

古人的身家性命都在这张纸上了

房地产市场的走向一直是人们关注的焦点。房屋交易自古便是大事,古人重视房产,自然会将房契、地契妥善保管,所以今天古玩市场上时而能见到此类藏品。

房契存世量大 为古人远行必带之物
按现在的话来说,房契就是买房时签的合同。在古代,房契曾经是不动产归属权

的主要证明,甚至是唯一证明。而在漫长的历史过程中,房屋一般都会多次易主,最后拆迁,所以房契大多已经失效,从而流入藏品市场。如今古玩市场上时而能见到清代的房契,至于民国到解放初的房契就更多了。由于房契存世量较大,且艺术价值普遍不高,所以年代若不是特别久远一般不会上拍,仅供民间交流。

从现存资料上看,古代房契的格式大同小异,一般都写有:“立典卖房屋文契(这里写卖方姓名),今将坐落(这里写房屋地址)房屋(这里写房屋的户型、面积、间数、新旧程度和装修情况),凭中(这里写房产经纪人的姓名或者见证人的姓名),议价出典,由(这里写买方姓名,一般只写姓,甚至姓名均不写)管业,三面议明时值(这里写出销售价格),当日一并收足,并无短缺。其房并无重叠交易,亦无他人争执,如有等情,由典卖人理论,与现业者无干。空口无凭,立此文契为证。”

现在买卖房屋,合同至少一式两份,双方各存一份,而古代却只有一份,仅由买方留存,所以买卖双方一般都会忽略让买方签字。古代信息不畅,文盲又多,所以买方不签字这种情况就成了通病。一旦房契丢失,捡到房契的人完全可以冒充买方,说自己才是真正的业主,即便告上公堂,地方官们也会因为无法查证而不予受理。所以,为了以防万一,古人远走他乡时,房契也要随身携带。

古人重视地契防伪 价值较房契更高

地契是典押、买卖土地时双方订立的法律文据。中国人使用地契的历史很长,直到1953年11月《关于国家建设征用土地办法》发布前,民间买卖土地时仍在使用地契。古玩市场上出现的地契主要来自清末民初,这是因为当时社会动荡变化加剧,从而导致买卖地产交易频繁发生。由于地契所含史料价值较房契更高,所以此类藏品曾有过多次上拍记录。2004年,曾有10张清代地契在上海朵云轩上拍,估价为3000~4000元。

地契一般由卖方书写,内容包括土地面积、坐落、四至、地价、出让条件、当事人双方、亲属、四邻、中人及签字盖章等。未向官府纳税前的地契称为“白契”,经官府验契并

纳税后称为“红契”,只有“红契”具有法律效力。地契由买方保存,作为土地所有权凭证,可以凭它作抵押贷款。

相较于房契而言,古人对地契的防伪更加重视。在乾隆年间的一些老地契中,官印并不是只盖一次,而是在涉及价钱、日期等地方都会盖上这方形的印。在老地契上还会发现只出现一半的印迹,这被称作“骑墙印”,也是古时一种防伪的办法。骑墙印通常是将买卖双方一式两份的契约叠加在一起,然后同时盖上一个印,辨认真假时,只要将印迹一对,如果刚好吻合,那就是真的契约。

清代中晚期还盛行一种粘连契尾的方式,即由布政司统一刊印契尾,编号发行,粘连在民写地契之后,作为官府验契凭证。

房契、地契里有史料可挖 同一时期不同地域存世量不同

不少房契、地契因为年代久远而显得破破烂烂,十分不受待见,所以其中蕴含的史料价值往往被人忽视。据有关专家介绍,房契、地契是研究农村经济和中国房地产发展的重要史料,比如地契的契尾,它相当于税据、原始税票,研究者能从中提取许多信息。

除了供学术研究外,一些房契、地契还颇具观赏价值。古代契约一般都由专人书写,一些还经由当地官府指定书法高手来写。在市场上,有书法价值的明朝地契,通常一个字按百元计算,清朝的也在十元到百元之间。此外,印章的好坏、多少,也会影响到房契、地契的价值。

存世量也是影响此类藏品价值的重要因素。除了年代越早越少外,同一时期但不同地域的房契、地契存世量也不尽相同。比如解放区的地契,虽然使用时间短,但是其存世量比较少,因而被不少收藏者所重视。再比如,目前市场上见到最多的是私契(白契),除去这些,官契(红契)的存世量其实并不多。

由于房契、地契都不易长久保存,其纸张的质量直接决定了它的寿命。在市场上,丝绵纸和宣纸的此类藏品就更贵一些。

目前,我国地契的收藏者主要集中在港澳台地区,内地对于地契的重视程度不是很高,其价值还是有待提升的。

(西晚)



《倩女幽魂》中宁采臣背的筐里除了书还有房契、地契

一张百年前的土地典契

笔者到乡下旅游,在一农户家发现了一张宣统二年(1910年)的土地典契,距今已有一百多年,纸质泛黄发皱,但字迹清楚,品相完好。

整张典契为毛头纸质,呈白色,一尺见方,毛笔书写,竖排繁体字,从右到左,依次是:“立典人王俊,因钱急用,今将自己羊圈岭地半亩,情愿出典与刘荣荣名下耕种,受业



宣统二年(1910年)的土地典契

后明典。价钱二十八千文,日后钱到地归,本主如钱不到,典主永远耕种受业。空口无凭,立典约为证。宣统二年十一月十二日。同中人王景贤、王廷贵、王景宾、

刘彦寿画押,代笔人史进贤画押”,上盖官府大印。

这张陈迹斑斑的典契虽说早已不具有法律效力,但对研究清末时期的地方经济、社会发展、民俗风情和土地交易有一定史料价值。

(西晚)

契约记录了一桩清代换地交易



清代同治年间的换地耕种契约

笔者偶然得到一张清代同治年间的换地耕种契约,其内容如下:

“立两对地约人郝邦臻:今将父置到任畛地平地壹垧,东至天河,南至张郭有地界,西至石堽,北至本主地界,四至各依界畔,土木石相连,情愿对与

夹道村张中成名下耕种作业。中成将自己置到候则坡上下地貳段,共为一垧半,四至俱有高矮,土木石相连,对与邦臻作业。两相情愿,随地官粮,各纳各粮。恐后无凭,立此两对约,掉地不掉粮,永远存照。”立约日期为“同治九年十月十九日”。中人有“郝兆悛、郝安月、张好德”三人。契约的执笔者为“张中明”,立约人郝邦臻的祖父“郝兆通”也在场。

农村中,有时候两个村庄的地理位置犬牙交错,这样一来,本属于甲村的田地反而距离乙村比较近。这时候为了耕种方便,有些农户就会相互协商,换地耕种。为了规范换地耕种行为,减少因土地互换而引发的矛盾纠纷,双方事先订立契约,详细规定互换田地的面积、地理位置、四至边界情况、粮食归属及缴纳公粮的办法等内容。这张换地耕种契约,就是这种情形。

同治九年为公元1870年。虽然距今已经140多年,但这份换地耕种契约却保存近乎完好,而且字迹依然清晰可识,实属难得。

(西晚)