





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的出卖上。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。虽是比较元钱差减，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，云范酈父范侁以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，但因范侁又名范庚，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

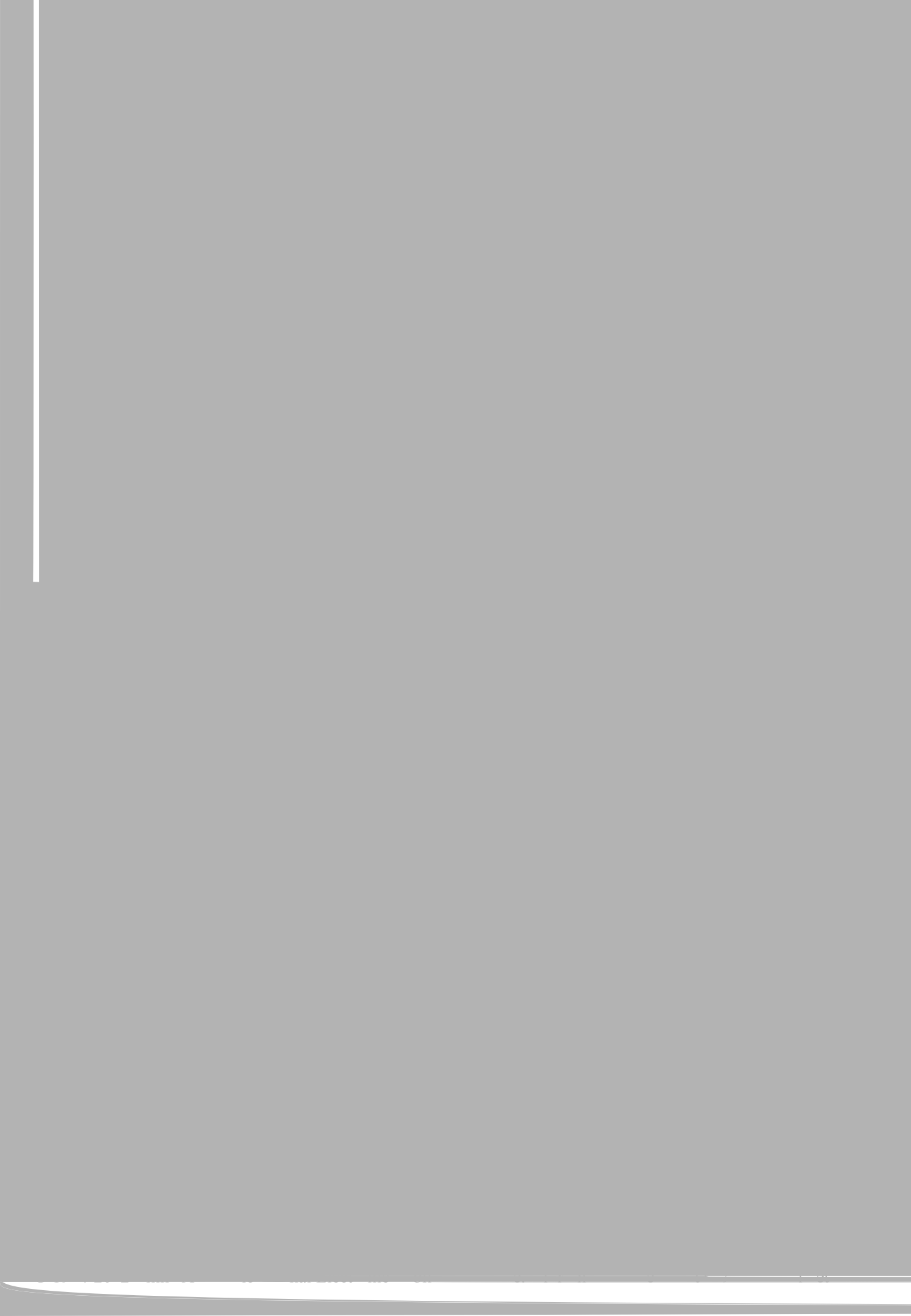
②

③

④

⑤





人向下典买人回赎典田权！在传世文献中很少有记载！
典买人的转典现象”以下试述之”

！学界往往只注意到

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，参贯参伯柒拾伍文（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、

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！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！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 &62’曾有臣僚奏请%

今后应典当田宅与人，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证验显然，并许收赎。若虽执文契，难辨真伪，，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，，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！”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！土地的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！！学术界也无人论及”然而上述 #吴学续置田记一\$！除了转典之外！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”

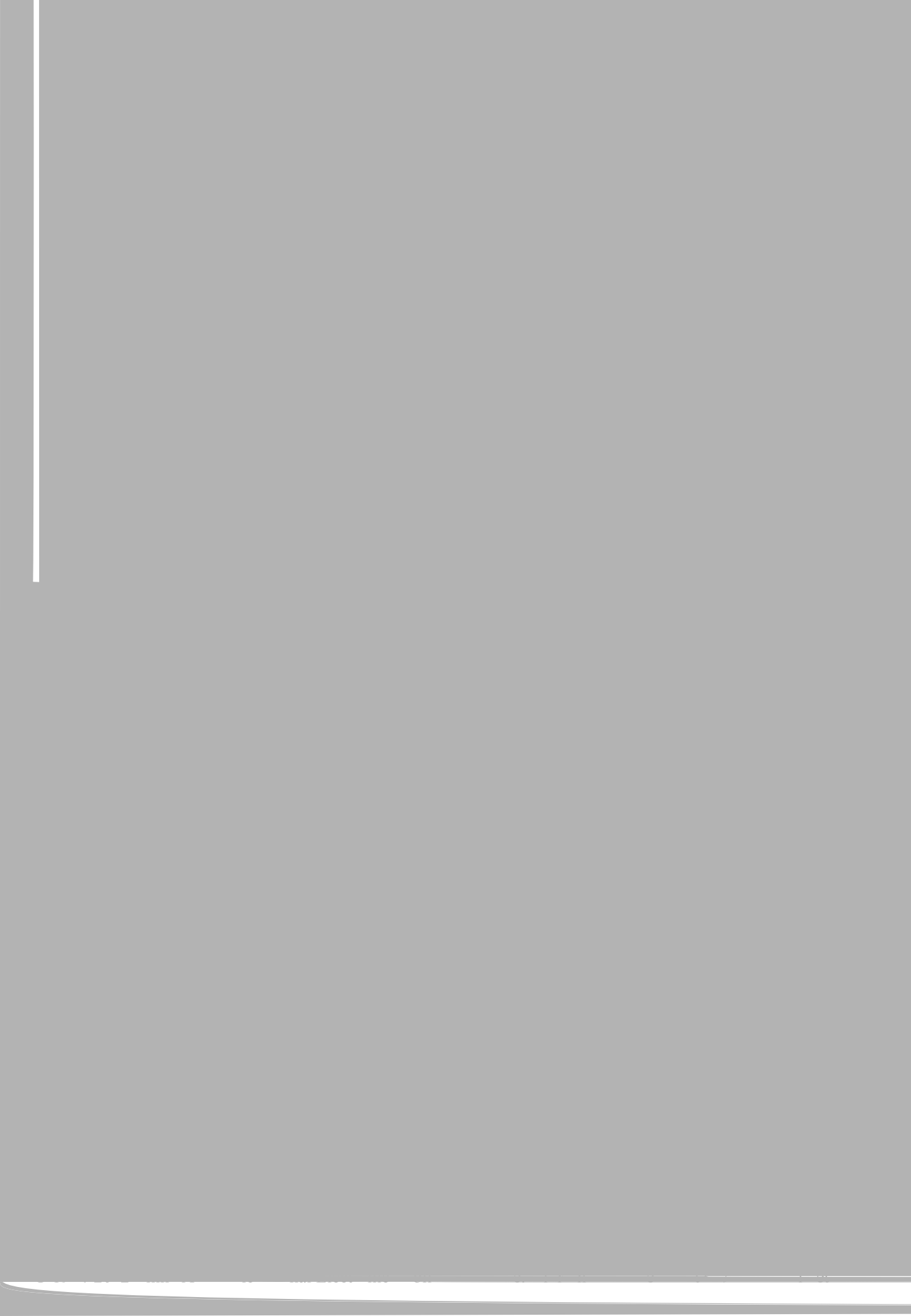
有学者认为转典土地和出卖所典土地这两种方式是相同的！

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。









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，则税赋与物力等恢复如初。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

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。

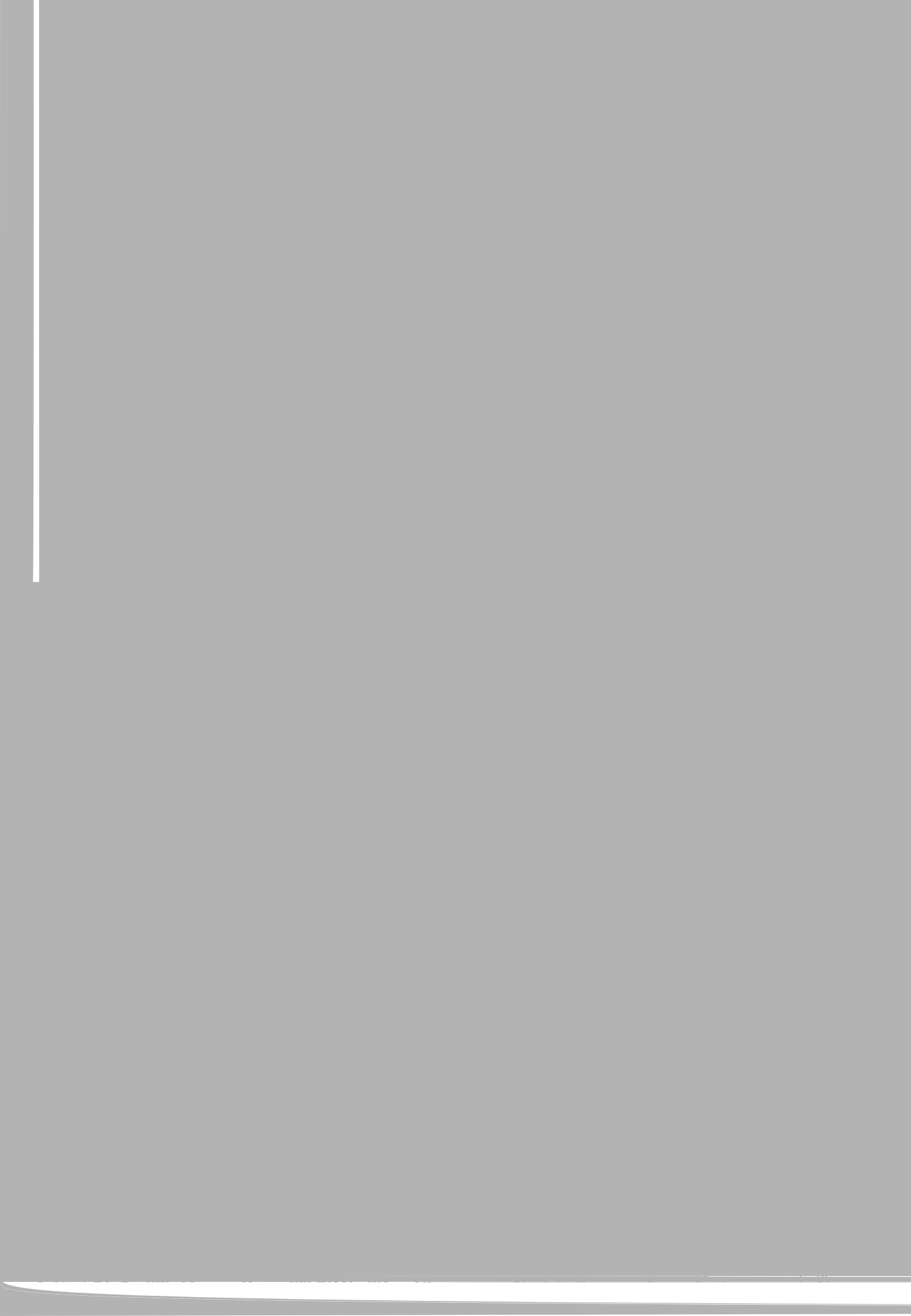
因财产的变动，又势必影响到宋代的户口登记。下面我们再以宋代户口统计制度为例来探讨土地产权权能分离后的田主问题。庆历元年（1041）睦州通判张方平奏云：

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，

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”



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，于淮南收余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，

②

③

④

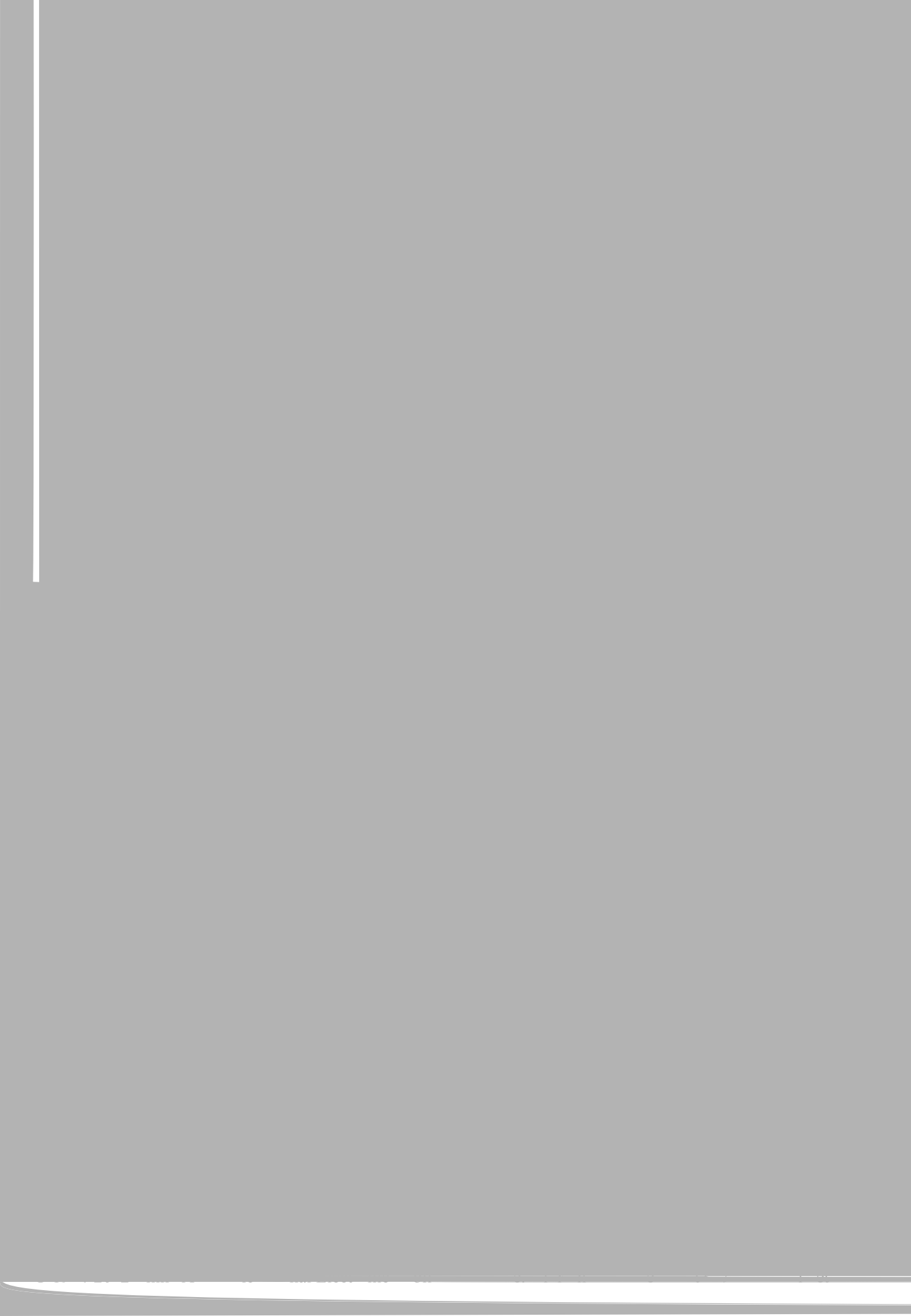
⑤

⑥

⑦







HW

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,