



土地村公有乎實行增值稅乎

朱 傑

一 導言

年來吾國土地問題，日趨嚴重：一方面在都市中，土地投機盛行，地主坐享自然增值，不勞而獲；他方面鄉村農業破產，十戶九貧，田地拋荒，流亡載道。近聞錫山氏，鑒於共禍日亟，慨然提出根本防共之方案，以爲『今日之土地私有，實爲共產黨露下一個大空隙，亦爲現社會埋下一個摧毀的爆炸彈，土地公有已成不得不辦之勢』。故於九月十六日發表土地公有案辦法大綱，擬向中央提出，核准施行。該案發表後，已引起各方注意與討論。夫以閻氏之地位與經驗，積多年從政之所得，能認識現社會問題之癥結，而發爲土地村公有之主張，其問題性質之重大，自不待言。惟吾人從學術界立場，以爲閻氏之土地村公有主張，其意固佳，然師法北魏之均田制，唐初之口分制，已不免時移勢易，有難以強同之嫌；且以公債收買土地，以直接稅收入分年還本，耕種田地收入至十取其一，衡之目前之金融偏枯，公債濫發，間接稅繁重，農民生計困迫之情

形，更有難以實行之勢。然則土地問題當聽其醞釀，坐視糜爛，而不思救濟乎？是又不然。吾人以爲當前之亟務，一方面在減輕農民負擔，調劑地主與佃戶之關係，使最低限度皆可以謀生存；他方面在實行土地增值稅，制止土地投機，重徵不勞而獲，以解決市地問題。年來政府當局之設施，在土地政策方面，殊多不墜人望者：如以首都所在地，而土地投機最爲發達，不勞而獲者坐擁鉅富，土地增值稅迄未徵收分毫，誠與『平均地權』之旨，大相背謬。故吾人一方面指出閻氏土地村公有案之不可行，他方面亦說明政府遷延放任之非計，主張亟宜實行土地增值稅，以表示貫徹平均地權之主張，而慰全國人士之企望。請逐一申論如左：

二 土地村公有制之不可行

閻氏所提出之土地公有案辦法大綱，全文已於九月十六日發表，其重要各點，摘錄如左（註一）

（一）由村公所發行公債，收買全村土地爲村公有。

102761

(一)就田地之水旱肥瘠，以一人能耕之量為一份，劃為若干份地分給村籍農民耕作。

(二)如田地不敷村中農民耕作時，應由村公所為未得田地之人另籌工作，如田地有餘不能耕作時，應將餘田報請縣政府移民耕種，以調劑別村之無地耕作。

(三)農民之耕作年齡定為十八歲至五十八歲，人民滿十八歲即有向村公所呈領分地之權，至五十八歲將原領之田繳還村公所。

(四)農民有左列事情之一者，村公所即應將所領之田地收回：(一)死亡；(二)改業；(三)放棄耕作；(四)遷移；(五)犯罪之判決。田地收回時對於田地之有效改良工作應給與補償金。

(六)推行之初耕農對省縣地方負擔，仍照舊征收田賦。

(七)收買土地之公債，其分年還本之擔保如下：(甲)產業保護稅，凡動產不動產均年抽百分之一產業保護稅。(乙)不勞動稅，凡村民無正當緣故而勞動均應比照耕農一份地平均所交之勞動所得稅征收不勞動稅。(丙)利息所得稅，凡以資產生息者，應按所得利益征收百分之三十為基之累進所得稅。(丁)勞動所得稅，凡勞動而有收入者，應就左列標準征收勞動所得稅：(一)耕種田地收入十取其二；(二)其餘耕農以外勞動者之收入征收百分之一為基之累進所得稅。

(八)墳地宅地暫不收買。田地買歸村公有後，被收買者如為老弱無勞動能力，而又無撫養之人，且其每年應得公債數額不足供生活者，應由村另定撫養辦法，老耆至於死亡，少者至於成年。(大綱共十三條，今摘錄其要者八條，他從略)

由上錄八點而論，可見閻氏之土地村公有主張，其要不過(一)發行公債收買土地，(二)受田還田及(三)以產業保護稅，不勞動稅，利息所得稅，勞動所得稅之稅收，為分年還本之擔保。吾人試從經濟學及財政學之立場而論，其辦法實至為粗疏，其見解亦不免幼稚。茲逐一說明其不可行之點：

(1)強師古法，不知時移勢易，適於古未必適於今。閻氏之土地公有辦法，雖未說明所本，然稍具歷史眼光者，當知其受田還田及耕作年齡之規定，係師法均田；「耕種田地收入十取其一」之辦法，係取法於周制「什一為天下之中正」。按均田之制，創始於北魏孝文，而李安世實為其創議人，其法：諸男夫十五歲以上，受露田四十畝，婦人二十畝；諸初受田者，男夫一人給桑田二十畝，課蒔餘種桑五十株，棗五株，榆三株，奴婢依良，丁牛一頭授田三十畝，限四牛。諸民年及課則受田，老免及身沒則還田，奴婢牛隨有無以還受。(註二)蓋均田制度，以全國人民，有無田之戶，亦多逾分之田，均之甚難，故採取折衷辦法：「有盈者無受無還，不足者受種如法，盈者得賣其盈，不足者得買所不足，不得賣其分，亦不得買過所足。」蓋土地公有私有之制兼用，師董仲舒之議而略加變通者也。然其所以能實行，已煞費經營，且須具有若干客觀條件，列舉如左：

(a)純農業經濟之社會 南北朝時代，北方經濟衰退，商業凋蔽，田地荒蕪，故只須農桑發達，耕者有其田，「無令人有餘力，地有遺利」。(註三)社會經濟問題已解決大半。故勸課農桑，為當代之亟務。如北燕馮跋，嘗下令獎勵農桑：

今疆宇無虞，百姓豐樂，而田畝荒穢，有司不隨時督察，欲令家給人足，不亦難乎？桑柘之益，有生之本，此土少桑，人未見其利，可令百姓人植桑一百根，柘二十根。

而後趙石勒，且設勸課大夫，與典農使者，「循行州郡，核定戶籍，勸課農

桑；農桑最修者，賜爵五大夫。」（註四）在此純農業經濟社會中，只須耕者有其田，土地問題已告解決；但至貨幣經濟發達，田地買賣頻繁，交易發展，人口流動，均田制即無法維持。觀乎唐開元以後，天下戶籍，久不更造，丁口轉死，田戶賣易，口分世業之田，壞而為兼併；及兵興財屈，租庸調之法，亦不得不變而為兩稅，可見均田口分制之不易維持矣。

（b）大亂之後，地廣人稀，田地經界，破壞無餘，於是爭奪侵佔，乃成為當時社會之嚴重問題，勢不得不重行分配；此為均田制度之又一主要條件。按五胡亂華，中原板蕩，其喪亂景象，實為我國史上所僅見。如晉書劉琨傳，載永嘉元年琨上疏云：

臣自涉州疆，目觀因乏，流移四散，十不存二，搢老扶弱，不絕於路。及其在者，鬻妻賣子，生相捐棄，死亡委危，白骨橫野，哀呼之聲，感傷和氣。羣胡跋扈，周匝四山，動足遇掠，開目視寇……

於是人口減少，十室九空，如常偉上慕容備疏云：

自頃中州喪亂，連兵積年，或遇傾城之敗，覆軍之禍，兵師沈卒，往往而然。孤孫饑子，十室而九……

又如符堅載記云：

暨與慕容相持關中，人皆流散，道路斷絕，千里無煙。及北魏取極，中原稍定，大亂之後，地廣人稀，農民流亡在外，經界破壞無餘，田地之爭奪侵佔，遂成社會嚴重問題，勢不得不重行分配。故李安世於太和九年上疏云：

竊見州郡之民，或因年偷流移，棄賣田宅，漂居異鄉，事涉數世。三長既立，始返舊墟，廛井荒毀，桑榆改植，事已歷遠，易生假冒。強宗豪族，肆其侵凌，遠認魏晉之家，近引親舊

之險。又年載稍久，鄉老所感，輩雖多，莫可取據，各附親知，互有長短，兩證徒具，聽者猶疑。爭訟遷延，連紀不制，良時委而不開，柔桑枯而不採，饑餓之徒，與繁多之獄作。欲令家豐，諸人給實用，其可得乎？愚謂今雖桑井難復，宜便均量，審其徭術，令分藝有準，力業相稱。細民獲資生之利，豪右靡餘地之益，則無私之澤，乃均播於兆庶矣……（註五）

由此可見北朝均田之所以成功，王莽王田之所以失敗，固由於一行折衷，一走極端，一仍許從便買賣，以合均給之數，一則奪有餘以予不足，致與怨譟；然均田行於大亂之後，王田試於承平之末，時移勢易，此成敗之所以異趣也。

（c）人與地之調劑，實為最難，均田制於此，頗費苦心。蓋人田多寡，常不相副，田多人少，則荒棄可惜；地狹人衆，則供不應求，不可不設法以濟其窮。故北魏以降，北齊北周隋唐，雖制度不一，莫不有「寬鄉狹鄉」或「易田」之規定也。按魏制於此，頗費經營，寬鄉授田，恆倍於常額，謂之「倍田」，三易之田再倍之。（按係指又劣之田，故應授四十畝者授百二十畝。）其寬鄉狹鄉之調劑，更有左列各法：

諸土廣民稀之處，隨力所及，官借民種蒔役；有土居者，依法封授。諸地狹之處，有進丁受田而不樂遷者，則以其家桑田為正田分；又不足，不給倍田；又不足，家內人別減分。無桑之鄉，準此為法。樂遷者聽逐空荒，不限異州他郡，唯不聽避勞就逸。其地足之處，不得無故而移……（註六）

降及隋唐，各有調劑人地之法，實為均田制成功之主因所在。今閻氏所提土地公有案，「以一人能耕之量為一份」，無一定標準，無調劑辦法。幾於村自為政，乃強為之說曰：「村界雖有一定，而人之居住遷徙，原屬

自由，一為一定的，一為活動的，縱有不平，自能趨於平也。』果如是，則人口將無稠密稀少之分，而均田之制，亦不必有寬鄉狹鄉之別矣。

(d) 戶籍必須嚴明，方可按口授田。按此亦為均田制之重要條件，故北魏立三長以定民籍，魏書食貨志云：

魏初不立三長，故民多隱附，隱附者皆無官役，聚糧徵斂，倍於公賦。十年，給事中李冲上言，宜準古五家立一隣長，五隣立一里長，五里立一黨長，長取鄉人強謹者。隣長復一夫，里長二黨長，三所復復征成，餘若民。三戰亡，則少之一等。其民調：一夫一婦，一匹，粟二石。民年十五以上未娶者，四人出一夫一婦之調。奴任耕，婢任織者，八口當未娶者四。耕牛二十頭，營奴婢八……初百姓咸以為不若舊常，豪富并兼者尤弗願也。事施行後，計省書十有餘倍，於是海內安之。

戶口既明，然後計口授田，可以有條不紊。又如唐初戶籍三年一造，凡三本，一留縣，一送州，一送戶部，以田屬丁，因丁立戶。戶籍嚴明，故口分制得以推行。及開元以後，天下戶籍，久不更造，丁口轉死，田戶賣易，觀於楊炎傳，『是以天下殘瘁，蕩為浮人，鄉居士著者百不四五，』可見均田制之必壞矣。由是口分世業之田壞而為兼併，租庸調之法，亦不得變而為兩稅，無他，戶籍散亂，不可稽察故也。由此觀之，人口統計不發達，戶籍不明確，不足以言計口授田；農民流亡，不鄉居，不定著，更不足以言村公有。衡之今日之中國情形，二者皆未能具備也。

由上分析之研究，可見處今日而欲強師古法，以非純農業經濟之社會而欲行土地公有之制，處地狹人稠之世而欲重行土地分配，戶籍既不嚴明，人與地之調劑，又無法均衡，乃貿貿然曰土地村公有，吾知其

必不能見諸實施也。

(2) 以村發行無利公債，公債之信用如何維持，如何推銷？如何流通？地主持此債券，有何用處？按近代公債之發行，首重信用，蓋有信用始可以推銷，能推銷斯可以流通。故持票之人，隨時可以將公債轉讓他人，於是公債有行市，而證券交易所實為其樞紐。今閻氏之土地公有案，欲以村發行無利之公債，以收買土地，而其分年還本之擔保，則為產業保護稅，不勞動稅，利息所得稅，及勞動所得稅。其缺點(一)在未分清國家稅及地方稅，夫既以村公所發行公債，則其擔保亦祇能限於村所能支配之稅源，今以產業保護稅，不勞動稅，各種所得稅為擔保，試問此皆係地方稅乎，抑大多為國家稅乎？(二)在於誤認公債之本質，如上所述，此種村公債既無利息，以村為發行單位，又不易推銷，地主持此公債，飢不可以為食，寒不可以為衣，既無法轉讓，又安能流通。如此，蓋係強制債券性質，以此收買土地，必利未見而弊先著，蓋一制度之能推行，必有其合乎人情之處，今反乎常情若此，又安見其能推行也！

(3) 誤認租稅理論及其系統。閻氏所提出之土地公有案，以產業保護稅，不勞動稅，利息所得稅，勞動所得稅，為分年還本之擔保。今按此種租稅，不盡為地方稅，今日無論何國，莫不以所得稅為國家稅，以村公所發行村公債，而以國家稅之稅收作擔保，其紊亂租稅系統，固不待言。今試再分別討論其各種租稅：

(a) 產業保護稅 所謂產業保護稅，凡動產不動產均年抽百

分之一，蓋係財產稅性質。按今日財產稅之理論，係建築在有恆產收入 (funded, income) 之上，蓋有恆產之收入負擔能力大，僅恃勞力之收入負擔能力小，故在一般所得稅之外，須重徵恆產，以爲補充稅。由是觀之，財產稅一方面爲所得稅之補充，故爲中央稅而非地方稅；他方面係對人稅而非對物稅，故應累進徵收，以適合負擔能力。今閻氏之產業保護稅，不論產業大小，凡動產不動產均年抽百分之一，不合於負擔能力之原則。

(b) 不勞動稅 「凡村民無正當緣故而不勞動均應比照耕農一份地平均所交之勞動所得稅征收不勞動稅。」此蓋係一種懶惰捐，惟目的在社會政策，而不在于財政政策，其稅收極微，不足爲收買土地公債之擔保也。

(o) 利息所得稅 「凡以資產生息者，應按所得利益征收百分之三十爲基之累進所得稅。」此種規定，一方面誤認租稅系統，未能分清國稅與地方稅；他方面利息所得稅之範圍，又未免過狹，除利息而外，分紅所得，投機所得，一切交易所所得，皆將包括在內乎？抑僅指存款放款之利息乎？

(d) 勞動所得稅 「凡勞動而有收入者，應就左列標準征收勞動所得稅：(一) 耕種田地收入十取其一；(二) 其餘耕農以外勞動者之收入征收百分之一爲基之累進所得稅。」今按此種規定，誤認租稅系統，已如前述。更進一步言之，耕種田地收入十取其一，蓋採取周

制什一之制，所謂「什一爲天下之中正」是也。然古代制度，藉而不稅，即不稅其田而藉其力，故什一不爲太重。魯語孔子曰：「先王制土，藉田以力……若子季孫欲其法也，則有周公之藉矣。」今封建制度既已崩壞，而實物經濟亦已演進爲貨幣經濟，乃閻氏仍欲行什一之制，易言之，即農民收益，值百徵十，比例徵收。此種稅率，未免太重。且今日土地稅趨勢，莫不由收益稅 (Ertagssteuer) 趨於地價稅 (Grundwertsteuer)，由客體稅而漸進爲主體稅，(即亦顧慮納稅人之負擔能力，而有免稅，累進之規定) 由比例徵收而趨於累進徵收。舉例如左：

(甲) 依經營方法而分等累進者：如羅馬尼亞，對於自耕農徵收其收益價值百分之十二，對於佃主徵收其收益價值百分之十四，佃主在外國六個月以上者，徵收百分之二十四。又如澳大利亞各邦，亦往往分別國內之地主 (resident owner) 與國

外地主 (absentee) 南澳大利亞對於後者加徵百分之二十附加稅 (所謂 absent-estate) 西澳大利亞對於後者除每鎊徵半鎊土外，更加徵半鎊土。

(乙) 按納稅標準 (收益，收益能力，地價) 高低而依次累進者：例如一九一七年至一九二四年，意大利之土地收益稅，行階級形稅率 (Stufenart) (註七) 一九二四年普魯士之地價稅，行分級徵收法 (Durchschnittsbauung) (註八) 一九二〇年後澳大利亞聯邦之土地稅，行直線形稅率 (Lineartarif) 採用一致累進法。(註九)

(丙) 間接累進法：此法澳大利亞之 Victoria 邦行之，其地價稅規定地價在二百五十鎊以下者免稅，過此以上之地價，每加一鎊，則免稅限度減低一鎊。故如有二

百七十五鎊之地價，免稅部分為二百二十五鎊；如有四百五十鎊之地價，免稅部分為五十鎊；如地價超過五百鎊以上，即不再免稅。

(一) 超額土地稅 (Super Land tax) 法：此法澳大利亞各邦多行之，如南

澳土地稅，普通地價稅每鎊徵收半辨士，地價超額過五千鎊以上，則每鎊再加徵半辨士。

由此可見土地稅之比例徵收，實已成爲過去；土地稅如欲維持其舊日之地位，適合負擔能力學說，非採取主體稅方法，即累進徵收不可。

至於「其餘耕農以外勞動者之收入徵收百分之一爲基之累進所得稅」其辦法亦有未妥。蓋今日之租稅理論，基於負擔能力，無負擔能力者，當享有生活最低限度 (The minimum of subsistence) 免稅之規定。且不特一般勞力所得，應享有生活最低限度免稅之權，即農民亦何獨不然。關於此點，閻氏之土地公有案中卻未顧及。

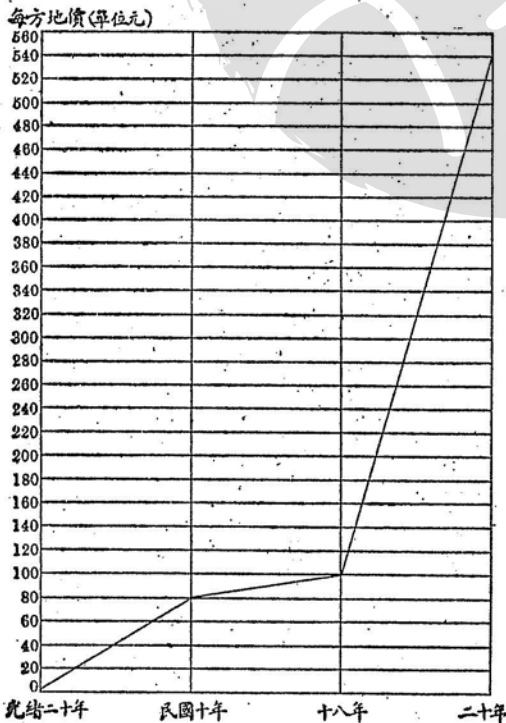
總之閻氏之土地公有案辦法，不特理論上之缺點甚多，即行之實際，亦多阻礙難通之處。良以經濟財政上之制度，原非空中樓閣，必須認清環境，熟稔實際情形，並合乎經濟財政上之原則，方可行之有效，而造福於社會也。

三 年來國內土地投機之風行

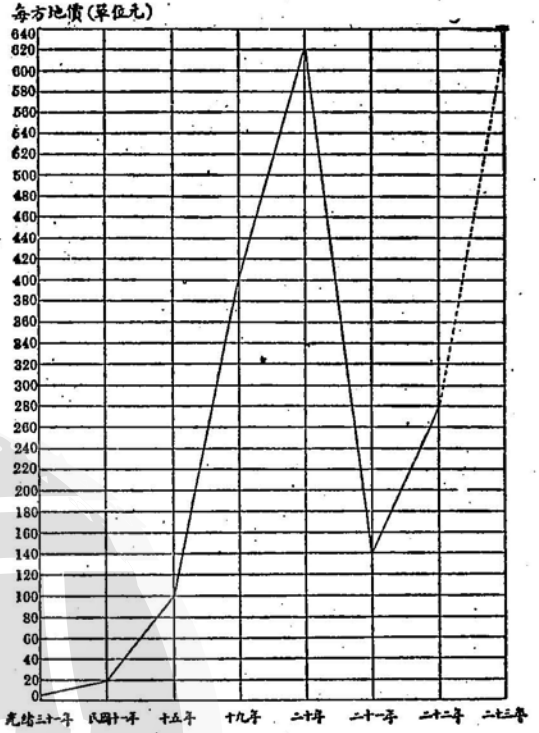
土地村公有制既不可行，然則吾人將任土地問題，聽其醞釀，坐視

其日趨嚴重，而不思解決乎？是又不然。竊以爲吾國今日農村凋蔽，人口集衆，都市土地投機之盛行，不亞於十九世紀之美國，故市地問題，實爲今日土地問題中尤嚴重之問題。試放眼觀察全國南北各大都市，南方之九龍香港，(廣東軍閥之大批收買，建築高樓大廈，以爲狡兔三窟之計) 長江流域之漢口上海海州，山東之青島，北方之天津大連，(北洋軍閥官僚之營安樂窩) 莫不投機盛行，不勞而獲之增值，爲數不貲。尤以首都所在地之南京，年來因政治關係，人口增加，交通發達，投機尤甚！試舉花牌樓及新街口二區爲例，以見其地價上漲之速：(註十)

花牌樓 (吉祥街)



新街口



(註)本圖係根據吾友高信君「南京市之地價與地價稅」(正中書局印行,二十四年四月初版)四十四頁,原圖僅至二十二年,二十二年以後,據私人調查,新街口

地價,又漲至每方六百元以上,故以……表示之,以明其係推測而非實在之統計也。

由上二表,可見南京地價增值之速,一日千里,一二八以後,雖因政局關係,暫時跌落,然此係一種發展之中斷, (Entwicklungsbruch)

非地價有下跌之趨勢也。吾人試以指數表示之,新街口每方地價,如以十六年為標準年,則至二十一年已漲至百分之二三〇·七·七,易言之,即漲二十三倍。

102767
又據我友高信君南京市之地價與地價稅, (五二頁)由民國十七年至二十二年,南京地價每方平均漲價三十五元,以南京面積(除河

流道路城基等不計外)作四、五四三、〇五〇方面計,則京市土地在五年內共漲價一萬五千九百萬零六千七百五十元!又以人口統計計算,京市人口在十七年為四十九萬七千五百二十六人,至廿二年八月則為七十三萬零一百二十二人,此五年間,共增加二三二、五六八人,平均京市每增一人,地價即增漲六百八十三元強!此一萬五千九百萬零六千七百五十元,全為不勞而獲之自然增值, (unearned increment) 地主坐享其成,不納分毫租稅!又據同書(三頁)計算,南京地主,在過去五年中,平均凡佔有地一畝者,可坐收不勞而獲二千一百元;佔有地十畝者,可坐收不勞而獲二萬一千元;凡佔有地一百畝者,可坐收不勞而獲二十一萬元!

在此種情形之下,不啻獎勵投機,於是土地投機之風盛行,有力之當局,或擁有鉅資之軍人,遂大批收買土地,如竺橋大悲菴傳厚崗高樓門一帶,地價暴漲,而從鼓樓以至和平門新開之中央路兩旁,尤大半為軍人大批收買之地!

南京以外各市,我人苦無詳細調查!然而試舉一二,即可例其餘:如乍浦在未劃為軍事地帶以前,投機盛行,地價漲至三四十倍以上!連雲港開港設市,計劃尚未完成,但大馬路一帶土地,已為有力當局所分配。此外如上海之大華飯店,九龍之洋樓櫛比,皆莫非為土地投機集中之地總之中國都市之發展,方興未艾,交通發達,經濟進步,人口增加,更與土地投機以極順利之機會,然則將來之土地投機,如不加以法律取締,

則將風行全國，如火燎原，無法制止，是可以斷言者。

四 制止土地投機抑獎勵土地投機

據美國 Real Estate News (1909) 統計，美國大富翁百分之八十九以土地投機起家，而百分之六十仍繼續從事土地投機事業。(註十一) 由此可見土地投機實為資本主義經濟之出發點，我人今日制止土地投機抑獎勵土地投機，實足以決定今後國民經濟之方向：我人如願步資本主義國家後塵，則不妨獎勵土地投機。我人若不願蹈資本主義國家覆轍，不願貧富懸距，釀成重大社會問題，則非及早制止土地投機不可！

何以在美國土地投機過去最為發達？蓋在過去一百年中，美國人口增加之速，經濟進步之驟，交通發達之劇，皆開歷史上未有之先例：於是在人口集中之都市，——紐約，芝加哥，——土地投機遂異常發達：試舉紐約及芝加哥為例：(註十二)

紐約地價自一八九八年至一九〇八年，全體所漲為五十萬美金(即自一、八五六、五六七、九二三美金漲至六、七二二、四一五、七八九美金)即增值百分之二百六十二；自一九〇八年以後(至一九一六年止)全體地價又漲至十萬萬美金以上。舉特例以明之：一九〇七年 Macy's store 臨街一帶土地，地價每英畝(1 acre = 6.586 畝)至一千萬美金；其更甚者，有至四千萬美金一畝者。再以人口統計計算，紐約每增加一人，全市地價即漲八百美金。

又如芝加哥，其地價增值之速，可列表如左：

年代	人口		四分之一 英畝地價	所增 百分率	所減 百分率
	數	所增 百分率			
1830	50	-	20	-	-
1831	100	100	22	10	-
1832	200	100	30	40	-
1833	350	75	50	67	-
1834	2,000	467	200	300	-
1835	3,265	60	5,000	2,400	-
1840	4,470	37	1,500	-	70
1845	12,088	170	5,000	233	-
1850	28,269	134	17,500	250	-
1855	80,023	183	40,000	129	-
1860	109,000	36	28,000	-	30
1865	178,000	64	45,000	61	-
1870	298,977	67	120,000	167	-
1875	400,000	34	92,500	-	23
1880	503,298	26	130,000	40	-
1885	700,000	40	275,000	111	-
1890	1,098,570	57	900,000	228	-
1892	1,300,000	19	1,000,000	111	-
1894	1,500,000	16	1,250,000	25	-

由此表，可見人口增加與土地增值之密切關係。從一八三〇年至一八九四年六十四年間，人口由五十增至一百五十萬，地價由四分之一英畝二十美金增至一百二十五萬美金。在此種順利條件之下，土地投機又安得不發達！但土地增值都係自然增值，而投機家所得卻全係不勞而獲！

在歐洲各國大都市，過去土地投機亦臻全盛之境。吾人試以倫敦巴黎柏林維也納四處為代表，舉例以說明之：

(1) 倫敦自一八七〇至一九〇年間，每年地價增值為七百六十二萬鎊。在同一時期，倫敦人口每增一人，全市地價即漲四百美金以上。

(2) 巴黎某處地價，百年前不過每公頃(hectare)五千法郎。此地自後所漲地價，為百分之六九九、九〇〇。(易言之，即漲至六千九百九十九倍。)

(8) 柏林大選侯路 (Kurfürstendamm) (即中國使館所在地) 係比較近代開闢之區，其地價自一八六〇年至一八九八年(三十八年間)漲五百倍，又如夏綠蒂堡地價，自一八六五至一八九七年，改良地自六百萬漲至三萬萬馬克，未改良地自四百萬漲至一萬萬馬克。

(4) 維也納戰前係中歐政治中樞，地價增值亦劇。據 Philipovich 教授，某地自一八七五年後，所漲為百分之三千五百二十六，即三十五倍以上。

由此可見無論東西各國，無論新舊大陸，只須人口增加，經濟發展，都市地價，到處有增漲趨勢。於是土地投機家遂可以不勞而獲，穩收自然增值之鉅利。舉顯例以明之。(註十三)

土地投機家之最著名者，莫過於美國之 Astor, John Jac Astor 係德之海岱山 (Heidelberg) 人，生於一七六三年，卒於一八四八年。氏初至美洲，與紅人營皮貨業，見美洲經濟發達，方興未艾，在 Manhattan (日後紐約之中心) Wisconsin, Missouri, Iowa 收買大批土地，厥後此地地價所漲何止千倍。氏死時(一八四八)遺產已達二千萬美金，其子 William B. Astor 繼其業，為紐約七百餘所房產之主人，死時(一八七五)遺產已達一萬萬美金，而 Astor 子孫，復繼續擴大投機事業，至一八九二年，財產已達二萬二千五百萬，至一九二二年，竟達四萬五千萬美金。然此不過最著者，美國因土地投機而家資達數萬萬以上者，尚不勝列舉。如 Goebel (在 Manhattan 即達二萬萬美金) Rhineland (在 Manhattan 有一萬萬美金) Schermerhorn (亦在 Manhattan 投機) Longworth (在 Cincinnati 達一萬萬美金) Marshall Field 及 Leiter (芝加哥大百貨公司之主人) 等等，亦不過其較著者而已。

土地投機結果，其弊端顯而易見，吾人至少可列舉七種理由，反對投機家壟斷地利：

(1) 土地在都市之中，有專利 (monopoly) 性質，既無法人為

製造，亦不能任意運輸。從事土地投機者，即以此不可缺少之土地，為其壟斷之商品，造成土地集中資本集中之現象。

(2) 土地投機結果，人為的擡高地價。

(3) 土地投機，無非剝削社會全體，而使少數人坐收不勞而獲。

(4) 土地投機結果，早宜建築之土地，因投機家坐待漲價，奇貨可居，任其荒蕪於是一方面地價奇昂，他方面荒地正多。(如南京新街口破布營一帶。)

(5) 土地投機結果，房租飛漲，超過合理價格以上遠甚(甚有因操縱住宅關係，未出租之空房尚多，但房租仍上漲不已。例如 St. Louis 十數年前有一萬一千所空房待租，但房租反視芝加哥為昂。)

(6) 消費者因房租過高，負擔過重，(收入愈少，愈感房租負擔之重)於是或不得不遷向低廉之住宅，無力講求衛生，造成傳染病之源；或不得不忍痛付較高之房租，而置其他必要支出於不顧。

(7) 土地投機結果，養成一種懶惰寄生階級，不勞而獲，坐享其成，對於土地坐待增值，對於社會福利毫無貢獻。

吾人試引美國某土地投機家得意忘形之言，以為國內目前從事土地投機諸公寫照。(註十四)

在時代之過程中，無論何物，皆不及土地之堅固持久，顛撲不破。土地既不能被毀壞，燒去，偷去，遺失，其實在價值又不能被舞弊之銀行或公司盜去……土地投機實至為穩健，最少賭博及冒險性。生命之本身，且不若此之可靠……

於是一般耐性穩健之投機家，自羣起而從事土地投機，因只須坐待，便可不勞而獲，決無損失之虞。

但社會全體應得之自然增值，卻被此少數投機家盜竊以去！今日在歐美各國，土地投機全盛時期已屬過去，經營者亦往往非個人而為地產公司 (Terrain-gesellschaften) 投機家，與建築企業家合而為一，成爲一種特殊職業。但在中國，則都市方在發達，人口方在集中，土地投機之前途，正方興未艾。制止土地投機乎？獎勵土地投機乎？步資本主義國家之後塵乎？前車之覆，後車之鑒乎？是在吾國人之自決！

五 結論——亟宜實行增值稅以示平均地權之決心

中山先生在民生主義講演中，堅決主張平均地權，謂：

地價定了之後，我們更有一種法律的規定……就是從定價那以後，那塊地皮的價格，再行漲高，各國都是要另外加稅。但是我們的辦法，就要以後所加之價完全歸爲公有……比方有一個地主，現在報一塊地價是一萬元，到幾十年之後，那塊地價漲到一百萬元，這個所漲高的九十九萬元，照我們的辦法，都收歸衆人所有，以酬衆人改良那塊地皮周圍的社會，和發達那塊地皮周圍的工商業之功勞。這種把以後漲高的地價歸衆人公有的辦法，才是國民黨所主張的平均地權，才是民生主義！

十九年六月三十日公布之土地法，已退一步採取折衷辦法，規定累進徵收土地增值（第三百零九條）

一 土地增值之實數額，爲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，依前款規定徵收百分之二十，就其已超過百分之五十部分，徵收其百分之四十。

三 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之一百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之一百部分，徵收其百分之六十。

四 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之二百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之二百部分，徵收其百分之八十。

五 土地增值之實數額，超過其原地價數額百分之三百者，除照前款規定分別徵收外，就其已超過百分之三百部分，完全徵收。

但國民黨執政已歷十年，土地法公布亦已五年，然時至今日，不但中山先生平均地權之主張未能奉行，即土地法土地增值稅的規定亦未能實施。然而在此十年中，土地投機到處風行，不勞而獲之土地增值，從未納稅分毫。以二千元成本之惡劣住宅，收租每月可至四五十元，即可收二分以上之利息，於是粗製濫造不合衛生之「衙衙房」「衙堂房」觸處皆是！凡此種種現象，反而盛行於今日，真令人大惑不解者！

試以南京市財政而論，市政府最大收入，以二十二年全年實收數而論，不外左列各項（詳十五）

車捐	六四九、六三六、五五(元)
房捐	四四五、八三七、四五
契稅	二二五、八五二、九八
營業稅	一一三、八一六、八五

而車捐中，尤以黃包車捐，占最大多數。乃自十七年來，不勞而獲之土地

投機所得，從未納稅分文。鄉地須納田賦，市地反無負擔。雖有房捐，但納稅人仍係租客而非房主。殊不知地價之所以漲，全因人口增加交通發展經濟進步之關係，徵收土地增值稅，實為市政府應得之報酬，正當之稅源。今不此之務，而惟重徵車捐房捐，以謀收入增加，可歎亦復可笑。吾人試思，如以土地增值稅所得，而用於市政建設，則首都市容，又將呈何繁盛局面！

故吾人結論，以為土地村公有決不可行。今日之土地問題，其嚴重有甚於此者，厥為都市之土地投機。吾人主張今日亟宜實行土地增值稅，在政府方面，可藉以表示實行平均地權之決心；在社會方面，可以救濟成千成萬之住客，免受高租之壓迫，而得解決居住問題；在經濟方面，可以免步資本主義國家之後塵，而釀成貧富懸距，土地集中之現象。一舉數得，幸政府當局注意及之，否則以平均地權為大政方針而土地投機乃日見發達，聽其蔓延，不加制止，則自相矛盾，殊無以取信於國人也。

註一 全文專載國聞週報第十二卷第三十八期。

註二 魏書食貨志。

註三 魏書孝文帝本紀太和元年詔。

註四 石勒載記。

註五 魏書李安世傳。

東方雜誌 第三十二卷 第二十一號 土地村公有平實行增值稅平

註六 魏書食貨志。

註七 意大利一九一七至一九二四年階級形稅率如左：

收益	稅率
0-125 Lire	8.8%
125-500	10%
500-3000	12%
3000-5000	13%
5000—	14%

註八 普魯士之分級徵收法如下：凡地價每一千馬克，每月應徵之稅率，分級累

進：地價在萬馬克以下者，每千馬克納○·一馬克。地價在一萬馬克以上四萬馬克以下者，分兩級徵收：第一級（即起初之一萬馬克）每千馬克納○·一馬克，第二級（即一萬馬克以上之部分）每千馬克納○·一五馬克。地價在四萬以上十萬以下者，分三級徵收：前二級稅率同前，第三級（即超過四萬馬克之部分）每千馬克納○·二馬克。地價在十萬以上者，分四級徵收：前三級稅率同前，第四級（即超過十萬馬克之部分）每千馬克納○·二五馬克。故如有十萬馬克之地價，每月應納之稅如左：

第一級	一萬馬克	納稅	一馬克
第二級	三萬馬克	納稅	四·五
第三級	六萬馬克	納稅	一一
共	十萬馬克	納稅	一七·五

註九 澳大利亞聯邦之土地稅稅率如左：

在本國居住地主之地產	在外國居住地主之地產
£ 5,001 - £15,000	£ 5,000 以下
1d. - 1½d.	1d.
15,000 - 30,000	5,001 - 20,000
1½d. - 2d.	2d. - 2½d.
30,000 - 45,000	20,000 - 35,000
2d. - 2½d.	2½d. - 3d.
45,000 - 60,000	35,000 - 50,000
2½d. - 3d.	3d. - 3½d.
60,000 - 75,000	50,000 - 65,000
3d. - 3½d.	3½d. - 4d.
75,000 以上	65,000 - 80,000
6d.	4d. - 4½d.
	80,000 以上
	7d.

關於各國土地稅實際情形參閱 Handwörterbuch der Staatswissenschaft, "Grundsteuer".

註十 參閱高信著南京市之地價與地價稅南京正中書局印行，二十四年四月版。

挪威著名劇作家的新劇

序

克里格 (Nordahl Grieg) 是瑞典一個著名的年輕作家，最初排演易卜生戲劇的般金國家戲院 (Bergen National Theater) 近來會請他擔任導演，可是他卻辭職不就，因為他正在莫斯科忙於把倫敦 (Jock London) 著作譯成挪威文。後來他回國，即將我們的光榮與力量 (Our Honour and our Power) 一劇交與國立戲院排演，當被接受後該國家津貼之戲院忽以三對一票決定，謂此劇不適於公演，但該院之年輕導演尼爾生 (Hans Jacob Nilson) 堅持須繼續排演。同時學生組織示威運動，報紙亦極力主持正義，因引起全國人民之極大注意，此時奧斯羅 (Oslo) 之國立戲院與大製片商林特堡 (Per Lindberg) 均表示願意排演此劇，般金國立戲院見此情形，遂又決定演出此劇，結果獲得驚人成功。

註十一 參閱 Chicago "Real Estate News" (1909) p. 186.

註十二 參閱 Ohio 州府 "Real Estate Bulletin" (Ohio 州府)。

註十三 參閱 Scheffel: "The Taxation of Land Value." Boston and New York 1916, pp. 348-387.

註十四 參閱 Sombart: "Das Wirtschaftsleben im Zeitalter des Hochkapitalismus" München und Leipzig, 1928, p. 158.

註十五 參閱 Chicago "Real Estate News" (1909) p. 186.

註十六 參閱 Chicago "Real Estate News" (1909) p. 186.

註十七 參閱 Scheffel: "The Taxation of Land Value." Boston and New York 1916, pp. 348-387.

註十八 參閱 Chicago "Real Estate News" (1909) p. 186.