

清代湖南的押租制与土地金融^{*}

杨丰宁

内容提要:本文主要利用湖南省湘潭县档案馆所藏的一批清代土地契约文书,对清代湖南的押租制进行考察。清代湖南押租制的主要功能经历了演变,即从地租保证金功能转变为地权交易功能和金融功能。嘉庆年间以后,湖南押租制的金融功能趋于成熟,押租相当于田主向佃户的借贷,押租的利率与市场借贷利率相等,且有单利和复利之别,押租的利率受粮价波动影响,押租本金的数额可通过“加押减租”和“减押加租”机制进行自由调节。佃户的押租债权以土地产权作为担保,田主若无力偿还押租债务,就必须绝卖土地以偿债或让渡土地产权以抵债。田主还可在多种土地产权让渡的场合进行押租债务的转移:在分家时进行押租债务转移,被作为平衡各股所得净资产、提升家庭资产使用效率的手段;在土地绝卖时进行押租债务转移,相当于为买方提供了一笔“购地贷款”;在土地捐献时进行押租债务转移,使捐主得以灵活调整实际捐赠额。清代湖南的押租制作为一种土地金融方式,体现出地权市场与金融市场的高度融通。

关键词:清代 湖南 押租制 土地金融

一、引言

传统中国存在着一个由多样化的地权交易方式构成的地权交易体系,土地产权通过市场交易自由且频繁地流动,地权分配随之趋于分散。^①近年来,传统中国地权研究呈现出新的特点,一些学者开始将研究重点从地权结构和地权分配,转向地权市场与金融市场之间的关系。如曹树基对闽南地区“典租式借贷”和赣南地区“田面转让式借贷”的研究,以及马秀英、曹树基对吐鲁番葡萄园的典当和“租卖”交易及其利率的考察,表明清代存在丰富多样的土地金融方式,土地市场与金融市场高度融通。^②传统中国地权制度的运作,不仅是地权流转和分配的过程,也是以地权为媒介的资本流动和资金融通的过程。从金融视角考察传统中国的地权制度,有助于揭示传统社会地权制度与金融市场乃至商业贸易的交织互动。

押租制度,既是传统中国产权体系的重要组成部分,又具有鲜明的土地金融色彩,为从金融视角理解土地产权制度提供了一个合适的切入点。过去关于押租制的研究主要有两种路径:其一,从“剥削论”的视角出发,讨论押租制产生和发展的过程及其对阶级关系的影响;其二,从地权结构的视角

[作者简介] 杨丰宁,厦门大学历史与文化遗产学院博士研究生,厦门,361005。

* 在本文写作过程中,导师王日根教授、陈瑶副教授,以及曹树基教授、刘诗古副教授、马秀英博士提出了大量宝贵建议。本文曾在“第四届中国经济史青年学术研讨会”上宣读,获得诸多学界前辈赐教。文中依据的土地契约文书由陈瑶副教授、叶再兴博士、余辰晨硕士收集整理,并蒙胡岳峰助理研究员惠赐博士学位论文未刊稿。在此一并致谢,文责自负。

① 参见曹树基、刘诗古:《传统中国地权结构及其演变》,上海交通大学出版社2015年版;龙登高:《中国传统地权制度及其变迁》,中国社会科学出版社2018年版;关永强:《农村土地产权制度的历史借鉴:近代中国地权分配研究述评》,《南开经济研究》2015年第3期。

② 曹树基:《典地与典租:清代闽南地区的土地市场与金融市场》,《清史研究》2019年第4期;曹树基:《清代赣南的田面流动与乡村金融》,《中国农史》2020年第3期;马秀英、曹树基:《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》,《清史研究》2021年第6期;马秀英、曹树基:《等额还本付息:清代吐鲁番的葡萄园租卖》,《中国农史》2022年第3期。

出发,讨论押租制的产权性质及其与其他地权交易形式的关系。^①近年来,一些学者基于金融视角研究押租制,得出以下几点认识:(1)押租相当于田主向佃户的借贷,押租的利息从租谷中扣除,由此出现“加押减租”和“减押加租”现象,押租的利率与市场借贷利率相当;(2)田主向佃户的一般借贷可以转化成押租借贷,以土地收益支付利息;(3)土地是押租借贷的信用基础,当田主破产清算时,佃户的押租债权将得到优先受偿,因此对佃户来说,押租是一种风险较低的投资手段;(4)出现了由第三方代替佃户支付押租以赚取利息的现象,如四川的“客押”“嵌押”“田园会”、湖南的“伴进佃规”“二东君”等。^②这些研究大大丰富了我们对于押租制金融功能的认识,但其研究时段集中于民国时期,尚未对清代相关情形展开实证研究。缺乏对清代押租制金融功能的考察,致使我们无法深刻了解民国时期押租制金融功能的源头,且民国时期押租制受法币贬值等因素影响,^③其金融功能的发挥反不如清代典型,故推进对清代押租制金融功能的实证研究实有必要。

清代的湖南是押租制颇为盛行的地区之一,以往囿于史料,尚无专题性研究。^④湖南省湘潭县档案馆藏的一批清代土地契约文书,为深入研究清代湖南押租制提供了坚实的史料基础。^⑤这批契约揭示了一些与押租制金融功能相关的、此前研究者未曾发现或未能充分讨论的内容:(1)此前虽指出清代许多地区已经出现“加押减租”现象,但未能确定当时“加押”与“减租”之间的比例是根据借贷利率还是地租来确定,^⑥这批契约则证实该比例是根据市场借贷利率确定的,这与民国时期的情况相同;(2)以往虽注意到粮价波动对押租制造成了影响,但只是根据民国社会调查中的笼统描述进行推论,未能明晰其实际作用机制,^⑦这批契约则较为清晰地展现了粮价波动对湖南押租的利率和数额造

① 参见江太新:《清代前期押租制的发展》,《历史研究》1980年第3期;樊树志:《农佃押租惯例的历史考察》,《学术月刊》1984年第4期;龙岱、林顿:《清代四川押租制的起源及其背景》,《社会科学研究》1988年第2期;江太新:《论福建押租制的发生和发展》,《中国经济史研究》1989年第1期;魏金玉:《清代押租制度新探》,《中国经济史研究》1993年第3期;杨国桢:《明清土地契约文书研究》,北京师范大学出版社2021年版,第79—119页;黄宗智:《法典、习俗与司法实践:清代与民国的比较》,上海书店出版社2003年版,第92—110页;寺田浩明:《权利与冤抑:寺田浩明中国法史论集》,王亚新等译,清华大学出版社2012年版,第1—88页;曹树基、刘诗古:《传统中国地权结构及其演变》,第25—34、65—73、102—107、197—205、290—294页;刘志:《地权的分割、转移及其阐释——基于传统中国民间土地市场》,《中国经济史研究》2017年第3期;龙登高:《中国传统地权制度及其变迁》,第21—22、60—79、133—138页等。

② 参见曹树基、刘诗古:《传统中国地权结构及其演变》,第200—205页;娄敏:《信用、风险与土地市场:民国时期押租制度再研究》,《史林》2018年第2期;刘克祥:《近代四川的押租制与地租剥削》,《中国经济史研究》2005年第1期;李德英:《民国时期成都平原的押租与押扣——兼与刘克祥先生商榷》,《近代史研究》2007年第1期;陈向科:《民国时期洞庭湖区农村土地押租演进考略》,《湖南农业大学学报(社会科学版)》2013年第3期;陈向科:《民国时期农村土地租佃中的“二东君”——以洞庭湖区为例》,《云梦学刊》2013年第2期等。已有学者注意到“押银有利”“加押减租”等现象在清代已经出现。参见魏金玉:《清代押租制度新探》,《中国经济史研究》1993年第3期;刘克祥:《关于押租和近代封建租佃制度的若干问题——答李德英先生》,《近代史研究》2012年第1期;何国卿:《传统农地押租制多重功能的制度经济学研究》,硕士学位论文,清华大学,2012年,第47—49页;龙登高:《中国传统地权制度及其变迁》,第67—69页。

③ 黄柘淞:《江津县退押运动再研究——与曹树基教授等讨论》,《清华大学学报(哲学社会科学版)》2017年第2期;娄敏:《再论江津县退押运动的几个问题——对〈江津县退押运动再研究〉一文的学术回应》,《中共党史研究》2017年第11期。

④ 目前,对清代湖南押租制的介绍,或散见于对清代押租制总体情况的描述中,或夹杂在对清代湖南农业经济和生产关系的论述中。参见江太新:《清代前期押租制的发展》,《历史研究》1980年第3期;宋秀元:《从〈乾隆刑科题本〉看清代押租制》,《故宫博物院院刊》1983年第4期;谭天星:《清前期两湖农村的租佃关系与民风》,《中国农史》1992年第3期;魏金玉:《清代押租制度新探》,《中国经济史研究》1993年第3期;田炯权:《清末民国时期湖广(湖南、湖北)地区的农业生产力及生产关系》,《清史研究》1996年第1期等。

⑤ 这批契约文书并未编制全宗号,而是编入“县教育局产款契据”和“县财务委文书股契据”两个目录,每个目录下分为若干案卷。“县教育局产款契据”目录下共有52个案卷,包含450件契约文书,“县财务委文书股契据”目录下共有100个案卷,包含1172件契约文书,另附有散件契据98件,共计1720件契约文书。这批契约文书全部来自湘潭县,大部分形成于清中晚期,主要是当地育婴堂、昭潭书院、宾兴堂等慈善、教育机构的田产契据。这批契约文书原有的分类系统并未被打乱,每个案卷内是同块田地的所有上、下手契约。陈瑶、叶再兴、余晨辰编:《湘潭土地契约文书》,未刊稿。

⑥ 魏金玉:《清代押租制度新探》,《中国经济史研究》1993年第3期。

⑦ 刘志:《地权有关问题再讨论——兼答曹树基先生》,《中国农史》2020年第1期。

成的影响及其作用机制；(3)这批契约反映出湖南存在押租复利计息现象，还存在多种押租债务转移方式，这些以往未曾发现的内容，必将丰富我们对押租制金融功能的认识。

本文将押租制的功能归纳为地租保证金功能、地权交易功能和金融功能三种，^①以湘潭县的清代土地契约文书为核心史料，结合清代刑科题本、《湖南省例成案》、方志、文集、清代粮价资料库等相关资料，^②尝试采用处置权、使用权、收益权的产权分析框架，^③具体分析清代湖南押租制的三种功能及其演变过程，并重点考察押租制的金融功能，探讨清代湖南押租的利息和利率、押租债务偿还的方式、押租债务转移的方式等问题。

二、清代湖南押租制的功能演变与押租额的影响因素

不同时期，湖南押租制体现的主要功能有所不同，而影响押租额的主要因素也不同，具体涉及地租额、田价、利率、粮价等。

(一)地租额

押租在湖南被称为“进庄礼(银/钱)”“佃规银(钱)”“押规银”“押租钱”等，^④其在湖南的出现可追溯到雍正二年(1724)。^⑤乾隆初年，押租制已经流行于湖南各地，成为农田租佃的“俗例”。^⑥关于乾隆年间湖南押租的具体情况，可以参考嘉庆《长沙县志》对乾隆年间长沙县一处义渡“涝骆二渡”所置公产的田价、押租和租谷额的记载(见表1)。

表1 乾隆年间湖南长沙县“涝骆二渡”田产的田价、押租和租谷额

田地名称	面积(亩)	每亩田价银(两)	每亩押租银(两)	每亩年租谷额(石)	每亩押租/田价(%)
大塘基田	25	8.00	1.08	1.16	13.50
道林桥田	110	7.82	1.18	1.00	15.09
石门塘田	69	9.00	1.01	1.01	11.22
清水铺田	70	8.71	1.00	1.00	11.48
龙飞岭田	100	11.50	1.10	1.00	9.57
骆驼嘴田	40	4.50	1.00	1.00	22.22
涝塘河渡口田	10	4.80	1.00	0.80	20.83

资料来源:据嘉庆《长沙县志》卷5《津梁》(成文出版社有限公司1976年影印本,第219—229页)相关内容整理。

说明:表中数字保留至小数点后两位。又计数时,遇原载不以亩记载的田地面积,以“石”计者按1石合10亩换算,以“斗”计者按1斗合1亩进行换算。据光绪《善化县志》卷6《津梁》(《中国地方志集成·湖南府县志辑》第5册,江苏古籍出版社2002年影印本,第52—54页)引嘉庆旧志记载“城河濠湾义渡”田产的情况,“益阳捐入田数:永和垸田六十亩……滩头垸田九十五亩”,而同治《益阳县志》卷6《民赋志(下)·公产》(《中国地方志集成·湖南府县志辑》第83册,江苏古籍出版社2002年影印本,第169页)对同一处田亩记为“益阳捐入省城濠湾义渡田,载善化县志:永和垸田六十亩……滩头垸田九石五斗”,可见长沙府1石田合10亩,1斗田合1亩。

① 何国卿在《传统农地押租制多重功能的制度经济学研究》(第18—27页)中指出押租制具有三重功能,即合约治理、物权交易和土地融资。在此基础上,本文对相关概念进行调整,将清代湖南押租制的功能归纳为三种:(1)地租保证金功能,即押租是田主为预防佃户欠租,向佃户预先收取的地租的保证金;(2)地权交易功能,即押租是佃户为购买土地佃权而向田主支付的价款;(3)金融功能,即押租是田主向佃户的借贷,田主需向佃户支付押租的利息,由此衍生出的押租债务转移交易也包含在押租制的金融功能中。

② 本文的粮价数据取自清代粮价资料库(<https://mhdb.mh.sinica.edu.tw/foodPrice/>)中的上米、细米、白米、上稻米、上白米价格,并进行中西历转换(<https://sinocal.sinica.edu.tw/>)。本文中某月米价指该月最高价与最低价的算数平均数,某一时间段内的平均米价指该时间段内各月最高价与最低价的算数平均数。以下不再逐一注明。

③ 关于处置权、使用权和收益权的概念,参见曹树基:《典地与典租:清代闽南地区的土地市场与金融市场》,《清史研究》2019年第4期。

④ 江太新:《清代前期押租制的发展》,《历史研究》1980年第3期。

⑤ 《湖南省例成案》刑律卷9《严禁诬告人命强抢强割卖体占葬佃种捐助各条》,杨一凡、刘笃才编:《中国古代地方法律文献》丙编第4册,社会科学文献出版社2012年影印本,第559—560页。

⑥ 《湖南省例成案》户律卷5《示禁买田赎找承继逼嫁乞养异姓割佃民枯骨朽棺驱逐苗中铁匠借贷苗债各条》,《中国古代地方法律文献》丙编第2册,第332页。

表1 各块田地的租谷和押租数额是在乾隆三十四年(1769)的义渡章程中确定的,章程规定“各庄佃民遇有更换,岁租照额不得外加颗粒,佃规不得再加分厘”。^① 表1 各块田地的押租银均为每亩1 两左右,这与当时湖南押租的一般水平相符。乾隆年间湖南的佃户“每种田一亩,需用进庄银自一两至二两不等”,^②押租较高者“每田十亩,有纳进庄银至二三十两者”,^③长沙府“佃田则每亩一两至二两不等”,^④可见当时押租数额一般在每亩1 至3 两银左右。

乾隆年间湖南押租的主要功能是作为地租的保证金,当佃户欠租时,田主可以将欠租折价并从押租中扣除。如长沙府佃户钟颜周交有押租银6.6 两,佃耕一年即欠租11.5 石,官府判决将欠谷按市价折算成5.175 两银,从押租中扣除,余押退还。^⑤ 根据当时方志的记载,不交押租的佃户多为赤贫,“往往拖欠租谷,积岁未清,又穷无所之……即官司追比,亦贫无所措”,^⑥押租能起到牵制佃户和预防欠租的作用,所谓“佃有进庄者……佃恐田主扣其进庄,逋租者少;无进庄者……佃以无进庄可扣,每每连年逋租,踞庄不退”。^⑦

由于乾隆年间湖南押租的主要功能是为佃户交租提供担保,地租额就成为押租数额的主要决定因素。表1 中各块田地的年租谷均为每亩1 石左右,乾隆三十四年长沙府的平均米价为1.24 两/石,按1 石谷约出米0.59 石计算,^⑧1 石租谷价值0.73 两,每亩押租银1 两,大约相当于年租谷价值的136.99%,佃户便以此来抵扣一年的欠租。由此可知,乾隆年间湖南押租的数额大约相当于一年的租谷价值,当佃户欠租时,田主可从押租中扣除当年的欠租,并将佃户退佃。

表1 所列各块田地的租谷额中很可能已经扣除了押租的利息。乾隆年间湖南已经出现押租计息现象,押租相当于田主向佃户的借贷,押租的利息从佃户应交的租谷中扣除。在湘潭县,“佃有进庄者,每亩纳单租一石,……无进庄者,每亩纳双租二石”。^⑨ 按湘潭县中等田地亩产4 石谷计算,^⑩无押租的佃户所纳的“双租”地租率为50%,有押租的佃户每亩可少交1 石租谷,这1 石谷就是押租的利息。由于押租计息所导致的无押租租佃比押租租佃地租率更高的现象在湖南各地普遍存在,所谓“不纳银而多纳租谷者,谓之加租”。^⑪ 若将长沙县中等田地的亩产估计为4 石,^⑫按50%的正常地租率计算,表1 中各块田地每亩地租额应为2 石,可以推测,表1 中的地租额很可能已经扣除了每亩1 石谷的押租利息。

如果对押租的利率进行计算,我们会发现当时的押租利率远高于市场借贷利率。如果表1 中各块田地的押租利息为每亩1 石谷,按乾隆三十四年长沙府的米价1.24 两/石计算,1 石利谷价值0.73

① 嘉庆《长沙县志》卷5《津梁》,第218—219页。

② 《湖南省例成案》户律卷5《示禁买田赎找承继逼嫁乞养异姓剥削佃民枯骨朽棺逐苗中铁匠借贷苗债各条》,《中国古代地方法律文献》丙编第2册,第332—333页。

③ 乾隆《湖南通志》卷49《风俗》,《四库全书存目丛书》史部第217册,齐鲁书社1996年影印本,第85页。

④ 乾隆《长沙府志》卷14《风俗》,成文出版社有限公司1976年影印本,第311页。

⑤ 中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编:《清代地租剥削形态》(上),中华书局1982年版,第355—356页。

⑥ 乾隆《湖南通志》卷49《风俗》,《四库全书存目丛书》史部第217册,第86页。

⑦ 乾隆《湘潭县志》卷14《风俗》,乾隆四十六年刻本,第6a—6b页。

⑧ 经曹树基教授提示,1石谷为130斤,1石米为155斤,谷出米率约为70%,1石谷约出米0.59石。

⑨ 乾隆《湘潭县志》卷14《风俗》,第6a—6b页。

⑩ 罗汝怀称湘潭县田地亩产“得谷以四石为中”,左宗棠称湘潭县亩产为4石谷。罗汝怀:《绿漪草堂文集》卷10《农事类论》,《罗汝怀集》,岳麓书社2013年版,第151页;左宗棠:《左文襄公文集》卷1《广区田制图说序》,《续修四库全书》集部第1541册,上海古籍出版社1995年影印本,第101页。

⑪ 乾隆《湖南通志》卷49《风俗》,《四库全书存目丛书》史部第217册,第85页。

⑫ 史志宏统计出清代湖南的平均亩产为3.23石谷,但这一统计覆盖了湖南全省的范围,包括湘西和湘南山区等农业生产率较低的地区。郭松义指出,长沙府属于清代湖南农业经济最发达的地区,亩产4—6石是正常的。本文将长沙县中等田地的亩产估计为4石左右。史志宏:《十九世纪上半期的中国粮食亩产量及总产量再估计》,《中国经济史研究》2012年第3期;郭松义:《农业篇》第3章,方行、经君健、魏金玉主编:《中国经济通史·清代经济卷》(上),中国社会科学出版社2007年版,第173—175页。

两银,每亩的押租银为1两,可算得押租的年利率为73%。^①而清中期湖南的借贷年利率仅为12%—36%,^②即使在复利借贷的案例中,平均年利率也仅为54.4%,^③押租的利率远高于市场借贷利率。

综上,乾隆年间湖南押租的主要功能是作为地租的保证金,押租数额的主要影响因素是地租额,押租约等于一年的租谷价值。这时已经出现押租计息现象,押租相当于田主向佃户的借贷,但押租的利率远高于市场上的借贷利率。

(二) 田价

从产权角度进行分析,清代湖南的押租佃户拥有土地的部分处置权、使用权和部分收益权。其中,部分处置权体现为佃户有权将佃田转佃,或将佃权出典;^④在收益权方面,湖南流行定额租,佃户拥有土地的剩余索取权,押租佃户的地租额中还扣除了押租利息,佃户所得的土地收益常常高于田主。如湘潭县的中等田地亩产4石谷左右,而押租佃户每亩只需向田主交纳“单租”1石,其余3石谷都归佃户所有,佃户的收益高达土地全部收益的3/4。然而,乾隆年间湖南的押租额,仅相当于一年的租谷价值,远低于田价。如表1所示,“澆骆二渡”所置田地的田价从每亩4.5两到11.5两不等,押租则均为每亩1两左右,押租仅相当于田价的9.57%—22.22%。这意味着佃户只需支付约相当于田价10%—20%的押租,就可取得土地的部分处置权、使用权和部分收益权,而田主支付了高达押租数倍乃至10倍的田价,所得的土地收益尚不及佃户,租佃土地比购买土地更为合算。

由于租佃土地比购买土地收益率更高,有人开始出售田地并将所得价款作为押租,如安仁县的李元武将自己的“三亩下田”卖了5.5两银,以此作为押租向田主求佃。^⑤随着湖南人口的不断增长,佃户之间的竞争日趋激烈。在永定县,田主“或因年欠薄收,或乘佃户事故,租息稍有不足,辄思渔利另佃,遂有奸恶之徒挺身承种,始而夺耕,继而逼逐”,导致许多诉讼和纠纷。^⑥佃户开始以加押为手段展开竞争,田主可以通过更换佃户来收取更高的押租,“又或田东不仁,利代者之多金,违约易佃,致先后忿争”,^⑦“甚至为富不仁之人,俟佃民安耕数载之后,复贪进庄写田等银,将田另佃别人耕种”。^⑧

与此同时,田主却发现自己越来越难以将押租抵扣欠租的功能付诸实践。当佃户欠租时,田主常常只能扣留押租以挟制佃户还租,并不能直接从押租中扣除欠租,主佃双方还时常因“先退押还是先还租”的问题争执不休。例如,平江县佃户周登荣因欠租被田主退佃,田主“扣留佃规银两,说要还租退给”,周登荣不依,到田主的田里割谷抵偿押租,田主不服,又到周登荣田内割谷。^⑨邵阳县佃户苏式观因连年欠租被田主退佃,苏式观要求退押,田主说要“交还租谷付给”,苏式观不依,到田主家“牵

① 由于清代湖南的押租多是以谷计息,本文对押租利率的计算方式是先将押租的谷息按1石谷出米0.59石折算成米,再按当年的米价折算成银,将以银计算的押租利息除以押租本银的数额即为押租的利率。如果押租是铜钱,则按当年的银钱比价将押租折算成银。

② 江太新:《清代前期押租制的发展》,《历史研究》1980年第3期。

③ 在乾隆三十二年湖南芷江县的一个案例中,借贷双方约定本银15两,月利率3%,每10个月将利息计入本金,经38个月,本利共计40.86两,如果换算成单利,平均每月利息为0.68两银,年利息为8.16两银,年利率为54.4%。中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编:《清代土地占有关系与佃农抗租斗争》(上),中华书局1988年版,第178—179页。

④ 关于乾隆年间湖南佃户将土地转租和将佃权出典的案例,参见中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编:《清代地租剥削形态》(下),第641—644,670—671,702—703页。

⑤ 中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编:《清代地租剥削形态》(上),第351—353页。

⑥ 《湖南省例成案》刑律卷9《严禁诬告人命强抢强割卖体占葬佃种捐助各条》,《中国古代地方法律文献》丙编第4册,第546—547页。

⑦ 雍正《浏阳县志》卷1《风俗》,雍正十一年刻本,第33a页。

⑧ 《湖南省例成案》户律卷5《示禁买田赎找承继逼嫁乞养异姓剥削佃民枯骨朽棺驱逐苗中铁匠借贷苗债各条》,《中国古代地方法律文献》丙编第2册,第333页。

⑨ 杜家骥主编:《清嘉庆朝刑科题本社会史料辑刊》第2册,天津古籍出版社2008年版,第724—725页。

他牛只挟制还钱”。^①

佃户将押租作为在竞争中取得土地佃权的手段,田主却越来越难以用押租来抵扣欠租,湖南押租制的主要功能逐渐从地租保证金功能转变为地权交易功能。押租额不再由地租额决定,而是由佃户对土地佃权的需求量决定,押租开始代表土地佃权的市场价格。这一转变体现在湖南押租额逐渐与地租额脱钩,而与田价产生了相关性。表2展现了清中晚期湘潭县押租与田价的变化趋势。

表2 清中晚期湘潭县的押租与田价

田地名称	佃耕时间	绝卖时间	每亩押租银(两)	每亩田价银(两)	每亩押租/田价(%)
深塘冲田	乾隆三十三年	乾隆三十八年	3.33	12.50	26.64
中洲、向家坝田	道光十九年(1839)	道光十七年	0	12.50	0
胡家田、烂屋塘田	道光二十一年以前	咸丰八年(1858)	0.99	14.29	6.93
粪箕冲口田	咸丰七年以前	道光二十一年	5.56	18.89	29.43
荫塘湾田	咸丰八年	咸丰九年	10.00	21.42	46.69
荫塘湾、木瓜园田	咸丰九年	咸丰九年	11.00	21.42	51.35
丝草塘、姜家塘田	同治四年(1865)	同治五年	11.00	22.14	49.68
竹冲、陈家湾田	同治八年	同治八年	15.48	23.33	66.35
油子塘田	光绪七年(1881)以前	同治年间	8.00	25.00	32.00
双江口田	光绪二十四年	光绪二十八年	12.82	24.00	53.42
双江口、佛祖巷田	光绪二十七年	光绪二十八年	12.20	24.00	50.83

资料来源:据湘潭县档案馆藏《县教育局产款契据》《县财务委文书股契据》目录下各案卷内契约文书相关内容整理。

说明:表中数字保留至小数点后两位。“胡家田、烂屋塘田”的押租数额得自一张道光二十一年的典契,“粪箕冲口田”的押租数额得自一张咸丰七年的捐契,“油子塘田”的押租数额得自一张光绪七年的“交庄领银字”,只能推断佃耕时间在立契之前。“深塘冲田”的押租数额和佃耕时间得自一张绝卖契,其余田地的押租数额得自租佃契约。田价数额得自距佃耕时间最近的上、下手绝卖契。

由表2可知,乾隆到光绪年间,湘潭县的押租和田价大致呈现共同上涨的趋势。乾隆年间,“深塘冲田”每亩的押租银为3.33两,田价为12.5两。道光年间,湘潭县“谷石五六百钱,又水患频来,农伤佃困,求退不得”,^②粮价下跌和自然灾害导致佃户对土地佃权的需求量减少,押租数额偏低,道光年间租出的“中洲、向家坝田”并无押租,“胡家田、烂屋塘田”的押租仅为每亩0.99两。咸丰朝之后,湘潭县的田价普遍涨至每亩20两以上,押租也涨至每亩10两以上,两者均呈现出增长的趋势。

押租额在随田价上涨的同时,也与地租额完全脱钩。民国时人曾追述清晚期湘潭县田价、押租和租谷的变化情况:“以田土言,咸丰时,每亩约现今价额十分之四,每亩约进银五两,租收一石。同治间……田价大涨……进银十两,租收一石。光绪间,田价稍落……进银十两,收租一石有奇。”^③清晚期湘潭县田地的地租额始终维持在每亩1石左右,押租额则随田价的上涨从咸丰年间的每亩5两上升至光绪年间的每亩10两。

更值得注意的是,表2中押租额对田价之比显著上升。乾隆年间“深塘冲田”的押租相当于田价的26.64%,与前述“涝骆二渡”田产的水平相近。咸丰年间以后,各块田地的押租相当于田价的29.43%—66.35%,算数平均数接近50%,较乾隆年间有了明显上升。在一个充分竞争的地权市场中,产权价格最终会趋于均衡,不同产权交易的价格高低反映出买方获得的土地产权的多少。乾隆年间湖南的押租额由地租额决定,远低于田价,与佃户所得的土地产权并不相称。清晚期湘潭县的押租额上升至田价的50%左右,意味着土地佃权的价格逐渐趋于其在地权市场上的均衡价格。为了证实这一点,可以从获得的土地产权和支付的价格两方面,将清晚期湘潭县的土地绝卖、典和押租租佃进行比较(见表3)。

① 杜家驥主编:《清嘉庆朝刑科题本社会史料辑刊》第3册,第1345页。

② 罗汝怀:《绿漪草堂文集》卷10《农事类论》,《罗汝怀集》,第152页。

③ 罗德钰、胡德光:《湘潭县调查汇刊》,1930年印行,湘潭县档案馆藏,“专著”第29页。

表3 清晚期湘潭县土地绝卖、典和押租租佃之比较

交易方式		绝卖	典	押租租佃
获得的土地产权	处置权	全部处置权	部分处置权	部分处置权
	使用权	全部使用权	全部使用权	全部使用权
	收益权	全部收益权	全部收益权	部分收益权
支付的价格		田价的100%	田价的70% ¹	田价的50%

注：1. 如嘉庆十二年(1807)八月，湘潭县的刘正光兄弟从其拥有的34亩易家塘田地中，抽出23亩典给郭良辅父子耕种，收取典价银350两，平均每亩典价为15.22两；十二月，他们又将这34亩田地绝卖给昭潭书院，绝卖价银为710两，平均每亩绝卖价为20.88两。从中可见，易家塘田的典价相当于绝卖价的72.89%，以此推断湘潭县的典价大约相当于绝卖价的70%。《嘉庆十二年八月二十七日刘正光兄弟典契》，湘潭县档案馆藏，县教育局产款契据，案卷2；《嘉庆十二年十二月十五日刘正光等人绝卖契》，湘潭县档案馆藏，县教育局产款契据，案卷1。

具体而言，在土地绝卖交易中，买方获得田地的全部处置权、使用权、收益权，成为田地的田主，为此他需要支付田价的100%。在典交易中，典主获得田地的全部使用权、收益权，无需向田主交纳租谷，但仅获得部分处置权，田主仍保留田地的回赎权，因此典价大约为田价的70%。在押租租佃中，佃户获得田地的全部使用权，但仅获得部分处置权和部分收益权，与典主相比，佃户还负有向田主交租的义务。要求佃户为此支付相当于田价50%的押租，与他获得的土地产权是相称的。

综上，随着地权交易功能逐渐成为湖南押租制的主要功能，押租数额的主要影响因素从地租额变成了田价，押租代表着土地佃权在地权市场上的市场价格。

(三)利率

如前所述，乾隆年间湖南已经出现押租计息现象，押租的利息从佃户应交的租谷中扣除，但押租的利率远高于市场借贷利率。在市场条件下，这种非正常的高利率不可能长期维持。

乾隆末年至嘉庆初年，湖南押租的利率已回归正常的市场借贷利率。当时一些佃户无法凑齐应交的押租，田主开始允许佃户暂欠部分押租，但佃户每年要在正租之外为所欠的押租向田主另外交纳“利谷”。之所以如此，是因为押租佃户应交的地租额当中已经扣除了应交押租的利息，当佃户实际所交的押租达不到应交押租的标准时，就必须将所欠的那部分押租的利息以利谷的形式返还给田主。通过计算利谷的利率，就可知道当时押租的利率。如乾隆五十六年，湘乡县佃户万坤山租种田地，应交押租银为30两，实际只交了20两，尚欠10两，每年向田主交纳“息谷”(即利谷)2.8石。^①该年长沙府的平均米价为1.39两/石，1石谷出米0.59石，所欠押租的年利率约为22.96%，属正常借贷利率。嘉庆六年，善化县佃户刘德音租种田地，应交押租银为100两，实际只交了50两，尚欠50两，“每年认还利谷七石”。^②该年长沙府的平均米价为1.99两/石，所欠押租的年利率约为16.44%，亦属正常借贷利率。可见此时押租的利率已经与正常市场借贷利率相当。

乾嘉之际出现的佃户按市场利率为所欠的押租支付“利谷”的现象，是“减押加租”习俗的初期形式。佃户支付的押租数额越低，田主应付的押租利息就越低，佃户以“利谷”的形式向田主返还的利息也就越多，最终表现为佃户应交租谷总额的上升。当佃户完全不交押租时，田主无需再向佃户支付利息，租谷也就上升至无押租租佃的水平。此后的“减押加租”，就是在这一原理的基础上，取消了“利谷”“息谷”等名目，直接按市场利率根据减押的数额增加租谷。

差不多同一时期，湖南还出现了“加押减租”的习俗。如果佃户在应交押租的标准之上进一步增加押租，田主应付的押租利息就会相应增加，加押部分的利息也从佃户应交的租谷中扣除，最终表现为佃户应交租谷总额的下降。晚清湘潭县的地方绅士罗汝怀曾将当地“加押减租”习俗的出现追溯到嘉庆初年：

① 中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编：《清代地租剥削形态》(下)，第716页。

② 杜家驥主编：《清嘉庆朝刑科题本社会史料辑刊》第1册，第483页。

自嘉庆初,谷价、田价俱昂……其时物力充裕,竞趋奢靡,家赀不增于前,而用度数倍于前,计无所出,则向佃加银减租,时称重信轻租,屢加屢减,至有拥田百亩而收租无几者。^①“拥田百亩而收租无几”,即当佃户的押租增加到一定程度时,租谷扣尽,佃户无需再交租,这种情况近乎土地出典。可见到了嘉庆初年,湖南的押租已经形成了在市场利率的基础上“加押减租”和“减押加租”的自由调节机制。

清晚期湖南的“加押减租”“减押加租”机制已经相当成熟。以下这件湘潭县的佃约,展现了光绪年间“加押减租”的具体情况:

立佃规字人唐怀德堂,今佃到九都保安堂司事唐星海、马鲤门、唐星潭等经管本都六甲杨塘水田九十七亩耕作……言定出备佃规九九七铜钱六百七十九千文正,逐年议纳正租谷九十七硕整,外长进九九七铜钱五百二十一千文正,每年短纳正租谷五十八硕正,于正两品,实纳保安堂租谷三十九硕正……

光绪十六年四月廿五日,唐心专笔立。^②

佃约中的湘潭县九都保安堂,奉省级官员的命令于光绪十二年成立,并随即向都内各甲摊派“保安捐”,购置了97亩田地作为公产。^③上引佃约就是光绪十六年保安堂将田地租给佃户唐怀德堂时签订的。唐怀德堂应交的押租为铜钱67.9万文,应交的年租谷为97石,每亩应交的押租为铜钱7000文,每亩应交的年租谷为1石。在此基础上,唐怀德堂多交了52.1万文铜钱的押租,每年可少交58石租谷,押租总额上升至120万文,年租谷下降至39石,每亩的年租谷下降至0.4石。平均每多交押租钱1000文,就可以少交年租谷0.11石,则每1000文押租钱的年利息为0.11石谷。

在同一案卷的契约中,还有一张九都保安堂的司事向龙登科等人借贷的借约,时间恰巧就是上引佃约签订时的光绪十六年,在此可以将押租的利息与当时、当地的借贷利息进行比较:

立借钱字人九都保安堂司事唐星海、星潭、马鲤门等,今借到龙登科伯侄名下九九七铜钱四十八千文正,言定周年加制斛息谷五石正……其款钱相还之日,不得短少只文异言……

光绪十六年十一月廿日,唐星海笔立。

(批)比日批明:堂内还清字内九九七钱一十千文正,马鲤门垫还,故减纳龙人息谷一石正。

光绪十七年十月初九日,清还字内九九七钱二千文,议减纳龙人息谷一斗六升正……^④

光绪十六年十一月,保安堂司事向龙登科叔侄借入铜钱4.8万文,议定每年的利谷为5石,平均每1000文铜钱的利谷约为0.1石。同年,司事马鲤门垫还本金1万文,每年减纳利谷1石,平均每1000文铜钱的利谷仍为0.1石。光绪十七年十月,保安堂又偿还了本金2000文铜钱,减纳利谷0.16石,则每1000文铜钱的利谷变成了0.08石,后续减纳的利谷为何会出现变动,目前尚不清楚。仅从光绪十六年来看,当时的借贷利息为每1000文铜钱的借贷本金,利息为0.1石谷。而在上引唐怀德堂的佃约中,押租的利息为每1000文铜钱的押租,利息为0.11石谷,押租的利息与市场借贷利息几乎完全相等。光绪十六年长沙府的平均米价为1.75两/石,湖南的银钱比价为1:1667,^⑤唐怀德堂押租的利率为18.93%,亦属正常借贷利率。

在市场利率的基础上,主佃双方不仅可以进行“加押减租”,也可以进行“减押加租”。“减押加租”未必是因为佃户凑不齐押租,如果由于粮价上涨,多收租谷更为划算,或是田主手头宽裕,愿意获得稳定的租谷收入而不是持有现金,那么田主也可能主动退还押租并提高地租额。

① 罗汝怀:《绿漪草堂文集》卷10《农事类论》,《罗汝怀集》,第152页。

② 《光绪十六年四月二十五日唐怀德堂佃规字》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷20。

③ 《光绪二十年十一月唐星海等人公改归管字》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷20。

④ 《光绪十六年十一月二十日九都保安堂司事唐星海等人借钱字》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷20。

⑤ 胡岳峰:《清代银钱比价波动研究(1644—1911)》,博士学位论文,华东师范大学,2021年,第219页。

以下这件禀文就反映了田主因粮价上涨而主动进行“减押加租”的情况：

为禀覆事。情缘贞妇刘郭氏、刘立明等禀请札谕扞田换佃……共七坵，计田十亩……其田原佃郭王英耕种，氏得规银六十两，岁完租谷十硕，生等代退规银四十两，岁加租谷五硕。自丁卯年起，岁共应收租谷十五硕……

节孝祠司事曾传经、杨凌瀚、杨懋春。^①

禀文中的刘郭氏是一位青年守寡的节妇，她从自己的40亩田地中抽出10亩捐入湘潭县节孝祠。^②同治五年四月，知县董宏远派节孝祠司事曾传经等人前去接管田地，^③这件禀文就是节孝祠司事接管田地后为禀复董知县所写。

在节孝祠接管田地前不久，长沙府的米价曾出现大幅上涨。从咸丰二年到同治元年的10年间，长沙府的米价一直相对稳定，平均米价为1.94两/石。从同治二年一月开始，米价迅速上涨，六月米价已飙升至3.66两/石。从同治二年一月米价上涨开始，到同治五年四月节孝祠接管田地时为止，长沙府的平均米价约为3.4两/石，与此前10年间1.94两/石的均价相比，上涨了约75.26%。

由于粮价暴涨，司事们决定在该田地原有的押租和租谷的基础上进行“减押加租”。刘郭氏此前将这10亩田地租给佃户郭王英耕种，收取押租银60两、年租谷10石。节孝祠司事接管田地后，向郭王英退还了押租银40两，年租谷则增加至15石，即平均每退押租银1两，年租谷就增加0.125石，则每1两押租银的利谷为0.125石。经过“减押加租”，每亩田地的押租银从6两降至2两，年租谷则从1石增至1.5石。

究竟是选择“加押减租”还是“减押加租”，由主佃双方综合考虑自身经济状况和粮价波动等因素后相互协商。不过在罗汝怀看来，尽管过度“加押减租”可能会导致田主“收租无几”，但过度“减押加租”更可能损害主佃双方的长期利益：“至轻信重租，宜若无害，然佃家或宜稍裕，费本太欠，难以久支，而所以粪田之资与易田之力，俱多不足，则腴变为瘠，不独恐其负租也。”^④押租作为借贷资本，让佃户每年获得了与市场利率相当的利息收入，这些利息又被佃户作为产业资本投入到农业生产中，培肥地力，土地增产的部分都归佃户所有，同时田主田地的资产价值也得到提升，形成一种良性循环。而“轻信重租”会使佃户“费本太欠”，尽管增加了田主当下的租谷收入，长期来看则会造成佃户日益贫困和田主资产的贬值，对主佃双方都是有害的。

综上，嘉庆初年以后，金融功能也成为湖南押租制的主要功能之一，押租利率与市场借贷利率完全相等，押租数额可以由主佃双方通过“加押减租”和“减押加租”机制进行自由调节，因此个案中的押租数额也受到市场利率的影响。

（四）粮价

在前引节孝祠的案例中，我们尚未对押租的利率进行计算。该案例中押租银1两的年利息为0.125石谷，但在节孝祠接管田地前不久，长沙府的米价经历了显著上涨，按不同时间点的米价计算押租的利率，得出的结果也完全不同。前引禀文中提及“其田原佃郭王英耕种”，但并未写明郭王英租入田地的具体时间。如果郭王英在同治二年年米价上涨之前租入了该田地，按同治元年的平均米价1.93两/石计算，0.125石利谷的价值为0.14两银，押租的年利率为14%。如果按节孝祠接管田地时的同治五年的平均米价3.5两/石计算，则押租的年利率上升至26%。可见粮价波动对押租的利率产生了明显的影响。

粮价波动所导致的押租利率的变化，会对主佃双方“加押减租”或“减押加租”的决策产生影响。

① 《节孝祠司事曾传经等人禀覆事》，湘潭县档案馆藏，县教育局产款契据，案卷44。

② 《同治四年闰五月十六日刘郭氏等人捐契》，湘潭县档案馆藏，县教育局产款契据，案卷44。

③ 《同治五年四月二十一日署长沙府湘潭县知县董宏远为谕飭事》，湘潭县档案馆藏，县教育局产款契据，案卷44。

④ 罗汝怀：《绿漪草堂文集》卷10《农事类论》，《罗汝怀集》，第152页。

湖南押租通常是以谷计息,田主每年应付的利谷从租谷中扣除,只要佃户每年应交的定额租谷保持不变,以谷计算的押租利息就保持不变。但粮价波动会导致利谷的价值发生变化,因此押租的利率实际上每年都在变动。在以谷计算的押租利息保持不变的情况下,粮价上涨会导致押租利率上升,这时佃户应该选择“加押减租”,通过增加借贷本金来增加利息收入,田主则应选择“减押加租”,通过提前偿还本金来减少利息支出;粮价下跌会导致押租利率下降,这时佃户应该选择“减押加租”来缩减借贷本金,田主则应选择“加押减租”以获得更多低利率的借款。在节孝祠的案例中,粮价上涨导致押租的利率从14%上升至26%,节孝祠司事随即决定拿出40两银退押,通过提前偿还本金减少了每年的利息支出。

大规模的粮价波动还会影响土地租佃市场的供求关系,导致押租数额整体水平的变化。从理论上说,由于佃户以米谷作为主要收入形式,而较短时期内土地的供应量不会出现很大变化,当粮价上涨时,佃耕有利可图,竞佃者增多,土地租佃市场就会出现供不应求的局面,带来押租数额整体水平的上升;当粮价下跌时,佃耕的收益下跌,租佃土地的需求也随之降低,押租数额的整体水平便会下降。在粮食进口区,本地所产粮食不敷食用,农户主要通过家庭手工业而非出售余粮来参与商品贸易,^①因此粮价波动对租佃市场供求关系的影响或许并不明显,但在粮食出口区,情况则有所不同。清代湖南是米粮输出大省,湘潭县则是湖南最重要的米粮贸易中心,这一地区生产的米粮有相当一部分是供外销,同时当地居民长期从事米粮囤积和贸易,对粮价信息极为敏感。^②因此大幅粮价波动会对湘潭县土地租佃市场的供求关系产生明显影响,进而影响到押租数额的整体水平。罗汝怀对此曾有描述:

佃规,或谓之信银……自嘉庆初,谷价、田价俱昂,人多倍价买田,倍信佃田……至道光中,谷石五六百钱,又水患频来,农伤佃困,求退不得,而狱讼滋矣。至于逐风趋利,偶遇谷价顿增,即向佃加信加租,不旋踵而谷价低落,佃又向减向退,而所加之信与租已归耗费,固未有存此赢余以待转索者也。^③

嘉庆初年湘潭县谷价高昂,吸引佃户“倍信佃田”,押租数额成倍增长,道光年间的经济萧条和“谷石五六百钱”,又使佃户“求退不得”,押租数额也随之低落。平日里田主和佃户都“逐风趋利”,粮价一旦上涨,田主就“加信加租”,粮价一旦下跌,佃户又“向减向退”。可见湘潭县的土地租佃市场与米粮市场紧密联系在一起,押租数额波动与粮价涨跌密切相关。

综上所述,清代湖南的押租制具备地租保证金功能、地权交易功能和金融功能,在不同时期,押租制的主要功能不同,押租额的主要影响因素也不同。乾隆年间湖南押租制的主要功能是作为地租的保证金,押租的数额相当于一年的租谷价值,远低于田价,押租的利率则远高于借贷利率。随着地权交易功能和金融功能逐渐成为湖南押租制的主要功能,押租额与地租额脱钩而与田价挂钩,押租代表土地佃权在地权市场上的价格,押租的利率则回归正常的市场借贷利率,主佃双方可以在市场利率的基础上进行“加押减租”或“减押加租”。清代湖南是米粮输出大省,粮价通过改变押租的利率影响主佃双方“加押减租”或“减押加租”的决策,大幅粮价波动还会对押租数额的整体水平造成影响。清代湖南押租制的实际运作,体现出地权市场、金融市场与米粮市场的交织互动。

三、押租债务偿还的方式

嘉庆年间以后,湖南押租制的金融功能日益成熟,形成了在市场利率基础上“加押减租”和“减押

① 黄宗智:《长江三角洲小农家庭与乡村发展》,中华书局1992年版,第44—47页。

② 陈瑶:《余粟之局:清代湘潭的米谷贸易与地方社会》,厦门大学出版社2017年版,第59—107、138—169页。

③ 罗汝怀:《绿漪草堂文集》卷10《农事类论》,《罗汝怀集》,第152页。

加租”的自由调节机制,押租相当于田主按市场利率向佃户借贷。与此同时,押租的数额不断上升,一些田主为了应付家庭消费还进一步“加押减租”,甚至到了“拥田百亩而收租无几”的地步,田主的押租债务负担日益加重。下文将对清代湖南田主偿还押租债务的方式进行考察。

(一)通过储蓄偿还押租债务

一些田主会有计划地储蓄日后用于退押的资金,下面这份分家文书即体现了这种情况:

立分关父刘光耀、母李氏,所生子四:长自塾、次自均、三自堦、满自增。……合共田二百七十亩,共进佃钱、佃银合共一千六百余串。……将……田一百二十八亩……分给四男,……每股分得田三十二亩,每一股派佃规钱一百串文。……予自存上石塘下田一百一十七亩,……暂记收租妥债退佃,倘日后不敷,欲行售卖。予自实存九都二甲黄泥湾田二十二亩,……永为予夫妇,生为膳田,没后祀产墓庐。……给各男照关管理,男等除使用妥债外,有余资交父手,合退佃银,均无异议。^①

刘光耀的家庭拥有田地约270亩,欠有押租债务约铜钱160万文。分家时,刘光耀让4个儿子各承担10万文铜钱的押租债务,剩下的120万文押租则由刘光耀本人负责清偿。他从家庭财产中专门划出“上石塘下田”117亩,“暂记收租妥债退佃”,将这块田地所收的租谷储蓄起来用于清偿押租债务。当佃户要求退佃时,如果积蓄的租谷不足以退还押租,还可以将这块田地“售卖”以偿债。每个儿子承担的押租债务则以各自分到的32亩田地上的收入来偿还。刘光耀还让儿子们“有余资交父手,合退佃银”,也就是将盈余收入交给他储蓄起来,用于退还押租。可见随着押租债务数额的上升,一些田主开始通过有计划的长期储蓄来筹措退押资金。

(二)通过绝卖土地偿还押租债务

尽管做了相应的储蓄安排,土地绝卖仍被视为偿还押租债务的最终手段。事实上,刘光耀光绪九年分家之后仅仅过了4年,他的3个儿子就将各自分得的田地绝卖给了九都保安堂。在保安堂向长子刘自塾支付田价的字据中,有“交字内钱一百串文正,系还刘万占佃规”的批字,^②可知刘自塾承担的10万文铜钱的押租债务,最终是通过土地绝卖,从买方支付的田价中偿还的。

以下这件分关更清楚地展现了田主如何在“重佃”及其他各类债务的压力下不断抛售田地:

立分关李宗盛,全侄维明。……承父遗业三处,二百六十余亩,铺屋一宅。道光元年,将姜黄冲田业七十亩售妥宿债,迨后岁多不登,积欠日重。……十三年,又将小株塘田业百亩出售,……将所得田价,除清理重佃及两股平分、各妥私债外,侄只存银一百一十两零,予亦只存银九十八两五钱。詎连年重遭大水,加以酷旱,租赁乌有,庄铺倾颓,……至今尚欠钱一百二十五千文无措。……酌将天垅塘田业暨铺屋等项召售,无主。……将天垅塘田业九十三亩、石家埠铺屋一宅并各等项,俱作两股分管。佃规、赁规,共计二百二十千文,亦作两股分任。……所有嗣后租息,逐年照关收贮,给用妥债,按数登簿,以凭节年核算无遗。^③

李宗盛叔侄原本拥有田地263亩、铺屋一所。道光年间湘潭县连遭自然灾害,经济萧条,所谓“岁多不登”“重遭大水,加以酷旱”,叔侄二人收入锐减,“积欠日重”。为了偿还包括“重佃”(即高额押租债务)在内的各种债务,他们接连将170亩田地出售。到了道光十五年,家庭仍欠有12.5万文铜钱的借贷和22万文铜钱的押租债务,押租债务占家庭债务的63.77%。李宗盛想将剩余的93亩田地和铺屋出售偿债,但此时市场上已经找不到土地买家了,叔侄二人只能将财产和债务平分,并计划通过储蓄租谷来偿债。可见在储蓄不足的情况下,土地绝卖是田主偿还押租债务的最终手段。

① 《光绪九年刘光耀、李氏分关》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷20。

② 《光绪十三年十二月初二日马鲤门等人同单欠字》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷20。

③ 《道光十五年八月初一日李宗盛、李维明分关》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷60。

(三) 资不抵债的情况

尽管绝卖土地常常被作为偿还押租债务的最终手段,但在以下这件案例中,押租的利息是以复利方式计算的,押租本息的总额最终超过了田价,即使将土地绝卖也无法偿还:

立遵捐补绝契人吴选祜,……今因道光元年,兄选祜全选祜将返荷塘田三亩绝售与族祖显之,……又将返荷塘田六亩五分典王阿吴,……又将返荷塘田三亩典刘崐山,……共计一十二亩五分,均限取赎。缘该处田四十四亩,先年佃李呈鼎耕作,而李逐年以利累算,遂至佃银数浮于田,踞耕无租,非惟违限无以取赎,亦且受制不能退佃,以致吴显之、王阿吴、刘崐山等先后将该契田亩价银捐入本邑育婴堂以充经费。旋奉票唤,而祜兄物故,祜已缕情禀明在案。今李情愿将各捐田一十二亩五分扞出归堂,所余田亩抵偿李人佃银。但祜既赤贫,不能取赎,……蒙堂司事列义帮给还佃规钱文,吴选祜叔侄亲手领讫,另立领约。^①

吴选祜、吴选祜兄弟曾将田地 44 亩租给佃户李呈鼎耕种,收取押租若干,这些押租是“逐年以利累算”的,也就是将前一年的利息计入下一年的本金,是一种计算复利的押租。到了佃约规定的偿债期限时,吴选祜兄弟无力偿还押租本息,即“违限无以取赎”。随着押租本息继续累计,不仅土地收益不足以付清每年的利息,而且待偿押租本息的总额已经超过了田地的绝卖价,即“佃银数浮于田”。于是李呈鼎开始“踞耕无租”,吴选祜兄弟则“受制不能退佃”。

为了挽回损失,吴选祜兄弟隐瞒了这一情况,将其中 12.5 亩田地分别出典给吴显之、王阿吴、刘崐山等人,约定典期 5 年,吴显之、王阿吴的典契还有逾期不赎转为绝卖的条款。^② 当典主吴显之等人前去接管田地时,发现李呈鼎“踞耕无租”,自己得不到任何土地收入。于是三人等到 5 年典期过完、典契转化成绝卖契之后,将田地一同捐入了湘潭县育婴堂。育婴堂司事随即向官府提起诉讼,最终官府判决,将未出典的 31.5 亩田地的全部产权判归李呈鼎所有,抵偿吴选祜在这些田地上所欠的押租本息,被捐献的 12.5 亩田地的全部产权则判归育婴堂所有,但这些田地上所欠的押租本息仍需由吴选祜偿还。此时吴选祜已陷入“赤贫”,因此育婴堂司事出钱替吴选祜向李呈鼎偿还了这些田地上所欠的押租债务。由本案可知,湖南还存在计算复利的押租,在田主超过一定期限仍不清偿押租债务的情况下,就会出现押租本息超过土地绝卖价、田主资不抵债的情况,此时田主可以选择以现金来清偿押租债务,或是直接向佃户让渡土地的全部产权以抵偿押租债务。^③

综上,储蓄和土地绝卖是湖南田主偿还押租债务的主要方式。此外,湖南押租的利息有单利和复利之别,在押租复利计息的情况下,可能出现押租本息超过田地绝卖价、田主资不抵债的情况。从佃户的角度来看,押租债权以土地产权作为担保,佃户可以要求缺乏现金的田主将土地绝卖以偿还押租债务,即使田主已经资不抵债,佃户也可以直接获得土地的全部产权以抵偿押租债务,因此对佃户来说,持有押租债权的风险较低。

四、押租债务转移的方式

清代湖南的田主主要通过储蓄和土地绝卖两种方式清偿押租债务,在最终攒够退押的钱或最终失去土地产权之前,田主不得不长期背负数额颇高的押租债务。在这种情况下,一些田主开始通过多样化的方式将自身所承担的押租债务进行转移。这些押租债务转移方式的出现,进一步丰富了湖南押租制的金融功能。

① 《道光十年十一月二十日吴选祜等人遵捐补绝契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷 98。

② 其中,吴显之的典契是在绝卖契上批写限期 5 年内回赎的批字。《道光元年正月初十日吴选祜等人绝卖契》《道光元年三月初四日吴选祜等人典契》《道光元年八月二十六日吴选祜、吴选祜典契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷 98。

③ 清代吐鲁番葡萄园典当交易中也存在复利计息现象,可见土地金融中的复利计息现象不只存在于一地。参见马秀英、曹树基:《清代后期吐鲁番的葡萄园典当与金融》,《清史研究》2021 年第 6 期。

(一)分家时押租债务的分割与转移

如前所述,湖南田主长期背负着包括押租债务在内的各类债务,分家时除了要对财产进行分配,还必须对家庭所欠的债务进行分配。押租债务在分家时并不是自动随田产转移,而是可以独立于田产进行分配,不同家庭有着完全不同的分配原则。如湘潭县的杨郑氏将家庭田产的一半由诸子平分,另一半作为自己的贍田,家庭所欠的包括押租债务在内的一切债务则归杨郑氏一人承担,即“所有佃债外欠,亦归氏理落”。^①在前引刘光耀的分关中,刘光耀夫妇承担了大部分押租债务,也转移了一部分债务给诸子分担;而在前引李宗盛的分关中,押租债务由叔侄二人按股均分。押租债务分配方式的灵活性,为创新性的分家方式提供了条件。

以下这件杨阿周的分关,通过对押租债务的巧妙分配,在不实际分割田地的情况下,使各股最终分到的净资产相等:

立品给关分字人杨阿周,同娣吴氏。……后吴氏生长男崇景,氏生崇昱、崇晟、崇昂,生三女,一适谢,两女未室。……留有祖遗关分及自置田业一百九十二亩,均系欠有佃规,洎后陆续增负,经凭族戚等澈底清算,共欠佃规银二千四百二十六两,外欠行利银三百一十八两。故此,将住宅及张家湾两契,共田九十二亩,概行出售,共归价银二千二百两正,除去佃规银一千零九十六两,实余银一千一百零四两。其有汉冲塘田四十亩,洲上田六十亩,共一百亩,尚欠佃规银一千三百三十两。……将所存田价银,氏与娣各存膳资银一百两正,长男崇景生子先慎,均遵遗命两共给长孙九十六两整,两女待字,各存嫁奁银四十五两,满男最幼,议存教读银一十两正,比即还讫各项行利银三百一十八两,以上逐一除算,仅存田价银三百九十两正。至所存田屋,因上中不等,未便拈分,用凭族戚秉公酌议,将汉冲塘田四十亩,每亩作价银二十四两,洲上田六十亩,每亩作价银一十八两,共成银二千零四十两,除去佃规,实归银七百一十两,合上存已售价银三百九十两,共一千一百两正,作四股均分,各股品得银二百七十五两正。氏与族众酌议,因晟、昂两男均幼,坐给汉冲塘四十亩,依价该银九百六十两,除两股共品得五百五十两外,应欠佃规银四百一十两。长男崇景年富力强,酌给洲上田六十亩,依价该银一千零八两正,除已分品得银二百七十五两,并品给两层长孙各银四十八两正外,应欠佃规七百零九两。惟崇昱志在贸易,故凭族戚即给现银二百七十五两……^②

杨阿周的家庭拥有田地 192 亩,家庭所欠债务为“佃规银”(即欠佃户的押租债务)2426 两和“行利银”(即有利息的借贷)318 两。杨阿周首先将 92 亩田地绝卖,获得价银 2200 两,并用这些价银清偿了所欠押租 1096 两和行利银 318 两,还剩现银 786 两。从这 786 两现银中,需要预先留存以下几项费用以待日后支出:杨阿周和侧室吴氏的“膳资银”共 200 两,两个未出嫁的女儿的“嫁奁银”共 90 两,以及幼子的“教读银”10 两。扣除这些费用后,可供杨阿周分配的财产包括现银 486 两、“汉冲塘田”40 亩和“洲上田”60 亩。按照市场价格计算,汉冲塘田价值 960 两银,洲上田价值 1080 两银,因此可供分配的家庭资产共值 2526 两银,尚待偿还的债务为两处田地所欠的押租银 1330 两,扣除债务后的家庭净资产为 1196 两银。这些财产和债务由 4 个儿子均分,长子杨崇景由于生了长孙,还应分得“长孙银”96 两,因此各个儿子应当分得的净资产价值为:长子应分得 371 两银,次子、三子、四子每人各应分得 275 两银。

不过,由于 4 个儿子的年龄和志向各不相同,杨阿周根据每个儿子的情况,对财产进行如下分配:长子杨崇景年富力强,应当分给最大的一块田地,也就是洲上田 60 亩,价值银 1080 两;次子杨崇昱“志在贸易”,直接从现银 486 两中分给他应得的 275 两,作为经商的资本;三子杨崇晟、四子杨崇

① 《光绪五年正月杨郑氏分关》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷 25。

② 《光绪十二年四月初八日杨阿周、吴氏品给关分字》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷 25。

昂年纪尚小,将二人应分的两股合为一股,两人共同分得汉冲塘田 40 亩,价值银 960 两;剩余的现银 221 两由杨阿周收存。

由于各个儿子分得的财产多寡不均,杨阿周通过将家庭所欠的押租银 1330 两进行重新分配,使每个儿子最终分得的净资产与各人应得的份额相等:长子杨崇景应当承担押租债务 709 两,从他分得的田地价值 1080 两中扣算后,实得净资产 371 两;次子杨崇昱不承担押租债务,实得现银 275 两;三子、四子共同承担押租债务 410 两,从二人共同分得的田地价值 960 两中扣算后,二人实得净资产 550 两,平均每人分得净资产 275 两;杨阿周本人承担押租债务 211 两,刚好与她收存的现银相互抵消。

在上述案例中,杨阿周通过“资产价值 + 押租债务”的方式对各股进行品搭分配,在保证公平的前提下,既照顾到各个儿子的具体情况,又保持了汉冲塘田、洲上田两处田产的完整性,避免了土地零碎分割带来的管理不便。同时,杨阿周还尽可能地家庭资产中流动性最高的现金用作经商的资本,而以变现较困难的田地用于抵偿债务。当清偿了部分外债并扣除各项应支款项后,可供杨阿周分配的现银只有 486 两,但她仍拿出 275 两现银交给杨崇昱从事贸易,而将家庭所欠的大部分押租债务都折算到田地的价值上。假如杨阿周只是简单地将财产和债务按股均分,那么杨崇昱要想获得 275 两银的经商资本,就必须先将自己分得的田地出售,这就大大提高了融资成本。押租债务分配的灵活性,使田主在分家时也能够有效地管理资产和调剂资金,避免了简单的诸子均分造成的资产使用效率的降低,这对从事商业的家庭来说显得尤为重要。

(二) 土地绝卖时押租债务的转移

在湖南的土地绝卖交易中,如果土地买方有足够的现金一次性付清田价,土地卖方就可以将自身所欠的包括押租债务在内的各类债务转移给土地买方承担,并将债务的数额从买方应付的田价中扣除,日后就由土地买方向债权人清偿债务(押租佃户也属于债权人的一种)。

例如,浏阳县僧人曙南将一块田地绝卖给朱兴渭,价银 660 两。由于朱兴渭缺少现银,曙南将田地上所欠的押租债务 250 两,以及他欠袁庭杰、邹陈氏的债务 269 两,都“拨归朱兴渭认还”,并将转移债务的数额从朱兴渭应付的田价中扣除。扣除了转移的债务 519 两后,朱兴渭还需支付 141 两价银,但他只能支付 21 两,其余的 120 两价银,算作朱兴渭向曙南的借款,由朱兴渭书立“限字”作为借据交给中人杜光连收执。曙南所立的绝卖契也放在杜光连那里,等到朱兴渭付清田价后,才能将“限字”和绝卖契领回。^①

又如,长沙县的刘胡氏将一块田地绝卖给刘唐彰,价银 1770 两。这块田地的一部分被刘胡氏出典给刘在兹等人,尚未赎回,另一部分则被租给佃户刘三改耕种,押租也尚未退还。由于刘唐彰当下只能支付 255 两价银,刘胡氏便将田地上所欠的押租银和典价银共计 655 两都归刘唐彰清理。扣除已支付的价银 255 两和转移的债务 655 两后,剩余的 860 两价银,算作刘唐彰向刘胡氏的借款,加收 68.8 石谷的年利息,平均每两银的利息为 0.08 石谷,由刘唐彰书立“借票”作为借据,约定次年秋收时本利一并清还。^②

由以上案例可知,当土地买方缺乏足够的现金支付田价时,有两种可选的融资方式:其一,将所欠田价算作向土地卖方的借款,有时还需支付利息;其二,接受土地卖方的债务转移。买方接受卖方的债务转移同样要支付利息,如果接受的是借贷债务的转移,清偿时需按原有借约支付本利,如果接受的是押租债务或典价的转移,利息以购得的土地的收益来支付。通过这两种融资方式,买方可以以极低的“首付”购得土地:朱兴渭只支付了田价的 3.18%,刘唐彰也只支付了田价的 14.41%。可

① 杜家骥主编:《清嘉庆朝刑科题本社会史料辑刊》第 3 册,第 1164—1166 页。

② 杜家骥主编:《清嘉庆朝刑科题本社会史料辑刊》第 2 册,第 603—605 页。

见在土地绝卖交易中,由土地卖方将包括押租债务在内的各类债务转移给土地买方,相当于为买方提供了一笔“购地贷款”。

(三)土地捐献时押租债务的转移

在土地捐献时,捐主可以选择将被捐土地上的押租债务转移给受捐机构承担。在湘潭县的土地捐契中,转移押租债务的条款写作“所捐之田,原得佃规银三十两正,学宫司事承认”^①或“所有亮兄弟原得受佃规银六百一十两整,比日议照,系司事承理清退,不与捐主相干”^②等。转移了押租债务后,捐主就无需将此前收取的押租退还给佃户,佃户日后退佃时,应向受捐机构索还押租。在湘潭县,这种在土地捐献时向受捐机构转移押租债务的现象颇为常见,现将相关情况列于表4。

表4 清代湘潭县土地捐契中押租债务转移的情况

捐献时间	受捐机构	捐田面积(亩)	转移押租银 (两)	每亩转移押租银 (两)	每亩田价银 (两)	每亩转移押租/ 田价(%)
乾隆五十二年	育婴堂	10.00	40.00	4.00	—	—
嘉庆十六年	育婴堂	20.00	140.00	7.00	—	—
嘉庆十七年	育婴堂	10.50	55.00	5.24	—	—
道光元年	育婴堂	71.00	610.00	8.59	20.00	42.95
道光二年	文庙	10.00	50.00	5.00	—	—
道光四年	育婴堂	32.00	50.00	1.56	25.31	6.16
道光四年	育婴堂	8.50	30.00	3.53	14.46	24.41
道光五年	育婴堂	10.00	136.00	13.60	—	—
道光七年	育婴堂	30.00	200.00	6.67	13.00	51.31
道光八年	育婴堂	15.00	100.00	6.67	21.31	31.30
道光十一年	育婴堂	45.00	600.00	13.33	20.00	66.65
道光十五年	学宫岁修所	10.00	20.00	2.00	12.00	16.67
道光十五年	学宫礼器所	6.00	30.00	5.00	—	—
同治五年	节孝总祠	10.00	60.00	6.00	—	—
光绪五年	宾兴堂	2.00	14.00	7.00	—	—
光绪五年	宾兴堂	22.50	225.00	10.00	30.22	33.09
光绪七年	育婴堂	16.00	112.00	7.00	20.00	35.00
光绪七年	育婴堂	4.00	24.00	6.00	—	—
光绪十一年	保安堂	100.00	610.00	6.10	24.00	25.42
光绪三十年	育婴堂	40.00	500.00	12.50	29.75	42.02

资料来源:据湘潭县档案馆藏“县教育局产款契据”“县财务委文书股契据”目录下各案卷内契约文书相关内容整理。

说明:表中数字保留至小数点后两位。“转移押租银”数据得自捐契,田价数据得自与捐契时间相距最近的上手绝卖契。

由表4可知,通过捐献转移的押租债务可高达田地价格的66.65%,捐主的实际捐赠额应等于田地价格减去转移的押租债务。通过在土地捐献时进行押租债务转移,捐主可以在不失“义举”体面的同时,对实际捐赠额进行灵活的调整。不过,也有更慷慨的捐主选择只将土地产权捐出,而将押租债务留给自己承担。如郭李氏母子将田地4亩捐给湘潭县育婴堂,并在捐契中声明“甘愿捐入育婴堂永充经费,其佃规银两系郭李氏母子承认理落,不与堂内相干”。^③

在土地捐献时进行押租债务转移,必须征得受捐机构的同意,擅自在捐契中加入转移债务的条款会被视为“冒昧”之举。湘潭县生员周世旗与相邻田地的业主因灌溉问题发生纠纷,向知县灵秀呈上稟文,提出愿意将自己的田地45亩捐入育婴堂以充经费,并附上捐契和上手契。知县注意到该捐

① 《道光十五年十二月二十一日孙发德等人捐契》,湘潭县档案馆藏,县教育局产款契据,案卷50。

② 《道光元年八月十六日冯亮彩等人捐契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷62。

③ 《道光六年二月十二日郭李氏母子捐契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷94。

契中有“所有原得佃规银六百两整,堂内承认清退”一句,^①于是在禀文上批道:

至该生愿将唐家冲田捐入育婴堂充公,原无不可,但该田每年收租若干,现在佃户何人,均未逐一声明。且查阅捐契,该生原得佃规银六百两,并不自行清理,请由堂内认还,所请殊属冒昧。着再明白另禀,以凭并讯察夺,契二纸暂存。^②

知县认为周世旗擅自要求转移押租债务,且数额过大,“殊属冒昧”,同时可能还担心周世旗和佃户之间存在着债务纠纷,因此要求他将佃户的姓名、地租额等情况“明白另禀”。

如果受捐机构认为转移的押租债务数额太高,不愿接受,那么捐主可以自行退还部分押租后再进行捐献,如以下这件捐契所示:

立甘心扫捐田契人文大和,……比因佃规过重,庄屋火焚,堂司事不肯接受,……今大和自甘减退多规,实佃规九九七钱二百二十五千文正,……一并捐归育婴堂收租办理义举。^③

文大和的祖父曾与族人“控争”捐契中的这块田地,“经前熊宪讯结,将该业断充育婴堂办公”,因此文大和的捐献是出于官断,并非情愿。或许是为了挽回损失,文大和将这块田地进行了“加押减租”,可能已接近无租可收的地步,且田地上供佃户居住的“庄屋”也已经焚毁。如果接受这样的土地捐献,就意味着育婴堂要另外拿出一大笔资金来退押和重建庄屋,因此司事迟迟不肯接受,“延搁三年,案悬未结”。^④最终,文大和同意将此前多加的押租退还给佃户,但仍向育婴堂转移了22.5万文铜钱的押租债务。

综上,在分家、土地绝卖和土地捐献等土地产权让渡的场合,田主可以将土地上的押租债务进行灵活的分割和转移:分家时,分家主持者可以将家庭所欠的押租债务分割并转移给不同的家庭成员承担,以此平衡各股所得净资产、提升家庭资产的使用效率;土地绝卖时,卖方可以向买方进行押租债务转移,这相当于为买方提供了一笔“购地贷款”;土地捐献时,捐主可以向受捐机构进行押租债务转移,以此来灵活调整实际捐赠额。押租债务的转移,成为土地产权让渡的过程中重要的融通调剂手段,湖南押租制的金融功能得到进一步丰富。

五、结语

在以农业为主的传统社会,土地是支撑乡村金融市场运作的关键要素,在典、抵当等多种交易形式中,土地收益常常是利息的最终来源,土地产权则为债务提供了最为可靠的信用担保。本文力图通过对清代湖南押租制的研究,进一步揭示传统土地金融市场的实际运作及其背后的经济逻辑。清代湖南的押租可被理解为田主向佃户的借贷,佃户是债权人,田主是债务人,佃户所交的押租就是借贷的本金,利息则由土地所产的米谷支付,并直接从佃户应交的租谷中扣除,由此出现“加押减租”和“减押加租”现象。嘉庆年间以后,湖南押租制的金融功能趋于成熟,押租的利率与市场借贷利率完全相等,利息计算方式与一般借贷一样有单利和复利之别,表明押租制作为一种土地金融方式,已被整合进一个统一的乡村金融市场中。

土地收益被用于支付押租的利息,土地产权本身则被作为押租借贷的信用担保。当佃户要求退押时,田主若未能储蓄足够的现金,就必须将土地绝卖并以卖价偿还押租。在押租复利计息的情况下,田主若超过一定期限仍不偿还押租,就可能出现押租本息超过土地绝卖价、田主资不抵债的情况,这时佃户可以要求田主以现金偿债,或直接获得土地全部产权以抵债,佃户的押租债权因有土地产权作为担保而降低了风险。而押租债务的转移则成为土地产权让渡过程中重要的融通调剂手段:

① 《道光十一年十二月十一日周世旗等人捐契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷100。

② 《周世旗为拼抗乞冤田捐饬收事》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷100。

③ 《光绪二年文大和等人捐契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷73。

④ 《光绪二年文大和等人捐契》,湘潭县档案馆藏,县财务委文书股契据,案卷73。

分家过程中的押租债务转移被作为平衡各股所得的净资产、提升家庭资产使用效率的手段；土地绝卖过程中的押租债务转移相当于卖方向买方提供的“购地贷款”；土地捐献过程中的押租债务转移则使捐主得以灵活调整实际捐赠额。押租债务转移的灵活性，极大地便利了土地产权的流转，提高了经济效率。

通过押租制这一土地金融方式，清代湖南乡村的土地市场、金融市场与米粮市场紧密联系在一起。市场波动会对田主和佃户造成显著影响，而这种影响突出表现在田主的债务问题上。首先，押租的利息以土地产出的米谷支付，因此米价波动会引起押租利率的显著变化，当米价下跌时，佃户会立即要求减租、退押，“未有存此赢余以待转索”的田主便会陷入难以偿债的窘境。其次，押租以土地产权作为担保，而担保物的价值决定了借贷的额度，田价上涨提高了田主借贷与偿债的能力，田价下跌则会使田主的债务问题急剧恶化。例如，道光年间湘潭县的经济萧条与沉重的押租债务迫使田主抛售田地，咸丰以后田价的上涨则带动了押租数额的上涨，意味着田主押租债务总额的上升与乡村金融市场的复苏。清代湖南押租制的运作，体现出地权市场与金融市场的高度融通。

Rent Deposit and Land Finance in Hunan during the Qing Dynasty

Yang Fengning

Abstract: The present study casts light on the tenancy custom of rent deposit in Hunan during the Qing dynasty based on a batch of land deeds preserved in Xiangtan County Archives of Hunan Province. The nature of Hunan's rent deposit changed from rental deposit to price of tenancy rights and a means for landlords to raise capital. The financial function of Hunan's rent deposit matured by the early years of Emperor Jiaqing's reign, when rent deposit was commonly regarded as a loan offered by the tenant to the landlord. The interest rate of rent deposit was usually set according to the lending rate on the financial market, and could be calculated at either simple interest or compound interest. Fluctuations of grain price would affect the interest rates of rent deposit, and the amount of rent deposit could be altered flexibly through the 'higher deposit, lower rent; lower deposit, higher rent' mechanism. The land was regarded as security for the loan. An insolvent landlord would have to sell the land or transfer the land to his or her tenant so as to pay the debt. A landlord could also transfer the debt to others on circumstances of land inheritance, land transaction or land donation. Rent deposit in Hunan served as a way of land finance, reflecting the high degree of integration between property rights market and financial market during the Qing dynasty.

Keywords: Qing Dynasty, Hunan Province, Rent Deposit, Land Finance

(责任编辑:丰若非)