

20世紀初臺灣公益性住宅公司的誕生

臺灣（土地）建物株式會社之性格考察

陳正哲*

摘要

住宅，一直是人民、社會、都市、國家所關注的重點，住宅供給之政策面與技術面，向來也多是主流的研究議題；而此處所要探討的，是住宅供給之事業主體上的問題，對於臺灣的住宅供給事業體，進行歷史上的考察。臺灣近代在住宅供給的體系上，大致可分為社會福利機關團體，建築組合，土地建物會社等三大部分，本文聚焦在後者，特別是針對臺灣史上首度創設的第一家土地建物株式會社。

1908 年成立的「臺灣建物株式會社」，過去大致被認定為是一個經營建築建設與土地開發的公司，而本研究透過與日本最初的建物株式會社—1896 年的「東京建物株式會社」之比較，以及與後藤新平社會政策下於 1919 年提出的「公共性住宅建築會社」相較；輔以該會社歷年營業報告書中綜合損益表所載的收入項目、土地買賣數據等進行統計分析，對該公司之設立思潮來由、關鍵人物脈絡、營業實績特質、擔負社會角色、政府關係、殖民機能等，進行探究。

經由本研究可以理解：

1. 日本本土在大正時期，才開始正式議論由民間資本來經營住宅供給事業；而臺灣在明治末期，即已引介法英德等國的公益性住宅公司制度成立民間建設公司。
2. 日本統治初期之政商緊密關係，促使此半官半民特質之公司興起，在同時受到官方的保護、限制與監督之下，吸納民股來執行住宅建設與住宅金融等不動產仲介、貸款事業。
3. 殖民國與殖民地間有力人士的流動，助成東京建物株式會社、臺灣建物株式會社、第一土地建物株式會社、日本住宅建築會社、臺灣官邸讀書會、日本都市研究會等日本本土與臺灣間之微妙互動與影響。

關鍵字：會社史、住宅史、建築史、都市史、土地史

*南華大學建築與景觀學系助理教授

The Origin of Taiwan's Public-benefit Housing Company in the Beginning of 20th Century - The Survey of Taiwan- Land & Building- Corporation's Original Character

Chnegche Chen

Abstract

Housing has been the main concern of our society, as well as our city and country. The policy and strategy of housing supply have always been the main subjects of mainstream researches. The paper deals with various issues of housing supply, and engages in historical investigation of the entrepreneurship of Taiwan's housing supply. There are mainly three sections in Taiwan's modern housing supply system: social welfare group, architectural association and land-building corporation. The paper focuses on the third section, especially the first land-building corporation which was the pioneer of Taiwan's land history.

Taiwan Building Corporation, established in 1908, was generally considered a company dealing with building construction and land development. To investigate the entrepreneurship of Taiwan's housing supply, the paper first compares Taiwan Building Corporation with Tokyo Building Corporation, which was Japan's first building corporation, established in 1896. Second, the "Public Housing Building Company", proposed by long-ago Taiwan Executive Officer Gotoo Shinpei as part of his social policy in 1919, will also be used as comparative object. Third, the statistic analyses of Taiwan Building Corporation's annual performance reports and consolidated income statements shall act as supplementary information. Finally, the paper will look into issues concerning Taiwan Building Corporation such as founding background, related personnel, performance quality, social responsibility and public relationship.

By the paper we may have better understanding in :

1. The Japan's homeland started to discuss the possibility of managing housing supply by private capital after 1912. On the other hand, Taiwan had introduced Public-benefit Housing Company's system from Western countries and established related private firms since later years of Meiji period.
2. In the beginning of Japanese colonization, the relationship between political and business sectors was intimate, thus resulting in the rising of companies with both public and private qualities. Under the authority's protection and surveillance, the company absorbed private capital to finance construction works, builds housing projects and manages loan business.
3. The communication between colonizing authority and colonized elite brought about various enterprises and institutes such as Tokyo Building Corporation, Taiwan Building Corporation, Japan Housing Constructing Corporation, Taiwan Elite Reading Club and Japan Urban Research Association. All these organizations and their activities witnessed various interactions and mutual-influences between Japan and Taiwan.

Keywords:Corporation History;Housing History;Architectural History ;Urban History; Land History.



一、緒論

住宅，一直是人民、社會、都市、國家所關注的重點，住宅供給之政策面與技術面，向來也多是主流的研究議題；而此處所要探討的，是住宅供給之事業主體上的問題，對於臺灣的住宅供給事業體，進行歷史上的考察。臺灣近代在住宅供給的體系上，大致可分為社會福利機關團體，建築組合，土地建物會社等三大部分，本文聚焦在後者，特別是針對臺灣史上首度創設的第一家土地建物株式會社。

1908年成立的「臺灣建物株式會社」，過去大致被認定為是一個經營建築建設與土地開發的公司，而本研究透過與日本最初的建物株式會社—1896年的「東京建物株式會社」之比較，以及與後藤新平社會政策下於1919年提出的「公共性住宅建築會社」相較；輔以該會社歷年營業報告書中綜合損益表所載的收入項目、土地買賣數據等進行統計分析，對該公司之設立思潮來由、關鍵人物脈絡、營業實績特質、擔負社會角色、政府關係、殖民機能等，進行探究。

二、臺日最初土地建物公司之比較

臺灣最初的土地建物股份公司：「臺灣建物株式會社」（以下，臺灣建物株），為明治40（年1907）末開始計畫設立，於明治41年（1908）4月正式開業。所謂「土地建物株式會社」的公司形態，日本本土於此之前已經出現。明治29年（1896）10月開始營業的「東京建物株式會社」（以下，東京建物株）便是。

東京建物株的社史對其創業者之安田善次郎，有以下的描述：「以安田善次郎為首的財界有力者們之發起……」¹，「安田善次郎之優異的先見性與卓越的構想力……最終創立出獨自構想的東京建物」。²（筆者譯）。這樣的說法，對於東京建物株被納入眾所周知的安田財閥系列來看，似乎很正常，然而卻不盡正確。

若分析推動東京建物株創立之金脈（發起人）與人脈（創立委員）可以發現：這兩邊根本是由完全不同的兩群人所構成。首先提供創業資金的發起人，主要為安田家族（安田善次郎、安田善四郎），以及安田善次郎的好友（中沢彦吉、境野大吉、武井守正）等14人。³而創立委員的3人則為：梅浦精一（東京石川島造船所專務取締役），淺田正文（日本郵船取締役），以及木村桑市（三固商會代表）；⁴其中的木村桑市，之前為安房銀行、汽船會社及東海漁業會社

¹ 東京建物株式會社，《七十年の歩み》（東京：1968），頁5。

² 東京建物社史編纂委員會，《信賴を未来へ—東京建物百年史》（東京：東京建物，1998），頁15。

³ 同上註，頁17-22。

⁴ 同上註，頁18。其中三固商會為房屋仲介公司。



之經營者，與淺田以及梅浦為船舶關連事業上的好友。⁵也就是說，發起人這邊，是以安田善次郎為中心並沒錯；但是創立委員這邊，全數皆為木村糸市之關係人士所擔任。

那麼為何安田與木村會需要共同來成立公司呢？是安田最初有此事業構想而邀請木村來參加？又或是木村已擬具了創業計畫，而需要藉助安田的資本來實現？

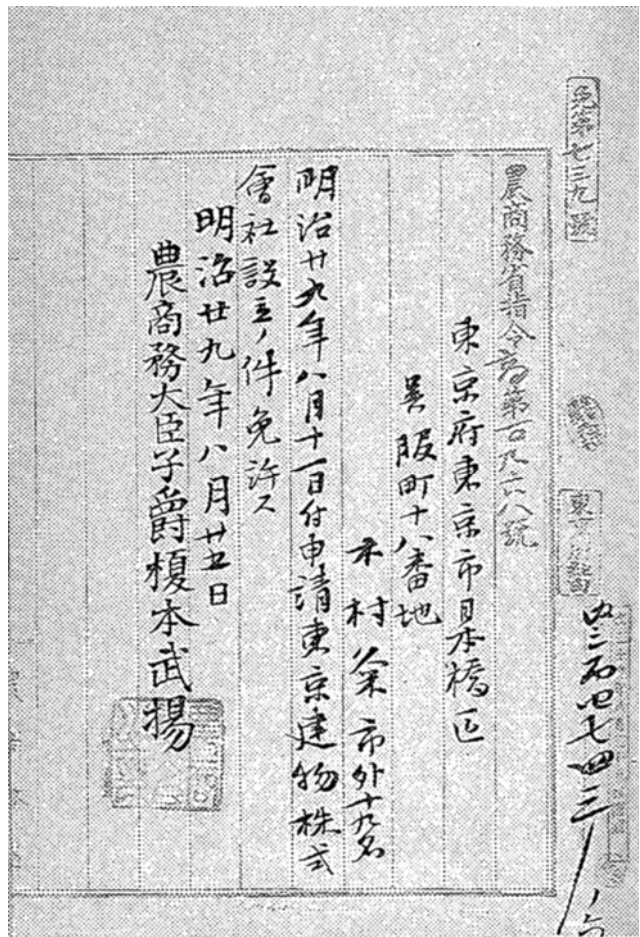
首先，透過東京建物(株)設立之初，向政府申請獲得的證書（【圖 1】）可以得知：最初代表公司申請執照的是木村糸市。

同時，東京建物(株)設立之時，曾經與當時木村所經營之三固商會立下了契約書：「一切〔按：三固商會的營業〕皆引繼給東京建物株式會社……木村糸市將來不再自身經營或協助他人該類事業，永久於會社內工作。」（筆者譯）。意即：木村所經營之不動產事業須完全移轉給東京建物(株)，木村自己也將長久進入東京建物(株)，對於公司以外的類似事業也不再伸手。

再者，東京建物(株)設立當初，社長為非安田親族之安田善次郎的友人中沢彦吉擔任，安田自己僅就任「相談役」的職位；⁶但是全職的「專務取締役」卻無設置，而代理社長總管一切實際營業的「支配人」，正是木村糸市。⁷

綜合上述，我們應該可以對促成東京建物株式會社成立的力量做出較為精確的描述。即是事業籌畫的主角應該為木村糸市，安田善次郎則扮演著大力支持該事業構想而使其得以實現的角色。

木村主掌東京建物(株)後不久，馬上又將會社業務擴展至中國大陸的天津居留地，而將會社之發展帶上高峰。



【圖 1】東京建物(株)設立認可証

（東京建物社史編纂委員會《信賴を未來へ—東京建物百年史》1998）

⁵ 〈木村糸市氏談話（上）〉，《台灣日日新報》，1907.12.22。

⁶ 東京建物社史編纂委員會，信賴を未來へ—東京建物百年史，頁 19。

⁷ 同上註，頁 21。



對於東京建物株式會社在天津居留地之經營，木村提及：「我早就建物會社之事業，對此居留地經營展開計畫。即殖民地經營上最為重要的住宅，若無法以低廉之租金提供家屋給渡來者作為根基地，那海外的發展是絕無法成功的」。⁸（筆者譯）明治 35 年（1902）2 月，東京建物株式會社收到外務大臣撥交居留地之內部指令，同年 9 月，木村桑市便至天津著手諸般之準備工作。⁹

此天津居留地之經營，就其結果而言，僅 5、6 年後便對公司帶來莫大的利益¹⁰。但是事業開始之時，由於當時天津在住的日本人尚少，在唯恐投資報酬不划算的顧慮下，公司內部亦有許多反對此事業之聲浪。因遭受反對而最後退出公司經營的木村，對此段過程懷述如下：

最初渡來〔按：從天津居留地〕的日本人很少，因而會社沒甚麼利益也少有分紅，那些眼中無國家觀念只想著分紅比率的股東們便開始有異論。說木村不適任，有勇無謀地拿資本僅百萬圓的會社，卻在天津做一百五十萬圓事業。由於手邊也有其他不同事業，因而我便藉此順勢退出會社。¹¹（筆者譯）

木村桑市之後出了幾本著作，¹²其中特別包含了應該設置不動產專門銀行的論著；並於明治 36 年（1903）受農商務省委託，進行臺灣、中國及俄國的工商業考察。¹³等到明治 40 年（1907），臺灣建物株式會社醞釀成立之時，借重的仍然是木村桑市之商業長才，以及東京建物株式會社相關的經驗資料。¹⁴

1908 年 4 月 16 日，「臺灣建物株式會社」於臺北召開創立總會，決定公司於基隆成立並於臺北設立分公司，同時選出理監事及主要幹部，¹⁵這是日治時期臺灣第一個土地建物開發公司。公司之代表者為社長兼常務理事的木下新三郎，業務之專掌者兼社長代理者為木村泰治，木村桑市則擔任公司顧問。¹⁶

⁸ 〈木村桑市氏談話（上）〉，《台灣日日新報》，1907.12.22。

⁹ 東京建物社史編纂委員會，信賴を未来へ—東京建物百年史，頁 42-44。

¹⁰ 依社史所記載：「この時期〔按：1908 年〕既に天津支店は当社業績に重きをなし、その後昭和 20 年の閉鎖まで、当社収益に大きく貢献することになるのである。」同上註，頁 44。

¹¹ 〈木村桑市氏談話（上）〉，《台灣日日新報》，1907.12.22。

¹² 例如：《北清見聞録》1902、《對滿洲通商の緊急施設ニ關スル私見》1905、《不動産銀行特設に關する卑見》1910。

¹³ 木村桑市，《對滿洲通商の緊急施設ニ關スル私見》（農商務省，1905），頁 1。

¹⁴ 〈建物会社事業〉，《台灣日日新報》，1908.04.19，4 版。

¹⁵ 分別為社長兼常務理事木下新三郎，常務理事佐藤一景，理事木村久太郎、荒井泰治、辜顯榮、賀田金三郎、小松楠彌，監事李春生、柵瀨軍之佐、生沼永保，經理木村泰治，建築課主任石川玉治，營業課主任守屋秀也，顧問木村桑市。〈建物會社總會〉，《台灣日日新報》，1908.04.18，2 版。

¹⁶ 木下新三郎與木村泰治先後擔任社長，領導著該公司一直至日本殖民時期結束。而此兩人皆為由後藤新平所設置之御用報紙機構—「台灣日日新報社」所轉出的文人，其中木下於渡台之時還位居總督官房秘書官之要職。



東京建物(株)創業時的資本金與臺灣建物(株)相同，為 100 萬圓。¹⁷其營業項目為：¹⁸

- ① 依年月分期還款契約建造建物
- ② 建築工程之營造施工¹⁹
- ③ 土地建物之買賣借貸
- ④ 土地建物買賣借貸之仲介
- ⑤ 土地建物之擔保貸款
- ⑥ 依③之目的進行建築

由當時公司在報紙上刊登的宣傳廣告，可以更簡明地看出，東京建物(株)所標榜的是「土地建物之金融機關」與「土地建物之改良機關」兩大業務²⁰。在此兩種事業融合之下，人們將得以分期付款的方式，來使用或購買土地及建築物。如此以貸款為配套之建築物建造與販賣之事業化，在當時是一種全新的嘗試。

基本上，臺灣建物(株)完全承襲了東京建物(株)的做法；例如若相較兩者的營業項目，便可發現有許多完全相同之處。

然而，即使兩間公司有著幾乎相同的營業項目，卻不代表公司間的性格就相同。為了釐清這個部分，有必要分析公司營業之相關財務資料，以正確地把握公司的特徵。

公司營業報告書中的資產負債表、綜合損益表，是了解公司業務活動之最佳的切入線索。所謂的資產負債表，乃以「資產＝負債＋資本」的概念構成，呈現出某個時間點之公司財政狀況。而綜合損益表，則純粹地統計了收入與支出之相關進出，而能夠看出資產負債表所上所讀不到的收益產生之經過。在此透過對於綜合損益表之分析，考察公司之主要收入細目，以試著將公司之營業特性明確化。

東京建物(株)的營業報告為 1 年 2 次，受現存資料之限制，可掌握之完整的最早資料為明治 30 年（1897）下半期，及明治 31 年（1898）上半期與下半期的部分。臺灣建物(株)的營業報告為 1 會計年度 1 次，最早期且完整之資料為明治 43 年（1910）至大正元年（1912）的 3 個年度，由於此 3 個年度屬於總督府保護期，於此再加入保護期結束後之大正 2 年（1913）至大正 4 年（1915）的 3 個年度以供對照。表中欄內數字之單位為圓，為求精簡將小數點一律四捨五入。由於兩個表間存在著年代上以及統計期間上的差異，因而各欄之額度僅供參考，重點在於其所

¹⁷ 臺灣建物(株)創業 2 年後(1910)，合併了基隆的「中立起業株式会社」，因而資本額擴增至 150 萬圓。東京建物(株)的部分則在創業 11 年後（1907 年），增資至 500 萬圓。

¹⁸ 東京建物社史編纂委員會，「東京建物株式会社處務規程」（1896），《信賴を未来へ—東京建物百年史》，（東京：東京建物，1998），頁 22。

¹⁹ 由於臺灣建物(株)之建設對象大多被限定在住宅方面，因而此項營業事項為臺灣建物(株)所沒有。

²⁰ 《中外商業新報》，1896.9.16，1 版。



呈現的比例關係。

【表 1】東京建物(株)總收益中的各收入細目所佔比例

(欄位內之表示法為：金額 於該年度收益中所佔比例)

東京建物(株)	1896 後期	1897 後期	1898 前期	1899 後期	1900 前期
利息／總收益	3,569	19,085_38%	21,471_42%	27,866_46%	26,637
地租＋房租／總收益	243	3,147_6%	4,728_9%	5,722_10%	5,572
土地建物買賣／總收益	5,143	10,509_21%	10,331_20%	4,718_8%	9,824
手續費＋雜費／總收益	4,778	16,732_33%	11,096_22%	17,618_29%	20,846
營造施工／總收益	不明	1,014_2%	3,365_7%	4,064_7%	不明

(東京建物(株)「損益計算書」，筆者製表)

【表 2】臺灣建物(株)總收益中的各收入細目所佔比例

臺灣建物(株)	補助期			無補助期		
	1910	1911	1912	1913	1914	1915
利息／總收益	19,574_20%	24,445_19%	25,916_21%	43,709_22%	36,002_17%	40,279_25%
地租＋房租／總收益	56,132_58%	61,673_50%	68,934_57%	73,292_37%	73,127_26%	78,797_49%
土地建物出售／總收益	11,749_12%	18,098_14%	13,516_11%	42,803_22%	73,872_35%	16,137_10%
手續費＋雜費／總收益	8,596_9%	10,423_8%	9,551_8%	13,114_7%	13,384_16%	13,605_8%
營造施工／總收益	467_1%	11440_9%	4151_3%	24125_12%	12235_6%	12653_8%

(臺灣建物(株)「損益計算書」，筆者製表)

由上表之統計可以發現，東京建物(株)之最大收益為利息，其次為手續費等之雜費，兩者合計幾乎佔全收益的 70%，而地租及房租的部分則僅佔 10%以下。臺灣建物(株)則以地租及房租為最主要收益（於初期則佔了 50%以上），利息加上手續費等之收益僅佔 30%。同時，臺灣建物(株)在土地建物出售上，亦為公司重要收益，若以房地租金加上房地出售這兩項之收益總和來看，公司始終維持在大約 60%，遠超過東京建物(株)一倍以上。此外，兩者在營建方面之獲利皆甚微。

藉由上述之分析可以得知公司潛在蘊含之特性如下。兩公司雖有營造施工的能力，但此部分多作為內部之自我供給，而非獲利之重點業務。其中，東京建物(株)以土地、建物擔保之金融業務為主軸，也就是較偏向於銀行性質之建物公司。另一方面，臺灣建物(株)則以房地租售之提供與經營為主軸，是較接近於不動產仲介性質之建物公司。

或許是因為東京建物(株)之主要股東—安田財閥所具有之資金力與信用度，又或是因為安田財閥在此之前所具備的經營銀行與保險事業的經驗，使得日本最初的建物公司在一開始便具有濃厚的金融性格。



如上所述，臺灣建物株式在成立時雖然參考了東京建物株式的營業架構，然而業務開展所發揮的主要功能卻截然不同。面對臺灣市街當時所面臨之由實施市區改正所引發的住宅荒問題，臺灣建物株式運用低利貸款、分期償還之金融技術，以大量提供住宅為其主體事業，確實對解決當時迫在眉睫之住宅供需問題作出了具體回應。當然，臺灣建物株式的背後，其實是受到了官方高度的介入與支持。²¹日本本土對於以民間公司來經營住宅供給事業之討論，於大正時期才開始；然而在殖民地臺灣，從創立於明治末期的臺灣建物株式身上，其實已經可以看到此種做法的影子。關於此點，將於次節剖析。

三、與社會政策之「住宅建築會社」構想相較

對於政府力量如何介人民間會社以結合公私資源共同解決都市住宅問題之方案，具體於大正 8 年（1919），由以後藤新平為首之都市研究會正式提出。在當時，所謂後藤系的社會政策派之官僚與學者，對此問題最為關心，紛紛參考了歐洲先進國家之做法來探討這個問題。

例如當時的內務省都市計畫課長，也是都市研究會理事的池田宏，參考了巴黎市的小住宅建築會社之範例，在「住宅建築會社與都市之任務」一文中，提出了「住宅建築會社」之概念性做法：

不能只放任會社自由設立，一方面要考慮對此種會社之保護助成，……另一方面，需要對此等具公共性的會社經營有實質監督指導之權……在給予特權的同時也須要其負擔公益上之義務，非以此方式來促進會社之活動不可。²²（筆者譯）

又如身為率領辰野片岡建築事務所的建築家兼實業家、也是於大正 9 年（1920）以都市計畫相關研究成為工學博士的都市研究會理事片岡安，參考了明治 23 年（1890）的英國住宅法之精神等，對上述問題提出了以下結論：

要對都市住宅之欠缺進行最適當的救濟、要引導市民生活進入安穩的狀態，除了委任對住宅經營之特權有所理解的建築組合或株式會社等公益主義組織，並賦予法律或行政命令等特權，別無他法。²³（筆者譯）

²¹ 關於台灣建物株式創設起源之研究，可參考拙文：〈官民合作之土地建物開發公司的產生－台灣建設史之都市經營主體研究〉，《規劃學報》第 33 期（2006.12），頁 77-90。

²² 池田宏，〈住宅建築會社と都市の任務〉，《都市公論》第 2 卷第 11 号（1919），頁 15-20。

²³ 片岡安，〈都市住宅の建設について－応急策としての住宅經營〉，《都市と建築》（大阪：市民叢書刊行會，1923），頁 230-248。



同時，對於住宅經營者應給予的特權為：

- ① 得予強制買收住宅基地
- ② 設立後四五年間予以免除住宅稅之優惠
- ③ 公司年均股息率未達 5%時，政府或共團體得予對其進行補助。

而對其所應加諸之限制與監督為：

- ① 房租之訂定與徵收方式，以及房租之改變等經營上限制。
- ② 選定技術者時須經主管機關許可、設計案之認可須經法令規範等監督。

而具體提出「公共的建築會社法案」（大正 10 年〔1921〕1 月）之都市研究會理事，也是東京帝國大學法學博士的渡邊鍊藏提及，具公益性建築事業組織之最早例子為 1848 年德國的柏林公益建築株式會社²⁴。

經過上述德國案例之考察，隨後社會事業調查會向政府提出了「住宅會社法案」。其立法的主旨簡要來說，就是：「將市府、資本家、一般市民等三方面之資本集中，設立具有特權之股份公司」。²⁵而此公司設立之具體目的為：

- ①住宅建設之經營
- ②公益性設備之建設、管理，特殊之必要場合時加以經營。
- ③公家所指定的都市計畫事業之全盤或部分的營造
- ④對於②及③所屬之建設事業資金之放款

要言之，政府與民間以股東股份的形式來合資設立公司。而公司除了在住宅與公共設施上具有建設、管理與經營的功能之外，還兼具了都市計畫事業之實施機構的可能角色，及對公益、公共性建設事業放款之金融機能。

當然，上述大正時期之官員、實務家、學者所提出的構想與法案，全數皆為針對日本本土的。但是，由這些構想與法案中看到的補助金、對房租改定之限制、對技術者之許可制、設計案之認可等等，即所謂對於帶有公性格之住宅建築公司的實行方式之提案，全部都與明治末期臺灣建物(株)身上所已經展開的內容，甚為酷似。

也就是說，賦予公性格之住宅建築公司這件事，在殖民地臺灣，已比日本本土先跨出一步了。

那麼，這也可能代表著另一件事，就是臺灣在臺灣建物(株)創業之際，臺灣總督府的官員們，免不了自己也詳細地檢討過這一番構想的主旨與其應有的形式吧。也說不定，當時正是參考了

²⁴ 渡邊鍊藏，〈共益的建築事業組織〉，《都市計畫及住宅政策》（東京：修文館，1923），頁 200。

²⁵ 渡邊鍊藏，〈都市住宅問題解決の一案〉，《都市計畫及住宅政策》（東京：修文館，1923），頁 296-298。



前述那些歐洲既已實現的案例。但很可惜的，關於當時臺灣的官員們如何對於住宅建築公司應有的形式加以檢討的過程，現在尚無法掌握資料。

然而，關於臺灣的建物公司發生之淵源，以下的一段記述相當令人玩味。

〔按：後藤新平²⁶〕來臺北沒多久，便於長官官邸開設讀書會，新渡戶等重要人士也到場，於晚餐後談論西洋所見聞之新知識。此並非只為了長官自己，也是要將新知識傳達給兒玉總督。²⁷（筆者譯）

接著，讀書會成員的柵瀨軍之佐，對讀書會作出了如下的回想。

後藤伯於民政長官時代每月一回，於官邸舉行夜間讀書會。其中官方有各局長級的人物，民間則有：賀田金三郎、荒井泰治、山下秀實、木下新三郎、藤原銀次郎等諸氏與我等等，大家皆對種種之理想暢所欲言。後藤長官只安靜聆聽，偶而發表一點意見。之後，於此認同之事，則陸續實行。有如私設之行政審議會一般。

例如臺灣電燈、市區改正、建物會社，等等突出之事業的原初構想，可以說皆是來自於讀書會中的談話。²⁸（筆者譯）

據此我們多少可以了解到，日本之住宅建築公司的構想，在本土的池田、片岡、渡邊等人開始發表意見之前，於明治時期的臺北，在環繞著以之後回到本土主持都市研究會的後藤新平為核心，已經悄悄地萌芽開展了。

由當時殖民政府對於臺灣建物(株)之保護、規制、監督等一連串統合性作為來看，我們幾乎可以推測，這一套作法應該就是後藤派的人馬所制訂的。同時，讀書會中的荒井泰治、木下新三郎、賀田金三郎、柵瀨軍之佐等，後來分別成為臺灣建物(株)的創立委員長、社長、取締役、監查役。像荒井這樣的大企業家們和木下等退休的高級官員，勢必與臺灣總督府權力層之間，保持著良好的交流互動關係；我們實不難想像，此特殊的公司，根本是直接實際地受到政府的指示，或是經由揣摩政府意向的形式來設立的。

儘管上述多有推測，然而在日本本土，到底政府能以何種形式來規制民間公司之資源，以創造出能協助政府解決都市問題、推動都市建設之具有公共、公益性的民間住宅公司？就這一點而言，在殖民地臺灣，由以後藤為主的讀書會開始孕育，到其後一連展開之具體化設立臺灣

²⁶ 自 1896 年 4 月起為台灣總督府衛生顧問、1898 年 3 月—1906 年 11 月為台灣總督府民政長官、至 1908 年末為台灣總督府顧問。同時，台灣總督府內與後藤息息相關之勢力，直至 1915 年 10 月內田嘉吉辭任民政長官前尚持續存在（黃昭堂《台灣總督府》1993,頁 98-101）。此外，內田嘉吉於 1923 年 9 月~1924 年 8 月為台灣總督；其後，擔任後藤新平所主導之都市研究會的副會長。

²⁷ 鶴見祐輔，《後藤新平》（東京：勁草書房，1965-1967）。

²⁸ 同上。



建物株的過程與成果，無疑地已經為此思考做出了一次嚴謹的實際演練。

過去關於這個部分，僅止於前述對於池田、片岡、渡邊等人之歐洲事例的檢討，而顯然日本本土在大正時期意圖實現之前，於明治時期的臺灣，日本人自身就已經進行了實驗。考慮日本本土與殖民地對於住宅建築公司的構思時期，以及本土之都市研究會與殖民地的讀書會，若知道這雙方與後藤新平間的關聯性，此事就變得合理可解了。

由於財源的關係，日本本土關於住宅建築公司之各種構想與法案，始終無法實現。因而都市研究會所提出之理想形式—以受過政府規制之民間公司來協助政府進行都市計畫事業中的住宅事業，當然也隨著法案的中止而消失。然而如前所述，在殖民地臺灣此種理想的模式其實已經被建立並操作。

而這之間，相差了十數年，是否存在著什麼差異呢？針對此點，以下繼續探究。

即如前述，日本本土之住宅建築公司的構想，之後經由社會事業調查會特別委員會進行改定，於大正10年（1921）以「住宅會社法案」之名稱進行審議。此改定案中的「住宅會社法案要綱」之內容重點引述如下。²⁹（筆者譯）

◎本法所稱住宅會社主要是指以小住宅之供給為目的之株式會社

◎住宅會社之業務種類及範圍如下

- 一、住宅用地之取得、造成、借受、貸付或讓渡
- 二、住宅之建設、購入、貸付或讓渡
- 三、一團地之住宅經營
- 四、土地建物相關事業之經營、營建或委託之引受
- 五、上述為住宅經營所需之各事項

◎住宅會社之業務受主務大臣、地方長官、郡長官及市長之監督

◎監督廳得隨時命令會社報告業務或財產狀況，亦得派官公吏對其進行檢查。

◎主務大臣得對住宅會社所供給之住宅及住宅用地的貸貸或買賣，加以制限。

若透過業務種類及範圍來比較法案中的住宅公司與臺灣建物株之功能，可發現兩者在住宅建設、住宅金融、土地建物相關事業之經營等方面是相同的。然而明顯不同的是，住宅公司特別強調出「一整體區劃之住宅經營」的功能。

關於整體區劃之住宅經營之理念，文前出現的內務省的池田宏曾提及：

當今救濟我國都市所勃發住宅荒之良策，唯有改進不良住宅一途，最為務實的便是於都市近郊或尚未開發成住宅區之農耕地、或對於待開發之一整區進行重劃，以進行健全之

²⁹ 法案全文收錄於：福岡峻治，《東京の復興計画—都市再開行政の構造》（日本評論社，1991），頁84-86。其中福岡乃引用自：池田宏，〈都市住宅問題〉，《住宅問題資料第一輯》社会局。



住宅經營。³⁰（筆者譯）

當時由於受到英國田園都市思潮之影響，因而都市計畫官員對於都市近郊之「一整區」的未開發地之住宅用地造成事業乃相當重視。日本本土的住宅會社法案之所以強調這個部分，乃此背景因素之故。

對於「一整區區劃之住宅經營」這樣一個於大正中后期才產生的新名詞，當然不會在明治後期成立的臺灣建物(株)身上出現。然而，由於臺灣建物(株)在成立之初，已經幾乎被政府規制並賦予力量成為一個類似於實施都市計畫之住宅計畫部分的事業主體。因而，雖然事業內容本身並未出現「一整區區劃之住宅經營」，但該公司對於進行像此之類的事業可以說是具有得天獨厚的本錢，同時其所作所為也正是所謂的「一整區區劃之住宅經營」。³¹

總之，臺灣建物(株)受惠於其所肩負的特殊背景之故，我們幾乎可以說該公司將之後日本本土都無法實現的理想事業，依著本土想像中的藍圖，就直接將其實踐了。

如果形容臺灣建物(株)，是臺灣總督府所培育出來的都市建設之先進機器，這部先進的機器除了在從設立到日本殖民結束之近四十年的歲月裏，對臺灣都市建設發揮關鍵影響之外，對於日本本土呢？於殖民地成立的公司，會回頭影響內地嗎？這是接續要探討的部分。

四、臺灣土地建物(株)³²之日本本土流動

大正 7 年（1918），臺灣土地建物(株)之頭號股東，突然改為日本教育生命保險(株)之總經理金光傭夫（6,178 股）。³³這與該公司之前是以臺灣商工銀行、彰化銀行、嘉義銀行，以及臺灣的大企業家³⁴等的臺灣資本為主之情形，有了很大的轉變。次年，住在東京的鈴木常助（3,000 股）、鬼塚郡太郎（1,000 股）等也變成了大股東。由這些跡象可看到該公司與日本本土的關係開始逐漸加深。

大正 11 年（1922），臺灣土地建物(株)修訂公司章程，營業項目中追加了「火災保險公司之

³⁰ 池田宏，《都市計畫法制要論》（都市研究会，1921），頁 242。

³¹ 例如台灣建物(株)在大正 2 年（1913）於台北開發的「大正町」日本人住宅區，便是最佳的例證。

³² 台灣建物株式會社於 1916 年變更公司章程，公司更名為台灣土地建物株式會社。

³³ 台灣土地建物(株)於明治 41 年（1908）4 月設立時，資本金 100 萬，股數 2 萬股；明治 43 年（1910）5 月，資本金增資至 150 萬，股數為 3 萬股。

³⁴ 公司創設當時的四大股東為木村久太郎（1730 股），李春生（1000 股），辜顯榮（1000 股），荒井泰治（1000 股）。



代理」，同時也成為東京大成火災保險公司的臺灣代理店。³⁵與此同時，由保險公司借入 100 萬圓的資金，買下了東京郊外 3 萬坪的土地。³⁶

大正 12 年（1923），關東大震災發生。次年，臺灣土地建物株的營業報告書中記載：

大震災激活了所持有之東京郊外土地，非把握此絕好機會做最有利之活用不可，因而木村專務取締役³⁷至東京設立出張所，專門進行立案調查之開拓事宜。而且移駐大部分之建築部人員，³⁸確實地進行將台灣長年累積之住宅地經營、家屋建設事業等經驗延長至帝都的計畫。而由於在東京較不便使用臺灣土地建物株式會社之名稱，因而會社將在東京之所有財產全部出資來新設姐妹會社——第一土地建物株式會社。此東京之計畫於股東大會上提出，得到股東們之贊成。³⁹（筆者譯）

意即，以關東大震災前自東京郊外購入的土地作為踏板，臺灣土地建物株以此契機一舉進入到日本的首都，策劃將臺灣所進行的住宅經營與住宅建設事業，於東京開展。然，顧慮以殖民地「臺灣」為名稱之公司名號，在日本本土活動時或有不便之處，因而另設姊妹公司：「第一土地建物株式會社」（以下：第一土地建物株）。

大正 13 年（1924）4 月 30 日的第 24 回定期股東大會，臺灣土地建物株決定：

「東京出張所設置一為著手東京郊外所有地之經營及家屋建築事業，於東京設置出張所（東京市京橋區銀座三丁目十七番地）」と「對第一土地建物株式會社出資。出資物件一東京郊外全部土地、都土地株式會社株式九百株、異型鋼筋專賣特許之一手販賣權」。⁴⁰接著於 5 月 21 日：「第一土地建物株式會社於東京設立，當社〔按：臺灣土地建物株〕專務取締役木村泰治，就任同社〔按：第一土地建物株〕之取締役社長，住宅地經營、建築請負、土地建物買賣仲介、特許鋼筋販賣為主要目的，於東京市京橋區銀座三丁目十七番地設置本店開始營業」。⁴¹（筆者譯）

第一土地建物株以資本金 150 萬圓（股數 3 萬股）設立。若看看設立當時的經營部門成員：董事長木村泰治（臺灣土地建物株負責人），之下有後宮信太郎（臺灣土地建物株董事）、柵瀨軍之佐（臺灣土地建物株董事）、木村久太郎（臺灣土地建物株董事）、高橋虎太等董事，監事

³⁵ 臺灣土地建物株，《第二十二回營業報告書》（1923）。

³⁶ 同前。

³⁷ 大正 5 年（1916）初任社長木下新三郎退職後，至昭和 9 年（1934）之間，臺灣土地建物株未設置社長職，因而此期間專務取締役相當於社長。

³⁸ 雖然不清楚建築部門職員移往東京之具體情形，但建築課長佐佐木敬一於大正 14 年（1925），由臺灣土地建物株移籍至第一土地建物株。

³⁹ 臺灣土地建物株，《第二十四回營業報告書》（1924）。

⁴⁰ 臺灣土地建物株，《第二十五回營業報告書》（1924）。

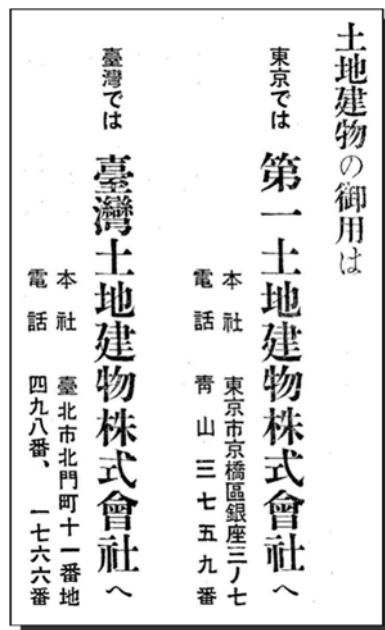
⁴¹ 同前。



為荒井泰治（臺灣土地建物株顧問）、近江時五郎（臺灣土地建物株監事）、赤司初太郎（後臺灣土地建物株顧問）、永野榮太郎。⁴²就如同此所清楚看到的，幾乎皆與臺灣土地建物株之要員所重疊。

同時由於臺灣土地建物株對第一土地建物株所出資的：土地、股份、專利販賣權等三項，以股份記已相當於 22,000 股，因而臺灣土地建物株也就是第一土地建物株的主要股東。加上臺灣土地建物株之要員們各自持有之第一土地建物株的股份：木村泰治(500 股)、後宮信太郎(500 股)、柵瀨軍之佐(500 股)、木村久太郎(500 股)、荒井泰治(500 股)、近江時五郎(500 股)，共 3,000 股。這些合計起來，臺灣土地建物株所擁有之第一土地建物株的股份，佔該社資本構成的 83.3% (25,000 股/30,000 股)。

第一土地建物株，可以說以宛如臺灣土地建物株之資本、經營者、技術者皆往東京延長之姿，而被設立。其後，以上北澤⁴³為東京發跡之地，開始住宅地經營、住宅建設及設計、土地家屋買賣仲介、建築材料販賣等事業⁴⁴（【圖 2】）。



【圖 2】第一土地建物株與台灣土地建物株廣告（田中一二《台灣年鑑》1927）

⁴² 第一土地建物株，《第壹回營業報告書》（1925）。

⁴³ 關於上北澤左內町之研究，詳見拙文：〈鐵道設站與住宅區開發－台灣建設史之規劃思想研究〉，《環境與藝術學刊》第十期（2011.06），頁 79-90。

⁴⁴ 第一土地建物株，《營業案内》，1925。



五、殖民地與內地、被殖民者與殖民者間之金流、人流、地流

關於第一土地建物(株)的後續並不清楚，昭和7年（1932）的『東京市商工名鑑』中，記述了該公司的狀況：「營業項目：住宅地經營、建築請負。資本金：1,500,000。取引銀行：三十四（京橋）」。（筆者譯）此外，臺灣土地建物(株)所持有第一土地建物(株)的2萬多股份，至1937（昭和12）年減至2千多股、至1939（昭和14）年已完全歸零。以上是就有限的資料中，對該公司已知的最後紀錄。

日本本土的公司至臺灣發展的例子所在多有，然而像第一土地建物(株)這樣，由在殖民地臺灣設立的公司，反而發展回日本本土，可說是相當稀有的案例。

這樣的事例代表了甚麼？

其實，第一土地建物(株)創設之際，臺灣土地建物(株)有股東是持反對意見的。理由是：「東京的住宅地，卻用臺灣的錢來開闢是不當的。」⁴⁵（筆者譯）然而結果是，經營者們還是將臺灣資本轉變為內地資本，設立了第一土地建物(株)。

此外，臺灣土地建物(株)於東京開始購買土地，是在關東大震災發生之前，公司於此時便已經開始想找機會向東京發展，而之後大地震的發生，恰巧給了該公司正式啟動的契機。

此第一土地建物(株)之設立，傳達著當時某種的意識形態。那就是：殖民地創業的企業家們，在殖民地獲得成功後，最終還是考慮返回母國的吧。

如此的意識，到了昭和時期有如何的轉變呢？

前文提到，「臺灣建物株式會社」於大正5年（1916）改稱「臺灣土地建物株式會社」。理由是因為雖然公司以建物為名，但其實不以擁有建物為目的，而是在建築後隨即賣出，因而公司之建物資產改變不大；反而土地的部分隨著逐年之買收、謹慎地開發，土地經營逐漸成為了公司營業之根基。⁴⁶

土地買賣與出租之市場擴大成為臺灣土地建物(株)之中心業務，當然與進到臺灣都市中生活的日本人開始於臺灣生永住之心有密切關係。殖民地初期渡臺的日本民間人士大多未考慮在臺灣永久居住，而僅是將臺灣當作短期的工作場所；因而很少會想在臺灣購入自己的土地，以租地的形式來使用土地成為了常態。藉由最早於臺北經營土地家屋仲介業的村崎長昶的回顧，多少能了解當時的狀況：

當時是無論官吏或商人，只要賺了錢，就想回內地去的時代，幾乎沒人會賺了錢就拿來買土地，商人只要租個房子做生意就能賺錢，當時會想買土地或家屋的算是怪人。⁴⁷（筆

⁴⁵ 遠藤正雄，《地天老人一代記》（岳温泉(株)，1960），頁143。

⁴⁶ 台灣建物(株)，《第六回營業報告書》（1915）。

⁴⁷ 台灣實業界社，〈土地の座談會〉，《台灣實業界》（1936），頁57。



者譯)

然而，在歷經政府 20 餘年之殖民地經營後，臺灣社會在生活上的物質與精神條件，逐漸與日本人之需要相接近。同時，日本本土與臺灣間之交流也益發頻繁便利。再加上日本人在臺灣的事業基礎逐漸穩固，也比較適應臺灣的風土後，便開始會產生在臺灣永住的念頭。而終於，日本人在臺灣購入土地之事，也開始成為常態。

臺灣土地建物株的負責人木村泰治在「本社營業と臺灣土地熱」文章中，早早已敏銳地嗅到這股趨勢：「近來內地人之資本已逐漸培養起來，再加上與內地的連絡交通已極為方便，因而起了永住的觀念，導致對於土地投資的增加」。⁴⁸（筆者譯）

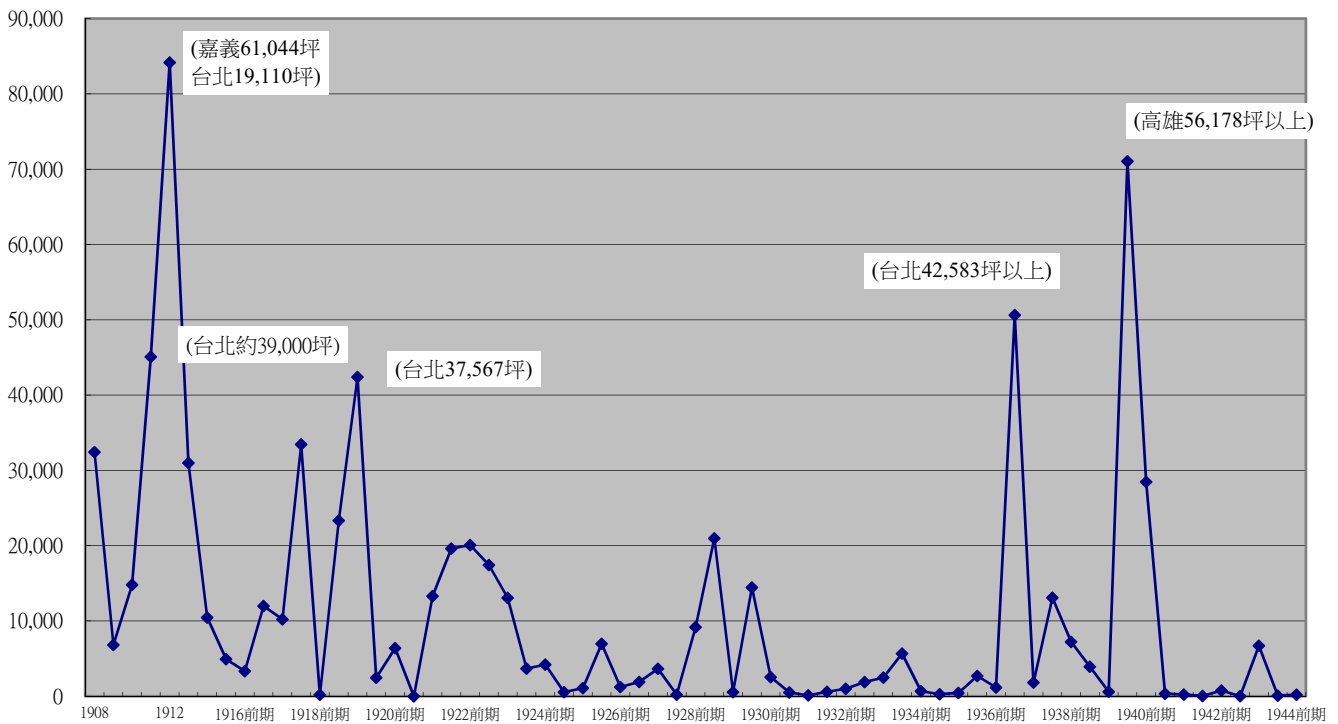
該公司每年源源不絕地向臺灣人地主買入田地，將其整地為建築用地後，一部分出售、出租，一部分開發為直接經營的住宅區。藉此，想要在臺灣擁有土地的日本人，便能透過該公司，以一次付清或分期付款的方式購得土地。如此，對於住在臺灣的多數日本人而言，臺灣土地建物株的存在，幫助他們不只能輕易地租得土地與建物，更能完全地擁有。

到底，臺灣土地建物株所經手的土地總量是多少呢？。【圖 3】與【圖 4】為該公司自明治 41 年（1908）創業至昭和 19 年（1944）（這之後無詳細的土地變動相關資料）為止，每年之市街地「購入」⁴⁹與賣出之數量。限於資料之記錄方式，雖無法對個別都市進行統計，但可對公司全體之概況進行考察。

⁴⁸ 木村泰治，〈本社營業と台灣土地熱〉，《台灣開發誌》（1915），頁 8。

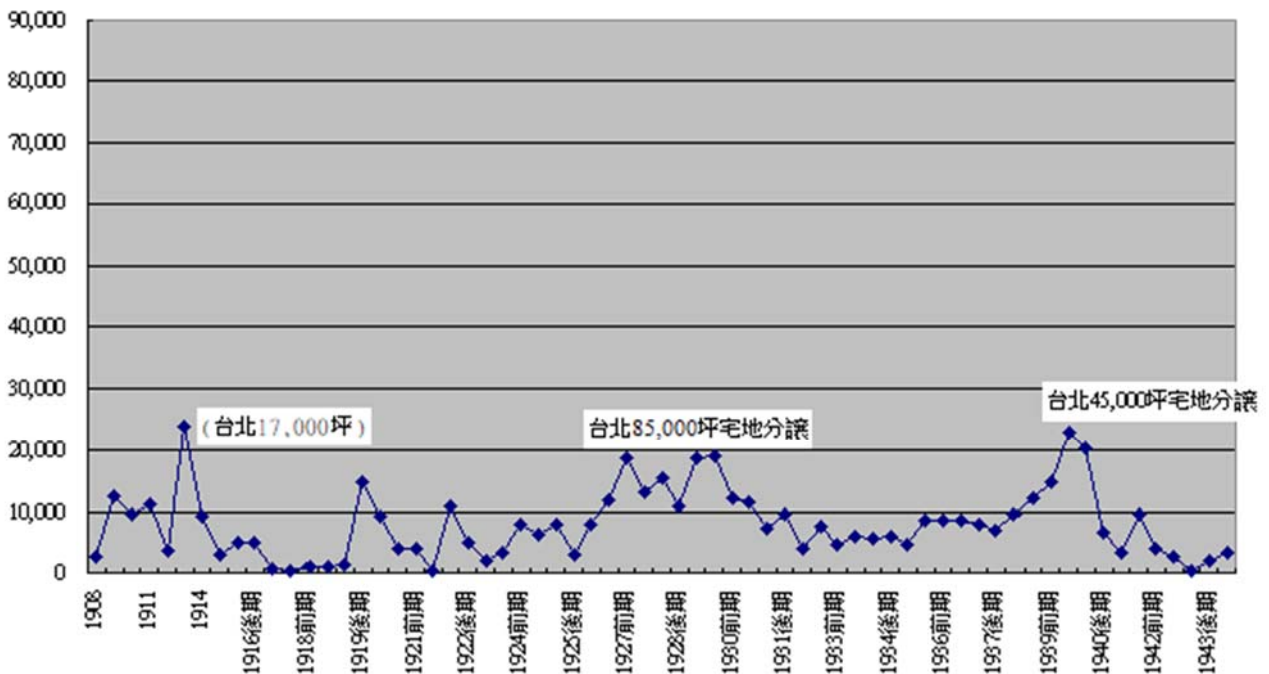
⁴⁹ 關於台灣土地建物株之土地取得方法有：①政府所撥用、②合併公司之繼承、③由民間購入。此處所指的為③的部分。





【圖 3】臺灣土地建物(株)購入土地量之逐年變化（1908-1944 年）

（臺灣土地建物(株)《第一回營業報告書》－《第六十五回營業報告書》1909-1944，筆者製圖）



【圖 4】臺灣土地建物(株)賣出土地量之逐年變化（1908-1944 年）

（臺灣土地建物(株)《第一回營業報告書》－《第六十五回營業報告書》1909-1944，筆者製圖）



如同上圖所示，土地購入面積的 2 個高點出現在 1910 年代及 30 年代後半，其總數為 721,725 坪。至於賣出面積則由 20 年代後半開始，至 40 年代初期為止，每年都維持著相當的數量。期間賣出之土地面積大約年均 10,050 坪，36 年間之總賣出面積達 515,415 坪。賣出量特別高之 3 期分別為 1913（大正 2）年、1926（昭和元）年至 1930（昭和 5）年、以及 1939（昭和 14）年前後；其原因皆為公司在臺北市內經營地之大規模出售。例如 1913（大正 2）年將臺北最初開拓之 1.7 萬坪的住宅地一次售出、1924（大正 13）年開始將約 8.5 萬坪之住宅地逐步售出、1938（昭和 13）年開始出售約 4.5 萬坪之中崙住宅地⁵⁰。而此大正時期所賣出之 10 萬餘坪的住宅區，正是現今林森北路五、六條通一帶之舊日本人街區，也即為當時聞名之日人高級住宅區一大正町⁵¹。

土地購入面積中特別反映出的是公司於臺北的經營。臺灣土地建物(株)在臺北所購入之土地面積約為：公司購入總面積的大約 72 萬坪，扣除嘉義與高雄之購入總面積近 2 萬坪，再減去於基隆購入的近 10 萬坪，概算為 50 萬坪。⁵²

臺灣實業界社於 1936（昭和 11）年舉行「土地座談會」。出席者有臺灣土地建物(株)經理池田又四郎及酒匂軍助、證券交易及不動產業的高砂商店的負責人、打狗土地(株)的上田光一郎、涉谷土地事務所的佐久間謙介、池上信託的池上政吉、臺灣銀行及勸業銀行的幹部 3 人、以及之前提到的村崎長昶。座談會上談及土地持有的問題時，池田與上田的談話相當引人玩味。

池田：現今，即便在臺北市，要建一所學校都難找到用地。自治體對於土地之持有，絕對有其必要。

上田：高雄市這次實行了，在發佈都市計畫的同時，市府舉債來買土地，之後好像是拿增值的部分來建設道路。市或縣、總督府或公所，是不做不行的，可利用像我們建物會社這樣來做。我們在想的並不是要賺錢，而是利用我們民間是可以做的。我輩並無發財的必要，只要能將土地置入內地人的手中就好了。⁵³（筆者譯，下線為筆者所註。）

⁵⁰ 臺灣建物(株)，〈第六回營業報告書〉（1914）、臺灣土地建物(株)，〈第二十五回營業報告書〉（1925）、臺灣土地建物(株)，〈第五十四回營業報告書〉（1939）。

⁵¹ 關於大正町之研究，詳見拙文：〈鐵道設站與住宅區開發—台灣建設史之規劃思想研究〉，《環境與藝術學刊》第十期（2011.06），頁 79-90。

⁵² 昭和 6 年（1931）台北市土地面積：民有地 3,636.0807 甲，其中建地面積（含道路）為 200 萬餘坪；官有地 601.1497 甲，其中建地面積（含道路）為 76 萬餘坪。參照台灣通信社，〈台北市史〉（1931），頁 649。

⁵³ 臺灣實業界社，〈土地の座談會〉，頁 57。



此對話中可以讀到某種的觀點。意即，對於土地取得這件事，①總督府或市、州地方政府等自治體與，②高砂商店或土地建物公司等事業體，這兩邊是站在同一陣線上的。相對的另一個陣線，當然就是擁有大部分土地的臺灣人地主。很明顯地，殖民地社會中無法避免地存在統治者與被統治者間之土地特有的問題。

然，這樣的問題必須進行更深刻的探討，而且公司是否有意識地在取得臺灣人的土地？又土地是僅僅轉售給日本人嗎？此等問題目前尚無法有足夠的資料做進一步的考究。然而，如同文前所述，臺灣土地建物(株)之營業對象明確地是以內地人為中心，社長自己本身也表明了應該要避免臺灣人入居公司開發的經營地之考量。

六、 結論

經由本研究可以理解：1.日本本土在大正時期，才開始正式議論由民間資本來經營住宅供給事業；而臺灣在明治末期，即已引介法英德等國的公益性住宅公司制度成立民間建設公司。2.日本統治初期之政商緊密關係，促使此半官半民特質之公司興起，在同時受到官方的保護、限制與監督之下，吸納民股來執行住宅建設與住宅金融等不動產仲介、貸款事業。3.殖民國與殖民地間有力人士的流動，助成東京建物株式會社、臺灣建物株式會社、第一土地建物株式會社、日本住宅建築會社、臺灣官邸讀書會、日本都市研究會等日本本土與臺灣間之微妙互動與影響。4.就結果而言，臺灣土地建物(株)在殖民地上，確實成為將臺灣人的土地轉為內地人所擁有之主要動力；這股潛在的巨大流動力量，在殖民地的土地相關問題考察之際，是過去研究中缺乏被提出並具體指陳論述的。



參考文獻

1. 木村泰治，1915，〈本社營業と臺灣土地熱〉，《臺灣開發誌》。
2. 木村桑市，1905，《對滿洲通商的緊急施設ニ關スル私見》。農商務省。
3. 片岡安，1923，〈都市住宅の建設について-応急策としての住宅經營〉，《都市と建築》。大阪：市民叢書刊行會。
4. 池田宏，1919，〈住宅建築會社と都市の任務〉，《都市公論》。都市研究會。
5. 池田宏，1921，《都市計畫法制要論》。都市研究會。
6. 村崎長昶，1995，《始政五十年臺灣草創史》。緒方武歲編，臺北：南天出版社復刻。
7. 東京建物株式會社，1968，《七十年の歩み》。東京建物(株)。
8. 東京建物社史編纂委員會，1998，《信賴を未來へ—東京建物百年史》，東京建物(株)。
9. 渡辺鍊藏，1919，〈公共建築會社法案要領〉，《都市公論》。都市研究會。
10. 渡辺鍊藏，1923，《都市計畫及住宅政策》。東京：修文館。
11. 第一土地建物(株)，1927，《第壹回營業報告書》。
12. 第一土地建物(株)，1925，《第三回營業報告書》。
13. 福岡峻治，1991，《東京の復興計畫—都市再開發行行政の構造》。東京：日本評論社。
14. 遠藤正雄，1960，《地天老人一代記》。岳温泉(株)。
15. 臺灣日日新報，1907，〈木村桑市氏談話(上)〉。
16. 臺灣日日新報，1908，〈建物會社事業〉。
17. 臺灣日日新報，1908，〈建物會社總會〉。
18. 臺灣土地建物(株)，1923，《第二十二回營業報告書》。
19. 臺灣土地建物(株)，1924，《第二十四回營業報告書》。
20. 臺灣土地建物(株)，1924，《第二十五回營業報告書》。
21. 臺灣土地建物(株)，1939，《第五十四回營業報告書》。
22. 臺灣建物(株)，1909，《第一回營業報告書》。
23. 臺灣建物(株)，1910，《第二回營業報告書》。
24. 臺灣建物(株)，1912，《第四回營業報告書》。
25. 臺灣建物(株)，1915，《第六回營業報告書》。
26. 臺灣通信社，1931，《臺北市史》。
27. 臺灣實業界社，1936，《臺灣實業界》。
28. 鶴見祐輔，1990，《後藤新平》1版2刷。東京：勁草書房。

