The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	コメント2　田口報告に寄せて
Author(s)	加藤, 雄三
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2008, 3, p. 55-57
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/26988
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

コメント2

田口報告に寄せて

加藤　雄三

１．都市不動産慣行研究

先行研究を概観すると、「農村」の土地慣行および土地行政研究に比して、都市不動産研究はほとんど行われてこなかった。その意味において田口報告からは土地慣行研究において新しい側面を見いだす可能性がある。

都市不動産慣行に関する日本国内最大の資料群は東京大学東洋文化研究所所蔵「我妻栄旧蔵アジア法制関係文献資料」、アジア経済研究所所蔵「支那都市不動産慣行調査報告書」である。同資料群が作成された慣行調査の概要については、井村哲郎『東亜研究所「支那慣行調査」関係文書―解題と目録―』（アジア経済研究所　刊年不詳）、加藤雄三「東亜研究所第六調査委員会支那都市不動産慣行調査概観」（『Historia Juris　比較法史研究―思想・制度・社会』11 号 pp.316-337　2003 年）がある。

２．南京に対する日本の調査

田口報告が扱う南京について前掲資料群には『支那都市不動産慣行調査報告書　杭州・蘇州・南京及び漢口の部』（我妻栄・工藤進作成）が存在する。南京の特徴をしめす記事を抜き書きすると以下のようなものがある（他地域の報告書にはある第一編「支那人間の権利関係」については記述を欠く）。

第二編　条約及び国内法上認められたる外国人の不動産権益

第四章　南京地域

「南京は所謂約定開市場の一であり、条約各国に対し共同に開かれたものであって、何れの国の専管にも属しない。我が国も亦その開かれたる一国であり、専管居留地を持たない。」

「南京に於て条約及び国内法上認められたる不動産権益の主要なものは永租権であることには変りはない。ただ杭州及び蘇州の専管居留地に於けると異り、日本人のみが永租権を取得し得る地域が定まって居るのでもなく、又、日本人が欲すればその土地につき必ず永租権を取得し得るのでもなく、支那人の土地所有者と協定が成立すれば、その永租権たることを認容せられるといふに過ぎない。従って、第三国人との間に自ら経済的競争を惹起することを免れない。」

「南京港として開放せられた地区に於ける永租権の設定手続、その性質、効力等については何等拠るべき資料を欠く。支那人所有者と自由契約によって買収せる土地につき支那政府が永租契を発給したものと思はれるが、詳細にこれを明にす

ることを得ない。」
その他の不動産権益
「特に述ぶことなし。」

公証手続
「他の地に於けると差異なしと思はれるも資料を欠く。」

税制度
「資料を欠く。」

不動産取引
「事例はさまで多くなかったと思はれるが資料を欠く。」

第三編　外国人の不動産権益の発展
第三章　南京地域
第二節　不動産権益発展の法律的形式
第一項　売買
「(1) 親密なる支那人をして購入せしめ、この所有者から二十年間賃借する契約をなし、二十年間の賃料を一括支払ふ形式によるもの。」
「(2) 土地所有者に売買代金額を貸与したることとし、該地上に抵押権を設定しその処分の委任状を交付せしむるもの。」

（加藤注：ここからすると、結局、不動産登記は中国人が行わねばならない。村松梢風『上海』に登場する五味斤伯のような者も、中国人を表に立てて不動産を実質的に所有していたものと考えられる。）

ここに引いた報告内容からして、南京の不動産慣行および土地行政は、日本の調査によってはほとんど解明されていないことが推定される。その意味で、今回の「土地他項権利証明書存根」およびより多くの資料が発見活用されることが望まれる。

３．他項権利

他項権利という用語は、中華民国民法には見られない。中華民国民法に言う「其他物権」、第二次民律草案の「他物権」に等しいものと考えられる。同語が中華民国制定の法規に現れたのは『不動産登記条例』（民国 11 年 5 月公布）が初めてであり、田口報告に提示される「土地他項権利証明書存根」の記入項目も同条例に倣ったものであろう。

田口作成のエクセルファイルに現れる抵押権設定の多さは、他項権利による土地の投機対象化を端的に示す。同時に、土地が企業経営資金の獲得源として、フローを生み出して

いったのであろう。抵押権の設定期間の短さからして、フローの循環を早めることが要求されもした。それは、典権設定の少なさにも表れている。典権は設定期間が長期にわたるため、揚子江流域の都市ではほとんど用いられなくなる。

４．上海の事例

詳しくは加藤雄三・大西秀之・佐々木史郎編『東アジア内海世界の交流史』（人文書院 2008 年）第 12 章を参照していただきたいが、民国時期の上海においても南京と同様の事態が起こっていたものと考えられる。江南の他地域に先行して上海租界地域では典権が消滅し、抵押権が多用され、よりスピーディな経済活動が展開されていた（但し、上海の周辺では一部、典権慣行が民国末年においても存在したことが報告されている）。

南京と逆であったのは、権柄単を活用することで、外国人名義により中国人が不動産の実質所有を目指したことである。土地章程の設定範囲外では、南京と同様に中国人名義による外国人の不動産獲得が行われた（エクステンション地域は租界と同じく、領事館の登記冊に登記される場合が多くなる）。

言及しなければならないのは、中華民国民法と実際の不動産管理との関係であろう。端的な例は、留置権の使用開始である。同権は民法施行後に初めて法的な権利として上海に現れる。民法の実質的な法源としての活用が全国的にどのように広まっていったのかを知るためにも、南京の不動産関連訴訟事例において（多くは簡易裁判あるいは地裁第一審になる）、どのように民法が援用され、それが政府の不動産管理とどのように関連していたのか、今後の研究の深化を待ちたい。