

第 38 號



各國地價稅制度

上海華通書局

分類號 39

圖書號 10

No. 210
圖書簿 61 頁
維新學院
之圖書



1929



東京市政調查會編

鄧紹先譯

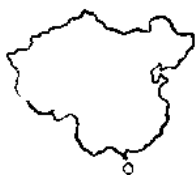
平均地權的研究資料

各國地價稅制度

上海華通書局發行

各國地價稅制度

實價大洋五角



版 權 所 有

編者

東京市政調查會

譯者

鄧紹先

發行兼
印刷者

華通書局

總發行所

上海四馬路大
街口一九五號

虹口分店

上海北四川
路底一九五號

中華民國十八年十一月十八日印刷

中華民國十八年十一月廿三日發行

序言

中山先生在民生主義內有說道：

『近來歐美經濟的潮流侵入中國，最先所受的影響，就是土地。許多人把土地當作賭具，做投機事業，俗語說是炒地皮。原來有許多地皮，毫不值錢，要到十年二十年之後，才可以值高價錢的；但是有投機的人從中操縱，便把那塊地價預先擡高，這種地價更是不平均。』

中山先生在這一點上，便看出近來歐美各產業發達國內貧富不平的素因之一，所以預先替我們產業未發達的中國想出一種救濟的辦法。

『這種辦法是甚麼呢？就是政府照地價的收稅和照地價收買。究竟地價是照甚麼樣定法呢？依我（中山先生自謂）的主張地價應該由地主自己去定。』換句話說：『地價

都是由地主報到政府，政府照他所報的地價來抽稅。」「地主如果以多報少，他一定怕政府照價收買，吃地價的虧；如果以少報多，他又怕政府要照價抽稅，吃重稅的虧。在利害方面互相比較，他一定不情願多報，也不情願少報，要定一個折中的價值，把實在的市價報告到政府，地主既是報折中的市價，那麼，政府和地主自然是兩不吃虧。」

「地價定了之後，我們更有一種法律的規定，這種規定是甚麼呢？就是從定價那年以後，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為公有。」

「這種把以後漲高的地價全歸衆人公有的辦法，才是國民黨所主張的『平均地權』。」

我們於此，可以知道中山先生的辦法蓋與歐美頗有相同之點，不過對於以後漲高的地價要，掃數歸為公有而已。

並且中山先生不贊成立刻把「人民已有的產業都搶進政府裏頭」，而主張漸進的

「其將來，不是共現在的產。」

所以現在我們政府要實現平均地權的第一步辦法，當然非從抽取地價稅不可。

抽取地價稅的辦法依上述不外兩種：一是對原地價的土地抽取的，一是對地價漲高後抽取的而已。前者叫做土地原價稅，後者叫做土地加價稅。土地加價稅又可分為兩種：第一在土地所有權移轉的時候，即對於現在移轉價格和從前移轉價格的差額課取的，這叫做移轉土地加價稅。在土地所有權不移轉的時候，即對於現在價格和一定期間以前的價格之差額課稅，這叫做不移轉土地加價稅。至於土地原價稅也分為廣狹義的兩種：廣義的土地原價稅是在土地上已經有建築物和其他改良物的時候，把這些建築物和改良物的價格除去，僅對於土地自身的價格課稅；至於狹義的土地原價格稅，是這塊土地原來就是一塊空地，並沒有建築在上面，僅僅對於這塊空地課稅的。

這本書是日本東京市政調查會編輯的，其中對於地價稅的原理，以及徵取的方案與手續皆有詳盡的記載。

目下我們中國正在入於訓政的時代，各地方對於稅收皆在極力改革和整頓，其對於地價稅當然也很注意。何況地價稅在國稅乃至地方稅中是最大的稅收之一筆。如果能夠採仿各先進國的辦法，逐步予以施行，也許於稅收上有莫大的增益。

我不敢說這本書內所述各國地價稅制度，盡是合於中山先生的意旨，不過在我們實現中山的平均地權的第一步計劃時候，或許此書也有相當的貢獻。

一九二九年十一月二十日譯者序於上海。

各國地價稅制度目錄

第一編	土地加價稅	一
第一章	土地加價稅的實例	一
第一節	德國的土地加價稅	一
第一項	膠州灣的土地加價稅	一
第二項	德國各都市的土地加價稅	八
第一款	土地加價稅設定的情形	八
第二款	土地加價稅的內容	一八
第三項	國稅土地加價稅	三五

第四項	德意志帝國土地加價稅	三六
第一款	成立的徑路	三六
第二款	稅法的內容	三九
第二節	英國的土地加價稅	六四
第一項	土地加價稅設定的情形	六四
第二項	土地加價稅法的內容	七〇
第一款	在一九〇九年至一九一〇年的財政法案中土地加價稅和其他地價稅的關係	七〇
第二款	土地加價稅的免除	七四
第三款	租稅額計算方法	七六
第四款	租稅的徵收	八一
第五款	土地加價稅的廢止	八四

第三節 其他歐洲各國的土地加價稅	九三
第四節 日本的土地加價稅	九三
第一項 設定的理由	九三
第二項 勅令案的內容	九四
第二章 土地加價稅的性質	一〇〇
第一節 土地加價稅之倫理的性質	一〇〇
第二節 土地加價稅之社會的性質	一一一
第一項 土地加價稅和土地投機	一一一
第二項 土地加價稅和地代	一一三
第三項 土地加價稅和住宅的供給	一一五
第三節 土地加價稅之財政的性質	一二七
第一項 土地加價稅的收入	一二七

第二項	差增價格的決定	一二三
第三項	和現行租稅的關係	一二六
第一款	土地加價稅和不動產移轉稅	一二六
第二款	土地加價稅和現行地稅	一二七
第二編	土地原價稅	一三三
第一章	土地原價稅的實例	一三三
第一節	澳洲土地原價稅	一三三
第一項	制定的情形	一三三
第二項	土地原價稅制定的徑路及其內容	一三六
第一款	作為州稅的土地原價稅	一三六
第二款	地方稅中的土地原價稅	一四七
第三款	視為聯邦稅的土地原價稅	一五二

第三項 土地的評價·····	一五五
第一款 土地的評價機關·····	一五六
第二款 土地評價的方法·····	一五七
第二節 西部坎拿大諸州的土地原稅·····	一六一
第一項 制定的情形·····	一六一
第二項 土地原價稅制定的徑路及其內容·····	一六五
第一款 州稅中的土地原價稅·····	一六五
第二款 視為市町村稅的土地原價稅·····	一六七
第三項 土地的評價·····	一七〇
第一款 評價機關·····	一七〇
第二款 評價方法·····	一七一
第四項 租稅的徵收·····	一七二

第三節	英國的原地稅	一七四
第四節	美國的不動產稅	一七九
第五節	日本的關地稅	一八〇
第二章	土地原價稅之性質	一八三
第一節	土地原價稅之倫理的性質	一八三
第二節	土地原價稅之社會及財政的性質	一八三
第一項	土地原價稅和土地投機	一八四
第二項	土地原價稅和住宅供給	一八四
第三項	土地原價稅的收入	一八六

各國地價稅制度

第一編 土地加價稅

第一章 土地加價稅的實例

第一節 德國的土地加價稅（註一）

第一項 膠洲灣的土地加價稅

土地加價稅的根本思想，是淵源於亞丹·斯密司（Adam Smith）到約翰穆勒（John Mill）來，尤更明瞭了；至於在事實上，以具體的形式出現的，要以一八九八年德國在膠洲灣所施行之土地加價稅爲始。（註二）

土地加價稅，有兩種目的：一種是以社會的或經濟的目的為主，一種是以財政的目的為主。其詳細情形，將分述於後。至於德國在膠洲灣所施行的土地加價稅，是屬於社會的或經濟的目的。但膠洲灣的土地加價稅，決不是達到其目的之唯一手段，還要併用其他的手段，才能達到目的。

一八九八年，膠洲灣變作德國租借地的時候，當時的人口，中國人一八七、〇〇〇人，歐洲人約四、〇〇〇人。（註三）租借以後，築鐵路，修道路，建設其他種種文化設備，豫想着該處將來發達，地價會跟着騰貴的，又鑒於前幾年所割讓的香港及其他東方殖民地，因為都市的急激發達，盛行土地的買賣和投機的獨占。所以，當時德國的海軍當局，為防止土地的投機和償還巨額的經營費起見，於租借的那年即一八九八年，公佈了八條法律，名為膠洲灣德意志保護領域土地取得條例。（註四）依據該條例第一條，總督府得以租借前之價格為標準，向中國人收買建築上所必要之任何土地，但此土地得以投標法復賣與人民。膠洲當局用這種方法，把土地的加價額，收歸政府所有。至於賣與人民的土地，人民若

不得政府許可，無論任何目的，斷不能賣與或租與別人。又據該條例第八條，政府對於賣與人民的土地，每年得課賣價百分之六的租稅，但課稅標準，一九〇二年以內，成了一定期間內的評價標準了。

又該條例第六條內，含有關於土地加價稅的規定。其內容如下：

人民對於政府賣與的土地，若再互相買賣的時候，須納純益額百分之三三・三的稅。所謂純益額，即是從買賣利益，除去土地改良費和百分之六的利子，所剩餘的數額。但政府對於人民所報告的地價，有優先收買之權，這是應當注意的。又據該條例第七條，二十五年內權利不移轉的土地，在未超過第六條所規定的純益的範圍之內，政府有課賦不移轉土地加價稅之權。

照這個方法辦起來，對於防止地主的土地利用土地，太不充分了，所以又再規定：在政府把土地賣與人民的當時，就預先約定：在一定的期間以內，若不實行土地利用計劃，政府可以半價收回土地；這個規定，後因收買費不足，竟未實行。隨後，一九〇三年十二月三十

一日，公布一種法律，名為「膠州灣德意志保護地域關於土地權之規則及關於變更與補足之規則」(註五)。

據該規則第二條，在土地賣下當時所約定的利用計畫，若不照樣實行，任其放棄，政府對於這種土地，不僅課其價格百分之六的稅，還要課其價格百分之九的地稅。其後每經過三年，增加百分之三的稅率，最高達到百分之二四。但在利用計畫完成之後，又復回於通常規定百分之六的稅率來(第三條)。

這種禁止的規定，雖然公布，但膠州灣的地價仍然隨着膠州灣的繁盛而發達，同時以健全的狀態騰貴了起來。

這種土地政策，土地加價稅的收入，非常之少，其理由是：原來就沒有財政的收入為目的，這是根本的原因；其外還有：(一)膠州灣人口太少，(二)地價比歐洲低廉，(三)土地買賣的事件甚稀，(四)地價的騰貴率不大。由於這些理由，所以收入不多，但該處的土地加價稅，其本來目的，可說是已經達到了。

【註一】關於德國土地加價稅的參考書甚多，其中如：Dr. Walter Boldt, (Steuer Stadtrat in Dortmund), D. Reichsfinanzsteuergesetz v. Rebrnar, 1911, mit Anmerkungen, Erläuterungen