

朱嗣德編著

各國土地制度

國立中興大學地政學系印行

朱嗣德 編著

各國土地制度

國立中興大學地政學系印行

各國土地制度

一九七九年一月初版
二〇〇〇年一月再版

編著者：朱 嗣 德
定價：平裝 新台幣四〇〇元

台北市忠孝東路五段二五九號三樓
郵政劃撥儲金帳戶第一〇二六九四一六號朱嗣德
(〇二)二七六〇四二七七

電話：
印行者：
總經理：
國立中興大學地政學系
三民書局

台北市重慶南路一段六一號

電話：(〇二)二三六一七五一

台北市104復興北路三八六號

電話：(〇二)二五〇〇六六〇〇

承印者：

文橋印刷文具有限公司

台北市合江街二〇巷三七號

電話：(〇二)二五〇一三二四六



朱 嗣 德

SZU-TE CHU

台灣省立法商學院地政學系畢業

英國牛津大學農業經濟學碩士 (Master of Letters)

國立中興大學地政學系教授

其他重要著作：

美國土地利用之研究

中國農村經濟問題（民國二〇年至三〇年代）

區位理論

土地政策（再版）

自序

土地一詞，包括農地、市地、及富源地。其與人的關係，及因此而發生人與人的關係，必須建立規範，以利遵行，此種已經遵行的規範，曰土地制度。

各國因歷史文化有異，政治及經濟制度之有別，致而土地制度亦有不同。惟人性有相同之處，故土地制度亦有相互影響而同趨者。

本書共列舉十五個國家，即英、俄、美、日、法、意、東西德、波、捷、匈、保、羅、南、以等。其中可分為土地私有國家與國有國家二類。前者以家庭農場為主；而對租佃態度，各有嚴疏之不同。都市房屋之供給，多由私人爲之。富源地亦以私人開發為主。但在土地國有國家，皆已取銷私人間之租佃關係，除波蘭及南斯拉夫是行家庭農場制度外，餘均以國有農場及集體農場爲主要經營形態。都市房屋之供給及富源地之開發，多由政府爲之。以色列是土地國有制，農地經營形態，任由人民自由選擇。都市房屋之供給，由私人及合作社爲之。

在此十五個國家中，有關土地制度之文獻甚多。爲避免重複。因而對相同事項敘述之簡詳有別。著者才疏學淺，謬誤之處，正所難免，尙祈宏達賜正。

本書撰稿期間，承蒙王文甲老師鼓勵指示，無任銘感。承熊煥章主任鼎力相助，陳彰華助教與關羨華、康秋桂、陳康泰、簡玉昆四位同學協助校正，特此致謝。

朱 剛 德 一九七九年一月

再版自序

本著作初版一九七九年，列舉十五個國家，即英、美、日、法、西德、意、以暨蘇聯、捷、保、匈、羅、波、南、東德等十五個國家，後八個是共產國家。一九九〇年代，共產國家從事政治經濟改革，提倡建立健康的公私混合經濟，原蘇聯分裂成十五個國家，捷克斯拉夫分裂爲二，南斯拉夫分裂爲五，東西德合併爲一。再版中計三十個國家（波羅的海岸三國除外）。

西方國家對共產國家政經改革與土地及資本私有化，頗多關注，諸多學術機搜集相關資料，世界銀行亦曾爲之辦理學術研討會。筆者爲求充實內容，特求助於曾留學於蘇聯的馬克偉先生，馬先生係中國土地資源調查辦公室主任，工作煩忙，推薦兩位女士就有關資料分別補充，搜集、整理。俄羅斯聯邦改革資料係王鄰孟女士提供，東歐諸國則由李珍貴女士提供，增光內容，於此，特致謝意。

私有化（Privatization）即出售公有資產給私人投資者，特別是工業資本。其主要目的爲改進工業使脫離政府官僚控制、增加公共收入、擴大持分所有、及增加競爭能力以便有益於消費者。一九八〇年代，英、法、日等國均有從事一些是項措施，惟實際達到預期目的者不多。在非共產國家中，公私資產間相互移轉屬平常事項。後來（一九九〇年代）共產國家土地及資本私有化，則屬重要制度的改變，是否由前者影響而發生，因手中資料不足，故未論及。

本著作初版，撰寫於政治環境嚴峻之時，禁忌頗多，曾數度擱筆，得吾師王文甲教授的鼓

勵與指示，始得完稿。王師已逝世多年，吾亦齡及古稀，特此謹誌，銘感無已。

爲使對各國土地制度有體系的瞭解，知其成敗得失，特就其過去演變及近代情形，予以陳述。惟資料浩繁，有的尚在演變未定型階段，資訊片段零碎，且不週延。書中缺失誤漏之處，自所難免。以得匡正爲幸。

朱 嗣 德 謹識 一九九九年十二月

各國土地制度目錄

自序	序一
再版自序	序二
第一章 概述	一——五
第二章 英國土地制度	七——六四
第一節 概述	七
第二節 莊園制度	一六
第三節 圈地運動	二一
第四節 現代的土地制度	二七
第三章 獨立國協諸國土地制度	六五——二一六
(俄羅斯帝國、蘇聯、獨立國協)	
第一節 概述	六五
第二節 土地村共有制度	七二
第三節 帝國時代的土地制度	七四

第四節	國有土地制度	……	九五
第五節	獨立國協國家土地制度	……	一六六
第四章	美國土地制度	……	二一七—三一八
第一節	概述	……	二一七
第二節	印第安人的土地制度	……	二二一
第三節	殖民地時代的土地制度	……	二二三
第四節	奴隸制度	……	二二八
第五節	公地處理	……	二四三
第六節	現代的土地制度	……	二五一
第五章	日本土地制度	……	三一九—三七五
第一節	概述	……	三一九
第二節	氏族制度	……	三二二
第三節	班田制度	……	三二六
第四節	莊園制度	……	三三〇
第五節	封建制度	……	三三五
第六節	現代的土地制度	……	三三六

第六章	法國土地制度	三七七—四二〇
第一節	概述	三七七
第二節	公元四八一年以前的土地制度	三八一
第三節	封建制度	三八六
第四節	現代的土地制度	四〇二
第七章	德國土地制度	四二一—四六〇
第一節	概述	四二一
第二節	公元一〇〇年以前的土地制度	四二七
第三節	農奴制度	四二八
第四節	公元一八〇七至一九四五年間的土地制度	四三〇
第五節	第二次世界大戰後的土地制度（一九四五—一九九〇）	四三四
第六節	東西德合併後的土地制度	四五〇
第八章	東南歐共產國家土地制度	四六一—五三七
第一節	捷克斯拉夫及其分裂後的土地制度	四六一
第二節	匈牙利土地制度	四七五
第三節	羅馬尼亞土地制度	四八七

第四節	保加利亞土地制度	四九九
第五節	波蘭土地制度	五〇九
第六節	南斯拉夫及其分裂後諸國土地制度	五二〇
第九章	意大利土地制度	五三九—五六五
第一節	概述	五三九
第二節	羅馬時代的土地制度	五四四
第三節	意大利封建制度	五五〇
第四節	現代的土地制度	五五二
第十章	以色列土地制度	五六七—五七七
第一節	概述	五六七
第二節	現代的土地制度	五七〇
第十一章	結論	五七九—五九三
	重要參考文獻	五九五—六〇二
	表圖統計	六〇三

各國土地制度

朱 嗣 德

第一章 緒 論

土地制度係規劃人與地，或因土地而發生人與人關係的制度。係一個國家處理土地問題的規範。其內容由土地法令、風俗習慣、行政組織、人事配備等表現之。各國因其歷史文化、地理環境以及人口密度、政治制度等不同，而影響到土地制度之有別。但就土地制度之演變來說，比較古老的國家，一般來說，大概為村共有土地制度，領主所有土地制度，及個人私有土地制度三個時期。惟土地私有制度發展產生流弊的國家，則有土地國有制度之建立，或限制土地私有權之行使，以之調整人地關係。

原始人類本與禽獸無異，在和自然進行適應及鬥爭的過程中，卒有儲蓄的觀念，火及工具的發明與應用。致使人類脫離野蠻狀態，進入牧畜時代。及至人類學會稼穡時，始定居下來。

人類為生活及防衛的需要，集族而居，族中人口增加，再予分散，另成村落，故有一族居於一村或一族分居數村落者。在學會稼穡定居下來以後，對土地所有的概念，並不清晰，且沒有覺得土地有匱乏之虞。只是各村落在其附近區域從事耕作的土地，由酋長分配，其他牧場

草原、森林、河川、湖泊等，仍由全村共同使用。對耕地之分配常在過一段時間後，再行公平分配。在這個時期，吾人稱爲村落共有土地時期。

氏族間常發生戰爭，戰爭使當時社會有了分化，其一，因戰爭與防衛技術的進步，除非有足夠的經濟基礎，一個人不能得到適當的軍訓練和武器裝備。一方面因爲具有訓練和裝備，能夠服兵役和武裝自己，另一方面則不能做到這一點。或以經濟共同支持方式，或以投靠方式，以期得到防衛與保護，因而產生保護者與被保護者間的權利義務關係。其二因戰爭有勝負，失敗的一方，除遭其殺戮外，即被其俘擄，變爲奴隸，貢獻其勞務。戰勝者的領袖將所得的土地與俘擄分給他的功臣、同族或寵信。前兩種分化雖然發生的原因不同，惟因社會的演變，貨幣尚未被普遍的使用，終於形成領主所有財產制。歐洲封建時代的土地制度，即屬於此。

由於經濟的發展，奴隸的醒覺，中產階級興起，封建制度漸趨沒落，以至進入現代個人私有土地制度時代。在這個遞變中，有的緩和演變如英國，有的則經過革命如法國，有的則因革命的壓力而迫使改變如俄國。在私有土地制度之下，各人經營能力有高低，日子一久，就有富者連田阡陌，貧者無立錐之地的現象產生。貧者無立錐之地人的去處，一爲轉業於工商業界，在工商業較發達的國家，工商業人口增加，農業人口減少，個別農場面積擴大，引用農業機械較易，農業機械的引用，更會促成土地的兼併和技術的改進，農民生活亦因得到改善；但在工商業不發達的國家，工商業界吸收的人口有限，失去農地的人，只有留在農村作佃農及雇農。

土地的兼併，人口集中於農業，農村中自然產生地主，富農、中農、貧農、佃農及雇農。人口密度較高，土地兼併風熾的國家，農村中貧農，佃農及雇農人口也就特多。以致「仰不足以事父母，俯不足以畜妻子；樂歲終身苦，凶年則不免於死亡」的現象陳出，因而有許多思想家提出改革土地私有制度的意見。改革的方法很多，但可分為兩大類，第一類主張土地國有，澈底消滅土地私有制度；第二類則為改正派的主張，即保留土地私有制度，只將不合理的地方加以改革。這就是現在自由國家所實現的土地改革。以限制土地私有權之行使。

一九一七年共產蘇俄革命成功，及其以後的實施成果，對以土地問題為中心的共產革命，有莫大的鼓勵。第二次大戰以後，共產黨利用許多國家土地制度之不合理蠱惑農民，從事叛亂，許多國家為防止共產黨蔓延與滲透，遂從事土地改革，如埃及、韓國、日本、伊朗等。換句話說，第二次大戰後土地改革的目的可分兩種，其一為著獲得政權而為的土地改革（或稱為土地革命）。另一則為著保護或穩定其政權而為之土地改革。

現行土地制度分類，在初版中，僅分土地私有及土地國有兩大類。惟時事之演變，共產國家私有化政策之推行，再版中將之分為土地私有，限制土地私有，土地國有，限制土地國有四大類。在土地私有制中，土地私有權行使的範圍太大，有違人類共存共榮的目標，故而加以限制。在地國有制度中，國家權力行使範圍太大，束縛了生產力的發展，故而亦加限制。

所謂土地私有，係允許土地可為私人所有的制度，並非其國內土地全部為私有。現在自由

國家的土地制度即是如此。在土地私有的情況下，自然產生租佃制度。農地方面，在土地資源豐富，工商業發達，農業人口較少的國家，對於租佃制度，設限不多，如美國加拿大等即是。但工商業雖然發達，農業人口較少，土地資源不豐富的國家，則對租佃制度，多加以限制。例如租佃權之鞏固，租金之限制等，西歐許多國家即如此。而在工商業不發達，土地資源不足，人口多集中於農業的國家，或工商業發達，農業人口多，土地資源不夠分配，則多力求取消租佃制度，而實施耕者有其田之政策，例如日本、韓國、埃及、伊朗等國。在市地方面，均准允私有宅地。富源地之開發，多由私人企業從事之，在私人能力不夠時，則由政府從事開發，或協助人民開發。

土地國有制度，則以共產國家為其榜樣，土地不准人民私有。其農業經營方式有兩種，一種以集體農場及國有農場為主要的經營型態，如蘇聯、捷克斯拉夫、東德、匈牙利、羅馬尼亞、保加利亞等。另一種經營方式，則以家庭農場為主，如波蘭、南斯拉夫即是。本來共產國家，初多從事土地改革，以家庭農場為其主要經營型態，而後實施農業集體化，惟此兩國則在農業集化失敗後，再改行個別家庭農場制。關於市地，均由人民向政府租用，往往准允人民有棟房屋。富源地之開發，則由政府辦理，私人而為之利用者，非常有限。

共產政權政治上從事一黨專政，經濟上實施土地及資本國有，強調均等分配，自然弊端叢生。共產集團馬首是瞻的蘇聯，僅維持七十餘年（一九一七—一九九一），而於一九九一年自行瓦

解。分裂成十五個共和國，期求建立民主政治體制，及一健康的公私混合經濟制度，努力將原國有財產及組織部份私有化。其他東歐共產國家亦隨之而變，惟各國認知不同，其私有化的程度頗不一致。就實質言之，現在純粹的土地國有制度及完全放任的土地私有制度已經很少，可以說大多數自由國家採行限制土地私有制，大多數共產國家採取限制土地國有制，惟其限制度的程度有異而已。

茲將世界重要國家土地制度分述於後。

