

廣東土地契約文書

(含海南)

譚棣華
冼劍民 編

暨南大學出版社

廣東土地契約文書 (含海南)

譚棣華 編
冼劍民

暨南大學出版社

圖書在版編目 (CIP) 數據

廣東土地契約文書/譚棣華、冼劍民編. —廣州: 暨南大學出版社, 2000.7

ISBN 7-81029-905-0

I. 廣… II. ①譚…②冼… III. 土地-合同-文書-廣東-古代-近代 IV. D922.3

中國版本圖書館 CIP 數據核字 (2000) 第 31624 號

出版發行: 暨南大學出版社 (廣州·石牌·510632)

責任編輯: 卓支中 鄧 廣

封面設計: 鄭向農

書名題字: 冼劍民

排 版: 暨南大學出版社照排中心

印 刷: 廣州市新明光印刷有限公司

開 本: 850×1168 1/32

印 張: 12.625

字 數: 320 千

版 次: 2000 年 7 月第 1 版 2000 年 7 月第 1 次印刷

印 數: 1—600 冊

定 價: 36.00 元

前 言

明清廣東社會經濟的研究，近年來成了一個熱門課題，廣東史學界曾召開過多次學術討論會，出版了多個論文集，有關的專著也陸續問世，高校中也有不少的本科生、研究生選取該課題作畢業論文，這些可喜的學術成果，對廣東社會經濟研究作出了重要的推動作用。然而，廣東社會經濟的研究仍未深入，許多問題還有待探討，如土地問題的研究就比較薄弱，論著也少，這主要是資料的欠缺，而前人也缺少這方面的收集和整理。近幾十年來，更因政治上、經濟上的巨大變動，資料的大量散失，客觀上增加了研究的困難。有感於此，編者致力搜集明清時期土地契約文書，希望能對明清農村社會經濟的研究提供有益的幫助。

—

契約文書在我國民間使用已有數千年的歷史，這種廣為流行的私人文書，具有法權行為，代表了對某種物權和債權的擁有，在每一個歷史時代它都以不同方式發展着，體現了特定社會經濟形式下的一種對土地和財產的佔有方式。明清時代，土地買賣盛行，土地契約也廣為流行，這和商品經濟的發展，資本流向土地，農民失去土地，階級矛盾激化等有着密切關係。在這一時期，廣東由於經濟的發展，新耕地不斷墾闢，土地的佔有者不斷更替，土地制度也隨之發生相應變化，這在衆多的土地文書中留

下了深刻的烙印。

本書收集的土地契約，除了小量是明代之外，大部分是清代的。其中有官府發給的土地執照、糧米收據，私人的土地買賣白契、借據、分產契證等，時間下限至 1911 年。為使某些土地買賣契證保持其連續性，個別亦收至民國初年。至於大量的房屋買賣契約除少量與房地有關者外，限於篇幅，本書不予收錄。所收契約的地區主要是珠江三角洲、粵北、粵東、粵西及海南島等地。雖不能以一概全，但多少可從側面反映出廣東明清時期的狀況。

本集契約最集中和最大量的是在珠江三角洲地區，尤其與沙田有關，它展示了向江海要田的農業生產特點。珠江三角洲是一個魚米、果蔗、蠶桑並茂的富饒地區，它的形成是歷代勞動者修築堤圍，與江海爭地的結果。嘉慶《龍山鄉志》卷首說：“考宋元以前，山外皆海，潦水歲為患，民依高阜而居，未盛也。越明代，修築諸堤，於是海變桑田，烟戶始衆，至今沃壤千頃。”明以來，對那些被圍築而來的土地統稱為沙田，不過沙田含義比較廣泛，凡是淤積漲生的田坦，都可概稱沙田，諸如圍田、潮田、桑田、單造咸田、荒田、洲田、魚塢，以及蚝蜆塘坦等。沙田的墾辟需要經歷魚游、櫓迫、鶴立、草埗、圍田五個階段。前三個階段主要是江河泥沙的自然淤積，第四階段是通過植草改良土壤，最後才成可耕之田。由於沙田形成過程漫長，因此存在不同形式的沙田，反映在珠江三角洲的土地契約也就多種多樣。

通常土地賣買，要向官府辦理登記手續，向政府辦理納稅、糧差過割手續，並在契約上加蓋官印。由官方認可的契約，加蓋官印紅章，稱為紅契。早在墾闢的魚游階段，墾田者就要向政府部門辦理報墾手續，據順德大良北門《豫章羅氏族譜》記載，該族早在萬歷年間就有了辦理承辦沙田之事。萬歷四十三年以後，地方政府統一了格式，“刊發填給業戶執照”，大致可以視為珠江

三角洲地區沙田統一契約的開始。按照規定，所有沙田業權，必須履行一定的申報審批手續。其具體申報審察如下：

申報人以“增餉保業”的名義，將承築沙坦位置列明申報書內，請求縣方審批，然後由縣轉呈布政使司有關方面。與此同時，主簿喚同申報人，以及“弓步、算手、畫匠、並里排沙鄰土老”，親詣沙所，丈量核對無誤，然後允許承築，發給執照。

清代承明之後，繼續執行明代的沙田政策，歷朝的沙田執照多有變更，故造成了契證的名目繁多與混亂情況。在清代珠江三角洲地區的土地契約文書中，出現學單、縣照、司照、部照等等名目蓋源於此。經過官方認可的田契，在交割契稅後，官府要頒發契尾一紙，作為回執的依據，這才是最完備的契約。事實上廣東田契帶契尾的甚少，正如清人張渠在《粵東聞見錄》中所言：“粵人賣買田產多不契稅”，由於稅務的粗疏，廣東的契約並不完備。

民間流行的契約稱為白契，它雖然沒有官方的認可，但同樣有着法權效力，廣東很盛行。這種土地契約內容更複雜，根據沙田的性質，又分為草坦契（亦稱草白坦契）、圍田契、基底契。交換田畝地段時，有所謂“換田約”，借貸時將田地抵押則又有典田契。作為土地分類的契約，草坦契、圍田契內容上還有區別。草坦契是指沙田未築，田地未成熟的地契，圍田契是指已經築成田的地契。由於圍墾過程中，築圍者需要壘土建基，興建各種生產設施，投入大量的工本費，因此業主在出賣圍田時，為了慎重起見，除了在圍田契加以說明外，需另立一基底契約，或稱頂兌契、頂兌單，說明舊業主放棄一切基圍底面的權益，以免日後發生不必要的爭執。至於圍田契內所稱之沙骨，是指該圍田可以浮生擴大子母相生的部分，這種未成田之地，稱為“沙骨”，大多數情況下都不出賣，以保留日後繼續增生，獲取更多的可耕地。這就是屈大均《廣東新語》卷二沙田記所說的：“凡買潮田

者，視其崩陷面大勢，又可浮生，雖重價亦所不辭矣。”

土地契約中有一種稱為上手契的契約，即土地擁有者土地來源的契約證明。為了證明土地來源正當，使買主放心，附有上手契約的土地賣買就顯得很有必要。因此，許多契證大都在契後寫明上手契的移交的情況，明確田產來源。有了上手契，同時又可以為土地買賣提供一個合理的價錢依據。

在沙田承墾的過程中，往往同一沙坦會有多個承墾者，出現了不同業主田土紛錯的狀況，給耕作管理帶來不便。為了便於耕作，各業主之間，往往會進行協商，將田地彼此交換，務求將自己的田地相連成片。雖然不涉及土地買賣，但却是業權的交換，於是便有換田契約的出現。

至於典田契，是借方將土地抵押給貸方所立的契約，這種典契的權限只在典契所規定的年份行使，並按契內所定付息，一般以租代息，過期不贖，貸方繼續收取租金，直至償還貸方為止。

二

土地買賣是清代珠江三角洲地區地權轉移的重要方式，買賣雙方自必立有書面契約，所謂“恐口無憑，即日立明賣契一紙”，以作取信憑證。買賣契約的內容，除與其他地區契約所有的共同點外，珠江三角洲地區也有它本身的特點。

契約中明確無誤書寫田土的名稱、四至、畝數、田價及該田的稅則，這是各地契約所共同的。但珠江三角洲地區在田土交易中買賣雙方與中介人必須同時踏看界址，丈量畝數，然後用木豎立田上，所謂“豎杙清楚”，“標插明白”，為的是免除日後的紛爭。正如嘉慶十年周應新賣田坦契上所說的“就日同中齊至田所，豎明界至，丈量明白，果合稅畝，回即寫立賣契，交易銀契，兩相交訖。”

廣東的土地買賣，除田價之外，契內還開列有書簽、酒席、洗業、利士、中人傭金等費用。對此，買賣雙方根據不同的情形而定。有些賣契田價銀包括所有內容，指明“所有書簽、折席，俱在價內。”有的則另外分開計算。這都是珠江三角洲地區上的俗例。

對於田地的質量，自然是契約中的重要內容，廣東契約中所述沙田的質量問題具有典型的地方特色。沙田的好壞，關鍵在於基圍的建設。堤圍之內，設有水竇、涌澇，使水得以渲泄，並便利船隻運輸；還建有館所、曬場等設施以利生產；堤上多植有果樹桑株。對於圍內的一切，包括船隻能否灣泊，基外水坦歸屬等，都在契內一一加以說明。由於沙田的形成存在不同的階段，因此政府根據不同的土地等級而制定不同的稅則，並隨着沙田工築程度而陞科，反映在田契上便有斥鹵、下則、中則等等之分。契證中開列的稅則，實際上包含了該田畝的好壞成份，故在價格上就有較大的差別。

此外，“粵價虛半”，“虛錢實契”的活買文書方式是廣東契約的另一特點。就是說契約明確書寫的田價銀在買賣中靈活處理，有時賣主實際上祇得到書寫數目的一半，這其實是變相的壓價行為。

契約中首先包括買賣雙方姓名，一般均由賣主親自書寫。若賣主不識字，由代筆人書寫，代筆人要簽名畫押，父母兄弟叔伯亦要沿簽。正如《岡州公牘·張朝瑞批》所說的“此間按買田產，賣主凡有兄弟俱應列名沿簽，以杜私弊。”若子幼不能書寫，則父代子在契約內簽書。為的是要杜絕田土交割後舊業主家屬的紛爭。由此可見，契約中若缺少賣主父母兄弟的簽名，這張賣契就不完備。

明清時期廣東的土地已出現土地所有權和使用權分離的現象，於是有“一田二主”或“一田多主”。這是指土地被多個主

人所控制，各有不同的權利。例如，珠江三角洲是水網之鄉，河涌有豐富的魚蝦可以捕撈，擁有這種捕撈權的稱為魚埠。稻田可以放養鴨子，每當收割時節，田多遺穗，趕鴨上田，啄食遺谷，生長迅速，多可獲利。加上田多蟊螟，鴨食之亦易生長，故人趨放鴨入田。這種養鴨的權益稱為鴨埠（步、埗），“埠有定主，田有定界”，但鴨埠不屬於田主，而屬於埠主。從明至清，在東莞、中山、新會等地，魚埠、鴨埠的權力一直掌握在某些宗族手中，成為一種世襲特權，外人不得染指，這是舊沙田的規矩。但在一些新沙田地區，業主却享有這種權益，若由埠主放養捕撈，業主要收取一定的費用，鴨則按隻收費。契約中這種地權的逐步分割，土地所有權和經營權的分離，是珠江三角洲沙田地區所特有的地權佔有方式。它反映了封建土地所有制的衰落和瓦解。

三

明清時代珠江三角洲是全國經濟最發達的地區之一，先進農業技術的推廣，經濟作物的擴種，商品經濟的發展，無疑起了瓦解封建經濟的作用，在地權變動中產生了深遠的影響。從所收集的廣東土地契約資料中，清楚地看到這種經濟發展變化的現象。

（一）農業商品化動搖了族田“不得典賣”的原則

族田是世代相傳的族產，它是封建宗法制度的產物，也是宗族最重要的物質基礎。宋代朱熹在《家禮》中提出族田“不得典賣”的原則，一直為各宗族遵循，並得到封建政權的認可。本來，封建宗法勢力與商品經濟是不相關的對立物，但在商品經濟的推動下，宗族却與商品經濟紐結在一起。族田有許多是祖輩遺下的，但很多宗族所擁有的族田，却是隨着商品經濟的發展而購

入。發展至清代，在土地買賣中，宗族是最大的買家，又是最大賣家。雖然現存的分家書，清楚表明私人土地通過代代平分家產的辦法限制了地主財富的集中與積累，導致了地權的分散，但這只是問題的一方面；另一方面，珠江三角洲乃至廣東全省，土地却以另一種形式——宗族佔有而集中。番禺沙灣《留耕堂祖嘗契證各件匯記簿》記載，該族萬歷十五年僅領有嘗田蚝沙 14 畝，同年又領得嘗田烏沙、石頭鋪、錦沙熟田 1224 畝，至萬歷四十四年已達 2144 畝，康熙五十五年增至 16409 畝，乾隆年間 31676 畝，民國九年達到 56576 畝。這是最典型的例子。此外，隨著農村商品經濟的活躍，土地買賣關係的經濟因素已顯著增長，“先問房親”的封建傳統習俗正在逐步消退，封建宗法制度已經鬆弛。

（二）商業資本大量流入土地

乾隆以後，土地作為商品在流通領域中不斷變換業主，愈加頻繁，但清代珠江三角洲商人資本投入土地與一般地主采取封建地租剝削方式，或將商業資本轉化為地租尚有區別。因為在清代珠江三角洲地區商品經濟得到長足發展的歷史條件下，土地作為保值的物品，既可用於商業上的借貸抵押，也可作為行會的保證金使用。如佛山由立成店、厚和店、全益店等八間店鋪組成的公受堂，便集資 9840 兩，於道光十六年三月十九日購得香山縉沙田 195 畝，目的在於將這些田地作為該堂的基金，所收租息用於公受堂日常的開支。顯然這些商人投資土地，決不僅僅是為了收取封建地租，這裡還包含了一些新的內容，即商業性的農業經營，把出售土地變為商業資本。

很多研究者認為商業資本流向土地，僅僅為了榨取封建地租，這只是問題的一面。事實上，許多商人將其資本投入土地，地租在他們整個收入中，只佔很少的比例。因此，我們既要看到

中國封建社會一個重要的歷史現象：商人一旦積累巨額財富之後，往往把資金抽調出來投向土地，讓商業利潤轉化為地租，從而影響商業資本的積累和向產業資本方面的轉化；另一方面，我們又要看到，在中國封建社會晚期，在商品經濟比較發達的珠江三角洲地區，投資沙田土地開發，並不完全是歷史的倒退。相反沙田的開發，反過來又有力支持商品經濟及手工業的發展。

（三）炒買土地與兼並土地在珠江三角洲盛行

明中葉以來，珠江三角洲沙田圍築的趨勢加速，土地買賣頻繁，土地的紛爭也隨之激烈。官田也捲入到流通領域，甚至軍隊的屯田也被買賣，大大加速了土地私有化的過程。它表明封建法令已無法阻擋這股勢頭，封建社會已走到它的晚期。

宗族擁有大量資金投向土地，沙田自然成為爭奪的對象。對沙田的投資，可以獲取巨大的利潤，土地的轉換愈頻繁，沙田買賣的投機性也愈大。以香山塞口沙坦（又稱永豐圍）為例，最初由三水鄧章等人合買 53 頃，起微斥鹵，進行工築。後於道光二十五年統一出賣，分為 53 份，每份 100 畝，售價 950 兩，馬蘇蔭堂買了四份（400 畝），共付出 3800 兩。光緒七年出售時，丈田得 438 畝，以每畝 50 兩的價格賣給愛育堂，共得 18136.9 兩的利潤。顯見為爭奪利潤，搶購沙田，待價而沽之風甚盛。至於因為爭奪沙田的訟案，更是層出不窮。顏俊彥於明末崇禎四年（1631 年）輯錄的《盟水齋存牘》，多記有廣東爭田、訟田的案例，其中多以假契重復典賣、瞞賣、投獻、強買等等而致訟。更有甚者發展到借用暴力，沙田“附近勢豪常有率暴徒駕大船，橫槍列刃張旗而來。”廣東的械斗以珠江三角洲及潮、惠地區最為嚴重，它的發生和沙田有密切的關係。

土地買賣成為地主階級兼並土地的主要手段，對於貧苦農民

則是失去生產資料的悲慘記錄，佔大多數的賣田契約都因賣主急用錢銀，或賦稅繁苛或抵債頂租，或婚喪疾病，為生活所迫不得不典賣田地。於是越來越多的自耕農淪為佃農或手工業者，它促進了廣東地區的階級結構和階級關係的新變化。

（四）經濟發展的不平衡反映在土地契約之中

明清時期，廣東由於地理環境與社會習俗背景的不同，全省各地千差萬別。經濟發達的珠江三角洲地區的契約反映出沙田的開發，宗族勢力的膨脹、土地的商品化等問題；粵北、粵西就較為落後，土地所有權的轉讓沒有珠江三角洲頻繁；而在海南島等商品不發達的地區，土地買賣還停留在以物換物的階段，顯得十分懸殊。從土地買賣手續看出，珠江三角洲地區有的立契、稅契、過割推收等程序較為完備，但很多契約都不完備，土地賣買者想方設法逃稅，它導致虛糧厚積和政府稅收日益混亂，至於假契帶來的土地爭訟更是層出不窮。海南地區契約多不規範，這顯然和商品經濟發展的水平有關，也和行政管理體制有關。實際上，廣東的土地賣買，官有官法，民有民法。白契廣泛流行而且被社會認同，這正是封建政權的腐敗無能，土地管理和稅收制度無能的表現。所以利用這批土地契約文書提供的資料，將有助於深入探討廣東明清農村社會不同地區的土地關係。

四

本書編匯按地區劃分，由於資料來源多而散亂，除能自成系統者編在一起外，一般根據具體年代先後順序加以編排，並予以標點。原件脫漏，字跡模糊者，用

“□”號代替，確屬訛誤則用〔〕號，內加訂正文字。為保持原貌，文理欠通順者，則一依其舊。

本書輯成，感謝廣州市檔案館、廣東省博物館、新會縣博物館、東莞博物館、香港大學馮平山圖書館、孔安道紀念圖書館等向我們提供了寶貴的資料。由於編者學識所限，編匯中出現的錯誤，敬希讀者批評指正。

編者

1999年7月25日

目 錄

廣州地區契約文書	(1)
一、廣州愛育堂契約文書	(2)
二、廣州其他契約文書	(142)
南海縣契約文書	(143)
一、大瀝地區張氏契約文書	(144)
二、平洲地區契約文書	(161)
三、南海其他契約文書	(163)
順德縣契約文書	(165)
番禺縣契約文書	(167)
新會縣契約文書	(169)
一、象廟文昌宮契約文書	(170)
二、紫水義倉契約文書	(174)
三、陳氏契約文書	(190)
四、張氏契約文書	(213)
東莞縣契約文書	(223)

一、麥氏契約文書·····	(224)
二、何氏契約文書·····	(236)
三、周氏契約文書·····	(254)
四、其他契約文書·····	(256)
 寶安縣契約文書·····	(267)
一、張氏契約文書·····	(268)
二、其他契約文書·····	(276)
 香港地區契約文書·····	(281)
 惠陽縣契約文書·····	(288)
一、王氏契約文書·····	(289)
二、坡下埔祖契約文書·····	(296)
 曲江縣契約文書·····	(302)
一、潘氏契約文書·····	(303)
二、朱氏契約文書·····	(318)
三、其他契約文書·····	(326)
 樂昌縣契約文書·····	(330)
 乳源縣契約文書·····	(333)
 始興縣契約文書·····	(335)
 連平縣契約文書·····	(337)

饒平縣契約文書	(339)
海南地區契約文書	(342)
一、劉氏契約文書	(343)
二、陳氏契約文書	(345)
三、高氏契約文書	(348)
四、盤氏契約文書	(351)
五、陳氏契約文書	(362)
六、劉氏契約文書	(364)
七、符氏契約文書	(365)
八、其他契約文書	(367)
地點未明契約文書	(376)
附：其他內容契約文書	(379)

