

从分立各契到总书一契： 清代苏州房产交易文契的书立^{*}

范金民

摘 要：清代苏州房产交易文契的书立情形，至迟康熙十年即已出现一次性书立各种文契的现象，这种变化并不是新的经济现象的产物，而只是民间为了符合当地房产买卖俗例而已。大量文书形式和内容表明，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，而且也出现于常州、南京、杭州等周邻地区，在江南具有普遍性。文书书立过程、形式以及民间的找价实际表明，房产找价现象虽然自乾隆时期起逐渐趋于弱化，但直到清末仍然存在，上海一带甚至更为普遍，因此不能说江南包括上海地区加叹名存实亡的过程自道光年间就已开始。

关键词：清代苏州 房产交易 文契书立

一、问题的提出

自明代后期始，江南民间的房地产买卖，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，历时数年、十数年乃至数十年，书立一系列卖契、找契、推收契、杜绝契和加找契等文书。但学界注意到，在清代江南，有些房地产交易分立的各种文书，很可能是一次性书立于同一时间或稍后的短时期内。杨国桢早在 20 世纪 80 年代后期，便引用日本国会图书馆所藏江苏文书，即乾隆二十八年（1763）十二月，吴县二十六都二图翁巷席又梁等绝卖房屋、园地与金姓，同日便“循乡例”，并立“绝卖”、“推收杜绝”及“找根加叹三契”，推定苏州地区最早一次性订立绝卖和找根加叹文契的事例是在乾隆二十八年。^①稍后，冯绍霆指出：“道光元年（1821）张史氏卖房地契所载明的，所有卖、加、绝、叹、装修各契都至少在同一月内完成，此为上海市档案馆保存的有关材料中，最早的一宗至少在同一月内完成的

^{*} 本文为 2010 年度国家社科基金重大招标项目“江南地域文化的历史演进”（项目号 10&ZD069）的阶段性成果。

^① 杨国桢：《明清土地契约文书研究》，北京：人民出版社，1988 年，第 243 页。翁巷在洞庭东山，乾隆二十八年时隶属太湖厅，因原属吴县，故习惯上也可视为隶属吴县。

房地产交易。”^① 李华和冯绍霆后来还依据文书具立的年月指出：“张史氏的卖、加、绝、叹、装修五契，全部订立于道光元年十二月。这足以说明，至迟在 19 世纪 20 年代初，上海地区加叹名存实亡的过程就开始了。而到了上海开埠后，特别是到了光绪年间，这种现象变得越来越普遍。”^② 邢丙彦于数年前也指出，光绪年间“在松江一带，一次绝卖的地产，同时要预备四份契约，即‘活卖契’、‘加找契’、‘加绝契’以及‘叹气契’或‘情借据’，将地价总额分摊于四份地契上，并填上不同的日期”。不管是填上相同的日期，还是填上不同的日期，实质就是买卖双方同时一次完成土地买卖的交易过程。可见，晚清同光年间松江土地买卖的交易形式普遍发生了变化。^③ 邢丙彦与李华、冯绍霆一样，依据上海地区的土地实际交易，认为松江地区土地买卖的交易形式在晚清同光年间普遍发生了变化，并长期存在着买卖双方同时一次完成交易过程的形式。杜恂诚探讨上海房地产交易中的找贴现象，注意到同时书立各种文契的情形，指出：“1898 年（光绪二十四年）4 月的一宗房产交易，虽然仍按卖、加、绝、叹分别立契，却是在同一月内完成的。四份文契上均未填写具体日期，由此有可能这四份文契是同时签立的。之所以没有合并成一份文契，可能是考虑到以往习俗的缘故。”^④ 近年，曹树基引用黄宗智关于地土典卖的“前商业逻辑”和“小农经济的市场逻辑”概念，以浙江松阳县石仓村为例，指出：“从我们经手的 6000 余件契约文书中可见，直到乾隆年间，如果说还存在以‘加找’——土地出售后的追加价格——为特征的前商业逻辑的话，乾隆以后，‘加找’演变成一种契约格式。土地交易双方在谈定交易价格后，将价格分为‘卖价’与‘找价’两部分，分别订立两份契约，标以不同的‘卖价’与‘找价’，签字、画押、过户。卖契与找契的时间或相差十几二十天，或相差数日，甚至有同日的。也就是说，在浙江南部山区，至乾隆及以后，前商业逻辑已经部分地转化为市场逻辑。”^⑤ 江南以外，在浙江南部山区，乾隆年间也开始出现一次性书立土地交易文书的现象。

上述诸位学者的看法，均具有敏锐的学术眼光，只是他们得出的结论，均是从房地产文书的内容、年月的不具体等逻辑形式而推理得出的，并不敢肯定这些房地产交易的文书就一定是同一时间内书立的。上述学者除了杨国桢外，均未利用苏州的房产交易文书，也未兼顾其他地区，因此所作推论均局限在某个地区。笔者有幸寓目了收藏在日本相关机构的较多清代苏州地区的房产交易文书，今专文探讨，试图厘清当地房产交易文书的书立形式及其过程，兼与他地比较，藉以探讨清代江南房产交易文契书立的变化及其民间找贴实际情形。

二、一次性议定正找各契房价的文契

在至今存留下来的相关文书中，笔者找到了苏州地区买卖房产一次性议定正找各契的事例，

-
- ① 冯绍霆：《清代上海房地产卖加绝叹契介绍》，《近代史资料》第 85 号，北京：中国社会科学出版社，1994 年，第 231—232 页。
- ② 李华、冯绍霆：《试论清代上海地区房地产交易中的加叹》，《近代中国》第 8 辑，上海：立信会计出版社，1998 年，第 121—122 页。
- ③ 邢丙彦：《晚清同光年间松江西部的土地买卖交易形式变化——上海市档案馆藏近代松江土地买卖契约文书研究之一》，中国社会科学院近代史研究所政治史研究室、苏州大学社会学院编：《晚清国家与社会》，北京：社会科学文献出版社，2007 年，第 600—614 页。
- ④ 杜恂诚：《从找贴风俗的改变看近代上海房地产交易效率的提高》，《上海经济研究》2006 年第 11 期。
- ⑤ 曹树基没有指明“乾隆年间”具体为哪一年，其《“残缺产权”之转让：石仓“退契”研究（1728—1949）》一文（《历史研究》2010 年第 3 期）所引石仓一组契约不仅包括卖田契而且包括找田契的事例是乾隆三十九年十二月二十日和乾隆四十年正月二十三日，大概即指乾隆四十年前后。

胪列如次。

1. 张屏侯、张新侯卖房事例

从格式看，张屏侯、张新侯的卖房文书似乎订立于不同时段。文契表明，康熙十年（1671）五月，张屏侯、新侯兄弟为了安葬亲人，筹措所需银两，先是出具《卖契》，说明卖房的原因是“粮银无措”，因此将在城三图房屋一所卖与席处为业，收取房价银450两；^①继而出具《添绝卖契》，说明后来“又因钱粮紧急”，央请原中“议添绝银”，收取添绝银90两；^②后再次出具《添绝卖契》，说明所卖房产在收取房价后“已经添绝”，获取过添绝银，现在“又因钱粮急迫，且有葬亲大事”，再次央请原中等“再议添绝”，收取二次添绝银60两（此笔添绝银，也即加绝银）；^③最后，第三次出具《添绝卖契》，说明此次房产“已经添绝外，复行加绝”，现在“又因粮银无措，且葬费不支”，再次央请原中等，更向买主席处“言添”，获取“加绝银”30两，并且特别声明，此次加绝出“于常格之外”，“在席忠厚待人，在张得济正用，自后永远管业居住，并无不尽不绝，决无异言”。^④四件文书，正契一件，添契三件，相当完备，完全符合“嘉邑一卖三添旧例”。前后收取房价正契银450两，添绝银三次共180两，添绝银是房价正契银的40%。

然则上述房产卖契、添绝卖契，分别具立于何时呢？是具立于卖主收取正契银和数次添绝银的不同时期吗？相应地，房产银包括正契银和历次添加银，是一次性收取的呢，还是像通常的房地产买卖是分数次收取的呢？此次房产买卖双方具立的《议单》，^⑤为我们提供了直接依据：

立议单亲友金治文、时去华、姚克生等，议得张屏侯、张新侯，有在城三图朝南房屋壹所，从各姓回赎，契卖席处为业，凭中议定时值银肆百伍拾两。照嘉邑一卖三添旧例，每迟三年一添，必至数年后方完俗例，从无先期议加一并割绝之理。兹因屏侯昆仲有葬亲大举，而正契银两分贖殆尽，若非曲为设处，何以济此急需？为此，凭兄德符，会同居间至亲，曲劝席氏，随契并添，以完三添之例。盖以数年迟久之局，而为一旦杜绝之举，在恒情所万万不可得者，惟席氏世敦古道，与屏侯昆仲夙有交谊，故不复按年先期找付。自议之后，永远杜绝，不得再生枝节，以负席氏至情，并忘吾等公议。恐后无凭，立此为照。

康熙拾年伍月 日 立议单亲友金治文（押） 时去华（押） 姚克生（押） 金渭师（押） 叶质生（押） 严舜工（押） 唐德倩（押） 金亮文（押）

允议 张屏侯（押） 张新侯（押）

见允 叔子进（押） 兄德符（押）

《议单》叙明：张屏侯、新侯兄弟，为了安葬亲人之急用，通过亲友金治文等作中，将朝南房屋一所卖与席处为业，而此房实际出典在外，兄弟俩就以从席处获得的卖房银回赎房屋；买卖双方议定：房价时值银450两，如果按照“嘉邑一卖三添旧例”，每迟三年添价一次，必至数年后方完俗例，且当地“从无先期议加一并割绝之理”，但此次屏侯、新侯兄弟卖房是为葬亲大举，而正契银两因为赎房已支用殆尽，若非曲为设处，无法济此急需，为此，依凭居间之人和至亲好友，劝谕买主席氏看在与卖主夙有交谊的份上，而席氏又“世敦古道”，故突破恒情，支付正契银两时一并交付三次添加房银，“以完三添之例”，这样一来，“盖以数年迟久之局，而为

① 《张屏侯新侯立卖契》，康熙十年五月，日本京都大学法学部藏，2566—02号。

② 《张屏侯新侯立添绝卖契》，康熙十年五月，日本京都大学法学部藏，2549—03号。

③ 《张屏侯新侯立添绝卖契》，康熙十年五月，2549—02号。

④ 《张屏侯新侯立添绝文契》，康熙十年五月，日本京都大学法学部藏，2549—04号。

⑤ 《张屏侯新侯立议单》，康熙十年五月，日本京都大学法学部藏，2568—02号。此类“议单”，又称作“草议”、“合同议单”、“合同草议”，对其内容和性质，容另行撰文讨论，于此不赘。

一旦杜绝之举”。此处“嘉邑”，由《纳户执照》和《换契票》，可以明确知道是嘉定县。^① 议单清楚地说明，正契银和三次添加银，均是一次性支付的，相关文契也均于康熙十年五月一次性具立，而具立的文字口气，却参照了分次书立的文契。添加契说明的付款理由既大同小异，正契和添加契也未标明具体日期，反之正说明，尽管正契银和历次添加银是一次性支付的，但添加契还得分次具立，这样一来，就完全符合乡间俗例。可见，所立文书，一正三添，全部具备，只是为了符合俗例而已。

2. 席世留卖房事例

席世留携子、孙将分授到的敦和堂房屋一所，连同装摺，凭中估明价值，绝卖与席廷美名下为业，于雍正九年（1731）六月专门订立合同议单。议单条款 13 款，说明一次性地预先议定正契银 1000 两，推收、杜绝、加叟三契共银 300 两，以及起神堂迁移银 50 两，共 1350 两；规定了交银办法和时间：九月内立契成交，立议日即交银 100 两，立契日先交银 400 两，交房日交银 350 两，余银 500 两存买主席廷美处，按年 1 分 3 厘起息，另出典中存摺。议单还规定了交房时间在雍正十年二月中；明确了议单的约束力，如悔议，悔者罚银 100 两与不悔者。议单还对可能引起纠葛的事项作出了规定。允议者为买主席廷美和席世留祖孙，立合同议单者为翁云章、吴尔和、金锡陈、席世延、席良器、席方叔等 11 人。^② 同张屏侯、新侯卖房文书不同的是，此件议单声明“先将交易事宜议明方始成交”，但未对何以一次性议定正契银和推收、杜绝、加叟三契作出说明。议单之外，同年十一月，买主席廷美具立了两件《约票》，说明“约到敦和堂房价银叁佰两正，期至交房日兑付”，“约到敦和堂房价银伍拾两正，期至交房日兑付”。^③ 约票的银数正好等于议单规定的交房日需付的银数，议单得到了落实。但可能买主急于用银，实际交房和付款日期与预定的时间出入较大。议单规定正契订立日期为雍正十年二月中，而在雍正九年十二月，席世留即提前具立了《推收文契》，叙明已“得过正价银壹千两，今循乡例，又议得推收银壹佰两正，即便推收过户办粮，永无异言”。^④ 与此同时，席世留又具立《杜绝文契》，叙明已“得过正价银壹千两，又得推收银壹佰两，今循乡例再议得杜绝银壹佰两正。自杜绝之后，任凭拆卸改造，永远管业，再无异言”。^⑤ 同时，席世留还具立了《收票》，证明“收到廷美侄处房价银叁佰两正”，“收到廷美侄处房价银五十两正”。^⑥ 相关文书显示，席世留绝卖房屋，其正契银和推收、杜绝、加叟三契银的数量应该是相符的（未见叟契文书，但由收票可知，席廷美付出的银两，包含了叟契银）。此例卖房，与张屏侯、新侯卖房一样，双方事先订立了议单，一次性地预先对所有交易银包括正契银和推收、杜绝、加叟三契银数作出了规定，并且还循乡例，分别书立了推收契、杜绝契，甚至还书立了约票，但略有不同的是，正契、推收、杜绝数契的书立与议单不是同时，而是在议单约定的稍后时间。此外，此次卖房应该具立过的正契尚未见到。

3. 金汉侯卖房事例

① 嘉定县颁嘉字 262 号《纳户执照》和《换契票》，康熙十年十月初五日，日本京都大学法学部藏，2567—01 号。

② 《席世留等立合同议单》，雍正九年六月，日本京都大学法学部藏，2575—00 号。

③ 《席廷美立约票》（两件），雍正九年十一月，日本京都大学法学部藏，2577—01、02 号。

④ 《席世留立推收文契》，雍正九年十二月，日本京都大学法学部藏，2574—00 号。

⑤ 《席世留立杜绝文契》，雍正九年十二月，日本京都大学法学部藏，2578—01 号。

⑥ 《席世留立收票》（两件），雍正九年十二月，日本京都大学法学部藏，2576—01、02 号。以上相关文书均未叙明事主的地贯，从买卖双方和允议、中人的姓名判定，属于吴县洞庭东山翁巷地方。

金汉侯将坐落在太湖厅翁巷地方的房屋一所 13 间及附属设施一并绝卖与席衣采为业。乾隆三十一年正月,通过金汉廷、席敬堂等书立合同议单,议定条款 10 项,续议条款 3 项。议单说明,此房原系金汉侯从席又梁和席石氏处购得,现一并绝卖与席衣采永远执业;最初议定,房屋时值绝价银 230 两,分立契据,正契银 160 两,推收杜绝银 40 两,找根加叹银 20 两,起神堂银 10 两;上首原契一并归出,倘有遗失红白契据,不论有无用处俱作故纸;金汉侯另造的平屋 4 间,得主偿还其砖瓦木料银 40 两;立议日,先交押议银 30 两,成立正契时交银 100 两,余银交房日交清;成契日点明房内装修物件,日后倘有缺少,在卖价内扣除;交房预约期一年,不致稽迟;金汉侯从席氏之手卖入后房屋的历年修理费用,凭中公估偿还清楚;交房时得主再付开锁银 8 两。续议得,弄口更楼与凝道堂公同出入,今一并绝卖过割;中人酬金“出二进三”,即卖家出百分之二、买家出百分之三,现一并由得主分送居间人;成交后倘有反悔,悔者罚出契面加一银即百分之十与不悔者。^①此例合同议单,同发生在雍正年间同一地方的席世留议单一样,并未具体说明何以一次性议定正契银和推收杜绝、找根加叹三契银,但所议条款和续议条款,从卖房、交房、交房时间,价银以及银两成色、交银时间与数额,到上首契的转交、反悔的处罚,极为周密,关于房产权转移,没有遗留任何引致歧异解释的空间。

与议单相对应的是,金汉侯于同时书立了《绝卖房屋文契》等文契,这些文契并未与《合同议单》保存在一起,而是收藏在日本国会图书馆。《绝卖房屋文契》声明,金汉侯将此房绝卖与席氏为业,凭中议得时值估价银 160 两,其银契下一并收足,“自卖之后,任凭拆卸改造,永远管业,并无有分人争执,亦无重叠交易,倘有此等,出主理直,与置主无涉,待造黄册,即便推收,过户办粮”。金汉侯又将此房内自造的平屋 4 间书立《卖屋文契》,说明前置房屋既已绝卖,此房因拆运不便,于是一并卖与席处为业,“凭中议得砖瓦木料银肆拾两整,其银契下一并收足。自卖之后,任凭拆卸居住”。同年二月,金汉侯又立《推收杜绝文契》,声明绝卖房屋时“得过正价银壹佰陆拾两。今照乡例,又凭中议得推收杜绝银肆拾两正,其银契下一并收足。自此之后,任凭拆卸改造,永远管业,即便推收,过户办粮”。同年三月,金汉侯又立《找根加叹文契》,声明此房绝卖,“得过正价银壹佰陆拾两,又得推收杜绝银肆拾两。今循乡例,又议得找根加叹银贰拾两整,其银一并收足。自此之后,永无异言。恐后无凭,立此找根加叹文契存照”。^②上述金汉侯卖房所立绝卖正契和推收杜绝契、找根加叹契等,前后虽然间隔两个月,表面上似乎并非书立于同时,但实际是早就在议单中规定了,分立的各契只是按议单的规定依时书立而已。

4. 席景秦卖房事例

吴县人席景秦于康熙五十七年五月出具《卖房文契》,载:“为因正用,将祖遗分授酒间平屋两间、前后天井,又后门外平屋两间,下连基地,坐落敦宁堂屋后,央中说合,卖与长兄揆叙名下为业。三面议得价银伍拾两正,又议得推收、杜绝、加叹银叁拾两正,其银契下一并收足。自卖之后,任从拆卸改造,永无异言。”^③除此卖契之外,未见议单及其他推收、添契等,但从此契内容看,买卖双方既议得正契银,又议得推收、杜绝、加叹银,可以推断,此契相当于上述两例的议单,一次性地议定了正契银和推收、杜绝、加叹银共 80 两,无论是否书立过其他文契,其文契是在同一时间内一次性书立的。

① 乾隆合同议单一件,日本东京大学东洋文化研究所今堀诚二文库藏。

② 金汉侯所立各种文书,见《中国土地等文契其他文件》,日本国会图书馆藏。

③ 《席景秦立卖房文契》,康熙五十七年五月,日本京都大学法学部藏,2565—10 号。

如此说来，发生在与金汉侯卖房前后数年间的另外三宗卖房事例，也很有可能属于此类情形。例一，乾隆二十八年十二月，太湖厅席又梁等绝卖分得的祖产半所房屋和后园半个与金姓，书立《绝卖房屋文契》，得银 80 两，其银契下一并收足，并称“自卖之后，任凭拆卸改造，永远管业”；又书立《推收杜绝文契》，说明“得过正价银捌拾两，今又循乡例，又凭中议得推收杜绝银贰拾两整，其银一并收足。自此之后，任凭拆卸改造，永远管业”；又书立《找根加叹房屋文契》，说明“得过正价银捌拾两，又得过推收杜绝银贰拾两，今循乡例，又凭中议得找根加叹银拾伍两，其银契下一并收足”。^① 席又梁书立的绝卖契、推收契和找根加叹契三契，立契日相同，均为乾隆二十八年十二月，很可能是同一日所立。^② 例二，乾隆二十九年二月，分得另外平房半所和后园半个的席石氏等人，也将祖产绝卖，书立《绝卖房屋园地文契》，获得时值价银 80 两；书立《推收杜绝房屋园地文契》，“循乡例又凭中议得推收杜绝银贰拾两整”；书立《找根加叹房屋园地文契》，凭中议得找根加叹银 50 两。^③ 文书类型与书立于同一时间的情形，与席又梁卖房文书相同。例三，乾隆三十四年十月，姚定公立《绝卖房屋文契》，将父遗楼房一所上连装摺下连基地，绝卖与许姓名下为业，三面议定时值价银 70 两，其银契下一并收足；又立《推收杜绝文契》，说明得过正价银外，“又得时值推收杜绝价银贰拾两正”；又立《找根加叹契永远加绝文契》，说明得过正价银，又得过推收杜绝银，“今又得加绝找根加叹契银拾两正”。^④ 这三宗卖房例，均发生在乾隆中期，所有绝卖正契、推收杜绝契和找根加叹契均系分立，但均书立于同一时间，其形式和口气与金汉侯所立各契完全相同，且时间与金汉侯立契时前后不过数年，可以推定，此三宗卖房，事先均议立过议单，而后则按议单要求书立了正、推、绝、加各契。如此做法，同样只是为了符合乡例或俗例而已。

通常意义上的房地产买卖，至迟自明代后期以来，所有卖房文契包括正契、推收契、杜绝契和添加或找加契，应是分时段依实际状况具立的，而一应房价银也是在收取了正契银后，在随后数年或数十年的实际发生的不同时段连续数次收取的。然而上述数例清楚地说明，早在清代康熙初年的苏州地区，为了杜绝房产交易断而不清不断找加的情形，书立绝卖房契之时甚至稍前时候，买卖双方即会邀同中人订立议单，就房产转移的有关事项如卖价、正契银、推收银、添加银的数额以及如何交付、何时交付，如果违议如何惩罚等，议定相应的责任条款，以便双方切实遵照履约。订立议单的这种情形，自后直到乾隆中期一直存在。在此议单约束下，房产的卖价包括正契银和历次推收杜绝银、添加银，或者因为卖主急于获得全部房价，从而一次性地收取，一应文书形式上看似订立于房产交易后价银的不断添找过程中，实际却只是为了符合当时的房产买卖俗例，具立于议定卖房条款的同时，房地产绝卖之初就一次性地签订了从绝卖契到添找契的全部文契；或者具立于双方约定的房产交割转移的具体时间。留存至今的康熙十年张屏侯卖房文契完整地展示了前者，而雍正年间席世留卖房文契和乾隆中期金汉侯等卖房文契清楚地展示了后者。卖房议单的存在，为我们说明这些情形提供了有力的实物证据，也为我们理解正契中买卖双方与中人等三方“议得”之类书写作出了合理解释。田宅买卖之前需要先立议单这种现象，从未见前人提及过，在已经公布的上海、北京等地房产文书中也未见到，值得我们利用和释读文书时予以重视。

① 席又梁立各种文书，见《中国土地等文契其他文件》。

② 杨国桢先生即认为这批文书书立于同一日。参见杨国桢：《明清土地契约文书研究》，第 243 页。

③ 席石氏所立各种文书，见《中国土地等文契其他文件》。

④ 姚定公所立各种文书，见《中国土地等文契其他文件》。三例原文书未注明事主地贯，由文书内容和涉事人名，可以判定属吴县（或太湖厅）席巷。

前述杨国桢、冯绍霆和邢丙彦的研究也间接说明了这一点，只是苏州地区的这些卖房事例，发生在康熙十年和五十七年、雍正九年、乾隆中期，时段要比诸位学者所述早得多；而且前人都是依据文书书立的时间等内容所作的推断，均未引用议单，因而并不敢肯定坐实。至于因推定这些情形出现在鸦片战争前后甚至在晚清的同光年间而作的种种论断，就显得牵强附会不足凭信。

当然，原业主收取房产银后，有的还要出具收票（如果不出具收票，可能会在契书内注明“不另立收票”类字样）；如果议明交银日期的，则要出具约票；约定交房日期的，则还要出具交房约票。整个手续相当繁复。为免枝节，于此不赘。

卖主之所以一次性地完成出卖房产的全过程，而仍然分立各种文契，除了可能确实为了获得急需的全部房价银两，也存在少交房产交易税的成分。从《纳户执照》和《换契票》可知，张屏侯、张新侯列入卖房正契的价银450两，交了13两5钱的交易税，正好是法定税率的百分之三，而二次添绝银、两次加绝银共180两却并无纳户执照存留下来，正印证了正契必须交税的律法规定和找贴银并不交税的民间惯常做法。

三、分次书立的卖房文契

在出现一次性书立房产买卖文契的同时，苏州地区分次书立正找各契的现象仍然较为普遍，试举数例。

1. 陈求章卖房事例

康熙十年五月，陈求章兄弟书立《卖契》，将祖遗在嘉定县城三图朝南楼房一所下连地基，凭中印景裴、姚克生等，卖与席处为业。契载：“三面议定时值价银壹千两正，立契之日一并收足。其房任从拆卸改造，永远管业，并无门房上下争阻他处重交等情。恐后无凭，立此为照。”^①从《纳户执照》和《换契票》可知，此房同张屏侯兄弟所卖房在同一地方，即嘉定县城三图。同年十月初五日，嘉定县给纳户开出了《纳户执照》和《换契票》，注明契价一千两，完税“叁拾两”，正好是法定的百分之三税率。^②可见此房产正契银，是按规定交了税的。得过正价银后，陈求章又于同时书立《添绝契》，契载：“已经得价外，因原价不敷，复央原中，再议添银贰佰两正，当日一并收足。其房任从永远管业，各得杜绝。”^③康熙十三年六月，陈求章又立《添契》，契载：“已经加添壹次外，今因粮银急迫，复央原中金治文等，再议添银壹佰两正，其银当日一并交足。其房任从拆卸改造，永远管业。”康熙十六年六月，陈求章书立《添绝契》，称：“先年将自己在城叁图朝南市房壹所，立契卖与席处为业，除正契并加添两次，共得价银壹千叁百贰拾两外，今因粮银急迫，再央原中金治文等议找绝银捌拾两正，当日一并交足，前去用度。其房永远杜绝，并无不尽不绝。”^④全部文契，正好一卖三添，符合乡例。这就清楚地说明，陈求章绝卖祖遗房屋，先后得过正价银、两次添加银和一次找绝银，其一应文书则是在收取银两的实际时间分次书立的。

2. 翁子敦和翁心远卖房事例

康熙十七年正月，翁子敦“为因钱粮无办并经营计切”，将坐落中席巷的祖遗住房半所下连

^① 《陈求章同弟立卖契》（红契），康熙十年五月，日本京都大学法学部藏，2566—01号。

^② 嘉字259号《纳户执照》和《换契票》，康熙十年十月初五日，日本京都大学法学部藏，2567—02号。

^③ 《陈求章同弟立添绝契》（原件无具体年月——引者注），日本京都大学法学部藏，2549—01号。

^④ 《陈求章同弟立添绝契》，康熙十六年六月，日本京都大学法学部藏，2549—06号。

基地及装摺绝卖与本图席处为业，得过正价银 1150 两，《绝卖契》声明，“自卖之后，听凭置主拆卸补造永无异言，待造黄册即便推收过户办粮”。^① 同年六月，翁子敦又立《推收文契》，契载：“今遇大造黄册，依凭乡例，央中复议得推收银壹佰壹拾伍两，其银随契一并收足。自议之后，听凭推收，过户办粮，永远为业。”^② 同年八月，翁子敦又立《杜绝文契》，声明得过正契银，又得过推收银，“今照乡例，央中说合，复议得杜绝银壹佰壹拾伍两，其银随契一并收足。自议之后，永无异言”。^③ 同年十一月，翁子敦又立《加叹契》，契载：“得过正价银壹千壹佰伍拾两，又得过推收、杜绝银贰佰叁拾两。今又央中，再议得加叹银壹佰贰拾两，其银随契一并收足。自加之后，再无异说。恐后无凭，立此加叹文契存照。”^④ 该房的另外半所，由翁心远接受。康熙二十年三月，“为因钱粮无办并经营计切”，翁心远书立《绝卖文契》，也以 1150 两之价银卖与席处永远为业。^⑤ 同年六月，翁心远又书立《推收文契》，契载：“今遇大造黄册，依凭乡例，央中复议，得推收银壹佰壹拾伍两，其银随契一并收足。自议之后，听凭推收过户办粮，永远为业。”^⑥ 同年八月，翁心远又立《杜绝文契》，声明得过正价银、推收银，“今照乡例，央中说合，复议得杜绝银壹佰壹拾伍两正，其银随契一并收足。自议之后，永无异言”。^⑦ 同年十二月，翁心远又书立《加叹文契》，载明前后收过正价银 1150 两，推收杜绝银 230 两，现又议得加叹银 120 两，“自加之后，再无异说”。^⑧ 此一所房屋由两位接受遗产的得主在不同时间分别绝卖，而均完全依照乡例，书立了绝卖正契和推收、杜绝、加叹文契，其所有文书，均是依具体时间分次书立的。至于文契中所说康熙十七年和二十年，均“遇大造黄册”，则似不可能，显然只是文书的习惯套语，不能凭信。

上述翁子敦于康熙十七年十一月所立《加叹契》，也是目前所知苏州地区最早出现的叹契。据冯绍霆介绍，上海档案馆保存的“最早出现叹契的一组契约，形成于道光元年十二月”，且“叹、卖装修、兴高起造等名目，则似在他处未见，特别是叹，究竟作何理解，更值得研究”。^⑨ 实际装修文书在日本国会图书馆和东北大学图书馆中保存的苏州地区文书中，较为常见。在上海地区，现在所知最早的“叹契”，是乾隆四十四年十月张泉耿所立的《加叹契》。^⑩ 所谓“叹”，民国初年上海人杨大璋有解释：“卖屋之后又有叹、脱。叹者，言屋已为人有，惟有付之一叹，由得主加钱若干，别立叹契；脱者，屋中之匾额、诰命除去时心有不忍，亦由得主加钱若干别立脱契。”^⑪ 可见所谓“叹”者，是说卖屋之人出于无奈惟有一叹，只具叹气之本意，因而民间

① 《翁子敦立绝卖房屋文契》，康熙十七年正月，日本京都大学法学部藏，2565—01 号。

② 《翁子敦立推收文契》，康熙十七年六月，日本京都大学法学部藏，2570—01 号。

③ 《翁子敦立杜绝文契》，康熙十七年八月，日本京都大学法学部藏，2565—02 号。

④ 《翁子敦立加叹文契》，康熙十七年十一月，日本京都大学法学部藏，2569—01 号。

⑤ 《翁心远立绝卖房屋文书》，康熙二十年三月，日本京都大学法学部藏，2565—03 号。

⑥ 《翁心远立推收文契》，康熙二十年六月，日本京都大学法学部藏，2570—02 号。

⑦ 《翁心远立杜绝文契》，康熙二十年八月，日本京都大学法学部藏，2570—04 号。

⑧ 《翁心远立加叹文契》，康熙二十年十二月，日本京都大学法学部藏，2569—02 号。

⑨ 冯绍霆：《清代上海房地产卖加绝叹契介绍》，《近代史资料》第 85 号，第 224 页。

⑩ 《立门房叹气据张泉耿》，乾隆四十五年九月，《清代上海房地契档案补编》（上），《档案与史学》2003 年第 5 期。

⑪ 杨大璋纂：《望仙桥乡志续稿》风土志第五《风俗》，《上海乡镇旧志丛书》第 2 册，上海：上海社会科学院出版社，2004 年，第 24—25 页。

书立文契时有直接称为叹气者，江苏地方官员在述及加叹时也干脆直接称为“叹气”。^①至于叹契之出现年代，明万历时华亭人范濂称：“田产交易，昔年亦有卖价不敷之说，自海公以后，则加叹、杜绝，遂为定例，有一产而加五六次者。”^②是为明代隆庆、万历年间即已存在书立叹契的历史事实，而其文书功能，则与添加、找贴契相同。崇祯中，嘉兴府嘉善县令李陈玉在一件弑劫事上批谕语谓：“滕间行以万历十四年已卖之田，又经转卖于人者，尤向服叔滕俸索加叹，何叹也，又从而加殴焉。真可叹矣。”^③事主以久卖之田向原业主索加叹，可见直到明末，江南其他地区也通行加叹文书。

3. 席钦明卖得得馆房事例

康熙五十年正月，吴县二十六都席钦明将父遗分授到的得得馆房一所连同基地一亩零五分，卖与同族席东序为业，三面议定时值价银130两，其银随契一并收足，《卖房屋园地文契》载：“如遇大造黄册，即便推收，过户办粮，永无异言。”^④依据卖房红契推知，此次交易是按规定交了房产税的。可同年二月，席钦明又书立《推收杜绝文契》，称此房出卖“当日得过正价银壹佰叁拾两，今又凭中议得推收银拾五两，杜绝银拾五两，自推收、杜绝之后，再无异言”。^⑤推收杜绝文契，没有分立，而是合并一契而立。同年三月，席钦明第三次出具卖房契，即《加叹文契》，称此房出卖“当日得过正价银壹佰叁拾两，又得过推收、杜绝银叁拾两，今又凭中议得加叹银贰拾两正。自加叹之后，永无异言”。^⑥直到四年之后的康熙五十四年二月，席钦明又立《笔据》，称出卖此房“当日得过正价银，又得过加叹、推收杜绝银，俱已格外敷足，于情于理，万难启齿。今因钱粮无办，兼有迫用，再央亲友情恳借银拾两正。自此之后，再无不尽不绝之理，永远割藤”。^⑦这次笔据，实际就是找贴契。至此，席钦明卖房，在不同时间收取了卖房正契银、推收杜绝银、加叹银和找贴银，依次书立了卖房正契、推收杜绝契、加叹契和找贴笔据，一卖三添加推收，完全符合其时通行的房地产买卖俗例。需要指出的是，席钦明此例卖房，未将推收杜绝契分立而是合二为一次书立的。

4. 席钦明卖平房十三间事例

康熙五十五年十一月，席钦明书立《绝卖房屋文契》，央中说合，将祖遗分授到的平房十三间下连基地约八分，绝卖到沈姓名下为业，凭中三面议得时值正价银190两，其银契下一并收足。^⑧有卖房红契留存至今，可见此次卖房，也是按规定交了税的。同年十二月，席钦明又立《推收文契》，称曾“得过正价银壹佰玖拾两，今循乡例，又议得推收银贰拾两，待造黄册，即便推收，过户办粮”。^⑨次年二月，席钦明又立《杜绝文契》，称“得过正价银壹佰玖拾两，又得

① 如《立门房叹气据张泉耿》直接称为“叹气据”；又江苏布政司邓出示严禁事中指出，民间买卖房产，“既绝之后，又添出宅、叹气等项名目，一再加找，缠扰不休。”（《江苏省例·四编》，光绪十六年江苏书局刊本）

② 范濂：《云间据目抄》卷2《纪风俗》，《笔记小说大观》第13辑，扬州：江苏广陵古籍刻印社，1983年，第2页。

③ 李陈玉：《退思堂集》卷7《谏语》，崇祯刊本，第92页。

④ 《席钦明立卖房屋园地文契》，康熙五十年正月，日本京都大学法学部藏，2565—06号。

⑤ 《席钦明立推收杜绝文契》，康熙五十年二月，日本京都大学法学部藏，2570—03号。

⑥ 《席钦明立加叹文契》，康熙五十年三月，日本京都大学法学部藏，2569—03号。

⑦ 《席钦明立笔据》，康熙五十四年二月，日本京都大学法学部藏，2565—07号。

⑧ 《席钦明立绝卖房屋文契》，康熙五十五年十一月，日本京都大学法学部藏，2565—08号。

⑨ 《席钦明立推收文契》，康熙五十五年十二月，日本京都大学法学部藏，2570—04号。

过推收银贰拾两，今又议得杜绝银贰拾两。自杜之后，任凭拆卸改造管业”。^① 四月，席钦明又立《加叹文契》，称“得过正价银壹佰玖拾两，又议得推收银贰拾两，杜绝银贰拾两，今复央中说合加绝银贰拾两。自加叹之后，再无不尽不绝之理，永无异言”。^② 康熙五十六年六月，席钦明立《加绝文契》，总称将此房“于康熙五十五年十一月，央中说合，契卖与沈处居住管业，得过正价银壹佰玖拾两，又得过推、杜银肆拾两，加叹银贰拾两。因思例有加绝，复央中议得加绝银叁拾两，契下一并收足。自此之后，永无异言”。^③ 至此，同其绝卖得得馆房一样，席钦明书立了绝卖房产的各种文契，收取了符合俗例的各种卖房银两。但不同的是，席钦明更于康熙六十一年十一月，书立了一件《格外加绝文契》，获得了一次格外找贴银。该文契载：“向有祖遗分授住房拾叁间，坐落人和里，央中说合，卖与沈氏为业，得过正价并推收杜绝又加叹加绝五契，共得银贰佰捌拾两，一并收足，言过不加不贴。无奈衣食不周，出于无奈，万不得已，相恳原中说合，格外加绝银贰两。自后永远割藤，任凭拆卸变卖，再无颜面支求一文，即子再无异言。如再生枝叶，原中叔天锡、履周等一面承当。”^④ 文契口气可怜，文辞啰嗦，大约卖主确实困穷，计出无奈，才恳求如此数量微小的加找银。有意思的是，此次格外加绝，已经声明“即子再无异言”，而直到雍正七年九月，席钦明的儿子席正初书立了《笔据》，又一次获得了找贴银。《笔据》载：“席钦明长子正初，因归房产之日，正初花约未酌，今央原中大舅公云章说合，另议花约银伍两正。日后再无异言。”^⑤ 巧合的是，日本国会图书馆收藏的江南文书，居然保存了一件席钦明出卖此件房产的文书，文书于乾隆四年既注明“上首席钦明卖与沈姓计正价一百九十两又添契银一百〇七两”，又注明“此宗房屋向年沈锦章尊人尔翁契买席钦明之产，用价贰佰九十七两，计八契。近锦章昆仲情愿照原价归与席廷翁管业”。^⑥ 正契价银 190 两之外，推收杜绝加叹加绝，以及格外找银和笔据找贴银，均算作“添契银”107 两，正好 297 两，毫厘不差，文契 8 件，一件不少。此宗房产买卖，自绝卖至完全割断葛藤，至少经过了将近 14 年，卖主收取了符合乡例的一卖三添银和推收银后，又两次收取了加找银、额外加找银，虽然数量不大，但也反映出较多人情乡情的一面，可见房产权的完全转移，是一个相当繁复的较长过程。

前述张屏侯、新侯兄弟卖房是在康熙十年，而陈求章卖房也在康熙十年，翁子敦与翁心远卖房在稍后的康熙十七年至二十年间，其时各种文契的书立，既有一次性地预先书立的，又有依具体发生年月迭次书立的；席钦明分别绝卖得得馆房和十三间平房与席世留绝卖房产三起事例，发生在康熙末年或雍正年间，席世留与席钦明又是父子关系，金汉侯卖房发生在乾隆中期。这一时期各种文契的书立，同样既有一次性预先书立的，又有依具体发生年月迭次书立的。这些卖房事例说明，一次性预先书立文书的特殊做法，至迟自康熙初年出现后，直到乾隆年间，一直存在着，但民间长期沿用的分次书立文书的俗例，也仍普遍存在，一次性书立房产转移文书的做法并未获得支配地位，即使一次性书立了议单，也仍然要按民间俗例，具立各种形式的文书。诚然，其时推收与杜绝文书，往往不再分立，而更多地合立为一契，就文契书立而言，手续较前稍为简省。

① 《席钦明立杜绝文契》，康熙五十六年二月，日本京都大学法学部藏，2565—09 号。

② 《席钦明立加叹文契》，康熙五十六年四月，日本京都大学法学部藏，2569—04 号。

③ 《席钦明立加绝文契》，康熙五十七年六月，日本京都大学法学部藏，2571—02 号。

④ 《席钦明立格外加绝房屋文契》，康熙六十一年十一月，日本京都大学法学部藏，2571—01 号。

⑤ 《席正初立笔据》，雍正七年九月，日本京都大学法学部藏，2587—00 号。

⑥ 《席钦明立绝卖房屋文契》，康熙五十五年十一月，2565—08 号，收入《中国土地等文契其他文件》。

四、“总书一契”的房产文契

在存留下来的苏州地区的房产交易文书中,笔者注意到,自乾隆三年五月起,开始出现“遵旨一书一绝”的文书,而且后来即呈日益普遍化趋势,到乾隆末年,已经成为房产转移文契的主要书立方式。这种房产书立形式及其变化情形,在已公布的上海房产档案中未曾见到,而只有杨国桢曾稍有提及,近年尤陈俊据杨国桢之说再次提及,但因未见原件或实物,竟至搞不清何为“总书一契”之文书。^①

笔者利用收藏苏州地区房产文契较为集中的日本一些收藏部门和个别文献中收录的事例,如果排列成表(表略),以作统计,苏州地区自康熙初年到光绪中期220年间的112起卖房事例,扣除前述康熙、雍正年间的9例,自乾隆初年到光绪中期,多达103例。在此103例中,直接书明“遵例总书壹契”、“今遵新例契书一纸为绝”、“谨遵新例总书一契为绝”等类字样的,即达71例;直接书明“无赎无加”、“永无加贴”等类字样的,为14例,此类文契,迹近总书一契。如此,共为85例,占83%。有些虽未直接书明“总书一契”或“无加无赎”字样,但有“再无不尽不绝之处”,其意相似。只有少数几例是一次性同时期书立或分次书立的文契。最早的“总书一契”文书书立于乾隆三年五月,载明“遵旨一书一绝,卖价已足,贴价已敷,任凭严处拆卸改造,永远管业”字样。可以说,自乾隆初年开始,遵照相关定例,卖房文契总书一契的情形在苏州地区已相当普遍,经过乾隆中期的过渡,到乾隆后期这种情形已占绝对主导地位。也就是说,卖房文契总书一契,自乾隆初年起较为流行,到乾隆后期,已告大体完成。

总书一契类文书,或称“遵旨一书一绝”,或称“遵例总归一纸”,或称“遵例总书壹契”,或称“今遵新例一契书绝”,表述微有不同,但意思甚明,均称将各种卖契、找契、贴契等总合为一契书立。然则所谓“旨”、“例”、“新例”是指什么呢?是仅限于苏州一府之例吗?对此,前人从未提及。值得庆幸的是,江南其他数府也有同类字样的文契留存下来。

在江宁府,汪其秋将坐落于南京城中百花巷的房屋出售与泾县公众,得银3500两,嘉庆十一年(1806)五月二十一日,书立了《杜绝卖住房文契》,契载“此房自杜绝卖后,遵奉部宪例禁,凡杜绝之产永无增找,永不回赎,永断葛藤”。刘永年将同地的房屋出售给泾县会馆,于嘉庆二十三年十二月书立《杜绝卖店房文契》,契载:“遵奉部宪例禁,凡杜绝之产契明价足,永无增找,永不回赎,永断葛藤”。^②金康田等将周字铺地方的房屋出售给泾县会馆,嘉庆二十五年四月书立《杜绝卖住房文契》,契载“遵奉部例,凡杜绝卖产,系契明价足,日后永无加找,永不回赎”。^③田智勇将南京城外侈字铺的房屋绝卖与江姓为业,道光二年书立《杜绝卖店文

① 杨国桢《明清土地契约文书研究》指出,“雍正八年定例以后,民间虽‘遵例一契为绝’,但绝价之内实际包括所有乡例断杜之价”。据此论述,尤陈俊在其《明清中国房地买卖俗例中的习惯权利——以“叹契”为中心的考察》(《法学家》2012年第4期)一文中称,杨国桢所说的在契约形式上有所简化,则是指雍正八年例文颁布后,“在江苏民间的田地买卖中,尽管旧有的加叹习惯仍然继续存在,但出现了遵例总书一契为绝的新变化……这种遵例总书一契为绝的新变化,此后还呈现加快的趋势。到了清末,甚至还有将卖、加、绝、叹四契合并在一张契纸写就者。光绪三十三年(1907年)的一件卖田契约可作例证。在这件原为印刷品的契约文书中,卖田者奚桂发在用来写明文契类型的空格处明确填上卖加杜绝拔根叹田的字眼,从而形成了一件非常独特的卖加杜绝拔根叹田文契”。实际是,总书一契即指将卖、加、绝、叹四契合而为一书立,不存在前后的所谓变化。

② 《金陵泾邑会馆录》,同治九年刻本,第10、11页。

③ 转引自渡邊幸三:《南京不動産の賣契の研究》,京都《東方學報》第22册,1953年2月,第99页。

契》，契载“遵奉部例，凡杜绝卖产，系契明价足，日后永无增找，永不回赎，永断葛藤”。^① 陈耀亭将房屋出卖给泾县会馆，道光二十九年十月书立《杜绝卖住房文契》，契载“遵奉部例，凡杜卖之产契明价足，卖后永不增找，永不回赎”。^② 嘉庆、道光年间南京城中的上述数件卖房契，较苏州地区的绝大部分卖房契更为明确，直接书明“遵奉部宪例禁”、或“遵奉部例”，可见当时各地房产卖契总立一契，遵奉的不是作为地方政府的布政司或府署的“宪”例，而是户部的宪例，江宁府如此，苏州府也应如此。

在苏州邻府常州，也有同治年间直接言明“今遵宪示，立卖杜一契为凭，不分立卖、找、杜三契”字样的绝卖房文契。^③

在浙江杭州城，同治、光绪年间许亦桥、赵南乔和王树良分别书立4件卖房《杜绝卖契》，分别载明“遵奉宪例一契杜绝，永不回赎，永不找贴”，“自卖之后，永无翻悔，永无枝节，永不再找，遵奉宪例一契杜绝”，“遵奉宪例一契杜绝，永不回赎，永不找贴，永无翻悔，永斩葛藤”，“遵奉宪例一契杜绝，永不回赎，永不找贴，永斩葛藤，两相允洽，各无异言”类字样。^④ 契中相关文字稍有繁简，顺序也不尽相同，但意旨完全一样，均是“遵奉宪例”。

可见这种部定宪例，至少在江浙各地得到了普遍落实遵行。只是所见他地同类字样的文书，时代上均比苏州要晚得多。然而，苏州等地卖房文契，遵奉的又是何时的部定宪例呢？

江浙省级衙门对于田宅交易加找的通行做法，均是予以严厉禁止的。

地方官府严禁田宅找加的做法，在清廷立法中也得到了体现。乾隆初年浙江布政使张若震发布告示称，乾隆五年正月巡抚卢焯曾在本司条议《民间产业找价请定划一五款》上批示：“查买卖田产，乃民间所常有，而找贴回赎，易于启讼，是以本部院遵照定例，严行示禁，该司分晰条款，详请通飭，永定章程，甚属周详。仰即通飭各属刊立木榜，通行晓谕。”该司于是公示所属各地：“卖契大书‘永不回赎、永无找贴’，此与定例相符。嗣后绝卖之产，契内各书明不准回赎、不准找贴，估足正价，并入正契，不必另有同日之贴契。非绝卖者，书明回赎字样。如有刁告者，严行治罪。”^⑤ 此处所谓定例，收入乾隆五年《大清律例》。律文谓：“卖产立有绝卖文契，并未注有‘找贴’字样者，概不准贴赎，如契未载绝卖字样，或注定年限回赎者，并听回赎。若卖主无力回赎，许凭中公估，找贴一次，另立绝卖契纸。若买主不愿找贴，听其别卖归还原价。倘已经卖绝，契载确凿，复行告找、告赎，及执产动归原先僭邻之说，借端捐勒，希图短价者，俱照不应重律治罪。”^⑥ 而此条定例，薛允升《读例存疑》定为“系雍正八年户部议覆侍郎王朝恩条奏定例”。^⑦ 浙江布政使唐绥祖也在《为敬陈弊原等事》中称：“查得民间买卖田产，告找告赎，纷争不已，雍正八年奉行定例，内开‘绝卖文契，注明永不回赎，及契内并未注明找贴者，概不准贴赎’……等因，飭遵在案。”^⑧ 两相印证，可见雍正八年户部即对田房产业交易专门制定了条例，对卖产文契书立要求作出了较为具体的规定，凡绝卖田宅，注明永

① 《田智勇立杜绝卖店文契》，南京市档案馆藏。

② 《金陵泾邑会馆录》，第13页。

③ 《史贤希立卖杜绝房屋文契》，同治八年九月，载《毘陵张氏宗谱》卷首《宗祠联单契稿》，张灿鋹主修，肇基纂修，1929年垂裕堂木活字本。

④ 《浙省新建安徽会馆录》，光绪刻本，第21、29、30、57页。

⑤ 万维翰辑：《成规拾遗·田产分别找赎盗卖祭产坟地并借名刁告治罪》，乾隆三十八年序刊本，第9—10页。

⑥ 《大清律例》卷9《户律·田宅·典卖田宅》，北京：法律出版社，1999年，第199—200页。

⑦ 薛允升：《读例存疑》卷10《户律·田宅·典卖田宅》，光绪三十一年刊本，第29页。

⑧ 万维翰辑：《成规拾遗·续定田产找赎坟地祭产不许盗卖各条并借名刁告治罪》，第20页。

不回赎，不准告找、告赎，而浙江布政司等地官府，则遵奉此户部定例，对田产等交易文契的书立形式作出了更为具体明晰的规定，要求绝卖文契大书“永不回赎、永无找贴”，或者“不准回赎、不准找贴”字样，而且“不必另有同日之贴契”。为此，浙江布政司还专门制定了《绝卖契式》，谓：

立绝卖文契某人，今有祖遗自置田地或荡或山房若干，坐落某县某都某庄某字号，东至某处，西至某处，南至某处，北至某处，凭中卖与某处管业。三面议定时值价银若干两，色□平□，其银当日一并收足，听凭管业收除，过户办粮。此系正项交易，上下不瞒，并非债负准折，亦非重叠买卖，以及公置祭产等项。倘有事端，卖主自行承值，不涉买主之事。绝卖之后，永不回赎，永无找贴。欲后有凭，立此绝卖文契存照。 年 月 日立绝卖文契人。^①

这种契式，虽无“总书一契”字样，但与我们现在所见“总书一契”的格式和内容极为相似。浙江如此，江苏苏州地区于乾隆三年即出现“遵旨一书一绝”的文契，可见江苏遵循的应该也是雍正八年的户部定例。清代前期江浙地方官府乃至户部对于房地产交易的上述一应条例和措置，说明为了应对民间房地产交易中的不断加找现象，朝廷和地方政府一直试图在制度层面作出法规调整。“总书一契”就是民间和地方官府遵行房地产交易律条变化后的结果。

如果进一步探究，苏州地区房产文书“总书一契”的情形，大体上又有两种。一种是文契名称即反映或包含了总书一契的情形，如《找绝割藤杜绝总绝文契》、《绝卖加贴杜绝割藤总契》、《加绝久远割藤杜绝总绝文契》、《永远绝兑并三贴割藤杜绝总文契》、《久远绝卖并三贴绝拔根杜绝总文契》、《永远绝卖拔根割藤杜绝加绝贴绝总文契》、《永远绝卖拔根割藤杜绝加绝贴绝总文契》、《永远割藤拔根杜绝加绝贴绝总文契》、《永远割藤拔根杜绝总书文契》、《永远绝卖割藤拔根杜绝总书文契》、《永远绝卖拔根割藤杜绝加绝贴绝文契》等，至少12例。很明显，直接在名称上反映或言明“总书”的事例为数较少。这些文契，不是反映了总契书立的时段，也即何时书立的，就是罗列或囊括了民间原来分立的各种文契的名称。更为常见的则是另外一种情形，即不在文契的名称而在文契的内容中，言明该契是“遵例总书一契”的。这种形式的文契，其具体内容书写繁简不一，顺序不拘一格，但语气和形式大致相同。如“遵例总归一纸，吴风有三贴绝之例，其房绝价已足、贴价已敷、杜绝割藤俱过，此房任凭拆卸改造，并无不尽不绝，再无希冀他说”；“遵例总书壹契，此房绝价已足、三贴杜绝割藤俱过，其房自绝之后，任凭拆卸改造，无赎无加”；“久远割藤，无赎无加，任凭拆卸改造，久为祝氏世屋，向以五契为绝，今遵例总书加贴杜绝一契为绝”；“自绝之后，无赎无加，任凭拆卸改造，永为潘氏世业，今遵新例，杜绝加找总书一纸为绝”；“自绝卖之后，任凭拆卸改造，无赎无加，谨遵新例，总书一契为绝，条漕随产过户办纳”；“绝价连推收杜绝找叹装折一应乡例在内，遵例总书一契，自经绝卖之后，任凭得主拆卸改造、开垦驳筑、过户办赋”。无论何种文字表述的文契，究其内容，不外乎三方面：一是声明文书的书立是总书一契；二是声明产权的转移，原主放弃产权房价无赎无加，新主拥有产权任凭拆卸改造；三是声明责任和税粮负担的转移，房产既经推收，条漕税粮过户办纳。如此说来，每件总书一纸的文契，行文虽是套路，但内容谨严，文意非常明确，不留纠纷或歧异的空间。

苏州地区卖房文书形式与内容表明，“遵例总书一契”在其初起的乾隆早中期，仍然处于渐进的过渡过程中。这个渐进过程主要体现在三个方面。一是乾隆二十八年至三十四年间仍有数

^① 万维翰辑：《成规拾遗·续定田产找赎坟地祭产不许盗卖各条并借名刁告治罪》，第16页。

例是一次性书立的各类文契；二是在乾隆初年到乾隆中期，“总书一契”并不一定发生在第一次具立卖房文契之时，如乾隆三年五月一例是在《加贴绝文契》中说明“遵旨一书一绝卖价已足贴价已敷”的，乾隆四年四月一例是在书立《找绝割藤杜绝总绝文契》时，才说明“如后有言照新例理论再无不尽不绝”之处的，乾隆五年八月一例是在书立《三贴绝并杜绝割藤文契》时，才说明“遵例总归一纸”的，乾隆二十九年十二月一例是在书立《加贴杜绝文契》时，才声明“无赎无加任凭拆卸改造杜绝割藤”的；乾隆四十六年八月一例是在书立《加绝久远割藤杜绝总绝文契》时，才说明“今遵例总书加贴杜绝一契为绝”的，可见其时还同时书立各种文契；三是第二种情形说明，其时还不时存在因不断找加从而依时书立不同文契的情形。总书一契的情形自乾隆末年起，基本上发生在房产绝卖之始，而不再发生在可能系不断找贴书立文契的过程中。

五、“总书一契”时的房产找加现象蠡测

在现实生活中，面对房产交易文契已基本上总书一契，且所见多是一契为绝的情形，我们是否就可以得出如人所说的清代中后期的房产交易加找现象已然名存实亡了呢？恐怕未必。

直到同治七年（1868），江苏布政使杜锺秀在《详复核议武进县禀》中，专门发布公告，谓：“民间置买产业，只准写立绝契一契等情一案。查民间置买田房产业，或典或卖，原议分别找赎，则应于典卖契内分析注明，如果契内未注找赎字样，即属绝卖，倘敢混淆争告，即应照律治罪。至分立找、杜各契，本系买主取巧，希图隐漏税课，以致卖主藉端滋讼。虽分写契据应如何治罪例无明文，而隐匿税契律有专条，买主敢于分契隐漏，自可照匿税例惩办。”^① 江苏布政司的条例并非单说武进一地，说明直到晚清时期，分立找杜各契的情形仍然较为普遍地存在于各地。

清后期，江南苏、松一带的地方官批断房产加价案，也谓：“查例载，典卖田宅，若远在三十年以外，契内虽无绝卖字样，但未注明回赎者，即以绝论，概不许找赎等语。……此项田亩，据称陆文学始则典于宋姓，继又绝卖，尔父自应当时凭同原业借价赎回，即使尔父于次年病故，尔年今七十余，又不早为清理，迟至六十六年之久，本属自误，现在代远年湮，中证俱无，试问凭何察核所请？仍不准理。”^② 父亲绝卖于66年之前的田亩，儿子仍在向官府禀控，要求找价。在苏州府属太湖厅，道光二十年七月，严亮甫等将房产16间绝卖与人，书立《绝卖房屋文契》，载明“计得时直绝价纹银壹千伍百两正，既无利债准折，亦无重叠交易，其银契下一并收足，厘毫无欠”，^③ 未言推收杜绝加叹银，显然也只是卖房正契，存在后续的推收杜绝和加找银。同在太湖厅，监生张文均声称，其于同治六年十一月凭中契买叶天如住房一所，价银700两，“言明一卖永绝，一切乡例贯入价，连装修共凑足价银壹千两，银契两交，即过户办赋”，次年七月，该房移交。但到同治十一年六月，叶天如夫妻两人同时向张“诈扰，恃迈加找”，经同乡理值，付洋银8元，劝其回乡寻原中说合。八月底，就有中人陆云皋等人出面，“声言得业虽例不加找，而念天如年迈”，嘱张帮贴天如钱100千文，而叶天如之妾仍不满足，硬要加找钱200千文，否则竟欲以命相拼，以致张文均控诉至太湖厅。该厅裁断：“绝产本无加找，怜生迈贫，断给钱捌拾千文。”^④ 该案反映出，当时无论官府和民间均已熟知卖产例不加找，但乡例仍在发

① 《置产分写契据照匿税例惩办》，同治七年，《江苏省例·藩》四编，同治八年江苏书局刊本，第45页。

② 《批底稿》陆三广呈，收于《案牒底稿》，抄本，南京图书馆藏。

③ 《严亮甫等立绝卖房屋文契》，见《中国土地等文契其他文件》。

④ 《张文均呈控叶天如尊妾加找房价案》，《太湖厅档案》第19册，日本国会图书馆藏。

挥一定的作用,民间仍时有加找情节,官府也俯从民情乡例,往往适当考虑加找要求。

苏州的情形扑朔迷离,而今人所谓“上海地区”的房地产交易实际颇有借鉴参考意义。上海在清后期,房产交易文契的书立,虽然没有表明总书一契的字样,而主要体现出一次性分立各契的特点,似乎找价“加叹名存实亡”,但实际却是另外一番景象。在松江府,嘉庆府志描述:“田房税契虽属直省通行定额,而松属田房授受大率抵押典赎者多,立契绝卖者少,所以常年收税有限。”^①在该府上海县,光绪三十年正月,知县出示谕禁:“照得民间买卖田房产业,失主既已立契卖绝,告找告赎,或藉端索借,向得主诈扰,均属大干例禁。……况买卖产业,本应一契作绝,将价目实数载明。本邑买卖田房,既立卖契,价不载明,复又另立加、找、绝、叹等名目之契,系属恶俗,殊乖定例。……自示之后,凡民间绝卖田房产业一契,永远不准回赎。一概写明价目,不得仍蹈恶习,另立加、找、绝、叹等项名目之契。”^②可见就是在发现大批房产交易文书一次性分立的上海,官府熟知应该“一契作绝”,但实际仍严重存在屡屡找价的现象。在青浦县,光绪六年十二月,知县出示:“查绝产加叹,最为地方恶习,本干例禁。本县访闻,青邑此风甚炽,且有等无赖棍徒,事不干己,帮同索诈,甚至率同老妇,日夜踞扰,尤为閭阎之害,更堪痛恨。……为此示,仰阖邑居民地保人等知悉,嗣后倘有已绝之产,业经将契投税者,遇有前项情事,许该业主立即扭交该保介候,从严惩办。如地保徇隐不解,并敢藉端需索分文,希即指名禀究,决不宽贷。”^③在太仓州宝山县,光绪十七年,知县详称:“该邑民间卖买田房,多不遵例办理,每售一产,契载未绝之前,卖主意在回赎,捐不过割,勒令买主贴粮。契载既绝之后,又添出宅、叹气等项名目,一再加找,缠扰不休。置业者或念其贫苦,或畏凶横,隐忍了事,以致绝外告找,接户完粮,几至视为故常。迨至年久,辗转契卖,主已屡易,粮犹原户,催科更难稽查。此等积习,实于国课民风,均有关碍,应请示禁。”为此,布政司转发宝山县呈文,出示严禁道:“仰各属军民人等一体知悉:尔等典卖田房产业,均应过入的户承粮,随时投税,已经立契绝卖,即不准告找加添,尤不准再有叹气、出宅等项名目。如卖主仍敢故违,准买主赴县指名控究,倘买主并不遵例投税过割,仍前迁就贴粮,接户混淆,一经查出,亦即由县照例严究不贷。”^④在太仓州崇明县,县志称“田房绝卖已久,藉口价轻,一再贴撮,讹索无已”。^⑤凡此种种,均是在一次性书立各种文契已经占据主要形式的清后期的上海地区,制度的规定,文书的“表达”,与民间俗例习用下的实际,保持着相当的距离,甚至完全背离。

更有甚者,同在江南的浙江杭州城的房产交易文契的书立情形,尤其使我们下断语时倍加谨慎。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,收得价银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,不致阻捐”,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

① 嘉庆《松江府志》卷28《田赋志·杂税》,嘉庆二十二年刊本。

② 民国《三林残志乡稿》卷2《芦课》,《上海乡镇旧志丛书》第14册,第115—116页。

③ 青浦县《为禁绝产加叹告示碑》,上海图书馆编:《上海碑刻资料选辑》,上海:上海人民出版社,1980年,第156页。所引碑文笔重新标点。

④ 《示禁卖买田房遵例投税不准告找》,光绪十七年,《江苏省例·藩》四编,第1页。

⑤ 民国《崇明县志》卷4《地理志·风俗》,1930年刊本,第4页。

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”。^①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，不致阻捐。此系正行交易，上下不瞒长幼，并无重叠交关，亦非债负准折、公共祀产押戥等情……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”。^②上述事例说明，直到晚清时期，如杭州地区，即使书立了遵例一契为绝的总契，“上海地区”应该遵例书立一契，当地却还会分立找加房价的各种文契，民间房产找贴的现象更仍然存在。

总之，衡诸江南各地的实际情形，房产文契的书立，虽然一次性书立的事例清初已经出现，而且后来较为多见，甚至到乾隆后期遵照律法要求发展为“总书一契”的情形在苏州地区已占主流，但房产交易的加找情形，与田产加找一样，清前期直到晚清时期，仍然不同程度地存在于江南各地，断不会名存实亡，而充分反映出民间乡情俗例的惯性持久力。

六、余 论

关于清代社会经济最为发达地区苏州的田产交易，前人多所着墨，成果也有不少，但关于清代当地的房产交易，却殊少涉足。笔者所得的较为集中的一批相关文书，为研究清代苏州地区乃至江南地区的房产交易提供了可能。

现今已知清代苏州卖房文书，居然有买卖双方事先拟定的议单，使我们可以肯定地得出结论：清代苏州的房产交易，至迟在康熙十年即已出现一次性书立各种文契的现象，而不是如今人所推测的要到乾隆中期或道光年间。卖主为了急于获得全部房价，或者一次性地收取了包括正契银和历次推收杜绝银、添加银等全部房价，一应文书形式上看似订立于房产交易后价银的不断添找过程中，实则具立于议定卖房条款的同时，或具立于双方约定的房产交割转移的具体时间。出现这种变化，并不是新的经济现象的产物，而实际只是民间为了符合当地的房产买卖俗例或乡例而已。这些现象，从未见前人提及，在已经公布的清代上海等地系列房产文书中也未见到，值得我们利用和释读时予以重视。

康熙、雍正、乾隆年间卖房文契的书立，既有一次性预先书立的，又有依具体发生年月逐次书立的，一次性预先书立文书的特殊做法至迟自康熙初年出现后，直到乾隆年间一直存在着，但民间长期沿用的分次书立文书的俗例也仍普遍地存在，一次性书立房产转移文书的做法并未获得支配地位，即使一次性书立了议单，也仍然要按民间俗例，具立各种形式的文书。

既有研究大多未曾联系清律的制度规定，没有结合官方措置和地方文献记载，仅就文契本身探讨问题，因而得出的结论不免偏颇或牵强附会，缺乏足够说服力。大量文书内容表明，苏州地区的房产交易，遵行清律要求，至迟进入乾隆年间，即已开始以“总书一契”的形式具立相关文书，到乾隆后期已逐渐占据主导形式。考察各地的房产交易，文契书立形式的这种变化，

^① 《浙省新建安徽会馆录》，第21、24、26、28页。

^② 《浙省新建安徽会馆录》，第36、38页。

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。上海地区现在公布的房产卖契,未见总书一契字样的文契,而仍然以卖、加、绝、叹契为多,只能说明进入近代以后,上海在房产交易的文契具立方面并未出现任何新的变化,恰恰相反,很可能说明上海地区的乡俗习惯特别顽强地存在,民间多采用典卖而非绝卖的形式。论者所谓上海“1903年(光绪二十九年)则出现了房地产买卖的格式文本”等变化,^①其实在苏州等地早已存在,至迟光绪初年昆山县和太湖厅等地即有官颁房地产卖契。^②两县厅如此,其他州县当也如此。论者所谓有着“卖加杜绝拔根叹田的字眼”的文契便是“一件非常独特的卖加杜绝拔根叹田文契”的说法,置于整个江南衡量,不免显得视平常为新奇,盖因在苏州地区,此类《久远绝卖并三贴绝拔根杜绝总文契》、《永远绝卖拔根割藤杜绝加绝贴绝总文契》至迟自嘉庆初年开始即已大量出现,“绝价连推收杜绝找叹装摺一应乡例在内”类文书至迟同治年间已经出现,论者所谓“非常独特”的那件文契实际并无任何独特之处。

房产交易,无论是一次性事先书立各种文契,还是按实际交易时间分立各种文契,甚至像杭州地区书立了总书一契为绝的文书后仍然具立贴绝、截贴契等加找文契,说明其时各地民间仍在普遍地按照“一卖三添”即正契价以外推收、杜绝、加叹文契的俗例或乡例书立文契,房价的构成仍然包括了正契银和推收、杜绝、加叹等找加银。从文书书立过程和其表现形式以及民间的找价实际来看,找价现象虽然进入乾隆时期逐渐趋于弱化,但直到清末仍然一直程度不同地存在,上海有些地区甚至仍然严重地存在,恐怕不能说江南包括上海地区加叹名存实亡的过程自道光元年就已开始了。今人揭示的同治、光绪时期上海“松江的土地买卖一直延续着买卖双方同时一次完成交易过程的交易形式”的情形,实际只是自乾隆后期以来江南房地产交易一次性完成交易过程在松江的延续和反映。

文书不会说话,有的研究者仅从一地的文书着眼,解读时又赋予文书本身以外的内容,得出结论不免草率或偏颇。从苏州乃至江南的房地产交易的实际来看,从苏州地区房产交易文书的具立过程和形式来看,房产转移过程中的加找现象,自明后期兴盛后,直到清后期,一直在以“契约”的形式存在,根本看不出所谓“乾隆以后,‘加找’演变成一种契约格式”的情形,也根本得不出“乾隆及以后,前商业逻辑已经部分地转化为市场逻辑”的结论。

〔作者范金民,南京大学历史学系教授。南京 210093〕

(责任编辑:方 兴 责任编审:路育松)

① 杜恂诚:《从找贴风俗的改变看近代上海房地产交易效率的提高》,《上海经济研究》2006年第11期。

② 《昆山县官颁卖契》两件,光绪三年十月、光绪五年十二月,《苏州文书》,东大东洋文化所藏;《太湖厅官颁卖契》,光绪十二年六月,日本京都大学法学部藏,2560—00号。

Qing Manuscript Copy of “Jingzhao Weng Family Tree” and Historical Research on the Hexi Region in the Late Tang Dynasty

Li Jun (42)

Since Weng Gao held an official position in the Hexi region for many years in the late Tang, *Jingzhao Weng Family Tree* (*Jingzhao Weng Shi Zupu* 京兆翁氏族谱) preserves many important documents relating to this period of history. Weng’s experience as an official reveals both the basic mode of operation and the evolutionary path of the military and administrative organs in Hexi in the late Tang dynasty. In the special historical period when for several times the emperors were forced to flee from the capital, the late Tang government still took pains over appointments to the top military and government positions and the reorganization of military and administrative organs in Liangzhou; this shows its eagerness to control Hexi. The measures the government took to manage Hexi constituted an important constraint on the Guiyi Army (*Guiyi Jun* 归义军). However, as the dynasty’s power weakened, military and administrative operations in the Hexi region were affected by the Guiyi Army. Different documents interpret “Hexi” (West of the River) in different ways. To some extent, this reflects the historical fact that the central government and the Guiyi Army jointly played a role in Hexi.

From Setting up Each Contract Independently to General Contracts: The Writing of Real Estate Contracts in Suzhou in the Qing Dynasty

Fan Jinmin(56)

One-off contracts appeared in Suzhou real estate transactions no later than the 10th year of Kangxi. This change was not the outcome of new economic phenomena; rather, it conformed to customary practice in local real estate transactions among civilians. The form and contents of many documents show that from the beginning of the Qianlong reign, real estate transactions in Suzhou, began to present the relevant documents in the form of a “general contract” in accordance with the requirements of Qing law. By the later Qianlong period, this practice had become dominant. The change in the form of contracts took place not only in Suzhou, but also in neighboring areas, such as Changzhou, Nanjing and Hangzhou; the practice was widespread in the Jiangnan region. In fact, the process and form of drawing up the contracts and the popular practice of asking for extra payment of the buyer after closure of a real estate transaction (*zhaojia* 找价) show that although this practice began to weaken under Qianlong, it still existed in the late Qing, and was prevalent even in Shanghai. Accordingly, it can hardly be said that by the Daoguang reign, the last time extra payment of the buyer (*jiatan* 加叹) existed only in name in the Jiangnan region, including the Shanghai area.

The Geographical Researches of Gong Zizhen and Wei Yuan

Wang Penghui(73)

Standing foremost in traditional China, Gong Zizhen and Wei Yuan advocated realistic reforms on the basis of the Confucian New Text school of practical statesmanship and devoted themselves to studies of frontier geography. They proposed sending immigrants to consolidate the frontier and carry out national construction in response to the twin crises of society and the age. Among these proposals, that on fortifying the frontier was the key to the whole situation. Gong Zizhen’s “Study of Heaven, Earth, North, South, East and West” covers the northwest frontier and the southeast coastal frontier. Wei Yuan went a step further, indicating that