

宋代土地契约的法律构造与社会实践

孙洪燕

山东师范大学法学院, 山东 济南

收稿日期: 2025年6月4日; 录用日期: 2025年6月20日; 发布日期: 2025年7月29日

摘要

宋代土地产权在“法律文本 - 实践冲突 - 社会文化”的互动中, 形成了独特的治理困境与历史遗产。其法律体系虽通过红契认证、典卖规则等构建了初步的产权秩序, 却在执行中因中央集权与地方自治的矛盾、财政需求对法律权威的挤压而陷入“名实分离”。经济转型压力下, 土地资本化与赋税货币化催生民间产权创新, 但法律僵化未能回应市场活力, 反被宗法伦理与儒家均平理想牵制, 加剧了女性继承权等社会不公。对后世而言, 宋代产权深刻影响了明清田皮田骨权分离实践, 其红契制度更成为现代不动产登记逻辑雏形。现代启示层面, 宋代限田法的失效警示需平衡法律刚性与政策弹性如当代土地流转三权分置。历史表明, 有效的产权治理需兼顾制度权威、市场包容与文化调适, 这一多维逻辑至今仍为土地制度改革提供镜鉴。

关键词

宋代土地产权, 田皮田骨权, 产权登记, 法律实践

The Legal Framework and Social Practice of the Land Contract in the Song Dynasty

Hongyan Sun

School of Law, Shandong Normal University, Jinan Shandong

Received: Jun. 4th, 2025; accepted: Jun. 20th, 2025; published: Jul. 29th, 2025

Abstract

The Song Dynasty's land property rights evolved through the interplay of legal texts, practical conflicts, and socio-cultural forces, create distinctive governance dilemmas and historical legacies. While its legal framework established rudimentary property order via mechanisms like red contract certification and rules for conditional/absolute sales (dian-mai), enforcement faltered due to tensions between centralization and local autonomy, alongside fiscal pressures eroding legal authority—

resulting in a divergence between legal rhetoric and actual practice. Under economic transformation, land capitalization and monetization of taxes spurred grassroots innovations in property rights. Yet rigid laws failed to adapt to market dynamism, instead being constrained by patriarchal ethics and Confucian egalitarian ideals, exacerbating social inequities such as women's inheritance rights. Historically, Song practices profoundly influenced Ming-Qing innovations like surface-subsoil rights separation (tianpi-tiangu), while its red contract system prefigured modern property registration logic. For contemporary relevance, the failure of Song land restriction laws warns against inflexible regulation, highlighting the need for balanced approaches like China's current "three-right separation" system in rural land transfer. Ultimately, effective property governance requires harmonizing institutional authority, market inclusivity, and cultural adaptation—a multidimensional logic still relevant to land reform today.

Keywords

Song Dynasty Land Property Rights, Surface-Subsoil Rights Separation, Property Registration, Legal Practice

Copyright © 2025 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

宋代是中国古代经济与社会转型的关键时期，商品经济的空前繁荣催生了复杂的财产关系与交易需求。随着均田制的瓦解与田制不立政策的推行，土地私有化进程加速，民间田宅买卖、借贷租赁、商业合伙等活动日趋频繁。在此背景下，契约作为规范经济行为、明晰权责关系的核心工具，逐渐从民间习惯上升为官方认可的法律。两宋时期，契约不仅覆盖土地、房产、牲畜等实物交易，更渗透至婚姻、雇佣、分家等社会关系领域，成为连接法律文本与社会实践的纽带。

宋代的契约在继承唐制的基础上，呈现出鲜明的时代特征：首先是法律形式化，官府通过《宋刑统》《庆元条法事类》等法典，明确契约的格式要件如单契、合同契、公证程序与违约责任，赋予其法定效力；其次是实践灵活化，民间为规避税收或突破法律限制，广泛采用白契、虚契等变通形式，形成官方法律与民间习惯的并行体系；最后是功能多元化，契约不仅是交易凭证，更承担调解纠纷、维系信用、巩固社会网络的功能，尤其在跨区域贸易中，牙人、保人等中介角色通过契约构建起非正式的交易秩序。

尽管学界对宋代契约文本的格式考释已有丰硕成果，但现有研究多集中于法律条文的静态分析，未能充分揭示契约规则在动态实践中的复杂面相。本研究以法律构造与社会实践的双向视角切入，试图突破传统法制史“重文本、轻实践”的局限，通过分析契约文书、司法判例与地方志等多元史料，揭示宋代契约在规范经济秩序、调解社会矛盾中的真实效能，进而探讨中国古代法律“名实分离”现象的深层机制。这一探索不仅有助于重新评估宋代法治文明的演进逻辑，亦可为当代契约法治的完善提供历史镜鉴。

2. 宋代土地产权契约的法律体系

宋代土地交易的法律规范体系在继承前代基础上进一步完善，宋代土地产权法律体系由三个相互补充、相互制约的主要层次构成：第一层是国家法典体系，《宋刑统》条文主要涉及：盗卖田宅的刑事责任、妄认及盗耕公私田的处罚、典卖田宅的程序要求。第二层是《庆元条法事类》的专门规定，详细列举契约必备条款、规范牙人的资格和行为准则、明确各类违法交易的具体罚则、规定产权纠纷的审理程序。第三层是其他专门法令，如《户绝条贯》规范无嗣家庭的财产处置、《典卖田宅条约》统一全国典卖交易

规则、《限田令》抑制土地兼并的特殊措施。

2.1. 交易形式的法律要求

宋代土地交易中的红契与白契制度反映了当时法律规制与民间实践的复杂互动。交易当事人应当采取书面形式订立交易契约，作为当事人主张自己合法权益之证据[1]。在法律层面，宋代建立了较为完善的红契规则，要求土地交易必须订立书面契约并经官府认证。红契作为官方认可的合法契约，需缴纳相当于交易价 4%~6% 的契税，并在官府登记备案，具有完全的法律效力，是解决产权纠纷的核心证据[2]。这一规则的确立，体现了宋代政府试图通过规范化管理来保障交易安全、维护税收利益的治理思路。白契是交易双方私下订立的未经官方认证的契约，虽然不具备法定效力，但因能规避税费而在基层社会普遍使用。从法律地位来看，白契相对薄弱，一旦发生纠纷诉至官府，当事人往往需要补缴税款将白契转为红契，才能获得权利确认。这种先交易后补证的做法，实际上形成了对民间习惯的变相认可。

红契与白契并存的格局，本质上是国家税收需求与民间避税策略相互博弈的结果。一方面，官府通过红契强化对土地交易的控制，确保税收来源；另一方面，民间则通过各种方式规避管制，降低交易成本。这种博弈关系展现了传统社会中国家法与民间法的复杂互动，也反映出宋代土地产权规则在实际运行中的灵活性。值得注意的是，官府对白契现象并非一味打压，而是采取相对务实的态度，通过补税机制将其纳入管理体系，这种规则弹性在一定程度上缓解了官民矛盾。

2.2. 交易程序的限制性条款

宋代土地交易中的亲邻优先权体现了传统宗法社会对财产流转的严格管控。根据《宋刑统》的明确规定[3]，土地出卖必须遵循先问亲邻的法定程序：首先征询本宗亲属的购买意向，若房亲无意购买，再依次询问四邻。这一制度通过赋予亲属和邻居优先购买权，旨在维护宗族财产完整性和邻里关系的稳定性。在司法实践中，违反此规定的交易可能被判定无效，《名公书判清明集·户婚门》中就记载了多起因未履行亲邻优先程序而被撤销交易的典型案例。为配合这一制度，宋代还建立了断骨契公示程序。然而，这些繁琐的程序要求常常引发诉讼纠纷，反而增加了交易成本，反映了传统法律在维护宗法秩序与促进交易效率之间的矛盾。土地交易活动所签订的契约内容中，通常有以下几点：买卖双方姓名户籍、所交易土地的具体位置及四至、交易金额、日期及担保人或见证人签名[4]。

宋代通过专业的牙人来规范土地交易市场。法律规定，土地交易必须由官方认证的牙人作为中介，如果牙人对违法交易知情，要与重叠典卖的人被判以同样的罪行。宋代法律也规定牙人如在交易中违法撮合重叠交易，则从严科处[5]。这些专业中介人需要履行多项重要职责：核实产权归属的真实性，确认卖方对交易标的物的完整处分权；监督契约订立的合法性，确保条款符合法律规定；对交易的真实性承担连带责任。同时，交易还需有保人作担保，保人必须确保卖方产权的完整性和无瑕疵性，若发生产权纠纷，保人需承担相应的法律责任。为规范中介行为，《庆元条法事类》设立了严厉的惩罚条款，其中明确规定：牙人若妄作名目欺罔买主，将受到杖八十的刑事处罚[6]。这些规则设计体现了宋代政府对土地交易安全的重视。然而在实际运作中，由于监管不力，基层普遍存在牙人与胥吏勾结、操纵交易价格等舞弊现象，这不仅损害了交易公平性，也削弱了法律规则的权威性。这种规则理想与现实执行之间的差距，反映了传统社会法律实施面临的普遍性困境。

3. 法律实践中的冲突与调试

3.1. 契与白契的效力博弈

宋代民间土地交易中，白契的盛行是对官方红契规则的一种直接反抗。据南宋袁采《袁氏世范》记

载,浙西地区隐田现象普遍,农户为逃避契税常以白契交易,甚至通过虚立高价的阴阳契约进一步避税[7]。此类行为导致官方土地登记簿严重失实,国家赋税基础被侵蚀。以南宋两浙路为例,经界法推行前,官方统计田亩数仅为实际耕地的60%~70%,大量土地隐匿于白契交易中。

白契的泛滥亦与胥吏腐败密切相关。地方官吏常借办理红契之机勒索“润笔钱”“过割费”,迫使百姓选择成本更低的白契。这一现象在《宋会要辑稿·食货》中屡被提及,如绍兴二十三年(1153年)御史台奏报:“州县胥吏,每遇民间典卖田宅,辄以勘合为名,多方邀阻,民不胜扰,多匿而不告。”[8](p. 5904)

面对白契普遍存在的现实,地方官员在司法实践中不得不采取折中策略[9]。《名公书判清明集·户婚门》中“罗械乞将妻前夫田产没官案”[10](pp. 146-148)即典型:罗械以白契购得田产,后被官府指控违法交易,判官胡颖虽斥其“不投税契,显是违法”,但仍允许其补缴税款后确认产权,理由为若没没官,恐伤朝廷仁厚之意。此类判例揭示司法逻辑的功利性——官府更关注税收追缴而非彻底取缔白契,实质是以妥协换取财政收益。

3.2. 限田法的执行困境

宋代限田法旨在抑制官僚地主兼并土地,但其执行遭遇系统性抵抗。官僚集团利用诡名寄产将田产分散登记于亲属、门客甚至佃户名下,如《建炎以来系年要录》载,秦桧家族通过以田产寄于五十三户规避限田。另一常见手段是分户析产——将家族土地分割至多个子户,使单户田产低于法定限额。地方官员对此多采取默许态度。一方面,官僚地主本身是限田对象,执法动力不足;另一方面,地方财政依赖大户赋税,过度清查可能引发抗税[11]。这种“官绅共谋”使限田法沦为具文。绍兴十二年(1142年)推行的经界法,是南宋整顿田籍的核心政策,却在福建遭遇全面溃败。据《宋会要辑稿·食货》记载,福建路官员李椿年奏报:“豪右之家,隐匿田亩,州县吏胥受贿,为之掩护。”[8](p. 6017)地方豪强勾结胥吏,通过伪造土地登记册、虚报地形如将平地谎报为山地以降低赋税等级等手段抵制清丈。建宁府甚至爆发乡民聚众毁坏丈量工具的事件,官府迫于压力中止经界。

4. 土地产权矛盾的根源分析

4.1. 国家治理能力的结构性矛盾

宋代中央通过《宋刑统》《庆元条法事类》等法典构建了全国统一的土地法律体系,但在实际执行中,地方官员、胥吏与豪强地主形成利益同盟,严重削弱了法律效力。以南宋经界法为例,中央要求清丈土地以均平赋税,但福建路地方官员受豪强贿赂,篡改土地登记册,将良田虚报为山地或荒地,降低税收等级。中央虽派御史巡查,但因地方势力盘根错节,最终仅以罚俸、贬官敷衍了事。《宋会要辑稿·食货》载:“州县吏受豪民金,为隐田亩,御史劾之,终不能尽。”[8](p. 6025)这种“上有政策、下有对策”的博弈,暴露了中央集权体制下信息传递失真与监管成本高昂的结构性缺陷。

宋代土地产权的深层矛盾,也源于法律形式主义与现实实践的脱节。中央集权体制构建了全国统一的土地管理体系,但其刚性规则难以适配多元的地方经济生态。例如江南水田的集约经营与华北旱地的粗放耕作存在本质差异,而法律仍机械套用“红契-白契”“典当-绝卖”的二元分类。这种规则滞后性在司法实践中暴露无遗,面对田骨与田皮分离流转的创新模式,官员往往强行援引过时条款裁判,导致实质公平荡然无存。

宋代财政长期拮据,迫使国家在土地治理中优先追求短期税收,而非维护法律权威。典型如白契补税政策:尽管法律明令土地交易需订立红契,但南宋官府为增加收入,允许民间补缴税款后将白契合法化。绍兴二十三年(1153年),户部统计岁收白契改红税钱百万贯,占两浙路年赋税的15% [12]。此政策虽缓解财政压力,却导致法律尊严荡然无存——百姓视白契为可修补的过错,甚至主动选择“先白后红”

策略,进一步加剧土地隐匿。更甚者,州县为完成税收指标,纵容豪强产去税存,致使贫户因无田之税破产,彻底背离法律保护弱勢的初衷。

4.2. 社会经济变迁的冲击

宋代土地彻底商品化,田宅无定主,贫富无定势成为常态。民间为满足快速交易需求,自发形成灵活产权规则:如出现“田骨”与“田皮”分离,佃户可通过永佃权转租土地,形成事实上的次生产权市场以及部分田产收益权被分割为田券流通,类似早期金融衍生品。然而,宋代法律固守红契——白契、典——卖的僵化分类,无法回应这些创新。司法裁判中,官员常因法无明文而强行套用旧规,如《名公书判清明集》中“以白契交易三十年求赎案”[10](pp. 197-199)。判官虽知买方长期经营,仍机械适用“白契无效”原则,导致实质不公。

两税法以资产为宗,以钱币定税,迫使农民为获取纳税铜钱加速土地变现。货币经济渗透下,土地市场呈现金融化特征,如抵押借贷和期货交易。此类交易远超法律预设范畴,而官府仅以息讼等空洞原则应对,放任市场无序发展。

4.3. 文化观念的隐性制约

宋代士大夫高举儒家“均贫富”旗帜,然而,这种道德理想与土地私有化现实严重脱节:国家一面推行限田法,一面默许官僚地主兼并;官员判词中谴责豪强恃强凌弱,却以法无追赃之条为由拒绝返还侵田[10](pp. 123-125)。宗族通过同居共财、族产归公等伦理规范,消解法律对个体产权的承认:如祭田、义庄等族产禁止私卖,个人处分私产亦需宗族会议同意;寡妇管理田产须从子、立嗣,女儿继承权被嫁奁名义限制。甚至司法中,官员常以睦族为由强制按族规分配争产,如莆田林氏兄弟争田案,判官无视契约,直接命依族谱均分。宗法伦理成为既得利益集团维护特权的工具。这三重矛盾交织,形成“制度失灵-市场失控-文化守旧”的恶性闭环,最终导致宋代土地产权秩序的合法性危机:法律既不能约束权力与资本,亦无力调和伦理与现代性萌芽。

4.4. 王安石变法对土地产权契约的冲击

王安石变法本欲通过国家干预重塑土地秩序,却因规则设计与执行异化,反而加剧了产权矛盾。其核心政策青苗法试图以年息 20%的官贷取代豪强百分利,切断高利贷兼并链条。但在推行中蜕变为强制摊派:贫户被迫以地作抵押,遇灾年则无力偿还。胥吏趁机勾结豪强压价收地。这一“摧抑兼并”的利器,竟成土地集中的加速器。

方田均税法的失败更暴露技术性失控。变法要求按土地肥瘠分五等征税,但清丈人员受贿篡改地籍——开封府故意将上田记为下田导致税损 30%,北方地籍错漏率高达 40%。尤其当新型永佃田、梯田被强行纳入僵化税制时,一田两主纠纷激增。市易法对土地金融的扭曲同样致命。官府垄断大宗交易后,民间田宅买卖转入黑市,白契交易比例从 40%跃至 65%。

5. 结语

宋代的典卖规则为明清“一田二主”现象奠定了基础。南宋时期,土地交易中已出现田骨与田皮分离的萌芽,如《名公书判清明集》载,佃户通过支付粪土银获得长期耕作权,地主不得随意撤佃。至明清,这种习惯演变为田皮田骨的正式分离:田骨主保留名义所有权与收租权,田皮主可自由转租、抵押甚至出售田皮,形成独立产权层级[13]。如清代福建田皮权市场繁荣,田皮价格常高于田骨,其法律渊源可追溯至宋代典卖中对回赎期限与添贴的灵活处理。

宋代红契规则开创了中国古代产权登记的初步实践:红契需经官府钤印并载入土地登记册,兼具确

权与征税功能，类似现代不动产登记的公示公信原则。因缺乏专业测绘技术，登记依赖民间自行申报，数据真实性远逊于现代，但其制度框架被明清继承。现代不动产登记制度中的合同备案、税费挂钩等设计，本质上是对宋代红契逻辑的延续与升级，体现产权管理从粗放管控向精细服务的转型。

致 谢

感谢各位学者对中国法律史做出的贡献。

参考文献

- [1] 戴建国. 宋代田宅交易中的官契与私契问题[J]. 中国史研究, 2019 (3): 51-62.
- [2] 杨卉青, 崔勇. 宋代土地契约法律制度的结构性演变[J]. 河北法学, 2023(5): 158-169.
- [3] 薛梅卿. 宋刑统[M]. 北京: 法律出版社, 1999: 230-231.
- [4] 金元明. 宋代土地契约研究[D]: [硕士学位论文]. 西宁: 青海师范大学, 2018.
- [5] 许艳秋. 唐宋土地买卖契约的变化研究[D]: [硕士学位论文]. 南京: 南京师范大学, 2021.
- [6] 戴建国. 庆元条法事类[M]. 哈尔滨: 黑龙江人民出版社, 2002: 563.
- [7] 虎莹. 宋代担保人研究[D]: [硕士学位论文]. 开封: 河南大学, 2022.
- [8] 徐松辑. 宋会要辑稿[M]. 北京: 中华书局, 1957.
- [9] 李文静. 宋代土地交易中的“白契”合法性边界研究[J]. 中国社会经济史研究, 2024(2): 78-91.
- [10] 名公书判清明集[M]. 北京: 中华书局, 1987: 146-148.
- [11] 张亦冰. 从契约到讼案: 宋代土地纠纷中的文书证据与司法实践[J]. 中国史研究, 2023(4): 145-162.
- [12] 李心传. 建炎以来朝野杂记[M]. 北京: 中华书局, 2000.
- [13] 陈明光, 李义琼. 宋代“典”与“卖”的土地权利分层及其演变[J]. 中国经济史研究, 2023(2): 51-63.