



天津通史资料丛书

总主编 万新平

契正產

地賣買

第

清代以来天津 土地契证档案选编

刘海岩 主编

天津古籍出版社

天津通史资料丛书 万新平总主编

清代以来天津土地
契证档案选编

主编 刘海岩

天津古籍出版社

图书在版编目(CIP)数据

清代以来天津土地契证档案选编/刘海岩主编. —天津:天津古籍出版社, 2006. 9

ISBN 7 - 80696 - 342 - 1

I . 清... II . 刘... III . 地契—汇编—天津市—174
1 ~ 1947 IV . F299.29
D927.212.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 091238 号

清代以来天津土地契证档案选编

刘海岩/主 编

出版人/刘文君

*

天津古籍出版社出版

(天津市西康路 35 号 邮编 300051)

<http://www.tjabc.net>

E-mail: tjgj@tjabc.net

天津新华印刷三厂印刷

全国新华书店经销

开本 787 × 1092 毫米 1/16 印张 29 字数 440000

2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

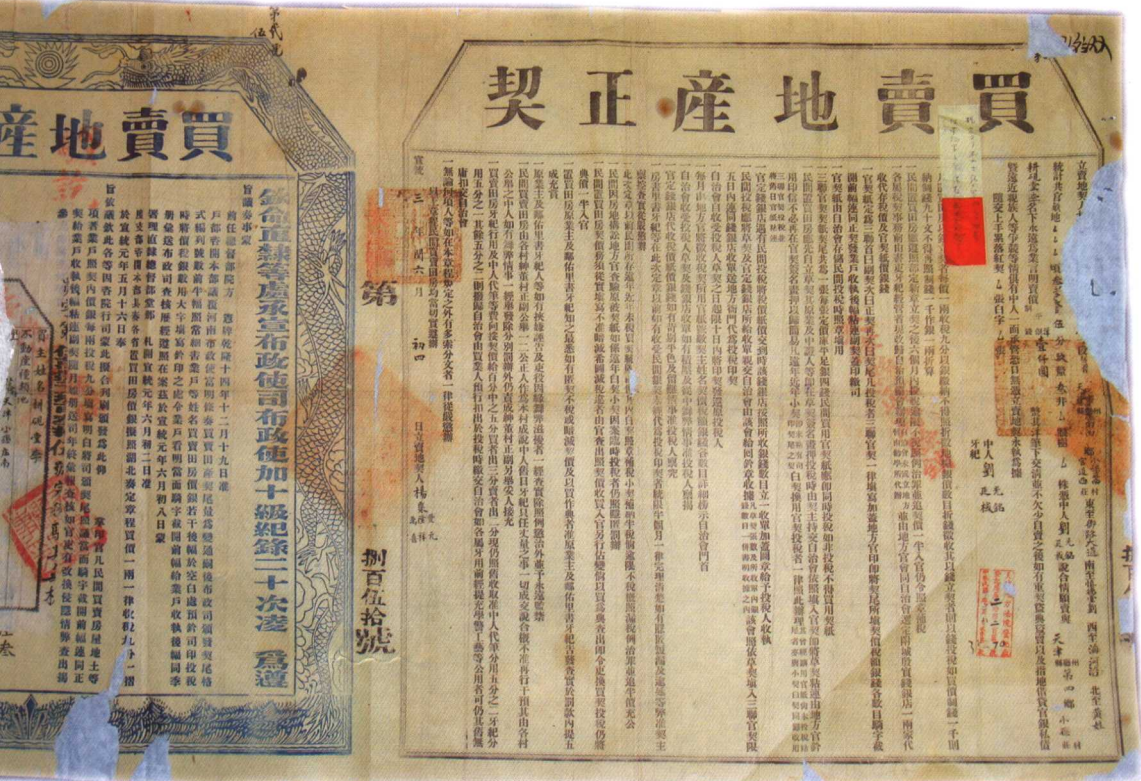
印数 1—1000

ISBN 7 - 80696 - 342 - 1

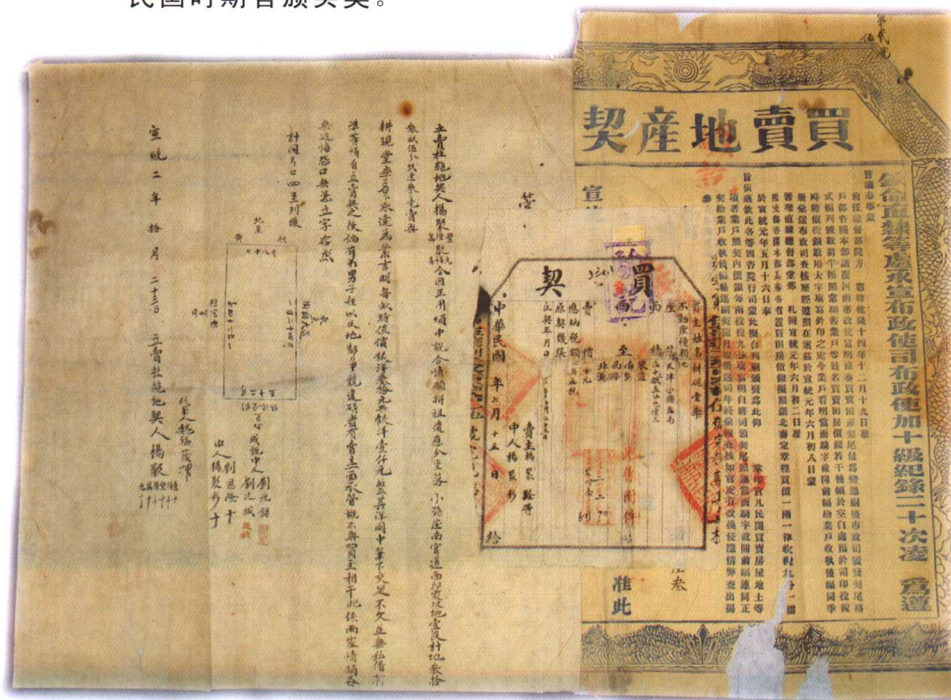
定 价: 64.00 元

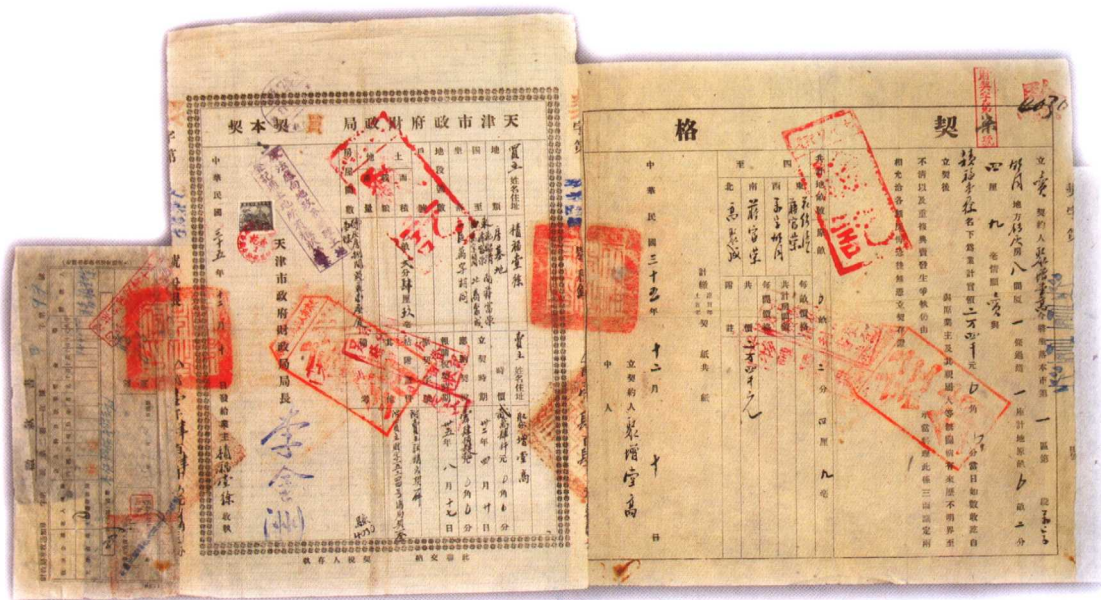
责任编辑 王公恣

封面设计 宗 强



官契，成于宣統三年；下图左为草契（宣統二年），
上图左（即下图右）为直隶布政使司颁契尾，下图中为
民国时期官颁买契。

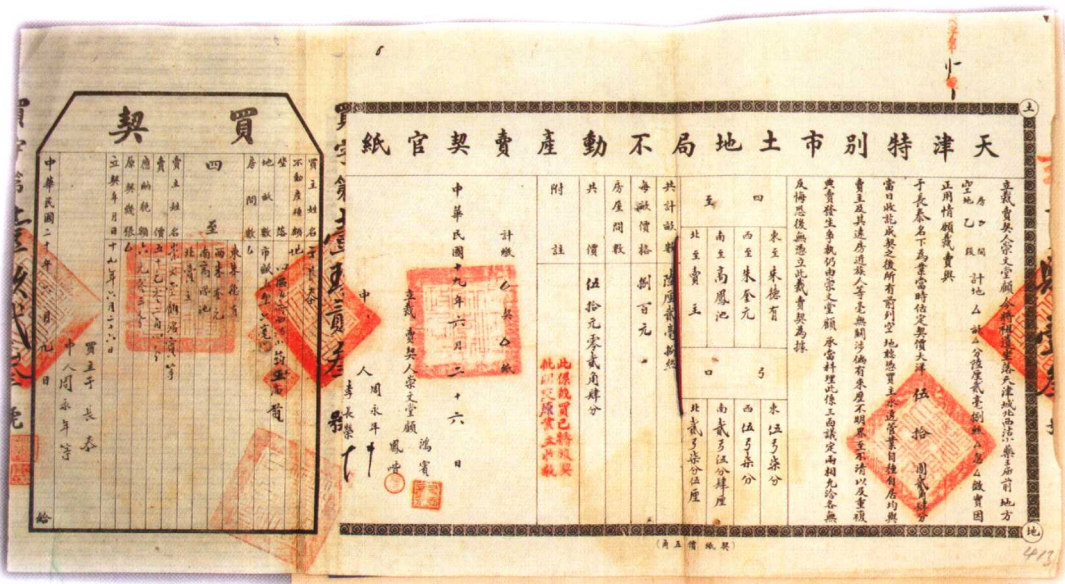




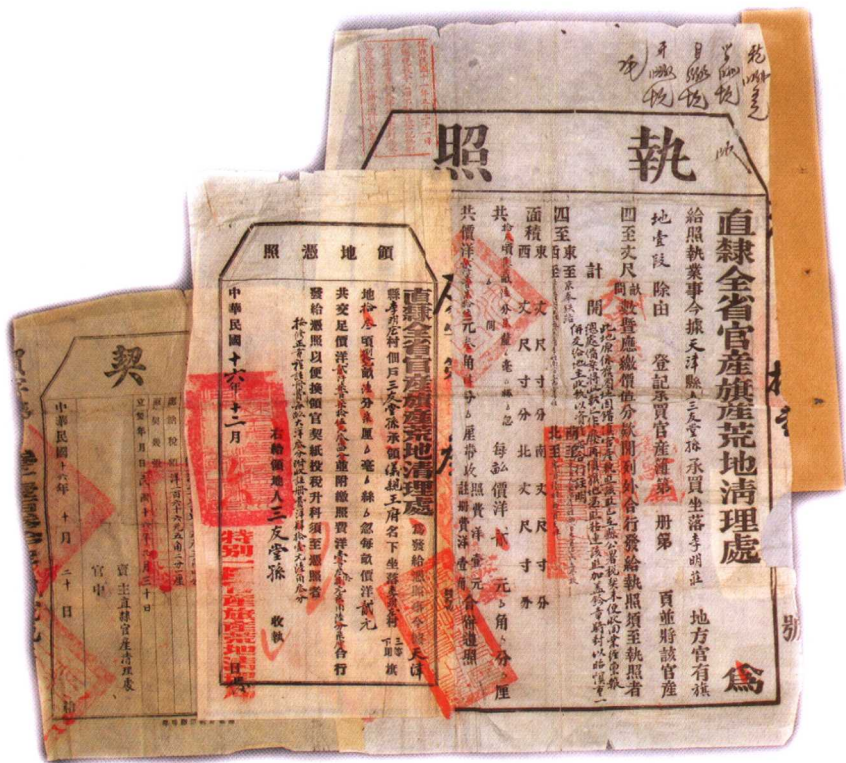
契格，成于民国三十五年；左为粘附财政局颁买契，以及纳税收据。



绝卖契，民国三十三年特别市财政局颁发。



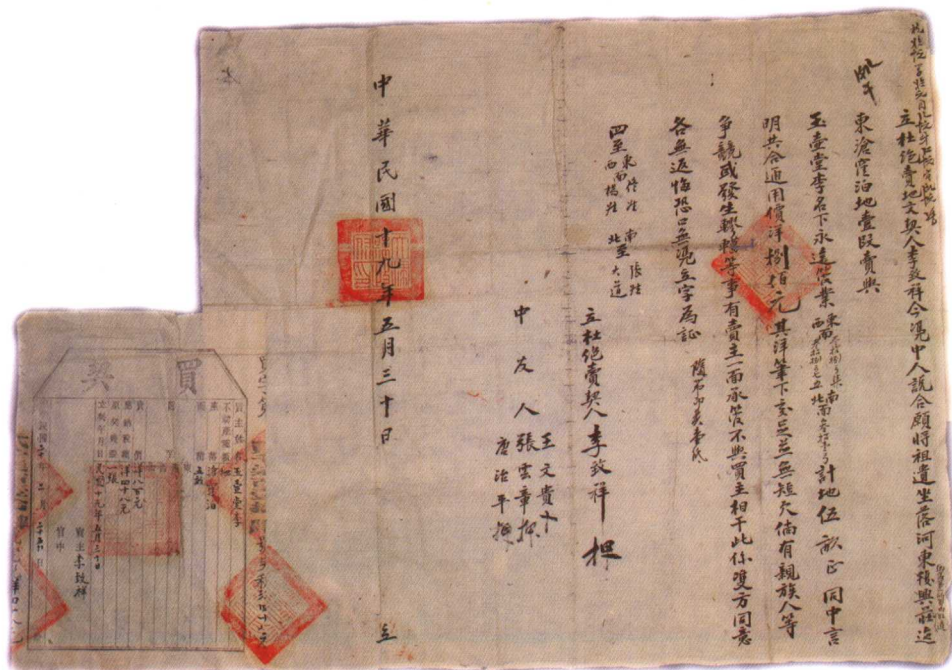
裁卖官契，成于民国十九年，为特别市土地局所颁；左侧为官颁买契。



執照：直隸官产、旗产、荒地清理处执照，左侧粘附领地凭照和官颁买契。



典契，成于同治十二年；契中光绪三十年批语，30年不赎，土地归典主所有。左为粘附契尾和清丈局颁执照。



绝卖契，成于民国十九年，左侧为官颁买契。

主 编 刘海岩

副主编 陈 采 任吉东

编 辑 边 瑜 刘新芝 邵 丽

编委会 荣 华 万新平 荣长海 张俊桓 关文斌

总 序

• 万新平 •

盛世修史是我国的文化传统。编纂《天津通史》是我市广大干部群众和专家学者久已期盼的文化盛事。2004年12月,在纪念天津设卫建城600周年之际,天津市委决定正式启动《天津通史》编纂工作,可以说是跨入21世纪后天津历史学界乃至社会科学界的一件大事,是一项具有重要历史和现实意义的划时代的文化建设工程。

《天津通史》作为天津市哲学社会科学重大研究项目,将以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,以唯物史观为主导,完整把握天津历史发展的脉络,全面分析天津历史变迁的特征,深入总结天津发展的规律,深刻论述天津在中国历史发展中的地位和作用。这项工程对进一步推进天津改革开放和现代化建设,挖掘地方历史文化资源,推动文化建设和学术研究的发展,进而提高天津城市文化品位,都具有十分重要的作用。

编纂地方通史历来是一个地区文化建设的重要标志性工程。近年来,地方通史编纂工作方兴未艾,北京、上海、重庆、河北、山东、山西、湖北、贵州等省市都相继编辑出版了大型地方通史。天津是我国历史文化名城,有许多独特的历史发展轨迹和特点。在古代,天津从军事重镇逐步成为畿辅名城,具有中国封建城市发展的重要典型意义。在近代,天津是近代中国的缩影,“近代百年看天津”,确实如此。比如,天津是帝国主义列强侵略中国的战略要地,是中国人民反抗外来侵略的重要战场,是近代中国政治势力角逐的主要舞台,是近代中国海陆军建设的重要基地,是中国北方城

市近代化的发源地,是中国共产党领导北方白区革命斗争的重要中心,是中国北方最大的进出口贸易口岸和工商业经济中心。中西社会思潮在此交汇,新式文化教育由此兴起,一批思想家、教育家和文人巨匠聚集津门,从而形成吸纳百川、包容中外的社会环境和历史底蕴。建国后,在社会主义建设历程中,天津克服了国内仅见的艰难曲折,取得了现代化建设的显著成就。改革开放以来,天津进入了社会主义现代化建设快速发展的新时期。特别是市委、市政府提出实施“三五八十”四大奋斗目标和“三步走”战略后,经过全市人民的顽强拼搏和艰苦奋斗,不断取得辉煌的成绩,迎来了天津发展最快最好的时期。2005年10月,中共十六届五中全会明确提出推进天津滨海新区开发开放,带动区域经济发展,滨海新区的发展被正式纳入国家总体发展战略。不久的将来,一个崭新的天津将引领环渤海地区的发展,天津将成为渤海之滨一颗璀璨的明珠而为全球所瞩目。

回顾历史,在中国社会由一个建基于古老农业文明之上的传统社会,逐步向以高度发达的工业文明为标志的现代社会转变的历史进程中,天津占有突出的地位,起了很重要的作用,拥有极为丰厚的历史文化底蕴。中国城市发展进程中的成就与局限、经验与教训、发展与曲折、突破与障碍,都集中反映到天津这一历史文化名城身上,致使天津的演变成为中国城市变迁的重要代表。通过编纂《天津通史》,对天津历史进行深入的研究,可以更深刻地认识中国城市发展的复杂性和多样性,不仅可以深入地研究天津、认识天津、展示天津,而且可以更深入地研究中国、认识中国、展示中国。

编纂《天津通史》,是一项汇集集体智慧和力量的系统工程,是在前人基础上的升华和提高,是在新的起点上的开拓和创新。因此,必须牢固树立精品意识,力求在理论构架、学术观点、研究方法和史实资料上有所创新,有所突破;必须组织一批素质优良、功力深厚、作风扎实的专家学者集体攻关。因此,从专题研究着手,从基础资料起步,是做好该工程的基本路径。要坚持对天津历史发展进程进行全方位、综合性的研究,把各个时期、各个阶段天津地区变迁的历史全貌,真实地加以展现和记述,深入地总结天津城乡地区的政治、军事、经济、社会、文化诸方面的发展进程。不仅要研究和叙述天津的规模、形制、建筑和环境,更需要研究和分析其经济特征、文化渊源、社会结构、人口变化、居民素质等发展和演变的内涵;不仅要注重天津与乡村、市镇,乃至华北、西北、环渤海地区的关系和互动,还要关注天津与国内其他区域中心城市、东北亚,乃至世界各国的相互关系;不仅要着重叙述天津本

身在政治、军事、经济、文化和社会诸方面的演变史实,并从中得出符合客观实际的带有规律性的认识,还要反映出不同时期天津在全国的地位和影响。要高度重视天津历史资料的搜集和积累。史料是史学研究的基础。应该看到,前人已经收集整理了大量的天津历史资料,但从编写大型多卷本通史的需要来看,还有相当大的差距。如历代实录、通鉴、类书、文集、方志中有关天津地区的史料,开埠以来各个时期的大量档案文献,特别是散失在国外档案馆和私人收藏的各国租界、领事馆、教会的文件、报告、调查、私人日记等,近现代中外文报刊杂志的记述,以及考古和现存文物资料等等,都需要进行全面系统的征集整理工作,以使《天津通史》编纂工作建立在坚实完备的史料基础之上。

为此,我们根据《天津通史》编纂工作的需要,将国内外专家学者对天津历史研究的重要成果汇编为《天津通史专题研究丛书》;将经过专家整理的较为珍贵的中文历史档案和文献资料选编为《天津通史资料丛书》;将征集到的有重要价值的外文历史档案和书刊资料编译为《天津通史编译丛书》。这三种丛书的编辑出版,不仅有利于提高《天津通史》的研究和编纂工作水平,同时可以把一些重要的研究成果和珍贵的历史资料及时介绍给学术界和广大读者,对深入地了解天津,认识天津,研究天津,将发挥积极的不可或缺的作用。

导 言

法律史和社会史的研究,使得民间契约文书越来越引起关注。在涉及大众社会生活的文献中,民间契约是极为宝贵的,它直接出自社会各个阶层,是对民间经济、社会行为的即时记录。然而,民间契约又是难以大量搜集的史料,这是因为其存在的方式本身就是分散的,加上历经战争、政治运动的劫难,其毁坏、散失之严重可想而知,即便留存下来,散落民间,也很难进行大批量的搜集整理。档案馆的独特条件,使得有可能保留大宗的资料,为研究者提供丰富的历史文献。天津档案馆保存有清代以来土地契约文书多达两万余件。这些地契大都是民国时期天津市政府办理土地登记注册、纳税等过程中存档的,记载的土地交易绝大部分是天津地区的。本书所收录的地契文书就是从这些馆藏档案中挑选出来的。此外,还有少量地契是从英国国家档案馆搜集到的,原属于英国驻天津领事馆的档案。本书收入的各类地契文书一共 637 件,时限是从清乾隆六年至民国三十六年即公元 1947 年。

一般认为,民间土地交易形式主要有两种:绝卖和活卖。其中“绝卖”是指土地所有权彻底的转移,没有任何附加条件;“活卖”则是土地所有权有条件的转移,即在一定期限内原业主可以回赎。

绝卖也有称为“断卖”的,即为一次土地交易中所有权的完全转移。绝卖交易契文表述相对简单,没有更多的附加条件,“同中三面”议定价格,“银钱笔下交足”并保证没有债务拖欠等,然后便可以签订契约。契约签订后,“所有应纳钱粮归买主自行照册交纳”。

清代江南的民间习俗,土地绝卖后允许找贴,即卖方可以再次向买方要求支付补偿,使得绝卖交易成为变相的“活卖”或“典卖”。于是,土地契约中出现了“找契”。找贴的理由各种各样,或由于价格出现争议,或因地价上

涨,原业主认为吃亏,也有的是以生计困难为由,通过中人找新业主“找贴”,甚至多年反复数次索要,每次都要签订一份“找契”。这种现象在清代江南地区的土地交易中成为流行一时的风气。^①

天津市档案馆所藏地契中,绝卖契和卖契占了大部分。这是否天津地区土地交易形式的特点,还只是档案馆所藏地契种类本身的局限,目前尚无法断定。但是无论如何,本书所收录的土地契证,绝卖契和卖契占了很大的比例,然而两类契文所列条件大致相同。两者在实际交易过程中是否有别,抑或后者只是表述上的简约?尚须进一步考证。此外还有载卖契、典契、当契、永租契、叹加借契、退换契、补契等等。

在民国时期天津市政府财政局的档案中,我们发现了一组咸丰五年的卖、加、杜绝、叹、借等五份契约,交易对象是同一片空地及其房基地。然而,根据契中记载的交易土地坐落地点判定,该契中涉及的土地并非在天津,而是在上海。此外,还有成于乾隆年间的卖、加、杜绝契各一份,以及光绪年间的叹契一份,均出自上海。为了与江南地区做比较,我们也把这些契约单独归类收录在本书中,以便为读者提供可与天津的资料做比较的参照。在我们所看到的涉及天津地区土地交易的地契文书中,始终没有发现找、加、叹、借等契约类型,也没有看到“找贴”现象。为什么天津没有出现此类契约,这是否反映两个地区之间,在民事习惯方面的差异?

在卖契中,还出现了不少“载卖契”,我们将其单独分为一类。“载卖”是指土地业主将一块土地中分割一部分卖出,这种分割或一次或多次。按照当时的交易习惯,载卖土地要另立“载卖契”,同时还要在原地契中以批注的方式注明。在本书收录的地契中,会看到一份契纸上记载了不同时期发生的多次载卖交易。

现存天津的土地契约文书中,典契和当契并不多见。典、当契的格式除了与卖契大体相同的条件外,还要注明典当期限、回赎方式等等。按照民间习惯,典地期满未赎逾30年,土地便归典主所有,本书收录的典契中也有此类记录。民国以后,还出现了由政府统一印制的典契,分“典当田房草契”和“典契”两种,形式略有差别。

退契、推契、兑契等,用于普通民有地之外的地权转移。由于官地和旗

^① 马学强:《“民间执业全以契券为凭”——从契约层面考察清代江南土地产权状况》,《史林》2001(1)。

地在法律上不允许任意买卖,立退契则可以避免触犯法律。实际上,无论契约格式还是交易性质,此类行为都与卖地无异。从契文表述中也可以看到,有的开头出现了“立杜绝退地契人”字样,文中也有退卖、买主、卖主等词语,这表明其交易性质与“卖契”无大差异。

补契是在原契遗失时补办的一种契约,一般由土地主邀集族亲、地邻、铺保、村长等作证,即可补缴税款后立一补契,与原契具有同等效力。本书一共收录了7份补契,其中除了因个人原因将原契丢失者外,多因庚子战乱或壬子兵变导致原契遗失而立补契者。

另外值得提出的是“永租契”。按照北方的习俗,出租的土地,租户不得世代相传。^①但是,在清代,天津出现了以“永租”方式租用土地的。本书收录的一份道光年间的“永租契”,是以永租形式租占房基地。契中明确规定,无论地产转移他人还是租户变卖房产,永租关系都要存续不变。天津大量的永租契出现于19世纪的租界。本书收录了英国国家档案馆保存的32份地契,是英国驻津领事馆缮录留存的文本。天津租界与上海租界不同,没有出现“道契”类的永租契约。英租界划分之初,外国人从中国土地主手中购得土地,按照民间习惯订立契约并到县衙门注册盖章,然后再到英国领事馆注册,与英国政府签订为期99年的“皇家租契”。从这些契约中可以看到,咸丰到同治年间成契者,多书“租契”,也有少数签订“卖契”的。到了光绪年间,则统一为“永租契”。这是清政府干预的结果。当时,清政府以天津知县的名义发布文告,要求外国人从民间购置土地“只准书立永租,由县勘明盖印,不准私立杜绝”,并将该文告以契尾的形式“附粘原立契上”。^②这部分契约中还包括几份“上手契”,我们也一并收录。这些上手契既有未划定租界以前的地契,也有划定租界后华人投机购地后转卖给外国人获利的。

除租界以外,民国时期一些公用设施用地的取得也采用了“永租”的形式。本书收录了20世纪30年代,为修筑公共道路,以永租的形式获得土地的13份永租契。这些永租契中,除了明确土地主和马路两旁其他地主有使用道路的权利外,还规定所租土地只能用于筑路,地权不得再发生转移也不得收回,只能作为“永久公共马路”。

传统土地契约文书历来有所谓红、白之分。白契是民间土地交易自行

① 《法制科民事习惯报告书》,稿本,第20页。

② 参见尚克强、刘海岩主编《天津租界社会研究》,天津人民出版社1996年版,第42页。

签订的契约,由卖方出具。白契的格式受民间民事习惯的影响,也会因各地习俗不同而有区别。白契由买主保存,作为土地产权的证明。尽管被官府认为属于不合法的契约,但是作为民间交易的证明,白契一直存在,而且不仅在土地交易中被认可,政府进行土地注册登记时一般也承认其合法性。本书收录的白契均来自政府档案,它们有的就是民国时期土地登记时作为产权证明被政府认可而归入政府档案的。

有的研究认为^①,从法律上看,白契是一种不完全的文本,一旦发生田土纠纷,白契得不到法律的保护。的确,在契文中,凡是提到上手契时,往往都会使用红契或老红契等用语,用意在于强调土地法权关系明确。其实,这更多地反映了民间社会与政府之间的关系。“隐不告官,谓之白契”,此类话语更多表达了官府的看法。在民间则认为,白契在手,土地交易即已告成立。按照民间的习惯,土地交易双方在中人在场的情况下达成协议,双方权利义务明确,往往并不要官方介入便可完成并为社会认可。

红契是在政府登记注册并纳税的土地契约。按照清政府的规定,民间土地买卖成交后,买主应执白契到官衙注册,交纳土地交易税并办理田赋更名手续,这被称作税契。税契之后,官府在白契上钤盖官印,粘贴契尾,这样一张白契就转变为被政府认可并具有完全法律效力的红契了。

就政府而言,红契的意义除了对地权的控制和保证税收外,还体现出历代政府希望对土地交易及其契约的规范化;而对于民间交易的当事者来说,他们到政府注册纳税获得红契的主要目的,更看重的是土地所有权的官方认证及权利保证。

本书所收录的土地契约,白契、红契均有。由于主要是按照契约性质类型分类,因此没有将红契与白契单独分开。对于契约形式,我们只是将各时期政府统一印制的地契文本,即所谓官契以及民国时期出现的各种不同的政府印契单独分类。

官契文书^②是由官府统一印制的契纸,其样式和格式,从清代至民国经历了一些变化。清代的官契通常上有标题“地契官纸”或“官契”,契文四

① 马学强前引文。

② 本书中有关官契或官版契纸等名称直接来自官方文书,但宣统三年的《买契投税章程》中规定:“官契纸定为三联,首曰副契,次曰正契,再次曰契尾。凡投税者,三联官契一律填写,加盖地方官印,即将契尾所填契价税额各数目骑字截开。前幅连同正契发业户收执,后幅粘连副契盖印缴司。”该章程把正契、副契、契尾三部分合称为官契纸,与本文所称的官契纸明显不同。

周有梯形框线,并附有“写契投税章程”。民国期间,标有“官契”字样的契约逐渐不见,“买契”则较为普遍。同时,民国时期还出现了官方印制好的草契“买卖田房草契”,这在清代是没有的。除了上述两种之外,本书还收录了民国时期天津市政府不同部门印制的卖买田房契约用纸、不动产买卖契官纸、卖契本契以及以国民政府财政部名义颁发的“验契”等多种契纸文本。

本书还选录了其他一些由政府颁发的官方契据。一类是执照。清代在国家授田、官有土地出售、普查清丈土地、荒地放垦等情况下,由政府颁发的契证即为执照。民国时期,法院拍卖查封的土地,也向买主出具土地执照。另一类是契格。本书收录的两份契格,均为20世纪40年代较大宗房地产买卖专用的官颁契纸。还有一类可以称之为“具领”。本书收录的9份“具领”都是日本占领天津后,北宁铁路局征用民地给付地价时出具的一种买契性质的收据。

从契约文本形式上,无论是清代还是民国时期,民间土地契证均为“卖契”,即由卖方立契,交买方保存,作为产业凭证。典租等契亦由业主立契,交典主、租户等保存。地契的一般格式变化不大,契文内容主要包括:立契人(卖主)姓名和买主姓名;地产来源、性质和出卖原因;土地名称、面积及坐落四至;出售价格、总价银及支付方式(一般是当面对清);卖方申明无重复交易和其他产权纠葛情事;其他附注事项;立契时间;立契人、中人及其他应邀见证交易人签字画押等。民国时期由政府统一印制的买契为表格形式,由买主一方填写,内容简单明了。除了改为买主立契外,还增加了一些项目,如新树粮名、应纳税额、原有粮名、原契张数、原纳粮额、推收粮额等等。这些“买契”大都附在原契之后,更像是契尾,是政府土地登记的一项手续。

民间土地契约中,交易人大多署实名,也有署堂名者。有的地契中还出现了女性作为交易一方署名者。按照清代的民事习惯,家有成年男子,妇女和未成年人无权订立任何契约合同,即使签订也一律作废。^①只有在交易双方本房无成年男子的情况下,才能由主妇或主母等女性尊长出面或携未成年子侄参与交易并签字。直至民国时期,这种习惯也没有大的改变。

关于交易双方所要承担的相关法律责任,契中一般主要明确卖方的责任,其中最主要的一项就是签约后如有卖方亲族或相邻土地业主“争竞”干预,要由卖主负责解决。在传统时期,不动产买卖向有“先问亲邻”的习俗,

^① 《法制科民事习惯报告书》,稿本,第8页。