

· 纪念王毓铨先生诞辰一百周年专栏 ·

明清徽州土地金业考释

栾 成 显

内容提要：土地金业为明清徽州社会经济方面的一个关键性用语。土地金业始于元末明初，在徽州一府六县广泛实行，并于明清两代贯彻始终，为业户土地产权方面的一项基本制度。金业与土地清丈关系十分密切。所谓金业，即是通过土地清丈，经过官府认定，而登录于国家版籍即鱼鳞图册上的土地产业。从业户的角度来说，金业则指经过官方认定的土地业主。至清代，田土交易亦须经过金业认证，土地买卖也被纳入金业制度。金业作为民间私有土地的一种书证，在家产继承、土地买卖、土地转让以及田产诉讼等诸多方面，都展现出其特有的社会功能，表明金业实质上具有私有土地产权认证的性质，而成为民国时期徽州土地私有产权确立的历史出发点。

关键词：徽州 金业 鱼鳞图册 土地清丈 产权认证

徽州是宋代以后江南经济文化十分发达的地区之一。如今尚有数十万件契约文书档案被保存下来，成为明清地方文书档案遗存之最具代表性者。在徽州文书档案中，“金业”、“金票”、“金业归户票”、“金业收税册”、“金业底册”，以及“老金”、“新金”、“改金”、“换金”等名词术语频频出现。金业一语，在徽州见于整个明清时代，并延及民国时期。它是有关明清徽州土地清丈、产权归属、田土交易以及司法诉讼等的一个关键性用语，具有丰富的社会经济内涵，当予以探讨。然迄今关于徽州土地金业的研究很少，仅有个别论文有所涉及^①。本文以利用徽州文书档案为主，对明清徽州土地金业试作一考察，并就教于方家学者。

一 土地清丈与金业

金业，原作签业，明代中期以降多作金业。宋元以后，在“签押”、“征集”、

^① 汪柏树：《民国徽州休宁的金票》，载黄山学院徽州文化研究所编《徽州学研究》第2卷，北京，中国文史出版社，2007年，第191—199页；夏维中、王裕明：《也论明末清初徽州地区土地丈量与里甲制的关系》，《南京大学学报（哲学·人文科学·社会科学）》2002年第4期；汪庆元：《清代顺治朝土地清丈在徽州的推行》，《中国史研究》2007年第3期。前者指出，徽州的金业票分为明清时期的丈量金业票和民国时期的非丈量金票，而民国时期的金票则是以明清时期的丈量金业票为据的；后者则从土地清丈的视角对明末清初的金业归户票有所论及。

“指派”等场合下,“金”与“签”互用。^①在徽州文书中多数场合用“金业”,本稿行文中一律作金业,引文中以原文书用字为准。从遗存的契约文书来看,徽州地方的土地金业始于元末明初。在《洪武十三年祁门汪守位批山契》中已出现金业一语,该契文如下:

立出批山契岳汪守位,今有承祖汪日辛签业山柒号,坐落西都十保伐字一千七百九号,土名胡廷坑,上地拾伍步;又一千七百十号,土名同处,上山六亩三角;又一千七百七十号,土名同处,下山十亩;又一千六百八十四号,土名赤义源,山五亩;一千六百八十五号,土名赤义大坞头,山二亩;一千六百八十一号,土名大岭,山一亩;一千六百八十八号,土名大岭青林弯,山三亩;前山柒号,所有四至悉照该保经理可查。今为身乏子,仅生一女,入室谢则成名下为妻,因身家业淡薄,妆饰无措,愿将前山柒号出批与谢则成名下入山为业,以作妆饰之资。自批之后,本家无得生奸异说,如有生奸反悔情弊,凭婿执批鸣官理治,以作不孝罪论。今恐无凭,立此出批山契为照。

洪武十三年五月蒲日立出批契

岳 汪守位(押)契

中见亲 胡文贞(押)^②

批契,类似遗嘱,多为家庭财产继承之际所立契约,一般由长辈直接将其土地等资产批给后人,亦有签字画押,同样具有法律效力。从这份批契可以看出,洪武时民间契约中已使用“签业”一语,可见“签业”的说法相当普及。从文契中的“坐落西都十保”文字,可知其所属地点为徽州府祁门县。^③契中所批“签业山”共七号,并言明“前山柒号,所有四至悉照该保经理可查”,经理即鱼鳞图册,这表明其所说金业,即是指登录于鱼鳞图册上的各号田土。又,其立契者汪守位身为岳父,年龄自然不小,而其所批土地乃是“承祖汪日辛签业山”,由此不难明了,所谓汪日辛签业,则应是洪武十三年之前即元代之事了。考诸史籍,元末在徽州确有土地经理之事。朱元璋在元末至正十七年(1357)占领徽州,随后于至正十八年(1358)、至正二十四年(1364)几次进行土地经理,因当时的朱元璋政权仍按红巾军韩林儿的宋龙凤纪年,史称龙凤经理。而龙凤经理的鱼鳞图册实物,尚有多部遗存至今。^④徽州地区龙凤时期的土地经理,实为当地明朝开国之初的第一次土地经理,地位十分重要。其所确立的地权,延及整个明代乃至清代。道光《祁门县志》仍然提到龙凤经理之事:“山为云雾山场,金业定于明洪武前龙凤经理,向无山税,与婺源同,间有古墓茂

① 参阅罗竹凤主编《汉语大词典》“金”字条,上海,汉语大词典出版社缩印本,1997年,第683页。

② 南京大学历史系资料室藏000066之00024号。

③ 据永乐《祁门志》卷一《乡都》载,祁门元代“乡凡六……定都二十有二……入国朝乡因之,都削其名,合三四都为一都,析十为东、西两都,凡二十二都,编五十一里”。弘治《徽州府志》卷一《相隔乡都》亦有类似记载。再查有关文献,徽州府所属各县中,只有祁门县在明代以后有十东都和十西都的建置。故可确定该文契的所属地点为徽州府祁门县。

④ 参阅拙文《龙凤时期朱元璋经理鱼鳞册考析》,《中国史研究》1988年第4期;《徽州府祁门县龙凤经理鱼鳞册考》,《中国史研究》1994年第2期。

林，听从民便，报垦起科。”^①所以，上述契文中所言“汪日辛签业山”，即是指登录于元末龙凤经理鱼鳞册上田土，乃无疑问。

再看洪武时期鱼鳞图册中的金业之称。国家图书馆藏《明洪武十九年休宁县十都六保罪字保簿》有多处关于金业的记载^②。该保簿罪字第325号田土，在其“现业”栏后面有下列注文：

乡保簿见业是汪售甫、汪保二人，官印保簿是见业汪再、汪善二人。今详查归类庄户，并洪武十九年紫阳书院对同棋盘米麦册，俱是汪售甫、汪保名目，并无汪再、汪善名目。又且汪再、汪善分厘与原签山分厘大不相侔，决是誊官印者之谬录也。

这是为纠正该号田土见业栏名目上的记载之误而所附注文。其中出现了“乡保簿”、“官印保簿”、“归类庄户”、“棋盘米麦册”等册籍名称。乡保簿、官印保簿，是指鱼鳞图册，鱼鳞图册以保为单位攒造，故又称保簿；归类庄户当是一种归户册，而棋盘米麦册则是一种赋税册，明初沿袭此前的两税制度，夏税主征麦，秋粮主征米，故称米麦册。应注意的是，其中还有“汪再、汪善分厘与原签山分厘大不相侔”的记载，很明显，这是一句作同质比较的话，前面之“汪再、汪善分厘”指的是该鱼鳞册上所登录的田土数额，后面之“原签山分厘”则指原来鱼鳞图册上所登录的田土数额^③，但却用了“原签山”即原金业之山的说法。可看出这里的金业与鱼鳞图册乃为同义语。又，该册第471号田土中有“十四年保簿”的注文，而在第540号田土中又有“十四年签业”的注文，二者所言实为同一册籍，这也是金业即指鱼鳞图册的一个证明。

此外，在该鱼鳞册中还有多号田土，或注有“册上”，或注有“米麦册”，或注有“米麦册上”，如罪字第34号田土注有：“米麦册汪洪甫九分一厘七毫”；罪字第36号田土注有：“册上郑大付五分七厘三毫，吴道右一分九厘二毫”；罪字第54号田土注有“米麦册上杨干保”，不难看出，其所言“册上”、“米麦册”及“米麦册上”虽略有不同，但均为同一种册籍即米麦册。与此同时，该鱼鳞册中还有多号田土注有“签上”的记载，如罪字第141号田土载，“见业：汪克俊三分九厘二毫，汪洪三分六厘三毫；签上：许德茂一角二十七步，汪子正一角二十七步”，这里的“签上”并未具体指明是何种册籍，其下所述乃为多少角步，系丈量田土面积，其他关于“签上”记载凡注有具体数字者，亦均为丈量田土面积。而在该册第471号田土则有以下注文：“签上：汪克俊二十七步，汪龙售二十步；十四年保簿：汪应，汪克进；米麦册上：吴社英一分一厘二毫，汪克俊一分一厘三毫”，这里的“十四年保簿”无疑是指鱼鳞图册，是说十四年鱼鳞册业主姓名与“签上”所记业主姓名不同，也是作同质比较的，由此可推知，所谓“签上”当是指与土地清丈密切相关的一种文书，诸如金业归户票之类文书，或指保簿即鱼鳞图册。

① 道光《祁门县志》卷一三《食货二·田土》。

② 国家图书馆善本部藏16828号。参阅拙文《洪武鱼鳞图册考实》，《中国史研究》2004年第4期。

③ 该册罪字四百七十一号田土中出现有“十四年保簿”的记载。

关于洪武时期的土地丈量与金业,明代徽人文集中亦有记载,嘉靖、万历时期歙县人吴文奎在其所撰《荪堂集》中说:

私有社簿,官有保簿。临溪之吴,如秀才吴旦为耨地吴,书算吴子宪为针匠吴,彼即通往来,而社不共,则所云立社聚族,俱出七府君之派,社簿可据审矣。国初法严,丈量产土,不敢为奸利,某保某姓,某业某人,无不得冒,有不得隐,其所载金业,源流相承,保簿可证审矣。^①

从这里所言,亦可看出金业与鱼鳞图册之间的密切关系,金业即指载于保簿即鱼鳞图册上的各业户之土地产业。

明代另一次全国性的土地清丈是在万历时期。徽州土地清丈于万历九年(1581)开始进行。在这次清丈中,徽州府休宁知县曾乾亨为印刷“保簿”(鱼鳞图册)而刊发布告,其文如下:

休宁县为酌定刊刷保簿,以便稽查,以垂永久事。照得国初丈量,原设保簿,便民经业,立法甚善。今奉明旨清丈,民业更新,若照先时保簿画图填写,费用浩繁,致势家则有,弱民则无,后世疆界纷更,稽查实难。为此欲垂永久,酌定画一之规,行令总书等镌梓印刷,广布流行,以遗金业人民,使有凭据,后世本本相同,不致滋生异议。为尔诸民奕世悠远之计,所愿世世相承,人人共守,不蹈去籍之害,而增让畔之风,岂非本县与地方所深幸哉!

知休宁县事吉水曾乾亨书^②

从布告所云“行令总书等镌梓印刷,广布流行,以遗金业人民,使有凭据”可以看出,所谓金业,即指鱼鳞图册上登录的各号田土,这是十分明确的,而且它是人户土地产业的凭据。遗存的明代其他文书记载亦可为之佐证,如《万历二十八年休宁洪岩德等立阉书》载:

原承祖阉书田地山塘及续置等业,于万历九年已经丈量,金业编号,四至、亩步、税粮逐一查数,注入七房,新立合同,派清各该粮数,归户总册一样七本,各执存照。仍未金业者,后已割税入上,黄册可考。^③

这里说得很清楚,所谓金业,乃指经过清丈,在鱼鳞图册之上被编号的田土,而未被编入鱼鳞图册的田土,则属未金业者。

在徽州万历土地清丈中,其攒造的鱼鳞图册,也有直接以“金业”冠名者。如中国社会科学院历史研究所藏《明万历十年丈量歙县三十五都三图步亩金业收税册》^④,该鱼鳞图册为一残册,无封面,现存福字233号起至873号止。各叶书口上

① [明]吴文奎:《荪堂集》卷九《谱·读谱记》第四则,《四库全书存目丛书》集部第189册,济南,齐鲁书社,1997年,第218—219页。

② 万历《休宁县志》卷三《食货志》。

③ 王钰欣、周绍泉主编:《徽州千年契约文书》宋元明编卷七,石家庄,花山文艺出版社,1991年,第345页。

④ 中国社会科学院历史研究所藏315141000001号。载王钰欣、周绍泉主编《徽州千年契约文书》宋元明编卷一七,第107—271页,该书定名为《万历十年五都三图步亩金业收税簿》,有误。其编目又载王钰欣等编《徽州文书类目》,合肥,黄山书社,2000年,第532页。

部均刻印：“万历拾年壬午岁丈量”，下部刻印：“三十五都三图步亩金业收税册”。该册每叶双面，每面载四个号数的田土资料，其每一号田土所刻印的填写事项有土名、今丈、折税、分庄、四至、金业、税入等项，其登载的大多数事项与一般鱼鳞图册并无区别，而特别值得注意的是其中有“金业”一项，以该册“福字柒百陆拾玖号”为例^①，具体登载格式和文字如下：

号		玖	拾	陆	百	柒	字	福	
税 入 二 甲 同 户	金 业	庄 分					折 税 柒 厘 捌 毫 壹 丝	今 丈 平 田 壹 百 柒 步 伍 分	原 下 田 柒 厘 五 毫 土 名 同
	本 都	田							
	本 图								
	王 鏜		北 至 坑	南 至 路	西 至 坑	东 至 路			

以上所录文字，黑体表示刻版印刷文字，楷体表示墨迹填写文字。在鱼鳞图册的各号田土登载之中，明确出现金业事项，说明了金业与鱼鳞图册二者之同质关系；其所列“金业”一项，在其他鱼鳞图册中，多标为“见业”或“业主”，这表明，在鱼鳞图册之中，“金业”与“见业”或“业主”是可以互换的。所谓金业，指的就是现业或业主，而它所特别表明的，则是签定业主，确定本块土地的所有者之意。

由于金业与土地清丈关系密切，故金业又称“金丈”、“丈金”、“号金”“挂金”等，万历年间撰修的《新安大阜吕氏宗谱》在叙及吕氏丘墓及祠产时说：“今我明兴，各复旧土，据我世传号金，对查明甚，仅有文仲公之丘陵而已，余悉成墟，莫睹其迹。”^②“吕云甫金业于国初，祠挂分字三号……万历九年惧蹈汪孽，奉例金丈升科。”又说：“始祖血食，祠落郡西，续当祠前葬坟植木，丈金祀业，谱志册案交征。”^③《万历三十二年歙县汪士望等息讼呈文》中说：“告和息状人汪士望、鲍通

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷一七，第243页。

② 《新安大阜吕氏宗谱》卷五《丘墓》，黄山市博物馆藏。

③ 《新安大阜吕氏宗谱》卷六《吕氏负冤历朝实录》，黄山市博物馆藏。

等……各照册额金丈四至、弓步，埋界明白，二各无事，不愿终讼。”^①

清承明制，顺治初年即实行土地清丈，攒造鱼鳞图册。徽州地方也开展了土地丈量，现存的《康熙休宁陈氏置产簿》中录有《大清国清丈田土告示》，全文如下：

大清国清丈田土告示

正堂佟为清丈地土事。奉兵道张宪牌前事，蒙按院刘批该本道呈宽爰（缓）丈量缘由，批升丈量，咨札频催，似不可缓，若再展限秋成，恐干功令，仍丈完册报缴。蒙此，拟合就行即将丈量田土事，速行料理，以副功令，不必因前牌言宽，就行停止，所用耆老、书算、弓手，务寻身家德行之人，以重其任，万不可因而索民酒食，踏民田麦，荒民春作，有此一者，候县不时查出，拿解本道重究，以儆其余，不得违错等因。奉此，拟合给示晓谕，为此示谕概县图正、量、画、书、算诸民人等知悉，即将各图田土速行清丈，但各里有未报者，速行金报，未认者速行具认状，立等造册，报府转报，所报图正、书、算、量、弓手，务寻身家德行之人，以重其任，限本月内报完造册申报，万不可因而索民酒食，踏民田麦，荒民春作，有一此者，本县不时查出，拿解究（办），决不姑贷。速速特示。

顺治四年丁亥岁二月初七日示^②

在休宁县这一清丈田土告示中，有“速行金报”之语，这里的“金报”是什么意思呢？从此语之后“未认者速行具认状”的说法，可知这即是要求各里对清丈过的各号田土必须具有认状，也就是核实业户，签定业主，而后速行上报官府。

康熙初年，清廷下诏清丈田土。康熙《徽州府志》载“二年癸卯，诏天下丈量田土。”^③此次清丈在清代徽州占有重要地位，此后徽州的土地经理多以康熙清丈为基础，康熙清丈所造鱼鳞图册，一直沿用至清末。同样，在这次清丈中，对每一块丈量过的田土，亦核定业主，发给金业归户票。如《康熙五年休宁黄起志户金业归户票》载：

金业归户票

休宁县贰拾都壹图遵奉县主明示清丈地土，照量积步依则科税，编发号票付与业人，执赴该图亲供归户。今据现业黄福承丈本图首字贰千玖百肆拾贰号，土名江坞干。

积田贰拾贰步。

下下则，计税柒厘叁毫叁丝叁忽。

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷三，第331页。按：该文书原编者定名为《万历三十二年歙县吴宗贵状文》，不确。

② 《康熙陈氏置产簿》，南京大学历史系资料室藏。

③ 康熙《徽州府志》卷一《建置沿革表》。

归入二十都八图五甲黄起志户办课毋漏。此照。

康熙五年十一月 日 公正吴正中票。^①

该票现藏中国社会科学院历史研究所，纵 22 厘米、横 12 厘米，皮纸，四周刻印单线框，顶栏横印“金业归户票”五个大字，刻版墨书填写（录文中楷体字表示印刷字体，加粗者表示墨迹填写字体。下同）。应注意的是，该号田土属于二十都一图首字，但其业主却在二十都八图，该归户票上分别钤有“贰拾都壹图图正吴正中图记”和“贰拾都八图册里程元清归户（押）”两方戳记，表示该号田土已分别经过两图的公正、册里核准，金业归户无误，此金业票即作为业户的土地所有凭证而生效。

清后期太平天国战乱，徽州亦受重创。清政府为恢复税收，在徽州又一次清理田赋，重新金业，确立业户土地产权。如《同治七年休宁程汝承户金业票》载：

金 业 票

字字叁千壹百贰拾叁号 经管册书（钤戳记） 经丈县书（钤戳记）

同治六年休宁县十六都遵奉县颁给示谕，清理赋业，今照原额积步税数亲供纬税，凭册清丈查验，给发新金，付业主收执，输纳国课，存票对验凭照。

现业土名湖塆上，南至地，北至地，西至地，东至地。 分庄（戳记）

现业十六都壹图正三甲花户程汝承户丁（空缺） 旧管现业（戳记）

丈中积壹百肆拾玖步捌分壹厘肆毫，计地则税伍分玖厘玖毫贰丝伍忽陆微。

同治柒年七月 日 补金（戳记） 清厘局□发金票^②

该票之上，还钤有“拾陆都清厘局图记”、“拾陆都清厘局验对发金”、“倘有讹错即行赴局更正”等戳记，以及“此号当业原主远贸，凭局照税贴本户完纳，此批；取赎日，将此金缴还程姓收执”墨批，并有民国时期的“陈报验讫”戳记。这是一份补发的金业票，该号田土系旧管现业，且业主远贸在外，但重新金业时并没有漏掉，表明此次重新金业是相当全面的。

清末光绪年间，徽州又一次进行土地清丈，并攒造了新的鱼鳞图册。在中国社会科学院历史研究所收藏的《光绪二十一年休宁二十九都六图长字号弓口册》的田土坵块及见业栏中，多有“金税”、“金全”、“补金”、“加金”等记载。如该册长字第 260 号载“七图六甲黄鲁如七十九步二分五厘出，入黄文明户丁相荣金一半，光绪十九年黄德廷加金，光绪十七年廿九都七图六甲黄启辉金税贰分三厘九毫五丝，姚勤甫、忆春出”；长字第 276 号载“一图二甲童秀峰户金全，贻泽出，光绪廿五年童秀峰加金”；长字第 396 号载“光绪八年六图二甲张祖添户丁姚茂补金一百二十步整”等等，^③这类有关金业的各种提法，在该册中频频出现，不胜枚举，充分显示了

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第 61 页。

② 黄山学院图书馆特藏部徽州文化资料中心藏。

③ 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷二〇，第 160、176、296 页。

金业与鱼鳞图册二者密不可分的关系。

在明代的徽州族谱中，还出现了“受国金业”或“国金”的说法，明万历年间所修《新安大阜吕氏宗谱·顺公传》载“公讳顺，字云实，性明敏，特达过人。涉猎书史，常以辨博服众心……至于受国金业，父所遗产，一毫敢不改移，每遇农事，躬先倡率，尽力田亩，故群下罔不奔命。”^①这里所说“受国金业”，即是被官府金定、载于国家版籍鱼鳞图册之中的土地产业。

总之，金业与土地清丈的关系十分密切。所谓金业，即是通过土地清丈，经过官府认定，而登录于国家版籍即鱼鳞图册上的土地产业。从业户的角度来说，金业则指经过官方认定的土地业主。

二 金业归户票汇考

金业归户票是在土地清丈金业之际发给业主的一种凭证。在徽州，明清两代有相当多的“签业归户票”被保存下来。“签业归户票”又称“金业归户票”、“分亩归户票”、“分税归户票”、“金业票”、“业户执票”、“踹业印票”、“纬税票”等等。兹以《万历十年五字号归户票》为例，其文如下：

五 字 号 归 户 票

贰拾叁都玖图奉本县明示，丈过田地山塘，每号照丈积步，依则清查分亩，给发小票，业人亲领，付该图亲供归户。执此凭证。

计开

丈过五字贰千伍百六号，土名朝山下。

应拟下则，地玖拾四步六分四厘。

该税贰分柒厘〇四丝。

给付本都本图一甲吴大兴户丁玄湘、应泰存照。

万历拾年八月十五日 图正吴继宁票^②

该票现藏中国社会科学院历史研究所，纵24厘米、横14厘米，皮纸，四周刻印单线框，顶栏横印“五字号归户票”，刻版墨书填写。票上还钤有“二十三都五图图正吴继宁记”及“票换新金，老金不准”戳记红印。其所谓“新金”，指的即是该归户票；所谓“老金”，指的是这次清丈前的老归户票。由此可见，在万历之前亦是存在金业归户票的。

归户票又有“分亩归户票”、“分税归户票”之称。如休宁县《万历十年汪保分亩归户票》，纵26厘米，横15厘米，皮纸，墨迹填写。四周刻印单线框。顶栏横印

^① 《新安大阜吕氏宗谱》卷四《世德·顺公传》，黄山市博物馆藏。

^② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷三，第108页。

“分亩归户票”。票上钤有两方戳记红印。其文如下：

分 亩 归 户 票

贰拾肆都贰图奉本县明示，丈过田地山塘，每号照丈积步，依则清查分亩，给发小票，业人亲领，前付该图亲供归户。仍执凭票。

计开

丈过土名所坞，恭字一千三百五十五号，计积一百叁拾贰步叁分壹厘五毫，下则田税五分零玖毫，系本都一图九甲汪保户，见业户丁（空缺）。

执此票证。

万历拾年七月二十三日 公正洪良法票^①

又如休宁县《万历十年吴明坤分税归户票》，纵 23 厘米，横 14.5 厘米，皮纸，墨迹填写。四周刻印单线框。顶栏横印“分税归户票”几个大字。票上钤有三方戳记红印。其文如下：

分 税 归 户 票

贰拾叁都叁图今奉县主明示，丈过田地山塘，每号照丈积步，依则查清分亩，给发小票，业人亲领，前去付该图亲供归户造册。执此证。

计开

丈过土名庄前，盖字叁千贰百捌拾陆号，计则中田肆百柒拾伍步贰分。

税（空缺）

二十三都一图五甲吴杰户，见业吴明坤存证。

万历拾年八月初六日 图正胡天赦票^②

这种金业归户票多为各都图分别印制的，故名称、格式略有不同。金业归户票又常冠以“分亩”、“分税”之名，这是因为，由于宋代以后随着土地私有发展和土地买卖的频繁，业户占有的土地多不是连成一片，而呈散漫参错的状态，业户所有的土地多分属于互不相连的鱼鳞字号；又由于人口增加和实行诸子均分制等原因，即使一号成块田土，从产权划分来说，也常被分成多股所有，故在鱼鳞清册各号田土的登录事项中，常设“分庄”一项，详细登载该号田土的产业分割情况，一个业户所有的土地只是其中的几分之一，甚至几十分之一。而一张金业票，也只是业户占有某一块或某一份土地的证明。从归户票实物所载文字来看，其作用主要有二，一是业主据此“前去付该图亲供归户”，攒造归户册；二是业户“仍执凭票”，以为“凭证”，即作为该号土地所有者的一种书证。

清代的徽州土地清丈亦同明制，对清丈过的每一号田土，向业主给发“金业归户票”。如中国社会科学院历史研究所藏《顺治六年休宁程质夫户金业归户票》，其

^① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷三，第 100 页。

^② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷三，第 107 页。

文如下：

金业归户票

贰拾壹都玖图奉本县明示，丈过田地山塘，每号照丈积步，依则拟税，给发金业票，业主亲领，前付该图册里亲供归户。

票照：

归字贰千叁百六拾贰号，土名王家滩。

今丈积壹百贰拾肆步壹分五厘〇毫。

应拟中地，税〇亩叁分伍厘肆毫柒丝〇忽。

见业二十一都二图 甲户丁 程质夫

顺治六年十月 日 图正 汪本昭

册里 何承凤

量手 汪克家

画手 汪振德

书手 何元魁

算手 汪种德^①

该金业票的文字与明代金业票的文字基本相同。其末尾不仅刻印有图正、册里的姓名，而且还刻印了量手、画手、书手、算手的姓名，有关土地清丈的各类役员齐备，充分表明了金业与土地清丈的密切关系。

在徽州婺源县，金业归户票则称“踮业印票”。如《顺治八年婺源叶金贵户踮业印票》载：

问字一千六百三十一号

婺源县为清丈事，照奉部院司道府明文前事，奉此遵行，督令各号公正丈量，取册申报在案，各号丈过田地山塘，合给踮业印票，付业主照证归户，供纳税粮，永为遵守。须至业票者：

十一都二图七甲业人叶金贵户应中己业。

山，南至垅脊直下至坳，北至弯心小垅脊上至尖，西至弯心直下至田，东至尖。

今丈积步 计山税柒厘

坐落本都土名兰青。

顺治捌年六月二十六日 公正汪德瑞 书算詹时周 汪廷训 宋成茂

贰百贰号^②

其上钤有满汉对照“婺源县印”全印、半印各一方，及公正戳记两方。其中所言

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第26页。

② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第34页。

“踣业印票”即金业归户票，“踣”字原意为长跪，引申为敬奉，踣业即取其敬奉之意，蕴涵对金业的敬奉。土地通过金业，取得官府认证，业户即具有长久的产权；土地通过金业，须向国家完纳税粮，同时也取得了国家编户齐民的资格。在徽州，佃仆小户即使拥有自己的土地，也不能直接向官府缴税，而必须附在主家户内纳税，因为他们还没有取得国家编户齐民的资格。

通过金业票所载文字，我们还可以了解到土地金业制度实施的一些具体过程。《顺治七年休宁戴氏分亩归户票》载：

拾捌都拾壹图公正戴应新，遵奉县主明示，清丈田地山塘，照号丈过积步，
验契注业，依则查清分亩填号，给发纬税正票，业人亲领，前付该图亲供归户。
票照。（下略）

顺治七年二月 票^①

由此可看出，金业实施的过程大致分以下几个步骤：第一，清丈土地，照号丈量积步；第二，验契注业，即查验与业户所持契约如买卖文契等是否相符，核实业主；第三，依则清查，确定税额；第四，给发归户票，业人亲领，前付该图亲供归户。在《顺治十六年何万良户月字号归户票》中，还载有“合给信票，前赴该图册里对验字号步税，登册归户，上纳国课，庶无遗漏”^②等文字，即在业人前赴该图归户之际，还要与册里掌握的册籍进一步核对，最后登册归户。

业户产业受金又称“注金”或“挂金”。《顺治十一年祁门李来泰等立合文》载：“其税粮原在十东都一图六甲李时华户、二图一甲李时尚户、八甲李时春户供解。今奉清丈黄字叁百零玖号，其业李御书注金，其地税众族协议：不便分散归户，今合并归入十东都二图一甲李时尚户供解，递年照则付银，上官完纳。”^③《嘉庆二十三年歙县郑裕昆户金业票》中亦有“挂金”说法：

金 业 票

歙县拾捌都陆图公正郑思敬，弓手 画手 书手 算手
计开

新丈羌字叁拾叁号，土名长龄桥池塘兜。

地则 计税柒厘正。

本都本图捌甲郑裕昆户见业。

嘉庆贰拾叁年伍月 日金票

挂金须执该图册里税票磨对，庶免隐漏，如无税票，不准挂金。

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第28页。

② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第46页。

③ 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第41页。

验明赤契。^①

其中所载“挂金须执该图册里税票磨对，庶免隐漏，如无税票，不准挂金”文字，在金票内最后两行，为刻印字体，说明这是一个制度性的规定。还可看出，业户完纳国课乃为金业的一个必须条件。

由于土地买卖、重新丈量以及转让继承等原因，业户对产业的持有并非长久固定，即使已金业的土地也会发生变动，于是，又出现了“换金”、“改金”等名目。《康熙三十三年休宁戴大有户奉旨纬税票》载：

奉 旨 纬 税 票

休宁县拾捌都拾贰图遵旨清丈，又奉县主严示，眼同业主文明，挨号彻底清查。今照丈实积步亩，验契注业，即发纬税票付业主，亲赴该图册里归户。但步亩时有更形，业主新旧不一，册里验明新票，注填亲供，庶无隐漏奸弊。须票。

拱字贰千柒百伍拾壹号，土名水碓湾，佃人

积叁百拾柒步叁分壹厘伍毫，则计下地，税玖分陆毫陆丝。

见业十八都一图十甲戴大有户户丁千一。

康熙三十三年又伍月 日 公正戴瑞暄 票

量手戴廷正 画手戴文洗

书手戴恒瑞 算手戴文运

册里戴 盛^②

鱼鳞图册以田土坵段为序攒造，黄册、归户册则以人户为中心编制，二者实为经纬关系。故鱼鳞图册又称经册，黄册、归户册又称纬册。因而归户票又称纬税票。纬税票即是一种金业归户票。该票刻印有“步亩时有更形，业主新旧不一，册里验明新票，注填亲供”等文字，票上还钤有一个“换”字戳记，前文所引《万历十年五字号归户票》上亦钤有“票换新金，老金不准”的戳记红印，这些都是在重新清丈土地时换给新票的例子。《乾隆六十年休宁县程天阶户金业纬票》也反映了这种情况：

金 业 纬 票

休宁县贰拾贰都贰图图正奉旨清丈田土事。今丈过鸣字壹千叁百叁拾叁号，土名山湾。

积步 拟则田税壹亩壹分伍毫叁丝肆忽。

见业宗海，系本都本图拾甲程天阶户。

事干宪件，该图册里速同业主即领纬票归户，不致遗漏，以杜争端。纬票存照。

乾隆六十年九月 日 图正程序忠

^① 转引自储敦生编著《华夏土地证集粹》所摄图片，哈尔滨，黑龙江人民出版社，2007年，第134页。

^② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第131页。

量吴一元 画金 法

书姚毓佳 算程元茂 票^①

该票中还钤有两方“票换新金，老金无用”戳记红印，这也是一个换金实例。除了重新清丈土地换给新金，在土地买卖业主转移之际，亦多将旧金换给新金。其他一些业主发生变更的场合，亦出现换金或改金。《歙淳方氏柳山真应庙会宗统谱》载：

永乐间，族之贤士大夫增置祀产。五十世孙广西佥事如森惧分办税赋之未善，因尽更真应庙名，改签鳞册，计庙基地贰亩玖分叁厘捌毫，祀田柒拾伍亩零，并将丈量字号税亩铸载庙钟，以示稽考。^②

即，柳山方氏在永乐间曾增置宗族祀产，但祀产名目不一，各自分办赋税，因而“尽更真应庙名，改签鳞册”，将其金业名目都统一改到真应庙名下，以避免分办赋税的弊端。

《乾隆二十七年休宁程氏立置产簿》所收《乾隆四年休宁程子惠立批据》中，亦提及“改金”与“转金”，这是一起因土地转让而发生的转金事例：

廿一都一图立批据程春生户丁程子惠、汝文，向承祖遗旧戎字新文章字一百十五号山，税柒分玖厘；又一百十七号地，税壹亩壹分九厘，土名竹林坞，原买本都九图程元纶业，今转出与十九都三图三甲刘亮户为业，因未改金，立批据，以便图正执此转金。倘有来历不明，是身理值。恐后无凭，立此批据存照。

乾隆四年十一月 日 立批据 程子惠

程汝文（泰塘图正）

中 见 程君荣^③

此外，亦有金业名目与产权实际不符的情况，则称之为“混金”或“冒金”。《新安大阜吕氏宗谱》载：“水西宁康寺，前坤艮向，眠猫捕鼠形，分字六十一号，内坟山一分八毫，一名宁江寺，安葬御史中丞开运公、沂舆万五公、并女坟五穴，我明国初丈量，被许应崇混金，本家清理，税入九都五图黄村吕云甫、吕云荣、吕云实三户支解。”^④

如上所述，金业与土地清丈的关系十分密切。然而，至迟到清初已出现了新的变化。南京大学历史系资料室藏《康熙休宁孙氏抄契簿》所录“金业归户票”中，即有两类不同的归户票，一类是土地清丈归户票，另一类则是因田土买卖而金发的归户票。如《顺治九年休宁姚郃户金业归户票》载：

① 黄山学院图书馆特藏部徽州文化资料中心藏。

② 乾隆《歙淳方氏柳山真应庙会宗统谱》卷一八《真应庙纪事》。上海图书馆藏。

③ 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷一〇，第457页。按，该置产簿原定名为《崇祯十五年休宁程氏立置产簿》，有误。

④ 《新安大阜吕氏宗谱》卷五《丘墓》，黄山市博物馆藏。

归字二百七十五号,土名北山头,今丈积一百八十四步三分四厘,应拟下田税七分零八毫,见业廿二都四图二甲户丁姚郜。

量手汪克家 画手汪振德 书手何元魁 算手汪种德

顺治九年七月廿四日图正汪本昭 册里何承凤^①

而《顺治十八年休宁孙大有户金业归户票》则载:

廿一都一图四甲孙大有户,收归字二百六十一号,田税四分六厘,土名刀板坵,顺治十七年 月买到廿一都二图十甲程惟仁户下元圣业。

顺治十八年三月 册里汪世昭 书(缺) 算(缺)^②

再如《康熙五年休宁孙大有户金业归户票》载:

归字四百八十六号,土名上屋,丈积内取地柒步八分七厘,应拟中则地稅三厘一毫五丝,东至 西至 南至 北至 见业廿一都一图四甲孙大有。

康熙五年十月 日 图正汪桂芳

量手程廷玉 书手何先 画手汪宁 算手汪英卿^③

而《康熙十年休宁孙大有户金业归户票》则载:

廿一都一图四甲孙大有户,契买腾字二千六十九号,土名溪阳后、充口,计地稅壹厘整,康熙六年六月 日收西北隅都壹图六甲俞有仁户。

康熙十年九月 日 册里汪世昭

书手程友昭 算手孙德茂^④

以上所列,是顺治和康熙时各自不同种类的归户票。顺治四年(1647)以后,在徽州有一次土地清丈,《顺治九年休宁姚郜户金业归户票》无疑属于土地清丈归户票;而《顺治十八年休宁孙大有户金业归户票》,则系田土买卖的金业归户票,是因孙大有户在顺治十七年契买他图土地,收入自己名下,而给发的归户票。同样,《康熙五年休宁孙大有户金业归户票》则为康熙初年土地清丈而金发的归户票;而《康熙十年休宁孙大有户金业归户票》,乃因康熙六年(1667)契买土地而给发的归户票。其所载之不同是很明显的。

在考察徽州土地金业票时可以发现,清代顺治、康熙、雍正、乾隆、嘉庆、道光、咸丰、同治、光绪、宣统等各朝的金业归户票都有遗存。这既表明,徽州的土地金业制度是贯彻清代始终的;同时又说明,清代徽州的土地金业已超出了土地清丈的范围,因为清代并不是每朝都进行了大规模土地清丈的。清代徽州的土地金业,已经从土地清丈之际的归户凭证扩大为业户的土地买卖、转让以及业户土地所有的凭证

① 《康熙休宁孙氏文契簿》,南京大学历史系资料室藏。

② 《康熙休宁孙氏文契簿》,南京大学历史系资料室藏。

③ 《康熙休宁孙氏文契簿》,南京大学历史系资料室藏。

④ 《康熙休宁孙氏文契簿》,南京大学历史系资料室藏。

了，它作为土地产权书证的范围大为扩展。

三 源流述议

就中国古代的土地制度来说，至宋代已发展到了一个新的阶段，土地私有占据了主要地位。国家为了掌握私人业主占有的土地数目和征收对象，通过清丈田土，核实各业户占有田土情况，同时攒造相关册籍。在南宋李椿年主持的著名的绍兴土地经界中，除了按都保逐坵丈量核实各乡田土外，特别强调的是攒造砧基簿：

令官民户各据画图了当，以本户诸乡管田产数目，从实自行置造砧基簿一面，画田形坵段，声说亩步四至，元典卖或系祖产，赴本县投纳，点检印押类聚，限一月数足，缴赴措置经界所，以凭照对。画到图子审实，发下给付人户，永为照应。日前所有田产虽有契书，而不上今来砧基簿者，并拘入官。今后遇有将产典卖，两家各赍砧基簿及契书，赴县对行批凿，如不将两家簿对行批凿，虽有契帖干照，并不理为交易。^①

首先，所谓砧基簿，是将“本户诸乡管田产数”都收载于册，实为一种归户册；其次，砧基簿须送县点检印押，经官府审核，发给人户，永远为照，具有土地执照之性质；再次，砧基簿与契书有别，田产交易只有买卖契约不行，还必须拿出砧基簿对行批凿，方才成立，它已从一般契帖干照之中独立出来，这是值得特别注意的。

南宋创建的砧基簿，直到元代仍广泛实行。在元代的核田中，则出现了对每一号田土颁发票证的做法。元武宗至大元年（1308），李拱辰任绍兴路新昌县尹，“患经界之不正，则核其实，而图其地形，书其保甲、编次鳞集。印分两券间，官报其左，户执其右，鬻产则券随之，隐没诡并之弊无所容，而赋役以均。”^②由此可知，在核田中印发的这种证券分为两联，中间盖有骑缝官印，官执其左，户执其右，买卖则券随之，而成为业户所有土地的一种凭证。元末，刘辉受命主持余姚州之核田，史载：

受檄以来，出宿公宇，日一还问太夫人起居而已，昼夜悉心，须发为变。田一区印署盈尺之纸，以给田主，为之乌由，凡四十六万余枚。田后易主，有质剂无乌由，不信也。^③

关于当时的土地清丈及其所造各种册籍，朱右《白云稿》中有更详细的记载：

国朝至元以来，虽累行理田之令，而迄无成式者，非法之过、不得人以任法

① [清]徐松辑：《宋会要辑稿》第123册《食货六之三九·经界》，北京，中华书局，1957年，第4898页。

② [元]黄溥：《金华黄先生文集》卷三一《墓志铭·奉议大夫御史台都事李公墓志铭》，《续修四库全书》第1323册，上海，上海古籍出版社影印本，1996—2003年，第407页。

③ [明]危素：《说学斋稿》卷一《余姚州核田记》，《影印文渊阁四库全书》第1226册，台北，台湾商务印书馆，1983年，第52页。

者之过也。比年邻境骚绎，民力益殫。天台韩侯自行来为令，深为此惧。乃议履亩以计田定赋，而差役思以均齐其民。其法每田一区，亩至百十，随其广袤高下形势，标其号若干，画为之图，曰鱼鳞；以鱼鳞条号第载简册，曰流水；每号署图一纸，具四至、业佃姓名，俾执为券，曰乌由；集各号所载得亩若干，曰保总；集各保所积得亩若干，曰都总；又自各都流水攒类户，第计其实管田数，曰鼠尾。大小相承，多寡分合，有条而不紊，其为法可为密矣。^①

以上两则记载中均出现“乌由”的说法。这里所说“乌由”，与前引至大核田中的土地证券相同，即在清丈田土之际对每一号田土，都制作有票证，其上画有田形四至，署业户、佃户姓名，发给业主，“俾执为券”，即作为业主对该号田土所有的土地凭证。而且是不同于“质剂”即买卖契约的一种凭证。由于丈量时所编田土号数甚多，故一个地区所发这种券证即达数十万枚之巨。元代核田中出现的土地证券和乌由，实为后世“企业归户票”、“执业方单”、“丈单”之肇端。

据方志所载，南宋绍兴经界和元代延祐经理均曾在徽州实施，然其记述极为简略，难究其详。不过，徽州的土地清丈由来已久，为宋元土地经理的典型地区之一，其受到宋元时期土地清丈普遍做法的影响应属无疑。

又，关于元代站户，则有“元签当站田土”的说法，《元典章》户部《田宅·典卖》“站户典卖田土”条载：

今准咨，该先据福建省咨，站户消乏，将元签当站田土典卖与僧、道、医、儒、军、匠等，产去户乏。今后站户如必消乏，典卖田土，当该社长、里正、主首、亲邻，并原签同甲站户，从实保勘是实，止于同甲户内互相成交，如独力不能成就，听从众户议价典买，若本甲马户无钱成买，许听于本站别甲户计成交，务要随地当役，苗米不失。^②

其“站户卖讫田土随地收税”条又载：

至大元年三月，江西行省准中书省咨，来咨抚州路崇仁县站户杨汝玉，元签云山站马贴户入站田六顷七十亩七分九厘，除粮四十五石二斗，因为马死频并支持不敷，户下消乏，节次将田出卖与谢正甫、周信甫等为业，不堪当役，委官体复相同。^③

元代站户当役负担繁重，而有税粮优免，乃以土地为计算标准，北方站户每户四顷地免税，南方则以税粮七十石出站马一匹，其土地又称“入站田”或“当站田土”。因站户当役及其占有的土地最初都要经过官府认定，故称“元签”。这与明清时期徽州地方将载于鱼鳞图册、经过官方确认的田土称为企业，显然有某种相通之处。其或是

① [明]朱右：《白云稿》卷四《韩侯核田事实序》，《影印文渊阁四库全书》第1228册，第665页。

② 《大元圣政国朝典章》户部《田宅·典卖》，北京，中国广播电视出版社影印元刊本，1998年，第754页。

③ 《大元圣政国朝典章》户部《田宅·典卖》，第755页。

徽州金业提法的缘起。

四 性质分析

那么，从整体上究竟应该怎样认识徽州的土地金业呢？其性质又如何呢？

如众所知，宋代以后土地私有发展，土地流转加快，买卖频繁。民间土地买卖契约，须到官府税契，钤盖官印，称为赤契或红契，而成为一种制度。这种土地买卖税契制度，在明清时代已广泛实行。红契作为业户土地产权的一种凭证，是得到官府承认的，也体现在官方的法律条文中。论述土地产权的研究者也多用地买卖文契作为分析对象。但不论土地买卖多么频繁，绝非全部土地都进入了交换领域；即使进入交换领域，签订了买卖契约，也不是全都经过官府税契变为红契，民间大量白契的存在是不争的事实。因此，红契作为业户土地产权的一种凭证，其所涉及的只能是业户所有土地之一部分。又，土地买卖最初只是一种民间行为，官府进行税契，不过是被动地加以追认。而与土地买卖税契制度相比，土地金业则是官府主动实施的一项制度。与金业紧密相联的土地清丈之举，都是官方推行的。所谓清丈，则是以地域为单位，划分都保，对其所辖全部耕地按坵块编号，丈量亩步，定业户，登录有关基本资料，攒造鱼鳞图册，给发金业归户票，以作为业户土地所有之凭证。这样，官府才能无遗漏地掌握全部耕地及其所有者，因而金业所涉及的原则上当是全部耕地。若在土地清丈之后发生土地买卖，亦须“照契金业归户”。如《雍正二年休宁程文瑞等卖山赤契》载：

二十五都六图立卖契人程文瑞、文祥，今将承祖遗下山壹号，坐落土名太伯山，系岂字贰千三百柒号，内取山税贰厘正（整），自愿央中出卖到十四都八图八甲张名下为业，其山东至本家坟臂外钉石为界，西至江姓山，南至田，北至降，今将前项四至内开明，其山听凭买主扞（迁）造风水，本家并无异言。当日凭中得受价九五色银贰两整。今奉新例，其税随即推割过买主户内，办纳粮差无异。如有内外拦阻人，尽是卖主理直，不涉买主之事。尤恐无凭，立此卖契存照。

今有上首来脚契文，本家坟在上，不便缴付。再批。

雍正二年四月 日立卖契人程文瑞（押）

程文祥（押）

程符彩（押）

凭 中倪扶光（押）

倪其英（押）

依口代书夏以宁（押）

契内价银同年月日一并收足，另不立领。再批。

值得注意的是，在这份买卖契文之后，粘有《业户收税票》与《业户割税票》合同串票，与契文连接处钤有满汉合璧“休宁县印”。合同串票二者所载文字相同，其文如下：

业户收税票

休宁县为推收过税事，据都图甲业户买到都图甲户丁名下业价契文，已经税印，合给印票，付业户执赴该图图正，照契金业归户，仍赴册里推收，核入实征，业户自行纳粮当差，不得隐漏。敢有不行税契、无此合同印票、私相推收、不纳税粮者，查出依律究治，决不轻贷。须至票者。

雍正 年 月 日给
县

八百廿十七号^①

这里所载表明，当时的土地买卖手续是，首先由各方签定买卖文契；其次须到官府缴税，钤盖官印，成为红契，同时官府发给合同印票，即《业户收税票》与《业户割税票》；最后“业户执赴该图图正，照契金业归户”，并赴册里推收，核入实征。这样，就把土地买卖纳入到金业制度之中。这种做法，在清代徽州是具有普遍性的。康熙时休宁知县廖腾燊在其著名的《海阳纪略》中说：“买业金税，悉照旧金换给新金。”^②所以从制度上说，金业乃是包括业户所有全部土地的。而且它超越了土地买卖税契制度，是官府主动实施的、对业户所有土地的全面性认证，金业归户票则成为民间私有土地产权的一种书证。

从金业土地所表现的社会功能来看亦可证明这一点。

金业土地有权继承转让，世代相承。本文前引《洪武十三年祁门汪守位批山契》所述汪守位将其承祖汪日辛金业山，批给其女作嫁妆，即是一例。明清徽州土地买卖契约中言及田土来源时，多有“承祖金业”的提法，乃属常例。在徽州，洪武时期被金业的土地，多传给家族子孙，世代传承；而首次登录于鱼鳞图册的业主，后世则称之为“金业祖”。如万历时所修《新安大阜吕氏宗谱》载：“我明洪武，演饬兄弟各爨，百二公迁本里石碣，复迁溪东，子孙赴襄阳承伍伯四公，讳仕达迁呈口，乃子寿山公即龄师，为金业祖，考之迹、体、率字号保簿，皆可证也。”^③《康熙二十四年祁门胡公度等卖山地赤契》（抄件）中说：“同都胡公度同侄士凯，今立凑全契，原

① 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》清民国编卷一，第230—231页。

② [清]廖腾燊：《海阳纪略》卷下《审语·孙君宜、汪新控争坟山看语》，《四库未收书辑刊》第7辑第28册，北京，北京出版社，2000年，第470页。

③ 《新安大阜吕氏宗谱》卷一《源流·歙北呈坎寿山公迁派源流》，黄山市博物馆藏。

崔家垾、茶园垾、戴家边、前山坞地、小溪山共五处，前明末季先叔伯辈曾三次立契，前项山地卖过十分之八，仍存十分之二未曾出契……兹托亲议说明白，立契将祖遗及买受金业前项地山应有分法，丝毫无存，坐落字号亩步另载于契尾，四至仍照龙凤经理为准，不及细注，山骨地皮一并在内，立契卖与张 亲名下，凑成全业。”^①这里所言，胡公度所卖土地其中包括有祖遗金业，其“四至仍照龙凤经理为准”，说明元末朱元璋龙凤时的金业土地一直传承到清康熙时，而且是合法有效的。

金业土地有权进行买卖、典当与抵押。上述所举事例多已涉及金业土地买卖，以下再举一例。《嘉靖四十年祁门吴什卖山地赤契》载：

十一都吴什，承租有椿祥、钦远山地，共六备，坐落东都三保，土名下岭坞、长坞、外坞，系经理谷字八百九十号，八百九十四、八百九十五、八百九十六号，八百九十七、八百九十九号。其前项〔山〕地骨、亩步、四至，自有本保经理该载，不及开写，自情愿该本边承租金业分数，尽行立契出卖与江 名下为业。面议时值价银捌钱整，其价并契当日两相交付，契后再不立领。今从卖后，一听买人入山栽笛（苗）管业。未卖之先，即无重复交易。如有一切不明等事，并是卖人之当，不及买人之事。今恐无凭，立此为照。

嘉靖四十年后五月初六日立卖契〔人〕吴 什（押）契

中 见 人吴奇勋（押）^②

契约中买卖的土地乃是“该本边承租金业分数”，既表明其为继承祖先之业，同时也是金业土地，卖者将其应得分数，进行了买卖交易。金业土地亦可进行典当。《同治九年林恒发户当田浮金票》载：

浮 金

鸣字壹千伍拾捌号，土名小路边，拾捌都玖图拾甲林恒发户丁礼有户，原金中田税壹亩肆分肆厘叁毫伍丝，出当与拾陆都叁图拾甲汪吕斋户为业。

同治玖年六月 日 分粘册归为据，日后对同销缴。^③

这是一份金业田土典当的票据，林恒发户丁礼有，将其原来金业的田土典给他人，其上有“票换新金，老金无用”红色戳记，表明受典者重换了新的金业。浮金是与实金相对而言的，乃里甲图书为核对田土归户而用，票上最后印有“分粘册归为据，日后对同销缴”的文字。

金业票又可作为借贷抵押的证券。《咸丰四年戴楚三借券》载：

立券借字戴楚三，今借到程名下九五平九五色纹银四十两整，凭中言定按月

① 该契为抄件，夹在祁门十东都三保《谷字号经理》（安徽省博物馆藏 2：16722 号）册内。抄件上有“契字 14586 号”字样，可知原契经官税契，本为赤契。

② 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷二，第 302 页。

③ 黄山学院图书馆特藏部徽州文化资料中心藏。

一分五厘行息，期到来年冬间，本利一并归楚。恐口无凭，立此借券为据。

当将地契一纸、签票两纸、收税票一纸、曹源盛租折一本付执，以租作利。此批。

咸丰四年七月	日立借券人	戴楚三
	凭中	戴鲁詹
		戴丽川

亲笔^①

这里，田土买卖契约、土地金业票和收税票，都成为借贷抵押的有价证券。

土地金业最为重要的社会功能，则是法律诉讼之际作为产权所有的书证。宋元以降，随着土地私有的发展，民间田土争端频频发生，官司不断，为当时地方诉讼之一大宗。然而，官府单凭两造口供是难以定案的。“理诉田产，公私惟凭干照。”^②所谓“干照”，即有关的文书证据，诸如买卖契约（赤契）、批契、分书等等。在徽州，明清田土诉讼之际，金业即是作为业户土地产权之重要书证。这类案例屡见不鲜。如《隆庆三年徽州府付给吴伯起杜害帖文》载：

直隶徽州府为愚照杜害事。据歙县十七都三图民吴伯起告称，承租金业坟山，被休宁县豪恶金帅欺家穹远盗葬，平坟毁碑，情急告台，抗提捏告。该县批老勘明，催提人卷，解案审判，其原坟山照以原册界管业，拟罪发落讫。今豪故违天判，又复谎告，休宁县批周阴阳处明缴。奈豪势大，刁诈百端，缠无了期，愚赐抄招执证杜患等情。据此案照，先据本犯告为土豪盗葬事，据此，随据金帅告为挖冢盗占事，俱经行据歙、休二县申解各犯前来研审前情明白，问拟金帅应得罪名追赎完卷发落讫，今据告称前因，拟合抄招给发，为此，今抄招由给付本告收执，以杜后患。须至帖者：

右帖给付本告吴伯起。准此。

隆庆三年十月初八日 典吏周天道

愚照杜害事

帖（押）^③

(原件中钤“徽州府印”整印、半印各一方。)

该帖文称，吴伯起有“承祖金业坟山”被金帅欺占，经诉讼由官府判定，“原坟山照以原册界管业”，所谓原册，即指原来金业的鱼鳞图册。鱼鳞图册所载之金业，乃为官府定案的依据。

① 安徽省博物馆编：《明清徽州社会经济资料丛编》第1集，北京，中国社会科学出版社，1988年，第560页。

② [宋]《名公书判清明集》卷九《过二十年业主死者不得受理》，北京，中华书局，1987年，第313页。

③ 王钰欣、周绍泉主编：《徽州千年契约文书》宋元明编卷二，第438页。

乾隆三十年（1765）前后在徽州休宁发生的汪胡互控案，系佃仆（胡姓）力争开豁为良、大户（汪姓）坚持压良为贱而相互控告的一桩大案，案情起伏跌宕，错综复杂，前后拖延数年。其中多有涉及土地产权情节，无论两造具词，还是官府谕批，皆以土地金业为据。如乾隆三十一年（1766）五月二十六日，主家监生汪增燮等禀：“生家承祖金业潜字四千三百七十二号，土名安山，胡富住基业地三百八步零，于上祖造墓祠一所，祠旁并造余屋数间，与庆等上祖胡富住守。现奉堂吊潜、重两册，查明并无庆等分法，其葬山土名柿宅、瓦窑坵等处，亦生家承祖金业……不思业各有主，经纬两册炳据。”县官在此禀文后“批：胡葬之山并住屋之基，果系尔业，自应照例起租，堂谕甚明。但是否尔业，候送军厅带同图正，照册查勘契并移。”^①与此同时，佃仆胡其生等亦具禀文，其中说“至三千七百五十三号，土名盘野，册金身祖胡舟敬名，四千七百五十一、二、三、四等号，土名陈四六居后、石板、塋板、石下等处全业，均有金凭，胡姓众祖坟山；又四千二百三十八、九号，土名柿宅，系国正己祖坟山，册载胡黑、胡奇富名，册金叠证，则身葬坟己山明矣。”文后县官“批：候并送确勘。”^②不久，休宁县军厅将查勘结果呈报：“敝厅查勘得……据汪增燮称系墓祠基地，指旁屋为伊祖所造，查图册载地四百余步，汪尚义等名下共地三百余步，与库册合符……所有空屋，汪姓管业……各号山场俱有胡姓坟墓石碑，查册现系汪姓办税。”^③此案审理，多有反复，至乾隆三十二年（1767）六月五日，知县“堂谕：讯明胡庆等住葬山地，业经核对图册，均系汪姓金业，自应服役，不应开豁为良。但胡庆等既系汪姓族中众仆，自应以汪姓祠内遇节祭扫，至祠服役，不应至各私家服役。至两造前各滋事，均从宽免究。即取各遵存查。”^④官府仍以金业为据断案，胡姓最终没能完全摆脱佃仆的身份。

总之，明清时代徽州在家产继承、土地买卖、土地转让以及田产诉讼等诸多方面，都可发现金业的身影。土地金业在徽州一府六县广泛实行，并于明清两代贯彻始终，实为业户土地产权方面的一项基本制度。

关于土地金业，从现存文书档案来看，仅限于在徽州一地实行。但这似乎又不是绝对的。在与徽州相邻近的浙江严州府淳安县，海瑞于明嘉靖三十七年至四十一年（1558—1562）任其知县，他在《量田申文》中说“若欲存抚疲民，招回逃流，均平赋役，诚莫若概县丈量，通融补算，一劳而可永定也。缘干税赋，合无容令卑县亲诣各里，金督管保、书、算、量手，照依见管田地山塘坵段，从实丈量，吊查原号，

① 安徽省图书馆藏 2：43651 号，《汪胡互控案抄·乾隆三十一年五月二十六日汪增燮等禀文》。

② 安徽省图书馆藏 2：43651 号，《汪胡互控案抄·乾隆三十一年五月二十九日胡琪生等禀文》。

③ 安徽省图书馆藏 2：43651 号，《汪胡互控案抄·乾隆三十一年六月二十二日休宁县军厅移文》。

④ 安徽省图书馆藏 2：43651 号，《汪胡互控案抄·乾隆三十二年六月五日审案堂谕》。

金定今业。”^①他又说“产业争论者极多，今日丈量止以见今管业人金为业主，不论前事。”^②海瑞在这里所说的“吊查原号，金定今业”和“以见今管业人金为业主”等，与徽州地方的土地金业的含义完全一致，并无不同。然迄今尚未在该县发现“金业归户票”之类文书，故该县的丈量归户与产权确定，是否也称之为金业，尚不能定论。不过，在明清时代，各地对业户土地产权的认证是相当普遍的。政书方志，多有记载；文书档案，尚有遗存。作为土地产权书证的文书实物，诸如“丈单”、“归户由帖”、“执照单”、“执照”、“执业田单”、“执业方单”、“遵照”、“宪照”等等，在各地时有发现，至今仍有相当遗存。这类文书尽管名称不一，形式各异，但在作为土地产权书证这一点上，性质是基本相同的。徽州的土地金业，即属明清时代业户土地产权认证性质，这是可以明确的。

徽州的土地金业一直延至民国时期。民国时期徽州土地产权确认之诸多事项，仍以“金业”、“金票”等相称；同时，其对明清时代所确定的业户土地金业继续予以承认，乃至仍以清代丈量鱼鳞图册所载为据。^③当然，民国时期的土地产权与明清时代的土地产权，二者并不完全等同。或认为，民国时期的土地产权属于近代产权范畴，为一种完全的独立的私有产权；而明清时代的土地私有产权则是不完全、不独立的。诚然，官府对所有土地实行全面金业，毋宁说其主要目的是为了征收赋税，故金业归户票又有“纬税票”、“金归税票”之称。然而，不能因此就否认中国古代土地私有制度的存在，否认明清时代民间私有土地产权认证的出现。在土地金业中，官方为了保持赋税征收的稳定，同时又赋予土地金业具有长久性，给发金业票证，申明“永为执照”。尽管当时还没有提出土地私有产权这样明确的概念，但土地金业已经在家产继承、土地买卖、土地转让以及田产诉讼等诸多方面发挥了其独特的作用，其所展现的只有产权书证才能具备的社会功能，表明了土地金业实质上已具有私有土地产权认证的性质。总之，土地金业已成为官府对民间私有土地的一种全面性的认证，成为业户土地产权的一个证明。而民国时期徽州土地私有产权的确立，正是从这里出发的。二者之间不只是形式上的联系，更体现了一种内在的历史发展的连续性。

（作者栾成显，1941年生，中国社会科学院历史研究所研究员）

收稿日期：2010年6月22日

① 《海瑞集》上册《淳安知县时期·量田申文》，北京，中华书局，1962年，第160页。

② 《海瑞集》上册《淳安知县时期·量田则例》，第192页。

③ 参阅汪柏树《民国徽州休宁的金票》，载黄山学院徽州文化研究所编《徽州学研究》第2卷，第191—199页。