

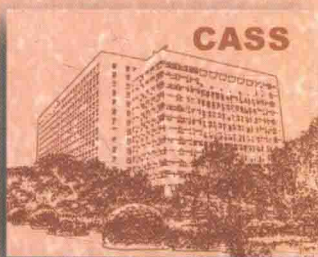


中国社会科学院老年学者文库

中国永佃制度研究

上册

刘克祥/著



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



中国社会科学院老年学者文库

中国永佃制度研究

上册



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

目 录

· 上册 ·

导 言	1
第一章 永佃制发生、发展的历史条件	11
一 商品经济发展,佃农独立经营要求的增强	11
二 土地兼并、人口增加、佃农租地困难的加剧	20
三 佃农反抗斗争的加强和封建依附关系的松弛	29
第二章 永佃制的发生、发展及兴衰历程	53
一 永佃制的起源和早期形态	53
二 清代前期永佃制的全面形成、加速发展和转趋分解	77
(一) 永佃制的全面形成和加速发展	78
1. 农业新垦区永佃制的普遍兴起和全面形成	78
2. 老垦区永佃制的广泛扩散和全国性永佃制度的形成	110
(二) 永佃制的分解和衰减	118
三 太平天国后永佃制的再次兴起和衰微	137
(一) 永佃制的再次兴起和部分恢复	137
(二) 永佃制的普遍分解和迅速衰退	158
四 民国时期永佃制的延续及没落	172

(一) 永佃制的延续、变化及其特点	173
(二) 永佃制的加速衰微和终结	179
第三章 永佃制的地区分布及各地的习惯形态	208
一 长江下游和东南沿海地区	209
二 长江中上游和黄河中下游地区	238
三 台湾、西北、内蒙、东北等农业新垦区	251
第四章 永佃制的形成途径	267
一 垦荒取得永佃权	267
(一) 农业新垦区的垦荒永佃	268
(二) 农业老垦区的垦荒永佃	274
二 佃农价买永佃权	283
(一) 价买荒地荒山垦殖权	283
(二) 价买熟田熟地永佃权	293
三 押租的功能及其变异和押租永佃的产生	305
(一) 押租的功能及其变异	305
(二) 某些地区押租永佃的产生	319
四 佃农长期耕作、修补农田与永佃权	326
五 自耕农舍弃地权或“卖田留耕”永佃	335
(一) 明代和清代前期“卖田留耕”永佃的产生	335
(二) 近代时期“卖田留耕”永佃的畸形发展及其习惯	343
六 佃农反抗斗争与永佃权	356
第五章 永佃制及其衍生形态下的主佃关系和地租剥削	362
一 永佃制下的主佃关系	362
二 永佃制下的地租剥削	374
(一) 地租形态、征租方式及其变化	375
(二) 高价低租与地租剥削	382

(三) 永佃制地租的一般水平及其发展趋势	406
三 永佃制衍生形态下的主佃关系和地租剥削	430
(一) 佃权的转租、典卖和永佃制的衍生形态	431
(二) 衍生形态下的土地收益分割和佃农地租负担	435
1. 衍生形态下的租佃形式和主佃关系	435
2. 土地收益分割和佃农地租负担	448

· 下册 ·

第六章 永佃农的佃权处置权和佃权、租权的市场买卖	465
一 各地永佃农的佃权处置权及其差异	465
二 佃权的买卖习惯和市场价格	487
(一) 佃权的顶退、典卖及其习惯	487
1. 佃权的顶退、买卖及其习惯	487
2. 佃权典当、抵押及其习惯	531
3. 永佃农的佃权典当与地主兼并	558
(二) 佃权的市场价格	567
1. 佃权价格在土地总价格的地位和比重	567
2. 佃权的市场价格及其变化	573
(三) 佃权的买卖、流转与永佃制的存亡	595
1. 佃权在农民生产者内部的流转和永佃制延续	596
2. 佃权流向地主或“卖佃留耕”与永佃制的消失	603
三 租权买卖习惯及其演变与市场价格	615
(一) 租权买卖的一般情况和买卖习惯	616
(二) 租权买卖的演变和地权债权化	650
1. 从“收苗管业”的土地买卖到“收租管业”的 租权买卖	651
2. 从依存于土地的租权买卖到剥离土地的地租买卖	657
3. 从以田地丘块为单元的地租整卖到分拆零卖	665

4. 地租买卖的零碎化、日常化和计价标准的变化	672
5. 土地金融调剂功能的增强和地权债权化	683
(三) 租权的市场价格	687
第七章 永佃制度的历史地位和历史作用	708
一 对传统封建租佃制度的冲击与依归	708
二 佃农社会地位、经济状况的改善及不平衡性与多样性	729
三 对农业生产发展的促进作用	750
四 永佃制对农业资本主义因素产生的促进与制约	760
(一) 永佃制与经济作物种植及农业商品性生产	761
1. 永佃制与经济作物种植	761
2. 永佃制与商品和商品性生产	771
3. 日伪铁蹄下永佃农的畸形商品生产	775
(二) 永佃农与雇佣劳动的使用和雇工经营	781
1. 永佃农与雇佣劳动的使用	781
2. 永佃农的雇工或雇工性经营	796
(三) 永佃农农业商品生产和雇工经营的历史小结	808
1. 永佃农经济的发展及其结局的三种情况	809
2. 日伪铁蹄下热河蒙地永佃农的均贫化和赤贫化	816
主要征引文献	828
后 记	847

导 言

所谓永佃制，从广义上说，是指佃农按额交租、有权“永久”性地耕种地主土地的一种租佃制度。不过作为一种完全的或典型的永佃制度，地主只能照额收租，无权随意增租、撤佃，佃农则不仅可以“永久”耕种，而且有权处置佃权，包括继承、转让、对换、退租、转租、抵押、典当、绝卖，等等。在典型的永佃制下，土地明显分离为所有权和使用权或收租权和耕作权（佃权）两个部分，所有权或收租权属于地主；使用权或耕作权属于佃农，并有相互对应的名称，但各地互不相同。在江苏、浙江、安徽一些地区，土地所有权或收租权称为“田底”，土地使用权或耕作权称为“田面”。在永佃制流行的其他地区，也大都有相应的名称，有的叫田骨、田皮，也有的叫骨田、皮田，田面、田根。此外还有田骨、田脚，田骨、佃头，下皮、上皮，下盘、上盘，里、面，民田、客田，民地、客地，民田、田脚，大租、小租，租子、地，卖租、顶手，大业、小业，大苗、小苗，粮田、赔田，里子、面子，苗田、税田，苗田、赔田，粮田、质田（粪质田），粮田、埂田，田土、肥土，租田、典首，丈田、佃田，大买、小买，大卖、小卖，大顶、小顶，根田、面田，大根、小根，大田、佃田，大田、小田，实田、浮田，大业、小田，大田、草粪，买价、承价，买价、批价，正田、绍田，租田、浮田，卖租、顶手，下皮、上皮，下面、上面，苗地、过投地，租田、批耕（顶耕、脱肩、顶肩、顶头、小典），租田、佃皮，等等，不下五六十种。在某些地区，地权、佃权名称甚至刚好颠倒，如在闽北建宁、延平、邵武府属诸县和闽西汀州府属地区，通常称土地所有权（租权）为田骨（亦称骨田），称耕作权为田皮（亦称皮田）；而福

州、福宁府属诸县则称租权为田皮（亦称田面），称耕作权为田骨（亦称田根）。凡耕地有以上或类似名称的地区，都有永佃制的流行或存在，或曾经流行、存在永佃制。

封建社会后期，永佃制在欧洲和亚洲地区一度广泛流行。在欧洲，永佃制的起源很早，可以追溯到古代的森林地、葡萄园的永年租佃制和古罗马的隶农、“边境佃户”。到十二三世纪以后，随着西欧各国封建化过程的完成和商品经济的发展，各种类型的永佃制相继在英国、法国、德国、意大利、荷兰、比利时、葡萄牙等国形成并广为流行，到19世纪下半叶，才开始逐渐衰落。在亚洲，中国、日本以及朝鲜北部某些地区，都有永佃制的发生和发展。日本永佃制的大量兴起是德川幕府时代，明治维新以后逐渐衰落。

中国早在宋代，少数地区的佃农已开始获得某种形式的佃权，并出现了佃农之间的佃权顶退。明代，永佃制初步形成，在某些地区开始流行。清代前期和中期迅速发展，广泛扩散，除少数省区情况不明外，大部分地区都有永佃制的存在，永佃制已经成为一种带有普遍性的租佃制度。总的说，清代前期是中国永佃制度的鼎盛时期，此后，永佃制处于不断解体和再生的过程中。太平天国后，江浙皖一带，由于清朝地方官府和地主招佃垦荒，永佃制一度有所恢复、扩大，不过很快瓦解、衰颓，但与此同时，由于农民贫困化加剧，一些地区自耕农出卖土地而后佃种交租，出卖土地所有权而保留佃种耕作权，被称为“卖田留耕”或“卖马不离槽”的永佃关系多了起来，这使某些地区的永佃制在租佃关系中始终保持相当高的比重，这种情况一直延续到中华人民共和国成立和土地改革前夕。

永佃制的来源或形成途径很多，大致可分为六种，即开垦荒地；价买佃权；缴纳押租；长期耕种或改良、修补土地；出卖地权而又佃回耕种交租（俗谓“卖田留耕”、“卖马不离槽”）；各种形式的反抗斗争等。这六种途径，又可归纳为两类情况，一类是佃农从无到有，获得地主（包括封建官府）土地的耕作权或使用权；另一种是自耕农从有到无，丧失或“主动”（实际上是被迫）出让土地所有权，只保留土地耕作权或使用权。在不同地区，永佃制的来源或形成途径互有差异，在农业新垦区，永佃制主要形成

于农民垦荒和价买佃权（相当部分垦荒也必须同时价买佃权或垦荒权）；在农业老垦区，永佃制主要形成于价买佃权（包括缴纳押租）、长期耕作和“卖田留耕”。从时间上看，在早期，永佃制主要形成于垦荒，在后期，永佃制主要来源于农民价买佃权和“卖田留耕”，而且越往后，“卖田留耕”越成为永佃制的主要来源。需要强调指出的是，农民的反抗斗争对永佃制有莫大的促进和捍卫作用。不仅早期永佃制的形成离不开农民（佃农是斗争主力）长期坚持不懈的斗争，而且某些地方永佃制的产生和维持更是佃农用鲜血和生命换来的。

地区分布方面，中国历史上的永佃制度，地域分布十分广泛，现有资料显示，除西藏、新疆、青海、宁夏（可能还包括贵州）等西部五省区外，其他各省区都有数量多寡不等的永佃制分布。其中热河、绥远、察哈尔、台湾等农业新垦区，是永佃制最为集中的地区，永佃制或永佃制蜕变后的衍生形态（即所谓“大、小租制”）构成了封建租佃关系的主体。在农业老垦区，苏南、皖南、浙江、福建、江西和广东的东江、韩江流域地区，永佃制的流行和分布，也十分普遍和广泛，永佃制及其衍生形态在封建租佃关系中占有相当比重，其中崇明岛的淤积地垦荒永佃，早在元代至元年间（1264—1294）已经定型，这是形成最早的永佃制之一，而且资料记载详明，很有研究价值。在苏南吴县、无锡部分农村，永佃制盛行不衰（这或许同自耕农“卖田留耕”有关），甚至到土地改革前夕，永佃制仍然是当地封建租佃关系的主体。在河北、东北部分地区则流行和分布着特种形态的旗地永佃。此外，在长江中上游流域和黄河中下游流域某些地区，也有永佃制的零星流行和分布，在陕南汉中部分州县，垦荒永佃一度成为封建租佃关系的主体。另外也还可见到某些特种形态的永佃制，如在紧邻山西、察哈尔的河北阳原，有在屯田民地化过程中形成的佃奴式永佃制；在云南，有武定的土司永佃制，等等。所有这些，真实反映了中国永佃制度地域分布的广泛性和永佃制形态、习惯的多样性、复杂性。

永佃制并未越出封建租佃制度的范畴，但又不同于传统的封建租佃制度。在传统封建租佃制度下，地主将土地出租给佃农耕种，但并未因此完全或永久性地丧失土地使用权或支配权，佃农只是“代耕”、“借耕”，召辞

予夺，一任地主所为，“起佃久暂之权操自业户，租户不过按年出租而已……业户即便起佃，租户不得过问”。^①地主可以随时撤换佃农，任意改变租额、租率，或收回自种，终止租佃关系。直至明清之际，封建地主阶级仍然认为，“佃户出力代耕，如雇佣取值”。^②佃农的地位和身份接近于长工。永佃制度则不然，佃农可以“永久”耕种，甚至自由转租或让渡佃权，地主已经无权增租换佃或收回自种，对土地的所有权和支配权只限于照额收租。结果出现了土地的所有者无权自由支配和使用土地，而土地的自由支配和使用者却没有所有权的矛盾状态。所以，传统封建租佃制度仅仅表现为土地的所有同使用之间的分离，而永佃制在表现为土地的所有同使用之间分离的同时，进而表现为土地的所有权同使用权之间的分离。

佃农可以“永久”耕种地主土地的永佃制，既不同于中世纪欧洲的庄园农奴制，也不同于中国某些地区的世袭佃农制。按照封建的习惯权利，农奴或世袭佃农都可以“永久”性地耕种领主或地主土地，但是，他们很少甚至完全没有人身自由，对领主或地主有程度不同的人身依附关系，不能自由离开领主或地主土地。亦即农奴或世袭佃农对领主或地主土地的“永久”耕种，是以牺牲自己以及子孙的人身自由为代价的。在这种情况下，与其说农奴或世袭佃农有权“永久”耕种领主或地主土地，倒不如说领主或地主有权将农奴或世袭佃农永远固着在自己土地上，以保证自己的劳动人手和地租收入。而永佃农则不同，他们在人身上一一般是自由的，可以“永久”或长期耕种，也可以随时退佃离开。反过来，地主则无权收回土地和撤换佃农，也不能将佃农永远束缚在自己的土地上。用一些地方的习惯说法，就是“只许客辞主，不许主辞客”。

作为一种典型的或完全的永佃制，必须具备两个前提：第一，地主无权撤佃，而佃农可以自由离开地主土地；第二，佃农有权转租或典卖佃权，地主不得干涉。只有这样，才表明佃农既有比较充分的人身自由，又有比较完全的佃权或土地使用权。否则，就不是一种完全的、典型的永佃制，而只能称之为一种不完全的或过渡形态的永佃制。不过，无论是在中国还

① 康熙《平和县志》第6卷，“赋役志”，康熙五十八年刻本，第18页。

② 顾炎武：《天下郡国利病书》第93卷，“漳州府·田赋”，清代抄本，第3页。

是其他国家，完全符合两个前提条件的永佃制，只占其中的一小部分。也就是说，大部分的永佃制是不完全的，或处于过渡形态的，但这并不排斥它们属于永佃制的范畴。

永佃制作为一种特殊的租佃制度，如同传统封建租佃制度一样，有一个产生、发展、成熟、解体和衰落的过程，并呈现出若干阶段。

佃农在无法获得土地和成为自耕农的情况下，最大的愿望就是不要被地主撤佃，能够稳定和无限期地耕种地主土地。“不欠租，不撤佃”，应是最初的、最起码的永佃制。所谓“不欠租，不撤佃”，或者是地主招佃时的允诺或契约设定。不同时期、不少地方都有这类契约存在，文字大同小异。不过留存下来的个案资料不太多，试举光绪年间皖南徽州的一纸租批为例：

立承租批人施长卿，今承租到程敬慎堂名下溪滩毗连园三块，坐落土名水碓山脚大路边，当日三面言定，每年春熟交纳干麦五斗，决不短少。客不欠租，东不加租管业；如租欠少，听从另召无辞。恐口无凭，立此租批为据。

再批，其园本系田税，倘日后成田，其租另议。原笔面批。

光绪拾壹年十一月 日立租批人 施长卿

凭中 何全美

代书 胡正长^①

和仅仅单方面约束佃农的普通租约不同，这纸租约首先对地主的增租夺佃行径以某种条件限制，载明“客不欠租，东不加租管业”，而后才是“如租欠少，听从另召无辞”。佃农只要不欠租，就可以在原有条件下持续和无限期耕种。

“不欠租，不撤佃”，也可能是某些地区多年形成的租佃规则或乡俗惯例。在这种租佃关系下，地主不可能不需要任何理由就撤换佃户。佃农只要不欠租，就可以无限期耕种。这意味着佃农有了最起码的佃权，但这种

^① 中国社会科学院历史研究所收藏整理：《徽州千年契约文书·清民国编》，卷3，花山文艺出版社1994年版，第167页。

权利还不是很明确，也没有增租限制，地主可以增加租额，使佃农无力完租，为撤佃制造借口。佃农的佃权并不稳固，更无处置佃权的自由。

随着时间的推移，永佃制继续成长，佃农的佃权逐渐明确、稳固：契约或习惯规定，地主不得“增租夺佃”，佃农可以“永远耕种”，地主无法通过增租以达到撤佃的目的，佃农的佃权有了确实保障。不过佃农仍然不能自行处置佃权，若不耕种，必须交给地主，但可获得若干“犁头费”或“工本费”作为补偿。

永佃制再往下发展，佃农可以进而处置佃权，只是必须事先通知地主，获得地主的同意，有的还要求新旧佃户一同到地主家中订立新约。这时，佃权逐渐从地权分离出来，开始有自己的名称和价格。最后，佃农可以自由处置佃权，无论继承、转租、典当、绝卖，地主均无权干涉。同时，地主的土地买卖和转移也不影响佃农耕作，佃权发展成为同地权平行的一种产权。

佃权与地权的最终分离，标志着永佃制的发展进入了完全成熟的阶段。不过也正因为这种分离，开始并加速了永佃制的分解和衰落。佃农既然有权转租、典当、绝卖佃权，也就存在随时失去佃权的危险。当佃农转租佃权，或出卖佃权而买主并非自耕，或佃农出卖（当）佃权而后佃回耕种纳租，其结果都是作为直接生产者的永佃农同土地使用权分离，直接导致永佃制的分解。

具体到每个地区，永佃制的发展、变化，不一定都要经历上述几个阶段，但都有一个从萌发、产生到成熟、解体的过程。由于各地历史条件和社会环境互有差异，永佃制的产生时间、形成途径、发展程度、表现形态各不相同，全国永佃制呈现出多样化的态势。

永佃制的发生和发展，标志着佃农由封建依附农向自由农的转化。通过永佃制的考察，以及中外永佃制度的比较研究，可以窥见中国封建社会后期封建土地制度、租佃关系、农村阶级关系、农业生产以及整个社会经济的一系列重大变化，从中发现某些带有规律性的东西。因此，在封建社会后期历史特别是经济史的研究，以及资本主义生产关系发生发展的研究中，永佃制无疑是一个不可忽视的课题。

早在 20 世纪二三十年代，中国就有人就永佃制的问题做过某些局部的调查和研究，但尚处于起步阶段。近二三十年来，永佃制问题的探讨，在史学界开始受到重视，若干专题论文陆续发表，一些有价值的档案资料被整理出版，尤其是近年来徽州地契、文书档案的发掘、整理出版，取得了重大进展，给永佃制研究提供了大量珍贵资料。这些都是可喜的。不过总的来说，对永佃制这一重大问题的研究，还处于起步阶段，无论是总体研究，还是个案分析，无论是广度还是深度，都还远远不够，有的甚至连基本情况也不清楚。在研究过程中，学术界在永佃制相关问题上存在的许多见解，有的固然属于观点分歧，但有不少是因为资料局限、研究尚浅、情况不明、认知歧异。比如，认为永佃制是中国封建社会后期“特有的”一种租佃制度，在太平天国以前“存在很少”，只是到太平天国失败后才广泛出现在江浙皖以及赣鄂个别县区；“永佃制在江浙皖赣等省的发展和扩大，是太平天国革命失败后才有的历史现象”。诸如此类的观点和提法，直至 20 世纪八九十年代，在一些专题论文和大学教科书中，仍时有所见。

更普遍的是概念和范畴模糊、错乱。例如，不明了租佃关系中佃农对地主土地的“耕作”或“使用”同“耕作权”或“使用权”之间的区别，将普通佃农对地主土地的使用同永佃农的土地使用权混为一谈，认为租佃关系的产生，意味着土地所有权和使用权的分离，“租佃制度是土地所有权与使用权分离的制度”。这等于说，所有佃农都持有永佃权或土地使用权，一切租佃制度都是永佃制度。某些论者不仅将土地所有权与使用权分离说成是租佃制度的产物，甚至将它直接同土地制度挂钩，认为“只要存在土地的物权，就存在所有权和使用权的分离”。按照这种说法，在一切租佃关系下，土地固然被分割为所有权和使用权两部分，即使土地的所有者和使用者是同一个人，如奴隶主庄园、封建地主庄园、经营地主或经营性地主、自富农、小自耕农等，其土地也无不“存在所有权和使用权的分离”，简直令人匪夷所思。还有，将押租完全等同于永佃制下的佃权价格，认为“通过押租，地主把土地的使用权（或经营权）出让给了佃农，押租就是佃农取得佃权的代价”，等等。这类似是而非、张冠李戴的论断，当然不能视为通常意义上的学术观点分歧，而是源于对永佃制及其基本特征缺乏最起码

的认知。同时也从一个侧面反映出对永佃制的研究及相关知识传播的欠缺，进而影响学人对传统封建租佃制、押租制和永佃制基本属性、特征的了解。

有鉴于此，在具体考察和讨论永佃制之前，有必要把永佃制的内涵和外延以及有关基本概念弄清楚，否则就会各说各话，无法找到共同的语言。

永佃权作为使用权同直接生产者的结合，是永佃制不可或缺的本质特征。永佃制既然是佃农享有永久耕作权（永佃权）的租佃制度，这就决定了，佃农必须是掌握佃权而又自己耕作经营土地（当然也包括雇工经营）的直接生产者，作为永佃制在法律（包括成文法和习惯法）上表现形式的永佃权，必须是同直接生产者相结合的土地耕作权或使用权。永佃制所体现的阶级关系，应该而且只能是掌握土地所有权的地主和作为土地耕作权的佃农之间的社会、政治、经济关系，亦即支配与被支配、剥削与被剥削的关系。

由于在永佃制度下，佃农有转租、典当、售卖佃权的自由，佃农对佃权的关系会发生多种变化：他可保持佃权而放弃耕作，也可放弃佃权而继续耕作，还可同时放弃佃权和土地耕作。前两种情形意味着，永佃权已经同直接生产者相分离（永佃制同时消失）；第三种情形，如果永佃权的获得者并不自己耕种，而是招佃收租，问题的性质也一样。这样一来，永佃制就发生了蜕变：原有意义上的永佃农不再耕作经营土地，而作为直接生产者的现耕佃农并无永佃权。在这种情形下，尽管还保留着永佃制某些形式和名称，但其性质已经改变，佃权持有者（有的地区称“田面主”）已经不再是永佃农，而是收取部分地租的食利者。“田面权”也不再是原来的永佃权（土地使用权），而是变成了另一重收租权。这种蜕变了了的租佃关系也不再具有永佃制所特有的属性。

现在一个十分普遍的情况是，一些研究永佃制的学者，只要见到某处土地分离成田底、田面或田骨、田皮等两个部分，不问田面持有人是直接耕作土地的永佃农还是招佃收租的“二地主”（食利者），一律将其作为永佃制加以分析、阐发，甚至颂扬。结果自然是差之毫厘，失之千里。

当然，也不排除这种情形：永佃农在转租土地时，现耕佃农通过缴纳佃权价格或带有佃权价格因素的押金，取得某种形式的佃权；或现耕佃农

在耕作过程中，投入工本，改良土壤，形成“浮土”、“粪草”，提高土地的附加值，出租人不得随意撤佃；或现耕佃农将土地顶退，收取顶价。随着顶退次数的增多，顶价升高。新佃因土地系有价顶耕而来，不会轻易同意出租人收田换佃。久而久之，顶价演变成佃权价格。在上述三种情况下，现耕佃农都持有公认的或事实上的佃权，也算一“主”。甚至某些现耕佃农转租，新佃也会有某种形式的佃权。原来的“一田二主”发展为“一田三主”、“一田四主”。不过，与“一田二主”不同，“一田三主”、“一田四主”下的永佃农必须缴纳双重、三重地租，永佃权大幅度贬值。佃农因地租负担加重，经济状况恶化，所持永佃权的牢固性和稳定性也大大降低。因此，“一田三主”、“一田四主”同“一田二主”下原始形态的永佃制，不可同日而语。

我们在研究永佃制及其发展变化时，自然要考虑和分析永佃制下的土地转租和佃权买卖，以及由此引起的地权分割、租佃形式、地租剥削以及阶级关系等方面的变化，但不能将永佃制、永佃权的蜕变或衍生形态仍然看成永佃制、永佃权的原始形态，并据此判定永佃权的原有属性。

有的研究者将永佃制衍生形态下已经蜕变为收租权或所有权的田面权，仍然视为永佃制初始形态下的佃权或佃农使用权，以为佃权发生由“使用权”到“所有权”的质的变化，仍未丧失其原有的“使用权”性质，而是同时兼有“所有权”，二者合而为一，强调“在永佃制度下，佃权不单是使用权——即给地主保证劳动人手的工具，而且还是一种土地所有权，它不为租权所支配，不受租权所制约”。这种论断的谬误是不明了或忽略了永佃制度的规定性与固有范畴。因为在永佃制范畴内，永佃农所拥有的佃权，同地主持有的收租权或所有权相对应，只能是一种耕作权或使用权，不可能同时又是所有权。佃权由“使用权”到“所有权”的质的变化，同永佃制的蜕变或消失，是同时发生的，是一个事物的两个方面。事实上，佃权一旦同直接生产者分离，不论永佃农转租，还是落入第三者手中，佃权即刻由耕作权或使用权变为收租权，以佃农享有土地耕作权为本质特征的永佃制也就不再存在。

永佃制作为封建社会后期开始形成和广泛流行的租佃制度，作为封建

租佃制度一个重要组成部分，涉及的范围广泛，不同类别、不同地区、不同同时段的永佃制，乡俗惯例、租佃规则、主佃关系，情况互异，内容繁复。本书试图从纵的方面，就其发生、发展和演变过程，尽可能勾画出一个大致的轮廓；从横的方面，作一断面剖析，就永佃制的形成途径或类型，永佃制的地域分布，永佃权的权利习惯和性质，永佃制下的主佃关系，永佃制下的租权和佃权买卖，以及永佃制的历史地位等问题，做初步的探讨和分析。在研究方法上，采用经济学与历史学相结合的方法，着重考察永佃制下各种经济因素和社会、经济关系，阐述永佃制对当时社会经济特别是农业生产发展所产生的影响。

第一章 永佃制发生、发展的历史条件

永佃制作为封建社会后期一种带有普遍性的租佃制度，它的发生和发展，不是由于某种偶然的因素，而是封建经济结构内部各种矛盾发展和相互制约的结果，是封建经济发展到一定阶段的产物。

中国永佃制主要形成于明代后期和清代前期，促成当时永佃制度发生发展的历史条件，可以从以下三方面来考察：第一，商品经济的发展导致地主生活方式和剥削方式的变化，以及佃农独立经营要求的增强；第二，农民争取土地和人身解放的斗争加剧，促成封建依附关系的松弛和佃农地位的提高；第三，土地买卖频繁、兼并加剧和人口的增长，造成佃农在土地耕作方面新的困难。

一 商品经济发展，佃农独立经营要求的增强

中国历史发展到明清两代，已进入封建社会的晚期和末期，农业生产力和整个社会经济有了进一步的发展，商品经济上升到了一个新的高度。在此基础上，明代中后期出现了资本主义生产关系的萌芽，清代中期则有所成长；再晚些时候，到鸦片战争后，加上对外贸易的刺激和西方资本帝国主义经济侵略的冲击，一些地区农业中的商品性生产和城乡商品流通又有进一步的发展，从而使原来自然经济占绝对统治地位的封建经济结构，逐渐发生变化。

明清时期特别是清代，农业生产力和较明显的发展，耕地面积增加，农业区域扩大。一方面，老垦区的耕地由平原、河谷、丘陵地带向山林、河滨、