

「找洗之研究」導讀

What is the main question(s) raised in the paper (the issue)?

自清代起，至日治時代建立完整的土地登記制度之前，台灣的土地交易存在一種奇特現象：買賣雙方交易完畢一段時間後，有時賣家會再找買家要錢，而且往往能成功，稱為「找洗」。找洗的成因，過去有兩種說法，一是找洗契約裡常見的說辭：賣家貧困，找上買家乞求救濟；一是賣家觀察到交易後地價上升(可能因為買家投資改良土地)，想分一杯羹。本文想驗證何者才是真正原因。

Why should we care about it (the significance)?

如果賣家找洗是因為觀察到地價在交易後上漲而去索要金錢，這對買家來說猶如被課土地增值稅，會減低買家投資改良土地的意願，導致土地使用效率降低，對社會有負面影響。反之，若賣家只是自身經濟窘困而去乞討，那買家遭遇金錢損失是隨機事件，不會影響土地使用效率。

What is the author's answer (the findings)?

從回歸結果來看，地價上升使得找洗發生機率增加，在1840-1850年間台灣水田價格因五口通商打擊台灣水田主要作物稻米的輸出而下跌時，找洗頻率也降低了，支持賣家是觀察到地價上升才去找洗的說法。找洗形同對買方投資經營土地的果實課稅，會打擊買方的投資意願，有礙效率性。

How did the author get there (the strategy)?

要釐清找洗與地價的關係，需整理買賣、找洗契約，以及清代地價的時間序列資料。作者自「台灣歷史數位圖書館」取得清代土地交易契約和相應的找洗契約。交易的土地種類有水田、旱田等數個種類，其中水田可以透過修建灌溉設施等投資明顯提高地價，因此將分析重點放在水田上。作者首先統計契約記載的平均水田價格，並援引Kelly Olds同樣自台灣歷史數位圖書館整理出的借貸契約計算市場利率，發現利率持續隨時間下跌，理論上會刺激投資使得地價持續上漲，然而資料顯示在1840-50年間，台灣水田地價大跌，之後恢復上漲趨勢。這段地價下跌可能肇因於中國開放五口通商。過往台灣大量稻米銷往中國，五口通商後，外國運入大量東南亞國家產的稻米與台灣米競爭，在此衝擊下米價下滑。連帶使得台灣水田價格下跌。若土地賣家考量地價上漲才去找洗，則當地價下跌，應降低找洗頻率，提供了檢驗假說的機會。實證部分作者按年代、廳別計算1740-1890年間找洗頻率 = 找洗契約件數 / (土地交易件數 + 找洗契約件數)，迴歸分析時間(年代)和1840-1850 dummy對找洗頻率的影響，發現透過加權迴歸和廳別的固定效果之後，無論是樣本納入所有土地種類——這意味水田價格可以連帶影響其他種類土地，進而影響其找洗頻率，或是僅觀察水田樣本，迴歸係數都顯示找洗頻率會隨時間上升，但在1840-1850時遞增趨勢終止。