

地方財政叢刊第四種

河北省定縣之田房契稅

馮華德  
李陵

南開大學經濟研究所  
民國二十五年七月印

地方財政叢刊第四種

# 河北省定縣之田房契稅

馮華德  
李陵

南開大學經濟研究所  
民國二十五年七月印

## 序

民國二十二春，河北省縣政建設研究院成立，以定縣爲縣政建設實驗區，與中華平民教育促進會合作，爲縣單位實施之研究實驗。其目的「在學術政治化，政治學術化」，而「開政治與學術合作之新紀元」(平教會所出版之定縣的實驗中語)。該院長晏陽初先生以本所對於縣政曾有研究之嘗試，於二十三年冬，邀本所與其合作研究。前後參與其事者有馮君華德，樂君永慶，李君陵，王君維顯等，樂王二君主一般行政，馮李二君主財政，分別實地調查，分析檔案，而純明則負指導與計劃之責。歷時八閱月始告竣事。所得材料，現在整理編製報告中。本文爲定縣財政研究報告之一部，所根據材料即以該縣縣政府檔案爲主。初事整理者爲李君陵，後李君因事離去，由馮君華德完成之。

研究工作進行期間，承河北省縣政建設研究院及定縣實驗縣縣政府負責人員，不避繁瑣，竭誠相助，供給各種特殊便利，至爲紉感。瞿菊農，霍儷白，濮良至諸先生襄贊尤多，

統此致謝。

張純明序於南開大學經濟研究所

# 河北省定縣之田房契稅目錄

頁

序	I
前言	一
一、田房交易制度	二
甲、田房交易監證制度	二
乙、稅契程序	七
二、田房中用	一〇
甲、性質	一〇
乙、用率	一一
丙、分配	一二
丁、田房中用歲收狀況的分析	一三
三、田房契稅	一五
甲、性質	一五
乙、稅則	一六

丙、稅收狀況·····	一九
四、稅契行政與規費收入·····	二四
甲、稅契行政·····	二四
乙、規費收入·····	二七
五、驗契費與印花費·····	三五
甲、驗契與驗契費·····	三五
乙、印花費·····	四〇
六、田房交易稅費負擔之分析·····	四一
甲、田房交易稅費之繁重·····	四一
乙、誰負擔田房交易稅費最多·····	四二
丙、田房契稅之逃避·····	四四
結論·····	四八
附錄·····	五一

# 河北省定縣之田房契稅

(註一)

## 前言

在地方稅制上，近年來最引人注意的莫如田賦，而與田賦有密切關係的田房契約，反爲一般人所忽略。田賦的客體既是土地，土地所有權與佔用權，却又時常轉移，因此必須樹立健全的推收制度，才能使地權確定，地籍可靠，田賦收入才不致落空(註二)。田房契稅以及其他一切田房交易過程中之稅費，正巧都是當事人在田房推收過程中的負擔。這種稅費負擔的輕重，直接足以影響推收制度的成效，間接足以影響田賦客體的完整。因此，我們在調查定縣田賦的時候，頗注意於定縣田房交易過程上的稅費負擔，我們認爲要改革田賦，還得用一部分力量先來改革契稅。

田房中用，契稅及其他稅契規費之收入，在數量上雖遠不如田賦，但以其佔在地權轉移的樞紐地位，却絕不容我們忽視。本文目的，首在說明定縣的田房交易制度之沿革及現狀

(註一) 本文材料之搜集與整理，同事郝獨軒及馬景仁兩君出力獨多，特此誌謝。

(註二) 馮華德，李陵：河北省定縣之田賦，天津南開大學經濟研究所。

，這裏雖說是指田房兩種，但鄉間的不動產轉移，要以田產爲最多，約佔九成五以上，房產轉移很少。其次說明田房中用，契稅，驗契費以及稅契行政規費等，分別從其性質沿革定率及收入狀況各方面敘述。最後討論到這種稅費的影響，並提出幾點具體的建議，備供定縣當局之參考。

## 一、田房交易制度

定縣民間的田房交易程序，分析起來，可從兩方面敘述：(甲)田房交易監證制度，(乙)稅契。任何一宗田房交易，必須經過這兩種手續，才能够得到法律上的效力。

### 甲、田房交易監證制度

民間產權的轉移，不論其性質是屬於所有權或佔用權的轉移，其方式爲買賣或典當，按照習慣，須經中人說合，在草契上簽押證明，才有效力。倘若發生地權糾紛，中人須負責調處；如經涉訟，中人有證明之責。這些擔任中證的人，原多爲當事人的親友。交易成功之後，當事人常常分佣金給中人，以爲酬謝之資。在鄉間田房交易繁盛的地方，中人所得佣金，確有可觀，因此利之所在，往往引起競爭說合，互攬交易之弊，使業戶失却產權的

保障。於是政府出來干涉，設置「官中」，專理田房交易監證事宜。

定縣究竟在什麼時候取消私中，確立官中制度，現在因證據不全，無法斷定。從檔案中所得的歷年官紙看，至遲在道光年間，定縣已經有了土木官中，多限各村「鄉地」充當之，他的職務是：（一）散發官紙，（二）丈量經界，（三）簽證契據，（四）稽查隱漏等。

鄉地充當官中，原在取其熟悉本鄉情形，也正因此，鄉地與田房交易當事人居同一閭里，難免瞻徇情面，並不切實執行官中的職務，任由當事人隱漏，不加查察。政府為補救這種弊端，於光緒二十八年起設置田房牙紀（註三）。凡欲充當田房牙紀的，須向官衙領取諭帖，購置官尺，始能為人說合抽佣。領取諭帖，須交納帖捐，第一年交納制錢八千文，以後如繼續充當，每年交納制錢三千文。這些牙紀，除介紹田房交易外，還要為政府負稽核契稅之責，每人由官衙發給稽查稅契簿一本，其經手說合與簽證之田房交易，須逐宗填入簿內，定期呈交州衙。嚴格說來，這種田房牙紀，實具有半公務員性質。

田房牙紀只要照章納捐，就能承充；在身分方面，原沒有什麼限制。承充的人，流品頗雜，雖說章程上有罰則的規定，依然不免發生需索舞弊的事情。宣統二年政府又將監證

（註三）光緒二十八年直隸省稅契章程。

制度加以改革，牙紀只任丈量之責；另由各村紳董村正副公舉一二公正人做一村的成說中人（註四）。把丈量與說合交易兩事，截然劃分。這次改革結果，田房交易監證事務，乃由兩種人員來負責：由村中公舉專司說合田房交易者，稱爲成說中人；向州衙納捐領帖專任清界丈量者，稱爲官牙，或稱『官尺』。

民國成立後，『官尺』和成說中人都無形取消，田房交易，仍依舊習，由私中說合。私中目的，純在賺取佣金，清界稽稅等事，概不負責，流弊滋多。民國四年二月間，知事孫發緒君與地方紳董一再籌商，規復『官尺』。於三月二日公佈試辦官尺簡章十二條，其辦法：視村莊之大小，每村酌設『官尺』一人至三人，承充者每人自備木尺一張，向縣署官尺較量所較準，加蓋火印，繳納尺費，領取縣發諭帖，執行說合丈量等事。除尺費外每尺一張，年納九六大錢十二千文，以補助警學二款之不足，如有盈餘，酌補四鄉高小經費（註五）。

民國五年春，定縣奉直隸財政廳令取消原有『官尺』制度，改設田房官中。就全縣六

（註四）宣統二年整頓稅契章程。

（註五）定縣試辦官尺簡章，民國四年三月二日公佈。

個自治區劃分爲二十九小區，每小區設田房官中一人，由各區自治調查員遴選『殷實可靠，素無劣跡』者承充。承充官中之一律領取六等應帖，有效期間爲十年，除一次繳納帖捐八十元外，每年繳納帖稅二十元，辦法與他項牙紀無異。但田房官中執行以下各項職務：（一）調查報告該管區域內田房價值之事；（二）報告該管區域內買賣推當田房之事；（三）辦理該管區域內成立田房契約及說合丈量之事；（四）舉發該管區域內田房匿價漏稅及不用草契之事；（五）領發草契，收繳手數料及蓋用戳記之事；（六）其他關於該管區域內田房作證之事（註六）。這些事務都是由政府授權給他們來執行，因此田房官中可視爲公務人員之一，其地位實與普通牙紀不同。

定縣共有四百餘村，僅分二十九個監證區，每區所轄村莊過多，所有田房監證事宜，官中一人自難妥爲兼顧。在這種情形之下，分包制度乃應運而興。向縣納捐承充之官中，每將一小區劃爲數分區，包與他人代行監證事務，坐收厚利；有些承包分區的人，更以村爲單位，轉包與一村之私中。例如：第五自治區第一小區官中邢某就以大洋一百三十元將趙村第十三村包與張某，而張某又將這十三個村莊分別轉包與人。私中既然出資投充田房交

（註六）修正直隸縣田房官中章程，民國五年四月。

易監證事務，血本攸關，自不能不多方設法，以謀餘利，於是串通漏稅，浮索勒索的弊端，也就層出不窮了。

政府鑒於分區承充制之不健全，於是從民國八年一月起，又將前設官中一律取消，改由村正副與學董兼充，由縣刊發戳記（註七）。民國八年八月起，正式改名為田房交易監證人（註八）。應領戳記之村莊，以設有國民學校者為限；其未設國民學校之村莊，由各該村學生就學之村莊兼理之，據此祇有設立國民學校的村莊才有監證人。但有些村莊為易於籌集公用鉅款計，田房交易之監證職務還用招人承包的辦法。如民國二十一年，五女店村田房交易監證人即由村人崔某以大洋九十元承包充任。

後財政廳以各村鄉長副與交易雙方當事人居同閭里，非親即友，往往瞻徇情面，對於匿契漏價，不肯據實舉發，轉相欺瞞，流弊甚大。所以於二十二年三月九日另頒修正河北省田房交易監證人規則十六條（註九），將監證制度之內容，加以修改。本縣根據修正規則另訂田房交易監證人辦事細則，將全縣劃分為三十四監證區，每區設監證一人（細則第九條），由

（註七）定縣村正副學董兼充田房官中簡章，民國八年一月。

（註八）定縣村正副校董兼充田房交易監證人簡章，民國八年八月。

（註九）修正河北省田房交易監證人規則，民國二十二年三月。

縣長就境內居民，遴選品行端正，精通書算，對於田房交易具有經驗且素孚鄉望者委任之。任期三年，但成績卓著，毫無劣跡者，得連任之。監證人選定後，須先交納押款三百元，然後由縣政府發給委令就職。監證人的酬金，由縣政府按月核發，不得直接向交易當事人抽取僱錢(註一)。

### 乙、稅契程序(註二)

民間地權轉移，成立以後，當事人間先須成立草約，交由新業戶收執，作為產權的證據，並且在法定期限內，新業戶須將這種草契，呈交縣政府查驗登記，領取官契，才有法律上的保障。這一種地權轉移的法定手續，就叫做『稅契』。

『稅契』的手續，包括三步程序：第一，成立草契，這是當事人在地權交割後成立的一種初步契據。這種草契，在清初並沒有法定的格式，土地交易，人民都是自由立契。道光年間，州衙才規定草契格式，由州官捐資印刷，散給人民填用，名為官紙。光緒三十年

(註一) 定縣田房交易監證人辦事細則，二十一年八月。

(註二) 同註一。

時，曾經一度廢除官發草契的制度，規復從前自由立契之舊。民國四年定縣恢復官尺制度，又由縣署印刷定式草契，由人民備價購用，於田房交易成約時照式填寫，以爲稅契時的法定憑據。從那時起，田房交易必須填用這項官頒的草契，才能在領正式官契時發生效力。相沿至今，還是這樣辦法。草契按交易方式分買典推三種。原來均爲三聯，以一聯給買主或承典承推之戶收執，一聯存監證人處，一聯交縣政府存查。民國十三年八月，財政廳通令將典當草契改爲四聯式，出典人與承典人各執一聯，監證人執一聯，存縣政府一聯。每聯內容載明：(一)新舊業戶的姓名住址，(二)地段，(三)面積，(四)地價，(五)成交日期，(六)中人姓名等。第二，監證人查驗草契，交易當事人依法將草契載列事項，一一填妥後，即交由監證人審查。這種監證人是由縣政府指派的，故亦名『官中』。監證人在監證雙方交易的時候，須將契載面積丈量清楚，核明文契確無捏造情事，就依法鈐蓋監證人戳記。一切草契，必須有監證人戳記，方爲有效。此外，依照定縣的習慣，草契還得經過稅契稽核處和教育局覆核，一則爲防瞞報地價，一則爲杜絕鄉村土劣私賣學田。以後稅契稽核處裁撤，所以一切草契，除官中初驗，還得經過教育局覆核蓋印證明。第三，聲請印契，新業戶在草契受驗完畢之後，六個月以內必須到縣政府去請領正式官契，否則，一經查

出，業戶要受罰金處分的。請領正式官契的手續，最要緊的必須呈驗草契，經縣政府稅契處查核無訛，按草契所載各項詳細登記後，由當事人依法定契稅稅率投稅，稅契處於業戶投稅後才發給正式官契。清初因爲杜防州縣官侵吞稅款，除官契外，添發契尾，與官契和草契粘連在一起，一張在法律上有効的土地權利書狀，係由三種不同之文件構成。契尾曾一度取消，其後又於乾隆十四年規復。這種契尾係由布政司頒發，爲兩聯式，前聯記載業戶姓名，面積，產價三項。稅銀數目用大字填於兩聯騎縫處，業戶領契時，令其看明，然後從中截開，前聯交業戶收執，後聯彙呈藩司備核。光緒三十年，官契亦由藩司頒發，把原日由本州印製的取消。至宣統二年，藩司更定官契形式，分爲三聯，一爲正契，一爲副契，一爲契尾，共成一張。將正契及契尾之半張截出，粘連草契，交與聲請人收執；副契存縣備考；契尾所餘之半張，仍舊解司備核。民國初年，將從前司頒三聯官契廢止，以省頒四聯契紙代之，一聯交業戶收執，一聯交國稅廳（現交財政廳）備核，一聯呈財政部存案，一聯由稅契所存查。相沿至今，官契仍爲四聯式，載明登記號數，業戶姓名，地段，面積，地價，印契日期等項。以一聯與呈驗之草契相粘連，並於騎縫處鈐蓋縣印，發回聲請人收執。這張契紙，才算是產權的正式憑證。

## 二、田房中用

### 甲、性質

田房交易經中人說合成交，雙方當事人照例致送佣錢給中人，作為酬謝之資，這就是所謂『田房中用』。

在私中制度盛行的時候，田房中用原是中人的收入，在交易當事人致送中用，數量上來不受什麼限制，隨各人心願而定。對於政府的財政，更是完全無關。

自從設置官中以後，中人之地位，不論其名稱為官中，為官牙，為監證人，其任用方法為招人承充，為由村長副兼充，為遴選委任，多少帶些公務人員的性質。監證人對於田房交易之監證，成為代表政府為私人執行的一種特別行為。因此，中佣之受授，也有了法規的限制。中佣的性質，漸漸變為一種規費，為交易當事人所必須有的負擔，並且還規定了一定的佣率。同時，政府為了收入的目的，漸漸去和官中分利，於是中佣的收入，由政府 and 官中分批；到現在，中佣的大部分，都歸入政府所有了。而人民對於田房中佣的觀念，感覺它是一種苛稅的成分比之認它是一種自願致送中人的酬金為多。現在的田房中佣究竟

是稅抑或是規費，是值得我們重新檢定的：如果是稅，豈非與契稅重複？如果是規費，定率又未免太高！

### 乙、用率

清季以前，田房中用用率並無一定，大概係根據各地的習慣，由中人與田房交易雙方當事人協議決定。光緒二十八年起，才規定按契值百分之五抽佣（註三）。民國四年，改定用率，買契按契值百分之六抽用，典推契按百分之二抽用（註三）。相沿至今，仍照此率。

中佣係由田房交易雙方當事人分担，按照『成三破二』辦法，買主或承典人負擔全額十分之六，賣主或出典人負擔全額十分之四（註四）。但實際情形，各村各有特殊習慣：有些村的田房中用，全部由賣主或出典人負擔，如北龐村等；有些村按田房中佣的分配而定，分配歸監證人及本村學款之部分，多由出典人或賣主交納，解省歸縣教育款之部分，則由買主或承典人繳付。至於分配的比例，詳載下節。

（註三）同註二。

（註三）同註四。

（註四）歷次章程均按此率分配負擔。