

四川近现代井盐契约中土地资本化现象探究

——以自贡井盐契约为视角

张东一

(西南政法大学 民商法学院,重庆 401120)

摘要:川地多产井盐,其各地所存的全面记录和反映四川井盐生产经营过程的盐业契约档案的数量和内容都极其丰富。其中,自贡地区所存的井盐契约档案是其中的代表。而对于自贡井盐契约的研究,国内学者的研究大多数集中于契约当中所蕴含的井盐生产情况研究,盐商发家历史或者是少部分的对于井盐经营模式等内容研究,对于自贡井盐契约所反映的井盐生产中对于土地利用的土地资本化现象鲜有研究。文章拟采用土地资本化相关理论模型对自贡井盐契约中的土地资本化现象进行研究,对自贡井盐契约档案这一宝库进行进一步发掘和探索。

关键词:土地资本化;土地租赁;土地入股;土地担保;土地转让

中图分类号:DF52

文献标志码:A

文章编号:1672-8580(2012)06-0006-06

一、土地资本化之理论基础

(一)土地资本化概念界定

所谓资本化(capitalization)就是把资产凭其收益转换成资产的现期市场交换价值的过程。而土地作为一种资产,其权利人可以凭借自己土地现在的收益,就能实现自己现有土地的交换价值。土地资本化本质上是一种价值实现过程和市场操作机制,是一种能够使土地价值增值的过程。所以,土地资本化是指把土地资源作为资本来经营,从而获取一定经济报酬的经营过程^[1]。

传统土地资本化理论认为,完善的土地资本化构成须以完整而明确的土地所有权为前提。如秘鲁学者德·索托(Hernando de Soto)在其名著《资本的秘密》中认为,正规的所有权制度把“僵化”的资产积累转化成“活跃”的资本^[2]。也就是说,要想实现资本化,就必须要对资产建立统一的、正规的合法所有权制度,即土地这一资产的资本化的关键就在于要建立统一、明确的所

有权制度。但是,随着社会环境的进步,土地所有权理论的演变经历了一个从重“所有”到重“利用”的转变^[3]。耶林(Rudolph von Jhering)在《法律目的论》中指出:所有权行使的目的,不应当仅仅为“个人利益”,应同时为“社会利益”。这是“个人和社会协调”的所有权思想的出现,澳大利亚的迈克尔森(Michaelson)将其发展为“所有权只是独占性的权利,而不是一个不受干涉的个人权利”。^[4]其从重视所有权的独占权能演变为重视所有权的使用权能。所以,现在土地资本化的运作并不一定要以明确的所有权为前提,只要有完整而明确的使用权就可以构成土地资本化的运营模式。

(二)土地资本化基本方式

1. 土地租赁

土地租赁,即农地所有权主体或承包经营权主体在保留集体土地所有权或承包经营权的前提下,将农地使用权转让给受让人,并获取一定经济收入的市场行为。

2. 土地股份合作化

收稿日期:2012-11-01

基金项目:四川省教育厅人文社会科学盐文化研究项目(YWHY12-04)

作者简介:张东一(1987-),男,山东临沂人,研究方向:物权法、民法史学。

网络出版时间:2012-11-20 网络出版地址:<http://www.cnki.net/kcms/detail/51.1676.C.20121120.1634.005.html>

土地入股,是指土地所有权人以自己所有的土地所有权或者是用益物权人以自己的用益物权折合成一定的股份,与其他的投资者投资组成股份合作经营关系。如我国农村集体经济组织或农户以土地使用权入股,与其他的农户或者工商企业等农业投资者形成股份合作经营关系,建立股份合作企业,并按股份获得股息和红利。

3. 土地担保

土地担保是指土地所有权人或者是用益物权人以其所享有的所有权或者是用益物权作为担保,来获取一定的收益。也就是说,土地的担保,非以本身为担保物,而是以土地所能获得收益为担保物。在我国,根据物权法 180 条、担保法第 34 条的规定,建设用地使用权以及“四荒地”的土地使用权即土地承包经营权是可以进行抵押的,但我国的土地所有权却不能进行抵押。对于土地权益也即使用权的质押,我国法律法规并没有做出明确的规定。按照《担保法解释》第 97 条规定,以公路桥梁、公路隧道或者公路渡口等不动产收益权出质的,可以比照担保法第 75 条第 4 款规定的第 4 项“可以质押的其他权利”的规定处理。可以这样推测,允许土地使用权这种权利的质押在一定程度上是可行的。但是,我国对此并没有明确的法律规定。

4. 土地产权的转让

按照《牛津大词典》的解释,“产权亦称财产所有权,是指存在于任何客体之中或之上的完全权利,它包括占有权、出借权、转让权、用尽权、消费权和其他与财产有关的权利”。^[9]所以,此处的产权应该包括土地的所有权、使用权或者是其他相关具有独占性的权利。在我国,社会主义公有制决定了土地所有权不能进行转让,只能由国家和集体所有。但是,按照《物权法》、《担保法》等法律的规定,产权所包含的土地使用权如建设用地使用权、土地承包经营权等权利在一定条件之下却是可以转让的。

二、自贡井盐契约中土地资本化方式的内容分析

经济基础决定上层建筑,土地资本化这种高度市场化的土地交易运作方式的产生是同商品经济的快速发展密切相关的。现存的自贡井盐契约最早的为 1732 年(雍正十年)的西秦会馆地基文约,下至 1949 年。契约档案显示,在这一时期自贡的盐业生产中,已经形成了较为发达的土地交易市场,有着比较成熟的土地资本化运作方式,详见分析如下。

(一) 土地租赁契约之内容的考察

在井盐生产之中,作为投资者的客人必须要有相关的土地才能进行盐井的开采、盐灶的煎烧等一系列的工作。土地租赁就是投资者获取生产用地的一种方式,土地租赁大多数是用于盐井生产开凿,如下约所示:

实立合伙开凿盐井文约人李洪顺、余龙海、余绍堂、邱平安四伙,灶名泗鸿灶,今凭中佃到邱平安业内,指名开凿盐井四眼车基、井基、柜房地基。每井壹眼,议定押租银钱陆串文,开凿之时全交。议定每年称水租钱照盐斤取纳,胡市售出每千斤纳钱五百文照算;又议每年每眼称纳盐五十斤,以定四次秤纳,二十两秤为准。俟后盐井下榷,从此起租。……李洪顺三股,余龙海三股,余绍堂一股,邱平安三股,股份注明,修立房屋、兴土动工、人工吃食、篾麻油亮、竹木树料、牛只、锅口、开淘盐井,照股均派。^①

在上约之中,我们可以看出土地租佃约主要的内容特点:

第一,土地的租佃方式。本约是关于四伙投资人“李洪顺、余龙海、余绍堂、邱平安”投资租佃土地以“开凿盐井四眼车基、井基、柜房地基”,是典型的土地租佃契约。其中所反映的有两种租金交纳方式,即定额制的租佃方式和分成制的租佃方式。定额制的租佃方式是指土地租金的计算为双方约定的固定价格,在土地租赁期间租金不会发生改变,即本约所称“每年每眼称纳盐五十斤”。分成制的租佃方式是指土地租金不为固定价格,土地租金的收取要以盐井或者其他生产设施的一定的产出标准来计算,并且租佃双方当事人在订立契约之处对此标准实现作出约定,如本约之中所约定的“每千斤纳钱五百文”。

第二,土地的租期。土地的租期大多是契约签订双方自行约定,如上引契约之中的“一佃十二载”。此外,土地的租期起止时间的计算也有一定的特点,一种是自行约定一定的时间点,另外一种是要以一定的条件作为起算的标准,如“俟后盐井下榷,从此起租”,即将盐井的投入生产作为起算的条件。

第三,土地租佃契约,要求用以租佃的土地没有权利瑕疵,一旦出现瑕疵,出租主体对此负担担保责任。

(二) 土地入股契约之内容的考察

土地入股分为土地所有权入股和土地使用权入股。在土地所有权入股形式中,土地所有者以土地所有权入股,并与其他投资者组成股份合作经营关系。土地所有者取得经营者身份,并且能够参与到经营活动中来。在自贡井盐契约之中,土地入股契约主要存在于出山约之中。

所谓出山约,也称“过岗契”,即作为投资者的客人

为租佃土地与地主相洽商所缔结的，并约定双方合伙经营和开凿盐井的契约。出山约就其内容而言，分为两种：一种是投资者直接与地主洽商缔结，如有乾隆四十四年约载“立凿井合约人蔡灿若等，今凭中佃到王静庵名下已填如海井大路坎上地基壹埠，平地捣凿同盛井一眼”^[6309]；另外一种则是承首人出面与地主所缔结，承受人又名“承首办人”、“承首办井人”或者“团首”，是依靠管理、经营技术或投资而获得“承首股份”作为报酬的一类特殊人群^[17]。承受人又包括两种情况，一是承受人直接向地主承租地基之后，再去组织投资者，承受人自己也往往认股投资；另外一种是由客货自行租来地基，然后转交承首人组织其他投资者^[6315]。在这两种情况下，承首人都要取得一定的报酬，这类报酬大多以盐井或者是盐灶的一定的股份份额的形式出现，被称为“乾日份”、“浮锅”或者是“辛力钱”。在出山约之中，由承首人出面而订立的契约占大多数，如下约所示。

立承受办井文约人刘光辉、赵廷注、李旭江三人，今凭中证，办到富邑邱瑄五家坡业内王书元五房人等地基内，……比日凭证议定：地主，每眼取稳租铜钱壹百串整，日后无还。每眼地脉锅份陆口内，拨出浮份式口半，付与承首主人，以作费心之资，均系子孙永远管业。其始初修造廨厂、挖井安圈、大小木竹，一切用费等，照拾捌口均派，不与地主浮锅相染。其地主出井基、车基、灶基、柜房、财门、牛棚、偏厦、牛马出路、抬锅运炭、倾渣放卤、安笕安桶、取石取土，任客修造一切基址，该地主人出无得阻碍。如地基不明，一力有王姓五房人等承担，不与客人相染……如井成大功，保满四口，始行分班，客人不得异说。凡报课推煎、官钱费用、迎神演戏一切费用，照式拾四口均派。若客人停工住凿二、三月，承首人将合约退还地主，凡开户人等不得称说工本。^[6337]

此文约表明，出山约具有如下内容特点：

首先，就契约形式而言，出山约同一般的土地租佃约十分相似，都要书明出佃人和成佃人的姓名、井址以及拟开凿的井名，但是两者的性质却是大不相同。一般的土地租佃契约只是约定了如何出租土地以及如何收取租金，地主并没有参与到井盐生产经营之中。但是在出山约之中，其具体规定了地主、投资者、承首人的权利、义务，以及彼此所占的股权份额。

其次，出山约之中，规定了地主“分班”的条件。所谓“分班”，又称进班、起班，盐井鏗办成功，地主得以分享盐井收益，同时也必须承担维修、保养、继续深淘及各项费用^[6310]。如果地主可以分班，即意味着地主已经正式分享其所占的股份，和货币投资者处于同一地位。

地主得以“进班”的依据基本上是盐井投产之后的产量指标。如上引之约“如井成大功，保满四口，始行分班”，此处所说的“保满四口”即是地主得以进班的标准。

第三，地主在买卖自己的地脉日份的时候，一般是将井址地皮一并出卖，不需要专门在契约之中注明，因为“倘无提留字样，则其地脉井份当然包括于卖契内一并出卖，股伙不得以未经载明地脉井份而另生枝节；……盖地脉井份为地主之所有权，完全自由，不能受旁人牵连也”。^[640]

(三)土地担保契约之内容的考察

土地能够以其担保职能，使得土地所有人能够获得相应的融资，其也是土地资本化的一种方式。土地的担保在自贡井盐契约中主要是由以土地抵押和土地质押的方式出现，担保关系的标的即为担保人在盐井或者是盐灶合伙之中所有的一定份额的土地所有权或者是使用权，这部分土地权益是附随于担保人在盐井或者盐灶合伙之中所享有的那部分“日份”、“锅口”。故在土地担保契约之中，对土地权益的约定都是以“日份”、“锅口”为名出现的。

第一种担保方式为土地的抵押，即直接签订抵押契约，并在契约之中约定以“日份”作为土地所有权或使用权的份额为抵押物。如：

立借银文约人李化三，今凭证借到李用之名下银一百两正，比日三面议定，每月共行息银二两正照算。其息三关支用，其头银不拘远近相还，头利不得短少分厘。嗣后无银借出，将已下江海井海盛灶所占锅份半口抵押。恐口无凭，立借约一纸为据。^②

在此约之中，这半口锅份作为抵押物，其相应的地基也就成为了抵押物，如果本利不清，日份及其对应的地基等抵押物要由债权人出卖抵押。

另一种土地担保方式为与担保人所享有的日份或锅口相对应的那部分土地所有权或者是使用权的质押。如：

立押业文约人王德君，今将祖遗敦德堂之业阮家大坟堡地名半边山业内之泗荣井壹眼，……德君名下应占日份五天，兹凭证完全出押与胞叔秉之即璋欲即经理人名下。比日凭证三面议定：……此井定押年限七年，自民国二十九年十一月一号起，至三十六年十月底为满限之期，限内不能取回，亦不得外佃、外押、外卖。支限满之时，德君将洋如数还清，始能将井接回。其井现未推办下鏗，惟有火壹口，自押之后，任随秉之或自煎，或转煎，或淘办，或停办，或转佃他人淘办，均听秉之自由，德君不得过问。其井一井三基，现有柜房三间，车房壹向，熟土一埠，以现种之界址为率，仍听秉之自

由或招佃等情,年滿之日,仍然交还。……立出押业字约一纸为据。^{[6]963}

质押权,又称为质权,指因担保债权,占有由债务人或第三人移交之物,得就其卖得价金受清偿之权^[8]。在此约之中,作为担保物的王德君所有的泗荣井的五天日份虽名为出押,但实际上转移了占有,由王德君胞叔王秉之所占有,并且在约定的借贷期限之中,所有人不能取回其日份。并且明确的规定对于担保物“不得外佃、外押、外卖”,只能是债务人“将洋如数还清,始能将井接回”。虽然契约之中并没有约定,债务人到期仍然不能清偿债务时质押权人是否会行使自己的质权。但是,我们可以合理推测,既然债权人已经合法的占有了担保财产,如果其债权没有得到清偿,那么出于“理性人”的本性,最为有效的能保障自己债权实现的方法就是要从自己所占有的担保物之中获取清偿,“将洋如数还清,始能将井接回”这一语句表明,债权人始终把占有担保物作为自己债权的根本保障。当然,这里并不排除债权人除继续占有之外其他的手段,如变卖等。所以,王秉之所拥有的权利,同现在意义上的质押权具有契合性。这一土地担保契约,是一种典型的质押合同。

(四)土地所有权出让的契约内容考察

自贡井盐生产之中,土地所有权的出让主要有两种形式。第一种为土地所有权单独的转让,此种转让契约的标的即为特定土地所有权;另外一种为附随井灶交易的土地所有权的转让,即土地所有权作为盐井或者是盐灶的附随部分,一次性或者是部分的转让出去,此种契约中特定的土地所有权不单独为契约的标的,契约的标的为盐井或者盐灶的所有权。

单独的土地所有权转让契约,是投资者也即土地所有权的购买人为了进行井盐的生产而购买土地,由此发生土地所有权的出让,购买的土地可作为井基、灶基、路基等等。如:

立出杜卖水田文约人熊永传率子熊世家,因另谋好事,原将祖遗分受上坵埝地名姚家山业内正冲水田一块,其界四围俱下管上,以田壁为界,请凭族中证,出卖与黄海源井名下管业。比日三面议定:实记买价九九铜钱一百一十串正,当即收请,无欠分文,亦无货物、债帐准折。载粮一厘,在熊文信册内拨出立注。自卖之后,任凭买主或佃人耕,或作修造基址,熊姓人等不得借故生端言及赎取等语。此系二家甘愿,并无勉强。恐口无凭,立出杜卖一纸付与买主永远为据。^{[6]953}

在此契约之中,土地“自卖之后,任凭买主或佃人耕,或作修造基址,熊姓人等不得借故生端言及赎取”,可见是直接出让土地的所有权。

盐井、盐灶生产的组织形式大多为合伙股份制,每位所有者对盐井、盐灶的所有权都是以其手中的股份份额作为量化标准的。如果股东有意向转让自己所拥有的股份份额,那么与这部分股份份额相应的生产实施、厂房也都要随之转移,其中也包括与之相应的土地所有权。如果把自己所享有的股份全部买卖出去,就为“扫卖”,即“寸土寸木寸竹寸石片瓦髮无提留”;如果只买卖一部分,就为“摘卖”,即出让者将自己的股份保留一部分,买卖一部分。土地所有权附随井灶交易的土地所有权的转让契约也就是这样产生的。

三、自贡井盐契约中土地资本化方式契约的法律关系分析

(一)土地租赁契约中法律关系分析

首先,有关土地租赁的盐业契约之中,其主体有地主与客人。地主也就是土地出租者,其在整个的法律关系之中最重要的权利就是收取客人也即投资者给付的租金,义务则是交付自己对自己所属土地的使用权。而客人最主要的权利就是取得土地的使用权,其义务主要是要及时给付租金。

其次,在自贡井盐土地租赁契约之中,还存在着中介机构——中人。不仅是在土地租佃契约之中,还存在于土地入股契约、土地担保契约以及土地所有权转让契约之中。在中国古代民事活动中,记录缔约双方合意的有关权利与义务的书面约定均有第三方参与,这构成了中国传统民事契约中的独特现象——中人现象^[9]。中人在自贡井盐土地租赁契约中又称为凭中、中证,如上文所述几约之中都有“今凭中佃到”、“比日凭中言明”之字样。凭中主要在土地租赁关系中扮演着介绍人和契约签订见证人的角色。是凭中主持着整个契约的签订,从这个角度上来讲,凭中又是签约履行的监督者。

(二)土地入股现象的法律关系分析

1.土地入股契约中,有三个主体,即地主、客人以及承首人。地主以土地做股,提供通常所说的“一井三基”(盐井及井房、车房、灶房所占地基)和其他必要的生产设施所占地基。地主所占股份称为“地脉日份”或者是“地脉锅口”。投资人称为“客伙”,其所占股份称为“工本日份”、“客日份”或者是“开锅水份”。在有承首人的情况下,还要从地脉日份或锅口中拨出部分股权,归承首人所有,称“团首日份”、“乾日份”或“浮锅水份”。

2.在土地入股契约之中,地主要有以下的权利和义务。首先,地主有取得“地脉日份”或“地脉锅口”的权利,并且不承担凿井费用。这是地主最核心的权利,

是地主订立契约的目的。其次,地主具有盐井回收权。此类契约往往载明“煎满年份,天地二车、廊厂尽归地主”¹⁶³¹⁰,也就是说如果双方约定的煎烧的盐井为年限井,那么在约定的期限届满之后,盐井就会归地主所有。第三,地主对股伙之中的出让股份行为具有同意权。除地主之外的其他股伙的股份转让,除“必须先向伙内言明,如无人承手,方许外人顶佃”¹⁶³⁵¹,还必须得到地主的同意,否则转让行为无效。第四,地主有提供井盐生产所需要的土地以及必要的生产设备的义务,最主要是对“一井三基”及其他设备“车基、灶基、柜房、财门”等设施的提供。

3.投资人即客人的权利与义务。首先,客人凭借自己的出资取得自己所占的股份“工本日份”、“客日份”或者是“开锅水份”。客人的股份可以转让,但是同地主股份转让一样,必须要遵守先尽伙内,再伙外的原则,并且依上文所讲其转让行为要取得地主的同意。其次,当客人对盐井的开凿见工之后,客人享有进班经营、取得股份的权利。土地入股合伙经营契约的签订,并不是意味着地主同客人之间的合伙组织的正式成立,只有凿井的出产到了一定的标准,双方才能“进班”,从而享有各自的股份份额。再次,客人要将各种费用按时交纳。费用主要有以下几种:“稳租”,也就是要缴纳一定量的押金,如“每眼取稳租铜钱壹百串整,日后无还”。“底钱”,即破土凿井前各股筹集的备用资金,主要用于支付地基押金等各项费用;“月费”,按月缴纳的凿井费用。最后,客人在开始凿井之后至开凿盐井成功之前中途不能停鏊。如果客人停鏊一定时间,则“承首人将合约退还地主,凡开户人等不得称说工本”,要承担相应的违约责任,客人的先期投入不能返还。

4.承首人的权利和义务。首先,承首人最主要的权利就是获取自己的“团首日份”、“乾日份”或“浮锅水份”,作为其“费心之资”的报酬。因为,承首人在组织地主和客人相互之间订立契约的过程之中,要担任中间人、证人等多种角色,为契约的签订成功付出自己的心血,作为报酬,其应该得到相应的份额。此外,有时候承首人也会直接出资投资盐井的生产。其次,承首人承担着契约签订中的中间人、组织者的角色。大部分此类契约在开头会言明“立承受办井文约人”,承首人在这里是双方缔结契约的桥梁。第三,承首人最主要的义务是组织盐井的生产管理,并且负责凿井过程之中的各项费用的收取,并且在费用收齐之后组织开工下鏊¹⁶⁰。这里的承首人的权利职能颇类似于现在的“职业经理人”。

(三)土地担保方式的契约法律关系分析

1.土地担保关系之中的主体为担保人和被担保

人。担保人以自己的日份或锅份作为担保物从而取得被担保人的借款;被担保人通过出借自己的资金从而获得担保人的抵押物的担保,在设定的担保方式为质押的情况之下,还能获得对担保物占有、使用和收益的权利。此外,在这种担保关系之中,还有作为介绍者和见证者的中人存在,也即上文所提及的凭证、凭中,如“兹凭证完全出押”以及“兹凭证三面议定”。

2.在土地担保关系之中,土地是主担保标的物的附属,在自贡井盐契约之中,土地作为单独的担保物的情形不多。最常见的担保物是被担保人自己所有的盐井、盐灶的一定份额,即日份或者是锅口。在将日份、锅份作为担保物的时候,一般将其相应的土地也包括在内。要注意的是,担保人都是以自己所有的日份、锅份设定担保,而不会涉及其他人所拥有的日份或者锅口。

3.担保人的权利和义务。担保人最主要的权利就是以自己所有的土地权益作为担保物,从被担保人处取得资金,如“今凭证借到李用之名下银一百两正”。而其最重要的义务就是要按时归还自己的借款,如果过期不还,则债权人不能“将井交还”。

(四)土地所有权出让方式的契约法律关系分析

1.土地所有权出让的盐业契约之中,有两个主体:出让人、受让人。出让人通过直接出让自己的土地,或者是自己所有的日份或者是锅口将土地一起出让获得价款。受让人受让出卖人的土地或者是日份获得相应的土地所有权。除了这两个主体之外,土地所有权出让的契约之中的主体还有中间人,也就是凭证、凭中。

2.土地所有权出让人的权利和义务。首先,出让人享有在签订土地所有权出让契约之后取得相应的土地出让金的权利,这也是出让人最主要的权利。其次,土地出让人要保证自己对出让的土地的权利合法性。一般的,出卖人要对自己出卖的物品具有合法的处分权,如我国合同法第132条所规定:“出卖的标的物,应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分”。因为,产权明确是产权交易的前提¹⁶¹。这种明确的产权规定是交易安全的重要保证,否则会严重危及经济交易安全。在此类契约之中,大多数要明确的表明出让的土地或者是日份的来源,如“祖遗”、“祖受”或者是“置买”,又或者是作为承首人取得的“乾日份”,这些都是出让人对自己合法所有的声明,保证自己所出让的土地的产权明确。其三,出让人对自己所出卖的土地或者是日份所包括的土地的债权债务关系负担担保责任,一旦“如有押借押当、佃家长项,有卖主承当,不与买主相涉”,即出让人遗留的法律风险要由出让人来承担。最重要的是,土地出让人不得将自己的土地“一物二卖”。如果出让人

在已经出让的情况下,又将自己土地另行出让,则买卖无效,出让人将会受到处罚。

3.受让人的权利和义务。首先,受让人最主要的权利就是受让土地出让人所出让的土地,并且取得所有权。其次,受让人对于受让的土地具有追诉权。受让人受让的土地如果存在未结清的债权债务关系,存在法律风险的话,其有权要求土地出让人对此负责并承担相应责任。其三,受让人有及时的履行自己支付土地出让金的义务。

4.土地所有权的出让遵循伙内或者亲属优先购买的原则。如果出让者出让的是单纯的地基,则要先尽亲房、后尽伙内的原则,即当出让者亲属没有购买的才能由在同一伙内的合伙者购买,如果两者都没有受让,才能将土地出让给其他人。但是,如果出让的是日份上附随的土地的情形,则是先尽伙内、后尽亲房。如“成恐伙等及子孙或另有别图者,必须先尽伙内,然后始向外说话”。^{[6][1073]}

以自贡井盐契约为代表的四川近现代盐业契约中的土地资本化现象是我国社会自身所产生的,是我国古代契约法的一部分。作为一种与西方契约法相比较而存在的中国古代契约法,自然有其存在和发展的价值,这也是研究中国古代契约的意义所在^[12]。所以,对自贡井盐契约中土地资本化现象的研究,更为重要的意义在于研究其中合乎中国传统观念并且符合社会规律的内核,使其能够在现代发挥作用,具有及其重要的史学、法学、社会学、经济学意义。

注释:

- ①乐山地区档案馆 69-7-7502-223 卷。
- ②自贡市档案馆 3-5-512。

参考文献:

- [1] 黎翠梅.土地资本化与农村土地制度的创新[J].财经论丛,2007,(1):45.
- [2] [秘]赫尔南多·德·索托.资本的秘密[M].南京:江苏人民出版社,2001:56.
- [3] 杨劲.农村土地资本化:基于资本、产权和制度视角的研究[M].广州:广东人民出版社,2011:7.
- [4] 王利明.国家所有权研究[M].北京:中国人民大学出版社,1991:113.
- [5] 戴维·M·沃克.牛津法律大词典[M].北京:光明日报出版社,1989:29.
- [6] 自贡市档案馆,北京经济学院,四川大学合编.自贡盐业契约档案选辑(1732-1949)[G].北京:中国社会科学出版社,1985.
- [7] 吴斌,曾凡英,祝启.盐业契约承受人制度研究[J].四川理工学院学报:社会科学版,2007,(2):1.
- [8] 史尚宽.物权法论[M].北京:中国政法大学出版社,2007:388.
- [9] 王雪梅.自贡盐业契约中的中人现象初探[J].西南民族大学学报:人文社科版,2009,(2):263.
- [10] 张洪林.清代四川盐法研究[M].北京:中国政法大学出版社,2012:70.
- [11] 张祖晏.对农村土地承包经营权流转法律制度缺陷的探析[J].黄石理工学院学报:人文社会科学版,2010,(1):46.
- [12] 刘云生.中国古代契约思想史[M].北京:法律出版社,2012:28.

责任编辑:梁雁

The Land Capitalization Phenomenon in Zigong Well Salt Contracts

ZHANG Dongyi

(Civil and Commercial Law School, Southwest University of Political Science and Law, Chongqing 401120, China)

Abstract: The record of Zigong well salt contracts are important literatures in salt industry history and significant documents in salt production files. Studies at home mainly concentrate on the production situation of well salt as well as the prosperity history of salt businesspersons and the business model of well salt. However, studies on the land capitalization phenomena in well salt production reflected in Zigong well salt contracts are few. This article adopts the classical land capitalization pattern of Marxian political economy to research the land capitalization phenomenon reflected in Zigong well salt contracts, and hopes it can be helpful for current land capitalization reform in rural areas of China.

Key words: land capitalization; land lease; land as shares; land warranty; land assignment