

## 近代华北土地买卖的几个问题（一）

史建云

土地是农业最重要的生产要素之一，土地市场问题，特别是地权转移自由与否，关系着农业生产的性质以至农村经济的性质。但令人吃惊的是，在近些年出版的众多通史、明清和近代经济史、农业史、制度史以至资本主义发展史的著作中，对一个如此重要的问题都不够深入，有些甚至基本不提。有所涉及的著作，大部分也只是简单表述作者的观点，其中与地权转移问题相关的政治制度、土地市场在不同时代的发展程度等涉及较多，对土地交易过程中的一些具体问题则缺乏细致的研究。在区域社会经济史著作中相关的论述稍多，但也同样缺乏深入。

一些土地问题的专史著作研究比较深入，不过，这类研究多集中在地契和地价这两个专题上，如杨国桢的《明清土地契约文书研究》（人民出版社，1988）、詹玉荣等《中国土地价格及估价方法研究》（北京农业大学出版社，1994）、王方中的《本世纪30年代（抗战前）农村地价下跌问题初探》（近代史研究，1993，3）等。此外，美国学者马若孟的《中国农民经济》一书，对土地价格与土地市场供求之间的关系有精辟论述。中国人民大学清史研究所编《清代的旗地》（中华书局1989）则收集了大量旗地地权转移问题的史料。

土地价格无疑是土地市场问题的一个重要方面，土地契约文书则是最直接的原始资料，而且包含的内容非常丰富。但除此之外，与土地买卖相关的问题还有很多。我在研究近代华北平原农村土地制度时，尽可能多方面考察了与土地买卖相关的问题，但无论史料的收集应用，还是对一些问题的具体分析，都难免有疏漏以至错误之处，在这里抛砖引玉，希望能得到方家的批评指教。

### 一、法律和习俗对土地买卖的制约

法律和习俗对地权转移的限制或保护，直接与要素市场是否自由相关。有学者认为，近代中国农村存在亲族或邻居的“优先购买权”及其他习俗的制约，因而土地市场尚不够自由[1]。本文通过分析法律对不可买卖的土地发生买卖时的处罚和风俗习惯对土地买卖的限制，说明至少在华北，绝大部分土地买卖在法律和习惯上实际都不受制约，有比较自由的土地市场。

#### 1、法律规定不可买卖的土地

清代和民国的立法对于私有土地——民田，都是允许继承、转让和自由买卖的，法律规定不可买卖的土地主要是官田和公田。研究法律规定不可买卖的土地，对比清代和民国法律之间的不同，可以看出社会发展的一些轨迹。

清代华北地区的官田可分为三大类：一般官田、旗地和屯田。这三类土地发生买卖后，处罚的规定不一样。私人出售一般官田，法律上称“盗卖”，卖者按照所卖田亩多少分等受刑，最高的刑罚是杖一百，徒三年。田产、田价及田地上历年所得收益均追出还官[2]。旗地发生买卖如何处分要视交易双方之身份。如卖者是旗人田主，买者亦为旗人者，至少从清代中期起此交易是合法的；如卖者是庄头、旗奴等，超过50亩者，照子孙盗卖祖遗祀产律治罪，不及50亩者，照盗卖官田律治罪，田产还原主，卖价入官[3]。如买主为汉人百姓，政府可令田主备价回赎，或由政府发官款回赎后再作处理。至清末，旗汉之间田产交易渐渐合法，不再有任何处分。屯田买卖刑罚最重，屯田户将屯田典卖与人至50亩以上，典主买主均未纳田赋者，追纳田粮完日，双方俱发边远充军。若数不满50亩及交纳田赋无缺，或因无人承种而侵占者，照侵占官田律治罪，盗卖与人者，照盗卖官田例治罪[4]。

公田指公共所有或集团所有的土地，如义田、寺田、族田、书院社学的学田等。清律规定，若僧道将寺观田地，子孙将公共祖坟山地朦胧投献王府及势要之家，私捏文契典卖者，投献之人发边远充军，田

地给还相应之人，受捐献家长并管庄人相应治罪。凡子孙盗卖祖遗祀产至50亩者，照投献捏卖祖坟山地例发边远充军，不及前数及盗卖义田，照盗卖官田律治罪。

在这几类土地中，各种官田华北均有，尤以旗地最多，构成华北官田不同于其他地区之特点。各种公田中，书院社学的学田、义田、寺田广泛分布在华北各地，至于族田、祠田和宗族拥有的义田，由于华北地区宗族势力薄弱，这一类土地数量相当稀少。

民国以后，法律日益完善，土地产权也进一步明确，各种官地逐渐得到整理。旗地通过专门的处理方法，绝大部分转化为私人所有。其他官田经整理后，大致有三种结果：一是由佃户或其他农民留置，转化为私有田产；二是划归农林部门，建立示范性质的农场林场果园；三是划归教育部门，充教育经费，其中有些由县政府教育科管理，有些直接划归学校成为校产。寺田中一部分照官田例处理，一部分仍为寺产。原则上讲，土地所有权人——无论是个人、团体、寺庙、村社、机关或政府部门——都有权处置自己所有的土地，至于具体情况如农场是否可以出售土地，学校是否可以出售校产，在什么情况下可以或不可以，需要什么部门批准等等，则通过一些具体的法规加以明确。在国家立法中，只规定哪类土地禁止私人占有，没有规定哪类土地禁止买卖，也没有盗卖官田罪。如果发生了个人出售国有或公共所有土地的案件，根据具体情形可以运用刑法中对于财产(包括动产和不动产)的侵占、诈欺、背信等律条定罪。这些律条对公有财产和私有财产同样适用，除非卖主是公产管理人员，监守自盗才会从重处理。

把民国的法律与清代法律比较，可以看到，清代关于土地买卖的法律中，侵占盗卖他人田产罪行最轻，盗卖官田较重，而子孙盗卖族田、祀田、公共坟山，奴仆盗卖主人田产罪行最重。立法的原则明显维护封建国家统治，维护宗族关系、等级关系和封建伦理道德。民国时期的法律对公产私产同等看待，对族田、祀田、坟山等没有具体规定，但在财产盗窃侵犯等罪行处理中规定，如对直系血亲、配偶或同财共居的亲属犯罪，则可免去刑事处罚。按照民国时期的不动产登记条例，所有耕地都要在地政机关登记，如果祀产坟地等登记在某人名下，某人就应该有处置权；如果登记在全族名下，则为全族共同财产，那么，假如族中某一子孙出售了部分坟地祀产，应该视为侵犯同财亲属，从轻处罚。显然，民国立法是按照资产阶级的立法原则，高度尊重私有财产。

## 2、 风俗习惯对土地买卖的限制

习俗对土地买卖的制约，主要表现为“优先购买权”，即土地出售时，卖主的亲族、地邻、土地典主以及该土地原来的卖主等人有权优先购买，卖主应该先尽让这些人，这些人都表示不买，方可售与他人。如清初山东济宁州俗例：“凡欲典卖田宅，必先让原业本家，次则地邻，皆让过不要，然后售与他人。尤可笑者，原业本家有历年久远，事隔两朝，卖经数主者，犹称原业，而本主人之外，不特兄弟叔侄同产之亲，即疏离一族之人，亦称本家，皆得援例混争。夫弃产者，必有迫不能待之势，必要到处让过，已属难堪，乃有本心欲得而故称不要，或抑勒贱价不照时值，或本无力量故且应承，乃至卖主不能久待，另售他人，非托名阻挠，即挺身告理。弃产之人，率不免此”[5]。河南省亦“有先尽业主邻亲之说，他姓概不敢买，任其承机措勒，以至穷民不得不减价相就。”[6]

从“援例混争”、“挺身告理”、“他姓概不敢买”等文字看，清初法律上虽无明文规定土地买卖有“优先购买权”，但在发生纠纷时，有优先购买权人却可据此提起诉讼。这种习惯法在中国有相当悠久的历史，对地权自由转让有很大阻碍。清雍正年间，国家开始逐渐限制土地优先购买权，雍正3年（1725年），河南巡抚田文镜在河南发布规定，禁止土地买卖先尽业主，他说：“田园房产为小民性命之依，苟非万不得已，岂肯轻弃。既有急需，应听其觅主典卖，以济燃眉，乃豫省有先尽业主邻亲之说……嗣后不论何人许买，有出价者即系售主。如业主之邻亲告争，按律治罪。”[7]到雍正8年(1730)，清政府正式禁止滥用优先购买权拆散已成交土地，规定对已绝卖的土地，如有人仍“执产动归原先尽亲邻之说，借端措勒希图短价者，俱照不应重律治罪。”[8]

清政府这些措施可以肯定是发生了一些效用的，因为这些措施反映了历史发展的客观要求。在“优先购买权”流行的时代，土地买卖契约上通常要写明已尽过本族地邻，俱无异议之类字眼，而近代华北保存下来的地契以及通行的契约格式中很少有这类文字，通常只笼统的写上“若有争议，概由卖主承担”，有些地契上连这类文字都没有，说明“优先购买权”在近代华北已很少起作用。

不过出卖田房时先问本族和邻居作为一种风俗习惯，在有些地方直至民国时期，甚至于直至今天仍然存在(现在农民的责任田虽不能买卖，住房是可以买卖的)。有人认为，“这些规定无疑妨碍了土地自由买卖的发展，它也是宗法关系在土地市场上的反映”[9]。其实，在近代，至少在华北地区，弃产先问亲邻和“优先购买权”已经不能划等号。首先，先问亲邻只是一种习惯、一种礼节，卖主可以遵从，也可以不从，不问亲邻会受到乡风指责，会引起有关人员的不满，但只此而已，并不能实际阻碍地权转移。其次，问过亲邻，亲邻又答应购买，如他人出价更高，仍可卖与他人，只有在出价相同时，亲邻才可优先购买。

所谓优先购买权，实际只是优先出价权。还要指出的是，对于农民来说，如果能够买到与自己土地相邻的耕地，就可让耕地连成片，如能买到与自己房屋相邻的住宅，父子、兄弟可以比邻而居，也可以把院子打通，形成大宅院，作为买主相当有益，所以往往愿意出比他人高的价钱，这应该也是形成宅邻和地邻优先权的原因之一。亲邻优先出价的习俗保存至今，可以看作是历史上优先购买权的残余，但也可以看作人们出于亲情乡情、邻里和睦而自觉自愿的行为。

至于出卖田地先问典主，是指典主可以优先出价，真正出售时，仍然要看哪个买主出价更高。近代华北普遍存在“典不拦卖”（即典主不能阻拦地主出售土地）的习惯，就说明了这一点。另一方面要注意的是，典主的优先出价权与亲邻不同，不是出于习俗或制度的制约，而是由于经济权力的关系，因为典主对这块土地已经付出了部分价值，有了一部分所有权，这也从一个侧面证明了典地是地权转移的一种方式。

对于习俗的限制，美国学者彭慕兰从另外一个角度，即习俗限制对生产力的影响进行了分析，他提出，“对一个人可以把土地出售或出租给什么人的限制通常可能会使土地所有者的钱受损失，并可能阻碍土地落入最有效率的使用者之手；限制越大，效率的损失也越大。我们永远不可能知道这类损失的大小，但我们可以为它们确定一个范围。例如，在基本技术知识普遍共享，能够刺激佃农使产出最大化的租佃形态（无论是分成地租还是定额地租）占压倒地位的条件下，即使是最有才干的农民在一定的土地上的收获，与一个受习俗偏袒的技术较差的农民能够生产出的东西之间的差异也不可能很大。而且并不是每一笔受习俗制约的交易都会使土地落入一个技术较差的农民手中的。”[10]，他还提出，要证明习俗的限制，理论上说，不仅要有资料能说明市场的不完善，而且要举出真实的具体结果，例如具体的地块之间的巨大差价不是反映土地的生产能力的差异，而是符合买主和卖主之间的社会关系。[11]显然，近代华北是找不到这样的实例的。

## 二、土地买卖的成因

人们为什么要买卖土地，这个问题看起来很简单，贫苦农民为生活所迫不得不出售土地，富裕农民拼命要上升到地主阶层，地主、官僚和商人则致力于集聚土地。中国传统社会中地权不断从分散到集中，似乎就是这样一个过程。但在现实生活中，土地买卖的成因是多种多样的。

从购买方面说，首先是出于对土地这一农业生产中最重要的生产资料的需求，也就是说，获得农田是为了自耕、雇工经营或出租。这是土地购买成因中最主要、最普遍的。其次，是把土地作为一种最稳妥、最保险的财产，用来保值，做后备。土地是一种最保险的财产这一观念在农业中国深入人心，但以保险为目的而购买土地则限于商人和官僚。商界和政界同样风云变幻，一些商人在家乡置买土地，主要目的不是为了地租，而是防备商业风险，一旦经商亏本，有后路，也有东山再起的余地。大官僚成千累万亩积聚土地，固然是为了地租剥削，但一些官员广置族产、祭田、坟地，则是为防官场风波，留作退步。因为按照清代法律，官员犯罪，族产、祭田等类土地是不予没收的。最后是为捐献或赠送而买田，如捐学田、庙产、义地，为孤儿院、济贫院捐产，为女儿出嫁而赠送土地等等。

土地出卖的成因比较复杂，其间最普遍最重要的当然是田主需要货币。而缺钱的原因则多种多样，有因天灾，有因人祸，有因婚丧嫁娶，有因捐纳买官，有为了子弟读书应试，有为经商筹本，亦有不肖子弟因吃喝嫖赌而变卖祖传家产。

除上述对货币的种种需求外，卖地的成因尚有如下几种：1、赋税沉重，在华北地区一些地契中，涉及卖地原因时写有“因国课无出”，“因无力交纳钱粮”，“因无力当差”等字样。[12]清代田赋除雍正朝实行“耗羨归公”算是一次正式增赋外，一直都较稳定，应该不会有赋税过重的现象，但地方政府常以各种方式变相加重田赋，耗羨归公之后，又加征新的耗羨；当征本色，却以高价折收银钱；当收纹银，却以高出市价许多的比例折收制钱等等。如清嘉庆道光年间，山东河南两省由于折收使田赋增长了50%至数倍。[13]民国成立后，新增各种苛捐杂税，军阀混战时派粮派款，征车征伙，无不按照地亩摊派。所有这些浮收勒折，捐税征派，即使完全照地亩均摊，大土地所有者亦比小土地所有者负担轻，而实际上较大的地主常能倚势将这些负担转嫁到小农头上，一些担任区长、保长的地主还可借机加码，从中渔利，使小农负担更重，所以，小农为不堪重税而出售土地的情形时有发生。

2、移民和迁居亦是农民放弃土地的原因之一。近代以来，山东河北两省有大量农民离乡背井前往东北谋生，很多人春去秋还，家乡土地出租与他人耕种，其中一部分人在东北立起家业，举家移往关外，原有土地即出售。此外，一些较富裕的农户迁居都市，原有土地因不易管理也可能变卖。

3、土地距离田主住处遥远，自耕或收租多有不便，此时田主也会出售土地。如华北一些地方，有女儿出嫁娘家以田地陪嫁的习俗，称奁田，若奁田距离婿家较远，往往会把奁田卖掉，再就近买进一块。在满铁所做《中国农村惯行调查》收集的一些地契中，即有载明卖地原因是“自种遥远”或“耕种不便”的。

4、田主家中只有老弱病残，无力经营，有时也成为卖地的原因，特别是只剩孤寡妇女的人家，既无力雇工或收租，更不会应付吏役催赋，土地有时反而成为负担。当然，在卖地成因中，这一因素相对来说较为少见，一旦发生这种情形，大约总同时伴有田主对货币的需求，否则，无论田主如何缺乏劳力，土地总还是可以出租的。在近代华北，出于邻里互助而形成租佃关系是相当普遍的现象，这样的租佃关系，并不需要田主经营管理。

以上所列土地买卖的成因只是大略情形，实际生活要复杂得多，土地买卖定会有很多具体的、至今不为人详知的原因。这些五花八门的土地买卖成因，也从一个侧面说明了土地买卖有相当的自由。

有一点可以初步肯定，在近代华北，尽管土地作为一种商品有自己的市场，其价格也根据供求规律变动，但没有出现一般商品流通中常有的贱买贵卖、屯积居奇等现象。也许有人为买而卖，如卖掉远地买近地，卖掉坏地买好地，但少有人为卖而买。虽然在灾荒年份趁地价下降时大片购入者有之，但此后待地价上升时再将这片土地卖出者则少见。但这并不能说明土地没有商品化，因为土地本来就不是一般商品，它是生产要素，是资本商品，没有人囤积土地，与没有人囤积厂房囤积劳动力的道理是一样的。

### 三、土地买卖的规模

土地买卖的规模没有一定，多者可以一次数千亩，少者可以一分二分，甚至于以垧计（在近代河北山东出售园田时，常常以垧为单位）。一般说来，小农积聚土地不易，到万不得已需要出卖时，也尽可能少量出售；反之，大土地所有者经济力量较强，不会为了几两银子几元钱的需求而出售土地，他们一旦出售土地，不论成因如何，规模都不会太小。买主一方也是同样，小农积得一点儿钱，便想买入一点儿地，富裕农户、大地主、大商人却要存储相当一笔款项才会买地，为了经营管理方便，也尽可能买入较大块的土地。

尽管如此，土地买卖的规模还是有一些规律可循，我们依据几种史料略作分析：

第一种，《清代山东经营地主经济研究》，该书收有一户经营地主和一户租佃地主的土地积累过程。经营地主山东章丘县太和堂李家，乾隆26年至55年购入土地175.92亩，计文契36张，除两张文契各11亩多以外，余均在1—10亩之间，平均每张文契4.89亩。乾隆59年至同治7年，购入土地164.68亩，计文契29张，最小的一笔0.11亩，最大的30亩，低于1亩的有3笔，高于10亩者两笔，余均在1—10亩之间，平均每笔5.68亩。同治9年至光绪31年，购入土地175.32亩，文契共40张，低于1亩者4笔，高于10亩者1笔，平均每笔4.38亩。租佃地主章丘县矜恕堂孟家，咸丰4年至宣统3年共积累土地694.593亩，分60次购入，其中最小规模为0.467亩，最大145.299亩，1亩以下的有3笔，10亩以上11笔，100亩以上2笔，其余40多笔都在1—10亩之间。平均每笔交易11.58亩。民国4年至24年积累土地162.673亩，分14次购入，其中5笔在10亩以上，其余均在1—10亩之间，平均每笔11.62亩。[14] 这两户地主的差异是较明显的，前者为经营地主，依靠农业经营起家，商业活动仅限于在本村开设酒坊、杂货铺、药铺之类，土地积累慢，规模小；后者为商业巨子，商号遍及京、津、沪、烟台、济南、青岛等大城市，土地积累规模大，速度快。但这两家地主有一点是共同的，他们一次购买土地规模最常见的是在1—10亩之间，低于1亩和高于10亩的次数都比较少。

第二种，人民出版社1975年影印出版的《武训地亩帐》，里面既有地契存根，亦有地亩帐单，剔除重复的和残破损坏分辨不出土地亩数的，共有75笔交易，计地296亩有余。其中规模最小的为0.29亩，最大的18亩，平均每笔约4亩。规模低于1亩的有9笔，高于10亩的7笔，其余均在1—10亩之间。年代应在同治光绪年间，地点亦是山东。

第三种，满铁在20世纪30-40年代对河北、山东一些村庄所作农村惯行调查，收录了大批地契资料，经对《中国农村惯行调查》第6卷集中收录的70份买卖契统计，只有8笔交易超过10亩，余均在1至10亩之间，在这8笔规模较大的交易中，有5笔属于民国期间旗地和寺田的处置[15]。该书各卷尚分散收录了不少地契，也都以1—10亩的规模最多。

以上几种资料的趋势大体一致。此外，第一历史档案馆和中国社会科学院历史研究所合编的《清代土地占有关系与佃农抗租斗争》一书中收集的刑科题本档案，发生在华北三省的案件中有13件明确记载了14笔土地交易的规模，时间自乾隆2年至雍正13年，规模最小的1笔1亩有余，10亩以下的有6笔，30亩至100亩之间有两笔，100—400亩的有5笔，4000余亩的有1笔（这是规模最大的一笔）。平均每笔交易达368亩，这是由于有4014亩一笔大数，若去掉规模最大和最小的两笔，则平均每次交易规模为95亩。这是清前期的情况，与近代的情况相比，交易规模明显较大。其原因大约一是该资料为刑科题本，都是发生了人命纠纷的，且仅十余笔交易，分布在华北三省，时间又长达70余年，可想而知带有很大的偶然性。三是

这些交易都发生在清前期，有可能在清前期土地交易的规模稍大，此后随着地权的趋于分散，土地买卖规模也渐渐变小。总之，根据上述资料，可以认为，在近代华北农村中，土地买卖的规模以1亩以上10亩以下为最普遍。

原载王先明、郭卫民主编《乡村社会文化与权力结构的变迁》人民出版社，2002，12月。

中国法律文化 | About law-culture | 关于我们

中国法律史学会 主办 中国社会科学院法学研究所 承办

电话: 64022187 64070352 邮件:law-culture@163.com

地址:北京市东城区沙滩北街15号 邮编:100720