

林嶸編譯

不動產金融要論

合作與農村出版社出版

不動產全書

林嶸編譯

不動產金融要論

每冊實價六角

民國三十年五月初版1000冊

編譯者 林 嶸

出版者 合作與農村出版社

發行者 中國合作學社附設中國合作通訊社

經售處 各地各大書坊

詩序

吾人曠觀世界各國經濟之所以繁榮，產業之所以發達者，固無不有充裕之資金爲之運轉，換言之，即無不有完整之金融制度以爲生產事業之助也！我國自民國肇建以來，內憂外患，交相煎迫，天災人禍，幾無已時，遂致經濟崩潰，生產衰落，國民生活，每況愈下，我國政府固莫不思樹立金融制度以爲獨救之道，惜以連年多故，所有規劃，未盡實施；而今日所有金融機關，均偏重於短期動產信用，專設之不動產金融機關既未之有，即經營不動產業務者，亦屬鳳毛麟角，且每以城市不動產之投機爲目的，誠憾事也。

蓋動產信用，爲期甚短，利率亦高，不適宜於大規模生產事業之改良及土地之獲得，故不動產信用，實至必要；不動產之種類大別之有三：一曰農地，一曰市地，一曰建築物，而其中尤以農地爲最重要，蓋我國之經濟基礎，在於農業，大部人民，是爲農民，大部土地，皆屬農地，是則如何促進農地之開發及改良，實爲今日切要之圖，然而欲達此目的，不動產金融之獲得，當爲不可缺少之因素焉。

且我國爲三民主義之國家，三民主義之經濟政策，應以民生主義爲原則，而平均地權卽爲民生主義兩大政綱之一，然則如何而後可使地權平均，換言之，卽如何維護自耕農，使能保持其農地，如何扶植佃農及僱農，使能獲得農地，證之各國先例，固無不賴有不動產之金融爲其基礎。

比年以來，同人對於不動產之重要，類能道之矣，惟如何取法他國之成規，用爲我國之借鑑，實有必要，惜乎我國坊間，對於此種書籍，尙不多觀，林君曩從余遊，好學深思，因有鑒於不動產金融之重要，特就日人杉木正幸所著之不動產金融要論陸續彙譯刊登於中農月刊，今復彙訂成帙，取材精當，舉凡不動產金融之諸重要問題，悉已包攬無遺，至譯筆之流暢，尤其餘事，付梓之前，索序於余，余固喜其最中時肯也，爰綴數語，用爲紹介。

壽勉成二九、二、二二、

餘序

比年以來，言經濟建設者，必曰農村經濟建設，良以農業之比重，在現階段我國國民經濟中較工商業爲大也。重以抗戰迄今，證明中國經濟基礎在農村之堅強，農村乃一切人力，物力，財力之源泉，苦以工業立國，則城市被炸，經濟心臟破壞，生產停頓，工人失業，難民問題即無法解決，恐早已與法蘭西比利時等國短時期即投降式屈伏矣。顧農村經濟建設，其道殊繁，舉凡足以增加生產，暢通運銷，充實農村資力者，諸待興辦，然其樞紐，則在農村金融，因金融爲農村社會之血液，各種事業之樹立，固有待於金融力量之輔助，即各項機構之靈活運用，亦非以金融貫注不可，故健全農村經濟，必先求得金融問題之解決。

年來國人對於農村金融，頗爲注意，農貸數額，逐年進展，金融機構，年有增加，惟大部爲短期及中期信用，鮮有長期借貸者，此項長期土地抵押信用制度，雖由公私機關提倡，迄未實行，農村流行之短期及中期借款，目的大都不爲生產，而爲消費者居絕大多數。無論舊式之典當，錢莊，搖會私人借貸以及新式合作社之借款，實際上用於農

業生產者極少，大部用之於消費，如婚、喪、疾病、飲食之用，僅爲農民渡過燃眉之難關，而農業改良之基本部門，如購置土地，改良耕地，建築農舍等，則未獲得解決，是以未能對農村金融大加改善。顧此項改革，斷非短期中期所能爲力，非賴長期之不動產金融爲後盾不可。吾國通常農民借款，亦往往以土地抵押，惟此種典押田地借貸，條件既苛刻，土地甚速出賣，頗易淪爲赤貧之佃農，而借貸手續，亦因契約輾轉抵押，易起糾紛，涉訟連年不解，其有待於新式不動產金融制度之實行明矣。何況我國推行之土地政策，爲施行平均地權，農民半數以上爲佃農，如何使其能獲得土地，尤非賴不動產金融之力量不爲功。東歐各國農地改革之先例，足資借鏡。現屆抗戰期間，農民因物價高漲及勞動所得收入增加，農村經濟日趨好轉，此時如能再助以長期抵押信用，則農村土地問題或可求得部分之解決，此誠爲千載一時之良機。吾友林嶸君，對於農業金融之學，頗多攻研，因鑒於目前不動產金融之重要，特彙澤日人杉本正幸著不動產金融論，並參酌我國不動產金融資料，求其適合國情，以供國人之參考。余信此書出版，必爲我國農業金融增一新推動也。抑又言者，一國書籍之出版，每與實際事業相呼應，蓋對某項問題發生濃厚之研究興趣，則刊物出版必多，因之促進實際事業之努力。邇來國內對於

合作金融及動產金融書籍之出版，日新月盛，故合作及農倉事業，亦趨發達。今林君此書出版，或爲農業不動產金融事業趨於飛黃騰達之先兆歟？是爲序。

二十九年徐日琨於合作事業管理局

序

六

侯序

農業上所需資金種類繁多，如種籽，肥料，牲畜，農具，以及土地購買，和土地改革等，都非農民自身所能爲力，而不得求助於金融機關，於是農業信用制度應運而興。農業金融有短期中期長期三種，這三種期限的農業信用制度，是構成農業金融體系的重要條件，同時，也必須如此，才能適應農民的要求，所以，短期中期長期都是不可缺少的。

考各國農業資金的分配，土地約佔百分之七十以上，足見土地及土地改良所需要之資金，更應佔一個重要的地位。

我國政府對於農業金融已在積極推行，機構資金各方面都在改進中，對於長期的土地金融，也已經決定在中國農民銀行添設一部門負其專責，那麼在最近期中我國農業金融制度，除原有短期中期之外，加上長期的土地金融，自然可以構成一個完整的體系。合作與農村出版社在抗戰期中積極從事於文化事業，對合作方面已出了許多書籍，

在農業金融方面，也有一個整個計劃，這一本書即是在整套農業金融叢書中的一部，雖然牠的內容包括有市地，不能算純粹的農業不動產金融，可是在目前精神糧食缺乏的時候，本書還是一部極重要的著作，值得介紹給讀者的。

侯哲蒼識於重慶三、二、一、

寫在編前

中農月刊刼刊之始，認承主編人合作界前輩侯哲荃先生雅屬，就日人杉本正幸所著不動產金融要論，陸續逐譯刊登，原書係日本改造社現代金融經濟全集之第三卷，內容新穎，頗合實用。初版於一九三五年十月發行。譯文約十三餘萬言。譯事甫竣，又承哲荃先生囑，將譯文刪節爲四萬言，列爲合作與農村叢書之一，先付剞劂。作者學淺才疎，譯筆滯澀，魚魯亥豕，何堪問世。特以哲荃先生一再慫恿，盛情難却，而目前我國出版界，似尙無關於不動產金融之專書，遂勉就所譯，刪併爲七章十六節（原文九章四十二節），并增補第八章，編爲是集。前譯疏忽錯誤之處，一一予以訂正，而所有法律引用條文，亦一律改爲我國現行法律。如以第七章第三節而論，卽已失廬山真面，蓋求其適合國情，不得不爾。哲荃先生扶掖後學之重意，作者不敏，至深愧感。書成，并蒙壽師松園，徐吾山先生及哲荃等先生賜撰序文，益增惶愧。仍望大雅宏達，進而教之，則幸甚矣。

作者謹識
防空節日
於陪都

寓在編前

目次

壽序

徐序

侯序

寫在編前

第一章 不動產金融之概念

第一節 不動產金融之任務

第二節 不動產金融制度及其機關

第三節 不動產金融之特質

第二章 不動產及其鑑定

第一節 不動產之意義

第二節 不動產之種類

第三節 不動產之鑑定

第三章 不動產之評價

第一節 担保價格及其構成

第二節 担保價格之決定與鑑定書

第四章 放款金額及其利率之決定

第一節 担保價格與放款金額之決定

第二節 放款利率之決定

第五章 放款年限及償還方法

第一節 放款年限

第二節 償還方法

第六章 借貸契約之締結

第一節 消費借貸之性質及其成立

第二節 契約條款及契約證書

第三節 抵押權之設定

第四節 貸款之授受

第七章 本利之收回

第一節 滿期償還

第二節 期前償還

第三節 抵押權之實行

不動產金融要論

林 嶸編譯

第一章 不動產金融之概念

第一節 不動產金融之任務

不動產金融云者，以不動產爲抵押從事放款，或以附有不動產抵押權之債權爲質，從事放款之謂也。自籌集資金辦理此種放款，以迄於放款本息之收回，其中所有法律的，技術的，商業的事項，可總稱爲不動產金融。

不動產金融，在

(一)授信方面，其任務有二，一爲不動產之資金化，使不動產所有人對於轉變爲不動產之固定資本，得因借入款項而還原於流通過程中，以滿足所有人各種產業或土地改良及其他之需要。二爲不動產資金化以後，其債權之再度資金化。質言之，從事不動產抵押放款之個人銀行公司或合作社等，其資金因轉化爲抵押債權而固定，今予抵押債權人以資金，則抵押債權可以再度資金化，重返於流通過程之中，俾可再度