

宋代的民田典卖与“一田两主制”^{*}

戴建国

摘要：宋代土地所有权与土地使用权权能普遍分离。在典田情形下，同一块土地出现了拥有田根的出典主和拥有土地使用权的承典主，形成了事实上的“一田两主制”。当一块民田存在多个典买人时，典买人购买土地所有权的顺序是按承典到土地的先后排列的。典买人除了转典之外，还可断卖已典土地，其断卖的，除了土地的使用权，还连带着田根的优先购买权。业主如将田根出卖给第三方，原先的典卖关系并不因业主的更换而失效。宋代国家赋税和户口登记制度视田产的出典为财产转移，剥离了使用权权能后所剩田根在“业”的观念上被虚化了，并不作为财产来登记。国家的户口制度实行的是一田一主制。这种“一元制”的产权形态与流通领域存在的“一田两主制”形态不同，它的产生乃是国家从降低社会管理成本出发，行使财税和行政管理职能的结果。典卖方式及其典卖机制的成熟完善促进了土地和商品经济的流通，对后世社会产生了深远影响。

关键词：宋代 民田典卖 一田两主 田根 主客户

唐中叶以降，中国传统社会发生了诸多重要变迁。自实施两税法以来，土地所有者负责向国家交纳土地税，租种地主土地的佃客向地主交纳地租，这是通常的惯例。然而这一惯例逐渐发生变化。进入宋代以后，田制不立，土地交易日趋频繁，土地产权权能进一步分离，呈多元化态势，出现了土地使用权与土地所有权普遍分离的现象。^① 土地所有者将土地使用权出典给他

* 本文系上海市教委中国古代史重点学科建设成果（项目编号 J50405）。感谢《历史研究》两位匿名评审专家的宝贵意见。

① 所谓土地所有权，学界表述为依法以占有、使用、收益、处分等方式对土地所享有的全面支配的权利。（参见刘凯湘主编：《民法学》，北京：中国法制出版社，2000年，第312页）使用、收益、处分都是土地所有权的权能。关于土地出典后出典人还持有土地所有权问题，学术界有分歧，有的认为出典人仅持有部分转让权。（参见曹树基等：《“残缺产权”之转让：石仓“退契”研究（1728—1949）》，《历史研究》2010年第3期）我赞成以下两位学者的观点。王利明云：“由于出典人出典不动产，主要是为了在保留所有权前提下筹措一定的现款。”（王利明：《物权法研究》，北京：中国人民大学出版社，2005年，第515—516页）伊飞云：“出典人在设定典权后，虽丧失一定范围内对典物的直接支配，但是其仍然是典物的所有权人。”（伊飞：《物权法·用益物权》，北京：中国法制出版社，2005年，第377页）两人所言之“所有权”指的当是典物的所有权。土地所有人将土地出典，正是土地所有人行使收益支配权的体现。

人，原本由自己交纳的土地税也改由享用土地使用权的典买人交纳，自己保留田根（又称“田骨”）。典买人取得使用出典人不动产的权利，谓之典权。典权是中国传统社会特有的一种物权关系，^① 涉及财产所有权之使用、收益和处分权能。典买人支付典价，在约定的期限内，对出典人的土地加以使用和收益，而不必支付租金；在约定的使用期满后，出典人以原典价赎回土地，而不必支付利息。出典人也可不赎回土地，而典买人可以将土地转典给他人。这样在同一块土地上就出现了拥有田根的出典主和拥有土地使用权的承典主，形成了事实上的“一田两主制”。

这是一个非常有意义的历史变化。不少学者对此作了探讨，^② 诸如典卖方式下的产权关系、出典人和典买人的权利义务、出典后的找贴、过割赋税、投契印税、典卖契约的时限等问题，取得了不少成果，其中以日本学者贡献最大。然而学者们的观点不尽相同，周藤吉之否认宋代存在一田两主制，而朱瑞熙、草野靖、高桥芳郎的观点则与之相反。高桥氏指出，出典人有土地所有权，承典人有使用获益权，“出典人的所有权以赎回权的形式存在”。他认为，处于出典状态的土地，出典人分管绝业即“田骨”，典买人分管典业，由此“一块土地并存着两种物权（即地权）”。^③

宋代因典卖而衍生的产权权能分离问题，是一个很有学术价值的研究课题，它对明清时期土地法中的田面、田底惯例以及“找价回赎”问题的产生有着重要影响。^④ 然而此课题目前仍有一些未搞清的问题。当一块田地转典多次，存在多个典买人时，典买人依据何种方式公平地购买土地所有权？典买人除了转典土地之外，能否出卖其所承典的土地？如果能的话，其与转典田地又有何不同？宋代户口制度依据有无田宅等财产将全国人口分为主户和客户，当业主向他人出典土地后，所剩田根的物质形态是虚的，不能用来出租，政府不将其作为财产来登记，那么在国家户口制度中，还存在“一田两主制”么？这些都值得我们深入探讨，以期进一步认识均田制瓦解之后中国传统社会的土地流通、交易形态和土地管理制度等问题。

一、宋代土地产权权能的分离和交易方式的衍化

如果说唐中叶以降，租佃制逐渐发展起来，成为中国传统社会主要的生产关系，那么土地

-
- ① 关于典权的性质，学术界颇有争议，主要有“用益物权说”、“担保物权说”、“双重权利说”三种观点（详见王利明：《物权法研究》，第516—519页），本文倾向于用益物权说。
- ② 主要成果有：仁井田陞：《中国法制史研究——土地法·交易法》交易法第1部第7节，东京：东京大学出版会，1960年；周藤吉之：《唐宋社会经济史研究》第4、5部分，东京：东京大学出版会，1965年；朱瑞熙：《宋代社会研究》，郑州：中州书画社，1983年；草野靖：《中国近世の寄生地主制——田面慣行》第2部，东京：汲古书院，1989年；高桥芳郎：《宋代官田的“立价交佃”和“一田两主制”》，刘俊文主编：《日本中青年学者论中国史》（宋元明清卷），上海：上海古籍出版社，1995年；余贵林等：《宋代典卖制度散论》，《中州学刊》1997年第5期；李如钧：《从〈名公书判清明集〉看宋代田宅典卖中的“典”》，宋代官箴研读会编：《宋代社会与法律》，台北：东大图书公司，2001年，第305—324页；陈志英：《宋代物权关系研究》，北京：中国社会科学出版社，2006年，第140—155页；郭建：《典权制度源流考》，北京：社会科学文献出版社，2009年。
- ③ 高桥芳郎：《宋代官田的“立价交佃”和“一田两主制”》，刘俊文主编：《日本中青年学者论中国史》（宋元明清卷），第66、64页。
- ④ 参见寺田浩明：《田面田底惯例的法律性——以概念性的分析为主》，郑民钦译，杨一凡总主编：《中国法制史考证》丙编第4卷，北京：中国社会科学出版社，2003年，第344—422页；岸本美绪：《明清时代的“找价回赎”问题》，郑民钦译，杨一凡总主编：《中国法制史考证》丙编第4卷，第423—459页。

出典是伴随着土地自由买卖而产生的一种特殊形式,^①是土地交易形式的衍生态。在土地频繁的流通过程中,宋代土地产权能进一步分离。在民田典田情形下,土地使用权与土地所有权是分离的,由此产生了使用权的回赎权和所有权的出卖权。所有权的转移通常是指土地绝卖,而土地出典由于若干年后土地可以赎回,因此常被视作使用权的转让。宋代土地出典现象十分普遍,出典通常称“典卖”,^②是被政府认可的“正行交易”。^③通过订立契约关系,与业主相对应的典买人也就获得了土地使用权和连接着土地使用权的所有权的优先购买权。土地所有权在宋代被称作“田根”,而已典就卖者,称“并根”。如《清明集》卷6《伪批诬赖》案,吴五三父亲于嘉泰二年(1202)先典田与陈税院父,此后吴五三“将上项田根于嘉定八年并卖于陈税院之父”。从此案可看出,吴氏父子所卖土地产权实际上是由土地的使用权和所有权两部分组成。吴氏先将土地使用权以出典方式转与陈税院之父,继之再将土地所有权卖与陈税院之父。《清明集》中还有一案,载孙斗南将园屋先典与其侄子孙兰,“乃绍定五年作林知府名交易”,本当“随即改正印契,自合典至卖,就孙兰并根为正”,但其却违法与他人重叠交易。^④“并根为正”,说的就是已典就卖。

因典卖方式产生的一田两主,其中出典人在土地交易中始终占有主动权,这反映在对田地的回赎和田骨出卖上。典买人不能强求或阻止出典人出卖田骨和回赎田地。我们看《清明集》中的一条材料:

曾沂元典胡元珪田,年限已满,遂将转典与陈增。既典之后,胡元珪却就陈增名下倒祖,曾沂难以收赎。虽比元钱差减,然乡原体例,各有时价,前后不同。曾沂父存日典田,与今价往往相远,况曾沂元立契自是情愿,难于反悔。若令陈增还足元价,则不愿收买,再令曾沂收赎,无祖可凭,且目今入务已久,不应施行。仍乞使府照会。^⑤

此案说的是曾沂原承典胡元珪田,承典期满后,胡元珪未赎回。于是曾沂把田以低于原典价的价格转典给陈增。事后原业主胡元珪却从陈增手里直接赎回了田地,致使曾沂的利益受损。从此案可知,出典人有最终赎田权,可以越过第一典买人,直接向第二典买人回赎,而无须按出典顺序逐级进行回赎。

《清明集》有一范酈赎田案,云范酈父范佚以192贯钱将园屋出典给丁逸,丁逸家人若干年后又以182贯转典给丁伯威。后来范酈想要赎回园屋,但因范佚又名范庚,立契时的名称与户主登记的名称有出入,典买人据此设置障碍,不肯赎还。最后法官判云:“如丁元珍(按:丁元珍当是丁逸后人)愿与断骨,合仰依时价。如丁元珍不与断骨,即合听范酈备元典钱,就丁伯威取赎。如范酈无钱可赎,仰从条别召人交易。”此案也表明原业主可以直接向第二典买人收赎田宅财产,典买人阻止出典人出卖田骨和回赎田地则属违法之举。

接下来的问题是,因宋代的土地买卖实施亲邻优先法,当业主先已出典土地,或者有多个典买人存在时,业主欲出卖田根是如何进行的?

① 参见梁太济:《两宋阶级关系的若干问题》,保定:河北大学出版社,1998年,第122页。典卖“作为土地买卖的特殊形式”的观点,据笔者所见,最早由梁先生提出。

② 《名公书判清明集》(以下简称《清明集》)卷9《典主迁延入务》载:“在法,诸典卖田产,年限已满,业主于务限前收赎,而典主故作迁延占据者,杖一百。”(北京:中华书局,2002年,第317—318页)这是针对典主故意刁难业主收赎典田所制定的法律,法条将出典称作典卖。

③ 《清明集》卷9《卖墓木》,第333页。

④ 《清明集》卷6《争业以好事盖其妻》,第180页。

⑤ 《清明集》卷4《曾沂诉陈增取典田未尽价钱》,第104页。

宋代亲邻优先买卖土地法规定：“凡典卖物业，先问房亲，不买，次问四邻。其邻以东、南为上，西、北次之，上邻不买，递问次邻。四邻俱不售，乃外召钱主。”^①亲邻如不愿买，必须在相关文书上画押声明，宋人谓之“批退”。^②这时业主可以另找他人交易。土地买卖，亲邻有优先购买权，这是就业主初次典卖土地而言。如果业主第二次就已典土地作出绝卖处分时，亲邻法便不再适用，典买人具有优先购买权。雍熙四年（987）权判大理寺、殿中侍御史李范奏言：

今详敕文，止为业主初典卖与人之时立此条约。其有先已典与人为主，后业主就卖者，即未见敕条……望今后应有已经正典物业，其业主欲卖者，先须问见典之人……更不须问亲邻。如见典人不要，或虽欲收买，着价未至者，即须画时批退。^③

宋太宗采纳了李范的建言，凡土地出典后，业主如欲进一步出卖所有权，典买人有权优先购买。自此，典买人优先购买已典之田遂成定制。这一制度促进了田宅交易市场使用权与所有权的进一步分离，使得宋代典卖活动更趋活跃。

通常情况下，当一块田地转典多次，存在多个典买人时，典买人购买土地所有权的顺序是按承典到土地的先后排列的。这同土地买卖亲邻法以东南西北依次排序购买的规定相似。如典买人不愿买，依亲邻法，也须画押批退。《清明集》有一案，说的是许国有一块田地，先典与张志通、杨之才，后来许国将田根卖给了第三方朱昌，而不是卖给先前的典买人张志通、杨之才。对许、朱之间的买卖行为，先典买人张志通和杨之才没有提出诉讼。案件审判官员认为契约等文书“皆有连押可证”，也没有异议。^④可见买卖符合程序。其中缘由，我以为依据上述制度，张志通和杨之才事先当有“批退”，声明不愿买田根，故许国得卖与第三方朱昌。如有两个以上典买人，先问第一典买人，第一典买人不要，再问第二典买人，第二典买人以下依次排序。我们再看前述范酈赎田案，法官判词云：“范酈贫窘，欲断屋骨，则不为之断骨，欲取赎，则不与之还赎，欲召人交易，又不与之卖与他人。”^⑤由于田宅出典后，业主如欲就典出卖田根、宅根，典买人（包括转典买人）有优先购买权，业主须征求他们意见，典买人不愿买，然后业主才能与他人交易。范酈欲出卖其父范侁已典园屋，第一典买人丁元珍借故刁难，不肯办理相关批退声明手续，致使范酈欲卖不能；第二典买人丁伯威既不肯退赎，也不予办理批退手续，企图赖占所典园屋，使得范酈欲赎不得，又因取不到第二典买人的批退声明，也无法另找第三方交易。^⑥

值得指出的是，范侁的田宅已经出典与他人，所以其子范酈不可能将这份田宅再做出典处理，否则就犯了重叠交易同一田宅罪。唯一的处置权就是出卖这份田宅的田根，即出卖他所拥有的土地所有权。此案，法官判定第一典买人优先买断园屋，如第一典买人放弃的话，另召人交易，并没有依承典次序将买断权判给第二典买人丁伯威。这是何因呢？我的解释是：由于丁伯威“持讼官府”，“不仁之甚者也”，故剥夺了其作为第二顺序人买断园屋的资格。同时，案件诉讼人范酈的诉状可能原本就没有想与第二典买人作断骨交易的请求，只是想赎回出典之田，

① 《宋会要辑稿·食货》37之1，北京：中华书局，1937年，第6册，第5448页。

② 《宋会要辑稿·食货》61之64，第6册，第5905页。

③ 《宋会要辑稿·食货》61之56，第6册，第5901页。

④ 《清明集》卷4《漕司送许德裕等争田事》，第117页。

⑤ 《清明集》卷9《典主如不愿断骨合还业主收赎》，第321页。

⑥ 上文论及《清明集》卷6《伪批诬赖》所载案中，吴五三父以田典与陈税院之父，事隔三十余年，“吴五三辄称其父亚休已于嘉泰元年赎回，所执陈税院父陈解元退赎两批，皆是嘉泰元年八月十二日内书押”。（第182页）按，“退赎两批”，是指典主所立的退还所典田并领回典钱的字据。这表明宋代退赎应由典买人开据契约文书，以为证据。前述范酈赎田案，因丁伯威刁难，不与开具退赎文书，是以范酈无法赎回园屋。

故法官也只就范酈赎田之诉求作出裁决。此案例并不能成为第二典买人无权买断田宅所有权的佐证。

宋代土地交易，可以区分为几种方式：其一为土地使用权和所有权合在一起的出卖，宋人谓之“断卖”、“绝卖”、“断骨卖”；其二为仅转移使用权的出典；其三为已典之后土地所有权的出卖，即通常所说的就典绝卖，如已典典主不愿买，业主可出卖于第三方。这第三种交易，宋人谓之“卖田骨”、“卖田根”、“并根”。^①例如《清明集》所载一案，方震霆“如买黄畝田，则又诈赖其五十贯足；又如郑琇赎田，则多取其五十五贯足；断程石头田根，而不还其钱、会”。^②“断程石头田根”，就是指买了程石头田地的田根。此所言田根，当单指土地已典之后业主所剩有的土地所有权。又如刘克庄所判《都昌县申汪俊达孙汪公礼诉产事》云：“俊达既无亲的子孙，则当来卖田骨以葬三丧，乃死者之幸也。公礼既是俊达死后过房为孙，所卖田骨，系为乃祖掩骸，又何讼为？照蔡提刑已判行。”^③判词所言汪公礼卖田骨葬汪俊达，卖的也仅是土地所有权。我推测，土地原本使用权，先已典与他人，祖父去世后无以为葬，不得已将田骨也出卖了。如系上述第一种买卖，则可径言“卖地以葬三丧”，没有必要强调“卖田骨”。又上述范酈赎田案，法官判云：“合听范酈备元典钱，就丁伯威取赎。如范酈无钱可赎，仰从条别召人交易。”^④所谓“仰从条别召人交易”，就是依据法律规定，当业主在无财力赎回田产时，有权将田根另外与第三方交易。此外，前述《清明集》许国卖田案也是一件实例。许国的田业，“至嘉定六年，尝典与张志通、杨之才。七年后，卖与朱昌。朱昌得业，系在张志通、杨之才名下赎回”。^⑤此案中的许国先将田业出典给张志通、杨之才，并未赎回，于典田七年后，又将这份田业的田根卖给了朱昌。其所卖给朱昌的，是这份出典田的回赎权。许国把出典土地之后所剩田根单独卖于第三方朱昌，也就是将所典田的回赎权转给了朱昌。朱昌凭此田根又从张志通、杨之才手里赎购了这份田业的使用权，使两权归为一体。从中不难看出，典业的最终归属决定于田根，回赎权是由田根所有者持有的。许国卖给朱昌的田价，应当是除去典价的田根价。《庆元条法事类》载：

人户出卖田宅，业主见在，典主户绝，许令收赎，并业主身亡，典主贴买价钱等……

业主某人收赎过原典田宅价钱若干，典主某人就买已典田宅贴纳到价钱，若不愿买，或卖与别人，计价钱若干，除还原典钱若干外，合发钱若干。^⑥

内中所言“或卖与别人，计价钱若干”，说的就是业主卖给第三方的田根价。

纵观宋代的土地交易，在市场价值规律的主导下，上述土地买卖方式，又细化衍生出一些具体的交易方式。在典田情形下，由于土地使用权与所有权已分离，当典买人转典土地时，使用权的转让并不连带着优先购买田根权的转让。转典之后原典买人和转典买人依承典的先后顺序持有就典贴买田根权和上典买人向下典买人回赎典田权。第一典买人享有最先购买田根权，转典到田地的典买人享有次一位的田根购买权。典买人和转典买人也可放弃这两项权利。放弃有两种情况：一种是事后放弃，典买人常因财力原因而被迫放弃；还有一种是事前放弃，即通过断卖方式予以主动放弃。关于后者——典买人断卖已典土地而放弃就典贴买田根权和上典买

① 《清明集》卷6《争业以奸事盖其妻》，第180页。

② 《清明集》卷12《豪横》，第452—453页。

③ 刘克庄：《后村先生大全集》卷193，《四部丛刊初编》本，上海：商务印书馆，1936年，第17页。

④ 《清明集》卷9《典主如不愿断骨合还业主收赎》，第322页。

⑤ 《清明集》卷4《漕司送许德裕等争田事》，第117页。

⑥ 《庆元条法事类》卷30《经总制·提点刑狱司申起发收支总制钱物帐》，哈尔滨：黑龙江人民出版社，2002年，第459页。

人向下典买人回赎典田权，在传世文献中很少有记载，尚未引起学界关注，学界往往只注意到典买人的转典现象。以下试述之。

南宋嘉泰四年平江府吴县学置到的学田，有几块田地是从其他承典人手中买来的，《吴学续置田记一》载：

一契，嘉泰四年七月内，用钱壹仟陆拾叁贯叁伯柒拾伍文（九十九陌），买到闾丘吏部郎中下二知丞典到长洲县陈公乡念伍都陈银青职方下千二官人户下三八官人、三九官人、四十官人、四乙官人元典人户本都坐字、官字、裳字、位字、始字等号苗田，计捌拾陆亩伍拾陆步捌分肆厘。其田始至、坐落、逐段细号今开具如后：

一坐字叁号田壹拾贰亩，元典吴德田。……

一坐字肆号田贰亩壹拾步，元典吴德田。……

一坐字玖号田柒亩，元典吴七六田。……

（下略）^①

记文说得很清楚，吴县学买到（而非典到）一批田，这批田原是闾丘吏部郎中下二知丞从长洲县陈公乡念伍都三八官人等人处承典来的，而三八官人等又是从同都人吴德等人处典来的。田地先后转典两次，最后被闾丘吏部郎中下二知丞断卖给吴县学。二知丞并不拥有这批田地的完整的所有权，他们出卖给吴县学的只是从他人手里典来的田地的使用权。关于宋代土地典卖问题，太祖建隆三年（962）曾有臣僚奏请：

今后应当田宅与人，虽则过限年深，官印元契见在，契头虽已亡殁，其有亲的子孙及有分骨肉验证显然，并许收赎。若虽执文契，难辨真伪，官司参详理不可定者，并归见主。仍虑有分骨肉隔越他处，别执分明契约，久后尚有论理，其田宅见主只可转典，不可出卖。^②

宋太祖采纳了这一奏请。其大意是对于年代久远的承典关系，难辨真伪者，规定田地归现管业的田主所有，但其不得出卖田根，只可转典使用权。基于这条史料，学术界已有成果都认为典买人只可将典田转典与他人，无权出卖土地的所有权，土地出卖权是由出典人掌控的。^③然而典买人究竟能不能出卖典来的土地？这一问题，建隆三年臣僚的奏请并没有涉及，学术界也无人论及。然而上述《吴学续置田记一》明白无误地告诉我们，除了转典之外，典买人还可以出卖其所承典的田地。这里典买人出卖的并不是土地的所有权，只是把典来的土地使用权出卖给他人。换言之，土地的使用权是可以出卖的，而不是通常人们认为的土地使用权只能转典。

有学者认为转典土地和出卖所典土地这两种方式是相同的，典买人转典后与土地就此脱离关系。^④我以为既然存在这两种土地交易方式，它们之间必定有所不同。典买人转典之后，实际上并没有与土地完全脱离关系，他还持有最先购买田根的权利；转典主（下典买人）虽然享有土地的使用收益权，但其田根购买权的顺序被限制在前一个承典主之后。典买人采用出卖方式，其出卖的，除了土地的使用权，实际上还连带着田根的优先购买权。这意味着他放弃了今后优先购买田根的权利以及上典买人向下典买人回赎典田的权利。典买人采用何种方式交易，通常

① 《江苏通志稿·吴学续置田记一》，国家图书馆善本金石组编：《宋代石刻文献全编二》，北京：北京图书馆出版社，2003年，第302页。

② 《宋会要辑稿·食货》61之56，第6册，第5901页。

③ 陈志英：《宋代物权关系研究》，第144页。

④ 李如钧：《从〈名公书判清明集〉看宋代田宅典卖中的“典”》，宋代官箴研读会编：《宋代社会与法律》，第316—317页。不过李氏谨慎提出，此问题有待进一步讨论。我这里是对此问题讨论的一个回应。

取决于其所追求的交易价格。此段史料反映的典买人出卖所典田的现象在传世的文献中并不多见。文献中通常只见典买人转典田地之记载，因此这一史料显得十分珍贵。细细分析，《吴学续置田记一》记载的二知丞所典到的田地已是第二典，此前的第一典买主三八官人等也有明确记录。宋代凡是土地出卖，卖主要缴上手契给买家。“置买产业，皆须凭上手干照”。^①所谓上手干照即上手契约，是卖主原来置到或典到土地的原始契约凭据。土地出典也须缴上手契。《清明集》一判词云：“罗柄以典到杨从户田并上手契要，付与为业，顿立阿邹户。”^②其中提到的上手契要，是交易的上家杨从户与他人订立的田地契约。如田主仅出典土地而保留田根，或典主转典而上手典契丢失，必须于典契中说明田产来源或声明上手典契已遗失。宋人谓之批书、批关书。如南宋吴肃典到吴镛田地，“约限九年，亦已投印，其间声载批破祖关去失，上手不在行用”，^③即在契约中注明上手契丢失，失效不再行用。这样可防止业主重叠与人交易，以减少法律纠纷。土地交易缴上手契，说明交易财产的来源，是宋代交易制度的一项内容，交易结果通常记录在官府的相关文书中。

宋代田宅出典契约使用的是政府统一印制的合同契。^④交易双方各执一本，并附有业主缴与典买人的上手契。所以无论怎样转典，出典土地的业主只要执合同契找到田地的现有管业户主，就可依据法律规定的程序赎回，或就典绝卖。

《吴学续置田记一》记载的平江府吴县学从典买人二知丞手里买到的田地，并非已典就卖之田，双方的交易是初次建立的，不是原有交易关系的延伸继续。换言之，买到的不是土地所有权，而是田地的使用权。这在双方的买卖契约中会有明确的交代，并且二知丞依法交给吴县学的上手契，也只是件典买契。此二知丞从他人手里转典到土地，已是第二从承典关系，也就是说二知丞在已典就买田根权的顺序上排列第二。当他们把转典到的地卖给吴县学时，也就是把第二顺序购买田根的权利以及上典买人向下典买人回赎典田的权利转让给了吴县学。

我们再看另一条材料，传世的南宋淳祐二年（1242）徽州祁门县一张地契曰：

附产户李思聪、弟思忠，同母亲阿汪商议，情愿将父□日置受得李舜俞祈（祁）门县归仁都土名大港山源梨字□（号）次夏田贰角四拾步，贰号忠田壹角，又四号山壹拾四亩，其□东至大溪……今将前项四至内□山四水归内，尽行断卖于祈（祁）门县归仁都胡应辰名下。三面评议价钱，官会拾柒界壹百贰拾贯文省。其钱当□（立）契日一并交领足讫。其田山今从卖后，一任受产人闻官□□祖舜元户，起割税钱，收苗为业……所有元典买上手赤契伍纸，随契交付受产人收执照会。今恐人心无信，立此断卖田山文契为照。淳祐贰年十月十五日李思聪押

（下略）^⑤

此契原件钤有两长方形印，应是具有法律效力的赤契。业主李思聪将田地断卖给胡应辰，其所交付的上手契为“元典买”他人田地所得。通常宋代的出典称典卖，承典称典买。^⑥有学者指出，至南宋时，真正意义上连同土地所有权出卖的契约“必须写有‘永卖’、‘绝卖’、‘杜卖’、

① 《清明集》卷4《干照不明合行拘毁》，第128页。

② 《清明集》卷4《罗柄女使来安诉主母夺去所拨田产》，第115页。

③ 《清明集》卷4《吴肃吴镛吴桢互争田产》，第111页。

④ 参见戴建国：《宋代的田宅交易投税凭由和官印田宅契书》，《中国史研究》2001年第3期，第107—108页。

⑤ 录文引自中国社会科学院历史研究所编：《徽州千年契约文书》（宋元明编）卷1，石家庄：花山文艺出版社，1991年。契藏中国社会科学院历史研究所。

⑥ 参见《清明集》卷9《重叠》，第302页；卷9《妄执亲邻》，第310页。

‘断卖’、‘根卖’之类表明彻底放弃所有权意思的字语，才算是有效”。^①也就是说，李思聪断卖给胡应辰的田地是从他人处承典来的，而不是断买来的。^②因此他断卖给胡应辰的实际上是法律规定的已典贴买权和上典买人向下典买人回赎典田的权利。断卖后，他就不再享有这些权利。

上述使用权可以被典买人出卖的事例，当是宋代土地买卖关系进一步发展的结果。这表明迟至南宋中后期，土地产权权能分离现象十分普遍，由此衍生出多种交易方式。

当典买人以断卖形式放弃就典贴买权和回赎权时，获得的土地价格通常要高于转典价格。这是典买人寻求断卖方式而不是转典方式的主要原因，否则他没有必要断卖田根的优先购买权和典田回赎权。

关于地价，前辈学者指出宋人已懂得地租决定地价的道理。^③这里我补充两件实例来说明地价主要是由地租决定的。《清明集》卷6《出业后买主以价高而反悔》案载，“李震卿同母倪氏，三月内以八石六斗种田卖卢兴嗣，断下价钱五百五十贯。卢兴嗣亲履亩为之打量，倩佃客为之佥认，先定租管业，而后立契交钱”。卢兴嗣买田之前，先与佃客定租，然后再与卖主定地价。定了地租，地价也就大致出来了。又同书卷9《伪将已死人生前契包占》案，黄明之伪立已死人契，企图侵占他人田产，但“契内一十八坵田，出租谷一十五石，缘何只典钱三十贯？”被法官据常理识破诡计。从中亦可看出典价与地租的高低成正比。当然除了地租决定地价这一主要因素外，“乡原体例，各有时价，前后不同”，^④承典、转典的价格还受到土地供求关系和其他乡原体例的影响而产生波动。

一般而言，土地典出后，地价往往呈上升趋势。如平江府典田价，北宋每亩1贯，到了南宋开禧二年（1206），典价涨了10倍，达到了每亩10贯足。^⑤而钱币币值却往下跌。这对出典方而言，是有损失的，因而常产生业主要求增加典价的问题。《夷坚志》有一故事记载云：“广都人张九，典同姓人田宅。未几，其人欲加质，嘱官佞作断骨契以罔之。明年，又来就卖，乃出先契示之。”^⑥其中所言加质，即要求增价。业主出典后要求增价，增加的当是土地涨价后的价格与原典价之间的差额。此行为即后世所说的“找价”、“找贴”。已典增价找贴后，日后当业主回赎田地时，返还的典价自然也是增价找贴后的价格。某人出卖田地，如是连回赎权一起出卖的绝卖，交易价格是典田价和田根价的总和。如果交易人只是用低价把田典给他人，土地的产权属性便分成了田根与典田两大块。转典价通常要低于原典价，如上述范酈典田案，最初的典价是192贯，转典价则为182贯。

① 郭建：《典权制度源流考》，第148页。

② 按：李思聪断卖给胡应辰的田地花了第17届官会120贯，平均每亩8045文钱。我们再看稍晚于李思聪卖地的淳祐八年徽州胡梦斗所卖山地，每亩价为第17届官会66667文钱。淳祐十二年同是祁门县归仁都李从卿卖山地、田，每亩第18届官会36950文。（参见朱瑞熙：《宋代土地价格研究》，《中华文史论丛》2006年第2辑，第143页）这两人的断卖地价与李思聪所卖地价相比，每亩价格相差极为悬殊。故可以断论，李思聪所卖地，是从他人承典所得，即地价主要是土地的典价，不包括田根价。故地价卖得很低。

③ 参见漆侠：《中国经济通史·宋代经济卷》上，北京：经济日报出版社，1999年，第435页；朱瑞熙：《宋代土地价格研究》，《中华文史论丛》2006年第2辑。

④ 《清明集》卷4《曾沂诉陈增取典田未尽价钱》，第104页。

⑤ 程民生：《宋代物价研究》，北京：人民出版社，2008年，第21页。

⑥ 洪迈：《夷坚乙志》卷5《张九罔人田》，北京：中华书局，1981年，第223页。按，关于宋代典田后的加价找贴，参见高桥芳郎：《宋代官田的“立价交佃”和“一田两主制”》，刘俊文主编：《日本中青年学者论中国史》（宋元明清卷），第63页。

当出典人想回赎或就典绝卖已经涨价的土地时，是依原价交易，还是依时价？对此，美国学者黄宗智指出：“根据前商业经济的逻辑，这个问题根本就不该出现。它假设价格基本稳定，因此回赎须依原典价进行，而绝卖则须补足原典价和土地全价之间的差额。但是在价格经常波动的市场经济中，其逻辑为后来的交易应该是依当时的价格而不是原价格进行，绝买者和回赎者双方均得支付土地典价与时价的差额。”^①不过黄宗智所说的这种前商业经济的逻辑在宋代的典田交易活动中并不存在。因为根据这个逻辑，要求出典的田价与当时的绝卖价有一个恒定的比率（例如50%之类），即使一二十年后，业主断骨出卖田根，根据这一比率，很容易计算出差价而予以补足。但是根据现有文献，我们找不到这样的恒定比率。再者，土地存在质地级差，不同级差的土地，价格自然不同，因此很难有一个恒定的比率。实际上宋代回赎虽依原典价（这在契约中是写明的），绝卖田根的价格则是依后来的市场时价减去原典价来定的。如《清明集·典主如不愿断骨合还业主收赎》案法官判曰：“如丁元珍愿与断骨，合仰依时价。”^②断骨依时价，说的即是后来断骨卖田时的市场价。宋朝这一典卖价格的原则性规定，比黄宗智论述的清王朝规定至少要早了五百年。我推测，典田的交易价由官私牙人从中说合，据地租、时价和“乡原体例”，出典人与典买人商议，即“三面评议价钱”定下来的。^③人们交易多遵循“乡原体例”，只能说有个大致惯例而已。

业主出典土地后，虽然因地价的上升产生利益受损的问题，但是当若干年甚至几十年后，业主赎回田地时，返还的是原典价，并不支付利息，这一典价对于典买人来说无形中是有损失的。不过这一损失典买人已从典田的使用收益中得到弥补。这样事实上交易双方的利益是平衡的。由于典与赎实行的是对价原则，当典与赎这一过程完成时，交易双方的损失实际上都彼此抵消了。对此宋人也早有认识。吴革在一份典于开禧二年赎于嘉熙二年（1238）的长达32年的赎田案判词中写道：“开禧田价，律今倍有所增，开禧会价，较今不无所损”，指出交易双方实际存在的损失，最后判业主以原典价取赎田地，维持了典田对价交易原则。^④这一公平对价原则是经过社会实践，约定俗成后逐渐完善起来的，为交易场所遵循。这是中国古代典权制度得以继承和发展下来的一个重要原因。

这里有个问题，如果业主将已典地的所有权出卖给第三方，其出卖的价格究竟是典价与田根价的总价，还是仅为田根价？有人认为典买人如果放弃土地所有权之优先购买权，“不论是否在典期内，典物绝卖后，（原）典卖关系即行结束，原业主所得的价款应优先支付给原典权人以回赎田宅”。^⑤这涉及所典田究竟由谁来赎回，此问题不可不辨。

由于宋代规定出典土地，业主必须缴纳上手契约（其原交易所得田地的原始来源凭证）给典买人。出典人出典土地后，其上手契已不在手中，当他出卖田根给第三方时，已无法也无须提供上手契。我以为只提供他原先出典给典买人时签订的合同契约给第三方即可。第三方凭此契约用原典价向典买人赎回田地。据此，业主出卖田根给第三方的田价，并不包括原先的典价，而是根据市场现价，扣除原典价（这在其缴纳的上手合同契中是注明的）后的差价，即仅仅是田根价。这样，原先的典卖关系仍然存续有效，只不过业主换了人而已。原业主自然无须向原

① 黄宗智：《中国历史上的典权》，《清华法律评论》第1卷第1辑，2006年，第4页。

② 《清明集》卷9，第322页。

③ 按：“三面评议价钱”是传世的南宋契约中常见的用语。淳祐十二年徽州祁门县归仁都李从致卖地契，参见张传玺：《中国历代契约会编考释》（上），北京：北京大学出版社，1995年，第534—535页。

④ 《清明集》卷9《孤女赎父田》，第315—316页。

⑤ 余金鸽：《两宋时期田宅典卖制度研究》，华东政法大学法律学院，2007年硕士学位论文，第24页。

承典者支付典价。这种交易方式简单且效率高,应是在长期的交易活动中逐渐形成完善的。如果业主出卖田根,买家支付的是典价加田根价的价钱,那就意味着业主必须再用所取得的全价向原典买人支付典价,赎回田地,再将田地转给买家。这种交易方式既费时费力,也极易产生纠纷,在日常实践中是很难操作的。

二、民田典卖与户口登记制度下的一元制产权形态

宋代户口制度依据有无田宅等财产将全国人口分为主户和客户。^①主户或称税户,“税户者有常产之人也,客户则无产而侨寓者也”。^②在国家户口制度中,田主的身份是以具有物质属性的土地使用权的获得来确定的。在典田情形下,田税的缴纳义务随所典田的转移由业主改为典买人承担。土地出典后所剩田根,其物质形态是虚的,不能用来出租。在国家户口制度中,不能将其作为财产来登记。于是,由民田典卖产生使用权权能和土地所有权分离,由此分离连带发生土地所有权主和使用权主之间的身份异化。典卖人尽管还握有土地所有权,然而已从原来的主户变为客户;^③原先一无所有的典买人成为了主户。而宋代户口制度只认定一田一主,形成一元制的产权形态。这个问题,此前学术界未予以充分注意,以下试作进一步分析。

宋代的两税——夏税秋苗,是向有产之主户征收的。宋代主户分五等,政府每逢闰年一造主户户籍,称五等丁产簿、五等户版簿,作为征发差科、徭役的依据。天圣七年(1029)制定的北宋法典《天圣令》云:

诸县令须亲知所部富贫、丁中多少、人身强弱,每因外(升)降户口,即作五等定簿,连署印记……差科、赋役,皆据此簿。^④

典买人典到田宅,虽说仅拥有使用权,但属于得产人。《庆元条法事类》卷30《财用门·经总制》载《提点刑狱司申起发收支总制钱物帐》:

得产人勘合钱,本季内人户典买田宅,计价钱若干。

宋人置田,“或纳屯、职,或纳苗税,交易之始,便立户名”,^⑤以便登记田产,交纳赋税。《清明集》卷4《罗柄女使来安诉主母夺去所拨田产》案载:“罗柄以典到杨从户田并上手契要,付与为业,顿立阿邹户。”案件当事人罗柄典到田产,以阿邹为名立户。宋人胡宏云,客户“或丁口蕃多,衣食有余,稍能买田宅三五亩,出立户名,便欲脱离主户而去”。^⑥这里胡宏所言客户买田宅三五亩,出立户名,成为主户的现象,当是包含了典买土地者在内的。客户典到他人田产,属“创新立户”。“创新立户”者须依法向国家缴纳赋税。宋法规定:

诸县税租割受簿,遇有割受,即时当官注之(原注:……若创新立户者,须声说某年月日于某乡里某人户下置到田产立户)。^⑦

① 关于宋朝户口制度,参见王曾瑜:《宋朝阶级结构》,石家庄:河北教育出版社,1996年,第12页。

② 《宋会要辑稿·食货》12之19—20,第6册,第5017页。

③ 按:这里讨论的主户转变为客户的问题,是就那些倾其土地出典者而言的,不包括那些还留有土地的人。

④ 天一阁博物馆、中国社会科学院历史研究所天圣令整理课题组:《天一阁藏明抄本天圣令校证》卷22《赋役令·宋令》,北京:中华书局,2006年,第390页。

⑤ 《清明集》卷4《胡楠周春互争黄义方起立周通直田产》,第113页。

⑥ 胡宏:《五峰集》卷2《与刘信叔书五首》,文渊阁《四库全书》本,台北:台湾商务印书馆,1986年,第1137册,第128页。

⑦ 《庆元条法事类》卷47《税租簿·赋役令》,第635页。

当业主向他人出典土地后，必须过割赋税，将赋税缴纳义务转移给承典者。而业主手中所剩的田根则无需缴纳赋税。上述所谓“税租割受”，是指甲户从乙户手中典买到田产后，须将乙户原先承担的缴税义务割除，转至甲户承受。太平兴国八年（983）知开封府司录参军赵孚奏言：“庄宅多有争诉，皆由衷私妄写文契，说界至则全无丈尺，昧邻里则不使闻知，欺罔肆行，狱讼增益。请下两京及诸道州府商税院，集庄宅行人众定割移、典卖文契各一本，立为榜样。违者论如法。”^①赵孚所说的“割移文契”就是用来登记赋税变更情况的。天圣三年，京西路劝农使奏言：

点检夏秋税簿，多头尾不全……今乞候每年写造夏秋税簿之时，置木条印，一雕年分、典押、书手姓名，令、佐押字。候写毕，勒典押将版簿及归逃簿，典卖、析居、割移税簿逐一勘同。^②

夏秋税簿是官府向百姓征收赋税的凭据，它是以五等丁产簿为基础，综合参考民户已典卖的田产、分户、割移税租等实际变动状况而撰造的。政和元年（1111）户部奏：

看详：欲诸以田宅契投税者……以所典卖顷亩、田色、间架，勘验元业税租、免役钱，纽定应割税租分数，令均平，取推收状入案。当日于部（簿）内对注开收。^③

推收就是过割赋税，亦称过割税苗。《清明集》卷4《吴肃吴镛吴桧互争田产》载：

吴肃嘉定十二年一契，典到吴镛帝字号田六亩二角，官字号田二亩三十步，约限九年，亦已投印……吴肃拘收花利，过割税苗，凡经五年。^④

吴肃典到吴镛田地后，将吴镛原承担的赋税缴纳义务承接了下来。

典买人承典（包括转典）田地期间，要承担所典田的赋税缴纳义务。从典买人承典到田地后要承担税苗这一事实来看，宋代是将他们归入有产人的。在宋代，“自己之田谓之税，请佃田土谓之租”。^⑤太宗雍熙四年李范在一份奏言中曰：“窃以见典之人，已编于籍，至于差税，与主不殊。”^⑥换言之，如果客户典到田宅，即使是数量少得可怜的几亩薄地，他们的身份也可以因有产而已然转变成主户了。

伴随着土地典卖，产权变动，百姓五等户的等第高下也因此发生变化，这涉及职役的轮差，故五等丁产簿须三年一造，重新评定等级。建炎元年（1127）高宗大赦文云：“应人户典卖田宅，因官司不为减落等第，见依旧供应科配差使，限赦书到一月内，许自陈，验实，特与减免。”^⑦绍兴三十二年（1162）孝宗登极赦书云：“应人户典卖田产，依法合推割税赋，其得产之家避免物力，计嘱公吏，不即过割，致出产人户虚有抱纳，或虽已遇（过）割而官司不为减落等[第]，抑令依旧差科……”^⑧两份赦书都提到了有些官府不为出典田产者减降户等的违法现象。

宋代由田产估算家业钱，谓之“田产物力”。^⑨史载：“役起于物力，物力有升降，升降不淆则役法公。是以绍兴以来，讲究推割、推排之制最详。应人户典卖产业、推割税赋，即与物力

① 李焘：《续资治通鉴长编》（以下简称《长编》）卷24，太平兴国八年三月乙酉，北京：中华书局，2004年，第542页。

② 《宋会要辑稿·食货》11之12，第6册，第4998页。

③ 《宋会要辑稿·食货》61之62，第6册，第5904页。

④ 《清明集》卷4《吴肃吴镛吴桧互争田产》，第111页。

⑤ 李心传：《建炎以来系年要录》卷130，绍兴九年七月壬辰，上海：上海古籍出版社，1992年，第758页。

⑥ 《宋会要辑稿·食货》61之5，第6册，第5876页。

⑦ 徐梦莘：《三朝北盟会编》卷101，建炎元年五月庚寅，上海：上海古籍出版社，1987年，第745页。

⑧ 《宋会要辑稿·食货》10之15，第5册，第4984页。

⑨ 梁太济：《两宋阶级关系的若干问题》，第20页。

一并推割。至于推排，则因其资产之进退与之升降，三岁一行，固有资产百倍于前，科役不增于今者”。^① 淳熙七年（1180）吏部尚书王希吕奏言：

人户既典卖产业之后，止割税赋，如物力之类，必至三年方许推排，则产去之户，虚挂物力，横被追纠。又远方县邑有一二十年未尝推排者。窃谓应人户典卖产业，令于推割税赋之际，即与物力一并推割。如系典业，即候他日收赎之日，却令归并。^②

王希吕的奏言被孝宗采纳。值得注意的是，奏言谈到如是出典产业，也要于推割税赋之际，一并推割物力。如日后业主赎回土地，则税赋、物力等恢复如初。可见土地出典在国家赋税征收制度方面是被视同土地产权转移的。

宋代有违法者家产没收入官的法律规定。我注意到被没收的财产中包括了罪犯承典到的土地。南宋平江府《吴学粮田籍记二》云：

嘉泰三年十月初四日，准使府帖送下籍没到僧张如悦昆山县甲川乡田亩陆契，共肆拾叁亩贰角伍拾叁步，添充养土。开具下项：

一契，甲川乡第八保，典到陆尧下彦田柒亩贰角伍拾壹步。

一契，甲川乡第八保，典到邢十二娘田伍亩贰角伍拾步。

（下略）^③

上述典田是作为罪犯产业而被没收的。尽管这些典田日后很有可能被原出典者赎回，不过这并不妨碍这些出典田在典买人承典期间户籍上的产权属性。除了没收的典田外，宁宗时期吴县学置到的多项学田，有一部分也是承典来的田地：

一契，开禧二年五月内，用钱贰伯肆拾贯玖伯贰拾文九十九陌，典到黄县尉宅总幹男三上舍妻徐氏粧奁元典到吴县吴苑乡第拾都李七三登仕、并杨朝奉下九官人、本都李价等共叁契，计苗田贰拾贰亩壹角壹拾玖步半，共上租米叁拾柒硕壹升。^④

值得一提的是，上述学田是转典获得的，并不是初典。可见典来的田地即使是转典所得也是作为固定财产对待的。很显然，上述被没收及转典到的典田从国家土地财产登记制度来看具有产权属性。出典田的产权归属主要是以典买人向国家交纳赋税为依据的，而不是以出典人持有的田根为依据。

出典者典卖完田产后，手里如果没有了土地，因无家产而自然沦为客户。治平元年（1064）司马光奏曰：“自宝元、庆历之间，将陕西一路弓手尽刺充保捷正军，自此骚然愁苦矣……或遇水旱凶荒，欲分房逐熟，或尽典卖田产，欲浮游作客。”^⑤ 所谓“浮游”，当指无财产，浮游以求生计之人。只有当他们赎回出典土地时，他的身份才能重新回归主户。上述平江府《吴学粮田籍记》载淳熙五年全吴乡争佃案云：“其朱仁系浮浪不根之人，初无产业，止缘豪猾十余辈资给，使令出名争佃。”^⑥ 所言朱仁即是因无产业而成为浮游无根之人。

我们知道，宋代第五等主户中有相当一部分人家中田产不到五、七亩。^⑦ 这部分人生活缺乏

① 马端临：《文献通考》卷13《职役考二》，海口：海南新闻出版中心，1996年，第170页。

② 《宋会要辑稿·食货》70之73，第7册，第6407页。

③ 《江苏通志稿·吴学粮田籍记二》，国家图书馆善本金石组编：《宋代石刻文献全编二》，第289页。

④ 《江苏通志稿·吴学续置田记二》，国家图书馆善本金石组编：《宋代石刻文献全编二》，第311页。

⑤ 《长编》卷203，治平元年十一月甲子，第4918页。

⑥ 《江苏通志稿·吴学粮田籍记二》，国家图书馆善本金石组编：《宋代石刻文献全编二》，第288页。

⑦ 参见梁太济：《两宋阶级关系的若干问题》，第70—72页。

稳定性，一遇天灾人祸，便“典田卖产，货妻鬻子，以应官司之命”，^①渡过难关。如天禧四年（1020），黄河滑州段决口，官府为修塞决口，兴差科役，“计功钜万”，以致百姓骚动，“诸州有贱典卖庄田者”，以规避科役。^②南宋咸淳六年（1270），抚州大旱，致第二年“米粟百钱一升，饿死者无数，其幸而不死者亦曾吞饥忍饿，或典田卖地，或生钱做债，或乞历告余，皆是寒寒冷冷，拖儿带子，奔走道路”。^③开禧元年，夔州路运判范荪言：“乞将皇祐官庄客户逃移之法稍加校定。诸凡为客户者许役其身，而毋得及其家属妇女，皆充役作。凡典卖田宅，听其从条离业，不许就租以充客户，虽非就租，亦无得以业人充役使。”^④范荪建议朝廷立法，凡典卖田产之户因失去土地，典买之主不得强令其成为租种所典田之客户。但出典户租种他人土地则不在限制之列。这也向我们提供了些许信息，即出典户因土地出典后，别无生产资料，身份也就由原先的下等主户转变为租种他人田地的客户。

因财产的变动，又势必影响到宋代的户口登记。下面我们再以宋代户口统计制度为例来探讨土地产权权能分离后的田主问题。庆历元年（1041）睦州通判张方平奏云：

只如臣州管内户籍，有升降帐，有桑功帐，并岁上于户部。升降帐所管主户二万二千三百有余，此盖官吏受俸约此（比）户口数也。桑功帐所管主户三万七千六百有余，此乃州县户口岁有增益之数也。州县赋役，各有五等户版簿，常所据用。^⑤

张方平言一州之内主户帐簿通常有三种：升降帐、桑功帐、五等户版簿。此三种主户帐簿功能各不相同，前两种每年一造，后一种三年一造。五等户版簿的功能已如上所言。升降帐是用来登记每年招徕到能增加赋税收入的主户数。“旧制，县吏能招增户口，县即申（升）等，乃加其俸缗”。景德四年（1007），真宗下诏：“诸路所供升降户口，自今招到及创居户委的开落得账上荒税，合该升降，即拨入主户供申，内分烟析生不增税赋，及新收不纳税浮居客户，并不得虚计在内。”^⑥由于升降帐是以能增加赋税的主户为统计对象，用以考核奖励官员，故对因分家多出来的但对国家而言总体上并未增加赋税的那部分主户数，是不予计算的。桑功帐是登记一年之内州县增加的主户户数，不管是分家而增加的户数，还是由客户新买土地成为新主户的户数，都在统计之列。升降帐和桑功帐各自统计的对象范围不同，因而二者的户数自然也不相同。显然桑功帐统计的总户数要多于升降帐。张方平所言睦州升降帐和桑功帐户数的差异就是一个很好的佐证。

出典人与典买人的身份变化涉及国家户口登记。例如某户主拥有10亩土地，他将5亩土地出典给某客户，出典户虽出典了5亩土地，并相应地过割赋税给承典的客户，但因其还有5亩土地，仍属主户，但承典其5亩土地的那家客户却成为了主户，这样在宋地方政府桑功帐中的主户的数量就增加了一户；假如这位户主将10亩土地全都出典给另一主户，则桑功帐中的主户数就减少了一户；假如这位户主将10亩土地全都出典给另一客户，桑功帐中的主户数不增也不减。主客户身份时常伴随着土地使用权的转移而发生变化。《夷坚三志辛》载：“徐俅之仆程华，

① 梅应发、刘锡：《开庆四明续志》卷6《省札》，《宋元方志丛刊》本，北京：中华书局，1990年，第6册，第5991页。

② 《宋会要辑稿·方域》14之9，第8册，第7550页。

③ 黄震：《黄氏日抄》卷78《咸淳七年中秋劝种麦文》，文渊阁《四库全书》本，第708册，第808—809页。

④ 《宋会要辑稿·食货》69之68，第7册，第6363页。

⑤ 《长编》卷131，庆历元年二月戊戌，第3105页。

⑥ 《宋会要辑稿·食货》12之2，第6册，第5008页。

典张三公田，为钱二十五千……经三岁，张自占为己业，一切租入，了无所偿。”^① 这位程华是有田产的，他把田典给张三公，自己却在徐侏家做奴仆。他的身份原本可能是个自耕农或半自耕农，因田产的典出，转变为一名客户。出典人虽然可得到一笔典价，他用这笔钱财去经营其他生意，但是宋代主客户身份的界定最终是以有无固定资产为标准的。出典与承典交易时时都会发生，这就导致宋代每年都需要造作税租簿，需要统计主户数的变动情况，每三年还要制作一次丁产簿。

宋代典卖方式十分频繁，加之时常发生的天灾人祸，在日常经济生活中很容易发生争田纠纷。为此宋制定了一系列法规来规范典卖活动。宋人有“典赎之法，昭如日星”之说。^② 宋解决纠纷的原则是：既注重买卖契约及家庭财产继承等文书，还要看土地的实际使用状况。前者称“干照”，后者称“管业”。管业是个非常宽泛的概念，包括对田地的使用和收益权。宋人王炎云：“况一县之人所谓词讼，半是论诉田畴，官司理断争田之讼，先凭干照，既有干照，须问管业，则条令自有明文，如契要不明，限以二十年是也。”^③ “大抵交易，当论契书，亦当论管业”。^④ 光宗时，朱熹《条奏经界状》载：“本州民间田有产田，有官田，有职田，有学田，有常平租课田，名色不一……为今之计，莫若将见在田土打量步亩……开具本乡所管田数、四至、步亩等第，各注某人管业，有典卖，则云元系某人管业，某年典卖，某人见今管业。”^⑤ 其中两处所言“管业”，分别指地主典卖前对田地的使用和土地典卖后典买人对田地的使用。“管业”一词在宋代文献中使用的频率非常高，体现了宋代土地产权能分离现象十分普遍，单纯的“田主”一词已不能全面反映宋代土地使用与土地所有者之间的实际关系，强调、厘清管业与非管业的关系便成为宋政府处理土地纠纷的一项重要原则。

综合上述，在宋代国家户口管理视域下，宋代田产的出典被看作是一种财产转移，这对宋代主、客户身份的认定起着关键作用。主户和客户的身份，常依财产的转移而发生变化。业主一旦倾其田而出典，即使是握有田根——出典田的土地所有权，从理论上讲，他也已变为一无所有的客户，土地出典后所剩田根并不能出租，也不作为财产来登记。从这一意义上来说，典卖土地之后的业主也就不再是田地的主人，而承典其田的典买人才是实际上的田主。从物质形态的属性来说，剥离了使用权能后的田根在“业”的观念上已经被虚化了。在国家户口登记制度中，主户户口的认定具有唯一性，实行的是一田一主制，谁收益谁纳税，谁就是土地的主人，不承认“一田两主制”。这种一元制产权形态的产生，说到底是国家从降低社会管理成本出发，行使财税和行政管理职能的结果。

三、民田典卖方式的形成及其历史意义

中国古代土地典卖方式源于民间习惯，当这种习惯为国家法律规范所吸纳，便具有了合法性，被纳入国家管理秩序。

典田方式是伴随着均田制瓦解、土地自由买卖而出现的。据学者研究，典权制度形成于唐

① 洪迈：《夷坚三志辛》卷7《张三公作牛》，第1437页。

② 《清明集》卷9《措改契书占据不肯还赎》，第314页。

③ 王炎：《双溪类稿》卷21《上孙漕》，文渊阁《四库全书》本，第1155册，第665页。

④ 《清明集》卷6《舅甥争》，第191页。

⑤ 朱熹：《晦庵先生朱文公文集》卷19《奏状》，《朱子全书》本，上海古籍出版社、安徽教育出版社，2002年，第12册，第878页。

末五代。^①实际上中唐后期典田方式已开始流行。《全唐文》中《优恤畿内百姓除十县令诏》云：“百姓有迫于荒馑全家逐食者，其田宅、家具、树木、麦苗等，县司并明立簿书印记，令所由及近邻人同检校，勿容辄有毁损，及典卖填纳差科。本户却归，使令复业。”^②此是陆贽执笔撰写的制词。陆贽仕宦于唐代宗与德宗时期，其中已提到典卖。又唐武宗会昌五年（845）南郊赦文曰：“从今已后，应诸州县逃户经二百日不归复者，其桑产居业便招收承佃户输纳，其逃户纵归复者不在论理之限。其有称未逃之时典贴钱数未当本价者，便于所典买人户下据户加税，亦不在却收索及征钱之限。”^③所谓“典贴钱数未当本价者”，当是指已典就买的价钱而言的。至五代，典田方式已相当盛行。敦煌文书中有一件后周广顺三年（953）的典地契，十分详备地记载了当时出典土地的情况：

1. 广顺叁年岁次癸丑十月廿二日立契。莫高乡百姓龙
2. 章祐弟祐定，伏缘家内窘阙，无物用度，今将父
3. 祖口分地两畦子共贰亩中半，只（质）典已（与）莲畔人押衙
4. 罗思朝。断作地价，其日见过麦壹拾伍硕。字（自）今已后，物无利头，地无雇价。其地佃种限
5. 肆年内不喜（许）地主收俗（赎）。若于年限满日，便仰地主办
6. 还本麦者，便仰地主收地。两共对面平章
7. 为定。（下略）^④

这一契约所言“物无利头，地无雇价”，正是土地出典形式的明显特征，即出典人获得典价而不必向典买人支付利息；典买人有权对典物进行使用或支配收益而不付租金。敦煌地处中原王朝的边远地区，从这一典田契约可看出五代典田方式的流行。

出典田宅这一交易方式的产生，与中国古代社会人们如何处理祖宗产业的观念有着密切关联。古人对祖业怀有敬畏和珍惜之心，不到万不得已是不会轻易将祖业卖掉的，否则会落个“不肖子孙”的恶名。《清明集》载一荡尽家产的不孝子案，法官判词曰：“黄康功生发未燥，已为黄氏养子，今已二十七年，荡尽物业，又辄盗卖本宗之田，以一身而为两家不孝子，其何以立于戴履间哉？”^⑤古人虽然对祖业十分珍视，然而现实生活的窘迫生计，往往迫使他们不得不走上卖田卖地之路。这种不得已的矛盾心理反映在买卖契约中，就是通常要明具出卖田宅的理由。如唐乾宁四年（897）敦煌平康乡百姓张义全卖舍契云：“平康乡百姓张义全为阙少粮用，遂将上件祖父舍兼屋木出卖与洪润乡百姓令狐信通兄弟。”^⑥太平兴国九年敦煌莫高乡一件卖舍契云：“莫高乡百姓马保定伏缘家中贫阙，债负繁多，祝（促）索之间，填还无计，今将前件祖父口分舍遂出买（卖）与平康乡百姓武恒员。”^⑦南宋淳祐十二年（1252）徽州祁门县李从致卖地契云：“今来无钱支用，众议将前项四至内山平田出卖与同里人胡南仕名下。”^⑧契约中所说的“为阙少粮

① 参见郭建：《典权制度源流考》，第52—62页。

② 《全唐文》卷463，北京：中华书局，1983年，第4726页。

③ 《文苑英华》卷429《敕书·会昌五年正月三日南郊赦文》，北京：中华书局，1966年，第3册，第2175页。

④ 《敦煌契约文书辑校》，沙知录校，南京：江苏古籍出版社，1998年，第339页。

⑤ 《清明集》卷7《出继子破一家不可归宗》，第227页。

⑥ 《敦煌契约文书辑校》，第10页。

⑦ 《敦煌契约文书辑校》，第39页。

⑧ 张传玺主编：《中国历代契约会编考释》（上），第534页。

用”、“家中贫阙”、“无钱支用”，是卖田宅的理由。卖田人通过这种表白，期盼得到祖宗的谅解。

在如何维护祖宗遗产和解决生活窘困的两难抉择中，人们逐渐创设出一种为卖方易于接受的交易方式——出典，即附回赎权的买卖交易。由于土地出典，只规定典买人收益处分权的保证期而不设定回赎的最后期限，便于业主日后回赎。丘濬云：“为人子孙，践祖宗之位，守祖宗之业，而不能守祖宗之遗物，岂得为孝乎？”^① 当现实生活迫使贫困户不得不卖地以渡难关时，持有回赎权的典卖或许便成为人们比较理想的交易方式，因为至少表面上还维系着对祖宗家业的处分权。出典土地，只是将土地的使用权出让。因生活所迫出典土地者，始终存有一线希望，即典出去的土地总有一天可以赎回，祖宗留下的家业只是暂时地抵押在他人处。这种典权体现的是一种儒家伦理观维系下的土地交易关系。然而残酷的现实并不常常给出典者以赎回田产的机会，很多人并无财力赎回田产，导致使用权与土地所有权长期分离。在《清明集》中，我们看到许多典田无法在短期内赎回的案例。如卷6《伪批诬赖》所载，吴亚休嘉泰二年典田后，无力赎回，其子于13年后就典出卖给典买人。卷9《妄赎同姓亡歿田业》载建阳县一户人家所典田长达48年。卷9《孤女赎父田》载俞梁典田，前后长达30余年，田主已死，其女方始赎回。

此外典田方式的盛行还有其内在的经济原因。当农户还不具备完全的土地买卖条件时，典田无疑是一种解决融资问题的有效运作方式，可一次性典得一笔钱财。这对于贫困户的生活和生产有着积极意义。元祐六年（1091），汝阳县百姓杨怀“为本庄不熟，遂典田土得钱，于淮南收籾到纳税及供家吃用米四硕”。^② 孝宗时南剑州知州罗愿奏言：“窃见民间昨因缺食，以田产从人质易，颇得谷米，以济饥歉。”^③ 又如邵伯温《闻见录》载：“孙文懿公，眉州眉山人。少时家贫，欲典田赴试京师，自经县判状。”^④ 这是一件典田筹措资金以应科举的事例。典田也为促进经济多元化发展提供了一条有效的渠道。元祐五年，浙西钤辖苏轼云：“春夏之交，雨水调匀，浙人喜于丰岁，家家典卖，举债出息，以事田作。”^⑤ 因春夏之际风调雨顺，庄稼易于收成，浙西的百姓纷纷借钱典买土地耕作，以求得更多的收获。这里典田耕作，被当时家有富余劳动力的人户视作挣钱的好机会。土地出典方式促进了土地和商品经济的流通，在宋代经济生活中发挥了十分重要的作用。

民田典卖方式从出现到流行经历了一个发展过程，到宋代已日趋成熟和完善。这与宋代政府加强管理，将其纳入法制轨道密不可分。在宋代田产交易活动中，各地土俗风情各异，民间常以自己的行为方式从事交易，追求方便、实惠，以实现利益最大化。《清明集》中常有关于民间交易习惯的记载：“安固习俗，常假姓以置产”。^⑥ “张清将地抵挡，所在乡例有之”。^⑦ 所谓“习俗”、“乡例”，说的都是民间习惯。与典卖方式同时出现的倚当、抵当，也是人们处理祖宗遗产和生计问题的产物，在民间也很流行。但是这些民间交易方式在日常生活中极易产生法律纠纷，最终失去国家法律的支撑，因此逐渐被淘汰。然而民间不动产交易中的抵当，尽管国家法律不允许，但民间并没有因此而停止流行，“所谓抵当者，非正典卖也。此邑风俗，假借色

① 丘濬：《大学衍义补》卷96《治国平天下之要·宝玉之器》，文渊阁《四库全书》本，第713册，第131页。

② 《苏轼文集》卷33《奏淮南闭籾状二首》，北京：中华书局，1986年，第3册，第946页。

③ 黄淮等：《历代名臣奏议》卷50《治道》，文渊阁《四库全书》本，第434册，第382页。

④ 邵伯温：《闻见录》卷8，《全宋笔记》，郑州：大象出版社，2006年，第2编，第7册，第156页。

⑤ 《长编》卷451，元祐五年十一月己丑，第10829页。

⑥ 《清明集》卷6《舅甥争》，第191页。

⑦ 《清明集》卷6《陆地归之官以息争竞》，第187页。

物，以田为贖，必立二契，一作抵当，一作正典，时移事久，用其一而匿其一，遂执典契以认业”。^①“……唐昌风俗多有抵当之事”。^②抵当在宋代，作为国家认可的一种正式交易制度，仅限于百姓与官府之间的借贷抵押，在民间亦仅限于动产的交易。而像土地这样的不动产抵当，“本非正条”，^③只是民间衍生的一种非正规的抵押借贷，其特点是手续简便，不割业，不过税，无需缴纳契税钱，因而在民间部分地区流行。与典卖相似的倚当，在宋初制定的《宋刑统》中，是与典卖一起被纳入财产交易规范之列。然而大约到仁宗天圣以后，田宅倚当逐渐淡出宋代社会。^④现有的仁宗之后的宋代文献中虽偶有记载，却是不被官府认可的交易行为。^⑤例如南宋法典《庆元条法事类》只字未载倚当。我以为倚当这一交易方式，与出典方式颇有抵牾，在日常生活中不易管理，常被不法之徒用来牟利，因而最后被宋代法律所摒弃。总之，宋代在长期的实践中，经过选择，淘汰了抵当和倚当，将不动产交易形式固定在典与断卖上，典与断卖才是“正行交易”。^⑥

从《清明集》到《吴学续置田记》记载，我们可发现宋代典田方式频繁进入交易领域，反映出典田具有相当稳定的交易性，与典田相对应的田根持有的土地回赎权已被弱化，典买人不用担心典田被出典人赎回。宋元时期流行的《典买（卖）田地契式》载：

某里某都姓某

右某有梯己承分晚田若干段……今为不济差役重难，情愿召到某人为牙，将上项四至内田段立契，尽底出卖（或云“典”）与某里某人宅……从立契后仰本主一任前去，给佃管业（典云“约限三冬，备元钞取赎，如未有钞取赎，依元管佃”）永为己物，去后子孙更无执占收赎之理。所有上手朱契，一并缴连，赴官印押。前件产钱，仰就某户下改割供输，应当差发。（下略）^⑦

这一《典卖田地契式》是典卖和绝卖两用型的，作为流行的契约范式，它表明典卖已成为宋代土地交易不可或缺的方式之一。

出典人常因种种原因无法回赎土地，年长日久，导致土地多次转典。转典促进了土地流通，促成了土地所有权权能的长期分离，这是宋代“一田两主制”长期存在并发生衍变的重要原因。宋代甚至出现了土地所有者将地出典给别人，本身反过来成为租种这块地的租佃户，即田根所有者与租佃户联为一体，土地使用权人成为收取地租的管业者——实际上的地主。虽然宋政府

① 《清明集》卷6《倚当》，第170页。

② 《清明集》卷6《以卖为抵当而取赎》，第169页。

③ 《清明集》卷6《抵当不交业》，第168页。

④ 参见郭建：《典权制度源流考》，第127—131页。

⑤ 《清明集》卷9《正典既子母通知不得谓之违法》案涉及“倚当”，云“若倚当不必批支书，既批支书，则不得为倚当。”（第299页）所谓支书，“是一种登记财产的文书”，据此，可知倚当“是一种非正式的临时性土地所有权的抵押”（郦家驹：《两宋时期土地所有权的转移》，《中国史研究》1988年第4期，第32页）。换言之，倚当并不是法律所规定的“正行交易”。

⑥ 《清明集》卷9《卖墓木》，第333页。

⑦ 佚名编：《新编事文类要启札青钱》外集卷11《公私必用》，《续修四库全书》影印日本德山毛利氏藏元泰定元年建安刘氏日新书堂重刻本，上海：上海古籍出版社，2002年，第1221册，第301页。按：此书虽为元人所编，但其中所收《典卖田地契式》应是在宋人流行的契约格式基础上增添修改而成。参见周藤吉之：《〈新编事文类要启札青钱〉の成立年代とその中の契約証書との関係》，氏著：《唐宋社会経済史研究》，第922—929页。又“典卖田地契式”原刻本误作“典买田地契式”，据契约正文内容改。宋代的典、卖契约依惯例是由典、卖方出具的。

规定业主出典后必须离业，不得与所典田发生租种关系，但在日常民间交易中并不能杜绝上述现象。政府的禁令成为一纸具文。^①这一现象产生的根源在于土地产权权能的分离和衍化。

宋代也出现了“找价回赎”现象。《清明集》卷6《以卖为抵挡而取赎》便是一则典型的案例，说的是陈嗣佑先以13贯买到他人土地，后以7贯绝卖与胡太应。11年后陈嗣佑因见所卖地被人开垦成茂田，心有不甘，想要赎回。因找不到其他理由，借口当年并非绝卖，而是抵当。不过考虑到卖家昔以13贯买进，而以7贯卖出，卖家要求买家补其一些损失，是符合人情的。假如由法官作主，从中调解，买卖双方各退一步，以找价形式处理，也不失一种解决问题的办法。但法官判曰：“然正行立契，既已年深，过税离业，又已分晓，倘意其为抵当，而徇其取赎之请，将恐执契者皆不可凭，驾浮词者类萌侥幸。”法官坚守法条，摒弃时情人意，并没有支持卖家的诉求。这一案例在司法上其实只差一步，就迈入了准许“找价回赎”之列。如果此案以找价回赎结案，一旦成例，便会转相攀引，形成社会风气，冲击土地交易市场。《清明集》中有许多类似案例，实际上是变相要求找价回赎的，都未得到司法支持。^②然而《清明集》记载的只是南宋中后期判案的一部分，毕竟不是所有案例的汇编。有学者指出：“阅读此书，可启迪我们更深的思考：为什么作者选择了这些案例？为什么作者从某些类型的判案中挑选了众多案例，而其他类型的案例却挑选得很少？……还有许多由其他众多法官所判的案例一点也没有收入这本书……这暗示了编录者可能觉得这些判案的作者在处理某种有争议的案例方面有着特殊的技巧。”^③显然《清明集》的选编必定反映了编录者的思想倾向和价值取向，其选编的案例与实际案例所反映的社会状况应该是存在一定差异的。换言之，我们不能排除宋代某些地区已经出现了准许找价回赎案例的可能。

正如我在研究中国契约史上“契尾”、“契本”问题时所阐述的，契尾、契本虽正式出现于元代，但其雏形在宋代即已形成，^④历史上的“一田两主制”和“找价回赎”现象在宋代也已明白无疑地存在。后世的“找价回赎”、“田底权”和“田面权”问题是在宋代基础上的进一步发展变化而已。

四、结 语

中国古代社会是一个农耕社会，土地是人们赖以生存的最基本也是最主要的生产资料。土地交易方式，与人们的生活息息相关。宋代田制不立，“私人土地的买卖不受到任何限制”，^⑤土地买卖和土地租佃非常活跃，由此围绕土地产权形成了多层关系，土地产权权能进一步分离，除了通常所见的地主与佃户关系外，还存在地主和二地主的关系、出典人与典买人的关系、第一典买人与转典买人的关系、典买人与佃户的关系、佃户与耕种户的关系等等。

土地所有权权能的分离运作，是土地所有人支配权的不同体现形式，也是唐末五代以来商品经济发展的结果。一块土地分成典业和田根后，法律上将两者的所有者分称为“典买人”和

① 草野靖：《中国近世の寄生地主制——田面慣行》，第310页。

② 关于宋代的“找价回赎”问题，可参见岸本美绪：《土地市場と“找価回贖”問題——宋代から清代の長期的動向》，大島立子編：《宋—清代の地域と社会》，東京：東洋文庫，2006年，第125—232页。

③ 马伯良：《宋代竞渡骚乱罪——从〈名公书判清明集〉看法律案件的解决》，《南京大学法律评论》2000年秋季号（总第14期），第134页。

④ 戴建国：《宋代的田宅交易投税凭由和官印田宅契书》，《中国史研究》2001年第3期。

⑤ 漆侠：《中国经济通史·宋代经济卷》（上），第264页。

“典卖人”。^① 在典田情形下，典买人转典土地时，使用权的转让并不连带着优先购买所有权的转让。当一块田地转典多次，存在多个典买人时，典买人购买田根（土地所有权）的顺序是按承典到土地的先后排列的。典买人除了转典之外，还可断卖已典土地，从而放弃就典贴买田根权和上典买人向下典买人回赎典田权。宋代典卖人回赎所典土地虽依原典价，但绝卖田根的价格则是依后来的市场时价减去原典价来定的。业主如将田根出卖给第三方，田价是扣除原典价后的市场差价。原先的典卖关系并不因业主的更换而失效。这种土地使用权典卖机制的形成，进一步加剧了宋代土地产权权能的分离，促进了土地的流通。

土地典卖之后，土地的物质形体随典田转移给典买人，典买人据此享有所典田的使用和收益权，这种权利表现为“收租、割税、管业”。^② 而剩下的田根只是出典人赖以回赎或绝卖田地的权利渊藪，其物质形体是虚的，出典人无须向国家缴纳土地税。宋政府也不将田根持有者登记为主户。田根不能出租，在“业”的观念上也被虚化了，如不投入流通领域，是无法实现其价值的。只有当出典人赎回典田，或将田根出卖与他人，才能被激活，产生实际价值。

在国家财产及连带的户口登记制度中，田主的身份是以具有物质属性的土地实际使用权的获得来确定的。典卖完土地之后的业主不再是田主，而承典其田的典买人才是实际拥有财产的田主。宋代的户口登记制度并不承认“一田两主制”。在土地所有权人的认定上，宋代的土地交易法与政府的财产户口登记法并不一致，一方面宋代的法令承认民田交易流通领域中存在的“一田二主制”，《清明集》中有许多案例的裁决反映了官府对出典人所持田根的认可，即对出典人所拥有的“绝业”的保护，此“绝业”在流通过程中体现为土地所有权，而“典业”则体现为土地使用权。另一方面，政府为了便于赋税、职役征差和户口管理，实行一田一主制。这就形成了事实上的两种产权形态。^③ 前一种为土地流通领域里存在的“二元制”产权形态，这是从民间习惯法发展而来的；后一种为国家户口制度中存在的“一元制”产权形态。宋代日趋成熟和完善的民田典卖方式及其典卖机制，对此后中国传统社会乡村经济的发展产生了深远影响。

〔作者戴建国，上海师范大学古籍整理研究所教授。上海 200234〕

（责任编辑：路育松 责任编辑：李红岩）

① 《宋会要辑稿·刑法》1之27，第7册，第6475页。

② 《清明集》卷5《侄假立叔契昏赖田业》，第147页。

③ 吴向红指出古代中国存在二元产权结构：“官府的以户籍为中心的、以税赋征收为目的的‘大产权’和民间习惯法为基础的、可以独立于官府法律而运行的‘小产权’。”（参见氏著：《典之风俗与典之法律》，北京：法律出版社，2009年，第252页）不过吴氏“独立于官府法律而运行的‘小产权’”说法值得进一步商讨。事实上宋代的法律是将民田典卖习惯纳入法制管理轨道的。宋人袁采云：“官中条令，惟交易一事最为详备，盖欲以杜争端也。”（袁采：《袁氏世范》卷3《田产宜早印契割产》，《知不足斋丛书》本，乾隆五十三年刊本，第14集，第22页）交易法中无疑包含了源自民间典卖习惯法的内容。本文所言宋代民田典卖的“两种产权形态”与吴氏“二元产权结构”说不同，其中的一种产权形态是指土地流通领域存在的“一田两主制”。

on. Like other documents found in tombs, this document also reflects traditional beliefs handed down since the Han Dynasty. Ancient Chinese ideas and beliefs about the afterlife that related to ghost marriage were indigenous, and the spread of ghost marriage in the Tang dynasty is not necessarily to be explained in terms of the influence of Buddhist ideas of hell.

The Mortgage and Sale of Private Land and the “One Land Two Owners System” in the Song Dynasty

Dai Jianguo (99)

In the Song dynasty, the separation of land ownership and land use rights was a common phenomenon. In the case of a mortgage, there existed *de facto* two owners of the same piece of land: the owner of the land, *i. e.*, the mortgager, and the owner of the land use rights, *i. e.*, the mortgagee, forming a *de facto* “one land two owners” system. If there were more than one mortgagees for the same piece of private land, then when the land ownership was sold, the order of priority for its purchase was based on the chronological sequence of the mortgages. Apart from re-mortgaging the land, the mortgagee could also sell off the land use rights along with the pre-emptive right to buy the land ownership. If the owner sold the ownership of the land to a third party, the original mortgage relationship would not be invalidated by the change of the ownership. According to the Song system of levies and household registration, land that had been mortgaged was regarded as property that had been transferred, so once the rights to use the land had been lost, it was only nominally “property” and was not registered as such. In terms of household registration, the government implemented a “one piece of land one owner” system. Unlike the “one land two owners” system used in the circulation of land, the one-ownership form owed its adoption to the exercise of fiscal and administrative functions aimed at reducing the cost of social management to the government. The maturing and perfecting of means and mechanisms for land mortgage and sale promoted the circulation of land and also of the commodity economy, with a profound influence on later social development.

The Structure and Features of the Shujishi Group in the Ming Dynasty

Guo Peigui (118)

The *shujishi* (庶吉士 Hanlin Bachelors) of the Ming Dynasty were a group of successful candidates in the highest imperial examination (next only to *jinshi*) who constituted one of the sources of high-ranking officials such as cabinet members. The group can basically be divided into six classes according to their method of selection and duties. Among them, those selected by examination constituted the main body. The origins of *shujishi* both in terms of region and family background were very diverse and the group had a high rate of social mobility. 82.48% were from non-*jinshi* families, and those who were from *jinshi* families were usually the first generation. No *shujishi* families were maintained for more than three generations. *Shujishi* selection and examination became the main channel by which the Ming imperial court absorbed into high office talent from all walks of life and all regions, especially the north, northwest and southwest, as well as other remote provinces. The group was not only important in enabling the ruling class to achieve complementarity among talented recruits with different strengths, but also played an irreplaceable role in enhancing the Ming court’s cohesion and social stability and consolidate its unity.