

当代中国人文大系



明清土地契约文书研究

修订版

杨国桢 著



中国人民大学出版社

当代中国人文大系



明清土地契约文书研究

修订版

杨国桢 著

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

明清土地契约文书研究/杨国桢著. 修订版.
北京: 中国人民大学出版社, 2009
(当代中国人文大系)
ISBN 978-7-300-10740-0

- I. 明...
- II. 杨...
- III. ①地契-研究-中国-明清时代②合同-研究-中国-明清时代
- IV. F329.48 D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 083944 号

当代中国人文大系
明清土地契约文书研究 (修订版)
杨国桢 著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242(总编室)		010-62511398(质管部)
	010-82501766(邮购部)		010-62514148(门市部)
	010-62515195(发行公司)		010-62515275(盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京山润国际印务有限公司		
开 本	155 mm×235 mm 16 开本	版 次	2009 年 6 月第 1 版
印 张	26.5 插页 2	印 次	2009 年 6 月第 1 次
字 数	396 000	定 价	55.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

“当代中国人文大系”

出版说明

改革开放以来，中国社会的变革波澜壮阔，学术研究的发展自成一景。对当代学术成就加以梳理，对已出版的学术著作做一番披沙拣金、择优再版的工作，出版界责无旁贷。很多著作或因出版时日已久，学界无从寻觅；或在今天看来也许在主题、范式或研究方法上略显陈旧，但在学术发展史上不可或缺；或历时既久，在学界赢得口碑，渐显经典之相。它们至今都闪烁着智慧的光芒，有再版的价值。因此，把有价值的学术著作作为一个大的学术系列集中再版，让几代学者凝聚心血的研究成果得以再现，无论对于学术、学者还是学生，都是很有意义的事。

披沙拣金，说起来容易做起来难。俗话说，“文无第一，武无第二”。人文学科的学术著作没有绝对的评价标准，我们只能根据专家推荐意见、引用率等因素综合考量。我们不敢说，入选的著作都堪称经典，未入选的著作就价值不大。因为，不仅书目的推荐者见仁见智，更主要的是，为数不少公认一流的学术著作因无法获得版权而无缘纳入本系列。

“当代中国人文大系”分文学、史学、哲学等子系列。每个系列所选著作不求数量上相等，在体例上则尽可能一致。由于所选著作都是“旧作”，为全面呈现作者的研究成果和思想变化，我们一般要求作者提供若干篇后来发表过的相关论文作为附录，或提供一篇概述学术历程的“学术自述”，以便读者比较全面地

了解作者的相关研究成果。至于有的作者希望出版修订后的作品，自然为我们所期盼。

“当代中国人文大系”是一套开放性的丛书，殷切期望新出现的或可获得版权的佳作加入。弘扬学术是一项崇高而艰辛的事业。中国人民大学出版社在学术出版园地上辛勤耕耘，收获颇丰，不仅得到读者的认可和褒扬，也得到作者的肯定和信任。我们将坚守自己的文化理念和出版使命，为中国的学术进展和文明传承继续做出贡献。

“当代中国人文大系”的策划和出版，得到了来自中国社会科学院、北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学、复旦大学、南京大学、南开大学等学术机构的学人的热情支持和帮助，谨此致谢！我们同样热切期待得到广大读者的支持与厚爱！

中国人民大学出版社

修订版序

土地所有权史研究与乡村社会经济史研究相结合，是土地契约文书研究的重要领域和方法，日益引起中国法制史、社会史、经济史研究者的重视。拙著《明清土地契约文书研究》是改革开放初期利用明清土地契约文书研究乡村社会经济史、土地所有权史的成果，1988年4月由人民出版社出版。该书出版10年后，承蒙史学界朋友的关爱和拔擢，荣获首届郭沫若中国历史学奖。事毕，郭沫若基金会要我提供一份内容介绍，我写了如下文字，表述撰写的意图和意义：

基于“土地契约文书是土地权利关系的法律文书”这一认识，作者试图透过土地契约文书反映出来的土地所有权内部结构及其历史运动，揭示明清社会演变的底蕴。同以往许多关于中国土地制度的研究不同，作者没有机械地套用近代欧洲的所有权范畴来分析中国传统的地权关系，也没有纠缠于“所有”、“占有”之类概念的界分，而是通过大量的实证性研究，考察封建土地所有权内部结构的运动，主要着眼于所有权结构中在纵向上多层权利的分离组合。认为中国封建社会的土地所有权，不是完全的、自由的土地所有权，它的内部结构是国家、乡族两重共同体所有权与私人所有权的结合。中国封建土地所有权的运动，表现为这几种互相结合又处于互相排斥状态的所有权之间在同一结构内地位的更替与消长。在中国传统社会，土地私人所有权的发展，始终未能摆脱国家和乡族土地所有权的附着和制约。明清时期土地私有权的进一步发展，也没有发育成纯粹的、绝对的形态。地权关系的分化只是导向产权的多重分割，并没有导致封建土地所有制的崩溃。私人所有权之上附着共同体所有权，是由个人社会地位身份化，个人不具有独立的自由的人格这一基本的社会关系所决定的。这是中国传统社会



土地财产关系的特质，也是中国封建土地所有制“僵而不死”的一个重要原因。从所有权史研究得出的这种解释，显然提供了一个更深刻也更易于实在地把握的认识角度。

从土地所有权制度与租佃制度变迁的互动关系进行考察，作者指出了“永佃权”和“田面权”的本质区别，“永佃权”即永久耕作权，不得转佃、买卖，反映的是土地所有权与土地使用权的分离，属于租佃制度的变化；“田面权”除永久耕作权外，还有改变土地用途（如造坟、置屋）、转佃、买卖的权利，反映的是土地所有权的分割，属于所有权制度的变化。传统说法用永佃制概括“永佃权”和“一田二主”，是不尽符合历史实际的。这一见解虽然不一定为所有历史学家所接受，但对澄清某些模糊的误解，深化所有权制度变迁的研究，大有裨益。

中国没有西方那种明确地规范所有权范畴的罗马法传统，不存在与西方法律制度相对应的私法体系，所有权观念模糊，但在民间经济活动中的契约行为，都遵从地域性的“乡规”、“俗例”、“私例”，使用独特的习惯用语，具有一定的规范性。作者运用现代法学观念作了初步整理和分析，着力对在通常字、词典中或找不到相应的义项，或根本未列为词条、无从查找的契约用语，作出诠释。这种契约学的方法，在过去某些学者的著作中，也曾采用过。但把它作为最基本的途径和方法并加以系统的深入的运用，则是本书的特点。

在关于中国传统社会经济结构及明清社会变迁等基本问题上，本书也进一步论证和丰富了傅衣凌先生建立的中国传统社会解释模式，诸如中国传统社会弹性论、多元结构论、公私体系论、乡族论、明清社会发展迟滞论。虽然其中蕴含的某些新的认识倾向未能更准确更清晰地表达出来，有待进一步更新和完善。

以契约文书证史，把所有权史研究与经济史研究结合起来，揭示中国传统社会向近代转变的障碍所在，是一个富有学术生命的课题。近代中国革命经常以财产权的急剧更迭为中心，但人们对财产权的观念却未发生现代化的转型。直到今天，产权的不确定性和模糊性，仍是中国经济向现代体制转变中难以解脱的一大困扰。从这个意义上看，对明清土地所有权内部结构及其历史运动的研究，还蕴含着相当深刻的理论和现实意义。



同年，为庆贺著名经济史专家李文治先生九十寿辰，我写了《中国封建土地所有权史研究断想》，发表在《中国经济史研究》1999年增刊上。我对利用土地契约文书研究土地所有权史作了如下简要的回顾：

20世纪60到80年代，我追随恩师傅衣凌先生研究明清社会经济史，尝试利用民间契约文书剖析农村经济和土地关系。在中国封建社会经济结构的总体认识上，我服膺傅先生的“弹性论”、“多元结构论”和“公私体系论”，并以此作为学术实践的钥匙。傅先生的研究侧重于生产关系的角度，还有许多发展的空间，我选择的是土地所有权形态演变的角度。我之所以对中国封建土地所有权史发生兴趣，这是因为：

一、20世纪50年代以来国内学界围绕中国封建社会经济结构和土地所有制性质的讨论，焦点集中于土地所有制形式即国有或私有的争论，而对土地所有权形态，多以绝对的、一元的土地所有权观念为指标去理解，我感觉这不符合历史的实际，无助于问题的解决。

二、所有权是所有制的表现，在每个历史时代中的所有权以各种不同的方式，在完全不同的社会关系下面发展着，不仅特定的社会所有制形式有与之相适应的所有权制度，而且所有权制度的变化也反过来影响和促进所有制关系的变革。但一般认为，中国封建社会不存在与西方法律制度相对应的私法体系，那么，中国传统的所有权制度又是如何规范和运作的？这是一个有待解开的奥秘。这不仅是中国法制史，也是社会史、经济史不可回避的课题。

三、国际学界特别是日本学者在这方面的研究已有不少成果，颇具启发，但由于史料掌握的困难和诠释专有语汇的分歧，存在不小的争议。作为本土学者，理应做出积极的回应。

沿着傅先生开辟的道路，结合个人整理民间契约文书的学术实践，我把视界锁定在明清时代东部沿海地域这一特定时空的“民间契约秩序”，即地域性的、民间层次的、非正式的产权变动运作规则，以核心产权——土地所有权作为对象，进行实证研究。当时所做的工作，集中反映在《明清土地契约文书研究》一书中。该书“序言”重申了我在1982年“中国封建社会经济结构学术讨论会”上提出的“私有产权与共同体所有权结合



论”。我至今仍认为，对中国式封建土地所有权观念的这一认识，比较接近和符合传统思维习惯和实践方式。理由是：

一、这一立论的历史社会根据是所有者主体的多元性。我把所有者主体分成三个层次：国家（大共同体）、乡族（小共同体）、私人，各有不同的所有权利，或强或弱、或隐或显地制约着产权的移转和变更。国家对私人所有权的干预，并不只是行政权，而是含有作为所有者的权利。如果不具有所有者的身份，官府行政权力不可能那么大。我借用傅衣凌先生的“乡族”概念表述血缘性或地缘性的地方共同体，它对内部成员土地财产移转的“先买权”设定等等，也含有作为所有者的权利。而在私人层次，所有权也可以再分割成复式的（如“一田二主”），由多人分享。这是对当时国内主流观点——所有者主体只能一个——的否定。后来许多研究中国封建土地关系史的论文和著作，从不同的角度、方法、史料，也证明了中国封建土地所有者主体多元性的事实。尽管所有者主体多元性结合的具体方式是千奇百怪、复杂多姿，但特殊性寓于所有者主体多元的普遍性之中，是经得起科学的反复的历史论证的。在当代社会经济生活的现实中，所有者主体单一的观念已被打破，符合中国国情的产权制度既与传统断裂，也有连续性的一面。比如现行的房屋财产所有权制度，个人可以享有“全产权”（完全的房屋所有权），也可以是“三分之二产权”（三分之一为单位所有），就是所有者主体多元的体现，而房屋占有的土地，个人或单位只有使用权，所有权是国家的。套用传统的思维架构，这就叫“面”、“底”分立。因此，建立在所有者主体多元性事实基础上的这种分析思路还是有理论穿透力的，不失为研究中国所有权史的一个学术门径。

二、中国传统的土地所有权缺乏法律和法学的明确界定，人们也不用权利与义务之类的语汇来思考，处理财产关系的文字表述存在地域性的差异，甚至同一名词、术语，在不同地域、不同场合可以表述出不同的内涵，各有一套调整和分配利益关系的民间习惯、乡规俗例，作为心照不宣的非正式规范，这就是在民间社会反复运用提炼出来的习惯法。清末民初启动的法律近代化，是在废弃律例系统，借鉴西方法律制度的同时，整理、吸收民间习惯中的合理要素，上升为法律的过程。那么，



研究中国封建土地所有权史，也可以借助法学知识从原本的话语和意义世界中感悟出权利、义务的法文化要素，重构中国式封建土地所有权的内在结构。尽管所做的加工还很粗糙，需要不断深化，但这种学术取向，是符合学理的。

我在世纪之交之所以作如上的强调，是因为当时中国经济史学界一般是从剖析生产关系的角度利用土地契约文书的，对土地权利关系的关注稍嫌不足。也有感于某些论者并未领会傅先生学术遗产的精华所在，东施效颦，或隔靴搔痒，曲解傅先生研究遗制遗俗的原意。这样说，并不代表本书已经做得很好。实际上，还远远不够，比如：中国的“永佃”土地权利，与西方永佃权的法律观念有所不同，借用永佃权一词似乎会引起混淆；“一田二主”的土地权利，乡族共同体的土地权利，对稳定农民土地权利的作用，也有待深入论证。构建中国式的土地法权话语系统，是一个大工程，有必要进一步探讨中国封建土地产权制度的正式和非正式规则或习惯，特别是对地域性非正式的习惯法或规范性知识进行系统的梳理和改造，给予理论重建。这不是本书的任务，所以，在完稿时就兴起了研究中国契约学的念头。

在本书出版之前，我到日本、美国访问研究，开始尝试写作中国契约学概论，以斯坦福大学胡佛研究所东亚图书馆所藏资料为基础，在一年中写了60余万字的札记。我感悟到中国传统的契约关系不能按照西方私法的权利概念来分解，而具有显明的中国特色。所谓特色，就是不合世界主流话语的规范，自成一套。对中国社会经济发展而言，它具有推动变革的因素，也有妨碍变革的因素，不宜全盘否定，也不能全盘继承。但要理出特色之所在，有许多基础工作要做。我趁出访的机会，和海外学者交换看法。我在日本京都大学人文科学研究所举办的“明清时代的国家与社会”共同研究会上，讲明清契约学引论；在名古屋大学，与日本史教授探讨日本与中国土地文书格式的异同，和东洋史博士生讨论清代闽北土地文书用语；在东京大学东洋文化研究所，参加“17世纪以降东亚公私文书的总合研究”的共同研究会，介绍我对中国土地文书体系的理解，应邀撰写论文《从经账到断杜》、《中国学术界对明清契约文书的搜集与整理》，和朝鲜史学者官鸟博史先生讨论中朝古代土地文书的比较。在美国哈佛大学费正清东亚研究中心举办的讲座上，讲明清时代土地所有关系的契约形式；在加州大学洛杉矶分校，与博士生讨论明



清契约文书。在香港中国近代史学会举办的讲座上，讲从明清福建契约看一田二主问题。与知名学者寺田隆信、森正夫、小野和子、山根幸夫、斯波义信、岩见宏、滨下武志、岸本美绪、滨岛敦俊、孔飞力、费维凯、施坚雅、黄宗智、魏安国、王业键、王国斌、张富美、叶文心、庄英章、魏萼、赖泽涵等结交，对话交流，得到他们正面的回应、善意的批评和热情的鼓励。斯坦福大学胡佛研究所东亚图书馆还支持并愿意资助整理出版福建契约文书集。这些都给了我极大的鼓舞。

回国后，我为承担“六五”、“七五”国家社会科学重点研究项目《明清福建区域经济史研究》，与傅先生共同主编了《明清福建社会与乡村经济》，撰写《明清福建土地私人所有权内在结构的研究》等论文，抄清、点校了厦门大学历史系历年搜集到的闽南、闽北等地的契约文书原件，约近百万字。但进一步的搜集、整理和出版却遇到不可逾越的困难。首先，由于契约文书的学术价值已渐为学界和社会所认知，收藏者一般不愿轻易出手，待价而沽，甚至过目、抄录均要收费。尤其是某些单位原本答应提供合作，却因主事者独断独行，实行封锁，以致无法施行，因此，要将已知的福建契约文书网罗齐全、统一整理出版，已成不可能之事。其次，随着市场化的改革，免费出版已成明日黄花，尤其是读者不多的资料集，首当其冲。别说全面搜集整理出版福建契约文书耗资巨大，就连手头整理出来的近百万字，也不是现有资金可以承受的。焦虑万分之际，只得抽出部分辑为《闽南契约文书综录》，作为《中国社会经济史研究》1990年的增刊出版。这就打乱了我的计划，也有悖于支持者的期望，是我平生的一大遗憾，内心之苦楚，一时难于向外界明言。1989年后，我参加与斯坦福大学、台湾“中央研究院”民族所合作的“福建与台湾风俗习惯的比较研究”，嗣后又把学术关怀转向海洋。但对契约文书仍未敢忘怀，陆续搜集到冀、豫、湘、鄂、川、陕、甘、云、贵等地的契约文书或资料汇编。在牛津大学访问研究、台北政治大学历史系讲学期间，我还查阅了英国国家档案馆所藏的中国契约文书和我国台湾省出版的多种契约文书集，所获不少。虽有一些新的认识，但因忙于他业，未遑再作续探。对于本书的缺失，也未静下心来检讨，对不同的观点也未作回应。美国学者赵冈先生屡赠大作，嘱我撰写书评，也因精力不能集中，一拖再拖，有负重托。至于撰写契约学的野心，不得不收敛，从长计议，留待各地契

约文书陆续刊布后再作打算了。迄今尚未重操旧业，在此表示歉意，祈请海内外学长和朋友原谅。

今年本书出版已届 20 年，中国人民大学出版社约我修订再版。考虑到本书反映的是 20 世纪 80 年代的学术视野和学术水平，不宜改变原来的论点，作较大的修改。所以此次修订，主要是改正旧版的错字和引用出处的误植，个别地方做了文字的增删。加以补充的，有下列三点：一是第一章内，补充了对明代契尾制度的漏述；二是原第六章漏排明清德化土地契约的经济内容一节，今将同时期撰写的两篇文章修改为两节，与此合为一章，即第七章，取名《闽台土地契约中的权利关系》，原第七章改为第八章；三是补充撰写了参考文献，附于书末。当年引用的古籍刊本，后来已出影印本或点校本者，亦尽力列出，方便读者的查阅。

展望未来，产权制度变革给经济发展的影响日益显现，所有者推动生产力运动的力量日益引人注目，我们需要中国特色的产权经济学，而历史的探讨是不可或缺的。我认为中国经济史学界应当给中国所有权史（产权史）的研究一定的地位，花大力气去重构中国所有权史的理论体系，从土地所有权关系延伸到其他各种财产所有配置关系，开发这一领域未知的知识和信息，理清中国传统产权变迁的脉络和规律，找出传统中有利于现代化的因素，为改革实践提供借鉴。土地所有权是产权的核心，本书所论也许可以作为深化中国土地所有权史研究的基础，这也是我同意修订再版的理由。希望读者仍如既往，不吝予以指教。

杨国桢

2008 年 8 月 2 日于厦门大学海滨东区听海轩

序 言

契约文书是我国民间使用长达数千年、广为流行的一种私文书。凡在社会生活中发生的种种物权和债权行为，需要用文书形式肯定下来，表示昭守信用，保证当事人权利和义务的履行，便形成契约文书。因此，它是一种法律文书和私家档案，又是特定时期特定地区社会经济关系的私法规范。作为私文书制度的一个独立的系统，它所反映的下层社会日常生活的种种法权行为，构成我国民间传统文化——俗文化——的一个重要组成部分。随着秦汉晋木简、隋唐五代敦煌吐鲁番文书和明清以来各地契约文书的陆续发现，它的研究价值愈来愈为中外法学、史学、文书学、经济学、社会学、文物学、档案学等专门领域的学者所重视，从各门学科的独立研究发展为综合性研究的新的边缘学科——中国契约学——的前景，已经显现出来了。

契约文书对于中国社会经济史研究具有特殊的价值。首先，作为法律文书，它是所有权制度历史演进的第一手原始资料。所有权制度是社会现实的占有关系即所有制的法的表现，“在每个历史时代中所有权以各种不同的方式、在完全不同的社会关系下面发展着”^①，不仅特定的社会所有制形式有与之相适应的所有权制度，而且所有权制度的变化也反过来影响和促进所有制关系的变革。在这个意义上，所有权史的研究是社会经济史研究不可忽视的一个侧面。所有权史的本质是所有权内部结构的运动。根据现代法学的研究成果，所有权本身存在一个立体的内部结构，即纵向结构和横向结构。纵向结构，指同一所有权并存着不同层次的权利；横向结构，指同一所有权并存着不同作用的权能。所有权内部结构的运动，也就是不同层次权利和不同权能的分离组合。在中国古代传统社会里，由

^① 《马克思恩格斯全集》，中文1版，第4卷，180页，北京，人民出版社，1958。



于始终未能形成完备的契约法，因而对于所有权及其内部结构缺乏理论的升华，但在社会生活中，人们通过不同的乡规俗例实现这种分离组合，契约文书便是实物证明。利用契约文书研究中国的所有权史，可以避免机械地套用外国的或现代的所有权观念，不致把丰富多彩的中国所有权内部结构运动形态简单化、凝固化；同时，从此得出的新的研究成果，有可能导致中国社会经济史研究中某些理论或概念的更新，从而把研究水平提高一步。其次，契约文书不仅记载了不同历史时代社会生活中的种种法权关系事例，也留下了不同时代、不同地区种种财产（诸如土地、房产、耕畜、生产物和商品等等）的买价、租价、典价、工价，以至赋税、货币、度量衡等珍贵的数字资料。如果运用契约学方法——主要是运用各地不同的“乡例”把数字换算为官定的统一标准，这无疑是繁重的任务——悉数加以整理的话，不仅可以有力印证（或者否定）官文书和史志语焉不详的记载，还填补了官文书和史志废置不用所造成的空白，为运用新的研究手段（如数量统计学）研究中国社会经济史准备了前提。利用民间契约文书，无疑为中国社会经济史学科的发展开拓了新的途径，找到了新的突破口。

在我国民间契约文书宝库中，明清契约文书占有突出的位置。这是因为明清时代是我国契约文书门类最多、使用最为普及的时期，也因为它和近代人们的现实财产关系有直接或间接的关联，不仅民间重视珍藏，而且官方也存入档案，虽经历史变革而遭大量焚毁，遗存的数量仍然很多。早在 20 世纪二三十年代，前辈经济史家如陈翰笙、冯和法、傅衣凌等，就已注意到明清契约文书的搜集和研究，日本方面则通过旧惯调查，收集了大量清代华北、东北、江南和台湾的契约文书。20 世纪 50 年代，徽州民间文约的大量发现，显现了从民间发掘明清契约文书的巨大潜力。尔后，在福建等东南各省和四川，又从民间和档案中发现大量的明清契约文书。美国斯坦福（Stanford）大学胡佛研究所通过香港，也搜集到广东珠江三角洲地区明清以来的契约文书数箱。直到 20 世纪 80 年代的今天，据我所知，又有一批为数不少的明清契约文书从河南、河北、江苏、陕西等地发掘出来。台湾省在日本人收集的基础上，从民间搜集了大量明清以来的契约文书，和其他古文书一起，编入《台湾公私藏古文书影本》，共 10 辑，120 册。香港中文大学也在香港地区有新的发现。中外学术机关搜集入藏的明清契约文书的总和，保守地估计，



也当在1 000万件以上。说它可以与明清档案相媲美，绝不会是危言耸听。现在，中国（包括香港）以及日本、美国正在积极准备整理公布，今后势必引起学术界的更大重视。

本书研究的对象，仅限于明清契约文书的一个门类——土地契约，目的旨在利用土地契约文书提供的资料，探讨明清时代农村社会的土地关系和契约关系。

第一章到第三章，属于综合性研究，即综合利用各地明清土地契约文书（包括日用杂书中所载的契约格式），探讨土地关系和契约关系具有全局性意义的若干新特点。第一章概论明清土地制度和契约关系的发展。中国封建社会的土地所有权，不是完全的、自由的土地所有权。在它的内部结构上，虽然它的横向结构同完全的、自由的土地所有权一样，具有作用不同的各项权能；但它的纵向结构，却并存着国家的、乡族的和私人的三个不同层次的权利。在中国封建土地所有权史上，这三个不同层次权利中的每一个，都曾作为土地所有权的主体发挥过作用，成为特定时代特定地区所有制形式的法律表现。私人土地所有权虽然早在中国封建社会初期便已出现，但它成为占主导地位的所有权形式，乃在唐宋之际以后，而且始终附着于国家的或乡族的土地权利上（尽管愈来愈削弱，但始终没有被消灭）。土地所有权史的这一变迁，反映了土地所有制度从国家所有制、乡族所有制到私人所有制主导地位更换的发展轨迹。明清时代，中国封建土地制度的重要特点，是以庶民地主为主干的中国地主制发展到烂熟，以至出现解体的征兆。私人土地权利的法律凭据——民间土地契约文书，广为普及，并且适应土地制度的变化，注入了新的特色，或产生新的文书格式。本章依次就卖（买）田契约、抵押典当契约、租佃契约、雇佣契约、耕畜买卖租佃契约以及土地契约附属的官文书与官田契据，作了具体的说明。

第二章是专门考察明清土地所有权内部结构运动的。在地主制下，地主土地所有权早就通过典当、质押、分产、租佃等契约形式，实现一部分权能和土地所有权的分离。在租佃契约形式下，土地使用权与土地所有权分离，明代中叶以后发展起来的永佃权，使这种分离达到相对稳定的程度，从而引起租佃制度的重大变化。明清时代，地主土地所有权虽然压倒附着其上的国家的或乡族的土地权利而据主导地位，但随着社会经济的变迁，私人地主土地所有权本身也产生层次权利的再分割，即分化为田底权和田面权。这种分化，



发生于两种不同渠道：一是地主层本身的分化，即原地主通过契约形式典卖田底或田面，或以分产的方式把田底和田面分别分给不同的儿子，或以投献等方式让出田底或田面；一是佃户层的分化，即获得永佃权的佃户通过私相授受直至合法占有原地主的田面，然后转佃收取小租。本章着重分析从永佃权到“一田两主”的历史演变，明确指出永佃权和田面权不是同一概念，前者反映土地所有权与土地使用权的分离，属于租佃制度的变化；后者反映土地所有权的分割，属于所有权制度的变化。前者反映的地主土地所有制结构并无变化，而后者则反映了地主土地所有制结构的变化，即出现了新兴的二地主阶层。传统说法用永佃制概括永佃权和“一田两主”，是不尽符合历史实际的。

明清两代，山区的开发和经营对于封建经济的发展起了重大作用。在第三章里，我利用皖南和闽北的山契实例，具体分析山区经济的商品性与自然性交错的特点。

第四章到第七章，属于区域性研究，范围涉及山东、安徽、江苏、浙江、福建、台湾、广东、广西的明清土地契约文书。

鲁皖土地契约，20世纪二三十年代我国前辈学者和日本人曾做过个别的实地搜集，但可供学术研究的系统发现，只限于山东曲阜孔府档案中的庄田契约和安徽徽州府的民间文约。孔府是中国最具典型的贵族大地主，徽州府则是庄仆制盛行的地方。前者着重分析孔府祭学田和自置地的买卖，可以说明孔府祭学田部分采用契约价买形式添置和自置田产的契约化，反映了封建社会晚期地主阶级结构的某些变化，私人地主所有关系对贵族地主经济的冲击和影响；而孔府佃户的认退与顶推，引起佃户层的分化，从中产生一小部分二地主，则反映明清时代地主阶级的变化和地权的分化，已经渗透到孔府庄田的租佃关系中。后者则在既有研究成果的基础上，进一步提出在大族强宗的宗法土地占有制度之旁，存在私人地主租佃制度，并深刻影响到庄仆制租佃关系的变化；在宗族合伙、举族经商，和宗族土地与庄仆制具有联系的徽州人商人阶层之旁，存在和宗族土地与庄仆制没有联系的中小商人阶层，他们和土地的关系，和其他地区的一般商人地主一样。

江浙土地契约，大宗的发现分藏于日本东京大学东洋文化研究所和浙江省博物馆。我有选择地利用其中的一些实例，揭示清代江苏在频繁土地买卖过程中使用经账、使费帖、找贴断杜契的地方乡



例，揭示清代浙江土地买卖与地权分化的地方特点。

闽台土地契约，在海峡两岸都有可观的发现。关于福建土地契约，这里仅集中分析明清德化契约和清代闽北的土地买卖契约。对于台湾土地契约，主要剖析大小租关系，并和大陆同类契约作了比较研究。

两广土地契约，已有的发现集中于珠江三角洲地区和广西的山区县份。珠江三角洲地区是明中叶以后发展起来的发达农业区域，它的土地契约展示了向海要田而形成的若干特点。广西山区多为少数民族聚居，那里的契约发现，为我们展现了汉族习见的土地契约形式，在清代如何向广西少数民族地区推广的情景。

以上区域性的研究，都只是专题性的或抽样的研究，可以说是前三章的补充和继续深入。其中部分曾经发表过，此次只做部分的修订。

我对明清契约文书的研究兴趣，是业师傅衣凌教授长期教导和熏染所致的。傅衣凌教授是我国研究明清契约文书的开拓者，我有幸在他身边学习、工作二十余年，时聆教诲，获益良多。如果本书所讨论的问题和看法有助于进一步深入研究，且有某些学术价值的话，那是他的教泽所惠的。本书之所以能够得于完成，还要感谢中国社会科学院历史研究所、中国社会科学院经济研究所、浙江省博物馆、厦门大学历史系，日本东京大学东洋文化研究所、国立国会图书馆、仙台东北大学附属图书馆，美国斯坦福大学胡佛研究所等中外学术机构慷慨惠予借阅契约文书的方便，广东省社会科学院叶显恩、中山大学谭棣华、广西大学李炳东诸同志惠赠当地收藏的契约照片或抄件，以及中外学术界朋友们的诸多鼓励。在第二章的写作过程中，还得到研究生郑振满的协助。在此，谨向他们表示衷心的感谢。我希望通过本书取得同志们、朋友们的更多的指教和帮助，并决心加倍努力，为发展中国契约学和明清社会经济史研究，奉献自己一份微薄的力量。

杨国桢

1984年4月16日志于厦大白城庐舍

1986年11月11日改定于北京