

明清时期田土买卖中的 找价回赎纠纷及其解决

春 杨 *

内容提要：明清时期民间田土买卖盛行找价回赎之风，围绕着找价遭到拒绝或多次找价，在新旧业主之间引发了大量的纠纷乃至诉讼。依据徽州契约和州县官员办案手记等资料，可以看到田土找赎习俗和纠纷形成的原因，明清朝廷、地方官员及民间百姓针对找赎习俗的不同态度及州县官员解决找赎纠纷的依据和方式。虽然民间找赎习俗与国家律例之间存在着矛盾和冲突，但明清朝廷因时制宜，不断调整有关律例，地方官员在执法中灵活变通，充分考虑当地民情，这使得田土交易秩序得以稳定。

关键词：找价回赎 徽州契约 明清律例 田土买卖

处于封建社会后期的明清时期，田土买卖活动非常活跃。随着土地价格的持续上涨，民间的田土买卖活动中出现了“找价”、“回赎”的现象。原先以较低价格卖地的业主，由于地价上涨，为了弥补自己的损失，纷纷向买主索找加价或要求回赎土地。为此，新旧业主之间产生大量纠纷，甚至引发诉讼。这种找赎之风首先在江南和东南地区出现，逐渐蔓延至全国，给明清社会关系带来了不稳定的影响。

明清两代朝廷针对找价回赎问题曾经制定了一系列禁止性的规定，但它们在实际的田土交易活动中所发挥的作用却令人怀疑。实际上，明清时期民间找赎习俗禁而不止，在每天进行的大量田土交易中被普遍的遵循。这就从一个侧面透射了国家律例与民间习惯的矛盾与冲突。较之民间习惯，国家律例有关方面的规定明显具有局限性。为了进一步规范田土交易，明清统治者因地因时制宜，积极做出立法上的调整；各级地方官员在具体司法实践中灵活变通，终于使明清以来的找价回赎行为得以规范下来，直至近代以来仍作为一项重要的田土交易习惯而存在。^{〔1〕}

对于明清时期田土买卖中的找赎习惯以及由此引起的纠纷解决问题，国内外学者已在普通历

* 中南财经政法大学副教授。

〔1〕 有关近代中国田土找价回赎问题的研究参见赵晓力：《中国近代农村土地交易中的契约、习惯与国家法》，《北京大学法律评论》1998年第1卷。

史学和经济史学方面做了许多有价值的研究。^{〔2〕}但综观已有的研究成果,笔者认为尚存一些问题有待从法学的角度进行探索,其中最重要的是民间自发的私契秩序与朝廷律例所形成的制定法秩序之间的关系问题。在中国传统社会中,有关“户婚、田土、钱债”之类的民事纠纷多以民间契约习惯、乡规民约为处理的依据,国家律例的复盖和影响是有限的。当民间习惯、乡规民约与国家律例出现不合或发生冲突时,它们之间如何通融和整合值得注意。

以明清时期对待田土找价回赎问题为例。朝廷、地方官府及民间百姓的态度和价值取向不同,势必导致朝廷律例、地方禁令、民间习惯之间的冲突。官府对待找赎习惯的态度为什么会发生由最初的压制到默认到肯定的转变?地方官员、知识分子以及民众对待找价回赎习惯的态度怎样?朝廷律例何以要向民间找赎习惯妥协?本文将试图对这些问题进行以实证为主的分析研究。

长期以来,我们对于传统法律秩序的研究较多注意对成文法典等文献资料的利用,而忽略了来自民间的素材。明清土地契约文书是我们研究古代土地法史、民法史的重要素材,较早受到经济史学界的关注。^{〔3〕}但有关明清田土找赎纠纷契约文书,目前还少有学者从法学的角度进行利用。实际上,涉及找价回赎的契约文书数量很大,且类型丰富。仅以清代徽州地区为例,中国社科院历史研究所馆藏的该地区找赎契约就很丰富。它们共分为五种类型:即添价契(69件)、找价契(17件)、杜添加契(16件)、杜重复添加契(56件)、掇券(11件)。明清时期全国各地区的找赎契约的数量、类型由此可见一斑。

这些契约文书是我们研究明清时期找赎习惯和找赎纠纷解决的珍贵资料,它不仅向我们展示了当时土地买卖中找价回赎类经济活动的生动场景,而且全面地反映了当时民间解决田土纠纷的独特方式和多元化法律依据。找价回赎契约文书在形式上和实质上有哪些构成要件?添价契、找价契、杜添加契、杜重复添加契、掇券有何异同之处?为什么要做如此细致的分类?它反应了怎样的法权关系及解决纠纷的途径和方式?对这些问题的探究都将有助于我们进一步再现古代民事法律关系和法律实践的原貌。本文将主要利用上述契约进行研究。

一、田土找赎习惯及其纠纷

(一) 田土找价习惯

1. 找价习惯的出现

田土找价是伴随着田土典当活动而产生的。史载我国最早于北宋年间就有了找价行为。《宋会要辑稿》中有一条令文:“应典田土,税印契后,若于原契上更添典钱,或已典就买者,依京商税院例,只据添典及贴买钱收税粘原契,在添典、就买契前批印。”^{〔4〕}令文中的“添典”、“贴买”即以后的找价、找贴。《名公书判清明集》中的两件判词《曾沂诉陈增取典田未尽价钱》和《典主如不愿断骨合还业主收赎》记载了当时的找价行为。^{〔5〕}从现有资料看,当时的找价行为尚不普遍,没有出现太多的纠纷,国家对此也没有太多的规制。

〔2〕 相关研究成果主要有:〔日〕岸本美绪:《明清时代的“找价回赎”问题》,载《日本学者考证中国法制史重要成果选译·明清卷》,中国社会科学出版社2003年版;杨国楨:《明清时期土地契约文书研究》第五章,人民出版社1988年版;卞利:《国家与社会的冲突和整合》第五章,中国政法大学2008年版;黄华兵:《明清时期土地活卖与找价现象初探》,《哈尔滨学院学报》2008年第8期;黄华兵:《明清时期活卖习惯的秩序空间》,《哈尔滨学院学报》2009年第1期;梁治平:《清代习惯法:社会与国家》,中国政法大学出版社1996年版;罗海山:《试论传统典契中的找价习俗》,《文化学刊》2010年第4期;李三谋、侯瑞芳:《清代土地的附加价和追加价》,《农业考古》2001年第1期。

〔3〕 同上引,杨国楨书。

〔4〕 《宋会要辑稿·食货·民产杂录》

〔5〕 《名公书判清明集》,中华书局1987年版,第104页,第321页。

明清时期，田土典卖活动中的找价现象逐渐发展成为“乡例”、“俗例”。明代成化年间，在江南的一些地区产生了找赎现象。隆庆年间，“新郑当国，思甘心徐氏，凡卖过田产，准许回赎或加价。波及阖郡，刁沾成风，夜卧不得贴席。”〔6〕此风迅速蔓延和发展，至清代形成所谓的“俗例”，范围遍及江西、贵州、甘肃、山东、陕西、山西、福建、江苏、浙江、安徽、湖北、湖南、热河、河北、广东、台湾等地。以福建省为例，就有浦城、光泽、邵武等26个县存在。各地找价的称谓不尽相同，有学者统计存在24种之多。〔7〕仅清代徽州地区，找价契约所涉及的名称就多达数十种，反映了明清时期找价现象和习俗的广泛存在。〔8〕

找价的次数由最初的一次性找断，发展成为无数次，最后形成找而不断，断而不绝的现象。如康熙时期的江西安远县，民间“卖田一契，必找价几番，名曰‘不敷’。再则曰‘绝契’，或曰‘挖根’，或曰‘辞老’，或曰‘探田’，或曰‘洗笔’，甚至有祖父卖产，事经几代，业耕几主，而子孙复出索画字者，纷纷控告。”〔9〕

2. 找价的原因

找价的原因是多方面的：

首先，土地价格的不断上涨是一个重要的因素。随着经济发展和社会变迁的加速，人多地少的矛盾不断突出，田土买卖活动异常活跃。俗话说“百年田地转三家”，〔10〕所谓“天道有循环，人事有消长，贫富无定势，田地无定主。有钱则买，无钱则卖。”〔11〕在田土交易中，田价始终处于不断上涨的趋势。如在清康熙三十二年（1693年）到乾隆六年（1741年）的五十年之内江西省信丰县“田价比往年贵了几倍”。〔12〕虽然民间土地交易极其频繁，但其性质始终不是商业性的，往往是在无食、乏用，或钱粮无着等无可奈何的情形下被迫卖地的，所以其出售价格较低，一旦情况好转则往往都希望赎回原产业。因此活卖便成为一种可选择的买卖式样而与绝卖并行不悖。〔13〕

其次，明代所实行的土地买卖于大造黄册之年推收过割制度也是找价习惯出现的原因。在土地买卖过程中，只有完成“推收”（相当于现代的转移登记）的环节，买主对所买之地才有合法的、完整的所有权。明代地权转移频繁，随时推收不仅工作量大且容易发生紊乱，故不可能随时进行。为了加强对户籍和税粮的控制，防止出现“产去税存”的情况，明朝政府把推收过割税契的时间和编造黄册统一起来，规定在大造黄册之年，即每十年造册登记各户丁口财产时，“其事产、田塘、山地贸易者，一开除，一新收，过割其税粮。”〔14〕某些地方性的契式约文也反映了这一要求，如“虽递年陆续过割，总合十年积算，应以上届黄册之数为今番旧管，其以后递年置买产地，不论已收未收，宗为新收。”〔15〕

土地交易时间和推收过户时间的不一致产生许多流弊。有学者指出：“从契约关系而言，当时处理产税脱节的办法，是规定在土地成交到推收这段时间内，实际管业的买主必须津贴粮差，而由卖主输纳。这种变通形式上可以避免税粮无着，但他又使出卖的田地变成一种‘活业’。卖

〔6〕（明）李绍文：《云间杂识》，上海瑞华印务局1935年版。

〔7〕陈铿：《中国不动产交易的找价问题》，《福建论坛》1987年第5期。

〔8〕请见本文“明清找价回赎契约的类型”部分。

〔9〕康熙《安远县志》卷九，《纪言志·文移三》。

〔10〕（清）钱泳：《履园丛话》卷四，《水学救荒附·协济》。

〔11〕（清）戴兆佳：《天台治略》卷六，《告示·劝谕买产人户速循天台旧例了根找绝以斩葛藤以清案牍事》，（康熙六十年刊本），台北成文出版有限公司1970年版。

〔12〕刑科题本：乾隆三十年十二月初二管刑部事务刘统勋题。

〔13〕前引〔2〕，梁治平书，第98页。

〔14〕《明史》卷六八，《赋役志》。

〔15〕直隶徽州府祁门县刊刻的《清册供单》，中国社会科学院历史研究所藏。

主在推收之前，可以借口‘卖价不敷’要求加找田价，或借口‘无从办纳钱粮’要求加贴，或者由于经济情况好转要求赎回。而买主在推收之前，又可以把田地转卖给第三者，等等。这样，实际发生过的买卖行为便蜕变为一种典当、抵押的关系。这样做并不违背法律精神，因此民间不能不用加找契约来加以补充。”〔16〕

第三，绝卖与活卖的界限模糊不清且价格差异很大，使得找价不可避免。明清时期田土买卖主要有两种形式，一是允许卖主以后回赎的“活卖”或“典”，另一种是卖主完全卖掉土地、以后不对买主提出任何要求的“绝卖”、“杜卖”。土地交易过程中之所以会产生找价回赎纠纷，其原因是对绝卖、活卖两个概念本身认识模糊。当时的土地卖契文书很少明确表示是绝卖还是活卖，很少写明“自卖以后，永断葛藤，断不敢言赎言找”，或者表明“活卖”的“五年之后，听凭将原价取赎”的字样，只写“卖与某人”。而有些土地卖契实际上是“杜头活尾”形式的典契，形式上是绝卖契实际上却具有典契的功能，如开始部分写“杜绝卖契”，末尾却注明回赎的期限。另外，导致找价回赎纠纷产生的原因还与买主与卖主认识上的不一致有关。买主认为是绝卖的交易，后来卖主提出回赎的例子很多。〔17〕而活卖与绝卖的价格之间存在明显的差额，活卖少、绝卖多。为了弥补这个差额，于是产生了找价习惯，它体现了田土交易过程中遵循实质公平的基本原则。

此外，田土买卖双方追求互惠互利的价值取向也是找价之风盛行的因素。

民间田土交易过程中，卖主和买主之所以都会尊崇找价的习俗，其根本的原因是他们都可以通过找价、回赎的行为达到双赢互利的目的。所谓双赢互利体现在：其一，找价回赎对于田土的原所有者，即典卖方十分有利。如果地价持续上涨，他可以直接向买主要求找价，也可以将土地原价回赎后再按照时价卖出，从而获得上涨部分的盈利。在双方关系中，田土的卖方是处于绝对主动的地位的。其二，买方虽然处于被动地位，但也有利可图，也乐于接受找价的请求。因为在多次找价之后，很少有卖主能够将土地赎回，往往最终将土地绝卖给买主，从而使买主获得完整的土地所有权。因而只要卖方要求找价的价格不是过高，买方是乐于接受的。找价的次数越多，意味着他获得土地使用权的可能性就越大，这等于买方是分期付款，相对于一次买断而言，其承受的压力要小得多。所以，尽管存在着地价上涨的因素，但买方可以通过多次的找价而从中获利。田土交易中卖方与买方这种互惠互利的关系使得找价回赎习惯得以存在并盛行。〔18〕

（二）田土找价纠纷与诉讼

随着田土买卖中这种分割地权逐次卖断的找赎之风的出现和愈演愈烈，明代中叶以后田土交易活动中此类纠纷大量出现，地方上官司不断。

1. 田土找赎纠纷层出不穷

虽然活卖的兴起是双方理性选择的结果，但土地买卖中加找、赎田等行为不断出现，往往因为多次或无休止的索价而引起纠纷甚至引发诉讼。正如明末谢肇淛所说，“俗卖产业与人，数年之后，辄求足其直，谓之尽价，至再至三，形之词讼。”甚至在时间跨度上出现尴尬、滑稽的局面，“余一族于余未生之时，鬻田于先大夫，至余当户，犹索价尽不休。”〔19〕有相关资料记载，从第一次买卖到绝卖大体上从十几年到几十年，最长可达七十年。李绍文《云间杂识》卷二：“隆庆间新郑（拱）当国，思甘心徐氏，凡卖过田产准许回赎。或加价，波及阖郡，刁沾成风，夜卧不得贴席。”明人范濂《云间据目抄》卷二：“田产交易。昔年亦有卖价不敷之说。自海公以

〔16〕 前引〔2〕，杨国楨书，第32页。

〔17〕 前引〔2〕，岸本美绪文。

〔18〕 参见前引〔2〕，罗海山文。

〔19〕（明）谢肇淛：《五杂俎》卷四。

后加叹杜绝，遂为定例。有一产而加五六次者，初犹无赖小人为之，近年则士类效尤，恬然不顾名义矣。稍不如意，辄驾扛枪奸杀虚情，诬告纷纷，时有‘种肥田不如告瘦状’之谣。”找价甚至达到不得安宁的地步。“乃建阳有找价一契，找断一契。迭找断重迭，找断讹找不休。祖父卖田子孙寻找者，谓之鏖战。冬季，此种争讼累累无宁日，至家有死丧停柩寻找。”〔20〕

围绕着找价引起的纠纷层出不穷，地方官对此恶俗深恶痛绝。康熙二十一年（1682年）九月，安远县知县于作霖亲自文移上司，敦请江西省和赣州府对找价恶俗进行禁绝，只是收效甚微。发展到后来，不仅田宅买卖找价盛行，其他领域的买卖行为也出现找价现象。乾隆年间江西按察使凌焘甚至发布“禁卖妻找价”的告示。找价之风愈演愈烈，以致光绪六年青浦县衙门不得不立碑刻石，严禁找价：“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……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解候，从严惩办。”〔21〕

2. 田土找赎纠纷形成的原因

买卖双方之所以会在遵循找价习惯的过程中出现纠纷，甚至引发诉讼，原因大致有几项，如田价的变动，田土肥脊的转化，田土性质的争议，贪心奸徒故意把以前的绝卖说成是典卖，以及家族成员出于各自的利益需求而发生争议等等。正如明末兴化县令祈彪佳在《严禁盗赎示》的告示中指出，“莆中之田有昔瘠而今肥，田产之价有昔贱而今贵，且有等奸徒贪现产之肥而转卖之贵，绝卖者故称原典，号者诡云假契，私业者托言祭产，有时更岁，远祖卖而裔孙告赎，叔侄卖兄弟告赎，通族卖而一人告赎”的现象。他在告示中指出，“严禁涂填真典及近年或里系套签假契”。〔22〕由此可见，导致找赎纠纷或诉讼大量出现的原因是多方面的。

康熙末年天台县令戴兆佳也曾分析过找赎纠纷发生的原因。他认为，买卖时“立契成交买主故意留难，短少价值，以存日后捣根地步。卖者急于求售，姑且忍气吞声，以为将来翻腾账本。”〔23〕卖主绝卖田产之后，重复多次地向买主立找贴文契。卖过之后，卖主可以借田价上涨增高、手头缺银等理由，向买主找价。而“找”了之后，可以再“增”，“增”后还可以索“贴”。这种“找”、“增”、“贴”的过程，繁简因人而异，一般都在三次以上，时间持续几年、几十年不等，有的纠纷甚至持续百年以上。所谓“断”是指“找”、“贴”到一定价值，不能再言找言赎。但实际上，许多卖主在“断”后仍不断索找、索贴，直到立出“休心断骨契”才完全和这块土地切断关系。〔24〕

二、田土找赎纠纷解决的依据

田土买卖过程中出现的找价回赎纠纷解决的依据具有多元化的特点。明清两代中央朝廷因事制宜、因时制宜，先后制定和颁布了一系列稳定性的律例规定。由于朝廷律例有一定局限性，地方官员扮演了一种灵活变通的角色，他们所颁布的告示、禁令及做出的判决便成为解决找赎纠纷的重要依据。此外，民间广泛适用的田土找价回赎契约也是当时解决此类纠纷的凭据。

（一）明清律例关于找价回赎问题的规定

尽管民间盛行找价回赎习惯，但从当时的法律上来看是不认可的。朝廷对此一直采取严厉禁止和打击的态度，直到清雍正八年以后才承认此种习惯为合法。朝廷层面的规定主要体现在《大

〔20〕 转引自前引〔2〕，梁治平书，第109页。

〔21〕 上海博物馆图书资料室编：《上海碑刻资料选集》，上海人民出版社1980年版，第156页。

〔22〕（明）祈彪佳：《祈彪佳文稿》，书目文献出版社1991年版，第2764页。

〔23〕 前引〔11〕，戴兆佳书，第593页。

〔24〕 前引〔2〕，杨国楨书，第275页。

明律》和《大清律》中的典卖田宅条、成化五年例、弘治《问刑条例》、雍正八年例和乾隆十八年例等条例中，执行中参照最多的是条例的规定。

1. 律典中的规定

对田宅买卖中出典人的回赎权，明律予以认可和保护，受典人若故意刁难阻止要受到严厉的刑罚制裁。《大明律·户律》“典买田宅”条规定：

“其所典田宅、园林、碾磨等物，年限已满，业主备价取赎。若典主托故不肯放赎者，笞四十。限外递年所得多余花利追征给主，仍听依原价取赎。其年限虽满，业主无力取赎者，不拘此律。”

清承明制，《大清律例·户律》中的有关规定与明朝基本一致。

《大清律例辑注》对此条规定作了解释：

“其所典田宅、园林、碾磨等物，必先议明年限，开载契中。限满后，业主备价取赎。若典主托故不放则有占获其利之心，故笞四十。业主既已备价，即同赎回，故限外递年所得花利应追给也。业主无力取赎则非典主之过，仍听管业，故曰不拘此律。”〔25〕

2. 条例中的规定

(1) 成化五年例

《皇明条法事类纂》卷十二载《已分家产不许告争卖绝田地不许告赎有辱骂捏告勘问官者照刁徒处置例》，即成化五年例。这是明代较早的定例。在这一定例中，兵部给事中官荣就家产分割和田土回赎中出现的弊端题奏如下：

“若分居五年以上，及田地已实卖过割者，割照原立合同分书及卖契，断令照旧管业，不许重分再赎，不许所司听嘱枉断。及各该官员勘问参驳，事情允当，而刁徒挟仇辱骂及捏告排陷者，将所告情词，不分虚实，立案不行，仍将刁徒从重问罪。”

该题奏将家产分割和田土回赎问题并列，提出共同遵守的规则，经皇帝批准后被几个定例援引。〔26〕

(2) 弘治《问刑条例》

弘治《问刑条例》是《大明律·户律》中“典卖田宅”条的附例，也是清律的附例。在明朝至雍正年间相关规定完备之前，该条例一直是判断可否找价回赎的标准，作为解决田宅交易中活卖纠纷的审判依据之一，也是引用最频繁的定例。条例规定：

“告争家财田产，但系五年之上，并虽未及五年，验有亲族写立分书已定，出卖文契是实者，断令照旧管业，不许重分再赎，告词立案不行。”〔27〕

该条例以附例的形式弥补了明律中有关规定过于简洁的不足。按照该条例的规定，回赎的时效是五年，超过五年，当事人不得回赎且失去起诉的权利；不到五年，但出卖文契属实的话，也不得回赎。〔28〕

比照成化五年例和弘治《问刑条例》中“五年规定”的内容，前者包括附加时间的限制、文书的具备等条件，有利于减少不断增加的诉讼，后者的“五年规定”则过于简约了前例的规定，对有些问题缺乏明确的规范。如该例只提“再赎”而没有提及找价的情况；没有考虑到现实中存在绝卖、活卖之分。因此导致地方官员在适用《问刑条例》“五年规定”过程中，难以准确理解解

〔25〕 载（清）姚雨蓁、胡仰山：《大清律例会通新纂》卷三，台北文海出版社1987年版，第981页。

〔26〕 《皇明条法事类纂》卷十二，《分定家产重合者立案不行例》、《分过家产卖过田地不许重分赎取》；卷十三，《卖过田产不许再赎及倒牛许令变卖掠卖人口枷号从军》、《禁约刁徒越讼诬告例》。

〔27〕 前引〔25〕，姚雨蓁等书，第981页。

〔28〕 前引〔2〕，岸本美绪文。

该条例的含义，产生各种各样的歧义。例如时任应天巡抚的海瑞、福建兴化推官的祈彪佳都认为五年是针对绝卖之后的找价而进行的规定。而有些官员则认为这种理解不符合律例的规定，当时吏部给事中戴凤翔甚至弹劾海瑞主动受理超过五年的买卖诉讼为违法。^{〔29〕}

地方官员对例文的理解尚且如此，民众的理解更加难以统一了，最终也使该条例得不到严格遵守。正如王肯堂所言：“此例至当不易，而有司利钩金束之入，多不能守此，民间告争之所以纷纷不能绝也。”^{〔30〕}

（3）雍正八年例

由于弘治《问刑条例》例文的模糊不清导致理解上存在歧义，清政府自雍正八年开始不断制定新例，这就是《大清律例·户律·田宅》之“典卖田宅”条附载的雍正八年例、乾隆九年例、乾隆十八年例。

雍正八年户部侍郎王朝恩上奏朝廷，明确指出民间存在着绝卖、典以及附买回条件的买卖（即活卖）等复杂的土地交易形式，主张法律予以规范。根据王朝恩的奏折，清政府制订了专门的条例，即雍正八年例：

“卖产立有绝卖文契，并未注有找贴字样者，概不准帖赎。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。倘已经绝卖，契载确凿，复行告找告赎，及执产动归原先尽亲邻之说，借端措勒，希图短价者，俱照不应重律治罪。”

与弘治《问刑条例》和明清律文简约规定相比，雍正八年例的规定显然要详细得多。它在一定程度上回应了后者因活卖、绝卖不分而带来的操作不便和理解歧义的问题。同时，由于对活卖、绝卖这类附买回条件的买卖形式的认可，该例实际上从制度层面认可了找价的合法性。从立法价值看，此例明显偏向于卖主，为卖主创造了最大的回赎机会。

但雍正八年例还存在着诸多问题，薛允升在关于本条定例的按语中指出了它的明显缺陷：

“（王朝恩）原奏有‘原主不得于年限未满足之时，强行告赎；现业主亦不得于年限已满之后藉端措赎’，最为明晰。此例及‘执产动归原’二语，似系指原业主而言；下‘借端措勒’，又似系指现业主而言，语意并未分明。似应将已经卖绝复行找赎作为一层，年限未满足强赎作为一层，年限已满现业主措勒作为一层。”^{〔31〕}

雍正八年例对于民间的田宅交易的确是一种法律上的规范，但有些问题仍然未能解决。（1）对价格涨跌所带来的问题仍未作合理规定；（2）在雍正八年例颁行之前，法律上并未有要求田宅买卖订立“绝契”的约定，更没有要在“绝契”上注明“找贴”字样者。^{〔32〕}未明确表明是活卖还是绝卖的土地契约中的卖主就可能在很长时间后又提出回赎的要求，而买主及其后代已经理所当然地将该田产视为己有，双方由此产生纠纷怎么办？（3）对于雍正八年例颁行之后订立的既不写绝卖又不写回赎字样的契约如何定性？

雍正八年例对上述问题的悬而未决导致其价值的缩水，它的颁行并未能从根本上改变民间典买田宅找赎纠纷繁扰的状况。由于雍正八年例过于笼统和原则化，操作起来困难很大，所以民间田宅买卖和典当，依然按约定的习惯和乡例进行。

（4）乾隆九年例

乾隆九年，湖北巡抚晏斯盛上奏朝廷称，“楚俗以绝字为多不书于契内，或以杜卖、大卖字

〔29〕（明）沈德符：《万历野获编》（三），卷二十二，《海忠介被劾》。

〔30〕王樵私笈、王肯堂集释：《大明律附例》卷五，“典卖田宅”条。

〔31〕（清）薛允升：《读例存疑》卷十，《户律之二·田宅》“典卖田宅”条例按语。

〔32〕江南和东南地区按照当地的风俗习惯，又有称“绝契”为“杜契”、“断契”、“永卖契”等诸色名目者。

样代之，是以凡属卖契，但无绝字，无不群起告争。”“有数十年出卖之产而子孙告找者，有转相授受之产而隔手相告找者，有契内已有‘永远为照’字样，因年远人亡，虽借端捏词而告赎索找者。”〔33〕晏斯盛的奏折使户部官员认识到民家告找告赎的复杂性。针对雍正八年例未议及的问题，户部官员进行了斟酌讨论，将其意见奏议朝廷认可，遂颁行全国，此即乾隆九年例：

“嗣后如系卖契，又经年远，即无杜绝等项字样，总属卖断之产，虽系原主嫡派子孙亦不得告找、告赎，其并非嫡派子孙，更不得借口。如有将远年出售之产混行告找告赎，既系讹诈，俱应照律治罪。至于契写许赎之产，如业主一时急需而原主不能回赎，听其凭中转典。倘既经别售而又冒称原主之原手告找告赎者，亦应照例治罪。若系典契及虽系卖契，而立有年限回赎字样者，非属年分久远，已经转售，均应准其限满照价回赎，原主不得于年限未满足之前强行告赎，现业主亦不得于年限已满之后，借端措赎，违者均照律治罪。”〔34〕

按照乾隆九年例的规定，判断能否找赎的重要标准是年份久远，这一标准在实践中操作起来难以界定。而且对于雍正八年例中的另外两个问题，乾隆九年例仍然未作规定。因此，面对实践中因地契未写明活卖、绝卖而导致的大量找赎纠纷和诉讼，乾隆九年例仍然需要进一步完善。

（5）乾隆十八年例

由于乾隆九年例未解决雍正八年例中存在的问题，故而乾隆十八年浙江按察使同德提出名为“混行告找告赎者，照讹诈律治罪”的奏疏。同德认为“近年生齿日繁，地价随时增长，其奸讼纷纭，借端控告，原不过冀获收余，稍图分润。但未分别年限，民间无所遵循”，所以奏请，“以三十年为限，限内契未杜绝听取找赎，其在三十年以外，概不准赎。”乾隆十八年四月，清政府采纳了同德的意见，重新调整关于找价行为的定例，置于《大清律》之“典买田宅”条之下。乾隆十八年例的原文为：

“嗣后民间置卖产业，如系典契，务于契内注明回赎字样，如系卖契，亦于契内注明绝卖永不回赎字样。其自乾隆十八年定例以前，典卖契载未明，如在三十年以内，契无绝卖字样者，听其照例分别找赎。若远在三十年以外，契内无绝卖字样者，但未注明回赎者，即以绝卖论，概不许找赎。如有混行争告者，均照不应重律治罪。”〔35〕

这一定例与雍正八年例相比最大的变化就是明确规定了找价的年限，即三十年之内。根据这一定例，雍正八年关于典卖田宅取赎和卖绝的定例存在的问题终于得到了更定。只要在乾隆十八年例颁布前三十年内，即使是“典卖契载不明之产”、“契无‘绝卖’字样者”，亦可以“照例分别找赎”。至于三十年外，如果契内并未注明“绝卖”字样绝卖，也无“回赎”字样者，那么该产业只有以绝产论处，而无找价的权利了。违者以“不应重律治罪”。“不应重律”指“不应得为”律条，“笞四十，事理重者杖八十”。

乾隆十八年关于“典买田宅”的新规定具有划时代意义。它力图明确民间田宅等不动产的典当、活卖与绝卖等交易行为之界限，对减少因典、卖不明和时间含混不清而引起的找价和回赎的纠纷，无疑将会起到积极的作用。

在相对稳定的朝廷律例之外，针对特定情况发布的谕旨也是当时解决找赎纠纷的法律依据。乾隆末年曾颁发上谕，对按照法律规定原本不能回赎的土地，允许卖主以低于时价的金额回赎。按照此前的规定，已经绝卖的田土是不许回赎的。但乾隆末年，河南等地饥荒严重，许多人为了度过饥荒而不得不变卖土地，山西等地富户乘机以高利贷款为手段，准折土地，大量贱买河南田土。为此，河南巡抚毕沅上奏皇帝，提议对饥荒时不得已贱卖的田土，即使立了绝卖契也应该允

〔33〕 转引自杨一凡、田涛：《中国珍稀法律典籍集成续编》第8册，黑龙江人民出版社2002年版，第180页。

〔34〕 同上书，第181页。

〔35〕 前引〔25〕，姚雨蓁等书，第987页。

许回赎。该提议得到了朝廷的支持。乾隆五十一年五月颁发上谕，严厉斥责山西等地富户乘人之危的行为并指示卖主向地方官报告之后可以原价回赎。^{〔36〕}

这道上谕虽然违背了乾隆中期以前绝卖之后田土不许回赎的规定，但它却反映了朝廷因时制宜的施政意图，成为解决因自然灾害情况下贱价准折问题所导致的田土回赎纠纷的依据。这一特别谕旨后来还适用于山东省。上谕指出，山东省虽然不存在山西商人“越境放债准折地亩之事”，但“若因贫乏食，急于售产，遂致乘机贱买，希图占为己有，即与晋民之利债准折无异。”^{〔37〕}可见，买主若乘卖主贫困之机贱买田土，也是不受法律保护的，卖主可以原价，甚至以低于时价的价格回赎其贱卖的田土。

（二）地方官府的告示与禁令

由于律文过于简单，而例的规定在一定的程度上也与田土交易市场的现实状况有所脱离，不能及时恰当地解决田土买卖纠纷，地方官员不得不通过制定禁令、发布告示等形式积极干预和引导由找价回赎等民间习惯引起的纠纷。这些告示、禁令同样成为解决纠纷的依据。

1. 地方官府的告示

明清时期许多地方官常常通过颁布告示的形式来规范买卖双方因找价行为可能导致的纠纷。

明末兴化县令祈彪佳曾发布《严禁盗贖示》，对田土找价纠纷形成的原因进行了较之朝廷更为深刻的分析，并在告示中明确指出，“严禁涂填真典及近年或里系套签假契”。^{〔38〕}不久又颁行了《再禁刁贖示》的告示：“照得刁告回赎，已经本官痛惩十数起，而诬词不已，实为贪心所使耳。今后遇有此等告词除不准外，更提重责不贷。”^{〔39〕}

地方官员为了使朝廷律例具有可操作性，往往通过颁布告示的形式补充甚至变通朝廷的相关规定。例如，康熙末年天台县令戴兆佳认为如果机械地执行朝廷“一卖不容再赎、一价不许再找”的规定，将可能导致田土买卖中实际上的不公平。因为田土买卖中常常会出现买主故意压价，而卖者急于出售而忍气吞声的情况。因此，戴兆佳的告示对相关律例作了如下补充：（1）不论年限远近，既有捣根，如卖主妨碍买主交纳契税，允许买主起诉，强制支付。（2）有正契而无捣根，卖主与原中人以及买主协商。依俗例，照时价收取代价，交纳契税，断绝葛藤。如买主凭借势力进行逼迫，依照豪强吞并罪处罚。（3）没有理由要求找价引起诉讼者重罚。^{〔40〕}他在另一则称为《劝谕买产人户速循天台旧例了根找绝以斩葛藤以清案牍事》的告示中指出“事贵因地制宜，难以拘泥成法”，并鼓励县民乘“大造”之机，“凡有应找者，买主卖主请同原经秉公议处找价若干，立约交银，粘同原契，具禀本县批照用印存执，以斩葛藤。”^{〔41〕}

根据雍正八年例，一些地方官制定了禁止找价的告示，规定了较为详细的、便于操作的实施细则。如乾隆五年浙江发布了《严禁找贴恶俗》的告示，明确指出：“嗣后，雍正八年定例以后所卖之产，契内注明回赎者，如未找过，不拘年限，准其回赎。如无力回赎愿卖者，准其找贴一次，另立绝契；已经找过者不准回赎，再找一次。如契内无回赎字样，亦无绝卖字样，俱不准回赎。除同日所立找契外，如未找过，许找贴一次；已经找过一次者，不准再找。其雍正八年以前所买之产，有回赎字样者，如未找过，依例听赎；如不愿赎，亦许量找一次；如有从未找过者，

〔36〕 《高宗实录》，乾隆五十一年五月辛未。

〔37〕 同上书，乾隆五十一年六月庚子。

〔38〕 前引〔22〕，祈彪佳书，第2764页。

〔39〕 同上书，第2763页。

〔40〕 前引〔23〕，戴兆佳书，第593页。

〔41〕 同上书，第597页。

亦量找一次。”〔42〕

2. 禁碑禁令

地方官员对找价习俗以及由此引起的纠纷和诉讼的态度是抑制和打击。他们把找价习惯斥之为“陋规”、“刁风”、“恶俗”，以立碑的方式严加禁止，这些地方官府的禁碑同样也是解决找赎纠纷的重要依据。

如嘉庆十年温处道李銮宣为禁止找赎纠纷而勒石发布永禁令，其碑文如下：

“会邑庄书恶习，民间买卖回产，勒索陋规……嗣后凡民间买卖推收回地上荡，遵照成规，凡置产认，每田一亩给与庄书推收纸笔饭食钱十文，地亩上荡减半伏给，买产之人分文不给。如庄书再敢额外多索分文，准被诈之人指名赴道府各衙门呈控，以凭提究不贷，各宜凛遵勿违。”〔43〕

又如光绪六年青浦县衙门立碑严禁找价，其碑文如下：

“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，不干己帮同案诈，甚至率同老妇，尤为闾阎之害，甚堪痛恨！除批示外，合行勒石永禁。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，许该业主立即扭交保介候，从严惩办。如地保循隐不解，并借端需索分文，希即指名禀究，绝不宽待。其各凛遵勿违！切切！”〔44〕

这一禁碑之所以被我们视为解决当时找赎纠纷的重要依据，不仅在于它明确禁止绝产加叹的地方恶习，而且它明确规定找价恶习的客观特征以及解决找赎纠纷的方式：其一，所谓无赖之徒，不干己事却帮同案诈，甚至还刁唆老妇兴讼，酿成闾阎之害。其二，若发生了找赎纠纷，当地居民、地保都有责任和义务共同参与解决，扭送官府，等候严惩。不许隐瞒不报或借端索要钱财，否则绝不宽待。

地方官府的告示常常强调其规定的强制力，违背者要受到严厉的惩罚。如前引祈彪佳的告示末尾指出“犯前禁者，将重责枷号，必不姑贷，特示”；戴兆佳的告示“违例刁徒一经审出真情，必然重责枷示，以儆奸顽，决不稍宽”；“倘经此番清找之后，敢有再起风波，定照违禁例治罪，决不姑容。”

以官府告示和勒石刻碑的形式所颁布的禁令具有较强的针对性，实施起来可操作性较强，在一定的程度上可以弥补律例的缺陷，成为当时解决田土找赎纠纷的依据之一。当然，这些地方性告示和禁令的制定和发布都带有一种应急性和追求短期效应的特点，因此它的效力也必然是有限的。

（三）民间找价回赎契约

1. 找赎契约的效力与形式

中国传统社会中，人们在转移土地财产时候，习惯上要订立契约，土地的占有、使用、收益等权利，都必须以契约文本作为依据。较之法典政令，土地契约文书的订立和运作习惯能更直接、更具体地反映法权关系的变化；立契双方能更自觉的履行契约负有的义务，因此在实际社会生活中，土地契约所起的作用更大一些。有学者指出，“在传统中国社会，无论是官方法律还是民间习俗，对于契约文书所规范的内容，在社会常态下都是予以遵守和维护的，这对一个社会的稳定起着重要作用。因为体现一定产权关系与产权形式的契约文书，是一个正常、有序社会运行中不可或缺的有机组成部分。”〔45〕

〔42〕《成规拾遗》，转引自前引〔2〕，杨国楨书，第234页。

〔43〕吴明哲：《温州历代碑刻二集》，上海社会科学出版社2006年版，第1083页。

〔44〕前引〔21〕，《上海碑刻资料选集》，第156页。

〔45〕马学强：《民间执业全以契券为凭》，《史林》2001年第1期。

传统土地契约文书的形式有“红契”、“白契”之分，又称官契、私契。所谓“红契”即人户在典卖田宅过程中，必须用官府印卖的文契填写相关交易内容，并向官府交纳一定的税收才具有法律效力。此类契约因有官府印故称“红契”。为了规避官府管辖和逃避税收，民间则大量使用白契。“隐不告官，谓之白契”。〔46〕从法律性质上看，私契是一种不完整的法律文本，但在实际生活中却具有证明产权的性质。民间土地契约文书是私人土地权利的法律凭证，当土地的产权发生争执或引起诉讼时，民间土地契约理所当然成为解决纠纷、裁决诉讼的重要依据。明清找赎契约属于私契范畴，它反映了当时田产买卖过程中与朝廷律例秩序相对应的民间私契秩序。

2. 找赎契约的类型

明清时期伴随着田土找价成风，民间出现大量的找价回赎契约。其具体名称有几十种之多。中国社科院历史研究所徽学研究中心在整理徽州土地契约过程中，根据契约内容和性质的差异，将找价契约划分为五大类：添价契、找价契、杜添加契、杜重复添加契和掇券。〔47〕

(1) 添价契

添价契是指绝卖田产后卖主第一次要求买主补偿一定价款而订立的契约。添价契的具体名称繁多，如“加添字”、“服心增价契”、“加价契”、“增价契”、“加价佃约”、“增价字据”等等。买卖的标的包括田地、宅基地、房屋楼屋、佃地、熟地、熟山、茶柯、田皮、山林契、菜园、田塘皮、熟园、竹园、荒地、厝基等。笔者所见社科院历史所图书馆所藏明清添价契，契首就是框在一个大圆圈内的“加添”二字，紧接下面的是一副精美的版画，或花鸟、或山水图，显示出规范化、格式化的特点。

举例如下：

（清）道光三年十二月徽州李灿荀添加价契

⊕ ⊕

（精美的版画）

李灿荀

立加添字人李灿荀，今凭中加添到

陈名下缘上年有基地一圆杜卖与陈。今加添□大钱贰千文。自加之后永无异说，此照。

立加添字人李灿荀（押）

道光三年十二月二十七日

凭 方桂成

周右居

（今见）

(2) 找价契

找价契是指对可以回赎的土地或其他不动产，卖主第一次要求加价的契约。找价契所针对的原契是活卖契，卖主留有回赎或索找、索增、索贴的权利，一般会在原契中写明取赎的年限，性质上属于“小买”，所以买主不得留字刁难，霸产不退。找价契的不同名称有：“找小买地价契”、“找价批据”、“找价地契”、“找价卖田契”、“加找佃价契”、“交业找价契”、“加佃找价契”、“为社屋坦屋找价扒补协议约”、“找价杜赎小买山批”、“找青苗价批”、“加找卖园皮价批”、“卖竹园加找价契”、“找价大小卖屋契”等。分析以上找小买地价、找青苗价、找价杜赎小买山等名称，可见最初的田土买卖是活卖而不是绝卖。

举例如下：

〔46〕（宋）李心传：《建炎以来朝野杂记》甲集卷十五，“田契钱”。

〔47〕中国社会科学院历史研究所收藏整理：《徽州千年契约文书》（清·民国编第二卷），花山文艺出版社1995年版。

(清) 雍正八年八月江苏武进县刘文龙立找契〔48〕

立找契刘文龙，向有惊字号平田一亩八分，卖与陈名下收租。今因原价轻贱，央中找得银一两整，其田仍照契，业主收租。立此存照。

雍正八年八月 日

立找契 刘文龙（押）
中 张芳之（押）
万理瑞（押）

(3) 杜添加契

卖过之后，卖主常常以田价上涨，手头缺钱为由向买主找价。杜添加契是指为杜绝卖主再次要求找价，防止发生产权纠纷订立的契约。杜添加契的不同契名包括：“杜添加字”、“杜添加字据”、“杜添加字”（抄白）”、“杜卖添加字据”、“杜卖田添加契”、“加杜退小买田批”等。

举例如下：

(清) 嘉庆七年十二月徽州夔杰三等立杜加添田字据

立杜加添田字人夔杰三同侄起山，今因手头不足，无据揭借。今凭中情愿杜加添到陈名下，加添田银拾四两整，比即□字两交，自加之后，永无异说。前后三契一应在内。今恐人信难见，立此杜加添田字存照。

立杜加添田字人 夔杰三（押）
同侄 起三（押）
凭中人 成天彩（押）
徐叶盛（押）
夔寿三（押）

嘉庆七年十二月十六日

(4) 杜重复添加契

在田土交易过程中，卖主在相当长的时间内处于“卖而不断”、“断而不死”的状况，和已经出卖的土地所有权保持一种藕断丝连的关系，对买主一而再再而三地找价不止。所谓杜重复添加契即指为杜绝多次重复找价导致的纠纷而订立的契约。其名称还有：“重复杜加房屋字”、“重复添加字”、“杜重复添加字据”、“杜重复添加契甘结字据”等。甘结指纠纷经调解后得以化解，双方都认错，自愿达成协议，自觉遵守协议。

举例如下：

(清) 嘉庆十九年十二月徽州李廷玉杜重复添加字据

① ②

(精美的版画)

李廷玉

立杜重复加添字人李廷玉，因上田种一业，坐落大南冲，杜卖与陈，当即粮明价足并无不白。今因天年荒旱，手中乏用，凭中说合，立杜重加添到陈名下。当日言定重加添大钱一千文。自重加添之后，再不得藉田生端，示斩葛藤。今欲有凭，立杜重复加添字为据。

立杜重复加添字人 李廷玉（押）

(清) 嘉庆十九年十二月徽州孙文信杜重复添加字据

① ②

(精美的版画)

〔48〕 张传玺主编：《中国历代契约会编考释》（下册），北京大学出版社1995年版，第1213页。

孙文信

立杜重复加添字人孙文信，因上年杜卖有田种一业，坐落大南冲，杜卖与陈，当即粮明价足并无不白之事，又经杜加，今因天年荒欠，手中乏用，凭中捺劝加添到陈名下。当日言定重加添大钱陆千文。自加之后，再不藉田生端，示斩葛藤。今恐口说无凭，立杜重复加添字为（据）。

立杜重复加添字人 孙文信（押）
凭中人 马前玉（押）
吴仪鼎（押）
曹业林（押）
孙之浴（押）
杨前至（押）

该契中“凭中捺劝”一词，“捺”有抑制、按捺的意思，勉强捺住心头的怒火。此语非常形象地表达了中人在调解这类田土找价纠纷中所费的力气。

（5）掇券

按照《说文》解释，掇，拾取、摘取也。所谓掇券是指卖主在经历多次找价之后，最后一次向卖主索找，获取补价后与买主订立的表示永不索找、永不反悔的一种契约。其不同契名有：“杜卖房屋恳请掇字”、“掇算加添字据”、“重加掇券”、“恳请掇券”、“卖房加价掇券”等。

举例如下：

（清）嘉庆十九年十二月徽州孙禹陶等掇字

加 添

（精美的版画）

立掇字人孙禹陶（培、误）今凭中掇到陈名下情掇大钱叁仟文，自掇之后，永无异说，立此为据。

立掇字人 孙禹陶（押）
孙禹培（押）
孙禹误（押）

嘉庆十九年十二月卅日

凭 朱奉英
夏潜修
（今见）

除了以上五种契约外，还有一种被称作“休心断骨契”、“找断休心尽契”的找赎契约。从字面上看，卖断田骨，从此彻底死心不再索价，表明它是一种表示彻底卖断产权的契约。

举例如下：

立找贴休心断骨契民人罗启玉、启亮，承祖乾隆间父手卖得粮田壹号，坐落坪洲溪东、小土名大先源，即目四至、产米一应存在前卖契明白。且玉父亡家贫手迫，不能丧葬，托付言中亲族劝谕得业者亏，再向业主赵宜珪边找贴得休心断骨价纹银叁两正。成找之日，眼同中见，一色现银交收足讫，并无短少分厘。其田找断收价之后，凭买主永远管业收租，且玉兄弟孙侄族等，向后再不得登门索找索贴。……今恐无凭，敬立找贴得休心断骨契永远一纸为照。

乾隆三十六年九月 日

立找契人 罗启玉（押）
同弟罗启亮（押）

(下略)^{〔49〕}

分析以上各类找价契约,笔者认为,民间田土买卖中找价是时常发生的,而且找价的次数是不定的,从一次到数次,明明已经找过价的,还可以再来找,充分说明了民间找价的方式之灵活多样。

3. 找赎契约的构成要件

笔者认为找价契约已经具有了以下法律上的构成要件:

第一,立契当事人。即田土买卖的双方或其亲族、近邻,如“同侄”、“同弟”等

第二,找价的原因。因为卖价不敷,在“得价得找”之外,多次发生找赎纠纷,必须给一个理由,如“因原价轻贱”、“因原价不敷”、“因钱粮急迫”、因“手头不足,无据揭借”、“今因天年荒欠,手中乏用”、“父亡家贫手迫,不能丧葬”等等。

第三,指明田土等标的物的所在及法律性质。如对所买田地的四至、朝向的准确说明;特别申明该地在法律上的性质是已经“杜卖”,如“杜卖与陈”,而且重要的是“当即粮明价足并无不白之事”;有时甚至是多次找价之后再找,如指名“又经杜加”等。这些都构成了防止今后继续发生纠纷的要件。

第四,写明找价的价格、次数及加找的方式。如当日言定重加添大钱多少文;成找之日,眼同忠见,一色现银交收足讫,不得短少分厘等。

第五,当事人的权利义务。在契约中清楚写明对买卖双方的约束。卖主要求找价或重复找价,在中人的说合之下得到一定的银两,而他必须承担“自加之后,再不藉田生端,示斩葛藤”或“不得别生枝节,言找言赎”或“向后再不得登门索找索贴”之义务。而买主具有类似“一切老契、典尽契归买主收执”、“永远管业收租”的权利,同时承担不得“留字刁难”的义务。

第六,中人的参与。所有找价契约的订立都要请中人出面,双方达成调解协议,所谓“凭中说合”、“凭中加添”。中人少则一二人,多则五人。中人一方面在加找价格的谈判、商定中起到穿针引线的重要作用,另一方面,如今后双方发生纠纷,中人也起到重要的调解和证人的作用。

第七,法律上的责任担保。契约订立后双方有责任共同遵守,如“自掇之后,永无异说”;“自找之后,再无不尽不绝”;或“今恐口说无凭,立杜重加添字为据”。

三、田土找赎纠纷解决的实证分析

地方官府的审判与调处是解决田土找价回赎纠纷的重要方式。上文说到,朝廷和地方政府制定了一系列减少和防范田土找赎纠纷的规定,这些规定在实际社会生活中会产生多大的效果?民间私契在纠纷解决中是什么地位?地方官府在解决找价纠纷过程中到底是依法办案还是受情理道德因素的影响制约?笔者希望以实证分析的方法对这些问题做进一步的研究。

明清时期有些地方官在自己的断案实践中多次碰到找赎纠纷与诉讼,记录下案件审判的过程。涉及田土找价回赎纠纷的审判案例很多。学界研究成果展示了其中的部分案例:明代天启至崇祯,北直大名府浚县知县张肯堂《替辞》中的5件;顺治五年至十年,浙江省金华府推官李之芳《棘听草》中的5件;康熙十四至十七年,浙江嘉兴府知府卢崇兴《守禾日记》中的10件;康熙五十八年至六十年,浙江天台县知县戴兆佳《天台治略》中的9件;雍正五年至十年安庆府知府、雍正十一年至乾隆元年福建汀漳道徐士林《守皖谏词》、《巡漳谏词》中的6件;雍正至乾隆初年,广东保昌和番禺县知县、罗定州知州逯英《诚求录》中的4件;道光二十四年至咸丰元

〔49〕 转引自前引〔2〕,杨国桢书,第275页。原书未标明原始出处。

年，山东博平先知县胡学醇《问心一隅》中3件；《曲阜孔府档案史料选编》第三编第六册中的2件；台湾淡水厅新竹县《淡新档案》中的5件；同治十一年，江苏省太湖厅《太湖厅档案》中1件；乾隆刑科题本1—5土地买卖中的15件及嘉庆十年五月壬辰上谕中的《有关饥馑时回赎的实录纪事》。^{〔50〕}

以上各个文献中所记载的有关田土找价回赎的案例显示了当时地方官员处理此类纠纷与诉讼的全貌。在此类诉讼中，原告一般多为卖主，即要求找价回赎者。卖主起诉的理由多种多样，或因被迫廉价出售，或是利债准折，或是把典契说成是卖契，拒绝回赎，还有的以谋反等为由提起诉讼，看似与找价回赎无关，实际上原告的目的与其说是要求找价以补足田价，不如说找茬儿逼迫对方给钱。而原告是买主的案例较少。只有当买主不答应对方找价回赎的请求，卖主不肯作罢以致强行割取田土上的谷物，或使用暴力与买主发生冲突时，买主才诉诸官府，在这种情况下有可能导致人命重案的发生。

（一）从典型案例看地方官员的审判

在上述地方官审断找赎纠纷的案例中，清代官员徐士林和戴兆佳所经办的找赎案件非常具有典型意义。《守皖谏词》、《巡漳谏词》是徐士林担任安庆知府和福建汀漳道员期间撰写的笔记，共记录了102个案例的断案判词，其中有6件田土找价回赎的案例。戴兆佳的《天台治略》是他于康熙末年任浙江天台知县时的断案笔记，涉及9件找赎案件。笔者从中选取4件为例对当时找赎纠纷及其解决问题进行实证分析。

案例一：李廷桂违约争田案^{〔51〕}

案情简介：

康熙三十一年，太湖监生李廷桂已去世的父亲李又白以银价一百两卖田给监生徐孔彩，契载“不拘远近年月，原价取赎”。康熙三十五年，李又白因为该地瘠薄地亩税又重，又因为自己无力取赎，于是另立一个准约给徐孔彩，“准许徐家整治开垦，日后李姓人永不加价回赎，徐姓人永远管业。”此后过去了四十年。徐孔彩买得地产后，开垦培植，使得瘠薄的土地渐渐肥沃。李廷桂垂涎眼馋，希图故物复得，便只拿原契“准予回赎”为证来争赎，而把准约置之不理。两家私下商量不成，于是到县衙控告，呈验准许回赎的议约。县官批示徐孔彩收下李家的银子并退还田地。李廷桂多次禀告请求上交赎地银贮存官库，县里派人传讯徐孔彩呈送契约验明定夺。徐孔彩以两家续有准约回禀申诉，但却并不呈验契约。县衙催促得越急，徐孔彩越是逃避，还硬行领回被县衙扣押的儿子，致使县衙将此事上报府衙。知府徐士林审了这个案件。

判决：

徐士林对整个案情进行分析后判决如下：李廷桂背父强赎，徐孔彩抗官无状，均应惩戒，姑念二生年俱衰老，均从宽免。其田仍由徐孔彩照旧管业，李廷桂领回存放官府的田价，不许再行控告争诉。

分析：

首先，找赎纠纷发生的原因之一在于因田地肥瘠而导致的田价变动。由于耕种者的勤劳使贫瘠的土地富饶起来，从而导致田价上涨；相反，耕种者的懒惰也可使肥沃的土地变得贫瘠，导致田价缩水。同时，田价贵贱也随时有变动。四十年前和四十年后、整治开垦之前与之后的田地价格肯定不同。

其次，土地契约是官员断案的重要依据。买卖双方都有可能伪造契约，所以在找赎案件的审

〔50〕 参见前引〔2〕，岸本美绪文。

〔51〕（清）徐士林：《徐公谏词》，齐鲁书社2001年版，第271页。

理中对契约真伪的辨别非常重要。

再者，我们由此可见徐士林治狱的风格，所谓“握一狱之关键，晰众口之异同，而折以是非之至当。”^{〔52〕}徐士林认为李又白是先得了钱，后来为了免受其累又决定舍弃。至于李廷桂所呈的康熙三十一年准赎议约，纸色簇新，显然是伪造的。而徐孔彩虽然持有确凿证据，却辗转躲避、藏形匿影，给县衙审案造成疑团。正是基于对案情深入的分析，徐士林才能做出正确的判决。

案例二：杨正常强抢案^{〔53〕}

案情简介：

康熙五十六年，杨四智卖六石田给储良相的父亲，之后两次加价。雍正七年，杨四智之子杨正常忽然借口储家欠钱而抢走储家的骡子导致互相争诉。经中间人议处，储家拿出十六两银子和解。雍正八年冬，杨正常又以拖欠银价为由率领众人私闯储家，“放仓搬稻”。据雍正七年徐仲顺的议约记载：“当初契约中记载银价二百四十两。比照当时市面价格，将稻谷折算二百两银子，不料第二年春天稻谷跌价了，杨姓就把差价说成是欠价。考虑到杨姓是卖主，劝储姓拿出十六两银子作为稻子降价的赔偿，以后杨姓再不能借机索骗”等，杨四智、杨正常父子签名画押。现在杨正常却强抢储家的粮食，横行霸道。

判决：

安庆府的判决是：对强行抢稻，不守国法的杨正常带枷示众一个月，期满后重打四十板。

分析：

首先，从这一案件可见徐士林在对待卖田索加价问题上采取了严厉打击的态度。他对安庆地区普遍存在的卖田之后索加价码的恶习深恶痛绝，所谓“卖田索加，皖习恶俗”也。他指责索价之人是贪得无厌、凶恶蛮横、无所顾忌，主张严厉惩处。

其次，对于下级县令的错误判决，徐士林坚决予以纠正。他在判词中严厉指责该县令：“援索找俗例，曲为强梁出脱，反议良相捏控听唆。长刁风而蔽民冤，莫此为甚。”

再者，对索价不成强行抢稻的不法之徒采取带枷示众并打板子的处罚，反映了清代地方官员在民事审判过程中兼用民、刑手段的特点。

案例三：冯孟读私找田价案^{〔54〕}

案情简介：

雍正五年，潜山县监生冯孟读将耕田四石一斗卖给怀宁县民朱世道，银价一百四十五两。冯孟读的父亲冯廷召为防止儿子日后绝卖地产而在契约内特地强调“赎取不得找加”，并签字画押于后。雍正七年春天，冯孟读背着父亲托亲戚向朱世道索要加价十五两银，并且立约画押。八月初四日，他又突然抢割朱世道的稻子。朱世道到县衙控告。冯孟读勾结串通他人捏造谎言，县衙因此受蒙蔽而撤销了此案。冯孟读又乘机捏造假话到县衙告状，请求追回朱姓欠银，朱世道因不服而多次到县衙控告。

判决：

徐士林对以上私找田价案件审理后作出如下判决：其一，鉴于后来冯孟读俯首认罪的态度，从宽移送学府处置。县衙收回他所抢的十二石五斗稻谷，交给朱世道收领。责令冯孟读拿出十五两银子还给世道，涂销加价契券。其二，朱世道采用不正当手段谋人财产也有责任。他明知孟读背着父亲加价，却故意不告知孟读之父，且在没有原契约中间人在场的情况下，写立加价契券，意图压低价格，乘机买断产权。因此责令朱世道涂销加价契券，不拘年限，仍然听凭冯孟读赎回产业。

〔52〕 前引〔51〕，徐士林书，第8页。

〔53〕 同上书，第623页。

〔54〕 同上书，第312页。

分析：

首先，这个案件说明导致找价回赎纠纷的原被告双方都有过错，都要承担责任。冯孟读背父找价，强夺他人之物据为己有。朱世道明知此田土交易不合法却希图以低价乘机买断土地，因而导致诉讼。

其次，在民间田土买卖过程中，涂改或伪造契约现象时有发生，如先画押后填银数，涂改契约时间等。地方官在处理这类纠纷时必须仔细甄别才能确定契约的效力。

案例四：张善夫假借废契占山索找案〔55〕

案情简介及判决：

康熙十四年，张善夫的祖父将民山二亩契卖与姚士昂之父，已经五次造册、数次找贴，尽绝产权。后来，张善夫捡得一张明朝陆太守的废契，便以该契索找，称山外还有地田亩，被姚士昂占有，以此到县衙控告。官府委派捕衙带同书前去勘察。自山而下，虽然平坦有草木，但并非深土可耕。戴兆佳审理此案时，当庭命令查阅契券，张善夫俯首认错。但戴兆佳考虑到张善夫是“一介窳人，一贫如洗”，断令被告姚士昂出银一十两，代张善夫清完欠税，并追回陆太守的废契加以销毁。他警告张善夫今后如果敢违例再生枝节，则定严惩不贷。

分析：

戴兆佳在断案过程中的考虑是多方面的，既有怜悯同情原告的因素在内，如哀其穷故、一贫彻骨等，又借助于律例的威慑力，警告其不得违例再生枝节，否则以法惩治。再者，从此判词内容也可见到官员对恶意索找的行为是采取否定和严厉打击的态度。

（二）解决纠纷过程中的道德与情理因素

解决因田土找价回赎引起的纠纷，受道德、人情因素的影响是很明显的。地方官常常并非简单地站在法律的立场上，而往往在买主没有过错的情况下，还要劝说其向卖主让步，给予经济条件较弱的卖主以一定的满足，以此来化解纠纷。同情弱者观念是解决找价纠纷的重要考虑之一。经济上的贫困、年老或者子幼、母寡等因素常常被地方官在调处找赎纠纷时强调。地方官有时明明知道卖主提出的诉讼理由不正当，也令买主支付若干找价，如“非为宗儒（卖主）暂救头然，正为天楼（买主）永护沃壤”。〔56〕有时甚至不顾找价已经付清的事实，仍以“民间有找价之例，子幼母寡”为由，引用“得业者亏”的谚语命令买主支付银子给卖主；〔57〕有时明知绝卖之地产本无找价之理由，却以可怜卖主“年老贫困”为由，命令支付找价。〔58〕

在买卖双方是同族关系的情况下，更是强调抚恤贫弱的道德观。如“一富一贫，又是同堂叔侄。……宋自修虽然极贫无赖，究系谊属亲亲，自应量为抚恤”；〔59〕有时虽然承认买主在法律上站得住，却以骨肉之情为重而命令其向卖主支付找价，如“骨肉为重，钱财为轻，……倘伊（卖主）无力自存，尔（买主）将弃之不养吗？”〔60〕如果卖主是亲属，家境贫困且经常性地索要找价，买主也只能是忍受了。“五服之内，有贫而饔者，亦在尊行，斯亦人生之一累也。”〔61〕

“为富不仁”的道德观常常影响着地方官的裁判。“利债准折”和乘卖主贫困之机贱买田土都被视为“为富不仁”的行为而受到谴责。明清时期各个地区的不动产卖契中经常出现“并无货债

〔55〕 前引〔11〕，戴兆佳书，第331页。

〔56〕（明）张肯堂：《罄辞》，天启至崇祯，北直大名府浚县知县等找价回赎审判事例，卷六，《李宗儒》。

〔57〕（清）李之芳：《棘听草》，顺治五至十年，浙江省金华府推官找价回赎审判事例，卷二十，《本县一件为占抄剧变事》。

〔58〕江苏省太湖厅同治十一年档案《为撒泼诈扰等事》。

〔59〕（清）胡学醇：《问心一隅》，道光二十四年至咸丰元年，山东博平县知县（审判实话），卷上，《宋自修控宋兴仁殴辱一案》。

〔60〕同上引，卷下，《当地找价》。

〔61〕前引〔56〕，张肯堂书，卷九，《刘泽久》。

准折”之语。所谓“货债准折”、“利债准折”，意思是指在田土买卖过程中，买主违背卖主的意愿，廉价从借款人那里取得土地。

所谓“得业者亏”是以卖主的穷困状况为前提来劝说买主让步的劝善之语，它反映了大多数长期受传统文化熏染的明清民众的普遍心理。受这种心理的影响，人们认为（在田土买卖中）“原主求加，甚者至求赎。遂许之，则势不可以复止也；其拒之，亦终为重财产而薄乡旧也。虽然，吾宁失财产，毋失乡旧也。”〔62〕这种价值观纵容了活卖及找价的泛滥。而活卖及找价纠纷的解决也完全是中国传统文化思维中的公平正义的理念演绎而出的结果。司法官员在诉讼中所持有的普遍情理原则为人类社会的公平价值的内涵增添了丰富的内容。

综上所述，明清时期地方官在解决具体的田土找赎纠纷或诉讼过程中，不是简单机械地遵从已有的律例，而是因人、因事而异，在很大的程度上考虑到人情、道德评判等因素，原情执法，使纠纷得以妥善解决。

四、朝廷律例和民间私契秩序的冲突与通融

明清时期民间田土买卖中所出现的找价现象及由此引发的纠纷和诉讼是中国传统社会中的特殊现象。对待这一问题，朝廷、地方官员及民间百姓所采取的态度及解决问题的方式是不同的。从纠纷解决的过程中，我们可以看到国家律例和民间私契之间既有矛盾冲突，又有妥协通融，但却共同维护和促进了田土交易秩序的稳定。

朝廷律例在民间找赎习惯和各级官员题奏的推动下逐步完善。朝廷最初的态度是禁止绝卖后的找价回赎惯例，排除绝卖活卖不明的契约介入田土买卖活动之中。但民间找赎习俗盛行，找赎纠纷复杂多变，为此多有巡抚及户部官员奏请朝廷完善相关律例。朝廷不得不承认找价行为的合理性，并因事制宜、因时制宜制定了多部条例，试图从制度层面对活卖及找价行为做出明确的界定。但有关律例的规定仍过于简单笼统，可操作性不强。如对田土等不动产所有权的界定含混不清，没有将之视为律例的核心。同时，由于对户婚、田土等民间细故的调整缺乏明确的权利观念，市场意识淡漠，在确定田土回赎的参考价时忽略了地价涨跌等重要因素，因而所制定的几条条例未能很好地适应当时田土交易的需要，导致民间难以遵循。因此，朝廷律例在禁止或限制找赎习俗以及解决找赎纠纷，规范田土买卖秩序方面所发挥的实际作用是有限的。

地方官员在朝廷律例的作用有限而民间找赎习惯又相对顽固的情况下，在夹缝中生存。他们为了维护民间田土买卖秩序，一方面坚决遏制和打击找价回赎之风，斥之为“恶习”、“俗例”，另一方面从遵从习惯的角度出发，有限度地肯定民间私契的合理性，对找价采取灵活变通的态度，在审理找价回赎纠纷过程中原情执法，照顾传统道德和情理因素，以化解田土买卖双方因找价而引发的矛盾纠纷。地方官员与其说是依法判断可否，不如说在惩罚恶者的两极措施中摸索化解纠纷的最合适的方法。

民间私契习惯在朝廷律例的规范之下，能适应不断变化的社会生活实际。老百姓考虑的是买卖双方的互惠互利，更多倾向于在找价习俗和契约制度下维护自身的利益。相对于国家律例来说，民间找价回赎习惯显示了一定的灵活性和务实性。找价习俗尽管为官府所不提倡甚至加以禁止，但它却能在一定的条件下起到稳定田土交易秩序的作用，因此而能历久长存，直至民国时期仍普遍存在。

在对待找价回赎问题上，朝廷、地方官府和民间百姓的价值取向各有不同。朝廷和地方官府

〔62〕 前引〔2〕，岸本美绪文。

对找价回赎习惯之所以采取禁止或打击的态度，为的是减少讼累和保障粮税有着。民间百姓则为了追求自己的利益最大化，无论对于卖方还是买方，多次的找价都是有利可图的。而频繁和长时间的找价势必会造成地权的不稳定和交易秩序的紊乱。在这里，朝廷律例、地方禁令和民间私契习俗处于一种博弈的状态。为了避免冲突，国家律例也在向民间契约习惯妥协，以寻找二者的相容与整合。朝廷因地因时制宜，不断调整有关律例，使两者逐步走向通融；地方官员在执法中灵活变通，使田土交易秩序得以稳定，社会矛盾得以缓和，社会稳定得以维护。这里的经验是非常值得后人注意研究的。

Abstract: The practices of additional payment and redemption in the land trade prevailed in the Ming and Qing dynasties, that is, the sellers of land, due to the rising of land price after sale, asked the assignees to pay additional money or return the land. There were several reasons for such practices. One of the key factors was the constantly rising of land price and the contradiction between less land and more people. Another reason was the land register system of the Ming dynasty which made the discrepancy between the time of bargaining and the time of transfer. The third reason was the vague distinction between “sale for ever” and “sale with redemptive right”. Besides, the value orientation of mutual benefits pursued by both buyers and sellers made such practices very popular. Therefore, a large number of disputes around land trade occurred since the mid-term of the Ming dynasty.

The bases to resolve such land disputes were diversified. The central governments of the Ming and Qing dynasties enacted series of laws and regulations to stabilize the land trade according to different situations respectively. However, the laws and regulations had certain limits and therefore the local officials played a very flexible role in resolving these disputes. The notices, injunctions and judgments issued or rendered by local officials had become the important basis to resolve the land disputes. Besides, the contracts to increase price or redeem land were also important basis.

National decrees, local injunctions and folk practices were in the state of conflicts. In order to avoid conflicts, national laws had to coordinate with folk practices. In order to stabilize the land trade order, to ease the social conflicts and to maintain the social order, the central governments of the Ming and Qing dynasties had kept adjusting the related laws or decrees, and local officials made efforts to take flexible measures. These experiences are very meaningful to us.

Key Words: additional payment, redemption, *Huizhou* contract, laws and regulations of the Ming and Qing dynasties, land trade
