



Title	＜史料紹介＞国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期 南京の不動産官牙・官中・經紀人
Author(s)	田口, 宏二郎
Citation	近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター. 2019, 9, p. 57-67
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/84913
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

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

The University of Osaka

国史館蔵の国民政府檔案からみる民国期南京の不動産官牙・官中・經紀人

田口宏二郎

はじめに

前稿では、1930年代の南京市における不動産登記事業について、法制史・財政史などの角度から位置づけを試みた¹。前稿での主要な問題意識は、既往の「私契秩序」²（①私人間の契約締結、②不動産取引当事者の社会関係に基づく「公証」、③官衙による認証、の3要素から構成される）という仕組みが、南京国民政府の主導する制度設計とどのような位置関係に立ったか、という点だった。だが、当時の不動産取引を支えていた（はずの）職業的エージェントに関しては、分析が及ばなかった。この点に関する知見が抜け落ちることで、遺憾ながら、不動産取引の実務と、国民政府が打ち出す登記プロジェクトとのかかわりについて、今ひとつリアリティを以て把握することができない結果となったのである。

幸いなことに、2018年8月から9月にかけての台北調査の過程で、1930年代初頭の南京での「売典不動産經紀人」の登録（当時の用語ではこれも「登記」）制に関する史料に邂逅した。この史料を一読すれば、1934年7月に南京市にて土地総登記が開始された当時、不動産取扱業者にいかなる社会的イメージが与えられていたか、社会管理の一環としてかれらの営利行為がいかに統制されようとしたかを理解するうえで、好箇の史料であることが了解されるのである。加えて、国民党内部にてこの「不動産經紀人」問題が政治マターとして焦点化されてゆくその動態も、きわめて興味深い論題となる。

ただ本稿では、以下、若干の解説を付したうえで当該史料を現代日本語に訳す作業に注力することとし、史料内容の全面的分析および土地登記事業全般における位置づけについては、すべて別稿に譲りたい。これにより、不動産売買・仲介にかかわる（そして上記の①・②・③各領域をリンクする）「經紀人」という語が喚起した、当時の緊張感のようなものをいささかなりとも理解する糸口となろう。

1. 予備的考察と解説

以下紹介するのは、国史館蔵の国民政府檔案（入蔵登録号 001000001451A）の「院轄市地政法令案（四）」のうち、「中国国民党秘書長陳立夫函国民政府文官処、為撤銷南京市売典不動産經紀人登記暫行規則、希轉陳核辦」（1931年3月21日付、數位典蔵号：001-012150-00007-001）としてファイリングされた史料である。本史料の主要部分は三つの部分によ

¹ 田口（2016）。

² 岸本（2004）。なお田口は、清末から民国にかけての時期、太平天国などの各種動乱と、苛捐雑税、つまり地方政府による課税強化を通じ、③の要素（田単・執照などの憑証）が取引の正当化において徐々に重要な位置を占めるようになったという見通しを立てている。

り構成されている。すなわち、a) 南京市民の高沢民らが南京特別市第 5 区分部執行委員会（以下 5 区分部³⁾）へ提出した呈＝請願・陳情書（の写し）、b) 5 区分部もしくは全区執行委員会での議論（この b 部分の決議主体は明記されていないが、後で触れるとおり国民党南京特別市執行委員会の下部組織でなされたのは間違いない）、および、c) 南京市不動産売典暫行規則および經紀人登記暫行規則の写し、以上である。これら一式が、国民党南京特別市執行委員会（以下南京市党部）常務委員会へまとめて転送され、以上はさらに南京市党部常務委員の蕭吉珊・楊熙績・史維煥名義で、国民政府中央執行委員会秘書処秘書長の陳立夫へ上呈、これが国民政府文官処へと送られることとなる。

以上から窺えるのは、高沢民（呈文冒頭の記述によれば 38 歳、南京市沙硃巷在住）ら計 8 名の連名⁴⁾で、「南京市不動産売典暫行規則」（以下「売典規則」）⁵⁾および「南京市売典不動産經紀人登記暫行規則」（以下「經紀人登記規則」）⁶⁾なる法令（特に後者）の廃止を求め

³⁾ 南京市内での具体的な所在地は、目下のところ不明である。

⁴⁾ 目下のところ、これら 8 名については各種人名録や南京市地方志編纂委員会（2001）、報刊類を調べるかぎり見当たらず、詳細不明である。

⁵⁾ 以下、参考までに本史料が載せる同規則の条文を載せておく。

南京不動産売典暫行規則（二十年一月一日本府公布）

第 1 条 本規則称不動産、凡土地及房屋等均属之。

第 2 条 本市区内不動産売買典、应依照本規則声請土地局核准、其未經核准者、不得売典。

第 3 条 前条声請应由双方当事人向土地局領取声請書、依式填写、連同管業書摺、送局查核。

第 4 条 土地局自收到声請書之日起、应即派員按址測勘、並繪具詳図。

第 5 条 土地局對於不動産之売典、如有疑義時、得通知当事人及關係人來局詢問、或派員調查。

第 6 条 不動産之売典、經核准後、应即通知売典当事人、並發給勘丈図。

第 7 条 売典当事人、在勘丈図發出後、一個月以內如認為有錯誤時、得声請復勘。

第 8 条 売典当事人接收第 6 条核准通知後、应即購用規定契紙繕具契約、並完納契稅。

第 9 条 売契稅率、照契載不動産價值征收百分之九、典契征收百分之六契稅、以国幣銀元為本位。

第 10 条 不動産之売買、如有故意少報價值情事、或土地局認為有特別情形時、經市政府核准後得照所報原價收買。

第 11 条 業戶遺失契摺、应詳細聲明事由、覓具鄰近不動産所有人之証明及殷實舖戶之担保、並在土地局指定之日報刊登廣告一個月、經土地局查核後、補給契照。

第 12 条 前条補契、应照繳契稅。倘所遺失之契摺、已在土地局完稅經查明有案者、准予免繳。

第 13 条 本規則自公布之後施行。

6 南京市売典不動産經紀人登記暫行規則（二十年一月一日本府公布）

第 1 条 代人介紹或經理不動産買売或典当者為經紀人。

第 2 条 凡不動産之売典須有經紀人一人于契紙上簽名蓋章作証。

第 3 条 經紀人須備具左列資格。甲 年齡在二十五歲以上。乙 熟悉土地法規及本市地產情形。丙 曾受中等教育或文義通順。丁 品行方正。

第 4 条 凡有左列情事之一者、不得充當經紀人。甲 貪官汚吏經判決確定者。乙 曾受徒刑處分及褫奪公權、尚未復權者。丙 曾經宣告破產者。丁 曾受禁治產宣告者。戊 吸用鴉片或其他用品者。

第 5 条 經紀人須經土地局審查合格登記、發給執照、後核准經紀不動産売典事宜。

第 6 条 經紀人声請登記、須依照左列手續辦理。甲 填具声請書並繳二寸半身相片兩張。乙 取具本市殷實商店之保證書。丙 繳納保證金現一千元。

第 7 条 審查合格准予登記之經紀人、應繳註冊費洋五十元・執照費洋五元。

第 8 条 經紀人名額、暫以五十名為限。

第 9 条 經紀人如因事故不願充當時、將備具理由書、繳回執照、声請撤銷登記。經土地局核准、

る請願書が提出され、そして 5 区分部もしくは全区執行委員会でも、おおむね高沢民らの議論に沿うかたちで決議がなされ、陳立夫を通じて国民政府の文官処へと高らの呈文が廻されてゆく、という流れである。訳注部分では呈を「陳情書」と訳したが、国民党の地方組織は、南京特別市のばあい、[区分部執行委員会] - [全区執行委員会] - [特別市執行委員会・同常務委員会（つまり南京市党部）] という組織体系をとっており⁷、陳情書は国民党の公文書⁸に引用される形式で 5 区分部から上記のラインを通じて、国民党中央執行委員会（中央党部）へと伝わったものと考えられる。後に掲げる「原提案」では、高沢民らの陳情に対して、「上級党部・中央党部から国民政府へ」当該提案を送るよう求めているので、提案自体は南京党部の下部組織、つまり区分部あるいは全区執行委員会レベルでなされたことになる。「中央党部」を通じて行政院へ、さらに最終的には行政院から南京市政府へ同規則を廃止せよとの指令が下される運びとなり、そして 1932 年を以て「売典規則」は部分改正、「經紀人登記規則」は廃止を余儀なくされることとなる⁹。

1931 年初頭にこれら両規則が公布された趣旨は、第一義的には、南京市内における不動産取引（売買であれ、買戻しオプション付きの「典」であれをすべて届け出制にすることだった。そしてその結果として市政府は、孫文の民生主義に即した地価税制実施にとって基礎となる、不動産情報（より具体的にいえば所有権移動などの物権変動、および実勢不動産価格）をリアルタイムかつ悉皆的に把握できるとともに、不動産取得税（「契税」）や經紀人ライセンスの保証金（かつての「牙帖捐」に類するものだったろう）といった財政収入も確保できることとなる。さらには各種詐欺行為（經紀人登記規則第 14 条のいう「盗売・偽造契照」等々）に縛りをかけることで、市内の不動産取引市場の円滑化を図ることも、当然射程の範囲内だったはずである。

かくも良いことづくめに思われる法令策定に対し、反対者たちはどのようなロジックで議論を展開することになるのだろうか。詳細は以下の訳注部分に譲るが、あらかじめ、ごくごく簡単にいくつか論点を整理しておきたい。

後並發還保証金及保証書。

第 10 条 經紀人对于經辦事項、應以善意處理之、不得有操縱勒索情事。

第 11 条 經紀人應受土地局之指揮監督。

第 12 条 經紀人經辦不動產賣典成交後、應于同時填表報告土地局、並幫同業主履行關於土地賣典各項法定手續。

第 13 条 經紀人經辦不動產賣典成交後、不論人數多寡、應取手續費不得超過原價百分之二。

第 14 条 經紀人經辦之不動產賣典、如有幫同侵佔・盜売・偽造契照等情弊、土地局得撤銷其登記、並將所繳保証金沒收之。

第 15 条 經紀人不遵守本規則第十至第三^{マツ}（十三？）各条者、土地局得撤銷其登記。

第 16 条 本規則、自公布之日施行。

⁷ 中国第二歴史檔案館編『中国国民党中央執行委員会 常務委員会會議録』（桂林：広西師範大学出版社、2000）第 4 卷、p. 169。

⁸ 国民党内での公文書形式については同前、第 7 卷、p. 43 参照。

⁹ 『南京市政府公報』106、1932 年 5 月（『金陵全書』20）、pp. 386-87。

問題の核心としてここで焦点が当てられているのが、清代いらいの官牙（牙行）—官中—經紀人という系譜であり、この系譜を断ち切ろうとする意思が、高沢民らの呈文や南京市党部での議論にて明確に示されている。主張の理路は、經紀人といった、官方の認可する不動産取引業者（經紀人登記規則第1条が定義するごとく、自己資本にて売買する業者および単なる仲介業者の双方が含まれる）は前時代的な遺物であり、官側が些少な財政収入に惑わされてかれらの「壟断」を許すのは許容できない、というものであった。ここでいう壟断とは、特定の政治活動やこれと結合した営利行為に与えられる、なかば恣意的なラベリングの一つで、「反革命」や「反動」・「土（豪）劣（紳）」などのタームとも通底する用語法である。後にみるとおり、手数料の高さも含めて「壟断」と称するばあいもあった。不動産取引に関わる諸業者は、清朝期より、県政府による不動産取得税や土地税徴収機構とリンクするかたちで成長を遂げてきたが、20世紀初頭より、かかる税務管理と不動産取引業務は徐々に分離され、前者は往々にして自治会・勸学会といった在地組織に移管されていったという¹⁰。民国以降、以上のスキームに対する政策上の取り扱いは、地域的ヴァリエーションをとまないうつ多くの紆余曲折を経る。そして安徽派の段祺瑞政権下にて「官中」廃止、つまり税務管理と特定業者の結合に終止符が打たれようとしたのに対し、1930年代初頭、南京では「經紀人」というかたちで復活した、というのがおおむね本史料で展開されるストーリーである。

本史料での「反經紀人」的な言論を駆動するものとして、いかなる政治的な文脈と経済的な動態があったかは、別稿にて掘り下げたいが、經紀人を指弾する呈文や国民党地方組織での議論における口吻は、孫文の平均地権理念を政策レベルの運動に鋳直した、蕭錚（1905-2002）ら「地政系」（陳果夫・陳立夫ら「CC系」の全面的支援を受けた）のそれときわめて近似する点¹¹には、さしあたり留意しておきたい（なお当時、国民党の市執行委員会常務委員であった蕭吉珊（1893-1956）や楊熙績（1884-1947）¹²が占めた、党内での「派系」は調べが及んでいない）。また、「經紀人」の登録制廃止をめぐる1931年から1932年にかけての政策立案の経緯（そもそも1930年末の登録制策定）が、南京国民政府全体の政治力学とどのようにリンクしているかも興味深い。詳細は目下のところ今後の考察に俟たざるをえないが、西山会議派（反共路線の一大勢力）の元老、石瑛（1879-1943）南京特別市市長の施政下で策定された規則が、最終的に国民党部での議決通りに廃止に追い込まれた裏には、なんらかの事情があったろう。1931年5月、汪兆銘や李宗仁ら反蔣グループ

¹⁰ 王正華（2018）。

¹¹ とりわけ、かれらを中心に組織・運営された地政学院における実習記録のひとつ、陳岳麟『南京市之住宅問題』（1936初出、蕭錚主編『民国二十年代中国大陸土地問題資料』91、台北：成文出版有限公司、1977再録）でも、多くの論点が共有されている。なお、地政学院および当時各地で展開された地政プロジェクトについては笹川（2002）参照。

¹² いずれも国民党の典型的テクノクラートであったと思われる。官歴はそれぞれ樋口正徳『最新支那人伝』東京：朝日新聞、1941、p. 93、樊蔭南『当代中国名人録』上海：良友圖書印刷公司、1931、p. 347参照。

が広州で国民政府を組織、9月18日の柳条湖事件を経て、同12月に蒋介石は国民政府主席・行政院院長職を辞し、下野後の生活をしばらく杭州で過ごすことになる。この激動のさなかにあつて、陳果夫・陳立夫兄弟は依然として南京にて国民党中央組織部部長等の要職を占め続けており¹³、CC系のヘゲモニーが国民党地方組織へ着々と浸透しつつあった。今次の經紀人をめぐる顛末は、このような状況を反映しているのかもしれない。

以下、a) 高沢民らの呈文、b) 5区分部もしくは全区執行委員会での提案内容を訳しつつ適宜注釈を加えてゆく。なお、c) の両規則を録出した部分については、重要条文はa)・b) で言及されており、また別に注にて原文も掲げているため、現代日本語訳文は省略する。

2. 国史館蔵 国民政府檔案「中国国民党秘書長陳立夫函国民政府文官処、為撤銷南京市売典不動産經紀人登記暫行規則、希轉移陳核辦」訳注

(以下、節題・段落は訳者が適宜付した。[] 内は訳者による補記、「[]」は史料中の用語、以下同)

(a) 高沢民 (38 歳 南京沙硃巷在住)・経竹楼 (年 48 歳 本京考欄街 7 号在住) 等による請願書

南京市政府土地局が不動産売買・典についてあらたに「經紀」という役目を創りあげ、經紀らに不当独占営業〔壟断〕と手数料による荒稼ぎ〔斂費〕をさせるに任せておりますので、ここに貴国民党部に対して正式に陳情申し上げるらくは、貴部より市政府へ働きかけ市政府から土地局へ規則を廃止するよう指示を下させ、私どもの苦難を和らげられんことを。

民国より前の専制時代には、[不動産の] 取引に当たり、政府の発行する「官契」書式を用いて「房牙」たちが契約を作成、政府頒布の房牙用公印〔^{がたく}「牙戳」〕を押印して初めて不動産取得税支払いの手続きに進むことができました。因襲抜きがたく、売買・典の当事者はみな、かれら房牙たちの壟断を受けることと相成ります。

中華民国の建国以降、この房牙は全国一律に廃止され、名を「官中」と改められました¹⁴、規定上はなお旧来の房牙と選ぶところなく、名前は異なれども実質は同様のものでした。官中を務める者は、依然としてかつての官牙連中であり、手数料も前より高くなっております。以前は房牙に契約書を作らせる際、不動産価値 1000 元あたり手数料は 10 元取られておりましたが、その後、官中について 1000 元あたり〔最高額で〕20 元の手数料と定められ、かれらの壟断はなはだしきこと、以前にもまさるようになりました。

そして民国 6 年〔1917 年〕、安徽省で官中の壟断に対する不満が頂点に達し〔たことに

¹³ 陳立夫 (1994)、p. 182。

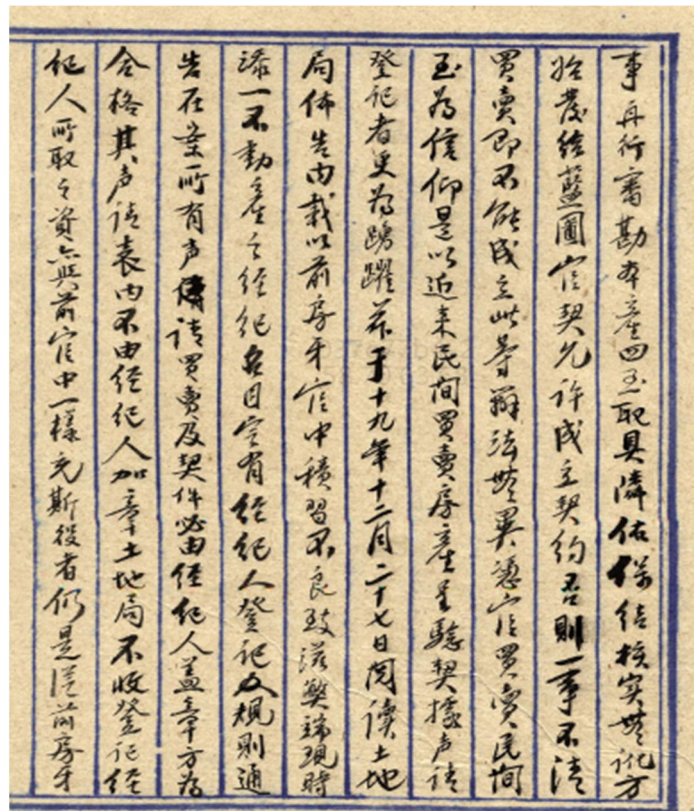
¹⁴ この経緯について詳細は不明だが、1914 年に財政部は「整頓牙税大綱」を公布し、牙行等の業種の登録制が実施される〔江蘇省地方志編纂委員会 (1998)、第 7 章第 1 節〕。この大綱第 7 条には、「各県田地房産之牙紀」を「官中」として名を改めるべし、との規定がみられる〔「上海招充官中之辦法」(『申報』1915 年 12 月 4 日)〕。

対する省議会での議決を経て]、ついに先の北京政府は官中の廃止を命じました¹⁵。これ以降、不動産の売買はすべて民間にて自由に契約を結んで[「民間自由立契」、規定通り[官中を介さずに]納税することが認められ、ようやく悪習は取り除かれることとなります。数年このかた、その利便は民により大いに讃えられておりました。

民国 17 年[1928 年]に国民政府が南京に首都を定め、[江寧]県からあらためて南京市が設立され¹⁶、ここに南京市政府にて土地局を組織、土地・建物などの事項を管掌するに至ります。さらに、土地局より土地法¹⁷や、土地登記および土地買売声請登記等の諸法令も策定され、規定・準則は詳密に定められるようになりました。「民間買売登記章程」¹⁸により

ますと、あらゆる不動産売買に際して、取引当事者は成約後すみやかに土地局へ通知せねばなりません。さらに当該不動産の価値、[売主が保有する古い]契約や官衙の憑証の類

「契拠」を添えたうえで住所・面積・東西南北の境界「四至」を一覧表に記入、[土地局での]審査に供し、土地局は人員を現場に派遣して契約・憑証と不動産の現状に齟齬がないか調査することになっております。これにより、契約書の偽造や他者の不動産の不法占有「偽造侵佔」¹⁹がないか確認されます。そのうえで当該不動産の東西南北の境界でかさねて立ち入り調査をおこない、隣人または友人から一筆を揃え「隣佑取具」²⁰、調査の結果まちがいが



高沢民等呈文（写し） 書影

¹⁵ 1919 年の第 2 届国会（いわゆる安福国会）にて、安徽省議会の提出した官中廃止案が通過した点については王正華（2018）、p. 113 および「県署將議取消官中後辦法」（『申報』1919 年 3 月 26 日）参照。

¹⁶ 実際のところは、南京市（南京特別市・首都特別市）設置以降も、市政府と江寧県との管轄争い（と市政府による県政府廃止要請）は続いた。結局、江寧県は 2000 年に南京市轄区に編入されるまで存続することになる。

¹⁷ 言うまでもなく土地法は国法ゆえ（1930 年 6 月公布、1936 年 3 月施行）、これは不正確。呈文起草者の教育水準が、少なくともある程度は窺える部分である。

¹⁸ 不明。1929 年公布施行の土地買売暫行章程のことか（前稿、p.156）。

¹⁹ 「侵佔」とは文字どおり他人の土地を占有することだが、南京のばあい、より問題化していたのはほんらい国有・市有地（無主地を含む）だった地片を、清末から民国期の政治的動乱に乗じて有耶無耶のままに占有、これを勝手に転売することであった。

²⁰ 隣人（四隣）や売主の知人（おおむね市内にて長期間にわたり営業している事業主＝「殷実

なければ、ここで青焼の地籍図〔「藍図」〕と市政府所定の契約用紙〔「官契」〕が発給され、契約が認可され〔官契に官印が捺され〕る運びとなります。ひとつでも不審な点があれば、売買契約は認可されません。このやりかたは、まさに政府機関を介して土地取引を行う〔「憑官買売」〕²¹というものであり、民間は心よりこれを尊重しておりました。このため、近年いらい、不動産売買に際して人々は〔売買の隠匿＝白契交易をせずに〕、こぞって契抛の審査を自発的に申請したのであります。

ところが民国 19 年〔1930 年〕12 月 27 日、土地局の布告を閲読したところ、以下の内容がございました。「以前の房牙・官中については、悪習が積もり積もって大いに弊害をなしている。このためここに不動産經紀という役目を設けることとし、經紀人の登録制についての規則を正式に通知する。あらゆる不動産売買に際して、契約には必ず經紀人が押印してはじめて契約は認可される。売買登記の申請書に經紀人の押印なきものは、土地局は受けつけない。經紀人の手数料は、以前の官中と同様とする。」

この經紀人の役目に就くのは、やはり従前の房牙の輩なのです。今、土地局が公布した經紀人登記の章程²²にみるかぎり、經紀人には大した職責もなく、不動産売買の当事者双方に登記にかかわる諸手続を指南するにすぎません。そもそもこれら登記に際して、市内の居民はみな掌を指すごとく手続を熟知しております²³。仮に不審な点がひとつでもあれば、〔市政府は売買登記申請を〕受理しなければよいだけであって、なにも〔手続き上〕わざわざ經紀人のごとき無駄な廃物〔「贅瘤」〕を介在させ、かれらに濡れ手に粟の荒稼ぎと手数料の吸い上げをさせる〔「壟断居奇²⁴・従中斂費」〕必要などどこにありましようや。

現在、これら不動産の登記審査を市政府土地局がとり行うに際して、登記申請の受理不受理はすべて土地局の専管事項となっております〔「権自己操」〕。ところが今後、經紀人が間に入って彼らの意のままに操るようになると、政府と民間との懸隔はかえって増すこと

舗保)より、当該不動産が一定期間正当に「管業」されていたことを確認する作業である。これは 1934 年 7 月以降の総登記の際にも(若干簡略化されつつ)行われていた。いわば社会関係の網の目のなかでの「公証」が、公的認証に際してのルーティーンにも織り込まれているわけである(じつはわが国での不動産登記においても、同様の手続きが踏まれていた)。

²¹ つまりは、牙行・官中といったプロの民間業者を、独占的に売買認証・契稅支払業務に従事させるというやり方ではなく、むしろ在地住民組織もしくは市政府がすべての認証・稅務に携わるという方式である。

²² もちろん上に挙げた「南京市売典不動産經紀人登記暫行規則」のことである。

²³ この部分、事態の一面しか物語っていない蓋然性が高い。というのは、後掲の市政府土地局の布告にも、官牙・官中・經紀を排した素人取引がしばしばトラブルを惹起した、とのくだりがあり、たしかにこの時期の都市不動産取引に際し、物件情報の収集(特に瑕疵担保に関わる部分)や行政上手続が取引当事者のみで完結したのは考えにくいからである。むしろここでの問題の焦点は、不動産売買認証・契稅取り扱い実務が、「民間自由立契」「憑官買売」というかたちで特権的事業者たちから在地の機構へと移管されることの正当化、ということなのかもしれない。そうであるならばある意味で、吏役・里甲等々といった、はるか昔からの制度変化の系譜上に位置づけることも可能だろう。目下、官中廃止の 1919 年から 1930 年代初頭における契約の分析も進んでおらず、詳細はすべて後日を期す。

²⁴ 「居奇」はこのばあい不動産の売り惜しみを通じて、価格上昇をもたらす手口を指す。

になってしまいます。まして、名目上は經紀人であっても、取りも直さずかつての房牙・官中が姿かたちを変えたものに他ならないわけであります。この国政一新の折も折、わが国民政府においては1931年1月1日を以て釐金を廃止することとなりました。釐金や雑捐のような巨額財政収入ですら整理の対象となっているのに²⁵、現在、土地局は元旦早々からいきなり清代からのろくでもない房牙を經紀人に仕立てあげ、民間にかれらの法外な手数料を払わせるのは、私どもにとってはまことに意味不明なことです。土地局が發布した房屋經紀人登記規則²⁶によれば、經紀人の人数は50名を定額とし、經紀人は登録の際に保証金1000元・登録料50元・ライセンス発行費〔執照費〕5元を支払うべし、とあります。市政府土地局があらたな役目を設けて、こんな些少な財政収入目当てに、私人に独占的権限〔專利之権〕を与えていいはずがございません。公益上なんの意味もありませんし、民間の負担を増やすだけで、民に寄り添い生計を立てさせる道とは到底申せません。

私どもは国民党部こそが民意を代表する機関だと常日頃よりお慕い申しており、民間の利害にもお骨折りいただけるものと心より信ずる次第です。ここに南京市党部に陳情申し上げ、ご諒察のうえ南京市政府に働きかけて、即日〔これら經紀人関係の規則を〕廃止して私どもの苦難をお和らげいただければ、まことに公益・法律上の双方の点で都合がよいかと存じます。謹んで党部に呈文をお送り申し上げます。

具呈人 高沢民 經竹樓 紀守祥 帰振声 吳拝師 陶培之 陳鴻波 蘇錫林
舖保 蘇無記（馬巷街）

中華民國 20 年 1 月 22 日

(b) 原提案²⁷

(提案) 上級党部から中央党部・国民政府へと呈文を伝達し、〔行政院より〕南京政府へ指令を発出して南京市売典不動産經紀人登記暫行規則を廃止させ、民困を和らげる。

(事実) 南京市売典不動産經紀人暫行規則および南京市土地局の民国19年〔1930年〕12月30日布告を参照。

(理由) 經紀人という名詞は、資本主義経済学から生まれたものであり、三民主義に関する書物や理論中、どこを探してもこのようなものは出てこない。

經紀人における性質と責任とは、畢竟いかなるものであろうか？われらは理論面からの議論はなしえないが、市政府が発表した規則に徴するだけでも、經紀人のきわめて悪辣な

²⁵ この間の状況については岩井（1996）、pp. 73-75 参照。

²⁶ これも前掲の「南京市売典不動産經紀人登記暫行規則」のこと。

²⁷ 蕭吉珊らから国民政府執行委員会秘書処へ送られたのが1931年3月16日であったので、高沢民らの呈文に付された日付（1931年1月22日）から約2か月の間に、本提案は5区分部もしくは全区執行委員会にて決議され、国民党南京市執行委員会常務委員会へ送られたものと考えられる。

ること[「最壞的」、かれらが業務に適さないことを証明するに十分であろう。

1. 經紀人の性質：〔南京市売典不動産經紀人〕登記暫行規則第1条によれば、「人に代わって〔不動産売買の〕仲介を営む者、あるいは〔自ら〕不動産の売買もしくは典を営む者を經紀人と称する」とあり、ここにいう仲介業とはすなわち「官牙」、つまり「官中」を言い換えたものである。不動産売買もしくは典を営む者とは、取りも直さず「地皮販子」の別称である。官牙とは、〔売買当事者の〕間に立って相場を操作し、相手を誑かし悪の限りを尽くす者である。社会に害悪をもたらすこと、革命政府の時代にはあり得ない存在である。地皮販子の詐欺ペテン、架空の売手買手を仕立てあげて自分の言い値で売買すること〔「買空売空」〕、その手段の阿漕なさまは官牙をも凌ぐ。官牙・地皮販子の悪辣さに軽重あれども、人民に害をなすことに違いはない。〔經紀人として〕官牙・地皮販子両者を兼ねた暁には、かれらが民衆に与える痛苦の激しさ、想像に余りある。

2. 經紀人の責任：詳細についてはいまだ曖昧で、經紀人登記暫行規則第10条に「經紀人はかれらの業務に対し善意を以て処理すべし」、同第12条に「經紀人が取り扱う不動産の売買・典は成約後、必要事項を記入のうえ土地局に報告すべし。さらに不動産所有権者が土地売買・典に関する各種の法定手続²⁸を行う手助けをすべし。」とあるだけで、不明瞭な規定しかない。考えてもみよ、「善意を以て処理すべし」の一語だけで、〔売買当事者の〕間で相場を操作しペテンにかける行為を防止することができるだろうか？この問題こそ急を要する重要課題である。これだけの条文で防止するなど、まさに笑止の沙汰と言うべきである。第12条の「經紀人が取り扱う」云々の記述は、表面上は〔手続きの〕一切を請け負う〔「包辦」〕がごとくだが、実際のところ過去の事例に鑑みるかぎり、たとえ經紀人などいなくとも市民は自分たちだけで処理できる。ところが市政府はこの〔手続き的な〕部分を、經紀人登録システムを立ち上げるための理由としており、逆に民衆の辛酸を増やして顧みることなく、見当違いも甚だしい。

このほか、同13条に「經紀人が手掛ける不動産売買・典の成約後、人数のいかん〔売り手買い手双方が顧客であるばあいとどちらか一方が顧客であるばあい〕を問わず、手数料は不動産価格の2%を超えてはならない」とあるが、これも本件で最も注意を要する点である。この手数料というもの、売り手と買い手、出典者と受典者のいずれが負担せねばならないのか、あるいは双方が均しく払うのか、当該条項には明記されていないが、いずれにせよ民衆の負担が増加することは明々白々である。もし政府の建築事業を進めるために、民衆にいくばくの負担を課するというのならばまだ分かるが、今次の沙汰はいたずらに私人の懐を肥やすのみで、暴利を貪る流職の土豪劣紳〔「貪汚土劣」〕たちにチャンスを開くことになりかねない。

同14条の「經紀人が不動産の売買・典を取り扱うに際して、もし他者の不動産の不法占有や契約憑証の偽造等々の行為を幫助した折には、土地局は經紀人の登録を抹消し保証金

²⁸ このばあいは、契税支払、および（特に農地における）税糧支払名義の書き換え（過戸推収）等々を指すと思われる。

の没収を行うべし」、および第 11 条の「經紀人は土地局の指揮監督を受けるべし」についていえば、前者はもとより不正行為の防止、後者は監督官庁による営業保証に他ならない。しかしながら、手続上の具体的な規定がない以上、実際のところ〔不正行為の〕防止策としては穴だらけである。かかる曖昧なやり方では、単に効果が薄いのみならず、おそらくは逆に經紀人たちの弊害をいやが上にも助長することになってしまう。なぜなら、罰則規定は最大でも土地局による經紀人登録の抹消、および供託した保証金 1000 元の没収に過ぎないからである。南京での不動産売買・典においては、往々にして数千元から数万元、下手をすれば数十万元の金子が支払われている²⁹。利益のことしか頭にない經紀人が、手段を講じて不正を行ったうえで、金を持ち逃げしてしまったならば、政府は完全に賠償責任を負うことができるとでもいうのか？それゆえ同規則が単なる具文空文に過ぎないと述べたのである。〔不十分な賠償責任しか規定されていない〕經紀人の営業を守るためのお役所作文どころの騒ぎではない。

經紀人が有害無益たること、以上述べた通りである。さらに、〔1930 年 12 月に〕土地局が出した布告によれば、

調べたところ、南京市民が不動産売買・典を行うにあたり、かつては官牙が仲介しており、民国以降は官中と改められたが、いずれも取り締まりが緩かったのであちこちで弊害が生じた。〔北京政府期の 1919 年に〕官中が廃止されてからは、なべて〔アマチュアの〕私人同士が紹介しあって〔「概由私人延攬説合」〕不動産取引が行われた。

ところが土地法規をよく知らなかったり、ひたすら仲介費用をケチりたいがために

〔「祇岡中資」〕、係争含みの物件や偽の契約書をつかまされたり、ひどいばあいには勝手な価格操作、不動産取得税逃れのため成約価格の過少申告が横行し、まことに市民の不動産購入や〔不動産・金融〕マーケットの繁栄を妨げていた。

との由である。ここから明らかなとおり、經紀人とは官牙のことであり、もしくは官中が化けたものである。「湯を換えて薬を換えず」とはまさにこのこと、かつての官牙のもたらす災禍は明々白々なのに、かれらの害毒がそのまま經紀人に引きつがれないなどだれが確言できようか。上記の布告では〔北京政府期以前は〕「取り締まりが緩かった」の一言で済まされているが、実際のところ取り締まりの手段など、元々なにもなかったのだ。1000 元の保証金を〔經紀人から〕供託させるだけで「取り締まり」と称するのは笑止千万である。「係争含みの物件や偽の契約書をつかまされ」云々に至っては、經紀人が手掛ければこれらの弊害が起こりえないとでもいうのか？どのような根拠があつてそのような確信が生まれるのか、頭を絞っても皆目分らない。

²⁹ たとえば 1931 年の 11 月 23 日から一週間の期間、南京市土地局に届け出られた不動産売買が 16 件、一件あたりの平均物件価格は 2,460 元、おおむね方丈（約 11 m²）あたりの価格は 20 元～50 元である〔「土地局核准土地買賣案件表」『南京市政府公報』98、1931〕。1931 年当時、方丈あたりの最高価格は 714 元であったというから〔前掲、陳岳麟『南京市之住宅問題』、pp. 47836-47837〕、ここでの大まかな印象論も、一定程度、事態を正確に記述しているといえよう。

また聞くとところによると、このたび土地局での登録を済ませた經紀人は、かつてのいわゆる官牙・官中が多数を占めるという。このあたりの経緯は推して知るべしである。つまり官牙（すなわち官中）と經紀人は、一にして二、二にして一の存在なのである。要するに、市政府が經紀人登録を打ち出すにあたって、その目的は(1)不動産価格の虚偽申告と脱税を防止し、税収を増やすこと、(2)手続き上の便宜をはかること、であるが、この措置がいかなる事態を出来せしめるかをまったく理解していない。実経験に照らしていえば、まったく逆効果である。

われわれは本件が真正の解決に至るために、必ずや孫総理による平均地権の精神と原則に依拠し、順を追って果敢に進んでゆくことを求める。まず登記・測量・[地籍]調査をしっかりやり遂げることが、「土地整理」が進むべき道である。この方策さえしっかり守っていけるならば、虚偽申告や脱税云々の問題は、起こりえないであろう。

われわれは党部の立場として、民衆の利益を擁護するためには、經紀人を今さら復活させ人々を害する口実を作ることをしてはいけない、と考える。このため確実な根拠に基づき、間違いを明らかにせざるを得ない。ここに以上の内容を提案し、公正な決定にゆだねる。

(方法) 市政府は該項の規則を廃止するとともに、速やかに全市の土地登記を実施し、事態の改善に資せしむ。

(以上)

文献目録（二次文献・回想録のみ。年代順）

陳立夫（1994）『成敗之鑑』台北：正中書局。

岩井茂樹（1996）「財政」（狭間直樹ほか編『データでみる中国近代史』東京：有斐閣）

江蘇省地方志編纂委員会編（1998）『江蘇省志 税務志』南京：江蘇古籍出版社。

南京市地方志編纂委員会（2001）『南京人物志』（南京：学林出版社）

笹川裕史（2002）『中華民国期農村土地行政の研究』東京：汲古書院。

岸本美緒（2004）「土地を売ること、人を売ること」（三浦徹ほか編『比較史のアジア：所有・契約・市場・公正』東京：東京大学出版会）

田口宏二郎（2016）「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：京都大学人文科学研究所）

王正華（2018）「晚清民国華北鄉村田宅交易中的官中現象」（『中国経済史研究』2018-1）