

---

# 从“分立各契”到“总书一契”申论

## ——清代杭州城田宅交易文契的书立

范金民

---

【摘要】考察留存在日本筑波大学的清代文书及相关文献,可以获知杭州省城的房地产交易同苏州、南京等城市一样,从清代乾隆年间起,遵行户部定例,以“总书一契”的形式具立相关文书。文契书立形式的变化显示当地房地产找价贴价现象逐渐弱化,但直到清末找价贴价现象始终普遍存在,而非名存实亡。

【关键词】清代;杭州;田宅交易;文书

【中图分类号】K249 【文献标识码】A 【文章编号】1007—1873(2015)03—0001—08

【作者简介】范金民,南京大学特聘教授 210093

现有研究表明,明清时期江南民间的房地产买卖,同其他不少地区一样,其产权转移从活卖到绝卖、从绝卖到完成产权的真正转移,往往需要经过多次找贴的过程,历时数年、十数年乃至数十年的较长过程,而相应地需要书立一系列卖契、找契、推收契、杜绝契和加找契等文书。但大量文书的形式和内容表明,自乾隆初年起,苏州等地的房产交易,即已遵行清律要求,以“总书一契”的形式具立相关文书,到乾隆后期已逐渐取得主导地位。笔者此前曾发表《从分立各契到总书一契:清代苏州房产交易文契的书立》一文,认为“苏州地区的房产交易,遵行清律要求,乾隆初年即已开始以‘总书一契’的形式具立相关文书,到乾隆后期已逐渐取得主导地位。文契书立形式的这种变化,不仅发生在苏州地区,而且存在于常州、南京、杭州等周邻地区,在江南应该带有普遍性”。<sup>①</sup>在论及清代杭州房产文契的书立形式时,笔者曾利用《浙省新建安徽会馆录》一书中收录的安徽会馆置买房产绝卖文书,对此看法予以佐证。日本筑波大学收藏的旧东亚研究所第六调查委员会收集的晚清民国浙江地区的一批田宅交易文书,<sup>②</sup>富有史料价值,其中反映杭州省会钱塘、仁和二县相关情形的文书,数量较多,类多“总书一契”字样的文书,可以增加前文所提看法的说服力,是以主要利用这批文书,专就杭州地域范围,拟作申论,敬请专家批正。

### 一 杭州会城相关文书录要

日本筑波大学收藏的“遵照宪例一契杜绝”字样的文书示例如下:

1. 东史/122/28 第9号 光绪十一年八月:“立杜绝卖契何子泉、鉴清,今将祖遗楼房贰间,坐落钱邑南良下贰图,地名羊市街关王阁上首,坐西朝东,基地贰间,计地壹分陆厘叁毫叁丝正,计陆椽,楼房两间,前帐檐各壹椽,后随身肆椽,灶披叁椽,产上排门拾贰扇,避颿门肆扇,上明瓦窗肆扇,分间板两堂,左右腰板壹堂,腰门捌扇,北首护墙板壹带,地板俱全,后面门窗踢脚板全,楼板全,左右

---

① 范金民《从分立各契到总书一契:清代苏州房产交易文契的书立》,《历史研究》2014年第3期。

② 承日本北海道教育大学夏井春喜教授致送此批文书复印件,于此向他深致谢意。

缝墙两带督节瓦全,北首墙上瓦檐壹带,后轩石板肆椽及礅盘石鼓街沿石砌,上连椽瓦,并连基地,已载未载,一切浮沉在内。今因正用,挽中杜绝出卖与张处为业。三面言定产价库平纹银柒拾两,其银当日一并收足。自卖之后,任凭银主管业,召租居住,更名过户,入册办粮,均不致阻措。此系正行交易,上下不瞒长幼,并非重叠交关,亦非债负准折押戮他处等情,又非公同祀产。倘有产上人言事端,卖主自行理值,不涉买主之事,两相允洽,各无翻悔。遵奉宪例,一契杜绝,永不回赎,永不找贴,永斩葛藤。恐后无凭,立此杜绝卖契永远存照。”

2. 东史/122/29 第 22 号 光绪十一年九月 “立找贴绝契李秋槎,今将自置楼房两间,坐落钱邑南良下贰图,地名羊市街关王阁上首,坐西朝东临街基地两间,所有产上间椽亩分四至载明正契,故不重赘。前得过正价库平纹银柒拾两正,因正价不足,复挽原中说合,情商出找与张处为业,三面议得找贴绝价库平纹银肆拾两。其银当日一并收足,自找之后,永不再找,永不再贴,永无异言,永斩葛藤。恐后无凭,立此找贴绝契永远存照。”

3. 东史/122/29 第 23 号 光绪十一年十月 “立绝截贴契李秋槎,今将自置楼房两间,坐落钱邑南良下贰图,地名羊市街关王阁上首,坐西朝东临街基地两间,所有产上间椽亩分厘四至载明正契,故不重赘。前得过正价库平纹银柒拾两正,因正价不足,复挽原中找得贴绝价库纹银肆拾两正。因正价找贴绝价银不敷,复又挽原中说合情商,找与张处为业,三面言定,议得绝截贴价库纹银肆拾两正,其银当日一并收足,自找之后,永不再找,永不再贴,永无异言,永斩葛藤。”

4. 东史/122/29 第 24 号 光绪十一年 “立找贴绝契何子泉、鉴清,前将祖遗楼房贰间,坐落钱邑南良下贰图,地名羊市街关王阁上首,坐西朝东楼屋两间,所有产上装摺间椽亩分载明正契,故不重赘。前得过正价库平纹银柒拾两,因正价不足,又挽原中说合,找处贴绝价库平纹银肆拾两正,其银当日一并收清,自找之后,永不再找,永无异言,永斩葛藤。”

5. 东史/122/29 第 25 号 光绪十一年 “立绝截贴契何子泉、鉴清,前将祖遗楼房贰间,坐落钱邑南良下贰图,地名羊市街关王阁上首,坐西朝东楼屋两间,所有产上装摺间椽亩分载明正契,故不重赘。前得过正价库平纹银柒拾两,又得过贴绝银肆拾两,今又不敷,再挽原中说合,找处绝截贴库平纹银肆拾两正,其银当日一并收清,自找之后,永不再找,永斩葛藤。”

6. 东史/122/29 第 6 号 光绪十七年十一月:立杜绝卖契人姚品高,将祖遗征荡二亩地三亩,又自置征田五亩五分,坐落仁邑太平六图,出卖与人,英洋八十元正。“其洋当日全中一并交足,归身正用,上下不瞒长幼,并无重叠交关,亦不债负准折,并非公同祀产,亦不典戮他处等情。此产成契之日,三面言定,情留两年,提粮过户。两年限内,银便回赎,照典申息。倘恐壹年利息不清,准行提粮。如过期满限,作为杜绝卖契,即立亲供,过户更名,凭中交产,决无悔言。任凭银主收产受业,招租耕种,不致阻措。倘有人言事端,卖主自行理值,不涉银主之事。此系正行交易,遵奉宪例,一契杜绝。到期满限,提粮收产,两相允洽,各无异言,永不回赎,永不找贴,永斩葛藤,永无枝节。”

7. 东史/122/28 第 16 号 光绪十九年二月:立杜绝卖田契人俞培义,将自置征田三亩四分,坐落仁邑太平六图,出卖于姚处为业,纹银十八两。“其银当日全中一并交足,归身用度。上下不瞒长幼,并无重叠交关,亦不债负准折,亦非公同祀产,并不典戮他处等情,是杜绝卖。成契之后,任凭银主收产管业,招租耕种,不致阻措,倘有人言事端,卖主自行理值,不涉银主之事。产上条漕,即立亲供,提粮过户,入册纳粮。此系正行交易,遵奉宪例,一契杜绝,两相允洽,各无异言,永不回赎,永斩葛藤,永无枝节。”

8. 东史/122/29 第 5 号 光绪十九年十二月 “立找贴贴截田契人姚品高,仝男锦华,今因乏用,邀仝原中,将前卖之产,坐落仁邑太平陆图尊字号内,原册名户下金奎田叁则,计征田伍亩陆分壹厘,四至载明正契,前因正契产价不足,今因邀仝原中,再三情说,情贴截,找贴到陈处,三面议得贴截找价纹银贰拾壹两肆钱正,其银当日全中一并收足,归身用度,长幼咸知,并无重叠交关,亦不债负准折,并不典戮等情。是找贴截之后,再不再找,永找贴截,两边情愿,各无翻悔,永无异言。恐后无凭,立此找贴截田契永远存照。”



立贴绝文契永远存照。”

17. 东史/122/29 第 26 号 光绪二十五年拾月 “立贴绝截贴找契祁门吴氏,同子大中、大昌,今因乏用,将上遗馀地壹块,坐落仁邑东西贰图仪字号内,土名王家园内,计地叁分陆厘,四至分明,前出卖与 处为业,三面言定,得过正价洋念元正。后系因正价不足,再三情恳中友,议得找价洋拾元正,其洋当日同原中收足。自找贴之后,永无翻悔,永无异言,永不再找,永斩葛断,两相允洽,亦无枝节。恐后无凭,立此找贴绝贴契永远大存。”

18. 东史/122/28 第 19 号 光绪二十五年十一月:立杜绝卖荡田契人唐连成,将祖遗之产荡伍亩,坐落仁邑太平六图,出卖与人,得洋九十元。“当日全中一并交足,归身用度。上下不瞒,长幼皆知,并非重叠交关,并非债负准折,亦非公同祭产,亦不典押他处等情。倘又人言自端,卖主自行理值,不涉银主之事。出卖之后,任凭银主管业,收产招租耕种,不致阻措,产上条漕,即立亲供,过户入册办粮。遵奉宪例,壹契杜绝,永不回赎,永无找贴,永斩割根,永无节上生枝,各无翻悔,各无异言。”

19. 东史/122/28 第 23 号 光绪二十七年十一月:立杜绝卖荡田地契人叶顺鹤,将自置之产征荡田二亩八分,坐落仁邑太平六图,出卖与陈处为业,纹银三十六两。“其银当日同中一并交足,归身正用。成契之日,上下不瞒,长幼咸知,并非重叠交关,亦不债负准折,并非公同祀产,亦非典戡他处等情。是杜绝,之后任凭银主收管业,招租耕,决不阻措。倘有人言事端,卖主自行理值,不涉银主之事。产上条漕,当立亲供,过户办粮。此系正行交易,遵奉宪例杜绝,永不回赎,永无找贴,永斩割根,永无枝,永无节上生枝,各无反悔,各无异言。”

20. 东史/122/28 第 18 号 光绪二十八年十二月:立杜绝卖桑地契人叶顺鹤,将自置征地二亩,坐落仁邑太平六图,出卖于陈处为业,英洋拾元。“其洋当日全中一并交足,归身正用。立契之日,上下不瞒,长幼咸知,并非重叠交关,并非债负准折,亦无典戡他处,亦无公同祀产。倘有人言事端,卖主自行理值,不涉银主之事。自杜绝卖之后,任凭银主收管业招租耕种,决不阻措,产上条漕,即立亲供,过户投税,入册办粮。遵奉宪例,壹契杜绝,永不回赎,永无找贴,永斩割根,永无节上生枝。”

21. 东史/122/28 第 21 号 光绪三十年八月 “立杜绝卖契人邵健章,今因正用,情愿挽中,将祖遗民山壹则,计税壹亩六分正,坐落钱邑定八壹图养字号内,土名翠竹前,四至载明契后,情愿同中杜绝出卖与 处为业,三面言定时值估价计库纹银柒拾两正。其银当日全中一并交足,并不短欠。所卖之产,上下皆知,不瞒长幼。并无重叠交关,亦非公同祀产,并及债负准折。倘有人言自端,卖主自行理值,不涉买主之事。自卖之后,任凭银主插管业,开掘造阴阳两用。此系正行交易,遵奉宪例,一契杜绝,指界交洋,当立亲供,推供过户,入册办粮,并不阻措,永不回赎,永不找贴,决无异言,永斩葛藤,两相允洽,各无翻悔。”

22. 东史/122/30 第 1 号 光绪三十年十二月 “立杜绝截卖田契人陈嘉发,为因正用,情愿央中将自己祖遗口田两坵计税四亩壹分六厘式毫,坐落钱邑调露十七图上里冈字(……不清一引者)卖与 处为业,三面言定,时值产价,计银捌拾四两正,其银当日全中一并交足,其产上下皆知,上下不瞒长幼。此系正行交易,并非重叠交关,亦非公同祭产,又非债负准折。自卖之后,任凭买主收花管业,遵奉宪例,立契一纸,亲供过割,产上粮税,随产办纳,倘有人言事端,卖主自应理值,不涉买主之事。两边情愿,各无翻悔,永不找贴,永不回赎,永无异说,永斩藤断。恐后无凭,立此杜绝截卖田契,永远存照。”

23. 东史/122/28 第 27 号:光绪三十一年三月,立杜绝卖契周继嗣、姜继隆,将祖遗民山五分三厘,坐落钱邑钦贤一图,价银十六两。“其银当日同中一并交足。自卖之后,任凭买主管业,开掘动土,造筑收花,一概不阻,即行更名,入册办粮。遵奉宪例,杜绝一契。此系正因交易,上下不瞒,长幼咸知,并无重叠交关,债负准折,倘有房族人言事端,不涉银主之事,卖主自行理值。自卖之后,两相允洽,各无异言,永不回赎,永不找贴,永远割截,永斩葛藤。”

24. 东史/122/28 第7号 光绪三十二年七月“立杜绝卖契邵健章 祖遗山壹亩陆分捌厘正 坐落钱邑定北壹图养字号内 土名翠竹山 四至开载于后。情愿出杜绝契 卖与 处为业 三面言定 时值估价计纹银伍拾两正。其银立契之日 空中一并交清 并无拖欠。所卖之产 上下不瞒长幼 并无重叠交关 亦非债负准折 倘有外人言称事端 不涉买主之事 卖主自行理作。自卖之后 任凭过割收花 阴阳开掘造葬 永无阻措 永无异说。此行正行交易 两相允洽。遵奉宪例 一契杜绝 永不回赎 永斩葛藤 永不找贴 各无翻悔。”(附在官契纸后一引者)

25. 东史/122/29 第29号 光绪三十二年八月“立贴绝截找契邵健章 今因上月所卖民山壹块 计税亩分四至都图字号 俱载明正契 只因产价不足 挽全原中到与处情说 贴得纹银拾伍两正。自贴之后 永无再贴之理 永不找贴 永不回赎 永断葛根 永无异说 各无翻悔。恐后无凭 立此贴绝截找契永远存照。”

26. 东史/122/28 第28号 民国七年十一月:立杜绝卖契陈范氏 将夫遗征地二亩正 坐落杭县钦贤捌图 英洋一百八十元正。“其洋当日同中一并收足 并不短少等情。所卖之产 上下不瞒 长幼咸知 亦非公同祀产 并无重叠交关 又不押戮他处。倘有人言事端 卖主自行理处 不涉银主之事。自卖之后 当即指交产 任凭银主提粮过户 收产管业 决无阻措 遵照定章 壹契杜绝 永不回赎 永不找贴 永斩葛根。此系正行交易 两相允洽 各无翻悔。”

27. 东史/122/29 第28号 民国十年四月“立贴截找契范炳泉 前因正用 已将钱字城北贰下叁图丙字号内土名秉祥巷口上首基地两间 计壹分陆厘正 四至载明正契 故不从赘。前经杜绝出卖与贺处为业 得过正价洋 不敷 邀同原中商酌 议贴找大洋伍拾元正 其洋当日同中收足。自贴找之后 永不再找再贴 并无翻悔异言 永斩葛藤 永不枝节。欲后有凭 立此贴截找契是实 存照。”

28. 东史/122/28 第24号 民国十六年六月:立杜绝卖契施福生 将坐落杭县仁字廿一都九图荒地 “其洋当日同中收足 当立推付一纸 任凭银主提粮过户 入册办粮。自卖之后 任凭银主开垦成熟 卖主均不得阻肯。此系正行交易 上下不瞒 长幼咸知 并非公同祀产 亦无纠葛等情 如有人言事端 卖主自行理直 不涉银主之事。此系双方允洽 各无异言 自当杜绝之后 永不回赎 永不反悔 永斩葛根 永无枝节。”

29. 东史/122/30 第2号 民国十九年十二月“立杜绝截卖田契人姚倬甫 将祖遗田叁亩叁分正 坐落杭县调露十七上图 凭中出卖与 处为业 价银洋捌拾元正。其洋当日同中一并交楚 其产上下不瞒 长幼咸知。并非公同祭产。此系正行交易 并非重叠交关 亦非债负准折。倘有人言事端 卖主一应理说 不涉买主之事。自卖之后 任凭买主提粮过户入册完纳 为遵奉谕一纸杜绝 永不回赎 真不找贴 永斩葛藤 永无异说 两相情愿 各无翻悔。恐口无凭 立契永远存照。”

30. 东史/122/28 第25号 民国二十二年八月:立杜绝卖地契人费连根 “将祖遗分授民地壹则 计粮税四分正 坐落杭县钦贤八图乘字号内 土名大池坝头南首 四至载后 情愿出卖与 处为业 三面言定时值公估绝价产洋拾伍元正 其洋当日同中一并交足 并不短少。此系正行交易 上下咸知 不瞒长幼 亦非重叠交关 并无债负准折 倘有外人言称事端 不涉买主之事 卖主自行理值。遵奉 例 产上粮税 照办纳。自卖之后 任凭买主过户 管业收花 决无阻措 永无异说 永无瓜葛 永斩葛藤 永不回赎。此系两相允洽 各无后悔。恐口无凭 立此杜绝卖地契是实 存照。”

31. 东史/122/28 第26号 民国二十二年八月:立杜绝卖荡契人费品尧 “将祖遗分授民荡壹口 计粮税壹亩六分正 坐落杭县钦贤八图乘字号内 土名王池头西首 四至载后 情愿出卖与 处为业 三面言定时值公估绝价产洋叁拾元正 其洋当日同中一并交足 并不短少。此系正行交易 上下咸知 不瞒长幼 亦非重叠交关 并无债负准折 倘有外人言称事端 不涉买主之事 卖主自行理值。遵奉 例 产上粮税 照办纳。自卖之后 任凭买主过户 管业收花 决无阻措 永无异说 永无瓜葛 永斩葛藤 永不回赎。此系两相情愿 各无后悔。恐口无凭 立此杜绝卖荡契是实 存照”。

以上反映清末、民国杭州田宅买卖内容的31件文书 产生地均在作为杭州附郭县的钱塘、仁和二县。其中清末的15件是绝卖契 10件是找贴或截贴契 民国年间的6件文书 5件是绝卖契 1件

是贴绝找契。清末的 25 件文书,反映了 18 宗田宅绝卖事例,其中卖房事例 2 宗、卖地事例 3 宗、卖田事例 4 宗、卖山事例 3 宗、卖荡田事例 6 宗,涵盖了杭州地区房产和田地山荡买卖的各个类型。时间起自光绪十一年八月,迄于光绪三十二年八月,而主要集中在光绪中后期。15 件绝卖文书,均有“遵奉宪例,一契杜绝,永不回赎,永不找贴,永斩葛藤”或“遵奉宪章,一契杜绝,永不回赎,永不找贴,永无翻悔,永斩葛藤”字样,各契文字或微有差异,顺序或有先后,但意思完全相同。这种遵照宪例一契杜绝的书立要求和格式,进入民国仍然沿用下来,反映其相关内容的 4 件文书均有此类字样(如东史/122/28 第 28 号文书,民国七年十一月)。契中表述的“遵奉宪例”之宪,笔者依据顺治后期浙江巡抚衙门发布的文告、乾隆初年浙江布政使的告示和雍正八年(1730)的户部定例,认为乾隆三年(1738)苏州等地开始出现的“遵旨一书一绝”的文契,就是遵奉雍正八年的户部定例。<sup>①</sup>杭州会城此类文契,遵奉的也应是雍正八年户部的定例。由杭州相关文契的书写形式可知,杭州与江苏的苏州、南京等地一样,田房交易文契也曾按照户部定例,经过由分立各契到总书一契的过程,至少在书写的形式上,同样体现出这一特征。

只是杭州会城标明“遵奉宪例,一契杜绝”的总书一契的文契形式,在《浙省新建安徽会馆录》收录的文契中,早在同治十年许亦桥、吴启隆的卖房事例,同治十一年许亦桥等卖基地事例,同治十二年刘昌高卖房事例,光绪元年王树良卖基地事例,光绪二年赵南乔等人的卖房事例中,已屡屡见到,时间早于筑波大学所藏文书反映的时代。<sup>②</sup>

## 二 杭州会城“总书一契”后的找价实况

杭州会城的田宅交易,在已经寓目的清后期的绝卖文书中,遵奉雍正八年的户部定例,已屡屡标明“遵奉宪例,一契杜绝”字样,体现出总书一契的趋势。然则总书一契后,是否就不再存在找价贴价现象,从而不再存在找契贴契呢?

浙江是田宅交易找价现象甚为突出的省份。清初浙江地方官员秦瑞寰《禁止加贴产价》称,浙江“迩来刁诈成风,有等奸徒初因家业萧条,鬻产典人,逮至受值花销,矚伺售主,或荒田耕种成熟,或败屋起造重新,辄复告回赎,告加贴,葛藤不已。甚有祖父卖出一二十年,而子孙尚在告索者,有投献豪右而狼狈图诈者”。<sup>③</sup>康熙初年的闽浙总督刘兆麒(康熙八年至康熙十二年任)也说“浙省士民刁诈成习,凡授受产业,正价之外,必有找价,找价之后,必索加贴,加贴之后,必勒割绝,割绝之后,又复加价,节节生枝,无了无休。甚有祖父卖产年远而子孙复告找贴者,以及兄弟伯叔甥婿无不覬觐业主,有一契而葛藤数十年,有一产而讼经十余次。……是岂理法之平乎?合行严禁!为此示,仰官吏士民人等知悉:嗣后凡民间买卖田地房产,俱当慎之于始,惟以正价为主,此外并不许加贴分文,地方官亦不许准理加贴产价呈状,率意断找。敢有仍前于正价之外告贴产价,生端诈害,有司滥行准理者,或被告发,或经访闻,定将受理之官以不职参处,并严拿刁诈奸徒,从重究治不贷。”<sup>④</sup>刘兆麒又说“照得产业授受,契券分明,不许勒索加贴……兹当审编里役之时,正是过割推收之际,乃闻有等奸险刁徒,售产久明,措不推付,勒加贴费,任意延捱,以致里书目为奇货可居,百般需索,县官又复膜视不肯官收,加以讼棍扛帮,衙役串诈,不特买主为之鱼肉,甚至编审因而废停。此等刁风,南方为甚,而省城则更甚也。”<sup>⑤</sup>按照浙江地方官员的说法,当地田宅交易后的加价找贴之风一向极为盛行,而且省会杭州最为突出。

① 参见范金民《从分立各契到总书一契:清代苏州房产交易文契的书立》,《历史研究》2014年第3期。

② 许亦桥立《杜绝卖契》、许亦桥等立《杜绝卖契》、吴启隆立《杜绝卖契》、刘昌高立《杜绝卖契》、赵南乔等立《杜绝卖契》,《浙省新建安徽会馆录》,光绪刻本,第21、29、32、43-44、57、49页。

③ 秦瑞寰《禁止加贴产价》,陆寿名等编《治安文献》卷9,康熙三年序刊本,第62页。

④ 刘兆麒《总制浙闽文檄》卷四《禁加贴产价》,《官箴书集成》第2册,黄山书社1997年版,第494-495页。

⑤ 刘兆麒《总制浙闽文檄》卷6《申饬推收禁止加贴》,《官箴书集成》第2册,第582页。

目前所见杭州田宅交易文契正具体形象地反映了这一现象。前述许亦桥卖房事例,许亦桥将坐落在钱塘县房屋连同8亩多的地基“尽行杜绝”,出卖与安徽会馆为业,取得价银5000两,于同治十年九月具立了《杜绝卖契》,声明“自卖之后任凭买主管业,过户更名,入册办粮,改造居住,不致阻措”,而且郑重其事,声称“遵奉宪例,一契杜绝,永不回赎,永不找贴”。与此同时,许亦桥之祖母许徐氏,书立《保产》文书,称其孙辈将祖遗房屋出售,现在当得“保产司库平纹银贰千陆百两正”。可是同年十月,许亦桥自身却立《贴绝契》,称先曾“得过正价银不足,今复挽中说合,又议得贴绝库平纹银肆千伍百两正”,并再次声明“自贴绝之后永无枝节,永不找贴,永无异言”。同年十二月,许亦桥再立《截贴契》,声称“得过正价银不足,又得过贴绝价不敷,今复挽原中说合,又议得截贴司库平纹银肆千伍百两正”,并称“自截贴之后永不再贴,永无枝节”。<sup>①</sup>前后书立四契,在声明总书一契杜绝的第一契后,仍书立保产、贴绝和截贴契,收取了两倍半于原价的找价银,方将房产全部转移给买主安徽会馆。无独有偶,另有金芳国,于同治十年(1872)十一月书立《杜绝卖契》,将自置钱塘县房屋一间出卖与人,契中声明“自卖之后,任凭银主起造作用,过户承粮,不致阻措。此系正行交易,上下不瞒长幼,并无重叠交关,亦非债负准折、公共祀产押戮等情……两相允洽,各无翻悔,永不回赎,永无异言,永斩葛藤”。可在同年十二月,金芳国又立《贴绝截贴找契》,声称“今因正用,挽原中找得银伍两”,并称“自找之后,永不再找,永无异言,永斩葛藤”。<sup>②</sup>更有赵南乔,于光绪二年十一月,书立《杜绝卖契》,将坐落钱塘县住屋绝卖与安徽会馆为业,得到产价银洋1000元,声明“遵奉宪例,一契杜绝,永不回赎,永不找贴,永无翻悔,永斩葛藤”。可在光绪三年,赵南乔同时书立《贴绝契》《截贴契》《亲供过割》三契,声称“因产价不足,挽中说合立贴绝契一纸,又得找价英洋陆百元正”,又因找价不足,挽中理说立截贴契,又得找价银洋400元正,“除立正契、贴绝、截贴契外,现因正找不足,挽中情恳再立亲供过割一纸,议得英洋陆百元正”,“自后永无枝节,永斩葛根”。其母也书立《保产押字》,声明其子“除立正契、贴绝、截贴、亲供过割外,又得保产押字”制钱200千文正。<sup>③</sup>

筑波大学收藏的上述房产交易文书,虽然大多具立总书一契、不找不加字样,但杭州会城田产交易的实际运作过程,却同江南的其他地区一样,仍然存在着较为普遍的找价贴价情形,从而在文书书立过程中体现出来。

即使在上述18宗田房转移的文契中,也有7宗订立有找贴或截贴文契,即何子泉何鉴清、姚品高、杨锦德、费坤年、邵健章、李秋槎和祁门吴氏,其中李秋槎卖房事例和祁门吴氏卖山事例均只见找贴绝契和绝截贴契,说明买卖双方即使签订了总书一契的绝卖文书,声明永不找贴后,实际上至少四成事例仍是存在找贴现象的。

书立找贴截贴文契者,又可以分为两类情形:一是既有绝卖文契又有找贴或截贴文契的计5宗,即何子泉何鉴清绝卖楼房、姚品高绝卖田、杨锦德绝卖田荡、费坤年绝卖荡田和邵健章绝卖山。在此类中,又可细分为两种情形:一种情形是分别书立绝卖文契、找贴文契、截贴文契,有1宗,即何子泉、何鉴清绝卖楼房,先于光绪十一年八月书立了杜绝卖契,后来又分别书立了找贴绝契和绝截贴契。只是从后两件文书不书立具体月份可以推知,该宗房产交易的找、截两契大约是在同一时间具立的,找价和截价也应是一次性交付的。另一种情形是,书立绝卖文契后,仍书立了找贴契和截贴契,但后两种文契是合二为一书立的,故文契直接称为找贴贴截契,或找贴截契,或贴绝截找契等,以致如费坤年绝卖荡田的找价契中解释为“遵奉宪例壹契贴截”。二是未见绝卖文契而有找贴或截贴文契的有2宗:即李秋槎卖房,未见绝卖文契,却有光绪十一年九月的立找贴绝契和十月的绝截贴契;祁门吴氏卖地事例,事主于光绪二十五年十月书立贴绝、截贴找契,由文契内容可以推

① 《浙省新建安徽会馆录》,第21-22、24、26、28页。

② 《浙省新建安徽会馆录》,第36、38页。

③ 《浙省新建安徽会馆录》,第49、51、52、53、54页。令人费解的是,《保产押字》书立于贴绝、截贴和亲供过割三契之前的光绪二年十一月,与杜绝卖契的时间相同,或许此例卖房,所有卖契均是书立于同一时间。

知,此宗交易的贴绝价和截贴价是一次性交纳的,因而文契书立干脆合二为一一并书立。

由以上7宗田宅交易的找价事例可知,一是直到清末,杭州地区的田宅买卖,找价现象仍极为普遍,田宅转移并没有一次性完成,若继续观照,直到民国年间,此种找价现象仍未绝迹(如东史/122/29第28号文书,民国拾年四月);二是田房绝卖后的找价,大体上是一贴一截,又基本上在一年半载或数年内即告完成,找贴的次数也在缩小,而不再如原来长时期多次反复找价。这一特征,在前述《浙省新建安徽会馆录》中所记许亦桥、赵南乔卖房事例也得以印证;三是相随贴绝、截贴找价银钱的交付实际上是在同一时间,因而不同名目的田房找价文契的书立,实际上也是发生在同一时期,愈到后来,这种趋势愈益明显。这实际上体现出民间俗例的惯性作用,即使制度规定总书一契,但民间在同一时间书立各种形式的文契仍有一定比例。

这些事例说明,直到晚清时期,在杭州省城,即使书立了遵例一契为绝的总契,买卖双方仍会在其后循从民间俗例或乡间惯例,书立各种找价截贴文契,民间田宅交易找贴的现象仍然较为普遍,只是贴价和截价等找贴的时间,较之以前大大缩短,大多是在数年内即告完成。

需要指出的是,同样收藏在筑波大学的另外一些文契,行政区划上属于海宁州的11例卖水田、桑地契和嘉兴县的1例卖桑地契,却均无“总书一契”字样。如东史/122/29第21号,道光十九年八月嘉兴县立杜绝契薛华荣,将祖因分受坐落嘉邑德三上六庄无字圩号内水田桑地四亩正,杜绝卖与怀处为业,价银二十两正。“当日立杜绝契之日,一色现银收足,并无准折等情。其田并非公田祭产,不瞒亲房上下,倘有人言,卖主自行理直,不涉得业之事。自卖杜绝之后,任从过户办粮收租管业,阴阳两宅,不赎不加,永斩葛根,两相允洽,各无异言。”这与上海县已知房地契反映的情形如出一辙,不知何故。或许因两地均非省会之地,地处僻远,是以与苏州、南京、杭州有所不同,原因仍待考索。

(本文为国家社科基金重大招标项目“江南地域文化的历史演进”(批准号:10&ZD069)阶段性成果)

(责任编辑:归愚)

### Abstract

#### **On the Contacts of Trades of Lands and Houses in Hangzhou in Qing Dynasty** FAN Jin – min

From relevant literature of Qing dynasty preserved in the University of Tsukuba , Japan , we can find that during the reign of Qian Long of Qing dynasty , the real estate transaction in Hangzhou , like that in Suzhou and Nanjing , made relevant contracts according to the requirements of the Ministry of Revenue in feudal China. This reveals that there was less price-finding and price-sticking in local real estate , though it never disappeared throughout the late Qing dynasty.

#### **Internationalization and Colonialization of Shanghai Concession—on the 1854 Land Regulations**

YE Bin

The 1854 Land Regulations of British Concession in Shanghai established the joint management mode of China and Britain over the concession but in fact the concession was mainly dominated by the British ambassadors. As the management was successively challenged by American ambassadors , this mode in crisis. The 1854 Land Regulations played a key role in the internationalization and colonialization process.

#### **Investigation into Societies of University Professors of Modern Shanghai** JIANG Wen-jun

Societies of university professors in modern Shanghai gather teachers teaching in different universities who share the same professional orientation and interests. They shoulder the natural responsibilities of intellectuals and worry about the nation and its people. In an era of chaos and disorder , they did not keep themselves out of trouble but took part in the public life to connect their fate with the state-nation.

#### **Nobility Inheritance in Genealogy Transmission—Genealogy Analysis into the Copper Ware Inscriptions of Western Zhou Dynasty** QIAN Hang

The article genealogy is one of the text styles concerned by Genealogy , meaning that it uses articles instead of sentences to narrate all kinds of events of inheritance. The earliest article genealogy in Chinese history was included in the inscriptions of the copper ware narrating the history. Qiang Pan of Wei Family was made in Western Zhou dynasty and was typical of this type. We should all be appropriate in giving evaluations to the position of article genealogy belonging to the nobility inheritance in genealogy history.

#### **Walking between Reality and Imagination—Ideas about “Epidemic Ghost” and “Ghosts Causing Diseases” in Sui and Tang Dynasties** CHEN Lei

This paper lays emphasis on people’s spiritual recognition on pestilence and diseases. Choosing “good ghosts” or “witches” is in fact the Tang people’s reaction to the realistic condition of the medical care to some extent. In other words , saying about “ghosts cause the diseases” and “witches cure the patients” are not only the spiritual belief of people in Tang dynasty but also manifestation dealing with the reality.

#### **Two Types of Retainers in Yuan Dynasty—Focusing on the Different Fate of Surrendered Retainers Tashitiemuer and Daocisha** QIAO Zhi – yong

Retainers of Yuan dynasty were divided into two types—Dagenjiao ( literally big root feet) retainers and Xiaogenjiao ( literally small root feet) retainers. The former has a solid power foundation while the latter was weak in power foundation and easy to lose social position. Though the former was nominally servant of Yuan dynasty , they restricted or even threatened the imperial power. The reason could be found in the inner contradictions of the imperial power of Yuan.