The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

| | |
|---|---|
| Title | 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 |
| 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. 2015, 6, p. 86-98 |
| Version Type | VoR |
| URL | https://doi.org/10.18910/60294 |
| rights | |
| Note | |

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

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

The University of Osaka

各論４

# 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

片山 剛

## はじめに

民国 23-25 年（1934-36）、南京の市区で「総登記」と呼ばれる不動産登記事業が実施された。そして、登記関係文書の継承の点から、当該事業で採用された登記システムは、政権交替が起きた日中戦争期、そして日中戦争後にも引き継がれていくようである。本稿は、民国 23-25 年の総登記において、所有権者から地政機関へ提出された契拠類が、登記完了後にどのように取り扱われるのかの問題、および日中戦争中の民国 27-28 年と日中戦争後の民国 35 年（1946）とにおける確認登記（「査験登記」）の事例（どんな書類で所有権の確認をするのか）を紹介し、これを通じて民国 23 年に始まる登記システムの性格を検討する（以下、年次は民国で記す）。

不動産登記の対象となる権利としては所有権と他項権利とがあるが、他項権利登記のあり方は、基本的には所有権登記のあり方と同じであるので、本稿では所有権登記のみを扱う[1]。また単純化のために、ある地番における土地の所有者と建物（「定着物」）の所有者とが同一である場合を前提に議論する。そして、両方の所有権をもつ者を「所有権者」と略称することにする。

さて民国 23 年以前において、所有権者は土地を所有することの正当性を示す証拠書類のすべて（前所有者が現所有者に売却する旨を書いた売却契約書、現所有者が前所有者から引き継いだ当該地番に関する古い契約書、および政府機関が発行した所有権の正当性を確認した「執照」などの証明書。以下、これらすべての証拠書類を「契拠類」と呼ぶ）を、自分自身で保管していた。

たとえば、満鉄 上海事務所の南谷文一は、昭和 17 年（民国 31 年＝1942）1 月～2 月に杭州に出張して行った調査結果として、次のように書いている[2]。

> 地券の所持は即ち土地の所有であり、假令官庁其の他公所に於ける註冊が爲されて居らなく共地券を所持すればその所有權は絶對的に對抗力を持って居た。近年登記主義の侵入に依て、土地法其の他に於ては登記が絶對對抗力を有するに至ったとは謂へ、地券又は所有權状或は之に類似の不動産證書が全面的に廢止せられるに至らずして、住民の地券又は所有權状或は之に類似の不動産證書を大切に保管することは以前と變りがない。之は國家が私人の所有權に對し強力な保證を與へざることと、住民が從來

[1] 国史館所蔵の「土地登記文書」は、地番ごとに一件の檔案群としてまとめられている。檔案群のなかには、当該地番の所有権登記に関する文書だけでなく、他項権利登記に関する文書も含まれている。
[2] 原文はカタカナ書きであるが、平仮名書きに直し、また適宜に句読点を補った。

の如く地券至上主義に馴致されたことに起因する…。［南谷 1942a、p.1］

ところで、政権が交代すると、所有権者に対して契拠類を提出させ、所有権の正当性を確認していた。その場合、政府機関は所有権の正当性を確認したのであるから、正当性を証明する責任は、〈政府に在る〉、ないしは〈政府にも在る〉という議論も可能である。しかし同じく南谷は、「従来の登記、験契は税収を増加するためのもので、朝令暮改、殆ど何等の信憑に足らなかった。（中略）民間に於いては舊契、即ち老契を重視し、老契に據る信用が登記其の他による公信力に優り、又老契を附しての地券の移轉を以て法律關係が簡便に終結する」［南谷 1942a、p.6］と述べ、政府機関が証明する責任をほとんど負っていないことを示唆している。

すなわち、政府による保証・証明を期待できないため、所有権者は契拠類を大事に保管して、みずからの権利の正当性を証明する責任を負っていた、ということになる。まずはこの点を念頭においておきたい。

## １. 民国 23-25 年の総登記における契拠類

台湾の国史館に所蔵されている土地登記文書は、地番ごとに「巻宗」としてまとめられている。そして本ニューズレター所収の稲田論文によれば、「案巻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」。ただし、3 年間にわたって登記文書を閲覧してきた筆者の印象では、契拠類をまったく収めていない案巻は稀であり、ほとんどの案巻に契拠類が収められている。また、契拠類の正本ではないが、正本を書き写したものが収められている案巻も、数は少ないようだが存在している。古い契拠類は登記手続きの際にどのように扱われるのか、この点をまずは登記の手順とともに、総登記に関する規定や地政機関の見解を検討しよう。

所有権者は所有権登記を申請するに当たり、所有する地段に関する契拠類のすべてを地政機関に提出しなくてはならない。地政機関は審査完了後に、所有権者に「分段**図**と所有権**状**」（以下、「図状」と呼ぶ）を発給する。分段図とは、一筆の土地に関する登記情報が記載・図示された戸地図である。それでは、審査完了後に地政機関に提出された契拠はどうなるのか。

総登記は民国 23 年 7 月 1 日に登記区の第 3・4 区から開始された。開始の直前の 5 月 24 日公布の「南京市土地登記暫行規則」[3]の第 20 条（史料 1）によれば、提出された契拠類は、通常は地政機関（当時は財政局登記処）がコメントを加えたうえで[4]、檔案として保存することになっている。「ただし〔財政局が〕返還の必要を認めた場合は、この限りではない」との但し書きが付されている。だが、この但し書きをどのように運用するのかについての言及はないので、コメントを付して（「無効印」を捺して）返還するのか否かを含めて、運用の実際は不明である。

---

[3] この暫行規則の第 13 条は、公告期間を 6 か月としている。

[4] 国史館の登記文書では、「無効」を意味するスタンプを捺されている。

続いて、民国 23 年 8 月 5 日「核准備案」の「南京市財政局土地登記處辦事細則」の第 6 条第 8 項（史料 2）でも、契拠類はスタンプを捺して無効としたうえで、保存フォルダに入れて密封保存することを基本としつつも、申請者に返還する場合があることが想定されている。ただし、この想定が具体的にどのように運用されるのかについては、同じく言及がない。

翌 8 月 6 日、財政局土地登記処主任の林淵泉が「本府（南京市政府）紀念週報告」で、「本市土地登記進行状況」と題する報告（史料 3）を行っている。林は報告のなかで、特に「契拠類を返還しない理由」という項目を立て、その理由を説明している。すなわち、所有権登記の場合は、審査が終われば所有権状（他項権利の場合は他項権利証明書）を発給する；そして、提出された旧契拠類は、密封して財政局内に保存し、申請者には返還しない；将来は堅固な倉庫を建て、そこに保管する計画である；と述べて、返還する可能性についてはまったく言及していない。

林は返還しない理由を 2 つあげており、そのうちの 1 つは、厳密な審査を経て登記を行い、所有権状を発給するのであるから、古い契拠は紙くずに等しいである[5]。しかし一方で、その「紙くず」に等しい契拠は廃棄せず、堅固な倉庫で保存するとも言っており、保存する必要性を認識している。なお、林は「人民」は閲覧費 1 角を払えば、契拠類を閲覧することができることにも言及していることから、保存する理由の一つとして、返還や閲覧を要求する世論が多かったことに応えるためであったことが推測される。

以上、当時の行政側の運用方針は、①契拠類は申請者に返還しない、②ただし廃棄はせず、財政局の堅固な倉庫に保管する、③返還の要求には応えないが、閲覧を希望する「人民」には閲覧費 1 角で閲覧させる等であった。すなわち、前記の史料 1・2 は返還する場合があることを想定する規定であったが、行政側の当事者は、返還することはほとんど想定していないわけである。

3 ヶ月後の民国 23 年 11 月 29 日に公布された「修正南京市土地登記暫行規則第 4、第 13、第 20 各條條文」[6]（史料 4）では、第 20 条の原規定（史料 1）が、「提出された契拠類は、申請人の請求にもとづいて、〔財政局が〕コメントを加えたうえで返還してもよい」に修正されている。原規定では、許可されるかどうかは別として、申請者に返還を請求する権利が与えられているか否かが明瞭ではなかったが、この修正規定では、申請人にその権利を認めていることになる。その背景として、返還要求の声が依然として大きいことが推測される。ただし、「コメントを加えて」（無効印を捺して）返還することも明記されていることに注意しておきたい。

さてその頃、南京市の地方自治研究会が財政局に対して、提出した契拠類はいつ業主に返還されるのか、公告の段階に至れば返還してもよいのではないか、という質問をしたようで、民国 23 年 12 月 3 日に財政局は「解釈地方自治研究会対於土地登記疑難各点案」の

---

[5] 2 つ目として、財産相続や分割売却の際に旧契拠を物理的に分割してしまう慣習や、「執照」「験契」など、契拠類の種類の多さをあげている。このような分割された契拠や多様な契拠を地政機関が審査するのは非常に時間がかかるので、流通させないようにすることを強調している。

[6] なお、この修正規則の第 13 条で、公告期間が 6 か月から 3 か月に短縮されている。

第 10 項（史料 5）で、次のように回答している。

公告期間中は登記がまだ確定していない段階なので、もし「権利関係人」が異議を唱えた場合には、契拠類に立ち戻って調査・確認する必要がある。だから公告期間中は返還できない。返還できるのは、登記が確定して所有権状と分戸図（＝分段図）を発給する時であるとする[7]。また、史料 4 と同じく、コメントを付して（無効印を捺して）返還することにも言及している。

以上、民国 23 年の 11 月末から 12 月初めにおける規定や見解から、①契拠類は返還請求があれば、登記完了の時に返還する；②ただし無効印を捺して返還する；となろう。無効印が捺された契拠であっても、「人民」は返還を希望するのか。この点に直接に答えてくれる史料はないが、約半年後における南京市政府の王秘書長の報告から探ってみよう。

民国 24 年 7 月 1 日、南京市政府の王秘書長が「最近本府辦理土地各種問題」（史料 6）と題して報告を行っている。報告の冒頭で、市民が憂慮していることの第一として、「最近一般市民對於市府辦理土地行政頗多過濾，如謂已收土地登記案件將近二萬，但市府房屋陳舊不堪，市民所繳之契據等件，是否能安全保管？」を挙げている。すなわち、登記完了後に地政機関に保管される契拠類が、安全に保管されるかどうかの心配である。これに対しする王秘書長の発言の内容を要約すれば、特別に堅固で火災発生の心配がない倉庫で、かつ堅牢な箱に入れ、入庫にも注意して厳重に保管するので心配ない、である。

前年 8 月の林主任は、契拠類を返還するかしないかの問題において、返還しないことを強調していた。しかし今回の王秘書長の報告は、それとはニュアンスが異なっており、契拠類を保管するか、返還するかの問題ではなく、保管することを前提に、安全に保管できるか否かの議論をしている。当初、契拠類が返却されないことに対する市民のとまどいもあったようだが、この時点では市民も市政府も大事な契拠類をいかに安全に保管するかに腐心しているように思われる。

民国 24 年 11 月 30 日「核准備案」の「南京市土地局辦事細則」第 21 条第 7 項（史料 7）は、登記を許可することが決まったあとの契拠類の処置方法を 3 つに分けている。このうち、「非登記区における登記案件」[8]を除くと 2 種類になる。1 つ目は従来からの「註銷存卷」、すなわち無効印を捺して保存する場合である。2 つ目は、無効印を捺したもの（「廃契」）を返還する場合であるが、この細則は、契拠類をすべて書き写し、それを地政機関に保存す

---

[7] これは、登記申請から完了まで、契拠類が地政機関の手にあることを意味する。申請から完了までに 1 年近くかかることもある。その理由として、審査が難渋する場合もあるが、審査が長期化する理由の一つは、公告期間が長いことである。当初は 6 か月と規定されていたから、どんなに早くても半年はかかるわけである（後に 3 か月に短縮された）。そして、契拠類が地政機関の手にある時に、所有権者の手元にあるのは、「声請文件収拠」（契拠類を提出した申請人に対し、地政機関が発給する契拠類の預かり証。どんな種類の契拠を何枚預かっているかを記す）のみである。それには当該の土地の面積等についての詳細な情報は記載されていない。したがって、申請者が申請後に土地を売却しようと思っても、契拠類がないので、売却することは事実上不可能であったと思われる。これが、首都となった南京における不動産売買等にどのような影響を与えたか、今後の興味深い問題である。

[8] ③は、まだ登記対象になっていない区の土地について、登記が申請されて許可された場合、のちの正式な登記の際にもういちど確認されることが予定されているのであろう、契拠類は返還され、正式な登記の際に申請時に提出するために返還される（そして、その正式登記の完了後には、没収されるか、あるいは抄写されたのちに返還される）。

ることを規定している[9]。

したがって、本細則以降[10]は、契拠類の正本が地政機関に保管されるか、あるいは正本を抄写したものが保管されるか、いずれかとなる。この総登記の施行により、所有権の正当性を証明するものとして所有権者が保持しているものは、地政機関が発行した図状のみとなる[11]。そして、この図状は発給時点における正当性は証明するが、その時点に至るまでの正当性の由来は、直接には証明していない。つまり、所有権者がその正当性の由来を、過去にさかのぼって証明することは困難である。そして、その正当性の由来を証明することができる契拠類は、多くの場合、地政機関が保管することになった。地政機関が登記の審査過程で行ったことは、過去からの由来を含めて、申請者に所有権の正当性があるか否かである。登記を認めて所有権を付与し、かつその証拠となる契拠類および調査記録や筆録を保管することは、所有権の正当性を証明する責任を、地政機関（政府）が引き受けることを示唆している。

## ２.日中戦争中の「査験登記（確認登記）」（民国 27-28 年）

さて、総登記の際に作成・作製された各種帳簿・地図類のうち、「南京市土地登記暫行規則」（民国 23 年 5 月 24 日公布）第 26・27 条[12]によれば、登記簿、索引簿[13]、共有人名簿、収件簿、登記総分各図（登記総図、分区図、地政機関保存用の分段図を指す――引用者）、調査筆録、審査報告、土地所有権状の存根、他項権利証明書の存根は「永遠保存」の対象となっている。加えて、登記簿、索引簿、共有人名簿、登記総分各図[14]については、副本を用意し、正本とは別に保存するようにして慎重が期されている[15]。

それでは、日中戦争の開始によって、これら帳簿類はどうなったであろうか。満鉄上海

---

9 本科研チームが閲覧してきた第 4 区の登記文書についていえば、ほとんどの文書に契拠類が収められている。筆者は 2014 年 12 月に、抄写された契拠類が入っている登記文書を見たが、これは、申請者が返還を希望した結果、抄写することになった事例であろう。

10 本規定が制定される以前においても、申請者へ契拠類を返還する場合に、地政機関契拠類を書き写して保管していた可能性、すなわち、本細則は現場の実際が反映されて制定された可能性はあろう。

11 なお、登記後の地段を売却する場合、旧所有権者は新所有権者とともに地政機関に変更登記を申請し、新所有権者に新しい図状を発給してもらうことになる。古い図状は、当該地段の旧契拠類と同じ檔案袋に入れられ、地政機関に保管される。ここで生まれる疑問として、売却時に売主と買主の間で契約書が作成されるか否か、作成されるとして、登記の際に地政機関に没収されるか否かである。というのは、この契約書を新所有権者が保持することになった場合、それが図状以上の信用力をもつか否か、さらに次の売却の際に、この契約書は地政機関に没収されるのか、それとも、かつての旧契拠のように、次の所有権者に引き継がれるのかという問題が涌いてくるからである。これは今後の課題である。

12 『南京市政府公報』141 期、法規、p.18。「修正南京市土地登記暫行規則」（民国 24 年 12 月 6 日公布）の第 26・27 条もまったく同じである［『南京市政府公報』160 期、法規、p.15］。

13 南谷によれば、業主索引簿と地段索引簿の 2 種があるようだ［南谷 1942b、p.16b］。

14 分段図についても地政機関の保存用として正本・副本が作製されるわけであるから、所有権者に発給される分段図とは別のものが、少なくとも 2 枚あることになる。つまり分段図は、発給用が 1 枚、保存用が 2 枚、計 3 枚が少なくとも作製されることになる。呼称に区別をつければ、発給用分段図、保存用分段図正本、保存用分段図副本となろう。

15 以上の帳簿・地図類のうち、分段図の副本、他項権利証明書の存根、そして登記文書の一部として調査筆録・審査報告が国史館に所蔵されている。また、登記総図・分区図は 1936 年に出版され、台湾では内政部地政司が、大陸では南京市房産檔案館等が所蔵している。

事務所の南谷文一は、昭和 16・17 年（民国 30・31 年＝1941・42）に南京に 2 度出張した調査結果を次のように記している［南谷 1942b、pp.16a-16b］。なお、原文のカタカナ書きを平仮名書きに直し、適宜に句読点を付した。

> 当時（総登記の時期――引用者）、登記簿冊として使用されたものには、法規上のもの、別に法規上の規定の無きもの等、綜合して実際には次のものがある。（イ）市有土地清冊、（ロ）官署或法団用地清冊、（ハ）無主土地清冊、（ニ）共有人名簿、（ホ）所有権状・他項権利証明書給与簿、（ヘ）謄本節本給与簿、（ト）声請閲覧簿、（チ）土地登記檔案簿、（リ）地主索引簿、（ヌ） 地段索引簿、（ル）登記費収入簿、（ヲ）登記費儲金簿、（ワ）分区登記簿、（カ）登記収件簿、（キ）審査収件簿、（ク）公告簿等である。登記簿、索引簿、共有人名簿、収件簿等は永く保存して憑拠とする。しかるに事変に遭遇して之等登記簿冊は概ね散佚して、従来の簿冊は保管されて居らない。種々の不便を生じたため査験を行って新しく作成して居るの現状である。

すなわち、登記簿を始めとする数種類の簿冊は、日中戦争の開始によって散佚したこと[16]、しかしそれでは不便なので「査験」を行って新しい簿冊を作成しているのが現状である、と紹介している。南谷が言う「査験」は、「査験登記」とも呼ばれ、民国 27 年（1938）6 月に開始されたものである。それは、民国 23-25 年の総登記における成果を利用して登記を行うものであった。この点は、つぎに紹介する南谷の説明のうち、(2) (3) (4) などから窺える［南谷 1942b、pp.20a-20b］。

> 南京市に於ける土地登記は事変前に於て殆んど完成したのであるが、偶々事変の勃発に依って人民流離し、執業憑証亦遺失を免れず。為に産権の保障の立場から民国二十七年六月査験登記を挙辦した。即ち、
>
> (1) 業主の圖状を未だ領取せざるものには、前土地局或は地政局の登記収據（登記申請時に地籍機関が申請者に発給する、契拠預かり証――引用者）又は繳費通知書（審査が完了したので、登記費・図状費を納めて図状を受領すること伝える通知――引用者）を所持して居ても、査驗證を發給しない。
> (2) 既に圖状を領取して居ても、未だ呈驗を行ひ得ないものは、發給圖状を檢査して、保證書に憑って査驗證を發給する。
> (3) 業主が圖状を領有するときには、何等の檢査も行はず、呈驗圖状に憑り、若し査册相符合するならば、査驗證を發給し、地政局は原圖状に照らして補卷する。
> (4) 法團・公司が既に圖状を領有してゐると〻き〻と雖も、呈驗を必要とし、保證に憑っては査驗證を發給し得ない。

---

16 南京市房産檔案館には、抗戦前の「総登記収件簿」が所蔵されているので、登記収件簿については全部が散佚したのではないかもしれない。抗戦前の簿冊としては、ほかに「征収・審字簿」「地籍冊」「変更登記収件簿」が所蔵されている［大坪 2009、pp.139-141、参照］。

査驗手續に關しては現地調査に於ても明らかにし得なかった。

(1) については、総登記における登記は完了していないと判断され、改めて登記を申請させる（これを「補行登記」と呼ぶ）［南谷 1942b、pp.20b-21a］。

(2) は総登記において登記は完了し、その際に図状を発給された所有権者の場合である。「未だ呈験を行ひ得ない」（審査を受ける対象となる図状を提出できない）のは、事変の影響で所有権者が図状を紛失した、あるいは避難先等に図状を置いてきている等の理由で、図状が手元にないからである。ところが、これに続く文に「発給図状を検査して」とある。この「発給図状」とは、所有権者に発給された図状を指すであろう。しかし検査すべき図状はないことになっているから、この(2) の文脈には齟齬があるように思われる。この図状を受領したが、提出できない場合については、後段で史料にもとづいて検討したい。

(3) は、同じく総登記において登記は完了し、その際に図状を発給され、かつ現在も保持している場合である。「何等の検査も行わず」と「若し査冊に照らして補巻する」（何かの簿冊を調査し、その結果を記録として追加する）も、やや齟齬がある。この点についても後段で検討したい。(4) については、本稿では省略するが、個人の場合に比べて厳しいことが窺える。

それでは、登記簿のような重要な簿冊が散佚した状況下で、どのようにして所有権の確認を行ったのであろうか。南谷は「査驗手続に関しては現地調査に於ても明らかにし得なかった」と書いているが、国史館所蔵の登記文書を利用すると、(2)と(3)の事例についてはある程度明らかにできる。

まず、(3) の図状を提出した場合の事例（**史料 8**）を見よう。民国 27 年 9 月に馬 Yl は「図状各一件」を証明書類として、「土地所有権登記声請書」を督弁南京市政公署財政処に提出する。その所有権状は民国 25 年発行の「肆字第弐零零参號」（四字第 2003 号）で、分段図は民国 25 年発行の「第四區第扒肆零段」（第四区第 840 段）である。財政処内では、まず地産股から測絵股宛に**史料 8-①**の依頼文書が送られ、測絵股が**史料 8-②**の回答文書を地産股に返している。

**史料 8-①**よれば、地産股自身は、提出された所有権状の真偽とその記載内容を確認するためであろう、民国 25 年当時の「4 區 840 段」の「原登記巻」（登記案巻＝登記文書）を取りそろえて照合を行っている。ただし、提出された分段図の記載内容を確認するには、測絵股が管理している地籍図と照合する必要があり、その調査を測絵股に依頼している。

そして**史料 8-②**によると、測絵股は調査結果として、民国 25 年当時の「4 區 840 段」は、その後における南京市区全体における登記区と地番の付け替えによって、現在の地段が「第 2 區第 6708 段」になっていることと、提出された分段図の境界線（「界址」）は、測絵股が管理している「地籍圖」のそれと一致していることを回答している。この場合の「地籍圖」とは、境界線を確認する目的に合致するものだから、地籍図のなかでも分段図（地政機関保存用の正本か副本）であろう。すなわち、財政処は保管している民国 23-25 年の登記文書（「原登記巻」）と分段図（保存用）とによって照合・確認を行い、審査を完了した。

財政処は審査が完了すると、所有権者に対して図状を返却するとともに、「査験土地権利図状登記証」（以下、「査験証」と略す）を新たに発給する。なお、所有権者は、以後は図状と査験証の計 3 枚を保管することが求められる[17]。

すなわち、証拠書類として提出が求められたのは民国 23-25 年発給の図状である。そして、提出された図状と照合するために、地政処が用いた文書（南谷の「査冊」の「冊」）は、民国 23-25 年の登記文書（「原登記巻」）と民国 25 年の保存用分段図であった。

つぎに(2) の図状を提出できない事例（**史料 9**）を見よう。民国 27 年 8 月に護 Ka は「土地所有権登記声請書」を督辦南京市政公署財政処に提出する。ただし日中戦争の勃発によって南京から避難した際に、図状を避難先に持ち出したままであるので、図状を提出できないまま申請した。財政処内では、馬 Yl の場合と同じく、まず地産股が測絵股宛に**史料 9-①**の依頼文書を送り、測絵股が**史料 9-②**の回答文書を地産股に返している。そして、保管している民国 23-25 年の登記文書（「原登記巻」）と保存用分段図とによって 11 月 20 日に照合・確認を終える。そして、図状未提出を補完するために、財政処は 11 月 23 日に護 Ka に「鋪保」（店舗を構えている≒声望を安定的に有する保証人――田口宏二朗による解釈）を立てることを命じる。かくして、護 Ka が「鋪保」を立てると、財政処は「核與原案相符。以圖狀未繳，經飭取保在卷。擬請准予憑保，先行登記給〔査驗〕證」という「審査意見」に従い、申請を認めて査験証を発給する。「原案」とは、民国 23-25 年の登記文書と保存用分段図を指そう。すなわち、必要な保証人は「鋪保」であり、照合した簿冊は南谷のいう「発給図状」ではなかった。

以上より、図状を提出する場合も、提出できない場合も、総登記の時の登記文書と、地政機関に保存されている分段図と照合している。ただし、図状を提出できない場合には保証人として「鋪保」を立てる必要があった。その場合、「鋪保」は隣人とは限らないから、当該地番の土地の正確な面積や境界線の厳密な位置を知っているわけではない。それらの厳密な情報は、分段図でないと証明できないであろう。したがって「鋪保」が保証するのは土地（および定着物）であるよりは、戸籍が未整備である状況において、登記申請者が、図状に所有権人として姓名が記載されている者であることを証明することに在ろう。

登記簿等の重要簿冊が散佚した状況下で、所有権状の真偽やその内容を確認するのに用いられたのは、そのなかに契拠類が収められている登記文書であった。契拠類を収めているから、登記文書は堅固な倉庫に保管されていたと推測される。そして登記文書には、ほかにも申請書・審査用図、審査報告書など、散佚してしまった登記簿等の簿冊に記載されている情報の多くが含まれている。これと保存用分段図を使い、そして手間暇さえかければ、登記簿等を復元することは可能であろう。

所有権者が図状を提出できない場合においてより鮮明になることとして、所有権者が証明書類を提出できなくても、所有権が認められていることである。それは、所有権の正当性を確認するのに必要な基本材料を保有しているのが、所有権者ではなく、旧契拠類や審

[17] 査験証には「注意」として「此證不准分截。須與原領書狀一併執管。不得單獨典押移轉。違則無效」とある。

査報告書・筆録等が収められている登記文書と保存用分段図とを保有している地政機関だからである。これは、日中戦争中も所有権の正当性を証明する主体が地政機関であったことを示唆する。

### ３.日中戦争後の「査験登記（確認登記)」(民国 35 年)

民国 35 年 10 月に曹 Cz は、民国 25 年の「図状各一件」と民国 28 年の「査験証」とを証明書類として、「査験土地権利書状声請書」を地政局に提出する。地政局内における「初審意見」は、「該產于民國卅五年核准登記有案。所繳圖狀真實，具填面積、四至，經核與原卷尚無不合。(中略）擬准驗戳發還。偽查驗證作廢存卷」である。

提出された図状が本物であることを確認している。このうち、状（所有権状）が本物であることを確認するために、地政局は保管している民国 23-25 年の登記文書と照合したであろう。また、図（分段図の正本）が本物であることと、そこに記載されている「面積、四至」を確認するために照合された「原巻」とは、主として地政局が保管している保存用分段図であろう。なお「偽查驗證」とは、日中戦争中に発給された査験証を指し、これは無効な文書として地政局が没収して保存する。かくして地政局は、「初審意見」に従って申請を許可し、図状に確認印を捺して返却するとともに、登記証を没収・保存した。図状が提出されない場合については、今回は検討できなかったが、所有権を確認する仕方は、日中戦争期の場合と同じといえよう。

### おわりに

民国 23-25 年の総登記以降、所有権者に対してその所有権の正当性を保証するものとして図状（日本の地券に類似）が発給されるようになる。この外見だけからすれば、明治 22 年（1889）に地券の発給をやめた日本のシステムとは異なっている。しかし所有権の正当性の由来を示す証拠書類は、すべて地政機関が保管している。そして、民国 27-28 年の登記と民国 35 年の登記では、地政機関が保管している証拠書類（分段図と登記文書）にもとづいて確認が行われている。したがって、この登記システムでは、正当性の由来を証明する責務は、証拠書類を保管する地政機関が負っている、と理解してよいのではないか。

「執照」「新契」「験契」等は、総登記以前の時期に、所有権の正当性を確認する作業を経て、官によって発給された証明書である。ただし、証明書類として提出された契拠類は、無効印を捺されることもなく所有権人に返却されている（だから総登記の時に、それら種々の契拠類が地政機関に提出されることになる)。この点は、基本的には契拠類を返還せず、無効印を捺したうえで地政機関に保管する総登記のシステムと大きく異なる。

これを所有権者の側から見れば、所有権者は地券に類似する図状を保有してはいるが、しかし所有権の正当性を証明する責任は負っていないことになる。この点は、総登記前においては、所有権の正当性を証明する責任の大部分は、証拠書類を保管している所有権者自身であったことと大きく異なる。

**参考文献**

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』第 4 号、pp.136-148。

南谷文一（執筆）、眞鍋藤治（編纂）1942a『杭州ニ於ケル不動産慣行調書資料　其十七（土地制度）』（中支不動産慣行調査資料 第 14 輯）満鉄 上海事務所調査室、昭和 17 年 3 月。

南谷文一 1942b 『南京ニ於ケル不動産慣行調書報告　其二（土地制度）』（中支那都市不動産慣行調査資料 第 19 輯）満鉄 上海事務所調査室、昭和 17 年 9 月。

**史料 1**:「南京市土地登記暫行規則」23 年 5 月 24 日公布（『南京市政府公報』141 期）

第 20 条:（前略）其原繳契據文件，由〔財政〕局批註存檔，但認爲有發還之必要者，不在此限。

**史料 2**:「南京市財政局土地登記處辦事細則」民国 23 年 8 月 5 日核准備案。(『南京市政府公報』144 期、法規、pp.12-17)、第 6 条の登記組の業務の一つとして、第 8 項に次のようにある。

毎戸登記完畢，應將聲請文件，送由管卷員裝訂成帙。其契據等件，除應發還者外，逐一蓋章註銷，另裝契據封存套，於封面上逐件註明，由組長監同封固，一併附卷保存。同時編號歸檔，并登入檔案簿，及登記簿之檔案號數欄。

**史料 3**: 財政局土地登記処主任の林淵泉の「本府（南京市政府）紀念週報告」、「本市土地登記進行状況」民国 23 年 8 月 6 日（『南京市政府公報』144 期）

(四) 對於契據不發還之理由

業戸聲請登記時，須將證明權利之契據送局審查，依登記規則所規定。登記完畢後，關于所有權登記，即發給所有權狀，關于他項權利登記，即發給他項權利證明書。而將原繳契據，封存局內，不予發還。將來並擬建築一堅固之庫房，妥爲存儲。不發還之理由有二。(1) 人民之權利既經精密審查，予以登記，發給權利書狀，以前之契據，即等于廢紙，自無發還之必要。（中略）此次登記後，人民如有賣買、建築等聲請，僅須將所有權狀呈驗，即可核准，手續簡便不少。且舊有契據，不過由公家封存，並不銷毀，人民如於必要時聲請，須取閲此項舊據，可向財政局聲請，每次僅收閲覽費一角，于市民並無不便之處。

**史料 4**:「修正南京市土地登記暫行規則第 4、第 13、第 20 各條條文」民国 23 年 11 月 29 日公布（『南京市政府公報』147 期）のうち第 20 条

其原繳契據文件，得據申請人之請求，由〔財政〕局批註發還。

**史料 5**: 財政局「解釈地方自治研究会対於土地登記疑難各点案」民国 23 年 12 月 3 日（『南

京市政府公報』148 期）

第 10 項　業主呈驗契據，須俟登記確定，發給所有權狀及分戶圖時，一併批註發還。如在公告期間即予發還，設有權利關係人聲明異議，勢必重行調驗契據，往返需時，殊為不便。

**史料 6**：民国 24 年 7 月 1 日、南京市政府の王秘書長の報告「最近本府辦理土地各種問題」（『南京市政府公報』155 期）

「最近一般市民對於市府辦理土地行政頗多過濾，如謂已收土地登記案件將近二萬，但市府房屋陳舊不堪，市民所繳之契據等件，是否能安全保管？」に対する王秘書長の発言。

(一) 關於土地登記契據保管問題　馬市長蒞任以來，即特別重視，曾經與財政局主管人員商定統一保管辦法。初擬利用二十一年所造之地窖，後因該地添建財政局辦公房屋，將來除以大部份存儲該處外，并於新屋之旁另建特別堅固不易引火之庫房一所，以便辦理及調閱。至於卷宗之存儲，最初係用木櫥，復於櫥外加裝冰鐵，最近爲力求安全起見，經呈准市府交由購料委員曾招商比價，以泰豐開價最低，大華次低。但泰豐所製作卷櫥製作欠佳，如以漬【噴】漆而論，泰豐只能外面漬【噴】漆，裏面則否，而大華則裏外均能漬【噴】漆，且質料較優。吾人爲求市民所繳契據之安全計，不惜採用大華之卷櫥。此外如庫房之加用鐵門及彈簧鎖，入庫房者絕對禁止吸煙，及攜帶一切足以引火之物，均足以表示本府謹慎之意。

＊　木櫥　木製戸棚／卷櫥　書類戸棚／漬漆【噴漆】　ラッカーを吹きつける

鐵門　鉄格子の扉／彈簧鎖　ばね錠（ばね仕掛けで自動的に閉まる錠前）

**史料 7**：「南京市土地局辦事細則」民国 24 年 11 月 30 日核准備案。『南京市政府公報』159 期、法規、第 21 条の第一科登記股の辦事程序の第 7 項。

土地登記管業圖及所有權狀，應送法院加印，於業主繳清稅費後發領。原繳契據，即註銷存卷。其有呈准發還廢契，及在非登記區登記案件，概須補具抄白存卷。

＊　管業圖＝登記圖（所有権者に発給する分段図）。税費＝登記費と図状費など。

**史料 8**：馬 Yl（図状を提出した場合）

史料 8 -①：從地產股到測繪股

茲據業戶馬 Yl 繳驗圖狀申請登記一案，業經調
齊該戶原登記卷。相應檢同全卷，移請
查照核對地籍圖是否相符，即希
見復爲荷。此致
測繪股

附收件 2 字第 1068 號　　業戶　　登記一卷
附第　4 區　840 段　業戶　原登記卷一宗
地產股啟　廿七年九月十日

＊「收件 2 字第 1068 號」とは、今回受け付けた申請書の受付番号（第 2 區登記における 1068 番目の申請）を指し、「登記一巻」は受け付けに伴って作成された、申請書や図状等の収められた案巻を指す。

史料 8-②：從測繪股到地產股

准

貴股函送業戶馬 Yl 繳驗圖狀申請登記一案，檢
同全卷，囑爲查核地籍圖見復等由。查該產現屬第
2 區第 6708 段，核與地籍圖載界址尚屬相符。除登註
地籍圖外，相應函復。即希
查照爲荷。此致
地產股

附還收件 2 字第 1068 號　業戶　登記卷一宗
附還第　4 區　840 段　業戶　原登記卷一宗

測繪股啟 廿七年九月十日

**史料 9**：護 Ka（図状を提出できない場合）

史料 9-①：從地產股到測繪股（「繳驗圖狀」の 4 字が抹消されている）

茲據業戶護 Ka ~~繳驗圖狀~~申請登記一案，業經
調齊該戶原登記卷。相應檢同全卷，移請
查照核對地籍圖是否相符，即希
見復爲荷。此致
測繪股

附收件 2 字第 247 號　業戶　登記　1 卷
附第　4 區　616 段　業戶　原登記卷 1 宗

地產股啟 廿七年十一月廿日

史料 9-②：從測繪股到地產股

准

貴股函送業戶護 Ka ~~繳驗圖狀~~申請登記一案，檢同全
卷，囑爲查核地籍圖見復等由。查該地產現屬第 2 區第
6502 段，核與地籍圖載界址尚屬相符。除登註地籍圖外，相
應函復。即希
查照爲荷。此致
地產股

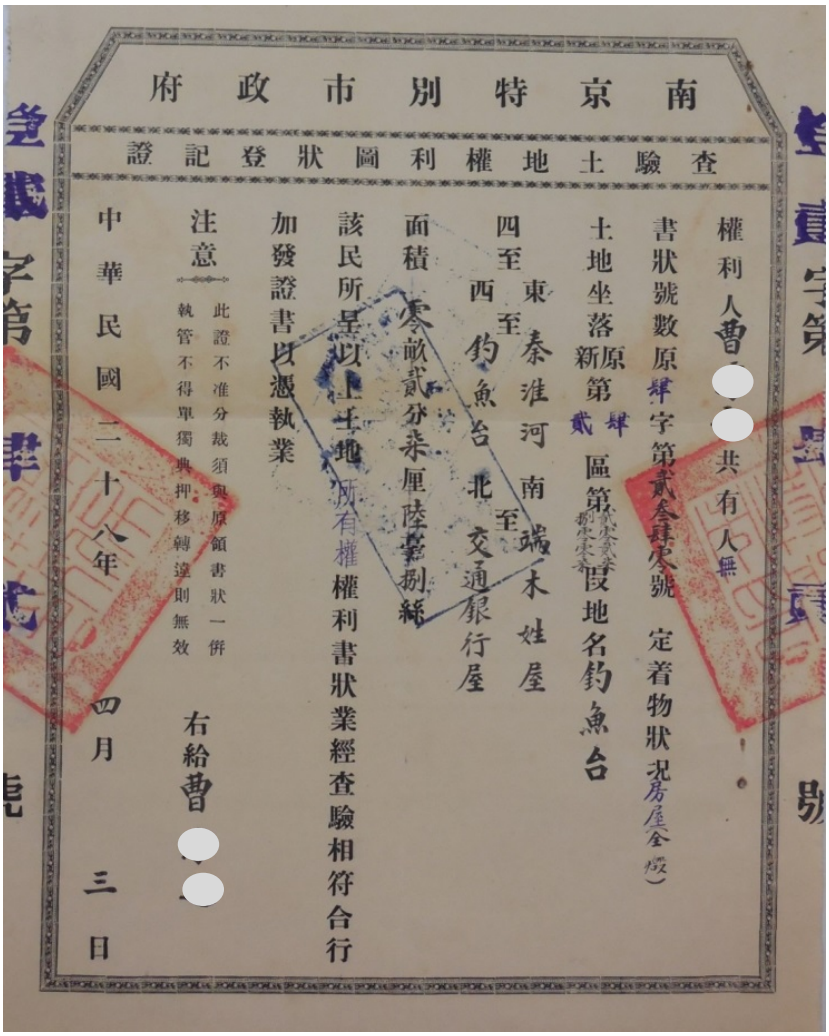
附還收件 2 字第 247 號　業戶　登記卷　1 宗
附還　第 4 區　616 段　業戶　原登記卷　1 宗

測繪股啟 廿七年十一月廿日

◆日中戦争期の「査驗土地權利圖狀登記證」について

横書きの上から２行目には、「査驗土地權利圖狀登記證」とあり、図状を確認したことを通じて発給されていることがはっきりと示されている。また、一番左の発行年の右側には「注意　此證不准分裁。須與原領書狀一併執管。不得單獨典押移轉。違則無效。」とあり、「原領書狀」、すなわち総登記の際に受領した所有権状（および分段図）と一緒に保管すべきこと等が書かれている。

右から２行目の「定着物狀況」欄には「房屋（全燬）」とあり、日中戦争の影響であろうか、家屋は全焼してしまい、家屋が存在した総登記時とは定着物の状況が変わっているにもかかわらず、総登記時の分段図を継続使用させ、新たに分段図を作製していない。したがって、総登記の成果で継承できるものはできるだけ継承する方針である。なお、掲載した写真は日中戦争後の南京市政府によって没収されたものなので、中央に「無効」を示すスタンプが捺されている。


南京特別市政府

査驗土地權利圖狀登記證

權利人曹●●共有人無

書狀號數原肆字第貳叁肆零號　定着物狀況房屋(全燬)

土地坐落原新第肆貳區第貳零貳柒捌零零零段地名釣魚台

四至東秦淮河南端木姓屋

西至釣魚台北至交通銀行屋

面積零畝貳分柒厘陸毫捌絲

該民所呈以上土地所有權權利書狀業經查驗相符合行

加發證書以憑執業

注意　此證不准分裁須與原領書狀一併執管不得單獨典押移轉違則無效

右給曹●●

中華民國二十八年四月三日