

清代草屯地區的地價及其相關問題

陳哲三*

摘 要

本文旨在以土地買賣契約上的土地種類、面積與價格研究清代草屯地區的地價及其相關問題。

本文製有統計表十一，透過表加以統計分析，歷史經由量化可以比較、可以排序、對歷史看的更為清楚。在量化下，本文最大之發現為道光朝地價最高，咸豐同治朝地價最低。咸豐同治地價低的原因竟然是國際貿易失衡的影響。因為道光末以後，台糖、臺米外銷失利，以致台糖、臺米價賤，導致地價大跌，竟不到道光朝的三分之一。台灣經濟的國際性格顯現無遺。

在各類土地中，水田能種二季稻，價最高；旱田能種一季稻，價次之；園不能種水稻，價最低。偶有旱田價較水田高的，那是因為其地點近市街，可以成厝地的緣故。

關鍵詞：清代、草屯、地價、水田、旱田、園（畑）、國際貿易

* 逢甲大學歷史與文物管理研究所專任教授

壹、前言

就南投縣而言，草屯地區是一個平原比較大，開發比較早的地方。有關草屯地區的開發史之研究，近年已有多篇論文發表。¹但有關清代的土地經濟則未有論著，是一個可以討論的面向。本文擬將清代按史料分為乾隆朝、嘉慶朝、道光朝、咸豐朝同治朝、光緒朝等五個時段，最後再殿以日治初期之明治時期。

之所以加上明治時期，一則因明治二十八年割台正是光緒二十一年，明治四十四年正是宣統三年，還在「清代」的時間範圍。二則就契約本身發展言，在形式與內容上，此十年與此前之一致性，大於與此後之一致性，連用紙都如是。安排在此討論似最妥適。三則清治、日治有什麼同，有什麼異，也許可以自此看出來。

貳、史料與研究方法

本文主要是從土地契約上的買賣價格來分析，所根據的史料，一為林美容的《草屯鎮鄉土社會史資料》²，在表中資料來源簡稱林。一為台灣省文獻委員會編印的《草屯地區古文書專輯》³，在表中資料來源簡稱草。前書已將《清代台灣大租調查書》⁴王世慶《台灣公私藏古文書影本》⁵等收錄在內。後書則除台灣省文獻委員會，即今國史館台灣文獻館之收藏外，又收錄梁志忠收藏五十七件。前者有契約八十一件，後者有二五九件，二書合計為三四〇件。本文即將二書中明確紀錄有土地面積、買賣價格的契約，依上述的分期各作成表，再進行統計分析。

表分八欄：序號、年份、土地種類、地點、面積、價格、平均每分地價、資

¹ 學位論文如曾敏怡〈草屯地區清代漢人社會的建立與發展〉，東海大學歷史研究所碩士論文，民國八十七年六月；洪英聖〈草屯龍泉圳的開發〉，東海大學歷史研究所碩士論文，民國八十九年六月。一般論文如林美容〈草屯聚落發展與宗族發展〉載林著《鄉土史與村庄史》頁38-88。林美容〈由祭祀圈來看草屯鎮的地方組織〉載林著《鄉土史與村庄史》頁121-212。林美容〈聚落的指標—土地公廟：以草屯鎮為例〉載林著《鄉土史與村庄史》頁89-120。洪敏麟〈草屯茄老洪姓移植史〉《台灣風物》15卷1期1965年。林文龍〈草屯李氏族譜及古文書〉《台灣風物》35卷2期1985年。林文龍〈草屯李元光、簡化成史蹟調查〉《台灣風物》35卷1期1985年。陳哲三〈古文書對草屯地區歷史研究之貢獻〉《逢甲人文社會學報》第五期，頁107-126，2002年11月。陳哲三〈清代草屯地區的拓墾與漢番互動〉《第二屆台灣歷史與文化研討會》東海大學通識教育中心，1999.2.8-10。陳哲三〈清代草屯地區開發史—以地名出現庄街形成為中心〉《逢甲人文社會學報》第三期，頁119-141，2001年11月。

² 林美容編《草屯鎮鄉土社會史料資料》台灣風物雜誌社，一九九〇年十月。

³ 台灣省文獻委員會編印《草屯地區古文書專輯》，民國八十八年六月。

⁴ 台灣銀行經濟研究室《清代台灣大租調查書》，民國五十二年四月。

料來源。序號便於指涉，也知總數若干。年份即乾隆某年、嘉慶某年，知其買賣時間。土地種類，有水田、旱田、園三種。地點，即土地座落，因為地點影響價格，愈近住家、愈近市街、愈近水源的土地價格愈高。面積大小，一方面影響價格，一方面也知道當時農戶的耕作面積。價格多數以佛銀⁶計價，後期也有以七兌銀，日本統治更有用日本銀圓。平均每分地價格，用總價除以土地面積，得出平均每分地價款，庶可比較其價之高低。最後將資料來源註明，俾便查考。

參、乾隆朝的地價

乾隆朝有完整紀錄的契約十一件，作成表一。

從年份看，乾隆三十五年才有第一件寫出土地面積的買賣契約。在此之前，雖已有買賣契約留存，但都缺乏土地面積。如最早一件乾隆十六年八月的契約，寫「有應份遺業埔園一塊，年間該納番租粟五斗」。⁷次早一件契約，時間為乾隆二十三年，只寫「草鞋墩東邊竹圍仔參分的壹分」，「年配租半斗」。⁸並無土地面積，無面積就不能求出每分地價格，便無法與其他土地作價格的比較。但自此契約可知早期衡量土地大小，除丈量甲分厘以外，租額多少也是一個標準，尤其是官方權力薄弱的地方。因為丈量是比較高深的技術，對一般人比較困難。

從土地種類看，水田五件，園七件。可知道乾隆時，本地已有水田、旱田、園。園又分埔園、熟園。對這些名詞先加說明。所謂水田，即有水可資灌溉的田地。有水可資灌溉，就要有陂〈埤〉、圳、湖、潭。《諸羅縣志》說：「凡築堤瀦水灌田，謂之陂。」⁹「不用築堤，疏鑿溪泉引以灌田，謂之圳。」⁹《彰化縣志》的說法似更清楚，云：「因溪水山泉，勢欲就下，築好堤防，橫截其流，瀦使高漲，乃開圳於側，導水灌田，即古堤防遺法也。圳者何？相度地勢高處，導水引入小溝，用資灌溉，亦古溝洫遺法也。」¹⁰水田，又叫雙冬田，因兩季都可種稻，都有收成。旱田，又叫看天田，台灣雨量分布，一季有雨水可種稻，一季沒水只能種甘藷等雜作。園，即一年都沒水可灌溉的田。埔園似有荒埔，有開墾的園。熟園則是已墾好的園。在乾隆時代，水利還不夠發達，故園比水田多。園多也意謂土地的生產力比較低，能供養的人口比較少，可見得草屯地區的開墾還在起頭

⁵ 據美國亞洲學會台灣研究小組委託王世慶蒐輯的古文書影印裝訂成冊，分第一至十輯，現藏中央研究院歷史語言研究所的傅斯年圖書館。

⁶ 佛銀即西班牙銀圓，也稱墨西哥銀員，1員=0.72兩（銀）

⁷ 《草屯地區古文書專輯》，頁一〇七。

⁸ 《草屯地區古文書專輯》，頁二六五。

⁹ 周鍾瑄《諸羅縣志》卷〈規制志〉〈水利〉，頁三四，台灣銀行經濟研究室，民國五十一年十二月。

¹⁰ 周璽《彰化縣志》卷二〈規制志〉〈水利〉，頁五四至五五，台灣銀行經濟研究室，民國五十一年十一月。

的階段。這和開發史的研究吻合。¹¹

從土地座落地點看，下溪洲、溪洲、溪洲尾都是溪洲，計七件，而且都是埔園、熟園，雖在貓羅溪邊，因無水利設施，竟都是園，只能種甘蔗製糖。納的番租也都是餉糖。這裡可能是草屯地區最早有糖廍的地方。其他草鞋墩三件，石頭埔一件，北投大埔洋一件。這五件都是水田。水田沒有大好山腳庄，沒有內木柵，一方面表示這兩處地方水利設施是缺乏的，至少是落後的。大好山腳庄另一可能是水田買賣契約沒有留下來。

從土地面積看，最大的一筆買賣是十三甲，最小的一筆是八分，平均是二甲五分一厘。比嘉慶以後都要大。水田的平均每筆三甲二分二厘，園的平均每筆為一甲八分四厘。正好說明人口較少，每家農戶可以分到比較多的土地。

從買賣價款看，買賣貨幣都用佛銀，都是若干大員。佛銀就是有人頭像的墨西哥（西班牙）銀幣。在此可見台灣貨幣的世界性，台灣早已納入國際經濟的體系中。台灣的貨幣和中國的貨幣要經過兌換的過程。在十二宗的買賣中，最大一宗即石頭埔十三甲水田買賣四千大員，每分地三十點七七員。最小買賣是舊社前溪洲的熟園九分地賣八十五大員，平均每分地九點四四員。水田每分地三〇點七七員為最高價，園則序號 4 最低，每分地只賣八員。水田最高，園最低。水田的價是園的三點八三七五倍。五件水田的平均價是二一點八一員，園的平均價為八點九二員。水田價是園的二點四五倍。

石頭埔的十三甲為什麼每分地平均價最高？它「帶媽助圳水灌溉」「其下截田厝、魚池」。¹²也就是有圳水灌溉，而且有房厝、有魚池。第二高價的是草鞋墩前水田，它「帶第伍鬮圳水通流灌溉」。¹³也是因為有水灌溉。

肆、嘉慶朝的地價

嘉慶朝〈一七九六—一八二〇〉二十五年，土地買賣契約可資統計的有十一件，作成表二。

土地種類，旱田四件，水田七件。已經看不到園，尤其是埔園，可見土地已普遍開發，平地已不見熟埔。另外，水田件數超過旱田，乾隆朝園比水田多，情況已經改變，可見農戶努力開墾，合力建設水利工程的情形。大工程要集眾人之力量，如嘉慶十六年李寢、簡懷等同立合約字所示，¹⁴小工程自己修築，如序號 5 大好庄頭內灣的水田，便「自備工力開築水田」，「又築水池一口」。¹⁵

¹¹ 陳哲三〈草屯地區開發史—以地名出現庄街形成為中心〉

¹² 林美容《草屯鎮鄉土社會史料資料》，頁一五至一七。

¹³ 台灣省文獻委員會《草屯地區古文書專輯》，頁七。

¹⁴ 《草屯地區古文書專輯》，頁一七二。該合約字規定圳長及立字人權利義務，分十四鬮，十三人共同負擔維修費用。

¹⁵ 《草屯地區古文書專輯》，頁二七〇。

土地座落地點，內木柵三穰竹一件、北勢瀆一件、大好庄〈大好山腳庄〉三件、草鞋墩一件、大埔洋三件、圳寮一件、石頭埔一件。地點比乾隆更分散、更廣闊，匏仔寮台地以東已有二件，一在匏仔寮，一在北勢瀆，表示此一地區經濟活動活躍起來。雖然內木柵中埔的買賣契約在乾隆四十四年已出現，¹⁶但內木柵的開發，福康安在林爽文之後後奏准設屯，並將內木柵一百三十三甲埔地分給北投社屯外委、屯丁為養膳埔地可能是一個大關鍵，因為此後，漢人得以租贖屯丁埔地尾隨進入內木柵地區，此地原本是界外禁地。乾隆二十五年的土牛紅線在虎山、橫山、牛屎崎的山腳沿線。¹⁷

從買賣面積看，最大一宗是嘉慶十五年的五甲水田，最小一宗是嘉慶十六年的三分旱田。水田每筆平均面積是一甲九分四厘，旱田是一甲一分八厘。面積都不大，可見小農經營的型態。

再看價款，有幾宗較大的買賣，最大的是下庄仔的水田五甲賣一五八八員。次為崎仔頭庄前大埔洋水田二甲五分賣九八〇員。三為大好山腳庄二十五張內水田二甲四分七厘八絲賣八八〇員。四為北投社南勢大埔洋一甲三分賣六五〇員。五為北勢瀆旱田一甲八分賣五〇〇員。六為大埔洋〈舊社林〉水田八分賣四五〇員。大金額的買賣多了起來，是否表示自乾隆以來有人已累積較大的財力，能夠出更多的資金買入更大的土地。在這高價的六件中，只有一件是旱田。旱田比較不值錢。再看每分地的平均價，最高為七三點七五員，次為五六點二五員，三為五四點一七員，四為三九點二員，五為三五點五一員，六為三一點七六員。全是水田，最高在石頭埔，再來三件都在大埔洋，後二件在大好山腳庄。可見石頭埔、大埔洋是當時地價最高的地方，其原因可能是水利設施最好，生產力最大。另外也可能在當時人口最集中地的附近。

石頭埔水田，「帶水分灌溉充足」，舊社林大埔洋水田，其四至中，「西至水圳為界，南至水圳為界」，又「帶水份拾陸畧伍厘通流灌溉」。¹⁸又如北投社南勢大埔洋水田，「帶大圳水份壹畧水一厘，伍畧水貳厘，拾肆畧水一厘，通疏灌溉。」¹⁹又如崎仔頭庄前大埔洋水田，「併帶大圳水三分，有草鞋墩新舊圳水各捌分，通流灌溉。」²⁰至於大好山腳莊的水田價格略低，雖然一樣有圳水灌溉，如下庄仔的水田，「併帶中汙水份參畧伍分灌溉充足」²¹，廿五張的水田，「配舊圳水，照庄例通流灌溉。又帶新圳水第四畧柒分五厘灌溉。」²²有圳，但不一定有水，因為大好山腳庄的地理位置在水尾。草屯地區的灌溉用水主要來自隘寮溪和烏

¹⁶ 《草屯地區古文書專輯》，頁二三五。

¹⁷ 見乾隆二十五年〈台灣番界圖〉，圖藏中央研究院歷史語言研究所。

¹⁸ 《草屯地區古文書專輯》，頁七一。

¹⁹ 《草屯地區古文書專輯》，頁七二。

²⁰ 《草屯地區古文書專輯》，頁六九。

²¹ 《草屯地區古文書專輯》，頁一一〇。

²² 林美容《草屯鎮鄉土社會史料資料》，頁三八。

溪，尤其是烏溪，築圳分流，其分流之地就是圳寮，也就是水從東北邊向西南邊流灌，大好山腳庄正在南邊，水頭用剩的水才能流到水尾，所以大好山腳庄不一定有水。這就是為什麼到光緒十五年有一件大好山腳庄廿五張洋買賣契約一甲地，竟是五分水田，五分旱田。²³

嘉慶朝的水田每分平均價格為四三點四一員，旱田平均為一七點七六六員，水田為旱田的二點四四倍。與乾隆朝相比，水田漲一點九九倍。旱田為園的一點九九倍。可能是人口越來越多²⁴，土地的需求增加，價格自然上漲。

伍、道光朝的地價

道光朝(一八二一至一八五〇年)三十年，有完整資料可以統計的只有七件，作成表三。

自土地種類看，水田六件，旱田一件。是水旱之比六比一。嘉慶朝是七比四，乾隆朝是五比七。可以看出水田的比例愈後愈高，可知水利設施不斷進步的情形。

土地座落地點，都在匏仔寮台地以西，十分分散，草鞋墩附近二件，其他都是一件。

土地面積都不大，最大也才一甲六分多，最小是一分一厘多。水田平均是一甲三厘三絲。

價款最大的一宗是大埔洋水田一甲六分多賣八九〇員，其次是草鞋墩嶺腳水田一甲五分賣八〇〇員，三是牛屎崎水田一甲五分賣五二〇員，四是大堀厝前水田六分多賣五〇〇員，五是草鞋墩頂庄前大埔洋水田八分賣二二〇員。每分地賣價最高的是石頭埔庄後水田一一八點一八員，二是大堀厝前水田七五員，三是大埔洋水田五五點〇四員，四是草鞋墩嶺腳水田五三點三三員，五是草鞋墩頂庄前水田五二點五員。水田的每分平均價為六四點八員，旱田為三六點六七員。如與乾隆朝相比，水田漲二點九七倍，旱田漲四點一一倍。表一序號十一與表三序號七正是同一塊土地，它在乾隆五十四年〈一七八九〉的買賣價格是一六八員，平均每分地二一員，到道光二十九年〈一八四九〉也就是六十年後它以四二〇員成交²⁵，平均每分地五二點五員。道光時為乾隆時的二點五倍。

這些水田價格高，最大原因還是有水灌溉，可以種稻，另外就是和市街聚落

²³ 《草屯地區古文書專輯》，頁三二六。

²⁴ 台灣人口欠缺正確統計，現據《台灣省通志》為永曆四年（一六五〇）五萬人。永曆三十四年（一六八〇）一二萬人。嘉慶十六年（一八一—）一九四萬五千人。光緒十九年（一八九二）二五四萬六千人。明治二十九年（一八九六）二五七萬七千人。（台灣省文獻委員會編印《台灣通志》卷二〈人民志人口篇〉第一冊，頁五七，民國六十一年）。

²⁵ 此地乾隆五十四年北投社番巫尾八杜賣給漢人謝盛，後謝家又賣給萬寶新庄沈家，沈家在道光二十九年再杜賣給莊日新，但這些地契後來出現於李神庇族譜，可見又賣給李家。

越近越值錢。最高的石頭埔庄後水田，「帶水份灌溉充分」²⁶，第二高的大堀厝前水田，「帶埤圳灌溉」²⁷，第三高價的大埔洋〈中心林〉水田，「帶大圳水第拾參鬮四厘，又第拾伍鬮壹厘半，各通疏灌溉」²⁸，第四高價的草鞋墩嶺腳水田，「又帶隘寮溝下季埤圳水作參分應得一分，長流灌溉。又帶圳路由劉寬量田中直透至崎腳水汙頭。」²⁹第五高價的草鞋墩頂庄前大埔洋水田，「自配陳萬生水圳水五分，又帶草鞋墩舊圳水六分，長流灌溉。」³⁰可知這些水田都有埤圳灌溉，所以價格高昂。之中，在庄後、厝前、庄前的價更高。至於唯一的一宗旱田在圳寮庄路東，其實也是水田，契約中寫道「自帶內木柵溪水自築路通流灌溉充足」³¹，所以它每分地價也高到三六點六七員，比序號五牛屎期的水田價高。契約所說內木柵溪應即隘寮溪。圳路是自築的，不是公共的大圳，水源可能有不足的時候，所以也影響土地價格。

陸、咸豐、同治朝的地價

咸豐（一八五一至一八六一）十一年，同治（一八六二至一八七四）十三年，合計二十四年。二十四年間有完整資料可統計的有六件，列成表四。咸豐朝三件，同治朝三件。全部都是水田，地點全在匏仔寮台地以西。因為在日治昭和龍泉圳開鑿之前，內木柵地區缺乏灌溉水源，只有極少數有泉水、山溪水灌溉之地及烏溪底才有水田。

這一時期的買賣價款不大，最大一宗只有二四六員。每分地的價格，最高是二七點六六員，最低是一三點二〇員，平均是一八點三九六員。這個價只是乾隆朝水田的百分之八四，嘉慶朝水田的百分之四二，道光朝水田的百分之二八。

為什麼咸豐、同治朝地價大幅滑落？竟然只有道光朝的四分之一強。是北投社平埔族移入埔里空出許多土地？是台灣開港，北部新興市鎮吸引大量人口？是樟腦、茶葉的生產吸去了農村的勞動力？是社會動亂，人口大量死亡，大量遷移？

如是社會動亂，這一時期的最大動亂是戴潮春事件，爆發時間是同治元年，咸豐朝的低地價無法解釋。

如是咸豐八年〈一八五八〉天津條約簽訂，台灣〈安平〉、淡水、基隆、打狗〈高雄〉各港相繼於同治二年前開放。此後茶、糖、樟腦出口大增，北部出現新市鎮。因為開放大致在同治之後，所以咸豐朝的低地價依舊無解。

那麼，在草屯最大的事件是原住民的北投社人自道光三年之後陸續移入埔

²⁶ 《草屯地區古文書專輯》，頁一三九。

²⁷ 彩色照像影本見洪英聖《牛屎崎鄉土誌》，頁七〇，草屯鄉御史里辦公室，民國八十九年九月。

²⁸ 《草屯地區古文書專輯》，頁九二。

²⁹ 《草屯地區古文書專輯》，頁一一三。

³⁰ 林美容《草屯鎮鄉土社會史料資料》，頁六四。

³¹ 《草屯地區古文書專輯》，頁二八二。

里。但根據我在另文的研究，到道光七年北投社番已將祖業賣光、典完。³²

劉家謀《海音詩》七絕百首，是劉氏道光二十九年來台任台灣府學教諭四年〈到咸豐二年〉所寫的，劉氏咸豐三年病歿台灣。³³在《海音詩》有二詩及其註透露了此中消息。一云：「蜀糖利市勝閩糖，出峽長年價倍償；輓粟更教資鬼國，三杯誰覓海東糧！」註云：「台地糖米之利，近濟東南，遠資西北。乃四川新產之糖，價廉而貨美，諸省爭趨之，台糖因而減市；英吉利販呂宋諸夷米入於中國，台米亦多賤售。商為虧本而歇業，農為虧本而賣田，民愈無聊賴矣。『三杯』，為台穀名。」³⁴又一詩云：「一甲徵租近一車，賦浮那得復言加！多田翁比無田苦，怕見當門虎老爹。」註云：「台邑地狹，而賦視其他邑為多。內地田一畝約賦銀一錢，台地田一甲比內地十一畝三分一釐零，上則田一甲賦粟八石八斗，每石折番餅錢二圓二角，計每甲賦十數倍內地不止。久墾，土田漸成磽瘠，每甲出粟上者不遇三、四十石，每石價不遇六、七角；一年所入，除各色費用外，不足以供賦。追呼之慘，稱貸之艱，有不忍言者矣。田地昔值百金者，今值及半焉；鬻之則虧資，存之則受累，民亦何樂求田耶？台穀每石為一車。班役之家皆祀虎，謂之『虎老爹』，逋賦者拘押諸家，荼毒萬狀。」³⁵上一詩及註看台灣糖和四川糖競爭中國市場，台灣糖失利；台灣米和南洋米競爭中國市場，台灣米又失利。因之「台糖因而減市」、「台米亦多賤售」，自荷蘭據台時，台灣經濟的商業性格已經十分濃厚，台灣的農業生產已經納入世界的經濟體系中，經過鄭氏時期到清代，此一商業性格並無改變，土地生產的糖米既然不是有利的商品，土地的價格自然一落千丈，所以「商為虧本而歇業，農為虧本而賣田。」道光末，咸豐初台灣農業的困境還不只碰到四川和國際的競爭，而且台灣歷史中存在的賦稅超重的問題一直沒有解決，劉家謀指出台灣的田賦竟是大陸的十數倍。內在賦稅超重，外在國際競爭，兩相交逼，民不聊生。「田地昔值百金者，今僅及半焉；鬻之則虧資，存之則受累，民亦何樂求田耶？」這就可以解釋為什麼咸同時期地價大幅滑落，以及交易不多，面積不大，既想賣怕虧本，既想買怕受累的情形。台灣經濟的國際性格在此十分明顯。

比劉家謀早一年到台任台灣道的徐宗幹也看到了台灣的困境，是「銀日少，穀日多」，「銀何以日少？洋煙愈甚也。穀何以日多？洋米愈賤也。」「蓋由內地食洋米而不食台米也。不食台米，則台米無去處。」³⁶

³² 陳哲三〈草屯地區清代的拓墾與漢番互動〉載古鴻廷、黃書林編《台灣歷史與文化（二）》，頁十一至六〇，稻鄉出版社，民國八十九年二月。

³³ 見《海音詩》〈韋序〉台灣銀行經濟研究室《台灣新詠合刻》，民國四十七年十月；及楊雲萍《台灣史上的人物》，頁二〇四至二〇六〈劉家謀〉，成文出版社，民國七十年五月。

³⁴ 劉家謀《海音詩》，頁九，台灣銀行經濟研究室《台灣新詠合刻》，民國四十七年十月。

³⁵ 劉家謀《海音詩》，頁七至八。

³⁶ 徐宗幹〈請籌議備貯書〉載丁曰健《治台必告錄》卷四〈斯未信齋存稿〉，頁二八一至二八六，台灣銀行經濟研究室，民國四十八年七月。

今人王世慶說：「迨道光末內地與南洋之貿易迅速發展，而廈門亦成爲通洋之中心，凡洋船之自閩海遠航至暹羅柴棍等從事貿易者，大有載運其地之產米進口，因而台米之糶運顯著減少，至囤積米穀，價格低落。」³⁷這種出口困難，台米日賤，以致地價日賤的因果關係至此大明。

柒、光緒朝的地價

光緒朝三十四年（一八七五至一九〇六），因爲甲午一役割台與日，所以清治台灣只到光緒二十年（一八九四）。光緒二十一年即日本明治二十八年，列入明治時期。光緒的二十年，可統計的契約有十三件，列成表五。

自土地的種類看，水田九件，旱田二件。

自座落地點看，埔園一在南埔庄，一在中埔，都在內木柵，也即匏仔寮台地以東。旱田二件都在牛史崎。水田草鞋墩二件，大埔洋二件，大好山腳庄二件，圳寮一件，牛史崎一件，北勢瀟烏溪底一件。草屯地區除南埔、土城、屯園一帶沒有水田外，都有水田。有一件廿五張洋頭份上節的契約是五分雙冬水田，五分旱田，共田壹甲。³⁸可能是水尾的緣故，竟不能有充足的水灌溉。

從買賣面積看，最大的一宗水田是大好山腳庄洋的水田五甲，最大的一宗埔園是中埔大墩腳的七甲五分七厘七絲。最小的水田，旱田都是五分。水田平均面積是一甲六分五厘六絲，旱田五分，埔園四甲四分。可見面積都不大，依舊是小農經濟的格局。

從價格看，最大的一宗是下庄水田五甲賣一二〇〇員，次爲草鞋墩庄北水田一甲五分賣八四〇員，三爲大哮山腳庄廿五張洋水田三甲三分賣七三〇員，四爲牛史崎一甲五分水田賣五八〇員。至於中埔大墩腳埔園七甲五分多只賣二三〇員。大金額的交易比前期多起來，表示經濟又活潑起來，有人在各種經濟活動中賺到錢。開港後賺錢變得比較容易，有人種蔗製糖，有人採樟熬腦，有人開發水利，戮力耕耘，累積了財富。在這一時期有許多契約的買方是李安睢，土地有集中少數人的現象，地主漸漸形成。這也許可以另文討論。

每分地的平均價格，最高五六員，次五〇點五三員，三爲三八點六七員，都是水田。最低的是三點〇三員，次爲四點一七員，都是埔園。旱田價格也高到每分三五員，比某些水田爲高。在乾隆、嘉慶、道光、甚至咸豐同治時大埔洋的水田地價最高，但光緒朝最高價的是草鞋墩、圳寮，大埔洋的地價只和大好山腳庄差不多。這似乎告訴我們北投社附近的舊街、新街、石頭埔已趨沒落，草鞋墩地位的已經超越了北投新舊街。

³⁷ 王世慶〈清代台灣的米產與外銷〉載王氏著《清代台灣社會經濟》，頁九三至一二九，聯經出版公司，民國八十三年八月。

³⁸ 《草屯地區古文書專輯》，頁三二六。

光緒朝的水田每分平均價為三一點〇八員，比咸豐同治朝的一八點三九六，已經漲了一點六九倍。這一現象也可從米穀的價格看出來。王世慶研究台灣清代的米價，所得結論是康熙年間常時每石銀一兩二、三錢，雍正乾隆年間每石銀一兩五錢，嘉慶年間每石銀一兩一錢五分至二兩二錢。道光初、中葉每石銀二兩餘，道光末至咸豐年間每石銀一圓五角（約合紋銀一兩零五分）至七角左右，同治年間，每石番銀二圓，約合紋銀一兩四錢，光緒年間，每石銀一兩六錢五分至一兩八錢。³⁹可見米價和田價成正比，米價漲則田價漲，米價跌則田價跌。大好山腳庄舊廂前下庄仔水田五甲嘉慶十五年賣一五八八大員，光緒十二年只賣一二〇〇員，跌掉百分之二十五。

捌、明治時期的地價

台灣割日，日本統治台灣，日本的貨幣度量衡制度都和原來台灣的不同，但日人取漸進的方式推行其制度，即學者所謂日治四階段，軍憲鎮壓時期、尊重舊慣時期、同化政策時期、皇民化時期⁴⁰，要到第三階段才將日本的比重加強，在契約中可看到點滴的改變，但在明治統治的最初十年，民間契約的改變還不至於造成統計的困難。⁴¹

日治五十一年，明治有十七年，可統計的契約是前十年的十九件，列成表六。

十九件中，水田十三件，旱田五件，園一件。園在中埔，旱田在橫山腳新厝邊、御使崎南勢洋、內木柵埤仔頂洋、內木柵桃仔崙及匏仔寮。水田十一件在匏仔寮台地以西，以東只有二件，分別在北勢涌溪底苦苓腳洋及北勢涌洋。可知到昭和三年龍泉圳竣工通水之前，今日南埔、頂崁、土城、屯園一帶沒有水田。

從買賣面積看，除養膳園八甲多外，其他都在一甲八分以下，最小的只一分九厘多。水田平均面積為九分五厘，旱田平均為八分九厘。這個平均面積比任何前面的時期都小。應該是土地在繼承的過程中諸子均分，越分割越細小。另一方面地主的形成，土地又有集中少數人的現象，所以一般人能分的土地愈少。越小的土地其生產量越少，要靠土地維持生活也便越加困難。人口必須從農村出走，城市的形成壯大，這可能是一個推動力。

土地買賣價格，超過四〇〇員的有六件。最高額是新庄水田一甲四分多，賣八七三員，次為北投埔庄水田一甲三分多賣五六五員，三為牛屎崎洋水田一甲五分賣五二六員，四為北投新街東門外水田一甲六分多賣五一〇員，五為大哮山腳

³⁹ 王世慶〈清代的米價〉載王氏著《清代台灣社會經濟》，頁七三至九一，聯經出版公司，民國八十三年八月。

⁴⁰ 周婉窈〈歷史的統合與建構—日本帝國國內台灣、朝鮮和滿州的「國史」教育〉載《台灣史研究》第十卷第一期，頁三三至八四，中央研究院台灣使研究所籌備處，民國九十二年六月。

⁴¹ 陳哲三〈清季清丈與日初土地調查對台灣民間契字演變之影響—以草屯地區為例〉載《台灣文獻》第51卷第2期，頁135-162。民國89年6月30日。

內灣仔水田一甲七分多賣四五二員，六為草鞋墩大埔洋水田一甲五分賣四〇〇員。全部是水田，全在匏仔寮台地以西。分佈很普遍，可知水的灌溉良好，也就是水利設施有進步。

再看每分地平均價格，最高為新庄水田六二點一八員，次為舊厝前水田六〇員，三為草鞋墩水田五八點二四員，四為北投埔庄水田四一點五〇員。橫山腳新厝邊旱田也高到三九點八四員。中埔的養膳園最不值錢，每分地只有一點二員，北勢滄洋水田也只值六點二四員。內木柵桃仔崙旱田值一〇點七〇員，可知水田最高，平均每分是三四點八七八員，旱田為二二點七二四員，園最低只一點二員。就水田、旱田而言都比光緒朝略微上漲。水田價為乾隆時水田的一點六倍。

玖、一三四年的綜合觀察

以上是根據六十七件契約探討自乾隆三十五年（一七七〇）到明治三十七年（一九〇四）的一三四年間草屯地區的地價情形及其相關問題。為了討論的方便將一三四年分成六個時段，現在則將六個時段的結論再加綜合，做出一三四年的總觀察。

先將土地種類做成表七，可見水田最多四十五件，旱田次之十二件，園最少十件。如前所述，因為水田生產力最強，而且水田才能種水稻，水稻是當時最高經濟作物，一方面是主要食糧，又是重要商品。所以農戶費盡心力也要將旱田變水田。表中乾隆時水田只佔百分之三六，嘉慶已佔百分之六四，道光為百分之八十六，總平均水田為百分之六七。園則是乾隆朝最多，佔到百分之六四。總平均園為百分之十五。旱田嘉慶朝最多，佔百分之三六，總平均是佔百分之十八。

土地開發過程是荒埔→園（畑）→旱田→水田。

荒埔，即未開發的原始土地。長草的叫草埔。滿佈石頭的叫石頭埔。長草長樹的叫青埔。放牛的叫牛埔。埔都是平地，所以也叫平埔。

荒埔經過人工開墾，砍光樹木、除去野草、搬開石頭，變成可以種甘薯、花生、樹薯、香蕉的土地，就是園，也寫作畑。

在園開溝渠，將雨水、山溪水攔入園中，一塊一塊土地按其地勢做田埂，讓它可以蓄水，它就變成田。因為有水沒水全看天下不下雨，所以叫看天田。在台灣雨量分佈，上半年有雨水，可以種稻，所以稱單季田，也就是旱田。

如果有能力築埤圳、開圳溝、引來大溪大河的水，水源不竭，一年四季都有水可常流灌溉，上下兩季都可種稻，都有收穫，叫水田，也叫雙冬田。

乾隆時期的園全在溪洲，光緒時的園在南埔、中埔。明治時的園也在中埔。也就是說後期匏仔寮台地以西全是水田，只有匏仔寮台地以東的內木柵地區依舊是園。這種情況要到昭和三年（一九二八）龍泉圳完工通水，才使土城南埔頂崁、

北勢瀆、匏仔寮的園、旱田變成水田。⁴²

再將各期土地平均面積做成表八。資料齊全的是水田，所以就水田討論。水田買賣的平均面積，乾隆時為四甲一分多，嘉慶減為一甲九分多，道光再減為一甲 0 分三厘多，咸豐同治在減為九分五厘多，光緒回復為一甲六分多，明治又減為九分四厘多。可知土地面積有越來越小的現象，原因是土地面積沒有增加，而人口增加，諸子平分祖業，愈分愈少。另一方面土地又有集中的現象，地主的出現正是此一現象的證明。明治時平均面積是乾隆時平均面積的百分之二十三，明治時的人只能擁有乾隆時人的四分之一弱的土地資源，雖然其他農業條件可能有所改進，但生活肯定是困難。至於咸豐同治時土地平均面積特別小，還有上述提到的米價下跌，土地價格下跌所引起的惜售現象。

將全部六十七件土地不分種類，按其土地面積做成表九。可見五分以下十五件，佔百分之二十二。五分到一甲十二件，佔百分之十八。一甲到一甲五分二十三件，佔百分之三十四。一甲五分到二甲七件，佔百分之十。二甲以上十件，佔百分之十五。也就是一甲以下佔百分之四十，一甲五分以下佔百分之七十五。二甲以上的只佔百分之十五。也就是農戶的土地面積都不大，小農經濟型態一直是草屯地區的常態。

那些佔百分之十五的十件，二甲以上的水田六件、園四件，其中最大的一宗水田買賣是乾隆四十一年石頭埔十三甲，其次是嘉慶十五年大好山腳庄舊廊前下庄洋水田五甲，其他三件分別為嘉慶朝的二甲五分，二甲四分多，及光緒朝的三甲三分，地點依序為崎頭庄前大埔洋、大好山腳廿五張內、大哮山腳庄廿五張洋。至於園四件，最大面積是明治時中埔的養膳園八甲三分多，次為光緒朝中埔大墩腳埔園七甲五分多，另二件都是乾隆時溪洲熟園三甲三分。乾隆朝最大宗十三甲水田四 0 0 0 大員也是草屯地區清代最大筆的買賣。而最大筆的園在明治時也才賣一 0 0 員，僅與同時期廿五張洋二分八厘多的水田同價。而園的地點除早期溪洲的熟園外，全在匏仔寮台地以東。

將每分土地的平均價款做成表十。其中園、旱田的件數太少，統計意義不大，只有水田可以統計觀察。

乾隆朝水田每分地平均價佛銀二一點八一員。嘉慶朝大漲為四三點四一員，漲一點九九倍。道光朝又漲到六四點八員，為乾隆朝的二點九七倍。咸豐同治大跌，為一八點四 0 員，只及乾隆朝的百分之八四，嘉慶朝的百分之四二，道光朝的百分之二八。光緒回升到三一點 0 八員，回升了一點六九倍。但還不到道光朝的一半價格。明治時又略升到三四點八三員。水田的清代平均每分地價為三五點七二員。光緒、明治接近平均值，乾隆、咸同低於平均值，嘉慶、道光高於平均值。最高是道光，最低是咸同。咸同之所以最低是因道光末以來洋米銷售中國，使台米滯銷以致價賤，米價賤連帶使地價賤。已討論如前。至於道光朝所以最高，

⁴²洪英聖〈草屯龍泉圳的開發〉，東海大學歷史研究所碩士論文，民國 89 年 6 月。

那是因人口愈多，土地增加率趕不上人口增加率，致地價上漲。已論如前。

最後將水田每一時期最高價、最低價及其地點並價差做成表十一。

表中最高價中最高的是道光朝，最低的是咸同，和表十平均價符合。但最低價中最低者是明治，次為乾隆，三光緒，四才是咸同，與表十平均價不符合。不符合的原因，應是惜售心理造成。

同一時代高低價差，高低差之比，乾隆朝高為低的三點三四倍，嘉慶朝四點二五倍，道光朝三點四一倍，咸同朝二點一〇倍，光緒朝四點八四倍，明治時九點九五倍。可見清代除咸同為二倍多外，都在三、四倍，日治後卻突然變成近十倍。明治時水田高低價差竟然超過水旱田之價差。明治時水田平均價也只有旱田之一點五四倍。原因是水利灌溉和地點。而在同有水利的水田，則其價差顯然是地點所決定。

地點中之好地點一在近家，管理方便；一在近市街，增值空間大。乾隆時的石頭埔比草鞋墩嶺下近當時最重要的北投舊街。嘉慶的舊社林大埔洋比大好庄頭內灣更近北投新舊街，水利設施也更近水頭。道光時石頭埔庄後比牛屎崎更近北投舊街、新街。咸同時的崎仔頭庄前大埔洋比大哮中庄更近北投舊街、新街，水利設施也更近水頭。光緒時的草鞋墩庄北比北勢滄洋烏溪底更近市街，同治時草鞋墩已發展成街⁴³，而且比溪底田更安全。明治時的新庄比北勢滄洋更近市街。

另外，從不同時代出現最高價地點，似可看出市街形成，人口集中興替轉移的現象。乾隆時最高在石頭埔，嘉慶時在舊社北大埔洋，道光時在石頭埔庄後，咸同時在崎仔頭庄前大埔洋，光緒朝在草鞋墩庄北，明治時在新庄。咸同以前都在北投舊街、新街的周圍，光緒以後卻在草鞋墩的周圍。可以看到草屯地區人口經濟、政治由北投向草鞋墩移動的情形。

拾、結論

總結上面的論述，可得結論七點。

一、決定土地價格的因素，在清代有水利設施、近住家與市街，以及米價高低。水利灌溉良好，近家、近市街，米價高則地價高，否則地價低。而其中以米價之影響最重大，因為水利的地點只對個別的地段產生影響，米價則對整個地價發生影響，道光末到咸豐同治的米賤導致地賤的歷史是最好的案例。

二、水田能種稻，稻米是主食，又是台灣外銷的商品，所以是最高經濟作物，水田因此價格最高。旱田還勉強可以種一季稻，價次之。園（畑）只能種甘薯、花生等雜作，價最低。

⁴³ 陳哲三〈清代草屯地區開發史—以地名出現庄街形成為中心〉載《逢甲人文社會學報》，頁一九至一四一，二〇〇一年十一月。

三、咸豐同治以前以北投舊街新街附近的水田價最高，因為北投舊街新街是當時草屯地區的經濟、政治、文化教育中心。但同治以後，草鞋墩成街，開山撫番政策推動，草鞋墩的交通地位更形重要，加上原來控制水源的機能，地位取代了北投舊街新街，所以後期最高價的水田在草鞋墩附近。

四、匏仔寮台地以東本是界外禁地，福康安奏准設屯丁養膳埔地後，漢人可以公然租贖屯丁的養膳園，但因為地勢高亢，缺乏灌溉設施，只在山溝、烏溪底有水田，其餘全是園（畑）。這種情況在本文研究的年代間並無改變。

五、大好山腳庄是草屯開發最早的地方之一，是簡姓的住地。簡姓最早來到草屯地區，便佔據大好山腳下有泉水的地方，當時是最好的地方。洪姓所住自新庄、番仔田到石頭埔都是石頭遍地的地方。林姓所住的溪洲、月眉厝、北投埔，是貓羅溪氾濫之地。李姓所住的崎仔頭、下庄、圳寮也是烏溪舊河道，隘寮溪邊，石頭遍佈。簡姓雍正年間就來到草屯地區，選了最好的地方，可是當水利工程自烏溪引水灌溉，大好山腳庄卻成了水尾，只能用人用剩的水，雖有圳道卻不一定有水，這是大好山腳庄的水田價低的原因。

六、最要注意的是台灣經濟的國際性格在清代已顯露無遺。四川糖和台灣糖爭市場，南洋米和台灣米爭市場，台灣糖、台灣米都敗下陣下，於是台糖台米價跌，因而導致台灣地價大跌。到今天，國際經濟的波動依舊是台灣經濟波動最大的影響力。

七、土地高低價差到日治為九點多倍，是歷史新高，應是市街商業機能躍昇，居住市區易於營生賺錢，故市街土地價格大幅上昇。清治時最高價差四倍多不到五倍，日治時竟近十倍。意味著一個新時代的來臨—政治力量深入民間，工商業主導人的經濟生活的時代已悄然到來。

表一、乾隆朝草屯地區地價表

序號	年份	土地種類	地點	面積	價格(佛銀)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	35	埔園	下溪洲	1 甲 2 分	100 員	8.33	林 11
02	37	水田	草鞋墩嶺下	1 甲 5 分	138 員	9.2	草 4
03	40	埔園	下溪洲 月眉厝前	1 甲 6 分	160 員	10	林 13
04	41	園	溪洲尾 舊廊後	1 甲 2 分 5 厘	100 員	8	林 14
05	41	水田	石頭埔	13 甲	4000 大員	30.77	林 16
06	41	熟園	舊庄前溪洲	3 甲 3 分	300 大員	9.09	林 29
07	41	熟園	舊庄前溪洲	3 甲 3 分	300 大員	9.09	林 17
08	45	埔園	下溪洲 月眉厝前	1 甲 3 分	110 大員	8.46	林 24
09	50	水田	北投大埔洋	8 分	158 大員	19.75	草 91
10	51	水田	草鞋墩前	1 甲 2 分	340 大員	28.33	草 7
11	56	熟園	舊社前溪洲	9 分	85 大員	9.44	林 26

表二、嘉慶朝草屯地區地價表

序號	年份	土地種類	地 點	面 積	售 價 (佛銀)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	3	旱田	內木柵 三欖竹	1 甲 1 分 2 厘	80 大員	7.14	林 29
02	5	水田	大好庄 頭內灣	1 甲 1 分 3 厘 3 絲	150 大員	13.24	草 270
03	9	旱田	草鞋墩嶺腳	1 甲 5 分	280 大員	18.67	草 109
04	10	水田	崎頭庄前 大埔洋	2 甲 5 分	980 大員	39.2	草 69
05	14	水田	大好山腳庄 廿五張內	2 甲 4 分 7 厘 8 絲	880 大員	35.51	林 38
06	15	水田	大好山腳庄 舊廊前下庄仔	5 甲	1588 大員	31.76	草 110
07	15	水田	石頭埔後	4 分	295 大員	73.75	郭雙富 藏
08	16	旱田	北勢滴	1 甲 8 分	500 員	27.78	草 191
09	16	旱田	圳寮	3 分	66 大員	22	草 41
10	18	水田	大埔洋 (舊社林)	8 分	450 大員	56.25	草 71
11	23	水田	北投社南勢 土名大埔洋	1 甲 3 分	650 大員	54.17	草 72

表三、道光朝草屯地區地價表

序號	年份	土地 種類	地 點	面 積	價款 (佛銀員)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	6	水田	大埔洋 土名中心社	1 甲 6 分 1 厘 7 絲	890	55.04	草 92
02	7	水田	草鞋墩嶺腳	1 甲 5 分	800	53.33	草 113
03	12	旱田	圳寮庄路東	3 分	110	36.67	草 282
04	17	水田	番仔田大堀厝 前石埔仔	6 分 6 厘 6 絲	500	75.075	牛屎崎 鄉土誌 70
05	23	水田	牛屎崎	1 甲 5 分	520	34.67	草 175
06	26	水田	石頭埔庄後	1 分 1 厘 5 絲	130	118.18	草 139
07	29	水田	草鞋墩頂庄前 大埔洋	8 分	420	52.5	林 64

表四、咸豐同治朝草屯地區地價表

序號	年份	土地種類	地點	面積	價款 (佛銀員)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	咸 3	水田	大哮中庄	1 甲 3 厘	136	13.20	草 294
02	咸 11	水田	北投保 大埔洋	1 甲 4 分	246	17.57	林 68
03	咸 11	水田	崎仔頭庄前 大埔洋	4 分 7 厘	130	27.66	草 74
04	同 10	水田	廿五張洋	8 分	107 員 5 角	13.44	林 75
05	同 11	水田	草鞋墩庄前	9 分 2 厘	228 員 8 角	24.87	林 76
06	同 11	水田	廿五張洋 中庄仔	1 甲 1 分	150	13.64	草 312

表五、光緒朝草屯地區地價表

序號	年份	土地種類	地點	面積	價款 (佛銀員)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	3	水田	草鞋墩洋參分尾	5 分	114	22.8	草 13
02	5	水田	大埔洋	6 分	160	26.67	草 316
03	10	水田	草鞋墩庄北	1 甲 5 分	840	56	草 16
04	12	水田	大好山腳 舊廊前下庄洋	5 甲	1200	24	草 322
05	13	水田	大埔洋	9 分	240	26.67	草 94
06	13	水田	大哮山腳庄 廿五張洋	3 甲 3 分	730	22.81	林 82
07	15	水田	圳寮厝	4 分 7 厘 5 絲	240	50.53	草 64
08	16	埔園	南埔庄	1 甲 2 分 1 厘 9 絲	50	4.17	草 259
09	16	旱田	牛史崎南勢洋	5 分	126	25.2	草 180
10	18	埔園	中埔大墩腳	7 甲 5 分 9 厘 7 絲	230	3.03	草 260
11	19	水田	青牛埔苦冷腳崎 北勢瀆洋烏溪底	1 甲 1 分 5 厘 1 毫	133	11.56	草 215
12	20	旱田	牛史崎南勢洋	5 分	175	35	草 182
13	20	水田	牛史崎洋	1 甲 5 分	580	38.67	草 181

表六、明治時期草屯地區地價表

序號	年份	土地種類	地點	面積	價款 (佛銀員)	每分地價 (佛銀員)	備註
01	30	水田	牛屎崎洋	1 甲 5 分	526	25.36	草 184
02	32	旱田	草鞋墩洋 橫山腳新厝邊	3 分 7 厘 5 絲	150	40	草 122
03	33	旱田	御史崎南勢洋	7 分 9 厘	175	22.15	草 186
04	33	養膳園	中埔洋	8 甲 3 分 5 厘 5 毫 2 絲	100	1.2	草 94
05	33	水田	石頭埔	3 分 1 毫 2 絲	120 七兌銀 (171 佛 銀)	39.84 七兌 銀 (56.73 佛銀)	草 152
06	34	水田	舊厝前 (草鞋墩)	2 分 5 厘	150	60	草 32
07	34	旱田	內木柵 埤仔頂洋	1 分 9 厘 7 毫 2 絲	40	20.28	草 229
08	34	旱田	內木柵桃仔崙	1 甲 8 分 6 厘 8 毫 8 絲	200	10.70	草 228
09	34	水田	廿五張洋	2 分 8 厘 4 毫 7 絲	100	35.12	草 126
10	34	水田	北勢涌溪底 苦苓腳洋	1 甲 6 分 抽出 8 分	150	18.75	草 222
11	34	旱田	匏仔寮	1 甲 2 分 2 厘	250	20.49	草 170
12	35	水田	草鞋墩大埔洋	1 甲 5 分	400	26.67	草 100
13	35	水田	大哮山腳 土名內灣仔	1 甲 7 分 8 厘	452	26.46	草 128
14	35	水田	北勢涌洋	3 分 2 厘	20	6.25	草 232
15	35	水田	北投新街東門 外	1 甲 6 分 1 厘 9 毫	510	31.50	草 84
16	35	水田	下埔洋	7 分 1 厘 6 毫	150	20.95	草 146
17	37	水田	新庄	1 甲 4 分 4 毫	873	62.18	草 88
18	37	水田	草鞋墩	5 分 6 厘 1 毫 5 絲	327	58.24	草 38
19	37	水田	北投埔庄	1 甲 3 分 6 厘 1 毫 5 絲	565	41.50	草 102

表七、土地種類表

時 代 \ 種 類	埔園 (含園、熟園)	旱 田	水 田	計
乾 隆	7		4	11
嘉 慶		4	7	11
道 光		1	6	7
咸 同			6	6
光 緒	2	2	9	13
明 治	1	5	13	19
計	10	12	45	67

表八、平均買賣土地面積表 (單位分)

時 代 \ 面 積	埔園	旱 田	水 田
乾 隆	18.357		41.25
嘉 慶		11.8	19.44
道 光		3	10.33
咸 同			9.53
光 緒	44.08	5	16.56
明 治	83.55	8.9	9.52

九、買賣土地面積表

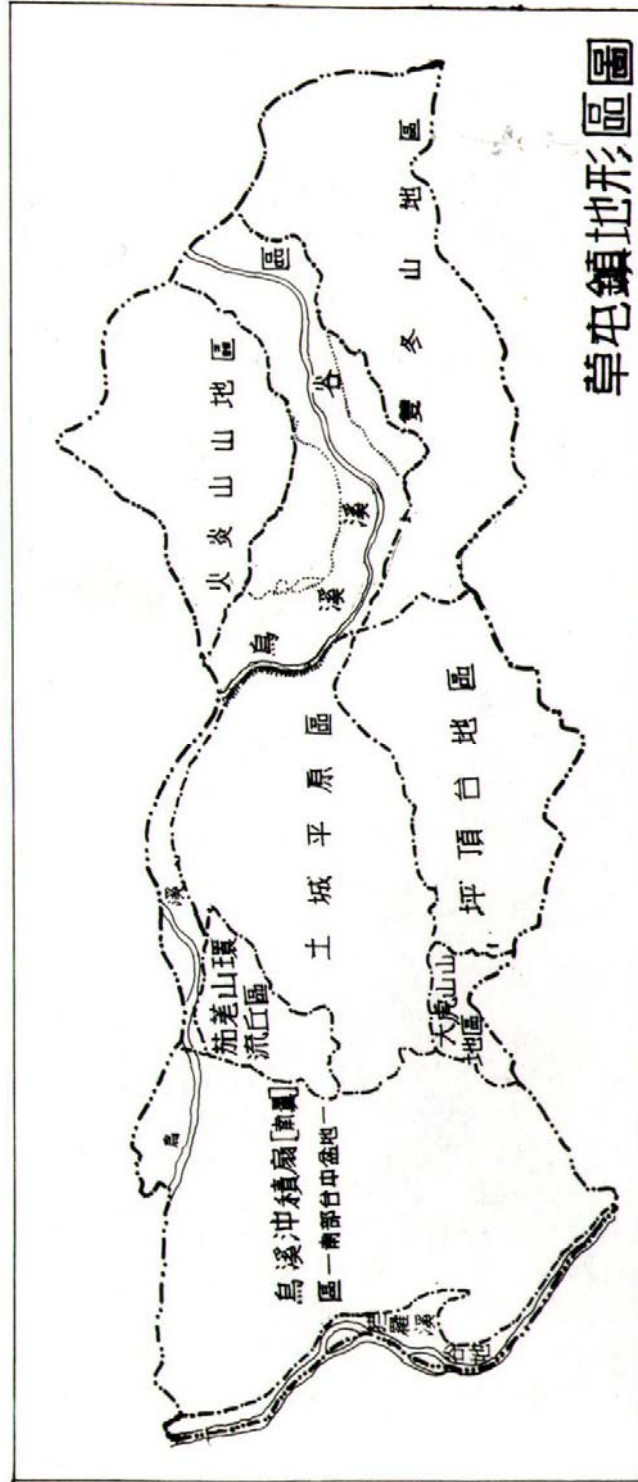
面積 \ 時代	乾 隆	嘉 慶	道 光	咸 同	光 緒	明 治	計
1分-5分		2	2	1	4	6	15
5分-1甲	2	1	2	2	2	3	12
1甲-1甲5分	5	4	2	3	4	5	23
1甲5分-2甲	1	1	1			4	7
2甲以上	3	3			3	1	10
計	11	11	7	6	13	19	67

表十、每分土地買賣平均價款（單位佛銀員）

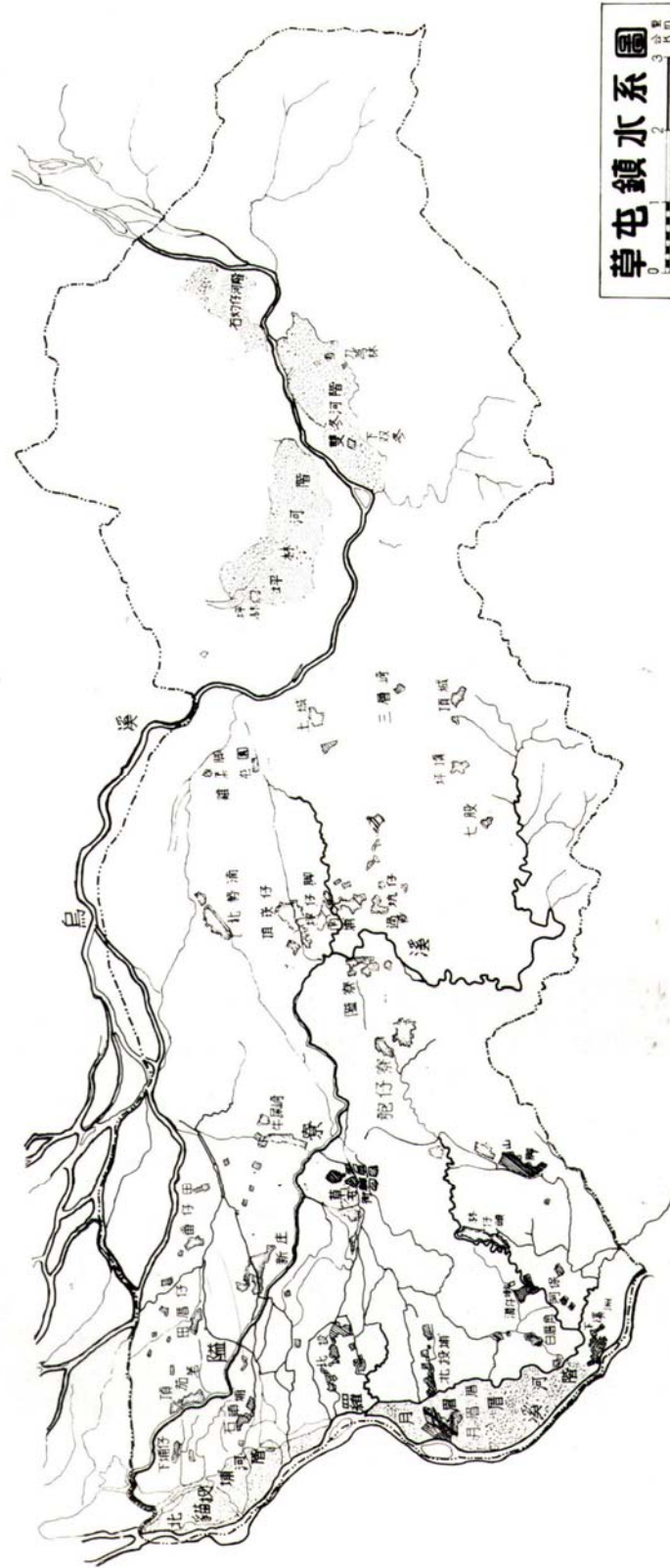
時 代 \ 種 類	園	旱 田	水 田	備 註
乾 隆	8.92		21.81	
嘉 慶		17.77	43.41	
道 光		36.67	64.8	旱田只一件
咸 同			18.40	
光 緒	3.6	30.1	31.08	旱田兩件
明 治	1.2	22.72	34.83	園只一件
平 均	4.57	26.815	35.72	

表十一、水田平均每分最高最低價表（單位佛銀員）

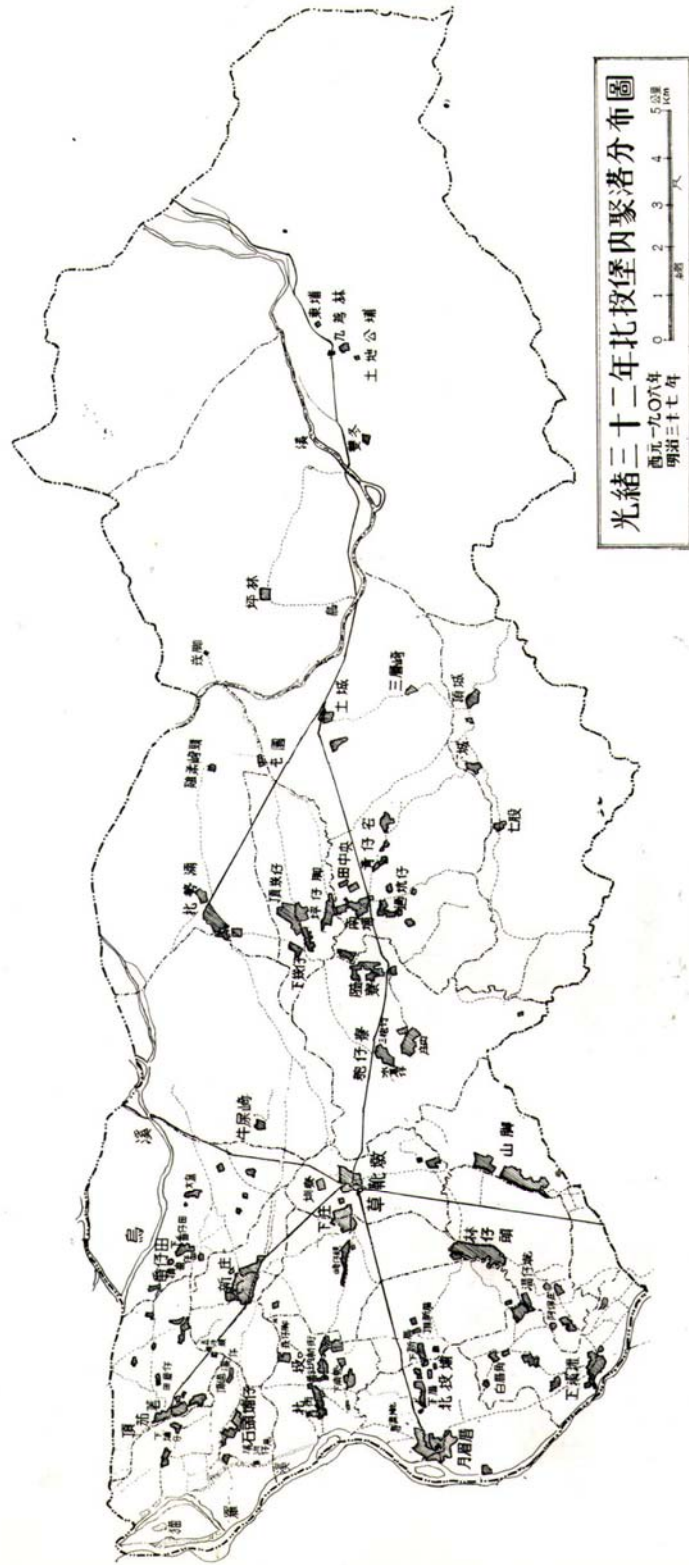
時 代 \ 價 款	最 高		最 低		高低差比
	價	地	價	地	
乾 隆 1770-1795	30.77	石頭埔	9.2	草鞋墩嶺下	3.34 倍
嘉 慶 1796-1820	56.25	大埔洋 (舊庄林)	13.24	大好庄頭內灣	4.25 倍
道 光 1821-1850	118.18	石頭埔庄後	34.67	牛屎崎	3.41 倍
咸 同 1851-1874	27.66	崎仔頭庄前 大埔洋	13.20	大哮中庄	2.10 倍
光 緒 1875-1894	56	草鞋墩庄北	11.56	青牛埔苦冷腳崎 北勢涌洋烏溪底	4.84 倍
明 治 1895-1904	62.18	新庄	6.25	北勢涌洋	9.95 倍



錄自《草屯鎮志》頁卅五



錄自《草屯鎮志》頁五五



錄自《草屯鎮志》頁九一

參考書目

- 〈台灣番界圖（乾隆 25 年）〉中央研究院歷史語言研究所藏。彩照影本見周婉窈《台灣歷史圖說》中央研究院台灣史籌備處特刊，聯經出版公司，1998 年 9 月 2 版。
- 丁曰健《治台必告錄》灣銀行經濟研究室，民國 48 年 7 月。
- 王世慶〈清代台灣的米產與外銷〉載王著《清代台灣社會經濟》，聯經出版公司，民國 83 年 8 月。
- 王世慶〈清代台灣的米價〉載王著《清代台灣社會經濟》，聯經出版公司，民國 83 年 8 月。
- 王世慶《台灣古文書影本》中央研究院歷史語言研究所傅斯年圖書館藏。
- 王世慶《清代台灣社會經濟》，聯經出版公司，民國 83 年 8 月。
- 台灣省文獻委員會，《草屯地區故書專輯》民國 88 年 6 月。
- 台灣省文獻會《台灣省通誌》卷二〈人民志人口篇〉第一冊，民國 61 年。
- 台灣銀行經濟研究室《清代台灣大租調查書》，民國 50 年 4 月。
- 周婉窈〈歷史的統合與建構—日本帝國國內台灣、朝鮮和滿州的「國史」教育〉載《台灣史研究》第十卷第一期，中央研究院台灣使研究所籌備處，民國九十二年六月。
- 周鍾瑄《諸羅縣志》台灣銀行經濟研究室，民國 51 年 12 月。
- 周璽《彰化縣志》台灣銀行經濟研究室，民國 51 年 11 月。
- 林文龍〈草屯李元光、簡化成史蹟調查〉《台灣風物》35 卷 1 期，1985 年。
- 林文龍〈草屯李氏族譜及故書〉《台灣風物》35 卷 2 期，1985 年。
- 林美容〈由祭祀圈來看草屯鎮的地方組織〉載林著《鄉土史與村庄史》頁 121-212。
- 林美容〈草屯聚落發展與宗族發展〉載林著《鄉土史與村庄史》頁 38-88。
- 林美容〈聚落的指標—土地公廟：以草屯鎮為例〉載林著《鄉土史與村庄史》頁 89-120。
- 林美容《草屯鎮鄉土社會史料》台灣風物雜誌社，1990 年 10 月。
- 林美容《鄉土史與村庄史》台原出版社，2000 年 9 月。
- 洪英聖〈草屯龍泉圳的開發〉海大學歷史學碩士論文，民國八十九年六月。
- 洪英聖《牛屎崎鄉土誌》草屯御史里辦公室，民國 89 年 9 月。
- 洪敏麟〈草屯茄老洪姓移植史〉《台灣風物》15 卷 1 期，1965 年。
- 洪敏麟《草屯鎮志》草屯鎮志編輯委員會，民國 75 年。
- 徐宗幹〈請籌議備貯書〉載丁曰健《治台必告書》卷四《斯末信齋存稿》台灣銀行經濟研究室，民國 48 年 7 月。
- 郭雙富藏，嘉慶 15 年石頭埔水田杜賣契字。

陳哲三〈古文書對草屯地區歷史研究之貢獻〉《逢甲人文社會學報》第五期，頁 107-126，2002 年 11 月。

陳哲三〈清代草屯地區的拓墾與漢番互動〉《第二屆台灣歷史與文化研討會》東海大學通識教育中心，1999.2.8-10。

陳哲三〈清代草屯地區開發史—以地名出現庄街形成爲中心〉《逢甲人文社會學報》第三期，頁 119-141，2001 年 11 月。

陳哲三〈清季清丈與日初土地調查對台灣民間契字演變之影響—以草屯地區爲例〉《台灣文獻》第 51 卷第 2 期，頁 135-162。民國 89 年 6 月 30 日。

陳紹馨《台灣人口的變遷與社會變遷》聯經出版社，民國 68 年 5 月。

曾敏怡〈草屯地區清代漢人社會的建立與發展〉東海大學歷史學碩士論文，民國八十七年六月。

楊雲萍《台灣史上的人物》成文出版社，民國 70 年 5 月。

劉家謀《海音詩》台灣銀行經濟研究室《台灣新詠合刻》，民國 47 年 10 月。

Feng Chia Journal of Humanities and Social Sciences
pp.89-116, No.7, Nov. 2003
College of Humanities and Social Sciences
Feng Chia University

Land Value and Its Related Issues in the Tsaotun Area during the Ching Dynasty

Che-San Chen *

Abstract

This essay examines the types, areas and prices in the antique contracts of the landed trades in the Tsaotun area in the Ching Dynasty in order to explore the historical factors which affect land value and unveil its related issues.

This essay includes eleven statistical tables. Through the quantificational operation, these tables enable analytic, comparative and chronological research among the types, areas and prices of lands in the antique contracts. The most significant discovery, concluded from these tables, is the influence of international trade on the land value in Taiwan. Comparing land value in a chronological sequence, land in the DawGuang Era reaches the highest value; on the other hand, land in the TongJyh and HsianFong Era obtains the lowest value. The situation of the low land value is attributed to the disadvantage of exporting Taiwanese rice and sugar in these two Eras. Because of the difficulty in international trade, which caused a great devaluation of the price of rice and sugar, the land value in these two Eras depreciated below one third of those in the DawGuang Era. Thereby the characteristic of Taiwanese economics, which deeply depends on international trade, is evidently manifested. As to the types of land, irrigable fields obtain the highest value because rice can be cultivated twice a year in these; dry farmlands receive a lower value because rice can only be cultivated once a year; and orchards obtain the lowest value because rice can not be cultivated there. On occasion, some dry farmland can obtain a higher price than

* Professor, Graduate Institute of History and Historical Relics, Feng Chia University.

the irrigable fields because their locality in the vicinity of a town center enables them to be used as a building site.

Keywords: Ching Dynasty, Tsaotun, land values, irrigable fields, dry farmland, orchards, international trade