

的編者  
的話

## 教會房產爭議是雙刃之劍

近日國內接連發生教會房地產紛爭，導致多位修女及神職人員在不同處境受到暴力份子的攻擊，部份神職人員及修女身體嚴重受損，情況令人憂慮。

中國民間社會因房地產而引發的侵權事件，無日無之。本刊今期特別刊登李震神父的專文，對這問題有精闢的論述。無論如何，以暴力對待爭取合法權益的人士，是法理所不容的；攻擊手無寸鐵而且堅持和平原則的神父修女，則更應受到海內外正義之士同聲譴責。在我們強烈反對任何暴力侵犯的行為之餘，筆者亦希望就教會房地產權爭議問題，作一全面的回顧。

事實上，教會與地方行政當局以至與其他利益團體在房地產方面的紛爭，過往一直存在。遠因是一九四九年以後，大量教會物業被不同的組織及群體非法佔用，而一九八零年雖然中央政府頒佈文件敦促各地機關落實宗教組織（當然包括天主教會）被佔用的房地產的清還及補償工作，並在一九九三年一再下達文件要求加快落實進度；然而，由於地方幹部的拖拉，以及涉事機關的利益問題，落實工作在全國各地有快有慢，出現一些拖延不決的現象。

事情的近因則在於踏入二十一世紀中國城市經濟快速發展，引起土地價格飛漲，導致不同的勢力群體垂涎教會房地產，並與非法佔用的機關私相買賣，造成業權矛盾。

改革開放至今的二十多年間，落實房地產工作一直消耗了教會大量人力物力。當然，期間

亦創出不少成果，但尚存的問題頗多。根據筆者二十多年來的探訪及觀察，並徵詢國內及海外神長的經驗，現存中國大陸上的教會房地產，大致可分四大類。

(一) 聖堂用地。例如著名的北京四大堂、上海徐家匯大堂、廣州石室聖心大堂等等；及其附屬的主教府、神父樓、修女院及修道院。這些聖堂用地，由於有明顯的宗教標誌，外觀亦與一般建築物不同，因此較受地方政府的尊重，業權落實情況基本上可說理想。因此，大城市的聖堂大致做到歸還教會，即使有些地方因無法歸還或建築物過舊而要拆卸，地方政府一般都安排遷地重建作為補償。

(二) 教會事業用地。這包括大量的天主教學校、醫院、孤兒院、安老院、印書館及工藝廠等等。這些房產在一九五零年代全國大規模國有化風潮中，由民辦（教會方面就是教會自理）轉為國營機構，但過程中的產業轉變並無法律上的依據。同時，在轉移國營的過程中，建築物的教會標誌差不多毫無例外地受到破壞。而轉變事業營辦權並不等於轉移事業所在地的業權，這亦最容易產生紛爭的一環。

(三) 投資用地。教會按傳統在成立一個傳教區或教區（包括正式教區前的代牧區及監牧區階段）的時候，都會在大城市購置一定數量的房地產，作為長久收租維生之用。一些傳教修會往往會為新成立的教區撥贈一定數量的房產，而不少熱心教友在逝世前，亦會將一些私用房產物業轉贈給教會。這些房地產外觀與一般民用或商住房屋完全沒有分別，從外表看不出是教會物業。但這些房地產的契約卻是最清楚明確的。某些房產的地契包括一式多份的分據，通常留在當地市政府一份，所屬的教區一份，而原有餽贈者一份，因此，不少修會及傳教會的檔案

處，都留有這些契約的分據或副本。

(四) 教友圍或教友村。即使在晚清中國向基督宗教解禁時，天主教會鄉村地方仍常受到地方士紳的排擠，加入教會的信眾尋常不容易在非教友的社區中立足及謀生。有鑑於現實需要，教會神長往往會購入農地，成立教友村，好讓天主教徒可以安頓下來。華北的西灣子村，內蒙古的二十四頃地，廣東湛江的聖三村，都是著名例子，而為數眾多但不為外人所知的教友村落，更是多不勝數。這些教會村的業權，大部份可能已散落在當地的教友手中，而經過百數十年的演變，也許已無法再追蹤了。

按筆者在近年來多次探訪所得，並參考在上海、北京、天津、青島、廣州等大城市的資料，粗略估計之下，全中國的天主教會房地產，在爭議中未得落實的，按二零零五年的價值計算，可能高達一千三百億人民幣。

為教會領袖來說，教會房地產並非個人私產，誰都沒有權輕言放棄。對政府來說，這些產業多數並非由政府當局直接佔用，而是不同的機關甚至一般市民在不明不白的情況下據為己有。如果要求政府負責賠償，為政府來說又有點委屈。

再者，一千三百億是一個天文數字，按目前教會或政府的財政能力而言，都無法負擔。要求教會出資購回本身合法擁有的資產，則更於理不合。因此，筆者認為最好的解決方法，是地方政府與各地教區商議，將適宜交還教區的，盡早交還；業權不確明的，在保障各方利益之後，可以共同發展。

為解決國內的房地產問題，全球各個曾在中國服務的修會及傳教會，應設立統籌機構，將

相關的契約集中處理，以便國內各教區的負責人容易與地方當局釐清業權擁有者的身份。

各地的修會一直尋求來華服務的機會，他們在一九四九年之後的數年間，被迫離開中國大陸。這種分離是痛苦的經驗。他們一直尋求繼續為中國教會及中國社會貢獻力量的機會。早在二零零四年底筆者開始注意中國房地產問題時，已有起碼兩個修會的成員向筆者詢問有何途徑可以把在中國的房地產轉贈給當地教區。相信合適的轉贈手續，將大大有助於解決目前國內的教會房產問題。

教會擁有房地產，是爲了協助實現傳播福音的使命。在過程中亦包括爲當地居民謀求福祉，因而提供多元而豐富的社會服務事業。教會不是房地產商，不是爲了發展土地而涉足房地產業。因此，如果著眼在中國社會大眾的益處，教會對土地的訴求，應加入更宏觀的社會福祉考慮。如是，則龐大的房地產資產，可以化作一項重大的動力，促進教會對社會服務的使命。在談論過複雜的教會房地產問題之後，也向讀者報導喜訊。近月來香港教區喜事重重，本文收筆之日，欣聞本中心董事局主席陳日君主教榮昇樞機，中心董事局成員關信基教授榮膺教廷宗座社會科學院院士，特此致賀，中心仝人與有榮焉。

林瑞琪 二零零六年二月二十八日四旬期前夕 書於香港聖神研究中心