

近代北京商铺的铺底与铺底权*

卢忠民

摘要：在北京商铺的租赁、倒卖过程中，先有铺底，后有铺底权，铺底权依着于铺底而存在。民国以前，铺底与铺底权皆为北京民间商业习惯，并未得到清政府的承认；民国后才逐渐被政府承认作为一种权利，但一直亦未被列入民法典。本文主要就铺底与铺底权的概念、分类、铺底用钱占商铺总投资的比例、积极作用及负面影响等方面进行论述，以期商业承租人长期经营所形成之客户资源群的维护及商家经营稳定性问题提供有益借鉴。

关键词：近代；北京；商铺；铺底权

在近代北京，除流动商贩外，商铺对于商人营业来说是必不可少的。而要拥有商铺，商人要么自买，要么租赁。不过，商人在经营初期多因资金不足，一般更愿意租用商铺，因为这比起自购铺房而言，更具灵活性。但租赁是有期限的，租期届满之际，一旦出租人不同意续租，或以不合理的加租作为续租的条件，承租人就将付出沉重代价。此时，承租人虽可另起炉灶，但其通过在租赁场所的长期经营（包括装修、广告、促销宣传等投入）所建立的客户资源就可能减少甚至完全丧失。^①那么如何防止出租人剥夺承租人创造的增值，如何维护商业承租人长期经营所形成的客户资源群，已成当时及当今我国立法界亟待解决的难题。

然而，我国清初以来的“铺底与铺底权”早已为维护商业承租人的稳定客户群提供了可供借鉴的解决之道，成为北京商铺正常稳定健康经营的有力保障。铺底权自清至民国历久不衰，其制度脉络在大理院及最高法院作出的判例中清晰可辨。而在欧陆国家，类似的商事租约续展制度迟至 20 世纪初叶方才出现。^②不过，在今天的多数汉语字典、词典、辞海、辞源等工具书中，我们早已找不到“铺底与铺底权”的踪影，致使一些学者对买房产（或买地皮）与买铺底房的概念混淆不清，将近代北京商铺的倒铺底房误认为是买下了此房的房产或地皮。如孟洛川让孟觐侯在京筹办瑞蚨祥绸布店，“孟觐侯在大栅栏购置了房产，于清光绪十九年（1893）开张营业。”^③“瑞蚨祥为了避免在营业场地上受房东挟制，甚至从不租赁商业用房。”^④显然，这些作者认为瑞蚨祥是买下了房产（有地皮、有产权）才开业的。然事实并非如此。因据档案记载：“山东章邱县商民孟觐侯今租到内务府官房，……座落正阳门外大栅栏路北，……于二十六年五月念日，大栅栏被灾，房屋无存，今商民仍自行修盖，……共计房七十四间，仍照旧开设瑞蚨祥洋货绸缎布店生理，每月凭摺取库平纹银三十两正。”^⑤这说明瑞蚨祥营业一直是租房而非买房，买的只是铺底，而非房产，至少 1902 年以前是这样。另外孟宪淡的回忆也证实了笔者的看法。^⑥至于 1912 年以后瑞

*近代北京，1928 年以前通称北京，1928 年后的国民政府时期一度改称“北平”，日伪时期又称北京，为行文便，除引文外，本文按习惯相沿一般统称北京。本文北京地域范围仅指现今二环以内的城区部分。

^①张谷：《商法，这只寄居蟹》，《清华法治论衡》第 6 辑，清华大学出版社 2005 年版，第 28—29 页。

^②金伏海：《续租权与铺底权之比较》，《比较法研究》2006 年第 4 期，第 58 页。关于铺底权到底源于何时，明朝是否也有，究无可考，一般认为是初始于清朝乾隆年间。参见倪宝森：《铺底权要论》，北京金华印刷局 1942 年初版，第 1 页。

^③中国民主建国会北京市委员会、北京工商业联合会、文史工作委员会编：《北京工商史话》（第二辑），中国商业出版社 1987 年，第 1 页。

^④齐大之：《近代商业企业的资金来源》，《新理财》2004 年第 7 期，第 59 页。

^⑤北京市档案馆：《瑞蚨祥绸布店》档号 J89-1-56，《房产底账》，光绪二十七年正月初十日。

^⑥约在 1895 年间，孟觐侯在北京大栅栏买了铺底（当时铺底权高于房主权，因为铺底权有地上建筑物，铺底权人仅付给房主有限房租），按照当时门市式样加工修饰，就开了张。（参见孟宪淡：《北京瑞蚨祥绸布店》，《中华文史资料文库》（经济工商编第 13 卷），中国文史出版社 1996 年，第 349 页。）

蚨祥是否买下了这些房产，笔者尚无考证。

关于近代北京铺底及铺底权问题，建国后至今，鲜见有学者研究，笔者所见只有金伏海、左增信、丁世华^①三人从法学角度对铺底权进行研究。本文拟对近代北京商业店铺的铺底与铺底权从历史学的角度进行初步梳理探讨，以期为当今如何合理维护承租人对于客户资源所享有之商业权益的制度建构提供有益的历史借鉴和现实启示；同时对某些回忆性文章的不妥说法提出商榷，以深化对铺底及铺底权的认识。

一、铺底与铺底权的概念、由来及分类

铺底作为“吾国特有制度，北地京津一带及南方广东等处，均有此种习惯。”^②如北京、广州、南昌等水陆通商地方繁盛街市的商铺，即均有此种习惯存在。^③一般而言，铺底习惯世代相袭，即形成铺底权，铺底权依着铺底而存在。所以我国近代京津及南方广东等地皆应有铺底权的存在。而有的学者认为铺底权只存在于北京一地，如倪宝森认为“铺底权为我国旧都独有之物权”；^④1923年京师税务公署编写的《铺底税须知》中也说铺底权“外省是向没有的”；^⑤丁世华也认为，在铺房所有权上设定铺底权，从全国范围来说，为北京所独有。^⑥鉴于近代“北平商家十之七八，均有铺底，”^⑦笔者认为，铺底权不可能只存在于北京一地，只不过北京比别处较盛而已。

“铺底”是指商铺因故歇业或无力承作时，将所有出租或转倒给他人经营的家俱、货底、字号、招牌、顾客群、商业信用和房屋的租赁权等无形或无形有价值的资产。在铺底关系中，最初拥有房屋所有权的（主要是随土地所有权派生的）的人称之为房东，通过铺底关系取得铺底权利的称为铺东或铺底权人，铺底权人将铺底又转租或转卖他人时，又产生了实际使用人（新铺东）。新铺东与上手铺东是铺底的租赁或买卖转移行为，而与房东只是普通租赁关系。^⑧

铺房有铺底，相沿既久即成商业习惯，于是便被公认为一种权利，即商家对此铺房拥有的铺底权。倪宝森先生曾给铺底权以精辟的定义，“铺底权者，支付租金，永久使用他人铺房之物权也。”^⑨很明显，铺底权是在铺房所有权中设定的一种权利，而这种权利是从铺房的租赁关系中产生的。

为何近代北京商铺经营者多数皆有铺底？有铺底权的商铺会给商家带来什么好处呢？黄右昌先生认为“商人经营商业，自己常无房屋，租赁他人房屋者甚多，有铺底者，其租金较轻，无者较重，且有铺底者，不许加重租价，惟限于修理门面或出倒（让与于人）时得加价，然其所加之价甚微，就铺底之标的言，以无期永久租赁房屋之权利为要素，以供营业用之器具为常素，以货物为偶素，约言之，即以无期租赁房屋之权利，为铺底之本质可也。”^⑩同时，王凤瀛先生也认为“铺客对于房屋，有永久使用之权，业主只能收租管业，不得无故不租，铺客虽与业主订立使

^①金伏海：《续租权与铺底权之比较》，《比较法研究》2006年第4期。左增信：《从一起案件了解到的‘铺底权’的历史》，《第三届中国律师论坛论文集》（实务卷）2003年版。丁世华：《旧北京的房屋铺底权》，《北京房地产》1995年第10期。

^②王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第10期，法学会1923年版，第22页。

^③胡长清：《铺底权之研究》，载《法律评论》第6卷第52号（总第312期）。转引自金伏海：《续租权与铺底权之比较》，《比较法研究》2006年第4期，第60页。

^④倪宝森：《铺底权要论》，第3页。

^⑤《前监督京师税务公署铺底税须知》1923年11月，见倪宝森：《铺底权要论》，第67页。

^⑥丁世华：《旧北京的房屋铺底权》，《北京房地产》1995年第10期，第61页。

^⑦《邹泉荪谈救济平市商业贷款担保问题》，《北平晨报》1936年1月13日。

^⑧左增信：《从一起案件了解到的‘铺底权’的历史》，第92页。

^⑨倪宝森：《铺底权要论》，第5页。铺房，是指“因经营商业，开设商店之房屋也。私人住邸，固不待论，即使经营商业，而无商店之外观，或虽有商店之外观，而作住居之用者，均不得谓之铺房。”参见倪宝森：《铺底权要论》，第6页。

^⑩黄右昌：《民法论解——物权编》上册，商务印书馆1947年版，第52页。

用赁贷借之债权契约，然在铺底发生特别之物权关系，可以自由出典，自由让渡，均不受业主之干涉。”^①概言之，有铺底权的铺房租金较低，房东不可无故增租，不仅可永久租赁，而且可转租转倒，自由性较强，利于商家作长远计议。这样就使得铺底房紧缺难求，有时甚至成为以此要挟商民开业的条件。如民国初年，北京帮把持了当业商会，利用官方势力，订出一些措施，限制异己。比如，限定非有原来铺底（即原来开过当铺的房屋）并取得同行业三家铺保者不准开业。^②

铺底及铺底权的由来。铺底始于清代乾隆年间，当时北京商业发展迅猛，欲想租到理想的铺房实非易事，即旺铺难求。但有的“铺商辍业，推让他人，议价既成，延中立契，举凡营业货底，连同傢俱一并成交，倒与后继永远为业。辗转授受，相继频仍，房主以租金次有所增，向不过问，致使倒字连篇，而铺底于焉成就。”乾隆以降，种类日繁，数十年间，盛行京市。^③而黄右昌先生则认为“铺底之由来，大约房屋被火延烧之后，而商人自建房屋，即因而取得铺底。”^④总之，铺底权成立原因，“约有三种，（一）铺客于租房隙地，添盖房屋，业主毫无异言，当然发生铺底权。（二）房屋被火延烧，业主无力起建，铺客代为出资营造，由业主加以承认，而铺底权成立。（三）铺客承租之时，出资顶手，以及历年装修添置，所费不貲，经营主允许，成为铺底权者。”^⑤这样，“北平商号往往因营业停止，其原置傢具或所租铺房曾经自行改建者，若直接退租，则一切用费无所取偿，故多转倒，以取倒价。在房东既非自行出资修理，或因押租无力退还，遂亦置而不问，由是甲倒于乙，乙倒于丙，展转租倒而铺底之权于以发生。”^⑥

铺底及铺底权虽出现较早，但清政府并未承认商家拥有铺底这种权利。铺底被权利化是从民国初期开始的。1916年，北洋政府大理院审理铺底权纠纷案件时，在上字第1270号判例中认定铺底权是物权的一种，从而使依习惯形成的铺底权具有了法律效力。^⑦1921年“铺底权曾有一度纠纷，争执有无，经法院对此项特殊习惯，确定为正当产权，同时行政方面，亦准税契承认为产权。”^⑧同年9月1日起始开征铺底税。1923年11月“编印铺底税须知，散布民间，一时投税请验者，极为踊跃。以迄于今，相沿未改。”^⑨1923年的《京师铺底转移税修正章程》、1934年的《修正北平市铺底转移税章程》及1940年的《北京特别市铺底转移税章程》的出现，更将铺底权利法定化。1922年5月11日，北洋政府公布了《不动产登记条例》，铺底权必须登记才能对抗第三人，北京地方法院曾对条例公布后设定的铺底权予以登记，从而使铺底权有了法律地位。但1929年11月30日，南京国民政府公布的《民法物权编》及1930年2月10日公布的《民法物权编施行法》中都没有涉及铺底权，遂使铺底权就不能再行创设，但铺底权问题依然存在，并使纠纷层出不穷。1946年3月，北平市地政局重新进行土地总登记，虽土地法及土地登记规则内对铺底权也没有规定，但登记时仍视其为他项权利的一种而接受申请。当时，没有铺底权的铺房遍布城厢，估计约有一万多家。在房东办理土地所有权登记时，遭铺底权人制止的情况时有发生，终因铺底权遗留的陋规太多而搁置。^⑩北京解放后，为合理解决铺底权纠纷，以贯彻保护房屋政策并利于

^①王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第10期，第22页。

^②高叔平、高季安：《当铺》，中国人民政治协商会议、北京市委文史资料研究委员会编：《北京往事谈》，北京出版社1988年版，第168页。

^③倪宝森：《铺底权要论》，第2页。

^④黄右昌：《民法诠释——物权编》上册，第53页。

^⑤王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第10期，第22-23页。

^⑥雷辑辉：《北平税捐考略》，社会调查所1932年版，第66页。

^⑦丁世华：《旧北京的房屋铺底权》，《北京房地产》1995年第10期，第62页。

^⑧《邹泉荪谈救济平市商业贷款担保问题》，《北平晨报》1936年1月13日。

^⑨倪宝森：《铺底权要论》，第2页。铺底税，1912年创办。是对停业商号转手倒卖家具、铺房所征收的税。

^⑩丁世华：《旧北京的房屋铺底权》，《北京房地产》1995年第10期，第62页。

工商业发展，1951年4月16日《北京市人民政府关于铺底权纠纷处理试行办法》公布，禁止“铺底权”的创设、买卖、租赁、典、质等行为。^①至此，绵延二百多年的铺底权问题渐渐归于消灭。

铺底的分类，据1923年京师税务公署编印的《铺底权须知》记载，铺底共分为12大类，即倒价铺底、傢俱铺底、倒空铺底、建筑铺底、活租铺底、定期铺底、永租铺底、押租铺底、分类铺底、处分铺底、帮伙铺底、折债铺底。^②不过，此种分类，“既无法律上之根据，而事实上又如此之繁琐，且侧重铺东一偏之设定，对于取得房主同意之点，弃而不问，显与前大理院及最高法院历年判例之论旨大相径庭。”倪宝森先生遂将其分为原始铺底与传来铺底、添筑铺底与改建铺底、永租铺底与定期铺底。^③此外，“原无铺底，因时经久，辗转数主，而商人自认为有铺底，遂至两方无事者有之，就实际上考之，以此情形为多，盖有铺底之房屋，其房摺中常写无押租倒价，其起源或由于此。”^④这种情形居多的铺底，笔者认为可以叫做“事实铺底”，就如同当今所说的“事实婚姻”，事虽异，理却同。铺底类型既繁又杂，但鉴于“铺底之发生，多因铺房沿袭倒置，房主疏于究问，以致成就，”^⑤故1951年北京市政府将其分为建筑铺底和一般铺底。建筑铺底，指铺底权人对铺房有添盖、重建及重要工程或由火场重新起建者而言。一般铺底，指建筑铺底以外的铺底而言。^⑥

综上观之，在北京商铺的租赁、倒卖过程中，先有铺底，后有铺底权，铺底权依着于铺底而存在，即无铺底就无铺底权。民国以前，铺底与铺底权皆为北京民间商业习惯，并未得到清政府的承认；民国后才逐渐被政府承认为一种权利，但一直亦未被列入民法典。铺底主要分为建筑铺底和一般铺底两种。

二、铺底租赁、买卖的综合分析

近代北京商铺中的铺底租赁及买卖活动较多，租赁、买卖双方一般要订立书面契约，且多有中人或铺保的撮合、担保方可达成交易，这可在北京档案馆馆藏的民国有关档案中得到较详实的印证。现摘和兴铜铺倒卖铺底契约如下^⑦：

立 倒卖字人孙福立，因家中无人，不愿在外承做生理，情愿将打磨厂东头路北自己祖业和兴铜铺门面，今同中人说合，倒与

万丰泰、万庆成两号名下永远为业，内连家俬、铺底、字号、牌扁、幌杆、门面三间，前后共房八间，门窗户壁俱全，以连欠外欠内账目，同中人当面言明，孙福立自己领去，不与新业主相干，三面言明倒价市平松银三百两整，其银当面笔下交清，并无欠少，自倒之后，倘有欠官私债、借代字据，亲族人等争兢，有旧业主同中保人一面承管，不与新置主相干，恐口无凭，立倒卖字永远为据。

外有倒字一张，恩和、源口退字一张，有源和、张长祥，各退字一张，以并跟随。

知情底中保人 孙云鹏 孙景福 王凤来
同中人 焦书泰 张英洲 张培森

^① 《北京市人民政府关于铺底权纠纷处理试行办法的公告》，北京市档案馆、中共北京市委党史研究室编：《北京市重要文献选编》，中国档案出版社2001年，第311页。

^② 倪宝森：《铺底权要论》，第68-72页。

^③ 倪宝森：《铺底权要论》，第6-8页。

^④ 黄右昌：《民法论解——物权编》上册，第53页。

^⑤ 倪宝森：《铺底权要论》，第8页。

^⑥ 《北京市人民政府关于铺底权纠纷处理试行办法的公告》，北京市档案馆、中共北京市委党史研究室编：《北京市重要文献选编》，中国档案出版社2001年，第311-312页。

^⑦ 北京市档案馆：《万庆成五金行》档号J85-1-208，《万丰成聚金账》，光绪十七年正月初四日。

代笔人

张英文

光绪十五年三月二十七日 立倒卖字人 孙福立

此契约包括倒卖、倒买铺面铺底双方名称、倒卖原因、铺面位置、卖项内容、铺房间数、买卖金额、中保人、代笔人、以前与此铺房有关的老契情况、签约时间等内容，详细完备，表明商家对有关铺底的铺房买卖的谨慎程度与重视度，同时说明铺房买卖市场的成熟与完善。为进一步说明近代北京商铺中铺底买卖、租赁的大概，兹列表于下（表 1）：

表 1 北京部分商铺的铺底租赁、买卖情况表

租入或买铺房者	时间	位置	内容	月租金或倒价	出租或卖铺房原因
万丰泰、万庆成	1889.3	打磨厂东头路北	傢俬、铺底、字号、牌扁、幌杆、门面 3 间，前后共房 8 间	倒价市平松银 300 两	家中无人
万和成	1896.4	崇外花儿市西口外路西	傢俬、铺底、零星物件、货物、门面 3 间	倒价银 3100 两	手乏
万和成	1924.7	崇外大街路东	瓦房灰棚 45 间	月房租现洋 30 元	
万和成		花儿市西口外路西		倒价市平松银 50 两	无人承作
万庆成	1931.3	崇外大街路西	瓦房 11 间，灰瓦房 9 间，灰平台 3 间，灰棚 3.5 间	铺底洋 4000 元，房租洋 30 元	
瑞蚨祥 裕恕堂	1908.7	前门外粮食店路西	东源盛堆房	倒价京平足银 3200 两	因乏用，无力承做
瑞蚨祥 鸿记	1915.2	大栅栏路北	信义厚钱铺一座	倒价京平足银 2700 两	无力承做
瑞蚨祥 鸿升堂	1919.1	大栅栏西首路北	庆和祥北栈一所	倒价现银洋 22000 元	欠外债无力承作

资料来源：北京档案馆馆藏档案，瑞蚨祥房产底账 J89-1-56，万和成铁铺租房底账 J86-1-8，万庆和底账 J85-1-13，万和成五金行铺底工程账 J85-1-19，万丰成聚金账 J85-1-208。

上表表明，出租或出卖铺底房的多为规模小、资金实力薄弱之商铺，尽管位置皆是前门外、崇外等商业繁盛之黄金宝地。因受当时政治、经济、军事等形势的影响，近代北京商铺竞争激烈，铺底倒卖频繁。具体表现为手头紧、欠债或雇不起店员等原因而“无力承做”，不得不倒卖或出租铺房与人，有的甚至是祖遗老铺面，如东源盛干果铺等。在中国的传统商业中，商家一般视祖业尤其是有铺底的铺面房为至宝，除非万不得已绝不会倒卖。上表中的和兴铜铺、隆泰兴铁铺及信义厚钱铺等，出卖铺面房时所指的铺底可能只是建筑铺底，而非一般铺底，如孙福立将和兴铜铺倒卖给万丰泰、万庆成时，铺底钱单独核算，傢俬、字号、牌扁、幌杆、门面另外单独核算，当然铺中存货更是要单独核算，显然，这里的铺底是建筑铺底。商家为何不把傢俬、字号、牌扁、幌杆、门面、存货一并算在铺底内卖出呢？笔者认为，拥有铺底的铺房，不仅房租低廉，且房东又不能随意增租，这样可使商家长期获利，所以不管铺底多贵，商家一般也愿租或倒买。因此，将铺底单独核算的价格要比将几项归在一起核算的价格高，可见旧京商人在铺底问题上的精明。

与出租、出卖铺底的商铺相反，租入或倒买铺底的商铺多为资金实力雄厚、规模较大者。有些商铺看准有铺底的铺面房的租金较廉且不可随意增价的好处，常愿租房而不是倒买，如万和成

铁铺，1924 年用每月现洋 30 元租宝宅铺面房，而不是买入。按当时物价，每百斤白面每年平均银元价格为 7.47 元，^①30 元能买 401.6 斤白面，折合现在人民币不过 600 元。瓦房灰棚 45 间的租价只 600 元人民币，现在看来是比较低廉的。可见，租铺底房的好处，一是用买铺底省下的钱用于商铺规模的扩大及联号的增设，利于资金灵活地周转；一是所租铺面有铺底，可分租转租，这样可能比买入铺房更有利可图。相反，倒买铺底房不但要向上手铺东付铺底钱，而且也要向房东交房租。例如，1931 年万庆成五金店倒买六合堂铺房时除付铺底洋 4000 元外，还要每月向房东交房租洋 30 元。当然如果要买下全部铺房的产权（包括地皮），价款则更巨大。即使就倒买铺底价格而言，上表表明数目也确实惊人。最高如 1919 年鸿升堂倒庆和祥北栈，实倒价现银洋 22000 元，最低如 1889 年万丰泰、万庆成倒和兴铜铺，倒价市平松银也有 300 两。又如瑞蚨祥绸布店，只 1901 年修理翻盖铺底房时就用银 20380 两，如此巨额，一般商铺哪堪承受。况且铺底价格也随位置及需用缓急而各异，如 1919 年京师地方审判厅鉴定经香阁铺底时，“一系鉴定现洋六千元，一系鉴定现洋四千元，因价额相差甚远，无从凭信。……派书记前往调查，据称该经香阁所处地位并不繁盛，亦不偏僻，可称中平，此等铺底价格以需用缓急为定位，如需用者急，则获价必高，需用缓，则得价必低，折衷而论，以购用之缓急为定原鉴定之价，距离尚不甚悬远，若酌中言之，五千元似尚不至支离。”^②

那么，到底近代北京商铺的铺底用钱在其资本总数中占多大比例呢？（见表 2）

表 2 北京部分商铺的铺底用钱占资本总额的百分比表

时间	长和厚绒线店			恒盛木厂			万丰德五金行			万丰成五金行		
	铺底	资本	%	铺底	资本	%	铺底	资本	%	铺底	资本	%
1843				1000	5500	18.18						
1847				500	5500	9.09						
1891										300	1000	30
1909							300	1600	18.75			
1909	1600	6000	26.67									
1939	2200	8400	26.19									

资料来源：北京档案馆馆藏档案：长和厚绒线店 J92-1-1，恒盛木厂 J93-1-2，万丰德五金行 J199-1-1，万丰成五金行 J85-1-209。

注：万丰德、万丰成单位为“两”，恒盛木厂为“吊”，长和厚 1909 年为“两”、1939 年为“元”。

上表显示，就目前笔者能找到的北京商铺的铺底数据看，铺底额占总资本额百分比最高的是万丰成，为 30%，即铺底将近占去了东家投入资本的三分之一，这意味着铺底是铺东万丰泰与万庆成因受新兴行业获利丰厚的吸引而进行的有远见的长期固定投资。长和厚绒线店于 1909 年统计，总投资 6000 两白银，只铺底一项就有 1600 两，约占总投资的 26.67%，此比例不可谓小，说明此商铺经营中对铺底投资的力度与重视度，从而表明铺底对于商铺发展的重大意义。1939 年商铺金额以国币计算，铺底额占总资本额的 26.19%，虽比例有所下降，但仍不失为一可观数字。恒盛木厂 1843 年的铺底为 1000 吊，占总投资的 18.18%，1847 年铺底降为 500 吊，占总投资的 9.09

^① 孟天培、甘博著，李景汉译：《二十五年来北京之物价工资及生活程度》，北京大学出版部 1926 年版，第 24 页。

^② 《本会函复地方审判厅鉴定经香阁铺底文》，《京师总商会月报》第一年第三号第 26 页，1919 年 3 月。

%，其铺底用钱减少的原因目前尚不清楚，但对于一刚开办的小商铺而言，此数也并非无足轻重。万丰德五金行 1909 年的铺底用钱 300 两白银，占其总投资的 18.75%，鉴于五金行属新行业，这样的比例亦属可观。以上四个商铺的铺底用款总数占其总投资百分比的平均值为 21.48，即占五分之一强。尽管“北平商家十之七八，均有铺底，”^①但多为“小规模之商店，不仅毫无房产，货物亦随进随出，铺底更无多少。”^②所以上述商铺的铺东对铺底的投资比例还是应当引起研究者注意的，从而也能较直观地认识到铺底及铺底权在商铺经营中的地位与价值。那么商铺商家为何如此重视铺底投资呢？原因主要是有铺底的商铺租金较低，房东不会随意增租，且铺东对铺房有较大自主改建扩建权，从而使商家能在较长时期内安心经营，无迁店等后顾之忧。

不过，近代北京商铺倒铺底的趋势，大致是国都南迁以前虽呈下降之势，但较为频繁，之后则大不如前，倒卖现象锐减。这可从北京历年所征收的铺底税总额的变化中看出端倪（见表 3）。因铺底税“系按倒价或建筑价征收百分之二，即价一元征税二分，原始迄今，未有增减。……此税每月收数，相差悬殊，少者仅十余元，多者至四千余元，通常则在百元或千元上下，近两年已不复见月上千元者，故收数已较初年税减矣。”^③这样，铺底税收的多寡预示着商铺铺底倒卖的个数及金额的多少。

表 3 北京铺底税历年征收金额统计表

时间	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930
税额	2137.3	25307.3	20458.5	16098.9	9973.8	5593.8	7718	6563.8	3718.6	4411.1
指数	27.7	327.9	265.1	208.6	129.2	72.5	100	85	48.2	57.2
比上年下降%			19.2	21.3	38.1	43.9		15	43.1	

资料来源：雷辑辉：《北平税捐考略》，社会调查所 1932 年版，第 67 页。

注：指数以 1927 年为 100。

上表中，从指数看，1921 年到 1922 年，指数猛烈上升。其原因主要是 1921 年刚开始征收铺底税，知者甚少，所以此年最低；1922 年随着有铺底的各商铺对纳铺底税可获利政府认可的铺底权的认识的深入，所以此年猛增。之后，税额连年减少，呈直线下降趋势，直到 1927 年才有所回升。下降幅度最大的是 1926 年，比 1925 年下降了 43.9%，1927 年后又开始下降，但降幅不大。1928 年随着国都南迁，导致北京商业一片萧条，虽倒卖铺底者很多，但无奈买主寥寥。如北京铺面房租“数年前大栅栏之张永聚、吴永和等茶店，当日停业，翌日即有人倒妥。现在观音寺大德生煤厂，停业一年，裕庆楼澡堂停业三月，其房竟无人过问。据云一则铺底过昂，二则市面萧条。”^④这样，铺底倒手现象的减少，使得铺底税额又一次急剧减少，1929 年指数为 48.2，比上年下降了 43.1%。这表明，铺底倒买、倒卖的频繁程度受当地社会的政治、经济、军事等形势的影响较大。

三、铺底及铺底权的影响

（一）积极作用

1、保障了稳定的客户资源群的形成，造就了大批老字号

^① 《邹泉荪谈救济平市商业贷款担保问题》，《北平晨报》1936 年 1 月 13 日。

^② 《救济市面款额》，《北平晨报》1936 年 1 月 9 日。

^③雷辑辉：《北平税捐考略》，社会调查所 1932 年版，第 68 页。

^④敏：《社会调查：房租》（八），《晨报》1927 年 4 月 1 日。

铺底系依北京民间商业需要而出现，世代相袭，遂成一般商业习惯，在其出现后的很长时期内，对发展商业具有一定的积极作用。如建筑铺底的形成，对原房东收回房屋、另行出租等就有了一定限制，从而使商家能安心地、长时期地使用铺房，从长计议。因“商业以铺位为重，迁地勿良，各铺皆然。故优美地点，不惜善价承顶，对外则有信用关系，对内则有营业关系。”^①如果房东“议租之后，或覬觐铺东营业之发达，高涨租金；或因积嫌隙而失睦，故收铺产；一运操纵之技，则营业之基础，顿形动摇，社会安谧，于焉弗保。有铺底权以维系之，则铺房使用，历久无虞。……既可保营业于久长，而房主与铺东间之门争，亦可霍免。”^②“铺客苟无铺底权，则铺地不定，迁徙无常，既不肯投资装潢，又不能安心营业，殊非保护商务之道。”^③近代北京的商铺正因为有铺底权存在，所以才造就了大批老字号，如同仁堂药铺、鹤年堂药铺、六必居酱园、瑞蚨祥绸布店等。这些商铺就是因皆有铺底权作保障，才确保了铺房的稳定、安全，店址的经年不移，使长期形成的顾客群日益增多，且商业信用也因此经久不衰。如瑞蚨祥绸缎庄“坐落正阳门外大栅栏东头路北，光绪二十年倒妥育宁堂铺房一所，倒价京平足银二万一千四百两，计官房三十九间，地基一段，每月租价库平银三十两，……房屋通系自行修盖，庚子兵燹，房屋全无，于光绪二十七年自己复行修盖，……甲午修理用京公砵平足银 16061.11 两，辛丑修理用京公砵平足银 20380 两。……共计房七十四间，仍照旧开设瑞蚨祥洋货绸缎布店生理。”^④这充分说明瑞蚨祥凭借铺底权这个护身符，依靠雄厚的资金实力，铺房虽屡经修盖，店址却轻易不移，从而吸引了大批新老客户前往，成为一种潜在的增值资源，名列北京“八大祥”之首，被评为北京著名老字号，至今依然旺盛。同时，铺底权的存在，也使铺东对铺房能够及时维修，店员人身安全有保障，避免铺房失修倒塌造成的危险。近代北京出现的一些西式商铺建筑，如瑞蚨祥欧式建筑的商铺等，也是因有铺底权的存在使然。

2、具有抵押借款和买卖之功能，以解铺东急需

不管是建筑铺底还是一般铺底，也不管是有形的建筑物、货底、门面、招牌等，还是商业信用、顾客群等，都是有价值的，可以用于交换或抵押，所以在铺东急需用钱时，可解燃眉之急。如 1936 年北京商业凋敝，市面萧条，平津两市商会请求政府借款救济商号以渡难关。政府规定商号借款，应有如下确实之抵押品：货物、房地产、铺底权三种。这实际上是将铺底权与货物、房地产放在同等重要地位对待，作为贷款抵押品，商号“应遵照下列各项规定办理：（1）铺底权价值之估定，依铺底契所载额数及左近市面情形，公平估定之。（2）铺底权抵押最高不得超过三折至五折。（3）借户应将铺底契过户交贷款银团保管。”^⑤银行对铺底抵押贷款小心谨慎，条件如此苛刻，主要是因需要贷款救济者，一般多为小规模之商店，铺底少，^⑥生怕这些商铺以后不能偿还借款，也是铺底权无法律明文规定的原因所致。事实上，“此次贷款之抵押品，原期以货物为主，房产次之，铺底又次之。必不得已，则可请两家以上之殷实铺保，请求信用借款，但事实几得其反。声请与核准贷款者，均以信用为最多，房产次之，铺底又次之，货物为最少。”^⑦说明一般商家多属穷困，并无多少存货，而又轻易不拿铺底作抵押，对商人来说，铺底就是命根子，如同农民轻易不会用土地去抵押一样，除非万不得已而为之。如宣武门外菜市口迤东路北西鹤年堂药铺，

^①王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第 10 期，第 23 页。

^②倪宝森：《铺底权要论》，第 3 页。

^③王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第 10 期，第 24 页。

^④北京市档案馆：《瑞蚨祥绸布店》档号 J89-1-56，《房产底账》，光绪二十七年正月初十日。

^⑤《商号贷款规则》，《北平晨报》1936 年 1 月 6 日。

^⑥《救济市面款额》，《北平晨报》1936 年 1 月 9 日。

^⑦《贷款会招待记者，报告贷款经过》，《北平晨报》1936 年 2 月 5 日。

“为北京历史上最著名之商店，……鹤年堂之铺底，已在豫人梁小燕处押借洋九千元，……铺东欲将该铺底倒出还债。”^①前门大街路西 197 号久恒银号因辛亥后金融紧迫及壬子兵变损失而歇业，为清理客户存款，遂将其“铺底出倒于打磨厂震发合，……所得倒价洋二千元，预备清理票存之需。”^②无论如何，通过铺底的买卖，解了铺东燃眉之急，有利于铺东积蓄力量，东山再起，同时对商铺的长远发展也是有积极作用的。

（二）负面影响

1、铺底权缺乏弹性，主要体现在租金问题上

铺底权对于铺房所有权所加之限制甚大，一经发生，则铺房所有权几乎有名无实，流弊所及，足以“酿成房主与铺东间之门争，为社会之垢病。”^③细言之，“房屋有铺底，则业主只能听命于铺客，不能行使其主权，遇有欠租情事，仅可督促，无由撤退，反客为主，……因有底权存在，即受房客挟制，房屋所有人，受损太甚。”然“铺底权之所以发生争议者，其大端不外乎增租之一点，业主要求加租，房客则坚执原额，相持不下，遂如水炭。”^④如铺东“在期内，自己不能承做，转倒他人，收倒价若干，铺底若干，傢俬底若干，更换字据钱若干。此时须经原房东认可，而新赁主除多交房租一份，及打扫钱之外，尚须增涨房钱若干，在此时发生纠葛与讼者极多。设此时三方面均无纠葛发生，而新主再易新主，由此年复一年，频更变易，终至发生纠葛，势如乱丝，而官家无法受理，竟致积年累月，与讼不完者。”^⑤另外，北京铺面房出租，手续颇繁杂，租金混乱，除交房租外，并“须预交押租，更须有一种倒价，尚有月纳铺底费者，名为‘家俱底钱’。是以铺房一所，竟有三四家取租之人，所以现在此种铺房，停歇后无人再敢问价。”其主要原因是铺底过昂。并且“商家均恃房摺上原有‘不准转租转典’，‘不准无故增租’，‘不拖欠房租，不准主辞客’等语，于是仍藉口旧例，”使房东不仅承受房租低廉之苦，且倍受增租困难之烦，如“隆兴估衣店，毓顺斋，海顺轩，广福居等，皆是铺房十余间，月纳房租仅三四元，据云尚无押租倒价，并且已经增涨数回，皆是七八十年前之老生意。原房租不过大钱十余吊，”^⑥房东虽可要求增租，^⑦然交涉一次，仅能增租少许，且每次增租必改换一回摺据，换一次必加一次严厉，是以此种房东，现多有“产不能自主，欲收房则不能，欲增租则不可，只有心中吃苦无可如何也。”^⑧可见，房东受到铺底权的束缚太多，尤其在地价渐贵、房租日涨之际，受损太甚，从而使得铺底权在实际运行中缺乏弹性，难以兼顾双方当事人之利益。铺底权在租金调整问题上所面临的困境，也许就是民法立法者一度创设铺底权、但终又将其舍弃的重要原因。^⑨

2、铺底权引起的诸多纠纷，影响了商铺及商业的发展

由于在铺底权问题上，长期无相关法律依据，故权力界限模糊以至混乱，致使原房东的产权渐趋萎缩，而占有铺房的铺东则可依据对该铺房的永久租赁权进行牟利，从而使其权利日渐大于房东。由此，铺底权弊端日益显露。因铺东不仅自己使用铺房，且在其歇业时，还可将铺房租与他人营业使用，即转租，而新使用人只须向铺东交铺底租，铺东再向房东交房租。几经货币贬值，

^① 《西鹤年堂将易主矣》，《晨报》1927 年 8 月 5 日。

^② 《京师警察厅布告》，《京师总商会月报》第一年第一号第 4 页，1919 年 1 月。

^③ 倪宝森：《铺底权要论》，第 2 页。

^④ 王凤瀛：《老佃铺底为我国特有之物权，此种制度应否保存？如不应保存，则其已存之权利关系如何？应如何整理？》，载于《法学会杂志》第 10 期，第 23-24 页。

^⑤ 敏：《社会里面——房租》，《晨报》1926 年 9 月 15 日。

^⑥ 敏：《社会调查：房租》（八），《晨报》1927 年 4 月 1 日。

^⑦ 《铺底权不能收房，但可酌量增租》，《北平日报》1947 年 9 月 24 日。

^⑧ 敏：《社会调查：房租》（八），《晨报》1927 年 4 月 1 日。

^⑨ 金伏海：《续租权与铺底权之比较》，《比较法研究》2006 年第 4 期。

房东收入大减，几近于零，而铺东却占用大量铺房转租以获高利。这必然造成房东与铺东收入利益的极端不平衡，以至矛盾重重，纠纷不断。例如，房东收取的租金近于零，有的甚至收不到租金，而铺东却能转租铺房获利；房东要求增租，而铺东则多坚持原来约定不予调整；房东不承认铺东之铺底权，因民国十年左右冀税务公署在铺底验照时，有的没有经过房东认可同意就发照的；房东因无收益，将铺房廉价售出，铺东不承认新房东的产权；房东卖房时，铺东要求优先购买；^①有铺底之铺房未得房东同意，私将该房转租他人^②等。这些问题建国初期仍存在并有所增加，成为影响当时社会稳定与商业发展的棘手问题。此情况的出现，不仅使铺底初始益于维护商家客户资源群稳定，从而发展商业之目的丧失，而且对铺房本身更是有损无益，因房东、铺东、新铺东在私利面前都不愿修补房屋，这势必使房屋损坏时得不到及时修理而倒塌，甚至造成人员伤亡及财物损失。^③

总之，在北京商铺的租赁、倒卖过程中，先有铺底，后有铺底权，铺底权依着于铺底而存在，即无铺底就无铺底权。铺底主要分为建筑铺底和一般铺底两种。铺底权是通过限制房东所有权、保障承租人之铺底稳定的方式，以达维护承租人通过长期营业取得的、附着于租赁房屋上的顾客群增值之目的。然而，铺底权自清至民国皆未被立法化，建国后慢慢趋于消亡。这固然与民国时期立法者对民事固有法制的考察不足以及新中国建立初期北京市政府保护商铺房屋与发展工商业的策略有关，但是，铺底权之疏于维护租赁双方的利益平衡恐怕也是其行而不远的原因所在。^④因此，在保护铺东铺底权、维护商铺正常经营及稳定的客户资源的同时，如何兼顾房东的合法权益及尽量避免铺底权的消极影响，成为立法者进行制度建构时需要认真思考的一大难题。

作者简介:卢忠民(1973—)，男，历史学博士，东北大学秦皇岛分校社科部教师，主要从事中国近现代社会经济史研究。

^①左增信：《从一起案件了解到的‘铺底权’的历史》，第90-91页。

^②《函复京师地方审判厅遵议解决铺底铺房各项纠葛文》，《京师总商会月报》第一年第九号第14页，1919年9月。

^③左增信：《从一起案件了解到的‘铺底权’的历史》，第90页。

^④金伏海：《续租权与铺底权之比较》，《比较法研究》2006年第4期。