

中國近代沿海城市
經濟研究文獻叢刊

36



◆ 中國現代經濟出版社

中國近代沿海城市
經濟研究文獻叢刊

26



◆ 中国时代经济出版社

《中國近代沿海城市經濟研究文獻叢刊》編委會編



◆ 中国时代经济出版社

上海地產大全（二）

◎ 中國近代沿海城市經濟研究文獻叢刊

36

城市經濟生活

上海地產大全(二)

第四十一章 出租人須知

業主不能或不願應用自己所有之土地。乃以之出租與人。此等出租土地之業主。稱之謂出租人。出租人之所以欲將土地出租者。其目的雖均為謀取租金。但其間各有緣由。各有動機。要不可一概而論也。編者以觀察所及。可類別為六。

第一節 出租動機

(甲) 業主經濟不充。無力建造房屋。而又不願出售或出抵該地者。乃將土地之全部或一部。出租與人。此類。因經濟束縛。而出租者。為數居多。

(乙) 凡地點不佳。四周環境又劣之地。因造屋後。成本加高。而將來出息不見過豐。權衡得失。與其受損於將來。不若出賃於目前。

(丙) 地區地段均屬優良。然因面積過大。地價過昂。以致無人承購。或受押而已。又無力建造。或雖有力而不願建造。因乃出租與人。

(丁) 地區地段均屬平淡。故將土地出租與人。以較廉之租金。作為時式建築。

上海地產大全

三一〇

堅固材料之交換條件。其目的（一）可於期滿後得堅固之房屋。（二）因房屋而使地價增高。此類出租人。用心至為深奧。其數亦屬不少。

（戊）公有之土地。若院產廟產會產等。出售出抵均不可能。自行造屋又乏財力。乃祇能出租與人。收取租金。

（己）握有田單之業主。每視田單為祕密性之貴重物。輕易不願示人。而於抵押方法。又不甚明瞭。且亦不願以之向人押造。迺將基地出租。

第二節 （一）租金息率

租金多寡。漫無標準。須視基地之時值而定。在昔地產事業未發達之時。價值一萬元之地。每年租金可收七百元。而至千元。計常年息率。可得七厘至一分。現則不然。常年息率祇可在三四厘之間。表面觀之。似較前為低廉。其實現時之地價。已數倍于往昔。同一土地。現時之租金收入。息率雖低。然其數反較多也。

（二）收租

收取租金。有按期按年及先收後收等數法。按期者。每期三個月。或六個月。惟

第一期之租金例須於簽訂合同時先收以後則到期收取此外亦有先收一年租金作定租者亦有預收末一年租金作押租者（俗稱一定一押）總之一切條款須在訂立合同前雙方先行協商一經訂定不能更改倘于期內承租人到期不能繳付出租人得向法院請求將房屋扣留優先抵償或向保人追償。

第三節 預防

事前對於承租人之信譽及資本等應確切詢明否則難免將合同數抵之事情發生造屋式樣及應用材料當令承租人具呈詳細圖樣並建築章程凡此種種與將來地價均有密切關係對於承租人粗置濫造實行翻多頭主義者（可參閱第三十四章買主須知翻多頭一節）尤宜隨時預防之。

第四節 （一）屋歸地主

如出租基地期滿後屋歸地主者出租人在建造房屋時當隨時派人監工以防偷工減料而致建築不固日後發生傾塌或漏濕之虞在期滿前一二年内當加意願及一切修理因期限將滿承租人必敷衍塞責遇事因循以致期滿後房屋破

損。出租人勢必耗費多貲。重加修葺。受損大矣。然推求此類（屋歸地主）出租人之心理。大都以為租期滿後。造價必隨時會而高漲。與其耗資於將來。以從事建造。不若減少平時之地租。日後可以不勞而獲現成之房屋。此種辦法。誠屬有利。但事前若不隨時審慎。則將來定必得不償失。所不可不注意也。

（二）拆屋還地

若租期滿後。拆屋還地者。出租人在期內對於房屋之一切。如監工修理等。均毋須過問。但於期滿後。務須即令承租人將所建房屋。全行拆去。勿使其稍有藉口。設久不拆清。勢必受其損失。夫此種拆屋還地之辦法。雖在表面上觀之。出租人似覺無甚利益。而細究其實。則反較屋歸地主之法。佔勝多矣。非具有深遠眼光之地主。不克為之。蓋合同到期之時。房屋已歷久遠。期非惟破壞不堪。且式樣亦與潮流不合。房金不能增加。地價不克提高。情同鷄肋。又何益焉。

第五節（一）擔保

房屋建造之前。設承租入未經具有相當保人者。例須以有價值之土地憑證。

或他財物暫行抵押以資保證而防悔約（參閱第二十九章租地造屋法內附「擔保品」一節）如承租人在訂立合同時具有保人者除查詢該保人之信譽身家外尚須探明在合同有效期內保人有否負完全責任之實力如期內保人身故或失去擔保之能力或聲明退保或出租人認爲不滿意之時出租人均可要求承租人另覓保人繼續擔保。

（二）代收房金

如承租人於租期內對於應繳付之地租到期時屢次爽約不付出租人欲將全部房屋扣留自行派人收取房租以收得之款充抵地租者當經過法庭手續此節最好在合同上註明以免日後發生爭執。

（三）保險

如到期後屋歸地主者則期內房屋應保火險（必要時加保兵險）其保險單當用出租人名義因日後果遭回祿出租人即可逕取賠款根據原有房屋圖樣及章程囑令承租人重行建造屆時出租人能否在建築期內不取租金或假以時日

全依合同之規定辦理。然無論如何。保險。賠款。不能。恰。敷。重建。之。費。也。

(四)轉售租地合同連同地面上所蓋房屋

在合同上如能訂明房屋建造之後。承租人將房屋出讓。或未造之前。即將租地合同轉租與人。皆當先期通知出租人。取得同意後。方可進行之條款者。則較穩妥。否則承租人在外發生糾纏。出租人難免不被牽涉。而致租金無着。此節要亦不可不注意也。

第四十二章 押造法

凡地主因缺乏資本。雖有基地而不能建屋者。乃將其土地抵押於人。取得押款。充作造價。是謂押造。本章對於借銀造屋之人。稱爲押造地主。貸款造屋之人。稱爲押造銀東。在昔地產營業未發達之時。此種押造方法。除外人有行之者外。華人爲此者絕少。現今則不然。地主鑒於出租土地利權外溢。而以之出抵。又無人承受。因之與其將地出租於人。不若將基地出押。以所押之款充作造價。是項押造方法。對於地主及銀東。均有利益。一切辦法。尙屬簡易。茲分述之。

第一節 繪圖（俗稱打樣）

押造之初。地主例須將擬建造之房屋草圖及預算書。交給銀東審閱。如經同意。可進行其他手續。惟正式圖樣及章程。大都由銀東繪製。間有由地主繪製妥善。祇用銀東名義而已。然不論由何人設計繪製。銀東依照造價總數。有時須收取繪圖及監工等費。

第二節 半途押造

如業主在建築期內忽發生經濟恐慌。或財力不足。因而向人借款。繼續建築者。是即所謂半途押造是也。惟在此種情形中。銀東雖不能索取設計繪圖費用。但于佣金一層。非取之較高不可。否則無人問津。日後建築告竣。經租事宜。大都操于銀東之手。非將所借之款。全行償還。後地主不能收回經租權利。

第三節 租地押造

承租基地造屋之人。雖將基地租就。但無力建造房屋者。遂將租地合同向銀東押款建造。謂之租地押造。一切手續與地主直接押造同。惟所有責任。概歸租地者負擔。與原地主無涉。

第四節 歸還本利

地主歸還銀東押造貸款。除全部房屋造價外。並應付之利息。其息率與押款息率同。視數目之大小。期限之長短。銀根之鬆緊而定。於訂立合同日起。即計利息。嗣後歸還本利。計有二種方法。其一。分作數期。按期按本還利。或以所收房租彙至

一期或地主另行集款歸還銀東。此項辦法之利息須按期繳付。其二爲一期總付到期時地主將貸款一次歸還銀東。在本利完全清償後房屋即歸地主矣。

(註)押造合同與押款合同無異。惟於房屋造價付款辦法及本利歸償等等均須另行詳載周全。

第四十三章 押造銀東須知

押造爲地產營業中利息優厚。穩妥而可靠之一種也。因此擁有資產者。對於此業。多樂於投資。然押造事業。要非盡人可爲。亦非僅有現資。即可嘗試。非具有下列各項能力者莫辦。(一)實力雄厚。現資充足。(二)富有繪圖及建築經驗。(三)具有耐勞精神。及空暇時間。(四)對於經租事宜。深有閱歷。凡此數點。皆爲押造銀東所當兼備。缺一卽難勝任。每見經營是項業務者。或精於此。而忽於彼。或知其一。而昧於其他。似此情形。終不免顯此失彼。由此可知。押造銀東之不易爲也。茲特將押造銀東應有之常識。依次舉列於下。

第一節 (一) 確定產權

押造之始。對於押造地主。是否具有該產之主權。當經一度審查。以防非確實地主。或無處置該產之全權。以致日後發生糾纏。須俟審查確實。方可進行貸款手續。切勿孟浪從事。日後悔之莫及。倘係公產。須經全體同意。方能有效。否則於法於

理兩無依據（參閱第三十三章買賣法內公產一節）

（二）土地憑證

押造地主所執之土地憑證。倘係田單。或土地執業證。例須向土地局過戶或註冊。如係永租契。則以權柄單向掛號洋商處進行小過戶。一切手續與費用詳上。（參閱第二十六章抵押法「抵押註冊或過戶贖回手續及費用」一節）

第二節 （一）繪圖

繪圖一節。頗為重要。須有充分討論與審核。不可草率從事。務宜處處顧到。統盤籌劃。否則。直接受損失者。固屬地主。而間接蒙其影響者。仍為銀東。換言之。地主如有損失。銀東亦有不利益也。雖一切規定。由地主負責。但銀東亦當力予襄助。務使一切妥善。設若式樣或設計有不適合處。均應隨時糾正。庶免日後房屋建築完工。因種種不良。而致無人租賃。雙方均受損失。

（二）取費

一切費用。如繪圖、佣金、監工、經租等項。當依照總值計算。佣金普通約計二厘。

五繪圖及監工。普通約計五厘。經租普通約計二厘。凡此種種。均歸地主繳納。總之地主因無款建築而押造。耗去頗多費用及精神。如上述三項。尙在情理之中。若夫額外需索。爲銀東自身道德及信譽計。務宜革除之。至於營造承攬人方面。尤應一秉至公。實事求是。庶幾問心無愧。顧全商業道德。

(三) 投標取決

上海房屋建築。選擇承攬人（即營造廠）類多應用投標方法。由各營造廠開列價目投標。約期開標取決。惟投標者所列價目。各有不同。價格過高者。當然棄之。但價格過低。亦不足恃。蓋其緣由有二。要不可忽略也。（一）投標人貪圖承造。希望得標。以成交易。因此不計一切。貿然爲之。（二）爲爭攬營業關係。在投標前。未充分預算。忽促開價。夫蹈第一弊之承造人。在建築期中。或以成本過重。不堪賠累。而規避。或則因陋就簡。粗置濫造。以塞責。其工程必難如意。蹈第二弊之承造人。在得標之後。必因遺漏帳目。而反悔。中途要求加帳。或改換次料。必致釀成不良之結果。故

以爲取中等價格之標價。最爲適當。