

# 唐宋以来的牙人与田宅典当买卖

陈明光 毛 蕾

**内容提要：**唐宋以来，随着土地买卖的进一步自由，以及政府对田宅买卖契约征税的加强，牙人在田宅买卖过程中的中介作用愈显重要。本文旨在阐述这一时期牙人从肇田宅买卖中介的行业习俗以及由此反映出的社会经济关系，指出牙人参与田宅典当买卖，加剧了自耕农的佃农化。

**关键词：**牙人 田宅买卖 中介 行业习俗

中国古代对交易中介人的主要称谓，有过驱侏、牙人、经纪等多种，其中牙人是始见于唐代而为后代所长期沿用的一种主要称呼。唐宋之际，随着商品交易范围和品种的扩大，牙人之间的分工和专业化也进一步发展起来，出现了诸如庄宅牙人、牙嫂、米牙、贩香牙人等专业性牙人的称谓。“庄宅牙人”作为对专门从事田地、屋宅买卖中介者的称呼，始见诸公元10世纪末后周的官方文献。

在中国古代，田宅、奴婢、马牛是商品交易中的三大种类。如《隋书·食货志》载：“晋自过江，凡货卖奴婢、马牛、田宅，有文券，率钱一万输估四百入官，卖者三百，买者一百。无文券者，随物所堪，亦百分收四，名曰散估。”《五代会要》卷二六《市》载，后唐天成元年（公元926年）十一月，明宗下令禁断洛阳城内市场上的牙人活动时特意指出：“如是产业、人口、畜乘，须凭牙保，此外并不得辄置。”这两条材料足以从政府确定征税对象及规定牙人参与的程度两个方面，说明田宅、奴婢、马牛等三大类商品交易在社会经济生活中具有相当重要的地位。

田宅的典当或买卖既属大宗商品交易，且从战国以来就日益多见，按理早就应有牙人厕身其间。可是，从目前的资料来看，官方文书提及牙人参与田宅等物业典当买卖的记载出现却较迟。北宋初年的《宋刑统》是根据唐前期的《唐律》并选取唐中后期、五代有关敕令编纂而成的，它在关于“典卖指当论竞物业”的刑律规定中，转引了唐元和六年（公元811年）以后的一段敕文，称：

应典卖倚当物业，先问房亲。房亲不要，次问四邻。四邻不要，他人并得交易。房亲着价不尽，亦任就得价高处交易。如业主、牙人等欺罔邻、亲，契帖内虚抬价

钱,及邻、亲妄有遮<sup>悞</sup>者,并据所欺钱数与情状轻重,酌量科断。

这似是提及牙人中介田宅典当买卖的最早官方文献。不过这份敕文的确切时间不详。据《五代会要·市》载,后周广顺二年(公元952年)经朝廷批转执行的开封府《请禁业主、牙人凌弱商贾奏》中出现“庄宅牙人”称谓,当是首次见诸官方文献的对从事田宅买卖中介的牙人的专称。

为何官方文献有关牙人参与田宅买卖中介及“庄宅牙人”之称的记载均滞后于田宅买卖活动本身?文献无征。我们推测可能与秦汉隋唐对土地买卖有比较多的限制有关。及至均田制崩坏后的中晚唐,政府不再限制土地买卖,田宅的自由典当、买卖及其纠纷的公开化,成为官府不得不加以关注的经济活动,于是,在晚唐五代便出现了上引那份敕文,试图对牙人参与田宅典当买卖的行为加以规范。法律条文规定总是滞后于社会生活事实的,所以唐代牙人中介田宅典当买卖的实际时间还可往前推算一段。此后,宋朝“不抑兼并”,放弃对土地买卖的限制,土地的典当买卖空前频繁,政府对田宅买卖契约征收契税成为丰沛的新财源,牙人因而在田宅买卖及契税稽征中起着越来越重要的作用。

总之,中国古代大致从唐宋之际开始,随着贫富分化的加剧,田宅买卖自由频繁地进行,牙人在田宅买卖中扮演的中介角色越发显得重要。

## 二

牙人中介田宅买卖无疑是经济行为,但他们的中介活动又不是单纯地依据市场供求关系,而是在一定程度上要受宗族关系、法律规定等的制约,所以从他们的中介方式和习俗中我们可以看出当时的某些社会经济关系。下面,拟说明唐宋以来逐渐形成的牙人从事田宅买卖中介的一些行业习俗,以及由此反映出的社会经济关系。

第一,牙人必须负责验证物业的所有权归属及典卖的合法性。

田宅典当或买卖在法律意义上是所有权暂时或永久性的转让,所以牙人要接受卖主以书面形式授予的中介委托,才能开始其中介活动。卖主提交委托性的文契,意在向牙人表明自己拥有对拟卖物业的所有权和出卖的合法性,其内容一般应包括卖主的户籍地址、姓名、拟卖物业种类、拟卖价钱等。下文引用的元代至元二年(公元1265年)福建泉州卖主麻合抹拟卖物业的文契,反映的就是古代的这种习俗。另据调查,直至民国时期,陕西南郑县仍有这种习俗,即“民间出卖田宅,须先立‘请中’字,注明某处田若干亩,或房子若干间,交由中人,寻主出售”。可见这种习俗古今雷同、南北相似。

牙人一旦接受委任,正当的做法是要先着手验明卖主对所拟典当或出卖的田宅等物业,是否确实拥有他自称的所有权及出售的合法性。这种行业习俗由来已久,且受封建王

窦仪等撰,吴翊如点校:《宋刑统》卷一三《户婚律·典卖指当物业》,中华书局1984年版,第207页。按:“倚当”指的是以田房等物业为抵押向人借贷现钱。

施沛生等编:《中国民事习惯大全》第一编第四类《关于居间之习惯》,广益书局1924年版,第30页。

朝的法律约束。如后周广顺二年规定：“其有典质、倚当物业，仰官牙人、业主及四邻人同署文契。委不是曾将物业（已经别处重迭倚当，及虚指他人物业），印税之时于税务内纳契白一本，务司点检，须有官牙人、邻人押署处，及委不是重迭倚当钱物，方得与印。”官方要求牙人署名契约之上，就是要牙人对验证业主拥有拟卖物业的所有权和出卖的合法性负起法律责任。这份官方文告又称：“如有故违，关连人押行科断，仍征还钱物。如业主别无抵当，仰同署契行保、邻人均分代纳。”即署名牙人作为“关连人”之一，在交易违法时还必须承担经济赔偿责任。

值得一提的还有，早在后周时期官方就针对实际交易中出现的种种牙人串通买主或卖主作弊行骗现象，就验证典卖田宅的所有权及合法性，归纳出四方面的具体内容，要牙人负责验明。

其一，是否同一物业已被重迭典当了，即“重迭将店宅立契典当”；要求确认“不是重倚当钱物”，“业主别无抵当”。

其二，是否把别人的物业冒称己有或指卖纯属于虚乌有的祖业，即“虚指别人产业，或浮造屋舍，伪称祖父所置”。

其三，是否业主的未成年子女未经家长同意私自典卖物业，即“卑幼骨肉，不问家长，衷私典卖，及将倚当取债”。

其四，是否把自己没有所有权或继承权的家族产业或家产强行典卖，即“骨肉物业，自己不合有分，倚强凌弱，公行典卖”。

这方面的有关习俗和法令，在宋代有了进一步的发展。例如，“卑幼骨肉，不问家长，衷私典卖，及将倚当取债”一项内容，在《宋刑统》中表述为：“如是卑幼骨肉蒙昧尊长，专擅典卖、质举、倚当，或伪署尊长姓名，其卑幼及牙保、引致人等，并当重断，钱、业各归两主。”

再如，宋人袁采所撰《世范》谈论睦亲、处己、治家等方面的人情习俗及其利弊，其中有一处详细地叙述了田地交易中牙人在订立契约之前必须做好的几项调查内容。首先，“人户交易，先凭牙家索取阍书、砧基，指出丘段围号”。阍书是记录分家时各当事人所分得田产等的数量及其座落方位的文书，若持请官府盖印确认，则称印阍。砧基即砧基簿，是经官府与户主共同确认的用来编造地册及税额的一种底簿，上头标有田地的形状、数量、四至等，图形像鱼鳞，俗称鱼鳞图。汉谚有云：“人从私契，官从正典。”所以，牙人向卖主索取这二种兼具私约官契性质的文献，作为验证其所有权真伪的书面凭证，符合民俗和官典的要求。接着，牙人必须根据阍书、砧基簿所示，“就问佃人有无界至交加、典卖重迭”。询问佃人这一程序，是上引后周官文书未加规定的，应是租佃关系在宋代进一步发展的一种反映。牙人还需“问其所亲，有无应分人出外未回，及在卑幼，未经分析”。这是在亲属之内确认是否遗漏了别的所有权受益人。其后，有几种特别情形牙人须把来龙

王溥：《五代会要》卷二六《市》。按：括号中的文字据《册府元龟》卷六一三《定律令》校补。  
《宋刑统》卷一三《户婚律 典卖指当论竞物业》，中华书局1984年版，第207页。

去脉问个明白，方可考虑立契之事，即“或系弃产，必问其初应与不应受。或寡妇卑子执凭交易，必问其初曾与不曾勘会。如系转典卖，则必问其原契是否已投印，有无诸般违碍，方可立契”。

宋人的《名公书判清明集》记载的一些田宅典卖的行骗案例，不少场合见有牙人卷入犯法过程之中，兹举三例如下，可以印证上述法规或习俗。

案例一，黎定夫等六人，利用孙某年幼无知，教唆他背着母亲阿杨私自以田业为抵押向人借得120贯钱，而后瓜分了这笔钱。主审官除了判决黎定夫等六人为“欺诈取财，从盗论”之外，裁定“孙某有母在，而私以田业倚当，亦合照瞒昧条，从杖一百。刘顺为牙保，亦当同罪”。可见这个案例的性质属于后周规定的“卑幼骨肉，不问家长、衷私典卖，及将倚当取债”的范围。

案例二，徐二初娶阿蔡为妻，生有一女；元配死后，继娶阿冯，未有生育，但阿冯带来前夫陈氏之子陈百四。徐二担心身死之后家业为陈姓所夺，便亲手写下一份遗嘱，将屋宇、园池分给自己的亲妹与亲生女儿，同时约定她们必须为阿冯养老送终。这份遗嘱“曾经官投印，可谓合法”。但是，徐二死后尸骨未寒，便有同里人陈元七用心不仁，指使牙人陈小三出面唆诱寡妇立契，出卖徐二家业。主审官征引法律条文：“诸寡妇无子孙，擅典卖田宅者杖一百，业还主，钱主、牙保知情与同罪。”给予判决。这是一则牙人须对卖主没有拥有所有权而非法出售之事负责的例证。

案例三，丘萱身死无子，其妻刘氏单弱孀居，丘萱的堂兄丘庄奸巧横生，竟擅自将丘萱的田地立了两张契，自己作牙人卖给朱府。“立契、为牙、领钱，只出丘庄一手。”主审官援引法律条文：“盗卖田业者，杖一百，赃重者准盗论，牙保知情与同罪。”这个案例的性质与后周时的“骨肉物业，自己不合有分，倚强凌弱，公行典卖”类似。

这三个案例从法律的角度再次说明了宋代牙人中介田宅时必须遵守的一些习俗。

不止是宋代，后世政府就田宅买卖的所有权及合法性的认定，对业主、牙人应负的法律 responsibility 都有类似的法律规定。如清代的“典卖田宅律”规定：“若将已典卖与人田宅朦朧重复典卖者，以所得重典之价钱计赃，准窃盗论，追价还后典买之主，田宅从原典买主为业。若重复典买之人与牙保知其重典卖之情者，与犯人同罪，追价入官。”同时，乡规民约对此也有不少反映。如近代福建省浦城县习俗，“买卖产业，有居间人，谓之言议与中见，契约成立后，由买主给与酬金（俗称花红）。如该买卖之标的物有重卖及虚伪事情，居间人应负责任”。

总之，上述牙人对田宅买卖的中介习俗，从根本上说是土地或房产所有权的排他性的反映。

《名公书判清明集》卷八《鼓诱卑幼取财》，中华书局1987年版，上册，第284页。

《名公书判清明集》卷九《鼓诱寡妇盗卖夫家业》，上册，第304—305页。

《名公书判清明集》卷五《从兄盗卖已死弟田业》，上册，第144—146页。

吴荣光：《吾学录》卷二《律例门·户律·田宅》，《四部备要》史部，第366册。

施沛生等编：《中国民事习惯大全》第一编，第27页。

第二，在确认典卖物业的所有权与合法性之后，牙人必须评议交易的参考价格，而后遵照一定的习俗依次寻找买主。

评议典卖物业的价格，是牙人中介作用的主要表现之一。所以，上引唐元和六年以后的敕文有“如业主、牙人等欺罔邻、亲，契帖内虚抬价钱”要“酌量科断”一句。牙人寻找买主须遵循一定的次序，这种习俗最早反映到政府法令中，就是上引《宋刑统》所摘引的唐朝元和六年以后的那份敕令，即“应典卖倚当物业，先问房亲。房亲不要，次问四邻。四邻不要，他人并得交易。房亲着价不尽，亦任就得价高处交易”。此后，后周广顺二年的官方文书《请禁业主牙人凌弱商贾奏》对此规定得更为详细，称：

如有典卖庄宅，准例，房亲邻人合得承提。若是亲人不要，及著价不及，方得别处商量，不得虚抬价例，蒙昧公私。若有发觉，一任亲人论理。勘责不虚，业主、牙保人并行重断，仍改正物业。若亲邻人不收买，妄有遮悞阻滞交易者，亦当深罪。这就是说，在价钱相等的条件下，拥有购置田宅优先权的是业主宗族中本房的亲戚，其次是业主的邻居。若他们均无意购买，其他的人（主要是指外姓）方得出价交易。如果牙人违反这种受法令保护的习俗，与业主同时要受法律惩处。这种次序限制，无疑是中国古代根深蒂固的宗族关系在经济活动中的鲜明反映。

不过，田宅买卖毕竟属于经济活动，在一定程度上还得要听从价值规律的指挥，上引所谓“房亲着价不尽，亦任就得价高处交易”；“若是亲人不要，及著价不及，方得别处商量”等文告，都是不得不听任市场经济之手将温情脉脉的宗族关系网撕去一角的法令规定。正因为牙人评议田宅买卖的成交价有冲破宗族关系并受到法令保护的一定正当性，所以，宋人袁采写的《世范》在卷下专门有一处规劝说：“凡邻近利害，欲得之产，宜稍增其价，不可恃其有亲有邻，及以典至买及无人敢买而扼损其价，万一他人买之，则悔且无及，而争讼由之兴也。”提醒宗亲不可忽视市场价格的作用。这种情况又说明牙人对田宅买卖的中介活动归根结底仍然反映出交换关系的性质，属于经济范畴。

以上所述二方面的习俗，可以福建泉州陈丁姓族谱所附的一份元代至元二年（公元1265年）卖主麻合抹的召买花园屋基文契为证。其内容如下：

泉州路录事司南隅排铺住人麻合抹，有祖上梯己花园一段、山一段、亭一所、房屋一间及花果等木在内，并花园外房基一段，坐落晋江县三十七都土名东塘头村。今欲出卖 钱中统钞一百五十锭，如有愿买者就上批价前来商议，不愿买者就上批退。今恐 难信，立帐目一纸前去为用者。

至元二年七月 日帐目 立帐出卖：孙男 麻合抹  
同立帐出卖：母亲 时邻  
行帐官牙：黄隆祖

不愿买人：姑忽鲁舍 姑比比 姑阿弥答 叔忽撒马丁

这份文契值得注意的，除了有关经济内容之外，一是卖主署名二人，先为孙男，后为其

转引自施一揆《元代地契》，载《历史研究》1957年第9期。

母，符合“卑幼”不能擅自出卖物业的传统规定。二是在文契末尾写明“不愿买人”为三个姑姑、一位叔叔。这显然是遵循了“先问房亲”的习俗。可见署名其上的那位官牙人黄隆祖是熟悉官方规定与传统习俗的。

第三，牙人必须参与订立买卖契约。

田宅买卖契约应书写的内容。从汉简“受奴卖田契”可以看出，契文包括了卖方的住址、姓名、物业种类、数量、价钱、交割、证人及其酬谢等项。这支虽有残缺但内容基本完整的汉简上未见有官方干预交易的痕迹，很可能是民间自写的契约。

大致从东晋实行税契制之后，为了催督纳税，同时也是为了维护物业交易的合法性，民间契约的格式与内容是否完备规范，便逐渐纳入官方关注的视野。及至宋代太平兴国八年（公元983年），开封府的一位官员赵孚上奏，认为庄宅买卖中屡屡出现诉讼纠纷，缘由在于“衷私妄写文契”，建议朝廷下令“两京及诸道州府商税院，集庄宅行人，众定割移、典卖文契各一本，立为榜样。违者论如法”。他的建议得到太宗的批准。徽宗崇宁三年（公元1104年）干脆下令“印卖田宅契书，并从官司印卖”。这可能是中国历史上最早的官版契约文书。元朝也使用官版契书，它分为两联，正契称“契本”，存根称“契根”。明清时代的官版契书有不少流传至今。

历朝印行官版契书的重要目的之一在于征税，因此只要能履行纳税义务，使用民间自写的契约也并非不可。为适应实际需要，古代文人便编写了这方面的应用文。如元代无名氏所撰《新编事文类要启答青钱》一书所收录的《典买田地契式》、《典卖房屋契式》等，是宋元时期较通行的样文。明人陈继儒《尽牋双鱼》卷一 所录《卖田契》、《卖屋契》则是明清时期通行的样文。在这些样文中都有牙人署名作证一项格式。保存下来的民间契约可与样文相互对照。如上面提及的元人麻合抹，经过三个月的立契委托牙人寻找买主，于当年十月将物业卖出，所立契约内容如下：

泉州路录事司南排铺住人麻合抹，有祖上梯己花园一段、山一段、亭一所、房屋一间及花果等木在内，坐落晋江县三十七都东塘头庙西，四围筑墙为界，东至孙府山，西至谢家园，南至瑞峰菴田，北至谢家山。又花园西边屋基一段，东至小路，西至陈家厝，南至空地，北至谢家园。因为阙钞经纪用度，将前项花园并屋基连土出卖。遂晋江县给公勘据明白立帖，问亲邻，俱各不愿承支。今得蔡八郎引到城东隅住人阿老丁前来就买，经官牙议定时价中统宝钞六十锭。其钞随立文契日一完领讫，批目。其花园并基地上手一应租契，听从买主收执前去，自行经理管业，并无尅留寸土在内。所卖花园屋基的係麻合抹梯己物业，即不是盗卖房亲兄弟叔伯及他人之业，并无诸般违碍，亦无重张典挂外人财物。如有此色，卖主抵当，

简文为：“置长乐里受奴田卅五畝（亩）贾钱九百钱毕已丈田不足计畝（亩）数瓌钱旁人淳于次儒王充郑少卿古（沽）酒旁二升皆饮之。”见考古研究所编《居延汉简甲编·释文》二五四四A-B，科学出版社1957年版，第104页。

李焘：《续资治通鉴长编》卷二四，太平兴国八年三月乙酉条，中华书局1979年版，第6册，第5408页。  
《宋会要辑稿》食货三五之一，徽宗崇宁三年六月十日，中华书局1957年影印本，第5408页。

不涉买主之事。所有合该产钱，麻合抹户苗米二斗八升，自至元二年为始係买主抵纳。今恐 难信，立契一纸，付买主印税收为用者。

至元二年十月 日文契 情愿卖花园屋基人 麻合抹  
同卖花园母亲 时邻  
引进人 蔡八郎  
知见卖花园屋基姑父 何暗都刺  
代书人 林东卿

这份契约内容相当周详，先具卖主户籍地址、姓名、物业种类与方位四至、出卖原因，继说召买过程已经合情合理（赴官呈报；立帖（遍）问亲邻，俱各不愿承支），再说引进人（此处实际上是私牙）姓名及所引致买主姓名、窑牙议定的卖价，又载明过割及纳税事项，最后申明所卖物业全无违法之处，若有则由卖主承担，契尾则具载交易日期、卖主、引进人、见证人、代书人。这份实物的内容、格式与样文相似。

从买卖关系来看，牙人在订立买卖契约并让买卖双方、见证人签署之后，就算完成他的中介责任了。不过，由于田宅买卖还要受政府的税契法令的制约，所以，事实上牙人还有一道手续要协办，即把田宅买卖交割契约呈交官府，纳税盖印，称为“投税印契”。按宋徽宗政和元年（公元 1111 年）户部的规定：

欲诸以田宅契投税者，即时当官注册籍给凭由，付钱主，限三日勘会。业主、邻人、牙保、写契人书字圆备无交加，以所典卖顷亩、田色、间架勘验原素税租、免役钱，纽定应割税租分数，令均平取推，收状入案。当日于部内对注开放。

加盖官方红色印章的契约，俗称红契。官府通过“印契”同时另给买主凭证这一手续要达到的目的，除了给予这种交易以法律上的合法性之外，主要是监督赋税的过割，即在每笔田宅买卖成交的同时，随着所有权的让渡转移，其应缴纳的赋税数额也要同时交割给新的典主或买主去承担，并且在官方赋税文书上作变更登记。

当然，实际上这道手续通常无需牙人亲自去做，更经常的是业主（卖主）、钱主（买主）一起去办理，但由于官府要求投税印契之前“业主、邻人、牙保、写契人书字圆备”，牙人要负不可推卸的责任，所以仍应视为牙人完成一笔田宅交易中介法定的最后一环。北宋末有个地方官李元弼总结了一些成功的“为政之要”，其中说官方为了督促买卖双方及时抽税印契，制定了一种“手把历”，发给牙人，让他们负起登记与汇报田宅交易资料的职责，“遇有典卖田产，即时抄上立契日月、钱数，逐旬具典卖数申县乞催印契。其历半月一次，赴县过押”。所以牙人对田宅买卖的中介还反映出赋税这一特殊的分配关系。

牙人中介田宅买卖所反映的分配关系还体现在他个人的收益上。牙人从每笔田宅交易

转引自施一揆《元代地契》，载《历史研究》1957年第9期。

《宋会要辑稿》食货六一之六二，中华书局1957年影印本，第5904页。

李元弼：《作邑自箴》，《四部丛刊续编》史部，第32册。

中能够得到多少中介佣钱，其支付方式又如何？各地的习俗有所不同，不过，从总体上看，由于经济规律的作用，经过长期的实践，在不同的历史时期也逐渐形成了一些约定俗成的规矩。例如，佣金的比例。据五代的后唐天成四年（公元926年）七月兵部员外郎赵燕奏称：“切见京城人买卖庄宅，官中印契，每贯抽税契钱二十文，其市牙人每贯收钱一百文。”可知当时洛阳城内牙人中介田宅交易的佣钱一般占交易总价值的10%，相当丰厚。从晚近的资料来看，佣金一般是占交易价值的3%至5%不等。如江西南昌的习惯，“凡买卖田地房屋，在场作中之人，可以取得中人钱，由买主支給。如所买卖之田价一百元，应给中人银三元；屋价一百元，应给中人银元四元。故中人钱有‘田三屋四’之称”。下面引用的资料都有这方面的内容。再如，佣金的支付方式大体有二种。一是全部由买方承担，如湖南长沙，“买卖不动产，中人费，每百元三元，由买主负担”。安徽广德、舒城等县的习惯，买卖田房时中人的报酬为田房价值的百分之三，由买主给付。二是买卖双方分担，分担比例常是“买三卖二”，或俗称为“兴三败二”、“成三破二”。如直隶清苑县牙纪的报酬称杂用费，“买主三分，卖主二分”。安徽天长县，“买田产，卖主买主均出资，按百分之五，买三卖二，以原中、陪中之分别，为得受多寡之标准”。安徽当涂县，“不动产买卖之中资，按照原价银洋，由买主每元出洋三分，卖主每元出洋二分，交由原说合之中人分受。其他先未帮说，临时到场列名之散中，仅由买主送给画字礼钱数百文不等，不得分用中资”。江西赣县习惯，“不动产买卖之中人费，由买卖当事人分别担负，如洋价一百元，中人费五元，则买者担负五分之三，卖者担负五分之二”。福建闽清县，“典断房屋、田园、山场各业，皆必有仲人从中说合，并在契内署名画押，其仲钱每百元买主应给三元，卖主应给二元，谓之兴三败二，盖以买主为兴，卖主为败也”。绥远、归绥县习惯，“买不动产，凡经牙保，俗名经纪说合者，须比方按照买卖价额，给以报酬，在买主出百分之三，卖主给百分之二，故有成三破二之称”。

### 三

从总体上看，中国古代牙人的中介交易对于商品经济好比是一把双刃剑，即一方面对于沟通买卖需求、促进商品流通有不可或缺的积极作用，另一方面由于他们也常有欺行霸市和种种欺诈行为而产生扰乱市场、阻碍商品流通、病商病民的消极作用。当然，牙人所起的究竟是何种作用，必须结合不同的商品种类、中介方式乃至具体场合加以分析。就本文所述的田宅买卖中介而言，我们认为牙人经常发生不公正的中介行为，其主要表现有以

《册府元龟》卷五 四《邦计部 关市》，中华书局1960年影印本，第6册，第6052页。

施沛生等编：《中国民事习惯大全》，第27—31页。按，所引资料中的“中人”，有的纯属立契见证人的性质，或称陪中、名中；多数应是指主要承担该项交易说合的中人，或称顶中、原中，即本文所说的牙人。

施沛生等编：《中国民事习惯大全》，第27—31页。

施沛生等编：《中国民事习惯大全》，第27—31页。

下几方面。

第一，仲裁成交价格不公。在牲畜、茶叶之类的商品交易中，买卖双方在市场上讨价还价时的地位一般遵循市场供求规律，是比较对等的，牙人评议交易价格时比较容易保持客观的姿态。然而，中国古代田宅的买卖，在很多场合不是正常的遵循价值规律的商品交易，尽管有“房亲着价不尽，亦任就得价高处交易”的官方规定，实际生活中经常是贫弱人户出于天灾人祸和钱权胁迫等种种原因被逼低价或贱价求售于富强人家。在这种不等价交易的场合，当然有供求关系的作用，同时也搀杂着明显的非经济因素。此时牙人往往是媚富欺贫，其仲裁的交易价格远远低于商品实际价值。

第二，订立交易契约不实。中国古代下层民众文化程度低下，官方法律条文又繁复难记，而买卖田宅的契约应书写的内容不少，有些牙人便利用卖主不太懂得法律规定或者不识文字，串通买主、书契人蒙骗坑害卖主，获取非法所得。例如，宋人洪迈在《夷坚乙志》卷五“张九罔人田”条记下一个事例：“广都人张九，典同姓人田宅。未几，其人欲加质，囑穹侏作断骨契以罔之。明年，又来就卖，出先契示之。”结果把这份物产骗到手。在这场将典当契约偷改为卖断的“卖骨契”的骗局中，牙人起了为虎作伥的作用。

第三，过割赋税不实。上述“投税印契”一道手续毕竟是官方一厢情愿的规定，实际执行中情况是相当复杂的。牙人既参与了田宅交易的全过程，又非契税的承担者，所以他们既可以成为接受政府指令从事监督契税缴纳的再合适不过的人选，同时也可以成为协助交易者逃税的帮手。一般来说，使用官印契书立契的只是负有一定责任的“官牙”。对于众多“私牙”乃至部分官牙来说，由于社会习俗的影响，在很多的场合，他们伙同卖主买主使用自写契约的情况相当普遍。这类没有加盖官方红色印信的契约，俗称白契。例如北宋大中祥符九年（公元1016年）仅在泰州一地就检括出近五十年来未纳税的白契1700多件，其他地方也有类似情况。据约略统计，仅南宋孝宗乾道五年到九年（公元1169—1173年）这五年中朝廷就下了七道限期投纳契筒的命令，说明实际生活中没有投税印契的情况相当严重。据乾道五年十二月户部尚书曹怀所言，四川一省通过限期纳税，收到了数百万贯钱，江西婺州所收到的税钱高达30余万贯。可见众多牙人仍然遵从买卖双方的意愿暗中使用白契。使用白契不仅可以让买卖双方逃避政府税收，而且有利于富裕地主向贫穷农民转嫁赋税负担，宋代俗称“有产无税”（指买田宅者没有相应增加新的税额）、“产去税存”（指卖方没有割移原来的税额）。这种过割赋税不实现象，实际上等于压低田宅交易价格。显然，宋代以降大量的“有产无税”或“产去税存”的田宅交易结局，若没有牙人的配合是难以出现的。

由此看来，中国古代牙人在田宅买卖中的中介活动，其社会经济作用在很大程度上不

《宋会要辑稿》食货六一之五七，中华书局1957年影印本，第5902页。

《宋会要辑稿》食货三五之一一至一八，第5413—5417页。

《宋会要辑稿》食货三五之一三，第5414页。

同于一般的商品买卖中介，而主要地是适应宋代以来地主经济加速发展的要求，为土地兼并活动起了推波助澜的作用，加剧了自耕农的贫困化与佃农化。也就是说，庄宅牙人的中介行为其实又是中国古代产权向少数人集中这一经济走势的一部分内容。

〔作者陈明光，1948年生，厦门大学历史系教授；毛蕾（女），1969年生，厦门大学历史系讲师〕

·读史札记·

## 《金史·太祖纪》句读勘误一则

刘 肃 勇

中华书局点校本《金史·太祖纪》所收金太祖完颜阿骨打收国二年（公元1116年）五月诏书中有“以斡鲁为南部都统。迭勃极烈阿徒罕破辽兵六万于照散城”两句话，据此，阿徒罕似乎出任过迭勃极烈一职，然审读原书，乃是标点有误。

《金史》卷八一《阿徒罕传》中根本没有阿徒罕当过大官迭勃极烈的记载，在照散城（吉林海龙）同辽兵交战时，阿徒罕只是金兵中的一名中级军官。事实上，据《金史》卷七一《斡鲁传》，是金太祖阿骨打在1116年五月指挥金军在东京辽阳府平定渤海高永昌之后，任命“以斡鲁为南路都统、迭勃极烈”。“迭”字女真语解为“副贰”之义，迭勃极烈是居于金国安班等四大勃极烈之下的副职。事过数年，金国辽南局势稳定，斡鲁奉调入关，远征山西，并改任西南路都统。迭勃极烈一职，也因金廷再未加官他人，事实上就不存在了。据此，前引《金史·太祖纪》文应当重新标点如下：“以斡鲁为南路都统，迭勃极烈。阿徒罕破辽兵六万于照散城。”

〔作者刘肃勇，1932年生，辽宁省社科院历史研究所副研究员〕