

登記の時代 (2)

——劇場のなかの近代化

田 口 宏二郎

は じ め に：石瑛の弁明	105
I 公有地問題と財政	107
II 法院登記と土地登記	114
III 地販土劣	126
IV 馬超俊市長の仮定登記辦法	142
お わ り に：暫定的総括と展望	147

は じ め に：石瑛の弁明

1934年8月末か9月初め⁽¹⁾、南京城内不動産の「土地総登記」の受け付けが開始されてより約2か月後のこと、江西廬山に滞在中の蒋介石軍事委員会主席のもとへ、南京市市長の石瑛（1879～1943）から連絡が入る。孫文の遺訓を体現するものとして陳果夫（1892～1951）・蕭錚（1905～2002）ら CC 系の旗振りで開始されたはずの首都南京における土地登記事業の進捗状況が、蓋を開けてみればさほど芳しくないことをめぐっての、いささか長ったらしい弁明である。

石（瑛）南京市長が電函で述べるには、「南京の土地登記事業が、中央の認可も受け始動しておりますが、今まで2か月を閲するもはなはだ苦慮しております。その理由は3点あります。

i) もとより、土地登記は人民が好きこのんで申請をするものではありません。（しかも）以前から南京市では官産・営産・公用地といった公有の土地が20～30%を占めるにも関わらず、まったく登記申請が行われていないために、人民はえてしてこれに託け様子見（「観望」）しています。

ii) 南京市政府における土地登記事業は、目下、登記区ごとに鋭意進行中です。他方、江寧地方法院での不動産登記は、ひとえに“産権の安全”を図るためのもの、こちら市政府の土地登記の趣旨はといえば、手続・目的の点ですべて土地法を根拠とし、産権の確定・土地の整理・紛糾の途絶・地価の評定、これらがすべて含まれています⁽²⁾。市政府と法院での登記が同時進行したばあい、形式上は問題がないにせよ、一筆の不動産の権利を同一の政治系統のもとに重複して登記せねばならないわけで、二度も負担を重ねるのは人民も望まぬところでありましょう。かつて行政院を通じて(法院登記の)停止を命じてもらうよう、(中央執行委員会常務委員会に)付議しましたが、この2か月棚上げのまま。

iii) 南京市のあくどい不動産業者(「地販土劣」)たちは、おおむね投機、あるいは不動産の不当取得(「侵佔」)で利益をあげんと目論んでおり、土地登記と地価確定に反対しております。ここにかれらは好き放題にデマを流し(「造謠」)、あるいは団体名義に仮託して妄言をなし、人々を惑わせようとしております。」との由であった⁽³⁾

[i) ~ iii) の段落番号・下線・() 内は引用者が補った。以下同]。

「人民はだれも好きこのんで土地登記などしない(挙行登記自非人民所楽)」とはまた、率直・直截な物言いをしたものである。旧来のような税務調査(清丈)などとは異なり、土地登記とはあくまでも「自発的」な登記申請(申請)が起点となるため、その分、地権者たちの主体的な関与が求められるプロジェクトであった。あらたな登記システム始動期における、この根本的な問題に加えて、石瑛市長が挙げる問題を再度まとめるならば、i) (南京城内)面積の20 ~ 30%を占める公有地(官産・営産・公用地 etc.)⁽⁴⁾につき、主管政府機関自身が登記の申請をしないので市民の「観望」を助長、ii) 南京市政府が管掌する土地登記が江寧地方法院での不動産登記とバッティング、行政院に善処を要請するも進展なし、iii) 投機や不法占有を目論む「地販土劣」たちが、恣に「造謠」して登記・地価確定を阻碍、という3点であり、これも行政院レベルからの措置を求めている。

この求めに応じ、蒋介石は、i) 公有地については率先垂範して土地所有権を登記申請するべく、各



石瑛 (1879 ~ 1943)

The Who's Who in China (Shanghai: China Weekly Review, 1936), p. 207.

機関へ指令を出すこと、そして ii) 法院登記は、中央執行委員会政治会議を開催のうえ司法行政部を通じて地方法院に即刻停止を要請するよう、行政院院長の汪兆銘に依頼している。なお、iii) 登記事業を阻む不良分子に対しても、蔣は京警備司令・警庁による取り締まりにすでに着手している由である⁽⁵⁾。

ここで石瑛が阻碍要因として挙げる3点——前二者は政府機関同士のコーディネーション不良、後者は社会的軋轢の存在——は、都市における土地制度の変容という脈絡から当時の土地登記プロジェクトを考える際には、たしかに重要な論題であり、前稿では（江蘇省－南京市間の紛議をめぐる若干の考察を除けば）十分に扱うことが叶わなかった領域でもある。何より地販、つまり南京市内にて既往の「私契秩序」を実務的に支えていた（はずの）不動産業者の動向は、旧来の土地取引慣行と「登記」との位置関係を掘り下げようえでは外すことのできない問題だろう。

そこで本稿では、石瑛市長の認識に沿うかたちで、「政府機関自身の土地登記」「法院と市政府」「地販土劣」という3つのテーマについて、順を追って考えていく。当時の登記政策を阻んだ（あるいは、制度の粘着性を支えた）ものを極力細やかに特定するとともに、前稿では触れえなかった国民政府中央におけるアクター——歴史叙述上の単なるアナロジーではなく、文字通り「演者」⁽⁶⁾としての——たちの動きにも注意したい。これにより、少なくとも、全市登記の受付開始時（1934年7月）の住民サイドにおける登記申請の鈍い出足（「観望」の卓越）から、1935年以降における登記受理件数の急増へ、という一見不可解な短期的動態について、受付・公告期間の短縮、あるいは溢地問題での譲歩というファクタを挙げた前稿での見通し⁽⁷⁾以上の像が描けるにちがいない。なお、既往の研究における当該テーマの位置づけについてはすべて前稿に譲るが、特に本稿では、原子化された個人や、固定化された社会集団を起点として論じるのではなく、観察・演出等の諸行為の錯綜したメカニズムにより都市不動産政策の帰趨（そして制度変容）がいかに律せられるか、を描こうとするものである。以下さっそく分析に移る。

I 公有地問題と財政

1 公有地の登記

まずは本節では、第1点の公有地問題から取り上げよう。やや時期は下って1942年6月、汪兆銘による国民政府統治下の南京にて実地調査を行った南満洲鉄道株式会社調査部の南谷文一の整理によると、南京市により「市地」として把握されたのは、鉄路（1927年より市が管掌）、灘地（長江岸の造成地、1927年に下関商埠局より接收）、旗地（清代の駐防八

旗いらいの官有地、1928年に旗産清理処より接收)、台營地(軍營)・溢地、逆産などであったという⁽⁸⁾。1927年の国民政府成立後いち早く、南京市政府は多くの市有地を確保していたようである。

公有地の「所有権」が登記されるに際して、必要なルーティーンは、主管単位(つまり所有権者たる政府機関)が契^チ憑^{ヒョウ}お^よび付^ツ属^{リョク}文^{ブン}件^{ケン}、測量結果等の必要事項を添えて登記原因証明書を作成し、地政機関(このばあい南京市政府)に対し所有権保存登記を「委託」「囑託」する、というものだった⁽⁹⁾。国史館が保管する民国期南京の土地所有権登記申請書類(以下、南京登記文書)のなかには、披閱した限りでも、このような「公有土地登記囑託書」なる文書が何点か含まれているのが判明している⁽¹⁰⁾。

ただし実際のところ、ここに至るまでに難渋をきわめたようである。「契憑・付属文件」として、公的機関側も自らの「管業」の正当性を支えるものとして紅契・執照(「所有」を認証する憑証)類を揃える必要があったからであるが、問題はより錯綜していた。「公有地」の管掌主体がそもそも国民政府か、市政府なのかという点自体が、自明ではなかった。そして市有地、つまり市政府を所有権者として登記するならば、所有権の公示に先立って求められる契稅支払い(不動産取得稅を地方政府に納付するのは必須だった)は、市政府内部の財務処理として完結するのだが、国民政府等の中央機関が所有権者となるばあい、そうもいかなかった模様である。この点については土地登記事業に対する中央政府機関の微妙な立ち位置が何に由来するか、という事情を、若干時期をさかのぼって眺める必要がある。そこで以下、この辺りの事情を理解すべく国民政府外交部と南京市政府間の応酬につき、外交部檔案より簡単に追ってみよう⁽¹¹⁾。

2 公有地「投稅」折衝

じつは1934年の総登記開始以前から、南京市政府は、市内の中央機関が保有する不動産について市政府での認証を受けるよう、つまり市政府の「執照」発行と引き換えに契稅を支払うように、各機関へ向け要請を繰り返していた。たとえば中山路(南京市街地の目抜き通りであり、地価上昇がもっとも顕著だった地区の一つである)沿いの敷地18畝あまり(約12,000 m²)を保有する外交部は、当該地片について「契^チ憑^{ヒョウ}早^{サウ}經^{キョウ}遺^イ失^{シツ}」、つまり物權變動を証する契約・執照類が保存されていなかったため、取りあえず「臨時執照」を発行すべく、1931年6月、市政府に要求している⁽¹²⁾。これに対し、年をまたいで1932年3月に南京市長に就任した石瑛は、

本市の各機関の多くは、地産を購入すると、もとより市政府の認可を受けたうえで規

定通り（契）税を支払っています。ただ、中には「以公濟公」に藉口して契税の免除を依頼してきたり、繰り返し文書を送って督促しないと支払わなかったり、何度督促しても払おうとせず、その挙句に減免を頼み込んできたりする機関もあります。…本市においては（政府）機関が林立し、（機関が）土地を購入することもきわめて頻繁です。もし（契税の）減免が前例化してしまうと、市政府の財政収入に響くことはなほだ大でありましょう⁽¹³⁾。

と、外交部に書き送っている。かれは、南京市内の各種機関が用地買収の際に契税支払（つまり中央－地方政府間の予算振替）をしばしば怠り、これにより市政府収入に支障をきたしている点を強調、外交部が「きていどおり照章投税」するよう促しているわけである。そのうえで、土地評価委員会による評定地価にもとづいて契税（不動産価格4万2,640元の9%）および契紙費（市政府所定フォーマットの官契発行手数料）・測量費・製図費の総計洋3,877元あまりを外交部が支払いさえすれば、「補契契抛」、つまり執照を発行しよう、というのが外交部の要求に対する石瑛の回答であった⁽¹⁴⁾。

「契税は地方の法定税収であるゆえ、市内の各機関もすべて契税を納めるべし」との行政院指令が発出されているにもかかわらず⁽¹⁵⁾、外交部は当初、国難＝満洲事変発生いらいの多事多端による予算不足、および財政部からの送款未了を理由に支払を渋っていた⁽¹⁶⁾。そこで石瑛市長は、外交部総務次長の徐謨（1893～1956）⁽¹⁷⁾相手に、電話・公函を通じた直接交渉という手段に打って出る。石瑛は、上記金額を分割でもいいから支払うよう要求し、払ってくれば「公誼・私情とも、感激の至りです」、逆にいえば払わねば個人的にも禍根を残すとの半ば脅しを交えつつ追い込みをかけている⁽¹⁸⁾。その甲斐もあってか、まず半額の洋1,938元餘が中国銀行の小切手で外交部から市政府の科員に手交され⁽¹⁹⁾、さらに市財政局代理局長の石瑛名義にて再度の督促のすえ⁽²⁰⁾、残金が支払われたのが1933年7月のことだった⁽²¹⁾。

足掛け2年前後も支払いを引き延ばした外交部からすると、延滞戦術にも（単なる怠業だけではないとすれば）それなりの理由があったろう。じつは外交部の保有する南京市内の不動産は、中山路沿いの18畝だけではなく、これに加えて総計70畝、つまり46,000 m²以上もあり、資産価値は土地・建物あわせて約80万餘元相当に達していた（下表、1934年の審計部調査による）⁽²²⁾。

なお、別掲地図で示す通り、外交部が保有する不動産はおおむね南京城内の北西部に立地していたようだが、登記区（1933年以降、自治区および警察局長の領域と対応するかたちで設けられた）でいえばおおむね第6区に当たる。当該地区は、1931年から1932年にかけて

国民政府外交部の南京市内保有不動産（1934年）

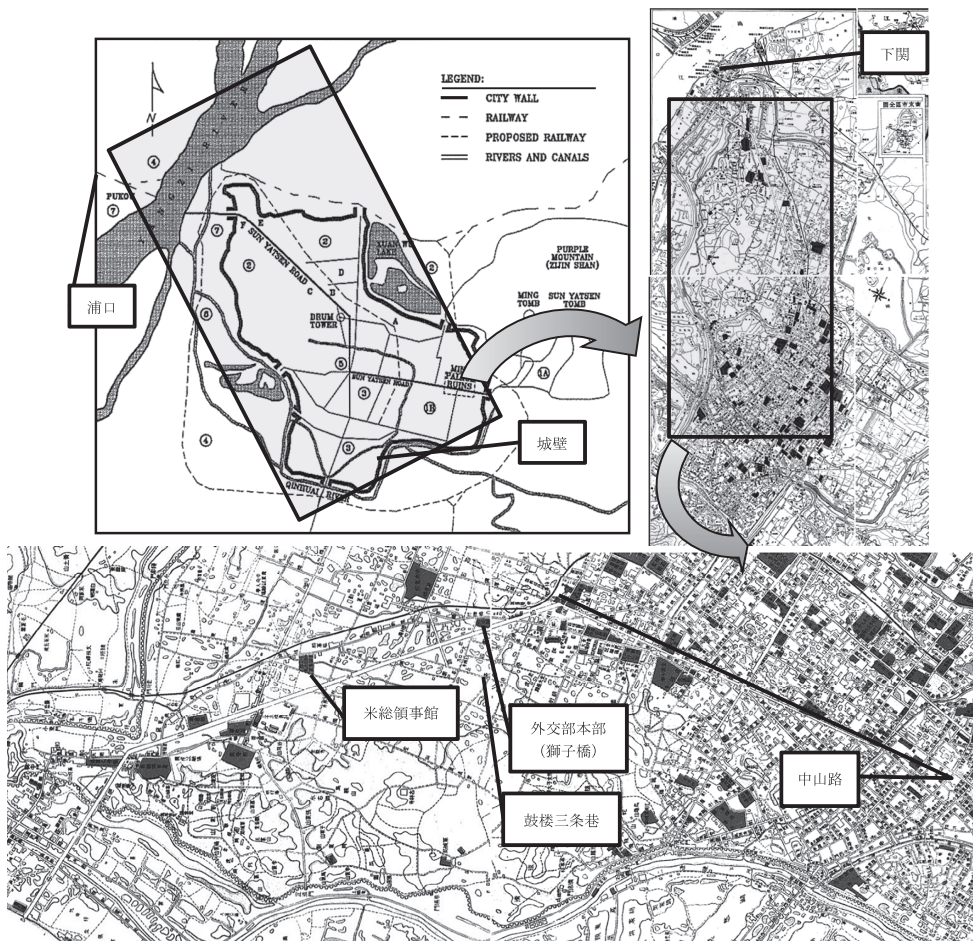
地点	種別	来源	面積	価値	様式	用途
(1) 獅子橋	土地	買入・移転	45.98454 畝	評価額約 27 万元		
	建物	建築	約 8 畝	約 43 万元	洋式	外交部本部
(2) 鼓楼三条巷	土地	買入	2.273 畝	1 万 9,000 元		
	建物	同	約 22 方		洋式	
(3) 三牌楼將軍巷	土地	財政部沙田局より移転	5.1868 畝	評価額約 1 万 5,000 元		
	建物	同	約 40 方	評価額約 1 万元	洋式	国際聯飲社に賃貸
(4) 三牌楼將軍廟	土地	同 (3)	15.44 畝	評価額約 4 万 5,000 元		
	建物	同	約 50 方	評価額約 1 万元	洋式	米総領事館に賃貸
(5) 傅厚崗	土地	買入	6.3983 畝	1 万 6,123.7622 元		官舎を修築

て、1年間で平均33%の地価上昇を示しており、すでに当時の南京城内でも指折りの一等地となりつつあった⁽²³⁾。なお、この第6区のさらに北西に隣接した長江沿岸には、清末いらいの開港都市たる南京のなかでもっとも多くの外国人が工場や住居を構えていた、下関地区がある（登記区でいえば第7区）。

仮に、中山路沿いの物件同様、すべての外交部保有不動産について評価額の9%（不動産売典暫行規則に基づく。後述）を払うべきであるとすれば⁽²⁴⁾、外交部は7万元以上を南京市政府に予算振替する必要が生ずることになる。1933年段階で年額1,066万餘元の外交費が計上されていたにせよ、その多くが外国駐在大使館・領事館費用に充当されていたという事情（加えて満洲事変をはじめとする諸事多端）からすれば、少なくとも臨時支出として軽々に移算できる金額ではなかったと思われる⁽²⁵⁾。この「補発契摺」というステップがなければ、各機関側にとって、1934年以降の総登記にすすめなかったのはまちがいないが、総登記開始後に至ってもなかなか重い腰を上げなかった（「均未声請登記」）点に徴するならば、そもそも中央機関、少なくとも外交部には、かれらの保有する不動産の物権を公示（万人に対し、自己の物権が正当に獲得されたものであるむね、特定フォーマットで表示）しようという動機などほぼなかったとみていい（前掲の外交部所管不動産（1）～（5）について、同部が契稅支払・登記を済ませたのかどうかも目下不明である）⁽²⁶⁾。

他方、南京市政府からすれば、年額41万元（1931年）という契稅収入の規模⁽²⁷⁾ からみて、市内所在の政府機関からの契稅はなんとか確保したい部分だったろう。この伝統的な不動産課税のひとつである契稅の問題のみならず、（土地登記完了後）遠からざる将来に実施すべき地価税の徴収のことを考えれば、不動産価値を高めつつある区画の地権者把握をなおざりにするのはあり得ない選択肢だったはずである。

石瑛が外交部と折衝を繰り返した当時、ちょうど1931年の夏期をピークとする長江・淮



南京市街・同北西部地図

〔(上左) Charles Musgrove, “Building a dream,” in J. Esherick (ed.), *Remaking the Chinese City* (Honolulu: Hawaii University Press, 1999), p. 141. (上右・下) 蘇甲榮編製、日新輿地学社刊、1932 (『民国21年(1932年)新南京地図』北京：中国地図出版社、2012年) より〕 * なお上右・下図中、黒色でマーキングされた部分はすべて政府機関。



国民政府外交部

〔盧海鳴ほか編『南京民国建築』(南京：南京大学出版社、2001年)、51頁より〕

河の大水害、満洲事変、そして第一次上海事変と、まさに「国難」続きであった。当時市政府の土地局すら維持できず、財政局長も兼ねざるをえなかった石瑛の窮境⁽²⁸⁾、心中察するに余りある。

3 公的機関の分節と整合

だが、財政的ファクタのみが問題の核心ではなかろう。そもそも、「公有地」の公租公課支払いや登記が問題となること自体にも、些か掘り下げてみる余地があると思われる。たとえば現在のわが国のばあい、政府機関による不動産の取得は課税対象外であり、また政府機関が法人として所有する不動産に対して、不動産所在地の市町村は固定資産税を徴収しない。その代わりに、「国有資産等所在市町村交付金」というかたちで、(低率での)不動産課税分の省庁－自治体間予算付け替えが行われている。これは米国のばあい中央－地方政府間における相互課税免除特権 (intergovernmental tax immunity) として、19世紀から20世紀の半ばにかけ、判例を積み重ねて徐々に彫琢されてきた原則なのだが⁽²⁹⁾、この種の交付金財政はとかくソフトバジェットやレントシーキングの元凶となりやすいという(そして現在、非課税措置が見直しの対象となっている)⁽³⁰⁾。

関連事例を網羅的に参照することはかなわないものの、以上から照らすならば、1930年代初頭、中華民国の首都南京で繰り広げられた外交部－市政府間の「公有地投税」交渉のプロセスからは、政府機能の拡大とその分化に応じ、各級機関間にて一種の均衡点としての管掌範囲確定およびその制度化が進行する過程とは、程遠いものであるとの強い印象を受けよう。北京政府から南京国民政府期にかけ、おそろしく詳密な実定法・手続法が五月雨式に制定・公布されていくのとは裏腹に、機関構成員どうしの協議折衝のみで物事が動いていく様態、そしてこれら諸法令を律するメタ＝ルールの希薄さが際立つ。とりわけ上掲の外交部と市政府とのやりとりから如実に伺える通り、市政府財政資金の確保そのものが、石瑛市長による精力的な支払い要求という属人的要因にいちじるしく依存しているのが重要である。少なくともこの段階では、法規定による指針策定も、国民政府による実効的なコーディネーションもみられない。

なお石瑛の前任者として、1932年初頭に約1か月間南京市長職に就いていた馬超俊(1886～1977)は⁽³¹⁾、郵政儲備金滙業総局が新街口で購入した不動産につき、折衝を経て9%という契稅課税率ではなく6.5%という優遇税率を(おそらく馬の裁量で)適用しており、このため後日、「定章と符さず」という石瑛の批判を招く結果となっている⁽³²⁾。孔祥熙ら中国国民党(以下、国民党)の高官に対しても個人宅の房捐を容赦なく取り立てたという、「清官」・石瑛の面目躍如たるものがあるが⁽³³⁾、これは逆にいえば、同時期の上海市

政府についてアンリオも強調するような、短期的な市長の交替によって政策の一貫性が損なわれる状況の一因にならざるを得ない⁽³⁴⁾。

まちがいなく、このような朝令暮改、あるいは非ルーティーン的な実務そのものは、国民政府・党部・地方政府の政務運営を貫く人的ネットワークの強固さ、あるいは当時の国民党内における流動的な「派系」間角逐の必然的帰結であつたろうし⁽³⁵⁾、そもそも「制度」の形成や変化に際しては、ほぼ例外なく随伴する過程なのかもしれない。ただ、こと価格を上昇させつつある都市不動産と各級行政機関との絡み合い、という領域に着目するならば、問題はより中長期的なスパンの論点を含んでいるように思われる。当時、中華民国にて営まれていたのは、公有地以外の不動産＝民産における地権者確定に加えて、官産・官産・市産・民産の切り分けという作業だった。つまりは、私権上の空間的分節と同時に、財政リソースの機関間再分配をめぐる抗衡（中央機関側は「以公濟公」というロジックで現状維持を図っている）が、パラレルに進行していたということである。満鉄調査員の南谷文一にとっては「[国有地と市有地について] 其ノ間判然タル区別ノ見ラレナイモノノ如ク…官産ノ清理ニ際シテモ [国民政府が] 市政府ト交渉ヲ行フ場合モ存在スルシ、實際上ノ取扱ハ頗ル煩雜デアル」⁽³⁶⁾と描写する以外にはなかったろう。結局、石瑛による蒋介石への直訴を経て、あらゆる国有地が登記されるべきであることが行政院の第178次会议にてあらためて確認されることとなるが、ここに至るまでの詳細な過程については不詳である⁽³⁷⁾。後考に俟ちたい。

より広くみればこの状況は、畢竟、官－民入り乱れての不動産用益・売買差益の争奪戦に、南京市政府というアクターがあらたに参入することにより、旧来の受益構造の組み換えが行われたことを反映したものだ⁽³⁸⁾。そして中央機関が管掌することになった不動産についても、市政府は全力を挙げて契税をはじめとする収入源を確保しようとしている。土地登記事業に対する中央機関の距離感——冒頭で挙げた公有地の登記未了——は、ある意味、都市不動産を基盤とした財源の確保が、きわめて錯綜したかたちで展開されていた状況からすれば必然的な帰結であつた。「地権確定」は、いわば各級公的機関間パワーポリティクスの液状化という要素によって、より難度を高めていたといえるが、おそらくこれは、わが国では起こりえなかった事態だったろう。

そして何よりも問題は、こうした機関間の不整合が、官－民間の紛議の一環を構成するかぎりでも常に南京市民のまなざしにさらされており、それ自体、登記事業の円滑な施行を妨げていた、という点にある。土地登記にむけた中央機関の消極性に市民たちが「藉口」しているとの石瑛の認識が、具体的にどのような事情に基づいていたのかは定かではない。ただ、特定の不動産が「官産」か否かをめぐって、市民－政府機関間で互いに各種書拠や

登記事実の証明能力を争う訴訟沙汰となり、しばしば新聞紙上ににぎわしている点に鑑みて、都市不動産における官－官、官－民、民－民間の分節は、人々の注視するところとなっていたのは疑いない。たとえば、市政府に没収された「逆産」(国民政府に敵対したかどで所有権剥奪された不動産)における典権を保存するために、民間人が南京市政府を最高法院まで上訴した事例もあり⁽³⁹⁾、湖南同郷会と南京市政府との土地争訟に至っては国民党機関紙にまで掲載されている⁽⁴⁰⁾。いわば「官」と「民」は、それぞれの管業の正当性を表示するべく、ある種のコンテストに参入しており、この種のコンテストは、都市不動産価格の上昇という条件のなかますます熾烈さを加えていた。当該状況は、土地登記をはじめとする国民政府の諸政策が、各級の政治的リソースを有する主体間の駆け引きによって拘束されると同時に、衆人環視のなかにおける一種の「劇場演目」としても取り扱われざるをえなかったことを強く示唆しよう⁽⁴¹⁾。こうみれば、土地登記に対する市民たちの低いインセンティブが問題化するなか、政府機関の率先垂範を求める石瑛市長の口吻にも、得心がいく。

当時の中国における他都市に比して、財政的制約や政治的資源の面で恵まれた地位にあったはずの南京にて⁽⁴²⁾——石瑛や馬超俊など、南京市長の多くは国民党中央執行委員会政治会議にも出席していた——、ここまで市政府が各機関に契税納付や登記申請を求めざるをえなかった背景として、公的エージェント間の整合性を示すことが制度の実効性と函数関係だとする(石瑛の表現を借りれば、政府の姿勢が市民の「観望」を助長する)という認識・判断があった。石瑛の言辞には、単なる託ち種以上のものがあつたに相違ない。

II 法院登記と土地登記

1 法院登記の法的根拠

石瑛が挙げる第2点、つまり登記事業の主体が一元化されずに市政府・法院の双方にまたがっている状況も、やはり市民の「観望」を惹起する点では深刻な問題だったといえる。政府の方針が一貫せず流動的であるというシグナルほど、政策自体の訴求力・制度的安定性への評価を著しく減じてしまうものはないからである。

市政府事業とのバッティングが問題となった法院の不動産登記とは、その出発点が北京政府期にまでさかのぼるプロジェクトのことを指す。1922年5月21日(第1次安直戦争における交戦活動がようやく沈静した直後、徐世昌が大總統を離任する直前である)という政治的・軍事的激動のさなか、不動産登記条例が公布され、さらに不動産登記条例細則や

登記通例といった関連する手続法も陸續と公布されることとなる⁽⁴³⁾。北京政府時期を通じて、これらの法令に基づく登記申請がどれだけ行われたかは目下不明なのだが、そして正式な条例「施行」のステップは踏まれていなかったにもかかわらず、1927年の国民政府成立以降も、この不動産登記条例は失効したものとは見なされなかった⁽⁴⁴⁾。

ところが、南京国民政府成立後、ようやく制定に至った民法物権編（1929年11月公布、1930年5月施行）や土地法（1930年6月公布、1936年3月施行）における各関連条項が、北京政府期の不動産登記条例におけるそれとかなり齟齬をきたしていることが、国民政府の登記事業のあゆみと軌を一にして徐々に露呈してくる⁽⁴⁵⁾。冒頭で挙げた私権保護（法院登記）・私権保護および都市プラン策定や地価確定（土地登記）といった政策目的上の包括範囲の広狭以上に重要なのは、より実務的な問題である。以下、細部は捨象して3点のみポイントを挙げておこう⁽⁴⁶⁾。

第1に、不動産登記条例に基づく法院登記は、測量による精密な筆界確定を伴わず、所有権の根拠書類（契拠・執照）の審査も厳密には行われず、また、公法領域（つまり不動産課税へのリンク）における官側の都市不動産の把握という点で核心的な意味をもつ、不動産評価額も、すべて自己申告に基づくものにすぎなかった。その意味で、(いくぶんおざなりであったとはいえ) 土地評価委員会により売買契約データが収集されていた市政府での登記プロセスとは、大きな径庭があった。予算も人員も貧弱だった地方の司法機関が厳密に「実質審査主義」に基づく登記業務を営むのはおそらく無理な話だったろうが、市政府側がひたすら法院登記の意義を貶めていたのも⁽⁴⁷⁾、この文脈で理解できる。

第2に、登記の効力に関する扱いが両者では異なっている⁽⁴⁸⁾。不動産登記条例（1922年）のばあい、「登記を経ない不動産物権は第三者に対抗しえない」（第5条）とフランス（および日本）式の対抗要件主義である（つまり、登記してもしなくても所有権は移転できる）。一方、国民政府期の民法物権編においては、「不動産物権の得喪・変更は登記を経なければ効力を生じない」（民法物権編第758条）と、ドイツ型の成立要件主義を採っている。実体法・手続法に複数の系譜をもつ法理念が混在すること自体、わが国での旧民法と不動産登記法間における不整合にもみられるとおり、特段めずらしいことではない。ただし、出自の異なる法伝統を背景とした「不動産登記」「土地登記」双方の事業が並行して営まれることにより、「不動産登記と土地登記は別物かどうか」という点をめぐって、きわめて錯綜した議論を生じざるをえない。端的に言えば、物権の目的物としては不動産登記条例上の「不動産」＝土地法上の「土地」であり、根拠法令の異なる二つの類似プロジェクトが、国民政府成立後、不動産登記・土地登記として併存するようになったにすぎない（要は不動産≠土地ではない。これは当時もしばしば誤解された）のだが、国民政府が制定したはずの

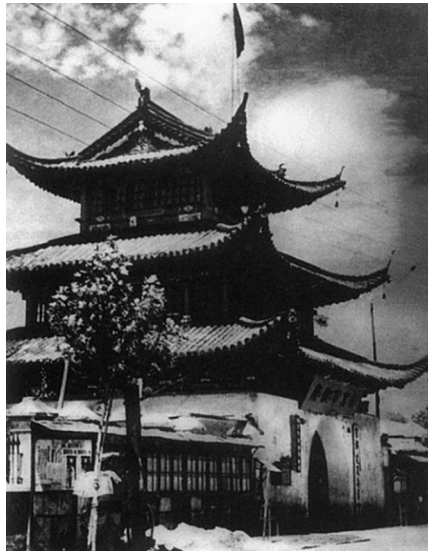
民法物権編でも「不動産登記」という表現がなされているため、余計に混乱を産んだようである⁽⁴⁹⁾。

第3に、登記事務の管掌機関についてである。不動産登記条例（1922年）では、1950年の土地台帳法・家屋台帳法制定までの日本（および現在のドイツ）同様、行政系統ではなく（地縁的な権力関係を媒介させないように）司法系統の地方審判庁にて管轄するというかたちで登記業務が構想された。ただし、当時全国の市政府・県政府に、隈なく法曹テクノクラートを配置した審判庁がそなわっていたわけではなかったゆえ、実際多くのばあいには県長が登記ルーティーンを兼務していたと思われる⁽⁵⁰⁾。これに対し、土地法では「地政機関」が土地法上のすべての事項を管掌し（第2条）、登記簿の設置・登記費用の収取などについても地政機関の所管となる（第40・46条）むねが謳われている。地政機関の定義についていえば、南京市での土地総登記受付開始直前、1934年3月に発せられた行政院訓令（全国省市拳辦地政程序大綱）では、各省政府の民政庁、市政府の財政局（可能ならば土地局を別に組織）が省・市政府直属の「地政機関」となる点についてきわめて明確に規定する。つまり、一応は中央レベルでの実体法（民法・土地法）制定を経たうえで、国民政府期における「登記」は、（司法機関ではなく）行政機関を主管機構とするそれとして位置づけられるようになったのである⁽⁵¹⁾。ただし、ことはきわめて難航する。

2 法院 vs. 市政府

土地法の公布・施行に手間取り、不動産登記条例（1922）の「^{とりけし}取銷」も経ないまま、1934年5月には南京市土地登記暫行規則が公布施行されたため、南京市内の登記プロジェクトに関わる二つの根拠法令（不動産登記条例と南京市土地登記暫行規則）・二つの管掌機関（江寧地方法院⁽⁵²⁾と南京市政府財政局）が並び立つことになる⁽⁵³⁾。これに対し、1934年7月1日における総登記の受付開始に先立ち、石瑛市長は同年6月に行政院へ宛てて2通の呈文を提出、市政府の土地登記事業と重複する江寧地方法院の登記は停止すべきである点、そして法院が抱える土地係争案件の訴訟費用は全免、あるいは半額にすべきむねを要請している。要請の根拠は、おおむね冒頭に挙げた『事略稿本』史料にて示されるそれと同断であり、両事業の並行は、市民に要らざる負担を強いる、というものだった⁽⁵⁴⁾。

なお、訴訟費用の減免云々については若干の説明が必要であろう。石瑛によれば、目下、江寧地方法院が取り扱う土地関係の紛争は、おおむね今次の登記受付開始によって惹起されたもの（不可謂非由於登記機関之促使）であるゆえ、通常の土地争いとはいささか様相を異にする。そこで土地裁判所組織条例の第21条を援用し、訴訟費用としてせめて半額のみ徴収するにとどめるようにしてはいかがか、とかれは提言する⁽⁵⁵⁾。つまりは、法院での



江寧地方法院旧址（上）・南京市政府（下）
（盧ほか編『南京民国建築』、87、97頁より）

不動産登記が事業重複という面で混乱を呼んでいるのみならず、法院での裁判コストの高さゆえに人々は（地権者を確定するプロセスで紛糾を招きやすい）土地登記そのものを忌避するのだ、という理路である。この認識がはたして妥当かどうか定かでない。ただ少なくとも、費用問題を云々するかぎりにおいて登記の管掌主体をめぐる問題は、やがて地方法院の収入問題にも直結せざるをえないのは確かだろう。

かくして総登記開始直前の1934年6月末まで、行政院を舞台として、議論は続く。6月22日開催の審査会には、南京市政府から林淵泉（財政局土地登記処主任）が、行政院からは司会進行役に岑德彰（行政院政務処参事）⁽⁵⁶⁾、各部からは鄭震宇（内政部土地司司長。中国地政学会理事でもあった⁽⁵⁷⁾）・陳福民（司法行政部参事）が出席している。しかしこの第1回審査会では、法院登記の停止・土地係争案件の費用軽減を求める内政部・南京市

と、いずれをも拒否する司法行政部の主張が真っ向から対立してしまう。なお、司法行政部による主張の根拠は、土地法が未施行であることだった⁽⁵⁸⁾。

そこで8日後の6月30日には上記の市政府・内政部・司法行政部に加え、財政部（蔡光輝参事）・教育部（喻德輝科長⁽⁵⁹⁾）の代表もあらたに列席のうえ、第2次審査会が開催される運びとなった。内政部と市政府は第1次審査会の時と相も変わらず、地方法院での不動産登記を停止すべし、土地案件での訴訟費用も減免すべし、との主張を一貫して繰り返すのみだったのに対し、司法行政部の側は、江寧地方法院と市政府が直接折衝されたしということで、丸投げの姿勢に転じている。当時、司法行政部自体の帰属問題で国民政府内の議論が大きく割れる事態となっており、登記問題に深入りする暇がなかったのかもしれない⁽⁶⁰⁾。

他方、財政部の意見は「法院登記と市政府の登記は性質・効力が異なるため、同時並行しても差し支えない」というものであった。地籍整理・地価税導入をめざすCC系－地政系グループの土地政策構想に対して、一貫して冷淡だった財政部の姿勢をおそらく示すものであろう⁽⁶¹⁾。教育部とはいえば、この件は重大案件ゆえ各主管部門の長官がさらに議論を詰めるべし、教育部部長の王世杰も参加を希望している、との由である⁽⁶²⁾。

かくして、5～6時間を費やして関係部署の人員が膝詰め談判を繰り返したあげく、結論は出ず、こんどは国民党中央執行委員会政治会議（当時、軍事方面を除く国政に関しては、事実上最高レベルの合議体だった⁽⁶³⁾）に舞台を移して議論されることとなる。

3 中央執行委員会政治会議での議論

すでに南京市にて土地総登記の申請受付が開始されてから1か月後の8月1日午前8時より、第419次中央執行委員会政治会議（以下「中政会」）が南京市内の中央党部において開催される。多くの国政に関わる事項が報告・審議されるなか、この南京市における土地登記事業も議論の俎上にのぼっている。50名近くの出席者・列席者のうち、1933年から36年にかけて一貫して地政学会理事を務め⁽⁶⁴⁾、「地政系」と目される王祺（1890～1937）と、司法院院長の居正（1876～1951）が、市政府による土地登記事業に対して否定的な論陣を張っているのが注目に値する。



中国国民党中央党部

（盧ほか編『南京民国建築』、6頁より）

王祺の主張は、以下の通り。土地法が未施行である以上、そして不動産登記条例がまだ廃止されていない以上、登記の根拠法も不動産登記条例以外にない（民法物権編における「不動産登記」も、不動産登記条例中のそれを指している）。したがって今次の登記（つまり1934年7月以降の南京市土地総登記）は法律上無効である、との解釈を披歴する。加えて王祺は、杭州市における登記事業での「人民詬病」の事例をも挙げているため、おそらく以上は総じて地政実施の拙速を戒め、住民の混乱を最小化するという意図に発する発言なのだろう⁽⁶⁵⁾。居正もこれを承け、中央の交付する法律は全国一律の性質をもつものゆえ、地方の単行法規によって軽々しく変更されるべきものではない、中央の法令と抵触するような単行法規（すなわち南京市土地登記暫行規則）を南京市政府は制定すべきではなかった、と発言している。南京市政府側から「土地登記事業の進行を妨げるので、法院での不動産登記を停止せよ」という要請が出たのが本議案の出発点だったはずが、まさに藪蛇だった。法院登記の停止どころか、ことは市政府の登記事業の法的正当性そのものをめぐる、法律論・国制論も絡む問題になってくる⁽⁶⁶⁾。要は、土地法未施行のうちは、（北京政府時代のものであっても）不動産登記条例が登記の根拠法となるべきだ、との論調が国民政府内に強固に存在していたということに他ならない⁽⁶⁷⁾。かくして、本件についての結論は保留、あらためて法制組で審議される運びとなる。冒頭で挙げた『事略稿本』史料での、石瑛による蒋介石への哀訴は、この段階で出たものであった。

この間の法制組における審議の様子、そして蒋介石や陳果夫らによる動きはまったく不明であるが、翌々月、10月24日開催の第430次中政会において、あらためて当該問題が取り上げられる⁽⁶⁸⁾。（司会役の）居正により法制組の原案が示され、「行政系統が管掌する土地登記は、法院系統の不動産登記に支障をきたすゆえ、法院と行政機関は密に連携をとるべし。今次の南京市については現行のまま継続させるが、今後、省政府・市政府にて土地登記を挙行するにあいには、その都度、中政会にて審議することとする」という結論となる。8月時点で問題となった南京市政府による土地登記の法的性格については曖昧なまま、結局、南京市における土地登記は続行されることとなるものの、以後は前例としない（省・市・県政府のフリーハンドを許さない）というむねは確認されたわけである⁽⁶⁹⁾。つまりは、南京市政府における土地登記自体が、この段階でようやく国民党中央における最終的なサンクションを獲得した、ということになる。市内の所有権登記申請の受付が開始されてから、すでに4か月近くを閲してからのことであるから、現地の実務担当者からすれば堪ったものではなかったろう。

なお先般、土地登記への疑念を露骨に表明していた王祺は、①今後、すべての土地登記は行政機関が管掌することになるのか、②測量終了後に土地登記を開始すべきではないか、

と飽くまで喰い下がる姿勢をみせる。これに対し石瑛は、測量については南京市土地登記暫行規則第6条に記載あり⁽⁷⁰⁾、と木で鼻を括ったような返答をなすとともに、「今後、行政が登記を専管するとなれば、法院の収入源について問題が生じるかもしれない」と法院の収入問題にも言及している。ここでは南京市での法院登記停止について明確な結論は結局下されず、重点は行政－司法機関間のコーディネーション改善（使各級法院与行政機関取得聯絡、以免糾紛）に存したものの、石瑛の発言に鑑みるかぎり、行政－司法両系統間で費用面の融通をすることで登記プロジェクトの重複問題を解決するという方向性が、遠回しに示唆されている（下で触れる通り、この段階ですでに市政府は司法行政部との調整を終えていた）。そのうえで石瑛は、「南京市での土地登記が党の政策に従ったものであること、各位には重々ご諒解いただきたい」と、本件の幕引きを図っている⁽⁷¹⁾。

4 法院登記その後

じつは、1934年8月から10月にかけての中政会・法制組での議論と並行して、南京市政府は司法行政部との折衝にこれ努めていた模様である。同9月26日には、「南京市財政局与江寧地方法院關於土地登記協商辦法」（以下「協商辦法」）を策定、政府公報上で公表している。

ここで示されるガイドラインは、①すでに南京市が登記区を設定している区域（つまり南京城内および下関・浦口）については、江寧地方法院の不動産登記業務を爾後すべて南京市財政局へと移管すること（法院内部で処理中のものは引き続き法院が処理、ただし権利書状＝登記済証は南京市政府が発給）、②法院での登記が、市政府の登記開始によって失効することはないが、あらためて市政府が登記申請を受け付けたもののなかに（市政府財政局の審査を経て）虚偽・瑕疵が発見されたばあい、このかぎりではない。③法院にて登記済みの不動産をあらためて市政府にて登記する際、登記費用は無料。④南京市政府は毎月の登記費用収入のうち4%分の金額を法院へ予算振替（撥帰）する、というものであった⁽⁷²⁾。ここでは江寧地方法院での不動産登記業務を市政府財政局が引き継ぐ際の、具体的なルーティーンに関する取り決めが詰められるとともに、登記業務停止による法院の財政収入減に対する手当てについても、一定の配慮を示しているのが興味深い。以上の「協商辦法」は、司法行政部との会議を通じて練り上げられた文案であり、すでに内政部・財政部・教育部との調整も済んだものであるむね、市政府内部の会議において報告されている⁽⁷³⁾。つまり10月末開催の中政会での議論に先立って、すでに根回しは周到に進んでいたのは疑いない。

なお、登記収入の補填として毎月いくばくかを南京市より江寧地方法院に予算振替する

という取決めは、以後かなり忠実に履行されたようである。断片的なものではあるが、1936年8月、南京市政府内部でやり取りされた文書には、月当たり1,000元分の金額が「土地登記費・権利書状費」として（1935年10月に江寧地方法院より改組された）首都地方法院に送金されているのが確認できる⁽⁷⁴⁾。年額1万餘元の収入が地方法院にとってそれなりに大きな意味があったのは間違いないだろうが⁽⁷⁵⁾、あれだけの論議を巻き起こしながら、最終的には財政収入の領域に限定・矮小化されたかたちでしか解決策が示されなかったということである。登記事業の管掌主体や登記の根拠法に関する論点は、結局、詰められることはなかった。

この点は、民国当時の司法制度構築というより広い文脈からみれば、ある程度は理解可能だろう。北京政府期このかた、法曹人員と司法予算が慢性的に不足する状況のもと、帝政期から引き続き、多くの県政府では県長が依然として裁判業務をとり行っていた。国民政府成立後も状況は同様で、全国市・県のうち地方法院が設置されたのは一割に満たなかったという。だが、法の支配・司法の独立というお仕着せのアジェンダが、清末から国民政府期にかけて一貫して追求されていた以上（そして修約＝法権回収が孫文以来の党是・国是であった以上）、独立した司法機関を全国に設立することは規定路線として揺るがせにできない。何より重要なのは、以上のような、地方法院体制の広域的確立は、国民政府における党権力の地方への浸透、つまり「聴訟」権限の県政府からの切り離し、党中央の訓練を経た「党化」法曹人員の配置といった過程の一環であったという点である⁽⁷⁶⁾。

法院収入源としての不動産登記事業は、その根拠法令が何であったにせよ、江寧地方法院という司法機関単体の問題を超えて、地方法院の全国的配置へむけての制度構想の一要素として、暗黙裡に埋め込まれていた可能性が高い。西山会議派として同じ「派系」に属しながら、石瑛市長と居正司法院院長の意向が大きく分岐せざるを得なかった（そして、最終的に登記の主管機構問題が棚上げにされた）理由は、ここに求めることができるであろう。

省・市・県政府による土地登記が未着手の地域限定ではあるが、じっさいこれ以降も司法行政部は各地の地方法院へ宛てて、積極的に「不動産」登記事業を実施するよう、指令を発している⁽⁷⁷⁾。日中戦争中の1944年段階でも、全国でも地政機関が設置され土地登記が実施された県・市が約100ヶ所（陳果夫が省政府主席として大々的に登記政策を進めた、江蘇省を除く）に過ぎなかったことを考えると⁽⁷⁸⁾、法院による不動産登記は停止されることなく当面は継続されていたようである。行政・司法両系統における登記の併存状態は、全国レベルでいえば当面は手つかずのままだった。地政機関・および法院の双方とも、いわゆる「南京の10年」前半期、国民党による政治権力基盤の確立へむけてそれぞれ固有の

使命を担っていたがゆえに、事業間のコーディネーションはきわめて困難たらざるをえなかったのである。

5 劇場のなかの近代化

以上のように、南京市での土地登記・法院登記の問題は、単なる一都市の社会・経済的プロジェクトという枠組みにとどまらず、国民党中央にて喧々諤々の議論を喚起していた。その争点はきわめて複合的であり、政策－法令間の整合性のつけ方とその全国的斉一性、司法体制の構築や法院に対する財政的措置、土地法未施行の時期における地政事業の法的根拠をめぐる判断（あるいは市政府の策定した単行法規の位置づけ）、測量と登記との兼ね合い、そして何よりも資産・収入分布の組み換えや土地の有効活用等々の政策目的に基礎づけられた「地政事業」全体に対するコミットメント、こうした多岐にわたる要素への認識いかんが、中政会における各人の姿勢を決していたようにみえる。土地法の未施行という状況自体、当該法令における不在地主に不利な条項（第175条）・減租規定（第177条）をめぐる紛糾を背景としており、そして「土地法原則」の起草者である胡漢民の動き（寧漢合作－反蔣・幽閉－広州の陳済棠との連携）とも大きく連動していた点に鑑みれば⁽⁷⁹⁾、南京市において、土地法に依拠した土地登記事業はまさに薄氷を踏むがごとき流動的状况のなかと行われていたことになる。

もちろん、イーストマンも強調するように、諸政策の内容そのものに対する各アクターの評価や判断というよりは、むしろ蒋介石やCC系・政学系・藍衣社を中軸とする非公式な人的ネットワーク、日常的かつ流動的な個人間・党派（派系）間の熾烈な攻防や葛藤といった要素こそが国民政府期の政治力学をより規定していたであろう点是否めない（そして蒋介石自身も、派系間の軋轢を利用して自己の政治基盤を固めていた）⁽⁸⁰⁾。事実、1934年6月の2度にわたる行政院審査会、そして同8月の中政会での紛糾にもかかわらず、9月初旬に行われた石瑛から蒋介石への直訴（冒頭で挙げた『事略稿本』史料）から後は、一気呵成に市政府－司法行政部間の折衝、「協商辦法」の公表、そして10月の中政会における市政府土地登記の認可へと、ことは進んでいっている。この背景に（蔣－汪ラインの公式なもの以外に）蒋介石・陳果夫らによる何らかの動きを想定することは困難ではない。

だが、南京では市政府の土地登記を優先、全国的には法院－市政府間での事業すみ分け、という曖昧かつ中途半端な結果に至るここまでの経緯に徴するかぎり、話は単なる政治過程論・インフォーマルな交渉の卓越という点のみでは終わらない。問題は、なぜ非公式的政治ネットワーク（党内「派系」）の動きがここまで卓越し、なぜ政策間の不整合がここまで長引くのか、という点にある。

そこで以下、前節での市政府－中央機関間のやりとりをめぐる分析から得た知見を踏まえ、さらにパラフレーズしてみよう。蒋介石・石瑛ら個別アクターたちの裁量と活動が土地登記事業の帰趨を大きく左右したのは疑いないものの、結果的には事態の動きは、特定の個人が強い指導力を発揮し、個別政策の一貫性・制度設計全体の無矛盾性を実現させる方向へと必ずしも向かっていないのが重要である。そもそも、冒頭に挙げた蒋介石から汪兆銘への電函からして、法院登記の即刻停止・登記事業の一元化という帰結を生んでいない。むしろ短期的にみれば、局部のみの均衡（要は先送り）に終始している。そして中政会での議論も、同時並行で走る複数のプロジェクト間（いずれも孫文の制度設計に基礎づけをもつ）での「紛糾」の回避、つまり形式的な整合性を演出することにおおむね収斂していた。

「南京10年 The Nanking Decade」（1927～37）前半期に固有の状況、つまり実質的な政治的掌握の対象が長江中・下流域のみにとどまった（そして内部にあまりにも多様な勢力を抱え込んでしまった）国民政府、という点から照らせば、かれらにグランドデザインをとまなう実効的・整合的な制度の策定を求めるのは酷であったのは間違いない⁽⁸¹⁾。ただ、以上の登記政策をめぐる齟齬を、こうした政権成立初期の特殊事情のみで説明できるわけではなかろうし、ましてや無媒介に中国の構造的問題として扱うのは安易に過ぎる。問題の語られ方のみならず問題の中身、つまり孫文の遺教をいかに実務的ルーティーンに落とし込むかという点をめぐる分岐に注目したばあい、より中期スパンの要因が重要である。特にここでは、市政府による土地登記じたいが、おそらく多くの領域に関わる、そして異なる人的・機関的背景に基礎づけを有すプロジェクトであったがゆえに⁽⁸²⁾、接点をもつ管掌機構もまた膨れ上がらざるをえなかった、という点自体にもより目を向けるべきであろうかと思われる（行政院での審査会だけでも、市政府以外に財政部・内政部・司法行政部および教育部が参加していたことを想起せよ）。しかもこうした機関設立を基礎づけるプロジェクト自体、ルーマンのいう「近代社会」の機能分化（政治・経済・教育 etc.）⁽⁸³⁾ に必須のものとして、そしてなかば一種の翻訳概念として立ち上げられたものであった以上、ルーティーンをとまなう形で制度化する方向へと容易に落ち着くはずもない。

その点、市政府管下の「地政機関」たる土地局——1927～28年、1932～1935年の2度にわたって市財政局に併合されている⁽⁸⁴⁾——は、一般的認知の面でも、財政的裏づけの面でも、そして調整主体としての位置取りからみても、あまりに非力だった。それゆえ、すべては市長の手腕・力量・人脈および蒋介石との個人的関係に頼らざるをえなかったわけである。他方、全国レベルで地政・登記政策の一貫性を担保すべしという中政会における王祺らの主張と比較すれば、石瑛の方策はあくまでも弥縫的だった。地政と司法整備の両

者とも国民政府内における中核的プロジェクトだったが、それだけに板挟みとなった市政府は苦難に満ちた調整過程をこなさねばならなかったのである。おそらく石瑛自身、実際には土地登記をはじめとする「地政事業」の推進にさほど思い入れはなかったのであろうが⁽⁸⁵⁾。

各人の主観的な政策構想がどうだったにせよ、それぞれ固有の遂行課題と、これまたそれぞれを正当化するためのロジックをもつ政府機関間において、各自の管掌範囲の定義あるいは再定義というかたちで、制度の外延と諸制度間の布置は画定されようとしていた。以上はいわば、個人・政府機関の各級アクターのあいだで、地政（土地整理）・司法機構整備・法院や地方政府の党化・苛税雑捐の整理と地方政府財源の確保・都市建設等々、無数のプロジェクトそれぞれの実現レベルをめぐる折衝（入力）と短期的均衡（出力）が繰り返され、安定的均衡への道が模索されてゆくという過程だったのだろう。コーディネーション不良の隠蔽や問題先送りが中政会での議論において際立っているのは、このような文脈で読み解くことができる。

そして、この模索・画定過程は、前節でも触れた官－民、官－官間における地権者の確定同様、市民の注視するところであったのが重要である。むろん中政会での議論内容や発言主体が公開されるはずもないが、少なくともその審議結果、および南京市における法院登記停止関連の記事は、国民党の機関紙、『中央日報』において掲載されている⁽⁸⁶⁾。したがって、当時の土地登記事業が陥っていた困境においては、政府内の各アクター間の軋轢・制度間矛盾・政府対社会対立（あるとすれば）がそれぞれ独立に作用していたというよりは、むしろこの三者の位相が互いに干渉・影響を与えつつ、事態の推移を律していたということなのである。

なお、石瑛が法院による不動産登記の停止を主張した根拠のひとつは、不要な負担を市民に強いるというものだったが、1934年7月以降もこの法院登記が継続することで、市政府の土地登記事業始動に際して、じっさいに地権者たちが申請を行うインセンティブを殺ぐことになっていたのかどうかは、難しいところである。市政府と各部が行政院にて折衝を重ねていたさなかの1934年8月、南京市の地方自治研究会⁽⁸⁷⁾なる団体内で「土地登記暫行規則研究会（以下登記研究会）」が組織され、南京市政府へ呈文を提出している。この中で登記研究会は、（市政府が説くごとく）土地登記を経ざる不動産の契約・憑証類（契拠）が以後の係争案件では証拠採用されなくなる、というのならば、法院登記など必要ないのではないか、とのむね問題提起している⁽⁸⁸⁾。このロジックは興味深い。つまり登記事業の重複というよりは、むしろ関心の重点は、将来的な土地紛争を想定したうえで、法院と市

政府のいずれの登記が各自の管業を正当化するうえで有利（だと思念される）かという比較考量だったということである。

土地登記終了後における契拠の証拠能力云々は司法的判断に属する事項ゆえ、市政府の管掌範囲外にあったはずだが、それでも登記研究会があえて確認しなかったのは、要は、本当に今次の土地登記が、法院登記に代替しうような権利保存の権能を有しているか否か、という点だったと思われる。総登記受付開始後も、まだ中政会にて異論が相次ぐ事態に陥っていた以上、十分理解できる危惧であろう。またこの点は、1930年代初頭、天津の『益世報』上にて「市・県での土地登記は権利成立の要件、法院不動産登記の方は“保障”」という解釈が殊更に語られ、あるいは南京市政府土地局・財政局の担当者がその演説中「今次の土地登記は“絶対的效力”を有す」と土地法上の文言を執拗に繰り返していたのと、平仄が合う⁽⁸⁹⁾。演者側は、すべてがプロトコル通りに進行しているむね大いに喧伝する一方、「観望」する物見客は、木戸銭相応の「演目」なのかどうか値踏みを繰り返す。

1920年代より開始されてまだ日の浅い不動産プロジェクトを積極的に利用する者の多くは、概して自らの不動産を抵当（抵押）に出すか、あるいは何らかの紛糾リスクを抱えた地産者であった（これは日本の地租改正時も同様だった）⁽⁹⁰⁾。1930年代、南京市内の地価高騰にともない、抵押を通じて資金を調達する市民の数は増加の一途を辿っていた⁽⁹¹⁾が、こうした都市不動産保有と金融とのリンクの増加は、一般論としては、登記という一種の公共財に対する需要を高めたであろう（この点については後述する）。だが問題は、この公共財の供給主体が複数の機関にわたった（そして各プロジェクトの異同についてコンセンサスが共有されていなかった）ことで、公共財の需要者、つまり登記申請主体たる地権者において、システムの安定性への疑念が生じてくる点である。こうなれば公共財の効用そのものについても不確定要素がいやが上に乗ってしまう。

石瑛によれば、法院登記の存在が市政府事業への申請者を尻込みさせる結果となっているとのことだが、これは本節にて問題とした、派系間の軋轢や機関間の不整合がプロジェクト自体の一貫性を削ぐことになっていた事態とあわせ考える必要がある。方針の揺れが政体への信認と関連づけられるかぎりにおいて、市政府の旗振りに応じる者は増えようがなかったし⁽⁹²⁾、その結果登記簿がカバーする範囲がかぎられると、こんどは（不動産取引リスクを低減させるはずの）ネットワーク効果⁽⁹³⁾も著しくかぎられてしまう、という悪循環に陥らざるをえない。

したがって法院による登記事業は、市政府によるそれへの市民の積極的参加を必ずしも（少なくとも直接は）阻碍していたわけでは必ずしもなかった可能性が高い⁽⁹⁴⁾。そこで本節の冒頭で述べたことの繰り返しになるが、法院登記の存在は政策不整合を表象するもの

であり、問題の核心はあくまでも、政府の方針の一元化・政策的の一貫性と実効性に対する、地産者側のきわめて冷徹な評価と判断であったことになる。「劇場演目」としての土地登記プロジェクトは、まことに目の肥えた観客のまなざしに晒されていた（と石瑛は認識していた）といえよう。

しかし「観客」は決して一枚岩ではない。以下節をあらため次の論点に移ろう。

Ⅲ 地販土劣

1 地販・經紀

冒頭に挙げた『事略稿本』史料で、石瑛が第3点として「京市一般地販土劣」たちによる反登記キャンペーンに言及しているのは、かかる「劇場」プログラムのひとつとして登記事業を捉えるうえでも注目に値する。南京都市内にて不動産販売・売買仲介業が長期的にどのような歴史的過程をたどり、他都市のそれとどのような異同を見せるか、そして石瑛のいう1934年当時における南京市内の反登記運動の詳細がどのようなものだったかについては、現時点では、残念ながら十分に調べがついていない。ただ、石瑛により土地登記事業への阻碍要因として名指された「地販土劣」の^{デマ}謠言の背景としてなんらかの社会的な集合行為があったか否かを読み込む前に、最低限、ここでいわれる地販云々そのものの具体像を特定し、若干タイムスケールを上げたうえで既往の土地取引慣行との位置関係を見定める必要がある。

漢代の墓券などからも窺えるとおり、古来、中国での不動産売買に際して、ほぼ例外なく仲介人（時旁人・傍人・中人・保人・見人・知見人 etc.）が立てられていたことは、夙に先学により明らかにされている⁽⁹⁵⁾。契税（不動産取得税）の支払いや名義書換業務に従事する官衙エージェントや仲介人（牙行・地保・經紀）、あるいは売買対象の不動産に対して何らかの權益を（将来的に）主張しうる人々（親隣＝原主の親族および隣接不動産の業主）をふくめ、売買当事者以外にも複数の主体が個々の契約の諸成に際して「公証」を加えていた。以上のあり方は、いくつかのヴァリエーションを伴いながらも清末以前において支配的な取引形式となっていた（「私契秩序」）⁽⁹⁶⁾。このうち県衙門系統の官許エージェントは、以上の私契秩序のなかに埋め込まれた存在として、そして以下触れるように、清末から民国期にてなれば政治問題化するかたちで継続的に史料中に出現するものとして、重要である。これまで収集しえた南京登記文書中の契約類を通観したかぎりでも、19世紀から1910年代末にかけての契紙には、「官牙」による記名か押印（戳記）が加えられたものが大半である⁽⁹⁷⁾。そして、北京政府時期の契約においては、官衙側の認証業務を代行す

る官牙・官中と、実際の仲介業務を担った「中人」は別個のものとして存在していたようである⁽⁹⁸⁾。

他方、19世紀前半期以前の中国において、単なる仲介ではなく自己資本での不動産（土地・建築物）売買業務に特化した専門業者の存在は希薄であり、おそらく個別地主や宗族・善堂などの組織体による、投資目的での農地購入という形態が卓越していた⁽⁹⁹⁾。

こう見てくると、1930年代当時、南京での「地販」がいかなる業態を指すのか、あるいはそもそも不動産の売買・仲介自体が、独立した業種として存在しえていたのかというレベルの問題すら明らかではなく、まずはここから解明せねばならない⁽¹⁰⁰⁾。そこで、以下の行論では（先行研究の少ない分野ゆえ、煩瑣を厭わず）、石瑛のいう地販土劣、あるいは「地販」「經紀」という都市不動産業者の系譜について追ってゆく。ひとまず「官側」と不動産交易との接点、つまり清末から北京政府期における土地交易認証（すなわち契税支払）⁽¹⁰¹⁾に焦点を絞って、中期的スパンからその制度的脈絡を一通り概観する。続いて、1934年の土地総登記の開始に先立つこと3年前、市内の「不動産經紀人」の登録制をめぐる国民党・市政府の動きを見ることにより、市内の「地販」たちの存在形態を分析する足掛かりとしたい。そのうえで、1934年以降の登記プロジェクトと「不動産業」との関係について考えてみよう。

2 清末～北京政府時期の官牙・官中

かつては雑項（土地税・釐金・塩専売以外の小規模財政収入）の扱いだった契税・牙税（商業税。官許の牙行がエージェントとして徴収を請け負う）は、清末より、徐々に地方財政にて重要な位置を占めるようになってくる。これにともなって、牙税・牙帖捐（牙行へのライセンス発行料）収入を目当てに、旧来より不動産交易の仲介を担った牙行・經紀（牙紀）に対して官側もますます野放図にサンクションを与え（つまり牙帖や戳記を発給し）、これと比例するように税契（不動産交易時に契税を徴収し、契約書に押印）および過割（不動産課税の名義書き換え）業務もますます不正の温床となる。他方、地方エリートにより保甲局や清丈局が、あるいは新政期以降の「地方自治」の一環として自治会・勸学会等々が組織されるにしたがい、税契ルーティーンはこれら在地機構の収入源ともなったため、官許の牙行（官牙）の権限が縮小される地域も出てくる⁽¹⁰²⁾。つまり清末から民国初期にかけて、牙行・經紀らの専業エージェント、地域エリート（紳士）や郷村の顔役（地保）、あるいはその両者の混合的形態など、税契業務を担う主体としてはいくつかのパターンへと分かれるようになったようである⁽¹⁰³⁾。

民国成立まもなく、北京政府により整頓牙税大綱（1914年）が公布されるや、これを承

けて江蘇省財政庁は牙行登録制度の再構築に着手、同大綱の第7条に依拠して、不動産関連の牙行・經紀は「官中」と名称が統一される⁽¹⁰⁴⁾（ただし、在地の地保が税契業務を請け負っていた上海の租界近接地などのばあい、1914年以降もかれらが郷の分辦処にて官中として執務することになった⁽¹⁰⁵⁾）。以上は、清代いらい牙行たちに濫発されていたライセンスの更新（換發牙帖）を制御することで、財政収入の増大・不動産仲介業者の統制という双方の効果を目論んだ政策であり、これ以降、全国レベルで、税契収入は数倍に膨れ上がる。ただ、ライセンスを得た官中が業務を他者に委託（「分包」）し、脱税・勒索といった古典的な不正も相次いだことにより、結果的には、1919年1月の第二屆国会にて、やがて「官中」の廃止が議決されることとなる。そして、多くの地域では契紙發行所を設立、在地の地域エリートによる官契紙管理員や田宅交易監証人が、税契業務を担うようになる⁽¹⁰⁶⁾。

以上の動態は、おそらく牙行等の業者におけるレントシーキングが問題化する状況⁽¹⁰⁷⁾に対する公的統制の深化を反映すると同時に、税契業務を官許エージェントから引き剥がすことにより、在地のエリートによる行財政ルーティーンが（地方自治というかたちで）正規化・国制化されようとする過程の一環でもあった。1919年に官中が姿を消して以降、北京政府時期の南京（当時は江寧県）にてかれらがどのように不動産交易とかかわるようになったかは未詳である。ただ少なくとも後に触れる南京市での反經紀人キャンペーンに際して、「官中廃止以降は民間にて自由に立契するようになった」云々と称されている点に徴すれば、税契業務を通じた民間事業者＝官側のエージェントによる認証行為の独占は影を潜めたようである。事実、南京登記文書に入巻された1919年以降の契契にみるかぎり、中人・親隣に加えて「甲長」が記名するようになっており、管見のかぎりでは官牙・官中の記名・官戳押捺はみられない⁽¹⁰⁸⁾。

このように、清末から北京政府時期における各級官衙と不動産仲介業者との間には、契税（およびライセンス料）収入という一点を媒介とした共存・結託関係があったが、1910年代末より、以上の営為は多くの地域において在地機構を主体とする業務管掌へと代位されてゆく。ただし、契約認証業務が官牙から在地機構へと担い手が変わったことが不正排除という結果につながったかという点、必ずしもそうではなかった。地域を拡げて例を挙げるならば、上海では、かつての紳董・経董（地方自治をになう地域リーダー）⁽¹⁰⁹⁾らが官契管理員を務めていたが、実務はおおむね「助理之人」に丸投げであり、管理員自身も手数料横領で刑事告訴すら受けている⁽¹¹⁰⁾。問題の核心は、契税支払業務に付帯するさまざまな権益（額外手数料・代筆費）がどこにどのように分配されるか、という一点にあったのだろうが、以上の制度変更が不動産マーケット運行の円滑性担保に対して実質的に寄与したかどうかは、目下のところ不明である。

3 2つの暫行規則

国民政府成立後、不動産売買にかかわる認証・徴税制度はあらたな動きを見せる。当初は、(北京政府期から継続して) 江蘇省－江寧県のラインで官契紙管理員が設けられ、税契ルーティーンを担っていたと思われる。南京市というあらたな行政機構と行政区画ができてからは、域内の官契紙発行の権限（つまり契税徴収の主体）も省から市政府土地局へと移り、この管理員システムも廃止されるようになる⁽¹¹¹⁾。

さらに、ちょうど市政府と外交部とが契税支払・臨時執照をめぐる攻防を繰り返していた(第I節参照) さなかの1931年、こんどは南京市内の不動産取引に携わる業者について「經紀人」なる名目が公的に設定され、市政府は登録（これも原語では「登記」）システムを打ち出す。1930年12月の144次市政会議での議決を経て、翌1931年1月1日、**不動産売典暫行規則**（計13条）および**売典不動産經紀人登記暫行規則**（計16条、以下、「**不動産經紀人規則**」と略称）が公布され、即日施行される（当時の市長は魏道明）⁽¹¹²⁾。

前者の暫行規則では、市区内の不動産取引（売・典）に際して必ず市土地局に申請して契税の審査を受けること（第2・3条）、申請が認可されたのち、地籍図（勘丈図）の発給および申請者より契税（売価の9%、典のばあいには6%）の支払いを経ること（第6・9条）、取引価格を故意に過少申告したばあいには（申告どおりの価格で）市政府が強制買い上げすること（第10条）などが規定された⁽¹¹³⁾。以上は、1929年いらい南京市政府が陸続と試みていた、不動産フロー捕捉政策の一環として考えられる⁽¹¹⁴⁾。なお、同様の政策は同時期の北平市においても導入されており、首都だけの孤立した事例ではない⁽¹¹⁵⁾。

不動産交易者統制という面では、後者の不動産經紀人規則が重要である。まず「不動産經紀人」という語の含意として、同規則は「不動産の売買・典当に際し、人に代わって仲介を行う者、もしくは不動産売買・典当の経営を行う者」と規定する（第1条）。つまりは現在いうところの不動産取引仲介業（ブローカー）、および売買業（ディーラーやデベロッパー）の双方が不動産經紀人と定義された。その上で、不動産売・典の際には必ず不動産經紀人一人が記名押印すること（第2条）、不動産經紀人は25歳以上、中等教育以上（あるいは「文義通順」）の品行方正、かつ土地法・南京の地産情形に通暁した者計50名が土地局の審査を経て登録を許され（第3・5・8条）、保証金1,000元および「本市殷実商店」の保証書（第6条）、そして註冊費（登録費）の50元・ライセンス発行料（執照費）5元を揃えて（第7条）土地局に納付すべきことが謳われている。ちなみに、これらの保証金・諸費用の計1,055元という数値は、時期は若干下るが、1933年における全国の商店164万軒の平均資本金2,203元からみれば⁽¹¹⁶⁾、決して少ない金額ではない。

さらに不動産取引に際しては經紀人から土地局への報告が義務づけられ（第12条）、手

数料は不動産価格の2%を超えないこと（第13条）、不法取引に手を貸した經紀人は登録取り消しのうえ保証金没収（第14条）、そして「貪官汚吏・土豪劣紳」で（反革命罪の？）判決を経た者は經紀人に就けない（第4条）、等々の規定⁽¹¹⁷⁾にみるかぎり、官中廃止以前において一般化していた牙人による不動産交易・契稅徴収体制の延長線上に、既往の土地取引秩序の統制を図ったことが窺える。ただし「不動産」という言葉遣いにみるかぎり、民法物權編（あるいは不動産登記條例）の規定を参照しているものと思われ、この時点では少なくとも土地法との整合性については検討されていなかった。

なお、この不動産經紀人規則が策定された趣旨は、市政府土地局の布告によれば、

かつてより市民が不動産を売ったり出典したりする際には、官牙を介して成約が行われていた。民国以降、官牙は官中と改称されるが、取り締まりがゆるかったため、弊害が頻発した。禁革（＝1919年の官中廃止）よりこのかた、民間における不動産の売・典は、おおむね（アマチュアの）私人間の斡旋・紹介（「私人延攬説合」）によるものとなり、時には土地法規に詳しくないために、時には中人としての手数料に目がくらんで（「祇図中資」⁽¹¹⁸⁾）、（買い手は）係争含みの物件や偽の契約書をつかまされ、ひどいばあいには勝手な価格操作、節稅のための成約價格の過少申告が横行する事態に陥り、まことに市民の不動産購入や（不動産・金融）マーケット（「市面」）の繁榮を妨げていた。すみやかに取り締まる必要があるゆえ、市政府より売典不動産經紀人登記暫行規則が公布される運びとなった⁽¹¹⁹⁾。

とのことだった。前半部では、先に触れた民国初年から1919年にかけての官中廃止までの状況が回顧され、後半部は、官中廃止後におけるアマチュア間不動産交易における混乱に言及する。成約の仲介を行う「中人」たちも売買手数料欲しさのゆえに、売り手側の「管業の正当性」について深く問わず、結果的に後日の土地争いを招くことになる。ここでは明らかに、かつての官牙・官中たちが一定の情報収集・手續上のコストを低減するとともに、「傷だらけの」＝權利的瑕疵付きの物件（あるいは売り手がそもそも何ら權利を有しない物件）に買い手が大金を払うリスクも低下させ、マーケットの円滑な運行を支えていたという、機能的側面が強調されている。つまりは、1919年の官中廃止以降、專業の官許エージェント不在ゆえの不動産交易秩序の擾亂が遍在するようになった、という觀察である。こうして首都の地価上昇という状況下、私契秩序の統制があらためて図られたわけである。

なお以上の制度設計に加え付言すべき点として、これら暫行規則が公布される前提に、

契税という大口収入が南京市政府・江蘇省政府間で争奪の対象になっていた背景も重要である。何度も触れたとおり、1930年代初頭の南京市政府は、南京国民政府成立後のあらたな行政組織として形成されたばかりだった。市政府は旧来の省政府発行になる契紙でなく、市政府所定の「官契」を使用するよう、1929年の契紙条例・徴収契稅章程の公布このかた市民に布告を繰り返していたが、不動産取引の認証主体としての市政府の認知度はなかなか高まらず、相変わらず江蘇省発行の官契紙が広く用いられていた⁽¹²⁰⁾。同様の布告が、兩暫行規則の公布直前にも発出されている点に徴するかぎり⁽¹²¹⁾、これら契稅・經紀人に関わる単行法規において、不動産仲介業への公的管理という側面のみならず、市政府の財政収入基盤の拡大という強い動機が存在していたことはほぼ間違いないだろう。1931年の「經紀人」登録制は以上のような問題意識のもと、いわば南京国民政府バージョンの官牙・官中制として南京市で開始されようとしたのである。

4 經紀人登録制への反発と經紀人登記暫行規則の廃止：「民間自由立契」と「贅瘤」

ところが、事態は大きく転回する。1931年1月1日の兩暫行規則公布から時を移さず、同1月21日には、市内在住の高沢民・經竹樓・紀守祥⁽¹²²⁾らが国民党南京特別市第5区党部執行委員会（以下5区党部）⁽¹²³⁾に陳情書（呈文）を提出、上記の兩暫行規則（特に後者の不動産經紀人規則）への疑義が呈される⁽¹²⁴⁾。ここでの問題の核心は、特定の「經紀人」を媒介とした不動産取引のみに市政府がサンクションを与えることの是非についてだった。不動産取引業者のあり方にかかわる問題であるゆえ、以下煩を厭わずみてゆこう⁽¹²⁵⁾。

今次の諸規則の策定は、旧来の牙人や官中のごとき「壟斷斂費」を許すものであるため、同規則を廃止すべし、というのが高沢民らによる主張の眼目である⁽¹²⁶⁾。そのロジックを要約するならば、

- i) 南京での不動産取引でのルーティーンは、清以前は、房牙が官契用紙に契約事項を記入、牙戳を押印、(房牙を通じて) 契稅を納付するという形式だった。民国以降、房牙は一律廃止、官中と改称されたが、制度（「定章」）としては同様。この官中業務に従事した者も、かつての官牙と同斷、手数料はかつての1%から2%へと上昇、壟斷は倍加。
- ii) 安徽省議會議決を経て⁽¹²⁷⁾、先の北京政府は官中を廃止（1919年）、不動産取引はすべて「民間自由立契」となった。これで惡習は除かれ、民はみなその利便を賞賛した。国民政府成立後、市政府土地局が設立される。不動産取引に際しては、価格・契照・地址・四至を取引当事者より土地局へ報告、文件の審査と鄰佑の保結（保証書）を経て、藍図（青焼き地籍図）と官契を発給、契約が允許される。この「憑官買売」(=房牙や官中を介さない不動産取引・認可) は、民間にて信認（「信仰」）されるところ大だった。

iii) ところが1930年12月27日、南京市政府土地局の布告により、あらたに「經紀人」の名称が設定、不動産契約には經紀人の蓋章がなければ認可されぬこととなったとの由。經紀人の業務はかつての官中と同様、売典当事者に対し登記各手続を指導する程度。市内の居民は、登記についてはみな重々理解しており、(市政府にしても) 不十分な登記申請を受理せねば済む話、わざわざ「贅瘤」たる經紀人を介在させ、好き放題に独占利潤を得(「壟断居奇」)、手数料稼ぎ(「従中斂費」) させる必要あろうや。

iv) 現在、土地局の房屋登記にて⁽¹²⁸⁾、「合格」の可否を市政府がせっかく手中に掌握(権自己操)しているのに、ひとたび經紀人が中間に入らば、上下の隔たり(隔閡)は増さん。国政刷新の折⁽¹²⁹⁾、わずかな保証金・註冊費・執照費と引き換えに、私人に「専利の権」を与えるのはいかがなものか。われわれは常日頃より、南京市党部こそが民意を代表する機関であると考えている。即刻、同規則を廃止、民困を除いていただきたい。以上である。「民間自由立契」、つまり官許エージェントの媒介を経ない不動産取引の認可方式に戻せとの要求が、房牙(官牙)・官中・經紀人業務の正当性・手数料の高さ⁽¹³⁰⁾といった各種入り混じった論点に基づき、なかば国制・社会構造論的なレトリック(「上下隔閡」)とともに行われているわけである。官牙・官中を介在させる土地取引を悪習、かれらの存在を贅瘤、かれらの営業を壟断居奇と断ずるその筆鋒は、著しく鋭い。

ここで問題は2点ある。第1に、そもそも専業エージェントを介さないような都市不動産取引が、当時どこまで一般化できたか。当該呈文の提出を受けて行われた、第5区党部執行委員会の議論でも、高沢民らの呈文同様、「(經紀人の取り扱い事項は) 実際のところ過去の事例に鑑みるかぎり、たとえ經紀人などいなくとも市民は自分たちだけで処理できる。」との認識が示されるが、これはアマチュアの取引が結果的に都市不動産交易秩序の混乱をもたらした点を強調する、先ほど挙げた市政府土地局の議論とは非整合的である。房牙や地皮販子抜き不動産交易が、(都市不動産の価格が上昇する状況下) 円滑に行われえたかどうか(つまり高沢民や地方党部か、市政府土地局か、いずれの認識が妥当なのか)、有体にいえば今のところこれ以上判断の材料はない⁽¹³¹⁾。

だとすれば、第2に問うべきは、高沢民らが南京市党部に提出した呈文のポイントが、a) 宅地建物売買・売買仲介という営業行為そのものの廃絶、b) (50人枠での) 經紀人登録制や、売典の際の經紀人介在を義務づけることへの反発、あるいはc) 房牙・官中・經紀人という特定既得権益層に対する糾弾、のいずれにあったか、という点だろう。呈文を承けた第5区党部執行委員会での議論では、

(經紀人の定義である)「人に代わり(不動産の) 仲介を行う者」というのは、官牙す

なわち官中が姿を変えたものである。「不動産売買・典を（自ら）営む者」は、実際には地皮販子の別称に他ならない。官牙とは、（売買当事者の）間に立って相場を操作し、相手を誑かし悪の限りを尽くす者である。社会に害悪をもたらすこと、革命政府の時代にはあり得ない存在である。地皮販子の詐欺ペテン、架空の売手買手を仕立てあげて自分の言い値で売買すること、その手段の阿漕なさまは官牙をも凌ぐ。官牙・地皮販子の悪辣さに軽重あれども、人民に害をなすことに違いはない。（經紀人として）官牙・地皮販子両者を兼ねた暁には、かれらが民衆に与える痛苦の激しさ、想像に余りある。…今次の沙汰はいたずらに私人の懷を肥やすのみで、暴利を貪る流職の「貪汚土劣」たちにチャンスを開くことになりかねない⁽¹³²⁾。

との性格規定（牙＝仲介業者および地皮販子＝宅建売買業者はいずれも有害、両者を兼ねた經紀人はもっと有害）、そして呈文内の「贅瘤之經紀人」等の言辞にみるかぎり、a) から c) までのすべてがここで問題になっているかにみえる。だが、上記の市政府土地局の認識（「アマチュア私人延攬説合」云々）に一定の正当性があるとすれば、そして何より営業自由・契約自由といった、民国期に目指された法規範からして⁽¹³³⁾、a) の方向性は無理筋だったろう。そこで必然的に、b) c) の要素が前景化する。

つまり問題の焦点は、不動産交易の成約から契税支払いまでのあいだの認証のルーティーンに従事する「經紀人」として、房牙・地販らが参与することを認めるかどうか、ということにあった（換言すれば、「民間自由立契」とは、かれらを公的な認証手続に介在させないシステムを指していた）。高沢民らのバックグラウンドは不明ながら、清末から民国期にかけての官牙－官中体制をひたすら指弾し、官中廃止後の江蘇省－江寧県ラインにおける官契発行（官契管理員）システムを称揚するその筆致に徴するかぎり、後者から受益していた、あるいは少なくとも後者の体制に親和的な、南京の「城郷正紳」ラインから出た発言である可能性が高い⁽¹³⁴⁾。つまり「民間自由立契」の「民間」とは、あくまで在地性を標榜する地域エリートたちが自らを名指す言葉であって、贅瘤・土劣といった北京政府期の特定勢力と結びついた牙行（ある意味かれらも広義の地域エリートだったのだが）の対概念に過ぎなかったといえる。

結局、規則公布よりおよそ1年後、翌1932年の4月に石瑛が市長として着任するや、市政会議の議決を経て不動産經紀人規則は廃止、すでに登録を許された不動産經紀人36名には保証金総計3万6,000元を返還する運びとなる。なお売典暫行規則の方は、契税支払いの細部等についての修正が加えられている⁽¹³⁵⁾。その結果、政府の不動産売買認証と一体化した官許エージェント方式は廃止、市政府土地局（財政局）での税契業務に一元化、という

ことになる。これにより市政府による業者の統制は必然的に後景に退くことになるが、登録制・立契時に經紀人の署名押印を義務づけること自体が、「經紀人」たちのレントシーキングの源泉となる、という判断が働いたと考えられる。

5 不動産業界の変容と国民党

ただ同時に、ここで際立つ、「不動産經紀人」に対する強い反発から何を読み取るか、高沢民らから（市政府ではなく）国民党地方党部を通じて陳情・政策変更がなされた政治的・社会的文脈をいかに特定できるか、という点も（第Ⅰ節で考察した部門間コーディネーションの問題とも併せ考えれば）、重要な論題となるだろう。そして官牙＝官中＝不動産經紀人という系譜関係を強調する高沢民らの主張を吟味する際には、そもそも、1930年代当時の不動産經紀人がどのような人々だったかを明らかにせねばならない。

不動産經紀人規則の規定にみるかぎり、認可の対象となる不動産經紀人は「中等教育」（1922年公布の学校系統改革令＝壬戌学制における初級・高級中学計6年以上）、「土地法に通曉」等々、どちらかといえば都市ホワイトカラー層が想定されている。断片的な事例だが、上記規則が公布された直後の1931年3月、南京の保険企業（人壽水火保險公司）の経営者と思しき盧少蕃なる人物が、『申報』上に売典不動産經紀の開業広告を出しているのが注目される⁽¹³⁶⁾。（動乱リスクがいったん低下する）国民政府成立以降に大きく発展した保険業⁽¹³⁷⁾と抱き合わせで、宅地建物取引（仲介）業者が「不動産經紀人」となっている事例だが、当時の実態を垣間見るうえできわめて示唆的である。

したがって、高沢民および国民党南京党部が不動産經紀人を「官牙」「地販」と同定し、かれらを指弾しているからといって、清末このかた、こうした個人事業主たちが仲介・売買を営むというあり方が、南京での不動産交易にて一貫して主流だったと無前提に考える必要はないだろう。この点について、しばらく見てみよう。

じつは当時、華中における不動産業は大きな転換期を迎えていた。清末から民国期にかけ、開港都市を中心に不動産価格が上昇するにともない、小資本経営層がディーラーとして手持ちの不動産を売買するパターンは減少し、より大規模な資本を擁する業者の優位性が高まってゆくとの観察が、1933年上海の不動産業界に関して残されている⁽¹³⁸⁾。

この状況は、南京も同様であった。1930年代初頭いらい、金融恐慌のあおりで都市不動産価格の頭打ちを迎えた上海（および他の「開港都市」）をしり目に、首都建設で沸き立つ南京の不動産・金融市場には多くの資金が集まり、地価および賃料高騰のピークを迎える。無錫出身の不動産業者、銭貫之によれば、1935年時点で、上海・青島・漢口等の都市における不動産にかかわる利潤（具体的には、住宅・オフィス建築後の賃料収入）はおおよそ毎

月投資額の0.6～0.7%であるのに対し、南京では確実に1%が見込めるため、多くの「外埠資本家」が南京で不動産投資を行うようになったという。これは特に1934年の金融恐慌後に顕著となる一般状況だったろうが、結果的に南京市における不動産業界は「黄金時代」を迎えることになったわけである⁽¹³⁹⁾。つまり当時の南京は、単なる売買仲介だけではなく、ディーラーやデベロッパーが蝟集する空間へと変貌を遂げつつあった⁽¹⁴⁰⁾。

ただし1934年当時の南京市内にて、実業部より正式な「開業執照」を得た「地産公司」＝不動産企業は、銭貫之の益昌地産公司や金陵房産合作社など数社⁽¹⁴¹⁾、執照を有さないものも含めれば10社あまりだったという⁽¹⁴²⁾。南京における不動産業を専門で扱う業者は数が少ないだけでなく、いずれも資本規模はさほど大きくはなかった⁽¹⁴³⁾。ここで重要なのは、これら企業体による不動産取引において、銀行などの金融業や他部門の組織体が徐々に存在感を増していた点である⁽¹⁴⁴⁾。不動産の売買や抵押の仲介、自己資本での不動産売買、建物の設計と建築、賃貸等々の各方面にわたる不動産関係の営業は、1930年代も半ばになると浙江興業銀行・上海銀行・中国銀行・中国実業銀行などの金融機関、あるいは天主堂・怡和洋行といった外国人の手になるものが主流になっていった⁽¹⁴⁵⁾。かつての上海と類似の道をたどっていたわけである。たとえば上海銀行のばあい、1929年から33年にかけて、南京市内に計14か所、33.75畝（2万2,300 m²）の不動産を購入している。なお、これら銀行などの企業体は、「人目を惹かないように」おおむね某堂・某記といった旧型の善堂・同族集団・銭荘といった団体名義で売買を行っていた（ちなみに上海銀行の使った名義は「儲業堂」だった）というから、こうした非土着の大規模資本による市内不動産の支配も⁽¹⁴⁶⁾、おおむね史料に残りにくいかたちで進行していたのだろう⁽¹⁴⁷⁾。さらに言えば、先に挙げた益昌地産公司の銭貫之自身、大中華皂燭廠なる工場経営も行っていたと思われ⁽¹⁴⁸⁾、そもそも、たとえ小規模なものであれ、1930年代の南京において不動産売買や仲介業務に専従する事業体が一定の厚みで存在したかも疑わしい。ましてや、継続的なかたちでかれらが同業的な社会団体を組織したかという点には、否定的たらざるをえない。

かれら各種の地産業者の登場は、単に不動産マーケットにおいてあらたな業態が組織されるようになったのを意味するだけではない。こうした企業組織の存在により、既往のブローカーたちは取引の結節点から徐々に脱落していく。牙行たちの淘汰されてゆくさまは、先述の銭貫之も活写するところである。銭の観察によれば、「地産公司」の出現によって、旧時の取引を個人的コネクションで請け負っていた（「私人経手」）、「房牙」たちの被った影響はきわめて大であったという。かつてかれらの商談の場であった夫子廟（南京城南部の繁華街である）の奇芳閣・六朝居・奎光閣といった茶館（「茶社」）⁽¹⁴⁹⁾では、その姿もまばらとなり、あまつさえ運よく房牙を捕まえて交渉を始めることができて、房牙らには



現在の奇芳閣

(南京夫子廟文化旅游集团有限公司 web ページ <http://www.njfm.net/ctt/39/65.htm>、2020年5月26日接続)

もはや組織的後ろ盾も信用もなく（「既無組織、又缺乏信仰力」）9割がた成約には至らない。不動産売買には紛争リスクが随伴しやすいゆえ、「地位・資望」なき者は人々の信用（「信託」）するところとならないからである⁽¹⁵⁰⁾。不動産という高額商品に関する情報（物理的なものであれ、権利的なものであれ）を集積した牙行たちの営業が、恐らく一定の公的裏づけをもつ組織、そして組織的ネットワークを背景とした声望に支えられていたことを如実に伝える史料である。かれらが後景に退くようになるにはおそらく複数の要因がはたらいたであろうが、少なくともここでは、もはや牙行を結節点とする「私契秩序」は影をひそめているかのごとくである⁽¹⁵¹⁾。

以上の動態に徴するならば、1930年代初頭の南京にて問題化した經紀人（ましてや1934年に石瑛が言挙げしていた「地販」）として、細々と売買（賃貸）仲介手数料で糊口を凌ぐ個人事業主の系譜を想定するよりは、むしろ、かれらが一定の資本規模と教育レベルをそなえた経営体であった蓋然性が高くなってくる⁽¹⁵²⁾。先に掲げた保険業者は、必ずしも孤立した事例ではなかった。

そもそも清末から民国にかけ税契業務を担った「官牙」自体、かつては不動産交易の多くが「親鄰」のみで完結していたのに対し、（特に都市における）取引頻度の増大と、官側の収税基盤拡大という状況のなか、税制上の認証業務と一体化したエージェントとして肥大を遂げた存在だった⁽¹⁵³⁾。1919年の官中廃止以降、在地のエリートが認証ルーティーンに嵌入されるという短期的状況をはさみつつ、1930年代、市政府の地政機関が直接に認証業務を担承するようになるとともに、仲介や、税契等々の各種手続きも諸企業体に移っていく、というのが大まかな流れだったかと思われる。したがって、1931年において指弾さ

れた「經紀人」、あるいは1934年の石瑛がいう、登記阻害要因としての「地販土劣」⁽¹⁵⁴⁾」について、何か持続的に一定の業務を営む人的集団の存在を想定する必要はなかろう。むしろ、不動産交易という高リスクの取引にて、不動産交易の結節点に公的なお墨付きを賦与するような税契＝認証業務にだれをどのようなかたちで従事させるか、という北京政府期いらいの争点が、市内の異常な不動産価格高騰という状況も相俟って、なかば政治問題化するようになった点自体に問題の核心がある。

1931年の經紀人登記規則に際しては、従前の江蘇省－江寧県ラインの官契紙管理員に代えて認証ルーティーンの核に民間事業者（実際は、ボリュームゾーンは牙行から大資本金金融機関へと移行しつつあった）を位置づけることが、「貪汚土劣」による「壟断」と表現された。ところが、（おそらく高沢民も意図しなかったことに）この表現は牙行か不動産公司か銀行かといった単なる職種上の種差を超え、当時の南京市における住宅問題、つまり住宅供給の不足と不動産価格・賃料上昇全般に対する、広範な怨詛の声を表徴する決まり文句になってくる。

この点には説明が必要であろう。高沢民が不動産經紀人規則を廃止するよう国民党第5区党部に陳情書を提出したあと、上級党部でどのように処理されたのかは不明なのだが、およそ半年後、同じく南京市第6区党部より、「奸商・土豪が土地房屋を壟断しているゆえ、速やかに取り締まるべく全国に通令されたし」との要請が出ている⁽¹⁵⁵⁾。これを承け、国民党中央執行委員会常務會議を経て法規編審委員会での審議に付される⁽¹⁵⁶⁾。この動きの延長線上に、当時の中央党部においても、南京市における不動産問題が議論されることになる。

1931年8月末、国民党中央執行委員会第270次政治會議では、当時の淮河・長江の大規模水災救済のために、市内の賃料（房租）収入に時限付きの付加税（急賑捐款）を課するという方覚慧⁽¹⁵⁷⁾（1886～1958）・焦易堂⁽¹⁵⁸⁾（1880～1950）らの提言が付議された。この提議に対し、司会進行役の于右任⁽¹⁵⁹⁾（1879～1964）は「南京市内における現今の住宅供給不足は、金持ち（「有錢人」）が建築に投資しないためであり、臨時課税は投資減退に拍車をかける」むね疑義を呈している。これに対し焦易堂は、南京地価の高騰によって地主たちが不労所得を獲得している状況を平均地権との絡みで問題視、地産者への課税を主張するものの、中政会での最終的な議論は、天津・上海両市にて臨時課税を行う（南京市では見送り）という結果に落ち着く⁽¹⁶⁰⁾。

当時、広州を中心とする反蔣運動の高まりや水災そのものの被害報告など、議事は目白押しであったにもかかわらず、南京での土地問題において多くの委員が発言している点は特筆すべきである。そして、臨時課税に対する姿勢のいかんにかかわらず、以上の審議過程から窺えるとおり、「不労地主」「売買地皮人の調皮さ」^{がめつ}に対する国民党中央会委員たち

の口吻は、あくまで厳しい。つまりは、売買仲介であろうがディーラーやデベロッパーであろうが、はたまた不動産を保有する一般の「業戸」「房東」であろうが、住宅供給不足に対する（市内人口の大半を占める借家住まいの人々⁽¹⁶¹⁾の）怨嗟の対象になりつつあった、ということである⁽¹⁶²⁾。

じつは、上で述べた不動産業界の変容（銀行など、大規模事業者の進出）そのものが、逆に不動産価格および賃料の高騰に拍車をかけていた。たとえば上海のばあい、大資本を擁する事業者は回転資金の捻出に汲々とする必要がないため、投資資金回収までは一定の利潤をあげるまでは売り惜しみを続け、結果として不動産価格・賃料の上昇を招くこととなっていた⁽¹⁶³⁾。南京においても同様に、

土地所有者と房地產企業家は、住宅需給のバランスを支配している。かれらは利益の壟断を最大化することにこれ努め、ここに、賃料が下がらないよう住宅の供給を絞ることが原則となる。…房地産業を兼営する銀行には十分な経営資本があるにもかかわらず、市民が要求するようなフェアな賃料の住宅が今日まで出てこない理由は、誰でも知っている。…住宅需要がここまで強いのに、住宅建築・供給が活発化しないという現象は、土地・住宅が壟断されているという以外解釈しようがない⁽¹⁶⁴⁾。

とみえるごとく、不動産所有者、および銀行業者も含めた不動産業者による住宅供給のコントロール＝「壟断」が不動産売買・賃貸マーケットの正常な運行を歪めている、との論断を中国地政学院の陳岳麟が下している。不動産転売益に加え、人口増にともなう賃料収益の確保を目的とした、地産者による賃貸住宅マーケットの寡占が生じているというわけである。

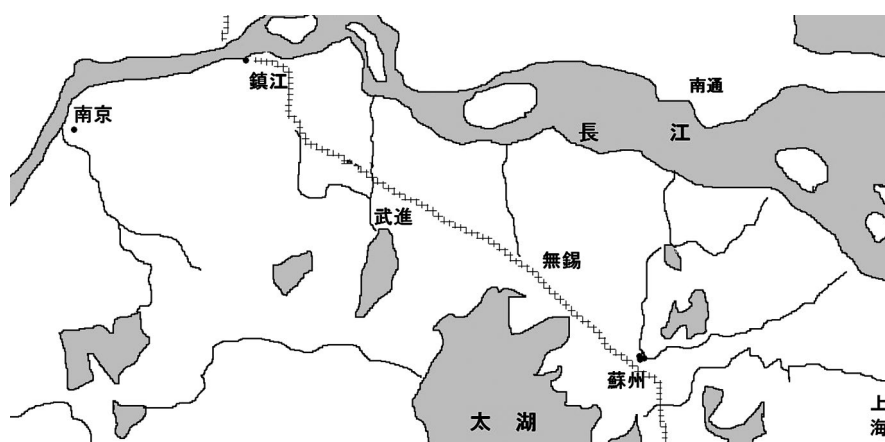
ここでいう「壟断」とは、(しばしば公的機関と結びついた) 既得権益を守るための「アンフェア」な独占的営利活動・収益事業を行うことを意味する。少なくとも地政系のテクノラートにとって、孫文の建国大綱にも明記される所の「地価上昇分は社会の経済発展によってもたらされたものであり、上昇分のキャピタルゲインは国民全体に均霑されるべし」との準則に照らせば⁽¹⁶⁵⁾、不動産所有者・不動産取引業者たちは一種の独占行為・レントシーキングの元凶として名指されるべきだった。そして先ほど触れたとおり、南京の地価・賃料高騰に誘引された大規模金融資本は、取引業者であると同時に土地所有者でもあった。つまりは牙行であれ地産公司であれ銀行であれ、不動産（交易）を媒介として収益を得る者は、つねに社会にとっての不要物（贅瘤）として表象されるリスクを抱えていたことになる⁽¹⁶⁶⁾。

こう見てくると、前掲の經紀人登録制をめぐる論議において、「貪汚土劣」というなかば政治的なラベリングがなされているのも、これが国民党、とりわけ陳果夫・陳立夫を中核とする CC 系のラインにて展開された議論である可能性が高いとするならば十分理解できる⁽¹⁶⁷⁾。1930 年から 1932 年にかけては、政權構想を異にする蒋介石－胡漢民の対立から端を発して、国民党第三次全国大会における反蔣の「改組派」による声の高まりと胡の軟禁、広州国民政府樹立、満洲事変勃発、蒋介石の下野、「寧粵合作」から蒋介石の復帰へと、中華民国および国民政府内部において疾風怒濤のごとき過程を辿った時期だった⁽¹⁶⁸⁾。この中で、陳果夫らが一貫して国民党中央および南京市党部を徐々に固めつつあったのが重要である。陳兄弟は（蔣の下野後も）国民党中央組織部部長などの要職を占め続けたのみならず、1930 年には国民党南京市党部の候補監察委員として、首都党部への権力掌握も強めている⁽¹⁶⁹⁾。

要するに、1931 年段階での不動産經紀人をめぐる議論は、呈文発出主体の高沢民らの社会的背景や意図がどうあれ、首都での党指導体制を固めるためのプロセスの一環であった、ということである。清代いらい各地の県城に盤踞した（しばしば「軍閥」たちとも結びついた）政商・地主たちを排除する際に蔣らに多用されたのが、土豪・劣紳（土劣）というタームだった⁽¹⁷⁰⁾のを想起すれば、国民党が地盤を確立する過程での自他識別指標として、この語が使用されたことは十分考えられよう。いわば、「地販土劣」とは特定の社会的実体というよりは、むしろ自らの政治的主張に反する（可能性がある）顕在・潜在的な対象を言挙げするための、なかば恣意的な対象設定・イメージ戦略の一環だったことになる。1931 年の反牙行キャンペーンであれ、1934 年の「地販」であれ、この点には違いはなかった。そして、当時の不動産を保有する「有錢人」や地産業者（その多くは前述のように、大規模資本家に支配されつつあった）に対する貸家暮らしの「市民」の眼差しは、圧倒的に敵愾心溢れるものだったのは間違いない。

6 「造謠」と地政

石瑛が挙げる「地販土劣」らによる南京市での登記政策反対のキャンペーン（肆意造謠）が、いかなる組織的形態に基礎づけを有していたか（仮借団体名義）も要検討なのだが、まず押さえねばならないのは、ここまで何度も触れたように、専門の不動産業者じたいがおそらく当時の南京ではさほどの厚みを以て存在していなかったという点である。「謠言」云々の煽動行為についても、（対西南軍閥や外交問題をめぐって取締りの実例が多く発見できるのに対し）こと南京での不動産問題については、残念ながら管見のかぎり見いだすことはできなかった。そこで当時の一般状況をさぐるために、以下簡単に、やや範囲を拡げ



て周辺都市の状況をながめてみよう。

たとえば江蘇省無錫県では、南京市に先駆け、1931年より地価税の徴収が開始される。しかしながら、これは必ずしも一筆ごとの悉皆的測量や所有権者・地価の確定を経たものではなく（おそらく旧来の田賦の延長であったろう）、未納も相次いだ⁽¹⁷¹⁾。そこで1934年7月1日より同県では地価申報が開始されるが、すぐさま市民・各団体より集中砲火を浴びる。当時、張軼欧（実業部技監）、蔡培（交通部航政司司長）、王崑崙（立法院第三届立法委員）といった無錫出身・南京在住の大物たちが名を連ね、無錫県商会の楊翰西（無錫電話股份有限公司經理）を通じて国民政府へ働きかけのべく呼びかけている。かれらの論拠は、人民の負担増大への危惧、「自治」実現の前提たる地価評定や地価税徴収の方法論に対する疑義（未納時の罰則に法的根拠がないことなど）であった⁽¹⁷²⁾。要は、孫文の遺教を盾にした増税反対論である。

結果として当面は無錫での地価税徴収は先延ばしになったものの、こんどはさらに同1934年11月、「民力凋疲」を理由に、無錫県商会の華藝三ら「地方正紳」たち1,574人が連名で『申報』・『新聞報』に広告を掲載、地価税政策への反対意見を公にする。これに対して当時の江蘇省政府首席だった陳果夫は激怒、無錫県長に電報を送ったうえで、この種の「造謠生事」を厳しく取り締まるよう指令を下す。これを承け、県政府は私服捜査員（「特務員」）の派遣、および懸賞を通じ「造謠生事、散発反動伝單」する者の告発・逮捕拘禁を公安局に命じている⁽¹⁷³⁾。無錫のみならず上海・南通など諸都市でも、同様の動きは、1937年の日中戦争直前まで繰り返されていたようである⁽¹⁷⁴⁾。

さて、この地価申報反対運動に無錫や上海など「地販」「房地產企業家」がどのように関

与していたかは未詳である。ただ、当時の地価・房租高騰の元凶の一つであった金融資本と、土地登記政策との関係はかなり複雑である。もとより南京でも、かれらの多くは大規模「地主」でもあった以上、地価税導入による負担増に対しては好意的になる由もないのだが、少なくとも銀行関係者が反登記キャンペーンを張っている痕跡は今のところ見いだせない。逆に、不動産担保で融資する債権者としての立場からすれば、所有権確定をとまなう測量・登記そのものは、総じて、確実に融資金回収のリスクを低減する枠組みだったし、登記プロジェクト開始に際して、この趣旨は何度も市政府側より喧伝されていた⁽¹⁷⁵⁾。しかも、当時においては一般の地主（その多くは債務者でもあった）⁽¹⁷⁶⁾ が所有権登記を申請するばあい、しばしば銀行が代理人として（委託書を添えて）申請書に記入している⁽¹⁷⁷⁾。少なくとも部分的には、抵当権者たる金融業者たちはもはや土地登記業務と一体化していたともいえる。そうである以上、かれらが組織的に反登記の側に廻るのは考えにくいだろう。

おそらく無錫などのばあい、当該の社会的軋轢が、国民党の地政系官僚による地政プロジェクト推進に対する、（特に負担増大を危惧する）都市エリートたちの反感に起因するのは間違いない。他方、首都南京においては、周辺都市ほどには目立った騒動が報道されておらず、無錫のごとき反対運動が実際に組織されていたか否かは目下不明である。不存在の証明はつねに難しいが、「地販土劣」云々の石瑛の発言の意図は、市内でこの種の騒擾が誘発されることを全力で阻止することにあったのは少なくとも確かだろう。1934年10月の『中央日報』上、「南昌の蔣主席もこの登記政策には注目しており、警備司令の谷正倫や警察庁長の陳綽に命じて、もし地販土劣たちが地政を破壊した暁には、かれらを容赦なく取り締まらせることとなる」むね報道されている⁽¹⁷⁸⁾。首都警備司令部や、かつては市政府属下だった首都公安局から内政部直轄へと改組された首都警察庁（しかも庁長はCC系幹部の陳綽である）の名をあえて出し、「土劣」という用語を用いることは、それなりに意味があったはずである。つまり上記のメッセージは、今後の土地総登記が全面的に蒋介石軍事委員会主席・およびCC・地政系の挺入れによって推進されていることを、観望する「市民」たちに強く示す効果を狙ったものと思われる。土地総登記に反対すれば、土豪劣紳とみなす、というわけである。要するに、この段階（市政府と司法行政部との手打ちを経た第430次中政会の直前である）で国民党は、ある意味、登記プロジェクトが国民政府による無矛盾な姿勢に支えられたものであること、協力しない者はだれであれ、北京政府期いらいの「社会の敵」だと宣言したわけである。まことに「土劣」はマジックワードであった。

先にも触れたように、登記＝地政プロジェクト全体に対する南京市長の立ち位置は微妙

だったのだが、財政収入の確保という一点からして、「清官」・石瑛にとって、土劣というレッテルを登記反対勢力に貼ることを躊躇する理由はどこにもない。そして、陳果夫省長が「主動分子」を「嚴拿解省」するよう命じた⁽¹⁷⁹⁾ 無錫の事例同様、南京でも首都警備司令部・首都警察庁といった、市政府の管掌下にあらざる機構の関与を通じて、「觀望」から強権的に動員へと転じようとしたのである。なお、福建事変（1933年11月～34年1月）の鎮圧を経て、1934年以降、南京国民政府の不安定性が幾分かは払拭された⁽¹⁸⁰⁾ 点も、忘れてはならない。無錫等、近隣都市における反地価税運動の顛末も、南京市での「觀望」を一定程度方向づけるファクタだったろう。

結果的にいえば、1931年の經紀人登記暫行規則の公布から撤廃、そして1934年の市土地総登記に至る経緯は、国民政府成立当初より、指導体制と命令系統がなかなか整わずに地域社会への浸透が課題となっていた国民党が⁽¹⁸¹⁾、ようやく南京市政府を動かせるようになった状況を反映しており、その意味で、やがて抗戦期に強化されるようになる「以党治国」体制構築への一歩でもあった⁽¹⁸²⁾。經紀人の登録問題が、政府と社会のあいだに介在する贅瘤という国家支配に関わる問題として表現されていたのも、この文脈で考えるべきである。その意味では、仲介業者と徴税機構との結合に対する、あるいは住宅供給不足をめぐる、不満や軋轢を国民党はきわめて有効にプロットに組み入れていたといえる⁽¹⁸³⁾。

IV 馬超俊市長の仮定登記辦法

1 国家－社会モデルを超えて

以上のように、1934年7月の登記事業の開始に際して、南京では、登記・地価確定へ向けた動きがいくつかのファクタによって拘束されていたのが明らかとなった。第Ⅰ・Ⅱ節で明らかにしたとおり、①政府機関間における財政的資源の分配のありかたが定義されていなかったがゆえに、市内の2割から3割の面積を占める公有地について、契税支払－契拠発行－登記という流れは円滑に進まなかった。②土地法未施行という不透明な状況のなか、国民党内の諸プロジェクト間における整合性を高めるために多大な困難が高まっていた。以上の2点とも、一般市民の「觀望」を増幅することになったことは疑いのないところである。いくら登記申請が「官方」から声高に叫ばれようとも、業戸としては、登記ルーティーンに時間と費用を割くインセンティブはさして高まることはなかったであろう。だからこそ逆に、「実現遺教」「確定産権」等々のお題目や、地価税導入（および苛捐雑税からの脱却）・不動産公示体制の構築といった実際の課題以上に、南京市民の「觀望の道を閉ざす」ことが、当時、政体信認の試金石として過剰に位置づけられざるを得なかった⁽¹⁸⁴⁾

のである。

他方、第Ⅲ節では、③市内不動産取引に携わる「地販」たちが深刻な阻碍ファクタになっているという石瑛の論定が、必ずしも事態を正確に切り取っていたわけではない可能性が高いのも、確認できた。当時の地価高騰にともなう経営規模拡大（および金融資本の進出）という動態のなか、登記政策の推進に敵対的な組織活動を進めうる不動産業専従者の存在じたいが、かなり寥々たるものだったからである。むしろ、北京政府期いらいの系譜を踏まえた「土劣」という決め言葉そのものが、国民党の強い姿勢を演出する効果を帯びており、つまるところは、これまた市民の「観望」に照準を合わせたものだった。

もとより、同一の利害を共有する均質な「南京市民」などありえず、多様な主張を声高に行う複数の団体間の闘ぎあい（反經紀人キャンペーンもその一つだった）は当時しばしば観察された⁽¹⁸⁵⁾。つまり「観望」の主体もきわめて多元的なものだったということだが、ここでより重要なのは、国民党が「敵と味方」を明確に定義することによって、動員へのチャンネルを付けようとしていた点である。

以上縷々述べてきた土地登記事業の阻碍要因——少なくとも石瑛が挙げたもののうち前二者——は、いずれも南京国民政府（もしくは国民党）内部におけるコーディネーション、目指す方向性の整合に関わる問題だった。ここまでの行論は、蒋介石やCC系という中核的存在によってはじめて整合が（少なくとも短期的には）実現されるという点を浮き彫りにしただけなのかもしれない。だが特に石瑛が挙げる第3点の問題、經紀人・地販をめぐる経緯を通観するかぎり、国民党内の特定派系のイニシアティブ掌握がやがて市民の「観望」を閉ざし、登記プロジェクト実効化への道筋をはじめて示しえた、というストーリーに回収するのは難しいと思われる。事態は、単純な国家（国民政府・国民党）－社会（市民）モデルで描き切れるものではなく、むしろイーストマンが「空虚な殻 hollow shell」と呼ぶ国民党⁽¹⁸⁶⁾、その内部における軋轢・分合と、「観客」間相互におけるアモルファスな利害関係がどのような函数関係に立っていたか、短期的な状況変化がシステムの出力状況にいかなる影響を与えたか、という点に照準を合わせた議論こそが必要かと考えられる⁽¹⁸⁷⁾。さもないければ、素朴な制度自己発展論に堕してしまう。そこでまずは「システムの出力状況」——このばあい、市民による土地登記実績——について今しばらくみてみよう。

実は、政府内外の異論を封じて、蒋介石－CC系の挺入れをアピールする結果となった（はずの）1934年末段階においても、市民の「観望」が影を潜めたわけでは決してなかった。蒋介石は翌1935年2月になって、石瑛（および呉国楨・漢口市長）に宛てて電函を發し、「なぜここまで延び延びになっているのか、状況を報告せよ」と、地価税の課税を実施（つまり測量・登記を完了）するよう督促している⁽¹⁸⁸⁾。どうやら、蒋介石にとって、あれ

だけの後押しをしたにもかかわらずまだ登記事業の進展は捗々しいものとは映じなかったようである。事実、1935年前半期における土地所有権登記申請の**核准**（審査の一段階。この後一定期間の公告を経て、権利が確定、証明書が発給される）件数は千数百件、全地産のうち5%にも満たないものだった⁽¹⁸⁹⁾。したがって事態の推移の説明変数を求めるならば、前稿でも若干触れたとおり、実務的・テクニカルな要素はやはり無視できない。そして、興味深いのは、上記の「観望」の意味するところが、人々が政府の旗振りなど放置して登記申請に全き無関心を決め込み、他者の出方を待っているだけ、という状態を必ずしも指すわけではないという点である。

日本の朝日新聞を中心とする訪華代表団の送迎を拒否して汪兆銘とのあいだに齟齬が生じ、1935年3月を以て石瑛が南京市長より退任すると⁽¹⁹⁰⁾、太子派国民党員・馬超俊（1886～1977）が市長職に復帰する。石瑛退任直前に蒋介石から発せられた電函における地価税徴収開始にむけた要求は、かくして新市長が引き継ぐことになったのだが、以下最後に、馬超俊が採用した方策を一瞥することを通じて、制度実効化に至る道のりの同定をこころみたい。

2 登記手続の簡素化と仮定登記

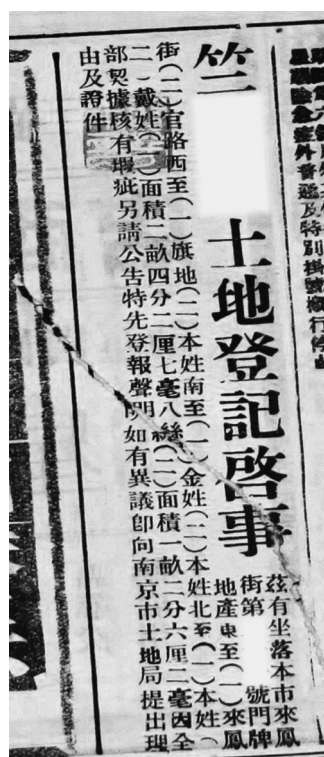
蒋介石の指令を受けて1935年内に登記作業を完了すべく、南京市土地局員の李如霖と王仲年が同年9月に鎮江・無錫・上海・杭州へと派遣され、2週間ほど各地での実務につき調査を行い、10月11日に南京に帰着している⁽¹⁹¹⁾。当時の報告では、各地の先行事例を踏まえていくつかの実務の問題が指摘される。すなわち、①かつての地籍図は多くの変更が加えられており公布には適さないゆえ、あらためて隣戸の立ち合いによる筆界確定（「指界」）を交え分段図を作製する（測量員にも月間測量面積3,000畝 $\approx$ 200万 m^2 のノルマを課す⁽¹⁹²⁾）べきであること、②旧来の手続においては、登記申請者の不動産所有を証する書類に不備がある（「契拠不全」）ばあい、一定期間の新聞広告掲載（「登報」）を義務づけたうえで異議申し立てを広く募ることで、地権者確定に慎重が期されていた⁽¹⁹³⁾。ただこの登報プロセスこそが申請者たちをして「困苦を感受せしめ」、「案件の遅延（「延擱」）」を生じさせる理由となっているゆえ、この部分を大幅に免じて保結（近隣の関係者による保証書）で済ませるべきこと、③声請書提出の段階で窓口にて簡単なチェックを済ませておくべきであること（これにより業戸に無駄足を踏ませるのも減り、行政効率と「政府威信」も増大するという）、等々の改善プランが局務会議にて提案され、その多くが承認される⁽¹⁹⁴⁾。以上の変更を通じて（業戸・市政府双方とも）、ルーティーンに要する手間も日数も削減、処理事案の先送りも防ぐことができるというのが、これら実務上の改革に際して展開され

たロジックである。ただし「実質審査主義」という今次の登記政策の売りは、ここに大きく後退せざるを得なかった点にも注意が必要である。

逆にいえば、声請書提出から核准・公告までの過程でペンディングになっている案件の多さが、当時において登記事業の実績を下げていた、ということでもある。そして事実、馬超俊が事業を引き継いだ1935年なかば以降、登記核准件数は1万件を優に超え、翌1936年になると3万件に達するようになっていく⁽¹⁹⁵⁾。したがって、1935年の段階にて、登記事業に対する南京市民の姿勢は、協力と放置の両極に分かれていたわけでもなさそうである。おそらく、「観望」は、両極間のどこかに一定幅をもって分布していた。

さらに、以上の測量徹底・登記手続の簡便化に加えて、重要な措置が下される。登記申請手続を行わない者については「ゆえなき遅延、もしくは権利放棄の意思表示（認為有以玩延、或自甘放棄權利）」として扱い、市政府を所有権者とする（つまり未登記不動産を没収する）過程の一環として「仮定登記」を強行するむね、くだんの局務会議にて決議されたことである⁽¹⁹⁶⁾。1935年10月に定められた南京市土地仮定登記暫行辦法では、仮定登記の公告期間中、異議を唱える者がなければ登記が確定すること（第5条）、仮定登記を経て市政府により「接管」された不動産は、満一年を経て正式に「市地」となること（第8条）、原所有権人はその後も半価にて「優先承領（市有地の払い下げ、実質は買戻し）」が許される（第9条）、との内容が定められた⁽¹⁹⁷⁾。つまり、これ以降は、名実ともに南京での土地登記は、登記せざる不動産は例外なく市有地とする「強制登記」の性格を強く帯びる、という意思表示がここになされたわけである。

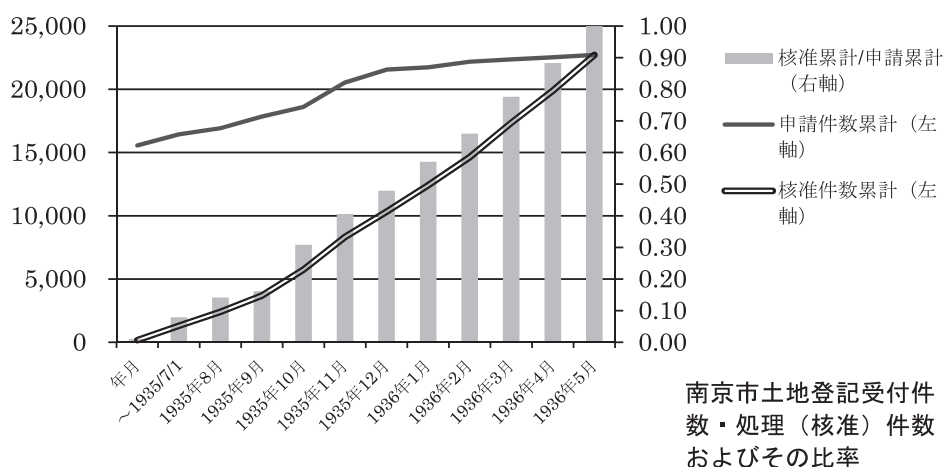
参考までに、先ほど若干触れた登記申請・核准件数の時系列上の変化について、より細かにみてみよう。南京市政府土地局が集計した、月別の登記声請書受付件数・登記核准件



「登報」の一例

（国史館蔵前南京市政府檔案05500000512a「竺Jy 卷」所収、『華報』1936年1月6日広告欄より）

* 本案件は、申請者が添付した契約書記載の姓が同音の「祝」字で表記されており、申請者と既往の所有権者との同一性に疑問が生じたため、「契拠に瑕疵あり」と判断された事例である。



南京市土地登記受付件数・処理（核准）件数およびその比率 1935-36

典拠：南京市政府秘書処統計室編『南京市政府行政統計報告』南京：南京市政府秘書処統計室、1937年、152頁。

数（それぞれ累計）、および両数値の比率（つまり申請案件が処理された割合）をプロットしたのが別掲のグラフである（左縦軸が件数、右縦軸は案件処理率）⁽¹⁹⁸⁾。1935年前半期以前の動態はここから読み取れないが、一見して明らかなのは、1935年後半以降における処理（核准）件数の伸びに比して、申請件数の伸びがゆるやかであることである。つまりは1935年後半期より、処理件数を大幅に増やすことによって、それ以前には9割前後を占めていた未決案件を急速にこなし始めたのが如実に窺える。加えて、1935年10月以降の申請件数も若干の上振れを示しており、市政府による政策的微調整が一定程度は市民の登記意欲を喚起することになったことが分かる。とにかく、1935年よりこのかた事業は突貫で進められていたようである。

なお、3点付言しておく必要がある。第1に、非登記不動産を「無主之地」とみなして市有財産とする、というこの種のシグナルは、1929年以來の市政府による登記促進政策でもたびたび発せられていた。今次の土地総登記の根拠法令たる南京市土地登記暫行規則（1934年5月公布施行）においても、「天変地異でもないかぎり、所定の期間内に登記申請しないばあいは無主地として処分する」むねが明記されている（第37条）。したがって、1935年10月以降の措置の目新しい点は、「処分」の具体的内容、すなわち市政府の財産として仮定登記を行う、というルーティーンを明示したことにあるのだろう。第2に、では実際に未登記不動産を摘発する契機はといえば、「測量時、所定の期限内に登記申請をせざる土地が発見されたばあい、土地局より登記を行う」（土地仮定登記暫行辦法第3条）⁽¹⁹⁹⁾と

ある以上、市政府側が地籍測量を繰り返す過程以外には未登記地を暴く手段はなかったはずである。おそらく当時財政局土地処を土地局、さらに地政局に改組し、技術スタッフも充実させつつあった⁽²⁰⁰⁾ 市政府の測量事業の進展と並行して、「觀望」世帯の洗い出しが行われたものと思われる。第3に、以上の政策的調整の制度的淵源についていえば、たとえば馬超俊がながらくその活動の舞台とした（また、しばしばかれが先行事例として言及もする）広州の例をみるかぎり、特段、未登記地没収や、そのプロセスとしての仮定登記に関する規定はない⁽²⁰¹⁾。「自発的」な登記申請件数を最大限確保するためにあらゆる手段を講ずるという意味では、南京は一種のテストケースだったのかもしれない⁽²⁰²⁾。

いずれにせよ1935年以降、結果的に南京市民の土地所有権登記申請件数は大幅に増大し、馬超俊は翌々1937年2月、かの国民党第五届第三次中央執行委員会全体会議（三中全会）において、登記事業の順調な進捗を誇らしげに報告することになる。いわく、「登記の完成を促進するとともに、一方では市民に最後のチャンスを与える」、との姿勢を示すことで「実行以来、成果は赫々たるもの、觀望していた「業戸」たちは、我先に登記申請に殺到し（「繼踵登記」）、まことに順調に地政事業は推移しているというべきだろう」云々、と⁽²⁰³⁾。もとより自らの政績を誇張する口吻に満ちた史料ゆえ、ある程度割り引いて考える必要はある。とはいえ、（登記期間・公告期間の短縮も相俟って）1935年いらいの登記実務における変更、つまり手続簡便化と登記未了不動産の市有化という措置が、登記申請インセンティブ増大要因の一つとなった可能性は否定できないだろう。いわば、石瑛前市長が必死になって国民党内外の異論や不作為に対処しつつ、1934年末まで地道に続けてきた地ならしの上に、馬超俊市長の政策的微調整が実を結んだ、と表現できようか。こうして「南京の十年」も残すところわずかな時点で、ひとまず土地登記件数というかたちの観客動員スコアをたたき出し、測量（登記）－地価税徴収－自治という孫文いらいのプロジェクトが無事走り出したむねを自賛する馬超俊だったが、1937年末にかれ自身が南京市を捨てて武漢へ避難する運命が待っているとは、まさか思いもよらなかったろう。

お わ り に：暫定的総括と展望

以上、1934年に南京市での土地登記が始動した直後、石瑛市長から蒋介石に宛てられた電信文を手がかりに、公有地の登記、法院登記の存在、「土劣地販」という、事業推進を阻碍するものとしてかれが名指した3点のファクタにつき、順に検討を加えてきた。1934年7月の登記申請受付開始、蒋介石の挺入れを経て登記プロジェクトは順調に軌道に乗る、というなかば予定調和的な像を前稿では描いたのだが、若干解像度を上げれば存外強固な制

度の粘着性の源泉が浮かび上がってきたように思う。本稿にて明らかにしえた点をあらためて総括するならば、以下のようになる。

第1に、石瑛は、中央政府機関が先導して公有地（機関用地）の登記を申請するよう強く求めたが、その背景として、南京が首都となるにともない不動産価格が高騰したにも関わらず、市政府による不動産情報把握（これは課税面でも都市計画遂行のうえでも不可欠だった）に必ずしも各機関が協力的ではなかった点が挙げられる。この状況のなか、市長自らが中央機関と直接折衝を繰り返さざるをえなかったわけだが、以上の局部的な交渉過程は、「市民」による私産保全（官産－民産の切り分け）という当時の趨向において二重の意味で重要性を賦与されざるをえない。すなわち、①特定地片が公有地なのか私有地なのかという地権者定義そのものの文脈と同時に、②中央機関自身が市政府の税務および登記事業にどのようなサンクションを与えるかが、市政府による政策の正当性、延いては機関間の政策的整合性を表象するシグナルとなる。つまりは、そもそも市政府の登記事業は参与するに値するものなのかという地産者の判断を大きく左右する事項として「公有地の登記」が捉えられていた、そしてこのような捉えられかたにも一定の根拠があったということである。

第2に、1934年段階においても、この「機関間の政策的整合性」がいまだ不調だった点が、法院登記と市政府の土地登記とのコーディネーション過程から窺えた。二つのプロジェクトは、根拠法令も（不動産登記条例と土地法）管掌機関も（司法系統と行政系統）も政策目的（私法上の不動産公示と、これに加えて課税対象把握・都市管理と）も、いずれも異にしていたが、両者の整理統合、もしくは役割分担という方向には必ずしも事態は進んでいない。というのは地方法院での事業が、国民政府全体の司法制度整備・法院の財源問題のなかに埋め込まれていたと同時に、未施行の土地法をめぐる争議（および同法と強い関わりをもつ胡漢民と、蒋介石との対立）も、市政府の土地登記に対する国民党内での意見の分岐を生んでいたからである。以上の経緯は単に国民党における内部対立の一環だっただけでなく、少なからず孫文以来の国家建設計画の進め方に関する紛糾という面もあったかと思われる。ここでは、国民党員各アクターの「派系」（および個人的好悪）といった問題を超えて、地政・司法整備や法曹人員の「党化」等々、内政・外交の実務にそれぞれ深く根付く諸議題そのものが、すぐれて自己運動的に存在意義を持ち始めている。こうしてなかば物象化された諸事業間の調整、あるいは事業間の優先度に応じた序列づけは、各プロジェクトが固有の理論的・人的（機関的）基礎づけを有していた以上、容易に全体としての合意は得られない。ましてや不動産価格の上昇と登記関連手数料がリンクしているとなると、収入源の競合が問題をより厄介にするだろう（この点、石瑛はうまく立ち廻っ

たといえる)。

かかる様態は、単なる政府機関間の連携不足、結果としてのリーダーによる一元的裁定という、千年一日のごとき構造が射影されたものと見るべきではないし、成立間もない国民政府（南京市政府）の不確定性といった短期状況から説明するにも限界がある。本稿では、各プロジェクトの連鎖、それぞれが関わる領域の広さの点から、政府機能拡大およびシステム分化という（使い古されたものではあるが）「近代国家」形成の一齣として、あえて一般化するかたちで叙述することを試みた。ただ同時に以上の過程が営まれる際、各アクターたちはつねに「観望する市民」たちの眼差しを明らかに意識していた点も、ここでより強調した点である。いわば各政策の正当性が次々に演出（競演）される劇場のなか、各システムはその内包・外延を確定されようとしていた。

第3に、こうした「正当性の劇場」における演劇構造・観客の多元性を知るうえで、石瑛が挙げる「土劣地販」という問題は理解の糸口を提供してくれる。中国近代史研究ではさほど蓄積の多くないテーマであるゆえ、本稿では煩を厭わず南京での不動産業者に関連する事例を時系列で眺めてきた。清末以降の都市化（不動産価値増大）と財政収入基盤強化という趨勢のなか、仲介業者が官牙・官中というかたちで税制上のルーティーン（税契業務）に嵌入されていた。北京政府期、地方自治が国制化されようとするなかで官中は廃止、在地のエリートがこの税契業務を担承する動きが広がる一方、国民政府成立後の南京市では、業者統制・物権変動の把握・税收確保を目的として、「不動産經紀人」との名目で仲介業者の登録制がふたたび導入される。するとすぐさま国民党地方党部のラインにて、かれら「土劣沆職」の經紀人に対する反対運動が組織され、不動産經紀人制は廃止、爾後は市土地局での認証業務に一元化される。

以上の動態から読み取れるのは、（特に南京にて高騰する地価・賃料という条件下）不動産マーケットを「壟断」する地主・事業者（この両者はしばしば重なっていた）に対する広範に共有された強い社会的反感である。とりわけ、1930年代における不動産仲介業者・^{ブローカー}不動産売買／^{デベロッパー}賃貸業者は、かつての房牙・地販とは異なり、より資本規模の大きい企業体が卓越するようになっていき、なかでも銀行・保険業者の兼営する不動産業が存在感を増しつつあった。したがって、現実の事業者の実体いかんに関わらず、清末いらいの「地販」「官牙」に対する表象が一定の慣性を保っていた点がここで浮き彫りになる。要は、特権的に税契業務に携わる牙行たち・不動産収益を吸収する地産公司や地主・銀行家たちがいずれも「土劣」というタームで表現されたわけであり、蒋介石指導体制の確立に際してこうした「土劣地販たちの壟断」ナラティブが多用される傾向があった、ということである。国民党内外に存在する、さまざまな利害対立（税契業務をめぐる分岐）と異議申し立て（地

価税導入への反対。これは南京近隣の都市でも実際に騒擾を惹起していた）を抑えつけるにあたり、上記の社会的反感は大いに利用されることになったとともに、土地登記というプロジェクトにおいても、「土劣」という分かりやすいマーカーを反対派に付与する戦術が、観客を舞台へと動員するために採用された。

第4点。石瑛により挙げられた3点の要素（特に前二者）は、いずれも円滑な事業の推進にとっての障碍であり、これらが解決された暁には事業は順調に進行するはずであった。ところが事業開始の翌年になっても、登記事業の進展は捗々しいものではなく、やがて次期市長の馬超俊によって測量および登記案件審査の手續簡素化、未登記地の市有地化といった実務上の諸変更をまって初めて、南京市内における3万筆前後の不動産はようやく登記される運びとなったのである。ただし、こうしたルーティーン上の調整は、登記完了件数の急激な増大を説明するものであっても、申請件数そのものは、馬超俊の施策以前から一定程度上昇を続けていた。したがって、実質審査主義の緩和が「市民の観望」状態を変動させた最大の要因と捉えることは無理筋だろう。

政権のお膝元における「観望」を、公的エージェント間の未整合という中・短期的状況（および登記ルーティーン自体のコスト）と相即的に出来た一種の均衡状態と捉えるならば、以上の経緯は、国民党中央の挺入れ、市長の交替と政策的微調整（あるいは実質審査主義の緩和）といった実務レベル⁽²⁰⁴⁾・短期的ファクタの変動が、結果的にこの均衡状態に変化をもたらしたという風に描くことができる。地政事業や司法整備、財政収入をめぐる部門間の対立、登記申請手続に関わる諸コスト、未登記の不動産に対する市政府の姿勢等々、複数の領域と複数の系譜をもつ各要因の、いずれが登記プロジェクトを阻碍する最大のものであったか（つまりどの要因の除去が、プロジェクトの制度的定着を進めるためにもっとも重要だったか）は特定するのは難しい。本稿で挙げた無数のトリガー、すなわち石瑛の辣腕、公有地登記に対する行政院令、司法行政部と市政府の交渉妥結、「土劣」に対する警告、市長の交替と市政府によるルーティーン調整（および前稿で挙げた登記受付期間の延長と溢地問題の解決も含め⁽²⁰⁵⁾）、そしてその多くにおいて姿を見せる蔣軍事委員会主席と陳兄弟の動き等々のうち、どれひとつ欠いても、1936年以降のものも含めれば最終的には3万件を超える土地登記文書が集積されることにはならなかった、としか言いようがない。

つまり、このばあいの制度の粘着性は、予想以上に数多のファクタが作用した結果として描かれねばならないことになる。それは、単に過去から積み重ねられた各種の持続的構造や慣習そのものというよりは、存外、政府機関ごとの収入確保とその競合・政策間の非整合・私契秩序と公的エージェントの癒合等々といった、より中期的（ここでは、「清末以

降」というざっくりした括りを想定している) な要因に拘束されていた点が際立っている。南京での土地登記というプロジェクトを動かすことになる諸アクター (国民政府 CC 系・地政系人員、市政府官員) の行為を限界づけたのは、必ずしも旧態依然たる怠業や不作為、あるいは非公式な人的ネットワークによる縛りだけだったわけではなく、より「近代的」アジェンダ——しばしば「洋人」「日人」らに設定された——間の擦り合わせやその結果としての局部的均衡の方が強い規制力を有していた。市内の地産者たちにおいても、以上の均衡こそが「観望」、一種の過剰慣性と連動していたのは明らかであり、実務上の手続改革も、重要ではあるが一つのトリガーにすぎないのである。

考えてみれば、一定の政策の意思決定や実務的な調整過程の詳細を追えば追うほど、以上のような無数の拘束要因と促進要因——解像度を下げれば「ノイズ」に類するものとなる——はますます視界に入るものであり、抽象化を経ないままに数多くの要素を羅列すること自体になにか意味があるわけではない⁽²⁰⁶⁾ (また本稿での論及から漏れている関連事項も膨大にあらう⁽²⁰⁷⁾)。ただ、本稿で明らかにしえたのは、1930年代南京での登記政策が、なんらかの制度設計が緻密かつ一貫したかたちで実効化したものでも、ましてや都市不動産の流動化や地価高騰、不動産業者の変容といった経済環境の変化に即応するかたちで社会にスムーズに受容されていったわけでもない点である。むしろ妥協と局所的均衡の積み重ねであったこと、トップレベルの政治的軋轢・折衝と、下位レベルの実務的調整や登記申請の拡がり、それぞれ相互かつ循環的に絡み合いつつ既往の制度を強化、もしくは変容させる流れを構成することになったことが際立つ。総じていえば、登記事業を拘束することになったのは、各種の中期的ファクタであり、この均衡状態に変化をもたらしたのも、これまた多数の短期的ファクタによる累積効果である、と表現できよう。

以上示した登記プロジェクトの顛末は、アクターたちの闘ぎあいと「市民の観望」を射程に入れることによって、いわば劇中劇・劇外劇をも含み込んだメタシアトリカルな過程⁽²⁰⁸⁾ という様相を呈することも忘れてはならない。本稿で敢えて多用した「劇場」のアナロジーや「アクター」という用語も、すべては以上の様態を描くためであり、舞台は、存外にわか作りのギミック (道具立て) で満たされていたのである⁽²⁰⁹⁾。この入り乱れた構造は、やがていくぶんかは舞台-観客構造が整序されたうえで1950年代以降の大衆動員、たとえば土地改革キャンペーンなどへと道を拓いていくことになる、という点も近現代史の文脈では付言しておくべきだろう⁽²¹⁰⁾。

最後に、制度拘束要因を中期的なファクタに同定する、以上の議論をより汎通的な制度論に落とし込むべく、一定の見通しと残された課題について述べておきたい。まず、極力微細な (中・短期的な) システム的入力・出力の変化を重点的に叙述に組み入れる作業は、

「各主体の認識を超えた構造体」——中国史のばあいしばしば数百年を超える時間枠、中国本土という広大な地理的空間を律するものとして構想される——の持続あるいは変化をほぼ一義的な叙述方法とするやり方に対して、一定のオルタナティブを提供することになるかもしれない。構造体、あるいはアクターによる諸行為の算術的総和を超えた「システム」そのものが、現実が存在すると同時に、演出されるものという性格をもつ。こうした視点から眺めるかぎり、事態は長期的安定システムの持続か変動かという見慣れた叙法⁽²¹¹⁾よりはむしろ、劇中劇・劇外劇といったかたちで各種コミュニケーションが営まれることにより「社会」が立ち上がってゆく過程・構造を注視したほうが、特に中・短期スパンの事象を説明し、他地域と比較する際にはより適切になろう。これは国家（政府）対社会という図式的理解から距離を取るうえでも有効かもしれない⁽²¹²⁾。

さらにいえば、制度論でしばしば用いられるゲームやスポーツのアナロジー⁽²¹³⁾に終始するよりはむしろ、語られるべき「制度」と観察者自体の問題意識との距離を充分見定め、特定の準則・規範が同時代においていかに認知され、いかに演出され、いかに共有知識として定着するかという「一次理論としての制度」の射程（つまり当時の人が、行為が収斂すべき点をどう捉えたかを、われわれはどう捉えるか）から出発し、旧来の「制度／構造－エージェント」像を洗い直す必要があるのではないか、ということである⁽²¹⁴⁾。

もとより本稿における叙述は、各社会アクターの闘ぎあい、特に観客構造という側面に關していえば、まだまだ十全に「分厚い」とはいえない。この点、1949年以降の状況も視程に収めつつ、さらなる史料渉獵とより汎用的モデルの模索が必要であろう。さらに、「都市の土地制度変容」という問題系をめぐって本稿で示した過程は、南京市という新しい舞台に限定されたものであるゆえ、より歴史の長い、ほかの地方行政機構のばあいにはまた異なった像を描けよう。何より、土地登記事業そのものの「歴史的意義」、つまり何らかの因果連鎖の拡がりを考えるうえで、1930年代半ば以降の抵当制度と金融業の絡みを跡付ける作業はきわめて重要であろう⁽²¹⁵⁾。言うまでもなく、探究の道は半ばにも達していない。

[本稿執筆にあたって、吉澤誠一郎氏はじめ多くの人々より批正を賜った。記して感謝したい。なお、本研究は科学研究費補助金（課題番号：16H03643・17H01644・19K01018）による成果の一部である]

註

- (1) 冒頭挙げる史料（蒋介石から汪兆銘への電函）は1934年9月10日付であるゆえ、石瑛から蒋介石への電函はそれ以前の日付でなされたはずである。史料中、南京市での土地総登

記開始(1934年7月1日)から2か月経過しているとの記述がみられることから、この石瑛から蒋介石への哀訴が9月初頭(か8月末ごろ)に行われたことが分かる。なお、国史館蔵の檔案から、石瑛電函の原文を見いだすことは叶わなかった。

- (2) 法院登記＝保障産権之安全、市府登記＝確定産権・整理土地・杜絶糾紛・評定地価と、前者が私法領域のみに関わるもので、後者が私法・公法双方に関わるものである、という性格づけは、(プロジェクト重複への疑念に対して)当時少なからず採用された説明の方便でもあった。田口「登記の時代」(村上衛編『近現代中国における社会経済制度の再編』京都：京都大学人文科学研究所、2016年；以下、「前稿」と略称)、175頁、注12参照。この点、石瑛の口吻は国民党公認のお題目を繰り返しているがごとくである。
- (3) 蒋介石軍事委員長主席より汪兆銘行政院長宛て電函、1934年9月10日付、『蔣中正總統檔案 事略稿本』(台北：国史館、2005年、以下『事略稿本』と略称)第27卷、483-484頁。
- (4) 本稿では、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)」(中支都市不動産慣行調査資料49、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；以下南谷「南京公有地制度」と略称)の用法に従い、国有・市有地(＋軍営地)を総称するものとしてこの語を用いる。なお、官産とは、清末いらい国有地・県有地・市有地として取り扱われた不動産、営地は軍営地、公用地とは道路・学校などの公共用地を指す。南谷「南京公有地制度」1、35頁；伊藤源蔵「南京ニ於ケル不動産慣行調査報告4(土地徴収)」(中支都市不動産慣行調査資料21、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)11頁。なお、1936年段階にて南京城内の公有地は全測量面積の25%であり、石瑛の挙げる数値とはほぼ対応する(前稿、151頁)。
- (5) 『事略稿本』第27卷、485頁。なお、「京警備司令」「警庁」とはそれぞれ、国民革命軍警衛司令部から改組された首都警備司令部、および内政部直轄の首都警察庁のこと。江蘇省地方志編纂委員会編『江蘇省志 軍事志(上)』(北京：軍事科学出版社、2000年)、第2章第2節3；王雲駿『民国南京城市管理』(南京：江蘇古籍出版社、2001年)、63頁。
- (6) なおこれは、エシエリクや深町英夫らによる1930年代～50年代の大衆動員史研究において既に明示的に採用された叙法であるが、本稿では、より汎用的な枠組として拡張して使用する。個別の論点および含意については、後段あらためて言及することとする。
- (7) 前稿、165-66頁。
- (8) 南谷「南京公有地制度」1頁。なお、「溢地」とは測量を経て契約書所載の面積を超過することが判明した、民有地(の一部)を市有化したもの、「逆産」とは国民政府に敵対し反革命罪の判決が確定した人々の、財産を没収したものを指す。溢地と逆産については前稿、149-150、157頁も参照。
- (9) 南谷「南京公有地制度」、2-3頁、および不動産登記条例(1922公布)第34条、地政機関については土地法(1930公布・1936施行)第63条参照。
- (10) 国史館蔵前南京市政府檔案05500000057a「褒Zg卷」(旗地を1936年に「承領」)、同05500001891a「下関郵政局」(なお、南京登記文書において個人情報を含む史料を用いるばあい、個人名はローマ字のイニシャルのみを示すこととする。以下同)。
- (11) 以下、本節において使用する史料は、特に注記のない限り、国史館蔵外交部檔案020000003496A「外交部地契補発」案巻内の諸文書である。
- (12) 民国20(1931)年6月10日南京市土地局収、外交部総務司函。
- (13) 民国21(1932)年7月22日外交部収、南京市政府咨。

- (14) 民国21（1932）年8月20日外交部総務司収、南京市政府財政局函。
- (15) 行政院指令第1764号（民国21（1932）年7月22日外交部収、南京市政府咨所引）。
- (16) 民国21（1932）年8月29日、12月22日および民国22（1933）年3月15日南京市政府財政局収、外交部総務司函。
- (17) 江蘇呉県の人。南京国民政府成立後、外交部参事、中央政治学校外交系主任、外交部歐美司司長・常務次長を経て、当時は同政務次長（秦孝儀主編『中国現代史辞典（人物部分）』台北：近代中国出版社、1985年、284頁；劉寿林他編『民国職官年表』北京：中華書局、1995年、518-519頁）。なお1931年から1933年にかけての3年間は、王正廷以下、8名の外交部長が入れ代わり立ち代わりした時期に当たる。石瑛にとっては、外交部たたき上げの徐謨を介するより他はなかったのだろう。
- (18) 民国22（1933）年4月21日徐外交部政務次長収、石市長函。
- (19) 民国22（1933）年4月28日南京市財政局収、外交部総務司函。
- (20) 民国22（1933）年6月16日外交部総務司収、南京市財政局函。
- (21) 民国22（1933）年7月1日外交部総務司収、南京市財政局函。
- (22) 民国23（1934）年9月外交部収、審計部函。なお、中山路・傅厚崗の地片の具体的位置については、まだ特定できていない。
- (23) 陳岳麟「南京之住宅問題」（1936年初出、蕭錚主編『民国二十年代中国大陆土地問題資料』台北、成文出版社有限公司、1977年に再録）、47836-47837頁。
- (24) むろん、契税は物権変動（不動産の買・典）が発生した時点の価格に応じて支払うべきなのだが、物権変動時に契税を支払っていなかったばあいには、補契（契税の追加納入）段階での不動産評価額で税額が算出されることになる。「補税契紙税額標準」『首都市政公報』74、1930年12月、13-14頁。
- (25) 「債務外交支出」『申報』1934年2月24日。
- (26) なお1934年当時、南京市政府による土地登記事業は、外国人の私法的地位をめぐる問題を浮き彫りにし、当時の外交部や英国・米国領事館を巻き込む案件も少なからず発生していた（そして外交部は、おおむね問題を市政府に丸投げした）。田口「永租と登記」日本孫文研究会編『孫文とアジア太平洋』東京：汲古書院、2017年。
- (27) 前稿、147、163頁。
- (28) 同前、155頁。
- (29) 今井直重「アメリカ合衆国の連邦権と州権の限界」（『奈良学芸大学紀要』7巻1号、1957年）、107-108頁。
- (30) Boudway and Shah eds., *Intergovernmental Transfer* (Washington: IBRD and the World Bank, 2007)、特に Motohiro Sato, “The political economy of interregional grants” 参照。
- (31) 劉寿林他編『民国職官年表』などの工具書類には記載されないが、馬超俊はその第2次南京市政（1935年3月～1937年12月）、第3次南京市政（1945年9月～1946年11月）以前に、1932年1月から2月にかけて市長職に就いている。南京市檔案館蔵南京市政府檔案「案奉国民政府簡任状任命馬超俊為南京市長由」（1001-001-0086(00)-0001、1932年1月9日）および「准文官処録令通知南京市長馬超俊辭職、照准任石瑛繼任案、転行知照由」（1001-001-0086(00)-0022、1932年3月30日）。
- (32) 民国21（1932）年7月22日外交部収、南京市政府咨。
- (33) 前稿、186頁、注144。

- (34) Christian Henriot, "The evolution of municipal institutions in Nationalist China," *Proceedings of the Conference on the Eighty Year History of the Republic of China*, Taipei: Jindai Zhongguo Chubanshe, 1992, p. 28) なお、1930年当時の地政・登記政策に関する記述は、歴代市長の口述史料・年譜類からいまだ見出していない。後考を期したい。
- (35) Henriot, *Shanghai 1927-1937* (Paris: École des Hautes Études en Sciences Sociales, 1991), pp. 285-293. ちなみに馬超俊の短期的な人事異動も、1931年末から翌年頭にかけての蒋介石の下野や、「蔣汪合作」といった目まぐるしい政局の変化と連動している（馬は反蔣の一拠点たる「太子派」の一人だった）。はなはだ多様な要素を包含する国民党内部の各クラスタの動静については Tien Hung-mao, *Government and Politics in Kuomintang China 1927-1937* (Stanford: Stanford University Press, 1972), pp. 45-72; Lloyd Eastman, *The Abortive Revolution* (Cambridge: Harvard University Press, 1974), pp. 303-306; Idem., "Nationalist China during the Nanking decade 1927-1937," in J. K. Fairbank et al. eds., *The Cambridge History of China* vol. 13 (Cambridge: Cambridge University Press, 1986), pp. 141-147; 金以林『国民党高層の派系政治』（北京：社会科学文献出版社、2009年）を参照した。また、深町英夫『身体を躰ける政治』（東京：岩波書店、2013年）、63-91頁も参考になる。
- (36) 南谷「南京公有地制度」、2頁。
- (37) 「第325次市政會議紀錄」（『南京市政府公報』146、1934年10月31日、2頁）。
- (38) 清末から民国期の広州都市不動産を扱った黄素娟によれば、第2次護法運動期（1918～20年）、広州市政庁による「市産」（その大半は旗地・寺廟田、あるいは政敵資産の没収による）売却によって大元帥府軍費の8割が支えられていた。広東軍政府－龍濟光－桂系軍閥－陳炯明と猫の目のごとく移り替わる政權と多重権力状況のなかに「市政府」という範疇が加わってからは、既往の土地分配秩序は大きく擾乱され、公－私産権の線引きも仕切り直しを余儀なくされる。以上の動態を通じ、土地制度上の「城郷二元構造」が固定化されることとなったという。黄素娟「国家政權建設与民国時期広州城市土地産権変遷（1911～1935）」（『社会』2018年2期）、144-145、152頁、および同『從省城到城市』（北京：社会科学文献出版社、2018年）。
- (39) 南京市檔案館藏南京市政府檔案（1001-002-0631(-0020)、1933年4月1日）「准最高法院送達劉谷人請求確認典權的上訴判決、令財政局知照」。本件は結局、最高法院によって棄却されている。
- (40) 南京での総登記のさなか、湖南同郷会と南京市政府との間で下関牛家湾の土地およそ36畝餘をめぐる係争が生じ、前者は登記不受理を不服として首都法院に提訴した案件である「湖南会館与市府、牛家湾地産涉訟」（『中央日報』1935年12月24日）。
- (41) これは新生活運動においても同様であった。深町『身体を躰ける政治』、325頁。
- (42) Henriot, "The evolution of municipal institutions in Nationalist China," p. 31.
- (43) 前稿、137-140頁。
- (44) 南京国民政府成立後の1928年、不動産登記条例を「暫時援用」するよう、司法部より指令が発せられている。鮑德澂「土地登記与不動産登記」（『中央日報』1936年6月9日）。
- (45) 不動産登記条例（1922）に基づく不動産登記と行政機関によるそれが一元化されていない点に対する強い危惧は、早くは、南京国民政府成立より以前、孫科（当時は交通部長）によって表明されている。民国16（1927）年2月14日国民党中央執行委員・国民政府委員臨時聯席會議収、孫科呈（中国国民党文化伝播委員会党史館（以下党史館）藏檔案 漢口

13739)。さらに、長らく北平にて生命保険業務（後述のように、当時、保険業界のなかには不動産業を兼務するものも多かった）に従事していた矢野春隆も、不動産登記条例と中華民国民法のあいだの矛盾について、1935年段階で縷々記述しており、参考になる。矢野『華北地券（契）制度の研究』経調資料87編、大連：南満洲株式会社経済調査会、1935年、107-109頁。

- (46) なお、両者には物権変動論における意思主義と形式主義という重大な相違点もある。日本やフランス式の対抗要件主義では、あくまでも両当事者の意思によって物権の移転が正当化されるのに対し、登記要件主義においては登記・物件引き渡しといった外形的条件が重視される。ただし、国民政府期における物権変動の司法上の取り扱いをめぐる史料、および不動産登記条例に基づく登記ルーティーンを伝える史料を目下手にしていないため、具体的な突き合わせはかなわなかった。後考を期したい。
- (47) 石瑛は、法院登記の停止を求める行政院での審査会（後述）において、「北京政府の時期、土地問題に対してまったく注意を払っていなかった」云々とまで述べ、法院登記事業の継続の正当性を最小化しようと図っている。国史館蔵内政部檔案「南京市政府請停止法院不動産登記暨減征訟費卷」（026000008399A）、内政部宛て行政院秘書処函（1934年6月16日）所引、石市長呈。
- (48) 登記制度の法的系譜に関する先行研究は、前稿、180頁、注54参照のこと。なお、フランス式対抗要件主義とドイツ式成立要件主義という両者を、文脈抜きで安易に対立的に捉えるのは妥当ではないのかもしれない。たとえば近年、この両者の対比は、（公証人システムの導入など）制度そのものが変質するにともない、ほとんど意味を希薄化させつつあるという。福田充孝「土地の所有権者把握のために」（『国土交通政策研究所報』64号、2017年、2、7頁）。
- (49) このため、香港大学卒、中央土地委員会顧問を務め（笹川裕史『中華民国農村土地行政史の研究』東京：汲古書院、2002年、55頁）、1948年に地政部常務次長、やがて民法学者として台湾大学の教授に転じる鮑德澂は、総登記開始の2年後においても両者の相違点について縷々説明する必要があった（鮑「土地登記与不動産登記」）。ただ鮑自身、「不動産登記条例による不動産登記は各当事者の自由で、法院はこれを強制できないゆえ、普遍的な施行ができていない」といささか誤解を招く表現を採っている点は注意に値する。後述するように、土地法に基づく土地登記が（不動産没収をとまなう）「強迫」的性格を持つようになるのは、馬超俊の第2次市政においてであり、ほんらい土地法上の登記もあくまで自発的な申請に基づかねばならない点では、北京政府いらいの不動産登記と変わりはないのである。
- (50) 前稿、138頁。
- (51) なお、登記時における地方行政機関と地方社会との癒合についての配慮（郷長らによる代理申請の排除 etc.）は、南京市政府のばあい、1930年公布の土地申報章程にて制度化がところみられていた。前稿、156頁。
- (52) 1927年11月以前の江寧地方審判庁である。
- (53) 市政府内部においても、登記事業と現行法との整合性・登記の効力をめぐって一定の混乱がみられたようである。土地法に依拠して制定されたはずの南京市土地登記暫行規則でも、公布施行当初は、「登記を経ざれば他人に対抗するを得ず」（第4条）と、不動産登記条例同様の対抗要件主義を採っていたのだが、半年ほど経ったのち同条は「登記を経ざれば

- 效力を生ぜず」と民法物権編に合わせて成立要件主義に沿った文言へと修正されている（『南京市政府公報』141、1934年5月31日、15頁；同147、1934年11月30日、81頁）。
- (54) 国史館蔵内政部檔案「南京市政府請停止法院不動産登記暨減征訟費卷」(026000008399A)、内政部宛て行政院秘書処函（1934年6月16日）所引、石市長呈。なお、これらの呈文が提出された日付は不明だが、土地登記暫行規則の公布以降、なおかつ、行政院から内政部への当該文書発出以前のことであるゆえ、1934年5月から6月上旬にかけてのものと考えられる。
- (55) 同前。なお、土地裁判所とは土地法第30・31条でその設置が定められ、土地法各条項にかかわる紛争案件を解決する「土地法の補助的執行機関」である（陳顧遠著、増淵俊一訳『中国土地法』京都：大雅堂、1944年、5頁）。広州市ではすでにその設置が確認できるものの、1930年代の南京市については管見のかぎり未詳である。
- (56) 以下、官銜については特に注記のないかぎり張朋園他編『国民政府職官年表』第1冊（台北：中央研究院近代史研究所、1987年）、および劉寿林他編『民国職官年表』の記載内容に従う。
- (57) 笹川『中華民国期農村土地行政の研究』、55頁。
- (58) 南京市政府請停止法院不動産登記及減征伐訟費案審査会紀錄（1934年6月22日）[「南京市政府請停止法院不動産登記暨減征訟費卷」]。
- (59) かれのみは司長・参事クラスではなく、1933年7月の国民政府令によって教育部科長に就いた人物である。『教育部公報』5-27/28、1933年7月6日、4頁。
- (60) そもそも参事クラスを代表として出席させていること自体、当該案件に対する司法行政部（および財政部）の姿勢のいかんを示すものだったろう。なお、1934年6月当時の司法行政部長は羅文幹であり、かれの意向に反し同年10月には司法行政部の帰属が行政院から司法院に移っている。その背景には、五院制の制度構想の一環としての、裁判権と司法行政権の分離という問題をめぐる議論の分岐が存在したという。吉見崇「中華民国国民政府の五院制と司法行政部の帰属問題」（『アジア研究』60巻1号、2014年）、61-66頁。
- (61) これは、北京政府期から一貫した傾向だった。笹川『中華民国農村土地行政史の研究』、26-27、286-288頁参照。なお、1934年当時の財政部部長は孔祥熙。
- (62) 南京市政府請停止法院不動産登記案第2次審査会紀錄（1934年6月30日）[「南京市政府請停止法院不動産登記暨減征訟費卷」]。そもそも、南京市の土地登記をめぐる各部門間の合意形成に、なぜ教育部が関与しているのかについての詳細は不明だが、南京市内の公有地の多くが学校であったこと、国民政府成立 이래、不動産税の一たる舗房捐収入が教育費に充てられていたこと（『南京市政府公報』6/7、1927年12月31日、51頁）、あるいは文化行政の一環として寺廟の不動産を積極的に活用した「廟産興学」プロジェクトに対し、当時の教育部が食指を伸ばしていたこと（陳金竜『南京国民政府時期的政教關係』北京：社会科学出版社、2011年、95-96頁）と無縁ではあるまい。
- (63) 1934年段階では、本稿でも触れるように大勢は蒋介石を通じたインフォーマルな意思決定により多くの重要事項の帰趨が方向付けられていたが（Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927-1937,” pp. 135-136）、かといって蒋個人により全案件が決済されるはずもない。
- (64) 笹川『中華民国期農村土地行政の研究』、55頁。
- (65) なお杭州市における事例とは、1933年より杭州市政府において地価税の徴収が開始され

たものの、地価の評定方法・税率に不満が相次ぎ、結局、市政府収入の増大にほとんど貢献しなかった、という経緯を指すと思われる。断片的情報については、「杭地税展一月開徴」『申報』1933年2月24日、「杭州 地価税開徴後情形」『申報』1933年6月7日、「杭州地価税定期開徴」(『地政月刊』1巻4期、1933年)などで知られる。概略的なサーヴェイとして、王瑞慶「平均地権与南京国民政府城市土地制度改革」(『華南理工大学学报(社会科学版)』2015年6期)がある。

- (66) 以上、党史館蔵檔案 中央執行委員会419次政治会議議事録(中央0419、1934年8月1日)。
- (67) なお、法院の収入源となっていた登記業務を法院側に残す志向という点では、司法行政部や居正司法院院長の立場は理解できるが、王祺までが中政会委員として市政府の土地登記に疑義を呈する事情は不明である。あるいは、正確な測量を完成させてから登記を行うべきだとかれの持論(「目前中国土地整理应採的程序」『地政月刊』2巻1期、1934年、136-137頁)から出た発言かもしれない(後述の第430次中政会におけるかれの発言からも、この推論は強く裏づけられよう)。
- (68) なお、同時期の中央執行委員会常務委員会の会議録には、この件についての記録はまったく残されていない。
- (69) この点は、まもなく1935年4月公布の土地法施行法第3条にて明記されることになる。
- (70) 測量の記載云々とは、南京市土地登記暫行規則第6条における「土地登記は、地籍測量が終了した地域から、区を分けて実施する」という文言を指し、測量・人口調査を経たのちに地方自治・地価税徴収を開始すべきだという、孫文の構想(建国大綱第7・10条)に由来する。ただ問題は、地籍測量(戸地測量。各戸の敷地に立ち入り、建築物も含めた測量を行い、地籍・地籍図を作製する)は1932年初頭の段階ですでに完了したとされているものの、正確さ・悉皆度の面でまだ多くの問題含みだった点である。実際、1935年以降も財政局から地政局への改組にともなって、測量プロジェクトは継続・拡充されている(前稿、155、159頁)。つまりは、どの時点を以て「測量終了」と称しうるかという評価・解釈の違いが、登記開始時期をめぐる議論の分岐を産んだということなのであろう。
- (71) 党史館蔵檔案 中央執行委員会430次政治会議議事録(中央0430、1934年10月24日)。
- (72) 『南京市政府公報』145、1934年9月30日、20-21頁。
- (73) 「第325次市政會議紀錄」(『南京市政府公報』146、1934年10月31日、2頁)。
- (74) 南京市檔案館蔵南京特別市行政機構檔案「請領本年7月至10月土地登記費撥送法院」(1001-2-266(-009)、1936年11月5日)。
- (75) 1936年時点における全国の司法予算(省庫より支出されていた)が年額2,346万餘元であったとすれば(Xu Xiaqun, “The fate of judicial independence in Republican China, 1912-37,” *The China Quarterly*, 149, 1997, p. 24)、1万2,000元は全国(約2,200市・県)における一市・県当たりの年間司法予算(法曹人員人件費・建築関連費・監獄費用 etc.)の平均値にほぼ相当することになる。なお、この金額は、登記費が不動産評価額の0.2%および書状費がおおむね5元(南京市土地登記暫行規則第31・32条)で、仮に1934年当時の不動産評価額が每件平均6,000元(市政府公報毎号所載の「財政局核准土地売買案件一覧表」より計算)だとすれば、年間700件前後分の登記関連収入に相当することになる。
- (76) 以上、本段落の記述は Philip Huang, *Code, Custom, and Legal Practice in China* (Stanford: Stanford University Press, 2001), pp. 39-48; Xu Xiaqun “The fate of judicial independence,” pp.

- 21–25; Idem., *Trial of Modernity* (Stanford: Stanford University Press, 2008), chaps. 3, 6に基づく。
- (77) 「司法行政部推广不動産登記」『中央日報』1936年5月2日。
- (78) 前稿、160頁。
- (79) Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927–1937,” p. 151.
- (80) Eastman, *The Abortive Revolution*, pp. 303–304.
- (81) Julia Strauss, “The evolution of Republican Government,” *The China Quarterly*, 150, 1997; Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927–1937,” p. 147.
- (82) この点については、前稿、148–149、154頁でも触れた。
- (83) ニクラス・ルーマン著、土方透・大澤善信訳『自己言及性について』（東京：筑摩書房、2016年）、第6章。ルーマンのばあい、近代社会に特徴的な「分化」とは、各社会領域（経済・宗教・政治）にみられる機能的分業もしくは自律化を意味する。大量行政の発生により必然化する近代官僚制（マックス・ウェーバー著、世良晃志郎訳『支配の諸類型』東京：創文社、1970、27頁）、あるいは社会構造上のサブ領域における境界変動（タルコット・パーソンズ、ナイル・J・スメルサ著、富永健一訳『経済と社会』Ⅱ、東京：岩波書店、1959年、106–107頁）といった「社会」表象の系譜上からみるならば、機能分化論を政府機関改廃という外形的な領域と接合させて論じることとも可能となるだろう。またこれは吉澤誠一郎が強調する、広域世界における同調性の高まりと自己言及を通じた差異の顕在化、という規定の別側面でもある（吉澤『天津の近代』名古屋：名古屋大学出版会、2002年、390頁）。なおここでは、「政府－市民社会」というアングロ＝サクソンの社会表象（小山裕「機能分化社会と全面国家」『社会学評論』61巻1号、2010年、39–40頁）と距離をとるべく、あえて社会システム論的な議論の系譜を強く意識している。
- (84) 前稿、154–155頁。
- (85) これは、かれ自身がCC・地政系とは異なる派系（西山会議派）に属していた、という点のみならず、在任中はひたすら契稅（いわゆる地政学派的に言えば、円滑な住宅供給を妨げる「不健全な」税目だった）収入基盤の拡大に努めていた（前稿、148–149頁）ことから窺える。
- (86) 「江寧法院不動産登記、移並市財政局辦理、訂定土地登記協商辦法、行政院已分令遵辦理」『中央日報』1934年9月28日；「中政会昨日會議、各省市辦土地登記、均應呈中政会核准」『中央日報』1934年10月25日。
- (87) 地方自治研究会とは、国民党の政策としての訓政－憲政各段階における「既定」路線を推進するために地域エリートが動員された団体であるが、国民政府期、おおむね政府のお仕着せによる組織にすぎず、予算も十分には与えられずまともな活動もみられなかったという（王雲駿『民国南京城市社会管理』、81–85頁）。ただ南京市のばあい、その構成メンバーをみるかぎり、かなりの大物を集めており、市政府にとって単なる賛助団体だったわけではない。報刊資料によれば、南京市の地方自治研究会は曹蔭青・蔣汝正・蔡典五・傅選青・甘仲琴・于緯文・湯堯丞等々の人物を会員として擁していた。このうち、後述の市政府への呈文は、甘仲琴・于誠彰・曹蔭民・李三先らが起草、そして登記研究会を組織する委員としては、嚴覺之・劉競生・鍾叔進・翁懋齊・唐堯丞・蔣汝正・傅選青・端木申卿・馬少圃の面々が推挙されている（「地方自治会成立土地登記研究会」『中央日報』1934年7月11日）。このなかで目下特定が可能な人物としては、蔣汝正（生没年不詳、南京市政府参

事会参事) (『南京特別市市政公報』13、1928年4月)、蔡典五(生没年不詳、国民政府勞工局) (『時事新報』1927年12月23日)、于緯文(生没年不詳、首都新聞記者聯合会執行委員) (『時事新報』1928年2月21日)、嚴覺之(生没年不詳、北京政府時期 of 無錫県長) (『時事新報』1913年6月23日)、甘仲琴(甘鎡)(1870～?年、南京総商会幹事・南京総商会会長を歴任した南京商業界の重鎮) [樊蔭南編『当代中国名人伝』(上海:上海良友図書印刷公司、1931年)、41頁; 外務省情報部編『現代中華民国満洲帝国人名鑑』東京:東亜同文会、1937年、85-86頁; 徐友春主編『民国人物大辞典』石家庄:河北人民出版社、1991年、143-144頁]と、南京各界より錚々たる人士が参集しているのが分かる。時期を特定せずに「国民政府」による一元化された政策意図を体する団体、という位置づけを行うことにはあまり意味はなかろう。なお、かれらのうち少なくとも蔡典五・翁懋齊の二人については、国史館蔵の「土地他項権利証明書存根」(抵押権・地上権など、所有権以外の権利について発給された権利書の控え。所有権者の名も記載される)にその名がみえ、1930年代初頭段階でそれぞれ市内の土地を200 m²ほど自己名義で所有しているのが分かる。当該史料の詳細については、田口宏二郎「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(1)」(片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究』吹田:大阪大学出版会、2017年)参照。

(88)「自治研究会対土地登記之意見、昨日呈請市府採納」『中央日報』1934年8月11日。

(89) 前稿、163-164頁。

(90) 登記を必要とするのは係争案件を抱えた業戸だという観察については、前稿、192頁、注234参照。日本での事例については、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]、11頁参照。

(91) 田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(2)」。

(92) 前稿、168-169頁。

(93) 利用者層の規模が拡がるほど、一人当たりの利便性が遡増するという原理を指しており、この不動産登記というシステムもその好例である。

(94) この点、冒頭における石瑛の「形式上は問題ない」という表現(および行政院審査会における財政部の論調)、そして内政部や市政府が、一貫して法院登記と土地登記の相違を市民にむけアピールしているのと整合的である。別物である以上、少なくとも公的には事業重複は存在しないというロジックが成り立つ。なお先に紹介した「土地登記が不動産にかかわる係争リスクとコストを高める」という行政院への呈文で開陳された石瑛の認識は、きわめて興味深い。不動産登記条例(1922年)における登記業務が形式審査主義に基づいていたことに鑑みれば、おそらく物権を証する契拠に瑕疵や虚偽等、なんらかの問題がある者が、みずからの管業の基礎固めとして旧制度の登記を(問題を隠蔽したまま)活用していたのに対して、今次の土地登記では逆に問題そのものが炙り出されてゆく、という事態を石瑛は想定していたのかもしれない。じっさい、披閲した南京登記文書のなかに、法院登記と市政府土地登記の双方を申請したものもみられる。たとえば下関で旅館業を営むZW氏は、1935年12月10日に法院登記をすませた後、同18日には市政府に対しあらためて所有権登記を申請しているが、やがて子女4名での連名(共有の可否)が市政府による審査に際して問題となっている(国史館蔵前南京市政府檔案05500001892a「ZW氏巻」)。必要を感じれば、地権者たちは(コストを睨みつつ)「重複」も厭わずに登記申請を行った。要は、事業重複か否かは法院・市政府の両プロジェクトの機能的同一性に依存しており、少なくともこの段階では、同一性を確証するすべはなかったのである。

- (95) たとえば、仁井田陞「中国売買法の沿革」『法制史研究』1号、1951年、57-58頁。
- (96) 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)、および前稿、131頁。
- (97) 片山剛(現・大阪大学名誉教授)を代表とする科学研究費(課題番号:23242043・17H01644)グループにおいては、南京登記文書中に含まれる各種契摺類の収集も行い、渡邊幸三による先駆的研究(「南京不動産売契の研究」『東方学報』22号、1953年)をさらに発展させるべく試みている。管見のかぎりでは、売買契末尾の記名者は、立契人(契約作成主体、おおむね不動産の「原主」)や中人と親隣・「友」(ばあいによっては総計20名以上にもなる)たちの記名の後に、牙人等々(および代筆人)の記名・官戳がくるばあいが一般的である。
- (98) 国史館蔵前南京市政府檔案05500006697a「王 Xq 卷」内、光緒元年(1875年)5月付官杜絶契では、契約文言・日付に続き、契約作成者(売主)・胞弟・江寧県より発給された官戳が捺され(「(江寧県正堂)瀛房第肆号、発給官牙徐瀛洲、立契後随加牙戳、其報催令業戸投税、遲隱查出、定提併究不貸」「凡有業戸成交、即将姓名坐落銀数、逐一充填循環簿、到朔望倒換、定限半月内投税」という文言あり)、官戳内には官牙として徐瀛洲が署名している。
- (99) 系統的な分析ではないものの、伝統中国での「不動産」をめぐる興味深いエピソードを収集したものとして、李開周『千年楼市』(広州：花城出版社、2009年)を挙げる。明末期の土地市場については、岸本美緒『清代中国の経済変動』(東京：研文出版、1997年)、第6章を参照した。なお、善堂などの投資性向(農地から都市不動産へ)については羅曉翔「清末城市管理変遷の本土化叙事」(『南京大学学報(哲学・人文科学・社会科学版)』2009年4期)参照。なお、清代から民国期にかけての(特に農村部の)不動産売買における牙人らの機能・類型については、近年研究が進みつつある。劉高勇『清代売買契約研究』(北京：社会科学出版社、2016年)、王正華「晚清民国華北鄉村田宅交易中的官中現象」(『中国経済史研究』2018年1期)。
- (100) なお、わが国にて「不動産業」と分類されるものとして、土地・建物の売買(流通業。仲介のみのブローカー、転売を営むディーラー、整備・建設も行うデベロッパーを含む)・経営(賃貸)業、諸費用の徴収やメンテナンス等を担う管理業に大別される(橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』名古屋：名古屋大学出版会、2007年、1-2頁(粕谷誠執筆))。本稿で以下使用する「不動産業者」は、売買・経営双方の業態を含むものとする。
- (101) 既往の「私契秩序」においては、売買・典にともなう契税支払い時の「註冊」、土地税支払名義の書き換え(過割)、新開地・官有地の払下げ(承領)後や官による検地後の証明書(執照・田単)発行、契税支払い有無の確認(験契。江蘇のばあい、1914年と1927年に大々的に行われている)などが、おもな官側の「認証」行為だったが、相次ぐ政体の交替と「執照」濫発という状況下、これらの間で不動産情報の共有がつねに保たれていたわけではなく、また万人を対象とする公示もともなっていなかったゆえ、厳密に言えば本稿での「登記」とは区別されるべきである。
- (102) 前稿、135-137頁、王「晚清民国華北鄉村田宅交易中的官中現象」、110-112頁。
- (103) たとえば江蘇省のばあい、1904年に税契章程を制定し、市・県ごとに「総簿」を備えたうえで、管下の郷に「循環号簿」を配布、発行した所定フォーマットの契紙(官契)の号数・不動産取引当事者の姓名・年月を記入させた。実際の税契業務の管掌主体(つまり循環号簿の保管・記入主体)は、「城郷正紳」か官牙か、「地方情形」に応じてヴァリエーショ

- ンがあった〔「江蘇新定税契章程」(『東方雑誌』1巻5期、1904年)〕。
- (104) 「内外時報」(『東方雑誌』14巻2期、1916年)。なお、南京登記文書中の契約から例を挙げると、1918年付の推譲(旗地関係の取引形式)契には、中人の記名に加え、「給官中孫葆山収執、凡遇民間買売田房、代為書契、務照実価填写、隨時加蓋此戳、催令依限投税、毋任匿税延及短写契価、(中略) 民国 年 月 給」との官戳が捺されており、清末以前の官牙同様の権限と責任が官中に賦与されていたのが分かる。国史館蔵前南京市政府檔案05500001891a「下関郵務局卷」内、民国7年(1918年)7月付推譲房並租地文契。
- (105) 「上海招充官中之辦法」『申報』1915年12月4日。
- (106) 以上、江蘇省地方志編纂委員会編『江蘇省志・房地產管理志』(南京:江蘇省人民出版社、2005年)、5頁、王「晚清民国華北鄉村田宅交易中的官中現象」、112-113頁;「十八日之新国会参議院」『申報』1919年1月22日。田口宏二朗「(史料紹介) 国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期南京の不動産官牙・官中・經紀人」(『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』9号、2019年)、61-62頁も参照のこと。
- (107) たとえば1919年の官中廃止以前、官牙が不動産を盗売(つまり他者の不動産を、契拠偽造によって第三者に売却)する事例が南京でも報告されている(「官牙作偽之破露」『時事新報』1913年6月5日)。もっとも、このような不正はもとより、官牙・官中のごとき特権業者に限定されるものではなかった。同時期の南京では、「地皮販子」と称される不動産業者が「空白執照」(氏名・地址・不動産情報などが空欄の、官による認証書。通常契紙に貼付される)を買い集め、契約偽造のうえ地面師行為を行っていた(「(地方新聞・南京) 地皮販子横行」『民国日報』1916年8月11日)。清末から1910年代にかけては、官許のエージェントに委託するか否かにかかわらず、業者統制・流通秩序維持が実効化していなかったようである。この状況はおそらく1920年代も同様であったと思われる。
- (108) 国史館蔵前南京市政府檔案05500006741a「王Jy 卷」内、民国14年(1925年)11月付官杜絶契。なお、1925年当時において、江蘇省では村公所(閭(25戸) - 鄰(5戸)の組織体系を採っていた(江蘇省地方志編纂委員会編『江蘇省志・民政志』北京:方志出版社、2002年、180頁)。1920年代の半ばには公安团条例が公布され、自衛組織として数閭を一甲に編制、村副が甲長を兼ねることとなる(聞鈞天『中国保甲制度』台北:台湾商務印書館、1971[1933]年、385頁)。なお、江蘇省全体で保甲が定制度化するのは、清查戸口編組保甲規定の公布(1934年2月)以降のことである(『江蘇省志・民政志』、182-183頁)。
- (109) 田中比呂志『近代中国の政治統合と地域社会』(東京:研文出版、2010年)、第1章。かれらはおおむね都市居住のエリートで、地保たちを監督する立場にあった。
- (110) 「上海市議会議決要案」(『時事新報』1924年3月10日)、「江湾発行官契舞弊案」(同、1924年8月10日)。
- (111) 包炳生ら9名が、旧来の江蘇省官契紙発行所管理員に照らして(市政府管下に)官契紙管理員を設けて契約の「稽查」に資すべく要請しているが、却下されている(「不設官契紙管理員」『首都市政公報』43、1929年9月、3頁)。包の人物同定はまだ叶わないが、おそらく旧江寧県いらいの「城郷正紳」であろうか。
- (112) 当該両規則の全文は、田口「(史料紹介) 国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期南京の不動産官牙・官中・經紀人」、58-59頁に掲げている。
- (113) 『首都市政公報』74、1930年12月、5頁;『首都市政公報』75、1931年1月、15頁。
- (114) 前稿、156-157頁。

- (115) 『華北日報』1931年5月29日、本市新聞。
- (116) 巫宝三主編『中国国民所得』(上)、上海：商務印書館、1947年、104-107頁。
- (117) 『首都市政公報』75、1931年1月、7-8頁。
- (118) この部分、田口「(史料紹介) 国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期南京の不動産官牙・官中・經紀人」、66頁では「中資を罔(ケチ)る」と解釈したが、文字起こしに誤りがあった。ここに訂正したい。
- (119) 「製定不動産売典暫行規則」「挙辦売典不動産經紀人登記」(『首都市政公報』75、1931年1月、15頁)。
- (120) 前稿、144-145頁。
- (121) 「為限期補繳契稅由」(『首都市政公報』73、1930年12月、3頁)。
- (122) これらの人々については、遺憾ながら、国民党中央執行委員会常務委員會議事録・新方志・報刊や人名録類から探しても見当たらず、今のところかれらの詳細は皆目不明である。
- (123) 第5区党部は市党部の下に位置する組織であり、1935年段階で辦公庁は石鼓路(新街口の南西近傍にある繁華な商業地区である)にあった(許青他編『南京政党史』南京：河海大学出版社、1997年、319頁)。当時の南京において、不動産の所有者が全住民のなかでは少数派に属した(後述)点からみて、不動産売買のルーティーンに詳しい高らは、付近在住の商業者であったのかもしれない。
- (124) 国史館蔵国民政府檔案001000001451A 「中国国民党秘書長陳立夫函国民政府文官処、為撤銷南京市不動産売典暫行規則及經紀人登記暫行規則、希轉陳核辦」。なお当該文書は、国民政府(党部)南京特別市執行委員会から同常務委員(蕭吉珊・楊熙績)、国民政府中央執行委員会秘書処の陳果夫を経て国民政府文官処へ発出され、行政院への提出を依頼したものである。以下本節と次節(Ⅲ-3・4)での使用史料は、特に注記のない限り、同案巻内の諸文書である。
- (125) 田口「(史料紹介) 国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期南京の不動産官牙・官中・經紀人」には、同史料の全訳と解説を載せている。あわせて参照されたい。
- (126) 国民政府中央執行委員会秘書処 陳果夫より国民政府文官処宛て公函(1931年3月20日)所引、南京市党部宛て 高沢民ほか呈(抄)(1931年1月22日)。
- (127) この呈文を起草した者が、官中に関する制度的系譜にもよく通じていることを伺わせる記述である。安徽省議會云々については、「県署將議取消官中後辦法」(『申報』1919年3月26日)も参照。
- (128) これはおそらく、土地登記と建物登記プロジェクトが統合されずに営まれていた時期に公布された、房屋登記章程(1928年9月)を指す。ただ実際には、不動産登記条例いらい、土地建物是一体のものとして登記簿が編制されており、房屋章程自体の法的根拠はなかったゆえ、おそらく政策としても空振りに終わったと思われる(『首都市政公報』21、1928年10月、10頁；前稿、156頁)。したがって、「民間自由立契」の利便性と定着度をめぐるここでの議論には、さほど代表性はないとみていいだろう。
- (129) 1927年いらい何度かにわたり試みられた釐金廃止(裁釐)が1931年に実現、營業稅に改められたことを指す。柯偉明「南京政府時期中央・地方与商界的稅收紛爭」『民国檔案』2011年4期。
- (130) 不動産価額の1～2%という売買仲介手数料は、われわれの感覚からすればさほど高いとはいえないだろう。わが国の現行規定では、宅地建物取引業者の仲介手数料(報酬)の上

限は、税抜きで、売買金額の3.00%である（昭和45年建設省告示第1552号、最終改正：平成29年国土交通省告示第1555号）。そもそも清代の江寧（つまり民国期の南京）では、不動産契約に際しては売買価の総計3%程度の謝礼が中人・親隣らに支払われていたのである（前稿、179頁）。

- (131) この点、ギルド評価の再検討、つまり旧特権身分による規制なのか市場秩序かという近年の議論に照らしても興味深い（Lucassen et al. eds., *The Return of Guilds*, Cambridge: Cambridge University Press, 2009）。少なくとも民国当時、取引費用を低減させる（はずの）エージェントにかかわる制度布置が、政府の政策に強く左右されていたのは明らかである。
- (132) 国民政府中央執行委員会秘書処陳立夫より国民政府文官処宛て 公函（1931年3月20日）所引、第5区党部執行委員会原提案。
- (133) 中華民国臨時約法（1912年3月11日公布）第6条第3項「人民有保有財産及營業之自由。」契約自由の原則については、周伯峰『民国初年“契約自由”概念的誕生』（北京：北京大学出版社、2006年）参照。
- (134) この見通しを支えるためには、人物特定作業をしばらく続ける必要がある。なお目下のところ、1929年以降の「房屋登記」ルーティーンの詳細は不明であり（官牙－城郷正紳－土地局テクノクラートという実務要員の系譜を想定することが妥当かどうか）、これも今後を期したい。
- (135) 「廃止売典不動産經紀人登記人暫行規則案」『南京市政府公報』106、1932年5月、48-49頁。
- (136) 『申報』1931年3月8日。広告文は以下の通り。「首都盧少蕃經紀売典不動産開業通告 鄙人業經土地局核准發照、代客辦理買賣與押房地產、登記稅契一切手續。開業以來、辱承各界同情惠顧、無任榮幸、茲為擴大業務起見、特此廣告如荷。…事務所 王府巷十三、盧少蕃經理 人壽水火保險公司」ここでは「開業」の時期が明示されていないが、いずれにせよ不動産經紀人制が施行されていた約1年餘の期間、売買仲介・登記業務を行う者が經紀人として市政府のライセンスを得、保險公司と同一のオフィスを構えている点は明らかである。
- (137) 朱華雄・饒丹雪・劉念念「民国時期（1912-1949）人壽保險思想概述」（『經濟學動態』2013年5期）。ただし1910年代末ごろまでは、たとえば上海のばあい、顧客の掛け金とともに逐電する「公司」がしばしば觀察されており（「水火保險之黑幕」『時事新報』1917年7月31日）、「地販」同様、新興の業種としてさほど高い社会的認知は得ていなかったのかもしれない。
- (138) 陳炎林編著『上海地產大全』（上海：上海地產研究所、1933年）、76頁。これは近年においても同様であり、たとえば香港のような大都市のばあい、8社程度の不動産企業が同地で取引される不動産のうち8割程度を押さえているという。概して投資から資金回収までのサイクルに一定以上の時間がかかり、供給の価格弾力性が低い不動産という「商品」の性質からして、規模の經濟が大きく作用するからである（劉樹楓『我國房地產市場特徵・結構・行為及績效研究』北京：經濟科學出版社、2012年、13-21頁）。1920年代の黃楚九などは、高利の民間資本を元手に、資産効果經營をフルに展開して上海の歡樂街を築いた開發商として有名だが、北伐のあおりを受けて廢業を余儀なくされている（李開周『民國房地產戰爭』上海：上海三聯書店、2015年、27-28頁）。
- (139) 「京市地產業最近情形」『中央日報』1935年5月28日。同文は、錢『京市商業概況』の引

用。銭貫之の出身、かれが益昌地産公司を開業した点については、同1934年5月7日付に関連記事がある。

- (140) なお、1930年以降の南京市は、多くの中高層建築物（楼房）や道路開通と相まって、平屋（平房）が卓越していた1920年代以前の景観とは異なり面目を一新させていた。もっとも都市プランからいえば当初の首都計画から逸脱しており、また当時しばしば多くの政府機関にて採用された切妻屋根と鉄筋コンクリートを組み合わせたデザインも、「単純化された伝統」と西洋化の醜悪な組み合わせとして、後日、郭沫若らの批判を招いている。Charles Musgrove, “Building a dream,” in J. Esherick (ed.), *Remaking the Chinese City*, Honolulu: Hawaii University Press, 1999, pp. 154–155.
- (141) 「南京市地産経営概況」『中央日報』1934年12月11日。
- (142) 「京市房地產概況」『中央日報』1935年2月7日。
- (143) 1935年、南京市政府は地産公司取締規則を公布、不動産経営の「包攬操縦」に統制をかけようとするが、同10月末時点で地産業者として土地局に登録申請したものは7社、認可されたものは2社に止まった。資本金不足が不認可の理由だった（「市府舉辦地産商登記」『中央日報』1935年11月22日）。なお当該取締規則における地産会社の資本額標準は、30,000元だったという（江蘇省地方志編纂委員会編『江蘇省志・工商行政管理志』南京：江蘇古籍出版社、1995年、49頁）。1936年段階で、南京市政府によって把握された同業公会所属の市内の商店6,554軒のうち、不動産関連の業者は見えず（南京市政府秘書処統計室編『南京市政府行政統計報告（民国25年度）』南京：南京市政府秘書処統計室、1937年、91–93頁）、また1950年の調査の段階で、南京市内における居間商（典当・牙行）の数は、13業種1259戸、不動産関連の業者はまったく現れない（南京市地方志編纂委員会編『南京工商行政管理志』深圳：海天出版社、1994年、40頁）。
- (144) この点は、西安事件（1936年）直後、共産党の代表団が南京にやってきた折、市内で「租房」を探す際には、かれらがまず南京市民銀行を訪れているという当時の回顧によって端的に示される。傅森「回憶南京市民銀行与中共代表团」中国人民政治協商会議南京市委員会・文史資料研究委員会編『南京文史集萃』第3輯（南京：江蘇古籍出版社、1991年）、157頁。
- (145) 「南京市地産経営概況（続）」『中央日報』1934年12月18日。
- (146) 「南京市地産経営概況（続）」（『中央日報』1934年12月25日。面積も同記事所掲の一覧表から合計を算出）。なお、当時の金融業がどれだけ南京市内の不動産を「支配」していたかについて、国史館蔵の南京文書や他項権利登記関係のデータを集積すれば、数量面でもある程度明らかにできるかもしれない。
- (147) ただし、銀行資本による不動産支配の動きについては、後掲の地政学院の研究者による調査報告においても問題となっている。なお、こうした大規模資本による、なかば秘密裡の不動産買上げの背景として、住宅問題をめぐる世論や国民党内での論調に対して銀行側が敏感になっていた可能性もあるが、むしろ買上げを分散化・隠蔽することを通じて、（買手の資力および開発後の不動産価格高騰を瀬踏みする）売り手側の価格つり上げを防止する意図があったのかもしれない。同様のやり口は、わが国の1910年代における郊外宅地開発に際し、鉄道会社が積極的に採用している（橘川他編『日本不動産業史』、54–55頁（中村尚史執筆））。
- (148) 南京市政府秘書処編『新南京』（南京：南京出版伝媒集団・南京出版社、2013〔1933〕年）、

135頁。なお、これは1933年6月段階の情報であり、ここに現れる銭貫之が同姓同名の別人物である可能性も排除できないが、家屋調度品としての照明器具は不動産・建築業との事業近接性が高いゆえ、同一人物の兼営の蓋然性も高いと判断した。

- (149) いずれも1920年前後に開業後、南京において代表的な存在となった茶館である（白下僑客「二十年前の夫子廟（6）」『南京晩報』1934年5月16日）。なお、労働力斡旋や政治談議・詩文のやり取りなど、明清期の都市社会における情報流の結節点としての茶館については、王鴻泰「從消費的空間到空間的消費」（『新史学』11巻3期、2000年）が、一種の公共空間論から議論を展開しているので参考に値する。

- (150) 「京市地産業最近情形」。

- (151) その要因としては、牙行たちの税契業務からの切り離し・大規模資本や新式地産公司の進出、ならびにこれに伴う牙行らの不動産取引取り扱い件数の減少、といった諸点を想定している。

ただ、本稿での「不動産マーケットからの小規模仲介業者の退場」という見通しは、素朴にすぎるかもしれない。ここで挙げた観察自体、新興業者側からの視点であるため、牙行業への一種のデナウンス効果を狙った記述の可能性がある。さらにわが国の高度成長期のわが国のばあい、大資本デベロッパーと、地域密着型の中小仲介業者との役割分担が観察されている（橘川他編『日本不動産史』、228頁（名武なつ紀執筆））。この点については、数量データおよび企業史的な分析を積み重ねる必要がある。後考を期す。

- (152) なお、先に紹介した保険業と不動産業との関連でいえば、国民政府成立後の保険業が、近代銀行の資本力に支えられて成長していた点について、朱・饒・劉「民国時期（1912-1949）人壽保險思想概述」146頁でも触れられている。

- (153) 王「晚清民国華北鄉村田宅交易中的官中現象」。

- (154) したがって、土劣は地販の修飾語ではなく、地販＋土劣（地主たちか）という用語法だろう。ただ、後述のように当時の地販たちの（取扱額上の）大部分が、土地資産を自己資本として計上した営業者だったとすれば、宅建取引業者と地主とを截然と分けるのはさほど有益ではなからうし、地販と土劣を並べるターミノロジーの政治的効果も、無視することはできない。

- (155) 党史館蔵檔案 南京市執行委員会「制止奸商壟斷土地房屋」（会3.3/178.56）内、国民党中央執行委員会 国民党南京市執行委員会宛て 呈（1931年7月31日）。

- (156) 同前、中央委員会第153次常務會議決議案（n.d.）。

- (157) 湖北出身、国民政府軍事委員会政治訓練部副主任、国民党南京特別市党部常務委員、および立法院立法委員を歴任。樊蔭南編『当代中国名人伝』、12頁。

- (158) 陝西出身、西山會議派の重鎮。立法院立法委員、司法院院長を歴任。同前書、317頁。

- (159) 陝西出身、武漢国民政府委員、軍事委員会常務委員を歴任。同前書、4頁。

- (160) 党史館蔵檔案 中央執行委員会第286次政治會議議事録（中央0286、1931年8月26日）および同287次政治會議議事録（中央0287、1931年9月2日）。

- (161) この点については前稿、187頁参照。

- (162) 1930年代初頭いらい、南京市内における賃料の高騰が「房租紛糾」として社会問題化し、国民党内政部や市政府は賃料の上限を定める法令を何度か策定しているが、これは住宅供給の減退や地権者（房東）－借家人（房客）間の紛議を悪化させることになる。この問題は都市不動産をめぐる社会関係を考えるうえで重要であるゆえ、別稿にてあらためて掘り

下げたい。

- (163) 陳編著『上海地産大全』、76頁。
- (164) 陳岳麟『南京市之住宅問題』(1936年初出、蕭錚主編『民国二十年代中国大陆土地問題資料』91、台北：成文出版有限公司、1977年再録)47848-47849頁。
- (165) 建国大綱、第10条。田口「永租と登記」、86、98頁、注3。
- (166) この点、国民党がつねに資本家・地主たちと一体化していたわけではなく、むしろ利害がしばしば相反する不安定な関係性に立っていたとするイーストマンや笹川裕史の論点(Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927-1937,” pp. 140-141、笹川『中華民国期農村土地行政史の研究』、285頁)は、今なお有用であろう。
- (167) くだんの高沢民の呈文が国民政府に廻されたのも、国民党中央執行委員会秘書処の陳立夫経由であることを忘れてはならない。
- (168) 以上の動向については、Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927-1937,” pp. 147-50；許青他編『南京政党史』、349-52頁。胡漢民の動向については岩谷将「訓政制度設計をめぐる蒋介石・胡漢民対立」(『アジア研究』53巻2号、2007年)参照。
- (169) 陳立夫『成敗之鑑』(台北：正中書局、1994年)、182頁、中国第二歴史檔案館編『中国国民党中央執行委員会 常務委員会會議録』(桂林：広西師範大学出版社、2000年)第11巻、171頁(1930年3月20日)。なお、国民政府成立当初、南京市党部では清党への反発、改組派への同調、全区・区分部黨員大会への欠席も相次ぎ、人員不足も相俟って「對於中央命令執行困難、對於下級党部、無法指導」(同前、第8巻、4頁、1929年4月11日)という状態だった。ところが1932年段階では、南京市党部における預備黨員(三民主義の学習など1年間の「訓練」を経て正式黨員になる前の段階)となった者は9,407名に達し、浙江省に次ぐ実績を誇るようになっていた(同前、第18巻、26-27頁、1932年8月11日)。
- (170) Prasenjit Duara, *Culture, Power, and the State*, Stanford: Stanford University Press, 1988, p. 251.
- (171) 「無錫 啓征第一期地価税」『申報』1931年7月1日；「(江蘇省財政) 庁令催解地価税」『申報』1933年8月30日。
- (172) 「反対地価申報」(同前、1934年8月18日)。
- (173) 華藝三は無錫県において乾麵行を営み、県の商会にて総理を務めた人物であるが(『錫商周刊』2017年12月28日)、県公安局の取り調べに際して、華らは本人の与り知らぬ広告だと弁明している(「阻撓地価申報、解省嚴辦」『申報』1934年11月20日)。
- (174) 笹川裕史『中華民国土地行政史の研究』、152頁。民国期、無錫での都市社会のあり方については、Toby Lincoln, *Urbanizing China in War and Peace* (Honolulu: Hawaii University Press, 2015) 参照。
- (175) 登記によって土地資本の流動性が高まるという効用については、南京市政府成立直後の1927年段階より土地局長らによって盛んにアピールされていた(前稿、152-153頁)。なおイェールやコロンビアに学び、当時随一の経済学者だった馬寅初(1882～1982年)は、1929年段階(すでに中国銀行債権主任の勤務経験もあった)で、中国にて不動産抵当(抵押)が発達しない理由として何点が指摘しているが、なかでも(i)測量・登記の不全、(ii)父祖以来の田地を出押することを忌避する風潮、の2点が挙げられているのが重要である(馬『中華銀行論』上海：商務印書館、1929年、132-133頁)。これは逆にいうならば、測量・登記整備と都市化(による土地資本の流動化)という条件さえ整えば、不動産抵当

- は普及するということであり、事実、「他項権利」として南京市政府に登記されたもののうち、1930年以降に成立した物権のうち抵押権の占める割合は7～8割に達している。田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(2)」。
- そして、抵押権等の「他項権利」じたい、所有権者が確定されないうちに成立しないのは、日本での制限物権と同様である。
- (176) 南京市地方自治会によれば、市内の地産者のうち7～8割が急用にせまられて不動産を抵当に入れているとのことである（「地方自治会昨召集全体理事会、討論土地登記事宜」『中央日報』1934年7月9日）。ただ、目下手にしえた国史館蔵の土地他項権利登記証明書存根（前述）データにおける抵押権登記件数は二千数百件にとどまり、この数字が誇張である可能性もある。田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(2)」。
- なお、同データから集計するかぎり、市内の土地に銀行が抵押権を設定、登記申請したものは1930年代半ばの時点で、総計522件である。
- (177) たとえば国史館蔵前南京市政府檔案05500001888a「汪 Hq 卷」に入巻された登記文書にみるかぎり、中南銀行がかれの不動産に抵押権を設定するとともに、所有権登記も銀行経理を代理人として行っている。
- (178) 「土地登記進行順利、市民紛往辦理陳報、蔣令嚴辦假名惡意破壞者」（『中央日報』1934年10月7日）。
- (179) 「阻撓地価申報、解省嚴辦」『申報』1934年11月20日。
- (180) Eastman, *The Abortive Revolution*, p. 252.
- (181) 当時の国民党をめぐる政治力学全般、特に党部を中心に、「訓練」という方法論を通じて国政基盤を下層へと浸透させてゆく試みについては、Strauss, “The evolution of Republican Government” が参考になる。
- (182) 訓政期における中央－地方党部の全体像については西村成雄『20世紀中国の政治空間』（東京：青木書店、2004年）、120–125頁参照。
- (183) そしてその先に、「平民住宅」の建設などを通じた国民政府・南京市政府による重点的な住宅供給政策があった。唐博「民国時期的平民住宅及其制度創建」『近代史研究』2010年4期；張曉暉「南京平民住宅問題補正」『近代史研究』2011年3期。
- (184) 前稿、164、170–171頁。
- (185) たとえば市内の賃料高騰の弊害を訴える房客聯合会も、賃料の上限設定を市政府に要求するなど、積極的なアピールを展開しており、当時の不動産マーケットを考えるうえでは重要なのだが、今回は考察を深めることができなかった。後考を期したい。南京市の各種「社团」が、単なる政府による統治のツールと化すという論点については、王雲駿『民国南京城市社会管理』、139–141頁、侯風雲『伝統・機遇与変遷』（北京：人民出版社、2010年）、253頁参照。ただし、このような「官製社团論」ですべてを切れるはずもなく、より時期を細かに特定した作業が今しばらく求められる。この点、1937年以降に、上海などの都市における社会的ネットワークの自律性・政治的発言力が低下してゆくとする議論（たとえばChin Sei-jeong, “Autonomy through Social Networks,” Dissertation Thesis, Harvard University, 2008）も参考となろう。
- (186) Eastman, “Nationalist China during the Nanking decade 1927–1937,” p. 135.
- (187) この点について、近年の中国では、「国家と社会とのゼロサムゲーム」ではなく政府・市民内の各アクター間の交渉の中から一定の帰結が生まれてくる過程を掘り下げることにより、トップダウンでもないボトムアップでもない「近代化」像を都市社会史のなかで描き

- こむ作業が進行中である。杜麗紅『制度与日常生活』北京：中国社会科学出版社、2015年；
 黄素娟『従省城到城市』。これこそ吉澤誠一郎が夙に注力していた問題である（吉澤『天津
 の近代』）。
- (188) 蔣主席より石瑛・呉国楨宛 電函（国史館蔵蔣中正總統文物檔案002000001594A 1935
 年2月5日）。『事略稿本』第29巻、264頁にも同文あり。
- (189) 前稿、159-160頁。
- (190) 蘇全有・閻喜琴「民国第一清官－石瑛」（『蘭台世界』2005年5期）。
- (191) 徐洪奎「南京市土地登記報告」（1936年初出、蕭錚主編『民国二十年代中国大陆土地問題
 資料』91、台北：成文出版有限公司、1977年再録）58880-58881頁。なお、王仲年は、国
 史館蔵南京市政府檔案5500000006863A 亢 Zr 巻に、財政局審査組主任として名を残してい
 る（市財政局土地処が土地局に再び改組されるのは1935年7月20日）。
- (192) なお、現今のわが国における地籍調査（一筆地調査）において、一調査班が一年に調査
 可能な不動産の面積がおおむね10万 m²であることに徴しても（静岡市 Web ページ、<https://www.city.shizuoka.lg.jp/000146614.pdf>、2020年5月7日閲覧）、驚異的なペースである。地籍
 図の正確性はある程度二の次にされたのだろうか。
- (193) この「不特定多数への宣示行為」については、前稿、162-163頁参照。
- (194) 徐洪奎「南京市土地登記報告」58882-58901頁。なお、この局務会議の日付は不明である
 が、李如霖が南京に帰着直後から、後述の仮定登記暫行辦法が策定された1935年10月のう
 ちに開催されたものと思われる。
- (195) 前稿、159-160頁。
- (196) 徐洪奎「南京市土地登記報告」、58901、58913-58914頁。
- (197) 同前、58915-58917頁。
- (198) 前稿で用いた統計（出所：南京市地政局編『南京市土地行政』）と本稿で使用する『南京
 市政府行政統計報告』の統計における数値には微妙に出入があるのだが、大枠の傾向性は
 一致していること、前者では得ることができない月ごとの申請件数データを後者が提供す
 ることの2点から、本稿では特に異同は注記せずに後者のデータのみを示すことにする。な
 お、稲田清一「南京における地価税の導入についての覚書」（『近代東アジア土地調査事業
 研究ニューズレター』9、2019年）では1937年までのデータが紹介されているので、参照
 されたい。
- (199) 同前、58915頁。
- (200) 前稿、154-155頁。
- (201) 国史館蔵国民政府檔案001000001454A 国民政府宛て西南政務委員会呈「修正広東都市
 土地登記及徵税条例、請核察備案」（1932年6月20日）、特に第8章「罰則」を参照するか
 ぎり、登記申請遅延に応じた罰款増の措置に関する規程が見えるのみである。なおこの
 種の規程は、全国的にも広範に見出すことができる。
- (202) この点を確証するためには、李如霖らの派遣先、鎮江（当時は江蘇省政府がここに置か
 れた）・無錫・杭州、そして何より上海における事例との突きあわせが必要であるが、すべ
 て後考に俟ちたい。
- (203) 馬超俊「南京市政府24年4月至25年12月工作概況（対五届三中全会報告）」[泰孝儀主編
 『抗戦前国家建設史料 首都建設（3）』革命文献93（台北：中央文物供給社、1982年）] 13-25
 頁。

- (204) なお、市の登記事業を実際に企画した土地局・財政局の実務担当要員がだれだったか、という問題はたしかに重要である（この点について稲田「南京における地価税の導入についての覚書」、4頁）。ただし、地政事業全般に前のめりなかつての土地局長・沈礪の在任期、万事が空回りでさしたる成果を挙げえなかったことに徴すれば（宋炳炎「南京市辦理地政之經過」出版年不明、蕭錚主編『民国二十年代中国大陆土地問題資料』91、台北：成文出版有限公司、1977年 再録、16860-16864頁）、局長レベル以下の動きが独立変数たりえなかったのも確かだろう。
- (205) 前稿、157、165-167頁。
- (206) 抽象化の過程で必ず重要かつ本質的なものとそうでないものとの取捨選択が必ずともなう。ところがこの選別過程は、しばしば理論拘束的もしくはナラティブ依存的なものである以上、理論的前提・語られるストーリーが変われば重要性をめぐる評価も変わる（Daniel Little, *New Contribution to the Philosophy of History*, Dordrecht, Heidelberg, London and New York: Springer Science, 2009, pp. 30-32。本稿では、一定の制度変化に先立って観察された変動（拘束）要因を、あえて査閲しえた史料から窺えるかぎり掘り取り、それぞれを律する時間スパンに応じて整序することを心がけた。
- (207) たとえば、1934年前後の金融業と不動産登記との関係を考えるばあい、1933年以降の廃両改元と通貨改革、抵当証券発行という動きを無視するわけにいかない（この点、木越義則氏からご教示を受けた）。すべて後考を期したい。
- (208) 劇中劇の構造が日常的世界の輪郭を対象化する契機を内包する点、菊池正和「構造から分析するピランデッロの『劇中劇三部作』」（『天野恵先生退職記念論文集』京都大学文学部、2018年）から示唆を得た。これが「政治」なるものの本態であることについては、木庭顕『誰のために法は生まれた』（東京：朝日出版社、2018年）参照。
- (209) ゴッマンの議論では、社会行為なるものがすべからく「見せる」性格をもつことを強調するが（E. ゴッマン著、石黒毅訳『行為と演技——日常生活における自己呈示』東京：誠信書房、1974年）、本稿ではここまで一般化することを意図していない。また国家儀礼としての演劇が世界のなりたちを説明し、社会成員のメンバーシップ構築・更新する装置となるというギアツの「劇場国家」という類型論や、儀礼全般をこの文脈から読み取る A. スミスのエトニ論を意識しつつも、むしろここでは、見られることが政府自体の性格を容容させていくプロセス（エシェリックが「政治的演出のハイゼンベルグ定理」と名づけた、より「近代的」な過程）を下敷きにしている。Joseph Esherick, “Heisenberg principle of political performance,” in J. Strauss and D. O’Brien eds., *Staging Politics*, London and New York: I. B. Tauris, 2007.
- (210) Julia Strauss, “Accusing Counterrevolutionaries,” in Strauss and O’Brien eds., *op. cit.*, p. 51.
- (211) たとえば、パーソンズの AGIL 図式で帝政中国の自己組織的メカニズムを叙述する金観涛らの議論では、皇帝位・儀礼的実体の存続や「大一統」というナラティブの存在を以てシステムの存続を見通している。ただ実際、このような2000年レベルで政体間の連続性を自明視すると、既に反証不能なたちでシステム輪郭の同一性を認定してしまうこととなってしまう。金観涛・劉青峰著、若林正丈・村田雄二郎訳『中国社会の超安定システム』東京：研文出版、1987年。
- (212) 中国の社会モデルとしては、黄仁宇の「サブマリン・サンドイッチ」論を典型として国家－社会関係を図式化する試みが数多提出されている（黄仁宇著、山本英史訳『中国 マ

クロヒストリー』東京：東方書店、1994年）。さらに近年、政府の基盤がいかに「社会に浸透しているか」を指標にして「インフラストラクチャー権力」という構造を定立し(Michael Mann, *States, War, and Capitalism*, London: Blackwell Publishers, 1988)、これが適用できないということで中国社会と欧米でのそれとの制度的種差を摘示する論点まで出てきている(Peer Vries, *Escaping Poverty*, Gottingen: Vienna University Press, 2013, p. 378)。ただ、産業革命期までも含むタイム・スパンにおいて、ここまで典型的な国家－社会の二項対立モデルにどこまで汎用性があるかについて吟味することなく、ナイーブなかたちで議論することが、中国史を語るうえでも比較史においてもさほど生産的であるとは思えない。

- (213) 制度を語るアナロジーとして、村松祐次の「規制的秩序(競技のルール)」 「組織的秩序(チーム編成)」論(村松『中国経済の社会態制』東京：東洋経済新報社、1949年、17-19頁)、ノースの「社会でのゲームのルール」(Douglas North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press, 1990, p. 3) のいずれも、奇しくも同様のものを使用している。だが、この制度＝ルールという描き方をしたばあい、各アクターにとって外在的な存在となるゆえ、自生的秩序を捉えるうえでは限界がある。このため、むしろ制度を事実的な均衡状態(equilibria)として表現する動きが出てくるのであり(A. Greif and C. Kingston, “Institutions: rules or equilibria?” in N. Schofield and G. Caballero eds., *Political Economy of Institutions*, Berlin and Heidelberg: Springer-Verlag, 2011)、本稿でもこの叙述法を採用している。ただノースやグライフが前提とする、個別アクターが利益を最大化するメカニズムを客観的に記述する方法論としての制度論は、本稿では共有していない。各アクターは他者の行為を予測するだけではなく、文字通り他者のまなざしを意識しつつ社会行為を営む、という点を考慮するうえで、むしろ演劇論における舞台・幕・道具立て等々の用語がより好適と考える次第である。この点、サミュエル・ボウルズ著、植村博恭・磯谷明徳・遠山弘徳訳『モラル・エコノミー』(東京：NTT出版、2017年)が大いに参考となる。制度の存在論と認識論を組み合わせる(つまりはわれわれの「まなざし」自体も問題にする)という困難な作業にとって、一定の手がかりを提供するかもしれない。
- (214) 盛山和夫『制度論の構図』(東京：創文社、1995年)、第10章。(新制度学派も含めた)自然主義的社会観および構築主義の双方を排するトニー・ローソン(八木紀一郎監訳、江頭進・葛城政明訳)『経済学と実在』(東京：日本評論社、2003年)も、盛山とは異なった角度から、ルールや秩序と呼ばれるものが実在する位相を特定しようとした研究である。
- (215) 農村部を含めた中国全体における「近代的」土地制度構築(つまり悉皆的な測量と地権者確定)という面では、1930年代の事業が「あまりにも小さくあまりにも遅れた」ものだったことは否定できないが(David Faure, “Too little, too late,” in Sui-wai Cheung (ed.), *Colonial Administration and Land Reform in East Asia*, Oxon: Routledge, 2017)、都市不動産と金融という側面ではまた異なった意義づけが必要となる。この問題に関する先駆的な研究が、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巻6号、1997年)である。