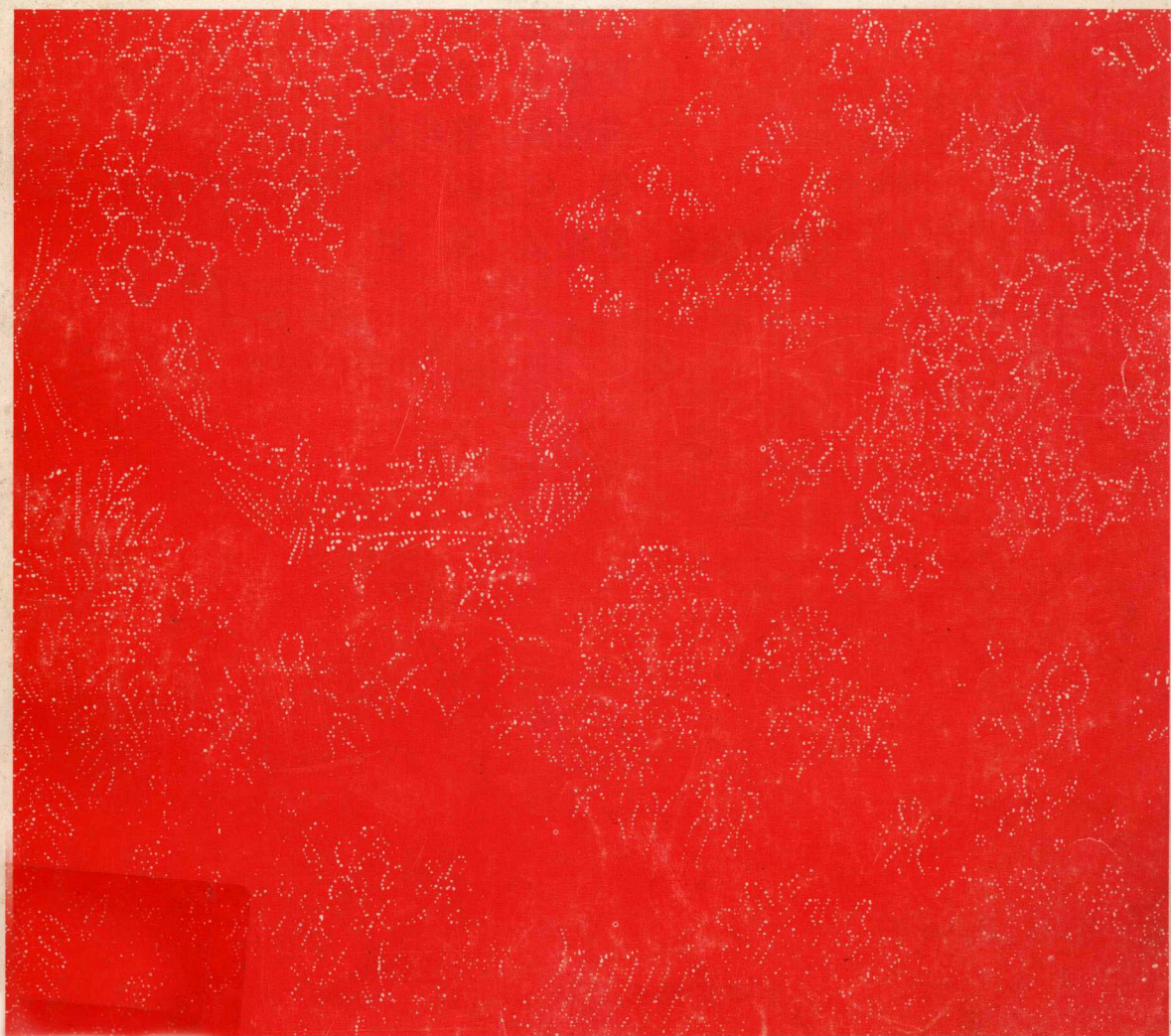


1996

清史论丛

《清史论丛》编委会编



辽宁古籍出版社

1996

清史论丛

《清史论丛》编委会 编

辽宁古籍出版社

图书在版编目(CIP)数据

清史论丛:1996/《清史论丛》编委会编.

-沈阳:辽宁古籍出版社,1996·12

ISBN 7-80507-380-5

I. 清… II. 清… III. 中国-古代史-清代-研究-文

-1996 IV. K249.07

中国版本图书馆 CIP 数据核字(96)第 24157 号

书 名: 清史论丛

著 作 者: 《清史论丛》编委会

出 版 者: 辽宁古籍出版社

地 址: 沈阳市和平区北一马路 108 号

邮政编码: 110001 电 话: (024) 3871414

责任编辑: 高 虹

责任校对: 陈文本

装帧设计: 李国盛

版式设计: 徐 悦

印 刷 者: 沈阳市第一印刷厂

地 址: 沈阳市铁西区北三东路 18 号

读者如发现有印刷装订质量问题请与我厂联系调换

发 行 者: 辽宁古籍出版社发行科 电 话: (024) 3243935

地 址: 沈阳市和平区北一马路 108 号

字 数: 200 千字 开 本: 787×1092 $\frac{1}{16}$

印 张: 13 印张 印 数: 300

版 次: 1996 年 12 月第 1 版 印 次: 1996 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 7-80507-380-5/K·107

定 价: 20.00 元

版权所有 翻印必究

本书出版承 辽宁古籍出版社 提供赞助,谨此致谢。
台湾大学陈捷先教授

《清史论丛》编委会

主 编	王戎笙	
副 主 编	徐 彻	
编 委	王戎笙	徐 彻
	张捷夫	陈祖武
	何龄修	郭松义
	高 虹	杨 珍
执行编委	郭松义	高 虹

目 录

清代北京旗人的房屋买卖

——根据契约文书进行的考察	刘小萌(1)
清前期的垦荒政策考察	江太新(22)
明清时期山东的城镇与城镇人口	许 檀(43)
清代沈阳城发展的原因及其历史作用	高 虹(56)
论清代乍浦国际贸易港的发展与繁荣	徐明德(62)

多尔袞与皇权政治	姚念慈(75)
索额图研究	杨 珍(112)
尹继善与袁枚	吴伯娅(129)
清朝世爵世职制度	晏子友(149)

论曹雪芹原籍与《红楼梦》的作者	杨向奎 吴 锐(160)
仪征刘氏春秋学研究	吴 锐(179)
试论顾炎武的经学思想	汪学群(193)

编后记	(201)
-----------	-------

CONTENTS

Housing Business Beijing Bannermen in Qing Dynasty —Study of Bonds and Documents	Liu xiaomeng (1)
Study of wasteland Reclamation Policy of Early Qing Dynasty	Jiang Taixin (22)
Towns and Population of Shandong in Qing and Ming Time	Xu Tan (43)
Condition for and Historical Effects on the Development Shen yang City in Qing Dynasty	Gao Hong (56)
On the Development and Prosperity of Zapu, the International Trading Port of Qing Dynasty	Xu mingde (62)
Duoergun and Imperial Power Politics	Yao Nianci (75)
A Research into Suoertu	Yang Zhen (112)
Yin Jishan and Yuan Mei	Wu Boya (129)
The Hereditary System of Qing Dynasty	Yan Ziyou (149)
On the Ancestral Home of Cao Xueqin and the Author of “Dream of the Red Chamber”	Yang Xiangqui Wu Rui (160)
Study of Liu’s Spring and Autumn Annals	Wu Rui (179)
On the Morality of Gu Yanwu	Jiang Xuequn (193)
Editorial Words	(201)

清代北京旗人的房屋买卖

——根据契约文书进行的考察

刘小萌

清王朝从奠基到建立起稳固统治,主要凭藉的是八旗的赫赫武功。因此,在定鼎北京后,将旗人置于高出民人的地位而优养有加,颁给旗地、拨给旗房,便是优养政策的重要内容。但在以后岁月里,旗地、旗房的交易现象潜滋暗长,日渐繁兴。以此为机缘,又牵动旗人内部、以及他们与民人间经济关系和社会关系的变迁。关于旗地问题,中外学者已展开过比较深入的研究,成果累累,相形之下,旗房的买卖问题迄未有专门的探讨。

有清一代,北京城既是全国政治、经济中心,又是旗人的主要聚居地,旗房买卖现象尤为突出,于八旗制度的影响也尤为深钜。惟官修史书中有关记载零散疏略,笔者在研究这个问题时着重利用了近年搜集到的旗人房契文书。契书形制,包括典房白契、老典白契、转典白契、改典为卖白契、改典为买执照、杜绝卖契、找押白契、卖房白契、卖房红契、买房执照等,大致反映了房屋交易中形成的多种契约关系。契书时间,上起康熙四十八年(1709年),下至宣统三年(1911年),为时200年之久,为全面系统地了解旗房买卖情况,提供了可靠依据。契书内容丰富,其中涉及到旗民交产等问题,均需另撰专文。这里仅结合有关史料,就北京旗人间房屋买卖的形式和特点略作考察,以就正于同好。

一 旗房的由来与私有化

旗人房契文书盖源于房屋交易,数量庞杂,为了便于对它的内容进行具体分析,需要先对八旗住房制度的形成与变迁作一概括的说明。

八旗住房制度创设于入关初的大规模圈占民居。顺治三年(1646年)二月,清廷借口京城内“盗贼窃发”,谕兵部严满汉分城之制^①。依此规定,原居内城的民人应尽移外城(南城),内城则由“从龙入关”的八旗占住。所谓“满汉分城”,其实是不准确的。进入内城的八旗,包括满洲、蒙古、汉军以及投充旗下的汉人,并非清一色满人;外城居民固然以汉族为主,也还有回族人等。所以,“满汉分城”的实际含义应是旗民分城。清廷在京城强制推行旗民分居制度,寓有确保八旗组织在人数众多的汉人社会中的独立性,维持其驽悍战斗力的目的,但对于数十万被驱赶的民人来说,却无疑于暴力掠夺,也因此遇到重重阻力。由于顺治三年的迁徙令实施不力,清廷在顺治五年八月又重申前令,要求内城的汉官及商民人等尽快迁出,限期在第二年年底以前搬完^②。经过顺治五年至六年间的大规模清理,内城汉人无论官民,一律移居外城,内城则成为旗人的天地。

^① 《清世祖实录》卷24,大清历朝实录影印本,页4上。

^② 《八旗通志》初集,卷23,东北师范大学出版社1986年点校本,页434。

正是从这时开始,清廷将圈占的内城民房分拨给旗人。除明朝勋臣贵戚的豪华府第被王公大臣占住外,规定八旗一品官给房 20 间,二品官给房 15 间,三品官给房 12 间,至八品官给房 3 间;拨什库(领催)、摆牙喇(护军)、披甲人各给房 2 间。尔后数年,迁入内城的旗人不断增多,所圈民居不敷分配,清廷曾一度将分配住房的标准照例酌减。但从后来的记载看,旗兵领有住房 2 间,仍是习见的现象^①。分拨旗人房屋的准确数字已无从得知。由于清廷对京旗兵额密而不宣,增加了澄清这个问题的难度。有学者估计:清朝定鼎初,迁入北京的旗下人口约有 30 余万。这一数字与明末北京城人口大致相当^②。若按 3 口人一间房标准来估算,内城房屋当在 10 万间左右。

与清廷在京畿方圆五百里内圈占的大片旗地鸣嚶相应的是,京城内的旗房最初也属国有性质。旗人只有居住权,没有所有权,自然也不准随意买卖。顺治四年(1647 年),清朝建立了买卖田宅税契制度,只以民人为对象^③,不用说也就是基于这个缘故。然而,不过半个世纪的光景,旗房的国有性质已销磨殆尽。

问题在于,清朝统治者恩养旗人“至优至渥”,拨给房宅,圈给土地,又完善粮饷制度,使兵丁所得正项银米收入高于七、八品官,加以种种名目的赏恤,却不能制止他们走向畸富畸贫的分化。京城本是四方货物荟萃流转的大都会,商品经济素称发达。随着商业资本和高利贷资本的膨胀,昔年“从龙入关”的旗人,虽然都从国家分得室庐,但日久天长,贫困者“率多转售与人”。他们只好僦屋以居,并节省钱粮交纳房租^④。这对已经拮据的生计来说不啻雪上加霜。尽管这种现象在乾隆年间才达到严重的程度,它的端倪却显露于康熙初年。康熙三十四年(1695 年)官方调查证实:内城中无房旗人已有 7000 人之多。这件事很快引起康熙帝的关注。一方面他自我安慰说:“无房舍者,七千有余人,未为甚多”,另一方面却也不能不承认,“京师内城之地,大臣、庶官、富家,每造房舍,辄兼数十贫人之产,是以地渐狭隘”^⑤。这里所说“大臣、庶官、富家”,应指旗人中的钟鸣鼎食之家、绅缙素封之户,而成为其兼并对象的,则是窘乏潦倒的旗下“贫人”。兼并现象的滋蔓,损害的不仅是旗人生计,且不利于清王朝统治基础的稳固,难怪会引起统治集团的焦虑。然而作为封建统治者最高代表的康熙帝,却无意遏止这股咄咄逼人的势头,理由是:“若复敛取房舍以给无者,譬如剜肉补疮,何益之有?”既然八旗贵宦富家的兼并所得不准有丝毫触动,解决旗下贫人失房问题又刻不容缓,于是他只好另辟蹊径,下令在内城之外,每旗各造屋 2000 间,无屋兵丁,每名拨给 2 间。八旗共建房 1.6 万间,约费国帑 30 余万两。循着这条成轨,以后的雍正、乾隆、道光等朝曾陆续在京城内外起建旗房,以缓解无栖身之所者的燃眉之急^⑥。在此同时,对内城中愈演愈烈的房屋买卖活动却取听之任之的态度。

旗房的兼并主要是通过价买方式进行的。换言之,当旗房可以堂而皇之地进行交易时,也就凸显了它的私有性质。实际生活中业已发生深刻变化的经济关系要求上层建筑作出相应的调整。雍正元年(1723 年)八旗田宅税契令的颁行,便是调整中举足轻重的一步。这年 10 月,总理事务王大臣等议覆:

“查定例内,不许旗下人等与民间互相典卖房地者,盖谓旗人恃房地为生,民间恃地亩

① 光绪《大清会典事例》卷 1120,中华书局 1991 年影印本,页 130—131。

② 《中国人口·北京分册》,中国财政经济出版社 1987 年版,页 38;《北京历史地图集》,北京出版社 1988 年版,页 32。

③ 康熙《大清会典》卷 53,内府刻本,页 13 上。

④ 《八旗通志》初集,卷 23,页 438。

⑤ 《八旗通志》初集,卷 23,页 438。

⑥ 光绪《大清会典事例》卷 1120。

纳粮,所以不许互相典卖,斯诚一定不易之良法也。应将条奏所称旗民互相典卖之处无庸议外,至旗下人等典卖房地,从前俱系白契,所以争讼不休。嗣后应如所请,凡旗人典卖房地,令其左右两翼收税监督处,领取印契,该旗行文户部注册。凡实买实卖者,照民间例纳税,典者免之。至年满取赎时,将原印契送两翼监督验看销案,准其取赎。倘仍有白契私相授受者,照例治罪,房地入官”^①。

清朝定鼎北京,即由户部在八旗左、右翼设关,派满官征收商税,计货价每两抽税三分^②。当时的“货”,主要是指各种动产,首先是牲畜,其次是作为特殊商品的旗下奴仆。旗人的不动产——旗地、旗房,因不准买卖,故不在税契之列。康熙年间,旗房、旗地典卖活动由地下走向公开,逐渐充斥于旗下,并形成大量白契。所谓白契,是相对红契而言的,即立契双方的私家契约;红契(又叫印契)则是向官府投税铃印的契约。二者虽然都是实际生活中法权关系的书证,但由于官方只承认红契为权利证书,处理纠纷的可靠依据,所以它们的法律效力又是不同的。白契的日积月累,使交易双方经常为交易对象的归属与各自权益构讼不休,矛盾年深日久、纠结难解,给清政府实行管理带来越来越多的麻烦,最终导致旗房、旗地契制度的应运而生。税契,是旗房所有权的法律保证,也是买卖合法化的主要标志。只有当旗房私有权得到清政府事实上的承认以后,才可能建立起这种制度。从此,旗人典卖房地,按规定必须到八旗左、右翼收税监督处领取红契(即官方颁给的财产转让文件);凡实买实卖者照成例每两抽税三分,典买典卖不用纳税。

对于满族人来说,从法律上确认田、宅等不动产的私有,是财产观念的重大进步。康熙《御制清文鉴》卷十三将个人家庭财产叫作“boigon”,释义为“一人(指男性家长)所有之人、地、房”。但这里所反映的已是满族人过渡到农业社会以后形成的财产观念,突出了对土地、房屋等不动产的重视,与其往昔的私有财产范畴却不完全吻合。事实上,满族先民的私有财产仅限于动产^③,不包括农业居民视为生命之源的基本生产资料的土地,以及作为稳定生活所必备的物质保证——房舍。这突出反映了一个渔猎民族与农业民族在私有制发展进程上的差异。满族先民传统的采猎经济,和迁徙不定的生产方式,使他们难以固着于一块土地,即便在栖息一地时,总是在一年当中的大部分时间外出行猎,因此难以形成对不动产的私有观。清朝入关,大举圈占民间田宅不以为意,除了军事、政治上的迫切需要外,与传统观念的绵延存续也并非无缘。从这个意义看,当满族深入到汉族腹地,完全蜕变为一个农业民族,财产观相应由动产扩大到不动产以后,既意味着其私有制度的发展,同时是其内部封建社会关系臻于成熟的重要标志。

同时应该看到,税契制度确立后,旗人对旗房及旗地的私有权仍然是不充分的。这集中体现在国家对旗人不动产买卖的限制方面,也就是严禁与民人交易,并把这种限制叫作“不易之良法”。旗人虽然成为旗房名义上的所有者,却没有充分的支配权,继续受着国家权力的种种干预。这种现象一直苟延残喘到清末。

二 旗房交易的主要形式

旗房私有化的过程,也就是买卖活动走向活跃,买卖方式由简而繁的过程。房屋买卖关系,

^① 《八旗通志》初集,卷70,页1347—1348。

^② 康熙《大清会典》卷34,页4下。

^③ 见《朝鲜成宗实录》卷159,十四年十月戊寅记女真人婚姻所馈财物,及《满洲实录》卷1记努尔哈赤分家时所得“家产”(满文为“aha ulha”,即“奴仆、牲畜”),知满人早先的私有财产有甲冑弓矢、牲畜、奴婢、衣服、什物等等,仅限于动产。

也就是使用权和所有权的转让关系。旗人房屋买卖主要采取了典和卖的形式。

“典”本身并无“卖”的含义，与卖合在一处，成为一种附加条件的出卖。房屋典卖的基本特点，就是作为债务人一方的房主直接以房屋在一定期限内的经济收益（主要是房租）抵算利息，交给典主（也就是债主）。在房屋出典期间，典主拥有使用权、处分权、或转典他人权。房主则保留出典限满后的回赎权。因此，典房是一种所有权与使用权分离的、不充分的房屋买卖形式。康熙年间的一件满文典房白契这样写着：

kubuhe šangyan i fulbu nirui sula fušen i juwan giyan i boobe emu gūsai “g ‘ao” coo ju
nirui hoo guwe yong ni juwe tanggū susai yan sain menggun gaime diyalaha ilan aniya
duleke manggi teni jolibumbi

erebe juwan i da fulhū funde bošokū sotai ajige bošokū hamban uheri akdulaha elhe
taifin i susai ilaci aniya juwan biyai ice jakūn

汉文译作：

镶白〔旗〕富尔布佐领下闲散富绅的十间房，同旗高朝柱佐领下侯国用用好银二百五十两典了，三年过后才准赎。

此系护军校富尔虎，骁骑校索太，小领催韩班同保。

康熙五十三年十月初八^①

关于契约双方的身份，契书说明不详。检以《八旗通志》初集《旗分志》卷七和卷十五，知立契人富绅所隶富尔布佐领为镶白旗满洲第三参领第一佐领；受契人侯国用所隶高朝柱佐领为同旗汉军第四参领第三佐领。因此，这是同一旗分的满洲人将房屋典卖给汉军人的契书。

康熙年间，北京内城的满洲旗人渐染汉俗未深，且多不谙熟汉语、汉文，故写立书契仍习用满文。上引契书并非孤证^②。文化、语言间的隔膜显然在一定程度上妨碍了满洲人随心所欲地从汉族社会中汲取自身发展所亟需的经验和知识，其中包括订立契书的规范化格式和与之相适应的行为准则。因此，早期满文契书普遍带有简陋粗疏的特点也就不足为奇了。以上引契书为例，除列明契约双方身份、对象房数量、契价交付、典当期限、中保人身份、立契时间外，于对象房来源、坐落、质地，出典原因，以及违约责任的说明，均付阙如。而这些条文却是民间契书的基本要素。说明对象房来源，也就是说明房屋所有权来源，早期满文契书缺此要素，与当时旗房私有关系正在发展但尚未成熟的状态也是分不开的。

不过，到了雍、乾以降，满洲人契书行文不仅改用满汉合璧以至纯用汉文，在契式上也与民间小异而大同。下面的契书就很典型：

立典契人正黄旗满洲固山黑格佐领下披甲的达子，有祖业铺面瓦房前后粥铺二间，坐落在德胜门内路南，今因无银使用，情愿典于本旗满洲固山保平佐领下闲散杭日布名下永远为业。言定典价纹银一百二十两整。其银当日交足并无欠少，言定二十年之后银到许赎。自典之后若有来路不明、重复典卖、托〔拖〕欠官银、满汉亲族人等争竞，俱系本佐领黑格、骁骑校苏起、领催刘喜一面承管。恐后无凭，立此典契存照。

乾隆十年 月 立典契人达子〔押〕^③

^① 本文所引契书凡未注明出处者均为中国社会科学院近代史所图书馆收藏。满文契书系用国际通用罗马字母转写。

^② 王钟翰：《康雍乾三朝满汉文京旗房地契约四种》（《清史续考》，华世出版社1993年版）引康熙三十二年满文房契；又见本文所引康熙四十八年满文房契（附表编号1）。

^③ 原契为汉文繁体，本文改作简体，下引各契均同。

(满文内容相同,从略)

这件契书取满汉合璧体,其中就立契人身份、对象房情况(产权来源、坐落、间数、质地)、出典原因、受契人身份、立契手续(契价的议定与过付)、权利和义务(回赎期限、立契人违约或对房屋所有权发生争执时的责任承担)等条款逐一作了说明。至此,满洲旗人典契的形制已基本完备。

在旗人典契中,出典一方一般称“业主”“原业”“原业主”“本主”“房主”;典买一方称“典主”“置主”“银主”“现业主”。关于典价收付,称“典与(于)……名下为业”,而不书“永远为业”。对回赎期限亦有明文规定。说明出典人虽然将房屋典给典主,作为所得借款利息的补偿,但名义上仍保留着房屋所有权和期满回赎的权力,这正是典与卖的主要区别。当然也有例外,如上引契书称“典于……名下永远为业”,就是一例。这种措辞主要用于典期较长或老典契中(说详后文)。

清前期,旗人典主为了达到使原业主“日久难赎,名典实卖”的目的,普遍利用“多勒年限”的手段^①。典房回赎的期限少则三五年,一二十年,多者长达50年,甚至100年。一些老典房契根本不注明回赎期^②。

另一方面,由于清初旗房的国有性质,旗人缺乏明确的所有权意识。所订回赎期限,只是允许原业主回赎的上限,即确保典主经济利益而对原业主课以不得妄自赎回房产的起码年限,至于它的下限却不明确。如康熙五十四年(1715年)旗人拉巴的满汉文典契规定“一百年为满,银到许赎”,满文体写为:“emu tanggū aniya jalun amala da menggun bufi jolisi”^③,意即“一百年满了以后原价取赎”,但回赎期限的下限究竟“后”到哪一年为止,没有说明。这实际意味:回赎的时效毫无限制,当原业主无力回赎而年限已满之后,名义上的回赎权将无限期保留。迟至乾隆前期,旗人契书中还有“以〔一〕典五十年之外许赎”,“以〔一〕典五十年之后许赎”,“二十年后银到许赎”之句^④。仍旧沿袭了清初的旧俗。时效限制也就是有关权利的产生所需要的期限(占有时效)或请求权消灭的期限。在汉族历史上,田宅典当的回赎时效限制在唐宋年间就存在了^⑤,而满洲人的这一概念却姗姗来迟。

回赎期限长和限满以后房屋所有权的不确定性,与旗人房屋买卖关系的发展形成日益尖锐的矛盾。乾隆二十年(1755年)户部奏称:“近年以来,案牍日多,构讼不息。臣等伏思,康熙年间典卖房地,至今多则八九十年,少亦三四十年。”^⑥从这时起上溯八九十年,时当康熙初年,其间因典当事件酿起的讼案连篇累牍,以至令官方一筹莫展。特别是在旗房辗转典当的场合下,一所旗房的所有权无异于被逐次分割,并形成一房数主的复杂局面。有鉴于此,清廷在乾隆三十五年(1770年)正式宣布:凡典契“载有二三十年至四五十年以上者,令现在主(即典主)一体上税”,改典为卖;所有积年典契“不准控赎”;又将旗人典契载年份与民人划一办理,“统以三五年以至十年为率,概不税契,逾限听典主执业”^⑦。从此,旗人典房期限被严格限定在十年以内,在房屋所有权上存在的混乱现象大为减少了。

清政府的定例是对实际生活中法权关系的概括和规范,也是旗房私有化在上层建筑的反

① 《清高宗实录》卷557,页6下。

② 请见本文附表。

③ 王钟翰《康雍乾三朝满汉文京旗房地契约四种》,《清史续考》。

④ 见附表8号、10号、14号。

⑤ 《宋刑统》卷13,民国7年国务院法制局重校天一阁本,页5下—6上。

⑥ 《内务府来文》,中国科学院民研所等编,《满族历史档案资料选辑》1963年铅印本,页136。

⑦ 《户部则例摘要》卷16,乾隆五十八年刻本,页10上。

件^①，预先剥夺了原业主改典为卖时加找差价的权利。

约自乾、嘉年间起，找价做法开始流行于旗下。这首先是由于受到民间惯例的影响，其次则基于原业主不断以“告找告赎”来反抗典主苛剥的努力。嘉庆二十一年(1816年)，苏那同嫂将祖遗住房一所典给麟春，当时言明典价银200两整，一典八年为满。道光六年(1826年)，典期已逾。苏那与嫂因无力回赎，只好改典为卖，并立杜绝房契如下：

立杜绝字人系镶白旗满洲嵩明佐领下马甲苏那同嫂□□氏，有本身自置住房一所共计十三间半，坐落在总布胡同路北，典给正蓝旗满洲佐领麟□名下永远为业。今因无力回赎，当面言明将房价前后找清并无欠少，已〔以〕后如拆挪改移转行典卖以及遵例〔过〕税均与原业主无干。恐后无凭，立杜绝字存照。

(立杜绝字人、中见人签名及年月均从略)^②

契中有“将房价前后找清并无欠少”句，证明原业主在立新契时得到若干款项的补偿，但具体数额不详。道光十八年汉军姚明山将孟端胡同房产以3000吊的价格出典，原典契书除正文外，于下方空白处写有“现于道光二十九年七月十三日又付钱一百吊，言明前后业主以〔已〕逾八年之现〔限〕，均无力回赎，全中言明任凭典主过税”云，显系改典为卖时补注。相对3000吊典价而言，后付的100吊不过是杯水车薪，但这区区100吊钱，看来也就是典主补给的找价^③。又，道光九年巴衍善将瓦房14间典给宗室满某，典价清钱400吊；道光十二年重填卖契，契价清钱600吊^④。这多出的200吊显然就是加价。从这些事实不难得知：清中叶以降，旗人中改典为卖时的找价不再是寥若晨星的现象，惟加价的多寡视具体情况而大相径庭。

房屋的典买典卖，是封建社会里高利贷资本转化为不动产资本的一种普遍形式。高利贷者为了达到低价攫取房产的目的，采取了种种非法手段，除了在改典为买时尽量不找价或少给价外，司空见惯的还有：

违例老典。乾隆三十五年定例后，典期在10年以上者即为非法，“一经发觉，追交税银，照例治罪”^⑤。但在实际生活中，于典契上多写年份甚至不写明典期的例子却屡见不鲜。尤其道光以降，清统治日益衰朽，对社会的控制力大为削弱，旗人中违例老典现象遂畅行不衰^⑥。

契内多写修理费。房屋在出典期间有时是要加以维修的，因房屋所有权仍隶属原业主，维修费用由原业主承担一部甚至全部，从表面看似乎也合情合理。在这方面，旗人契书中有着不同的规定。有的契书规定：“大修两家，小修典主”，或“大修房主，小修银主”，即费用由契约双方承担，原业主要承担其中的主要份额^⑦。但在大多数场合，这笔开支却无条件地强加在原业者身上。兹将契书中有关条文择有代表性者胪列如次：

- 1、其应修理需要银两，典主记帐，赎房之间〔日〕，将修理用过银两并房价交完，方准回赎。
- 2、如有堆〔坍〕他〔塌〕倒坏□典主修札〔理〕将所有银两上系。
- 3、任凭典主修理房屋居住，每间房做价银二十两，取赎之时照数交还不许短少。
- 4、其房现糟旧，由置主自变，永无反悔。
- 5、日后修理工料钱随时上契，不用通知，系〔俟〕回赎之日如数归还方许赎。

① 《清高宗实录》卷557，页6下；《内务府来文》，《清代档案史料丛编》第5辑，页86。

② 原契存北京大学图书馆善本部。见附表32号，37号。

③ 附表49号。

④ 附表41，43号。

⑤ 乾隆《户部则例摘要》卷3，页12上。

⑥ 附表18号，45号，47号，50号，51号，52号。

⑦ 附表11号，23号，24号。

6、因群房糟朽俱得翻盖修理□估写修理钱四百吊整。

7、如有添盖房间大小修理，不必通知业主自行修理粘单上契，如赎房之日一并清还。

8、自典之后有修补坍塌等项另计粘单（是契附粘单，上书：“于道光十二年五月修盖门房五间共合钱四百二十吊”）。

9、日后如有坦〔坍〕坏修立〔理〕工料钱随时上契不必通知原业主常姓，回赎之日原典价一百八十吊外，修立〔理〕钱照数归还方许回赎（是契上又补注：“现有修理坦〔坍〕坏房墙等共钱一百吊随时上契”）。^①

房屋出典期间的工料修理费往往是一笔可观的开支，如道光六年满洲旗人忠庆同家人景生将绒线胡同房一处出典时，典价450吊，但契书上“估写”的修理钱就达400吊。这就是说，不管典主用于房屋修理的实际开支有多少，忠庆不交出850吊钱，就别想回赎。又如道光六年萨克升阿典契，原契价1200吊，但典主于典期届满之际以“修盖门房”名义报上费用420吊。这样一来，就给原业主回赎增加了更大的难度。问题的关键还不在于回赎价格的加码，而在于典主完全可以利用“工料钱随时上契不必通知原业主”一类的规定，在工料费报价上大做手脚，或以少报多，或任意添盖，总之是要置原业主于欲赎无力的窘境。

有清一代，房屋典买卖在北京旗人中之所以盛行不衰，原因大致有三：其一是为了逃税，以及在与民人交产时逃避纠查；其二是守业的心理，典卖按理可以回赎，因此可使出典者免去出卖祖业（即所谓“败家”）的耻辱；其三，为高利贷资本廉价地兼并房产提供了重要手段。

除了典买外，高利贷者廉价攫取旗人房产的另一惯用手段是抵押。抵押，在这种场合又叫指房借银。即债务人向高利贷者长期借银，并以房屋为抵押物。过若干年后，本利累积，无力偿还，债主便将房屋占为己有。这种情况下的房权转手，自然低于平均房价。抵押与典卖的区别：前者采用借贷方式，负债者按期向债主支付利息；后者却是暂时转移房权，即负债者直接以房屋在一定期限内的经济收益（房租）抵算利息，交给债主（典主）。实际上两者异曲同工，都是高利贷者巧取豪夺的方式。于是，借高利贷——房屋出押——丧失房权，便构成指房借银中屡见不鲜的三部曲。乾隆二十八年八月和三十二年正月，镶蓝旗汉军陆世俊曾先后两次从高利贷者鲁某处举债清钱陆拾千整（即六十吊）。借钱时要立借据。借据上写着：“言明叁分行利，如利不到中保人一面承管”。清制，私人间借贷是合法行为，但为了约束高利贷者牟取暴利，规定了利率的最高数额。《大清律·户律·钱债》明文：凡私放钱债，每月取利不得过三分，年月虽多不过一本一利；违者，笞四十，以余利计赃，重者坐赃论，罪止杖一百^②。所谓：“一本一利”，即利息不得再滚入原本利息。如借银一两，按每月三分取利，积至三十三个月以外，利钱已满一两，与本钱相等。此后负债年月虽多，不准再照三分算利，即使五年十年，也只能以一本一利为限。违制者要给以重惩。但以上规定只是官样文章，实际上未能有效制止高利贷的苛刻。仍以前举旗人陆世俊为例，他从鲁某举债清钱陆拾千后，迫于生活压力，不得不继续饮鸩止渴，在乾隆三十二年七月再次向鲁某借钱肆拾千整。由于债台高筑，清偿无望，他终于在这年7月将住房抵押给债主，并写立契书如下：

立找押房契人镶蓝旗汉军周玥佐领下领催陆世俊，因无钱使用，将自置瓦房三间座〔坐〕落銮仪卫夹道路南，有老契纸一张，押到鲁名下借现钱肆拾千整。叁〔次〕共借找押钱壹佰千

^① 依次为附表第5号、7号、8号（10号行文类同）、18号、29号（25号行文类同）、34号、36号（39号行文类同）、38号、44号契。

^② 《大清律例通纂》卷14，嘉庆十四年刻本，页1上。

整,将押老契纸为凭。同保人说合,利息全改坐〔作〕分半行利。每月初五日取房租,利息钱壹千伍佰文。如一个月房租、利息不到,鲁姓要房,如钱、房不到,有中保人一面承管,恐后无凭立此借找押契存照。

有老契一张 此纸一张

中保人 领催陈明(押)

乾隆三十〔二〕年七月 立借找押〔契〕人陆世俊(押)

立契人陆世俊前后三次共借钱壹佰千整(约合 100 两银)。利息虽然由原来的三分改作一分半,已违反官方“年月虽多不过一本一利”的定例。随着房子被抵押,陆世俊除每月交利息壹千伍佰文外,还必须交纳房租。这些开支对于早已入不敷出的负债人来说足以构成不堪承受的重负。债主显然也了解这一点,所以才会乘人之危,胁迫负债人同意接受“如一个月房租、利息不到,鲁姓要房”的苛刻条件。结果可想而知,房子很快就落到了鲁某名下^①。嘉庆间满洲旗人得硕亭所作竹枝词中一针见血地指出了京城内高利贷活动猖獗给旗人造成的严重伤害:“利过三分怕犯科,巧将契券写多多,可怜剥到无锥地,忍气吞声可奈何”。据他讲,高利贷者放债,都采取八分加一的办法(如借 8 两算作 9 两);为了避开官府取利不得过三分的成例,又强迫借款人在借据上虚写若干,如借银十串写作百串之类,“旗人尤受其害”云^②。

在大量的旗房交易中,与典卖等形式交织发展的始终是直接的买卖。至迟到康熙后期,同一旗分乃至不同旗分间的旗人互相买卖房屋活动已相当活跃。下引康熙四十八年(1709)满文卖契就是一件弥足珍贵的书证:

elhe taifin i dehi jakūn aniya uyun biyai juwan emu de abida nirui sula ušiba i ping dzi
men dukai tule kiyoo išun dekdere ergi amargi gencehen de bisire juwan emu giyan wase
boobe emu jalan arana nirui sula henpot duin tanggū orin yan menggun bume udame gai-
ha ere juwan emu giyan booi dolo bisire langui juwe paidzi ilan boo dorgide giyalaha un-
defun be gemu ašaša burhū

ere be ajige bošokū mungkidei tulesun se akdulaha

译汉文作:

康熙四十八年九月十一日,阿必达佐领闲散五十八所有平子〔则〕门外桥东北墙根处十一间瓦房,同参领阿拉纳佐领闲散翰波特给四百二十两银买了。此十一间房内所有之栏柜二、牌子三,屋内隔断用的木板都不能挪动。

此系小领催孟齐德依、图勒逊等保了。

这件契书形制朴拙,与前引康熙年间满文典契堪称珠联璧合,且更具特色。首先是文字使用上,仍未脱早期满语印迹,如称墙根为“gencehen”,木板为“undefun”,东北方为“šun dekdere ergi amargi”^③,均为规范化满语所不取。不过,从“wase”(瓦)、“kiyoo”(桥)、“giyan”(间)、“lan-gui”(栏柜)、“paidzi”(牌子)、“ping dzi men”(平子门)等诸多汉语借词的使用上,汉族文化潜移默化影响已一目了然。平子〔则〕门为元代旧称,明正统年间改阜城门,清沿明称,惟民间犹呼平则门。因知这是一件涉及阜城门附近房屋买卖的契书。作为房屋附产一同出卖的栏柜、牌

① 附表 13 号。

② 得硕亭:《草珠一串》,载《清代北京竹枝词》北京出版社 1962 年版,页 51。

③ 只有在满文老档中,才经常使用如此累赘的方位表示法(直译为“太阳升起的方向北方”,用指“东北方”。)以后,表示“东”的方位词为“dergi”,当系“dekdere ergi”(升起的方向)两词的一头一尾“de”“rgi”拼合而成。

子都是店铺中习见用物,栏柜即隔开商家与顾客的长柜,牌子挂在墙上用于记帐或记事。这些附产的性质或可说明,被出售的是一栋用于商业活动的铺面房^①。在笔者所见旗人房契中,买卖铺面房的例子并非偶然一见,但这是为时最早的一件。

这件契书未说明契约双方的旗属,检以《八旗通志·旗分志》,同一参领而辖阿必达、阿拉纳两佐领的唯有正红旗蒙古左参领^②。这样一来,关于立契人的族属就出现了两种可能。一种可能,这件满文契书出自蒙古人之手。清朝肇兴时期,喀喇沁、察哈尔等部蒙古人被大批编入八旗,习满语,用满文,为当时的时尚^③。同时,也不能完全排除立契人为蒙古旗下满洲人的可能。清初创立八旗组织,原本就是多种民族成份的结集。以后,归附日众,人口加增,分设蒙古、汉军八旗。但满洲旗内的蒙古成份并未因此减少,与此同时,蒙古旗中也混杂了不少满洲人。不过,立契人的族属在这里并不重要,重要的是蒙古旗中流行满文这一事实。

有清一代,旗人卖房有白契、红契之别。雍正元年(1723年)规定旗人买卖房屋必须税契后,买主往往视此为额外负担而百般规避。再者,旗民交产有干法禁,不得不取私相授受的方式。有此两条理由,足以使卖房白契充斥于旗人中间。当然,也有许多旗人旨在使自己的合法交易得到法律的充分保护,在八旗两翼税务监督处税契,故形成大量红契。

由于旗人、民人隶属不同行政系统,税契机关也不同,导致两者红契在形制上的区别。清代民间卖房红契的全套文书由草契、官契、契尾组成。草契即契约双方的原始依据;官契是税契时领取的官刻契纸,行文同草契,钤有官府印文;契尾是税契后粘附契纸末尾的官文书。契尾格式例由皇帝裁定,各省督抚指令布政司印刷编号发给各州县地方官,在办理税契手续时使用。清初对契尾的使用几经反复,到乾隆年间稳定下来,形成全国统一的官文书。

旗人红契均取满汉合璧书写,两种文体内容相同。契式主要有两种,一种为手写卖契,另一种为左右翼户关刻印的执照。执照也就是官刻契纸,其中又有卖房执照和买房执照之别。卖房执照与手写卖契均由卖房人写立并署名画押,税契后由买主收存^④;买房执照则系买主置产后未及时税契,若干年后到左右翼户关补办手续时领取,与前者不同的是,后者由买主写立署名画押^⑤。前面提到的改典为买执照实际上也是买房执照的类型之一。红契所钤印文,一为八旗左(或右)翼管税关防的长方形印,一为立契人所在佐领长官(亦叫佐领)的图记。契书骑缝处则手书“卖字××号”。这些便是旗人红契别于民间红契的主要特征。

关于卖契反映的房屋买卖关系,不妨以乾隆四十三年(1778年)穆隆阿契书为例,并略作说明:

立卖房契人系镶蓝旗满洲铁柱佐领下护军穆隆阿有本身房一所共计六十五间,坐落阜城门外内孟端胡同内路北。今情愿卖于本旗宗室玉鼎住佐领下闲散宗室文魁名下永远为业。言定价银三百三十五两整,其银当日交足并不欠少。自卖之后如有来路不明重复典卖拖欠官银亲族争竞等情,俱是佐领铁柱、骁骑校伯儿或、领催德什布全卖主穆隆阿等一面承管。

当堂收税银十两零五分

① 是契的下手契为铺面房,可作为一个佐证。见近代史所图书馆存乾隆二十七年三月十二日宛平县民张顺典房契。因事涉旗民交产,本文附表未录。

② 见《八旗通志》初集,卷11,页208,209。

③ 从契中人名看,阿必达(abida,出自梵文,意为“无量光”,系喇嘛教用语)、翰波特、孟齐德依、图勒逊均似蒙古人名。据《八旗通志》初集卷11,页208,佐领阿必达之子叫五十八,是否就是立契人已不可考。

④ 见附表31号。

⑤ 见附表55号,60号。

骁骑校伯儿或(押)

乾隆四十三年 月 日 立卖契人穆隆阿(押)

领 催德什布(押)

(满文体内容同,从略)

旗人卖契行文与典契大体相同,最重要的区别在于说明房屋所有权的完全转移,所以凡典契中使用“典”字处这里均写为“卖”字,并注明“卖于××名下为业”或“卖于××名下永远为业”。因为经过官方收税验契,所以卖契必书明税银数额(契税每银一两征三分,清末宣统年间增至九分。)

关于房屋来源,因涉及交易可靠性问题,故为买主所重。清初旗房由国家无偿拨给,以后世事变迁,递相转手,房屋来源渐趋多样。反映在契书中,遂有“本身”“祖业”“祖遗”“祖遗分产”“自置”“自典”“老典”种种区别。

旗人卖房,十之八九基于经济的拮据。但至少在某些场合,也寓有倒卖牟利的动机。光绪十九年(1893年)十月,内务府包衣、候补员外郎庆绪购得总布胡同房产一处,共115间,买价银2800两整。三年后转卖给庆德堂时,却得银12500两^①。就是低价买进高价售出的一个典型事例。

旗人卖契,普遍要说明违约责任的担保人,以免一旦出现来路不明、重复典卖、拖欠官银、亲族争竞等意外问题时损及买主权益。具体规则有四种,即“由卖主一面承管”;“由中保人一面承管”;“卖主与中人承管”;以及由卖主和所在佐领官员共同担保。

中保人不是契约当事人,而是当事人订立契约时在场的人。清代民间卖房红契上署名画押者除立契人、中保人外,还有“左邻”“右邻”“房牙”“总甲”“代书”。民间交易受宗法制影响,习惯上要“先问亲邻”,如购买条件相同,亲邻有先买权。房牙是由官府认可的为买卖双方从事说合磋商并收取一定佣金之人;总甲是十甲(甲是城市基层行政组织)之长;代书则是官印契纸上的代笔人。从有关人等的署名画押中,不难看出封建宗法关系、人身依附关系、政治等级关系在民间交易中根深蒂固的影响。房屋所有权的纯粹形态,应是完全的、自由的,即排斥一切它人、只服从自己个人意志的所有权。这在封建社会里显然是不可能实现的。相形之下,旗房买卖则受到更严格的限制,按规定必须“呈明本管佐领”^②。因此,在旗人卖房红契上签名画押的可以没有中保人、说合人,却不能没有卖主所在佐领的大小官吏——佐领、骁骑校、领催。他们的在场,已成为合法交易的必要保证。雍正帝胤禛曾说:“佐领之管佐领下人,无异州县之于百姓”^③。足见旗人尽管基本上掌握了房屋所有权,并不能像商品所有者任意支配自己商品那样去处理房屋,而必须在国家权力的代表佐领的直接监督控制下进行。同时还受到不准旗民交产等法令的束缚。

旗人卖契末尾,一般还要说明上手契的处理。上手契是相对本契而言的。本契指转让权利之人亲自订立的转让权利契书,上手契(又称随契、随带契、老契)指转让权利之人以前在受让权利时收执的书契。上手契的交待,是原业主的一种义务,也是产权合法的重要凭证。故旗人交易亦如民间,都很注重上手契的保留。因此,随着房屋所有权的辗转易手,上手契也就越来越

① 附表58号,59号。

② 嘉庆《大清会典》卷16,内府刻本,页17下。

③ 雍正《上谕八旗》卷5,四库全书本,页59上。