Osaka University Knowledge Archive

Title	報告2　南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」：国史館蔵「土地他項権利証明書存根」試探
Author(s)	田口, 宏二朗
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. 9-25
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/27013
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

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

Osaka University

報告 2

南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」
——国史館蔵「土地他項権利証明書存根」試探[1]——

田口宏二朗

はじめに：問題の所在

2006 年 9 月 1 日、国史館にてわれわれ科研メンバーは「土地他項権利証明書存根」（以下「存根」と略記）なる資料群と邂逅した。そして 1 年後の 2007 年 8 月 30 日以降、館内のコピー機で数日間に亘り、黙々と同資料の複写を取り続けたわけだが、この紙切れの束がどのような価値をもつのか、正直はかりかねていた。台北から帰国後しばらくしてから、筐底奥深くしまわれていた千件以上にのぼる複写資料にあらためて目を通すにつけ、筆者は何よりその情報量の多さに圧倒されることになる。小稿は、この素材を最大限に活用するための下拵えとして、まずは周辺状況について必要最低限ながめた上で、「存根」から得られるデータの一部を紹介するものである。

国史館閲覧室の目録で「存根」に行き当たったのは以下の事情に基づく。2006 年度以降、国史館所蔵の各種「地籍図」に対する調査を通じ、われわれは南京市江心洲の農地における土地権利関係の錯綜状況に思いを致すこととなった[2]。ここに 1920-1930 年代の中国土地調査事業に関するわれわれの問題意識は、この事業の眼目のひとつであった「所有権の確定」領域にも拡がらざるをえない。ところが資料の分析が進むうちに、「所有権」という排他的・一元的な「権利」に回収されない種種雑多な土地との関わり方——史料中しばしば「他項権利」として表現される——が、20 世紀初頭の華中社会において強固に息づいていることを、片山剛班長を中心とする本科研メンバーはあらためて実感していた。それゆえ、検索網に「他項権利」という語句が引っ掛かったわけである。

翻って考えれば、今次の主題である民国土地調査事業は、清末いらい整備が進む民法典およびこれによる分節化/整序を拒む諸「制度」との相克、という状況の中で遂行されていた。「平均地権」の実現に際しては、実務的には「地権」を確定する作業が前提となる。ただ、「地権」の核心を構成するのが、完全性・包括性・全面性・総体性・絶対性・自由性・抽象性等の語彙で表現される「所有権」[3]であるとすれば、この抽象的概念が旧来の「土地との関わり方」といかなる関係性に立つかが、やはり第一義的な重要性をもつことになろう。

分割不可能な形で一筆の土地に対する支配権を確定し、他者の干渉を極力排除しようとするという「所有権」のあり方については、その倫理的基盤や国制との連関等々をめぐっ

---

[1] なお、小稿の骨子は平成 19 年度科学研究費補助金（基盤研究 A・研究代表者片山剛）による活動の一環として開催された第 2 回国際ワークショップ「近代土地調査事業研究」（2007.11.24 於大阪大学）にて発表した、同名の口頭報告に基づく。コメンテーターをはじめ席上貴重な意見を賜った方々には、記して謝意を表したい。

[2] この点については、片山（2007）においていくつかのモデルが提示されている。

[3] 田中（2005）:p.46。

て、土地制度史・文化人類学・法制史等々の領域ともゆるやかに重なり合いつつ重厚な研究の蓄積が行われてきた。さらに近年、土地「所有権」という語が指し示す「近代法」的イメージと、裁判・契約文書や判牘・政書類などから窺える、「伝統中国」で人々が土地に対して行う諸主張の形式（フォーマット）とのギャップについて、特に法制史分野で重点的な考察が試みられている。

例えば森田成満氏の場合、「土地への全面的支配権」という構成を取り得ない清代の「所有権」は、概ね民間における公証機能によってその権能を保証され、公権力は税収の確保・全体秩序の保持という側面においてのみここに関与した、とする［森田（1984）］。また旧来の土地制度史に関して理解の範型そのものを組みかえる寺田浩明氏においては、民間慣行・民事裁判の場にて、その土地での居住・用益（管業）あるいは処分を行う正当性の根拠は、必ずしも一義的に示しうるものではない［寺田（1983）（1985）（1989a）（1989b）］。こうした、「所有権」という用語で表現不可能な土地秩序は、個別人格に付着する「権利」という方向からではなく、あくまで社会関係という網の目の内部に即してのみ接近可能なものとなる［岸本（2004）］。

当然、いわゆる東アジア諸国が「西欧近代法」を受容する過程で[4]、固有の土地慣行と「所有権」概念の間に存在する懸隔は大いに主題化することになり、そのかぎりで日本であれ中国であれ調査・立法実務に携わる人々は多大なるジレンマを抱えていた［小柳（1991）；西（2005a）（2005b）］。

他方、ディシプリンとしての形成いらい土地「所有」の問題について数多くの議論が行われてきた経済学において、「所有権」全般の効用があらためて取り上げられつつある。例えば新制度学派では、他者の関与を排除する私的所有権の確立が、取引費用の低減による経済効率上昇、ひいては経済成長に帰結する、という理路が提示される［ノース&トマス（1980）］。一方、上記の法制史分野によって像を結びつつある土地秩序のあり方は、単なる「前近代的慣行の残滓」あるいは「モデルを精緻化するためのあらたなパラメータ」以上の意味を経済史にも与えうると感じる。「環境条件の縮約表現」として「制度」を捉えるならば［青木（2003）］、まずは表現されたものを通じて当時の土地「所有」をめぐる環境条件をながめてみる必要があろう。

以上のように、「所有権」をめぐる問題群はあまりにも膨大ではあるが、この中で「存根」が占める立ち位置を、一度こころみに見定めてみよう。

１．資料簡介

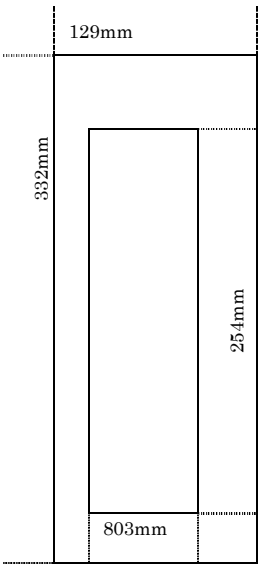
今回われわれが収集した「存根」の書式について以下簡単に紹介する。国史館にて「南京市政府档案」321-1137 から 1142 として配列される同資料は、一件がタテ約 30 ㎝×ヨコ 13 ㎝の厚手の紙であり（図 1 参照）、これがほぼ 100 枚ごとに茶色の封紙でまとめられている。

これが国史館には総計約 4500 件収蔵されている。このうち 2007 年度の調査では、1・2

[4] 中国における「西洋法」「所有権」概念の受容に関しては呉（1991）；顧（2002）も参照。

区の計 1201 件を複写した。なお、2006 年末の文献調査では、南京市房産档案館に「他項権利登記収権簿」なるリストが 1937 年分まで所蔵されているのが判明している。ただ筆者未見のため、当面は証明書控えたる「存根」を基に分析を進めたい。

今回収集した資料にかぎっていえば、日付（後述⑩欄。各物権が登記完了した日付であろう）としては、民国 24（1935）年の 9 月 2 日が最初のもので、日本軍が上海に侵攻する民国 26（1937）年 8 月 13 日までをカバーしている。



右：（図 1a）国史館蔵「土地他項権利証明書存根」書影

上：（図 1b）同概念図

内容の書式は以下の通りである。右側には「南京市土地局、拠××権人○○声請、為左列土地××権登記業経審査・公告、認為権利確定、除給予他項権利証明書・並将繳覈一聯彙呈市政府備査外、留此存根備査。計開：」という文言に続き、二段に分けて、①権利人姓名・②所有権人姓名・③土地坐落・④種類及面積（農地・宅地・基地 etc.、畝表示）・⑤四至・⑥区段号数（後述）・⑦登記原因及年月日・⑧登記標的（他項権利の保存 or 設定）・⑨収件号数及年月日・⑩登記号数及年月日・⑪権利先後欄次序・⑫権利価値（元。法幣か[5]）・⑬存続期間、の各欄にそれぞれ所定の事項が墨書される（ただし⑦⑨が空欄のものもままみられる）。左側には⑩の日付が再度大書され、その上に、「南京市土地局之印」という騎縫印が押捺されている（図 1）。

档　号	区	巻数	件数
321-1137（1）～（9）	1	9	717
321-1138（1）～（6）	2	6	484
321-1139（1）～（8）	3	8	680
321-1140（1）～（12）	4	12	1064
321-1141（1）～（10）	5	10	907
321-1142（1）～（8）	6	8	707
		総　計	4559

（表 1）国史館蔵「土地他項権利証明書存根」一覧表

5　ただ全市登記が開始された時期自体は、リース=ロスによる幣制改革（銀の国有化・三大銀行発行の紙幣を法幣化）が敢行される時期（1935.11 幣制緊急令）の直前に当たっているため、申請段階において「権利価値」が法幣表記されていた可能性は低い。1933.3 の廃両改元以降の海関両単位を用いているのかもしれない。また、「存根」の中には権利価値を「洋××元」と表現するものもあり、雑種幣制の痕跡を留めている。

ちなみに「南京市地政局請示以所有権抵押物資他項権利価値欄能否填註」（国史館蔵財政部档案 125-1115、1947.12.17 付）は、戦後の法幣インフレに際して「権利価値」の表示方法に悩む南京市地政局と、法幣での表示にこだわる地政部とのやりとりを伝える。同档案によれば、このような混乱は土地法に明文規定がなかったことによるという。

国史館蔵の「存根」は、南京市 1-6 区ごとに概ね⑩の日付に基づいて配列・整理が行われ、「地-壱字-第 879」のような通し番号が振られているが（冒頭の地は「南京市地政局」、二番目の数字は後に触れる「登記区」を意味するのであろう）、この原則に従っていないものも相当数みられる。通し番号に見るかぎりいくつか欠落しているものもあり、一区の場合は 160 件ほど抜け落ちている。また、民国 21（1932）年以降は計 8 区あったはずの（後述）の南京市街区のうち、7,8 区のものは含まれていない。現在、国史館に残存している「存根」は（表 1）に見えるように、1～6 区の総計 4500 件程度であり、今回収集したのはこのうち約 1/4 である[6]。

では、「存根」はいかなる目的で作成され、「存根」配列の単位となる「区」とは何なのか。何より、そもそも「他項権利」とは一体どのようなものであったのか。以下、1920-30 年代の南京市における土地行政の角度から「存根」が作成された状況をしばらく追ってみよう。

２．1920-30 年代南京市における土地登記

まずは、南京国民政府成立いらいの、南京市内の不動産に関わる「登記」について見てみる。当時（そして現在の台湾においても）、農地・宅地・山林等に関わる行政（測量・登記・価値算定・土地金融 etc.）[7]のことを「地政」と称した。以下、「地政」機関の興廃を通じ、1920-1930 年代における国民政府の土地登記政策を簡単にたどる。

まず民国 16（1927）年 7 月に、南京特別市土地局が設置され、地政の管掌機関となる。ところが同年 10 月にはこの土地局が撤廃され、代わりに財政局内に土地課が開設されることとなる。続いて翌年 4 月に土地局が復活。4 年後の民国 21（1932）年 4 月にはこの土地局がふたたび撤廃され、代わりに地政関連の部門として財政局第三科が設置される。後述する「全市土地登記」が開始されると、上記の第三科に加え、財政局内に土地登記処が開設されることになるが（1934.6）、やがてこれら財政局第三科・土地登記処を合併し、財政局土地処が成立する（1935.3）。まもなく、地政機関として土地局が復活するのが同年 7 月のことである[8]。

以上のように、8 年という短期間のうちに、南京国民政府の首都である一都市内の地政は、独立した土地局として管掌されるか、あるいは財政局の一部門に吸収されるかという二極の間を揺れ動いている。この組織改廃は、中央レベルにおける内政部土地司および地政司、財政部土地処、および土地委員会という互いに重複する地政組織の乱立とは無縁ではなかったろうが、それぞれの時系列的沿革にみるかぎり有意な相関性は希薄である[9]。また市長

---

[6] なお、注 1 のワークショップ終了後、2007 年の 12 月には大阪大学東洋史研究室メンバーおよび徳島大学の荒武達朗氏により、残りの 3～6 区「存根」複写も完了し、国史館蔵のものはすべて日本に将来されたことになる。

[7] 以上挙げた項目は、中国地政研究所地政大辞典編輯委員会編（1985）に基づく。

[8] 以下地政機関の沿革に関わる記述は、南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』南京市政府秘書処、1935: pp. 1-7 に依拠した。

[9] 全国レベルの地政機構変遷については、蒲（主編）（2006）：第 9 章を参照。

の交代と地政機関改組とが関連づけて語られる場合もあるが[10]、手っ取り早く財政収入を拡大せんとする財政部（地方レベルでは財政庁・財政局）と、本格的測量を通じて「耕者有其田」政策を実現させようとする「地政官僚」との間で繰り広げられた政治力学がおそらく問題の核心を構成していた[11]。中国地政学会理事候補にもなった典型的な地政官僚、熊漱氷（江西省地政局長）は以下のように述べる。

> 土地整理の方法は、「治本」と「治標」の二つだけである。治本の法は、正式な清丈（引用者注：測量）から始めなくては成功しない。ただ清丈は業務が繁雑なので、充分な時間と経費をかけて初めて順調に成果を出すことができる。治標の法とは、土地陳報のことである。時間や経費は比較的かからないが、それでも効果を上げるには地籍図に依拠せねばならない[12]。

「治標」「治本」とは漢方・本草の分野で多用される語彙であり、それぞれ具体的には、測量を伴わず実質上の自己申告となる（その分事後検証が困難な）「土地陳報」、および測量（地籍の精査も）を踏まえた土地整理事業を指す。むろんこれらは地政官僚側からの、いくぶん価値判断を含んだ用語であろう。ただ南京市での「土地局」存廃自体が、こうした「治本」政策を独立した地政機構を通じて遂行するか否かという、いわば「陳報」（治標）⇔「測量――登記」（治本）両方策の間で揺れる当局の姿勢の現れであった蓋然性は高い[13]。

かつても南京市で「治標」の一環として土地陳報がしばしば試みられてはいたが、その成果じたいは、寥々たるものだったようである。たとえば南京国民政府成立後の民国 17（1928）年 7 月に行われた「土地申報」、すなわち自主申告による地籍整理では、これに応じたのが数百件に止まったという。同 19（1930）年 1 月に同様の施策が試みられたものの、同じく申報に応じたのは 400 戸のみ、全市戸数の 0.5%に過ぎなかった。民国 18（1929）年に施行された「南京市土地申報章程」の規定では、申報手数料を住民から徴収しないことになっており、事業遂行に際して費用面での裏打ちがなかった。さらに未申報者の所有地はすべて「無主地」とみなし、没収して所有地にする措置など、いずれも実現可能性の低い施策内容が、ここまで土地陳報の成果を低迷させた理由だという[14]。また地籍整理の結果、旧来登記されていた面積を超える土地が出てきた（いわゆる「溢地」問題）場合、没収あるいは一定の価格で買い取らせることになっていたが、これも土地陳報の実効性を低める要因となっていた。

他方、以上の陳報とはまた別に、土地測量じたいは着々と実施されていたようである。具体的には、以下の内容だった[15]。

a. 大三角測量――1929.3.12～4.14 実施。基線 7km・三角点 14 点を設定したのち、計器不足により停止

---

[10] 前掲『南京市土地行政概況』pp.1-5。
[11] この点については、山本（1998）；笹川（2002）:第 4 章に詳しい。
[12] 熊漱氷『土地整理綱要』江西省県政訓練所、1935:p.5。
[13] また 1932 年 4 月の土地局撤廃の場合、満洲事変発生という「国難」に伴う措置だった（前注所掲、『南京土地行政概況』p.5）。
[14]「南京市土地申報測丈登記及評価」（『地政月刊』2-10,1934）；前掲『南京土地行政概況』p.4。
[15] 以下、前掲『南京土地行政概況』pp.9-11；「南京市土地申報測丈登記及評価」pp.2115-2121 に基づく。

b.　小三角測量（三角図根点測量）――大三角測量停止以降の代替的措置

c.　多角図根測量

d.　水準測量

e.　地形測量

f.　城市地籍測量

f.の「城市地籍測量」は、民国 20（1931）年 1 月より開始された、地籍整理に関わる測量である。これにより、南京市内において測量を伴う本格的地籍整理が着実に進められたわけである。その手続は以下の通り：①南京城内を交通路線に基づいて 5 区に分かち（地図 1）、区ごと 20 段に分ける。②「登記総図（総産図。縮尺 1/3 万～1/5 万）」「分区図（分産図。1/1 千～2 千）」「分段図（地産図。1/20～1 千）」作成。③測量 5 日前に「地積測量報告単」を配布。業戸は四隣と会同のうえ境界を決定。④「分区図」上に測量した各戸境界を記入。⑤面積の誤差を修正。

以上の測量を経て、民国 23（1934）年 7 月より、全市土地登記（「強迫登記」）が開始される[16]。半年間を期限とし、市内を 8 登記区に分け 3・4 区より着手（南京国民政府成立いらい、人口はここに集中）、続いて同年 11 月より 2・5 区、翌民国 24（1935）年 1 月より 1・6 区の不動産について手続きを順次執り行った[17]。

（表 2）土地登記案件統計表（-1935.10）
南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』南京市政府秘書処、1935:p.12 より作成

区	所有権登記申請件数	公告件数	所有権状発給件数
1,6	8209	1159	65
2,5	6492	1104	26
3,4	7551	3995	658
7,8	528	11	0
総計	22780	6269	749

なお今回は登記を円滑に進行させるべく、①実測面積と契拠記載の面積との差（溢地）については「補契登記」を許可［第 309 次市政会議議決］、②期限内に未登記の者は 1 ヶ月の遅延ごとに手数料逓増、5 ヶ月を超えれば原則没収、という措置を取った[18]。やがて民国 24（1935）年 3 月の段階で、1 万 3000 餘戸（「全市戸地の半数強」）の登記申請がなされ[19]、同 10 月末には所有権登記の申請件数は 22780 件に達したという（表 2）[20]。正確な測量・所有関係の把握という所期の目的は、（首都という特殊性もあってか）短期間のうちに一定の成果を挙げたようである。同年に南京市域が拡大してより市内人口が 100 万人を越えていた点からすれば[21]、全戸数の恐らく一割にも満たない登記申請件数ではあるが、かつての陳報よりは相対的に実効性の高い地籍整理事業が行われたのであろう。

---

[16] 以下、「京市土地登記開始後」（『地政月刊』2-8,1934:p.1248）；前掲「南京市土地申報測丈登記及評価」pp.2124-2128；「南京市土地行政概況」pp.688-689 に拠る。

[17] もっとも第 1 区存根データの内容にみる限り、申請は 1935.1 から半年を超過しても受け付けられている。

[18] なお、登記開始時に公示された「土地登記須知」によれば、登記の利益として①確定産権、途絶糾紛②契拠容易認識・保管③明悉地状、便利処分④活発金融、助展産業の 4 点挙げられる（前掲「南京市土地申報測丈登記及評価」p.2130）。

[19] 「南京市財政局土地行政報告」（『地政月刊』3-3,1935）:p.385。

[20] 前掲『南京土地行政概況』p.12。

[21] 南京市政府編『首都市政』南京市政府,1948：p.7。

民国 23（1934）年 6 月施行の「南京市政府土地登記暫行辦法」の規定では[22]、登記内容は所有権・地上権・永佃権・地役権・典権・抵押権の 6 種類（後 5 者は所有権確定後、有効)。表 1・2 を併せみると、登記申請がなされた所有権の 1/5～1/6 について他項権利登記の申請が行われていることが分かる。

具体的な登記手続きは以下の通りである。①契拠と共に声請書提出。②契拠の審査。③半年間公告、異議なければ、④産権の確定、土地所有権状または他項権利証明書、および地図を交付。錯誤あれば一ヶ月以内に訂正申請。また土地局内の第 1 科～3 科では、声請を受けて査勘測量・審査が行われ、正確さが期された（図 2)。

以上のような複数部門に亘る相互チェックを経て、南京市内の不動産に関する所有権・および「他項権利」が確定されるわけである。今回収集した国史館蔵「存根」は、上記の登記手続きの最終段階④で交付される証明書の控えを、地政機関側で保管しておいたものに他ならない。

なお、登記の（そして「存根」配列の）単位となる「区」の位置関係について最後に若干触れておきたい[23]。南京の「区」制は当時の「自治」運動とも絡みつつ複雑な展開を遂げてきたが、民国 20（1931）年には、21 箇所の区が設けられていたが、翌 21 年にはこれらが 8 箇所に統合、警察局の管轄範囲と一致させられる。民国 22（1933）年の南京市拡大により、城外の孝陵衛・燕子磯・上新河の三区がこれに加えられ、総計 11 区となる。これら「自治区」と、前節でふれた登記区との位置関係は定かではないが、区の個数からみて両者が一致している可能性は高い。

また、いち早く登記が開始された 3,4 区について「東至武定門城辺、南中華門城辺、西至水西門城辺…」という記述が文献資料にみられる[24]。これに鑑みるかぎり、1947 年の 1/50000 南京市区図（地図 1）における白抜き数字がこの「登記区」に相当すると思われる。また 1・2 区に関しては、「存根」坐落欄の地名を見るかぎり、1 区の場合「国府路」「安将軍巷」「紅廟」など城内東部の中山東路以北、2 区は「太平路」「洪武路」「申家巷」など、中山東路以南の地名とおおむね一致する（地図 2,3）[25]。ただ、1 区として登記された地名の中には、「二郎廟街」「抄紙巷」など中山東路以南のものもあり、登記申請が厳密に区ごとに処理されていなかった可能性もある。

３.「他項権利」とは何か

では上記の登記において、いったい何が確定されようとしたのか。所有権設定後に初めて設定される「他項権利」とは、現行日本民法と同様「制限物権」にカテゴライズされる範疇である。所有権＝物を全面的に（使用価値+交換価値）支配（使用・収益・処分）でき

[22] 以下、前掲「南京市土地申報測丈登記及評価」pp.2125-2132 に拠る。
[23] 以下南京の「区」制については王（2001）:pp.60-62,72-79 に依拠した。
[24] 前掲「南京市土地申報測丈登記及評価」pp.2124-2125。
[25] なお、地図 3 上の黒丸は、第 1 区「存根」のうち冒頭 150 件に記載された「土地坐落」を地図上にプロットしたものである。

る物権以外の物権であり、他者の所有権の上に成立、なおかつ自らも内容を制限される[26]。

以上の説明は、2 点の問題を含む。①所有権として構成される「権利」が、かつての契拠＝公証システムの中での土地とのどのような関わり方に相当するか（何が制限物権・債権として所有権の外部へと排除されるか）、②制限物権・他項権利などのカテゴリーがいかに分節化されるか。「０．はじめに」で触れたように、近年は、こうした土地「所有権」構成の様態そのものが問われている。

以下、所有権の外部領域へと整理された制限物権、ここでの「他項権利」について簡単に見てみる[27]。なお、それぞれの「権利」が具体的に何を意味するかについては原則的に触れないこととする。

（表 3）物権構成の変遷（李（2003）に依拠）

民法典	「物権」の種別
①『大清民律草案』（1911）物権編	所有権・地上権・永佃権・地役権・担保物権（抵押権・土地債務・不動産質権）・占有
②『中華民国第二次民律草案』第三編（1929 公布,1930 施行）	所有権・地上権・永佃権・地役権・抵押権・質権（動産質権・不動産質権・権利質）・典権・留置権・占有

①の『大清民律草案』（以下「民律一草」と略記）は「籌備立憲」の一環として光緒 32（1906）年より準備が行われ、松岡義正らを主体として起草された民法典で、旧日本民法からの影響が強くみられたものである[28]。特に物権法にかぎっていえば、明治期日本の法学者の多くが「占有質」「買戻し特約付売買」として処理しようとした「典権」[29]に独立の項目が与えられていない。南京国民政府成立後に公布・施行された②の『第二次民律草案』（以下「民律二草」と略記）以降は、かつて抵押と同様の担保物権として扱われた典権が独立するようになっている。この構成は「民律二草」以降、中華民国や現在の台湾においても「国情」を表徴するものとして特別な地位を把持している[30]。

全市土地登記が行われた 1934 年段階では、②における所有権以外の物権のうち、質権・留置権、および事実そのものに関わり証明負担を要さない占有を除く 5 種が、「他項権利」として括られるようになっている[31]。旧来の契拠文面においては「執業」と総称される、土地をめぐる種種雑多な権利の中から「所有権」というコア部分（+「土豪劣紳」による土地兼併の手段として悪名高い不動産質権）[32]として取り出した上で、それ以外の残余部分が、他項権利として構成されたわけである。

なお興味深いのは、1940 年代に満鉄上海事務所調査室の南京調査に従事した渡邊幸三が清代南京の不動産契約書について紹介・分析する際に、典権・抵押権などの他項権利を一

[26] 鄭（2007）pp.62-70；今上（1988）:p.152.
[27] 以下楊立新（点校）『大清民律草案・民国民律草案』吉林人民出版社,2002:pp.129-168, 305-343 参照。
[28] 呉（1991）p.219.
[29] 西（2005ｂ）は、萩生徂徠『明律國字解』以来の日本における典＝質入れイメージの強固さ、そしてこれに対峙する種々の見解との相克過程を詳密に跡づけている。
[30] 鄭（2007）pp.164-169.
[31] 第二次民律草案以降における「不動産質権」の扱いについては Huang（2001）:p.134 参照。
[32] 債務不履行による所有権移転が、債権者の土地集積に直結するとして忌避されていたという Huang（2001）：pp.133-135 参照。

種の「権利的瑕疵担保責任」という文脈で読み解いている点である。彼によれば、房屋の損傷など「物的瑕疵担保責任」の場合は買主に帰されるべきであるのに対し、他項権利ならば文契に明記されるべきであるゆえ、それを契約履行時に記載せず後日紛争を招いた際には売主の責任が問われるという[33]。以上から明らかな通り、渡邊にとっては、「他項権利」は「所有権」と並列するべくもないものとして構成されるのは自明のことだったのであろう。

とはいえ実際には、旧日本民法や植民地法令・「民律一草」・「民律二草」制訂において、国内や植民地での「土地権利」を「近代」的法体系の鋳型に流し込む際、法学者たちは大いに頭を悩ましていた。①英国・ドイツ・フランスなど数多の法体系のうちどれをモデルに選択するか、②選択されたモデルと国内法とをいかに整合させるか、という問題以前に、③国内各地域における種々の「土地権利」を物権としてどうまとめあげるか自体が、必ずしも自明の事項ではなかった。このため清末いらい各地で行われた「慣行調査」では、例えば同じ担保物権として括られていた典権と抵押権の違いを明確化するべく、期限・土地占有要件・転典要件などについて各地で詳細な考査が行われている[34]。契拠の文言が表象する土地への関与の仕方と、国法上で整序される物権カテゴリーとの間には超えがたい裂け目があったと考えられる。

４.「存根」の世界

以上の、「他項権利」に内在する問題系を踏まえた上で、今回収集した「存根」の内容を一瞥してみよう。以下は、全件エクセルファイルとして入力を完了した 1 区存根のデータ、および 2 区存根データのうち土地坐落・種類・登記原因/年月日・登記標的（他項権利の保存 or 設定）欄の情報を入力したものに基づく[35]。入力した数値データから読みとれる点をいくつか挙げたい。

地目	件数	%
宅地	650	91.3
基地	14	2.0
農地	9	1.3
空地	5	0.7
走道	3	0.4
塘地	2	0.3
農宅地	1	0.1
房地	1	0.1
旗地	1	0.1
宅基地	1	0.1
空欄	25	3.5

（表 4）第 1 区他項権利登記の地目類別

1.　まず地目（土地種類）としては、「宅地」が圧倒的に多い（表 4）。表には示さないが、2 区の場合も同様に 9 割以上が宅地に関する「他項権利」の登記によって占められている。南京国民政府成立後、南京市内の人口はほぼ倍増し[36]、1930 年代中葉より南京市内の農地が激減したことを反映しているのであろう[37]。ただ、「土地面積」欄の数値を計算すると、1 区全体での平均値は 1.057 市畝、つまり約 698 ㎡に相当し、市内の宅地細分化がさほど進行していなかったのかもしれない[38]。

---

[33] 渡邊（1953）:p.120。
[34] 眭（2005）pp.121-136.
[35] 2 区存根データの入力には大阪大学大学院院生諸賢の協力を仰いだ。
[36] 南京市政府編『首都市政』南京市政府,1948：p.7 によれば 1928 年における南京市内の人口が 49 万 7526 人、1935 年には 101 万 3320 人に達していたという。
[37] 王（2001）:p.60。
[38] この点については神戸市外国語大学の小島泰雄氏よりご教示いただいた。

2.　登記された物権としては、（表 5）に見えるとおり抵押権が圧倒的に多く、登記された他項権利のうち 8 割以上を占めている（2 区の場合は、6 割強）。なおそのほとんどは、新たに「設定」されたものではなく、1930 年代以降に設定された内容を「保存」するように申請されている。

権利種別	件数	%
抵押権	571	80.2
地上権	77	10.8
地役権	26	3.7
典権	19	2.7
永佃権	7	1.0
承租権	3	0.4
永租権	2	0.3
租権	1	0.1
典権+抵押権	1	0.1

（表 5）第 1 区他項権利登記の権利種別

3.　抵押権を有する者には、中南銀行・新華銀行など多くの銀行名が挙がっており、件数では全体の 14%を占める[39]。一方で、個人名も数多くみられる。所有権者欄も含め、中には複姓のみのものもあり、あるいは寡婦が登記主体となっている可能性を示す。

4.　1 区の場合、「抵押権」の「権利価値」と「期限」との間には特に相関関係はみられない（相関係数 0.0177。ただし未だ仮説検定は加えていない）。「期限」欄には「未贖継続抵押」「過期有効」等の付記も多々みられ、単なる金銭貸借契約の債務返済期限とは異なる可能性が高い。

5.　「権利先後欄」からみると、抵押権の設定はおおむね第 1 欄が多い。なぜか地役権や地上権にも「権利先後」が付けられている。

6.　また「永租権」「承租権」「租権」など、民律に規定されていない物権も少数みられる。

7.　「地役権」とは本来「他人の土地上に設定し、自己の土地に便宜を供するため」登記するものであり、通行地役権・流水地役権などが含まれる[40]。1 区の場合、地役権保存の登記をしている例は恐らく同姓の土地を標的にするものが多い。「天井（なかにわ）」が標的物の例は通行地役の一種と捉えられようが、あるいは家産散佚防止の方策として機能し続けていた蓋然性が高い。

8.　「地上権」の場合、「権利価値」欄に記載されるのは「地価の 1/3」「月租」「押租」などさまざまの様態をとる。単なる賃借関係のものが登記されている可能性もある。

特に 2～4 の抵押権の問題について、最後に考えてみよう。なぜ「他項権利」として抵押権がここではかくも卓越しているのであろうか。詳細は不明だが、原因の一つとしては南京市街地の地価高騰が想定できる。1928 年から 1933 年の間に、南京市の総地価は 1 億 5900 万 6750 元に達し、地域によっては 10 倍以上の上昇率を見せていた[41]。特に南京国民政府が成立していらい、おおむね商業区として都市区画されていた城内東部（地図 4）では、特にこの傾向が顕著であったと思われる。

旧来、祖遺の土地を売り渡す（絶売）ことへの拒否感が強い状況下、次善の策として活売・典などの形式が取られることが多かった[42]。こうなると、土地を担保とした融資と、買い戻し特約付き売買を分かつのは、一定の金額を支払う者が占有を行いうるか否か、という 1

[39] なお 1930 年代は、従来の銭荘・票号を「近代銀行」が代位してゆく期間に当たるという。川井（1996）；朱（2003）参照。
[40] 中国地政研究所地政大辞典編輯委員会編（1985）
[41] 高信「南京市之土地問題」（『地政月刊』3-5,1935）
[42] 李（2002）。

点のみである[43]。地価上昇の趨勢に鑑みれば、所有者にとってはしばらく様子をみてから売却（所有権移転）できるオプションを残しておく方が望ましい。所有権者からすれば、抵当権設定は一種の売却に近い行為だった可能性もある。

他方、転売を前提にした土地投資を考えた場合、占有の有無は出資者からみればさほど大事な問題ではない。「民律二草」では 10 年の典限が設けられており、その間典主は転典できても転売はできない。他方、「抵押」という形式の場合は、期限はおおむね 3 年以内である（ただし既に触れたとおり、償還期限⇒競売というケースが想定できない場合もある）。債務償還期限の間は占有できなくとも、より短期のうちに差益を期待できる「抵押権」取得が、有利な土地投資の方策だったろう。

５．小結

浙江や江西・福建などの各地で行われた、「耕者有其田」政策の一環たる土地銀行創設・「土地債券」発行においては、銀行からの融資を原資として農民たちが耕地の所有権を獲得することが目指されていた[44]。「抵押権」構成じたいは、おそらく自作農創設という形での「地権」分配と同時に金融整備という政策意図をも濃厚に帯びたであろう。当時の南京市街地――強制的な登記促進事業が一定の進展をみせた分、より鮮明な投射像を結ぶ――の人々がこうしたあらたに分節化された「物権」を、いかなるかたちで認知・利用し、自らの社会資本や貨幣・物財資本を最大化しようとしていたか。また以上の様態を、一定の価値物に対する排他的・可測的権利を要件とする新制度学派的イメージとつきあわせることにより、いかなる「所有権」像を新たに描きうるか。これらの問題を定量的に分析する上で、「存根」から得られる数千件のデータは、使い方によっては有用な資料たりえよう。

当時の法政策のあり方を規定した規範論（誰がどのような形で土地を保有すべきか）と功利論（制度変更はどのような効用をもつか）を再度区別すると同時に、「物権」が分節化されるあり方と当時の土地取得形態との函数関係を見据えること[45]は、民国土地整理事業の評価においては不可欠であろうし、物権法制定直後の現代中国において熱く議論されている分野でもある[46]。

今後も南京市街地の不動産慣行・金融などに関わる文献資料、今回収集したエクセルデータの分析を進める必要があろう。

---

[43] じつはこの意味で、不動産抵当と典・活売との距離が思うほど遠くないという点については既に指摘されている［仁井田（1960）p.616；趙（2007）］。質・典・押といった契約上の文言に一義的な行為内容を当てはめることの困難さは、各地の「慣行」調査でも実感されていたようである［民国私法行政部編/清水他訳『支那民事慣習調査報告』（上）大雅堂,1933:第 2 編物権習慣；眭（2005）p.123］。占有・所有権移転を伴う「抵押」慣行と、民律第二次草案との緊張関係については、Huang（2001）pp.76-78, 95-98, 133-135 も参照。

[44] 陳（2002）

[45] もっとも、登記そのものを分析するだけで当時の「社会」の実態が見えるわけではない。農村部における地主と田糧処人員との結託・虚偽申告については、笹川・奥村（2007）pp.26-38；山本（2007）p.85 も参照。

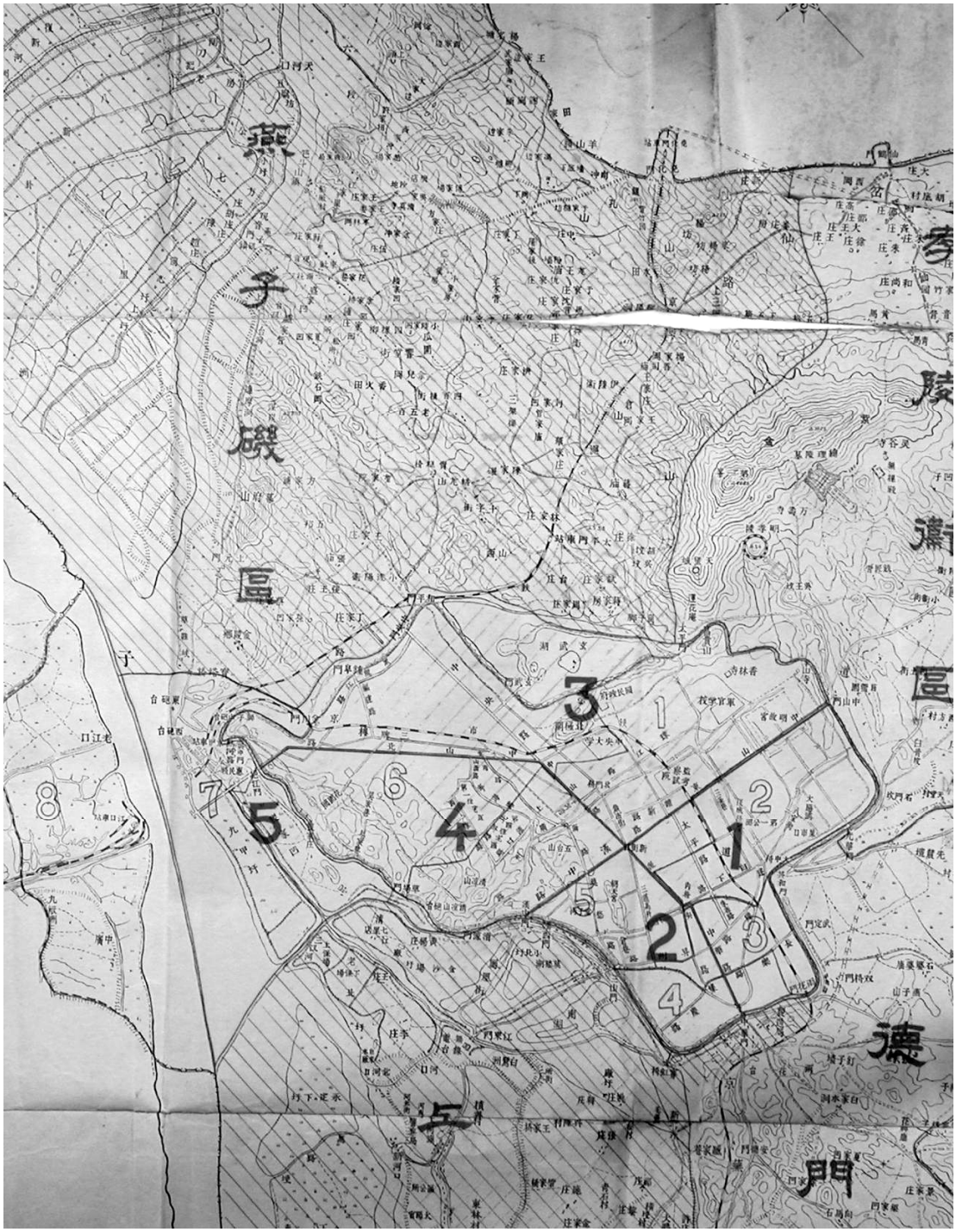
[46] また経済史の文脈においても、ピグー的な「制度設計」された市場像と、コース的な「自生的」秩序としての市場像を中国というフィールドにてつき合わせるこころみが、近年行われつつある。Rowski（1999）参照。

参考文献（年代順）

渡邊幸三（1953）「南京不動産売契の研究」（『東方学報』22）
仁井田陞（1960）『中国法制史研究　土地法・取引法』東京大学出版会.
ノース&トマス/速水他訳（1980）『西欧的世界の勃興』ミネルヴァ書房（原著 1973）
趙岡・陳鍾毅（1982）『中国土地制度史』聯経出版事業公司.
寺田浩明（1983）「田面田底慣行の法的性格」（『東洋文化研究所紀要』93）
森田成満（1984）『清代土地所有権法研究』勁草書房.
寺田浩明（1985）「『崇明県志』にみえる『承価』『過投』『頂首』について」（『東洋文化研究所紀要』98）
中国地政研究所中国地政大辞典編輯委員会編（1985）『地政大辞典』中国地政研究所.
今上益雄（1988）『民法Ⅰ（総則・物権・担保物権）』東京法経学院出版.
寺田浩明（1989a）「清代土地法秩序における『慣行』の構造」（『東洋史研究』48-2）
――（1989b）「中国近世における自然の領有」（『歴史における自然（シリーズ・世界史への問い第 1 巻）』岩波書店）
呉佩君（1991）「中華民国民法典における典権概念の推移」（『法学政治学論究』8）
小柳春一郎（1991）「旧民法編纂過程における賃借権論争」（『法学政治学論究』8）
川井悟（1996）「金融」（狭間他編『データでみる中国近代史』有斐閣）
山本真（1998）「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）
Rowski, T.（1999） “Reforming China’s Economy,” *The China Journal* 41.
Huang, P. （2001） *Code, Custom, and Legal Practice in China*, Stanford University Press.
王雲駿（2001）『民国南京城市社会管理』江蘇古籍出版社.
李金錚（2002）「民国私人・店舗借貸的信用形式」（『中国社会経済史研究』2002-4,2002）
顧祝軒（2002）「中国における民事法の継受と『動的システム論』」（2）（『早稲田法学』78-1）
笹川裕史（2002）『中華民国農村土地行政史の研究』汲古書院.
陳淑銖（2002）『従減租到扶植自耕農』文史哲出版社.
朱蔭貴（2003）「抗戦前銭庄業的衰落与南京国民政府」（『中国経済史研究』2003-1）
青木昌彦/瀧澤他訳（2003）『比較制度分析に向けて』NTT 出版（原著 2001）
李顕冬（2003）『従『大清律例』到『民国民法典』的転型』中国人民公安大学出版社.
岸本美緒（2004）「土地を売ること、人を売ること」（三浦他編『比較史のアジア　所有・契約・市場・公正（イスラーム地域研究叢書 4）』東京大学出版会.）
西英昭（2005a）「土地をめぐる『旧慣』と『台湾私法』の関係について」（1）-（3）（『法学協会雑誌』122-7,8,9）
――（2005b）「慣習調査における『典』を巡る議論過程について」（『国家学会雑誌』118-11/12）
田中英司（2005）「ドイツにおける民法上の所有権の概念・内容と、所有権と不動産利用権との法的関係」（『西南学院大学法学論集』37-4）
眭鴻明（2005）『清末民初民商事習慣調査之研究』法律出版社.
蒲堅（主編）（2006）『中国歴代土地資源法制研究』北京大学出版社.
趙岡（2007）「論〝一田両主〟」（『中国社会経済史研究』2007-1,2007）
片山剛（2007）「江心洲地籍図をどう読むか？」（片山編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』2、大阪大学大学院文学研究科）
山本真（2007）「（コメント）民国期、福建南西部の社会構造と土地問題について」（片山編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』2、大阪大学大学院文学研究科）
鄭玉波（2007）『民法物権』三民書局（初版 1959）
笹川裕史・奥村哲（2007）『銃後の中国社会』岩波書店.

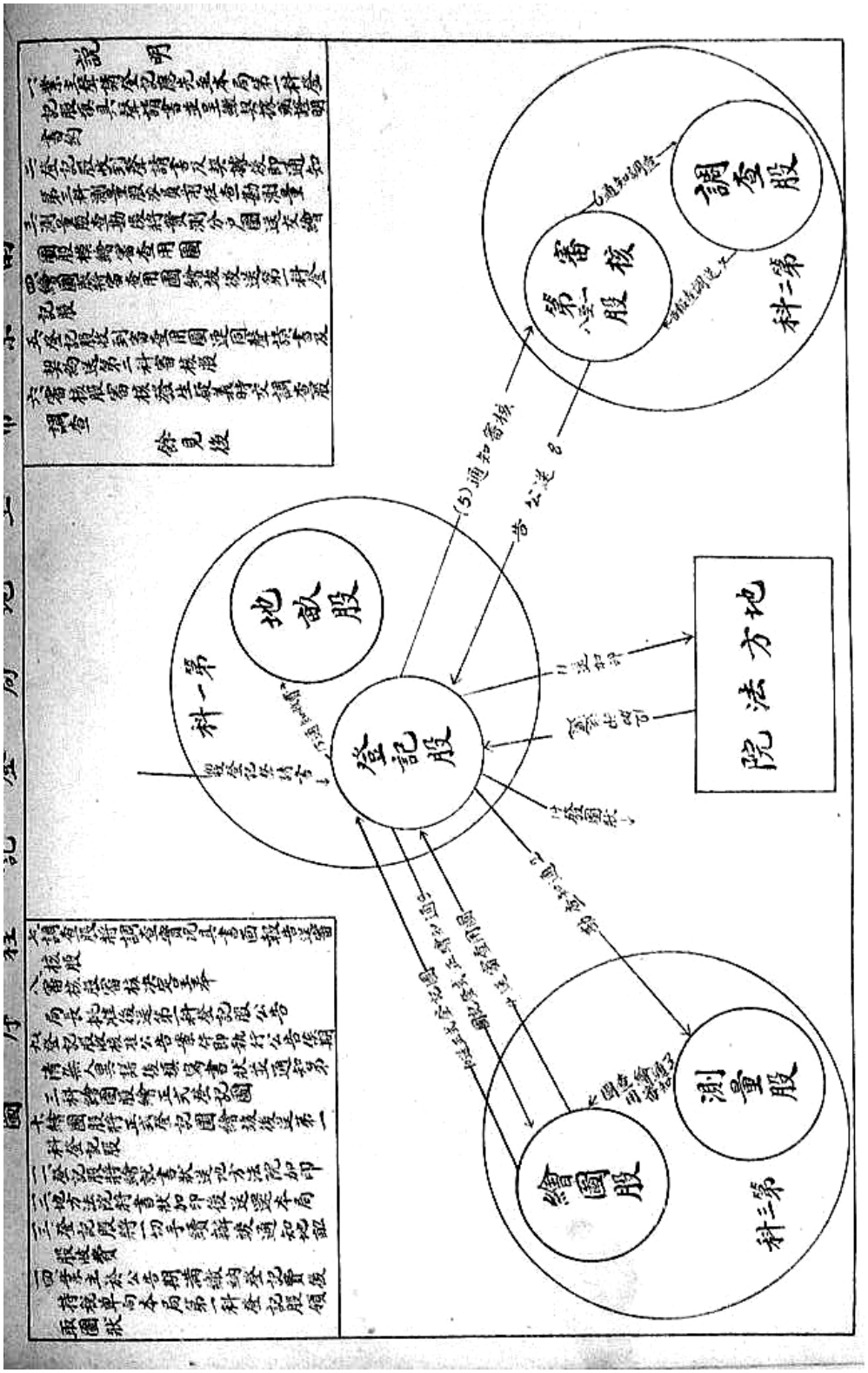
（地図 1）南京市市区図

（国史館蔵南京市政府档案 125-1096「南京市三十六年度地籍整理業務計画」より）



（図 2）南京市土地局登記程序図

（南京市政府秘書処編『南京市土地行政概況』南京市政府秘書処、1935:p.15 より）

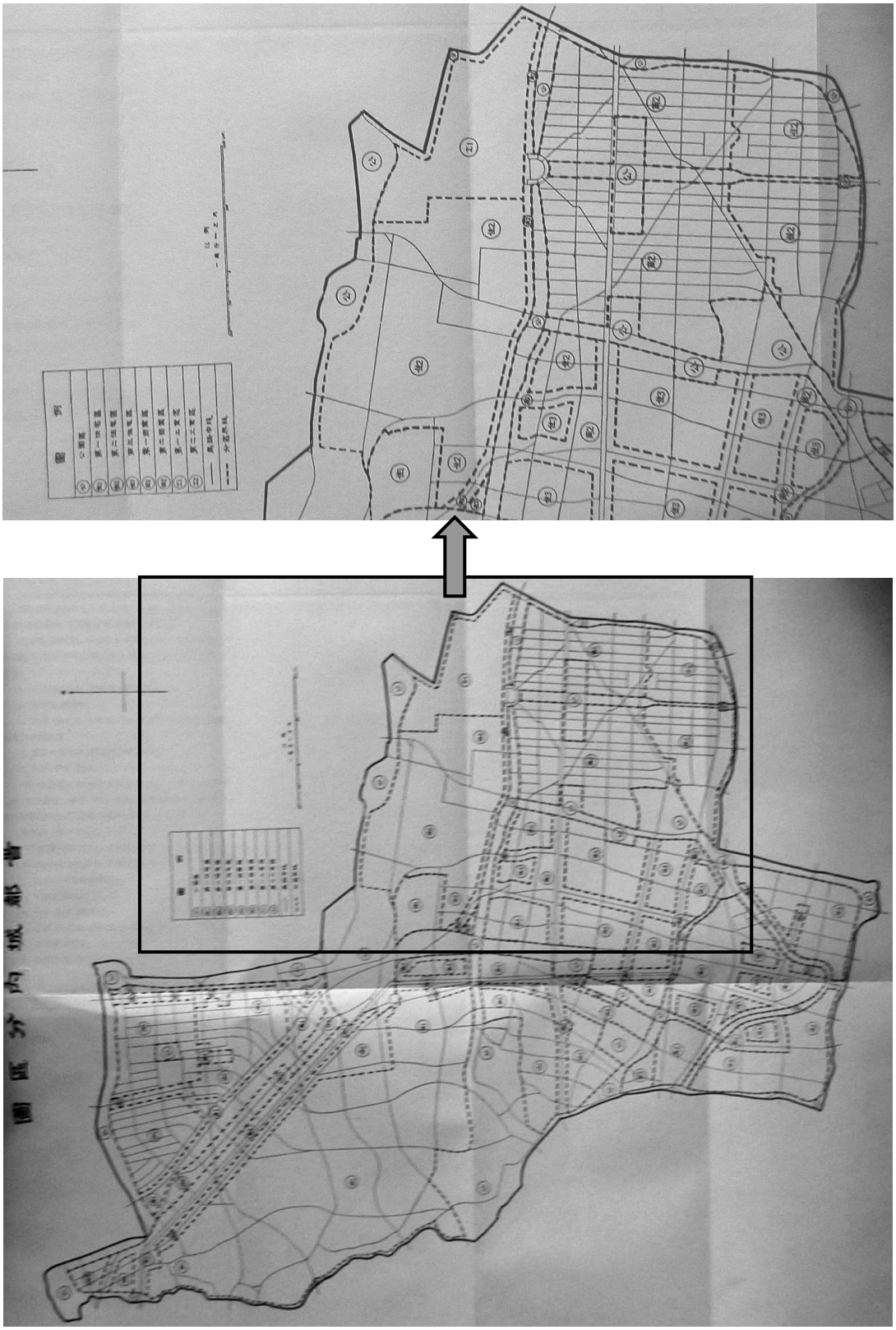


（地図 2）南京城内東部地図

（国史館蔵「一万分之一南京城廂附近図」参謀本部陸地測量総局、1932 より）

（地図 3）南京城内東部拡大図

（底図は地図 2 に同じ）

（地図 4）首都城内分区図

（国都設計技術専員辦事処編『首都計画』1928；南京出版社より 2007 年に復刻）