

满族契约与旗人法律生活

——以旗人房产买卖契约为视角

王尚飞

摘要 | 清政府确立统治地位后,将旗地、旗房等不动产视为国有资产,禁止越旗买卖和“旗民交产”。随着旗人人口逐渐增多及社会生活发生深刻变化,清政府的管榷制度有所松动,旗房买卖禁令逐渐失去实际的控制效果。在禁令消解的过程中旗人房产买卖就已大量存在,且呈现出以买卖契约为主,典契约为辅的交易类型;旗人房产买卖契约有红契与白契之别,房屋买卖税契和旗民交产法禁的存在,足以使卖房白契充斥于旗人生活之中。民间交易受宗法制影响,习惯上要“先问亲邻”;旗房买卖相比民间交易受到更为严格的限制,即需要在国家权力代表的监控下进行。尽管旗人卖契与民间交易始终存有差距,但旗房在私有化程度的加剧中使得旗人卖契文书产生重大变革,与民间卖契文书走向趋同或使用民间契约成为旗人社会特有的面貌。

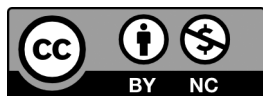
关键词 | 房产买卖; 买卖契约; 契约文书

作者简介 | 王尚飞, 辽宁大学法学院 2020 级法学硕士研究生, 研究方向: 民商法学。

Copyright © 2022 by author (s) and SciScan Publishing Limited

This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



清代在政治上实行阶级分化制度,即以州县制度管理民人,以八旗制度管理旗人,学界将其统称为“旗民分治”政策。旗人与民人的分化管理首先体现在身份等级尊卑上,由身份等级的尊卑扩散至经济、法律、仕进等方面的差别待遇,

旗人社会与民人社会生活状态的区别借以产生。

“旗民分治”的政策较为完整地保留了旗人社会的原始生态,使得旗人社会的生活方式及样态具有极高的学术研究价值,学者也多热衷于旗人社会的研究。^[1] 契约作为民间交易的固有形式之一,

[1] 有关旗人社会研究的著作可参见赖惠敏:《但问旗民:清代的法律与社会》,中华书局 2020 年版;刘小萌:《清代北京旗人社会》,中国社会科学出版社 2008 年版;张福记:《清末民初北京旗人社会的变迁》,载《北京社会科学》1997 年第 2 期;潘洪钢:《辛亥革命后驻防旗人族群社会生活及变迁》,载《社会科学战线》2021 年第 1 期;姜小莉:《萨满教与清代满洲旗人社会》,载《社会科学战线》2017 年第 10 期等。

具有上千年的演进历史，学界对此也着墨颇多，然而绝大多数都是根据地域对民间契约进行整合性的研究，鲜少有从旗人买卖契约的文本出发梳理旗人买卖契约与民人买卖契约的比较研究。^[1]清政府对旗人买卖旗房的态度经历了从完全禁止到限于旗内交易再到越旗交易的转变，在这个转变过程中旗人是真如律令规定，严格遵照律令行事还是在官方禁止的前提下依旧从事房产的买卖交易？若依旧存在房产买卖交易，这种交易以何种形态存在？皆有待明晰。旗人房产买卖契约的文书与民间买卖契约的文书在格式、内容上有何差异？随着禁令的解除旗人买卖契约又呈现出怎样的演进？本文通过对旗人房产买卖契约的文书与民间买卖契约的文书进行比较考察，为清代契约研究提供新的视角的同时以期了解旗人社会旗契的演变成因及进程。

一、清代官方对旗人房产买卖的法律立场

清入关后，实行旗民分治政策，即旗人不隶州县，不入民籍，由八旗系统单独管理。“旗”与“民”是清代社会人群的基本分类，由身份等级产生的不平等地位使旗人与民人在政治、经济、法律等方面泾渭分明，不允许有丝毫逾越。“不问旗民”是流传已久的佳话，尽管清代统治者极力强调满汉一家，不分满汉，但是“首崇满洲”的国策却在各方面给予旗人特权，这种族群差别已成为清代社会的一个特点。^[2]满清主要以武力掠夺建立

统治，入关后实行以“法明”“圈地令”“奖励垦荒”为主的土地政策，^[3]并将圈占来的土地收归国有。清代推行常备兵制，旗人是统治者的军事力量。^[4]八旗制度下的旗人列编为旗兵的，可以领取饷银，分拨土地用以耕种。

对此，由身份等级的区分形成了“旗地”和“民地”之别。旗人的土地主要靠分拨取得，其所有权仍归国家所有，故清律禁止越旗买卖和私自售与民人旗地，违反者以盗卖官田论处。经考究发现在康熙年间就已存在旗人之间典、卖房屋的现象。即便是旗人之间有交产现象的发生，但多以典的形式存在。^[5]康熙九年（1670年），清政府规定：官兵地亩，不准越旗交易，兵丁本身种地，不许全卖。^[6]雍正元年（1723年）正式确立旗房（包括旗地）买卖税契制度，规定此后旗人买卖不动产，必须到八旗左、右翼收税监督处领取契税（红契），凡实买实卖者按照民间例纳税。^[7]乾隆二十三年（1758）准许旗人田地“不拘旗分买卖”。清政府对有关旗、民地房产、土地交易的法律多次进行调整，其立法意图很明确，即试图以强制性制度约束来禁止旗人出卖房产、土地，从而达到永保旗人世业的目的。^[8]

清廷入居京师后，将内城民人强行迁往外城，内城由旗人居住。然而，市民社会的发展势必会改变两个社会并存的现状，清政府可以将民人迁往外城，但却无法阻止民人的回迁。嘉、道以降，以三项制度（编查什家户、铺保制度、户口调查）的实施为标志，表明清政府完全接受民人定居内城的事实。^[9]尽管清政府允许旗民共居，但旗民

[1] 在检索的文献中，并没有学者专门撰文进行旗契与民契的比较研究，多从旗地、旗房的买卖或民间买卖契约两个角度入手。有学者在论述旗人房产、地产买卖中简要指出了旗契与民契的不同，参见刘小萌：《清代北京旗人社会》，中国社会科学出版社2008年版，第82-131页。

[2] 参见郭松义：《制度框架约束下八旗子女的人口行为——读〈不问旗民：清代的法律与社会〉》，载《历史档案》2021年第1期。

[3] 参见田瑶：《清初的土地政策及其影响》，载《法学》2011年第12期。

[4] 马协弟：《八旗制度下的满族》，载《满族研究》1987年第2期。

[5] 刘小萌：《满族的社会与生活》，北京图书馆出版社1998年版，第285页。

[6] 《八旗通志初集》卷一八，第318页，转引自刘小萌：《清代北京旗人社会》，中国社会科学出版社2008年版，第123页。

[7] 刘小萌：《清前期北京旗人满文房契研究》，载《民族研究》2001年第4期。

[8] 赵牟云：《清代京畿地区的土地典交易》，载《安徽史学》2020年第4期。

[9] 刘小萌：《清代北京的旗民关系——以商铺为中心的考察》，载《清史研究》2011年第1期。

杂居的状况必然导致旗民之间产生诸多的关联,旗地、旗房的买卖则是其中最为重要且典型的一项。

[1] 最终,清政府不得不面对现实,逐渐放松对旗人房产、土地的禁令及政策管制。旗民交产的禁令在清末得以正式废除,体现出旗地、旗房从国有化向私有化的转变,为日后旗人房产的自由买卖奠定了制度基础。

二、制度约束下的旗人房产买卖交易

禁止旗人与汉民之间交产为清入关前期的固有特征。然而,在清前期并未有禁止旗人从事商务经营的律令规定,旗人与民人的经济往来仅限于动产买卖。如东北旗人经商的领域主要有贩卖人参、开设车店、揽运货物和开设商铺四种。[2] 清政府对旗人房产买卖的解禁并不是一蹴而就的,而是经过了数次律令的修改才最终确定旗人可以越旗买卖房产。事实上,律令的制定往往滞后于现实,在逐渐解禁的过程中就逐渐出现了旗人买卖房产的现象。

(一) 买卖契约为旗人房产交易的主要类型

买卖,通俗意义上讲,是指所有权完全转移,契约主体交割后立契人丧失该财产的所有权,也是社会经济交往中最常采用的交易形式。在清代,旗人房产买卖契约有多种类型,其中又以“活卖”与“绝卖”为主,其本质反映地是财产所有权转移的性质和程度。“绝卖”与现今买卖合同相同,即所有权完全转移,是财产所有权转移最为彻底的买卖方式。在旗人房产交易中,还伴随着另一种形式的买卖,即“典”契约。“典”契约在旗人房产交易中扮演着重要角色,清前期禁止旗人房产买卖时,旗人就通过典的方式进行房产交易;在解除禁止房产买卖的禁令后,旗人为了避免因房产交易产生的税务往往也会采取典的方式进行交易。回赎期限长和期满后土地所有

权的长期不确定性,与旗人土地买卖关系的发展形成尖锐的矛盾。[3] 针对民间以典契约代替买卖契约以实现买卖意图或兼并土地的非法目的,清代律法对典期明确规定不得超过十年,如果典期长达二三十年者,即视为“白契私卖”,令其补交税银,并照例惩治。为区分“买卖”契约与“典”契约,清政府进一步从交易形式要件上对其进行区分,规定以“绝卖”“永不回赎”等词语作为卖契的必备内容,而典契必须注明“回赎”字样。[4] 清代在“买卖”与“典”的区分上承继了明代的规定,然而这种官方规定以契约中约定能否回赎作为区分标准,往往与实践做法存在较大出入。

“绝卖”与“典”可以明确区分,前者财产所有权转移的程度远高于后者。“活卖”与“典”的性质具有相同性,“活卖”与“典”本质上并无差别,都属于附条件的出卖,但是二者也有一定区别,如“活卖”与“典”在交易后税赋是否过割、是否缴纳契税、回赎权的强弱程度以及价格的高低。[5] 清代典价低,卖价高的特点使得这一套区分标准名存实亡。典权的担保性能体现为典权人对典物的占有、使用和部分处分不动产的权利, [6] 在典权期限届满后,若出典人未能回赎出典物,只得改典为卖,出典财产经找价后归属于典权人。实际情况是,出典人在找价程序中往往处于被动地位,所得找价极少或难以兑换,远不如买卖交易的价款。随着旗人房产买卖禁令的解除,买卖契约所有权转移的彻底性、买卖价款高等特点使旗人倾向于采用买卖契约,典契约的使用数量大幅下降,买卖契约在房产交易中趋于主导地位。

(二) 旗人房产交易的契约文书以白契为主

买卖契约从古延续至今从未间断,新中国成立后,考虑到“合同”一词已经约定俗成,“契约”“契据”在实践中极少采用,对契约与合同进行区分已无必

[1] 邱源媛、胡鸿保:《断裂与交融——〈清代北京旗人社会〉》,载《北京社会科学》2010年第4期。

[2] 付永正、刁书仁:《清代东北旗人经商现象探赜》,载《商业研究》2014年第4期。

[3] 刘小萌:《乾、嘉年间畿辅旗人的土地交易——根据土地契约进行的考察》,载《清史研究》1992年第4期。

[4] 张晋藩:《清代民法综论》,中国政法大学出版社1998年版,第119-120页。

[5] 刘高勇:《论清代田宅“活卖”契约的性质——与“典”契约的比较》,载《比较法研究》2008年第6期。

[6] 参见赖骏楠:《清代的典习俗、法律应对与裁判实践——以浙闽两省为考察中心》,载《中外法学》2021年第3期。

要。^[1]民事契约成立的双方作为当事人,往往必须受到权利与义务在相对平等条件下的制约。^[2]清代的买卖契约多为单契,即仅有出卖人为立卖房契人签字画押,将仅有的一份买卖契约交付给买受人留存。从清代的实践来看,民间不动产买卖契约一般都是自行订立的,只要买主在契约订立完毕以后,到官府投税,获得官方的铃印,将“白契”变为“红契”,就算完成清律令规定的田房买卖契约的交易流程。

在中国古代社会,官府出于规范市场行为和保证国家契税征收的双重目的,建立了税收管理制度,规定私人进行房地产交易必须向政府缴纳契税。^[3]“凡民间活契典当田房,一概免其纳税。其一切卖契无论是否杜绝,俱令纳税”。^[4]无论是否杜绝,即不管是“绝卖”,亦或是“活卖”,都需要课征税务。有学者认为旗人大量使用白契的原因是清朝入关后设立旗房、旗地,旗人只有使用权而不享有所有权,归属于自身名下的旗房、旗地称不上真正意义上的私有财产,所以并没有像民间交易那样建立起契税制度,故旗人之间的房产买卖只能使用白契。^[5]实际上,不论是土地买卖还是房产交易,历来就有“官有官法,民有民法”的说法。白契盛行且获得社会广泛认同一定有其自身优势所在,红契只是获得了官法的确认,其效力并不会优于白契,使用白契并不会对买卖契约的效力产生不利影响,也能减轻买卖房产者的纳税负担。白契实际上已成为民间私人房产、土地买卖的主要契约文书。^[6]

清前期禁止旗人买卖房产,也无纳税需求,后来律令不断发生变化,这种多变的政策令旗人根本没有

养成纳税意识和纳税习惯。^[7]自雍正元年以降,清政府已明令允许旗人进行房产买卖,并建立起买卖契税制度,凡不纳税者,照例治罪,房地入官。此后,旗人之间的白契交易为非法交易,但是这一禁令并没有起到统治者想要的效果,反而因有佐领官员的担保,助长了白契在旗人中的盛行。笔者以张传玺教授主编的《中国历代契约粹编》为样本,从目录中共检索到清代旗人买卖旗地、旗房契约文书共26份,^[8]其中红契文书只有7份,白契买卖文书有19份之多,白契买卖文书在买卖文书类型的使用占比高达73%。由此可知,旗人之间的旗地、旗房买卖对白契的使用频次及依赖程度。

三、旗人与民人房产买卖契约的比较考察

旗人契书过去简称“旗契”,与之相对应的是民人契书,即“民契”。旗契与民契的对立是时代的产物,也即只有在特定时期才会表现出泾渭分明的特征,随着旗民交产不断增加,旗契与民契也逐渐趋同。因此,本文将在时间维度对旗契与民契进行比较,即从清前期旗人、民人交产与清中后期旗人、旗民交产依次展开,^[9]旨在通过对旗人房产买卖契约与民人房产买卖契约的文本分析,总结旗人房产买卖契约的特征及演变。

(一) 清前期旗人、民人买卖契约的比较与不同^[10]

第一号契满文(译文):

立卖房契人李成茂系正白旗拜斯哈佐领下,因

[1] 参见王利明:《合同法新论·总则》,中国政法大学出版社2000年版,第13页。

[2] 李祝环:《中国传统民事契约成立的要件》,载《政法论坛(中国政法大学学报)》1997年第6期。

[3] 参见张小林:《清代顺治朝北京城区房契研究》,载《中国史研究》1999年第1期。

[4] 《大清律例》卷九《户律·田宅·典买田宅·条例》。

[5] 刘小萌:《清前期北京旗人满文房契研究》,载《民族研究》2001年第4期。

[6] 参见柴荣:《明清时期土地交易的立法与实践》,载《甘肃社会科学》2008年第1期。

[7] 邓亦兵:《清代前期京城房产交易》,载《中国社会经济史研究》2013年第3期。

[8] 张传玺:《中国历代契约粹编》(中、下册),北京大学出版社2014年版。

[9] 清前期以清政府解除旗人越旗交产的禁令为界,本文以乾隆二十三年(1758年)为分界点。清前期的以旗人和民人的买卖契约文书进行比较考察,清中后期以旗人和旗民交产的买卖契约文书作为比较考察对象。

[10] 清前期旗契书写文字以满汉合璧或单一汉文者居多,纯用满文的契书少之又少。刘小萌教授经多方查找,抄录到康、雍、乾三朝满文房契十件,在其研究的成果上,本文抄录的满文契约均来源于此。参见刘小萌:《清前期北京旗人满文房契研究》,载《民族研究》2001年第4期。除满文契约抄录自刘小萌《清前期北京旗人满文房契研究》一文外,其他的契约文书均抄录自张传玺:《中国历代契约粹编》,北京大学出版社2014年版。

为无银使用,今将自置房壹所门面房叁间、壹过道到底,共计肆拾贰间,坐落正阳门外中城中东坊头铺,凭中说合,出卖与正黄旗偏宅永远卖给同旗定福佐领下护军乌林泰,价银七十两。此房名下为业。当日得受价银肆千肆百两整,亲手领訖并无缺欠,日后倘有亲族人等争竞,卖主与牛录张京、分得拔什库、族中人等共同承认,恐后无凭,立此卖房文约永远存照。

外有清字白底契壹张,付买主收存。今写汉契壹纸,遵例赴县收税,一并存照。

凭中保人:牛录张京拜思哈,分得拔什库术楷,小拔什库李九成,族中人李九成,族中人李成中。

康熙叁拾肆年伍月初拾日立卖房契人李成茂(押)。

第二号契满文(译文):

镶红旗蒙古希森布佐领下弓匠伊里布将自盖新帘子胡同西路之北墙根处所有瓦房四间,若有来历不明、重复典卖、拖欠官银、亲友争竞等情,希森布佐领下乌枪护军绥和纳、佛保佐领下护军八十四等同保。

此系希森布佐领下乌枪护军绥和纳(押)同佐领弓匠伊里布(押)佛保佐领下护军八十四(押)等同保。

乾隆十三年八月二十八日。

第一号汉文民契:

立卖方契人赵德兴同男赵天成、同表弟孙德望、同母甥孙江三晋,因为故母赵门孙氏丧故,无银殡葬。今将孙氏夫赵进忠自置遗下柴儿胡同街北瓦房壹所门面破烂房屋叁间,贰层房叁间,内有烂厢房壹间,后有路地壹条。共计大小破烂房柒间,门窗户壁上下土木相连。坐落北城日南坊头铺地方。今凭中保人说合,情愿出卖与廖名下住坐永远为业。三言议定时值房价银壹佰玖拾贰整。其银当日亲手收足,外无欠少。自卖之后,倘有满、汉亲族人等并指房借贷银债,此房并无契约。如日后有人执契争竞等情者,有卖主德兴同男天成同表弟德望同母甥孙江三晋等一面承管。两家情愿,各无反悔。如有先悔之人,甘罚契内银一半入官公用。恐后无凭,立此卖契永远存照。此房明契贰张,银主收执。

立买房契人赵德兴(押)同男赵天成(押)同表弟孙德望(押)同母甥孙江三晋(押),中保人

李起龙(押)同把守福(押)同保。

康熙三十四年九月。^[1]

第二号汉文民契:

立卖房人陈元龙,将原买杨姓瓦房贰间,贰层房贰间,共计房肆间瓦房,落地壹条。坐落韩家台口内路南,今凭中保人说合,情愿出卖与崔名下,任凭析住。言定房价钱伍拾贰吊正。言明六月内钱房两交。自卖之后,倘有亲族人等竞争,并借贷债负等情,有出卖房主同中保人一面承正。恐后无凭,立此卖方存照。

内有陈姓本身红契壹张,上首红契一张,共计贰张,付买主收存。当日收钱肆千正,下欠钱四十八千正。付清完。

立卖房人陈元龙(押),中保人宋文昇(押)同刘纯一(押)同吴玉公(押)同保。

乾隆十二年五月初三日。^[2]

文中抄录的两例旗人满文契约均为白契,故抄录的民人汉文契约也为白契,且时间也与满文契约相对。清代房契有红契与白契之分,白契是指交易双方私相达成合意而未经官府契税的文书,红契则由官方收税后授印。清前期白契的使用在旗契与民契中盛行。民人的田宅私有程度高,田宅交易也较为频繁,但是为了避税多采用白契文书。清前期旗人则因仅对旗地、旗房享有使用权,所有权归属于清政府,政府对旗产交易的钳制迫使旗人买卖田宅多使用白契。在契约使用类似中旗契与民契具有高度的重合性,但是也不可忽略民契使用红契的现象,经官方检视后的红契,因依照律令缴纳纳税,其保护效力更高,这也是部分旗人、民人愿意使用红契的原因。

一张规范的民间契书,通常包含几个方面:缔约双方身份,标的物来源、坐落、数量、质地,契价交付,中保人身份,违约责任以及立契时间。纵观清代民间契约文本,缔约双方身份、标的物、价款、中保人和立契时间是一份契约最基本的构成要素。从以上四份买卖契约文书中可以看出,在内容与书写格式上旗人满文契约与民人汉文契

[1] 张传玺:《中国历代契约粹编》(中册),北京大学出版社2014年版,第1034页。

[2] 同上注第1117页。

约并无过大差别,交代了房屋的来源,说明了价款的交付情况,立契时间明确,对于房屋的产权所属以及可能产生的纠纷也均有中人作为担保。但是经仔细观察、比对,发现旗契较民契的内容相对简洁,如第二份旗契买卖中,就没有交代标的物的坐落,价款的交付情况也没有列明。刘小萌教授比对十份旗人满文契约后认为,满文契书往往缺少一张规范民间契书的若干要素,如未说明标的物来源,有些旗契中还缺少标的物坐落、质地以及出卖原因等要素,这与旗人契约关系不够成熟有关。^[1]

旗契与民契除基本要素的构成有出入外,最显著的区别就是中保人的身份不同。中保人在清代私契中扮演着非常重要的角色,如介绍、见证、保证和调处等,是契约成立的条件之一。^[2]中保人也常被称为“中人”“中见人”“凭中”等,几乎存在于每一份契约文书之中。有学者将中人普遍存在于契约中的现象解读为中国文化在具体制度上的体现,展现了中国文化塑造的传统中国人在“私法”行为上的旨趣与秩序。^[3]中人贯穿于民间契约中的各个环节,契约成立之前由中人介绍、成立之中由中人辗转双方议价交产、成立之后由中人居间调和纠纷等。旗契与民契中均有“中人作为担保”这一基本构成要素,以上述四份契约文书而言,民人汉文契书中均有“今凭中保人说合”字样,但是旗人满文契书中的中保人多出现于契约尾部。由此,可推知旗人满文契书与民人汉文契书中中保人的作用并不完全相同。

旗人满文契书与民人汉文契书中中保人的不同作用可以从两方面进行解释。第一,民间土地交易受宗法制的影响,按惯例“先问亲邻”,由其在文契上画押,以表对契约的承认,并承担日后发生纠纷时出面作证的义务。^[4]封建制度下

的宗族制度在民间交易的作用不可小觑,“先问亲邻”的惯例就是宗族制度影响下的产物。^[5]民间契约的成立须经中保人说合,这表明中保人已在买卖契约成立前遵循惯例在亲邻之间进行了调查。然而,旗人在买卖交易中并没有先买权的概念,中保人也无需从中说和,宗法制的影响使旗契与民契中中保人的作用异化。第二,中保人的选任具有不同样态。民间契约中对中保人的选择有特殊的要求,中保人来源主要有两大类,一是出卖人所在地德高望重者(邻里“中人”),另一类为与出卖人同姓者(同姓“中人”),而与出卖人同姓的“中人”是最富特点的现象。^[6]旗人房产买卖契约中的中保人多为禄保、拨什库、领催、佐领等清代官员,也由少部分契约为官员和亲邻共同为中保人,完全由亲邻或同姓者担任中保人的契约仅为个例。中保人的选任可以凸显出中保人的不同作用。民间契约的中保人对于纠纷的妥善解决具有极为重要的作用,寺田浩明甚至认为,(交易双方)正是考虑或预期到万一出现争执的情况下才事先请求中人参加契约的缔结过程。^[7]旗人买卖契约中中保人的身份更多体现的是官员对买卖契约的认可,起到确保契约效力的作用,而调解纠纷的职能在很大程度上被削减了。

清前期旗契与民契相比具有两个重要特征。一方面,旗人房产买卖契约的文书不够规范,仅具备规范契约文书的部分要素,但是基本要素完善,对于买卖契约的效力并不会产生不良影响;另一方面,旗人房产买卖契约中中保人的作用和地位与民人买卖契约的中保人不同,更多强调的是政府官员对买卖契约的认可,中保人的签字画押更像是买卖契约成立的形式要件,民间契约中中保人的说合和纠纷调解等基本作用无从体现。

[1] 刘小萌:《清前期北京旗人满文房契研究》,载《民族研究》2001年第4期。

[2] 参见李桃、陈胜强:《中人在清代私契中功能之基因分析》,载《河南社会科学》2008年第5期。

[3] 王帅一:《明清时代的“中人”与契约秩序》,载《政法论坛》2016年第2期。

[4] 刘小萌:《乾、嘉年间畿辅旗人的土地交易——根据土地契约进行的考察》,载《清史研究》1992年第4期。

[5] 亲邻先买权在清之前有国家的正式规定,其历史沿革可参见罗海山:《传统中国的契约:法律与社会——以土地买卖、典当契约为对象的考察》,吉林大学博士学位论文,2005年提交,第66页。

[6] 参见毛永俊:《古代契约“中人”现象的法文化背景——以清代土地买卖契约为例》,载《社会科学家》2012年第9期。

[7] [日]滋贺秀三、寺田浩明:《清代时期的民事审判与民间契约》,王亚新等译,法律出版社1998年版,第176页。

（二）清中后期旗人、旗民交产契约的体现及演变

随着旗人不得买卖旗地、旗房禁令的解除，旗人之间与旗民之间交产的现象表现得极为活跃。这种活跃不仅在买卖契约数量上的增长上有所体现，在旗民之间交产日益频繁中也得到了印证。清前期旗人契约文书与清中后期的买卖契约文书相比，也发生了一些变化，这些变化或演变的历史原因可以从旗地、旗房的私有化与旗民融合中找到答案。

第一号旗人契约：

立卖契人系正黄旗满洲三甲爱仁佐领下养育兵奎秀之子玉安。有自置房一所，坐落在教场小四条胡同，正房三间，南方两间半，过道门半间，共计六间。今因手乏，无钱使用，同中保人情愿卖与本旗蒙古六甲穆特布佐领下笔贴式隆泰名下永远为业。言明价清钱捌佰吊整。其钱笔下交足，并无欠少。自卖之后，如有亲族人等争论，有本卖方同中保人一面承管。自卖之后，任凭买主拆盖，与卖主毫无相干。恐后无凭，立卖字存照。外有红契一张，白契二张。

立卖契人玉安（押），中保人巴彦（押）。

道光二十七年四月初一日。^[1]

第二号旗人契约：

立卖字人厢红旗满洲荣贵佐领下候选道英恒，有祖遗自盖住房一所，座（原文为座）落在东单牌楼总捕胡同中间路北大门。共灰瓦房大小玖拾间，砖井贰眼。今凭中说合，卖与正白旗满洲史都左侍郎恩名下为业。言明卖价京平纹银壹千叁佰（佰）两。其银笔下交足不欠。自卖之后，如有亲族争竞等情，有英姓一面承管。恐后无凭，立字为据。外有红契贰套，白字贰张，一并跟随。

立卖字人英恒（押），中保人玉俭（押）同廉瑞（押）同保。

光绪元年玖月拾伍日。^[2]

第一号旗民交产契约：

立卖房契正黄旗蒙古六甲隆庆佐领下护军伊清阿，有自置房一所，坐落西直门内曹公观后身教场小四条胡同；正房三件，南灰棚三间，共计房六间。今因手乏无钱，同中保人说合，情愿卖与王姓名下永远为业。言明价钱壹千贰佰（原契约为佰）吊整。

其〔银〕笔下交足，并无欠少。自卖之后，如有亲族人等争论，有卖房主一面承管。自卖之后，亲族拆盖。恐后无凭，立存照。外有红契一张，白契四张根（跟）随。

立卖房契伊清阿（押），中保人德寿（押）同李俊（押）同保。

咸丰九年二月（空白）日。^[3]

第二号旗民交产契约：

立卖房契人系正黄旗汉军头甲李春林佐领下马甲王长春。今有自置房一所，坐落在西直门内曹公观后身教场小四条胡同路北；正房三间，灰南棚三间，共计房六间，上下土木相连。今因手乏无钱，同中保人说合，情愿卖与陈姓名下永远为业。言明卖价壹千贰佰吊整。其钱笔下交足，并无欠少。自卖之后，如有亲族人等争论，本卖主一面承管。自卖之后，任凭买主拆盖。恐后无凭，立卖字存照。外有红契一张，白契五张根遂（跟随）。

立卖房契人王长春（押），中保人恒明（押）。

咸丰拾壹年二月初九日。^[4]

总体上，清中后期旗人与旗民交产买卖契约文书较清前期旗人买卖契约文书而言更为成熟、规范，如交代房屋的坐落、出卖原因以及出卖程序由中人说合等。旗人房产买卖使用纯满文书写的契约文书多集中在清前期，在清中后期，即便是满汉兼用的文书书写都不再多见。这与八旗制度下旗人的扩张和旗人汉化有关。清前期对于旗民的划分明确，即只有满蒙族人才有成为旗人的资格，随着统治的需要，许多汉人也借此成为旗人，汉人成为旗人后与民人之间的买卖契约采用民间契约的书写格式成为主流；清历经百余年的统治，旗人逐渐汉化，汉化后的旗人在契约文书的书写方面亦多采用民间契约的格式。

旗人与旗民交产买卖契约的另一个重大变

〔1〕张传玺：《中国历代契约粹编》（下册），北京大学出版社2014年版，第1402页。

〔2〕同上注第1489页。

〔3〕张传玺：《中国历代契约粹编》（下册），北京大学出版社2014年版，第1431页。

〔4〕同上注第1436页。

化就是中保人的身份由清官员向普通民众转变。清前期旗人房产买卖契约中保人多为政府官员的原因是契约提供一个保证,确保契约的效力不受影响。旗人不得买卖房产的禁令没有解除的情况下,旗人买卖房产属于违法行为,但是有了政府官员的中保,能够为买卖契约的效力提供准据,即便是政府追查,在一定程度上有了官员的中保也会减轻或免于违背禁令的处罚。清中后期解除禁令后,旗人的房产买卖由违法行为变为合法行为,在中保人的选任上也有所转变。中保人身份的转变体现出中保人的作用在旗人、旗民与民人之间的买卖契约中逐渐趋同。

从土地所有制性质上看,清末东北旗地的私有化和民田化有了进一步的发展,不仅旗人之间的土地买卖现象已屡见不鲜,旗、民之间的土地交易也日益频繁。^[1]旗人买卖房产禁令的解除表明清政府对旗地、旗房由国有化向私人化转变的认可。即便是旗民交产的禁令在清末才正式废除,但是早在禁令解除之前就出现了大量的旗民交产现象。实际上,买卖旗地、旗房的禁令并没有阻碍旗民经济生活的交往交融,反而在一定程度上激发了市场活力。清政府只是在制度管理层面有意区分旗人与民人,但在大力倡导民族融合方面的做法值得肯定。历史经验证明,中国自古以来就是一个由多民族组成的国家,清代满族是典型的少数民族统治者,想要统治民族数量以及人口多于其数百倍甚或上千倍的多民族社会,势

必要了解汉人文化,民族融合是其不可避免的路径选择。

四、结语

清政府建立之初,为巩固其统治地位,以律、令等形式严格禁止旗人对其名下的不动产财产(房屋、土地)进行权属变更或交易。这一禁令在特定时期对其政权的稳定产生了一定的积极效应,然而囿于封建社会经济制度、政治制度的特殊性,对政府的管榷制度造成了巨大冲击,使其反复重申的禁令成为具文。旗人房产买卖经由完全禁止到限于旗内交易再到越旗交易的历史演变进程符合历史发展趋势,即土地逐步实现由不自由的私有化向比较自由的私有化转化。社会生活发生的深刻变化不仅使得统治者颁布的禁令成为具文,而且促使旗人房产交易的契约产生重大变革。旗人房产交易受独特的经济、政治结构加上民间法的传统、礼制和其他文化因素的影响,形成了在旗人房产交易中的特有形式——民契的使用占据主导地位。旗人房产买卖契约的研究并不止于买卖契约的使用类型和民间契约的形式比较上,而是通过对旗人房产买卖契约的考察,将视野转向满族契约与旗人法律生活。对于这项宏大的研究课题而言,旗人房产买卖契约这一微观研究仅起到抛砖引玉的作用,满族契约与旗人法律生活这项课题有待学术界进一步挖掘,以详实的理论研究展现更为全面的满族契约与旗人社会的真实面貌。

[1] 参见衣保中:《清末东北旗地的发展变化与旗人地主的兴起》,载《满族研究》1992年第1期。