，猶有生產費在內，固非真正的個人收入，今不分皂白，而徵以賦稅，顯見不合于國民經濟，故此稅不過爲往昔廩租之制度，今日均代以他種課稅方法矣。

b 以土地純收入爲稅源

1 單以地主佃金爲純收入 英國之地賦，以地主所受之佃金爲稅源，但此種地租未必即爲經濟學中之地租。若純爲經濟學中之地租，則根據于李嘉圖之理論，凡征稅于其上者，必不能轉嫁。因產物之價格，決于邊際土地之生產費用，地租爲良地優于邊際土地之表示，其增減不能影響及邊際土地之生產費用，更不能影響及價格，故

征于地租之稅，不能轉嫁。但事實上地主之佃金除包括經濟學中之租地外，又有地主投資于土地所得之利子，未必能完全不轉嫁。在此課稅方法之下，必待地有佃金，始能付稅，若一地荒棄不用，則永可免稅，無異獎勵土地之不利用，甚非善策，故英國于地租以外，復收征未開發地稅，詳地價稅中。

按英國地稅之征及佃金者，現包括在所得稅內，其所得稅分五表：第一表關於土地之佃金，每五年核實一次，期與事實相符，惟所謂佃金，不專屬于地，亦包括地上之房屋租金，可謂為一種總佃金。據巴斯太白耳 (Bascomb) 之估計第一表內土地稅收入約佔全部百分之二三·五，而房租稅收入約佔百分之七六·五云。

2 以地主之佃金與農業利潤合併為純收入 普法地租均根據于此，但實際上困難甚多，調查匪易，農業之利潤，年年變更，若充公平之原則而言，則純收入亦須年年變更，未免太繁。事實上普法施行地稅所根據之純收入，須二三十年始行審定一次，（即所謂土地清冊或台帳制度）在此二三十年中，不論農業利潤如何，其稅率仍不改變也。

3 以地主之佃金租戶利潤工資農具等費合為純收入 此為日本地稅辦法，詳總收入租

稅中。

C

以土地價格為課稅標準之地稅 以純收入為課稅根據，已遠勝于以面積或以總收入為課稅之根據，但失在荒地之豁免租稅，不能抑制土地之投機，故各國有以地價——即純收入之資本值——為課稅根據者，此種地價稅可分為二種：

a 直接稅 1 比例稅 a 普通的——土地原價稅

b 特殊的——未開墾地礦地及森林等稅

2 累進稅

b 間接稅 1 比例稅 a 英國土地增價稅

b 還租稅 (Reversion Duty)

2 累進稅 德國土地增價稅

此處所謂間接及直接稅，與通常之意義，稍有出入；此處之直接稅，即年年徵收之稅，此處之間接稅，則于規定情形下如租借轉移遺贈之類始徵收之，地稅之間接者當于土地增價稅中討論之，今祇述直接之地價稅。

普通的直接地價稅，即所謂土地原價稅，在澳洲加拿大等處，頗為流行。此種賦稅，或

爲地方稅，或爲州稅，或爲聯邦稅，要視各處之情形而異；其施行之目的，或爲財政的，或爲社會政策的，亦視當時之緩急而定。若以實例證之。則爲州稅者，在澳有維多利亞州，(Victoria) 塔斯馬尼亞，(Tasmania) 南澳大利亞州，(South Australia) 西澳大利亞州，(West Australia) 若因士蘭州，(Queensland) 新南威爾斯州，(New South Wales) 及新西蘭，(New Zealand) 不啻包括澳洲全部；在加拿大則有英屬哥倫比亞，(British Columbia) 在亞爾巴塔，及撒哈其萬，(Alberta and Saskatchewan) 亦征地價稅。惟兼以面積爲標準，如言每英畝之地價課稅百分之幾是也。其爲地方稅者，在澳則新西蘭，新南威爾斯，若因士蘭，南澳大利亞，及維多利亞諸州之地方團體，均得賦課該稅，在加拿大則英屬哥倫比亞撒哈其萬及亞爾巴塔三州之地方團體，亦得征收地價稅，而免其地上之改良及建築。其爲聯邦稅者，則有澳洲之聯邦政府。大抵聯邦征收是稅，恆着重于社會政策；地方征收該稅，其目的恆不過謀財政上之收入，而州邦征稅，則二者兼顧，惟社會政策之色彩，如抑制大地產，防土地之投機等，甚爲濃厚而已。

此項土地原價稅，有比例，有累進，有正稅爲比例的，而附加稅爲累進的，大概着重社會政策時，多採用累進稅率，重課大地產，若單以財政上收入爲目的，則多以比例率征稅，

取其利便。州稅聯邦稅範圍較廣，注意于社會政策，恆累進其率，且累進率之外，有小額免稅，不在鄉地主重課等之規定，至地方徵稅不過藉以財政上之收入，在西部加拿大諸地且單以此稅爲地方上唯一之收入，故恆比例其率，以謀徵稅之普遍。

今以實例證之，就州稅而言，維多利亞，西澳大利亞，與新南威爾斯三州之土地原價稅率，係比例的，每鎊中課一辨士；塔斯馬利亞州稅率則爲進累的，土地原價在二五〇〇鎊以下，每鎊課稅一辨士，以上漸漸累進，超過八〇，〇〇〇鎊時，每鎊課二·五辨士，共總分八級；南澳大利亞稅率，亦爲累進的，原價在五〇〇〇鎊以下，每鎊課稅半辨士，五〇〇〇鎊以上，每鎊再附課半辨士，若因士蘭州稅法，亦爲累進的，五〇〇〇鎊以下，三〇〇鎊以上，每鎊課一辨士，以次遞進至六〇，〇〇〇鎊以上，課以五·五辨士，共分十三階級；至新西蘭則稅率分二種：一爲普通稅率，每鎊課稅一辨士，一爲附加稅率，對於五，〇〇〇鎊以上之地產，附加累進稅率。以上各州，對於不在本處之地主之地產，多課以較重之稅率，或另加附加稅，至地方之土地原價稅率，均爲比例的，而澳洲聯邦之地價稅，則爲累進的，分二種：一征于在澳洲居住者之地產，一征于不在澳洲居住者之地產，後者之稅率，較前者爲重。由此可知地稅恆爲比例稅，而州邦稅恆爲累進稅。此外對於小額免稅之規定，如

新南威爾斯所行地價稅規定在下列情形下免稅：1 原價格在二四〇鎊以下者，2 農場牧場，3 供道路公園病院學院及宗教的目的所用地等。澳洲聯邦稅對於下列土地，可以免稅：1 州儲蓄銀行工會建築物協會合作社等所有地，2 公園道路墓地運動場等。3 遇納稅者遭遇意外時之所有地，得免除賦稅一部或全部，所謂意外者如天災虫害之類。

按價徵稅，為中山先生所主張，故該項地稅，實為我國土地問題上重要之參考。考該稅第一特點，自在以地價為課稅標準，使無年收之土地，亦不能逃稅；其第二特點，則在豁免地上之改良物（如建築之類），單課土地之原價，故曰土地原價稅也。豁免地上之建築物，而單課地價，夙為亨利喬治派所主張，然澳洲加拿大諸地之施行土地原價稅，並非受亨利喬治學說之影響，乃因地曠人稀，諸待開發，政府為發展產業計，不得不有免課地上改良物之例，且新土地之值多在原價，以人口激增而突漲，財政上收入，亦未必因此而損失也。澳洲之行土地原價稅，有州稅，有聯邦稅，有地方稅，土地之負擔不為不重，誠以新洲方闢，捨土地外，亦無更重要之稅源，其施行之效果，論者謂有下列數端：

a 抑制土地之投機 此可從二方面言：地值升漲，稅亦愈高，國家可得遞增之收入，而投機者不能盡得不勞而獲之厚利，此一方面也。空地亦須負稅，則地主不能因投機而留地

不用，不用則無收入，而稅殊不減，甚不合算。此又一方面也。但此種效果，亦須視其稅率之輕重地價升漲之速度而定。若地價升漲過速，稅率過輕，則投機者猶可從中獵取厚利，所謂原價稅者，固無濟于事，加拿大西部之地稅，即呈有此種現象者。

b 增加住宅供給。空地既不能不用，土地之經濟供給，遂以增多，同時地上之改良物，得酌免課稅，對於建築工程，實與以鼓勵，故人口擁擠，或可因之減少。但自他方面言，則土地原價稅，有使建築過度之危險，蓋空地因徵稅而不能不用，建築因免稅而樂于從事，其趨勢自易至于過度。不過建築事業之發達與否，不僅恃乎土地原價稅之施行，故建築過剩與否，亦非土地原價稅一種所能獨自左右。

c 分裂大地產。澳洲之州稅聯邦稅，應用累進率，對於巨大地產，課以較重之稅率，同時大地產之地主而多為不在本處者，其付稅更重，能使一地之大地產漸呈分解之勢，同時土地之轉移，因以增加。此等現象，不能謂非土地原價稅施行之良好效果，特効力不甚大耳。

試以實例證之，分裂大地主之趨勢，在新西蘭最為顯見，茲將一八八三——一九一〇新西蘭擁有一千英畝以上之戶數列表如下：

| | | | | | | | |
|----|------|------|------|------|------|------|------|
| 年份 | 一八八三 | 一八八六 | 一八八九 | 一八九二 | 一九〇二 | 一九〇六 | 一九一〇 |
| 戶數 | 二四七 | 二五九 | 二五〇 | 二六二 | 二一六 | 二〇四 | 一七一 |

自 Y. Scheftal: 'Taxation of Land Value' P. 97.

b 爲地方財政上之良好收入。澳洲之土地原價稅有三種，其州稅聯邦稅所收不多（一九一〇—一九一二年聯邦土地稅收入不過總收入百分之六，新西蘭土地收入一九一〇—一九一二年不能佔總收入百分之二·二二），不能爲一種主要收入，但地方政府之行此租稅者，則多恃爲莫大稅源。（新南威爾斯州各都市間此稅之收入，佔總收入百分之五十乃至百分之八十，間亦有少數市鄉，全恃此稅以爲收入者）。此項稅收甚爲確實，地方政府熟悉一地之情形，尤能免除逃稅之弊竇，而徵收費用稅亦甚簡省。（第一年聯邦稅征收費用佔收稅百分之一，又四分一新西蘭征收費用佔收稅百分之三·八二）。且新土開闢伊始，地價之升漲甚速，以地價爲根據之稅收，又富有伸縮性，稅率不增，而稅收可增，綜上以言，確爲地方政府之良稅也。

惟施行地價稅，有一大困難之點，卽估價是。通常土地價格與地上建築改良物之價格，併爲一起，以爲一財產之價格。今土地原價稅豁免地上改良物之課稅，而單課土地

本身之價值，則徵稅之時，先必從一項財產買賣價格之中，推知其土地本身之價格；或先從一地之價格，推知其附近之地值（估價原則已近土地價值章），其手續頗為繁瑣，非專家不辦（澳洲行土地原價稅，其估價方法有二種：1 先從財產之買價減去地上之改良建築物價值，即得該土地之原價；2 將該土地之原值與地上之改良物分別估價，以二者之和與該項財產之買賣價相較，而增減之，第二法較為正確，惟手續更繁）。但估價之因難，尚不在其方法一種，其最大困難，實在人的方面。估評地價，須有富有學識廉潔自持之官吏，否則低報漏稅，假公濟私之事，在所不免。中山先生主張由人民自由報價，若報價過低，由官廳收買。此種辦法，所期于人民之公民訓練者甚大，而所望于官廳之真正不阿，廉潔自持者尤大。使官吏不良，則與此照價收買之權，正為彼等魚肉人民之利器，且即使人民低報地價，政府是否有力收買，在此貧窮之中國內，亦成問題。復次、土地評價尤須不失時效，地值因社會事業之興衰而變化，年年相異，為達到真正地價稅之計，估價之次數須多，否則將不過為地上一種固定收入稅，必不能分取不勞而獲之增價也。

此種地價稅，又有為特殊的稅收者，如征于未開發土地者及征于礦地上者。征于未

開發土地之地價稅，在英國日本曾有建議，在英國且一度行之。蓋英國徵收地稅，向以年收爲根據，未開發土地無豐收，常有逃稅之虞，故于一九一〇年財政法規中規定每未開發土地價格，每二十先令課稅半辦士，即約課百分之〇·二之地稅。所謂未開發土地者，即在農地以外之不供生產用之土地，其價格每五年評價一次，亦有低額免稅之規定（如在一英畝五十鎊以下之土地），行之未久，以不合英人習慣，即告廢止，至征于礦地者，當另論。

★ ★ ★ ★ ★

普遍的地稅性質，約如上述，至晚近先進各國征收地稅，類有二種趨勢。

（一）歸併入所得稅內 如英 一八三〇年所製所得稅制，分爲五表：其表格A項征及地主之收入，每五年考估地租一次，其則B項征及耕農之收入，其稅率則每年收入在一六〇鎊下者免稅，力得者之收入——如農民——在三千鎊以下者較置產者——田主——減徵。但收入在三千鎊以上者，則無貧富之區別。法國于一九〇七年亦行所得稅，列爲七表：其第二表專課地主，稅其收入百分之四；第五表專課農耕所入，稅其百分之三。（又英法二國均有累進的附加率。）意國亦以所得稅制，課農業之所得，美國往日地稅。包括于產業稅中，今後亦有併入所

得中之趨勢。夫土地收入自個人言，亦爲所得之一，歸併于所得稅中，實屬至當。英法于比例的主稅外，復以累進的附加稅重課大地主，尤有社會政策之色彩。

按我國自清末以來，卽有創行所得稅之議，迄至民國三年一月始將所得稅條例公布，此後國民政府亦一度公布所得稅條例，大略相仿。其關於土地者有下列諸條：

- 一 田地池沼之所得，依前三年所得之平均額估計之。
- 二 田地池沼之所得從緩課稅。
- 三 田地池沼之所得，以估計方法在田賦項下帶徵之，所得率稅，第一種用比例稅，第二種用累進稅。

察看上條，可知我國雖欲施行所得稅，與田地所得等猶爲例外。蓋我國田賦根深蒂固，究爲可靠之收入，雖垢蔽叢生，猶未敢遽易新稅也。

(二) 施行地價稅 各種地稅之中，要以地價稅爲最良。澳洲加拿大行之不替，卽爲其一堅強證明。中山先生主張按價徵稅，要非無故。但必欲施行于我國，則應有數點注意：1 地價稅應爲一種地方稅收。我國田賦本爲中央收入，現亦劃爲地方稅收，凡地稅幾無不以地方征收爲宜，隨地徵稅，以稅供地方之用，亦爲人民所願，且惟地方政府熟悉一地之情形，對於估價等

得便宜事，逃稅等弊，易于防免。2 自田賦改至地價稅，其間須有緩衝之步秩。我國爲一老夫國家，非澳洲之新邦所比。田賦亦有數千年之歷史，欲一旦廢除，談何容易，故欲施行地價稅之前，先須有整理田地辦法，如清丈如劃一度量衡，如改良征收方法等，爲之預備，而官吏之廉潔，又爲此稅成功之關鍵也。3 地價稅先宜于都市施行。都市地價較易估量，且地價升漲頗速（指發展之都市而言），憑價徵稅，收入必豐；重以面積不大，辦理較易，不若農地有廣袤之面積，難于着手也。且我國農地向有田賦，而都市之地則無稅者甚多，若先行地價稅于城市之間，則障礙當不如行于農村間之大也。

我國廣州市，現已照中山先生辦法施行地價稅，據廣東都市土地登記及徵稅條例第十九條，都市土地每年依照左列定率徵收地稅：

- (一) 有建築宅地 按照平均地價百分之一。
- (二) 無建築宅地 按照平均地價百分之一。
- (三) 農地 按照平均地價千分之五。
- (四) 曠地 按照平均地價千分之三。

建築物均免稅，都市政府認地方情形已臻交通發達實業興旺，有促進建築之必要時，得

將無建築宅地稅率加重之，至免稅之土地（第二十一條）則有1關於教育慈善或宗教使用之土地，2公立免費遊戲或公園，3經都市政府指定作墳場之土地，4其他得都市政府准予免稅之土地。納稅之人爲下列各種（第二十三條）：1有永租關係之土地由永租權人繳納之，2有典質權關係之土地由典質權人繳納之，3有鋪底上蓋或長期批租關係之土地，如土地所有人或永租權人之每年收益，等子或超過平均地價百分之一十，其地稅完全由土地所有人或永租權人繳納之。如其收益不及百分之一十，則其應負擔之地稅，對於全部地稅以其土地收益對於平均地價百分之一十爲比例，餘額由其他權利人繳納之。4其他土地由土地所有人繳納之。內中所謂平均地價者，係先由土地所有人永租權人等申報地價後，土地局依據土地位置及價值，劃分地價區域，同一區域內之土地，于徵稅上價值相等，謂之平均地價。（第十六條）此項平均地價，每三年由土地局修正之。照上列條例辦理，則征收地價稅之前，先必有平均地價，惟爲通融起見，在全市土地未測量完竣，製定平均地價之前，得採用賃貸價格主義，以法定利率，還原地價，再從價徵稅，謂之臨時地稅。其推算稅率之方法，係以該土地局開辦前一月之租額爲準，以一年租金除去房租及消防費一個月，又購置保險及漸次消耗費一個月，餘十個月租額，以週息一分推算產價，以二分之一作爲上蓋價，餘二分之一作爲地

價，然後就地價征收百分之一，作為地稅。至無租賃之宅地，則照產價百分之一徵稅，或由該局估定之，此種計算方法，似無明晰的科學根據，自只可為臨時辦法。聞此稅已于十七年開徵，預計每年收入可得七十五萬元云。

又上海公共租界內地價稅，早已實行，為工部局一大收入。其最初稅率（一八六九年）為土地評價價格之1—4%，一八七四—七六年間為3—10%，一八八〇—九六年間為4—10%，一八九七—一九〇八年間為5—10%，一九〇九—一九年間為6—10%，一九二〇—二七為7—10%，一九二八以後為8—10%云。

二 特殊性的地稅 以上所述為普遍的地稅，且除地價稅外，類為側重于農地之地稅，今茲所論，為特殊之地稅。

a 宅地稅 都市之地，類為建築之用，故曰宅地。各國征收地稅多不分都市與農村之別，惟在我國則各處城市之地多無稅者。『以都會言則京師（北平）無稅。以江浙論，則江蘇江寧蘇州無稅，而浙江省城有之。以西北論，奉天吉黑諸省城皆有稅，而其餘各省無之。至府縣城內及大市鎮等有有稅者，有無稅者。究其無稅之原因，或起自唐宋食邑之制，或兆自前代復賦之例，因仍既久，故影射益多，漏稅之地，日益增加耳。』（賈士毅

民國財政史）民國四年春財政部曾一度籌辦宅地稅，或主等級課稅，如舊日之田賦，分上中下三等，上等每畝徵銀一元，中等六角，下等五角，或主估價課稅，照地價課百分之〇·五，每三年由人民報告地價，經官廳估定，數月不決，迄未舉行。孫傳芳在蘇浙時，淞滬曾擬舉辦宅地稅，按宅地估定價格，徵稅千分之五，以爲通率，而其所謂宅地者，暫以淞滬兩埠，上海城廂，及閘北，浦東，滬西，各市鄉已經興市築路，或轉有華洋商道契之地爲範圍。（淞滬宅地稅條例第二條）後以其條文不甚完善，有種種障阻，事不果行。（可參考東方雜誌二十三卷十四號劉南陔淞滬宅地稅平議）

按農地有稅，而市地無稅，揆之事理，不得爲平。且徵稅于宅地，在普通情形下，例不能轉嫁。『凡地主租土地，常欲得最高之租額，在普通情形下，全不受徵稅之影響。因土地供給既不能增加，生產費用又不成問題，價格之改變，惟恃乎需要之變化。今使宅地之需要增加，地租當因以升漲，抵補此項租稅而有餘。但該稅仍不能轉嫁于租戶，即無此稅，其租價亦必如此數，何則，租戶之需要，不受加于租主之賦稅之影響也。使不加此稅，地主將多得，加則少得，故租稅必歸着于地主。……』(Seligman's Incidence of Taxation P. 282) 地主恆爲一種資產階級，担稅能力較大，故宅地稅之施行，

對於租稅原則，實無不合之處。惟地價稅若能施行，則宅地稅大可不必，蓋宅地稅之施行，不過補田賦之不足，當其從價估稅時，實與地價稅相等也。（宅地稅若以面積計徵，當與以面積為課稅標準之地稅，同其轉嫁；至地價稅係以一地之純收入還原為根據，當然不能轉嫁。）

與宅地稅相近者，則為屋稅。稅宅地課于都市之地上，而屋稅課于都市之建築物上。此項稅賦或由房屋所有者付納，即所謂建築物稅或家屋稅（*Building Tax*），或由居住房屋者付納，即住家稅（*Taxon Dwelling House*）或房租。前者為能力稅系統下之財產稅，後者為能力稅系統下之直接消費稅。此二種租稅均須全部的或部份的歸着于租戶身上，因房屋有生產費用，若加征租稅，即等于增加其生產費用，屋主必因此加租，以謀利潤之不致低落。否則地主可去而從事他業，使房屋之供給減少，終亦使房租增高，轉嫁于租戶身上。不過經此曲折，其轉嫁當不能為全部的，若由租戶付稅，則其為租戶所負擔，始為全部耳。（可參考 *Seligman: Incidence of Taxation P.281—324*）

我國自古有房屋之稅，周制地征之中，其一為廩布，廩布之目有三，一為民宅，一為市宅，一為市肆，即今之房租。其後屢有興廢，至清則數省舉辦是稅，數省則否。否民

國以來，各地亦不一律。四年冬，浙省修訂房捐規定，凡在本省區域內之房屋，供營業之用，一律照租價十分之一收捐（若非省城商埠及繁盛城鎮則照二十分之一收捐）。其捐由房主租戶各半担任，其性質又爲家屋稅，又爲住家稅。遇無房租者，另行估定之；而每月租價在二元以下者免稅。此項辦法，曾由財政部介紹各省參酌辦理，其性質純爲地方稅收，大概于繁盛都市內，均有此捐。上海特別市之總捐，卽爲房捐，凡該市區內所有住宅商店均須照房數租目：住宅征收百分之六，商店徵收百分之十，沿黃浦及蘇州河各戶徵收百分之十二，分四季向現住各戶徵收，自置房屋無租價者，派員估定之（上海特別市財政局徵收總捐規則第一十四條）。其性質與浙江房捐辦法不同，係爲純粹的住家稅，且不限于爲營業之用者。廣州特別市爲亦行房捐，不論住宅商店照房租值十抽一，主客各半，其自住業戶，無租額可據者，改用稅契價值，分下列三類徵收：甲、鋪屋工廠，每千元征收大洋八角，乙、寺廟祠院會館契價，每千元征收大洋二角，丙、其他建築臨時核定，其性質爲住家稅，又爲家屋稅，亦爲財產稅（契價係不動產價值），似欠過于混亂也。按我國都市尙未臻于充分發展之境，土地房屋，恆爲一人所有，所謂房租實包括宅地之租，徵稅于房租，實無異徵稅于「房租加地租」。房租加地租之還原，卽

爲不動產價值，廣州市採用此項辦法，亦有理由。（上述之辦法係見廣州市財政局整頓住居屋宇徵收警費規則）

b

地產稅 地產稅者，征于土地建築二者，爲財產稅之一項，在美國行之。此項租稅以不動產價值爲根據，地上建築物亦包括在內，且徵收之範圍，不限于都市，農地林地亦徵收之，美國施行此稅多爲學者所詬病，其缺點有四：1 動產多因此逃稅。凡不動產有目共睹，不易隱蔽，而動產則多質小值大者，易于避免。今建築有稅，而股票可逃稅，不得謂平。2 缺乏適當的財產分類，均以一率徵稅例；如都市間角地較重要于街中心地，但征地產稅時，每不與以考慮。3 估價無科學方法，不能適得真價，有過有不及，亦違乎公平之原則。4 不能適合社會政策，如林地亦徵產地稅，須年年付稅，無異鼓勵樹木之早伐；徵稅而必及于建築物，必部份的嫁于租戶等。

林稅 森林應公有，公有之林，例不課稅；惟事實上林地私有者頗多，有課稅之義務。其課稅之根據有三：或爲森林地之面積，或爲森林地之收入，或爲其地價。在林稅以面積爲根據時，則按畝起徵，一若我國之田賦，卽此項田賦中，恆包括林地，此種按畝分等之起徵方法，最爲簡單，亦最爲幼稚，有田賦之種種弊端，且森林之收入非

年年可得，年年征稅，有促成林木早伐之虞。又若林地課稅以其價值為根據時，如美國之地產稅，亦同其弊端，且林地不若農田之收入，永久確定，得以其資本價值估量，其評價殊非易易。故林地征稅最良之根據，在其收入；發生收入時（即採伐時），始行征收，所謂生產稅者是（Yield Tax）。如是則地主為避免多納租稅計，將緩于採伐，林材之富源，庶不致過事浪費。或每年就地征稅，至採伐林木時另征出產稅，財政上收入亦可稍為增加。總之，一國森林在今日恆有消費過度之虞，故森林課稅之政策，不在謀財政上之收入，而在謀林材之保存。

我國森林之濫伐，已達極點，森林之保存，實為急務。古時有漆林之征，二十而五（見周禮），似為生產稅之一種；但近來稅則，則無具體的森林稅法，即有所取，恆包括于田賦之中，上述之生產稅，似甚可為我國所採行也。

d 礦稅 礦稅可分四種：1 照礦產之估價征稅。即估量一礦產之價值，照率征稅。夫一礦之價值，在未完全開發時，甚難確知，以此估價為徵稅之根據，其失在不正確。且礦主對於一礦之估價，為免意外之損失計，必少報其額；且為減少稅額計，必儘量開發，應用最簡捷（非最經濟的）方法，以冀減少一礦之存量，其失又在富源之任意開採。故

在礦產不足之國家中，而應用此種課稅根據，甚見不利，2 照礦租徵稅。在礦租制度盛行之國中（如英國），恆以此爲征收礦稅之根據。如英國一九一〇年所施行之礦產權稅（Mineral Rights Duty）規定在礦租中每二十先令課取一先令，即百分之五之稅率，由租主或所有權交納。夫礦租對於地主而言，原爲一種不勞利得，徵稅于不勞利得，爲近代租稅之趨勢，且徵稅于租，例不能大量的轉嫁，由地主負擔，可謂一妥善之稅法。惟在礦租制度不行之國家中，即此項礦租，不易估定，若欲以此爲徵稅根據，便發生困難，仍不得不以他法爲準也。3 照礦區之面積徵稅。如每畝礦區須徵若干租稅是。礦區大則徵稅多，但礦區大未必礦產富，此種徵收標準，自爲最幼稚之一法，與田賦之以面積爲課稅標準者相同。惟簡而易行，得財政上之便利而已。4 照礦產之產額徵稅，礦產出礦，始行徵稅，如每噸煤徵稅若干是也。如是則礦產愈出，收稅愈大，而礦產之價格，因供給增加而愈降，礦主爲防止其礦產價格之低落，與其礦稅之增加計，必限止其產額，在礦產不足之國家中，誠足以保存富源；惟礦產之價格，必因以升漲，礦主所負擔之租稅，終必部份的或全部的轉嫁于消費者，其失在社會受其壓迫。且在生產低落，商業衰頹之時，礦之出產必減少，稅收亦因以縮減，勢必另課他稅，以資抵補，其失又在稅

收之無伸縮性。故四種課稅根據，各有利弊，欲求一適當之礦稅，必須調和三種課稅根據，兼顧及當時之社會情形，使礦產得經濟的開發，富源得適宜的保存，收入得滿足財政的需要，而征收得行政上的便利，庶乎可也。

我國礦稅，導源于成周之什人；漢稅銅官鐵官，唐有坑冶，其徵稅如何，不可得而詳。明季有鑛稅，頗用擾民。清康熙十八年准人民自由開採銅鉛兩礦，政府抽其所得十分之二，并立礦律，凡地主有優先開採權，次則同縣之人，如在別縣開採者，處以重刑。其後增至值十抽四，致各礦停業，復減至值十抽二。雍正八年准四川二鉛鑛，減收值十抽一之稅，惟各省礦稅，仍爲值十抽二。民國三年頒布礦業條例，分礦稅爲二種：一爲礦區稅，一爲鑛產稅，礦區稅照面積起徵，礦產稅照產額及礦質起征。民十六年六月國民政府財政部頒布礦稅暫行條例與礦業條例之礦稅科則，大致相同，惟率稅增加倍數不少，如礦區稅之定率 a 如礦區爲採礦，第二條第一類之礦質（即金銀銅鐵錫鉛鋁鎳鉛鋅煤炭等），按年每畝納銀元五角（民三礦例爲三角）。其砂鉛砂金鐵砂之在河底者，按年每長十丈納銀元五角（民三礦例爲三角）。第二類之礦質，（即水晶石棉雲石鋼玉石灰硝酸鹽大理石等等），每年每畝納銀元六角五分（民三礦例爲一角五分）。b 如礦區

爲探礦，前項之稅率均以一角計算（民三礦例爲五分）。又如礦產稅之定率：a 第一類之礦質，按出產地平均市價納百分之五（民三礦例千分之十五）。b 第二類之礦質，按出產地平均市價納百分之十（民三礦例千分之十）。此種礦區及礦產稅，爲地面租稅以外之稅。考察民十六之礦稅暫行條例，其稅率實欠過重，故立法院于十九年五月頒布之礦業法中已酌予減輕，茲將該礦業法第六章列左以備參考。

礦業法第六章礦稅

第九十一條 礦稅分左列二種，由礦業權者分別繳納：

一 礦區稅 二 礦產稅 國營礦業權出租時，前項礦稅，由承租人交納之。

第九十二條 礦區稅爲地面租稅以外之稅。其稅率如左：

一 探礦區 每公畝按年納國幣一分；砂礦在河底者，每海道長十公尺，按年納國幣一分。

二 探礦區 每公畝或河道，每長十公尺，自開辦起，五年內按年納國幣二分。自第六年按年納國幣五分。探礦權者因礦工罷工或其他不可抗力致不能工作，繼續在二個月以上時，得請求免納不能工作期間之礦區稅。

第九十三條 礦產稅按照礦產物價格納百分之二。前項之礦產物價格以出產地附近市場

之平均市價爲標準，由農礦部按照省主管官署，報告核定之。

第九十四條 礦區稅每年分二期：于一月七月繳納。礦產稅依照實際產額，約計市價，按月繳納。前項按月繳納之礦產稅額，于核定平均市價後，逐年清結年終繳納之。

三 土地增價稅 以上所述，施土地生產稅，均自土地之生產收入上着想，施行種種租稅政策；今茲所論，爲課于土地之利得者，即土地增價稅是。

土地增價稅，爲間接的地價稅，今世學者所稱爲良稅之一。土地增價，皆由社會事業之發展，人口之增加，地主所得爲不勞而獲，故根據于不勞所得重課之理由，宜有土地增價稅之設。

此項增價稅有二種：一爲比例的，一爲累進的。比例的增價稅，如英國一九〇九年——一九二〇年之土地加價稅，如一八九八年以後德國在我國膠州灣所行之土地增價稅，又如我國廣州市所行之土地增價稅。累進的增價稅，如德國所行之土地增價稅，如日本所行之土地加價稅。

〔英國土地增價稅率，課增價百分之二十；膠州灣廣州灣土地增價稅率課百分之三十三又三。德國土地增價稅先為各地方征收（在一九一〇年採行此項增稅之城市有六百五十二之數），其稅率自百分之三以至百分之二五，大率其增價佔上期買價百分之十以下者不征稅。一九一〇年德國行帝國（即中央）土地增價稅，其稅率有如下表：

| 法定增價對於上期買價之比例 | 稅率 | 法定增價對於上期買價之比例 | 稅率 |
|---------------|-----|---------------|-----|
| 一〇以下 | 一〇% | 一〇—三〇 | 一一% |
| 三〇—五〇 | 一二 | 五〇—七〇 | 一三 |
| 七〇—九〇 | 一四 | 九〇—一一〇 | 一五 |
| 一一〇—一三〇 | 一六 | 一三〇—一五〇 | 一七 |
| 一五〇—一七〇 | 一八 | 一七〇—一九〇 | 一九 |
| 一九〇—二〇〇 | 二〇 | 二〇〇—二一〇 | 二一 |
| 二一〇—二二〇 | 二二 | 二二〇—二三〇 | 二三 |
| 二二〇—二四〇 | 二四 | 二四〇—二五〇 | 二五 |

| | | | |
|---------|----|---------|----|
| 二五〇—二六〇 | 二六 | 二六〇—二七〇 | 二七 |
| 二七〇—二八〇 | 二八 | 二八〇—二九〇 | 二九 |
| 二九〇以上 | 三〇 | | |

至日本土地加價稅稅率，自百分之五以至百分之三十，其表列與德國相仿，惟較簡單。」其徵稅根據，自以土地之增價為準。但所謂增價者，不全為上期買價與現在賣價之差數，其間尚須除去土地上永久設施改良之費用，如築路埋溝造屋修屋等（各國土地增價稅無不如此，即廣州市土地增價條例上，稅亦土地改良費不征之文）。此外此項費用之利息及上期買價之利息，在德國征增價稅時，亦須扣除；而買賣土地時前後二次之地產轉移費用，在德國日本，亦在不計之例。

德國計算土地增價舉例如下。中央土地增價稅之徵稅部分，係以上期買價與現在賣價經下列修改後，所得之差數：

- a 對於上期買價，應加1買價之百分之四，作上期是賣時所生之費用。
- 2 建築修理及其他永久設施之費用，又加此費用之百分之五，作為此費用所犧牲之利息。
- 3 其未轉移

期間內所費之特別估稅，修築道路費用，並加該費用百分之四，作為利息。4 上期總買價（即1 2 加入買價之和）每年利率二厘半之利息，但以每百方公尺買價不過一百馬克者為限（若為葡萄園以不過三百馬克者為限）。5 上期總買價與在4 項中以每百方公尺值一百馬克之估計值相較，所得之差數中，取去其百分之二（未利用之土地），或百分之一·五（已利用之土地），加于上期買價。6 若該項財產已宣告破產或抵押，則買主所受損失，亦應加于買價。

b 對於現在賣價，應除去1 賣買時費用，2 若賣主能證明在過去中每年收入有在上期總買價百分之三以下者，此項收入之缺額，亦可在現在賣價中扣除之。此外應加上1 因土地跌價時付給賣主之價金，及2 為買主所付納之增價稅。

買賣價稅經此種增減手續後，應得其差數，然後再求其差數與上期買價之百分率，由此百分率，按表得稅率；由此稅率，始得納稅之總數。此外又有種種減稅及免稅規定，上下其間，方得真正的納稅額。可見該稅計算之複雜。

英國計算增價之複雜，有其異曲同工之嘆。惟其他各國計算增價，則不如此繁瑣。如日本計算土地加價，係由土地之現價中，減去下列金額 a 土地之原價額。b 在土

地之原額決定時期，爲其土地之改良而投下之各種費用，及在有續移轉之時，前所有者因取得其土地所有權而所需之登記及其他公役等。^山

其徵稅之方法，當然于土地所有權轉移之時，大都由賣者負擔。惟土地所有權不轉移之時，亦有徵課該稅之規定。如英國除土地買賣時及死亡者土地移轉時，征收該稅外，凡土地租賃時其租賃契約過十四年者，或2一九一四年四月五日，及以後每隔十五年時，均得徵收。日本土地增價稅于法人所有之土地十五年以上無移轉時，亦得賦課之。膠州灣土地增價稅之征收，亦有同樣十五年無移轉之規定，惟不限于法人；至廣州市土地增價稅則，則凡土地不移轉時，每隔十年，亦須徵稅一次。

此外各國征收該稅，恆有種種免稅規定，大率公共性質之土地，即不以轉賣利益爲目的之土地，及小額所有，小額所得等，均在免稅之列（如德中央土地增價稅規定有建築土地價值在二〇，〇〇〇馬克以下，空地價值在五，〇〇〇馬克以下，土地增價額，在二〇馬克以內者，皆不收稅）。有時農地亦在輒征稅範圍之外（爲英國之土地增價稅），免稅之外，尙有減稅規定。如德國中央土地增價稅規定自上期購買一地之日起，每隔一年，得減稅百分之十，（如過十年可減稅十分之一）。其理由爲（一）擁有土地久長之人，投機性較少；（二）短

時間暴發地財之人，較能付稅，及(三)金錢購買力日漸降低，爲調和此種趨勢起見，應減稅少許云。

土地增價稅之性質，大概如上述。在稅制中有時爲地方稅，有時爲中央稅。如英國之土地增價稅，係中央稅收；日本之土地加價稅，爲地方稅收。德國征收此稅最早，向由地方都市征收，附于地產移轉稅而行，緣二稅皆于土地移轉時徵收，征收之根據皆爲賣價；不過土地增價稅課于一地價值之增價部份，與地上之設施無關；而地產移轉稅課于一項財產之全值，不豁免地上之設施，與我國之契稅相似，故二稅得合併征收也。一九一〇年，德國中央以稅收不足，創立中央土地增價稅，表面上爲中央征收；然所得征收百分之四十，須分派于地方團體；百分之十，分派于州省政府，爲征收該省之費用；中央所得者不過半數，且地方政府得中央允許時，得增附加增價稅。但其稅率與中央稅率合併，不過得百分之三十而已。至一九一三年，則中央所得之半數增價稅，亦劃歸地方或州省，事實上仍變爲地方稅。最後英國之土地增價稅，固屬中央，但因稅法太繁，不受人歡迎，于一九二〇年廢止，自今觀之，世界上之土地增價稅，類爲地方稅矣。

中山先生主張按價徵稅外，亦主張漲價歸公，漲價歸公，爲土地增價稅之極端，恐未必

能立即施行，其過渡辦法，還須施行土地增價稅。各國之施行土地增價稅已有成效可見者，爲德國及英國，尤以德國爲然，不無借鑒之處，據德國施行此稅之經驗，約如下列：

財政的就稅收言，此稅不甚可靠。其性質本爲間接的。至土地移轉時始支付，且數額並不如預算之大。起伏甚劇，殊不能加以測定，縱或因地價有升漲之趨勢，徵收該稅，似甚富有彈性性，但以其數額之小，卽有彈力，亦無濟於事也。至管理方面方其爲地方稅時，其費用甚省，猶可差強人意；但爲中央管理時，則費用之大，與稅收全不相稱，不能爲良稅。（英國所以廢止土地增價稅，卽因徵稅費用太大，手續太繁之故。德國中央土地增價稅之完全劃歸地方，亦因管理不便之故。）

經濟的增價稅能轉嫁乎？德國實行土地增價後，據官方調查，地價與地租，並未因此增高。且在一未征增價稅之都市中，其地價反較已征增價稅者之同樣都市爲高，可證明該稅之不能轉嫁于買主身上，卽能轉嫁，亦甚有限。蓋徵稅于土地價格者，類皆不能轉嫁也。

但若人人知將來之土地增價，須付一重租稅。則今日之地價。或須跌下少許，因今日地價中包括將來增價之希望，此種希望而爲增價稅所驅驅除，地價必然下降；然人口

若激增，地價亦不能下落。

c 社會的。土地增價爲一種不勞利得，常爲投機之目標，故徵稅以抑制之。則此稅之良否，須視能否抑制投機而定。德國自施行此稅後，對於營土地押款之投機家，實與以重大打擊。一九一一年至二二年之間。投機性的公司多因此歇閉，確有抑制投機之效力云。

此外土地移轉，是否因此減少，據德國施行是稅後之各市報告，則土地移轉，並不因此減少。蓋移轉之遲速，決于一社會事業之穩定與否，而賦稅無大關係也。

故土地增價稅，就上三端觀之，可謂爲一種社會政策的租稅，非財政政策之賦課也。考乎各國征收此稅之經驗，衡以我國稅制之現況，則知我國施行土地增價稅，可有三點注意：1 土地增價稅必爲地方稅。因稅額不大，無補于中央收入，且征收亦惟地方爲便也。2 土地增價稅應先行于都市。在都市間土地增價甚速，且面積不大，估值較易，征稅較便，稅額亦大；至鄉村則面積廣袤，土地轉移較少，且清丈不易，估值更難，卽行土地增價稅，甚難收效也。3 土地增價稅可附契稅以行。我國契稅爲一種財產移轉稅，其稅率以賣價爲根據，與德國城市間所行之地產移轉稅相似。最早之土地增價稅，既係附財產移轉稅而行，我國既有此種移轉稅，又何妨如法仿效

一下？但此種財產移轉稅之根據，係全財產的價值，包括房屋及其他設施在內，其價格須經過一度之減削修正，得其真實之地價後，始可作課稅之根據耳。

今日我國行土地增價稅者，有廣州特別市。其徵稅方法根據于廣東都市土地登記及徵稅條例第五章第二十四二十五兩條（即一、土地移轉除抵押外，每次須納土地增價稅。土地如無移轉時，每十年須納土地增價稅，但土地改良費不征。土地增價稅率爲土地增價三分之一二，土地增價稅，由左列人繳納（一）有永租關係之土地，由永租人繳納之。（二）有典質關係之土地，由典質權人繳納之。但期滿由所有人贖回時，典質權人得免息取價于土地所有人。（三）有鋪底上蓋或長期批租關係之土地，如土地所有人或永租權人之每年收益等，于或超過平均地價之百分之一十，其增價稅完全由土地所有人或永租權人繳納之。如其收益不及百分之一十，則其應負擔之增價稅，對于全部增地稅，以其土地收益，對于平均地價百分之一十爲比例，餘額由其他權人繳納之。（四）其他土地由土地所有人繳納之）細察上列條例，有數點應加以推論：

何謂土地增價？同條例第一條第十四項，土地增價之定義爲「土地移轉時，現時市價與最後移轉時市價相差增加之數；或如無移轉時，與初次申報地價，相差增加之數謂之土地增價」。在此定義之下，土地改良費固早扣除，但土地最後移轉時之登記等費用，並

未扣除，亦作為增價計算。（如甲五年前買進土地價一千元，手續費二十元；今賣出價二千元，照此處算增價為一千元，但實際不過九百八十元。）惟為數甚微，尚為無足輕重。又土地改良費不征，但改良費與地價恆合為財產價值，如何扣除以得土地本值，似宜稍有規定，以防稅吏任意武斷。

b 稅率應否比例？此為比例的土地增價稅，稅率至百分之三十三又三三，較德最高之累進率為高，以副漲價歸公之意。但設地價五十元漲至一百元時須課十八元六角之增價。而自五十元漲至一千五十元時，亦不過課，三百三十三元餘。前者漲價一倍，後者漲價二十一倍，同率征收，未免不平，而略失平均地權之本意。故增價稅率宜為累進的。增價率愈大，稅率亦應愈高；如漲價百分之十時，抽百分之五；漲價百分之五十時，抽百分之二十等是。此為德國累進稅辦法，似可為一種參考。（稅率見前）

有人主張土地之增價，由五十元至一百元，可無須徵稅；由一百元至三百元，可抽增價稅百分二十五；（四分之一）由三百元至一千元可抽增價稅三分之一，一千元以上所有之增價，可抽增價稅二分之一。（唐啓宇民生主義與土地政策）此以增價額大小，為累進率之根據，增價額愈大，表示納稅之愈大，亦較勝于此比例稅也。

c 是否有倒縮性？土地增價稅之施行，必須有二種價格：一為從前買價，一為現在賣價，二者相較，始得其稅源。故土地增價稅與別種稅法不同，恆有溯及既往之效力。如德國一九一一征中央土地增稅規定1若上期購地在四十年以前，則以四十年時之價格作為上期購買之價格。2凡上期購地在一八八五年正月一日以前者，其價格照一八八五年正月一日時之價格計算。英國一九一〇年四月制定土地加價稅，則溯及一九〇九年四月之價格；日本課土地加課稅，則規定「土地之原價額，即依土地所有權取得時之價格；但對于大正五年一月一日以前，取得之土地，則以當時之時價為其原價額；同期日以前取得土地之取得價額，若較同期日之時期為大，則依其取得價額。」（第五條該稅條例于大正十二年公布）其所以追溯既往者，無非謀財政上收入之增加；而追溯之所以定有期限者，則在使人民不過于吃虧。（例如百年前一地僅值一千文，今日值一千元，若以百年前價格相較，則該地價值三分之一，均須充公。但在德國則亦謀財政上之收入，因稅制規定：不移轉地每過一年減稅百分之一，若百年不移轉，將無稅可徵，故非限為四十年不可。）今視廣東都市征稅條例，並無此種顯明之規定，不過土地局為謀收入計，自須照土地增價之定義，溯諸既往之「最後移轉時市價」，其期限似以十年為限。凡十年以上未

經買賣，其增價差額超過現在賣價總額之半數者，即以現在賣價之總額之一半，作為十年前之地價，不收增價稅。其餘賣價總額之一半，作為近十年之增價照章征收三分之一，為增價稅云。

d 有無免稅規定 在該增價稅條例上並無免稅規定，但在地價稅條例中則有之，（見上）想可通用，惟過小之增價額，似亦宜准予免稅也。

e 納稅人問題 在此增價稅條例之下，納稅者何人，似欠明瞭。查各國征收此稅，均由賣主交納，如英如德均如此，日本亦規定「土地加價稅在土地所有權作有價的移轉時，則課于前所有者；其移轉如為無價時，則課于現在所有者」（內務省土地加價稅勅令第三條）此因土地增價利益，為賣主所得，非買者所享，政府欲分潤此不勞而獲之利益，故向賣主征收也。今廣東徵稅條例規定，由永租人與質人或土地所有人付稅，所謂土地所有人，係指前所有者，（賣主）抑指現在所有者（買主）？若指現在所有者，則付稅者將為買主，而非賣主，其勢買主因付出增價稅，亦必如數減少其買價，結果還須由賣主負擔也。

廣州市土地增價稅為地方稅，為都市稅，實為我國政府實行土地增價稅之先鋒。徵行以來

，稅收亦頗不惡，民十五爲三萬六千三百二十餘元，民十六爲十五萬七千九百三十餘元云。

按此項增價稅，大概係模倣膠州灣之土地增價稅。因規劃廣東都市登記及征稅者，爲德人單維廉，卽爲辦理膠州灣土地增稅之官吏。受中山先生之聘，遂來粵設計此事，膠州灣土地增價稅，始于一八九八年，據是年頒布之膠州灣德意志保護領域土地取得條例，政府得以租借該地前之價格爲準，向我國人收買土地，但以土地得以投標法，復賣與人民，如此則膠州當局，爲投標者把土地之加價收歸政府，至賣與人民之土地，不得政府許可，不能租賣他人。每年課地百分之六之地稅，若互相賣買時，則須納增價（或純益額）百分之三三·三之租稅，所謂增價，卽從賣買利益除去土地改良費與百分之六之利子後之剩餘。但政府對於人民所申報之地價，有優先收買之權，而十五年内權利不移轉之地，政府有課不移轉土地加價稅之權。此外防土地之不利用，政府有半價收買土地，或遞增課稅之權。（最高至百分之二四）膠州灣之施行此稅，原爲一種試驗，並不在財政之收入。結果地價仍漲，膠州灣亦漸發達，頗爲圓滿。按中山先生聘單氏以定廣州市之地稅，今日之都市登記及征稅條例中之增稅項，實與膠州灣之地價稅及土地增價稅相去不遠也！

與土地增價稅相近者，則有英國之復歸稅，凡二十一年以上之土地租佃契約滿期後，其地如

復歸于地主，其租佃期中因佃戶改良土地而增高之地產價格，應課以賦稅，其稅率為利益價格中每十鎊之一鎊。而所謂利益價格者，即土地之增價額與建築物及其他改良物價格之和，故征復歸稅，可不征土地增價稅，二者有互相替代之勢。英之所以施行此稅，乃因其土地租佃過盛之故，依其本國特殊之情形而創設者。

四 享益稅系統下之地稅 上述諸稅，均屬於能力稅系統。以下所論，均屬於享益稅系統。

a 財產移轉稅 契稅 契稅徵于買賣不動產之時，其課稅標準係以買價或典價為根據，惟此項價格，係不動產全部之價格，包房括屋在內，非純粹之土地價格，否則可為地價稅之根據矣。

財產移轉而須付納契稅，實為一種登記性質，所以保證物權。其稅率可為累進的，亦可謂比例的。累進的財產移轉稅，于德國數城市中曾行之。（如在赫森（Hessen）財產移轉稅是州稅，但地方團體得征加不超過州稅百分之五十之附加稅，其稅率為累進的，自一〇〇〇馬克—二〇〇〇抽〇·二%，二〇〇〇—一〇，〇〇〇抽〇·四%，自一〇，〇〇〇—二〇，〇〇〇抽〇·六%，自二〇，〇〇〇—五〇，〇〇〇抽〇·八%，五〇，〇〇〇馬克以上抽一%不滿一〇〇〇馬克者抽〇·一%。（見 Schefel: Taxation

of Land Value P.127) 比例的財產移轉稅，較爲普遍，如我國之契稅是。

財產移轉既有典有賣，故我國契稅亦分二種，其稅率各省不同，蓋爲一種地方稅也。茲略述其稅率如左（賈士毅民國財政史上卷三偏一八八—一九二頁）

河北 賣三典二（即賣契值百抽三典契值百抽二之謂）

北平 賣六典四

河南 與山東同

湖北 賣九典六

江蘇 賣五典三

安徽 賣六典四

江西 賣四典二

廣西

四川

陝西

甘肅

賣六典三

賣六典三

山東 賣六典三

山西 與山東同

湖南 賣四典三

浙江 賣四典三

福建 賣六典三（外另加二十分之一之附稅）

廣東 賣六典三

雲南

貴州

賣六典三

吉林

遼寧

新疆

歸綏 賣九典六

里龍江 賣九典六

察哈爾

賣四典二

熱河

卑意以爲契稅亦不妨爲累進率，因1大地產典賣時，其負擔能力較大；2可鼓勵小地產之典賣，間接的可分折大地產。惟稅率不宜過高，過高則財產移轉不便，有使地產分配不均之弊，今日吉遼等省契稅至賣九典六。似欠過重也。

b 驗契稅及土地登記費 我國契稅與驗契稅，同爲保證人民不動產所有權而設。契稅尙有稅率，而驗契費則無所謂稅率。據民十六年十一月財政部公布之驗契暫行條例第三條「呈驗前項舊契，無論典買，均應一律註冊給與新契紙，每張契紙酌收紙價一元五角，註冊費一角，附收教育費二角，（中央地方各半）其不動產價格在三十元以下之契據，祇收註冊費。」嚴格言之，絕對不能稱之謂稅，惟通常稱之爲稅，爲便于敘述計，始列于此。此稅本應歸地方徵收，但在我國，則歸中央政府。

此外登記土地，亦須納費，可謂爲一種土地驗契稅。據廣州都市土地登記及徵稅條例第六七條規定，凡關於1土地所有權，2承租權，3典質權，4鋪底權或上蓋權，5

長期批租，6 抵押權之書據，均須登記，照申報地價百分之一·五納費，征費而以地價爲根據，可謂爲一種登記稅。礦業亦須註冊登記，通常收費以件數計算，如民十六全國註冊局所頒布之註冊費分類表關於礦業註冊費有「探礦權之設立，每件銀一百元；探礦權之創立，每件銀二百元；採礦權之移轉，因繼承者每件銀二十元；因繼承以外之原因者每件銀一百元」等等之規定。但小礦業註冊，則以面積計，如煤礦不滿五十畝者，註冊費爲二十元，五十畝以上百畝以下者，註冊費爲四十元，一百畝以上二百畝以下者，註冊費爲六十元，二百畝以上二百七十畝以下者，註冊費爲八十元等等。（二百七十畝以上照通常礦業計算。）

c 特別估稅 (Special Assessments) 估稅之目的。已述于前，現就土地漲價一端言之，政府對於土地上之設施，每爲地價增漲之動力，如添築道路，兩旁土地必因之漲價，此種漲價非由于兩旁地主之力，而由于道路之修築，地主不能因有私有權故，坐享其不勞而獲之利，置道路費用不理。故估稅之設，即在依照此種土地增價之多寡，估其兩旁地主所獲利益之大小，征收此稅，俾分其一部份之利得，歸之公共，作爲抵償地上設施費用之款項。此稅爲特殊利益付與後之報償，嚴格言之，不能爲稅。（塞利格曼 (Seligson)

(3) 分公共收入為價格，規費，特別估稅及租稅四種，即以此與租稅為二項見 (Essays in Taxation: Classification of Public Revenue) 特廣義言之可為極端的享益稅也。

此種估稅方法，盛行于美國，凡遇建設新道路，改寬舊道路，或開闢公園時，無不應用此項方法。其估稅之辦法，如1. 建築新路為六丈左右者，其所需之費用，全由道路兩旁之房主征收估稅充之；其寬于六丈者，則兩旁之地主，不必担負全部，大概新路愈寬，兩旁地主之担負愈小，此因利用者以路闊而增加，享實益者因路大而普遍，不僅兩旁地主也。2. 開闢公園，以公園之大小及其出路為定，愈近公園之地，地主所納估稅應愈多。3. 改寬舊道路，其闊度在一定限度內，(由各地規定) 由兩旁地主負擔此項費用，超過此項限度，則由地主負擔一部，而由公共稅收補足之，隨各地而異。

我國向無估稅之規定，晚近廣州上海二特別市築路需費，亦仿估稅辦法，施行築路收費章程，茲摘要說明于後。

上海特別市築路收費章程(民十八)

第五條 凡因築路割用兩旁土地，在原面積七成及七成以下或毫未割用者，一律按該地

時價，征費三成；割用八成者征費二成；割用九成者，征費一成。全部割用者免征。
。（收用土地之成數愈多，則地主所得之利益愈少，故征費亦愈輕。）

第六條 凡非一次整理之道路，如因翻造房屋，割用土地，在原面積七成及七成以下，或毫未割用者一律征費二成，割用八成者，征費一成；割用九成者，征費半成；全部割用者免征。（因非一次整理之道路，對於該地段之地價，無甚影響，地主不能得利也。）

第八條 凡在本特別市區內之土地，無論公有私有，均預一律按照本章程規定辦理。（其意為減輕私有者負擔之故。）

第十條 征費時所根據之面積，應以因築路而受益者為限。其標準由新路之人行道內邊起，其無人行道者，由新路溝邊起向兩旁深入，各為該路規定寬度之三倍，如遇特別情形，得由主管機關呈請市政府酌量增減之。（因距路甚遠之地，其價格并不能因築路而增高，應為相當之限制。）

五 地方與中央的地稅 租稅之應否為中央或地方一概決于下列三標準：
一 以徵稅便利為標準 稅之便中央征收者，應歸中央；便地方征收者，應歸地方。

二 以徵稅後之影響為標準。徵稅之影響偏于各地方者，應歸地方征收；若其影響係普遍性的，應歸中央征收。大率從人的稅，即照納稅人能力之大小而完納者，應歸中央；從地的稅，即照課稅地方之情形而設稅者，應歸地方。

就此二種標準以論地稅，則可得下列結論：

- a 田賦 應為地方的，因須照各地情形而賦課，且以地方徵稅為最便利。
- b 地價稅 應為地方的，理由同右。
- c 宅地稅 應為地方的，理由同右。
- d 地產稅 應為地方的，理由同左。
- e 林稅 小規範森林，由地方課稅；大規模森林，由中央徵稅，因非地方所能主持。
- f 礦稅 應為中央的。因礦產關係一國之實業，其影響不拘于一地方的。
- g 享益稅系統下之地稅 應為地方的，因其影響限于一地，且征收亦最便也。

四 我國之田賦

我國田賦，有數千年之歷史，為歷代主要收入，雖已為世人所詬病，漸在淘汰之列，然以其在歷史上所佔之重要位置，故不能不有一概括的敘述，以明其性質。

A 稅制 民國之田賦，多累承清制，其稅制可分下列數種：

a 田制 分下列諸種：民賦田，更名田，農桑田，蒿草籽粒地，歸併衛屯所地，河淤地，退圈地，山蕩草地，田塘，熟田，泥溝，車池，土司地，番地，回地，苗地，荒地，荒地，獵地等數十種。其分類或以土壤之性質為標準，或以歷史之沿革為標準，或以耕者之種族為標準，至不一律。

b 稅率 見前節

c 征收手續 大半因仍清制，分下列數種手續：

n 分限 如分上下忙是也。其時期各省不同，如江蘇省丁糧上忙自四月開征，八月底完。下忙自九月開征，十一月終完。河北則以四月十月為上下忙開征之期，廣東則七月開征，八月完半，十二月接征，次年正月全完。

b 輸催 即以滾單記糧戶之姓名田畝賦稅之定額，分發地方之長吏，使催促之。

c 印票 有三聯串票，書明納戶所完賦額，編號鈐印，三分之一附簿，一留縣，一給納戶。附簿者即存根，帳房收之；留縣者，備檢對之用，給納戶者，即收款之執照也。人民納稅皆以此三聯串票為憑。

d 交納 人民納稅，或親至縣署輸納，或至鄉鎮設有徵稅分局者，以省跋涉。其所納者前有銀兩，有錢文，有米粟，民國以來則統折以銀元，惟邊境文化落伍諸省，如陝甘新等，仍有遵守舊法輸納者。且各省折收銀元之率，至不一率，亦不審其應用何種折算之根據，如蘇省地丁每兩折收二元餘，四川折收一元半餘，廣東折一元餘，惟大率為二元左右。

d 稅收內容 我國田賦，試分析其內容，實為一種雜稅，有下列諸種：

a 地丁 卽地賦丁銀二項。前者為土地稅，後者卽人頭稅，康熙五十年諭以後滋生人

丁永不加賦，僅以當時錢糧冊內有名人丁定為常額，地丁漸合而為一；至雍正將各邑丁糧均派于各邑地糧內征收，自是地丁，遂成一專門名詞矣。

l 耗羨 自明已有之，為州縣私加之賦稅。民國來均折入地丁，或改為額外征收費，存其實而易其名。

c 漕糧 漕糧者，征于東南各省，本為本邑糧米，所以轉運京師，供官兵俸餉之用。咸同間以運輸不便，已多折為銀兩，民國來折為銀元，漕運遂廢。

j 租課 為學田廬地所征之稅，亦為一種地租，惟其土地本身都屬公有，故歸入田賦

中。

e 差徭 卽古代力役之遺跡，前清西北各省差徭甚重，恆按地出差，民國來已廢除，或改折銀元。

f 雜賦 田賦本爲雜稅，而雜稅之中又有雜賦，包括零星之款，各省不一，如貢品折銀等。

g 附加稅 始于則清末，如征收自治費警察費等本歸地方，後合併入國家預算冊內，亦歸中央，今則田賦全部，均爲地方稅矣。

至其收入總額，清宣統三年（預算）爲七八九五三八六二元，民二爲八二，四〇三，六一二元，民三爲七九，二二七，八〇九元，民五爲九七，五五三，五一三元，民八爲九〇，五四八，〇〇〇元，民十四爲八七，五一五，七一九元，（預算）內地丁收入爲六六，二二八，一七九元，漕糧收入爲一七，〇三九，二六六元，租稅爲一，五六二，二八九元，雜賦二，六八五，九八五元。

B 缺點 卽就上列之略述而言，可發見下列之缺點：

a 各色駁雜 田賦一種租稅耳，而地丁漕糧差徭等等均得包括在內，此種雜稅爲各國所罕

見，考其起因，無非以就地徵稅，最為便利，各種稅收，均繫于地，卒至各色駁雜，光怪陸離，應稅者逃稅，不應稅者重課，所謂租稅之原則，殆無從談起！

b 單位不一 論地積之單位：有畝，有頃，有响，有日，有戶，有弓等等，省與省異，縣與縣異；而所謂畝，所謂頃者，又絕無標準可言，有一百四十弓之畝，有六百九十弓之畝，（中央研究院調查無錫畝之種類有百餘種之多。）其間之差異，殆不能窮詰，用是稅率雖同，而實際上之負擔，竟大有逕庭。論所納租稅之單位：有銀元，有米粟，其間之折價兌水，盡聽胥吏上下，其為弊害，灼然可知。

c 稅率蕪雜 各種田地之稅率，或以地之肥性為標準，或以所有權之延革為標準，更或以所有權之資格為標準，可謂盡蕪雜之能事。夫田賦稅率，隨各地情形而異，本無足怪，惟此種複雜之稅率，並無有理的根據，不過相沿成習，因循日久，重重相傳，尋致如此耳。其果則適與胥吏作弊之機會，使局外人無從察知，田賦多弊，非無故也。

d 征收弊多 其大著者

a 假造魚鱗冊 魚鱗冊一名丈量冊，詳載田地之高下及戶主，為徵收田賦之根據，每有豪戶欲少納田稅，則賄胥吏假造報冊，本為四十畝者，改為二十畝，如是則二十

可逃稅。

b 短報畝數 短報稅田，爲公開的習慣，一若當然，官府亦鮮有深究者。

c 飛糧 飛糧者，甲田之糧，混入乙田征收之謂。田地買賣例須過糧，有時書吏舞弊，故不過戶，藉端需索，每使甲田之稅，反由乙主交納，所謂飛糧訛案者是。

d 大頭小尾 人民完納租稅，全憑三聯串票，有時存根銀數寫少，串條寫多，人民多付租稅，而政府絲毫未得實惠，徒飽書吏之私囊而已。

e 折算舞弊 銀洋折算其間進出，頗有上下可能，每爲胥吏舞弊之淵藪。

f 捏報荒歉 我國成例，地方凡遇災歉，得蠲益田賦全部或一部，有時貪吏勾結上下，捏報荒歉。上則從輕解稅，下則依然徵收，所得之款，多入私囊，此種舞弊發生于僻縣，起于徵收田賦與保管田賦，均爲一人，遂得任意上下也。

g 額外征收 田賦有定額，定額之外，地方官吏，本無權多征，然有時糧差熟悉民情，認識路程，每能挾持把玩，額外征取，解上定額，其餘即飽私囊，上級官吏，固未之知也。

凡上種種均爲顯著之弊，此外弊竇，地與地異，不勝一述。一稅而如許弊端，其有

背于租稅之財政的原則可知。用是國家患田賦之縮收，而民間猶苦稅重；表面上稅率甚輕，實際上輒爲苛政，則受此中飽階級之賜也。

逃稅田畝太多 前清稅務司赫德籌議清丈時，曾估計中國土地應有八千兆畝，以納稅地爲其半數，每畝完二百銅錢，應有四百兆兩之田賦。而實際上田賦預算，不過八千萬上下，雖中飽者多，然逃稅田畝，亦殊駭人也！我國土地素未清丈，無糧黑地，隨處可得，徒供糧差輩爲要索之工具而已。按各國舉行田畝清丈後，其田數無不增加。如台灣清季稅地爲五百六十九萬六千畝，地賦爲二百九十八萬九千二百餘元，日本清丈後，稅地爲九百九十八萬三千五百九十三畝，地租爲二百九十八萬九千二百餘元。又如中國之九龍清季爲粵新安府四分之一，歲賦不過二千文；英人據有之後，測量成功，田賦增收至十二萬元。可見我國若實行清丈，其田賦正不止今數也。（見固培智中國田產稅制問題）

C

改良辦法 田賦之缺點既如是昭彰，歷來建議改良者，實繁有徒，其方法不外下列數種：

• 清丈田地 此爲整理田賦及其他土地問題之先決辦法，凡建議改良田賦者，無不主張之。其尤著者，有赫德氏之籌餉節略，（丈量全國土地，再按地納稅，便可得餉。）常吉德

壽之整理中國田賦文，（預算清丈後收入可有一億一千七百萬元，清丈經費，約五千萬
元，以二年爲限）。賈士毅之清丈條議，周宏業之清丈說帖，（定三十年清丈經費每年
平均一千萬元）晏才傑整田賦之意見等等，無不以清丈爲根本解決田賦問題之方法。蓋
田地清丈後，始得確數，有確數始得按率徵稅，剷除積弊，否則無從着手也。

b 改革稅率 現在田賦稅率之標準，其分課等則，按畝起徵，猶爲上古稅制之遺留。現今
各國賦課地稅之標準，鮮有以面積爲根據者，類以其純收入或地價爲計算之基本，惟估
計地價，較清丈尤難，以純收入爲課稅標準，亦非易事，欲實現于我國，終須時日耳。

中山先生主張按價徵稅，爲改革稅率中之最有力者，先生曾言各國土地稅法，恆按
價值百抽一，惟據地價稅專家單維廉之意見則以爲失之過輕云。

c 歸併入所得稅內 田賦爲土地收入課稅之一種，田地上之收益，乃各種所得之一。故以
田稅併爲所得稅，易收統一之效，亦爲現代國家之趨勢。惟實行此種辦法時，稅率須改
用純收入爲根據，且我國所得稅迄今未能正式實行，即實行所得稅，田地所得，又因有
歷史上之關係，亦未必能併入所得稅內也。

d 改良稅務行政 上述辦法，皆爲根本要圖，雖極困難，然欲一勞永逸，則捨此莫圖。至

改良稅務行政，則爲治標之方，亦爲治本之預備，茲略述數種于下：

a 應劃爲地方稅 清代民初田賦均爲中央稅收，惟田賦最宜爲地方稅，今亦變爲地方稅矣。

b 改定田賦內容 今田賦之中，名色有六七種之多，實爲一種雜賦，若不清除，無整理之望。故稅之非田賦性質者，應廢除之，此外應歸併爲一種稅率，一次或二次徵收，以便納稅者而杜弊端。

c 劃一名稱 各種田稅名稱，均應劃一，土地之單位，尤宜一律，俾便于計算，而納稅之幣制，宜以銀元爲單位，其零數不妨以郵票代之，庶乎辦理稅收，可趨于簡易。

d 改定串票式樣 舊式三聯串票，流弊甚多，不特大頭小尾，串票之數與實交之數不同，且正銀而外復于票外，浮征票費房費等目，祇以不列串票，即舞弊亦無從考核。鑑于此種缺陷，應另製新式串票，票上應詳細說明納稅方法及其應納稅額，預給納稅諸戶，由其向徵收機關完納，另以完納後之副票，呈寄徵收機關之監督機關，俾得二數核對，以祛弊端。

徵收機關之改良 舊日田賦之徵收者爲縣官，而保管賦款者亦爲縣官，租稅之經徵與納款機關，而混爲一起，最足滋生中飽要索之弊，故各國對於經徵機關與納款機關，無不使之獨立爲二，立于互相監督之地位，所謂金庫制度是也。我國若欲整理田賦之行政，實有設立金庫制度之必要。民國以來亦曾制定金庫出納代行政程，交通銀行代理國庫章程，及金庫條例草案等，但迄未實行。而對於田賦徵收之設立，金庫制度尤非易易，因稅源分散，其範圍卽爲全國之土地，欲各縣設立金庫，其費用不貲。無已則宜立委託保管金庫制度，委託可靠之銀行或錢莊，代爲保管田賦，而縣長僅負命令通知經徵之責，不復有保管賦稅之權利與義務。此外對於征收機關之人才更宜特別注意，亦須用考試制度，選取通廉之士，優其薪給，使能道地從事，而不以舞弊爲生；對於會計制度，亦宜改良整頓，使不致無所稽考，如是則田賦稅制縱不善，其收入猶正不止此也。

D 田賦對於人民之負擔 我國田賦單就其稅率而言，不能謂重，大抵不過純收入數十分之一，較之古代什一之制三十而稅一之制，猶遠遜之。然所謂田賦者，不僅包括田賦一項，種種雜稅苛捐，無不藉田賦之名以行，陳翰笙氏在中國農民所担负之賦稅一文中述三處之田賦有如

下表：

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|----------|-------|----|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|--------|-------|------|-------|------|-------|
| 浙江嘉善 | 正稅 | 〇・二九七 | 漕折 | 〇・二七四 | 省附稅 | 〇・〇七四 | 縣附稅 | 〇・二三八 | 征收費 | 〇・〇三七 | 軍事特捐 | 〇・二四八 | 省路附捐 | 〇・〇五七 | 教育附捐 | 〇・〇五七 | 合計每畝 | 一・二八二 |
| 江蘇江寧 | 正稅 | 〇・二〇五 | 漕折 | 〇・五〇〇 | 省附稅 | 〇・一六五 | 縣附稅 | 〇・一四三 | 征收費 | 〇・〇六八 | 軍事特捐 | 〇・〇三五 | 農民銀行基金 | 〇・二〇〇 | 縣路附稅 | 〇・〇五 | 合計每畝 | 一・三六六 |
| 山東萊陽 | 每田賦銀一兩征收 | 元 | 正額 | 一・八〇〇 | 省縣附稅 | 〇・四〇〇 | 省教育附捐 | 〇・〇五〇 | 河工附捐 | 〇・二二〇 | 河工特捐 | 〇・六六〇 | 軍事附捐 | 二・〇〇〇 | 汽車路捐 | 〇・五五〇 | 縣教育捐 | 〇・〇九九 |

| | | | | | |
|-------|---|-------|---|------|-------|
| (民十七) | 元 | (民十七) | 元 | 賑濟特捐 | 一〇〇〇 |
| | | | | 警備捐 | 〇・三三〇 |
| | | | | 清鄉費 | 〇・〇五〇 |
| | | | | 地方公款 | 〇・一五〇 |
| | | | | 征收費 | 〇・〇六〇 |
| | | | | 合計 | 七・三六九 |

觀上表可知田賦之本身，不過一項或二項；而藉田賦之名以行者，乃有六項以至於十餘項之多，其總額超出于田賦本額者自二倍乃至四倍。緣各種特捐，非附于田賦內，不能自存，田賦既須年年征收，農人抵抗力又薄弱，一經附入，收入便穩，生財之道，誠捨此莫由，遂有十餘項之多。由此可謂田賦之罪惡，尙不在其本身，而在其爲種種苛稅雜捐之依據也。

據德人范格奴 (Wagner) 在民十四時計算，山東各處田賦每畝平均七錢一分四厘三，合洋一元〇七分，較一八八六年時普魯士農夫所納多十五倍。陳君又言『美國一九二一至一九三二年每英畝爲美金七角〇九分，(U.S. Department of Agriculture year book. 1922

P. HOON) 合計即每畝爲銀二角四分，較山東的每畝一元〇七分，豈不少四倍？雖田租與高利貸與的剝削農民，在印度甚于在中國；每畝一元〇七分的田賦，較印度一九二三—二四年的田賦多至十四倍！此外還須預征有至三十一年者（四川梓桐）及額外需索農民之受田賦壓迫殆無疑義。

然此非田賦之過也。其過在于政治之混亂，軍閥之貪橫，即無田賦，亦須用其他方法壓迫人民，田賦乃適爲壓迫人民之工具，即征地價稅，上述之種種苛捐特稅，亦可附之以行也。吾人就地稅上觀察，固不能不以田賦爲劣稅，然苟政治清明稅率依舊，其對於人民之負擔，實不能謂爲過重。田賦之病，在其財政方面，不在其壓迫方面，吾人改革田賦，似宜對於此點加以注意也可。

★ ★ ★ ★ ★

地稅之一切約如上述。吾人觀察其種種變化，可知土地之爲征稅根據，在今昔均不失其重要。昔之所以重要，因土地爲國家唯一最大之財源，捨此無更善之稅源；實有單一稅之可能。今之所以重要，因土地價值爲社會生產力之表現，非個人所得獨佔，應征稅以謀財富分配之平允。昔日地稅既以國家收入爲目的，故征稅之標準或爲面積，或爲總收入，其目的在求征收之普遍。今

日地稅既以平允財富分配爲目的，故徵稅之標準，應爲其原價，蓋如此而後得徵稅之公平也。今昔地稅之目的既不同，故昔日以面積爲準則之田賦，不復有當于時，有廢除之必要，即事實上一時不能辦到，亦須澈底整理。而與時勢相合之地價稅，尤在所必行也。

本章參考書(重要者)

1. Seligman Essays in Taxation
2. Seligman Shifting & Incidence in Taxation
3. Bustable Public Finance
4. Hunter Outline of Public Finance
5. Grice National & Local Finance
6. Acheftal Taxation of Land Value
7. Adams Finance
8. Henry George Progress of poverty
9. Nu Proceedings of National Tax Association U.S.A. 1911—14

10. Pol: What is single tax.
11. 小川鄉太郎 租稅總論(薩譯)
12. 賈士毅 民國財政史
13. 胡 沔 中國財政史
14. 晏才傑 租稅總論(田賦芻議)
15. 李權時 中國稅制論
16. 陳啓修 財政學總論
17. 唐啓宇 民生主義與土地政策(中國農業改造問題叢著)
18. 周培智 中 田產稅制問題(國聞週報六卷)
19. 董修甲 市政新論
20. 鄧紹先譯 各各國地價稅制度
21. 河田嗣一 土地經濟論
22. 陳翰笙 中國農民所負擔之賦稅(東方)
23. 劉南陔 淞滬宅地稅平議(東方)

24. 沈怡 都市築路征費辦法(東方二十六卷六號)
25. 支那研究 上海の研究
26. 李宗莪 模範之廣州市

第十五章 土地政策之性質

觀上述各章可知土地利用之私人目的，與其社會目的，甚多衝突，爲解決此種衝突，遂有土地政策。土地政策之定義，已見于第四章中，即在使土地利用達到其社會的目的，而社會的目的亦已見該章中，即：

- 一 使謀土地利用後之最適宜生產。
- 二 使國內土地之各種利用得一適當之分配。
- 三 使一國天然富源之開發與保存，能合乎今日與將來之需要。
- 四 使利用土地後所生之財富得一均允的分配。
- 五 增加一地之美景。

土地政策之根據爲土地經濟，土地經濟之運用而屬于公家方面者即爲土地政策。故土地經濟是學，而土地政策是術，本作為學的探究，不能作具體的術的方案，惟對於土地政策之性質，可略述一二，以供參考。

一 土地政策之種類

土地政策之種類甚多，其分類標準約有三項：

一 以土地之種類為標準 土地分為五種，即農，市，礦，林及水力是土地政策亦可分為五種，即：

- a 農地政策。
- b 市地政策。
- c 礦地政策。
- d 林地政策。
- e 水力政策。

農地有農地之特點，市地有市地之特點，其利用之道不同，所施之政策亦異，此種分類最為普通，亦頗合邏輯。

二 以經濟學之學理為標準 經濟學中之學理有屬於生產者，有屬於分配者，更有屬於消費者，故土地政策可分為下列數種：

- 生產方面的土地政策。
- b 分配方面的土地政策。

c. 消費方面的土地政策。

三 以政策施行之方向爲標準 可分爲：

a. 積極或擴張性的土地政策。

b. 消極或限制性的土地政策。

積極的土地政策，即政策之施行，能建設新的制度，運用新的方法，做前人所未做，創本地所未創，故曰積極，如移墾造林等是也。消極的土地政策，其目的並不在建設新事業，而在矯正舊的設施，革除現有之弊端，故曰消極，如限制大地產，禁植罌粟等是也。

上三種分類均有可靠根據，並無不妥之處；惟任何一種標準，均失之過于簡單，如單曰農地政策，而農地政策之中有屬于生產方面者，有屬于分配方面者，單曰生產方面的土地政策，與生產方面之政策中有積極的有消極的，似亦宜以分析。故單恃一積標準，不免有含混之弊，敝意以爲宜以次用三種標準分類如下：

A. 農地政策：

a. 屬于生產方面者 a. 積極的 如移墾政策，發展農業政策。

b. 消極的 如防災政策。

(可參考農地之利用章)

b 屬於分配方面者

a 積極的 如農地公有政策。

b 消極的 如改革佃制政策。

(可參考農地所有權章)

B 市地政策：

a 屬於生產方面者

a 積極的 如市地推廣政策城市設計。

b 消極的 如分區政策建築條例。

b 屬於分配方面者

a 積極的 如市地公有政策。

b 消極的 如限制市地私有權之政策。

(可參考市地之利用及市地所有權章)

c 屬於消費方面者

a 積極的 如住宅及娛樂地之設計。

b 消極的 如不衛生住宅之取締。

(可參考市地之利用及市地所有權章)

C 礦地政策：

D 林地政策：

- a 屬于生產方面者
 - a 積極的 如礦地開發政策。
 - b 消極的 如礦源保存政策。
- b 屬于分配方面者
 - a 積極的 如礦地國有政策。
 - b 消極的 如礦業條例之規劃。

E 水力·其他政策：

- a 屬于生產方面者
 - a 積極的 如開河計劃。
 - b 消極的 如治河計劃。
- b 屬于消費方面者
 - a 積極的 如公墓制度鋪設水管計劃。
 - b 消極的 如取締私墓辦法。

(以上可參考礦林地及水之利用 礦林地及水之所有權二章)

二 施行土地政策之方法

由上述種種土地政策觀之，可知其內容複雜，決非公有私有之片言，所能了結，其施行此種政策之方法，亦非充公等一二方法所能應付，綜其方法，有如左列：

一 經濟的方法 如

a 限制租金二五減租等，恆為施行消極的土地政策之方法。此等方法不甚奏效，因價格決于經濟上需給二種勢力推移，不能以人為之方法範圍之。

b 對於私人利用土地之接濟。如國家欲鼓勵自作農，因設立農民銀行，以低利借出資本；又行屯墾政策時，以低價售出土地，或與墾民以相當津貼，使能自立。

c 對於公家利用土地之接濟。如國家欲推廣市地，收為公有，因發行公債，以為收買土地之資本；又如國家欲開發礦產，因舉借外債，如中山先生之實業計劃，即以此為方法者。

二 學術的方法 可分四項：

a 調查 任何土地政策，不能基于憑空之理論，須以切于社會上事實為歸，非事前有充分

之調查，事後必顧此失彼，爲害非淺。故政府應設立關於土地經濟之調查機關，如濟丈局農事調查局，都市情況調查科等。一面將調查所得之智識與消息，普曉民衆；一面卽以此爲土地政策之根據，如創設任何城市計劃，必先有詳細調查，正以此故耳。

b 測驗 關於土地經濟方面之種種問題，政府應設立專局以研究之，如農事試驗場礦質材料研究所等，俾使調查所得，化爲有價值的智識，扶助土地政策之推行。

c 教育 政府欲施行任何土地政策，先必培植人才，如設立農業學校，土地測量學校等，造就能實行土地政策之人士。

d 宣傳 知而後能行，政府施行一政策時，先須使人民了解一政策之性質，與其實施之方法，如政府欲提倡移墾，則必充分宣傳移墾之有利及其方法，造成強有力之輿論，使人民知之不惑，引起其信心。

三 法律的方法如：

a 創設限制性的法律 苟非公有土地，凡國家之土地政策，大半以限制性的法律，節制私人的利用土地，如城市分區條例，建築條例，地產業條例，礦業條例，土地登記條例等，在此種條例之下，公家並不代私人利用土地，但私人之種種利用，須在公家規限以內

• 逾限即須課罰。此種限制屬於政府之警察權，(Police Power) 即政府為公共利益計，得剝奪一部分或全部的私人地權，不與以任何報償，是以貫達土地利用之社會目的，而犧牲其私人目的者也。

b 施用徵收土地法亦稱圈地權 (Eminent Domain) 所謂圈地權者，即政府得以公平之價格，向人民強迫買地，此與警察權不同。後者為無酬報的剝奪私有權，前者為有酬報的強取所有權；後者不與政府利用土地之方便，而前者(圈地權)則為政府利用土地而設也。

收用土地之最大目的，當然供政府利用，但有時政府收買土地，並不在利用，而在取得增價，如德人在膠州灣設立土地條例，許政府以低價向華人收買土地，又得陸續賣出，(參見地稅章)從中取得增價之厚利。又如德國都市推廣面積時，亦得如法收買以其一部分賣出，一部分照預定之城市計劃鋪設道路，設立公園等。此種公共設施能限制私人之利用土地，故政府作如此之徵收時，一面利用土地，一面取得增價，一面亦限制私人之利用，可謂一舉三得也。

但在何種情形下得徵收土地？自照法令所規定。據民十七年七月所頒布之土地徵收

法，在左列情形下得徵收土地：（第一章第二條第一條）

一 興辦公共事業 所謂公共事業者爲

a 關於創興或擴充公共建築物之事業

b 關於開發交通之事業

c 關於開闢商港友商埠之事業

d 關於公共衛生設備之事業

e 關於改良市村之事業

f 關於發展水利之事業

g 關於教育學術及慈善之事業

h 關於創興或擴充國營工商業之事業

i 關於佈置國防及其他軍備之事業

j 其他以公用爲目的而設施之事業

二 調劑土地之分配以發展農業改良農民之生活狀況

至徵收土地者不僅爲國家，凡一省市縣及其他地方政府興辦前項各款之事業，

地方自治團體，或人民前項第一款之事業時，亦得適用該法。（第一條）

觀察上列各款可知征收土地之範圍頗廣，但對於礦林事業之興辦，獨不列入，未免稍有缺憾。今日礦地森林私有者甚多，而為利用上之經濟計，則恆以公有為佳。（參考礦地林地及水力所有權章）即中山先生亦曾主張礦產國有（見實業計劃）將來國家開發礦產，似不得不收用民地，今不加以顯明的規定，或轉滋人民之疑慮也。

又此項法規不僅運用于國家施行土地政策之時，即私人興辦公共事業亦適用之，如學校慈善機關購買土地，亦得依照此法辦理，惟甚易滋生弊端。蓋在征收法所買之土地，必甚低廉，私人每可假借興辦公共事業之名義，圈買大量民田，實則興辦公共事業者，僅為其中數十分之一，或竟無之，其餘復轉讓賣出，以博厚利，此種弊端，數見不鮮。（如十九年四月十日申報載上海開北慈善團平價承購舊圈開北裴家橋營房基地，既不照原約呈縣過戶，又不照原定用途使用，反以餘轉地售經德公司營業，遂由土地社會局收為市有。）故政府對於私人運用土地征收法，宜審慎監察之。

四 革命的辦法 即為實行某種土地政策起見，無償的消滅土地私有權，所謂充公者是。此項方

法可分二種：

a 全部的 全部的充公，如一九一七年十一月八日之蘇俄土部布告：『永遠廢止土地私有權，對於土地不許買進賣出，租借典質，以及任何方法之受授，一切土地不論國家，皇室，內閣，寺院等屬有地，長子承繼地，私有地，共有地，農民所有地等，盤行無償的收作國有，而交與鄉間一切耕作者使用。』

全部充公顯爲一種革命手段，在今日私產制度下，甚難辦到。即蘇俄雖有充公之土地布告，實際下不過由貴族之手，移轉于佃農或小農，仍未能達其國有之目標。且當政府管理農地，實行共產時，農民只謀一自足的生產，不復有餘食以供給市民，卒致戰後之大饑荒，其結果殊無足取。

b 部分的 如建築道路，有時無償的取用民地，我國各省築路，恆有此種現象。又如礦產之開發與一國之土地政策大有抵觸時亦逕行沒收其資本。（如農礦部特准探煤油礦暫行條例第五條探煤油礦公司須全用中國資本，倘有擅借外資者，一經察覺即予沒收）

• 此種部分的充公于不得已時亦可運用一下，但不能爲施行土地政策之常用手段，若常用則將與全部的充公無異。

五 財政的方法 即徵稅是。政府徵稅，始以收入爲目標，後亦有以社會政策爲目的。于是租稅

之着重收入者，謂為財政的租稅；着重社會政策者，謂為社會政策的租稅，其分別有如 Wagner 所言：

「純財政的租稅，乃國家及自治團體以支給一般經費之故，用其財政權于一方的所定之方法，及程度內，并以對於國家給付全部之一般報償，或經費代償之意，根據一般原則及標準，而由個人經濟強制的令其分担，所徵收之公課。反之社會政策的租稅乃兼有矯正現今法律制度經濟制度下所生之國民所得及國民財產之分配，或矯正個人所得及個人財產之使用之目的，或僅有此種目的也。」（薩譯小川鄉租稅總論十七頁）

土地政策社會政策之一種也。租稅既分二種，能為施行土地政策之方法者，實為社會政策的租稅。此種租稅誠如 *Wesely* 所言有二種功用：

a 矯正現今法律經濟制度下財富分配，即重行分配財富。如地價升漲，使地主坐收不勞而獲之利，致財富集中于少數人之手，于國民經濟最為不利，今施行地價稅及土地增價稅，使地上之增價歸之公家，用為裨益社會之設施。又如應用累進稅率，重課大地產，而免征小地產，使過大地產日漸分裂。又如亨利喬治所主張施行與地租稅相等之賦稅，使土地化為國有。凡此種種皆足為施行分配方面的土地政策之方法也。

b 矯正個人所得及個人財產之使用之目的，即控制財富之利用。如建築物免稅，或輕稅，則新建築可因以增加，都市住居問題，可略得解決。行以產額為標準之林稅或礦稅，則森林礦產將緩于開發（見上章）又如重稅某種作物，則該作物之耕地，必因以減少，凡此種種皆足為施行生產方面的土地政策之方法也。

以租稅施行土地政策，其見效甚緩，但苟能稅率得宜，征收適當，恆能達到目的，以其一面為強制性的，人民不能反抗，一而又為和緩性的，人民不立刻感受絕大之痛苦，年月既久，人民遂于不知不覺間照租稅之目的方面做去，土地政策，于以實現。

上述五種方法除革命方法外，均可同時運用，何者為最宜，要視當時之環境而異。在普通情形下，學術與財政的辦法，當然最易運用，但在特種情形（如推廣市地城市區劃移墾殖邊等）則經濟與法律之方法，亦甚重要。若土地問題已至不可收拾之地位，則捨革命之方法莫屬。欲規定種種步秩與法則，以為運用上項方法之指導，則必用科學方法，分析當時之事實，剖其異同，而可以下列三原則為準：

- (一) 凡土地政策之施行，須在土地利用之私人目的，與其社會目的不能符合時。
- (二) 凡土地政策之施行，須為下維持或發展社會上必要之土地利用，而此種利用，非私人所能健

全的發展者。

(三) 凡人口愈增加，土地政策應愈趨積極。

土地法

第一編 總則

第一章 法例及施行

第一條 本法所稱土地、謂水、陸及天然富原。

第二條 本法除法律別有規定者外，由地政機關執行之。

第三條 地方地政機關，每年度應將全年行政經過，編造報告書，呈送中央地政機關，並由中央地政機關，編造全國土地行政報告書，呈送國民政府。

第四條 本法未經規定或應修正之事項，得由中央地政機關呈請國民政府依法增修之。

第五條 本法之施行法，另定之。

第六條 本法各編之施行日期及區域，分別以命令定之。

第二章 土地所有權

第七條 中華民國領域內之土地、屬於中華民國國民全體。其經人民依法取得所有權者、為私有土地。但附着於土地之礦、不因取得土地所有權而受影響。

前項所稱之礦、以鑛業法所規定之種類為限。

第八條 左列土地，不得為私有。

- 一 可通運之水道。
- 二 天然形成之湖澤而為公共需用者。
- 三 公共交通道路。
- 四 鑛泉地。
- 五 瀑布地。
- 六 公共需用之天然水源地。
- 七 名勝古蹟。
- 八 其他法令禁止私有之土地。

市鎮區域之水道湖澤、其沿岸相當限度內之公有土地、不得變為私有。

第九條 前條第一項所列水道湖澤之私有岸地、因坍沒或浸蝕而變成水道或湖澤之一部分者、其

所有權視為消滅。

前項坍塌或浸蝕之岸地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

第十條 第八條第一項所列之水道湖澤，其岸地如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有依法取得其所有權或使用收益之優先權。

第十一條 水道因天然變遷而成新水道時，新水道所經土地之所有權，視為消滅。但因天然或施用人工，新水道所經土地回復原狀，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

第十二條 凡未經人民依法取得所有權之土地，為公有土地。
私有土地之所有權消滅者，為公有土地。

第十三條 地方政府對於管轄區內公有土地，除法令別有規定外有使用及收益之權。前項土地，非經國民政府核准，不得處分，或設定負擔，或為超過十年期間之租賃。

第十四條 地方政府對於私有土地，得斟酌左列情形，分別限制個人或團體所有土地面積之最高額。但應經中央地政機關之核定。

一、地方需要。

二、土地種類。

三 土地性質。

第十五條 私有土地受前條規定限制時，由主管地政機關規定辦法，限令於一定期間內，將額外土地分割出賣。

不依前項規定分割出賣者，該管地方政府得依本法徵收之。

第十六條 國民政府對於私有土地所有權之移轉，設定負擔或租賃，認為妨害國家政策者，得制止之。

第十七條 左列土地，不得移轉，設定負擔或租賃於外國人。

- 一 農地。
- 二 林地。
- 三 牧地。
- 四 漁地。
- 五 鹽地。
- 六 鑛地。
- 七 要塞軍備區域及領域邊境之土。

第三章 土地重劃

第十八條 因一定區域內之土地，其分段面積不合經濟使用者。得由主管地政機關。就該區域內土地之全部，重行劃分，並將重劃地段，分配於原土地所有權人。

第十九條 前條重劃地段，比原地段相差之面積，應由增加面積地段之所有權人，補償於減少面積地段之所有權人。

第二十條 前條補償辦法，適用本法關於徵收補償之規定。但劃為該區域內之道路，公園及其他公共用地，應按照重劃地段面積比例分擔之。

第四章 土地測量

第二十一條 土地測量，為地籍測量與地質探險。其實施計劃及測驗方法，由中央地政機關定之。

第二十二條 地籍測量與地質探險，應於可能範圍內同時為之。

第二十三條 地籍測量及地質探險，由主管地政機關執行之。并於測量完竣時，編造地籍冊及地質探險報告書，遞呈中央地政機關。

第二十四條 未經依法為地籍測量之土地，不得為所有權之登記。

第二十五條 公有土地，於地籍測量完竣，依法登記後，由主管地政機關，編造公有土地冊，遞呈中央地政機關。

第五章 地政機關及土地裁判所

第二十六條 地政機關，分中央地政機關與地方地政機關。

第二十七條 中央地政機關，於國民政府所在地設立之，直轄於行政院，對於地方地政機關有監督指揮之責。

地方地政機關，爲省地政機關及市縣地政機關。

第二十八條 本法所稱主管地政機關，謂市縣地政機關。

第二十九條 地政機關之組織，另定之。

第三十條 市縣地政機關所在地，應設土地裁判所，直轄於中央土地裁判所。

第三十一條 土地裁判所之組織及其受理事件之程序，另定之。

第二編 土地登記

第一章 通則

第三十二條 土地登記，謂土地及其定着物之登記。

第三十三條 左列土地權利之取得，設定，移轉，變更或消滅，應依本法登記。

- 一 所有權。
- 二 地上權。
- 三 永佃權。
- 四 地役權。
- 五 典權。
- 六 抵押權。

前項規定，於公有土地及私有土地，均適用之。

第三十四條 關於土地權利在登記程序進行中發生之爭議，由土地裁判所裁判之。

第三十五條 土地權利，其名義與第三十三條第一項所列各種不符，而其性質與其中之一種相同

或相類者、交由土地裁判所審定認爲某種權利後、爲該權利之登記、並添註其原有名義。

第三十六條 依本法所爲之登記、有絕對效力。

第三十七條 同一土地爲所有權以外權利登記時、其權利次序、除法律別有規定外、應依登記之先後。

第三十八條 附記登記之次序、應依主登記之次序、但附記登記間之次序、應各依其先後。

第三十九條 因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者、由地政機關負損害賠償責任。但地政機關證明其原因應歸責於受損害人時、不在此限。

前項損害賠償、不得超過受損害時之價值。

第四十條 地政機關所收登記費、應提存百分之十作爲登記儲金、專備前條賠償之用。

第四十一條 地政機關所負之損害賠償、如因登記人員之重大過失所致者、由該人員償還、撥歸登記儲金。

第四十二條 損害賠償之請求、爲地政機關拒絕時、受損害人得向法院起訴。

第四十三條 登記費、由聲請登記人繳納之。

第四十四條 未依本法登記所有權之土地、不得爲所有權以外權利之登記。

第四十五條 地政機關成立後一定期間內，其管轄區內之土地應聲請為所有權之登記。

第二章 登記簿冊及登記地圖

第四十六條 地政機關應備登記簿及登記地圖。

第四十七條 登記簿於一宗土地，應備一份用紙，土地有定着物者，登記於土地標示之次。

第四十八條 登記簿得就地方情形，分區登記之。但應於簿面標明某區登記簿字樣。

同一地政機關管轄之土地，跨連數區時，得在一區之登記簿登記之。但應將跨連情形，

於各關係區之登記簿分別標明之。

第四十九條 登記簿每一份用紙，分為登記號數欄，區段號數欄，土地標示部，所有權部及他項

權利部。又於土地標示部，設標示事項欄，地價欄及標示先後欄。於所有權及他項權利

二部，各設權利事項欄及權利先後欄。

登記號數欄，記載土地登記簿開始為登記之次序。

區段號數欄，記載土地所在地之區段號數。

標示事項欄，記載關於土地之標示及其變更事項。

地價欄，記載申報地價或賣價。

標示先後欄，記載登記標示事項之次序，

所有權部權利事項欄，記載關於所有權之事項。

他項權利部權利事項欄，記載關於所有權以外權利之事項。

權利先後欄，記載登記各權利事項之次序。

第五十條 登記簿應附備索引簿及共有人名簿。

登記地圖應分爲登記總圖，分區圖及分段圖。

第五十一條 地政機關所備之登記總圖，標示該管土地登記區之全部。

分區圖，標示區內各地段號數及登記號數。

分段圖，標示土地之一段，並於圖中記明該地段號數，登記號數，所有權狀號數及其面

積界線。

第五十二條 登記簿，登記收件簿，由中央地政機關製定，並應於封面裏面記明該簿總頁數，鈐

蓋官印，每頁依次編號，各蓋官印。

土地所有權狀，土地他項權利證明書及關於登記之其他表冊，應由中央地政機關製定，

或由地方地政機關，依中央地政機關所規定之格式，自爲製定。

第五十三條 登記簿，索引簿，共有人名簿，收件簿，登記總圖，分區圖，分段圖，調查筆錄，
審查報告書，土地所有權狀及土地他項權利證明書之存根，永遠保存之。

第五十四條 登記簿，索引簿，共有人名簿，登記總圖，分區圖，及分段圖，應備副本，分別保存。

第五十五條 登記聲請書及土地他項權利清摺，自接收之日起，應保存十年。

第五十六條 登記簿正副本滅失時，主管地政機關應速調取原土地權利書狀，補造登記簿，仍保持原有次序。

第五十七條 聲請給與登記簿之謄本或節本者，須繳納鈔錄費，其以郵電聲請時，於抄錄費外，並納郵電費。

聲請閱覽登記簿或其附屬文件者，應繳納閱覽費。但以有利害關係部分為限。

第三章 登記程序

第一節 通則

第五十八條 登記，應由權利人及義務人或代理人聲請之。

第五十九條 未經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記或因判決或繼承為登記時，得

僅由權利人聲請之。

第六十條 因徵收土地爲所有權移轉之登記時，得僅由權利人請聲之。

第六十一條 登記人因更名或住所變更爲登記時，得僅由原登記人聲請之。

第六十二條 因官署或法定自治機關，執行拍賣或公賣處分，爲權利移轉之登記時，權利人得請求官署或法定自治機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。

第六十三條 就公有土地爲登記時，權利人得請求該公有土地之保管機關，作成登記原因證明書，囑託地政機關登記之。

第六十四條 官署或法定自治機關自爲權利人，而爲土地權利之登記時，應取義務人之承諾書或其他項證據，囑託地政機關登記之。

第六十五條 聲請登記，應提出左列文件。

- 一 聲請書。
- 二 證明登記原因文件。
- 三 土地所有權狀或土地他項權利證明書。
- 四 依法應提出之書據圖式。

證明登記原因文件為確定判決書時，得不提出前項第三款第四款之文件。

未經依本法登記所有權之土地，為第一次所有權登記時，聲請人應並具土地他項權利摺摺。

第六十六條 聲請書，應記載左列事項。

- 一 土地所有權狀或土地他項權利證明書之號數。
- 二 登記原因及其年月日。
- 三 登記標的。
- 四 地政機關。
- 五 年月日。
- 六 聲請人及證明人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業，聲請人及證明人為法人時，其名稱，事務所及代表人姓名。
- 七 代理人聲請時，代理人之姓名，籍貫，年齡，住所，職業。
- 八 其他應記明之事項。

第六十七條 聲請書，應由聲請人或其代理人及證明人簽名或蓋章。

前項證明人，應證明聲請登記人有聲請登記權。

第六十八條 由代理人聲請登記時，應附具授權書。

第六十九條 登記原因訂有特約者，聲請書內應記明之。

第七十條 權利人不止一人時，聲請書內應分別記明其各個應有部分或相互間之關係。

第七十一條 證明登記原因文件或土地權利書狀不能提出時，應取其鄉鎮坊長或四隣或店舖之保

證書。

前項保證書，應保證聲請人無假冒情事，並證明其原文件不能提出之實情。

第七十二條 聲請登記人爲權利人或義務人之繼承人時，除提出證明文件外，並應取其親屬之保

證書。

前項保證書，應保證聲請人爲合法繼承人。

第七十三條 登記人因更名聲請登記時，除提出證明文件外，並應取其鄉鎮坊長或四隣或店舖之

保證書。

前項保證書，應保證聲請人爲原登記人。

第七十四條 聲請登記，須第三人之承諾時，應由第三人在聲請書簽名或蓋章。

第七十五條 地政機關接收聲請書時，應將收件年月日時，收件號數，聲請人姓名住所，登記標的，記載於收件簿，並將收件年月日時，收件號數，記載於聲請書。

前項收件號數，應按接收聲請書之先後編列，其就同一土地同時有二個以上聲請時，應編為同一號數，記明收件第幾號之幾。

地政機關應給與聲請人收據，並記明接收文件件數，收件號數及年月日時。

第七十六條 地政機關，於左列情形，應附理由駁回登記之聲請。但即時可以補正者，應命聲請人補正之。

- 一 事件不屬於地政機關之管轄者。
- 二 事件不應登記者。
- 三 當事人或其代理人不到場或代理權限不明者。
- 四 聲請書不合程式者。
- 五 聲請書所載當事人土地或權利之標示或關於登記原因之事項，與登記簿或證明登記原因文件不符，而未能證明其不符之原因者。
- 六 不加具聲請書所必要之文件或圖式者。

七 不納登記費者。

聲請人不服前項駁回時、應於三日內、將其異議呈請土地裁判所裁決。

第七十七條 前條第二項之異議，經土地裁判所裁決，准其登記者、應即予登記。

第七十八條 地政機關於接收聲請書後、應即調查、並於十五日內調查完畢、製作調查筆錄。但

有特別事由或未經依本法登記所有權之土地，為第一次聲請登記者、不在此限。

第七十九條 登記，應依收件號數之次序為之。

第八十條 未經依本法登記之土地為所有權登記，或因土地分割為新登記時、應依次記載登記

號數於登記號數欄。

第八十一條 在標示事項欄或權利事項欄為登記時、應依次記載欄數於標示先後欄或權利先後欄

。

第八十二條 標示事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數及關於土地之標示。

權利事項欄之登記，應記載收件年月日，收件號數，權利人姓名住所，登記原因並其年

月日，登記標的及其他聲請書所載關於權利應行記載之事項。

登記人員於標示事項欄及權利事項欄登記完畢時、應於其後加蓋名章。

第八十三條 權利人不止一人時，得僅記載聲請書首列人姓名，住所及此外若干名於登記用紙，其餘姓名，住所應記載於共有人名簿。義務人不止二人時，亦同。

第八十四條 附記登記之權利先後欄數，應與主登記之欄數同。但應記明附記號數於次。

第八十五條 登記人更名或住所變更之登記，以附記爲之，其前記之名稱或住所，應塗銷之。

第八十六條 權利變更之登記與第三人有利害關係時，應於聲請書外，加具第三人之承諾書或他證明書。

第八十七條 前條登記，以附記爲之，其前記已經變更之事項，應塗銷之。

第八十八條 行政區域或其名稱或地方街道名稱或門牌號數有變更時，登記簿之原記載視爲已經變更。

第八十九條 土地所有權登記完畢時，應給聲請人以土地所有權狀。

前項所有權狀，應記載登記號數，收件年月日，收件號數，所有權人姓名，土地標示區段號數，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印，並將登記簿，他項權利部權利事項欄記載之事項，照錄於所有權狀之後幅，並附分段圖。

第九十條 土地所有權以外權利登記完畢時，應給聲請人以土地他項權利證明書。

前項證明書，應記載登記號數，收件年月日，收件號數，登記人姓名，所有人姓名，土地標示區段號數，登記原因及其年月日，登記標的，權利先後欄次序，登記年月日，由主管地政機關長官簽名，加蓋官印。

第九十一條 因聲請登記提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關官印，並記載登記號數，收件年月日，收件號數，分別交還於權利人或義務人。

第九十二條 官署或法定自治機關代權利人囑託登記時，應將地政機關送致之土地權利書狀或附屬文件，分別存留，及轉送於權利人。

第九十三條 得僅由權利人聲請登記者，地政機關於登記完畢時，應即用登記通知書，通知於義務人。

前項義務人不止一人時，應依照共有人名簿記載之關係人，分別通知之。

第九十四條 登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面通知或聲請土地裁判所審查後，不得更正。

土地裁判所審查後，認為於他人權利無損害者，得准其更正。

第二節 第一次土地登記程序

第九十五條 未經依本法登記所有權之土地，聲請為第一次所有權之登記時提出之聲請書，土地他項權利清摺，契據及其他關係文件，應由契據專員審查之。

第九十六條 契據專員審查前條文件完畢，應具審查報告書，記載左列各款事項，並簽名蓋章。

一 土地標示。

甲 坐落

乙 種類。

丙 四至界限。

丁 面積。

戊 定着物情形。

己 申報地價。

庚 申報定着物現值。

辛 四隣土地概況。

壬 現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。

前列各目，應實地調查，繪圖具說，所繪圖式，以地政機關實測地圖或官署檢定地圖

爲準、並於圖中標示四隣土地概況。丁目面積，應以原有四至界線內實際測量所得之面積爲準。

二 所有權來歷。

甲 上手各契據及其移轉實情。

乙 最近契據記載所有權人是否爲聲請人名字或其別號、如非聲請人時、詳述其關係、並其所以爲聲請人之理由。

丙 檢驗關係所有權之糧串租約房捐收據，繼承遺囑贈與書據，法院判決書及其他證明所有權之書據，爲簡要說明。

丁 契據記載所有權人不止一人時，應查明各個人姓名住所。

三 所有權以外之權利關係。

甲 列舉權利種類，內容及述明其來歷。

乙 權利關係人姓名，住所。

丙 四隣界線關係及各關係人之姓名，住所。

四 保證書之調查。

出具保證書之保證人或有關係之其他證明人，其姓名，職業，住所及與土地權利義務人之關係，應調查確實，為簡要說明。

五 備考事項。

甲 其他足以證明所有權或所有權以外權利之事物，為前各款所未備舉者。

乙 契據專員審查結果之意見。

第九十七條 第九十五條之聲請書，應記載左列事項。

一 第九十六條第一款關於土地標示、第二款關於所有權來歷、及第五款關於其他足以證明所有權之事物。

二 第六十六條第二款至第八款事項。

第九十八條 第九十五條之土地他項權利清摺，應記載第九十六條第三款關於所有權以外權利、及第五款關於其他足以證明所有權以外權利之事物。

第九十九條 地政機關接受契據專員審查報告書後，應於三日內公告之，並同時以書面通知第九十六條第三款乙目之權利關係人。

第一百條 公告應登報及揭示六個月，並依左列規定為之。

- 一 登載主管地政機關及其直接上級地政機關所發行之定期公報。
- 二 揭示於主管地政機關門首之公告地方。
- 三 揭示於聲請登記地段之顯著地方。
- 四 揭示於聲請登記土地所在區內之公衆地方。

前項第二至第四各款之公告，應保存其繼續六個月期間之存在。

第一百零一條 前條登報及揭示，應公告左列事項。

- 一 聲請爲所有權登記人之姓名，籍貫，住所。
 - 二 土地坐落，四至，面積及其定着物。
 - 三 所有權以外之權利關係及其權利人之姓名，住所。
 - 四 聲請登記年月日。
 - 五 對於該土地有權利關係人，得提出異議於土地裁判所之期限。
- 第一百零二條 在公告前已取得所有權以外權利之人，應將其權利，於公告期間內，聲請登記。
- 第一百零三條 公告期滿後無異議之土地，地政機關應即爲所有權之登記，並依次爲所有權以外

權利之登記。

前項登記之土地面積，應按實際測量所得之面積登記之。

第一百零四條 土地裁判所接受權利關係人提出之異議，應於公告期滿後，開始審理。

前項審理，經裁判確定後，應即通知地政機關登記之。

第三節 所有權登記程序

第一百零五條 就土地之一部聲請為所有權移轉登記時，聲請書內應記明其移轉部分，並附具圖

式，標示其移轉部分及殘餘部分。

第一百零六條 土地有分合，增減，坍沒或其他變更時，所有權登記人應即聲請登記。

第一百零七條 前條聲請，依左列規定為之。

一 記明變更狀況，并附具圖式，標示其分合，增減或坍沒或其他變更情形。

二 其登記用紙內有關於所有權以外之權利登記時，添具該權利登記人之承諾書或其他證明書。

明書。

第一百零八條 土地分割為獨立地段時，應依左列規定為登記。

一 於新登記用紙內登記號數欄，記載新登記號數，於標示事項欄，記明因分割由登記某號移載字樣，於相當權利事項欄，轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，并於所

有權以外權利之登記後，記明與某號土地共同為權利標的字樣。

- 二 於前登記用紙內標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因分割移載於登記某號字樣、塗銷前標示事項及欄數，並於相當權利事項欄內，記明與登記某號土地共同為權利標的字樣。

第一百零九條 前條分割，如僅新地段為所有權以外權利之標的時，除前條規定適用者外，應於新登記用紙內相當權利事項欄，移載關於該權利之登記，並於前登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明分割部分及因分割移載於登記某號字樣、塗銷前登記。

第二百一十條 土地一部合併於他土地時，應依左列規定為登記。

- 一 於他土地登記用紙內標示事項欄，記明合併部分及由登記某號移載字樣，並塗銷前標示事項及逾欄數於相當權利事項欄，由前登記用紙轉載關於所有權或所有權以外權利之登記，並記明由登記某號某權利事項某欄轉載，及僅合併部分為權利標的，或與登記某號土地共同為權利標的各字樣。

- 二 於前土地標示事項欄，登記殘餘部分，記明他部分因合併移載於登記某號字樣，塗銷前標示事項及欄數，如與登記某號土地共同為權利標的時，於相當權利事項欄記明

之。

第一百一十一條 土地全部合併於他土地為登記時，除前條規定適用者外，應於前登記用紙內標示事項欄記明截止。

第一百一十二條 因土地增減為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明增減原因，并塗銷前標示事項及欄數。

第一百一十三條 因土地坍塌為登記時，應於登記用紙內標示事項欄，記明坍塌原因，塗銷登記號數，標示事項及欄數，并記明截止。

第一百一十四條 坍塌土地與他土地共同為所有權以外權利之標的時，應於他土地登記用紙內相當權利事項欄，以附記記明坍塌土地之標示，坍塌原因及已經坍塌字樣，并於載有坍塌土地與他土地共同為權利標的字樣之登記內，塗銷坍塌土地之標示。

他土地所在地屬於他地政機關管轄者，應速囑託該機關為前項登記。

第一百一十五條 因土地種類，名稱變更或其他變更為登記時，應塗銷前標示事項及欄數。

第四節 所有權以外權利登記程序

第一百一十六條 聲請為地上權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明地上權設定之目的及範圍

。其登記原因定有存續期間或地租并付租時期者，亦同。

第一百二十七條 聲請爲永佃權設定或移轉之登記時，聲請書內應記明佃租數額。其登記原因定有存續期間，付租時期或有其他特約者，亦同。

第一百二十八條 聲請爲地役權設定之登記時，聲請書內應記明需役地及供役地之標示，并地役權設定之目的及範圍。其登記原因有特別訂定者，亦同。

第一百二十九條 爲地役權設定之登記時，應於需役地登記用紙內權利事項欄，記載供役地之標示，并地役權設定之目的及範圍。

需役地屬於他地政機關管轄時，應速將前項權利事項欄應記載各事項及收件年月日，通知該管地政機關。

接受前項通知之地政機關，應速將通知事項，記載於需役地登記用紙內權利事項欄。

第一百二十條 聲請爲典權設定，轉典或讓與之登記時，聲請書內應記明典價數額。其登記原因定有回贖期限或絕賣期限者，亦同。

第一百二十一條 聲請爲抵押權設定之登記時，聲請書內應記明債權數額。其登記原因定有清償時期，利息并其起息期及付息期，或於債權附有條件或其他特約者，亦同。

第一百二十二條 聲請爲抵押權設定之登記，其擔保之債權不以一定金額爲標的時，聲請書內應記明其債權之估定價額。

第一百二十三條 聲請爲抵押權設定之登記，其設定人非債務人時，聲請書應經債務人簽名或蓋章。

第一百二十四條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲所有權以外之權利時，聲請書內應記明其權利之標示。

第一百二十五條 聲請爲抵押權設定之登記，其標的爲關於數宗土地之權利時，聲請書內應記明其各宗土地權利之標示。

第一百二十六條 債權一部之讓與或代位清償，供其擔保部分之抵押權因而爲移轉登記時，聲請書內應記明其所讓與或代位清償之債權額。

第一百二十七條 依第一百二十五條聲請就其宗土地權利爲登記時，應於該土地登記用紙內權利事項欄，記明其他各宗土地權利之標示及共同爲担保字樣。

第一百二十八條 抵押權之標的爲數宗土地權利，就其宗土地權利爲抵押權之變更或消滅登記時，應於前條規定所爲之登記內，以附記記明該權利已經變更或消滅字樣，並塗銷前登

記內關於變更或消滅事項。

第一百二十九條第二項第三項之規定，於前項情形準用之。

第五節 塗銷登記

第一百二十九條 已登記之權利，因一定關係人之死亡而消滅者，得僅由權利人或義務人聲請為塗銷登記。但應加具死亡證明書。

第一百三十條 權利人或義務人，因其對方踪跡不明，不能共為塗銷登記之聲請時，得請求該管法院定一期限公示催告之。

逾前項催告期限，經法院為除權判決者，得僅由一方附具判決書謄本，聲請為塗銷登記。

第一百三十一條 塗銷登記，於第三人有利害關係時，聲請人應加具第三人之承諾書或其他證明書。

第一百三十二條 因徵收土地，為所有權移轉登記之聲請或囑託時，所有其他權利之登記，應塗銷之。但地役權登記，不在此限。

第四章 登記費

第一百三十三條 聲請為第一次土地所有權登記、按照申報價值，繳納登記費千分之二。

聲請土地權利取得，設定，移轉，變更或消滅之登記，應依左列規定，繳納約登記費千分之一。

一 於有賣價時，依其賣價，無賣價時，依估定價值。

二 所有權以外之權利，依該權利價值。

前項第二款權利價值不確定者，其計算標準，由地政機關定之。

第一百三十四條 土地因重劃為登記時，免納登記費。

第一百三十五條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，每張應繳費額，依左列之規定。

一 土地或權利價值不滿一百圓者二角。

二 土地或權利價值在一百圓以上者五角。

三 土地或權利價值在五百圓以上者一圓。

四 土地或權利價值在一千圓以上者二圓。

五 土地或權利價值在五千圓以上者五圓。

六 土地或權利價值在一萬圓以上者十圓。

第一百三十六條 左列登記，每件繳納登記費一角。

一 更正登記。

二 塗銷登記。

三 更名登記。

四 住所變更登記。

前項更正登記原因，因可歸責於登記人員之事由而發生者，免納登記費。

第一百三十七條 鈔錄費，每百字一角，不及百字者，以百字計算。

第一百三十八條 閱覽費，每次收一角。

第五章 土地權利書狀

第一百三十九條 土地所有權狀，於所有權移轉或土地分合爲登記時，由地政機關分別換給之。

土地他項權利證明書，於所有權以外權利之移轉或分合爲登記時，亦同。

第一百四十條 土地所有權狀及土地他項權利證明書，因損壞或滅失請求換給或補給時，依左列之規定。

一 因損壞請求換給者，應提出損壞之原土地所有權狀或原土地他項權利證明書。

二 因滅失請求補給者，除提出滅失原因之證明及其他關於土地權利之證接外，并取具四鄰或店舖保證書，保證其為原權利人，經地政機關公告三個月後，得補給之。

第二編 土地使用

第一章 通則

第一百四十一條 土地使用、謂施以勞力、資本、爲土地之利用。

第一百四十二條 土地，得就國家經濟政策，地方需要情形及其所能供使用之性質、編爲各種使用地。

第一百四十三條 凡編爲某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經地政機關核准得暫爲他種使用者，不在此限。

第一百四十四條 編爲某種使用地之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續爲從來之使用。

第一百四十五條 使用地之種別或其變更，經主管地政機關編定，由地方政府公布之。

第一百四十六條 使用地編定公布後，國民政府於認爲有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。

第一百四十七條 地政機關，於其管轄區內之土地，得依其性質及使用之種類，爲最小面積單位

之規定。

前項規定最小面積單位之地段，不得再為分割。

第二章 市地

第一節 使用限制

第一百四十八條 市地，為市行政區域內之土地，於其使用得分為限制使用區及自由使用區。

自由使用區，於必要時，得改為限制使用區。

第一百四十九條 限制使用區，關於左列事項，應於市設計時分別定之。

- 一 土地及其建築物使用之限制。
- 二 各區段建築地有規定房屋建築線之必要時，其房屋建築線。
- 三 建築物之高度，層數及其形式。
- 四 建築地段之深度及寬度。
- 五 建築物所占土地面積及應留餘地。

第一百五十條 自由使用區之土地，不適用前條第一款之規定。

第一百五十一條 地段面積過小或其形式不整，不適於建築獨立房屋時，市政府得不許其建築。

并應斟酌接連地段情形、准由接連地段之所有權人請求依法徵收之。

前項不許建築獨立房屋之地段、其所有權人亦得請求由市政府依法徵收之。

第一百五十二條 全部或大部分未建築之建築區、因路線通過、致其中各地段有面積過小或形式不整、不適於建築房屋或其位置不臨街道者、市政府得依本法關於土地重劃之規定、於路線公布後一定期限內整理之。

第一百五十三條 土地已公布為街道者、雖未公布徵收、不得為一切建築。但其建築僅為臨時性質而不因之增加將來施工費用者、不在此限。

第一百五十四條 一區段之建築物、因水火或其他之災變毀滅、而該區內之土地有第一百五十二條情形、或街道狹小有重劃之必要者、市政府應於一定期限內重劃之、并得於未重劃前制止重建。

第一百五十五條 繁盛區域內之空地、市政府得斟酌地方需要情形、規定二年以上之建築期限。逾規定期限而不建築者、得准需用土地人請求徵收其全部或一部。

第一百五十六條 前條第二項徵收之土地、其開始建築期限、由徵收完畢之日起、不得超過一年、其超過一年而不建築、原土地所有權人復不依第三百五十一條要求買回時、市政府得

代爲拍賣之。但因不可抗力而不能依限建築者，得因需用土地人之請求，爲一年以內之展限。

收回土地之原土地所有權人或拍賣之承買人，其開始建築期限，均準用前項規定之期限。

第一百五十七條 第一百五十五條之空地，因土地權權利之糾紛而未解決，致不能依限建築者，其所有權人得請求爲相當之展限。

第一百五十八條 地段之一部保留爲將來供同一事業之使用，或爲花園，草場，運動場而經改良者，不適用第一百五十五條之規定。

第一百五十九條 建築地之建築物，其價值不及全段估定地價百分之二十者，視爲空地。

第一百六十條 空地內建築地段之劃分，未經市政府核准者，不得建築。

第二節 房屋救濟

第一百六十一條 市內房屋應以所有房屋總數百分之二，爲準備房屋。

前項準備房屋，謂隨時可供租賃之房屋。

第一百六十二條 準備房屋額，繼續六個月不及房屋總數百分之一時，應依左列規定，爲房屋之救濟。

- 一 規定房屋標準租金。
- 二 減免新建築房屋之稅款。
- 三 建築市民住宅。

第一百六十三條 前條第一款之標準租金，以不超過地價冊所載土地及其建築物之估定價額年息百分之十二為限。

第一百六十四條 自房屋標準租金施行之翌日起，在施行期間原定租金超過標準租金者，承租人得依標準租金額支付，原定租金少於標準租金者，依其原定、出租人均不得用任何名目加租。

第一百六十五條 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。
前項擔保之現金，不得超過二個月租金之總額。

第一項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。

第一百六十六條 出租人非因左列情形之一者，不得收回房屋。

- 一 承租人積欠租金額，除擔保現金抵償外達二個月租金以上時。
- 二 承租人以房屋供違犯法令之使用時。

三 承租人違反租賃契約時。

四 房屋損壞，因承租人重大過失所致，而承租人不為相當之賠償時。

第一百六十七條 在房屋標準租金施行期間定期租賃契約終止者，承租人得依原契約條件，繼續租賃。

第一百六十八條 市政府對於在房屋標準租金施行期間新建築之房屋，應依第三百二十八條之規定，斟酌地方情形，減免其地價稅。並定減免期限。

第一百六十九條 第一百六十二條第三款之市民住宅出租時，其租金不得超過建築用地及建築費總價額年息百分之八。

第一百七十條 本節各條之規定，於準備房屋額回復第一百六十一條規定之限度繼續至六個月時停止適用。

第三章 農地

第一節 耕地租用

第一百七十一條 以自為耕作爲目的，約定支付地租使用他人之農地者，爲耕地租用。

前項所稱耕作，包括牧畜。

第一百七十二條 依定有期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租
人繼續耕作，視為不定期限，繼續契約。

第一百七十三條 出租人出賣耕地時，承租人依同樣條件，有優先承買之權。

第一百七十四條 承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人。

第一百七十五條 本法施行後同一承租人繼續耕作十年以上之耕地，其出租人為不在地主時。承
租人得依法請求徵收其耕地。

第一百七十六條 於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力，資本之結果致增加耕地生產力或
耕作便利者。為耕地特別改良。

前項特別改良，承租人得自由為之。但特別改良費之數額，應即通知出租人。

第一百七十七條 地租，不得超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五、約定地租超過千分之
三百七十五者，應減為千分之三百七十五、不及千分之三百七十五者，依其約定。

出租人不得預收地租。並不得收取押租。

第一百七十八條 耕地之地價稅，由承租人代付者，應於地租內扣除之。

第一百七十九條 承租人不能按期支付應交地租之全部，而先以一部支付時，出租人不得拒絕收

受、承租人亦不得因其收受而推定爲減租之承諾。

第一百八十條 依不定期限租用耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。

- 一 承租人死亡而無繼承人時。
- 二 承租人拋棄其耕作權利時。
- 三 出租人收回自耕時。
- 四 耕地依法變更其使用時。
- 五 違反民法第四百三十二條及第四百六十二條第二項之規定時。
- 六 違反第一百七十四條之規定時。
- 七 地租積欠達二年之總額時。

第一百八十一條 承租人拋棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以意思表示爲之。

第一百八十二條 非因不可抗力繼續一年不爲耕作者，視爲拋棄耕作權利。

第一百八十三條 依第一百八十條第三款第五款之規定，終止契約時，出租人應於一年前通知承

租人。

第一百八十四條 收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權。自收回自耕之日起未滿

一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租。

第一百八十五條 出租人對於承租人耕作上必需之農具，牲畜，肥料及其農產物，不得行使民法

第四百四十五條規定之留置權。

第一百八十六條 因第一百八十條第二第三第五第六各款契約終止，返還耕地時，承租人得向出租人要求償還其所支出第一百七十六條第二項耕地特別改良費。但以其未失效能部分之價值爲限。

第一百八十七條 前條償還金額，當事人不能協議或協議不成立時，得請求地方法定調解委員會調解之。

不服前項之調解者，得請求主管地政機關決定之，其決定爲最終之決定。

第二節 荒地使用

第一百八十八條 公有土地之荒地，適合耕作使用者，除經政府保留或指定爲他種使用外，應由地政機關於一定期間內勘測完竣，分劃地段，編爲墾荒區。並規定道路溝渠及其他耕作必需之公共用地。

墾荒區，應預留相當面積之宅地，分配於承墾人。

第一百八十九條 墾荒區內之地段，由地方政府定期招墾。

第一百九十條 前條荒地之承墾，以自為耕作之中華民國人民為限。

第一百九十一條 承墾人，分左列二種。

一 農戶。

二 農業合作社。

前項農戶，為家屬在十口以下之農民。農業合作社，為三個以上農戶共同經營農業之組合。

第一百九十二條 承墾人請領荒地時，應具承領書呈由主管地政機關核准。

前項承領書，應記載左列事項。

- 一 承墾人姓名，住所，籍貫及年齡。
- 二 承墾人前五年內之職業。
- 三 承墾人家屬，人口，年齡及其職業。
- 四 承墾荒地之坐落，境界及面積。
- 五 經營農業之主要種類。

六 墾竣年限之擬定。

承墾人爲農業合作社時，應並記載其社名，社員名額及其組織。

地政機關於核准承領後，應即發給承墾證書。

第一百九十三條 承墾地之單位面積額，以其收穫足供十口之農戶生活或其可能自耕之限度爲準。

一農戶之承墾地，以一個單位爲限。

第一百九十四條 承墾人爲農業合作社時，其面積總額，以每一社員承墾一個單位計算。

農業合作社於前項總面積外，得爲承領準備地之請求。但其面積，以不超過總面積二分之一爲限。

第一百九十五條 承墾人應自受領承墾證書之日起，一年內爲開墾工作之實施。其墾竣年限，由地政機關分別核定之。

第一百九十六條 承墾人自墾竣之日起，無償取得其土地耕作權。

第一百九十七條 前條耕作權，視爲物權，除本法有規定外，準用民法關於永佃權各條之規定。

第一百九十八條 已取得耕作權之土地，應繳納地租，其租額以不超過該土地正產物收穫總額百

分之十五爲限。

前項地租、自取得耕作權之日起，免納五年。

第一百九十九條 荒地須有大規模之組織，始能開墾者，地政機關應僅准代墾人承領。

承領之荒地懇竣後，分配於農人而收回墾價者，爲代墾人。

前項墾價、謂農人依契約應支付代墾之價金。

第二百條 代墾人不得享有其代墾土地之耕作權。

第二百零一條 代墾人請領荒地時，應具承領書，記載左列事項。

- 一 代墾人之姓名或名稱及其住所。
- 二 開墾資本之準備。
- 三 承墾地之坐落，境界及其面積。
- 四 開墾工程計劃及工程費之預算。
- 五 農人名額及墾竣地分配方法。
- 六 支付墾價方法及年限。

地政機關於核准承領後，應即發給代墾證書。

第二百零二條 代墾人於代墾證書發給前，應向地政機關繳納保證金。

前項保證金、於承墾地墾竣時發還之。

第一項保證金額，以不超過其承墾地之估定價值為限。

第二百零三條 代墾人實施開墾之期限，準用第一百九十五條之規定。

第二百零四條 代墾人招致農人，應以契約為之。

前項契約，應訂明農人分配地段之面積，墾價支付方法及年限。

第二百零五條 墾價分期支付，其年限不得少於十年。並應於收穫後為之。

第二百零六條 農人分配墾竣地後，免租年限及耕作權之取得，準用第一百九十六條至第一百九

十八條之規定。

墾竣地，在墾價未清付前為供墾價之擔保，得設定抵押權。

第二百零七條 墾價全部清付時，其代墾地區內之公共用地及其他公共用物，為該代墾地區內之全體農人所共有。

第二百零八條 編為農地之私有荒地，應由主管地政機關限令其所有權人於一定期間內，開墾或耕作。逾期間而不為開墾或耕作者，得由需用土地人依法呈請徵收之。

第二百零九條 違反第一百九十五條之規定者、地政機關得撤銷其承墾證書。

第二百一十條 違反第二百零三條之規定者、撤銷其代墾證書、並沒收其保證金。

等四章 土地重劃程序

第二百一十一條 地政機關於該管區域內之土地，有左列情形之一時，得依第十八條之規定，爲土地重劃。

一 區內之土地，其各地段有面積狹小奇零不合耕作之經濟使用者。

二 有第一百五十二條或第一百五十四條之情形者。

第二百一十二條 土地因重劃之必要、得爲交換，分合及地形改良。

公園，道路，堤塘，溝渠及其他建築物，因重劃土地，得爲廢置。

第二百一十三條 應爲重劃之土地，就其互相連接者，編成重劃地區。

經政府指定爲特別使用之地段，得不編入重劃地區。

第二百一十四條 土地重劃，由地政機關製定土地重劃計劃書，重劃地圖，並規定重劃地段之最

小面積單位，呈請地方政府核定之。

第二百一十五條 前條重劃計劃書，應記載左列事項。

一 重劃地區總面積及其所在地。

二 原有各地段之面積及其所有人姓名，住所。

三 各段土地及建築物之價值。

四 公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共建築物之土地面積及狀況。

五 重劃各地段應分配之面積及前款之變更狀況。

六 施行重劃之工事及其費用。

七 前款費用之籌措及各地段應擔負費用之定額及其支付方法。

八 第十九條之補償金額及補償辦法。

九 重劃完竣期限。

第二百一十六條 重劃地圖，應分別標示各原有及重劃後地段面積，並公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共建築物之位次。

第二百一十七條 地政機關，於土地重劃計劃書並重劃地圖經核定後，應即通知各該土地所有人，並於重劃地區公告之。

前項通知及公告，應記載第二百一十五條第二款第五款第七款及第八款各事項。

第二百二十八條 自公告之日起三十日內，有關係之土地所有權人半數以上，而其所占土地面積，除公有土地外，超過重劃地區總面積一半者，表示反對時，方政府應停止其重劃計劃。

第二百二十九條 土地重劃後，因其享受改良利益而負擔之重劃費用，以重劃後之面積為計算標準。

第二百三十條 第二十條規定之公園，道路，堤塘，溝渠及其他公共用地，以不超過該區域內地總面積百分之二十五為限。其原有用地已超過百分之二十五者，得依其原有。

第二百三十一條 已重劃之土地，依照原有地段之價值或面積，為相當之分配。
前項分配地段位次，在可能範圍內，依其原有位次。

第二百三十二條 依前條第一項為分配時，其差額以現金清償之。

第二百三十三條 因原有地段面積過小，致不能以規定之最小面積單位分配者，應補償其地價。
但該地段為耕地而其使用人僅恃之為生活者，應以適合使用之地段分配之。其無力補償之地價，由政府補助之。

第二百三十四條 同一所有權人之數宗地段，分散於重劃地區內者，得合併為一宗地段。

第二百二十五條 編入重劃地區之建築物，因重劃而損毀者，應給予相當賠償。

第二百二十六條 耕地之重劃，不得於收穫前爲之。

第四編 土地稅

第一章 通則

第二百二十七條 土地，除依法令免稅者外，依本法之規定徵稅。

第二百二十八條 土地定着物，其存在為施用勞力及資本之結果而合於本法之規定者，稱改良物

第二百二十九條 土地及改良物之價值，應各別估計及各別申報。

第二百三十條 土地稅徵收程序，由中央地政機關核定之。

第二百三十一條 土地稅，由該管地方政府，依照前條核定之程序征收之。

第二百三十二條 土地及改良物價值之估計及土地稅款之計算，應以國幣為準。

第二百三十三條 土地稅全部為地方稅。但中央地政機關因整理土地需用經費時，經國民政府之核准，得於土地稅收入項下指撥，其款額以不超過稅款總額百分之十為限。

第二百三十四條 土地及改良物，除依本法規定外，不得用任何名目征收或附加稅款。但因改良

地區，就其土地享受改良利益之程度特別征費者，不在此限。

第二百三十五條 地政機關對於該管區內之土地市價，應據實記載，並為有系統之統計。

第二百三十六條 土地稅，除法律別有規定外，向所有權人征收之。

第二百三十七條 地政機關為土地及改良物價值之估計，設估計專員辦理之。

前項估計專員之任用資格，由中央地政機關定之。

第二章 地價之申報及估計

第二百三十八條 本法所稱地價，分申報地價與估定地價二種。

依本法聲請登記所申報之土地價值，為申報地價，依本法估計所得之土地價值，為估定地價。

第二百三十九條 地政機關為地價之估計，應將所轄區內之土地，就其地價情形相近者，劃分為地價區。

前項地價相近情形，以估計時前五年內之市價為準。

第二百四十條 地政機關應製定地價分區圖，以同樣顏色標示同一地價區之土地。

前項地價分區圖，應公布之。

第二百四十一條 估計地價，應於同一地價區內之土地，參照其最近市價或其申報地價，或參照其最近市價及申報地價，為總平均計算。

第二百四十二條 因財政需要或經濟政策之必要，得就同一地價區內之土地最近市價或申報地價，擇其中地段價值之較高者，為選擇平均計算。

前項選擇平均計算所得之數額，超過前條總平均計算所得之數額時，其超過數額以總平均計算所得數額三分之一為限。

第二百四十三條 依第二百四十一條總平均計算或第二百四十二條選擇平均計算所得之地價數額，為標準地價。

第二百四十四條 地政機關於地價估計完竣後，應將標準地價分區公告之。

第二百四十五條 土地因其地位之特殊情形，得按其標準地價數額，為相當之增減，其增減數額均以不超過該地所屬地價區之標準地價三分之一為限。

為前項增減時，應將增減數額以書面通知該土地所有權人。

第二百四十六條 標準地價，自公告之日起三十日內，同一地價區內之土地所有權人認為計算不當時，得以全體過半數人之連署，向主管地政機關，提起異議。

第二百四十七條 第二百四十五條增減地價之土地所有權人，得單獨向主管地政機關，提起異議。但應於通知到達後二十日內爲之。

第二百四十八條 前二條所提起之異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

第二百四十九條 公斷，應由主管地政機關之估計專員及異議人雙方各推公斷員一人，另由兩公斷員加推公斷員一人，會同公斷。

前項加推之公斷員不能推出時，應由該地方自治團體推出一人充之。

第二百五十條 異議人提出公斷之要求，應於主管地政機關之決定送達後七日內爲之。

第二百五十一條 公斷之期限，由主管地政機關決定之。

第二百五十二條 公斷之決定，爲最終之決定。

第二百五十三條 因公斷需用各費，由主管地政機關及異議人雙方平均負擔之。

第二百五十四條 標準地價，經過公告程序，不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定或

公斷決定者，爲估定地價。

第二百五十五條 依第二百四十五條情形增減之地價，適用前條之規定。

第二百五十六條 地價每五年從新估計一次。但因地價有重大變更時，不在此限。

第二百五十七條 地政機關，於本法所定估計原則範圍內，對於地價估計得為方法之變更。但應

先經中央地政機關之核准。

第三章 改良物價值之估計

第二百五十八條 改良物價值之估計。於估計地價時為之。但因改良物有增減或重大改變者，不在此限。

第二百五十九條 改良物，分為建築改良物農作改良物二種。

附着於土地之建築物或其他性質相同之工事，為建築改良物，附着於土地農作物其他植物及土壤之改良，為農作改良物

第二百六十條 建築改良物價值之估計，應以同樣之改良物，於估計時為重新建築需用費額為準

第二百六十一條 建築改良物，應計算其經歷時間所受損耗，於估計價值時，減去其損耗數額。

第二百六十二條 就原建築改良物增加之改良物，於從新估計價值時，併合於原改良物計算之。

因維持建築改良物現狀所為之修葺，不視為增加之改良物。

第二百六十三條 農作改良物價值之估計，以等於農作改良物附着之土地估定價值百分之十至百分之五十限度內，為農作改良物價值之標準。

第二百六十四條 地政機關，就前條所定之標準，估計農作改良物價值之實數。

第二百六十五條 建築改良物之估定價值不及使用地段面積之估定價值百分之二十者，不視為改良物。

農作改良物之估定價值不及其使用地段面積估定價值百分之十者，不視為改良物。

第二百六十六條 地政機關，於改良物價值估計完竣後，將所估計價值數額，用書面通知其所有權人。

第二百六十七條 前條受通知人，於通知書到達後十五日內，認為估計不當時，得向主管地政機關，提起異議。

第二百六十八條 前條異議，經主管地政機關決定後，原異議人不服時，得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷，適用關於地價公斷各條之規定。

第二百六十九條 改良物價值，經過通知程序，不發生異議，或發生異議，經主管地政機關決定

或公斷決定者，爲改良物之估定價值。

第二百七十條 改良物已失去其使用效能者，不視爲有改良物之存在。

第四章 地價冊

第二百七十一條 地政機關，應置地價冊，登載主管區內土地之申報地價與估定地價。

改良物之估定價值，附記於地價之後。

第二百七十二條 地價冊，應分區編造之。其分區範圍，以土地登記區爲準。

第二百七十三條 地價冊，於每宗土地記載左列事項。

- 一 土地段號。
- 二 稅地區別。
- 三 土地種類。
- 四 土地面積。
- 五 所有權人姓名，住所。如屬公有土地。記明其保管機關。
- 六 申報地價及其年月日。
- 七 估定地價及其年月日。

八 土地改良物情形。

九 改良物之估定價值及其年月日。

十 土地與改良物不屬於一人時、記明其事由。

十一 經過地政機關決定或公斷決定者、記明其概要。

十二 備考事項。

第二百七十四條 前條列舉事項，依法應為登記者，以土地登記簿為準。

登記簿之記載有變更時、地價冊應同時修正。

第二百七十五條 地價及改良物價值，於每次從新估定後、地價冊應同時修正。

第二百七十六條 地價冊應備三本、以一本存主管地政機關、一本呈中央地政機關、一本送主管

、徵稅機關。

第二百七十七條 申報地價估定地價及改良物之估定價值、應登載於地政公報。

第二百七十八條 地政機關應將地價狀況印製圖表公布、并得將圖表出售。但以取回印製費為限。

第五章 稅地區別

第二百七十九條 依法令負納稅義務之土地，爲稅地。

第二百八十條 市行政區域內之土地，爲市地。市地以外之土地，爲鄉地。

第二百八十一條 依法令使用之土地，爲改良地。未依法令而使用之土地，爲未改良地。無改良物之土地，爲荒地。

法令限期改良或使用之土地，在限期屆滿前，不以未改良地或荒地徵稅。

第二百八十二條 市地，鄉地依前條之規定，分左列六種。

- 一 市改良地。
- 二 市未改良地。
- 三 市荒地。
- 四 鄉改良地。
- 五 鄉未改良地。
- 六 鄉荒地。

地方政府，就前項稅地區別之每種中，得按其實際情形，依法定稅率分等徵稅。但應經中央地政機關之核定。

第六章 土地稅征收

第二百八十三條 土地稅，分左列二種征收之。

一 地價稅。

二 土地增值稅。

第二百八十四條 地價稅，照估定地價按年征收之。

第二百八十五條 地價稅，得由主管地政機關核准，分期繳納。但每年不得過四期，并各分期相距之時間不得互有差別。

第二百八十六條 土地增值稅，照土地增值之實數額計算，於土地所有權移轉或於十五年屆滿土地所有權無移轉時，征收之。

鄉地所有權人之自住地及自耕地，於十五年屆滿無移轉時，不徵收土地增值稅。

第二百八十七條 依本法為第一次所有權登記之土地，關於前條規定之十五年期間，自本法公布之日起計算，其已登記而經移轉之土地，自移轉登記完畢之日起計算。

第二百八十八條 土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人征收之。移轉為遺產繼承或無償贈與或法院判決者，其增值稅向繼承人或受贈人或因判決而取得所有權人征收之。

第二百八十九條 土地所有權因徵收而移轉者，視為絕賣，

第二百九十條 土地所有權因依法令整理土地而移轉者，不視為移轉。

前項所有權移轉之土地，如與承受所有權人之原有土地合併為一段者，於計算第二百八十六條規定之十五年期間時，應以距十五年屆滿較近之地段為準。

第二百九十一條 市改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十至千分之二十為稅率。

第二百九十二條 市未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之三十為稅率。

第二百九十三條 市荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之三十至千分之一百為稅率。

第二百九十四條 鄉改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十為稅率。

第二百九十五條 鄉未改良地之地價稅，以其估定地價數額千分之十二至千分之十五為稅率。

第二百九十六條 鄉荒地之地價稅，以其估定地價數額千分之十五至千分之一百為稅率。

第二百九十七條 市地，鄉地，所有權人之自住地及自耕地，於自住或自耕期內，其地價稅，按

應納稅額八成征收之。

第二百九十八條 第二百八十六條第二項及前條之自住地及自耕地面積之限度，由主管地政機關

，呈請中央地政機關核定之。

第二百九十九條 前條自耕地不為相連地段時，得合併計算，以湊足其核定面積，

第三百條 第二百八十六條第二項及第二百九十七條所有權人之自住及自耕，包括其家屬在內。

第三百零一條 以自住地一部分出租時，其出租部分之地價稅，仍照應納稅率征收之。

第三百零二條 自耕地地價稅之八成征收，不因自耕人僱用助理工人，致受影響。

第三百零三條 就地價稅之法定稅率範圍內為增減稅率時，得由地方政府依法定程序，斟酌左列情形為之。

一 因地方財政之需要。

二 因社會經濟之需要。

第三百零四條 前條稅率之增減，應於會計年度開始時為之。

第三百零五條 土地增值總數額之標準，依左列之規定。

一 申報地價後，未經過移轉之土地，於絕賣移轉時，以現賣價超過申報地價之數額為標準。

二 申報地價後，未經過移轉之土地，於繼承或贈與移轉時，以移轉時之估定地價超過申報地價之數額為標準。

三 申報地價後，未經過移轉之土地，於十五年屆滿時，以估定地價超過申報地價之數額為標準。

四 申報地價後，曾經過移轉之土地，於下次移轉或於十五年屆滿無移轉時，以現賣價或估定地價超過前次移轉時之賣價或估定地價為標準。

第三百零六條 前條第一款至第三款之申報地價數額及第四款之前次移轉時賣價或估定他價之數額。稱為原地價數額。

第三百零七條 土地及其改良物之價額混合為一數額時，應依其各別價值之申報或估定數額為各別計算。但因改良物現狀變更，得由主管地政機關從新估定其價值。

第三百零八條 土地價值之總數額，市地在其原地價數額百分之十五以內，鄉地在其原地價數額百分之二十以內者，不征收土地增值稅。其超過者，祇就其超過之數額，征收土地增值稅。

依前項規定計算所得之超過數額，為土地增值之實數額。

第三百零九條 土地增值稅之稅率，依左列之規定。

一 土地增值之實數額，為其原地價數額百分之五十或在百分之五十以內者，征收其增值

實數額百分之二十。

二 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之五十者，就其未超過百分之五十部分，依前款規定征收百分之二十，就其已超過百分之五十部分，征收百分之四十。

三 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之一百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之一百部分，征收其百分之六十。

四 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之二百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之二百部分，征收其百分之八十。

五 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之三百者，除照前款規定分別征收外，就其已超過百分之三百部分，完全征收。

第三百一十條 土地稅之征收，不因估計價值發生異議而停止。

前項異議決定時，依其決定。

第七章 改良物稅

第三百一十一條 市地改良物，得照其估定價值按年徵稅，其最高稅率以不超過千分之五為限。

第三百一十二條 改良物稅之納稅人，依第二百三十六條之規定。

第三百一十三條 改良物稅之征收，於征收地價稅時爲之。

第三百一十四條 改良物稅全部爲地方稅，其征收程序，適用第二百三十條第二百卅一條之規定。

第三百一十五條 鄉地之改良物，不得徵稅。

第三百一十六條 市地之農作改良物，得由地方政府免予徵稅。

第八章 欠稅

第三百一十七條 地價稅不依期完納者，視爲欠稅，就其所欠數額，自應繳納之日起，按照年息百分之五征收之。

第三百一十八條 積欠地價稅，等於三年應繳稅額總數時，主管地政機關得將欠稅土地及其定着物拍賣以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

前項土地及其定着物，如可劃分拍賣一部分卽足抵償欠稅者，得因欠稅人之聲請，僅拍賣其一部分。

第三百一十九條 前條之土地拍賣，應於拍賣前三十日以書面通知土地所有權人。

第三百二十條 土地所有權人接到前條通知後，能提出相當繳稅擔保者，主管地政機關得展期拍賣。

前項展期、以一年爲限。

第三百二十一條 土地增值稅不依法令完納者、視爲欠稅、依第三百一十七條之規定辦理。並不爲移轉登記。

第三百二十二條 前條欠稅土地延至一年屆滿，仍未完納者、得由主管地政機關將其土地及定着物拍賣，以所得價款抵償欠稅，餘款交還原欠稅人。

第三百一十八條第二項之規定、於前項情形準用之。

第三百二十三條 前條之土地拍賣、適用第三百一十九條及第三百二十條之規定。

第三百二十四條 欠稅土地爲有收益者、得由主管地政機關提取其收益、抵償欠稅，免將土地拍賣。

前項提取收益，於積欠地價稅額，等於全年應繳數額時，方得爲之。

第三百二十五條 地政機關提取收益數額，足以抵償欠稅全數時，應回復收益人原狀。

第三百二十六條 改良物欠稅、準用本章關於積欠地價稅各條之規定。

第九章 土地稅之減免

第三百二十七條 左列土地，得由中央地政機關呈准國民政府免稅或減稅。

- 一 公有土地。
- 二 學校及其他學術機關用地。
- 三 公園公共體育場用地。
- 四 農林試驗場用地。
- 五 公共醫院用地。
- 六 慈善機關用地。
- 七 公共墳場用地。
- 八 森林用地。
- 九 其他專辦公益事業用地而不以營利爲目的者。

第三百二十八條 因地方發生災難、或調劑社會經濟狀況、得由中央地政機關呈准國民政府，就關係區內之土地於災難或調劑期中，免稅或減稅。

第十章 不在地主稅

第三百二十九條 土地所有權人，有左列情形之一者，稱爲不在地主。

- 一 土地所有權人及其家屬，離開其土地所在地之市縣，繼續滿三年者。

二 共有土地，其共有人全體離開其土地所在地之市縣，繼續滿一年者。

三 營業組合所有土地，其組合於其土地所在地之市縣停止營業，繼續滿一年者。

第三百三十條 土地所有權人因兵役學業或公職，離開其土地所在地之市縣者，不適用前條之規定。

第三百三十一條 不在地主之土地，除改良物外，得由主管地政機關按其應約地值稅率，遞年增高之。

前項增高稅率，不得超過該土地應納稅率之一倍。

第三百三十二條 土地增值稅繳納時之土地所有權人爲不在地主者，按其應繳稅額加倍征收之。但不得超過其增值之實數額。

第三百三十三條 土地所有權人，爲不在地主時，應於次期繳稅前，呈報主管地政機關，逾期不報者，按其應繳稅額加倍征收之。

第三百三十四條 土地所有權人，於其不在地主情形消滅時，應呈報主管地政機關。但自呈報之日起，須經過三個月後，始得免除第三百三十一條之限制。經過一年後，始得免除第三百三十二條之限制。

第五編 土地徵收

第一章 通則

第三百三十五條 國家因公共事業之需要，得依本法之規定，徵收私有土地。

第三百三十六條 前條所稱公共事業，以適合於左列各款之一者為限。

- 一 實施國家經濟政策。
- 二 調劑耕地。
- 三 國防軍備。
- 四 交通事業。
- 五 公共衛生。
- 六 改良市鄉。
- 七 公用事業。
- 八 公安事業。
- 九 國營事業。

十 政府機關，地方自治機關及其他公共建築。

十一 教育，學術及慈善事業。

十二 其他以公共利益爲目的之事業。

第三百三十七條 依前條規定，需用土地時，需用土地人與土地所有權人不能爲直接協訂或協訂不成立者。得爲徵收土地之聲請。

第三百三十八條 徵收土地，爲左列各款情形之一者，由國民政府行政院核准之。

一 需用土地人爲國民政府直轄機關，及不屬於省政府管轄之市政府者。

二 興辦之事業，屬於國民政府機關直接管轄或監督者。

三 土地面積跨連兩省以上者。

四 土地，在不屬於省政府管轄之市區域內者。

第三百三十九條 徵收土地，爲左列各款情形之一者，由省政府核准之。

一 需用土地人，爲地方各級政府，或其所屬機關及地方自治機關者。

二 興辦之事業，屬於地方政府管轄或監督者。

第三百四十條 徵收土地，遇有名勝古蹟，應於可能範圍內避免之。

名勝古蹟，已在被徵收土地區內者，應於可能範圍內保存之。

第三百四十一條 需用土地人、於聲請徵收土地時，應證明其興辦之事業已得法令之許可。

第三百四十二條 關於第三百三十六條第七至第十一各款事業之徵收土地，於必要時，得為附帶徵收。

前項附帶徵收，謂因興辦之事業所需土地範圍外之接連土地為一併徵收者。

第三百四十三條 關於第三百三十六條第一至第六及第十二各款事業徵收土地，於必要時，得為附帶徵收及區段徵收。

前項區段徵收，謂於一定區內之土地，須從新分段整理，為全區土地之徵收者。

第三百四十四條 徵收土地時其定著物應一併徵收。但該定著物所有權人要求取回並自行遷移者，不在此限。

第三百四十五條 徵收之土地，因其使用，影響於接連土地致不能為從來之利用，或減低其從來利用之效能時，該接連土地所有權人得要求需用土地人為相當補償。

第三百四十六條 前條補償金，以不超過接連地因受徵收地使用影響而低減之地價額為準。

第三百四十七條 徵收土地之殘餘部份，面積過小或形式不整致不能為相當之使用時，所有權人

得要求一併徵收之。

第三百四十八條 附帶徵收與區段徵收，除法律別有規定外，祇限於需用土地人爲政府機關時，適用之。

第三百四十九條 政府機關興辦之事業，與他人有合股關係時，所有因附帶徵收之土地或區段徵收之土地而直接獲得之利益，祇限於政府享有之。

第三百五十條 政府爲區段徵收之土地，於從新分段整理後，將土地出賣或租賃時，原土地所有權人或土地他項權利人有優先承受之權。

第三百五十一條 徵收之土地，不依核准計劃使用或於徵收完畢一年後不實行使用者，其原土地所有權人得要求照原徵收價額。買回其土地。

第三百五十二條 現供第三百三十六條各款事業使用之土地，非因興辦較爲重大事業無可避免者，不得徵收之但徵收祇爲現供使用土地之小部分，不妨礙現有事業之繼續進行者，不在此限。

第三百五十三條 被徵收土地應有之負擔，其款額計算，以該土地所應得之補償金額爲限。並由地政機關於補償地價時，爲清算結束之。

第二章 徵收準備

第三百五十四條 徵收土地，應由需用土地人擬具詳細計劃，並附徵收土地圖說，依第三百三十八條或第三百三十九條之規定，分別聲請核辦。

第三百五十五條 需用土地人因擬具前條計劃圖說，須預為調查土地情形時，得請求該管地政機

關代為調查或協助調查之。

前項之請求，非有充分理由，不得拒絕。

第三百五十六條 地政機關，因需用土地人調查或協助調查前條事項，得向需用土地人收取必要之費用。

第三百五十七條 第三百五十四條之計劃書，應記明左列事項。

- 一 徵收土地原因。
- 二 徵收土地所在地及範圍。
- 三 興辦事業之性質。
- 四 需用土地人所擬興辦事業之法令根據。
- 五 聲請為附帶徵收或區段徵收者，應詳述理由並說明其為公共之需用。

六 土地定着物情形。

七 土地使用之現狀及其使用人之姓名，住所。

八 四隣接連土地之使用狀況及其定着物情形。

九 土地區內有無名勝古蹟，並記明其現狀及沿革。

十 曾否與土地所有權人經過協訂手續及其經過情形。

十一 土地所有權人之姓名，住所，所有權人不明時，其管有人之姓名，住所。

第三百五十八條 國民政府行政院或省政府於核准徵收土地後，應將原案全部令知該土地所在地之地政機關。

第三百五十九條 同一土地，有二人以上聲請徵收時，以其與辦事業性質之輕重為核定標準。

第三章 徵收程序

第三百六十條 地政機關於接到國民政府行政院或省政府令知核准徵收土地案時，應即公告。並通知土地所有權人及土地他項權利人。

第三百六十一條 前條之公告及通知，應備載補償地價及其他補償費額，并依左列規定為之。

一 公告標貼於主管地政機關門首及被徵收土地之顯著地方。

二 被徵收土地已登記者、應依照土地登記簿記載之土地所有權人及土地他項權利人姓名，住所，以書面通知。

三 被徵收土地未經登記者、應將通知書於被徵收土地所在地之市縣內發刊之日報，登載廣告三十日。

第三百六十二條 被徵收土地之所有權，未經登記完畢者、土地他項權利人應於前條公告後三十日內向主管地政機關聲請，將其權利備案。但所有權已經登記完畢之土地，以公告屆滿之日土地登記簿所記載之權利，為準。

第三百六十三條 未經依法為所有權登記之土地，土地他項權利人不依前條規定聲請備案者，不視為被徵收土地應有之負擔。

第三百六十四條 第三百六十條之公告發出屆滿三十日，為公告完畢。

第三百六十五條 需用土地人，應俟補償地價及其他補償費額發給完竣，方得進入徵收土地內實施工作。但因特殊情形，經國民政府行政院或省政府特許者，不在此限。

第三百六十六條 需用土地人，於公告發出後，得進入徵收土地內為察勘或測量工作。

因執行前項工作，於必要時，得通知土地所有權人或土地他項權利人除去其土地障礙物

、或代為除去之。

第三百六十七條 第三百六十一條公告徵收之土地，於公告後不得在該土地增加定着物。其於公告發出時已在建築中之定着物，應即停止工作。但主管地政機關認該定着物之增加或繼續建築，於徵收計劃不發生妨礙者，得依關係人之聲請特許之。

第三百六十八條 徵收土地應於公告完畢後十五日內，將應補償地價及其他補償費額，發給完竣。前項地價，包括定着物應受補償之價值。

第三百六十九條 被徵收土地之使用人，於其應得補償金未發給完竣前，有繼續使用該土地之權。第三百七十條 被徵收土地，於一切補償金發給完竣後，為徵收完畢。

第三百七十一條 被徵收土地之所有權人因其土地發生之權利義務，於徵收完畢時終止。

第四章 補償地價

第三百七十二條 補償地價。指土地因被徵收所應得之補償金而言。

第三百七十三條 徵收土地應補償之地價，由需用土地人負擔之。

第三百七十四條 屬於植物類之土地定着物，於被徵收時，與其孳息成熟時期相距在一年以內者，其應補償價值，以視同已成熟之孳息估計之。

第三百七十五條 依第三百六十六第二項之規定，因除去土地障礙物致被徵收土地以外之土地受損害時，應為相當之補償。

第三百七十六條 被徵收土地，其所有權已經登記而未轉賣者，照申報地價額補償之。其已經轉賣者，照已發記之最後賣價補償之。

第三百七十七條 未經依法申報地價之土地，其應補償地價額，應由主管地政機關估定之。
前項地價之估定，準用本法關於地價估計之規定。

第三百七十八條 補償金，需用土地人將應補償款額繳交於主管地政機關。

前項款額，地政機關應於清償該土地應有負擔後將餘款交付被徵收之土地所有權人。

第三百七十九條 地政機關交付補償金，遇有左列情形之一時，得將補償金存儲待領。

- 一 應受補償人拒絕受領或不能受領者。
- 二 應受補償人不明所在者。
- 三 應受補償人對於補償金額有異議者。

第三百八十條 關於補償金事項，由主管地政機關辦理之。

第五章 遷移費

第三百八十一條 因徵收土地，致其定着物遷移時，應由需用土地人給予相當遷移費。

第三百八十二條 因土地一部份之徵收，而其定着物須全部遷移者，該定着物所有權人得要求給予全部之遷移費。

第三百八十三條 徵收土地，須將墳墓遷移者，其遷移費，與定着物同。

無主墳墓，應由需用土地人妥為遷移安葬，並應由主管地政機關將其情形詳細記載，列冊備案。

第三百八十四條 受領遷移費人，於遷移費受領完竣後，應於指定期限內遷移完竣。

第三百八十五條 地政機關，遇有左列情形之一時，得將定着物代為遷移，或一併徵收之。

- 一 受領遷移費人於交付遷移費時，拒絕收受或不能收受者。
- 二 受領遷移費人不明所在者。
- 三 受領遷移費人不依定限遷移者。

第三百八十六條 受領遷移費人對於遷移費額，有異議時，應將其定着物依限遷移始得要求公斷

第三百八十七條 徵收土地，經第三百六十五條之特許、不俟補償完竣即進入徵收土地實施工作者，需用土地人對於在該土地住居人或工作人，應另給予等於該土地及其定着物一個月租金之遷移費。

前項之工作人，以其工作場所必須遷移者為限。

第六章 訴願與公斷

第三百八十八條 訴願，於徵收土地有違法或不當之處分時，依法為之。

第三百八十九條 徵收土地，不因訴願停止其進程序。

第三百九十條 因第三百四十五條第三百四十六條第三百四十七條第三百七十五條及第三百八十一條之情形，發生異議，不服主管地政機關之決定時，土地所有權人或土地他項權利人得要求召集公斷員公斷之。

前項公斷，適用本法關於地價公斷各條之規定。

第七章 罰則

第三百九十一條 違反第三百四十條第二項之規定者，除責令該需用土地人將名勝古蹟妥為保存外，并處以一百圓以上一千圓以下之罰鍰。

第三百九十二條 違反第三百六十五條之規定、未經特許，於補償金發給完竣以前進入土地內工

作者、除勒令停止外。并處以二十圓以上二百圓以下之罰鍰。

第三百九十三條 違反第三百六十六條第二項之規定，未經通知手續，擅行除去障礙物者、處以十圓以上一百圓以下之罰鍰。

第三百九十四條 違反第三百六十七條之規定者、處以五圓以上五十圓以下之罰鍰。

第三百九十五條 違反第三百八十三條第二項之規定者、處以五十圓以上五百圓以下之罰鍰。

第三百九十六條 違反第三百八十四條之規定者、處以三十圓以上三百圓以下之罰鍰。

第三百九十七條 受處罰人爲政府機關時、應由該機關之主管人負其責任。

區段號數

四區五二一段

登記號數

三一二九

土地程序法

土地標示部

| 標示 先後欄 | 標示事項欄 | 地價欄 |
|-----------|--|-----------|
| 1 | 民國十八年七月二十五日 收件第三十五號 南京中正街門牌二百一十號 宅地二畝三十四方 水泥造住宅一所高二層寬佔地四十五方 印 | 申報地價每畝一千圓 |
| | | |
| | | |

(附件一)按各附件祇為供本法討論說明之用特註明

部 權 是 所

| 權 利 先 後 欄 | 權 利 事 項 欄 |
|--------------|---|
| 1 | 民國十八年七月二十日收件二五四號 南京市中正街門牌二百一十號 陳大為所有權登記 印 |
| | |
| | |

(附件二) 附表

他 項 權 利 部

(附件三)

| 權 利 先後欄 | 權 利 事 項 欄 |
|------------|--|
| 1 | <p>民國十八年八月十日收件第二四〇號南京府東街二〇五號陳其於民國十八年八月十四日為二十年全部地上權登記</p> <p style="text-align: right;">印</p> |
| 登 記 附 記 | <p>前住址改為南京三牌樓一〇四號</p> <p style="text-align: right;">印</p> |
| | |
| | |

附
表

附錄 土地法原則

國家整理土地之目的，在使地盡其用，并使人民有平均享受使用土地之權利。總理之主張平均地權，其精意蓋在乎此，欲求此主張之實現，必要防止私人壟斷土地，以謀不當利得之企圖；并須設法使土地本身非因施以資本或勞力改良結果所得之增益，歸為公有。為求達此目的之惟一最有效之手段，厥為按照地值徵稅及征收土地增益稅之辦法。茲將此項辦法所根據之原則，及與原則有關係之主要各點，分別說明之。

一 征收土地稅以地值為根據

總理主張由人民（即土地所有權者）自由申報地價，以所申報之額為徵稅標準，但政府得按照申報之價收買之。其目的在使人民不敢因圖避免少數地稅，致將地價短報用意至善。查政府於此種情形中，收買人民土地，普通辦法，係將其土地拍賣所得之賣價，先照原地主申報之價償還，餘歸政府所有。但此種辦法，在實施時，每為社會上及經濟上一時的情形所迫，致生窒礙。（例如加拿大之雲哥華市，於歐戰後之數年間將欠繳地稅之土地，每次拍賣，少有應之者，又青島自德人

管理時關於此點，感受同樣困難。）茲擬於此辦法，略加以補充。關於都市之土地在人民申報地價後；政府再加以估定，每年征收地稅以政府估定地值爲標準，至征收土地增益稅，則以申報地價爲標準，但政府仍保留其按照申報地價收買之權，似此於實行上較爲便利也。

一一 土地稅率採漸進辦法

按照根據地值徵稅原則，土地稅率應等於地賃之數；蓋地賃既變爲地稅，歸諸國家，則地主除用人力資本改良土地以得收益外，無坐享地賃利益之機會，而土地所有權者不能以土地居奇，棄不使用。其結果則地價廉，於是使用土地之權利，必漸趨普遍，前此以壟斷土地圖利之資本，亦必逐漸轉授於生產事業。彼主張根據地值徵稅之經濟學，者每謂「地稅貴，地價廉，而生產事業發達，」即指此也。

關於決定稅率問題，據地值稅專家單維廉氏之主張，（單氏德國人，青島土地稅計劃，出自其手，總理於民國十三年曾聘至廣州專研究土地稅問題。）以地方上通行貸款利率之平均數，目爲稅率之標準，曾假定廣州通行貸款利息之平均數目爲百分之十，即主張以按照地值百分之十爲廣州土地稅率。惟總理對於土地稅率曾言各國土地的稅法，大概都是值百抽一，并有主張值百抽一之意，（見民生主義第二講）與單維廉氏以百分一稅率爲過輕，決不能

達到地價低廉之目的。所以單維廉氏在廣州時主張澈底辦法，竭力維護其高稅率之原則，而廖仲愷先生，則以百分之十高稅率為不可行，仍主張百分之一之輕稅率，俟將來逐漸增加。當時關於此點之討論，意見兩歧，主張輕稅率者之意，乃為便於施行起見，或於經濟現狀不願發生重大影響，故決採漸進方法。

三 對於不勞而獲的土地增益行累進稅

地值稅須與不勞而獲的土地增益稅，（以下簡稱土地增益稅）一併施行，方能收平均地權之效，互相為用，不可缺一。按照地值稅原理，地價之增漲，由於人口增加與社會及經濟的進步，非由於地主之力量得來，其增益應歸諸社會以衆人之財富，還諸衆人，本極合乎社會的公道原則也。

地值稅按年征收，土地增益稅則於土地所有權移轉，或經若干年而不移轉時征收之。其稅率之輕重，互為因果。蓋地值稅輕，土地增益必大；反之地值稅重，土地增益必微。前者地主以稅率輕微，尚可以土地為投機，後者地主因負重稅，勢必急圖改良，或變賣其土地，不能置之不顧，專候漲價而售。若重收地值稅並決定土地增益稅為土地漲價之全部，其結果則地價廉，生產事業發達，此為地值稅經濟學者所主張之澈底辦法。若地值稅與增益稅均輕，其結果則地價仍漲不已不能完全制止土地之投機此單維廉氏在廣州土地稅委員會討論稅率輕重之點，所以力辯廣州，暫擬

地值稅率百分之一及增益稅為增益全部三分之一之條為不可行。至輕課地值并征收土地增益全部，既可收澈底之效，又於社會經濟現狀不致有劇烈反響，此乃中庸之道，所以總理主張地值稅值百抽一而增益全部歸公也。惟是法貴施行有序，且貴乎便民，有主張分期辦法先征一部分，俟推行便利。然後逐漸增加稅率者。有主張累進征稅者，本立法原則，即決採用後者，且主張祇定大體原，則予各地方以斟酌情形，決定辦法之餘地。

四 土地改良物之輕稅

依照根據地征稅原則，於征收地值稅外，所有地面改良物一概免稅，以收土地改良之效。在土地稅實行後如廣州之房捐及北平之鋪捐等，類須一律廢除，或逐漸減輕，否則與按地值征稅之原則相違反，不特無大效可見，反於經濟上發生不良影響。惟從財政上實際情形觀之，若一律廢除，恐生窒礙，查加拿大有數城市於實行地值稅時地面，改良物完全停止征稅，市庫收入為之不敷。雲高華一市行之不及數年，即回復征收改良物辦法，據其當局言，亦因格於財政上實際情形，不能不採權宜辦法。以現在中國各都市情形，而論房捐實占市庫收入一大部分；若新稅收入未能抵補之前即驟行廢止之恐亦蹈雲高華市覆轍。此點亟應詳加考慮，查總理在大元帥任內時頒行土地稅法，規定改良物值千抽五，其意在雙方顧全，不肯偏重，本立法原則採用之。

五 政府收用私有土地辦法

政府得用價收買私有土地爲國防公益或公營事業之用，但不得收買土地爲營利目的，收用私有土地時所有土地上改良物，政府須予以相當賠償。

六 免稅土地

政府機關及地方公有之土地，不以營利爲目的者，經政府許可後，得免繳地稅。

七 以增加地稅或佔高地值方法促進土地之改良

現代都市規劃將市內土地劃分用途，地主須遵政府規定辦法，依時實行，使用逾期不遵辦，即將該地稅率增加或佔高其地值，以促進土地之改良，至於都市外之荒地，亦依此原則行之。

八 土地掌管機關

關於土地掌管機關，設省及市（以五萬人以上者爲都市）土地局及縣土地局，並設中央機關監督並指揮之。

土地掌管機關職權

1 管理公有土地

2 土地測量

3 土地登記

4 保管土地冊籍

5 發給土地契據

6 估計地值

7 解決因本法發生之爭執

8 訂定地稅冊

關於收稅事項應由財政機關辦理

關於減稅或免稅事項非本法明白規定者由國民政府決定之

關於解決本法發生之爭執設土地仲裁裁判所辦理之

9 土地權移轉須經政府許可

土地爲生產之根本要素，且係有一定限量之物，實爲國民生計之基礎，與其他財富之可以用人力增減者不同，故政府於土地權之移轉認爲於國計民生有妨碍時，可以制止及取消之。查德國人所定之膠州土地法於土地移轉，須得政府之允許，可爲前例也。

本原則決定後，先擬都市土地法，祇規定大綱，其餘細則悉由各都市斟酌地方情形，辦理較為易舉，亦為進行初步之所必然也。

本土土地法原則係以總理主張為根據，參以單維廉顧問在廣州時討論之結果，單氏之主張即係膠州所已實行之辦法，是以本原則亦與膠州辦法相近也。

按膠州地值稅率為百分之六，按年征收增益稅，為土地漲價總數三分之一。凡土地移轉及土地使用目的，須經政府允許，方為有效，如土地不依政府規定改良，即收其地值稅率，遞年增加至百分之二十四為止。俟該土地遵照政府規定改良後，即回復其百分之六稅率征收之。膠州辦法實行以後對於防止土地投機事業，頗著成效，地價亦無突漲之弊，其為良好的土地政策，世人多稱之，總理亦嘗謂可以取法者也。

以上所陳各點祇係地值稅之普通原則。土地法於實施上能否得所期的效果，稅率之輕重固關係甚大。而估計地值方法，於運用上亦至為重要。假如稅率既高，可以估低其地值，打銷高稅率之效力。若稅率輕微，可以估高其地值，為之救濟。查實行地值稅各國其估計地值，高至與市價相平者，實佔少數。平常不過直至市價百分之五十至七十為止。其估計至與市價相埒者，膠州行之，近年美國麻沙出塞州之索福克府，亦號稱估計地值至與市價相埒云，是以

稅率之輕重，與估計地值之高低，互為因果但關於此點之決定擬請留為起草法案時之斟酌餘地不必與稅率原則同時決定而且各種施行手續及方法其可以影響於原則者尙不知多少均應於草擬條文時再加斟酌逐條解釋較為詳盡也

重要參考總目

A 英文之部

1. 經濟學之部 土地經濟學之理論多散見于各家經濟學中故探究此項理論不得不及經濟學

1. Adam Smith Wealth of Nations
2. Ricardo David Principles of Political Economy
3. J.s. Mill Principles of Political Economy
4. Ma Shall Principles of Economics 5th Edition macm.
5. Tansie Principles of Economics sloa II macm.
6. Davenport Economics of Enterprise macm
7. Ely. R.T. Outlines of Economics macm
8. Ely and Wicher Elementary Economics macm.
9. Carver. T.N. Distribution of wealth macm.

10. Carve T.N. Essays in Social Justice macm.
11. Ryan Distributive Justice macm.
12. Haney: History of Economic Thoughts macm.
13. Henry: George Progress of Poverty.
14. Pigou Economics of Welfare. macm.

三 土地經濟學叢書

15. Ely and Morhouse Elements of Land Economics macm.
16. Ceter Principles of Rural Economics Ginn co.
17. Talyler: Agricultural Economics macm.
18. Doran & Hinman Urban Land Economics macm.
19. Babcock The Appraisal of Real Estate macm
20. Hibbard History of Public Land Policies macm.
21. Fernow Economics of Forestry esowell
22. Zon & Sparhawk Forest Resources of the world ma Graw-Hill.

23. Whittaker Ownership, Tenure, and Taxation of Land Macm.
24. Herrick and Ingells Rural credit Appleton
25. Scheftal. Y. Taxation of Land Value Houghton,
26. Fisher Principles of Real Estate practice macm.
27. Evers The Commercial Problems in Buildings Record & Guide co.
28. Williams The Law of city planning & zoning Macm.
29. Nolen: City Planning Appleton
30. Morgan, D.T. Land Credit's Crowell.
31. The Annals of the Academy of Political & Social Science
Real Estate Problems March 1930
Housing & Town Planning Jan 1914

III 與土地經濟學相關之書籍

32. Seligman Essays in Taxation macm.
33. Seligman Shifting and Incidence in Taxation Macm.

34. Grice National & Local Finance P.S. King & co.
35. Bastable Public Finance Macn.
36. Hunter Outlines of Public Finance Harpers
37. Adams Finance Henry Holt
38. Howe Modern city & its Problems
39. Poll What is single tax Vanguard Press.
40. Marx Capital Charles Kerr & co.
41. Malore & Tayler A study of chinese Rural Economy
In chinese Political & social science Review 1924
42. Gillete, M.T. Rural sociology
43. The China year Book 1927 1928
44. Encyclopedia Britannica: Water, Water right, Forestry, Mining, Water
Supply, Agriculture, City, etc

B 中文之部(日文在內)

I. 經濟學之部

- 1 王建祖譯 基特經濟學 商務
- 2 津村秀松 國民經濟學(馬凌甫譯)
- 3 李權時 經濟學原理 東南
- 4 劉秉麟 經濟學 商務
- 5 李士特 國家經濟學(王開化譯) 商務
- 6 馬沙爾 分配論(劉秉麟譯) 商務

II.

與土地經濟學相關之書籍 純粹的土地經濟學在中國尙無其書此蓋爲首本也。
7 河田嗣一 土地經濟論該書着重土地分配方面先述各種地租理論次及土地公私有

問題及增價稅等以與本書性質最近故略數語

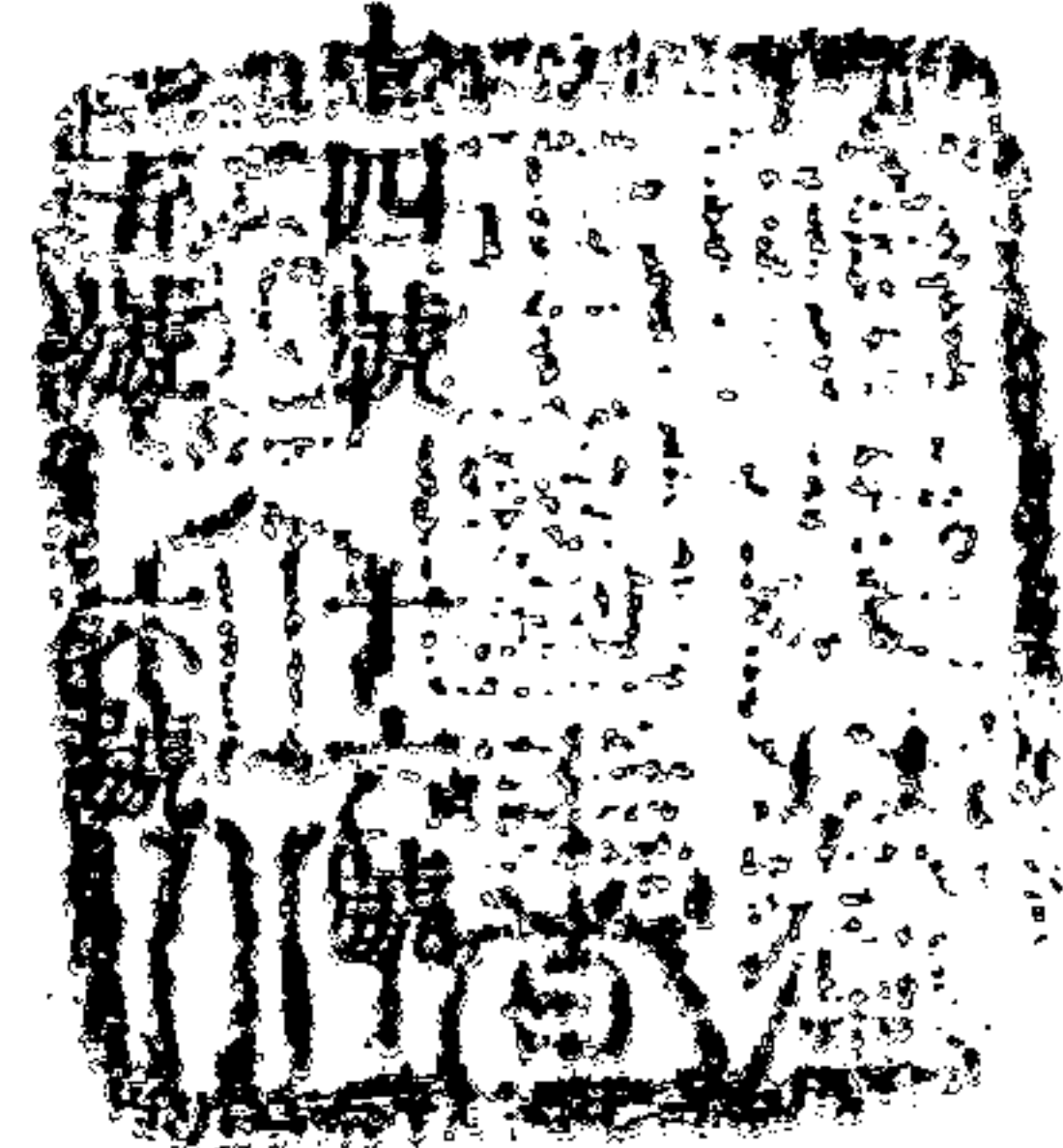
- 8 菲列撲費克 農業政策(馬君武譯) 中華
- 9 椿本傳左衛門 農業政策綱要(黃通譯) 商務
- 10 小川鄉太郎 租稅總論(薩孟武譯) 商務
- 11 小川鄉太郎 財政總論(何松齡譯) 商務

- 12 織田萬 法學通論
- 13 馬端臨 文獻通考
- 14 顧亭林 日知錄
- 15 劉大鈞 我國農佃經濟狀況 太平洋
- 16 經濟學社 中國經濟問題 經濟建設 商務
- 17 前溪 中國新經濟政策 國聞週報社
- 18 唐啓宇 中國農業改造問題叢著
- 19 李權時 中國經濟問題綱要 世界
- 20 李宗黃 模範之廣州市
- 21 李英賢 林政學 新學會社
- 22 蕭著勳 中國之礦產 商務
- 23 曾濟寬 林業經濟學 新學會社
- 24 董修甲 市政新論 商務
- 25 矢田 都市經營論(吳譯)

- 26 王仲鳴編 中國農民運動與農民問題 平凡
- 27 晏才傑 租稅論 田賦芻議
- 28 賈士毅 民國財政史 商務
- 2 胡沔 中國財政史 商務
- 30 陳啓修 財政學總論 商務
- 31 宋希尙 說淮
- 32 于樹德 信用合作經營論 中華
- 33 向紹軒 平均地權初步之商推 太平洋
- 34 嚴仲達 耕者有其田 民智
- 35 陳家瓚 銀行通論 羣益
- 36 黎世衡 中國古代共產制度考 世界
- 37 郭沫若 中國古代社會研究 聯合
- 38 陶希聖 中國社會之史的分析 新生命
- 39 張原絜 土地問題淺說 商務

- 40 河西太一 農民問題研究(周亞屏譯) 民智
- 41 郎醒石譯 土地與勞工 商務
- 42 李達 中國產業革命概觀 崑崙
- 43 李權時 中國稅制論 世界
- 44 凌道揚 中國農業之經濟觀 商務
- 45 唐啓宇 農業政策
- 46 農商部 農工統計 礦業條例
- 47 商務 國民政府現行法規(增訂)
- 48 全國青年協會 廣東農民運動
- 49 廣州市政府 市府業務彙報(十七年)
- 50 上海市工務局 工務局業務彙報(十八年)
- 51 東南大學 江蘇省農業調查錄
- 52 中國第一回年鑑 商務
- 53 勞動大學 勞大論叢中國農業經濟問題

- III
- 54 全國道路協會 市政全書
- 55 東方雜誌 二十三卷 一號 七號 九號 二十四卷 六號
二十五卷 一號 二號 八號 十二號 二十六卷
- 56 新生命 一卷 三號 四號 五號 八號
二卷 七號 八號
- 57 村治月刊 一卷 三號 五號 六號 七號 八號
- 58 清華學報 三卷 一號
- 59 統計月刊 一卷 一號 八號 十號
- 60 國聞週報 六卷 九號——二十二號
- 61 北平社會調查部 中國勞働年鑑
- 中山先生遺著
- 62 三民主義
- 63 實業計劃





黎明書叢

- | | |
|----------------|-------------|
| 商業管理····· | 李權時著（五角） |
| 商業通論····· | 侯厚培等編（二元四角） |
| 商業簿記····· | 張忠亮編（一元二角） |
| 貨幣銀行學····· | 朱彬元著（一元八角） |
| 會計學原理及實務····· | 李鴻壽等編（二元四角） |
| 楊著中國金融論····· | 楊蔭溥著（二元四角） |
| 銀行業務總論····· | 李偉超譯（二元二角） |
| 銀行家銀行員座右銘····· | 戴謫廬譯（五角） |
| 最近貨幣金融學說····· | 戴謫廬編（一元） |
| 國際貿易原理····· | 沈光沛等譯（一元八角） |

尚有在印刷中者多種

上海黎明書局發行

經濟新聞讀法

頁〇七五
本開二三

書叢會學行銀
著溥際楊

角八元一裝平
角二元二裝精

上海各日報，按日均有經濟新聞之刊載，分門別類，特闢一欄，由來久矣。惟金融商業，各有其特殊名詞，特殊術語。非老於此道者，每苦莫能道其詳；此本書之所由作也。本書分上下兩編。上編包含(一)銀洋錢市，(二)內匯市，(三)外匯市，(四)金市，(五)銀市，(六)證券市六章。下編包含(一)米市，(二)麵粉市，(三)雜糧油餅市，(四)絲市，(五)茶市，(六)花市，(七)紗市七章。全書計五百七十頁。凡上海之重要金融及商品行市，胥盡於此。上海為吾國之金融商業中心，其金融變化。商品進出，自較為複雜。倘於此能有一澈底之瞭解，則對於吾國其他各埠之經濟新聞，自不難觸類旁通，迎刃而解也。

商業通論

本書材料豐富，編制適宜，凡商業上應具有之常識，如商業組織，商業經營方法，商業理財方法，商業及職工管理，以及商法，商業會計等均摘要敘述。簡明詳盡。俾讀者對於整個商業學上之知識均得一有系統之了解。全書共十二章：1 緒論，2 商業種類，3 商業組織，4 商業管理，5 事務管理，6 職工管理，7 商業經營，8 商業理財，9 商法，10 國際貿易，11 商業政策，12 商業簿記。更附公司法等以便讀者參攷。採作商業教材，最為適宜。

上海黎明書局版

角四元二價實 · 編合培厚侯

黎明鄉村教育叢書

- 地方教育行政……實價七角
辛曾輝編
- 鄉村教材研究……實價九角
張宗麟著
- 農村教育原理……實價五角
張石樵編
- 鄉村教學法……實價七角
李曉農等編
- 農村教育實施……實價九角
滕仰支編
- 鄉村行政……實價六角半
郭人全編
- 農村教育……實價九角
郭人全著

黎明農業叢書

- 特用作物學……實價八角
莫定森編
- 農藝化學……實價八角
葉元鼎編
- 家畜飼養學……實價二元六角
鄭學稼著
- 應用昆蟲學……實價一元八角
熊同和編
- 蠶體生理學……實價九角
尹良瑩編
- 普通養蠶學……實價九角
尹良瑩編
- 普通栽桑學……印刷中
尹良瑩編

經濟學書籍

| | | |
|-----------|-------|--------|
| 經濟學 | 李權時著 | 實價六角 |
| 龐巴衛克的經濟學說 | 鄭學稼譯 | 實價一元八角 |
| 土地經濟學 | 章植著 | 實價二元四角 |
| 勞動經濟學 | 朱通九著 | 實價二元四角 |
| 十九世紀經濟學說史 | 楊心秋譯 | 實價八角 |
| 價值學說史 | 孫寒冰等譯 | 實價一元八角 |
| 經濟新聞讀法 | 楊蔭溥著 | 實價一元八角 |
| 近代經濟思想史 | 朱通九等編 | 實價一元六角 |
| 中國農村經濟資料 | 馮和法編 | 實價四元八角 |
| 日本對華經濟侵略 | 侯厚培等著 | 實價一元五角 |
| 日本經濟概況 | 趙蘭坪著 | 實價一元 |
| 經濟學研究法 | 朱通九著 | 實價二角五分 |
| 西洋五大經濟學家 | 唐慶增著 | 實價二角五分 |
| 戰後經濟學之趨勢 | 朱通九著 | 實價二角 |
| 分配論 | 伍康成譯 | 實價八角 |

上海黎明書局出版

(一) 書新版出局書明黎

◀ 類濟經治政會社 ▶

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 社會科學大綱(三版).....孫寒冰著編.....(二元) | 近代歐洲經濟史.....孫寒冰合譯.....(一元六角) |
| 中國古代社會.....岑紀譯.....(一元六角) | 近代經濟思想史.....朱通九等著.....(一元六角) |
| 農村社會學大綱.....馮和法著.....(二元二角) | 價值學說史.....林一新合譯.....(一元八角) |
| 社會學與社會問題.....馮和法著.....(一元) | 龐巴衛克的經濟學說.....鄭學稼著.....(一元八角) |
| 文化與文明.....葉法無著.....(四角五分) | 價值論概要.....鄭宗儒等譯.....(三角) |
| 人口問題研究.....陳天表著.....(五角) | 土地經濟學.....章植著.....(二元四角) |
| 社會學研究法.....蔡毓麟著.....(二角半) | 勞動經濟學.....朱通九著.....(二元四角) |
| 日本殖民與人口問題.....包懷白著.....(二角) | 中國土地政策.....潘楚基著.....(九角) |
| 東亞文化之黎明.....汪馥泉譯.....(九角) | 地租論.....鄭學稼著.....(一元二角) |
| 農村合作運動.....侯哲蒼著.....(五角) | 經濟學研究法.....朱通九著.....(二角) |
| 合作事業.....王世穎著.....(六角) | 西洋五大經濟學家.....唐慶增著.....(二角半) |
| 政治學原理.....吳友三譯.....(三元八角) | 戰後經濟學的趨勢.....朱通九著.....(二角) |
| 近代政治思想史.....陸國香等合譯.....(二元) | 最低工資立法的研究.....蔣學楷.....(二角半) |
| 法制.....潘楚基合編.....(八角) | 日本對華經濟侵略.....侯厚培.....(二元五角) |
| 農政學.....張國幹合編.....(二元) | 日本經濟概況.....吳覺慶合編.....(二元五角) |
| 法西斯主義與新意大利.....董霖合編.....(八角) | 統計學.....趙勵坪著.....(一元) |
| 憲法原理.....佩萱合編.....(八角) | 分配論.....唐啓賢著.....(一元八角) |
| 經濟學.....吳友三編.....(一元) | 伍康成譯.....(一元八角) |
| 李權時著.....(六角) | 張素民校.....(一元) |

著 植 章
學 濟 經 地 土

1930,9,初版 1—2000本

1934,3,四版 6031—8000本

角 四 元 二 價 實

所 有 版 權
黎 明 書 局

▲ 本書內容 ▼

本書為中國第一部的土地經濟學。凡二十餘萬言，著者費數年心血，始克告成。內容分十五章，先詳述土地之特點分類及利用之原則等等。次討論土地各種生產問題，如農業，市區，礦林，水力之設施，無不扼要敘述。再次討論地權問題，如農地地權，市地地權，及礦林，水力，墳墓之所有權，均用科學的方法，彙合諸家意見，加以分析剖解，而于農地之佃租權制，都市之租戶制，論列尤為精審，對於平均地權，實為一良好之參攷，又次討論地租，地價，土地信用等問題。對於土地租之理論，變化，及原因，地價之構成及估計，土地信用之性質及方法，無不詳加說明。而對於地價之估計，其應用之公式及表格等，尤可為今日各土地局之參攷。最後討論地稅及土地政策，務以最簡明的筆墨，分析最複雜的事實，使讀者對於土地的征稅及土地政策之施行，得一概括的了解。全書對於各種土地問題，無不討論，以中國之事實為根據，而以各國情形為比較，尤為本書特色。

局 書 明 黎 海 上

者 刷 印
局 書 明 黎
里 德 大 路 都 成 南

者 行 發
源 毓 徐
號 四 五 二 路 馬 四

者 版 出
局 書 明 黎
市 中 路 四



\$2.40