

【法学】

# 古代文明进程中土地法律渊源初探

王鸿龙, 李亚妮

(长安大学 地球科学与国土资源学院, 陕西 西安 710054)

**摘要:** 运用马克思历史唯物主义原理, 研究了人类历史上典型的几大文明古国的土地法律及土地制度, 比较了各自的不同特点, 揭示了共有的客观规律, 为现有经济的发展提供了借鉴意义。

**关键词:** 土地法律; 土地制度; 土地所有权; 土地资源

中图分类号: D922.3

文献标识码: A

文章编号: 1671-6248(2004)01-0080-03

## Studying the source of ancient land laws in the process of civilization

WANG Hong-long, LI Ya-ni

(School of Earth Science and Territory Resources Management, Chang'an University, Xi'an 710054, China)

**Abstract:** According to Marxist historical materialism fundaments, land law and land system of several representative ancient civilized countries are studied, and their difference characteristic are analyzed and compared in this paper. It points out their common objective laws and gives an example to the development of the economy at present.

**Key words:** land law; land system; dominion; land resource

土地是人类生存与发展所依赖的不可再生的宝贵资源。自有人类社会文明以来, 有关土地的占有和使用的法律及制度相继产生, 并随着整个人类文明的演变和进步而不断变化与发展。马克思主义认为, 法律是上层建筑, 属于生产关系的范畴, 它随着生产力的发展而发展。运用历史唯物主义的基本原理, 学习与研究人类历史上不同类型的具有代表性的土地法律及其制度, 探讨其产生发展的渊源, 分析比较它们在内容和形式上的不同, 分析和总结其中存在的某些客观规律, 以史为镜对于我们社会经济与文明进步未来发展提供借鉴。本文仅就几个主要古文明国家的土地法律占有和使用制度及其产生的渊源作一些探讨。

### 一、土地所有制

#### (一) 古埃及的土地占有制度

地处非洲东北部的埃及是人类文明的最早发祥地之一。古希腊学者希罗多德说: “埃及是尼罗河的

赠礼。”<sup>[1]</sup> 流贯古埃及南北的尼罗河每年定期泛滥, 洪水退后留下肥厚的淤泥, 形成了大片的农业耕地, 为古埃及文明提供了重要的物质基础。早在公元前5000年埃及人就已开始了定居的农耕时代, 是世界上最早的农业发达地区之一。

由于农业为基础, 手工业和畜牧、渔业都有很大发展, 埃及的原始公社开始解体, 农村公社逐渐取代了以血缘为纽带的氏族公社。到公元前3500年时, 埃及出现了奴隶制国家的雏形“州”, 之后形成了上、下埃及两个王国。公元前3100年左右, 统一的埃及王国步入奴隶制时代。古埃及的法律渊源是奴隶制初期的习惯法, 它由氏族习惯而来, 逐渐演变为成文法。埃及的国王(法老)是最高立法者。法老即是专制君主, 也是全国土地的最高所有者。由法老制定的土地所有制的几种主要形式: (1)王室土地。由法老分封, 归王室支配, 构成王室农庄, 由王室派官经营, 使用奴隶、失去土地的自由民从事劳动。(2)神庙土地。来自法老的赠与。供守陵与祭祀之用。

收稿日期: 2003-12-02

作者简介: 王鸿龙(1945-), 男, 山西高平人, 长安大学<sup>①</sup>地球科学与国土资源学院副教授, 主要从事土地资源管理教学与研究。

©1994-2016 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. <http://www.cnki.net>

(3)贵族与大臣占有的土地。即继承来的家族财产及法老赏赐的禄田。(4)农民占有的土地。埃及全国的大部分土地分配给农民使用,从事农耕以保证国家的基本税收。

## (二)古巴比伦王国的土地制度

两河流域(即古代西幼发拉底河与底格里斯河)也是世界古文明发祥地之一,是人类最早形成国家和法律制度的地区。公元前19世纪古巴比伦王国兴起,统一了两河流域。在公元前1792—1750年国王汉穆拉比统治时期,两河流域经济繁荣,国势最为强盛,制定了著名的《汉穆拉比法典》。这部法典消除了地方各自为政、法律不统一的混乱局面,强化了中央集权的专制君主制度,促进了当时奴隶制经济的迅速发展。

按法律巴比伦实行土地公有制<sup>[1]</sup>,国王对全部土地享有最高的所有权。在实际上主要存在两种土地占有形式,即王室土地和公社占有土地。王室土地由国王“君权神授”(分封与赏赐),主要集中在苏美尔地区,约占土地总数的15%。其中有一部分由佃耕者(自由民)和奴隶耕种,到期缴纳地租,另一部分赐与寺院、贵族、官吏和军人作为报酬。属于公社占有的土地约占耕地总数的85%。其中森林、牧场等归公社成员集体占有,其余大部分土地作为“份地”由各个家庭耕种。

## (三)古罗马的土地所有权制度

罗马法是公元前6世纪至公元6世纪罗马奴隶制国家法律制度的总称,这是古代社会最发达、最完备的法律,也是在世界历史上最有影响的法律体系之一。<sup>[1]</sup>

从古罗马氏族公社时期(约公元前8世纪以前),罗马城创建于意大利半岛,开始了罗马历史上的王政时代。不同的历史时期,罗马法律土地财产的所有权制度发生不断地演变,经历了几个重要阶段。公元前7世纪以后,随着生产力的发展,罗马社会氏族制度解体,产生了两个基本对立的阶级,奴隶和奴隶主。同时,经营工商业的“平民”,形成了一个特殊的阶层。罗马奴隶制国家逐渐成熟,罗马法律制度也应运而生。这一时期的土地占有制度尚未完全摆脱原始公有制形式,带有一定家长奴隶制的特点。公元前450年在平民阶层的斗争和努力下,贵族元老院制定和颁布了著名的《十二表法》,标志着罗马法由习惯法向成文法的进步。《十二表法》篇目中对财产包括土地房屋等的占有权以及索债、家长权、继承和监护等都作了较详细的规定,体现了诸法

合体、私法为主的特征。保护和维持奴隶主阶级的利益和统治秩序,同时也维护了平民以及奴隶的部分权利。尤其是平民阶层享有了“公民权”,罗马社会以及罗马法律进入了新的历史阶段。

公元3世纪之后,奴隶制发生危机,罗马帝国走向了君主专制的政体。这时期罗马法学进入全面整理的重要阶段,主要是法学家根据皇帝敕令编撰法典。从公元528年到534年间,东罗马皇帝优士丁尼,令大臣和法律学者系统整理和编撰法典。将历代皇帝敕令和元老院决议等文件、案例审订、汇编,形成约四部法律文件汇编,后人称为《国法大全》或《民法大全》。这部《国法大全》的产生,是罗马法律达到最完备的阶段的重要标志,对后世各国法律与文明产生了重大影响。

罗马法中的物法是民法体系的核心,土地法律有关的概念、分类定义等均出自物法。罗马法所定义的“物”范围广,泛指除自由人以外存在于自然界的一切东西,对人有用及满足人所需要的东西皆为“物”。不仅包括有形的物体(如土地、房产)和具有金钱价值的东西,而且包含无形体的法律关系、权利等。物的分类也很细,如有动产和不动产(土地即属于不动产)等。罗马法又定义了物权的概念,它是指权利人可以直接行使于物上的权利。与土地有密切关系的“对物权”包括诸如:所有权、役权、地上权、永佃权等,而所有权作为物权的核心,又包含“占有、使用、收益和处分”等四项权能。今天的各国土地法律关系中这四项权能的定义仍基本适用,可见其源远流长及影响深远。

## 二、土地权属分离的原则

本文探讨的古代文明,包含了自原始社会解体直到私有制形成及进入奴隶制社会一个相当长的历史时期。各国历代统治阶级,他们深知土地乃自然财富之首,因此运用统治的权力,使用国家机器,控制并占有土地,甚至还控制了附属于土地上的生产者奴隶及农民。其手段就是运用法律形式确认其占有土地的所有权,并使这种占有合法化、永久化。<sup>[2]</sup>与此同时,统治阶级为维持国家机器的运转,更有效地获取土地财富,把土地的占有和使用分别予以对待,即采取土地权属分离的原则:一部分人掌握土地的所有权,而另一部分人(主要是生产者)取得土地的使用权。这种法律规则从主要古代文明国家法律制度产生的历史,都可以找到它的演变轨迹。

古埃及的法老既是君主,国王,又是“神之子”,他

是全国土地的终极所有者。古埃及土地的占有(权)和使用(权)是分离的,王室、贵族神庙等占有了部分土地。而全国大部分土地则分配给农民使用,广大农民组织在农村公社里,按法律规定,每家领取份地耕种,国家通过村社组织向农民摊派租税,抽调力役。法老对土地的管理十分严格,每隔几年对全国土地及其他财产进行一次清查,根据清查结果确定税额,对不能按期交足税额者,则从土地上逐走<sup>[1]</sup>。

类似的情形还出现于古巴比伦国。它的土地最高所有权归国王,之下划分为王室土地和公社占有土地两种形式。耕地总数的八成属于公社占有,其中大部分作为份地由公社成员各家使用。他们按法律必须向国家纳税,并负担劳役。超过3年不纳税则剥夺其土地的使用权。份地的使用权允许家庭世袭,也可以在公社内部转卖。

罗马法对土地及财产的所有权与使用权相分离的法律原则更为完备。如物权中的他物权,不同于一般的所有权,是对他人所有物直接享有与使用的权利。他物权是基于他人的使用权而产生的物权。他物权又分为用益物权和担保物权两种。对土地而言,用益物权包括役权、地上权和永佃权等规定。地上权是以支付租金利用他人土地建筑房屋的权利。永佃权是支付租金来长期或永久使用土地房屋等并获得收益的权利。

英国的财产法也是最古老的法律之一,它主要针对的是不动产,因而英国的古老财产法也可以说就是土地法。由于历史的原因,英国的土地法有其独特的体制和规范。限于篇幅,这里仅就其土地产权制度的特点以及土地所有权与使用权之关系略加介绍。

诺曼人征服英国后,把封建的土地占有方式强加于英格兰。法律规定,土地归王室所有,私人可以有偿定期租用;租期届满,土地连同地上建筑物全部无偿归王室所有。英国的王室所有,实质上就是国家所有,所以英国是一个土地公有制为主的国家<sup>[3]</sup>。社会团体、组织及公民个人拥有土地的使用权,可见土地权属是分离的。私人拥有的土地权益,称为地产权,而地产权并不是土地所有权。私人在何种条件下可以成为土地所有人,能否将所持有土地转让等,都必须听命于王室的规定。土地持有人必须向王室承担封建义务,如各种赋税及劳役等。因而本质上并不是土地的所有权。

英国的独特的封建地产制度规定很复杂,对于土地使用和转让作了很多限制,表明土地的所有者并不

具有完全的土地所有权。后来随着手工业及工商业的发展,新生贵族要求按照自己的意志使用土地,于是产生了受益制。受益制(use)又称“用益权制”,意指为了他人利益而占有和使用土地。为此形成了新的土地使用的受益关系。其中土地(地产)拥有人为“出托人”,将地产交给“受托人”代管;受托人按法律规定享有对土地使用、收益的权利,同时按约定将地产收益(或一部分)交给出托人指定的“受益人”。三方形成对土地的占有与使用、收益的三角关系。

英国的土地(地产)法律制度有其值得探讨的特点。尤其是它的“土地受益制”,在后来的资产阶级革命中,逐渐发展形成了财产信托制度,在人类经济活动中产生了重要作用。

### 三、结 语

(1)马克思认为,社会的经济发展规律决定着土地的所有制,而一定的所有制必然要表现为一定的经济利益和物质利益的分配。

从几个古代文明国家的土地法律演变历史,正说明马克思的这一观点。历代统治阶级在其所处一定的社会经济形态下,确定了其土地所有权制度,并运用强有力的国家机器,通过法律手段,保证其绝对的土地利益。

(2)为了有效地利用土地资源获得利益,从古以来,历代统治阶级就采取对土地的所有权与使用权相分离的法律原则,这一方面保证了严格控制土地的所有和至高无上的权利,同时归田于民,“使民不移”,固定在土地上从事农耕生产,经济得到发展,社会得以安定,人类文明得以延续。因此,土地权属分离是生产力发展的需要,也是这一历史时期的必然。

(3)法律制度随着社会经济的发展而发展和进步。土地法律也在不断的演变与发展着。借鉴历史上各文明国家土地法律的特点,比较辨别古为中用,促进我国的经济发展、法治建设和社会进步有现实意义。

#### 参考文献:

- [1] 林榕年. 外国法制史[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 1999.
- [2] 林增杰. 土地法学[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 1998.
- [3] 王洪卫. 房地产经济学[M]. 上海: 上海财经大学出版社, 2000.

[责任编辑 陈志和]