

東北商租權問題

東北商租權問題

版 權 所 有

印 必 究

一九三一年十一月十五日

商 租 權 問 題

每冊實價大洋壹角

編 輯 者 王 新

主 編 者 陳 彬

發 行 者 日 本 研 究

所 一 本 研 究

謹致哀悼於

暴日蹂躪下之

東北被難同胞

東北問題一角叢書

共三十種

第一期五種書目

吉會鐵路

東北移民問題

南滿鐵路概論

東北韓僑問題

商租權問題

陳彬龢先生編

日本故事

本書於二十年一月十四日經教育部審查，奉到第四一二號批令，准予發行，作為初級中學及高級小學生補充讀物，關於日本的地理，歷史，民族性等分別說明，極有興趣，本書銷數已超過二十萬冊，原定價一角五分，今特價七分五厘。

東北商租權問題目次

王新命

一 概論

二 三位一體的商租土地、合辦農業及雜居

三 日本外務省對商租土地、合辦農業的解釋

四 普通日人對於商租土地、合辦農業的意識

五 何謂南滿州？何謂東蒙古？

六 日本人推行商租的惡毒方法

七 滿蒙土地的日本化

八 結論

東北商租權問題

一 概論

從萬寶山事件經過日本人在朝鮮屠殺華僑慘案以至于日本軍隊突然強佔遼寧吉林兩省的名城重鎮，其起因大半是二十一條的保障問題，尤其是二十一條中的商租土地問題。但這商租問題，自經過民四的二十一條要求以後，發展到什麼地步呢？商租的內容是怎樣呢？中國所採取的抵制策略曾不曾收到實際的效果呢？中國人自身在東北的發展和商租問題有什麼關係呢？

現在國內固不乏研究東北問題的專家，不乏關心商租問題的學者，但

普通的智識階級却都只知這問題的重要，而不知其實際的情形，並且就是專家和學者，也從不會把自己所知道的一切公諸世人。這是徵諸民四以來全國有名報紙，雜誌，和關於東北問題的專書，都不曾有研究商租問題的專門著述而可知的。問題性質的嚴重到了這個地步，而國內的智識階級還不懂得所謂南滿州商租土地問題的真實狀態。這不是好不可解的現象麼？現在我特地把這問題的真相，介紹給國人，就是因為這個緣故。我非不知在根本不承認二十一條的前提下，理論上不會發生商租土地權單獨有效的問題，也非不知商租問題是包含在二十一條中的問題，理論上商租問題，應以二十一條問題的發展情形為進退，但因為深知自民五以來日本人在東北所強施的商租土地方法，並不因中國的不承認二十一條而稍受影響，東

北當局所採用的抵制商租手段也絕無效果；並發覺二十一條中的商租範圍與日本人所推行的商租範圍並不一致，二十一條中的商租範圍還不很大，而日本人所推行的商租，其範圍反較二十一條爲大；深感我們有研究日本人之所謂商租，其內容、其方法、究竟是怎樣，及應如何設法抵制，才能夠澈底終止日本人的蠶食土地之必要，所以依然要特地提出這問題。

商租土地，在表面上是商量租借。但在事實上，日本人對於商租，並不抱着租借的觀念，只有收買的觀念。日本外務省曾明白宣言：『雖所謂商租，乃商議之後而租借的意味，但本條約的商租，則爲永遠繼續支配的土地權，事實上是得到和土地所有權同一的權利。』（詳見第三節）我們由此可見日本人要求商租土地權，便是要求永遠繼續支配的土地權。這是

我們應注意的第一點。

中國方面不承認二十一條，始終不會和日本訂定所謂商租土地的細目，這雖是事實，但日本方面則不因此而中止其商租權的進行。自民國迄今日，日本人由此所謂商租而獲得的永遠繼續支配的土地權，其面積之大，是很可驚的。依大體的估計，是在二十萬萬方丈。因為東北的土地，很不值錢，在民十以前。一元錢可買二十方丈的土地；在民十以後到民十五，一元錢可買十方丈的土地；由民十五到現在。一元錢可買五方丈的土地；十五年間的總平均是十方丈的土地等于一元錢，而日本人自民五以來，投資到商租裏面的金額，已達二千萬元，那就可見日本實已獲得二十萬萬方丈的土地了。然這還只是日本人自身的投資額。其由準日本人的朝

鮮人用商租方法而取得之永遠繼續支配的土地權，則尙不計在內；若兩者併計，那就至少也要在三十萬萬方丈以外。東北的地固然不小，但有的是鹹地，有的是不宜用爲水田或旱田的地，有的是交通不便的地，有的是山嶺，有的是濕澤，其不燥不濕不鹹又有交通運輸之便的地，實也無多，如今竟被日本人于十五年間攫取了三十萬萬方丈，豈不是極嚴重的問題麼？這是我們應注意的第二點。

自民四以來，雖東北當局因鑒于日人侵略的日亟，也下了抵制的決心，對於漢奸的盜賣土地，設定了若干的限制條件，初則不許與外人訂三十年的租地契約，繼則漸縮爲不得訂五年以上的租約，最後並有不得過一年的規定，然因處于日人壓迫之下，終不敢爲公然的嚴厲取締，結果，禁

者自禁，而日本人之行使所謂條約的商租權則如故。並且還有以地方大員而將縱橫逾百里的肥決土地全數賣給日本人的。日本大倉組合之能用興盛公司的名義出價二百萬日金收買通遼附近的大平原，便是地方大員也出賣土地的結果。在這種狀態之下，則中國方面的抵制，其爲當然無效，自不待言。這是我們應注意的第三點。（關於大倉組合以興盛公司名義用二百萬日金收買通遼附近大平原一事，詳見日本大正九年版之「現代蒙古之真相」一書，著者爲當時在鄭家屯經營滿蒙通信社之眞繼義太郎。）

日本人在東北收買土地，都不由自身出面，全是臨時僱一個像郝永德那樣的人或比郝永德更下流的人出面代買，買到手以後，再把那種的人作爲賣地人，使他在由日人預先製成的契約書上面蓋印，打手模，由他承認

日本人所要求的一切。所以日本人手裏所執的所謂商租契約，全是最完全，最確實，沒有絲毫搖動性存於現間的契約，我們地方官廳事後要想有所補救，實無從措手。並且那契約上面所載的租價，都超出原價十倍乃至二十倍；本是百元貨的地，契約上面都載為千元或二千元，留有萬一將來不得不放手時要求中國官廳賠償損失的餘地。因此，普通民地，一經出租，便是永遠斷送；即偶有不肖奸民假造執照盜賣官地，被官廳發覺，也在不能收回之列。縱令日人承認執照是偽造的執照，允許放棄契約，而官廳既無從追究在日人卵翼下的奸民，又因中國積弱的緣故。不能使日人無條件交還契約上的土地，那就只好就賠償損失和放棄土地之兩者而擇其一。然這種的賠償款項。是無從籌措的，故其結果仍唯有放棄土地的一法。總

之：日本人進行商租的方法，已超出二十一條的條文和附件之所載了。在二十一條名廢而實不廢的期間，日本人必仍藉口商租權，而攫取永遠繼續支配的東北土地權，若中國不對於日本人勾結中國奸民而實行巧取豪奪的方法，設定有效的防禦線，便不能在事實上完全阻止日本人的進行商租。這是我們應注意的第三點。

日本人進行商租愈急，自然便會因障礙漸多，愈生盜憎主人之心，而最近幾年間中國人自身在東北的發展，則尤足使日人起「發展餘地無多」的煩悶。本來日本人中，認東北為真空地帶，非中國人自身所能開發的，頗不乏人，而因中國連年內戰，政治上的人物全都埋頭在爭奪政權的幕中，更不相信中國人自身在東北的發展能到達和日本人發生直接衝突的程

度，然而不料這幾年山東、河北這兩省的人民，却因本省人滿爲患的緣故，大舉向東北挺進，雖沒有政府的資助，也沒有什麼農業不動產金融機關做後盾，然十之七八都能藉着早已寓居東北各地的同鄉援助。而從事于開墾事業，兼以東北振興教育的結果，能認識日本人真面目而感到東北地位危如壘卵的青年，爲數日增，其結果，便使東北從真空地帶進到遍地有人的地帶，從非中國人所能開發的局面轉到中國人確能迅速開發東北的局面；這一來，日本人就漸由驚詫而不安，而苦悶，而憤怒了。所以，這次日本突然襲擊遼吉，大肆破壞，大肆殘殺，也可說全是由于中國人自身已顯出開發東北的力量而起的。因爲東北雖大。終非無限大可比。中國人自身所開發的範圍愈大，留待日本人來開發的地方就愈小，中國人自身所耕

種的田畝愈多，留待日本人來商租的田畝就愈少，加以土地隨着地方的開發益增其使用價值，其價格之日趨昂貴，也是不可避免的結果，往者日本人可以極少數的金錢換取面積極大的土地，今後則必須以多數的金錢換得面積較小的土地；在日本人看來，實是一件和日本人過不去的現象。這是我們應注意的第四點。

總而言之：東北人士之國家的自覺，與山東河北人民等于哥崙布魯濱孫的冒險精神，實促成東北最近幾年來非普通人所能想像的繁榮。東北繁榮的結果，雖和日本人也有極大的利益，但每日都在那裏做「開疆展土，大地全收」（後滕新平在山本修平所著「在中國的鐵道利權與列強的政策」卷頭的題字）好夢的日本人，則因其餘所謂明治滅亡滿蒙遺策相衝突，

却生了非加東北以不可恢復的重創不可的惡意。現在日本人已對準東北加以不可恢復的重創了，其第二步的要求，當然是請中國解決其所謂懸案的二十一條。商租問題既包括于二十一條之內，并且是日本領土的野心所傾注的所謂永遠繼續支配的土地權，我們中國人那能不稍稍注意到問題上面呢！

二 三位一體的商租土地、合辦農業及雜居

我這篇文章固然是專為商租問題而作的。但二十一條中的南滿州土地商租權和東蒙古合辦農業權，兩者是不可分離的整個東西，不過是日本人為着因地制宜起見，想用商租的方法蠶食遼寧吉林兩省的土地，用合辦農業的方法，蠶食熱河及內蒙古的土地而已。兩者名雖不同，實無二致，南