

中國地政研究所四十週年紀念叢書

德領膠州灣 (青島) 之 地政資料

單維廉 原著
(Dr. Wilhelm Schrameier)

周龍章 譯

中國地政研究所印行

中國地政研究所四十週年紀念叢書目錄

叢書①土地改革五十年——蕭 鐸回憶錄

叢書②德領膠州灣（青島）之地政資料

叢書③中國農村經濟問題——民國二十年至三十年代

中國地政研究所四十週年紀念叢書

版權所有
翻印必究

中華民國六十九年十一月初版

德領膠州灣(青島)之地政資料

定價：精裝 320 元
平裝 280 元

單維廉 原著

(Dr. Wilhelm Schrameiler)

周龍章 譯

出版者：中國地政研究所

台北市敦化南路一號

電話：771-7291

發行人：蕭 鐸

總經銷：中國地政研究所

承印者：光又有限公司

台北市萬大路322巷17號

電話：301-4497

序

自英國彌爾 John S. Mill (1806-1873) 著「國民經濟學」，奠立土地改革之基本理論，繼之爲美國亨利喬治 Henry George (1839-1897) 之著進步與貧困，大倡以地稅收取地租之理，土地改革之說遂大張。迨近代德國之達馬熙克 Adolf Damaschke 著土地改革論 Boden Reform 襲喬氏之說而更擴充其義，于是土地改革遂條理俱備，爲世所取法矣。達氏之徒單維廉 William Schrameier 氏早于 1870 年代來華任職德領館，精研中華語文及史地，以成爲漢學家，1888 年德海軍佔膠州灣，規設青島市，單氏因領民政，依土地改革之旨，創立「地制」及「稅制」，于是青島於廿五年間由一小漁村崛起成爲世界名都，土地改革之爲效大矣，青島除爲東亞首先實行地價稅法外（澳洲及紐西蘭先在亨利喬治時代即開始實行地價稅），並爲舉世初創土地增值稅（德國本土在青島實行收效後，于 1904 年由法蘭克福 Frankfurt A. M. 開始仿行，推至于全國，並成爲聯邦稅，嗣後中歐各國，多加採行），而免去其他一切雜稅。青島之建設及其財富分配之均平，得舉世之贊譽者，有其由來焉。不幸 1914 年第一次世界大戰爆發，日人攻佔青島，德人之規章遂盡廢，唯我國父深知單氏之能，並嘉其所規劃，多符國父所創平均地權之義，特聘其至粵府任顧問，輔孫哲生先生在廣州市規劃各種地政規章，擬仿青島之制，付諸實施，不幸單氏以車禍喪生廣州，不久廣州市亦以亂遂罷。世變疊乘，昔日青島之規章，我輩雖習地政，亦無從知其詳矣！余于民廿一至廿五之交，曾三派員生赴青島實習，並以搜集德人遺規爲囑，不幸

均無所得。近年中央推行全面平均地權，其規制須以青島往例爲參佐者正夥，乃思單維廉氏曾在達馬熙克所編之「土地改革」季刊中，詳報青島規制，並加以論列，于是乃托友人紀恆昭君在德國圖書館中搜得所刊若干篇，各爲複印，不禁視爲瓊寶，挽成功大學周院長龍章詳加逐譯。周先生謹慎將事，往往爲一詞一句，窮探其究竟，先後費時幾兩年始得完稿，並經深究德文及法學之江鴻、尤清二先生加以再度校勘乃付手民。時適爲中國地政研究所四十週年，所中有編印紀念叢書之議，卽以此篇列其中，或亦爲大雅所樂聞者乎，是爲序。

蕭 铮

中華民國六十九年十一月十七日

譯 序

承 江師清之推介，蕭公青萍託囑，選譯本資料集。本集內容爲德國佔領膠州（青島）期間有關土地問題之一部份文件，有法律命令，施政備忘錄，亦有卸任官員對問題之檢討與建議書。資料雖非完備，但已能反映膠州施政之各方面，如民、財、建、教、工商企業、交通及人口等，非僅土地一端也。

本集大多爲官方文件，譯者肄習測量工程，遑譯困難，尤其專門名詞之譯用，可以想見。但本集內容確有助對當時膠州情況之了解，國內習德文者不多，因不揣愚陋，勉力從事。幸蒙蕭董事長再商請吾師清之及中國地政研究所尤清博士兩位校閱譯稿，旁徵博引，斧正良多，衷心銘感。

遑譯本集曾參考成文出版社刊行之“膠澳志”，亦堪爲閱讀本集時之參考，特予陳明。譯者因尚兼有行政職務，公餘爲之，遑譯羈延甚久，得蒙蕭公見諒，但全文未能一以貫之，且謬誤之處，敬請方家指正。

周 龍 章

中華民國六十九年七月二十日

於台南市國立成功大學

目

錄

第一冊 年次 1905年

膠州灣的土地問題

(1)膠州的土地法規

A、關於德領膠州地區土地取得的命令..... 1

B、關於德領膠州地區徵收稅捐的命令..... 3

C、根據 1888年 3 月 15日 有關德國保護區內法律關係之
法律，同年 4 月 27 日之德皇飭令，以及同日帝國總
理之執行命令制訂之命令..... 5

第二冊 年次 1906年 7

(1) 1903年－ 1904 年的地產.....7

(2)報導年度 1904－ 1905 年的要覽..... 11

(3) 1904－ 1905 年的地產..... 13

(4) 人口..... 15

(5) 1904－ 1905 年的稅賦..... 16

第三冊 年次 1907年 21

(1)報導年度的要覽..... 21

(2)地產..... 29

(3)稅賦..... 30

第四冊 年次 1908年 34

II

(1)關於膠州地區自 1906 年 10 月至 1907 年 10 月的發展	34
(2)地產	44
(3)稅賦	45
(4)膠州土地法規的實務	51

第五冊 年次 1909 年

(1)關於膠州地區自 1907 年 10 月至 1908 年 10 月的發展備忘錄	62
①報導年度的要覽	69
②地產	71
③司法與一般行政	73
④稅賦	78

第七冊 年次 1911 年

檢討與建議（膠州地區的土地政策）

(1)政府對土地的取得	78
(2)土地的發放	88
A、中國沿海歐洲殖民地地區的土地移轉	90
B、1898 年夏的備忘錄關於膠州地區土地法令的調整	94
C、膠州土地法規	97
①土地發放的方式	97
②出售之條件	104
D、民法對土地法規的作用	115
E、建築義務	118
F、礦業	122
(3)土地移轉辦法	123

III

(4)膠州的土地法規對土地改革的地位.....	130
第八冊 年次1912年	137
(1)檢討與建議(膠州地區的稅務政策).....	137
A、課稅基本原則.....	137
B、膠州稅務法規.....	142
C、鴉片.....	144
(2)土地稅.....	151
A、鄉鎮的土地稅.....	151
B、中國的公共利益設備稅捐.....	159
C、城市土地稅.....	161
D、土地稅對租賃稅的關係.....	164
E、以增值稅補充土地稅.....	167
(3)航運稅及港工捐.....	168
(4)特殊官方事務的收費.....	174
(5)犬隻稅.....	175
(6)狩獵費.....	175
(7)營業執照.....	176
(8)特許費.....	183
(9)稅務計劃的其他發展及政府購置業務的收入.....	185
(10)民衆的收入及自決權.....	193

第 一 冊

年次 1905

4. 膠州灣的土地問題

(1) 膠州的土地法規（青島）。

A. 關於德領膠州地區土地取得的命令。

1 所有德領膠州地區全部土地均由政府給予中國籍地主一定之補償以購買方式取得，補償費相當該地區佔領前之地價。所有權關係則以中國官方之稅冊為準。

在政府尚未徵購以前，鄉民間任何所有權轉移或現行用途之變更均需徵得政府同意；任何所有權轉移予或出租予同鄉鎮或同家屬以外人士均所禁阻。

2 除第 1 條所列情況以外，土地僅能於政府舉辦之公開標售場合首度競購。土地所有權則於政府在標售場合拍定，並經登入土地登記簿後取得（註 1）。

3 政府將按需要不時舉辦土地標售，並至少於標售日前 14 日公告。公告除標售日期外，並包括該土地建設計畫之詳細說明及政府所訂各筆土地底價。若無特殊情況致需變易時，土地拍售予出價最高者。

准許參與競標人士僅為在政府公佈標售日期之前 8 日即已向政府

申購土地者；申購時須繳土地使用計劃綱要，並須說明申購該土地之目的。

使用計劃須經政府核准，在本規定公佈後二年內購進之土地，其使用計劃須自本日起三年內實行，經特別申請而又有特殊情形者，可延長至五年；上述二年限期屆滿後，對執行使用計劃之限期將另有規定。

使用計劃一經核准，若未經政府同意而作重大變更及不於約定期限內執行該計劃，有損失該產業而歸於政府之後果。在此種情形登記之所有權人可收回第一位所有權人所付購價之半數。此種限制載明於土地登記簿之第二部份。

·本條第二項所稱之限期在第一次舉辦標售時縮減為標售日前一星期。

4. 公司行號或會社團體，為設置公益機構或為大眾利益服務機構或設置經濟企業欲於根據一般建設計劃所提供出售地區之外需用土地時，即於任何地區以價購或租賃方式提供土地。但政府對每一案件保留特殊約定及條件之權。

5. 在本規定施行前已向政府租得土地，於取得政府書面同意後並已在該土地上築有持久性建物之人士，特殊情況下可以繳付由政府設定之土地價款後價購該土地，而不受最高出價辦法之限制。

6. 買受人若再轉讓其標得之土地時，有義務將其所獲純利之 $33\frac{1}{3}\%$ 繳與政府。此項義務視作所有權之持續性限制，而記載於土地登記簿之第二部份。

為達此目的，所有權人必須於每次再出售前，將其意欲出售土地之價格申報政府。計算純利時，得自再出售所得價款中扣除按賣出人

所申報在其土地上所作一切改良之費用，以及六％之利息。此項申報可經一委員會審查，其組成爲二政府官員及二當地居民。委員會審查結果作爲純利最後結算之依據。

政府保有按所有權人所申報出售價格優先承購之權。

7. 土地於廿五年內雖可自由出售而終未易主者，政府保有徵收一項一次性特別稅金之權，但不超過第六條所訂分享之盈利。爲此目的應有之地價則由第六條所稱之委員會估定。

同樣辦法於每廿五年後重複之。

8. 土地之所有權人有繳納土地稅之義務，其稅額爲地價之6％。直至1902年1月1日即以向政府所付購買價作爲地價。此時間以後地價則每隔一段時間重予估計確定。

青島，1898年9月2日。

簽署者 羅紳達 (Rosendahl)

海軍上校及膠州地區行政長官

B. 關於德領膠州地區徵收稅捐的命令：

1. 鴉片須納消費稅，其相當於中國政府按稅率表所徵之進口稅。在青島之中國海關亦徵收在德領地區內所消費鴉片之稅，然後解繳領地政府。

2. 區域內尚未爲政府取得之土地，若其用途仍如往昔，則以前對土地所徵中國之土地稅仍有效，即每畝240弓（614平方公尺）徵32大銅錢（K'ash）。稅金以村落爲準按中國官方之地稅冊繳納。政府亦可豁免此項賦稅。之部份或全部，一年或多年。

3. 向政府購得之土地亦徵收土地稅，按地價之6%計算之，直至1902年1月1日止向政府所繳之購買價即為地價。自此限期以後地價每隔一段時間，以後則每隔一定時間，均由一委員會重估確定

關於將土地稅之一部份轉變為租賃稅，政府將於此限期屆滿後考慮情況另行決定。

土地作為設置公益機構或為大眾利益服務機構之用者，政府保有豁免部份或全部賦稅之權。全部免稅僅能獲准5年，若經申請亦可再延五年。

4. 每一進港商船須繳燈標及港工捐每噸位2½分。已經註冊，並擔任地方交通之交通工具除外。

5. 特殊官方業務採用1872年7月1日所訂領事事務費率表，刪除其中之第30b條（船隻之運送）。若無特殊例外之規定，費率表之限制如同對可行使裁判權之領事館之限制。

6. 畜犬每年納稅10元。衛戍區外鄉村之中國警犬除外。向警方登記之犬隻掛牌識別。3個月內繳還犬牌時退回稅金半數。

7. 在德領膠州地區從事狩獵須請領狩獵執照。一年效期之狩獵執照繳費10元。在3個月內繳回執照時退回稅金半數。

8. 特種營業執照發給服務地方之交通工具、輪車、肩輿、戲院、藥房、酒商、鴉片館、餐館、客棧、旅社、典當、拍賣商、移民經紀、移民船隻。

此類執照之開始發給日期及收費高低由政府視需要決定。

9. 彈藥、爆炸物、汽油等之儲存及因之所繳費用另頒特別規定。

青島，1898年9月2日

簽署者 羅紳達
海軍上校及膠州地區行政長官

C.根據 1888年3月15 日有關德國保護區內法律關係之法律，同年4月27日之德皇飭令，以及同日帝國總理之執行命令制訂后列命令：

一般規定

§ 1

若本命令無其他規定，則土地之法律關係，依照普魯士一般地方
法適用區域之有效規定規律之。

§ 2

1872年5月5日有關置產之法律中有關土地債務及礦山財產
之規定，1865年6月24日之礦山法，1872年5月5日土地
登記法規，及1883年7月13日不動產強制執行法均不予採用
。

§ 3

1897年9月14日之禁令，禁止中國人將地產售予帝國政府
以外之人士，仍繼續有效。

違反此項禁令所簽訂之契約均無效。

已登入土地登記簿之土地不受此項限制處分規定之限制。

對1903年3月30日之“土地法規”所作之補充不久又爲后列有關膠州地區土地權利命令之修正與補充之命令取代。

1903年3月30日有關膠州地區土地權利命令之第3與第4條（官方公報1903年第67頁）予以廢止。

代之者爲后列條款：

§ 3

若與經核准之使用計劃有差異或在設定限期內未執行計劃時按有關納稅值提高土地稅至每年9%。若再經三年而仍未營建時，提高土地稅至12%，以後每三年增3%，直至24%。

§ 4

預定之建設計劃追補實施後，土地稅復降回至一般規定之6%。

此命令自1904年1月1日起生效，所有1904年1月1日以前所售出之土地，其首三年之建設限期則自此日起算。

青島，1903年12月31日

皇帝任命行政長官

托魯柏爾（Truppel）。

（註1）譯者註：此似爲法律命令（Rechtsverordnung），後文仿此。

第 二 冊

年次 1906

錄自官方備忘錄，關於膠州地區自 1903 年 10 月至 1905 年 10 月的發展。

(1) 1903 — 1904 年的地產

由於土地登記制度的建立，在所報導的年度中首次有可能對中國居民的地產狀況作一詳細的觀察，而該登記制度亦可相機推動所謂的中國土地稅的改革。因此種措施已贏得超越增裕稅收之意義，故於本章先加回顧。

中國很久以來即已開徵土地稅。雖然在各別省份以及因土地的良窳而稅率有別，但其平均每畝（614 平方公尺）約徵 300 銅錢。（K'äsch）。（註 1）

德國方面於取得保護區以後亦接管舊有中國土地稅，並按區域徵稅員所有的稅冊徵收。爲作比較起見，後來復向即墨與膠縣兩地市參事會要到以前屬於該兩地，而現在已在保護區範圍內並有納稅義務土地的稅冊。經比較結果雖然稅冊相符，但却同時發現其不可用，因爲該等稅冊大部份僅記載需繳的稅額，而無對地產詳細的說明。（註 2））重新整理稅則的時機似乎已經來臨；僅因爲，若果立即推動，有可能在民間引起些許猜疑。1898 年 4 月 20 日第一次公佈的命令因此強

調，政府將如中國統治時一樣，仍按舊有稅冊數額徵收。

爲便徵稅，先將村鎮協調組成若干稅區，並派定徵稅員。他們按在舊稅冊中原以銀兩（Tael）（註3）固定的稅金折成銅錢徵收，再將之換成銀元，然後按當時匯率將固定的銀兩數折成以銀元解繳政府。當銀價尚高時，銀兩折換銅錢比率亦高，則地主每年每畝地約需納稅175至190小銅錢。後來銀價劇跌，祇需銅錢數額約 $\frac{1}{3}$ ，即可相當以後仍以銀子計數的稅額。事實上亦僅有此數額解繳政府；因爲徵稅員均購進廉價的銀元，再折成固定的銀兩數繳進稅款。銀價劇跌對納稅的地主並未帶來利益；地區徵稅員並不考慮銀兩的跌價，而仍按以前的銅錢數徵稅，所以地主仍需繳納稅金及手續費每畝約200小銅錢甚或更多。解繳政府稅款後所溢餘部份，亦即全部稅收三分之二，即進入徵收員的私囊。防止公款流入私囊似乎已迫切需要，但此舉僅能在徹底整頓整個稅收制度的組織的基礎上方有希望。

若對侵吞行爲作一種治標的處理，祇需將銀兩按銀價跌落前的比值換成銅錢數徵稅。威海衛在1902年已經採用這種制度。將銀兩固定折換成4800小銅錢後該處土地稅收比前幾年增加一倍。

這種辦法這期間並未顯示可以毫無顧慮引用於保護區，因爲這種制度僅導致增加收益，但未能消除舊稅制所有不少其他缺點。保護區政府因此在其所報導的年度中對土地稅事宜進行了一項徹底的改革。

第一步工作是將可以正確反映所有權狀況的土地登記簿代替稅冊。爲完成此一工作，曾編製表格，印發各村鎮。每一位地主得到三張表格，填入姓名，住址，以及所有土地之面積（有納稅義務之農地）填好的表格收回後按村鎮編列，經整理的表格兩份存政府，一份還給地主收執。