

图书在版编目 (CIP) 数据

历史上的土地制度与地权分配/ 赵冈著. —北京: 中国农业出版社, 2003.6

ISBN 7-109-08408-6

I. 历... II. 赵... III. ①土地制度—历史—中国
②土地所有权—分配(经济)—历史—中国
IV. F329

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 053576 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人: 傅玉祥

责任编辑 穆祥桐

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2003 年 8 月第 1 版 2003 年 8 月北京第 1 次印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 9.75

字数: 245 千字 印数: 1~1 000 册

定价: 28.00 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误, 请向出版社发行部调换)



我研究中国经济史是半路出家，在美国大学里教了二三十年的经济理论，临到快退休的年龄，忽然对中国经济史产生了兴趣，多年来读了许多史学家这方面的著作，自己也写了些这方面的书与论文。

经济史本是历史与经济学两者的交叉学科，但是我发现，对于中国经济史而言，从这两个角度推出的看法毫无聚焦。历史学家从经典历史哲学推导出的结论与经济学逻辑大相径庭，矛盾与抵触极多。我多年来的著述，就是企图把文献史料与经济学逻辑结合一致，使中国经济史研究变为名副其实的交叉学科，现在把我的看法，择要集于一册，供史学界参考。

事实上，近几十年经济理论的发展已经深深影响到西方历史学家的史观。20 世纪五六十年代迅速兴起的发展经济学让人们清楚看到先进国家与落后国家（现在改称为发展中国家）

之间的巨大差异，而且落后国家有各种各样的落后原因，完全不能用任何的统一公式来解释说明，西方历史学家早已扬弃了五种生产方式线性发展的理论。六七十年代出现的制度学派经济理论认为：一个社会如果有良好而有效率的制度就能快速提升生产力，不良的制度就会使生产力停滞不前，所以制度是因，生产力是果。这就把马克思所说的生产力与上层建筑的因果关系彻底颠倒过来，五种生产方式线性发展的理论随之完全粉碎。此后，经济学家继续追问：为什么有的社会选择了良好的制度，而另一些社会却选择了不良的制度，结果造成经济发展的巨大差异？为什么各国的生产力在历史上不同步发展？新的结论是：各种社会选择制度是受了本身文化信仰所左右，人们选择他们需要的制度，然而却无从料到所选择的制度之后续发展是有利或不利。这种新理论可以说是重新解读了韦伯（Max Weber）当年的看法，而赋予制度学派新的内涵，可以灵活适用于多元世界。西方学者已经没有人再追求放之四海而皆准的统一发展模式。中国史学界经过长期封闭，现在才受到西方新理论的影响，开始重新思考中国的发展经验。有人倡言五种生产方式其实是五种文化模式；也有人指出过去服膺的经典理论，其实是英国模式，有其特殊性，不能套在中国历史上。

中国的传统史学家不喜欢作计量分析。这一来是他们没有这种训练，不善于使用计量分析的工具；二来是他们认为中国历史上留下来的数字资料既少而又质量不

佳，不科学，不可信。其实最近几十年出现了大量的官方地籍与户籍册档，还有大量私家的置产簿、租簿及分家阄书。这些实证资料的可信性不可全盘否定，要看我们如何使用这些资料。它们是西方历史学家梦寐以求的史料，应该充分利用。

2002 年 12 月 7 日序于加州圣荷西市



序

第一章 绪论	1
第二章 土地所有制	13
一、上古的井田制	13
二、秦以后的土地私有制	25
三、限田与均田	30
四、政府及皇室直接经营的公地	52
五、禄田、勋田及赐田	59
六、农地的零细化	63
第三章 农业经营方式之比较	69
第四章 历史上的经营地主	82
第五章 农业生产中的奴婢	122
一、奴婢的身份与户籍	122
二、良贱之别	126
三、法律的歧视	129
四、法律上有限度的保护	130
五、奴婢身份之解除	133

六、其他待遇	138
七、奴价	143
第六章 经营农场的雇佣劳动.....	153
一、雇工与部曲之身份	153
二、工资	175
第七章 历史上的租佃制度.....	189
一、租佃制度之发展	189
二、地租的形态	212
第八章 主佃关系.....	235
一、佃农的身份及人身自由	236
二、诡寄与飞洒	246
三、找价的风俗	247
四、欠租纠纷	250
五、永佃制	255
第九章 从地籍资料看地权分配.....	266
一、地籍资料	266
二、从地籍资料计算基尼系数	273
三、地权分配之周期变动	279
四、地权分配的长期趋势	288
五、田皮产权之分配	296



绪 论

经典理论中的五种生产方式线性发展的历史哲学是以欧洲文明圈的历史演变过程为观察对象而得出的结论。它不是放之四海而皆准的模式。在 19 世纪大英博物馆中能看到的文献与史料有这样的局限性，是可以理解的。不幸后来的学者却过分地重视这种理论。

今天，我们可以读到世界众多国家的经济发展之历程与经验，不符合五种生产方式线性发展模式的例证，比比皆是。不必列举众多小国的历史经验，中、美两个大国就是最明显的反证。美国南北战争以前的南方各州就是各种农业生产方式并存而同步发展的社会。那里有大农场与小自耕农的家庭农场。有的大农场是雇用工人耕作，又有很多大农场是使用黑人奴隶操作。林肯解放黑奴以前，南方各州到处都有很活跃的奴隶市场，奴隶是可以公开明价买卖。到了今天，旅客还可以到南方各州游览参观若干遗留下来当年的大种植园，可以看到当年农场主人为黑奴建盖的宿舍与住房。芝加哥大学的 Robert Fogel 教授曾经研究有关美国黑奴的史料，发现他们的生产力并不太低。所以从生产力来看，19 世纪

的北美洲完全不符合五种生产方式线性发展的经典模式。就在19世纪前半叶，南北战争以前，美国已经不是一个默默无闻的国家，但是马克思与恩格斯从来没有仔细参考过美国的发展经验，纳入他们的理论模式。

中国历史是另外一个明显的反证。经典作家知道一些英属印度的历史与发展过程，但是对于其他亚洲国家，所知甚少。他们没有到过中国，也没有任何接触过中国历史文献与书籍的证据。无怪乎这个经典模式完全不适用于中国社会的发展历史。不幸这个经典模式却被机械地套用到中国历史上，结果是漏洞百出。四五十年来，中国的历史学者投下了无比大量的人力及时间来设法弥补这些漏洞。最早大家争论中国历史上是否有过真正的奴隶社会？奴隶社会终于何时？封建社会始于何时？封建社会延长到什么时候？为什么会延长这么久？是否停滞了？学者们提出了许许多多的划分点，然而却是众说纷纭，最早者与最晚者相距竟达两三千年！到了最近几年，大家又在纷纷设法解释为什么在号称为自然经济的中国社会中会有广泛而频繁的商品交换与市场行为。

常见的一种解释方式是承认中国传统社会的复杂性，把不同模式中的若干要素加以糅合，构成一种混合模式。最早采取这种方式的人是傅衣凌先生^①。他认为中国的封建社会既早熟，又不成熟；死的拖着活的，新的夹着旧的。这之后，又出现许多大同小异，名词不同而实质相近的这类说法。例如：

“封建制度与商品经济是互相联系，互相结合，互相渗透”；

“封建经济和商品经济的发展是对立的统一”；

“封建社会与商品经济在中国是融合的”；

“中国的封建制度表现出极大的灵活性，能较大幅度地适应商品经济”；

“中国的封建经济是不完全的自然经济”；

^① 傅衣凌：《我对中国封建社会的再认识》，《中国经济史》，1983年，第1期。

“中国的封建经济是一个结合体，表现形式多元化”；

“小商品生产可以划入自然经济范畴”；

“封建经济可以体现为自然经济，也可以体现为商品经济。封建经济不拒绝自然经济，也不拒绝商品经济。”

以上这些大同小异的说法，可以统称之为“拼盘式”的理论。从学术观点而论，这些说法都没有解释能力，不成其为学术上的一套理论。这两种制度为什么在中国可以结合，可以互相渗透，可以表现灵活性与多元化，而在西欧的中世纪就不如此？

有的学者提出中国封建社会的超稳定结构的理论。西方经济学早已证明市场经济制度能自动恢复均衡，是一个超稳定的系统。20世纪30年代的大恐慌没有击垮市场经济制度，苏联积74年的努力也未能埋葬市场经济。

傅衣凌先生终于也跳出了这个框框。在他的遗作中，他郑重声明不再使用封建社会这个名词，而称之为传统社会^①。他认为五种生产方式线性发展的经典模式无法解释中国复杂的社会形态演变过程。中国的传统社会是一个多元社会，不但具有极大弹性，而且为中华民族创造了长达十几个世纪领先于世界的灿烂文明。傅先生所谓的多元化社会，并不是上述的多元化，而是“财产所有形态和财产权观念的多元化”^②，这已是十分接近问题的真正核心。中国社会的产权制度很早就导出市场经济，而市场经济就是多元化的结构，具有极大的弹性。

对中国传统社会提出一个新的，全面的，合理的解释。第一，理论的内部要有严谨的逻辑关系，不能萝卜拌白菜，放在一起就算了。第二，要与史实与文献资料符合，不可勉强地补洞。

谈到理论的内部逻辑关系，现代经济学的制度学派对于研究中国经济史具有重大启示。决定经济活动最大的因素是经济决策

①② 傅衣凌遗作：《中国传统社会：多元的结构》，《中国社会经济史研究》，1988年，第3期，1~7页。

行为，更具体地说，是看谁有决策权。而决策权是筑基于产权制度，有产权者即有决策权，产权单位即决策权单位。决策的原则，也就是选择经济活动的基本原则是：在各种现存制约条件之下，运用产权，寻求最大的经济利益。

中国历史与欧洲最主要的差别就是私有财产制在中国发生极早。在私有制下，产权一定会分散在众多人的手中。决策权就是对产权运用之选择，因而决策权也一定是分散的。众多的决策单位独立行动。在私有制度下，产权会有集中的倾向，但私有产权高度集中的情形是不会出现的，这种制度本身具有机制，使高度集中难以出现。说 80% 以上的私有财产集中在少数几个人手中，是绝对不可能的。

产权的所有者掌握的资源不同，各人的优势不同，所受到的约束条件不同，因此所作的决策自然也不同。所以私有财产制下的社会不会是铁板一块的齐一社会。它一定是多元的，一定会发生社会分工。

私有财产制一定会形成市场。市场就是形成产权交换及转让的场所，没有市场就无从交换产权。很奇怪的是，有些人承认中国很早就有私有财产制，但是又不承认中国传统社会是市场经济，这在逻辑上是说不通的。清朝入关以后发放了许多土地给八旗人员，称为旗地。清初政府三令五申，不准旗地买卖，但百多年以后，旗地照样进入市场，转手买卖。认为中国有两千多年的私有财产制，但却没有市场经济，是不可思议的事。

在这一点上，大家尽可不必玩弄名词上的花样，分什么商品交换、产品交换、使用价值交换等等名堂。市场的定义就是产权交换的场所——以自己之所有易自己之所无，或易自己之所需。

承认中国传统社会是市场经济，很多难以理解的事便都可以明了易解。譬如说，傅衣凌先生多年以前就提出一个疑问。他观察到，明清之际商业资本比较发达的地方，如江南、闽粤等地奴隶制残余保留最多，民间蓄奴最多。傅先生当时认为这是难以理

解的奇异现象。其实，从市场经济的角度来看，这是十分简单易解之事。奴隶在中国是劳动力市场之一，完全受市场供需法则所支配。商业资本最发达的地区蓄奴最多，其道理就如豪华饭店没有乞丐顾客一样简单。

在市场经济中，产权单位分别进行决策，进行经济活动，在现存制约条件下追求最大经济利益。这些分散的决策行为，透过市场机能取得一般均衡。当制约条件发生变化，大家纷纷调整决策，取得新的均衡。因此，市场经济有高度弹性；因此，市场经济是超稳定的。

大家不向这方面想，是因为有一个错误的主见，认为市场经济是现代的经济制度。其实不然。市场经济在欧洲出现得晚，并不表示市场经济只能是近代才有。只要私产制度产生，社会开始分工，经济财货的所有权分散在众多的私人手中，就自然形成市场经济，可以有古代的市场经济，也可以有现代化的市场经济。两者之间的主要区别是技术水平高低不同。古代的市场经济没有机器生产，没有飞机作为交通工具，没有电脑作为资讯设备，没有精细完备的会计制度，没有近代的金融机构及证券工具。但是这些经济单元在决策时所根据的基本原则却是相同的——在市场上进行产权交换，在现有的制约下寻求最大经济利益。

应该说明的是，有市场存在，并不表示人们所执有的财物都要通过市场的买卖。产权包括对财物的处分权与出卖权，只是说享有产权之人具有这种选择。他有出卖财货的自由，也有不出卖的自由，他要斟酌情形，视何种方式能够获得最大利益，方作一抉择。私有财产制只能存在于市场经济中，但市场的实际活动范围却受许多现实条件限制，可大可小。这许多因素中最重要的一个就是当代制度学派最喜欢谈的交易费用。在市场经济中可能有一些（甚至大多数）经济单位维持自给自足的状况，他们日常生活所需之物品都不是通过市场交易获得的。但这并非有人禁止他们从事市场交易，限制了行使产权之自由，而是因交易费用太

高，通过市场交易来获得物品很不经济，所以他们宁愿舍弃市场交易之方式。这种实例不但古代有，即令今天的英、美、德、日各国也有，只是程度不同而已。

中国的历史文献显示，两千多年以前中国已经出现了完整的私有财产制，并且受到国家立法之保障。重要的经济财货分别由为数众多的个人与家庭所占有，他们对于这些财货有充分的使用权与处分权。为了行使私有产权所赋予他们的自由，各地普遍出现市场组织，不但有产品市场，而且有生产要素市场。在中国，不但动产及消费品的私有观念起源极早，而且经过先秦的几个主流学派之鼓吹，土地私有制在战国后期便建立起来。甚至，私有产权之观念也适用于人身，形成了中国特有的劳动力市场。

中国早期的氏族专业制度很快就形成了社会分工。所以中国很早就出现了“四民”、“百工”这一类的名词。社会分工自然就需要商品市场，互易有无。《淮南子·齐俗》说：“故尧之治天下也……地宜其事，用宜其人……得以所有易所无，以所工易所拙。”这是比李嘉图早 2 000 年的比较利益经济理论。说是创自尧舜，则是臆度，旨在说明市场制度与商品买卖出现之早。《易·系辞》曰：“庖牺氏没，神农氏作，列廛于国，日中为市，致天下之民，聚天下之货，交易而退，各得其所。”说是源自庖牺神农，也是极言中国市场制度起源之早。“天下之民”与“天下之货”则是夸张商业活动范围之广。

春秋战国时期的学者，大力宣扬社会分工之优越性与必要性。《管子·乘马》说：“聚者有市，无市则民乏。”管仲进一步规定四民分区居住。《管子·大匡》说：“凡仕者近宫，不仕与耕者近门，工贾近市。”孟子在《滕文公上》批评农家许行及其弟子之文，特别强调百工各专其业的优越性。他说：“且一人之身而百工之所为备，如必自为而后用之，是率天下而路也。”他认为社会已进入专业分工的市场经济，若再鼓吹自给自足的生产制度，则是引导天下向历史倒退。《荀子·富国》之“明分使群”理

论，即言社会应分工合作。《荀子·王霸》又说：“农分田而耕，贾分货而贩，百工分事而劝，士大夫分职而作。”则是更进一步的精细分工。若能如此，则“货财通而国求给矣”。换言之，社会专业分工及市场贸易可以充分利用各地之资源，提高生产力，增进全体社会的福祉与物质生活水平。

战国中期，李悝为魏文侯作尽地力之教，所言之农户是独立的小农户，完全自负盈亏。这些小农户并不追求自给自足，而是以每年农产品收获量的30%售至市场，换取衣物及日用品。孟子提倡“为民制产”，彻底将农地私有化，他认为“有恒产者有恒心”，土地私有化后可以提高农民的积极性。各国政府此时也以赐田的方式，将国有土地转化为私有土地。秦国的商鞅则规定土地的所有人办理土地登记。实行“名田”的财产登记制度后，私有土地的产权便受到国家法律的保障，私有财产制算是完全确立。人民可以处分其私产，于是土地可以自由买卖，土地市场因而形成。土地市场出现的同时，也出现了劳动力市场，两者都是国有土地制度改变的结果。换言之，土地与劳动力两项生产要素，都变成了私有产权的标的物，都可以进入市场，自由买卖。

在先秦的井田制度下，凡是有劳动力的人家都可以领到百亩之田耕种，劳动力与土地是在差不多固定的比例下结合在一起的。但是土地私有化以后，土地可以自由买卖，农户所拥有的土地与劳动力便失去了永远结合一致的保证，小自耕农便发生分化现象，有人买入别人的土地，成为兼并之家的地主，地多人少；有人出卖土地后便成为无地之人，有劳动力而没有土地。不过，这种分化的过程是多方向的，有的人升，有的人降，有的人先升后降，有的人先降后升，虽然总有一些人是在分化过程中，但在绝大部分时期，大多数的农民还是自耕农，集土地与劳力于一身。

有地无人者及有人无地者，这两种人都要通过生产要素的市场来取得他们所缺少的生产要素。而且，在中国，土地市场与劳动力市场是完全对称的，都有短期性交易与长期性交易。土地与

人都可以成为所有权的标的物及交易的项目。

远在殷商时代，中国已经有了官奴婢，这是一种惩罚措施，是司法制度的一部分。私产制度确立以后，又出现了劳动力市场中的私奴婢的买卖，这是一种市场制度及经济行为。两种奴婢制度性质完全不同。土地市场与劳动力市场同是私有财产制的产物，两者都是在秦时完全确立的。私奴婢市场与佣工市场是中国历史上劳动力市场的两种形态，同样合法，同时并存，互相替代，供人选择采用。汉代崔寔《政论》中说：“长吏虽欲崇约，犹当有从者一人，假令无奴，当复取客。”“客”即是汉时用以称雇佣人员之名词。此处说长吏或者雇用工人，或是买奴，两者必取其一，作为从者。此文即明言私奴婢与雇工在劳动力市场上的置代关系。事实上，历朝的奴婢市场与雇工市场是经常保持一般均衡，从工资上可以推算出奴价；从奴价中可以推算出工资^①。

由私有财产制及社会分工所导致的活跃市场，是中国传统社会两千多年来基本未变的经济体制。它不变，因为它是超稳定的，不但如此，学者也鼓吹倡导，法律保护，而且帝王们也感到浓厚兴趣。有的帝王在宫廷里模仿市场买卖，以为游戏；有的帝王自己到民间去从事交易。例如西汉的成帝与东汉的灵帝，都曾私自到外面去买田买地。这表示中国的统治者在心理上完全接受了市场制度。

一个有社会分工及市场贸易的经济制度，是一个有效率的经济制度。司马迁在《史记·货殖列传》中说：“故待农而食之，虞而出之，工而成之，商而通之，此宁有政教发征期会哉？人各任其能，竭其力，以得所欲。故物贱之征贵，贵之征贱。各勤其业，乐其事，若水之趋下，日夜无休时。不召而自来，不求而民出之，岂非道之所符，而自然之验？周书曰：农不出则乏其食，

^① 赵冈、陈钟毅：《中国历史上的劳动力市场》，台湾商务印书馆，1986年，第6及10章。

工不出则乏其事，商不出则三宝绝，虞不出则财匱少，财匱少则山泽不辟矣，此四者，民所衣食之原也。原大则饶，原小则鲜。上则富国，下则富家。贫富之道，莫之夺予，而巧者有余，拙者不足。”司马迁当年所见到的中国社会，基本上与《原富》著者亚当·斯密所见的社会是同一类型，即市场经济。司马迁此段文字所阐发者，与《原富》是同一理论。“若水之趋下”，及“道之所符”，即亚当·斯密所说的“看不见的手”，自动指挥市场经济运作。

基于他对于自由市场的了解与信任，司马迁也在《货殖列传》中提出经济政策的基本方针——善者因之，其次利导之。政府最好不要去干扰市场机能，“因之”，让它去发挥其优点。如果政府有特殊的目标要达成，最好是提出诱因式的政策措施，“利导之”，通过市场机能的运作来达成目的。可见今天经济学者的智慧，中国的先贤早已看到。后来的当政者并没有完全遵循此项指导原则，常常有直接干预的措施，但都没有严重到改变了市场经济的基本形态。

市场经济具有高度的灵活性。当经济条件及制约发生变动时，这为数众多的经济单元便纷纷作必要的调整，于是社会上的均衡点发生移动，各项经济制度也就发生消长与变化，有的甚至全然消失，也有新的制度会出现。中国社会不像欧洲中古时期那样僵化，各种阶层的人可以对流，今天为良，明天为贱。有的地主败落，沦为佃户，有的佃户辛勤耕种，终于变成地主。经济制度可以并存，充分表现其多元性。雇工太贵则买奴，奴价太高则雇工。地主若发现自营农场不如出佃有利，便可放弃自营农场，摇身一变而为租佃地主，各种制度之取舍全由市场供需来决定，直到取得全面均衡为止。

中国的历史文献及文人笔记中，用字遣词不求精确，只重视气势。如像被历史学者反复引用过的“富者田连阡陌，贫者亡立锥之地”这句话，就是典型代表。又例如“封建制度”一词，在西方是专指西欧中世纪的一种特殊法律与政治制度；在中国则是

一个被用滥了的形容词，似乎是一切旧的、坏的、不喜欢的东西都是封建事物。有些学者似乎还遵循学术规范，在论及封建制度时略提一下这个名词的含义。他们认为封建社会就是大土地所有制与小生产者相结合，农民和地主相对立的社会。这其中包含很多问题，却都没有答案与说明：大土地的所有者的土地有多大？地主是何人所“封”？何人所“建”？大土地来源为何？如何分配？农民是谁？他们所占比重如何？他们如何与地主对立？对立以外有无合作关系？有无利益交换？其实，秦汉以来的绝大部分的时间，绝大部分的土地是民间私有，是透过土地市场分配的，地主与农民的身份及关系也是由土地市场定位的。

这里我们首先要廓清土地市场此一概念。土地市场是市场形态的一种，服从市场运作的基本法则。在以私有产权为主的社会中，市场分为两大类，即产品市场及要素市场。土地市场是要素市场的一种。在产品市场上人们可以互相交换产品的产权，即以货易货的方式；人们也可以用货币的产权来换取产品的产权，即是以金钱购买的方式。生产要素有持久性，所以要素市场分为两个层次，即所有权之交易与使用权之交易。在使用权的交易中，要事先言明使用此要素之期限，故使用要素的代价都有时间单位。譬如使用别人的劳动力要付工资，工资是以小时计，以日计，以月计，以年计。使用别人的资金（借贷）要付利息，利息以日计，以月计，以季计，以年计。使用别人的土地要付租金，租金也有时间单位，以月计，以年计。如果使用期限无限延长，就成为“买断”，也就是买方取得所有权，然后无限期的使用。土地买断时的代价是地价，而不是有时间单位的租金。资金买断时则不再是借贷，而是入股，这是两种不同的资金市场。劳动力买断时所付之代价，便不是工资，而是奴价或身价，奴婢以后永远供主人役使。要素市场原则上都有这两种形态，不过在现代国家中，政府以法令禁止奴隶买卖，买断劳动力的市场便被禁掉了。中国今天的农村，在农村改革实行包产到户以后，土地所有

权仍在公家手中，土地产权的交易市场已不存在，但在期限以内的使用权交换之交易仍被允许，这类市场还是存在的。

秦汉以降两千多年来，这两类土地市场都存在，而且交易十分活跃，人们可以自由在这些土地市场中进行交易。但如果把其中一些人提出，称为“封建地主制经济”，则是不合理的。所谓的地主，即是在土地所有权市场中买进，而在土地使用权市场（租佃市场）中卖出之人，他们既非他人所“封”，也非他人所“建”。

农业不过是社会上的生产部门之一，就像商业是另一个生产部门，农民如同商人，农场如同商店。从经济学原理来看，这些生产部门有许多共同之点，受同样的基本法则支配来运作。中国古代用“四民”一词来称呼，一视同仁，完全是合理的。商业生产部门，资本额有多有少，有大商店，有小商店，也有沿街叫卖的小贩；农户的土地占有量也有多有少，有大农户、有中农户，有小农户，也有无地农民。

秦汉以降，绝大多数的地主既非政府所封所建，为什么要称之为“封建地主经济”？这是从经典理论的基本教义中导出的。欧洲中世纪的领主是封建制下的成员，他们受领了封地或番地，可以支配与使用，成为他们的庄园。他们在庄园上指挥农奴耕作，但是后来各地逐渐出现了有相当规模的市场，领主们领悟到如果将其土地租给农户，收取租金或谷物，然后拿到市场上去换取所需的消费品，净收益更多，交易费用更少，更合乎经济原则，于是封建领主们便改弦更张，改变经营方式，纷纷将封地出租，这就是欧洲早期的地主。因为他们是封建领主改变经营方式而出现的人物，故被经典作家称为“封建地主”。这种转型期早成过去。今天欧美各国到处都有农业地主，但是他们与中世纪的封建领主没有丝毫身份上的联系，人们不再称他们是封建地主。不幸史学家过去深信经典理论的基本教义，认为古代欧洲有的阶段与事物，在中国历史上也“一定”要有，于是中国也有“中世纪”，也有“庄园制度”，中国的地主一定是“封建地主”。