



Title	土地か建物か：南京市土地登記文書・契拠部分を中心
Author(s)	稻田, 清一
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニュースレター. 2015, 6, p. 53-66
Version Type	VoR
URL	<a href="https://doi.org/10.18910/60261">https://doi.org/10.18910/60261</a>
rights	
Note	

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

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

The University of Osaka

## 各論 1

### 土地か建物か —南京市土地登記文書・契拠部分を中心には—

稻田清一

#### はじめに

2014年夏、中央研究院によって撮影された『南京市地籍図』（1936年刊、内政部地政司蔵）が、公開されて利用可能となっていることを知り、ずいぶん見通しが良くなったようだ。一地片ごとに極めて詳細な情報を含みながらも全体では膨大に残されている南京市土地登記文書を前にして途方に暮れていたからである。

登記案卷がどのような文書からなっているのかについては山本報告に詳しい。本報告では文書群に含まれる契拠に焦点をあて、そこからどんな課題が引き出せるか検討する。これらの契拠類—執照・売買契約・駆契・税单など—は、土地所有権の登記申請に際して、申請者がその正当性を示すために証拠として提出したものである。国民政府時期における土地整理事業について中央・南京市それぞれの動きをまとめた略年表（表1）によれば、1934年7月1日から始められた南京の土地総登記においては、3万5千件を越える所有権登記案卷が作成された。このうちの1万2千件ほどが国史館に所蔵され、残りは南京市房産檔案館に所蔵されていると推定される<sup>2</sup>。案卷の中には契拠をまったく収めないものから20点近く収めるものまである。すべての案卷に1点づつ契約文書が含まれるとすれば1万点を優に越える。南京市房産檔案館に残されていると思われる分も併せればその数はさらに飛躍的に増加する。契拠類の多くは太平天国以後、同治年間以降のものだが、古いものでは、これまで閲覧した限られた範囲でも乾隆初年にさかのぼる。清代から民国にかけての契約文書の一大コレクションがわれわれの目の前に現れたのである。

同時期の民間契約文書については、すでに相当な量の研究が蓄積されているが、それらは圧倒的に農村部ないし農地を対象としている<sup>3</sup>。これに対して南京市土地登記文書中の契拠部分の特徴は以下の諸点にある。①南京という一地域について可能な限り網羅的に収集されていること。研究や調査のために集められたのではなく、強制性をもって集積され、かつそれを行政側は意図的に保存しようとしたからである（片山報告、参照）。②農村ではなく南京という大都市を対象としていること、したがって多くは宅地が扱われていること。③一筆ごとの土地について、関係する契拠がまとめて保存されていること。④近代的技術による地籍測量図が作製されており、契拠中の地片ごとに、空間的な位置や敷地内の建築

<sup>1</sup> 『南京市地籍図』については、本ニュースレター所収の山本一「南京関係地理空間情報の紹介と利用の可能性」および〔大坪慶之 2009〕参照。

<sup>2</sup> 本ニュースレター所収の荒武「1930年代南京の都市不動産登記文書と現在の秦淮区磨盤街社区：われわれのフィールドについて」参照。なお、南京市房産檔案館所蔵の契約文書を使った研究に〔曹伊清 2010〕がある。ただし曹は史料の来歴については述べていない。

<sup>3</sup> 明清～民国時期の契約文書については〔岸本美緒 1993〕参照。近年では、上海道契を主たる史料として都市の土地所有を扱った研究に〔馬学強 2002〕があり、都市不動産に関する契約文書を集めた〔上海市檔案館編 1999〕（上海）や〔宋美雲主編 2006〕（天津）が刊行されるなど、都市へも関心が向けられつつある。

表 1. 南京地政年表

	民国	月	日	中央	南京市の動き
1927	16	7	20		土地局成立 桂崇基局長
	16	10			財政局土地課に改組 2股
1928	17	4			土地局復活(4科 11股) 局長は元財政局長の沈勵
	17	4			測量開始
	17	7			測繪員を増員。土地申報開始。楊宗炯局長
	17	11	28		南京特別市市政府土地評価委員会組織条例
1929	18	1	16	土地法原則九項	
	18	2	9		旗地登記開辦
	18	11	30	民法物權法公布	
1930	19	4			2科7股1測量隊 唐伯文局長に改編
	19	6	30	土地法公布	
	19	7			問事處を添設、測量に分区分段法を採用。
1931	20	1			城市地籍測量開始
	20	2			唐局長辞任、以後局長交替相繼ぐ
1932	21			内務部土地司成立	
	21	1			周湘土地局長
	21	4			財政局第三科に改組 4股1隊
	21	5	16		修正南京市土地評価委員会組織条例二三六三条条文
1933	22	10			城内全6区及び下閏の測量完成
1934	23	3	24	各省市舉辦地政程序大綱通知	
	23	5	18		南京市財政局土地登記処組織規則
	23	5	24		南京市土地登記暫行規則公布
	23	6			全市土地總登記開始、土地登記処を添設。
	?				土地登記須知
	23	7	1		三、四区、土地登記開始
	23	7	10		南京市土地估價委員會組織規則公布
	23	8	5		南京市財政局土地登記処辦事細則
	23	10	18		房屋価格分等標準
	23	11	1		二、五区、土地登記開始
	23	11	29		修正南京市土地登記暫行規則第四第十三第二十各条文
1935	24	1	1		一、六区、土地登記開始
	24	3			財政局第三科、土地登記処を合併、財政局土地処に改組。 3課12組

				土地法施行法公 布
				土地法施行で内 務部地政司と改 称
	24	7	20	土地局を回復、周 湘局長 3科14股6隊1室
	24	7		修正登記規則?
	24	9	1	七、八区、土地登 記開始
	24	10		仮定登記辦法を訂 定
	24	10~11		測量隊を8隊160餘人に拡大、儀器を補充。
	24	11	2	修正南京市不動産売典暫行規則
	24	11	30	南京市土地局辦事 細則
1936	25	3	1	土地法、土地法 施行法施行
	25	7		京城区(下関・浦口含む)3万2千餘地段の測量 完成
	25	7		職員を減員、未決 案を処理。
	25	9		永租權登記を開始
1937	26	2		所有權登記案35224件、 一~八区の公私土 地、永租權登記完 成 永租權登記 98 件、 仮定登記 2790 件、 未審定 900 餘件、 他項権利登記 9461 戸
	26	3		參謀本部陸地測量總局と(航空測量の)協定を 結ぶ。
	26	6	5	修改土地法原則 24項成る
	26	7	7	蘆溝橋事変
1939	28	8		土地法改定議論 を戦争終結後ま で延期することに 決定
1942	31	6	9	地政署組織法公 布、翌月行政院 地政署成立
1945	34	8		日本降伏
1946	35	4	29	修訂土地法及土 地法施行法、公 布施行
	35	10	2	土地登記規則制 定頒布

\* 張維一『中華民国地政史』(内政部 1993 年)、『南京市土地行政概況』(1935 年 11 月)、『南京市土  
地行政』(1940 年 6 月)、「南京市土地申報測丈登記及評価」(『地政月刊』2-10 1934 年)、『南京市政  
府公報』141、143、144、146、147、159、により作成。

物の配置が正確に分かること、である。これらの特徴に鑑みて、本報告では都市の宅地という点を念頭に見て行きたい。

### 1. 事例紹介—朱 Xq 卷（第 4 区第 2044 段）

ここで紹介するのは朱 Xq 卷（請求番号：055000006750A）に含まれる契拠類である。この卷には第 4 区第 2044 段の土地登記にかかる文書が収められている。民国 24 年 4 月 6 日付けで提出された所有權登記聲請書によれば、申請人は朱 Xq、男、14 歳、籍貫は南京、職業は学生、住所は車児巷 8 号で、その母朱 M 氏（36 歳）による代理申請であった。第 4 区第 2044 段は中華門の西北方、直線距離にして 700~800km ほどに位置する（図 1、参照）。正面は西やや南向きに釣魚台という通りに面し、東やや北向きの裏側で秦淮河に接する、日本風にいえば約 52 坪ほどの長方形の宅地で、自宅ではなく出租されていた（後述する表 2 の №8、9 にはいづれも「居間者陸 Sz 等」とあり、陸姓に出租されている）。ちなみに朱 Xq の現住所車児巷は、1936 年の「最新南京地図」（学苑出版社、2005 年復刻）によれば、第 2044 段から北に直線距離で 1km 余り、秦淮河を渡った水西門の東方にあり、当時の土地登記区画では第 5 区に属した。審査は民国 25 年 4 月 23 日に終了し、申請通り朱 Xq の所有權が認められ、5 月 1 日から 3 か月間の公告を経て、9 月 30 日付けの所有權状が交付された。ただし、当時、一部に抵当權が設定されており、案卷には尚 Qg なる人物の他項權利登記関係文書が附されている。

図1. 第4区第2044段

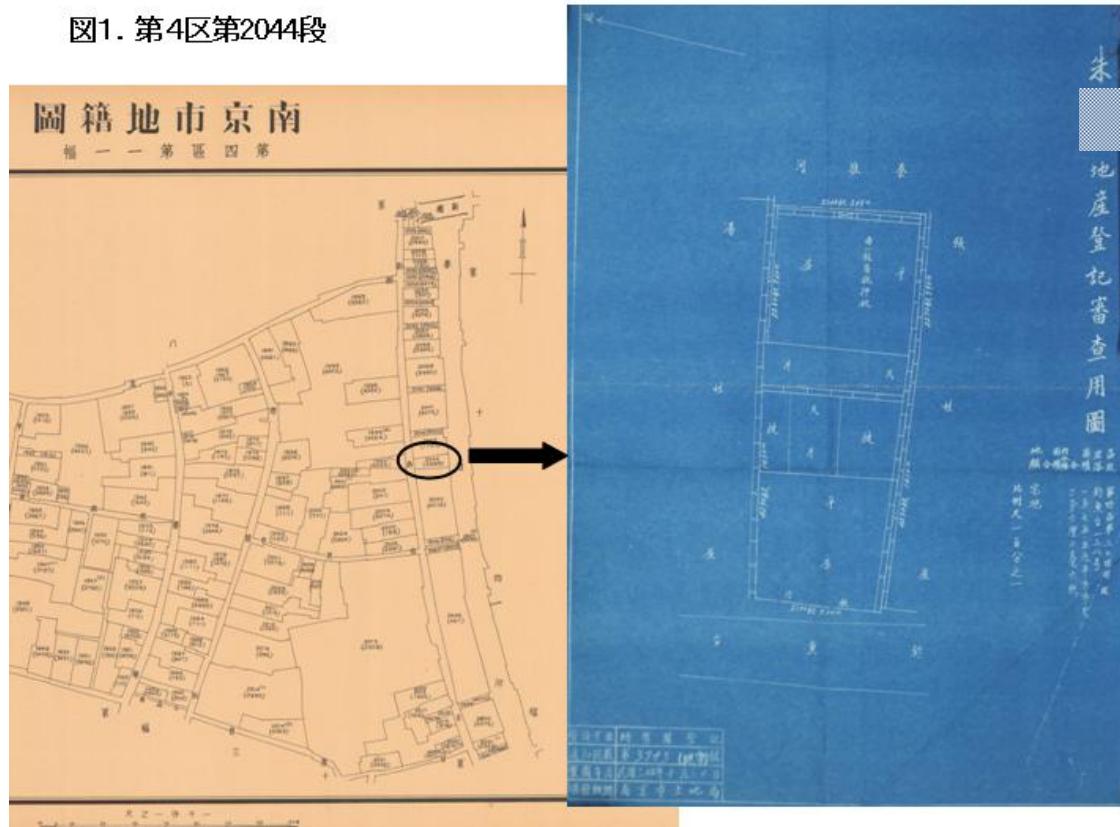


表 2. 朱 Xq 卷所收契拠一覧

No	発給/立契年月日	名称	発給機関/ 立契者	受領者	坐落
1	同治 9 年 5 月	執照	善後総局	姚 Py	城内西南釣魚台
2	同治 13 年 5 月	杜絕壳房架文契	徐 Ss	吳姓	江寧県城西釣魚 台□字舗地方
3	同治 13 年 5 月	杜絕壳基地文契	姚 Ys	吳姓	江寧県城西釣魚 台□字舗地方
4	同治 13 年 7 月	執照	善後総局	姚 Gx	城内四十四甲/ 釣魚台
5	光緒 2 年閏 5 月	杜絕壳基地文契	姚 Gx	吳姓	江寧県城中釣魚 台□字舗地方
6	光緒 7 年 12 月	杜絕壳店房文契	吳 Xt	張姓	江寧県釣魚台呂 字舗地方
7	光緒 17 年 11 月	杜絕壳房屋文契	張 Zj	朱姓	江寧県城中釣魚 台□字舗地方
8	民国 3 年 3 月	新契	江蘇省	朱姓	城中
9	民国 17 年 7 月 15 日	驗契	国民政府 財政部	朱 Xq	城中

\* 坐落欄の「□」は空白

この案卷に収められた契拠類を年代順に示したのが表 2 である。ほかに光緒 16 年の典契 1 件があるが、結果として所有権の移動にはつながらなかったのでここでは省いた。No1 から 9 まで対象はすべて同じ場所で、第 4 区第 2044 段の土地および建物をめぐる文書である。

No1 は、江寧善後総局が、同治 9 年 5 月付けで発給した執照（所有権状）である。原契は太平天国の兵乱によって遺失したことを確認したうえで、改めて江寧県人姚 Py が当該「旧存房屋基両間」の所有権者であることを認めている。

No2 は、同治 13 年 5 月付けの杜絶壳房架文契である。立契者は徐 Sx、「本洋錢 205 元整」で吳姓が買受した。ここにおける売買の対象は、「租地自行起蓋房架一業」とあることから、姚姓から土地を借りうけた徐 Sx が、その土地の上に建てた房屋のみであり、敷地は含まれない。このことは同時に立てられたNo3、姚 Ys から吳姓への杜絶壳基地文契があることからも分かる。No3 での取引の対象は「市房被燬、僅存基地壹業」とあることから基地（敷地）そのものであり、売値は「曹平四色半八五兌紋銀 35 両整」であった。なおNo3 には、同治 10 年に三房から二房の姚 Ys へと姚姓一族間で土地の東側部分が譲渡されたことが記されている。この結果、全基地が姚 Ys の所有に帰したのであろう。同治 13 年 7 月付けで、江寧府溧水県人姚 Gx を「旧存房基両進両間」の業主とする執照が発給されているのは（No4）、こうした事情を反映したものであったと思われる<sup>4</sup>。

No5 は、再び「市房被燬、僅存基壹業」についての姚 Gx（およびその子、Cj と Zj）から吳姓への杜絶壳基地文契である（売価は「曹平四色半八五兌紋銀 35 両整」）。No3 には「杜

<sup>4</sup> 同治 13 年の杜絶壳房架文契（No.2）には「該房東首壹号係租局地、月繳地租、西首壹号係租姚姓基地、月付地租」と記されており、敷地の東側部分については「局」に地租を納めることとされている。しかし No.3 以下の諸契にはこうした関係を示唆する文言は現れない。本文中に述べた同族内での所有権移転にともなって、こうした関係は解消されたのかも知れないが、詳しい経緯は不明である。

絶売」とあったが、この段階では実際には絶売ではなく、光緒 2 年に「找」が行われ、「是以遵奉憲章、地帰房主」(No5) と最終的に土地所有権の移転が完成したということであろう。No5 には姚 Gx の子として Cj の名が現れるが、No3 には姚 Ys の子として Cj が署名している。ここから、No3 の立契者姚 Ys と No5 の姚 Gx とは同一人物だったと推測される。

ここまで経緯を整理してみると、次のようにまとめられよう。当該地は以前から姚姓の所有であったが、太平天国の兵乱によって原契は失われ房屋は破壊された。兵乱後、姚姓の所有権は善後局により確認される一方、土地は徐姓に貸し出され、徐姓の手によって新たな房屋が建てられた（あるいは、兵乱前から土地ないし土地と建物が出租されていた可能性もあるが、確認できない）。その後、房屋は徐姓から吳姓に売却され、ほぼ時を同じくして、基地も姚姓から吳姓に二度にわたって売却された。その結果、光緒 2 年には当該地の基地と建物はともに吳姓の所有に帰すことになった、と。

この後は、基地と建物は一体として、光緒 7 年に呉 Xt から張姓に内装品とともに「曹平四色半捌伍兌紋銀 400 両整」で (No6)、ついで光緒 17 年には張 Zj から朱姓に「曹平八五兌銀 480 両整」で売却された (No7)。民国 3 年の新契では所有者は朱姓 (No8)、同 17 年の駿契では朱 Xq (登記声請書には「朱 Xq 即朱 Xq」(2 つの Xq の漢字表記は異なる——引用者) との註記がある) として (No9)、所有権が確認されて、本章冒頭に記した民国 24 年の朱 Xq 名義による登記申請に至っている。

ここに例として挙げた一連の契拠から、都市をめぐる問題についてどのような論点が浮かびあがるか。節を改めて検討しよう。

### 3. 売買契約における土地と建物

南京の不動産売買契約文書に関する先駆的な研究において渡邊幸三は、「南京に於いても、その他の都市と同じく、房屋と基地とを一括して売買するのが例である。今南京の売契を見るに、……房屋と基地とを併舉するものもあるが、『店房』『住房』だけを書し、その中に基地をも包含しているものが最も多い。……房屋は主で、基地は従であったことが知られる。此も亦都市の一特徴であらう」と述べている<sup>5</sup>。

前節で紹介した第 4 区第 2044 段の事例も基本的にはこの渡邊の認識を支持するものである。表 2 の No6、No7 では、房屋について記した後、「隨房左右周圍牆垣、均依本房柱脚為憑」と基地の範囲を示し、「上下土木房地」(No6)・「上房下地」(No7) をあわせて譲渡すると述べる。まさしく房屋と基地とが「一括して売買」されている。また、敷地（基地）の売断契約となった No5 に「地帰房主」とあるのも<sup>6</sup>、「房屋は主で、基地は従」という当時の

<sup>5</sup> [渡邊幸三 1953] 104 頁。なお渡邊については〔荒武 2014〕参照。

<sup>6</sup> 「地帰房主」の前後には「……縁因該基地、曾經租与吳姓起蓋房屋、是以遵奉憲章、地帰房主、近因正用、通家■【口+商】議明白、凍託中友説合、自情愿將此基地、……」とある。このうちの「遵奉憲章」とは何か、よく分からぬ。売り渡した後の増找・回贖を禁じる「部例」に言及する契約は多いので、憲章の内容もこの部例と同様かとも思われる。しかしそうだとすると、表 2 No5 には後半部分に型どおり部例云々の文言も現れるので、同じことを繰り返していることになり、やや不自然に感じられる。それとも「地は房主に帰せ」とする憲章があったのだろうか。今は疑問を記し、今後の調査に委ねたい。

売買感覚を伝えているように思われる。

しかしながら №2、№3、№5 にいたる推移をみれば、同治 13 年以前に徐時順が姚姓の土地を借りて房屋を建てて以来、光緒 2 年に吳姓が房屋と基地とをあわせ所有するにいたるまで、房屋と基地とは別々の所有者によって別々に所有されているという事実、またそれが別個の物権として取引されている点は見逃せない。こうした事態は、不動産取引についての当時の感覚からすれば、よしんば変則的ではあっても、現実にはしばしば発生するものであったと考えられるからである。

民国 23 年に始まった土地総登記は「土地法」（民国 19 年公布、25 年施行）に基づいて行われた。その第 32 条には「土地登記、謂土地及定着物之登記」とある。定着物とは、土地に固着し、その形態を毀損しなければ土地から分離できないもの、たとえば房屋やその他の建築物がそれにあたり、すなわち土地とその定着物とは、民法第 66 条でいうところの不動産の謂である、という〔鮑徳澍 1933〕。なお、定着物とは「土地法」第 4 編土地税の「改良物」に相当すると考えられる（第 259 条）。土地登記とはいながら、土地ばかりではなく建物の登記でもあったのである。

さて、土地総登記にあたって南京市地方自治研究会から寄せられた質問に市財政局が答えた「批」（民国 23 年 12 月 13 日付）のうちの一条には、「七、定着物与地產不同属一人所有者、如租地建屋、對於土地為地上權、對於房屋為所有權、應同時聲請登記、……」とある（『南京市政府公報』148）。「土地法」第 33 条には登記すべき「土地權利」として、所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權の 6 種を掲げているが、房屋と基地の所有者が異なる場合、房屋の所有權は地上權として他項權利の申請を行うこととされたのであった。このような問合せが寄せられていること自体、房屋と基地の所有者が異なる事例が少なくなかったことを物語つていよう。

次節で述べるように、土地登記の目的の一つは、地価税導入の前提となる地価の確定にあつた。そしてそれは必然的に定着物すなわち建築物価格を確定することでもある〔鮑徳澍 1933〕。所有權登記声請書には（そして審査報告書にも）「地価」と「定着物現值」を記載する欄が設けられている。

それでは、不動産価格において土地と建物の価格はそれぞれどれほどの比率を占めていたのであろうか。前節の事例では、二度にわたる基地売却の値は合計で 70 両（表 2 №3、5）、基地と店房・房屋が一括売買された №6 では 400 両、№7 では 480 両であった。後者の一括売買には建物のほか内装費や調度品類の価格が含まれている点を考慮すると、地価と建物価格の比はおおむね 2 : 8 ほどであったと見積もられる。

土地総登記にあたっては、「房屋價格分等標準」（民国 23 年 10 月 18 日訓令 『南京市政府公報』146）が示されている。それによれば、

(一) 西式房屋 平房：每方 200-350 元 二樓：350-500 元 三樓：500 元以上  
四樓以上は別に査定する。

(二) 中式房屋 五架樑：每間 150-250 元 七架樑：200-400 元 樓房：平房の 1.5 倍  
披廂：50-100 元

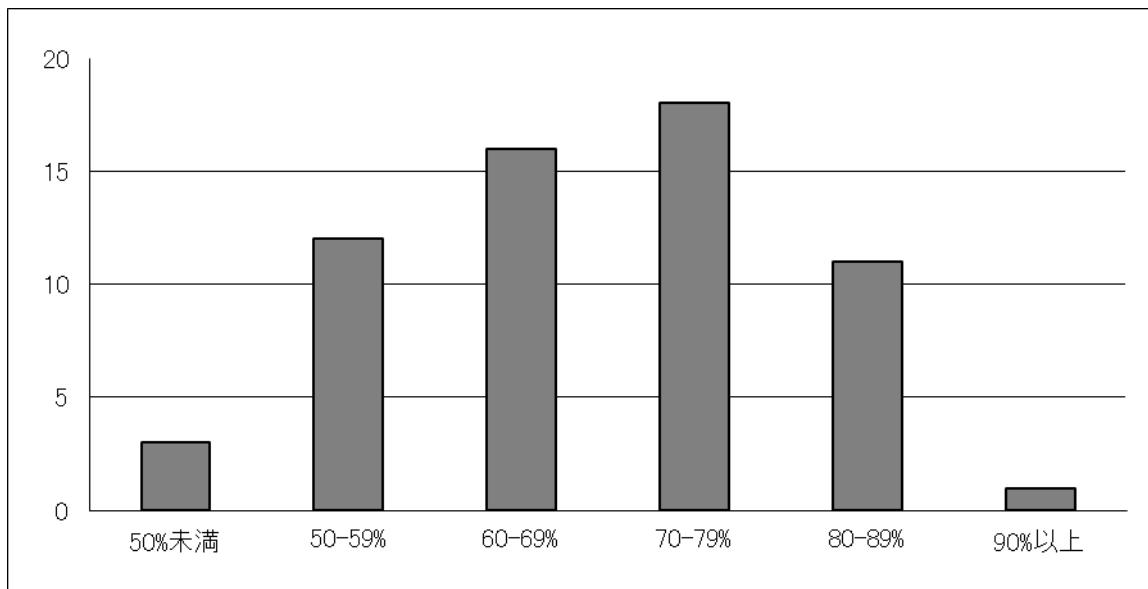
表 3. 第4区第11幅 申報地価・定着物現値

タイトル	申報地 価/方	申報 地価	申報定着 物現値	地価+定着物	定着物/全体
吳 Z 氏	25	138	388	526	76%
張 Lb	25	286	488	774	78%
施 Hl 等	25	1853	628	2481	44%
孫 Ly	25	109	545	654	92%
趙 Yq	25	508	1238	1746	80%
吳 Ps 等	22.5	1466	5000	6466	77%
魏 Zy 等	25	555	700	1255	56%
齊 Ht	20	723	2500	3223	78%
齊 Yq	20	789	3451	4240	83%
張 Hf	20	2120	4000	6120	65%
陶 Xs	20	398	392	790	51%
胡 Yb	20	565	3000	3565	84%
胡 Yb					
亢 Zr	20	62	200	262	76%
周 Sh	20	154	1000	1154	87%
吳 Cj	25	374	688	1062	75%
劉 Sc	25	1202	800	2002	40%
許 Gx	25	334	706	1040	77%
劉 St	25	988	1150	2138	61%
沈 Th	25	436	1374	1810	83%
汪 Gx	20	932	1000	1932	52%
匡 Yg	20	331	1200	1531	78%
王 Jy	20	458	720	1178	61%
龍 Rg 等	23	2848	6000	8848	68%
蘇 Xz	20	989	6400	7389	87%
施 Yk／施 Zk ／施 Zk	20	902	2500	3402	73%
曾 Jy 公祠	20	4272	26000	30272	86%
陶 Sk	20	933	2000	2933	68%
陶 Dy	20	734	1000	1734	58%
傅 Zh	20	588	1999	2587	77%
王 Zm/王 Zs	20	528	2300	2828	81%
王 Xq	20	293	700	993	70%

夏 Yr	20	457	800	1257	80%
張 Ds	20	295	500	795	63%
王 Rz	25	951	2050	3001	68%
戴 L 氏	30	235	305	540	56%
丁 Jy	25	1628	3000	4628	65%
呂 Xy	25	353	700	1053	66%
毛 Hc	25	1529	2294	3823	68%
酈 Hs	25	2075	4950	7025	71%
侯 Xr	20	643	2000	2643	76%
周 Zh 等	25	1005	2275	3280	69%
隆 Ch	35	1229	2208	3437	64%
王 Tx	35	732	848	1580	54%
劉 By	25	1306	3730	5036	73%
王 Tx	25	2108	8100	10208	79%
莫 Ry 等	35	1801	6200	8001	77%
羅 K	35	1893	2000	3893	51%
劉 Sw	35	1114	3609	4723	80%
王 Z	25	234	0	234	0%
尤 Db	30	1298	1064	2362	64%
蘇 Xr	35	4084	7215	11299	67%
曹 Cz	35	581	3000	3581	84%
端 mZqz	35	392	0	392	0%
蔣 Js	35	356	1800	2156	83%
吳 Sk	35	570	540	1110	49%
梅 Rs	35	252	300	552	54%
胡 Gf	35	749	2100	2849	74%
梅 Ys	35	262	500	762	66%
邵 Gh	35	536	600	1136	53%
朱 Bc	35	291	400	691	58%
湯 Zh	35	972	1599	2571	62%
朱 Xq	35	551	800	1351	59%
俞 Yz	35	67	0	67	0%
陶 Js	35	487	500	987	51%

平均 (0%、すなわち「定着物なし」を除く) 69%

図 2. 第 4 区第 11 幅 定着物現値比率の分布



(三) 以上は築 15 年以内の房屋に適用し、築 15 年を越える建物は 6~8 折する。  
とある。

今、地価と定着物現値の記載のある 60 段余りの土地について一覧表を作成した（表 3）。すべて前節で紹介した第 4 区第 2044 段を含む『南京市旧地籍図』第 4 区第 11 幅に位置する地段である。これによれば、定着物現値の不動産価格全体に占める割合は、最小 40%、最大で 92%、平均すると 69%となる。10%きざみで分布を見ると（図 2）、定着物現値が 50%に満たない、つまり土地の方が建物より高いという例は 3 件にすぎない。最も件数の多いのは定着物現値が 70%台、地価の割合が 20%台という事例となっている。地価と定着物現値の比は平均でほぼ 3 : 7 であり、渡邊幸三のいう「房屋は主で、基地は従」という見立てでは価格の面からも裏付けられる。ちなみに第 2044 段の朱 Xq の場合は、定着物現値は全体額の 59%であった（表 3）。光緒年間の契約から推定したそれ—80%前後というのは、土地の価格がやや低すぎたのかも知れない。ただし表 3 での価格は、いづれも現代日本の路線価の如き公示価格であり、実際の取引価格ではないことには注意が必要である。実勢価格を知るためには、契拠類の精査が求められる。

### 3. 都市における土地税の問題

土地登記の目的は主に 2 点あったとされる。一つは土地をめぐる権利関係を明確にし、從来からの土地紛糾を去って権利の移転を促進するにあり、今一つは、地価を申報されることによって、将来の地価税および土地増価税導入に備えることである〔鮑徳澍 1933〕。これらは都市のみを対象とするものではなかったが、都市ではそれ固有の矛盾を抱えていた。第一の点については田口報告・大坪報告を見られたい。ここでは二点目をめぐる若干の論点を提出しておこう。

民国時期、田賦負担の不均衡と増大は誰の目にも明らかであったが、ひるがえって都市部の土地税はどうなっていたのだろうか。まさにこの点を論じているのが、[李如漢 1933]である。李は、①田賦収入が総収入に占める割合の国際比較、②田賦の税率の国際比較、③最近の田賦増加率と増加額、④田賦の税率と工商業税率との比較、⑤農村の田賦と都市の宅地税との比較、という 5 つの側面を検討し、中国の田賦が高く農民の負担が重いことを強調する。特に⑤の論点について李如漢は次のように指摘している。外国の地租には都市部と農村部で区別はないが、中国では都市部の土地は概して無税である。社会の進歩とともにあって都市部の地価は急速に増しているのに対し、農村部での上昇は緩慢なのであるから、中国の制度はまったく不合理である、と。その上で [賈士毅 1917] に依拠しつつ、大都市では北京・南京・蘇州は土地税無し、杭州は有り、省会クラスでは奉天・吉林・黒龍江の各省都は有り、その他中小都市たる府県城内や大市鎮などでは有税のところもあれば無税のところもある、という。

確かに民国時代の南京市区では土地税は徵収されていなかった。しかし契拠群の中には、かつては徵収されていたことを示唆する文言を見出すことができる。たとえば、陶 Yk の案卷（請求番号：055000008072A）は合計 5 点の契約を収めるが、そのうち乾隆年間の 3 点はすべて「錢糧」に関する記載がある。以下に関連部分を抄出する。

(1) 乾隆 13 年「杜絶壳房基地文契」(周 Dj から姚 Hz へ)

「近因地租錢糧、急迫無出、又兼需要、……自情愿將房基地、憑中牙、照時估值、立契出杜絶壳与姚衡章名下執業、……至于江寧縣錢糧地租、買主照額交納、以執業為則承辦、倘有已前周宅並上業、有未完掛欠錢糧、使費不清等事、俱係周宅清完、与姚宅無涉」

(2) 乾隆 25 年「杜絶壳房基地文契」(姚 Jy・姚 Jh から施姓へ)

「至于江寧縣錢糧地租、買主照額交納、以執業為始承辦、倘有已前壳主及上業、有未完錢糧、係姚姓補交、買主無涉」

(3) 乾隆 42 年「杜絶壳房文契」(施 Y 氏から張姓へ)

「其房每年例交江邑抄沒正銀壹兩肆錢陸分、買主自四十二年份下五限交起、施宅倘有從前掛欠、未完錢糧、俱壳主補交、買主不管」

残りの 2 点は同治 4 年と光緒 33 年の杜絶壳契だが、どちらも錢糧には言及していない。この物件の登記時の地番は第 4 区第 2683 段であり、南京城内に位置していることは間違いない。また、渡邊幸三が紹介した道光 7 年の「杜絶壳房園地塘東廁樹木文契」には、その末尾に「江邑基地房号錢糧、賈姓劈出正銀叁錢、付張姓完納」とある。当該地にかかる錢糧は、土地の一小部分を所有する賈姓が持ち分相当の 3 錢を張姓に託し、張姓が当該地全部の錢糧を納入する、ということであろう。坐落は上元県城中牌樓大街羅廊巷で、これも南京城内である [渡邊幸三 1953、104 頁]。

如上の税が正確には何に対して課されたのか、またこれらの限られた事例がどれほど一般化できるのかは、なお今後の調査に待たねばならない。ただ、これらがいづれも太平天国以前のものであり、同治以降の契約には同種の文言が発見できていないことには意味が

あるかも知れない。南京の土地税徵収の変遷史において、太平天国時期が一つの画期をなした可能性は極めて高いように思う。

地政学院の蕭錚はその講演「南京市之土地問題」（民国 23 年 4 月 30 日『南京市政府公報』140）において、都市固有の問題と土地税導入に関して大要次のように述べている。まづ、南京市の急激な人口増加によって地価が高騰した結果、地主にもたらされた「不労利益」は地方政府を通して市民に還元されねばならないこと、次に、人口集中による住宅問題——家賃の高騰と住環境の悪化——を解決するため、投機によって上昇させられた地価は抑制しなければならないことを指摘した上で、そのためには土地税制（地価税と地価増加税）を確立するほかないと主張する。蕭錚によれば、現行の契税と房捐は学理上不健全で、どちらも地価を高騰させ、建物の優良化を阻礙している。土地税をもってこれらに代えねばならない。それでは税収が減るという人がいるが、そんなことはない。今、南京市の契税収入は 41 億元（民国 20 年）、房捐収入は 47 億元（同 22 年）であり、合わせて 88 億元だが、わが地政学院による試算によれば、全市の地価総額は 1 万 3120 億元に近い。仮に千分の 8 の課税率とすると 104 億元の税収を確保できる、という。最後に蕭錚は、地価税を導入することで土地投機を防止でき市民の住宅難も解決できるとして、市政府にその実行を要望して講演を結んでいる。

以上のように蕭錚は、地価税導入の必要性を都市建設、都市財政の側面から論じているが<sup>7</sup>、ここで「不健全」とされた房捐をはじめ既往の都市課税については、研究の蓄積はほとんどないといってよい<sup>8</sup>。われわれ科研グループの今後の研究にとっても大きな課題の一つであろう。

なお「土地法」第 291～296 条では、地価税の税率は、

市改良地：千分之 10-20 市未改良地：千分之 15-30 市荒地：千分之 30-100

郷改良地：千分之 10 郷未改良地：千分之 12-15 郷荒地：千分之 15-100

と規定している。農村部に比べ都市部の税率が高めに、また未利用地ほど高率となっており、都市部の土地利用の促進を目指していたことがうかがわれる。当時、地価税を徵収すれば房屋などの土地改良物については免税とし、土地の充分な利用を促すべきであるとする主張も見られたが（「各省市土地評価及土地税平議」『地政月刊』2-10、1934 年 11 月）、「土地法」では、改良物への課税について、第 311 条に「市地改良物、得照其估定価値按年征税、其最高税率以不超過千分之五為限」、第 315 条に「郷地之改良物、不得征税」とあり、農村部では免税とするものの、都市部の家屋については 1000 分の 5 以下の税を課すとしていた。

しかし南京では、表 1 に見られるように、土地総登記が一段落した 1937 年には日本との戦争が本格化し、地価税を導入するまでにはいたらなかった。

<sup>7</sup> [笹川裕史 2002] はその第 5 章で、自作農創出との関連から地価税が導入された上海県ほかについて論じている。

<sup>8</sup> [賈士毅 1917] では房捐の起源を辛丑和約後の浙江に求めている（第 2 編 175 頁）。天津の房捐については〔吉澤誠一郎 2002〕が触れている（第 6 章）。また〔斯波義信 1968〕は宋代の都市的土地所有と都市課税について考察している（318 頁以下）

## 結びにかえて

本報告では南京市土地登記文書群に含まれる契拠の部分に注目し、一つの事例を紹介しつつ、都市の不動産所有およびそれをめぐるいくつかの論点についてささやかな検討を行った。都市の土地の大部分は宅地だが、たとえば不動産売買の過程で基地と定着物たる建物はどうのように扱われてきたのか、土地税その他都市課税がどのようになされ、どのような変遷をたどってきたのかなど、都市の土地制度にはいまだ十分には展開されていない、農村とは異なった独自の課題があることを改めて提示した。土地総登記の最中、二年間を南京市の地政部門に勤務した徐洪奎は、「収件、審契、估価など登記の過程はすべて経験したが、審契が最も 繁 わづらわしい だった」と述懐している（[徐洪奎 1936] 弁言）。われわれも「最も繁」な契拠を取り組んで行かねばならない。

【附記】本稿は 2014 年 11 月のワークショップでの報告をもとにしているが、その後に入手した史料を増補している。

## 参考文献

- 荒武達朗 2014 「満鉄上海事務所調査室の南京不動産慣行調査」『近代東アジア土地調査事業研究 ニューズレター』5 大阪大学大学院文学研究科
- 大坪慶之 2009 「南京市房産档案館収蔵の民国期地政資料について」『近代東アジア土地調査事業研究 ニューズレター』4 大阪大学大学院文学研究科
- 岸本美緒 1993 「明清契約文書」（滋賀秀三編『中国法制史—基本資料の研究』東京大学出版会 所収）
- 賈士毅 1917 『民国財政史』商務印書館
- 笹川裕史 2002 『中華民国期農村土地行政史の研究』汲古書院
- 斯波義信 1968 『宋代商業史研究』風間書房
- 上海市檔案館編 1999 『清代上海房地契檔案彙編』上海古籍出版社
- 徐洪奎 1936 「南京市土地登記報告」（『民国 20 年代中国大陆土地問題資料』 成文出版社 1977 年、所収）
- 曹伊清 2010 「房地產契証制度与清末社会穩定—以南京地区房地產契証為範例的分析」『北方法学』2010-1
- 宋美雲主編 2006 『天津商民房地契約与調判案例選編(1686-1949)』天津古籍出版社
- 張維一 1993 『中華民国地政史』内政部
- 馬學強 2002 『從伝統到近代—江南城鎮土地產權制度研究』上海社会科学院出版社
- 鮑德澍 1933 「土地登記概論」『地政月刊』1-2
- 吉澤誠一郎 2002 『天津の近代—清末都市における政治文化と社会結合』名古屋大学出版会
- 李如漢 1933 「中国田賦高度的新估計」『地政月刊』1-3
- 渡邊幸三 1953 「南京不動産売契の研究」『東方学報』22
- 中国地政学会 1934 「各省市土地評価及土地税平議」『地政月刊』2-11

中国地政学会 1934 「南京市土地申報測丈登記及評価」『地政月刊』 2-10  
南京市府秘書處編 1935 『南京市土地行政概況』  
南京市地政局 1940 『南京市土地行政』