

## 摘 要

本文擬以三張分別書寫於道光九年（一八二九）、昭和九年（一九三四）、民國八十九年（二〇〇〇），相當能代表台灣在清朝、日本、中華民國等統治時代之實況的有關土地或房屋買賣契約書，扼要地勾勒出自十九世紀迄今台灣民事財產法文化的變遷。為此，先說明這三張契約書所涉及之不同時代的「國家」，係分別以什麼樣的法律規範，來規律今日我們所稱的「不動產買賣」這件事。按「清治法」、「日治法」以及中華民國法，可能以不同的法理念、基於不同的利益衡量、使用不同的語言詞彙或概念，來處理同樣的生活關係。接著即觀察這些法律規範，對一般人民法律生活所造成的影響，或所發揮的形塑作用。故就買賣不動產時所關切的「契約書格式」、「作為標的物的土地或房屋」、「參與買賣之人」、「買賣契約內容」等四方面，闡釋這三張契約書不同的文字記載，背後所蘊含的法制或法律生活處理方式的不一樣。進而歸結出：雖然台灣在這一百多年來，經歷了三個形式上分別自成一格、可謂已「斷裂」的國家法律體制，但在法律文化的發展上，仍展現出一定的「連續性」，以有關不動產買賣在法律上的操作方式而言，即不斷地朝向個人主義、資本主義民事財產法邁進。