

明清徽州乡村宅地初探^{*}

——以祁门县《流光堂眷契簿》为中心

汪庆元

内容提要:明清徽州乡村土地占有中普遍存在股份制,宅地由业户共业,少则二股,多则几十股。宅地细小股份不便造屋居住,但可卖出以应付现金开支,不动产之土地股权可转换为金融货币财产。徽州宅地是稀缺资源,在富商云集的村落,中心位置有每亩价银达四千余两的实例,形成有别于耕地的价格体系。宅地占有关系决定了乡村社会的阶层划分。宅地股份与钱会的货币股份交换机制通畅,各阶层均可参与。徽州宅地主要在同族之间流转,而经营性“房主”较为少见。徽州宅地股份制是不具备单独占有宅地能力的中下层民众通过细小股份而获得土地财产的存在形式,明清徽州土地市场交易异常活跃的主要原因亦在于此,这反映了民众在传统文化背景下经济生活的适应性与创造性。明清法律并无“宅地”概念,“田宅”一体的立法与民生相脱节。

关键词:明清 乡村 宅地股份 金融财产

20世纪五六十年代徽州文书大量发现以来,明清徽州土地关系研究成果颇丰。其中,与宅地^①相关的研究大致分为两个方面:一是涉及徽州宅地的史料。例如:傅衣凌率先考察明代徽州庄仆制度,所辑文约有“起造庄屋”“起造楼屋”的记载。^②刘重日、武新立在明清《租底簿》所见,祁门县“有买庄基、春碓基和买路等等的契约”。^③叶显恩发现明代置产簿把“伙佃与屋地、豆租并列”。^④章有义从租簿所见有“股造庄基”,^⑤地主造屋安置佃户。周绍泉指出,田宅交易中的契尾“主要是官府对所交易田宅的私有权的法律保证书”。^⑥李琳琦发现徽商在故里“广营宅,置田园”。^⑦栾成显研究明代黄册,登记事产有“民庄田地”“民瓦房”等项。^⑧日本学者中岛乐章考察明代乡村纠纷与秩序,见有“田地和宅基地等买卖契约”的纠纷。^⑨王振忠所见闾书有田园、屋业“三股平分”的记载。^⑩二是论述徽州宅地的内容。例如:刘森考察“明清间徽州的房地产交易”,认为“已表露出地产交易方面的资本

[作者简介] 汪庆元,安徽师范大学历史与社会学院兼职教授,芜湖,241000。

* 本文为国家社会科学基金项目“明清徽州基层社会管理研究”(批准号:13BZS036)阶段性成果之一。

① 历史上,“宅地”与“宅基地”概念并存,宅地所指空间范围大,文献记载大户的宅地动辄数十亩,如“汉董卓宅地”,“南北皆有池”(参见《元河南志》卷3,清光绪藕香零拾本,第48页)。宋代朱熹以“故宅基地”指称牌坊旧址(参见《代同安县学职事乞立苏丞相祠堂状》,朱熹:《晦庵先生朱文公文集》卷20,《四部丛刊》初编本,第314页)。本文考察的祁门流光堂“住屋基地清业契底”以记载屋基地为主,包括村居生活各类功能用地,属于“宅地”范围。

② 傅衣凌:《明代徽州庄仆文约辑存——明代徽州庄仆制度之侧面研究》,《文物》1960年第2期。

③ 刘重日、武新立:《研究封建社会的宝贵资料——明清抄本租底簿两种》,《文献》1980年第3期。

④ 叶显恩:《明清徽州农村社会与佃仆制》,安徽人民出版社1983年版,第115页。

⑤ 章有义:《明清徽州土地关系研究》,中国社会科学出版社1984年版,第35页。

⑥ 周绍泉:《田宅交易中的契尾试探》,《中国史研究》1987年第1期。

⑦ 李琳琦:《论徽商资本流向土地的特点及其规律》,《安徽师范大学学报(哲学社会科学版)》1988年第4期。

⑧ 栾成显:《明代黄册研究》,中国社会科学出版社2007年版,第173页。

⑨ 中岛乐章:《明代纠纷与秩序:以徽州文书为中心》,江苏人民出版社2010年版,第206页。

⑩ 王振忠:《明清以来徽州村落社会史研究》,上海人民出版社2011年版,第265页。

主义萌芽”。^① 梁诸英分析明清徽州水碓业典卖的原因；^② 梁氏又发现徽州的厕所粪窖价格高于一般田地。^③ 此外，沈炳尧就明清遂安县和徽州府房地产买卖作过比较研究。^④

以上研究成果不同程度地涉及徽州的地主、庄仆、佃农、自耕农、徽商等各阶层与宅地的关系，但并未就宅地进行专题研究。主要原因在于其并未区分“田”与“宅”的不同性质，二者在产权登记上虽然一样，但使用价值完全不同。“田”（包括地、山）是生产用地，以种植粮食作物产生价值，“宅”的作用是居住消费。徽州宅地的价格高于普通耕地数十倍乃至上百倍，在乡村经济生活中占有重要地位。徽州山区人多地少，宅地占有决定了社会阶层划分，^⑤是乡村社会的核心问题之一，因此有必要对其进行专题研究。

明清徽州乡村宅地占有关系内涵丰富。笔者就徽州鱼鳞图册所见明清宅地纳入田赋问题进行过考察。^⑥ 鱼鳞图册虽然反映了村落宅地分布，但业户信息简单，登记以人从地，归户不全。民间眷契簿则是一个家庭百余年间土地归户的记载，为研究明清乡村宅地的原始资料。本文以祁门县《流光堂眷契簿》^⑦为中心，主要就徽州宅地占有股份制、土地财产金融化等问题进行初步探讨，以期对明清乡村地权关系研究的拓展有所裨益。

一、《流光堂眷契簿》与吴文畿家族

文书封面墨笔“流光堂眷契簿”，分类目录以土名分 29 类，合计 179 份抄契。其中《流光堂住屋基地清业契底》单独眷录契约 66 份，立契时间从万历九年（1581）至康熙六十一年（1722），有批注时间至雍正八年（1730）。土名出现最多的是“径并”，有一处写“径并坳”。“径并坳”之名在明代就已出现，李廷机《封工部郎中凤洲吴君暨配赠宜人吴氏墓志铭》记，吴少微后代吴琳“迁祁门径并坳”。^⑧ 同治《祁门县志》载：“金壁坳（县东五十三里，原名径并坳）。”^⑨ 这条注释说明“径并坳”即“金壁坳”，清代以谐音“金壁”载入史志。徽州地名雅化是常见现象。^⑩

流光堂主人吴文畿之名在《万历四十七年吴元兴等卖屋基契》第一次出现：

立卖契人吴元兴、应明、应仕、自儻、应霆五房人等，今将众墩地土名径并屋基下边，内取贰拾步，东至竹园地，西至裕社屋后墙下众路，南至众山，北至裕明礼横楼墙脚滴水为界，凭中出卖与同居文畿名下为业，面议时价纹银壹拾伍两整。其价契当即两相交付明白，契后再不立领，一切不明等事，尽是众堂承当。所有税粮，候册年听自起割供解。立此契文存照。

万历四十七年十月十二日立卖契人吴元兴号 吴应明号 应裕号 应鸾号 自儻号 应时号 应霆号 应赠号 应仕号 代笔人自功号

此契“众堂”出卖屋基 20 步，纹银 15 两。所言“同居”，即在户籍上尚未分户的堂兄弟。^⑪ 抄契中立

① 刘森：《明清间徽州的房地产交易》，平准学刊编辑委员会编：《平准学刊》第 5 辑（上），光明日报出版社 1989 年版，第 203 页。

② 梁诸英：《明清时期徽州的水碓业》，《安徽史学》2013 年第 3 期。

③ 梁诸英：《明清徽州农家卫生设施之交易》，《中国农史》2014 年第 4 期。

④ 沈炳尧：《明清遂安县房地产买卖商品化特征——明清遂安县和徽州府各县房地产买卖比较研究》，《浙江学刊》1996 年第 1 期。

⑤ 《郑氏眷契簿》（安徽博物院藏，编号 2:16762）载：“徽州之俗，在房东则以主人自居，在佃人即以庄仆自认，合郡皆然，相沿已久。”据此可知，明万历十五年，祁门县令张就南京屯马察院王“驳下批语”的回复，是诉讼文书中官府判词对“房东”与“佃人”关系的概括。

⑥ 汪庆元：《清代徽州鱼鳞图册研究》第 12 章，安徽教育出版社 2017 年版，第 365—385 页。

⑦ 安徽博物院藏，编号 2:16765。

⑧ 李廷机：《封工部郎中凤洲吴君暨配赠宜人吴氏墓志铭》，《李文节集》卷 22，明崇祯刻本，日本国立公文书馆藏。

⑨ 同治《祁门县志》卷 3《舆地志》。

⑩ 参见王振忠《历史地名变迁的社会地理背景——以明清以来的皖南低山丘陵为中心》，《上海师范大学学报（哲学社会科学版）》2008 年第 3 期。

⑪ 参见栾成显《明代黄册研究》，第 376 页。

契人姓名后加“号”字,义同原契“画押”。

《康熙十九年吴惟祥卖地契》始见“房伯流光堂”之称:

立卖契侄惟祥,今有承祖遗下企业本都二保,土名前截塘地,系鳞册藏字一千三百二十一号,共该地壹步叁分柒厘有零,该分得身与二伯二股,得地玖分一厘四毫捌丝贰忽。今因钱粮无措,自情愿央中立契出卖与房伯流光堂名下为业,当日三面得受时值价银玖钱整。其银契随即两相交明,其地未买之先,并无重复交易,如有不明,尽是卖人自理,不涉受人之事。所有税粮在七甲吴自应户内,听自扒纳无词。立此卖契存照。

康熙十九年九月十六日立卖契侄惟祥号 代笔见叔香国号

从万历四十七年至康熙十九年,吴文畿从“同居”兄弟成为“房伯”,流光堂是其晚年所建。

国家图书馆所藏徽州顺治九年(1652)卖山契有“东至吴文畿山”的记载,又《顺治十一年吴之纬卖厨屋背后尖角地赤契》载:

立卖契人吴之纬,今有承父后边厨屋背后,尖角地壹步六分七厘五,又取正屋后,尖角地壹步一分四,自情愿将前贰处地骨出卖与伯 名下为业。三面议定,时值价纹银贰两整。其价契当日两明,未买之先,并无重复等情。所有税粮,自应户起割,企业归户无词。存照。

顺治十一年二月十一日,立卖契人吴之纬(画押)

中见兄 之享(画押)

见叔 曼倩(画押)^①

据介绍,国图此赤契“钤朱文官印三枚”。流光堂眷契簿中有此抄契,两相对比,唯第一行“厨屋背后尖角地”,漏抄“尖”字,其余文字相同。

吴文畿在外经商,康熙《祁门县志》卷4《孝义》有传:

吴文畿,字民止,十一都金壁人。初客溧阳,年四十无子,溧人有贷畿金未尝者,病将死,嘱媒鬻其妻以备衾棺,留半以偿畿。时畿在楚未返,媒请于畿友办,友曰:“何鬻为?吾更出金之半买此妇,为畿置妾以待,可也。”畿至,友告之故。畿曰:“岂有生贷人金,而死遂据其妻乎!仁者不为也。”取友所定婚书,并前负券,悉焚之。遂归,抵家二年,生子之鼎,孙五人。^②

此传所见,吴文畿经营信贷金融业,晚年回归祁门“金壁”,家业子孙相传。祁门金壁坳吴氏家族既有经商的,也有在外占籍科举者。康熙《徽州府志》载:“朱氏,金壁坳吴鸣之妻,夫客亡,欲以身殉。”^③此“夫客亡”当是指商人吴鸣在外身故。清初祁门十一都吴氏有举人、生员等在南京占籍科举。李凯发现举人吴仪涛“顺治十七年讼状”粘贴在鱼鳞册封底:

具公举呈,举人吴仪涛、吴树声,武举吴汝珍,生员吴绳、吴仪瀚、吴仪浑、吴夏声、吴履声等,系祁门十一都人,俱住江宁。……呈为篡祖杀命,恳恩敕迁移事。生等虽占籍建业,而祖莹实莫祁闾朱村杨家坞口,三房共业,百口是依。司寇发祥,篡袭奕世。

突有兽恶,吴仪汉等兄弟四虎,恃才[财]巨万,(称)霸一方,垂涎穴吉,欺生鸩远,于旧年十二月廿二日,斩祖右臂五尺,移棺盗厝,亲族熟视,莫敢谁何!吴士纶等证。窃思以孙篡祖,律犯不孝之条,发祥宅兆,卧侧岂容酣睡?自恶盗厝之后,致伤司寇长孙仪珠等七口暴故!各房不安人心(吴伯证)。……老父台严斧钺之诛,责令移棺培臂,以先灵可保,百口得安。完感洪恩,激切上呈。^④

① 伍跃、杨晏平辑录:《北图藏顺治年间契约文书十七件》,《文献》1992年第1期。

② 转引自张海鹏、王廷元主编《明清徽商资料选编》,安徽人民出版社1985年版,第168页。

③ 康熙《徽州府志》卷16《列女》。

④ 李凯、王建玲:《谈张居正和万历九年鱼鳞图册》,成建正主编:《陕西历史博物馆馆刊》第15辑,三秦出版社2008年版,第245页。

吴仪汉兄弟侵占三房共业的祖墓“五尺”地,举人吴仪涛等将其告到县衙。吴仪涛见载于乾隆《江南通志》、道光《上江两县志》。康熙《徽州府志》载:“吴仪涛,祁门福州人,江宁籍,闽县知县。九年壬辰邹忠倚榜。”^①朱村、福州是与金壁岫村相邻的小村落,《流光堂眷契簿》土名中有载。吴仪涛自述家族三房人约有“百口”。至光绪五年(1879),金壁岫村户籍编在第一牌9户,其中吴姓7户“贸易为业”,^②或为吴文畿家族后裔。

二、宅地占有股份制与土地财产的金融功能

明清乡村宅地个案统计资料不多见,兹将流光堂66份契约的积步、价银及税亩统计于表1。流光堂宅地合计581.757步,价银328.19两,平均每步地价0.564两。明清祁门县富商较少,屋地价格不及歙县、休宁县高。卖屋地者均为吴氏宗族成员。同辈称:兄文畿、堂兄文畿、同居兄文畿、房兄文畿、堂弟文畿、同居文畿、房弟文畿。晚辈称:伯文畿、堂伯文畿、房伯文畿、叔文畿、叔父文畿、房叔文畿。或称:“兄流光堂”“叔流光堂”“房流光堂”“房伯流光堂”。也有简称“畿”者。所出卖基地股份既有“兄弟相共”,也有“叔兄相共”;既有堂兄弟,也有亲兄弟,宅地主要在乡族之间流转。

表1 流光堂宅地积步、价银、税亩统计

基地(步)	价银(两)	税(亩)
581.757	328.19	2.4

“住屋基地清业契底”是流光堂百余年间宅地购入的记录,反映了明清徽州乡村宅地占有的实态,以下结合其他徽州文书资料从宅地占有股份制与土地财产金融化两个方面进行考察。

(一) 宅地占有股份制

江太新认为,明清永佃制主、佃之间“共同占有同一块土地”,是“土地股份所有制的萌生”。^③从徽州文书资料看,明清徽州普遍存在地权未经底、面分离的土地占有股份制,业户共同占有同一块土地,共同负有权责。其中,宅地由多人共同占有,地权细化、分股买卖交易的事例所在多有。明清徽州乡村地权细化、土地股份占有产生的原因,分家析产是其一,但分家是由父母将产业在同胞兄弟之间进行分配,属诸子均分制,并不是市场买卖。徽州宅地交易在乡族之间进行,既有同姓同宗也有异姓业户,这是乡村土地市场常态的经济活动。有关宅地股份交易的事例俯拾皆是,此据《明清徽州社会经济资料丛编》第2辑第三章第二节“明中期卖屋基田地文契”、第三节“明后期卖屋基田地文契”相关内容统计,共收录76份契约。其中,59份所卖非全业,股份交易占比达77%,如《嘉靖四十一年(1562)歙县郑天资卖屋地赤契》载:

歙县十九都立卖契人郑天资,于先年间用价买到十八都四图地名槐源,胡璨名下良字……号,土名梅村塘头,下等屋地一业。……前项四至内地,胡璨分下该地十二步,于上平屋,上至椽瓦,下至砖石,四围墙壁,并屋外空地;又将同另土名梅村塘下民下田成地四步,东至……今因管业不便,将前二处各四至内屋地,凭中立契尽行出卖与十八都四图胡弘名下为业。三面议定时值价银一十二两整,……其地日后丈量,多不增价,少亦不补,自有四至挟定。所有税粮,听从目下于原出产人胡璨户内起割,推入买人户内支解,不在难异。今恐无凭,立此文契为照。

查原额分法:梅村塘头高基地,止十一步二分,该过下等,地税四厘七毫;梅村塘下低基地,止三步有零,改过民上田,税一厘三毫三丝□□,基地多系是高基墮下二处,尽行卖尽,即无存留,天资再批为照。

① 康熙《徽州府志》卷9《科第》。

② 《光绪五年祁门县金壁岫户口循环册》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(清·民国编)》卷3,第99—109页。

③ 江太新:《明清时期土地股份所有制萌生及其对地权的分割》,《中国经济史研究》2002年第3期。

嘉靖四十一年九月十一日立卖契人 郑天资(押)^①

郑天资所卖是“先年间用价买到”胡璩名下之业,并非分家所得,且是跨“都”交易,已出家族范围。其两处屋地均为“分法”,即股份占有,亩步数字明确,塘下基地“止三步有零”,即75平方尺,如此小的宅地难以独立建房。又如《成化十四年吴景贤卖火佃屋地赤契》:“吴景贤将前项四至内地并屋,三十二分中本边合得一分,自情愿立契出卖与吴仕昌名下。面议时价白银一两八钱五分正。”^②宅地交易所见几十股之一的实例很多,而山地股份则数以百计,如《成化十三年祁门县吴义兴卖山赤契》载:

十一都吴义兴,承父买得本都吴斯文原买得东都洪宅山地,坐落本都五保,土名梅枝坞,五百七十号,计山四十二亩八分四厘,通山本边该二百四十分之一;又取土名大坑,五百六十三号、五百六十四号,共计一百四十八亩零,通山本边该六百九十六分之一;又取土名程众段,五百七十二号,计山一十亩零;又朱壑坑、潘相岭高苍坞,五百五十二号、五百五十三号,计山三十亩零;又土名庄背坞,五百三十一号,计山二亩;又取土名华坑,五百八十七号,计山四十一亩零,其四处山地本边该五百四十分之一。今将前项七处山地骨并苗木,本边前项分数,兄弟六人义兴该一分,尽行立契出卖与同都李景瞻名下,面议时价白银二两整。其价、契当日两相交付,契后不再立领。

(中略)

成化十三年五月十九日立契人 吴义兴^③

吴义兴所卖三处山地为“二百四十分之一”“六百九十六分之一”“五百四十分之一”,只卖得白银2两,属“小股东”。这几百分之一的土地占有,是同一财产为多人共同占有的股份制。此卖主吴义兴为吴文畿先辈,可见祁门县土地股份制明成化年间即已形成。

明清徽州伙佃屋地具有合股经营的性质,祁门金壁岫村吴氏家族在成化年间即共有火佃基地股份:

十一都吴景槃,原用价买到吴斯齐、斯恭、斯礼承租同族众共有火佃基地,坐落本都一保,土名下福洲,李成宗、胡群宗、胡乞等见住基地,……其三号基地,四至亩步,自有经理该载。所买斯齐该分分数,先取三分中一分,卖与吴斯道。斯齐仍有二分,内取四分中卖与吴景韶弟侄一分,及斯礼、斯恭分数,景槃合得一半;又取二保土名朱村,吴昌、汪社祖、方南得、李志文、汪住等住歇屋宇基地,……其二号基地,亩步四至,自有经理该载。今将前项五号基地,原买吴斯齐兄弟分数,除先卖外,仍有分数,尽行立契出卖与同分人吴仕昌兄弟名下。面议时价白银三两七钱整,其价契当日两相交付,契后不再立领。其地今从卖后,一听买人受税,永远管业。所有税粮候造册之日,听自景槃户起割去。

(中略)

成化二十三年十二月初七日立契人 吴景槃(押)

见人 吴 琪(押)

(中略)

除吴善安卖过外,其前项二处地,计六分零。再批。吴景槃再批(押)

其吴斯齐兄弟契字卖与景槃,系仕昌收执,推单任宏收,要用,将出参照。^④

火佃基地土名“下福洲”,在金壁岫村附近,地权属“族众共有”,由8名佃人耕作。吴景槃分股基地,

① 中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第2辑,中国社会科学出版社1990年版,第340—341页。

② 中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第2辑,第317页。

③ 安徽省博物馆编:《明清徽州社会经济资料丛编》第1辑,中国社会科学出版社1988年版,第334页。

④ 中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第2辑,第320—321页。

价银 3.7 两,亩步“自有经理该载”,即土地数据鱼鳞册登记无误,“字契”“推单”齐备,土地股份买卖公私手续健全。

又如《明隆庆三年休宁县黄球卖伙佃屋地红契》载:

永丰里住人黄球,今将承祖土名桑林干,材字 号,胜良等住地,东至路,西至黄盛园地,南至吴宅地,北至吴黄园地;又将戴天云、程会得始佃火佃住地,东至人行路,西至吴宅火佃屋地及黄家园地,南至大路,北至吴宅地。四至内本身合得分数内取地二十步,计田税八厘四毫;又将后底积字号火佃屋四重,见旺方、九成、九得、九富、杨音、九方、吴三住地。东至黄相等园地及塘,西至黄玺、黄相、黄铸等屋墙,南至黄玺、黄逊己火佃等地,北至大路。四至内地本身该得分数内取地六步半,计地稅二厘七毫三丝。今将四至内地、火佃二处,凭中出卖与黄顺德祠堂众为业,三面议定时值价白银一十一两七钱整。其地今从出卖之后,一听买主管业受稅为定。……其稅粮,候造册之年,本户自行推出。前两处地除卖出外,余者本身存留。今恐无凭,立此卖契为照。

隆庆三年十月十六日立卖契人 黄球(押)^①

黄球从“本身合得分数内取地二十步”出卖,仍保留屋地股份若干,其股份交易细化而灵活。

徽州伙佃屋地股份的参与者众多,稍有积蓄即可购得几“步”。万历年间,黄琇生前购入两处伙佃屋地股份,故后,其债权人——黄玟、黄璧将之出卖,“今因弟琇在日,欠各人银两无得还人,今将弟琇分下文进、腊梨、七郎、三保火佃地三步三分,系积字号。又将九力、兴力、雷力,恶字号火佃地四步四分四厘,出卖与顺德祠名下,三面议定时值价银四两三钱三分。”^②又如,万历十一年,黄鏊、黄镑、黄鉞“续置黄记名下火佃屋地一片,……共地二百四十步,計稅一亩。本身合得分数,该实地三步三分三厘三毫。……今将前项四至内屋地,尽行立契出卖与远轩祠名下为业”。^③火佃屋地一亩可析“分数”(股份)近百股,反映出伙佃屋地股份的参与性与开放性。

徽州契约书写中的“分数”与“股”,既有联系,所指又不尽相同。《嘉靖三十五年李杰卖山抄契》载:

十一都李杰,承父续买山三号,坐落本都二保,土名强公充鸭脚树弯坳下,经理周字 号,新立总四至……今将总四至内山骨、地骨、苗木,并新旧风水三穴在强公充内,尽行立契出卖与族弟名下为业,面议时值价银 正。其价契当日两相交付,契后再不立领。自从卖后,一听买人永远管业。……其山分数,本边该得一半,内侄勋、焕及吴福相叔侄,共该十八股之一;吴价该四分之一,吴福阳该四分之一。今恐无凭,立此卖契存照。

嘉靖三十五年十一月 日立卖契人李杰

见 谢天赐(抄白)^④

卖主李杰的股份占此山地一半,而李勋、李焕及吴福相叔侄四小股,是李杰的十八股之一。这表明土地股份分层级,“分数”之下可再分“股”。

徽州乡村土地股份的使用权亦可出卖。《万历九年张佛应出卖路契》载:

杭溪张佛应,承祖本房门前存路一道,北通大四房众堂,南通古巷口,本身四大股中合得一股。今自情愿凭中内取分数卖与同户兄张齐保名下为业,当受价银七钱正。一听买人往来柴本

^① 张传玺主编:《中国历代契约会编考释》,北京大学出版社 1995 年版,第 862 页。

^② 《万历四年休宁黄玟等卖火佃屋地赤契》,中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第 2 辑,第 347 页。

^③ 《万历十一年休宁黄鏊等卖火佃屋地赤契》,中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第 2 辑,第 351 页。

^④ 《崇祯祁门李氏眷契簿》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷 10,第 82 页。

等项,本家即无阻碍。今恐无凭,立此出卖通同往来文契一张为照。

再批:本家一分中内取十分之二,计地稅二厘正。

万历九年六月初一日立卖契人张佛应(号)

中见人张 河(号)^①

此门前“路”的四大股之一股,出卖后“一听买人往来柴本”,张齐保以价银七钱获得行走的权利,地稅二厘不行推收过割,产权不变。张佛应所卖为路地四股之一中的“十分之二”,股权亦是分层再分股,地权细化可见一斑。

徽州无地者以劳动力兴养的“力盆”亦成股份。《崇禎九年(1636)李忠发卖力盆契》载:

立卖契人李忠发,今将西坑源小土名大仓坞生字号,锄种栽插力盆,与财万共种,五大股,李发合得一股。又山坑才字号,东西二号,与黄家财万共种,九大股,合得一股,凭中出卖与东主王名下为业,当日面议价银三两整,在手足讫。其苗好歹,东主自见。未买之先,并无重互交易。自卖之后,各不许悔,如有不尊,甘罚白銀五钱公用。恐后无凭,立此卖契存照。(中略)

崇禎九年十二月十二日立卖契人李忠发(押)

中见人汪廷才(押)王万兴(押)

依口代笔王元长(押)^②

依托于土地的物化劳动亦形成股份交易,反映徽州乡村股份制经济的广泛存在和白银货币流动性充足。从契中“甘罚白銀五钱公用”的规定看,买卖双方是自愿立约的经济行为。

徽州普遍存在地权股份零细化占有,鱼鳞图册登记有“占地只合稅亩 1/1 200 亩”的例子。^③ 黄志繁注意到婺源县“神会”的会产,往往“在一块很小的土地上精细地将土地收益分割成多份”,^④ 这些“很小的土地”收益者当是股份占有者。徽州土地股份制的特点是:共业占有,少则二股,多则几十股、数百股,契约一般写作“分数”“分法”“分籍”,鱼鳞册登记写作“分庄”。官府地籍专门以“分庄”命名登记,说明这是普遍现象。

明清徽州土地股份制与产权零细化相辅相成。赵冈以“农地零细化”证明“封建地主经济论”不成立。他说:“曾经研究比较明清时期皖南地区的土地价格,发现在同一地区同一类土地表现出很奇特的价差。一亩以下的小块田都有溢价,而一亩以上的田块则价格相对较低”,“这不是由于土地质量差异造成,不是小块水田比大块水田肥沃,而是由于市场上的供需不平衡。要买小田块的人多,需求大,容易卖到好价钱;大块田难得找到买主,不得不降价求售。”^⑤ 在没有区别宅地和一般田地价格的情况下,赵冈所谓市场供需不平衡造成大小田块价差的论断尚可商榷。^⑥

徽州小块田土价格高的主要是宅地、风水墓地。道光《休宁县志》说得很清楚:“乡田有百金之亩,廛地有十金之步,皆以为基,非黍田也。”^⑦ 所称“十金之步”,坐实的话,即 1 步(25 平方尺)价银 10 两,亩价 2 400 两。方志所言可信,在徽州文书中可以找到证据。兹举《崇禎歙县吴氏契录》四例如下:

万历三十八年十二月,吴拱上一契,彼字四十二号,土名溪南村心,取路一条,阔三尺,又取同号路一条,阔三尺,共稅二厘,价银八两。

万历四十六年吴士贯一契,谈字六千二百二十号,土名前村心,地稅四分五毫,价银一千七百两。

① 《万历休宁〈齐保公置产簿〉》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷 7,第 176 页。

② 《崇禎九年李忠发卖力盆契》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷 4,第 414 页。

③ 汪庆元:《清代徽州鱼鳞图册研究——以〈休宁县新编弓口鱼鳞现业的名库册〉为中心》,《历史研究》2006 年第 4 期。

④ 黄志繁、张媚:《清至民国婺源县“神会”资产的运作——兼论近代乡村地权的“精细化”》,《清史研究》2016 年第 3 期。

⑤ 赵冈:《农地的零细化》,《中国农史》1999 年第 3 期。

⑥ 赵冈对明清皖南(即徽州)土地资料并未做详细的个案研究,其所称“小块水田”,泛指鱼鳞册登记的未分类的田土。

⑦ 道光《休宁县志》卷 1《疆域·风俗》。

万历四十七年七月,吴献仪一契,谈字六千二百二十号,土名前村心,地税三分九厘八毫,价银一千八百七十两。

万历四十七年,吴献仪等一契,谈字六千二百三十一号,土名前村基,地税三厘三毫一丝;又谈字六千二百四十六号,土名前村坦,地税八毫六丝五忽;又谈字六千二百四十七号,土名前村塘塍,地税四毫九丝;又谈字六千二百四十八号,土名门前塘,塘税一厘六毫;又谈字六千二百三十三号,土名溪南村心,地税一毫二丝五忽,价银一百八十两。^①

以上四例对应的每亩价银分别为4 000两、4 197.5两、4 698.4两和2 816.9两。通过《契录》所载土名可知,这些高价地块位于歙县西溪南村,此地明代富商云集,村落中心位置宅地价格高,当与徽商资本回流有关。

徽州土地零细化体现在两个方面:一是田地分布“数十级不能为一亩”,^②鱼鳞图册所见有一号山田“计23丘,每丘0.055亩”,^③这在物理形状上即为零细化。资料证实,清代徽州“有地户中,90%以上是不足5亩的小户。地主很少,占地25亩以上,算得上富裕户或小地主的只有一两户”。^④明清徽州土地占有股份制与田地零细化分布相关联。现将流光堂66份契约中宅地交易标的为1步以下的情形列于表2。

表2 流光堂细小宅地的积步、价银、股份

宅地卖契摘要	积步(步)	价银(两)	股份	时间
吴成志,承租竹园地,本身该得地八分三厘三毫,坐落本家厕所地,出卖与房叔文畿,时值价银九钱整。本家厕所自行搬移,其兄分数,将横楼房地扒补。	0.833	0.9	1/2	天启七年(1627)
吴之政,承租竹园地与叔相共,该得本身分下地四分五厘,出卖与堂伯文畿,价纹银四钱五分整。	0.45	0.45	1/2	崇禎元年
吴汝璠,承租竹园地本身分,又取承租买冠塘地一步该得本身分数,又取承租阡分老土库后门口外塘地二步五分该得本身分(数),三项共计,本身该得地半步。	0.5	0.5	1/6	崇禎十一年
侄之维,承租竹园地,该得本身三分,又取本家屋后地,亦该本身三分,二共计六分,出卖与房伯文畿,价纹银六钱整。	0.6	0.6	1/2	崇禎十五年
吴之纬同弟玄孙、爱孙,承租竹园塘地二备,共地十步二分五厘。今该得本身兄弟十二股之一,计地八分五厘,出卖与伯文畿,得受价银九钱整。今当册年,听自应户起割。	0.85	0.9	1/12	崇禎十六年
吴士杰,承租竹园地二步五分,又祖买冠塘地一步,与兄弟相共,该得本身地四分,出卖与房兄文畿,得受价银五钱整。	0.4	0.5	1/2	弘光元年(1644)
立替约人吴如意,今因钱粮无办,有承父妇人元宵会一股,其会银系盛叔公收取,写出横楼房分数还会。	0.322	0.45	1/17	顺治四年
吴荣朗,承租基地一块,坐落本宅竹园地,该得本身分数,又取满公原买冠塘地一步,亦该本身分数,共地三分四厘九毫,出卖与叔文畿,价银三钱五分正。	0.349	0.35	2/4	顺治十年
吴之经,标分妇人元宵会会内原买盛公横楼半间,原计十七股,内该本身股半,计分地三分二厘二毫,并椽瓦木料分数。	0.322	0.45	1/17	顺治十年

① 《崇禎歙县吴氏契录》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷9,第440—449页。

② 弘治《徽州府志》卷2《食货一·田地》。

③ 汪庆元:《清代徽州鱼鳞图册研究》,第422页。

④ 江太新:《土地分配篇》“第2章”,方行、经君健、魏金玉主编:《中国经济通史·清代经济卷》(下),经济日报出版社2000年版,第1535—1536页。

续表 2

宅地卖契摘要	积步(步)	价银(两)	股份	时间
吴正梯,承租基地三处,住屋背后尖角空地与叔共,一步一分四厘,该得本身六股之一,计地一分九厘,又取同处系本家左边厨屋背后尖角空地,与叔之经共,一步六分五厘七毫二丝五忽,又取塘地余地,与叔之经共,一步七分三厘三毫七丝,该得本身六股之一,计地二分八厘八毫九丝五忽,本身共该地七分五厘五毫二丝正,出卖与叔九如名下,得受纹银八钱整。	0.755 2	0.8	1/6	康熙十九年
吴惟祥,前截塘地,系鳞册藏字一千三百二十一号,共该地一步三分七厘有零,该分得身与二伯二股,得地九分一厘四毫八丝二忽,今因钱粮无措,立契出卖与房伯流光堂名下,价银九钱整。	0.914 82	0.9	1/2	康熙十九年
吴阿韩,承租金业地基横楼,国宾户共归十一步五分零八毫二丝四忽,该得本身三十二股之二,立契出卖与房叔名下,价九五色银七钱整。其地四至自有册载,不及详写。	0.719	0.7	2/32	康熙五十八年
吴惟辅等,承租遗下土名前截塘地,系二保鳞册藏字一千三百二十一号,共该地一步三分七厘,该分得本身兄弟四分五厘七毫四丝八忽。今因母病,医药无措,立契出卖与房流光堂名下为业,价银四钱五分整。	0.457 4	0.45	1/2	康熙五十九年
合计	7.472 42	7.95		

徽州土地每1步25平方尺。《算法统宗》载:“亩,横一步,直二百四十步,即阔一丈,长六十丈也。若以自方五尺计之,积六千尺也。步,方五尺也。”^①《崇祯十一年吴汝瑗卖地契》载:

立卖契人吴汝瑗,今将承租竹园地该得本身分业,又取承租买冠塘地壹步,该得本身分数,又取承租阡分老土库后门口塘地贰步五分,该得本身分[数],三项共计,本身地半步,立契出卖与同居兄文徽名下为业,议定时值纹银五钱整。其银契当日两相交付明白,契后不再立领。未买之先,并无重复交易,如有不明一切等情,尽是卖人承当,不及买人之事。今恐无凭,立此卖契存照。

崇祯十一年四月 日立卖契人吴汝瑗号 中见人之辅号

吴汝瑗所卖“三项共计,本身该得地半步”,每项地0.166步有余,计4.16平方尺。如此小的宅地股份不可能单独造屋。

宅地股份产生的原因,首先是兄弟分家析产。表2契约中明确有“其兄分数”“兄弟十二股之一”“兄弟相共”“该分得本身兄弟”,其地之股份均为“承租”所得。诸子中或有生活贫困者,即将份地卖出,如嘉靖元年,祁门谢翰将“承租标分基地”,“内取本身分法将北边与荣连界者地,又出卖三步与谢荣名下凑片管业。当三面议时价银一两五钱整。”^②一般分家阡书很少见到所分标的只有“三步”,而贫困者化整为零所卖之产,进入土地市场则成为股份制来源之一途。其次是宗族内部贫富分化,随着财产消长而出现成员经济地位的升降,一体存在的屋基分割为几十股,如康熙五十六年,歙县唐模许穆柏卖屋地并楼屋一所,“该身分法三十六股之一,计地一厘”,^③已小到不能实际居住,分家析产也不至于三十六股之一。再次是乡族之间的“共买”。《嘉靖十二年汪景初卖碓基抄契》载:

十五都汪景初,今同众兄弟共买得汪付俊碓基[一]半,新立四至,东北汪永三地,南西汪立之地。今为无钱用度,自情愿将前项四至内地本位该得分籍出卖与族弟汪名下,当面议得时价银一两三钱正,在手足讫。其价契当日两相交付。^④

① 程大位著,梅荣照、李兆华校释:《算法统宗校释》,安徽教育出版社1990年版,第71页。

② 中国社会科学院历史研究所徽州文契整理组编:《明清徽州社会经济资料丛编》第2辑,第331页。

③ 安徽省博物馆编:《明清徽州社会经济资料丛编》第1集,第491页。

④ 《嘉靖祁门汪氏抄契簿》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷5,第369页。

汪景初将“众兄弟共买”碓基地的股份卖出。从汪景美卖契可知,此碓基“本位十四分中合得一分”,^①汪景初的“分籍”亦即碓基的十四分之一股。有钱时共买,需用钱时分股卖出,这是土地产权股份所有者的权利,而其“责”则是交纳田赋,宅地细小股份交易均须过户纳税。

乡村宅地的基本功能是建屋居住,当乡民手有余钱,或多或少均可投资土地股份获利,需用资金时,则将屋地股份出卖或典当以应付现金开支,产生了地权股份交易的金融化。

(二) 宅地的金融功能

徽州乡村宅地股份细小,面积不便单独造屋,但地权可随时出卖,相当于小额储蓄,大多数村民均占有些许土地,根据经济状况决定购入或卖出。刘克祥指出,在徽州永佃制下,“地租买卖的零碎化、日常化……增强了土地的日常性金融调剂功能”。^② 明清徽州乡村地权的金融功能形态多样,宅地股份常见有典卖、租赁、融资、准折债务等方式来实现其金融功能。

徽州土地市场发达,投资宅地是乡村社会资本增值的途径。宅地股份的典卖较为常见。崇祯五年吴文灼出卖厅屋股份:

三十一都一图立卖契人吴文灼,有承父厅屋一所,坐落土名上村,……四至分明。今因管业不便,央中将前项四至内上至椽瓦、下至地骨及四围门扇墙壁,内取四股之三,立契出卖与吴三才名下为业。当日三面议作时值价银三十四两整。其银契当日两相交付明白。……其税粮现在本甲吴子仁户下,册年听凭买人起割过户办纳。……其契内厅屋地分作四股,原出典一股与吴文廉,余业俱尽行出卖吴三才祀会为业,税粮照股均纳。又批。^③

吴文灼将厅屋的四股之三出卖与吴三才祀会,“税粮照股均纳”,权责一致。而此前已出典一股与吴文廉,厅屋一股,实难居住,当是小额资金谋求增值。

徽州宅地股份交易还有一种介于典当与出卖之间的活契,如《嘉靖十五年汪懋当基地抄契》载:

十五都汪懋,今有承祖标分得基地一块,坐落二保,土名查湾汪品孙侄住后,其地与叔汪博相共,本位六分中合得一分,计地四方。自情愿出卖与叔祖汪名下为业,当得纹银十一两正,在手足论。其价银每两加利三分,约至嘉靖十七年秋,本利一并送还。如过时无银送还,听自将前地管业,此契即准卖契,并无异言。

(中略)

嘉靖十四年九月初八日 立 当契人汪懋 中见弟汪厚^④

汪懋所当基地六股之一,并言明“情愿出卖”。假设汪懋是将所得银两作为经商的本钱,那么他赚了钱就赎回,无钱“即准卖契”。宅地是“当”还是“卖”,要等到3年期满才能确定。汪懋的宅地成为抵押贷款的抵押物,而买方若到期得不到土地,通过“价银每两加利三分”亦可获利。

宅地房屋股份的租赁出现在一些交通便利的村落,如《万历四十七年汪之汛出卖基地抄契》载:

立卖契人汪之汛,今因无银支用,情愿将承父续置泉山下塔坊基地铺屋身该分数,今内取递年赁银五钱,分数系潜字 号,出卖与族侄 名下管业,三面议作时值价纹银四两正。其银当日收足,其塔坊听自买人管业取讨租赁无词。……所有税粮候册年推割过户输纳,并无异说。成交之后,各无悔异,如有悔者,甘罚银五钱公用。恐后无凭,立此卖契存照。

万历四十七年十一月初一日立卖契人汪之汛(号)

中见人胡 澆(号)^⑤

① 《嘉靖祁门汪氏抄契簿》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷5,第371页。

② 刘克祥:《永佃制下土地买卖的演变及其影响——以皖南徽州为例》,《近代史研究》2012年第4期。

③ 《崇祯五年吴文灼卖厅屋白契》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷4,第316页。

④ 王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷5,第345页。

⑤ 《崇祯黟县汪氏抄契簿》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷8,第434页。

“塔坊”属祁门县三四都二图的村落,明清时期藉闽江水运可达江西,是乡村的水路码头,有商铺数十家。汪之汛所卖塔坊基地铺屋股份,此前已经“递年赁银”,买受者也并非居住,而是“取讨租赁”。

徽州人以土地融资为经商之本是常见现象。万历年间,歙县西溪南吴尚完与兄订立融资议约:

立议约人吴尚完,今因缺本生理,承母之命,将官断与兄二八分受谈字六千三百九十三号,土名后村店,又谈字六千三百五号,土名梨树园,又谈字五千四百四十四号,土名九亩丘,卖与兄为业,共得价银一百两正。倘兄日后霸执争论,身愿照卖年月日起利算还前价,并无异说。今恐无凭,立此议约为照。

万历四十三年立议约人吴尚完

主盟母阿 胡 见人吴遂卿 吴太冲^①

吴尚完由母亲主盟将土地出卖与兄获得经商资本。议约规定将来兄长若不愿买受,吴尚完可“照卖年月日起利算还前价”,即照还本银再加期间所产生的利息。其土名在“后村店”者当属宅地股份。若非“卖”,即成为抵押贷款,可见徽州土地金融已经渗透到家庭经济生活中。

祁门流光堂宅地股份与“钱会”股份的交易显示了金融化的过程。徽州民间钱会发达,研究成果颇多。^②钱会是货币化运作,已渗透到民众经济生活的众多侧面。从宅地交易看,由于会股(货币)和屋地(不动产)之间具有良好的流通性,乡村金融市场因此充满活力。笔者就《流光堂誉契簿》中所见元宵会屋地股份交易的实态分析于下。

1.《天启三年吴应盛卖房屋基地契》。

立卖契人吴应盛,今将径并墩上承父造土库房三间,与故兄应裕共业,本边兄弟该房壹间半,过厢并地骨在内,本身该分房屋基地三股之一,自情愿出于女眷元宵会内为业,凭中议时值价纹银伍两捌钱正。其价契当日两相交付明白,契后再不立领,未买之先,即无重复交易,如有一切不明,尽是卖人承当,不及受人之事。所有税粮,听于应明户内起割供解。今恐无凭,立卖契存照。此系横楼老脚。

天启三年正月十五日立卖契人吴应盛号 中见柏山号 少峰号 昆元号 受主共二十四会友,内除有德嫂、应赐嫂、盛嫂三人,分出不在契内。

吴应盛“承父”所得“房屋基地三股之一”,出于元宵会为业,价银5.8两。此屋地卖作“会产”归“会友”共有,按此元宵会共计24会友,除去有德嫂等三人“不在契内”。显然,这三股之一屋地产权将在元宵会分割为21股。以货币计: $5.8(\text{两}) \div 21(\text{股}) \approx 0.276(\text{两/股})$ 。实物性“房屋基地”的股份转化为货币化股权,每份股价0.276两,由妇女组成的“女眷元宵会”会友可随时将所持股份变现。

2.《顺治十年吴之经卖楼地契》。

立卖契人吴之经,今有标分妇人元宵会,会内原买应盛公横楼半间,原计十七股内,该本身股半,计分地三分二厘二毫,并椽瓦木料分数,尽行出卖与伯 名下为业,三面当日得受价银肆钱伍分整。其价契当日两明,契后再不立领,未卖之先,并无重复等情,如有不明,尽是卖人之当,不及受人之事。所有税粮原在应明户,听自起割过户企业,不另立推单。立此卖契存照。

顺治十年正月十一日 立卖契人吴之经号 见叔曼倩号

“标分”是会产股权分割,这与前契元宵会购入吴应盛屋地成反方向运行。其股份之量化:1.5股计地0.322步,再加“椽瓦木料分数”,价银0.45两。以上二契展现了元宵会宅地股份金融化运行的双向路径。

^① 《崇祯歙县吴氏契录》,王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书(宋·元·明编)》卷9,第456页。

^② 参见胡中生《融资与互助:民间钱会功能研究——以徽州为中心》,《中国社会经济史研究》2011年第1期;王玉坤、刘道胜《清至民国时期徽州钱会利率及运作机制考述——基于89份徽州钱会文书的考察》,《安徽史学》2017年第4期;熊远报《在互筹与储蓄之间——传统徽州“钱会”的社会经济学解释》,《中国经济史研究》2017年第6期。

3. 《顺治四年吴如意会股轿股替约》。

立替约人吴如意,今因钱粮无办,有承父妇人元宵会壹股,其会银系盛叔公收去,写出横楼房分数还会。又承父轿一乘,该得六股之一,自情愿出替与叔文畿名下执业,得受价银伍钱肆分整。并无重复等情。存照。

顺治四年十一月初八日立替约人吴如意号 中见人吴伯常号

替约中“会银”被亲族收去而以“楼房分数还会”,“出替”是不同标的物之间的交换,只有二者金融财产性质相同才可能实现。另外,其一乘轿子分为六股,分股出卖,交通工具轿子的物权已然货币化。吴如意“会股”与“轿股”之和价银0.54两,而“会银”可在亲族间互通有无,并以“楼房分数还会”,反映了徽州乡村财产金融化的普及。

4. 《顺治九年吴仪湘等卖基地契》。

立卖契人吴仪湘、仪让、仪泌,今有承祖并续买基地贰备,因历来同业未分,不成方正,不便造屋。今遇清丈,各业已明,分扒清白,各自情愿凭公正副吴汝玠等凑便归户入业。今将承祖端公系一千三百一十一号竹园地肆步伍分,承父续买得壹步捌分,又取一千三百十八号横楼基地壹拾肆步壹分,又厨房地肆步贰分柒厘陆毫,又分得内眷元宵会基地叁分贰厘叁毫,以上共地贰拾肆步玖分玖厘捌毫,出卖与伯文畿名下为业,三面议定时价值纹银贰拾壹两整。其银契当日两相交付明白,契后不再立领。未买之先,并无重复,如有不明,尽是卖人之当,不累受人之事。所有税粮,听即挖明金业为凭,不另推单。立此卖契为照。

顺治九年五月初八日 立卖契人吴仪湘号 仪让号 仪泌号

中见公正叔汝玠号 叔士璠号 兄之义号 之经号 三元号 赐元号

吴仪湘等卖出分散的4号地共计24.276步,其中包括元宵会股份地0.323步。这是在顺治清丈后进行的,地权“分扒清白”,税粮“挖明金业”,并由公正出任中人,金融化的会股基地在地权性质上与其他土地并无二致。

5. 《顺治十年吴士璠吴文畿楼地对换合同》。

立对换合文人吴士璠、吴文畿,今璠有横楼地,买得叁伍分五厘六毫九丝,又元宵会地,该分得贰分壹厘肆毫贰丝,贰项地骨并浮屋,共作价银壹两,畿将前截塘地贴璠后门口,取地壹步,议作价银壹两,两下凭中对换,便业归户,日后两无异说。存照。

顺治十年八月十九日立对换合同人吴士璠号 吴文畿号 中见人吴曼倩号 代笔张淑之号

吴士璠与吴文畿为了“便业归户”,以“楼地”与“塘地”对换,由于地权金融化,二者签订合同并非以地易地,而是“议价”作货币化交换。其中包括元宵会的股份地。

6. 《顺治十四年吴汝瑗卖楼屋基地契》。

立卖契人吴汝瑗,今有承父及买兄汝璧横楼屋壹重,该得拾贰股之一,又该分元宵会内股数,共计地骨壹步捌分柒厘叁毫,今自情愿并屋出卖与兄名下为业,三面议定,时值价纹银贰两壹钱正。其银契当日两明,契后不再立领,未买之先,并无重复,如有不明等情,卖人承当,不及受人之事。其税计柒毫五丝,听入应明户起割无词。立此照。

顺治十四年二月二十日 立卖契人吴汝瑗号 见侄为章号 之辅号 代笔弟士伦号

吴汝瑗所卖包括“楼股”与“会股”,归结到地权“共计地骨一步八分七厘三毫”,^①“其税计七毫五丝”,即1.873步税0.0075亩。明清土地赋税田宅一体征收,宅地推收过割手续健全,独立地块与分庄占有的非独立地块股份制地权均在地籍登记明确。

^① 明清祁门县“地骨”一词确指宅基地,与田面权无关。参见刘和惠《明代徽州地契中的“地骨”与“山骨”》,《徽州社会科学》2003年第6期。

三、所见宅地局部置换

明清徽州家族内宅地不断分割,形成股份交叉占有,不便于建房。有的宅地股份分割出卖而并未实地确认,以致“混业造屋”,产生纠纷。于是,就会由族长和里甲公正主持,经“众议”签订分单合同、对换合同,进行宅地局部置换。通过《流光堂住屋基地清业契底》中的几份宅地置换合同可见其实:

1.《万历十年吴应明等基地分单合同》。

立分单吴应明、吴应裕、吴元育、吴应乔,于上年间,原榷(棠)、棣阍分塘地壹拾伍步贰分,满边买棠地柒步陆分,芝边买棣地肆步陆分,内取贰步卖与乔业,端阳边买棣地叁步,共计壹拾伍步贰分,各讫。

因各买未分,混业造屋,诉告本县。是族长恐伤大义,劝谕息争,不失一家和气。凭族众丈量,订过余地拾步贰分,扒补与满、裕原买棠、棣阍内之地。仍剩余地,凭族议价,凑各便业:近乔边地贰步叁分陆厘凑乔业;近育边地壹步叁分,凑育业;南边尖角地贰步贰分,应明凑业。除各凑业外,仍众存留古井并路壹步叁分。其前凑业地,每步议价银正,入众听用外,乔边墙脚踏地壹步陆分,便乔造业。众议,乔谅备价凑路出入,以杜争论。所有未分竹园贰拾步,悉照往来卖契为率,每地壹步,该得竹园贰分伍厘,以后依分单永远管业,毋得徇私,生情争竞,致伤大义。如违此文,听众公罚银叁两,仍行直举先词之人。恐后无凭,立此分单,一样二张,各执一张存照。

万历十年三月二十八日立分单合同人 吴应明号 吴应裕号 吴元育号 吴应乔号 劝谕族长吴俊德号 吴烜号 吴元鉴号 吴应祯号 吴福相号 吴得禄号 代笔吴孟圣
分单所见,万历十年之前,吴棠、吴棣将“塘地”十五步二分出卖给吴满、吴芝、吴端阳三人。契纸上数字清楚,但并未实地清丈分割,以致“混业造屋”,官司打到县衙。经族长“劝谕息争”,订立分单“永远管业”。其基地由“族众丈量”后分割议价,订立罚约。其中,“备价凑路出入”一语,表明徽州村居路权的货币化。

2.《崇祯十二年吴长生兄弟等屋地对换合同》。

立对换合同人吴长生兄弟,文畿、汝璜,向因人心不一,以致造屋不上方正。今因长生兄弟造屋,同众面议,两下各凑方圆,将地对换,遵右合同界为则。

原六房天性、天宇、元正,将基地卖与长房后,应赠又买得长房基地,两未清业。但长生兄弟照右界不上方向(正),外用长房界内地贰步壹分零贰毫壹丝。此地与璜混业。今璜便与长生兄弟方向(正),众议,贴璜银贰两贰钱伍分。畿买六房界内地伍步贰分捌厘捌毫,畿亦对与长生兄弟方正。长生将买长房得寿地肆步零贰厘伍毫,又将买文璧、文元竹园塘地内,扒壹步贰分陆厘叁毫,共地伍步贰分捌厘捌毫,与畿对换,众议,仍贴畿银捌两壹钱叁分。

再有先年应赠借祀匣内,原买六房基地贰步,今众亦凑与长生兄弟起造,祀匣得受价银伍两贰钱。

自议自后,再无生情异说,所有在单基地契,两下未缴,日后检出,不再行用。今欲有凭,立此兑换合同三张,各执一张,永远存照。

所有两房基地,各买不均,细开后,以便稽查。批注:原单细开分明,今不及详卷。

崇祯十二年九月 日立对换合同人吴长生兄弟号 春生号 吴文畿号 吴汝璜号 代笔士焯号 中见家长吴应蛟号 应霆号 有德号 天护号 汝璧号 士伦号 之仁号

这份屋地对换合同反映了宅地“各凑方圆”的复杂性。由于宅地股份经常细数流转,地权存在“混业”现象,以致“造屋不上方正”。在对换合同中,吴长生兄弟买长房基地,因出界2步余,出银2.25两。而吴文畿与之对换的基地面积相同,但要贴银8.13两。又吴氏祀匣“凑与”基地2步,得价银5.2两。此价接近宅地平均每步价银0.564两的5倍。可见“凑便”出卖的价格高于一般屋地。

3.《顺治九年吴文畿等屋地管业合同》。

立合同人吴文畿、士璠、仪湘等,今遇清丈,各业不成方圆,两自情愿,以附近凑便金业,自照

各书卖契为凭。

但有本宅一千三百二十号,原前中后三截,阍分本门存通山众路,在本号地中间,以致不一。今凭公正、家长议定:贴路上边,端璜房管业地贰拾叁步贰分捌厘叁毫叁丝,听端璜房造屋方正;贴路下边,文畿管业地贰拾柒步玖分伍厘,听畿造屋方正。

自议自后,各毋反悔,永遵此文为照。印

顺治九年五月初八日立合同人吴文畿 吴仪湘号 吴士璠号 吴仪让号 赐元号 公正 吴汝玠号 吴汝瑯号 见吴之享号 之义号 依口 代笔吴之经号

这份管业合同地权关系明晰,是吴文畿兄弟为“造屋方正”,将分家阍书“众存”的路地重新分析,各自企业。地权企业在清丈年份进行,不产粮食的“路地”有税,路边地种植或造屋,业主按需而定。

4.《顺治十年吴之纲等屋地对换契》。

立对换契之纲、之经,今有承祖父新丈本宅地,二保一千三百十四号,系畿厨前尖角陆分,又取一〈千〉三百十九号竹园地伍分叁厘陆毫壹丝肆忽,贰共计地壹步壹分叁厘陆毫壹丝肆忽,出对与伯文畿名下,凑便为业。畿将一千三百二十一号前截塘地,内取壹步壹分叁厘陆毫壹丝肆忽,对换与纲、经,凑便为业。自对换之后,两无反悔,其税照旧各纳,不行推割。共立换契贰张,各执壹张存照。

顺治十年正月十三日立换契人吴之纲 之经号 见公正吴汝玠号

批注:契包内仍有历来基地分单,相争动族合文未誊,包之以示后人,知得原悉。标记以后续买基地,并对换分业清白契底

吴之纲兄弟与吴文畿对换屋地,其中吴文畿“厨前尖角地六分”,当属“飞地”。吴之纲承祖父所有,原属一家,后代分家析产所致。零细宅地对换往往不成块面,所以“其税照旧各纳,不行推割”。宅地细小股份的地理分布不规则,而造屋用地须规划方正,于是“凑便”置换宅地,由族长和里甲公正主持,通过“众议”的程序决定。而其细小地权置换不行税粮推收,因此化解了乡村地权实际运作的时效性与官府地籍登记相对凝固的矛盾。

四、结语

通过对明清徽州乡村宅地占有的初步探索,笔者有以下几点认识。

第一,明清乡村宅地的研究价值。宅地占有是明清乡村社会的核心问题,现存徽州土地文书与宅地内容相关的所占比例较高,而专题研究尚付阙如。祁门流光堂将村居生活各种功能用地以“住屋基地清业”单列,清晰表明时人对宅地的界定。徽州宅地的价格高于耕地数十百倍,从土地使用价值的视角对宅地占有关系进行研究,有利于加深明清乡村社会地权关系的认识。徽州宅地股份制是不具备单独占有宅地能力的中下层民众通过细小股份而获得地权的存在形式,徽州土地市场零细交易异常活跃的根本原因即在于此,这反映了民众在传统文化背景下经济生活的适应性与创造性。

第二,明清乡村宅地与民众生活。流光堂百余年间购入宅地 2.4 亩,吴文畿子孙分家析产每户约可得地 0.48 亩。同属祁门县十一都的吴畿林户,宅地归户 0.5 亩有零,“包含有书屋地、店基地、住基地、庄基地、榨基地等,这反映了徽州农家自给自足的生活内涵。”^①乡村宅地具有综合性的功能,流光堂宅地名称有:基地、住基、房地、坦地、碓基地、水井、厨房地、尿缸地、厕所地、牛栏基地、竹园地、塘地、墩塘地、水堀地、尖角地等。徽州“居窄民稠”,^②宅地在流转过程中所呈现的地权股份制与金融化,与民众的经济生活息息相关。徽州经营房地产交易的房主较为少见。

① 汪庆元:《清代徽州鱼鳞图册研究》,第 479 页。

② 道光《休宁县志》卷 1《疆域·风俗》。

第三,徽州乡村地权股份金融化的成因及特点:其一,从地权交易的通货看,明初以大明宝钞为主,嘉靖、万历年间,土地买卖“都以白银作为交易计算单位”。^①佃人的物化劳动亦有以白银计价,货币流通充溢于明清乡村社会。其二,徽州宗族文化繁荣,乡族之间具有良好的信用关系。其三,徽商经济为乡村金融财产的实现创造了条件,流光堂主吴文畿即经营金融信贷。其四,徽州各种钱会众多,乡村金融具有普惠性,各阶层土地房屋不动产与货币资产的转换机制通畅。其五,契约文化发达,民众具有土地精细计量的传统,各种类型的契约适应了土地股份流转金融化的需求。

第四,明清宅地的法律地位及古今之变。明清法律并无“宅地”概念,《大明律·户律二》“田宅”一体,在明确土地权属的前提下,其立法取向是征收“田粮”,^②与民生经济相脱节,以致民间有“赋役重困”之论。^③我国现行宪法规定农村宅基地“属于集体所有”。目前国家提出探索宅基地所有权、资格权、使用权三权分置的改革,盘活宅地和农房,以增加农民财产性收入。古今之变在于:明清土地私有,宅地是稀缺资源,佃农阶层难以获得;当今农民无偿使用,顶层设计关注民生,自上而下探索农村宅基地改革。

A Preliminary Study on Rural Homestead in Huizhou during Ming and Qing Dynasties: Based on Copies of the Contracts of Liu Guang Hall of Keemun County

Wang Qingyuan

Abstract: It was widespread that the possession of rural land was existed in the form of the shareholding system during Ming and Qing dynasties. There were about 70% of the homestead existed in the form of shareholding system, according to the contracts of the homestead sale during the middle and late Ming dynasty on the random sampling statistics. The homestead was shared by the householders from two shares to dozens of shares, so the contracts were generally called “the division method”. The shares of the homestead could be converted into financial and monetary property since they can be sold to meet the cash expenditure in the condition that the small shares were inconvenient for housing construction. It is such scarce resource in Huizhou that one mu of the homestead in the center of the village where rich merchants gathered could cost as much as 4 000 liang of silver coin, which was so different from the price system of the farmland. The exchange system between the homestead shares and the currency shares of the economic organization was free according to *Copies of the Contracts of Liu Guang Hall of Keemun County*, and the female can participate in the business of the homestead shares through the Women Lantern Association, which reflected the low requirements for the rural financial market access, therefore the ownership of the homestead was crucial to the class division in the rural society. The transaction of the homestead was mainly between the country-clan in Huizhou area instead of the commercial landlord. For the middle and lower class in Huizhou, the homestead shareholding system was the way to acquire the land property, why the land transaction market was excessively active during Ming and Qing dynasties. All of these reflected the adaptability and the creativity of the public under the traditional culture background. There was no legal concept of the homestead during Ming and Qing dynasties. However, the legislation of farmland and homestead integration was disjointed with people’s livelihood.

Key Words: Ming and Qing Dynasties, Rural Area, Shares of the Homestead, Financial Property

(责任编辑:丰若非)

① 傅衣凌:《明代前期徽州土地买卖契约中的通货》,《社会科学战线》1980年第3期。

② 怀效锋点校:《大明律》,法律出版社1999年版,第53页。

③ 张履祥:《杨园先生全集》卷50《补农书下》(清同治十年(1871)刻本,第11页)载:“尝论赋役重困,基址、坟墓,各宜思粮之所出。”