

地 政 叢 書

地 價 稅 論

薛 福 德 著
胡 子 霖 譯

商 務 印 書 館 發 行

地 政 叢 書

地 價 稅 論

薛 福 德 著
胡 子 霖 譯

商 務 印 書 館 發 行

中華民國二十八年八月初版

版權所有
翻印必究

風 著
譯 者
發 行人
印 刷 所
發 行 所

復國幣卷
三
三
三

Y. Schaftel

冊

子
南
主
商務印書館
各埠
商務印書館

(本書校對者褚志政)

• G 一一九六

地政叢書序

人生不能無土地。榛莽初闢，原野瀰望之時，任情取用而不覺也。地有限而人日衆，必有患少之日。少則競爭起而貪鄙生，馴至豪強兼并，小民重困矣。如何均之？中外古今，不知經若干年若干人之探討奮鬥，迄今未有解決，而又不容緩者也。且憑已耕之地，習用之法，以養日增之人，滿日奢之慾，夫人而知其不可，雖均猶患貧也。如何善用此土？則亦經多年多人之研究經營，迄今地有遺利，人有餘力，雖有報酬漸減法則，觀止猶無期也。他若地籍地稅與夫連類而及之問題，不知凡幾。其內容之複雜，關係之重要，事功之艱鉅，誠有非能盡言者。故在事則爲要政，在知則爲專科。若僅恃直覺，貿然將事，撫拾二三，肆意雌黃，則謬以毫釐，失之千里矣。本院鑒於國內專書殊少，爰輯地政叢書，陸續刊布譯著，以便從政之參考，學子之研究。或於地政前途，不無補歟？

中華民國二十八年三月三日蕭錚序於中央政治學校地政學院

地政叢書編纂凡例

一、本書之編纂爲備研究或辦理地政者之參考兼供一般注意社會經濟問題者之閱讀。

二、本院教授及研究員之著作，除簡短者編入本院研究報告外，其篇幅較鉅具有獨特研究而經本院出版委員會審查通過者，編入本書。現已擬撰之書如下：(1)中國土地改革論；(2)土地經濟學；(3)土地政策；(4)土地稅之原理與制度；(5)中國田賦概要；(6)土地法概論；(7)土地金融論；(8)中國租佃問題；(9)農業經濟學；(10)中國農業改造論。

三、院外專家之著作經本院出版委員會審查合格者，亦得編入本書。

四、國外有關地政之著作，擇其重要者由本院同人或徵求院外人士譯爲中文，編入本書。已譯的書如左：

(1)土地改革論(Danischke: Bodenreform)

黃公安譯 高信校

(2)農業政策(Aereboe: Agrarpolitik)

陳彝壽譯 黃通校

(3)東歐諸國農業改革(Sering: Die agrarischen Umwälzungen in ausser-

rusischen Osteuropa)

陳彝壽譯 黃通校

(4)農業經營學(Aereboe: Allgemeine Landwirtschaftliche Betriebslehre)

張丕介譯 湯惠蔭校

(5) 農場管理研究法 (Caslaw: Farm Management Research Technique)

萬國鼎譯

李慶應校

(6) 土地評價論 (Rothkegel: Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen)

顧綏祿譯

張丕介校

(7) 地價稅論 (Schafel: The Taxation of Land Value)

胡子霖譯

鮑德徵校

(8) 土地徵收之學理的與實施的研究 (Robin: Traite theorique et pratique de l'Expropriation)

萬錫九譯

沈鍊之校

(9) 東南歐諸國最近農業法規 (Tanner U. Lasch: Die neuen agrargesetze der ost = südosteuropäischen Staat)

蕭錚譯

(10) 農業金融論

小平權一著

譚崇夏譯

黃通校

中央政治學校地政學院出版委員會

目次

第一章	地價稅	一
第一節	緒論——地方收入問題	一
第二節	地價稅之性質——本書之目的	二
第三節	地價稅之定義	四
第四節	地價稅之各種形式	六
第五節	增價稅	八
第六節	地價稅與其他土地稅之區別	九
第七節	按照賣價課稅	一一
第八節	與單一稅之關係	一二
第九節	施行地價稅之國家	一三
第十節	結論	一四
第二章	澳大利亞之土地稅(上)	一七

第一節 緒論——該殖民地之特性·····	一七
第二節 拓殖問題與地權制度·····	一八
第三節 施行土地稅之主要原因——土地之壟斷及不在地主·····	二〇
第四節 財政上之需要——施行土地稅之機會·····	二二
第五節 地方稅採行未改良價值稅之原因·····	二三
第六節 單一稅宣傳之影響·····	二五
第七節 土地稅在各殖民地財政制度中所佔之地位及其流行之狀況·····	二六
第八節 新西蘭之稅率及估價徵稅之方法·····	二八
第九節 澳大利亞之稅率及估價徵稅之方法·····	三二
第十節 澳大利亞土地稅之歷史的發展·····	三四
第十一節 苦因士蘭之地方稅制·····	三八
第十二節 新西蘭地方稅之自由採擇權·····	四〇
第十三節 新南威爾斯之地方稅制·····	四一
第十四節 聯邦土地稅之稅率及估價征稅之方法·····	四三
第十五節 結論·····	四六

第三章 澳大利亞之土地稅(下).....五〇

第一節 除去改良物專對土地爲正確估價之重要與困難——澳大利亞所行之估價制度.....	五〇
第二節 土地稅之普通行政.....	五一
第三節 土地估價之方法.....	五四
第四節 「資本價值」「未改良價值」「改良物價值」及「改良物」之定義以作估價員之南針.....	五五
第五節 結論：估價方法之效力.....	六〇
第六節 財政上之觀點：財政利益與社會利益在賦稅上之不相容.....	六二
第七節 財政觀點上之邦土地稅.....	六三
第八節 聯邦土地稅之財政效果.....	六七
第九節 財政觀點上之地方稅.....	七一
第十節 土地稅在財政觀點上之結論.....	七八
第十一節 土地稅對於分裂大地產之效力.....	七九
第十二節 分裂大地產效力微薄之原因.....	八二

第十三節 免稅之寬大更助成土地稅之區別性……………八五

第十四節 社會的效力及經濟的效力輕微而難尋……………八七

第十五節 土地稅對於建築事業土地投機及租金之效力——土地稅之歸宿……………八八

第四章 德國之增價稅……………一〇四

第一節 緒論：德國之地方稅制……………一〇四

第二節 一八九三年普魯士地方稅制之改革……………一〇七

第三節 移轉稅爲增價稅之先導……………一〇八

第四節 以普通價值稅代替按照租金及生產所課之土地稅……………一一〇

第五節 增價稅之特點……………一二二

第六節 法蘭克福法律之分析：增價稅與土地移轉稅之關係……………一二四

第七節 「不勞而獲之增價」乃增價稅所根據之原則——此種觀念係德國城市之異常

發展所造成——土地投機及住屋問題……………一二五

第八節 社會政策與土地私有權之限制……………一二九

第九節 受益原則不適用於德國稅法……………一二二

第十節	土地改革運動之影響	一二三
第十一節	增價稅法律施行之歷史——一九一一年之帝國稅	一二四
第十二節	估價及征稅之方法	一二五
第十三節	估稅方法之說明	一二八
第十四節	免稅及其目的	一三三
第十五節	累進稅率	一三四
第十六節	帝國政府邦政府及地方政府對於稅收之分配	一三八
第十七節	課稅行政	一四〇
第十八節	地方稅：估價及追溯之方法	一四二
第十九節	地方稅法關於稅率免稅及減除額之規定	一四四
第二十節	地方稅之財政收入	一五一
第二十一節	一九一三年帝國增價稅法修正後地方增價稅所處之地位	一五三
第二十二節	增價稅之財政的社會的及經濟的效力	一五四
第二十三節	膠州之地價稅及其施行之原因	一五九
第二十四節	地價稅之條文	一六〇

第二十五節 地價稅之效力與收入·····	一六一
----------------------	-----

第五章 英國之地價稅····· 一六八

第一節 地價稅在財政方面過於輕視——地主階級與土地稅·····	一六八
第二節 地價稅之運動——一八八四年至一九〇六年間關於地方地價稅之立法與報告·····	一七三
第三節 一九〇六年至一九一〇年間地方地價稅之繼續醞釀與立法·····	一七六
第四節 貴族院反對地方地價稅爲預算案中採行地價稅之直接原因·····	一七八
第五節 社會改革爲施行地價稅之主要動機——以課稅方式爲證·····	一七九
第六節 四種地價稅概論·····	一八一
第七節 增價稅·····	一八二
第八節 復歸稅·····	一八六
第九節 未改良地稅·····	一九〇
第十節 鑛權稅——鑛產課稅計劃變更之原因及所可產生之效果·····	一九四
第十一節 最後所採鑛權稅制之分析·····	一九六
第十二節 課稅行政及估價·····	一九八

第十三節	估價工作之實際進步——關於上訴之規定	二〇三
------	--------------------	-----

第十四節	財政的效力	二〇七
------	-------	-----

第十五節	經濟的效力	二〇九
------	-------	-----

第六章 西部坎拿大之地方稅

第一節	從財政便利之觀點上說明坎拿大之地方稅	二一六
-----	--------------------	-----

第二節	經濟情形及社會情形與澳大利亞之比較——人口之增加與地價之增漲	二一七
-----	--------------------------------	-----

第三節	不列顛哥倫比亞之荒地稅爲坎拿大最先徵課之地價稅——亞柏撻之荒地稅及	
-----	-----------------------------------	--

增價稅		二二〇
-----	--	-----

第四節	改良物免稅准許由地方政府自由決定——後來在亞柏撻全省及撒喀其萬之鄉	
-----	-----------------------------------	--

區定爲強迫施行		二二三
---------	--	-----

第五節	採行地價稅之原因	二二六
-----	----------	-----

第六節	單一稅制之流行及其性質	二二九
-----	-------------	-----

第七節	課稅行政——關於估價之規定	二三二
-----	---------------	-----

第八節	地價稅在財政上之便利由於地價增漲之特殊情形	二三五
-----	-----------------------	-----

第九節 地價稅在經濟衰落時代及靜態社會中之效果	二四二
-------------------------	-----

第十節 地價稅之歸宿	二四七
------------	-----

第十一節 經濟的及社會的效力難於推尋——對於建築事業之影響	二四八
-------------------------------	-----

第十二節 經濟的效力爲其他勢力所抵銷——土地投機——工資	二五二
------------------------------	-----

第十三節 地價稅推行於東部坎拿大之可能性	二五四
----------------------	-----

第七章 地價稅在財政上之研討

第一節 地價稅之形式及目的概論	二六〇
-----------------	-----

第二節 地價稅之歸類——不動產稅之一種——輔助稅及單一稅	二六一
------------------------------	-----

第三節 地價稅因目的及形式之不同分由地方政府邦政府或中央政府課取	二六二
----------------------------------	-----

第四節 地價稅之財政原理——歸宿之理論	二六四
---------------------	-----

第五節 地價稅對於建築事業之影響愈使歸宿之理論更形複雜	二六六
-----------------------------	-----

第六節 償還之原理	二六九
-----------	-----

第七節 不動產資本價值課稅之困難	二七一
------------------	-----

第八節 估稅根據應依資本價值乎抑應依租金乎	二七二
-----------------------	-----

第九節	依據賦稅原則以考驗地價稅——公平之原則不能嚴格適用於賦稅·····	二七四
第十節	賦稅之利弊——財政的理論與社會政策的理論之比較——累進稅率爲實施改革課稅之準繩·····	二七五
第十一節	地價稅之豐裕——方便與確實——區別性——無不良結果·····	二七七
第十二節	課稅行政——土地與改良物分別估價——土地正確估價之困難·····	二七九
第十三節	現行估價方法與科學的估價方法之比較·····	二八一
第十四節	何夫曼奈爾規則·····	二八三
第十五節	索麥斯估價制度·····	二八五
第十六節	反對地價稅之理由——與單一稅相混淆——鄉區與城區課取地價稅之相對的便利——最適宜之方式·····	二八八
第八章	地價稅作爲一種社會改革(上)·····	二九三
第一節	所欲討論之問題——不勞而獲之增值——土地投機——住屋問題——土地私有與土地公有之爭論·····	二九三
第二節	三種土地之分類與區別·····	二九四

第三節	歐洲農業之不景氣及鄉村地價之低落	二九五
第四節	美國澳大利亞及坎拿大農地地價之增漲	二九九
第五節	美國澳大利亞及坎拿大農地地價漲落不定——結論	三〇一
第六節	影響城市地價之因素——城市地價增漲之例證	三〇三
第七節	城市地價之跌落及其原因	三〇九
第八節	鑛產及森林——保存問題——浪費之例證——鑛物及森林之價值	三一—
第九節	結論——三種土地所引起之問題各不相同	三一二
第十節	土地投機之意義及特點	三一四
第十一節	土地投機性質之改變——機會較前減少	三一五
第十二節	地產公司——投機之方法——附郊建築事業	三一八
第十三節	保留土地不用——其流行之程度——按照資本價值課稅爲一種制止方法	三一九
第十四節	地產過分資本化及負債太重所生之結果——取消抵押回贖權所受之損失	三二二
第十五節	土地投機之結論	三二三

第九章	地價稅作爲一種社會改革(下)	三二七
-----	----------------	-----

第一節	住屋情形影響之遠大	三二七
第二節	大城市之貧民窟——居住擁擠之情形	三二八
第三節	居住擁擠之經濟的及社會的原因	三二九
第四節	住屋與租金之關係——建築及衛生法規對於租金之效力——影響地租及房租之因素	三三〇
第五節	地價稅對於居住擁擠之理想的效力——擁護地價稅者之推論	三三一
第六節	反對地價稅者之推論	三三四
第七節	地價稅對於租金建築及投機之實際效力	三三七
第八節	土地公有爲制止土地投機所生弊害之方法	三三八
第九節	農地收歸國有之需要與利弊——地價稅對於分裂大地產之效力	三三九
第十節	市地收歸公有之需要與利弊——市政府建築住屋計劃之實驗——市地增價一部分分收歸公有之利益	三四二
第十一節	天然富源之收歸公有——壟斷天然富源之趨勢——天然富源之保存問題	三四六
第十二節	地價稅不能作爲社會改革之主要方法	三五〇
第十章	美國採行地價稅之便利	三五一