

坚持以徽读徽

——解读民国徽州土地卖契中的当、卖及典卖之典

汪柏树

(黄山学院,安徽 黄山 245041)

摘要:根据以徽读徽的解读原则,民国徽州土地卖契中注明可以“取赎”的卖契皆是当契,不是活卖;未写绝卖字样的一般卖契是可以赎的卖契,是真正的活卖;当向卖转化有三种情况;民国房地契中的典卖之典,典等于卖,这种典契在内容归类上属于卖契。

关键词:民国徽州;土地卖契;注明“取赎”的卖契;未写绝卖字样的卖契;典卖之典

中图分类号:K877.9

文献标识码:A

文章编号:1672-447X(2010)06-0001-07

一、凡注明“取赎”的卖契皆是当契

名称为卖契的部分土地契约,行文中间或契末的再批,言明可以“取赎”。这一类契约在内容归类上,是归入卖契,还是归入当契,这是一个值得讨论的问题。

目前不少学者,皆把这种地契,归入卖契,称之为“活卖”。严桂夫、王国健著《徽州文书档案》引用了下面这份地契:

本都本图立卖契人胡非木,今因欠少使用,将分受化字三千六百零八号,土名高桥塌,凭中出卖与许荫祠名下为业,得受时值价银四两,计地稅四分二厘,四至照依清册。其他即交管业耕种,其银当即收足。此地从前至今,并未典当他人(重复)交易。此系自相情愿,日后倘亲房内外人等异说,俱系身一并承当,不涉买人之事。恐口无凭,立此卖契存照。

乾隆十二年十二月 日立卖契人 非木(押)
凭中 胡斐成等(押)

其地五年之内,并使用原价取赎。

该书引出这份卖地契之前,称它是“典型的活

卖契”;引出之后又指出,“从这件卖契中可见,活卖契与断卖契格式大致相同。有的只是在批文才可看出其为活卖契”。^{[1]151-152}这份卖契批文指出“其地五年之内,并使用原价取赎”,这是该书确定它为“活卖契”的根据。刘和惠、汪庆元著《徽州土地关系》指出,“徽州活卖和加价俗例大约出现于清初。康熙三十九年歙县毕子玉卖田契中载明:‘其田三面议定,十年将原价并使用足纹银取赎’,又康熙五十三年歙县汪楚玉和汪景魏两件卖田契均注明:‘其田言定三年内认使用(费)原价取赎,三年外不得取赎。’此后,活卖的契约逐渐增多,定期五年的,七年的十年的不等”。^{[2]94}

把名称叫做卖契,行文或再批言明可以定期限取赎的契约,从俗例上,即从私相议定到形成私约习惯的民间俗例上把它视为“活卖”,是否符合徽州人自身的理解,是否符合徽州的当事人自己对这种契约的理解?如果符合徽州当事人自己对这种契约的理解,那么把它视为“活卖”的俗例就是正确的;如果不符合徽州当事人自己对这种契约的理解,那么把它视为“活卖”的俗例就是不正确的。我们在这个问题上的观点是,以徽州的土地契约为原始性的第一手资料作为根据,采用以徽读徽的方式予以求解。请看下面这份契约:

收稿日期:2010-04-07

作者简介:汪柏树(1938-),安徽休宁人,黄山学院徽州文化研究资料中心教授,研究方向为徽州地契。

(1)民国元年五月[婺源]程秀林自情愿立断骨出卖田皮并骨租菜园契附民国二十年五月程金喜加当契

自情愿断骨出卖田皮并骨租契人程秀林,原承父阍分得有晚禾田壹坵,计田贰分,又全处菜园壹局,均在卖契之内。坐落土名西杭门首下段,系经理能字伍百贰拾肆号,计税二分正,东至南至西至北至佑件四至照依簿册为凭。今因缺用,自愿托中将前项出卖与兄灶林名下承买为业。当三面议作时值乌洋蚨拾圆正。其洋当即是身收领讫,其业自今出卖之后,即听买人前去管业耕种无阻。未卖之先,与本家内外人等并无重张交易;如有不明等情,是身自理,不干买人之事。恐口无凭,立断骨出卖田皮并骨租菜园契为据。再批,其洋利加息三面言定,逐年硬下干谷过十八两秤肆拾斤不得拖欠短少;倘有拖欠斤两,任凭过手耕种无阻。其业日后照依原价取赎无异(押)。

中华民国元年岁次壬子五月初二日 自情愿断骨出卖田皮并骨租菜园契人 程秀林(押)

中见叔 汪 贺(押)

依书 秉 衡(押)

中华民国二拾年岁次辛未五月吉日,加当英洋拾陆元正,其洋是身领讫其洋利均在前租内交,日后照两共契价洋二拾陆元取赎无异

加当契人 程金喜(押)

知觉母 程汪氏(手印)

这份契首句或末句提及的名称是“自情愿立断骨出卖田皮并骨租菜园契”,契文中间又言“断骨出卖”。但是在契文的最后一句指出“其业日后照依原价取赎”,因而否定了“断骨出卖”,而把它变成了当契。民国二十年五月程金喜领讫加当洋拾陆元而写了加当契这一事实表明,当事人程金喜也是把原来的契约,把原来从头到尾皆言“断骨出卖”而在契末声明“其业日后照依原价取赎”这种类型的契约是作为当契看待的。这样在原价拾元的基础上加拾陆元才称为“加当洋”,把20年后这一次交易写上的批语才称为“加当契”。如果不是把原先的契约视为“当契”,何来“加当契”?根据程金喜等徽州当事人自己的理解,只要在正式契约中或者立契同时写的再批或又照中写上了“日后照原价取赎”或多少年后“可以取赎”,尽管它在名称上叫做“卖契”或“杜卖”“断骨契”,但是从内容上看,这种契都是当契。

不仅民国的婺源人把这种指出可以“取赎”的

卖契视为当契,清代的歙县人也是这样。下面是一份咸丰年间歙县的退业契:

卅五都二图立退业人章宏彩,今因欠少正用,自愿将祖遗分受己业竞字号内土名上秧田小买田壹业,凭中立契出退与卅五都四图汪名下为业。三面言定,得受时值退业价南源口米市大钱贰仟文正。其钱当即收足,其小买田随即交受业人管业作种。以前至今,并无重复交易。倘有内外亲房人等异言,俱出退人承当,不干受业人之事。此系两愿,亦无准折等情,各无异言。恐口无凭,立此退业存照。

再批言定以六年为满,又照。

又批中资钱六百文正,年满之日两家对认;年分未满,取人独认,又照。又批注字五个无异,又照。

咸丰三年十二月 日立退业人 章宏彩(押)

亲房 章继玉(押)

中见 汪致远(押)

代笔 章配林(押)

咸丰五年十一月十八日,凭中加当价足大钱卅五千三百文正

凭批 章配林(押)

汪致远(押)

亲笔 章宏彩(押)

这份退业契不仅出现了“小买”这一歙县的常用习惯语,而且出现了一处歙县的商业镇名“南源口”,可以确定它是歙县的土地契约。歙县地契中的“退”根据不同的契文语境,主要含义有两个:卖、当。此契指出地权之名为“小买田”,指出转移的地权之实为“其小买随即交受业人管业作种”,若到此为止,则可以视为“卖小买田契”。但是契末的“再批”指出“言定以六年为期”,明确断定了小买权转移的暂时性可赎性,显然这份契约的“退”就是“当”。这种把它视为当契的理解是符合退业人章宏彩、中见汪致远、代笔章配林的原意的,由他们3人亲自参与的咸丰五年十一月十八日的加批指出:“凭中加当价足大钱卅五千三百文正”,就是这方面的有力证据。如果不是把咸丰三年十二月的立退业契视为当契,怎么能把加大钱卅五千三百文称作“加当价”呢?“加当价”这一关键词,反映了章宏彩、汪致远、章配人等徽州当事人自己的观点:凡注明了取赎期的土地契约都是当契。

根据徽州人在徽州土地契约中展示出来的观点,凡是在契文正文或再批中明确指出“取赎”的契约,都是当契,或者说典契。《大清律例》卷9《户律·

田宅·典卖田宅条例》规定:“嗣后民间置买产业,如系典契,务于契内注明‘回赎’字样”。^[346]把在契文中注明可以“取赎”土地卖契,归类为当契或者说典契,与《大清律例》的上述规定是一致的。前述乾隆十二年十二月徽州[歙县]胡非木立卖地契,其地已交买主管业耕种,因契尾注明了“其地五年之内,并使用原价取赎”,故应归类为当契。黄山学院徽州文化研究资料中心收藏的《民国歙县契文格式手抄本》,将当契分为三种类型:当契包租式、当契包利式、当契交业式。当契包租式是:田当出后仍由出当人自己耕种,按照确定的租额向受当人交租,其租不欠,按原价取赎。当契包利式是:田地当出后仍由出当人耕种,当价洋按照确定的利率向受业人交纳利息,其利不欠,按原价取赎。当契交业式是:田当出后交受当人耕种或管业,田不起租,洋不起息,早晚照原价赎回。名称为卖契,田地已交买主耕种或管业,但是注明了可以原价“取赎”的这种土地卖契,把它归类为当契,属于当契交业式这一类型。

二、未写绝卖字样的一般卖契是可赎的卖契

民国徽州的土地卖契可以分两种,绝卖和卖,卖即非绝卖契。

绝卖又叫杜卖。绝卖就是在地契中注明“杜卖”、“绝卖”、“杜卖断”、“杜卖断骨”、“断骨出卖”、“杜断卖”等等,或者在契文中指出“永不增找”、“永不回赎”等文字的卖契。

卖,就是一般的卖:契文中没有“绝卖”、“杜卖”、“断骨出卖”、“杜卖断骨”等绝卖字样,也没有注明“取赎”、“原价取赎”等字样。这种未写绝卖字样的卖契,亦即非绝卖契,是可以回赎的卖契。《大清律例》曾指出:“如果未载绝卖字样或注定期限回赎者,并听回赎。”^[345]民国徽州仍然保留了未载绝卖字样的一般卖契可以回赎的习惯。这种一般的卖契,虽然没有注明能够取赎,但是因为它未载绝卖字样,因而在事实上在习惯上,它是能够加价或者能够取赎的,这才是真正的活卖。下面是同一次土地出卖在同一时间写下的两份契约,一般的卖契与增找洗业契。

(2)民国元年七月[绩溪]柯让镜立卖基地契

立卖契人柯让镜,今因正用,将祖遗分授芭字等号内基地壹堂,计税壹分五厘,土名耕心堂大门前,四周墙皮石脚,本家毫不存留,四至照依经理,

不开明白。本身愿托中立契出卖与耕心堂内为业。三面言定得受时值价英洋拾五元正。其洋当即收足,其基地听凭耕心堂内随即管业,其税于一甲织文户内过割,本身决无异言。先前并无重复交易,亦无内外亲房等阻当。如有此情,俱身承当,不干耕心堂内之事。倘有字号差讹,税额多寡,不时查明改正。恐口无凭,立此卖契为用。

再批,添字人壹个元壹个(押)

民国元年巧月 日立卖契人 柯让镜(押)
弟 让满(押)
亲房 让鉴(押)
凭中 仁煌(押)
让锦(押)
亲笔 让镜

这份契约从头到尾都是“卖契”、“出卖”,没有“杜卖”、“断卖”、“断骨出卖”、“杜卖断骨”、“永不增找”、“永不回赎”等字样,也没有多少年“原价回赎”的字样,这就是卖,一般的卖。这份卖契,就是真正的“活卖”,它能加价,也能回赎,同时写的另一份增找洗业契就能证明这一点。

(3)民国元年七月[绩溪]柯让镜立增找并洗业约

立增找价并洗业约人让镜,今因前用将祖遗分受芭字号基地壹堂,四围石脚,本家毫不存留,四至照依经理,不开明白。前已立契出卖,今身不愿取赎,本复托原中立约找到耕心堂,三面言定,得受时值找价英洋五元。当即收讫,其基地听凭耕心堂内随即管业,其税照依前契户内过割,本身再无异言,先前并无重复交易,亦无亲房内外人等阻当。如有此情,俱身支当,不干买人之事。自找之后,亦不增找,永不取赎。恐口无凭,立此找价并洗业约为用(押)。

民国元年巧月 日立

增找价并洗业约人 柯让镜(押)
弟 让满(押)
亲房 让鉴(押)
凭中 让锦(押)
仁煌(押)
亲笔 让镜

例(3)这份“增找并洗业约”与例(2)“卖基地契”,都是柯让镜在民国元年巧月这同一时间写的。例(3)提到的“前已立契出卖,今身不愿取赎”中的“立契”,指就是例(2)《民国元年七月[绩溪]柯让镜

立卖基地契》，由“今身不愿取赎”说明，如果卖主柯让镜愿意取赎，例(2)这份卖契卖出去的基地壹堂是能够取赎的。这份“增找并洗业约”加价五元而卖断洗业的事实本身又证明例(2)这份“卖基地契”是能够加价的。

这些都充分证明，例(2)这份卖契，是能够取赎或者能够增找加价的。这才是真正的活卖。

土地卖契中的一般卖契，虽然没有注明可以“取赎”或“回赎”，但是在习惯上是可以取赎或回赎的。因此，卖主对自己卖出的土地，只要在契约上不写上“绝卖”、“杜断卖”、“永不回赎”等字样，而写成一般卖契，就能确保自己日后的取赎权。如果买主不想让卖主日后回赎，而卖主又不愿与绝卖契而只写成能够回赎的一般卖契，在这种情况下，买主就要想办法对这种一般卖契的回赎权作出严格限制。卖主想回赎，买主不想让回赎，买卖双方的这种不同利益需求，经过三面或者双方的商定，由买方写成说明限制取赎条件的“回赎约”交给卖主。《民国十年旧历十二月[绩溪]胡希奎立回赎约》就是这方面的典型一例：

立回赎约人胡希奎，缘身价买到胡希格名下臣字等号，土名石步头又名砚瓦塔大买并顶田税壹亩壹分正；又育字等号，土名上头碓沙坵大买并顶田税贰分九厘壹毛正。已付过时值估价银洋壹百肆拾元正。三面议定，准于民国十一年内，听凭依原价取赎；如过期限，不准取赎，此据检出作为废纸。今欲有凭，立此回赎约为用(押)。

民国十年旧历十二月 日立

回赎约人 胡希奎(押)

代笔中 宋琴清(押)

由这份回赎约可以看出：

(甲)买主胡希奎为卖主胡希格立下的这份回赎约的核心内容是：“三面议定，准于民国十一年内听凭照依原价取赎；如过期不准取赎，此据检出作为废纸。”它在一定程度上满足了卖主取赎愿望，更对这种取赎愿望作出了只限于一年的时间上的苛刻限制，大大缩短了一般卖契的取赎权的存在时间，表述了买主不想让卖主取赎的内心渴求。

(乙)我们只见到这份回赎约，而没有见到《民国十年旧历十二月[绩溪]胡希格立卖大买并顶田契》。但是根据这份“回赎约”，可以作出以下推断：

第一，胡希格的卖田契上未出现“杜卖”、“杜断卖”、“永不回赎”等绝卖字样，是一般卖契。

第二，作为一般卖契，胡希奎“买到”的这两处“大买并顶田”，在习惯上卖主胡希格是能够取赎的，并且在较长时间内都存有这种取赎权。胡希格立下的一般卖契表述了自己日后取赎愿望。

第三，买主胡希奎不想让卖主取赎，而卖主胡希格只写下了习惯上具有取赎权并且在较长时间内具有取赎权的一般卖契，买卖双方要求不一致。由中人参加，经三面议定，终于使卖方想取赎的愿望与买方不想予以取赎的渴求，找到了一个平衡点，形成了这份由买方立下的回赎约。

第四，这份回赎约，表面上同意卖主胡希格“照依原价取赎”，但是它把取赎时间限制在一年之内，大大缩短了卖主胡希格写下的一般卖契取赎权的存在时间，因此它本质上或者说主要是表达了买主胡希奎不想让卖主胡希格取赎的内心渴求。

(丙)根据(甲)(乙)可以确定：这份胡希奎所立“回赎约”，是对民国徽州一般土地卖契习惯上在较长时间内存在着取赎权，用一份特别说明的文字契约对它进行严格限制，其作用就是把一般卖契习惯上存在的较长时间内的取赎权，缩短为这份“回赎约”所确认的一年时间内的取赎权。这份“回赎约”的产生，进一步证明了民国徽州一般土地卖契在较长时间存在着取赎权的习惯。

民国徽州土地契约中的一般卖契与当契的一个共同点是：卖出的土地与当出的土地皆能回赎。区别点是：契文正文或再批中注明多少时间“回赎”或“凭早晚原价取赎”，这就是当契；习惯上事实上能够取赎，但是在契文中没有注明“取赎”字样，只是说卖，这就是未载绝卖字样的一般卖契，也就是笔者所理解的“活卖”，这是徽州的真正的活卖。

三、当向卖转化

当契向卖契转化，通常有三种情况。

第一种情况是，在当契中提出向卖契转化的条件，此条件达到，当向卖转化。

(4)民国十九年五月[歙县]王洪水立卖菜地契

立卖契人王洪水，今因正用，自身情愿承租分受将端字号计地稅壹厘正，土名外坦菜地壹业，其四至：上至大路，下至王洪福，里至王柏松，外至王有政，四至之内一应在内，今来凭中立契尽行出当与王有政叔名下为业。三面言定，得受价洋肆拾元正，其洋比即收足。其地本身作种，其洋每年壹分五

厘起息,不得欠少。如有欠少,听凭照契管业;其洋不欠,照依原价赎回。先前至今,并无重复交易。倘有亲房内外人等异言,具系出卖人承当,不干受业人之事。欲后有凭,立存卖契存照。

民国十九年五月 日立卖契人 王洪水(押)
中见人 王光海(押)

这份名为卖契但注明可以“原价赎回”的是当契,属于当契交利式。出当后得受“价洋肆拾元”。“其地自身作种,其洋每年壹分五厘起息,不得欠少。如有欠少,听凭照契管业”。如果出现利息欠少情况,“听凭照契管业”,当契就转化为卖契。需要指出的是,这里的因利息“欠少”而“听凭照契管业”,是与“其洋不欠,照原价赎回”的一种相反的处置手段,即不能“原价赎回”的“照契管业”。在这种状况下,当契转化为卖契,实际上也就是绝卖。

第二种情况是包皮当,将当契写成两份契约:包皮里为卖契,包皮面为当契。把卖契包在包皮当契里面,一起交与受当人。下面的(5)(6)就是一组包皮当:

(5) 民国三十七年六月[歙县]王茂生立卖大小买熟地契

立卖契人王茂生,今因正用,自身情愿将父分授端字号,计地稅壹厘正,土名后山熟地现成大小买熟地壹业,其四至:上至王顺木横介,下至路,里至王六顺,外至直坑。四至之内,并茶柯果木壹应在内,今来凭中立契,尽行出卖与王承珠名下为业。三面言定,得受时值国币二拾伍万圆正。其国币比即收足,其地即时交业作种,无得阻执。其税不用推单税票,上粮输纳,照契过割入户,两无异言。此业先前至今,并无重复交易。倘有亲房内外人等异言,具系出卖人承当,不干受业人之事。恐口无凭,立此卖契为用。

民国卅七年六月 日立卖契人 王茂生(章)
书见人 王六寿(押)

(6) 民国三十七年六月歙县王茂生立包皮批

立批包皮人王茂生,今将土名后山内有卖契壹纸出抵押与王承珠名下为业。三面言定得受国币廿五万元正,其国币比即收足,其地本家作种,其洋起息,每月包还三万二千五百元正。照依四个月为期,不得欠少。如有欠少,听凭管业作种,无得阻执。其息不欠,照依原契赎回。两无异言,立此包皮为用。

民国卅七年六月廿四日

立批包皮人 王茂生(章)
书见人 王六寿(押)

(5)为卖契,(6)为包皮批。(6)指出“今将土名后山内有卖契壹纸出抵押与王承珠”的“卖契壹纸”,指的就是(5)这份《民国三十七年六月[歙县]王茂生立卖大小买熟地契》。征集契约时,发现(5)正是被包在(6)这包皮批契纸里面,该包皮封面写的就是(6)这一包皮批,契纸有明显的折叠为长方形包的直线痕迹。(6)中所说的抵押,不是那债务人不转移财产占有的担保物权的抵押,而是用益物权的当。徽州人经常把当说成抵押。(6)抵押“卖契壹纸,得受国币廿五万元正,其洋起息每月包还三万二千五百元”,月利率高达13%,4个月为期,其息不欠,照依原契赎回,原契赎回指(5)那“卖契壹纸”赎回,即那壹厘熟地的大小买权赎回。因此(6)所说的“抵押”实际上就是当,这包皮批,就是包皮当批。(5)中的卖价廿五万元,在(6)中变为当价廿五万元,写成两份契约的这笔土地交易价格是廿五万元,并非两者之和五十万元。如有欠少,听凭管业作种,无得阻执,即按照包皮批纸所包的(5)这份卖纸,听凭管业作种,由当转化为卖,将壹厘现成大小买熟地,出卖给王承珠。象(5)(6)这种包皮当,在绝大多数情况下,都是要由当转化为卖的。出当人王茂生得受当价廿五万元,其利息每月三万二千五百元,4个月“其息不欠”,本利高达三十八万元。这是缺少正用的出当人王茂生很难做到“其息不欠”的。

1950年《徽州专区农村情况概述》说明徽州专区高利贷剥削情况时指出:“‘典当包皮’:歙县南乡一带,贫农借钱,必须用田地、房屋等典当,否则借不到。借时不写当契,而写绝卖契,契外另用纸信封,外批某年取赎,到期贫农无力取赎,即撕掉包皮,成了卖契,田地即归卖主所有,农民吃亏很大(典价只到卖价一半或三分之一)。”^①这段话阐述了“典当包皮”这一由当向卖转化“农民吃亏很大”的重要情况。根据例(5)、例(6)这两份徽州文书可以证明,“典当包皮”不是“不写当契,而写绝卖契”,而是既写当契,又写卖契,包皮封面写的是当契,包皮封面里被包着另一份契纸是卖契。

包皮当由当向卖转化,卖方吃亏在于只得到了土地的当价,没有得到土地由当变为卖时的大额价格补偿。

第三种情况,当契加价转为绝卖。这是绝卖的另一种类型。

(7) 民国三十一年十月[歙县]徐桂花立加杜断

当佃契

立加杜佃当契人徐桂花,今因正用,将昔年当佃过田半秤,土名方塘底,今凭加杜佃当与程和叙名下为业。当日三面言定,得受时值加佃当法币贰拾四元正。其法币成契之日亲手一并收足,其田自加杜断之后,永远不加不取。倘有内外人言,尽是身一力承值,不涉受业人之事。两无异说,恐口无凭,立此加杜断当佃契永远大发存照。

民国三十一年十月 日立

加杜断契人 徐桂花(押)
依口代笔中人 谢炳安(押)

该契指出的土名方塘底半秤田,“昔年当佃过”,今“加佃当法币贰拾四元”,杜断与原受当人程和叙,“其田自加杜断之后,永远不加不取”。这样,当契加价之后,就转化为绝卖了。如果当契加价之后并未注明绝卖,那只是续当,不是绝卖。当契加价后变为绝卖,只是当契加价中的一种类型。

卖契加价后,可以是续卖,也可以变为绝卖。前面提到的(2)《民国元年七月[绩溪]柯让镜立卖基地契》,是一份卖契,既未注明绝卖,也未注明“回赎”的卖契。加价增找五元后,形成(3)《民国元年七月[绩溪]柯让镜立增找并洗业约》,注明“自找之后,亦不增找,永不取赎”,这样,由(2)到(3)就由一般的卖转化为绝卖。

四、民国徽州房地契中的典卖之典

名称为典契的民国徽州房屋土地契约,可分为两种:典当之典与典卖之典。

典当之典,典出的土地房屋注明能“取赎”,这种典等于当,在内容归类上属于当契。黄山学院徽州文化资料研究中心藏有一份《民国三年十月[婺源]方社焕立出典屋契》,言明“任凭居住,拾年为期……期满之后,仍照原价取赎”,这份契约所说的“典”,就是典当之典。

典卖之典,典出的土地等于卖出的土地,这种典契在内容归类上属于卖契。典卖之典中的“卖”,也可分为一般的卖与绝卖。

(8)民国十八年十一月[绩溪]程社德立出典卖小顶滥田契

立出典卖滥田契人程社德,今因正用,将祖遗

滥田壹角,计原租老壹秤计大小三坵,又毗连小顶砂涨水冲荒田半亩,计大小两坵,情愿央中说合尽行立契出典卖与耿谷山名下为业。三面言明,时值价洋叁拾贰元正,其洋当时收清,自典卖之后,听凭管业耕种水田,不致阻挠。先前并无重复契据,亦无亲房人等阻挡,并无诸般违拗等情。如有此情,卖主自身支当,不涉买主之事。此系两愿,各无异言。欲后有凭,立此出典卖契照为据。

民国十八年十一月 日立

出典卖契人 程社德(押)
中见人 程社兴(押)
代字人 耿徽言(押)

例(8)开头说“立典卖滥田契”,结尾说“立出典卖契”,中间说“出典契”、“卖主”、“买主”、“出卖”,可见该契约所说的“典卖”即“卖”,“典卖”中的“典”与“卖”等义。在内容归类上,这份典契归于卖契。它没有说明“杜卖”、“绝卖”、“杜断卖”、“断骨卖”、“永无增找”、“永不回赎”,也没有注明可以“取赎”,属于一般的卖。这种一般的卖,前文已经指出,根据习惯,它是可以回赎的卖契。

(9)民国十一年七月[绩溪]方观太立典小顶田约

立典小顶田约人方观太,今因正用,将祖遗阡分已下十四都经理美字号,土名上水记小顶麦田贰亩,计包大买胡姓原租拾陆钧,计包麦分贰大斗,自愿凭中立约出典与侄社正名下为业。三面言定,时值典价大洋玖拾元正。其洋当即收足,其田听凭受人随即管业收割耕种无阻。先前并无重复交易,亦无亲房内外人等阻当,如有此情,俱身支当,不干受人之事。自典之后,永不增找,永不回赎。今欲有凭,立此典约存照。

民国十一年七月 日典约人 方观太(押)
凭中 方同锋(押)
方名杏(押)
代笔 方政南(押)

例(9)中的“典小顶田约”即“卖小顶田约”;“其田听凭受人随即管业收割耕种无阻”,并且是“自典之后,永不增找,永不回赎”。在内容归类上,这份典契不仅归于卖契,而且归于绝卖契。简而言之,(9)的“典”等于“绝卖”。

上述例(1)至(9)各份契约皆藏黄山学院徽州文化研究资料中心,引用时未整理编号。

五、结 论

综上所述,在徽州土地买卖契约中,如何区分当与“活卖”?什么样的土地买卖是真正的活卖?当在什么情况下向卖转化?名为典契的土地契约在什么情况下属于卖契?这些问题,都必须以徽州的土地契约为原始性的第一手材料作为根据,按照以徽读徽的原则去求解,即根据徽州当事人在徽州土地契约中展示出来的观点去探求理解,这样得到的解读认识,才有可能符合徽州土地契约自身的情况,才有可能符合徽州当事人自己对这种契约的理解,从而获得正确的解读结论。

以徽读徽,这是以历史唯物主义为指导,去正

确解读徽州土地契约时应坚持的一条具体原则。

注释:

①华东军政委员会土地改革委员会编《安徽省农村调查》内部资料第35页,1950年。

参考文献:

[1]严桂夫,王国健.徽州文书档案[M].合肥:安徽人民出版社,2005.

[2]刘和惠,汪庆元.徽州土地关系[M].合肥:安徽人民出版社,2005.

[3]四库全书·第672册·卷九·大清律例·户律·田宅·典卖田宅[M].上海:上海古籍出版社,1987.

责任编辑:高 煊

Insisting on "Reading the Documents of Huizhou Based on the Documents" ——Analysis of Impawning, Selling and Impawning Indicating "Impawning Selling" in the Land Selling Contracts of Huizhou during the Republic of China

Wang Baishu

(Huangshan University, Huangshan245041, China)

Abstract: Based on the principle of "reading the contracts of Huizhou based on the opinions held by the contracts signers", this article illustrates that all the contracts indicating "redeemable" are impawning contracts, not contracts of uncertain sale. A common selling contract without indicating "certain sale" is redeemable and is really a contract of uncertain sale. There are three cases of transformation to selling. The land impawning contracts indicating "impawning selling" during the Republic of China are actually selling contracts.

Key words: Huizhou during the Republic of China; land selling contract; contract indicating "redeemable"; selling contract without indicating "certain sale"; impawning indicating "impawning selling"

之典

作者: [汪柏树, Wang Baishu](#)
作者单位: [黄山学院, 安徽黄山, 245041](#)
刊名: [黄山学院学报](#)
英文刊名: [JOURNAL OF HUANGSHAN UNIVERSITY](#)
年, 卷(期): 2010, 12(6)
被引用次数: 0次

参考文献(3条)

1. [严桂夫, 王国健. 徽州文书档案\[M\]. 合肥: 安徽人民出版社, 2005.](#)
2. [刘和惠, 汪庆元. 徽州土地关系\[M\]. 合肥: 安徽人民出版社, 2005.](#)
3. [四库全书·第672册·卷九·大清律例·户律·田宅·典卖田宅\[M\]. 上海: 上海古籍出版社, 1987.](#)

本文链接: http://d.wanfangdata.com.cn/Periodical_hsxxyb201006001.aspx

授权使用: 黄山学院学报(qkhsxy), 授权号: fa47d813-b6cc-491a-90ba-9ecb00fca2c0

下载时间: 2011年4月20日