

从“契照”到土地所有权状^{*}

——以龙泉司法档案为中心的研究

杜正贞

内容提要:中国传统田土诉讼以契约和赋税证明为产权凭证。民国北洋政府和南京国民政府致力于推广新的官方产权证明,强调验契执照、补税执照和不动产登记证、产权状等在诉讼中的证据力。这些文件来自于民国历任政府所举办的多次清理契税、验契、地籍整理和不动产登记。这些政策和行动的目的多为增加财政收入、排除旧册书对赋税征收和地籍档案的控制,它们影响了人们的产权观念和相应的诉讼行为。“照契管业”的习惯,在民众被动接受或主动利用这些制度、政策的过程中,逐渐发生变化。

关键词: 契约 契税 不动产登记 所有权 龙泉司法档案

土地产权凭证是土地确权过程中的重要问题。在近代,随着西方产权观念、法律制度的引进,中国传统以契约和赋税来证明产权的理念,开始发生变化。近年来,有学者从立法的角度,对这一问题进行研究。^①但总体来说,相关的讨论还非常初步。因为这一变化涉及多方面的问题,它既与产权的法律、诉讼改变有关,也受到民国地籍整理过程和各地方政府施政能力差异的影响,还最终影响了人们的契约和产权观念。所以,笔者尝试从地区性的个案出发,利用龙泉司法档案^②和相关民国地政、赋税资料,考察这种转变在一个基层社会中的发生过程。地方档案的使用,不仅能将我们带入到法律和制度变化的实践层面,还揭示了它们与普通民众的策略选择和行动之间的关系,从而帮助我们理解民国时期现代国家产权凭证制度的建立,如何冲击传统的“照契管业”,其间出现的问题和效果又是什么。

一、晚清民初的“管业”证明方式:制度和现实

在传统时期的田土诉讼中,不论争讼标的是田底、田面、山骨、山皮,涉及的行为是买卖、承租还是回赎,当事人必须证明自己“管业”^③权的来源。在宋代的文献中,“照契为业”“照契管业”“在法:交易只凭契照”^④等说法,就已经相当普遍。“照”有作为动词的“按照”“凭借”和作为名词的“执照”“干照”两种解释。陈景良梳理宋代田宅诉讼中出现的“干照”一词,认为其意指“契约文书、田宅交

[作者简介] 杜正贞,浙江大学人文学院历史系副教授,杭州,310027,邮箱:duzhengzhen@zju.edu.cn。

* 本文受到香港特别行政区大学教育资助委员会卓越学科领域计划(第五轮)“中国社会的历史人类学”的资助,系国家社会科学基金重大项目“龙泉司法档案整理与研究”(批准号:13&ZD151)和浙江省社科规划优势学科重大项目“从契约到土地产权状:近代浙江地权证明的习惯、诉讼与司法”(批准号:14Y5XK04ZD-1YB)阶段性成果之一。向三位匿名评审专家致谢,他们给予本文非常专业和精彩的修改建议。

① 如雷秋玉《论私法中的私法自治与公法强制——以民国初年的不动产登记立法为例》(《社会科学研究》2011年第2期)。杨士泰在《清末民国地权制度变迁研究》(北京:中国社会科学出版社2010年版,第169—171页)中,也提及有民国北京政府时期的土地权利证书制度,但并没有详细讨论。

② 关于龙泉司法档案的基本情况,参见杜正贞、吴铮强《龙泉司法档案的主要特点和史料价值》,《民国档案》2011年第1期。

③ 对“管业”的意涵的分析,参见[日]寺田浩明《权利与冤抑——清代听讼和民众的民事法秩序》,王亚新等编:《明清时期的民事审判与民间契约》,北京:法律出版社1998年版,第197—214页。

④ 中国社会科学院历史研究所宋辽金元研究室点校:《名公书判清明集》,北京:中华书局1987年版,第101、123、160页。

割后的纳税凭证、田产簿、砧基簿”等。^①这两种解释其实都说明,古代田土诉讼中的证据主要以契约和赋税登记文书为主。当然,诉讼中人们也会举出山、田中有先祖坟墓的事实,或者族谱等文书证据,但这些证据与“契照”相比,居于次要的地位。这一情形一直持续到清代。民国时期的学者也还是说:“在昔人民管业,率以契据为根据”。^②

“契照”或“契据”包括官方赋税文书和契约(包括私契和契税凭证)两类。例如,乾隆三十二年(1767)清律“盗卖田宅”条下增加了一条例:“凡民人告争坟山,近年者以印契为凭,如系远年之业,须将山地字号亩数及库贮鳞册并完粮印串,逐一丈勘查对,果相符合,即断令管业,若查勘不符,又无完粮印串,其所执远年旧契及碑谱等项,均不得执为凭据,即将濫控侵占之人,按例治罪。”^③这一条例在晚清沈家本改定的《大清现行刑律》中被继承。^④换言之,因赋税的登记、缴纳和转移而产生的鱼鳞册、产户执照和完粮执照等,是被国家认可的管业凭证,而且其证据效力还在契约之上。早在南宋的砧基簿、鱼鳞册出现之初,它们就已经在诉讼中作为证据使用,^⑤明代实录中也有“鱼鳞册为经,土田之讼质焉”的说法。^⑥但它们的实质仍然是“为派征赋役攒造的土地登记册籍”。^⑦浙江德清县在清代曾普遍给在官府有登记的田土山荡发过“印照”“印单”。“德邑田地山荡,自清初以来官厅均发给印照,凡有所有权者均领照承粮,以昭执守。”^⑧百姓在诉讼中也以此作为产权的证明,但政府发放这些“印照”“印单”的主要目的,是为了赋税的过割和征收,即“领照承粮”。清代政府以纳税作为对产权进行保护的交换,^⑨但学者们也发现,很多人并不愿意花费登记和纳税费用,换取政府的保护,因为政府的保护并不充分,“个人权利最可靠的保证或许仍是得到地方社群的承认”。^⑩

以印契为管业凭证,也是清代法律的规定。所谓“印契”,是指经过向官府税契、盖有官印“红契”。关于“红契”和“白契”在诉讼证明中的法律效力问题,杨国桢认为:“官府钤印的卖田‘红契’及其附属的官文书,是具备完全法律效力的文件;‘白契’在实际生活中也具有产权证明的性质,但从法学观点看它只是不完全的文本。在特定的条件下,如付诸诉讼时,‘白契’的产权证明效力便受到影响,甚至于被否定,从而有改变现实产权关系的可能。”^⑪在最近出版的《徽州民间私约研究及徽州民间习惯调查》一书中,田涛也认为:“在未来可能发生纠纷或者诉讼的情况下,这类‘白契’不能成为法定证据,其不动产交易也无法得到官方的保护”。^⑫但白契的存在非常广泛,我们在诉讼档案中常看到连同补税执照和验契执照一起出现的契约,它们在发生诉讼时才补办税契手续。这至少说明是否契税在契约证据效力上的作用,并不是绝对的。

概言之,在清代官方制度设计中,经过投税的印契与鱼鳞册、完粮印串、产户执照配合,证明“管业”的权利。理论上,因为税契、推收两个环节相连,并直接与田赋征收有关,土地的转移、产权的变动就此记录在官方的田籍簿册中,这些藏于官府的簿册可以与私人所藏的契约凭证相印证,最终确定产

① 陈景良:《释“干照”——从“唐宋变革”视野下的宋代田宅诉讼说起》,《河南财经政法大学学报》2012年第6期。

② 诸葛平:《地籍整理》,行政院新闻局1948年印行,第10页。

③ 薛允升著,黄静嘉编校:《读例存疑重刊本》,台北:成文出版社1970年版,第277页。

④ 尽管在清末编纂完成的《大清民律草案》中已经出现了“依法律行为而有不动产物权之得、丧及变更者,非经登记,不生效力”“取得不动产之所有权无须登记者,取得人非为取得登记后,不得处分所有物”等法条,但是该草案对于登记事务没有具体的规定,草案也没有得到实行。杨立新主编:《中国百年民法典汇编》,北京:中国法制出版社2001年版,第159页。

⑤ 尚平:《南宋砧基簿与鱼鳞图册的关系》,《史学月刊》2007年第6期。

⑥ 赵冈:《鱼鳞图册研究》,合肥:时代出版传媒股份有限公司2010年版。

⑦ 汪庆元:《20世纪以来鱼鳞图册研究述评》,《古今农业》2014年第2期。

⑧ 浙江民商事习惯调查会编:《浙江民商事习惯调查报告会第二期报告》,浙江省图书馆藏,第5页上。

⑨ 朱勇主编:《中国民法近代化研究》,北京:中国政法大学出版社2006年版,第259页。

⑩ [美]安·奥斯本:《产权、税收和国家对权利的保护》,[美]曾小萍、欧中坦、加德拉编,李超等译:《早期近代中国的契约与产权》,杭州:浙江大学出版社2011年版,第110—146页。

⑪ 参见杨国桢在《明清土地契约文书研究》(北京:中国人民大学出版社2009年版,第54页)中的论述。

⑫ 田涛:《徽州民间私约研究及徽州民间习惯调查》(上),北京:法律出版社2014年版,第9页。

权的归属。相应地,因为理论上每一块在官府有赋税登记的土地都有字号,田土的字号也必须出现在契约中,例如“龙泉习惯,必先看明田坐何处,字号相符,然后立契”。^①这套文件凭证的建立,在官府主要是为了赋役征派和契税收入,但也成为了传统时期民众产权纠纷中可以参照的官方记录。

然而事实上因为赋税征收制度和赋税档案本身的弊病及缺陷,鱼鳞册、纳粮执照、产户执照等赋税文书在用于土地的确权时,并不可靠。1936年,国民政府民政部下令根据新的土地法进行土地清理和登记,浙江省民政厅提出新法难以执行的诸项理由,其中之一说:“按过去发照之经验,人民执业凭证多为户折粮串,而户折粮串固无四至之记载,即政府原有粮册因有寄庄等关系,亦已紊乱,此粮是否此地,无从考证。”^②户折粮串上的主要信息是税粮数目,而并非土地本身的信息。而且长期以来人们为了逃避契税、赋税,并不在田土交易、转移时在官方进行登记,因此官方粮册的记载简单、陈旧,其中记录的田土四至、亩分甚至户名,都可能缺漏或者与事实出入极大,不能作为土地清理的凭证,也很难在争讼中起到确定地权归属的作用。

曹树基等人研究发现,在浙江松阳石仓契约中,私人间税粮过户的凭证“送户票”往往能与契约一一对应,而“执照”却绝大部分不能与契约对应,而且相当多的契约没有对应的“执照”。^③这一现象的出现,恐怕不仅仅是文献遗失的问题,而是与一些田产买卖并未到官府进行推收手续有关。明清时期,里书、庄书等对赋税、推收的控制,以及鱼鳞图册等的私册化,已久为学者所关注。^④清代浙南各地税粮、推收业务由庄书册手所把持的现象也十分普遍。太平天国运动中官藏册籍遭到大规模的破坏,庄册私册作为赋税、地籍资料的重要性更为显著了,它们也由此成为所有权证明文书。这一情况持续到了民国。^⑤

民国时期,北洋政府和南京国民政府曾采取多种努力,例如设立推收所、改册书为推收员,举办土地陈报、查编坵地图册等,试图将册书手中的权力收回,清查土地所有权,控制地籍,进而控制与此相关的田赋、契税等收入。^⑥但直至20世纪30年代,这些努力都是失败的。几乎在所有土地调查中都说到,凡举民国的验契、土地陈报、查编坵地图册等等地籍整理的努力,无一不是劳民伤财而毫无成果,只是生产出大量不知虚实的报表和图册,地方上的地籍田赋等事务还是一切照旧。^⑦在诉讼中产权凭证的混乱和难以征信,也同样一如以往。

龙泉司法档案中,“民国十年(1921)张仁照诉杨芝培山木纠葛案”就是这样一个所有权归属证明困难的典型案例。该案原告的证据是乾隆四十五年的官给管业执照和附有契尾的契约,而被告的证据是自明嘉靖以来的21张契约。原告攻击被告所提供的契约,或者为临讼投税、或者是白契,且不符合明清契约的一般格式。^⑧他特别强调:“私证书之证据力不如公证书之力大。二年上字三十七号大理院判有成例。民等手之印照,系属官厅给发,为公证书。芝培等之约谱,未经官厅盖印,为私证书,其效力之强弱判然。”^⑨被告等人则攻击原告所持的“印照”是“远年废照”,执照中没有写“邻

① 《龙泉民国法院民刑档案卷(1912—1949)》(后文简称为《龙泉司法档案》),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—8341,第180页。

② 《今将奉颁城市公有地清理规则于本省现办地政情形适用困难之点逐条签注呈候鉴核》(1936年),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M16—6—58,第102页。

③ 曹树基:《石仓契约的发现、搜集与整理》,《石仓契约(第一辑)》第1册,杭州:浙江大学出版社2011年版,第14—15页。

④ 最近的研究参见黄忠鑫《明清时期徽州的里书更换与私册流转——基于民间赋役合同文书的考察》,《史学月刊》2015年第5期。

⑤ 李盛唐:《丽水田赋之研究》,萧铮主编:《民国二十年中国大陆土地问题资料》,台北:成文出版社1977年版,第2164页。

⑥ 有关民国时期地籍整理的研究,可参见刘一民《国民政府地籍整理——以抗战时期四川为中心的研究》,上海:三联书店2011年版。

⑦ 参见胡冠臣《建德镇江调查实习日记》,萧铮主编:《民国二十年中国大陆土地问题资料》,第74764页。

⑧ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—15525,第24页。

⑨ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—15525,第63页。

证”，“被告人日前请给照单，确系混指混给，存废留祸……未知照无邻证，法律上亦能通过与否。若能通过，民等也将他人再肥山地，私自请给数十处，留待十年，即便持出，可得依照管业，财发无边。”^①“譬如今人伪造一纸契，送公署投税请验，公署不问其契之或真或贗，姑予以契尾执照，加盖县印而给之。必有人出而控争，始辨其契之是否伪造。张仁照等之给照亦犹是也。”^②这些相互攻击的言辞，显示出当事人对清代的执照、税契凭证和民国的验契制度均无信心。缺乏准确、有公信力的官方地籍档案，是传统中国产权证明中的一个特点，而且这种情况至少在民国初年，并未得到改善。

但民国历次地籍和契税整理的政策和实践，仍然在土地纠纷和诉讼中留下了痕迹：这些活动产生了无数名目繁多的官方证照，如验契执照、不动产登记证书等等，尽管这些证照的制作多是虚应故事，其中的信息填写也不完善，但它们迅速成为民众在诉讼中使用的新的产权凭证，这些新的凭证如何产生、如何为民众所使用，它们与原来的契据凭证之间是什么样的关系？本文将以龙泉司法档案为主要材料，尝试回答这些问题，以了解民国时期现代国家经济、法律制度进入地方社会的过程，以及原来的民间习惯对此的调适和应对。

二、民国的契税政策与诉讼中作为产权凭证的验契执照

民国建立之初，政府就在财政的压力下，推行了各类针对土地交易和产权确认的政策。其中之一，就是利用民众在纠纷诉讼中需要以契约作为证据的制度和传统，大力推行验契和税契。1914年1月11日，北洋政府颁布《契税法》，要求不动产的买卖和承典都要用统一的契纸，并缴纳契税；在条例施行之前的不动产买卖或典契，如果未经税契的，也要在6个月内补纳，逾期不缴纳的都要课以税额10倍的罚金。^③同时，北洋政府还颁布了《验契条例》，“本条例专为查验不动产旧契、确定权利关系而设”，“凡旧契除已经呈验交费外，均须一律呈验。”^④这把验契的范围扩大到所有契约，不论是前代的“红契”还是“白契”都需要重新验审。

但是与传统时期一样，以增加财政收入为目的的契税政策，并不能改变民间的私立契约和匿契不税。从龙泉档案的材料来看，龙泉县政府曾经发布验契通告，也有部分业主在通告后不久即集中前往验契，如“民国十一年六月十六日张绍鹏为强阻强抢无法无天事辩诉状”中说：“张海林故后，其子建元咸丰八年（1858）匪乱被掳，众契储藏无稽，以致该山系被人占管而去。迨民国三年，县署催验旧契，编审户粮，始经寻获。”^⑤这也说明1914年的验契运动仍然是与户粮编审相联系的，政府希望通过验契，整理地籍档案，编审赋税。所以毫不奇怪，人们大多没有去主动呈验契约。相反，主动要求呈验的往往是一些存在争议的契约，甚至根本是伪契。

大量存在的民间私契，也只是在作为诉讼证据提交时，才发现，并被要求履行查验、补税的手续。这些私契虽然在诉讼时已经远远超过了上述验契的限期，也并没有被科以《验契条例》中规定的高额罚款，它们只是被要求补交注册费而已。“民国四年杨明惠等与项夏祥盗砍盗葬案”中，留有一张康熙二十九年（1690）的卖契，在1915年的诉讼中才行验契。这张契约上盖有民国的“龙泉县知事印”及一分面额的“中华民国印花税”票，另有一张1915年12月的验契执照，该执照中写明查验费若干、注册费若干，“并将该契登入私有不动产册第 册第 页。”^⑥但册页数目未填写，可能并没有对契约进行官方的登记，通过验契整理地籍档案的设想就更加无从谈起。

① 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号 M003—01—15525，第41页。

② 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号 M003—01—15525，第152页。

③ 司法部编印：《改定司法例规》，1922年印刷，第1210—1212页。

④ 司法部编印：《改定司法例规》，第1219页。

⑤ 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号 M003—01—9821，第24—25页。

⑥ 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号 M003—01—4346，第7—8页。

如前所述,晚清以来,推收赋税之权落于册书之手,但诉讼审判的权力仍然掌握在官府手中,因此北洋政府尤其强调,契约要缴纳契税并经过验契,才能在诉讼中成为产权凭证。1915年1月14日颁布的《补订契税条例施行细则》特别说明:“逾限未税之契,诉讼时无凭证之效力”。^①这是《契税条例》中最有威慑力的条款。但是作为民初最高司法审判机构的大理院,对此问题的态度却与基于财政而制定的条例相反,大理院承认白契的法律效力。《大理院判决例》7年上字第576号:

契税乃是国家一定征税的方法,而非私权关系成立的要件。故不动产让与契约虽系白契,未经过印投税,苟依其他凭证,可认为真实者,法律上仍属有效。^②

也就是说,没有“过印投税”的土地契约,在诉讼中也应该被认可。大理院还对前述《大清律例》“人民告争坟山”条进行了改造,认为如果两造均无完粮印串、库存鳞册可以查验,那么“如旧契碑谱等项亦得为认定事实之资。”^③因此,白契在诉讼中只需临时补税而已,并不因此而否定其作为产权凭证的效力。

国民党执政以后,也立即将验契和征收契税作为财政的重要来源。1927年11月18日,国民政府财政部颁发《验契暂行条例》,规定“在本条例施行以前成立之不动产旧契,无论已税契未税契,均应一律呈验。”呈验旧契不仅要注册,还要购买新契纸,以条例颁布三个月为限。该条例延续了北洋时期契税条例的规定,“所有旧契不呈验者,于诉讼时不能作为凭证。如经人告发或官厅查出者,加倍征收纸价。由财政部咨请司法部通飭查照。”^④与这些法规的出现相配合,这一时期的民国龙泉诉讼档案中保留有不少作为证据提交的契约,以及相关的验契和补税执照,契约诉讼中当事人之间的论辩也常围绕着契税和伪契问题展开。同时,田土纠纷中伪造契约,并经由投税、验契的手续,以达到争占田产的目的,这类事例也不罕见。“民国十七年吴光榆诉吴明树、吴文熊等地基纠葛案”,原告吴光榆所提交的契约立于光绪十年(1884),但是在此次诉讼中才进行了补税和验契,其中保留有验契执照。^⑤因此此契约属于临讼补税,受到被告质疑,被告还攻击该契约没有上手契,最后迫使原告不得不接受和解。

契税制度在国民政府时期几经调整,国民政府对于产权转移和契约行为的干预是逐步加深的。如1941年以后规定,“契税与推收,均归各级主管田赋机关职掌”,“然则产权转移之契约,在未投税以前,仅能表示其有转移之行为,俟将契约投税,同时经政府将推收手续办妥后,再将契约加印发还,方足表示转移行为之完成,产权始得政府之保障”。^⑥1943年的契税条例允许县市征税机关组织不动产评价委员会,^⑦通过官方的估价,预防虚开低价契约,逃避契税的行为。国民政府不断完备的契税政策,将不动产估价、税契、田赋征收、产权认定、司法中的产权保护等逐渐整合为一个完整的系统,以期对土地产权的转移实现全面控制。

但这些日趋严密的章程、条例,在地方的推行情况却并不理想。1920年6月浙江财政厅《令各县知事嗣后将推收契税务须振刷精神办理由》提到,浙西各县的契税务办理尤不得力,从官厅到人民都因循旧例,“以致产权未明,讼端因之迭起;户籍未正,国赋无以查催。而历年隐匿漏税之契不知凡几,契税之短收,实由于此。”^⑧直至1928年的验契之后,浙江省仍然不断地推出各类有关验契、税契的整顿办法,这也说明了契税政策推行的困难。20世纪30年代,李盛唐在浙江丽水的调查发现:

验契之举,目的在证明人民不动产之所有权,清厘地籍,整理田赋也;无如民间不明斯言,向不重视,又以负担太重,隐匿不验者,十居八九。当局办理目的,全在收入,以前将验契事务委之

① 司法部编印:《改定司法例规》,第1214页。

② 郭卫编:《大理院判决例全书》,台北:成文出版社1972年版,第157页。

③ 《1926年上字第959号》,郭卫编:《大理院判决例全书》,第164页。

④ 《浙江财政月刊》第10卷第2—3期(1937年3月15日),第12页。

⑤ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—3522,第17页。

⑥ 关吉玉:《田赋·土地陈报·土地税》,重庆:中国文化服务社1943年版,第49页。

⑦ 关吉玉:《田赋·土地陈报·土地税》,第45—48页。

⑧ 《浙江公报》第2944号(1920年6月24日)。

于收发员办理,契据真伪,有无纠葛,向不过问,或验而不报,或验多报少,朋比分肥……故办理迄今,毫无成效。^①

办理契税者,向仅注意于税款之征收,而于产权之证明,视为缓图,契内所载地形是否与实际相符,固所不问,即契内所载亩分,是否依照实际,亦不查考。甚有伪造之契,一经纳税,涉讼经年者。^②

直到1944年,浙江田赋粮食管理处还颁布《浙江省各县清理白契更正契据业主姓名暂行办法》,要求各县分区挨户全面排查白契。据《龙泉田赋粮食管理处清理白契成绩报告表》,从1944年4月15日至1945年9月15日,共有326份白契重新契税,共征收到税款115295元,罚款3745元。在表格中说:“在清理契税期间业户颇能自动投税,并无匿价情形。”^③但实际情形恐怕并非如此。

龙泉县的其他档案显示,地方推动验契和税契的办法,除了主要依靠张贴标语进行宣传、期待民众自动送验之外;另一条重要的途径就是鼓励警察、保长的告发,以及乡民之间相互检举。这样的验契和白契清理运动,就转化成为民间争产和地方权力斗争的一种工具。1945年,龙泉民权乡第三保尖地村民联名向龙泉田粮管理处报告,本村周土旺有藏匿白契,报告中说:

(周土旺)在民国三十一年度十一月间、及三十二年度冬间,所受买田租三十余石,计估价国币一万余元之白契,故意藏匿不报国税,钧处可能稽查。詎料周土旺非但藏匿不报,且向人民宣传白契可能管业。民等不忍,向钧处报告,查该周土旺系全乡首富,屡屡在地方横行霸道,无恶不作,全保民众多受之危,民等联名特呈报告。^④

这些提交报告的村民,其中不少都与被报告人积有宿怨,例如其中的季武成、季上春,在1935年就与周土旺有过诉讼。^⑤政府推动的清理白契运动,成为他们继续相互攻讦的又一个机会。

概言之,民国时期的历届政府持续推动“契税”和“验契”运动,但因为它们都以增加财政收入为目标,验契徒具形式,契税和验契执照无法确立其证明契约和不动产各项权利的公信力,官方也并未藉此建立有效的土地交易和产权转移档案。然而,在诉讼中当事人仍然会以是否契税、验契作为攻击契约有效性和不动产权利的理据。这套制度以及人们对制度的应对、利用模式,与传统时期并没有实质上的差别。但是依靠着国民政府时期不断加强的警察制度和其他深入基层社会的能力,这些验契、契税等措施以“运动”的方式冲击地方上匿契不税的习惯,也为各种原有的社会矛盾和权力竞争提供了新的机会。

三、不动产登记尝试及其在诉讼中的作用

以契税和推收的形式介入民间的土地交易和管业习惯,这是清和民国时期官府一贯的做法。除此之外,以建立新的现代国家为目标的民国政府,不论是北洋时期还是南京政府时期,都曾着力引入西方产权概念,在保护私人产权的理论和口号下实施不动产登记。1911年杭州光复,浙江军政府成立,他们立即认识到“不动产登记为整理国家及地方财产最要之事”,^⑥并很快颁布了不动产登记法案,此时还并未有实行全国性的不动产登记法规。

据1911年《浙省第九次临时议会纪要》,议会对于这一法案的争执很多,围绕着“户册”是否可作为产权证据,以及登记费用是否以契价为标准等问题,各方“几至决裂”,“幸议长极力主持,谓财政事属急迫,关于题外之争执,诸君可无庸过于辩论云云,始克通过”。^⑦可见这次不动产登记的初衷,仍

① 李盛唐:《丽水田赋之研究》,萧铮主编:《民国二十年中国大陆土地问题资料》,第2179页。

② 李盛唐:《丽水田赋之研究》,萧铮主编:《民国二十年中国大陆土地问题资料》,第2350—2351页。

③ 《清理白契卷》(1944年3月—1945年5月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M14—4—197,第35—37页。

④ 《清理白契卷》(1944年3月—1945年5月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M14—4—197,第39页。

⑤ 此案见于《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—12663。

⑥ 《浙江公报》第82册(1911年5月2日),第10页。

⑦ 《申报》1911年12月29日第11版。

非在保护私人产权,而是紧急解决财政需求,即将登记费作为民国初建的重要财源之一。1912年2月22日,浙江军政府颁布了《暂行不动产登记法决议案》,规定各县设登记所,“凡在本省区域有不动产者,均应照本法赴登记所登记。”^①1912年6月3日又颁布《不动产登记法施行细则》规定,“不动产无论私有公有国有,自该县登记所成立后三个月内,须赴所呈请登记。”^②

这次不动产登记虽然实行仓促,但在浙江各地档案中都留下了记录。遂昌县档案馆藏“民国二年叶树清称求准予登记案”和“巫承福为契据遗失请求登记案”,^③都是这次实行不动产登记的结果。龙泉司法档案“民国四年吴时标与吴开震等互争田业案”中出现的《民国二年四月二十二日吴开训私有不动产登记证书》也是这次不动产登记的实物。^④从这份不动产登记证书填写的情况来看,这次登记主要依靠业主申报,缴呈契约或粮串、户册作为证据,但并未经有实地查勘等程序。这份登记证书中田土四至的记录仍然空缺,甚至连登记簿的册号、页码都没有填写。但值得注意的是,这张登记证书在1915年的诉讼档案中出现,说明不动产登记开始不久,登记证书在诉讼中就开始被作为产权证据使用。但究竟有多少不动产在此次登记中被登记,我们并未找到相应的统计资料。1912年11月浙江军政府颁布不动产登记的修正案,其中说到,人民对此次登记多执观望态度。^⑤

1922年5月21日,北洋政府颁布《不动产登记条例》,启动全国范围的不动产登记。该条例第五条规定:“不动产物权应行登记之事项,非经登记不得对抗第三人”,^⑥将不动产登记在诉讼中的证明效力,作为推动登记事务的最重要的保证。这次不动产登记甚至不是由地政或民政机关,而是由司法机关负责执行的。1922年11月浙江省高等审判厅厅长陈福民刊发《司法部晓谕申请不动产登记布告》,以浅白易懂的语言向大众宣传不动产登记的好处:

司法事务最重的计有两类,一是审判,一是登记,这两个制度,都是保护人民的权利才设的。……从前我们证明不动产权利的方法,全是凭契据,……有了登记证明书,就同红契一样,而且经过登记的权利,无论何人都不能随便不承认。再说登记簿是由国家永远保存,以后不动产遇有分合增减灭失,其他变更的情形,都要赶紧请求登记。有了登记,不动产权利自然确定,遇有争讼,一看登记证明书,或一翻登记簿,就一目了然,孰是孰非,不难立刻解决。纵然契据遗失,或者有人伪造,也不要紧,何等简便确实,这就是物权登记的好处。^⑦

这篇布告反复强调,因为有国家权力和公信力的保障,在不动产纠纷和诉讼中,登记是比契约更有优势的证明文件。

大理院判决例15年上字第711号,也明确了登记在诉讼中的作用,“凡以契约形式转移变更不动产所有权,在未经登记以前,该契约在当事人间虽然能够有效成立,但第三人否认的权能”。^⑧但这同时意味着法律对不动产登记在诉讼中的效力采取的是“对抗主义”,^⑨“其效力在对抗第三人,而于不动产之得丧变更仍一以契约为衡,契约如经合法或成立,虽不登记亦当然发生完全效力,即在审判上仍需审查其契约真伪与订定内容以为判断。”^⑩换言之,登记并非确立不动产产权的唯一途径,契约在当事人之间仍然是产权变更的有效证明。随着北伐军攻克浙江,1927年5月,南京国民政府颁

① 《浙江公报》第21册(1911年2月23日),第3页。

② 《浙江公报》第112册(1911年6月3日),第9页。

③ 《1913年叶树清称求准予登记案》,《民国遂昌县政府司法处档案》,浙江省遂昌县档案馆藏,档号M415—2—717。

④ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M001—1—03507,第34页。

⑤ 《浙江公报》第312册(1911年12月21日),第3页;第313册(1911年12月22日),第20页。

⑥ 《浙江公报》第3619号(1922年5月30日),第2页。

⑦ 《浙江公报》第3783号(1922年11月15日)。

⑧ 郭卫编:《大理院判决例全书》,第813页。

⑨ 雷秋玉:《论私法中的私法自治与公法强制——以民国初年的不动产登记立法为例》,《社会科学研究》2011年第2期。

⑩ 《司法公报》第231期(1927年2月),第7—9页。

布《结束不动产登记办法》，停止了这次不动产登记。^①

1930年6月30日，南京国民政府公布《土地法》，规定在土地登记中“兼采托伦斯制度及权利登记制度之长”，“其特点概言之有十：第一、对于登记之申请，采强制主义。第二、登记官员对于登记之申请采实质审查主义。第三、登记有公信力。……第七、以地政机关所发给之土地所有权状或其他权利证明书代替私人间之契约”。^②这是以国家颁布的证书代替契约作为土地权利凭证的强制法令。而且《中华民国民法·物权编》不仅明确了“不动产物权之转移或设定，应以书面为之”，还规定“不动产物权，依法律行为而取得、设定、丧失及变更者，非经登记不生效力”，^③这条法律将北洋时期土地登记上的“对抗主义”变成了“要件主义”。

法律上，不动产登记的效力和重要性一再提升，但各地举办登记的情况依然并不理想。由于采取的仍然是人民自愿申报的方式，而且由于政府并没有官方档案资料作为申报登记时进行查考核对的依据，也没有能力举行实地的查勘，效力一再提升的不不动产登记反而成为一些人侵占产权的工具。

龙泉档案“民国三十二年吴务贤与吴樟水等求确定祠基为共有产权案”透露出土地登记真正的施行情况。被告称，该祠产原来为五房共有，“惟已于民国二十九年九月九日，由各房房长共同出卖于民祖吴耀堂，复经民依法登记为私业。呈卖契及登记处笔录等可证”。但原告就攻击被告的不不动产登记是别有用心的举动：

(被告)乘此民政厅办理土地登记之机会，将上开已经判决无效之卖契，重向土地登记处，冒请登记。依照登记办法，凡申请登记土地之表上，必须取得土地所在地之保长盖章证明后，始准予登记。乃龙泉土地登记处，不知何故，竟容许其登记。迨民自外经商返里，始得查悉此情，经与族众商量，推民出而交涉，当经具呈，向龙泉土地登记处，提出异议，奉传调解三次。因该土地登记处主任，意存偏袒，硬要认该废契为有效，虽经呈阅判决，悉置之不理，且谓判决无用，似此偏颇，使民无法休讼。^④

从案件来看，民众对土地登记的公信力仍然颇有怀疑。法院召集了卖契中画押的各位人证，反复讯问了契约签订的情况、核对他们的画押，最后认为此卖契为有效。^⑤原告上诉至浙江高等法院，《浙江高等法院第三分院民事判决三四年度上字第三三三三三》提及不动产登记证书在判决中的作用：“迨吴耀堂故后，家内仅剩未成年之孤孙，即被上诉人吴樟水一人，土地登记之时亦竟任其先为声请，而不前往登记。经登记处布告以后，又不于有效期内声明异议。就此种种观之，实足证其当时已经全体同意，毫无疑问。”^⑥从判决结果来看，这次判决维护了土地登记的效力；但从整个审理过程来看，论证契约本身的效力仍然是该案最关键的部分。

这次不动产登记也并没有能够完善政府的地籍档案。1942年龙泉县法院致函“龙泉县田赋管理处”，要求调取地籍档案为一起土地纠纷取证。但田赋管理处却回函说，并没有相应的资料可供查复。^⑦换言之，在经历了30年反反复复的制定土地法规和地籍整理运动之后，基层县份的官方土地档案依然是缺失的。要彻底改变原来被动消极的土地管理模式，建立具有公信力的政府地籍档案，只有实行全面的土地测量，并在此基础上推行强制性的土地登记，建立真实的、人地对应的土地记录。

四、土地测量与“第一次土地所有权登记”

中国现代的土地测量工作，始于晚清光绪三十二年，在江苏宝山、昆山二县的实验。随着土地陈

^① 《浙江省政府公报》第13期(1927年5月25日)，第7—8页。

^② 诸葛平：《地籍整理》，第18页。

^③ 《土地法》，陶百川等编：《最新六法全书》，台北：三民书局1986年版，第2—173页。

^④ 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号M003—01—02707，第5—6页。

^⑤ 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号M003—01—02707，第172—183页。

^⑥ 《龙泉司法档案》，浙江省龙泉市档案馆藏，档号M003—01—17262，第49—52页。

^⑦ 《祭会户纠纷卷》(1941年7月—1942年12月)，浙江省龙泉市档案馆藏，档号M14—4—158，第79—85页。

报、编造坵地图册等各项地籍整理工作的失败,土地测量是地籍整理的基础,成为地政、司法等专业人士的共识。各省也以不同方法进行土地测量的实验。据统计,浙江省至1935年,在25个县市完成了三角测量,在18个县市完成了图根户地测量。但龙泉不在此范围内。随着抗日战争的爆发,这项工作陷于停顿。直至1942年6月,地政署成立,“鉴于后方人口多集中城市,城市地价腾涨,土地投机日趋猛烈,为抑制计,乃尽先举办后方各省城镇地籍整理。”^①此时,由于浙江省的大部分地区被日军攻陷,杭州和金华、衢州等城市的大批政府、金融、工商业和教育机构搬迁至龙泉,使得龙泉土地和房屋需求激增。浙江省地政局下令龙泉作为“本省后方交通要冲地方,自应遵照规定即就城镇区域先行开办土地测量工作,以为日后办理土地登记及规定地价之依据。”^②龙泉县城厢以及小梅、八都等城镇的土地测量,就是在这一背景下展开的。

与以往历次契约和土地登记依靠动员业主自动申报不同,这次龙泉的地籍整理工作由浙江省民政厅云和区地籍整理办事处主持,由专业的测量队在1943年10月完成城厢市土地的测量和评定标准地价的工作,随即开始“第一次土地所有权登记”。据“民国三十二年十月一日浙江省民政厅云和区地籍整理办事处龙泉县土地登记处公函”,龙泉县城厢测量、户地调查和地价评定工作完成后,“兹定自十月六日起至十月二十日止,在龙泉沿溪路四号,公布地籍暨地价区图半个月,并同时开始登记收件”。^③由于实施了测量,政府得以掌握每一块土地的信息,要求业主在半个月内前来认领登记,并宣布逾期未被认领、登记的土地将由政府标管,政府标管六个月后,如无人声请登记,就将作为无主土地,登记为公有地。^④这些规定非常有效地引起人们对“土地所有权登记”的重视。档案显示,到了1944年3月龙泉要求办理登记的3处地方,已经收到登记申请5070件。^⑤但仍然有700余起土地没有被申请登记,龙泉县政府认为这是不少业主采取观望的态度所致,因此,开始第一次补办。^⑥在同年11月又特派技术员到离城较远的八都、小梅两镇,设点坐办登记。^⑦至1944年2月,龙泉城厢、八都、小梅三镇所收的登记申请有5880号之多。^⑧

完整精确的土地实测,是这次登记能够较为顺利推行的基础。南京国民政府宣传土地测量的功用,其第一项即“确定产权”：“在昔人民管业,率以契据为根据,面积多少,既不精确,坐落四至,复多简括,豪强侵占,纠纷时起。因无图籍以为佐证,故解决困难,倘一经测定,即按图索驷,无可置辩,虽狡黠者流,亦无可施其伎俩矣。”^⑨这从技术上说明了土地测量的优点。对于当时的政府来说,更重要的是,政府经过实测,掌握了最为精确的土地档案。以这些土地信息为基础,在户籍、税收部门乃至保甲系统的配合下,相关的政策还包括:地价的确定、契税的征收、土地产权交换转移的认证、土地产

① 诸葛平:《地籍整理》,第42页。

② 《民国三十二年二月二日浙江省地政局训令:为举办该县土地测量令》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地测量卷》(1943年),档号M16—6—56,第1页。

③ 《为开始本县城厢四乡镇土地登记函》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—54,第1页。

④ 《为开始本县城厢四乡镇土地登记函》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—54,第45页。

⑤ 《为本县城厢八都小梅未经申请登记之土地共达七百余起兹定本月五日起补办登记两个月呈请核备由》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—54,第20—21页。

⑥ 《为本县城厢八都小梅未经申请登记之土地共达七百余起兹定本月五日起补办登记两个月呈请核备由》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—54,第17—21页。

⑦ 《为补办第一次土地所有权登记一个月仰切实协助由》,浙江省龙泉市档案馆藏,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—54,第58—59页。

⑧ 《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M16—6—54,第16页。

⑨ 诸葛平:《地籍整理》,第10页。

权的继承和遗产税的征收、国有地的确认等等。^①这个系统的建立,让政府得以在土地转移、税收等环节上不再仰赖册书等中间人。民众在土地确权中不得不接受和依赖国家的证明。

这次土地登记明确规定“开办土地登记区域内未经为所有权登记之土地,不得为权利之转移或设定”,^②土地登记对于产权确立具有了强制性的意义。在龙泉县的民国档案中有一个“请发土地管业书(状)”卷宗,其中收入了1944年3月至1948年12月间,23件民众声请要求补发、更改所有权登记证事务的档案。有数起声请是因为交易中卖方遗失土地所有权状而提出的。例如,“民国卅四年十月十三日连马珠为呈请补发土地所有权状由”,连马珠与连立义争讼一处房产,法院在1944年2月判归连马珠所有,并要求连立义将“房屋权利契据交付原告手执”,但是“除契据交付外,其土地权状因前连立义冒报登记向钧府领去。氏向其追交,而被告连立义遗失无着”。连马珠向法院声请调解后,连立义登报声明原有土地权状失效,然后连马珠向龙泉县政府要求“补发一份,以资管业”。^③该案卷中其余20余份声请也与此类似。这些案件说明,在“第一次土地所有权登记”以后发生的土地交易中,“土地所有权状”成为交易必备的凭证,而且在很多时候尽管已有其他契据,但当事人仍然要求补发土地所有权状。这与传统时期人们在遗失契据之后,才请求政府发给管业状的情形不同。在民众的观念中,政府发给的地权凭证,不再仅仅是契据遗失时的替补证明文件,而是具有独立的、甚至超过契据的产权证明意义。

在有关田土的诉讼中,这次土地测量的绘图和登记证书也开始作为产权证明,被当事人所使用。在1947年邓石土等与张子惠等因确认契约无效及优先承受权事件中,原告在1939年将土地出卖给被告所属的两浙盐务管理局。抗战胜利后,被告将土地标卖,原告要求优先原价承买。被告强调己方对土地的完全所有权,“经三十一年本县举办户地编查时,编入该局户下,三十二年又经申报地价测丈完毕,颁发有土地权状,足以确查盐局对此受买是项田地手续至为清楚”。^④这块土地上还发生了损毁界石篱笆的案件,龙泉地方法院在起诉书中也强调“有关房地产之所有权状业已发该承买人收执,产权早已确定”。^⑤当然这并不意味着契约在诉讼的产权证明中失效了。该案被告所提交的财物证明书包括了土地所有权状和契约,法院的判决既强调了契约证明买卖成立,也强调了土地产权状证明产权的完全转移。而且龙泉县除了三个城镇之外的其他土地,特别是山林,在民国还未来得及举行测量、也没有颁发土地产权状。这些地区“以前管业执照与官印契纸合并为确定土地产权之完整凭证”。^⑥

但如此前研究者已经揭示的,由于《中华民国民法》对契约自由进行了限制,“国法优于私约之表现处处可见”。^⑦司法部门在土地诉讼中,也越来越偏向使用、认同新的官方文书凭证。“民国三十二年季卓发翠与季启长活业措赎案”,原告季卓发翠称,所争田产是道光年间其先人向张姓活买,存有数张加找老契。其公公在1928年又将该田活卖给被告,订明不论年月都可以回赎,但现在被告不肯给赎。被告却声称,该田是1934年直接买自张姓,与原告无关,并有张姓卖田之契为证。季卓发翠在诉状中声明自己的证据时特别提到:

该田系太祖季顺通受买,而季顺通户田迭经原告逐年完纳无间,有粮串可证(附呈),去年土

① 相关档案见于《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),档号M16—6—34;《土地转移登记卷》(1943年2月—1949年2月),档号M16—6—57;《公有土地登记》(1945年6月—1948年12月),档号M16—5—55;《清理白契卷》(1944年3月—1945年5月),档号M14—4—1987;《契税业务卷》(1935年3月—1946年7月),档号M14—4—198;《土地测量卷》(1943),档号M16—6—56等。以上档案均藏于浙江省龙泉市档案馆。

② 《申请第一次土地所有权登记须知》,《土地登记卷》(1943年9月—1949年2月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M16—6—54,第3页。

③ 《请发土地管业书(状)》(1944年3月—1948年12月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M16—6—72,第40页。

④ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—1778,第72—75页。

⑤ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号M003—01—13902,第4页。

⑥ 《土地管业执照办法卷》(1944年12月—1945年6月),浙江省龙泉市档案馆藏,档号M16—6—53,第2页。

⑦ 朱勇:《清代宗族法》,长沙:湖南教育出版社1987版,第313页。

地编查时,亦经编查队将该田编入原告产册,悉上字第四十五段第六号,计粮一亩二分五厘,且有乡册可查(附呈),是原告对系争田所有权仍属存在,有各上述证明。而被告等串立张姓卖契,非特细典后伪造,且未过户,又无取得所有权之其他证明,依法显属无效。^①

该案原告季卓发翠提供的产权凭证包括:“粮串”、新编“产册”、“乡册”。前两种文件都是官府直接发给的凭证。而该案被告所提供的凭证是契约,这些契约或者因为早已过了回赎期限,或者因为没有投税而被原告攻击,最后法院判决也认定,被告所提交的卖契无效。^②“民国三十五年潘道文与游国理请求回赎田产案”,浙江省高等法院第一法院民事判决中也强调被上述人所买得的土地已经“向龙泉县户地编查处陈报入册,过户纳粮,至二三年之久”,有户地编查调查票可以作为证明,而“上诉人呈案之契簿内,对于系争田产虽仅注明为出典而无杜清字样之附注,但此项簿记纯属片面记载,显无证明力之可言”。因此驳回上诉人的上诉。^③各级法院在诉讼确权中对官方凭证的强调,也让“土地所有权状”证明产权的观念也在民众中得到了强化。

当基于现代测量技术的地籍档案建立,官方产权证书开始发放以后,田土诉讼中以契据为优势证据的规则受到挑战。以考证、论辩契约真伪为主要内容的辩论、理讼方式,也因此发生变化。民众中延续千年的“照契管业”的观念,也因为“所有权状”“不动产登记证”等国家证书的出现,而受到冲击。

五、结语

传统时期的田土纠纷和诉讼解决,主要由契约和赋税文书构成书面证据。如前文所述,基于赋税征收而产生的官文书,作为产权记录有很大的缺陷。传统契约即便经过税契,在官方也常常缺乏可资查对的登记,它的有效性很大程度上仰赖于中见人的个人担保、熟人社会中的共识和关系网络的制约。这使得依赖上手契构成的契约链来证明源流、以确定产权的方式,在时间和空间上都具有局限性。^④对于现代国家来说,传统的产权凭证系统和确权方式最大的问题,是它易于游离在国家控制之外。里书册书对赋税、推收的操控,私契的普遍存在,都侵蚀了国家财政、削弱了国家对土地资源的直接控制和利用。这是民国一系列土地法律和地籍整理出现的原因。

但是民国前期的历次验契和契税运动,仍然是传统土地管理思路和做法的延续。尽管政府在推行契税征收和不动产登记的过程中,一直都强调政府颁发的验契和契税执照在诉讼中的效力,以此作为推动契税征收的重要筹码。但是由于地方政府的行政资源和能力的短缺、以及政治军事局势的动荡,这些新政的执行相当困难。北洋政府时期历次的验契、土地调查和地籍整理的工作,流于形式,很多仍然只能委权于册书,或是依靠民众自动申报的方式进行。大量的统计表格、图册因为数据错乱而不能使用,无法作为诉讼中确定产权的官方证明。因此,虽然造就了名目繁多的证件,并陆续被民众在诉讼活动中作为证据使用,但它们并没有替代传统的管业凭证,民间主要依赖契据管业的局面也没有大的改变。

与以契约和赋税文书作为土地产权证明的传统做法不同,不动产登记的概念,与现代产权保护的理论相关。但在它刚刚出现时,不论是官方还是民众,都仍然是带着传统的土地管理观念来对其认识的。在官方,浙江军政府第一次通过不动产登记法案,是出于增加财政收入的目的;在龙泉地方政府的执行中,也并没有能藉登记而建立地籍档案;在民间,人们出于对官府将此作为征派、加重赋税的担忧,抵制不动产登记。传统地政和土地观念的存在,是不动产抵押法令多次颁布,却始终无法有效推行的原因

① 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号 M003—01—9043,第 56 页。

② 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号 M003—01—9043,第 154—155 页。

③ 《龙泉司法档案》,浙江省龙泉市档案馆藏,档号 M003—01—1778,第 72—75 页。

④ 关于传统契约使用及其在诉讼中的证明效力的讨论,参见曾小萍、欧中坦等编《早期近代中国的契约与产权》(中译本);杜正贞《地方诉讼中的契约应用与契约观念——从龙泉司法档案晚清部分看国家与民间的契约规则》,《文史》2012 年第 1 辑;杜正贞《从诉讼档案回到契约活动的现场——以晚清民初的龙泉司法档案为例》,《浙江社会科学》2014 年第 1 期。

之一。

另一原因则来自于行政管理和技术能力的制约。田赋征收控制在册书之手、土地交易游离于国家监管之外、私契充当产权凭证,这些都是现代国家的治理对象。在民国时期的地政经验中,土地测量和地籍档案的建立是改变上述情形、达致治理目标的基础。“现代国家进一步希望要掌握国家的物质和人力资源,并使之有更高的生产力。要达到这种效果需要国家机器很了解社会。而了解社会的合理起点就是一个关于土地、人口、收入、职业、资源和各种偏差的总清单。”^①龙泉档案也显示,民国后期的土地所有权登记,以抗战后期大量省级政府机构的进驻为背景,借助外来的测量技术手段掌握土地信息。以不动产登记替代“契据”作为管业凭证,虽然其在民法上的理论基础,是以对土地的“权利”概念替代“义务”的概念,^②但在近代中国的实践中,首先是国家建立控制土地交易、占有和利用的制度。在这个过程中,民众一方面受到未经登记的土地将被收归国有的巨大压力,另一方面受到诉讼中司法机构支持土地所有权状作为产权证明的影响,逐渐转向于接受乃至主动追逐土地所有权状。

这看起来是一个现代国家的政策自上而下的推进过程,但地方档案除了提供给我们这一国家进程在地方的实践形态之外,还揭示出普通民众在制度变迁下的行动和观念变化。这个过程在地方社会中是经由微观、具体的人际关系而展开的。一方面,中央和省制定的法令在执行过程中,难以绕开地方原有的权力结构和制度。北洋时期和国民政府初期的一系列契税、地籍调查,都因为地方行政的虚应故事和册书的因循阻挠而无法成功。另一方面,当政府力图绕过册书这一类的中介和代理,对民众和土地进行直接管控的时候,他们所面对的是彼此之间充满了矛盾和利益竞争的人群,所有的政策和行动都是在这样一个具有社会张力的人群关系中开展的。在以契据为产权凭证的时代,人们在诉讼纠纷中对于各类证据以及所依赖的社会关系的选择,就是灵活而多样化的。民国契税、验契和不动产登记等法令推行过程中的每一步,在地方上也都迅速成为民众间用以争夺土地、确认地权的机会和武器。如果说,现代国家的制度和行为,最终会导致“照契管业”的习惯和观念,转变为由国家颁发的所有权证书来确认产权的观念,这看起来是现代国家的胜利,那么这种“胜利”也是通过复杂的、各种人群间的竞争过程逐步实现的。

From Contract to Ownership Certificate: A Study Based on Longquan Judicial Archives

Du Zhengzhen

Abstract: The evidence of land property right in litigation in traditional China included the deal contracts and the farmland tax receipts and archives many of them grasped by ceshu (tax agent) after middle Qing dynasty. The governments emphasized the effect of these official evidences while the local people and court continued using private contracts as ownership evidences. Both the Beiyang government and Nanjing National government in Republic of China promoted people to use the official certificates, such as deed tax receipts, documents of contract verification and ownership certificates. People's ideas about ownership and their defense strategies in litigations changed gradually after the government executed land survey.

Key Words: Contract; Deed Tax; Real Estate Registration; Land Ownership; Longquan Archives

(责任编辑:王小嘉)

^① [美]司各特著,王晓毅译:《国家的视角:那些试图改善人类状况的项目是如何失败的》,北京:社会科学文献出版社2011年版,第65页。

^② 张生:《民国初期民法的近代化——以固有法与继受法的整合为中心》,北京:中国政法大学出版社2002年版,第97页。