

从贵州清水江文书看近代中国的地权转移*

朱荫贵¹

(复旦大学历史系, 上海 200433)

摘要: 具有数量大、时间长、区域广、价值高等特色的清水江文书是深入了解西南地区和乡土中国的第一手珍贵资料。土地买卖、地权转移是清水江文书的主要种类,“白契”、“红契”并存而又以“白契”为主的文书显示出了地权转移“亲房优先购买权”、“典卖”或“借钱借谷以田抵押”、“亲属间买卖以市场惯例操作”、“中人或房族人作证”、“多不惊动权力机构和政府”等特征; 约定俗成的习惯性规制及其房族亲族等的仲裁作用使得清水江流域的地权转移在近代一直稳定存在和延续, 并使土地资源因人口分化与经济变动得以顺畅而有效的配置。又其地权转移文书的内容与书写格式与汉族地区的极为相似, 表明近代清水江流域少数民族地区的经济社会活动、市场经济因素与江南经济发达的农村相比差别不大, 甚至某些方面更加灵活和便于操作。

关键词: 地权转移; 内容特点; 清水江文书

中图分类号: K204

文献标识码: A

文章编号: 1000 — 5099(2013) 06 — 0069 — 09

贵州省清水江文书, 是近年来在贵州省黔东南十多个县区发现的民间契约文书, 这些民间契约文书以汉字记载了苗族和侗族为主的各民族各方面的社会生活。以量大(现在已发现和收藏到的已有十多万件, 且还在不断发现和增加中, 预估可达 30 ~ 40 万件), 时间长(从明中后期至 20 世纪 50 年代五百余年), 区域广(初步涉及清水江流域十余个以上县区), 价值高(少有的长时段原汁原味记载内地少数民族地区各种社会生活的史料), 内容丰富(涉及土地、林地买卖、租田、交易、合同、分家、婚姻、承续、账簿、诉讼、乡规民约等多方面内容) 为最大特色, 是深入了解西南地区和乡土中国的第一手珍贵资料。

清水江文书具有的这些特点, 必然引起国内外学术界的注意和重视, 目前已经有部分资料集和研究成果出版^①* *²。2011 年, 贵州大学中国文化书院以清水江文书整理研究设立项目组, 成功申请到国家社科基金重大项目资助; 同年, 复旦大学历史系与贵州大学中国文化书院合作, 也成功申请到 985 三期项目资助参与研究清水江文书。与此同时, 广东中山大学、贵州凯里

¹收稿日期: 2013 — 10 — 19

基金项目: 国家社科基金重大项目“清水江文书整理与研究”[项目编号: 11&ZD096]; 复旦大学 985 三期工程项目“贵州清水江文书研究”[项目编号: 2011 R WXYB045]。

作者简介: 朱荫贵(1950 —), 男, 教授, 博士生导师, 著名经济史专家。

² ①近年来, 辑录汇编清水江文书的资料集, 主要有日中学者唐立、杨有庚等合编的《贵州苗族林业契约文书汇编(1736—1950) 》, 张应祥、王宗勋主编的《清水江文书》(第一、二、三辑), 陈金全、杜万年主编的《贵州文斗寨苗族契约法律文书汇编》。除原始资料的汇编辑录外, 依据文书史料撰写博士论文和专题论文者也不少, 重要者如罗洪洋《清代黔东南锦屏人工林业财产关系的法律分析》、张应祥《木材之流动: 清代清水江下游地区的市场、权力与社会》、罗康隆《清水江流域侗族人工营林研究》、沈文嘉《清水江流域经济与社会变迁研究(1644—1911) 》、梁聪《清代清水江下游村寨社会的契约规范与秩序: 以文斗寨契约文书为中心的研究》等, 有关文章也有一批。

学院也申请到国家项目资助，研究以清水江文书为中心的贵州民间契约文书。这些事实表明，以贵州清水江文书为主要资料来源的研究成果，将会越来越多，并可能对整个中国社会科学多个学科和中华民族史的整体发展研究起到重要的影响和作用。

长期以来，学术界对明清以来中国社会经济各个领域的研究，受史料和文化遗产等影响，基本集中在东部、中部和汉族文化地区，这种状况使得已有的研究成果很难说完整地代表了整个中华文明，也成为现有研究成果难以避免的弱点之一。清水江文书的发现和整理研究，将会在很大程度上改变这一状况，并使得我国东部地区与西部地区、汉族地区与少数民族地区、发达地区与不发达地区、平原地区与山地地区的社会经济文化和其他学科的比较研究具备了可能。

清水江文书鲜活生动而又长时段地记载了当地少数民族的社会生活，阅读研究这些文书，能够使我们对原有问题的许多了解和认识大大前进一步。清水江文书涉及的领域和内容众多，本文仅以清水江文书中涉及地权转移的文书为中心，且仅以清水江地区天柱县民国时期的文书内容为限^①，对该地区的地权转移现象进行观察和分析。

中国几千年封建社会经济的发展变化中，土地所有权可以转移和买卖，且在明清以后以立契买卖成为主流。^②这是与其他国家相比所具的一大特点，也因此，这一点被前辈学者视为“中国地主制经济”的最大特征而区别于西欧社会的领主制经济。长期从事中国农业经济史研究的李文治先生认为：“中国地主制经济较之西欧领主制经济具有极大的灵活性、适应性，其间最突出的特点在于土地可以买卖。”^③

土地是农业社会中最基本的生产资料，也是最重要的财产。清水江文书中对地权转移的记载数量也最多，天柱县文书中同样如此。地权转移并非只有买卖一种方式，而包括多种不同形式。因此，本文选取民国时期清水江文书天柱县契约中涉及地权转移的内容，试对其划分几种类型并略作介绍，以窥其特色之一斑。

一、土地买卖：契约文书中所见的特点

在清水江天柱县民间文书中，土地买卖文书是最多的一类，且从明清两代一直延续到民国时期的格式和内容均大同小异，同质性甚高，但类型并不一致。这里从天柱县文书中涉及地权买卖的几种类型文书中，各挑较为典型的一例抄录于此以作分析（原文是繁体中文，竖写，无标点符号，这里改为简体，横写，加标点符号。以下同）：

“立卖屋场乙坪字人刘永东父子，今因家下缺少钱用，无所出处，自愿得到土名攸洞凸上屋场壹坪，上抵杨宗祥其买主，下抵买主，左抵杨宗茂，右抵路，四界分明。要钱出卖，先问房族，无钱承买。自己请中上门，问到攸洞凸上杨承风、勳（风、勳二字左右并列），承贤、元（贤、元二字左右并列），兄弟四人名下承买，当面凭中言定价钱壹佰贰拾九千八十文正。其钱

³ ①这些文书的影印件现都收藏于贵州大学中国文化书院。本文的写作直接得益于此收藏，特在此感谢中国文化书院和院长张新民教授的慷慨帮助。上述文书近已正式付梓出版，参阅张新民主编《天柱文书》第一辑，江苏人民出版社 2014 年 1 月版，第 1—22 册。

⁴ ②李文治根据明清文人记载的研究《明清时代封建土地关系的松解》（中国社会科学出版社，1993 年版），章有义根据明清徽州地区的置产簿、租簿等私家文书的研究《明清徽州土地关系研究》，（中国社会科学出版社，1984 年版），杨国桢对明清两代鲁皖、江浙、闽台等地土地契约文书的研究《明清土地契约文书研究》，（北京人民出版社，1988 年版），都认为明清以来土地的立契买卖已成主流。

⁵ ③参见李文治、江太新著《中国地主制经济论》“前言”（中国社会科学出版社，2005 年版），以及李文治《论中国封建社会历史时期地主制经济的灵活适应性及制约功能》（《李文治集》，中国社会科学出版社，2000 年版）。江太新“纪念李文治先生百岁诞辰：高尚情操卓越贡献”（《中国经济史研究》，2009 年 4 期）。

亲手领清，其屋场买主耕管为业，自卖之后，不得异言。若有异言，卖主向前理落。自卖之后，凭（注：应为“恐”字之误）口无凭，立有卖字为据。

凭中：龙可道

代笔：刘应铨（注：凭中和代笔并列）

民国壹零年五月十一日立。”④***⁶

这应是一份格式内容都比较典型的卖地契约。契约的写作顺序是：首先说明卖地人所在地及姓名以及卖地原因；其次具体说明所卖地的地址和四至（所卖地的四方边界）；再说明卖地顺序是先尽本族人优先即“先问房族”，在无人承买的情况下再请中人寻找买地人，其后是经中人说合三面认定的卖地价钱，以及买地钱已在契约成立时交给给买主，所卖地也在契约成立时交给买主，以后不能再有异言。今后如果发生什么后续问题，由卖主出面解决，不关买主之事；最后说明立约的目的以及中间人和执笔者的姓名签名和立约的年月日。在清水江文书众多的土地买卖契约中，这种写作格式为最基本也是最为典型的格式，在笔者现今所见到的从明清两代一直到民国时期所订立的契约文书中，以这种写作方式留存的契约文书数量最多，不同的契约中只是地名、人名、价格和四至中人等具体内容不同，而在基本的契约要素和写作顺序方面，差别很小。

上述这种由买卖双方加上中间人订立的契约一般被称为“白契”，与经过用官方印刷格式的买契填写并加盖有官方红印的契约，即习称的“红契”契约相对。在清水江文书中，大部分土地买卖契约均是“白契”，“红契”数量不是很多。下面这份契约是一份“红契”，红契需填写在官方印好的“买契”格式纸上。这里将这份红契的内容抄录于下：

“立契卖田字人吴梁氏（氏字小一号）伯贞子德全、益（全、益二字并列竖排），今因家下要钱使用，无从得处，母子兄弟商议，自愿将到已面分土名老虎坎涧田乙涧下小田二坵，共计谷五运，载税二分。计开四至：上抵祖澍田，下抵祖澍田，左抵祖澍田角以上，右抵买主田，四至分明。要行出卖，先尽亲房，无人承受。请中招到蒋景耀名下承买为业。凭中三面言定，价洋贰拾陆元肆角捌分正。其洋即日亲手领清，并不下欠分文，酒席昼（此字不清，亦不大明白意思）一字一概在内。田中如有来历不清，卖主向前理落，不干买主之事。……（此处因契约折叠而有十多字难以辨认），呈交之后，二家不得翻悔，如有悔者，照契罚钱一半，依旧成交。今欲有凭，立卖契依纸付与买主，子孙永远耕管为据。

中人：吴祖清、録（清、録二字竖行左右并列）

中华民国卅七年八月十一日卖主吴梁氏伯贞。”①*⁷

与上面的“白契”相比，不计相同的要素部分，这份“红契”存在三个较大的不同：一是提到了卖主所卖地的上税数额，应该是这部分税额随同土地的出卖要转移到买主手中，所以给予注明；二是据契约中文字推测，契约订立时中人和买卖双方要吃酒席，酒席的费用由卖主所得的卖地钱中支出；三是强调了契约订立之后，双方不得翻悔，并以强硬的口气提出如有翻悔者，要以卖地钱的一半数额作为罚款，同时翻悔还不能够成立，买卖契约依旧有效。在这三个不同的地方中，如果说强调地稅的转移是维护官方收稅的权利和责任，那么警告契约订立后不得翻悔，则应该直接与官方的权威也就是与“红契”的特色联系在一

⁶ ④贵州大学中国文化书院藏清水江文书天柱县影印档，文档号：GT — 002 — 049。参阅张新民主编《天柱文书》第一辑，江苏人民出版社，2014年1月版。

⁷ ①贵州大学中国文化书院藏清水江文书天柱县影印档，文档号：GT — 008 — 163。参阅张新民主编《天柱文书》第一辑。

起了。

值得注意的是，除了这种“白契”“红契”在契约权威性和公正力等方面表露出来的特点外，在天柱县清水江文书的土地买卖契约中，还存在不少家族和亲属成员之间土地买卖的契约。这种契约的存在，内容上与一般的契约并无什么差别。这种现象说明，至少在民国时期，贵州省天柱县这个边远的少数民族地区，商品经济的意识和在实际生活中的操作，已经普遍地存在于一般的民众生活中了。下面的这份契约就是一份兄弟间买卖田土的契约：

“立卖播土字人吴泽祥，兹因家下要钱应用，无所出处，自愿将到土名坪教化播土一块三股均分，泽祥一股出卖，上抵坟山，下抵田，左抵泽林，右抵买主，四至分明。自己请中上门，问到胞兄吴泽坤名下承买，当日凭中议定，价钱壹仟零捌拾文整，其钱胞弟亲领应用，其播土一股，买主永远耕种为业。自卖之后，不得异言，恐后无凭，立有卖字为据是实（内添一字）

凭中吴泽珍

代笔吴魏松

中华民国四年三月初七日立。”^②* *⁸

这份卖地契约记载的是吴泽祥把自己名下的一块地分成三份，然后将其中一份卖给自己的亲哥哥。除了买卖契约主是亲兄弟这一特殊身份外，契约的其余立约内容及买卖规定与一般的契约并无差别，可见当时就是亲兄弟之间田土买卖交易，也得严格执行通行的制度。民间俗语“亲兄弟，明算账”，这份契约反映的土地买卖状况，应该是典型的一例注脚。

上述这三份地权买卖的契约，用作土地交易的价值衡量物都是银洋或铜钱，在天柱县清水江文书中，也存在不用银洋或铜钱而以稻谷作为土地交易衡量物的契约，下面举一例以作证明：

“立卖田契字人攸洞胡啓照，情因家下要钱使用，无所出处，自愿将到土名冲阁田乙坵，上抵伍姓田，下抵洞，左抵龙姓山，右抵买主与伍姓共山，四至分明。要钱出卖，自己请中上门问到本村杨东源名下承买，当面凭中议定价谷肆挑半，其谷亲手领足。其田付与买主永远耕管为业。自卖之后不得异言，恐后无凭，立有卖字为据。

凭中伍绍林

笔胡啓熙

民三十八年三月二十一日立。”^①*⁹

二、地权转移的另一种类型：“典田”与“借钱或借谷以田抵押”

在清水江文书中，土地地权转移数量最多的方式，是通过上述这种订立买卖契约的方式进行。除了这种形式外，比较常见的另一类地权转移形式，是通过“典田”或“借钱或借谷以田抵押”的方式进行的。关于“典田”的具体情况和操作

⁸ ②同①。

⁹ ①贵州大学中国文化书院藏清水江文书天柱县影印档，文档号：GT — 002 — 056。参阅张新民主编《天柱文书》第一辑。

方式，可以先看下面这份典田契约：

“立典字人吴见唐，今因要钱用度，自愿将到土名一耨冲己面田大小壹拾坵，要行出典。先尽亲房，无人承受。请中问到堂侄吴祖文名下承典。三面议定典价钱肆拾千文正。其钱即日亲领入手，并不下少分文。其田任从钱主耕种，收花准利。日后备得原本上门赎取，不得异言。立典字为据是实。

凭中吴祖柏

民国五、六年阴历后贰月初六日亲笔（内改一字）。”^② * *¹⁰

从这份典田契约看，多数要素内容与土地买卖契约相同。不同的是，这份典田契约不是由田主把土地一次性永远转让出去，而只是转让一段时限。在出典转让期间，土地由承典人耕种，收获也归承典人。但出典人以后可以“备得原本上门赎取”，而承典人“不得异言”。另外需要注意的是，这份契约的土地出典期并无具体限定，似乎只要出典人备齐原本，就可将土地赎回。

与上述这份契约没有注明出典期限不同，下面这份典田契约，则把出典土地的期限明确限定为三年，而且这种出典三年似乎是一种普遍现象，在笔者看到的出典土地的契约中，绝大多数出典期限都是三年：

“立契典田字人杨再雲，今因家下要钱使用，无从得处。夫妻商议，情愿将到己面分土名三间田一坵，计谷拾陆箩。内开四抵：上抵杨求喜油树断，下抵路，左抵杨清棠田，右抵杨火喜田断，四抵分明，要行出典，无人承就。自己请中上门问到房侄杨金发名下承典。当日凭中三面言定，典价市洋壹佰壹拾捌元文正。其洋亲手领足，并无下欠角仙，领不另书。其田钱主任从耕管收花息。典主不得异言阻挡，日后备得原价上门赎取，不得短少分文。今欲有凭，立典契一纸为据。限之三年，上门抽约。

凭中杨子寿、汉森（子寿、汉森四字竖排并列）

民国三十年十二月初三日执笔罗洪祖立。”^③ * * *¹¹

从这份典田契约看，三年后出典之人可以以原价将田赎回并将典约抽回。当然，这是一种可能性，问题在于，这种情况并不是唯一的可能性，如果三年期后出典之人仍然因为种种原因没有钱赎回典出去的田，到时应该如何处理？契约中没有说明，可是现实生活中这种可能性的确存在。因此，根据可能性推测，到时如果出典人无力赎回典出去的田，一种结果是承典人继续耕管获得的典田以及收取典田的收益，另一种结果就是将“典田”变成买断田，但目前笔者还没有在已经读过的天柱县契约文书中发现这样的契约，还有待于继续关注今后出现的尚未读过的契约文书中是否存在这种类型。

与这种“典田”性质相似的还有一种情况，就是以田抵押借钱或借谷，到期无力偿还所借的钱款或所借的稻谷，抵押的田就由债主任意耕管，实际也是土地权利的一种转移，至少是一种在一定期限内的转移。这里分别各举一例以田抵押借钱和以田抵押借谷的契约文书，以便对这种情况进行观察和分析：

“立借钱字人刘修武，今因家下要钱使用，无从得处。夫妻商议，自愿借到舅爷吴必球、吴必忠之钱壹佰伍拾叁千文足。其钱行利，每年壹担伍斗叁升，相还不误。若有误者，将己面土名柳塘秧田作抵，收谷陆担。内开四至：上抵刘修池，下抵溪，

¹⁰ ②同①。

¹¹ ③同①。

左抵良汉田，右抵路边。日后不还，任从钱主下田耕种，收花阜利。恐口无凭，立借字为据。

凭中杨先见

自请代笔刘修槐

民国二十九年十二月二十四日立借。”①*¹²

以上是借钱以田抵押的契约文书。以下是借谷以田抵押的契约文书：

“立借谷子字人杨德森，今因家下要谷用度，无从得处。父子夫妻商议，请中问到房族杨金发名下承借谷子叁拾贰石整。周年行息，谷每石加五斗正，相还不误。如有误者，情愿将到己面之业土名白土门首水田大小四坵，计谷拾陆石，将来作抵。日后如本息不登，任从谷主下田耕管，收花为息。借谷人不得异言阻挡。恐口无凭，特立借字为据。

借谷人杨德森印

凭中杨清槐

中华民国卅八年九月初二日亲笔立。”②* *¹³

从这两份不同的契约看，不管所借的是钱还是谷，借主均需以田抵押，所借的钱和谷还需付息，利息以年利记，具体所需付的利息数额契约中有所记载。在还不上本利时，抵押的田就需转交给钱主或谷主任意耕种，田土收获也归钱主或谷主所有。

三、分家带来的地权转移

在清水江天柱县的契约文书中，还有一类因为分家形成的地权转移文书。这种因为分家而形成的地权转移，具体内容也根据分家主体的具体情况不同而有不同。这里也举数例以作观察和分析。

下面是一份兄弟间因家务矛盾分割产业所立的契约：

“立分闕兄弟字人杨东升，今因家务纷纭，势难总理。兄弟相商，已立议妥。爰请亲房承枫、秀元等将父遗有产业贰股均分，拈阄为定。已口公平。升拈得壹号，于土名夏墓田乙坵，油王田乙坵，下下梭贰坵，冲夏乙坵，塘龙乙坵，董口（此字不识，为三个山，上一下二重叠）叁坵，壕叩伍坵，照依闕书永远管业。自立分闕之后，不得反复异言，恐口无凭，立有分闕字纸，各执乙纸存据。

凭族杨承枫、秀元、采城、承根（四人竖排并列）笔

民国二十五年岁次丙子年六月二十四日立。”③* * *¹⁴

¹² ①贵州大学中国文化书院藏清水江文书天柱县影印档，文档号：GT — 009 — 028。参阅张新民主编《天柱文书》第一辑。

¹³ ②同①。

从这份契约的内容来看，是在杨承枫等四个房族的见证和执笔下，杨东升与兄弟分了家。为表示公平，父亲遗留下来的田产被平均分成两份，两兄弟以拈阄的方式决定自己获得哪一份田产。所获得的田产所在地和数量被详细地记载在亲房见证和执笔的契约中。可以想见，与杨东升分家的另一个兄弟应该也获得了同样的记载他自己所分田产的契约。

下面一份契约，是分家的两弟兄请中间人将要分的田土现场丈量，再以拈阄的方式决定田地权的归属，同时还留出灌溉用的水沟。

“立分田契字人杨承勳、元（勳、元二字竖排并列）兄弟二人，今因土名油王所共之田乙坵，二人自愿商议请凭中将此田量过，而以均分拈阄为定。承勳分落上边，元分落下边，又左边留流水沟。今得分派之后，不得翻悔异言。兄弟二人各管各业，若有翻悔者，立有分派之契，各执一纸，存照为据。

凭龙祖益伍永川（龙祖益、伍永川竖排并列）笔

合同为据

民国拾肆乙丑年九月十一日立。”①*¹⁵

很明显，分家时将产业进行分割，在中间人等将田土丈量均分，以拈阄方式决定两兄弟田土归属之后留下的契约，最重要的作用就是在以后如果出现翻悔行为时，成为证据以作产权证明之用。

上面两份分家契约书的功用，一是记载兄弟间在产业分割时的操作事项，以及契约主自己获得的田土数量、地点等经过中间人见证的具体内容；二是为防止以后可能出现纠纷时作为维护自己权利的证据。

下面这份分家书，与上面两份分家书有所不同，是以父亲订立遗嘱的形式对家产和其余事项的一个安排：

“立分阄合同字人吴用行，情因夫妇生有五子，长子英铨完婚四年亡故。其有（似乎为“余”字之误）四子，父亲所置产业目前四股均派，除养老田在外。以后四子所生之子，理应着一子过继长子英铨名下，产业即将养老田耕管，四人不得混争。今将现在四子所派落享字号吴禄铨产业录下：冲夏大小四坵，冲沙壹坵，岑地大小叁坵，盘口糯左边壹坵，土名被阴，上节合播场土。自均派后，各管各业，各敦孝弟，以尽天伦，自然天眷有德，子孙昌达。恐口无凭，立有分阄合同为据。——自经析居之后，各买各得，兄弟不能争论。父亲批笔。凭房族吴森洪、奇（“洪”“奇”二字竖排并列）吴发添、懋槐（发添、懋槐四子竖排并列）

民国二十九年四月二十七日。”②¹⁶

”从这份分阄书看，是一个名叫吴用行的老人给自己儿子吴禄铨立下的遗嘱分家书，这样的分家书应该是给每个分家的儿子一份。每份契约合同中除了相同的内容外，还分别记载下属于每个儿子名下的产业数量和地点等内容。吴用行夫妇生有五个

¹⁴ ③同①。

¹⁵ ①贵州大学中国文化书院藏清水江文书天柱县影印档，文档号：GT — 002 — 041。参阅张新民主编《天柱文书》第一辑。

¹⁶ ②同①。

儿子，长子已经亡故。吴用行现在除了给自己留下一份养老田外，把其余产业平均分成四份分给四个儿子。从契约中看，吴用行老人有一个条件，就是这四个获得家产的儿子中今后需要有一个把自己的儿子之一过继给亡故的长子英铨。当然，这样做并非没有回报，契约中明确载明，吴用行的养老田今后就作为过继给长子英铨的这个儿子的产业。吴用行同时警告这四个儿子不得为此事“混争”，因争夺家产而发生不愉快的事情。吴用行在这份分家书中还提出了自己对儿子们分家后的祝愿和希望：“自均派后，各管各业，各敦孝弟，以尽天伦。自然天眷有德，子孙昌达。”

从这些分家书中透露出来的信息，可以看到共同反映出来的几点：首先，家产在分家处于分割状态时，不管家中有几个男孩，弟兄之间均是平均分配；其次，如吴用行这份分家书中所示，家中长子去世后，男孩不止一个的家庭甚至需要让一个孙辈过继给亡故的家庭，但会给予家产的补偿；再次，没有看到有关女儿分配家产的记载，看来这个时代女孩仍然不具有分割家产

另外，在清水江文书中，还有一类因种种原因将土地进行置换而带来的地权转移。例如，自己的土地距离对方近，对方的土地又距离自己近，为了方便耕种管理，因而以相同大小的土地或加以一定补益彼此进行交换；还有，自己的土地又入对方的土地之中，因而对方以相应的土地与自己进行置换等等。这种土地交换的现象虽然数量不多，但也构成一种地权转移的类型。

四、民国天柱县地权转移文书中反映出来的特点

在接触和阅读这些发掘出来的清水江地区民间地权转移文书时，笔者在对其内容繁多以及至今保存情况如此之好之多感到吃惊的同时，还感到有不少意外，这里试举几点：第一，这些文书中最突出的一个特点是，从这些民国时期地权转移的契约文书的格式和内容看，虽然是以汉字书写的交通不发达的少数民族地区的民间文书，但其与反映其余中国汉族广大地区的契约文书无论在内容还是书写格式上都极为相似^①*¹⁷。而且这些契约文书的格式要素构成及内容与明清时期天柱县的契约文书格式一脉相承，这从此次看到的明清时期的天柱县的地权转移契约上可以得到证明。

笔者列举的这些地权转移契约，反映出来的契约写作顺序，是先说明地权转移人所在地及姓名以及地权需要转移的原因，其次具体说明所需转移地的地址和四至（所需转移土地的四方边界界限），再说明转移土地时的顺序是先尽本族人优先即“先问房族”，在无人承买的情况下再请中人或自己寻找承接人，其后再是经中人说合三面认定的转移地价或其他代价，以及买地钱已在契约成立时交清给出让人，所出让土地也在契约成立时交给承接人，以后不能再有异言。今后如果发生什么问题，由出让人出面解决，不关承接人之事。最后说明立约的目的以及中间人和执笔者的姓名签名和立约的年月日等内容。在这些民间契约文书中体现出来的特点，诸如“亲房优先购买权”、“典卖”、“亲属间买卖以市场惯例操作”等特点，在由法政学会编著，上海广益书局1924年出版的《中国民事习惯大全》一书的“物权编”中，都有相同的案例和反映。该书的资料来源于北洋政府时期北京司法部组织的民商事习惯调查^②*¹⁸。

以上现象说明，虽处于交通不便的贵州，且是少数民族地区又处于偏僻的山区，但清水江文书天柱县的这些案例证明，该地区的土地买卖和地权转移的许多做法和习惯，与经济发达的汉族地区的发展基本同步，并不落后。但这种现象同时也向我们提出了一个疑问：即这些文书是在少数民族地区以汉字记载的契约文书，那这种契约文书记载的格式是从什么时候传入这些地区的？是通过什么途径进行？什么人在其中发挥关键作用？官方和民间所处的地位和承担的作用各是什么？是否与明清时期官府在少数民族地区推行的“改土归流”政策直接有关？在这些契约文书出现前，这些地区的土地转移又是通过什么方式进行？

笔者感到意外的另一点，是在天柱县这些众多的土地转移契约中，没有发现有关涉及永佃制的记载。永佃制是中国农村土

¹⁷ ①典型的参照物如杨国楨著《明清土地契约文书研究》（修订版），中国人民大学出版社，2009年版。

¹⁸ ②参见施沛生编的《中国民事习惯大全》，广益书局印行。笔者看到的是上海书店出版社2002年影印本。

地租佃方面的一个特别现象，自 20 世纪 30 年代开始就有人进行关注，并引起中外学者研究。改革开放前日本学者已有多部著作出现，改革开放后我国学者对永佃制进一步关注，出版了多部著作，至 2009 年为止，已发表 280 篇左右的专题论文③* * *¹⁹，已成为农业问题特别是土地问题研究的一个热点。

永佃制契约的书写方法虽有不同，但一般都由地主、业主和佃农双方签订。契约中突出佃人有“永远耕作”的权利，但不得自行转佃他人，租谷不论年成好坏均不变，但佃人不得欠租。业主在佃人不愿耕作后才能收回土地另行招租，佃人不得阻难等。以下为一份比较典型的永佃制契约样本：

“某宅有田一段，坐落某处，今有某前来承佃，每冬约经风干净谷若干，收冬之时，挑载至本主仓前量秤，不敢升合拖欠。倘遇丰荒，租谷不得增减。永远耕作，如佃人不愿耕作，将田退还业主，不许自行转佃他人，任从业主召佃，不得执占。今欲有凭，立此佃批付照。”④* * * *²⁰

对于具有以上特点的这种永佃制，学术界争论的焦点之一是在其性质方面。如杨国桢教授认为，永佃制是“封建土地所有制衰落和瓦解的征兆”，是“以地权分化的特殊形式表现出来”的一种现象。“而所谓地权分化，指的是在原有的地主土地所有权中，不断分离出使用权——永佃权和分割出部分所有权——田面权，在租佃制度上形成永佃关系，在土地制度上形成‘一田两主’的形态。”杨国桢教授认为：“大致说来，自明中叶以后，永佃权和国时期，则已蔓延全国，在若干地区甚至成为主要的租佃制度和土地制度。”①* *²¹最近，张明在其专门研究永佃制的著作中则认为，“永佃制在初始形成阶段，佃农只有永远耕作权而没有自由转佃的权力”，“永佃制的发展阶段，相当一部分佃农获得了转佃的权力”，“在永佃制成熟阶段，永佃制分布越来越普遍，永佃农不仅可以自由转佃，而且还获得收取小租的权力”，“终于形成了田底权和田面权分离的，可自由转让佃权的成熟阶段的永佃制内涵”。他认为，“永佃制是一种发展上千年的土地制度，其最重要的特征就是永佃农获得可转卖、可继承的田面权，这与传统的地主制有着本质区别。”②* *²²

方行教授认为，永佃制存在地区很广，清代流行永佃制的省有江苏、安徽、浙江、江西、湖南、湖北、福建、广东、广西、直隶、陕西、云南、贵州等，但以江苏、浙江、江西诸省最普遍。③* * *²³但不管是初期还是成熟阶段的永佃制内容，在笔者目力所及的契约文书中，清水江地位均没有有关发现。是笔者没有发现还是永佃制在还有，清水江地区并不存在，还有待于考察。

在明清时期中国地权转移的契约文书中，一般存在一种“活卖”与“绝卖”的区分。“土地的‘活卖’，指田土交易时并未卖断，留有回赎、找贴等权利。这种契约即一般的‘卖契’，典当亦属于此。”“‘绝卖’即卖断，成交后卖主从此和这块土地切断一切关系。”之所以出现这种情况，杨国桢教授认为，其原因是因“卖主希望在无力回赎时补足田价，买主贪图活卖价格便宜，

¹⁹ ③参见张明著《民国时期皖南永佃制实证研究》，人民出版社 2012 年版，“引论·永佃制”第 9 — 10 页。

²⁰ ④参见范涑编《范爷发刊士民使用家札简仪》，万历三十五年刊。转引自杨国桢著《明清土地契约文书研究》（修订版），中国人民大学出版社 2009 年版，第 71 页。

²¹ ①参见杨国桢著《明清土地契约文书研究》（修订版），中国人民大学出版社 2009 年版，第 70 页。

²² ②参见张明著《民国时期皖南永佃制实证研究》，人民出版社 2012 年版，“引论·永佃制”第 4、2 页。

²³ ③参见方行主编《中国经济通史·清代经济卷》（下），经济日报出版社 2000 年版，第 1569 — 1570 页。

不必税契的经济背景下形成的习惯”④* * * * *²⁴。

清代绝卖契有印刷体和手写体两种，手写的绝卖契占大多数。这里以一份藏于浙江省博物馆的绝卖契为例以作观察：

“立卖绝契钱四禄，今因缺欠官粮无办，情愿央中将自己户下桑地一则计有贰分有零，坐落澄字圩，东至范处地，南（至）沈处地，西至沈处地，北至沈处地，其地四至分明，出卖到‘一田两主’开始流行于东南地区，到了清代和民与沈处，三面言定价银陆两正，其银立契之日一并交足，其地自卖绝之后，任从买主起业收花，入户办粮，永不价贴，永不回赎，永断割绝。此系二边情愿，各无翻悔，恐后无凭，立卖绝卖永远存照。

道光六年（1826）八月日立卖绝契

钱四禄

钱振鳞

中人

姚以乾

姚载明

钱顺发”⑤* * * * *²⁵

但类似这样的土地绝卖契，在天柱县的契约文书中，不管是明清时期还是民国时期的文书中，均没有发现，但却存在一种以“立断契卖田字……”为开始书写的卖田契。但除了契约上有此几个字以外，其余内容与其他土地买卖契没有什么差别，也没有出现江浙地区“绝卖契”上一般经常出现的“价贴”“回赎”和“永断绝卖”等内容。这种“断契卖田”与其余卖契是书写习惯的不同还是实际内容有所不同，同样还有待于今后进一步探索分析。

除了以上所举这几外，笔者认为，在对天柱县民国时期土地产权转移的文书进行整理研究后，还有几个特点也值得总结和注意：

第一，这些天柱县地权转移的契约中反映出来的内容，基本都是农村基层的土地交易和地权转让，范围都不是很大，交易双方都处于同一个“村”或附近“邻村”的范围内。交易时除有交易双方外，还有中间人或“房族”的人见证。一般不惊动权力机构和政府，只有少数“红契”中会注明或强调税收随着地权转移。

第二，这种交易和交易的方式应该已经获得政府或权力机构的认可和保护，否则不可能长期和大范围地存在。这种长期存在的土地买卖或以其他方式实现的地权转移，从明清以来一直稳定地延续和存在，包含的格式、要素和内容的变化都不大，本身就说明这是一种沿用已久、已经成熟的习惯法。这种习惯法的存在，大大减少了社会的交易费用，保证了社会经济生活顺畅

²⁴ ④参见杨国桢著《明清土地契约文书研究》（修订版），中国人民大学出版社2009年版，第201、193页。

²⁵ ⑤浙江省博物馆藏，5614号。转引自杨国桢著《明清土地契约文书研究》（修订版），中国人民大学出版社2009年版，第203页。

和正常进行，而这种地方基层社会经济生活的正常进行，也在很大程度上维护并保证了社会和国家机器的正常运转。

第三，这种习惯法的存在和运行，特别是其中契约具有的法律权威性和交易依据市场机制进行的特点，在减少该地区土地要素的稀缺性和调节民众生活稳定性方面具有重大的作用，也减少了社会矛盾并保证了社会统治秩序的稳定和社会生活的正常进行。

第四，通过阅读这些契约，在这种具有法律效用的民间契约与官方法律之间看不出多少交集，甚至看不出多少关系。这一点或许正如外国观察家评论的那样：“它们（中国）的立法者的主要努力，都用在制定镇压骚动及保护税收的法律方面，而把民法，商法或契约法的问题交给地方政府去处理。这些地方政府或者把诉讼人交给市镇公所仲裁，或者向市镇公所征询有关这一类断案的资料。这些断案必须根据买卖习惯，遵循有特殊规定的实际判例办理。换句话说，他们要向市镇公所征询处理这类争端的法律（惯例），以便运用那些断案来处理向他们呈诉的案件。”^①*²⁶在现在看来，这些民间契约文书的法律性和权威性除了长期存在，形成约定俗成的大家共同遵守的文本外，不能轻视的还有其中反映出来的中人、房族等角色具有的作用，以及文本中不大明显的宗族仲裁具有的影响和权威。这些因素均是保证这些契约文书在与官方交集很少的情况下，能够顺畅地发挥其具有的法律权威性。

第五，需要强调的是，清水江文书天柱县契约中出现的这些诸如“亲房优先购买权”、“典卖”、“亲属间买卖以市场惯例操作”等特点，都是在以不同的方式支持土地的流动而不是阻碍其流通。没有这些特点的存在，家庭成员间发生的变故，人口的分化和经济变动带来的经济活动量的改变很难如此方便和细腻地得到满足。归根结底，这些文书中体现出来的地权转移特点，均表明清水江流域的少数民族地区的社会经济活动和市场经济因素的发展，并非如通常习惯上认为的那样落后，而与江南经济发达地区的农村相比差别不大，甚至某些方面更加灵活和便于操作。

²⁶ ①李文治编《中国近代农业史资料》第一辑（1840—1911），北京三联书店1957年版，第44—45页“英国皇家亚洲学会1889年报道”。