

使用大字体察看本文

阅读次数: 1617

清代北京地区民房买卖管理政策研究

张小林

中国古代社会，私人对房屋土地的权益（诸如继承权、买卖权、典当权、租赁权等等），一般都受到国家立法的承认和保护。国家还规定民间进行房地交易，订立契约文书，必须依法纳税。

据记载，我国大约在战国年间已有初步的土地买卖管理政策，有了关于土地契约的法律规定。法律规定主要集中在诉讼程序法方面[1]。东晋初年，有“文券”出现，是为契税之渊源。东晋以后，管理民间奴婢、马牛、田宅交易已经成为官府经常性的工作。《隋书·食货志》称：“晋自过江，凡货买奴婢、马牛、田宅，有文券。率钱一万，输估四百入官，卖者三百，买者一百。无文券者，随物所堪，亦百分收四，名曰散估。历宋、齐、梁、陈，如此以为常”这是中国封建当局最早颁布的，内容最明确的房屋土地买卖管理政策。政策规定包括奴婢、马牛、田宅在内的产业交易要订立契约（文券），征收契税，称“输估”。税率为4%，卖者缴纳3%，买者缴纳1%。未订立契约的一般交易，也征税4%，称“散估”。所谓“文券”，是交纳契税后钤盖红色官印的契约。钤盖红色官印，即钤印。钤印是证明产户已交纳契税，政府承认其交易合法。因契税征收关系国库收入，契税政策自产生之后，就受到国家的重视，“历宋、齐、梁、陈，如此以为常”，成为定制。

至唐代，政府对民间田宅奴婢买卖的管理更为严格。政府的契税征收手续已较为完备。文券改称“市券”，市券不但钤盖官印，其文字、格式也由政府规定，还附有官府的批示一示文。示文是官府对市券的说明，即官文书的雏形。国家还规定了惩罚条例。《唐律疏议·杂律·诸买奴婢马牛驼骡驴》“诸买奴婢、马牛驼骡驴，已过价，不立市券过三日，笞三十，卖者减一等。”即规定若买卖奴婢等未依法订立契约，缴纳契税，三日后将受到惩罚。

钤盖官印的文券、市券即“红契”。史称：“红契，买到者则其原主转卖于人，立券投税者是也。”[2]红契是条件完备的法律文件，为合法契约。民间未钤印的契约称“白契”，白契有漏税之嫌，在实际生活中虽然也具有产权证明的性质，但是，从法学观点看，它只是不完全的文本。在特定的条件下，如付诸诉讼时，白契的产权证明效力便受到影响，甚至于被否定，从而有改变产权关系的可能。

政府除了严格契税征收手续之外，还直接干预田宅买卖，设立了“申牒”制度。所谓申牒即由业主赴官投状，申请发给准许出卖或典当田宅的文牒，作为出让产业的法律根据。若未领文牒，交易被官府视为无效，一旦发生产权纠纷，不受法律保护。《唐律疏议·户婚中·妄认盗卖公私田》：“田无文牒辄卖者，财没不追，苗子并入地主。”唐代还根据民间约定俗成的惯例设立“问账”制度，业主出卖田宅，须先问遍亲邻，亲邻不卖，方可卖与其他的人。《宋刑统》卷13《户婚律·典卖指当论竞物业》转引唐代敕文：“应典卖倚当物业，先问亲房。亲房不要，次问四邻。四邻不要，他人并得交易。”[3]

宋代田宅买卖管理制度更加严格。开宝年间，朝廷规定人民典买田宅，须在两个月内向官府输钱，请求验印，名曰“印契钱”。为防止经手税契的官僚胥吏侵渔税款，中饱私囊，官府又推出“契尾”之制。所谓契尾，就是有关胥吏在收税之后，将缴纳契税的收据粘附在契约末尾。契尾主要起证明当事人已经依法纳税的作用。宋徽宗时，官府为了规范契制，刻板印卖契约用纸。立契人税契时，须购买官府颁发的契约用纸，并按固定格式将契稿誊写于其上，再由官府钤印。官府颁发的契纸一般附有示文，示文主要说明税率、税则。这种示文与契尾，构成官文书。值得注意的是，官文书虽然仅为房地产契约的附属部分，但和契约文书一样藏入公私档案，有时也起法律证明的某种效用。

宋以后各朝基本上承袭了宋朝的契税规制，官文书在官府干预下日益规范。契尾在元代叫做“给”或“税给”，明清时期叫做“契尾”。契尾制实行后，凡投税者止钤印契纸，不连契尾为非法。[4]契尾分为两联，一为大尾，用作收据，拏给税主；一为坐尾，用作存根，以备查核。

明代，国家对房地买卖的直接干预减少，因“民间置买田房，随契纳税，国课攸关”[5]，国家对房地买卖管理主要为征收契税，健全契税征收规制。明律规定买卖田宅契税，每两纳银三分，“凡典卖田宅不契税者，笞五十，仍追田宅价一半入官”[6]。地方政府对房屋典卖的管理也更为正规，由县衙收缴契税，发放官文书，以确认交易合法。以北京为例，北京设顺天府，下辖大兴县、宛平县，基层设坊厢，坊厢之下设有牌铺，统之以五城察院。五城察院又称五城御使衙门，为京城监察机构，下设五城兵马司，各设司坊官，稽查五城十坊治安及保甲。朝廷规定“凡买宅者，先赴两县（即大兴县、宛平县）税完，执契尾赴城（即五城察院）挂号，否则不准更名”。除官府之外，又有具有半官方身份的里甲牙纪起中介管理作用，监督立契人签定契约，交割推收。“而又严行五城各坊总甲，五日一报该府，各买卖业主姓名及价值若干，亦挨年月日，以便查考县单，庶几稍免干没，而征之民间者，不致虚冒矣。”[7]。按规定，总甲须定期将房地产买卖数据（包括买卖业主姓名、价值、立契时间）汇报五城察院，再由五城察院检察税收征收状况。

契尾明初称税契号纸[8]，内载明律条文、官府说明公文、业户所在县及里甲组织、业户姓名、价银税银、立契时间。万历年间，有些地区设立循环契尾，并将契尾编列号数，以杜绝胥吏贪污舞弊。如当时北京出现胥吏相互勾结，盗刻契尾，贪污税款之事。顺天府宛平县知县沈榜在《宛署杂记》中记载：“……典买房税，虽明载律令，莫掌行者。至万历五年，都税司大使周希林受赂重税发觉”，“再照税契之弊，为官吏者之干没者，十常七八”。沈榜为此改革了京城典卖房屋契税管理的通行规则。大兴县、宛平县“县置号簿一扇，并契尾每次二百张，申之本府用印合铃，半在尾纸，半在号簿，发县收贮，候有投税者，粘连印给，查照契价应税银数，即时填入尾纸，并铃印簿内。契尾用完，缴部报数，如前再请。另置循环簿二扇，申府印发，每季细填收支数目，赴府倒换一次，每年类送缴查一次。每按院巡历，委官再查一次。每月初八日、二十二日，总甲、房牙赴法通寺，听候本府清军厅查点，备将税过房契总报一次。其出数多寡，视成案期会，候部府案令，授受以籍，支下以领，解上以批，即纤尘不许置轻重手。”此即循环文簿制度。朝廷又规定必须将契尾编列号数，颁发编号契尾。编号契尾与循环文簿相互配合，起到标本兼治的作用。至此，京城建立起了更为规范的税契制度及监督制度。按沈榜的说法，这一改革甚见成效，宛平县契税，万历十四年至十七年（1586年--1589年），每年均在五六百两之间，十八年（1590年）为沈榜改革之年，当年税收增至三千余两，沈榜称之为“多寡悬殊，不啻数倍”[9]。

清王朝建立之后，朝廷在大政方针上承袭明制，同时根据自身的特点做了一些调整。以京师北京为例，清王朝在北京（及其它八旗驻防地区）实行旗民分治的管理方式。北京内城为皇宫和八旗驻地[10]，归步军统领衙门左右两翼管辖。民人不得居住内城。外城（亦称南城）分为五城十坊[11]，为民人（包括汉人及其他少数民族）居住地，归顺天府（大兴县、宛平县）管理。外城编查保甲[12]。京城另设五城察院及五营，管理治安等事项。五营为绿营，归步军统领衙门兼管。按规定，顺天府不能过问内城事务，步军统领衙门可以管理外城事务。这是一种偏袒旗人，旗民分治的管理体制。

与这种旗民分治的体制相适应，京城居民住房分为民房、旗房，其社会房产关系的基本构成，也是国家所有、私人所有并存。清政府对北京城区房地产买卖及有关事宜实行双轨制管理模式：承认汉族百姓住房为私有财产，允许其自由买卖，由大兴县、宛平县办理民房买卖手续，收缴契税。清律中有关房屋典当买卖的律文，也专指民房，不包括旗房在内。旗房则被视为国有财产，禁止买卖，以左右两翼统领衙门管理。此即以汉治汉，以旗治旗的管理模式。本文主要介绍清代北京民房交易管理政策的建立和变化。

一 契税制度

因契税征收关系国课，清王朝管理房地交易主要表现在制订契税政策方面。

1 制定法律

清王朝管理房地交易的法律条文几乎照搬明制。

清朝初年，新入关的统治者迫切需要尽快在其占领区建立一套行之有效的税收制度，以恢复赋税征收，补充军饷，并认定这是稳定其统治的急务。因此，入关之初，摄政王多尔衮一面推行“地亩钱粮俱照前朝会计录，自顺治元年五月初一起，按亩征解。”[13]的经济政策，此即征派钱粮俱照万历则例，一切照搬前朝。一面不失时机地命人查考旧籍，详参征赋，以建立新的财税制度。顺治三年（1646年），《大清律集解附例》书成，规定：“凡典买田宅不契契者，笞五十，（仍追）契内田宅价一半入官”[14]。顺治四年（1647年），又议定田房契税的税率税则，颁发税契令，规定民间“凡买田地房屋，必用契尾，每两输银三分”[15]。税率为3%，税则为赴官输税，必用契尾，同时规定各省府州县田房契税税额。这一田房契税制度，成为有清一代管理民间田房交易的法律基础。

2 官文书的改订

清政府依仿明制，颁刷了诠释、说明契税管理规制的官文书--契尾、示文。为了保证契税征收足额到位，清政府多次调整政策，改订官文书。不同时期官文书的改订，大致可以反映清王朝房屋买卖税率税则及管理政策发展轨迹。其中，契尾具有契税收据及诠释、说明国家契税制度的功能，作用尤为重要。

修订契尾

清代修订契尾分为两个阶段，第一阶段：推行循环文簿；第二阶段：统一契尾。

第一阶段：推行循环文簿清王朝建立之初，即颁刷契尾。因新入关的统治者对契税流失尚无充分的认识，最初并未采用循环契尾。

以顺治十六年（1659年）王鼎同弟王言房契官文书为例，其契尾具体内容为：

顺天府颁大兴县契尾

顺天府为察取钱粮项款，以便酌定经制事，据经历司案呈

巡按察院黄宪票前事，奉

都察院勘札准

户部咨司案呈，奉本部送户科抄出江宁巡抚

照前事等因，奉

圣旨：“户部知道。钦此。抄部送司。”奉此，相应议覆，呈案到部，臣等

看得税契之法，以防奸伪，故必用印信契尾。若税契无尾，则与不契者

等矣。自应照旧通行。若税例以每两三分为准，不得参差者也。即经该

具题，前来相应覆请恭候

命下臣部，转行遵奉施行。等因。奉

圣旨：“依议。钦此。钦遵。”抄部咨院，备札前来。奉此拟合票仰该司呈

堂遵照

圣旨及部文内事理，转行所属一体遵奉施行。等因。到司，案呈，到府，准

此相应遵照

明旨事理，拟合颁发新式契尾，严令各属责成里甲牙行，凡有置房产田地等

项，印给契尾，与受业人备填价值税银数目，每两税银三分，粘于契后，

登部类报遵行外，但今颁版模糊，相应更换，仍照旧遵行，毋得违错，

须至契尾者。[16]

以上契尾表明，这一时期契尾由顺天府大兴县（或宛平县）颁刷，内容包括税率税则及里甲牙行的作用。

康熙初年，北京地区税契事务改归直隶钱谷守道[17]管理，并设立循环印刷契尾。设立循环印刷契尾

是恢复明朝循环文簿制度，由直隶钱谷守道颁刷契尾。发给州县卫所，州县卫所官员征收契税时，在契尾填写契税银数，钤印给发业主。另置循环簿二扇，一称循簿，一称环簿，一存州县卫所，一存直隶钱谷守道处，买卖房屋契税时由将契税银数填入循环文簿，每季上报直隶钱谷守道，倒换一次。

康熙十年（1671年），京城王文举卖房契契尾已强调设立循环契尾。王文举卖房契契尾上部印有“契尾”（大字）[18]，其具体内容如下：

管理直隶钱谷守道丁为严催税契银两以佐军需事。案蒙抚院金宪票：

准户部咨前事，等因。通行在案。今复

蒙

本院宪票：为酌改道臣以专责任事：照得“民间置买房地，输纳税银，例给

钤印契尾备照。直属各州县卫所用契尾等项，已经本院

题明：悉归该道综理。该道应设立循环印刷契尾，先期颁发各属。凡有收过

税银，照数填入契尾，给发业主收执。每于季终将各州县卫所收过税契银

两，汇造细册，送院查核，仍于年终将收解过银数汇册报销。”等因。蒙此

拟合刊刻契尾颁发。为此尾仰大兴县掌印官：凡民间典买房屋地土等

项，着买产人户照契内价银每两纳税叁分，照价核算，收贮报解，每契一

纸，粘尾一张，印钤给发买主收执。季终造册报道，以凭核对，汇报本

院咨查。其收过税银，遵照季终起解户部充饷。如有隐漏并以多报少者，查

出定行揭参。须至契尾者。

计开

卖主王文举房 价叁百叁拾叁两

该纳税契银玖两玖钱玖分整

康熙十年三月

颁给业户方名 准此

直隶守道

契尾称直隶钱谷守道设立循环印刷契尾，每于季终将各州县卫所收过税契银两，汇造细册，送院查核，年终将收解过银数汇册报销。税银季终由县起解户部充饷。

康熙二十年之后，直隶地区修订契尾。笔者所见新式契尾以康熙二十二年（1683年）李之芳同弟李之萃等卖房契为最早，契尾强调“其收过税银，该县遵照季终起解本道，转解户部充饷。”此后，税银由大兴县、宛平县起解直隶钱谷守道，再转解户部，中间多了一层监督，较此前更加缜密。

至康熙中叶，北京城区开始在契尾编列号数，设立编号契尾。笔者所见最早的编号契尾是康熙三十五年（1696年）五月大兴县民曹宗大同兄曹宗宪、同弟曹宗望卖房契契尾，契尾文同李之芳卖房契契尾，上列号数，号数为“守字伍拾玖号”，列于契尾右上角，横写。康熙四十年以后号数移至左下角，竖写。笔者所见最早将编号移至左下角的契尾为康熙四十年（1701年）十二月宋有成卖房契，编号为“贰百贰拾玖号”，列于左下角，竖写。契尾编列号数，既便于契税管理，又可防范官吏胥役勾结作弊，贪污税款，可以称得上是标本兼治，一举两得。这一作法除雍正年间因取消契尾将编号移至官颁契纸外，为清代

历朝所承袭，成为有清一代的定制。

其后，户部又将循环文簿推广至全国各州县，“四十三年覆准：田房契银，用司颁契尾，立簿颁发，令州县登项，将征收实数，按季造册，报部查核。”[19]。

第二阶段：统一契尾雍正时期，契尾改由布政使颁刷，京畿地区税契制度变革主要是以布政使取代钱谷守道管理税契事务及推行田文镜新法。

雍正二年（1724年），改直隶钱谷守道为布政使。清制，布政使位于总督、巡抚之下，守道之上，是守道的主管上级，专管地方财赋、地方官考绩，直接对户部负责。其所掌管的地方财赋包括“会税役，登民数、田数，上达户部。”[20]改直隶钱谷守道为布政使实际是加强户部权事，由中央政府越过地方大吏直接控制地方财政。雍正四年（1726年），朝廷颁布诏令“凡典当田土，均用布政使司契尾，该地方印契过户，一应赢税银，尽收尽解。”[21]强调由布政使司颁刷契尾，地方典当房地税银“尽收尽解”，尽归户部。从此，契尾开头处由“管理直隶钱谷守道…”改为“直隶等处承宣布政使司布政使…”。

雍正五年（1727年），朝廷为防止税款流失颁行新法。新法为田文镜所创，具体内容为“凡民间置买田房产业，概不许用白纸写契。今布政司刊刻契纸并契根，用印给发州县，该州县将契根裁存，契纸发各纸铺，听民间买用。俟立契过户纳税时，即令买主照契填入契根，各盖州县印信，将契纸给纳税人收执。契根于解税时，一并解司核封。倘不肖州县于契根上少填价值税银者，照侵欺钱粮例治罪。若将司颁契纸藏匿不发，或卖完不豫行申司颁给，及纵容书役纸铺昂价累民，并勒索加倍纳税，家人里书勒取小包，或布政司不即印给，以致州县缺少契纸，并纵容司胥苛索者，该督抚查参，分别议处。若民间故违，仍用白纸写契，将产业价值入官，照匿税律治罪。州县官有将白纸私契用印者，亦照侵欺钱粮例追究。如官民同作弊，将奉旨后所买田产填以前年月，仍用白纸写契用印者，一体治罪。至活契典业，亦照例俱用契纸。”[22]此即所谓契纸、契根之法。

雍正七年（1729年），雍正帝发布上谕指斥契旧制弊端，令全国推行新法。上谕称“即如从前各处税课，经地方官征收，有于额解之外多数倍者，既无一定之章程，则多寡可以任意，其弊不可胜言。属员既已贪取，则上司必至苛求，官员既已营私，则胥役必至横索，日积月累，渐有加增之势，而难于稽查，岂非生民之隐患乎？”[23]此后，契纸、契根之法在全国迅速推行。

笔者所见北京地区最早的新式官颁契纸为雍正八年（1730年）贾维奇同弟贾维才卖房契。此契共两纸，一为便民契稿，一为官颁契纸。官颁契纸印有“契纸”（大字），钤印，编列号数。其格式如下：

田

立卖契贾维奇今将自己户下地百拾顷亩分厘，坐落坐落

山

房破烂房肆间

东城崇南坊一牌三铺，东至 南至 西至 北至 ，出卖与李名为

业，受价伍拾两，并无重叠典卖，亲邻争执情弊。欲后有凭。立此存照。

雍正捌年八月立卖房契人贾维奇

同弟贾维才

中保汪起禄

邓永泰

李建基

房牙刘世宗（印）「大兴县官房牙刘世宗」

总甲孙福

契纸后面骑缝编号，可辨认为“大兴县布字柒拾陆号”。

乾隆帝即位之后，于乾隆元年（1736年）废除契纸、契根之法，恢复契尾。据《大清会典事例·刑部·户律课程》载“雍正五年布政使刊刻契纸、契根给州县听民间买用之例，已于乾隆元年停止”[24]。《大清会典事例·户部·杂赋》又称“乾隆元年覆准：凡民置买田地房产投税，仍照旧例行使契尾，由布政使司编给各属，粘连民契之后，铃印给发。每奏销时，将用过契尾数目，申报藩司考核。”[25]

最迟至乾隆四年（1739年），已推出新的契尾。据笔者所见，最早的新式官文书见于大兴县民许秉信卖房契。许秉信卖房契于乾隆四年五月立契，房契共两张，一为官稿，一为官契。官稿印有大兴县契稿字样，前半幅为房契文稿，后半幅为官府颁刷的示文。官契铃盖官府朱印，前半部为房契文约，后半部为契尾。官稿的示文和契尾共同构成当时的官文书。契尾具体内容为：

特授直隶等处承宣布政使司布政使沈为请复契尾之旧例以杜私徼捏契事。

蒙

官宝（保）尚书总督部院李宪牌：准

户部咨单内开：“应通行直隶，各该督抚查照旧例，复设契尾，由布政司编号给发地方官，粘连民契之后，填明价值银数，铃印给发，令民收执。仍严禁书吏毋得籍端勒索，致滋扰累。每于岁底将用过契尾据实造报布政司查核。其税银仍令尽收尽解。倘有侵隐不报情弊，该督抚即行提参，可也”。

等因。奉

圣旨：“依议。”钦此。等因。咨院行司，蒙此拟合刊刷契尾颁发，为此尾仰

大兴县掌印官：凡民间典买房屋田地等项，着买契人户，照契内价银，每两纳税银三分，照价核算收贮报解。每契一张，粘尾一张，铃印给发买主收执。岁底造册报司，以凭核对汇送

督院查核。其收过税银，遵照按季起解本司查收。如有隐漏兼不尽收尽解，查出定行揭参，须至契尾者。

计开

业户吕名买许秉信房楼灰棚叁拾壹间用价壹千捌百伍拾两

中城中东税银伍拾伍两伍钱

乾隆肆年伍月右给业户准此

布字第叁百肆拾柒号

乾隆时期全国各地的官文书均有变化。因各地官文书（尤其契尾）格式不一，繁简参差，实行中弊端甚多。清政府为此一再发布诏令，要求统一格式。

乾隆十二年（1747年），户部奏准：“民间置买田房产业，今布政使司多颁契尾，编字刻号，于骑缝处钤盖印信，仍发各州县，俟民间投税之时，填注业户姓名。契价、契银数目，一存州县备案，一同季册申送布政使司查核，经人首报，照漏税之例治罪。” [26]

乾隆十四年（1749年）户部议准契尾格式，宣布更换契尾。户部的谕令如下：“嗣后布政使司民间契尾格式，编列号数，前半幅照常细书业户等姓名，买卖田房数目，价银、税银若干。后半幅于空白处豫钤司印，将契价、契银数目，大字填写钤印之处，令业户看明，当面骑字截开，前幅给业户收执，后幅同季册汇送藩司查核。其从前布政使司备查契尾，应行停止。” [27]

户部谕令发布后，各地均更换契尾。笔者直隶地区所见最早的新式契尾为乾隆十六年（1751年）十月宛平县民张、张瑛卖房契。其契尾具体内容为：

钦命直隶等处承宣布政使司布政使为遵

旨议奏事：蒙前任

总督部院方宪牌乾隆拾肆年拾贰月拾玖日，准

户部咨开本部议覆河南布政使富明条奏买卖田产契尾量为变通：

“嗣后布政司颁发契尾格式，编列号数，前半幅照常细书业户等姓名、买卖田房价银若干，后半幅于空白处预钤司印，投税时将价税银数，用大字填写钤印之处，令业户看明，当面骑字截开，前幅给业户收执，后幅同季册汇送布政司查核”，等因。咨院行司。蒙此，拟合刊刷颁发，为此仰宛平县掌印官，凡民间典买房屋地土等项，着业户照契内价银，每两纳税银叁分，填写明白，将司颁契尾，照议当面骑字截开，前幅给发业户收执，后幅随季册送司，年终汇报册查。官吏改

换侵隐情弊，查出揭参究处。须至契尾者。

计开

业户镶黄旗葛买张地顷亩分坐落

瑛

房叁拾壹间半

阜成门外关厢西头路北粮食店、油盐店

用价银陆百两

契税银拾捌两

右给业户葛 准此

乾隆拾陆年拾月日

布字第壹百伍拾陆号

在此后的较长时间内，这一新式契尾成为固定格式，一直被沿至宣统年间。

清代北京地区房地契契尾经过反复的修改、补充，至此基本定型，以此为标志，北京地区建立起一个管理、监督、审核俱全的较为完备的房屋买卖契税规制。

示文

清代房契官文书以契尾为主，同时辅以示文或条款。其中，北京地区称官稿示文，浙江山阴县、萧山县及四川汉州等地称官契条款。

顺治年间，北京地区示文沿用明制，其后几经改订，较为繁琐。以顺治十六年（1659年）王鼎同弟王言房契官文书为例，其示文具体内容为：

顺天府大兴县

顺天府大兴县为查取钱粮项款以便酌定经制事，蒙

本府信票，据经历司案呈，蒙

巡察院黄宪牌奉督察院勘札准户部咨行前事，缘由转行所属，一

体遵奉施行，等因，在案，但格式模糊，相应更换，诚恐法久废弛，合抄

清律一款附后，以示置产人户各遵律例，毋得自取罪戾，追悔无及。须至

收纸者。

一奉一律例

旨税例每两以三分为准。凡典买田宅不税契者笞五十，仍追契内田宅价钱半

入官。律例开载。法在必行

一示房牙知悉，如不勒催投税，定行重责枷示。

顺治朝示文刊载税率、税则及房牙的中介管理作用，有些内容与契尾重复，头绪较多，较为繁琐。

康熙朝示文沿用顺治旧制。

雍正朝颁行新法，直隶地区的房地契由“便民契稿”和官颁契纸组成。笔者所见北京城区最早的便民契稿为雍正7年（1729年）高大有同侄高梦龙卖房契。便民契稿印有示文，其示文为：

成交后该牙即挂循环簿，三日內着买卖主执稿赴县，填给司颁契纸，如迟以漏税论。

新颁示文提示投税程序及房牙的作用，内容与契尾互补。

据笔者所见，至迟乾隆四年（1736年），清政府又推出新的官稿及示文。其官稿示文具体内容为：

凡民间置买田房，例应买主输税，成交后该牙即执稿赴县挂号投税，并催业户照例输纳，誊写契照，钤印发给收执，以便稽查捏造等弊，如违究治不贷。

嘉庆年间，京城更换示文，其具体内容为：

凡民间置买田房成交后，该牙眼同填写官发契稿，催令依限纳税，如有私相买卖，不经该牙，希图漏税者，该牙查明禀报，以凭按例究办。须至稿者。

这一示文成为定式，一直沿用到清朝灭亡。

清代北京地区房契官文书的变化主要反映如下问题

1 税契管理审核权限的变化

清朝初年，契尾的开头部分的变化反映出契税审核管理权限上移。顺治年间，契尾开头为：“顺天府为察取钱粮款项，以便酌定经制事”。也就是说，顺治年间税契款项归顺天府管理。康熙十年、二十二年颁刷契尾的开头改为：“管理直隶钱谷守道丁为严催税契银两以佐军需事”。清初直隶未设布政使，以直隶钱谷守道管理直隶财政事务。康熙朝契尾开头将顺天府改为“管理直隶钱谷守道”表明：这时北京的税契银两已由顺天府改归其上级管理财税官员——直隶钱谷守道管理。雍正年间改直隶钱谷守道为布政使，更由中央政府越过地方大吏直接控制地方财政。

2 税银全部上缴户部，户部取权扩大

清代对税银的管理与明代大不相同。明清两代国家的赋税收入，大致可分为两大项，一为“起运”，一为“存留”。据《大清会典事例》所载“凡州县经征钱粮，运解布政使司，候部拨用，曰起运。”“凡州县经征钱粮，扣留本地，支給经费，曰存留。”[28]赋税收入分为起运和存留，实际是国家和地方政府对税银的再分配。起运属国家所有，存留归地方政府使用。明代北京城区典买房地产的契税银两属地方“存留”，归大兴县、宛平县管理，用作地方政府的行政事业开支[29]。

清朝初年承袭明制，北京地区税契银两由大兴县、宛平县征收，顺天府监督管理。顺治朝契尾开头“顺天府为察取钱粮款项，以便酌定经制事”即强调税契为顺天府地方官监督管理。当时的契尾未提及契税银两的处置问题，笔者推测，当为存留款项，仍属地方政府办公用费。但是，顺治年间，国家财政管理的总趋势是地方政府的存留不断缩小，户部起运不断扩大。当时军费开支巨大，国家财政入不敷出。以顺治后期为例，国家额赋收入还不到二千万两，兵饷支出已增至二千四百万两，全部收入支付军费，尚缺四百万两。在这种情况下，朝廷为了笼络人心，承诺与民休息，轻徭薄赋，另一方面又要筹措资金以弥补军费支绌，于是，便裁扣地方政府的额定存留款项，上缴户部。顺治十三年（1656年）议政王大臣贝勒遵旨会议，裁撤直隶每年存留银七十五万余两，以济国用。其中包括预备过往各官供给下程柴炭银、生员禀膳银、考校科举修造棚厂工食花红银、修理查院公馆银、渡船水手工食银、……[30]。这些银两均为地方政府办公费用。

裁扣地方政府额定存留款项的情况在康熙朝官文书中即有所反映。康熙十年契尾称：“收过税银，该县遵照季终起解户部充饷。”也就是说，此时朝廷已明确将大兴县、宛平县征收的税契款项用作起运，解送户部充作军饷。康熙二十二年契尾更有“其收过税银，该县遵照季终起解本道，转解户部充饷。”这就是说税契银两由“该县……起解户部充饷”改为“季终起解本道，转解户部充饷”，即两县将税契银两先解送钱谷守道，再由钱谷守道转解户部。与康熙十年相比，中间又多了一道监督管理环节。雍正年间，地方契税银两“尽收尽解”，尽归户部。乾隆初年，契尾强调“其税银仍令尽收尽解，倘有欺隐不报情弊，该督抚即行提参，可也。”

以上变化表明，清王朝对明朝的税契制度有继承，也有变革，寓变革于因袭。税契银两在明朝为大兴县、宛平县的办公用费，此时已完全用作地方财政收入中由户部控制的起运数额。此即清朝财政制度的最大特点——财权的高度集中。起运增大，必然造成地方政府存留银的裁扣。地方政府缺乏经费，难以维持最起码的行政开支，其所负担的传统的社会公共职能亦受到削弱。这种作法，从表面上看是急公之道，实际上是默许地方官以私派民间弥补财政。此举无异于为丛驱雀，其在政治、经济诸方面造成的负面影响，实遗患于有清一代。

二保甲与牙纪的作用

明代已建立里甲制。清王朝建立之后，继承明代里甲制度，同时把从明中期在一些地区推行的保甲法确立为国家制度，加以推行，并赋予其多方面的职能。顺治元年（1644年）八月，摄政王多尔衮下令“各府州县卫所乡村，十家置一甲长，百家置一总甲，凡盗贼、逃人、奸宄窃发事故，邻佑即报知甲长，甲长报知总甲，总甲报知府州县卫核实，申解兵部。若一家隐匿，其邻佑九家、甲长、总甲不行首告，俱治以重罪不贷”[31]。此即所谓“总甲法”。保甲制的基本职能是弭盗安民，同时兼理地方某些社会性公务。《清文献通考》卷21《职役》称“其管内税粮完欠、田宅争辩、词讼曲直、盗贼发生、命案审理，一切具与有责。遇有差役，所需器物责令催办，所用人夫责令摄管。”民间典卖房地，保甲长作为官府在基

层社会的代理人，须在契约签字画押，一旦发生产权纠纷，起管理调节作用。

保甲长在房地契签字画押，也是申牒问账制度遗存。这一时期，申账问账制度已被废除，但在民间仍有影响，官府不再直接干预民间房地交易，作为申账制度的遗存，保甲长须在房地交易中签字画押，起监督作用。

房牙是牙行中的一种。牙行又称牙行经纪，是中国封建社会经济发展到一定阶段的产物。牙行一般具有半官方身份，由官府“例给官帖”，方准营业，因此又称“官牙”。房牙称官房牙或房行经纪，如京城民人买卖房屋，订立契约，须请房牙签字画押，官稿还盖有“顺天府大兴县房行经纪某某”或“官房牙某某”印章。官府规定，牙行每五年编审一次。每当编审之时，“取保”，“加结换帖”。牙行是世袭的，“祖父相传，认为世业。有业无业，概行充当”[32]。

牙行的最初职责，是提供市场指导价和评议物价，即所谓“同度量而评物价，懋迁有无，民用攸赖”[33]。后来，牙行还代替官府征收营业税或契税，并从中抽取一部分佣金。

保甲和牙纪在房地交易中起协助官府监督、管理的作用。保甲和牙纪都有半官方的身份，人们买卖房地，订立契约，一般均有左邻、右邻、房牙、总甲、代书签字画押盖章。清代不同时期，保甲和牙纪在全国各地房地交易中所起的作用也不尽相同。

笔者所见清朝初年北京地区房契，坐落项一般为“某城某坊某牌某铺，总甲某某地方”，如康熙十六年（1677年）郑世隆同男郑柄卖房契，其官颁契纸具体内容为：

立卖房契人郑世隆同男郑柄，因乏用将自置瓦房门面乙间，接檐乙间，二层

乙间，共计大小房叁间，门窗户壁上下土木相连，坐落南城正东坊五牌头铺，

总甲赵印地方，今凭中人说合，情愿出卖与李化龙名下住开设坐为业，

三言议定，时值房价银叁百壹拾伍两整。其银当日亲手收足，外无欠少，自

卖之后，如有亲族满汉人等争竞者，有卖主中人一面承管。两家情愿，各不

许反悔，如有先悔之人，甘罚契内银一半入官公用，倘有不测之事，郑承

管，恐后无凭，立此卖房契，永远存照。

有房红契壹张。

左邻郑世勋中保人邵三如房牙孟栋

徐君美

康熙十六年九月日立卖房契人：郑世隆同男郑柄

弟郑世勋

右邻总甲赵印

顺天府大兴县

顺天府大兴县 钱粮项款以便酌定经制事，蒙

本府信票据经历司案呈蒙

巡察院黄宪牌奉督察院勘札准户部咨行前事缘由转行所属一体遵奉

施行等因，在案，但格式模糊相应更换，诚恐法久废弛，合抄

清律一款附后，以示置产人户各遵律例，毋得自取罪戾，追悔无及。须至格

纸者。

—奉 —律例

旨税例每两以三分为准 凡典置田宅不税契者笞五十，仍追契内田宅价钱

半入官。律例开载法在必行

—示房牙知悉，如不勒催投税，定行重责枷示。

从这件官颁契纸可以看出，总甲房牙不仅在房契上签字画押，官契所附示文也有“示房牙知悉”，可见其在订立契约时作为见证人的身份相当重要。

清初房契官文书，往往牙甲并提。如官稿示文中所谓“住房人户隐匿不报，中牙不税者，查出牙甲一体坐罪”。“成交房屋土地俱要按时报县。逾期投税者，牙甲听此。”契尾中也有“严令各属责成甲里牙行凡遇置房产田地等项，须印给契尾与受业人”等等。牙甲在房地交易中，都起协助官府监督管理的作用，他们的职责不同，作用也不相同。保甲是基层行政机构，职责侧重于行政管理。房牙作为房屋交易中介人，职责偏重于经济方面。

明清时期房地买卖契约文书，一般都详细开列投入买卖对象房的质地、间数、坐落等项。笔者所见清朝初年北京地区外城房契，坐落项一般为“某城某坊某牌某铺，总甲某某地方”。按当时规制，办理立契手续总甲必须与左邻右舍及房牙、代书共同作为见证人签字画押。总甲及房牙签字画押，表示确认房契的效力，并承担日后发生争执时出面调停的职责。房契作为民间契约，之所以详细开列某城某坊某牌某铺（即所谓“坊铺组织”），总甲某某地方，它所反映的是北京地区贯彻保甲法的具体情况，更确切的说是清政府对京城基层社会的控制情况。现将笔者所见清代京城外城房契坐落项标明坊铺组织及总甲签字情况列表如下：

外城房契标明坊铺组织[34]所占比例开列总甲或总甲签字 所占比例

（件） （件） （件）

顺治朝 18 18 100% 18 100%

康熙朝 65 64 99% 57 89%

雍正朝 21 20 95% 19 89%

乾隆朝 169 72 43% 78 46%

嘉庆朝 96 57 59% 19 20%

道光朝 103 62 60% 10 10%

咸丰朝 35 18 51% 0 0

同治朝 58 21 36% 0 0

光绪朝 172 55 32% 0 0

宣统朝 192 11% 0 0

明清之际，京城百姓买卖房地产，须请总甲签字画押，对象房坐落项按坊铺组织标识。房屋关乎人们的衣食住行，是基本生活资料，又属大型不动产。人们购房多为遗传子孙，因此，对订立契约历来十分重视，务求中规中矩。清朝初年，百姓在房契文约写上“某城某坊某牌某铺”、“总甲某某”固然是当时的规矩，人们对此执行不殆，也是因为总甲确实起到官府在基层的代表的作用。一旦发生产权纠纷，总甲能够承担出面调停或向官府作证的职责。

至乾隆朝，民间买卖房产在房契上标明坊铺组织（包括坊铺组织与街道胡同并存的情况）逐渐减少，街道胡同逐渐增多。至咸丰朝，标明坊铺组织已极为少见。可见，清朝中后期，随着清王朝政治统治由盛而衰，朝廷对基层社会的控制逐渐减弱，保甲制在百姓生活中呈淡出之势。

清代中后期京城房契标示总甲某某减少反映出国家对房地交易政治干预减少，房地交易日益成为纯粹的经济活动。在这种情况下，房牙作为房产交易中人，其作用呈上升之势。

雍正以后，房契中提及总甲逐渐减少，官文书更不再提总甲而只强调房牙。尤其官稿示文已经只强调房牙的作用了。如雍正朝示文“成交后该牙即挂循环簿”，乾隆示文“成交后该牙即执稿赴县挂号投税”，嘉庆示文“凡民间置买田房成交后，该牙眼同填写官发契稿，催令依限纳税，如有私相买卖，不经该牙，希图漏税者，该牙查明禀报，以凭按例究办。须至稿者。”这一时期，房牙在房产交易中除了起中介作用之外，还具有监督业主填写契稿，督促业主依法投税的作用。

清朝末年，房牙的作用更加突出。民间订立契约，仍然请房牙签字画押，这一时期的官文书，更有大段内容是针对房牙的。如咸丰年间所颁《房契官纸》附《写契投税章程》。《写契投税章程》属官文书。直隶各州县契约文书出现《写契投税章程》的时间略有先后。据笔者所见，北京咸丰九年（1859年）已有这样的官契。咸丰九年的房契为芮富春杜卖房契，此契共三纸，红契、房契官纸及契尾。房契官纸具体格式如下：州

立卖房契人今因手乏，将民房一所，坐落厅村街，

县庄

坐向街，门合，东邻南邻西邻北邻统计共房

间、棚。门窗户壁俱全，上下土木相连。凭中人说合，情愿

牙纪

州

卖与厅乡 村殷煦之名下永远为业。言明卖价平银

县庄制钱

整。其笔下交清，并不欠少。自卖之后，如有重契、盗典、盗卖，以及指

房借贷官银私债，暨远近亲族人等争竞等情，俱有中人一面承管。恐口无凭，

立卖房契，永执业为据。

随交上手累落红契张，白字张。

中人

牙纪

写契投税章程列后：

一、律载：置买田房不税契者，笞五十；仍追契内田宅价一半入官。又户部

则例内载：凡置买房不赴官纳税请粘契尾者，即行治罪，并追契价一半

入官。仍令照例补纳正税。凡民间置买田房，自立契之日起，限一年内

纳税。典契十年限满，照例纳税。逾限不税，发觉，照律例责追。

一、民间嗣后买卖田房必须用司印官纸写契。违者作为私契，官不为据。此
项官纸每张应公费制钱一百文向房牙买用，准该牙行仍按八成缴官，价
制钱八十文。

一、民间买卖田房契价，务须从实填写，不准暗减，希图减税。违者由官查
出，照契价收买入官，另行作变。倘以卖为典，查出即令更换卖契，仍
将典价一半入官。

一、民间嗣后买卖田房，如不用司印官纸写契，设遇旧业东、亲族人等告发，
验明原契年月，系在新章以后，并非司印官纸，即将私契涂消作废；仍
令改写官纸，并照例追契价一半入官。

一、民间嗣后买卖田房，其契价作为百分，纳税三分三厘整。譬如契价库平
足银一百两，完税三分三厘。税银按数交清，总以粘有布政司打印之契
尾，用本管州县骑缝印为凭。此项契尾公费每张改交库平足银三钱。否
则系经手人愚弄，应即向经手人追闻控究。

一、民间嗣后买卖田房，务须令牙纪于司印官纸内签名，牙纪行用与中人、
代笔等费准按契价给百分之五分，买者出三分，卖者出二分。系牙纪
说成者，准牙纪分用二分五，中人、代笔分用二分五。如系中人说成者，
丈量立契，只准牙纪分用一分。如牙纪人等多索，准民告发，查实严办。

一、民间置买房地契后，牙纪盖用戳记，准买卖两家亲友酌添数人，以免牙
纪拈持而为日后证据。

一、未定新章以前，民间所执之契或有遗失，因虞首报受罚，迁延不税，限
一年内照章换用官纸，准其呈明补税宽免科罚。逾限不税，发觉，照例
责追。

一、未定新章以前，民间所存远年近年小契即未粘有本司，统限一年内缴换
大印契尾之契
司印官纸，从宽减半投税。逾限如不缴换，发觉照私契论。原契上出主、
中人向画押记，如换官纸后，仍令补押，恐启刁难之端，且迁徙事故必
多碍难。应令业主自誊官纸，将原契粘连铃印，以归简易而示体恤。

以上九条买卖田房，民间均当切实遵办。如官吏、牙纪、书差人等
于前定各数外多方勒索，准民赴司控告。

一、官牙领出司印官纸，遇民间买用不准，该牙勒指不发，例外多索，犯者

审实，照多索之数加百倍罚。会牙纪交出充公，免于治罪；仍于斥革。

如罚款不清，暂行监禁。

一、牙纪于更定新章以后，见有新立之私契，因贪使用钱，不即告官者，别

经发觉，并照所得用钱数目加二十倍照官牙第一条罚办。

一、牙纪遇民间写契暗减卖价者，准禀官究办。如牙纪扶同舞弊，一经查出，

并照所减之契价照官牙第一条罚办。

一、嗣后遇有民间用司印官纸写契后，责成牙纪将存根填好截下，按月同纸

价呈送本管州县，分别存转。

一、嗣后凡遇契价与存根不符及契纸已用作存根不缴者，即系牙纪主使漏

税，应将牙纪斥革；仍予监禁十年。

一、置买田房，牙纪与卖主及邻佑、里书知之最悉。如未定新章以前之白契、

小契限满，买主仍未补税，准牙纪与买主及邻佑、里书告发，查实于罚

款内提五成充偿。牙纪与卖主及邻佑、里书人等如有挟嫌诬告及吏役因

绿（缘）舞弊滋挠者，一经查实；除照例棚责外，并予永远监禁。

一、凡税契事宜均田（由）房地牙又名木牙或又名五尺及宫中者评价成交，

社书者总其成而已。何人有契未税，房地牙均了如指掌。嗣后即责成房

地牙分投查劝，每房地牙一名能劝征税银一千两以上者，准犒赏百分之

五。

以上八条，牙纪人等均当切实遵办。

咸丰年月日立卖房契人

《写契投税章程》共17项条款，10条涉及房牙，其中8条专对房牙而设，称“牙纪人等均当切实遵办”。这些条款涉及房牙职责、抽取佣金数额、奖罚办法等等，内容周到细致。

宣统年间颁刷《买卖房产正契》附《买契投税章程》共22条，只有4条涉及房牙。笔者所见最早的《买卖房产正契》为宣统元年张玉芳投税房契，其《买卖房产正契》具体内容如下：

州

立卖房契人张玉芳今因手乏，将自盖房一所，坐落大兴崇文门外厅下三条

县

土土土

胡同村，坐北向南街，门一合院内，东瓦房间，南瓦房间，西瓦房

庄草草草

灰棚灰棚灰棚

土

间，北瓦房间，东邻南邻西邻北邻，统计共房，

草

灰棚

棚间。门窗户壁俱全，上下土木相连。凭中人说合，情愿卖与

州

厅乡村张玉芳名下永远为业。言明卖价平银肆拾两整，

县庄制钱

其笔下交清，并不欠少。自卖之后，如有重契、盗典、盗卖，以及指房
借贷官银私债，暨远近亲族人等争竞等情，俱有中人一面承管。恐口无凭，
立卖房契永执为据。

随交上手累落红契张，白字壹张。

中人

牙纪

买契投税章程列后：

一、凡置买田房以银立契者，每价一两收税九分，以银缴纳，不得照折征地
粮银价数目征收。其以钱立契者，则以钱投税，如买价制钱一千，则纳
制钱九十文。不得再照制钱一千作价一两折算。

一、民间置买田房，应遵照部定新章，立契之后六个月内投税，逾限不税，
照律治罪，并追契价一般入官，仍令照章补税。

一、各属税契事务，前由书吏牙纪经管者，现改归自治预备会办理（自治会
未成立地方，暂由劝学所代办），并由地方官会同自治会选定附城殷实
银店一两家，代收代存税价及官契纸价银钱。

一、官契纸定为三联，首曰副契，次曰正契，再次曰契尾。凡投税者，三联
官契一律填写，加盖地方官印，即将契尾所填契价税额银钱各数目骑字
截开。前幅连同正契发业户收执。后幅粘连副契盖印缴司。

一、官契纸由自治会存储，民间投税时照章填用。

一、三联官契契纸契尾共为一张。每张定价库平足银四钱。民间买用官契纸，应即同时投税。如非投税，不得买用官契纸。

一、民间置买田房，应先自立草契。其原业及中证入等，即在草契签名画押。投税时由契主持交自治会依照填入官契，即将草契粘连，由地方官钤用印信。不必再在官契签名画押，以归简易。凡远年近年小契（即未粘有司印契尾之契）白契换用官契投税者，一律照此办理（其曾经购用官纸尚未投税粘尾者，亦与小契白契同，应改用三联官契投税，并将旧日官契粘连。）

一、官定钱银店，遇有民间投税将契价契纸交到时，该钱银店按照所收数目，立一收单加盖印章，给予投税人收执。

一、民间投税应将草契及官定钱银店所给收单亲交自治会，由该会给回钤章收据（凡草契张数及所收单内银钱数目，一并书明收据之内）。该会依照草契填入三联官契。限五日内连同钱银店收单，送地方衙门代为投税印契。

一、自治会自收受投税人草契之日起，限十日内将原契发还原投税人。

一、每月由地方官将征收税契所用官纸号数、契主姓名、契价税额银钱各数目，详细榜示自治会门首。

一、自治会自收受投税人草契及钱银店收单，如有积压及从中舞弊情事，准投税人禀揭。

一、官定钱银店代收税价纸价银钱，如有苛剔平色及留难情事，准投税人禀究。

一、房书、里书、牙纪等，在此定章以前，如有收受民间银契，未经代为投税印契者，统限半个月一律完理清楚，如有隐匿短漏及逾延等弊，准契主禀控。查实从严惩办。

一、此项定章以前，民间所存远年近年未税买契，统限四个月内，白契照章补税，小契补纳半税。倘逾限不税，概照漏税律治罪，并追半价充公。

一、民间因房地构讼，地方官查验被契纸，如系远年白契小契因案临时投税者，仍照隐匿惩办。

一、民间置买田房，契价务须从实填写，不准暗减希图减税。违者由官查出，

照契价收买入官，别行估变。倘以买为典，查出即令买契投税，仍将典

价一半入官。

一、置买田房原业主及邻佑里书牙纪人等知之最悉，如有匿契不税或暗减契价，及以买作典者，准原业主及邻佑里书牙纪告发查实，於罚款内提五成充赏。

一、原业主及邻佑里书牙纪人等，如有挟嫌诬告及吏役因缘舞弊滋扰者，一经查实，除照例惩治外，并予永远监禁。

一、民间置买田房，由各村绅董村正副公举一二公证人作为本村成说中人。

旧日牙纪只认丈量之事。一些成交说合，概不准再行干预。其由各村公举之中人，如有舞弊情事，一经举发，除分别惩办外，仍责成绅董村正副另举妥人接充。

一、买卖田宅牙纪行用及中人代笔等费用，按契价给百分之五分，买者出三分，卖者出二分，现仍照旧收取。准中人代笔收用五分之二，牙纪分用五分之一，其余五分之二则拨归自治会。由买业人预行扣出，于投税时缴交自治会。如各属牙用前经提充学警工艺等公用者，可仍其旧，无庸扣交自治会。

一、无论何项人等，如在本章程规定之外，有多索分文者，一律从严惩办。

以上章程，民间买卖田房，均当切实遵办。

宣统元年四月十七日立补房契人张玉芳

大兴县第叁百伍拾号

条款强调另设本村成说中人，“旧日牙纪只认丈量之事。一些成交说合，概不准再行干预”。房牙只任丈量之事，作用大大缩小。

三增加契税及税外收费

清朝末年，清王朝管理房屋产权交易的最大裨政是改变了明清以来执行数百年的按3%征收契税的制度，增加契税征收及税外收费。从现存房契看，北京地区咸丰、宣统年间曾两次增税。

咸丰年间，太平天国建都南京，占据了半个中国。英法联军攻入北京，火烧圆明园，致使咸丰帝逃往承德，不敢回京。清王朝内外交困，危机四起，险象环生。史书称其“外强要盟，内孽竞作，奄忽一纪，悉出庙算。”[35]为了应付这一危局，朝廷在财政上推行战时财政体制，“凡有款可动，无不悉索以从”，全力搜刮民财，以纾解濒于崩溃的财政困境。直隶布政使司在这一时期调整了税收规则，颁行了《房契官纸》及《写契投税章程》[36]。

从《写契投税章程》的行文可以看出，这一时期契税由百分之三增至百分之三·三，增幅有限，但税外收费明显增加。税契及税外收费包括：

1 布政司颁发的契纸每张由雍正时期的五文增至一百文，章程中甚至明确规定其中“八成缴官”，二十文房牙提成。

2 契税由百分之三提升百分之三·三。

3 契尾每张银三分。

4 房牙、中人、代笔等费，准按百分之五提成。

这些费用林林总总，如加在一起，数目十分可观。具体每项费用从何时开始征收，目前尚不可考。但是，从上述房契官纸可以看出，政府至迟于咸丰九年已在《写契投税章程》中正式公布征收以上款项。

光绪、宣统时期清政府的财政状况更加恶化，甲午战争和庚子之役后，两次战败使清政府的财政完全被巨额的战争赔款和随之而来的外债所摧毁，税收几乎全为帝国主义所控制，国家财政陷入空前的危机，人称“国库如洗”。为了支付赔款、债款和其它费用，弥补财政赤字，增加赋税和捐摊，成为清朝当局所采取的重要措施。光绪八年、十年、十三年、十七年、二十年、二十三年、二十五年、二十九年……，几乎年年增税。如光绪二十五年（1899年）户部呈筹款措施六条，其中增税者四，即盐票捐输、土药加税、增田房税契和烟酒税加倍。据光绪二十八年（1902年）十一月初三日《申报》称，在新增的苛捐杂税中，房捐、铺捐“最为扰民”。宣统元年（1909年）度支部宣布税契银两每两纳税九分[37]。宣统年间颁刷的《买卖房产正契》及《买卖房产契尾》[38]，正是在这一背景下发生的。

《房契官纸》附《写契投税章程》与《买卖房产正契》附《买卖契投税章程》的主要区别在于：

1 买卖契投税章程公布“部定新章”，契税增至百分之九，是明清以来法定契税的3倍。

2 官契契纸每张足银四分。

3 税契事务由书吏牙纪经管改归自治会（或劝学会）经管，并由地方官选钱银店代收代存税银及契纸银。

3 中人、代笔按百分之五提成。牙纪只任丈量之事，一切成交说合，概不准干预，以杜绝营私舞弊。

笔者所见最早的买卖房产契尾为宣统二年英继川补税房契契尾，契尾印有“买卖房产契尾”（大字），其具体内容如下：

钦命直隶等处承宣布政使司布政使加十级记录二十次凌为遵

旨议奏事。蒙前任

总督部院方宪牌：乾隆十四年十二月十九日，准

户部咨开：本部议覆，河南布政使富明条奏买卖田产契尾量为变通，“嗣

后布政司颁发契尾格式，编列号数，前半幅照常细书业户等姓名、买卖田

房价银若干，后半幅于空白处预钤司印。投税时将价税银数，用大字填写

钤印之处，令业户看明，当面骑字截开，前幅给业户收执，后幅同季册汇

送布政司查核”。历经遵照在案。

兹于宣统元年六月初八日，蒙

直隶总督那札开：宣统元年六月初二日准

度支部咨开：本部具奏：各省置买田房价银，拟照湖北奏定章程，买价

壹两一律收税九分一摺，于宣统元年五月十六日奉

旨：“依议。”钦此。各等因。咨院行司。蒙此，拟合刊刷颁发，为此仰

掌印官：凡民间典买房屋地土等项，着业户照契内价银，每两纳税银九

分，填写明白，将司颁契尾，照议当面骑字截开，前幅给发业户收执，

后幅随季册送司，年终汇报册查。官吏改换侵隐情弊，查出揭参究处。

须至契尾者。

计开

业户价房间

宣统年月日

部字第贰百伍拾玖号

其契尾改称户部为度支部，增加了“本部具奏：各省置买田房价银，拟照湖北奏定章程，买价壹两一律收税九分一摺，于宣统元年五月十六日奉旨‘：依议，钦此。’各等因。咨院行司。”

这一变化是直隶自乾隆十四年以来契尾出现的第一次变化，也是唯一的变化。其变化主要集中于如下两点：

1 公布朝廷批准增税的有关文件。

2 官文书首次出现度支部。

宣统年间契尾变化表明：清政府将通行已久的房产契税由每两三分骤增至九分，其利用赋税搜刮民财已由隐蔽走向公开，发展到不计后果，无所不用其极的地步。此外，各级官府政出多门，税外收费比例不断增高。大幅度增税必然会引发社会矛盾和社会动乱。全国反房捐、铺捐的斗争此起彼伏，江苏江宁和苏北徐海至扬州一线城镇、浙江宁波、湖北宜昌、四川成都和奉天沈阳等地，都先后爆发了反房捐或铺捐的斗争。此外，还有人民广泛参加的席卷全国的抗税、抗捐以及抗粮、抢米等群众性斗争。据不完全统计，光绪37年间，参加人数在千人以上的抗税抗捐斗争共有41次，人数最多超过十万人，范围大的波及几个州县，坚持时间长的达数月乃至一年。这些斗争“前仆后继，意气弥厉”。正是这些反抗斗争削弱了清王朝的统治，并从根本上动摇了中国已经维持了二千余年的封建帝制。

小结

契约文书作为商品经济的产物，在中国古代社会已经得到日益普遍的应用。封建国家出于保证契税征收足额到位的目的，必定要求立契人依法纳税，胥吏牙纪依法管理，并为此颁刷了管理契税征收的法规政令。这些管理房地契征收的法规政令载于律书，刊于典籍，但在实际执行过程中往往要根据当时的具体情况随时加以变更，不断地修改增删。官文书是国家为了诠释、说明有关政令、公文而颁刷设置的。更确切地说，它是由国家法规、政府公文衍生而来的。正因为如此，官文书比国家的法规政令更直接，更具体，也更能反映房地产买卖的市场行为和契税征收的状况。

清代房契官文书的变化表明，清朝初年房屋买卖交易税税率沿袭明制，为百分之三，咸丰朝改为百分之三·三，宣统朝改为百分之九。可见，清代大部分时期的税率是相当低的。我以为，作为一个少数民族建立的中央政权，其间有汉族地主势力的反对，农民起义，后期有列强侵扰，吏治败坏诸问题，而这一政权能够维持近300年，并出现中国封建社会最后一个发展高峰，所谓康乾盛世，是因为这一政权维持了一个较低的税率。

从乾隆后期开始，清王朝由盛而衰，吏治腐败，库藏日减，内忧外患不断，朝廷竭尽全力搜刮民财以支撑危局。清朝后期官文书的变更，呈露出的是衰世之迹兆。这一时期官文书的变化主要是咸丰年间颁刷房契官纸，设立投税章程及宣统年间更改契尾。这些变化是由朝廷巧立明目增加契税收入而引发的，增税幅度是相当大的。朝廷在国家危亡之际不能调整经济政策，增加生产，反而将危机转嫁百姓，增加契税征

收，增加税外收费，与閻閻小民争利。这些作法不但未能缓解国家财政之困竭，反而引发社会矛盾、社会动乱，激起人民的反抗，其结果只能只能加速清王朝的崩亡。

[1] 详见张传玺《秦汉问题研究》，《论中国封建社会土地所有权的法律观念》P120，北京大学出版社1995年版。

[2] （元）陶宗仪《耕录》卷17，《奴婢》。

[3] 申牒问账制度参见张传玺《秦汉问题研究》，《论中国封建社会土地所有权的法律观念》P124。

[4] 《清文献通考》卷31《征榷》六《杂征敛》。

[5] 《续文献通考》卷46《征榷》十八《杂征敛》。

[6] 《大明律·户律·田宅》卷5。

[7] 沈榜《宛署杂记》卷12。

[8] 张传玺《中国历代契约汇编考释》（下）P819,北京大学出版社，1995年版。

[9] 沈榜《宛署杂记》卷12。

[10] 八旗按方位屯住。

[11] 中城为中西坊、中东坊；东城为朝阳坊、崇南坊；西城为关外坊、宣南坊；南城为东南坊、正东坊；北城为灵中坊、日南坊。

[12] 袁良义《清一条鞭法》P332称清康熙年间京城里坊组织已破坏并撤消总甲，这一说法值得商榷。

[13] 《清世祖实录》顺治元年十月甲子。

[14] 《大清律集解附例》卷9《户律·田宅》。

[15] 光绪《大清会典事例·户部·杂赋》卷245，《田房税契》。

[16] 本文所引清代房契及官文书，均藏于中国社会科学院近代史研究所。

[17] 清初直隶未设布政使，以钱谷守道管理财政事务。

[18] 此后，直隶地区契尾上部均印有“契尾”（大字），直至宣统年间才出现变化。

[19] 《大清会典事例·户部·杂赋》卷3，P896。

[20] 《清史稿·职官三》。

[21] 《大清会典事例·户部·杂赋》卷3P897。

[22] 《清会典事例·刑部·户律课程》。

[23] 《清世宗实录》雍正七年十二月。

[24] 《大清会典事例·刑部·户律课程》卷9，P412。

[25] 《大清会典事例·户部·杂赋》卷3，P897。

[26] 《大清会典事例·户部·杂赋》卷3，P897。

[27] 同上。

[28] 《大清会典事例·户部·田赋》卷142-143、169-170。

[29] 据沈榜在《宛署杂记》记载，当时宛平县的税契银两用作“抵补各州县杂派钱粮”，万历皇帝为此曾明旨规定“这税契银两，准抵补各州县杂派钱粮，以苏民困；但契银多寡，原无定额，亦不许搜刮繁扰，致累置业之家。”当时，顺天府的杂派开支包括：乡、会、殿试，武场等科举考试的行政支出；二县设附鞬毅，圣驾谒陵、大婚及选驸马的开支；修理文庙街道及部院印色、内库杂供等项。这些费用，均为地方政府必不可少的办公开支。

[30] 《清世祖实录》卷130。

[31] 《清世祖实录》卷7，顺治元年亥。

[32] 《清圣祖实录》卷238，康熙四十八年五月。《定例汇编》卷11，乾隆三十年九月十二日。

[33] 《乾隆上谕条例》第15册，《牙行歇业》。

[34] 包括坊铺组织与街道胡同并存的情况。

[35] 《清史稿·文宗本纪》。

[36] 见本文第14页。

[37] 清初为三分。

[38] 见本文第16页。

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