

循史而来的“不动产证”



余光建 卢学义

“不动产证”又称“不动产权证”或“不动产证书”。不动产泛指房屋、土地等不可移动的财产。旧时的不动产基本为私产,所以那时将不动产交易如房屋、土地买卖、租赁、交换等所形成的文字依据统称为契约,又名“契子”。“不动产证”是一现代词,它是随着“不动产”一词的出现后延伸的相关不动产经政府部门确认并记载于案的证书。

旧中国有文字记载的两千多年封建社会和近40年的民国时期,“不动产证”在其历史舞台上十分活跃,也在社会生活和经济发展中起着重要作用,因为“不动产证”不仅与人们生产、生活息息相关,而且体现着社会生活中合理合法、公平公正的原则。

契约及其由此延伸的契约制度,契约精神是随着社会的发展而发展,并助推着社会发展。契约文明是构建中华文明史上的重要内容之一。在近3000年中华大地的历史长河中,几乎无处不在、无时不有的契约构筑着悠久的华夏文明史、经济史、法制史、人文史。

可以说,契约是中华文明中的绚丽之花。最早的“不动产证”可追溯到秦始皇二十六年(公元前221年),当年,秦始皇颁布《使黔首自实田》,黔、黎也,秦谓民为黔首,皇权命令占有土地的地主和自耕农按照当时实际占有土地的数额,向封建朝廷呈报,政府承认私有土地的合法性,并依此征收田租。但受当时文明程度所限,秦始皇是否真的搞过“土地改革”“土地普查”及“土地登记”,已无从考证。所以,秦代的“土地权证”至今没有发现。

考古发现的“不动产证”原件最早的是西汉中期,现有的汉代契约原件大多是在居延发现的,又称“居延汉存契约”。近60年来,考古工作者在这里采集或发掘到汉简约3万余支,公布于世

的约有一万余支。简中有30余件契约,最早的一件为《西汉本始元年(前73年)居延陈长子卖官券》,最晚的一件为从西汉建昭二年(前37年)居延欧卖裘券》。这批契约数量虽然不多,但最早的一件距今已有两千多年,这对研究汉代经济社会提供了有价值的史料。

魏晋至唐的契约,主要发现于新疆,唐后期主要集散于敦煌。新疆出土的契约分布在海尖、吐鲁番、龟兹、于阗、海头等。上世纪初,英人数次潜入新疆、甘肃盗取文物,中国学者罗振玉和王国维将存世的文物辑编成《流沙坠简》一书,其中有一些比较完整的唐简,应视同为契约。

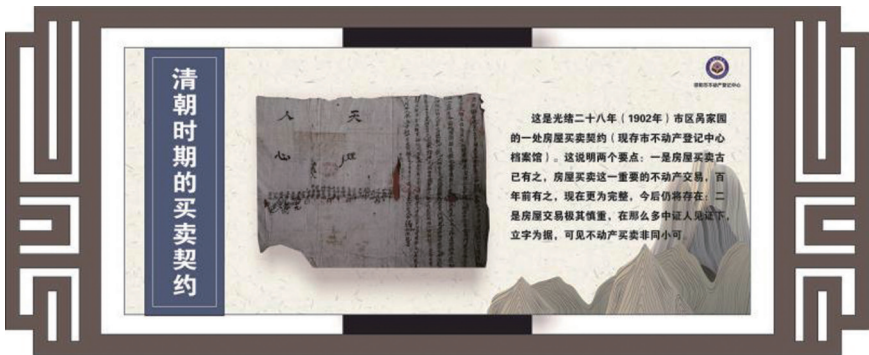
1959年至1975年间,考古作者在新疆高昌古城遗址附近清理晋—唐墓葬近400座,发掘大批古书,其中近200件契约,种类繁多,有卖葡萄园、田地、房屋、奴婢、牲畜的,也有租种田土的,还有借贷、雇佣等。

敦煌唐宋契约,是华夏鼎盛时期契约最辉煌的时期,其《敦煌契约文书辑校》一书,较完整的辑录了唐宋时期的各类契约。

宋元时期的契约,目前以徽州地区为主。据说解放初期,其地流向社会的契约一批就有一万余件。明清时期契约数量巨大,不仅涉及不动产,也有大量“税给”等“动产”。

契约,是中国历史上源头最早、存续期最长、涉及面最完整、数量最大、种类最多、保存最全、应用最广的文字史料,尤其是土地、房屋等不动产方面的契约最盛。随着封建土地所有制的发展,私有土地的买卖、典当、租佃等形成大量的契约文献现存于世。这些文字资料真实、直接地反映了当时社会人们之间的经济关系、政治关系、人际关系,同时也作为制约人们交易行为的特殊手段参与经济交往中去,并发挥着重要作用。

▲民国时期和新中国成立初期的土地所有权状和契约(注:图稿均收藏在邵阳市不动产登记中心档案馆)。



▲清朝光绪时期的买卖契约。

●相关链接

旧时“不动产证”的特征

由于“不动产证”属于“法律文书”之类,所以任何不动产证书的书写都必须“逻辑思维”,不允许有半点的“形象思维”。其行文是相当严谨的,格式基本上也是固定的。不管是竹、简,还是丝绸、布帛,或是纸质的,书写内容和行文格式两千多年以来一直沿袭至今,几乎是一成不变。概括起来有如下特征:

格式的标准性。任何不动产证,其书写的格式几乎呈固态形式,以房契为例,所列内容必须有买卖双方当事人、买卖时间、地点、面积、四至、价格、见证人(鉴证人)缺一不可,而且买卖双方必须到场签名画押,有的契约上还配以“天理人心”“立字为据,不得反悔”等字样,以示契约的公正性、严肃性。

契约的书写均是竖写,自右至左。这种习惯,大概源自古简一般以竹编为主,竹简是条状,而且展读时一般自右至左打开,这一书写习惯就一直沿袭下来。

行文的严谨性。既然不动产证属法律文书,那么它的措辞必须准确,用词不允许模棱两可,不能使用疑问句和不确定性或带形容词的祈使句,旧时通常使用毛笔书写,蝇头小楷,非常工整。

颁证的权威性。旧时的土地、房屋等不动产确权,当然是由政府(朝廷)主管。自秦始皇二十六年(公元前221年)颁布《使黔首自实田》开始,封建社会一直认为“普天之下莫非皇土”,既然均为“皇土”,那颁证权自然都有皇朝。

封建社会的房屋、土地等不动产均属私产,私有不动产交易的凭据十分严苛。如属民间自由交易,不仅征得左邻右舍的首肯,而且必须写字画押。成交时,必须由“老先生们”书写契约一份,不仅邻居均须到场签字,还有保甲长及族老等也须在场见证。如果是官颁权证,必须是县长具状,经办者签章后方可有效。