

華南研究資料中心 通訊

South China Research Resource Station Newsletter

明代徽州地契反映的土地所有權的發展變化

中國社會科學院歷史研究所

張雪慧

引言：

讀了近期《華南研究資料通訊》關於徽州地契的討論，很感興趣，加以近年來一直參與徽州文書的整理，故不揣冒昧，對明代土地典賣契書反映的土地所有權的部分問題談一點認識，實在是一孔之見。舛誤處祈望專家與同仁們教正。

中國歷史上，隨著土地私有制的出現，土地買賣雖然很早就發生了，但是土地私有制的發展還是經過了相當長的歷史時期才達到了完全的自由的土地所有權。中國的封建社會，宗法制度根深蒂固，極大地影響著政治、社會和經濟生活。在土地問題上則主要表現為土地所有權的轉移受到宗法關係的束縛，和宗法地主土地所有制對私人地主土地所有制的遏制作用。然而，這些封建宗法關係經過歷次農民階級的反抗鬥爭和商品經濟發展的沖擊，有逐漸削弱的趨勢，至明清而愈加顯著。明代徽州土地買賣契書就反映了當時土地所有權方面的新變化，宗法地主土地所有制的日趨沒落，土地所有制在沖破宗法制等傳統習慣勢力的束縛而發展。

一、宗法勢力對土地所有權的限制日益削弱

首先是私人土地所有權的轉移—土地買

賣打破了傳統習慣¹及宗法勢力的種種約束。買賣土地要按親疏次序，親者優先，次及地鄰，具優先權者不買，他人才可問津。這一傳統屢見於明代以前的記載。不僅是民間習慣，而且還是官方認可的正式制度。《五代會要》卷二六：“如有典賣莊宅，準例房親鄰人合得承當，若是親人不要及著價不及，方得別處商量”。唐天寶時“天下諸郡逃戶，有田宅產業妄被人破除，並緣缺負租庸，先已親鄰買賣”²。宋時也有類似規定，如：典賣田宅的契書內除頃畝、四至、業主、租稅役錢等，必須開寫“鄰人”一項，否則依違法典賣田宅斷罪³。關於鄰人，更有詳細規定：“論訟典賣物業者或四鄰爭買，以何鄰為先，或一鄰數家，以孰家為上，蓋格文無例，致此爭端。累集左右軍壯宅牙人議定稱：凡典賣物業，先問房親不買，次問四鄰，其鄰以東南為上，西北次之，上鄰不買，遞問次鄰，四鄰俱不售乃外召錢主……”⁴。宋時雖曾有人提出“典賣田宅遍問四鄰，乃於貧而急售者有害”，希望“不問鄰以便之，應問鄰只問本宗有服親，及墓田相去百戶內與所斷田宅接者，仍限日，以節其遲”⁵。但元代仍有土地買賣先問親鄰之制：“軍民諸色人戶典賣田宅皆從尊長畫家給據，立帳取問有服房親，次及鄰人。典主不願者限一十日批退，

如違限不行批退者，決。願者限一十五日批價，依例立契成交。違限不酬價，任便交易……如業主虛抬告價不相由問成交，聽親鄰典主百日內收贖，限外不得爭告。欺昧親鄰典主故不交業者，雖過百日並聽依價收贖，若親鄰典主在他所者，百里之外，不在由問之限”⁶。雖然實際上到元代末年，很多土地交易未必先問房親（這在元代文契得到證明）⁷，但根深蒂固的傳統習慣總是入了元典章。

明代，未見把買賣田宅須先盡房親鄰人的傳統制度納入國家法律。相反，是限制和削弱親族關係對於土地交易的干擾，卻重視商品買賣事實。《明會典》卷一六三：“告爭家財田產，但係五年以上，並雖未及五年，驗有親族寫立分書已定，出賣文約是實者，斷令照舊管業，不許重分再贖，告詞立案不行。”

比較元、明兩代土地買賣契書的不同處，就可清楚地看到明代因商品經濟的發展，土地易手之頻繁，土地買賣中的傳統習慣制度已被打破，大量徽州文契證明該地區無論是宗法的或其它傳統勢力的影響都在削弱。《元典章》載“田宅不得私下成交”，不僅要“問親鄰”，還要“先行經官給據然後立契”，“不行赴官告給公據，私下交易者，依上（按田糧一半沒官，一半付告人充賞）追斷施行”。所以，賣產人立賣契之前要寫“立帳”，詢問房親鄰人有無承買者，說明經過情況。房親鄰人不願買者簽字畫押後，賣產業人雖“欲行出賣”，仍“未敢擅便”，要經過都圖里正主首呼集親鄰人等從公勘當。給予許可之後，賣產人才能托中寫立賣契。

明代徽州土地買賣不把首先詢問房親鄰人做爲制度，所以立賣契前不存在“立帳”這一程序，也就看不到此類內容的文契。當然我們不是說傳統習慣已蕩然無存。依恃親族關係爭買田產的個別事例還是有的；例如

賣契中寫“如有內外人佔攔，並是賣人之當，不及買人之事”等語，即說明親鄰優先購買的傳統雖有遺孑，但賣產人對自己的田產具有獨立處理的權力。可是問親鄰的習慣到清代康、乾年間，在徽州以外的某些地區仍時有出現。如康熙湖南善化賣田契內說“盡問親族人等，俱稱無銀，洵請中人……”。明代徽州土地買賣中的宗法制色彩和傳統勢力，相形之下不是越加濃厚而是趨於淡薄。

土地制度中的寄莊問題在明代很突出，也反應了宗法關係對土地買賣的限制已日益削弱。當時的寄莊中固然有本縣竄入以避差役的假寄莊，然真正別州縣之人，隔縣隔省買本縣地土者亦不在少數。“東南之居民亦有田入西北鄉……西北之居民亦有田落東南鄉”的現象並不罕見。⁸徽州處山區，從以農爲本的正統觀點看，是“地產民力於諸郡特劣”，貧窮落後，故說“徽地狹，民不容居，故逐末以外食，商之外富，民之內貧也”⁹。但是從另一方面看，徽人既逐末，或往來經商或長年在外，客觀上必然使其視野開闊，親族聯繫鬆弛，甚至親生父子之間生意股份也是分得極清楚。¹⁰因此在買賣土地時不惟不必“盡問親鄰”，且不乏不同的圖、都、鄉、縣之間進行交易之事例。這些情況是可以統計列表的。但是，第一，在浩繁的材料中抽取數百份，更不要說百十來份契書所制的表格，未必能說明問題，其統計結果有很大的偶然性、特殊性。譬如甲選的一批土地賣契中族親間的交易佔全部交易的 63%；乙選的另一家族契簿中，族親交易佔全部交易的 50%。¹¹按一般情況，買賣雙方有族親關係者都在文契內寫明，這倒好說，但有的全都未寫明，是否全部交易都是非族親之間進行的呢？似乎不會。若按同姓、異姓區分，則異姓交易佔 51.35%，¹²然異姓也可能有姻親關係，同姓卻未必同宗族；又有賣契簿中，若以地域劃分，不同都的交易佔 49.27%，其中

不同縣之間交易佔其 41.66%，¹³ 等等。顯然不能以任何一個家族的統計結果做為代表性的結論。契書本身文字的不明確及其它各種特殊因素都造成不科學性，譬如異縣間的土地買賣頗多的契簿，很可能其家族住地位於兩縣之鄰界。第二，土地這種不動產與房屋不同。房屋等建築可以在某地建造或拆除，土地卻不能隨人意遷移。一般來說人們不願意徒勞往返經營遠處的土地，而喜歡購買距自家近的地，自然除了親友的就是鄰居的。所以，即使親鄰間土地交易佔較大比率，也不足以說明土地的買賣仍嚴重受到了封建宗法制度的限制，而應把各方面情況綜合研究。

至於宗法地主土地所有制下的族田，在明代也開始有了變化。徽州地區宗法地主的土地形式有祠田、廟田、義田、學田等，統稱為族田。族田早在宋代即存在，是為尊祖、敬宗、收族而設置的。按照封建的族規，禁止把族田典賣與外人，¹⁴ 即《竇山公家議》所謂“禁止子孫將田地、山地、祠墓等件盜賣家外人。”因此，宗法地主土地所有制的擴大，既阻止了族田外流進入土地買賣的領域，又妨礙了族內土地私有制包括非宗法的地主所有制的發展。但是，實際上，明代徽州地區的族田祠產也開始成為土地買賣的一個組成部分，宗法土地所有制逐漸衰落。

族田的典賣可分為兩類情況。

家族內部典賣。這種情況隨著商品經濟發展，家族的階級分化、貧富懸殊的加劇而常常發生。如祁門謝氏家族嘉靖四十二年賣族田契：

拾西都謝敦本三大房今有開墾荒田一備，坐落土名程婆塢，系經理唐字號，內取早谷租六秤出賣與謝雲佑名下收租為業，面議時價紋銀三兩正，其價並契當日兩相交付，其田未賣之先既無家外人重複交易，一切來歷不明賣人之當，不及買人之事，今恐無憑，立此賣契為照。嘉靖四十二年五月初三日立賣契人謝敦本、謝錄、謝錫、謝鈇、謝詔、謝天倫 押 同分書契

人真佑 押

再批各房大眾每房議 長者畫字。 萬曆五年二月十一日贖回。

緊接著四十三年賣契：

拾西都謝敦本堂今有眾存荒田一備，坐落土名程婆塢等號，今因排下甲首，緣家為事缺少使用，三大房商議，自情願前田內取早谷租田七秤，出賣與同分人謝銳名下為業，面議時價紋銀三兩五錢正……嘉靖四十三年九月二十日立契出賣人謝敦本、謝錄、謝錫、謝鐘、謝應昌、謝天詔、謝天春、謝武佑、謝天寄 押 書契謝真佑 押 萬曆三年五月二十六日得銀一兩退還田租二秤與敦本堂業，雲佑批。 萬曆五年二月十一日贖回

尤為引人興趣的是謝氏家族在清同治時的轉當契。同治年間事對明代來說似屬題外話，但契文與明代謝氏族田事一脈相承，值得一提。

立轉當契敦本祀緣因先年各祀租被典賣在外者，今支丁舜封取回，眾議聽憑取人管業收租，計取價洋二十六元九角正。議定不拘年月，祀內備價取贖歸貯，各支丁不得藉辭異議，欲後有憑，立此轉當契存照，計開：敦本祀土名上段河邊苞谷三十斤，尚坑實租八秤，竹山下實租三秤，下角充實租四秤，寧公麻榨坑實租十秤，大塢實租四秤，敦本會谷四斤。信公上安船渡頭苞蘆四十斤，上會租二十斤，莊上實租一秤，又棧培山實租六秤，敦本會谷十六斤，水碓碣地四壘。同治五年三月 日 立轉當契敦本祀支丁國通 國純 政肅 政舉 政猛 政循 敬祖押 代筆中學 樂。

族外典賣。其實上契云“先年各祀祖被典賣在外者”即是祀田族產與族外人的交易。仍舉一例：

溶潭李和襄祠八房人等共有承祖山脚並地，坐落十二都八保，土名吳家山……四至內地、山系本祠八房全業……合眾同議，自情願盡數立契出賣與十五都鄭功名下，前去開造莊基為業，當憑中面議紋銀四十兩正，本祠收訖。……萬曆十五年十一月二十五日立契祠孫李化、李慶（共十二人

名略) 中見人(略)。

上幾契說明祠田族產既可以在本族範圍內典賣，也可以向族外人典賣；可以陸續典出，也可以相繼贖回，也可以賣斷，永為他人所有。總之，族田這類土地也可以做為商品進入流通領域。族田在族內的典賣皆是轉入財力雄厚的支丁一個體家庭之手，如敦本祀的舜封戶，大量族產成為他的私產，管業收租歸他個人而不收貯歸族。該族實際上已經部分乃至全部失去了尊祖敬宗收族的物質條件，於是封建宗法地主土地所有制的宗法色彩日漸淡薄，而發展成為私人地主土地所有制。有一契書更明白地道出了族田轉為私產的情形：“父仕昌先於弘治四年辛亥歲遷居於此，所有見住屋後山一段……又有住後隆背土名北兌塢內山一源，原是祖戶眾產，先年俱已對買完全，向為己業……”。該個體家庭發了家，而同宗其他家庭破了產。

土地買賣的第一手材料除顯示了上述封建宗法制對土地所有權的束縛已被打破外，還顯示了明代土地所有權的另一個變化，即較普遍地存在著土地所有權與使用權分立的現象。

(二) 土地所有權與使用權的分立

關於清代土地所有權與使用權分立、永佃權形成的社會歷史條件、經濟背景及具體途徑等，國內外已有文章加以論述。現將明代徽州土地買賣文契所見永佃權的具體情況略述一二。

一、永佃權的出現及發展。迄今所知，宋、元文獻已有田骨、永佃及轉佃之說，然只是初期零星的事例，於其性質且有不同認識。¹⁵ 明代永佃權似應有了發展，故後史載多說永佃權是前明之流弊。¹⁶ 在永佃權下，土地的所有權和經營使用權是分立的。佃農由於支出了某種代價而取得長期或永久使用土地的權利。這種權利的名稱因地而異，在徽州一般稱之為佃皮(田皮)，該權利並可以

轉讓典賣；而田主僅保留稱為田骨的土地所有權(實質上這種所有權已不完整的所有權)。這些變化在土地買賣契書中有清楚的反映。現舉三契為例：(1)所有權與使用權未分立的賣契。“拾西都謝志高今為缺少貨物支用，情願將四都三保土名巧坦山三畝三角……又外號山四百六十號二畝二角三十步……今將前項八至內盡數立契出賣潘從善名下……洪武二年十月十五日……”(2)嘉靖二十七年賣田骨契。“茗洲吳王民有承祖父勾分得田一，坐落土名……共計田六畝七分一厘七毫……本家合得六分之一……今自情願將前項四至內田骨並租苗盡行立契出賣與堂弟吳

名下，三面議時值紋銀十兩二錢五分正……所有稅糧候造冊之年聽自眼同起割過戶供解，契後不再另立推單……”(3)萬歷年間賣田皮契：“立佃約人程聚才今因缺少使用，自情願原佃到程義得園一片，土名楊樹下，自願轉佃園於程名下。三面議作時值佃價銀五錢五分正，其銀當日收足，聽佃主自行耕種，今恐人心無憑立此佃約為照。萬曆十六年七月初二日 立佃約人程聚才押，中見代筆人吳記大押”。

第一契因所有權、使用權為同一人所有，二者沒有分立，故契內無田骨、佃皮之說。契二是業主賣田骨(所有權)租苗(即佃戶交的租谷)，擁田骨的人因為要向國家辦納糧差，所以有稅糧推收過割等語，所謂“糧主收租納賦”。契三是佃戶轉佃皮，佃戶程聚才從業主程義得處得到經營園的佃權，後來又轉佃給另一人，後者以佃價銀五錢五分承佃，也就獲得了佃權。佃戶擁有田皮不必向國家納稅糧，故無推收過割說。有時契約未寫田骨、佃皮而用其它名稱，但只要不注稅糧過割者即非田骨，應是田皮。

那麼徽州地區土地永佃權明確地出現於何時呢？據有的研究者認為在最盛行永佃制的福建，其永佃權出現於嘉靖年間。徽州從

已見到的文契，我們已能把佃權的出現上推到元明之際。¹⁷ 洪武二十六年休寧朱宋壽賣田契就說明了當時土地換主不換佃的情況存在。¹⁸ 使用權與所有權的分立表現在各種地產上，山、地、田、塘皆有骨、皮之分。可以說，明初永佃權初步確立，嘉靖、萬曆時永佃制進一步發展。土地買賣時新舊產人均不能輕易換佃，舊產人要在契書上寫明該地佃戶的姓名和租額，以便買產人去“收苗管業”；業主承認佃戶的佃權，有時賣產須佃戶參加；永佃制下的佃戶若被地主退佃，地主須給退業錢。萬歷年文契：“歙縣二十五都五圖程文連……將續置程景清名下園一業，土名……共計分五斗，賣與休寧十六都王名下為業……時值價紋銀五兩……萬曆三十七年正月十六立賣契人程文連 佃戶邵仁花號 中人邵仁花號”。此時邵仁由程文連的佃戶轉為王的佃戶，照舊佃耕。至萬曆四十一年，王的契簿上寫明：“用銀二錢與邵仁退業”。明末清初，佃戶爭取和保護永佃權的鬥爭此伏彼起，提出要求“所耕之田，田主有易姓而佃夫無易人，田骨田皮許退不許批，地主若退佃須給佃戶退腳銀”等等。此例所舉佃戶邵仁退業事，因為原契未提供詳細情節，我們也就不得而知其是否屬於上述情況，但是根據明末徽州永佃制的發展推測，或許如此。

二、佃皮的佔有與典賣。在土地所有權與經營使用權分立的情況下，同一田而骨皮異名，骨系田主，皮系耕戶，即一般說來佔有佃皮的是佃農。但往往也有地主或對同一片地既擁有田骨又有田皮權，所謂“根（骨）面（皮）全田”；或有數片地，對其中某片具所有權，對另一片只有佃皮權。如弘治十五年契：“和化里住人程元鼎……今承祖有田一處，坐落土名麻榨灣，田租五秤，計一坵；又一土名後培腳，三秤半，又一處土名水竹，二秤半……今因輪管排年六甲貼役無

所措辦，情願憑中將前田立契出賣……價銀一兩正……所有稅糧在程日亨戶扒入買人戶內……其契內麻榨灣五秤佃皮亦貼在契內……”。

另外，有時，特別是涉及到山林土地經營時，佃皮也稱為“力盆”或“空盆”¹⁹。有意見認為力盆“是佃僕獲得的一份屬於自己的勞動生產物，這部分生產物有的地方又叫力盆”。其實雖然力盆與鋤種者的勞動所得（苗木）有密切關係，力盆卻不僅是以苗木體現的產品，而且是包括了種植苗木的該片山的使用權，即佃皮權。有契可證：

汪子華今承佃到本都王字龍名下六保土名王興住後並下塢山二號，里至小苗為界，外至下塢界，里至石界合□山場，前去播種松杉苗木，務要遍山備密無得拋荒，其苗兩半均分。日後力盆先盡山主，無得變賣他人，如要不遵甘罰白〔銀〕五錢公用，依此文為準……萬曆四十六年七月三十日立承佃人汪子華 押 中見人王福龍押。

十六都汪九今抵得本都五保土名東源西培六單山為盆一塊，與談誦、談拱二人栽盆，本位二分中合得一分，並苗木大小不計數目，盡數立契出賣與本都汪羅升二人名下為業……正德四年十一月二十一日……。

前兩契可以看出：苗木與力盆不完全是同一回事，所以才分寫“力盆並苗木”，才對苗木、力盆各有處理規定；因為力盆是對某片山場的佃皮權，所以才有土名坐落。需要說明的是，力盆的所有者不必定是佃僕，也可是自由的佃戶。力盆同其它的田皮一樣可以用價買得，可以從父祖繼承標分而得，或者鋤種時投入較多工本，或向山主交了租金而得。

無論佃皮或力盆都可轉佃、買賣，大致情況已如上述各田皮、力盆賣契所表明的那樣。但還應指出的是，佃權的轉賣也有各種不同情況和性質。比較下面兩例：

立佃約人孫五十，今因缺少債務，自情

願將祖父佃得種田大小四坵，坐落土名葉塘。計私租八租，田主系縣里蘇。當日三面議作時值佃價真紋銀二兩八錢正，其銀當日交足，其田聽從佃人耕種交納租無辭。違有房上下人攔阻者，盡是出佃人承當，不涉佃人之事。今恐人心無憑，立此佃約存照。萬曆二十九年二月初八日立出佃人孫五十 承佃人楊積元 中見人許天元、許積善、金耀官 押

汪天武今將承父扒補佃作田一處，坐落六保土名古盈坑乾田里，計田田坵一步，四至……該佃租三秤，係二號，又取土名坑上，計田一畝，交租一秤，共二處硬租四秤，自情願出佃與族侄汪儒心名下，三面議時值佃價紋銀一兩二錢正。其價契兩相交付，自從賣後一聽買人收租管業，未賣之先既無重複。其田原是雙元種作，遞年交租不少。來腳不及繳付恐後無憑，立此文契存照 萬曆四十三年二月十八日立賣契人汪天武 佃人汪雙元。

兩契都是關於佃皮的交易，卻有幾處不同。前契是孫五十把祖父從縣里蘇田主處佃來的田皮出佃給楊積元，得佃價銀之後孫五十即把田付楊，楊是承佃人，得了田皮權後即親自耕種並須向田主蘇交納佃租八租。這是佃皮轉賣的普通情況。後契則稍不同。汪天武的佃皮雖也是從先輩繼承下來的，但他自己不親自耕種，而是召佃戶雙元種作並交硬租四秤，極似所謂“皮亦有不耕種者，仍

註釋：

¹ 土地買賣先問親鄰等習慣存在於許多民族中，如西南地區佉族、景頗、傣等，土地不賣出本家族或本寨。這是土地買賣發展的初期階段，尚無宗法制色彩。只是在封建宗法制發達的社會經濟如漢族地主經濟中，這些傳統習慣才轉為宗法制的約束。

² 《唐會要》卷八五。

³ 《宋會要·食貨》六一之六五、六六。

⁴ 《宋會要》，又《刑統》卷一三“一應典賣倚當物業，先問房親，房親不要，次問四鄰，四鄰不要，他人並得交易”。

⁵ 《文獻通考》卷五，“田賦考”五。

將此田佃與他人，得谷租若干，並還骨主若干”。汪儒心從汪天武處買來的就是“賠主”的職權——“收租管業”，而不是自己耕稅交納地租，也不能把佃戶雙元退掉。

一般說，佃戶可以隨意自由的轉賣佃皮，這也是佃戶擁有佃權的標誌之一。但是佃僕擁有的佃皮的典賣，多要受到東家的限制，甚至當佃僕取得佃皮之初，主人就明文規定“日後變賣先盡山主”。的確常看見佃僕賣山、賣力盆給主人的契書。“祁門二十二都汪太鑾，原佃到本都東主王諤卿叔侄浮梁梓舟都黃西坑土名登仙坦，憑水溝、大石岩內溝為界……今自情願托中將前山原佃到土名頂處力盆盡行一並出賣與山主王韜清名下長養管業……時值價紋銀七兩正……。”

佃權雖然是佃戶希望得到，甚至不惜生命用鬥爭去爭取和保護的權利，但事實上許多人卻因貧困，無力保持自己的佃權而把它典賣掉，從而淪入更困苦的地境。然而另一方面也不能不看到，佃權的存在和買賣，開始觸動了一些人壟斷一定量的土地，把它作為排斥其他一切人的、只服從自己個人意志的領域的、封建地主壟斷土地所有權和經營權的傳統制度。這無疑有助於農業經濟中新的生產經營方式的出現。

⁶ 《元典章》戶部“交易田宅”條；又《通制條格》卷一六“諸軍戶典賣田宅……先盡同戶有服房親……然後方問鄰人”。

⁷ 我們所見元代契約中很有些不經立帳，不必先問親鄰者，其內容同明初契書籍似，如元至順四年賣地契：“十一都吳壽甫昨用價鈔買到吳振孫吳充源黃粟灣，係新經理商字號尙山並灣地共計二畝，東至……今將前項四至內山地並杉苗盡行立契出賣與同都吳武孫名下，面議中統價鈔一十七貫文，其鈔當立契日一並交收無欠，今自賣後一任買主聞官受稅收苗管業，如有四至不明及家外人佔攔，並是出賣主自行抵當，

- 不及買主之事，所有入戶赤契一並交付，今恐人心難憑立此賣山契爲用者。至順四年六月初十日吳壽甫押契，依口代書人吳珍鄉押”。《原件藏中央民族學院圖書館》
- ⁸ 《天下郡國利病書》卷三九，三五。
- ⁹ 陸深《徽守南候復役記》，《明經世文編》卷一五五。
- ¹⁰ 徽州一文契關於父子三人合本做生意，“自萬曆二十二年起至二十五年止，本利並各支俱已算撞收領明白。外有各處新舊欠帳如各討得俱作四六股分，父得四股，萬得三股，美得三股，今憑親眾一概算清，日後不得生情翻搜遺帳異說，今恐無憑立此爲照。萬曆二十五年四月十五。父濤、男士萬士美……”
- ¹¹ 休寧王姓（萬曆至順治）置產簿，60年土地買賣契書，族親交易30件。
- ¹² 歙縣胡姓（洪武至成化）契簿，37件中19件是異姓賣地給胡姓。
- ¹³ 祁門黃姓（洪武至弘治）契簿138件中，同都買賣70件，異都買賣68件，其中異縣買賣20件。

- ¹⁴ 徽州文契中亦見處理盜賣族田者，“……族侄王照盜賣族眾墳山，眾知即要經官理論，王照情知理虧，懇族眾央母主盟，將故父王柏名下承祖屋基一業……盡賣與族眾爲業……”（休寧萬曆四十年六月契）。
- ¹⁵ 《宋會要·食貨》，《後村先生大全集》卷一九三；《元典章》冊二十戶部。至於人共舉例的宋魏泰《東軒筆錄》卷八載李誠莊事，我們認爲那是否說明了當時當地並無永佃權，所以才說“若使他人買之，必遺汝輩矣”。其佃戶能常爲佃戶，只是特殊情況下的特例。宋元官田轉佃規章見元典章卷一九。
- ¹⁶ 嘉慶《雲霄廳志》卷四，“土田”。
- ¹⁷ 中國社會科學院歷史所藏魚鱗冊。
- ¹⁸ 原件藏安徽省博物館。
- ¹⁹ 崇禎六年徽州文契：“弟永濟今將田一號……計早租加八一平，又一號……計早租雙斤一平八斤，又范端保種長坑口空盆田一號，計交加八三平，共田三號出當與兄光前名下，當得紋銀一兩三錢正……”。此處空盆田即佃皮。

廣西大學東南亞研究中心簡介

廣西大學東南亞研究中心成立於1995年7月，是校級人文學科科研單位。同時設民族研究所，對外是兩塊牌子，一個班子。編制8人，另有正式聘任的校內外兼職人員9人。主要從事東南亞各國政治、經濟、民族、文化等方面的研究及與中國、廣西的比較研究，開展人類學田野調查。是廣西大學“211工程”建設的幾個重點“中心”之一，也是廣西大學對外交流的窗口。

廣西面向東南亞，背靠大西南，是東南沿海和西南腹地的“結合部”。我中心適應形勢發展，自成立以來，完成了二個省級重

點科研項目，正在承擔一個省級重點科研課題和一個校級課題，指導日本學者進行人類學專題研究，並開展國際科研合作，成功地組織了“桂澳{門}經濟互動研討會”、“’98國際漢民族研討會”兩次國際性學術會議，經常接待日本、越南、德國、馬來西亞、澳大利亞等國和台灣、澳門來訪的學術團體、學者。我中心成員也到日本、越南、新加坡、泰國等國講學與交流。今后將繼續和東南亞國家及日、韓、德、澳大利亞等國及港、澳、台學術團體進行交流。

歡迎國內外專家前來我中心講學、指導，溝通信息，傳經送寶。

聯系地址：南宁市西鄉塘東路10# 廣西大學東南亞研究中心 郵編：530004

電話、傳真：0086-771-3828525

Email: gxusearc@gxu.edu.cn