

清代民間買賣田產法規範之研究：以官方表述為中心

張益祥

清代的法令，無論是律、條例或是定例，均是瞭解清代田產買賣法規範的必經之路。雖然，與今日的買賣法體系相較，這些清代的田產買賣法規尚未建構出一套在形式上全面而完整的田產買賣法體系，以致於在實際運作上不乏以慣例予以補充，從而近年來學界多從契字與訴訟檔案所揭示的民間慣例出發，並試圖以更貼近民間實況的觀點描繪清代的田產買賣圖像。這種描繪方式在比對民間法與官方法的差異、衝突，以及研究兩者間的互動問題方面已然取得不少成果，可是過於強調民間法的結果，極易把官府制定法簡化為民間買賣田產慣例的對照組，不啻使官府制定法呈現出一種相對扁平的形象。事實上，儘管清代田產買賣的法令不若當今民法典的規範整全，但透過律學著作的闡釋、中央與地方官員對於律例意旨的討論，以及官員於裁判中所表達的法律見解，也隱然形成一套官方觀點的田產買賣結構與運作邏輯，因此本論文嘗試重新檢視清代官方或史家已先行整理的各類法令彙編、法律註釋等刊物，以釐清清代官方所制定之田產買賣法的意義，以及其所呈現出的買賣法律結構。

本文分為六章，第一章為緒論，第二章至第五章為本論，第六章為結論。為了論述方便，也為了使讀者初步瞭解清代買賣田產的輪廓，本文在第二章先從清代田產買賣所應循的步驟入手。在買賣田產的過程中，隱約分成兩個階段，第一個階段只存在於買賣當事人之間，大致上從立契開始，到成交為止；第二個階段與賦稅制度有密切的關係，因此法律要求買賣當事人須赴官進行稅契與推收等手續。當第一階段契、價成交時，田產買賣即已完成，但清代官方始終認為田產買賣須經稅契與推收，該筆買賣方為完整。事實上，從買賣形態的角度觀察，清代官方基本上認為田產買賣與現金交易無異，因此嚴格說來，只有成交時，買賣才會發生並已完成，此時田宅的管業狀態亦同時移轉於買主，至於成交前後，買賣雙方均不負擔任何債務。上述這個見解，將成為本文的主軸。基於這個理由，也基於其它事實上的證明或詮釋上的見解，本文推論出立契、稅契與推收均非清代買賣田產的成立要件。

在解明清代官方眼中的買賣形態後，本文試圖從清代田產買賣的法律規定，進一步解析田產買賣更為細緻的結構，而這就是第三章與第四章所進行的工作。在第三章中，本文以清律中的盜賣田宅律、任所置買田宅律、典買田宅律（重複典賣律）以及給沒贓物律為買賣瑕疵的四大類型，並儘量藉由清代律學註釋者的觀點進行法律文義的釋義，澄清諸如盜賣、盜換易、虛錢實契、重賣、取與不和等概念，其後，並以比較的方法論證這四種瑕疵類型所顯示的法律意義。在此，清律原則上把這些有瑕疵的買賣當作應予制裁的犯罪，而田宅的原業主就成為被害人，因此，官方若非以田產及田價俱還原主的方式，使買賣雙方回復未買賣前的狀態，就是將田產還原業主而田價入官的方式，使出價的買主受到財產上的責罰。這種法律效果，也顯示官方在現金買賣的思維底下，並未要求賣方對於買方再負另一種特別的債務，即瑕疵擔保責任。

至於第四章，則特別探討活賣的問題。本文對於活賣是否為典與賣之外的另一交易類型，以及清

代如何判定何種契字屬於活賣，均作出回應。在此，本文仍然無法徹底釐清某些記載不明之契的屬性是活是絕，可是筆者相信清代官方基本上希望田產買賣儘量以賣斷為原則，並有意使活賣的範圍更為明確，只是由於活賣係介於典與賣之間，使得在立法上不免顧此失彼，捉襟見肘。

第五章則不從法律規定的層面討論田產買賣，而是從官府裁判的角度，來看官方是如何處理田產買賣糾紛的案件。在此，筆者依照所接觸的文獻史料，整理出九種紛爭類型。由於這九種紛爭類型頗為雜沓，因此尚難再進而論證其間共同的法律意義，但讀者可與前三章的內容相互參照比較，藉以體會官府在實際斷案時所著重的考量因素。由於案件的複雜程度常為法律規定的意料之外，因此並不令人意外地，在許多種田產買賣糾紛案件中，裁判所昭示的處置與律例規定的法律效果會有相當的落差。但是這些偏離法律規定的處置通常也有某種程度的一致性，這也可說明官方對於某些特別情事的處置已達成共識。例如在決定可否找贖的案件，賣價是否充分反映真實地價就成為官方考量的重點。

最後，從上述的研究，獲得下列結論：首先在清代官府對於田產買賣的認知方面，清代法律所呈現的田產買賣，是一種基於現金買賣思維下的田產買賣形態，且賣主可以不向買主負擔類似今日的瑕疵擔保責任。此外，官方也承認有一種介於絕賣與典之間的活賣。而對於失調的買賣關係，清代的法律基於平息爭端的立場，採取刑罰制裁的方式以禁止可能產生糾紛的買賣關係，這種態度自然難以藉由體系化的立法，以確定買賣雙方間的權利義務關係。而在對清代官方法規進行一系列的探討後，將會發現，法律所呈現出不利於買主的田產買賣結構，一方面體現出原業主對於田產有著深刻的影響力，另一方面也突顯「中人」在民間買賣的重要性。最後，清代律例規定所呈現出來田產買賣結構，除了極少數的情況下，基本上並沒有因官方的裁判而受到根本上的動搖。