

首爾城中的外國人土地特權 ——中國人居留地與外國人 土地政策為中心（1882-1905）

金恩美*

摘要

1882 年，清朝與朝鮮簽訂《中朝商民水陸貿易章程》，中國商民第一個獲得了進入首爾租地、賃房屋、交易土地及開設行棧的權利，中國人成為第一個進入首爾通商、購買土地的外國人，第一個形成的外國人居留地也是中國人居留地。其後，其他國家也仿效清朝，各自透過條約取得了相同權利，形成了日本人居留地與歐美人居留地。

外國人在首爾的家屋、土地所有比率急速增加，朝鮮政府開始採取管制外國人家屋與土地所有政策。1894 年甲午戰爭爆發後，朝鮮政府在朝鮮內地禁止外國人土地所有，但對首爾無法採取禁制政策，因為在首爾的外國人土地所有權受條約保障。因此，首爾成為外國人可以自由進行不動產交易的土地特權地區。朝鮮政府試圖在首爾加強外國人土地所有管制政策，但引起外國公領事的反彈而無法順利執行。1906 年日本將朝鮮保護國化、掌握行政權後，轉變原有的外國人土地管制政策，對外國人全面開放土地購買，保障其所有權。

* 國立臺灣師範大學東亞學系教授

本文主要以首爾城內的中國人居留地為例，探討因條約所形成的外國人土地所有權與外國人土地管制政策，並說明外國人管制政策的強化而引起的衝突。研究時期而言，本文以中國人在首爾土地特權開始形成的1882年至其結束的1905年為中心進行討論。

關鍵詞： 首爾、中國人居留地、華僑、條約、外國人土地所有權

一、前言

1876年朝鮮門戶開放後，清朝、日本與西方各國勢力進入朝鮮，形成競爭局面。首爾是當時的首都，也是朝鮮各城市中第一個成為外國商民可以通商、居住的城市。因此，首爾成為各國的利益競爭重點地區，可以說是外國勢力競爭最激烈之地。然而，值得注意的是，在首爾形成的並不是租界，而是居留地。此居留地並不像租界劃分固定的界線形成專屬區域，而是外國人進入首爾，與朝鮮人雜居，以開設店鋪、購買家屋與土地的方式形成了居留地，而第一個打開首爾門戶的則是清朝。

1882年，清朝與朝鮮簽訂《中朝商民水陸貿易章程》，第一個獲得了商民進入首爾租地、賃房屋、購買土地及開設行棧的權利。因此，第一個進入首爾通商的外國人是中國人；第一個形成的外國人居留地，也是中國人居留地。其後，其他國家也仿效清朝，各自透過條約取得了相同權利，形成了日本人居留地與歐美人居留地。

首爾開市初期，朝鮮政府按照條約內容允許外國人在首爾購買房屋與土地。因此，外國人在首爾的家屋與土地所有比率急速增加，朝鮮政府也開始採取管制外國人家屋與土地所有的政策。1894年甲午戰爭爆發後，朝鮮政府對外國人土地所有管制更加明顯化，發展為禁止外國人土地所有政策，但對首爾無法採取禁制政策，因為在首爾的外國人土地所有權受條約保障。在朝鮮境內，首爾成為外國人可以自由買賣家屋、土地，進行不動產交易的特殊地區。換言之，朝鮮內地禁止外國人購買土地的情況下，首爾成為外國人的土地特權地區。¹

在條約保障外國人土地所有權的情況下，首爾成為外國人家

¹ 1899年平壤開市，如同首爾形成外國人與朝鮮人雜居型態。然而，平壤的開市基於「有關平壤開市駐韓使臣的宣言」，外國人在平壤購買家屋與土地並沒有受條約的保障。參見孫禎睦，《韓國開港期都市變化過程研究：開港場、開市場、租界、居留地》（首爾：一志社，1982），頁324-325。

屋、土地所有率最高地區，也因此成為家屋、土地問題所引起的爭執最嚴重地區。外國人土地所有問題上，朝鮮政府欲最優先解決的地區也是首爾，因此外國人土地管制政策都由首爾開始實施，再推廣到全國。

1898年起，朝鮮政府推動土地測量，第一個實施土地測量的地區就是首爾。朝鮮政府試圖透過土地測量強化外國人的家屋、土地所有管制，而朝鮮政府在首爾第一個測量的土地則是中國人居留地。然而，朝鮮政府在首爾強化的外國人土地所有管制政策，引起外國公領事的抗議而無法順利執行。

1905年日俄戰爭結束後，日本成為在朝鮮最有影響力的國家，1906年日本在朝鮮設立統監府，將朝鮮保護國化、掌握行政權後，轉變原有的外國人土地管制政策，對外國人全面開放土地購買，保障其所有權。換言之，1906年起外國人不僅在首爾，在朝鮮內地也可以自由購買土地。

回顧首爾外國人土地所有的一連串問題，在朝鮮開啟外國人土地所有的案例則是清朝，中國人成為在首爾第一個買收朝鮮人家屋、土地的外國人。而此權利則是因《中朝商民水陸貿易章程》而取得了保障，1900年簽訂的《韓清通商條約》，清朝繼續持有此權利。

此外，朝鮮外國人土地政策的發展也反映當時朝鮮所面臨的國際情勢，朝鮮在清朝、日本、西方國家之間關係的轉變，也影響到朝鮮政府的外國人土地政策。1894年甲午戰爭前為清朝影響力最大的時期，因此朝鮮政府採取對清朝最有利的外國人土地政策；1895年甲午戰爭後至1904年日俄戰爭前，形成日本與俄國之間的勢力均衡，出現「自主」、「獨立」空間，朝鮮政府採取強硬的外國人土地政策；1905年日俄戰爭後，俄國勢力退出朝鮮，日本成為唯一最有影響力的國家，土地政策由日本主導，朝鮮政府失去了「自主」。

本文主要以首爾城內的中國人居留地為例，探討因條約所形成的外國人土地所有權與外國人土地管制政策，並說明外國人管

制政策的強化而引起的衝突。研究時期而言，本文以中國人在首爾土地特權開始形成的1882年至其結束的1905年為中心進行討論。希望本論文可以討論到圍繞朝鮮的國際情勢的變化如何反映在朝鮮政府的外國人土地政策；同時，中國人土地所有權的取得對清朝與朝鮮政治、經濟帶來的影響。²

朝鮮末期的外國人土地政策與所有權相關研究非常少，部分論文討論朝鮮末期土地政策時提及外國人土地政策，³但專注在外國人土地政策的論文非常少。⁴尤其目前幾乎沒有以通商條約為焦點，討論外國人土地政策的論文。

二、首爾城內外國人土地特權的形成與中國人居留地

(一) 圍繞朝鮮的國際情勢與《中朝商民水陸貿易章程》的簽訂

十九世紀後半期，朝鮮遇到「西勢東漸」時，朝鮮仍處於以清朝為中心的傳統東亞國際秩序。對朝鮮而言，西方勢力並不是一國層次的外交問題，而是以東亞三國間的宗屬、交鄰體制層次

² 本文是筆者已發表的〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動(1882-1894)〉延伸研究。此論文中已探討過朝鮮的國際情勢與中國人居留地形成過程，因此本文中相當於背景部分的朝鮮末期「圍繞朝鮮的國際情勢」與「首爾中國人居留地的形成」相關內容，主要參考了前述論文。參見王思美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動(1882-1894)〉，《臺灣師大歷史學報》，44(臺北，2010.12)，頁133-178。(筆者後更改姓氏為「金」)

³ 例如：최원규，〈대한제국과 일제의 토지권법 제정과정과 그 지향〉，《東方學志》，94(首爾，1996.12)，頁111-168；최원규，〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉，《지역과 역사》，8(釜山，2001.6)，頁93-137；최원규，〈한말 일제초기 官契와 地券의 성격 검토〉，《역사와 세계》，54(釜山，2018.12)，頁363-407等。

⁴ 目前筆者僅發現一篇專注討論外國人土地政策之研究：王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，《서울학연구》，10(首爾，1998.5)，頁1-44。雖然이승일，〈대한제국기 외국인의 부동산 전당 및 매매와 민사 분쟁：헐버트의 가옥 분쟁(1900-1902)을 중심으로〉，《法史學研究》，49(首爾，2014.4)，頁85-118，討論大韓帝國時期外國人的不動產問題，但主要以1900年至1902年發生的美國人吉毛(George W. Gilmore)家屋買賣為中心，討論外國人不動產民事糾紛。

處理的問題。因此，朝鮮的「西勢東漸」對應捲入清、日的方式進行，同時拒絕歐美的直接開港的要求。朝鮮對歐美的開國由清、日兩國的干涉下進行，尤其清朝主導朝鮮對歐美的開港。⁵

大院君（1821-1898）攝政時期，大院君的對外西方採取「鎖國政策」。⁶然而，1868年明治維新後，大院君轉變對日本的政策，轉變為傾向反日強硬路線。其主要原因為大院君將西方勢力視為對國家的威脅，開港等同於入侵；而日本在1854年對西方開放門戶後，更以明治維新為契機逐漸脫離原有國家體制、傳統、制度，單方面要求以西方方式建立雙方關係，因此其對日本外交關係的簽訂採取負面的態度。⁷

1873年大院君退出政壇、高宗（1852-1919，1863-1907在位）親政後，才開始打破朝鮮與日本的僵局。1875年，日本以測量為藉口，派軍艦「雲揚號」到江華島外海進行武力示威。朝鮮政府在日本的「砲艦外交」的壓力下，次年（1876）1月，⁸與日本簽訂《朝日修好條規》，又名《江華島條約》，朝鮮第一次對外開放了門戶。然而，朝鮮與日本對《朝日修好條規》的解釋不同，對朝鮮而言，只是恢復以往的「交鄰關係」；但對日本而言，從以往的「交鄰關係」改變為「近代條約關係」，強調朝鮮不再是清朝的「屬國」而是「自主」國家。⁹

同時，清朝與朝鮮的關係，強烈受到清朝與日本關係變化的影響。1874年爆發的牡丹社事件是清朝與日本關係變化的發端，

⁵ 原田環，《朝鮮の開国と近代化》（廣島：溪水社，1997），頁28、頁43。

⁶ 當時主政的大院君目睹清朝在鴉片戰爭慘敗，開始提高對西方的警覺，採取攘夷政策，而發生「丙寅洋擾」與「辛未洋擾」。「丙寅洋擾」是1866年法國軍艦占領江華島事件；「辛未洋擾」為1871年美國攻打江華島事件。這兩件「洋擾」事件中，朝鮮成功抵擋了西方勢力，加強大院君對攘夷政策的信心，因此在全國各地廣設「斥和碑」，顯示對攘夷的決心。韓永愚，《다시 찾는 우리역사》（坡州：경세원，2007），頁461-463。

⁷ 도재숙，〈19 C 서세동점과 조선지배집단의 전략양태〉，《시민정치학회보》，3（首爾，2000.12），頁110。

⁸ 日期的標記方式本文主要採用陽曆，若是陰曆將會以括號表示陰曆。

⁹ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁138。

清朝開始意識到日本軍事威脅。接著1879年發生日本兼併琉球事件，清朝對日本的危機意識達到最高點。清朝必須確保並強化在朝鮮的宗主國地位與影響力，以免國家安全直接受到日本的威脅。¹⁰

1880年之前，清朝對西方列強說明，朝鮮與清朝間的「宗屬關係」僅是形式而已，朝鮮的內政與外交「自主」，不加以干涉。然而，1880年後，清朝開始意識到有必要防備西方列強對朝鮮的「宗屬關係」提出異議，因此清朝開始推動西方列強可以公認的「宗屬關係」之建構。

1880年8月，美國提督薛斐爾（R. W. Shufeldt, 1822-1895）對李鴻章（1823-1901）進行會談，要求與朝鮮簽訂友好條約時，清朝對朝鮮發揮影響力。¹¹因此，清朝試圖在此條款中加入清朝與朝鮮為宗屬關係的條文，企圖使朝鮮為清朝的「屬國」受國際法的保障。然而，清朝的企圖並未成功，1882年5月，在清朝的主導下簽訂的《朝美修好通商條約》中，無法加入宗屬關係相關條文。清朝僅能以發送「照會」致美國總統的方式，表達朝鮮為清朝的「屬國」。¹²

1882年6月（陰曆），首爾舊式軍隊發動「壬午軍亂」，清朝保護「屬國」之名分下，派遣三千兵力至朝鮮。鎮壓「壬午軍亂」後，清朝在朝鮮繼續駐屯軍隊，控制朝鮮武力，同時派馬建忠（1845-1900）與德國人穆麟德（P. G. Möllendorff, 1847-1901）擔任朝鮮政治與外交顧問，開始干涉朝鮮的內政與外交。這種實質的干涉，並不是原有「宗屬關係」的本質。基於原有「宗屬關係」，「宗主國」不會直接干涉的「屬國」的內政與外交，但軍亂後，「宗屬關係」性質轉變為實質干涉，朝鮮實質上成為清朝的「屬

¹⁰ 王思美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁138。

¹¹ 유바다，〈1882년 조약·장정의 체결과 속국(屬國)·반주지국(半主之國) 조선의 국제법적 지위〉，《역사와현실》，99（首爾，2016.3），頁170。

¹² 王思美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁138-139。

國」。¹³

軍亂後，1882年8月清朝與朝鮮簽訂《中朝商民水陸貿易章程》，在〈前言〉中明示：「惟此次所訂水陸貿易章程系中國優待屬邦之意，不在各與國一體均沾之列」，¹⁴表達朝鮮為清朝的「屬國」。對當時的清朝而言，在武力上沒有餘力對抗日本，盡快對外明示對朝鮮的「宗屬關係」，而在朝鮮占領優勢，才是清朝當務之急。簽訂《中朝商民水陸貿易章程》，可以說是清朝將「宗屬關係」明文化的唯一方法。¹⁵

（二）「主國」地位與中國人在首爾的土地特權

從《中朝商民水陸貿易章程》可知，雖然「西勢東漸」下，東亞的國際情勢逐漸往近代化的西方式外交關係方向發展，但清朝與朝鮮不願接受西方式外交觀，反而透過《中朝商民水陸貿易章程》，更強化了在朝鮮的傳統「宗主國」地位。

在「宗屬關係」下，清朝與周邊王國間具有不對等關係，清朝以「主國」或「上國」地位與周邊王國維持著主權不對等的宗藩、主屬關係。¹⁶因此，《中朝商民水陸貿易章程》雖規定在朝鮮的清朝官員與朝鮮官員，以及雙方地方官位階對等；但是規定，「若此等官執意任性，辦事不合，則由北洋大臣與朝鮮國王彼此知會立即撤回」，¹⁷表示朝鮮國王並不具有直接與清朝皇帝交涉權利，只能與北洋大臣交涉，意指清朝皇帝位階高於朝鮮國王。

此外，值得注意的是，根據《中朝商民水陸貿易章程》，首

¹³ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁138-139。

¹⁴ 國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》（首爾：國會圖書館立法調查局，1964-1965），下卷，頁398，〈韓·清商民水陸貿易章程〉，1882年8月23日。

¹⁵ 朴商萬，〈조선 개항기의 대외관계와 수교과정 연구：조·청 종속문제와 자주적 조·불 수교사례를 중심으로〉，《정치·정보연구》，9：2（大田，2006.12），頁283。

¹⁶ 張啟雄，〈東西國際秩序原理的差異——「宗藩體系」對「殖民體系」——〉，《中央研究院近代史研究所集刊》，79（臺北，2013.3），頁53。

¹⁷ 〈韓·清商民水陸貿易章程〉第一條。參見國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，下卷，頁399，〈韓·清商民水陸貿易章程〉，1882年8月23日。

爾首次對一般外國人開放，中國商民取得了在首爾居住、開棧的權利，其第四款如下：

兩國商民前往彼此已開口岸貿易，如安分守法，准其租地、賃房、建屋。所有土產與非干例禁之貨，均許交易。……朝鮮商民除在北京列准交易與中國商民准入朝鮮楊花津、漢城開設行棧外，不准將合色貨物運入內地坐肆售賣。如兩國商民欲入內地採辦土貨，應稟請彼此商務委員與地方官會銜給與執照。……。¹⁸

根據此條款，清朝以「主國」的立場恩賜於朝鮮在北京交易的權利，同時也要求「屬國」朝鮮開放「楊花津、漢城開設行棧」的權利。首爾當時被稱為「漢城」，是一個城牆包圍的城郭都市，而「漢城府」的包括城內與城外10里（參見「圖1」）。

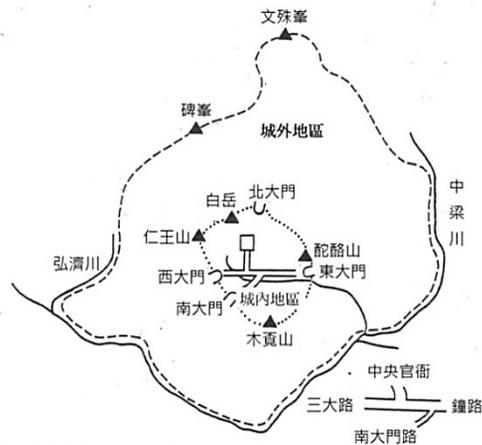


圖1 首爾城內與城外結構

資料來源：任德淳，《600년 수도 서울: 수도의 기원과 지리적 발전과정》，首爾：지식산업사，1994，頁70。

1876年2月日本與朝鮮簽訂《朝日修好條規》、1882年5月美國與朝鮮簽訂《朝美修好通商條約》，但此兩個條約中都未提及

¹⁸ 國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，下卷，頁399-400，〈韓·清商民水陸貿易章程〉，1882年8月23日。

在首爾城內開設行棧、居住、通商、建屋一事。1882年10月中國與朝鮮簽訂《中朝商民水陸貿易章程》，在條約中保障一般外國人民居住於首爾城內。

首爾首次開市，朝鮮政府僅限對中國商人允許通商，中國人成為第一個具有權利進入首爾城內開設行棧、居住、通商、購買土地的外國人，中國人在首爾具有了「特權」。此種中國人土地特權可以說是「主國」對「屬國」的不對等關係的表現。換言之，清朝透過土地特權，表現出不同於其他西方列強，以「主國」地位在朝鮮可以享有之特權。清朝簽訂《中朝商民水陸貿易章程》目的主要有兩個：一、強化朝鮮的「宗屬關係」，提高清朝的主導權。二、在壓制日本在朝鮮的政治、商業勢力，因為1876年日本打開朝鮮門戶後，獨占朝鮮貿易，並逐漸提高對朝鮮的政治、商業影響力。¹⁹

（三）首爾中國人居留地的形成

1882年中國人進入首爾城內之際，鐘路十字路口至南大門，以及宗廟前至東大門的街道兩旁形成市廛，只有獲得官方許可的商人才能入住、開設商棧。城內的最主要市廛位於清溪川以北的鐘路十字路口一帶，成為城內的最大商業中心區。南大門與鐘路間成為城內第二商業中心（參見「圖2」）。²⁰

¹⁹ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁139-140。

²⁰ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁139-147。

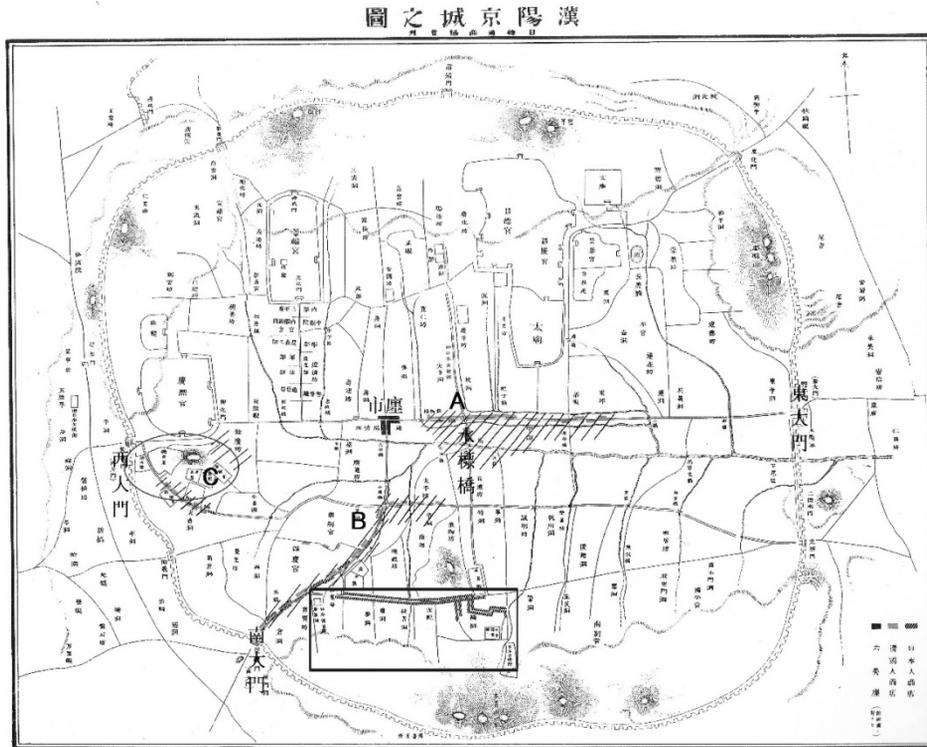


圖2 1895年漢城外國人居留地

說明：斜線的A、B、C部分為中國人居留地範圍；橢圓形部分為歐美人居留地範圍；方形部分為日本人居留地範圍。

資料來源：朴銀瓊，《한국회교의 種族性》，首爾：韓國研究院，1986，頁41-42。

1882年，首爾城內對中國商民開放時，朝鮮政府並沒有劃分特定的區域，限制中國人的活動範圍。由於中國人比任何外國人都早進入首爾城內向朝鮮人地主購買土地、居住、開設行棧，首批進入首爾城內的中國商民選擇居住於「水標橋」南北（現在的水標洞與觀水洞）一帶。主因在於「水標橋」一帶，接近鐘路市廛，即第一商業中心，具有商業發展性。中國人積極在此地區購買房屋、土地，逐漸形成中國人居留地（參見「圖2」之A）。聚集的商戶增加後，中國商民的活動區域，逐漸擴張至第二商業中心的南大門路一帶。²¹

²¹ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁148。

1883年9月16日，陳樹棠（1828-1888）以「總辦朝鮮商務委員」的職位派到首爾；9月20日開始在南別宮設立臨時辦公室辦公。接著，陳樹棠購買「會賢坊駱洞」的土地建設「中國總辦商務委員公署」。²²其後「中華會館」建立在鄰接「中國總辦商務委員公署」之處（現在的中央郵局位置），土地費用由「中國總辦商務委員公署」提供。「中華會館」雖然是中國商人的自治組織，但具有半官半民的性質，該會館協助「中國總辦商務委員公署」管理中國商民的事務，亦成為中國商民集會的場所。「總辦朝鮮商務委員」與「中華會館」建立後，逐漸在「會賢坊」一帶形成中國人居留地（參見「圖2」之B）。²³

1885年，陳樹棠與朝鮮政府密約，將「水標橋」附近地區劃分為「清國人居留地域」。同年10月，陳樹棠卸任商務委員一職，由袁世凱（1859-1916）繼任，其職稱更改為「駐紮朝鮮總理交涉通商事宜大臣」。其後在袁世凱的命令下，形成了第三個中國人居留地。1887年至1889年間，首爾城內連續發生對中國商民的盜竊與放火事件，中國商民分散在首爾各地較難守護，袁世凱命令中國商民聚集於「昌德宮」（「水標橋」附近）與「慶運宮」（現在的「德壽宮」）一帶。因此，「慶運宮」的東南（現在的小公洞即「市廳」對面「首爾廣場飯店」（Seoul Plaza Hotel）一帶）與西南（西小門）逐漸形成了第三個中國人居留地（參見「圖2」之C）。第三個居留地位於歐美人居留地的外圍，袁世凱選擇此地區的主要原因在於，美國、俄羅斯等外國公使館集中此地區，治安較好之故。²⁴朝鮮末期，在首爾形成如「圖2」之A、

²² 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》（首爾：高麗大學校出版部，1970），第8卷，清案1，文書號碼：11，頁7-8，〈駱洞朴姓家屋地備案例關照會〉，高宗二十年十月十六日（1883.11.15）；中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》（臺北：中央研究院近代史研究所，1972），文件編號：800，頁1344，〈陳樹棠稟報到朝鮮籌辦漢城仁川建館情形擬准照辦〉，光緒九年十二月初五日（1884.1.2）。

²³ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁149-150。

²⁴ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁150-152。

B、C三個中國人居留地。

三、受條約保障的外國人土地所有權

（一）華商之土地〈買賣文記〉

中國商人開始進到首爾定居時間，可能是簽訂《中朝商民水陸貿易章程》一個月後的1882年11月。²⁵1883年，19家商店的59名中國商人在首爾城內活動，亦有中國傭工17人在首爾城內工作。除此之外，城外麻浦地區亦有23名中國商人。

中國商人何時開始在首爾購買家屋或土地並不明確。由於當時在朝鮮購買家屋，不必向官廳報告，買賣方之間達成契約，交換「買賣文記」與金錢即可。²⁶因為不需留下官方紀錄，較難掌握不動產交易情況。根據朝鮮政府的外交文書，中國人在1883年9月（陰曆）已經在首爾購買了房屋與土地。其〈房契〉的樣式與內容如下：

利成信南房契

光緒九年癸未九月 日 前明文

右明文事段，中部長通坊笠洞契伏右（在）瓦家十二間半，空場拾五間 豐（脫），處買得居生是多可，右人前，價折則錢文凡百兩，依數捧上是遣，本文記度，並以永永放賣為去乎，日後若有雜言，則以此文記憑考事。

財主李鼎燮 證人白聖哉 筆張忠國

²⁵ 孫禎睦，〈韓國開港期都市變化過程研究：開港場、開市場、租界、居留地〉，頁202。

²⁶ 李昇一，〈대한제국기 한성부의 가옥 거래와 家儉의 역할〉，〈역사교육〉，137（首爾，2016.3），頁108。

利威信北房契

光緒十年甲申七月十三日

右明文事段，中部長通坊衣上契伏在瓦家四間半，空垞二間，安服廉買得同居生定（是誤）多可，右人前，價折錢文二百五十兩，依數捧上是遺，公文壹致，本文記二張新文記，並以九九〔永永〕放賣為去乎，日後略有雜言，則此文記憑考事。

保人金慶完 家主安公伍 證人沈道淵 筆金鳳壹 說合盧學先²⁷

筆者推測，1883年9月（陰曆），華商商店利成信購買了店面的南邊土地後，1884年7月（陰曆）接著買收了店面的北邊土地，才會立下〈利成信南房契〉與〈利成信北房契〉。查看上述兩個〈房契〉，可以確認以下內容：一、賣方的姓名，賣方以「財主」、「家主」記載其姓名。二、不動產的位置為長通坊笠洞。三、房屋類型為瓦家。四、交易的金額。五、證人、執筆人的姓名，需要時可以增加說合（中介人）。

另外，當時不動產的〈買賣文記〉是由賣方記載交易內容交付給買方，性質上屬於「賣契」，因此，買方的確切姓名並不清楚，僅記載了商號。透過利成信的〈房契〉可以知道，外國人可以購買的不動產，不僅是家屋，土地也包括在內，利成信購買了瓦家以外，還購買了「空場」與「空垞」。「空場」與「空垞」意指空地。

除了利成信以外，1883年購買房屋與土地的華商商店為公盛和、中華興（西面）；1884年購買的有公源利、福順義、永來盛、同興福、同裕號、中華興（東面）等。這些商店不必將交易事實報告官廳，但都選擇透過「中國總辦商務委員公署」，備案

²⁷ 這些備案由韓國政府接受後，會轉送到漢城府保管。參見高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第8卷，清案1，文書號碼：370，頁234-235，〈中華興等의 買受家屋契券備案要請〉，高宗二十二年正月二十四日（1885.3.10）。

到漢城府。²⁸其主要原因應是欲利用公權力來保障自己的土地所有權，上述的兩個〈房契〉中，都明文記載「日後若有雜言，則以此文記憑考事」。

因此，當時中國人若在不動產交易的過程中，或是交易結束後，引發爭議時，為了確保自己的土地所有權而選擇向漢城府備案。1884年7月（陰曆），陳樹棠亦送照會至朝鮮的督辦交涉通商事務金炳始（1832-1898），要求華商葉成豪的家屋賣契備案。其賣契內容如下：

立永遠絕賣屋契，李台瑛，今因乏錢，正用將祖業遺下房屋一所，情願挽中出永賣于華商天豐號為業，三面言定，計屋價壹千七百兩，其錢當日收足應價，其屋坐北朝南，土名在王城水標橋地方東首沿河道岸，東至李姓屋為界，南至沿河道岸為界，西至吳姓屋為界，北至李姓屋為界，四址分明，計房屋二十六間，上連椽瓦，中連地板，下連基地，四圍門聰壁洛浮沉石器一應俱全，餘牆內計連餘地一方，周圍門路出入無阻，並無房親伯叔子姪等輩，毋得阻饒亂道，倘有跋涉等情，任歸得錢人自行理直，不涉受業人之事，自永賣之後，各無異言，恐後無憑，立此永遠絕賣屋契存照行。

再批，圍牆內水井一方又行

光緒十年三月 日 立永賣屋契 李台瑛

見中 劉漢鳳

²⁸ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第8卷，清案1，文書號碼：368，頁232，〈公源利等의 買受家屋契券備案要請〉，高宗二十二年正月二十二日（1885.3.8）；同書，文書號碼：370，頁234-235，〈中華興等의 買受家屋契券備案要請〉，高宗二十二年正月二十四日（1885.3.10）；同書，文書號碼：371，頁235，〈公源利等의 買受家屋契券의 備案承認〉，高宗二十二年正月二十五日（1885.3.11）；同書，文書號碼：376，頁238，〈和順號의 買受家屋契券備案要請〉，高宗二十二年正月二十八日（1885.3.14）；同書，文書號碼：377，頁239，〈同上承認〉，高宗二十二年正月三十日（1885.3.16）。

代筆 俞致德²⁹

上述〈屋契〉的內容也包括：交易的房價、房屋位置、房屋類型（瓦家），以及賣方、見中（證人）、代筆（執筆人）等訊息。尤其土地範圍上，不僅記錄房屋位於水標橋，更清楚說明土地範圍與界限，使土地所有權的範圍更加明確。然而，華商葉成豪透過陳樹棠向漢城府備案的主要原因，似乎是賣方李台瑛親戚來阻撓買賣之故。葉成豪利用向官方登記「買賣文記」的方式，一方面從買賣爭議中確保自己的土地所有權，另一方面透過官方的證明來由賣方之「得錢人」解決此爭議。

觀察 1883 年與 1885 年之華商商店的〈房契〉，雖然並不完全一致，但大致上與利成信的〈房契〉內容類似，可以看出民間的〈買賣文記〉也具有一定程度的格式。³⁰但，這也不代表一定要遵守此格式，葉成豪提出的〈屋契〉，也許是因為已產生爭執後提出備案，所以交易內容以外，也記載了爭執內容。因此，首爾開市初期的民間〈買賣文記〉雖具有一定程度的格式，但並沒有統一，按需求可以增加或減少內容。

如「表 1」所示，1883 年至 1893 年間漢城是最多中國人居住的地區，1883 年中國人人口總數 162 人中 76 人在漢城，占 46.9%；1893 年中國人總人口 2,182 人中 1,254 人集中於漢城，所占比例提高至 57.4%。

²⁹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第 8 卷，清案 1，文書號碼：150，頁 100-101，〈葉成豪의 李台瑛家屋買契의 備案要請〉，高宗二十一年五月十四日（1884.6.7）。底線為筆者所加，用以強調，以下同樣。

³⁰ 例如：〈中華興西面房契〉（光緒九年〔1883〕冬月立約）、〈中華興東面房契〉（光緒十年〔1884〕六月立約）、〈同裕房契〉（光緒十年十二月初五日立約）、〈和順號房契〉（光緒十一年〔1885〕正月）、〈東盛長買受家屋契券〉（光緒十一年二月立約）、〈永來盛買收家屋契券〉（光緒十一年四月初一日立約）等。參見高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第 8 卷，清案 1，文書號碼：370，頁 234-235，〈中華興等의 買受家屋契券備案要請〉，高宗二十二年正月二十四日（1885.3.10）；同書，文書號碼：376，頁 238，〈和順號買受家屋契券의 備案要請〉，高宗二十二年正月二十八日（1885.3.14）；同書，文書號碼：398，頁 254-255，〈永來盛買收家屋契券의 備案要請〉，高宗二十二年三月二十一日（1885.5.5）；同書，文書號碼：403，頁 257-258，〈東盛長買受家屋契券의 備案要請〉，高宗二十二年四月十一日（1885.5.25）。

表1 開港（市）地的中國人人口（1883-1893）

年度	漢城		麻浦	龍山	仁川		釜山		元山	小計		合計
	華商	傭工	華商	華商	華商	傭工	華商	傭工	華商	華商	傭工	
1883年	59	17	23	-	54	9	-	-	-	136	26	162
1884年	352	-	-	-	235	-	12	2	-	599	2	601
1885年	111	-	-	-	50	-	17	-	-	178	-	178
1886年	-	-	-	120	205	-	28	-	12	365	-	365
1891年	751	-	-	-	563	-	138	-	37	1,489	-	1,489
1892年	957	-	-	-	637	-	148	-	63	1,805	-	1,805
1893年	1,254	-	-	-	711	-	142	-	75	2,182	-	2,182

說明：單位為「人」。

資料來源：中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，臺北：中央研究院近代史研究所，1972，文件編號：826，頁1337-1339，〈陳樹棠申呈光緒九年份華商到漢城麻浦仁川三處人數及完納海關進出口稅並船鈔銀數〉，光緒十年二月十一日（1884.3.8）；同書，文件編號：983，頁1780-1803，〈咨送光緒十年份在韓華商名冊及關稅數目清摺〉，光緒十一年四月初三日（1885.5.16）；同書，文件編號：1127，頁2045-2055，〈咨送光緒十一年份朝鮮仁川各口及漢城華商名冊〉，光緒十二年二月二十七日（1886.4.1）；同書，文件編號：1208，頁2209-2236，〈袁世凱咨送朝鮮四口海關進出口貨稅及華商名籍數目〉，光緒十三年二月二十九日（1887.3.13）；同書，文件編號：1674，頁2978，〈咨送光緒十七年份朝鮮各口華商清冊〉，光緒十八年五月十二日（1892.6.14）；同書，文件編號：1786，頁3138，〈咨送朝鮮漢城等處鋪戶人數清冊〉，光緒十九年三月初五日（1893.4.20）；同書，文件編號：1873，頁3276-3277，〈咨送光緒十九年份朝鮮各口華商總數清冊〉，光緒二十年三月十一日（1894.4.16）。

（二）其他外國人取得土地所有權

1883年11月26日，朝鮮與英國、德國簽訂《朝英修好通商條約》與《朝獨修好通商條約》，外國人在首爾的土地、家屋的賃借、購買及建設權更加明確化。《朝英修好通商條約》第四條如下：

- 一、兩國所立條約從施行之日起，朝鮮國仁川府之濟物浦、元山、釜山各口，釜山一口設有不易之處，則可另揀附近別口，并漢陽京城、楊花津或附近便宜別處，皆作為通商之處，任聽英民來往貿易。

二、英國商民前往以上指定處所，或欲永租地段，或欲賃購房屋、起蓋房室、設立棧房、作房等工，均聽其便。……。³¹

《朝獨修好通商條約》第四款中亦有完全相同的上述內容，³²而《朝英修好通商條約》的批准交換日期為1884年4月28日；《朝獨修好通商條約》的批准交換日期為1884年11月16日。另外，美國利用《朝美修好通商條約》（1883年5月22日簽訂）中設定的「最惠國條款」取得了一般商民在首爾購買土地的權利。³³1884年首次以居住為目的之一般歐美人進到首爾，這些歐美人大都是宣教士。從此逐漸在首爾城內西側貞洞形成了歐美人居留地（參見「圖2」）。³⁴

日本由於沒有在1876年的《朝日修好條規》與1882年的《朝日修好條規續約》（1882年8月30日簽訂，10月31日批准）內設定「最惠國條款」。因此在1883年7月25日簽訂的《朝日通商章程》中加入「最惠國條款」。³⁵1885年2月，日本商民在首爾定居、購買土地的權利。此後，在泥峴（진고개）地區形成了日本人居留地（參見「圖2」）。³⁶

如前所述，華商商店利成信在1883年9月已經在首爾購買了房屋與土地，立下〈房契〉。由此可知，中國人在首爾取得土地的時間，早於《朝英修好通商條約》、《朝獨修好通商條約》批准

³¹ 國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，中卷，頁326，〈韓·英修好通商條約〉，1883年11月26日。

³² 國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，中卷，頁389，〈韓·獨修好通商條約〉，1883年11月26日。

³³ 「最惠國條款」為第十四款。參見國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，中卷，頁305，〈韓·美修好通商條約〉，1882年5月22日。

³⁴ 王思美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁148。

³⁵ 孫禎睦，《韓國開港期都市變化過程研究：開港場、開市場、租界、居留地》，頁240。

³⁶ 王思美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁157。

生效。中國人是在首爾最早取得土地的外國人。

其後，朝鮮與其他歐美諸國，如：俄羅斯、³⁷義大利、³⁸法國、³⁹奧地利、匈牙利、⁴⁰比利時、⁴¹丹麥等國簽訂修好通商條約時，⁴²都列入與《朝英修好通商條約》第四款相同的內容，承認了在首爾的土地、家屋的賃借、購買及建設權利。

由中國人開先例，美國人、英國人、日本人等均透過條約獲得了在首爾購買家屋、土地的權利後，在首爾的外國人土地越來越多。1891年，漢城府少尹李建昌（1852-1898）向朝廷報告1891年漢城府內外國人購買的家屋增加至400多棟。⁴³

1891年2月12日（陰曆），在漢城府發生，漢城府少尹李建昌出示榜文，禁斷朝鮮人昂價賣屋於華商及各國人之事宜。代理駐紮朝鮮商務候選唐紹儀（1862-1938）立刻送文譴責朝鮮政府，並提出抗議：「華商在漢購賃房屋載在章程」，表示李建昌的榜文，明顯違反章程，是否朝鮮政府有意違反章程？唐紹儀要求告誡該少尹，盡速撤銷榜文。對此，朝鮮外署督辦閔種默（1835-1916）前來面告唐紹儀，說明李建昌初任少尹，對章程不熟悉而造成，該榜文已全撤銷。⁴⁴這表示，朝鮮政府承認在首爾的中國人具有「購買、租賃房屋」的權利。

³⁷ 《韓·露修好通商條約》簽訂日期為1884年7月7日，批准交換日期為1885年4月14日。

³⁸ 《韓·伊修好通商條約》簽訂日期為1884年6月26日，批准交換日期為1886年7月24日。

³⁹ 《韓·佛修好通商條約》簽訂日期為1886年6月4日。

⁴⁰ 《韓·奧（奧地利·匈牙利）修好通商條約》簽訂日期為1892年6月23日。

⁴¹ 《韓·白修好通商條約》簽訂日期為1901年3月23日。

⁴² 《韓·丁修好通商條約》簽訂日期為1902年7月15日。

⁴³ 《高宗實錄》（收入國史編纂委員會，《朝鮮王朝實錄》），卷28，〈이건창이 화폐를 교환하는 것을 증분히 토의하고 시행하도록 청하다〉，高宗二十八年十一月十九日己卯第二條記事。http://sillok.history.go.kr/id/kza_12811019_002（2024/5/20）。

⁴⁴ 中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，文件編號：1652，頁2942，〈咨報漢城府少尹出示榜文查禁韓民賣屋於華商顯違章程已交涉撤銷〉，光緒十八年二月二十七日（1892.3.25）。

（三）中國人在首爾的優勢

觀察「圖 2」之 A、B、C 三個中國人居留地，A 位於第一商業中心；B 位於第二商業中心；C 位於歐美公使館密集區域。如前所述，1887 年至 1889 年間，在首爾發生對中國商民的連續盜竊與放火事件，袁世凱下令中國商民聚集在水標橋與慶運宮一帶（「圖 2」之 A、C）。1889 年 6 月，袁世凱並向漢城府要求，協助中國商民可以平允價格購買這兩地區的房屋與土地。⁴⁵由此可知，在首爾城內中國商人向朝鮮人購買家屋及土地的方式聚集在特定區域，形成了中國人居留地。

中國人由於比日本人、歐美人更早進入首爾，可以優先選擇在首爾通商最有利的地點，日本人也以通商為目的進入首爾後，也形成了日本人居留地，但中國人居留地的商業便利性與價值高於日本人居留地。因此中國人居留地可以說是在首爾最具有商業價值的土地與區域。1884 年起，在首爾的中國商人壓倒日本商人，進入首爾傳統商街鐘路，擊敗六矣廬的外國商品獨占權，⁴⁶中國商人切斷仁川開港地朝鮮商人進入首爾機會，獨自形成貿易通商的網路。⁴⁷

甲午戰爭前，雖然清朝與日本在朝鮮形成龐大勢力，但是清朝對朝鮮政府擁有較高的影響力，當時日本並未能干涉朝鮮內政與外交。由於朝鮮綁定在清朝設定的「宗屬關係」上，在首爾外國人各自利用「土地特權」形成居留地時，中國人利用「主國」或「上國」地位爭取了商業價值最高的區域成為居留地；而朝鮮因位於不對等的「屬國」地位，往往無法抵擋清朝壓力、接受清朝要求。

此外，在人口上，中國人也占有優勢，如「表 2」所示，以

⁴⁵ 王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁 150。

⁴⁶ 朝鮮時期取得商業獨占權，而收購國家所需要商品的六種大型御用商店，六矣廬集中在鐘路。

⁴⁷ 中國人的在朝鮮的通商網路與在首爾的活動，參見王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動（1882-1894）〉，頁 133-178。

1892年為例，在首爾總外國人人數為1,835人，其中，中國人957人占52.2%，日本人715人占39.0%，而歐美人163人占8.9%。由此可知，甲午戰爭前，中國人為在首爾人數最多的外國人團體，而歐美人是人數最少的外國人。

表2 在首爾的外國人人口（1883-1893）

年度	中國人	比重	日本人	比重	歐美人	比重	合計
1883年	76	-	-	-	-	-	76
1884年	352	-	-	-	-	-	352
1885年	111	55.5%	89	44.5%	-	-	200
1886年	-	-	163	-	-	-	163
1887年	-	-	245	-	-	-	245
1888年	-	-	348	-	-	-	348
1889年	-	-	527	92.5%	43	7.5%	570
1890年	-	-	522	-	-	-	522
1891年	751	48.0%	698	44.6%	117	7.5%	1,566
1892年	957	52.2%	715	39.0%	163	8.9%	1,835
1893年	1,254	61.7%	779	38.3%	-	-	2,033

說明：中國人、日本人、歐美人、合計等四欄單位為「人」。

資料來源：中國人人口參見「表1」。日本人人口參見京城府編，《京城府史》，第2卷，京城：京城府，1936，頁977-979。1889年的歐美人人口參見韓祐勳，《韓國開港期の商業研究》，首爾：一潮閣，1970，頁57-58。1891-1892年的歐美人部分參見中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，臺北：中央研究院近代史研究所，1972，文件編號：1673，頁2977，〈咨送光緒十七年份朝鮮各口西洋及日本官商名數清冊〉，光緒十八年五月二十日（1892.6.14）；同書，文件編號：1783，頁3136，〈咨送光緒十八年份朝鮮漢城等處各國官商名數清冊〉，光緒十九年三月初五日（1893.4.20）。

四、外國人土地所有管制政策的開始

（一）首爾開市後外國人土地所有管制政策擬定與發展

1. 外國人土地購買對朝鮮人商業的打擊

首爾開市後，成為各國列強政治與經濟侵略的最核心地區。⁴⁸

⁴⁸ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁4。

外國人的土地購買與外國人的商業勢力的擴大、經濟利益連接在一起。這意味著朝鮮人的商業與經濟利益因而受到打擊，造成國家利益的嚴重損失。

甲午戰爭前，對首爾朝鮮商人而言，最大的威脅是中國商人，而日本人在首爾的商業勢力雖不如中國人，但也漸漸擴大在市場上的影響力。在首爾的中國與日本商人都以購買土地、家屋的方式形成商棧。

隨之外國商人在首爾的購買土地與商棧的增加，外國商業利益逐漸擴大，與朝鮮商人的對立也因而越來越嚴重。1885年，督辦交涉通商事務衙門金允植（1835-1922）深切體會到首爾開棧的嚴重性，提出了首爾開棧的八個弊害：一、因外國人的居住、通商，造成朝鮮商人的失業。二、由於各國商人的利害不一致，經常發生衝突，造成訴訟增加。三、外敵侵入時，都城防禦困難。四、朝鮮市廛商人利潤減少，加深國役分擔的困難。五、外國商人從仁川用船渡過漢江引進商品來販賣，造成朝鮮商人的停業。六、因都城內外國人的治外法權，造成朝鮮人的損失。七、無法逮捕逃到外國商店的朝鮮人犯罪者，導致社會秩序混亂。八、針對外國商店的盜竊事件的搜查頻繁，引發外交問題，並導致受害者逮捕、拘禁等，朝鮮人的人權無法受到保障。⁴⁹

因此，1887年至1890年間，在首爾的朝鮮商人多次對清日兩國商人之商業活動提出抗議，進行罷市，建議政府重新調整首爾開棧的條約，要求外國商人撤廛。但因外國商人與各國使臣的反對，以及朝鮮政府預算不足，而無法成功。⁵⁰

2. 漢城府家契制度的設立

1882年8月以後，外國人可以在首爾購買土地；1880年代中期，在首爾的外國人土地購買對商業入侵逐漸擴大，而形成嚴重的局面。朝鮮政府必須對此提出因應政策，因此朝鮮政府基於朝

⁴⁹ 朴慶龍，《開化期 漢城府 研究》（首爾：一志社，1995），頁143。

⁵⁰ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁5。

鮮的經濟利益的保護，開始採取管理外國人土地購買的政策。

另外，朝鮮政府必須解決因土地交易量擴大而引發的行政問題。首爾開市後，外國人在首爾購買的土地交易量快速增加，帶來了土地的商品化，也因而造成偽造文記、盜賣、偷賣案件日益增加，爭議也頻繁發生。再加上，沒落的農村農民大量進入首爾，人口大量增加。隨著在首爾的居住問題越來越嚴重，家屋權爭議也越來越頻繁。⁵¹

1893年2月13日（陰曆）內務府向高宗報告：首爾城內五部的坊、里登記戶籍的家戶都有家券，⁵²但此家券到處流傳，家券的詐欺、偽造非常嚴重，也有發生盜竊的家券來典當或廉價放賣事件。因此，引起許多訟爭，必須對此立條例，圖謀杜絕弊病、追求國泰民安。內務部建議，由漢城府刊出文券，頒發給卿相家以下的都城內各坊所有家戶，規定不是此文券不能買賣。對此，高宗允許之。⁵³

因此，1893年，在全朝鮮中首爾第一個實施了不動產管制制度，即家契制度。家契制度具有以下特色：

第一，制定了固定的交易內容記載格式。「圖3」為1893年制定的家契樣式。查看記載內容，首先出現辦發家契日期與號碼；在第二行記載「為發給契據事」文句後，註明所在地「西部仁達坊奉常寺」；第三行要記載房屋型態（瓦家、草家、空垆）與間數；第四行需註明現所有者向前所有者買收的事實與放賣的理由；第五行記載買賣價格。此家契也規定，向官方繳付公證交易事實所需的費用為交易金額的100分之1。此外，亦明確記載了買主、賣主、經紀（中介）的姓名，同時，為了確定發行家契的職責，需「摘奸書吏」下填寫負責實際業務的官吏名字，但「圖3」為空白。比較以往的民間〈買賣文記〉與1893年漢城府發行的家契，明確記載買主的姓名以外，買賣內容記載大幅度的簡單

⁵¹ 최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 頁109。

⁵² 家券意指「買賣文記」。

⁵³ 《高宗實錄》，卷30，〈내무부에서 오부 방리에 가옥 집문서의 매매에 대한 폐단을 막을 방도에 대해 아뢰다〉，高宗三十年二月十三日丙寅第五記事。

化。

第二，具有不動產公證的功能。家契制度是官方以統一的樣式紀錄、保管交易內容備查，第三者也可以閱覽家契，具有現在的公證制度的效果。⁵⁴

第三，發行家契的方式為買賣家屋時，交付舊契後，再發行新契的方式。若是典當家屋，當事人直接到所管官廳申請家契，將其主旨記錄在帳簿內。

第四，家契也適用於外國人。其主要原因為朝鮮政府試圖對外國人土地購買進行管制，希望藉此可以阻止外國人土地所有的擴大。但，漢城府也必須回應首爾開市後，外國人頻繁要求家屋、土地交易的官印。⁵⁵

(手法)				金德柱	右給	此毋違切切	價錢文貳千伍佰兩準數交易永遠轉賣憑	間於裴聖賢處買得居生矣以移買次前折	稷伏在瓦家間草家拾間空坐拾	為發給契據事西部仁達坊奉常寺	光緒十九年十月二十九日第玖百陸拾貳號
				買賣換券計時直百一抽稅事							
經紀 朴永祿	買主 金德柱	賣主 金永俊	摘奸書吏								

圖3 1893年家契樣式

資料來源：王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지 · 가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，〈서울학연구〉，10，首爾，1998.5，頁9。

⁵⁴ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지 · 가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁8-10。

⁵⁵ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지 · 가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁9。

（二）甲午戰爭後朝鮮政府對內地土地政策

1. 脫離「宗屬關係」與「自主」空間的擴大

如前所述，甲午戰爭前清朝的影響力高於日本。因此，對朝鮮施加最大壓力的國家並不是日本而是清朝。清朝也成為朝鮮無法「自主」、「獨立」的最大外部障礙。然而，甲午戰爭爆發後，清朝在朝鮮的影響力快速、大幅減弱。

甲午戰爭爆發前夕，日本判斷，整體而言，在朝鮮仍以清朝占優勢，一般外交談判不可能有任何進展。因此，日本決定組織新政府，實施內政改革，1894年7月23日，派軍進入景福宮，著手改造朝鮮政府。日本選擇金弘集（1842-1896）擔任領義政，進行內政改革，史稱「甲午改革」。由於日本是以「改革朝鮮」的名義發動甲午戰爭，必須對其他列強表現改革朝鮮的努力。⁵⁶

1894年7月25日，清軍與日軍在豐島海域發生海戰；29日在成歡與牙山交戰，終於爆發了甲午戰爭。7月25日，在日本壓力下，朝鮮政府通告清朝，廢除《中朝商民水陸貿易章程》及所有與清朝簽訂的條約。⁵⁷1895年4月，清朝雖與日本簽署《馬關條約》，表面上承認朝鮮為「自主之國」，但清朝並未真正認為朝鮮具有獨立地位。然而，對朝鮮而言，這意味著清朝與朝鮮的「宗屬關係」的結束。金弘集政權推動「甲午改革」時，廢除《中朝商民水陸章程》、禁止使用清的年號，開始擺脫清朝的影響力。⁵⁸

然而，金弘集政權無法擺脫日本的影響力、仍依賴日本力量，因此並未受到一般民眾的支持。金弘集政權成立後，王妃閔氏（明成皇后，1851-1895）一派被排除於政權外，因此閔妃派試圖投靠俄國對抗日本，逐漸形成「親俄派」。但1895年10月爆發「乙

⁵⁶ 岡本隆司著，陳彥含譯，《朝鮮的困境：在日清之間追求獨立自主的歷史》（新北：八旗文化，2017），頁169-174。

⁵⁷ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第9卷，清案2，文書號碼：1832，頁322，〈朝中商民水陸貿易章程 中江通商章程 吉林貿易章程等 一律廢罷의件〉，高宗三十一年六月二十三日（1894.7.25）。

⁵⁸ 1896年11月，「獨立協會」拆除「迎恩門」與「慕華館」，設立「獨立門」與「獨立館」，宣示朝鮮將擺脫清朝勢力而成為獨立國家。

未事變」，王妃閔氏被日本公使所殺；1896年2月，高宗逃至俄國公館成立新政府，史稱「俄館播遷」。由於「俄館播遷」，金弘集政權被迫瓦解，主導「甲午改革」的金弘集、魚允中（1848-1896）被民眾所殺，金允植被流放至國外，「甲午改革」以失敗告終。⁵⁹

「俄館播遷」與「甲午改革」的失敗對日本而言是非常大的挫折，日本在甲午戰爭勝利後試圖將朝鮮保護國化，但是由於俄國勢力進入朝鮮，不得不放棄此想法。因此，對朝鮮問題而言，日本完全失去戰勝甲午戰爭的意義。當時，俄國扮演朝鮮政府庇護者的角色，但是日俄兩國間不存在絕對優勢情況下，朝鮮的國際地位仍處於曖昧狀況，日俄兩國在朝鮮半島處於勢力均衡的狀態，日本無法在朝鮮成為最有影響力的國家。⁶⁰

朝鮮政府在「日俄勢力均衡」的狀況下獲得改革機會。對朝鮮而言，依據《馬關條約》規定，朝鮮已是「獨立之邦」。雖然朝鮮並非以本身力量爭取到「自主」，但《馬關條約》給予朝鮮與清朝建立對等關係的機會。因此，朝鮮必須將對清朝認知的轉變，反映在新條約中，展現出「自主」。1897年2月，高宗從俄羅斯公館回到慶運宮，8月將朝鮮年號改為光武，10月登基為「皇帝」，成立「大韓帝國」（以下稱朝鮮）。⁶¹

2. 甲午戰爭後在朝鮮內地禁止外國人土地所有

「甲午改革」雖然無法擺脫日本的影響力，但推動「甲午改革」的朝鮮官員，其立場與想法與日本完全不同，無法從心裡支持日本，希望以自己的方式進行改革。⁶²因此，對朝鮮政府而言，

⁵⁹ 小川原宏幸，〈日露戦争と朝鮮〉，收入趙景達編，《近代日朝關係史》（東京：有志舎，2012），頁280。

⁶⁰ 岡本隆司著，陳彥含譯，《朝鮮的困境：在日清之間追求獨立自主的歷史》，頁182-183。

⁶¹ 1897年雖然大韓帝國成立，但其政權仍延續朝鮮王朝政權，在本文為強調朝鮮末期至殖民統治前政權的延續性，統一使用「朝鮮」。

⁶² 岡本隆司著，陳彥含譯，《朝鮮的困境：在日清之間追求獨立自主的歷史》，頁174。

確實出現了內政改革的機會，這也是無可否認的事實。清朝的甲午戰爭失敗，打破以中國為中心的中華秩序，朝鮮脫離「宗屬關係」，進入到以西方近代化為基礎的新秩序建構期。近代民族主義意識開始引進朝鮮，朝鮮開始調整對清朝的看法，試圖擺脫清朝的影響力，爭取「自主」與「獨立」的空間。⁶³

1894年8月26日（陰曆），朝鮮政府擬定全朝鮮的土地方案：「國內土地、山林、鑛山，非本國人籍人，不許占有及賣買」。⁶⁴這表示朝鮮政府禁止外國人在朝鮮內地占有及買賣土地。由此可知，朝鮮的土地政策，採取強硬的排外政策，往禁止外國人土地購買方向發展，以此展現朝鮮的政治上的「自主」。

3. 地契衙門的成立與官契制度的實施

1898年7月，朝鮮政府成立「量地衙門」後，自漢城府開始推動土地測量。接著，朝鮮政府推動處理官契業務的專屬部門之設立。1900年後期，朝鮮政府內部出現更具體又廣泛的土地政策討論，認為應該將官契的發行對象擴大為全朝鮮新開墾地、新建家屋、無文記的土地等所有不動產。1901年，更進一步討論，朝鮮土地大部分已私有化的情況下，為防止不發行官契而造成券契的偽造、盜賣等弊端，應成立專門負責官契事務的衙門。⁶⁵

因此，1901年10月20日，在度支部內正式成立了「地契衙門」，發布勅令第21號《地契衙門職員及處務規程》；而11月11日修改條文後再發布了一次。其中，第一條規定，「地契衙門為整釐漢城府與十三道各府郡的山林土地、田畝、家舍契券而權設。但家舍契券，漢城府與各開港口內不在此限」。⁶⁶朝鮮政府在

⁶³ 王恩美，〈自「上國國民」至「骯髒落後」的中國人——中國人在朝鮮負面形象的形成（1896-1899）〉，《海外華人研究》，12：1（臺北，2018.12），頁87-88、頁91。

⁶⁴ 《高宗實錄》，卷32，〈군국기무처에서 국내의 토지, 산림을 우리나라의 호적에 오른 사람만이 소유할 수 있다는 것의 의안을 올린다〉，高宗三十二年八月二十六日陰曆第二條記事。

⁶⁵ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁25。

⁶⁶ 1901年10月20日發布時，第一條中僅有「田土契券」，但11月11日修改發布時，增

設立地契衙門時，在全國實施官契制度，朝鮮人購買田畝、垓、家舍時，需到官廳辦理官契，官契印出割半，地方官廳與家主各保留一份。但第一條規定漢城府不包括在家舍契券制度內，表示在漢城府仍持續沿用已有的家契制度。

此外，在第十條規定，「大韓國人外不得成為山林土地、田畝、家舍之所有主。但各開港口內不在此限」，強調只有朝鮮人可以成為全國各土地的所有主，⁶⁷但在此條中，不受此限的排除地區只指定「各開港口內」，並未像第一條明文指出漢城府亦排除在外，留下曖昧的空間。

1901年12月，由於「土地打量、券契修繕，職務互濟，衙門不必另設」，量地衙門停止業務，1902年3月被合併於地契衙門內。⁶⁸全朝鮮的土地測量業務移轉到地契衙門持續進行。因此，地契衙門的主要業務有兩種：一、制定發行田畝、垓、家舍官契的規則；二、土地測量。朝鮮各地方官廳按照地契衙門指定的方式，對調查完成的田畝、垓之所有者發行官契；對家舍所有者根據另行調查的帳簿，發行家舍官契。⁶⁹

朝鮮政府在內地採取嚴格禁止外國人購買不動產之立場。1901年11月，在仁川港月尾島發生水輪課長、水輪技師等人將土地潛賣給日本人的案件，朝鮮政府將牽涉該案件的官吏處以流配之刑。⁷⁰1903年6月，允許土地與房屋賣於外國人的朔州郡守鄭益

加為「山林土地、田畝、家舍契券」。另外，「但漢城府與各開港口內，家舍契券不在此限」也是11月11日修改發布時，新增加的內容。參見〈勅令第二十一號·地契衙門職員及處務規程〉，《朝鮮、大韓帝國官報》（漢城），收入《國史編纂委員會韓國史資料庫》，第2041號，光武五年十月二十二日，版頁43；〈正誤〉，《朝鮮、大韓帝國官報》（漢城），第2041號，光武五年十一月十一日，版頁25。<https://db.history.go.kr/item/level.do?itemId=gbdh>（2024/5/20）。

⁶⁷ 這一條內容是1901年11月11日修改發布時，新增加的條文。

⁶⁸ 〈量衙停止〉，《皇城新聞》（漢城），1901年12月4日，2版；〈量衙停廢〉，《皇城新聞》（漢城），1901年12月6日，2版；〈地契創務〉，《皇城新聞》（漢城），1902年2月6日，2版；《高宗實錄》，卷42，〈의정부의 요청에 따라 양지 아문을 지계 아문에 소속시키다〉，光武六年三月十七日陽曆第二條記事。

⁶⁹ 최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 頁121。

⁷⁰ 《高宗實錄》，卷41，〈신기선이 죄인에 대한 처리 문제를 건의하다〉，光武五年十一月二十二日陽曆第三記事。

鎔，以及擔任居間外國人通辭朴俊亨，給予處分。⁷¹

（三）《韓清通商條約》的簽訂與最惠國條款

對清朝政府而言，雖然接受《馬關條約》，但卻認為朝鮮數百年為清朝之藩屬，因此清朝表示不便與朝鮮訂立平行之約。⁷²但現實環境的變化，也迫使清朝必須重新考慮對朝鮮的外交戰略。

1895年4月，隨著甲午戰爭的結束，中國人也陸陸續續回到朝鮮，新來朝鮮的中國人也逐漸增加。1895年5月已有3,000多中國商人返回朝鮮，1896年約有4,000人在朝鮮活動。回到首爾的中國人大多以原中國人居留地為中心繼續居住，亦有些中國人在首爾購買新的家屋或土地。

甲午戰爭結束後，朝鮮局勢逐漸穩定，中國人至朝鮮的人數日益增加；亦有無賴之徒借名經商，進入朝鮮內地各處，騷擾朝鮮人民，結怨受欺，紛紛不絕，若不加以管制，則資本富裕之商人亦受到拖累。⁷³

當時國家間的相互關係與權利的行使，必須透過簽訂條約，清朝雖不想承認朝鮮的自主、平等地位，但是在無條約的情況下，清朝無法在朝鮮主張任何權利。⁷⁴清朝與朝鮮終於在1899年9月11日簽訂《韓清通商條約》，其內容接近《朝美修好通商條約》。⁷⁵《韓清通商條約》第四款規定如下：

⁷¹ 《高宗實錄》，卷43，〈외국인이 토지를 사도록 허락한 삭주 군수 정익용을 징계하도록 하다〉，光武七年六月十七日陽曆第二記事；〈외국인에게 토지를 팔도록 목인한 정익용에게 형벌을 적용하다〉，光武七年八月二十日陽曆第一記事。

⁷² 中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，文件編號：3289，頁4871，〈預籌朝鮮通商辦法〉，光緒二十二年六月十七日（1896.7.27）。

⁷³ 中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，文件編號：3350，頁4959，〈請變通設法訂立貿易章程〉，光緒二十二年十月初一日（1896.11.5）。

⁷⁴ 殷丁泰認為由於1898年6月戊戌變法對中國政府內部產生變化，導致中國的外交路線產生轉變。參見殷丁泰，〈1899년 韓·清通商條約締結과 大韓帝國〉，《歷史學報》，186（首爾，2005.6），頁33。

⁷⁵ 이재석，〈한청통상조약 연구〉，《大韓政治學報》，19：2（大邱，2011.10），頁189。

- 一、中國商民前往韓國通商口岸，在所定租界內賃房居住，或租地起蓋棧房，任其自便。所有土產以及製造之物與不違禁之貨，均許售賣。在彼此通商口岸租地蓋房、修建墳塋及交完地租、地稅等事，均應遵守該租界章程及紳董公司章程辦理，不得違越。……。
- 三、在韓國通商口岸所定租界外，准外國人永租或暫租地段、賃購房屋之處，中國商民亦應享獲一切利益。……。⁷⁶

《韓清通商條約》與《中朝商民水陸貿易章程》不同，並未在條款內直接加入在漢城開設商棧的條款，僅加入了「（通商口岸）租界內賃房居住，或租地起蓋棧房」的條款。然而，第四款第三條規定，「准外國人永租或暫租地段、賃購房屋之處，中國商民亦應享獲一切利益」，則是屬於最惠國條款。由於《朝英修好通商條約》中，明文規定上述權利以來，其他西方國家與朝鮮簽訂《修好通商條約》皆加入同一內容，清朝亦透過最惠國條款，取得了在漢城購買土地與家屋、賃租及建設房屋的權利。

五、漢城府外國人土地管制政策的強化與條約的衝突

（一）漢城府土地管制制度的整備

雖然朝鮮政府對朝鮮內地採取禁止外國人土地購買政策，但外國人在首爾買賣土地的權利受條約保障，因此無法採取禁止政策，但開始加強首爾內土地交易的管制。當時首爾的商業掌握在中國人與日本人的手中，歐美人的購屋也持續增加的情況下，首爾的商人與一般人民對外國人感到強烈的不滿與危機感。

1894年，漢城府調整了一些家契制度的規定，例如：買賣交易而辦理家契時，由家僧來辦理等，⁷⁷但家契制度仍無法發揮很大

⁷⁶ 國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，下卷，頁376，〈韓·清通商條約〉，1899年9月11日。

⁷⁷ 家僧是指房屋中介，1890年代後期開始出現的新職業。

的管制效果。由於家屋與土地交易量增加太快，無法管制所有不動產交易，仍產生許多弊端，例如：借居或租居別人的家屋後，冒稱家主盜賣房屋；甚至發生利用家契制度中買賣交易需到官廳稟報後收取家契的規定，典當〈買賣文記〉後，到官廳假報遺失，自私放賣家屋；隱匿舊契報遺失後，再發行新契後，利用舊契與新契進行雙重買賣等。⁷⁸

因此，朝鮮政府試圖從兩個層面去解決此問題。第一，與土地調查事業連接，補充家契制度的完整性；第二，整備制度上的缺失。第一個層面而言，1896年9月1日，頒布勅令第61號《戶口調查規則》，調查漢城府內的戶口，重新整理戶籍，但相隔兩年的1898年初，才開始實施戶口調查。家契制度設定的目標是將家契頒發給漢城府內的所有家戶。因此，漢城府採取戶口與家屋資訊連接在一起的方式：在戶籍樣式中，不僅填寫家主姓名、人口外，必須填寫家宅的已有、借有與否，並寫入家宅的間數與瓦家或草家。⁷⁹

朝鮮政府戶口調查進展到一定程度後，再進行制度層面的修改。1898年6月，漢城府頒發《家屋買賣規例》，規定從此不允許不具有官契及主旨的家屋之買賣。新申請官契的人，需按照新戶籍的統戶數，新舊家主會同家僧到官廳請願。再者，若發現隱匿舊家契而取得新家契時，以重罪處分；為防止盜賣，建立一個家舍一個憑證資料之原則。典當家屋時，必須錢主與家主兩人到漢城府登記。有關典當的規定，一方面要保障典當權，另一方面要防止外國人的高利貸資金，以不正當的方式侵占朝鮮人的家契。⁸⁰

家契制度雖然具有制度上的不完整，也無法完全防止非法交易，亦具有許多限制，但還是可以發揮一定的功能。朝鮮政府為使家契制度更加完整，欲進一步實施測量土地，更精確掌握家契的土地所有權範圍。朝鮮政府推動土地政策的主要原因是保護朝

⁷⁸ 최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 頁112-113。

⁷⁹ 王賢鐘, 〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉, 頁13-14。

⁸⁰ 최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 頁115-116。

鮮人民的土地所有權，並防止外國人侵占土地。1898年6月，漢城府立下外國人土地所有的處理原則，即透過土地測量來對外國人所有家屋與土地加強控制與管理。⁸¹

（二）漢城府土地測量

首爾的外國人雖然形成如「圖2」的種族別聚集居住的居留地，但是並沒有如仁川、釜山等開港地設定租界範圍與界限。因此，中國人、日本人、歐美人，各自購買土地形成居留地，但其界限並不明確。再加上，朝鮮人也居住在居留地內，首爾形成外國人與朝鮮人混合居住的「雜居地」。當時，對朝鮮政府而言，土地政策上最核心區域是首爾地區，必須盡快對首爾進行土地調查。1898年7月，朝鮮政府成立量地衙門，頒布勅令第25號《量地衙門職員及處務規程》第17條規定，「土地測量由漢城五署開始，從近處推展到遠處」，將漢城府規定為全朝鮮第一個實施土地測量的地區。⁸²

1898年7月14日，朝鮮政府招聘美國技士巨廉（Krumm）5年，在他的主導下培養測量見習生，準備測量作業。⁸³終於在1899年4月1日在首爾實施了土地測量，「南大門內開始往水標橋逐漸進行測量，只區別方里」。⁸⁴「方里」意指寬度，因此，這次的主要目標應該是測量南大門至水標橋區域內道路的寬度。三個中國人居留地中B區正好位於南大門到鐘路市廛南大門路上；A區也是以水標橋為中心所形成（參見「圖2」）。因此，中國人居留地成為在全朝鮮第一個接受土地測量的地區。

南大門路是首爾城內最重要的道路之一。日本人居留地亦位於南大門右側，南大門路上也有日本人的店鋪。對朝鮮政府而言，掌握首爾城內外國土地所有狀況是土地測量業務中最優先順序。

⁸¹ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁19。

⁸² 《高宗實錄》，卷37，〈양지아문의 직원 및 사무 처리 규정을 반포하다〉，高宗三十五年七六日陽曆第二條記事。

⁸³ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁20。

⁸⁴ 〈량디아문〉，《獨立新聞》（漢城），1899年4月5日，2版。

土地測量對象，包括公館、教堂、私人棧房等外國人住址的土地，量地衙門要求漢城府向各領事取得協助。⁸⁵1900年3月，量地衙門傳達測量「駐京公領事館及外國人居留地」的主旨至外部，由朝鮮的外部通知各領事館。⁸⁶1900年3月至6月間，量地衙門的測量對象主要集中於日本、俄羅斯、法國等公領事館，以及慶運宮等建築物。⁸⁷1901年4月，量地衙門開始測量泥岷一帶，這一帶則是日本人居留地。⁸⁸

（三）「許可制」所引發的漢城府與外國公使的攻防

1900年11月29日，在漢城通街、四門貼付以下告示：

漢城府告示第十六號

（前略）外國人買受內國人所有的家屋時，居間的家儻，無論某人，先即來告本府，授許可後越價。為了消除對官有民有紛拏之弊，在此告示，大小人民一遵施行，若是不遵守，文券給價而發生的訴訟，一并不聽理。對外國人賣渡時，不授許可，暗相買賣，居間人及該家主，段當嚴處矣，咸須知悉，毋至追悔事。⁸⁹

這是漢城府判尹李鳳來所揭付的告示，文中表示：一、外國人購買朝鮮人的家屋時，一定要由家儻來進行交易。二、由家儻到漢城府報告交易後，才能交付房屋交易金予朝鮮人家主。三、朝鮮人將房屋賣給外國人時，需取得許可。四、賣渡家屋不受許可，將嚴厲處分賣渡家屋的居間人及家主。

外國人在首爾購買土地是在各國與朝鮮政府簽訂的通商條約中被保障的權利，因此，朝鮮政府一直以來無法擬定一個有效阻

⁸⁵ 〈量地開始〉，《皇城新聞》（漢城），1899年4月5日，3版。

⁸⁶ 〈居留地測量〉，《皇城新聞》（漢城），1900年3月9日，2版。

⁸⁷ 王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지·가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，頁22-23。

⁸⁸ 〈량디아문에서 진고개〉，《帝國新聞》（漢城），1901年4月8日，3版。

⁸⁹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2279，頁67-68，〈漢城府判尹의 外國人에 對한 賣屋 禁止 告示에 對한 異議·附 外國人에 對한 賣屋 禁止의 件〉，光武四年十二月二十四日（1900.12.14）。

止外國人購買首爾土地與家屋的政策。到此為止，朝鮮政府的外國人土地管制政策主要由兩個方向推進：一、強化家契制度。政府發行家契，介入外國人與朝鮮人間土地與家屋交易，確保其公正性，以及使政府管控交易量。同時，利用家契的發行，管制外國的土地購買不要擴散至漢城府以外地區。二、透過土地測量來掌握外國人土地所有的實際狀況。這兩種方式不僅無法達到阻止外國人在首爾購買土地之效果，也沒有發揮很大的管制效果。

對外國人而言，上述「漢城府告示第十六號」具有問題是「對外國人賣渡時，不授許可」此部分，規定朝鮮人一定要得到漢城府的許可，才能賣渡家屋與土地一事。這意味著外國人不動產交易將改變為「許可制」。

對此告示，在首爾的各外國公領事館提出抗議，而第一個提出抗議的是美國與英國公使。⁹⁰1900年12月24日，英國公使發文給朝鮮外部大臣朴齊純（1858-1916），提出抗議如下：

查本國人民與貴國人民買賣房屋地段之際，本國與貴國所定條約，實無大韓官員先准後可之款，故此賣於英國人民房屋地段之事，按該告示所擬之法，是漢城府判尹碍事之權，本大臣絕不能忍。⁹¹

英國以強硬的語氣抗議，條約中沒有韓國官員准許後才能買賣之條款，強調這是漢城府判尹阻礙英國人的權利，絕不能忍。兩天後的12月26日，德國公使向外部大臣提出的抗議中，亦強調「查韓德約章第四條，載明德國人民在漢城任便賃購基地房屋等語，據此，不可買賣之際，必依大韓政府認可，而後得以買之也」。⁹²

⁹⁰ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2279，頁67，〈漢城府判尹의 外國人에 對한 賣屋 禁止 告示에 對한 異議〉，光武四年十二月二十四日（1900.12.24）。

⁹¹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第14卷，英案2，文書號碼：1925，頁272，〈家屋地段 賣買에 關한 漢城判尹 告示의 條約 違背 抗議〉，光武四年十二月二十四日（1900.12.14）。

⁹² 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第16卷，德案2，文書號碼：2328，頁224，〈漢城判尹의 告示에 對한 異議〉，光武四年十二月二十六日（1900.12.26）。

1901年1月7日，法國公使也提出抗議，強調違背條約。⁹³

對各國領事的抗議，朝鮮外部大臣朴齊純的回應內容大致相同，以對英國回應為例，其內容如下：

查韓國民人家屋地段界限不明，或將官有閒地冒載契券，潛行賣買，或有一種莠民，將自己不動之產偽券疊賣，以致姦宄層生，詞訟繁滋，地方官吏用是憂慮，貼張告示，使管內人民經官蒙准，始許賣屋，寔由分別真贗，戢奸息訟之起見，非欲設為限制，妨害人民所有之權，外國人民亦視為妥善矣。漢城情形雖與各口有異，尚無租界一定之限，不得不援照居住納稅各事，應行一律遵守韓國自定地方章程之文，此告示與自定章程無有異焉，揆諸兩國條約，毫無罣碍之處，貴公使不必謂之不能認也。⁹⁴

朴齊純說明，因為朝鮮人民的家屋地段界限不明，常常發生「冒載契券」、「潛行賣買」、「偽券疊賣」。漢城府的人民得到官方准許始能賣屋，是為了使官方得以分別真贗，以減少不必要的訴訟，並沒有「設為限制，妨害人民所有之權」。同時，解釋漢城的情況與其他通商口岸不同，沒有租界的一定限制，所以不得不依照居住納稅各事，一律遵守朝鮮自定地方章程辦理。他特別強調「此告示與自定章程無有異」。

由此可知，朝鮮政府的立場非常堅定，對外國人土地政策加強管制，採取「許可制」。如同朴齊純解釋，漢城府的告示是否違背條約，確實存在爭議的空間。因為條約中所保障的是購買的權利，並沒有規定購買過程。因此，對朝鮮政府而言，外國人購買房屋過程中，加入「取得許可」條件，也是可以達成購買土地

⁹³ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第20卷，法案2，文書號碼：1334，頁271，〈許可없이 外國人에게 家屋 放賣를 禁止하는 漢城府 告示에 對한 抗議〉，光武四年十二月二十六日（1901.1.7）。

⁹⁴ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第14卷，英案2，文書號碼：1928，頁274，〈漢城判尹의 告示에 關한 解明〉，光武四年十二月二十八日（1900.12.28）。

的目標，並沒有侵犯購買權利。但，對外國領事而言，因為沒有在條約中明文規定，可以視為侵犯了購買的自由性。

值得注意的是，漢城府在此告示中，仍無法禁止外國人購買土地與房屋，僅能停留在「取得許可」的方式加強管制。再者，購買房屋時「取得許可」的對象並不是買方的外國人，而是賣方的朝鮮人。漢城府採取的是，對自國人民加以管制的方式，來達到限制外國人購買土地之效果。

朝鮮人民亦對漢城城內的外國人所有或典當的土地很多而感到非常大的憂慮，以下《皇城新聞》報導中可以看出憂慮之心：

四萬餘家屋中，其五分之二，皆為外國人典執之戶。貧窮的朝鮮人民，被迫於艱困處境，典當其家契來得以還債，但超過期限無力辨償，所執人為了索償本金與利息，紛紛改赴門牌，占為己有，要求換家契、討得地券。漢城五署坊內，接近通街大路及能夠開棧設舖之地，全都是外國人所有。雖說暫租而換給，不經過幾年外國人的家屋將不知幾千幾萬。若國民之產因而殘弊，何年何月才能償還外國人所有之券契。⁹⁵

（四）漢城府拖延發行家契所引起的外國公領事聯合抗議事件

基本上，外國領事並不反對建立處理官契業務專屬部門。因為協助自國人民在朝鮮購買土地的所有權，並解決其所引起的爭議或困難，也是外國領事的重要業務之一，尤其是首爾地區，必須處理許多因漢城府未盡速處理家契發行，而請求領事館協助的案件。例如，1899年3月，法國公使向朝鮮外部大臣朴齊純通知，「京城及周圍十里以內，買有地段及家屋之關係契券之現存於法國人處違欠等件，提醒貴大臣留神」。法國公使又指出，對於契券違欠，漢城府並不解說理由，沒有家屋的地段，亦推辭不辦理，這明顯是違背條約。同時，法國公使建議，在外部內創設契券局，發行契券；亦可如同各開港口租界，立法創設「大韓地籍

⁹⁵ 〈地券事段〉，《皇城新聞》（漢城），1902年11月8日，2版。

稅課」。⁹⁶1899年3月23日，日本公使加藤增雄（1853-1922）亦向朝鮮外部，陳述漢城府現行家契制度的問題與缺點，提出改正意見，建議設立處理契券業務專屬部門。⁹⁷由此可知，外國領事在意的是盡速處理家契發行，為提高發行效率，建議成立處理官契業務專屬部門。

然而，1901年10月成立地契衙門後，朝鮮政府試圖更進一步管制外國人土地與家屋的所有權，甚至試圖阻止或拖延所有權發揮效力。漢城府為了盡可能延遲外國人取得不動產所有權，一直拖延家契之發行。⁹⁸另外，以舊家契與新家契申請所記載的內容不符為由而退件。例如，美國女性 Wambold 在漢城芹洞購買基址，取得漢城府發行的家契，其後美國人 Price 購買該地後建設洋屋。英國人願意購買此洋屋，Price 向漢城府申請換發家契，但漢城府說明，舊家契（Wambold 的家契）中僅記載草家二間、無空垆，何以又見屋，拒絕發行家契。⁹⁹再者，美國人在漢城蓮洞買收空垆或菜田，申請發行家契，但漢城府說明，不發行菜田或是土地的文券而退件。另一位美國女性在蓮洞購買土地，但因此土地與東關接近、¹⁰⁰俯見宮內為由，拒絕發行家契。¹⁰¹

美國公使安連（Horace N. Allen, 1858-1932）對漢城府的態度非常強硬，他舉出《朝英修好通商條約》第四款，再次陳述一次其內

⁹⁶ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第19卷，法案1，文書號碼：1034，頁486，〈外部內契券局設置希望의件〉，光武三年三月十六日（1899.3.16）。

⁹⁷ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第4卷，日案4，文書號碼：5040，頁253-254，〈漢城府家券制度改定實施要望〉，光武三年三月二十三日（1899.3.23）。

⁹⁸ 〈各公使議照〉，《皇城新聞》（漢城），1902年11月8日，2版；〈地券事段〉，2版。

⁹⁹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2666，頁376，〈美人分賣芹洞地契의二契分發要求의件〉，光武六年十月三日（1902.10.3）。

¹⁰⁰ 「東關」意指東邊的宮闕。

¹⁰¹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2685，頁398，〈蓮洞地契發給과美人의所有權認定要求〉，光武六年十月二十一日（1902.10.21）。

容後，向朝鮮外部提出以下抗議：

貴政府應不能發行嚴禁各國人民在約章享有的地段買有權之章程，若要發行此等章程，先得各國公領事認准，然後才能施行。此告契券倘或不發，本大臣需使本國人民保有依約條所許的權利買得的基業。¹⁰²

美國公使安連以堅決的語氣指出，朝鮮政府若未事先取得各國公領事認准，不能制定禁止外國人購買土地的法令。

1902年起，外國人在漢城請換家契，出現各單位間相互推辭，拖延不發契的狀況甚為嚴重，並阻止建蓋房屋。¹⁰³主要原因在於，漢城內居留的各國人買得地段及家屋後，各領事與漢城府判尹交涉，再經由內部換發家契。因相關單位不一致，詢問未發行家契緣由，漢城府判尹推託於內部所管，各領事認為造成自國商民很大的損害。¹⁰⁴日本公使加藤增雄也提到：向漢城府請求家契更換時，該府向內部轉送，因此需要非比尋常的日子。另外，他又提及，因無地券制度，買賣目的的土地上無建築物時，完全無法發行證券。¹⁰⁵1902年11月7日，駐漢城的各國領事在貞洞俱樂部會同，討論漢城府發行家契問題。¹⁰⁶

此件事情，後來發展成駐首爾的各國公領事聯合發照會至朝鮮外部的抗議事件。1902年12月29日，由美國公使安連的領導下，召開各國公領事聯合會議，將其決議傳達至朝鮮外部。當日，美國、中國、法國、英國、俄羅斯、日本、比利時、德國、

¹⁰² 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2685，頁399，〈蓮洞地契發給斗美人의 所有權認定要求（漢譯）〉，光武六年十月二十一日（1902.10.21）。

¹⁰³ 中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，文件編號：3899，頁5591，〈函陳近日會議漢城各國商民租買房地各情形〉，光緒二十八年十二月二十九日（1903.1.27）。

¹⁰⁴ 〈地券事段〉，《皇城新聞》（漢城），1903年1月7日，2版。

¹⁰⁵ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第4卷，日案4，文書號碼：5040，頁253-254，〈漢城府家券制度改定實施要望〉，光武三年三月二十三日（1899.3.23）。

¹⁰⁶ 〈各公使議照〉，2版。

義大利等各領事聯合簽名向外部發函抗議，要求迅速處理漢城府與仁川各國租界的換發契券問題；同時，表達若不盡速處理，將停止進宮廷新年參賀。¹⁰⁷外國公領事試圖以停止對高宗新年參賀來對朝鮮外部施壓。

在首爾歐美人大部分都是傳教士、教育、醫療人士，而商人較少，因此無法對商業發揮較大的影響力。然而，在「俄館播遷」前後，歐美人的政治影響力提高許多。甲午戰爭後，在「日俄勢力均衡」下，歐美人持續在朝鮮政界發揮影響力。1896年初至1903年底為止，可以說是歐美人在首爾的全盛期。¹⁰⁸因此，外國公領事聯合抗議事件由美國公使安連主導。

終於1903年1月10日，朝鮮外部大臣、內部大臣以及各國公領事，在外部會同，召開會議商討漢城府發行家契問題。各國公領事提出兩個要求：一、土地相關事案由漢城府判尹專任、直接由漢城府判尹換發家契。二、為了防止後日交遞他官而再改變此決定，應上奏，頒發勅令執行。對此，朝鮮外部可以接受第一個要求，但無法接受上奏頒發勅令之要求，該會未達到結論便散會。¹⁰⁹

接著，各國領事商議，若評估數日，如果韓方仍猶豫，只好轉告各自政府。由於朝鮮外部一直沒有相關下文，1903年1月27日，出使韓國大臣許台身發函給清朝外務部，報告此案件，並提

¹⁰⁷ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第12卷，美案3，文書號碼：2726，頁452-453，〈漢城內基址契券事 및 港口所有基址事을 爲한 各使聯合陞見要請不納으로 定賀進宮을 拒否〉，光武六年十二月二十九日（1902.1.29）；〈地券事段〉，《皇城新聞》（漢城），1903年1月5日，2版。

¹⁰⁸ 「俄館播遷」當時，在俄國公使館內形成的朝鮮政府，曾擔任過駐美公使朴定陽為首，以親俄、親美人士為主所形成。高宗搬移到慶運宮後，俄國公使夫妻、美國公使夫妻等可以自由出入宮廷，拜見高宗。此外，德尼（Owen N. Denny）、李善德（Charles William Le Gendre）、具禮（Clarence R. Greathouse）、茶伊（William Mce Dye）、山島（Willam F. Sands）等美國人擔任外部、法部、軍部顧問，直至1904年日俄戰爭爆發。自1886年起，美國人柏卓安（J. McLeavy Brown）擔任度支部顧問兼總稅務司管理朝鮮政府的財政。自1897年，英國人薛必林（A. B. Stripling）擔任警務顧問。參見孫禎睦，《韓國開港期都市變化過程研究：開港場、開市場、租界、居留地》，頁229-230。

¹⁰⁹ 〈地券事未決〉，《皇城新聞》（漢城），1903年1月12日，2版。

出以下建議：

萬一韓尚執之一見，或仍舊猶豫不決，即難保無電請政府詰問或發兵輪來韓等事。倘使各使皆然，則其勢難獨異，亦只得以一二兵艦追隨於後。¹¹⁰

許台身對此案件的態度非常強硬，甚至建議派軍艦來威嚇朝鮮，如果各國公領事都決定如此，中國也應該與其他國家採取相同方式。此案件，至1903年2月底，各國公領事尚未受到任何朝鮮政府的通知。1903年3月2日，各國公領使再次聯合發函至外部詢問，並要求「急速應諾我等請求，希望以勅令頒布漢城判尹專任土地事案之意」。¹¹¹

但筆者認為外國公領事提出的上述要求沒有被接受。根據1904年7月29日《皇城新聞》的報導，外國人家契發行還是照原來的的方式，漢城府判尹報告後，由內部發行。¹¹²同年，12月1日報導中，漢城府判尹報告，外國人買屋家契的請換，「經稟內部而承有認指然後，齊准發契」。¹¹³

透過此案件，可以看出朝鮮政府試圖強化管制外國人土地的意圖非常明顯。漢城府為了管制其交易，開始實施家契制度，家契制度也可以說是許可外國人土地所有，但也是防止擴散到內地的措施。基本上家契制度是為了防止非法家屋權之制度，並未具有國籍限制。性質上具有交易許可制度，但負責官吏在許可的過程中，將其利用於阻止手段。¹¹⁴

然而，1904年4月21日，朝鮮政府發布勅令第11號《度支部量

¹¹⁰ 中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，文件編號：3899，頁5592，〈函陳近日會議漢城各國商民租買房地各情形〉，光緒二十八年十二月二十九日（1903.1.27）。

¹¹¹ 高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，第6卷，日案6，文書號碼：7259，頁259，〈漢城家契件의 一週日內再商約束·附上件地契의 漢城判尹專任發給勅令의 頒布要望〉，光武七年三月二日（1903.3.2）。

¹¹² 〈家契證明〉，《皇城新聞》（漢城），1904年7月29日，2版。

¹¹³ 〈漢判報告〉，《皇城新聞》（漢城），1904年12月1日，2版。

¹¹⁴ 최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 頁134-135。

地局管制》，廢除地契衙門，縮小規模被編入於度支部量地局，亦廢除了《地契衙門職員及處務規程》。¹¹⁵量地局主要業務為土地測量、其帳簿調查、量案調查修正及出納保存，並沒有管制發行地契的權責。¹¹⁶

地契衙門成立後，由地契衙門擬定全朝鮮的土地政策，規劃如何測量土地，擬定如何發行家契或官契，屬於政策擬定與執行機構，也是朝鮮土地政策的核心機構。地契衙門的廢止，意味著朝鮮政府的土地政策擬定與推動失去了主動性與自主性。

（五）外國人土地所有權的全面開放與首爾土地特權的消失

1904年2月8日爆發日俄戰爭，1905年9月5日由日本戰勝而結束戰爭。日本擊敗俄國意味著打破「日俄勢力均衡」，俄國影響力被逐出朝鮮，日本在朝鮮成為最有影響力的國家。

爆發日俄戰爭後，1904年2月23日，日本以朝鮮王室的安全、保障朝鮮獨立、保全朝鮮領土為由，要求朝鮮簽訂《日韓議定書》，逼迫朝鮮提供日本的軍事行動的合作。另一方面，日本以「改善施政」為名，開始干涉朝鮮內政將朝鮮保護國化。1904年8月23日，日本要求朝鮮締結第一次《日韓協約》，向朝鮮派出財政顧問及外交顧問。翌年（1905），日本也繼續派出警察、教育方面的顧問及參與官，監督朝鮮的政務。¹¹⁷1905年9月5日，簽訂《日俄講和條約》，俄國承認日本指導、保護朝鮮的權利。1905年11月17日，簽訂第二次《日韓協約》，日本正式將朝鮮成為其保護國，1906年2月1日設立了統治機構統監府。日本不僅接受了朝鮮的外交權，以「改善施政」為名，掌握了行政權，開始主導警察、司法、財政與教育相關政策。¹¹⁸

¹¹⁵ 〈勅令第十一號·度支部量地局官制〉，《朝鮮、大韓帝國官報》（漢城），第2806號，光武八年四月二十一日，頁35。

¹¹⁶ 〈勅令第十一號·度支部量地局官制〉，第4條，頁35。

¹¹⁷ 小川原宏幸，〈朝鮮の植民地化と韓国併合〉，收入趙景達編，《近代日朝關係史》，頁330-331。

¹¹⁸ 1907年7月24日，簽訂第三次「日韓協約」與「實施日韓協約規定之相關備忘錄」，對統監賦予完全指導、監督朝鮮內政之權力，以及立法承認權與決定重要日韓官吏的人事權。小川原宏幸，〈朝鮮の植民地化と韓国併合〉，頁332-336、頁351。

1904年4月，地契衙門廢止後，1906年中期為止，朝鮮政府在土地政策上，還可以保留「自主」空間。然而，日本開始掌握朝鮮土地政策主導權後，朝鮮政府無法對土地政策發揮影響力，而朝向對外國人全面開放土地所有方向發展。1906年10月26日，在日本主導下，朝鮮政府頒布勅令第65號《土地家屋證明規則》，規定「賣買、贈與、交換或典當土地家屋時，其契約書經由統首或洞長的認證並取得地方郡守或府尹的證明」後，外國人則向日本理事官查證，即可取得土地。¹¹⁹此《土地家屋證明規則》最值得注意的是，完全開放外國人的朝鮮內地土地與家屋的所有權。又在1906年11月2日朝鮮政府制定《土地家屋證明規則施行細則》，規範了具體的實施規則。¹²⁰

統監府採取全面承認外國人土地所有權的主要原因是，當時日本人在朝鮮乃是外國人之故。甲午戰爭後，日本政府推動鼓勵移民政策，與朝鮮的低廉土地價格相連，日本人對朝鮮的移民快速增加，在首爾的日本人人口也超越了中國人。1897年日本人有1,758人占總外國人人口的54%，而中國人1,273人，占總外國人人口的39.1%。1899年日本人的比例增加至63.9%；中國人占32.79%。¹²¹

1906年《土地家屋證明規則》發布後，外國人不僅是在漢城府，朝鮮內地任何地方的土地、家屋都可以購買。這意味著朝鮮的不動產市場，全面開放於外國人。因此，以中國而言，《韓清通商條約》並未廢除，但在首爾土地特權上，已經失去了效力。不僅是中國，其他國家亦是雖條約仍未廢除，但在首爾無法發揮土地特權的效果。1910年8月29日，日本公布《有關日韓併合條約》；同日，日本亦公布「有關韓國併合的宣言」，同時對韓國締結條約或在韓國享有最惠國待遇的德國、美國、奧地利、義大

¹¹⁹ 〈勅令第六十五號·土地家屋證明規則〉，《朝鮮、大韓帝國官報》（漢城），第3598號，光武十年十月三十一日，頁78。

¹²⁰ 〈法部令第四號·土地家屋證明規則施行細則〉，《朝鮮、大韓帝國官報》（漢城），第3604號，光武十年十一月七日，頁11。

¹²¹ 〈거류인슈요〉，《獨立新聞》（漢城），1899年2月16日，3版；〈外人戶口〉，《皇城新聞》（漢城），1899年2月17日，3版。

利、中國、法國、英國、俄羅斯等國家宣布：「韓國與列國所訂條約當然歸為無效」。¹²³換言之，朝鮮與各國簽訂的「修好通商條約」亦皆歸為無效，表示《韓清通商條約》亦正式被廢除，意味著在首爾被條約保障的特殊優惠權利亦正式消失，首爾的中國人居留地也隨之完全結束。

六、結論

在首爾形成外國人土地特權，受到朝鮮所處的國際環境之影響。中國人成為第一個取得土地特權的外國人，而此土地特權是清朝與朝鮮的「宗屬關係」下形成，因此中國人在首爾的土地特權是清朝以「主國」地位在朝鮮享受的特權，並且此權利受到條約的保障。

然而，中國人開啟此第一步後，其他外國人也在首爾取得了土地特權。英國、美國、日本等外國人亦透過「最惠國條款」取得相同權利，甚至英國在條約中，其土地所有權更加明確化。此後，所有外國人在首爾購買土地與家屋的權利均受到條約的保障。由此可知，在首爾形成外國人土地特權上中國人扮演極為重要的角色。

另外，在首爾形成的土地特權也是朝鮮從中華秩序為中心的國際關係，轉變為西方式近代國際關係的過程中出現的產物。1882年在中華秩序為原理的「宗屬關係」下形成了外國人土地特權，但朝鮮也無法避免被編入西方式國際關係內，因此必須接受以通商條約為中心的國際關係，同時也必須遵守其條款。甲午戰爭後，朝鮮終於可以擺脫「宗屬關係」，一方面追求「自主」與「獨立」，學習西方、推動近代化；另一方面朝鮮人加強對外勢力侵占國家利益的警戒。

簽訂條約後，外國人在首爾持有的土地快速又大量增加，首爾許多土地的所有權主由朝鮮人變成外國人，在首爾朝鮮人的商

¹²³ 〈韓國併合ニ關スル宣言〉，《朝鮮總督府官報》（漢城），第5號，1910年9月，頁11。https://db.history.go.kr/modern/gb/level.do?itemId=gb(2024/5/20)。

業與經濟利益也因此受到極大的打擊，使朝鮮政府感到非常大的威脅。甲午戰爭前掌握首爾市場的是中國商人，中國商人以「主國」地位為基礎擴張商業勢力。但甲午戰爭後隨著清朝失去「主國」地位，中國商人也失去了商業上的優勢。

甲午戰爭前夕的1893年，位於泥岷一帶日本商人才開始往南大門路一帶發展，形成能夠與中國人競爭的商業勢力。甲午戰爭後，日本的政治影響力大於清朝，清朝無法如往以「主國」的地位庇護中國商人的利益。中國商人雖然仍可以透過《韓清通商條約》購買首爾的土地，但大資本的中國商人離開朝鮮，大多數都屬小本經營商或行商。在首爾中國人的商勢以小本商人為中心逐漸恢復為戰前的狀況，但不如日本人的商業發展。甲午戰爭後，日本商人在首爾的商業規模與勢力超過中國商人，首爾的商圈被掌握在日本人手上。¹²⁴甲午戰爭後，不僅是人口方面，在首爾的商業規模日本人多於中國人，日本人在首爾成為最具有優勢的外國人。

透過首爾外國人土地特權，可以看出朝鮮政府當時所面臨的困境。甲午戰爭後，朝鮮政府在「日俄勢力均衡」的狀況下，獲得了「自主」與改革的機會，在朝鮮內地禁止外國人土地所有。朝鮮政府亦試圖在首爾禁止外國人擁有土地，但一直都無法成功。主要原因在於外國人在首爾的土地所有權受到條約保障，朝鮮政府無法對抗條約合法性。在加強外國人土地所有管制方面，亦面臨非常大的挑戰。朝鮮試圖採取「許可制」加強外國人土地所有管制時，亦受到各國公領事的抗議，而無法順利進行。

朝鮮政府在首爾對外國人土地政策一直處於弱勢，僅能採取拖延家契發行，或以不符申請條件為由將家契申請退件等消極方式，阻止外國人的土地所有權生效。但此種消極對應也因各國公領事的抗議與要求下，無法發揮很大效果，甚至引發外國公領事的聯合抗議事件，中國亦加入此次集體抗議行動。這些外國公領事將朝鮮政府不發行家契的行為，視為違反條約而提出抗議，對

¹²⁴ 朴慶龍，《開化期 漢城府 研究》，頁127、頁129。

朝鮮政府施壓。

1906年朝鮮成為日本的保護國，設立統監府，日本逐漸掌握朝鮮的行政權。同年，在統監府的主導下，朝鮮政府頒布《土地家屋證明規則》，全朝鮮的不動產市場對外國人全面開放，外國人不僅在首爾，在全朝鮮內地都可以自由購買土地，亦可享有土地所有權。雖然條約保障的外國人在首爾土地特權因此而失效，但朝鮮與各國簽訂的「修好通商條約」正式無效須等到1910年日韓正式合併之後。

（責任編輯：林煒恩 校對：李心平）

引用書目

一、文獻史料

(一) 史料、史料彙編

中央研究院近代史研究所編，《清季中日韓關係史料》，臺北：中央研究院近代史研究所，1972。

高麗大學校亞細亞問題研究所編，《舊韓國外交文書》，首爾：高麗大學校出版部，1965-1973。

國會圖書館立法調查局編，《舊韓末條約彙纂》，首爾：國會圖書館立法調查局，1964-1965。

(二) 報紙

《皇城新聞》，漢城，1899-1906。

《帝國新聞》，漢城，1901。

《獨立新聞》，漢城，1899。

(三) 網路資料

《高宗實錄》，收入國史編纂委員會，《朝鮮王朝實錄》。http://sillok.history.go.kr/id/kza_12811019_002(2024/5/20)。

《朝鮮、大韓帝國官報》，漢城，收入《國史編纂委員會韓國史資料庫》。<https://db.history.go.kr/item/level.do?itemId=gbdh>(2024/5/20)。

《朝鮮總督府官報》，漢城，收入《國史編纂委員會韓國史資料庫》。https://db.history.go.kr/introduction/intro_gb.html(2024/5/20)。

二、近人專書

任德淳，《600년 수도 서울: 수도의 기원과 지리적 발전과정》，首爾：지식산업사，1994。

朴銀瓊，《한국 화교의 種族性》，首爾：韓國研究院，1986。

朴慶龍，《開化期 漢城府 研究》，首爾：一志社，1995。

京城府編，《京城府史》，第2卷，京城：京城府，1936。

岡本隆司著，陳彥含譯，《朝鮮的困境：在日清之間追求獨立自主的歷史》，新北：八旗文化，2017。

原田環，《朝鮮の開国と近代化》，廣島：溪水社，1997。

孫禎睦，〈韓國 開港期 都市 變化過程 研究：開港場、開市場、租界、居留地〉，首爾：一志社，1982。

韓永愚，〈다시 찾는 우리역사〉，坡州：경세원，2007。

韓治勗，〈韓國開港期の 商業研究〉，首爾：一潮閣，1970。

三、近人論文

小川原宏幸，〈日露戦争と朝鮮〉，收入趙景達編，〈近代日朝關係史〉，東京：有志舎，2012，頁 277-302。

小川原宏幸，〈朝鮮の植民地化と韓国併合〉，收入趙景達編，〈近代日朝關係史〉，東京：有志舎，2012，頁 329-356。

王恩美，〈首爾城中的「法外之地」——中國人居留地的形成與中國人的活動(1882-1894)〉，《臺灣師大歷史學報》，44，臺北，2010.12，頁 133-178。

王恩美，〈自「上國國民」至「骯髒落後」的中國人——中國人在朝鮮負面形象的形成(1896-1899)〉，《海外華人研究》，12：1，臺北，2018.12，頁 76-115。

王賢鐘，〈대한제국기 한성부의 토지 · 가옥조사와 외국인 토지침탈 대책〉，《서울학연구》，10，首爾，1998.5，頁 1-44。

朴商萬，〈조선 개항기의 대외관계와 수교과정 연구：조 · 청 종속문제와 자주적 조 · 불 수교사례를 중심으로〉，《정치 · 정보연구》，9：2，大田，2006.12，頁 273-304

李昇一，〈대한제국기 한성부의 가옥 거래와 家儉의 역할〉，《역사교육》，137，首爾，2016.3，頁 107-145。

殷丁泰，〈1899 년 韓 · 淸通商條約 締結과 大韓帝國〉，《歷史學報》，186，首爾，2005.6，頁 27-58。

張啟雄，〈東西國際秩序原理的差異——「宗藩體系」對「殖民體系」——〉，《中央研究院近代史研究所集刊》，79，臺北，2013.3，頁 47-86。

도재숙，〈19 C 서세동점과 조선지배집단의 전략양태〉，《시민정치학회보》，3：1，首爾，2000.12，頁 108-133。

유바다，〈1882 년 조약 · 장정의 체결과 속국(屬國) · 반주지국(半主之國) 조선의 국제법적 지위〉，《역사와현실》，99，首爾，2016.3，頁 155-

192。

이승일, 〈대한제국기 외국인의 부동산 전당 및 매매와 민사 분쟁: 헐버트의 가옥 분쟁(1900-1902)을 중심으로〉, 《法史學研究》, 49, 首爾, 2014.4, 頁85-118。

이재석, 〈한청통상조약 연구〉, 《大韓政治學報》, 19:2, 大邱, 2011.10, 2011.10, 頁181-206。

최원규, 〈대한제국과 일제의 토지권법 제정과정과 그 지향〉, 《東方學志》, 94, 首爾, 1996.12, 頁111-168。

최원규, 〈19세기 후반 지계(地契)제도와 가계(家契)제도〉, 《지역과 역사》, 8, 釜山, 2001.6, 頁93-137。

최원규, 〈한말 일제초기 官契와 地券의 성격 검토〉, 《역사와 세계》, 54, 釜山, 2018.12, 頁363-407。

Foreign Settlements in Seoul and Korea's Land Use Policy towards Foreigners: On Chinese Settlements in Korea, 1882-1905

Chin, En-mei*

Abstract

The China-Korea Treaty of 1882 granted Chinese merchants the right to conduct real estate transactions within Seoul. Chinese nationals thus became the first group of foreigners to receive such a privilege in Korea, which among other things allowed them to purchase real estate, rent properties, and set up storehouses. In addition, the Chinese were given permission to establish foreign settlements within Seoul. Japanese and European nationals would soon demand, and receive, similar concessions.

The number of foreigners residing within Seoul skyrocketed, and the Korean government took steps to prevent further increases. With the outbreak of the First Sino-Japanese War in 1894, the government announced that foreigners would not be allowed to conduct real estate transactions, or to reside, outside of Seoul proper. As to foreigners within the city limits of Seoul, the rights already given to them would be allowed to stand. In 1906, after Korea became a protectorate of Japan, the Japanese government used its executive power to abolish all restrictions placed on foreigners living in Korea.

In the context of these events, this paper examines Korean attitudes and policies toward foreign land ownership during the turn of the twentieth

* Professor, Department of East Asian Studies, National Taiwan Normal University

century. It examines how the government of Korea attempted to limit the number of foreigners in the country, and the various conflicts that such an attempt engendered. Particular attention is paid to the issue of Chinese settlements.

Keywords: Chinese settlements in Seoul, the China-Korea Treaty of 1882, land ownership by foreigners in Korea, Japanese protectorate in Korea