

第十一章 第一件案子

经过艾玛的介绍，高易在临近苏州河的江西路上找到了一处价廉物美的地点作为开业律师的办公室。这里原来是一处仓库进货屋，门面形象绝然谈不上豪华，倒是有些破旧。进了结实的木门，有一条长过道，过道的左边是一排又高又宽的大玻璃窗，窗框上原来装着百页窗，有的因为脱榫，横条板有几处散落，露出大洞的地方，用垂直的木板钉上，形成局部的板窗。过道的右边是一排四间房间，第一间是客户会议室，第二间是办公兼资料室，第三间是高易的寝室，第四间是盥洗室兼厨房。除了第一间客户会议室外，其余三间的墙壁和天花板，都已很久没有粉刷，露着裂缝，门和门框贴得很紧，开门或关门都会发出一种固执的呻吟。客户会议室外的过道上，放着一张半旧的红丝绒长沙发，供客户等待会见律师前时闲坐。这里整个的环境陈旧却干净，因为高易在搬出江海关津贴房租的宿舍后，继续雇用男跟班夫妇，让他们白天照料从打扫做饭到备马的一切杂务，晚上就睡在过道里。高易是个花钱谨慎的人，在刚开业的阶段，他不愿花光所有的积蓄，用在装点门面上。在伦敦，舰队街上的老牌世界级银行的门面不都是很不起眼的吗？更何况，这家刚刚在英国驻上海领事馆注册，一共才有两名雇员的“高易公馆律师事务所”呢？无论是高易和艾玛，还是容嘉树和男跟班这两个雇员，都不会想到半个世纪后，这家律师事务所座落在阔气的外滩北京东路7号，成为租界上囊括一切重大房产经租生意和富户理财的首选法律事务所。

建筑原为仓库的好处是屋顶异常高敞，挡得住户外的热浪。时值1863年初夏，俗称“黄梅天”的雨季刚过，太阳迫不及待地推开云朵的阻拦，在没有树荫遮盖的地方，把灼人的阳光贴在房子的墙壁和租界新修的马路上。然而，雨季留下的湿润空气，却不甘退让，顽

固地盘踞在每一个阳光照射不到的角落。

因为过道对面最靠近的百页窗过于破损，被木条钉住，资料室里，光线显得有点昏暗。大书桌两边，刚吹熄不久的蜡烛台下，高易和总文案容嘉树正在最后一次核对即将呈给工部局的关于外滩西人码头边上土地涨滩的详细报告。高易刚离开江海关，律师事务所还没有开张就绪，就被工部局聘为兼职的租界土地估值官，请他对码头涨滩土地划归工部局公有的可行性作法律评估。从昨晨到今晨，他和容嘉树一日一宿未眠，加班加点，终于完成报告的最后一稿。

乔治长长吐了一口气，“总文案，我们不用再敷冷毛巾了，”过去4个小时里，他和容嘉树靠不停地在搪瓷面盆里浸毛巾，然后敷在额头，熬过一夜。容嘉树清瘦的脸显得泛黄，黑黑的眼圈，和律师充满血丝的蓝眼珠，都掩盖不住他们完成文件后的如释重负。

律师事务所开张一周以来，除了《北华捷报》像报导“香港饼家”开张那样用很短篇幅告知租界居民外，没有更多的正规广告宣示租界里第一家法律事务所的诞生，但是正如艾玛预见的那样，需要法律服务的租界居民，像闻到刚出炉的面包香味，不请自到，纷纷前来光顾。今天上午，已经约好同第一个客户举行正式会议，所以关于码头涨滩土地归属一类在事务所开张以前接下的文字工作，必须尽早完成，以免和事务所开张后接来的案子积压在一起。

“辛苦你了，头一个星期就要你加班，”高易摸摸平时修剪整齐，现在有点蓬松纠结的胡子，声音有点疲惫地对总文案说，“要不要用完早餐后，回家休息？免得令尊在家久等。”

“家父一直教导我对高大人的事情要尽心尽力。高大人要见第一个客户，需要什么帮忙的话，我理应在这儿恭候。”容嘉树到法律事务所后仍然没有改变对高易的称呼。他的父亲一家已经通过托玛斯牧师的帮助，来到上海团聚。

”那就在这儿打个盹。我去传早点。”

早点的内容是果汁，牛奶红茶，白煮鸡蛋，烟熏肉和男跟班从同一条街上的”香港饼家“买来的新鲜夹心烤面包。早点还没有用完，容嘉树已在扶手椅上睡着了。高易悄悄地起身离开，把资料室的门关上，回到自己的寝室。

乔治在曼彻斯特维多利亚大学攻读法律时，兼修过诗，文，历史，养成每天睡前阅读拜伦或米尔顿的诗篇的习惯。现在他连睡眠的时间都不够，更谈不上念诗了。不过，刮胡子的时候，他总会默念一些自己不知不觉背下来的诗文。现在，他一边刮胡子，一边默念拜伦诗集《懒散的时刻》里的诗篇，觉得有点滑稽：自己忙到刮胡子的时间都没有保障，还谈什么欣赏懒散的时刻呢？不过，人生就是一场以弥补不足为目的的旅程。拜伦是一个天生的瘸子，却驱使他成为拳击，剑术，和骑马的高手。

刮完胡子，高易换上男跟班的太太浆烫过的亚麻布衬衫，笔挺的西服，和男跟班擦得锃亮的雕花皮鞋。上下眼皮却像粘上胶布一样，不听使唤地打不开。他只好听其自然地躺在床上，由磕睡神带入梦乡，直到男跟班叫醒他。

” 老爷，有人找你。 “

” 快去备茶。 “

高易一骨碌起床，双手理了一下起皱的西服裤管，走向客户会议室。

客户会议室是事务所里布置最气派的房间。粉刷一新的墙上挂着三个镶金边的玻璃框架：高易的曼彻斯特维多利亚大学颁发的法律学位文凭，大不列颠出庭律师的执照，英国驻上海领事馆注册的律师事务所开业执照。一张桌脚雕成狮爪状的结实橡木桌子上，一端放着装黑红两色墨水的铜质墨水瓶，白色鹅毛笔，和纸，另一端空无一物。八张有靠背的单人皮椅，围绕桌子一周。地上铺着一张厚厚的波斯地毯。

高易在有纸笔的桌子那一端坐下。男跟班端着托盘送上茶来，把一组金边蓝花的细瓷茶具放在客人坐下的桌子另一端。客人年纪四十左右，身高六英尺，棕色发亮的头发剪得很短，蓄连鬓胡子，圆滚滚的脸，显得一副好脾气，棕色眼珠却异常机警，脚边放着他随

身带来的一个医用手提皮箱。

“伯顿医生，前一阵，听说你去了华尔将军的野战医院。什么时候离开常胜军回上海的？”高易用拉家常的方式，开始同事务所的第一位顾客交谈。

“回来才一个多月。”然后，伯顿医生唠唠叨叨讲了他如何不幸被常胜军总指挥看中，通过自己医过伤的贺伯海军上将居间拉拢，被迫当了常胜军野战医院院长，后来幸亏老天爷长眼，华尔在攻打宁波时被击毙了，戈登少校接手当上常胜军总指挥，才答应自己的请求，放自己回上海租界重新行医。

”那么现在，你需要我什么帮助呢？”高易问。

”我遇到了大麻烦。去年，1862年7月，我去常胜军野战医院前夕，因为怕军务在身，无力照管在上海的一点薄产，所以把五圣殿的一处地产卖给了索罗门沙逊先生。沙逊先生的哥哥大卫沙逊先生代表沙逊先生签了买卖合同。”

”请容许我打断一下，到底有几位沙逊先生买了你的地产？”

”一位，索罗门沙逊先生。”

”那么大卫沙逊先生呢？”

”他是哥哥。他代表他弟弟索罗门签合同。”

”清楚了。伯顿医生，请继续。”高易边听边做速记。

”签了合同以后，沙逊先生接管地产，开始收取该处地产上的物业租金，却迟迟没有付款给我。去年年底，我去信询问，沙逊先生回信说，这处地产的实际亩数大小和我告诉他的不一样，少了四分之一！所以他要等亩数搞清楚后，才会付款。当时，我在常胜军野战医院上班，没有时间找沙逊先生交涉。上个月，我从野战医院脱身，回到上海，向英国领事馆法庭投诉沙逊先生拖延付款，却被告知，沙逊先生也已投诉领事馆法庭，告我隐瞒亩数，欺诈买卖，七天里就要开庭。所以，今天我来，是要委托高易律师当我的辩护律师，保护我的权益。”

“请问，当初交易时，你告诉沙逊先生或他的弟弟这片地产有多少亩数？”

“13亩8分。”

”根据沙逊先生的说法，这片地产有多少亩数？“

”10亩3分。“

”你去测量过吗？“

”从来没有。“

”那么，你是怎么知道这片土地的亩数呢？“

”我从华人业主那里买下这片地产的永租权时，领事馆土地股的办事人员告诉我这片地产，编号117，有13亩8分。“

”你有任何文件证明吗？“

”所有的文件都在这里，“医生打开手提皮箱，取出一叠文件，一一数点，递给高易。
”这是我和沙逊先生哥哥签的买卖合同，这是我收到沙逊先生600英镑的定金收据副本，这是地产永租权的道契，收到全额付款后，道契就要转到沙逊先生名下。请慢慢看。“

律师在短眠后恢复神采的蓝眼珠快速地浏览各项文件，一边记下各种数字和日期，一边在脑中编织办理这件案子的最可行路子。一个出色的律师，必须能在杂乱的资料里迅速找到决定案子成败的关键细节，然后在法庭开庭前，建立相应的法律攻防计划。根据医生带来的文件，这是一笔价值12000英镑的地产交易，所涉及的这片地产在领事馆土地股登记为117号土地，从双方最初交换买卖意愿，到现在面临公堂相见，已历10个月。

”伯顿医生，所有这些文件里，没有一处提到这片地产的亩数。你觉得我漏掉什么没有？“

”没有。是领事馆土地股口头告诉过我，117号土地有13亩8分。“

”你是什么时候买下这片地产的永租权？“

”大约6年前，是我华人管家介绍的生意。“

”我能见一下你的华人管家吗？”

“他在我去常胜军野战医院时，怕上战场，辞职走了。高易律师，这很要紧吗？”

”可能很要紧。现在，我们必须搞清楚两件事：第一，这片地产到底有多少亩数；第二，为什么土地股的办事员告诉你这片地产有13亩8分。伯顿医生，请你把这些文件暂时都留在我这里，我会给你收据的，然后请签委托书。我需要得到你的授权，去土地股调查。”

伯顿医生没有表示任何异议，然而他对律师提到过去的管家和华人业主交易这件事有点忐忑不安，因为自己不识中文，会不会在6年前买下117号地产时中了什么圈套？

”伯顿医生，如果没有其他问题的话，我们今天的会议就到此为止吧。”高易在医生签完委托书后，起身送客。”我现在就去领事馆土地股。”

”你不介意坐我的马车，送你去领事馆吗？”

”当然不。”

医生的四轮马车，由两匹壮健的英国马拉着，黑黝黝的印度马车夫，在律师和医生上车的时候，笑脸相迎，难得露出一下雪白的牙齿，然后马上恢复傲慢的严肃。马车沿江西路往北行走，经过红墙尖高灰顶的圣三一教堂，这座又称“红礼拜堂”的教堂，建于1847年，是英国基督教圣公会在上海最早建造的教堂。江西路的原名为教堂路就是因此而起。马车在香港路左转，由西向东行进。从江西路到香港路，马路都已加宽为二丈五尺，马路两边还有人行道，这样的宽度，按常理马车双向行进，可以通行无阻。但是，因为上海大英自来火房，正在这一带铺设煤气管道，向租界的住户和道路照明提供煤气，所以很多处的路面被挖开，马车为了绕开路面的大洞，不得不停停走走，引起印度车夫不时用谁也听不懂的土话低声抱怨。医生和律师却习以为常，讨论着租界的前景。

自从常胜军和长毛的战事从松江青浦移向苏州和宁波，战争对租界的压力渐渐减轻，租界内部因抵抗长毛得以保持的现状却难以继续维护。一方面，法国领事爱棠在长毛第一

次进攻上海县城被击退后，便着手筹建“法租界筹防公局”，然后以此为基础，建立法租界的最高行政机构：上海法租界公董局，同英租界工部局彻底分手。另一方面，治安经费由于虹口的华洋商人肯负担，有了着落后，为了名正言顺地将虹口地区的市政建设和治安纳入英租界工部局的管辖，西人租地人会议通过了有条件地合并英美租界的决定。这些条件将在9月份美租界租地人会议上辩论审核表决。正是在这个背景下，像大英自来火房这样的英商，开始积极地在这块苏州河南岸临近外滩的地区铺管架表，为下一步向苏州河北岸扩建作好铺垫。

医生和律师都认定美租界的租地人会议，会接受英租界提出的条件，同意英美租界合并。但是他们对两国租界合并以后，地价的走向有相反的看法。

“合并以后，生意来往会更多。生意越多，地价就越贵。”医生不无惋惜地说：“我有点后悔，去年把117号地产卖给沙逊。”

“不，你卖得对。今后两年租界的地产价格会掉，而且会掉许多。”

“为什麼？”

“你觉得战争还会继续两年吗？”

伯顿医生的圆脸拉长，他想进一步细问律师详情。但是，马车已经到达苏州河南岸和外滩交汇处的英国领事馆前，律师下车，同医生握手告别。

领事馆佔地126亩，修剪得像地毯一样厚实浓密的大幅草坪，在夏日的光辉照耀下，像三把翠绿的扇子在北，东，南三个方向卷裹着领事馆的建筑。因为这处外滩的地势较低，所以建筑的台基造得很高。建筑正面的底楼和二楼都是宽阔的遮阳走廊，走廊内侧才是开着落地百页窗户的房间。在建筑和草坪之间，高高飘扬着领事馆馆旗：蓝底红杠中央绣着嵌宝石的皇冠的米字旗。

巨大的双狮徽记挂在大厅的入口门框处，两名不顾炎热，头戴黑皮帽，身穿红呢军服，宽宽的白色武装带交叉胸前的英国士兵荷枪肃立，在高易经过时，既没盘问，也不眨眼，

仿佛什麼都没有看到。

高易来到土地股，向办事人员出示租界估值官的身份证明以及伯顿医生刚签署的授权书，然后说明来意：

”我要调阅117号土地6年前现承租人伯顿医生向华人地主购买永租权的申请表，有关的契据誊本，原华人地主所持的田单誊本，送往道台衙门的中文公文，和目前由土地股保管的117号地产道契的中契。谢谢。”

办事员很快找到需要的五种文件，放在一个大书夹子里交给高易，然后请他在登记簿上签名，注明调阅的文件。

高易为了确定这五份文件没有引用到其他也应该一起调阅的相关文件，便在土地股给访客所设的桌椅上，抽出大书夹子里的文件，一一查阅。

他查阅的第一份文件是伯顿医生向华人地主购买永租权的申请表，上面有华人地主的姓名住处，在五圣殿的这片地产的地址，和有四面界址的绘图。

第二份文件是伯顿医生和华人地主所签定的买卖契约誊本，上面写明该处地产，不光是土地，还有土地上的房子，一齐永租给伯顿医生，个别房子里堆放着棺材，伯顿医生也要相应赔偿。伯顿医生的付款分成两种形式：一种是一次性的押金以每亩地300两银子，每间房100两银子，和每副棺材50两银子，共计9340两银子，在买卖得到道台衙门批准而颁发道契时，伯顿医生付给华人地主；另一种是每年的租金以每亩地10两银子和每间房5两银子，共计368两，由伯顿医生在每年农历初十五日前付给华人地主。这是一笔当时在租界很流行的重押轻租的永租买卖，由于一次性的押金往往是当时地价的10倍，所以华人地主都很乐意将自己的地产永租给洋人。这也就是为何租界里很少发生洋人看中一处地产后，华人地主抵死不肯出租的局面。

第三份文件是华人地主拥有这片地产的产权证明——执业田单的誊本。租界出现前后，大清政府在上海地区有过两次土地丈量行动。第一次是在乾隆四十八年（1783年），

丈量结束后，给地主颁发了执业田单作为产权证明。第二次是在咸丰五年（1855年），丈量结束后，旧的产权证明作废，给地主颁发新的执业田单。之所以会有第二次丈量，是因为经历了第一次鸦片战争和小刀会作乱，上海县衙门里很多钱粮账册被烧毁，需要建立新的土地凭据，按据征税。高易调阅的这份执业田单誊本上写明咸丰五年时，五圣殿的这片地产有13亩8分土地。

第四份文件是6年前，领事馆土地股将这块地产编号为117，请上海道台衙门核准117号地产永租给伯顿医生的中英文公文。

第五份文件是道台衙门加盖印章的永租契约。这份契约，俗称道契，颁发时一式三份，分别表注为上，中，下。其中上契留在道台衙门，中契留在土地股，下契发给承租人。

高易看完上述五份文件，搞清了土地股办事员告诉伯顿医生117号地产佔13亩8分的根据。另一件有待搞清楚的是这片地产究竟有多少亩数。

他带着五份文件离开土地股，去了同一处屋檐下的领事法庭，告诉法庭的办事员，伯顿医生和索罗门沙逊先生的117号地产纠纷一案，由他代表伯顿医生，所以今后有关此案的法庭公文，请寄到“高易公馆律师事务所”。

高易将伯顿医生6年前申请永租时的附件，画有117号地产四边界址的绘图，放在装五份文件的大书夹子的最上面，离开领事馆，走向律师事务所。一路上，他对可能造成117号地产亩数不准的各种原因作了梳理：第一种可能是伯顿医生6年前受华人管家的骗，以为117号地产有13亩8分土地，没去实地丈量，就按13亩8分计算租下了这块土地，但是如果真是这样，为什么土地股所存的华人地主的执业田单誊本上也注明是13亩8分？第二种可能是沙逊先生感到地产升值前景不明，故意编造土地断缺四分之一，希望以此作为理由，重新谈判甚至取消10个月前的交易，但是果真这样的话，难道商场上精明过人的沙逊先生，会幼稚的指望伯顿医生轻易地接受一面之词，不做实地丈量吗？何况，沙逊先生已经开始收取这片地产上的租金收益，这不正好说明沙逊先生对长期永租117号地产是有诚意的？

高易的计划是回到律师事务所后，带上容嘉树，按照土地股的四址绘图，到五圣殿去实地丈量。但是，跨入事务所大门，就晓得自己的计划必须更改。客户会议室外的长沙发上坐着两位来客，他们显然已等候很久，看到律师进门，都站了起来。

两位来客看似都是华人。一位头戴丝绸凉帽，帽檐上镶着名贵的玉石，脸颊红润，蓄山羊胡子，左手大姆指戴着碧绿惹眼的翡翠戒指，左右手的小手指上套着长长的纯金指甲套。另一位没留辫子，浑身西服，脖子上打着花俏的领结，格子呢上装露出绣花的衬衫胸口和袖口，他的眼珠却像头一位来客的翡翠戒指那么透亮透亮的碧绿。高易第一眼觉得这两位来客很眼熟，然后马上想了起来：他们是两年前在商船《玫瑰号》上打过交道的镇江商会会长景八爷和船上的帮办中葡混血儿林泰勒。景八爷比两年前略胖，林泰勒比两年前更瘦。

“高易律师，我们没有预约就上门来了，请勿见怪。”林泰勒向高易伸出手。

“当然不。两位请进会议室。”律师和来客们拉手，将他们带入会议室，心里却在嘀咕，倒底不是大不列颠同胞，不知失礼，没预约就上门。

在男跟班端茶上来的片刻，林泰勒向高易简述了两年来的变化。仪和洋行的商船队里，蒸汽船已经全部取代风力帆船，沃尔夫船长的新船名叫《非凡号》，继续长年行驶在伦敦，开普敦，加尔各答，香港，和上海之间。林泰勒他本人已脱离鸦片贩卖，娶了一名葡萄牙女子为妻，在上海落户，当上仪和洋行上海分行专门经营地产的襄理。景八爷的镇江商会在上海开设了从上海到镇江的长江航线，把仪和洋行远洋船队贩来的货物，运往长江下游各沿江码头。这条航线，随着长毛地盘的日益缩小，变得十分赚钱。最后，林泰勒恭维两年前高易代表江海关执法，尽管那时大家立场不同，却对高易干练的工作能力和扎实的法律知识留下深刻印象。这也就是为何他和景八爷在律师事务所开张的第一周，就上门求教，相信高易会替他们办成一件大事。

“鄙人要在租界永租一块土地，”景八爷喝了一口茶，不卑不亢地说明来意，”高大

人能否帮忙办成此事？“

“请问景会长已经看中一块土地，还是正在寻看之中？”

“已经看中，价钱也谈拢了。”

“景会长看中的是仪和洋行在锡克路（广西路）的一处地产，”林泰勒插话。

“既然此处土地已经永租在仪和洋行名下，景会长是要办大过户还是小过户？”

”高大人能否开导一下鄙人，何谓大过户？何谓小过户？“

高易觉得和景八爷和林泰勒的会议一时半会结束不了，边站起来，”对不起，请两位稍坐，我需要离开一下，五分钟后回来。“

” 请便。“

高易去隔壁资料室，把土地股带来的117号地产的四址绘图交给容嘉树，然后交代容嘉树去该地作实地丈量。因为案子一个礼拜里就要开庭，时间很紧，自己既然分不开身，便请信得过的总文案去五圣殿跑一趟。

“大过户就是更换道契上承租人的名字，”律师回到会议室，重拾话题。“因为景会长是华人，根据1853年英美法国同上海道台签定的《土地章程》附件《上海华民住居租界内条约》，景会长不能去英国领事馆专为西方各国公民办理土地永租的土地股，申请将锡克路这处地产，在道契上过户到会长名下。景会长必须委托一个西方人，比方说A先生出面，去土地股申请将道契上的承租人从目前的仪和洋行过户到A先生名下，然后报请上海道台衙门更换道契。A先生拿到新的道契后，同景会长签定一份权柄单，写明新的道契是A先生代替会长申请，A先生是这份道契所属土地的挂名拥有人，景会长是所属土地的实际收益拥有人。这样才算完成大过户。“

” 很复杂，那么小过户呢？“ 八爷理了理山羊胡子，没有显示对大过户接受与否。

” 小过户就是不改变目前道契上仪和洋行为承租人，省去另找A先生申请新道契这件事。就把仪和洋行当成A先生，请仪和洋行签订一份权柄单，写明从今以后，仪和洋行是现

存道契的挂名拥有人，景会长是土地的实际收益人。”

”真是天才，创造出权柄单，绕过道契的过户，“林泰勒夸奖道。

”过奖了，这不是新的创作。权柄单来源于古罗马，在古罗马，遗产的转移必须依据遗嘱来执行，没有遗嘱则依法定继承顺序来执行。而罗马的市民法严格规定只有罗马公民才有资格成为立遗嘱人或遗嘱继承人。为了使外国人能继承财产，立遗嘱人指定一位罗马公民为遗嘱名义继承人，同时与这个名义继承人，签订一份权柄单，规定非罗马公民的真正继承人是这份遗产的实际收益拥有人。在今天的上海租界，西方各国公民是租界的市民，景会长是租界的客人，所以借用罗马的权柄单这个方式，完成在市民和非市民之间的财产转移。罗马人才是天才。”

”高大人，鄙人已经很清楚大过户和小过户的手续过程的区别。能否给鄙人讲一下大过户或小过户办成以后，将来我要脱手我的实际收益权时有什麼区别？”景八爷等高易讲完权柄单的来历后，问道。权柄单对这位镇江生意人来说，太新奇，太意外，他一时很难在大过户和小过户之间作选择。

”没有确定的区别，但是会有潜在的区别。关键在选择不同的A先生。如果景会长选择大过户的话，我很乐意成为那个A先生。如果景会长选择小过户的话，仪和洋行就成了A先生。无论是我还是仪和洋行，成为A先生以后，都会签权柄单给景会长。权柄单的内容即使相同，在执行权柄单时我和仪和洋行方式不可能一模一样。这就会在将来脱手你的实际收益权时出现潜在的不同。”

“鄙人对高大人和仪和洋行同等信任，但是鄙人对权柄单甚陌生。高大人是否有现成的权柄单，让鄙人一开眼界？”

”我可以现在草拟一份权柄单，请景会长和林襄理过目。”说罢，律师拿起鹅毛笔，沾着铜质墨水瓶里的黑墨水，刷刷地在桌子另一头准备好的大幅白纸上疾书起来。景八爷和林泰勒相互满意地点点头，既表示对律师敬业的赞赏，也表示对律师才干的信任。

”写好了，我给两位念一下。“高易拿起权柄单草稿，隔着桌子念道：”兹有高易公馆律师事务所，因居住在X处的华人镇江商会会长景X先生，托请本事务所出面，代管英国驻上海总领事馆署土地股驻册的XX号地产的道契，已有本事务所挂名取得该道契。从今后，本事务所为X号土地的挂名拥有人，景X先生为X号土地的实际收益拥有人。遇有一切英中官府来函嘱办之事，均有本事务所出面招呼办理，所需费用均有实际收益拥有人事后支付给挂名拥有人。遇有实际收益拥有人决定脱手该处地产时，本事务所遵照实际收益拥有人之嘱，更新该地产的实际收益拥有人的名字，决不留难。遇有实际收益拥有人因故不能亲自来本事务所办理脱手该处地产时，可函嘱他人持本权柄单和盖有实际收益人指定印鉴的委托信扎来本事务所办理，届时本事务所认单不认人，一体予以更新权柄单上的实际收益人名字，若函嘱者有任何假冒情事，日后暴露，均与本事务所无关。恐口说无凭，特立此权柄单为凭。本权柄单设左右两单。本事务所持左单，景X先生持右单。同治X年X月X日“

律师念完后，将稿纸递给景八爷，对自己的中文书法打个招呼。”我的书法很糟，请景会长见谅。正式的权柄单由我的总文案书写，他的书法很棒。这份权柄单上的A先生是高易公馆律师事务所，如果景会长想做小过户，把它改成仪和洋行，照样可以使用。请林襄理也过目一下，两位有什么疑问或更改之处，可以提出来。“

”高大人，‘因故不能亲自来’是什么意思？”景八爷看完后边问边把稿纸传给林泰勒。

”如果哪天景会长不在上海，或是，对不起我失礼直言，病了，或是去世了，你的继承人可以拿着权柄单和遗嘱同等效力的文件来办理更新权柄单。“

”明白。“

”高易律师，如果仪和洋行做A先生的话，洋行也要应付一切有关这片地产的英中官府的来函文件吗？”林泰勒问。

“必须如此，如果嫌麻烦的话，襄理可另请律师办理。”

“既然如此，鄙人不想太麻烦仪和洋行，还是办大过户吧。”景八爷轻轻地给出结论。他真实的心意是不想让仪和洋行对自己的实际收益权保持任何关系，尽管目前自己跟仪和洋行生意密切，关系融洽，但是商场如战场，把所有的鸡蛋放在一个篮子里是不明智的。趁林泰勒露出嫌当道契挂名拥有人有点麻烦，正好顺水推舟，选择高易当A先生。

”非常感谢两位，我们开香槟吧。“律师按下内心的兴奋，吩咐男跟班端来放冰块的香槟酒。

在接下来的两小时里，律师和景会长，林襄理签了三份文件：仪和洋行委托律师向领事馆土地股申请道契过户给律师事务所的委托书，景会长保证在道契过户完成后五天内把全部款项付给仪和洋行的声明书，景会长，林襄理，高易律师一致同意律师事务所在权柄单上充当挂名拥有人的协议书。

黄昏时分，高易送走景八爷和林泰勒，正想回寝室休息，却看到总文案容嘉树，汗流浹背的回来了。

”怎么样，总文案，丈量有结果吗？“

”丈量结果，117号佔地10亩3分。“