The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	20世紀前半、南京市の土地測量・登記に関する備忘録 : 1934年登記システムの特質とその1953年までの継続
Author(s)	片山, 剛
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2016, 7, p. 9-26
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/60279
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

研究ノート

20 世紀前半、南京市の土地測量・登記に関する備忘録：
1934 年登記システムの特質とその 1953 年までの継続

片山 剛

はじめに

本稿は、1934 年に始まる南京市総登記のシステムについて、1930 年制定・公布の土地法や当時の中国国内に実在した登記制度と比較しながら、1934～36 年総登記システムの特質を掘り起こしてみようとする作業である。その意味で筆者の前稿［片山 2015］を補完するものである。また、1934～36 年登記システムが日中戦争中や日中戦争後においても、「査験」という簡易な形ではあるが継承されていたことも、前稿［片山 2015］で確認している。ただし、この登記システムがいつまで継承されたかについては、中華人民共和国成立後も視野に入れて検証する必要がある。そこで人民共和国成立後について、若干の資料で検証を試みた。これもまた筆者の前稿［片山 2015］を補完するものである。

１．トーレンス方式と 1930 年土地法、1934～36 年南京市総登記

1930 年に制定・公布された土地法は、6 年後の 1936 年に施行される。したがって 1934～36 年に実施された南京市総登記は、法的には土地法諸規定の制約を受けないものの、土地法の内容と齟齬がないように、内政部等の中央諸機関と密な連絡をとりながら実施された。そして、その土地法は、周知のごとく、トーレンス方式（Torrens System、托崙斯制）を意識して制定されている。

本稿では、1934～36 年の南京市総登記が、1930 年土地法の内容に沿って実施されたこと、ひいてはトーレンス方式の影響を受けていることを、具体例を通じて確認する。具体的には、一度確定された登記内容に錯誤・遺漏・虚偽等があり、そのために真の権利人が損害を被った場合の損害賠償について、これに関する規定が土地法、ならびに南京市総登記に関する規程に存在するか否かを検討する。

土地法がトーレンス方式を参照したことについては、鮑徳澂 1933 が言及しており、まず彼の議論を紹介しよう。鮑は、各国の土地登記制度を、ドイツ式、フランス式、トーレンス式の 3 つに大別し、それぞれの得失を述べる［鮑徳澂 1933: 151-154］。フランス式については、登記せずとも、当事者間の契約のみで効力が発生する；審査は形式的であり、実質を伴った有効な権利であるかは確認されない；登記に公信力がない；と整理する。一方、ドイツ式については、当事者間で売買等の契約を結んでも、登記しなければ効力が発生せず、登記が不可欠な「権利登記制」の制度である；最初の審査では「実質審査主義」を採り、実質を伴った有効な権利であるか否かを詳しく審査する；登記内容に公信力がある；と整理し、ドイツ式が優れていることを指摘する。

そのうえで、トーレンス方式は最も優れた登記制度と推奨する。その理由は、ドイツ式の利点を有するだけでなく、ドイツ式にはない利点がさらに 4 つあるからである。その 4

つ目の利点とは、「一度登記された内容は覆すことができない。したがって、もし登記内容に錯誤があり、真の権利人が損害を受けた場合は、地政機関（「登記局」）が損害賠償の責任を負うようになっている。ただし、そのためには、地政機関は徴収する登記費から若干を「登記儲金」として留保し、損害賠償の準備金としておく必要がある」と述べる［鮑徳澂 1933: 154］。続いて、土地法の第 39～42 条が、トーレンス方式の上記趣旨を反映して制定されていることを紹介している。

それでは、1930 年土地法の内容と齟齬がないように実施された 1934～36 年の南京市総登記では、この損害賠償の責任はどうなっていたのか、これを確認しよう。南京市総登記は 1934 年 7 月に始まるが、その直前の 5 月 24 日に公布された「南京市土地登記暫行規則」（『南京市政府公報』141 期、1934 年 5 月 31 日）の第 5 章 第 39 条に、次の一条がある。

> 土地登記如有錯誤遺漏或虚偽，致權利人受損害時，得請求賠償。但其原因應歸責於受害人時，不在此限。
>
> 〔地政機関が行う〕土地登記において、もし錯誤・遺漏・虚偽があり、真の権利人が損害を被ることになった場合、当該権利人は、〔地政機関（当時は南京市政府財政局）に〕賠償を請求することができる。ただし、その原因が損害を被った者（＝真の権利人）の責任である場合には、この限りではない。

すなわち、土地法の規定（第 39 条[1]）に沿って、賠償責任を南京市政府が負うことが明確に規定されている。ただし、賠償する際の資金的裏付けについては、当時は規定されていなかった。南京市でこの問題が議論され、具体的に規定されるのは、土地法施行法が施行される 1936 年 7 月前後である。1936 年 5 月 19 日に地政局が市長宛に呈文を上申する（「提存土地登記儲金案」（『南京市政府公報』167 期、1936 年 7 月）。上申内容の概略は以下である。

> 土地法がすでに公布され〔まもなく 7 月に〕施行される。その第 39・40 条は、「もし登記に錯誤・遺漏等があって、損害を被る者がでた場合、地政機関が損害賠償の責を負うべき；また、徴収する登記費から 10%を留保して「登記儲金」とし、賠償の準備金に充当すべき」と規定している。登記には錯誤が付き物である。たとえば、中山北路の陶保晉の土地登記では、前任者の処理が妥当ではなかったため、市政府の指令にもとづいて「補価」（損失額を補償）したのが、そのケースである。現在、本市には登記未確定の案件が数千件あり〔、登記の錯誤等が出る可能性が高い〕。土地法にもとづき、登記費[2]の 10%を留保して「登記儲金」を実施するならば、これまでに徴収し〔て

[1] 土地法第 39 条等については、内政部編 1993 の附録「土地法」、p.893、および『地政月刊』1 巻 2 期、1933 年 2 月、所収の「法令彙録　土地法（第二篇土地登記）」、p. 256、を参照した。

[2] 登記費は、第一次登記（1934～36 年の南京市総登記は、第一次登記に該当する）の場合は、土地・家屋の価値（申告価値、推計価値）の 1000 分の 2 であり、第一次登記以後（総登記以後）における取得・設定・移転の登記の場合は、売却価格・権利価値の 1000 分の 1 である（「南京市土地登記暫行規則」第 4 章

財政局に在る〕登記費については、財政局のその総額から 10%を抽出させ、また今後に徴収する登記費については、本局（＝地政局）が〔財政局に〕送金する際に 10%を抽出して、賠償の準備金としたいと考えますが、いかがでしょうか。

これに対して 7 月 28 日に市長の馬超俊は、地政局の提案を採択する。したがって、1934～36 年の南京市総登記については、トーレンス方式に則った 1930 年土地法に沿い、地政機関による登記に錯誤・遺漏があった場合、その賠償責任を負うことが 34 年に規定され、またそのための資金的裏付けが 36 年に措置されていたことがわかる。なお、上記史料から、錯誤の事例が実際に生じており、市政府の指令にもとづいて損害額の補償（「補價」）が行われていたことがわかる。また、その時点で登記未確定の案件（すなわち、正確に登記できるかが疑わしい案件）が数千件あり、後日に錯誤や遺漏が出てくる可能性が高いことも窺われる。

さて鮑は、登記内容が一度確定されたあとでも、登記内容に錯誤・遺漏等があった場合、土地裁判所が審査して、他の権利人に損害を与えないことを確認できれば、登記内容を更正できることを、土地法第 94 条に依拠して紹介している［鮑徳澂 1933: 160］。第 94 条は以下である。

第 94 条：登記人員或利害關係人於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面通知或土地裁判所審判後，不得更正。 / 土地裁判所審查後，認爲於他人權利無損害者，得准其更正。

すなわち、登記内容が一度確定しても、錯誤・遺漏等の疑念が出されれば、土地裁判所の審査を経て更正されることがある。そして、提出された疑念が退けられる場合もあれば、疑念が認められて登記内容が更正されることもある。いずれにしろ、関係する証拠を審査することになるが、その際、登記申請の際に提出された契拠類は、登記直前までにおける権利の正当性の由来を語るものであるから、重要な証拠のひとつになるであろう。したがって、この点に関連して、登記完了後における契拠類が申請者に返還されるか、それとも地政機関が手元に保管しておくかは、検討が必要な問題となろう。

補記

1927 年までに行われた、＜土地登記に関連する＞と一般には理解されている施策について、鮑が以下のように指摘していることを付け加えておく［鮑徳澂 1933: 154-156］。

1．清代および民国期の税契制について、外国の不動産移転税に似ており、権利移転（売・典）の際に作成される契約書に対して契税を課し、財政収入を増やすためのものにすぎず、権利の正当性を確認する登記の目的とは異なる。また、契税の税率が高く（売却の場合は売却額の 9%、典の場合は典額の 6%）、民国に入って多少軽減されたが、それで

第 31 条、『南京市政府公報』141 期、1934 年 5 月 31 日）。

も契税逃れをする者も多かった。税契制は「取り消す」必要がある。

２．1914 年（民国 3 年）と国民政府成立後の 1927 年（民国 16 年）の「験契」も、財政収入を増やすためのもので、土地の権利を確定するものではない。

３．1922 年（民国 11 年）の北京司法部による不動産登記条例については、①土地面積は申告制であり、測量が実施されないので、土地面積が正確とはいえない。本条例は日本の登記制度を模倣したものであり、日本の登記制度は、登記簿の編成がドイツ式の「物的編成主義」であるのを除き、それ以外はフランス式であり、登記しなくても当事者の契約が有効となる。そのため登記しない者が出てくるが、強制力が弱いので追求できない。したがって、当該条例がたとえ全国で採用されたとしても、土地の権利を確定する目的を完全に達成することはできなかっただろう。

また、フランス式の「契拠登記制」は、財政収入に重きがあるため登記費が高額であるが、1930 年土地法における登記目的は、土地の権利を確定することにあるので、登記費を安く設定しているという［鮑徳澂 1933: 163-164］。

２．1934～36 年南京市総登記と上海道契

筆者は、片山 2015 の前稿で、1934～36 年の南京市総登記では、不動産の地権者が地政機関に登記を申請する際に、証拠として提出した契拠類は、基本的には審査後に申請人に返還されずに地政機関が保管する、あるいは返還する場合でも契拠類を抄写した副本を地政機関に保管するようになったことを指摘した[3]。そして、この点から、権利の正当性を証明する責任は、従来、契拠類をすべて保管する地権者本人が負っていたが、総登記のシステムでは、契拠類を保管する地政機関に移ったこと、そして、この点が南京市総登記のもつ画期性の一つであると論じた［片山 2015］。

それでは、契拠類を基本的には地政機関が保管するというアイデアを、南京市政府はどこから得たのであろうか。周知のごとく、国民政府は 1930 年に土地法を制定・公布する。ただし、土地法の施行は、土地法施行法が施行される 6 年後の 1936 年になる。1934 年に始まる南京市の総登記は、土地法施行前に実施されたが、内政部等と連絡をとりながら、また未施行の土地法の内容と齟齬をきたさないように実施された。したがって、総登記の方法・システムについて、基本的には 1930 年土地法の内容に沿うものであることはまちがいない。ただし、各部分について、土地法と実際に比較検討する必要はあろう。上述した、契拠類は基本的には地政機関に保管する、あるいは申請者に返還する場合には抄写してから返還するというアイデアについて、以下、土地法と比較してみよう。

土地法において、契拠類の扱いは、第 91 条（第三章登記程序、第一節通則）で次のよう

[3] 従来の、地政機関による「験契」では、無効印を捺すこともなく、地権者に返還していた。そのため、政府・地政機関へ届け出ないまま、地権の正当性を示す証拠として、これら契拠類すべてを代金と交換に引渡す形で、売買の当事者のみで売買等が行われていた。

に規定されている[4]。

> 因聲請登記，提出證明文件及其他應行返還之文件，應加蓋主管地政機關官印，並記載登記號數、收件年月日、收件號數，分別交還於權利人或義務人。
>
> 登記を申請するために〔申請人から〕提出された証明文書およびその他の返還すべき文書は、主管する地政機関の官印を捺し、また登記号数・受付年月日・受付号数を記入したうえで、各々の文書を権利人あるいは義務人に返還すべし。

すなわち、土地法では、地政機関の官印を捺す等の処理をしたうえで、契拠類（「證明文件」）を返還することが規定されている。しかもこの場合、返還することが原則となっている[5]。つまり、権利の正当性の由来を語る契拠類を地政機関の手元に残したり、あるいは返還する場合でも抄写して残したりすることは考慮されていない。登記時点における権利の正当性を確定することができれば十分で、後日、改めて正当性の由来にまでさかのぼって検証することは想定されていないように読み取れる。

さて、南京市総登記は 1934 年 7 月に始まるが、その直前の 5 月 24 日に「南京市土地登記暫行規則」が公布される。その第 20 条は、提出された契拠類は、地政機関がコメント（無効印を捺す等）を加えたうえで、檔案として保存する（「存檔」）ことを規定している［片山 2015: 87］。これは、南京市総登記における契拠類に対する取り扱いが、その当初より、土地法と異なっていることを示唆する[6]。

それでは、古い契拠類を地政機関が保管するというアイデアは、どこから来たのであろうか。ここでは、当時中国国内に実在し、かつ参照も容易であったと思われる制度として、上海の外国人租界における登記制度、いわゆる「上海道契」の制度をみてみよう。加藤雄三は、上海道契の登記手続について、次のように説明している［加藤 2008: 269-270］。なお、下線は引用者が施したものである。

> たとえ租界に指定された地域であっても、法律上は中国において外国人が不動産を購入する権利はない。かれらに認められたのは、土地および住居を条約あるいは土地章程にもとづいて賃借することだけだった。もっとも、一八四五年の第一次土地章程第九条は「外国人たる賃借人が一方的に契約を破棄し得るも、中国人たる賃貸人はこれを為し得ない」と規定しており、いったん借りあげた土地の返還は予定されていなかったようだ。ここでとられたのは、永久に不動産を中国人所有者から借りあげる永

---

[4] 土地法第 91 条の原文は、内政部編 1993 の附録「土地法」、p.901、および『地政月刊』1 巻 2 期、1933 年 2 月、所収の「法令彙録　土地法（第二篇土地登記）」、p.262、を参照した。

[5] なお 1935 年 4 月に公布され、36 年 3 月に施行された「土地法施行法」でも、契拠類を地政機関が保管するという規定はみえない。したがって、契拠類は基本的には地政機関が保管するという考えは、南京市に認められている運用の範囲内での処理ということになる。

[6] ただし、地政機関が契拠類の正本、ないしは抄写した副本を保管する方針が明確になり、それが規定されたのは、1935 年 11 月 30 日「核准備案」の「南京市土地局辦事細則」であった［片山 2015: 89-90］。

租（perpetual lease）とよばれる方策であった。永租によって得られた権利、つまり、永租権は実質的に所有権と同じ効力をもたらす。永租したのちは外国人が絶対権を有し、原所有者である中国人が土地利用に関して干渉することはできなくなる。また、外国人である永租人は原所有者である中国人に対して最初一回の地代[7]を支払うのみで、中国に特有の物価変動にもとづく足し前（找価）を求められるようなことはない。地税も永租人が支払う。このため、一見すると完全な所有権の移譲である売却と変わらない。

すでに述べたように、永租の登記は領事館をとおしておこなわねばならなかった。中国における土地売買の慣習に従って、永租人は永租契約書と賃借する土地に関する証書類を中国人所有者からすべて受けとって、所属国の領事館に提出する。上海であれば、領事館から会丈局（のちに上海特別市政府土地局、上海市政府地政局）に領事の官印が押捺された地券（title deed）が土地関係証書類とともに送付され、測量と作図がおこなわれる。地図が正確であることが永租人によって確認されると、中国側土地管理官庁の官印が地券に押捺されて、領事館を通じて永租人に給付される。他の証書類は領事館に保存される。公式には官庁で地券の発給を受けなければならないのは、中国人間の不動産売買にならったものだろう[8]。異なるのは、契約書と地券に書かれる文言が「永租」であって、「売却」ではないということである。

地券は正確な地図と領事館のお墨付きをともなっていることから、信用できる権利を設定するものとして、重要な価値をもつようになった。譲渡可能なこの地券は、銀行などの金融業者にとってもっとも安全な担保として機能した。

なお、加藤が論文中でとりあげるアメリカ人オールマンの場合、1930 年に中国人から永租する時に、「二百年も前の旧地券である方単（政府発行の証明書――引用者）」を引きわたされたとのことである。

上海道契の制度では、それまで中国人のあいだで授受されてきた古い契拠類の束は、永租する外国人に渡され、次に領事館に提出され、そして中国側地政機関が地権の正当性を確認する等の過程を経たのち、最終的には領事館に保管されるのである。永租人である外国人の手元に残るのは、「正確な地図付き」の地券（title deed）のみである。中国の慣習では、古い契拠類は権利の正当性を証明するものとして、権利人が大切に保管していたが、道契制度では、権利人たる永租人ではなく、公的機関たる領事館が保管する。ただし管見では、領事館が保管する理由について、掘り下げた検討はなされていないようである[9]。こ

---

7 この地代は、不動産を購入する場合の購入代金に相当する。

8 鮑徳澂は、トーレンス方式の利点の一つとして、土地所有権の登記確定後に、登記簿の内容と同一内容を記した「土地証状」を登記局が所有権者に発給することをあげている［鮑徳澂 1933: 163-164］。したがって、道契制度における＜官庁による地券発給＞が外国の登記制度に由来する可能性もあろう。

9 なお、道契制度において、登記内容に錯誤や遺漏があり、真の権利人が損害を受けた時に、だれが、あるいはどの機関が損害賠償の責任を負うか、という点の検討も必要であろう。この点と関連して、上海公共租界の行政をリードしたイギリスは、その本国で 1925 年にトーレンス方式の登記制度を採用している。またアメリカも、州ごとに採用時期は異なるが、トーレンス方式の登記制度が採用されている。したがっ

こでは、道契制度において、古い契拠類を権利人本人ではなく、公的機関である領事館が保管するのは、中国の伝統的慣習と大きく異なることを指摘するにとどめておきたい。

また植田捷雄は、上海道契制度について、1927 年の国民政府期以降のあり方を紹介している［植田捷雄 1942: p.55～］。それによると、上海市政府土地局は地券と図面を各 2 通、領事館に送付し、領事館は地券・図面各 1 通を保存し、他の 1 通を永租する外国人に交付するとのことである。

南京市総登記の場合、登記確定後に地権者（ここでは土地所有権者の場合）が地政機関から受け取るのは、土地所有権状（すなわち地券）と分段図（きわめて詳細な戸地図）という地政機関発行の文書だけである。一方、地政機関には、所有権状の「存根」（控え）、分段図の副本、そして登記確定に至る経緯で収集・作成された文書がファイルされた登記文書（契拠類を含む）が保管される。すなわち、上海道契制度において、永租人が中国側地政機関や領事館から受け取るのが地券・戸地図という公的機関発行の文書だけであり、他方、領事館には地券・戸地図、そして契拠類が保管されることと、外見上きわめて類似している。したがって、南京市総登記、さらには 1930 年土地法の性格を検討していく際に、上海などの外国租界における登記システムも参照された可能性を考慮する必要があろう。

従来、政府が発行した不動産の権利に関する証明書は、民間での取引ではあまり信頼がおかれていなかった。そのため、土地・家屋の権利者は、当該の土地・家屋の正当な権利者であることを自身で証明する必要があるので、それを証明する契拠類等のすべてを自分で保管しなくてはならなかった。

しかし、1930 年制定・公布の土地法は、地政機関による登記に錯誤・遺漏があり、そのために真の権利者が損害を被ることになった場合、その損害賠償の責任を地政機関においた。また、損害賠償に備えるために、登記費の 10%をプールすることを規定した。そして、1934～36 年の南京市総登記はこの土地法の規定に沿う形で実施された。この登記内容の錯誤・遺漏にもとづく責任を地政機関が負うということは、登記内容が妥当であるか否かの責任（権利の正当性を証明する責任）が地政機関にあることを意味する。そして、地政機関は疑念が出ることに備えて、損害賠償用の資金を準備するが、同時に疑念に対して反証するための証拠も準備しておく必要があろう。その証拠としてなによりも重要なものは、申請者が提出した契拠類と、申請後の審査過程で蓄積された審査関係の文書である。1934 年以降の南京市において、登記の審査過程で作成・作製された文書・地図とともに、契拠類が保管されたのは、以上の理由によろう。

その権利の由来の正当性を証明する責任と登記結果の錯誤・遺漏を賠償する責任とが、いずれも地政機関（政府）となったこと、これは不動産の権利に関する中国の伝統的システムを大きく転換させたものと位置づけることができよう。

て、上海道契制度について、トーレンス方式の採用如何を考慮しながら検討する必要があるように思われる。

３．1934 年以降の南京市「土地登記巻」の行方と 1951～53 年の総登記

1934 年に始まる総登記のシステムは、片山 2015 で考察したように、日中戦争中や日中戦争後も基本的には継承されていく。それでは、新中国になってからはどうなったのか。この点を、国民政府が台湾に移転したあと、南京に残された 1934 年以降の登記文書や登記申請を審査する過程で作成・作製された各種文書や地図類の行方とともに、以下、考察することにしたい。1949 年 9 月～50 年 4 月における南京市地政機関の動向については、後段で訳注をつける「一年来的地政工作」である程度知ることができるが、これとともに、近年中国で編纂された資料も用いて、その概要を提示することにしたい。まず、『南京市房産檔案館指南』（南京市房産檔案館 2005: 2-3）の次の記述を紹介しよう。

> 1949 年 4 月，南京市地政局将土地登记卷 35000 宗装箱待运，至 4 月 22 日，未能运出而弃置下关火车站，遭受很大损失，待运回整理，仅剩下 17000 余宗。图籍未及起运，由人民政府接管。
>
> 建国后，开展二次房地产总登记。第一次，1951 年至 1953 年。测绘房地产平面图 908 幅。房地产以土地为依据，全市分作十个地籍区，……为保障私人正当权益，结合清理产权达到掌握全市房地产情况和资料，开办房地产总登记。凡拥有房地产所有权的业主，持土地所有权状、分段图及他项权证书，提出申请，经审核公告后，领取南京市人民政府换发本契、南京市房地产平面图。他项权利也进行登记领证，典权是典契，其它是南京市南京市他项权证书。至五三年底，办理了七万多个公私房地产登记案件。

「土地登記巻 35000 宗」とは、1934～36 年の総登記およびそれ以降に、各地段の地権者から地政機関に提出された、あるいは地政機関が作成した文書類を、地段ごとに檔案袋に入れたものである。これまで我々科研チームが台湾の国史館で閲覧してきた「登記巻」である。35000 宗という数値であるが、これは 1936 年出版の『南京市地籍図』の序文がいう 32000 宗よりも多いが、36 年以降における分筆等で地段数が増加したためではないかと思われる。1949 年春時点で総計 35000 宗あったが、一部は台湾に運ばれ、運びきれずに南京の下関に 17000 宗が残った。これらは他の地図・文書類とともに人民政府によって接収・管理されることになった。

そして新中国になって以降、南京では 2 回の房地産（家屋と土地）の総登記が行われた。第一次総登記は 1951～53 年に行われ、その際に、測量を経た「房地産平面図」が 908 幅作製される。これが後段で紹介する、1953 年出版『南京市房地産平面図』である。『南京土地管理志』によれば、1951 年 4 月に、市房地産管理局が房地産登記処を設置し、5 月から全市城鎮の房地産総登記工作を開始している［南京市土地管理志編纂委員会 1999: 30, 177］。そして総登記において、家屋・土地の所有権者は、国民政府期の南京市政府が発給した「土地所有権状、分段図」[10]を持参して登記を申請し、審査・公告を経て承認されれば、それら

[10] 所有権者が「他項権証書」も持参すると書いてあるが、所有権者が保有しているのは「土地所有権状、分段図」のみなので、「他項権証書」は誤植だろう。

の代わりに、「本契」と「南京市房地産平面図」が所有権者に発給される。

この 1951～53 年総登記については、『南京市房産檔案館指南』の附録 2 として、城区（国民政府期の 1～7 区）を対象とした「南京市城区房地産登記暫行弁法」（1950 年 12 月 1 日公布）と、附録 3 として、郊区の市鎮も対象に含めた「南京市房地産登記暫行弁法」（1953 年 5 月 20 日公布施行）が掲載されている。この 2 つの弁法による総登記工作の対象は、城区と郊区の市鎮という、いわゆる都市である。同時期に土地改革が行われている農村は、房地産の権利を確定するための登記工作の対象にはなっていないであろう。ここでは、この 2 つの弁法の詳細についてまでは紹介できないが、基本的には 1934～36 年の総登記にならい、それを簡略化したものといえる。すなわち、公有・私有の房地産（土地と家屋）に関する所有権と他項権利について登記を行う。他項権利は、いずれの弁法も地上権、地役権、抵押権、典権の 4 種とする。なお 53 年弁法では、申請が審査を経て確定すると、申請人は「登記収拠」（登記申請の際に払った手続費の領収書）、「名章」（印鑑）、「各種の納入すべ税金の領収書」を持参して、「平面図」（分段図に代わる地図）と「契証」（土地所有権状に代わる証明書）を受領することになっている。なお後述するように、城区全体と郊区の市鎮部分をカバーする房地産平面図を作製しているので、日中戦争中や日中戦争後の「査験登記」［片山 2015: 90-94］に比べれば大規模な事業といえるだろう。

また、後段で訳注をほどこした「一年来的地政工作」からは、地価の等級を決め、地価税を徴収する準備も進められたことがわかる。『南京土地管理志』によれば、1950 年 5 月に、市人民政府が 1949 年度の 1～8 区の地価等級と標準地価を公布し、地政部門に地産税（地価税を改称）の徴収を開始するよう指示を出している［南京市土地管理志編纂委員会 1999: 30］。総じて、国民政府期の地政工作が 1953 年までは、ほぼそのまま継承されていることが判明する。

なお、1950 年代前半における土地・家屋の登記に関しては、従来まったく知られていないので、『南京市房産档案館指南』から、1952 年 10 月 17 日の「房地産登記聲請書」と「房地産登記審査報告書」を紹介しよう（**写真 1**）。すでに印刷済みの字には特に符号を付けず、直筆で記入されている箇所は［　］で括り、原文中の（　）はそのまま丸括弧（　）で示し、ゴム印が捺されている箇所は〈　〉で括り、判読不能の字は■で示した。人名の漢字はすべてピンインのイニシャルとした。【　】内は片山による説明である。

房地産登記聲請書

茲聲請下列[房地]產為[所有]權登記，請予

審查。此致　　〈符〉　[DY 氏] 具（蓋章「DY 氏」）

南京市人民政府房地產管理局　　52 年 10 月 17 日

坐落門牌：[中山南路 xxx 号]／原區段：［3 / 37］【1936 年地籍図の 3 区 37 段】

地類及面積：[基]地　[10.84]平方市丈　／[地]產所有權人及住址：[本人]

房屋情況　式様種類：舊式平房 / 材料結構：[木瓦磚] / 幢或進：[2] / 間數：[5]
佔地面積(平方市丈)：[8.70] / 新舊程度：[舊]
使用情況：[自住一半，出租一半(住宅)(1930 年前造)]
已設定他項權情況：【記載ナシ】
共有人情況：【記載ナシ】
證件：[偽所有權畐狀各　件]　【1934～36 年発給の所有権状と図状】
附註：[坵号 208116]【1953 年房地産平面図による地番表記】
聲請人：[DY 氏]／性別：[女]／年齢：［64］ / 籍貫：[南京] / 蓋章：(DY 氏)
　　職業：[家務]／住址：[中山南路 xxx 号]
代理人：　　住址：　　蓋章　　【この行、記載ナシ】
　　職業：　　與聲請人關係：　　【この行、記載ナシ】

【なお、聲請書の右の欄外に「已製卡片」（カード作成済み）のゴム印が捺されている】

房地産登記審査報告書

1．聲請人過去情況：[DJw，生前一直种田] [DY 氏，家庭婦女]
2．產權來源：[祖遺]
3．過去使用情況：[自住]
4．其他：[DJw 於 1946 年 6 月已故。產权由其妻子 DY 氏繼承。
　　若有糾紛或不實，由本人負責　(DY 氏)　52.10.17]
5．工作組意見：[原為[DJw 產■。杜於 1946 年 6 月已故。產■由其妻子 DY 氏繼承。■符確定產權　■■■　52.10.17]
6．覆核：【文字・捺印、ともに判読不能】
7．核定：【記載ナシ】

『南京市房産档案館指南』には、ほかに 1952 年の「南京市人民政府印發[旗地]契本契」と「南京市房地産平面図」; 1953 年の「南京市人民政府印發[典]契本契」; 1953 年の「南京市房地産他項権證（地役権）」等も紹介されている。なお、「●契本契」は、売買・賃貸借・典などの当事者が作成した契約書ではなく、地政機関による証明書である。

さいごに、山本一 2015 および本ニューズレター所収の荒武達朗「再訪磨盤街：1953 年出版「南京市五百分一房地産平面図」の現場を歩く」で使用されている、1953 年出版『南京市房地産平面図』について、どのような条件、いかなる方法で作製されたのかを、『南京土地管理志』から紹介しておく［南京市土地管理志編纂委員会 1999: 159-160］。

南京解放后，1950 年开始测制全市房地产平面图。（中略）测量工作因限于当时条件，

仍利用接管的旧资料，采取重测与整理相结合的办法进行。（中略）成图比例尺除少数为1:1000外，均为1:500。同时，将接管原南京市地政局的分界ママ图（每一地段的房地产平面图），缩放成与地籍图同一比例，按相关位置及尺寸拍轧投影到图上，原分段图缺及房屋有变动的实地补侧。绘图时以不同线条表示房屋的式样和层数，即成完整的房地产平面图。

1952年，为将测区扩大至郊区，（中略）据以测制郊区各镇及城区部分房地产平面图，至1953年共测成房地产平面图908幅，采用玻璃制版印刷，装订成《南京市房地产平面图》册，房地产登记确权后，平面图标以红线作为发给产权证的附图。

房地产平面图按自然分幅，以幅为单位，对每幅图、每丘地、每幢房屋分别编图号、丘号和幢号，对房地产所有权、他项权（典权、地役权）分别规定权利符号，图上可反映每处房地产的位置、图形、权界、权利符号和房屋建筑结构、式样、层数以及宅目和地目分类等。

南京解放後の1950年に、全市房地産平面図を作製するための測量・製図を開始した。（中略）測量工作は、当時の条件に制約されて、接収・管理した旧資料を利用しつつ、再測量と〔旧資料の〕整理とを結びつける方法を採用して進めた。（中略）〔城区部分の房地産平面図の〕製図の縮尺は、一部が1000分の1であるのを除き、他はいずれも500分の1とした[11]。同時に、接収・管理している元南京市地政局の「分界ママ図」（地段ごとの房地産平面図）を、〔1936年の〕地籍図と同じ縮尺[12]になるように縮小ないし拡大し[13]、〔当該分段図を〕はめ込む位置とサイズに応じて〔1936年の地籍〕図上に投影し〔て製図し〕た。元の分段図が欠落していたり、家屋〔の状況〕に変更があったりした場合には、実地の補充測量を行っ〔て製図し〕た。製図の際には、異なる線で家屋の様式や階層数を表して完備した房地産平面図を完成した。

1952年に、測量区域を郊区にまで拡大した。（中略）〔三角点等を整備したうえで〕郊区の各鎮および城区部分を測量して房地産平面図を製図した。1953年に至り、合計908幅の房地産平面図を完成させ、コロタイプ印刷を用い、製本して『南京市房地産平面図』冊を完成させた。房地産登記で権利を確定したら、平面図に紅線で〔該当する房地産を〕示し、産権証の附図として〔権利人に〕発給した。

房地産平面図は、天然の境界にもとづいて分幅した。図幅を単位として、図ごと、地片ごと、家屋の棟ごとに、それぞれ図の番号、地片の番号、棟の番号を付した。房地産の所有権、他項権（典権と地役権）については、権利符号を別々に定めて、図上において各房地産の位置、形状、境界、権利符号と家屋・建築物の〔材料の〕構成、様式、階層数および宅目・地目の種類が読み取れるようにした。

---

11 「南京市五百分一房地産平面図圖例及用法説明」によれば、250分の1、2000分の1もあるとのこと。
12 1936年地籍図の縮尺は1000分の1が多い。
13 ほとんど場合は縮小することになろう。

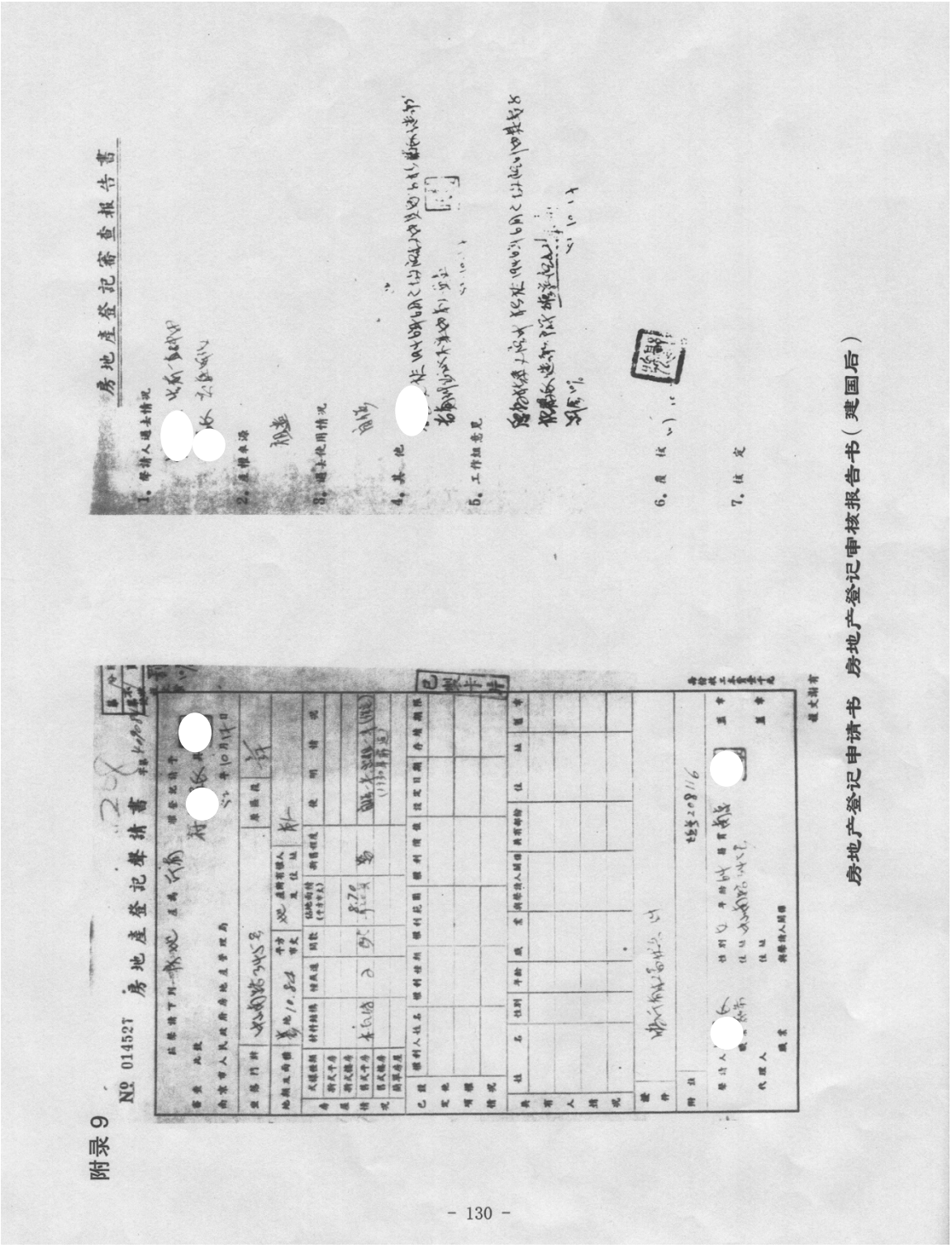


写真１　1952 年 10 月 17 日「房地産登記聲請書」と「房地産登記審査報告書」

すなわち、これは 1950～53 年に実施された、建国後の第一次総登記事業の一環として作製されたものである。1934～36 年の総登記では、地段ごとの戸地図である、きわめて詳細な分段図と、その地段の位置を指示する地籍索引図との 2 種類が作製された。しかし今回

は、条件の制約があり、残された分段図をできるだけ利用し、分段図が欠落していたり、家屋の状況が変化していたりした場合に限って、改めて測量・製図を行っている。そして、1934～36 年の土地・家屋の状況と変化がない場合には、1936 年地籍図（地籍索引図）上に 1934～36 年作製の分段図を縮小（ないし拡大）投影して作図したようである。かくして、今回は、登記対象のすべての地段に対する戸地図（分段図）は作製されず、1936 年の地籍索引図上に各地段の諸情報を書き込む形で、1 種類の「房地産平面図」が作製されることになった[14]。そのため、登記完了後に地権者に交付される地図は、対象地段のみの戸地図ではなく、対象地段一帯をカバーする平面図となり、対象地段は紅線で囲むことで指示されることになった。

なお 50 年と 53 年の弁法では、他項権利は地上権、地役権、抵押権、典権の 4 種類が設定されているが、平面図上ではそのうちの典権と地役権を示すとしている。しかし、「南京市五百分一房地産平面図圖例及用法説明」の説明では、房産権と地産権の両方がそろっている場合は無印／房産権のみ（地産権なし）を示す記号／家屋の階下（1 階？）の房産権を示す記号／家屋の階上（2 階以上？）の房産権を示す記号／地上権を示す記号／となっており、典権と地役権を指示する記号は作られていない。
いる。

「南京市五百分一房地産平面図圖例及用法説明」によれば、各戸（各地段）の詳細な状況や面積は、別に用意されたカードに記載されている。また、「帰戸カード（名寄せカード）」も作成されており、所有権人の姓名からその房地産の所在や解放前の古い地番を検索することもできる、という。

「一年来的地政工作」訳注

これは、**写真２**「一年来的地政工作」（南京市人民政府調査研究室編『南京政報』第 8 期（南京解放週年紀念専刊）、1950 年 5 月、p. 19。中央研究院近代史研究所図書館所蔵）の訳注である。訳注として紹介するのは、この史料には 1949 年 9 月～50 年 4 月における、南京市人民政府の地政機関たる房地産管理局の工作活動が記されており、農村部を除く南京市都市部を対象に、土地・家屋に対する測量・製図とその後の登記、地価の等級決定、地価税の徴収等が準備されていたことが判明する。そして、本文での検討をもあわせれば、1949～1953 年の南京市における房地産（土地・家屋）行政は、1920 年代からの測量事業、1934 年の総登記に始まる登記制度、地価の決定、地価税徴収など、国民政府期の諸事業を継承するものとして理解できるように思われる。建国直後における都市の地政については、史料の制約から、これまでほとんど知見が蓄積されていない。この点に鑑みた時、国民政府の首都であった南京市については、1953 年までの土地行政を通時的に解析できる、きわ

[14] 1934～36 年作製の分段図がいかに詳細をきわめたものであるかについては、大坪 2015 を、1934～36 年作製の分段図と本平面図との対比については、山本 2015 を参照。

めて貴重なケースであり、その他の地域を対象とする研究に刺激を与えることも期待できるので、紙幅を割いて紹介する次第である。

なお、「一年来的地政工作」は『南京政報』第 8 期の p. 19 に掲載されているが、これに関連する統計として、p. 28 に「表一：房地産類／資料来源――房地産管理局／南京市接管・代管房屋統計」（「／」は改行を示す――引用者）が、p. 29 に「表二：南京市接管・代管房屋使用情況統計／1950 年 3 月份」と「表三：清理産権案件統計／1949 年 9 月―1950 年 4 月份」とが掲載されている。

「一年来的地政工作」の内容を理解するうえで参考になることとして、① 表二において、南京市は城区（第 1～5 区）と郊区（第 6～8 区）、計 8 区に分けられている；② 表二において、南京市によって接管・代管された房屋は、総計 131,760 件あるが、そのうち「空置」（空き家）、つまり使用されていない家屋が 12,375 件ある；③ 表三において、申請があった産権問題を処理した統計として、「遺失権証申請備案」「査詢産権」「請発権証」「其他」の 4 種類について、各々の受付件数、処理済み件数、未処理件数が掲載されている；を記しておく。

訳注

◆1949 年 9 月 15 日から〔1950 年 4 月まで〕、本局（房地産管理局[15]――引用者）が 7 ヶ月にわたって処理してきた地政業務*は、すでに完成した業務と現在進行中の業務とに分けて列挙すれば、以下になる。

・人民解放軍による南京の「解放」は 1949 年 4 月 23 日である。そして注 15 にもとづけば、1949 年 9 月～1950 年 4 月の「本局」（房地産管理局）による地政業務は、南京市地政局が管掌したものと南京市軍管会房産管理処が管掌したものとの総和ということになる。

一　冊籍の整理

全市*の「房地産権」は、すべて「原始の案巻・冊籍」*に依拠〔して処理〕する。これらの案巻・冊籍は、全部で 3 万余宗ある。偽地政局（旧南京市政府地政局――引用者）は敗走する時に〔案巻・冊籍を〕箱詰めして上海に一部を運んだが、すでに上海から運び戻してある*。ただし、バラバラになってしまっていたので、整理するのに 2 ヶ月余りを費やし、現在やっと全部の整理が終わった。現存する「登記巻」*は、総計すると 17,657 段*〔にわたる地段分が〕あり、その〔登記巻の〕なかに〔時期の異なる〕各種のファイル（「巻宗」）が合計 29,115 宗が同封されている。また、関係各部門・部署に提供する〔ために作成された〕資料は 2,891 件ある。

[15] 南京市檔案館編『南京市檔案館指南』（中国檔案出版社、1998 年）の「南京市房地産管理局」の項（p. 333）によれば、1949 年 5 月に南京市地政局が成立；1950 年 5 月に地政局が〔南京〕市軍管会房産管理処と合併して、南京市房地産管理局が成立；1958 年 8 月に房地産管理局が廃止され、〔代わりに南京〕市房地産公司が成立し、〔これを南京〕市城建局に領導させた；とある。なお、「軍管会」とは、人民解放軍軍事管制委員会の略称である。

・「全市」とは、広義には、表二の解放後の城区 5 区と郊区 3 区の計 8 区を指すが、後段で「郊区の市鎮の房地産については、いずれも冊籍がない」と述べているので、ここでは「原資の案巻・冊籍」が残っている城区 5 区を指すであろう。

・「原始の案巻・冊籍」とは、国民政府期の南京市政府の地政機関によって作成された土地登記文書とこれに関連して作成された台帳類とを指そう。

・本文で紹介したように、『南京市房産檔案館指南』によれば、「1949 年 4 月、国民政府が台湾に移ることになり、南京市地政局は、土地登記巻 35,000 宗を箱詰めし移転に備えた。しかし、箱の一部は搬送されることなく、下関火車站に打ち棄てられた。中華人民共和国の成立後、放棄された登記巻を回収・整理した結果、17,000 余宗となった。回収された図籍は、人民政府の管轄に帰すことになった。」と書かれている。＜下関に放置された＞という記述と、＜上海までは運ばれたが、台湾に運ばれることなく南京に戻された＞という記述とのあいだに齟齬がある。

・台湾の国史館における文書調査から、「登記巻」は同一地段ごとに関係文書が檔案袋に収められている。そして檔案袋のなかに、さらに 1～3 個の檔案袋が収められている。3 個の場合、第一に、日中戦争前の 1934～36 年の総登記文書が 1 ファイルにまとめられている檔案袋、第二に、日中戦争中の日本占領期における「験契」文書が 1 ファイルにまとめられている檔案袋、第三に、日中戦争後の「験契」文書が 1 ファイルにまとめられている檔案袋である。つまり、異なる 3 つの時期ごとに文書がファイルされており、同一地段に関するファイルが多い場合で 3 種類ある。ここの文意は、解放前の 17,657 段に関する登記関係文書がある。それら 17,657 段の檔案袋に入っているファイルの総数が 29,115 ファイルに達する、ということである。案巻・冊籍の総数は 3 万余宗であるが、その内訳は、登記案巻 29,115 宗、関係各部門・部署用に作成された資料＝冊籍 2,891 件、計 32,006 宗ということなる。

・1936 年刊行の『南京市地籍図』所載の「南京地籍図冊序」によれば、登記完了したのは「原轄 8 市区」の 32,000 余段であるから、約半分の地段の登記案巻が南京に残ったことになる。

二　房地産の登記と糾紛の調解

敵偽の反動統治時期に、大物官僚が姓名を隠して登記・所有していた家屋・土地の案件、強制徴用（「強征圏用」*）した〔家屋・土地の〕案件、および個人が売買・移転した〔家屋・土地〕の案件等で懸案となっていたもののうち、三分の一はまだ処理が終わっていない。且つ郊区の市鎮の房地産については、いずれも冊籍がない。そこで上記の産権〔問題〕を整理するために、本局は積極的に全市の房地産登記工作を計画・実施せんとして、すでに「**登記**暫行弁法」案*、「**契税**実行細則」案、「外僑房地産登記弁法」案、「附郭*及び郊区の市鎮の房地産**陳報***弁法」案を策定済みである。上級に提出して許可されれば、すぐに実施することができる。現在、〔上記の〕各種〔規程〕の準備工作は、いずれも完了している。

産権の調査（「査明産権」＝表三の「査詢産権」を指す）案件、所有権状の遺失を主管機関へ報告・登録（「因権状遺失請求備案」＝表三の「遺失権証申請備案」を指す）した案件、産権の紛糾が発生して本局に調解・処理を請求（「産権発生糾紛請求本局調解処理」。表三には該当するものなし）した案件は、〔合計すると〕解放以来 774 件を数える。そのうち処理済みのものは 739 件である[16]。

このほかに、中華門外の鉄道建設用地を徴用するための調査および事前に発給する補償金の工作を行った。

・「強征圏用」した〔家屋・土地〕とは、＜圏地＞を指すと思われる。南京市土地管理志編纂委員会編『南京土地管理志』（江蘇人民出版社、1999 年）pp. 162-163、参照。
・「**登記**暫行弁法」案との比較はできないが、「南京市城区房地産登記暫行弁法」が 1950 年 12 月 1 日に公布されている。
・「附郭」とは、漢西門外、水西門外、中華門外を指すと思われる。前掲『南京土地管理志』pp.158-159、参照。
・この時点では、附郭及び郊区の市鎮については「陳報」を行う方法が考えられているが、最終的には測量と平面図作製が行われたようである。

三　地段（「戸地」）別の測量・製図と「公荒」の実地調査

旧来の図籍*は、実際の面積と一致していないものが多いので、「隙地・溢地」の現象が叢生している。そこで、〔家屋・土地に関する〕紛糾を防ぎ、〔それら産権の〕移転を便利にし、負担が公平になり、管理が便利であるように、まず旧来の地図・台帳の資料を整理せんとして、人力・技術の条件にもとづいて漸次修正と改製を行った。現時点で〔城区の 5 区？では〕41,491 戸〔の地段について〕の製図作業（「整図工作」）を終え、〔郊区、特に市鎮の？〕3 区では 4,165 戸〔の地段について〕の実地調査を行った。また全市の三角点および第 3・4・6 区の図根点を設置することに着手した。また、この期間内に、人民から実地測量して、境界を定める（「勘丈・訂界」）ことが申請された案件〔のうち〕、257 戸分〔の地段〕を処理した。

工作の効率を高めるために、測量・製図の技術をさらに向上させた。たとえば、面積計算表を編製して面積を求める方法を簡略化し、製図方法を改善し、大通りの水道管のバルブおよび各種の固定標識を測量の根拠点として利用するなどであり、あわせて経費の支出を少なからず節約した。

生産・救災〔の活動〕に呼応するために、近郊・隣県に在る「公荒」（無主の荒地）約 16 万畝を重点的に実地測量し、軍隊が開墾するのに便利なようにした。

・「旧来の図籍」とは、国民政府期に作製・作成された地図や台帳を指す。

---

[16] 表三では、それぞれ 497 件、492 件であり、数字が合致しない。理由は表三には「産権発生糾紛請求本局調解処理」に相当する案件があがっていないからであろう。

四　地税の徴収開始と「公地」の整理

地価税は都市における主要な税収のひとつである。本局は財政局からこの〔地価税に関する〕工作を引き継いでから、地価税台帳を写したり、〔台帳内の空欄を〕埋めたり、また〔地価税〕納付通知書に〔必要事項を〕記入してきた。それは総計すると、21,129 戸分で、面積は 1,798,915.4008 方丈になった。重点モデル調査を行い、市内において地産状況を熟悉し、地価案の策定に携わったことのある人士を招いて数度にわたる座談会を行い、さらに 2 ヶ月余りの精密な検討・修正を加えることを経て、最後に市政府が納税者の負担能力をふまえ、当初に決めた地価（「原訂之地値」）を引き下げて 8 掛けから 6 掛けにし、現在の地価の等級を定めた。また、第 2 回各界代表会議でも通過しているので、「徴収条例」案を上級に提出して許可が出れば、直ちに〔地価税の〕徴収を開始する。この 1949 年度地価税の徴収を始めるまでは、今年（1950 年度）の地価に関する全面調査を行う。

市内の公有の敷地（「基地」）・耕地を整理するために、すでに「公地放租放墾弁法」案、「使用公有土地登記弁法」案を策定しており、上級の許可が下りれば実施する。

軍隊・機関、烈士・軍人・幹部の家族、貧困市民が生産に従事する土地の問題を解決するために、本局は城区・郊区に在る無主の荒地と私有の荒地（「公私荒地」）についての調査をあまねく進めてきた。そして、すでに本局が〔上記の問題を解決するために〕配分した土地は計 889.2 畝にのぼっている。

◆すでに実施されてきた工作を基礎に、今後に準備して実施すべき主要な工作は以下である。

一　市有の耕地・敷地（「基地」）を登記・整理し、順次に「放租」（賃貸し）する。

二　「河塘」（河流・池塘？）の性質および使用状況を調査して、烈士・軍人・幹部の家族の生産問題を支援・解決し、ならびに〔河流・池塘？の〕一部を「放租」する。

三　昨年度（1949 年）の地価税について、その徴収の開始および処理に関する工作を完成させ、ならびに地価の全面調査（「普査」）を進め、今年度（1950 年）の地価の等級を確定する。

四　「全市」（ここでは城区のみ）の「房地産」登記を実施し、郊区の土地面積を丈量し、〔郊区の〕土地の種類を調査する。

五　未決の案件を処理し、また〔家屋・土地の〕移転を登記して契税の徴収を開始する。

参考文献

植田捷雄 1937 『支那に於ける外國行政地域の慣行調査報告書』（資料丙第 276 号 C）東亜研究所、昭和 17 年 10 月、「第七項　土地制度」。なお植田は、第六調査委員会／担当者特別調査部委員。

大坪慶之 2009 「南京市房産檔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 号、pp.136-154。

大坪慶之 2015 「民国期南京における土地の境界をめぐる紛糾と諸権利」、『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6 号、pp.71-85。

片山剛 2015 「分段図・所有権状の発給と登記文書の保管――契拠類の行方と証明責任の所在」『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6 号、pp.86-98.

加藤雄三 2008 「租界社会と取引：不動産の取引から」、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　周縁地域における社会制度の形成』人文書院、2008 年、pp.263-283。

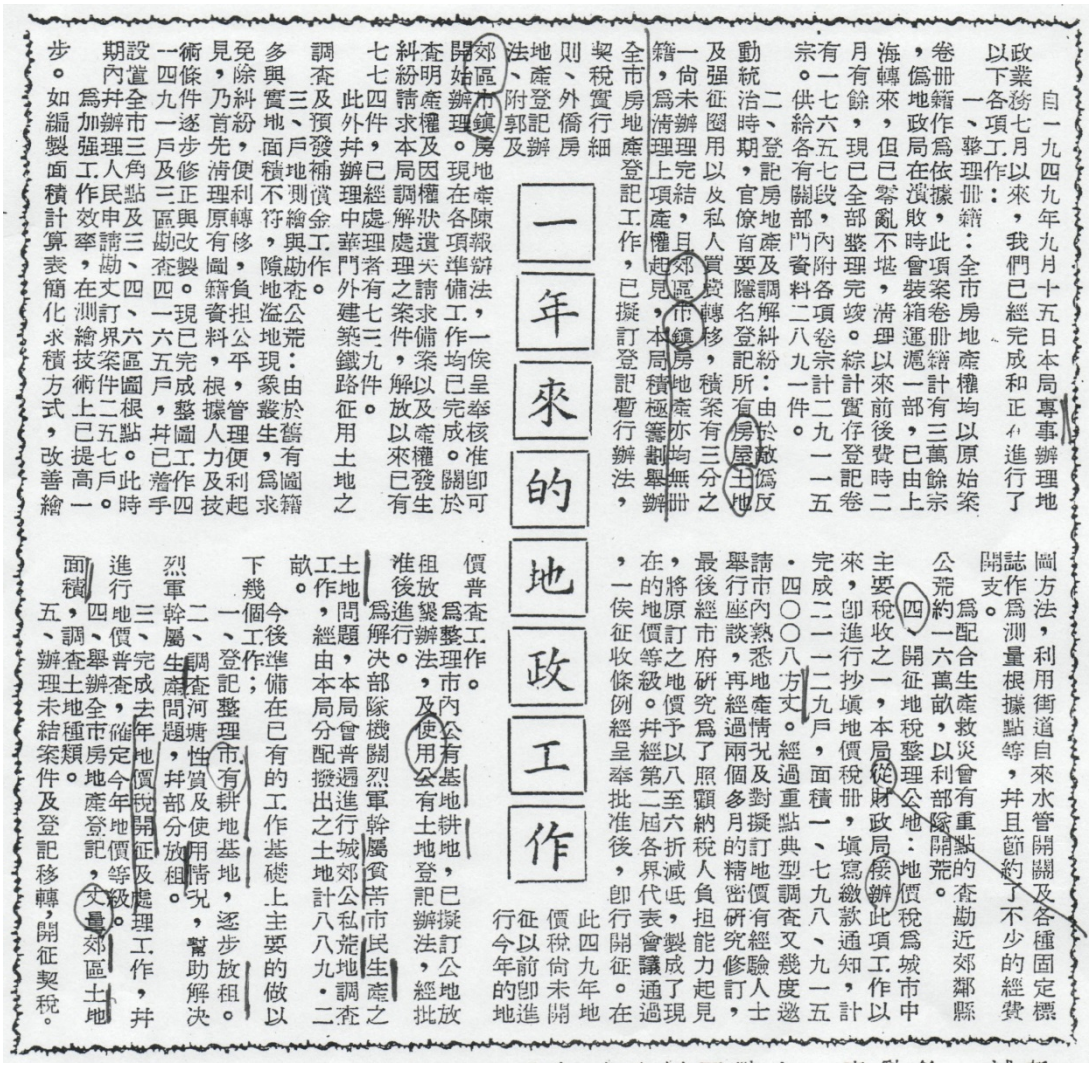
内政部編 1993 『中華民国地政史』民国 82 年、内政部。

南京市土地管理志編纂委員会 編著 1999 『南京土地管理志』江蘇人民出版社

南京市房産檔案館 編 2005 『南京市房産檔案館指南』南京市房産檔案館

鮑徳澂 1933 「土地登記概論」、『地政月刊』1 巻 2 期、1933 年 2 月、pp.151-164。

山本一 2015 「南京関係地理空間情報の紹介と利用の可能性」、『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6 号、pp.4-22。



一年來的地政工作

自一九四九年九月十五日本局專事辦理地政業務七月以來，我們已經完成和正在進行了以下各項工作：

一、整理冊籍：全市房地產權均以原始案卷冊籍作爲依據，此項案卷冊籍計有三萬餘宗，僞地政局在潰敗時會裝箱運滬一部，已由上海轉來，但已零亂不堪，清理以來前後費時二月有餘，現已全部整理完竣。綜計實存登記卷有一七六五七段，內附各項卷宗計二九一一五宗。供給各有關部門資料二八九一件。

二、登記房地產及調解糾紛：由於敵僞反動統治時期，官僚首要隱名登記所有房屋土地及强征圈用以及私人買賣轉移，積案有三分之一尚未辦理完結，且郊區市鎮房地產亦均無冊籍，爲清理上項產權起見，本局積極籌劃舉辦全市房地產登記工作，已擬訂登記暫行辦法，契稅實行細則、外僑房地產登記辦法、附郭及郊區市鎮房地產陳報辦法，一俟呈奉核准即可開始辦理。現在各項準備工作均已完成。關於查明產權及因權狀遺失請求備案以及產權發生糾紛請求本局調解處理之案件，解放以來已有七七四件，已經處理者有七三九件。

此外并辦理中華門外建築鐵路征用土地之調查及預發補償金工作。

三、戶地測繪與勘查公荒：由於舊有圖籍多與實地面積不符，隙地溢地現象叢生，爲求免除糾紛，便利轉移，負担公平，管理便利起見，乃首先清理原有圖籍資料，根據人力及技術條件逐步修正與改製。現已完成整圖工作四一四九一戶及三區勘查四一六五戶，并已着手設置全市三角點及三、四、六區圖根點。此時期內并辦理人民申請勘丈訂界案件二五七戶。

爲加强工作效率，在測繪技術上已提高一步。如編製面積計算表簡化求積方式，改善繪圖方法，利用街道自來水管開關及各種固定標誌作爲測量根據點等，并且節約了不少的經費開支。

爲配合生產救災會有重點的查勘近郊鄰縣公荒約一六萬畝，以利部隊開荒。

四、開征地稅整理公地：地價稅爲城市中主要稅收之一，本局從財政局接辦此項工作以來，即進行抄填地價稅冊，填寫繳款通知，計完成二一一二九戶，面積一、七九八、九一五・四〇〇八方丈。經過重點典型調查又幾度邀請市內熟悉地產情況及對擬訂地價有經驗人士舉行座談，再經過兩個多月的精密研究修訂，最後經市府研究爲了照顧納稅人負担能力起見，將原訂之地價予以八至六折減低，製成了現在的地價等級。并經第二屆各界代表會議通過，一俟征收條例經呈奉批准後，即行開征。在此四九年地價稅尚未開征以前即進行今年的地價普查工作。

爲整理市內公有基地耕地，已擬訂公地放租放墾辦法，及使用公有土地登記辦法，經批准後進行。

爲解決部隊機關烈軍幹屬貧苦市民生產之土地問題，本局曾普遍進行城郊公私荒地調查工作，經由本局分配撥出之土地計八八九・二畝。

今後準備在已有的工作基礎上主要的做以下幾個工作；

一、登記整理市有耕地基地，逐步放租。

二、調查河塘性質及使用情況，幫助解決烈軍幹屬生產問題，并部分放租。

三、完成去年地價稅開征及處理工作，并進行地價普查，確定今年地價等級。

四、舉辦全市房地產登記，丈量郊區土地面積，調查土地種類。

五、辦理未結案件及登記移轉，開征契稅。

写真２　「一年来的地政工作」（1949 年 9 月～50 年 4 月）