

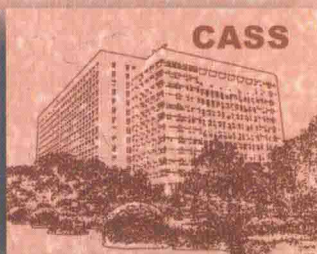


中国社会科学院老年学者文库

中国永佃制度研究

下 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

下 册

刘克祥 著



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

图书在版编目(CIP)数据

中国永佃制度研究：全二册 / 刘克祥著. -- 北京：
社会科学文献出版社，2017.5

(中国社会科学院老年学者文库)

ISBN 978-7-5201-0304-6

I. ①中… II. ①刘… III. ①租佃关系-研究-中国
IV. ①F329

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 012079 号

· 中国社会科学院老年学者文库 ·
中国永佃制度研究(上、下册)

著 者 / 刘克祥

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 陈凤玲

责任编辑 / 陈凤玲 宋淑洁 陶 璇

出 版 / 社会科学文献出版社·经济与管理分社(010) 59367226

地址：北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编：100029

网址：www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心(010) 59367081 59367018

印 装 / 三河市尚艺印装有限公司

规 格 / 开 本：787mm × 1092mm 1/16

印 张：54 字 数：824 千字

版 次 / 2017 年 5 月第 1 版 2017 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5201-0304-6

定 价 / 298.00 元(上、下册)



本书如有印装质量问题，请与读者服务中心(010-59367028)联系

版权所有 翻印必究

第六章 永佃农的佃权处置权和佃权、 租权的市场买卖

永佃制最显著的特征是土地所有权和使用权的分离，地主只能收租，而不能增租夺佃。地主一旦以永佃的方式将土地出租给佃农，对土地即失去了按额收租以外的其他支配权。在完全或典型的永佃制下，土地分离为地权（收租权）、佃权或田底（所有权）、田面（耕作权）两部分，地主对土地的支配和处置，只限于地权（收租权）或田底，佃权或田面（佃权）则属佃农所有。租权和佃权可以各自让渡、转移，互不干涉、影响。由于永佃制形成的原因、途径不同，租权、佃权和各自所处的地位及权益大小，差异颇大：有的租权权益很大，几乎凌驾一切，佃权的权益仅限于“不欠租，不撤佃”；有的租权、佃权并驾齐驱，形成“一田二主”的局面；也有的佃权权益远大于租权，地主“认租不认地”，佃农或田面主成为土地的实际支配者。

由于永佃制下的佃权比普通租佃制度下的佃田有更大的权益，佃权或田面权成为地主土地兼并的重要目标。同时，永佃农内部不断发生贫富分化，经济状况不稳定，永佃田的转租，田面的典当、买卖、让渡，日益普遍、频繁，佃权或田面的市场交易日益活跃，并在各地形成了不同的乡俗习惯。

一 各地永佃农的佃权处置权及其差异

各地永佃制的一般习惯是，地主无权增租夺佃，而佃农可以退佃、转

佃、典卖佃权。不过不同地区、不同类型的永佃制，佃农处置佃权的权限和乡俗习惯差异颇大，各地佃农转租和佃权典卖的具体情形多种多样。

佃农对所租土地或佃权的处置权限，可大致分为三种类型。

第一种，佃农只能“永久”耕种交租，而无权转租、典卖佃权。

一些地区的惯例或契约规则是，佃户可以长期耕种，传之子孙，比“不欠租，不撤佃”进了一步，但不能转租或让渡给第三者。佃户如不耕种，必须将田退给业主，有的可由业主付给一定数量的垦耕工本。清代台湾某些永佃田及部分旗地永佃，即属于这种类型。

台湾有这样两个例子。其一，嘉庆六年（1801），业主廖各臻立约招得杨亮自备锄头、伙食，将埔地一所开荒耕种，垦得水田八分，年纳大小租谷12石8斗。契约载明，租谷“倘或少欠，任从田主起耕招佃；若无欠租，任从耕作。若欲别处居住创业，不耕之日，议定每甲贴锄头工银二十元，将田送还田主，不得私退别人”。^①其二，嘉庆七年，业主廖宁立约招得佃农张乃华自备锄头、伙食，将埔地一所开荒耕种，垦得水田三分零六毫四丝。年纳大小租谷4石5斗9升6合。契约规定，租谷“如有少欠，任从田主招佃起耕；若无欠租，任从耕作。倘本佃无力耕作，准其亲人接耕，不准私卖他人；如无亲人接耕，议定每甲田贴锄头工本银二十元与耕人，将田交还田主，不得异言生事”。^②两例中的佃农都有一定限度的永佃权，如不欠租，可以长期耕作，还可亲人继承，地主不得任意撤佃，而佃农可以退耕，并获得约定数量的锄头工本银。但是，土地只能交还业主，不能自行转佃、典卖。

在永佃制形成初期的安徽皖南，佃权包括佃农栽植的树木在内，倘若变卖，都只能卖给地主。明代天启年间一纸租山栽树契约载明，“其畝坵不得变卖他人。如有变卖，先尽山主照山坐买”。^③这里的“畝坵”主要指成材树木。畝坵不能外卖或转佃他人，在徽州一些地区已成惯例，一直流传下来。祁门环砂村，明清期间数十纸租山契，都有同样的限制词句，诸如

① 台湾银行经济研究室编印：《清代台湾大租调查书》第1册，1963年刊本，第152页。

② 台湾银行经济研究室编印：《清代台湾大租调查书》第1册，1963年刊本，第153页。

③ 中国社会科学院经济研究所藏：《明清民间佃约》，编号005·20。

“日后力分务照山分，尽卖山主，毋许变卖他人”；“力分务要凑便山主，无许变卖他人”；力垄“无得变卖他人，亦无许另佃异姓人锄种”，等等。^① 某些水田永佃，佃农亦无转佃或顶退权，如乾隆三十六年（1771）祁门环砂的一纸水田承佃约载明，“自承之后，是身永远佃种，不得令〔另〕佃他人”。^②

一些官田、旗地，佃农也都无权处置佃权。如山东利津，官府放租浮淤滩地，章程规定，领户有永久佃种权，但不准私行典卖转让。^③ 在台湾，地主黄学源（即“本渊老爷”），道光九年（1829）将所揽台湾县鹿耳门内一带新浮埔地，招得嘉义佃丁郑陶垦耕永佃，也禁止佃农转让佃权，如佃丁退耕，须将租地交还业主，不得私招别人顶耕。“认佃字”载明，“倘陶情愿自去别图，当将原耕产业一并辞还业主，领回佃字，不得私相授受，擅引别人顶耕，冀图得利，反招咎戾”。^④

旗地方面，虽然佃农相互顶推、典当，习以为常，但按清政府的规定，在光绪十三年（1887）前，佃农一直没有自行处置佃权的自由。乾隆年间定例，民佃八项旗地，州县给印照收执，佃民遇有事故，报官具退，听官招佃，不得私相授受。道光六年（1826）改为佃户有退地、顶地等事，由里长报案，令佃户自行赴官，退佃者缴回旧照，顶佃领取新照。^⑤ 同乾隆年间的定例相比，道光六年的规定有所放宽，似乎佃农可以自行顶退，只需到县衙换照即可。其实不然。因为要先“由里长报案”，新佃自然首先要得到里长的认可，里长即可借此刁难、需索。对于退佃者来说，反而不如直接赴县报官具推来得顺当。

某些地区通过押租取得的永佃权，佃农也不能转让。如前述江西宁都

① 《祁门十七都环砂程氏文书》，见刘伯山主编《徽州文书》第一辑（6），第285页；第一辑（7），第43、224页。

② 《祁门十七都环砂程氏文书》，见刘伯山主编《徽州文书》第一辑（6），第285页；第一辑（7），第43页；第一辑（7），第171页。

③ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第247页。

④ 台湾银行经济研究室编印：《台湾私法物权编》第3册，1963年刊本，第673—674页。

⑤ 刘锦藻编：《清朝续文献通考》（一），商务印书馆1935年版，卷7，田赋七，第7559页。

的“坠脚”（押租）永佃，佃农即不得转佃，仅有永远耕种的权利。^①

第二种，佃户可以顶退，但必须首先报明业主，经过业主审查核准，办理相关手续。

江苏崇明，田分“买价”（租权）、“承价”（佃权），“以买价为主，非承价另有一产”。承价虽可出卖，但田主有“先买权”。佃农因故出售，“必先问田主，田主不受，乃另售，亦必先批主家买价，后得佃户承价。若违例私售，法所不许”。而且售价（顶首）金额也有严格限制，即不能超过“田价（田底价）时值银两之半”。新佃还得向田主换揽，“不许原折私相转授”。^②“承价”转租也一样，除了订立“吐揽据”或“草麦契”，写明接种人历年认纳租额外，并得将原立揽契退还业主，“不得私自转吐”。^③浙江嘉善，永佃权俗称“田面”，永佃农欲将田面权移转他人，必须征得业主同意，所定契约方能成立。^④鄞县乡例，佃户都有“顶头钱文”，名为“田脚”，可以长期耕种，但无权私自顶退。乾隆五十九年（1794）八月间，佃农邵国保将一宗长期租种的土地私顶与人，即被地主收回自种。^⑤

台湾永佃制在形成和发展初期，虽然佃农一般有权转租或顶退佃田，但无论“汉大租”还是“番大租”，都必须得到业主的同意。现将“汉大租”、“番大租”有关个案资料加以综合整理，分别列如表6-1、表6-2。

表6-1 台湾永佃农（汉大租）处置佃权条件示例
(1729—1799)

单位：佃价，两；租额，石/甲

年份	租地类别	佃价银 (两)	租额 石/甲	佃权处分条件
雍正7年	园埔一所	50	8	佃人要回家之日，先问明业主之后，任听其脱替，工本业主不得均分

① 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第440页。

② 光绪《崇明县志》，光绪七年刻本，卷之六，经政·田制二，第23—24页。

③ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第332页。

④ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第465页。

⑤ 乾隆朝刑科题本，见中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编《清代地租剥削形态》下册，中华书局1982年版，第599页。

续表

年份	租地类别	佃价银 (两)	租额 石/甲	佃权处分条件
雍正 11 年	草地一所	—	8	佃等欲回内地,或别业,欲将田底顶退下手,务要预先报明业主,查其短欠租谷及新顶之佃果系诚实之人,听其顶退,收回田底工力之资
雍正 11 年	草地一所	5	8	如欲变退下手顶耕,及招伙帮耕,务须先报明头家查明诚实之人,方许承招,不得私相授受
乾隆元年	埔地一所	—	8	佃人倘欲别创及退回内地,必先问明业主,查无拖欠租粟、车工,并承退之人诚实,方允顶退,收回犁头工本银两
乾隆 15 年	埔地一所	—	8	若欲回唐转退下手,与下手之人同来印认佃约,不许私退私顶,妄退匪人,致滋多事
乾隆 17 年	现田 8 分	—	6.4 (石)	欲转退他人,须向业主言明,不得私相授受
乾隆 22 年	荒地半张犁	—	8	倘回唐别创,择其诚实之人顶退,预报业管,不得私相授受
乾隆 26 年	水田 5.39 甲	—	8	若佃人欲退,必要诚实之人方许授受
乾隆 27 年	水田 1.017 甲	—	8	倘日后欲回唐别创,须顶退他人,并通知业主过佃,不许私相授受
乾隆 32 年	水田 2.5 甲	—	8	倘佃欲别创,招人顶退,必闻业管;来人规矩,去人无碍,方得授受
乾隆 32 年	旷地半张犁	—	8	若其佃人欲退卖下手,先报明业主清完租粟之后,听佃退卖,业主不得阻难
乾隆 50 年	田 0.3276 甲	—	8	倘日后别创另退,须问明业主,顶退字盖戳,方许承顶
乾隆 51 年	青埔 6 甲	—	8	倘该佃欲回籍别创,退售此业,归还工本,须择诚实人承顶,通知业管清租割佃,不得私自顶替,妄引匪人
乾隆 56 年	沙碛荒熟 田园埔地	—	2.75 (石)	倘欲转手顶耕,即当闻知佃主清租过数,毋许私受典卖,致延租项
嘉庆 4 年	荒埔一所	—	(一九五 抽的)	将来佃人抑欲别创,退业下手,务必同承接之人到本馆认佃顶耕,不得私相授受,妄退匪人
道光 12 年	石坝地一所	6 (元)	3 石	若佃人另创别业,转退他人,务须声明垦首认佃

资料来源:据台湾银行经济研究室编印:《清代台湾大租调查书》,第1册,1963年刊本,第59—60、61、62、63、67—68、68—69、72—73、73、77、79、82—83、83—84、92、113—114页。

表 6-2 台湾永佃农（番大租）处置佃权条件示例
(1740—1876)

单位：埔底银，两；租额，石/甲

年份	租地类别	埔底银 (两)	租额 (石/甲)	佃权处分条件
乾隆 5 年	课地一所	—	(一九五抽的)	或日后欲退售回籍别创，须择诚实后顶，通知业管租清割佃，不得私相授受
乾隆 5 年	埔地 5 甲	30	8	倘欲别创及退回内地，必先问明业主，查无拖欠租粟，及承退之人诚实，准其退回犁头工本银两，业主不得异言阻挡
乾隆 9 年	埔地一所	39		倘日后要退卖别创，先声明业主，查其诚实之人承顶其田，不得私相授受
乾隆 32 年	埔地一段	不详	3	倘垦人如要别置，对户过佃收租，余任从其便，不敢阻挡
乾隆 38 年	埔地一块	—	100 (石)	如退下手，当通闻庄众，不得私退
乾隆 43 年	埔地一所	—	6	该佃垦成水田、园地或欲别创，任从出退另顶，抵还工本，报明业主割认承顶，不得私相授受，本社亦不得阻挠
乾隆 43 年	青埔 10 张犁	—	8	倘日后佃人欲回籍别创，退卖此业，须择诚实人承顶，通知业管到场租清割佃，不得私相授受
嘉庆 4 年	青埔一处	—	(一九五抽的)	日后或欲回籍别创，退旧售此业，须择诚实承顶，通知业管租清割佃，亦不得私相授受
嘉庆 11 年	山林埔地一所	—	6	倘佃人另创别业，任从佃人出退，抵回工本，业佃众社不得阻挡，要通知业主割佃，不得私相授受
嘉庆? 年	山埔一带	10 (元)	2.6 (元)	倘佃要别创，或回内地，出退下手，预闻业主，查无欠租及承接诚实，方许出退
道光 2 年	青埔一处	—	(一九五抽的)	倘若日后佃人回籍别创，欲退售此业，须择诚实人承顶，通知业管到场租清割佃，不得私相授受
道光 9 年	青埔草地一所		(照甲纳租)	承垦人日后或要回籍，抑系别创典退下手，务要通知业主过割对佃，不得私相授受
道光 12 年	山林埔地一处	—	0.5 (石)	佃人回唐之日，任从佃人退还工本，亦要通知业主割佃，不得私相授受
光绪 2 年	荒埔一小块	—	0.4 (石)	若日后欲退售别创，任从其便，要通知业馆割租过户，不得私相授受

资料来源：依次据台湾银行经济研究室编印《清代台湾大租调查书》第 3 册，1963 年刊本，第 537、539、539—540、545—546 页；第 2 册，第 363—364、373 页；第 3 册，第 550、560—561、390、411—412、571—572 页；第 4 册，第 581、585、590—591 页综合整理编制。

从时间上看,这类个案主要集中在雍正、乾隆时期,嘉庆年间不多,主要是嘉庆前期,道光后则仅见。地主限制佃农处置佃权的核心是不准私相授受。但具体内容、严厉程度、契约行文,互有差异。这既因时而异,又同地主的权势和政治地位有关。大体上,在永佃制形成和发展的初始阶段,限制范围较广,条件较严苛,契约行文语气亦较严厉。随着永佃制的扩大和发展,佃权顶退条件日渐放宽,限制的主要目的是要求新旧佃户、地主三方办理交割手续,便于地主收租,契约语言亦相对和缓;从地主方面的情况看,权势地主对佃农的限制较苛,契约文字亦严厉,一般庶民地主或高山族村民限制相对较松,契约语言亦相对和缓。有的在规规定佃农不等私相授受的同时,声明业主不得阻碍佃农顶退,不得分润佃农锄犁工本,以示业佃权利的平衡。

蒙旗地对佃农佃权顶退的限制,主要存在于旗署、蒙旗王公及上层贵族所有的“大牌地”、“外仓地”或“内仓地”。

大牌地的地主,无论旗署还是蒙旗王公及上层贵族,对佃农的支配力较强,不仅不准佃农私相授受佃权,更须定期丈地换契。佃农转让佃权,必须事先取得地主的同意,带同新佃认主交租,由地主确定身份,签发“顺契”,转让方能生效。这种“顺契”手续的起源时间不详。喀喇沁右旗(建平县)的“顺契”据传始自道光八年(1828),其时因佃农将租地几经让渡,原佃迁往他处或返回原籍,新佃抗不纳租,而地主无凭可据,以致讼端迭起。故奏请理藩院,规定佃农转让租地,必须报明地主或旗仓,写立“顺契”(即税契之意),更名注册,并按契价10%(房院地基为20%)的标准缴纳顺契注册费。地主依“顺契”认佃收租,佃户依“顺契”种地。^①日本侵略者收缴的契约中,就有多纸这样的“顺契”,这里转录两纸,作为例证:

其一

大鹿沟官仓为发给顺契事,今官仓属[下]佃户揽头杨丛名下,

^① 日伪地契整理局编印:《锦热蒙地调查报告》(日文本)中卷,1937年印本,第1115—1116页。

王文富种租地貳亩，又刘德元租地六亩，又揽头杨丛名下刘玉海租地七亩半，又刘玉振租地叁亩九分，共租地拾九亩四分，同倒与朱万增名下耕种，永远为业，历年应交租粮每顷地平郡斗五石正，猪差钱五千零四十文，小米貳大升，干草拾捆，柴火拾四捆，准于十月十五日自送官仓交完，不许拖欠。每逢五年丈地一次，所有公馆使费，按地亩数摊派。如若倒典地亩，务须报明本仓，按照所规顺契，不许隐匿，因此发给顺契为证。

光绪貳拾貳年六月廿八日^①

其二

苏大爷府管理租差处为出给顺契事，今将谢制诏原种租地一段，计二十四亩，顺于穆长春名下承种，永远为业，许种许倒，每年交纳租钱壹吊八百文。谢制诏得去倒价中钱叁拾千文，交到顺契钱叁千文，笔下交足不欠。恐后为〔无〕凭，立此顺契为凭。此地坐落在高粱杆甸西城子西山，东至荒界，西至大道，南至大道，北至荒界。

中 人 梁文广

白玉福

光绪二十五年十月十二日^②

这两纸“顺契”分别来自喀喇沁中旗（宁城县）和喀喇沁右旗（建平县），所“顺”土地均系“大牌地”，但其性质略有差异，前者是旗署官仓地，后者是大门台吉地。两者地主威势和对佃农的超经济强制力强弱不同，因而“顺契”的内容、语气，以及“顺契”本身的效力依据，都有明显差异。前者租差名目庞杂，数额不菲，“顺契”大部分文字就是重申租差项目、数额和完纳方式、时间，同时警告，不许拖欠地租，地亩倒典，务须报明官仓，申领“顺契”，不许隐匿。至于地价和“顺契钱”，数额相对较小，只字未提。亦无须中人见证，地主（官仓）说了算。反映了“顺契”

① 日伪地契整理局编印：《锦热蒙地调查报告》（日文本）下卷，1937年印本，第1773页。

② 日伪地契整理局编印：《锦热蒙地调查报告》（日文本）中卷，1937年印本，第1008页。

的单一强制性。后者有所不同，地价和“顺契钱”较高，地租相对较低，不到前者猪差钱的一半。佃农的经济地位相对较高，地主的强制力亦较弱。“顺契”对地主、地价、“顺契钱”^①都有交代，语气亦较和缓，无任何警告文字，置主权利则在“永远为业”之外，还加有“许种许倒”字样。更重要的是，契尾列有两名中人姓名。使原本单方面强制的“顺契”，又带有民间契约的某些色彩。

也有的“顺契”是以佃农的名义写的，试看下面的契约：

立写顺契文约人王万全，因手乏不便，将自置房屋〔一〕所，地有三段，倒与安其名下居住耕种，永远为业，许立阴阳宅。有前契使过地价钱。今认地主交租公孙札大了〔爷〕名下。交租粮差斗按前契，永不打地，^②永不长租。房地四至，有前契、有本地主弘〔红〕契可凭。

中见人 姚盛功 安其顺

樊立功 卜立代

借字人 樊 岳

道光二十捌年三月二十六日 立凭^③

这是佃农立契将佃权及永佃地上自盖房屋出卖后，带领新佃到地主家订立“顺契”，认主交租。这纸在地主见证下订立的“顺契”，虽然用的是佃农卖主的名义，实质上代表了地主的意愿，所作承诺（如“交租粮差斗按前契，永不打地，永不长租”等）也是地主要求、应允的，因而文字中也夹杂地主的口吻（如称“本地主”等）。由于这纸“顺契”的基本功能是原佃带领新佃认主交租，完成佃农纳租义务的交割手续，表明佃权转让

① 热河蒙地佃权转移过程中的“顺契钱”征收习惯类似于近代德国的“佃权承认金”。按照德国的永佃习惯和有关法令规定，在佃权被让渡或继承时，新佃必须缴纳一笔相当数量的“佃权承认金”（参见〔日〕泽村康：《中欧诸国的土地制度和土地政策》（日文本），第370页）。

② “打地”，即丈地。

③ 日伪地契整理局编印：《锦热蒙地调查报告》（日文本）中卷，1937年印本，第834页。

已获地主应允，而佃权转让本身，另有契约为凭，所以“顺契”也只写明佃农的纳租义务和基本权利，而对佃权转让价格，只字未提，仅说“前契使过地价钱”一笔带过。由于“顺契”是佃农的名义所写，本身效力更低，所以同样有中人，而且数量更多。

当然，也有的“大牌地”如大门台吉地，并不一定写立“顺契”，只在佃农卖契中申明，已经征得地主同意。如道光十五年（1835）的一纸佃权“兑契文约”特别载明，已“同本业主台吉九十五说允”。^① 总之，大牌地的佃权转移是不完全自由的。

某些官地永佃，佃权同样不能私自转移。江西南昌的官产濠池濠地，佃户均有县给执照管业，按年征租，不准自相买卖。若有承顶转移，须由承顶人取回原佃所领执照缴县吊销，由县给承顶人换发新的执照，承顶方为有效。^②

前述台湾县鹿耳门新浮埔地，原来完全禁止佃农转让佃权，鸦片战争后有所放宽，但须经地主同意，佃农方能顶退。光绪十年（1884），地主“万益馆”领照垦耕鹿耳门天后庙一带浮复埔地，对佃农处置佃权的限制有所放宽，佃户可以顶退，但新旧佃户必须一同到地主租馆盖戳换户。“佃户执照”规定，佃户“若欲将已耕之园塍转卖与人，须将契字到馆盖戳[戳]，以便改换户名，方许过户，本馆决无刁难；如敢私相授受，查出定将该园塍充公，换佃耕作不贷”。^③

第三种，佃农可以自由转租、让渡佃权，不受地主的限制。

江苏苏州，永佃农可以自由让渡佃权，在土地买卖过程中，田底、田面分别自由转移，故“田主虽易，而佃农不易；佃农或易，而田主不与焉”。^④ 事实上，该地早有佃农自由顶退租田田面的个案。如康熙五十八年（1719），张敬山将佃种地主沈家的租田田面8亩5分转顶与张茂甫耕种交租，直至乾隆九年（1744），因出典人侄子回赎不果发生殴斗和人命案，始

① 见日伪地契整理局编印《锦热蒙地调查报告》（日文本）上卷，1937年印本，第346页。

② 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第444页。

③ 台湾银行经济研究室编印：《台湾私法物权编》第4册，1963年刊本，第930—931页。

④ 陶煦：《租赈》，民国十六年重排本，第1页。

终未见地主出面干涉。^① 常熟永佃农持有的田面，俗称“灰肥田”，如欲顶退，只须凭中立契收价，让与耕种，由新佃人向业主另立租扎，并无明显限制。^② 松江府的普遍情况是，“乡间自相买卖（田面），业主不与闻”。^③ 其实在整个苏南地区都大体如此。据 1950 年的调查，当地“有田面权的农民可以将田面权出卖、出典、转租”。^④

浙江大部分地区的永佃制，佃权均可独立转移。嘉兴一带，田底、田面均可抵押、买卖，佃户将田出售，地主的权利、义务并不因此而受影响。^⑤ 鄞县和绍兴府属地区，作为永佃权的“田脚”（又称“小业”），“具有单独转移性质”，无论佃户自种或转佃，“除按年纳租外，业主绝无干涉之权”。^⑥ 宁海，乡间田亩多分上、下面，上面之权属于佃户，下面之权属于业主。业主、佃户“应有部分之权利，可各自处分，均不相牵连”。^⑦ 天台被称为“绍价”的佃权，佃农“独立卖买典押等处分之权，田主不能干涉”。^⑧ 临海田地分为正、绍二种，“正田”有收租之权利，负纳税之义务；“绍田”有耕种之权利，负交租之义务。绍田所有人若不能耕种，即可将田地发佃耕种。^⑨ 海盐在太平天国后，客民已经垦熟的土地被返乡地主夺走，只剩下田面权。不过田面可以自由转让，“业主不得加以干涉”。^⑩ 金华在太平天国后招垦中形成的习惯是，田地有“民田”（收租权）、“客田”（耕作权）之分，两者“均可自由让渡”，故前者又名“大买”，后者又名“小买”。兰溪情况大体相同。^⑪ 庆元地方“乡风俗例”，凡佃户租种田地，出银

① 乾隆刑部档案，见中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编：《乾隆刑部题本租佃关系史料之一·清代地租剥削形态》下册，中华书局 1982 年版，第 509—510 页。

② 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 327 页。

③ 《申报》光绪十四年十一月初三日。

④ 中共苏南区党委农委会：《苏南农村土地制度初步调查》，见华东军政委员会土地改革委员会编《江苏省农村调查》（内部资料），1952 年刊本，第 8 页。

⑤ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 468 页。

⑥ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 503 页。

⑦ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（二），民国十九年刊本，第 1061—1062 页。

⑧ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 487 页。

⑨ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（二），民国十九年刊本，第 1051 页。

⑩ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 460 页。

⑪ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 462—46 页。

顶买，名谓田皮，是“可以顶卖的”。^①

在安徽，皖北舒城，“永佃权人得以其佃权之全部，或一部自由顶拨，辗转让渡，无须得地主之同意”。^②无为的乡俗习惯是，永佃农将田转佃他人，收取“押板金”，叫做“顶田”，“业主不得干涉”。顶田又分两种，一种是“活顶”，到期原佃户退还押板金，将田赎回；另一种叫做“杜顶”，即佃户将田面权出卖，取得较高的“卖佃金”，此后则不能回赎了。^③肥西县的“埂价田”永佃，佃户也“可自由典卖佃权，地主不能干涉”。这种习惯，当地称之为“客顶客，佃顶佃”。^④广德州属地区，凡属永佃田，业主“不能起佃自耕”。同时，佃农可以自由转让、抵押或出卖佃权（田面）^⑤。在旌德，“丈田”（田底）、“佃田”（田面）可以同时或分别买卖，永佃农除自耕外，“并得租与他人耕种，不须业主同意”。^⑥歙县的习惯是，“小买田之转移，大买主不得干涉”。^⑦不只歙县，整个徽州地区都如此。1949年的调查称，“小买权可自由买卖，大买不能干涉”。^⑧安徽其他地区的情况也大致相同。民国初有调查说，安徽各县佃田契约有两种性质，一为“东顶东卸”，亦称“清庄”；一为“客顶客庄”，亦称“客庄”，也就是永佃制。“客庄”佃户“以佃权之全部或一部自由顶拨，辗转让渡，俱无须征得地主同意”。^⑨

江西永佃农（田皮主）处置佃权的权利更加明显。《西江视臬纪事》说，江西自清初以来，田亩独有田皮、田骨之分，而南昌、赣州、抚州、建昌等府为尤甚。通常“业主得买其田骨为大买，耕户得顶其田皮为小买，

① 中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编：《清代地租剥削形态》下册，第567页。

② 国民党政府司法行政部《民商事习惯调查报告录》（二），民国十九年刊本，第935页。

③ 中共巢湖地委政策研究室：《无为县白马乡圩区典型调查》，见华东军政委员会土地改革委员会编：《安徽省农村调查》（内部资料），1952年刊本，第93—94页。

④ 中共皖北区党委政策研究室：《肥西县上派河乡农村情况调查》，见华东军政委员会土地改革委员会编：《安徽省农村调查》（内部资料），1952年刊本，第49页。

⑤ 光绪《广德州志》，光绪六年刊本，卷36，杂著，第14页。

⑥ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第397页。

⑦ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第407页。

⑧ 中共皖南区党委政策研究室：《徽州专区农村情况概述》，见华东军政委员会土地改革委员会编《安徽省农村调查》（内部资料），1952年刊本，第34页。

⑨ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第392页。

业主主管收租，赁耕、转顶权自佃户，业主不得过问”。^① 这种情况从清初一直延续到民国。新城（今黎川）雍正、乾隆年间的一般习惯是，“田皆主佃两业，佃人转买承种，田主无能过问”。^② 又说，田分大买、小买。“农田皆有主者谓之大买；农与农私相授受谓之小买”。^③ 金溪风俗，凡业主与佃户间收纳田租之关系，每有大业、小业之分。如承佃人不能耕种，将佃权“转卖”（实为有偿转租）予第三者，承佃人除间接纳原业主额租若干外，并对转卖（租）者每纳租谷若干。在这种情况下，前者称“大业”，后者称“小业”。^④ 丰城永佃户所赁土地，自己不耕可以交回业主，也可转租。^⑤ 湖口被称为“客田”的永佃，佃农也有转佃权。该县租佃有二：一称“客田”，二称“寅租卯”。后者随时可以将地撤回，自己耕种；前者佃户有佃权即使用权。佃户不愿耕种，可将佃权转卖他人，谓之“转佃”。^⑥ 乐安的竹木山场永佃，“山皮、山骨所有权均可独立典当或转让”。^⑦ 所有这些佃权或田面的转租、典卖都是不通过地主（田底主）的自主行为。

清代前期，江西永佃农或田皮主自由典当、顶退田皮的事例甚多。如赣州府安远县蔡有职，康熙五十六年（1717）将顶耕之田退与他人承耕20余年，契约未载回赎；赣县张元吉，乾隆十七年（1752）将承耕曾、王两姓之田退与他人顶耕，“契载永远耕作，不得找价取赎”；瑞金县李晋仕、李士人父子，雍正、乾隆年间，先后将田皮暂退、绝退；会昌县林佑昇，乾隆二十二年（1757）用价承顶沈士拔原佃刘蒂悦租田一处，每年向刘蒂悦纳租。后刘蒂悦将田活卖与林暄普，林佑昇即就向林暄普立赁还租。乾隆二十四年，林暄普复将田转卖与曾辉表，林佑昇再向曾家立赁还租。^⑧ 所

① 凌堦：《西江视臬纪事》，《清史资料》1981年第3期，第209页。

② 陈道：《江西新城田租说》，见贺长龄编：《皇朝经世文编》，思补楼光绪十二年补校本，卷31、户政，第12页。

③ 同治《新城县志》，同治九年刻本，卷1，地理志·风俗，第16页。

④ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（二），民国十九年刊本，第1008页。

⑤ 《丰城县志》，上海人民出版社1989年版，第66页。

⑥ 《湖口县志》第3卷，农业，江西人民出版社1992年版，第97—98页。

⑦ 国民党政府司法行政部：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第435页。

⑧ 乾隆朝刑部题本，见中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编：《乾隆刑部题本租佃关系史料之一·清代地租剥削形态》下册，中华书局1982年版，第493—494、531—532、536—538、565页。

有这些佃权或田面的顶退转让，都未曾受到地主或田底主的阻挠或干预。

福建各地，永佃权或田面权一般均可自行转租、让渡。在闽侯，若根田、面田分属二人，则根田主有召佃、换佃之权，而面田主则无此权，递年由根田主送纳面田主湿谷若干斤，面田主即缮收条付根田主为据。如根田主有欠租等事，面田主亦可换佃。^① 侯官县陈振信、林克振等 13 佃农分佃屯田 31 亩零，因原地瘠薄，经诸佃自筹工本，开垦筑坝成田，不仅持有佃权，照额耕种纳租，且可自由顶退。佃内有不能自种者，“得价顶佃，以偿工本，仍听新佃向田主换批耕纳，历久相安”。^② 宁德寺庙田产永佃，只要佃农按从前所定租额纳租，地主对佃权买卖、转让，一概不问，“佃权之移转买卖，悉听自由”。^③ 古田持“田根契”的永佃农，可将田根（也称“田底”）“自由移转押抵，与田面无关”。^④ 在政和，永佃农“得自由典卖其田皮”。^⑤ 邵武永佃农均有“永远使用耕地之权或转佃之权”；松溪永佃农也“可以转租”。^⑥ 莆田永佃农可出卖、抵押、典当租种权。^⑦

在广东，高要永佃农“可不向地主求得同意，即将租田转租给人耕种”。^⑧ 惠州府属和韩江流域等地，永佃农均可自由转租和让渡佃权。惠州府河源县佃户，在康熙二十四年（1685）至乾隆十二年（1747）间，将佃田辗转顶退，未见地主干预。^⑨ 大埔和韩江流域一些地区，卖买田业有“粮田”、“质田”之别。在大埔，粮田是自己所有、自己纳粮的田业；质田则

① 国民党政府铁道部财务司调查科查编：《福州市县经济调查报告书·农业经济篇》，约 1930—1931 年调查，铁道部财务司 1932 年印本，第 59、60 页。

② 中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编：《清代地租剥削形态》下册，中华书局 1982 年版，第 577 页。

③ 郑行亮：《福建租佃制度》，《民国二十年中国大陆土地问题资料》第 62 册，（台北）成文出版社有限公司、〔美国〕中文资料中心重印发行，1977 年版，第 32174 页。

④ 郑行亮：《福建租佃制度》，《民国二十年中国大陆土地问题资料》，第 62 册，（台北）成文出版社有限公司、〔美国〕中文资料中心重印发行，1977 年版，第 32177 页。

⑤ 国民党政府司法行政部编：《民商事习惯调查报告录》（一），民国十九年刊本，第 505 页。

⑥ 《邵武市志》，群众出版社 1993 年版，第 338 页；《松溪县志》第 5 卷，农业，中国统计出版社 1994 年版，第 132—133 页。

⑦ 《莆田县志》，中华书局 1994 年版，第 172 页。

⑧ 陈翰笙主编《广东农村生产关系与生产力》，中山文化教育馆，1934 年刊本，第 26 页。

⑨ 乾隆朝刑部题本，见中国第一历史博物馆、中国社会科学院历史研究所编：《乾隆朝刑部题本租佃关系史料之一·清代地租剥削形态》下册，中华书局 1982 年版，第 512—514 页。