

# 徽州土地卖契地权转移类型的单篇解读与系统解读

汪柏树

(黄山学院 徽州文化资料中心,安徽 黄山 245021)

**摘要:**根据某篇土地卖契的地权之名与地权之实,主要是地权之实得出地权转移的语义结论,称之为单篇解读。把原始白契看作单篇,根据原始白契、乡政府鉴证草契、县政府颁发赤契和契税过户注销土地证所组成的契约系统得出地权转移的语义结论,称之为系统解读。系统解读的语义结论能反映地权转移的真实历史。因此,当单篇解读与系统解读的语义结论不一致时,应把系统解读的语义结论视为地权转移的历史结论。并非每个单篇解读的语义结论皆能反映地权转移的真实历史,因此把单篇解读的语义结论视为地权转移的历史结论,应采取谨慎态度。

**关键词:**徽州土地卖契;地权转移类型;单篇解读;系统解读;语义结论;历史结论

**中图分类号:**K877.9

**文献标识码:**A

**文章编号:**1672-447X(2008)01-0011-07

徽州土地卖契卖的本质,是土地产业权由卖方向买方转移。土地产业权,简称地权。地权问题是土地卖契的中心问题,解读一份土地卖契,首先必须弄清该契由卖方向买方转移的地权是什么样的地权,是哪种类型的地权。要弄清这一点,有单篇解读与系统解读两种方法。但是,要了解一份土地卖契的契约系统,一般情况下是难以做到的。黄山学院徽州文化资料中心收藏的徽州休宁北山乡土改后140多份土地卖契,其中有33份是由原始白契、乡政府鉴证草契、县政府颁发赤契与契税过户注销的土地证组成的契约系统。这为我们在单篇解读地权转移的基础上进行系统解读创造了条件,并为单篇解读与系统解读的关系之研究,提供了有益启示。

## 一、地权转移类型的单篇解读

根据某一份单篇土地卖契的内容去确定地权转移的类型,称之为单篇解读。

根据徽州府治所在的歙县相当一部分地方的地权表述习惯,徽州土地卖契所转移的地权,可以分为大买权、小买权和大小买权。大买,又称田骨、田租、大租、骨租等;小买,又称田皮、佃皮、顶首、典

首、小佃、顶田、粪草田等。《明崇祯元年七月歙县潘应福立包皮赤契》指出:“立批包人潘应福,今因正用,自情愿将祖遗受自置己业,土名羊鹅坑口大小买水田四十五秤”出当,这是目前发现徽州最早使用“大小买”之名的契约。大小买之名在歙县的普遍使用,是清代嘉庆之后到民国期间。

地权概念的名称,简称地权之名。在土地卖契的表述中,地权之名经常出现于契约的开头与结尾。地权概念的内涵,简称地权之实。在土地卖契表述中,出现于契约中间,那银两收讫之后的文字,说明转移了什么具体内容的地权,那就是地权之实的揭示。所有的土地卖契都有地权之实的说明,但是并非都有地权之名的介绍。根据土地卖契对地权的揭示,可以分为显性形式与隐性形式。所谓显性形式,即说明了地权之实,又指出了地权之名;所谓隐性形式,即只揭示了地权之实,未指出地权之名。单篇解读,就是根据地权之名与地权之实,主要是根据地权之实,去确定土地卖契地权转移的类型。

我们先分析5份显性形式的土地卖契,以便从中概括出3种地权概念的定义。

(1)(道光四年)歙县毕景星等卖大买田赤契

收稿日期:2007-09-28

作者简介:汪柏树(1938-),安徽休宁人,黄山学院教授,研究方向为徽州文化。

二十一都一图三甲立便卖大买田契人毕景星、赞候、受昌，今将遗下公业场字一千二百三十八号，田税八分五厘一毫；又场字一千二百三十九号，田税四分二厘六毫三丝，土名汪塌丘，四至不开，照依清册，凭中立契出便卖与二十一都一图一甲程名下为业，三面言定得受田价曹[漕]平纹银四十两整。其银彼[比]即收足。其田[税]随即推入买户内，支解输粮无辞。从前至今并无典当他人，重复交易。此系两相情愿，并无威逼、准折等情。倘有亲房内外人等异说，俱系出卖人一并承肩，不涉受业人之事。今欲有凭，立此便卖田契永远存照。

道光八年四月 立便卖大买田契人 毕景星  
 毕赞候  
 毕受昌  
 凭中 程炳耀  
 代笔 程元恺  
 (2:23403)<sup>[1]158</sup>

(2)(道光八年四月)歙县毕景星等卖小买田契

二十一都一图三甲立便卖小买田契人毕景星、赞候、受昌，今将遗下公业场字一千二百三十八号，田税八分一厘五毫；又场字一千二百三十九号，田税四分二厘六毫三丝，土名汪塌丘，凭中立契出便卖与程名下为业，三面议定得受田价曹[漕]平纹银五十两整。其银彼即收足。其田随交业耕种。从前至今并无典当他人，重复交易。此系两相情愿，并无威逼、准折等情。倘有亲房内外人等异说，俱系出卖人一并承肩，不涉受业人之事。今欲有凭，立此便卖小买田契永远存照。

道光八年四月 立便卖小买田契人 毕景星  
 毕赞候  
 毕受昌  
 凭中 程炳耀  
 代笔 程元恺  
 (2:23430)<sup>[1]200</sup>

例(1)、(2)，相同的买卖时间、相同的买卖标的，分别作为“大买”与“小买”两张卖契，用不同的价格，由相同的卖主卖给相同的买主。例(1)的契约开头与结尾指出地权之名为“大买”，地权之实的文字说明指出“大买”权转移最本质的东西是“其田[税]随即推入买户内，支解输粮无辞。”例(2)的契约开头与结尾指出地权之名为“小买”，地权之实的文字说明指出“小买”权转移最本质的东西是“其田随交

业耕种”。

(3)(同治元年正月)歙县胡胜林卖大小买田赤契

十五都四图八甲立杜卖大小买田契人胡胜林，今日正用紧急，将祖遗分受己业有字一千四百十三号，大、小买田税四分，土名瓦窑前，尽过亲房人等均无受主，自愿凭中立契杜卖与本都本图八甲汪恒吉户下为业，凭中三面言定大、小买田价曹[漕]平纹银三两二钱整。其银当即收足，议不另立收据。其田即交管业，任凭买主耕种。其税随即过割推入买人户内，支解输粮。倘有字号讹错，丈量之日改正，换号不换业。其业从前至今并未典当他人，亦无重复交易。此系两相情愿，并无威逼、准折等情。倘有税业不清以及亲房人等异言，俱系出卖人一力承担理治[直]，不涉受业人之事。恐口无凭，立此杜卖大小买田契永远存照。

同治元年正月立杜卖大小买田契人 胡胜林  
 凭中 胡观应  
 胡灶遂  
 高胜元  
 册书 胡灶遂  
 代笔 汪五拾

再批：原来老契、税票，因与他业相连，是以未便检交，日后检出以作废纸，不得行用。(2:22903)<sup>[1]181</sup>

例(3)契约头尾皆指出了地权之名是“杜卖大小买田”，契文中间说明地权之实分两层：“其田即交管业，任凭买主耕种”，指出了小买权转移；“其税随即过割推入买人户内，支解输粮”，指出了大买权转移。

(4)(咸丰元年十月)歙县吴亚卿卖大买田契

十五都九图立杜卖大买田契人吴亚卿，今因钱粮紧急，无从措办，自愿将承祖遗受拱字号田，税亩、土名开列于后，[大]四至照依清册，凭中立契出賣于十七都四图胡名下为业，三面言定得受时价田税契价曹[漕]平足兑纹银五十五两整。其银当即收足。其田即交受买人管业，会佃收租。其税随即过割推入买人户内，收[受]税输粮支解。其田在先并未典卖他人，亦无重复交易。此系两相情愿并无准折等情。倘有亲房内外人等言论，俱系出卖人一并承担理直，不涉受买人之事。恐口无凭，立此杜卖大买田契永远存照。

咸丰元年十月立杜卖大买田契人 吴亚卿  
 凭中 吴清也

吴君屏  
吴殿辉  
……  
代笔 吴郎轩  
……  
(2:27590)<sup>[1166]</sup>

例(4)契约头尾指出了“杜卖大买田”的地权之名。因为卖主吴亚卿的大买田已租给别人,并且小买权又不在自己手中,所以说明大买权转移的地权之实时指出:“其田即交受买人管业,会佃收租。其税随即过割推入买人户内,收(受)税输粮支解”。

(5)(同治元年正月)歙县胡胜林卖小买田契

十五都四图八甲立杜卖小买田契人胡胜林,今因正用紧急,将祖父遗下分受己业有字号,田税一亩八分,土名三面亭,并塘税,尽过亲房人等均无受主,自愿凭中立契杜卖与本都本图八甲汪恒吉户名下为业,三面议定得受时值小买田价曹[潜]平纹银七两二钱整。其银当即收足,议不另立收据。其田即交管业,任凭买主自行耕种或租与他人耕种,大租交纳潜口汪宅,均无异言。其业从前至今,并未典当他人,亦无重复交易。此系两相情愿,并非威逼、准折等情。倘有字号讹错改正,换号不换业,以及亲房内外人等异言,俱系出卖人一力承担理治[直],不涉受业人之事。恐口无凭,立此杜卖小买田契永远存照。

同治元年正月 立杜卖小买田契人 胡胜林  
凭中 胡门汪氏  
胡观应  
……  
代笔 汪五十  
……  
(2:22903)<sup>[1122]</sup>

例(5)契约头尾皆指出转移的地权之名为“小买”。从契约行文看,所卖田税的小买权在卖主胡胜林手里,而大买权在“潜口汪宅”,属于“一田二主”。因此,在说明地权之实,揭示小买权转移时,特别交代了缴纳大买租情况:“其田即交管业,任凭买主自行耕种或租与他人耕种,大租交纳潜口汪宅”。占有田骨具有大买权的“潜口汪宅”所收的租是大买租即大租。汪恒吉买主在占有田皮具有小买权后,如果将此小买田租与他人耕种所收的租是小买租即小租。

根据上述例(1)至例(5)这5份地权之名符合

地权之实的显性形式的土地卖契,现在将3种地权概念定义如下:

所谓大买权,就是占有田骨(或地骨或山骨)承担向国家纳税义务,或者是占有田骨(或地骨或山骨)具有出租管业并征收大租权利,并且承担向国家纳税义务的土地产业权。

所谓小买权,就是占有田皮(或地皮或山皮)具有耕种使用权利,或者是占有田皮(或地皮或山皮)具有耕种使用或出租管业并征收小租权利,但是必须承担向大买权业主缴纳大租义务的土地产业权。

所谓大小买权,就是既占有田骨(或地骨或山骨),必须承担向国家纳税义务,又占有田皮(或地皮或山皮)具有耕种使用权利的土地产业权。

上述“大买权”、“小买权”的定义项都有“或者是”,其前后区分了“一田一主”与“一田二主”两种情况。

当着同一块田业的大买权与小买权同属一个业主即“一田一主”时,大买的本质是占有田骨而纳税,小买的本质是占有田皮而耕种。“大买权”、“小买权”定义项“或者是”之前揭示的内容与“大小买权”定义项的内容,阐述的就是这种“一田一主”的情况。

当着同一块田业的大买权与小买权分属两个业主即“一田二主”时,大买的本质是占有田骨、征收大租而纳税,小买的本质是占有田皮,自己耕种或租与他人而征收小租但都必须向大买业主缴纳大租。“大买权”、“小买权”定义项“或者是”之后揭示的内容,阐述的就是这种“一田二主”的情况。

对隐性形式的土地卖契,即只说明地权之实而未揭示地权之名的土地卖契,应怎样去确定它所转移的地权类型?我们可以根据地权之实去确定。

(6)(乾隆五十年十一月)歙县程黄氏等卖田赤契

二十二都六图立杜卖契人程黄氏同子程名伊、名俊、名侯,今因正用,自愿将夫遗受被字五千零六、七两号,共田税二亩二分五厘,土名鱼池,四至照依清册,不另开载,凭中立契出卖于本都图程名下永远为业,三面议定得受九四平足纹银四十八两六钱整。其银当即收足。其田随即过割入买人户内,支解输粮,管业耕种。从前至今并未与他人典当重复交易。此系自相情愿,并无准折、威逼等情。倘有亲房内外人等异言,俱系卖人承担理治[直],不涉买人之事。恐口无凭,立此杜卖田契永远存照。

乾隆五十年十一月 立杜卖契人 程黄氏  
同子 程名俊

名伊  
 名侯  
 凭中 程名倩  
 许存周  
 代笔奉书男 程名俊  
 (2:23277)<sup>[1140]</sup>

例(6)契为头尾没有指出地权之名,是隐性形式。契文中间说明地权之实分两层:“其田随即过割入买人户内,支解输粮”,指出了大买权转移;又指出由买人“管业耕种”,揭示了小买权转移。根据地权之实的说明可以确定:全契揭示了大小买权由卖方向买方转移,是隐卖大小买田。

(7)民国念九年九月[歙县]方门张氏卖地契

立卖契人方门张氏,今因正用,自愿托中将景字号内土名猪儿太,自种熟地壹业,计种豆子地三升。上至方熟桃地,下至福林熟地,里至沟头,外至本身荒山。四至之内并茶柯花利壹应在内,照依身种原形,今身凭中立契出卖与张继明名下为业。三面言定,得受卖价国币票陆拾元正,其票当即收足。其业随即过手管业,每年交纳大买豆租壹升。未卖之先,先无重复交易。倘有内外亲房人等异言,系身承值,不干受业人之事。恐口无凭,立此卖契永远为据。

民国念九年九月 立卖契人 方门张氏  
 命子 中 方恒高  
 方恒彩  
 代笔 张德佐<sup>①</sup>

例(7)契头契尾没有指出地权之名,属隐性形式。契文中间说明地权之实:“其业随即过手管业,每年交纳大买豆租壹升。”根据地权之实说明“每年交纳大买豆租壹升”的地业必然是小买地,由此可以确定全契揭示了小买权由卖方向买方转移,是隐卖小买地。

既有地权之名,又有地权之实,但是地权之名与地权之实不符合。在这种情况下,怎样确定土地卖契所转移的地权类型?应根据地权之实确定地权类型。

(8)(咸丰十一年十二月)歙县胡吴氏卖大买田赤契

十五都四图立杜卖大买田契人胡门吴氏率子,今因正用紧急,将祖遗分受己业有字一千零五十三号,田税一亩二分五厘,土名马家段,尽过亲房人等均无受主,自愿凭中立契杜卖与本都本图八甲汪恒

吉名下为业,凭中三面言定得受时值大买田价曹[漕]平纹银五两四钱整。其银当即收足,议不另立收据。其田即交管业,任凭买主耕地。其税随即过割推入买入户内,支解输粮。倘有字号讹错,丈粮[量]之日改正,换号不换业。其业从前至今并未典当他人,亦无重复交易。此系两相情愿,并无威逼、准折等情。倘有[亲房]税业不清以及亲房人等异言,俱系出卖人一力承担理治[直],不涉受业人之事。恐口无凭,立此杜卖大买田契永远存照。

咸丰十一年十二月

立杜卖大买田契人 胡门吴氏  
 凭中人 胡上春

代笔 胡成安

(2:22939)<sup>[1178]</sup>

例(8)契约头尾指出的地权之名为“大买”。但是,地权之实的说明分两层:“其田即交管业,任凭买主耕种”,指出小买权转移;“其税随即过割推入买入户内,支解输粮”,指出大买权转移。契约的“大买”地权之名,不符合“大小买”的地权之实。对此,应怎样确定契约所转移的地权类型?应以地权之实的说明为根据,确定该契约由卖方向买方转移的地权类型为“大小买”。

上述根据地权之名与地权之实,主要是根据地权之实的文字说明所得到的地权转移类型,我们称之为语义结论。把这种语义结论视为地权转移历史的真实反映,我们称之为地权转移的历史结论。单篇解读得到语义结论,把它视为地权转移的历史结论,是否都正确呢?或者说是否都真实呢?这个问题,必须与系统解读的语义结论进行对照,才能作出回答。

二、地权转移类型的系统解读

根据原始白契、乡政府鉴证草契、县政府赤契和注销土地证组成的契约系统去确认地权转移的类型,称之为系统解读。

我们把原始白契视为单篇。单篇解读得到的语义结论与单篇所在的契约系统解读得到的语义结论具有两种关系:一致性关系与不一致性关系。

具有一致性关系的,例如:

(9)1953年9月休宁蓝田区北山乡许家村许观金卖田契

(9.1)1953年9月原始白契为:

立卖田契人许观金,今因耕种不便,将私人名下水稻田壹丘,坐落龙源村土名井塘,计田税肆分,东至汪大九,南至汪寿春,西至汪寿春,北至水渠。今自愿出售与金成智兄名下为业,太凭亲自耕作。当面言定,时值田价人民币壹拾贰万元正,亲手收讫,不另立据。一切在于双方自愿,并无内外人拦阻。如有纠葛,归出业人理及,不涉受业人之事。自1954年起,农业税归受业人完纳,不涉出业人之事。恐口无凭,立此卖契为证。

公元一九五五年公历九月壹号

立杜卖契人 许观金(章)  
凭证人 姚永虎(章)  
代笔人 程德馨(押)

### (9.2)1955年9月北山乡鉴证草契“契文”:

立卖田契人许观金,今因耕种不便,愿将坐落休宁县蓝田区北山乡许家村土名井塘,计田壹丘,卖与金成智先生,人民币壹拾贰元整,已如数收讫,特立契据为证。

### (9.3)1956年1月休宁县人民政府印发赤契“契文”

立卖契人许观金,今将座落休宁县蓝田区北山乡(镇)许家村(街)地名井塘,计田税市亩叁分捌厘捌毫,出卖与金成智名下受业,俩愿成交议定价值人民币零百壹拾贰元零角零分整,价业两清,各无异议,即日起产权属受业人所有,嗣后如有亲戚产邻争执或其他纠葛事,归出卖人负责,与承买人无干,特立此契约为证。

### (9.4)休宁第3151号许观金土地房产所有证上的契税过户注销

在该土地证土地登记栏地名井塘,市亩叁分八厘八毫的水田登记项目下方空白处,毛笔小楷写有“一九五六年九月出卖与金成智”,并盖上长条形的红色“休宁县人民政府契税过户注销之章”。

(9.1)原始白契单篇,没有指出地权之名,属隐性形式。地权之实的说明指出:“售与金成智兄名下为业,太凭亲自耕作”,“太凭”即“听凭”,它说明了田业的小买权转移;又指出:“自1954年起,农业税归受业人完税,不涉出业人之事”,说明了田业的大买权转移。因此由单篇解读得到的语义结论是转移

大小买权。不仅单篇这样,乡草契鉴证了许观金田卖与金成智先生,人民币壹拾贰元。县政府赤契更清楚指出了“价业两清,各无异议,即日起产权属受业人所有”,并在许观金土地证上指出“一九五六年九月卖与金成智”,盖章实现了契税过户注销。因此从整个系统解读得到的语义结论也是转移大小买权。无论从单篇看,还是从系统看,该契约所反映的由卖方到买方的地权转移的历史结论都是大小买权转移。

具有不一致关系的,例如:

(10)1953年5月北山乡余家坦村陈在高卖竹山契

(10.1)1953年农历5月原始白契:

立出卖竹山契陈在高,今因用度不足,愿将己名下土地,坐落余家坦白石岩壹块,东至余积元,西至余积元,南至余观寿,北至石壁脚为界,四至明白,计山一块,计亩 分正,在受第四区北山乡白云村余家坦串内当差,双方立契出卖与余积元名下为业。当日双方议定时值山价人民币贰拾万元正,亲手收讫。自卖之后,山听买者上庄兴种管业,出卖者无得异说。此系两人异[意]愿,并无逼勒等形。恐口无凭,立此出卖竹山契永远大发为据。

公元一九五三年农历五月十六日

立出卖竹山契人 陈在高  
全见 李玉美(押)  
余美贵

(10.2)1953年6月北山乡鉴证草契“契文”

立卖竹山契人陈在高,今因用度不足,愿将坐落休宁县蓝田区北山乡余家坦村土名白石岩,计荒山壹块,出卖与余积元先生,凭中当面言定价值人民币贰拾万元整,已如数收讫,特立契据为证。

(10.3)1956年1月休宁县人民政府印发赤契“契文”

立卖契人陈在高,今将坐落休宁县蓝田区北山乡余家坦村土名白石岩,计山税市亩五分正,出卖与余积元名下受业,俩愿成交议定价值人民币零百贰拾元零角零分整。价业两清,各无异议,即日起产权属受业人所有,嗣后如有亲族户邻争执或其他纠葛情由,由出卖人负责,与承买人无干,特立此契约为证。

(10.4)休宁第 11239 号陈在高土地房产所有证上的契税过户注销

在该土地证土地登记栏地名白石岩山场市亩五分下方空白处,毛笔小楷写有“一九五三年五月出卖与余积元户”,并盖上长条形的红色“休宁县人民政府契税过户注销之章”。

(10.1)原始白契单篇,没有指出地权之名,属隐性形式。地权之实的说明为:“自卖之后,山听买者上庄兴种管业,出卖者无得异说。”只指出了小买权由卖方向买方转移,并没有指出大买权由卖方向买方转移。但是从整个系统看,原始白契指出了小买权转移;乡鉴证草契鉴证了陈在高竹山卖与余积

元,人民币贰拾万元整;县政府赤契清楚指出了“价业两清,各无异议,即日起产权属受业人所有”,并在陈在高的土地证上指出“一九五三年五月卖与余积元户”,盖上了“休宁县人民政府契税过户注销之章”。这整个系统清晰揭示了大小买权转移。单篇解读得到的语义结论是小买权转移,系统解读得到的语义结论是大小买权转移。哪个结论准确反映了这份土地卖契所揭示的地权转移的真实历史呢?显然是系统解读得到的语义结论。因此,当着系统解读得到的语义结论与单篇解读得到的语义结论不一致时,我们应该用系统解读得到的正确结论去纠正单篇解读得到的不完全的结论,以系统解读的语义结论作为地权转移的历史结论。

表 1 北山乡土地卖契地权转移的单篇解读与系统解读的关系表

序号	契约名称	单篇解读、语义结论	系统解读、语义结论	两者关系	地权转移、历史结论
1	53.1 北山乡石头岭村余银庭卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
2	53.8 北山乡七里顶胡细因卖屋契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
3	54.4 北山乡山后村曹有贵卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
4	54.4 北山乡七里顶胡康元卖山契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
5	54.2 川湖乡下东村陈江富卖田契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
6	54.9 北山乡邱家村邱培祖卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
7	53.8 北山乡七里顶程启坤卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
8	53.3 北山乡七桥村金仲康卖田契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
9	53.9 北山乡龙源村余观桂卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
10	53.9 北山乡外叶村叶许顺卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
11	53.3 北山乡余家坦陈在富卖竹山契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
12	53.9 北山乡许观金卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
13	53.10 北山乡龙源胡叙宝卖田契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
14	53.12 北山乡石岭村余大发卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
15	53.8 北山乡七里顶胡宗诚卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
16	53.10 北山乡北山村杨瑞莲卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
17	53.10 北山乡龙源胡叙宝卖田契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
18	53.2 北山乡山脚村董明根卖田契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
19	53.11 北山乡石岭头丁仁安等卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
20	53.8 北山乡北山村余月仙卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
21	55.3 北山乡苎源村金念董卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
22	53.6 北山乡邱家村邱五九卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
23	53.10 北山乡龙源村玉和旺卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
24	53.1 北山乡北山村张杰卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
25	54.10 川湖乡塞上村陈崧高卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
26	54.12 环居乡大斐村余守芝卖地契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
27	54.6 北山乡七桥村叶国斌卖厨房契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
28	53.10 北山乡北山村胡培碗卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
29	54.11 北山乡余家坦汪仲甫卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
30	53.9 北山乡邱家村邱德嫂卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移
31	53.6 北山乡山脚村叶林花卖山契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
32	53.7 北山乡七里顶胡根蒜卖地契	小买权转移	大小买权转移	不一致	大小买权转移
33	53.9 环居乡环居村余先奎卖田契	大小买权转移	大小买权转移	一致	大小买权转移

北山乡土改后 33 份土地卖契系统,其地权转移的单篇解读与系统解读的关系如下表:

由上表可以看出:

(一)33 份土地卖契系统,单篇解读与系统解读

的语义结论一致的有23篇,不一致的有9篇。不一致的占土地卖契的27.3%,超过四分之一。

(二)单篇解读与系统解读不一致时,应以系统解读的语义结论作为该卖契地权转移的历史结论。由表看出,不一致情况为:单篇解读的语义结论为“小买权转移”,系统解读的语义结论为“大小买权转移”。哪个结论反映了地权转移的真实历史?第一,土地买卖发生在土改刚结束的头几年,土地改革对农村中的可耕地、非耕地与屋基地重新作了全面确定,每个农户在土地改革结束时用县政府颁发的土地证确认了自己所有的土地产业权,并且所确认的土地产业权是大小买全业权。土地改革结束了“一田二主”的历史,结束了大买权与小买权分离的历史。因此,土地改革刚结束的头几年的农村卖主,皆能出卖自己的大小买全业权。第二,能出卖大小买全业地权的历史背景,不等于出卖大小买全业地权的历史现实。从土地买卖的历史现实看,这9份单篇解读与系统解读不一致的土地卖契系统,不仅原始白契指出了小买权转移,而且县政府颁发的赤契明确指出了“价业两清,各无异议,即日起产权属受业人所有”,并且县政府在所卖土地的土地证上办了“契税过户注销之章”,整个系统所揭示的大小买权转移准确反映了历史现实。因此,应以系统解读的语义结论作为该土地卖契地权转移的历史结论。

(三)当我们对土地卖契所转移的地权作出单篇解读,并把这种单篇解读的语义结论作为土地卖契所反映的地权转移的真实历史时,我们是以这样的预设为前提的:任一土地卖契单篇的土地买卖双

方与契约代书人,都有着清晰的地权意识,并且代书人能在契约单篇中准确地说明地权转移的真实历史。但是北山乡土改后33份土地卖契,有9份单篇解读与系统解读的语义结论不一致,有27.3%的土地卖契的单篇解读的语义结论未能反映地权转移的真实历史。这一基本事实改变了我们的前述预设:并非每一个单篇的土地卖契语义结论皆能反映地权转移的真实历史。这就是徽州休宁北山乡土改后33份土地卖契系统给予我们的有益启示。根据这一启示,当着我们把单篇解读所得到的语义结论,视为地权转移的历史结论时,就应该采取一种谨慎的态度。所谓谨慎的态度就是:第一,在单篇解读的基础上,看是否有条件进行系统解读。若有条件进行系统解读,则看单篇解读的结论与系统解读的结论是否相一致。若两者结论一致,对单篇解读的结论就可以相信它;若两者结论不一致,就要用系统解读的正确结论去纠正单篇解读的片面结论。第二,在没有条件进行系统解读的情况下,把单篇解读的语义结论视为地权转移的历史结论,不能把它看成必然真实的,只能把它看成或然真实的。

#### 注释:

①本文中未指明出处的地契,皆藏于黄山学院徽州文化资料中心。

#### 参考文献:

[1]安徽省博物馆.明代徽州社会经济资料丛编[M].北京:中国社会科学出版社,1988.

责任编辑:张德学

## Single Interpretation and Systematic Interpretation of Land-ownership Transfer Type of Land-sale Contract in Huizhou

Wang Baishu

(Reference Center for Huizhou Culture Research, Huangshan University, Huangshan245021, China)

**Abstract:** Single Interpretation refers to the semantic conclusion of land-ownership transfer based on the nominal and real land-ownership, especially the real one. Systematic interpretation refers to the semantic conclusion of land-ownership transfer based on the contract system consisting of original blank contract, draft contract, red contract and cancellation of land certificate due to transfer ownership. The semantic conclusion of systematic interpretation can reflect the real history of land-ownership transfer. So when the semantic conclusion of single interpretation and that of systematic interpretation are inconsistent, the latter should be regarded as historical conclusion of land-ownership transfer. Not all the semantic conclusion of single Interpretation can reflect the real history of land-ownership transfer, and a cautious attitude should be adopted in taking the semantic conclusion of single Interpretation as historical conclusion of land-ownership transfer.

**Key words:** land-sale contract in Huizhou; land-ownership transfer type; single interpretation; systematic interpretation; semantic conclusion; historical conclusion