

台灣土地及農業問題資料

中國地政研究所叢刊 蕭 鐸 主編

台灣土地銀行推行土地金融業務之研究

紀偉 撰

不動產抵押貸款之研究

陳金鑫 撰

成文出版社有限公司印行

中國地政研究所所長

蕭錚主編

臺灣土地及農業問題資料

紀偉撰

台灣土地銀行推行土地金融業務之研究

陳金鑫撰

不動產抵押貸款之研究

成文出版社有限公司印行

台灣土地銀行推行土地金融業務之研究

HWC352/0501

「臺灣土地及農業問題資料」總序

蕭 寧

中國地政研究所曾編行「民國二十年代中國大陸土地問題資料」三百四十四種（精裝二百冊）又製作「民國二十及三十年代土地及經濟農業、水利等問題資料」微片六百餘種，統係由美國資料中心委由臺灣成文出版社發行。自此中國大陸淪陷前之經濟資料，可謂齊備。自民國三十九年，中央政府正式遷臺而後，即在台發動土地改革，以爲復興基礎，歷今三十年來經濟發展迅速，蔚爲亞洲第二位之經濟大國，其所以致此之由，識者均知其基因在于善用「地力」與「人力」。即第一級生產層面之基礎純厚，而政策適當也。此卅年來，本所研究員生致力於此層面之探討，其所爲之調查、分析、研究，而得有各個問題之結論者，除教授所主領之研究報告另有專編外，尚

有研究論文百數十種。今又編爲「臺灣土地及農業問題資料」，仍由成文出版社印行，可視爲前述大陸資料之續篇，亦即爲世人所羨稱之「臺灣土地改革」與「農業發展」之第一手資料也。或亦足爲他年復國之印證乎，是爲序。

本文之撰寫，蒙陸師年青教授悉心指導，謹誌卷首以表謝忱。

撰寫期間，復承本所蕭師青萍所長，趙師啓祥，殷師章甫，林師英彥時賜協助獲益匪淺。并蒙經設會綜合計劃處馬專員錦漪小姐，都市規劃處嚴勝雄先生，土地銀行土地金融部黃經理競治先生，農地開發科于科長錦慶先生，農貸部黨副理炎昌先生，土地銀行台東初鹿示範牧場李場長進益先生，土銀研究處彭編纂傑士先生，中國農民銀行徵信室吳炎秋先生，惠賜有關資料，感激之餘謹此一并致謝。

論文提要

土地、資本、勞力三者爲生產之三要素，本省由於受先天條件限制，土地總面積有限，故資本、勞力成爲最重要之生產因素，鑒於近年由於經濟蓬勃發展，各種生產活動需要資金日趨龐大。農業生產也有不勝負荷之感。若能利用土地及其附著物如作物、房屋等使其呆滯資產能活潑化。則可舒緩日益嚴重之資金短絀困難。從而使資本勞力獲得合理配合，以確保經濟之均衡發展。

本文共分五章，第一章爲緒論計分三節，分別說明土地金融之意義、土地銀行沿革及本文研究目的。

二土地金融一詞，定義上原本寬狹不一。爲求涵蓋土地銀行業務，採較廣義解釋，泛指所有不動產及部份農業動產金融。介紹土地金融流通辦法及目前台灣在此流通情形下發生之特色。這也就是今日台灣土地金融問題根本上的弱點。

三台灣土地銀行繼日據時代之雛型，光復後受政府委以重任，非僅指定爲土地、農業及住宅之專業機構，同時，幷成爲政府推行行政策

時之配合機關。

台灣土地金融弱點甚多，本文目的以研究並改進弱點著眼，但本省土地金融機構衆多，每機構經營業務亦極龐雜。以土地銀行作研究對象，目的在收提綱挈領之效。并將土地銀行依其業務劃分爲土地金融、農業金融及住宅金融三大部門。

第二章爲土地金融，共分三節討論下列二要點：

一、土地金融業務主要是指在民國四十年初起一系列之農地權利分配改革，此一改革當初立意良好，推行效果亦佳。惟目前經濟條件變化，宜強化推行業務擴大服務範圍，可確保農業與工商業之平衡。

二、因此擴大業務勢在必行，配合土地開發業務之示範及合作性質，以應實際需要。

第三章爲農業金融共分五節，分三部份：

六、目前台灣農業因工商發展而相對落後，問題叢生，但其中有許多困難可以藉金融力量克服的，同時，雖然農業落後，但一般農家在財務結構上依然良好，由農家財務收支等各方面看出來農業迫切需要

資金融通，一般農家財務狀況，就借款安全條件而言，若干年來，雖有變動，但仍尙稱安全。因此本省農家具備了主觀客觀兩方面的條件，金融機關似更宜發揮其職能幫助農家。

就全體而言，各專業金融機關資金總供給與總需要並不配合。資金普遍缺乏，尤其農家渴望的長期資金供需懸殊尤大，現行各行庫的貸款制度下，農家因耕地面積大小等等經濟條件不同，接受融資機會有差異。易言之即經濟情況愈好愈容易獲得融通，此種原是工商業與農業間的經濟差距現象也發生于農業本身。

就個體言，由於本省農業生產情形特殊，土地銀行的農貸辦法雖有多種亦難配合，如能在措施上略見予調整，則必更能造福全省農民。

第四章住宅金融分二部分，共四節。

本省住宅問題有二，其一爲由於地狹人稠，空間不夠住宅建地不易獲致，其二爲興建住宅資金短缺，同時所籌措之資金利率過高，超過與建國民住宅利率以致賠累不堪。

六目前世界各國大都面臨這兩種問題，其中法國H、L、M、瑞典中央住宅局所採用之制度最足參考，此二國家不但資金來源制度安排上各有其獨到之處，尤其差別興建住宅辦法，最值得借鏡。

第五章總結及建議分二部份。

一在總結部份土地銀行資金調度以迴歸方程式方法分析出存貸盈餘之趨勢，現行根抵押制度宜推廣以減輕銀行成本。

二建議部份指出配合第三章末之輔導農貸制度，銀行本身宜推行預算貸款制度，及指導農貸辦法。對此一政策性銀行政府既指辦若干特殊政策性業務，則在營利上似不應有過份之要求，並如此始能確保政策之順利推行。

目錄

第一章	緒論	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	一
第一節	土地金融之意義特性及證券化	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	一
第一目	土地金融之意義	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	一
第二目	土地金融之特性	：：：：～：：：：：：：：：：：：：：～：：：：～：：：：～：：：～：：：～	三
第三目	土地金融之證券化	：：：：～：：：～：：：～：：：～：：：～：：：～：：：～：：：～	五
第二節	台灣土地銀行之沿革、宗旨及其特點	：：：：～：：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	七
第一目	台灣土地銀行之沿革及宗旨	：：：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	七
第二目	台灣土地銀行之特點	：：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	八
第三節	研究目的、方法及範圍	：：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一〇
第二章	土地金融	：：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一
第一節	土地改革金融業務之過去、現在及未來	：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一
第一目	債券業務	：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一
第二目	地價業務	：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一六
第三目	土地改革金融業務所產生之問題	：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	一八
第二節	土地銀行的土地開發	：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～：～	二一

第一目	工業用地之開發	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	二一
第二目	國有土地之開發	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	二四
第三節	土地銀行金融業務之研討	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	三〇
第一目	債券業務	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	三〇
第二目	融資業務	：：：：～	三〇
第三目	土地開發業務	：：：～	三一
第三章	農業金融	：：：：：：：：～	三三
第一節	台灣農業所面臨之問題	：：：～	三三
第一目	農業概述	：：～	三三
第二目	農業問題及其與金融之關係	：～	三三
第二節	台灣農家財務結構之分析	：～	三七
第一目	財務結構之變遷	：～	三七
第二目	農家所得支出結構之變化	：～	四〇
第三目	農家財務安全性之分析	：～	四三
第三節	台灣農家資金供給與需求	：～	四五

第一目	資金缺乏之概述	四五
第二目	資金供需變化配合情形	四七
第三目	不同耕地面積農戶差異狀況	五四
第四節	土地銀行農貸與農業生產配合問題	五八
第一目	現行農貸辦法	五八
第二目	農貸配合農業生產問題	六六
第五節	如何加強土地銀行農業金融配合農業現代化	七一
第一目	農貸技術上之興革	七一
第二目	輔導農貸制度	七六
第四章	住宅金融	七七
第一節	台灣住宅問題	七七
第一目	住宅問題及影響	七七
第二目	台灣省住宅問題及住宅供需	七八
第二節	現行住宅資金面臨之問題	八一
第三節	法國、瑞典住宅資金籌措辦法	八五

第一目	法國 H、L、M 制度	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	八五
第二目	瑞典中央住宅局制度	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：	八九
第四節	如何展開土地銀行住宅金融業務	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	九二
第五章	總結及建議	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：～	九四
第一節	土地銀行現行資金結構之廻歸分析	：：：：～	九四
第二節	根抵押制度之推行	：：：：～	九九
第一目	根抵押之意義	：：：～	九九
第二目	根抵押之施行	：：～	一〇〇
第三節	預算貸款制度	：～	一〇二
第四節	建議	：～	一〇三
第一目	增進金融業務	：～	一〇三
第二目	推行輔導農貸制度	：～	一〇四
第三目	防止農村資金外流	：～	一〇四
第四目	擴充業務機構	：～	一〇五

第一章 緒論

第一節 土地金融之意義特性及其證券化

第一目 土地金融意義

土地 (Land) 一詞，自古即被公認為財富之母，有云「有土斯有財」，但始終對其定義說法廣狹不一，通常謂土地指地球表層之陸地部份而言。凡由泥土與砂石所堆成之固體場所稱為土地此定義無異土壤 (soil) 此為最狹義解釋，經濟學者所謂土地則範圍較廣，舉凡陸地、水地、地上空氣層、地下礦物，以及附著於地上之陽光、熱力及風等一切自然物及自然力均包括謂之土地，此為廣義解釋，一般解釋以廣義為妥。

依我國土地法第一條規定「本法所稱之土地謂水陸及天然富源」，又同法第五條但書「附著於土地之建築物或工事為建築改良物，附著於土地之農作改良物及其他植物與水利土壤之改良為農作改良物，是故土地不應僅指土壤而言，似宜採比較廣義之解釋：土地不僅指地表，尚包括地下之埋藏物附著於地表之上的定著物及其佔有之整個空

洞而言，此種土地無論地下之埋藏物，地表之定著物或佔有之空間，就整個空間而言，其具有不能移動之穩固性存在是以此種比較廣義之解釋下土地又被通稱為不動產。又民法第六十六條稱不動產者。謂土地及其定著物，前已言土地指水陸及天然富源，至於何謂土地之定著物民法並無明文規定，要言之，無論其為天然或人工，直接或間接，凡繼續與土地為物理之結合，而在社會觀念上具有獨立形體者均得謂之土地之定著物，如栽植於土地之上樹木及人工所成之建築物，埋藏於地下之礦藏古物等，故就有形而論，唯土地更較不動產強調無形空間之位置而已。

金融機關在於運用資金使其移轉流通，隔時償還，延期支付，兌換通融（註一）以鼓勵生產。如金融機關在發揮此種營運功能中是以土地及其定著物為擔保時，此即是土地金融或稱不動產金融，土地金融因較其他金融事業具特別之性質，是以世界各國專設土地金融機構以司其職。

若以農業金融與土地金融為比較則二者之範圍並不完全相同，固

然至今土地利用形態以農業爲最多，農業金融構成土地金融之骨幹，但農業究竟非全部之土地利用事業，例如在範圍上土地金融包括了農業金融所不能包括之住宅金融，就性質而言，依國家土地政策上之目的爲土地分配而發生之土地金融週轉更非農業金融所能概括，反之例如農業動產抵押融資，或農產製造運銷放款此又非土地金融範圍之內。故此二者範圍略異。土地金融實可大致分爲農地金融及市地金融兩部份，農地金融主指三部份：一爲農地取得金融，包括農地之購買及藉農地所有權以爲其他事業所需資金之融通等。二爲農地改良金融如開墾灌溉、排水或變更地形改良土壤以及土地重劃。三爲農業經營如購買肥料種子、牲畜、農具等。市地金融主指市地不動產取得金融，市地不動產改良金融，市地不動產利用金融（註二）。土地金融與農業金融二者小異而大同，鮮有祇談土地金融而不談農業金融者，更無祇論農業金融而不談土地金融，二者關係密切，不宜硬性分開。

土地金融的運用是爲協助農、林、漁、牧、礦（註三）等初級生產事業及其定著物押款以供給資金，活動農村金融或爲協助政府推行