

习俗与契约治理:清代山西土地典契定价的量化分析

何石军¹ 温方方²

(1. 西南财经大学经济学院, 成都 611130; 2. 清华大学人文学院, 北京 100084)

摘要:土地典契是一类在传统中国较为普遍且特别的地权交易形式,但在研究中对其性质和导致的投资效率却颇具争议。通过分析清华大学图书馆馆藏的312份典契原件,可以把典契定义为需转交资产并“以租代息”的抵押借贷合约,并从资产定价的角度提出两个典契定价假说:地租假说和利率假说。基于对典契条款的计量分析,证实了上述假说,这些量化分析结果表明典契性质定义的可操作性。同时,通过对典契原件和典契签订过程的考证,我们发现传统社会通过习俗约束与中人治理,大大降低了契约的不完全性导致的投资效率低下,提升了地权的交易效率。本研究除了史料的采用有所创新并加深了我们对金融契约的认识外,也对当前的土地流转和土地融资提供重要启示。

关键词:典契定价;习俗;中人治理

中图分类号:F 301 **文献标识码:**A **文章编号:**1000-5919(2018)04-0129-11

一、引言

土地典契是一类特别的地权交易契约,其交易的具体形式是:出典人(一般是土地所有者)将土地交付承典人承管,前者获得一定数量的典价,后者获得土地的使用和收益权;出典人可在一定的时间内向承典人以原价回赎原有的典地^①。从现存文献来看,典权交易在近世无疑是一种普遍而频繁的土地交易形式。如在《明清福建经济契约文书选辑》收录的契约中,典契占土地交易契约总数的41.2%^②;而《豫鄂皖赣四省农村经济调查报告》中,河南、湖北、安徽以及江西四省在民国时期典地平均占比近20%^③;从民国时期民事习惯调查来看,直隶省、奉天省、吉林省、黑龙江省、河南省、山东省、山西省、江苏省、福建省、湖北省、湖南省、陕西省、甘肃省等全国多个地区都有关于土地典当物权习惯的记录^④,典权交易可谓遍及全国。

土地典契由于在中国传统社会的普遍性得到了广泛的关注,但同时也是一个颇具争议的话题^⑤。这些争议主要体现在两方面。一是,由于传统社会存在多样化的地权交易方式,如土地的指当、活卖等与典契相似的契约,使得对典契性质的认识存在分歧。傅衣凌把典契交易归为民间借贷,与现金借贷、做会等类同^⑥。杨国桢则认为“典”和“当”没有差别,都是抵押借贷^⑦。黄宗智把“典权”定义为“一个(西方现代法律所没有的)附有回赎权的土地转让制度,一旦出典,使用权即便转让,但出典人仍保留以

收稿日期:2018-05-20

作者简介:何石军,男,湖南永州人,西南财经大学经济学院讲师。

① 龙登高、温方方:《论中国传统典权交易的回赎机制——基于清华馆藏山西契约的研究》,《经济科学》2014年第5期,第90—102页。

② 福建师范大学历史系编:《明清福建经济契约文书选辑》,北京:人民出版社1997年版。

③ 金陵大学农学院农业经济系编纂:《豫鄂皖赣四省农村经济调查报告》,北京:国家图书馆出版社2010年版。

④ 见前南京国民政府司法行政部编:《民事习惯调查报告录》(上册)第二编“物权习惯”,北京:中国政法大学出版社2000年版。

⑤ 梁治平:《清代习惯法》,桂林:广西师范大学出版社2015版。

⑥ 傅衣凌:《明清农村经济社会》,北京:三联书店1961版。

⑦ 杨国桢:《明清土地契约文书研究》,北京:中国人民大学出版社2009版。

有利条件回赎土地的权利”^①。孔迈隆则将“典”定义为“有赎回的出售”或“抵押出售”或“有条件的出售”^②。这些研究对于我们理解典契的性质提供了启发,但都过于强调典契的某一方面,而对为什么在传统社会典权交易如此普遍难以提供解释^③。

二是对典契导致的投资效率存在争议。由于典契不是卖契且期限通常较短,这在民法缺失、产权概念模糊的传统中国社会,典权的权利界定被认为尤其不清,因而被众多学者批评其导致了对土地投资不足^④。Zhang^⑤和埃里克森^⑥更是把这种典权的无效率认为是导致了清代中国经济停滞不前的重要原因,并造成了18世纪以来的中西大分流。民国的立法也对典权存废破费踌躇,因为典权难与现代民法典相容,但考虑到典权具有照顾弱势群体的作用而予以保留^⑦。另一些学者则对典的无效率提出质疑,认为典属于传统社会多样化地权交易的一部分,是土地利用有效率的表现,而典的可回赎性甚至对当今土地流转改革具有重要借鉴意义^⑧。但上述论述除了缺乏大量的一手契约史料作支持并进行量化分析外,也缺乏有效的立论分析工具。

因此,本文利用大量的最新典契史料,结合经济学理论,使用量化和考证的方法对上述两个问题进行讨论和梳理,至少在三个方面扩展了已有文献。(1)利用最新的典契史料——清华大学图书馆馆藏的山西契约文书原件,在史料上填补了北方契约研究的不足。(2)从经济学的视角对典契条款进行分析,把典契定义为需要转产管业并“以租抵息”的抵押借贷合约,从抵押品定价角度,对典契定价做量化分析,扩展了原有的只是简单描述统计分析的研究^⑨。(3)使用土地典契的真实契约跟理论的对照研究是对不完全契约理论经验研究的一次尝试。这不仅加深我们对理论的理解,也有助于深化我们对传统社会的交易制度及其经济效率的认识,以及为现阶段土地流转改革中避免农户土地流失并兼顾“以地融资”提供启发和借鉴。

本文的结构安排如下。第二部分是对土地典契的条款进行分析,重新定义了典契并提出相应的假说。第三部分是典价的描述统计。第四部分是典价的计量分析及解释。第五部分是典契习俗治理的考证和分析。最后是结论。

二、典契的介绍与条款分析

契约文书这类民间文献的发现与研究逐渐获得了学界的重视,近30年来成果颇丰^⑩,然而,这项工作从初始到现今一直存在着南多北少的分布特点。本文所用契约史料来自于清华大学图书馆所藏山西省契约文书。该单位2014年收藏了山西省契约文书近4000件,是对北方契约文书储量的一项必要补

- ① 黄宗智:《中国历史上的典权》,《清华大学法律评论》2006年第1卷第1辑,第1—22页。
- ② 孔迈隆:《晚晴帝国契约的构建之路——以台湾地区弥浓契约为例》,载于欧中坦、曾小萍主编:《早期近代中国的契约与产权》,杭州:浙江大学出版社2011版。
- ③ 曹树基、刘诗古:《传统中国的地权结构及其演变》(上海:上海交通大学出版社2014年版)认为典权推到尽头就是田面权,典价就是田面价。然而此推论与出典人不再获得土地收益而田底权持有人继续获得部分地租相矛盾,因而难以对典契和典价性质提供准确解释。
- ④ 周翔鹤:《清代台湾的地权交易——以典契为中心的一个研究》,《中国社会经济史研究》2001年第2期,第9—15页。
- ⑤ Zhang, Taisu, “Property Rights in Land, Agricultural Capitalism, and the Relative Decline of Pre-Industrial China”, *San Diego Int’l L. J.*, 2011, 129—200.
- ⑥ 埃里克森:《复杂地权的代价:以中国的两个制度为例》,《清华法学》2012年第1期,第5—16页。
- ⑦ 黄宗智:《法典、习俗与司法实践——清代与民国的比较》,上海:上海书店出版社2003版。
- ⑧ 龙登高、林展、彭波:《典与清代地权交易体系》,《中国社会科学》2013年第5期,第125—141页。
- ⑨ 如杨国桢的《明清土地契约文书研究》(北京:中国人民大学出版社2009年版)以契约文本为基础,探讨福建地区典价的状况,主要对所典土地规模、所得典价多少进行了统计描述。其他对典价的研究,主要集中在典价占卖价的比例多少。
- ⑩ 刘洋:《近三十年清代契约文书的刊布与研究综述》,《中国史研究动态》2012年第4期,第43—52页。

充。该资料相对集中与系统,有助于更好地理解传统土地市场的运作;再加上这批契约的土地计量单位相对统一,是其他契约所不具备的,因而有利于量化分析。我们从清华图书馆所藏的山西原始契约中,整理出了420份典契,是一份较大样本的关于典契的第一手史料。首先,我们通过对典契条款的解读来分析典契的性质,并澄清一些分歧。下面是一份典型的典契:

立典地契人孔毓禎,因一时不便,今将自己南桥南白地一块,计地四分五厘。东至梁世堂,西至典主,南至恍(垆),北至道,四至明白,同中言明典价钱捌吊证(整),出典与双德弟名下耕种,五年为满,钱到回赎。恐口无凭,立约为证。

中人梁金全

道光三十年十二月十七日立约人孔毓禎立^①

从这则典契可以看到,典契涉及主要内容为:出典人(孔毓禎)为什么要典地(因一时不便),出典地的类型(白地)、大小(四分五厘)、界限(四至)、价钱(捌吊,8000文),承典人是谁(双德弟),期限多长(五年)。根据契约的解释理论,契约通常会把最重要条款书写出来,尤其是那些能够明白写出来且容易引起争议的^②。显然典契最为重要的条款是:土地类型、典地大小、四至和典价。其他需要明确的则是:出典人、承典人、日期和中人。从众多契约条款上看,还有些可有可无的条款如典期、出典原因。一般来说如果要明确多少年后回赎的,都会说明典期,如果是不定期,则通常会写明“不计年限,钱到回赎”,有时也会省略,默认为不计年限^③。出典原因一般是因为“手乏”“不便”“使用不足”等,即为了借钱度过当前面临的流动性约束,因此这种情况有时也会省略,另外一些特别原因如“耕种不便”“用钱紧急”通常会写上。

我们通过典契条款可以分析典契性质。首先,典主出典土地的原因是“因一时不便”,其他类似的表述字眼包括“手乏”“不便”“使用不足”等,有些因资金使用紧急甚至会写上“用钱紧急”等,从这里可以看出典地主要是面临流动性约束。因此,傅衣凌把典契看作是一种为了缓解资金缺乏的借贷合约,从出典原因上看确实如此。其次,从土地的处置看,言明典价后典地要交给承典人,则变成了杨国禎所说的“当”,或者说传统社会的抵押贷款了。然而,后面约定期限的回赎条款又表明是附有回赎权的土地转让或是“有赎回的出售”“抵押出售”“有条件的出售”。这表明前人对典契性质的定义都是基于典契的部分条款。如果仅从出典原因看,典契似乎是一种借贷合约;如果是看典价支付和转移典地,典契又像是一种有抵押的借贷合约。然而,条款中却没有利息支付条款,似乎又不是借贷合约。因此,如果再从有回赎的角度看,典契应该是一种“有赎回的出售”合约。事实上,典契应是上述定义的综合,既是抵押借贷合约也是“有赎回的出售”合约。

因此,我们可以概括典契的主要特征为:(1)典契是一种借贷合约;(2)典契交易有资产作抵押,并以抵押资产定价作为借贷款项;(3)抵押资产需交由承典人管理、使用和获得收入,甚至可以转典;(4)到期时,出典人以约定典价回赎资产。基于这些特征,我们从金融的角度把典契定义为:需转交资产的抵押借贷合约,承典人通过对抵押资产的管理收益获得利息收入。从不完全契约理论的角度看,典契对抵押品的处理在达成契约时就涉及了产权的分配,出典人保留土地回赎权,承典人享有使用权、收入权和转典权。这种权利的配置有利于解决借贷合约中的逆向选择和道德风险问题。

在一笔借贷交易中,贷款人对借款人的资质、信用和还债能力存在信息不足,抵押品能够缓解因借款人的隐藏信息导致的逆向选择^④;另一方面,一旦资本被抵押之后借款人有可能私下处置资产,因此

① 清华大学图书特藏部馆藏编号 T0915。

② Schwartz, Alan, and Robert E. Scott. “Contract interpretation redux”, *The Yale Law Journal* 2010: 926–964.

③ 田涛:《徽州民间契约研究》,北京:法律出版社2014年版。

④ Agarwal, S., Chang, Y., and Yavas, A., 2012, “Adverse selection in mortgage securitization”, *Journal of Financial Economics*, 105(3), 640–660.

把抵押品转交给贷款人管理能够解决借款人对抵押品私下处置的道德风险问题^①。同时,土地资产处理获得收入用来抵消借贷利息,这有利于降低利息执行成本。由于典契这种借贷合约,是通过产权转移使得利息的获取,是通过使用土地获得地租,即“以租代息”的方式实现,因此,可供借贷的款项即典价,是以抵押物品的特征和其他交易要素进行定价来决定的。

上述分析表明,基于典契借贷借出的款项即典价,遵循资产定价原理,即与土地能够带来的收入流和贴现利率紧密相关。因此,我们提出两个假说来解释典价的决定。(1)地租假说:土地能够带来的收入流越高,即地租越高,典价越高。显然土地的面积越大、土地质量越高,土地可带来的地租收入越大,因而典价也会越高。(2)利率假说:贴现利率越高,典价越低。显然每一笔典权交易的内部贴现率应该等于市场通行利率加上风险或交易费用升水。市场利率越高、风险越大、交易费用越高,内部贴现利率越高,典价越低。因此,我们可以推断,“用钱越紧急”,出典人搜寻成本越高,因而能得到的典价越低。

除了典契外,还有一些是转典契,即承典人将典来的土地再出典的契约^②,契中内容与典契一样。然而,很多转典是直接书在原典契后面,一般附上“转典与某某,原约原价”字样^③。当然,也有些在原契附的转典条文,转典价与原典价不一样^④。转典价与原典价不一样,说明即使契约的其他条款都一样,同一块土地,由于在不同时期出典,典价也会有差别。时间变化代表着市场环境的变化:土地供求变化导致地租变化或者是借贷市场发生变化导致利率变化,这些都会导致典价发生变化。同一块地的转典价和原典价差异,说明缔结典契的双方会充分考虑缔结契约时土地市场和借贷市场环境,显然这种市场环境在典契的条款中是没有明确书写出来的。这种调整是由中人协调并根据当时大家默认的环境达成的,俗语叫“凭中估价”。

因此,可以推断,典契的条款只能解释部分典价的大小,还有部分是由共同认同的市场环境决定。我们根据典契条款对典价影响的大小,把它们分为四类:(1)不随时间变化和契约变化且不可或缺的条款,如土地的面积和质量;(2)对典契的达成重要,但随着时间变化的条款,如出典原因、典契、中人;(3)对典价影响不太重要的条款,如:出典人、承典人、与承典人的关系等;(4)典契条款中没有写明的因素,如时间和其他因素。

从上述条款的分类看,如果仅从典契的书面条款来看,契约是不完全,有些条款是省略,而有些事项则只有双方和中人能理解。那么书面条款对典价的解释力有多大?没有明确言明的市场环境,如时间和地域是否对典价有解释力?典契又是如何“凭中估价”的?由于契约的不完全性,出现不可预期状态时,典契又是如何处理的?下文我们通过量化典契条款对典价的决定进行分析和利用典契史料和相关研究考证典契的习俗治理机制,对这些问题进行解答。

三、典价的描述统计

我们整理出的420份典契时间跨度为1682年至1948年,涉及清代和民国较长历史时期。由于民国时期没有相应的银钱比价进行兑换,因此我们去除了民国的84份典契。1731年之前只有2份样本,因而缺乏讨论意义,也被删除了。这样我们把样本集中在1731年到1911年之间。接着,我们删除了2份以实物计价的典契。同样,我们也把13份土地面积单位是“垧”“堆”或是“段”等,无法准确换算成亩的典契去掉^⑤。经过上述整理后,我们还剩下317份典契。为了减少异常值的影响,我们也排除了典地在40亩以上的5份典契,最后得到有效的典契样本312份。由于同一份典契除了原典条款外,还有同

① Stiglitz, Joseph E., and Andrew Weiss., 1986, “Credit rationing and collateral”, *Recent developments in corporate finance*, 101-135.

② 清华大学图书特藏部馆藏编号 T0962。

③ 清华大学图书特藏部馆藏编号 T1749。

④ 清华大学图书特藏部馆藏编号 T3062。

⑤ 据前南京国民政府司法行政部的《民事习惯调查报告录》(北京:中国政法大学出版社2000年版)在乡宁县、吉县以3堆为2亩,在石楼县以1堆为2亩;石楼县每垧约为4亩,河曲县每垧为3亩上下,五寨县每垧为3、4亩不等,这些单位表明土地面积大小各地不同。

契附加转典或者找价协议。因此,在量化过程中,我们也把转典价、原典价加找价作为一笔交易的典价,并把同契条款作为转典或找价条款记录下来,因此从这 312 份典契中,我们共得到了 458 笔交易观测。我们对前面典契条款分析得出的前三类书面条款做量化处理,具体如下。

(1)使用银钱比例把典契中的典价,全部换算为以银两为单位的价^①。土地面积以契约中的亩为单位。在整理的典契中,土地种类有白地^②、水地、滩涂地、渠地、园地、平地、坡地、茆地、坟地、圪塔地等。根据山西的府志和县志记载,水地最好,园地次之,平地中等,而圪塔地、滩涂地等质量最差,这与王倩讨论山西土地卖价时对土地质量的分类基本一致^③。因此,我们把圪塔地、滩涂地、坡地等归为一类,平地、白地、坟地、茆地归为一类,园地为 一类,水地为一类,分别赋值为 1、2、3、4,表示随着数值越大土地质量越高。

(2)典契中提到的交易原因分为三类:一是资金紧急,二是手中不便或缺乏使用,三是耕种不便。根据第二节的条款分析,省略的交易原因主要是借钱以补足所需,归入第二类。由于耕种不便是为了置换土地而出典,因此出典人有更多时间搜寻承典人,但资金需要紧急的个体由于急需资金,因而搜寻时间较短,手中不便的搜寻成本居中。因此,我们用 0 表示耕种不便,1 表示手中不便,2 表示资金紧急需要,来度量对资金需求的紧急程度。根据利率假说推断,随资金的紧急程度增加,搜寻成本越大,出典人实际支付的利率就越高,典价越低。

在典契中,典期有约定为几个月至几年或更长时间的,也有不约定具体典期,只是说明“钱到回赎”。在本文的样本中,最多的典期是 3 年、5 年和不定期。这三种典期在 458 份契约中分别为 68、66 和 302 个。剩下的其他期限共 22 个,其中 1 年以下的 4 个,2 年的 3 个,4 年的 4 个,7 年的 2 个,10 年 7 个,8 年和常年耕种的各 1 个。为了减少变量的误差,我们把典期 3 年的归为一类,典期 5 年的归为一类,不定期为一类,其他期限的做缺失值处理。以不定期为基准组,构造了两个虚拟变量:固定期限为 3 年期和 5 年期。^④

作为见证典契签订、保证执行和协调纠纷的中人是典契的重要组成部分,因此,我们把每次交易中涉及的中人数量摘录下来。显然中人数量与典价相关,典价金额越大,越有可能邀请更多中人,这表明大金额契约执行有更高的交易费用的表现。

(3)典契中还涉及一些其他的信息,即第三类条款,我们也把它们量化作为控制变量以考察其对典价的影响,如典契中提及的双方关系是否是亲邻、所典地是否与出典人自种的地相邻、出典人的家庭是否是寡妇或孤儿寡母,以及承典人是否是机构承典人。对此,我们也构造了这些变量的虚拟变量。经过量化处理后,这些变量的解释和描述统计详见表 1。

表 1 变量解释和描述

变量名	均值	标准差	样本量	变量解释
典价	25. 81	27. 86	458	出典地的定价,单位:两银
土地面积	3. 27	2. 54	458	出典地的大小,单位:亩
土地质量	0. 90	0. 83	458	圪塔地、滩涂地、坡地等归为一类,平地、白地、坟地、茆地为一类,园地为 一类,水地为一类,分别赋值为 0、1、2、3
资金紧急程度	0. 99	0. 24	458	耕种不便、手中不便或缺乏使用、资金需要紧急,分别赋值:0、1、2
3 年典期	0. 16	0. 36	436	期限为 3 年期赋值为 1,其他为 0。

① 我们使用华北的银钱比价数据,该数据来自彭凯翔:《清代以来的粮价:历史学的解释与再解释》,上海:上海人民出版社 2006 年版。

② 此处的白地是指没有坟墓的地,见《民事习惯调查报告录》之“山西省关于物权习惯之报告”。

③ 王倩:《清代至民国时期晋中南地区土地价格的变化趋势及其原因分析》,《华北水利水电学院学报(社会科学版)》2006 年第 1 期,第 97—100 页。

④ 我们也把典期 3 年、3 年以内和 4 年归为 3 年期的这一类,5 年及以上典期归为一类,不定期为一类。以不定期为基准组,构造了两个虚拟变量,发现结果几乎不受影响。

续表

变量名	均值	标准差	样本量	变量解释
5 年典期	0.15	0.36	436	期限为 5 年期赋值为 1,其他为 0。
承典人是亲邻	0.13	0.33	458	出典人与承典人是亲戚朋友或邻居赋值 1,其他 0。
出典邻地	0.09	0.28	458	出典地与典主地相邻赋值为 1,其他为 0
孤儿寡母出典人	0.10	0.30	458	出典人的家庭状况分为两类:一类是寡妇或孤儿寡母,剩下为其他家庭,分别赋值为 1 和 0。
机构承典人	0.07	0.25	458	机构承典人,如会、社、堂等,赋值为 1,其他为 0。
中人个数	1.98	1.04	458	每次交易参与的中人数量

四、典价的计量分析及其解释

根据前面分析,我们设立如下计量方程:

$$price_{jit} = \alpha + \beta_1 X_{1ji} + \beta_2 X_{2jt} + \beta_3 X_{3jt} + \theta_i + \eta_t + \varepsilon_{jit}$$

其中 $price_{jit}$ 表示在 t 年、 i 处的 j 笔典契交易的典价。 X_{1ji} 表示典契条款分析提到的第一类条款:土地大小和质量。根据地租假说,两者对典价都有正的影响。 X_{2jt} 表示典契中提到的第二类条款,如交易原因、典期、中人数量。根据利率假说,资金越紧急,典价越低;典期固定意味着后续调整困难,因此典价也会越低。中人数量越多意味着担保的金额越大,即典价越高。 X_{3jt} 表示典契中提到第三类条款,如与承典人关系、出典地与典主的地是否相邻、出典人的类型、承典人的类型。最后, θ_i 表示典契所暗含的地域市场差异, η_t 代表不同年份的土地市场和借贷市场供求状况,两者指代那些不能明写入典契条款的市场环境。 ε_{jit} 是随机扰动项。

由于样本中白契①占大部分,很多契约无法识别土地所在县,因此,我们这里不考虑地域影响而只考虑年份市场环境影响的回归设定②。由于年份跨度从 1731—1911 共 181 年,因此,我们从 1731 年开始每 10 年作为一组,最后 11 年归为一组,共 18 组年度虚拟变量,用来控制不同年份的市场环境影响。

表 2 是只考虑典契第一类条款的回归结果。第 1 列是典价对典地面积的直接回归,结果表明面积越大典价越高,且在 1% 的水平显著,与地租假说的推断一致。从拟合优度 R^2 来看,仅土地面积一项就可以解释典价的 29.7%,说明典地面积在条款中的重要性。第 2 列是在第 1 列基础上控制了不同年份市场环境的影响,典地面积的正影响稍微增大,仍在 1% 水平显著。这时, R^2 从第 1 列回归的 0.297 增加到了 0.374,即加入了年份虚拟变量后,模型对典价的解释力上升了 7.7%。这表明没有明确写进合约背后的市场环境具有一定的解释力,说明了“因时估价”对契约治理的重要性。第 3 列是单独的土地质量对典价的回归,结果表明土地质量越好,典价越高,但不显著, R^2 为 0.0001,表明单独的质量对典价解释力很小。第 4 列控制了年份虚拟变量后,土地质量的系数仍不显著。在第 5 列给出了土地面积、质量及其他的交互项的回归,结果表明土地面积大小和质量对典价的影响都是正的,且在 1% 水平显著,即面积越大典价越高,质量越高典价越高,与地租假说的推断一致。面积和质量的交互项系数为负且在 1% 水平显著,表明在控制了土地质量之后,增加额外土地面积,额外典价的增加会变小,这与边际生产力下降定理相一致,即给定土地质量,越多土地的投入带来边际产出下降,进一步证实了地租假说。从第 5 列的 R^2 看,光土地的面积和质量两项就可以解释典价的近 33.6%。第 6 列控制了年份后,系数符号仍然不变,面积质量和交互项仍然显著, R^2 为 0.414,年份虚拟变量仍然解释了 7.7% 的典价大小。

① 红契是指在县政府登记,盖有政府红章的契约,白契是指没有到政府登记盖章的。通过章印,我们可以识别出交易所在县。

② 用红契样本识别地域差别对典价的影响,与下文回归没有太大差异,由于篇幅所限这里没有再给出结果,对此感兴趣的读者可向作者索要。

表 2 不可或缺的第一类条款回归

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	price	price	price	price	price	price
土地面积	5.97 *** (13.87)	6.15 *** (14.50)			7.71 *** (13.13)	8.02 *** (13.91)
土地质量			0.37 (0.24)	0.34 (0.22)	9.89 *** (5.12)	10.28 *** (5.48)
面积×质量					-1.86 *** (-3.31)	-2.01 *** (-3.70)
年份虚拟变量	N	Y	N	Y	N	Y
N	458	458	458	458	458	458
R ²	0.297	0.374	0.0001	0.074	0.336	0.414

注:括号内是稳健 t 统计值,* $p < 0.1$,** $p < 0.05$,*** $p < 0.01$ 。

表 3 是典契中第二类条款,如出典原因、典期、中人数量,对典价的回归结果。该表第 1 列的估计系数为负且在 10% 的水平显著,表明对资金需求越紧急,典价越低。这跟我们的利率推断一致,即对资金需求越不紧急,出典人就越多时间去搜寻潜在的承典人,尤其是那些为了“耕种不便”而出典的个人,搜寻到一个更好价格机会成本更低,因而得到高价的可能性就越高,而资金需求越紧急的出典人,为了尽快得到资金,搜寻和讨价还价成本升高,所得典价就会越低。 R^2 为 0.008,表明其对典价的解释力较小。第 2 列控制了年份虚拟变量后,度量资金紧急程度的系数估计变大了且在 5% 的水平显著, R^2 为 0.084,说明年份效应解释了 7.6% 的典价。第 3、4 列是估计典期对典价的影响,发现无论是 3 年期还是 5 年期的典价都小于不定期的典价,但不显著。第 3 列 R^2 为 0.005,第 4 列 R^2 为 0.084,说明典期对典价的解释力很弱,但年份仍然是重要解释因素。第 5、6 列给出了中人数量对典价的影响,两列的系数都是正的且在 1% 的水平显著。 R^2 表明中人数量对典价的解释中等,但年份仍然是重要因素。第 7 列我们控制了出典原因、典期和中人数量三个变量,系数估计结果基本与第 1、3、5 列一致,三个因素对典价的总解释力为 5%。第 8 列控制年度虚拟变量的回归,此时资金紧急程度的系数变大且在 1% 的水平显著,5 年期相对于不定期也从之前不显著变得显著了,其他系数的估计基本不变,而年份对典价的解释比重为 7.6%。

表 3 影响典价重要的第二类条款回归

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	price	Price	price	price	price	price	price	price
资金紧急程度	-10.14 * (-1.86)	-12.21 ** (-2.22)					-13.20 ** (-2.29)	-16.38 *** (-2.80)
3 年期/不定期			-3.89 (-1.03)	-5.91 (-1.57)			-3.20 (-0.87)	-5.20 (-1.41)
5 年期/不定期			-4.88 (-1.28)	-5.35 (-1.35)			-5.50 (-1.47)	-6.71 * (-1.72)
中人数量					5.11 *** (4.14)	4.61 *** (3.64)	5.13 *** (4.03)	4.69 *** (3.60)
年份虚拟变量	N	Y	N	Y	N	Y	N	Y
Obs	458	458	436	436	458	458	436	436
R ²	0.008	0.084	0.005	0.084	0.036	0.101	0.050	0.126

注:括号内是稳健 t 统计值,* $p < 0.1$,** $p < 0.05$,*** $p < 0.01$ 。

接着,我们再继续控制典契中第三类条款。首先,在表 4 第 1 列,我们把表 2 和表 3 中两类变量合并回归。合并回归的结果基本不变,尤其是第 2 列控制了年份效应的结果。第 3、第 4 列是在第 2

列的基础上,分别控制承典人是否亲邻、出典地是否与典主地相邻、出典人是否是寡妇、是否是机构承典人。我们发现,这四个系数估计都不显著,表明这些条款对典价没有影响, R^2 相对第2列几乎未上升,这进一步表明这些因素对典价解释的不重要性。第5列,我们控制了所有典契中条款以及代表没有写进契约的市场环境的年份效应,回归结果表明,所有变量的符号跟前面的结果一致。总 R^2 为0.459,用Shapley方法分解得到,第一类条款能够解释34.2%,第二类条款可以解释3.8%,其他因素0.3%,剩下的时间效应可以解释7.6%,这与我们前面逐步回归的结果基本一致。这里的系数估计结果证实了地租假说和利率假说。这说明我们对典契新定义的正确性和可操作性,而解释力的大小也说明第一和第二类条款的重要性,同时年份虚拟变量的解释力也说明了不同时间的市场环境对决定典价的重要性。这些都说明典契交易在定价时对不同因素的充分考虑以及较高的定价效率。

表4 控制其他因素(第三类条款)的回归

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	price	price	price	price	price
土地面积	7.88 *** (13.42)	8.17 *** (14.26)	8.17 *** (14.23)	8.17 *** (14.23)	8.17 *** (14.19)
土地质量	10.09 *** (5.17)	10.36 *** (5.51)	10.40 *** (5.51)	10.39 *** (5.50)	10.42 *** (5.50)
面积×质量	-2.16 *** (-3.86)	-2.33 *** (-4.34)	-2.35 *** (-4.36)	-2.34 *** (-4.34)	-2.35 *** (-4.35)
资金紧急程度	-7.07 (-1.50)	-10.69 ** (-2.30)	-10.68 ** (-2.29)	-10.59 ** (-2.26)	-10.61 ** (-2.26)
3 年期/不定期	0.95 (0.32)	-1.01 (-0.35)	-1.00 (-0.34)	-0.97 (-0.33)	-0.97 (-0.33)
5 年期/不定期	-3.68 (-1.21)	-5.94 * (-1.92)	-5.99 * (-1.94)	-5.86 * (-1.89)	-5.92 * (-1.90)
中人数量	4.14 *** (3.96)	3.69 *** (3.53)	3.67 *** (3.48)	3.70 *** (3.52)	3.68 *** (3.47)
承典人是亲邻/非亲邻			1.27 (0.39)		1.22 (0.37)
出典邻地/非邻地			-1.51 (-0.40)		-1.44 (-0.37)
孤儿寡母或寡妇/非				-0.52 (-0.15)	-0.33 (-0.09)
机构承典人/个人				1.02 (0.25)	0.89 (0.21)
年份虚拟变量	N	Y	Y	Y	Y
Obs	436	436	436	436	436
R ²	0.380	0.458	0.459	0.458	0.459

注:括号内是稳健 t 统计值,* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$.

五、典契的习俗治理

上一节的分析表明决定典价的重要因素除了土地大小、质量、资金需求紧急程度和中人数量外,还包括不同时间的市场因素。那么这些影响因素是怎样被考虑进来的?标准的微观经济理论指出,交易在埃奇沃思方框中的契约曲线处自动达到最优,但现实交易是通过契约达成的,由于自然状态的不可预

见性、明确地写下所有状态的高额成本以及可观测但不可证实变量的存在^①,交易双方达成的契约通常是不完全的,而在资产专用性情况下,容易出现“敲竹杠”行为,导致事后的投资不足^②。

虽然经济学者从理论上对契约不完全给出了解决机制,如再谈判^③、把隐性契约或习俗作为缺失条款处理^④,但忽略了现实世界再谈判的成本和再谈判是如何进行的、习俗是如何补充契约的不完全性的。再者,契约作为参照点^⑤,以及连续契约^⑥在真实世界为何能起作用,是如何处理的,这些问题经济学者都缺乏理论跟经验对照的探讨。

在一个法律缺乏的社会,需要靠信念、规范和组织如社区等自我执行和私人秩序来实现治理^⑦,而不仅仅是不完全契约理论提到的那些双方机制。事实上,中国的传统社会缺乏民商法,主要通过惯习来处理民商事事务。“乡规”“俗例”是约束人们日常生活的重要规范^⑧。虽然州县官也会处理民间的民商纠纷诉讼,但原则是尽量地把日常交易的纠纷留给民间解决,即使受理纠纷,判决时也是遵循着“情理法”的原则,即合乎地方习惯的权利界定^⑨。恪守尽职的地方官初到一个地方要“体问风俗”,理事才能“情法兼到”^⑩。在田土、户婚、钱债等日常交易中,以契约来确定权利转移和执行是日常的惯例,所谓“有契斯有业,失契即失业”^⑪、“民从私约”也。

在法庭服务供给不足的情况下,田土、户婚、钱债交易契约在受到各种民间惯俗约束下,中间人是一种重要的治理机制。中人、保人或中见人是田土、钱债、分家析产契约中重要构成部分,媒人则是婚姻契约的不可或缺要件,即“凡契立中”也^⑫。本文458笔典契交易中,只有两笔交易没有提到中人,由此可见一斑。当然,由于风俗是依地方而成的,因而各地的风俗有或多或少的差别,因此我们这里忽略各地风俗中的细小差别,重点考察各地风俗中共有的中人在土地典卖契约治理中的作用,从而考察习俗经济中第三方治理机制。

中人的作用贯穿在整个典契的缔结和执行过程中,他充当交易信息的传达和沟通、丈量土地确定边界、协调讨价还价和估算价格、公示交易和监管执行,以及产生纠纷时调解和仲裁。首先,出典人通常因“乏银”,“央中”或“托中问到”承典人;然后,双方同中踏明四至界址;接着,三面言约时价,签订典契,然后银契两交,移产管业;最后请中赴宴,宣示交易完成^⑬。

(一)凭中估价。中人在确定价格时,具有重要作用。他通常会结合当时市场价格以及土地本身的特征来协调确定典价。由于市场环境经常变化,这包括土地市场和借贷市场,因此当市场变化导致土地

① Tirole, Jean, “Incomplete Contracts: Where Do We Stand?”, *Econometrica* 1999 67(4): 741–781.

② Grossman, S. and O. Hart, “The Costs and Benefits of Ownership: A Theory of Lateral and Vertical Integration”, *Journal of Political Economy*, 1986 94, 691–719.

③ Hart, Oliver, and J Moore, “Incomplete Contracts and Renegotiation”, *Econometrica* 1988, 56 (4), 755–785.

④ Stephan, Paul B. and Scott, Robert E. *The Limits of Leviathan—Contract Theory and the Enforcement of International Law*, (with), Cambridge University Press, 2006.

⑤ Hart, Oliver, and Maija Halonen-Akatwijuka, “More is Less: Why Parties May Deliberately Write Incomplete Contracts”, Working Paper, 2013.

⑥ Halonen-Akatwijuka, Maija, and Oliver Hart, “Short-term, Long-term, and Continuing Contracts”, Working Paper, 2016.

⑦ Greif, A. 2000, “The fundamental problem of exchange: a research agenda in historical institutional analysis”, *European Review of Economic History*, 4(03), 251–284.

⑧ 梁治平:《清代习惯法》。

⑨ 滋贺秀三:《清代诉讼制度之民事法源的概括性考察——情、理、法》,载于王亚新、梁治平主编:《明清时期的民事审判与民间契约》,北京:法律出版社1998年版。

⑩ 汪辉祖:《学治臆说》,载《清经世文编》卷二十二,北京:中华书局1991影印本。

⑪ 见《治浙成规》卷一。

⑫ 滋贺秀三:《清代诉讼制度之民事法源的概括性考察——作为法源的习惯》,载于王亚新、梁治平主编《明清时期的民事审判与民间契约》。

⑬ 岸本美绪:《明清契约文书》,载于王亚新、梁治平主编:《明清时期的民事审判与民间契约》。

价格上升时,出典人通常会要求加价,即所谓的“加找”“找价”“找贴”,此时中人在确定加找价格上同样具有不可或缺作用。同样,在转典时也需要中人的“因时估价”来确定典价。从这里可以看出,同一块土地因不同时间市场供求会出现价格差异,这些差异不是典契条款所能反映的,也不是一个非本地人所能了解的,更不是作为现在看契约条款的经济学者所能体会的,这时惯习中需要中人进行估价并使交易双方接受,同时也是本地居民普遍认可的。

(二)土地投资。由于典契是可以回赎的,这使得对典地的投资具有高度的专用性特征。由于这种回赎特性,Zhang 和埃里克森认为投资激励不足。但是在典契习俗惯例中,对典地的投资问题也有解决办法。首先,承典人降低土地肥力是没有激励的,由于以租代息,承典人有足够的激励投资一年内被作物消耗的肥力,以保持土地肥力避免产出的下降而不能补偿放弃的利息。其次,在典期固定的情形,承典人有动力投资在典期内能够收回的投资,因为这会增加承典人的收入。最后,如果投资是永久改善土地生产力的投资,承典人的投资则容易遇到“敲竹杠”问题。此时习俗惯例的处理是,在中人的见证下,在契内附上投资金额的大小,由承典人出资投资,待日后回赎时,投资额和典价一起给予承典人^①。

(三)隐含省略的契约条款,在习俗中也有认可的处理,其中不定期限是一个典型。在典契合约中,期限条款最多的是“不定期限,钱到回赎”,312件原契中,有158件是不定期,占一半多,再加上找价和转典后变成不定期的,不定期占的比重就更大了。这类典契类似于连续契约,可以有利于双方随时修改和延续契约。通常而言如果约定典期,尤其是较长的典期,典期之内是不能回赎的,如果要强行回赎,需要交付罚息,有时是一笔罚金^②。如果过了典期出典人无钱回赎,民间的习俗是,典契自动转为不定期限^③。而在一些契内没有言明期限的,也是隐含的约定不定期限。可见契约条款的缺失或隐含,是惯习中有相关一致的意见而已,因而不表达但同样予以执行。

对于其他一些情况,习俗都有规定的办法,如回赎的时机,一般旱地需在立夏之后、清明之前,而水地需在“秋冬”之间,即在小麦和水稻作物收割之后^④。当然,由于出于“钱粮紧急”的需要,有些地是在上面有作物的情况下典出的,这时回赎时土地上还需有相应的作物,即“当白回白,当青回青”^⑤。当在自然力下典地被毁坏了,例如一场水灾把典地给冲没了,长期以来也形成了惯常处理:承典人不负赔偿责任,同时债务也告消灭^⑥。

从上面的考证可以看出,初始的典契是不完全的,在发生不可预期状态时需要进行再谈判。显然无论是找价还是出现新的投资机会的再投资,都是一种典型的再谈判行为。“找价”和再投资发生的自然状态,都是由于今后市场环境变化或投资机会是事先难以描述和预料的。Hart 和 Moor 提出用再谈判来解决契约的不完全性^⑦,提到了第三方参与契约治理提高效率的问题,但由于第三方跟其中一方合谋的可能而被排除了。事实上,第三方参与人“中人”,在传统中国的契约中是不可或缺。中人不仅在初始契约的签订上沟通、协商和见证交易,也在其他各种不可预见的情况出现时进行协调和仲裁,比如“找价”“转典”“土地投资”等。其他的习俗能够起作用也与“中人”密不可分。中人的治理机制极大降低了在民法和法庭缺乏下交易的不确定性,促进了地权交易和土地使用效率,以及面临极大信息不对称和众多不可证实变量情况下的借贷交易。这种降低契约争端和司法成本的方式,为美国社会契约签订和

① 龙登高、温方方:《论中国传统典权交易的回赎机制——基于清华馆藏山西契约的研究》,《经济科学》2014年第5期,第90—102页。

② 见《民事习惯调查报告录》的“山西省关于物权习惯之报告”。

③ 见《民事习惯调查报告录》的“山西省关于物权习惯之报告”。

④ 见《民事习惯调查报告录》的“山西省关于物权习惯之报告”。

⑤ 见《民事习惯调查报告录》的“山西省关于物权习惯之报告”。

⑥ 房屋的出典同样作此处理,即习语所说的“房塌烂价”。见《民事习惯调查报告录》的“山西省关于物权习惯之报告”。

⑦ Hart, Oliver, and J Moore, “Incomplete Contracts and Renegotiation”, *Econometrica* 1988, 56 (4): 755—785.

司法实践所重视^①,这对当今中国具有重要启发。

六、结 论

本文利用清华大学图书馆收集的312份有效的典契约,分析了典契条款,进而从经济学的视角重新定义了典契性质,即典契是需转交资产的抵押借贷合约,承典人通过对抵押资产的管理收益获得利息收入。在此定义的基础上,我们可把典契定价看作是抵押品资产的定价,因而导出了两个典契定价假说:地租假说和利率假说。通过对典契条款的量化,我们发现,土地质量和土地面积这两类不可或缺的条款,即导致土地未来收益流增加的因素对典价有显著的正影响,证实了地租假说,而其对典价的解释力占到了35%左右,说明这类条款的重要性。用钱的紧急程度会显著降低典契,而中人的数量则会显著增加典价的支付,这与利率假说一致,这些影响交易费用条款解释3.5%左右的典价。年度效应能够解释7.6%左右的典价,其他因素只能解释0.8%,表明时间因素指代的市场环境是决定典价的重要因素。

典契的“找价”“转典”、以及长期投资机会的发现都表明典契是属于不完全契约,但是这并不表示契约治理是不足够的,契约除了字面上的条款外,还受外部因素的治理,如习俗,当然还有法律或非成文法等治理。对典契的治理因素的分析表明,在传统习俗社会中,即使是熟人社会,不可证实性问题仍然存在,而传统社会解决的办法主要是依靠中人治理机制。如果考虑习俗下的中人治理,那么契约的不完全性导致投资效率低下和对交易效率的影响远比我们想象的为小。

本文的研究除了对典契性质进行了澄清、给出了一个可供操作的定义外,还对不完全契约理论提供了经验分析,这不仅加深了我们对传统中国社会的交易制度理解,也对于当下的土地流转改革,既要保护农户利益避免土地流失又要有效利用土地实现资金融通,具有一定的启发意义。

Custom and Contract Governance: A Quantitative Analysis on the Pricing of Land Deeds from Shanxi Province in the Qing Dynasty

He Shijun¹, Wen Fangfang²

(1. School of Economics, Southwestern University of Finance and Economics, Chengdu 610064, China;

2. School of Humanities and Social Sciences, Tsinghua University, Beijing 100084, China)

Abstract: A land deed was a very common and special land contract in traditional China, but it has been criticized for its inefficiency by many scholars. Based on a collection of 312 original land deeds from Tsinghua University Library, we define the land deed as a mortgage loan contract which needs to transfer the land to the management of the creditor who uses its rent as interest. We put forward two hypotheses about the pricing of land deeds: rent rates hypothesis and interest rates hypothesis. Then we quantify the terms of the land deeds and verify our hypotheses. At the same time, we analyze the contracting process and enforcement of the land deeds by using the original land deeds and other historical materials, and find out that land deeds could greatly reduce the contract incompleteness and improve the efficiency of the land rights trading under customary constraints and middlemen's governance. In addition to the innovative use of historical materials, this paper also contributes to deepening our understanding of financial contracts, and provides an important enlightenment to the current land transfer and land financing.

Key words: pricing of land deeds, custom, middleman governance

(责任编辑 李 铎)

^① Spulber, D. 1996. "Market Microstructure and Intermediation", *The Journal of Economic Perspectives*, 10(3), 135 - 152. 35.