

晚清澳門女性 繼承與處置不動產之考察

以《澳門憲報》中文資料為中心

錢源初* 劉正剛**

晚清《澳門憲報》刊登了大量華夷關於不動產繼承與處置的內容。澳葡當局在澳門強行徵收房地產稅，強化了人們的不動產權意識。澳葡當局在出臺新的法律措施中一再重申尊重華人處置不動產的習俗。澳門女性擁有不動產的途徑不一，尤以繼承丈夫的產業為主。女性對不動產的處置既有主動出售也有因債務而被官府強制性售賣。女性繼承和處置不動產均要向澳葡當局備案，並通過《澳門憲報》佈告天下。

晚清澳葡政府為管理澳門而出臺的許多措施，多刊登在澳葡政府官報《澳門憲報》上。這是澳門歷史上出版發行時間最長的報刊，內容十分豐富。2002年，澳門基金會出版了湯開建和吳志良主編的《〈澳門憲報〉中文資料輯錄（1850-1911）》一書，收錄了自1850年12月至1911年12月與澳門有關的中文資料，成為研究澳門極為重要的第一手資料。⁽¹⁾ 晚清澳門人口五方雜處，學術界對澳門女性曾給予了應有的關注，但對女性處置財產的研究很少。⁽²⁾ 本文以《澳門憲報》刊登的澳葡政府關於不動產繼承和交易糾紛的公告為中心，着重討論晚清澳門不動產處置中的女性行為，以揭示女性在多元文化聚合中的社會角色。文中的“不動產”主要指房屋、土地等不可移動的財產。

* 錢源初，廣州暨南大學古籍所研究生。

** 劉正剛，廣州暨南大學古籍研究所所長、教授、博士生導師。

晚清澳門管理不動產的機構

近代以前，清政府對澳門擁有絕對的主權，但在1846年亞馬留任澳門總督后發生變化。他在未徵得中方同意的情況下，頒佈殖民地徵稅法，對澳門華人店舖樓宇編立門牌，強行徵稅，若不遵從，則會將其土地房屋拍賣。“葡萄牙全面奪得澳門的管治權，是亞馬留總督1846年4月上任後推行新的稅收制度、擴張領土等殖民措施逐步落實後的事情。”⁽³⁾

晚清澳門涉及不動產的稅款有哪些呢？湯開建等研究顯示為“公鈔”、“業鈔”兩種重要形式。前者為營業稅，凡在澳門經營商業、工業或其他工商業性質的團體或個人均須交納營業稅。後者為不動產稅或房地產稅，凡在澳門擁有不動產或房地產的業主均須交納此稅。⁽⁴⁾ 1851年澳

葡規定：“設准牌，澳內華人應照所輸”，包括華人在澳門城內外所有的屋宇、田地等，不管是租賃還是自用，都需按“每年每百元銀抽銀十元”。具體在執行中對租賃與自用則稍有區別，“該屋租、地租等公鈔，應係其屋、其地之原主所輸，倘該原主不在，或未到來，則可以問該承租之人先代輸出，其後可於租項扣回。”⁽⁵⁾從澳葡當局後來不斷重申來看，華人對徵稅持反對態度。時任澳門總督賈羅素說納鈔祇有三款：“一是生意上所納，二是屋業上所納，三是田地上所納”，可見不動產佔大宗。⁽⁶⁾澳葡當局要求所有在澳門開舖貿易者，都要向官府申報并獲取“准牌”，牌內“應註原籍姓名、住何處、所開之舖何街、何號、何招牌、何生理？”⁽⁷⁾

晚清澳葡政府處置不動產機構主要是澳門華政衙門和澳門按察使司衙門。華政衙門，又稱大西洋澳門華政衙門、華政理事官署和華務檢察官署，成立於1852年。隨後經多次改革，至1881年12月逐漸完善，其職責大體為訴訟、政事兩方面。依照相關章程，所有涉及華人的刑事、民事以及治安案件等，首先要稟告華政衙門，相關華籍嫌疑人也押解華政衙門收監。華政衙門有權審理輕微的刑事案件以及華人之間的民事糾紛，並執行相關的判決。⁽⁸⁾實際上，負責處理涉及華人糾紛的華政衙門是從澳門議事會理事官演變而來。由於華人來澳人數增加，澳葡當局將理事官擴大為管理華人事務的部門。因此“華政衙門是在中西關係出現新的格局、澳門治權發生改變的根本前提下形成的一個全新的部門。”⁽⁹⁾

澳門按察使司衙門與華政衙門對不動產糾紛處置的權限區別在於原被告身份。1862年〈理事官署章程〉第一條規定：“理事官署的審判權限，為依法審理非按察使司衙門負責的民事案件，即華人之間的案件及被告華人、原告葡人或其他外國人的案件。原告華人、被告葡人或其他外國人之間的案件則由按察使司衙門負責審理。”⁽¹⁰⁾可見，華人間或被告為華人則由華政衙門負責，按察使司衙門則負責原告為華人、被告為西方人的案件。1894年後，主要由澳門按察使

司衙門負責澳門不動產糾紛案件的處置。

澳門華政衙門和澳門按察使司衙門作為處置不動產的兩個機構，相關判辭、傳喚等公告均刊登在《澳門憲報》上。公告一般由兩個衙門的理事官助手即“寫字”或“書吏”發佈。

澳門總督或澳門總督公會可受理不服華政衙門判決的訴訟者。1862年〈理事官署章程〉第二條規定：“所有理事官不能在理事官署調解結束的民事糾紛，繼續由雙方指定的仲裁人作出簡明扼要的裁定；在獲得理事官核准後，可向總督公會上訴。”1877年〈華政衙門章程〉第十三條再次確認澳門總督公會的權力：“總督公會在二審及最終法庭上，對上訴的民事和商事案件進行判決。”⁽¹¹⁾因此“部分不服華政衙門理事官初審判決的當事人，多設法向其（總督公會）提請上訴，判辭亦多載於《澳門憲報》”。⁽¹²⁾

此外，澳門公物會也參與處置有關財產事務。“澳門公物會是在葡萄牙整頓及集中海外省財政的背景下，把澳門議事會的財政權分離成為獨立的財政部門。”⁽¹³⁾其權力比華政衙門和按察使司衙門略高。1877年〈華政衙門章程〉第三條第四款規定：“關於債務稅的行政徵收方面，一般地，在與公物會相關的問題上，理事官要接受並執行公物會的決定。”⁽¹⁴⁾公物會也會派人到各屋“丈量地段，或問明來歷緣由，以憑註明各屋底蘊”，目的是“以便表實公物會並各屋主之權利，彼此均有裨益也”。⁽¹⁵⁾儘管這祇是一個方面，但已顯示公物會的決定有不容隨意變更的權威。

華商在晚清澳門經濟中具有舉足輕重的地位。為便於向華人抽稅，澳葡政府徵稅機構也會聘請華商參與其中，并成立澳門公鈔局（又稱業鈔公會），著名華商何桂、盧九、林含蓮、王棣、柯六、蕭登、盧光裕和李鏡荃等均參與其中。⁽¹⁶⁾

女性繼承不動產的權利

從《澳門憲報》中文公告看，晚清女性在澳門可以直接從事一切經濟活動，與男性成員一樣享有從直系和非直系親屬中繼承不動產的權利。

澳門葡人女性從直系親屬處獲得不動產的情況較多。1908年《澳門憲報》“告白”說：寡婦若瑟飛盧·比哩喇·丫梨·司利化居住在澳門，“稟稱下列指明之屋，歸伊管業已過五年至十年之久，乃係承受故母瑪呢夜·比哩喇·哥度遺下者，不用納賣買鈔，所有批租修整等事，一向由伊經理，相安無異等情。茲特告白。”她的屋業包括大堂坊近西街十六號、味基街市內四號、海邊新街五十六號三處各有屋一間一層樓。前兩處無地租，後一處有地租。⁽¹⁷⁾這些產業為若瑟飛盧繼承母親的遺產，“管業已過五年至十年之久”。從母傳女來看，女性在不動產繼承權上可代代相傳。相反，母親也可接管早逝女兒的不動產。1907年《澳門憲報》公告稱位於花王堂坊大三巴右街、大堂坊板障堂巷等多處物業是“已故西婦馬斯瑪·租厘耶·白之咕遺下之業”，後歸其母意斯爹喇寡婦管理。⁽¹⁸⁾當然，女性繼承父親的不動產也屬常態。1909年葡婦李柯波的喇·爹哩·柯沙梨在父親身故後，“所遺物業”歸她管理。后澳門按察司刊登“告白”對該批產業公開拍賣。⁽¹⁹⁾

澳門華人婦女對從父家帶來的不動產享有永久處置權。1902年2月《澳門憲報》刊登澳門按察司通知說：“案據華婦馮邱氏前來稟請，伊在澳門居住，有大街第一百三十六號屋一間。該屋有樓一層。[……]係該婦人承父裝奩物業，歸該婦人執管已有五年。所有繳納國課衙門鈔餉及收屋租，均係該婦人辦理等情，茲特佈告。”⁽²⁰⁾馮邱氏“承父粧奩物業”為房產，即從娘家帶來的嫁妝，表明了房產來源合法性。馮邱氏向按察司稟請確立已管業五年的房產權，重申她一直交納鈔餉，因而也享有租賃收租權。

從《澳門憲報》刊登有關女性不動產繼承案件看，從丈夫處獲得不動產是最主要途徑。1887年11月《澳門憲報》記載說：“案據華人王六經已身故，其所遺下之產業，今在華政衙門開列立案。該開列物業之人即是王門林氏。此案係歸本寫字經理，茲特佈告。”⁽²¹⁾王六逝世後，其留下的產業經華政衙門立案歸其妻林氏管理。為了

避免日後產生糾紛，華政衙門公告相關人士到案核辦，以明確這些物業的產權人。類似情況頗多，1885年華人司徒覺身故，其物業由其妻羅氏管理。⁽²²⁾1891年華人嗎呷衣拉·晏多尼·李身故後由其妻基喇納·晏多尼亞·李管理物業；⁽²³⁾1892年郭亞壽即郭大榮身故，其妻吳亞妹管業。⁽²⁴⁾這幾位婦女都是在丈夫身故後獲得不動產權的。還有1899年澳門賭商馬西米盎奴·李美離身故後，其遺孀也繼承了其留下的聖若瑟莊園。⁽²⁵⁾

部分女性的房產雖沒有說明來源，但公告稱其為“孀婦”或“寡婦”，也說明這些婦女繼承的不動產來自丈夫。1898年《澳門憲報》公告：“本澳居住孀婦沈楊稟請，表明伊有海邊新街第十三、十五、十七等號屋，係在掛號公所第十五B部掛入三千一百二十三、三千一百二十四、三千一百二十五號；又有工匠街第二號現做廁所之屋，係在掛號公所掛入第三千一百二十七號，該各號屋皆歸其管業。”⁽²⁶⁾這顯示沈楊實際上擁有多處房產，並已在掛號公所登記，具有管業產權。又如1908年《澳門憲報》說：“寡婦羅沙廖，業主，居住白馬行，稟稱大三巴街第六號屋註冊第七B部十一頁後幅一千零二十八號，[……]現不用繳納買賣鈔，因一千九百零一年八月初一日立契買入之時，已經納楚，但未曾將該契掛號。今特親身到案，表明該屋係寡婦自己產業，所有修整租賃及納國家公鈔費等事，俱由自己管理經已五年有多，相安無異，照例應准認實寡婦係該屋業主。”⁽²⁷⁾羅沙廖親自到案對管理五年多的房產繳納公鈔，申請認定業權。

近代以來，內地華人不斷進入澳門經商置業，“粵民僑寓澳門人數眾多，良莠互異，南、番、香、順等縣商民往來省、澳者何止數萬，往往兩地置產，兩地行商，無從斷限”。⁽²⁸⁾這些主要來自珠三角的“商民”在澳門和內地“兩地置產”。如男性業主在澳門置產而在內地身故，則其妻子會主動設法繼承丈夫產業。1899年5月《澳門憲報》刊登“公告”說：

案據中國番禺縣居住孀婦唐李氏前來稟稱，伊夫唐承基曾在澳門承充牛欄生意，今已於光緒二十四年十一月初六日即西紀一千八百九十八年十二月十八日在番禺石排鄉身故，並無親人，伊夫所有遺下家業銀兩皆歸伊一人承受。是以稟請表明伊實係獨應承受唐承基遺產之人，並懇請國家律師，及示傳不知名各關涉人等到案辯駁，以便領回伊夫唐承基前交存議事廳公局之擔保牛欄合同銀兩一千八百二十五元等情。為此佈告。⁽²⁹⁾

唐李氏為繼承丈夫家業和銀兩以及取回丈夫交到議事廳公局擔保牛欄合同的銀兩。從唐李氏“懇請國家律師”前來辯駁的行為來看，說明她希望通過法律途徑繼承丈夫的財產。

妻子繼承已故丈夫產業，也要承擔相應的責任與義務。1865年林亦昌（即林益昌）從婦女晏多呢·亞蘭信處買得風信堂街第二號屋。其妻黃金自始至終參與管理，“自立契之日至本年西曆二月初五日，在衙賣出之日，即舊年西曆二月初五日，連十五年，一概俱係林亦昌或林登山，或親身或其婦黃金主持無間，亦無別人爭論。至於該屋居住，或有時將一半賃與別人，收租輪納地租及別公鈔等項，俱是林亦昌與其婦經手辦理。”⁽³⁰⁾ 因此，黃金和丈夫共同擁有產權。1870年，林亦昌身故。直到1881年公物會並不知道林亦昌已身故，控告其欠地租，準備將此屋“查抄發賣”，填還地租。黃金到案據理力爭，“稟稱票傳不合理”。⁽³¹⁾

除了繼承身故丈夫的產業，女性還可以在丈夫生前獨立管理物產。1911年4月《澳門憲報》發佈“公告”稱：“案據華婦盧陳氏，經伊夫盧廉若給予人情，准伊到署立案，表明下列各屋係其自己建置，所有租賃、修整、納紗等事，均由其自行經理管業已逾五年，向無別人爭阻，懇求立案批准實系伊自己物業等情。茲限三十日，自憲報第二次頒行本告白之日起計，傳知所有關涉人等於限滿後第二次堂期到案，聽候示定，三次開堂辯駁。”⁽³²⁾ 盧廉若為澳門著名華商盧九長子。

盧九逝世後，留下大量物業由盧廉若繼承。盧陳氏到按察司衙門稟明位於大堂坊一帶五處房產是自置產業，且納稅管業已超五年，無人爭阻。

從《澳門憲報》女性繼承不動產的公告來看，女性也可以從非直系親屬中獲得不動產。這種情況較少，目前所見一例是1907年《澳門憲報》發佈的公告曰：

案因華婦人梁亞容年已逾笄，未嫁，居住本澳，業經身故。今其孫女嗎喇耶·亞呢士的拿·囉沙係已食長俸都司阿美奴·囉沙之妻，到署稟請立案聲明梁亞容遺下之物業歸其管理等情。茲限三十日自本告白第二次刊登憲報之日起計，傳華婦方亞嬌，年已五十二歲，係星架波出世之華人陳善生為妻，現在馬喇架不知何處居住者，遵限到案取閱案由，以便照例定期辯駁，可也。⁽³³⁾

引文顯示，由於梁亞容未婚，應為嗎喇耶·亞呢士的拿·囉沙非直系祖母。涉案的另一位華婦方亞嬌已經五十二歲，可能是梁亞容的侄女輩，或並沒有親屬關係的債權人。嗎喇耶·亞呢士的拿·囉沙要求繼承梁亞容物業，為非直系孫繼承祖輩產業。

事實上，西人寡婦為了更好保護家族不動產，在再婚對象上也會優先考慮男性親戚。1852年，飛南第伯爵與澳門著名商人伊納修·里貝羅的孫女晏拿·爹厘莎結婚。1893年飛南第伯爵身故，晏拿·爹厘莎創建“晏拿·飛南第寡婦及其子女公司”，成為澳門著名女賭商。再後，晏拿·爹厘莎與已故丈夫胞妹的兒子飛良紹結婚。從親屬關係而言，晏拿·爹厘莎是飛良紹的親舅母。“這種結合，在中國人看來不免有亂倫之嫌，但門第、財力和權力的結合確實保證了晏拿·飛南第在商業上的競爭優勢。”⁽³⁴⁾ 可見寡婦再婚還有保護產業的現實考慮。

女性繼承不動產後，在不動產糾紛中尤其重視自身利益。1884年西洋男爵婦人謝嘉對於張楷的一所位於南環第九十九號屋的房產產權具有異

議，請求“將該屋註部之案銷廢”，並“取回”該屋。⁽³⁵⁾ 1894年西方婦女丫梨·碼厘耶·江美·丫威理從澳門業主陳富處買得關前正巷第十六號屋，由按察司寫字若瑟·碼厘耶·江士打立契，但契約內將街名寫錯。丫梨·碼厘耶·江美·丫威理隨後控告陳富的後人要求改正。⁽³⁶⁾ 此外，女性對其應有物業也要求立契表明。1906年業主婦女蔡蜜及其丈夫李康模、寡婦吳香雪向澳門按察司衙門稟稱，他們在1896年買入白馬行街第五、第七號屋，“但當時冊內所註祇係註明得該屋四份之三，其餘四份之一因此賣主未能表出實係原業主之後人，是以冊內劃出四份之一未有註入。”因此，他們認為自從買入此屋“管業批租已滿十年之久”，並無其他人爭論，要求“按照西洋民律所載管業五年至十年之例，是此屋之四份之一亦應並歸伊等所有”。⁽³⁷⁾ 因此，蔡蜜等希望能將剩下的四份之一產權確定在契約之內，表明他們擁有整間房屋的產權。

華人習俗對女性繼承不動產的約束

晚清澳葡政府陸續出臺不少法規，明確表示在不動產等遺產繼承方面要尊重華人風俗，但實際上卻在有意與無意之間削弱了女性對不動產的繼承權。1867年7月通過的《民法典》就重申對葡籍華人的物業處理要尊重華人風俗，又聲明有遺囑聲明者除外。⁽³⁸⁾ 1879年《澳門憲報》記載：“華人入大西洋籍，在澳門居住者，所遺物業應照華人風俗事例辦理，惟如有入籍時或入籍後，有稟求將所遺物業要照大西洋律例辦理者，方照大西洋律例而行。”⁽³⁹⁾ 澳門總督申明了華人入葡籍後沒有申請按葡萄牙法律處理遺產的都按華人風俗辦理。同年7月，《澳門憲報》發佈的一則通知說：

現因余神父晏多尼·威刺身故，其妹余亞杏即名啞記達稟稱，伊顯有憑係該余神父同胞親妹，並無別人應承受該神父遺物等情。據此，查該余神父並無尊卑親人，亦無叔伯兄弟

侄男丁，照華人事例應承受遺物，是以出字。自出字本日起，限三十日內，凡有應分受該神父遺物者，可赴本衙門稟明，過限不准稟矣。為此通知。⁽⁴⁰⁾

余神父晏多尼·威刺身故後，余亞杏作為其“同胞親妹”要求繼承遺產。華政衙門通過調查，發現余父“並無尊卑親人，亦無叔伯兄弟侄男丁”，遂按“華人事例”判定其妹“承受遺物”。余神父因入葡籍，導致華政衙門聲明按華人事例作出判決。

1880年澳門總督賈沙拉認為澳門華人受到葡萄牙保護，“而中國風俗事例，所有民間相傳習尚偏好者，均仍聽其便，而華人亦皆欣悅”。⁽⁴¹⁾ 不久，澳葡再次表明尊重葡籍華人處理遺產的意願，“將來所有中國入本國籍在澳居住人等，凡有分產業之事，除該人特稟稱說自願照西洋例辦理外，其餘均准照中國風俗而辦”。⁽⁴²⁾ 澳葡一再強調處理華人（尤其葡籍華人）的遺產要重視華人風俗事例。但“華人風俗”卻限制女性繼承遺產，此從曹有案可窺一斑。

曹有是澳門著名華商，子女中以曹善業最為著名。1880年曹有入葡籍，與澳葡政府具有良好關係。⁽⁴³⁾ 他對家族遺產糾紛的處理在一定程度上影響了澳葡政府的政策。1874年曹有胞兄曹安身故，遺下兩女曹亞蘭、曹正洪。曹有實際上成為了曹安家產的管理人，並將其兒子曹善業出繼為曹安嗣子。1881年10月，周葵在華政衙門控告曹亞蘭、曹正洪欠銀。經理事官判決用曹家被查封的物業發賣填還。但曹有不服，遂代兩侄女上控，最後判定該案仍照律例辦理。⁽⁴⁴⁾ 1882年《澳門憲報》刊登了曹有請求關於女子不得繼承遺產的公告：

照得在本寫字房，現據華人曹有前來稟請繕案表明後開之事：一、照華人風俗事例，凡有妻室之人身故，無男子生下，該寡婦應擇一繼子以為承受伊夫遺下之產業。二、照華人風俗事例，如有親生子或有繼子，其女不應承受

伊父母遺下產業，如有親生男孫，或有繼男孫，其孫女不得藉代故父承受伊祖父母遺下之產業。⁽⁴⁵⁾

這個請求具有很強的針對性。曹有為了曹善業可以繼承曹安遺產，聲明在業主有繼子的情況下女兒不得繼承父母遺產。1883年曹善業以年滿十八歲為由，要求繼承遺產“自理家業”，最終被華政衙門以曹善業十八歲之說不足憑證而駁回：“惟查案卷內獨有證人口供，是以不足憑據也。”⁽⁴⁶⁾ 儘管曹有一直為此奔走操作，由於其子暫時沒有獲得曹安“家業”的繼承權，所以曹安兩個女兒曹亞業、曹正洪欠銀還是被判查抄物業並出賣，以償還債主。⁽⁴⁷⁾ 華政衙門並沒有說曹善業無繼承權，祇是其不滿十八歲。在曹有父子為了繼承遺產不斷活動的同時，有人要求曹有將曹安的產業公佈出來，《澳門憲報》對此記載：“據神父萬威·囉沙料·阿美打稟求將曹安所有遺下之產業開列清單，是以出示佈告。如曹安有債主，或有後人，或有遺給財產者而現不知姓名者，准於憲報第二次頒行之時起計，限三十日內，赴案稟明。此案開列產業單之人乃是曹有，為此通知。”⁽⁴⁸⁾

從中可見，神父萬威·囉沙料·阿美打稟求將曹安“所有債下之產業開列清單”，理由不詳。華政衙門聲明如曹安“有債主，或有後人，或有遺給財產者”，可在三十日內前往說明。在這期間，曹有可能到過華政衙門反對神父稟求，並得到華政衙門同意。神父於是繼續上訴，同年11月《澳門憲報》記載了總督公會再次否決了神父上訴，從這份名為“大西洋澳門總督公會辦理上控事務文讞總局批辭”中可知，早在1881年12月22日〈華政衙門章程〉第四十號附款一已經規定：“居住澳門之華人經已身故，遺下物業，而有後嗣子，內有未冠者，雖無關涉之人稟求，亦必須將遺下之物業開單存案等語。”如此則曹有代管曹安遺產具有法理依據。澳門總督公會重申〈華政衙門章程〉相關規定，且態度堅定，“如准其所稟，便為犯例”，強調“援照律例而辦”。⁽⁴⁹⁾

神父敗訴後，再次向華政衙門申述。曹有又一次前往辯阻，沒有得到准許，遂上訴到澳門總督公會。1884年7月《澳門憲報》刊登澳門總督公會支持神父稟求，“飭令曹有將遺下物業開列立冊等語。[……] 茲本議局查照交涉財產案之立案律部第九百九十三款並六百九十七款附款三，曹有上控之字樣，概不合理，是以不准。”⁽⁵⁰⁾ 澳門總督衙門根據有關法律認定曹有上控不合理，使我們難以明瞭澳門總督公會對於繼子、未成年女性繼承產業的明確態度。1892年曹善業年滿十八歲後終於繼承了曹安產業，澳葡要求曹善業繳交繼承曹安所遺下產業之規銀二萬六千零十五元八毫及印釐並利息。⁽⁵¹⁾ 從中可知，澳葡實際上承認了繼子繼承制，而否定了女性的繼承權。

同一時期，澳門另一著名華商馮成的繼承案也同樣涉及寡婦和未成年兒子繼承遺產問題。馮成，又名馮鳳韶，天主教名為方濟各·沙勿略，是澳門著名賭商。1880年與曹有同時獲得葡萄牙王室賞賜勳章，1882年逝世。是年7月《澳門憲報》刊登公告稱：“現因有方濟各·沙勿略即馮成，原在大堂坊醫人院街第一號屋居住，今已身故。其妻亞納·若敬納·梁·沙勿略，即梁氏為管理開物業單之人。茲已在本寫字檢收處立案。經已出示佈告。”⁽⁵²⁾ 據此，梁氏在丈夫去世後，即成為“管理開物業單之人”。但實際上馮成身故後，其家產由其胞弟馮覺芬等代理。後來，隨着梁氏三個兒子成人，梁氏因為產業管理而與兒子對簿公堂，1898年《澳門憲報》刊登馮覺芬啟示：

馮崇德堂鳳韶，家兄，於光緒八年身故，所遺下生意、銀業，因是時伊三子皆幼，亭上西官議有代其管理家產會友十位，即由何桂官、陳瑞生、羅澄波、胡袞臣、潘禮臣等公推覺芬代理訂議。現銀存泰和及各銀號生息，年中出入銀兩亦由泰和收支，覺芬則管理數目。至光緒十五年其長子洛泉已二十一歲，覺芬按西例將歷年數目當眾在西衙門核算清楚，即將其長子名下經分生意、銀業交回洛泉自己管理；其次、三子尚未及歲，例不應

交，奈何其母所逼，亦於是年四月初二日當亭點交，詎未半月其母又要覺芬再管，覺芬再三不肯，乃求西官傳覺芬到署，令復代理數年，並由伊母子均已深信，無容推諉之論。覺芬迫官命不敢固辭，因復接理至光緒二十二年，伊次、三子均已娶親兩載，其母自伊子娶親後不知去向。至是年乃回，要覺芬交出其次、三子經分生意、銀業；伊次、三子又要自己管理，竟至母子興訟。是時管理產業會友此數年間有已作古人及外出者，覺芬乃遵西官判斷，在衙門清算數目，即將生意及銀業交次子嘉端、三子嘉恩接收自管，均立有字據[……]⁽⁵³⁾

從告示可看出，在馮成遺產案中，隨着其子女的成人，其妻梁氏逐漸在產業繼承權上退出，而這種退出並不是出於自願。光緒十五年馮覺芬將部分生意、銀業交給馮成已經成年的長子馮洛泉管理。光緒二十二年當其次子和三子成人后，他們要求“自己管理”產業，並與母親梁氏發生糾紛，“竟至母子興訟”。於此可見，梁氏對丈夫遺產繼承實際是臨時看護，真正的產權繼承還是男性成員。

因華人婦女可以在兒子年幼時掌控丈夫遺留下來的遺產權，所以一些寡婦遂以兒子代理人名義登報確認產權。1904年《澳門憲報》發佈通知稱：“據華人寡婦鮑亞根，係已故唐東盛之妻，居住澳門，縫衣為業。茲來表明，並代其幼子惟灶、大牛、細牛表明，有坐落關閘園地一段，[……]又表明有一段沙地在前段園地之對面，係隨海潮淤積、自行墾成者。[……]以上該兩段地自其夫故後，即歸其母子管業，已歷多年。常將該地劃開，分租與人耕種，收租養口，一向相安無異，是以特來表明，該兩地實係伊母子管業等情，為此佈告。”⁽⁵⁴⁾唐東盛死後，其遺產其妻鮑亞根與三個年幼兒子共同“管業”，但實際上由鮑氏代管。至於其三個兒子成年后，對父親遺產的繼承情況如何，暫未發現史料說明。

1909年澳葡頒佈了〈華人風俗習慣法典〉，涉及女性和繼子繼承財產條款相當多，強調夫妻

財產多由丈夫支配，但對妻子擁有不動產權也有明確規定，如“陪嫁不動產為夫妻共同財產，丈夫須獲妻子許允方可處置”；又規定“未婚女兒不分遺產，但有權收取相當於其他兒子遺產份額四分之一的嫁妝”。⁽⁵⁵⁾這些規定“實際上僅是將廣東、廣西一些有關婚姻及繼承的傳統法律規範修改後使其符合葡國法律中‘公共秩序’的原則。”在財產方面“丈夫的地位十分優越。[……]無論是自有還是共有財產的管理權都歸丈夫所有”。⁽⁵⁶⁾澳葡以〈華人風俗習慣法典〉為據判決繼子具有繼承權，而繼子生母則有權代兒子保管物業。1910年7月9日《澳門憲報》刊登通知稱：

案據華婦馬利耶鄧即馬利耶李，代其未及歲之幼子若翰·巴達士打李，均住本澳者，前來稟稱：華人白多祿·李捷於一千九百零八年十月十六日在澳身故，時已五十六歲，未有囑書。因尚未娶妻並無親生子女，惟有寡母馬利耶區在堂。該白多祿·李捷遺有物業，既無子女，所以其寡母馬利耶區按照中國俗例，將馬利耶區之孫若翰·巴達士打即馬利耶鄧之第三子、已有憑據證明者以為白多祿·李捷嗣子，蓋馬利耶鄧之第二子有癲症故也。該嗣子本李捷之姪，其生父晏登·李邦，與白多祿·李捷為兄弟，李邦即馬利耶鄧之夫，而李邦與李捷亦是單身兩兄弟，父名馬刁李，母即馬利耶區是也。今該母子親身到案，稟請表明按照所稟各節及西洋民律，應當批准認實若翰·巴達士打李為白多祿·李捷嗣子，係其獨一後人等情。⁽⁵⁷⁾

從公告可見，白多祿·李捷未娶，也未有遺囑，故其身故後，其母馬利耶區“按照中國俗例”將她的另一兒子馬利耶鄧的三子若翰巴達士打作為李捷繼子繼承物業。而若翰巴達士年幼，實際由其生母馬利耶李代稟。

林德遠遺產案則屬於妻妾之間爭奪財產繼承權問題，其訴訟過程可反映〈華人風俗習慣法典〉頒布前後的變化。林德遠1905年在澳門逝

世，留下妻高亞大和妾阮氏、凌氏、何氏，育有一子四女。1908年6月《澳門憲報》刊登高亞大稟請稱：

案據高亞大係已故林德遠之寡婦，居住本澳。到署稟稱我原告之夫林德遠於一九零五年七月初三日在澳門身故。有一子四女。子現年八歲，係妾凌氏所生。四女皆幼稚，兩個係我原告所生，兩個係妾劉氏所生。另有兩妾阮氏、何氏未有生育。詎該阮氏自認係林德遠正妻，將林德遠遺下養家祭掃之產業盡行霸管。該產業今列單隨本稟呈案。但我原告方確係林德遠正妻，其所遺產本應歸我原告管理，我原告係光緒二十年照中國禮儀嫁歸林德遠，該被告阮氏在我原告嫁歸兩年之後始行到澳，林德遠生時，亦係將我原告做正妻，照中國例俗，華人不准有兩正妻者，今我原告與被告均是本身在案。據以上所講情理，照例即將本案作為表明之實據，應判令被告認實我原告為林德遠正妻，所有林德遠遺下養家祭掃之產業交出，歸我原告管理，並須由被告繳堂費印厘及狀師筆金等情前來。合行告白。⁽⁵⁸⁾

正妻高亞大控告妾阮氏“霸管”林德遠遺產，要求阮氏交出產業。案件發生在〈華人風俗習慣法典〉頒布前。高氏訴求似乎沒有得到澳葡支持，因為阮氏在1910年仍以林德遠妻自居，並將凌氏所生子林耀廷認作己子，進行另一起債務訴訟，《澳門憲報》發佈通知稱：

案據華婦阮氏，係已故林德遠之妻，居澳，現由其本身及代理其幼子林耀廷，來署控告林立佐，年長，有妻，在中國不知何處。據稱在本衙門所立已故林德遠遺產案。林德遠是該婦本夫，該婦是管理故夫遺產人。林德遠欠債[……]債主係今被告林立佐，當經家產公會議定：此數將其幼子所得屋業之租陸續分還。[……]不料被告別有詭心，呈控一文未收，請將原告屋業查封。該原告到署拒駁，將

所有數部內還過數據抄出為憑，並聲明可以舉出證人證明無偽。[……]今該原告應承呈出實據，求官飭傳該被告親到華人神廟，用華俗例斬雞頭發誓等情。⁽⁵⁹⁾

阮氏以林德遠妻身份代替年幼兒子控告林立佐，顯然阮氏及其子有繼承丈夫遺產權。不久，阮氏又以林耀廷代理人身份出賣土地，“茲定西十月十三日，即華九月十一日十點鐘在本署頭門，將坐落連勝馬路地一段出投，招人承買。該地係幼子林耀廷物業，其代理人係林德遠寡婦阮氏。”⁽⁶⁰⁾阮氏實際上利用幼子母親的身份擁有林家物業權。這與清代珠三角地區寡居長輩女性處置大宗不動產現象一致。⁽⁶¹⁾1900年7月《澳門憲報》一則契約更為明顯，“澳門邱新德堂邱四宅、邱思業、邱思羌等，今有承先父遺下旺廈村後背海土名田地二十三畝，七五相連。今因急用，無處計備，是以母、子、侄商議願將此田地出賣與人。”⁽⁶²⁾從“母、子、侄商議”來看，寡居的母親在土地買賣中有相當重視的權益。

上述《澳門憲報》刊載的案例顯示，晚清以來，澳葡當局儘管不斷重申以遵守華人習俗為招牌，在對女性繼承丈夫不動產等法規方面，面對具體的案件操作，情況又相當複雜。但實際上最終確實按照華人習俗結案，使女性在不動產等繼承權方面有所削弱，然而女性總是試圖通過訴訟不斷爭取屬於自己應得的權益。

女性處置不動產的多种面相

晚清以來，澳門女性對不動產的處置主要表現在房地產買賣上，華葡婦女皆有參與。華人婦女出售房產則需向華政衙門申報，如1881年3月《澳門憲報》刊登澳門華政衙門通知說：“現案攜婦人容馮氏稟請，將昇發圍第一號之屋發賣。茲定於本月三十日十二點鐘，在本衙門將該屋出投發賣。”⁽⁶³⁾即容馮氏將出賣房屋申請遞交給華政衙門，由華政衙門登報向社會公開拍賣。1905年1月《澳門憲報》刊登聯勝堂、合德堂共同“啓

示”說：“今緣劉丙堂之寡妻劉歐氏，近因染病需銀醫理，願將福隆新巷第十二號、第十四號舖泰來客棧生意、福隆新街第六十七號泰來東棧酒席生意。該兩號內所有生意架私什物貨底等項以及人欠兩號之賬、兩號欠人之賬各數銀兩一切全盤收支利權，盡行頂與本堂承受”。⁽⁶⁴⁾ 劉歐氏家庭情況不詳，但她將丈夫兩處舖棧“頂”給聯勝堂、合德堂，並與兩堂在澳門按察司衙門交易，說明她對丈夫的產業享有全權處理。這樣的處置方式顯示了官府對女性處置屬於自己不動產的認同。這兩個案例顯示，華人女性一旦擁有自己的不動產，則可以任意處置。

澳門華人女性也有權處置與丈夫共同置辦的產業。1899年9月《澳門憲報》刊登福成堂鄭耀樞的“啟示”，講述了寡婦黃馮氏對丈夫遺下酒館的處置情況：

緣黃普陰堂即已故黃竹坡，向佔有白眼塘橫街門牌第四十三號及第四十五號廣陞客棧酒館生意，股本銀貳千元。自黃竹坡故後，該生意均遺歸其孀婦黃門馮氏經理，迨至光緒二十四年，該棧生意虧失，所有黃竹坡遺與其孀婦並其子黃瑞堂之股份銀二千元，除償還虧失外，祇存銀一千六百五十元。黃竹坡所遺其家內之股本統共是存銀一千一百一十元零一毫。今該孀婦黃門馮氏及其子黃瑞堂自願將廣陞棧盛記該生意股份及賬項、傢私概行頂與福成堂鄭耀樞承受。即於本月二十四日在臬司衙門立契房繕立契據，交易清楚。自後該棧生意為福成堂鄭耀樞獨自管理。所有該孀婦黃門馮氏暨其子黃瑞堂等，前時用廣陞棧盛記圖章揭、借等項，俱為該經手是問，概與本棧無干。今鄭耀樞將廣陞棧所加之盛大記二字改為和記，是為廣陞棧和記；倘日後廣陞棧和記生意盈虧，俱與黃普陰雲堂等無涉。先此聲明，免貽後論。⁽⁶⁵⁾

這份“啟示”說明，廣陞棧原為黃竹坡開設，其病故後，由其妻馮氏經理。因經營虧損，

馮氏和其子黃瑞堂“自願”將酒館出售給福成堂。這表明馮氏對丈夫遺留的不動產享有處置權。這份“啟示”發佈者為福成堂，目的無非是通過憲報廣而告之，以此獲得官民認可。這一做法與中國民間社會流行的紅契很相像，憲報在其中充當了“中人”的角色。

當然，守節寡婦還享有與健在公婆共同處置丈夫遺產的權利，1900年7月《澳門憲報》刊載的承業堂“啟示”即反映了這一情況，如下：

澳門吧喇街門牌第一百一十九號敬棧什貨生意，原日陳敬自己所做。今陳敬身故，伊父陳文宣，母唐氏，妻呂氏願將敬棧生意招牌、舖內傢私、什物全盤一概頂與承業堂承受。已於本年六月十二日交易清楚，如以前陳敬有欠到各號揭借會等項，歸陳敬父、母、妻支理，與承受人無涉；日後生意興隆與舊人無涉。特此聲明。⁽⁶⁶⁾

“啟示”中的呂氏在丈夫陳敬去世後，與公婆一起處理丈夫商鋪。“啟示”中的“頂”是轉租之意。啟示將陳文宣放在第一，可能與華人尊重長者的習俗有關。女性在家中男性缺失時則享受處置不動產權，1901年11月《澳門憲報》刊登的另一則“啟示”說：

澳門海邊新街門牌一號致祥押，向係南海何光揚生意。因本年八月何光揚去世，其母何李氏、妻遊氏同願招到謙德堂備價頂受。致祥押全盤生意、傢私、舖底在內，經於九月初一日交易。准仍用致祥押招牌加謙記字樣開張。如致祥舊押有欠人家各等銀項，係光揚母李氏、妻遊氏自理，與新人謙德堂無涉。特此告白。⁽⁶⁷⁾

這份“啟示”說明，何光揚在澳門海邊新街開設的致祥押，在他死後不久，其母何李氏和妻遊氏就決定將致祥押“頂”給謙德堂。

葡人婦女則可通過澳門家產公會處置房產，如前述李柯波的喇·爹哩·柯沙梨在繼承父親遺

產後，1909年“茲經家產公會議定發賣，茲定於西六月十一日十二點鐘在本大堂，將所有下列之屋業及家私雜物出投，合就通知。並傳知所有知名、不知名關涉人等，遵照例定期到案辯駁。”⁽⁶⁸⁾ 葡人婦女還擁有開設商業公司的權力，1905年12月《澳門憲報》一則“啟示”說：“先拿·非難地寡婦及其子之商業公司經已於西曆一千九百零五年十二月十二日由寫字宋生立據拆散在案。茲按照商律第一百二十三款所載，特行告白，以俾衆人周知。”⁽⁶⁹⁾ 該寡婦與其子的商業公司是否為繼承其丈夫的產業，不詳。但從“立據拆散”來看，則表明該寡婦也有從事商業公司的權力，相信其對該產業也擁有所有權。

女性擁有產權還表現在房屋使用權上，可以隨時要求租客將房屋交回。1904年5月《澳門憲報》刊登澳門按察司衙門通知稱：西洋婦人晏拿·吡喇士·斐喇喇稟稱，香港華人何文質到其位於皇家新街、康公廟、河邊新街等多處屋業，“今特稟求傳該何文到案，勒限搬遷，將屋交回等情，為此佈告”。⁽⁷⁰⁾ 晏拿要求將以上三處租賃給華人何文的屋業交回，說明她是這些房屋的產權人。類似案件在華人婦女中也有出現，1906年在澳門居住的華人寡婦余茂倫到澳門按察使司衙門控告兩位未婚女華人女性，要求她們“交回板樟堂第四號屋並索賠補受虧銀兩”。⁽⁷¹⁾ 說明余茂倫是這些房屋的產權人。

何連旺家族是晚清澳門華人社會中影響最大的家族之一。19世紀後半葉，何氏家族在澳門經歷了從何桂到何連旺兩代人的輝煌。到了1902年，何氏家族的核心產業時和銀號“倒盤”破產，各路追債人馬紛紛赴澳門政府控告何氏家族，截止到1911年止，憲報刊登向何家追債者達十餘起之多。⁽⁷²⁾ 何家債主之一林含蓮的“時豐銀店”也倒盤，1911年5月，澳門按察司將林含蓮所屬物業包括板樟堂街、河邊新街、陳樂里、皇家新街、蓬萊新巷等六七十處房屋出賣。⁽⁷³⁾ 但林含蓮代理人在出賣林家物業時，錯賣了林盧氏的兩處房產，遭到林盧氏控告。1910年9月《澳

門憲報》刊登的“大西洋澳門按察司書吏事罷為通知事”如下：

案據林盧氏，業主，居澳，來署立案，控倒盤人林含蓮即林倩生之總理人及各債主。據稱林含蓮即林倩生倒盤一案，在臬署首位書史案卷，查封大堂坊板樟堂街第三十號、卅二號屋兩間，查該兩屋一向至今並非倒盤人物業，亦無接受屋主管理之權。[……] 此兩屋由我原告建造逾一年久，自始建至今無人拒爭，亦無租賃與人，所有納公鈔、修整等事均我原告出資自理。是以倒盤人向無管理此兩屋之權，亦無爭阻原告管理之事，當總理倒盤人查封此兩屋之時，我原告並不知情，彼亦非我原告代理人，亦無權封此兩屋，更無權令我原告受他項損害。[……] 按照以上情形及律例，應將我原告本稟批准作為實在憑據，斷令將誤封板樟堂三十號、三十二號屋之案註銷揭封，交還我原告。⁽⁷⁴⁾

由於林含蓮出賣房屋多達六七十處，導致代理人“誤封”了林盧氏兩處位於板樟堂街第三十號、卅二號兩處房屋。因此林盧氏請求將屬於自己的誤封房屋“註銷揭封”。

與此同時，晚清澳門婦女不可避免會捲入各種經濟糾紛中，因拖欠或一時無力償還原告債務，而被澳葡政府強迫出售不動產以償還債務。這些女性在《澳門憲報》記錄中多以被告形式出現，說明她們多為孀婦。從《澳門憲報》刊登有關女性被動處置不動產情形看，既有與某些機構也有與個人所產生的各種經濟糾紛。

1879年，澳門公物會書記亞宋生發佈公告稱：“現奉公物會大憲命，轉知本澳華人知悉：所有欠地租等人，限自本日起三十日內，均要赴本公所繳納。如過期不納，按照例議罰。”⁽⁷⁵⁾ 公告主要針對華人而言，拖欠地租，過期不納要被“議罰”，其手段就是將拖欠地租方的屋業出賣。1879年以後則由“華政衙門理事官對闖澳華洋居民抄點發賣案件享有管轄權”⁽⁷⁶⁾。1879年7月《澳門憲報》刊登“公告”稱：

因婦人沈王氏欠公物會地租銀，是以將其關前後街第十八號A、十八號B屋出投發賣，為填還所欠地租銀。今定本月十八日午時，在本署將屋出投發賣，以出至高價者得。為此通知。⁽⁷⁷⁾

沈王氏因欠澳門公物會地租銀，華政衙門公告將沈王氏位於關前後街第十八號A、B屋出賣，以償還地租銀。1881年，華政衙門再次以拖欠公物會地租銀的理由，將黃門黎氏位於營地街屋第二十七號並二十七號A的房屋出賣，估價銀八十元。⁽⁷⁸⁾

我們從澳門公物會在追討地租的“通知”中還發現，夫妻双方擁有的共同不動產，一旦涉及債務被官府強賣，女性也會出現在名單中。1880年1月《澳門憲報》以澳門按察司名義發佈孤子銀庫局控告業主欠銀，要求變賣欠債人夫妻共有房產進行償還，“照得孤子銀庫局告啞咕吐奧·若治及妻欠銀，是以將其風信堂上街第二號屋四份之一抄點發賣填還”。⁽⁷⁹⁾從該公告看，啞咕吐奧及其妻子因欠孤子銀庫局的銀兩，被按察司判賣夫婦共有的房屋。又1885年7月《澳門憲報》發佈通知稱：

因公物會控告西人味基及其婦為有屋交出作按一案，是以定於本月廿六日十二點鐘在臬司衙門門口，將所有後列之屋出投發賣：[……]誰出價高於估價銀者得，並傳所有不知名之債主，按照民律立案部八百四十四款第一號到本衙門訴明其應得之權利。⁽⁸⁰⁾

我們從通知中可知，味基夫婦擁有在海邊新街、燕主教街、通商街、街市中街、德香里等地有十九處房產，澳門公物會在出賣時，羅列了該夫婦雙方姓名。於此也說明，女性對夫婦共有的不動產具有不可忽視的權力。1898年陳亞棠控告婦人晏拿·若基拿、梁沙威馮欠債，按察使司最終將她們位於白馬行街房屋出投發賣。⁽⁸¹⁾

澳門女性拖欠個人錢物同樣有可能被出賣不動產以償還。1879年7月《澳門憲報》發佈“通知”稱：“據夏慎餘堂稟告婦江王氏欠銀三百五十元一案，今定禮拜一即本月廿一日，即唐六月初三日午時，在本衙門將十八間第三十六號屋出投發賣，現估價銀八十元為底，以出高價者得。”⁽⁸²⁾據此可知，江王氏因欠夏慎餘堂銀兩，被華政衙門判以其房屋出賣償還。26日憲報又刊登通知說，此屋已被出賣，“緣夏慎餘堂所告婦人鄭王氏之案，已將十八間第三十六號屋出投發賣銀壹百七十六元”。⁽⁸³⁾兩則公告中的“江王氏”和“鄭王氏”在《澳門憲報》中文資料中對應葡文均為“Kuong Vong Si”⁽⁸⁴⁾，說明為同一人。可見，華政衙門在售賣欠債人房屋時壓價很低，大約是為了盡快出手，所以江王氏的房屋被估價八十元，最終成交價為一百七十六元，比底價翻一番有餘。

在處理不動產糾紛中，婦女享受與男性同等的權利與地位。1888年5月《澳門憲報》刊登的華政衙門通知中涉及的原被告都有女性參與。引述如下：

案據陳亞德、陳亞良、陳亞六、陳盈、陳門徐氏、陳門林氏代其幼子控告吳禮泉、吳禮臣、吳禮周、吳門王氏欠銀五千八百卅三兩三錢三分一釐求請查抄變抵一案。茲定於本月廿五日十一點鐘，在本衙門將下環街第十三號，又下環正街第十三號、風順堂街第四號、龍嵩當街第六十三號、三層樓上街第八號半間等屋出投發賣，誰出價照依估價便得。[……]並傳知所有知名及不知名各債主攜憑赴案訴明，以便核辦。特此周知。⁽⁸⁵⁾

從這份通知文書中可知，作為原告的陳姓還包括兩位寡婦陳徐氏和陳林氏(代幼子)被告也有一位寡婦吳王氏。吳家因為欠陳家的大額銀兩，因而被官府判賣的房產多達五處。很顯然，這些房產中應該有吳王氏佔有的部分，即吳王氏享有對其中不動產的所有權。而陳氏兩位寡婦的參與，

則說明她們同樣對家產擁有分享的權利。此外，還說明在涉及家族兄弟處置財產時，女性可以代替缺席的丈夫，享有與其他家族成員同等的權利。

一旦丈夫病逝，妻子則享有丈夫遺留的一切物權與義務，包括償還債務，1892年8月《澳門憲報》刊登的華政衙門通知記載：

案據何善慶堂即何連勝控告何菊，稟請將該人之屋業查抄，現因該何菊經已身故，例應控追其妻一案，是以定於七月初六日十二點鐘，在本衙門將該已故何菊之妻何張氏所有後列之屋出投發賣，誰出價高於估價者得。並傳所有知名及不知名各債主，按照本華政衙門律例所定之期，攜憑赴案訴明，以便核辦，特此通知。⁽⁸⁶⁾

何連勝為前述何連旺胞兄，何桂長子。何連勝原本控告何菊，但華政衙門因何菊已身故，“例應控追其妻”，即丈夫身故後，妻子會相應負擔丈夫生前的債務。在通知中，華政衙門列出何張氏家位於桔仔街、王家新街、大街等大約十處房產，總估價超過五千元以上。從“例”字可知，此案並非個案，可能是清末澳門社會中的常態。

婦女拖欠按揭銀也會被要求出賣房產還債。1907年8月24日《澳門憲報》發佈“大西洋澳門按察司署書吏沙為通知事”稱：

案據西人法蘭古·化喇那控告華婦韋門楊氏欠按揭銀一案。茲奉臬憲定於西九月十六即華八月初九日十二點鐘，在本署大堂將註冊一千四百四十八號在八B字部一百八十一頁之下環街七十三號A屋一間，以四千元為底；水手斜街四號屋一間，以一千五百元為底。出投招人承買，價高者得。並傳知名不知名各債主，遵照例定期限到案辯訴。⁽⁸⁷⁾

澳門按察司因韋楊氏欠法蘭古按揭銀，遂將其位於下環街和水手斜街的兩處房屋出賣。晚清澳門華政衙門變賣欠債者房產也不少，1886年

2月《澳門憲報》發佈華政衙門通知稱：“案據盧九告婦人林氏一案。茲定於正月初八日十一點鐘，在本衙門第一次將沙梨頭莽里第八號屋出投發賣，估價銀一百十元，誰出價高者得。並傳所有賬主呈憑稟明，以憑核辦。”⁽⁸⁸⁾

上述分析顯示，晚清澳門寡居女性一旦擁有不動產的所有權，就會根據需要對之進行處置。這種處置不管是女性主動還是被動，都是得到澳葡官府認可的，而且官府對這些女性的國籍並不關注。這說明晚清澳門女性擁有和處置不動產所有權是多元的。

綜觀全文，晚清澳葡當局官辦《澳門憲報》內容十分豐富，顯示了澳葡當局對澳門管理已步入了新階段。從《澳門憲報》刊登的大量有關不動產內容看，澳葡當局不僅在澳門強行向一切擁有不動產的人徵收房地產稅費，而且對一切與不動產相關的確權和交易事宜，均有不可置疑的管理權，這在一定程度上增強了人們私有產權的意識。澳葡當局受理華夷不動產機構有華政衙門、按察使司、總督公會、公物會等，但在實際受理中又有交叉。澳門女性涉及不動產的途徑較廣泛，除了繼承父母之外，大多從丈夫處繼承，但在具體繼承中又受到華人風俗和葡萄牙法律之區別。女性尤其是華人女性對不動產繼承的形式並不完全相同，女性對不動產所有權的擁有可以從她們在處置不動產中所扮演的角色得到體現，但不管女性是主動處置不動產還是因債務而被官府強制性出賣，都需向澳葡當局有關機構備案，並得到官府認可。澳葡當局對不動產處置的介入，反映了晚清澳門實際上已被葡萄牙殖民管治的事實。

【註】

- (1) 湯開建、吳志良主編《〈澳門憲報〉中文資料輯錄(1850-1911)》，澳門基金會，2002年。以下引文凡出自該書，皆註為《澳門憲報》的年月日以及發文號和頁碼。特此說明。
- (2) 劉正剛〈明清澳門女性研究〉，《歷史檔案》，2001年第2期；〈乾嘉時期澳門房屋拆遷研究〉，《文化雜誌》，2012年夏季卷；〈乾嘉時期澳門女性生活研究〉，《文化雜誌》，2013年冬季卷。
- (3) 吳志良《生存之道——論澳門政治制度與政治發展》，澳門：澳門成人教育學會，1998年，頁132。

- (4) 湯開建、馬根偉：〈清末澳門華人納稅制度的形成與發展〉，《浙江師範大學學報》（社科版），2005年第6期。
- (5) 《澳門憲報》1851年5月10日，第25號，頁3。
- (6) 《澳門憲報》1851年7月19日，第35號，頁5。
- (7) 《澳門憲報》1851年5月10日，第25號，頁4。
- (8) 陳文源：〈近代澳門華政衙門的組織結構與職能演變〉，《華南師範大學學報》（社科版），2011年第1期。
- (9) 張廷茂：〈晚清澳門華政衙門源流考〉，暨南大學史籍所編《歷史文獻與傳統文化》第16輯，頁135-148。
- (10) (11) 曾金蓮：《鴉片戰爭後澳葡政府管治居澳華人之制度及策略（1843-1887）》，澳門大學博士學位論文，2015年，頁635；頁635-649。
- (12) 何志輝：《近代澳門司法：制度與實踐》，中國民主法制出版社，2012年，頁120。
- (13) (14) 曾金蓮：《鴉片戰爭後澳葡政府管治居澳華人之制度及策略（1843-1887）》，頁70；頁648。
- (15) 《澳門憲報》1879年4月26日，第17號，頁11。
- (16) 胡根：《澳門近代博彩業史》，廣東人民出版社，2009年，頁457-458。
- (17) 《澳門憲報》1908年3月28日，第5號，頁502-503。
- (18) 《澳門憲報》1907年1月19日，第3號，頁471。
- (19) 《澳門憲報》1909年5月22日，第21號，頁535-536。
- (20) 《澳門憲報》1902年2月1日，第5號，頁330。
- (21) 《澳門憲報》1887年11月3日，第44號，頁164。
- (22) 《澳門憲報》1885年5月16日，第20號，頁130。
- (23) 《澳門憲報》1891年9月17日，第38號，頁191。
- (24) 《澳門憲報》1892年12月1日，第48號，頁205-206。
- (25) 吳志良、湯開建、金國平主編《澳門編年史》第四卷〈清後期（1845-1911）〉，廣東人民出版社，2009年，頁2080。
- (26) 《澳門憲報》1898年6月4日，第23號，頁277。
- (27) 《澳門憲報》，1908年10月24日，第43號，頁516。
- (28) 張之洞〈詳陳澳界利害立約宜緩定折〉，《張之洞全集》第1冊，武漢出版社，2008年，頁511。
- (29) 《澳門憲報》1899年5月13日，第19號，頁297。
- (30) 《澳門憲報》1885年5月9日，第19號，頁129。
- (31) 《澳門憲報》1881年10月1日，第40號，頁54。
- (32) 《澳門憲報》1911年4月29日，第17號，頁598。
- (33) 《澳門憲報》1907年6月29日，第26號，頁481。
- (34) 晏雪蓮：〈澳門社會婚姻觀及其嬗變（1554-1949）〉，《國學學刊》，2014年第4期。
- (35) 《澳門憲報》1884年11月1日，第44號，頁120。
- (36) 《澳門憲報》1905年12月16日，第50號，頁442。
- (37) 《澳門憲報》1906年12月15日，第50號，頁465-466。
- (38) (葡) 施白蒂著、姚京明譯《澳門編年史：十九世紀》，澳門澳門基金會，1998年，頁176。
- (39) 《澳門憲報》1879年5月10日，第19號，頁13。
- (40) 《澳門憲報》1879年7月19日，第29號，頁16。
- (41) 《澳門憲報》1880年4月24日，第17號，頁30。
- (42) 《澳門憲報》1880年10月2日，第40號，頁39。
- (43) 張建軍：〈清末澳門華商曹善業及其家族的初步研究〉，林家有、蕭潤君主編：《孫中山與中國社會博士論壇論文選集》，中山大學出版社，2009年，頁395。
- (44) 《澳門憲報》1881年10月1日，第40號，頁54。
- (45) 《澳門憲報》1882年3月11日，第10號，頁65。
- (46) 《澳門憲報》1883年11月17日，第46號，頁101。
- (47) 《澳門憲報》1884年8月23日，第34號，頁117。
- (48) 《澳門憲報》1883年5月12日，第19號，頁93。
- (49) 《澳門憲報》1883年11月17日，第46號，頁101-102。
- (50) 《澳門憲報》1884年7月5日，第27號，頁113。
- (51) 《澳門憲報》1892年4月28日，第17號，頁198。
- (52) 《澳門憲報》1882年7月22日，第29號，頁78。
- (53) 《澳門憲報》1898年10月29日，第44號，頁289。
- (54) 《澳門憲報》1904年9月24日，第39號，頁400-401。
- (55) 吳志良：《澳門政制》附錄三〈華人風俗習慣法典〉，中國友誼出版公司，1997年，頁44-46。
- (56) 葉士朋：《澳門法制史概論》，澳門基金會，1996年，頁56。
- (57) 《澳門憲報》1910年7月9日，第28號，頁563。
- (58) 《澳門憲報》1908年6月27日，第26號，頁508-509。
- (59) 《澳門憲報》1910年4月30日，第18號，頁559-560。
- (60) 《澳門憲報》1910年9月24日，第39號，頁566。
- (61) 劉正剛：〈清代珠三角契約文書反映的婦女地位研究〉，《中國社會經濟史研究》，2013年第4期。
- (62) 《澳門憲報》1900年7月28日，第30號，頁308。
- (63) 《澳門憲報》1881年3月19日，第12號，頁43。
- (64) 《澳門憲報》1905年1月14日，第2號，頁408。
- (65) 《澳門憲報》1899年9月2日，第35號，頁300-301。
- (66) 《澳門憲報》1900年7月14日，第28號，頁308。
- (67) 《澳門憲報》1901年11月16日，第46號，頁325。
- (68) 《澳門憲報》1909年5月22日，第21號，頁535。
- (69) 《澳門憲報》1905年12月23日，第51號，頁442。
- (70) 《澳門憲報》1904年5月7日，第19號，頁391。
- (71) 《澳門憲報》1906年10月20日，第42號，頁463。
- (72) 湯開建：〈晚清澳門華人巨商何連旺家族事蹟考述〉，《近代史研究》，2013年第1期。
- (73) 何志輝：《近代澳門司法制度與實踐》，中國民主法制出版社，2012年，頁147。
- (74) 《澳門憲報》1910年9月24日，第39號，頁566。
- (75) 《澳門憲報》1879年2月8日，第6號，頁9。
- (76) 何志輝：《近代澳門司法制度與實踐》，中國民主法制出版社，2012年，頁119-120。
- (77) 《澳門憲報》1879年7月5日，第27號，頁15。
- (78) 《澳門憲報》1881年8月13日，第33號，頁51。
- (79) 《澳門憲報》1880年1月24日，第4號，頁25。
- (80) 《澳門憲報》1885年7月25日，第30號，頁135。
- (81) 《澳門憲報》1898年4月2日，第14號，頁274。
- (82) 《澳門憲報》1879年7月12日，第28號，頁16。
- (83) 《澳門憲報》1879年7月26日，第30號，頁16。
- (84) 參見：<http://www.archives.gov.mo/cn/bo/default.aspx> 澳門歷史檔案館：《政府公報（1850-1999）》。
- (85) 《澳門憲報》1888年5月3日，第18號，頁168。
- (86) 《澳門憲報》1892年8月11日，第32號，頁202。
- (87) 《澳門憲報》1907年8月24日，第34號，頁488-489。
- (88) 《澳門憲報》1886年2月4日，第5號，頁141。