

# 清代畿辅旗地永佃形态的历史变迁

赵牟云

内容提要: 清代畿辅旗地永佃形态的发育是一个复杂而又动态的过程,其间大致经历了三个阶段。在清前期,虽然由投充、押租、指借以及包佃等方式,一些旗地佃农在不同程度上拥有了永佃乃至田面的权利,田面转让交易也已出现,但直到乾、嘉以后佃户不被任意增租夺佃的权利得到中央政府完全确认,旗地永佃才得以在整个旗租地进一步发育。在这种有利于佃农的环境下,久而久之,到道、咸时期最终引发了旗地田底与田面的完全分化,并再度在地方官员的努力下于光、宣时期得到国家法律的认可,即“法理上的田面权”。这是一个进步的趋势,它既有利于旗地佃农经济、身份地位的提高,在长时段内有力地促进了畿辅地区土地占有的分散化,也有助于地区乃至国家层面的政治稳定与经济发展。

关键词: 畿辅旗地 永佃 田面权 《首博契约》

## 一、引言

有清一代,畿辅地区地权秩序深受国家权力的干预。清入关之后,在近畿五百里范围内进行了大规模的圈地活动。直隶九府之中,除位于南部的广平、大名二府无旗庄分布外,其余七十七州、县、卫都有被圈之地。<sup>①</sup>赵令志据《直隶通省赋役全书》等资料对畿辅旗地数额进行了详细统计,除去曾退出部分地亩外,实有旗地包括投充、复圈等为数22 680 036亩。<sup>②</sup>李华亦对清初直隶七十二州县的圈地数额作了细致考察,上述州县原额土地共计36 488 688亩,其中通过圈占、投充等方式被占有的土地计有24 420 139亩,占到土地总额的67%。<sup>③</sup>如此大规模的民田转为旗、官地亩,不仅使得该地区土地占有高度集中,同时对当地农业生产造成了极为深刻的影响,民众不得不通过租种旗地以维持基本生存。随着时间的推移,畿辅旗地租佃衍生出了永佃现象,并于清后期最终演化为独立的田面权交易市场。学界目前关于永佃及“一田二主”的研究,就区域而言多集中于东南和北部边疆地带,<sup>④</sup>对清代畿辅地区的论述并不多见,已有的研究则略显失之过简,且多有有待商榷之处。如刘克祥在论述过程中将其与东北关外旗地并列,未述及畿辅旗地永佃衍生的自身逻辑。实际上关内外情形差异很大,正如刘氏所言,关外基本属于未经开垦之地,该地区永佃制多由垦荒产生,而畿辅地区

【作者简介】 赵牟云,南开大学历史学院博士生,天津,300350。

① 《钦定八旗通志》卷62《土田志一》,台湾学生书局1968年版,第4928—4929页。

② 赵令志《清前期八旗土地制度研究》,民族出版社2001年版,第150页。

③ 李华《清初的圈地运动及旗地生产关系的转化》,中华书局编辑部编《文史》第8辑,中华书局1980年版,第101—105页。李华的统计数字虽与赵令志有些许差距,但都显示出了清初圈地的巨大数额。需指出的是,官方文书所载数额通常不是某地实际耕地面积,而是其粮赋征收尺度,因而不能简单将此等同于实际耕地的比例。但毋庸置疑的是,它能直接反映畿辅圈地数额之广,比重之大。

④ 曹树基、刘师古《传统中国地权结构及其演变》,上海交通大学出版社2014年版;张明《民国时期皖南永佃制实证研究》,人民出版社2012年版;黄志繁《地域社会变革与租佃关系——以16—18世纪赣南山区为中心》,《中国社会科学》2003年第6期;刘克祥《永佃制下土地买卖的演变及其影响——以皖南徽州地区为例》,《近代史研究》2012年第4期;张少筠《民国福建永佃制的分布》,《中国社会经济史研究》2012年第4期;徐建生、刘克祥《热河蒙地永佃制下的土地经营和佃农生计》,《中国经济史研究》2014年第6期。

则历来属于农业经济区。不仅如此,清廷对待两地区的土地政策也是存在一定差异的,未便一概而论。此外,他认为旗地永佃下的佃权和土地耕作并不稳固,佃农权益较少,且自永佃形成之日起就已开始瓦解和破坏,到清末时,随着在剧烈社会动荡环境的冲击下,更处于加速瓦解之中。<sup>①</sup>而据本文的长时段考察,自乾隆朝以降,畿辅旗地佃农享有的永佃权益在整体上处于一种波折中增长,至清后期时旗地田底、田面权完全分化开来,并在清末得到政府的完全认可。并且,从已出版的契约文书来看,正是在清后期,畿辅旗地的田面权交易达到高峰。据笔者对首都博物馆2015年主编的八册本《首都博物馆藏清代契约文书》<sup>②</sup>的统计,该资料共收录了至少3259件畿辅土地交易文契,其中康熙朝4件套,雍正朝6件套,乾隆朝79件套,嘉庆朝94件套,道光朝305件套,咸丰朝233件套,同治朝443件套,光绪朝1816件套,宣统朝279件套,有关道光朝的文契数量多于咸丰朝。在这3259件文契中,又有759件旗租地交易文书,最早的立契时间为乾隆五年(1740),其中乾隆朝3件套,嘉庆朝5件套,道光朝35件套,咸丰朝61件套,同治朝104件套,光绪朝481件套,宣统朝70件套。正是从道光朝开始,旗租地交易量迅速攀升,咸丰朝又远超过道光朝,增长率达74%。到同、光以后文契数量达到顶峰,这与整体文契分布趋势并不完全一致。由此可见,对上述问题仍有进一步考察的必要。本文即主要对清代畿辅旗地永佃形态的历史演变作一系统考察,以求教于方家。

## 二、清前中期畿辅旗地永佃的衍生

清军入关之时,八旗官兵在近京地区广行圈地。面对强大的暴力威胁,大量汉人或主动或被动地将地投充到八旗之下,清统治者遂将其设为纳银庄。<sup>③</sup>这些纳银庄最初分隶于各汉军佐领,康熙三年(1664),由上三旗设员外郎六人专管。康熙十六年,上三旗经管钱粮官员归并到内务府会计司,投充庄也自然归会计司管理。<sup>④</sup>雍正时又另设一衙门,由郎中一人专管,此后陆续增加官员。直到雍正六年(1728),内务府新设管理三旗银两庄头处,纳银庄为该处管理。<sup>⑤</sup>与畿辅其他种类的旗地租佃相较,投充庄自身有几个特点:其一,主要向统治者纳银,为货币定额租。清初定例投充地每亩征银三分,草一束。<sup>⑥</sup>至雍正八年三月,朝廷采纳郎中感升建议,“将附近京城住居百里以内投充人等所交草束,仍令其由本处照常运送交圈;至百里以外,遥远投充人等,应交草束,每束按市平折九八色银三分”,<sup>⑦</sup>因此,大部分投充庄头所交钱粮为每亩六分。这一数额远远低于内务府管理的其他一般庄园地,它们纳银在一钱一分左右。<sup>⑧</sup>其二,投充土地虽名义上为皇庄土地,但统治者却并未真正掌握投充户的人丁和土地,宗人府无册档可查,地方官亦无记录。且不能充分把握投充户的动向,如欠租、逃亡。<sup>⑨</sup>因此,正如刘守治指出的那样,投充地的使用权仍由投充者本人支配,基本承继从前的生产、租佃关系。<sup>⑩</sup>这既是因投充地原主为汉人,自然保留了原来的耕作形态,同时也与统治者在顺治初时志在问鼎中原、无暇顾及这些细事有关。投充户享有相对稳固的租佃、使用权,加之定额租尤其是货

① 刘克祥《中国永佃制度研究》社会科学文献出版社2017年版,第89—94、167—170、749—750页。

② 首都博物馆主编《首都博物馆藏清代契约文书》,国家图书馆出版社2015年版。以下简称《首博契约》。

③ 《清朝文献通考》卷5《田赋考五》,浙江古籍出版社1988年版,考4895。

④ 康熙《大清会典》卷150《内务府二·会计司》,沈云龙主编《近代中国史料丛刊三编》第73辑第729册,文海出版社1993年版,第7269页。

⑤ 嘉庆《钦定大清会典事例》卷886《内务府·官制·三旗银两庄头处》,沈云龙主编《近代中国史料丛刊三编》第69辑第698册,第6541页。

⑥ 席裕福、深师徐辑《皇朝政典类纂》卷11《田赋十一·官庄》,文海出版社1982年版,第287页。

⑦ 大连图书馆编《大连图书馆藏清代内务府档案》第11册,国家图书馆出版社2010年版,第371页。

⑧ 席裕福、深师徐辑《皇朝政典类纂》卷11《田赋十一·官庄》,第287页。

⑨ 赖惠敏《天潢贵胄——清皇族的阶层结构与经济生活》,“中央研究院”近代史研究所1997年版,第211—212页。

⑩ 刘守治《清初关内官庄建立情况和性质的探讨》,中国人民大学清史研究所编《清史研究集》第3辑,四川人民出版社1984年版,第68、73页。

币定额租的较早确立,客观上为永佃权的形成孕育了先决条件,旗地永佃权最早大致在这类土地上产生。投充庄头王复隆的事例就是一个代表:顺治二年(1645),民人王复隆将坐落在通州的土地1459亩投充到内务府,当上钱粮庄头。该地由王家三十余户耕种,每年交租银72两9钱5分(平均5分一亩)。雍正元年,该投充地拨给怡亲王府,随入正蓝旗。乾隆三十一年又分给大贝勒府,一直由原庄头交纳租银。乾隆三十二年,经贝勒府清查丈量土地,将地亩数增加至2880亩,缴纳租数才有所改变,共新旧交纳182两(平均6分3厘一亩)。<sup>①</sup>

从顺治二年王姓高祖复隆将地投充到内务府,一直到乾隆年间,王姓一族承种该地已历五世。在长达百余年的时间中,土地使用权的承继方式当与普通民田没有区别,后世子孙将世代耕种的投充地视为“祖业”。无独有偶,宝坻县民人王殿颺亦将其祖上附带投充地称作“祖产”。<sup>②</sup>因此,对于类似于王姓的投充户而言,因地亩原本为祖先所有,加之后代累世耕种,在他们的认知中,拥有对旗地的事实上的永佃权。

除投充地外,内务府还管理着各色承领庄园。其来源大致有两个:一为清入关时由各八旗佐领分别选派庄头、壮丁自行圈占、后由内务府管理的老圈地;一是日后陆续形成的八项旗租地内安放的庄头地。“凡内务府所领官庄地,曰粮庄、曰豆秸庄、曰半分庄、曰稻庄、曰菜园、曰瓜园、曰果园。又有蜜户、苇户、棉靛户。”<sup>③</sup>当然,主要以纳粮庄为主,据李帆统计,清初其土地面积为1330889亩,其比重大致占到内务府管理土地的近60%。按粮庄规制,每庄共壮丁10人,在这10人之中选1人为庄头。因此每丁平均占地多达二百余亩。<sup>④</sup>清初各类老圈庄实际占有土地亦往往比呈报的数字大得多,只要庄头每年按数完成差务,其余地不会追究。据刘守诒对会计司所辖的部分庄头承领土地情况的统计,在总数359个粮庄中,头等庄头承领地平均达3696亩,即便是最少的半分庄头也平均有1239亩,庄头所领差地面积远远超过其额定壮丁的耕作能力,因此招佃取租成为必须,自清初其生产就是租佃制。<sup>⑤</sup>正所谓“即凡属庄田,庄头亦何能尽种,仍赁租于小民”。<sup>⑥</sup>实际上,虽然到乾隆初期时庄内人丁多达数万,但壮丁中的绝大多数都已脱离农业生产,据乾隆初畿辅460余庄头的报告,在他们所辖16800余口壮丁中,仅有290余口“驱使年久有益农务”,比例不及2%。鉴于“壮丁过多,实属无益”,清政府于乾隆九年实行壮丁出旗为民政策,将绝大多数壮丁交由地方官“载入民籍,听其各谋生计”,如前述460余庄只留下900百余壮丁,出旗者多达16000余名,这使得该类土地在此后更加主要依靠庄头招佃承种经营。<sup>⑦</sup>对此内务府并不干涉,庄园经营、取租等事宜“向系该庄头自行收取,汇总交纳钱粮,其民佃租银数目,本处向不经营”。<sup>⑧</sup>在内务府庄园之外,分赐给宗室、勋臣、八旗官兵的旗地经营形式各异。八旗兵丁给地之中,既有大量闲散余丁居住于庄屯,以耕种旗地为生,同时还有派奴仆下屯耕种,甚至设庄园管理的现象,也有部分尤其是披甲采用租佃方式经营,其总的趋势是租佃经营。宗室、王公等贵族的庄园中,既有沿袭入关前的奴隶制或农奴制经营形式,也有许多采取租佃经营方式,后者主要存在于投充地亩以及庄头地。<sup>⑨</sup>所谓“圈占之后由各该府第设立庄

① 内务府来文,乾隆五十七年正月,中国人民大学清史研究所、档案系中国政治制度史教研室合编《清代的旗地》,中华书局1989年版,第48—58页,下文均简称为《清代的旗地》。

② 庄头处呈稿,嘉庆二年(1797)三月七日,《清代的旗地》,第1042页。

③ 《清朝文献通考》卷5《田赋考五》,考4896。

④ 李帆《论清代畿辅皇庄》,《故宫博物院院刊》2001年第1期。

⑤ 刘守诒《清初关内官庄建立情况和性质的探讨》,中国人民大学清史研究所编《清史研究集》第3辑,第42—61页。

⑥ 乾隆《宝坻县志》卷16《集说》,上海书店出版社2006年版,第450页。

⑦ 内务府会计司呈稿,乾隆十年三月初六日,《清代的旗地》,第644—646页;朱诚如主编《清朝通史·乾隆朝》(上),紫禁城出版社2003年版,第241—243页。

⑧ 庄头处呈稿,嘉庆二年三月七日,《清代的旗地》,第1043页。

⑨ 赵令志《清前期八旗土地制度研究》,第243—249,265—269页;刘家驹《清朝初期的八旗圈地》,文史哲出版社1978年版,第166—182,204页。

头,自行起租”。<sup>①</sup> 总体而言,对于居住于畿辅地区而不得不耕种旗地的汉民而言,在清入关后不久,无论旗地设庄与否,抑或带地投充,他们和旗地占有者的关系主要是一种租佃关系。<sup>②</sup>

燕红忠指出,明清两代政府财政的货币化程度在不断加大,清代前期财政货币化程度最高达90%,最低时也在75%左右。<sup>③</sup> 内务府进项收入的变化趋势与此相同,其所属各色庄园在清前中期经历了由实物供纳到折银征收的过程。最初于康熙十五年将豆粮庄改为纳银,每亩纳银五分。从康熙四十九年开始,庄园折银的进程大大加快,至雍、乾时期达到高潮,蜜、苇、杂粮、秫、棉、靛、谷草等陆续折银,至乾隆三十四年,关内各庄应交豆、草、秫、稻、灯油全部改征折色。黑豆每石折银1两2钱,谷、草、秫、稻、灯油照实价银数折征。<sup>④</sup> 这种货币化趋势既直接导致了旗地佃农交租由实物到定额货币的转换,同时也促使押租、预租的兴起,而这都易衍生出租佃经营的永佃形态。据曾任直隶总督的李卫称,雍乾之际,在直隶近京,预交一年租银称之为“压季”,预交三、五年租银者,俗谚谓之“两不来”。<sup>⑤</sup> 另外,御史赫庆几乎在同时亦指出旗地交易有“变名长租”的现象,有一租10年、20年以致数十年的。<sup>⑥</sup> 前者应是为防范佃农逃租而设立。<sup>⑦</sup> 预交多年租银则大致与旗人地主、庄头自身的需求有关。清入关后,随着时间的推移,旗民生计问题渐渐显露。因法律规定禁止旗人典卖旗地,所以在旗地租佃过程中要求佃户预交多年租银以及通过长租、指借等方式来获得所需资金。如正黄旗人高长庚因修理祖茔无资,于乾隆二十一年将此前契典而来的老圈地75亩指借给其佃户陈姓,借约字据内言明“钱无利息,地无租价,二十年为满,钱到许赎”。<sup>⑧</sup> 对于旗人而言,这种将租权债权化的融通资金方式实际上是将未来的土地收益变现,当约定期满,借贷者无钱还债时,钱主即佃户则会继续享有土地的使用权。乾隆三十五年,民人高位谦租种正黄旗庄头徐日升差地82.5亩,每年交租80吊,一租10年,使去东钱800吊。又因徐氏父子从乾隆十三年起先后借过720两白银,以致10年租期限满过后30年都并未要租。<sup>⑨</sup> 正黄旗人明瑞的一纸借约则直观地展现了以指借、押租等方式给与佃户永佃权的交易过程,如下契:

立契人明瑞,正黄旗满洲马甲阿林佐领下,今因手乏无钱使用,借到石姓清钱六十吊整。二人说合本旗官地交占石姓长种,地内破土开坑,有石姓一面承管,石姓永种。每年八月初一日交租清钱三吊整,并无后悔。恐后无凭,立字为证。

嘉庆二十三年十月二十六日 立字人明瑞(+)<sup>⑩</sup>

在这则契约中,石姓佃户通过借给旗人资金的方式,获得了旗官地永佃的权利,这部分资金即为得到永佃权所付的代价。另外,在那些由佃户租种旗地并付款若干的合约中,当约定期满而该佃户又不愿继续承种,但地主又付不出“押款”时,该佃户就有权利向第三者转让其佃田。这样一来,所谓“押租”就变成了“田面”,<sup>⑪</sup>并在这种佃权的多次转移中得到强化。道光二十八年(1848),李钰祥因手中乏钱,以获得押租京钱95吊的条件将其10亩花户旗地转佃给刑胡氏“承种永远为业”,完成转让旗

① 民国《蓟县志》卷5《赋税》,上海书店出版社2004年版,第150页。

② 《清代旗地性质初探》,王钟翰《清史新考》,辽宁大学出版社1997年版,第81—90页。

③ 燕红忠《从货币流通量看清代前期的经济增长与波动》,《清史研究》2008年第3期。

④ 席裕福、深师徐辑《皇朝政典类纂》卷11《田赋十一·官庄》,第289—301页,《清朝文献通考》卷5《田赋考五》,考4896。

⑤ 朱批奏折,乾隆元年三月初一日,《清代的旗地》,第1254页。

⑥ 《旗地定例》,国家图书馆文献开发中心编《国家图书馆藏清代税收税务档案史料汇编》第32册,全国图书馆缩微文献复制中心2008年版,第15707页。以下简称《国图藏清代税收税务档案史料汇编》。

⑦ 正如后文提到,考虑到庄头承领地散落数州县的现象极为平常,因此收取一定数量的押租或实行预租既是对佃农欠租的预防措施,与此同时,它也有助于庄头提早将需上缴的差银准备充足,而不至于拖欠钱粮而被处分。

⑧ 内务府会计司呈稿,嘉庆十三年七月十四日,《清代的旗地》,第1469—1470页。

⑨ 内务府会计司呈稿,嘉庆十六年五月初九日,《清代的旗地》,第1383—1384页。

⑩ 《嘉庆十二年北京正黄旗明瑞推兑旗地白契》,《首博契约》第1册,第378页。

⑪ 杨国桢《明清土地契约文书研究》(修订版),中国人民大学出版社2009年版,第36—37页。

地田面的交易<sup>①</sup>就是这种现象。综上,从时间上推测,清代畿辅地区的旗地佃户以指借、押租、长租等方式获得旗租地永佃乃至田面权的时间不会晚于18世纪前期。

除投充地外,旗地租种因土地种类不同,主要存在两种方式,内务府管理以及王公贵族所属多为庄头承领差地,招佃承种。在未经设立庄头的八旗租地则主要由地方官招民承种,官为取租。庄头承领的旗地远近不同大小不一,譬如庄头李二格,其承领差地坐落在容城、三河、延庆、东安等四周县,“地亩散碎,照料难周”。庄头谢大儒承领定州差地九顷余,距离其住所四百余里。<sup>②</sup>且不少庄头管理的旗地四至尚不明晰,即所谓“向来各庄,但有居住村名、地亩数目,未载四至”。<sup>③</sup>据内务府会计司档案披露,仅东、西二路就有137名庄头呈报无四至地亩。<sup>④</sup>而由地方官招佃、承种的旗官地,数额庞大,达三万余顷。虽然官方规定旗地佃户之间的承继由地方官招佃、登记完成,佃户不得私下转佃。但面对这数十州县范围内的数万顷旗官地,地方政府很难拥有实质上的掌控能力。于是,包佃制应运而生。以由地方官招佃取租的旗官地为例,租种该旗地的民人存在两种身份,在官方登记注册有名的,称之为佃户。此外另有一种租户名曰“花户”,他们虽然也租种旗地,却在官册上没有名籍,而是通过佃户间接承种。佃户承领旗地,将之租种给花户,“不必亲耕而汇租交官,仍可岁食其余润”。<sup>⑤</sup>由内务府庄头取租的旗地,每亩收租有2钱、3钱者,而官租“每亩自六分至钱许不等”,因此,“土豪胥役,遂将地亩包揽,仍照原额转租佃民,从中取利”。<sup>⑥</sup>这样,花户间退地就完全可以私下解决。《首博契约》中收录最早的转让旗地田面契是在乾隆五年,兹录于下:

立文约人李士清,因手乏无钱,将本身花户地一段,纪(计)地四亩八分有余,此地坐落杨闸庄北,南至王姓,北至李姓,西至王姓,东至李姓,四至分明。托中说合,卖于车开泰名下为业。盖房、立坟,营于车姓自便,当众人言明每亩地价钱同制钱二十吊政(正),通共合钱八十六吊。其钱笔下交租(足),并不短少,当中人言明。空口无凭,立字为政(证)。

中保人 李文(+ ) 张明(+ )

代笔人 崔亮(花押)

乾隆五年二月十八日<sup>⑦</sup>

这是一则较为成熟的田面转让契,其立契格式与普通民田买卖无二。该契中提及的“花户地”即是旗租地,李士清将其以“卖”的名义转让给车开泰名下,田面价为每亩通钱20吊,车姓则享有盖房、立坟等终身乃至世代使用的权利。至于其田面价的由来,应是佃户转让、转租旗租地时向承继者收取的押租金。乾隆九年,佃户张德兴将其位于房山县的3亩当差地以获取押租银35两的条件“过与李泰名下永为耕户耕种”,李姓每年付小租钱500文。在这次交易中,二人约定准许客辞主,不许主辞客,李泰获得了该地的永佃权,但同时也规定李泰不得另租另典。<sup>⑧</sup>文契中“立过

① 《道光二十八年李钰祥兑花户旗地白契》,《首博契约》第2册,第161页。

② 庄头处呈稿,嘉庆十七年九月廿三日,《清代的旗地》,第1004—1005页。

③ 席裕福、深师徐辑《皇朝政典类纂》卷11《田赋十一·官庄》,第295页。

④ 内务府会计司档,《清代的旗地》,第770页。

⑤ 《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5030页。

⑥ 《清高宗实录》,乾隆十一年三月壬申,中华书局1986年版,第367页。

⑦ 《乾隆五年大兴县李士清卖地白契》,《首博契约》第1册,第22页。

⑧ 《乾隆九年北京房山县过佃字据》,参见杨国桢《明清土地契约文书研究》(修订版),第72页。从本节所举的若干案例来看,押租的确是获得永佃权的一种方式。但尚需指出,不是所有的押租都能转化为田面,有的仅带有地租保证金的意涵,譬如前文所提预交一年租银者。在一些极端的案例中,押租甚至不能成功预防地主、庄头增租。如嘉庆十二年直隶通州佃民张翼鹏等殴死正蓝旗王九龄一案中,佃户张姓等于嘉庆七年租种王姓庄头差地14顷,每年交租若干,并未拖欠。嘉庆十年,王姓要向佃户增租,后张姓借给王姓五百千京钱作为押租,“说明地亩照旧佃种,日后再要增租,先还押租钱文,再退地亩”,并立有字据。结果到次年王姓又要加租,且在佃户要求还押租钱时拒不退还,且“硬要撤地另佃”。参见杜家骥编《嘉庆朝刑科题本社会史辑刊》,天津古籍出版社2008年版,第1611—1613页。可见对押租制的理解不能过于绝对,由押租产生的交易双方(包含主佃)之间的关系与权利制约需视具体情况分析。

佃字一样两纸,各执一纸为证”的字样则表明,这是旗官地包佃下佃户将地另租与花户的租种模式。

### 三、清中叶官方对旗地永佃权的逐步认可

在清前期的畿辅地区,虽然由投充、押租、指借以及包佃等方式,一些旗地佃户在不同程度上拥有了永佃乃至田面的权利,田面转让交易也已出现,然而这种自发的、零星的事例既不为政府认可,其本身亦处于不稳定的状态。以投充地为例,虽然的确存在不少庄头、旗地地主在长达百年的时段中几乎不干涉投充户生产、经营的事例,但是与此截然相反的情况也同样存在。譬如怀柔县,清初汉人将地投充时,“其始不过借旗名色希免征徭,其地仍系本人为业”。然而好景不长,“厥后所投之主竟为己产,或将其地另卖,或收其家口另派。庄头向之田连阡陌者,今无立锥”。<sup>①</sup>至于旗地包佃现象,因其多为衿监、胥吏、庄头等“包揽霸种,零星分佃”,往往导致贫民无法直接认佃输租,“侵租累官,剥削害民”,<sup>②</sup>官方对此是极力反对的。乾隆二十九年乾隆帝派遣大臣查勘畿辅旗地时,英廉等人就曾严查此事,将从前含混影射之户一概删除。<sup>③</sup>对于普通民人而言,由于“生长田间,非种田无以为生,地既被圈,不得不租种旗地”,<sup>④</sup>造成了租佃行为的卖方市场。而自清初以来庄头人等在政治上处于强势地位,他们“或有侵用租银者,或有索多交少者,或有私行压季起租者,更有听地棍之唆使挖种另佃者,亦有顽佃抗欠租银不许交纳者”,<sup>⑤</sup>有的则“以农氓垦荒为熟之地,仍任庄头领回,夺民之业而坐收其利,因而滋生事端,种种情弊皆所不免”。<sup>⑥</sup>除经济剥削外,更有不少凭借其身份权势对普通农民进行超经济强制,这些“直隶内庄头以及大户有势力者,从前半皆强横不法,流毒肆虐,人人侧目”,如宛平庄头索保住与其子、侄,“横霸一方,田连阡陌,所招佃户,一呼千诺,供其驱使”,再如房山县庄头李信、宝坻县焦姓庄头兄弟等,或奸淫妇女,擅意凶杀,或强夺民财,毒霸乡里。直到雍正年间严厉整治之后,此风才有所好转。<sup>⑦</sup>因此,民人佃种旗地所受压榨是较显见的,增租夺佃现象屡屡发生。这就给地方上带来了诸多弊病,譬如佃户为获得旗地租种权进行恶性竞争,新佃户被迫以加租方式排挤旧佃户;待到新佃户无法交租之时,又复与庄头争控。<sup>⑧</sup>甚至不乏因任意夺佃、增租发展成人命官司的现象,如乾隆八年秋永清县镶蓝旗兆第家人熊二扎伤朱熊虎身死案与乾隆二十八年遵化州王起凤殴伤杨瑞身死案。前案系因家人替主谋划向新佃增租,致使新佃不满,日后寻衅斗殴酿成血案。后一案则先是旗人曹九将原佃王起凤撤回,后又以压租若干的方式重新佃给杨瑞,待到其后曹九无力交差,被内务府差拨找到原佃王氏,许其交纳下年租钱后仍令其佃种。于是出现一地二佃的局面,从而引发了二佃田间斗殴的惨案。<sup>⑨</sup>旗地租佃的这种不稳定状况长期持续下去,往往会给地

① 康熙《怀柔县新志》卷4《赋役》,上海书店出版社2002年版,第625—626页。

② 光绪《乐亭县志》卷12《食货·田亩》,上海书店出版社2006年版,第388—389页。

③ 《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5030—5031页。然而,旗租地包佃现象在这次取缔之后仍然大量存在。乾隆五十四年,侍郎伊龄等人在清查旗地欠租问题时即指出交河、青县、沧州等旗租地抛荒原因在于“包揽交租之人于丰年贪图余润”(《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5084—5085页)。此外,在《首博契约》中收录的旗地田面交易契中,直至清末,契文中出现“旗花户地”“花户旗地”等字样的频率仍然较大,同时也不乏“佃户地”与“花户地”在同一契中混用的情况。可见在清廷明令取缔包佃之后,上述称呼渐趋合流、混淆。甚至官方也同时使用花户、佃户字样,如宣统年间的官方文件《推当佃八项旗租完税办法章程》中,针对转佃旗地需纳税时,申明“而佃户如愿交钱,应照该处市价折收,不准多取分文。如愿交银,听其自便。倘书吏牙纪多索,准花户呈告,查究办”。参见《推当佃八项旗租完税办法章程》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第53册,第26169页。

④ 朱批奏折,乾隆五年四月十二日,《清代的旗地》,第1545页。

⑤ 朱批奏折,乾隆五年四月十二日,《清代的旗地》,第1552页。

⑥ 《户部井田科奏咨辑要》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第22册,第10392页。

⑦ 参见《清代的旗地》,第515—520页。

⑧ “民利种地,往往以利啗庄头,愿加额。故有朝许甲而暮移乙者,迨抗租不交,始控追于有司。”乾隆《宝坻县志》卷16《集说》,上海书店出版社2006年版,第450页。

⑨ 中国第一历史档案馆、中国社会科学院历史研究所编《清代地租剥削形态》,中华书局1979年版,第262—264、297—298页。

方农业生产带来极为负面的影响,正如乾隆《乐亭县志》所披露的那样:

国朝顺治年间,尽归旗圈,田之属民者,不过十之一二。率皆水洼沙坨,农以勤力胜之,亩获不过斗余,所赖以养生者,惟在旗地。而例禁民人典当,只许租种,丰年偿租外,藉以糊口;凶年则所入不供所偿。又有压租旗地者,或四五年,或六七年,租已先交而所收不给,坐此赔累者甚多。若官赎旗地,按年减价,迁换旗庄,失业耗资,又无论已。邑中非无水利,而不种水田,不讲蓄泄之制,耘仔之外,一听之天。其粪田者,亦不厚。农人终岁勤动,每亩收获,得三四市斗、五六市斗,即庆有年矣。<sup>①</sup>

农民租种旗地,为势使然。然而辛勤于前,转致失业于后,自然不再奋力垄亩,既不讲求灌溉,施肥也不足。长此以往,则土质渐渐贫瘠,业佃双方所获会因此减少,其纠纷也势必会愈频愈烈。州县官不得不频频处理旗地租佃纠纷,不胜其扰,以至于“有以抑挫旗人为不畏强御者,有以袒护民人为善于抚字者。遇此案件,大都置之不理”。<sup>②</sup>与此同时,这也促使部分官员采取措施,以改变现状。

早在康熙末年,畿辅地区的不少地方官就试图以稳定租额的方式来避免地主、庄头任意增租夺佃。乐亭县要求地主与佃户双方在商定租额后“平情定租写约”,租约由地主收执,地主则给与租户票照,并由庄头代管。在缔结合同之后,“租户不得告减,地主不得言加,并傍人毋许哄诱谋夺,如有前项诸弊,分别治罪”,并且为此“勒石永禁,以安旗民”,<sup>③</sup>希冀以此方式形成一种地方规范,永远消弭旗民纠纷。文安令梁纆素针对庄头勒民益租等情况,“定旗民租地法”,令租户与地主商定租额,无故不得任意增减,这一办法后来被附近被圈州县效仿,“自是五府穷民皆有定业矣”。<sup>④</sup>宝坻县亦有着同样思维,该县地方官解释道,在庄头呈控佃农未如数交租时,不可轻信其一面之辞,最好是由官方查勘地亩,将租额固定下来,“额定而承种者与索租者两无辞矣”。<sup>⑤</sup>

县级地方官试图将旗地租额固定以避免佃户被任意增租夺佃的做法后来被直隶省的高级官员所认同,并逐渐成为中央政府处理相关事项的一种普遍措施。雍、乾时期,中央政府主导的回赎旗地正大规模进行,到乾隆初期,官方掌握的回赎、入官旗地数量达到近万顷。乾隆二年时,八旗大臣认为入官旗地所收租额轻于民人佃种旗地,主张派官员前往重订租额,但乾隆帝表示“旗人、民人,均吾赤子。朕一视同仁,并无歧待”,并指出佃民已纳重租,为避免他们“妄生疑意,谓增添租额”,而令直隶总督停止增添。<sup>⑥</sup>关于旗人承买、回赎旗地的耕作权归于何人的问题,乾隆五年时,直隶总督孙嘉淦上奏建议仍令原佃承种已回赎八旗地亩,租额照旧,旗人不得增租,在佃农抗租以及旗人业主准备自种的情况下则可以撤佃。这一建议得到乾隆帝同意,他命令地方官在旗人赎地时一并将佃种人姓名以及田地租数登记在案,以后无论何人认买,租银照旧收取。<sup>⑦</sup>旗人地主、庄头任意增租的现象开始被中央政府明令禁止。到乾隆八年,直隶按察使翁藻又上奏请求将不准无故增租夺佃的范围扩展到所有旗地。在指出无故增租夺佃只会导致“人弛其力,地遗其利”后,他从经济绩效的角度预言,若佃农租种权得以保障,那么将“人人尽力南亩,则一年之所收,必当有增于前者”。<sup>⑧</sup>至乾隆二十二年,直隶清查的侯赎地达一万余顷,户部建议若该项地亩由旗人自行招佃收租,所获租银将大大高于由民人承种官地输租的方式。但该议奏并未得到乾隆帝应允,他指出即便是官为征收,因官、民所用

① 乾隆《乐亭县志》卷5《风土》,参见《清代的旗地》,第1254页。实际上,乾隆帝也对庄头承领旗地的经营状况颇有微辞,他指出,同样的地亩“若在庄头,则渐成芜废;在小民,则驯致膏腴”。《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5043—5044页。

② 《清高宗实录》卷172,乾隆七年八月乙未,第201页。

③ 光绪《乐亭县志》卷12《食货·田亩》,第389页。

④ 陈仪《陈学士文集》卷10《梁明府传》,清乾隆五年兰雪斋刻后印本。

⑤ 乾隆《宝坻县志》卷16《集说》,第450页。

⑥ 《钦定八旗通志》卷64《土田志三》,第4957—4958页。

⑦ 《钦定八旗通志》卷64《土田志三》、卷65《土田志四》,第4971、5086—5087页。

⑧ 军机录副,乾隆八年闰四月初一日,《清代的旗地》,第1091—1092页。

度量衡不同,“贫民所加已属不少”,因此仍令地方官照原额征收。至乾隆二十八年,回赎旗地又积累到一万余顷之多,朝廷先是计划拨出三四千顷地安设庄头,后乾隆帝考虑到“若改归庄头,则傭佃农民未免失业”,又降旨停止这一举措,而是仍令原佃耕种。不久后又派遣大臣前往畿辅65州县进行查勘,为回赎旗地重新设立租额,将其定额化。<sup>①</sup>与此同时,于乾隆二十五年开始编纂的户部则例则将旗地地主不得无故增租夺佃作为一项条例确立下来:

民人佃种旗地,地虽易主,佃户仍旧,地主不得无故夺佃增租。如佃户实系拖欠租银,仍许地主呈官另佃,或地主实欲自种,佃户虽不欠租,亦应退地。若无前项情事,而庄头地棍串唆,夺佃增租者,审实严加治罪。<sup>②</sup>

此外,这一时期还有多项利于旗地佃民的相关规定。因回赎旗地数额巨大,清政府从乾隆五年开始决定给予八旗闲散兵丁土地、房屋等生产生活资料下乡耕种,并制定相关章程进行管理。随着这部分旗人“到屯收地”,原本耕作的部分佃户就不得不将地交还。后因下屯旗丁多发生冒领房屋、任意花销甚至逃回京城等事,该举措成效不彰,于乾隆十六年时将其取消,“嗣后旗人停其下屯种地”。<sup>③</sup>这就使得清政府更加倾向于令佃户继续耕作旗地,从而收取固定租额以给旗人。如乾隆二十一年、三十六年条例均是规定将旗地租银按品级拨给来京当差的八旗官兵。<sup>④</sup>关于庄头地,乾隆三十五年时皇帝谕令取消旗地庄头借口地亩不堪耕种而将其退交另换的权利,这就有效地避免了佃民在将瘠地垦熟之后,“仍得任庄头等换回,夺民之业而坐收其利”的弊病。<sup>⑤</sup>对于旗人报抵入官地亩,乾隆三十九年规定,将原佃原租核实呈报,应纳租银按照乾隆三十四年议定办法酌减一成三分交纳。凡有因工程等被官征用旗地,令佃户呈报后给与拨补。并确定对于开垦官、旗荒地者,佃户享有永佃之权,民人开垦旗荒地成熟后,由地方官勘察酌定租数,此后“自应令原垦佃户永远承种按年交租。查明原佃姓名,各给印照以杜争执。如原业见地已成熟,希图增租夺佃,将地亩撤出入官,以示惩戒”。<sup>⑥</sup>如乾隆五十年,直隶省官、旗荒地达1787顷,户部建议将其中可垦地亩招民认垦,10年之后再行输租,“并令垦地之佃民永远承种,使有力之徒不得从中觊觎”,皇帝对此表示同意。<sup>⑦</sup>耕种这部分旗、官地的佃民因将地垦熟时付出了大量工本,加之极大提高了所垦之地的经济效益,从而获得了永佃权。由此,旗地佃户享有的不得随意增租撤佃的范围扩展到各类旗地,其法律效应也得到国家充分认可。应当指出,正是由不许无故增租夺佃带来的佃户租权稳定化以及租额固定化为旗地永佃的形成奠定了初步法理基础。此时已出现庄头与佃户订立“永远长租,丰年不增,欠年不减”的租约。<sup>⑧</sup>

然而乾隆五十六年,和珅管理的户部上疏建议将这一条例取消,次年正月得到皇帝认可,“所有从前不许增租夺佃之例,即行停止”。<sup>⑨</sup>旗地佃户的稳定租种权再一次受到挑战,庄头、地主增租夺佃的现象一时甚嚣尘上,由此引发了一大批业佃纠纷。如前引投充户王氏一族,乾隆中叶向贝勒府交租时为每年182两,乾隆末年该地由和珅买去后,将地重新租种,只佃给王姓其中小部分2880亩土地的总体租额则由182两增至446两,是之前的2.45倍。<sup>⑩</sup>嘉庆四年,永清、武清、宝坻、通州四州县

① 《钦定八旗通志》卷64《土田志三》、卷65《土田志四》,第5005—5018页。

② 《钦定户部则例》卷6《田赋十一》,海南出版社2000年版,第86页。

③ 《钦定八旗通志》卷64《土田志三》,第4972—4973,4992页。

④ 《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5003—5004、5048—5049页。

⑤ 《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5042—5043页。

⑥ 《旗地定例》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第32册,第15718—15722,15728—15729页。

⑦ 《钦定八旗通志》卷65《土田志四》,第5073—5074页。

⑧ 内务府来文,乾隆三十二年,《清代的旗地》,第1454页。

⑨ 《钦定总管内务府现行则例·会计司》卷4,海南出版社2000年版,第352页。

⑩ 内务府来文,嘉庆四年七月十七日,《清代的旗地》,第57页。



佃户总代表冯凤岐为佃种旗地事京师鸣冤哀求,请求禁止庄头、地主无故增租夺佃。<sup>①</sup>嘉庆五年,有官员上奏指出“数年以来,旗人及内务府庄头撤地另佃者,实复不少,而赖耕为食之贫民,一旦失其生计,恐不免游手为匪,实于政治民生均有未协。臣等再四思维,应仍请改照旧例禁止增租夺佃,以安贫民而杜陇断。”得到嘉庆帝准允,旗地不许地主无故增租夺佃再次被确立下来。<sup>②</sup>

虽然法律重新申明不许地主、庄头无故夺佃,但却允许在自种的情况下将地撤回,因此在这之后又出现不少以自种为名,希图增租之事,旗民互控之案又复不少。基于此,监察御史陆言于嘉庆十二年七月上奏请求限定地主、庄头自种亩数。<sup>③</sup>到嘉庆十七年八月,户部奏准:若庄头等呈请撤地自种,需由内务府查明身份,居住在耕地所在村庄10里以内者,准许按地亩数撤地三成,不许全部撤出。如原佃地亩全部撤出,要在未曾撤地各佃名下照成数拨补。如在撤地后一两年另佃,一经控发,仍照夺佃户例,断给原佃承种,并将呈请撤地之人治罪。<sup>④</sup>到咸丰元年(1851),清政府再次重申增租夺佃禁例。<sup>⑤</sup>由此,旗地佃农享有不被任意增租夺佃的权利逐渐深植人心。对于民间而言,这种法律保障的意义是极为深远的,它凸显的是佃户对于其耕种或已实际占有土地(田面)的权利,它不能由庄头任意剥夺,甚至也不能由旗地地主剥夺,只要佃户履行了按时交租的义务。只有当旗地佃户被赋予了这一权利,他才真正有可能在未来使旗地永佃发展为田面,并广泛出现在旗租地领域。

#### 四、道咸以降旗地田面权的最终确立

仍需指出,在乾嘉时期,中央政府在立法上只是给与旗地佃户较低层次的租种权不被任意剥夺的保障,这种永佃是建立在佃户不拖欠地租与庄头、地主也无意撤地自种的前提基础上的。旗地佃户王俊升等人被撤佃的事例说明了这点。嘉庆二年,正蓝旗宗室宝崇将其旗圈地卖与内务府大粮庄头苏珣管业,仍由原佃王俊升等人租种。嘉庆五年时,现业主苏珣与佃户王姓等人因地亩数目未明,在都察院发生诉讼,后经州县堪明土地,“将苏珣契卖地亩,照数拨给管业,仍令原佃王俊升等承种”,可见法律支持旗地佃户耕种权不被任意剥夺。然而次年八月间,王俊升等人因水灾歉收未能如数交租,地主苏珣遂将地撤回另佃。<sup>⑥</sup>同样,法律规定在租种旗官地过程中,佃户若无力继续承种,并没有转佃的自由,而是应呈明地方官另行招佃,而不得私相授受,若敢私行典卖,将照盗卖官地律治罪。<sup>⑦</sup>之所以如此,是与其时国家秉承完全掌握对旗官地所有权的理念分不开的,在中央政府的意识形态之中,闲置的官旗租地由地方官招佃承种,佃户租种权虽然稳定,但这是建立在按时完纳地租基础之上的,当佃户欠租或者无力承种之时,则由官收回另佃。这一理想化的租种理念是将国家与佃农的关系设置为单纯的“地主—佃农”模式,而不考虑、甚至是严禁其他任何有损于国家对旗地完整土地所有权情况的出现,如下面一则承佃旗地执照所示:

顺天府东路厅通州正堂加十级记录十次俞,为给执照事,案蒙户部条议:嗣后八项旗地承种之户,官给执照,以杜包揽、冒占之弊。今有水牛坊村民人认领另案项内富勤浑名下入官地一段,共地二十一亩一分。合行给发印照,按年完纳租银,毋得稍有拖欠。如有豪强侵占,许令禀官究治,倘日后无力承种,亦许禀明缴照退佃。若敢私行典卖,查出严究治罪,禀遵勿违。须至执照者。

① 鞠镇东《河北旗地之研究》萧铮主编《民国二十年中国大陆土地问题资料》第75册,成文出版社有限公司1977年版,第39584页。

② 内务府会计司呈稿,嘉庆五年三月初六日,《清代的旗地》,第1253页;席裕福、深师徐辑《皇朝政典类纂》卷12《田赋十二·官庄》,第336页。

③ 军机录副,嘉庆十二年七月初二日,《清代的旗地》,第1283页。

④ 《钦定总管内务府现行则例·会计司》卷3,第315页。

⑤ 《清朝续文献通考》卷6《田赋考六》,商务印书馆1955年版,第7555页。

⑥ 杜家骥编《嘉庆朝刑科题本社会史辑刊》,第531页。

⑦ 《钦定户部则例》卷6《田赋九》,第85页。

计开:水牛坊村另案项下第一段地二十一亩一分,每亩银八分九厘。东至庄头,西至官地,南至庄头,北至旗地。

右执照给佃户杨治忠准此。道光六年三月廿二日给。<sup>①</sup>

在中央政府的理想模式中,佃户承租旗官地,由官方发给执照,不需要交纳押租,政府亦保证其租种权不被侵犯,但同时也强调他须按时交租以及在无力承租时需缴照退佃的义务。佃户的最高权益限于永佃,而非可将租地视为产权一端的田皮。这与清政府对南方多地盛行的田面权、“一田二主”习惯的反感是一以贯之的,在雍乾及以后的朝代,清政府曾明令否认东南地区的一田两主习惯,并试图加以整顿。<sup>②</sup>然而现实情况远比理想设计要复杂得多,早在清政府确立旗租地不得无故增租夺佃之前,在投充庄,在庄头地,以及在由官招佃的旗官地等领域都不约而同衍生出永佃形态,甚至已经出现出卖田面的现象,乾嘉时期畿辅民间就已然出现了以“卖”为名的转让旗地田面契约。在一些契约中标有“祖遗花户地”“祖遗受分官地佃户”等字样,而在契中标明“永远为业”更成为一种惯常现象。<sup>③</sup>这些都显示出在现实生活中,旗租地已被民间赋予了产权的性质,并被用于继承,在分家时成为可分割的“民产”。民间自发兴起的旗地永佃与田面转让习俗无论是其产生时间,还是内涵,都要远远早于、深于官方的认可。而且旗地田面交易量渐呈扩大的趋势,《首博契约》收录的旗地田面交易契中,乾隆朝3件,嘉庆朝5件,道光朝则增至35件。这种围绕产权结构的官方意志与民间日常行为之间的角力最终会因国家财政需要的变化和现实状况的日渐侵蚀而逐步向后者妥协。

随着旗地租户之间私相授受,辗转推当愈发普遍,清政府不得不逐渐放松管制。道光六年,开始允许旗地租户自行转佃,规定在顶地、退地之后,由里书报案,佃户自行赴官,“退佃者缴旧照,顶佃者领新照”。<sup>④</sup>然而民间并不遵从官方要求的手续,转佃旗地多私立白契,得价互推,并不报官。龙登高指出,“如果一块土地不能形成担保物权,那么其财产属性就不完整,或者说,是否具备担保物权,是判断土地财产属性的重要标志。”<sup>⑤</sup>大约到了咸丰时,旗地田面除用于转让、继承之外,又逐渐扩展到出租、抵押、典当等各种类型。在《首博契约》收录的759件旗租地交易契中,从咸丰二年开始出现最早的出租旗地田面契,另外,指旗地田面借钱契、田面典当契也大致在同一时段开始出现。<sup>⑥</sup>这样,旗地田面的担保物权确定无疑,这也意味着旗地交易已完全分化为田面与田底两个相互平行的领域,田面成为土地产权的一端。且田面、田底二者价格俱与旗地租额挂钩,田底价与租额成正比,其购买年大致为7—8年,田面价则与租额成反比:

民佃旗地,例不准夺佃增租。旗人只能收租,不能撤地。故其互相买卖,名为卖地,实仅卖租。其卖地之价不论地之肥瘠,多少以租为利,以价为本,大率合一分有余之利。户部则例定有地租一百三十两准作地价一千两之例,即其准则。佃种旗地之民人,因有地虽易主佃户仍旧之例,故皆有推佃之价,亦不再论肥瘠,多以租数为定。租轻者价贵,租重者价贱。贵者每亩至数十千文,贱者仅一二千文不等。<sup>⑦</sup>

鉴于此,完县知县劳乃宣于光绪十二年(1886)指出,八项旗地给照之例,久已废弛。不仅民间普遍以契券作为佃种依据,州县官在审理此类案件时也以旗地推契、当契为凭据。官方如若完全禁止,则民间将

① 《道光六年通州给杨治忠承佃官地执照》,《首都契约》第1册,第472页。

② 仁井田陞《明清时代的一田两主习惯及其成立》,刘俊义主编,姚荣涛、许世虹译《日本学者研究中国史论著选译·法律制度》,中华书局1993年版,第420—453页;刘克祥《中国永佃制度研究》,第716—718页。

③ 《嘉庆二十二年通州李天合推兑旗花户地白契》,《首博契约》第1册,第374页;《道光二年通州刘玉兑地白契》,《首博契约》第1册,第412页。

④ 《清朝续文献通考》卷7《田赋考七》,第7559页。

⑤ 龙登高《中国传统地权制度及其变迁》,中国社会科学出版社2018年版,第21—22页。

⑥ 《首博契约》第2册,第249、273、512页。

⑦ 《直隶清赋例章》,《国图藏清代税收档案史料汇编》第63册,第30991页。

价本无归。因而建议准许民间对旗租地的转佃与出当,买卖则予以禁止。并规定以后旗租地交易所立字据不准称契,只能称约。转佃推绝者为推约,典当则为当约。发生转佃时将推约交地方官呈验,并将其粘连在印照之上。<sup>①</sup>对此,直隶省的高级官员深以为然,随后亦在报告给户部的拟定相关章程内提出:

宜将八项旗租旧例量为变通也,……遇有事故,退地另佃,不准私行典卖,亦系八项旗租旧例。但现在民间所种黑地,多系用价所置,各有契据,久已视同永业,所以相率隐匿,不敢呈据者,非畏纳租,实畏撤地。今欲不拂民情,令其乐于从事,非准其作为永业不可。……现在已于另议酌复八项旗租地亩给照章程案内,拟将八项旗地明定限制,准其推当不准买卖在案,公产一项自在其内。准其推当,即与永业无殊,而不准买卖仍不失官田名义,似与部章、民隐两不相妨。升科之地应准一律照办……<sup>②</sup>

作为亲民之官,县一级官员在处理日常事务时早已认可民间将旗地田面视作产业的事实,并将上述“民隐”视为地方规则,在其司法实践中遵循。黄宗智指出,州县官员的活动受到道德文化与实用文化的双重影响。<sup>③</sup>实际上,这种“实用道德主义”同样适用于直隶省的高级官员,他们把民本作为一个基本政治目标,不愿粗暴地“拂民情”;而且也非常清楚,如若想要从已迷失的七八万顷无粮黑地中征收赋税,<sup>④</sup>就只有向民间让步,给与拥有者田面之权(“永业”)。然而中央政府却囿于国家法的成见,对此并不认可,认为“其名为推,其实与买卖无异”,且与旧例不合。但考虑到现实情况,最终只得表示可由直隶省自行办理,而户部不对此立案。光绪十四年,直隶省自行立案,“应请将以上原议各节于院司立案,通飭遵照办理”。对于呈报迷失旗地的佃户,则允许“升科之后如愿推与他人者,即时过户纳租”。<sup>⑤</sup>由此,官方在事实上认可了旗地田面交易的合法性,只是名义上不能称作买卖而已。到了宣统二年(1910),因国家财政拮据,确立对旗租地转佃、典当交易的课税,一律按照民地典当收税章程办理,税率六分。<sup>⑥</sup>至此,法理意义上的旗地田面权最终由中央政府完全认可,旗地田面由民间习惯所认可的经济权利的产权完全扩展为法律权利的产权。

当然,即便是在此时期,具体的旗租地交易事例仍是在仅享有不被增租夺佃权益的永佃与完全的可任意处置田面之间各种中间形态并存,这一广阔中间地带反映的多是基于交易双方所付成本比重不同所导致的对旗租地处置、收益权益的差别。光绪三年,顺天府通州西堡村民王姓租种到松宅祭田一亩余,王姓不需付给任何押租,地主亦表示“租项永无增减”,然而王姓享有的永佃权益受到多方面限制,“倘是日交不足数,任意拖欠,以及私行典卖,并地内葬坟、刨坑、开窑、种树情事,准地主撤地,另换佃户接种,不与王姓相干”,他既不能拖欠租额,也不能将地用作他途,更不能转佃、出典,这种永佃仅限于租权本身。<sup>⑦</sup>在另一则案例中,旗地地主李呈秀以通钱750吊的价格,将旗地田面卖与任永清等8人,双方言明“自卖之后,任凭置主培窑、挖井等事,绝不准弃主阻拦。又同中言明,此地有租,每亩地交□租钱二百七十文,按亩交纳,不准拖欠。亦不准弃主增租”,<sup>⑧</sup>任永清等人获得了该地完全的田面权,可将田面典当、出租甚至改变耕地的属性而不受田底一方的干涉,而原主仅保留单纯收租的权益。《首博契约》中大致收录有60件田面出租契,其交易原因多是因旗地田面主乏钱使用,遂以押租若干的方式将地租与钱主耕种,双方并言明到约定期限时钱到回赎。在这种立足于田

① 《直隶清赋例章》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第63册,第30951—30952页。

② 《户部井田科奏咨辑要》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第22册,第10516—10517页。

③ 黄宗智《清代的法律、社会与文化:民法的表达与实践》,上海书店出版社2007年版,第178页。

④ 此据时任蠡县知县的劳乃宣估计,他并提出若该部分土地全行查出升科,以现定四、五、六分租则计算,每年可得租银340000两。参见《直隶清赋例章》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第63册,第30961—30962页。

⑤ 《直隶清赋例章》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第63册,第30956—30957、30939、31015、31028页。

⑥ 《推当佃八项旗租完税法章程》,《国图藏清代税收税务档案史料汇编》第53册,第26159页。

⑦ 《光绪三年通州佃户王老领种松宅土地字据》,《首博契约》第4册,第22页。

⑧ 《光绪三十一年通州李呈秀招佃旗地文约》,《首博契约》第7册,第138页。

面的租、典混合交易中,交易双方各取所需,旗地田面主获得所需资金,另一方则获得一定期限内甚至永久的田面占有权利,形成地权在时间上的分割,从而达到各种要素资源的优化配置。

综上所述,清代畿辅旗地永佃形态历时两百多年的发育历程可用表1简要表示。

表1 畿辅旗地永佃形态发育历程

阶段	初步衍生	曲折发育	永佃、田面权完全形成
大致时间	康熙、雍正时期	乾隆、嘉庆时期	道光、咸丰以降
主要途径及过程	A 民间:投充、长期佃作;押租、长租、指借等;包佃 B 官方:部分地方官要求地、佃双方商定租额,同时不允许佃户私下交易	A 民间:自发交易仍在继续 B 官方:①乾隆时中央政府逐步确立旗地佃户不被任意增租夺佃权利 ②乾隆五十六年废除上述条例、规定 ③嘉庆年间逐渐恢复条例,且限定旗地地主撤地自种成数	A 民间:旗租地私下交易由转佃发展到典、抵、租等多种类型 B 官方:①道光六年开始认可佃户自行转佃 ②光绪十四年直隶省立案,认可佃户自行推、典 ③宣统二年国家对旗租地交易课税

## 五、结语

古今中外,在不同的土地制度及类型各异的土地所有制形式中都曾发育出永佃现象。在中国古史上,由长期、世代耕作官田、屯田等而渐渐演化成永佃现象的事例数见不鲜。史载,唐德宗时,有戍卒因屯田致富而不思归乡,因而统治者“下令有愿留者即以所开田为永业”的现象。<sup>①</sup> 杨际平指出,在唐末五代时期,永佃权伴随着户部营田务的营田民田化过程产生。<sup>②</sup> 在两宋时期,永佃权同样较多见于官田经营方式中,神宗时三司指出“天下屯田省庄,皆子孙相承租佃岁久”;在一些地方,甚至“交佃岁久,甲乙相传,皆随价得佃”,<sup>③</sup>田面权转让亦不鲜见。并且这种交易方式伴随着官田民田化的过程而逐渐在民田中蔓延开来。<sup>④</sup> 迄自明代,在卫所屯田经营方式走向租佃制以后,屯军逐渐拥有屯田的永佃权、田面权。<sup>⑤</sup> 在明清以降的东南地区,永佃形态的发育则多是由于人地关系紧张导致的对土地权益的共享。<sup>⑥</sup> 它既是地域社会各种力量冲突与调试的产物,也反映出近世乡民对于土地产权的精细化运作。在中世纪欧洲,自8—9世纪兴起的采邑在欧洲大陆逐渐推广,到11世纪,庄园经济在欧洲占据主导地位,封建土地制度完全确立。庄园耕地分为领主的直领地 and 佃农的持有地(份地),直领地由领主设置的若干层次的庄官、庄头进行管理,由佃户轮流劳作;除此之外,佃户大部分时间主要在自己的持有地上耕作,因佃户是将其地投靠到领主的,所以这部分持有地实际上相当于他自己的土地,只不过以条田的形式散落各处。稍后的11—12世纪,欧洲大部分地区的庄园法形成了法律体系,农奴、佃户的负担受到法律的限定,佃户对其持有地的权利则受到法律保护,并且随着货币地租的兴起,佃农支配耕作土地的趋势越来越明显。到13世纪中后期后,封建人身依附关系衰落,法律逐渐默认了保有人对土地自由转化的权利,由此,佃农对土地的实际支配权最终导致了农民的土地市场。<sup>⑦</sup> 清代畿辅旗地永佃权、田面权的发育历程在许多方面有着与前述东西方历史进程相一致的地方。畿辅旗地中由地方官招佃收租的那部分旗、官地,其永佃形态的衍生与中国历代官、屯

① 司马光《资治通鉴》卷232《唐纪四十八》,贞元三年(787)七月纪事,四部丛刊景宋刻本。

② 杨际平《论唐、五代所见的“一田二主”与永佃权》,《中国经济史研究》2018年第3期。

③ 《文献通考》卷7《田赋考七》,清浙江书局本。

④ 戴建国《从佃户到田面主:宋代土地产权形态的演变》,《中国社会科学》2017年第3期。

⑤ 毛亦可《论明清屯田的私有化历程》,《中国经济史研究》2017年第2期。

⑥ 黄志繁《地域社会变革与租佃关系——以16—18世纪赣南山区为中心》,《中国社会科学》2003年第6期;张少筠《民国福建永佃制的分布》,《中国社会经济史研究》2012年第4期。

⑦ 赵文洪、张红菊、侯建新《所有制形式的演进与社会变革》,社会科学文献出版社2016年版,第55—60、122—144页。

田永佃的形成有许多吻合之处,而在投充地以及内务府、王公庄园设立的庄头地上发育、形成的永佃形态,则与西方中世纪庄园制下佃农权益的增长有较多相似的地方。当然,因具体社会情境的差异,旗地性质的特殊及其经营种类的多样,本区域永佃形态的发育有其自身逻辑。就本质而言,它们都不约而同反映出不同时代、地域的民众对于财富和自由的向往,这种对土地权利的追求,或许源于农业时代人们对于土地的那种天然情感。

有清一代,随着时间的推移,从清前期畿辅旗地永佃形态的初步衍生,到18世纪中叶以后的曲折发育,再到19世纪中叶以降旗地永佃的最终形成以及田面权的完全分化,大致经历了三个阶段。在清初面对大规模战乱及暴力征服所带来的强制性土地制度变迁之时,畿辅地区的普通民众更多的只是追寻最低层次的人身安全保障,他们或将土地投靠到满洲贵族,或佃作于旗地。这一时期,生存是第一位的,除了尽可能适应,普通民众可选择的非常少。待到其后,长时期和平环境使他们慢慢过渡到对稳定耕作权以及土地财产的追求,通过经济的、法律的多重手段,旗地佃户与庄头、地主之间展开了长期的权利博弈,并由此在18世纪前中期促使地方官员乃至中央政府认识态度发生转变。出于缓和旗地租佃冲突及保障民生的考量,国家开始赋予旗地佃农不被任意增租夺佃的权利,这对旗地永佃的进一步发育起到了关键作用。在此后的若干岁月,旗地佃户对于其耕作土地的长期租种权益虽仍不时受到挑战,但已处于波折中增长,并再度为法律认可。正是在这种有利于佃户的环境下,久而久之,到道、咸时期最终引发了旗地田底与田面的完全分化,并在地方官员的努力下于光、宣时期得到国家法律的承认,我们或可将此称之为“法理上的田面权”。与清前期相比,这无疑是一个进步的趋势,它不仅使土地财产重心向实际耕作者及田面转移,佃农从无产到获得恒产,逐步走向中农、佃富农化,提高了自身经济地位,同时也为民国时期旗地佃农在旗地私有化过程中将其留置成己产奠定了经济和法律基础,从而在长时段内有力地促进了畿辅地区土地占有的分散化。与此同时,建立在国家法律保障下的稳固租种权以及由契约缔结的更为纯粹的租佃关系基础之上的是佃农身份地位的改善与旗地租佃关系的缓和,以及在此激励下奋力于垄亩所带来的农业生产力的恢复,这些最终都有利于该地区乃至国家层面的政治稳定与经济发展。

## Research on the Development of Banner's Land Permanent Tenancy of Region Jifu in Qing Dynasty

*Zhao Mouyun*

**Abstract:** The development of Banner's land permanent tenancy of region Jifu in Qing Dynasty is a Complex and dynamic process which experienced three stages. Although Some tenants had gained the right to rent forever and even to the surface right by means of touchong, yazu, zhijie, baodian and so on in the early Qing Dynasty, but it was not until Qianlong and Jiaqing dynasty could this right developed further when the central government clearly prohibited the unreasonable rent increase and dismiss tenant. Then in late Qing Dynasty the final formation of permanent tenancy had been achieved and recognized by national laws under the efforts of local officials. We may call this "Legally recognized permanent tenancy right". In general, this was a progressive trend, it was not only conducive to the improvement of the tenant economy and status, but also promoted the decentralization of land occupation in region Jifu, thus contributed to political stability and economic development at the regional and national levels.

**Key Words:** Banner's Land in Region Jifu, Permanent Tenancy, Surface Right of Land, *SHOUBO QIYUE*

(责任编辑:王小嘉)