

嘉慶廿二年中葡關於澳門地權爭議之研究

劉正剛* 邢瀧語**

澳門自明代被葡萄牙租居以來，成為中西經濟文化交流的重要基地。在這塊彈丸之地上，中葡雙方對澳門房地產的管理因涉及主權問題而變得十分敏感。中方為此頒佈了多個法規，強調中方對澳門擁有絕對的領土管轄權。但隨着澳門社會經濟發展，這些法規因各種社會糾紛的出現不斷被突破、調整。乾隆嘉慶之時，受廣州一口通商的影響，澳門作為外商臨時落脚的重要場所，房地產業因此得到了前所未有的發展。學界對澳門房地產業的研究，專論並不多，大多僅在論著中有所涉及而已。近來，我們在翻閱《清代澳門中文檔案彙編——葡萄牙東波塔檔案》時，發現在“山雨欲來風滿樓”的嘉慶後期，中葡雙方於嘉慶二十二年在澳門因一起房地產糾紛案而引發了一場嚴重的衝突。本文即以這次地產糾紛案為主線，揭示中葡雙方在澳門社會經濟發展過程中因地權糾紛而表達的各自立場，再一次顯示了中方是澳門地權的唯一所有者和管理者。

地產糾紛歷來由中國地方官處理

明清時期，澳門民宅、商用和廟宇等地產穿插鑲嵌，房屋建築多分佈於街道兩旁。一般來說，華人住房面積較小，多為平房，葡人住房面積大，多屬樓房建築，部分華人租賃葡人房屋開店做生意。早在明萬曆年間，廣東官府制定的〈海道禁約〉，就開始限制澳門葡人添建房屋。乾嘉時期，澳門葡人因人數增加及華人租屋增多，屢屢違規興建屋宇，引起了中國官方的關注。中國政府仍重申此前頒佈的各種禁令，對擅興土木者以違制論罪，房屋、廟宇乃行毀拆。嘉慶十四年廣東督撫再次重申澳葡當局不准添建房屋。儘管中國政府屢屢強調限制葡人建房的法律，但葡人

私建房屋卻時有發生，其手段也更加隱蔽，如借修葺之名行添建之實就頗為常見。⁽¹⁾

乾嘉時期，因澳門房屋租金不斷上漲，華人開始串通葡人合夥在澳門沿海一帶私建房屋，同樣也引起了中國政府的關注，並下令禁止民人在沿海私築舖屋。嘉慶二十年香山縣頒佈禁令說：

查近日澳門沿海一帶地方，竟有民人私自佔築，或藉向夷人輸納租銀數錢，即串同修砌。若不查究辦，將來愈築愈多，不獨官地已為民佔，更恐滋生事端。先經出示曉諭，爾等逐段挨查，去後日久，未據繪圖稟覆，合再諭催。諭到處，地保立即協同澳門紳士趙允菁、葉恒澍等，速即查明沿海一帶各居民舖屋，如

*劉正剛，歷史學博士，暨南大學歷史學系教授、博士生導師，研究領域為明清社會經濟史。

**邢瀧語，暨南大學歷史學系碩士研究生。

特調香山縣正堂馬 諭澳門地保今有功 劉德高知悉
 照得澳門地方華夷謀慶西洋夷人每年輸
 納租銀極百餘拾伍兩建屋居住遇有倒塌例
 應報明勘驗方準修復不得於日有舖屋之
 外添建一椽一石違者以違
 割諭土經遵照在案前查近日澳門沿海一帶
 地方竟有民人私自佔築或藉向夷人輸納
 租銀數錢即串同修砌若不查究必將案愈
 築愈多不獨官地已為民佔更恐滋生事端
 先經出示曉諭爾等逐段接查去後日久未據
 繪圖稟覆合再諭催諭到處地保立即協同
 澳門紳士趙允著葉恒澍等連即查明沿海
 一帶各居民舖屋如係與人買受及遵例投承
 者着令檢出契照稟繳核驗倘係私佔官地
 建造或藉向夷人批地串同砌築者該地保
 即協同各紳士逐段查明某人佔築何處若
 干限五日繪圖列摺稟覆本縣以憑親臨查勘
 押拆此催之後倘再糾延以及藉端滋擾定
 提重究不貸毋違特諭

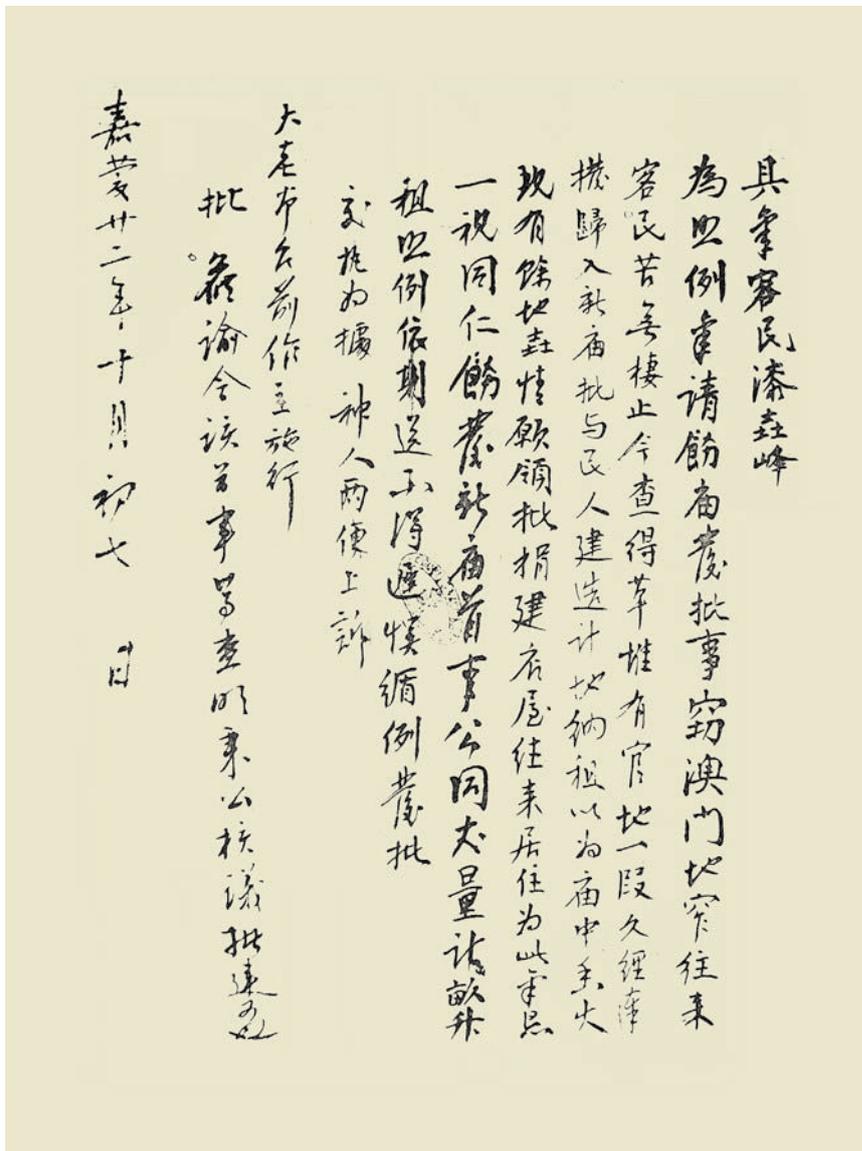
嘉慶二十二年十月十六日諭

係與人買受，及遵例投承者，着令檢出契照，稟繳核驗。倘係私佔官地建造，或藉向夷人批地串同砌築者，該地保即協同各紳士，逐段查明某人佔築何處若干，限五日繪圖列摺，稟覆本縣，以憑親臨查勘押拆。此催之後，倘再糾延，以及藉端滋擾，定提重究不貸特諭。⁽²⁾

這一諭令顯示，一方面華人在澳門私自佔建有增無減，另一方面中方對華人以及澳門房地產發展一直嚴格掌控，所有的房屋建設都必須要向官府申報備案。不僅如此，澳門的管理也與大陸一致，香山縣令指令的地保、紳士等都是大陸縣級政權管理基層社會的重要力量。

嘉慶廿二年十月初七日，從廣州入住澳門的內地客民漆垚峰，向香山縣丞遞交了一份申請，要求准許其開發澳門新廟所屬的關前空地修建店屋，以便租賃給客民、商人而獲利：

竊澳門地窄，往來客民苦無棲止，今查得草堆有官地一段，久經奉撥歸入新廟，批與民人建造，計地納租，以為廟中香火。現有餘地，垚情願領批捐建店屋，往來居住。為此，稟懇一視同仁，飭發新廟首事，公同丈量，計畝升租，照例依期送（納），不得遲誤。循例發批，交執為據，神人兩便，上訴大老爺台前作主施行。⁽³⁾



申請，由三方協訂租金和使用權限等，所有交易均需要書面檔，“交執為據”。從漆堯峰的申請中還可知，嘉慶時期，澳門地少人多，往來客民無臨時居所，因此，建造店屋是為了獲取更多的利益。

時任香山縣丞周飛鴻係湘潭人，於嘉慶十七年就出任香山縣丞，時為候補縣正堂，對此類申請比較熟悉。⁽⁵⁾他看了漆堯峰的申請後，立即批示“諭令該首事等查明，秉公核議批建”。應該說，官府比較謹慎，先指令由新廟首事查明，然後再進行核議是否批建。兩個多月以後，即十二月，他又在漆堯峰的申請上批示，並交發給新廟首事云：“諭到該首事等，查明漆堯峰領批草堆餘地，公同丈量地段多少，計畝議租，發批交執興建。毋違。”⁽⁶⁾

漆堯峰的申請顯示，當時在澳門建造房屋必須向官府申請，經批准後方能運作。從材料來看，漆堯峰申請的土地是官地，但這塊官地早已被劃撥給新廟了。因而，他申請的土地不僅牽涉到官府，而且還涉及新廟。所謂新廟，即為蓮峰廟，是祭祀天妃的廟宇，由官、商共建，俗稱“娘媽新廟”，略稱“新廟”。⁽⁴⁾從漆堯峰之申請中可以看到，澳門土地或房屋租賃涉及三個主體：政府、承租人、地（房）主。申請者先向香山縣

從字面上看，此時尚處於調查階段，尚未批准漆堯峰的申請。

然而，官府對漆堯峰申請的批示，說明已經受理了這一申請，並已進入初期的實施階段。這一消息傳出後，立即在澳門商民中引起了極大的反應。十二月二十日，舖戶成合店、太泉店、會華店等聯合起來向香山縣丞申訴，要求官府終止對漆堯峰申請的批示：

字為假胃圖供醮懇俯仍且回奉切法屬竹雄街心
原留餘地一段為節年接棚建醮家所歷久相況
無異本月十五日突于宵中高樹亦枝數系大書送
峯廟地界字樣舉眾驟異宵中而向各伍事及主持
眾詢問咸稱並無此舉且此久為公共之區從奉撥歸
初為香火之事闔閭因知顯係奸貪之徒希圖假
藉伏除濫政所加神祈胥慶庶姓咸安昨亦昆
嘉錫周不濇所用敢醮叩名增乞順與坊俯仍且回并
懇立明界至永枋奸虐咸戴若恩神民作舞
此為歎輸但為蓬奉初香火之需乞亦多寬以爲
道中為昂年倘送事出乞思伏候奉奪

切治屬草堆街心原留餘地一段，為節年搭棚建醮處所，歷久相沿無異。本月十五日，突於當中高樹木找數條，大書“蓮峰廟地界”字樣。舉眾駭異，當即面向各值事及主持僧眾詢問，咸稱並無此舉，且此久為公共之區，從未奉撥歸廟為香火之事，闔澳周知，顯係奸貪之徒，希圖佔踞。伏際德政所加，神祈胥慶，庶姓咸安，草木昆蟲，罔不得所。用敢聯叩台階，乞順輿情，俯仍照舊，並懇立明界至永杜奸吞。感戴慈恩，神民忭舞。如必欲輸租為蓮峰廟香火之需，乞示多寡，□等遵當節年納送。事出台恩，伏候卓奪。⁽⁷⁾

從眾商的申訴可以看出，這塊土地原為節慶日“搭棚建醮處所”，屬於“公共之區”。漆垚峰極有可能與新廟首事串通，先將其納入新廟地界，然後向官府申報造屋。但還有一種可能就是這些舖戶出於利益考慮，不願意官府將此地劃給漆堯峰。當然，保留這塊土地，確實可以為商民帶來好處，在澳門寸土寸金的街心地方，可在此搭棚建醮，舉辦各類喜慶活動，而且是免費的。一旦劃歸蓮峰廟界，即使不被漆堯峰拿走造屋，也要向新廟繳納相應的地租。

香山縣丞面對這份由眾商聯署的申訴書，在上述批文中說：“草堆餘基，原係官地，況建造房屋，與各該舖並無妨礙，自應准其批建。該舖等即欲留為建醮之所，亦當先行具稟，不得以漆堯峰之請批，阻撓滋事。仍聽蓮峰廟首事等查明議批。”⁽⁸⁾周飛鴻的批文顯示，這些土地是王朝國家所有即官地，即使留為建醮之所，也得先行申請。他進而認為眾商之舉有“滋事”嫌疑，仍維持原來的官府態度，要求新廟首事查明，以便於官府決斷。

至於中國官府調查的結果如何，史料沒有明言。但官府大約很快已經准許了漆垚峰的申請，嘉慶二十三年澳門同知豎立在蓮峰廟的一通碑文說明了這一點：

嘉慶二十二年十月二十日字
 批叶堆餘基原係官地況建造房屋與各該
 舖並無妨碍自應准其批建該舖等片款為由
 建醮之所亦當先行具稟不得以漆堯峰之請
 批阻撓滋事仍聽蓮峰廟首事等查明議批
 督理濠鏡澳事務西洋理事官凌際鴻

澳葡當局介入地產糾紛

先據香山縣丞申稱：澳門關內蓮峰神廟，係合澳奉祀香火，又為各大憲按臨駐節之公所。[……]先經准令關前、草堆一帶察鋪改建磚瓦鋪屋，遞年輸納地租，歸入該廟，以供香火。業經備文中報前署憲在案。⁽⁹⁾

很明顯，香山縣丞周飛鴻同意漆堯峰建造舖屋的申請，並將相關情況“備文”申報給了澳門同知，並獲得了上司的同意。於此也可見，在澳門建築房屋必須走必要的程式，而所有的程式又必須經過中國地方官府。

澳葡介入這起原本屬於中國人之間的糾紛，時間是在嘉慶廿三年正月。時任澳門的葡萄牙理事官唛嚟哆José Joaquim de Barros⁽¹⁰⁾，以書面的形式給香山縣丞上了稟文。他在文中援引嘉慶十四年〈澳門善後章程〉中有關兩廣總督百齡的說法，要求中方禁止漆氏建房：

查澳內民人因西洋夷目懇留殷實者以憑貿易，是以仍准居住。但不予以限制則日久蔓延，恐致滋生事端。應如該督所請，將澳內西

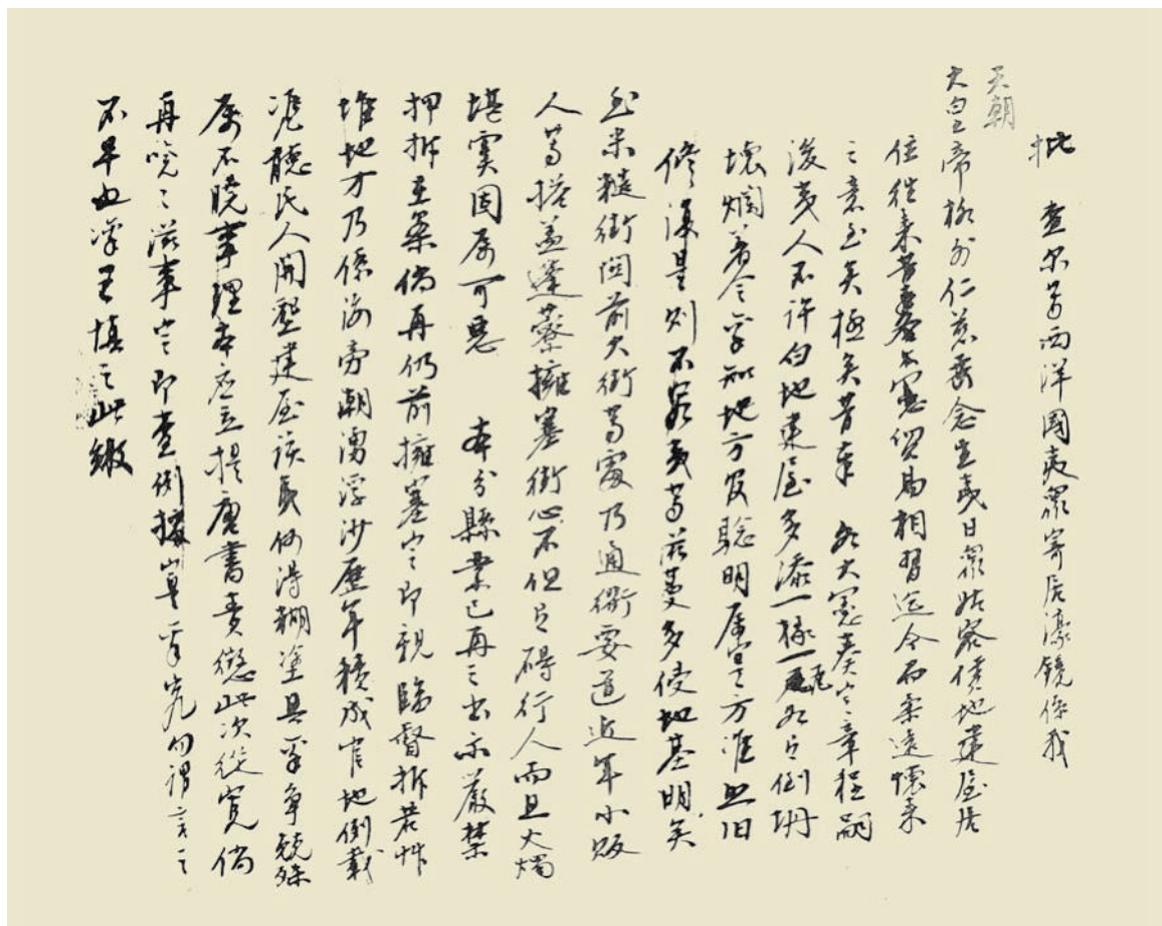
方行澳門善後章程內開查澳內民人因西洋夷目懇
留殷實者以憑貿易是以仍准居住但不予以限制
則日久蔓延恐致滋生事端應如該督所請將澳內
西洋及內地人各處查冊所與民人推及帶眷口
不必概予驅逐亦不准復員增添等因經 前軍民
府憲批示通澳查察是則民人尚不許其入澳居住
豈肯許其白地起造舖屋乎且前者漆師命同立
澳之胡連官擅至澳門竹園地方大築牆基起造舖
屋一連四五間白地添造止屬違例而且欺夷促促情
實堪嗔等語仰 仁憲德政公平民夷四類如和日
久延難遠澤遠達西洋只待叩乞 霜威即押漆師
胡連官立時停工將牆基拆毀淨盡淨免致
效尤日甚沾恩無既倘 仁憲不准夷情勢必上
聞 大憲伏乞 仁憲怒免越捏之罪謹啟
嘉慶二十三年正月十日 呈

洋及內地人名戶口查明造冊，所有民人攜帶眷口不必概予驅逐，亦不准復有增添。等因。經前軍民府憲告示通澳在案。是則民人尚不許其入澳居住，豈肯許其白地起造舖屋？今有來省之漆師爺，同在澳之胡連官，擅在澳門草堆地方大築牆基，起造舖屋，一連四五間。白地添造，已屬違例，而且欺夷佔地，情實難堪。⁽¹¹⁾

從這一稟文中可知，漆垚峰等的申請實際上已獲得了官府的批准，而且已經在“白地”上建造了四五間舖屋。葡人理事官的稟文強調了兩點：一是根據中方規定，民人不許入澳居住；二是漆垚峰建造舖屋的土地為“白地”。所謂“白地”大約是與官地相對應，或是尚未納入官府管理的土地，也就是中國眾商在訴狀中所說的“公

共之區”，所以葡人認為這是明顯“違例”的行為，要求香山縣官府加以干預，“即押漆師爺、胡連官立時停工，將牆基拆毀淨盡”。大概葡人也明白漆垚峰等之所以敢開工建設，是因為已經獲得了香山縣的批准，所以他們在稟文中以威脅的口氣說，如果縣丞“不准夷情，勢必上聞大憲”，就是要越級控告，並要求香山縣屆時免除他們“越控之罪”⁽¹²⁾，大有不達目的決不甘休的架勢。

葡萄牙人長期在華生活，對中國官場政治頗為瞭解，從稟文的格式和策略上看，口氣頗為強硬，縣丞周飛鴻不得不認真應對這一件棘手的申訴。與在中國眾商舖戶稟文上的批示寥寥數字相比，他在葡人的稟文中作了大段的批示：



批：查爾等西洋國夷眾，寄居濠鏡，係我天朝大皇帝格外仁慈，垂念生夷日眾，姑容賃地建屋居住，往來貿易，相習迄今，而柔遠攘來之意，至矣極矣。昔奉備大憲奏定章程，嗣後夷人不許白地建屋，多添一椽一瓦。如有倒塌壞爛，着令稟知地方官驗明屬實，方准照舊修復，是則不容夷等滋蔓多侵地基明矣。至米糙街、關前大街等處，乃通衢要道，近年小販人等搭蓋蓬寮擁塞街心，不但有礙行人，而且火燭堪虞，固屬可惡。本分縣業已再三出示嚴禁，押拆在案。倘再仍前擁塞，定即期親臨督拆。若草堆地方，乃係海旁潮湧浮沙，歷年積成官地，例載憑聽民人開墾建屋。該夷何得糊塗具稟爭執，殊屬不曉事理。本應立提唐書責懲，此次從寬，倘再嘵嘵滋事，定即查例據寔稟究，勿謂言之不早也。凜之。慎之。此繳。⁽¹³⁾

香山官府的這份批示至少反映了中國官府的三點態度：一、澳門的領土主權屬於中國，經中國政府批准，葡萄牙人才可在澳建屋居住，以便與中國人往來貿易，中國已經制定章程不許葡人在白地建造屋宇，即使是維修也必須報請中方批准；二、中國官方對任何違礙建築，包括小商販沿街搭建的蓬寮，也有權監督拆毀，以保持街道的暢通；三是澳門海邊浮沙淤積的土地屬於官地，中國民人可以開墾建屋，但禁止葡人插手此事。

周飛鴻的批示說明，中國人在澳門建造屋宇屬於中國政府管轄的分內事，葡萄牙人沒有權利對此說三道四，批評葡萄牙人糊塗，“不曉事理”，甚至要責罰“唐書”。所謂“唐書”就是替葡萄牙人服務的華人。清代法律對“唐書”的職責規定：“凡呈控事件務須據情實書，不許捏飾，亦不許牽涉別事呈告。番書為夷官翻譯文稟之人，如所稟非是，即應阻止。”⁽¹⁴⁾這裡所說的“番書”就是“唐書”。⁽¹⁵⁾但周飛鴻作為一名多年與葡人打交道的地方官員，已經學會了在外

天朝律法凡呈控事件務須據情寔書不
許捏飾亦不許牽涉別事呈告番書
為夷官繙譯文稟之人如所稟非是
即應阻止何待聽從該夷目任意書寫

交中的弱硬兼施的手法，表示這次事件從寬了事，若葡人“再嘍嘍滋事”，一定會依法辦事。

清代中國地方官府管理澳門行政事務主要有香山縣丞、香山知縣和澳門同知（又稱海防同知）。香山知縣多“兼轄”澳門事務，“同知、縣丞為專管”。⁽¹⁶⁾ 雍正九年，又將縣丞歸入海防同知管轄，“始以肇慶府同知改設前山寨海防軍民同知，以縣丞屬之”⁽¹⁷⁾。按照這一管理模式，葡萄牙人上書中國官府的程式必須是先縣丞，後同知，祇有在縣丞不受理的情況下，才可由縣丞轉呈或者由葡萄牙人直接上書。按照清律規定，地方訴訟必須逐級進行，嚴禁越級上訴。乾隆時規定：“請飭該夷目，凡有呈稟，應有澳門縣丞申報海防衙門，據辭通稟。如有應具詳者，具詳請示，用昭體統。”⁽¹⁸⁾ 當然，如果葡人對香山縣地方官的判決不服，可以直達上憲。嘉慶十五年，澳門同知王衷再次重申：“澳夷向來有關稟陳事件，俱由地方官代為轉稟，華夷交涉事件，向例亦由嘍嘍呈地方官准理，嗣後如有地方官不為准理之事，固應准其直達大憲。倘無稟呈地方官而直行越訴者，應按民人越訴不准之條辦理。”⁽¹⁹⁾ 仍強調澳葡當局對“華夷交涉事件”的處理，必須按照程式逐級進行，否則將按“越訴”辦理。

香山縣丞周飛鴻批駁了葡人的申訴後，葡人於是開始向澳門同知兼署香山知縣申訴。正月初八日，理事官向香山知縣和縣丞同時發稟，聲稱：“今有澳內監生胡連

嘉慶廿二年二月初四日稟 香山縣台
 澳門嘍嘍等稟為乞 憲押拆事緣澳內監生胡連官
 等踞佔澳內草堆夷地違例添建舖屋三四間經叻等于前月
 具稟 憲臺乞飭停工在案無如胡連恃勢不遵竟敢
 造厥大舖樓房一連三四間只得再稟 憲臺飭差押
 拆退還夷地免被佔奪違例增添舖屋寔為公便
 為此稟赴
 大老爺 臺前

辦緣由移覆過縣核辦清勿延遲候示

香山縣左重產補和縣用 為懇押折除等事奉
 月初十日永准 憲名移開查閱澳門作准也才
 粵及片漆師爺胡連官霸佔砌築牆基建造
 舖屋四五間情事刻日查辦妥協毋任民夷滋事
 仍將查辦緣由日期移覆過縣核辦等因准此
 遵查本案並無胡連官其人惟先據家氏漆
 竟年官稱窮澳門地家來往家氏苦無棲止
 今查得作堆官地一段經牙擦歸入新廟批
 與氏人建造計地納租以為廟中香火現片餘地
 情願欲捐建慶屋但來居位懇飭新廟首
 事公同丈量計畝墾租依期納送費批交執
 循例查批交執為據等情到廳據此合行諭
 飭諭到該首事等處查照添支奉領批單准
 餘地公用文明地段多少計畝議租費批交執
 興建毋違特諭

嘉慶二十二年十二月日諭

持授廣州澳門海防軍民並軍民等處 為懇
 押折除等事段據黃日嘜嚙等呈 呈
 情到縣據此合移查辦為此在移

官，串同省城人漆壺峰，竟在澳內夷地草堆地添造舖屋三四間，現在興工大作。哆等勢弱，不能阻止，(……)祇得稟請憲臺，嚴飭停工，平復基址。”二月初四日，理事官再次向香山縣知縣稟報，言語更為激烈，直指胡連官：“違例添造舖屋三四間，經哆等于前月具稟憲臺，乞飭停工在案。無如胡連官恃勢不遵，竟敢造成大舖樓房一連三四間，只得再稟憲臺，飭差押拆，退還夷地，免被佔奪……”⁽²⁰⁾於此也可見，中國官府是處理澳門地權的唯一所有權者，所以澳葡當局才屢屢請求中方出面干預。時任知縣鍾英於二月初十日下午令香山縣丞周飛鴻“希即查明澳門草堆地方，是否有漆師爺、胡連官霸佔砌築牆基，建造舖屋四五間情事，刻日查辦妥協，毋任民夷滋事。仍祈將查辦緣由移覆過縣核辦，請勿有遲”。⁽²¹⁾

二月十一日，周飛鴻將調查結果向澳門同知稟報，“遵查本案，並無胡連官其人”，又稱：“草堆地方，乃海旁潮湧浮沙，歷年積成官地，並無干礙夷樓過路，向未搭蓋蓬寮，買賣食物，究因寮無業主，以致積聚匪徒，滋生事端，且該處地段無多，故撥歸新廟批建收租，以供香火，俾得良歹攸分，華夷安靜，亦為地方起見。當即准令新廟首事發批建造，並非漆堯峰之霸佔砌築。”⁽²²⁾周飛鴻強調的是華人建造房屋的地方屬於官地，是官府拔給新廟首事建造房屋的。為了讓上司放心，周飛鴻說之所以將草堆地方劃撥給新廟是為了防止匪徒積聚滋事，將這塊官地劃撥給新廟管轄，更能保持“華夷安靜”；還有一點就是這塊土地靠近大海，係海邊灘塗歷年淤積而成，與夷人沒有任何干係。

到此為止，葡萄牙人企圖阻擾漆垚峰建造舖屋的計劃，並沒有得到中國官府的支持。也就是說，漆垚峰的建造舖屋一直在進行中。葡萄牙人在得不到中國官府支持的情況下，轉而把視線轉向在澳門的舖戶，希望他們能自行拆毀佔搭的蓬寮，嘉慶二十三年澳門理事官“特字通知關前、草堆一帶列位舖戶裁奪”，通知內容為：

至關前、草堆一帶餘地，從前間有搭蓋蓬寮，佔擺什物，業經稟蒙列憲，逐一拆除，案如山積，歷歷可查。無如日久奸生，人頑禁廢。竟有貪佔之徒，並不問所主，擅行建蓋，居然佔為己有。甚而指為浮沙淤積，便屬無主官荒，不思欽命粵海關所居之地，向係我夷人借住，顯有明徵。豈門前餘地，即為官荒，無是理也。且爾等均皆有恆產之人，倘或爾之田地，一旦被人佔踞，在爾等自問能安心否？

葡方在通知中認為一些中國的“貪佔之徒”在澳門擅自建屋，而且圈佔浮沙淤積之地為“無主官荒”，隨意建造，要求各舖戶自行拆毀已建舖屋，“如仍恃強不恤，定即赴省稟叩大憲，立懇督拆，斷不任爾等強踞”⁽²³⁾。可見，葡萄牙已經明白依靠香山縣官府已不可能阻止中國人在澳門建屋，所以拋出了要越級赴省申訴的計劃。但實際上，在五月之前，葡萄牙仍然沒有放棄爭取香山縣官府的支持，檔案中至少有不下四份理事官遞交香山縣知縣稟文，內容都是關於拆毀蓬寮等事。

嘉慶二十三年五月初二日，理事官真的直接轉向粵海關監督，並請求將其稟文“轉呈兩廣總督”，希望通過高層飭令來押拆關前等處佔築蓬寮舖屋。稟文將其對漆堯峰案的經過述說一番：“本年正月，突有省來之漆師爺及關憲承差馮四爺，並職員胡連官三人於草堆地內，違例建舖屋三間。未建之先，已聞附近舖戶居民數十家聯名叩懇示禁。建造之日，哆即稟懇周戎臺拆除。”接着說，他們在接到周飛鴻的批示

後，“捧批駭異，舉眾驚疑，隨叩香山縣主，未蒙飭示。回念漆、馮、胡三人均皆官友，未敢與爭。”葡人認為，香山官府之所以維護漆垚峰，是因為他們為官友，因而官官相護。他們認為，正是因為香山縣官府的縱容，才使得關前、草堆一帶建造的蓬寮舖屋十分密集，因而時常發生火災，尤以四月初二日夜最為嚴重：

四月初二夜，營地墟亭佔蓋蓬寮內失火延燒。當此火焰飛騰，唐番均皆膽落，而民人止知自顧身命，罔敢向前。哆等痛惜租業遭殃，更慮延燒不測，亟即親率夷兵以及黑奴，帶備水車水具，戮力撲救，始幸滅熄。次早查看，約計延燒居民舖戶八、九十家，四望皆成灰燼，目睹心傷；隨即前赴關前草堆，面勸各佔搭蓬寮人等，着令自行拆除，以免引火為累。⁽²⁴⁾

理事官在該份稟文中還說，在火災之後，他們隨即將民人佔建情況及其失火緣由等“疊叩香山縣主”，再次請求知縣“飭令押拆淨盡，永杜火患”。但很顯然，他們向香山知縣的請求再次落空，因為據他們在稟文中稱，火災之後，“胡連官、漆師爺等傳稱，官府取回關前、草堆餘地，任從民人搭建，鼓令佔搭蓬寮人等，大興土木，建蓋舖屋六七十家，居然佔為己有，總欲假官威而肆惡，唆眾力以挾持”。正是在這種情況下，葡萄牙人開始越級尋求粵海關監督的支持，將稟文轉呈總督：

勢着就近叩乞粵海關委員大老爺，即將原稟加封，代為轉呈憲鑒。乞念覆盆之苦，恩寬越訴之愆，俯據夷情，轉移制憲。若果舊例應遵，乞委賢員親督拆毀，仍舊給回哆等管業。倘應撥交民人開墾建蓋，亦懇畫定界限，另議新條入奏，俾得明奉諭旨，以便永遵，以息紛爭。現在群夷遑遑，惟望□膏早賜。如不垂憐，置不轉移，哆等亦出于不得已，負罪赴

飭示迴念漆馮胡三人均皆官友未敢與爭迨四月初二夜營地墟亭佔蓋
蓬萊內失火延燒當此火焰飛騰唐蕃均皆胆落而民人止知自顧身命
因敢向前哆等痛惜祖業遭殃更慮延燒不測亟即親率夷兵以及黑奴帶
備水車水具勸力撲救始幸滅熄次早查者約計延燒居民舖戶八十九家
四望皆成灰燼目睹心傷隨即前赴關前草堆面勸各佔搭蓬萊人等着令
自行排除以免引火為累不料瞬息間各民人聚眾數百喊打喊殺不容分

省，由東海直叩城門，斷不甘任各豪強違例建佔，致貽窩匪引火之多憂。⁽²⁵⁾

理事官還將五月初二日的稟文經過適當的修改，分別呈上給廣東按察使、南韶道、香山知縣和前山營游擊等，要求他們代為轉呈兩廣總督。⁽²⁶⁾ 理事官四面出擊的做法，最終還是以失敗收場。前山營游擊是武將，駐紮於前山寨，南韶道則是巡視廣南的道員，駐韶州府⁽²⁷⁾，按察使在省城，這三位官員並不管理澳門事務，可見為了轉呈大憲，葡萄牙人想利用一切可能的辦法，以阻止華人的建屋行動。這些稟文的內容大同小異，但在措辭上有所差別，如在呈南韶道的稟文中說：“本年正月，突有省來之漆師爺及關憲承差馮四爺，並職員胡連官三人，就於草堆地內，違例建造舖屋三間。”⁽²⁸⁾ 而在給按察使的稟文中對此三人的稱呼就發生了變化：“本年正月，突有訟棍漆師爺及關差馮四爺，並教頭胡連官三人。”可見，葡人對涉案三人的身份也越來越醜化，所謂的“訟棍”、“教頭”，在清代法律中都屬於官府打擊的對象。對三人鼓動民眾造屋也愈益誇大其數量，如在呈請南韶道和按察使的稟文中說：

……即漆師爺等垂涎此地，亦應稟明上憲，方可建蓋。乃假官威而肆佔，更唆眾力以挾持，不獨藐抗王章，抑且目無憲典。且關前、草堆之地，距海四五十丈，即指為浮沙淤積，倘上下傍海之處，又指為淤積，傲尤肆佔，則群夷何以安居？⁽²⁹⁾

這份稟文的大意是說，即使漆師爺等建蓋舖屋，也應該稟報上憲。文中將原來香山官府所說的海邊浮沙淤地，改為距離海洋四五十丈。葡人這樣做的目的，無非是要激起中國高層官府的注意。但中國官府認為這是主權內部之事，對葡人的稟文幾乎沒有給予回應。這在葡萄牙人上呈按察使稟文中可得出初步印象：“業於五月初二

前山營遊府代為轉呈外，勢着就近叩乞

粵海關委員大老爺，即將原稟加封代為轉呈

憲鑒乞念覆盆之苦，恩寬越訴之愁，俯據夷情轉移

制憲，若果舊例應遵，乞委賢員親督拆毀，仍舊給回，等

管業，倘應撥交民人開墾建蓋，亦懇畫定界限，另議新條入
奏，俾得明奉

以便永遠，以息紛^爭，現在群夷^事遑遑，惟望

膏早賜，如不垂憐，置不轉移，咄亦出于不得已，負罪赴省

由東海直叩城門，斷不甘任各豪強違例建佔，致貽窩匪
引火之多憂，翹首

日，分叩香山縣暨前山營遊府，並海關委員，據情轉呈，均皆未蒙代轉。復叩新任軍民府憲，荷蒙批仰香山縣丞，確查拆毀。詎建佔之徒藐官威於弁髦，更添工匠，日逐肆佔，依然如故。”⁽³⁰⁾說明葡人的做法並沒有引起中國官府的注意。

中葡對澳門地產管轄權之分歧

嘉慶二十二年由漆堯峰申請建屋引起的糾紛，主要牽涉的廣東地方官員有香山縣丞、香山知縣、澳門海防同知、前山寨游擊、廣南韶道道台、廣東按察使、粵海關監督等。就澳葡當局的意願來看，最終是希望能上達兩廣總督來解決糾紛，葡人向上述各級官員遞交稟文，並沒有得到中國官府的明確說法。從東坡塔現存的中文檔案來看，中國官方對澳葡稟文有回應的也就是在澳門海防同知攝理香山知縣鍾英和香山縣丞周飛鴻兩人而已。

從本文描述性的分析來看，在澳門發生的地產管理權糾紛事件，最先申報給香山縣丞，此為處理華夷糾紛第一關，“所有在澳民夷一切詞訟，責令移駐縣丞稽查，仍詳報該同知辦理”。⁽³¹⁾在程式上是先縣丞，然後再報同知。香山縣丞之所以成為處理華夷糾紛第一人，還與其辦公地點有關，從乾隆八年開始，根據按察使潘思渠、總督策楞的建議，“移(香山)縣丞駐望夏村”⁽³²⁾。所以，從漆堯峰案來看，香山縣丞因所在地距離澳門最近，也成為當事雙方交流最多的地方。至於其他官員之間，一方面由於距離澳門遠，另一方面由於官品級別高，而清律又嚴格規定訴訟不得越級控告。澳門同知身為五品官員，其在案件處理中，即使收到葡人理事官的稟文，採取的措施也是下文詢問香山縣丞周飛鴻是否有胡連官等人⁽³³⁾，並沒有直接對葡人稟文進行回覆。其他官員也許收到了葡人稟文，但並沒有替葡人轉呈給上級官員。

中方和葡方對漆堯峰開發新廟附近空餘土地所有權，在認識上存在嚴重分歧。中方主張該地

等夷衆、自昔前明、由西洋航海而來、沐
天朝柔遠之厚德、將舉門地方、恩給哆等居住、舉以內、盡屬茂業、
舉以外、不敢越居、四至圖形、現存香山縣內、歷歷可查、節年遵納
地稅銀五百餘兩、數百年來、安居無異、嗣因奸貪之徒、擅于闕前

為中國官地，而葡人在稟文中屢屢說該地屬“夷地”，是葡方從明代開始租借的土地，“自昔前明，由西洋航海而來，沐天朝柔遠之厚德，將澳門地方恩給哆等居住。澳以內盡屬夷業，澳以外不敢越居。四至圖形，現存香山縣內，歷歷可查，節年遵納地稅銀五百餘兩，二百餘年以來，安居無異”⁽³⁴⁾。在東坡塔檔案中，葡人說的最多的就是，澳門“向係我夷人借住”，“澳以內盡屬夷業”。葡人所言四至為：“東至三巴門、水坑尾門，西至海邊，南至媽祖閣，北至沙梨頭，歷繪圖形，呈送各憲在案。歲輸地租五百餘兩，並無另有官地可許民人起造舖屋，歷數百年無異。”⁽³⁵⁾言下之意，凡是這個範圍內的土地都屬葡人支配，即屬“夷業”，而新廟的草堆街恰好屬於這一範圍內。

中國官府始終強調澳門所有土地皆屬中國“官地”。嘉慶十四年，兩廣總督百齡在巡視澳門時強調：“澳門地方雖向賞給西洋夷人租賃貿易，究屬天朝地界。”⁽³⁶⁾隨後中方頒佈了〈澳門善後章程〉。但葡人仍以不當手段違規建設舖屋，嘉慶十五年有民人狀告葡人賄賂中國工匠將三層舖附近的官地據為己有：“詎貪夷故智復萌，直欲將此地建屋，本年六月，賄囑坭水黃亞華偽以修復舊址瞞稟批准，竟將向來寬闊官地圈築四十餘丈，有礙居民，更違定例。”⁽³⁷⁾中葡雙方在訴訟中均指責對方違例建造房屋，在嘉慶二十二年的地權糾紛案中，葡人一直用“違例”來說明中國民人的做法，試圖阻止漆堯峰等建舖屋。葡人的根據是中國政府限制民人在澳門城內建造房屋，這一規定在嘉慶十三年〈華夷交易章程〉有所體現：

查澳內西洋人房屋自乾隆十四年議定章程，止許修葺，不許添造，嗣因西洋夷人生齒日繁，以致屋宇漸增添至。澳內華人原議不准攜帶妻室，以杜販賣子女之嫌。嗣因西洋夷目呈稱華夷貿易，為賴殷實華人方足取信，若家家遷移則萍蹤靡定，虛實難稽。是以往澳華人仍准攜帶妻室。安土重遷亦難概令攜眷遠

大皇帝柔遠懷柔德化給賜澳門一區地方建造房屋廟宇祀
 臺長任貿易滋生東至三巴門水坑尾門西至海邊南
 至媽祖閣北至沙梨頭歷繪圖形呈送 各憲在案
 歲輸地租銀五百餘兩並無另有官地可許民人起造舖
 屋歷數百年無異伏查嘉慶十四年督憲百大人

慶四年拆逐蕉園園居民欲圖開廓均經
前縣憲申飭諭禁始得寢息詎貪夷故智復萌直欲將此址建屋本年六月
月賄囑坭水黃亞華偽以修復舊址瞞稟批准竟將向來寬濶官地圈
築四十餘丈有碍居民更違定例蟻等經稟明 仁臺履勘將該處原

徙。惟澳內為地無多，華夷雜處，若不定以限制，恐日致蔓延，應將西洋人現有房屋若干戶口，逐一查明造冊審報，以添房屋，姑免拆毀，不許再行添造寸椽。華人攜眷在澳居住者，亦令查明戶口造冊存案，止准遷移出澳，不許再有增添。庶於體恤之中，仍寓防閑之意。⁽³⁸⁾

這一規定的重心在於控制澳門城內的住宅數量，限制葡萄牙人和華人在澳門任意添造房屋，並沒有禁止一切建造屋宇活動。而且這一規定主要是限制華夷在澳門建造居住房屋，對商業店舖建造似乎留有空間，顯然有保持澳門貿易繁榮的考量。漆堯峰申報的就是建店屋，這也許是官府批准其申請的原因之一。

乾嘉以來，隨着廣州一口通商貿易的繁榮，澳門不僅是重要的商業貿易地，而且也是中方規定外國人在中國合法的居留地。生活在澳門的華夷於是突破官府建屋的規定，隨意搭建蓬寮屋宇以獲利，嘉慶二十年香山知縣曾下令澳門地保與紳士查明“民人私自佔築”情況：

近日澳門沿海一帶地方，竟有民人私自佔築，或藉向夷人輸納租銀數錢，即串同修砌，若不查究辦，將來愈築愈多，不獨官地已為民佔，更恐滋生事端。先經出示曉諭，爾等逐段挨查去後。日久未據繪圖稟覆，合再諭催。諭到該地保，立即協同澳門紳士趙允菁、葉恒澍等，速即查明沿海一帶各居民舖屋，如係與人買受，及遵例投承者，着令檢出契照，稟繳核驗。倘係私佔官地建造，或藉向夷人批地，串同砌築者，該地保即協同各紳士，逐段查明某人佔築何處若干，限五日繪圖列摺，稟覆本縣，以憑親臨查勘押拆，此催之後，倘再狗延，以及藉端滋擾，定提重究不貸。⁽³⁹⁾

可見，嘉慶時期，在澳門經營小本生意的華人搭建簡易“蓬寮”，多分布在關前、營地街一帶的商業繁華區。蓬寮容易起火，易於窩藏盜匪，這在有關澳門文獻中時常被提及。“嘉慶二年二月間，營

生一俄盡遭其口試論蓬寮鋪擬值本何多猶俱佔踞地基無稱主彼此相為地
 重誰輕一旦失火燒在蓬寮者受害情甘而被累者盡冤無訴至澳門地方荷蒙
 天朝殊恩賜給等西洋夷人貿易居住舊除夷屋華居舖戶之外營地關前草堆各
 本皆空地能為避火平原自乾隆五十年間權賣食物販民蓬寮初起呵咁見其
 大碍稟請 前陞香山縣彭翁大老爺臨澳籌議相度地基呵咁捐銀在營
 立墟亭畫技蓬寮使歸行市三街會館勒碑垂示止許朝擬暮歸毋許
 寮佔買居住無如日久法寬益章弛廢蓬寮漸熾屢遭失火延燒嘉
 二月間營地蓬寮失火燒去蓬寮嘉慶八年正月間三巴下蓬寮失火殃及舖
 餘間又嘉慶十二年八月間關前蓬寮失火燒去蓬寮數十間又是年十
 間草堆蓬寮起火殃及舖戶居民二十餘間彼時呵咁赴救情殷且各處蓬
 寮尚存如今日然此皆係蓬寮致禍歷歷明驗可數箇澳
 共道呵咁
 總督百大人巡閱澳境親見蓬寮熾盛疊委
 香山縣昭麟彭大老爺連行督技二次嚴禁不許復搭又無如 官陞法
 弊替回稟請押技陽奉陰違蓬寮日甚遂至致本月初二夜營地蓬寮
 殃及舖戶大小共百餘間是夜若非喟等督率夷兵黑奴週圍赴救將

地蓬寮失火，燒去蓬寮。嘉慶八年正月間，三巴下蓬寮失火，殃及舖八十餘間。又嘉慶十二年八月間，關前蓬寮起火，燒去蓬寮數十間。又是年十月間，草堆蓬寮起火，殃及舖戶居民二十餘間。”⁽⁴⁰⁾蓬寮的大量建設確實成為葡中

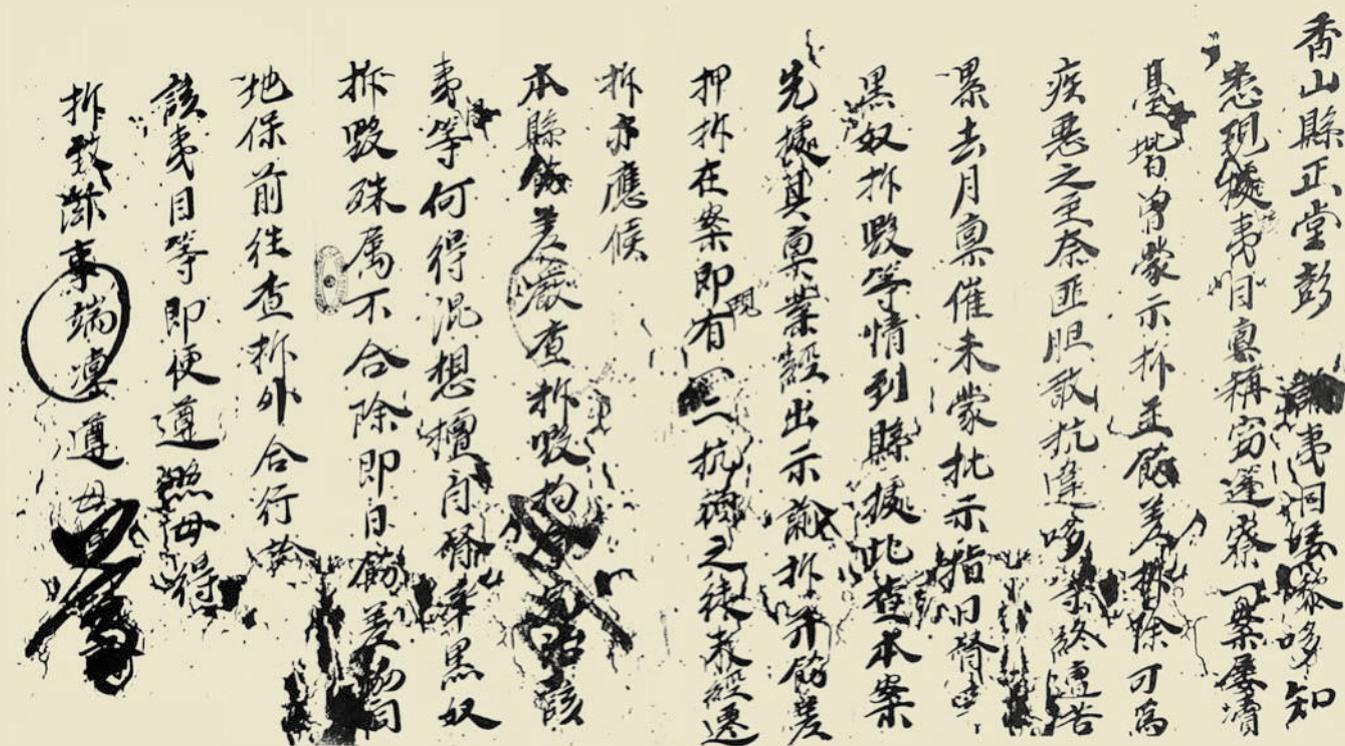
雙方官員的一大心病。葡方為此曾單方面擅令蕃役拆毀中國人建造的蓬寮，結果被香山縣看作是對中方主權的藐視，嘉慶三年香山縣就葡人決定拆毀關部前、草堆、營地等處寮篷，表示嚴重不滿：

香山縣正堂堯，諭夷目晏黎多知悉：[……] 該夷目稟稱澳門關部前草堆營地等處蓬寮如寨蜂屯，曠聚於正月內稟請嚴飭清拆，今望理無期，茲議本月十日醫所請飭拆案處察，遂督令夷差務行拆淨等情，到縣據此，查案先據具稟當經備約或廳親詣夷明押毀去後，茲據前情查該夷目既經具稟，應候本縣查辦，乃不靜候辦理，擅議定日，督令夷差將各寮篷拆淨，不獨稟內語句狂謬，抑且目無天朝法紀，甚屬不合。除移催戎廳刻日查明辦理外，合諭嚴飭，諭到該夷目，即便遵照，毋得擅自督令夷差將各寮篷肆行拆毀，致滋事端。大平

香山縣正堂堯，諭夷目晏黎多知悉：[……] 查該夷目既經具稟，應候本縣查辦，乃不靜候辦理，擅議定日，督令夷差，將各寮篷拆淨，不獨稟內語句狂謬，抑且目無天朝法紀，甚屬不合。除移催戎廳刻日查明辦理外，合諭嚴飭。……毋得擅自督令夷差將各寮篷肆行拆毀。⁽⁴¹⁾

但葡方對中方這份措辭嚴厲的抗議仍置若罔聞，嘉慶十二年夷目又擅自督率黑奴拆毀蓬寮，香山官府再次照會葡方夷目晏黎多，“即現有一二抗頑之徒，未經遷拆，亦應候本縣飭差嚴查拆毀，拘拿究治。該夷目等何得混想擅自督率黑奴拆毀，殊屬不合。除即日飭差協同地保前往查拆外，合行諭知。諭到該夷目等，即便遵照，毋得擅行押拆，致滋事端。”⁽⁴²⁾ 強調拆毀蓬寮必須

有中方參與，澳葡拆毀蓬寮前必須先上報廣東官府，經批准方可拆遷。是年十一月，夷目又懇請將關前、草堆、營地等處蓬寮拆除淨盡，得到署廣州澳門海防軍民府批復：“查草堆地方失火延燒，業經出示曉諭，所有營地大街至稅口前一帶寮篷，務須拆除淨盡去後。據稟前由，除行縣丞，並飭差一體押拆外，合就行知。”⁽⁴³⁾ 中方強調的仍是雙方一體監督拆毀。嘉慶中期以後，葡人改變了做法，一方面規勸華人自行拆毀，另一方面上報廣東官府。嘉慶廿三年十月，草堆街蓬寮起火，殃及舖戶居民二十餘間，葡方為此連續發佈海報以失火之弊規勸華人拆毀寮篷。⁽⁴⁴⁾ 嘉慶廿四年，澳門海防同知鍾英即“以營地關前連歲失火，凡岸上船上不許私搭蓬寮，並禁填築海旁官地建屋。”⁽⁴⁵⁾



中國和葡萄牙在澳門地產管轄權上一直有衝突，其原因主要有兩個：一是利益的衝突，二是管理權的衝突。據筆者研究，乾嘉時期，澳門房租價格在不同的地段相差很大。⁽⁴⁶⁾ 本案草堆街的地理區位如何呢？據〈明清澳門城市建築研究〉⁽⁴⁷⁾一文推斷，這條大街明確地點“在北灣附近，關前街與草堆街之間仍是內海小灣，稱為北灣。”這條街的地理區位相當特殊：

草堆街昔乃澳門最繁盛之街道，於澳門大街、關前街合稱為三街，有三街會館之設。此三街者，古澳之商業樞紐也。明朝時，草堆街末端原是澳門港口，舊稱船澳口。當時尚未關街，尤屬關前曠地，澳口沙灘也。渡頭橋棧，

錯縱其前；柴船草艇，停泊於是。因此起卸之柴草，時常堆積其間，及開街後，遂沿稱之為草堆街焉。而草堆街尾，仍有人習呼之為船澳口者。⁽⁴⁸⁾

這說明該區域處於澳門的商業中心、靠近海灣、交通便利，從商業選址的角度來看，具有良好的區位優勢，無疑給房屋租賃業和旅館業帶來無限商機。澳門貿易活躍以及中國官府規定的各國商人必須在澳門過冬，都刺激了澳門房地產的發展，“外商必須有半年返回澳門居住，澳門地租房租日昂，他們賤買貴賣甚至祇租不賣，又賺取大筆利益”⁽⁴⁹⁾。1758-1838年，在粵海關登記的外國商船就有五千一百多艘。⁽⁵⁰⁾ 各國來華商人為澳門房地產注入了新活力。

署廣州澳門海防軍民府兼管順德香山縣捕務水利候補分府加五級紀錄五次熊為魁
拆察蓬等事現據該夷日稟懇將開前草堆營地等處察蓬出示拆除淨盡
毋許存留免貽後患等情到本分府據此查草堆地方失火延燒業經出示曉
諭所有營地大街至稅口前一帶察蓬務須拆除淨盡去後據稟前由除
行縣丞並飭差一体押拆小令先行知為此牌仰該夷日即便遵照毋違速
速領牌

右牌仰春要察此

嘉慶十二年二月

府

日

限

日繳

由於中葡雙方對澳門地租的不同理解，也影響了雙方對管理權的理解。在本案中，葡萄牙人雖然一直承認澳門土地是清朝所有，但他們認為自己擁有管理的權利，在稟文中一再要求“仍舊給回叻等管業”。葡人強調自己繳納了租金，因此認為對租金囊括的土地範圍擁有管理權，“葡人繳納五百兩作為正式地租(……)理解為地租而來的使用權”⁽⁵¹⁾。這一不同理解，成為中葡在鴉片戰爭前對澳門土地的管轄權產生糾紛的主線。

縱觀全文可知，嘉慶廿二年中葡在澳門因建造舖屋而引起的地權糾紛，一方面顯示了澳門房地產業在此時已經向海邊沙地和灘塗推進，房地產業開發越來越向海岸線集中，折射了澳門社會經濟的發展趨勢；另一方面透過這場地產糾紛可以看到，嘉慶年間廣東政府在處理華夷交涉事務中的強硬態度，顯示了中國政府堅持對澳門領土主權擁有絕對的所有權，澳門房地產業的開發始終在中國地方官的管理中運行，中國官府在澳門地產業中扮演了重要角色。葡萄牙人試圖以繳納地租為口實對澳門地產業指手劃腳，其背後或許出於經濟利益的考量，但實質可能含有以租權爭取所有權的動機。這一年距離鴉片戰爭爆發還有二十年，從中國地方官員在處理此次衝突的方式來看，他們在外交經驗方面已顯得力不從心，各級官府之間並沒有良好的溝通管道，對葡人稟文的處理也存在隨意性，但澳葡當局試圖突破中方管轄的願望並未停止過。

【附言：暨南大學歷史學系張廷茂教授認真審閱了拙文，並提出了修改意見，謹此致謝！】

【註】

- (1) 劉正剛：〈乾嘉時期澳門房屋修建與租賃之考察〉，《澳門》《文化雜誌》2005年第54期，頁121-128。
- (2) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，澳門基金會，1999年版，頁51，〈香山知縣馬德滋為催飭查明澳門沿海一帶民人私築舖屋以憑拆事下理事官諭〉。
- (3) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁27，〈客民漆垚峰為懇請飭新廟批發草堆街官地捐建店屋事呈香山縣丞稟（附批）〉。
- (4) 譚世寶，《澳門三大古禪院之歷史源流新探》，中華書局，2006年版，頁312。
- (5) [清]田明耀：《香山縣誌》卷十〈職官表〉，上海書店出版社，2003年，頁180。
- (6) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁28，〈香山縣丞周飛鴻為漆垚峰請批草堆街官地捐建店屋事下新廟首事葉恒樹諭〉。
- (7) 劉芳輯，章文欽校：《清代澳門中文檔案彙編》，頁28，〈舖戶成合店等為聯懇飭禁漆垚峰請批草堆餘地捐建店屋事呈香山縣丞稟〉。
- (8) 劉芳輯，章文欽校：《清代澳門中文檔案彙編》，頁28，〈舖戶成合店等為聯懇飭禁漆垚峰請批草堆餘地捐建店屋事呈香山縣丞稟〉。
- (9) 譚世寶：〈澳門蓮峰廟碑刻鐘銘的一些新發現〉，《文物》2004第12期頁66。
- (10) 劉景蓮：《明清澳門涉外案件司法審判制度研究》，廣東人民出版社，2008年，頁92。
- (11) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁29，〈理事官為飭禁漆垚峰等在草堆街白地起造舖屋事呈香山縣丞稟（附批）〉。
- (12) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁29，〈理事官為飭禁漆垚峰等在草堆街白地起造舖屋事呈香山縣丞稟（附批）〉。
- (13) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁29，〈理事官為飭禁漆垚峰等在草堆街白地起造舖屋事呈香山縣丞稟（附批）〉。
- (14) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁271，〈香山知縣彭昭麟為所稟民人偽約佔租查無實據立案不行事下理事官諭〉。
- (15) [清]印光任、張汝霖著，趙春晨點校：《澳門紀略》下卷〈澳蕃篇〉，廣東高等教育出版社，1988年，頁65。
- (16) 《清高宗實錄》卷三一七，乾隆十三年六月己卯，中華書局，1986年，頁212。
- (17) [清]印光任、張汝霖著，趙春晨點校：《澳門紀略》上卷〈官守篇〉，廣東高教出版社，1987年，頁24。
- (18) [清]印光任、張汝霖著，趙春晨點校：《澳門紀略》上卷〈官守篇〉，頁28。
- (19) [清]梁廷楠等纂《粵海關志》卷二十九〈夷商四〉，臺北，文海出版社，1975年，頁2044。
- (20) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁31，〈理事官為懇請禁止漆垚峰等在草堆街佔地添造舖屋事再呈香山知縣稟抄件〉。
- (21) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，

- 頁 29，〈澳門同知兼署香山知縣鐘英為查明漆垚峰等霸佔草堆街地方建造舖屋事行香山縣丞移文〉。
- (22) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 30，〈香山縣丞周飛鴻為查明漆垚峰於草堆街批建舖屋事行澳門同知申稟〉。
- (23) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 38，〈理事官為勸說關前等處寮民自行拆除佔搭蓬寮事啟稿〉，該份檔案中沒有標明月份和日期。
- (24) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 42-43，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈南韶道稟稿〉。
- (25) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 41，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈粵海關監督稟稿〉。
- (26) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 41，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈香山知縣稟稿〉、《理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈前山營遊擊稟稿〉。
- (27) [清]阮元：《廣東通志》卷四十三〈職官表〉，上海古籍出版社，1990年，頁723。
- (28) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 42，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈南韶道稟稿〉。
- (29) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 43，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈按察使稟稿〉。
- (30) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 43，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈按察使稟稿〉。
- (31) [清]印光任、張汝霖著，趙春晨點校：《澳門紀略》上卷〈官守篇〉，頁26。
- (32) [清]祝淮：《香山縣誌》卷四〈海防·附澳門〉，臺北，學生書局，1965年，頁684。
- (33) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 29，〈澳門同知兼署香山知縣鐘英為查明漆垚峰等霸佔草堆街地方建造舖屋事行香山縣丞移文〉。
- (34) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 40，〈理事官為懇請轉呈兩廣總督飭令押拆關前等處佔築蓬寮舖屋事呈粵海關監督稟稿〉。
- (35) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 29，〈理事官為飭禁漆垚峰等在草堆街白地起造舖屋事呈香山縣丞稟〉。
- (36) 南京圖書館古籍部：《澳門問題史料集》，中華全國圖書館文獻縮微複製中心，1998年，頁1180。
- (37) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 26，〈三層樓舖戶但輝等為懇請出示禁止蕃人啫噉吡啞園築官地事呈香山縣丞稟〉。
- (38) 南京圖書館古籍部：《澳門問題史料集》，中華全國圖書館文獻縮微複製中心，1998年，頁1185。
- (39) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 51，〈香山知縣馬德滋為催飭查明澳門沿海一帶民人私築舖屋以憑押拆事下理事官諭〉。
- (40) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 36，〈判事官唱嚨啼啞為勸拆毀關前等處蓬寮事高闊澳民人書抄件〉。
- (41) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 33，〈香山知縣堯茂德未嚴飭毋得擅令蕃役拆毀關部前等處蓬寮事下理事官諭〉。
- (42) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 35，〈香山知縣彭昭麟為毋得擅行督率黑奴押拆蓬寮事下理事官諭〉。
- (43) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 36，〈署澳門同知熊為飭差押拆關前等處蓬寮事行理事官牌〉。
- (44) 劉芳輯，章文欽校《清代澳門中文檔案彙編》，頁 38，〈理事官為勸說關前等處寮民自行拆除佔搭蓬寮事啟稿〉。
- (45) [清]祝淮：《香山縣誌》卷四〈海防·附澳門〉，臺北，學生書局，1965年，頁704。
- (46) 劉正剛：〈乾嘉時期澳門房屋修建與租賃之考察〉，《澳門》《文化雜誌》2005年第54期，頁121-128。
- (47) 邢榮發：《明清澳門城市建築研究》，暨南大學2005年歷史學博士學位論文。
- (48) 王文達：《澳門掌故》，澳門教育出版社，1999年，頁193。
- (49) 譚志強：《澳門主權問題始末》，臺北，永業出版社，1994年，頁70。
- (50) 嚴中平：《中國近代經濟史統計資料選輯》，北京，科學出版社，1955年，頁4-5。
- (51) 薩安東著，金國平、張正春譯：〈一八八七年葡中友好通商條約中有關葡萄牙在澳門主權議題詮釋問題——葡萄牙共和國憲法第292條第1款重閱心得〉，見《澳門法律學刊》第三卷，1996年第2期，頁47。