

登記の時代

——国民政府期、南京の不動産登記事業（1927-37）研究序説

田 口 宏二郎

は じ め に：問題の所在	123
I 帝政期中国の私契秩序・公証	126
II 公証から登記へ	131
III 南京市の財政と都市計画	142
IV 南京国民政府期における不動産登記事業	151
お わ り に：暫定的結論と展望	167

は じ め に：問題の所在

法律学者は森を見て木を見ない。かつて不動産企業に勤務し、土地登記の実務にも慣れ親しんだ民法・比較法学者、福島正夫（1906-1989）の言である⁽¹⁾。これは、汎用的モデルの定立をめざす社会科学の学問的特性を、福島独特の言い回しで表現したものであろう。と同時に、一面では、近代日本が受容に努めた西欧法各体系をそれじたい完結した抽象的なものとして捉えるのみで、法「制度」構築・変容の具体的かつ日常的な過程に注意を向けない姿勢への、辛辣な批判ともなっている。かれがみずからの日本の土地制度史研究における重要な柱の一つとして、土地登記に光を当てたのも、以上の問題意識が前提にあった。福島にとって、手続法たる不動産登記法の内容じたい、その制定・改正過程や法の実務上のディテールと切り離せない問題だった⁽²⁾。

本稿における分析素材は、まさに福島がいう「木」、ばあいによっては「枝」「葉」である。かれが東京帝大の我妻栄門下で土地法研究をおこなったのとはほぼ同時期、中華民国の首都南京⁽³⁾では、市政府の主導下、「強制的」な不動産登記事業が敢行されていた。大阪大学の片山剛教授を首班とする科学研究費グループは、台湾の国史館が収蔵する前南京市政府档案のうち、1930年代、南京城内外の土地所有権登記の際に作成された大量の文書群

につき調査を進めている⁽⁴⁾。この文書群は、登記申請から所有権登記完了・所有権移転の際に申請者より提出された申請書および添付書類、地政機関内で作成された諸連絡や調査報告、登記申請者への聞き取り調書、青焼き地図など、一連の登記審査用参考資料（以下、「南京登記文書」）が一筆の不動産（土地＋建物）ごとに編綴されたものである⁽⁵⁾。

総計1万件を優に超す本コレクション全体の数的規模もさることながら、各文書に含まれる情報量の豊富さにわれわれはまず圧倒される。これにより、1930年代の中華民国首都空間の不動産について、わが国の登記簿の表題部・権利部に記載されるような事項、たとえば不動産の所在・地番・地積（面積）や所有権申請者の氏名・抵押（抵当）の有無などに関するビッグ＝データが抽出可能となる。不動産の貨幣価値、各不動産の平面図等の諸情報もこれに加えられる。それだけではない。特筆すべきは、売買契約書・執照（官より支給された証明書）・験契（契約の公証書類）等の、不動産の来歴を伝える無数の登記申請書添付文書類、そして審査報告書・聞き取り調書（「筆録」）といった官衙内文書の存在である。これらを通覧することで、登記審査で何が求められ、登記審査の過程でどのような支障が生じ、どのようなルーティーンで処理されたか、という点についてある程度まとまった像が得られる。

ただ文書本体の分析に先立ち、1930年代当時、なぜこのようなものがこれだけ残されているのか、という点について理解する必要がある。本稿は、1930年代に作成・提出された南京登記文書の史料的性格を見定める際の下拵えとして、これら大量のデータが集積された背景を、いくつかの脈絡から考察することを目的とするものである。以下、必要最低限の範囲内で、本文書を位置づけるべき研究史上の文脈を特定したい。

第1に、本文書は民国期の南京という都市空間の土地制度史を扱うための材料となる。民国期における土地政策について、平均地権・耕者有其田といった孫文の「遺教」が象徴するように、基本的には農村問題、とりわけ各階層間における農地・農業利潤の分配問題（および農業生産問題）が当時から核心的なテーマだったことは間違いない。研究もこの方面では分厚い蓄積がある。ただ都市不動産については、意外なほど取り上げられることが少なく⁽⁶⁾、近年になってようやく、清末いらいの経済動態との関連で、上海など華中地域における不動産の問題にあらためて光が当てられるようになった。とりわけ上海租界を中心として、人口増にともなう地価上昇が不動産抵当の一般化と投資を呼び込み、資金の循環や産業の発達に1930年代初頭の金融恐慌まで持続した点、領事館・上海道台等による一定の登記システムが制度的基盤として機能していた点が明らかにされる⁽⁷⁾。

したがって第2に、以上の民国都市不動産史・土地制度史という枠組みと同様に重要なのは、個別の権利を公示するツールとしての、「登記」そのものがもつ意味をめぐってで

ある。本文書じたいが登記のために作成されたものである以上、この点について掘り下げねばならないのは自明のことだが、斯界ではそれほど馴染み深いテーマでもないので、ここで若干の予備的な説明を加えておくのが有益だろう⁽⁸⁾。

現代の日本では、よほどの天変地異か、だれかから侵害を受けでもしないかぎり、みずからの不動産の所有権そのものが意識されることはめったにない。建物の新築、売買や遺産相続の際には煩雑な登記の手続を行う必要も生じるが、当該不動産がすでに適正に登記されているならば、たいていの手続は不動産業者か工務店を通じて司法書士・土地家屋調査士が代行してくれる。つまりは、「登記」という公示（特定不動産に関する権利の存否・帰属や変動のいかんを万人に示すための）システムを前提として、「所有権」という仮構に基づく制度は制度として機能している。平たくいえば、特定の公証もしくは公示システム⁽⁹⁾があればこそ、ものごとが動く仕組みについて詳細な知識や特段のスキルが分有されなくとも、仕組みは安定的に持続しているのだということである。1930年代の南京で市政府によりあらたに整備されようとしていたのは、こうした登記のシステムであった。

民国期の南京登記文書、そして登記をめぐって市政府内外でやりとりされた档案類を眺めながらにより興味深く感じるのは、さまざまな構造的要因や政治的・経済的動態、諸アクターの意図が交錯するなか、数多の試行錯誤をともないつつ登記事業が進行してゆく過程が実感できる点である。当該事業の眼目の一つは、所有権をはじめとする諸権利を確定し、保存することだった。清朝末期いらいの民法典制定・修訂と、これにともなう体制整備が、当時の土地分配に関わる諸制度を私的所有権という法学的フレームへと「翻訳」という苦難に満ちた道程でもあった点は、すでに先学が明らかにしたところである⁽¹⁰⁾。そして、たとえ権利そのものについて民法・土地法といった実体法レベルで定義されたとしても、どのような要件を具備していれば権利は権利として認定されるのか、という細部については、各種の手続法や地方レベルの単行法令の制定、司法機関における裁定によって決されねばならない⁽¹¹⁾。民国以降の土地登記政策は、必ずしも自己完結的な運動たる私法整備の延長線上においてのみ、生みだされたものではない。したがって、（どの分野の史料についてもいえることだが）よりミクロな史料群・問題群に沈潜することではじめて、制度的安定に至る過程、あるいは至らなかつた過程が可視化される。こうしたことがらが見えることで、制度設計の意図と現実的な事態推移とのあいだの距離がおのずと明らかとなる。と同時に、いわば体制論と過程論（あるいは超長期的ファクタおよび中短期的ファクタ）の両者を組み合わせたものとして、制度論を語るための糸口ともなろう。

以下本稿では北京政府時期以前の状況については極力先行研究に拠りつつ、南京登記文書が作成された周辺状況を眺めるべく、南京国民政府成立後の不動産登記事業につき初歩

的な考察を加えることにしたい。行論の都合上、以下の次序で叙述を行うものとする。まずは、中国における不動産の公証・登記のあり方について、帝政期から民国前期の一般的状況を概括する。続いてとりわけ南京市政府というアクターに焦点を絞り、市政府内外を往来した公文書類に依拠しつつ、1927年以降、南京市政府が推進しようとした登記事業の展開、およびこれを取り巻く法制・財政上の問題を追う。さらに南京登記文書が生み出された1934年以降の登記事業を跡づける。以上の作業を通じて、最終的には民国期南京での「登記」事業が示すインプリケーションを、できるだけ長期的なスパンで考えるための足掛かりとしたい。

I 帝政期中国の私契秩序・公証

1 帝政期中国の田制

不動産の登記とは物権変動の公証・公示、つまり不動産を支配する主体が公正に変更されたことをオーソライズし、万人に示すための一つの仕組みである。この仕組みにより、居住という生活基盤、そして生産手段ともなる「不動産」がどの主体に帰属し、だれが占有・収益・処分するかが明確に表示される。むろん、特定地片・建築物を支配する主体を常に万人に示さずとも、多くのばあい各自の社会生活には特段支障がない。ただし、少なくとも土地建物に対する課税を合法的に行おうとするならば、課税対象・納税主体にかかわる情報はなんらかのかたちで集積される必要がある。また土地建物の取引が、不特定多数が参入する不動産市場において安定的に営まれるためにも、これらの情報が共有知識として標準化されていた方が望ましい。さもないと、大金を支払った挙句に「傷だらけ」の物件を掴まされ、紛糾に巻き込まれるリスクを高めてしまう。

一般論として、古来中国にて、土地・建物の所在や規模・範囲、支配の主体に関する情報を集積するという営為は、課税を行う側の強い動機に支えられたものであり、他方、不動産取引（あるいは支配そのもの）を安定化させる仕組みは、おおむね個別取引の際に作成される契約、および不動産取得税の納付記録、そして調停・裁判を通じて維持されていた。つまり後に再三触れるとおり、中国における不動産登記とは、公法（徴税）・私法（不動産支配の公証）の双方の領域に制度的な系譜をもつということである⁽¹²⁾。

旧来の研究が明らかにしたように、中国歴代王朝は、清末に至るまで一貫して、個人の私的所有権保護という法理念とは異なる構想とロジックを以て、土地に関わる行政を取り行ってきた⁽¹³⁾。税収入の確保という至上命題を大前提にして、個々の時期における政策的要請と政治的リソースの分布状況・技術的限界に制約されつつ、各政体は人々の間でいか

に土地が分配されるかについて関与しつづけた。以下、先学の知見に依拠しながら、清末以前の土地制度を「公証」という側面から必要最低限の範囲で一瞥する。

帝政期以前の中国では不動産、とりわけ農村部における農地は主要な資産ストックである。これらがどのように配分されるかについて、歴代王朝は、十通など政書の世界でおおむね「田制」としてカテゴライズされる一連の諸施策を通じ、少なくとも理念的には、社会秩序の核心的問題として積極的な制度設計を行う主体だった⁽¹⁴⁾。ところが唐代中期以降、大規模直営のスケールメリットが高い乾地中心の黄河流域に代わり、労働集約的な稲作農業を基幹とする華中・華南地域が、王朝の財政収入源として戦略的重要性を帯びようになる⁽¹⁵⁾。これにともない、大規模な土地集積の抑制、労働力・農地の再配置と調整配分システムの維持を旨とする、田制の全国的な立案と施行は、政策的課題としての優先度を徐々に低下させてゆく（この過程は均田制崩壊の重要な一側面であった）⁽¹⁶⁾。宋代以降、均田制以前のような全国一律の施行を謳った田制をあらたに構築しようとする動きは（明末の大順政権や太平天国期を除けば）おおむね鳴りを潜める⁽¹⁷⁾。同時に、公権力は、税制および裁判という民間社会との接点を通じ、あるいはさまざまな移民・勸農政策などによって、これ以降も、時には調整者として、時には用益の主体として、人々と土地との関わりかたに対し絶大なる存在感を以て臨み続ける⁽¹⁸⁾。

他方、封建法に基礎づけられた土地領有が拡がる社会とは異なり、宋代以降の中国では土地支配のあり方と国制上の位階とのあいだになんら関係はなく、不動産の移転もおおむね自由な売買に委ねられるのみだった。王朝にとって、税糧の納付主体を追尾できる体制さえ整えば、財政収入に支障はきたさないゆえ、個別の不動産にだれが「直接的支配」を及ぼしているかを定義・特定せねばならない動機は（税糧が遅滞なく支払われているかぎり）特段ない⁽¹⁹⁾。売買が正当なものであるという形式的な審査を経れば、官衙は不動産取得税（契税）を納付させ、爾後の税糧を支払う名義の書き換え（過割）をさせたし⁽²⁰⁾、唐律いらい、契税未納に対する罰則も設けられてはいた。ただ伝存する各地の土地契約文書に見るかぎり、官衙の紅印を捺した所定の紙片（契尾）を貼りつけた契約書、あるいは官の発布した所定書式の契約書に紅印を捺したもの（いずれも紅契とよばれ、契税納付済み証明書となる）はあくまで一定数を占めるに過ぎず、契税納付を（おそらく過割も）経ない「白契」が大半だった。この点からすれば⁽²¹⁾、不動産の「支配」主体の変更と土地税制とのリンクは、現実的にはかぎられていたろう。いちおう官側は過割（や丈量）の結果を帳簿に記録（「註冊」）してはいたが、記録内容はすべての変更をカバーするものではなかったし、ましてや不特定多数を対象とした閲覧に供されるものではなかった。

じっさい、土地争いが地方官衙での裁判に持ち込まれたばあい、被告・原告双方が自ら

の土地に対する何らかの権益を主張する根拠として、契約書・過去の税糧や契税納付済み証明、そして契約時の立会人（中人・見証）や隣人たち（四隣）の証言が総動員される。その際も、契税納付・過割記録が他を圧する証拠能力を有したわけではなく⁽²²⁾、契税未納の白契も相当数が法廷に提出されたようである⁽²³⁾。公権力は契税の追加的納入を指示するだけで、白契じたいの証拠能力は特に問題とならなかった。そして官衙は不埒の輩が弱者の土地を不正に取得することに対しては厳然たる姿勢で臨み、社会秩序の安寧を演出する一方で、極力、訴訟に至る以前の段階で紛争が調停されるように奨励して好訟の風を抑制した。当時の土地をめぐる秩序は、決して、不可侵の私的権利が公的機構によってどのように保護されるか、という制度空間のなかで維持されたわけではなかったのである⁽²⁴⁾。

2 契約と公証

このような状況において、公権力は、各私人の不動産支配について一元的に公証を（ましてや公示を）行うような権能は有していない。そもそも契税の支払いに際しては自己申告が旨であり、有効な審査制度も欠いていた（税糧賦課のための丈量とも有機的に関連したわけではなかった）以上、特定不動産と特定人との関係を認証することに、官衙はきわめて限定的なかたちでしか関与しえない⁽²⁵⁾。明初以降、定期的な農地測量（丈量・清丈）が行われるよう規定されてはいたが、そして測量後に官衙にて発給（・抄写）した魚鱗図・丈単が一種の証書的機能を発揮することもじっさいあったものの⁽²⁶⁾、特に17世紀以降、清末に至るまで、官有地を除けば大規模な丈量が行われることはまれだった⁽²⁷⁾。

一筆の土地がどの主体に帰属し、だれに正当に移譲されたかという点に関する確認は、（他の多くの社会と同様）契約の作成という行為を通じてなされる⁽²⁸⁾。現在伝存する不動産取引契約の書式は時代と地域によって大きな異なりを見せるが、少なくとも宋代以降において、以下の要素はおおむね含まれる。i) 取引の内容（絶または活・典、つまり将来の買戻しを想定したものか否か、等々）。ii) 取引の主体。かつて土地を支配していた某々が、やむを得ぬ事情で、自発的に某々名下へ支配を移転させる、というかたちでしばしば取引発生の原因まで言及する。iii) 取引の対価。この価額が（第三者立ち会いの下）公正に取り決められたものであり、契約締結時に即時支払われたむね明記される⁽²⁹⁾。iv) 土地の所在表示。県の下位にある行政・税制上の区画一小地名（土名）、そして当該土地の範囲を、「四至」、つまり東西南北で隣接する筆界もしくは自然地形の現況（某姓地、もしくは山頂・小溪など）を以て示す。v) 面積⁽³⁰⁾。vi) 以後不服申し立てをせぬむね、および当該土地に関して第三者より異議あった際にはがんらいの管業主体（売主・出典人 etc.）が責任を負う、という一種の権利的瑕疵担保責任にかかわる約定。vii) 日付。viii) 契約書の作成

主体（このばあい、がんらいの土地の管業主体）・「公証」主体の記名（および花押）。あらたな管業主体（買主・受典主 etc.）は、原則として記名しない⁽³¹⁾。

以上の契約形式においては、取引の当事者間での合意事項が、現今のわが国における不動産登記の表題部に記載されるような事項ほぼすべてを網羅するかたちで示されている。また都市不動産のばあいは、面積だけではなく、建物や付属設備に関する記載も詳細に書き込まれることが多い。

これら各要素のうち、公証という面からいえば、viii) のように人的保証にかかわる部分がきわめて重要である。ここでいう「公証」主体とは、単なる取引の立会人や契約履行の連帯責任までも負うもの（中人・保人・見人 etc.）、地区の土地行政・税政責任者（里書・地保）、あるいは専業として仲介業務や名義書換の手續に従事するもの（牙人・官牙・經紀）、取引当事者の親族・隣人（親隣）など、数多の呼称、類型・機能とともに現れるカテゴリである⁽³²⁾。契約になんらかの実効性を付加するものとして古来の契約文書類にはほぼ例外なくみえる⁽³³⁾。取引当事者双方の合意内容を、かつての管業主体が未来に宛てて明示し、これを一定程度の時間空間上の広がりにおいて共有されたフォーマットを以て記録することを、当時の「契約」として一応定義しておこう。このばあい、契約の内容について、(形式上の) 取引当事者以外にもさまざまな主体が正当化を加えている。官衙は旧来の税糧賦課のための台帳に基づき、そして「中人」たちはかれらの持つ情報と人間関係に照らし、一定の認証行為（契尾発行や記名画押）を行っているわけである。

本稿の主題である民国期南京の不動産登記（あるいはわが国における現行の登記制度）から照らすならば、このような「伝統」中国における土地公証のあり方には意を留めておくべきと思われることが何点かある。

第1に、寺田浩明が「来歴管業のシステム」と呼ぶとおり⁽³⁴⁾、私人が特定不動産を支配することは、単に直近の契約そのものの効力のみによって基礎づけられるわけではなく、いわんや占有の事実がすべてを圧するわけでもなく、むしろ、過去から特定時点までに至る遺産承継・取引の系譜が正当なものであるか否かという点をめぐる、各アクターの主張と判断によって支えられる。もっとも、契約書に貼付された過去の契約群（老契・上手契）は正当性の表象であるが、必ずしも絶対的なものではない。同様に、官衙による認証もこのような「来歴管業」システムにおいては部分的な効果しかもちえないのは、先に若干触れたとおりである⁽³⁵⁾。

第2に、第1点で触れたようなシステムを通じて認証されるのは、近代法的な意味での所有権ではない。価値尺度・価値蓄蔵・決済手段（＋支払い手段）というすべての機能を具有した全目的（完全）貨幣が、市場組織の拡大と正貨発行による産物であったのと同様⁽³⁶⁾、

占有・収益・処分の権能がワンセットで保護・公証・取引の対象となるとの仮構も、特定の法理論的系譜と政治的動態の結果生みだされたものである⁽³⁷⁾。そして上記のシステムでは、「権利」という個人ベースで分節された明確な意思の発動よりはむしろ、特定土地からだれがどれだけ用益するのか、という分配的・均衡的かつ定量的な判断が繰り返される。以上は土地公証のシステムのみならず、清代以前における裁判システム構造そのものにかかわる問題でもあった。請求の趣旨に対応する部分を欠いた訴状・確定力なき地方官衙での裁決からして、そもそも各不動産の「権原」など特定化しようがない⁽³⁸⁾。また以上と表裏一体のものとして、一筆の不動産をめぐり、買戻し（回贖）約定や付随する価値上昇分の請求（找価）、親族の先買慣行、押（非占有質）や経営耕作（佃）などなど、無数の権益の束が重層的に貼りつき、それぞれが正当な売買の対象になっている状況がある⁽³⁹⁾。

第3に、以上のような、来歴管業の正当性がきわめて定量的・重層的に、なおかつ分散的に認証されるような土地分配秩序においては、あらたに取引へと参入する者にとって、さまざまな情報にどれだけアクセスしうるかが取引の成否の鍵を握る。今風にいえば、農地の生産性や、敷地内の墳墓の有無・宅地の風水など（当時における）いわゆる物的側面のみならず、各不動産に付着する複数の「権利」的瑕疵が、不動産から将来得られるはずの効用・利潤に縛りをかけている。前の管業主（やその親族）からいきなり買戻しや找価を請求されることはないか。田租を払わない佃人が農地に居座ってはいないか。この種の諸情報を個別に収集することにはコストがかかる。世代代、定着農業を営み続けているような小規模対面型社会では、その社会流動性の低さから、情報は局所的に共有されている。あるいは個々の社会関係の網の目のなかに、非明示的なかたちで埋め込まれている（「破面子」な事態を最小化するような機制がはたらいっている）。だが、個別の人間関係や集団間の軋轢によって、この均衡が崩れることも少なくなかったし、ましてや流動性を旨とする都市不動産、とりわけ開港後のそれらにおいて、取引に付随する上記の諸権益の束が、安定的な取引を阻害する要因として機能したであろうことは、容易に推定しうる⁽⁴⁰⁾。

土地に付着する複数の権益の重疊、そして取引に関与する多くの公証主体（中人・保人・牙人 etc.）の両者を考え併せたとき、旧管業主体（売主 etc.）やあれだけ夥しい数の公証主体が各種土地取引の契約に記名を行うことの意味合いが、おぼろげながら浮かび上がる。不動産の占有・経営あるいは転売を目的として一定の対価を支払おうとする者にとって、ここから十分な効用を得るためには事前に最大限の情報を収集し、潜在的なリスクを最小化することが有効な戦略となる。そのための方途として、情報を集積している専門的エージェントを雇用するのが（われわれの感覚からすれば）費用便益的には最大の効果を挙げうるのだろうが、契約書に記名する人々は必ずしもこのような機能をもった主体ばかりで

はなかった。清末上海租界の風俗を目睹した、とある英国人は以下のように記述する。

土地を購入する場合も、(賃貸と) 同様の手順をふみ、できれば郷紳と親交を結ぶべきである。しばしば起こる深刻な問題を避けるためには、それしか方法はないからだ。例えば、外国人が買った土地の売り主が詐欺師まがいの人物で、当該の土地の権利をほとんど有していなかったり、何世代にもわたって紛争中の物件の処分を引き受けていたりする場合などである。(中略) 中国では、ほとんどすべてのことについて仲介人〔中人〕が雇われる。土地譲渡の場合、仲介人はふつう利害関係のある友人たちや隣人たち、場合によってはそのために呼ばれてきた者たちである。彼らはなにか役立つことを期待されているわけではなく、単に反対が出ないよう先手を打っておくために雇う人々である。彼らは、取引の証人としてのみならず、ブローカーや代理人のようにふるまう。⁽⁴¹⁾

【() 内は引用者による補足、〔 〕内は訳者、傍点引用者、以下同】

現地の有力者との関係を取り結ぶことと同様に重要なこととして、不動産にかかわる利害関係者をできるだけ網羅的に集め、将来的な紛糾の芽を摘んでおくことこそが要諦であると、当時の観察者は記しているわけである。要は、ここでいう「公証」とは、爾後、当該不動産になんらかの權益を主張しうるような「特定多数」を某時点での合意誓約に巻き込む、ということなのである⁽⁴²⁾。一般的にいえば、取引の際のリスク・利潤を広範な主体へと転嫁・分配せんとする、柏祐賢のいう「包的秩序」の文脈から理解することもできようが⁽⁴³⁾、それ以上に、契約が行われた事実を一種の儀礼的行為を通じて披露・宣示し、この営みを通じて初めて取引の「公証」が行われているという点そのものに留意しておくべきだろう⁽⁴⁴⁾。以上のような、なかば民間自生的な「管業」の公証に対し、官衙による認証がなかば渾然一体となって埋め込まれている様態を、岸本美緒に倣って「私契秩序」と以下称しておこう⁽⁴⁵⁾。

Ⅱ 公証から登記へ

以上縷々述べたような、帝政期中国における物権変動・不動産支配に対する公証の形式は、ほぼ同様のやりかたが一定の拮据を以て定着していた点に徴するならば、それじたい、社会に内在化された価値と親和性を有していたのだろうし、そのかぎりにおいて、機能主義的な意味でなんらかの合理性は見出されねばならない⁽⁴⁶⁾。ところが、19世紀後半期

以降、状況が大きく変じたのも確かであろう。なかでも「国家」体制、特に徴税問題との絡みで以上のありかたが問題視されたことが重要である。と同時に、私人間の不動産取引が増大するにともない、特に不動産を抵当とする金融の発達にとって、土地にかかわる諸権益の重層および個別分散的な公証システムが阻害要因として認識されるようになった点にも留意が必要である⁽⁴⁷⁾。

システムになんらかの変更が加えられようとするに際しては、一定の複合的な状況が動因として作用していたと考えられる。第1に、洋務期いらいの西洋法との接触と受容、そして第2に清朝および民国期の各政権による課税強化の動き、第3に同時期に進展した都市化の波である。層次を異にするこれらの動態について、以下簡単に跡づける。

1 清末・民国初期の民法典整備

まず第1点について⁽⁴⁸⁾。開港後における「西学東漸」の一環として、京師同文館等の翻訳・教育機構が整備されるにともない、国際法の移入を皮切りに、大都市の知識人たちはあらたな法概念・法体系との接触を余儀なくされる。19世紀末、明治期日本が刑法・民法の整備、憲法制定を進めて領事裁判権の撤廃および外国人居留地の廃止を実現、「近代法ファミリー」に参入したのを念頭に、清朝も、旧来の律例体系では条文がほとんどなかった民事関連の成文規定の整備に本腰を入れざるを得なくなる。光緒新政期、沈家本ら清朝の碩学の構想において初めて法的手続での民事・刑事の区分が設けられ、沈家本、さらには岡田朝太郎・松岡義正といった日本人の法律顧問により大清現行刑律（1910年施行）、大清民律草案（1911年編纂）と法典が陸続と編まれてゆく。加えて、かれらを中心として修訂法律館に法律学堂が付設されると同時に、多くの留学生が法政の速成科や早稲田の清国留学生部など日本の法律教育機関にてトレーニングを受けた結果、西欧由来の法律概念を和製漢語で思考する知識人が育っていった。こうして先行する日本での作業に依拠しつつ、やがて「権利」なる概念は法的規定の裡に確乎たる位置づけを有するようになる。

親属編・継承編といった家族法部分の起草に多くの政治的・社会的軋轢がともなったため、民法典が正式に施行されることのないまま中華民国成立を迎えるが、民国期に入って民律草案の起草（1925）、さらに1927年に南京国民政府が樹立されてから中華民法があらためて公布・施行される（1929年～1931年）。清末に起草された大清民律草案では、1898年施行の日本民法と同様、所有権なるコア部分が⁽⁴⁹⁾、（法令による制限の範囲内で）自由な使用・収益・処分を行い、他人からの干渉を排除しうる権利として規定されている⁽⁵⁰⁾。そしてこれまた日本における制限物権（「他人の所有権の上に」成立する物権）と同様、所有権以外の権利を「他物権」のカテゴリとして束ねる、というかたちで不動産の

物権が構成された⁽⁵¹⁾。かくして、かつては契約書面の記載・各種「仲介人」および地方官衙による認証的行為を通じてその正当性が局所的に示されていたにすぎなかった、土地にかかわる各種権益は、所有権・他物権という全国共通かつ有限個のフォーマットに変換し直され、これらが公証や保護の対象となる。法文上に規定されざる権利は、存在しないとされた⁽⁵²⁾。

同時にここで重要なのは、松岡義正らの起草による大清民律草案の段階で、上記の物権の取得・変更・喪失は、登記によって初めて「効力」を生ずると規定されていたことである⁽⁵³⁾。日本の民法では物権変動が当事者の意思表示だけで効力が発生するという、いわゆる対抗要件主義をとっていた点からすれば、中国においては「登記」に日本民法以上の重みを与えていたことになる。これは、日本ではボアソナードらフランスの法学者が民法の制定・修訂に強く関与していたのに対し、大清民律草案においては松岡義正によりドイツ法に依拠した作業が行われたことによるとと思われる⁽⁵⁴⁾。

こうした法学説上の系譜の問題以上に、19世紀後半から20世紀初頭という時代、登記という枠組みを通じ、世界各国の政府がこぞって不動産にかかわる一元的な公示制度を構築しようとしていたことを忘れてはならない。民法典が早くから整備されたフランス、日本や中国の不動産登記政策のモデルケースとなったプロイセン・ドイツでは、不動産抵当の発達と並行して19世紀の後半期に各種の登記にかかわる法整備を進めていた⁽⁵⁵⁾。帝政期の中国における上手契と同様、一筆の不動産をめぐって過去累積した売買契約・遺産相続文書 instrument やその一覧 title deed が証書として機能していたイギリス⁽⁵⁶⁾、およびアメリカ合衆国・カナダ・オーストラリアなどの旧イギリス植民地でも、20世紀初頭より登記システムの整備が大々的に行われている。20世紀初頭のアメリカ合衆国各州では、土地証書謄本形式の旧システム（物権変動のたびごとに、所有者は自己負担で文書調査・測量を行う必要がある）から、一元的な登記システムへ移行することの効用が声高に叫ばれていた。ここでは、不動産支配の権利が公的機関による単一の公示システムに乗せられると同時に、善意の第三者により購買された物件がいったん登記されるや、たとえ権原に瑕疵があっても売買そのものは保護されるという、「公信力」までもが登記に賦与されるばあいもあった。公的機関は一筆一筆の不動産を測量、権限/権原 title の審査を行うとともに、登記の結果被った損失（二重売買を知らずに登記を行ったばあい etc.）に備えた保証基金 assurance fund も設けるといふ、いわゆるトレンス＝システムもこれら旧英植民地を中心に広がりつつあった⁽⁵⁷⁾。さらに日本における壬申地券の発行、不動産登記法の制定・改正に至る流れも以上の事例と同様、なかば同時代的な動きであった。

大清民律草案や民国民律・民国民法、あるいは後に触れる不動産登記条例・土地法編纂

の過程で、立法資料として英米法がどれだけ参照されたかは本稿の範囲外だが、清末から民国期の中国では、土地に関わる権利の「登記」というプロジェクトに関して、登記要件主義・トレンス＝システム・物的編成方式などなど、当時としてはかなり高い規格のものが目指されていた⁽⁵⁸⁾。こと登記という領域に関していえば、19世紀末から20世紀初頭という時期（日本の地租改正も含め）、各国ではほぼ同時並行的に不動産の公示制度がかたちを整えつつあった点は、さしあたり確認しておきたい。その意味で、当時は「登記の時代」だったのである。

2 「験契」と徴税機構

続いて、先に挙げた第2の問題、つまり国制と課税強化の絡みについて触れる。実体法としての民法典は、1910年代初頭より修訂が繰り返されたものの、具体的な土地登記のルーティーンを規定する手続法の方はといえば、民国期に入っても遅々として制定が進まなかった。民国期、全国の法的判断に大きな拘束力を有した大理院の司法解释にて⁽⁵⁹⁾、登記制度が完備するまでの間、民間で作成された契約が物権変動を証するものだという判断も現れている⁽⁶⁰⁾。だからといって公権力はまったく手をこまねいていたわけではない。この点、南京（清代における江寧府城）など華中地域を例にとりて、若干時期を遡ったうえで動態を押さえておこう。

必ずしも全国的現象ではないのだが、清末以降、特に長江流域での動乱は一つの画期をもたらしたと思われる。1864年（同治3年）、南京の太平天国軍主力が殲滅された後、大いに荒廃していた当地の秩序回復を目指し、両江総督より「金陵房産告示」八条が發布される。ここでは、江寧府城内外の焼け跡に勝手に家屋を建築しないこと、旧来の不動産支配主体（業主）は契約を江寧善後分局に持参して審査を受けること、契約を紛失したばあいは善後分局から人員を派遣して調査を行うとともに、近隣の居住者（隣佑）の保証書（切結）を提出させること、等が規定されている。以上の過程を経て、あらためて「業主」としての認定を受けた者に対しては局印・県印を捺した「執照」「執單」が交付された⁽⁶¹⁾。以上の事態は、旧来のような上手契に基づいた「来歴管業」の系譜をいったんリセットする効果をもったがごとくである⁽⁶²⁾。1930年代以降に回顧される所によれば、太平天国の兵乱によって、かつての地籍図（鱗冊）は散逸し、筆界は大いに紊乱するに至ったという⁽⁶³⁾。じっさい、国史館蔵の南京登記文書にみるかぎり、その大半には、同治年間の執照以来の官衙の証書や契約書が綴じこまれており、これ以前の時期に作成されたものは相対的に少ない。

太平天国の戦乱から秩序が回復してより以降、各級官衙による不動産の把握は徐々に進

行する。たとえば浙江省江山県では田賦増収を目指して、1906年（光緒32年）に測量が行われている⁽⁶⁴⁾。森田成満が収集した事例でも、大がかりな清丈が実施されたのは、全国的傾向として、おおむね清末以降に集中する⁽⁶⁵⁾。

さらに中華民国成立直後の1914年（民国3年）1月、袁世凱政権により契税条例が發布され、売契・典（有効期限内の買戻し特約付き売却⁽⁶⁶⁾）契の締結時における契税納付額が原則的に清代のそれを基準として定められる。不動産フローの捕捉がまず目指されたわけである。と同時に、旧来の不動産契約書を査^{しん}驗^さし、「権利関係を確定」することを目的とした驗（驗）契条例も施行されている⁽⁶⁷⁾。本条例によれば、審査費用は（銀元）1元、註冊費は0.1元（第3条）、契約の審査・註冊業務は県衙門、または局・所（地域エリートが中心となって運営される税捐徴収・治安維持機構）が管掌（第5条）、条例施行日より半年以内を期限とする（第6条）、期限を一か月超過するごとに審査費用を倍額支払い（第8条）、旧来の契税を逃れていた白契があれば、爾後、契税条例に依拠し契税とともに審査費用も支払わねばならない（第12条）ことなどが規定されている⁽⁶⁸⁾。

ここではいちおう私権の確認が謳われているものの、同条例に先立って公表された「擬定驗契法理由」によれば、財政部の挙げる本条例の立法意図は、以下のものである。①全国約9億畝に達する農地を把握し、財政収入を強化すること、②あらたな税を創設することによる金融の混乱を回避すること、③将来の不動産関係の税法（房屋税 etc.）の根拠とすべく、驗契底冊を作成すること、等々。ここでは、清朝以前における契税・田賦徴収システムの延長線上に（人民の隠匿・官吏の欺詐による）課税漏れを縮小するのだということ、したがって各種の営業利潤を抑制する効果も限定的で、市況になんら悪影響はないこと、これはやがて創設されるべき不動産課税の原型となるのだということが強調される⁽⁶⁹⁾。財政部の政策主観では、人民の私権確定という効用ははるか後景に退いているがごとくである。驗契政策に応じない、つまり契約書の審査を申請しないことへのサンクションは爾後の登記費増額というかたちで明記されているものの、審査を経た契約書が白契以上の私法上の効力をもつわけでもなかった⁽⁷⁰⁾。したがって不動産公証上の意義も、少なくとも政策的意図としては評価の分かれるところであろう⁽⁷¹⁾。なお、県衙門・局・所において作成されたはずの登記簿（驗契底冊）が、当時の閲覧に供されたり、以後、不動産登記システムが整備されてゆく過程で参照されたりした形跡はない。つまり、清末（そして民国初期）の執照・田単や驗契が不動産公証上一定の機能を有したとしても、汎通的に「権利」の所在と範囲を示すという公示性はこの段階では認めることはできないのである。

上の例に徴するかぎり、不動産取引の際の契税納付徹底と事後的確認、および田賦賦課強化のための丈量に対して公権力が注力する背景には、一義的には、税収増大への志向が

底流している。前章で触れたような私契秩序の下において、不動産取引は対人関係の網の目における結節点で正当性を公証されていた。これは一面では、担税主体の特定を通じた税収確保という公法的な領域と、管業主体・内容の特定を通じた不動産取引のリスク低減という私法的な領域の両者が極度にまで分離している事態の、別表現でもある⁽⁷²⁾。そしてその二領域の接点には官牙や經紀等のブローカー、胥吏や衙役等、あるいは紳董・図董・地保といった地域の顔役たちが、時にはなかば官衙のエージェント、時には地域の利害を代表するものとして介在し、不動産交易や農業生産への課税を請け負っていた。

清末以降、このような請負行為はより在地化の程度を強めつつあったようである。南京のばあい、県衙門から発給された公印を有した官牙が、土地争いの調停、契税の支払い・官衙発行の契約用紙（官契）費用支払いや過割手続の代行を担っていた。19世紀、特に太平天国の動乱終息以降においては、当地のエリート層が資金・実務面で関与する保甲局・清丈局によって、税契・過割業務や土地測量もと行われるようになってくる⁽⁷³⁾。かかる機構が、民国初年の契税条例・驗契条例以降も契約書の認証窓口となっていたことは先にみた通りである。以上のような動態を評価するのは難しい。一面では、官衙と結託した土豪劣紳たちが土地行政を壟断するという清代以前の状況の延長線上で理解される一方、官牙・經紀ら専門的エージェントの不当利得構造を切り崩す、在地エリートによる公共的領域の構築の一環としても把握可能であろう⁽⁷⁴⁾。こうしたある種の「国家—社会」的対立図式を抜きにして、リスク・利潤・業務委託の連鎖という「包的秩序」の一例として総体的にとらえることも可能かもしれない⁽⁷⁵⁾。問題は、業務にかかわる意思決定や実務の担い手が誰であれ、たとえば不動産の支配主体（担税主体）がだれか、面積はどれだけかといった諸情報の共有範囲がすぐれて局部化されており、所有権の確定（およびその公示）という点からも、課税対象の正確な捕捉という点からも、各政権によりしばしば問題視されていたという点にある。

問題をさらに深刻化させたのは、特に清末以降、財政収入の増大をめざす各行政主体が、不動産（・不動産売買）に対する税・捐徴収やこれにともなう認証行為をこれまた分散的に行っていたことだった。1930年代の南京のばあい、先に触れた善後総局のみならず、歴代の勸農局・督墾局・清丈局・官産局や江寧府・上元県・江寧県・警察庁等々の公的機関が発給した執照・印契（紅契）・驗契類の種別は、累計で数十種というくらいまで、多岐に亘るようになっている。その結果、極端なばあい、売買の際には一筆の土地ごとに大小さまざまな紙張が40-50枚も編綴されることになる。しかもここに記載される情報はといえど戸名も面積もいまい加減なもの、まさに「支離破碎、複雑紛繁」以外のなにものでもなかったという⁽⁷⁶⁾。一元的な登記事業を進めるためには、まずこの点が克服されねばならな

かった。

不動産の登記という点から眺めるならば、問題の核心は、第1に物理的に現存する不動産そのものと現実的な不動産支配者をリアルタイムかつ量的に把握するための技術的問題、第2に上記の情報を一元的に管理するための共通の規格、第3に局部化された情報が正確に上部単位へと伝達されることを保障するためのガバナンス、という三層から構成されている。平たくいうならば、以下のとおりである。どこにだれがどれだけの不動産を有しているかを正確に調査するには人員・経費・時間がかかるので、それほど厳密には行われないことが多いし、そもそも行うだけの測量技術も限られている。仮にこれらを把握できたとしても、不動産に対する権益を表現する語彙（典・押・靠・胎 etc.）と具体的な権益内容との対応関係は、登記にかかわる手続法でよほどコーディネートしないかぎり、往々にして各地で微妙に相違するものになってしまう。これまた各地で異なる度量衡体系に基づいて面積単位が表示されるばあいも、情報の共有は一筋縄ではいかない。なにより、台帳に基づく土地課税が、省・府州県以下各レベルの請負財政という国制や社会構造と結びついたとき、問題はさらに厄介である⁽⁷⁷⁾。たとえば、帳簿情報の操作（裏帳簿の問題など）じたいが実務担当者のレントの源泉となるため、物権変動を国家中央レベルで捕捉する体制を構築する作業には、特に大規模政体のばあい、多大なる政治的コストがかさむことになる⁽⁷⁸⁾。逆に取引の主体からしても、認証する官衙の乱立は収集すべき情報量を格段に増大させてしまう（きわめて多種にのぼる有印文書類の存在は、「認証」じたいの意味を減じることになろう）。II-1で触れた民法整備にかかわる動きは、登記のために所有権—他物権という共通のフォーマットを以て多様な権益を定義するという点では重要な一歩だったのは間違いないが⁽⁷⁹⁾、問題の一角を構成するに過ぎなかったといえる。

3 不動産登記条例の制定（1922年）

「権利」を表現するフォーマットについていえば、1922年（民国11年）5月、大総統令により不動産登記条例が公布されたのを皮切りに、登記通例（1922年5月大総統教令）・地方審判庁暨兼理司法県公署登記処規則（1922年5月）・不動産条例施行細則（1922年8月）・声請登記程序略説（1922年8月）と、関連法規が陸続と定められる⁽⁸⁰⁾。この不動産登記条例において登記すべき権利として挙げられるのは、（1）所有権（2）地上権（3）永佃権（4）地役権（5）典権（6）抵押権（7）質権（8）租借権の八種である（不動産登記条例第3条）。これらの取得・喪失・移転等はいずれも登記によること、慣習上の物権名称で以上の八種と異なるものはその性質から判断していずれかに充て、無理ならば慣習上の名称のまま登記を行うこと（第4条）が規定されており、法に規定されざる権利は存在しな

いとしていた清末の民律草案以上に、「旧慣」に配慮した内容となっている（この重要な規定変更が行われた経緯についてはよく分からない）。

ここでは、登記される権利種別が全国的に統一されるべく目指されると同時に、登記簿・インデックス（索引簿）、共同所有のばあいの共同人名簿、および登記申請時に提出された証拠書類のリスト（収件簿）、公図や審査記録は「永久の保存」が義務づけられている（不動産登記条例第20条）。つまりは所有権の取得・喪失・変更に関わる情報を公権力側が永遠に集積・ストックすべきむね、成文法上で明確に定められたわけである。さらに、登記簿記載の情報につき、一定の手数料を支払えば謄本もしくは抄録を請求したり、登記簿本体や付属文件（公図や証拠書類のことか）を閲覧したりすることも保障された（同条例第24条）。北京政府時期の段階で、不動産登記は（万人を対象とした）公示性を獲得するべく構想されていたのである。むろん、これがどれだけの実効性を有するかは、じっさいどれだけの人々が登記申請に出向くか、そしてなにより登記簿を保管する公的機構の安定性にかかっていたのだが。

作成される登記簿の構成についていえば、不動産表示部と所有権部・他項権利（民律草案のいう「他物権」）部に分けられること（第14条）、不動産一件ごとに登記簿を編成する、いわゆる物的編成主義をとること、など（第12条）、日本における不動産登記法（1886年公布、1899年改正）が強く意識されたことが窺える。これらに加えて重要なのは、日本のばあいと同様に⁽⁸¹⁾、不動産所在地の司法機関（地方審判庁）が登記業務を管掌する（地方審判庁がない地域は県衙門⁽⁸²⁾）という規定（第2条）に鑑みるかぎり、旧来の税契・土地税徴収業務を請け負ってきた在地機構に依存しない体制を構築しようと志向されている点であろう。また、登記申請から審査の手续や、公図（図1）の作製など、国民政府期における不動産登記のルーティーンの原型がほぼここで出そろっているのも注意に値する。もっとも、魚鱗図冊とほとんど変わらない精度の図面サンプルから窺えるように、三角測量・平板測量などを踏まえた精密な公図作製まで前提とされていなかった点は、これまた、1880～1890年代にわが国で行なわれた地押調査での事例と同様である⁽⁸³⁾。

他方、直隸系・安徽系政権による抗争のさなか、当時の政情は安定せず、各地における登記事業は、それぞれの事情に応じて必ずしも斉一に施行されたわけではなかった。先の不動産登記条例の施行も、江蘇省のばあい1923年（民国12年）6月まで開始が遅れた⁽⁸⁴⁾。しかも1925年末段階に至って、「未だ期を定め実行するの令を奉到せず」という見解が上海総商会によって示されている⁽⁸⁵⁾。先に挙げた、土地秩序にかかわる構造的実体を克服すべく、清末から民国期にかけて測量・地籍整理といった「土地行政（地政）」上の改革運動が各政権・各地方で試みられた点については、すでに先学による分厚い蓄積がある⁽⁸⁶⁾。以

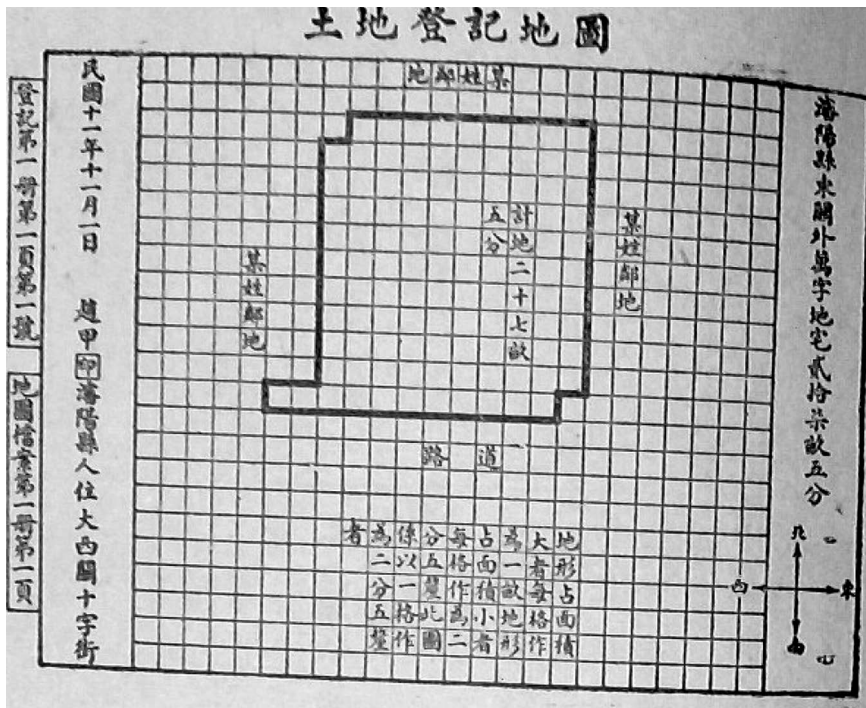


図1 土地登記図サンプル

〔司法部訓令第1120号・第1193号（1922年8月）添付の「土地登記図式」（『法規大全』4、5487頁）〕

上の構造的実体は、資産分配の不平等、土地生産性の停滯につながる問題として同時代的にも捉えられていたが、とりわけ、「地籍の紊乱」と総称されるような登記制度の不備が、問題の解決を阻害する大きな障壁のひとつとして認識された。19世紀後半期における太平天国の戦乱などにより、各自の不動産に対する権原を証する契約書類の多くが散逸し、測量・物権変動後に発出される官衙の証明書類が（政変および機関間の未調整も相俟って）多岐に亘っていたことも、登記政策を推進する際の大きな課題となっていた点については先述のとおりである。

ただ、土地税増徴をめざす財政部の姿勢により、測量をともなう租税台帳・土地台帳の全面的刷新は高コストゆえ往々にして忌避され、じっさいに各地で試みられたのはおおむね、自己申告（陳報）による台帳作成のみに止まった。加えて、租税増徴に対する在地での反発も大きかったため、当時の政情不安と相俟って不動産登記の画一的実施は多大な困難に直面していた⁽⁸⁷⁾。したがって、1922年の不動産登記条例公布いらい、どれだけの人々が司法機関（地方審判庁・地方法院・県衙門）にて登記を申請したかは不明であるが、1927年以降の状況に徴するかぎり、この段階では多大な成果を挙げたというわけでもなさそう

である⁽⁸⁸⁾。ある意味、民国初年いらい試みられたあらたなプロジェクトも、管業・所有が分散的に公証されるという旧来のあり方を上書きしたにすぎなかった。

4 都市課税・「不動産」

じつは、登記制度の未整備と課税対象の捕捉率の低さという二重の問題は、都市においてより顕著だったとされる。原則的に農地への税糧賦課が財政収入の根幹を占める時代が長く続いたため、都市不動産、特に宅地に対する公租公課の割り当てが低い水準に止まっていることは、農村―都市間の格差を象徴するものとしてしばしば指弾された⁽⁸⁹⁾。ちなみに長期的な課税データを基にした統計数値によれば、西欧、特にイギリスのばあい、18世紀から20世紀初頭にかけて、国民資本に占める農地の割合は著しく低下したのに対し、住宅の方は上昇傾向を示している⁽⁹⁰⁾。資産ストックという面からみるならば、当時の西欧諸国では、都市不動産こそが主要な財富としての地位を固めつつあった。

帝政期の中国では、上記のような全国レベルでの良好な課税データは揃っていない。人口ベースでいえば、趙岡の推計によるかぎり、中国の都市化率は19世紀初頭から1930年代にかけて、6.9%から10.0%へと推移している⁽⁹¹⁾。19世紀の太平天国以前の段階における南京の城内人口について、約30万から120万人という概数値が推計されているが、以後、戦乱により人口統計学上ある種の断絶が生じた可能性は高い⁽⁹²⁾。

国民政府期に入ってから首都警察庁の作成した人口統計によれば、南京市内の人口は民国成立直後には30万から40万、国民政府成立後になると一気に100万人近くと、大きな伸びを示している(図2)。この上昇分の多くはデータ＝ソースの違い(組織的な戸口調査の開始 etc.)によるものであろうが、少なくとも1920年代から1930年代にかけて、とりわけ1927年(民国16年)以降、首都となった南京城内の人口が増加傾向にあったのは間違いないだろう⁽⁹³⁾。都市人口の伸びにより、住宅の需

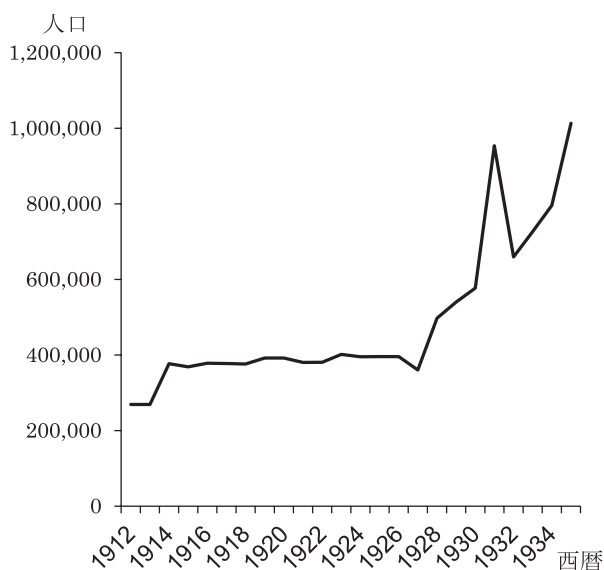


図2 南京市人口1912-1935

[陳岳驊「南京市之住宅問題」47818-47819頁より作成]

給が逼迫するとともに、家賃・住宅価格いずれも高騰する。国民政府成立後、南京市政府の財政局や土地局が収集した土地売買案件の価格データによれば、市内不動産の売買価は、平均値（毎方丈 $\div 10\text{ m}^2$ ）で24元（1928年）から28元（1930年）、61元（1931年）へ、最高値で同じく220元（1928年）、400元（1930年）、714元（1931年）となっている⁽⁹⁴⁾。少なくともイギリスの金本位制離脱・長江の水害等により華中の紡績産業が凋落し始める1931年までは⁽⁹⁵⁾、都市人口の規模拡大にほぼ比例するかたちで南京の不動産価格は上昇基調にあった。資産価値を高めつつあった都市不動産をいかに把握するかという問題は、財政政策・住宅政策、そしてこれを抵当にした融資という点では金融政策ともかかわる、重要な政策的諸課題の交錯点に位置していたのである。

なお、南京の士紳たちが救貧事業の一環として設立・運営した普育堂（南京普濟堂・育嬰堂）の資金調達システムに着目した羅曉翔によれば、太平天国の乱より秩序が回復した1860年代以降、かれらの運営ファンドを捻出するための基金運用先は城外の農地から市内の土地・家屋へと転換していったという。以上の動態は、南京市内の城居地主における投資選好を反映しているものと思われ、19世紀以降における重要な資産としての都市不動産のもつ、歴史的位置を物語る⁽⁹⁶⁾。

むろん、農地がないからといってこの部分にまったく公権力が手を付けなかったわけではない。「無糧地」と総称される都市空間内の不動産（店舗・宅地）に対し、「房号錢」「間架税」等の名目で、住宅の規模に応じた雑税（財政収入の大宗たる税糧以外の課税項目）・徭役賦課が古くより行なわれてきた⁽⁹⁷⁾。清代南京のばあい、「房披」を対象とした課税が1775年（乾隆40年）段階でなされているが、詳細は不明である。2,268間^{スパン}というその額数に見るかぎり、前述の人口規模とは径庭があり、城内宅地を悉皆的に調査した数値ではなさそうである⁽⁹⁸⁾。さらに19世紀後半、江蘇省全体の各級衙門が地方財源や、省など上級機構へ送るための軍事費を捻出するべく、野放図に「舗捐」を徴収する事例が繰り返し問題化している⁽⁹⁹⁾。地域のエリートたちが局・所、あるいは善堂等のなかば公的な徴収機構と一体化しつつ、これら都市店舗への雑捐賦課に関わっていたことは、農地のばあいとほぼ同様であった。清末の1901年（光緒27年）に出された舗捐の徴収規定では、南京「城郷」の店舗・家屋に対して、毎月やりとりされる賃料のうち15%（城内）・7.5%（城外）が家主・賃貸人双方の負担で江寧県衙門⁽¹⁰⁰⁾へと納入するよう定められている。そして民国初年以降もこの方式が踏襲されたが、徴収業務は江蘇警察庁が担っていたという⁽¹⁰¹⁾。警察機構が徴収に関与するのは天津など他の大都市にもみられる⁽¹⁰²⁾。治安維持や教育など都市空間における公共事業のための財源捻出という問題と同時に、都市空間の地理や各戸の布置を熟知し、なおかつなんらかの公命を帯びた（しばしば小火器も携帯した）人員を一

定数以上動員するために、当時としてはかれらが最適の存在だったからに他ならない。後述のように、このことは国民政府成立以降も同様だった。

なお本稿では、ここまで取えて「土地」「不動産」という二つのタームを無造作に等置してきた。だが都市において資産価値を有するのは、農村における耕地のような土地平面だけではなく、家屋・店舗といった建築物（および厠・^{かきね}・^{だいどころ}・食灶等の付属設備）の方も重要である。清代以前の都市では、しばしば売房契のようなかたちで住宅建築の売買契約が締結され、土地（基地）は飽くまでも建築物に付随するものとなっていた。また、基地を含まずに建築のみが取引されることも皆無ではなかった⁽¹⁰³⁾。ところが少なくとも国民政府期における「不動産」とは、土地建物を一括して称する用語であり、少なくとも建物単独では所有権の目的物とはなりえなかった。「不動産と称するは、土地及び房屋を謂う」⁽¹⁰⁴⁾と清末より規定されているのは日本の民法同様だったが、不動産が土地建物の双方を一括して指すのか、それとも（日本の不動産登記法のように）両者とも単独で所有権設定の目的物となりうるのか、文面上はいずれとも取りうる。1922年（民国11年）以降に整備が進んだ不動産登記関連の手法法令において、土地建物は一体のものとして登記簿が編成されており（家屋は土地の「定着物」というかたちで登記簿に載せられる）、家屋登記簿が別に備えられた日本とはいささか異なっていたようである⁽¹⁰⁵⁾。なお、土地建物一体型の登記様式は、ドイツ法でも英米法においても一般化したあり方だった⁽¹⁰⁶⁾。

以上、不動産「登記」を推し進める動きについて、私法の整備、土地税や不動産取得税の徴収体制、そして都市不動産の捕捉という三点から眺めてきた。かつては局所的に一定の機能を果たしていた公証システムが、19世紀末から進行する中国での国家建設の動きのなかで、やがて旧時代的な「陋習」を表徴するものの一部として名指され、公権力による一元的登記へと転換すべく模索される。これは、国家建設に燃えるテクノクラートたちが「軍閥」や地方官衙と一体化した「悪覇」地主らを代位しようとする過程、もしくは地域リーダーたちの政務が「地方自治」というかたちで国制的にオーソライズされてゆく過程の一表現でもあった。そしてちょうどこの時期、直隸系の孫伝芳を南京より駆逐した蒋介石によって国民政府が樹立されたのである。

Ⅲ 南京市の財政と都市計画

1 南京国民政府の成立（1927年）

あらたに中華民国の首都として国民政府が設立された南京だが、問題は山積していた。奉天軍を制圧し北伐が完成してからも、李宗仁・閻錫山や共産党等を対象とした組織的軍

事行動の必要性は依然として減じておらず、加えて1931年（民国20年）以降は日本の関東軍と対峙することを国民政府は強いられる。軍費捻出のための財政的制約の下にあって、「東洋のワシントン」たらしめんとして南京の都市建設が進められたのも、同時期のことであった。特に、政府機関建築や道路建設の費用は、国民政府および南京市政府にとって重い負担となつてのしかかる。

孫文はその建国大綱（1924年4月）において、地価に応じた徴税を行うべきこと、地価上昇分は（地主が独占するのではなく）「全県人民の共に享受すべき」ことを謳っている（第10条）⁽¹⁰⁷⁾。孫文の衣鉢を継いだ蔣介石自身が中華民国訓政時期約法を制定させ、軍政から訓政へのステップを示さねばならない以上、地価税の導入はいわば既定路線であつた⁽¹⁰⁸⁾。全国一律に地価税を徴収するためには、筆界特定と所有権者の確定は不可欠であり、首都として全国に先駆けて範を垂れるという意味でも、南京での不動産登記はゆるがせにできなかったのである。さらに1928年（民国17年）の第1次全国財政会議による国税と地方税の切り分けの結果、田賦はもっぱら各地方政府の収入源となつたものの、旧江寧府城を中心とした都市空間を裡に抱え、必ずしも広大な農村地帯を管轄するわけではなかつた南京市政府にとって、都市不動産の把握は財政収入上も決して小さな問題ではない。加えて膨張し続ける都市人口への対応、そして道路開通のための土地収用など住宅政策や都市計画の面でも、都市の空間細部を測定し、だれが「所有」主体なのかをまずは把握する必要がある。あつた。

2 市域の確定と省一市問題

だが、南京市政府の管轄地域がまだ定まらないうちは、当然、測量や登記政策の策定もままならない。しかも江蘇省政府および下部単位の江寧県と南京市政府とのあいだで、地理的な管轄範囲のみならず税源面でも長らく綱引きが繰り返されている。1927年に定められた南京特別市暫行条例では、南京市域は「城廂（南京城内外）および江寧県の原有地区」と定められ⁽¹⁰⁹⁾、また省政府第11次政務会議（1927年）では、以前省政府に帰属していた各機関および税収は省政府が引き続き管掌すると取り決められたものの⁽¹¹⁰⁾、明確な境界線は未確定だつたようである。「江蘇省は大兒子、南京市はおにいさん小兒子ちびちゃんゆえ、省は南京市の面倒を見ねばならない」というロジックで、省政府の利害以上に南京市政府の都市建設を優先すべきだといった論調は、国民政府内でもある程度は共有されていた模様だが⁽¹¹¹⁾、問題は厄介だつた。

たとえば同年7月、南京市長の劉紀文は、南京市街の北方、長江に堆積した土砂によって陸地化した八卦洲を市域に編入すべく国民政府に求めている。八卦洲の農地およびここ

に群生する蘆類の収益は、これまで旧南京駐防八旗所属の人々（旗民）への支払いに充てられていたが⁽¹¹²⁾、さらに津浦鉄道・長江水運の積み替え点である浦口とあわせて、市政府は南京城北部の隣接地域に港湾や工場建設を目論んでいたようである⁽¹¹³⁾。この八卦洲問題をめぐっては、省の水上警察と市職員・市保安隊の間で武装抗争寸前の事態まで生じている⁽¹¹⁴⁾。首都への人口集中は世界的な趨勢ゆえ、南京市域の拡大はやむを得ない事態だという主張も行われたもの

の⁽¹¹⁵⁾、以後も八卦洲・浦口の帰属、および江寧県の存廃等々に関して市政府・省政府間の意見はなかなか一致を見なかった。南京市政府の管轄範囲が東西南北すべてにおいてはほぼ確定され（北限は八卦洲、西は浦口や江心洲も含むものとされた）⁽¹¹⁶⁾、財政・教育等の行政業務を江蘇省と江寧県から引き継いだのは1934年（民国23年）、蔣介石の裁定を経てからのことであった⁽¹¹⁷⁾。

財源面でも、省（県）・市間の小競りあいには続く。市政府側においては、中央直轄の行政単位たる特別市としての立場を盾に、省と同級の行政単位であることを主張、市の行政区画内における税収は（国税以外）すべて市政府の徴収とすべしという要求が行われてはいるが、ことがそう簡単に進むはずもなかった。II-2で触れた1914年（民国3年）の契稅条例・驗契条例では、県衙門が管掌機構であると同時に、不動産取得税としての契稅も省・県における収入項目として計上されていた⁽¹¹⁸⁾。1928年（民国17年）、南京市政府は市内における物權變動を把握すべく契紙条例を制定（様式は上海特別市のものを参照したという）、不動産取引の際の契稅収入を市財政に繰り込もうとする⁽¹¹⁹⁾。これと同時に、江蘇省財政庁に対し、南京市域での契稅徴収の停止を要求したものの、幾たびもの折衝を経てもなかなか決着はつかなかった⁽¹²⁰⁾。その結果、南京市内においては二種類もの不動産契約書式が公的に発行され、（清末から北京政府時期と同様）地権者たちの混乱を招くことになる。南京市が契稅業務を掌握するには、翌1929年（民国18年）6月における発行不動産契

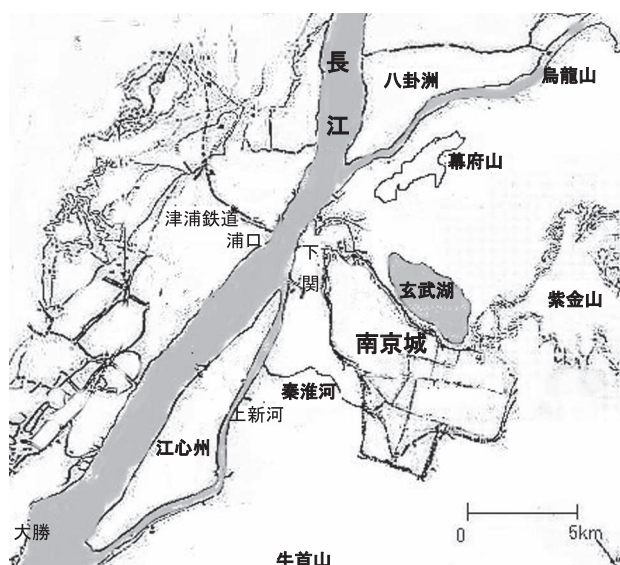


図3 民国初年南京城近辺略地図

国都設計技術専員辦事処（編）『首都計画』南京：南京出版社、2006年〔1929年初出〕所載、「南京及近隣地図」を底図として作成

紙条例・徴収契税章程の公布以降に俟たねばならなかった。それでも市民は江蘇省発行の官契紙の方に馴染んでいたため、市政府発行の契紙の方はなかなか根付かなかったという⁽¹²¹⁾。

この古くからある不動産取得税のみならず、南京市都市空間内における各種の雑税雑捐収入も市・省（県）双方による争奪の対象となっていた。そもそも先述の市域拡大をめぐる紛糾したい、年額で税収100万元以上とされる流通関連の徴税スポット、たとえば江寧認捐局・下関鐵路貨捐局・大勝関税所・上新河木厘局等々を市政府の管轄範囲内に収めようとする市政府側の意図があった⁽¹²²⁾。省一市間の角逐をめぐり、南京市秘書処の科員であった虞清南は、『首都市政公報』に載せた論説にて以下の趣旨の内容を述べている。

首都（一国首善之区）における地方自治の成果如何は、全国に影響することはなほ大である。ところが、南京市政府の権限は支離滅裂の状態にあり、なおかつ他の市・県と比べても、一種の畸形権力機関となっている。地方の税捐は、地方の人民が負担するならばすべて地方政府が徴収し、地方の人民の福利のために用いねばならない。しかし南京の地方税には、屠宰税・牙税・当税など、江蘇省政府が徴収するもの、田賦・百貨厘金・牛捐・蘆課・契税など江寧県政府が徴収するものがある。以上種々の状況は、まさに南京市政府が一種、奇特畸形の地方権力機関であることを窺わせるのに余りある。⁽¹²³⁾

都市空間内にて入り乱れる「苛捐雑税」と、これまた錯綜した徴税系統。南京国民政府成立後ようやく国税・地方税の分節が実現したにもかかわらず、省（県）と市の分節にはまだまだ時間がかかった⁽¹²⁴⁾。そして不動産登記システムが、公法的領域（徴税）と私法的領域（権利保護）双方の制度的系譜をもつというまとめ方に従うならば、そもそも公法面での一元化すら実現していない状況下、一元的登記システムの構築は必ずしも容易ではなかったろう。

3 市財政と房捐

だが以上のような財源の争奪があったと同時に、省と市のあいだには（少なくとも財務管理上は）一定の依存関係もみとめられる。『公報』所載の財務報告のうち、南京国民政府成立直後から7年間、サンプルとして10月分のデータを抽出して⁽¹²⁵⁾ 図示したのが図4である。収入項目の分け方は時期により原則を異にし、財務報告が載らない月もあるため、もとより不完全なものだが、収入源の大枠はつかめる。南京市政府の財政収入項目を通観

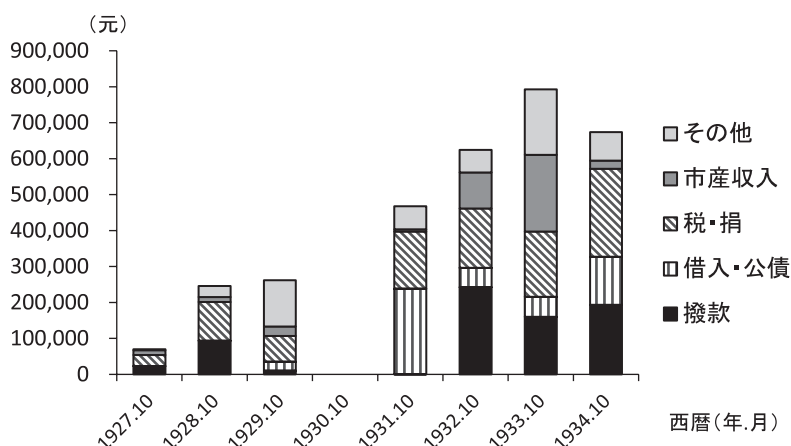


図4 南京市政府収入概況 1927-1934 (月額)

(『公報』所載の各財務報告記事より作成)

するかぎり、国民政府中央や江蘇省からの撥款（補助金）がしばしば市収入の多くを占めているのが分かる。これは、毎月数十万元に達する市政府の経常費（市政府本体および各部局の人件費・事務費）を市の独自収入でまかなうのには限界があったからであり、加えて道路建設費も、特に30年代前半には数万元から10万元以上を毎月計上していた。

収入項目に関する詳細な説明はここでは省略するが、この表から読み取れるのは3点である。第1に、収入額全体は着実に増加傾向を示している。第2に、国民政府と江蘇省からの撥款や借方勘定の占める比率がかなりの部分を占めると同時に、変動幅も大きい。これら市の経常収入項目の外部にあるものとしては、例を挙げるならば、1928年（民国17年）には市営住宅を建築するために年利7%の市政公債300万元を発行、車捐（交通捐。道路建設からの受益者ということで、市中の各種車輛⁽¹²⁶⁾保有者に対して課された）収入を利息基金に、市有財産収入を還付基金に充てた⁽¹²⁷⁾。また、金融恐慌が生じた直後の1934年（民国23年）、市内の中小手工業を保護すべく、市有不動産（小学校の敷地）および酒・煙草販売登録税を担保に、金城銀行より10万元の借入を行なっている⁽¹²⁸⁾。伝統的な紡糸・織染業や、市内の建設ブームを当て込んだセメント工業・農具製造業など以外、さしたる産業セクタを抱えていない⁽¹²⁹⁾南京市において、この規模での産業振興策がもつ意味は必ずしも小さいものではなかったはずである。なお、市有財産収入（八卦洲旗民生計処からの地租・蘆販売収入・市有地払下げ・市有鉄道収入など）は収入源としては重要な位置を占めるが、月単位でみれば変動幅は大きく、臨時的色彩はぬぐえない⁽¹³⁰⁾。

逆にいえば、第3点として指摘すべきは、毎月の出費をまかなうための安定的な収入源

は、車捐や房捐（ここでは店舗を賦課対象とする舗捐も含む）といった税捐にほぼ限定されているということである⁽¹³¹⁾。しかも、市内の各種建設のために発行される公債にしても、おおむね税捐収入を担保に発行されているわけなので、自転車操業に近い市政府財政運用のなかで、この部分の収入項目が（抵当設定のための市有地と並んで）いわば軸的な立ち位置にあることになる。

税捐収入を項目別に並べたばあい（図5）、車捐の占める割合が突出していると同時に、房捐・契税といった不動産関係税収の比率の高さが目につく。不動産登記にもかかわる問題ゆえ、以下しばらくこの房捐、つまり市内の不動産課税の問題について追ってみよう。

北伐最中の蒋介石が軍費捻出の財源としたこともあり、国民政府成立後もなかなか房捐を市政府収入に繰り込むことができなかった⁽¹³²⁾。しかも旧来どおり警察機構、このばあい公安局の警兵たちが徴収業務に従事していたが、かれらは概ね北京政府時代の省警察庁から引き継いだ人員であり、その人件費・物件費のために経常支出の四分の一近くが費やされていた⁽¹³³⁾。房捐収入が市収入項目に繰り込まれて以降も、公安局が業務を引き続き取り扱ったが、これは、南京の人口増大につれ家賃・賃料相場が上昇しているにもかかわらず過少申告（「少報」）が一般化している状況下、人員を割いて房捐収入を確保するためには（市職員の数も限られているなか）、公安局に頼らざるをえなかったからである⁽¹³⁴⁾。しかも大規模な戸籍調査が1928年（民国17年）9月より定期的に行なわれるようになり⁽¹³⁵⁾、戸籍の管理が公安局の管掌事項に入るようになったのも、重要な要因の一つだった⁽¹³⁶⁾。

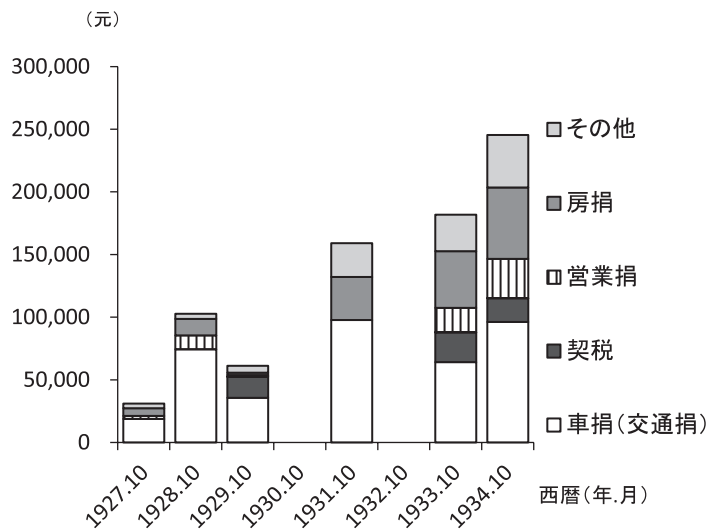


図5 南京市税・捐収入内訳 1927-1934

（典拠は図4に同じ）

国民政府成立直後より、南京市政府は房捐徴収体制の強化に努めてはいたものの、「少報」の風はなかなか止まなかった。1927年（民国16年）、市政府財政局は征收房捐章程を制定、店舗は賃料の10%、住宅は家賃の5%を市政府へ納入すべきこととした（家主・賃借人の折半負担）。賃借関係の発生しない自己所有不動産のばあいも、不動産価値の毎月0.1%（店舗）・0.05%（住居）を支払うものと規定されており⁽¹³⁷⁾、一種の地価税的な意味あいを持っていたとも考えられる。もっとも、この段階ではなんらかの体系的な測量や地価算定の措置をとまっていたわけではないので、いずれも「不動産価値」は自己申告に基づく数値であつたろう。その後も征收房捐章程は再三改訂を繰り返し、房捐は家主負担とされると同時に⁽¹³⁸⁾、市財政局・公安局一体となり、実地調査によって賃料・家賃収入の流れを追おうと八方手を尽くしている。徴収の際には家主と賃借人の間で結ばれる租約をリスト化した統一書式の「租簿」⁽¹³⁹⁾を基に、徴収清冊（底冊）が作成されたが、人口流入と流動人口の増大が続くなか、各戸の賃料・家賃収入を正確に捕捉するのは容易なことではなかった（そもそも底冊に賃料・家賃の記載がないものすらあつた⁽¹⁴⁰⁾）。また、押租（敷金）を増額して毎月の賃料・家賃を安めに設定（「重押軽租」）、房捐負担を軽減しようとする手口も広範にみられたようである⁽¹⁴¹⁾。この押租慣行は、市内の住宅事情を悪化させる一因ともなり、しばしば取締の対象となっていた⁽¹⁴²⁾。房捐問題は、市の住宅政策ともリンクしていたのである。

以上のように、房捐は市政府財政にとっては貴重な独自財源の一つであつたと同時に、田賦なき都市空間内にあつては数少ない不動産課税、より正確に言えば不動産による営業利潤への課税の方途だった。ほんらい登記簿と抱き合わせで整備されるべき課税台帳とは、いえば、当時からその不備が実感されている。戸籍調査を通じてようやく市内の戸数を把握した結果、1932年（民国21年）段階で南京市内に居を構える11万6740戸のうち、房捐を支払った（財政局の「房捐過去冊」に記載された）ものの数は2万5000餘戸、割合にして21%に過ぎないことが判明する⁽¹⁴³⁾。「清官」として名高い⁽¹⁴⁴⁾ 当時の石瑛市長（1879-1943）は、憤懣も露わに以下のような演説を市政府で行っている⁽¹⁴⁵⁾。

各項の税収を整頓する際の原則は三つ、(1) 公平、(2) 市民の負担能力を超過しないこと、(3) 市民より取ったものは市民のために使う、以上である。過去、本市の税捐は往々にしてこれより逃れる者が多く、特に房捐一項については愕然とするばかりである。（中略）つまり全市の住民の四分之三がまだ房捐を納めていないということであり、不公平の極みである。

戸口調査が貸家の居住者も対象にしていることに鑑みれば、総数の11万6740戸がことごとく房捐を負担すべき（房主・地主となっている）戸であるはずもないが、少なくとも課税強化によって脱漏が最小限に抑えられると考えられていたようである。「四分の三」のうちどれだけが房捐徴収対象なのかは、戸口調査で判明した全世帯のうちどれだけが持家・自己所有の店舗に居住しているかにかかっている⁽¹⁴⁶⁾。そしてこの点に対し、「所有」権が確定・登記されないかぎり最終的な解答を出しようもない。その意味では、地価税導入以前の段階において、不動産登記と市財政とはすでにひとつながりの問題を構成するようになっていたといえる。

4 官有地の拡大・都市整備

さて、民国期南京のばあい、不動産登記には、税収確保・私権保護という問題に加え、もう一つ重要な側面があるのを忘れてはならない。それは市政府収入の来源である官有地を実効的に管理運営するためにも、都市計画を策定し街路など都市公共施設建築の目的で土地収用を行う際にも、一定の登記手続が必要であるという点である⁽¹⁴⁷⁾。官有地（国有地・市有地）の設定、都市のゾーニングを行なう前提として、都市空間それぞれの支配主体を細部にわたり、なおかつ計量的に把握するのが不可欠だからである。旧来のような権利関係が錯綜する状況を放置して、都市の全面的整備など進みようがない。だからこそ、国民政府直属の首都建設委員会で常務委員を務めた孫科（1891-1973）も、土地法の制定・首都計画両者の策定を一体のものとして推進しようとしていた⁽¹⁴⁸⁾。

南京市内には、清代いらい、所有者不明の灘地/沙田（退水地）や蘆地で「無主地」＝国家所有とされた不動産が夥しい規模で分布し、これらの多くは先述のように南京駐防八旗人員の生活費などの用途に充てられた。その他、普育堂等の善堂が保有する不動産物件も、その公共的性格に鑑み市有地として接管管理されていた⁽¹⁴⁹⁾。接管管理に当たっては、必ず当該不動産の土地形状・面積などを測量の上、委託書に記入し、登記機関（市財政局もしくは土地局）での登記を行わせた⁽¹⁵⁰⁾。委託書というのは、登記権利人としての市政府が登記手続を登記機関（地政機関）たる土地局などへ「囑託」すべく、送付する文書のことである⁽¹⁵¹⁾。

加えて、北伐過程で敵対した諸勢力を逮捕拘禁し、かれらに反革命罪の判決が下りると、その保有する資産は、処分逆産条例（1927年5月公布）・処理逆産条例（1928年7月）に基づき「逆産」として没収される⁽¹⁵²⁾。また清末の「貪官」たちが集積した不動産も、しばしば市民の密告を経て、清理逆産委員会により逆産と名指された⁽¹⁵³⁾。南京市内に散在する逆産は、不動産のばあい、1928年の調査では総計250件あまり、建物^{スパン}の間数にして1,100

間を越える規模に達している⁽¹⁵⁴⁾。当然、これらの物件も測量・登記の対象となった。20世紀初頭における政体の転変は、官有資産の拡大という事態をも随伴していたのである。

これら「官産」は、一定の歴史的経緯・地理的環境や政治動態を通じ、市政府の手許にいわば転がり込んできた不動産であったが、国民政府および市政府が積極的かつ計画的に官有地を設定・運用する例もみられる。以下、道路建設を例として簡単に眺めてみる。

交通環境の悪さから、国民政府成立当初より都市インフラとしての道路および街路整備の必要性が叫ばれていた⁽¹⁵⁵⁾。1928年（民国17年）以降、南京城内では陸続と道路建設が敢行されている（表1）。用地確保の際に取られた施策は以下のとおりである。国民政府が制定した土地徴収法（1928年7月公布施行）では、公共事業を行うために土地を収用する際、政府機関が当該不動産を測量・公図を作成し、不動産登記程序⁽¹⁵⁶⁾に依拠して所有権者は地価を申告、その価額に応じて対価（補償金）を受領することになっていた（第30条）⁽¹⁵⁷⁾。南京市のばあい、収用対象地の地主に対し、対価および家屋解体費用が、居住者には移転費用が支給される（一部分は公債で支払われることも規定された）。対価の算出には、市の土地徴収審査委員会が当たった⁽¹⁵⁸⁾。そして収用地の地主の物権を確認すべく、かれらが保有する「契拠」（契約書・執照類）を審査することも、必須の手續として定められている⁽¹⁵⁹⁾。

道路建設や街路整備に際しては住居からの立退きが要求されるため、収用手続には困難がともなった。とりわけ、開通後には道路沿線の不動産価格は高騰するゆえ（数十倍に達することもあったという⁽¹⁶⁰⁾）、おおむね低めに設定される収用価格は、往々にして社会的な不平不満を醸成する。古くからの繁華街だった夫子廟近傍の益仁巷・五馬巷では、地主

表1 南京市内の主要道路建設概況 1928–1932

「南京市新開馬路統計表」[『公報』128（1933年4月、金陵23）折込表より抜粋]

	全長（km）	幅員（m）	総建築費（元）	工期（年／月）
中山路	12.00	40	1,070,114	1928/08–1929/05
熱河路	0.89	12	37,954	1930/05–1930/07
国府路	0.37	21	18,156	1930/12–1931/01
朱雀路	0.62	24	12,800	1931/01–1931/03
山西路	0.50	18	59,735	1931/02–1931/05
太平路	1.45	24.8	123,667	1931/03–1931/10
白下路	0.64	28	63,355	1931/07–1931/10
漢中路	1.66	40	131,969	1931/07–1932/08
玄武路	0.22	22	15,889	1931/07–1931/09
中華路	1.82	23	165,142	1932/03–1932/08

たちの三割が「私人権利」を強調して立退きに抵抗していた。かれらは、職権を濫用して市民に害をなす「独裁」的南京市政府を解体すべし、とまで国民政府に直訴している。その主張の根拠は、買い上げ価格が上海に比して低額すぎるとのことであった⁽¹⁶¹⁾。このように、官産として民有地が組み込まれる時には「所有者」の確定がまず必要なルーティーンだったわけだが、それは都市建設にともなう不動産価値の上昇という現象と並行して営まれていたのである。また同時に、「権利」という語り口で窮状を訴える住民と行政側の政務遂行とのあいだの、鋭い対立をも惹起していた。

中華民国の首都・南京は、単に政府機関が集中していただけではなく、清代いらいの固有の状況や、自然地理的環境、そして国民政府・市政府により迅速に進められる都市建設といった複合的要因により、市内に大量の官有地を抱え込むようになっていた。1930年代の統計によれば、南京城内の土地使用状況は別表の通りである（表2）。山地・城牆（南京城の城壁が占める土地）・内陸水面といった定住に適さない空間を除けば、機関用地・市有土地・護城營地（陸軍駐屯地）・鉄路・道路などの官有地が、面積にして全体の約25%を占めた計算になる。ここから上がる収益が、南京市政府の財政収入にて一定の重要性を占めていた点、市政府の発行する公債もしばしば官有地を担保としていた点については、前述のとおりである。南京市政府による土地測量、不動産登記事業においても、こうした国有地および市有地の測量や登記が、優先的に行なわれていたことについては章を改めて述べることにしたい。

表2 1930年代南京城内の土地利用概況

[前掲、陳岳麟「南京市之住宅問題」47815-47816頁より]

用途	面積（畝）
宅地・農地	38,940
山地	9,582
機関用地	4,805
教会外僑租用地	1,008
公園地	302
市有土地	1,243
護城營地	524
城牆基地	347
鉄道線地	1,804
道路	3,210
河流	1,213
池塘	2,196
湖	135
計	65,309

IV 南京国民政府期における不動産登記事業

1 登記事業のあゆみ

1-1 登記の効用

国民政府による「地政」の一環としての不動産登記事業が進められる初期条件を、いく

つかの側面にわたって追ってきた。部門間の対立を内包しつつも、都市空間内の不動産について、および当該不動産と人との対応関係について情報を集積しようとする行政主体の姿は、ある程度つかむことができたろう。

ただし、何度も強調したとおり、登記とは第一義的には、飽くまでも私人間の不動産取引の安定性を担保するための仕組みであり、単なる租税台帳への註冊とは性格を異にする。なにより、不動産を支配する主体による自発的な申請によってなされる必要がある。1927年（民国16年）、市財政局局長の沈礪⁽¹⁶²⁾は以下の論説を市民向けに執筆している⁽¹⁶³⁾。若干長文ではあるが、以下、節略して引用しよう⁽¹⁶⁴⁾。

土地登記事業はまことに市政運営の要諦である。欧西各国では事業開始より久しいが、わが国にあっても前例には事欠かぬ。広州市ではすでに実行に移されており効果は顯著、最前、上海特別市土地登記条例も起草され遠からず施行される運び。南京は総理（孫文）が指定した首都ゆえ、この種の事業をも積極的に推進すべく、本年八月には土地局より土地登記条例を起草したが、反乱軍が南進したため、首都では百事停頓を余儀なくされた。ここ数か月来の市政で、未登記ゆえに土地関連の事業に支障を来すことはなほだ多い。（中略）欧米の市政が盛んに持て囃される所以は、畢竟、財政収入の多さによるもの、財政収入のおおもとは、土地である。土地が有効に整理されさえすれば、経済的余裕ができるというものもここから窺える。（中略）その整理の方法は、必ず土地登記から始めねばならない。というのも、登記による憑証あらば、公有地・私有地の判別がつきやすく、人民のあいだも、土地建物をめぐる係争より免れ、法律の保障を受けることが可能となる。（中略）この財政困難のみぎり、市民たるもの均しく経費を負担する義務があるが、苛細捐税で民を煩わせるよりは、民に役立つ（「便民」）土地登記を行う方がどれだけいいか。これこそ総理が三民主義において拳拳意を致したところである。

と、不動産登記がもつ財政上の意義と私権保護、紛糾回避の問題をなかば一体のものとして論じたうえで、民生主義にかかわる総理の遺教を以て正当化している。さらに、

南京市の土地がことごとく登記の保障を得れば、紅契や執照はあたかも兌換紙幣のごとく、隨時抵当に入れて流通させられるので、価値も高まろう。あたかも固定資産が流動資産になったようなものである。

と、その経済的な効用をも強調する。登記システムを一種の抵当証券的な制度と関連づけて構想している点、私契秩序下の紅契・執照に依然としてなんらかの私法上効力を持たせようとしている点がいずれも興味深い。1922年の不動産登記条例以降、登記の際に登記機関（司法機関・官衙）より発給されるべく定められているのは、登記済み証（権利書）、つまり単なる登記完了の証明書である⁽¹⁶⁵⁾。登記要件主義をとるかぎり、この登記機関での登記済み証じたいは、これを所持する者の管業・所有を証しえない。登記簿に記載されさえすれば、登記済み証を保持していようがいまいが、占有の正当性は保証されるはずだからである（しかも証書そのものに所有権の証明機能をもたせればあい、これを抵当に入れると2番抵当以下を設定できなくなる⁽¹⁶⁶⁾）。ましてや、旧時におけるなんらかの公的機関より発給された文書など、登記審査の際の根拠書類となったとしても、あらたに編成された登記簿による公示とはなんの関係もない。抵当証券発行の際には、たとえばわが国の抵当証券法（1931）に規定された手続によるかぎり、抵当（抵押）権を登記のうえ、抵当権者が登記機関へ発行を申請せねばならない。つまり不動産を担保とした債権が金融商品化され、これを広く流通させるためには、まずは一元化された登記機関・登記簿の整備、そして証券と登記簿とのリンクを確保するというのが前提条件だということである⁽¹⁶⁷⁾。仮に「契拠」「紅契」が一種の有価証券として機能したとしても、これら憑証に対する認証・与信主体が一元化されないかぎり、流通範囲は局限されてしまう。沈財政局長による構想は、単に不動産抵当金融における登記の重要性を説明するため、契拠や執照という一般的によく知られたタームを挙げただけなのであろうが、公示簿に記載されるという行為は、少なくとも国民政府成立当初、かつての官衙による憑証発給の延長線上にあるものとして広く思念されていたのだろう。

なお、不動産登記と金融との強い関係性に関する認識じたいは、当時としては必ずしも新奇なものではない。前述のように19世紀後半期より1920年代まで、不動産抵当を軸とした投資は上海を中心とする華中地域の工業部門の活況をもたらしていた。1929年の大恐慌発生後、イギリスが金本位制から離脱し、華中の紡績産業および農業部門が大打撃を蒙るや、1930年前後より上海近郊の土地価格は下降傾向に入る⁽¹⁶⁸⁾。他方、南京のばあい、抵当権（抵押権）など、後年の「他項権利」登記申請書に記載された不動産価格データにみるかぎり、1930年代より単位面積あたりの平均価格は一定の変動をともないつつ、少なくとも日中戦争勃発まではおおむね上昇基調を示している。ただし（上海事変のあおりを受け）南京でも通匯錢莊の債務焦げ付きを皮切りに、市内の銀行が業務を停止、各銀行が発行する手形が不渡りになる事態も生じており、当時における金融・政治的変動から南京が無縁であったわけではない⁽¹⁶⁹⁾。アメリカによる銀買い上げが開始される1934年以降、中

国からの銀流出が止めがたい趨勢になると、金融恐慌の勢いは加速する⁽¹⁷⁰⁾。土地担保債権に裏付けを持つ額面3億両分の地産流通券を発行せんとする構想が、上海の産業界より中央財政部へ提起されているが、こうした要請の背景には、銀の流出により流動性が急激に不足し、加えて、工業部門における利潤低下が生産投資の減退に直結するという一般的状況があった⁽¹⁷¹⁾。勢い、資本の向かう先は政府公債、もしくは「不動産の如き不生産的投機的方面」に局限されるようになる⁽¹⁷²⁾。

南京市政府による公債発行が市有不動産によって裏づけられていたこと、市有不動産を担保とする起債を通じて、市内の中小商工業者に対する直接貸付が行われたことについては、先に触れたとおりである（しかもかれらへの貸付も、各自が保有する不動産を担保として行われた⁽¹⁷³⁾）。また、不動産抵当（抵押権）に関する登記事業そのものも、所有権登記と並行して進められていた⁽¹⁷⁴⁾。後述する1934年の全市登記においても、登記全般の効用として「活発金融、助展産業」という側面が、登記申請者の拡大をねらう市政府によってしばしば強調されている⁽¹⁷⁵⁾。

以上のように、不動産登記事業が市政府によって大々的に推進される背景として、先に触れた官有地の問題に加え、不動産市場への資金流入・不動産の市場価値（および賃料収入）に基礎づけられた与信ネットワークの拡大により、かつてのような私法—公法領域の分離状態がもはや許容されなくなった点は指摘すべきだろう。かくて、両領域の接点には「登記」という汎用的インターフェースが嵌入されようとしたのである。

1-2 主管部局の変遷

このように鳴物入りで開始された登記事業だったが、以下、まずは事業を推進するために編成された体制について簡単に整理したい⁽¹⁷⁶⁾。南京国民政府の成立後、土地政策の管掌部局として市土地局が設立される。南京特別市暫行条例によれば、土地局の管轄事項は（1）全市土地・河道の測量、（2）民有不動産価格の算定、（3）土地登記・民有不動産（権利）の移転、（4）新開地の、課税対象への繰り入れ（昇科）、（5）土地分配・使用の管理という5点であり（第22条）⁽¹⁷⁷⁾、まさに孫文の地価税構想に沿ったものである。さらに土地局の業務内容の詳細を規定する南京特別市土地局章程が、1927年7月の市政会議で審議されるが、ここでは市有不動産の管理権限をめぐる新設機構の土地局と、旧来型の税・捐徴収を担う財政局のあいだで意見の分岐がみられる。財政局は建物も含めて官産の管理を手放そうとはせず、結局は劉紀文市長の裁定で「土地以上」（建物）は財政局、「土地以下」（土地本体）は土地局の管掌事項となっている⁽¹⁷⁸⁾。

ところが先に挙げた論説文にて沈礪財政局長が「百事停頓」と述べた通り、第二次北伐軍と孫伝芳軍との対峙によって1927年（民国16年）10月には首都での登記事業は頓挫を

余儀なくされる。国民政府の指令を受けて市土地局の業務は停止、地政業務は財政局土地課の管轄に入った⁽¹⁷⁹⁾。以後、1928年4月に土地局が復活するも⁽¹⁸⁰⁾、同年7月以降は土地局長を財政局局長が兼任、1932年（民国21年）4月には再び国民政府の訓令により土地局を財政局に併合、財政局土地登記処を設立⁽¹⁸¹⁾、1935年によりやく土地局が復活（のち地政局と改称）するなど複雑な過程を辿り、地政の主管部局は一定しなかった（表3）。

表3 国民政府初期の土地行政主管部局と南京市市長一覧
〔南京市政府秘書処（編）『南京市土地行政概況』南京：南京市政府秘書処、1935年（叢刊526）、5-12頁〕

年・月	市長	主管部局	（下部単位）
1927・7	劉紀文	土地局	
1927・10	何民魂	財政局	土地課
1928・4	何民魂	土地局	
1928・7	劉紀文	土地局	
1930・4	魏明道	土地局	
1932・1	馬超俊	土地局	
1932・4	石瑛	財政局	第三科
1933・10	石瑛	財政局	第三科+土地登記処
1935・3	石瑛	財政局	土地処
1935・4	馬超俊	土地局	
1935末	馬超俊	地政局	

これらの部局の変遷が意味するところは必ずしも明らかではない。いずれの改組も、国民政府の指令によるものであって、南京市政府独自の動きではなかったろう。基調としては、軍事的緊張（1927年）や上海事変・金融恐慌による財政事情の悪化（1932年）が土地局裁革の直接的な理由となっており、後者のばあい、土地局の全職員200名あまりが一律に停職とされている⁽¹⁸²⁾。登記のための土地行政部局がどのように組織され、どれだけ充実したスタッフで臨んでいるかは、おおむねその時々々の財政状況に依存していた⁽¹⁸³⁾。全市登記（後述）が本格化する1934年（民国23年）4月以降、土地局の職員数は400名以上に膨れ上がる⁽¹⁸⁴⁾。とりわけ、1935年末には、中央内政部の指示により、各省市地政施行程序大綱の規定に従い土地局を地政局に改組すると同時に、測量を担当する部門を総計160名まで増員している⁽¹⁸⁵⁾。以上はつまるところ、土地行政にどれだけの優先度を与えるかをめぐる、国民党中央（とりわけ内政部）の姿勢・判断が反映されている可能性が高いということである⁽¹⁸⁶⁾。

1-3 登記政策と法令1927-1933

以上のような登記業務を主管する部局の変遷と表裏して、登記政策じたいも迷走をきわめている。そもそも不動産の登記を行なわせるための根拠法令じたいが、実体法（民法）・手続法双方のレベルで未施行の状態が長らく続いた。中華民国民法物権編の施行が1930年（民国19年）、土地法（1930年公布）や土地法施行法（1935年公布）に至っては施行されるのは1936年になってからのことであるが、その間、南京市政府は数多の単行法規を作って

各種の登記政策実施のために法的基盤の構築に努めている（表4）。

国民政府成立当初は、土地登記にかかわる政策の策定が、建物（房産）登記に関するそれと並列して進んでいたようであるが、江蘇省財政庁における験契業務との重複が市参事会にて指摘されたこともあり、ことは難航する。測量が未完了で首都の建築計画も流動的な折、「市民の懷疑」を引き起こすというのである⁽¹⁸⁷⁾。

なお建物の建築申請をめぐっては、

建築用地暫行簡章が上程されるものの、未登記の土地に建築を行うと紛糾を招きやすく（官有地・民有地の侵占 etc.）、また建築申請を管掌する工務局にしても紛糾を処理する暇などないとのことで、棚上げになる⁽¹⁸⁸⁾。また、このように次々に打ち出される登記プランに対し、南京総商会も、立法院による統一的法規の制定を俟って策定すべきだとの苦言を呈していたが、土地局はそれでも将来的の本格的な登記・徴税のための予備作業として1929年（民国18年）、土地申報章程を起草する⁽¹⁸⁹⁾。

挙句の果てに、1929年9月、不動産登記関連の国法が定まるまで単行法令・暫行条規の類は策定を見合わせよ、との訓令を行政院より受けるに至っている⁽¹⁹⁰⁾。にもかかわらず、土地局は土地申報章程を改訂、6か月の期限を切って自己不動産の登記を市民に促す（期限以内に登記されない不動産は没収の上、市有地とすることが定められた⁽¹⁹¹⁾）。当初は、「郷長・鎮長」の代理申告も認めていたのだが、この方式では（旧来の田賦包攬のごとく）不正の温床ともなるゆえ、内政部からの修正意見を受けて章程の改訂が行われている。さらに各自が申報する際の根拠となる、所有権の確認書類（文拠・契拠、つまり上手契や官による執照・験契の類）がないばあい、近隣の不動産所有者より保証書を提出することで代替させることとされた⁽¹⁹²⁾。

同時に、不動産ストックだけではなくフローの方をも捕捉すべく、土地買売暫行章程を定めて、土地売買時における権利の確認に乗り出てゆく。当該章程では、市内の土地を売買する際に、売主よりあらかじめ土地局に報告書を提出、売主の「原有管業書拠」、つまり売主の所有権を確認するための契約書・執照類も添付して審査を受けるよう規定される（第1・2条）。売買される不動産について土地局が測量・製図し、書拠類は売主に返還するこ

表4 南京市における不動産登記関連法令の策定
1927-1934

〔『公報』各記事より。典拠は本文・註参照〕

年度	法令・規則名	備考
1927	土地登記条例	
1927	預丈給図暫行条例	
1928	房産登記章程	
1928	土地登記章程	
1928	建築用地暫行簡章	
1929	土地買売暫行章程	
1929	土地申報章程	1930公布
1934	南京市土地登記暫行規則	

と、本章程に基づいて認可を受けないかぎり、売買無効とすること（第7・9条）が定められている⁽¹⁹³⁾。簿冊に関する規定がないゆえ、登記というよりむしろ（旧来の税契のごとき）単なる認証システムにすぎなかったと思われる。ただこのばあい、売買される物件の測量・製図をとまなっている点には一定の注意が必要である。

もっとも、このような売買手続の際などに行われる臨時的測量が、土地局職員によって真面目に行なわれた保証はない。かれらが「買売勘丈」に赴く際、審査申請者たちが車代・酒食を供応する「悪習」も一再ならずみられたのみならず⁽¹⁹⁴⁾、測量員を騙って調査対象者たちから金品を詐取しようとするニセ土地局員も跡を絶たなかったという⁽¹⁹⁵⁾。そもそも国民政府成立当初、公的機関としての土地局に対する認知度もさほど高くなかった模様で、測量・登記事業に対する人々の理解を深める際の課題の一つとして認識されている⁽¹⁹⁶⁾。じっさい、春節の游客で混雑する官有地で土地局・工務局が測量を実施する際、人々が（物珍しげに）機器をいじることのないよう繰り返し布告が出ており⁽¹⁹⁷⁾、登記・測量なるプロジェクトが周知されるようになるまでは、どうやら一定の時間がかかったようである。

なお旧来、不動産売買の仲介を行っていた經紀についていえば、市は売典不動産經紀人登記規則によってかれらの統制を行なおうと試みている。1932年には「民に便たらしむ」という趣旨でこの規則は廃止されているが、詳細は不明である⁽¹⁹⁸⁾。

以上の登記政策がどれだけの成果を収めたかは、北京政府時期のそれと同様、目下のところ定量的に明らかにすることは容易ではない。ただ少なくとも、1934年（民国23年）7月に開始される全市登記（後述）に比べれば、明らかに結果は寥々たるものだったようで、たとえば1929年以降の土地申報章程発布以降、呼びかけに応じて書類を受領しに土地局へ赴く者はほとんどいなかったとの回顧が残されている。結局、数百件の登記申請に止まり、中止されることになったという⁽¹⁹⁹⁾。なお当時、未登記ゆえ不動産を章程どおりに没収されたという事例は、管見のかぎりない。大半の市民たちが登記申請に赴こうとしなかったのには、（公的機関に対する不信⁽²⁰⁰⁾や面倒だということ以外にも）それなりの理由があった。登記に関わる問題として、1930年当時の市長、劉紀文は以下二点の要素を挙げている。（1）太平天国の乱以降、筆界の乱れが放置されているのみならず、長年来、勝手に官産を占有し続ける者も少なくない。（2）しかも南京で慣例的に使用されてきた营造尺と、内政部が規定した市尺とでは尺度が異なり、登記の際には間違いなくこれまでの（契約所載の）面積を超過してしまう⁽²⁰¹⁾。超過部分は「溢地」（縄伸び）として没収されるか、いったん市有地となった上で払下げを受けねばならない。いずれにせよ、登記申請をする者にはなんのメリットもないわけである。旧来の私契秩序においてなされた土地の分配が、一元的登記システム下のそれへと変換されるためには、やはり大いなる摩擦がともなっ

たのであろう。

ただし先に触れた、売買時の申告を義務づけた土地買売暫行章程に関しては、若干様子が異なるようである。1930年（民国19年）末以降、土地局（1934年2月以降は財政局）の認可を受けた土地・家屋に関する情報が、『公報』各巻末に連載されている（図6）。試みに1931年末から一年間の記載を集計したかぎりでは、この年は総計573件の売買について、売買当事者名・物件の所在・面積・売買価格の各項目が公告されている。これがじっさいの取引全体のなかでどれだけの割合を占めるのか、判断の材料はないが、仮に1932年の戸口調査で判明した12万戸弱がおのおの一筆の不動産を保有すると想定すれば、筆数ベースで全体の約0.5%に当たる。つまり、筆数を不動産

面積の代理指標としたばあい、南京市内に存在する不動産ストックのうち、一年間で1000分の5がフローとして土地局に捕捉されたことになる。これは、現在のわが国において、年間の不動産フローが全地積の2%程度であることからみれば、桁違いに低い数値でもない⁽²⁰²⁾。裏返せば、当時の市政府にとって不動産のフローを把握すること以上に、ストックを捕捉することの難度は高かった、ということでもある。

また当時、このように不動産フローを把握することの意味は、単なる手続費や契税収入を上げることだけではなく、不動産価格に関するデータを得るうえでも、無視しえない意味を持ったと思われるが、この点については後に触れる。

なお、以上のような南京市内での単行法令類による不動産登記と並行して、南京市内では江寧県地方法院における登記（1922年の不動産登記条例に基づくものである）も行われていた点については、後段にて再度触れることとする。

土地局核准土地買賣案件表			
出賣人	受買人	地產坐落	土地面積
程祥瑞	黃文安	南門大街	畝一五二七
胡衡市	鎮江同義醫院	楊將軍巷	七九三三
孫雲生	修德堂齊	漢西門內牌樓巷	二、九五五七
李金春	張逸記	董家巷	四〇二六
艾順興	海關總稅務司公署	三牌樓天寶園	三、八一八九
趙鴻九	李永春	漢西門外大街	八〇六三
劉金海	陳興沂	驢子巷	一、三五三三
徐其壽	陳淑助	廊背後	九五五三
陳大琦	鹽業銀行	新街口	〇〇三六
卞錫武	陳瑞亭	八府塘手帕巷	〇二九三
南京市府公報 附錄			價
			地六百元 房九百元
			每方七十元
			每方十三元
			每方四十二元
			每方三十四元
			二千八百四十元
			一千三百元
			每方五十五元
			三百元
			一百五十元

図6 土地買売核准案件表

【『公報』97（1931年12月15日、金陵15）、79頁】

2 1934年（民国23年）の全市登記

2-1 測量と全市登記の始動

さて、ここまで、国民政府成立いらいの不動産登記プロジェクトについて追ってきたが、1934年（民国23年）の「全市登記」以降は、あらたな局面に入ったものと思われる。当該事業について分析するに先立ち、1920年代末より登記政策と並行して試みられていた測量プロジェクトについても、若干時期をさかのぼったうえで触れておこう。

南京国民政府が誕生してまもなく、都市計画策定の一環としてすぐさま城内の測量が行われている。前述した登記システム同様に、測量技術も極力最先端のものを採用しようとした模様で、たとえば1929年には航空写真を用いた縮尺（約）1/5000地図が国都設計技術専員辦事処によって作製された⁽²⁰³⁾。さらに城外の農村部も含めた航空写真測量が参謀本部陸地測量総局に委託されるのは、1937年（民国26年）3月以降のことである⁽²⁰⁴⁾。南京城内を覆う不動産一筆一筆を対象とする測量計画も、1928年4月には実施に移される。三角測量・導線測量（多角測量）を適宜併用、水準測量・地形測量も行ったうえで、各地権者たちの敷地内での立ち入り調査（「戸地測量」）を行い、とりわけ市有地および道路路線に沿った地区の不動産を優先的に進めてゆくという手筈を踏んでいた⁽²⁰⁵⁾。これは政府収入を決する官産・私産の区分、あるいは土地収用のための地産者確定がなによりも重要だったからである。

建築物をも含めた戸地（地籍）測量においては、当初、城内（および下関）を計212の測量区に分け、不動産一筆一筆の測量を行っていた。この作業は1932年1月にはおおむね完了し、総計203幅の分区図（縮尺1/2000～1/1000）および16,669幅の分段図（1/1000～1/50。各筆の土地形状・建物平面図である）が作製されたという⁽²⁰⁶⁾。もっとも、この段階での戸地測量は必ずしも悉皆的なものではなかったようで、爾後も測量・製図を重ね、1933年10月までに作成された分段図の累計は26,004幅、1936年7月には（浦口も含め）32,000幅に達している⁽²⁰⁷⁾。

測量には土地行政の主務部局たる土地局（財政局土地課または財政局第三科）および都市建設と工務管理を担う工務局が当たり、両部局の間では人員や機材の融通も行われていたようである⁽²⁰⁸⁾。家屋の新築や不動産の売買が行われたばあいには、上記の体系的な測量とは別に、個々の敷地に立ち入ったうえでの「臨時測量」をとり行っていたことについては先に若干触れたとおりである。

以上のような都市不動産に対する空間的把握の成果を踏まえ、1934年7月より「全市登記」が始まる。結論からいえば、今次の登記事業は、前段で紹介した従前の登記・申報事業と比べて格段の成果を挙げた。図7に示したとおり、1935年以降、所有権（保存）申請

に対する「核准」⁽²⁰⁹⁾ 件数は上昇の一途をたどり、1937年4月の段階で累計3万件以上にも上っている。市内で把握された不動産の32,000筆のうち94%が、今次、所有権を保存すべく登記されたことになる⁽²¹⁰⁾。かくて官側で書かれた報告書類においても、本登記事業の成果が大々的に強調されるに至る。じっさい、膨大な登記文書が保存され、このうち1万数千件が台湾の国史館に、残りはおそらく現南京市房產管理局所轄の南京市房產檔案館が収蔵することとなった点に徴するかぎり、不動産公示に向けた市政府の強い意志は、(少なくともある程度は) 結実することになったのである⁽²¹¹⁾。われわれが国史館で邂逅した南京登記文書とは、この段階で作成されたものだった。

なお、1930年代前半当時は、陳果夫が江蘇省政府主席に任じ地籍整理を推進するなど、全国的に「土地行政」が拡充されてゆく時期に当たっていた⁽²¹²⁾。さらに1932年以降、日本・ドイツにて土地制度の研究を積み重ねた蕭錚(1904-2002)を中心として中央政治学校に地政研究班が組織され、ここで養成された人材が全国にて調査・地籍整理の事業に従事するようになる⁽²¹³⁾。かれら地政系(政治的にはCC系)のテクノクラートを中心として全国で展開された「土地登記」プロジェクトを整理したのが、表5である。全国の市・県数からすればおそらく1割にも満たない、限られた地域内にとどまっていたのであろうが、少なくとも1930年代初頭から1937年までが事業推進の一つのピークであったことは読み取れる⁽²¹⁴⁾。ただし、以上触れてきた南京市での事例に鑑みるかぎり、このような大々的な国民政府側の旗振りがどれだけの実効性を持ちえたか(つまりどれだけの人々が登記申請を行い、土地法・土地法施行法に依拠した登記簿が編成されるようになったか)は、地域ごとに細かく検討すべき課題である。

以下、南京での全市登記プロジェクトが営まれる過程を簡単に追ってみる⁽²¹⁵⁾。1933年(民国22年)10月、不動産登記の主管部局だった財政局内に土地登記処が組織される⁽²¹⁶⁾。

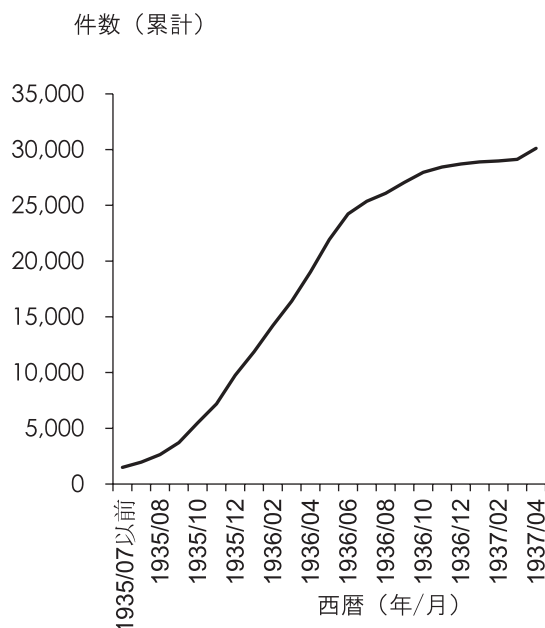


図7 南京市地政局による所有権登記核准件数累計の推移 1935-1937

[南京市地政局(編)『南京市土地行政』南京:南京市地政局、1937年(叢刊526)、187-188頁より作成]

また翌1934年4月、中央の行政院より各省挙辦地政程序が頒布され、土地行政にかかわる全国一律のガイドラインが示されている⁽²¹⁷⁾。

1934年5月には（施行直前の）土地法に基づいて南京市土地登記暫行規則が公布施行され、全市登記事業の法令の根拠が固められる。この暫行規則（およびこれが依拠する土地法）は、北京政権時代の不動産登記とは異なり、単なる私権の保護だけではなく地価の確定・土地利用の促進など一切の「土地政策」と連動していること、そして登記の効力についてもかつての対抗主義ではなく登記確定後は「絶対の効力」を具有する（つまり登記要件主義に基づく）ことが謳われている⁽²¹⁸⁾。さらに同年7月、具体的手順として「分区辦理土地登記案」も示され、南京城区

および下関・浦口を旧来の自治区に基づいて八分割し、それぞれを登記区として事業推進の単位に設定した（図8）。そのうえで、同年7月1日から第3・4両区の業戸を対象として登記業務が開始される運びとなる。登記申請の受付開始となる7月1日の直前には、『申報』紙上には頻繁に大々的な広告が打たれ、市民への登記申請を呼びかけている（図9）⁽²¹⁹⁾。

なお自治区とは、かつての警察庁の管轄区を基礎に定められた都市内の区画であり、街路、および戸口調査の結果判明した住民の分布に応じ、何度か調整が繰り返されている⁽²²⁰⁾。南京城の南部に位置する第3・4区はいずれも古くから商家などが櫛比し、夫子廟・秦淮河近辺を中心として多くの繁華街が密集する地帯だった。この区域は小規模な不動産が大宗を占め、また典権や抵押権を登記申請した業戸も比較的多かった点に鑑みれば、権利関係が最も入り組んでいた一角だったと思われる⁽²²¹⁾。市政府はいちばん手のかかりそうな地区から着手したわけである。

当初の規定では、登記申請の期限は6か月、以後期限を1か月過ぎることに登記費用を通増させ、期限終了後5か月を過ぎると（天変地異でもないかぎり）不動産を没収すること

表5 国民政府期、土地登記事業一覧

[前掲、孟光宇『土地登記制度』、142-143頁]

土地登記の 実施対象省	開始年・月	1944年末段階での 実施対象県・市数
江蘇	1931・7	
広東	1931	7
河南	1934・8	2
江西	1934・10	5
湖北	1934・11	4
安徽	1935・6	1
広西	1936・3	11
湖南	1936・7	16
浙江	1936・11	2
寧夏	1937・9	
陝西	1939・7	12
甘肅	1940・6	10
綏遠	1942・9	1
四川		18
福建		2
雲南		1
貴州		5
院直轄市		5
総計		102

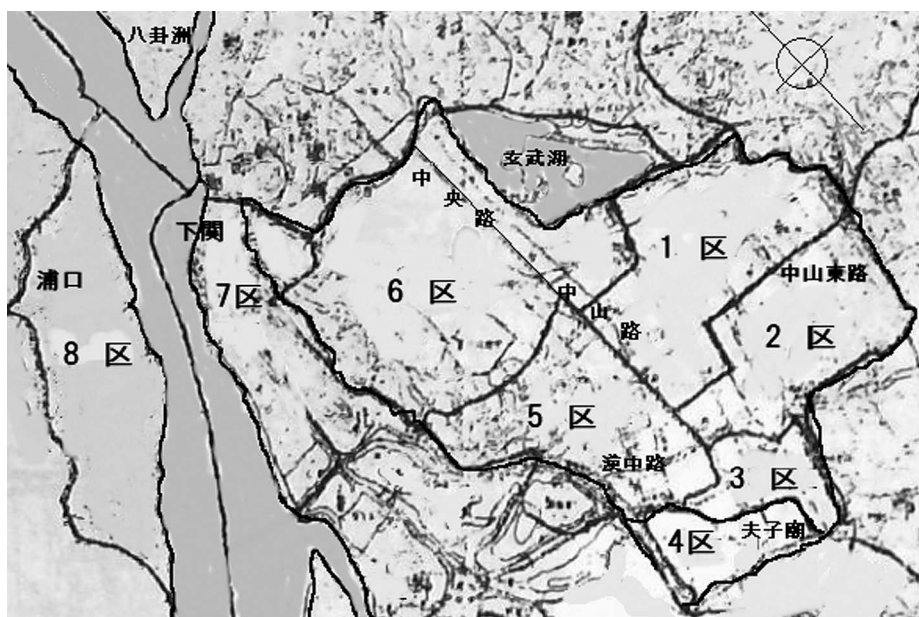


図8 南京市街の「登記区」1937

南京市地政局（編）『南京市土地行政』[1937]、103頁を底図として作成

が定められた（南京市土地登記暫行規則第37条）⁽²²²⁾。3・4区以外は、1934年11月より2・5区を、翌年1月より1・6区、9月より7・8区の登記手続を行うというタイムスケジュールだった⁽²²³⁾。登記の際の手続は、大枠でいえば以下の通りである⁽²²⁴⁾。①声請書（申請書）・証拠文書（頂門契・紅契・白契・典契・杜契・官契・新契・驗契・上契・上上契・執照など⁽²²⁵⁾）を提出。②財政局（1935年4月以降、土地局もしくは地政局）にて声請書・証拠文書・測量結果を通じた審査を行う。③疑義あれば再調査（現地立ち入り、もしくは申請者を呼び出して筆録作成）、新聞広告（登報）・保証書提出等で権利を確認、問題なければ「核准」（公告手続に移る認可）を下す。④さらに三か月間、土地局門前の所定場所・不動産所在地における目立ちやすい場所、および『公報』を通じた公告⁽²²⁶⁾を経て、異議なきばあい登記確定。⑤権利書状（土地所有権状）を申請者に発給、申請者は登記費（申告地価の1000分の2、および証明書発行費）を納入する、と、申請者にとってはかなりの各種コストをとまうものであった。

なお興味深いのは、登記審査と所有権確定に際して、掲示や政府刊行物を通じた「公告」（さらに過去の物権変動に疑問の余地があるばあい、新聞による「広告」）を行うことが、必要な手続として定められている点である。これはある意味、登記簿による公示に先立ち、

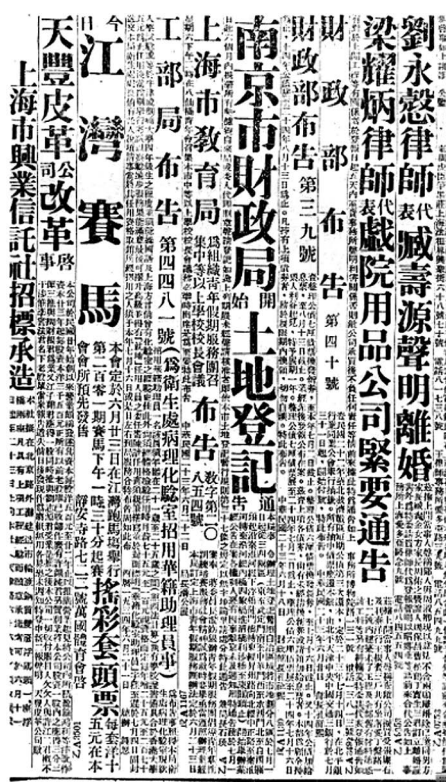


図9 『申報』上の土地登記広告
『申報』1934年6月23日版

特定の不動産を支配することを（不特定多数を対象に）宣示する行為としてとらえることができる。登記段階でこの公告・広告ルーティーンをはさむのは、登記完了後に第三者が同一不動産に対し権原を主張するというリスクを低減する効果が期待されてのことであろう⁽²²⁷⁾。I-2で触れたような、かつての不動産取引時における「公証」儀礼を拡大・社会化したものともいえるが、その意味では、いかに新聞というあらたなメディアが媒介してしようと、明らかに旧時の認証行為での論理が取り込まれているのが特筆に値する。むしろどのような方法であれ、官方の登記推進政策に対して住民たちが積極的に応じることを保証するものではなかったのだが。

2-2 観望のゆくえ

じつは、1934年7月における全市登記の受付開始後も、当初、3・4区の住民たちは相変わらず「観望（様子見）」を決め込んで、なかなか登記申請に赴こうとはしなかったという⁽²²⁸⁾。当時より、市不動産登記暫行規則に対する不満・疑念が見られたようで、たとえば1934年9月、南京市地方自治研究会⁽²²⁹⁾より土地法と暫行規則との法的整合性、および江寧地方法院における登記業務との重複について疑義が提起されている。石瑛市長は前者については問題なし、後者は法院登記の停止を協議したゆえこれも解決済み、鋭意登記事業を推進して「観望」の道を閉ざすべし、との回答を与えている⁽²³⁰⁾。

なおここで、1934年当時においても継続されていた地方法院での登記についても若干触れおきたい。中央内政部の音頭取りで全国にて登記事業が本格化する以前から、1920年代らしいの不動産登記条例に基づく法院での不動産登記は細々と行なわれていたが、そもそもこの事業と各市・県における登記事業との関係性がきわめて曖昧だったようである。たとえば1930年天津では、地方政府・法院両者のいずれで登記を行うべきかという問題に対し、「各市・県土地局での登記は権利が有効となる要件である。他方、法院でのそれは一種の“保障”であって顧問弁護士を雇うようなもの、必ずしも万人が申請すべき性格にあら

ず」という解釈が示されている⁽²³¹⁾。実体法としての土地法が未施行ゆえ、北京政府期制定の条例に基づく法院登記の位置づけが難しいという問題もさることながら、「保障」という表現が象徴するように、有体にいえば（中央政体の不安定性に比して）司法機関の継続性を前提とした私権保護のための安全装置として、法院での登記が捉えられているものと思われる。裏を返せば、登記による所有権保護への需要そのものは確かに存在するものの、それは（顧問弁護士を雇う行為のごとく）あくまでも局部的なものにすぎなかったことをも示唆するのであろう。

さて1934年8月、南京市財政局土地登記処主任の林測泉が市政府で行った報告⁽²³²⁾では、登記の効用が繰り返して述べられるとともに、今次の全市登記で登記しない者には容赦なく不動産没収を以て臨む、ゆめゆめ觀望せざれ、と釘を刺している。しかも興味深いことに、「登記の効力」に触れた折、「本市の不動産登記暫行規則に対しては中央政府も重視するところであり、登記の効力は当然強大なのだ、土地法にも依拠しているゆえ登記の絶対的効力は間違いない」、と林は強調する。法令上の「登記の効力」という議論と、政策的優先順位（もしくは政策的実効性）の話とが完全に混同されているわけである。さらに政権が交代すれば登記も失効するとの懸念に対しては、人民たるもの政府を心より信認（「信仰」）してその発展を願うべし、ましてや清代や北京政府期の「契拠」も現政権は承認しているのではないか、と強い言葉で反論している⁽²³³⁾。

南京国民政府が成立してしまい7年間なかばも停滞していた登記事業が、半年余りのうちにまとまった成果を生んだのは、こうした市政府による強い姿勢によるものと思われるが、その姿勢を支えたのが国民党中央であることは疑いない。ここには、三層の問題がある。第1に、ここでのキーワードとなる「觀望」が、登記という政策単体に対するものである以上に、むしろ政体への信認にかかわる問題となっている点が重要である。南京国民政府の成立から数年間、首都の住民たちが様子見をしていたのは、なかば政体の品定めをするためだったという側面があったろう。

第2に、先刻紹介した「顧問弁護士」の喩えで法院登記の効用・機能を捉える視点をさらに敷衍するならば、法院登記が（おそらく政体の変更を見越した）リスク＝ヘッジとして機能するという発想が成立することじたい、先述のとおり一面では、冷徹な費用－便益計算のうえで登記制度を利用せんとする層が一定程度は存在したことを意味する。ライフサイクルからして、数十年に一度は、いかなる業主であれ不動産の売買・遺産承継という物権変動の場面に例外なく接する。また1927年以降の人口増大、あるいは不動産市場への資金流入が、取引の頻度を上げたことも間違いないだろう。ただ反面、1930年前後という短期スパンの時間軸を切り取ったばあい、この層は必ずしも南京市内の「業主」全体を覆

うものではなく、そもそも（当面）売買や金融貸借とは無縁な人々にとっては、登記申請への誘因はさほど強くなかったはずである⁽²³⁴⁾。登記要件主義という法制度上の準則も、強制力が行使されないかぎりなんのプッシュ要因にもならない。

であるならば第3に、図7に示した1935年以降における登記件数の急激な上昇カーブも、人口動態や金融・不動産市場のリンクという中期的要因からではなく（むしろ地政官僚や中央党部の認識構造に与えた影響は大であろうが）、少なくとも直接的には、より短期的な事象を以て説明するのが適切だと思われる。当時は1934年から1935年にかけての時期をピークとする金融恐慌の時期に当たるが（IV-1-1参照）、国民党中央に促され、市政府が登記事業のプランを繰り上げることを余儀なくされた点が重要である。

1934年の全市登記事業において登記申請受付を開始した直後は、登記区ごとにおおの6か月の登記期間に加えて5か月の猶予を設けていた。これに対し、地価税導入へ向けしびれを切らした蒋介石じきじきの指令により、市政府は急遽期間を短縮、1935年（民国24年）内の完成を目指さざるをえなくなる⁽²³⁵⁾。その結果、各区の登記受付期間は3か月に、未登記者に与える猶予期間も2か月に短縮されることとなった。時間的余裕があればあるほど、人民の「観望」を助長する、との判断である⁽²³⁶⁾。はるか先にある締め切りは（もともと利得増大への確信でもないかぎり）、登記申請へのインセンティブを下げてしまうというわけであり、その意味では典型的な過剰慣性 *excess inertia*（様子見を続けるコストが低ければいい、不合理なシステムであれ存続する）への効果的な処方箋となっている⁽²³⁷⁾。

さらに、土地を抵押（抵当）に入れているゆえ、契拠類はすべて債権者に取られているという者に関しては、抵押契約を審査、保証人を揃え新聞広告さえ出せば（「登報」、仮登記（「仮定登記」）の手続きに入るべし、と万事迅速性が重んじられるようになっている⁽²³⁸⁾。あわてふためいた3・4区（登記申請の受付が最初に始められた地区である）の業戸たちが、登記期間を15日間延長するよう市政府に要請したものの、市政会議の議決を経て却下されている⁽²³⁹⁾。1934年より新生活運動を提唱して国民動員の強化を目指していた蒋介石のお膝元で⁽²⁴⁰⁾、のんびり様子見を決め込む住民たちを野放しにすることはもはや難しかったのだろう。

当時の登記強行策により、前に触れた溢地問題も実質的な解決に向かう。測量地積が契約所載の数値を超過した部分は、再度その産権を審査したうえで補契登記（超過分の不動産取得税の追加支払い）を済ませば所有権登記申請を許すとの措置が、全市登記開始直前の市政会議にて泥縄式に決定されている⁽²⁴¹⁾。単なる度量衡の違いによるもので官産や他者の私有地を「侵占」しているのではないかぎり、若干の契税さえ追加的に納付すれば継続的な管業を認証するというわけである。縄伸び分は没収（のうえで払下げ）、としていた

かつての溢地関係の章程に比すれば、登記申請への障碍の大きな部分は取り除かれることとなった。かくして、この面における全市登記と旧制度とのギャップは、一定の譲歩を経て最小化されてゆく。

以上のようなプロセスを経て、国民政府首都の南京では、急遽30,000筆を超える不動産が、南京市政府のもとで「登記」される運びとなった。他方、先に触れた税・捐を基盤とする収入体系も、当然見直しの対象となる。全市登記が始められる約2か月前の記念週において、前述のごとく国民党の土地政策の理論的支柱となっていた蕭錚は、市政府を会場とする講演にて以下のように述べている。

わが国の各都市で徴収される契税・房捐は、学理上どちらも不健全な税捐である。(中略)素人は(地価による)土地税徴収を始めたところで、この二税(契税・房捐)の収入に比肩しないと考えがちである。地政学院ではこの点についていささか分析を加えたことがある。南京市内を81の地価区に分け、それぞれ統計を取ってみると、平均地価の最低額は2元/方丈、最高額は230元/方丈だった。全市の総地価は、1億3,120万元近くに達する。仮に0.8%の税率で地価税を徴収すれば、毎年104万元の収入となる。一方、本市の契税収入は最大でも41万元(1931年)、房捐収入が多い時で47万元(1933年)である。両者の最大時の税収を合計しても、88万元に過ぎない。地価税の徴収を始めたところで、地方税収にはなんの影響もない。まして、地価税導入以降も房捐を全廃する必要もなく、房捐を半減・契税を廃止しても60万元分の減少に止まる。(中略)市政当局の諸賢が、毅然決然と地価税導入を実行することを祈念したい。⁽²⁴²⁾

蕭錚の税制論が妥当だったか、今となっては判断の材料はない。爾後、城区の測量・登記を終えて今度は農村部の登記事業を進め、そしてこれまで収集した地価データに基づいて地価税の導入に入ろうとした矢先、日中戦争が勃発したからである。ただ少なくとも、今次の登記事業の先に見据えられた地価税構想が既往の房捐・契税収入体制と異なり、これを凌駕するものであること、一方で、地価税導入が市政府財政の運営を阻害するかもしれないという危惧が(おそらく市職員内部にも)分有されているとの蕭の認識は、窺うことはできる。そして日本・ドイツ留学で培った学識と圧倒的な数値的根拠を前に、市政府の職員も、旧来的な税・捐体制のうえで安住し「観望」するのは不可能であると悟ったことであろう。ただ、房捐の半減という構想から窺えるように、税・捐に基づく(そしてかつての分散的な公証を前提とした)収入体系そのものが、あらたな登記—地価税体制によって代位されるという風には必ずしも想定されていない点にも注意が必要である。将来

予測がつきにくい財政収入という領域では、なかば漸進的なプロセスが志向されているともいえる。

市政府が都市の不動産課税に対して捕捉の精度を上げようとしていたことは疑問の余地はないし、少なくとも中長期的には、国民党の土地行政に沿った政策運営を進めていたのも確かである。ただ事態の推移に鑑みるならば、市政府単体のみで事業の実効性をどれだけ担保しえたかは、いささか疑わしい。結局、当時の不動産登記は地方行政主体や住民のインセンティブ構造に基づいて内生的に制度化の道を歩みだしたというよりは、一義的には、中央における制度設計を経て押し付けられたものだった。その過程では、各級の主体間における無数の不整合や調整・譲歩が観察されると同時に、「地政」官僚たちの熱意と国民政府の指導性、首都南京の都市開発、金融・不動産市場の動向、そして「登記の効力」が政体の安定性の函数だとする業戸たちの認識空間、それぞれのファクタがそれぞれの重みを以て作用していたのである。

おわりに：暫定的結論と展望

最後に本稿で述べたことの概要をまとめたくて、ここでの知見の含意、および今後の課題を示すこととしたい。

本稿では、台湾の国史館に収蔵される国民政府期の南京登記文書が作成された歴史的文脈を、登記という軸線を中心に長期的ファクタから中短期的なファクタにわたって分析した。第Ⅰ章で概括したように、「伝統中国」の語を以て総称される社会では、一方で天下を蔽う国家的典章としての田制、他方で特に唐宋変革以降には在地の社会関係のなかで重層的・分散的・事実的に行なわれた、各種の公証や認証行為を通じて、土地資源の分配は正当化が加えられてきた。第Ⅱ章では、清末以降、租界回収等の懸案を解決する政策課題と、「伝統」を否定し国民国家構築をめざす各層人士の志向とが協奏するかたちで、民法典およびドイツ型不動産登記関連の手続法の移植が進む様態をみてきた。中華民国政府は、「登記」を通じた権原の所在と内実に関する諸情報を集約、これを公示するシステムを、ドイツや日本、そして旧イギリス植民地での政策を参照しつつ構築しようとしていた。民国期の政治的混乱と華中・南経済の繁栄が奇妙に一体化して進行するなか⁽²⁴³⁾、法令の整備と登記事業の進行そのものは、必ずしも並行していなかった。1922年（民国11年）の不動産登記条例以降、各種の関連法規が陸続と制定されはしたが、旧来の農村土地行政研究が明らかにした通り、測量・地籍整理と登記という政策パッケージが十全に実現した事例はほほない。

以上はしばしば旧来型の在地勢力による抵抗、資本主義経済と伝統経済との摩擦というかたちで説明されるが、これを国民政府成立以降の首都南京という場——都市型土地行政の文字通りモデルケース——から眺めたのが第Ⅲ・Ⅳ章である。南京での登記事業がまず直面したのは市政府・江蘇省政府間の軋轢であった。当時の市政府における財政収入が、都市内の各営業・不動産を対象とする税捐を主要な来源としていたことは、行政機関間のコーディネートをより厄介なものにしたであろう。事実、南京市内や近傍における収入源は各級機関のあいだでも争奪の対象となっていた。

他方、当時における都市建設の動きは、旧来型の公証のみを以てして対応できる問題ではなかった。「所有権の確定」とは必ずしも私法領域のみで完結するものではなく、20世紀前半期に各地で進行した都市型公共事業の脈絡にて、そして固定資本を流動資本に転換しようとする志向の高まりにともない、その必要性を上昇させることとなっていた。ところが北京政府期同様、南京国民政府でも各種の登記事業の策定を繰り返したものの、迷走を極めた。登記政策がようやく緒について都市不動産所有者の大半が市政府の旗振りに応ずるようになるのは、国民政府成立後10年近くを閲してから、しかも党中央による捭入れを受けてのことであった。

ここで際立つのは、都市不動産を空間的かつ数量的に把握するための、測量というプロジェクトの積み重ねがあつてはじめて、登記事業は事業としてその有効性を担保し得たという点である。と同時に溢地問題が端的に示すとおり、このような空間の分節、そして「権利」内容の分節⁽²⁴⁴⁾は、南京の都市空間内に（農村と同様）事実に累積されてきた各種権益としばしば齟齬していた。両者の関係を最終的にコーディネートしえたのは、やはり蒋介石その人によって強権的に事業の進行を促されたからであった。

われわれの問題意識の出発点は、台湾国史館蔵の1万を超える南京登記文書がなぜ作られたか、というところにあった。これは単に、当時の都市不動産登記に関する知見の欠落というレベルの問題にとどまらない。政府による土地行政に対して農村ではあれだけ摩擦があつたにもかかわらず、なにゆえ民国南京では登記事業の進行に際して、かくも多数が（短期間のうちに）「自ら」登記申請を行ったか、興味を掻きたてられたからである。いくら未登記の物件は没収するという市政府の脅しがあつたからといって、同様の政策が実効性ともなわなないまま過去繰り返されている以上、それだけでは説明できない。

本稿で明らかにしたのは、この総登記が開始されるまでに幾多の紆余曲折があつたこと、目下手にした材料から見るかぎり、さまざまな部門間の未調整、あるいは疊出する諸政策間の不整合といった問題にそれは起因すること、そして人々の行為を登記に向かわせたファクタとして、南京国民政府の強い姿勢が作用していたであろうことである。南京登

記文書にみえる某申請者への聞き取り調査記録によれば、土地局員が、証拠書類のなかに不動産取得税の納付記録が欠けている点を申請者に問いただしたところ、「ある者は江寧県で納付したりある者は市政府へ払ったりしていたので、まだやり方が決まっていなかったらと思うておりました。」と涼しい顔で答えている⁽²⁴⁵⁾。制度的安定性に対する疑念が、人々を「観望」へと留めていたのがよく分かる。逆にいえば、1934年7月以降のある段階で人々が雪崩を打つように登記申請を出したのは、中央政府が安定し、一貫した政策を打ち出して（そして溢地などの懸案に対し政府が一定の譲歩を示して）はじめて生じた一種の同調行為だった蓋然性が高い⁽²⁴⁶⁾。少なくとも、（われわれ同様）私権の保護や登記の効力という事項を重々理解したうえでのことではなかったろう。

今日南京・台北に分散して収蔵される、総計30,000筆分以上もの登記文書が、旧来の私契秩序においてどのような立ち位置にあったのか、という面から照らすならば、この点は興味深い。そもそも登記は旧来の契約—分散的公証—契税支払い、験契および註冊という一連の仕組みを代位したのか、旧習と登記が併存するのか。言い方を換えれば、土地法に基づく「登記」は爾後の土地取引において部分的な意味合いしか持たなかったか。以上の問題については、畢竟、登記簿の整備が以後の司法判断をどう方向づけ、移転登記がどれだけ行なわれたか、上手契を保持しつづける行為がどの程度継続したか否か等々、不動産をめぐる諸実践のあり方を見定めつつ、判断の材料とする他はない。そして、このような問いを立てることを通じ、南京国民政府時期の各種プロジェクトをどのように評価するか、という問題系へとリンクすることも可能となるかもしれない。

だが言うまでもなく、問題設定は、評価を試みる領域の次元と時間的尺度に応じて適切に行なわれねばならない。従来、集中的に光が当てられてきた国民党の地政をめぐる研究においては、第1に土地資産の分配（そして「不当な」レントを抽出する社会階層）、第2に適正な資源配分に基づく生産性増大と生産力増強、といった問題群こそが評価の主要なアジェンダだった。測量・地籍整理の動きを拒む広大な農村空間はもとより「中国社会」を理解するうえで避けて通れない問題である。ただし、資産価値の上昇・取引空間の拡大という動態のなかで諸權益を分節/特定し、取引を安定化させるための仕組みが都市不動産を対象として構築されようとしたことは、それじたい、後日の土地改革や農業集団化とはひとまず独立した取扱いを要する問題領域であろう。

ここでより留意すべきは、当時の制度設計における主観的意図とその政治的基盤、そしてなにより各種政策の中長期的効果を指標として、旧来、国民党が打ち出した枠組みをめぐり歴史的な位置づけがおおむね行われてきた点であろう。ただじっさい、国民政府が南京に居を構えた期間が足かけ二十数年、日本や共産党との軍事抗争が不首尾な結果に終わっ

た点に徴すれば、当該期間の諸政策に対する評価にはつねに困難がともなう。当たり前のことであるが、反実仮想を導入しないかぎり「中長期的効果」など検証しようがないからである⁽²⁴⁷⁾。したがって、南京市での登記政策についても、これを長期的経済動態の起点に定位するというかたちで議論する道は、おおむね閉ざされている。

とはいえ、財の分配と取引に一定の秩序を与える制度としての側面から、当時の登記政策を眺めたばあい、本稿での知見からいくつかの重要な点を抽出しうる。本稿では、国制の立案・策定・実施にかかわる主体から、じっさいに登記申請を行う人々に至る各層のアクターのうち、南京市政府という局所的かつミドル＝レベルにて残された史料にもっぱら依拠して分析と叙述を進めてきた。それでも、制度の形成と定着にかかわる原理的問題について、一定の興味深い論題を考えるきっかけにはなろう。本稿で述べた内容のコア部分を再度示すならば以下のとおりである。南京にて（および上海・広州などの主要都市にて）国民党が打ちたてようとした登記システムは、諸外国での事例を参照しつつ、さまざまな動機によって立案・設計されたものであった。ところが、国民政府成立初期いらい住民たちが示した、登記申請に対する鈍い反応からすれば、広範な社会的要請を動因として登記システムが導入されようとしたわけでは必ずしもない。と同時に、長きにわたる「観望」の末、急遽大量の所有権登記申請が行われた事実は動かしようがない。ここから、さらにもどのような含意を導き出せるだろうか。

第1に、旧来型の私契秩序（契約・中人らの公証・官衙からの認証がセットとなった）には一定の制度的粘着性があったと同時に、登記申請という行為を通じて人々があらたなシステムに参入する際におけるおそらく最大の懸案事項は、あらたな制度の安定性そのものであったであろうことである。鳥瞰的にみれば、19世紀末以降、華中・華南の開港場を起点として資本主義が浸透、そして1930年代の金融的動態により都市不動産取引の円滑性が求められるなか、登記簿の公示を通じた取引コストの低廉化が求められる。このような中長期的スパンの状況において、本稿が示した登記事業をめぐる紆余曲折の顛末は、単なるノイズにすぎないのかもしれない。ただ、特定のフォーマルな制度が形成され定着するかどうかは、設計主体たる政体の安定度と函数関係にあった点は明らかだろう⁽²⁴⁸⁾。平たくいえば、政権に力がなければどのような政策も具文化してしまう、ということなのだが、考えてみればいかなる政権であれ、かれらが設計・実施しようとした制度や政策の効果以外に「力量」を査定するすべはない以上、この命題は一種の同語反復にすぎない。ここでは、政権の資質・設計された制度本体の妥当性と、制度そのものの定着度や長期的効果が短絡されてしまうわけである。

だが確かなのは、登記に対する政策的需要の高まりの一方で、上記の循環構造が転ずる

のが（蒋介石の指令による）登記期間短縮という、なかば偶発的・テクニカルな要素を契機としていたことだろう。つまり短期的かつミクロな領域へと極力分析を集中させることで、相異なる時間系列上の諸因子が連接（conjuncture）した結果として登記事業が推移したことが、従来にもまして浮き彫りになったと思われる⁽²⁴⁹⁾。求められるのは、素朴な合理選択理論（経済成長に親和的なものとして、所有権保護および一元登記システムが選ばれた etc.）に流れるのでもなく、考慮すべき規定因子を単純に羅列するだけでもなく、各因子の層位と位置を明らかにした上で、人々の行為を律する制度的布置が変化・安定（自己強化）してゆく諸条件を特定する作業ではなかろうか。

第2に、特定集団による制度設計・「押し付け」という（なかば意図的に）本稿で採用した叙法は、内生的・自己組織的な発生のメカニズムを強調する近年の制度論とはかなり径庭がある。本稿で提示した登記の「制度化」への模索過程においては、無数かつ不特定のアクターによる利得構造が中期的な規定要因としてはたらいたというよりはむしろ、少なくとも短期的には、国民党（の地政テクノクラート）という「ラベル付き」政策因子が大きく作用しているように見える。これは、経済領域におけるそのような合理的アクターを政治・法制領域では必ずしも前提とすることはできない、政策変化はつねに「時代の不可逆的变化」と並行して継起するものではない点⁽²⁵⁰⁾ からすれば、至極当然のことだろう。となると、本稿でこれまで同一平面上に「私契秩序」と「一元登記システム」両者を無造作に並べたのも、当を失っていたかもしれない。（無数の無名の人々による社会行為の一環として）超長期的に持続してきた事実的な土地公証のあり方と、設計主義的なかたちで「上から」試みられた登記事業とでは、「制度」としての位相を異にする。であるならば、分析の手法もそれぞれ別個に鍛え上げることが要請されよう⁽²⁵¹⁾。

第3に、グローバル経済に巻き込まれた圧倒的後進国たる中国が、「近代的」な土地制度を構築するプロセスの一環として、当該登記プロジェクトを捉えることにはおそらく限界がある。すでに触れたとおり、登記制度の構築をめぐる試行錯誤は、当時の中国特有の現象ではなく、ほぼ同時代の欧米諸国でも共有されていた過程でもあった。近年の財産権理論において強調されるところの、経済財分配をめぐりアクターの予測可能性を高める装置としての「所有権」という観点にかぎっていえば、民法典や裁判機構の整備だけでなく、登記に関わる領域を無視するわけにはいかない。したがって、たとえばイギリスを先進事例としてこれを中国と対比する（わが国での大塚史学的な）構えも、修正を余儀なくされる。D. ノースの想定とは異なり、工業化に先立つ時代、同国において「所有権」など明確には定義されていなかったし、登記法に関してもその整備ははるか後世に俟たざるをえなかったのである⁽²⁵²⁾。そしてこれまたノースの向目的発展モデルに反し、中国のばあい、

(インフォーマルな制度としての) 慣習のなかから内生的に (フォーマルな制度としての) 制定法が産みだされてきたわけではない、というのは第2点として指摘したとおりである。

いずれにせよ、社会科学において「歴史的転回 historical turn」が重要な一潮流を形成し、制度の長期的過程に対して分野・国境を越えた関心が集まりつつある現在⁽²⁵³⁾、民国期の登記制度は興味深い題材を提供する。この「転回」が、かつての近代化論のようなオリエンタリズム剥き出しの叙述に終始しないようにするためにも⁽²⁵⁴⁾、アジア史の側も単なるケース＝スタディの供給源となるだけではなく、モデルそのものをみずから吟味する作業が必須となろう。そして本稿の前半にて紹介したごとく、この作業へ向けてすでに土地制度・私契秩序に関する学知は十分に蓄積されている。

繰り返すとおり、登記そのものはむしろ、単なる手続法上の問題に過ぎず、所有権保護という理念・実体法とは層次を異にするトピックである。一方で、(取引の安定性を担保するという文脈において) 人々が財を「支配」できる範囲を定義・確定する上で、登記の問題が一定の重要性をもつことは間違いない。その意味で、いわば汎用的なツールとしての登記を、各政体が共時的な政策課題としてどのように彫塑し、使いこなし、また実効化し、不動産取引を安定化させる制度に育んだ(育みえなかった)のかという点にはなんらかの研究の意義はあろう。この課題を見通すためにも、南京登記文書という「枝・葉」の分析は有効な導きの糸となるかもしれない。

今後の課題としてさらなる作業が山積している。まずは、本稿で行なったミドル＝レベルの史料分析だけでは当然不十分である。国民党中央における上位アクターの動向を追うためには、中央執行委員会常務委員会での議事録、当時の政治家・地政学院系官僚の日記や回顧録など、別系統の史料を渉猟する必要がある。また南京登記文書に数多く含まれる、申請者への聞き取り記録(筆録)は、登記のルーティーンにかかわるよりミクロな現実に照射するためには好適な史料群である。登記申請書に含まれる膨大な数値データへの分析も、当時の不動産保有状況を計量的に把握するうえでは不可欠となろう。この点、清末から民国期の上海租界において蓄積された土地契約コレクションも、(登記システムの系譜関係も含め) 重要な参照対象となる⁽²⁵⁵⁾。

さらに、じっさいの係争案件と私法的判断に関して事例を集めないかぎり、「登記」が爾後の土地取引においてどのような効果を与えたかについて知ることはできない。加えて、満鉄上海事務所による調査資料や欧米諸国の領事報告書など、国外の観察者による記述も、対象を立体的に捉えるためには格好の素材を提供するだろう。

とりあえず当面は、当時の南京における人々の同調行動をもたらし各レベルの因子について考えるべく、南京登記文書の分析を進めることとしたい。

【付記】本研究は科学研究費補助金（課題番号：17251006および23242043、16H03643）による成果の一部である。

史料・史料集略称一覧

『公報』＝『南京特別市政府公報』（南京特別市秘書処、1927年6月–9月）、『南京特別市政府公報補編』（南京特別市秘書処、1927年10月）、『南京特別市政公報』（南京特別市秘書処、1927年10月–1928年9月）、『首都市政公報』（南京市秘書処、1928年10月–1930年5月）、『南京市政府公報』（南京市秘書処、1930年6月–1937年7月）

「金陵」＝金陵全書・丙編・档案類（南京、南京出版社、2010–2012年）

「叢刊」＝民国史料叢刊（鄭州：大象出版社、2009年）

「叢刊（続編）」＝民国史料叢刊続編（鄭州：大象出版社、2012年）

「中支」＝中支都市不動産慣行調査資料（上海：満鉄上海事務所調査室、1942年〔東京大学東洋文化研究所所蔵、我妻栄旧蔵資料〕）

「法規大全」＝『中華民国法規大全』（上海：商務印書館、1936年）

「民国二十年代」＝蕭錚（主編）民国二十年代中国大陸土地問題資料（台北、成文出版社有限公司、1977年）

註

- (1) 福島正夫「不動産登記法の実際問題」『福島正夫著作集（4）民法（土地・登記）』東京：勁草書房、1993年〔1934年初出〕、8頁。
- (2) 明治以降の不動産登記法が、不動産担保・不動産金融の需要によってほぼ形づくられてきた、との福島の見解はその一例である。無疵（抵当を打たれていない）の不動産は登記されない、登記案件の大宗は担保物権に関するものである、というかれの実務経験がその見解を裏打ちしていた（前掲、福島「不動産登記法の実際問題」11頁）。
- (3) 以下「南京」という語は、おおむね、清代の江寧府城（上元・江寧両県も附郭＝独立の県城を持たない行政区画として含まれた）、および中華民国成立直後の南京府・北京政府時代の江寧県、1927年の南京国民政府成立後の南京特別市・首都特別市・南京市とめまぐるしく名称を変える行政区画のうち、特に旧江寧府城およびその周辺の都市空間を指すものとする。
- (4) 科学研究費補助金（課題番号：17251006および23242043）。その途中経過の報告は『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』第1–7号（2006–2016年）に収められている。これらの成果は、『近代東アジア土地調査事業研究』（大阪：大阪大学出版会、近刊）としてまとめられる予定である。本稿の執筆においても、研究チーム内での議論や情報交換より多大な恩恵を受けている。
- (5) こうした登記プロセスで作成された紙の束は、作成後10年、もしくは「永遠」の保存が義務づけられたものであるが、なぜ登記簿本体ではなく、これらの登記文書のみが国史館に

て収蔵され、閲覧に供されているのか調査は及んでいない。

- (6) この点については、1930年代の満鉄上海事務所による華中不動産慣行調査に従事した渡邊幸三も述懐するところである〔渡邊幸三「南京不動産売契の研究」『東方学報』22、1953年、95頁〕。
- (7) 佐々波智子「戦前期、上海租界地区に於ける不動産取引と都市発展」『社会経済史学』62-6、1997年；夏楊『上海道契』北京：北京大学出版社、2007年；Tommoko Shiroyama, "The Shanghai Real Estate Market and Capital Investment, 1860-1936," Billy So and Ramon Myers (eds.), *The Treaty Port Economy in Modern China*, Berkeley: Institute of East Asian Studies, University of California, Berkeley, 2011；城山智子『大恐慌下の中国』名古屋：名古屋大学出版会、2011年；Debin Ma, "Economic Growth in the Lower Yangzi Region of China in 1911-1937," *Journal of Economic History*, 68-2, 2008。清末南京における土地投資の動向については羅曉翔「土地回報与資本流動」(『四川大学学報(哲学社会科学版)』2010-5、2010年)を、太平天国(1851-1864)以降の南京都市空間における土地政策については曹伊清「房地產契証制度与清末社会穩定」(『北方法学』4-19、2010年)を参照。
- (8) 清代の中国法と「所有権」登記手続については、森田成満『清代土地所有権法研究』(東京：勁草出版サービスセンター、1984年)が第1に参照すべき研究である。加藤雄三「租界社会と取引」(加藤雄三(他編)『東アジア内海世界の交流史』京都：人文書院、2008年)は、清末の上海租界での土地取引と登記について具体例を示す。馬学強「近代上海道契与明清江南土地文書之比較」(『史林』2002-1、2002年)も、上海での事例が土地制度上の「近代化」に占める意義を強調する。
- (9) 「公示」とは、たとえば不動産に関していえば所有権の移転した事実を広く認知させる行為等を、「公証」は不動産取引の公正性を公的に証明する行為を指す。清代以前、土地購買にともなう契税納付によって官印を得ることは一種の公証機能を有したが、業主変更の事実を公示するような一元的スキームは存在しなかった(この点は後述)。不動産の公示・公証全般については以下の文献を参照した。日本司法書士会連合会(編)『不動産登記制度の歴史と展望』東京：有斐閣、1986年；山野日章夫『不動産登記法概論』東京：有斐閣、2013年。また、世界各国における不動産所有権公示のあり方とその沿革に関しては、福島正夫「旧登記法の制定とその意義」(前掲『福島正夫著作集(4) 民法(土地・登記)』352-364頁)を参照。
- (10) 「所有権」という西欧(ローマ)法的な構成と、中国における「私契秩序」との原理的な相違点については、寺田浩明「中国近世における自然の領有」(板垣雄三ほか編『歴史における自然(世界史への問い1)』東京：岩波書店、1989年)が明らかにしている。江丙坤『台湾地租改正の研究』(東京：東京大学出版会、1974年)は清朝支配下・植民地期台湾の「地租改正」・地籍整理事業について跡づける。西英昭『『台湾私法』の成立過程』(福岡：九州大学出版会、2009年)は、台湾における土地と人との多様な関わり方について、日本の植民地官僚・研究者たちがどのように概念操作し、西欧法的な枠組みを以て整序すべく苦闘したかを詳密に掘り下げている。民国期の中国本土における法整備と土地制度のあり方については、Philip Huang, *Code, Custom and Legal Practice in China*, Stanford: Stanford University Press, 2001；楊士泰『清末民国地権制度変遷研究』(北京：中国社会科学出版社、2010年)が代表的な研究成果である。清末いらいの西欧法の受容を、現代中国の物権法整備にかかわる問題意識からまとめたものとして、顧祝軒「中国における民事法の継受と「動的システム論

- (一) (二) (『早稲田法学』 77-4, 78-1, 2002年) も参照のこと。
- (11) とりわけ北京政府時期から南京国民政府初期にかけて、民法・土地法が永らく未公布の状態に置かれ、大理院・最高法院による「解釈」がなかば法に準ずる地位を占めていた点については、前掲、Huang, *Code, Custom and Legal Practice in China*, p. 20; 楊士泰『清末民国地権制度変遷研究』146-147頁参照。
- (12) この公法・私法の二側面という分け方は、土地取引法に対する分析手法そのものに関わるカテゴリである〔野村稔「不動産登記制度におけるイギリス法と日本法」『早稲田法学会誌』21、1971年、118-119頁〕と同時に、民国期には夙にこれと類似の視点がみられることは興味深い。南京国民政府による土地登記事業においては、各人の私的所有権保護がメリットとして大いに強調されたものの、財政収入確保という政策的動機も間違いなく存在しており、政府が臆面もなく強調するところであった。なお、日本の地租改正事業が、当時の正貨流出・財政収支悪化という状況に強く要請されていた点については福島正夫が明らかにしている。〔福島正夫「地租改正の研究」『福島正夫著作集(3) 土地制度』東京：勁草書房、1993年〔1962年初出〕〕。また植民地期の台湾における地籍整理の折にも、私権保護が政策の眼目としてしばしば強調されたが、政策じたいの主要な動機は、課税強化による植民地財政の自立であったとされる〔前掲、江丙坤『台湾地租改正の研究』93-105頁〕。
- (13) 古代いらいの中国の土地私有を、「近代的所有権」とは異質だが機能的には類似の物権としてとらえるアプローチの代表例としては、仁井田陞『中国法制史：土地法・取引法』（東京：東京大学出版会、1960年、第1部第1章〔1930年初出〕）参照。他方、以上を表面上の類似とみて、むしろ農民的土地所有を保護する体制の欠如から、「近代的個人」的なあり方と峻別される中国社会像を描こうとしたのが、戒能通孝である〔戒能通孝「支那土地法慣行序説」『戒能通孝著作集』東京：日本評論社、1977年〔1943年初出〕〕。その延長線上に、近年は中国の土地秩序固有のロジックを、内在的に探究する試み〔前掲、寺田「中国近世における自然の領有」；梁治平『清代習慣法』北京：中国政法大学出版社、1996年；岸本美緒「土地を売ること、人を売ること」三浦徹ほか編『比較史のアジア：所有・契約・市場・公正』東京：東京大学出版会、2004年；Mio Kishimoto, "Property Rights, Land, and Law in Imperial China," Debin Ma and Jan van Zanden (eds.), *Law and Long-term Economic Change*, Stanford, California: Stanford University Press, 2011; Peter Ho, "Who Owns China's Land?: Policies, Property Rights and Deliberate Institutional Ambiguity," *The China Quarterly* 166, 2001〕や、清代中国の経済成長〔竜登高「11-19世紀中国地権市場分析」『中国農史』16-3、1997年；同「内涵式発展与辺際式変革」『思想戦線』34、2005年〕、入植政策や生態環境〔Peter Perdue, "Property Rights on Imperial China's Frontiers," John F. Richards (ed.), *Land, Property, and the Environment*, Oakland: Institute for Contemporary Studies, 2002〕との関連で分析しようとする作業など、旧中国の土地所有をめぐる法的枠組みを個性叙述的に掘り下げる営為が積み重ねられている。
- (14) 井田から限田・占田課田、そして計口授田、均田に至る田制の系譜こそ、かつて「土地制度史」をめぐる諸研究の主要な論題だった。土地分配秩序の問題は、国家对農民の関係性、直接生産者層の法的地位に関わる範疇として、国制史的な分析が加えられた。
- (15) フランチェスカ＝イブリーは以下のように概括する。黄河流域において、古くから旱地農法が行われ、灌漑水路の整備・畜力による耕作・多毛作などが、生産性向上のための「最先端」の農業技術であった。ここでは、経営規模が拡大すればするほど、規模の経済が機能

し生産性が向上、比較優位が高まる。さらに唐代以前、地主による大土地所有とは、単に収入・資産面で隔絶した特権的地位を占めるということのみならず、帝国内の一区画が、皇帝中心の王朝秩序に敵対するポテンシャルを秘めた空間として切り取られることも意味した（つまり土地制度と国制とが、強くリンクしていた）[Francesca Ebrey, “Towards a critical history of non-Western technology,” Gregory Blue and Timothy Brook (eds.), *China and Historical Capitalism*, Cambridge: Cambridge University Press, 1999]。ところが唐代中期、均田制の崩壊とともに問題化した「荘園」は、かつてのそれとは性格を異にしている。宮崎市定の表現によれば、「割り箸」、つまり零細な土地が分散的に所有されていたのが荘園・荘田であり、一円的領有・大規模経営との関連は薄まりつつあった[宮崎市定「宋代以降の土地所有形体」『宮崎市定論集』東京：岩波書店、1992年[1952年初出]]。とりわけ、当時、移住・植民が進んだ華中・華南の稲作地帯では、華北と異なり、大規模な農地経営にさほど優位性はなかったと考えられる。この点については、土地—人口比率と農業労働力の隷属性との連関を論じた青木敦「ポスト・ワルラスからのアプローチ」（宋代史研究会編『宋代の規範と習俗』東京：汲古書院、1995年）も参照のこと。

- (16) 均田制（および田制に関わる唐宋変革論）をめぐる最新のレビューについては、佐川英治「北魏均田制研究の動向」（『中国史学』11、2001年）；青木敦『宋代民事法の世界』（東京：慶應義塾大学出版会、2014年、第12章）参照。
- (17) このため、考察の主眼は田制そのものから生産者の法的身分、および税制を通じた地主—佃戸関係への公権力による介入、という方向に収斂してゆく。学説史的整理は、重田徳『清代社会経済史研究』（東京：岩波書店、1975年、附編）、および高橋芳郎『宋・清身分法の研究』（札幌：北海道大学図書刊行会、2001年、第1章）；足立啓二『明清中国の経済構造』（東京：汲古書院、2012年、第2章）参照。
- (18) 王朝初期に施行された各種土地政策や徙民政策、たとえば明初期の江南官田・河北屯田、長城以北地帯や山西からの大規模（数十万を超える）移民、あるいは清初の圈地・更名田などは、実施対象じたい、地域的に限定されたものだったが、明らかに土地・労働力を再分配する政策的意図と機能を有していた。こうした中央政府による政策が私人の土地支配に介入するあり方は、古来の「普天の下、王土に非ざるは莫し」（『詩経』小雅）というクリーシェと相俟って、かつての（現代も含め）中国における土地制度を「国家的土地所有」等の静態的イメージで一貫してとらえる風潮を生んだ。さらに以上を拡張し、私法的な所有権が公法的な国家権力と一体化した形態という、なかばウェーバー的な法理念とともに理解されるばあいもある[大江泰一郎「法と秩序の歴史的構造」『静岡大学法政研究』3-3/4、1999年、109, 116頁]。むしろ後述するように、「私法」が律例体系のなかで正当化されないまま（重刑軽民）、「私契秩序」として事実的な領域を形づくっている事態として捉えられるべきであろう。
- (19) 華中・華南で発達した一田両主・一田三主慣行といった、一筆の土地に対するなんらかの潜在的権益を主張しうる主体が分化してゆく様態に対し、清朝は収租・納税を阻害するという一点において、これを改変・整理しようとする姿勢を示した[前掲、仁井田『中国法制史』174-175頁[1946年初出]；Huang, *Code, Custom and Legal Practice in China*, p. 107]。逆にいえば、「土地が単一の主体に帰属していない」ことじたいは、当時の法的理念から見るかぎり問題の焦点ではなかったのである。寺田浩明も、租税納付主体がすなわち王朝による実質的な所有権付与の対象である、という観点を、明確に否定する[寺田「(書評) 森田成

満著『清代土地所有権法研究』、『法制史研究』35、1985年]。

- (20) 清代における「所有権」変動の際の官衙における手続については、前掲、森田『清代土地所有権法研究』参照。
 - (21) たとえば明代福建における例としては、鶴見尚弘「福建師範大学所蔵の明代契約文書」『横浜国立大学紀要（哲学社会科学）』42、1996年、135頁。
 - (22) 裁判文書・判牘類から事例を列举することはかなわないが、その典型的事例は、たとえば、著名な公案小説、桂万榮『棠陰比事』（1211）劉相隣証に端的に示される。なお、各種の物証がもつ証拠能力の優劣について、台湾旧慣調査会により詳細な調査が行われているが、契尾が絶対的な効力をもったとは到底いえない〔前掲、西英昭『『台湾私法』の成立過程』158-162頁〕。また1930年代、在北京・青島の保険企業に勤務した経験をもつ矢野春隆は、所有権を確認する機能を有する地券（地租改正直前の壬申地券が念頭にあるようである）と類似の文書として、地契（契約書）・糧票（税糧納付記録）・執照・丈単を挙げている〔矢野春隆『華北地券（契）制度の研究』大連：南滿洲鐵道株式會社經濟調査會、1935年、135-139頁〕。
 - (23) Valerie Hansen, *Negotiating Daily Life in Traditional China*, New Haven: Yale University Press, 1995, p. 89.
 - (24) 寺田浩明「権利と冤抑」『法学協会雑誌』61-5、1997年。土地争いを裁く場では、原告・被告の経済的立場に応じた衡量がしばしば行われ、判決では双方に応分の負担を命じて結果的な秩序（滋賀秀三のいう「日常的衡平」）の回復が目指された。たとえば明末河北の一知県による判語（判決）では、土地の買戻しを求める訴訟において、被告が富裕なことを理由に、買戻しに応ずるよう被告に命じている〔張肯堂『鶯脰詞』（1634）卷6・「李錦春」条〕。清初の山東では、とある都市住民どうしが各自の宅地の境界線をめぐって争った行為を恥じ、互いに一メートルほど相手に譲った結果、宅地間に路地が造成された。地方官はこれを佳事として称揚し、路地に「仁義胡同」の名を賜ったという〔聊城地区文化局編『魯西民間故事』済南：山東文藝出版社、1986年〕。寺田浩明の強調する、非権利型の秩序形成を伝えるエピソードである。
- むろん、王朝の法令類では他者の土地を「侵占」「盗売」することに対する罰則が定められてはいた（『唐律』戸婚・盜耕公私田、『宋刑統』戸婚律・「占盜侵奪公私田」、『明律』戸律・田宅・「盜売田宅」）が、後述するような「管業」の網の目が多層的に張りめぐらされている構造において、侵奪・盗売の対象となる「他者の土地」とはいったい何であるのか、という定義が一切ない点が重要である。
- (25) 前掲、森田『清代土地所有権法研究』81頁。
 - (26) 前註22参照。
 - (27) 前掲、森田『清代土地所有権法研究』102-103頁。そもそも、明初期の丈量じたい、南宋・元朝期の「經理」が全国化（して江南の農地に対する課税が定量化）したことに歴史的意義が存するのであって〔濱島敦俊「農村社会一瞥書」森正夫ほか編『明清時代の基本問題』東京：汲古書院、1997年〕、10年ごとにどれだけ悉皆的に丈量を行うかは、基調としては、時の中央における財政政策の動向や、地方官の資質・志向に左右されていた。
 - (28) 仁井田陞は、漢代いらいみられる不動産売買の契約形式として、契約書の作成（口頭のみ契約はない）・要物契約（売買当事者双方の合意、および目的物と代価の引き渡しを要件とする）という二点を挙げている〔仁井田陞「中国売買法の沿革」『法制史研究』1、1951

年、52頁]。なお、この種の社会ネットワークを通じた契約履行の強制は、近年、「法なき社会」の全般的特性だとする（なかば）発展段階論的なとらえ方がされるようになっている。Douglass North, “Institutions,” *The Journal of Economic Perspectives* 5-1, 1991; Avnash Dixit, *Lawlessness and Economics*, Princeton: Princeton University Press, 2004; グライフ（岡崎哲二ほか訳）『比較歴史制度分析』東京：NTT出版、2009年。この点、帝政期中国がすでに「契約」社会だったということが驚きを以て強調された、かつてのアメリカ中国学〔前掲、Hansen, *Negotiating Daily Life in Traditional China*〕に比すればまだ新味があり、少なくともわが国ではさらなる議論の展開に資する可能性がある。ただ、土地秩序の地平からみるならば、「慣習」から制定法へと（目的論的な）一本線を引く前に、まだまだ掘り下げるべき論点が多い〔Kojiro Taguchi, “(Book Review) B. So ed., *Economic History of Lower Yangzi Delta in Late Imperial China*,” *International Journal of Asian Studies* 11-2, 2014〕。この点については後述する。

- (29) ところが契約文言としてこのように記載されても、20世紀初頭の上海租界のばあい、契約成立時には半額を支払い、約三か月後の引き渡し時に残額を支払う形式が一般的だったという〔ウォルシュ（田口一郎訳）『清国作法指南』東京：平凡社、2010年〔1907年初出〕、150頁〕。
- (30) 経理・丈量を経ていないばあい、あるいは経理冊（魚鱗図冊）の通し番号を記し、具体的情報はこれらの簿冊と照合する方式をとるばあいには、この部分は省略されることもある〔天野元之助「海南島土地売買慣行と同族先買権の問題」『東方学報』22、1953年；前掲、鶴見「福建師範大学所蔵の明代契約文書」124頁〕。
- (31) 「合同」とよばれる契約形式においては、このかぎりではない。この形式は、がんらい取引当事者が履行すべき事項を記載した書面を、当事者の人数分作成したものである。清代の事例とその淵源については、兪江・陳雲朝「論清代合同的類型」（『法学』2014-6、2014年）にまとめられている。
- (32) 前掲、森田『清代土地所有権法研究』第2章第3節。
- (33) 交易行為におけるこうした各種主体の形態と機能については、中国古来の「契約社会」に特有のものとして、李祝環「中国伝統民事契約中的中人現象」（『法学研究』1997-6、1997年）が事例を集める。本邦では、柏祐賢が夙に「包」秩序なる概念で、類型論的な分析を積み重ねている〔『柏祐賢著作集』3、東京：人文書林、1946年〕。さらに柏のいう業務委託の連鎖を通じた利潤・リスクの「社会化」、（政府機構をも含めた）秩序構造の同型的重層性という議論をめぐり、中国固有の制度構造を掘り下げたモデルとして、近年、歴史学・経済学双方のアプローチから広範に再解釈が加えられている〔岸本美緒「中国中間団体論の系譜」岸本美緒編『東洋学の磁場（帝国日本の学知3）』東京：岩波書店、2006年；加藤弘之「移行期中国の経済制度と「包」の倫理規律」中兼和津次編『歴史的視野からみた現代中国経済』京都：ミネルヴァ書房、2010年。広域な交易網における仲介者の存在形態全般については、古田和子『上海ネットワークと近代東アジア』（東京：東京大学出版会、2000年、補論）も参照。〕
- (34) 前掲、寺田「中国近世における自然の領有」。
- (35) しかも聴訟の場で出た判決すら、きわめて弱い確定力・強制性しか示しえなかった。寺田浩明「合意と契約」三浦徹ほか編『比較史のアジア 所有・契約・市場・公正』東京：東京大学出版会、2004年。

- (36) ポランニー「貨幣使用の意味論」ポランニー（吉沢英成訳）『経済の文明史』東京：日本経済新聞社、1975年。
- (37) この点、「絶対的所有権」の制度的淵源としてしばしば名指されるローマ法体系の立場においてすら、19世紀以降における絶対的・排他的・一元的「所有」というフィクションが、市民社会の名で（なかば）文脈依存的に占有が正当化されるローマ法理とは、いかに異質なものであったかが強調されている〔木場顕『現代日本民法の基礎を問う』東京：勁草書房、2015年、第7章〕。
- (38) 滋賀秀三『清代中国の法と裁判』東京：創文社、1984年、第三「判決の確定力觀念の不存在」；前掲、寺田「中国近世における自然の領有」203-208頁。
- (39) コモンズやデムセッツらの強調する、各自の限定合理性という条件下にて資源の最適配分を行うための枠組み、あるいは複数の社会関係を束ねる所有権というモデルからみれば〔John Commons, "Institutional Economics," *The American Economic Review* 21-4, 1931; Harold Demsetz, "Toward a Theory of Property Rights," *The American Economic Review* 57-2, 1967〕、このような土地「所有」の形態はきわめて効率性の低いものであろう。だが完備された所有権の対極としてかれらが想定するような、完全なパブリック＝ドメイン（制御されざる資源利用が問題となっている）とは明らかに異なり、中国における「管業」のあり方はむしろその分散性・非汎通性の方こそが特徴となる。つまり資産としての土地がもつ収益性・市場価値にとって大事なのは、「他者の侵害を排除しうるか」否かではなく、「管理・収益の権限がどのように明示的に配分されるか」である。
- (40) 一般論としては、遠距離交易が高い頻度で営まれ、広域決済が継続的にとり行われねばならないとき、パートナー間の、あるいは雇用主・委託先間の協調が生まれやすく、取引を安定化させる（このばあい所有を認証する）システムはいわば内生的に発生する〔ミルグロム & ロバーツ（奥野正寛ほか訳）『組織の経済学』東京：NTT出版、1997年、第2章〕。ところが、居住・経営を目的とする不動産の売買においては、とりわけ情報を集積した仲介者を介さないばあい、取引両当事者にとってはおおむねせいぜい数十年に一度のあるかないかの一回性の（以後の継続的取引を前提としない）ものとなるため、裏切り行為（たとえば契約時に権利的瑕疵を明示しないなど）は容易に生じうるのである。
- (41) 前掲、ウォルシュ『清国作法指南』146, 154頁。
- (42) もちろんここでの合意にほとんど確定性はなく、（地価上昇など）状況が変わると紛争はまた生じうる。前掲、寺田「合意と契約」90-96頁。
- (43) 前註33参照。
- (44) 家屋の売買・賃貸契約に、（あたかも婚礼時のごとく）関係者を集めた酒宴等の儀礼的行為がともなったことについては、前掲、ウォルシュ『清国作法指南』147-148頁参照。清代南京のばあい、不動産の買主は成約の折には必ず酒樓に売主・その親族と友人・隣人たちを招待するのみならず、「画字札」と称する謝礼（合計で売買価格の3%程度）をかれらに支払っていたという〔南京房地產志編纂委員會編『南京房地產志』南京：南京出版社、1996年、47頁〕。また、満鉄上海事務所調査員の渡邊幸三が日本占領下の上海にて、じっさいに「中人」として立ち会った、不動産の賃貸契約締結の際の経緯については、前掲、加藤「租界社会と取引」にて詳細に紹介されている。
- (45) 前掲、岸本「土地を売ること、人を売ること」。
- (46) 前註13参照。

- (47) 農業金融と土地登記との関連については、馬寅初『中華銀行論』上海：商務印書館、1929年、133-134頁参照。
- (48) 以下本段・次段の記述は、特に注記のない限り、おおむね潘維和『中国近代民法史』（台北：漢林出版社、1982年、第1章）、および前掲、Huang, *Code, Custom and Legal Practice in China*, chap.2；顧軒祝「中国における民事法の継受と「動的システム論」(一)(二)」；楊士泰『清末民国地権制度変遷研究』第2章に依拠する。
- (49) Huang, *Code, Custom and Legal Practice in China*, pp. 55-56；鄭玉波『民法物権』台北：三民書局、2007年〔1959年初出〕、22-24頁。なお、日本植民地期の台湾に存在した錯雑する諸権益のうち、地稅支払いとの関連で「業主権」カテゴリが日本の法学者によって創出され、これをローマ法一大陸法における絶対的・一元的・直接的支配権という系譜上になんとか位置づけようとした経緯については、前掲、西『『台湾私法』の成立過程』第2章・第3章にて詳細に跡づけられている。
- (50) 大清民律草案物権編・第二章所有権・第一節第983・984条〔楊立新（点校）『大清民律草案・国民律草案』長春：吉林人民出版社、2002年、130頁〕。
- (51) 大清民律草案および国民律草案における物権の構成については、田口宏二朗「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」」(片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究ニュースレター』3、大阪：大阪大学文学研究科、2008年)参照。
- (52) 大清民律草案物権編・第一章通則・第978条〔前掲、楊立新（点校）『大清民律草案・国民律草案』129頁〕。
- (53) 同上第979条〔前掲、楊立新（点校）『大清民律草案・国民律草案』129頁〕。
- (54) 修訂法律館での大清民律制定作業における松岡の役割については熊達雲「松岡義正と北京「京師法律学堂」における民事法の教育について」(『山梨学院大学法学論集』72/73、2014年)参照。物権の得喪変更が効力を生ずる要件としての登記(登記要件主義)については、前掲、福島「旧登記法の制定とその意義」356-357頁参照。日本の旧民法がフランス民法典の系譜上にあるのに対し、不動産登記法(1886年制定・1899年改正)はプロイセン不動産登記条例(1872年)に依拠していたため、一定の矛盾が実体法(民法)・手続法(不動産登記法)両者の関係において生じていたという〔七戸克彦「日本における登記制度と公証制度(の機能不全)」『法学研究』72-12、1999年〕。
- (55) フランスの事例については前掲、福島「旧登記法の制定とその意義」352-355頁を参照した。ドイツにおける登記法の整備を明治日本の地租改正事業と比較した重厚な作業として、大場浩之『不動産公示制度論』(東京：成文堂、2010年)がある。
- (56) イギリス、およびその旧植民地での事例に関しては、John Rood, "Registration of Land Titles," *Michigan Law Review*, 12-5, 1914; James Hogg, "Registration of Title to Land," *The Yale Law Journal* 28-1, 1918; 幾代通「英法における不動産取引法と登記制度(1・2)」(『法学協会雑誌』68-7/8、1951年)、および前掲、野村「不動産登記制度におけるイギリス法と日本」；于霄『英国土地登記法律制度史研究』(上海：上海人民出版社、2012年)を参照した。
- (57) トレンス＝システムに関しては van Doren, "Current Legislation," *Columbia Law Review*, 17-4, 1917 および三田地宣子「登記に関する国家賠償制度」(岩手大学人文社会学部アジア(日本学)研究室編『歴史と文化』盛岡：岩手大学人文社会学部アジア(日本学)研究室、1981年；前掲、福島「旧登記法の制定とその意義」360-361頁を参照した。ただ、少なくともアメリカ合衆国では公的機関による不動産登記システムは必ずしも定着したわけではな

く、現在でも多くの州では、民間の権原保険システムを通じて不動産取引の円滑性が支えられている。

- (58) 時期は下るが、南京国民政府の立法院第4届立法委員を務めた陳顧遠によれば、南京国民政府が構築した土地法体系では、トレンス（託倫斯）システムを前提として土地登記制度が構築されているのだという〔陳顧遠（増渕俊一訳）『中国土地法』京都：大雅堂、1944年〔1942年初出〕、29-30頁〕。このように、民国期において目指されたのが、旧英植民地にて当時最新のものとして整備されていたような一元的登記システムであった点については、孟光宇『土地登記制度』（重慶：正中書局、1944年（叢刊515）、145-146頁）、および諸葛平『地籍整理』（南京：行政院新聞局、1948年（叢刊515）、250-251頁）においても明確に示されている。

ただし、1922年5月に公布された不動産登記条例では、「登記を経るに非ざれば第三者に対抗するを得ず」（第1章第5条）と、日本と同様の対抗要件主義になっている〔不動産登記条例・第5条（『法規大全』9、5426頁）；前掲、孟光宇『土地登記制度』155頁〕。

- (59) 前註11参照。
- (60) 1916年大理院上字第208号判例〔吳経熊（編）『中華民國六法理由判解彙編』第1冊（二）、会文堂新記書局、1936年（叢刊（続編）62）、86頁〕。
- (61) 張鉄宝「曾国藩和他的「金陵房產告示」」『歴史档案』2003-2、2003年、134頁；前掲、曹伊清「房地產契証制度与清末社会穩定」129-130頁。なお、以上の江蘇省を中心とした動きと、前述のようにすでに租界当局や上海道台を管掌機構として登記システムの整備が進行していた上海の事例との、制度的系譜関係については、調べが及んでいない。後考を期したい。
- (62) なお、イギリスのように、時系列上に編纂された証書類 title deed が物権変動の際の重要な根拠となるばかりにおいても、古い物件（遺産継承・物件売買が数多く積み重ねられてきた）ほど審査に多くの作業とコストが必然的にともなったという〔Rood, "Registration of Land Titles," p. 379〕。
- (63) 『公報』53、1930年2月、金陵11、782頁。
- (64) 前掲、諸葛平『地籍整理』257頁。
- (65) 前掲、森田『清代土地所有権法研究』103-104頁。
- (66) 「典」の内容については地域・時期ごとに豊富なヴァリエーションが存在し、単純な定義を拒否するが〔前掲、寺田「中国近世における自然の領有」；西『『台湾私法』の成立過程』第4・5章〕、ここでは保科辰丙「南京ニ於ケル不動産慣行調査報告6（典及抵押）」（中支23、1942年）、6頁の解釈に従う。
- (67) 前掲、孟光宇『土地登記制度』137頁、南京房地產志編纂委員会編『南京房地產志』29頁；齊恩樂「清末民国地権証明制度變遷探析」『湖北行政学院学報』2011-3、2011年、83頁。なお民国初年において、税契時の課税率は、物件価格の9%（売契）・6%（典契）という当初の比率から以後変動を繰り返している。
- (68) 「驗契条例」『申報』1914年1月16日、1頁。
- (69) 「財政部擬定驗契法理由及草案」『申報』1913年6月24日、10頁。
- (70) 民間で作成された契約が物権変動を証するものであるという、大理院の判断（前述）においては、契税の支払いおよび地税負担名義の書き換えは要件とはなっていない。1916年大理院上字第2259号判例〔前掲、吳経熊編『中華民國六法理由判解彙編』86頁〕も参照。
- (71) 前掲、齊恩樂「清末民国地権証明制度變遷探析」82-83頁。このような政府増収という政

策目的の突出が、後代における当該政策の低評価につながっているようである。前掲、孟光宇『土地登記制度』137-138頁；前掲、南京房地產志編纂委員会編『南京房地產志』28-29頁など。逆に、こうした清末いろいろの政府による一連の「験契」政策によって不動産市場が安定したという（特に根拠のない）見解については、前掲、曹伊清「房地產契証制度与清末社会穩定」参照。

- (72) わが国でも、土地台帳（登記簿）と租税台帳が一元化されたのが1960年以降のことであったことに鑑みれば、これを中国固有の状況としてみることはできない。
- (73) 前掲、曹伊清「房地產契証制度与清末社会穩定」128-129頁。江蘇における清末から民国期にかけての清丈局と地域エリートについては、田中比呂志「清末民初における地方自治と財政」（『東京学藝大学紀要（社会科学）』56、2005年）および同『近代中国の政治統合と地域社会』（東京：研文出版、2010年、第4・11章）も参照。
- (74) 羅曉翔「清末城市管理變遷的本土化叙事」『南京大学學報（哲学・人文科学・社会科学版）』2009-4、2009年、108-112頁。
- (75) なお、中間団体論に関わる議論については前註33および Philip Huang, ““Public Sphere”/“Civil Society” in China?,” *Modern China*, 19-2, 1993；岸本美緒「『市民社会』論と中国」（『歴史評論』527、1994年）参照。地主体制論の評価は前掲、足立『明清中国の經濟構造』；荒武達朗「（書評）笹川裕史『中華人民共和国誕生の社会史』」（『史学研究』276、2012年）；および田口宏二朗「ハードボイルドな中国社会經濟史」（『中国研究月報』781、2013年、31頁）参照。
- (76) 徐行奎「南京市土地登記報告」民国二十年代111 [1936年初出]、58720-58721頁。
- (77) 以上の点は、岩井茂樹および高嶋航がその重厚な実証作業を通じて繰り返し強調してきたところである。岩井「公課負担団体としての里甲と村」森正夫ほか他編『明清時代史の基本問題』東京：汲古書院、1997年；同「清代の版図順莊法とその周辺」『東方学報』72、2000年；同『中国近世財政史の研究』京都：京都大学學術出版会、2004年；高嶋「清代の賦役全書」『東方学報』72、2000年；同「実徴冊と徴税」『東方学報』73、2001年。
- (78) 社会構造上の問題以前に、物權變動の捕捉は原理的にきわめて困難である点を忘れてはならない。現代のわが国においても、たとえば九州南部の某町では登記未了の不動産が全体の43%（筆数ベース）を占めている例もみられるという [web 全国農業新聞（2013年4月26日付 <http://www.nca.or.jp/shinbun/about.php?aid=4784>）]。
- (79) この点は、外部性（有害物質排出など、個人の經濟活動が他者に正負の影響を与える事態）が交渉によって、市場的コーディネーションを通じた資源最適配分に達しようというコースの定理においては前提となる [コース（宮沢健一ほか訳）『企業・市場・法』東京：東洋經濟新報社、1992年 [1988年初出]、136頁]。
- (80) これらの具体的条文は、『法規大全』4、5424-5487頁に載せられている。なお、実体法としての民法典の方は、大清民律草案をほぼ踏襲した中華民國暫行民律草案（1911年）を経て、1925年（民国14年）には中華民國民律草案が修訂されたが、北京政府の政変により未公布のまま終わっている [前掲、楊立新（点校）『大清民律草案・民国民律草案』7-8頁]。なお後者の国民律草案には、租借權についての規定はなく、また慣習上の權利云々についても触れられない（同前、第三編・物權編・第一章）。
- (81) わが国の地租改正以降における土地登記のあり方、特に名主の奥書証印から戸長役場における公証、そして不動産登記法制定から司法省が登記を管掌する過程で、各地片が村共同

- 体との関連性を希薄化させていく動態については、福島正夫「土地制度」（前掲『福島正夫著作集（4）民法（土地・登記）』138-143頁）、および前掲、福島「地租改正の研究」にまとめられている。なお、土地・建物別登記か否かという面で日本・中国における登記方式が分岐する点については後述。
- (82) 法曹人員の不足のみぎり、清代以前と同様に県衙門が司法機関も兼ねざるをえなかった点については前掲 Huang, *Custom and Legal Practice in China*, p. 40 参照。
- (83) 新井克美『登記手続における公図の沿革と境界』東京：テイハン、1984年；塚田利和『地租改正と地籍調査の研究』東京：お茶の水書房、1986年、第6章。
- (84) 「函告不動産登記条例已実行兩年」『申報』1925年12月8日。
- (85) 『申報』1925年12月7日。
- (86) 清末から北京政府時期・南京国民政府時期にかけての各種土地制度改革の動きについては、同時代において既に数多くの分析が行われているが、清末～民国期再評価の潮流と相俟って、近年盛り上がりを見せつつあるテーマでもある。以下の記述で参照した代表的なものを挙げる。陳淑銖『浙江省土地問題与二五減租』台北：国史館、1996年；同『從減租到扶植自耕農』台北：文史哲出版社、2002年；笹川裕史『中華民國期農村土地行政史の研究』東京：汲古書院、2002年；山本真「国共内戦期国民政府の二五減租政策」『中国研究月報』586、1996年；同「日中戦争期から国共内戦期にかけての国民政府の土地行政」『アジア経済』39-12、1998年；Yoshiki, Enatsu, *Banner Legacy*, Ann Arbor: University of Michigan Press, 2004；劉一民『国民政府地籍整理』上海：上海三聯書店、2011年。
- (87) 天野元之助『支那農業經濟論（中）』東京：改造社、1942年、126-137頁；前掲、笹川『中華民國期農村土地行政史の研究』第1章。
- (88) 1922年の不動産登記条例に基づく法院での登記と、南京国民政府期以降のそれとの関係については後述する。
- (89) 「尤も城市宅地、向には^{さき}征稅せざるを以て、農地に比較せば實に公平を欠けり。倘し地籍整理工作を加強す能わば、則ち土地稅は普遍實行すべく、土地政策の目的は既に頼りて達成し、しかも稅收尤も充裕すべし。」[董中生『土地行政』重慶：文信書局、1947年（叢刊514）、35頁]。
- (90) ピケティ（山形浩生ほか訳）『21世紀の資本』東京：みすず書房、2014年、123頁。
- (91) Kang Chao, *Man and Land in Chinese History*, Stanford: Stanford University Press, 1976, p. 241.
- (92) 地方志に記載される戸口統計に他地域の事例から得られた係数を乗じた数値、および記述史料を勘案したデータに基づいており、統計史料・係数の選択の違いにより、各推計値の間には大きな幅がある。曹樹基『中国移民史（清・民国時期）』福州：福建人民出版社、1997年、427-428頁；夏維中ほか他編『南京通史（清代卷）』南京：南京出版社、2014年、139頁。
- (93) 北京政府期の数値の来源が公安局の把握するデータだという点に照らせば、恐らく保甲冊、あるいは房捐関係の文書に基づくものであると思われる。ただしその資料の精度そのものは、少なくとも大規模な戸口調査が定期的に行なわれた国民政府期に比すれば、さほど高くない。
- (94) 陳岳驛「南京市之住宅問題」民国二十年代91 [1936年初出]、47832-47837頁。
- (95) 前掲、城山『大恐慌下の中国』第6章。
- (96) 前掲、羅曉翔「土地回報与資本流動」。南京の普育堂については、夫馬進『中国善会善堂

- 史研究』（京都：同朋舎出版、1997年、310頁）も参照。
- (97) 高寿仙「明代北京市の房号税」『中国史研究』2012-3、2012年。
- (98) 道光『上元県志』（1824）巻8・田賦。
- (99) 山本進『明清時代の商人と国家』東京：研文出版、2002年、253-274頁。
- (100) なお、民国期以降は上元県が撤廃され江寧県に編入されている。
- (101) 南京市地方志編纂委員会編『南京市志（7）：経済総合管理』北京：方志出版社、2010年、第58巻第5章第2節。
- (102) 吉澤誠一郎『天津の近代』名古屋：名古屋大学出版会、2002年、163頁。
- (103) 民国北平（北京）の事例については前掲、矢野『華北地券（契）制度の研究』53-54頁を参照。上海市档案馆（編）『清代上海房地契档案匯編』（上海：上海古籍出版社、1999年）は清末から民国期の上海における房契（「随屋基地」という文言が定型化している）の豊富な実例を収める。清末から民国期の南京に関しても、稲田清一が事例を提供している〔稲田清一「土地か建物か」片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6、大阪：大阪大学文学研究科、2015年、58-59頁〕。
- (104) 大清民律草案総則・第四章・第170条〔前掲、楊立新（点校）『大清民律草案・国民律草案』120頁〕。
- (105) もっとも、不動産登記条例の制定とほぼ同時に司法部より京師・奉天・吉林高等審判庁に発出された「不動産登記申請書記載例」（1922年8月23・24日）によれば、所有権登記の申請としては土地所有権・建築物所有権という二種の類例に分けられており、土地・建物別の申請が構想されているようである〔『法規大全』4、5478頁〕。また、国民政府初期においても、南京市のように、登記政策が土地・建築物それぞれ個別に進行するばあいがあった（後述）。ただ、少なくとも1930年（民国19年）に土地法が公布される段階では、「不動産」とは土地・建物を一括して指す用法になっている〔前掲、陳顧遠『中国土地法』30頁〕。
- なお、現行の民法物権編（1930年施行）について、台湾では土地建物を別の不動産とする最高法院の判断が出ており〔前掲、鄭玉波『民法物権』90-91頁〕、また登記簿の編成においても土地登記簿に付属簿を加える方式（1948年）、建物登記簿の頒布（1967年）と改正が繰り返されている〔雷秋玉『我国台湾地区不動産登記制度研究』北京：法律出版社、2012年、69-70頁〕。北京政府期の状況については、あらためて検討したい。
- (106) 前掲、大場『不動産公示制度論』343頁。なお、日本における土地・建物別の登記簿編成は、両者の情報を対照する面では一定の非効率性を惹起することになったという〔同書、44-45頁〕。明治期以降の建物取引と登記との関連については、福島正夫「明治初年の建物取引制度と家券」（前掲『福島正夫著作集（4）民法（土地・登記）』）も参照のこと。
- (107) 『法規大全』1、10頁。
- (108) 膠州湾のドイツ租借地にて土地測量・登記事業を取り仕切った専門家、シュラーマイエルを広州時代の孫文が招請、土地測量・土地税制プラン（土地登記測量及征税条例草案 etc.）の策定に当たさせたことについては、前掲、笹川『中華民国農村土地行政の研究』第2章；劉一民『国民政府地籍整理』69-71頁；および荒武達朗ほか「（翻訳と紹介）単維廉（シュラーマイエル）著『ドイツ領膠州湾（青島）の地政資料』」（1）～（3）（『徳島大学総合科学部人間社会文化研究』15-17、2008-2009年）参照。
- (109) 『公報』補編（1927年10月、金陵1）222頁。
- (110) 劉紀文市長より国民政府・中央政治會議宛て呈文（1927年7月23日）〔同前書、234頁〕。

- (111) 第21次市政会議席上にて劉紀文市長が呉稚暉（国民政府中央監察部長）の意見を紹介したもの〔同前書、421頁〕。
- (112) 大坪慶之「南京八卦洲の旗地に対する権利について」片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』4、大阪：大阪大学文学研究科、2009年。
- (113) 劉紀文市長より国民政府・中央政治会議宛て呈文（1927年7月30日）〔『公報』補編（1927年10月、金陵1）、235-236頁〕。
- (114) 劉紀文市長より国民政府・中央政治会議宛て呈文（1927年7月30日）〔同前書、236-237頁〕。また、市政府の管轄範囲を調査・確定すべく市政府内で組織された市区経界委員会（のちに市区経界委員団と改称）が南京城外周辺を実地調査した際、拳銃を携帯した市公安局員の警護を受けたのみならず〔何民魂市長より公安局宛て令文（1928年11月25日付、『公報』5、1927年11月、金陵3）、21頁〕、じっさいに在地の「土人」たちの攻撃を受けて殴打されている〔『市政消息』（『公報』8、1928年1月、金陵3）：243頁〕。まさに体を張ったプロジェクトだったことが分かる。なお、現地住民をも巻き込んでここまで事態が紛糾した背景には、都市建設の費用負担・江寧県衙廃止による公共機関との地理的距離拡大、さらには「農村問題の軽視」に憤る江寧県農村部の住民の反発があったという〔『江寧民衆反対廢県内幕大暴露』（『公報』26、1928年12月、金陵6）、47-48頁〕。
- (115) 「省市画界問題平議」〔『公報』38（1929年6月、金陵8）、478-479頁〕。
- (116) これが蒋介石の鶴の一声によってなされた点については、田中重光・三浦裕二「南京首都計画（国都建設・1927-1936年）の成立と内容」（『土木学会論文集』530、1996年）51頁参照。
- (117) 第315次市政会議記録〔『公報』144（1934年8月、金陵26）、145頁〕。
- (118) ただし袁世凱が帝政復活を試みた1915年以降、しばらく当該項目は中央税収に指定されるようになっている。前掲、岩井『中国近世財政史の研究』504-505頁。
- (119) 何民魂市長より土地局長宛て指令（1928年5月30日）〔『公報』14/15（1928年6月、金陵4）、107頁〕。
- (120) 余秉国「市土地局在市区内発行不動産契紙的問題」〔『公報』23（1928年11月、金陵5）、300-301頁〕。
- (121) 「十九年上半年工作計画（第10次市政報告）」〔『公報』53（1930年2月、金陵11）、739頁〕。
- (122) 劉紀文市長より行政院宛て呈文（1929年3月26日付）〔『公報』33（1929年4月、金陵7）、537頁〕。
- (123) 虞清南「地方自治声中之南京市行政権問題」〔『公報』41（1929年8月、金陵9）、209-210頁〕。
- (124) 南京市政府からは江寧県政府に対し、県政府の所在地を南京城内からよそへ移転させるよう、要求を再三出している〔『公報』43（1929年9月、金陵9）、731頁〕。移転が実現するのは1934年になってからのことである。江寧県が実験県として農村部での土地測量・登記のモデルケースに選ばれた点については、王科『控制与發展』（北京：中国社会科学出版社、2010年）参照。また当時の状況は、「江寧自治実験県実習総報告」としてまとめられている（民国二十年104・106・107・108所収）。なお、江蘇省の財政庁は1929年3月段階ですでに鎮江へと移転していた〔『劉市長在第9次記念週之報告』（『公報』32、1929年3月、金陵7）、243頁〕。
- (125) 10月を選択したのは、単に詳細な財務報告が毎月分出るようになるのが1927年（民国16

- 年) 10月分以降のことだからにすぎず、特段意味はない。
- (126) その大半は人力車・脚踏車^{じてんしゃ}が占める〔前掲、陳岳麟「南京市之住宅問題」47829-47830頁〕。
- (127) 「南京特別市市政公債条例」〔『公報』24(1928年11月、金陵5)、586-587頁〕。
- (128) 「拳辦小本工商業借貸案」〔『公報』146(1934年10月、金陵26)、426-427頁〕。
- (129) 『公報』49(1929年12月、金陵11)、208-209頁。
- (130) 『公報』所載の財務報告は、この時期は概ね四柱冊や収支対照表といった単式簿記方式で記載されており、しかも年度報告がほとんど示されない。本稿は市政府財政構造の全面的分析を目的とするものではないので、月間報告の年度別集計は行わなかった。
- (131) 当時の「苛捐雜税」全般については、楊蔭溥『民国財政史』(北京:中国財政經濟出版社、1985年、95-96頁)；前掲、岩井『中国近世財政史の研究』附篇参照。
- (132) 市政府より公安局長宛て指令(1927年8月26日付)〔『公報』補編(1927年10月、金陵1)、222頁〕、および市政府より代理財政局長宛て指令(1927年10月5日付)〔『公報』2(1927年10月、金陵2)、118-120頁〕。
- (133) 何民魂市長より国民政府宛て呈文(1927年10月9日付)(同前書、167-168頁)。
- (134) 市政府より代理財政局長宛て指令(1927年9月26日付)〔『公報』1(1927年9月、金陵1)、754-755頁〕。また、財政局征收課稽查股の職員が総出で房捐調査を行ったり〔『公報』3(1927年10月、金陵2)、548頁〕、のちには房捐の徴収実績に合わせて財政局「征收人員」に対する賞罰規定を作ったりするなど八方手を尽くしている〔「南京市財政局徴収人員獎懲規則」〔『公報』117(1932年10月、金陵22)、77頁〕〕。
- (135) 「空前之全市戸籍大調査」〔『公報』21(1928年10月15日、金陵5)、39-40頁〕。
- (136) 「公安局接辦戸籍」〔『公報』29(1929年2月15日、金陵6)、547頁〕。
- (137) 『公報』補編(1927年10月、金陵1)、346-347頁。
- (138) 何民魂市長より代理財政局長宛て指令〔『公報』11(1928年3月、金陵3)、509-510頁〕。また、「清潔費」等の付加税が房捐に併せて徴収され錯雑をきわめたので、やがて一本化したうえで賃料の15%(店舗)、10%(住宅)と税率が変更されている〔「財政局12月分業務報告」〔『公報』29、1929年2月、金陵6)、473頁〕。
- (139) 『公報』22(1928年10月、金陵5)、174頁。
- (140) 「撥發抄録房捐底冊經費案」〔『公報』53(1930年2月、金陵11)、770-771頁〕。
- (141) 何民魂市長より代理財政局長宛て指令(1927年11月5日付)〔『公報』4(1927年11月)、713-714頁〕。
- (142) 押租の額は家賃月額^{の家賃月額}の2倍以下になるよう定められた〔「市政府布告」(1928年6月付)〔『公報』16(1928年7月、金陵4)、316頁〕〕。なお、1930年代の南京市内における調査では、特に南京城南部の住宅密集地帯において、押租額が家賃4か月分以上となるケースが全体の半数以上を占めている〔前掲、陳岳麟「南京市之住宅問題」47887-47888頁〕。
- (143) 「南京市政府21年4月至6月行政計画」〔『公報』105(1932年4月、金陵20)、229頁〕。
- (144) 石瑛が市長に就任した1932年以降、財政緊縮にこれ努め、特に房捐の脱税を厳しく追及したという。1933年より財政部長を務めることになる孔祥熙一家の房捐も厳しく取り立てたという、出処不明のエピソードも残されている〔蘇全有・閻喜琴「民国第一清官—石瑛」『蘭台世界』2005-5、2005年〕。
- (145) 「本市各項税捐縁起及整頓情形」〔『公報』115(1932年9月、金陵21)、691頁〕。

- (146) 1936年段階で、南京100万の人口のうち借り暮らしの者が占めていた比重に関する統計は管見のかぎり見出していない。ただ、住民の「過半数」は外地から移住してきた人々であり、このうち自ら持家を建てる資力をもつ者など皆無に近かったという、当時の観察が残されているのみである〔前掲、陳岳麟「南京市之住宅問題」47848頁〕。
- (147) この点は、首都建設委員会顧問で南京市政府の顧問でもあった、ドイツの都市計画専門家シュバード（舒巴徳 Schubart）も強調するところである。「建築取締之意義（本府徳顧問舒巴徳氏之演詞・唐英訳述）」〔『公報』39（1929年7月15日、金陵8）、666頁〕。なお、シュバードについては前掲、田中・三浦「南京首都計画（国都建設・1927-1936年）の成立と内容」53頁参照。
- (148) 前掲、田中・三浦「南京首都計画（国都建設・1927-1936年）の成立と内容」52-53頁。
- (149) 南京の国有地・市有地の一般的状況については、南谷文一「南京ニ於ケル不動産慣行調査報告9（公有地制度）」（中支49、1942年）を参照した。
- (150) 同前、3頁。
- (151) 不動産登記条例（1922年公布）第3章・第32・33条（『法規大全』4、5427頁）。
- (152) 馮兵「国民政府逆産処理的法制化進程」『史学月刊』2011-9、2011年。
- (153) 典型例としては、江蘇省の候補道台として官銭局等で執務、巨富を蓄財した孫詞臣が挙げられる。かれは市内に200畝近くの土地・300棟の建物を有し、これらの不動産は時価総額で30万元に達したという。何民魂市長より清理逆産委員会宛て指令（1928年6月5日付）〔『公報』16（1928年7月、金陵4）、261-263頁〕。
- (154) 「南京特別市逆産調査表」〔『公報』22（1928年10月、金陵5）、253-275頁〕に基づいて計算した。
- (155) 劉紀文市長より工務局長宛て指令（1927年7月15日付）〔『公報』補編（1927年10月、金陵1）、197-198頁〕。
- (156) 不明。あるいは1922年制定の不動産登記条例第3章「登記程序」を指すのかもしれない。同第38条には、登記申請時の記載事項として「不動産之価額」が含まれている（『法規大全』4、5427頁）。
- (157) 『法規大全』1、727頁。
- (158) 「南京特別市市政府土地徴収章程」〔『公報』17（1928年8月、金陵4）、430頁〕。
- (159) 「南京市政府布告」（1927年6月7日付）〔『公報』補編（1927年10月、金陵1）、258頁〕。
- (160) 「南京特別市政府為放寬益仁巷・五馬街一帶馬路公告全市民衆」〔『公報』14/15（1928年6月、金陵4）、3-5頁〕。
- (161) 「南京特別市政府再告益仁巷・五馬街一帶の民衆們」（同前書：5頁）、および何民魂市長より国民政府宛て呈文（1928年6月2日付）〔『公報』16（1928年7月、金陵4）、293-294頁〕。
- (162) 上海出身、中国同盟会や南社の社員として早くから知られた。民国期以降は、松江軍政分府参謀長、上海衛戍司令を歴任、国民政府成立後は国民政府秘書、南京市財政局・土地局局長に任ずる〔徐友春主編『民国人物大辞典』石家庄：河北人民出版社、1991年、424頁〕。
- (163) そもそも公報の「特載」欄にこのような文章を載せる意味は不明である。公報の奥書には毎号2角で各書店にて販売しているむね記されているが、目下、発行部数も読者層の拡がりについても、他に判断の材料はない。
- (164) 「沈財政局長為土地登記^{ママ}（記）事通告市民書」〔『公報』8（1928年1月、金陵3）、238-240頁〕。

- (165) 具体的にいえば、1922年不動産登記条例の第75条における「登記証明書」、1934年土地登記暫行規則（後述）第19条のいう「土地所有権状」であり、わが国での登記済み権利証（権利書）、あるいは（2005年の不動産登記法改正以降の）登記識別情報に当たる。
- (166) 登記簿が完備された世界において、いわゆる「権利書の質入れ」が登記法上なんの効力ももたない行為である点は、入門書の冒頭でもしばしば強調されるところである〔前掲、山野目『不動産登記法概論』2-7頁〕。ただじっさいのところ、たとえばわが国のばあい、権利書・委任状・印鑑証明の「3点セット」さえあれば移転登記は可能となるため〔前掲、木場『現代日本民法の基礎を問う』78-84頁〕、不動産取引の場において、かつてのような（分散的な公証を前提とする）地券と登記済み権利証との距離は必ずしも絶対的なわけではない。また、筆者が収集した南京市档案館蔵の各種銀行档案のなかには、しばしば債務者の土地所有権状を「抵押物」=融資担保として押さえている事例がみられる。この点については後考を期したい。
- (167) 今村与一「抵当証券法の史的考察（1）」『東京都立大学法学会雑誌』23-2、1982年。南京での不動産登記事業が進行するなかで、旧来の契拠の扱いをどうするか（登記申請者に返却するか登記機関が保存するか）について、若干の紆余曲折があった点については、片山剛「分段図・所有権状の発給と登記文書の保管」（前掲、片山編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6）参照。
- (168) Tomoko Shiroyama, *China during the Great Depression*, Harvard, Massachusetts and London: Harvard University Asia Center, 2008, pp. 103-111.
- (169) 前掲、田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」（2）」56頁。『公報』99（1932年1月、金陵19）、269-270頁および『公報』101（1932年2月、金陵19）、500頁。
- (170) アメリカでの銀買い上げの問題については数多くの先行研究があるが、ここでは伊豫谷登士翁「1930年代アメリカ銀政策の展開」（『経済論叢』121-1・2、1978年）を参照した。1934年から1935年をピークとする金融恐慌、財政危機から通貨改革への流れについては前掲、Shiroyama, *China during the Great Depression* 参照。
- (171) 「滬地産商擬請政府発地産流通券」『益世報』1935年3月21日：「地産流通券將成画餅」同前、1935年3月31日。なお、「固定資本の流動資本化」というスキームへの理解は、当時もある程度拡がりをもっていたと思われる。馬寅初（森下修一訳）『中国新金融論』東京：ダイヤモンド社、1943年、659-661頁。
- (172) 馬場明男「民族銀行の不動産投資（民国二十二年）」同編『支那政治経済年表』東京：慶應書房、1943年、459-460頁。
- (173) 「南京市小本借貸处放款規則」〔『公報』147（1934年11月、金陵26）、579-580頁〕。
- (174) 『公報』100（1932年1月、金陵19）、352頁。抵押権は他者の所有権を前提とする「他項権利」（制限物権）であるゆえ、先行して所有権者による仮登記（仮定登記）が行われることが定められていた。
- (175) 「（南京市政府）土地登記須知」『地政月刊』2-10、1934年、18頁。
- (176) 詳細については前掲、田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」」11-13頁参照。
- (177) 『公報』1（1927年6月、金陵1）、21頁。
- (178) 「第19次市政会議（1927年7月27日）記録」〔『公報』補編（1927年10月、金陵1）、419頁〕。この決定がいつまで拘束力を有したか不明だが、少なくとも土地法・土地法施行法に基づく全市登記（後述）の段階では、建物・土地を分ける発想はなかった。

- (179) 何民魂市長より国民政府宛て呈文（1927年9月29日付）[『公報』1（1927年9月、金陵1）、801-802頁]、何民魂市長より代理財政局長宛て令文（1927年10月26日付）[『公報』3（1927年10月、金陵2）、325-326頁]。
- (180) 南京特別市政府より土地局長宛て指令（1928年4月12日付）[『公報』14/15（1928年6月、金陵4）、34頁]。
- (181) 「市政消息」[『公報』6（1928年7月、金陵4）、256頁、および石瑛市長より土地局宛て指令（1932年5月3日）[『公報』107（1932年5月、金陵20）、509頁]；「211次市政會議紀錄」[『公報』109（1932年6月、金陵20）、662頁]。
- (182) 代土地局長より石瑛市長宛て呈文（1932年4月18日付）[『公報』107（1932年5月、金陵20）、510頁]。
- (183) 1931年11月段階の土地局職員数は217名であり[『公報』99（1932年1月、金陵19）、313頁]、103人体制で執務していた1928年8月における土地局経費が月額12000元強だった[南京特別市市政府土地局調査表（『公報』23（1928年11月、金陵5）、折込表）]ことから計算すると、土地局の人員裁革によって毎月24000元程度の経費を節減できたことになる。
- (184) 南京市秘書処統計室（編）『南京市政府行政統計報告（民国24年）』南京：南京市秘書処、1937年（叢刊178）、120頁。
- (185) 南京市政府秘書処（編）『南京市土地行政概況』南京：南京市政府秘書処、1935年（叢刊526）、164-167頁。
- (186) 前掲、田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」」13頁。国民党中央における各種派閥間の意見の分岐のなかに、当時の土地行政を位置づけなければならない点については、菊池一隆「（書評）笹川裕史『中華民国期農村土地行政史の研究』」（『現代中国研究』14/15、2004年）参照。この点については十分に考察を行えなかった。後日を期したい。
- (187) 「南京特別市参事会第9次常会紀錄」[『公報』11（1928年3月、金陵3）、540-541頁]、および「姚秘書長在總理逝世三週紀念之報告」[『公報』12（1928年3月、金陵3）、567-568頁]。
- (188) 「市参事会第11次會議紀錄」[『公報』13（1928年4月、金陵3）、707-708頁]。
- (189) 劉紀文市長より財政局長宛て令文（1928年11月10日付）[『公報』25（1928年12月、金陵5）、717-718頁]、および『公報』44（1929年9月、金陵10）、37頁。
- (190) 行政院より劉紀文市長宛て訓令（1929年9月16日付）[『公報』45（1929年10月、金陵10）、307-308頁]。なお、測量関係の事業は市民の負担にならないという理由で、除外されている。
- (191) 『公報』57（1930年4月、金陵12）、431-432頁。
- (192) 劉紀文市長より行政院宛て呈文（1929年12月7日付）[『公報』50（1929年12月、金陵11）、393-394頁]。
- (193) 「南京特別市土地買賣暫行章程（第51次市政會議修正通過）」[『公報』39（1929年7月、金陵8）、789-790頁]。
- (194) 「禁止外勤人員借端受索案」[『公報』105（1932年4月、金陵20）、304-305頁]。
- (195) 「佈告無証調查係屬假冒」[『公報』46（1929年10月、金陵10）、435頁]。
- (196) 「土地局工作報告」[『公報』補編（1927年10月、金陵1）、507頁]。
- (197) 「工務局出示保護三角架」[『公報』10（1928年2月、金陵3）、413-414頁]。
- (198) 「第203次市政會議紀錄」[『公報』105（1932年4月、金陵20）、258頁]。都市不動産にかかわる売買仲介業のあり方については、登記「制度」を理解するうえでは第一義の重要性を

もつ問題だが、十分に考察しえなかった。後考を期したい。

- (199) 『公報』57 (1930年4月、金陵12)、445頁；前掲、南京市政府秘書処（編）『南京市土地行政概況』4頁。
- (200) 前註194・195参照。
- (201) 「修正承領溢地暫行章程案」（1930年1月20付）[『公報』53 (1930年10月、金陵11)、782-783頁]。なお、吳洛の集めた事例でいえば、江寧では1旧畝 = 1.659市畝という関係である[吳洛『中国度量衡史』台北：台湾商務印書館、1981年、314頁]。
- (202) 2008年から2009年にかけての1年間に取引された不動産の登記データの数値（面積ベース）を全国の不動産地積で除した数値である。第2回・不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の整備に関する研究会資料3：商業用不動産の全体量（ストック）と取引量（フロー）の推計（国土交通省土地・建設産業局土地市場課、2013年3月、国土交通省 web ページ http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/03/shihyou250318_03.pdf）より。
- (203) ただし航空測量による地図の精度は、土地・工務両局の測量による実測図に劣っていたという[南京市政府より首都建設委員会宛て公函（1929年12月6日付）（『公報』50、1929年12月、金陵11）、397-398頁]。なお、国都設計技術専員辦事処とは、孫科の肝煎りで組織された、首都の都市計画を策定する技術者集団である[前掲、田中・三浦「南京首都計画（国都建設・1927-1936年）の成立と内容」53頁]。
- (204) 南京市地政局（編）『南京市土地行政』南京：南京市地政局、1937年（叢刊526）、178頁。
- (205) 「南京特別市土地局土地行政計画書」[『公報』21 (1928年10月、金陵5)、34-35頁]。
- (206) 『公報』100 (1932年1月、金陵19)、350頁。
- (207) 前掲、南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』13頁、および前掲、南京市地政局編『南京市土地行政』167頁。なお、この32000筆の地段にはすべて地番が振られており、インデックスマップは中央研究院の web サイト内からダウンロード可能である(<http://map.rchss.sinica.edu.tw/>)。詳細については山本一「南京関係地理空間情報の紹介と利用の可能性」（前掲、片山編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6）、および荒武達朗「1930年代南京の都市不動産登記文書と現在の秦淮区磨盤街社区」（同前）参照。
- (208) 『公報』30 (1929年12月、金陵6)、819頁。
- (209) 登記完了までの一プロセスである。この段階が終われば、一定期間の公告、問題なければ登記費の支払いと所有権状・分段図の交付、という流れになる。
- (210) 1932年段階における12万戸弱という規模からすれば、この32,000という筆数が市内不動産のうちどれだけを捕捉したものであったかは、より慎重な吟味が必要であろう。ただ、北平（北京）住民一世帯あたり平均約3間の居住空間を占有したという1920年代の調査データ [Sidney Gamble, *How Chinese Families Live in Peiping*, New York: Funk and Wagnalls, 1933, p. 130.]、そしてわれわれが閲覧しえた分段図において、一筆一筆の不動産がおおむね数棟の平屋によって構成される点に鑑みるならば、一定以上はカバーしていたのであろう。当時における南京の住環境も含め、今後さらに検討を進めたい。
- (211) 前掲、荒武「1930年代南京の都市不動産登記文書と現在の秦淮区磨盤街社区」23-24頁。
- (212) 前掲、楊士泰『清末民国地権制度変遷研究』267-268頁。
- (213) 前掲、笹川『中華民国農村土地行政の研究』第2章；前掲、劉一民『国民政府地籍整理』74頁。1934年以降、中央政治会議の議決により、内政部・財政部合同で土地委員会が組織されるようになる[陳立夫『成敗之鑑』台北：正中書局、1994年、187頁]。

- (214) 当時の新聞記事に徴するかぎり、たとえば1934年5月、上海土地局による土地登記実施〔『申報』1934年12月24日〕、1936年4月における蘇州の城区土地登記〔同1936年4月1日〕、1935年から1936年7月にかけての福州における土地登記〔『益世報』1936年4月10日〕や、1937年の長沙〔『申報』1937年4月3日〕・鎮江〔同1937年5月7日〕など、少なくとも華中・華南の大都市における土地登記に関するニュースが次々に紙面を賑わすようになっている。
- (215) 以下、全市登記開始前後の流れについては前掲、片山「分段図・所有権状の発給と登記文書の保管」も参照。
- (216) 『公報』134（1933年10月、金陵24）、486頁。
- (217) 石瑛市長より財政局宛て訓令（1934年5月29日付）〔『公報』141（1934年5月、金陵25）、624-625頁〕。
- (218) 『公報』141（1934年5月、金陵19）、590-595頁、および前掲、孟光宇『土地登記制度』140-141頁。
- (219) 同様の広告は、『申報』上にて同年6月3日から27日にかけて、隔日掲載されている。
- (220) 「第61次市政會議紀錄」〔『公報』44（1929年9月、金陵10）、140頁〕、錢市政府秘書長より劉紀文市長宛て呈文（1929年12月日付）〔『公報』50（1929年12月、金陵11）、426-427頁〕など。
- (221) この点については、田口宏二郎「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(2)」(前掲、片山編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』4) 参照。
- (222) 『公報』141（1934年5月、金陵19）、595頁。
- (223) 前掲、南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』16頁。
- (224) 修正南京市土地登記暫行規則（同前書、42-47頁）。
- (225) 前掲、「南京市土地登記須知」。
- (226) 「修正南京市土地登記暫行規則」前掲、南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』42-43頁。
- (227) 広告・公告の現実的効果、つまり公告期間終了後に第三者が登記に疑義をとねえたばあいの対処については、登記文書中にいくつかの実例がみられる。ただこの点、法院での判断と併せ考えねばならない問題ゆえ、本稿では扱いえなかった。
- ちなみに、同時代の新聞には婚礼・離婚、および各種証明書や印鑑類の遺失・無効化に関する「広告」も数多く載せられている。こうしたいわば誓約の社会化・瑕疵最小化の手段としての「登報」は、不動産登記という領域を越えてある程度は一般化していたのであろう。この点については、宇都宮知世「国民政府期における「文明」の波及」(平成26年度大阪大学文学研究科提出修士論文、2015)より示唆を受けた。
- (228) 前掲、南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』16頁。
- (229) 孫文の遺教でもあった地方自治を実現するための制度設計に参加させるべく、南京市が主催して各界の人士を招集した団体である。王雲駿「從自治到保甲」(『暨南學報(哲学社会科学版)』2013-8、2013年)、45頁参照。ただし、参加メンバーについては今のところ調べが及んでいない。なお、江蘇省における「地方自治」への地域エリート動員については前掲、田中『近代中国の政治統合と地域社会』第3章参照。
- (230) 石瑛市長より財政局宛て指令（1934年9月21日付）〔『公報』144（1934年9月、金陵26）、301-302頁〕。なお、地方法院の登記については、国民政府中央の行政院・内政部・財政部・司法行政部も交えて何度も折衝を繰り返している。司法行政部と財政部はむしろ法院・市政

府の登記を併行させる意向であったのだが、石瑛市長の強い要望（および内政部の支持）により、翌年から南京市政府での不動産登記に一元化される。これと引き換えに、法院側は手續費収入減額分の移算を毎月市政府から受けることとなった〔「南京市政府請停止法院不動産登記及減征訟費案審查会紀錄」（1934年6月22日付）（国史館蔵・内政部档案026000008399A「南京市政府請停止法院不動産登記暨減征訟費卷」）、および南京市地政局より財政局宛て函（1935年11月5日付）（南京市档案館蔵・南京特別市行政機構档案1001-2-266(-009)）〕。

- (231) 「法院土地登記尚待解釈」『益世報』1930年7月14日。
- (232) 以下、「本市土地登記進行状況」〔『公報』144（1934年8月、金陵26）、209-211頁〕より。
この史料については、前掲、片山「分段図・所有権状の発給と登記文書の保管」88-89頁でも紹介されている。
- (233) 北京政府以前の験契・執照は、すでに述べたとおり、管業の主体・所有権に対する官の認証であって、一元化された登記簿およびその公開による公示原則は前提としていない。むしろ、旧来の各種政体による認証が輻輳している事態は、「契拠の乱立」・紛糾の一原因として捉えられていた。ここでの「承認」とは、あらたな所有権保存申請に対し、その「登記原因」を示す証拠書類としてかつての契拠・執照類に依拠すること、ただし爾後は未登記のものは物権変動を認めない、ということの意味する。
- (234) 国民政府初期における登記政策の成果の貧弱さ、これと対照的に売買・家屋建築時における物権変動の捕捉率の高さも、この点から理解可能である。また、そもそも測量・地籍図を要求する業戸などたいい不動産をめぐる係争を抱えたものだけだ、とする市参事会での議論〔何民魂市長より財政局長宛て指令（1928年3月5日付）『公報』12（1928年3月、金陵3）、592頁〕は、以上の見通しを補強しよう。
- (235) 「土地処両月來辦理土地登記之概況」（『中央日報』1935年6月11日付）；『公報』154（1935年6月、金陵28）、119頁；前掲、南京市地政局編『南京市土地行政』234頁。
- (236) 前掲、南京市地政局編『南京市土地行政』183頁。
- (237) Matthew Clements, "Inefficient Standard Adoption," *Economic Inquiry* 43-3, 2005.
- (238) 前掲、南京市地政局編『南京市土地行政』185頁。
- (239) 石瑛市長より財政局宛て訓令（1934年12月31日付）〔『公報』148（1934年12月、金陵26）、746頁〕。
- (240) この大衆運動については、深町英夫『身体を躰ける政治』（東京：岩波書店、2013年）が複眼的視点から考察を加えている。
- (241) 「第309次市政會議紀錄」〔『公報』142（1934年6月、金陵25）、705-706頁〕。
- (242) 「南京の土地問題」〔『公報』140（1934年4月、金陵25）、555-556頁〕。
- (243) Marie-Claire Bergère, *The Golden Age of Chinese Bourgeoisie 1911-1937*, Cambridge: Cambridge University Press, 1989.
- (244) たとえば、房捐の負担や不動産登記の局面において、「所有権者」とはだれか、という点がしばしば問題化した（eg. 房捐負担主体は「房主」か抵当権者＝「押主」かetc.）。これには、南京特有の土地取引のあり方が大きく影を落としている。当該問題について本稿では十分に叙述を展開することができなかった。後日を期したい。
- (245) 国史館蔵南京市政府档案5500000006857A（1934年12月14日付）。
- (246) ただし、この見通しにおいて決定的に欠けている論点は、「じっさいに誰が登記申請を行っていたか」という点である。この点については、旧来の經紀や市内の房地産業者の動向、

そして登記申請文書の作成者について定量的な分析を行うことが必要となる。

- (247) この点、たとえば1949年以降の台湾における国民党の土地政策の評価とも関わる問題であるが〔川瀬光義『台湾の土地政策』東京：青木書店、1992年〕、評価じたいが（清末洋務期・日本統治期の政策に対するものも含め）なかば台湾でのナショナル＝アイデンティティとも絡む論争的状况をも惹起しているため、厄介である〔張隆志「劉銘伝・後藤新平与台湾近代化論争」中華民国史專題討論会秘書處編『中華民国史專題論文集』台北：国史館、1998年〕。ただ、旧英植民地以外の国家としては例外的に、現台湾が登記法としてトレンス＝システムを採用しているという一点にみるかぎり〔黒川裕正ほか「不動産登記プロジェクト報告」『法務省法務総合研究所国際協力部報』17、2004年〕、南京国民政府期の制度構築になんらかの長期的効果をもとめることも、不可能ではないかもしれない。

ちなみに制度的痕跡という面からいえば、国民政府時期における政府一党の一体化という体制的特質や、（ソ連型）重工業への資本集中という政策基調が、中華人民共和国成立後の計画経済を大きく方向づけた点については、かねてより強調されるところである。Bin Wong, “The political economy of agrarian empire,” in Blue and Brook (eds.) *op.cit.*, pp. 239–240；西村成雄『20世紀中国の政治空間』東京：青木書店、2004年、第4章。

なお、あらたな歴史叙述の可能性を示す一つのスタイルとして「反実仮想」に焦点が集まりつつある点については、赤上裕幸「学問としての「歴史のIF」」（佐藤卓己（編）『歴史のゆらぎと再編』東京：岩波書店、2015年）も参照。

- (248) もっとも、制度の定着度については慎重な吟味が必要であろう。日本占領後の1942年、満鉄上海事務所の調査員は汪兆銘政権樹立直後の南京における土地取引時の慣行をめぐって、「官憲ヲ信用シナイ支那民衆ガ登記制度ヲ輕視スルノハ当然」ゆえ、移転登記を行う者はほとんどいない、と記している〔前掲、保科「南京ニ於ケル不動産慣行調査報告6（典及抵押）」39頁〕。このような「登記制度ヲ輕視スル姿勢」を、汪兆銘政権の正統性にかかわる短期的状況としてみるか、中国の超歴史的な構造的特性を読み込むか（あるいは法制度の未発達な社会における普遍的あり方として捉えるか）で、叙述は異なるだろう〔前掲、Dixit, *Lawlessness and Economics*; North, “Institutions”〕。

- (249) ブローデル由来のこの概念を制度論に活用し、短期的な過程と「長期持続」との接合を図る試みは、政治学の領域においても行われつつある。ピアソン（粕谷祐子監訳）『ポリティクス・イン・タイム』東京：勁草書房、2010年。そしてこれは、歴史学の方法論としてかつてより繰り返し論じられた問題でもある。

- (250) この点について、「政治組織は、企業組織のようにはたやすく淘汰されるわけではない」という、ピアソンによる新制度学派批判を参考にしている。前掲、ピアソン『ポリティクス・イン・タイム』第4章。

- (251) 異なる層次に属する制度という議論に関しては、国別の資本主義のあり方を比較するレギュレーション学派によって、制度の階層性というかたちでモデル化が試みられている〔アマーブル（山田鋭夫ほか訳）『五つの資本主義』東京：藤原書店、2005年、92–101頁〕。また、村松祐次も、「規制の秩序」「組織の秩序」という類型で、中国社会を構造づける二種のメカニズムをつとに挙げており、先駆的な制度分析のスタイルとして議論に組み込む必要がある（この点については岸本美緒氏よりご指教賜った）。

- (252) ノース & トマス（速水融ほか訳）『西欧世界の勃興』東京：ミネルヴァ書房、1980年、第8章、および Julian Hoppit, “Understanding the Industrial Revolution,” *The Historical Journal*,

30-1, 1987, p. 220; Gary Richardson and Dan Bogart, "Institutional Adaptability and Economic Development" NBER Working Paper 13757, 2008. そもそも、私的土地所有権を未だ公認していない現中華人民共和国が、高い経済成長（翳りをみせているとはいえ）を実現していることに鑑みて、経済制度分析において「所有権」問題を中心的な議題から外そうとする動きもある[Gary Jefferson and Thomas Rawski, "China's emerging market for property rights," *The Economics of Transition*, 10, 2002]。他方、現在の中国経済の競争力の来源を、国家的土地所有と私的土地所有との組み合わせに求める論点もあり[Zhang Weiwei, *The China Wave*, New Jersey: World Century Publishing Corporation, 2012, p. 68] 慎重な吟味が必要である。

(253) 前掲、ピアソン『ポリティクス・イン・タイム』5頁。

(254) ピアソンは、この社会科学における歴史的転回全般について、以下の脈絡で理解している。かつてその「西欧中心主義」的独善性が告発された近代化論の退潮とともに、社会科学全体はおおむね短期的過程の分析に注力するようになったが、近年はこれに対する反動が生じつつあるのだ、と[前掲、ピアソン『ポリティクス・イン・タイム』128頁]。ただ、ジョーンズ（天野雅敏ほか訳）『経済成長の世界史』（名古屋：名古屋大学出版会、2007年）；アセモグル & ロビンソン（鬼澤忍訳）『国家はなぜ衰退するのか（上・下）』（東京：早川書房、2013年）を代表例として、目的合理的な制度構築の主体＝「西洋」的価値の体现者という図式を前提とする制度論、あるいは再版型アジア的生産様式論／近代化論（以前よりは洗練されたものであっても）への傾斜はすでに見られる。この点については、Kojiro Taguchi, "Economic development of the early modern China: A revisiting," Paper prepared for the WEHC, Kyoto, 2015にて簡単に整理を加えている。

(255) 100年近くに亘る時期をカバーする「租地契」のコレクションは、蔡育天主編『上海道契』（1-30）上海：上海古籍出版社、2005年として公刊されている。