



Title	＜史料紹介と翻訳＞林一可「南京市房捐整理経過」試訳 と訳註：近代南京の都市不動産課税をめぐって
Author(s)	稲田，清一
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2018, 8, p. 62-81
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/84906
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

林一可「南京市房捐整理経過」試訳と訳註
—— 近代南京の都市不動産課税をめぐる ——

稲田清一

【解題】

南京土地登記文書群を生み出した 1930 年代の土地総登記は、土地をめぐる権利関係を明確化するとともに、将来的には地価税の導入をその目的の一つとしていた。文書群は南京という都市を対象とするものであったことから、それは都市における土地制度、とりわけ都市不動産への課税という問題を浮かび上がらせる。

土地総登記が克服しようとした旧来の土地秩序とはいかなるものだったのか。明清時代から近代にかけて、農地に対する土地税たる田賦については分厚い研究の蓄積がある一方、都市における課税については、商工業に対する商税などを除いては、十分な注意がむけられていないⁱⁱ。たとえば明末江南の諸都市では、門攤税・間架税などの、家屋や家賃収入に課税する一種の家屋税が見られたが、多くは夜警や火消しその他の都市的徭役が雇役化され、力役が銀納化されて生まれたものであったⁱⁱⁱ。力役に由来するこれらの税は、地丁併徴が始まった清代以後もそのまま徴収され続けたのだろうか。清から民国初期には中国における諸都市の土地は概して無税であったという報告もある^{iv}。清代以後の都市における不動産への課税はいかなる形だったのか、現時点でわれわれの知っていることはきわめて限られている。清末時期から始まる家屋税ともいえるべき「房捐」（以下、初出時のみ史料用語を「」で括る）及びそれに続く都市での地価税は、この問題にアプローチするための格好のテーマの一つである。しかし房捐に関連する史料は豊富だが、多くは断片的で全容を示してはくれない。この時期の房捐を取り扱う研究も多くはない^v。

ここに紹介する林一可著「南京市房捐徴収の経過」は、当時の首都・南京市における房捐の制度的変遷を詳細にたどりつつ、その運用のあり方、徴収方法の実際についても示唆的な内容を提供する論考である。1928 年に創刊された中国国民党の機関紙『中央日報』に、1936 年末から翌年の年初にかけて 6 回にわたり断続的に連載された。本文の構成を紹介し

ⁱ 南京土地登記文書群については、片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究』（大阪大学出版会、2017 年）を参照されたい。

ⁱⁱ 宋代の都市的土地制度・都市課税については、斯波義信による研究がある（『宋代商業史研究』風間書房、1968 年、318 頁以下）。

ⁱⁱⁱ 夫馬進「明末の都市改革と杭州民変」『東方学報』49、1977 年。また夫馬によれば、明末の南京では「房号錢」と呼ばれる間架税が徴収されており、それは清代の契約文書にも現れるという（夫馬進「明代南京の都市行政」中村賢二郎編『前近代における都市と社会層』京都大学人文科学研究所、1980 年、所収）。

^{iv} 李如漢「中国田賦高度的新估計」『地政月刊』1・3、1933 年、及び、賈士毅『民国財政史』商務印書館、1917 年、第 2 編第 2 章第 5 節「宅地税」。

^v 清末の捐について考察したものに、吉澤誠一郎『天津の近代——清末都市における政治文化と社会統合』名古屋大学出版会、2002 年、特に第 6 章「捐」と都市管理がある。また、南京の房捐にふれる研究に、范習中・談智「民国時期城鎮房捐之歴史考証：1927-1949」（『求索』2012・2）、および田口宏二郎「登記の時代」（村上衛編『近現代中国における社会経済制度の再編』京都大学人文科学研究所、2016 年）がある。

ておこう。

〔前史〕

- 一 第一次整頓之効果 [以上、第 1 回『中央日報』1936 年 11 月 15 日]
- 二 第二次整頓之効果 [以上、第 2 回『中央日報』1936 年 12 月 15 日]
- 三 修正房捐章程之理由
 - 甲 房捐附捐究作何用並歸何方負担 [以上、第 3 回『中央日報』1936 年 12 月 31 日]
 - 乙 機關団体租用民房應否繳納附捐
 - 丙 各国領事館是否免捐
 - 丁 房捐應由房主繳納抑由房客代繳
 - 戊 整個徵收房捐章程修正之說
 - 南京市政府財政局徵收房捐章程(原章程) [以上、第 4 回『中央日報』1937 年 1 月 15 日]
 - 修正南京市財政局徵收房捐章程 [以上、第 5 回『中央日報』1937 年 1 月 31 日]
 - 修正南京市財政局徵收房捐章程 [つづき]
- 四 對於積欠房捐之補救辦法
- 五 地価及房屋造価如何估定 [以上、第 6 回『中央日報』1937 年 2 月 15 日]

冒頭には題がなく、〔前史〕は訳者が付したものだが、ここでは教育経費に充当するために「舗房捐」（店舗用家屋へ課す捐）の徴収が始まった清末から、1927 年に国民政府が成立し南京市財政局が房捐業務を接收するまでの推移が簡単にまとめられている。つづく「一」では、1927 年に体系的な「房捐徴収章程」が南京で初めて制定され、徴収の対象が「住房」（居住用家屋）にまで拡大されたこと、しかしその徴収は北伐軍費支援のために延期されたことなどが述べられる。首都となった南京では人口が急増し家賃が高騰した。これに対応して市財政局は房捐徴収額の増収をはかり、家賃調査を実施するとともに家賃を査定する制度を新たに導入することとし、1929 年 4 月に章程を修正した。この間の経緯を述べたのが「二」である。「三」は、同じ年の 8 月に行われた章程の再修正の内容についての解説である。それまで別個に徴収していた「救済捐」と「清潔捐」を徴収率を調整した上で房捐の「帶徴」（附帶徴収）に組み込むというものであった。ここまでの改定で南京の房捐徴収の大枠は固まったと林一可は見ているのであろう。1929 年 8 月の修正について述べた後には、おそらくは当時しばしば議論になったであろう疑問に答えるという形で「甲」から「丁」の個別的な問題の説明がなされる。「戊」では直近の二つの章程の全文を掲げ、1933 年に行われた 3 度目の修正を紹介するが、林はこの修正を内容の改変ではなく規定の精緻化ととらえているようであり、特別な解説は加えていない。そして最後の「四」「五」で房捐徴収上の二大問題として滞納と査定を論じて連載を締め括っている。

著者の林一可については、残念ながら今のところ手がかりを持ち合わせておらず、当面、この論考からその立場を推測するほかない。まづ言えることは、これが房捐を徴収する側の視点に立って書かれているということである。滞納をいかにして減らすか、房捐額算定

の基準となる賃料をいかに査定するかなど、徴収の技術的な側面への着目で一貫しているからである。また本論考は房捐制度の変遷を客観的に叙述しており、房捐のあり方について、何か理念的な主張が積極的になされているようには見えない。しかし、この論考が連載されていた 1936 年 11 月から翌年 2 月の南京は、つぎに述べるように、地価税の徴収が始まろうとしていた時であり、房捐についても存続か廃止か、議論が沸騰していた時期であった。

南京市では 1936 年 6 月には土地総登記が一段落する見通しが立ち、また同年 3 月 1 日に土地法が施行されることをにらみ、市地政局内では前年中から地価税徴収にむけ準備が始められていた。中央政府の強いイニシアティブともあいまって、南京市における地価税は当初は 1936 年 9 月からの導入が予定されたが、たびたび延期された後、12 月 25 日から第 1 期の徴収が始まった^{vi}。1930 年土地法などの規定では、土地に対しては土地税（「地価税」と「土地増値税」）、家屋に対しては「改良物税」を徴収し、房捐は廃止するものとされていた。しかし新税の徴収を危ぶんだ市当局は、3 年間の便宜的措置として改良物税の徴収を延期して、房捐を継続するという代替案を国民政府に提出し、1936 年 7 月には中央政治会議により承認された。ついで市当局は房捐の 3 割を地価税分と見なして減額し、7 割を徴収すると決定したのであるが、地価税率の引き下げと房捐の廃止をもとめる各方面からの要望は強く、それは地価税の徴収が開始された後も続いていたのである。このため翌 1937 年、市政府は地価税の 1 割減免を決定している^{vii}。

このような当時の状況を考えると、林の論考が房捐と地価税や改良物税との関連にまったく言及することなく、房捐の存在を既定事実としてその変遷の過程を叙述しているのは、いささか奇妙に見える。房捐徴収の規定や方法が合理化されてきた来歴を述べることで、その存続の正当性を示そうとしたのであろうか。こうした事実から推測すると、林一可はあるいは財政局内部の人であったのかも知れない^{viii}。

この後、日中戦争から内戦へと進み政権が交代する中、房捐は断続的に存続した。それが最終的に廃止されたのは、中華人民共和国成立後の 1952 年であったという^{ix}。

実務的な処置にふれつつ、房捐徴収の時期的変遷を現場に近い立場から記述した林の論考は、房捐理解の手がかりとして有用であるばかりでなく、土地税導入直前、1930 年代の都市の土地制度についての事例としても貴重な記録となっている。以下の翻訳では、南京市の政府公報を中心に他の資料にあたり、できる限り林一可の記述を裏づけるよう努めたが、いまだ調べが行き届いていない箇所も少なくない。また思わぬ誤訳もあろう。大方の

^{vi} 「京市地価税 念五日開徴」『中央日報』1936 年 12 月 21 日

^{vii} この段の記述は「暫緩徴収改良物税以原有房捐代替案」（『公報』第 167 期、1936 年 7 月）、「議決房捐照現徵数七折徵收案」（『公報』第 169 期、1936 年 9 月）、「南京市籌辦地価税經過」（『公報』第 174 期、1937 年 2 月）および「本市地価税減折徵收之經過」（『公報』第 177 期、1937 年 5 月）に拠った。史料略称の『公報』については、後段の【凡例】を参照されたい。

^{viii} なお林一可には、この他に「為什麼施行地価税」（『中央日報』1937 年 3 月 31 日）がある。ここでは訳出した文章とは対照的に、地価税についての実務的、具体的な叙述はなく、市と市民の共生関係を説き、地価税徴収の正当性を訴えている。

^{ix} 南京市地方志編纂委員会編『南京市志(7)經濟綜合管理』（方志出版社、2010 年）第 58 卷第 5 章第 2 節「房捐」の項

ご示教を請う次第である。

【凡例】

- 原文中の年号はすべて民国であり、訳文もこれに従った。頻出する民国十六年から二十二年までは、煩を避けるため一々西暦を註記しなかった。西暦との対応は以下の通りである。

民国十六年 1927 年 / 民国十七年 1928 年 / 民国十八年 1929 年
民国十九年 1930 年 / 民国二十年 1931 年 / 民国二十一年 1932 年
民国二十二年 1933 年

- 訳文中の（ ）はすべて原文にある通りである。読みやすくするために訳者により補った語句は〔 〕を用いて示した。
 - 原文は改行が少なく読みづらいので、訳文では適宜改行を行った。
 - 南京市の政府公報は、南京出版社の金陵全書影印版に拠った。1927 年 6 月に『南京特別市市政公報』として第 1 期が刊行され、第 21 期からは『首都市政公報』、第 91 期からは『南京市政府公報』と誌名が変わるが、訳註では原誌名の如何を問わずすべて『公報』と略記する。
 - 南京市では 1927 年 7 月に最初の房捐章程が制定され、その後 3 度修正された。所載の『公報』は以下の通りである。
 - A 南京特別市財政局徴収房捐章程（民国 16 年 7 月制定）『公報』補編 1928 年 10 月
 - B 南京特別市市政府財政局徴収房捐章程（民国 18 年 4 月修正）
『公報』第 35 期 1929 年 5 月 15 日
 - C 南京特別市市政府財政局徴収房捐章程（民国 18 年 8 月修正）
『公報』第 43 期 1929 年 9 月 15 日
 - D 修正南京市財政局徴収房捐章程（民国 22 年 7 月修正）
『公報』第 131 期 1933 年 7 月 31 日
- 訳文および訳註ではそれぞれ章程 A～D と註記し区別する。

南京市房捐整理の経過

林一可

南京の房捐は清朝末年に始まる¹。創設当初は江寧県²が徴収し、収入は江寧小学の経費に充てるとされた。当時の徴収対象は城廂内外の、営利事業をいとなむ店舗の家屋に限られ、月額賃料³を基準として城内ではその 15%、下関では半分の 7.5%を、家主・賃借人が折半で負担した。店舗の家屋のみに課せられた捐であることから「舗房捐」⁴と呼ばれた。収入額は月、数百元にすぎなかった。

民国三〔1914〕年の春にいたり、江寧県は、徴収困難のため、江蘇省城警察庁による代理徴収へと移すよう要請し、庁は舗房捐事務所を設けて委員を派遣し「櫃」〔捐を納付させる箱〕を設置して徴収したが、その後〔代理徴収業務は〕江蘇省城警察庁捐務処に統合された。警察の職権を借り極力整理に務めること十三年、月毎の収入はなお僅かに三四千円を数えるのみであった。徴収にかかる経費を除く残金はすべて江寧県の教育経費に充当された。

民国十六年春、国民革命軍が南京を奪回すると、舗房捐は南京市公安局捐務処が徴収することに改められた。時に捐務処は、半額徴収という下関の旧例を覆し城内と同様、賃料の 15%としようとした。〔しかし〕同年五月、南京市財政局が編成発足して地方の各種捐税を接收すると、六月一日には公安局捐務処は財政局捐務処と改められたが、ほどなくして捐務処は廃止され、舗房捐など〔の税捐〕は財政局税捐股の直接徴収に切り替えられた。他方、〔財政局は〕下関には辦事処を開設し下関一帯の舗房捐を徴収した。その後税捐は日を追って増え納付〔場所〕が混雑するようになったため、財政局前街に税捐処を設立して税捐徴収の事務を総理させた。

一 第一次整理の成果

財政局が所管するまで、舗房捐には時々〔の必要に応じて〕処理され〔それらが積み重なった〕旧例があるのみで専用の章程が規定されたことはなかった。財政局は、所管後、そうした旧例に照らし当面の状況を勘案して「徴収房捐章程」〔A〕を制定した。それまでの舗房捐率は重すぎたとして賃料の 10%に減額したうえで、引き続き家主・賃借人が折半で負担することとした。また、舗房捐のほかに「住房捐」を徴収することとし、その捐率を舗房捐の半分、賃料の 5%、家主の負担とした⁵。あわせて、舗房では賃料一元未満、住

¹ 南京市地方志編纂委員会編『南京市志（7）経済綜合管理』（方志出版社、2010年）第58巻第5章第2節「房捐」の項によれば、光緒27(1901)年であったという。

² 当時の南京は江寧府の府城で上元・江寧2県が附郭県をなした。辛亥革命後、これらは廃され南京府となったが、1913年12月16日、府を廃し江寧県に改められた（南京市地方志編纂委員会編『南京建置志』海天出版社、1994年、216～218頁）。

³ 原文は「行租」。「押租」という賃借開始時に支払う一時的な敷金に対して、毎月支払う月々の家賃をいう。文脈により単に賃料と訳した箇所もある。

⁴ 原文では「舗房捐」と「舖房捐」が混用されているが、訳文では舗房捐に統一した。

⁵ 林一可はこう述べるが、民国16年制定の章程A第16条には「住房捐は家主・賃借人で折半して負担する」とある。本文にあるように住房捐を家主のみの負担と規定したのは民国18年4月の章程Bからであ

房では賃料二元未満は房捐を免除した。この章程は、十六〔1927〕年七月の第十七次市政聯席會議で承認され、八月一日に公布施行された。

ただし当時は、〔国民政府〕財政部が、北伐の軍費を補助するため家賃二か月分を徴収している最中にあり、本市内のあらゆる家賃はすべて公安局が代徴しており⁶、これと並行して財政局が住房捐の徴収を始めれば、市民の誤解を引きおこしかねない⁷。そこで人員を派遣して地区ごとに全市の舗房賃料の実情を調査させ、それにもとづく徴捐につとめるにとどめ、住房捐については徴収は延期された⁸。舗房捐調査の結果、先には捐率 15%で月わづかに三四千元という徴収実績は一変し、捐率は 10%に下げられたにもかかわらず、月あたり徴収額は八千餘元へとかえって増加した。これが財政局の第一次舗房捐整理から得られた成果である。

——『中央日報』1936 年 11 月 15 日

二 第二次整理の成果

十七〔1928〕年四月、南京市教育局は、市財政費の不足から教育経費が期日通りに発給されていないことを理由に、県と警察庁が〔教育専款として〕徴収していた旧例に則り、舗房捐を教育局の所管とし、局内に部署を設けて徴収し〔未発給経費の〕償還にあてたいと、市政府に申請し裁可された。〔しかし〕この年九月、市政府は市財政を統一するという観点から、舗房捐を財政局の管理にもどすよう教育局に命じた⁹。

首都となった本市には、機関が林立して人口が増加したことから¹⁰、家屋の供給が需要に

る。

⁶ この件についての南京市政府から公安局への指示は、民国 16 年 8 月 12 日付「南京特別市市政府令（第 725 号）」、『公報』補編（1928 年 10 月）参照。民国 16 年 10 月 4 日付「南京特別市市政府令（第 259 号）」（『公報』第 2 期、1927 年 10 月 15 日）によれば、舗房・住房を問わず、賃貸借されておらず自己使用の場合でも見なし家賃が（訳註 7 も参照）、徴収の対象となった。ただし家賃 5 元以下の家屋は免除された。
⁷ 自らが所有する家屋で営業する通匯荘では、北伐軍費を援助するため 2 か月分の家賃を寄附せよという国民政府の命に応じ、民国 16 年中に「収捐人」と公安局による月額賃料 40 元という査定額に従って 80 元を納付した、という。また 17 年 2 月、住房捐の調査のために訪れた係員により前年の査定に拠ることなく月額 7 元の住房捐を徴収され、さらに同年 9 月には「巡士」が一年分の舗房捐 26 元 4 角の納付を催促する通知書を持参したので、これを納付した、という（以上、「改定通匯荘舗捐案」『公報』第 27 期、1929 年 1 月 15 日）。徴収の混乱していた様子がうかがわれよう。

⁸ 民国 17 年 2 月 23 日付の布告で 3 月 1 日からの住房捐徴収のための調査開始が予告されているが（「南京特別市市政府財政局佈告（第 25 号）」『公報』第 11 期、1928 年 3 月 15 日）、実際に徴収が始まった月日は、今のところ確定できない。同年の 9 月 11 日には、北伐支援のための家賃徴収が停止されたのにもかかわらず住房捐の徴収も停止されるとの巷の流言を否定し、住房捐の継続を宣言する財政局の布告が出されていることから（「南京特別市市政府財政局佈告（第 10 号）」『公報』第 20 期、1928 年 9 月 30 日）、3 月の調査開始後それほど時を置かずに徴収も始まったのであろう。

⁹ 舗房捐が教育局に移管された時期および期間ははっきりしないが、ごく短期間だったと思われる。移管するという南京市当局の判断は 1928 年 1 月には下されていたが（「南京特別市市政府令（第 104 号）」『公報』第 9 期、1928 年 1 月 31 日）、4 月になって実現されていない（「南京特別市市政府令（第 919 号）」『公報』第 14・15 期、1928 年 6 月 15 日）。一方、同年 9 月には確かに舗房捐の徴収は財政局の所管に戻っている（「改定通匯荘舗捐案」前掲）。なお教育局の原呈では、移管のきっかけは、学制整備と教育経費の独立を命じる国民政府令にもとづくこととされている（「南京特別市市政府令（第 104 号）」前掲）。

¹⁰ 陳学麟『南京市之住宅問題』（1936 年 12 月初出、蕭铮（主編）『民国二十年代中国大陸土地問題資料』91、成文出版社、1977 年、所収）には、首都警察庁による民国元〔1912〕年以後逐年で南京の人口数が紹介されている。それに拠れば民国 16 年までは 30～40 万人で推移し、17 年には約 50 万人に急増、以後増加しつづけ 24〔1935〕年には市域の拡大もあって 100 万を超える。

追いつかず、家賃はにわかに数倍にも高騰したが、一方で財政局が徴収する舗・住の両房捐は、先に民国十六～十七年の家賃が比較的低い時期に定められた捐額のままであった。房捐と家賃は連動関係にあり、捐額は家賃に従って自づから増加してこそ章程の定めるところに合致する。〔そこで〕十八年一月、財政局は人員を派して再調査し、現在の実際の賃料に照らして捐額を再確定することとしたが、〔その際〕月額賃料を低く申告して捐額の軽減を図ろうとする¹¹市民が必ず出てくることに鑑み、賃料を査定しそれに照らして徴捐するという方法を併用して弊害を矯めようと、「徴収房捐章程」の改正〔を提案し、それは〕十八年四月十七日の第四十三次市政会議で修正のうえ承認されて公布、施行された。〔財政局は〕この新章〔B〕にもとづき調査員を督励して正確な再調査につとめ、数か月で調査を完成させ「捐冊」〔徴捐台帳〕を再編しおえたのである。その結果、舗房捐の総額は、〔清末の房捐〕創設時の〔月に〕数百元から、三四千元、八千餘元を経て、最後には一万五千餘元へ、住房捐の総額についても〔導入時の月額〕六千餘元より一万餘元へと増加した。これらには外国人への房捐一千餘元は含まれていない¹²。以上の三つをあわせた総額は二万六千餘元となる¹³。

時価〔賃料〕を査定しそれに照らして捐額を算定すれば、賃料を〔実勢より〕低く申告する弊害を正すことができる一方、市民は絶えず査定額が不当だとしてその軽減を求める。

¹¹ 「重押租輕行租」は南京の慣例であり（「南京特別市市政府指令（第 586 号）」『公報』第 4 期、1927 年 11 月 15 日）、敷金の額が月額賃料の 10 倍にも達するものもあったという（「南京特別市市政府佈告（第 34 号）」『公報』補編、1928 年 10 月）。

¹² 民国 18 年に入ると「居住内地之外人不得免繳舗房捐」（『公報』第 29 期、1929 年 2 月 15 日）をはじめとして、舗房捐・住房捐をめぐる外国人との応酬を伝える記載が『公報』に頻出する。ちなみに「徴収外商房捐之創舉」（『公報』第 39 期、1929 年 7 月 15 日）は、下関の和記洋行が南京ではじめて外国商社として房捐を納付したことを伝える。

¹³ 年に換算すれば 31 万餘元となる。ちなみに当時の房捐の収入額については、同一年度についてもさまざまな数字が報告されているが、他の主な捐とともに手元にある数値を表示すれば、以下のごとくである。

表．房捐収入の変遷

（単位：元）

	16 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度(26 年 4 月まで)
房捐	79,066	390,212	518,518	686,994	765,156	1,046,191
車捐	239,412	615,805	697,702	761,725	831,236	817,482
營業稅	39,521	142,162	130,190	183,323	213,146	244,501
烟酒牌照稅	—	20,000	27,000	54,491	59,400	55,927
屠殺稅	2,558	42,880	51,020	56,528	100,781	72,422
合計	360,557	1,211,082	1,424,432	1,743,063	1,969,719	2,236,523

*1 元未満は切り捨て。21～23 年度の合計が合わないのはそのためである。

〔資料〕「南京市各年度徴収金額表」（『公報』第 167 期、1936 年 7 月）をもとに、「南京特別市財政局十六年度収入統計表」（『公報』第 18 期、1928 年 8 月 31 日）、『公報』第 162 期（1936 年 2 月）～第 172 期（1936 年 12 月）、第 174 期（1937 年 2 月）、第 175 期（同 3 月）、第 177 期（同 5 月）第 178 期（同 6 月）各号所載の「南京市政府財政局収支対照表」に拠り作成。

〔これに対し〕財政局が人員を派遣して再査定した後も、さまざまな口実を設けての〔軽減〕要求はなお多い。そこで財政局は、市党部・商会・商人協会などの団体の代表を招聘し、〔彼らと〕財政局職員とを〔委員とする〕「房捐仲裁委員会」を設立・組織し、繰り返して〔捐額の〕軽減を要求してくる房捐納付者〔の案件〕については房捐仲裁委員会に裁決を委ねることとした。

ここに「房捐仲裁委員会章程」を掲げる¹⁴。

（第一条）本局は、房捐をめぐる争議を解決するため、特に房捐仲裁委員会を設置する。

（第二条）本会は、財政局三名、人民代表一名（市党部の推薦による）、南京市商民協会・整理委員会・南京総商会及び下関商会の代表各一名を委員としてこれを組織し、財政局の代表を主席とする。

（第三条）本会委員はいづれも無給の職とする。

（第四条）本会は、事務の繁簡により事務員若干名を置くことができる。事務員は本局職員がこれを兼務する。

（第五条）本会は、毎週一回、定例会議を開催する。必要があるときは、主席は臨時会議を招集することができる。

（第六条）本会の議事規則は、別にこれを定める。

（第七条）本章程に規定のない事項が生じた場合は、本会はこれを修正するよう財政局に請求することができる。

（第八条）本章程は公布の日より施行する。

財政局は、房捐のほか、「清潔費」を〔房捐と〕ともに市民から「帯徴」〔附帯徴収〕していた。同時にまた南京市社会局救済院¹⁵も「貧民救済捐」を月々市民から徴収しており、名目が繁多であるとして不満を抱く市民は多かった。さらに〔民国 18 年 5 月に〕社会局が新訂した「房屋租賃章程」と、財政局の制定した「徴収房捐章程」〔B〕に規定する「租簿」〔賃貸借契約と賃料入金の記録帳〕を〔家主が〕受領する手続との間に齟齬があったため、十八年八月、財政局は徴収房捐章程を再度修正した¹⁶。それは、従来の清潔費・貧民救済捐の名目はすべて廃止したうえで、房捐額の四分の一を附加徴収して引き続き道路清掃と貧民救済の経費にあてることとし、それを房捐と一括して徴収すること、そして舗房では賃料二元未満、住房では賃料四元未満の家屋については一律に納付を免除するというもので

¹⁴ 『公報』に本章程は見つけられなかったが、「組織房捐仲裁委員会」（『公報』第 39 期、1929 年 7 月 15 日）によれば、財政局は、市党部・商協会・農民協会・婦女協会・市工会・南京総商会・下関総商会にそれぞれ代表一名を推薦するよう要請している。

¹⁵ 南京市立救済院は、江寧普育堂・救生局・濟良院・乞丐收容所などを改組して民国 18 年 5 月に設立された（南京市地方志編纂委員会『南京民政志』海天出版社、1994 年、312～314 頁）。

¹⁶ 財政局の章程〔B〕第 4 条には、賃貸借契約を交わしたら家主はただちに来局して租簿を受領せよと規定されているのに対して、「南京特別市市民房屋租賃暫行章程」（『公報』第 37 期、1929 年 6 月 15 日）第 3 条・第 9 条には、まづ社会局で同局の準備した 4 聯の「租約紙」を用いて手続きを行い、そのうちの 1 聯を財政局に送り（他の 3 聯は、社会局・家主・賃借人）、その後家主は財政局に赴き租簿を受領することと規定されていた。修正された章程 C の第 4 条では房屋租賃暫行章程を踏まえた規定になっている。

あった。再修正された章程は、同年八月二十八日の第五十九次市政會議で承認され、九月一日に公布、施行された。新章程〔C〕が公布されると、正附の捐款を一括納付することができ、基準も一本化されて、簡便であると市民には好評であった。

本市の房捐は、十八年一月以前にあっては、舖房捐は納付者が財政局に赴いて納付し、遅延すれば財政局から人員を派して催促すると規定されていた。住房捐については、財政局経収員の監督の下に、特務警が担当区に分かれて徴収にまわることになっていた。捐額を再調査し新章程〔B〕に改正してから後は、舖房・住房を論ぜず、いずれも財政局特務警が出向いて徴収することに改められた¹⁷。しかし特務警の数には限りがあって徴収は思うに任せず、未徴収が頗る多額にのぼったため、特務警〔による徴収〕を徴収吏〔による徴収〕に改めた際に¹⁸「徴収吏奨懲辦法」を制定し〔徴収の促進を図つ〕た。全市区を繁盛の度合い、道のりの遠近によって甲乙丙三級に分け、〔級ごとに一人一日当たりの徴収基準数を設定した。即ち〕繁盛していて場所も近い甲級のたとえば東一二三区及び中一二四区は、一人一日当たり平均三十五戸の徴収を基準とし、乙級の南一二三区及び中三区は繁盛の程度では〔甲級に〕劣るが交通は便利なので三十戸を、道のりが遠く交通の便も悪い丙級の東四南四西三四及び北一二三の各区では二十五戸をそれぞれ基準数として、それを上回れば

はげま

奨¹⁹し下回れば罰せられることとした¹⁹。徴収吏はみな勤務評定を気にかけて職務に精励したので、徴収額は急増した。以上が財政局の第二次房捐整理から得られた成果である。

——『中央日報』1936年12月15日

三 房捐章程修正の理由

この時〔民国18年8月〕の房捐章程修正にはそれなりの理由がある。

（一）修正の要点は二点あって、ひとつは〔房捐納付の〕免除範囲を拡大することであり、

¹⁷ 民国16年制定の章程Aの第13条には、舖房捐について賃借人が毎月房捐全額を局に赴き納付し、その分を賃料から差し引くことと規定されている。民国18年に修正された章程B、章程Cの第3条では、舖房捐・住房捐ともに財政局が人員を派遣して戸別徴収するとされた。ちなみに民国21年修正の章程Dでは同規定は第19条にある。

¹⁸ 「取銷特務警」（『公報』第37期、1929年6月15日）参照。同文には、房捐や各種市税は財政局職員が特務警を帯同して戸別に徴収していたが、公安局が市の所管を離れたため、今後はこれを廃止し財政局職員が徴収する、とある。1929年3月、南京市公安局は内政部の所管となり首都公安局と改称され、同年11月には首都警察庁に再編・拡大された（南京市市政府秘書処編『新南京』（1933年出版）。南京稀見文献叢書、南京出版社、2013年、30頁）。

¹⁹ 房捐徴収吏のみを対象とする「徴収吏奨懲辦法」は『公報』には見出せなかった。徴収人員一般についての財政局としての規定は、民国21年10月5日承認とやや後の時期になるが、「南京市財政局徴収人員奨懲規則」（『公報』第117期、1932年10月17日）がある。

なお、区割りに関して、中央政治学校から派遣され、1933年7月1日から8月13日まで南京市財政局で実習を行った程永嘉は、その実習報告書で以下のような報告をしている。全市は54の房区に分けられているが、分区の基準は警察区とも行政区とも関係なく、「徴収生」（徴収吏）に便利か否かに基づく不合理なもので（面積は大小不揃い、人口密度は隔絶し、貧・富や舖・住の配分も不均等）、「徴収生は〔担当する房区を〕地盤と見なしている」「徴収生の任用にはおおむね由来があり、罷免や〔他房区への〕配置転換は難しい」と述べ、徴収生による中飽問題などに言及している（程永嘉「南京市市政府実習報告書之第四編 財務行政」1933年11月提出、31a～32b頁、南京図書館編『20世紀30年代国情調査報告』235、鳳凰出版社、2012年に所収）。同報告29a～30b頁には、54房区別、即ち54名の徴収生別の房捐徴収実績一覧表が掲げられている。

ふたつには清潔費・救済捐を房捐に附加し〔房捐と〕一括納付させることであった。旧章程〔B〕に拠れば、舗房では月額賃料一元未満、住房では二元未満は房捐が免除されていたが（第十四条・第十七条）、修正案〔章程 C〕では免除基準をそれぞれ二元未満、四元未満（一つの番地²⁰につき）へと改めた。この修正により「小民」の家で房捐が免除されることになったのは、城内・下関の舗戸 1114 戸、住戸 4312 戸、合わせて 5326 戸をかぞえた。一方、市庫の損失はわづか八百六十餘元にとどまり、これに清潔費分を加えても〔損失は〕一千元前後にすぎない。市庫の損失は限定的で、平民の受けた恩恵は大きいのである。

（二）救済捐はもとは「乞丐捐」といい、「貧民習藝所」²¹が直接徴収していた。該所が改組され救済院に併合されてからは、名称を救済捐と改めたが、毎月約二千元の収入があった。このたびそれを房捐との一括徴収に組み入れたのは、第一に徴収手続を簡略化し、第二に税捐の名目を減らし、そして第三に市民の負担を軽減することができるためである。以前は乞丐が道端で物乞いをしていたが、貧民習藝所が設立されてすべての乞丐を收容してから、住戸・舗戸は飯を乞う声を聞くこともなくなった。その恩恵は浅くない。救済捐を適正に徴収することは行き過ぎではなかろう。

（三）清潔費〔の徴収〕方法はもっとも改正を必要としていた。蓋し当時の章程による清潔費の徴収基準はきわめて不公平だったからである。たとえば、賃料二元の家屋は、住房捐一角と清潔費五分を納付せねばならず、この清潔費は賃料の 2.5%、房捐額の 50%に相当する。賃料八元の家屋なら、房捐四角・清潔費一角を納めることになり、この場合、賃料に対する清潔費の比率は 1.25%、房捐〔額〕の 25%にすぎない。賃料が高いほど房捐〔額〕は大きくなるが、清潔費〔の比率〕はかえって小さくなるのである。事情をより明瞭にするため、ここに当時の房捐と帯徴清潔費の基準を表にして示そう。

舗房捐	清潔費	住房捐	清潔費
四元以上	一元	二元以上	一元
二元五角至三元九角九分	五角	一元七角五分至一元九角九分	五角
二元至二元四角九分	四角	一元至一元七角四分	四角
一元五角至一元九角九分	三角	七角五分至九角九分	三角
一元至一元四角九分	二角	五角至七角四分	二角
三角至九角九分	一角	一角五分至四角九分	一角
三角以下	五分	一角五分以下	五分

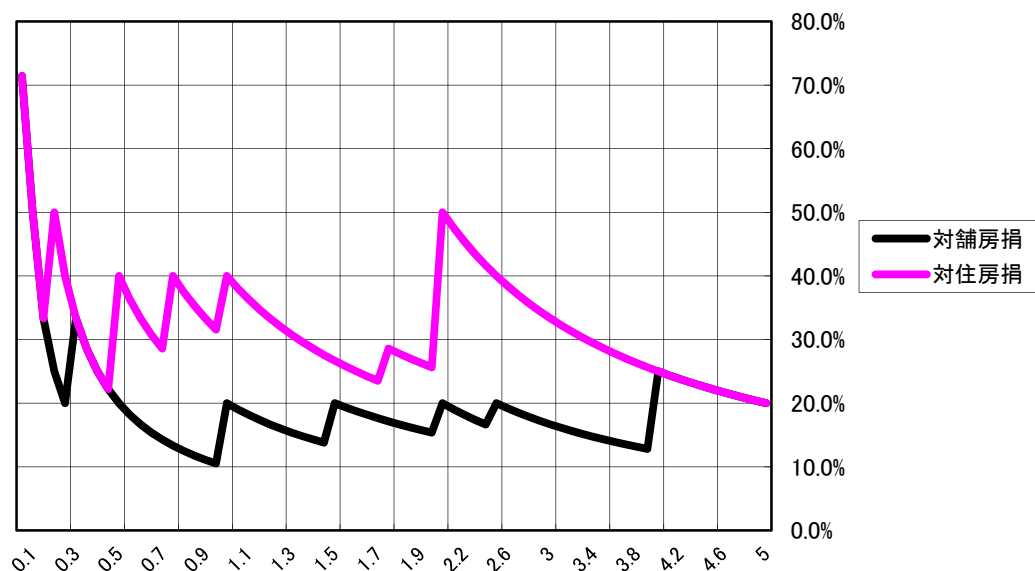
この表から清潔費の舗房捐に対する比率を計算することができ、その結果をグラフ化してみると、その不規則な状態が一目瞭然となる（グラフ参照）。これによれば清潔費は七段

²⁰ 原文は「門牌」、住所を表示するための街路名と当該街路沿いの家屋に付した番号。建物の入口などに札を貼って表示する。一家屋または一敷地内に複数世帯が暮らしていても、同じ一つの門から出入りする場合などは同一の門牌となる。地籍を区別するための地番とは異なる。

²¹ 原文には「平民集藝所」とあるが、貧民習藝所の誤りだと思われる。

階をなし、一段上がるごとに曲線は跳ね上がりその後は下降する。財政原理から言えば、税は累進を善しとする。今〔グラフを見ると〕累進するどころか却って累退しており、累退の線も一定の規則性を描いていない。市民が清潔費の徴収基準について問いただすのも、まことにもっともなことであった。今、房捐率をそれぞれ四分の一だけ引き上げれば、納付する房捐〔額〕は、累進ではないが比例的な税率たることは失われないであろう。そこで従来房捐とともに帯徴していた清潔費及び社会局が徴収していた貧民救済捐の名目はすべて廃し、二角以上の房捐につきそれぞれ附捐として四分の一づつを徴収し（即ち房捐一元の場合、二角五分を附加する）、〔附加した分を〕道路の清掃、救貧の費用に充てれば、一瞬にして、巨大邸宅に住む大戸には少しばかりの負担増となるが、貧苦の小戸は大きな恵みに浴することになる。これこそ十八〔1929〕年九月一日に実行された修正である。

住房捐・舗房捐に対する清潔捐の比率



甲 房捐の附捐は結局何に使われるのか、また誰の負担になるのか

それにしても房捐の附捐は結局何に使われるのか、またそれは家主と賃借人いずれが負担するのか。按ずるに、清潔費及び従来救済捐の名目はともに既に廃止された以上、房捐額の四分の一を徴収する附捐は〔それらに代わるものであり〕、引き続き清潔及び救済の費用に充てられる。房捐は、現在、舗房・住房二様に分けられている。舗房捐は賃料の10%を家主・賃借人が折半して負担する。住房捐は賃料の5%で家主の負担だが、賃借人が代納しその分を賃料から差し引く。房捐に帯徴される附捐については、全額を賃借人が負担する。ここに十九年二月に修正された房捐章程の要旨を摘録しておこう²²。

(一) 賃貸借契約成立後、家主はただちに賃借人とともに局（財政局。以下同じ）に赴い

²² 本文にはこうあるが、『公報』にはこの時期に房捐章程が修正されたという記録はない。以下の内容は、主として民国18年8月に修正された章程Cを念頭に置いたものと思われる。

て報告書を提出し、租簿を受領しなければならない。毎月の賃料は簿内に〔記入して〕登記しなければならない。賃貸借関係が終了したときも、家主・賃借人ともに局に赴き申告しなければならない²³。

（二）舗房捐は月額賃料一元につき一角を徴収し、家主・賃借人が折半して負担する。住房捐は月額賃料一元につき五分を徴収し、家主が負担する。

（三）舗房捐は家主が直接本局に納付し、領収書を受領する²⁴。

（四）住房捐は本局が人員を派遣し居住者から徴収する。家主が当該家屋に居住している場合は家主が取りまとめて納付し、家主が当該家屋に居住していない場合は賃借人が代納し、その分は賃料から差し引く。一家屋に数戸が同居しており、それらが同一番地に属する場合は²⁵、ひとつにまとめて納付させ、領収書は一通を発給すべきである。

（五）住房捐の徴収は賃料の支払い開始とその終了の期日を以て基準とする。

（六）もし房捐納付者が実際より過少に賃料を申告し、それが発覚した場合は、罰としてごまかした捐額の五倍を加徴する。

——『中央日報』1936年12月31日

乙 民間の家屋を賃借している機関団体は附捐を納付すべきか否か

この他になお一つ〔の論点〕がある。即ち、機関団体が民間の家屋を賃借している場合、附捐は納付すべきか否か〔という点である〕。按ずるに、民間の家屋を賃借している党政機関及び公益団体については、当時の徴収房捐章程〔C〕第二条——凡そ本市区内に在る家屋は、党政機関及び已に登記済みの公益団体を除き、すべて本章程の規定に基づき房捐を負担しなければならない。前項の機関及び団体が賃借する民間の家屋からはなお房捐を徴収しなければならない——の規定に従い、賃料に応じた房捐を〔家主から〕徴収しなければならない。ただし、同章程第十八条——舗房・住房を論ぜず、いづれも房捐額の四分の一を帯徴して街路清掃・貧民救済の費用に充てる。この附捐は賃借人が負担するものとし、房捐の領収書内に註記して〔房捐と〕ともに徴収する（従前の清潔費及び貧民救済捐の名称はこれを廃止する）——及び第十九条——前条の附捐は賃借人が負担する——の規定に拠るならば、帯徴される四分の一の附捐については、理論上、以下の両解釈が発生する。

（甲説）附捐は房捐に附随して帯徴するものであり、賃料に応じた房捐を徴収しなければならない以上、民間の家屋を賃借する機関団体が〔負担すべき〕附捐も当然ともに徴収しなければならない。〔こうしてこそ〕章程に合致する。

（乙説）住房捐は家主が負担し、その附捐は賃借人が負担する。機関団体が賃借する民間の家屋についても、もとより家主は房捐を負担しなければならない。しかし官有の家屋に入っている機関団体には〔房捐を免除されているのであるから〕附捐を納付する義務がない。〔ならば〕民間の家屋を賃借する機関団体にも、当然、同

²³ 家主・賃借人がともに財政局へ赴くよう規定するのは民国16年制定の章程Aのみである。

²⁴ 林一可はこう述べるが、章程にはこうした規定は見出せない。訳註17を参照。

²⁵ 原文は「其門牌為同一号数者」。

様に〔附捐を〕免除して、公平を期さなければならない。

これら両説にはそれぞれ根拠がある。いずれの説に拠るべきか、当時、財政局においても意見が分かれたが、会議が開かれ討論した結果、乙説を採ることとなった。そこで十九〔1930〕年二月一日〔財政局は〕、乙説に従って、即ち凡そ機関団体が賃借する民間の家屋についてはすべて附捐の徴収を免除するよう、房捐徴収人員に命じたのである。

丙 各国領事館の房捐は免除されるか否か

また、市区内の各国領事館の房捐はすべて免除されるのだろうか。按ずるに、市区内の各国領事館については、〔それが〕民間の家屋を賃借する場合は〔家主は〕均しく章程に従い住房捐を納付しなければならない。〔一方、賃借人である領事館側が負担すべき〕附捐は免除される。自己所有の房産であるか、あるいは賃借の性質を帯びない場合（即ち賃料を納めない場合）は、房捐・附捐ともに納付を免ぜられる。

丁 〔住〕房捐は家主が納付するのか、それとも賃借人が代納するのか

〔住〕房捐は家主が納付するのか、それとも賃借人が代納するのか、〔この問題〕をめぐっては、当時すこぶる紛糾した。しかし〔これについては〕徴収房捐章程〔B、Cとも〕第十六条にすでに明白に規定されている。住房捐は家主が負担するものとする、家主が当該家屋に居住する場合は家主が取りまとめて納付し、家主が当該家屋に居住していなければ賃借人が月ごとに代納して、その分は賃料から差し引くことを許す、と。この問題はきわめて答えやすいものである。

戊 徴収房捐章程全般にかかる説明

二十二〔1933〕年二月、財政局は急ぎ徴収房捐章程を補充修正する必要に迫られた²⁶。討議検討は錯綜し、数か月にわたる紆余曲折を経て、ようやく完成した修正草案は、同年七月、批准公布された。ここに原章程〔C〕と修正章程〔D〕を改めて掲載し説明を加えよう。

南京市政府財政局徴収房捐章程（原章程）²⁷

〔略〕

——『中央日報』1937年1月15日

修正南京市財政局徴収房捐章程〔D〕

第一章 総則

²⁶ 詳細な事情は不明だが、章程Cの修正の後、房捐章程が基づくべき法規が改めて制定されたことが契機のようにである。章程D第一条の市組織法の施行は民国19年6月（『公報』第62期、1930年6月30日）、南京市政府組織規則は民国20年8月に修正された（『公報』第114期、1931年8月31日）。

²⁷ ここに掲げられた原章程とは民国18年9月1日に公布された章程Cで、全5章24条からなる。後掲の民国22年修正の章程Dと条文数や文言は異なるが、内容的には章程Dにほぼ含まれるので、訳文では省略する。

第一条 本章程は、市組織法第九条第二款・第十二条及び南京市政府組織規則第二十三条第一款の規定に基づきこれを制定する。

(理由) ²⁸原章程の条文は現行法規に合致しないため修正した。

第二条 本章程にいうところの当事者とは、即ち家主・賃借人及びその代理人あるいは管理人などである。

第三条 本章程にいうところの家主とは、元々の家主を除けば、凡そ出典された家屋にあっては、家屋を受け取った受典者を指す。質入れ²⁹された家屋にあって占有の移転がない場合は、質入れを行った者を指していう。凡そ家屋を質入れし、占有の移転がある場合は、抵当として家屋を受け取った者を指していう。

(理由) 原章程にこの規定はなかったが、現実には日常的にこの種の状況により係争が生じるため、わざわざ明白に規定したのである³⁰。

第四条 本章程にいうところの家屋価額とは、家屋の地価（地価税の徴収が行われる以前にあっては、当該の敷地が自己所有であるか賃借であるかにかかわらず、その地価は家屋価額の一部として、すべて家屋所有者の名のもとに計算する）、建築費・内装費など〔を合わせた〕総価額を指していう。

(理由) 原章程にこの規定はなかったが、従来より家屋価額を査定する際には、いずれもこの三項を合わせ計算している。

第五条 本章程にいうところの賃料を低くおさえ敷金を高くする³¹とは、敷金が賃料の三倍を超えるものを指していう。

(理由) 南京市は捐額の算定に際し、従来より賃料の三倍を超える敷金を過重と見なし、超過部分には法定〔の利率〕一分六厘六毫の利息がつくものとして計算している。ただし原章程にこの規定はなかった³²。

第六条 本章程にいうところの舗房とは、住戸がその家屋を営業の用に供している家屋を指し、いうところの住房とは、住戸がその家屋を営業の用に供していない家屋を指す。

第七条 凡そ本市区内にある家屋は、第八条³³に規定するものを除いて、均しく本章程の規定に基づき房捐を徴収する。

第八条 以下の家屋については房捐を免除する。(一) 党政機関 (二) 国・省・市立の各種学校 (三) 私立学校 (四) 法定団体 (五) 慈善団体 (六) 消費合作社

²⁸ ここに付された(理由)は、おそらく林一可が加えたものではなく、南京市政府から行政院に提出した修正案に付されていた「理由」をそのまま用いたものと思われる。「修正徴収房捐章程案」(『公報』第131期、1933年7月31日)参照。以下の各条においても同様。

²⁹ 原文は「抵押」。

³⁰ 「解釈押典房屋房捐辦法案」(『公報』第123期、1933年1月15日)は、まさにこの問題を扱っている。

³¹ 原文は「輕行租重押租」。訳註3を参照。

³² 土地法第165条には「以現金為租賃之担保者、其現金利息視為租金之一部。②前項担保之現金、不得超過二箇月租金之總額。③第一項利率之計算、應与租金由算定之利率相等」(②③などの項の番号は引用者による)とあり、南京市財政局のやり方とは異なっている。林一可は本文中の他の箇所でも市財政局のこの措置について言及しているが、土地法との違いについては何の説明も加えていない。

³³ 原文には「第九条」とあるが、『公報』所載の章程に従い改めた。

(七) 寺院庵廟壇觀及びその他の礼拝場所 (八) 貧民の草葺き家屋 (九) 賃料二元未満の舗房 (十) 賃料四元未満の住房 ただし同一番地内に複数戸が居住し³⁴、その合計賃料が四元に達するものは房捐を徴収しなければならない。

(理由) 原章程第二条にいうところの公益団体とは、現在ではこの名称を用いないため、法定団体及び慈善団体に改める。第六款〔の家屋〕からは税捐を徴収すべきではない。第七款から第八款³⁵まで〔の家屋〕はこれまでも房捐を徴収していない。第九款の規定は原章程第十四条と異ならない。第十款の規定は原章程第十七条と同じである。

第九条 前条第一款から第七款³⁶〔の機関など〕により賃借されている家屋の場合、第一款から第七款の〔機関などが所有する〕家屋が舗房あるいは住房として賃貸に出されている場合、及び第二款から第七款の家屋で主管部門への届け出あるいは登記を経していない場合は、なお本章程の規定に基づき房捐を徴収する。

(理由) 本条は、原章程第二条の内容に相当する。思うに原章程の規定は詳細さに欠けていた。

第十条 店の構えを備えていても営業を行っていない家屋は、住房として捐を徴収し、店の構えがなくても営業を行っている家屋は、舗房として捐を徴収する。

(理由) 実際に早くからこのように運用している。ただ原章程には規定がなかっただけである。

第十一条 娯楽施設・商店・倉庫は、舗房として捐を徴収する。

(理由) 前に同じ。

第十二条 新聞社・病院、及びその他の自由業団体は、主管部門への届け出あるいは登記を経えれば、住房として捐を徴収する。

(理由) 前に同じ。

第十三条 賃貸借手続を行わず住房として貸与されている家屋は、〔貸与を受けた者の〕自己所有・自己居住として捐を徴収する。

(理由) 借家であることを名目とし、並びに賃料がないとして房捐を納付しようとし不在の場合は、たとえそれが事実であったとしても、〔居住者には〕家主であるという感情が芽生え、持ち家に居住するのと異ならないはずである。

第十四条 凡そ賃借した家屋〔を又貸しし〕、その又貸し賃料が元の賃料を超過している場合、又貸し部分については又貸し賃料として捐を納付するほか、その〔又貸し人の〕自己居住部分の賃料については、又貸し賃料と按分して、合わせて徴収額を算出する(元の賃料〔のみで計算した房捐額〕との差額は、又貸し人の負担とする。附捐については、又貸し人及び〔その〕賃借人が〔賃料の割合で〕按分して負担し、又貸し人がまとめて納付する)³⁷。

(理由) この条の規定は、又貸し人が巧みに〔捐を逃れる〕弊害を防ぐものである。

³⁴ 原文は「在一門牌内、同住数戸」。

³⁵ 原文には「第九款」とあるが、前後の内容から訂正した。

³⁶ 原文には「第六款」とあるが、『公報』所載の章程に従い改めた。

³⁷ () 及び () 内の文章は原文にはないが、『公報』所載の章程に従い補った。

第十五条 凡そ家屋〔の所有〕が移転したとき、前の家主³⁸に未納の捐があれば、後の家主は〔売買〕契約を締結する前に財政局に〔届け出て前の家主から〕追徴するように申し出ておかなければならない。〔この手続きを〕行わなければ〔未納額は〕後の家主の負担に帰す。

（理由）實際上、早くからこのように運用している。ただ原章程には規定がなかっただけである。

第十六条 凡そ舗房捐の徴収は、賃料の発生した日から起算し、〔それが〕国暦の毎月十五日以前であれば一月分を、十六日以後であればその半ばを徴収する。

賃貸借の終了は器物を搬出しおわった日を基準とし、〔それが〕十五日以前であれば半月分の房捐を、十六日以後であれば一月分を徴収する。

（理由）第十七条の理由を参照。

第十七条 凡そ住房捐の徴収は、賃料の発生と終了の日を以て基準とし、その方法は前条の規定に準じる。

（理由）第十六条と第〔十〕七条の規定は、原章程第七条・第八条・第九条の内容と同様であり、わづかに字句を修正したのみである。

第十八条 凡そ家屋を賃貸借したときは、当事者は賃貸借契約を締結して、財政局が頒布する租簿を購入するとともに、その租簿を財政局に提出して登記しなければならない。賃貸借が終了した時は、租簿を財政局に返納し廃棄しなければならない。

（理由）原章程第四条にいうところの房屋租赁章程は、かつて財政局が提出し行政院から施行延期を命じられているので、〔このように〕修正する。

第十九条 房捐は、財政局が市庫の領収書を持った人員を派遣し、舗戸・住戸³⁹より徴収する。〔徴収後〕市庫の領収書のうち一聯は納付者に発給し、一聯は市政府に提出して審査・確認する。

（理由）本条の内容は原章程第十一条と同じである。

第二章 舗房捐

第二十条 舗房についてはその月額賃料の百分の十を捐として徴収する。ただし賃料額が不正であると財政局が認めた時は（たとえば、賃料を低くおさえ敷金を高くする、あるいは賃料を下げるかわりに賃借人に修繕費を負担させる、などの類）、〔財政局は〕査定という方法で〔賃料を〕定めることができる。〔賃貸ではなく〕自己所有の家屋である場合は、〔賃料が発生しないので〕財政局がその家屋価額に照らして賃料を査定し、率に従って房捐を徴収する。あるいは所有者が自ら〔家屋価額を〕申告した場合、財政局が申告に不正があると認めた時は、〔財政局は〕人員を派遣して改めて時価に照らして査定を行い、毎月、査定額の千分之一を房捐とし

³⁸ 原文は「業主」であるが、この章程の趣旨に照らして家主とした。ここでの家主には、賃貸に出さず自己の持ち家に住む者も含まれる。

³⁹ 原文に「住戸」はないが、『公報』所載の章程により補った。

て徴収することができる（即ち〔査定価額〕一千元につき月に房捐一元を徴収する）⁴⁰。

（理由）本条の内容は原章程第六条第一款・第十二条と同じである。

第二十一条 舗房捐は、家主・賃借人がそれぞれ折半で負担するものとする。賃借人が毎月〔全額を〕納付し、家主の納付すべき半額は月額賃料から差し引くことを許す。閉店あるいは店舗が移転した時、もし未納の房捐があれば、家主が責任を持って納付しなければならない（賃貸借が終了し敷金を賃借人に返還するに際して、家主は必ず房捐の領収書を検め、もし未納分があれば、賃借人に財政局へ〔未納分を〕納付させ、その後に敷金⁴¹を返還するようにしなければならない）。

（理由）本条前段の内容は原章程第十三条と同じである。後段は、閉店あるいは店舗が移転したあと、未納の房捐が残されることが多く、財政局には追徴する術がない〔ために設けられた部分である〕。このように規定すれば、上述の弊害を防ぐことができる。

第三章 住房捐

第二十二条 住房についてはその月額賃料の百分の五を捐として徴収する。ただし賃料額が不正であると財政局が認めた時は（たとえば、賃料を低くおさえ敷金を高くする、あるいは賃料を下げるかわりに賃借人に修繕費を負担させる、などの類）、〔財政局は〕査定という方法で〔賃料を〕定めることができる。〔賃貸ではなく〕自己所有の家屋である場合は、〔賃料が発生しないので〕財政局がその家屋価額に照らして賃料を査定し、率に従って房捐を徴収する。あるいは所有者が自ら〔家屋価額を〕申告した場合、財政局が申告に不正があると認めた時は、〔財政局は〕人員を派遣して改めて時価に照らして査定を行い、毎月、査定額の二千分之一を房捐として徴収することができる（即ち〔査定価額〕二千元⁴²につき月に房捐一元を徴収する）。

（理由）本条の内容は原章程第六条第二款及び第十五条と同じである。

——『中央日報』1937年1月31日

第二十三条 住房捐は、家主が負担するものとする。家主が当該家屋に居住する場合は家主が取りまとめて納付し、家主が当該家屋に居住していない場合は賃借人が月毎に代納し、その分は月額賃料から差し引くことを許す。代納すべき賃借人が転居した時に、もし未納の房捐があれば、家主が補って納付しなければならない。賃借人が転居するに際し〔それを〕十日前に財政局に届け出なかった家主は、その附捐を補って納付しなければならない。

（理由）本条前段の内容は原章程第十六条と同じである。後段の理由は本章程第二十一条

⁴⁰ 原文にはこの（ ）内の文言が缺けている。『公報』所載の章程により補った。

⁴¹ 原文には「未納分」とあるが、『公報』所載の章程により改めた。

⁴² 原文の「一千元」を『公報』所載の章程により改めた。

の理由と同じである。

第四章 附捐

第二十四条 舗房・住房を論ぜず、いづれも房捐額の四分の一を帯徴して本市の街路清掃・貧民救済の費用に充てる。この附捐は賃借人が負担するものとし、房捐の領収書内に註記して〔房捐と〕ともに徴収する⁴³。

（理由）本条の内容は原章程第十八条・第十九条と同じである。

第五章 罰則

第二十五条 凡そ房捐納付者が賃料を実際より過少に申告していた場合、それが調査の結果あるいは告発によって発覚した時は、ごまかした額の一倍以上五倍以下の過料を徴収するものとする。

前項の不正が、家主・賃借人双方の〔責任〕に属するときは、ともに処罰を受けねばならない。もし一方のみの〔責任〕であれば、区別して処理せねばならない。

第二十六条 凡そ家屋を賃貸借し、賃貸借契約を締結して一月を経過した後にも、なお第十八条の規定に抛り租簿を購入・使用しない者は、滞納をもって論じ、滞納額の一倍以上五倍以下の過料を徴収するものとする。契約終了の後も、なお第十八条の規定に抛り租簿を返納・廃棄しない者は、引き続き章程に照らして房捐を納付しなければならない。

第二十七条 各房捐納付者は、財政局の係員が領収書を持って徴収に赴いた時に、遅滞なく数のごとく房捐を納付しなければならない。もし事情により納付できない場合は、五日以内に自ら局に赴き納付することを許す。それが行われない場合は以下の各款に照らして処罰する。

（一）期限の十日を過ぎて〔規定額通り〕納付した者は、過料として規定の房捐額の一割を加徴する。

（二）期限の二十日を過ぎて〔規定額通り〕納付した者は、過料として規定の房捐額の二割を加徴する。

（三）期限を三十日過ぎても〔規定額通り〕納付しない者は、〔財政〕局から納付を命じ、あるいは首都警察庁に依頼して納付を督促するほか、過料として規定の房捐額の三割を加徴する。

（理由）本章の規定の内容は原章程第五章⁴⁴と同じであるが、滞納の過料を〔滞納した額の〕五倍〔に限る〕とする原章程の規定は、弾力性に乏しく運用に不便であるため修正した。

第二十八条 本章程各条の規定に抛り処罰する場合、その過料額は二十元を超えることは

⁴³ 原文には「（附註）房捐収抛内、随同徴収」とあるが、『公報』所載の章程には（ ）がない。訳文は後者に従った。

⁴⁴ 原文は「第五条」に作るが、原章程（章程 C）でも罰則は第五章である。

できない⁴⁵。

第六章 附則

第二十九条 本章程に規定のない事項が生じた場合は、市政府の承認を得てこれを修正することができる。

第三十条 本章程は市政府の審査・承認を経て、行政院に提出し受理された後に施行する。

四 滞納房捐への対策について

房捐については、旧家主が多額の〔房捐を〕滞納したまま〔家屋を〕売却してしまい、新家主は入手後、一切、旧捐〔の納付〕を承認しない。こうした事態はきわめてしばしば〔生じる〕。よって対策をここに提案したい。即ち市民が家屋を売却する際には、財政局第三科（土地事宜を所管する）に届け出て許可を得て、始めて実行に移すことができることとすれば、第三科は市民の〔家屋〕売却を〔知ることができ〕、事前に当該市民の姓名及び〔当該家屋の〕町名番地⁴⁶を財政局税捐処に通知して、滞納された房捐がどれだけあるかを調査し、完納を確認した後〔売却の〕許可を出すことができる。こうすれば、〔財政局〕内部で協力し助けうこと〔で滞納を防ぐこと〕が可能となり、他方、納付者による遷延や不正という積弊は自然にやむ。税収に対しても有益であろう⁴⁷。

五 地価及び家屋の建築費をいかにして査定するか

房捐額の決定は、地価・家屋の建築費をいかに査定するかに関わっている。按ずるに、財政局が房捐額を決定するには、これまで徴収房捐章程〔D〕第二十条及び第二十二条の規定によっている。即ち、〔申告された〕家屋の月額賃料、及びそれが不正だと〔財政局が〕認めた時は、別途、家屋価額（家屋価額とは家屋の地価・建築費・内装費などの総価額を指していう）⁴⁸に照らして査定するという方法で処理される。ただ査定の方法には曖昧性があり、詳しく規定されないならば、拠るべき基準がないことになる。

たとえば、（一）地価について。本市に首都が置かれて以来、地価は急騰し、今では元の価額の十倍あるいは数十倍を超えるものまで出現した。そのため財政局は章程に照らして時価によって房捐額を決定しようとするが、所有者は多くは以前の元の価額を根拠に異議を申し立てる。地価は、時価に照らして査定するべきか、それとも「契拠」〔売買契約書等〕に記された元の価額によって算出するのかが問題となる。（二）家屋の建築費については、

⁴⁵ 原文にはこの条文が缺けている。『公報』所載の章程により補充した。以下、原文の第二十八条・第二十九条はそれぞれ第二十九条・第三十条となる。

⁴⁶ 原文は「街道門牌」。

⁴⁷ 滞納と関連して家屋と負担者の捕捉も大きな課題であった。程永嘉の実習報告によれば、財政局の21年度「房捐底冊」には2万5093戸の捐戸が登録されていたが、同じ年7月の首都警察庁による人口統計では南京市の戸数は12万1275戸となっており、房捐を納付する戸数は全市の25%に過ぎなかった、という（「南京市政府実習報告書之第四編 財務行政」前掲、27a～27b頁）。

⁴⁸ 文脈により、（ ）を閉じる位置を原文の地価の後から総価額の後に移した。

本来は工務局の「建築・改築通知票」⁴⁹所載の数字に拠るのを原則とする。ただし現実には、建築の途中で計画が変更されたり、家主が房捐額を低く抑えようとするため、申告された建築費は常に実際〔の金額〕と一致しない。建築・改築通知票は、なお今後も家屋価額を確定する基準とすることができるのかが問題となる。(三) 舗房と住房とを〔区別して〕房捐を徴収することについては、徴収房捐章程〔D〕第六・第十・第十一及び第十二の各条にそれぞれ規定がある。ただし本市の各商戸は往々にして間接的に営業の用に供される家屋（たとえば、会社や銀行の職員宿舍や倶楽部など）を備えており、〔これらについては〕住房として徴捐されるよう申請する。商店の、〔直接〕営業する売り場や事務所などを除く、その他の経営に係る家屋に〔対して〕今後も一律に舗房捐を徴収すべきかどうかは、また〔検討を要する〕課題のひとつである。

以上の諸点は、解釈上ややもすれば異論を生じやすく、執行する上でいつも紛糾する。このため、二十三〔1934〕年十二月二十一日、市政府における第三三五次市政会議で以下のような決議がなされた。(一) 地価は時価に照らして査定する。(二) 家屋の建築途中で計画が変更された場合、あるいは申告した〔建築〕費が不正であった場合は、建築完了時に工務局より人員を派遣して事実在即して再度調査したうえで建築費を査定し、それを検査票に記入して財政局へ報告する。(三) 営業と関係する家屋は、〔すべて〕舗房として徴捐する。

また按ずるに、財政局の房捐徴収の基準では、賃料のあるものは賃料に照らして房捐を徴収し、賃料のないものは家屋価額に照らして徴収する。これにはもとより問題はない。ただし賃料のある場合、月額賃料を低く抑えて敷金を高くするものがあるため、規定通り賃料に照らして徴収するだけというわけには行かず、査定という方法で房捐額を決めねばならない〔場合がある〕。この理は至って明らかであり、従来、家賃を抑え敷金が高い家屋に対しては、三か月分の月額賃料を超えない敷金を法定の敷金と見なし、月額賃料の三倍を超える敷金〔部分〕には、法定利率一分六厘六毫を適用して利息を算出し、〔その分を〕賃料と見なして、元の月額家賃と合わせて章程に基づき捐額を計算していた。この方法は、章程にも規定がなく、〔上級の〕承認を経た成案となってもいなかった。もし市民からこれを理由に問い質されれば、財政局は説明に窮したことであろう。そのため、財政局は二十一〔1932〕年十一月一日、このやり方をやめ、敷金を重くし賃料を抑えた家屋があれば、別途査定を行い、捐額を定めることとした。こうすれば、市民から指弾を被ることはなく、かつ章程とも齟齬しない。

(完)

—『中央日報』1937年2月15日

⁴⁹ 原文は「修改知照単」。