



天津通史资料丛书

总主编 万新平

照

執

中華民國十五年九月五日

共價洋叁百壹元伍角

共計

面積

四至

計開

四至丈尺

除由本處登記承買官產

給照執業事今據天津縣人江西會館

直隸全省官產旗產荒

天津商民房地契約 与調判案例選編

(1686-1949)

宋美云 主編

天津通史资料丛书 万新平总主编

天津商民房地契约与

调判案例选编(1686-1949)

主编 宋美云

天津古籍出版社

图书在版编目(CIP)数据

天津商民房地契约与调判案例选编:1686~1949/宋
美云主编. —天津:天津古籍出版社,2006.9

(天津通史资料丛书)/万新平主编)

ISBN 7-80696-348-0

I.天... II.宋... III.①房地产—合同—汇编—
天津市—1686~1949②房地产—民事纠纷—案例—汇编
—天津市—1686~1949 IV.①F299.29②
D927.212.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 091842 号

天津商民房地契约与调判案例选编:1686~1949

宋美云/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 20.25 字数 330000

2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月第 1 次印刷

印数 1—1000

ISBN 7-80696-348-0

定 价:45.00 元

责任编辑 蔡世华

封面设计 宗 强

嘉庆七年（1802）二月二十五日，
马立业立典房并地基契文

立典房并地基之契馬立業將祖遺在分單應受奉名下坐落茶葉店口而大湖頭路路南門面內為壹間半套平房壹間又相連門面底房壹間樓半房壹間半座半間而將投得樓半座半間門面壹間一應俱全應中及親合情願與恒德堂名下管業三面議定時值與價定由銀肆百兩整其銀筆下交足毫無短少自典之後大修而家小修與主言明一典伍年為滿銀到回贈倘有爭執違碍俱在業主馬姓一面承管不與管業主相干此係契明價足而相情應各無違悔故後有憑立此典房并地基契文契信存照

再此原買此房老契紅契於參報同中交與典主收存此照
又此此房舊河堤工仍係業主日德贈房之期典主修理業主馬姓自行賠墊又照

嘉慶柒年貳月貳拾伍

日立典房并地基之契馬立業
同 中陳元信
顧文波

經

紀楊永德

典契存照



執照

照

直隸全省官產旗產荒地清理處

為

給照執業事今據天津縣人江而令順承買坐落北馬路地方官有產
除由本處登記承買官產簿第伍冊第貳伍頁並將該官產
四至丈尺 畝數登應繳價值分款開列外合行發給執照須至執照者
計開

四至 東至張姓 南至馬路 北至會館 西至張姓

面積 東長丈陸尺五寸五分 北長丈陸尺五寸五分 共 兩畝一分零

共價 洋銀壹元伍角五分 厘帶收照費洋壹元 合併遵照

中華民國十五年九月五日

右給承買人 江西會館 謹此

契買

買主姓名 江西會館
不動產種類 荒地
坐落地點 北馬路
面積 兩畝一分零
價目 洋銀壹元伍角五分
立契年月 民國十五年九月五日
官中

民國十五年（1926）九月五日，直隸全省官產旗產荒地清理處為江西會館購買官產簽發執照

直隸全省官產旗產荒地清理處通告

為通告事案查天津縣屬管產房地經本處委派專員清理處分疊經佈告有案現據報告圍城四馬路各租戶執照行將調驗完竣並應酌定等則以便處分惟查前項地畝各租戶建築房屋居住營業歷有年所將應定地價酌予限期先使原租各戶繳價購買以示體恤特訓我

保安總司令鈞鑒民謀之至意倘各租戶觀望不前坐視定限即將租地收回另行招實所有擬定處分辦法合行通告通知為此仰圍城四馬路各官產租戶一體知悉務各遵照規定辦法依限繳價以憑辦理管業幸勿意存觀望自天時機欲貽後悔切切此告

計開

擬定處分圍城四馬路管產地畝辦法

中東馬路

一等地 自東北城角起至東南城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

乙南馬路

一等地 自東北城角起至南門外旗杆止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

丙西馬路

一等地 自東北城角起至西北城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

丁北馬路

一等地 自東北城角起至北城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

戊東馬路

一等地 自東北城角起至東南城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

己南馬路

一等地 自東北城角起至南門外旗杆止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

庚西馬路

一等地 自東北城角起至西北城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

辛北馬路

一等地 自東北城角起至北城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

壬東馬路

一等地 自東北城角起至東南城角止馬路正南地畝每畝定價洋一十五元

中華民國十五年八月 廿二日 總辦譚溫江

民國十五年（1926）八月，直隸全省官產旗產荒地清理處總辦譚溫江為催促天津城周圍四馬路界內租地經營戶繳款發布通告

浙江義園產業地契第伍號如後
立杜絕賣地契人嚴瑞山情願將自置平地壹段玖畝伍分陸厘貳毫伍絲此地坐落東鄉萬新莊西楊家台嶺中友議定情願賣與

浙江義園名下永遠為業同中三面言明賣價銀圓貳佰捌拾陸元其銀圓筆下交足並無欠少亦無私債折準自賣之後倘有遠近親族人等並地溝爭競等情俱有賣主一面承管不與買主相干此係兩情願各無返悔恐後無憑立此賣地契

契石照 隨帶印契一紙

計開弓口四至分明
東南 肆拾五弓
西南 肆拾五弓
西 肆拾五弓
南 肆拾五弓
東南 肆拾五弓
西南 肆拾五弓
西 肆拾五弓
南 肆拾五弓

中人 孫孝如 王國治

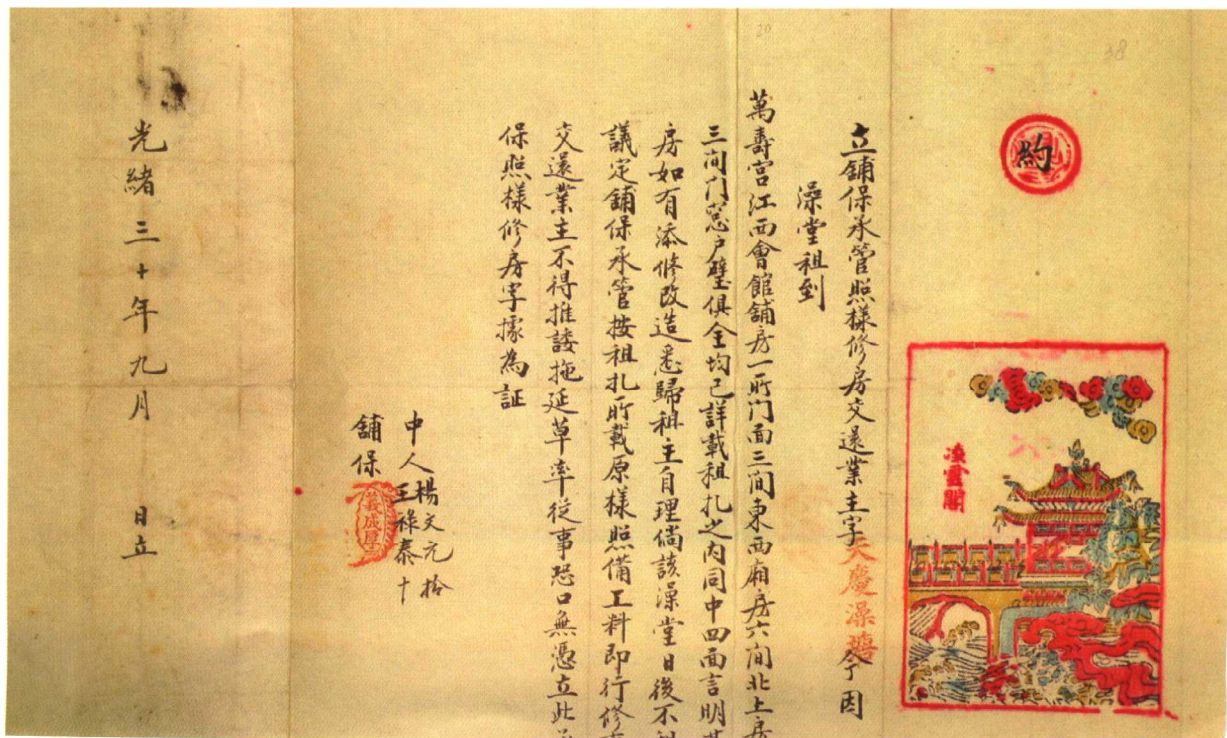
中華民國十年十月廿四日 立杜絕賣地契人嚴瑞山 永遠為業

民國十年（1921）十月十四日，商民嚴瑞山立杜絕賣地契文

民國二十五年（1936）七月一日，
 河北省财政厅为山西会馆晋义堂
 颁发管业执照



光緒三十年（1904）九月，中人楊文元、
 王祿泰為天慶澡堂租江西会馆鋪房立鋪保文书



第壹部

立租札二友堂今租到

山西會館東院南房五間門窗三座格扇連
架風門俱全及門房裏小間風門裏個言以
租價每年貳佰元整茶水肆元五國曆二八
月兩季交租如到期不付有鋪保一面承遂
並言定不準私保失險如以及轉租專免茅
市如有違約立即騰房恐口無憑立租札
為據

立租札人二友堂

鋪保 常記 郭永利 生

民國貳拾柒年貳月 二

民國二十七年（1938）二月，商家二友堂租山西會館房立租札文书

立兩清字河南商船局因前當
黃君亮臣新浮橋北住房一所大小房二十餘間當價公砵化實
銀貳千五百兩因限滿業主未贖即以原價轉當給右軍
糧餉局該局因亂將原當契遺失茲緣
業主黃君亮臣備價回贖解局同該餉局經手人議定公主遺失
原契字據為憑其銀宅即日兩交永無異議立此字
據存証

日校備將原當契呈出
作為廢紙

同中人 雷泉齊 押
朱子莊 啟

光緒三十四年十月 日 河南商船局具

光緒三十四年（1908）十月，河南
船商局与当主黄亮臣两清字据

主 编 宋美云

副主编 陈采 王静 于洁

编 辑 张菊 翟毅 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 and 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 论

20世纪80年代以来,社会史、法制史的研究成为中国史学界发展最快、影响日增的新领域。随着史学家研究领域的拓宽、研究角度的更新,他们将目光逐渐投向了对各级档案馆馆藏文献的挖掘和整理当中,本书就是在掌握大量原始文献资料的基础上汇编而成的。

在编纂天津商会档案史料的过程中,我们有机会不断接触到会馆的一些房地契资料和因房地引起的纠纷案例,并开始对其产生浓厚兴趣。其间,在与国内外专家学者的交流中对此问题又有了进一步的认识,并逐步对会馆房地契相关资料以及一些典型的民事调判案例史料给予极大的关注。这次我们能有机会专门对此类房地契资料进行整理、编纂与研究,作为我们的初步尝试与探索,仅希望它能够起到抛砖引玉的作用。相信本书的出版必将对近代天津、华北乃至全国的城市社会经济的研究,以及编修地方通史提供有益的帮助。

当前,就我们所知,国内外学者正将房地交易契约与民事调判的研究由单纯的社会经济史推向法制史和社会民俗学领域,并依据其蕴藏的丰富内容向更广泛的学术领域延伸。因此,它在史学研究中发挥的作用将会越来越大,其研究价值也被越来越多的研究者所认识。

一、我们研究的目的与价值

“契约”一词的出现,应始于清末修律时期,是清政府聘请日本法学家在翻译大陆法系民法理论过程中的创造^①。

那么“契约”与“合同”涵义究竟有何区别?由于“合同”与“契约”的差异

^① 俞江:《“契约”与“合同”之辨》,载《中国社会科学》,2003年第6期。

具有某种复杂性,因此,辨析二者的意义不在于相互替代,而是应该通过两者去认识和分析契约关系。在某种程度上,“契约”与“合同”的差异仍存在于今天的契约活动中,传统契约区分“契”与“合同”的做法对今人的契约法研究仍具有重要的意义^①。

至今,在我国台湾地区的法学界仍然把“契约”与“合同”,作为相互独立的两个概念来使用。其谓“契约”,为由两个交换的所为意思表示之一致而成立之法律行为;“合同”行为亦被称为协定行为,乃因同方向平行的两个以上意思表示之一致而成立之法律行为,对于各当事人有同一价值,例如社团法人之设立、因合并之公司成立、合伙人之开除等。

1900年以后,正如有学者指出:“迨至1949年人民共和国成立时,无论实际生活中,还是学者写作,大都使用‘契约’一词。翻译外国法律或著作也都使用‘契约’而不用‘合同’。”^②

1949年后,在50年代初中期,“契约”仍然在立法中占据主导的位置。直到1957年的各种法律文献中仍统一使用“契约”。但是已经出现“合同”与“契约”同时使用的现象。一方面,从1950年开始,各种前苏联的立法文献和法学译著中,已经部分地开始使用“合同”一词。另一方面,“合同”也开始在学术界和实务部门中流行,1957年以后,“契约”基本上退出了立法文献^③。直至70年代,“合同”一词在我国得到广泛的承认和使用,“契约”一词则被看作较为陈旧的词语在学术研究和日常生活中偶尔使用。在现行立法中,实际上已经淘汰了“契约”的称谓(如1999年1月1日起施行的《中华人民共和国合同法》)。

20世纪以来,随着史学理论上的革新,史学研究在史料方面出现了划时代的变化,即史料的搜集与利用不再囿于典籍文献,开始从典籍文献的圈子里走了出来,举凡甲骨金文、简牍帛书、契约文书、墓志石刻、谱牒家乘,乃至出土文物、田野调查等等,都包括在史料搜集与利用的范围之内,推动了20世纪中国历史文化的研究,其所取得的丰硕成果有目共睹。以明清契约文书而言,它的发现,受到了国内外学者的广泛关注,如今利用明清契约文书的研究成果已相当可观,它在史学研究中发挥的作用越来越大,其研究价值也被越来越多的研究者所认同。

① 俞江:《“契约”与“合同”之辨》,载《中国社会科学》,2003年第6期。

② 史尚宽:《民法总论》,中国政法大学出版社2000年版,第310~311页。

③ 俞江:《“契约”与“合同”之辨》,载《中国社会科学》,2003年第6期。

现在让我们先了解中外学者研究的现状。中国学者张传玺教授的著作《秦汉问题研究》(北京大学出版社 1985 年版)对我国古代契约形式和内容产生、发展的历史进行了梳理和说明,并介绍了我国目前已知的现存古代契约资料的蕴藏状况及其史料价值。杨国桢教授所著的《明清土地契约文书研究》(人民出版社 1988 年版)一书目的之一在于弄清明清时期土地所有权的性质,把当时中国土地所有权的种种不同侧面全部纳入视野。李祝环教授发表的《中国传统民事契约成立的要件》(见《政法论坛》,1997 年第 6 期)和《中国传统民事契约中的中人现象》(见《法学研究》,1997 年第 6 期)对中国古代契约进行了总体性的研究。俞江教授的《“契约”与“合同”之辨》对“契约”和“合同”的历史发展及其不同含义进行了详尽的解释,使我们对两者关系的认识进一步明确。

外国学者以日本学者滋贺秀三和美籍学者黄宗智为代表。前者代表作为《中国家族法原理》(法律出版社 2003 年版)和《明清时期的民事审判和民事契约》(法律出版社 1998 年版),后者代表作为《法典、习俗与司法实践:清代与民国的比较》(上海书店 2003 年版)。在《中国家族法原理》一书中,滋贺秀三教授以家族共产制为主线,以情理法相结合的方法对家族中每个成员因各种身份相应地具有什么样的权利加以详细解释。《明清时期的民事审判和民事契约》中收编的《明清契约文书》一文分析了明清时期的“契”和“契据”的含义,并对研究史学的学者们如何解释契约文书内容的努力作了概述,在此基础上作者探究了支撑着契约关系的秩序究竟为何的问题。在《法典、习俗与司法实践:清代与民国的比较》一书中,黄宗智教授指出:清代的法律制度是由背离和矛盾的表达和实践组成的。官方的表达和法律制度的实际运作,既矛盾又统一。清代法律制度一方面具有高度道德化的理想和话语;另一方面在操作之中比较实际,能够适应社会实际和民间风俗。该书虽没有对清代契约的表达和实践进行说明,但为清代的契约研究提供了一种思路。

然而,从学界已有的研究成果来看,晚清以来,在北方城市房地契约文书以及调处民事争讼与习惯法方面的专题研究尚缺深入,这与民事习惯与习惯法在民国司法实践中的地位与作用极不匹配,尤其是 1928 年以后这一段的研究更是尚付阙如。从这个角度说,如果能通过编辑、整理及出版《天津商民房地契约与调判案例选编(1686-1949)》一书,为该领域的研究做出一点贡献,乃是作者的夙愿。

以晚清至民国天津会馆房地契约与民事房地调判案例作为研究对象,致力于挖掘与探讨民间契约与调判民事诉讼中所表达的民事习惯和习惯法,具有重要的理论意义。中国是一个地域辽阔、人口众多,经济曾经相当发达而且社会经济关系极其复杂的社会,但其社会的稳定延续了近二千年之久,这一事实本身就表明在中国社会中一定存在着能够使其民事关系协调而有序地运转的规则和规范。以近代商人房地契约为研究的时空切入点和对象切入点,尽可能地置身于近代民间契约的语境之中,去理解文本制造者对于权利所作的表达以及其用以表达概念的确切含义,是研究者将研究视角从官方成文法转向民间习惯法,理解和把握中国民法传统的理论前提。

基于上述研究视角和研究方法,我们试图通过对民间契约文本的解析来构建清至民国天津民事习惯法的权利体系和概念体系,并且寻求这一体系内部的协调一致,以及民间习惯与官方成文法之间的关系。并通过这一研究来较为确切地认识社会中广泛存在于民间的民事习惯和习惯法,从法律运作的整体构架把握中国近代法律制度和法律秩序的实际状况,以便更好地弄清我国近代民事法律制度发展的历史和规律。

在考察了近代天津民间契约所使用的“业”、“卖”、“伙”、“保”等基本概念的含义及其所表达的权利后,综观近代天津商人或侨居天津商人中所形成的大量民间契约所表达的私权体系和用以表达的概念体系,“出业权”这种能够带来收益的权力显然已经成为民事权利体系的核心内容。业权通过买卖而在不同主体之间流动,在这个流动过程中,发展出了诸如“典”、“当”、“租”、“押”、“退”、“借”等不同的多种业权形式;而以宗族社会为基础的“保”(中)人制度则为业权的享有和流动提供了有力的保障,这种保障又因为官方制度法在一定阶段上的介入而得到强化。在这一权利体系框架下,民间社会发挥着充分的创造性,将“对业权”的利用发挥到了极致,这将有利于研究者进一步探讨近代民事习惯法中所包含的文化学意义。

另外,在考察了晚清以来天津县、市政府及法院对民事诉讼处理的过程中,普遍采用的“调判”方式,以及相关民事诉讼习惯形成的内在原因作一研究,我们发现,成文法的体系范围不应当成为唯一关注对象,能反映天津诉讼实况的各类诉讼习惯也应当被纳入研究者的视野范围。

近代天津民间房地契约文书的研究起步较晚。迄今为止,仍然没有出版能够反映全市民间房地契约文书概貌的资料专集。在全国已经出版的房地契约文书汇编中,很少有天津的房地契约文书收录在内。1995年由天津

房地产权市场管理处编的《天津历代房地产契证》是目前研究天津房地契约仅有的有重要参考价值的资料。其实,现今天津市档案馆馆藏的《天津会馆全宗》等档案全宗中有关房地契的资料极为丰富。以下是作者在查阅、整理天津会馆房地契约文书及民事诉讼案卷时,对其学术价值认识的一点体会。

首先,近代天津契约文书所反映的社会经济制度与文化特征,既有其地方性又有普遍性。众所周知,天津地处直隶省,划属京畿圈内,忠实地执行着中央政府的各项法规与政策,因而房地买卖文契无疑真实反映了当时的社会、经济及文化等方面的情况。具体地说,其研究价值至少体现在以下两个方面:

一是契约文书不仅能对文献记载加以补正,而且通过对其考察,能对当时的一些社会经济制度有更深入的认识。例如,土地交易频繁是中国封建社会的显著特点之一。那么,其买卖的手续到底有哪些?各个时期演变过程怎样?买卖价格与交易量又如何?这些在典籍文献中是很难进行深入考察的,而在近代天津房地契约文书中,大量土地与房屋买卖契约原件及有关簿册文书,为深入系统地探讨与考察这一时期的相关问题,并对其进行定量定性分析提供了大量的原始资料。

二是契约文书还可为个案研究、专题研究以及跨学科的综合研究提供系统资料基础。中国历代的典籍文献,一般概括性、宏观性记载居多,缺乏个案资料,而我们接触到的会馆契约文书资料所载十分具体,且事主单一、地点集中、时间连续,提供了许多典型的个案分析与专题研究的资料,其中既有关于数十年较为完整的土地资料,也有专门记录会馆货财的置产簿;既有关于某一案件的全部诉讼案卷,也有关于该会馆所置货财的明细账簿以及诉讼抄底、官府批文等等,这类个案与专题性资料正是我们进行科学研究所需要的。此外,一种契约文书的内容又往往涉及多个学科的研究领域。如土地房屋买卖契约,既涉及经济史,又涉及法制史等;会馆文书,既涉及社会史,又涉及经济史、法制史等;诉讼文书,既涉及法制史,又涉及社会史等。这些无疑都为我们进行跨学科的综合研究提供了基础。

其次,契约文书对于探索中国近代基层社会实态具有重要价值。中国的历史文献记载多偏重于上层社会,对下层社会记载颇为简略。近代房地契约文书所提供的资料,则可在很大程度上弥补这方面的不足,它记录的是在基层社会结构中,人与人的土地关系,反映了百姓生活的实态。总之,近代房地契约文书保存了一大批典籍文献根本没有记载的、有关基层社会的