

## 陕西紫阳诉讼档案中的清代土地 交易规范及其私法理念

汪世荣\*

**内容提要：**陕西省档案馆保存的“紫阳县正堂”诉讼档案系当事人起诉到官府的土地纠纷案例，其呈现的土地交易规范包括：“买卖由地主为政”，交易应“契明价足”，“不得事后争买”，从交易的启动、程序和结果等层面，既规范了土地交易活动，也与律典、习惯、判例等资料相印证。通过当事人双方呈请，官府批词和判词的申明，土地交易规范在当事人之间、官府和乡民之间被不断强化，得以遵循。交易规范不仅约束交易活动，还规制诉讼程序和裁判结果，进而被社会成员普遍认可。诉讼档案反映的清朝土地交易规范中蕴含的私法理念包括：尊重卖主意愿，保障交易自由；便利产权转移，降低交易成本；预防减少纠纷，维护交易安定；促成守信践诺，优化交易环境。土地交易规范还体现了平衡双方利益的特点，表明中国私法文化具有源头上的内生性，需要高度重视其创造性转化和创新性发展。

**关键词：**紫阳诉讼档案 土地交易规范 私法理念

民事案件不同于刑事案件，前者“争财曰诉”，后者“争罪曰狱”。以财产作为民事诉讼的对象，体现了民事诉讼的本质。<sup>〔1〕</sup>关于清朝民事裁判的依据问题，即官府审理户婚、田土等案件的裁判依据为何，学者提出了国家律典、习惯、“法感”等观点。<sup>〔2〕</sup>对清朝土地交易

\* 西北政法大学法治学院教授。

本文系国家社科基金重大项目“法治文化的传统资源及其创造性转化研究”（14ZDC023）的阶段性成果，亦得到陕西省“三秦学者”支持计划“西北政法大学基层社会法律治理研究创新团队”的资助。

〔1〕 参见张晋藩：《中国民事诉讼制度史》，巴蜀书社1995年版，第69页。

〔2〕 黄宗智认为，清朝民事案件基本依据律例裁判，法庭审理案件的依据是《大清律例》。参见黄宗智：《清代的法律、社会与文化：民法的表达与实践》，上海书店出版社2007年版，第12页以下。滋贺秀三认为，民事案件的裁判，依据的是“情理”，即“常识性的正义衡平感觉”。参见〔日〕滋贺秀三：《中国法文化的考察——以诉讼的形态为素材》，载滋贺秀三等：《明清时期的民事审判与民间契约》，法律出版社1998年版，第13页。林端认为，州县听讼断案，追求的是中国式的衡平正义的“法感”（“仁义”或“情义”），存在着“中国传统法律的多元主义面向”。参见林端：《中西法律文化的对比——韦伯与滋贺秀三的比较》，《法制与社会发展》2004年第6期，第26页以下。魏光奇认为，“堂断依律例作出，律例未载者可依理依情判断”。参见魏光奇：《有法与无法——清代的州县制度及其运作》，商务印书馆2010年版，第237页。

规范的内容乃至是否存在私法理念等问题的回答,实际是对中国私法文化是否具有内生性的观察和思考。本文借助紫阳诉讼档案,从土地交易实践出发,呈现土地交易规范,试图揭示蕴含其中的私法理念及其规范的特点。

## 一、问题的提出和诉讼档案的利用

清朝土地交易规范如何,存在认识上的分歧,尤其在私法理念方面的争论,需要审视研究的对象、使用的材料等基础性问题。土地交易规范的研究只能从土地交易实践出发,一方面呈现交易活动的过程,另一方面说明解决纠纷的途径和方法,呈现交易规则。紫阳诉讼档案作为土地纠纷专门档案,间接反映了交易活动的过程,为土地交易规范的呈现提供了难得的素材。

### (一) 借助诉讼档案进行沟通和对话

滋贺秀三认为:“不得不说私法理念在那里是一个空白。”〔3〕侯外庐也认为皇族地主的土地垄断制为土地制度的主要内容,并不存在土地私有权的法律观念。〔4〕丁栋虹认为,从地权获得的手段来看,主要包括原始占有、投献、自买、豪夺,而自买作为封建地主的土地买卖,通常是特权阶层操纵的结果,属于“强卖”,实际上是一种“超经济的买卖”。〔5〕吕振羽认为,虽然地主阶级的土地占有经过买卖形式,但受到封建关系的强力制约:亲族邻里无人承买,土地才能出卖于他们以外的买主;买卖契约必须经过封建官府的认可。〔6〕李贵连考察了中国古代的“权利”观念后认为存在私法理念:“古代‘权利’虽然没有近代‘权利’的含意,但是模糊地表述近代‘权利’,特别是‘所有权’含意的字还是有的,这个字就是‘分’。”〔7〕莫家齐认为,南宋的交易规范包括:“严禁重叠典卖田宅”“禁止盗窃来的田产进入交易领域”“交易完毕须离业”等等。〔8〕柴荣认为,明清时期土地领域的立法规范包括“要求使用官印契本或具备契尾”,“买卖土地应诚信,不得重复典卖”,“制度层面废除了‘先问亲邻’制度”,“缴纳契税过割赋税”,“突破‘族田不能典卖’的规范”,“田面、田底分离交易”,“白契大量存在”。〔9〕

产生以上认识分歧的原因,一方面是基于不同社会基础观察交易活动,另一方面是利用不同文化资源认识交易现象。观察土地交易活动,应以一般社会环境为基础,特殊时期属于例外。从文化结构的角度看,存在精英文化与民间文化、主流文化与亚文化、正统文化与非正统文化的区别。〔10〕交易规范应重视从多元文化资源中予以挖掘。围绕交易纠纷的解决而形成的诉讼档案是呈现土地交易规范的重要史料。〔11〕已有研究成果借助地方档案,对“找价”等交

〔3〕 前引〔2〕,滋贺秀三文,第2页。

〔4〕 参见侯外庐:《中国封建社会史论》,人民出版社1979年版,第11页。

〔5〕 参见丁栋虹:《中国封建社会土地产权制度性质质疑》,《南京社会科学》1999年第8期,第3页以下。

〔6〕 参见吕振羽:《中世纪和近代土地契约形式及土地所有权性质问题》,《史学集刊》1982年第2期,第5页以下。

〔7〕 参见李贵连:《话说“权利”》,载《北大法律评论》第1卷第1辑,法律出版社1998年版,第115页以下。

〔8〕 参见莫家齐:《南宋土地交易法规述略——〈名公书判清明集〉研究之一》,《法学季刊》1987年第4期,第64页以下。

〔9〕 参见柴荣:《明清时期土地交易的立法与实践》,《甘肃社会科学》2008年第1期,第91页以下。

〔10〕 相关的论述,参见刘进田:《文化哲学导论》,法律出版社1999年版,第270页以下。

〔11〕 已经有专人整理的地方档案,主要包括《淡新档案》《巴县档案》《宝坻档案》《紫阳档案》《冕宁档案》《黄岩档案》《南部档案》等。参见吴佩林:《清代县域民事纠纷与法律秩序考察》,中华书局2013年版,第4页以下。

易习惯进行了细致的研究,<sup>[12]</sup>通过官府对“回赎”“找价”纠纷的裁判,观察二者调适的过程和效果。<sup>[13]</sup>黄宗智认为清代民法的实践和表达之间存在“第三领域”,<sup>[14]</sup>提出了“实践历史研究进路”为手段的方法:“在宽阔的历史观和现实感上,针对思想与行为、制度与运作、理论与实践的互动而作出深入的探索,借此来跨越历史与现实的隔阂,并由此创建中国自己的现代性。”<sup>[15]</sup>而“回归文化源头认识传统”,<sup>[16]</sup>也为清朝土地交易规范研究提供了新的视角。

因此,土地交易规范不应是纸面上的存在,而应当是交易活动的准则、解决纠纷时援引的依据,需要借助诉讼档案予以呈现。起诉和抗辩都包含了对交易过程、纠纷发生前因后果的描述,以及双方当事人的请求、依据和理由。争取官府和舆论的支持,是当事人诉讼的主要目标。同样,官府评判双方曲直,对争议焦点进行裁判,主要的依据是交易规范。案件审理过程中,官府不仅在解决具体的纠纷,而且需维护交易规范的效力,预防和减少纠纷的发生,净化社会风气,引导习俗风尚。但现有成果缺乏对纠纷解决这一关键领域的研究,需要结合个案呈现土地交易活动的场景、解决纠纷时运用的规范,并从类案比较中认识规范的功能和作用。

## (二) 紫阳诉讼档案的价值

紫阳县位于陕西南部,“东扼荆郢,南距巴蜀,西承汉上,北拱关中”。<sup>[17]</sup>清政府实行“招徕流徙,尽开荒芜,生聚繁衍”,“轻徭薄赋,相与休息”的政策,<sup>[18]</sup>人口大幅增长。乾隆末年,湖广、江南各地土地兼并严重,加之灾荒、战乱,大批流民进入秦巴山区。因此,紫阳县灌溉发达,商业和航运兴盛,人口稠密,是观察中国传统财产形态和相关制度、文化的样本。<sup>[19]</sup>

紫阳诉讼档案保存于陕西省档案馆,编号为全宗2号,“正状”包含了大量土地诉讼档案,“有关民事纠纷的正状”系土地买卖纠纷案件。<sup>[20]</sup>其中,民事诉讼案卷部分标注为“紫阳县正堂正状”,包括3个子目录277卷1939起案件,从同治二年(1863)至宣统三年(1911)跨越三朝近五十年,记录了紫阳县及兴安府审理土地纠纷的程序,以及当事人、案外人、官府之间相互博弈的过程。卷宗资料翔实,其中保存有大量“裁判”(包括判词和批词),所有当事人双方的呈诉(原告的起诉、被告的答辩)和案外人的禀请,州县官均无一例外作

[12] 这方面的研究成果,参见张研:《关于中国传统社会土地权属的再思考——以土地交易过程中的“乡规”、“乡例”为中心》,《安徽史学》2005年第1期,第24页以下;张湖东:《传统社会土地交易“找价”新探——实证与功能分析》,《学术月刊》2013年第7期,第158页以下。

[13] “一些属于经济领域的私人间交往,如契约关系或民事约定,应允许个人自主处理,在很多问题上,国家只规定原则,而民众确定其具体内容,在他们出现具体问题的时候国家才介入。而介入时,一般也要尊重当事人的约定和社会习惯。这种差异性实际上体现了分工合作的精神。……在冲突中,习惯实际上是对法律的检验,而后者则会对前者予以必要的校正。”张志超:《英租威海卫时期土地交易习惯的历史考察》,《山东大学学报(哲学社会科学版)》2009年第2期,第31页以下。

[14] 详细的论述,参见前引〔2〕,黄宗智书,第1页以下。另外,他认为该书的“突出的结论”可以总结为“清代法律说的是一回事,做的是一回事,但是,两者结合起来,则又是一回事”。参见黄宗智:《经验与理论:中国社会、经济与法律实践历史研究》,中国人民大学出版社2007年版,前言第3页。

[15] 参见黄宗智:《过去和现在:中国民事法律实践的探索》,法律出版社2009年版,第265页。

[16] 参见王帅一:《“无法”之讼:传统中国国家治理体系中的田土细故》,《学术月刊》2019年第12期,第106页以下。

[17] 陈家驹修,陈振纪、陈如壙纂:《民国重修紫阳县志》,载凤凰出版社编选:《中国地方志集成·陕西府县志辑》五六,凤凰出版社2007年版,第13页。

[18] (清)陈仪、吴纯修,施鸣銮、张濂纂:《道光紫阳县志》,载凤凰出版社编选:《中国地方志集成·陕西府县志辑》五六,凤凰出版社2007年版,第161页以下。

[19] 清朝紫阳县的开发状况,参见紫阳县志编撰委员会编:《紫阳县志》,三秦出版社1989年版,第6页以下。

[20] 参见《明清档案通览》编委会:《明清档案通览》,中国档案出版社2000年版,第558页。

出了批示（批词）。紫阳诉讼档案的另一特点是其为架阁房档案。<sup>〔21〕</sup>诉讼档案尤其土地纠纷档案，长期保存，有利于随时查阅，预防矛盾，化解纠纷。紫阳诉讼档案是土地交易纠纷专门类型的司法档案，因此在土地制度研究中具有独特价值。

## 二、典型个案及类案所呈现的土地交易规范

卢先烈告甘三元“贿串夺买事”是一起典型的关于契约效力的纠纷，呈现了土地交易契约订立的完整过程及其遵循的程序和规范。<sup>〔22〕</sup>案件从起诉到执行各个环节资料完整，判决明确了“买卖由地主为政”，交易应“契明价足”，“不得事后争买”等交易规范。在诉讼档案包含的其他类似案件裁判中，反复适用这些规范，表明其具有较强的约束力。明确、有效的交易规范是乡民和官府相互推动并共同塑造的结果，是稳定的交易秩序得以建立的前提。

### （一）“买卖由地主为政”

业主身份是其处分财产的基础，官府充分肯定业主处分自己财产的正当性，即“自卖已业，应听尔便”。交易过程中，追求利益最大化，符合业主的身份和地位，也能够最大程度实现财产价值，“彼卖产者弃少就多，舍迟趋速，自是人情之正”。交易行为的完成，表明业主身份的转移，买主支付全部价款的行为，也是其取得业主身份的必要且充分条件。交易完成后，官府维持交易结果的效力，“既核该卖主呈恳免累”，“准予销案可也”。

“飭买”请求案件是土地纠纷的一种独特类型，指业主请求官府传唤买主，当堂立契成交，通过官府的强制完成交易。土地交易系私人行为，出业系业主对土地权利的处分，土地作为特定物，价格完全由交易双方协商。批词“应听尔（业主）（自）便”，是对业主请求“飭买”的答复。业主通过呈诉，试图强迫对方交易的行为不被准许。同时，批词“另行弥主售卖”，为业主指出了解决纠纷的方向。例如，陈清秀呈称：钱廷富已允承买，遭钱廷贵阻滞翻异坑卡，莫能售脱。光绪四年（1878）九月二十一日批词：“自卖已业，应听尔便，毋庸兴讼。”<sup>〔23〕</sup>又如，杨金富呈称：欲将地土一分，卖给聂明发，“其推辞不耳”。同治八年（1869）十一月十三日批词：“聂明发愿否买尔田地，仅可邀同原中向其情恳，不得妄兴词讼。”<sup>〔24〕</sup>又如，袁现宗供述：因贫无度，欲将山地一分，凭中卖与袁春生，其不肯受。同治八年四月十一日判决：“袁春生既无力承受，断令袁现宗另行觅主售卖。”<sup>〔25〕</sup>又如，魏兴良供述：双方已经议定价款，并踩界立约，之后魏兴台反悔。同治十年（1871）八月十二日判决：“魏兴台既不愿承买，断令魏兴良另行觅主出售。”<sup>〔26〕</sup>

业主不能要求通过官府实行强制交易。官府引导业主扩大交易对象以寻求利益最大化，指

〔21〕 架阁房设置的论述，参见吴佩林：《有序与无序之间：清代州县衙门的分房与申房》，《四川大学学报（哲学与社会科学版）》2018年第2期，第34页以下。

〔22〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。卷宗包含了当事人之间、当事人与官府、当事人与中人、乡约等在交易过程中的行为细节、各自的诉求和官府作出的裁决。原告卢先烈先后提交4份呈词，卖主寇成才之子寇建亮、买主甘三元、乡约公协和等各提出1次呈词和禀词，官府作出7份批词分别予以回应。请求和裁决均包含了陈述、重申交易规范的内容。14份文书从各个维度反映了纠纷解决的过程。

〔23〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-78，陈清秀告钱廷贵等“阻卖坑卡等事”。

〔24〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-149，杨金富告聂明发等“毁占坑陷事”。

〔25〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-1-63，袁现宗具控袁春生“措卡难生事”。

〔26〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-85，魏兴良告魏兴台等“勒折坑害等事”。

出了化解纠纷的方向：“自便”肯定了业主的处分权。交易是双方达成合意的过程，业主请中人与买主进行有效的协商，是完成交易的正确选择。否则，将双方传唤到庭，却无法达成协议，可能导致讼累。

影响卖主决策的因素包括价款多寡、成交迟速、是否现款等。为了实现利益最大化，卖主往往追求三者的统一。在特定案例中，也可能侧重于其中的一个方面。例如，卢先烈第一次禀称：已议价一百串承买寇成才之地，却遭甘三元贿串中人以一百一十串夺买。同治十三年（1874）十二月初九日批词：“既经原中蔡子耀、吴希贤先询该监生承买，乃出价既少而又推延时日。彼卖产者弃少就多，舍迟趋速，自是人情之正。甘三元凭中价买寇成才之地，名正言顺，何夺之可言？毋事后以界畔围连捏控逞刁也。不准并斥。”卢先烈只出价一百串，而甘三元出价一百一十串，出价高者成交得地，符合交易规范，因而卢先烈的请求被驳回。卢先烈第二次禀称：“作价一百串之谱，其意已在百串之外，约俟冬月底立约。”同治十三年十二月十四日批词：“买卖应由地主为政，毋庸事后争买，仍不准。”<sup>[27]</sup>卢先烈事后争买的诉请不被支持。又如，陈尚富等供述：张肇久用地业一分折抵帐债，双方业已约定价款，过后他又把是地转卖李兴祥、夏万星了。同治十二年（1873）十月十八日判决：“陈尚富、陈盛全同买张肇久地业，只出价四百六十一千文，且以货物帐债准折。而李兴祥、夏万星同买，则出价铜钱四百八十千文，兼之契已印税，并无不合，应即勿论。”在双方的具结中，明确“张肇久欠陈盛金、陈尚富等当价货物，共钱五十余千文，已同中证算明，如数清还。”<sup>[28]</sup>

存在更高的出价，说明先前议定的价款可能没有达到公平的水准，卖主的利益没有实现最大化。清代土地交易规范的取向“是为了最大限度地保障地权所有者的权益”。<sup>[29]</sup>“弃少就多”是卖主选择权的体现。

交易完成后，卖主有责任保护买主和中人不受第三人争讼的拖累。如果与诉讼标的具有关联性，即使交易业已完成，卖主也可提出独立的请求。例如，卢先烈第三次呈称：“寇成才请中来家，着生承买斯业，生即应允”，“何得另卖甘三元讫”；其后，“复往甘三元家向说，着将该业归生买受，所有伊费税契之资，生愿如数认出，甘三元有意允许，遭奸中吴希贤等贪索其贿，主持不从”。<sup>[30]</sup>这份禀词指责卖主、买主和中人，且通体充满矛盾：交易不合法，卖主寇成才“何得另卖甘三元讫”；交易合法，自己不是与卖主寇成才而是与买主被告甘三元商量“分买”，其“有意允许”。对其“前矛盾盾”的说法，官府没有批驳，而是在同治十三年十二月十六日批示：“秉公调处”，“具复核夺”。卖主寇成才已故，其子寇建亮呈称：交易业已完成，卢先烈不应对买主、中人诬控拖累。寇成才及其子寇建亮不是本案被告，在原告卢先烈的呈词中甚至连“词内”也无其名。<sup>[31]</sup>但其呈词产生了决定性作用，同治十四年（1875）正月十九日批词：“卢先烈三次呈控，其先二次均经批驳未准，至三次始批签查调处。既核该卖主呈恳免累，而该卖主之父旋已病故，准予销案可也。”<sup>[32]</sup>

[27] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。

[28] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-151，陈盛金、陈尚富告李兴祥等“贿串毁夺等事”。

[29] 参见龙登高：《清代地权交易形式的多样化发展》，《清史研究》2008年第3期，第44页以下。

[30] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。

[31] “词内”是紫阳县诉讼档案中的固定表述，系对案件相关人证的定位，不同于双方当事人、中证等，仅指了解案件情况的人或与案件相关联的人。

[32] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。

卖主寇建亮的呈请维护的是买主、中人的利益，也是对交易安定性的诉求。官府承认失误，并“销案”改正。交易结果不仅对当事人同时也对官府具有约束力。

## （二）交易应“契明价足”

“契明价足”是交易完成的标志，获得价款也是卖主出业的目的，否则，“正约已立，未领价值，亦不足据”。强调出售的土地四至明确，买主也支付了全额价款，就意味着交易的完成。卖主因贫出业，感到价款过低提出诉讼时，即便存在特定情形，也“不得复行翻悔”，仅可“略为资补”，维持交易结果。存在交易瑕疵的情况下，“既不愿卖业，致兴讼事”，可“让其恢赎”，但由此造成对方损失，亦须赔偿。

“契明价足”从买卖双方各自履行义务并取得相应权利的维度，确立了交易完成的标准。在此之前，允许双方反悔，终止交易活动。买主支付价款才能实际支配作为交易对象的土地，否则，没有价款支付的交易，允许卖主反悔。这一交易规范的目的是促使买主履行义务。例如，余道顺呈称：毛悠福不顾已经达成的协议，又将该地加价卖给宋永茂。同治九年（1870）四月初三日判决：“毛悠福因余道顺勒价，不愿卖给，复凭贡生张翼，将地加价另卖给宋永茂管业，契明价足”，“并无不合”。<sup>[33]</sup> 卖主能够在原有协议基础上“加价另卖”成功，表明原价不尽合理。由于新的交易“契明价足”，业已完成，原告余道顺的起诉被驳回。又如，魏兴良供述：已经踩界立约，过后他才说不买，“请求做主”。同治十年八月十二日判决：“魏兴台既不愿承买，断令魏兴良另行觅主出售。”<sup>[34]</sup> 另外，监生黄际昌于同治四年（1865）闰五月二十四日递交的禀词提出：“山内俗规，买业卖业原不以准约为凭，即正约已立，未领价值，亦不足据。”<sup>[35]</sup> 说明无论官府还是乡民，对“契明价足”交易规范都有清晰的认知。

保持交易的开放性、竞争性，才能促使双方更好履行义务，并使交易活动充满活力。在契约的履行过程中，如果当事人双方或者一方感到价格不公时，终止交易是最佳的选择。交易规则强调实际的履约行为，而非签订契约本身。履行支付价款的责任是取得土地的条件，没有履行的契约对双方都没有实际的约束力。

传统社会观念认为出业是穷困潦倒的表现，一个人守护家业是其对祖先和子孙的双重责任，出业充满了业主的无奈。因此，只有维护合法交易的结果，才能建立正常的交易秩序。为了实现交易公平，官府在维护业已完成的交易结果效力的同时，采取灵活的措施对业主予以救济。例如，左祖顺呈称：同治元年（1862）正月内自己外出远贸，父亲将地一分贱卖胞叔左成杰。同治四年五月初一日批词：“既经尔父将地出卖，尔不得复行翻悔。惟左成杰能否略为资补，姑准候谕飭该约、地，协同户族等妥为查理覆夺。”<sup>[36]</sup> 鉴于交易业已完成，通过调解“略为资补”，能够更好维持交易结果。又如，张如蛟供述：任献祥做中并借款支持，购得游永兴山地一段。因借款无措，将该地卖给任献祥，议定价款一百二十串。同治十一年（1872）九月初五日判决：“断令任献祥之子任长骥再加地价钱十千文，仍照原价一百三十串承买。”<sup>[37]</sup> 任献祥通过出借钱款，压价购地。判决直接对价款进行调整，保持原价交易。

如果交付的不是现款而是“布尺”等货物，卖主呈诉要求救济时，程序不但保持开放，

[33] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-1-70，余道顺告毛悠福等“（缺）事”。

[34] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-85，魏兴良告魏兴台等“勒折坑害等事”。

[35] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-1-24，陈锡魁等告黄际昌等“（缺）事”。

[36] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-154，左祖顺告左成杰“贪业笼买等事”。

[37] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-147，张如蛟告任献祥“勒买抗骗等事”。

而且从实体上予以校正。例如，刘夏氏供述：沈世度扣借顶钱十余千文，并以布尺折抵价款。光绪十年（1884）三月十六日判决：“断令沈世度系属买业之人，而刘夏氏乃系贫难卖业，着再资补钱十千文。”〔38〕

价款公道不仅仅是卖主的诉求，还是等价交换的体现。鼓励卖主扩大交易对象，获得较高价格。特定情形下也存在“变通”措施，通过加价，满足卖主价格失允的诉求。

“恢赎”指撤销业已完成的交易，允许卖主返还原价，将土地赎回的规则。但是，卖主应承担买主由此遭受的损失。官府对此类纠纷的审理，兼顾双方利益。例如，汪洪才供述：儿子汪连文将养赡地土出售，求讯断。同治十三年二月二十九日判决：“汪洪才父子既不愿卖业，致兴讼事，着彭星元仍让其恢赎”，原价钱二十八千钱及彭星元投税、谢中、书字、酒食各项，共计三十八千文，一并于“自限之下月十六日缴案，发给彭星元具领完案。”〔39〕此案存在交易缺陷。据当地习惯，“养赡地”不经本人同意不得处分。但是，善意的买主对汪洪才不愿出卖该地并不知情，由此造成的损失应当得到补偿。保护无过错的买主，也是鼓励交易的有效措施。判决卖主汪洪才父子返还地价，“恢赎”土地并承担税契等支出，是对其交易过错行为的惩罚。

“契明价足”规范，要求买卖双方即时全部履行责任，防止因时间差导致的交易风险。对买主而言，交易瑕疵主要是购置产业后，卖主的亲邻提出越占地界、优先购买等诉求，“契明”要求卖主对可能发生的纠纷“一力承当，不与买主相涉”。对于卖主而言，交易瑕疵主要是价款拖延，“价足”要求即时支付全部价款，而非分期付款或者以物折价。买卖双方即时全部履行责任最大限度降低了交易风险，蕴含了“未雨绸缪”“防患未然”等预防纠纷的思想。“良医治未病”是中国传统文化的重要内容，平衡双方利益的交易规范，能够有效预防纠纷的发生。

### （三）“不得事后争买”

“事后争买”行为不仅否定了交易的效力，而且冲击了交易的安定性和业主权。对藉端“私立界石”的侵权行为“从重戒责”。交易完成后，必须保持结果的稳定，顶户（承租人不是从地主处租赁土地，而是从原承租人处租赁土地，即转租关系中的租户）“事后争买”，“簿责示儆”。交易一旦完成，买主取得业主地位，是否继续交易，尊重其意愿，如果买主不愿“分买”，他人“毋庸争买”。

因交易纠纷而破坏地界的行为，直接威胁卖主“契明”义务的履行，限制业主处置产业。而且，这一行为无论发生在交易过程中，还是交易完成后，都是对交易规范的破坏。行为人所承担的责任，包括赔偿和戒责两个方面。例如，陈永旺供称：陈远才仅出价一百七十二千文，自己以一百七十五千文将地卖与陈声猷管业。陈远才藉是地北界与其地接连，私立界石，并刁唆陈永贵控案。同治三年（1864）十一月初六日判决：将陈远才从重戒责，断令其将私立界石挖毁，并承担陈永旺等花用口岸钱文二十六千文。“陈永贵年迈无知，将抱告陈礼万戒饬。”〔40〕对侵权人陈远才从重戒责，判决其赔偿被告陈永旺损失，并对抱告戒饬，双管齐下，有效惩罚了侵权行为。

〔38〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-110，刘夏氏告沈世度“盗买盗卖事”。

〔39〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-154，汪连文具控彭星元等“凶讹逼卖事”。

〔40〕 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，陈永旺告陈永贵“备呈原委等事”。

“事后破坏”行为较之于“事后争买”行为性质更为恶劣。官府对“事后破坏”行为予以严厉惩罚，能够有效维护交易秩序。惩罚措施的“从重”取向，表明侵权行为所具有的破坏性较一般的违法行为更严重。即便顶户，在交易完成后争买，仍被责罚。争买的顶户除承担返还价款责任，还要赔偿业主利息等损失。例如，兴安府审理查明：黄际昌连续两次购置张图南地土，契明价足。地内顶户陈锡魁等争买，紫阳县断令地归其买，却未交分厘价资。同治四年十二月十三日判决：黄际昌不愿得地，顶户陈锡魁等承买该地，黄际昌原出价款价银五百三十二两五钱、包谷三十石、铜钱四百一十三串文，顶户陈锡魁等限十日如数缴案，令黄际昌具领。因黄际昌两次买业，未获其利，应令顶户庄头王顺贵等照十个月按一分二厘认赔利息钱一百四十六串四百文，并对顶户陈锡魁、王顺贵等从宽簿责示儆。<sup>[41]</sup>官府没有传唤卖主张图南，因为业主身份已经转移，只要黄际昌表示“不愿得地”，顶户就可以承买。

对业主予以切实保护，才能起到鼓励交易的作用，进而维护潜在买主的利益。支付价款之后，一旦买主无法管业，必然造成对交易秩序的冲击和破坏。惩罚“事后争买”行为，是保护合法交易的需要。

一旦“契明价足”，完成了交易，买主即取得业主的地位，可对财产实行支配和管领。例如，原告卢先烈第四次呈称：寇建亮并未未来城，甘三元等借寇建亮之名呈请免累。光绪元年（1875）正月三十日批词：“今据乡约公协和同差吴学稟称，甘三元之母墓于右股地内，收课二石一斗。此一股应令甘三元承买，以全子道。余二股即着该监生承买。”<sup>[42]</sup>

对属于业主甘三元自己的土地，乡约公协、差役吴学等主张其中一股“让甘承买”，近似荒唐。官府对“该稟”<sup>[43]</sup>的错误不予批驳，反而于光绪元年二月初三日发出谕飭，“销案”之后重新传唤审理。这时，业主甘三元呈称：“卢先烈嫉人成事，捏以贿串夺买等情，连控两次，均经批驳，三次始蒙飭差查处。小的畏势，比欲退业，寇成才恨卢从前卡勒，立誓不准让业给卢。但小的所买寇姓地业，契明价足。”<sup>[44]</sup>呈词软中带硬，不仅指出官府作法前后矛盾，还批驳了原告卢先烈的理由。可惜，官府没有重视其明确的态度，继续传唤审理，陷入难堪境地。

庭审时甘三元关于交易“契明价足”，不愿“义让”的态度，使官府的“分买”提议成为泡影。官府要求“义让”的理由是甘三元取得了业主的身份，认可了其业主的地位。甘三元坚持不愿“分买”，行使业主的权利。

最终，判决驳回了原告卢先烈的请求：“甘三元前供让买，此次又坚不承，让翻无常，不听劝免，着掌嘴六十。吴希贤从中作祟，致兴讼端，亦责手一百。寇姓之业即着甘三元一人承买，卢先烈着毋庸争买。”<sup>[45]</sup>“掌嘴”“责手”均系对当事人的惩罚措施，就其理由看，卢先烈两次起诉均被官府批驳，坚持再三、再四起诉，“致兴讼端”，名符其实。相反，中人吴希贤等奉卖主寇成才之命行事，寇建亮因其被诉呈请免累，打抱不平。官府惩戒买主和中人，赢得“争买”未成的第三人卢先烈对判决的支持，煞费苦心。但是，官府最终对合法交易的效力予以维护，彰显了交易规范的生命力。

[41] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-150，陈锡魁等上控监生黄际昌等“藐断刁害等事”。

[42] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。

[43] 这是紫阳诉讼档案中的术语和概念。递交呈词的人被称为“该呈”，递交稟词的人被称为“该稟”。

[44] 陕西省档案馆“紫阳县正堂正状”2-2-102，卢先烈告甘三元“贿串夺买事”。

[45] 同上。



当事人、案外人的呈请、禀请,是诉讼程序启动和不断推进的动力。交易活动发生阻碍时,当事人请求官府排除妨碍,完成交易。官府的介入,具体表现为作出批词和判词,对当事人双方的请求予以回应,对案件的是非曲直作出判定。批词和判词只有依据交易规范作出,才能有效平息纷争。诉讼档案形象、生动地呈现了官民互动的过程,展示了交易规范的主要内容及其功能和作用。

### 三、律典、习惯和判例对紫阳诉讼档案中土地交易规范的印证

《大清律例》《户部则例》《民事习惯调查报告》《樊山批判》分属律典、习惯及判例史料。其中,《户部则例》中的“田赋”包含了田宅交易的某些规范,司法档案和判例中屡屡出现的“例载”,无时不在强调国家立法的严肃性。<sup>[46]</sup>《民事习惯调查报告》也为观察土地交易规范提供了独特的视角。习惯之所以能够规范交易活动,是因为它们为当地社会成员广泛知悉、普遍认同。而且,习惯具有地域性,反映本地的风土民情,是经过内化的行为准则。樊增祥长期在陕西担任官职,《樊山批判》收录了其任职期间作出的大量案件的裁判。借助律典、习惯和判例史料可以印证紫阳诉讼档案中交易规范的内容。

#### (一)“民间买卖产业,先由卖主请凭族外各中书立许成”

紫阳县习惯,“民间买卖产业,先由卖主请凭族外各中书立许成,交由中人收执。许成云者,即表示决卖及估计应卖时值若干之字据也”。<sup>[47]</sup>中人和代笔不仅帮助业主完成交易,而且获得报酬,并参与维护交易的稳定,“买户于买价之外,更须按照买价出钱百分之五”,“中三笔二”分配。在出典纠纷中,侧重对原主的保护,“原主力不能赎,听典主执业或行转典,悉从民便”。没有充足的证据,不轻易改变土地权属现状,“远年之事,无从定断”,“处令照旧”管业。司法决策消解立法和习惯之间可能的冲突,使二者在内容上能够得到调适。

为了避免误会,中人成为交易双方沟通的桥梁。陕南习惯,中人由卖主聘请,但报酬却由买主负担。中人的责任是帮助双方达成交易,并在发生纠纷时予以调解,发生诉讼时澄清事实。<sup>[48]</sup>中人接受卖主的委托,寻找合适的买主。但是,中人不可能不考虑买主的利益,商南县习惯中明确记载了中人获取报酬的方式和数额:“买卖田宅,买户于买价之外,更须按照买价出钱百分之五,以作酬谢中人、代笔人费用。此款无论中人多寡,共应得百分之三,再以应得之数按人均分;代笔则应得百分之二,故有‘中三笔二’之称”。<sup>[49]</sup>中人见证契约的签订过程,参与价格的确定和支付活动,发生纠纷时主动进行调解。纠纷一旦提交官府,中人毫无例外出庭作证。缺乏中证的交易难于获得官府的保护。

国家通过立法规范社会关系时,为当事人提供多样性选择方案,以取得良好实效。这类立法实际上是对习惯的概括,能起到积极的效果。《钦定户部则例》规定:“凡出典年满及出卖

[46] 《户部则例》于乾隆四十一年(1776)编成,按照定制五年一修。编成后至同治四年,经过了十四次修订。为了方便比较,本文使用同治十三年校勘的《钦定户部则例》,该书业已出版,详见故宫博物院编:《钦定户部则例》,海南出版社2000年版。

[47] 前南京国民政府司法行政部编:《民事习惯调查报告录》,中国政法大学出版社2005年版,第295页。

[48] 相关的研究成果,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》,《社会科学》2012年第9期,第107页以下。明清时代中人在契约秩序中的作用,参见王帅一:《明清时代的“中人”与契约秩序》,《政法论坛》2016年第2期,第170页以下。

[49] 前引[47],前南京国民政府司法行政部编书,第294页。

仍以典契论之田宅，原主欲赎无力者，许凭中公估，令现业主找贴原主一次价银，将典契换立卖契，原系听赎之卖契，换立绝契。如典契而原主不愿找卖，卖契而现业主不愿找贴者，均听原业主别售，归还典卖本价。至典契并原卖听赎之产，现业主果有急需，原主不能回赎，亦听现业主转典。……凡民人典当田房，契载年分统以三五年至十年为率，限满听赎。如原主力不能赎，听典主执业，或行转典，悉从民便。”<sup>〔50〕</sup>

尊重业主对土地处分意愿的习惯，明确肯定“卖主贪多另售亦是恒情”，与律典关于业主对土地处分“悉从民便”的内容，形成了有机的关联和相互的支撑，体现了律典和习惯的兼容状态。交易规范充分尊重卖主的意愿，鼓励买主置业行为。“悉从民便”是对交易习惯的肯定，也是平衡双方利益的手段。

土地流转是客观的社会要求，是资源重新配置的重要方式。书证和人证结合是确定事实争议的规则。时间久远，证人已故的纠纷，缺乏查明事实的手段，官府解决此类纠纷的策略是维持土地权属的现状。例如，“虽有契约，别无中证，且系乃祖乃父远年之事，无从定断。处令照旧各收各租。”<sup>〔51〕</sup>又如，“尔于光绪四年买王应元之地，是年应元病故，价交而地未清交。尔彼时即应同中人王进财查收是地，……直待进财身故，管证无人，始以王兆林霸地抗价具控，情节荒谬已极，不准。”<sup>〔52〕</sup>

判例明确了无法查明事实情况下案件的处理方式，肯定了业已形成的财产关系的效力。在特定情形下，官府通过保护财产占有的现状，维护社会关系的稳定。绝大多数土地纠纷争议的是事实而非法律，只要事实是明确的，或事实能够确定，纠纷便迎刃而解。

## （二）“一面成券，一面交银”

范增祥在其批词中指出，“大凡当卖房业者，皆一面成券，一面交银，价银交足，然后令其管业。”<sup>〔53〕</sup>交付价款是实际占有并耕种土地的先决条件，习惯亦然，“凭中过付卖价，并书立合同清单，由买户、卖主各执为据”。一方面强调业主义务，保证作为交易对象的土地四至明确，“卖地必须清丈过割，不能率尔了事”；另一方面，强调价款的即时交付，强调双向履行义务是土地交易契约成立的必要条件。对于规避不动产管理的行为，予以刑罚制裁，“置买田房不赴官纳税、请粘契尾者，即行治罪”。

履行价款交付义务是取得管业权利的必要条件，除非当地的交易习惯作出了例外规定。能够钱、地两清的交易，有助于预防纠纷。大部分地域的习惯都有这方面的明确规定，例如，紫阳县习惯：“迨觅得买户，作成买卖契约后，再凭中过付卖价，并书立合同清单，由买户、卖主各执为据，俾免日后发生争执。”<sup>〔54〕</sup>又如，长安县习惯：“凡买卖田房，须由卖主邀中寻觅买主，俟将买主觅妥，先行同中议价，与买主书立草契。迨双方认诺，毫无更动后，再行邀集亲邻，同中踏界，书立正契，其买卖契约始行完全成立。”<sup>〔55〕</sup>

不能当场清付价款属于例外，习惯也为清付设定了时限和方式。例如，商南县习惯：“买

〔50〕 前引〔46〕，故宫博物院编书，第一册，第148页以下。

〔51〕（清）樊增祥：《樊山批判》卷三，“批札郎阿稟词”，清光绪廿年至廿三年刻本。

〔52〕 同上引樊增祥书，卷十二，“批冀百钧呈词”。

〔53〕 前引〔51〕，樊增祥书，卷三，“批王圻呈词”。

〔54〕 前引〔47〕，前南京国民政府司法行政部编书，第295页。另外，同样属于陕南的镇巴县习惯也与紫阳县相似：“许成及合同清单：买卖产业，先由卖主预立，央请族外各中字约，交中人寻觅买主，名曰‘许成’。俟买卖契约成立后，再凭中过付卖价，并立合同清单，各执为据。”见该书第304页。

〔55〕 同上书，第290页。

卖田宅，契约成立后，如当时地价无力付清，可由买主与卖主【过】出立欠字，春以清明节为限，秋以立秋节为限，地价即须付清。”<sup>[56]</sup>又如，汉阴县习惯：“买卖产业，经中人议价后，买主应具限字，限一月或半月清价；俟卖主将价收清后，又须与买主出立收字，声明以后不得借端索价。”<sup>[57]</sup>维护成立的契约的效力，才能保证交易目的得以实现。从交易成本最小化角度看，当场支付价款是卖主的首选。价款不能当场付清时，中人负有催讨的义务。

无论立法还是习惯，都贯穿了实现双方利益平衡的原则。判例结合具体案情，分配双方责任，提出可行的裁判结果。例如，“尔卖屋救贫，钱未到手何得将卖约付给王见兰手内？王见兰既为中管，自应一边交钱一边交约，何以竟将卖约慨付王如林持去，以致如林执约拆屋？当其来拆之时，尔纵不在家，何竟无一人拦挡？况此事全系王见兰之错，未过钱而先交约，事后反推手不管。此等中人先该打煞，尔何以不控见兰而专控如林？仰尔持批，寻同王见兰，勒令王申儿父子出钱了事，不必终讼。”<sup>[58]</sup>又如，“全是胡说。尔家于光绪四年买田校氏之地，迟至十余年尚未清丈，已属奇怪。而田校氏已卖之地硬将其弟田牛牛埋葬其中，尔夫妇居然答应，并许为田乳狗除留坟地二分，何其过于厚道？乳狗承尔如此盛情，反硬索地一亩，不给则令田均来将尔凶殴？”<sup>[59]</sup>又如，“查卖地必须清丈过割，不能率尔了事。钱未交清，尔何得付与约据？……尔如不愿卖田，尽可凭该银楼说理，亦可来县喊冤，何竟听从于前，翻异于后？”<sup>[60]</sup>对于原告的请求，官府予以保护的前提是其陈述合情合理。交易规范构成了判断交易事实的要素，从这个意义上说，交易规范支配着交易活动。交易规范体现了对价原则：权利的取得以履行相应义务为条件。

税契过割是官府对土地交易进行监管的重要措施，一方面契税作为国家财政收入的一项途径，另一方面过割使税赋的承担者与土地的所有者保持一致。当然，税契对预防纠纷也有积极的意义，税契的相关记录构成了官府档案的重要内容，为事实的查证创制了条件。

《户部则例》规定：“民间买卖田产，将粮额载入印契，即令买主卖主亲身赴县，对册推收，随时过割。”<sup>[61]</sup>《大清律例》规定：“凡民间置买田宅，于立契后，限一年内呈明纳税，倘有逾限不报者，照例究追”；“凡置买田房不赴官纳税、请粘契尾者，即行治罪，并追契价一半入官。仍令补纳正税”。对违反税契的行为，《大清律例》规定的罪名是“不应得为”，刑罚为笞五十。官府对土地交易的干预，通过税契制度予以实现。<sup>[62]</sup>土地交易管理活动具有获得土地交易契税、严格赋税管理及证明土地交易状况等综合作用。预防矛盾和化解纠纷被置于同等重要的地位。

### （三）“卖业复翻”“不准并飭”

交易一旦完成，意味着双方履行了全部责任，禁止翻悔。如范增祥强调：“地系尔自卖，约系尔自立，酒馆设席，系尔自去喝酒，何以均称刘金鉴强估？刘荣官系尔亲弟，何以指为金

[56] 前引 [47]，前南京国民政府司法行政部编书，第 294 页。

[57] 同上书，第 304 页。

[58] 前引 [51]，樊增祥书，卷七，“批王进官儿呈词”。

[59] 同上书，卷七，“批田韩氏呈词”。

[60] 同上书，卷九，“批景兆太呈词”。

[61] 前引 [46]，故宫博物院编书，第一册，第 146 页。

[62] 参见王帅一：《明清时代官方对于契约的干预：通过“税契”方式的介入》，《中外法学》2012 年第 6 期，第 1278 页以下。

鉴之爪牙？似此卖业复翻，……不准并飭。”〔63〕而且，打击“重典重卖”的诈骗行为，“已典卖与人田宅，重典重卖者照律治罪”，维护合法交易的效力。契内注明“绝卖”及“永不回赎”之产，不得“告找告赎”。“市井之中不可无信，居奇可也，诬骗则不可也。”

重复买卖是对业已完成交易的冲击和否定。禁止这种行为，才有利于维护交易的效力。对于明知故犯的卖主、牙保及买主，一体予以惩罚。例如，《钦定户部则例》规定：“已典卖与人田宅，重复典卖者，照律治罪，追价还后典买之主，田宅从原典买主为业。若重复典买之人及牙保，知情者，与犯人同罪，追价入官；不知情者，不坐”。〔64〕禁绝重复买卖行为有助于减少和预防纠纷。对业已完成的交易通过多种手段进行保护，体现了稳定财产关系的立法目的。对于不知情者追价返还，知情者“追价入官”，针对性强。

对买主的保护，有助于激发交易的活力。交易完成后，来自卖主和第三人的争议，可能影响买主对土地的支配。除契内载明卖主的责任外，律典和判例对卖主和第三人进行限制，对鼓励土地交易具有正向的推动作用。

虽然有些地方习惯允许找、赎地价，但国家律典明确设定了条件。《钦定户部则例》规定：典卖找赎“民间田宅，乾隆十八年定例以后，系出典，令于契内注明年限、回赎字样；系出卖，令于契内注明绝卖、永不回赎字样。卖而仍欲找赎者，仍于契内载明，统以典契论。凡契载绝卖、永不找赎之产，不许在事后告找告赎。其例前置业契载不明之产，在三十年以内，契内未注绝卖或更载明听赎字样者，听其找赎；若远在三十年以外，契内虽无杜绝等项字样，但未注明回赎者，即以绝产论，概不许找赎。混行争告者，严加治罪。”〔65〕

找、赎是对业主赋予的特殊保护措施。无论找、赎，均系特定地域交易习惯的组成部分，具有较强的地域特点。存在找、赎习惯的地域，由于习惯与律典存在冲突，官府的主要任务就是对于诉讼案件进行裁判，对冲突作出调适。寻求双方利益的平衡是司法的任务。司法判决不能简单对待习惯，只有实现交易双方利益的平衡才能化解纠纷，引导并进而规范交易活动。

官府保护业已合法完成的交易，纠纷的处理严格遵循契约文本，书证内容明确时，坚持文意解释。例如，“此事之所以涉讼者，由于韩宏中定要在尔庄基内开设典肆，致尔东伙等奇货可居。但市井之中不可无信，居奇可也，诬骗则不可也。查韩姓钞粘合同，言明两院共是十间，尔何得赖称原庄只有九间？既然只有九间，何以写合同时注明‘十间’字样？”〔66〕只有维持交易结果的效力，才能保护交易秩序的稳定。对业已完成的交易结果给予严格保护，对潜在的交易者也是一种引导。缺少实证的视角，便难以呈现交易规范的主要内容及其实际的效果。

根据紫阳诉讼档案呈现的交易规范，交易活动遵循清晰、明确的程序，即业主出于特定动机表达出业意愿，中人接受业主委托，寻找买主。经过公开竞价，由出价高的买主承买。支付价款是买主管业的前提和条件，交易一旦完成，不得反悔。交易的具体程序见下页表1。

司法的功能之一就是解决交易过程中遇到的障碍，调和不同规范之间可能存在的冲突。宋代以后，“多样化的土地交易形式，呈现出民间基层社会自发的自然演进秩序，从民间习俗、

〔63〕 前引〔51〕，樊增祥书，卷八，“批刘廷福呈词”。

〔64〕 前引〔46〕，故宫博物院编书，第一册，第149页。

〔65〕 同上书，第148页。

〔66〕 前引〔51〕，樊增祥书，卷九，“批李春贤呈词”。

惯例进而演化为国家制度与法律”。〔67〕紫阳诉讼档案中呈现的交易规范，在律典、习惯和判例中得到了印证。只有借助诉讼档案，基于交易活动和交易纠纷解决的视角，才能呈现特定地域中明确、具体的交易规范内容。正是在清晰的规范支配下，交易活动才能顺利进行，交易过程中产生的矛盾和纠纷也才能有效得到化解。

表1 紫阳诉讼档案呈现的土地交易程序一览表

交易顺序	主要内容	效果
1	卖主委托中人，寻找合适的买主。	中人根据地价比例取酬，由买主支付。
2	中人向潜在的买主询价。	潜在买主为有能力、有置业意向者，遵循“先问亲邻”的习惯。
3	中人就买主出价向卖主反馈，并在适当场合公开双方达成的意向。	公开交易意向的目的是为了竞价，鼓励潜在买主参与。
4	出现竞价的买主时，中人可以代表卖主协商交易，并再次公开双方意向。	与出价高者交易，能够同时实现卖主、中人和积极参与交易的买主三方共同利益。
5	签订初步交易协议“许成”，并约定正式签约日期。	签订关于交易协议的协议。
6	签订正式交易协议“正约”，同时进行价款交付，踏勘地界。正式协议签订时，需要见证人、亲友、地邻等画字。买主还需要支付画字、中证、代笔等额外费用。	“契明价足”，交易完成。
7	卖主办理税契过割。	履行纳税责任，违者治罪。

#### 四、土地交易规范蕴含的私法理念

紫阳诉讼档案所呈现的土地交易规范，经由律典、习惯和判例的印证和体现，内容明确、具体，“买卖由地主为政”，交易应“契明价足”，“不得事后争买”。交易活动中，无论乡民还是官府都受到了有效规制，较好地发挥了作用。这些规范具有预防和化解纠纷的双重功能，官府对“土俗”“土例”给予了最大限度的宽容。诉讼的重心是确定交易双方所达成协议的内容，并严格按照约定履行。土地交易规范蕴含着尊重业主意愿，保障交易自由；便利产权转移，降低交易成本；预防减少纠纷，维护交易安定；促成守信践诺，优化交易环境等私法理念，也体现了交易规范旨在平衡双方利益的特点。

##### （一）尊重业主意愿，保障交易自由

“买卖由地主为政”交易规范，支持卖主寻求更高价格，提高交易的效率。“谢资”以约定俗成的方式由买主支付，这也是实现卖主和中人双赢的措施。〔68〕对中人角色提出的质疑，

〔67〕 龙登高、温方方：《传统土地制度演进》，《中国社会科学报》2011年5月5日第9版。

〔68〕 卖主自己并不与买主正面接触，以免买卖双方产生歧义和误解。中人接受委托出面交易，其地位具有证人和委托人的双重属性。中人受业主之托，寻找买主，并根据业主意愿，与买主商谈价格、付款方式及时限，最终由业主决定。中人的作用主要是证明交易的经过。如果没有中人参与，而是买主自己与卖主直接商谈，发生争议时，当事人各执一词，事实就难于查明。原告卢先烈认为中人有舞弊行为，并称与价格较高的一方达成交易，中人可以得到更多好处。其说法难以成立，因为寻求较高的价格达成交易，并非仅仅是中人的目的，也非交易的瑕疵，而是卖主利益的体现。

难以被采信。

在“契明价足”前，保持交易的开放性。如果卖主急于完成交易而寻求官府强制，则违反了交易自由理念，不被准许。“笏买”类型案件，即便传唤审理，只要买主坚持“无力承买”，官府就只能判决“另觅妥主出售”。

官府强调出业“自便”，尊重业主意愿。紫阳诉讼档案中将“中人”称为“中证”，充分发挥其预防和化解纠纷的作用。交易规范通过当事人、中人、官府等多方主体之间的互动，效力得以实现。

竞价机制体现业主意愿，是保障交易自由的基础。强化业主利益保护的基本方法，是建立“买卖由地主为政”的交易规范，尊重业主的意愿。买主是潜在的业主，对业主的保护，符合买主的利益。鼓励业主寻求更高的价格，能够提高交易的效率，也有助于实现财富的社会价值。对业主意愿的尊重，是对产业效用的肯定。

### （二）便利产权转移，降低交易成本

“契明价足”能够有效维护交易安定，降低交易成本。明晰的交易规范有助于促成双方履行责任。强调买卖契约的双务性，权利的取得以履行约定义务为条件，有利于从根本上预防和减少纠纷，便利产权转移。“一面成券，一面交银”，强调交易双方同时履行义务，双向履行机制对于预防纠纷也具有积极的意义。买卖合同具有双务性质，单方履行合同本身就潜藏了风险。双方即时全部履行义务，有助于建构有效的交易秩序、和谐的社会关系。

土地交易必须税契过割，完成向官府的书面备案，明确赋税的承担主体。在业已完成的交易被撤销时，不是官府退还“税资”，而是由违约的卖主或者买主承担此项支出，毕竟交易已经完成，不能视为没有发生。而且，这样的判决也惩罚了违约行为。

交易规范须关照交易成本，低成本的交易才具有生命力。交易双方即时全部履行责任，体现了交易初衷，实现了交易目标，便利了财产利益的转移。业主对产业的处置，以“契明”表达了专属性。同样，买主对土地的取得，则以“价足”为条件，成为预防纠纷的有效机制。

### （三）预防减少纠纷，维护交易安定

“不得事后争买”交易规范，鼓励买主积极竞价，达成交易结果，重在稳定业已建立的交易秩序。交易纠纷的发生，可能导致产权不明，社会失序。“不得事后争买”禁令，旨在预防减少纠纷。潜在的买主应当积极竞价，参与交易，而非事后争买，质疑交易结果的合法性。

禁止“重典重卖”也有助于预防和减少纠纷。立法设定对违反禁令行为的明确责任及后果，为及时、有效处理纠纷创造了条件。交易规范中的禁止性内容，规范并强化了交易秩序，增强了交易预期。

“先询”程序也体现了降低交易成本的理念。交易过程中可能出现地界不清、“裹卖”等情形，引发纠纷。“先询”程序有助于预防和避免纠纷，最终达成的契约由四邻“画字”（通过获得“画字钱”实现），增强了契约的效力。这一程序也体现了控制交易风险的理念。

俗话说，“一只巴掌拍不响”，交易双方对纠纷的形成可能都有责任或过错。所以，交易规范一方面强调卖主的支配地位，另一方面也强调卖主对交易标的的“契明”责任。当交易完成之后，“不得事后争买”，限制第三人对交易对象提出异议，维护交易结果的稳定。在交易过程中，业主必须诚实守信，不得“重典重卖”，防止“一物多卖”或“一物多典”，俗称“一女多许”，体现了对业主有效保护和必要限制的结合。

#### （四）促成守信践诺，优化交易环境

“薄责示惩”是对违约行为的制裁措施。惩罚违约行为，是交易活动得以顺利进行的保障。大多数情况下，官府还对毁约行为予以谴责，要求双方信守承诺。

特定案件中，支持卖主“恢赎”。同样，也可直接判决对卖主予以补偿，通过适当加价，有效化解纠纷。“出业”在中国传统语境中与“无奈”“不得已”等业主的生活状态密切相关。交易完成后，业主心态一旦失衡，容易以价格偏低为由兴讼。在诸多案例中，出业也经常发生在业主生活变故的情况之下。对此，官府虽然强调信守契约，但也采取适度灵活的变通措施消弭争议。

通过司法救济使交易得以完善而非取消，更符合双方的利益，体现对契约的诚信履行。某些案例中，官府谴责甚至惩罚卖主的毁约行为时，针对其失落心态，判决买主适当予以资补，适度满足价格诉求，维护弱者的利益。当然，买主在支付额外价款或费用时，能够得到卖主事后不得再提出争议的“杜后”承诺，强化交易效力，表明官府通过灵活的方式促使交易双方信守承诺，优化交易环境。

交易规范不仅指导交易活动，积极预防纠纷，也通过中人的调解顺利化解纠纷，还是官府裁决纠纷的依据。土地交易纠纷的发生，根源于交易活动的复杂性。交易过程中如何预防纠纷、化解矛盾，保证交易的便捷、安全、有效，需要发挥交易规范的功能。规范设计、裁判争议、化解纠纷等立法、司法、民间调解途径，服务于交易秩序的建立和运行，体现蕴含在交易规范中的私法理念。

### 五、土地交易规范平衡双方利益的特点

如果说私法理念仅仅是价值观念的话，交易规范已经构成了制度文化。清朝土地交易规范体现了平衡买卖双方利益的特点。“法律是公平正义的艺术”，土地交易规范体现了利益平衡的艺术。紫阳诉讼档案中的土地交易规范在交易活动启动阶段，侧重对卖主处置财产的保护；在交易完成阶段，则强调双方即时完全履行责任；在交易完成之后，限制卖主反悔。正是通过平衡双方利益，客观上强化制度的功能，提高交易的效率，维护交易的结果，最大程度实现财产的价值。

#### （一）交易活动启动阶段，强调卖主追求高价的正当性

肯定卖主寻求最高交易价格，并完成交易。“亲邻优先”购买是重要的交易习惯内容，但其不能与业主财产价值最大化矛盾，否则就是“陋习”，官府不予支持。作为亲邻，应当积极参与竞价，而非利用自己身份压价牟利。“弃少就多”，“自是人情之正”，在“天理、国法、人情”关系中，卖主追求财产价值最大化，就是“人情”“天理”“国法”一致。

交易启动阶段强有力的卖主保护措施，体现了“业主”对土地支配的绝对地位，还向普通民众强调了尊重产业的观念。“有恒产者有恒心”，通过交易规范对业主地位的强调，发挥司法判决的溢出效应，即对产业的保护从交易环节扩展至整个社会生活，地主“为政”类似于近代民法所有权的绝对性。

#### （二）交易完成阶段，强调双方即时完全履行责任

对“地主”身份的尊重，对其地位的强化，是对买主置业行为的鼓励。虽然强化卖主在交易中的主导地位可能导致买主地位的弱化，但却符合其作为潜在业主的期待。交易完成阶段

“一面成券，一面交银”，保护的重心较之于交易启动阶段有了偏移，体现了双向保护的特点。

双向履行责任的目的是达到“契明价足”的结果，平衡交易双方的利益，保障交易稳定。司法实践中，存在卖主在交易完成后反悔的情形，主要是因为“出业”大都发生在卖主经济紧迫、拮据的状况下。出业后心理失衡在所难免，但官府的策略是坚决维护交易的效力。如果说交易启动阶段卖主窘迫是弱势一方，交易程序中这种状况已经改变，强调双方履行责任。能够价、契两清的交易，有助于预防纠纷。“契明价足”最大限度减小了交易的风险。只有强调交易双方即时完全履行责任，才能达至“契明价足”的结果。

### （三）交易完成之后，限制卖主反悔

一旦“契明价足”，交易完成，买主就取得了业主的地位。卖主不得“卖业复翻”，第三人不得“事后争买”，保护交易结果。本来，“争买”行为有利于买主参与竞价，置业成功也有利于卖主通过竞价机制获得较高价格，实现土地价值。但是，“争买”具有时限，交易一旦完成，“事后争买”就是对交易秩序的否定和冲击，是对交易确定性的破坏。

“一诺千金”不仅强调契约对双方的约束力，还强调其他利益相关方、社会公众对契约的尊重。诚实、守信文化从个人修养到为人处世，再到形成交易规则，显示了其强大的生命力。交易完成后，卖主还负有对交易标的瑕疵担保的责任。不得“重典重卖”，维护社会利益。对于来自外部的质疑和第三人提起的纠纷，契约明确“卖主一力承担”。维护财产稳定、交易安定，体现了置业主体的客观诉求。当然，土地交易规范在强调地主对产业的绝对支配地位时，也兼顾买主、典权人、实际占有人的利益。“法律不外乎人情”，中华传统文化“推己及人”的情理法立场，“己所不欲，勿施于人”的“换位思考”方式，成为私法文化根深蒂固的土壤。

根据交易环节的变化规制交易行为，完成交易规范对交易活动的指引、约束和矫正作用。正是通过交易双方利益的平衡，交易规范更加能够赢得双方的认可。具体到卖主视角，随着交易进程的推动，对其限制不断加强，以平衡双方利益。变化的程度可见表2。

表2 交易不同阶段平衡双方利益的措施

交易阶段	侧重的保护对象	具体措施
启动阶段	卖主	肯定“弃少就多”的正当性，鼓励卖主充分运用竞价机制，实现土地的最高价值。
完成阶段	双方	买卖双方即时全部履行责任，“一面成券，一面交银”，实现“契明价足”结果。
完成之后	买主	卖主不得“卖业复翻”“重典重卖”，第三人不得“事后争买”。

交易规范体现了买卖双方利益，获得当事人的认可和支持。平衡交易双方利益，在交易的不同阶段侧重保护不同的对象，最大程度推动交易进程。具有地域特征的交易规范，认同程度高，实施成本小，生命力强大。

## 结 语

规范和理念是不可割裂的整体。私法规范研究不仅要关注律典，还应呈现实际生活中的习俗、惯例以及司法判例。正是基于土地交易的原貌，才能完整呈现交易规范，并进而揭示其蕴



含的私法理念。

诉讼档案作为司法活动的产物，客观记录了案件从起诉、审理、判决乃至执行的全过程。关注处在具体纠纷环境下的当事人以及相关社会成员对规则的理解、对利益的主张、对纠纷采取的策略，可以反映具体的私法实践活动。通过典型个案和类案比较，有助于呈现交易规范的内容。对私法理念的揭示，有助于更好理解土地交易规范的功能和作用。

总之，交易规范是交易活动的指引，起着有效平衡双方利益，规范交易活动、预防和化解纠纷等作用。交易秩序被冲击、破坏时，通常的方法是通过中人、乡约等进行调解。在一方当事人提起诉讼的情况下，交易规范通过官府得以明确，反过来进一步规制交易活动。确认交易规范的内容，维护其效力，稳定业已合法完成的交易结果，才能更好地引导交易活动，对纠纷的解决提供预期，发挥司法在社会治理中的作用。紫阳诉讼档案呈现的清朝土地交易规范，涵盖了交易启动、完成等全部环节，蕴含了丰富、明确的私法理念及特点，体现了清朝私法文化源头上的内生性，表现了中国法治文化的自觉性和自主性。

---

---

**Abstract:** The litigation archives of “The Main Hall of Ziyang County” preserved by Shaanxi Provincial Archives are records of land dispute cases brought by the parties to the governments in the Qing Dynasty. The land transaction norms presented in these archives include: “the landlord determines the transaction”, the transaction should be “clearly priced” and “no dispute over purchase afterwards”. These norms standardized trading activities and corroborated with laws, customs and judicial precedents at the levels of the initiation, the procedure and the result of transaction. Through the petitions of both parties, the government’s judgments and its statement in the judgments, land transaction norms had been continuously strengthened and followed by parties, governments and villagers. Transaction norms regulated not only trading activities, but also litigation procedures and adjudicative results and, as such, were generally recognized by members of society. The private law ideas embodied in these land transaction norms include: respecting the will of the selling party, guaranteeing the freedom of transaction, facilitating the transfer of property, reducing transaction costs, preventing and reducing disputes, maintaining the stability of transactions, promoting the keeping of promises and optimizing the trading environment. Land transaction norms also embodied the balancing the interests of both parties, indicating that the Chinese private law culture is endogenous to its sources, and China should attach great importance to its creative transformation and innovative development.

**Key Words:** Ziyang County Litigation Archives, land transaction norms, private law ideas

---

---