

南京教區契約文書初探*

周雪舫**

摘要

輔仁大學校史室收藏「南京教區契約文書」近五千件，時間自清朝乾隆 6 年（1741）以至民國 38 年（1949），空間為南京教區轄境的一市十六縣，另加上安徽省當塗縣和宣城縣。經多年整理完成掃描、拍攝與後設資料的登錄，期間獲國科會補助架設網站，至今上傳 557 件藏品。本藏品主要是天主堂購地置產的地契及其相關憑證，地契又以絕賣契居多，作為探討天主教會在中國購買土地、農民租田耕種、租地建屋與租屋等情況，亦是研究庶民宗教、社會、經濟、法律、婦女等各種領域的新資料，反映基層民眾社會生活的面貌，是極為珍貴的一手史料。本藏品分為六大類：地權轉移、證照單據、租借、公文書信、契約包紙（特製信封）、其他，各類之下再分項目，種類繁多，內容豐富。以南京教區契約文書作為研究素材，得以加強了解江南地區的歷史，且能探討傳教士在華傳道、教會與教友互動狀況。

關鍵詞：南京教區 契約文書 絕賣契 證照單據 教會

* 本文承蒙科技部獎助，計畫編號為 MOST 103-2410-H-030 -022，謹此致謝。

** 輔仁大學歷史學系教授。

A Preliminary Study on Contracts and Deeds of Catholic Archdiocese of Nanking

Hsien-fang Chou*

Abstract

This essay's primary materials come from the "Contracts and Deeds of Catholic Archdiocese of Nanking" in the University History Office of Fu Jen Catholic University, a collection of contracts and deeds that range from 1741 to 1949. There are about 5,000 items, most of them are land contracts, including 557 items completed digital archives in website publicly. From late Qing to early Min, Catholic Archdiocese of Nanking included the Nanking City and Jiangyin County that amounted to 18 counties.

The Contracts and Deeds of Catholic Archdiocese of Nanking are divided into normal deeds and special deeds. The former that we can research white deed, red deed, official deed and certificate how to match, example unofficial deeds was attached to official deed. The latter that we

* Professor, Department of History, Fu Jen Catholic University.

can research signing a contract by agreement, the change of name, patriarchal clan, ancestral idea, clan dispute, buying land and selling land, character of church, how to use the currency value, donating the land. The Contracts and Deeds of Catholic Archdiocese of Nanking that we can research into popular religion, society, economic, law, women, etc., to understand extensively history of the common people.

Key Words: Catholic Archdiocese of Nanking, Contracts & Deeds, Certificates, Catholic Church

南京教區契約文書初探

周雪舫

- 一、前言
- 二、南京教區契約文書的發現、整理與分布
- 三、南京教區契約文書各類別（一）
- 四、南京教區契約文書各類別（二）
- 五、與江蘇土地買賣習俗的比較
- 六、結語

一、前言

契約文書指在地方發現以反映基層社會為主的資料，是民間文書，成為了解庶民百姓日常生活的珍貴資料。南京教區¹留存契約文

¹ 有關「南京教區」沿革，參見陳方中，〈南京教區簡介〉，《南京教區契約文書數位典藏計畫》<http://www.fuho.fju.edu.tw/dpcdran/intro02.php>（擷取時間：2015年12月2日）

書，源自清廷於 1858 年與英國簽訂天津條約，第十一款允許英商與英國民人至內地買屋、租地起造禮拜堂；²1860 年與法國簽訂續增條款（中法北京條約），第六款進一步給與法國傳教士在各省租買田地，建造自便，³開啟天主堂在中國合法購地置產。1865 年「柏爾德密協定」（the Berthemy Convention）要求以「本處天主堂公產」為名登記教會購置的地產，故天主教會在華購地屬於公產而非私人財產。

輔仁大學校史室收藏「南京教區契約文書」計 4,935 件，⁴時間自清朝乾隆 6 年（1741）以至民國 38 年（1949），空間為南京教區轄境的一市十六縣，另外加上安徽省當塗縣和宣城縣。校史室自 2008 年發現這批塵封已久的契約文書，經多年整理於 2015 年完成掃描、拍攝與後設資料的登錄。後設資料庫的建立具有便利查詢的功能，也因有此系統得以初步探討近五千件的契約文書。

本藏品主要是南京教區天主堂購地置產的地契及其相關憑證，可看到諸如白契、紅契、活賣契、加找契、絕賣契、典契、互換契、獻據、由單、契尾、新契、驗契、土地執照、付票、土地所有權狀等不同契據，是極為珍貴的一手史料。另有諸如契約包紙（特製信封）、租約、佃約、借據、訴訟書狀、信件、地圖、（水電）收據等文書，故種類繁多，內容豐富。以南京教區契約文書作為研究素材，能探討天主教會在中國購買土地、農民租田耕種、租地建屋與租屋等情況，亦是研究庶民宗教、社會、經濟、法律、婦女等各種領域的新資料，廣泛了解庶民百姓的日常生活。

²（清）陸元鼎編，《各國立約始末記》（北京：國家圖書館出版社，2011 年 9 月第 1 版），第一冊，頁 235。

³（清）陸元鼎編，《各國立約始末記》，第二冊，頁 124。

⁴其中八百餘件契紙沒有原件，僅存留電子檔，此電子檔係由校史室人員掃描契約文書原件後存檔。

本文以輔仁大學校史室建立的南京教區契約文書後設資料庫，進行初步探討，首先說明這批契約文書的發現、整理與分布，其次分析契約文書的各類別，其後試與江蘇土地買賣習俗進行比較。

二、南京教區契約文書的發現、整理與分布

（一）契約文書的發現與整理

「南京教區契約文書」與輔仁大學在台復校首任校長于斌樞機主教（1901.4.13-1978.8.16，校長任期為 1959.12-1978.7）曾任南京總主教有關，⁵這批資料自南京輾轉移至新莊輔仁大學于斌校長辦公室，于校長過世後由前主任秘書龔士榮神父（1912-2002）繼續保管，然而龔神父在民國 2002 年 8 月 31 日去世前未曾提及這批資料。直到 2008 年 5 月，校史室人員前往于校長與龔神父於文學院文華樓四樓辦公室旁休憩的一個小房間，該房間已閒置多年，在整理他們的遺物時，發現一個鐵箱裝有南京教區各天主堂購地置產的契約與相關憑證，及其他契約文書，契紙以摺疊方式裝入特製信封內，這些特製信封現稱之為「契約包紙」。

由於鐵箱內的紙張遭受蟲蛀侵害，校史室人員先在原地進行殺菌與除蟲的工作，然後搬回有恆溫恆濕設備的校史室庫房。接下來挑選狀況良好的契紙，經過拆封→簡單分類→清潔、拔釘→大張契紙平鋪夾在無酸紙中、小張契紙裝在資料袋中→再次分類：大張契紙裝置於無酸紙盒中、小張契紙裝在檔案夾中→編流水碼→製作簡易清單，這些經過簡單整理的契紙約千餘張。有此基礎，校史室向

⁵ 于斌於 1936 年 7 月擢升為南京教區代牧主教，1946 年 4 月晉升為南京總主教。

國科會申請數位典藏計畫，自 2011 年 8 月起得有一位專任助理進行為期 17 個月的數位化工作，從中挑選南京市和江陰縣的契紙 535 件，上傳至名為「南京教區契約文書數位典藏計畫」（<http://www.fuho.fju.edu.tw/dpcdran>）的網站，於 2012 年 12 月架設完成並對外開放。2015 年 5 月下旬，「國家發展委員會檔案管理局」邀請校史室將此網站連結於「檔案資源整合查詢平台」（<http://across.archives.gov.tw/naahyint/resources.jsp>），期使更多人知曉並使用此網站資料，同一年繼續上傳藏品增加至 557 件。

學校相當重視這批珍貴的資料，在鼎力支持撥款下，得有一名專職約聘助理自 2012 年 8 月起為期三年將尚未整裡的契紙進行拆封和數位化，以及全面進行後設資料登錄工作，達成電腦檢索資料之功能。後設資料庫登錄的項目包含：品名、典藏號、類別⁶、立契人、相關人（中人、保人、代筆）、尺寸、縣市、土地標示（坐落、四至、面積）、金額、天主堂（名稱）⁷、立契年代（中曆 & 西曆）、釋文⁸、內容描述、數位影像編號、影像說明、藏品資料備註……多達 40 多個欄位，此須詳細閱讀契文內容，而其中八百餘件契紙僅有電子檔藏品，亦進行後設資料登錄。

⁶類別指「南京教區契約文書」分為六大類，再加以說明細目，如地權轉移／絕賣（紅契）、證照單據／契尾、租借／借約（錢）、公文書信／公文書（曉諭）、契約包紙、其他／水費收據。

⁷例如江陰縣天主堂欄位註記有五雲橋天主堂、青暘天主堂、后塍天主堂、吳家塾天主堂……共計 81 個天主堂，是天主堂數量最多的縣市；武進縣註記有孟河天主堂、奔牛天主堂、楊樹埭天主堂、東青天主堂、常州東門外天主堂、顧家頭天主堂等 6 個天主堂。

⁸校史室規畫於 2016 年 7 月出版一冊南京教區契約文書選輯，挑選約 250 件藏品，以原契加上釋文全彩印刷，故進行釋文工作。釋文依照契文內容以電腦打字呈現，不更動原有行數與上下位置，在後設資料庫裡有兩種釋文，一是盡量以原書寫文字呈現，如「昏」（紙）、「愿」（願）、「仝」（同）、「粮」（糧）……；二是以目前通行文字呈現，以方便使用者閱讀契文內容。目前釋文篇數有限，視經費決定能否持續釋文工作。

為了方便研究者查尋以及容易閱讀契文的內容，在進行數位化時，先把原本數張（地契、契尾、新契、驗契）黏貼在一起的契紙掃描為一個圖檔，編號尾端為-000P，此為買主在不同時期繳納契稅後，得有契尾、新契、驗契，此一圖檔編號與契名在「藏品資料備註」欄位註記。其後再分別拍攝地契、契尾、新契、驗契，各自獨立為一個圖檔，編號尾端為-001、-002、-003、-004，以 4 件契紙計算，而-000P 不計件數，僅有圖檔而已。若容易拆離則分開原本黏貼在一起的各張契紙，使其成為各自獨立的契紙和圖檔，編號尾端皆為-000，沒有原本數張黏貼在一起的圖檔。若原本即為獨立一張的契紙，編號尾端亦是-000。

以契名「咸豐 9 年 8 月江陰縣周文斌立杜絕賣基地文契」的典藏號 BG8700032-000 為例說明：BG 代表「南京教區契約文書」，87 代表江陰縣（71-89 分別為 19 個縣市的代號）⁹，00032 為江陰縣契紙的序號（各縣市契紙自 00001 依序排列），-000 表示此為獨立一張的契紙，沒有與其相關的二或三張契紙黏貼在一起的圖檔。若契紙反面有文字註記，則有兩個圖檔，編號尾端為-A001（正面）、-A002（反面），但以一件契紙計算。此以「同治 8 年 2 月 13 日上元縣王玉書同子長貴、長華、長發立獻堂基」（BG7300017-000）為例，在「數位影像編號」欄位註記：BG7300017-000-A001、BG7300017-000-A002；在「影像說明」欄位註記：BG7300017-000-A001：正面、BG7300017-000-A002：背面。

除了原件契紙之外，天主堂亦以手抄契紙方式備份，此有單張手抄契紙，共計 29 張，以 29 件計算，分布在六合、江寧、句容、

⁹ 各縣市代號如下：南京市(71)、六合縣(72)、上元縣(73)、江寧縣(74)、句容縣(75)、溧水縣(76)、高淳縣(77)、溧陽縣(78)、鎮江縣(79)、揚中縣(80)、丹陽縣(81)、陽湖縣(82)、武進縣(83)、宜興縣(84)、金匱縣(85)、無錫縣(86)、江陰縣(87)、當塗縣(88)、宣城縣(89)。

丹陽、鎮江和無錫等六縣。更多的是抄錄多張原契在一本冊子之中，如「丹陽老憑據」、「溧水置產簿」、「南京市西華門故宮一帶置產簿」……共計 18 本「抄契簿」，抄寫六百餘件原契，但以 18 件計算在總件數之內。每一本抄契簿少則抄錄數件原契，多則達百餘件原契。各抄契簿由助理列清單，載其內抄錄之契名（含立契時間、立契人、絕賣契等）和典藏號，若無原件則加列：類別、金額、土地標示（坐落、四至、面積）等資料，此清單以一個 JPG 檔附在「影像說明」欄位，可點選查閱；凡是手抄契紙，在「藏品資料備註」欄位標示是否有原件，若有則標示原件的典藏號，經查核後有原件和沒有原件數量相當。

抄契簿自封面起每一頁有一個圖檔，典藏號尾端自 -A001 依序編號，以「丹陽老憑據」（BG8100381-000）為例，排序第 13 的契名是「丹陽老憑據（抄契簿）：同治 5 年 9 月楊大生、劉廷選、金天恩立賣杜絕房屋文契」，典藏號是 BG8100381-000-A009-A010，表示此地契跨 2 頁，含蓋兩個圖檔；此件手抄契紙並無原件，故有其使用價值。單張手抄契紙和抄契簿狀況良好，且文字端正易辨識，若原契遭蟲蛀或浸漬則可對照得知模糊、空白或潦草的文字。¹⁰

另一種契紙備份的方式是拍照後存留底片和照片，底片因潮溼受損，全部無法再沖洗，故其件數不計算在總件數之內；照片的辨識度極高，共計 74 張，以 74 件計算，其中半數以上沒有原契，因此有其使用價值。¹¹

¹⁰ 例如江寧縣「民國 18 年 10 月 28 日江思華立杜賣民房基地文契」（BG7400051-001）為原件契紙，其看不清楚的文字經對照「江寧陶吳鎮天主堂房產文契（抄契簿）：民國 18 年 10 月 28 日江思華立杜賣民房基地文契」（BG7400078-000-A010-A011）可知，下列有底線為抄本之文字：「江思華今因正用不足……」。

¹¹ 有些照片重複洗出二或三張，皆掃描存留圖檔，但一律以一件計算在總件數之內，研究者可挑選較清楚的照片瀏覽；再者，多數照片將二或三張契紙放在一起拍照，也就是地契與其相關的土地證照拍成一張照片；有些照片可看到「中華民國叁拾玖

南京教區契約文書長期存放在沒有特別保護的環境中，移至台北時更因潮濕與蟲蛀之害，有些契紙勉強能夠打開，但能識別的文字不多，嚴重的則是無法開啟，只能望紙興嘆，無法辨識的契紙有 186 件，未計算在總件數之中。慶幸的是能夠辨識的契紙占多數。

（二）契約文書分布的年代與區域

以時間來看南京教區契約文書，年代最早的是乾隆 6 年（1741）9 月 15 日，此為江陰縣正堂頒發給業戶黃時鳳的清田細號由單（典藏號：BG8700033-000，輔仁大學校史室收藏）¹²，係土地所有權的一種憑證；若以土地買賣契約而言，最早的是乾隆 52 年（1788）12 月 25 日，為江寧縣王明玉同四個弟弟立的杜絕賣空地文契（BG7400001-000），是一張絕賣契。年代最晚的是民國 38 年（1949）2 月 24 日，為南京天主堂收到一張逾期繳納地價稅的罰款收據（BG7100024-000）¹³；若以土地買賣契約而言，最晚的是江陰縣華惟忠在民國 36 年（1947）12 月立的絕賣禾田面文契（BG8701372-000），華惟忠同時又立絕賣禾田文契（BG8701373-000）。這批契約文書的時間含蓋十八至二十世紀，前後長達二百餘年。

以空間而言，分布的區域包含一市十八縣，即：南京市、江寧縣、上元縣、鎮江縣（含丹徒縣）、丹陽縣、句容縣、溧水縣、溧陽縣、武進縣、宜興縣、無錫縣、江陰縣、陽湖縣、高淳縣、金匱

年四月伍日攝」字樣，是將寫好的字條放在契紙上一起拍攝。

¹² 以下凡引用南京教區契約文書，其資料出處則省略「典藏號」和「輔仁大學校史室收藏」這些文字，僅寫：BG□□□□，且直接附在本文之中，不再作註以免冗長。

¹³ 本張收據蓋有藍色印章，文字內容為：「地價稅逾期壹個月罰鍰」，罰款金額為「金圓陸拾陸元整」，罰款人為「天主堂」。

縣、六合縣、揚中縣、當塗縣、宣城縣，¹⁴除了當塗縣和宣城縣屬安徽省且不隸屬南京教區管轄，其餘均屬江蘇省，也都是南京教區的轄境；除六合縣之外其餘均位於長江之南（江南），此可對照龔士榮神父收藏一幅 1947 年南京總主教區一市十五縣的地圖¹⁵。上述諸縣於民國元年更動的有：廢上元縣，併入江寧縣；廢陽湖縣，併入武進縣；廢金匱縣，併入無錫縣；民國 3 年太平洲更名為揚中縣；民國 17 年廢丹徒縣，併入鎮江縣。

南京教區各縣市存留契紙最多的是江陰縣，占 32%；其次為南京市，占 15%；再其次為丹陽縣，占 13%；其餘各縣均在 6% 以下，六合縣和當塗縣的契紙件數僅為個位數，分別為 8 件和 7 件。

三、南京教區契約文書各類別（一）

有關契約文書的研究因陸續發現多達 30 萬餘件徽州契約文書，¹⁶帶動可觀的研究成果，1980 年代出現「徽學」。¹⁷1991 年出版

¹⁴ 雍正 4 年（1726），武進縣分為陽湖、武進二縣，宜興縣分為宜興、荊溪二縣，無錫縣分為無錫、金匱二縣。

¹⁵ 輔仁大校史室收藏，〈1947 年南京教區地圖〉，《龔士榮遺物文件》，F 卷「南京教區」，KN17-1。1946 年，南京代牧教區改為南京總主教區，轄一市十五縣，該張地圖的地名以英文字母標示：南京市（NANKING）、江寧縣（KIANGNING）、〔以下均為縣〕鎮江（CHENKIANG）、丹陽（TANYANG）、句容（KÜYONG）、溧水（LISHUI）、溧陽（LIYANG）、武進（WUTSIN）、宜興（IHING）、無錫（WUSIH）、江陰（KIANGYIN）、高淳（KAOSHUN）、金壇（KINTAN）、六合（LUHO）、江浦（KIANGPU）、揚中（YANGCHUNG）等，其中江浦（位於江北）、金壇二縣沒有任何契約文書，金壇縣在明清時期屬於鎮江府，民初廢府，金壇縣仍屬江蘇省。本張地圖可在 <http://www.fuho.fju.edu.tw/dpcdran/intro02.php> 網頁見到。

¹⁶ 1996 年，嚴桂夫指出徽州文書為 13 萬餘件，參見嚴桂夫主編，《徽州歷史檔案總目提要》（合肥：黃山書社，1996 年 8 月第 1 版），頁 36；2000 年，周紹泉指出不下 20 餘萬件，參見周紹泉，〈徽州文書與徽學〉，《歷史研究》，2000 年第 1 期，頁 54；2005 年底，樂成顯指出已達 30 萬件以上，參見樂成顯，〈明清契約文書的研究價值〉，《史學月刊》，2005 年第 12 期，頁 7；研究契約文書的著名學者

的《徽州千年契約文書》，其中宋·元·明編，共計 20 卷，收入 1,800 餘件契紙；清·民國編，共計 20 卷，收入 1,400 餘件契紙，分為散件、簿冊、魚鱗圖冊三部份。¹⁸福建師範大學歷史系收集 4,750 份契約文書，於 1996 年出版選輯一冊，收入近 1,800 件文書，分為九類：田地典賣文書、田地典賣找價文書、山林典賣文書、園林典賣文書、租佃文書、寄佃文書、借貸文書、房屋厝地典賣文書、其他經濟文書。¹⁹中國社會科學院歷史研究所收藏徽州文書，於 2000 年出版《徽州文書類目》，也分為九類：土地關係與財產文書、賦役文書、商業文書、宗族文書、官府文書、教育與科舉文書、社會文書、社會關係文書、其他文書。²⁰

台灣古文書²¹於 2000 年以後更是大量出版或架設數位典藏網站，²²從已出版的書籍或電子資料庫可知各收藏機構對於其收藏品

陳支平，在 2012 年引用樂成顯的數據，顯見徽州契約文書數量未再增加，或增加不多，參見陳支平，〈中國大陸開展民間契約文書研究的回顧與展望〉，收入逢甲大學歷史與文物管理研究所、台灣古文書學會編校，《第六屆臺灣古文書與歷史學術研究研討會論文集》（台中：逢甲大學出版社，2012 年 9 月），頁 398。

¹⁷ 「徽學」（又稱徽州學）指徽州文書發現後，以徽州歷史、文化為研究對象的新學科，參見周紹泉，〈徽州文書與徽學〉，《歷史研究》，2000 年第 1 期，頁 52。

¹⁸ 參見中國社會科學院歷史研究所收藏整理，《徽州千年契約文書》（石家莊：花山文藝出版社，1991 年），40 冊。

¹⁹ 福建師範大學歷史系編，《明清福建經濟契約文書選輯》（北京：人民出版社，1997 年 5 月第 1 版），目錄，頁 1-55。其中「其他經濟文書」類再細分成「有關賦稅文書」、「有關家族財產與婚姻文書」等 12 項。對此書的介紹參見山本英史，〈明清福建經濟契約文書選輯〉，《東洋學報》，第八十卷第一號，1998 年 6 月，頁 60-67。

²⁰ 王欽欣等編，《徽州文書類目》（合肥：黃山書社，2000 年 10 月第 1 版），徽州文書與徽學（代序），頁 7。

²¹ 台灣依照日本的說法有將契約文書稱之為「古文書」，已出版的書籍與相關研究成果甚多，回顧性的文章，參見李朝凱、吳升元、吳憶雯，〈戰後以來臺灣古文書研究的回顧與展望〉，收入逢甲大學歷史與文物管理研究所等編，《臺灣古文書與歷史研究學術研討會論文集》（臺中：逢甲大學出版社，2007 年），頁 277-374；蔡米虹，〈臺灣古文書蒐集與整理價值初探〉，《臺灣史料研究》（半年刊），第 30 號，2007 年 12 月，頁 136-174。

²² 台灣古文書資料庫至 2008 年有 14 個資料庫，典藏 10 萬餘件古文書，參見李朝凱、

的分類不盡相同，即使同一機構的藏品在不同時期的出版品，也會有不同的分類，大致以所收藏的數量與內容為考量。由王世慶主編的《台灣公私藏古文書彙編》，從 1977 年出版第一輯目錄到 1981 年出版第六輯目錄，每一輯的分類增減不同。²³再看《宜蘭古文書》於 1994 年出版第壹輯至 2013 年出版第拾輯，每輯類別多少亦不同，綜觀拾輯共有九類。²⁴其他收藏古文書的機構，有依年代、地區、社群、族群、公文書 / 私文書等不同的分類方式，簡而言之，各行其事，正如同〈臺灣契約文書的蒐集與分類（1898-2008）〉一文之作者涂豐恩說：

多數整理者著眼的並不是分類的普遍原則，而是針對手中所握有的資料，進行彈性調整。這種由下而上的分類，是務實的作法，卻很難形成普遍適用的原則。²⁵

「南京教區契約文書」的分類亦如此。無論如何，各機構對於所收藏的契約文書進行分類，能使讀者方便尋找所需資料即是好的分類。

「南京教區契約文書」分為六大類：1.「地權轉移」，包含絕賣契、典押契、活賣契、加找契、互換契和獻據。2.「證照單據」，指

吳升元、吳憶雯，〈戰後以來臺灣古文書研究的回顧與展望〉，頁 295-299。

²³ 王世慶主編，《台灣公私藏古文書彙編：第一輯目錄》（台北：美國亞洲學會臺灣研究小組，1977 年 7 月初版），其後陸續出版至第六輯目錄（1981 年 12 月初版），各輯目錄的類別數目分別為：10, 12, 10, 11, 9, 11。

²⁴ 邱水金主編，《宜蘭古文書第壹輯》（宜蘭：宜蘭縣立文化中心，1994 年）。第一輯分成四類：房地買賣、財產配管、招墾墾耕、典貸借洗；第二輯增加諭示稟札、丈單執照、租稅契照三類；至 2004 年出版第陸輯，增加書狀證券、非宜蘭地區契字文書二類，但刪除了諭示稟札；第柒輯至第拾輯出版擺厘陳家家藏，第柒輯僅有房地買賣一類，第捌輯有財產配管、招墾墾耕二類，第玖輯有典當借洗、丈單執照二類，第拾輯有租稅契照、書狀證券二類。

²⁵ 涂豐恩，〈臺灣契約文書的蒐集與分類（1898-2008）〉，《臺灣文獻》，第六十三卷第二期，2008 年，頁 284。本篇文章附有「台灣古文書出版品之分類（1988-2008）」（頁 287-293）。

與地契相關的憑證，分為由政府頒發，如由單、執照、丈單、契尾、新契、驗契、土地所有權狀（附地圖）、永租照、地價稅繳款書等；由民間產生的單據，如字據、收字約等。3.「租借」，分為與土地房屋有關的租約、借約、佃約等；向天主堂／人借錢／米所立的借據、憑票、字據等。4.「公文書信」，分為公文書，如曉諭、請丈通知書、訴訟書狀等；私文書，如自願書、信件、地圖、便條紙等。5.「契約包紙」，為特別印製的信封，用以裝置契紙。6.「其他」，如水電費收據、電話費收據、底片、印章等。茲分別說明如下：

（一）地權轉移

「地權轉移」類別包含：絕賣契、活賣契、典押契、加找契、互換契、獻據等六個項目，占南京教區契約文書 21%。南京教區契約文書的地契以絕賣契居多，占地權轉移類別 91%，²⁶此與西方人土地買賣為一次賣斷有關，亦與賣斷較不易衍生糾紛有關。

無論是哪一種形式的地權轉移，契紙的格式與內容不外乎載明：契名、立契人、立契原因、面積、金額、買主、土地權屬說明（未重疊盜賣、兩願成交等字樣）、座落、四至、交易時間、相關人（立契人、中人、保人、代筆等姓名，若不能簽名則畫十，民國以後使用印章漸多）。

所謂絕賣契指土地（房屋）買賣契約簽訂後，該土地（房屋）所有權永遠屬於買主，係賣斷性質，賣主不得再加找，即賣主不得再以任何理由要求買主添加金額。絕賣契會以絕賣、杜絕、永遠杜絕、杜絕賣、杜賣、賣杜、賣杜絕、永遠實絕賣、杜絕割籐永賣、永賣找杜、杜絕永賣、增推杜絕等文字出現，文字雖然不同，意涵

²⁶ 若泛指簽訂的契約顯示地房所有權永遠屬於買主（承受者），諸如永遠互換契、獻據、以加找契為絕賣者，則廣義的絕賣契占地權轉移類別高達 96%。

為絕賣則同一。絕賣契又稱死契、賣斷契。

絕賣契只立一張契紙，此張絕賣契及其相關之契紙全部放入一個契約包紙內，以「江陰縣金童橋天主堂所有原金正寶名下地產契約包紙」(BG8700001-000)為例，內有一張絕賣契「咸豐元年 11 月江陰縣金正寶同叔鳳梧、鳳臯、啟元立絕賣田文契」(BG8700002-000)，與一張清田細號由單「同治 5 年 7 月初 6 日江陰縣正堂頒發金大寶清田細號由單：江糧字第 2086 號」(BG8700003-000)，及一張以法文寫於 1898 年 9 月 13 日的「江陰縣便條紙(外文)」(BG8700004-000)。再以「高淳縣天主堂所有原時開雙、時開喜名下地產契約包紙」(BG7700001-000)為例，內有五張契紙，其中一張絕賣契「光緒 33 年 11 月高淳縣時開雙、開喜立杜賣基地契」(BG7700002-001)，天主堂投稅後由政府頒發契尾(BG7700002-002)，頒發契尾的時間只寫光緒 33 年，未寫月份，土地買賣三個月後以官契紙立契(BG7700002-003)，至民國 3 年繳稅得有新契(BG7700003-000)，及民國 17 年再次繳稅得有驗契(BG7700002-004)。上述兩個契約包紙內沒有加找契，雖不能斷定未收藏或遺失，以未再立加找契的成份居多。

契約包紙內若有地契的相關資料，則可推算該筆土地距離上次轉移的時間，依此可探討該區土地轉移的頻率，藉以了解經濟的發展狀況。以「咸豐 6 年 9 月江陰縣金正寶立杜絕賣平房契」(BG8700012-000)這張絕賣契為例，在契約包紙內另外僅有「乾隆 16 年閏 5 月江陰縣正堂頒發金鼎成清田細號由單：第 181 號」(BG8700013-000)一張契紙，可知金正寶出賣的土地房屋歷經百年才易主。

《大清律例》載明：

賣產立有絕賣文契，並未註有找貼字樣者，槩不准貼贖。如契

未載絕賣字樣，或註定年限回贖者，並聽回贖。若賣主無力回贖，許憑中公估，找貼一次，另立絕賣契紙。若買主不願找貼，聽其別賣歸還原價。²⁷

此表明絕賣契與活賣契不同，後者須註明幾年後回贖。在南京教區契約文書中契名寫有活賣契者有 5 件，其中江陰縣有 4 件：一是「光緒 10 年 12 月江陰縣錢榮高立活賣禾田文契」，載明：「自賣之後，言明三年為滿，倘²⁸原價回贖，若無原價仍聽收租執業」（BG8700439-000）。二是「光緒 20 年 5 月江陰縣葉星五立活賣底面糧田文契」（BG8700587-001），契文沒有回贖字樣，或許與賣主同時又立找絕契（BG8700589-001）有關。三是「光緒 25 年 11 月江陰縣狄森林立活賣禾糧文契」，言明：「自賣之後不論，聽憑原價回贖，如無原價，仍聽耕種執業」（BG8700745-000）。四是「光緒 25 年 11 月江陰縣吳耕保立活賣禾糧田文契」，言明：「自賣之後，不論年，滿回贖備原價，如無原價，仍聽耕種」（BG8701413-000-A007-A008）。溧水縣有 1 件：「光緒 29 年 12 月溧水縣陶在根立活賣田塘文契」（BG7600133-000），載明：「不載年號，原價回贖，各無異言」。

在契紙上寫立賣契，未標示「活」字，但與活賣契相同的是載明回贖二字，此種立賣契不少，如「同治 9 年 10 月中日江陰縣錢榮高立賣田文契」，載明：「立賣田文契錢雲高……是賣之後言明三年租後為贖，不準（准）加找，如無原價仍聽執業」（BG8700435-000），雖名為立賣契，實與活賣契無異。若賣主不回

²⁷ 《大清律例》，卷九，戶律·田宅·典買田宅，收入故宮博物院編，《大清律例》（海口市：海南出版社，2000 年 6 月第 1 版），故宮珍本叢刊第 331 冊，頁 157-158。

²⁸ 原契文書寫為「倘」（備），本文引文依照原書寫文字呈現，其他諸如「听」（聽）、「憑」（憑）、「回」（回）、「執」（執）、「得」（得）……，以下同。標點符號為作者所加。

贖則另立絕賣契，如「民國 6 年正月江陰縣楊掌根立賣田文契」(BG8701198-000)，不載明回贖字樣，四個月後賣主另立絕賣契：「民國 6 年 5 月江陰縣楊掌根立杜絕賣田文契」(BG8701199-001)，買主(天主堂)拿到絕賣契隨即去官府辦理正式轉移，以官契紙書寫：「民國 6 年 5 月江陰縣楊掌根立杜絕賣契」(BG8701199-002)，契文內容與前契相同，使地權轉移合法化。

丹陽縣的立賣契並未載明幾年後回贖字樣，通常在立賣契同時立絕賣契，常有兩契黏貼在一起，契文不同之處在於契名和金額，立賣契寫的金額多過於絕賣契所載金額；立賣契寫：「賣與□□名下耕種執業」，絕賣契寫：「出賣杜絕到□□名下永遠耕種執業」，此如「同治 4 年丹陽縣嚴虎慶立賣田文契、立賣杜絕田文契、驗契」(BG8100088-000P)。丹陽縣有不少這種地契，在立賣契同時或不久之後即立絕賣契，一地二契應是當地土地買賣的習俗。然而亦有立賣契，但未發現再立絕賣契；或是有絕賣契但沒有立賣契，此係遺失或尚未辦理，或是有其他原因不得而知，但這些立賣契皆未載明「永遠」耕種執業，也未提及幾年後「回贖」，此與一般活賣契仍不同。

加找契本指活賣甚而是絕賣之後，因賣主缺錢或認為上一次的交易價錢偏低，再度向買主加價，以「民國 12 年 11 月武進縣惲昌大、士安立賣田契」為例，賣價為「大洋壹佰拾元正」，寫有「不能增找」(BG8300056-000)，但一個月之後立加找契：「民國 12 年 12 月武進縣惲昌大、士安立賣找杜絕田契」，原因為「因有正用」，找價為「賣找杜絕田價大洋捌拾陸元正」(BG8300057-000)，此加找契即為絕賣契。所謂加找亦以不同名稱出現，如賣找、增找、找、聽贖不增等。

典(當)契與活賣契均指賣主保留回贖權的契約，其意相同，

典契共計 9 件²⁹。典田契如「民國 20 年 12 月 8 日宜興縣鈕志明立典田文契」，言明：

今因要用，自願將祖遺……**典與紐家村天主堂執業**……自典之後，仍歸原主耕種完糧，麥稻二租按春秋交付……其田期限**五年為滿**……（BG8400143-000）。

典屋契如「光緒 17 年 3 月陽湖縣朱馬氏率子子堯立典當房屋基地文契」，言明：

因先夫在日開張瑞康莊號，虧欠天主堂公項存款計規銀六千四百三十六兩，屢約以來無從措還……今氏念天主堂公款未便再行虛宕，因願將該基地房屋**典當**³⁰於天主堂為本處**天主堂公產**。議明欠項規銀六千四百三十六兩作為典價……如後得措有銀兩另行贖回……（BG8200092-000）

未言明幾年回贖，表示未限定回贖期。

抵押契與典（當）契不同，典契人係讓渡土地使用權和土地收益，而抵押契是以地產作為借款保證的一種契約，並沒有交出土地使用權，土地收益仍屬抵押人所有，契文言明多少利息，須按月交給銀主，不須辦理過割手續，地權並未轉移。在南京教區契約文書中有 4 件契名為抵押契，³¹觀其契文均與典契相似，抵押人讓渡土

²⁹ 除了文中提到的 BG8400143-000（民國 20 年 12 月 8 日）、BG8200092-000（光緒 17 年 3 月）這 2 件典契之外，其他 7 件的典藏號和立契時間是：BG7400018-000（光緒 22 年 6 月 28 日）、BG7400048-000（民國 17 年 8 月 20 日）、BG8000031-000（光緒 8 年 9 月 12 日）、BG8200159-000（光緒 17 年 4 月）、BG8700046-000（道光 2 年 3 月）、BG8700257-000（光緒 3 年 2 月）、BG8700436-000（光緒 5 年 6 月）。

³⁰ 粗黑體為作者所加，以下同。

³¹ 除了文中提到的 BG7500080-000（民國 36 年 10 月 16 日）、BG760019-000（光緒 23 年 12 月）這 2 件抵押契之外，其他 2 件的典藏號和立契時間是：BG7600012-000（光緒 21 年 11 月）、BG8100035-001（咸豐 5 年 5 月）。其中 BG8100035-001 這張抵押契另有新契（BG8100035-002）、驗契（BG8100035-003）2 張相關憑證，故知完成地權轉移合法化，其餘 3 張抵押契皆無相關憑證。

地使用權和土地收益，將田地轉移給押主，此如「民國 36 年 10 月 16 日句容縣姚永富立抵押水田字據」，言明：

因欠租難償……出抵借到 句容縣天主堂名下，黃淨稻拾壹担整（老陸秤）……言明田代種，每年償租稻五担整（老陸秤）……如本稻還清，田即返回……（BG7500080-000）

其餘 3 件典契皆非抵押給天主堂，如「光緒 23 年 12 月溧水縣劉德品立押田文契」，言明：

立押田文契人劉德品……出押与趙福祥名下執業耕種為主。當得押價九千七百文整，其錢契下交清並無短少，言明錢不起息、田不納租，三年六季以後原價回贖。自押之後，**听憑押主為業**。此係兩愿，並無逼串成交，恐後無憑，立此押契為據。（BG7600019-000）

以上二份抵押契其契文與典契無異。

互換土地房屋契共計 14 件，³²因彼此需求而交換土地或房屋。若沒有金錢交易通常會寫「不貼不找」字樣，如「咸豐 7 年 10 月江陰縣金汝法立互換絕契」，提及「互換平屋，彼此均無找貼」（BG8700017-000）；又如「光緒 28 年 11 月江陰縣馬安寶同弟五寶、阿都立調換筆據」，載明：

立調換筆據。馬安宝全弟五寶、阿都願將業地一方坐落峭岐鎮七保宜字叁百九十五号後開四址弓口，與若望堂業地坐落同鎮保字号後開弓口，彼此調換，**不貼不找**。其中並無上下阻碍情

³² 除了文中提及 4 件互換契之外，其他 10 件的典藏號和立契時間是：BG8200004-001（同治 9 年 4 月）、BG8300142-000（民國 19 年 1 月）、BG8600090-000（民國 23 年 9 月）、BG8700019-000（咸豐 7 年 10 月）、BG8700024-000（咸豐 7 年 10 月）、BG8700539-000（光緒 8 年正月）、BG8700591-001（光緒 20 年 6 月）、BG8700900-000（宣統元年 4 月）、BG8700902-000（宣統元年 4 月）、BG8700904-000（宣統元年 4 月）。

節。自調換之後，永將調換基地管業，不能退換。
(BG8700789-000)

當互換土地價值不相等，則一方以金錢補貼另一方，如「咸豐 7 年 10 月江陰縣金富春立互換絕契」，寫：「公堂貼出四千文，係身收領，自換之後，永無找贖」(BG8700024-000)，又如「民國 6 年陰曆 9 月江陰縣黃孝宗立永遠互換基地桑田文契」，寫有：「酌貼互換洋貳拾元正」(BG8701210-000)。

在 1865 年（同治 4 年）之後要求賣給天主堂的地契書寫「天主堂名下公產」字樣，但發現有寫神父名，如「同治 5 年 11 月江陰縣吳榮三立賣屋杜絕文契」，寫：「賣杜絕到葉神父名下」(BG8700108-000)；及「民國 23 年句容縣謝萬鍾立杜斷賣民田字據」，寫：「賣與李神父先生名下」(BG7500050-000)。寫到天主堂或神父等文字，多半會另起一行且比其他行抬高一個字以示尊重，若以官契紙書寫則另起一行，但與其他行文字等高。南京教區契約文書在 1860 年之前的地契，契文中買主只寫一般人的姓，有可能清政府未開放天主堂購地前，以此變通方式行之；1865 年之後，仍有地契未寫賣與天主堂公產，或是僅寫天主堂名下，亦有寫一般人的姓，即使到了光緒年間，甚至到了民國時期亦如此，如「光緒 24 年 1 月江陰縣陸子培立賣田杜絕文契」，寫「賣到陳公田名下」(BG8700682-000)、「民國 21 年 8 月句容縣陳玉興杜賣房基文契」，寫「賣與李式全名下」(BG7500035-001)，此種現象有待進一步研究。

土地契約依據有無繳納契稅可分為白契（私契、民契）和紅契（官契、赤契），前者指未繳契稅，契紙沒有蓋紅色官印，故名白契；向官府投稅後，契紙蓋有紅色官印，故又稱為紅契，此經政府登記入冊認可的原始文書，其內容與白契一樣。在地權轉移類別中

的地契，扣除手抄本之外，白契占 34%、紅契占 66%，何以有 34% 的地契沒有繳納契稅，未使地權轉移合法化，此有待探究。

（二）獻據

獻據（契）屬於地權轉移之一，由於是天主堂留存的契約文書，除了一般土地買賣契之外，特別之處為與宗教信仰有關的契約文書，故特立獻據項目說明。獻據內多半未載明捐獻者為教友，但願意將華人極為重視的祖遺田產捐獻，這不是一般人能夠做到的，尤其是不動產的買賣金額不是一筆小數目，捨棄豐厚的金錢相當難得，即使身為教友，捐獻土地房屋也是極為難得。獻據共計 33 件，多以「獻據」為契名。以下舉例說明：

1. 年代最早：

年代最早的獻據是「咸豐 2 年 3 月無錫縣李鶴皋、李欽三同子姪景春、克昌、思培、思照、克誠、友梅立獻據」，載明：「自願捐基地壹畝五分」（BG8600012-000）。契文未載明捐獻原因，本獻據內容相當簡單，僅標示捐獻人、基地面積、計開、捐獻時間與捐獻人花押，沒有中人。同樣是出自無錫縣的獻據，但時間晚兩年的「咸豐 4 年 3 月無錫縣許全章、天章、武章、茂昌、王氏立獻契」（BG8600015-000），此契紙內容詳細，與一般絕賣契無異，只是少了價錢。

2. 膝下無嗣百年後獻田地：

如「光緒 27 年 3 月江陰縣趙永根立獻田據」，獻地「一畝二分五厘」，在契紙右邊第一行寫著斗大的「立獻田據」，獻田者向神父請求：

為**因膝下無嗣**，爰將此田獻到天主堂名下作為公產，憑中言明其田任予耕種到老，待至天年之後均歸天主堂過戶辦糧，永為世產。惟言明歷年為予及順海、壽法三人**慎終追遠**。
(BG8700680-000)

從契文得知獻者為天主教徒，因其無子嗣故希望神父為他們慎終追遠。

3. 多年住外不便回歸照管：

如「光緒 29 年 2 月 15 日上元縣韋王氏率子悅順立獻平房及基地文約」，言明：

只因**多年住外，不便回歸照管**。合家商議……將此產片磚、塊瓦、寸土不留，盡獻於本處天主堂名下，永為公產。自獻之後，聽憑堂內翻蓋起造、耕種獲利……獻約存證。
(BG7300089-000)

4. 因圩中重建公所：

公所（chapel）指小（的禮拜）堂，暱稱堂口、會口，是教友聚會的地方，沒有神父駐守，在舉行彌撒時神父才親臨。捐贈土地以建教堂，如「光緒 8 年 7 月初 10 日上元縣李長庚立獻基地字據」，言明：「**因圩中重建公所**，故甘願將祖遺基地叁間……獻于本堂神父大人」(BG7300059-000)。本獻據在契紙的右上方寫著字體較大的「獻據」二字，右下方印有三朵花彩色圖案。

5. 為堂中行路之便：

如「光緒 29 年 10 月無錫縣許德信立自願獻契」，獻「**糧田壹分**」，此因「其田坐落女學堂東牆外，為**因堂中行路之便**，自情愿獻與天主堂名下完納管業」(BG8600063-000)。

6. 附有條件的捐獻：

如「民國 28 年夏曆 11 月無錫縣朱應榴立永遠情送糧田底面文契」，載明：「為因正用，今將祖遺之字號陸號內糧田底面貳分正，願額租米叁斗伍升夏麥雙苗。自願央中永遠**情送**與振鐸堂張處。**時值得價**國幣壹佰叁拾圓正」(BG8600109-000)，契名寫的是「情送」，但又向天主堂拿錢，似乎以低於市價賣給天主堂，真正原因有待進一步探討。

有條件的捐贈不一定與金錢有直接的關係，如「同治 10 年 7 月江陰縣梅朱氏同贅夫梅德昌立獻田房契據」(BG8700168-000)。此為梅朱氏在前夫死於戰亂，獨留她一人，之後招贅，九年後未生子又得重病，願獻地作為天主堂安排其贅夫安老追思之用。從契紙載有「我教司鐸」，得知梅朱氏為教友。

上元縣亦有兩件契紙由同一人所立附有條件的捐獻，此為「同治 7 年 10 月 30 日上元縣王玉舒同長子長華立獻基地憑據」，獻「基地叁間」，言明：「自獻之後聽憑司鐸起造房屋，以後**不得堆放別物，亦不能隨便在公所居住**，獨為公所之用。」(BG7300015-000) 次年 2 月，王玉舒率同三個兒子再立獻堂基，獻「基地貳間」，同樣聲明：「獻於本堂司鐸名下，任憑建造以做公所，獨為教友誦經之所，教友**不得在內居住，亦不能堆放雜物**。」(BG7300017-000) 據此推測一些教友或一般人民常在公所內堆放私物，亦常發生暫時或常期居住在公所之內，因而有此但書。

7. 年代最晚：

年代最晚的獻據是「民國 35 年 11 月鎮江縣程文明立捐贈土地文約」，特別之處是提及于斌總主教，及有律師作證，全文如下：

捐贈文約

立捐贈土地文約人程文明。今將紫金鎮大市口，土地四塊共計式畝玖分七厘八毫，完全捐贈與鎮江天主堂名下，永遠執業，聽憑于斌總主教專為辦理慈善之用。為欲有憑，立此捐贈土地文約存照。

計開

土地新號 333 計玖分三厘四毫、334 計叁分陸厘四毫、326 計壹分式分六厘一毫、328 計四分一厘九毫

民國叁拾五年十一月日捐贈土地文契人程文明蓋印

憑証人程志軒蓋印

証明律師徐立人蓋印

(BG7900091-000)

四、南京教區契約文書各類別（二）

（一）證照單據

賣主在土地買賣契約簽訂後，買主向政府繳納契稅，由政府頒發土地證照，³³各時期有不同的名稱，如契尾、新契、驗契、印單、執照、土地所有權狀等；另有政府給與的地價稅繳款書、產權登記繳款收據等單據，至於民間產生的單據有因官方頒發的土地證照遺失等而另立證明，以向官府證明產權，如付紙、付票、付支等；另有土地買賣契約之外另立收款憑據，如票、字據、筆據、收字約等。證照單據占南京教區契約文書 37%，是藏品中最大宗的一類。茲以

³³ 有關清與民國時期各省不同的土地證照，參見張德義、郝毅生主編，《中國歷代土地契證》（保定：河北大學出版社，2009年2月第1版）。

收藏較多的項目說明如下：

1. 契尾：

在清朝時期，土地買賣成交後買主向官府繳納契稅，由官府頒發給業戶的稅契憑證，附黏在地契末尾，故稱之為契尾；此又稱為契稅單，由政府收取定額契稅，契尾具有法定憑證與制約的作用。買主繳納契稅後官府在白契上蓋有紅印而成為紅契。早在順治 4 年（1647）即增用契尾，每畝納銀三分；康熙 43 年（1704）由各省宣布政使司統一格式且編號印刷，授權於州縣複印後填用，一式二份，一份給買主，一份存州縣備核查；至乾隆 14 年（1749）更改契尾格式，廢除一式二份，分大尾為前後兩個半幅，業戶看過契尾填寫的資料之後，當面騎字裁開，前幅給業戶收執，後幅同季冊彙送布政司查核。契尾註明：買賣雙方姓名、土地面積、坐落、價銀、稅銀、契載（如絕賣）、布字號、縣名、頒發時間等。契尾尺寸不一致，但皆為長條形，長寬增減不多，以江陰縣為例，同樣是光緒時期，在光緒 18 年 3 月頒發的契尾為 19.5×60.5 公分（BG8700475-002），光緒 31 年頒發的契尾為 20.3×56.1 公分（BG8700781-002）。

清政府對於未稅契者處以重刑如下：

凡典買田宅，不稅契者，笞五十；仍追契內田宅價錢一半入官，不過割者，一畝至五畝，笞四十，每五畝加一等，罪止杖一百。其不過割之田入官。

若將已典賣與人田宅，朦朧重復典賣者，以所得重賣之價錢，計贓，准竊盜論，免刺，追價還後典買之主。田宅從原典買主為業。³⁴

³⁴ 《大清律例》，卷九，戶律·田宅·典買田宅，收入故宮博物院編，《大清律例》，

然而民間未稅契者仍多，於是乾隆下令：

民間田房稅契不粘連司印契尾者，立限一年，令業戶首明補稅以杜侵隱而稽假冒……夫隱匿漏稅若在民間，自應查明令其補交……此次立法已後，如再有止鈐契紙不連用契尾者，各督府即行查參治罪。³⁵

但未能嚇阻未稅契者。南京教區天主堂有一些未繳契稅的白契，是否契尾遺失則不得而知。

在清朝時期，南京教區天主堂購地會同時或之後，可能是一年半載，或更久之後才去繳納契稅。立絕賣契後確定地權轉移至天主堂，隨即向官府繳納契稅而有契尾的例子甚多，如溧水縣天主堂於光緒 22 年 10 月陳桂芳立杜賣荒基文契（BG7600017-001）後隨即繳納契稅，得有契尾：「光緒 22 年 10 月江南江甯等處承宣布政使司頒發契尾：溧水縣天主堂所有名下地產」（BG7600017-002）。

天主堂也會在地權轉移後延遲數十年才繳納契稅，如「道光 6 年 12 月無錫縣許士興立賣田文書」（BG8600002-000），得有契尾的時間是光緒 19 年 3 月（BG8600004-000），延遲了 67 年，探其原因可從地契查知：

言明三年六熟聽脩原價回贖，如無原價任從天主堂收租，辦糧執業田上稅糧隨戶辦納……計開制錢柒折、回贖柒貳串、錢串隨時、糧單乙昏，佃自種。（BG8600002-000）

此契為活賣契，言明三年後若無回贖即屬天主堂所有，但是賣主仍繼續在原土地上耕種，且未再立絕賣契，天主堂遲遲未向官府辦理稅契，過了 67 年之後才完成地權轉移之合法化，應是地權已確屬

故宮珍本叢刊第 331 冊，頁 157。

³⁵ 清高宗敕撰，《清朝文獻通考》（台北：新興書局，1958 年 10 月初版），第一冊，卷三一，征權六·雜征斂，頁考 5140-5141。

天主堂所有。天主堂亦有將多筆不同時期所購土地一併辦理稅契，如江陰縣五雲橋天主堂在光緒 13 年同時繳納 12 筆契稅得有 12 張契尾，其中 10 筆距買賣土地的時間為 23 年，1 筆為 18 年，另 1 筆未及 1 年。³⁶

自乾隆 14 年起改契尾格式，此格式迄於清末，民國之後不再使用冗長的契尾，改用印單，不再附黏在地契之後，自此契尾走入歷史。南京教區保存的契尾，年代最早是同治 5 年 6 月，共計 7 張，³⁷都是丹陽縣天主堂所擁有；光緒時期的契尾占多數，時間最晚的是宣統時期（BG7700008-002），為高淳縣天主堂所有。由於南京教區契約文書沒有乾隆 14 年之前的契尾，所以留存的契尾格式均相同。

2. 新契：

民國 3 年 1 月 11 日，新政府公布「驗契條例」，規定舊契在半年內呈驗舊契，無論賣契或典契，每張均應繳納查驗費一圓、註冊費一角；³⁸同日公布「稅契條例」，規定貼用特別印花繳納契稅，³⁹經

³⁶ 12 張契尾的典藏號及其土地買賣的時間是：BG8700060-002／同治 3 年 5 月、BG8700062-002／同治 3 年 5 月、BG8700064-002／同治 3 年 5 月、BG8700066-002／同治 3 年 5 月、BG8700068-002／同治 3 年 5 月、BG8700070-002／同治 3 年 5 月、BG8700072-002／同治 3 年 5 月、BG8700074-002／同治 3 年 8 月、BG8700076-002／同治 3 年 9 月、BG8700082-002／同治 3 年 9 月、BG8700151-002／同治 8 年 9 月、BG8700397-002／光緒 12 年 12 月。

³⁷ 以下 7 張契尾皆於同治 5 年 6 月頒發：BG8100080-003、BG8100081-003、BG8100094-003、BG8100098-003、BG8100113-000、BG8100128-002、BG8100136-003，這 7 筆土地買賣皆在同治 4 年（未標示月份）。

³⁸ 《政府公報》，命令，中華民國三年一月十一日，教令第四十七號，「驗契條例」，頁 175-177，參見國家圖書館網站：政府公報資訊網→總統府公報→政府公報→民國 03 年→604(3.01.12)→制定「驗契條例」
http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D1400005&jid=00227485&type=g&vol=03011200&page=%E9%A0%81175-177(2016.3.20 擷取)

登記確認之後，政府核發「新契紙」；民國 4 年 1 月 14 日公布「補訂稅契條例施行細則」第十二條指出逾期未稅之契，訴訟時無法律效力。⁴⁰以江陰縣為例，新契浮貼在地契右端，在黏貼處蓋上紅印；丹陽縣則浮貼在地契上，蓋上「雜稅處」紅印；也有一些新契並未浮貼在地契上，而是在地契上蓋紅色或藍色的驗訖印以資證明，如溧水縣、宜興縣、陽湖縣、無錫縣等。⁴¹

南京教區各天主堂若辦理新契，多在民國 3 年辦理，在其他年份辦理的僅有 1 件，為「民國 6 年 4 月 12 日溧水縣甘正興、薛晉卿、章順臣、范⁴²立議合字」（BG7600079-000），天主堂在立契後隨即辦理稅契，兩個月後拿到新契（BG7600080-000）。

丹陽縣天主堂辦理新契最多，共計有 70 件新契，其中 9 件兼有契尾，餘者皆為第一次繳納契稅。以絕賣契時間最早的咸豐元年「咸豐元年正月丹陽縣張奕園立補遺失據」（BG8100027-001）來看，到民國 3 年得有新契「民國 3 年 4 月江蘇省國稅廳籌備處頒發新契：丹陽縣天主堂所有原張奕園名下地產」（BG8100027-002），其延遲

³⁹ 《政府公報》，命令，中華民國三年一月十一日，教令第四十八號，「稅契條例」，頁 177-179，參見國家圖書館網站：政府公報資訊網→總統府公報→政府公報→民國 03 年 →604(3.01.12) → 制 定 「 稅 契 條 例 」 ；
http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D1400006&jid=00227485&type=g&vol=03011200&page=%E9%A0%81177-179 (2016.3.20 擷取)。

⁴⁰ 商務印書館編譯所編輯，《中華民國法令大全》（北京：中國圖書館學會高校分會委託中獻拓方電子製印公司複印，2009 年），上冊，第六類財政，「補訂稅契條例施行細則四年一月十四財部飭第九十四號」，頁 193。

⁴¹ 以「同治 12 年 4 月宜興縣鈕榮昌、六大立杜絕賣田文契」（BG8400009-001）為例，在地契上蓋紅色驗訖印，內容為：此契於民國三年四月

日驗明填給 宜 字

第一万五千二百四十六號新契為

憑宜興驗契

（沒有底線之文字為紅色印文字，有底線之文字為填上去之黑色文字）。

⁴² 契紙只寫「范」姓一字，未寫名字。

63 年才完成地權轉移合法化。其他如陽湖縣、宜興縣、無錫縣、溧水縣、金匱縣亦多完成登記，其中兼有契尾者不多，表示在清代時期繳納契稅者少。

江陰縣留存的契紙最多，其中新契不多，僅有 11 件⁴³，與之相關的地契係在光緒年間至民國 2 年訂立，立契之後短則 1 年長則 20 多年完成繳納契稅，這些地契均無契尾。若無新契不能以此斷定未辦理呈驗舊契，因發現絕賣契仍是白契的情況下，紅印卻蓋在證明由單遺失的「立付紙」上，如「光緒元年 11 月江陰縣姚時和同弟阿根立付紙」(BG8700210-000)，蓋有民國三年驗訖印，⁴⁴繳納契稅卻沒有拿到新契紙的原因尚待探究。

新契紙的尺寸通常約為 22 x 31 公分左右，主要標示有：所有者；不動產要項：地目、位置、面積；取得原因：金額、年月；四至界限（東、南、西、北）；原有者；居間者；稅銀；呈驗憑證（填寫：賣契、絕賣契、抵押契等）、繳納年月、區分種類（填寫：甲種、乙種、丙種等）、驗明登註冊籍號次、（頒發）年月等。

新政府於民國元年 10 月 21 日頒布「印花稅法」，第四條規定契約簿據可用為憑證者均應貼用印花；⁴⁵於次年印製印花稅票始正式

⁴³ 江陰縣 11 件新契典藏號和頒發時間為：BG8700197-002（民國 3 年 11 月）、BG8700359-002（民國 3 年 11 月）、BG8700766-002（民國 3 年 11 月）、BG8700992-002（民國 3 年 3 月）、BG8701002-002（民國 3 年 3 月）、BG8701004-002（民國 3 年 3 月）、BG8701108-002（民國 6 年 6 月）、BG8701148-002（民國 3 年 3 月）、BG8701160-000（民國 3 年 4 月）、BG8701169-000（民國 3 年 6 月）、BG8701175-000（民國 3 年 4 月）。

⁴⁴ 驗訖章為長條形，內容為：民國三年驗契案內呈報今業的戶□□□
完糧戶名□□□

空白處並未填上戶名。

⁴⁵ 《政府公報》，法律，十月二十一日第一百七十四號，「印花稅法」，參見國家圖書館網站：政府公報資訊網→總統府公報→政府公報→01102200，頁 223-226：http://gaz.ncl.edu.tw/browse.jsp?jid=00227485&year=001_f&vol=01102200_image (2016.3.20 擷取)。

實行。到了民國 4 年 1 月 5 日批准「財政部呈請契約簿據不貼印花，應請作為無效。」⁴⁶

在南京教區契約文書中辦理新契但未貼印花稅票者不少；若貼上印花稅票，較多是貼在地契上，如江陰縣和丹陽縣，以「宣統 2 年 11 月江陰縣趙采林同弟采龍、杏林立賣杜絕地基文契」為例，賣價為「紋銀貳拾肆兩」（BG8700992-001），於民國 3 年 3 月呈驗得有新契（BG8700992-002），將一張價錢貳分的印花稅票貼在地契上。少數會將印花稅票貼在新契上，如前述溧水縣天主堂於民國 6 年 6 月拿到的新契（BG7600080-000），其上貼有每張價錢壹分共計 6 張印花稅票，其賣價為洋 150 元，溧水縣共計 19 張新契之中僅此張將印花稅票貼在新契上，餘則貼在地契上，這也是南京教區各天主堂少數將印花稅票貼在新契紙上的例子。

看到的印花稅票每張是價錢壹分或貳分，印花稅票張數最多的是「光緒 18 年 9 月溧水縣王道三同子昌德、昌載立杜賣住房與空地契」（BG7600004-001），賣主出賣房屋 41 間，賣價為英洋 900 元，稅銀為 27 兩，貼有印花稅票 10 張，每張價錢壹分。不少辦理新契但未貼上印花稅票，或許是法令剛頒布而未能立即實行。

3. 驗契：

民國 17 年 7 月 3 日，政府公布契稅改為地方稅，⁴⁷各省進行呈

⁴⁶ 商務印書館編譯所編輯，《中華民國法令大全》，上冊，第六類財政，附於「印花稅法」條文末，頁 3。

⁴⁷ 《國民政府公報》，第七十二期，法規，中華民國十七年七月三日，「特別市組織法」，參見國家圖書館網站：政府公報資訊網→總統府公報→國民政府公報→72(一)(17.07.00)→3 制定「特別市組織法」，第三十一條，頁 10：
http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D2800134&jid=79001163&type=g&vol=17070001&page=%E9%A0%814-12 (2016.3.20 擷取)；
→4 制定「市組織法」，第三十四條，頁 18：

驗後核發「驗契紙」，驗契紙各省格式不一。至此，若於清政府時期未繳納契稅也就是沒有契尾，至民國 3 年也未呈驗而沒有新契者，於此時大多會去辦理驗契，使得地權轉移合法化，白契成為紅契。南京教區各縣辦理驗契仍以丹陽縣最多，其未辦理契尾又沒有新契者，於此時完成驗契的登記，如「宣統 3 年 8 月丹陽縣花學成立隨手杜賣民田文契」(BG8100362-001)，完成驗契得有「民國 17 年 8 月江蘇財政廳頒發驗契：丹陽縣天主堂所有原花學成名下地產」(BG8100362-003)。丹陽縣天主堂共計 71 張驗契，其辦理時間皆在民國 17 年 8 月。由於丹陽縣天主堂沒有民國 17 年之後的土地買賣契，故至此全部完成地權轉移合法化。

丹陽縣之外，以江陰縣來看其有多筆土地買賣後既無契尾、新契，亦未於民國 17 年及之後辦理驗契，其他諸縣亦有此情況，由於無法證實契稅單係遺失或收藏於別處，或確實未曾辦理過，目前無法下定論。

驗契大多會浮貼在地契上，在驗契與地契浮貼處蓋上紅印。如同辦理新契一樣，有的業戶並未拿到一張驗契紙，而是如「光緒 23 年 11 月江陰縣曹紹全立付紙」(BG8700672-000)，在立付紙上蓋紅色驗訖印⁴⁸以資證明。

驗契紙主要標示的項目與新契紙差異不大，但紙張尺寸不同，驗契紙通常約為 15 x 31 公分。由於實行加徵印花稅已十餘年，此時辦理驗契多半會貼上印花稅票，通常就直接貼在驗契上，或貼在與地契的浮貼處，也有的貼在地契空白處。發現有數張地契其上浮

http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D2800135&jid=79001163&type=g&vol=17070001&page=%E9%A0%8112-19 (2016.3.20 擷取)。

⁴⁸ 驗訖印內容為：民國十七年驗契案內呈報江陰縣驗訖今業的戶□□□
 驗契處 完糧戶名□□□

貼三張契稅單，為契尾、新契和驗契，此如「宣統 2 年 8 月丹陽縣胡金積立杜絕賣民田文契、契尾、新契、驗契」(BG8100360-000P)，在地契和驗契上分別貼上兩張價錢壹分的印花稅票，地契上的印花稅票係民國 3 年辦理新契時貼上去的。另有在地契右端黏貼新契，驗契再黏貼於新契的右端，如「光緒 31 年 11 月鎮江縣卜春錦同子卜茂材立杜賣山地文契、新契、驗契」(BG7900012-000P)。⁴⁹

4. 其他：

除契尾、新契、驗契等土地證照，其他與土地相關的憑證名稱繁複，如前述年代最早的「清田細號由單」(BG8700033-000)，又有名為「同治□年分應完熟田錢文易知由單」⁵⁰、土地管業執照如「民國 26 年當塗縣政府縣長孫克寬頒發業戶彭蘇氏土地管業執照」(BG8800004-000)、土地所有權狀如「民國 36 年 2 月江蘇省武進縣縣政府地籍整理辦事處頒發土地所有權狀&附圖：武字第 13882 號」(BG8300154-000P)；其他如：田糧細號由單、便民易知由單、清糧執業田號單、清丈田糧給業細號執照聯單、認山單照，認業田單、分平推收知照、執業田券、執照、土地執照、財政部執照、推糧執照、區條、區數、諭單、印收、推收證、冬漕執照、永租照等，皆為政府所頒發之土地證照。由政府給與地產相關之單據，如地價稅繳款書、上（下）忙版串、產權登記繳款收據、收條等。

民間產生的單據，如立付紙、立付票、立筆據等等。以下三例均出自江陰縣，一是「光緒 8 年 12 月江陰縣蘇復卿立付紙」

⁴⁹ 鎮江縣只有 2 張驗契，另一張也是同樣的貼法，其全圖檔為：「同治 8 年 4 月鎮江縣卜春景立杜賣山地文契、新契、驗契」(BG7900010-000P)。

⁵⁰ 丹陽縣有 6 張此種憑證，典藏號與頒發時間是：BG8100158-000（同治 6 年）、BG8100159-000（同治 6 年）、BG8100160-000（同治 7 年）、BG8100168-000（同治 8 年）、BG8100169-000（同治 8 年）、BG8100171-000（同治 9 年）、

(BG8700360-000)，此為賣主立絕賣契「光緒 8 年 12 月江陰縣蘇復卿立絕賣基地文契」(BG8700359-001)同時又立付紙，全文如下：

立付紙。蘇復卿今付到 天主堂名下，問字七百七十壹號、丈基五分正。因由單合號，另付紙為憑，永遠存照。

光緒捌年十二月日立付紙蘇復卿花押

見 付蘇根壽十

徐大千花押

張錦昌花押

親筆花押 (BG8700360-000)

付帀為照

由於賣主無法移交由單故另立付紙證明。二是由單遺失故另立付紙證明，如「光緒 6 年 7 月江陰縣徐禮興立付票」，寫：「緣因由單遺失，另付立票為憑」(BG8700333-000)。三是由單號數與新訂契約所載不符，須另立付紙證明，如「宣統 2 年 3 月江陰縣姚培榮立筆據」，寫：

立筆據。姚培榮因前年冬季立有絕賣正據，原宕田玖畝，土名成龍田，由單附契緣中間，疑其由單號數不符，姚培榮自言其單的確是實，決無訛錯。今自願再立筆據到天主堂名下…… (BG8700934-000)

這類憑證會書寫：契名、坐落、買主、立付紙時間，立付紙人、中人、代筆的名字與畫押，在民國 3 年或 17 年辦理稅契後，政府會在這種契紙蓋上紅色驗訖印。民間產生的土地單據尚有其他名稱，如推單、收票、收字、收帖、足備收付、收付文約等。

（二）租借

分為租、借二大部份，「租」指天主堂將房屋出租，或出租土地給農民耕種，也有出租空地以建屋居住，或出租菜地以播種時蔬，為與土地房屋有關的租約、佃約等。「借」指向天主堂／人借錢／米所立的借據、憑票、字據等。「租借」類別占南京教區契約文書 6%。

租借約以南京天主堂最多，且都是民國時期的租契，占全部租借約 60%。南京天主堂的租借約以租屋約為多，此與清朝時期罕見天主堂出租房屋而成為強烈對比。租屋約如「民國 17 年正月初 1 日南京市劉春桂立租約」，全文如下：

租約

立租約人劉春桂。今租到天主堂平房壹間，天井公用，大門公走掃房拾漏主工客食，言明當交押租大洋貳元，每月行租大洋壹元正。按月交付，不得延誤。恐後無憑，立此存照。

中華民國十七年正月初一日

立租約人劉春桂十

憑中人李先□十

張炳興十（BG7100239-000）

本契紙右上方寫有斗大的「租約」二字，其下貼有一張價錢壹分的印花稅票，再其下蓋有中國傳統建築物彩色圖案之印章。南京天主堂在民國 21 年 9 月 1 日同時與 18 人訂立租屋約（BG7100256-000~BG7100273-000），在民國 32 年 11 月 1 日更是同時與 43 人訂立租屋約（BG7100334-000~BG7100376-000）⁵¹。

⁵¹ 43 人租屋地點包含螺絲轉彎 13、15、17、21、23、25、27、40 號門牌；石鼓路 85、85 之 1、85 之 2、85 之 4、85 之 6、85 之 7、8 之 2、91、93 之 1、9 之 2、98 號；三條巷 103 之 1、113 之 1、117、119 號；烏衣巷 56 號；漢中路 164 號，其中

南京天主堂出租菜地，如「民國 33 年 1 月 1 日南京市劉嚴氏、張立揚立承租菜地契約」，載明：

今租到天主堂所有坐落鐵管巷地方，**菜地**壹畝，為**播種菜蔬**之用。當時言定全年租金為小麥壹石壹升，規定在舊曆五月間，壹次付足（若以小麥折合市價交付亦可）。本菜地祇限承租人租用，不得分租、轉租或移讓與他人。並不得在菜地上搭蓋草棚，至於現有之草棚，如有損壞，不得復修。（BG7100380-000）

或是出租空地給予承租人搭建草房居住，如「民國 33 年 1 月 1 日南京市陳光有立承租空地契約」，載明：

租到天主堂所有坐落城北馬台街九號，**空地**壹段，在地面上**搭蓋草房**肆小間，為臨時居住之用，言定壹年為期。滿期之後，由承租人自行拆卸……地租全年為國幣貳佰肆拾元整……由承租人一次付清……（BG7100381-000）

民國時期國民大會籌備委員會將於 37 年 3 月 29 日至 5 月 1 日召開會議，籌備委員會向南京天主堂租借空地搭建臨時房屋及停車場，本租借約「民國 37 年南京天主堂與國民大會籌備委員會立借用空地合約」，使用有紅色線之信紙直式書寫，契文如下：

借地合約

立借用空地合約人南京天主堂、國民大會籌備委員會（以下簡稱甲乙方），今以雙方同意訂定借用空地，條件如左：

- 一、乙方為本年（三十七年）三月二十九日召開之國民代表大會之需要，借用甲方所有臨近國民大會堂右側空地全部，以為搭建臨時房屋及供停車用途。
- 二：上開空地借用期限規定四個月，即自民國三十七年二月一

同一號的房屋會出租給兩個人或更多人，每人承租半個房間，或一至三個房間。

日起至三十七年五月底止，每月由乙方補償甲方損失費國幣肆千萬元，於立約時將四個月補償費計國幣壹億陸千萬元正壹次付清。

（中略）

七：本合約一式二份，由甲乙方各執一份，又副本二份由乙方分送有關機關備查。

簽訂合約人甲方：南京天主堂代表人龔士榮蓋印

乙方：國民大會籌備委員會代表人張淵蓋印

監訂人程太玄蓋印

中華民國三十七年月日（BG7100639-000-A001-A003）

民眾除向天主堂租借土地田房之外，亦有向天主堂借錢與米，其中以借錢居多，如「民國 19 年 12 月 28 日南京市陸文海立借約」，全文如下：

借約

立借約人陸文海。今憑中借到倪總鐸名下大洋壹佰元正。當日言明歸民國二十年如數抽還，不得拖欠延宕無得異說。恐口無憑，立此借據存証。

中華民國拾玖年十二月二十八日立借約人陸文海十

憑中陸德茂十

（BG7100138-000）

也有借稻約，如「民國 26 年 3 月 28 日句容縣戴阿祿立借稻約」，全文如下：

立借約人戴阿祿。今借到天主堂名下稻貳佰（佰）壹拾斤，當日憑中言明，期至稻上時歸償貳佰（佰）伍拾貳斤，不得拖欠。恐後無憑，立此借稻約存照。

民國念六年三月廿八日立借稻約人戴阿祿十
包還中 姚裕才十
代筆 徐德□花押 (BG7500068-000)

(三) 公文書信

「公文書信」類別占南京教區契約文書 11%，分為公文書、私文書二大部份，公文書如曉諭、請丈通知書、訴訟書狀、查驗土地權利書狀聲請書等；私文書如自願書、信件、地圖、便條紙、遺囑、會商記錄等。公文書以清政府於同治 5 年 10 月 11 日頒發曉諭給上元縣江甯本處天主堂為例，這張曉諭與土地買賣有關，告示已賣給江甯本處天主堂的各賣主：

……東半則由地方官價買，西半則由天主堂價買，均憑地方官弓量確實，立定界石。歸本處天主堂永遠執業以便建造天主堂。所有各姓賣契已由上元縣照例稅契蓋印……出示曉諭，所有前項地基歸江甯本處執業以為興造之用。(BG7300009-000)

謂土地已確定合法轉移至天主堂，可以建造房屋。以契紙長度而言，本張曉諭為南京教區契約文書最長的一張契紙，其長為 128.6 公分、寬為 56.6 公分。

南京教區契約文書亦有表現在教友與教會互動但與土地買賣無關，故在研究宗教方面的價值是一般契約文書所欠缺的，也使得學者在研究江南社會、經濟等領域，增加了宗教因素而能更客觀地還原歷史真相。來自鎮江縣的一張自願書「民國 26 年 5 月 28 日鎮江縣花王氏立自願書」，寫著：「夫病故，子女甚多無力撫養，今愿將長子八斤、次子發財，請洛神父介紹至上海土山灣育嬰堂寄養」(BG7900069-000)，此看到寡婦花王氏信任堂區神父與教會辦的慈善機構，由神父帶領兩個小孩從鎮江前往上海交給育嬰堂撫養，此

育嬰堂除了撫養小孩，也訓練他們學習技藝以便日後能過著獨立生活。

神職人員本著勸人為善的理念，大事化小，小事化無，此可由「光緒 6 年正月江陰縣徐傳大、徐增三等具甘結狀」（BG8700326-000）得知，徐氏家族因具甘結狀而不送官府究辦，狀內載明徐氏家族曾有阻禁奉教、蹂躪教堂、毆傷教民、燬壞供像等各種行為，之後皆悔悞而保證不再與天主堂節外生枝，否則送官究辦。經由徐氏族長徐傳大出面道歉和解，保證族人不再生事，獲得神父的原諒不送官府究辦，免去一場訴訟官司。

前述教友捐獻土地房屋給天主堂，另有二名教友先賣地房給天主堂，然後將賣價全數捐給天主堂。一是「同治 12 年 8 月句容縣張萬九立杜賣基（地）文契」（BG7500002-000），賣價為「價錢拾貳仟文」，杜賣契寫著「今因正用」，應是依照一般契文習慣用語書寫，似乎不能解讀為賣主急需用錢而賣地，因為張萬九同時立獻約「同治 12 年 8 月句容縣張萬九立獻基地價錢文約」，將所賣土地的價錢全數捐出，載明：「憑中自願出獻與天主堂本堂衛神父名下。基地價錢拾貳仟文。」（BG7500003-000）二是「光緒 19 年 2 月無錫縣范雲亭、旭山、范良墀、文炳等立絕賣房屋基地文契」，載明：「議得時價洋叁拾圓正。契下收足，自絕賣之後任憑拆卸改造」（BG8600051-000），契文未寫出賣土地的原因，同樣應是不急迫缺錢，因為同時立「光緒 19 年 2 月無錫縣范雲亭、旭山、良墀、文炳等立捐獻據」，載明：「立獻據。范雲亭、良墀、旭山、文炳等今將契賣騰字號壇街口後房屋基地，價洋叁拾圓正，情愿捐獻與堂中，任憑公用」（BG8600052-000）。以上二例為捐獻者不直接將杜賣契寫為立獻據，以迂迴方式捐獻必有其特別涵意。

也有教友定期捐獻稻米，如「光緒 5 年 3 月上元縣李貴成、李

貴雄、李長湧、李貴明、李貴慶、王家龍、李長庚、李貴壽、陸李氏、李貴順、孫寶連立許獻字據」，載明：

……各家按種捐獻所得，秋收稻谷每斗升種捐出壹斗正，捐共稻谷若干，咸歸本堂神父案下變賣備冊，……光緒五年三月日李貴成（畫十）計水種兩石另八升……孫寶連（畫十）計水種壹石五斗，共計水種拾柒石叁斗正，又壹石五斗。」
(BG7300042-000)

這是較為特別的獻據。

「註記」為在契紙上附加的文字說明，小張「便條紙」浮貼在契紙上，大張「便條紙」則另附不浮貼，皆是補充說明契文內容。註記如「同治 3 年 10 月江陰縣金福海、銀海、壹秀立筆據撥付」，寫：「此紙係三保村黃玉連，該當收回」(BG8700084-000) 又如宜興縣北門天主堂於民國 3 年 6 月辦理稅契，政府不收新契紙錢，獲頒新契「民國 3 年 6 月江蘇省國稅廳籌備處頒發新契：宜興縣天主堂所有原朱耀卿名下地產」上之註記得知：「此係外人產業，遵照定章免收紙價，得示優待而敦睦誼」(BG8400058-000) 而浮貼在地契「光緒 33 年 5 月宜興縣朱耀卿立杜賣絕契」(BG8400057-001) 上的便條紙「宜興縣便條紙」亦寫：「此紙係洋人產業，仍照上章免收紙價」(BG8400057-003)。

另附的便條紙如「江陰縣便條紙」，寫：「內塘石堰天主堂田產，由單壹帑業戶孫丁相，因立契時賣主找尋不到，賣時立有付帑為憑，故由單交到後暫存為要」(BG8700117-000)，賣主後來找到由單：「同治 6 年江陰縣正堂頒發孫丁相清田細號由單：江糧字第 4158 號」，天主堂在由單上註記：「注意 買時賣主找尋不到，賣時立有付帑，故此單暫存」(BG8700118-000)，然而在「南京教區契約文書」中遍尋不到該張立付紙，故此張便條紙之訊息彌足珍貴。

（四）契約包紙

契約包紙約占南京教區契約文書 20%，故單獨成一類。「契約包紙」是天主堂為存放契約文書而特製的信封，大致上是將同一筆土地買賣相關的資料放入。特製信封以印製為多，尺寸大多是長寬約 19.5×18 公分，信封上印製格線與文字如下：（頂端橫書）N^{us}.....

PERTINENS AD CHRISTANITATEM.....（其下直書）所有者（天主堂）、地目（田地房）、位置（縣）、面積（畝分厘毫絲）、金額（）、年月（年月）、原有者（）、新契紙字第號）；憑證（絕契紙、活契紙、〔劈方代〕單紙、獻據紙、老契紙）；注意（）等項目，空白處即由填寫人填入。亦有少數特製信封大小如印製信封，但沒有印製文字，於是自畫格線並書寫上列印製的文字。每個契約包紙通常裝入一至數張契紙，也有內無一物的狀況。

特別的是宣城縣的文書全部都是契約包紙，其上沒有印製文字，也沒有畫格線，簡單書寫：土地位置、面積、契約種類（杜賣契、換契等等）、金額、原有者、立契時間等資料，包紙的尺寸大小不一，較多的是 29.5 × 24.7 公分，這批契約包紙共計 131 件，但是裡面全部空無一物。

由於地契內文只寫「賣與（本處）天主堂名下」，未標示縣名，寫出天主堂名稱的極少，在契尾、新契和驗契等憑證也僅寫天主堂三個字，未載明哪個天主堂，雖會標示縣名，但範圍太大，因此從契約包紙知道是哪一個天主堂的地契，能縮小土地位置的範圍，除非再詳細對照查核契文內寫的土地四至位置，否則難以得知是賣給哪一個天主堂。有一些契紙沒有放入契約包紙內，也會有同樣的困擾。

契約包紙對於研究者的幫助莫過於每個契約包紙將同一筆土地買賣相關資料放在一起，例如其內裝有地契、由單、契尾、新契和

驗契，得知同一筆土地的相關資訊。試舉三例說明如下：其一，宜興縣鈕家村天主堂有一件地契為「同治 12 年 4 月宜興縣鈕榮昌、六大立杜絕賣田文契」(BG8400009-001)，賣主將兩張同治 5 年宜興縣頒發的執業田單 (BG84000011-000、BG8400012-000) 一併轉移，天主堂於光緒 18 年投稅得有契尾 (BG8400009-002)；至民國 3 年和 17 年分別呈驗而有新契 (BG8400010-000) 和驗契 (BG8400009-003)；另有浮貼在地契上的一小張便條紙，寫「奉憲諭契內須寫本處天主堂公產，契尾亦然，祈照加」(BG8400009-004)，7 張契紙全部放入契約包紙「宜興縣鈕家村天主堂所有原鈕榮大等名下地產契約包紙」(BG8400008-000) 內。此可了解天主堂對於土地購買的歷程，其依照政府的規定於不同時期繳納契稅，完成土地轉移合法化。便條紙文字反映清政府於同治 4 年「柏爾德密協定」的要求，天主堂於光緒 18 年至官府登記時，被發現未在絕賣契書寫「本處天主堂公產」，於是官員另以便條紙書寫浮貼其上，但未要求另立新的地契。

其二，南京教區契約文書的地契以絕賣契居多，賣主出賣土地之後是否繼續在原田地耕種，推斷應如此，但是另立承種據者不多，也有可能當年未將承種據一起帶來台灣。江陰縣的地契多但承種據少，有一件俞丕顯同子達保、聖保於宣統 3 年 9 月立賣永遠杜絕禾田文契 (BG8701143-000)，賣主同時亦與兩個兒子立承種據，言明：「每年租稅折錢拾捌千文正。於冬至後三日一併繳清，決不過期拖欠，倘遇水旱凶荒偏方大例」(BG8701144-000)，此得知賣主杜賣田地後仍繼續在原田地耕種，如此保障賣主一家人日後的生活。

其三，傳統社會的婦女地位低，但仍不乏以婦女之名立契，此多半是寡婦的身份，有因賣地遭族人反對而產生糾紛，如江寧縣膝下無子的寡婦江徐氏賣地產給天主堂，夫家有異議而造成訴訟糾

紛。光緒 32 年 3 月江徐氏立杜據約（BG7400008-000），願將祖遺公產杜賣與天主堂；同年 4 月 15 日立杜賣瓦房併基地文契（BG7400009-001）；同年 5 月初 1 日江徐氏之侄江思忠立具切結（BG7400011-000），表明不再阻撓江徐氏賣地產；到最後江徐氏立具（BG7400017-000）結束族人之間的訴訟，前後包含江徐氏與多名侄子立杜據約、杜賣約、官契、立據秉約、立筆據、立具切結等，共計 13 件契紙⁵²全數裝入契約包紙（BG7400006-000），此能了解整個事件發展的脈絡。

（五）其他

指地權轉移、證照單據、租借、公文書信和契約包紙等類別之外的文物，諸如水電費和電話費、底片、印章、無法辨識的契紙和照片、照片（教堂等）、底片（皆無法沖洗）、紙盒、貝殼（信封扣環）、印章等。本類別占南京教區契約文書 5%。

五、與江蘇土地買賣習俗的比較

南京教區的人民出賣土地房屋給天主堂，就地契的書寫格式與內容，與非賣給天主堂的地契寫法無異。茲以江蘇省鎮江縣「同治 8 年 4 月鎮江縣卜春景立杜賣山地文契」為例，全文如下：

⁵² 除了文中提及的 4 張契紙與 1 個契約包紙外，其餘 9 張契名與典藏號是：光緒 32 年 5 月初 2 日江寧縣江徐氏立杜賣瓦房併基地文契（BG7400007-000）、便條紙（BG7400009-002）、便條紙（BG7400009-003）、光緒 32 年 5 月初 1 日江寧縣江守僕立筆據（BG7400010-000）、江徐氏、江厚山、江守瀛等立具切結（BG7400012-000）、江徐氏立具稟（BG7400013-000）、契據（BG7400014-000）、民國 17 年 6 月**日江寧縣天主堂立條據（BG7400015-000）、天主堂對江徐氏列出之注意事項（BG7400016-000）。

立杜賣山地文契人卜春景。今將祖遺受分域西卜家山，民業山地一坵，東至下坡荒地量陸拾弓，西至談姓隣地量四十五弓，南至山脚量四十九弓三尺，北至永興寺隣地並大路量四十三弓，共折實地拾畝壹分貳厘捌毫，四至分明。今因正用，情願央中說合，立契杜賣與本籍

天主堂名下，作為公產。當日憑中照時估值山地價錢壹佰零伍千文正。即日錢契兩交清白，其地未賣之先並無重覆交易、公私債準、逼勒等情，亦無親族外人有分。倘有爭論，係卜姓一面承擔與買主無涉。既賣之後，聽憑收糧，過戶入冊，當差無阻。上首契據因亂毀失無存，欲後有憑，立此杜賣山地文契，永為存照。

計開敘中乃云拾畝壹分貳厘捌毫，內除通路壹條，長陸拾叁弓，寬捌尺。除路外折實山地積成玖畝捌分四厘捌毫，實出價錢壹佰零伍千文正。又批

同治捌年四月日立杜賣山地文契人卜春景十

重堂弟卜春林十

叔卜長泰十

舅趙明倫春景代押十

憑中徐信昌花押

陸景春花押

陳仁邦花押

陳萬興花押

代筆吳愚堂花押

(BG7900010-001)

同樣出自鎮江縣但非賣給天主堂的地契，時間早了 19 年，是在道光 30 年 5 月，孫杏春立杜絕賣民水山塘田文契，⁵³對照之後可知二者無甚差異，皆依照民間習俗與政府規定的格式與內容書寫。南京教區契約文書能夠提供給學者研究清代末葉至民初，江南地區土地買賣的狀況，藉以探討江南社會與經濟，非局限於宗教層面而已。

民初政府派員至江蘇省調查民事習慣，報告中提及：

查各縣典當不動產，其文契程式，書立正式典契者甚少，大都均用杜頭活尾契，其式開首寫明杜絕末端註明回贖期間各字樣。此種習慣行之已久，其效力與正式典當契約毫無差異，一遇出典人照契取贖，受典人不得拒卻。⁵⁴

前已提及南京教區契約文書載明典契的僅有 9 件，分布在江寧、宜興、揚中和陽湖、江陰五縣。所謂「書立正式典契者甚少」，典給天主堂的亦是如此，但未發現杜頭活尾契的契紙，或許天主堂要求契紙內文書寫明晰，以免日後衍生不必要的糾紛。

調查報告中又提及江蘇省各縣有另立各種鄉例使費契的習慣，謂：

但此間習慣，如正契賣價若干，找契則寫外有鄉例使費，初次加一、二次加一……七次加一抽等情，以備各項使費，總共計錢若干，憑中一概收訖，再照云云。有聲明於正契後者，有另立一契者，實則所得找價買者仍核入正價之內。……緣社會既

⁵³ 參見東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》（東京：東洋文庫，1975 年），四一：江蘇省鎮江縣，道光 30 年 5 月孫杏春立杜絕賣民水山塘田文契，頁 17。

⁵⁴ 前南京國民政府司法行政部編，胡旭晟等點校，《民事習慣調查報告錄》（北京：中國政法大學出版社，2000 年 1 月第 1 版），上冊，頁 177。

有此習慣，非先聲明以杜後累不可也。⁵⁵

楊國楨說明鄉例使費是賣主寫給買主的收據，此為土地買賣過程中需要多種手續使費之故。使費貼有不同的名稱，如：引領費、親房費、除糧費、上業禮、天平、畫字禮等，皆為禮金，可以用辦宴席來代替，使費分別收受，必須分別立據，又指出若契文寫「收票不另立」表示不另立「收正價貼」。⁵⁶在南京教區契約文書可找到「不另立票」之契文，如「同治 9 年 8 月金匱縣趙永仁立永遠實絕賣屋基地文契」，寫「實絕賣與 天主堂執業……銀隨契交，**不另立票照（十）**」（BG8500002-000）；又如「咸豐 9 年 8 月江陰縣周文斌立杜絕賣基地文契」，寫「錢隨契足，**不另立票又照（花押）**」（BG8700032-000），但是未發現正價貼、使費貼、親房費等文書。

江南地區土地買賣的習俗，多半歷經「活賣契」與數次「加找契」才有最後的「杜絕賣契」，雖然清政府規定：

嗣後民間置產業，如係典契，務於契內註明回贖字樣。如係賣契，亦於契內註明絕賣永不回贖字樣。其自乾隆十八年定例以前，典賣契載不明之產，如在三十年以內，契無絕賣字樣者，聽其照例，分別找贖。若在三十年以外，契內雖無絕賣字樣，但未註明回贖者，即以絕產論，概不許找贖。如有混行爭告者，均照不應重律治罪。⁵⁷

不遵守規定者仍多，如岸本美緒所言：「在絕賣契成立以後，還多次要求『找價』，這是很普遍的慣例」，⁵⁸依其研究因找價回贖產生

⁵⁵ 前南京國民政府司法行政部編，《民事習慣調查報告錄》，上冊，頁 181。

⁵⁶ 參見楊國楨，《明清土地契約文書研究（修訂版）》（北京：中國人民大學出版社，2009 年 6 月第 1 版），頁 189-192，其中亦有正價貼全文。

⁵⁷ 《大清律例》，卷九，戶律·田宅·典買田宅，收入故宮博物院編，《大清律例》第 331 冊，頁 158。

⁵⁸ 岸本美緒，〈明清時代的「找價回贖」問題〉，收入楊一凡總主編，《中國法制史

的糾紛多，但在州縣級的審判中，對於賣主重罰的事例少，通常是照顧弱者（賣主），要求買主做出讓步帶有感情性的判決。⁵⁹加找（價）常見三至四次，在上海房地買賣甚而會有六至七次，如「戴心如賣地契（咸豐六年十月至八年十一月）」，歷經賣契→加契→絕契→嘆契→升高起造據→借據→永遠嘆契，前後立 7 契歷時 2 年才最終完成一宗土地買賣。⁶⁰

在南京教區契約文書亦發現一些加找契，但多半是一次加找即成為絕賣，如前述丹陽縣有立二契之習慣，其他縣亦有但不多，如「光緒 23 年 11 月江陰縣沈尚忠立賣糧田文契」，賣價為「英洋壹佰肆拾圓整」（BG8700666-000）；沈尚忠同時立加找契：「光緒 23 年 11 月江陰縣沈尚忠同子士相、次子品福立賣加找杜絕糧田文契」，加找原因為「託今思田價不敷」，加找價為「洋壹佰圓正」，載明：「自此加找杜絕之後再無找贖之說，永為天主堂公產」（BG8700667-000）此找絕契即絕賣給天主堂。江陰縣另有二例為同時立賣契與加找契，整個江陰縣加找契僅有 9 件，其中 5 件沒有立賣契，僅看到加找契一契。⁶¹

考證丙編第四卷》（北京：中國社會科學出版社，2003 年 9 月第 1 版），頁 425。

⁵⁹ 參見岸本美緒，〈明清時代的「找價回贖」問題〉，「三、找價回贖糾紛與審判」，頁 445-455。

⁶⁰ 《清代上海房地契檔案匯編》一書以每一宗房地產交易為一組，共計 84 組，269 份房地產交易契約，其中編號十七即「戴心如賣地契（咸豐六年十月至八年十一月）」，參見上海市檔案館編，《清代上海房地契檔案匯編》（上海：上海古籍出版社，1999 年 9 月第 1 版），頁 64-68。

⁶¹ 江陰縣另有 3 件立賣契同時立加找契，此為：「光緒 18 年 3 月葉芙村立賣沙田文契」（BG8700485-000）&「光緒 18 年 3 月葉芙村立絕賣找絕文契」（BG8700484-001）；光緒 21 年 11 月王濟良立賣糧田文契」（BG8700619-001）&「光緒 21 年 11 月王濟良立加找杜絕糧田文契」（BG8700617-001）；「光緒 23 年 3 月葉仲儒、葉伯申、葉星五立賣糧田文契」（BG8700660-000）&「光緒 23 年 3 月葉仲儒、葉伯申、葉星五立找絕糧田文契」（BG8700661-001）；有 5 件沒有立賣契僅有加找契，其典藏號和立契時間分別是：BG8700047-00（咸豐 9 年 12 月）、BG8700641-000（光緒

南京教區契約文書中加找契以武進縣為多。武進縣早在清初即有此習俗，《中國歷代契約會編考釋》一書收入武進縣劉文龍所立 3 張地契，分別是康熙 60 年賣田租契、雍正 7 年賣田找契、乾隆 14 年賣田再找契。⁶²到民初期政府派員調查的報告指出：

查武邑（武進）不動產轉移習慣，必連立賣、找、杜三契，方無回贖之餘地。或僅立賣、杜二契而省去找契手續者；亦有以賣、杜二字並寫一契者，若僅立賣、找契約，並無杜據，則讓與人對於此項權利均有回贖之權。惟杜契一種，亦有活、絕之分，民間往往在契首書明杜字，而於末尾計開欄（攔）計載若干年以內准其回贖字樣，此項習慣民間呼之約「杜頭活尾」。⁶³

可知經過近二百年仍留存找契的習俗。在武進縣天主堂 29 筆地權轉移中有 8 筆為立賣、杜二契而省去找契手續者；另有 8 筆僅有賣契或杜絕賣契，沒有再立找契；有 2 筆交換契；僅有杜契或找契者有 10 筆；罕見有 1 筆連立賣、找、杜 3 契。

一筆地房買賣立三契在南京教區契約文書中僅有二例，一是武進縣王春谷於光緒 7 年 10 月立賣屋基地文契，價錢為「寶紋銀貳拾捌兩」(BG8300080-000)；於光緒 8 年 12 月立找屋契，價錢為「寶紋銀拾兩」(BG8300082-000)；至光緒 9 年 12 月立杜屋契，價錢為「寶紋銀拾捌兩」(BG8300084-000)。天主堂在光緒 17 年 10 月同時繳納 3 張地契的契稅，得有 3 張契尾 (BG8300081-000、BG8300083-000、BG8300085-000)，也就是等到產權真正轉移後才一併辦理稅契。

25 年 11 月)、BG8700645-001 (光緒 22 年 12 月)、BG8700651-001 (光緒 22 年 12 月)、BG8700911-000 (宣統元年 10 月)。

⁶² 張傳璽主編，《中國歷代契約會編考釋》(北京：北京大學出版社，1995 年 8 月第一版)，下冊，頁 1196、1213、1250。

⁶³ 前南京國民政府司法行政部編，《民事習慣調查報告錄》，上冊，頁 205。

另一例出自陽湖縣，同樣是賣基地房屋，王子楷同弟子銘、子厚於光緒 13 年 9 月同時立賣基地房屋（BG8200094-000）、裝修單（BG8200095-000）、增找（BG8200096-000）等三契，立賣契載明：

基地共貳畝伍分壹厘捌毫零，……時值正價庫平銀壹仟貳佰（佰）肆拾兩正。賣到朱樸齋名執業……計開基地貳畝伍分壹厘捌毫零，大小瓦屋叁拾五間，四面圍牆裝修坑廁階沿石板均歸得主。……附田單肆紙、上首原契壹紙、**裝修單壹紙**……（BG8200094-000）

而裝修單契文僅載明哪幾扇門、窗、坑池等需裝修，未寫出多少價錢，雖是正契的附件，仍有契名「裝修單」，寫有立契時間、立契人、中見與執筆人。此「裝修單」是南京教區契約文書中唯一以此為契名的例子，對照上海房地產交易常出現「裝修據」，以「陳良玉等賣房地契（道光十九年十月至二十年十月）」為例，其中「裝修據（道光二十年十月）」載明：

三面言定時值裝修一切等項，計通足**錢陸拾千文正**。……恐後無憑，立此賣**裝修據**為照。計開：牆門間外牆門四扇，內牆門四扇，……前客堂長窗六扇，屏門六扇，……灶間灶頭壹付，和合扇四扇，明瓦全，下半壁全，小門壹扇。……天井三方，磚街沿石全。井壹口，石圈壹塊。⁶⁴

除列出裝修項目外，明確寫出裝修費用，此為加找契，而王子楷立的裝修單與此不同。

實則江南地區土地買賣「絕賣不絕」，常有立絕賣契後又要求加找，此在南京教區契找到二例。一是「同治 9 年 8 月金匱縣趙永仁立永遠實絕賣屋基地文契」，賣價是「言明契絕價紋銀三兩正」

⁶⁴ 上海市檔案館編，《清代上海房地契檔案匯編》，頁 29-30。

(BG8500002-000)，賣主一個月後要求加找，立「同治 9 年 9 月金匱縣趙永仁立貼絕刮地基文契」，理由與加找價錢是：

實絕刮賣与天主堂執業過戶办粮，得過絕價銀有原契証，前已出重價，本不再有理外之言，皆因產不怠情，故再向居間再四懇情劝說，絕刮方足錢貳千五百文正。」(BG8500003-000)

二是「同治 9 年 8 月金匱縣俞惠奎立永遠實絕賣屋基地文契」(BG8500006-000)，同樣是一個月後要求加找，立「同治 9 年 9 月金匱縣俞惠奎立貼絕刮地基文契」(BG8500007-000)，理由與趙永仁寫的完全相同。

江南習俗為經多次加找，最後立下嘆氣契，通常立嘆契後不再加找，此現象在中國各地是普遍的現象，但「嘆契」之名係江南地區特有，尤指蘇南和浙北地區。⁶⁵以鎮江府丹徒縣（鎮江縣）的《京江郭氏家乘》為例，抄錄王姓賣主於康熙 30 年 2 月立絕賣房屋園地文契，賣與馬府名下，原因是「條糧無出」，賣價是「時價白銀貳百兩整」；⁶⁶同年（未寫月份）又立增找杜絕文契，原因是「近因身等乏用又兼條糧無出」，賣價是「白銀六拾兩整」；⁶⁷二年後再立嘆氣杜絕文契，內容如下：

立嘆氣杜絕文契人王士元全弟王士杰。……近因身等乏用，又兼條糧無出，浼煩原事中友，議得例有杜絕嘆氣白銀六拾兩整，一併歸身兄弟收受。即日銀契兩交明白，自今杜絕，以後

⁶⁵ 參見尤陳俊，〈明清中國房地買賣俗立中的習慣權利—以「嘆契」為中心的考察〉，《法學家》，2012 年第 4 期，頁 17。該文第 17-18 頁指出嘆契亦有不同的名稱，諸如：嘆據、嘆氣契、嘆氣據、加嘆契、再嘆契、絕嘆契、嘆契筆據……共 15 種說法。

⁶⁶ （清）郭龍驤等編纂，《京江郭氏家乘》，據哈佛大學燕京圖書館藏，清宣統三年（1911）續古堂刊本縮製，縮影捲片，故宮博物院圖書文獻館藏，卷之七，「馬侯原買王姓根契七紙附錄」，頁 1a。

⁶⁷ （清）郭龍驤等編纂，《京江郭氏家乘》，卷之七，「馬侯原買王姓根契七紙附錄」，頁 5a。

永無異說。今恐無憑，立此嘆氣杜絕文契存照。

康熙三十二年月日立嘆氣杜絕文契人王士元全弟王士傑中見人董虎山、張鳳儀、祖君召、董繼舒、劉甸侯、官牙吳燦之俱押。⁶⁸

「南京教區契約文書」雖有近五千件，但非南京教區各天主堂全部的契約文書，在《中國土地契約文書集》一書收入賣與天主堂的趙甲立活賣田契，之後又立加找田契、立加絕賣田契、最後立嘆氣據，前後共立 4 契。立加找契中提及加找的原因是「今因前價未敷」，言明：「自找之後。聽贖不加」⁶⁹；立加絕賣田契的原因是「今因急需」，言明：「原價已足。時價已敷。永不回贖」；⁷⁰最後立嘆氣據的原因是「惟今因萬分急需」，言明：「自嘆之後，永遠割籐。斷不再生枝節」⁷¹。可惜此 4 張契紙未標示縣名，諸如坐落、字號、金額、中人、證人等多處亦空白，至於時間只寫光緒，不過皆寫有「賣與萬原堂為本處天主堂公產」等字樣，該書另收入 5 件天主堂購地地契，⁷²可惜同樣是多處空白。但有 25 件寫明鎮江縣（非賣與天主堂）的地契，契文相當完整。⁷³在南京教區契約文書中沒有發現

⁶⁸（清）郭龍驤等編纂，《京江郭氏家乘》，卷之七，「馬侯原買王姓根契七紙附錄」，頁 6a-b。

⁶⁹東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，一三七「立加找田價文契趙甲」，頁 56。

⁷⁰東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，一三八「立加絕賣租糧或量找田價文契趙甲」，頁 56。

⁷¹東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，一三九「立嘆氣據趙甲」，頁 57。

⁷²參見東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，一四〇「立加絕永賣田房文契錢乙同弟丙」，頁 57；一四一「立杜絕割籐賣房屋田地文契據孫茂」，頁 58；一四二「立代單據鄭癸」，頁 59；一四三「立推戶據王甲」，頁 59；二四二「崇一堂為遺失正契給據事」，頁 108。

⁷³參見東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，頁 15, 17, 124-125, 127-128, 132-138。

嘆氣契，其原因有待進一步研究。

調查民事習慣者亦發現立酒禮契是溧陽縣慣例，其絕賣田畝習慣為同時立杜絕契（正契）和酒禮契二份，酒禮契指買主設宴請客。田畝數兩契相同，買賣土地的價錢亦兩契相同，卻是平分寫在兩份契紙上，換言之，杜絕契上買賣價錢只有實際的一半，以致民國 7 年 12 月的調查報告指出：「……至投稅時，僅將正契投稅，酒禮契匿而不稅。查其所以如此辦理者，實為偷稅而設，絕非善良，應行取締」⁷⁴此為調查員受理一位賣主悔約案件，發現一筆土地出賣有 2 張契紙，即「民國 5 年 2 月 21 日溧陽縣張金純立賣增推杜絕田契」和「民國 5 年 2 月 21 日溧陽縣張金純立賣增推杜絕酒禮契」而得知。⁷⁵在南京教區契約文書中只找到一份酒禮契，此為「民國 6 年陰曆 8 月 23 日溧陽縣宋健林立賣增推翻造杜絕酒禮契」，以官契紙書寫，載明：

立賣增推翻造杜絕酒禮契人宋健林……出賣到天主堂名下永遠執業，過戶辦糧，聽憑起造作為公產。憑中三面說明得受契價壹佰肆拾壹元正……永不增找，永不回贖。恐後無憑，立此杜絕契永遠存照（BG7800002-000）

可惜沒有看到另一份杜絕契（正契）。

溧陽縣天主堂的土地買賣契原本就不多，立賣增推杜絕田契只有 4 件，⁷⁶都沒有與之同時立的增推杜絕酒禮契。其中夏連喜在民國 18 年 12 月立賣田契，賣價為「洋伍拾伍元伍角正」（BG7800038-000），同時又立賣增推杜絕田契，賣價為「洋肆拾壹

⁷⁴ 前南京國民政府司法行政部編，《民事習慣調查報告錄》，上冊，頁 216。

⁷⁵ 前南京國民政府司法行政部編，《民事習慣調查報告錄》，下冊，頁 515-516。

⁷⁶ 除了文中提及的立賣增推杜絕田契 BG7800039-001（民國 18 年 12 月），其他 3 件的典藏號與立契時間是：BG7800006-001（民國 7 年 4 月）、BG7800020-000（民國 8 年陰曆 3 月 29 日）、BG7800028-000（民國 9 年 10 月 7 日）。

元壹角正」(BG7800039-001)。兩契契文只有價錢不同，其餘文字皆相同，是否增推杜絕田契為變相的杜絕酒禮契不得而知，真正原因有待探討。⁷⁷

清代和民國時期全國實行的「一田兩主」制度在江蘇地區盛行，此為永佃權分割出部份所有權。民事習慣調查報告說明：

查江蘇佃戶種田畝有肥土之稱，又呼為田面，即佃戶於業主田畝上有相當之地價，……查佃戶佃種田畝，對於該田有相當之地價，俗稱灰肥。……蘇省各邑買賣田畝，有分面田、底田者。面田為業主所有，底田為佃戶所有。面田、底田、業主、佃戶可以個別出賣或質押。查其原始，係由於佃戶對於該田有墾植培壅之功，故享有田面之利，又名「肥灰田」。⁷⁸

再看民國 15 年喬啟明所作的研究指出：

佃戶種田，有田面田底之分。田底者即地主所有之土地權也。田面者，即佃戶之耕種權也。……地主可任意買賣田底，而佃戶亦可買賣田面。⁷⁹

此即為一田兩主。楊國楨對一田兩主的產生與發展，說到：

晚清和民國時期，「一田兩主」是地權分化的主要表現形式。特別是經過太平天國運動洗禮的江蘇、浙江、江西、安徽等省，

⁷⁷ 其他 3 件寫有立賣增推杜絕田契的典藏號和立契時間是：BG7800006-000（民國 7 年 4 月）、BG7800020-000（民國 8 年陰曆 3 月 29 日）、BG7800028-000（民國 9 年 10 月 7 日）。

⁷⁸ 參見前南京國民政府司法行政部編，《民事習慣調查報告錄》，上冊，頁 180-181；有關田面、田底的慣例參見寺田浩明，〈田面田底慣例的法律性——以概念性的分析為主〉，收入楊一凡總主編，《中國法制史考證丙編第四卷》（北京：中國社會科學出版社，2003 年 9 月第 1 版），頁 344-422。

⁷⁹ 馮和法編，《中國農村經濟資料》（台北：華世出版社，1933 年 6 月初版，1978 年 3 月台一版），上冊，頁 106。

「一田兩主」得到了更迅速的發展。⁸⁰

一田兩主係各自對於土地有其權利，可以分開買賣。

在南京教區契約文書裡發現佃戶出賣耕種權的有江陰縣、金匱縣和無錫縣。江陰縣有 5 件，其中 1 件寫為「田面」，此為「民國 36 年 12 月江陰縣華惟忠立絕賣禾田面文契」(BG8701372-000)；餘 4 件皆寫為「底面」，有 2 件係同一塊田畝，此為葉星五於光緒 20 年 5 月立活賣底面糧田文契 (BG8700587-001) 同時又立找絕底面糧田文契 (BG8700589-001)。⁸¹有關底面的說法，1934 年何夢雷在《蘇州無錫常熟三縣佃租制度調查》中說：「田底面制為永佃制之一種」。⁸²金匱縣有 3 件皆寫為「永遠實賣自行耕種田底面文書」，其中 2 件的時間皆為光緒 6 年 9 月 (BG8500025-000, BG8500026-000)，1 件為光緒 8 年 3 月 (BG8500027-000)。

無錫縣佃戶出賣耕種權寫為「灰肥田」或「肥田」，此共計 19 件，其中 16 件契名寫灰肥田，如「咸豐 5 年 2 月無錫縣許茂德同弟茂英立永遠實絕交賣灰肥田文書」(BG8600017-000)。有 3 件契名寫肥田，如「民國 23 年 12 月無錫縣趙士生、福、壽立永遠實賣永佃權肥田文契」(BG8600096-000)，從契名清楚得知肥田與永佃權的關係；⁸³至於契名寫底面的有 3 件，如「民國 28 年舊曆 11 月

⁸⁰ 楊國楨，《明清土地契約文書研究（修訂版）》（北京：國人民大學出版社，2009 年 6 月第 1 版），頁 96。

⁸¹ 另外 2 件寫有「底面」的契名和典藏號是：「光緒 16 年閏 2 月江陰縣張文元立絕賣底面田文契」(BG8700461-001) 和「光緒 24 年 10 月江陰縣葉伯申立絕賣底面基田文契」(BG8700726-001)。

⁸² 轉引楊國楨，《明清土地契約文書研究（修訂版）》，頁 98。

⁸³ 契名寫有「灰肥田」的另外 14 件，其典藏號與立契時間是：BG8600060-001（光緒 29 年 6 月）、BG8600081-000（民國 6 年陰曆 6 月初 10 日）、BG8600085-000（民國 8 年 12 月）、BG8600141-000（民國 36 年 12 月）、BG7100703-000-A001（民國 8 年陰曆 7 月，本件為相片，列入南京市〔編號 BG01〕，實為無錫縣地契）；其餘 9 件皆出自「無錫置產簿」(BG8600151-000)：BG8600151-000-A016（咸豐 5 年

18 日無錫縣朱棟才同弟永波立永遠絕賣糧田底面文契」（BG8600107-000）。⁸⁴

即使是在一田一主的情況下，地主也可以分別出賣兩種不同的所有權，武進縣有此習慣，稱上腳（田面）和下腳（田底）。在南京教區契約文書中契名寫上下腳的只有武進縣，共計 5 件地契，⁸⁵如「民國 10 年 12 月武進縣黃霖安立賣找上下腳耕種田契」（BG8300045-000），賣主同時立的絕賣契中並未出現上下腳字樣，契名為「民國 10 年 12 月武進縣黃霖安立賣絕田契」（BG8300044-000），二契的價錢同樣是「大洋貳佰念玖元壹角正」。武進縣沒有分別出賣上腳或下腳的地契。

南京教區天主堂購地置產以一次賣斷的絕賣契居多，但是江蘇地區土地買賣的習俗有些仍然保留著，所以也會出現活賣契、加找契、酒禮契等，亦有佃戶出賣耕種權的習俗，不過數量極少。

12 月）、BG8600151-000-A017（咸豐 5 年 12 月）、BG8600151-000-A018（咸豐 5 年 12 月）、BG8600151-000-A020（咸豐 5 年 12 月）、BG8600151-000-A023（道光 19 年 9 月）、BG8600151-A024（道光 20 年 5 月）、BG8600151A025（道光 21 年 10 月）、BG8600151-000-A030（咸豐 6 年正月）、BG8600151-000-A032（咸豐 6 年 9 月）；契名寫「肥田」的另外 2 件是：BG8600092-000（民國 23 年 12 月）、BG8600097-000（民國 24 年 2 月）。

⁸⁴ 寫「底面」的另二件契名，其契名和典藏號：民國 28 年夏曆 11 月無錫縣朱應榴立永遠情送糧田底面文契（BG8600109-000）、民國 29 年 10 月無錫縣談振記立永遠實賣田底面文書（BG8600120-000）。

⁸⁵ 武進縣契名寫上下腳，除了文中提到的 BG8300045-000（民國 10 年 12 月）這一件之外，另外 4 件的契名和典藏號是：光緒 4 年 11 月武進縣時和郎立賣上下腳田契（BG8300008-000）、民國 18 年 11 月武進縣史金二立賣杜上下腳田文契（BG8300024-000）、民國 10 年 3 月武進縣黃林安立賣上下腳田契（BG8300042-000）、民國 17 年 11 月武進縣王煦生立賣上下腳田契（BG8300127-000）。

六、結語

契約文書來自於民間，故其最能反映庶民日常生活的面貌，南京教區契約文書的價值如同一般的契約文書，由於已發表的相關著作相當多，在此不再贅述。大陸學者陳支平曾說：

民間契約文書有著太多的雷同，雖然這些契約文書分布於全國各地，但是基本格式和內容大致相同……數量的增多並不等於其學術運用價值的同步增長……而存世的民間契約文書，大部分是土地的交易文書。⁸⁶

南京教區契約文書如同上述，不同的是南京教區契約文書係以天主堂在華購地置產的地契及其相關憑證為主，地契又以絕賣契為多；此外尚有教友租種、捐贈地房、定期捐贈稻米的獻據；亦可看到人民向天主堂借錢、借稻米以應急，故也是研究宗教史的珍貴史料。隨著南京教區契約文書完成後設資料的登錄，方便學者利用此新公開的史料，不但可以開發新議題，也可以釐清過去較不清楚的疑點。

南京教區天主堂購買土地房屋，在一些契紙的空白處特別以文字註記，以補充說明或釐清混淆之處，或者另以便條紙書寫。因此在閱讀南京教區地契時尚須留意註記與便條紙的文字。

土地買賣是重大之事，政府的規定與嚴刑峻罰還是無法由民間照章全收，民間自有其習俗慣例，但可發現南京教區天主堂購地以絕賣契為多，未若江南多次找價的習俗；未寫絕賣二字的立賣契，實則未幾或同時即立絕賣契；更無嘆氣契的例子，應是天主堂不希

⁸⁶ 陳支平，〈努力開拓民間契約文書研究的新局面〉，《史學月刊》，2005年第12期，頁5。

望找價回贖衍生諸多糾紛。然而江南土地買賣習俗並非完全消失，例如仍有找價的情形、一田兩主各自出賣，如賣永佃權灰肥田（田面）或田底權的情形，以及溧陽縣特有的酒禮契等，只是皆為鳳毛麟角極為少見。

楊國楨在 2009 年出版的《明清土地契約文書研究（修訂版）》書中針對江蘇的土地買賣說：

清代江蘇土地買賣，從活賣到斷杜，一般都需經過多次找貼。……

由於契約文書本身的不完備，還不可能對清代江蘇土地買賣中的斷杜鄉例作完整的說明……江蘇省和其他省份一樣，土地買賣的「賣而不絕」、「斷而不死」……⁸⁷

此說明研究清代江蘇土地契約文書資料不足的狀況。南京教區契約文書的發現，其數量多達近五千件以及散布達 19 縣市，雖不能據此對江蘇土地買賣中的斷杜鄉例作完整的說明，不過以絕賣契居多的南京教區契約文書，可說明其有與一般土地買賣習俗不同之處。

⁸⁷ 楊國楨，《明清土地契約文書研究（修訂版）》，頁 192-200。

徵引書目

一、檔案

輔仁大校史室收藏：

〈1947年南京教區地圖〉，《龔士榮遺物文件》，F卷「南京教區」，KN17-1。

亦見 <http://www.fuho.fju.edu.tw/dpcdrcaan/intro02.php>

《南京教區契約文書》。

二、專書

上海市檔案館編，《清代上海房地契檔案匯編》，上海：上海古籍出版社，1999年9月第1版。

中國社會科學研究院歷史研究所收藏整理，《徽州千年契約文書》，石家莊：花山文藝出版社，1991年，40卷。

王世慶主編，《台灣公私藏古文書彙編：第一輯目錄》，台北：美國亞洲學會臺灣研究小組，1977年7月初版。

王欽欣等編，《徽州文書類目》，合肥：黃山書社，2000年10月第1版。

邱水金主編，《宜蘭古文書第壹輯》，宜蘭：宜蘭縣立文化中心，1994年6月初版。

東洋文庫明代史研究室編，《中國土地契約文書集：金一清》，東京：東洋文庫，1975年3月。

故宮博物院編，《大清律例》，故宮珍本叢刊第331冊，海口市：海南出版社，2000年6月第1版。

（清）郭龍驤等編纂，《京江郭氏家乘》，據哈佛大學燕京圖書館藏，清宣統三年（1911）續古堂刊本縮製，縮影捲片，故宮博物院圖書文獻館藏。

前南京國民政府司法行政部編，胡旭晟等點校，《民事習慣調查報告錄》，上冊、下冊，北京：中國政法大學出版社，2000年1月第1版。

清高宗敕撰，《清朝文獻通考》，第一冊，台北：新興書局，1958年10月初版。

（清）陸元鼎編，《各國立約始末記》，第一冊、第二冊，北京：國家圖書館出版社，2011年9月第1版。

商務印書館編譯所編輯，《中華民國法令大全》，上冊，北京：中國圖書館學會高校分會委託中獻拓方電子製印公司複印，2009年。

張傳璽主編，《中國歷代契約會編考釋》，下冊，北京：北京大學出版社，1995年8月第一版。

馮和法編，《中國農村經濟資料》，上冊，台北：華世出版社，1933年6月初版，1978年3月台一版。

楊國楨，《明清土地契約文書研究（修訂版）》，北京：中國人民大學出版社，2009年6月第1版。

福建師範大學歷史系編，《明清福建經濟契約文書選輯》，北京：人民出版社，1997年5月第1版。

嚴桂夫主編，《徽州歷史檔案總目提要》，合肥：黃山書社，1996年8月第1版。

三、論文

尤陳俊，〈明清中國房地買賣俗立中的習慣權利—以「嘆契」為中心的考察〉，《法學家》，2012年第4期，頁14-28。

周紹泉，〈徽州文書與徽學〉，《歷史研究》，2000年第1期，頁51-60。

岸本美緒，〈明清時代的「找價回贖」問題〉，收入楊一凡總，《中國法制史考證丙編第四卷》（北京：中國社會科學出版社，2003年9月第1版），頁423-459。

陳支平，〈努力開拓民間契約文書研究的新局面〉，《史學月刊》，2005年第12期，頁5-7。

陳支平，〈中國大陸開展民間契約文書研究的回顧與展望〉，收入逢甲大學歷史與文物管理研究所·台灣古文書學會編校，《第六屆臺灣古文書與歷史學術研究研討會論文集》(台中：逢甲大學出版社，2012年9月)，頁397-407。

涂豐恩，〈臺灣契約文書的蒐集與分類(1898-2008)〉，《臺灣文獻》第六十三卷第二期，2008年，頁245-302。

樂成顯，〈明清契約文書的研究價值〉，《史學月刊》，2005年第12期，頁7-9。

四、網站資料

《政府公報》，法律，民國元年十月二十一日，「印花稅法」：

http://gaz.ncl.edu.tw/browse.jsp?jid=00227485&year=001_f&vol=01102200_image

《政府公報》，民國三年一月十一日，「驗契條例」：

http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D1400005&jid=00227485&type=g&vol=03011200&page=%E9%A0%81175-177

《政府公報》，民國三年一月十一日，「稅契條例」：

http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D1400006&jid=00227485&type=g&vol=03011200&page=%E9%A0%81177-179

《國民政府公報》，命令，十七年一月十一日，教令第四十八號，「特別市組織法」：

http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D2800134&jid=79001163&type=g&vol=17070001&page=%E9%A0%814-12

《國民政府公報》，命令，十七年一月十一日，教令第四十八號，「市組織法」：

http://twinfo.ncl.edu.tw/tiqry/hypage.cgi?HYPAGE=search/merge_pdf.hpg&sysid=D2800135&jid=79001163&type=g&vol=17070001&page=%

196 輔仁歷史學報（第三十六期 2016.03）

E9%A0%8112-19