



Title	南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(3) [要旨]
Author(s)	田口, 宏二郎
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2014, 5, p. 35-38
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/60258
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

報告 2

南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(3) [要旨]

田口宏二郎

これまで収集した「土地他項権利証明書存根」のデータ内容を一瞥するかぎり、読み取れる点、そしてこれら知見が位置づけられるべき問題系として、以下の諸点を挙げうる。

①権利部相当部分に記載される登記事項として、抵押権の保存に関するものが全申請件数の7割前後を占める。1934年以降の南京市内土地登記の拡がりを考えるうえで、「抵押権」の設定・保存という要因が重要である。登記政策に応じた人々は、抵押権なる権利を南京国民政府によって定義されることになったわけであり、また地産者の半数がこの「強迫登記」に応じたこと（少なくとも民国期では空前のことである）に鑑みれば、金融貸借の領域と密接に絡み合いつつ不動産公示の枠組みが構築され、登記する側にも一定の動機づけが賦与されていたと考えられる。

②人口密度の低い南京城内北部の新開発区に抵押権が設定されている事例が多い点も、南京国民政府成立後の人口増にともなう宅地開発と住宅投資、という状況に対応するものとみられる。この点、ドイツでの登記制度が土地債務の盛行にともなって発展した事例に類比対象を見出しうる。

③またこの趨勢は、在来型の錢莊に代わって近代的銀行が都市金融を席卷してゆく過程とも平行していたと考えられる。従来の「典」を代位する金融ツールとしての抵押が、債権者側からみても短期で融資元利を回収できる手段として機能するようになっていた。

④以上は、両大戦間期における、上海を中心とする経済発展/資本主義経済の展開と、登記を通じた私権公証との関連性という（局地的）状況の延長線上に捉えられねばならない。

以上の点は、「近代土地所有権の確立」⇒「資本主義発達」という見慣れたストーリーを想起させるものであるが、ここでいくつかクリアすべき問題がある。第1に、1930年代の南京において登記された「抵押」が、制度設計する側からは具体的にはどのような権能を保障すべきものとして構想され、また契約当事者間ではいかなる機能をになっていたか。第2に、南京国民政府成立期以降は、金融恐慌により地価・利率とも低下傾向に入った時期であり、1920年代までの上海と同列に語ることはできない。また、1937年の日本軍侵攻、民国維新政府・汪兆銘政権成立と、短期的に政治体制が変転したのもこの時期である。各種経済・政治動態の流れのなかで、南京の都市空間内における土地登記を位置づけ、法制度の整備と経済領域との重なり合い方について立ち入ってみる必要がある。

「抵押」という用語じたいは決して新奇なものではない。「非占有質」（≒対価支払のあとに一定期間を置いて管業主体が変わる土地取引）としての「押」「質」は古くよりみられ、抵押は金融担保と土地売買両機能を具有していた（これは日本も同様だった）。以上は「押」「典」「売」とされる行為が相互に遷移的あるいは相互浸透的であったことと、表裏の関係にある。『大清民律草案』iraいの近代法受容の過程で、このような慣行的土地取引のなかから、「抵押」は金融担保を支える役割のみに特化するようになる。かつての土地取引・金

融の各要素が入り混じった抵押のうち、『中華民国民法』では前者の部分が排除され、「債務未償還のばあいは抵押物（不動産）を競売、未償還額のみを弁済する」ことが規定されることとなった。つまり債務不履行の際、抵押物が抵押権者（受押人）の所有に帰する権利移転型抵押が民法典での「抵押権」カテゴリから排除される。如上の権利移転型抵押の排除という志向は、地主による土地集積手段としての「丸取り」を禁じようとする明治政府、小農保護を土地政策の正当化根拠のひとつとした南京国民政府双方とも共有していた。地価上昇という条件下では、流質特約付きの抵押は債権者側の過剰利潤をもたらしたからである。

民国期の近代的土地法制のあり方をめぐる分析でも、多くはこの流質をひとつの指標として、不動産物権たる抵押権の伝統性—近代性を査定するばあいが多い。ここに、「抵押」なる権利カテゴリは、伝統的（権利移転型）抵押—小農保護的/近代的（権利非移転型）抵押という対比関係で把握されることとなるが、この構図を検証することが本発表の主たる作業であった。

南京市档案馆が蔵する南京塩業銀行档案には、土地を抵押にした当座貸越関連の文書が数多く含まれる。たとえば1937年4月、南京塩業銀行と王広慶なる者が締結した貸借契約書は、当座預金残額を超えて4000元を限度とする融資（手形発行）をおこない、債務不履行、あるいは地価低落時の追加担保不能ならば、債務人への通知なしで担保不動産を「変売」（換価売却）、保証人も連帯責任を負う、という約款を契約内容としていた。したがって約定にみるかぎり、典型的な権利非移転型抵押の契約がここでは両当事者間で締結されていたことになる。また銀行档案のなかには、債務不履行の際に法院への申請から差押え（査押）、競売へという一連の流れを伝えるものもいくつかみられる。筆者が披閲しえた銀行档案にみるかぎり、権利非移転型が一般的だったといえる。

ところが、以上から、権利非移転型抵押と南京国民政府の近代的登記事業の拡がり、という流れを読み取るのは短絡的にすぎる。問題は二点ある。①「権利非移転型」という抵押形式が欧米型の法整備や金融網の構築と一義的に対応するわけではない。②1940年代の維新政府期に行われた満鉄の不動産慣行調査報告には、南京の抵押は登記によらない権利移転型抵押が一般化しているとの記述史料がみられ、抵押行為の非可逆的な「近代化」をここで想定することは困難であること、以上である。

①について、1930年代の外交部档案がこの間の状況を伝える。湖北の非開港場（租界と異なり、永租による土地取得も認められていなかった）において、外国人による抵押登記（実質的には抵当流れによる不動産取得）の申請に苦慮する高等法院に対し、外交部は条約改正・租界回収という至上命題を優先する姿勢を前面に打ち出している。「近代的」セクターで求められていたのは、権利移転型抵押の方であった。民国期の法整備の参照対象となる欧米法の文脈でも、登記申請や法手続きの現場における利害関係者においても、あるべき抵押の具体的形式は必ずしも自明のものではなかったのである。そもそも地価・金利低下という条件下では、丸取り＝権利移転型抵押はもはや債権者にとって最大の利潤を保障

するものではない。逆に権利非移転型という形式であっても、抵押品の賃料収入を物上代位というかたちで確保することにより、債権者は安定した元利回収の源泉とすることも十分可能だった。人口増大により、家賃は確実に上昇していたからである。

②について。城内の登記が一段落した1937年より4年後の1941年、市内にて不動産慣行の調査をおこなった保科辰丙は、不動産登記の未定着（特に抵押登記）、権利移転型抵押の卓越、そして押期超過後に債務未履行のばあいでも利息支払継続時には一般的に抵押権行使を回避、という三点の観察を残す。1940年代初頭の南京は、法規定なき民間の私契秩序が拡がるようになっていた。史料の性質がまったく異なるため安易な比較は許されないが、1930年代の南京国民政府から1940年代の維新政府という政権のシフトが、登記・民法規定の浸透のいかんと連動していた可能性が高い。

近代法により分節・特定化された「土地への支配」という範疇が、いかに制度として実効化（一つの行為類型へと鑄直され、反復され、またこれが対自化された共有知識として定着）されているか、という点から眺めるならば、1934年以降の登記政策実施、そして相対的に高い実効性に徴すれば、国民政府が導入した土地制度は既往の「私契秩序」を一定程度代位しうるものであった。金融恐慌後の地価・金利低下に際しても、（恐慌以前の上海同様）ひとびとはみずからの経済的利潤を最大化する体制を築きつつあった。ところが日本軍侵攻、南京国民政府の瓦解に際し、設計されざる土地制度が南京市内を覆う状況が復活する。中短期的趨勢からみれば、西洋出自の「制度」導入は、ひとまず収束にむかう。以上の事態を自生的伝統法秩序の強固な残存ととらえるか、逆に「近代法世界の一時的な拡大停止」=1930年代以降の登記システムの急激な拡大の方を重視するか。問題は「近代」「伝統」の用語法と両者の位置関係の捉え方に依存する。

ここで重要なのは、伝統的土地秩序/制度と近代法秩序/制度という二項を、同一平面で並置可能なのか、という点である。前者は記述的・内生的（自生的）・コース的な「制度形成」像と強い親和性をもつ一方、後者は（実効化の有無が問題となるかぎり）規範論的・外在的・ピグ的な制度像を前提とする。歴史上の（特に中国史を踏まえた）制度論を語る際、相異なる制度空間どうしの接触面を説明する際には、フォーマルな制度としての「所有権」システム整備と資本主義発達との多義的な関係をどのように叙述するかが鍵となる。

間違いなく、民国期の所有権一登記制度構築は社会学での自己組織論的な脈絡での「自生性」としてみることはできない。公法領域での王朝政府と「社会」との対立を経ざる世界では、私法整備はつねに「お仕着せ」としての性格を帯びざるをえない。設計された制度と、設計されざる秩序両者を移行関係とみるか、代替・補完しあうものとするか、あるいは包摂関係として捉えるかは、すべて分析枠組みの洗い直しとファクトファイディングをさらに積み重ねたうえであらためて考えるべき問題であろう。当面は考察時代をより拡げること注力したい。

（参考）

田口宏二郎「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」」（『近代東アジア土地調査事業研

究 ニュースレター』 3, 2008)

- 「南京国民政府時代の土地登記と「他項権利」(2)」(『近代東アジア土地調査事業研究
ニュースレター』 4, 2009)