

【历史研究】

明代民间契约中的“闽契”*

徐嘉露

摘要:明代福建地区的民间契约文书发现遍及福建省绝大多数地区,明代福建地区的土地文书不仅具有种类的多样性、称谓的复杂性、格式文书与实务文书的互动性等特点,而且具有紧贴民间交易公平的价值取向、保留交易习惯的传统规则、地方契约规范经验的广泛传播等意义。明代福建地区的土地文书在明代全国契约文书集群中具有突出的史料价值地位。

关键词:闽契;明代;契约文书

中图分类号:K248

文献标识码:A

文章编号:1003-0751(2021)06-0123-09

从宋代对民间土地管理推行“不立田制”和“不抑兼并”政策开始,土地自由买卖逐步成为民间财产交易的普遍行为,契约文书便成为民间土地交易中被广泛使用的工具。明代初期废除宋、元时期对民间土地交易行为的种种限制,使明代民间土地交易在契约格式与内容的设定及书写方面得以自由发展,因此明代各地土地契约文书便逐步形成了各具特色的地域性特征。本文拟在对发现及收藏数量规模日益增多的明代福建地区土地文书进行梳理的基础上,对福建地区土地文书的格式、内容及其特征进行讨论,以期发现明代福建地区土地文书在明代全国土地契约文书集群中的独特价值。

一、明代福建土地契约的发现、整理与研究

明清时期福建地区民间契约文书最早被发现于民国时期,1939年夏,傅衣凌先生在福建省永安县黄历乡发现一箱民间契约文书,“约有百余纸之多”^①,皆系永安当地明清时期农村经济契约文书,以土地买卖、典当契约为主。从1958年开始,福建师范学院历史系的林汝南、陈增辉、林祥瑞以及厦门

大学历史系的杨国桢、陈支平等先生在福建全省范围内对明清至民国时期的民间契约文书进行了一次广泛收集。经过20多年,福建师范大学搜集的民间契约文书已有4750余件,厦门大学搜集的民间契约文书也有3000余件。这些契约文书以清代、民国时期为主,其中也包括一部分明代契约文书。20世纪90年代末,陈支平教授的博士研究生卢增荣等人先后对福建各市、县再次进行了调查走访,新发现了2300多件民间契约文书。^②虽然这些契约文书大部分保存在福建省各市、县的文物档案机构中,并未予以整理出版,但是其中也应当有明代契约文书。

除闽西南山区的龙岩市尚未有明代土地契约文书收藏的信息以外,福建省大多数市、县的地方文物档案机构以及民间都收藏有明代的土地契约文书。经查阅,现已发现的福建省明代土地契约文书主要分布在厦门市的湖里区,泉州市的晋江县、安溪县、德化县、永春县、惠安县、仙游县,漳州市的龙溪县,三明市的永安县,闽北南平市的延平区、建瓯县、瓯宁县,福州市的闽清县、侯官县,宁德市的寿宁县、古田县、柘荣县、周宁县等七个地级市十八个县、区。

收稿日期:2020-12-25

* 基金项目:国家社会科学基金青年项目“明代土地契约规则与法律制度研究”(20CZS032)

作者简介:徐嘉露,女,郑州航空工业管理学院马克思主义学院讲师(郑州 450046),河南大学历史学院博士后流动站工作人员(开封 475001)。

福建地区民间契约文书的整理出版最早开始于 20 世纪 80 年代初。1990 年杨国桢等将厦门大学收藏的历代契约文书整理为《闽南契约文书综录》，刊载于 1990 年《中国社会经济史研究》增刊。^③该文收录有闽南地区宋、元、明、清至 20 世纪 50 年代的民间契约文书 41 类 906 件，其中明代契约文书 58 件。1997 年，福建师范大学历史系把其搜集到的 4750 件明清福建民间契约文书中的 2196 件进行整理归类，编成《明清福建经济契约文书选辑》一书，由人民出版社出版，其中明代土地契约文书 18 件。^④2007 年广西师范大学出版社出版了陈支平汇编的《福建民间文书》6 册，辑录来自厦门、泉州、闽北地区、闽东北等地的各类民间文书近 3000 件，起止时间为明万历年间迄 20 世纪 50 年代，其中所收明代土地契约文书 6 件。^⑤2008 年福建省厦门市国土资源局与房产管理局以“内部资料”形式编印《厦门房地产契约契证》一书，收录明代同安县嘉禾里房地产交易契约文书 5 件。从 2011 年开始到 2016 年，暨南大学教授周正庆与宁德地区周宁、寿宁、古田、屏南、柘荣等五县博物馆合作对闽东北的民间契约文书进行了收集整理，出版了《闽东家族文书》5 卷 10 册，其中有寿宁、古田、周宁、柘荣等县明代土地契约文书 6 件。^⑥2014 年和 2015 年上海商人赵静等在文物市场购买到 1500 多件明清时期至 20 世纪 50 年代福建北部地区的民间契约文书，由徐雁宇主编、广西师范大学出版社整理出版为《闽北文书》3 册，其中有明代延平府土地契约文书 4 件。^⑦

福建土地文书最早被学者利用进行学术研究，主要是在经济史领域。最先利用明清福建民间契约文书进行学术研究的是历史学家傅衣凌先生。20 世纪 40 年代初，傅衣凌利用其 1939 年在福建永安发现的 100 余件明清典当、买卖、租佃、借贷、分家等契约文书先后写成《明清时代封建佃农风潮考证》《近代永安农村的社会经济关系》《永安农村赔田约的研究》等 3 篇经济史文章，1944 年合编成《福建佃农经济史丛考》一书出版，开创了学术界利用民间契约文书进行经济史研究的先例。20 世纪 80 年代初，杨国桢先生开始研究明清福建土地契约文书，于 1981 年发表了《明清德化土地契约的经济内容》一文。其后，杨国桢又利用十数种明代民间日用类书中的契约格式文书和民间契约实务文书对明清时期的闽北南平地区山村经济、土地买卖以及福建省土

地私人所有权结构、德化土地契约的经济内容进行深入研究，收入其《明清土地契约文书研究》中。^⑧从 1987 年开始，周玉英教授根据福建师范大学历史系收藏的 4000 多件明清时期福建民间契约文书，历时十年研究出版了《明清时期福建经济契约文书研究》。该书通过民间契约文书对明清时期的福建土地典卖、找价、租佃关系、一田二主、屯田、农村经济的商品化、经营地主及其资本主义萌芽、市场的货币流通、民间借贷、家族经济等进行了全面研究。^⑨1992 年唐文基利用福建土地典当契约文书对明清福建土地典当中找价的特征、理由、原因等进行了研究。^⑩2010 年，袁婵等的《明清时期徽州涉林契约文书初探》在对明清徽州林业契约文书的“卖地兼及卖苗木契约”“租赁土地兼及林权分配契约”“纯粹林木贸易契约”进行研究时对徽州、福建和贵州三地的林业契约异同、契约文书中的林业发展和保护进行了探讨。^⑪2014 年，陈支平利用福建省安溪县明清民间宗族族谱《清溪钟山易氏宗谱》中的土地契约文书写成《从易氏家族文书看明代福建的“投献”与族产纠纷》一文，对明代安溪县的民间土地“投献”现象进行了专题研究。^⑫

明代福建地区土地契约文书的民间收藏最早发现于 20 世纪 30 年代，目前福建省的绝大多数地区都收藏有明代土地契约文书，因此不仅学者对福建省明代土地契约文书的调查和收集具有广泛性，而且明代契约文书在福建省地区分布与发现也具有广泛性。从 20 世纪 80 年代开始，经过学者和出版界的共同努力，福建各地区的明代土地契约文书分别被整理并先后以汇编的形式出版发行，为福建地区明代土地契约研究提供了系统的史料依据。学者利用明代民间土地契约文书进行研究最早开始于 20 世纪 30 年代的福建地区，傅衣凌、杨国桢等学者利用福建地区明代土地契约文书进行的一系列研究不仅在史料应用方面具有开创性，而且在中国经济史研究领域具有奠基性。与以契约文书为核心的“徽学”相比，福建地区明代土地契约文书的发现、收集、整理和研究成果都已形成明显的地区性特征，因此笔者认为，如果将福建地区明代土地契约称之为“闽契”，以显示其与其他省、区明代土地契约文书的区别，应有一定的学术意义。

二、明代福建土地契约的构成要件

福建土地文书在明代民间土地契约文书的格式

构成要件方面具有极其重要的地位。在明代土地契约文书的发现和整理研究中,福建土地文书最先纳入学者的视野,但是由于前期的学术研究多局限于土地契约文书所反映的社会、经济、法律关系,对福建土地契约作为法律文书本身的研究却没有引起学术界的足够重视,因此在后来徽州契约文书被大量发现和研究并取得丰硕成果时,福建契约文书研究的学术成果却未能赶上。一段时间以来,徽州契约似乎成了中国传统社会契约文书格式的“代言人”,以至于有的学者直接将“徽州契式”的形成过程总结为中国传统社会契约文书的发展过程。^⑬但是经过比较分析认为,福建土地文书在明代民间契约文书格式创制中所具有的开创性和完善性,使“闽契”格式设计在整个明代土地契约中居于领先地位。

中国古代民间土地契约的格式有一个不断发展的过程,到明代,民间土地契约格式已经达到高度完善的阶段。关于中国传统社会土地契约格式构成要件的发展,学者分别发表了不同的意见,如张传玺对秦汉土地买卖契约的构成要件提出了“八要件说”^⑭,分别是买卖时间、业主姓名、被卖田宅坐落四至、买主姓名、价款和交付、出卖人对所卖田宅权利瑕疵的担保、出卖人画押、中保人签名画押。李祝环认为,中国传统社会民间契约主要有立契当事人的确认、成契理由的认定、标的物的界定、立约双方权利与义务的保障、第三方“中人”的参与、承诺与交割的认证、立契时间与时效的标注等七个要件。^⑮杨国桢在分析明代民间土地买卖契约的构成要件时将明代契约格式概括为八个要件,一是立契人;二是出卖土地的权利说明,即产权来源、与同宗房亲是否有权利义务纠葛、是否重复交易等;三是出卖土地的基本情况,即字号坵段、坐落面积四至、租谷税粮;四是出卖原因;五是买主情况;六是立契程序,即尽问房亲、央中说合、税粮交割推收;七是权利义务;八是上手老契的交付等。^⑯林金树则将明代土地契约格式要件罗列为21项,但是林金树的归纳似乎过于细碎,如关于拟出售土地的基本情况,杨国桢归为1项,林金树细化为7项。^⑰

目前各地的收藏情况显示,现存于世的明代民间土地契约至少分布在10个省以上,从发现的数量上看应当是安徽省黄山市最多,其次就是福建地区。明代的福建土地文书不仅分布区域广泛,在格式的完备上也有诸多超过徽州文书的地方,并且在民间

生活方面更能反映出明代福建地区民间土地交易习惯的实际情况。在数量上略逊于福建民间契约文书的是贵州清水江流域的明代民间契约文书和云南省个别地区的明代民间契约文书,这些民族混居地区的民间契约文书在格式上既受中原地区的影响,也有当地的格式特色。收藏于北京地区文博机构的部分明代房地交易契约呈现格式简约的特征,与晋南襄汾等地的土地文书有相似之处。可能是与安徽和福建近邻的原因,发现于浙江绍兴等地区的明代契约在格式上受徽州文书和福建文书不同风格的影响,既有徽州文书书写土地编号的格式习惯,又有福建文书将拟卖土地具体情况以“计开”格式书写于契约正文之后的习惯。^⑱散见于《孔府档案》等史料中的明代山东曲阜的孔府契约在格式上是笔者见到的最为简约的土地契约文书^⑲。

闽北地区是明代福建契约文书的重要发现地,这里不仅发现有相当数量的明代民间实务文书,而且此地区的建阳县还是明代刻印销售民间日用类书的书坊集中地,这些日用类书收载有大量契约文书格式样本,因此此地区的明代土地契约文书格式代表了明代福建文书的设计水平。在此拟以明代“崇祯十六年瓯宁县高阳里陈必陞卖田皮契”为例对福建文书的格式进行分析,并与明代其他地区民间土地契约文书进行比较,以此来看“闽契”在明代全国民间土地契约格式要件设计中的地位。

高阳里二图民人陈必陞,承父遗下脱禾田一段,坐落土名谢坑当陇,即目上至杨宅,下至陈宅,左至坑,右至坑为界,今来俱出四至明白。原计苗米壹拾叁箩,递年还施宅贰拾石柒。且必陞为因缺少银两应用,情愿将本田托中出赔。先问房门人等俱各不受,遂得本里张祖福进前承赔为业。当日同中见三面言议,定时值土风契价花银壹拾肆两整。立契之日一顿交收足讫,无欠分厘。均系二家甘允,正行交易,亦无准折债负之类。并无重张典契外人财物。其田自赔之后,任从银主管业收租,不敢阻挡。如有来历不明,且必陞自行出头抵当,不涉银主之事。向后取赎之日,银契两相交付。今恐难凭,立契付与银主收执为照。

天启柒年贰月 日

立契人	陈必陞	(花押)
(县印)	为中人 谢官赐	(花押)
	在见人 黄推仁	(花押)

依口代字人 李世明 (花押)

今收到余振宇办得原契花纹银壹拾柒贰钱外,又出代还苗谷并造田一应共去银贰两捌钱,共成贰拾两整。批此为照。

崇禎拾陆年貳月 日

立批契人 陈必陞(花押)

交 银 人 张祖福(花押)

在见人应真德(花押) 余贵泉(花押)

余正魁(花押)

代 字 人 吴曾唯(花押)^②

此件“卖田皮契”共由八部分组成:第一部分是卖田人情况。“高阳里”是交易地,在闽北瓯宁县(今顺昌县高阳乡),是交易双方的住址。此部分在“闽契”中比较常见,在徽州文书、清水江流域文书以及晋南襄汾文书中也是常见要件,为识别文书产生地提供了方便,但是在文书格式比较简单的北京地区文书和孔府文书中则很少出现。“陈必陞”是立契出卖方当事人,“张祖福”是买方当事人。立契人作为卖方当事人必须在契约中书写自己的基本情况并在契约尾部签名,因此卖方当事人在契约中出现是中国传统社会民间契约文书的惯常做法。在福建以外地区的明代土地契约中,买方当事人多数是只写姓,不写全名,为后人了解和研究带来不便。多数契约书写买方当事人全名是福建文书不同于其他地区的特点之一。

第二部分是出售土地情况。“承父遗下”是出卖土地的来源。明代多数地区的土地契约中一般要有“承祖”“阉分”“自置”等来历说明,以显示并非盗卖他人田产,但是在广东明代契约和明代孔府契约则无此说明。“坐落”是指所卖土地所在地。“四至明白”是土地的四邻界止。“苗米”是指土地所承载的租税数量以及从租税数额中显示出的土地面积。“闽契”在说明土地所在地理位置时一般只写坐落“土名”,即土地所在村庄地理名称。徽州文书及浙江、广东等地区的土地契约在“土名”前通常还有以“千字文”编写的“经理字号”,以表明土地在官府的登记编号,此契所代表的明代民间实务文书以及日用类书中的格式文书皆无此格式,这是“闽契”的又一特殊之处。另外福建文书还有用“计开”的方式记载所卖田地的基本情况。“计开”就是将出售土地的基本情况从契约正文中移出,放在契约尾部,如此设计可以避免如徽州文书等其他地区土地

契约正文中的被卖土地的菜单式重复叙述,使土地契约文书正文更简洁紧凑。所见到在福建文书中最早将土地情况移至正文后的是德化县郭天德“正德三年卖田契”和郭天德“嘉靖二年找价契”^①。“计开”要件设计的出现为其他地区的土地交易契约所借鉴,已经成为其后各时期、各地区参照使用的格式范本,并一直被现代民事合同所沿用。

第三部分是交易原因。此契中的“缺少银两”即是。在明代民间土地交易实践中买卖土地契约的理由很多,如“纳租无措”“管业不便”等,但是“缺银应用”则是各地契约普遍使用的理由。

第四部分是交易程序。“情愿”是交易人出卖土地的意思表示。明代江南各地土地契约关于当事人意思表示的用语一般写为“情愿”“自情愿”或“两比情愿”等,此处的“二家甘允”也是明代土地契约当事人意思表示的惯常用语,但是北方地区的一些土地契约却无此类言语。“托中”是指委托中间人参与交易。福建文书的委托中人一般写为“托中引就”,即中人不仅在交易中参与土地价格的商议,而且还在交易之前即开始引导买卖双方见面,其他地区的中人则只在议价时出现。“中人”之下的“见人”是见证人,此与晋南文书中的个别文书相似,其他地区则少有。“出赔”是指交易形式,“出赔”就是出卖“田皮”,由此可见明代福建存在有“一田二主”现象。“先问房门,俱各不受”是土地交易“亲邻优先权”习惯在福建文书中继续存在的表现。产生于宋、元时期的“亲邻优先权”现象到明代在全国各地土地契约中已经极为少见,可见这种由法律规定转化为民间习惯的“亲邻优先权”现象在福建地区具有很强的生命力。“三面评议”是指买卖双方和“中人”三方共同协商交易事宜。“定时值”是确定土地价格,“花银”是支付手段。明代福建文书与其他地区一样,土地买卖的价款支付明初为宝钞,中期以后则转变为货币或谷物。^②福建文书支付的货币种类多样,有宝钞、银两。银两又有“丝银”“纹银”“纹广银”“花银”“水九五色顶九三平银”^③“番银”“番永正银”,^④名称不一,而徽州文书则显示有以苧麻布、粮食等实物为支付手段的现象。^⑤“立契之日一顿交收足讫,无欠分厘”是契约履行的说明。关于土地契约履行的时间,明代福建文书与其他地区相同,都是即时履行,其用语或“立契之日交收足讫”,或“就即两交”“当日公同收足无欠”等,这也是明代契约

格式“趋同性”的另一突出表现。

第五部分是标的物瑕疵保证。“无准折债负、无重张典挂”是对交易土地权利瑕疵的保证性说明,即所卖之土地既无抵押借款,也无典当买卖。“准折债负”“重张典挂”是福建文书关于土地权利瑕疵的套语性表述,从元代到明代一以贯之。“如有来历不明,卖主自行抵当”是权利瑕疵的责任保证,此语是在明代土地契约中除晋南文书和孔府文书以外的多数地区土地文书的普遍性表述,这可能是学者关于明代民间契约格式“同构化”的理由之一。^⑳

第六部分是交易性质。在此契中虽未明说绝卖、活卖,但是其中的“向后取赎”则显示买卖的性质为“活卖”。由于福建地区地少价昂,田主一般不愿绝卖土地,即使出卖土地,也经常采取“活卖”的方式,在卖契中写明“向后取赎”,为日后讨回土地提供契约依据。在分别取明代福建文书、徽州文书各50件进行比较后,发现福建文书写明找价取赎的比例占20%以上,而徽州文书只有4件。^㉑可见这种找价取赎现象在福建地区极其突出。

第七部分是签押。包括立契时期和参与人签名画押。在“陈必陞卖田皮契”中,在契尾签字的有卖人陈必陞、中人谢官赐、见人黄推仁、代书人李世明,可见立契参与人皆签字,唯独没有买人张祖福,此种买人不签字现象在明代土地契约中普遍存在,但是在见到的孔府文书中的“郭理卿卖园契”买卖双方皆不签字,只有“中人张德”一人签字,^㉒此现象在明代各地的土地契约文书中实属少见。

第八部分是“加批语”。崇祯十六年二月,陈必陞又立“批”将该田皮转卖给第三人余振宇,收得余振宇田皮银十七两二钱,另收原买人张祖福以税银及田地改良为借口的找价银二两八钱。契后加“批”对文书未尽事宜进行补充说明是明代土地交易契约的普遍做法,福建文书亦然。

在明代的一些土地交易契约中还常见有税粮推收和履约罚则格式,税粮推收和履约罚则在福建地区的其他土地交易契约中也多有存在,如“弘治十一年二月晋江王元斌卖地契”中就有“其产米候造黄册时与买主收割入户”的约定^㉓。“陈必陞赔田契”实质是一件活卖“田皮”契约,由于田主有可能随时备价取赎,所以没有必要约定推收过割税粮,这与晋南文书、北京地区文书等北方地区的明代土地

交易契约极其相似。“罚则”是明代各地土地交易契约时常见的格式,此“陈必陞卖田皮契”虽然没有约定违约罚则,但是在明代福建文书中约定罚则的现象也多有存在,如“建文三年侯官县江十郎卖山契”中即有“赔罚银一十六两”的约定^㉔。

三、福建土地契约在明代民间土地契约的意义

福建省地处东南沿海,境内山多地狭。宋室南迁以后,北方移民增多,随着福建沿海城市对外开放贸易的加强,社会经济日渐繁荣。进入明代,福建地区人均土地占有量明显不足,人地矛盾日益突出,土地交易的方式逐渐多样化,致使福建文书与其他地区契约相比呈现出诸多不同的特点,因此在明代土地契约文书体系中具有重要意义。

1. 明代福建土地契约的特点

明代福建土地契约有三个特点,第一个特点是契约种类的多样性,有如下几种。

一是契约格式合同化。中国传统社会的民间契约分单契和合同契,单契主要出现在重大财产处分领域,合同契多称“约”,一般在处理共同事务领域适用。^㉕单契是由财产处分一方当事人写立文书交付接受财产一方当事人收执,而合同契则是就当事人共同事务的管理由参与立约人共同议定协议内容、共同在文书尾部签名的文书。但是在福建省安溪县明代土地买卖契约文书中,发现有一种特殊土地文书,其格式与传统社会其他地区的契约文书明显不同,如“万历四年安溪县黄恭、易法居买卖地山合约”。

全立合约人黄恭、易法居,自祖以来承当长泰里一甲里班,历来久矣。恭因米耗丁寡,策应一班,情实难堪。今班内户首易法居丁米居多,堪当粮长,县蒙方爷批准。当兹全老人两边议,愿甘收起买地山价银一百六十二两正,将班内山场一所土名钟洋、石笋、揽簿等处,配米二斗五升,官学山米八斗一升一合一勺七抄,秋租钞六百文,并甲首二户,俱付易法居掌管,输纳粮差,顶当一班里役。日后在黄不得而生端,在易不得而推卸。各无异言反悔等情,恐口无凭,全立合约二纸为昭。

万历四年二月 全立合约人 黄恭、易法居
中见 温积夫
老人 苏寅玉^㉖

这是一件民间附顶当里役条件的土地买卖契

约。其基本内容是：安溪县长泰里粮长黄恭因“米耗丁寡”，难堪里役，先呈报方知县批准，后与里老人协商将“班内山场”一所立契出卖与“班内户首”易法居管业顶役。按照明代通常的交易习惯，此类土地买卖行为应当由卖方黄恭出面写立单契一纸，交给买方易法居收掌，报县推收过割粮差即可。但是此宗土地买卖所立契约与其他土地契约有诸多不同。首先是该买卖文书不称卖地契，而是称“合约”；其次是该买卖行为的立契方式不是用单契书写方式，而是由卖方黄恭和买方易法居作为双方当事人共同作为立契人将个人名字分别写在契文“立契人”位置；再次是双方当事人都在契尾“全立合约人”处签名画押，而不是像明代土地契约文书中的通常做法一样，只由出卖方一人签名画押；最后是此卖地契不是单契一纸交由买方收掌，而是写立合约两纸，由买卖双方分别收执。从此契约名称、内容以及文书格式可以看出，此件明代万历年间的福建地区民间土地买卖契约已经完全革新了传统社会的土地买卖契约惯常格式，初步开辟了现代社会财产买卖合同格式的先河，为现代民事法律文书格式的设计提供了成熟的经验。

二是推收税粮行为的单独成契。按照明代法律规定，民间土地买卖的程序是先由买卖双方当事人在“中人”的参与下签订土地契约文书，由双方当事人在其他参与人的见证下当场将地契和银两互相交付给对方，即时完成履行义务，最后由双方当事人到政府有关部门办理税粮推收过割手续。关于税粮推收过割手续的法律文书开写，通过查找除福建地区以外的各地民间土地契约文书发现，各地的土地交易的税粮推收过割一般只在主契约文书中书写“候大造之年过割税粮”之类的期待性语言，很少见到关于税粮过割的专门文书。但是明代福建地区的民间土地买卖行为除书写买卖契约文书外，还要另行单独写立税粮推收过割文书。福建地区的推收过割文书一般称“推关”“产关”。如“天启五年三月德化县林起英立产关”文书显示，林起英曾于天启五年二月将“祖产”一段立契绝卖与邓杨宇为业。同年三月份，林起英写立“产关”文书一纸，交付买方到官过割税粮，最终完成土地买卖手续。^④如果过割行为与找价绝卖行为同时进行，买卖双方则在找价绝卖契约的尾部另行批写推收过割税粮条款。如在“嘉靖二年德化县郭天德推产关”文书中，典田人郭

天德曾于正德三年将“民田一段”送典与邓宅，双方约定“不拘远近取赎”，中间经过找价一次，郭天德自知无银回赎，到嘉靖二年，遂与卖方邓某协商，订立“推产关”文书，约定由邓宅再找出“酒礼银”一两，由卖方将田上所载税粮过割到邓宅名下，最终完成该宗土地的交易程序。^④

三是因交易方式变化的契约创新。随着社会经济的快速发展，明代福建地区的民间交易形式也日益复杂起来，为有效适应民间财产交易的契约文书需求，民间的图书经营者特别是民间代人书写交易文书的“代书人”也在因时而进地创制新的契约文书。如在明代民间社会，秀才赴京赶考功名，其路途盘费需要民户赞助，有些卖地无产的民户便到原买主处要求出银助捐，于是在福建地区便出现了相当于卖产后恳找捐纳的现象，这些捐纳行为称之为“送字”。如“崇祯十四年六月德化县林钟岳立助送盘费字”即是。林钟岳曾将田产立契卖与邓宅，由于林钟岳无力捐纳二林秀才赴京赶考的贰两银钱盘费，按当地俗例，便写立“送字”报官批准，原买主邓某只好依文书所写为其出银贰两予以赞助。^⑤在明代福建德化地方还有这样的土地交易现象：土地所有者在收取称之为“酒礼银”的银两后将土地交付银主无偿使用，既不收取租谷，亦不过户税粮，又不约定回赎期限，双方形成一种特殊的用益物权关系。此种交易行为也有专门的契约文书，称为“准字”^⑥。明代闽南地区另有一种特殊的土地交易行为，如龙溪县有刘、许两家兑银共买一处地基，分别建房居住时发生纠纷，为化解矛盾，由里老人提出调处意见，由许家出银将刘家地基份额购买归许家所有，刘家得银另觅地基建房居住。此种将地基由兑银购买，到共有使用再到分割产权，最后由一方出银以“付赎”方式归为一家的地权处理方式所立契约，称之为“付赎契”。^⑦

明代福建土地契约的第二个特点是契约文书称谓的复杂性，有两种情况。一是土地交易契约名称繁多。明代福建地区的民间土地交易契约名称复杂多样。在土地买卖领域，卖契又称“活卖”“绝卖”“卖字”“卖断契”“送卖字”等。“活卖”是明代民间土地买卖状态不确定的一种买卖方式，因为福建地区人地矛盾突出和土地关系的复杂，因此“活卖”现象在福建地区多有出现。福建地区的“活卖”土地契约性质从字面不易判断，只有从契约文书的约定

中来确定,即在“活卖”契约中一般要有约定“有力时回赎”的字样。明代福建地区的土地“绝卖”契约比较容易判断,一般只要有“绝”“尽”“断”“离业”字样即是。“绝卖”又称“尽价”“卖尽离业”“卖尽断契”“卖尽契”等。明代福建地区民间土地买卖的找价现象比较普遍。在明代福建地区,找契又称“凑契”“撮契”“扎契”“洗契”“贴契”“尽契”“洗贴尽契”“尽断契”“添契”“添尽契”“插花契”等。其中“插花契”比较特殊,一般是在推收过割税粮时所立,如果卖方当事人在写立过割税粮文书时要求最后一次找价被买方同意,其过割文书就会被写成“推关插花契”,否则,就只能写成“推关契”。由于明代福建土地市场的活跃,土地租佃关系比较复杂,因此土地租佃契约的名称也比较多。具体有“租佃”“佃贴”“召佃契”“承佃合同”“认佃字”“赔田契”“摧田文约”“佃田文约”“田批式”“承佃田批式”“佃田当荷”“退佃退土文约”等。二是典、当、“活卖”行为契约分明。土地典当是明代土地使用权交易的重要形式。由于各地的交易习惯不同,土地典当文书的名称也各不相同。在大量发现明代土地契约文书的徽州地区,虽然也同样存在土地典当交易,但是该地区的土地典当契约书写,却存在典当不分的情况。明代福建地区的土地典当契约文书中的典、当分明,土地出典契约文书明写“托中送典”,交易性质明确,出典人备价回赎的权利约定清楚,不存在典当、典卖不分的情况。³⁸当田作为传统社会的抵押借贷形式在明代福建地区称为“胎借”,与“送典”更是区别分明。“胎借”契约多见于福建的厦门地区,厦门市房地产管理部门收藏有数件书写为“胎借”的明代土地抵当契约文书,这些抵当契约文书中抵当房地产权利关系明确,抵押借款数额和抵押期限具体,利息约定分明,与典和“活卖”行为不存在任何混淆。³⁹

明代福建土地契约的第三个特点是格式文书与实务文书的互动性。明代福建地区的民间土地契约表现形式与其他地区最大不同之处是不仅有数量较多的民间实务文书,同时还发现大量的私人书坊出版的民间日用类书中所刊载的格式文书样本。福建建阳地区的民间书坊兴起于宋、元时期,到明代达到鼎盛。这些民间书坊以营利为目的,瞄准民间日常生活市场需求,刻印了许多民间生产生活百科全书即日用类书进行销售牟利。建阳书坊早在元代就开

始刻印收录有契约格式文书的日用类书⁴⁰。建阳书坊的日用类书刻印者总结借鉴民间土地交易的实践经验,设计出许多适应民间生产生活的契约文书格式,为民间交易实践提供了契约范本,使民间契约活动更具有规范化。同时民间生产生活经营方式的多样化也不断总结和创新民间契约的格式内容,又为民间书坊改进契约文书范本提供了实践经验,丰富了契约格式文书的内容,二者的互动有力推动了明代福建地区民间契约格式的规范性发展。

2. 福建土地契约在明代民间契约文书中的意义

第一,紧贴民间交易公平的契约价值取向。这里可分为两情况来看,一是为民间交易的找价行为提供民间法载体。土地典、卖找价现象的案例早在宋代的《明公书判清明集》已经记载,到明代土地典卖的找价已在江南广大地区普遍存在,福建省作为明代东南沿海对外贸易发达的地区,“人均耕地的减少”,使土地“成了短缺而又极受珍惜的财富,增加了它的让渡难度”。⁴¹地价的上涨,致使福建各地的土地买卖双方利益不断呈现极不公平的状态,因此找价现象在“闽中尤甚”⁴²。据统计,福建师范大学收藏的福州、南平、漳州、宁德、仙游五地区的1739件明清土地契约中找价契有613件,比率为35%,特别是福州地区的985件明清土地典卖契约文书中找价文书有503件,比率为51%。⁴³明代中期以后,由于民间土地典卖找价引发的民事诉讼案件增多和税粮征收主体的不确定,致使找价行为被地方政府官员斥之为“薄恶之风”⁴⁴。尽管朝廷及其地方官员为减少诉累和保证税粮征收极力反对找价行为,但是在民间社会的土地交易过程中的买卖双方为追求利益最大化,将找价作为一种平衡买卖双方正当权利的私力救济手段,因此找价现象在明代福建地区民间土地典卖实践中不断呈现出旺盛的生命力。⁴⁵虽然这种实际上在民间社会发挥平衡买卖双方权利的找价行为不为政府执政价值取向和传统道德理念所认可,但是为适应民间土地交易需求,民间契约文书的“代书人”不断设计出名目繁多的作为民间契约法秩序载体的各种找价文书,致使大量土地出卖方当事人利用这些找价文书在卖田之后再立契索取找价,以致一田卖出,加找再三。如前已述及的正德三年德化县郭天德典地立契加找和崇祯年间德化县邹偶娘卖地之后的索取“添价”都在三次以上⁴⁶。实事求是地讲,土地价格朝卖夕涨的事

实存在,使找价行为不断得到了买卖双方甚至普通民众的心理认可,因此可以说明代福建地区多有存在的找价契约文书为民间交易的公平价值取向提供了民间习惯法载体。二是活卖契约大量存在的当事人互益性。明代土地活卖现象从文书看大致有两类,一类是在契约中明确约定“有力回赎”字样的法定活卖文书,另一类是虽未约定回赎,但是在文书中既无“绝卖离业”“永不言尽取赎”的语言,也无推收税粮、交付上手老契的约定,使交易行为处于既不回赎又不绝卖状态,给卖主日后找价提供了借口,这一类契约实际也是事实上的活卖文书。据笔者统计,《明清福建经济契约文书选辑》收录有明代土地文书 18 件,其中约定有可以回赎的活卖文书有 5 件,明确约定绝卖的 4 件,有 8 件属于没有约定绝卖、回赎的卖方可以随时找价的事实活卖文书。另在《闽南契约文书综录》中收录有明代土地文书 33 件,其中有 9 件明确为绝卖,5 件为找价转为绝卖,写明“有力回赎”的活卖文书有 2 件,其余 17 件既无尽、绝、断、离之语,亦无日后回赎的约定,应属于权利不确定的事实活卖文书,可知明代福建土地“活卖”现象在民间颇为流行。如天启五年二月德化县西墩乡民林起英立契以价银 3 两卖山一所,契内既无言明绝卖,又无“永不言尽取赎”,卖后四个月,其父林钟岳即到县起诉要求卖主再出银 22 两,并且得到县官的“准照”。^⑭在民间交易实践中,买主和卖主都希望以活卖的方式进行交易,因为对于卖主来说,卖地毕竟不是光彩的事,不得已而卖地,采取活卖虽然第一次收到的地价与实际地价不敷,但是其后还可以再次找价取得新的收益,在财力允许的时候,还可以将土地回赎自有;对于买主,活卖可以以较低的成本取得土地使用权,其后通过支付找价,分散经济负担,逐步缓解压力,最终获得土地所有权。如此看来,民间的活卖现象对双方都有利可图,活卖实际上成了平衡买卖双方利益关系的重要经济手段。活卖文书的大行其道,是承担着土地交易互益化的法律文书载体。

第二,交易习惯的传统规则保留。买卖土地“亲邻优先权”交易规则最先被宋、元政府以法律规定的方式在全国各地推行。现能见到的完整反映宋、元两代土地交易“问账”“给据”等内容的土地交易契约是元至正年间的晋江县“麻合抹卖花园契”和“蒲阿友卖山地文契”。^⑮此两人所卖标的为同一

宗花园山地,每宗买卖契约文书各三张,分别是“问账”文书、官给“公据”、“卖契”。麻合抹于至正二年经“立账”遍问亲邻、报官请给“公据”,将园山卖给阿老丁为业。至正二十七年,阿老丁子孙蒲阿友又将该宗地产转卖与潘五官。由此两次土地买卖文书可知,在元代民间社会,土地交易亲邻优先购买权的“问账”制度是被交易者遵守的。到了明代,这种土地买卖优先权规则由于被政府所废止,在其他地区逐渐淡出土地交易程序,但是在福建部分地区民间土地交易实务文书中却依然存在。如建阳县云盖里^⑯、瓯宁县高阳里^⑰、永安县黄历乡^⑱等地的土地契约中仍见到“先问房亲”字样。这种被明代福建地区民间契约所保留的亲邻优先权制度,继续延至清代,并且存活到民国初期。^⑲笔者认为:产生于宋、元时期的土地交易亲邻优先权制度既有政府层面的“定分止争”的导向,也有民间层面的“敬宗收族”的追求,具有明显的民间社会秩序治理意义。在同姓宗族聚居为特征的明清民间社会,亲邻优先权规则不仅推动了宗族内部的互惠互助,维系了宗族及地方社会经济交易的稳定,而且土地在亲邻内部交易节约了社会治理成本,减少了民间田产纠纷,同时土地所有权在亲邻内部流转的实质还兼顾了亲缘、地缘关系,使宗族内部各家庭之间的利益受到保护。^⑳因此,明代福建土地契约对宋、元传统中的亲邻优先权的保留,在对传统社会契约规则积极成果的继承和发展方面具有独特的正当意义。

第三,契约规范地方经验的广泛传播。《启札青钱》是所见最早收录民间契约格式文书的日用类书,该书收录“典买田地契式”等契约格式文书 16 种,为明代建阳书坊刻印契约格式文书提供了经验。日用类书巨大的经济利益推动着书坊经营者向福建以外的江浙及其中原地区拓展市场。据学者考察,建阳书坊向福建以外拓展市场的方式有两种:一种是通过长途贩运将在建阳本地印刷的类书成品远销到省外,另一种是直接文化发达的南京等地开设书坊分号,就地印卖。^㉑闽北书商在全国各地大量销售日用类书使契约格式文书在各地得到普及,直接影响了各地的土地契约文书的书写规范。^㉒与相对封闭的徽州文书相比,福建文书更具有开放性。因此,福建文书无论是格式、内容,或是在地域的影响力方面,都可以与收藏 50 万件之巨的徽州文书比肩竞辉,是明代民间土地契约范本的又一典范。

