The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	民国期南京における土地の境界をめぐる紛糾と諸権利
Author(s)	大坪, 慶之
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2015, 6, p. 71-85
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/60272
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

各論３

民国期南京における土地の境界をめぐる紛糾と諸権利

大坪 慶之

はじめに

1930 年代の南京市では、土地調査事業を進める中で、地籍図の作製や土地登記が行われた。この登記申請に関する文書を、各地段ごとにまとめた資料が、台湾の国史館に収蔵されている（以下、土地登記文書と呼ぶ）。それには登記申請書やそれ以前の契約文書、審査報告書などとともに、一筆々々の土地を正確に測量し、形状や面積、利用形態などを記した戸地図が含まれている[1]。土地登記文書からは、一筆の土地に対する所有権が確定されていく様子が分かると同時に、そこで発生した境界の位置や、共同で利用してきた私道の帰属などをめぐる様々な紛糾が見えてくる。

土地登記文書にある戸地図には、分段図（正本）・審査用図・争執形勢図といった種類が存在し、それぞれが登記申請の異なる段階で製図される。第一の分段図（正本）は、登記が完了した後に、所有権者に発給されるものである[2]。そのため、土地登記文書中に含まれていることもあるが、それは無効となったものであることが多い。第二の審査用図は、登記申請がなされた後の審査過程で作製され、ほぼ例外なく土地登記文書中に保存資料として綴じ込まれている。第三の争執形勢図は、実地調査において土地の境界をめぐり紛糾が発生した場合に、その対象地を示して審査に供するために作られる。ただし土地登記文書中には、それが作製されたことが書かれていても、必ず地図が含まれているとは限らない。

国史館所蔵の土地登記文書は、登記を実施することで当時の南京に生じていた様々な事象を、具体的に伝える貴重なものである。しかし管見の限り、同種の資料を用いた掘り下げた分析は、十分にはなされていないようである。他方、分段図と関連するものとして、同時期に作られた南京市の地籍索引図にあたる『南京市地籍図』も存在する[3]。そこで本稿では、国史館所蔵の土地登記文書、特にその中に含まれる上記した三種の戸地図と『南京市地籍図』を用いて、1930 年代に南京市政府が実施した土地調査事業において、どのような紛糾が起こり、それに如何なる対応が取られたのかについて考察することにしたい。

１．所有権状と分段図

1930 年代の南京市で実施された土地登記（第三次登記、総登記）では、申請後に所有権が認められると、業主に対して「所有権状」及び「分段図」と呼ばれる戸地図が発給され

---

[1] 国史館所蔵の土地登記文書については、山本一「南京関係地理空間情報の紹介と利用の可能性」（本ニューズレター所収）参照。また南京市政府の土地登記で作製された種々の戸地図に関しては、拙稿「1930～40 年代作製の南京市戸地図について」（本ニューズレター所収）も併せて参照。

[2] 分段図には、所有権者に発給される正本とは別に、地政機関側が保管する副本も存在したと考えられるが、以下では、正本を指して「分段図」という言葉を用いる。

[3] 『南京市地籍図』については、大坪 2009 および註 1 の本ニューズレター所収の山本論文を参照。

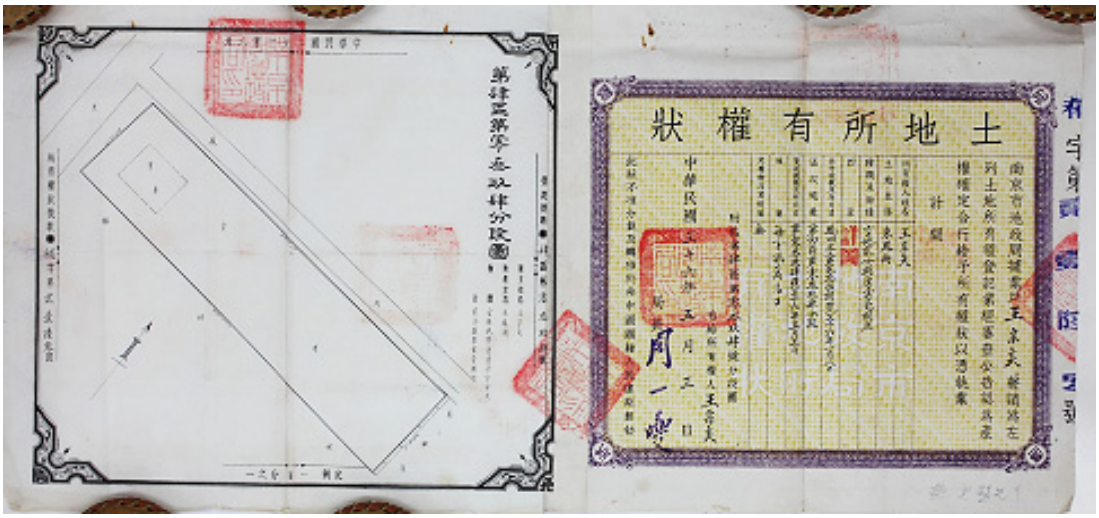

図１．所有権状と分段図（第四次登記）

た。所有権状と分段図の関係については、一般に分段図は所有権状の附図であるとされる［鮑 1960、p.145／南京市房産档案館 2005、p.14］。そして『南京市房産档案館指南』では、巻末の付録に、所蔵する 1930 年代の所有権状と分段図の両者を張り合わせたうえで割印を押したものの写真を掲載している［南京市房産档案館 2005、p.133］。一方、台湾の国史館には、管見の限りでは張り合わせて割印を押した 1930 年代の所有権状と分段図は確認されず、それぞれに押印されて別々になっている。しかし、第三次登記（総登記）の方法を踏襲し、戦後に実施された第四次登記で作られた割印を持つ同種のものが収蔵されている（**図１**）。これらの点から、1930 年代の第三次登記では、所有権状と分段図の双方が揃ってはじめて証拠書類として機能するとされていたと考えられる。

それでは、所有権状とその附図である分段図に記される情報には、どのような違いがあるのだろうか。所有権状には、表の形で「土地坐落／種類及面積／四至／収件号数及年月日／区号数／登記号数及年月日／地価／定着物及其現値」の八項目が立てられている。一方、分段図にはタイトルの下に「業主姓名／地産坐落／面積（単位は平方市尺）／合（基本的に平方市尺の 1/6000 の面積で、畝数に換算した面積)」が書かれ、上下左右に「年月日／縮尺／所有権状号数／登記号数」が配置される。そして描かれる測量図から、「種類・四隣・境界の位置」が明らかとなる。以上の点から、双方に記載されるデータは類似しており、かつ項目数や文字情報量については、所有権状の方が多いことが分かる。そのため、文字情報の少ない分段図を、わざわざ所有権状に添付する意味を考える必要が出てこよう。

国史館の登記文書を閲覧していくと、所有権状に書き込まれたデータには、一つの特徴があることに気づかされる。それは、「種類及面積」と「四至」の二つの項目に、「詳図」の印鑑が押されているものが非常に多いということである。一方、分段図には、正確な面積が記されている。そして境界の位置や形状を図示し、その長さが記入される[4]。つまり、

[4] この他、測量図上に建物や空地といった「種類」、すなわち利用形態が詳細に書き込まれている。

所有権状に「詳図」と捺印された項目の情報が、極めて精密に描かれた測量図によって一目瞭然にされているのである。

また、登記文書中にある審査報告書には、多くの場合、審査意見として「面積は藍図に掲載していることを基準とする」の一文が存在する（原文は文末**参考史料**③を参照）。すなわち、当該地段の土地の面積は、藍図に載せられた情報を基準にするということである。分段図は、審査報告書が作られ、その後の公告を経てから作製されるため、審査報告書が作られる時点では、まだ作製されていない。審査報告書が作られる時点で作製され、審査の参考に供される戸地図は審査用図であるから、ここに言う「藍図」は審査用図を指す。そして、この審査用図をもとに分段図が作製されることになる[5]。つまり、所有権状が業主の手にわたる時点では、分段図が面積の基準を示していたと判断できる。以上の点から、面積および境界に関わるデータは、所有権状よりも分段図の方が正確であるため、後者に基づいていたことが分かる。換言すると、所有権状の附図である分段図には、土地の境界と面積を明示することが期待されていたと考えられるのである。

２．1930 年代南京市の土地登記をめぐる境界の問題

南京市における 1930 年代の土地登記では、その過程で土地一筆ごとに測量が行われ、各種の戸地図が作製された。これにより、隣り合う土地との境界が明確になることもあって、様々な問題が発生することになる。そこで本章では、国史館に所蔵される土地登記文書から、当時の南京市でどのような問題が生じていたのか、具体的に見ていくことにしよう。

（1）公巷の所有権と井戸を使う権利

南京市、特に第四区などでは、狭い土地に小さな建物が込み合っていたこともあり、全ての区画が「官路」等の公共の道路に面しているわけではなかった。そのため至るところに、隣り合う複数の戸が共同で所有する私道（公巷、公走巷などと呼ばれる）が存在した。公巷は、多くの人が利用することもあって、各戸が所有権を持っているのか、それとも所有権はないが通行は可能なのか、といったことで争いが起こりやすくなる。そのような紛糾が生じた場所の一つに、南京市第四区の第 1948～51 段の四区画に囲まれた公巷がある（**図２**）。ここは、南京城の中華門を入ってすぐの北西側に位置し、各区画

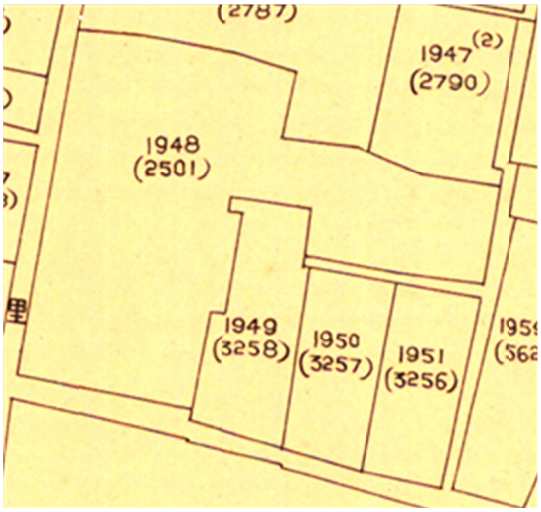

図２．公巷

（『南京市地籍図』第四区第十一幅）

[5] 登記手順のどの段階で分段図や審査用図が作られるかについては、前掲拙稿「1930～40 年代作製の南京市戸地図について」（本ニューズレター所収）を参照。

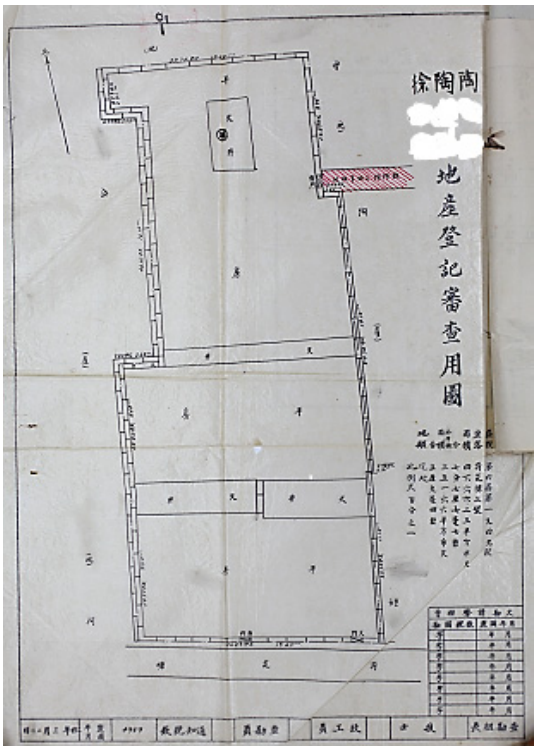

図３．陶 Sk 審査用図（1949 段）

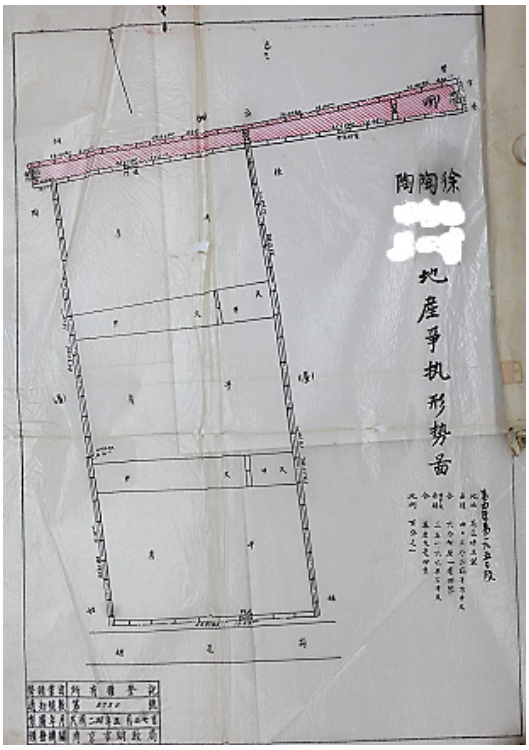

図４．陶 Dy 争執形勢図（1950 段）

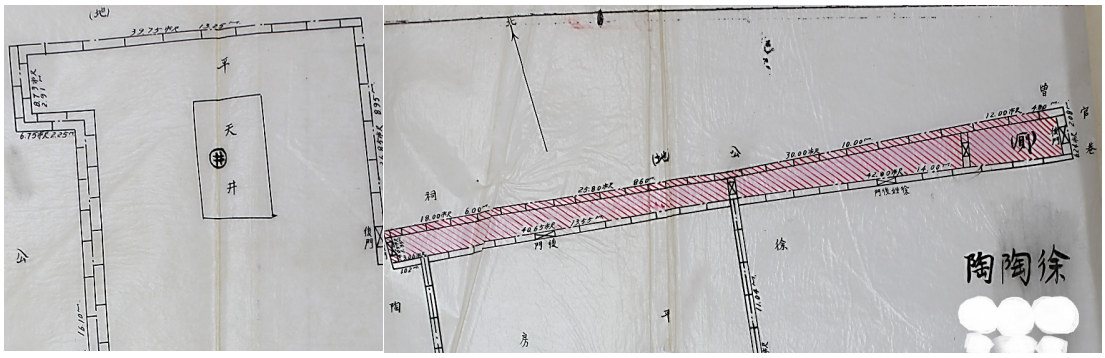

図５．争執部分拡大

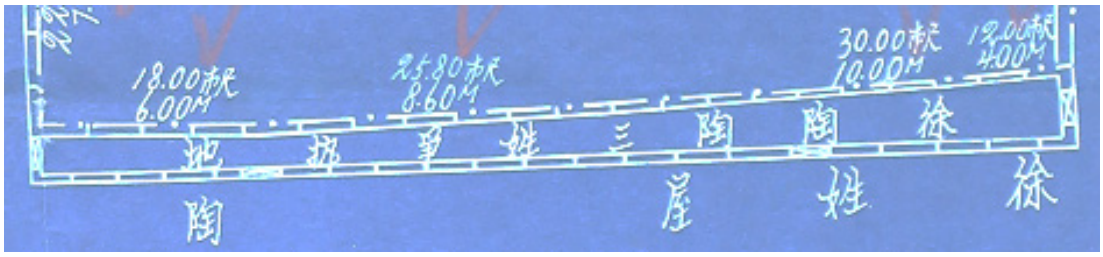

図６．曾 Jy 公祠の審査用図にみられる争執地（1948 段）

境界を示す一点鎖線は公巷の北壁の曾 Jy 公祠側にある

の所有者は、1948 段が曾 Jy 公祠、1949 段は陶 Sk（前頁**図３**）、1950 段は陶 Dy（前頁**図４**）、そして 1951 段が徐 Mz（その土地登記文書は国史館未所蔵）である[6]。

事の発端は、1936（民国二十五）年 10 月 22 日に、陶 Dy が地政局へ呈文を提出したことであった[7]。彼は、この公巷および隣の 1949 段にある井戸について、登記が完了して発給された第四区 1950 段の分段図に三つの誤りがあるため、改めてほしいと請願したのである。その概要は、次の通りである 。

① 宅の後巷（公巷）は、本宅と陶 Sk の共有で、東隣の徐姓には何ら権利がなく、徐姓もそれを認めている。後巷は二つの部分に分かれているが[8]、本宅の図には隣接する一つしかなく、残りは徐姓宅の後巷となっている。これは誤りで、官街に接する厠所まで自分（陶 Dy）と陶 Sk の共有である（前頁**図５**）。

② 本宅後巷の北側の壁は、本宅と陶 Sk の共有なのに、その記載がない。「陶 Dy・陶 Sk 所建築而為公有」と表示してほしい。

③ 西隣の陶 Sk 宅内の井戸は、本宅との共用である。地政局で行われた何度かの面談で、陶 Sk も「本宅有通過宅内取水之権」を承諾している。それが表示されておらず、権利が喪失したり紛糾が発生したりする恐れがあるので、明示してほしい（井戸の位置は、前頁**図５**参照）。

これを受けて調査が行われ、同年 11 月 6 日に、地政局長宛に提案がなされる。その提出部署は、資料に「科長」や「股主任」「承辦員」とあるだけで判然としないが、地政局内の各科・各股の職掌から、第二科審核股と推察される[9]。提案では、公巷について調査し、次のように述べている。まず①の問題は、徐 Mz がすでに争執を放棄しており、審査のうえ「陶 Dy・陶 Sk 走巷」と定まっている。次に②の問題は、曾 Jy 公祠の図上では隣の壁となっており、陶 Dy・陶 Sk の共有である（前頁**図６**）。したがって、所有権も境界も問題にならないとする。そして、この結果をふまえ次のような解決策が提案される。

史料１　台湾国史館　档案番号：055000006693A　「陶 Sk」第四区 1949 段、「簽呈」〔民国〕二十五（1936）年十一月六日[10]

（前略）惟此段公走巷及其北墻為両姓所公有、管業界線、殊無法在其一戸図上改劃。且此巷及北墻、又不在両案所有権登記範圍之内。如欲表示、祇能将走巷形状及墻絵入

---

[6] 1950 段の「陶 Dy 争執形勢図」（**図４**）は、陶 Dy が登記に際して、1951 段の徐姓と争った時に作製されたものである。

[7] 国史館所蔵の土地登記文書からは、1936 年 10 月 22 日段階で、曾 Jy 公祠・陶 Sk・陶 Dy の全てが登記を終え、分段図を受け取っていたと考えられる。

[8] 公巷は、実際には壁で三つの部分に区切られている（**図５**参照）。

[9] 「南京市土地局辦事細則」〔民国〕二十四年十一月三十日核准備案の第二十五條に、第二科審核股の職掌として、「登記手続之補正」や「訴願・訴訟案件之答辯」などが挙げられている［『南京市政府公報』159 期、1935 年、pp.57-67］。

[10] 原文・和訳における〈　〉は、史料の著者による割註、（　）は引用者による説明、〔　〕は文意を明確にするための引用者による補足である。以下の引用も、これに倣う。

〈産界不変〉、并註「此墻為陶 Dy・陶 Sk 所建」字様、以資識別。否則応由陶 Dy・陶 Sk 聯名就此段公走巷及墻、另案登記。此節擬通知該両戸来局詢問、如願另案登記、准由該両戸補行登記。如只願在図絵上形状、不変更産界、准其絵入了結。（後略）

（前略）思いますに、この地段の公走巷および北側の壁は、両姓（陶 Dy・陶 Sk）の共有でありますが、所有権を持つ土地の境界線は、〔所有権状と分段図の発給後には〕一戸の分段図上に改めて書き入れることはできません。かつこの公巷と北壁は、両案（陶 Dy・陶 Sk）の所有権登記の対象になっていませんでした。もし〔陶 Dy が〕表示を欲するのであれば、単に公巷の形状と壁を〔分段図に〕書き入れ〈所有地の境界は不変〉、あわせて「この壁は陶 Dy・陶 Sk によって建てられた」との字句を註記して、識別の助けとすることができるだけです。〔それを〕欲しないのであれば、陶 Dy・陶 Sk の連名で、この土地の公巷および壁について、別に登記するべきです。これについて両名に通知して〔地政〕局に来させて質問し、もし別に登記を欲するのであれば、両名が補行登記することを許すよう提案いたします。もし分段図に形状を書き入れるのを願うだけで、所有地の境界を変更しないのであれば、その書入れで解決するのを許す（よう提案いたします）。（後略）

ここではまず前提として、既に発給した分段図の境界を書き換えることはないとしている。また、陶 Dy と陶 Sk の二人の登記申請書には、公巷やその北壁が登記対象になっていなかったので、そのために彼の請願をかなえる方法はないというのである。しかし、陶 Dy の意向も踏まえ、二つの解決策が提案される。第一は、彼の手元にある分段図に、公巷とその北壁のことを補助的に書き入れることである。ここから、正規の方法ではないが、発行済みの分段図に補助的な情報を書き込むことで、争いを収めるやり方が存在したことが分かる。第二は、陶 Dy・陶 Sk の連名で、走巷のみ別に登記（補行登記）させることである。

次に③の井戸を使う権利であるが、**史料１**の（後略）部分に次のように記されている。

史料２　台湾国史館　档案番号：055000006693A　「陶 Sk」第四区 1949 段、「簽呈」〔民国〕二十五年十一月六日

（前略）查陶 Dy 登記案内、雙方曽在局詢話〈二十五年二月十四日審査時〉、紀有「Sk 允井水存在時、Dy 有取用井水之権」筆録。此項在他人土地上通行汲水権利、似属一種他項権利。嘗審査至此、未令為他項権登記、審査書上、亦未確定。現要求在本宅図上、註明在隣産之通行汲水権一節。查土地上有他項権関係者、祇有該土地図註明〈即在隣図註明〉。如在本戸図上註対隣産之権利、向無此種辦法。但審査時既具有此筆録、又查三科送審査図之通知単上、亦有此附註通知。現両戸図状、無此表示、致引起該戸疑慮。此両産同係祖遺分析、或為分析時対食井公用有此特約、擬伝集双方詢明究竟、再行処理。（後略）

（前略）調べますに、陶 Dy の登記案件の中に、〔陶 Dy・陶 Sk の〕双方が、かつて〔地政〕局での詢話〈民国二十五（1936）年二月十四日の審査時〉として、「陶 Sk は井戸

に水がある時に、陶 Dy が井戸水を汲んで使う権利があることを承諾する」と筆録されています。このような他人の土地の上を通行して水を汲む権利は、一種の他項権利と考えられます。かつて審査してここまで判明しましたが、〔しかし陶 Dy に〕他項権利の登記をさせていませんので、審査の書類上では、まだ〔井戸を使用する権利が〕確定しておりません。〔陶 Dy は〕現在本宅（陶 Dy の 1950 段）の分段図上に隣の土地を通行して水を汲む権利があるという一節を註記して明らかにするよう要求しています。調べましたところ、ある土地に他項権利関係を有する場合は、ただ〔その他項権利が所在する〕当該の分段図に註記して明らかにする方法しかありません〈つまり隣の分段図に註記して明らかにします〉。本宅（陶 Dy）の分段図上に隣の土地の権利を註記するような先例は、これまでありませんでした。ただし審査の時にこの筆録が記録されただけでなく、調べると第三科が送ってきた審査用図の通知単にも、この附註の通知があります。いま〔陶 Dy・陶 Sk の〕両方の分段図・所有権状に、この表示がないため、該戸（陶 Dy）の疑念・心配を引き起こしています。この二つの土地は、ともに祖先の遺産分割によるもので、分割の際に井戸に対して共有とする特別な取り決めがあるかもしれませんので、双方を召集して最終的にどうしたいかを問い明らかにしてから、再び処理の仕方を提案いたします。（後略）

史料から、次の点が分かる。まず、井戸の使用権については、陶 Dy の登記文書に、双方への聞き取りとして、「陶 Sk は井戸に水がある時に、陶 Dy が井戸水を汲んで使う権利があることを承諾する」と筆録されているとある[11]。そしてここから、陶 Dy には「他人の土地の上を通行して水を汲む権利」がある、と第二科審核股は判断している。次に、この井戸を使う権利を一種の他項権利と考えている。しかし実際には、陶 Dy に他項権利の登記をさせることはなかった。また他項権利は、元来他人の分段図上に書き込むもので、自分の分段図上に記すものではない。そこで最後に、次の提案を行う。それは、陶 Dy が井戸を使う権利については、審査時の筆録が存在し、かつ第三科測量股の審査図の通知単上にも註記してあるので、疑問の余地はない[12]。井戸の紛糾は、かつて両者が祖先から遺産として受け取った土地を分割したために起こったものであり、双方の話し合いの結果を見て処理すべきであるというものだった。つまり井戸を使う権利を、あらためて他項権利として登記させる必要はなく、話し合いで争いを解決すべきという判断を下したのである。

（2）境界の帰属に関する争い

前節で考察したように、測量に基づき境界を確定し、所有権の登記をすることで、従来は当事者間で曖昧なまま済まされてきた公巷や井戸の権利まで、争いの種となっていた。

---

[11] 台湾国史館　档案番号：055000006694A　「陶 Dy」第四区 1950 段、「陶 Dy・陶 Sk 案詢話筆録」民国二十五（1936）年二月十四日。原文は、**参考史料**①を参照。

[12] 台湾国史館　档案番号：055000006694A　「陶 Dy」第四区 1950 段、「南京市土地局第三科測量股第 2 大隊通知単」民国二十五（1936）年四月三日の備註に「陶 Dy は陶 Sk の宅内で取水」できるとある。原文は、**参考史料**②を参照。

土地登記文書からは、当時の南京市では他にも様々な紛糾が起こっていたことが窺える。以下では、境界をめぐって生じた争いの事例を、「争執形勢図」から見てみよう。

◆事例１：壁の帰属

胡Gfが秦淮河沿いの第四区2035段の土地を登記申請すると、北隣の梅Rs（2034段）との間に境界争いが発生した。その過程で作られたのが、「梅Rs・胡Gf地産争執形勢図」である（**図７**）[13]。ここで梅Rsが異議を唱えたのは、両戸の仕切りとなっている壁の帰属である。「争執形勢図」では、その該当箇所が赤の斜線で明示されるとともに、長さや面積などの詳細なデータが書き込まれている。それによると、争執対象の壁は長さ 19.20m、幅0.30m、面積0.0086畝／0.5184方丈と明示されている（**図８**）。

これを受けた地政局は、両名を呼び出して話を聞くことになる。そこで梅Rsは、胡Gfが登記申請した壁について、壁の全てが胡 Gf の所有ではなく、胡姓の壁は西側の道路に面する前進部分9.10mだけで（**図８**では下側）、東側にあたる後進部分10.10m は共有であると主張した[14]。一方の胡Gf の代理人は、地政局から梅Rsの主張について確認され、それで紛糾を解決してよいと答えている[15]。そしてそ

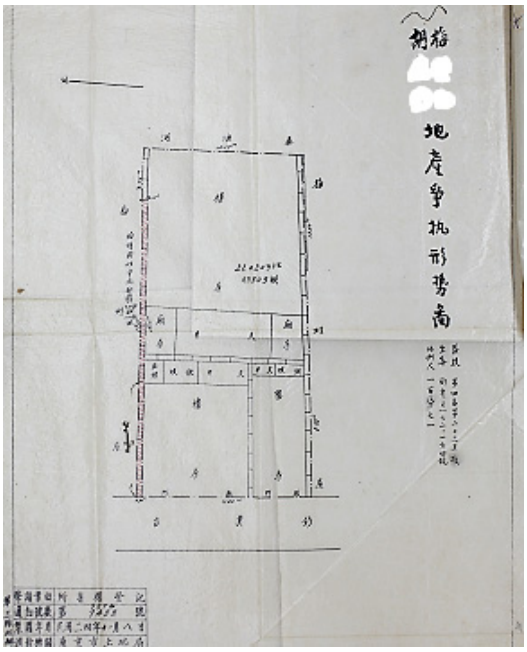

図７．梅Rs・胡Gf地産争執形勢図

左側の壁が問題になっている

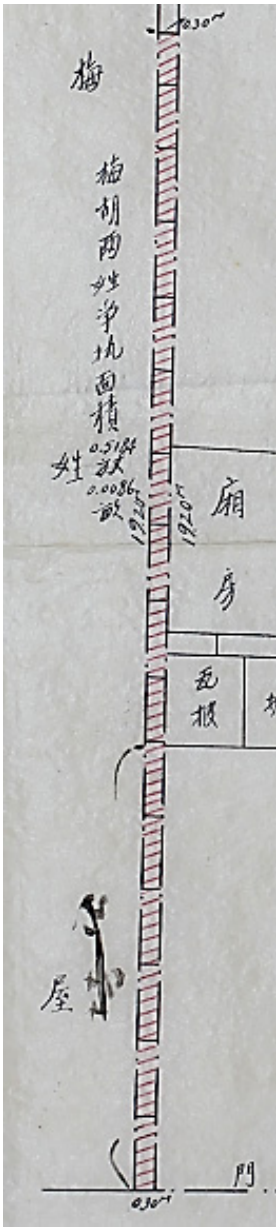

図８．梅姓と胡姓の争執（壁）

[13] 台湾国史館　档案番号：055000006745A　「胡Gf」第四区2035段。

[14] 梅Rsは、承辦員に主張は何かと聞かれ、「現願意将系争墻前進作為胡姓私有、後進〈自披房起〉応為両家公有」と述べている［台湾国史館　档案番号：055000006822A　「梅Rs」第四区2034段、「梅Rs案筆録」民国二十五（1936）年三月十日］。

[15] 胡Gfの代理人が、承辦員に梅Rsの主張通りで解決してよいかと聞かれ、「可以為此解決」と回答している［台湾国史館　档案番号：055000006745A　「胡Gf」第四区2035段、「胡Gf案詢話筆録」民国二十四（1935）年四月二十日］。

の結果が、両者の審査用図に反映されている。つまり今回の事例では、ひと続きの壁の一部分にあたる長さ 10.10m、幅は壁半分のわずか 0.15m（面積にして 1.515 平方メートル）の帰属が問題となり、それを地政局が調停して、話し合いによる解決に導いているのである。

◆事例 2：壁と壁の隙間

呂 Mq 等は、所有権を持つ第四区 835 段の土地に、北東側一か所と南西側二か所の合計三か所で争執を抱えていた。その状況を図で示したのが、「呂 Mq 等／鄧 Zx 租用官地／呉 Sy　地産争執形勢図」である（**図９**）[16]。

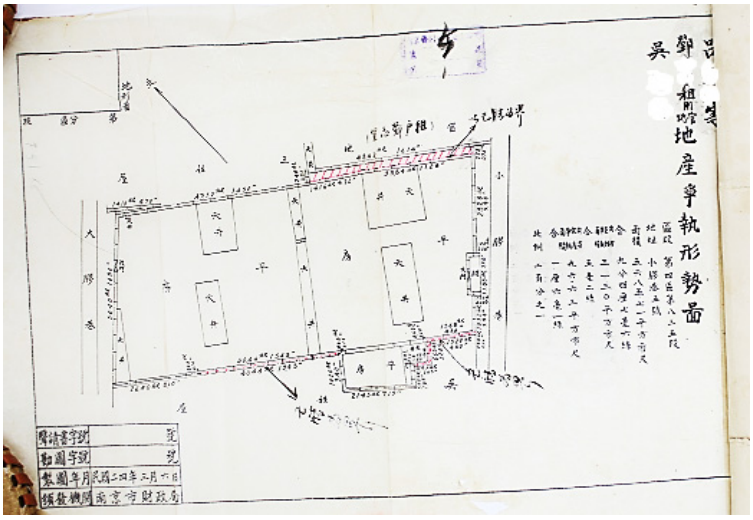

図９．呂 Mq 等／鄧 Zx 租用官地／呉 Sy 地産争執形勢図

まず、**図９**の右上にあたる北東側についてだが、そこでは自らの土地に建つ壁と、隣戸である鄧 Zx 租用官地の壁との間に使われていない隙間があり、その帰属をめぐって争いになっている（**図 10**）。隙間の面積については、図外に「内与官産争執面積」という項目を設けて、「96.63 平方市尺／合 1 厘 6 毫 1 絲」と明示されている。その幅は狭いところで 0.76m、広い所で 0.8m である。長さは形の関係で正確ではないが、14m 程度と推察される。呂 Mq は登記申請にあたり、この隙間の所有権を主張したが、沙田局の官地を借りている鄧 Zx は認めなかった。そのため、第二科調査股が調査に入り、以下の

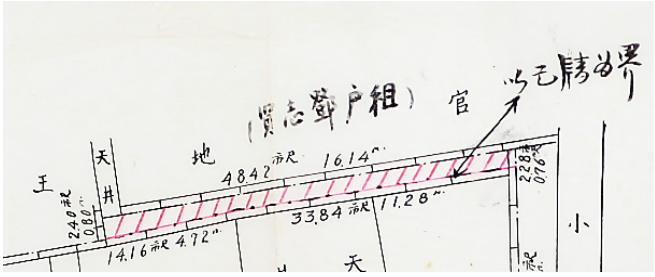

図 10．呂姓と鄧姓の争執（隙間）

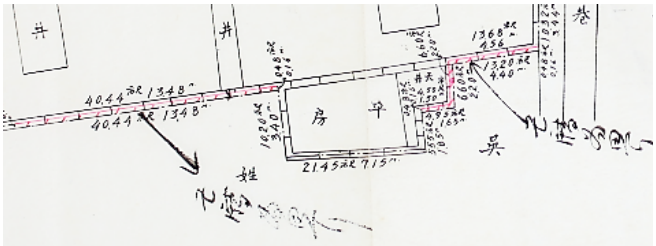

図 11．呂姓と呉姓の争執（壁）

[16] 台湾国史館　档案番号：055000000462A　「呂 Mq」第四区 835 段。

二点が報告される[17]。

一点目は、対象の土地は四方を壁で囲まれており、現在使われていない。また両戸の「滴水」（溝）も流れていない。双方とも該地に面する壁に門がなく、かつ外の道路とも壁で隔てられており、通じているのは隣戸である王 Cg 宅の後門からだけで、両戸は直接出入りできない。道路と隔てる壁と見比べると、鄧姓の壁は高さ・色・形状などが一致しない。呂姓の壁は良く似ており、以前に使っていた門を塞いだ形跡がある。門を塞ぐ前の隙間は、王姓が後門から外の道路へ出るための通路になっていたということである。

二点目は、鄧 Zx が周 Gr[18]とともに、鄧自身が沙田局官地を借りており、隙間は沙田局官地の面積の中に含まれていると述べている。また、呂 Mq 等の敷地に建てられた壁の根元の角に境界を示す石があり、呂姓はそもそも争う余地がない。ただ、壁の形状からは、鄧姓のものとも認定できない。鄧 Zx の審査用図の〔隙間を含まない〕面積が、実際に彼が租用している面積[19]と一致すれば、この隙間は鄧姓のものではない。審査用図の面積と隙間のそれとの合計が、実際に鄧 Zx の租用している面積と一致すれば、隙間は彼の租用している土地と考えられる。壁の形状からいくと、隙間は王姓の所有と思われ、鄧 Zx も以前は王姓が通路として使っていたが、呂姓が泥棒にあって塞がれたと述べている。しかし王 Cg は、昔のことで、よく分からないと言っている。

次に、**図９**の右下にあたる南西側については、第一進と第三進の建物の壁をめぐり、呉姓との争執が起こっている（前頁**図 11**）。その面積は、図外に「内与呉姓争執面積」という項目が設けられ、二か所合計で「31.30 平方市尺／合 5 毫 2 絲」と記されている。そして呂 Mq の主張は、共有とされている壁の全てを、単独で所有しているというものだった。つまり壁の幅半分にあたる、わずか 0.16m 分の帰属をめぐり争っているのである。これについては、第二科調査股の調査の結果、壁の形状から呂姓の単独所有と報告されている。

以上二つの事例から、登記申請の過程で、壁や使用していない隙間といった、それまでの生活の中では各々が自らの主張を表に出すことなく曖昧なまま済ませてきた部分で、争執が発生していたことが分かる。これは、測量を行って正確に境界を確定するために顕在化してきた問題と言える。そして地政機関側は、これらの紛糾に対して、すぐに裁判などで決着をつけるのではなく、現地に人を派遣して調査し当事者の話を聞くことで、できる限り穏当な解決に導くよう動いていたと考えられる。

３．土地の境界画定に伴う問題発生の背景

（1）都市の地価

1930 年代の第三次登記では、境界画定に伴い様々な問題が生じていた。それは、わずか 10 数センチメートルの壁半分や幅 80 センチメートル程度の隙間の所有権をも対象にして

[17] 台湾国史館　档案番号：055000000462A　「呂 Mq」第四区 835 段、「調査報告」。
[18] 周 Gr が、いかなる人物であるかは、管見の資料からは不明である。
[19] どういった面積かについて、史料には明記されていないが、文脈から鄧姓が沙田局から土地を借りた時に作成した文書に記された数値と推察される。

いる。この理由の一つとして、単純に自らの土地は少しでも広い方がよいという所有権人の志向が挙げられよう。一方で、面積が広くなれば税額も上がるという状況下で、当面は使える見込みのない細部にまでこだわる様子は、他にも要因があることを想起させる。1930年代の南京市において、先述したような争執が頻発した背景には、何があったのだろうか。それを示唆する記載が、『南京市政府公報』に見られる。

史料３『南京市政府公報』140 期、1934 年 4 月 30 日、p.96、蕭錚「南京市的土地問題」

（前略）現在吾国都市之地価、日見増高、郷材（ママ）（村―引用者註）之地価、則逐漸跌落。此種現象、即反映郷村之人口及資本、為都市所吸収。（中略）南京自民十六奠都以来、所吸収之資本究有若干、吾人尚無明確之統計。至於所吸収之人口究有若干、可以歴年之人口統計為根拠。（中略）至総地価之増漲趨勢、本市尚未挙辦土地登記、無従知道。但根拠歴年土地売買之平均方価、吾人可得一相当之概念。（中略）観於上述統計、除本市二十年之特別情形外、吾人可得一結論、即人口愈多、地価愈高。（後略）

（前略）現在わが国の都市の地価は、日に日に上昇しており、郷村の地価は、次第に下落している。この現象は、郷村の人口と資本が、都市に吸収されていることを反映している。（中略：上海の場合を述べたのちに）南京は民国十六（1927）年に首都と定められて以来、吸収した資本が結局どれくらいかは、我々にはまだ明確な統計がない。吸収した人口が結局どれくらいかについては、歴年の人口統計を根拠とすることができる。（中略：民十六～二十二年で人口が 2.46 倍になったことが数値で示される）全体的な地価上昇の趨勢については、南京市はまだ土地登記を行っていないため、〔それを〕知る方法がなく、ただ歴年の土地売買の平均方価（方価は毎方丈[20]の価格―引用者註）を根拠に、我々は一つの妥当な見解を得ることができる。（中略：民十七～二十二年で、毎方丈の地価が 24 元から 59 元になったこと、民国二十年に地価が 61 元に急上昇したのは特例であることが述べられる）上述の統計を見るに、南京市は〔民国〕二十（1931）年の特別の情況以外に、我々は一つの結論を得ることが出来る。それは、人口がますます多くなり、地価もますます高くなるということである。（後略）

ここから、国民政府成立後の南京では、人口が増加し、全体的に地価が高騰していたことが分かる。そのペースは 1928～33 年の六年間で二倍以上であった。地価の高騰については、日本軍占領期に南京日本商工会議所が行った調査からも窺える。それによると、国民政府期の南京市が土地税徴収のために行った地価の評価は、以下のようだった。そこではまず、登記区別に評価し、次に各区内を地価区に分けて標準地価を評定する。その際には、所有者による申告地価に加え、直近の数年間分の土地売買価格や時価、さらに土地の位置や特殊事情を考慮して地価が決められていく。地価算定のために調べられた歴年の時価は、例えば第三区にある中央中華路（三山街）で、一方丈あたり 1928（民国十七）年は 200 元、

[20] 方丈は平方丈のことで、1 丈四方の面積である。1 丈は 10/3 メートルなので、1 方丈は 100/9 平方メートル、すなわち約 11.11 平方メートルとなる。

1929 年は 250 元、1930 年は 420 元、1931 年は 500 元、1932 年は 300 元、1933 年は 350 元、1934 年は 400 元、1935 年は 400 元という値で推移していた[21]。この約二倍という上昇率は、**史料３**の記述とも一致する[22]。

都市部の土地調査に関して、明治期の日本では次の点が指摘されていた。それは市街地の宅地は地価が高いため、寸地でも問題になりやすく、その測量には、特に緻密さが求められるという点である［佐藤 1986、p.178］。つまり地価が高ければ、狭い土地であっても資産価値があり、争いになりやすいということである。したがって、境界画定の基礎となる測量にあたっては、少しのずれも許されなかった。これと同様の発想が、1930 年代の南京市に住む人々にあったとしても不思議はない。とりわけ国民政府成立後の南京市では、全体的に地価が高騰していたために、さらなる価値の増加が見込める状況にあったと思われる。そして土地登記文書からは、家屋や中庭などの部分だけにとどまらず、壁や公巷・隙間・滴水（溝）などの帰属問題まで頻発していたことが分かる。以上の点から、当時の南京市で壁や隙間をめぐって紛糾した要因の一つに、もともと地価が高めで争いの起こりやすい都市部の住宅地で、さらなる価値の上昇が見込めるという事情があったことが推測できるだろう[23]。

(2) 所有権登記と慣習的な使用

史料１・史料２で見たごとく、陶 Dy には隣戸にある井戸の水を使う権利と、そこへ行くための通行権が認められていた。これは日常生活の中で、慣習として行使されてきた性格のものであり、このことが問題発生の背景にあったと言えよう。その井戸に対して地政局は、資産価値が高い、換言すると周辺より地価の高い部分として認定し、別途登記するよう命じてはいなかった。

井戸の所有権については、日本の土地調査事業においても議論があった。北条浩氏によると、その議論では、井戸を対象とする独立の地券状を発行せず、その面積分を周りの土地と同様に扱い、地券状に井戸があることを表記するだけにしていたという[24]。つまり井戸が所在する土地は、井戸として独自に課税対象となるわけではなく、また井戸だからといって免税の対象になるわけでもなかったのである。これは土地所有権の明確化という観点からは、土地の種目が不明瞭となる措置である。しかし井戸だけを別に登記させることは、煩瑣な手続きが必要になる。それを避けるために、日本では上記の措置が取られたという［北条 1992、pp.322-331］。

---

[21] 南京日本商工会議所（編）『南京』1941 年、pp.190-192（再刊：金丸裕一（監修）『南京』日中関係史資料叢書 4、2008 年、ゆまに書房）。

[22] 本稿で対象としてきた第四区の地価については、具体的な数値が分かっていない。今後の調査の課題としたい。

[23] 政府側が、煩瑣な作業を厭わずに土地を正確に測量し、登記させようとした理由の一つとして、課税のために境界と面積・所有権人を明確にする必要があったと考えられる。また、たとえ壁一枚の面積であっても、それらを集めると都市全体ではかなりの面積になったと思われるので、地価が高いことも相まって、一定の税収増が見込めたことも理由の一つにあった可能性を指摘できよう。

[24] 北条氏は、周りの土地が耕地の場合を想定した議論をしているが、同時に井戸のある土地が耕地でなくとも同じであろうと推測している［北条 1992、pp.326-327］。

1930 年代の南京市における土地登記でも、日本と同様、井戸については審査用図の上に「井」の印をつけて、その存在と位置を明らかにしている（**図３・図５**参照）。また地政局は、陶 Dy の請願に対して、井戸が所在する土地に所有権を持たない彼にも、申請されてはいないが、他項権利にあたるものが存在するとしている。つまり、井戸だけを陶 Sk の土地から切り離して、彼と陶 Dy の共同所有として別に登記させてはいないのである。これらの点から、地政局が登記に際して日本と同様に、井戸を周りの土地にくみこんで扱っていたことが分かる。

このように地政局の見解から、当時の土地調査事業では、慣習として存在した複雑な権利関係を、他項権利として新たな制度の中に組み込んでいくのが基本であったことが窺える[25]。その一方で、上述した陶姓の紛糾のように、遺産分割など様々な事情を考慮して、話し合いによる双方合意のもとでの解決を目指す場合もある。また土地登記文書を見る限り、地政局は境界の画定に疑義が生じた時に、やみくもに裁判をさせるのではなく、当事者を呼び出して話を聞くことで処理しようとしている（第二章（2）事例 1・事例 2 など）。つまり、他人が登記することで、これまでの日常生活で実際に行使されてきた、あるいは当事者双方が権利を持つと思ってきた部分が問題になる場合は、他項権利のような近代的な土地制度で処理するだけでなく、話し合いで解決に導くなど、柔軟な対応が取られていたのである。

おわりに

以上見てきたように、1930 年代の南京市では、土地登記を進める中で最終的に分段図が作製され、境界の位置が画定されていった。これに伴い多くの争いが起こっていたことから、厳密な登記の開始とともに、当時の南京市の人々が境界を強く意識せざるを得なくなったことが看取される。そこでは、これまで通行してきた私道を利用できるか否か、そもそも単独であれ共同所有であれ所有権があるのか、隣戸との境にある壁はどちら側のものかなど、細部にまでこだわって自らの権利の存する範囲を考える必要が生じた。また、隣の敷地にある井戸を使う権利はあるかといった問題に加え、本稿では紹介できなかったが、排水の権利など、「滴水」と表記される溝の帰属をめぐる争執もしばしば起こっていた。

これらは、単に境界の位置によって土地の面積が変わるというだけでなく、境界が明確になることで、これまで慣習的に使用してきた権利が失われてしまうのではないか、という疑念からも生じたものであろう。実際に、当時製図された分段図には、外の道路に出る目的にはじまり、共同所有のトイレに行くための通行権まで、様々な「（通行）地役権」が書き込まれている。そして地政機関は、登記事業を進める中で顕在化してきたこれらの権利を、地役権のような他項権利登記を通じて処理する一方で、本稿で見た井戸の使用権のように、話し合いで解決して登記しないなど、柔軟な対応を見せていた。今後は以上の点をふまえ、土地登記文書や戸地図を使った分析を進めることで、当時の南京市の実相を浮

[25] 例として、分段図に記される「（通行）地役権」がある。他項権利については、田口 2008、田口 2009 を参照。

かび上がらせることが課題となってくるだろう。

参考文献

〈日文〉

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、pp.136-148。

奥田晴樹　2014「地租改正と地域社会」『岩波講座日本歴史 15　近現代 1』岩波書店、pp.63-94。

佐藤甚次郎 1986『明治期作成の地籍図』古今書院。

笹川裕史　2002『中華民国期農村土地行政史の研究』汲古書院。

滝島　功　2003『都市と地租改正』吉川弘文館。

田口宏二朗 2008「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—」『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』3、pp.9-25。

2009「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(2) —「抵押権」を中心に—」『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』4、pp.45-63。

塚田利和　1986『地租改正と地籍調査の研究』御茶の水書房。

福島正夫　1970『地租改正の研究〔増訂版〕』有斐閣。

北条　浩　1992『明治初年地租改正の研究』御茶の水書房。

保志　恂　1972「中国国民党の土地政策」山本秀夫・野間清（編）『中国農村革命の展開』アジア経済研究所、pp.317-362。

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—地籍整理・人員・機構—」『アジア経済』39-12、pp.29-55。

〈中文〉

鮑徳澂　1960『土地法要論』三民書局。

劉一民　2011『国民政府地籍整理—以抗戦時期四川為中心的研究—』上海三聯書局。

南京市房産档案館（編）2005『南京市房産档案館指南』南京市房産档案館。

楊士泰　2010『清末民国地権制度変遷研究』中国社会科学出版社。

参考史料

◆台湾国史館　档案番号：055000006694A　「陶 Dy」第 4 区 1950 段

①民国 25.2.14「陶 Dy・陶 Sk 案詢話筆録」

問　姓名。

答　陶 Dy・陶 Sk。

問　你們対走巷若何主張。

答　走巷為両家公走巷。

問　陶 Sk 答応、陶 Dy 在汝宅内之井取水否。

答　**Sk 之井水存在時、Dy 有取用井水之権**。

②民国 25.4.3「南京市土地局第三科測量股第 2 大隊通知単」

備註：所争執之走巷、現作陶姓公走巷。徐姓以己牆為界。**陶 Dy 在陶 Sk 宅内有取水**〔**権**―引用者補充〕。

③民国 25.4.6　審査報告書

審査意見：該戸書據、尚属真実。**面積以藍図所載為準**。核與契載平房十二間、尚無不合。争執業経解決、四鄰均已蓋章、似可准予公告。