

学文丛

法制现代化视野中的 清末房地产契证制度

——以南京地区房地产契证为范本的分析

曹伊清 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



同濟大學 法学文丛

法制现代化视野中的 清末房地产契证制度

——以南京地区房地产契证为范本的分析

曹伊清 著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

法制现代化视野中的清末房地产契证制度:以南京地区房地产契证为范本的分析 / 曹伊清著. —北京:法律出版社, 2011. 9

(同济大学法学文丛)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 2457 - 8

I. ①法… II. ①曹… III. ①地契—研究—中国—清后期 IV. ①F329.52

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 173691 号

同济大学
法学文丛

法制现代化视野中的清末房地产契证制度
——以南京地区房地产契证为范本的分析

曹伊清 著

责任编辑 高山
装帧设计 李瞻

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 12.125 字数 295 千

版本 2012 年 1 月第 1 版

印次 2012 年 1 月第 1 次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 学术·对外出版分社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京中科印刷有限公司

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 2457 - 8

定价:34.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

中国人的家一定是与房屋相关的,这是中国传统文化的一个重要内涵和一种表达方式。

清末社会正处在从传统向现代的社会转型之中,其法律发展也呈现出多元化的态势。在求变的社会主流思想下,民间社会的实态非常值得研究。

作为一项具体的法律制度,规范房地产的相关法律制度在中国法制现代化过程中的重要性并没有被学术界关注。虽然学术界近几年对现代房地产法律制度的研究逐渐深入,但对传统社会的房地产法律制度以及清末转型时期的房地产法律制度的研究并不多见。《法制现代化视野中的清末房地产契证制度——以南京地区为范本的分析》一书,以独特的清末南京地区房地产契证作为分析对象,研究清末房地产契证、民间交易习惯、房地产法律制度的关系,探究法律在社会中的实际运作状况和作用、习惯与法律规制的关系、社会结构二元化等诸多具体问题,并以城市发展为脉络,研究了民间房地产权利意识产生的深刻历史背景。

南京地区有国民党政府遗留下来大批清代及民国时期的房地产法律文书,这为作者的研究提供了丰富的一手资料。作者长期从事房地产实务工作,对房地产法律制度及其实施状况较为了解,因而使这一研究具有很强的便利性和针对性。本书从法制现代化角度,分析清末房地产契证、执照、票证等有关交易管理制度及其实际运行情况,从其内容、结构、特点入手,围绕参与其中的相关人员的活动与作用,分析基层房地产法律制度运行中政府的管理特点、行为方式,基层社会的官、民、社会中介力量在房地产法律实施中的角色互动情况,并通过各地不同的基层操作制度的差异性分析,较为准确地把握了近代城市发展、清末法律改革、民事法律近代化过程中的社会实际情况。透过对制度性的房地产法律现象的历史分析,深入研究房地产相关法律发展的脉络,较好地诠释了法制现代化发展历程中的一个具体方面。

城市化是现代化的一个缩影,在近代中国社会城市化的过程中,房地产经济的发展起着重要的推进作用。房地产无论是过去还是现在,关系的是千家万户,并反映了社会各个阶层的社会状态。在近代社会法律转型的研究中,我们通常更关注于社会宏观层面的变迁,对于中观、微观层面的深入探索相对显得不足。在法律制度的研究方面,更注重对政府法律规制及一些制度性规范及其体制问题的探究,而对于民间社会法律的实施情况与法律的实施效果的评估与认识标准并未统一。清末的许多改革法案与中国法的历史及中国的社会现实脱节,法制现代化的开端并不具备深厚的民众基础。对此,作者做了一些有益的探索。

清末是一切均处于动荡变革的时代,颠覆传统的房地产法律制度在现代化过程中保持了其独立的发展形态,表现为稳定而因循历史。这一研究结论是以丰富的历史资料的解读为依据的。清末的一些交易习惯及观念等至今在民间还有表现,在现代政府管理层面上也有所体

现。清末的契证管理制度构成了现代房地产权属管理的基础制度,其所维护的交易安全及对房地产所有权的保护,提供了社会稳定的基石。这对于我们今天规范与发展房地产市场是有深刻的启示意义的。

在深入研究的基础上,作者提出了一个重要的观点,即“房地产契证制度在清末处于基本不变的状况”。其实,这一研究结论在中国法制现代化进程中并非没有意义或只有消极意义。在社会的激烈动荡中,财产关系尤其是房地产关系的稳定对基层社会老百姓的生产和生活秩序,乃至社会秩序的维护是具有积极意义的。

回望历史,从清末法律转型到房地产法律制度与习惯的实施,其反映的是法制现代化过程中的一个侧面,但给我们留下了房地产法律规制及其实施的历史经验,值得我们反思。

鉴往知来,如作者所述,变与不变是辩证的关系。并非变化是一切进步的特征,有时候不变也是顺应历史发展的表现。辩证地看待变与不变的关系,科学地评估变或不不变的价值,正确地解读法律实施过程中变与不变的利弊与影响,对于我们构建符合中国实际的法律制度和推进中国法制的现代化具有重要的意义。

对于房地产的关注已经成为现代社会生活的重要内容,不仅政府,民间社会亦是。现代社会对于房地产市场的焦虑情绪,体现了中国社会的现实状态。法律应该在规制房地产市场发展、稳定社会经济秩序和维护公民生活安定等方面发挥重要作用。因此,作者的研究无疑具有积极的重要的现实意义。

是为序。

夏锦文

前 言

衣食住行是人类生存的基本需求。自有人类以来,几千年的文明史都与人们的居住文化密切相关。房屋既有居住功能,又有社会功能。房地产业的发展标志着社会物质文明进步和社会文明、社会文化发展的状况,代表了一定时期生产力发展水平,可以从一个层面反映一定时期、一定范围内人们生活的实际物质内涵和文化内涵。

在中国人的传统观念中,房地产对于自己的生存价值、生命和后代的延续、家庭和家族的兴旺等都有着重要意义。拥有自己的房地产才能称拥有家,家是需要通过房屋或者是房地产来表现的。所以房地产交易是人们生活中一项严肃和重大的事情,很多地方将其称为“置家业”。希望通过此,体现家族的壮大和发展,体现自己和家人的人身价值和成功价值。中国人对于房地产有着特别的情结,这种情结从封建时代一直延续到如今。是否买了像样的宅第,是我们对于人们成功的衡量标准之中很重要的一条外在表现,这或许也可以解释为什么近些年人们对购置房地产所产生的那种始终不衰的狂热情绪。不论贫富和阶级差别,人们对住房的渴望都是一致的,也许,这就是中

国的居住文化。

笔者在工作中,亲历了近些年房地产及其管理之发展,尤其是南京房地产市场发展的历程,也亲身见证了普通老百姓对于住房渴求之情况,观察到了房地产交易所体现的许多法律和习俗问题,尤其是感觉到了国人强烈的房地产权利意识。这与我们过去在研究传统法律文化时,认为中国人缺乏权利意识之说,有着明显的差异。

之所以选择房地产契证作为研究对象,是因为房地产与人们的社会生活和个人财产权利密切相关。房地产契证集中反映的是人们房地产权利意识和法律意识。研究契证,既可以发现统治者的房地产法律规制方式,也可以发现反映在其中的民间基层社会发生的房地产交易实态,以及法律在其中的实际作用空间。

人们在一定的空间内组织自己的生活,参与社会活动,所有的行为都与房地产须臾不离。住宅空间及其法律与管理制度的演变标志社会发展的基本状况,体现人与环境及社会的关系,标示法律对个人权利的重视与保护状况,也间接地彰显了法律的发达程度。

因此,透过制度性的房地产法律现象的历史研究,可以深入了解相关法律发展的脉络,法律实施的实际状况,更好地理解法制现代化的发展历程。这也是笔者选择这一研究课题的出发点。

历史上或者多年来流传下来的交易习惯和管理惯例得到了社会的认可,也形成了惯性,这种惯性被一直推动前行,随着社会的进步而渐渐发生了一些变化。也许将来会变得面目全非,但相信其中仍然还可以发现历史和传统的踪迹。

一、研究背景及意义

我国现行的房地产法律制度很大程度上来源于德国的物权法律制度,尤其是房地产登记制度,更是由国民党直接吸收德国法的相关内容

而成。清末变法,中国传统法律体系解构。民刑分立,清末民事法律制度改革的重要成果——《大清民律草案》规定了房地产登记制度。国民党政府颁布的《民法》在《大清民律草案》的基础上继续完善了房地产法律制度,对于房地产登记制度有着较为严谨的规定。但从房地产法律制度的实施与行政管理的实际情况看,从清初到清末,总体上变化不大。从南京地区来看,真正开始实行房地产法律制度现代化,并着手进行现代化管理的,是从国民党政府 1934 年开始的总登记肇始的。在这之前,虽然《大清民律草案》规定了房地产(时称“不动产”)的基本法律制度,但法律未真正实施。民国初年,北洋政府沿用了清末的相关法律,在实际操作中依旧延续过去的做法。在房地产管理上,只是在北京政府颁布的《契税条例》和《验契条例》的基础上,于民国三年进行了全国性的房地产验契工作,并收取注册费,但实际上也并未进行现代意义上的房地产登记及管理。国民政府成立之后的民国十六年(1937 年),又开始全国性的验契工作。^①从南京地区的实际情况来看,日常管理的基本面没有实质性的改变,只是由于政府变动,进行过两次验契。这与清末太平天国运动之后,清善后总局所做的验契工作类似。从当时房地产买卖契纸及相关证照的发放情况分析,与清末相比,实际政策及其管理没有实质性的变动,依然是实行“红契”官印。只是民初不再颁发契尾(南京地区房地产契证显示,宣统三年(1911 年)尚有契尾,原来的官契纸变成政府财政部门印发的契纸)。但是“民三验契”开始引入现代登记制度的要素,出现权利状况摘要登载于表格式验契纸上的形式。只是从民间交易立契行为和房地产契约本身的内容与结构看,变化不大。另外,原来光宣年间所附投税之部例(其中有匿税之刑事法律责任)于民国以后的契纸中不再出现。虽然民国初年房地产契证管理开

^① 南京市地方志编纂委员会:《南京房地产志》,南京出版社 1996 年版,第 29 页。

始引入现代登记管理模式,但民间实际操作及其他票证管理制度依旧没有较大的或者是根本性的变化。

法律制度在执行中往往有两种情况,一种情况是法律制度设计之初,出发点或设计方案本身在理论上可能并没有很大的缺陷,而是法律制度在执行中出现了偏差;另一种情况是法律制度设计本身和现实状况不相衔接,脱离基层社会现实,导致其不能得到有效的贯彻执行。其实在法律执行中,常常是两种状况兼而有之,使得法律制度的实施达不到其应有的效果,所以基层社会常说“良法未必结良果”,清末法律制度的改革就是具有该类典型特征。因此,清末法律的执行与法律制度的背离也是值得研究的。

我们国家对房地产的管理由来已久,早在唐宋时代就建立了相应的法律制度,通过官契及相关证照的发放对房地产民事活动进行监管,对房地产及其交易进行管理,如唐代的文牒制度、宋代的亲邻先买制度以及税契制度等,据此以掌握社会财产的流转状况,保护合法的交易行为,维护宗法社会的内聚力,稳定社会秩序。更重要的是,这种法律理论和管理思路对现代房地产法律制度、管理模式有着重要的影响,在我们今天的生活实践和社会实践中,都可以发现一些制度性痕迹。仔细分析现代的房地产交易及登记制度,可以清晰地反映出历史的传承关系(当然,不可否认,我国的登记制度也在很大程度上受外来法律的影响,但传统的元素仍然清晰可见)。清代是以契约作为权利凭证,如果从登记的视角分析,则清代的契尾也是一种登记凭证(实际上它是纳税凭证,但转让时也是作为凭证随同契证一起交付),而现代契约则是据以进行不动产登记的文件(如根据《南京市房屋权属登记管理条例》的规定,契税的纳税凭据是房地产交易登记必须提供的要件。而在北京、上海等地,办理转移登记所提交的必备资料之一即是契税完税凭证,上海等地甚至在交易登记受理前就须缴纳契税,并在登记机关申请转移

登记时提交该纳税凭证)。

由于房地产本身不易受外界的影响,体现在实践层面上制度性变化较小,而且清代的一些交易习惯等仍然在民间还有表现。通过一些制度的对比研究,表明在房地产制度运作上具有相当大的历史继承性,或者说实际上房地产法律制度更多地体现了民族性与传统性。有些具体的操作制度一直传承到现代,如官契制度演变为现代房地产交易中使用政府提供的示范合同文本,合同须登记(或备案),一定时期内的验契发展而来的现代房地产普查或者总登记等制度,均是历史上有例可循的,这也是我们在物权法律制度现代化过程中所不能忽视与丢弃的。搞清其来源,对现代法制环境下如何发扬历史传统,建立具有中国特色的房地产法律制度均有重要意义。

清代对房地产的管理并非如现代这样,通过发放一个权利证书来实施对于房地产的动态管理。但是清末的契证管理制度构成了现代房地产权属管理的基础制度,作为一项财产法律制度,它不是绝对静止的,而是处于相对流动状态的,在制度运行中体现了高度的自恰性、有序性和规范性。即便是战争时期,原有的财产关系被打破,并造成了一些混乱,但很快又能够恢复并正常运转,体现了这种制度的本身所具有的自我修复的功能,表现出制度实施中的稳定性。更重要的是,官方和民间在房地产管理和规范化操作上都能相得益彰,实现了法律上最有效和有序的管理。房地产法律制度所维护的交易安全及对房地产所有权的保护,提供了社会稳定的基石。这对我们现代构建和谐社会、促进稳定发展有着借鉴作用。

清末一切都处在变化中,变是社会的潮流。过去我们常常认为变就是近代化,而近代化就是破除传统,循西方的发展轨迹变法维新。依笔者之见,一切在变化之中的破旧立新固然值得肯定,但是局部法律制度的相对稳定并不代表其阻碍历史进步。房地产契证制度在清末处于

基本不变的状况,并非只有消极意义。房地产法律制度在社会动荡时期能够保持相对稳定,对保护个人财产、维护产权人的合法权益、稳定基层管理秩序、保护基层社会老百姓的生存权利,都有积极意义。因为社会财产关系的混乱、房地产所有权的颠覆对经受不住社会动荡的普通老百姓来讲,未必是好事。清末房地产契证制度在社会的激烈动荡中能够维持基本不变,应该是对基层社会普通老百姓的生产和生活均有利,因此他们的财产得以保有,社会生活在动荡不安中得以持续。如果政治革命一定要牺牲大多数老百姓的利益,威胁其生存,那么这种革命对社会中大多数人来说又有什么意义呢?清末稳定的房地产法律制度,保障了在激烈的政治革命之后,老百姓的日常生活迅速步入正常轨道,这种制度性的选择值得研究。

在研究中国房地产法律制度现代化的过程中,有一个值得思考的问题:我们按照现代西方理论设计的一套科学的制度为什么在实践中遭遇许多问题,目前有法不依的现象如此普遍,究竟是法律本身的问题还是社会问题?基层社会的思维方式及基层社会的管理要求和我们制度的设计要求是否存在差距?近些年围绕房地产,法律法规及其政策频频变动,好像相关规定和政策不停止地在试错过程中,而其中国家相关政策在实际执行中效果并非十分理想,也从另一个侧面表明了基层社会对政策之回应。

中国《物权法》的起草和颁布,历时多年,多次反复,涉及不少房地产制度规范,而这部分内容又存在一些理论上的困惑,遭遇实践中的许多实际困难,在理论界、实务界和大众社会引起了广泛的争议。处于社会变革时期的房地产法律制度也经历多次的变化,近几年,在房地产市场发展的起起伏伏中,政策层面和管理层面对此的反应均较为强烈,对于房地产市场的政策导向也是反复变化,从宏观调控从紧到政策救市,再到强力从紧调控,短短的几年时间,相关的规定也一直处于变化之

中。一方面反映了现代经济发展和市场瞬息万变的特点,另一方面也提出了在现代市场环境下,如何发挥法律和政策在保障老百姓住房条件及保持社会稳定和经济发展方面的重要作用。笔者从工作经历中体会到,我们的一些法律理论或制度在实际执行中受到了质疑,有些内容不能为基层社会所接受,或者在实际中存在一定的歧义,非常值得深思。《物权法》的起草和颁布所引发的社会广泛关注,超乎其他法律之上。在这里立法已经不是法律专家和相关立法机构的事情,而成为公众事件;2008年房地产市场出现变化所导致中央政策的变化和各级政府的所谓“救市政策”引起了很多争议,由此,房地产与公众生活关系之紧密可见一斑。近几年政府对于房地产市场宏观调控政策所引发的全社会的普遍关心,使得房地产法律和政策问题已经超越了法律层面,成为社会公众关注的社会焦点问题。

在现代法制环境下,回望历史,在房地产领域,一些传统交易观念和方式(包括传统的管理方式)得以保留,一些历史上的习惯、制度还能够得到大众的认可而得以延续。这种二元现象的存在,其中自有其合理因素值得探究。

二、研究资料与方法

清代存留下来大量资料,其中不少民间契约和官方文献,为我们研究清末以来的房地产法律制度和民间社会的法律实践提供了第一手材料。南京地区也留存了不少房地产契证档案资料,这些材料,反映了清末房地产法律制度的实际状态,透过这些材料也可发现隐藏在契证背后的基层房地产法律实践问题。本书研究立足于所选取的房地产契证,以清末为主。但为理清房地产契证的发展变化脉络,研究对象不局限于清末,对清早期及民国初年的契证也有所涉猎,以期发现其中的关联性与历史传承关系。本研究共选取并研究南京地区清(末)及民初各

具有代表性的典型房地产契证资料百余份,涉及类型及名称有:契纸、契尾、税契印票、照票、官活典契、号单、官杜绝契、执照、收票、旗租执照、业户执照、永租官契、官契凭、管业单、官契纸、投税勘单、官杜契、买契纸、杜绝官契、省房草契、印契、官典契、租照、地租收据、永租纸等,翔实的资料为本课题研究奠定了基础。

由于房地产具有较强的地域性特征,又与经济发展紧密相关,因此,体现在房地产法律制度上也是易受经济和环境的影响,呈现浓郁的地方性特点,具有突出的一定地域性和多样性特征。因此在研究中,笔者还以上海、北京、四川、天津等地的官契纸、民契(红契)、契尾等进行比较,发现各地存在的差别,弄清这种差别的形成与当地经济、社会发展的关系,与交易习惯和文化的关系。通过研究对比,发现有许多文书体现了丰富的地方色彩,显示了法律发展与社会发展的地区不平衡性。

“循环历史标示或强调回返,而线性历史是通向未来的一次变幻不定的航程,没有往返。”^①所以杜赞奇提出复线历史(bifurcated history)来代替线性历史。“过去不仅直线式地向前传递,其意义也会散失在时空之中。复线的概念强调历史叙述结构和语言在传递过去的同时,也根据当前的需要来利用散失的历史,以揭示现在如何决定过去的。”^②因此我们要将散失的历史重组,寻找现代与过去制度上的延续性,发现制度沿革的因素,从传统法律在清末社会实现的角度分析法律制度与社会实践的关系。

本书选取的主要资料是南京地区的,故本研究拟以南京地区的清末房地产契证作为研究对象,分析清末房地产契证的结构、特点及其在社会、经济、法律生活中的影响,理清中国传统房地产法律制度近代化

① 杜赞奇:《从民族国家拯救历史:民族主义话语与中国现代史研究》,王宪明译,社会科学文献出版社2003年版,第16页。

② 同上,第3页。

的脉络,尤其是西方物权法律制度对传统房地产契证制度的实际影响程度,现实的社会经济、法律生活对此的回应,探求在没有系统的不动产登记制度的情况下,清代房地产交易如何取得法律效力,研究封建国家权力对房地产交易及所有权制度的管理及其在法律实践上的强有力的干预状况,研究封建国家对民间经济活动的直接参与及控制。

在研究方法上,本书不仅研究制度层面的问题,并拟通过房地产契证,分析民间和基层实际管理状况,揭示近代房地产法律制度进步中,官方表达与民间表达的差异,探求西方物权理论本土化的过程中,中国社会对西方法律的接受状况及其运用上的基本状态。

清代没有现代意义上的房地产法律体系。房地产法律规范主要体现在《大清律例·户律·田宅》和《户部则例》的相关规定中,且并非是自成体系的,因此给研究带来了困难。尤其是实际研究中,我们常常会不自觉地用现代物权理论去图解、分析清末的房地产法律制度,这也会在一定程度上偏离历史的真实。因此现实地看待具体历史环境与历史条件下的房地产法律制度,避免用今天的概念,尤其是以西方法律制度套用清代的制度,真实地反映和再现房地产法律制度的历史状况,探求房地产法律制度的实际运用状态及其社会影响,这是本研究所力求达到的目的。但不排斥用现代化的分析工具与分析方法来剖析房地产法律制度的历史发展,并通过城市发展、房地产业的发达与法律的发展等多维角度来研究清末的房地产契证制度。

在研究清末房地产契证时,注意相关文献资料的同时,本书重点研究契证背后所反映的民间社会实态和基层社会法律执行、行政管理的现状。过去我们的研究局限于官方话语环境下的文献史料,研究的多为制度层面的问题。近些年,史学界提出“从下层看历史”的口号,对我们法学研究不无指导意义。法律不仅是精英阶层思想的表现,更是社会大众的行为指南,因此法律不能成为脱离大众文化的产物,而应该

是为大众所接受并得到普遍遵守的规范,成为人们自觉行动的准则,这样的法律制度才能够经得起历史的洗礼。

研究具体与真实的传统法律制度,可以更好地建设现代房地产法律制度,为法制现代化发展提供历史与现实的社会支持基础。制度可以人为地迅速改变,而观念与思想的改变则是有一定过程的,并且常常体现为一个漫长的过程。因此,在着眼于传统与现代的比较中,本书不仅研究书面资料,而且通过活动于资料中的人际关系、权利状况、法律执行的实证分析,力图真实地还原清末房地产法律制度的实际运行状况,通过具体的法律事实与法律资料的研究,拟再现权利主体的历史性地位,从而发现法律与社会现实的关系及在中国近代化发展过程中,传统房地产法律制度变化的状况,探究其发展的原因。通过个体与具体的研究,把握房地产法律制度发展的脉络,更主要的是通过对清末南京地区房地产契证的研究,以南京作为一个历史缩影,力图把握清末改革之时,房地产法律制度在这种兼具新旧特色,保守与开放并存,内闭而又在一定程度上开放,既有乡村社会特征,又具备开埠城市特色的典型城市的基层社会的实际运作状况,研究房地产行政管理的社会实态,以有利于对中国现实的房地产法律制度和管理体制有更好的理解与帮助,以此把握中国社会转型、法律制度转型中房地产法律制度的特征,发现转型期房地产法律制度及其实际操作的问题所在,以利于今天房地产法律制度的科学构建。

本书拟从法制现代化角度,分析清末房地产契证、执照、票证等有关交易管理制度及其实际运行,从其内容、结构、特点入手,围绕参与其中的相关人员的活动与作用,分析基层房地产法律制度运行中,政府的管理特点、行为方式,以及基层社会中,官、民、社会中介力量在房地产法律实施中的角色互动情况,并通过各地不同的基层操作制度的差异性分析,把握近代城市发展、清末法律改革、民事法律近代化过程中的

社会实际情况,探求在社会大变革的背景下,房地产法律制度现代化过程中,渐变的因素与不变的基本事实之关系,掌握房地产法律制度的不变性运作在社会转型期的积极作用。通过比较清末与清初、民初的变化,分析房地产法律制度上所体现出的变化的缓慢性、传统的不易消逝性以及强烈的地域性特点。

过去,我们在研究中,常常以经济地位和阶级观念分析法律制度,从这个角度看,似乎房地产所有权人并不代表普通老百姓,因为他们是有产者,那么保护房地产所有权就是保护有产者或者更左倾化的说是地主阶级的利益,认为维持这既有的房地产法律制度就是代表落后,政治上具有保守性。实际上,房地产作为人们生存的基本要素,涉及每一个人,无论其属于哪一阶级、哪一阶层。因为每个人都必须在一定的地理位置和空间位置上生活,必须有栖生之地,虽然,这栖生之所有好坏之别,但不可否认其所具有的普遍意义。所以我们应该从人类社会基本生活和生存的角度看待这一问题,而不仅仅是从阶级的角度、政治的角度分析问题。任何一个政权首先要解决老百姓的生存问题,那么必须要重视社会公共职能建设,因此,本书还要从公共管理职能执行与基层法律制度执行来分析房地产契证制度,考察社会对传统法律实施的合理性要求。

我们的研究并非是再现过去,而是透过尘封的资料,揭示活的房地产变动的历史,深入房地产法律的社会实践,重视在房地产法律制度演变的过程中,民间社会和管理层的共同及不同的法律实践,找出仍影响我们现代房地产法律制度发展的历史缘由。

三、国内外研究现状

目前,对于房地产契证的专门研究尚为少见,尤其是对城市房地产契证的研究更是如此。由于中国传统的民事法律制度及房地产法律制