

登記の時代 (3)

——南京土地登記文書からみる「所有権」

田 口 宏二朗

はじめに：問題の所在	101
I 交易の頻度：土地の商品化をめぐる定量分析の試み	105
II 土地不動産の集積と分割：劈契と続白	114
III 瑕疵最小化の作法：異姓の承継	123
IV 「瑕疵なき所有権」の示しかた：杜絶・典・抵押	129
V 「地政」の実効性：少報と収用、登記未了地の没収	143
おわりに：比較史の議題としての「所有権」	154

はじめに：問題の所在

片山剛・大阪大学教授（当時）を代表者とする科学研究費の研究グループ⁽¹⁾が、1930年代から1940年代にかけ集積された、現在は台湾国史館所蔵の、南京市街地土地登記関係史料に対する分析を開始してから10年以上の年月を閲している⁽²⁾。本稿は当該研究グループの作業に立脚し⁽³⁾、中国土地制度史の文脈から、19～20世紀の華中都市土地不動産をめぐる制度につき、「所有権」登記の実務的問題とその理論的含意に照準を当てつつ議論しようとするものである。

本稿での叙述を始めるにあたり、まずは民国期南京での土地登記に関して筆者がここまで論じきたった内容につき、あらためて端的にまとめる。そのうえで、これまでの知見を踏まえた本稿の課題と方法について示したい。

1 田口によるこれまでの議論

田口「登記の時代」（以下「登記の時代 (1)」）⁽⁴⁾では、南京土地登記文書⁽⁵⁾が作成され

た背景を探った。ここでは、既往の土地制度史研究の成果を「登記」という角度から回顧しつつ、以下の論点を示した。

帝政期中国の土地制度は、近代的所有権に基づくそれとは異質な原理によって、それじたい維持されていた。寺田浩明がいう「来歴・管業の正当性」（意味するところは、本稿のいたるところで、とりわけ本稿結論部分にてあらためて検討する）、明確に定義されざる「権利」⁽⁶⁾、そして契約書や裁判史料で「中人」などと表現される人々を介した瑕疵担保等々を、その特徴とする。このありかたは、19世紀後半以降、変容を余儀なくされる。清末から民国期にかけ、条約改正（修約）が徐々に国策上の重要課題となるにつれ、刑法典・民法典を西欧基準で整備することが中央政府レベルでの既定路線となってしまう⁽⁷⁾。と同時に、省を中心とする地方レベルでの課税強化（しばしば苛捐雑税と称される）という趨勢のなか、人口増大により商品価値を上昇させつつあった都市「不動産」をターゲットに、公権力が情報集積しようとする動機も生じてくる。とりわけ、1927年以降は首都として官有地が楯比するようになる南京では、民有地と官有地の切り分けが政策的優先度の高い事項となる。何より、世界大恐慌以降における工業部門の不況は、不動産への投資・不動産を抵当とする金融の重要性をいやがうえにも高めた。

ところが、「南京の10年」における政治・軍事的状況は、われわれの多くが想像する以上に流動的だった。上記のさまざまな要因に駆動された（加えて、孫文の「遺教」においても最重要課題の一つとして設定された）土地の測量と登記というプロジェクトの主体たる国民政府じたい、プロジェクトの推進に際して内部の異論、管下の地方政府（特に南京のばあい江蘇省・江寧県）の反抗や不作為に晒された。勢い、登記申請せよとの南京市政府の旗振りに直面した地産者側において、1934年7月の登記受付開始以降も、当時の国民政府・市政府に対する品定めと様子見（「観望」）という姿勢が卓越する。

既往の土地制度の組み換え（つまり官有地も含めた都市内部の地産者確定と税収基盤拡大）を目指す公的主体が目当たりにした苦境につき、高解像度のイメージを獲得し、より中・長期的な歴史的背景とともに議論することを目指したのが、「登記の時代（2）」⁽⁸⁾である。当時、南京市民たちが積極的に政府の登記プロジェクトに協力せず観望し続ける原因として、南京市長の石瑛が蒋介石に対して列挙したファクタは、以下のとおりである。第1に南京の政府機関用地（南京城内の3割近くの面積を占めた）が登記未了であり、各種の中央政府機関じたいが登記事業に無関心だったこと、第2に、当時、不動産関係の登記を受け付ける地方の公的機関が、南京市政府および地方法院というかたちで重複していたこと、第3に、南京の「悪辣な」不動産業者（土劣地販）たちが反登記キャンペーンを張っていること。

第1点の主張については、中央政府機関の一たる外交部と南京市政府の細かなやり取りから、中央政府機関において、市政府の登記事業の重要性に関する認識が必ずしも共有されていない点は確認できた。第2点についても、国民党では「地政」（登記・測量を基礎とし、税制・都市計画・金融・住宅・農業振興等々、数多くの領域を横断する土地関連政策の総称）⁽⁹⁾の整備・司法機構の拡充および財政収入確保のうちのどれを優先するかに対し、著しい政策路線の分岐があった。この種の国民党内部における不協和音⁽¹⁰⁾は、第1点として挙げた中央-地方間の紛糾と並んで、南京市民たちの観望を助長したファクタだったことが示唆される。だが第3点として石瑛が挙げる不動産業者によるキャンペーンについては、同時代史料から確認しえなかったものの、当面重要な問題として、以下の点を指摘した。①無錫や上海といった周辺都市では、登記事業に反対する地産者の示威行為が猖獗をきわめていたこと。②他方、人口増大に住宅供給が追いつかず、なおかつ金融恐慌のさなか不動産以外の産業部門が不調だったために、地価・賃料の騰貴が問題化した1930年代なかばの首都南京にて、地産者たちへの社会的反感はいやがうえに高まっていたこと。③と同時に、都市不動産を扱う既往のブローカー（房牙）たちの多くは当時すでに淘汰され、南京の不動産市場では（かつての上海と同様）外地の銀行など、大規模資本が次々に参入しつつあったこと。したがって、石瑛による蒋介石への哀訴は、特に土劣地販に関する部分については必ずしも現実を反映したものではなく、むしろ近隣都市での反登記風潮がなんらかの組織的行動として首都に波及することを、事前に抑止するための布石であった、という見通しが成り立つ。

他方、最終的に3万件を超える「南京土地登記文書」が現実に作成され、そのうち1万数千件が現在も閲覧可能である以上、市民たちによる「観望」が卓越する構造は、どこかの時点で転換を余儀なくされたことも確かである。蒋介石（およびCC系）のイニシアティブ掌握、市長の交替、登記未了地の没収に向けた仮登記関係の法令策定、そして登記審査の簡便化といった短期的かつテクニカルな変化が、事業の成否を方向づけた。要は、上位レイヤーにおける政治過程の推移と実務的処理に関わる調整が、1930年代の土地所有権登記件数の上昇（事実、南京土地登記文書のうち、1935年なかば以降の登記「核准（受理）」件数が、9割以上を占める）に帰結したわけである。以上がここまで田口が（暫定的なものも含め）論じてきた内容である。

2 本稿の課題・方法と議論の脈絡

ただ以上の行論は、あくまで、「南京土地登記文書」を分析するための「下拵え」にすぎない。これらは南京での不動産部門の状況を把握し、また政府の登記事業じたいの政治

的・社会的・経済的文脈を知るうえで、むしろ重要な前提知識ではある。ただ結局、伝統中国の土地制度はどのようなものであり、1930年代の土地登記関連の史料をみることで、(少なくとも南京において)何が変わり、何が持続していることが分かるのか、という点については、何も論じていない。そこで本稿では、いよいよ文書そのものの分析へと進むわけである。

本稿での議論の大半は、文書に密着した細かな内容紹介に終始する⁽¹¹⁾が、議論を駆動する問題意識、取り組もうとする問題群のコンテキストについて、あらかじめ簡単に示すならば、以下のとおりとなる。

第1に、1930年代なかばの南京土地登記文書としてファイリング(入巻)された各種書類は、既往の土地・不動産をめぐる制度的ありかたを伝える重要な情報をしばしば含む。このうち、登記申請者の「所有権」を証する契約書・歴代政府による憑証類(この両者はしばしば「契拠」と総称される)に対して、ある程度まとまった数での分析を加えることが、本稿での中核的な作業の一となる。そこで第I節では、定量的な検討も交えつつ、まずは史料群の全体像をめぐって概括的な説明を試みることにしよう。

第2に、南京市政府の登記担当官たち——時期により、財政局・土地局・地政局と、部局の名称も傾注可能なりソースも異なる⁽¹²⁾——が、どのような既往の権限を所有権として翻訳することを実務的に要請され、最終的に公的認可が与えられたかをみてゆく。考えてみれば、帝政期の伝統的な土地「権利」が、近代民法上の所有権と具体的にいかなる実務上の関係をもつかについて、管見のかぎり、あまり論じられてはいない⁽¹³⁾。さらにこのような登記という公的事業が、どれほどの実効性をともなうかたちで営まれていたかも、重要である。単なる最終的な登記件数のみの観察から一歩進み、たとえば「登記未了地の没収」という市政府の政策が、いかに実務に流し込まれていたか(つまりは単なる脅しだったのか否か)を知るのは、一定の意義はあろう。これは、1件1件の契拠類のみならず、登記申請者や登記担当官たちが作成した細かな書類を眺めることによって、はじめて具体像を獲得することができる場所である。本稿第II節から第V節の部分は、この作業にあてられる。

第3に、同時に、以上の紙の束⁽¹⁴⁾に埋もれた作業の結果として産出される個性記述的な行論は、事実探究の面でそれなりに高い学術的価値をもつと信ずるものであるが、それでも「近代中国の制度」を論件とする本論集の趣旨からして、一定の抽象度を上げた議論・比較史的な構えは求められる。本稿では、公示システムの実務的問題という視角から、当時の当局者が翻訳・確定しようとした、外来の鍵的概念たる「財産権 property rights」の一つである、土地所有権 land ownershipにつき論じる。ここではとりわけ、近

年の制度学派の比較史議論におけるその論じられかたに、焦点を据え⁽¹⁵⁾、既往の議論において、存外、前景化されてこなかった重要な論点（取引費用と社会レイヤー、取引安全）を掘り下げる。これにより、広範な議論を喚起するための試論を提出し、江湖の批正を仰がんとするものである。

I 交易の頻度：土地の商品化をめぐる定量分析の試み

1 土地制度個性記述の前提としての交易頻度

さて、寺田浩明がその中国土地制度論において、いわゆる「来歴・管業の正当性」、というターミノロジーで伝統中国における土地分配の秩序をなかば一筆書きで描こうとする際、その議論の出発点は、当時の土地交易が、きわめて高い頻度で「売買」されていたという一点に据えられる。

均分を旨とする伝統中国の家産承継からして、「一方には困窮して土地を手放す家が、他方には運気を捉えて上昇しそうした土地を集積する家が生まれることになり、その間で土地は激しく売買された⁽¹⁶⁾」という事態が必然的に生ずる。そして、「中国の土地売買は国家による私的土地所有権制度の整備を踏まえて始まったものではなく、むしろ歴史的には社会の中でなし崩し的に広まったものであり、国家はその動きを追従するような位置に立つ。順逆を述べるなら、民が日々大量に行うことこそがすべての動きの基礎にある⁽¹⁷⁾」というかたちで、伝統中国独自の土地制度を賦活する前提が語られる。これは、本稿の結論部分でもあらためて触れるとおり、まさしく炯眼としかいうほかない切り口である。

寺田がいう「激しく売買」というのは、具体的にいえば、清代台湾鳳山県の一宗族、張氏が集積した地所に関して、数多くの契約書が一か所に集められ、これらが東京大学東洋文化研究所のコレクションとして収蔵された史料群に対する分析に、根拠を有する。かれが依拠する高見澤磨による整理によれば、おおむね「10年に1度の土地売買」が行われたことが、1730年代から1880年代に至る、計57件の土地交易の記録から窺える⁽¹⁸⁾。

とはいえ、「伝統中国」の農村部における交易頻度の高さを語る際、一宗族が保有⁽¹⁹⁾する地所が、おおむね10年に1度の交易を通じて集積されたという知見を代表例として説明するのが妥当か否か、議論の余地はある⁽²⁰⁾。もっとも管見のかぎり、土地・不動産がどれぐらいの頻度で「激しく売買」されたかという点に関して、ある程度の時間的幅を以て分析した定量的な歴史的研究はほとんど存在しない（地租改正以降におけるわが国の地所売買譲与件数に言及した、福島正夫の作業を除く。後述）以上、いかんともしがたい⁽²¹⁾。

さて、本稿での素材となる南京土地登記文書には、いわゆる「登記原因」、つまり登記

される不動産の所有権が登記申請者に帰属することを証する過去の契約書・歴代政府による認証記録が数多く入巻（ファイリング）されている。この点、台湾鳳山県文書にみえる交易頻度（10年に1回の交易）にどれだけの代表性があるかをあらためて検討するためには、好個の素材であるといえる。そこで以下、1934年以降の南京市における土地登記の際に登記申請者が提出した契拠類に依拠し、ここから看取される交易記録を集計することを通じ、南京都市部における土地・不動産の交易の頻度、およびその時期的推移について、暫定的に一定の数値を示すことを試みたい。

2 南京土地登記文書概観

ただ、なんらかの数量的分析を加えるに際し、南京土地登記文書に入巻された各種私文書・公文書類について、最低限の説明を加える必要はあろう。そこで以下、交易頻度統計を構築するに当たって筆者が踏んだ手続き、および採用した方法論について、あらかじめ簡単に紹介しておきたい。

本稿にて分析の対象とした「契拠」類としては、2023年から2024年にかけて、筆者および大阪大学人文学研究科学生が台北の国史館で閲覧・撮影した計103件の案巻⁽²²⁾のうち、過去の交易情報を比較的多く伝える計46件の案巻にファイリングされたものを、集計の対象とした。これは、1934年以前の「所有者」名を伝えない（つまり契拠類が遺失等の理由で入巻されていない等々の）ケースをできるだけ除外した結果であるとともに、本稿執筆のために許された時間的問題を勘案してのことである。本稿が対象とした46件の案巻に含まれる総計102件の交易は、おおむね「杜絶」「杜売」という契約形式を有し、最古のものとしては嘉慶元年（1796）までさかのぼり、最新は民国36年（1947）のものである。これらの交易情報を年代順にならべたうえで、時期・件数を整理・集計する、というのが本節での主な作業内容となる。

集計の結果を紹介する前に、重要な前提知識としてさらに何点か付言しておかねばならない。第1に、今回の分析対象となる契拠類のなかで、その大半（36件/46件）に関して、地権者として同定可能な支配（当時の用語で管業または執業）主体の時系列的系譜は、太平天国の乱直後、同治4年（1865）前後の日付をもつ江蘇省善後総局なる政府機構の認証書類（執照）記載の地権者（「業戸」）を、その上限とする⁽²³⁾。系譜の下限は、おおむね、1934年から1936年における土地所有権登記の申請段階での地権者である。むろん、1937年以降、ばあいによっては第2次大戦終戦後における交易記録が入巻されていることもある。したがって、ここで扱う土地・不動産交易記録がカバーする時間枠は、70年間程度のものが圧倒的ボリュームゾーンを構成する（平均60年強。後掲表1参照）。

第2に、善後総局執照以外に、交易記録の始点となるものとして、1914年の北京政府期(袁世凱期)の憑証(新契)、および南京国民政府成立直後の1927年前後における憑証(験契)も、多くの南京土地登記文書に入巻されている⁽²⁴⁾。ここに記載された「業主」「業戸」名は、本節で扱うサンプルでの管業の系譜を同定する作業のなかで、一定の基準点を提供する。何より、清朝-中華民国北京政府-中華民国南京国民政府という、(ばあいによっては)1世代に2~3回もの政体交替を経験した当時の動態のなか、歴代政権による憑証がいかに後続政権においてもオーソライズされてきたか、という点を理解するうえでも、圧倒的な存在感をもつ。

第3に、本節において交易記録の系譜を復元・集計する際に依拠した契拠類は、おおむね、前述のごとく、「杜絶契」「杜売契」として分類される私人間の文書によって占められる。これを「契約」と本稿で称するのは、既往の用語法に従っているだけのことである。実際のところは、契約当事者双方、わが国では(甲)(乙)として契約書に記載されるような形式は、帝政期・民国期の「契約書」はとらない。むしろ、某々が、「正用」(おおむね、租税支払い・葬式や婚儀というやむを得ぬ事情)により、当該地片を譲渡して買主某の名義とする、というかたちが少なくとも明・清代以降においては支配的である⁽²⁵⁾。一通のみ作成された文書(契・約・拠・字・券等々、さまざまな呼称をもつ)が買主に手交され、文書末尾の記名署名欄に、買主の名はない。

売買・相続等々の「権利」移転に際して過去の交易記録、つまり「老契」「上手契」が累加されてゆく、というありかたに徴するならば、契約書というよりはむしろ譲渡証書と称すべきものである。要は、正当な売買であることを証するための視認可能な、つまり書かれた情報は、買い手側にしか残されていない、というわけである。なお、杜絶(回贖=買戻しを原則的に想定しない)という形式については、本稿の第4節にてあらためて説明したい。

第4点として付言すべきは、本稿で扱う交易記録は、おおむね南京都市部全域をカバーするものではあるが、ある程度の地域的偏差をもともなっている、という点である。1934年7月に始動した土地登記プロジェクトでは、受付に際し市内をいくつかの「登記区」(図1)に分けた。これらは旧来の警察管轄区(警区)に基づく「自治区」由来の区画だったが⁽²⁶⁾、今回分析の対象となった土地不動産の所在地として、第1区が9件、第2区が6件、第3区が6件、第4区が11件、第5区が6件、第6区が2件、第7区が3件、登記区不明が3件、というかたちで若干の偏りがある(表1)。今後は、よりサンプル数を増やすことにより、この偏りを均す作業が必要であろう⁽²⁷⁾。

なお、南京城内南部の第3・4区は古くから市街地を構成していた商業地区であった(市

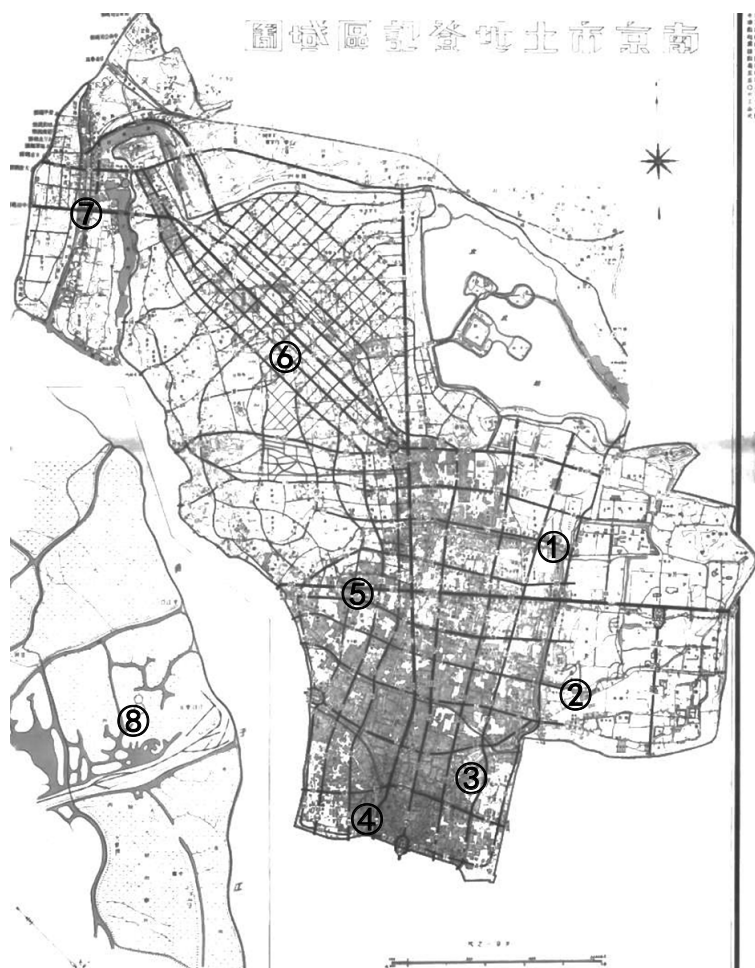


図1 1936年南京市土地登記区域図

出所：中央研究院人社中心地理資訊數位典藏計畫「地図數位典藏整合查詢系統」より (<https://map.rchss.sinica.edu.tw/cgi-bin/gs32/gswweb.cgi/ccd=Ms9jw5/record?r1=348&h1=5>)。元データは、縮尺20,000分の1。なお、丸数字は当時の「登記区」に対応する。

街地は、図1の地図中では濃色で色付けされている)。逆に北部の5区から7区は、19世紀後半以降あらたに政府機関による「官有地」、および外国人による「租界」が集中したゾーンである⁽²⁸⁾。この点にはあらかじめ注意を喚起しておく。

3 19～20世紀南京における土地不動産の交易の頻度

さて、以上の知見を前提として、計46件の南京土地登記文書が含む、それぞれの取引記録を図示したのが、図2のフローチャートである。取引記録を抽出した案巻の概要は、別掲のとおりである(表1)。なお、表中の通し番号は、筆者が分析を加えた順番を示す

表1 南京土地登記文書の交易記録サンプル一覧

No.	案卷名	典藏号 ⁽²⁹⁾	登記区	文書全体が カバーする 期間 (年)	交易回数 (回)	平均保有 期間 (年)
1	戈 Fd	055-010300-0005	3	70	6	10
2	程 Gh 等	055-010300-0029	3	140	7	17.5
3	周 Nx	055-010100-0009	1	82	3	20.5
4	汪 Ry 等	055-010100-0013	1	70	7	8.6
5	劉 Sw 等	055-019900-0077	?	70	1	35
6	秦 Fj	055-010100-0056	1	32	2	10.7
7	翁 Zr 等	055-010400-0202	4	53	2	17.7
8	金 Sy 等	055-010100-0300	1	21	1	10.5
9	劉 Sk	055-010100-0301	1	70	3	17.5
10	余 Sm 等	055-019900-0644	1	70	3	17.5
11	商承租 鑫記代理人李 Ds	055-010100-0390	1	70	1	35
12	何 Kp	055-019900-0682	1	29	1	14.5
13	夏 La	055-010200-0178	2	70	0	70
14	江 Zq 等	055-010200-0184	2	23	2	7.7
15	仁育堂	055-010200-0191	2	70	2	23.3
16	馬 Fc	055-010200-0222	2	70	2	23.3
17	曹 Hb	055-010200-02875	2	82	5	13.7
18	馬 Ja 等	055-010200-0304	2	70	3	17.5
19	馬馬氏等	055-019900-2909	?	33	3	8.25
20	宗 Bf 等	055-010100-0691	1	70	0	70
21	性善堂 (柴 Ps)	055-010500-0835	5	70	1	35
22	劉 Zp 等	055-010400-0473	4	99	2	33
23	崇尚堂 ⁽³⁰⁾	055-010400-0472	4	66	2	22
24	鄒 Yy	055-010500-0826	5	70	0	70
25	李 Xn 等	055-010400-0475	4	37	3	9
26	王 D	055-010500-0775	5	82	0	82
27	丁 Wh	055-010400-0067	4	27	2	9
28	李 Zc	055-010700-0049	7	67	2	22.3
29	陳 Hz	055-010400-0476	4	39	1	19.5
30	陶 Xr	055-010300-0536	3	22	1	11
31	諸 Ft 等	055-010700-0018	7	23	1	11.5
32	李 Xz 等	055-019900-0504	?	85	3	21.25
33	劉盛氏等	055-010400-0681	4	71	0	71
34	楊 Jh	055-010600-0775	6	2	3	0.5
35	夏 Wn	055-010400-0507	4	82	7	10.3
36	李 Rb 等	055-010400-0790	4	82	1	41
37	文 Xm	055-010300-0479	3	19	2	6.3
38	楞嚴寺等	055-010300-0677	3	82	0	82
39	塩業公所	055-010500-0845	5	71	1	35.5
40	邱 Gf	055-010500-0428	5	70	0	70
41	胡 Tm	055-010500-0374	5	71	2	23.7
42	李 Dr 等	055-010400-0474	4	80	5	13.3
43	蔣 Xl 等	055-010600-2221	6	80	2	26.7
44	朱 Ys 等	055-010300-0062	3	17	2	5.7
45	馬 Hy 等	055-010400-0682	4	72	3	18
46	蔣 Jf	055-010700-0063	7	39	2	13
	平均			60.65	2.22	26.33

出所：本文参照

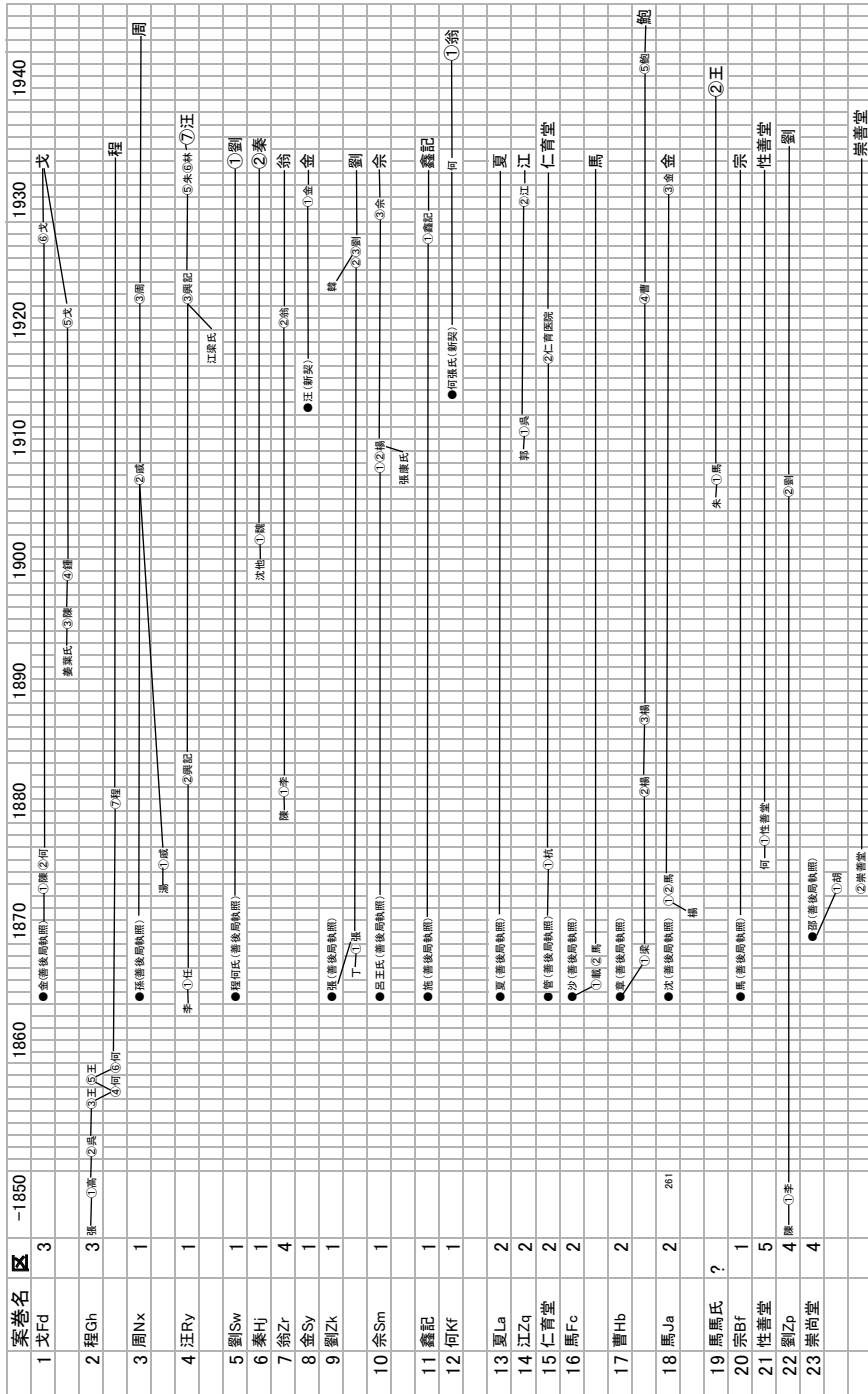


図2 南京土地登記文書にみる交易頻度 出所：本文参照

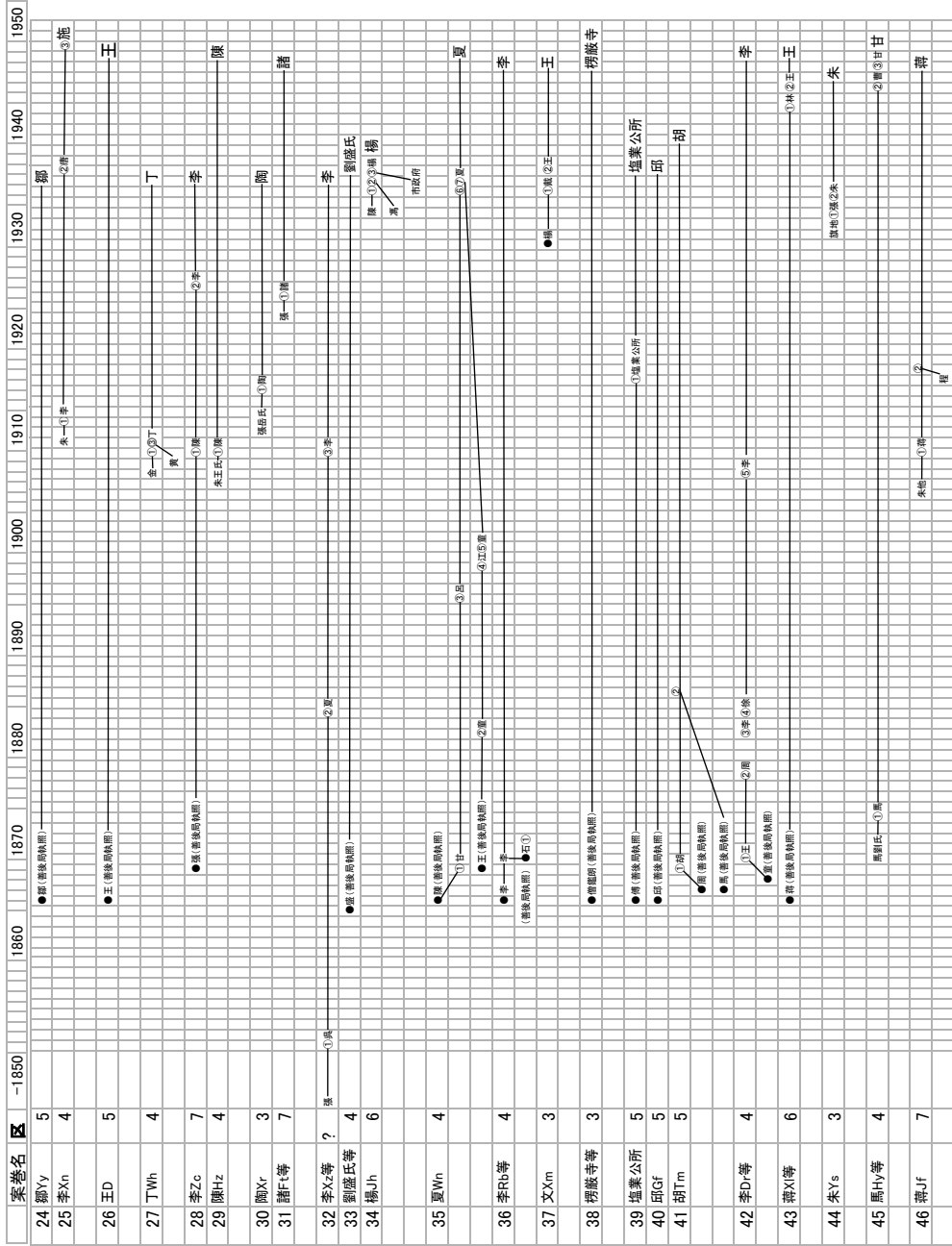


図2 南京土地登記文書にみる交易頻度(承前) 出所: 本文参照

ものにすぎず、特段なんらかの配列原則にしたがっているわけではない。

図2の中の●は辿りうる「管業」の系譜の起点を、丸数字は各筆の不動産における交易の回数を、直線は同一の主体（戸）による当該不動産の保有が継続していることを示す。この「継続」の過程では、親族間の相続も当然行われるが、以下の行論にて紹介するものも含め、フローチャートではすべて捨象されている。

現在国史館で閲覧可能な、南京土地登記文書全体の1万数千件という規模からするならば、サンプル数がまだまだ過少であるのはもちろん筆者も認識しているが、第1に、国史館における閲覧申請の際のハードル⁽³¹⁾、第2に、なにより交易記録を集計する際のテクニカルな問題（これについては第II節以降、縷々弁明することになる）が、分析対象の事例を増やすに際して、大きな制約条件となる。ただ、前掲の鳳山県文書に比すれば、若干は標本規模の面で改善された定量的データを提示するものとして、まずは中間報告的な一文をものする所以である。

交易頻度の話に戻る。本稿において分析対象とした契拋類からみた土地売買は、特定主体、つまり契約書や官側の表現では「戸」と称される親族組織⁽³²⁾が、一筆の土地不動産を保有する期間は、平均にして26.3年間（表1）である。この数値については、以下3点を押さえておく必要がある。

第1に、ここでの「交易頻度」は、高見澤磨が清代台湾鳳山県文書から集計し、寺田浩明が取りあげたそれとは若干異なる。というのは、台湾の宗族にて集積されたケースでは、18世紀から19世紀にかけての約100年間において、張氏の宗族が土地を集積するに際して「何年に1度交易されたか（期間/交易回数）」が数値算出の際に採用された方法である。他方、本稿における、計46件のサンプルでは、同定可能な土地保有期間もまちまちであると同時に、ばあいによっては全期間の交易回数がゼロのサンプルもある。したがって、平均保有期間を算出するに際しては、ゼロの交易回数が分母となりうる（期間を分子とする）集計法は採用しえなかった。代わりに、一筆の土地不動産についてx年の系譜が同定可能で、その間y件の交易が確認できたならば、 $x/(y+1)$ によって求めた数値を、「保有年数」とした（単純に考えれば、こちらの方が鳳山文書よりも短期間になるはずであるが）。たとえば、某南京土地登記文書に入巻された契拋類からの復元結果で、70年間に1回の交易があったとするならば、保有年数は35年となる。つまり70年間で2家（戸）が交代で当該土地不動産を保有しており、1家あたりの保有期間は35年（取得後35年で売りに出す）ということである。この数値から、全サンプル数を以て算術平均を出したものが、「平均保有年数」、つまり26.3年なのである。

第2に、台湾鳳山県文書における交易頻度（10年に1度）と、本稿でのサンプル（1筆の土地不動産を同一主体が保有する期間は、平均で26年強）というふたつの数値を、どのように併せ考えるかである。もとより、都市と農村とでかなり状況を異にするが、通常、前者の方が交易頻度は激しいと想定するのが普通であろう。だがここでは、集計の単位がかなり異なる点にも注意が必要である。つまり、土地集積を継続的におこなう一定規模以上の宗族団体が集計の単位（鳳山文書）か、あるいは、おおむね同居共爨世帯とさほど異ならない「戸」において伝存した交易記録を集計したものか（南京土地登記文書）、という比較・集計のユニットの違いである。後者のばあい、おおむね1世代に1交易、という常識的な範囲内に交易頻度が収まるのも、このためだろう。ただし、繰り返し述べるとおり、買主にしか「契約書」が残されない、というその片務性ゆえに、逆に土地不動産を切り売りするような交易が、記録に残らない点には、注意が必要である。これは、台湾鳳山県文書であれ、南京土地登記文書であれ、同様である。この点については、次章にて具体的な状況を紹介する。いずれにせよ、さすがに「10年に1度」の交易というのは、伝統中国の土地制度について一般化するのには難しい、ということになる。

第3に、本稿のサンプルが示す「交易頻度」の時期的推移である。売買が行われた時点とその件数を整理した表2、およびこれらプロットしたグラフ（図3）にみるかぎり、1920年代から30年代にかけて、特に1927年に南京が首都になってより以降、かなり交易件数は上昇している。ただし、日本軍により南京が陥落した1937年以後においては、市

表2 南京土地登記文書にみる交易頻度の時期的推移

西暦年代	件数
～1860	8
1861～1870	9
1871～1880	10
1881～1890	10
1891～1900	5
1901～1910	14
1911～1920	6
1921～1930	15
1931～1940	18
1941～1950	7
計	102

件数 (件)

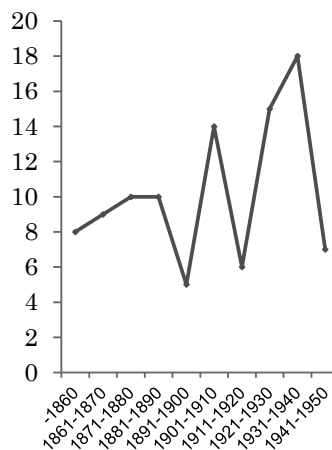


図3 南京土地登記文書にみる交易頻度の時期的推移

出所：表2

政府が把握しえた土地不動産の売買が激減している⁽³³⁾。以上から、20世紀以降、ある程度は土地不動産の流動性が増していることを窺わせるには十分である。だが、たとえばカール・ポランニーが「土地の商品化」を以て西欧的近代化の重要な指標の一として位置づけたのを想起するとき⁽³⁴⁾、さほど「伝統-近代」切り分けの根拠となりうるほどには、ここでは量的に急激な変化を示していないのも、重要である。とりわけ、日本法制史家・福島正夫が紹介するところの、地租改正直後、1880～90年代における、愛知県の地所売買・譲与件数の急増⁽³⁵⁾に比するならば、清末-民国期南京（清代に南京という地名はないが）の事例は、あくまで漸進的なものに映ずる。

これはむしろ、現時点でのサンプル数の不足に起因するだけなのかもしれない。ただ本稿での暫定的な立場を述べるならば、やはり寺田浩明も説くとおり、帝政期いらい土地そのものがそもそも存外に「激しく交易されていた」、という一点に尽きる（10年に1度というのは、極端な例だとしても）。要は、既往の国制や共同体等々の社会的実体の絡みあいによって強く条件づけられた、つまり固有の土地制度（terra nexus）での各人の立ち位置と一体化した「土地」から、数値的に計量可能でありなおかつ資本主義経済にとりその前提となる、商品化された「不動産」へ、というストーリーは⁽³⁶⁾、ある程度割り引いて考える必要がある、ということである。

いずれにせよ、以上のような、清代から民国期にかけての南京都市不動産交易をめぐる統計的分析は、繰り返すとおり1万数千件という文書の膨大さからすれば、標本の規模の面で大いに問題を残す。また、このような表面的な考察だけでは、清代から民国期の南京において、都市の土地不動産をめぐる社会的断続面・連続面について、なにも伝えない。

そこで以下章を改め、本稿において出発点となるべき南京での「交易記録」について、なぜここまで集計に時間がかかるか、という点に対する弁明をなかば兼ねつつ、既往の土地不動産に付着する諸権限のありかたを「所有権」として翻訳する過程で出来る（おそらく1930年代当時の登記業務担当者も実感したであろう）さまざまなハードルを、具体的な事例に即して紹介する作業に移りたい。これにより、第1に、われわれが「中国の伝統的な土地制度」とみなすものが、20世紀以降のそれといかに接続しているか、第2に、より広範な比較史的議論を展開するために、いかなる論理・用語法を採用するのが妥当なのかを見定めるための、基礎的なデータを提供することとしたい。

II 土地不動産の集積と分割：劈契と続白

さて、図2においては、各戸がおおむね19世紀なかばから1930年代にかけて保有（当

時の用語では管業・置産)した土地不動産の系譜について、直線で示した。なかには、複数の系統から一つの系統へと重合してゆくパターンも、台湾鳳山県文書ほどではないが、まみられる(たとえば事例1・3・4・9など)。これらは、典型的な「土地集積」にかかわる交易の過程を示すものといえようが、逆に、分析・析産と称される土地不動産の切り売りは、どのように南京土地登記文書から窺えるか、というのが問題となる。結論から先というならば、資産集積とは逆のパターン、つまりいわゆる析産・分析・分地については、本稿が扱う素材からは、ほぼ検出不能である。これは、鳳山県文書も同様である。さらに、世代交代の際の遺産均分相続に関しても、われわれはまとまった統計データを土地不動産に関して抽出することはできない。つまりは、特定家系の行ったすべての交易・移転の系譜が、ここではカバーされているわけではない。

以上のような史料の残存状況の偏りには、それなりの理由がある。先に触れたとおり、伝統中国における土地交易で用いられる諾成契約は(「合同」「約」等の形式を除けば)、おおむね、あらたな「買主」にしか手交されない。つまりは、逆にいえば、土地不動産を買い入れた側には大量の既往の交易記録が伝存し、この記録(老契・上手契)こそ寺田のいう「管業来歴の正当性」の表徴であるため、集積した主体はより多量のデータを保有することになる。だが他方、切り売りした「売主」側に記録が残されることは原則上ないため、当時の土地不動産の交易を悉皆的に把握するためには、具体的にどの部分の地片がいつ誰から誰へと移転したかを辿るといふ、気の遠くなるような作業が必要となる。むろんこの作業も、切り売り先の地産者が登記申請をしていなければ、ほとんど不可能となるのだが。

ただ南京土地登記文書のなかには、土地の切り売りを伝える史料もいくつか含んでいる(そもそも、「集積」のパターンにおいても、誰かの土地が切り売りされた結果であることがしばしばである)。以下、興味深い案巻の内容を簡単に紹介することにより、第1に、当該史料群がもつ価値と限界を特定する。第2に、1930年代の登記事業を管掌した実務担当者たちが、既往の「管業」の系譜を同定し、これを登記申請者の「所有権」としてオーソライズするなかで、どのような技術的障壁に直面していたかを(そして当時どのような実務的ルーティーンが踏まれていたかを)、検討する。さっそく紹介に移ろう。

1 登記第1区 周Nx巻(事例3)簡紹

まずここで取り上げるのは、第1区の土地不動産に関する周Nx巻である(図4)⁽³⁷⁾。1936年に土地所有権登記を申請した周Nxなる人物が、かれの所有権を証するものとして提出した各種の「契拋」「執照」類の内容を、おおむね時系列に沿って並べてみるならば、おおむね以下ようになる。

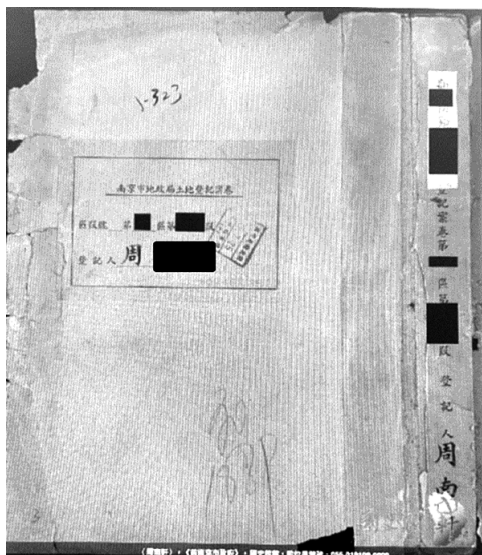


図4 国史館蔵 周 Nx 巻 表紙

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗055-010100-0009

1934年に周が土地登記しようとした土地不動産には、第1に、同治4年（1865）付の江南善後総局執照が証する孫志隆名義の保有財産、および、第2に、ほぼ同時期の光緒2年（1876）に湯卓生から戚氏に譲与された部分という、総計2系統の系譜が含まれる。孫氏の資産が光緒34年（1908）に戚氏に移転された（この段階で2系統の部分が戚氏に集積されることになる）のち、北京政府時期の民国12年（1923）、周氏に移転する。ただ、戚氏の土地不動産を周氏が購入するとほぼ同時に、周氏は、北隣の高Bgなる人物と、「分地」の契約を締結している。この際、孫氏・湯氏の両姓から土地不動産を購入した時の「老契」、つまり1865年いらいの契拠（もしくは譲渡証書）・執照を、斜め半分に裁断し（図5）、高氏に手交した。

当時、このようなかたちで、土地不動産の分筆に際し、既往の契約記録（老契）を裁断し、細分化した地片の支配主体に対して契約紙片それぞれを付与する慣行は広く行われたようであり、当該慣行（もしくは裁断された契約紙片そのもの）は、「劈契^{へき}」と称される⁽³⁸⁾。これらの紙片を携え、周Nxは1935年3月付で土地所有権登記申請書を南京市財政局あてに提出する。

以上の1865年から1923年に至る交易過程の詳細については、本ファイルに「入巻」された契拠執照類だけでは、よく分からない。なぜなら、劈契の結果として残された契拠類の断片には、交易記録の系譜を特定するための取引主体・取引年月日・不動産の面積や範

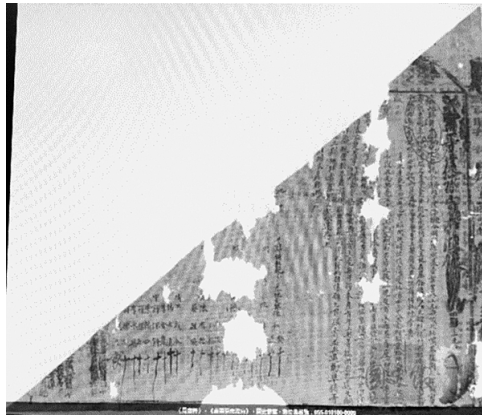


図5 劈契の一例（写真は、1908年の杜絶契を劈いたもの）
出所：同前

囲、あるいは約定の具体的内容が、(契を裁断した結果として) 不完全なかたちでしか残らないからである(図5)。ばあいによっては、そもそも当該契約が杜絶なのか活売なのか典なのか、20世紀以降における「権利」類別を定める交易形式そのものが(この問題については、後段また触れる)、同定不能なこともある。

では、筆者(および1930年代の登記受付・審査業務担当者)は、どのようにして交易記録の系譜を再構成しえたか。第1に、契を劈く際、契の全文を白紙の上に抄写しておく、という慣行があり、この抄写された記載からしばしば交易記録を同定できる。なお、このようになんらの公的な認証が加えられていない、抄写された契のことを、ここでは(市政府担当者の用語法に合わせて⁽³⁹⁾)「続白」と呼んでおく。おそらく、劈契と続白がセットになってはじめて、(少なくとも私人間において) なんらかの証明機能を発揮しえたのかもしれない⁽⁴⁰⁾。第2に、劈契・続白の記載のみでは不明な点が多々あるばあい、市政府の登記業務担当者は、申請者を召喚して聞き取りを行う。その際作成された聞き取り記録(「詢話筆録」、以下「筆録」と略称)をみれば、過去の管業の系譜・交易記録について、1930年代段階の所有権者が把握していた内容(もしくは、かれらがそのようなものであると主張しようとしていた内容)をある程度微細に知ることが可能となる。

以下、周Nx巻に即して具体的にみてゆく。先に触れたように、1876年に湯氏から戚氏へ、1908年には孫氏から戚氏への譲渡が行われ、さらにこの両筆を合した土地不動産は、1923年に周氏へと移転、同年、高氏と周氏は「分地」する。分地の際、既往の交易の記録は、すべて半分に裁断されると同時に、周氏側は相手側に手交した老契の内容も含めた、契約を抄写した続白を手許に残している(図6)。興味深いことに、この際、老契の

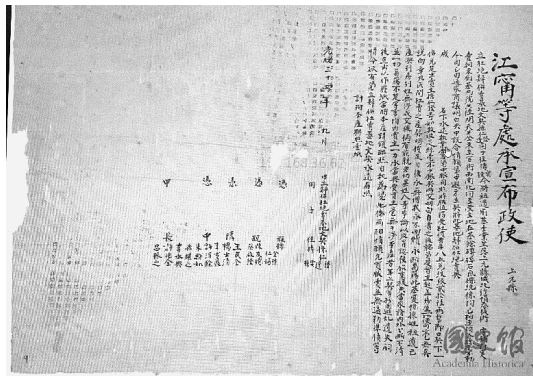


図6 劈契続白（図5の続白）

* 斜めに二分した左上部分のみに、「已発権利書状、此契無効」という、所有権登記完了後に市政府によりくまなく捺された無効印がみられ（無効印は図5の劈契にも捺されている）、ほんらい図5・6の文書は重ね合わせ（もしくは貼り合わせ）られていたであろうことが窺える。ただし、虫喰い痕の位置にみるかぎり、ファイリングの際には別々に保存されていたようである。

出所：同前

みならず、1914年の新契・1928年の験契までも劈き、続白を作成している。分筆に際して既往の「来歴・管業の正当性」を伝える材料は、このようなかたちで裁断・分配されたのである（ただし、1865年の善後総局執照は、なぜか劈かれていない⁽⁴¹⁾）。

他方、1935年4月27日付の筆録⁽⁴²⁾からは、より微細な状況を窺うことができる。以下、若干長文にわたるが、当時の雰囲気伝えるものとして、筆録に記された市政府財政局担当官の何鑑軒と周Nx（および高秦氏）との問答を掲げておく。

（何）貴方が周Nxか。（周）はい、周Nxです。（何）執照は持ってきたか。

（周）持ってきております。（何）高Bgも一緒に来ているか。（周）高Bgはすでに逝去しているので、その妻、高秦氏を連れてきています。（何）貴方が高秦氏か。

（高秦）はい、高秦氏です。（何）×××（土地の所在、国史館により塗抹）の地産は、貴方の夫君の高Bgと周Nxの両人が、共同購入し区分所有（「同買同分」）したもののか。（高秦）夫のBgが周姓の者と同買同分したものに相違ございません。

（何）審査のために「分地契拋」を持参したか？（高秦）この部分の契拋は、すでに狄Cyへと抵当に出しております。（何）高姓の家屋は、いつ建てたものか。

（高秦）（民国）23年に建てたものです。（何）高姓の家屋は誰の名義で建築（申請を出）したのか。（高秦）息子の高Xc名義です（傍点、括弧内は引用者補足、以下同）。

以上の応答が記載された筆録の末尾には、高秦氏・周 Nx の順にそれぞれ記名・捺印（高秦氏のばあいは「十」字。ちなみにこれは「実」と同音であり、本人が真正に同意したことを表徴する記号とされる）が加えられており、双方に内容を確認させていることが窺える。興味深いのは、以下の点である。1865年の善後総局執照の提出を、管業の系譜を特定すべく市政府が求めていること（結果的に入巻された執照は、「劈」されていない）、裏を返せば、1923年の分地時において、高氏は周氏に対し19世紀なかばの執照まで遡った来歴の正当性まで求めていなかったこと、分地の際の詳細・管業の現状を知るべく、市政府が分地契拠⁽⁴³⁾の内容や建築用地申請の名義を確認しようとしていること、等々である。つまりは、周 Nx による土地不動産の「所有権」をめぐる、高氏によって（あるいは高氏から土地不動産の譲与を受けた将来の地権者から）、どれだけチャレンジを受ける可能性があるか、できるだけ情報を収集すべく、市政府は最大限努めていたことになる。これらが、上掲の筆録から窺える点である。

加えて、高秦氏が「抵押」、つまり借金のかたに当該分地契拠も債権者へと手交している（傍点）のも興味深いのだが、この問題については、類似の状況も交えて第IV節にてあらためて触れることとする。

2 劈契・分筆、および私契秩序

以上を要するに、分筆・分析をとまなう交易記録が入巻されたばあい、土地不動産支配の現状との対応関係を確認することには、そうでないものに比べ、登記担当者は（そして筆者も）管業の系譜を復元するに際して、いくぶん手間暇をかけねばならない、ということである。とりわけ1920年代という比較的日の浅い時期に「分地」を行っていた上記の事例では、確認作業はより厄介となる。それ以前の契拠類が、ことごとく劈かれてしまうことになるからである。

ここでの問題は2点ある。第1に、以上紹介したような「劈契」慣行の意味するところである。各世帯が、紙の断片を後生大事に保存し続ける（市政府もこれらを「永久保存」する）ことの背景として、どのような社会史的な文脈を読み込みうるか。第2に、以上の論点と大部分重なりあうが、市政府の担当者が、劈契を持ち込んだ登記申請者たちの「所有権」を確認する際、実務的にはいかなるルーティーンを経たうえで、登記申請を受理することになったのか。以下、順を追って見てゆく。

第1の点について。そもそも「劈契」慣行の存在じたい、遺産分割や資産の切り売りの際、あらためて「分筆」の事実を記載したなんらかの証書をあらたに作成しないか、あるいは作成したとしてもそれだけでは「来歴・管業の正当性」を証するには不十分である、

という状況を背景としているはずである。まさに、渡邊幸三が、「南京の唯一絶対の産権証は原買契なるが故⁽⁴⁴⁾」と述べるとおり、老契の物理的実体こそが、地権が売主に帰属することを第三者に対して最も有効に示しえた。たとえば、南京特別市土地局などという、その成立後、日の浅い公的エージェントが発給する憑証などよりは⁽⁴⁵⁾、断片化された数十年前の契約書の方が、よほど土地不動産の売買に際しては高い公証性（つまりは潜在的な私的紛争の予防効果）を発揮した可能性が高い。以上は、公法的領域と私法的領域（あるいは公的秩序と私的秩序⁽⁴⁶⁾）とが極度に分離した状況の一表現であったといえる。

と同時に、私人間（または団体間）における諾成契約・中人たちの公証のみで、つねに取引が完結したわけではなかった点も重要である。（紅契のばあい）県衙門による認証、あるいは県衙が介在しない白契のばあいでも、執照や田単といった官側の発給した憑証類（周 Nx 巻のばあいは、1914年の新契および1928年の驗契）も、土地不動産の来歴を確認する際にはそれなりに枢要なポイントとなっていたため、これらはすべて丁寧に劈かれることとなった。つまりは、地縁・血縁等々の人的関係のみを基盤とする純然たる私的秩序（もしあるとすれば）、および官側の発したある種の安堵状それぞれが、多大な地域的・時代的バリエーションをともしつつ混然一体となったかたちで、土地不動産の保有・用益・移転の円滑な運行を担保する。この状態こそが、いわゆる私契秩序⁽⁴⁷⁾ とよばれるものなのである。いわば、劈契は、官衙から近隣対面社会に至る各レイヤーの「公証」の系譜を、圧倒的な歴史的厚みを以て表示・表象しうる紙片であった。

3 「朦混侵佔・一切の糾紛」無きことの担保

第2に、とはいえ、登記業務担当官（および筆者）からすれば、いくら特定の土地不動産の由緒を示すものといわれても、紙片そのものだけで、登記申請者が当該地片を真正に支配していることを確認できるわけではない。何より、過去の交易記録に関するものだけでなく、分筆・分地の具体的状況、たとえば現在のわれわれの登記簿表示部に記載されるような、土地不動産の所在や面積等々の基本的データを、細分化された契摺・執照の断片から得ることはできない。そして続白の記載の真正性も、これが単なる私的な控えであるかぎり、検証不能である。おそらく市政府財政局の登記担当官たちも、そのように考えたはずである。そこで、かれらは上に掲げた筆録作成からさかのぼること約2週間前、周 Nx に通知を送付、「具保」、つまり保証人による保証書を提出するように求めている。この通知を承けて周が提出した1935年4月15日付の保証書（図7）には、以下のような事項が記載されている。後段での議論ともかかわるゆえ、下に訳出する。

登記の時代 (3)

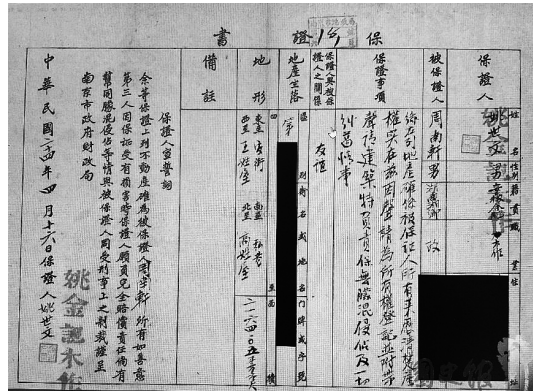


図7 保証書(末尾部分の保証人宣誓詞は、所定の書式としてあらかじめ印刷されたものである)
出所：前に同じ。

保証人：姚世文 性別：男 籍貫：安徽合肥 職業：木作 住址：(国史館により塗抹)

被保証人：周 Nx 性別：男 籍貫：湖南湘郷 職業：政 住址：(国史館により塗抹)

保証事項：当該地産は、確かに被保証人の所有であり、来歴は清楚、産権は実在する。ここに、被保証人が所有権登記および付帯する建築登記を申請したので、(姚は) 特に朦混侵佔および一切の糾紛なきことを保証すべく責任を負うものとする。

保証人の被保証人との関係：友誼

地産坐落：(国史館により塗抹) 地形・面積・備註 (…)

保証人宣誓詞：われらは上列の不動産が確かに被保証人 周 Nx の所有であることを保証する。もし善意の第三者が (この) 保証によって損害を受けたときは、保証人は、全ての賠償責任を負うことを望む。もし朦混侵佔等の事について、(被保証人の) 片棒をかついだばあい、被保証人とともに刑事上の制裁を受ける。謹んで南京市政府財政局に呈上する。 (「姚金紀木作」印)

中華民國24年4月16日 保証人 姚世文 (「姚正文」印)

この保証書、および財政局での周 Nx および「分地」の相手方たる高秦氏への聞き取り(前述) を経て、週の産権に問題なしという審査意見⁽⁴⁸⁾ が民国24年(1935) 4月30日付で下され、最終的には公告手続き⁽⁴⁹⁾ へ進むことが認可(核准)されることになる。

さて、以上紹介した保証書の記載内容は、当時の登記審査ルーティーンや、地権者(被保証人) の社会関係を考えるうえで、いくつか興味深い点を伝える。たとえば、周 Nx が

所有権登記申請を行った土地不動産について、確かに「産権」が周に帰属するとの誓約書を提出した姚世文とは、被保証人（つまり登記申請者）と「友誼」の関係にあった人物である。ただ、職業が「政」、つまり地方もしくは中央官僚たる周 Nx⁽⁵⁰⁾ と、姚金記という屋号をもつ、姚世文なる「木作」、つまり建築業・修理内装業者もしくは指物師かと思しき人物の両者が、いかなる契機で互いに懇意となったのかは、皆目分らない。少なくともかれらが同郷の関係でなかったのは、保証書の籍貫欄から明らかである。また、かれらが居住地の面で近隣関係にあったか否かも、住所の記載が国史館によって塗抹されている以上、目下確認のすべはない⁽⁵¹⁾。

ただ保証人たりうる資格として重要だったのは、被保証人との個人的関係を通じその管業に関して十分な情報を有している、というだけではなく、保証人本人が店舗・事業所を構え、南京都市部において一定以上の経営規模と声望をもつ（殷実）営業者であることだった⁽⁵²⁾。これはある程度の確度を以ていえる。当時、上記のような保証書を提出する手続きのことを、土地登記業務ではしばしば「具舗保」と称していることから、以上の見通しは裏づけられる。つまりは、1930年代の土地登記業務に際しては、純然たる私的
社会関係網を最大限活用のうえ官側は「所有権」の同定を行っており、この関係網の結節点には、多くのばあい、市内で営業する商工業者（おそらく逐電する可能性がいくぶんかは低い）が配されていた、ということになる。

と同時に、ここでなにより核心的な議題は、かれら保証人が担保するのがなにか、という点である。保証書の記載にみるかぎり、それは産権の実在であり、所有物件と被保証人との一義的な固着関係であり、そして「来歴の清楚クリアー」なことである。以上は、保証書においては、「朦混侵佔および一切の糾紛」の不存在、というなかばクリーン化したかたちで縮約されて表現される。この点は興味深い。これらの関鎖的ターミノロジーじたい、まさに本稿の主題を構成するものであるゆえ、後段でもあらためて論じることにするが、ここであらかじめ暫定的な見通しを示すならば、以下のとおりである。

登記担当官が既往の土地支配慣行、特に劈契のような第三者に対する証明能力に乏しい証書類のみを基盤にしたものに直面した際、これを民法上の「所有権」として翻訳するためにはかなりの技術的な障壁があった。この障壁のうち最大のものは、所有権——いったん認めてしまうと、権利保持者以外の占有・用益・処分を原則的には絶対的に排除する地位を、保持者に付与するものとなる——の真正性を損なう権利的な瑕疵を、いかに最小化するか、という問題だった（民国民法が登記要件主義をとる以上、これは致しかたなかったことだろう）。そのため、まずは、朦混侵佔・一切糾紛なきことを誓約する利害関係者、できれば公証能力が高いと思しき者を、極力多く、登記ルーティーンの裡に「囁ませ」てお

く、というのが公的機関側の狙いだったと思料される。登記手続きにおける「舗保」の重要性が時間的・地理的にどれだけ一般化可能か（おそらく農村部ではさほど意味をもたなかったかもしれない）は目下判断の材料はないが、当面は、以上のようにまとめておこう。

さていずれにせよ、1930年代の南京市内で実施された土地登記事業に際して、登記申請者たちは、かれらの「所有権」を証する（と思念される）証書類を、最大限、市政府の審査のために供することを求められていた。だがこれらは、（他の契約文書コレクションと同様）決して同地における土地不動産交易のすべてをカバーしているものではない点、本文書群の性格を考えるうえで繰り返し強調しておかねばならない。とりわけ、分析・分地・分産と称される分筆の過程については、たまさか入巻された劈契の続白・抄白などで情報を補いでもしないかぎり、文書類からでは追にくいという点、本節を終えるにあたり、あらためて強調しておく。

Ⅲ 瑕疵最小化の作法：異姓の承継

南京土地登記文書における契拠類から、既往の交易記録を集計する作業のために筆者が取った手続きにつき、さらに説明を続けよう。分地・分筆の次に問題となるのは、図2のフローチャートのなかでの直線で示した、「管業」の系譜を筆者がいかに同定したか、という点である。ここでは土地取引の契約書の記載に基づいて、フローチャート中の丸数字（つまり交易回数）を特定時点にプロットしているわけだが、契約書という交易記録がないばあい、丸数字のあいだは、同一主体による管業が継続しているものと、判断した。これが図2における直線で示そうとしたところである。

ただ問題は、この「同一主体」というのが、特定の人物（あるいは近代私法上、「法人」に対置される「自然人」）を必ずしも意味しない、という点である。本節にて紹介する案巻において、1865年の江南善後総局の執照にみられる「業主」の名義は、1928年の験契に記載されたそれと、同一のものである。63年間、同一人物が特定不動産に対する「権利の主体」であり続けたというのは、（不可能ではないにせよ）なかなか考えにくい。むしろこのばあいは、課税ユニットたる「戸」の代理指標として、特定人物の姓・名が因習的に記入されていた可能性が高い⁽⁵³⁾。1930年代以前の税務調査では、個人を特定する際に、彼もしくは彼女が、何らかの権利義務主体となりうる存在なのか否かをなんらかの記録に基づき検証する手続きなど、踏まれるはずもなかったのである⁽⁵⁴⁾。

そもそも帝政期中国における「契」の書式では、「某名（戸）下に売与して永遠に執業

せしむ」というかたちで、土地不動産の買主の姓のみが（名抜きで）記載されるばあいが一定数を占める。その背景としては、何より管業・執業の主体とされるのが個人、あるいは「家長」ではなく、あくまでも「同居共財」を旨とする家＝生活共同体であったこと⁽⁵⁵⁾、そして名（諱）を直接名指すことを忌避する志向⁽⁵⁶⁾が、長らく続いてきたことが大きかった。したがって、このばあいの「管業の継続」とは、（ばあいによっては遺産相続や遺産分割をとまなう）同一の男系血縁集団が特定の土地不動産を支配し続けた、ということの意味する。平たくいえば、既往の契拠類に同じ姓の者が業主として記載されているかぎり、同一主体による保有の連続性としてカウント（フローチャート中の直線として表示）したわけである。この点は既述のとおりである。

ただここでは問題は三つある。第1に、遺産分割に際して紛糾があり、同族どうしが同一の土地不動産に対して所有権を主張するという事態を、登記担当官はどのように回避しようとしたか。第2に、同一姓（たとえば王や張など、江蘇省では多数を占める姓氏）だが血縁関係のない者が系譜中に紛れ込んでいる可能性をいかに排除できるか。第3に、入巻された文書のなかに取引記録がないのに、申請者の姓が契拠・執照類と異なっているばあいはどうするか。以上は、要は本稿にて取引記録を集計する際に注意すべき点であると同時に、（登記担当官にとって）瑕疵なき来歴・管業の系譜を特定するためには、喫緊の課題であったはずである⁽⁵⁷⁾。

第1の問題については目下判断の材料はなく、別途、同時代の裁判史料をも踏まえて考えるほかはない（これは後考を期す）。第2の点は、原則上「排除できない」。第3の問題については、今回収集した案巻のなかに若干は関連する文書がある。そこで以下さしあたり、具体例を紹介しつつ、登記の際に問題となるべき親族間の承継関係とはなにか（裏を返せば問題とならないのはどのようなケースか）、という論題に迫ってみたい。

1 登記第1区 宗 Bf 巻（事例20）簡紹

当該案巻⁽⁵⁸⁾の概要は以下のとおり。本案巻に入巻された過去の管業の記録は、1865年の江南善後総局の執照に記載された馬国祥まで遡る。これ以降、いかなる取引の記録も残されていない。1914年の新契（図8）・1928年の験契においても馬国祥の名義にて認証を受けており、一見、太平天国直後いらい、数十年間にわたって同一主体による管業が継続しているように思われる。

ところが、同じく入巻された1929年の建築用地申請、そして1935年4月における土地所有権登記申請においては、なぜか姓の異なる宗 Bf 名義となっている。そこでわれわれにとっての（当時の登記担当官にとっても）問題は、1928年の験契と1929年の建築用地



図8 1914年江蘇省新契

* 右下の「所有者」欄に馬国祥の名がみえる。

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・宗 Bf 卷 (055-010100-0691)

申請のあいだに、なぜ・どのように名義上の変更が生じたのかを特定する作業だということになる。そもそも、1865年執照にて安堵された土地不動産と、1920年代～1930年代の登記申請にて登記の目的物となったそれと同一であるかどうか、正直確認のしようがない。となると、宗 Bf がみずからの土地所有権を証するものとして提出した太平天国直後の執照じたい、宗がそれを所持していたこと以外に、かれと当該土地不動産との一義的關係を指し示さないことになる。

ここで念のため、本案巻における不動産の位置について以下しばらく特定してみよう⁽⁵⁹⁾。本案巻は、珍しく登記区・地番が塗抹されておらず、ファイルのカバーの標箋から、「第1区第284段」という情報を得ることができる。これを、中央研究院人社中心のプロジェクト「地図与遥測影像数位典藏計画 (The Map and Remote Sensing Imagery Digital Archive Project)」が収蔵する、南京市地籍図第1区第1幅 (1936年南京市地政局作製、原図は1,000分の1)⁽⁶⁰⁾ と突き合わせるならば、同地番の不動産は、中山路の東沿い、珠江路と同仁街に挟まれたブロックの后者に面した街路脇に位置しているのが判明する⁽⁶¹⁾。事実、宗 Bf が1935年に市政府へ提出した、建築用地申請図⁽⁶²⁾ (すでに測量を経たもの) にみえる土地の形状と地籍図のそれとは、符合している (図9)。

それでも、1865年の執照や新契・験契から特定可能なのは、あくまでも「同仁街」とい

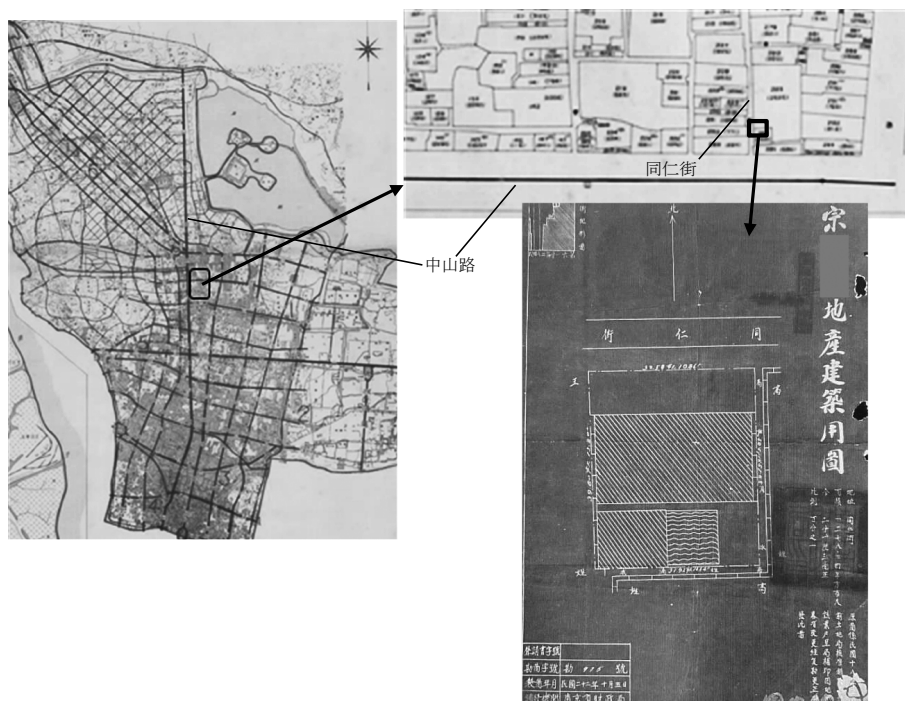


図9 宗 Bf 案巻 不動産の所在地

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・宗 Bf 巻（055-010100-0691）。

う、当該不動産が面した街路名のみである。これだけでは、執照から1935年までに至る「管業の系譜」が正当なものか（つまり執照で安堵された地片と1930年代のそれは同一のものか、事後的に馬姓の人間が別の契拠を携えて所有権を申請するような事態がないか）、よく分からない。おそらく当時の登記業務担当官も、同様の危惧を抱いたものと思われる。

そこで、宗 Bf による土地所有権登記申請が行われた1935年7月2日より5か月近く経て、南京市政府土地局（かつての財政局から改組されたものである）は、1935年4月段階における土地所有権登記申請の名義人宗 Bf の伯父、宗 Ss を呼び出し、聞き取りを行う。ここでの問答の結果、以下のような事情が明らかとなる⁽⁶³⁾。宗 Ss の外祖父（宗 Bf の父方祖父つまり宗 Ss の父である宗 YI の、岳父）こそが馬国祥であり、馬氏に嗣子がなかったゆえに、女系を通じて（つまり馬氏の娘の配偶者である宗 YI に）当該土地不動産の承継が行われた。その結果として、馬氏の家産は、宗氏のそれとして引き継がれるようになった、と。

2 異姓の承継・保結・登報

妻方の家系からの遺産相続は、現在のわが国ではさほど珍しいことではない（当時の南京においても、そうであった可能性もある）のだが、帝政期中国の家族規範では、いくぶん不正常的な事態として長らく捉えられていた。当為としては、男子なきばあいの義子も、極力同族（の昭穆相当＝所定の世代）の者を引き取るようになっていたし、娘に入り婿（贅婿）を取ったとしても、異姓の者に財産を相続させることは一種の禁忌であった。法制史家・滋賀秀三によれば、「義子・贅婿など異姓の同居者も理論的には承継人となり得ない。これを「嗣と為す」ことがまさに法によって禁ぜられている⁽⁶⁴⁾」。というのも、「異姓では「気脈」が連続せず、（…）実は後が絶えたことに外ならないと考えられていたのである⁽⁶⁵⁾」。しかるべき嗣子がおらずに家産承継・男系祖先祭祀の担い手が絶えたばあいは、「戸絶」とみなされる。ただ実態としては、こうした事態を避けるために、しばしば贅婿あるいは娘・娘の婚家へと遺産が受け継がれてゆく慣行もみられた⁽⁶⁶⁾。宗 Bf の事例も、おそらくこのような戸絶・女子婚家への承継にかかわるケースだったのだろう⁽⁶⁷⁾。ただそもそも、馬氏から宗氏への土地不動産の承継が実行された具体的時点じたい、よく分からない⁽⁶⁸⁾。

それだけに、登記担当官も本案の核准・公告手続きに進むに先立ち、かなり慎重なプロセスを踏んだようである。まずは、宗 Ss への詢問（1935年11月）の数日後、調査員を当該不動産所在地に派遣し、隣戸や当人から聞き取りを重ねている。さらに2か月を経て、こんどは宗自身による誓約書（「切結」。朦混侵佔およびその他の一切の糾紛あらば法による処罰を甘んじて受けるという定型文言）、および保証書（保結）が、それぞれ1936年の2月3日・4日付で作成されている。保結にも切結同様の文言が記載されているが、このばあい、王霽雲（41歳）・薛徳寛（61歳）なる2人の保証人が記名しており、両名の職業はこの書式においては不明である（住所も例によって国史館によって塗抹）。ただ、後者の薛徳寛については、「盛泰永」という屋号の印鑑が保結に押捺されており、いわゆる「舗保」が追加的に要求されていたことがここでも窺える。

ただし異姓間の承継をとまなう管業の系譜に対して、やはり登記担当官は危ういものを感じたか、話はこれで終わらなかつたようである⁽⁶⁹⁾。最終的には甘結・保結の提出とはほぼ時期を同じくして、1936年の2月4日から8日にかけて、日刊紙『朝報』⁽⁷⁰⁾に以下の新聞広告を掲載（登報）している（図10）。

宗 Ss・Bf の土地登記について通知申し上げること

ここに、本市の（…）に位置し、東隣は（…）、西隣は（…）であり⁽⁷¹⁾、面積は2分



図10 登報の一例

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・宗 Bf 卷（055-010100-0691）より。

1厘1毫3絲（の不動産について）、今、該産が確かに外祖父の馬国祥いらいの遺産であることにつき所有権登記を行うので、別途公告（手続き）に入る前に、特に新聞広告を出す次第である。もし異議あらば、ただちに南京市土地局まで理由書と（所有権を証する）書類をご提出されたい。

登報手続きについては、すでに「登記の時代 (1)」および「登記の時代 (2)」にて若干触れた。登報とは、特定不動産の支配を、新式メディアを通じ不特定多数へと宣示する手続きである。この手続きを登記審査プロセスに入れることで、将来的なリスク（つまり朦朧混侵佔・糾葛の可能性）を最小化するべく登記当局が試みている点こそが、重要である。ただこの手続きに要する手間暇と金銭的費用が、必然的に、地権者の側における登記申請へのインセンティブ、および官側での登記審査作業の進捗度を下げていたのも、これまた確かだった。だからこそ1935年末より、この登報手続きはできるだけ申請者に義務づけないことにし、保結を提出させることで代替したのである⁽⁷²⁾。つまりは、登報というルーティーンの果たす機能は、保証書のその延長線上にあったことになる。宣示の対象を際限なく拡げるか⁽⁷³⁾、あるいはより官・民双方にとって短期的コストがより低廉な保結（多くのばあい、「舗保」）で済みますか、というのが選択肢としてあり、1935年末の市政府（馬超俊市長）がとったのが、後者のオプションだったのである。

と同時に明らかなのは、すでに大部分省略されることの多かった高コストの登報が、この1936年段階でもさらに要求されるほど、宗 Bf による土地所有権登記申請が、潜在的な

民事紛争を惹起しうるものと判断された点である。やはり、同姓（男系）間における「気脈の流れ」は、20世紀前半期のこの時点においても、（おそらくその観念的意味あいとは主題化されないかたちで）土地不動産の由緒の確かさを査定する際、当時の人々の認知を依然として条件づけていたといえよう。

いずれにせよ、当時の登記担当官は、みずからの所有権を証しえない、つまり、既往の管業の系譜が真正なものあるとして第三者に立証することに失敗した登記申請者に対しては、その失敗の度合いに応じて、段階的に追加的ファイルの提出を要求した。本節で紹介した案巻から明らかなおと、ここで提出・作成されたのは、契拠類・鄰章（隣人による押印文書。これはルーティーンに含まれていた）に始まり、口述記録、保証書（保結）、最終的には新聞広告に至る、権利的瑕疵を最小化するための一連の誓約・宣言だった。そして、ここで立証されるべき系譜の真正さは、言ってみれば、通常の（つまりは確率分布として高い頻度を示す）ケースからどれだけ逸脱しているか、というかたちで登記審査に際して評価・判断されていたものと思われる。これは数多くの案件をこなさねばならない実務担当者からすれば、ある意味当然のことだったろう。本案巻でのケースは、親族組織と相続という面で、通常のものとは異なっていたがゆえに、市政府土地局や申請者は多くの手間暇をかけねばならなかったわけである。

IV 「瑕疵なき所有権」の示しかた：杜絶・典・抵押

さて、逸脱は前節におけるような同姓・異姓における家産相続にかかわるものだけではなかった。図2のフローチャート中の直線が具体的に意味するところを、（筆者による）交易記録の集計作業や（当時の登記担当官による）審査実務に即して説明したのが、第II・III節での主たる内容であったが、本節では、あらためて丸数字、つまり「交易」というものについて考えてみよう。本節で問題としたいのは、「交易」「取引」の具体的な内実である。この点については、すでに分厚い研究の蓄積がある以上⁽⁷⁴⁾、それなりの紙幅を割いて触れる必要があり、また南京土地登記文書のなかにかくつか興味深い史料もみられるため、節をあらためて論じようとする次第である。

1 「交易記録」の意味するところ

相応の対価支払いののち、「物」の所有権が売買当事者のあいだで移動するというのが、現在のわれわれにおいて、交易・取引という語が表現する事態である。ところが、帝政期中国での土地取引のばあい（あるいは江戸期日本など、ほかの多くの地域でも）、このよ

うな売買による完全な「権利」の移転は、必ずしも常態ではなかった⁽⁷⁵⁾。各種の形式で行われる取引のなか、帝政期中国にて、売主と当該土地不動産との関係が完全に絶たれる（つまり代価が支払われた後には、売主は当該土地不動産についてなんら請求する資格はなくなる）というパターンのものは、「杜絶」「絶売」といった名を以て称された。

その他の交易形式のばあい（「売」「活売」「典」等々）、対価を受け取った側は、取引成立後も当該土地不動産に対してなんらかの「請求権」を保持し続ける。その結果として、「一物一権」という近代的所有権の原則とはあきらかに異なり、一筆の土地不動産に対して、なんらかの請求をなすための資格をもつ、複数の「権利者」が、同時に並び立つことになる。帝政期中国の土地制度が、「重層的な所有関係」⁽⁷⁶⁾「権利の併存」を旨とする、とされる所以である。

ただ、今日の近代的な民事法秩序においても、一筆の不動産のうえに複数の権利（所有権・抵当権・地役権・賃借権等々）が併存するというのは、特段、珍しいことではない。中華民法が施行される以前の土地「制度」において特徴的なのは——本稿の問題意識に即していうならば——以下の点である。つまり、既往の土地不動産にかかわる「権利」、つまり特定地片の占有・用益・処分についてなんらかの容喙をなしうる、社会的に正当化された資格は、さほど明確に定義されない。たとえば現代のわれわれにおけるような、物権（対物請求権）－債権（対人請求権）、物権をさらに細分するならば所有権－制限物権（他者の所有権があってはじめて成立しうる権利。中華民法上その他項権利）というかたちでの、体系的かつ整然とした概念規定は、当時においては想像の埒外だった。西欧世界も含め、「前近代」の各地域ではおおむねそうであったろう。

そもそも、上で紹介した「杜絶」「典」等々の取引形態じたい、契約文中の文言（「住房を杜絶売するの文契を立つる某某」「族親・鄰中アローカーに憑り牙まねを邀き、契を立て某某に杜絶売与す」）、あるいは地方官衙所定の契約書に印刷された「杜絶官契」等々の記載があってはじめて同定可能となるものである（つまり、「重刑輕民」をむねとする帝政期中国の成文法中に、さまざまな取引形態に由来する「権原」が定義されていたわけではなかった）。当時においては、なんらかの法制用語で分節された「権利」がシステムティックに各自に配されていたというよりは、むしろ地域あるいは部分社会で分有された取引規範、官側におけるしばしばアドホックな司法的裁定を通じて、一種の確率的均衡としての秩序が維持されるのが常態だった。

以上のような近代法という基準で、つまり「××が存在しない」という欠性論的スタイルで前近代の法秩序を語るのは、歴史的豊穡を単一のアジェンダで切るという点である意味悪手なのだが⁽⁷⁷⁾、時には問題の整理に役立つこともある（本稿末尾で強調するとおり、

それだけでは袋小路に入ることは必定なのだが)。

1930年代の南京の土地登記において、一筆の不動産のうえに権利が併存しているかどうかは、既往の「交易記録」に関する審査を通じて判断が下された。つまりは、直近の契拠が、「杜絶」「絶売」の取引が行われたことを示しているばあいは、潜在的な所有権者は他にいない蓋然性が高い。ところが、「活売」や「典」、つまり第三者による将来的な買戻し(回贖)のオプションが自明視されている取引記録のみを、所有権登記申請者が提出してきた時には、話は別である。以下本節では、このようなパターンをみてゆくことになる。ここでは特に、「杜絶」「典」などのさまざまな交易形態が(しかも以下検討するとおり、交易形態をあらゆる各種名称において、それぞれの「権利」の内実は時とばあいに応じて微妙に異なるのが厄介なところである)、いかなる論理で「所有権」を各主体に付与するための正当化根拠となるかを、いくぶん掘り下げることにはしたい。要は、1930年代の土地所有権登記事業において、「保存」されようとした(つまりは登記申請の段階ではその存在が前提となる)「所有権」とはなにか、ということである。

このように、手続き上「登記原因」として記入される内容をあらためて検討することにより、第1に、表1や図2で示した交易頻度の統計では、どのような交易が集計の対象となっているのかを、あらためて確認する。第2に、杜絶・絶売といった、登記申請の際に、想定された契拠から逸脱した(つまり出現頻度の高いもの以外の)証拠しか提出されなかったばあいの手続きを、ある程度微細に復元する。以上のごとき作業は、既往の「伝統的土地秩序」が、西欧法起源の「所有権」概念と接続されるありかたを考えるうえで、一定の材料を提供するであろう。と同時に、第3に、伝統的な中国各地の土地制度が、当時あるいは現在の法学理論からみてどのような特徴をもつか、という点をつねに意識しつつも、この論じかたからからいったん距離を置き、当時の実務的なルーティーンの有する意味を掘り下げる作業じたいも重要である。

以上のような考察を経てはじめて、いわば単一の議題設定(たとえば所有権保護の公的なありかた)を旨とする社会科学的・エティックな接近法と、対象の「全体社会」への没入を旨とする、人文的・イーミックな接近法とを架橋することが、ある程度可能になるかと思われる。以下さっそく史料の紹介に移る。

2 登記第2区 仁育堂巻(事例15)簡紹

本案巻⁽⁷⁸⁾は、かなり登記担当官の頭を悩ませるものであったと思しい。というのは、当該ケースから窺える管業の系譜は、第Ⅱ・Ⅲ節にて扱った家産分割(劈契)および異姓

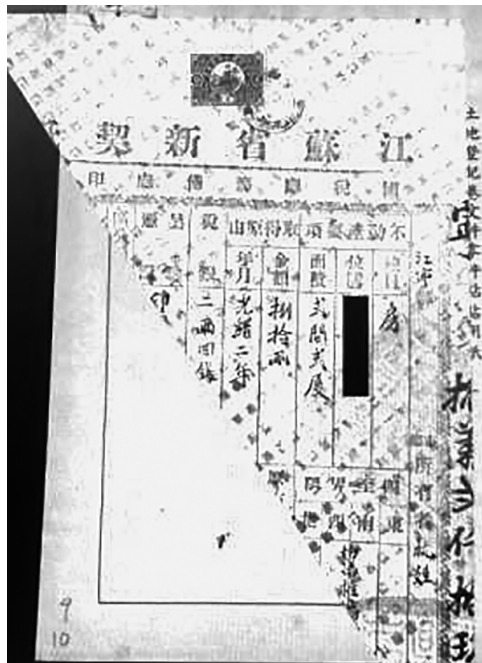


図11 劈分された新契

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・仁育堂巻（055-010200-0191）。

間の家産の承継、そして取引形式の地域性いずれをも含むものであったからである。そして、たとえば劈契の欠落部分を補うべき続白すら、一切入巻されていない。しかも登記申請直近の契拠として、杜絶契ではないものが提出されており、いやがうえにも登記担当者の困惑を高めたはずである。

時系列上の系譜は、以下のとおりである。まず来歴・管業の起点として、例によって1865年の善後総局執照がある。ただし、これは半分に劈かれているため、誰の名義なのかは不明である（以下の契拠の流れからみて、管姓のものかと思われる）。続いて、光緒2年（1876）付で、管姓から杭姓へと「杜絶」形式で譲渡されている。これも1/2の劈契であるため、日付部分は切り取られていてよく分からない。だが幸いなことに、（おそらく1914年付の）杭姓名義の新契に、「取得原由」の年月が記載されており、これによって杜絶契の日付も特定可能となるわけである。ちなみに、執照・杜絶契同様、この新契も半分に劈かれている（図11）。

さらに、1918年には今度は徐 St なる人物から仁育医院へ、かれらの土地不動産のうち一部分を分割（劈）のうえ、典（通常、一定の期限内での占有・用益後、元の売り主による回贖＝買戻しを約定するもの。だいたい杜絶価格の5～6割程度の金額）形式での「譲

与」が行われる。当該取引における契約の内容については、後段にて検討する。さらにその10年後、なぜか依然として徐 St 名義での験契が1928年付で発行されている。通常、新契や験契といった政府による取引認証（および不払い契税＝不動産取得税の支払い）は、あらたに土地不動産を取得した者の名義で行われるので、明らかに異例なことである。

これらの契拠類を通観するかぎり、1918年の劈典取引の際、既往の契拠が劈分された（それゆえ1928年の験契は劈されていない）のは分かるのだが、問題は杭姓から徐姓における管業の系譜、1918年の取引の具体的内容、そして当該取引以降、（仁育医院ではなく）徐姓に対して験契が発行されていることに、どのような意味があるか、という点である。まさにこれぞ、登記当局のいう「契拠不全」の典型例である。契拠の名義人も形式（杜絶ではなく典）も、すべてが通常のものとは異なっていた。

以上のような、怪しげな来歴を示す契拠類とともに、1935年12月、「仁育堂管理人」の陳 Wz なる人物が、南京市土地局に土地所有権登記を申請する。当然、土地局は陳 Wz に呼び出しをかけ、聞き取りを行うことになる。1936年5月末の筆録によれば、まず土地局（担当官は王慧民）が問題にしたのは、仁育堂とはいったいどのような団体か、陳 Wz と仁育堂との関連はなにか、という点である。陳 Wz による回答は、「私人によって設立された慈善団体⁽⁷⁹⁾」であり、陳自身はこれの管理人である、というものである⁽⁸⁰⁾。

さらに次に問われた2点こそ、仁育堂の陳 Wz が所有権登記のために提出した契拠をめぐる、核心的な問題であった。

第1に、1918年に、徐 St から仁育堂へと「地権」が移転した取引の内容についてである。入巻された当該契約の形式は、前述のとおり「典」である。念のため、1918年段階におけるこの劈典契書面の文言を、ここで確認しておこう。

市房を劈典するための文契を訂立する（以下虫食い跡で判読不能）は、外祖父である杭姓がもと購入し、（…）中人の立ち合いのもとに契約を訂立し、劈典して（抬頭）仁育医院に与え、その名義のもとで管業（執業）させることとする。（…）（対価たる）洋銀と老契は互いに交換され（洋契両交）、明らかに約定すらくは、当該不動産には典の期限を設けず（不訂典期）、（売主たる）徐姓は買戻しを求めぬ（不愿回贖）と。（…）爾後、いかなる親族が上記の土地不動産をめぐって異姓の者と係争になったり、遺産分割の不明確さを言い立てたり、勝手に担保の対象とするなど、ありとあらゆる紛争・争議等のこと（糾葛不清等事）があつたりしても、一切、売主が力を尽くして責任を持ち（出筆人一力承当）、買主（典主）はまったく関与しない。

以上は、帝政期中国における典型的な「典契」の書式をおおむね踏まえたものである。ただここで引用文中にて傍点を付しているとおおり、買戻しまでの期間（典期）は設定されず、将来的な買戻しオプションについても、明確に否定されているのが特徴的である。

1936年5月の詢問の場に話を戻す。以上の約定について、土地局の王慧民は、「不愿回贖」を謳うのならばどうして最初から杜絶（杜売）という形式で取引を行わなかったのか、とのしごく真っ当な問いかけを、仁育堂の陳 Wz へと投げかける。これに対し、陳は「これは実際には杜売の契であるが、習慣上、前半は典契・後半が杜絶契の形式となっている（名為典字頭杜字尾）」むね、回答している。このくだりは重要なので、後ほど、検討を加える。

第2としては、上に掲げた劈典契が作成されてより10年後の験契が、相変わらず仁育堂ではなく徐 St 名義になっていることに関して追及が行われている。この点について王慧民は、「民国17年（1928）の験契では、なぜまだ徐姓の名義を使われているのか」と問い、これには「験契の際には気づかず、訂正すること叶わなかったので、徐姓名義のままとしておりました。まことに当方のミスです」と陳 Wz は回答している。つまり験契の名義が仁育堂となっていなかったのは1928年段階における単なる過誤であり、深い意味はない、という風に登記申請者は主張し、当該案件について爾後の処理の流れにみるかぎり、この主張はどうやら市政府に受け容れられたようである。

なお、杭姓から徐姓へと管業の主体が変わったことについては、本事例のばあい、契約書には「外祖父の杭姓」と明記されており、前節で紹介した事例同様、杭姓の娘を通じ婚家の徐姓へと遺産相続されたものと思われる。ただこのような異姓間の承継について、本聞き取りでは全く問題となっていない。おそらく、「劈典契」という契扱じたいの問題が大きかったこと、あるいは前節での宗 Bf・本節での仁育堂が登記申請を行った時期と数か月の差があり、このあいだに異姓承継のケースが存外多いのに市政府が気づいた（しかも1935年から1936年にかけて、登記審査事務に迅速さが要求されるようになった。前述）ことで、相続の問題に対して審査担当官は不問に付すようになっていたのかもしれない。

3 慣行としての典頭杜尾

さてここでの問題は、やはり劈典契の形式についてである。先ほど触れたとおおり、「典」とは、買戻し（回贖）オプションを残した土地交易形態である。われわれの感覚に即して平たくいうならば、一定時期（典期・典限）を置いて元値で買い戻される前提で、格安の土地不動産を手に入れる、ということである。売主（出典人・出筆人）からすれば、典期のあいだ特定土地にて占有用益させることと引き換えに、買主（受典人・典主）より融資

を受けるという状況であるとみることにもできる。不動産取引と金融貸借とが（現代の不動産担保ローンによる不動産購入とはまったく異なる意味で）未分離の関係にあると、しばしば捉えられる所以である。また受典人からみたばあい、典はあくまでも期限付きの土地不動産支配であった。それゆえ、それぞれの人生周期や一族の社会的地位の面で、家産階梯（property ladder）というものがあつたとするならば、受典人が得るものは過渡的なステータスであるにすぎない⁽⁸¹⁾。杜絶による永続的な土地支配の確保・土地税負担者としての政府登録（陸科・過割・立戸）、そして墓所の設定、できうるならば宗祠の建立へ、というのが理想的な「起家」が辿るコースだったろう⁽⁸²⁾。

さていずれにせよ、ここで核心的な問題となるのは、一つには、典が期限付き土地不動産支配であるかぎりにおいて、ある時点において顕在的・潜在的な管業の主体は複数存在する、という点である。つまりは、活売・典・押等々の取引形態（契約形式）の異同に基づき、特定時点における土地不動産支配主体が契約カテゴリに応じて並び立つことになる、ということである。これについては本節の冒頭にてすでに言及した。

さらにこの点とも絡みあう問題として、もう一つには、さらにこれら各カテゴリ間の境界が、（契約にかかわるステークホルダーにとっての認識を除けば）必ずしも分明なものではなかった、というのがきわめて重要である⁽⁸³⁾。というのは、契約文書の文言において「売」「典」などと記されていたとしても、当該契約行為の効果として、事後的にいかなるかたちで取引当事者双方に権利義務関係が生じるかは、（全きカオスでなかったとしても）やはり地域差が大きかったからである。

とりわけ南京のばあい、杜絶と典とのあいだの中間的な契約形式が厄介だった。満鉄上海事務所の渡邊幸三は、民国期の南京市内に関して、「杜頭活尾」なる契約、つまり形式的には杜絶だが後半には必ず回贖約定を入れる、という慣行を紹介している。受典人が「自己の典権を安全に保証する為に、出典人に強要したことから生じた習慣であろう」というのが渡邊の見立てである。かれが調査を行った1941年当時においては、ほぼこのやりかたは観察されていなかったという⁽⁸⁴⁾。また、司法行政部が発行した慣行調査報告でも、同様の杜頭活尾形式が江蘇省各県にて行われていることが紹介されている（慣行は1910年代末のもの）。なおこの杜頭活尾契約による法的「効力」は、典契とほぼ同じものであつたとされる⁽⁸⁵⁾。つまりは、杜頭活尾契約によって土地不動産を譲渡した側は、一見杜絶による取引であつたとしても、文中の約定により、原主により常に回贖の権限は保持されているということになる。

以上のような、契約の名称と内実が異なる中間的な取引が、いつ発生し、いかなる事情によって持続性をもつ慣行として拮がったのかは、残念ながら調べが及んでいない。渡邊

がというような、「買い手」(受典人)の側の事情から生じたものかどうかは、おそらく議論の余地はあるだろう。ただここであらためて強調すべきは、本節の案巻に出てくる典頭杜尾という形式のばあい、以上に紹介したところの杜頭活尾と同様の中間態、しかもこれとは正反対のものである、という点である。「実質的には典である杜絶」ではなく、逆に「実質的には杜絶であるところの典」なのである。この「典頭杜尾」は、おそらく帝政期から続く(受典人からみた)節税対策の一方式であった可能性が高い⁽⁸⁶⁾。1914年の契税法では、契税として買主が売買価格の9%、受典人は6%を支払うべく規定されていたからである⁽⁸⁷⁾。と同時に、単なる土地税負担者の捕捉・契税法支払いといった公法上の問題だけではなく、私法上の秩序という脈絡で(つまり私人間の土地不動産取引や、なんらかの係争に際して)、典-杜絶間のグラデーションが意味するところは大きかった。端的に言えば、そして本稿における結論に近いものを先取りするならば、ことは畢竟、爾後の各主体による「権限」の発生原因となるところの、取引内容の歴然たる明晰さ・可視性の問題に帰着する。

契の形式とその約定内容が、ある程度の地域的・時期的バリエーションをとめない、しかも(現在のわれわれにおけるような不動産売買契約書ほどではないにせよ)大量の約定内容がこと細かに契に書き込まれている以上、これらを当事者レベルですら完全に理解することには一定のコストがともなっただろう。むろん、官契の標題や、契中の定型文言(「××を杜絶売するの文契を立つる某某」云々)は、その取引内容のバリエーションの(つまり特定の地片に資金を投ずることによってどれだけ・いつまで・どこまで用益の権限を主張できるかという予測の)幅を絞り込むうえでの重要なマーカーであったはずである。しかし、マーカーによって予想される権利義務関係からある意味逸脱するような約定(杜絶契なのに回贖条項、あるいはその逆に典契であるにもかかわらず「回贖を求めない」という条項、等々)が記載されているばあい、地域性が刻印された慣行であるかぎりにおいて⁽⁸⁸⁾、とりわけ局外の人間には、それこそ明証性を欠く、きわめて取り扱いが難しい案件となる。

しかも20世紀以降の民法法に基づく「登記」という文脈からいうならば、1911年編纂(未施行)の大清民律草案、1922年の不動産登記条例を経て、1930年の中華民国民法等々の実体法、および登記規則といった手続法の系譜において、「典権」が、所有権以外の他物権(他項権利)として規定されるようになっていたのも重要である⁽⁸⁹⁾。このばあい、典権は、だれかの所有権があってはじめてその上で成立しうる物権である、という法的構成をとる。典契で土地不動産を取得したかぎりにおいて、出典人が依然として所有権者であり、受典人(本ケースでは仁育堂)は典権者にすぎないことになる。問題は、「回贖を

願わず」の約定をどのようにみるかであるが、南京市政府土地局は、結局、この案件をどのように扱ったのか。以下簡単に眺めてみよう。

4 典・所有権・法、および登記審査実務指南

仁育堂の管理人・陳 Wz を呼び出しのうえ聞き取りが行われた翌日、土地局の契拠審査員・王慧民は、「その典契上に、“徐姓は回贖を願わず”等の記載があるゆえ、法に依り、申請人はすでに所有権を取得したとみなすべきである。ただし慎重を期するために、(…)すでに受付番号地字第8513号・徐 Yc 登記巻と照合したところ、問題は無かった。四鄰たちの印鑑も揃っているので、公告へと進ませるべきかと存ずる」との審査意見を出している⁽⁹⁰⁾。つまりは、たとえ典契であろうとも、買戻しの可能性を明確に否定する条項さえあれば、当該の典取引を所有権の取得原因とみなすべきである、ということである。かくて「典頭杜尾」による所有権登記は許された。結局は、回贖を閉ざす約定が、所有権認定においてものを言ったようである。

と同時に、登記申請者の所有権を確認するために、土地局は、(出典人=潜在的な所有権者たる)徐氏による所有権登記申請の際の案巻を取り寄せ、仁育堂案巻との照合を行っているのも忘れてはならない。おそらく、徐 Yc の登記申請した不動産において、仁育堂のそれと空間的に重複することがないむねを確認することにより、当該地片を仁育堂名義で所有権登記することのリスクを(つまり事後に出典人側から争議を提起されることの可能性を)最小化するという趣旨であった。

要は、典契を所持することを「所有権」取得として翻訳することに際しての最大のハードルは、出典人(このばあい徐氏)が回贖、そして/あるいは所有権者としての地位を将来的に言い出さないことを担保することであった。ここさえクリアできれば、所有権登記申請者が杜絶契を所持していないことじたいは、どうやら問題とならなかったようである⁽⁹¹⁾。この条件をクリアするための方法論として、関連する登記申請の諸情報と照合するという、いわばジグソーパズルを埋めるような作業を、登記担当官は進めていたことになる。

なおここで留意しておくべきは、先に挙げた契拠審査意見として、「法に依り」仁育堂に所有権ありとみなすべし、という判断が、いかなる法令に依拠していたのか、という点である。正直、ここは専家の教示を仰がざるをえないのだが、筆者の力が及ぶかぎり以下、何点か基本的な事項を最低限列举しておく。

第1に、中華国民民法の物権編では、典権の約定期限(つまりこの期間は受典人が当該土地不動産にて占有・用益できる)が15年未満のばあい、「期限後に買戻ししないと絶売

とみなす」という約定を付してはならないとされる（第913条⁽⁹²⁾）。したがって、民法上は、15年という期間に満たないかぎり、典と杜絶とのあいだには、厳密な線引きが画されている。と同時に、本ケースにおいては、1918年の典取引から1935年の登記申請のあいだに17年の期間を閲しているとともに、契約上「典期」の約定もないため、本条項は適用できないことになる。

第2に、したがってこのばあい、むしろ土地法（1936年3月1日施行）第2編第3章・登記程序において、「回贖の期限」が明記された約定があるものを典権として登記する（第120条）と規定されているのが重要である⁽⁹³⁾。つまり、先に紹介した杜頭活尾形式ならば典権として認定され、逆に本案巻のような典頭杜尾形式のものならば、典期約定もなく買戻ししないという明文がある以上、典契形式ではあっても典権の登記原因とはならず、むしろ所有権承継の原因とみなさざるを得ない、という解釈が可能となる。この点については、民事裁判での事例をさらに渉獵して、慣行と近代の実定法・各種手続法との対応関係を、一定の時間的スパンとともに見定める必要がありそうである（これも今後を期したい）。

話がいくぶん錯綜してきた。少なくともここで際立つのは、登記担当官たちが相当な手間暇をかけ、潜在的な所有権者を刈り込んでゆく（つまりは当該土地不動産の権利的瑕疵を最小化してゆく）ありかたである。そもそも、契拠審査に際しては、官契・印契・白契・執照・登記証・管業証明書等々、各種の契拠・憑証類が持ち込まれ、それぞれについて江南善後総局・保甲局・江寧府・江寧県・市財政局・市土地局などなど、総計80餘に上る発行機関が認証を加えていた。南京におけるこれら歴代公的機関の量的規模の膨張は、通時的にみれば、それぞれの「認証」の意味を大きく減じるものだったろう。加えて、劈契と続白のセットを典型例として、多くの契拠じたいが零細・断片的かつ不全であり、偽造されたものも少なくなかったという⁽⁹⁴⁾。登記担当官にとっては、ほとんど悪夢のような状況だった。

ただ、いったん登記が完了してしまうと、土地法に照らせば登記そのものが「絶対効力」を有することになってしまう⁽⁹⁵⁾。したがって、徹底的な審査を行ったうえで、不正の道を断ち将来的な紛糾の芽を摘む（詳加審査、以杜奸宄而免糾紛）ことが必須となる。このため、南京市政府の登記担当部署においては、市内のありとあらゆる契拠・執照類を収集し、これらをまとめてファイリング、それぞれについて発行機関や発行時期、各契拠・執照類の異同や真贋の弁別方法に至るまで、詳細な説明を付した。それだけではなく、「審査注意事項」なるガイドラインを作製し、審査の際における注意点（審査プロセス、戸名や籍貫などの登記申請書における記入事項、聞き取りのやりかた、契拠を「齊全

真実」と判断するための基準等々)を合計138項にわたって記載したマニュアルまで準備していたという(現物は未見)⁽⁹⁶⁾。

以上は、土地局が地政局へと改組されてから以降の1937年段階における記述であるが、1934年7月いらいの南京市土地登記に際しても、おおむねこういった実務用の手引きに依拠しつつ、財政局(土地局・地政局)職員らはルーティーンを進めていたものと思われる。少なくとも、当時の登記担当官たちの業務を圍繞する困難・切迫感や気負い、それに付随する業務量を窺わせるには十分なエピソードであろう。

5 抵押と契拠不全

以上を前提として、「契拠不全」(つまりは真正な杜絶契以外のものが提出されたばあい、杜絶契の記載に問題があるばあい、あるいは契拠そのものが提出されないばあい)にはどうするか、という実務的な取り扱いについてさらにみてゆこう。次のケースは、所有権登記申請に際して一切の契拠を提出できない者のばあいである。

1934年11月、馬馬氏なる女性が南京市財政局にて所有権登記を申請する(事例19)⁽⁹⁷⁾。しかしながら申請に際しては、いかなる契拠類も提出されなかった。その直前に馬馬氏が提出した補契声請書、および馬馬氏の親戚で代理人⁽⁹⁸⁾であるところの姚卓氏が、翌年7月における土地局での聞き取りに際して語ったところによれば、事情は以下のとおりである。当該不動産は朱李氏⁽⁹⁹⁾から馬氏が光緒年間に購入したものであった。1927年、本不動産を担保にして、泰和生薬店から洋400元の融資を受ける(この段階で、借金のかたに既往の契拠を債権者へ手交することになる)。ところが、1931年に薬店側が契拠を焼毀したため、馬馬氏はあらためて1934年に市政府へ契拠証明の発行(補契)を申請のうえ、土地所有権の登記を申請する運びとなったという⁽¹⁰⁰⁾。

じつは、1930年代なかばの段階において、市内の地権者の多くは、その保有する土地不動産を担保にした融資を受けていた⁽¹⁰¹⁾。当然かれらは慣習として債権者に契拠類を預け(出押)ねばならなかったため、所有権登記申請に際し、申請者みずからの所有権を証する材料が手元にないという事態が発生、しばしば登記事業の進行を遅らせる要因となっている。この状況に対処すべく、市政府は以下の措置を講じた。債務者より債権者に何度か連絡しても、あるいは新聞広告を1週間出しても、債権者が債務者の契拠類を市政府へ提出せず、あるいは債権者自身の他項権利(このばあいは抵押権だろう)の登記に応じないばあい、土地局(地政局)の審査を経て債務者(所有者)に契拠を再発行、これに基づき登記(補契登記)する。審査において期限内に債務者が所有権を証明できなかったときには、土地局(地政局)が代わって仮登記(仮定登記)のプロセスに進む(つまり暫定

的に市有地となる)。また、債務者（所有者）からの連絡・公告に応じずに、抵押権登記申請を怠った債権者については、かれらが保有する契拠を一切無効とする（作廢）、以上である⁽¹⁰²⁾。

要は、所有権登記の審査から核准へのプロセスの迅速化を図るべく、契拠を保持する債権者（債務償還期限がきたばあい、貸借契約の約定しだいでは担保不動産の所有者となる可能性もある⁽¹⁰³⁾）をも巻き込んだうえで、市内不動産の管業の系譜について、市政府が確認を急ごうとしたわけである。

もっとも上の馬馬氏のケースのばあい、債権者たる泰和生は所在が判明しており、問題は泰和生側が保持しているはずの契拠が遺失していること、そして当該店が抵押権を登記するかどうか、という点である。この点について、また例により審査に際して繰り返された聞き取り記録から眺めてみよう。1935年7月付の筆録によれば、「契拠が焼失してしまったことについて、（債権者・債務者双方は）いかに処理したのか」という問いに対して、双方において、「一不還錢、一不賠契」、つまり泰和生側が債権を放棄する代わりに、契拠の賠償を馬馬氏は求めない、というかたちで解決したとの由、馬馬氏の代理人たる姚卓氏は回答している（なお、契拠再発行の手続き費用は、馬馬氏側で負担すべく取り決められたという⁽¹⁰⁴⁾）。この経緯が実際のものかどうかを見定めるため、調査員を派遣し隣人たちから当該土地不動産に「糾葛」なきむね確認するとともに、お決まりの3点セット、本人の誓約書（甘結）・保証書（3名分。南京市皮絲・旱煙同業公会の印章が捺される）、そして新聞広告を通じた、馬馬氏の管業の系譜確認が行われる。

それだけでなく、債権者たる泰和生薬店主の周Jsによる一筆（馬馬氏が^{わたくし}敵人に押与した房契を、1931年に不注意で完全に焼失したのは事実である）も、1935年8月16日付の有印文書として入巻されている（図12）。さらに翌9月には、馬馬氏が契拠を泰和生に預けた際の預け状（回条）も、市政府において確認を加えている⁽¹⁰⁵⁾（ただし、回条は馬馬氏に返還したようであり、入巻されていない。馬馬氏－周Js間の将来の紛争の芽を摘むためであろう）。

以上のプロセスを経て、1935年9月21日を以て、馬馬氏の所有権登記につき公告手続きへ進むことが市政府にて認可（核准）され、無事その土地不動産所有権は、登記簿へ記載される運びとなる。

6 交易記録・瑕疵なき所有権

さて以上、案巻の細かな内容を紹介することを通じて、本節で論じようとしたのは、以下の3点である。

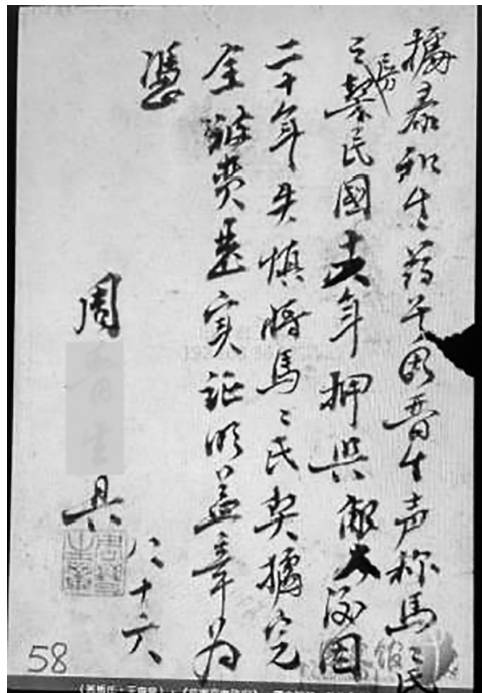


図12 契拠焼失を確認する債権者の一筆

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・馬馬氏・王Sq卷（055-019900-2909）

第1に、南京土地登記文書の史料的性格の問題についてである。ここまで取り上げた案巻から明らかなおり、既往の管業の系譜とは、「基本的」には杜絶契約、つまり買戻し（回贖）の約定がない土地不動産の取引を、クロノジカルに示したもの（要するに既往の杜絶契を時期順に並べたもの）である。杜絶契が過去から現在まで連続しているならば、契じたいが偽造ではないかぎり、将来的に（回贖を求める）第三者がみずからの「所有権」を言い立ててくる可能性は著しく低減する。ところが実際には、本節にて述べたように、なかには典といった、時限つきの土地不動産支配の権限しか示さない者、あるいはあいによっては既往の取引記録を別のかたち（押）で他者に委譲したうえでみずからの「所有権」を保存登記せよと申請する者に対しても、市政府の登記担当官たちは判断を下さざるをえなかった。

したがって南京市における広義の交易、その多くは土地担保の金銭貸借とほぼ選ぶところのない取引行為は、図2や表1で示されたもの以上の規模で存在したことになる⁽¹⁰⁶⁾。ただそれらの取引を原因とする権限は、法規定上は近代的な所有権とはカウントされず、当時の登記業務においても原則上カウントされなかった。ただ現実には、登記が整備されて

から以降は、他項権利、つまり非「所有権」というかたちでしか認定されない無数の権限が、登記申請された所有権に貼りついていたのである。南京土地登記文書のなかに現れるものは、あくまでこれらのうち一部分にすぎない。そして杜絶以外の契約形式が入巻されているのは、登記申請者がその権利を主張するところの土地不動産がだれに帰属するかに関して議論の余地を残すケース、つまり平たくいえば、(しばしば契形式に微妙なバリエーションのある) 既往の私契秩序における「朦混・糾紛」の匂いを登記担当者が感じとったケースであると見なして大過ないだろう。

第2のポイントは、ここまでの第Ⅱ節から第Ⅳ節まで述べてきたこととも通底するが、かかる「朦混・糾紛」の可能性をできるだけ排除し、「瑕疵なき所有権」だという確証を得るための実務的な方法論についてである。「契扱不全」、つまり断片化された契紙しか提出できなかつたり、管業の系譜を辿るうちにどこかで持ち主の姓が変わって(取引記録もないのに異姓間で承継が行われて) いたり、あるいは本節でみたように、杜絶という最強の「権利移転」の確定性を証する契扱を持参できなかつたりしたばあい、最終的に踏まれたのはおおむね定型的なステップだった。すなわち、申請者(代理人)や隣人たちへの聞き取り、本人誓約書(甘結)・おおむね店舗を構えた保証人(舗保)による保証書(保結)の提出、新聞広告(登報)、そして当該土地不動産の所有権の帰属先に(潜在的に) チャレンジしうる者による登記申請記録との照合、以上である。とりわけ土地登記事業の進展が急がれた1935年末以降においては、これらの追加的資料さえあれば、契扱不全については不問に付すという方向へと圧倒的に傾斜してゆくようである(登報すら保結で代替するようになっている)。

となると、そもそもすべての登記申請案件について、契扱の提出など義務づけないで、最初から測量と地籍図の交付、甘結・保結・登報だけで済ましておいたならば、南京での土地登記事業はもっと迅速に進行していただろう、とも考えたくなる。しかしながら、将来的な紛糾の芽を摘んでおくという、登記事業にとっての核心的な意義(の一つ)からみて、やはり管業の系譜を特定することはゆるがせにできなかった。加えて、契扱類をすべて市政府が収集・保存・無効化する姿勢をみせることで、既往の私契秩序が(少なくとも一旦は)リセットされることとなるという、実際的な効果も重要であったろう⁽¹⁰⁷⁾。

またいうまでもなく、市政府があれだけ本腰を入れて契扱類の収集と整理・審査をすすめたことにより、現在のわれわれが膨大な文書コレクションを利用することが可能となったといえるが、これはまた別の問題である。

V 「地政」の実効性：少報と収用、登記未了地の没収

さて以上、なかば仮想的に登記実務担当者の立場に立ちつつ、1930年当時、既往の土地不動産と人との関係はどのようなかたちで、「所有権」として翻訳されることがオーソライズされたかという視点から、いくつか事例を紹介してきた。いわば既往の土地秩序と、近代法としての民国民法における民事法秩序とを接合するための装置として、土地登記事業ははたらいていた（少なくともそうあることが目指された）。以上を前提として、当該登記事業における審査業務が営まれるありかたを、いささか解像度を上げて眺めてきたわけである。

ただ問題は、事業じたいの実効性である。いくら精緻に制度設計がなされ、実務担当者たちがいくら一所懸命にルーティーンをこなしたからといって、民事法や登記システムそのものがかつての土地不動産をめぐる構造体に変化するのを保証するわけもない。むしろ、この変化を同定するためには、南京土地登記文書だけで言えることはかぎられている。何より、同時代の南京における司法的実践について、事細かにみてゆく必要がある⁽¹⁰⁸⁾。

ただ少なくとも、南京土地登記文書を分析するための下拵えの段階で明らかになったのは、市政府による手を変え品を変えた実務的調整を通じ、すでに地籍図が作成された市内の土地不動産3万数千筆のうち、2万数千件の所有権登記が完了したという事実である⁽¹⁰⁹⁾。この点は動かせない。そして、この過程において一定の促進要因であったと考えられるのが、未登記の土地不動産を、「無主の地」（所有権者なし）とみなし、南京市政府の市有地であるむね仮登記を行うという措置であった。

と同時に、国民政府期の南京が、首都としてきわめて多くの官有地を擁していたことは間違いないとしても、1935年における当該「登記未了地の市有地化」という方策にどれだけの（因果連鎖上の）効果があったのか、「登記の時代（2）」執筆の段階では確信がもてないというのが正直なところであった。というのは、地価の申告時にあまりに低廉な価額を申告し（税額を下げようとし）たばあい、あるいは登記申請を行わなかったばあいに市有地化（つまり土地不動産の没収）する等の施策は、数多くの法令制定とともに、すでに国民政府成立直後の1920年代末以降、矢継ぎ早に打ち出されていたからである。法令の発出は、これに忠実に基づく政策が有効に実施されたことを必ずしも意味しない。

そこで最後に本節では、ここまでとは若干視点を変え、登記事業を駆動する国民党の土地関連政策（税制・区画整理・都市計画などの諸政策も含め、「地政」と総称される。前述）の実効性、つまり政策がいかに日常的な政務や土地不動産の分配へと射影されていたか、という点につき、興味深い情報を伝える案巻を紹介することとしたい。

1 地政と市有地化

その前にまずは「登記の時代 (1) (2)」でも若干論及した、土地不動産の市有地化をめぐる法整備についてあらためて簡単に整理してみよう。孫文の広汎な政策構想のうち、重要な位置を占めたものの一つが地政、なかでも土地整理と地価税に関わる部分だった。かれによれば、土地価格の上昇はほんらい「政治の改良・社会の進歩」を通じて可能になるものであるが、ここからあがる売買益は、現実には一握りの地主たち（しばしば外国人たち）に独占されている。そこで、このキャピタルゲインの一定部分は、地方の税収としたうえで全県人民に共有されるのが筋である⁽¹¹⁰⁾。以上は、中華民国が軍政から訓政へと移行し、各政務が滞りなく市・県へと移管されるべし、という「総理遺教」の青写真にて核心的な位置を占めていた。寄り合い所帯たる国民党政権において（あるいはそうであったがゆえに）、遺教は最大公約数として一定の拘束力を有したのである。

以上の流れを承け、1933年には、南京市政府において修正南京市不動産売典暫行規則（以下、「売典暫行規則」と略称）が制定される（同年10月20日市政会議通過）。これは、市内の土地不動産が売買・典されたばあいの不動産取得税（契税）の支払い義務を定めたものであるが、同規則第12条によれば、「故意に取引価格を実際より低く申告（少報）したばあい、あるいは土地局がその必要を認めれば、申告価格で市政府が収買する」むねが謳われていた⁽¹¹¹⁾。なお規則制定時の市長は、「登記の時代 (2)」におけるメインキャラクターの一人、石瑛（1879～1943）である。当該法令は、虚偽の申告によって土地不動産売買の際の納税額を最小化しようとする、地権者たちのインセンティブを下げる趣旨で策定されたものだった⁽¹¹²⁾。しかし、この市政府による「報価収買」、申告価格での強制買い上げという措置が、実行に移された例があったかどうかは、これまでのところ、筆者は明らかにはできていなかった。

さらに、すでに「登記の時代 (2)」においても触れたが、1935年10月には、南京市土地仮定登記暫行辦法（以下、「仮定登記暫行辦法」と略称する）が公布施行される。当時の馬超俊（1886～1977）市長は、所有権登記を申請しない土地不動産について「無主の地」とみなし、市政府名義にて仮登記するという姿勢を明確に打ち出した。ただこの時期の登記申請・核准件数にみるかぎり、仮定登記暫行辦法の施行直後において数値はかなり上昇しているものの⁽¹¹³⁾、このばあいも、実際に市政府が仮登記（没収）しようとしたことが本当にあったのかどうか不明であった。そのかぎりにおいて、当該法令が策定されたことじたいの評価は一筋縄でいかない。以上が、市政府の公報や檔案といった中・上位レイヤーの史料を用いたここまでの作業における、率直な印象である。

ところが、南京土地登記文書のなかには、この点に関する細密画を描くための材料が少

なからず含まれる。そこで以下、一例として、上記の1933年の売典暫行規則および1935年の仮定登記暫行辦法、つまり孫文の遺教たる地政政策に違背した地権者の土地不動産を収買もしくは没収するという、市政府の政策を（少なくともある程度は）反映する事例として、馬 Ja 等巻の案巻⁽¹¹⁴⁾を取りあげてみよう。

2 登記第2区 馬 Ja 等巻（事例18）簡紹

当該案巻につき、例によって管業の系譜を以下簡単に復元する。1865年の江南善後総局執照では沈氏名義であるとされた土地不動産は、同治11年（1872）10月、楊氏から沈氏に移転した地片を併せて、翌月には馬氏の有するところとなる（いずれも杜絶⁽¹¹⁵⁾）。さらに民国22年（1933）には、馬氏から金氏へと杜売され、翌1934年9月1日付で、市政府へ向け買売土地声請書⁽¹¹⁶⁾が提出される。同声請書によれば、譲渡価格は洋1,800元（土地）・900元（建物）、計2,700元と申告されている（同年1月付の建築用地申請の記載では、当該不動産の面積は0.773畝、約510m²）。

なお、同声請書の備考欄には、譲渡の具体的理由について記されており、興味深い。売主の馬 Ja（職業欄には「商界」と記載されている）は現在上海に寄居しているが、かれ自身の手許不如意に加え、当該土地不動産内には租搭草屋・浮房、つまり賃借者による粗悪な未届け建築が複数建設され手がつけられず、さらに母親が重病を患ってもいた。以上の事情により、この土地不動産を手放し、「久累より免」ぜられることを願ったのだという。不在地主たる馬 Ja からすれば、土地建物にさまざまな権限が貼りつきコストのみがかかる、まさに「負動産」に他ならなかったのだろう。

ところがこの声請書に記載されるところの、土地不動産価値（土地および建物の取引価格）に関して、市政府内で問題となる。申告価格が過低につき「匿価瞞税」の疑いあり、売買当事者双方揃って契約書も持参のうえを出頭せよという通知が、買売土地声請の7日後の1934年9月8日付で、馬 Ja に対し市政府財政局より送付される。これに対し、同月21日には「売買価格は虚偽のものではない」むね、買主の金 Tk より財政局に上申されるものの、契約書そのものは提出されず、売主の馬 Ja からの回答もなかった。

そこで同年9月26日、売主の馬 Ja に対して財政局への出頭を促す通知があらためて送付され、3日以内に来ねば売典暫行規則第12条に依拠して収買（強制買い上げ）を実施する、との脅しをかけられる。以上はおそらく、1930年代前半期において国民政府・南京市政府の権威が未確立であったがゆえの、公権力としての威信をかけた強硬的措置であった（登記事業開始当初における市民たちの「観望」も、この文脈で捉えうる⁽¹¹⁷⁾）。なお、この際に買主ではなく、売主の馬 Ja に対して契約内容の再吟味を市政府が要求した理由

は、市政府による認証がないかぎり1933年の売買は無効である、という姿勢が前提として共有されていたからと思われる⁽¹¹⁸⁾。

この馬Jaへ通知された出頭期限が来るのを待たず、財政局より市政府へ呈文が提出される。ここでは売典暫行規則12条によって財政局が土地不動産を申告価格で収買することにより、今後同様に売買価格の過少申告をしようとする者に対する戒めとするとともに税金を充実させん（警效尤而裕税金）、という由の提案が行われている⁽¹¹⁹⁾。さらに約半月後、石碇市長は提案どおり当該不動産の収買を行うよう、財政局に指令を下す（1934年10月13日）。ただこの後、どうやら事は簡単に運ばなかったようであり、当該案巻の収める各種文書は1937年なかばまで紛糾した事態を伝える。

その後の経緯を追ってゆく前に、市政府によって過少申告として認識された洋2,700元という金額についてここで若干検討しておこう。市政府の土地局・財政局が収集した売買価格データによれば、馬-金間の杜売取引が行われた1933年直近の1931年および1932年における、登記第2区の平均売買価格（土地建物双方を含むと思われる）は、每方丈（つまり11 m²あたり）でそれぞれ76元・46元であり⁽¹²⁰⁾、0.77畝という当該地産の面積からすればおおむね1,200元～3,500元の間には価格は分布することとなる。2,700元という取引価格が「過低申告（少報）」だとする市政府の論定の根拠は、市政府工務局および土地局による、土地価格が2,320元（每方丈換算で50.22元）、家屋価格が1,780元という評価価格だった⁽¹²¹⁾。この評価価格は、市政府が収集した近接地の売買データに基づいていたが、官側の評価価格の7割弱（2,700/4,100）という申告が、「少報」と認定されたわけである。

市政府が相当細かく市内の売買申告価格をチェックしていたことは間違いない。だが市政府の姿勢をさらに辿る作業に先立ち、まず明らかにしておくべきは、馬Jaから申告された取引価格の意味するところである。というのは、売主の馬Jaの土地不動産じたいがすでにその債権者たちによる抵当設定によって「汚れ」ており⁽¹²²⁾、加えて地産内にはややこしそうな貧民たちによる未届け建築（草房）が楯比しているゆえ、これらをクリアする（権利的瑕疵を滌除する）⁽¹²³⁾ ために必要なコスト込みでの、売買価格ではなかったかとの想定も成り立つ。だが以上の想定が成立するためには、「買主がなんらかの費用を負担する」むねの約定が1933年の段階で結ばれているか否かがポイントとなる。この点、当該案巻をさらに細かくみていこう。既往の「私契秩序」のリアリティを理解するうえで、必ずや役立つはずである。

3 私契秩序と市政府・「押議」

以下、市政府による収買（強制買い上げ）決定後の流れの大略を復元する。1935年12

月付で、買主の金 Tk より正式な契約成立前の合意書（押議）が、市政府に追加提出（補綴）される⁽¹²⁴⁾。これに対し、今になって偽造したものゆえ信を置くことはできぬ、早く売主の馬 Ja へ市政府に出頭し（強制買い上げの）代金を受領するよう伝えよ、という命令文（批）が市政府より金 Tk に下る⁽¹²⁵⁾。

収買にこだわる市政府に対し、今度は、売主の馬 Ja から上申書が提出されるとともに、さらに馬 Ja から金 Tk へと当該土地不動産が譲渡される場に立ち会った「中人」たちが、1936年3月付で連名にて上申書を提出している。馬・中人たちの上申書両者はほぼ同様の内容であるゆえ、より詳細な内容を記載する後者について紹介しよう。かれら中人たちの上申においては、1933年における馬・金両者の杜売取引における価格が洋2,700元に相違ないこと、契約書も偽造ではないこと、当該金額に加え店子たちの追い出しや未届け建築の撤去、中人への謝礼や契約手数料・宴会代（租客搬移・飭拆草房・中金・字儀・酒水）等々に多大な費用がかかっているため、今さら申告価格での強制買い上げなど（立会人として）承服しがたく、良心に照らして黙っておれないこと（従良心上設想殊有不忍于無言）が、縷々つづられている⁽¹²⁶⁾。

以上のように、かつての杜売取引の中人たちが市政府に対して呈文を提出し、収買という政策決定を覆し、登記担当者に再考を促そうとしているわけだが、この点は含蓄深い。ただ上に挙げた申告価格2,700元の取引の細部についてより掘り下げた分析を加えるためには、今一度、市政府が問題とした馬-金間の取引の内容を探ってみる必要がある。

幸いなことに、1933年6月付の取引における合意書（押議）が、本案巻に入巻されている。そして本「押議」は、既往の土地秩序のありかたを考えるうえで、豊かな情報を提供してくれる。そこで以下、1935年付12月付で市政府土地局に提出された当該合意書（市販の便箋に記されている。図13参照）の内容を駆け足で眺めてみよう。

まず冒頭には、「朽房並びに基地の杜売を^{ゆる}允^{ほろや}先行して定規押議の文拠を立つるの人、馬 Ja」、つまり正式な契約作成に先立って馬 Ja によって作成されたものであるむね、記されている。当該土地不動産が父祖より受け継いだものであること・土地不動産の所在表示・建物と各種設備（煉瓦・食井・^{いと}厠等々）の一切合財が杜売され金 Tk の名義下に入ることなど、おおむね通常の売買契と同様の内容が続く。

さらに本押議においては、売買価格が洋2,700元であることが明記されるとともに、買主の金 Tk より代価支払に先立ち、洋240元を売主の馬 Ja へと中人立ち会いの下で即日手交することを謳っている（本押議の趣旨は、こうした一種の押支払^{てつけ}を公証するものだったと思われる）。この手付金240元を以て馬 Ja は抵当に出した契拠類を債権者から買い戻し、賃借人たちの追い出しや建築物の撤去等が済んでから、残りの代価（つまり2,460元）

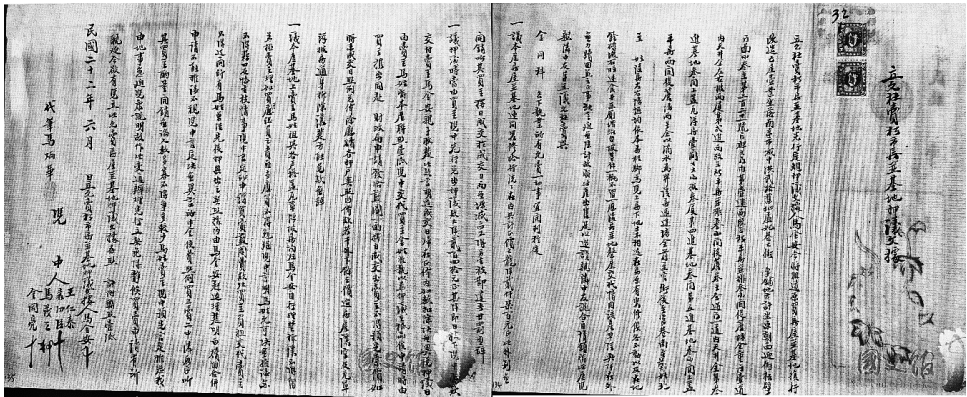


図13 杜壳朽房並基地先行定規押議文拠

出所：国史館蔵、前南京市政府全宗・馬Ja等卷（055-010200-0304）

を金Tkが支払う。ここにはじめて契扱類は馬Jaから金へと引き渡される。中人に支払う仲介料（中金使費）は慣例にしたがって買い手（金）と売り手（馬）が3対2の比率（買三売二）で負担する。その他、中人や隣人に支払う手続き費（画字⁽¹²⁷⁾）は、適宜買い手が支出するものとする。売買申請および地籍測量の際の各種手続き費用も、買い手の負担とする。売買申請を急ぐ必要があるゆえ、立契に先んじて本押議を作成する所以である。約定に違う者は違約金を支払う（違者甘罰無辞）、云々。

以上が本文書の大意であり、末尾には売り手の馬Ja、ならびに中人たちが記名（および実際にその場にいたことを表象する「十」字を記入）している。

ここから明白に読み取れるのは、抵押・賃借者など、当該不動産の「所有権」を制限する権利的瑕疵を綺麗に処理するためのコストはすべて売主の負担とする、という約定が、かなり念入りに書き込まれている点である。どうやら買い手のつかない「汚れた」土地不動産であったがゆえに、（貼りついていた各種の権限を処理するコスト込みで）価格が低めに設定された、というわけでも必ずしもなかったようである。

と同時に、買売登記申請に際して、契約ではなく押議が提出された点も、爾後の市政府の介入および市政府－地権者間の紛議を招いたという意味では注意に値する。帝政期の土地取引においては、「草契」「草議」「議約」というかたちで、正式な契約が訂立される前に、合意内容についてあらかじめ文書が作成された⁽¹²⁸⁾。通常、中人たちはこうした契約の下書きを持って買主を探すのだが、本押議には手付金、および中人たちへの支払いや売買申請に関わる負担内容について細かな約定があるゆえ、上記のような一般的な草契・議約とは性格を異にするのかもしれない。いずれにせよ、押議のみを「契扱」として提出し

たうえで売買申請を行った段階で、管業の主体がいわば宙に浮いたようなかたちとなったため、市政府の注意を引いたという想定は、あながち的外れではないだろう。端的にいえば、当該案件は通常のルーティーンで扱うにはあまりにも胡散臭かった。問題は、申告価格と、市政府が認識するところの取引相場との単なる乖離ではなかったのである。

4 闘う「地権者」と市政府

さて、売主・買主が上海在住ということで、なかなか市政府による収買の話は進まず、しかも前述のごとく売買当事者側も、取引や賃借者の建物撤去に際してすでに一定の費用を負担しているため、唯々諾々と買い上げに応じるはずもなかった。そこで、中人たちや売主の馬 Ja から上申書が提出された翌月の1936年4月には、馬 Ja および買主の金 Tk 双方を市政府に呼び出したうえでの聞き取り調査が行われる。聞き取り記録によれば、この段階で、市政府側から一定の譲歩的措置が示されていたようである。買主の金 Tk に対し、土地局の「估価」4,100元であらためて当該土地不動産を買い取るつもりはあるか、つまり市政府による当該土地不動産の評価価格4,100元と、実際の取引価格の2,700元との乖離を（少なくとも外形的に）埋めるかたちでの契約をやり直す意図の有無を尋ねている。以上の行政側の提案に対し、金 Tk は、「すでに多くの出費を強いられているものの、貴局の估価に依拠して申告をやり直したい」と、若干恨みがましい回答を与えている⁽¹²⁹⁾。

ところが、市政府の側も、いったん申告価格での強制買い上げの決定を出した以上、簡単には引き下がらなかった（上記の聞き取りにおける提案は、土地局員が先走ってしまったのかもしれない）。翌月の1936年5月には、馬 Ja に対し、申告価格での収買を告げる通知をあらためて発出している⁽¹³⁰⁾。地産者側からすれば、結局、1936年4月の聞き取りはいったい何だったのだ、ということになる。しかも同時並行で、今度は当該土地不動産をよりダイレクトに市有地化する手続きも着々と進めつつあった。登記未了地に対し、本節の1で触れたような仮定登記暫行辦法に基づく、市政府を所有者者とした仮登記（仮定登記）の措置である。

1936年5月付の契拠審査報告書において、「無主の地として市政府が仮定登記すべし」との判断が示されるとともに、おそらくこれに先立ち、同年5月1日付で公有土地登記嘱託書が、市政府より同土地局宛で提出されている。これは、登記権利者たる市政府が地政機関（つまり登記受付機関）たる土地局に登記申請を形式的に行うものであり、これが核准されれば公告手続きに入る⁽¹³¹⁾。同辦法が1935年10月に施行されたことからすれば、さっそくこの法令を最大限活用しようとする市政府の姿勢は、特筆するに値する。結局は、売典暫行規則（申告価格での買い上げ）・仮定登記暫行辦法（市有地化）のいずれも、

市政府は具文化させることはなかった、ということである。事実、市有地化（仮定登記）の動きと並行し、1934年段階での申告価格での強制買い上げ（報価収買）の動きも進んでいた。仮定登記とほぼ同時期、買い上げのための予算措置（備款）が、南京市政府土地局から同財政局へと正式に要請されている⁽¹³²⁾。

ただ、ここからの金 Tk（買主）の動きは素早く、なおかつ凄まじかった。1934年段階においては上海在住に藉口して手続きの遅滞が続いていたのだが、1936年6月に市政府が仮定登記の手続きに入るや、猛然と市政府を相手に文書の応酬を繰り返すことになる。

同年6月17日付の市政府地政局（土地局より改組されたもの）への上申書において、金 Tk は公告に付された仮定登記（異議ある者は3か月以内に申し立てることが許されていた）に対して果敢に異議を唱える。曰く、陳果夫省主席の自動車で家人が交通事故に遭ったため、本事案に対処する暇が暫くなかった（このエピソードは、金 Tk の呈文には繰り返し言及される）が、申告価格が低すぎるという市政府の認定に抗議しても市政府から返答がない。そもそも、申告価格が実態を反映しないゆえの買い上げなのか、追加で価格を上乗せしての取引やり直し⁽¹³³⁾なのか、はたまた官による没収なのか今後踏むべきステップは不明だが、市政府は規定どおり（照章）の処分だというのみ。一方当方はなんら疚しいところはないゆえ、市政府の調査員による手違いのせいで、泣き寝入り（終緘小民之口黙然無言）することは断じてできない。しかも1933年の取引立ち合い人たちが公平な立場から上申を行い（原中隣佑乗公呈明、これは前述の中人たちの連名での上申を指す）、しかも市政府の聞き取りにおいて（つまり前述の1936年4月付のもの）估価に基づき1,400元上乗せした取引やり直しを約し、筆録も残っているはずである。それなのに今さら市有化のための仮定登記とはいかなる仕儀か、云々⁽¹³⁴⁾。

これに対し、地政局は、「早く馬 Ja に代価を受領しに出頭するよう伝えよ」というシンプルな返答を与えるのみである⁽¹³⁵⁾（つまり市政府は収買・没収という二つの方策を同時並行で維持している）。さらに翌月、金 Tk から地政局に対して上申書が提出され、これだけ過低申告ではないと売買双方・中人たちが申し立ててもまだ足りないのか、估価の根拠はなにか、とあらためて質している⁽¹³⁶⁾。地政局側はその回答において、具体的な「估価」およびその根拠（登記された土地不動産の最低価格）を示したうえで、以上の内容に異議あれば依法訴願、つまり上級機関たる行政院へと不服申し立てよ、とこれ以上のやり取りを打ち切り、市政府外部の裁定に委ねるよう勧告する⁽¹³⁷⁾。

なお、以上の応酬のさなか、売主の馬 Ja も、「収買の代価を受領せよとの由、すでに金 Tk より代価を受け取っている以上、二重取りになるので、貧寒の身とはいえ良心に背けぬ」との（考えてみればしごく真っ当な）上申書を、今度は直接市政府宛に提出、これに

も市政府が、「文句があれば訴願せよ」と返している⁽¹³⁸⁾。さらに前回の地政局からの返答の3日後、金 Tk は、建築の估価に関する疑義（建物・壁や階段などの「装修」、および「他項付着物」、つまり権利的瑕疵も含めて資産価値の評価をどのように進めたのか）という細かな論点を、上申書で提示する。市政府地政局の回答は、不服のばあい（行政院に）1か月以内に申し立てるべきなのに、何度も当方を煩わせるのはけしからぬ（一再瑣沓殊属不合）と露骨に苛立ちを示すようになる⁽¹³⁹⁾。

もとよりここで買主の金が引き下がるはずもなく、約半月後には、売主（馬 Ja）・買主（金 Tk）連名での上申書が市政府地政局に届く。曰く、1934年の段階で買売申請をしており、その際に契拠（つまり老契・執照の類だろう）もすでに提出している。市政府名義での仮定登記は取り消していただきたい、と。これに対する回答は、申告価格どおり市政府が収買することになっている、ともはや同じ内容の繰り返しである⁽¹⁴⁰⁾。この地政局からの回答を待たず、金 Tk・馬 Ja は南京市長の馬超俊にも上申書を提出しており、ここまでの事情の説明、そして交誼ゆえに相場より廉価で取引されるのはしばしばありうることを縷々述べ、その上で「われらを憐れと思召し苦境より救っていただきたいし」との哀訴を展開している。この上申書が地政局に転送され、あらためて本件は「あき顕らかに匿報瞞税の情事あり」との地政局の見解が馬市長に伝えられる⁽¹⁴¹⁾。いよいよ金 Tk は相手を選ばず上申書を提出するという拳に出、市長を巻き込むかたちで局面の打開を目指したわけである。ただ、なぜか行政院への訴願という方策だけは、かれらはどうやらこの段階では避けているようである。

以上、1936年6月から9月にかけて3か月あまりの期間で計6件の上申書（およびそれぞれに対する市政府・地政局による回答）が作成され、だいたい1週間に1件のペースで文書が往来する様子を、煩瑣を厭わず眺めてきた。その後の状況を以下駆け足で述べるならば、以下のとおりとなる。上申書の畳みかけ作戦が功を奏してか（そもそも馬超俊市長は登記事業の完了を至上命題としていた⁽¹⁴²⁾）、最終的には同年9月なかば、市政府側から「照估価納税、従免免予収買」、つまり申告価格に1,400元を上乗せした標準価格での不動産取得税（契税）を支払わせ、収買については免除するとの決定が下る⁽¹⁴³⁾。だが、翌月には売主であるはずの馬 Ja 名義での土地所有権登記申請が行われ（この段階で市政府による仮定登記は取り消しとなった⁽¹⁴⁴⁾）、あらためて売主の馬 Ja の管業について審査が加えられる。以後、当該土地不動産の地権者確定は遅々として進まなかったようであり⁽¹⁴⁵⁾、翌1937年5月になっても、早く馬・金両者間の売買を認可すべく地政局に要請する上申書が、両者より連名で提出されている⁽¹⁴⁶⁾。最終的には、売買は認可されず、当該土地不動産が馬 Ja の所有であることに関する保結（皮肉なことに、保証人は1933年の取引の中人

たちの一人である)の提出および新聞広告の出稿が1937年6月から8月にかけて行われ、これと並行して馬Ja名義での公告が開始されたのは、同年7月のことであった⁽¹⁴⁷⁾。

5 私契秩序と地政のあいだ

以上、南京土地登記文書のなかでは異例なほど多くの文書を含む本案巻(計220頁⁽¹⁴⁸⁾)について、敢えて細部にわたって紹介してきた。筆者の意図は、売典暫行規則や仮定登記暫行辦法といった、地政を実務に落とし込むために策定されたはずの手法が、果たして機能していたのかどうかを見定めることにあった。すなわち、そもそもこれら規則・辦法に依拠して市政府による申告価格での買い上げ(収買)や未登記地の市政府名義仮定登記(つまり実質的な没収)が進められた事例などあるのか、という点が初発の問題意識だった。結論からいえば、本節にて縷々触れたとおり、市政府(土地局・財政局・地政局)は、買い上げのための予算措置・登記囑託や仮定登記公告などのルーティーンを実際に進めていた。ただ結果的には、収買も没収も、自らの権利を主張する市民からの抗弁によって挫折を余儀なくされる。

本節で取り上げた案巻においては、1934年段階での買売土地申請の際にその売買価が問題となり、市政府による買い上げ要求(土地不動産の明け渡しと買い上げ代価受け取り)・申請者側の抗議が繰り返された挙句、所有権登記申請が遅延、市政府側が仮定登記という措置を取る、という流れだった。このパターンが、どのくらい「市政府による市有地化」というケースのなかで一般的だったのか、あまり確定的なことはいえない⁽¹⁴⁹⁾。ただいずれにせよ、積極的かつ執拗に市有地を増やしていこうとする市政府の姿勢、そして市政府以上に精力的にみずからの土地不動産の「所有権」を確保しようと、「中人」たちや市長を巻き込みつつ(あるいは省主席の名まで挙げつつ)五月雨式に上申する市民の姿は浮き彫りになったか考える。

買売申請から申告価格の市政府による問題視、売買認可に至るまで、計4年にわたり市政府内外での膨大な書類が作成された馬Ja巻から、示唆される点は決して少なくない。暫定規則・暫定辦法に基づいて市有地を拡大させていこうという政策が、ルーティーン(通知・囑託書・公告)をともしないつつ日常的業務の一部となっていたと同時に、これを正当化するロジック(裕税収)も市政府において実装されていたこと。前者の暫定規則の実効性については、最終的には強制執行・代執行の手續きがどれだけ整っていたかに依存すること(そうでないかぎり馬Jaのように代価の受け取りさえ拒否すれば、収買措置は意味をもたない)。後者の暫定辦法についていえば、確かに囑託書や公有土地としての公告といった、合法的な市有地化手續きが踏まれていたこと。この点は充分確認できたのだ

が、本案（および類似の案巻⁽¹⁵⁰⁾）の流れに徴するかぎり、本ルーティーンは登記申請（本案のばあいは収買）手続きの迅速化を促す、といった意味しかなかったと思われる。この点、より事例を収集する必要がある⁽¹⁵¹⁾。

地権の分配をめぐる市政府の圧倒的な存在感以上に重要なのは、これに抗う個別地権者のありかただろう。1930年代なかばより政体としての国民政府が徐々に「党－国体制」を固めてゆく過程の一環として、当該土地登記事業も軌道に乗り出す（土地所有権登記を自発的に申請する住民数が増加する）、という総括⁽¹⁵²⁾は、おそらく不当ではない。だが、若干解像度を上げて眺めたばあい、市政府と住民間のきわめて頻繁なコミュニケーション、つまり後者による激しい自己主張とこれに苦慮する登記担当者の姿が浮かび上がってくる点は、留意に値する。

長期的な歴史過程を問題にするばあいには、以上を捨象しても特段問題ないのだろうが、住民たちと市政府との争論が、これまた長期的・構造的な私契秩序を前提としていたとすると、話は別である。一方には、（本節で紹介したような）、第三者への権利移動をますます非明示的なものにする押議（その背景に、契扱類を抵押に出すという慣行）、「好誼」ゆえの価格設定⁽¹⁵³⁾、以上の取引の正当性が集団的に（中人たちにより）担保・提示される、というありかたがある。他方に、杜絶契を以ておおむね「所有権の承継」を証するものとし、それ以外の「物権」を他項権利の領域へと押し込めるかたちで整序し、しかも取引の対価や土地不動産の物理的な情報を極力把握したうえで、特定の政治目的を帯びたアジェンダ（つまり地政）に合致しないケースは、公有地というかたちで再定義しようとする市政府の政策があった。

しかも興味深いことに、後者の「近代的」私法秩序を樹立するための市政府による登記事業の遂行において、実務上、既往の私契秩序は不可欠のものとされていた（本節の馬Jaの案巻においても、最終的には中人の一人による保結が入巻されているのは示唆的である）。要は前節まで縷々述べたとおり、権利的瑕疵を最小化するためには、伝統的な土地不動産取引のステークホルダーたちを動員する必要があったわけである。旧来の私人関係による土地交易秩序と、市政府による法令準拠型の「地政」両者においては、後者のルーティーンに前者が必然的に繰り込まれるとともに、行政と市民との直接的な相互コミュニケーション（つまり司法の裁定に依存しないかたちでの折衝⁽¹⁵⁴⁾）を通じて、日常的業務は営まれていた。旧来の秩序が地政というスクリーン上に投射され（本稿でしばしば用いられる表現でいえば、「翻訳」され）、それぞれの輪郭が徐々に浮かび上がってくるのは、以上のような現実の積み重ねのうえのことであった。

お わ り に：比較史の議題としての「所有権」

1 本稿での知見

以上、本稿にて論じきたった内容につき、あらためて要約する。

本稿ではまず、南京土地登記文書の有用性を探る作業の一環として、これに対する一定の量的分析に着手した。1934年以降の土地所有権登記の際、各自の所有権を証するため、申請者には既往の土地取引の系譜を示す書類の提出が求められていた。この書類（いわゆる契拠）コレクションに依拠し、南京市内にて19世紀いらい土地取引がどれくらいの頻度で行われ、時期的にどのような推移を示すか、という点につき計46の案巻・100件程度の取引記録から初歩的な考察を行った。この点、中国土地制度史および比較史という双方の文脈において、不可欠な作業だと考えたからである。

本稿で暫定的に示した考察結果は、19世紀末から1930年代にかけて土地不動産が交易される頻度はいくぶん上昇しているものの、その変化パターンは、上下動を含みつつも（1930年代の急増を除いて）かなり漸進的だった、というものである。当該論点は、今後サンプル数が増えるにしたがって変更される可能性もあるが、ここでは、そもそも帝政期から土地不動産は「激しく」交易されていたのだ、という点を強調しておいた。ただ先行研究における「10年に1度」というのは、やはり1筆の土地不動産としてあまり代表性のない数値であり、むしろ南京では1筆あたり二十数年に1度その「管業」主体が変わるといのが、現時点では妥当なラインだと考えられる⁽¹⁵⁵⁾。以上が本稿第I節で述べた点である。「漸進的だが20世紀以降に上昇する、土地不動産の取引頻度」という論点は、中国の土地制度について、長期的なかたちで叙述するうえでは存外重要だと考えられる。この点は後述する。

以上の定量的な分析作業の際に採用した具体的方法、およびその過程で逢着した諸問題を説明・紹介したのが、本稿での残りの部分である（といってもこれが紙幅の大半を占めるのだが）。問題は、第1に、以上の数量分析の結果を示すに際して、史料的な限界として留保せねばならない点は何か、第2に、第1の問題と大部分重なるのだが、旧来の管業の系譜を伝える契拠が、どのようなばあい各自の「所有権」を明証するものとして市政府により認定され、逆にどのような契拠が、認定に支障ありとされたか、という点である。南京土地登記文書の史料的価値は、第I節で行った「取引頻度」に関する暫定的な定量分析よりは、むしろ中国史の文脈においては、こちらの方が重要（つまり、より多くの読者に訴求力をもつ）と考える次第である。

そこで第II節からIV節にかけて、具体的な案巻の紹介を兼ねつつ、登記審査の際に問題

となった（そして第Ⅰ節における交易頻度集計の際、筆者の作業効率も下げた）要素をいくつか特定した。本文書群に含まれる契拠として、劈契と呼ばれる既往の契約を裁断した紙片が時折入巻されている。このばあい、切り離した部分をも記載した「続白」という抄写が添付されないかぎり、登記申請者に至る交易の記録の詳細については、新契や験契といった政府の憑証類を参照することで補わざるをえなかった。と同時にここで明らかなのは、本文書群がカバーするのは、①一筆の土地不動産がそのまま交易されたばあい、②（切り売りされた地片も含め）他所の土地不動産を集積して合筆したばあい、という2パターンのみであり、逆に、特定土地不動産が遺産分割や切り売りされた（これは日常茶飯事だったはずである）後については追いきれない、という点である。要は、本稿における「交易頻度」統計には、一つの地所がいかにか分筆・細分されたかに関する通時的な情報は、分筆された土地不動産の情報が契拠として入巻されないかぎり、そしてそれぞれの物理的現況が各契拠に書き込まれるという僥倖がないかぎり、含まれないのである。

さて、以上のごとき筆者が持て余した資料の束に対し、市政府における登記担当者も同様に手を焼いたと思われる。ただ、このような契拠（契約、および1860年代の執照・1914年の新契および1928年の験契）の証明能力に問題ありとされたばあい、市政府での聞き取り（および当該土地不動産所在地近隣住民を対象とした調査）、誓約書（甘結）や店舗を構える商工業者を保証人とした保証書（舗保・保結）提出、そして新聞での広告出稿（登報）、というルーティーンによって、最終的には、登記手続きは完了する。

問題ありとされるのは、上記のように物理的に断片化された契拠だけではなかった。第Ⅲ節では、契拠の名義人の記載内容、つまりある時点で土地不動産の所有者の姓が変わったがゆえに問題化したケースを検討した。第Ⅰ節で挙げた「平均保有期間」が二十数年というのは、男系子孫に家産が継承される「戸」を単位としたものである（つまり個人レベルを単位とした集計ではない）。本ケースでは、男子がいなかったので娘が遺産を相続、その後は娘の婚家の男子が相続した（要は外祖父からの遺産承継）ゆえに、上のような事態が出来た。伝統的な規範から逸脱した異姓間の家産継承であったがため、1930年代時点での登記申請に際して申請者の「所有権」に疑念がつくこととなり、これまた甘結・舗保・登報を経てはじめて、ようやくその所有権は登記簿に書き込まれる結果となる。

問題をさらに複雑にするのは、帝政期いらい土地不動産に貼りついていた重層的な諸権限（その多くは契約文言上の回贖約定に由来する）である。所有権登記申請者以外にもみずからの「所有権」（つまり回贖＝買戻しの正当性）を主張しうる第三者が潜在的に存在するばあい、当局の側もそうそう簡単に登記申請者の所有権をオーソライズするわけにいかない。本稿の第Ⅰ節における定量的分析では、おおむね買戻しを前提としない「杜絶」

という取引件数を集計していたのだが、厄介なのは、杜絶契なのに回贖約定をもつもの（杜頭典尾）、あるいは典契なのに回贖否定の約定をもつもの（典頭杜尾）など、地方的慣習に基づくいけば「中間的な」契約形態に逢着したばあいである。第IV節で明らかにしたとおり、この種の案件に対して登記担当官がとったのは、やはり聞き取り調査・保結、そして買戻し要求を将来的に行う可能性のある者（出典人）の登記申請記録の照会、という措置だった。劈契慣行による「契扱不全」・異姓間の家産承継と同様、将来的な係争の可能性（つまり権利的瑕疵）を、市政府当局は最大限摘み取ろうとしていたのである。

最後に第V節では、南京市民の「地権確定」と並び、市政府にとって登記政策推進上の重要な課題の一つだった、土地不動産価格の把握とこれを前提とする不動産取得税の増収、そして将来的な資産税の導入に向けた政策的枠組み（地政）が、そもそも登記実務プロセスにいかに関与されていたかを検討した。市政府が土地不動産の地権者による申告取引価格が過低であるとの判断を下し、当該土地不動産を売買当事者の意思にかかわらず市政府が買い上げるという決定がなされた過程を、本節で紹介した案巻は明確に示す。それだけではなく、買い上げの財源を確保するための予算措置、登記申請が遅延したことを理由とした市有地化へのルーティーン（登記嘱託書・仮定登記公告）が実際に動いていたのも確認できた。つまりは地政の障碍となる地権者に対し、市政府は実効性をもつかたちで政務運営を執り行っていたのである。

他方、登記申請者側は、脱税目的での過少申告ではないむね、取引の立会人（中人）たちも総動員しつつ、登記担当部署に対する上申書で攻勢をかけるが、その過程で、手付支払いの同意書（押議）・抵当に出した契扱類、そして「好誼」による価格設定（K. ポランニーに倣って言えば、「社会に埋め込まれた経済」といった、登記担当官の頭をいやがうえにも悩ませるファクタが次々に浮き彫りとなる。結果的には、申請者たちが当時の（登記事業完了に前のめりな）市長へ直訴することを通じて、買い上げや市有地化の措置は回避され、登記申請を受理する方向へと事態は動くことになった。ただしその際にも、これまた保結・登報といった手続きが追加的に求められたのは無論のことである。

2 市政府・実質審査主義・権利的瑕疵

以上が、南京土地登記文書における数千葉の案巻を通覧することを通じ、当時の登記実務を復元し、当時どのような問題が生じていたかを追った本稿での議論の梗概である。ここで示した知見を、単なる個性記述的なものに終わらせない必要があるとするならば、ある程度のパースペクティブと抽象化が求められる。当該史料群のようなものは、民国期の他の都市において管見のかぎり見当たらず比較のすべもないゆえ、中国全体に一般化する

ことは最大限避けねばならないのだが、以下いくつか暫定的に論点を挙げておきたい。

第1に本文書群が最も鮮明な印象を残すのは、市政府の圧倒的な存在感に関してである(市政府内に集積された史料ゆえ当然のことだが)。これは、市有地の拡大や登記申請件数増加をねらって政策的リソースの多くを傾注するその姿のみに由来するのではない。何より、南京市内の登記申請者たちの「管業」の系譜を特定し、疑問点があれば何度もかれらを召喚して事情聴取し(その記録も残し)、ばあいによっては調査員を現地に派遣して「四隣」たちに聞き取りを行うという、所有権登記を完了するために公権力がなりふり構わず情報収集するありかたこそが、まずは史料を閲覧する者に対して訴求する点である。この点についていえば、政府機関が林立するとともに、首都として重点的な都市整備が実施された、「官有地」の集積たる民国期南京ならではの(そして地政事業の模範となるべき首都の)特徴といえるかもしれない。だが、公権力が官有地を拓げる動きそのものは、広州など他都市でもみられたため、より広い文脈で捉える必要があるだろう⁽¹⁵⁶⁾。

第2に、さまで「地政機関」たる市政府の部局が民間での土地取引秩序に介入する姿は、たとえば中華民国が主要な立法材料としたわが国における状況とは、容易に比較できるものではない。一例を挙げよう。1930年代に法学者の千野国丸が「登記申請が、果して、実体法上の権利関係と、一致して居るや否やを、審査する権限は、登記官吏に無い⁽¹⁵⁷⁾」と登記実務者向けコメントりに分かりやすく書くとおり、地租改正以降の日本では、登記官吏が登記申請書の記載事項について詳細にわたって審査する職権は(したがって業務上のオブリゲーションも)なかった。土地に対する既往の権限(領有収租・永小作・質取etc.)と「所有」との関係は、司法による判例を通じて定義された⁽¹⁵⁸⁾。

ところが民国期南京の官僚たちはそうではなかった。私法上の権利関係を法令上の「所有権」として翻訳する際の正当性について、かれらが一種の説明責任⁽¹⁵⁹⁾を負わされていたからこそ、(明治期から昭和初期にかけてのわが国とは対照的に)私契秩序のなかに分け入り「朦混侵佔」の可能性を摘まねばならなかった。日本の民法をはじめとする各種実体法・手続法での形式審査主義(および対抗要件主義)と、中華民法等の各種実体法・手続法における実質審査主義(および登記要件主義)との違いはまさにここにある⁽¹⁶⁰⁾。その意味で、本稿で扱ったような不動産登記問題を、より広く土地制度という比較史的議論に乗せる際、史料的背景を揃えるためには、他の実質審査主義を採用した諸国の事例を参照対象に求めることが望ましいだろう⁽¹⁶¹⁾(これまた他日を期す)。

第3に、本稿で紹介した甘結・保結や登報の記載に頻出する、「無朦混侵佔」というタームをどう理解するか、という点である。この語は第一義的に、「他者の土地を勝手に占拠したり境界部分を有耶無耶にしたりしていない」という物理的現況に関わるものである。

その前提として、当時の南京市内において官有地（市有・国有）の不当占拠が頻繁に生じており、また都市不動産の特徴として、隣家との境界争いも熾烈なものだった（それゆえ、契約内の物理的境界に関する記載は、柱脚・滴水など詳細を極める）のは考慮に入れるべきである。と同時に、本稿にて繰り返し述べたとおり、登記審査の段階でもっとも注力された点は、単なる不法占有や境界争いの問題というよりは、より広く、登記申請者以外にだれかが所有権を主張しうる潜在的な可能性が、本当にないかという点だった。土地不動産の占有利益の合法性は、これにチャレンジしうる第三者の存否にかかっており、この第三者の「所有権」の真正性が認定されるリスクがいささかでも存在するばあいには、現況での土地不動産支配の権利は瑕疵あるもの・「朦混侵佔」となってしまう。

権利的瑕疵を最小化するための方策は、本稿での議論をあらためて整理すると、南京市のばあい、①測量と地籍図作製、②既往の管業の系譜（南京のばあい、多くは1860年代まで遡る）の確認、以上に問題があれば③聞き取り調査・甘結、舗保による保結、そして新聞広告出稿だった。②③のルーティーンにみるかぎり、既往の管業について、執照・新契・験契といった歴代政府の憑証に加え、中人の署名記名をとまなう「私契」が混然一体となり、（旧来の取引同様）「所有権」の所在を確証する基盤となっていた。つまり、最終的には私的な社会的紐帯を通じた権利的瑕疵の不存在証明、および新聞という新式メディアによる「権利」宣示が、土地不動産の所有権登記に際して手続き上求められていたのである。やはり問題の核心は、瑕疵、特に（物理的なものではなく）権利的なそれに関する問題であった。

3 比較史における所有権の論じかた：取引費用論・土地市場と社会レイヤー、取引安全

以上の議論を、長期的な過程における持続・変化というかたちであえて単純化・切り分けつつ整理するならば、以下のとおりとなる。明らかに持続しているのは、私契による土地不動産の交易であり、このなかでは、中人すなわち私的な社会関係（親族や友人・隣人）を結節点・基盤とする公証、つまり将来的な紛争可能性の最小化が日々繰り返されている。さらに1930年代の登記実務から顕著に看取できる連続面として、最終的に「所有権」が登記される際、権利的瑕疵の可能性を極力摘み取るべく、私的な紐帯に基づく宣示・誓約行為が市政府により最大限活用されている点も、特記すべきである。ここではいわず、既往の私契秩序が公法的な領域へと総動員もしくは投射されているのである。

と同時に、断続面も明らかである。思いつく範囲で挙げるならば、組織的な情報集約・徴税強化・公有地取得にここまで積極的に乗り出す公権力の姿（特に第V節で挙げたような、取引当事者や「中人」たちの異議を無視して官衙が強権的に土地収用へと乗り出す姿

は、演出をむねとする帝政期の聴訟の場においては、なかなか想定しがたい)、新式メディアを用いた「潜在的所有者」の洗い出し(登録)といった権利の瑕疵最小化のあらたな方法論、そして何より、旧来の多種多様かつグラデーションをとまなう交易形態(典頭杜尾・帰併、押議等々の慣習)から、近代法的用語を用いた画一的な「権利」というかたちで、土地と人との関係が一義的に表現・定義されるありかたへ向けた動き、以上である。

ただ、最後に挙げた点は、「制度」、つまり人々の日常生活を拘束する様態という面では例えば南京土地登記文書から十全に示しうる変化というわけではない。このシフト——いわば私契秩序から民事法＝登記秩序へ——の検出・同定には、爾後における土地不動産の契約形式が、たとえば一義的に定義された物権の移動を明証し、なおかつ人的保証を要さないものとなっているか、実定法上明確に権利の定義がなされたことが司法的裁定をいかに方向づけたか、等々に関して知見を積み重ねるしかない。

だが、登記審査の過程で実務的になされた手続き、申請者と市政府の担当部局とのコミュニケーションを通覧することを通じて、われわれは少なからざる問題をあらたに論じる足掛かりを得たのではないかと考える。以下いささか思弁的になるが、本稿での知見を踏まえたうえでより構えの広い比較史的な議論を展開する際、アジェンダとなりうるものとして、2つの問題を提示しておこう。

第1に「取引費用」論に関わる問題である。市場取引には費用がかかる(価格情報の収集・交渉・契約履行の監視)。このため、その内部では市場取引ではなく計画・指令の要素が卓越する「企業」なる組織形態が、資本主義社会では存在意義をもつ。したがって合理性をもつ組織とは、以上のような取引費用を最小化するものである。「コースの定理」と称される以上の経済理論(およびこれを比較経済史上の問題としたD. ノースの議論)の核心は、①「所有権が明確に定義されているかぎりにおいて」私人間のフリクションは合理的に解決(つまり外部性を内部化)しうる、②以上の議論をより社会なレベルまで拡張するならば、所有権の定義・保護を実効的に実現しうる政体こそが、社会全体の取引費用を低減し、国際競争という環境のなかで比較優位をもつ⁽¹⁶²⁾。以上が取引費用論・新制度学派の議論に対する、筆者の理解である。

以上の論点を、あえて民国期中国の都市不動産登記を主題とする本稿の議論に組み入れる理由は、ほんらいミクロレベルの話であった取引費用論をマクロレベルにまで拡張する、このような新制度学派的な枠組が、比較経済史的な議論を展開する際には妥当ではなく、また土地所有権にかかわる議題が、しばしばあまりに素朴なかたちで比較の基準として固定化されている、と考えるからである。本稿にて論じたとおり、明確に定義されざる

既往の「管業」の権限は、部分社会での私的紐帯に基づき個別的に公証が加えられ、この紐帯は登記審査においても活用された。ではこのばあい、その延長線上に実現されるのは、取引費用が大きく低減した不動産市場である、と想定していいだろうか？

結論から先に述べるならば、1930年代の登記事業において、慣習的取引の地域的バリエーションが大きく筆界も権利主体も非明示的な「経界不清」「地籍紊乱」状況を克服し、より昭然・明晰な共通規格にもとづく公示システムへと移行することが目指されていた。これはおそらく間違いない。だが、伝統的土地制度＝重層的な土地権利＝非効率かつ「市場が社会に埋め込まれた」制度から、近代的私法に基づく土地制度へ、というかたちで当時の過程を平板な社会変化モデルの一つとして描くことに限界があるのも、これまた疑いのないところだろう。理由は以下のとおりである。

帝政期中国の土地制度と経済との関係をめぐる議論には、近年、一定の蓄積がある。一方には、地方的慣習による豊かなバリエーションをともなう清代の「土地権利」の重畳が、効率的な地権分配市場を形成し伝統中国の市場経済を支えた、というポジティブな評価がある⁽¹⁶³⁾。他方で伝統中国における、政府による土地所有権保護の弱さ、農業革命期の英国と比した（生産性向上を阻害する）特殊な土地制度という、ある意味伝統的なネガティブ・イメージを制度論的に鍍直した見解も少なくない⁽¹⁶⁴⁾。これら正負両者に帝政期中国土地制度に対する評価が分岐しているのは、端的に言えば、われわれが取り扱う領域の多層性に対する理解が不足しているからであると考えられる。

つまりはこういうことである。帝政期における頻繁な土地不動産の取引頻度に鑑みるかぎり、一定の価格相場が形成されていたのは明らかだが、それは飽くまでも（近隣的な）社会ネットワークに依拠したものであった。対面型部分社会における取引が、圧倒的主流であった段階では、この社会上の下位レイヤーにおける取引費用は、取引から得ることのできる利得に関する情報が事前に当事者間にて共有されるかぎりにおいて、（当事者には）低いものであったろう。

ところが、土地不動産が交易される頻度は19世紀末から1930年代にかけいくぶん上昇する（これは本稿第I章で示したところである）。また南京が中華民国の首都となることもない、外地（上海・無錫、浙江 etc.）の銀行や地産企業、はたまた天主堂等々が土地不動産のマーケットに参入してくるようになると⁽¹⁶⁵⁾、旧来のような非明示的な取引は、高い取引費用の原因となる。要は、「取引費用」とは、多分に取引参入者の地理的範囲もしくは社会レイヤー上の層位に依存する概念なのであり、従来の制度論はこの問題をうまく掬い取っていない、ということである。現代の「国民市場」的統合を前提にするかぎり、致しかたのないことなのだが、歴史学の立場からすればこの前提こそが問い直されるべき

である⁽¹⁶⁶⁾。むしろ、かつて下位レイヤーがたがいに分離するかたちで取引安全がそれぞれ維持されていた状況が、いかににより広域かつ上位のレイヤーに統合されるようになったか、というかたちで問題を立てた方が、汎用性は高くなると筆者は考える⁽¹⁶⁷⁾。本書で繰り返し用いた「権利的瑕疵」の存否と標準化された「権利」定義との関係は、つまり「取引費用」を計量する基準は、分析・叙述のターゲットとなる「社会」の規模、および/あるいはレイヤー層次上の布置次第なのである。

第2に取り上げたいのは、第1の市場規模および社会レイヤーの問題とも密接に関連するのだが、「所有権」そのものの論じられかたである。冒頭で挙げたとおり、寺田浩明の「管業・来歴の系譜」論が独創的だった理由の一つは、旧来の中国土地制度史研究にてしばしば試みられたような、「近代的所有権」を基準に取引法のありかたを説明するもの⁽¹⁶⁸⁾とは別の方法で、帝政期の土地制度を描こうとした点にある。歴代の「中華王朝」がいかに個別地片の占有用益の分配を法制度・裁判で秩序づけようとしたか、その脈絡で（ある意味ここからダイレクトに）、日常的な再生産を営む直接生産者たちにどのような世界史上の性格を付与するか、という問いの立てかたは、そのみでは、比較史を展開するうえであまり有効なものとはいえない。むしろ、部分的にしか農地の分配に関与しえない「帝国」的な行財政を与件として、全きカオスが出来なかったのは、いかなる土地分配秩序（つまり長期的に同型の構造として把握しうる一種の均衡）を維持するメカニズムが作動していたのか、という問題意識が重要である（これを、寺田は、「土地所有観」という一次理論的な用語法で表現する⁽¹⁶⁹⁾）。国制論的な構えから出発すべきだという前提こそが見直しの対象となる。ここでいう秩序とは、特定の権原が国家により定義・保護されるのではなく、私人間における土地不動産の交易形式に応じて各自の権限内容の外枠が可視化され、これが近隣・親族関係のなかでオーソライズされる、という過程のなかで実現するものだった。寺田独特の言い回しによれば、「所有を基に売買が始まるのではなく、売買こそが却って所有を生み出すのである⁽¹⁷⁰⁾」。

以上を踏まえたばあい、あらたな議論領域はかなり拡大する。近代的所有権を構成するところの、使用・収益・処分という「諸権利の束⁽¹⁷¹⁾」が最適な資源配分を実現しうるのは、これら三者が「束になっている」（それゆえ他者を排除しうる）からだ、という理解から出発するならば、分化した権限のおのが正当な取引の目的物となる帝政期中国のありかたは、その欠如態にすぎない。だがこの欠性的なかたちでのアジェンダ設定は、問題の整理および現実の政策課題把握には一定程度役立っても、比較史においては無条件に採用すべき戦略ではない。むしろ寺田が試みているような、帝政期中国における土地制度（親族制度や税制 etc. も含めた）の全体構造およびメカニズムそのものを復元し、ここか

ら比較史のプラットフォームを構築する、というのが望ましい方向だと考えられる。

本稿での実証を踏まえるかぎり、その際の一つの出発点となりうるのが、ここまで繰り返し強調した「権利的瑕疵」の問題である。寺田のいう帝政期中国の土地制度の重要な特徴は、帝政期中国の（あるいは前近代世界全体の）静態的イメージとは裏腹に、頻繁に土地取引が行われていたこと、こうした取引においては契約文言と「中人」たちによる公証によって、移譲される権限の輪郭と、この移譲が正当に遂行されたことが共有知識として登録され、爾後も実効性をもつ、という点にある。いわば、先に挙げた「近代的所有権」概念が束ねるところの使用・収益・処分のうち、「処分」という社会的行為（しばしば酒席のような儀礼もともなう）が、前二者の正当性の源泉となる、ということである。むしろ、相続のばあいも「処分」カテゴリ（民法上のいわゆる承継）に含めればの話だが。

したがって、ここでは以下のような問いが立てられるべきではなかろうか。私契秩序と総称される各筆の土地不動産「処分」時点での社会行為が、いかに円滑に営まれ（これは本稿で紹介したとおり分厚い研究の蓄積がある）、なぜ同様の行為が粘着性を以て帝政期に広範に観察されたか。これが一種の権利的瑕疵担保、つまり取引安全確保の方策⁽¹⁷²⁾として1930年代の登記審査においても実務的基盤になっていたとするならば、それは比較史的にみて何を意味するか（他地域においては同様の機能を果たすものとしてどのような制度があり、またどのような相違点と共通点があるか）。要は、旧来の所有権論・新制度学派においては、土地交易の問題を度外視して過剰に使用・収益の排他的権限（つまりは他者の排除）のみに、焦点が当てられてきた、ということである⁽¹⁷³⁾。むしろ問題は、とりわけ「物権変動」に際して、何らかの請求権・資格・権限が、第三者を排除しうる無瑕疵なものであるという事実を、いかに他者に示しうるか、そしてこの他者はどの範囲までの社会を包含するものであったか、に存するのである。

もとより以上の議論は、所有権論そのものというよりは、むしろ公示（つまりは登記）の問題である。本稿でも、特段わが国で用いられる「所有権」概念にあらたな定義を加えたり、膨大な学説史の（特にローマ法、あるいはロックやヒューム、ミルといった）議論の系譜をあらためて辿ったりする意図はない。ただこと「比較史」ということを前提とするならば、特定の国の経験を基に抽象化された、何らかの所有権理論⁽¹⁷⁴⁾がそのまま適用可能かどうかのみを出発点にしても無益であることは、大方も同意するところだろう⁽¹⁷⁵⁾。また、現実の政策課題を解決するためにも、どれだけ役に立つかは疑問である⁽¹⁷⁶⁾。以上の問題を考えるとき、登記をめぐる本稿で紹介した「枝葉」に関わる文書類が、一つの立脚点になりうるか否かは、偏に本稿の読者がいかに叙上の議論を有意味なものとな

し、また筆者が今後さらにいかに議論喚起の努力を継続するかにかかっている。しばらくは、南京土地登記文書に埋もれる作業を続けたい。

(本稿は、日本学術振興会科学研究費【課題番号23H00676・23K25373・21H04361】の成果の一部である。南山大学の佐藤創氏をはじめとして、多くの同業諸賢より貴重な意見を賜ったことに対し、深甚な謝意を示すものである)

註

- (1) 課題番号23242043・17H01644
- (2) 大坪慶之・片山剛・山本一「海外調査活動記録 2011年度・2012年度・2013年度」『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』5、2014年、86-87頁。
- (3) 研究グループの作業報告については、『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』1、2006年から同10、2021年まで公刊されており、大阪大学学術情報庫 (OUKA) <https://ir.library.osaka-u.ac.jp/repo/ouka/all/?lang=0> を通じて全文閲覧可能である。
- (4) 田口宏二郎「登記の時代：国民政府期、南京の不動産登記事業 (1927-37) 研究序説」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、2016年、123-94頁。
- (5) 1930年代の土地登記事業に際して集積された文書として、他にも大縮尺の測量図や、所有権以外の権利に関わる証書類の写し (他項権利証明書存根) 等も重要なのだが、ここでは、土地所有権登記の際にファイリングされたもの (片山のいう「一件文書」、大坪他「海外調査活動記録 2011年度・2012年度・2013年度」、86頁) を、特に指すものとした。
- (6) この点については、森田成満による田口「登記の時代 (1)」に対する批判がある。森田によれば、いわゆる「権原」は、原始取得 (耕地化) および行為規範 (統治原理・取引慣行) という諸実践および権力行為の定型性のなかで現れ、裁判および民間調停を通じ実現されるものであり、判決のナラティブだけで切り取れるものではないという (森田「(書評) 田口宏二郎著 登記の時代：国民政府期、南京の不動産登記事業 (1927-37) 研究序説」『法制史研究』67、2017年、393頁)。「権原」に関する筆者の不用意な記述に対して法制史の専門家から指摘を頂戴し、深謝する次第である。ただ筆者の議論の重点は、「法」的根拠の有無というよりは、経済史 (特に財産権の定義をめぐるコースの定理) を踏まえ、実定法もしくは慣習中に、土地をめぐる権利義務関係の詳細に関し、いわゆる「権原」つまり特定主体が何らかのメリットを享受する地位を正当化しうる、ある程度明示的な定義をとまなう根拠——がどの範囲で共有知識として定着していたか、という問題に存する。以上はすでに萌芽的に述べた点であるが (前掲、田口「登記の時代 (1)」、176頁、n. 19)、西欧法的な「所有権」と中国伝統法における対応物をいかに共約可能なものとするかを模索すべく、寺田の叙法を採用する所以である。この点、本稿でも折に触れて論じたい。
- (7) これはわが国においても同様であった。五百旗頭薫『条約改正史：法権回復への展望とナショナリズム』東京：有斐閣、2010年。
- (8) 田口「登記の時代 (2)：劇場のなかの近代化」村上衛 (編)『転換期中国における社会

経済制度』京都：京都大学人文科学研究所、2021年、105-71頁。

- (9) 中華民国において一貫して高い優先順位を与えられており、20世紀後半以降の台湾においても、地政部あるいは地政司というかたちで、政府部門の名称に使用されている。
- (10) いずれもそれなりに、国づくりをめぐる生真面目なテクノクラートたちの信念に基礎づけられていたとともに、出身地・人脈に由来を有する「派系」形成の産物でもあった。
- (11) なお、本稿で分析する南京土地登記文書の案巻は、2023年9月・2024年3月に台湾の国史館にて収集したものである。案巻の撮影・データの整理に際して、前者の史料調査においては大阪大学大学院の岡田悠希氏（当時、博士後期課程学生・日本学術振興会特別研究員）の、後者においては岡田・周鑫（同博士前期課程学生）両氏の、周到な作業に多くを負う。ここに謝意を表したい。
- (12) 前掲、田口「登記の時代（1）」、154-55頁。
- (13) この点については、「業主権」「大租権」といった過渡的な用語法も含め、じっさいにはかなり地域的な殊差も大きかった点は、従来指摘されている（たとえば、日本統治時期の台湾については、江丙坤『台湾地租改正の研究：日本領有初期土地調査事業の本質』東京：東京大学出版会、1974年）。本稿は、華中に位置する一都市であると同時に、20世紀前半期に一定期間首都であった南京に関する、一事例研究でもある。
- (14) 実際には台湾国史館スタッフが撮影し、同館の端末からのみ閲覧可能となった画像ファイルである（したがって文書1件1件のサイズ等の情報は示しえない）。2024年現在、国史館所蔵の南京土地登記文書を閲覧するためには、web ページ「國史館檔案史料文物查詢系統」（<https://www.drnh.gov.tw/?Lang=zh-tw>）より、前南京市政府全宗の檔案を検索したうえで、閲覧を希望する案巻につき最大40件までの閲覧申請を（少なくとも3～4か月前に）web 上で行う。これに許可（核准）が下りると（檔案の「破碎」が激しく撮影不能な案巻を除き）、文書一枚一枚を撮影した画像の電子データを、国史館本館に並ぶ端末のディスプレイで閲覧し、電子ファイル（jpeg もしくは tiff）のコピーを所定の料金にて購入できる（白黒のばあいはおおむね2024年3月現在で2台湾ドル、カラーならば10台湾ドル）。ただし、個人情報であるということから、住所・地番は国史館によって塗抹されている。詳しくは上掲の web ページを参照されたい（なお、今回筆者たちの申請に応じて大量の案巻を撮影し、電子資料化の作業に携わった同館職員各位にも、あらためて深謝する次第である）。
- (15) 西欧法における「所有権」と中国帝政期における土地不動産にかかわる制度的実体との関係、および清末以降の西欧法の継受の過程にて出来た問題に関する、既往の研究群については、田口「登記の時代（1）」、174頁、n. 10および同175頁、n. 13を徴されたい。
- (16) 寺田浩明『中国法制史』東京：東京大学出版会、2018年、45頁。
- (17) 前掲、寺田『中国法制史』47頁。
- (18) 高見澤磨「臺灣鳳山張氏文書」濱下武志編『東京大学東洋文化研究所所蔵中国土地文書目録・解説（下）』東京：東京大学東洋文化研究所附属東洋学文献センター、1986年、25頁。
- (19) 結果的には民国民法上の「所有」とリンクされるとともにこの範疇に流し込まれつつも、必ずしも「所有」と一対一で対応しない権限をもたらし様態として、旧来の研究では「管」「有」という動詞的、あるいは「主」「東」という名詞的な伝統的漢語が用いられるか、あるいは「保有」「支配」「領有」といった近代的用語が使用される。本稿でも（主権概念とかかわりをもつ「領有」を除き）、おおむねこうした慣例に従う。

(20) なお、寺田が中国における土地取引の頻度の高さの比較対象として選択するのが、2014年における日本のケースであり、ここでは「全土地が権利移動する」年数として40年、所有権にかぎれば160年、という概算が示される（前掲、寺田『中国法制史』47頁）。重要な問題であるゆえ、あえていくつか指摘するならば、第1に、「全土地が権利移動する年数」と、中国における一団体（張襟記）が保有する個別農地の平均取引頻度とで、比較の基準は、考えてみればかなり異なる。第2に、1952年施行の農地法第3条の、「農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転するばあいには、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない」という規定に厳しく拘束された、農地の権利移転をめぐる、20世紀後半期以降の日本の制度的環境はかなり特殊なものであり、長期にわたる制度比較にはそれほど馴染むものではない。むしろ後述するように、地租改正直後において、わが国の農地も「激しく売買」され、地主の土地集積および階層分化が社会問題化したのである。

むしろ、以上の問題は、もとより寺田の立論の光彩をいささかも損なわない（むしろ、本稿の着想は、寺田の議論に大きく触発されている）ものの、本稿での議論の出発点として、あえて注記しておく次第である。

(21) 旧来の土地制度史において、頻繁な土地交易という問題は、ある意味なじみ深いテーマであった。たとえば趙岡と陳鍾毅は、19世紀後半期における浙江遂安県の帰戸推収冊（田賦、つまり土地税負担名義のリスト）や江南地域の宗族の置産簿（かれらが保有する土地不動産のリスト）を基に、いくつか計量的データを示している。浙江のばあい、13年間における300餘戸の土地不動産交易を集計すると、毎年平均で20餘筆が取引の対象となったという（趙・陳『中国土地制度史』台北：聯経出版事業公司、1982年、221頁）。ただこのばあい、分析の基準は土地1筆あたりの取引頻度というよりは、むしろ各取引における土地面積の零細さ（10畝 \approx 6,600 m²未満の取引が大半を占めた）こそに力点が置かれており、「取引頻度」の定量的な測定について、さほど有用な情報は提供してくれない。この点は、徽州文書に分析を加えた章有義においても同様である（章『明清徽州土地関係研究』北京：中国社会科学出版社、1984年、88-89頁）。また日本に関していえば、鷺崎俊太郎は近世・近代の江戸築地における事例として、7～8年に1度の売買・譲渡という数値を示す（鷺崎「近世・近代都市の土地市場分析：江戸・東京の不動産経営史」国土交通政策研究所 第176回政策課題勉強会配布資料、2015年、p.3）。

ちなみに、旧来のマクロ経済学において、建築ブームの周期と景気変動の長期波動（いわゆるクズネッツ波）の関係も、集中的に議論された分野である（既存の研究のレビューと近年の成果については、Barras, Richard, *Building Cycles: Growth and Instability*, West Sussex: Wiley-Blackwell, 2009, chap. 2）。ただし本稿では、この問題には深入りしない。

(22) ほんらい、1922年の不動産登記条例以降、登記簿については人的編成主義ではなく、物的編成主義をとるよう規定されており（前掲、田口「登記の時代 (1)」138頁）、地権者ごとではなく、一筆の不動産ごとにファイリングされる。なお同条例第20条では、審査記録は登記機関による永久保存が義務づけられている（同前）。本稿でいう「案巻」とは、おおむね登記申請者の人物名を冠した檔案として国史館にて収蔵される、文書の一単位である（したがって、一見、人的編成主義をとっているようにも映じる）。ただ実際、1934年の登記申請以降に所有権が移転したばあいには、たとえば前南京市政府全宗・055-010200-0304

- (06250A)・「馬 ja、南京市政府土地局及金 tk」という表題でファイリング（厚紙のフォルダによって編綴、写真は後段掲げる）されている。つまりは、所有権登記申請への審査が加えられた1930年代から40年代において地権の移動があったばあいも、同一地番の不動産に関しては複数の地権者をめぐる情報を入れるという物的編成主義に従っている、ということである。なお本稿では、前掲、田口「登記の時代（1）」「登記の時代（2）」のやりかたを踏襲し、1930年代以降の地権者の個人名は、姓以外すべてローマ字のイニシャルで表示することとする。
- (23) 「善後総局執照」とは、南京（天京）に首都を構えた太平天国軍が鎮圧された直後、両江総督の曾国藩による「金陵房産告示」に基づき、南京（当時の名称では江寧府）の土地家屋につき、近隣住民による保証という手続きを踏んだうえで、それぞれの占有管理を安堵したライセンスである。前掲、田口「登記の時代（1）」134、181頁参照。
- (24) 前掲、田口「登記の時代（1）」135頁。
- (25) 帝政期・民国期の土地取引に関する紀元前後からの形式的側面については、法制史家・仁井田陞が中央アジアの敦煌・トルファン文書も含めて整理している。仁井田陞「中国売買法の沿革」（『法制史研究』1、1952、47-93頁）。
- (26) 前掲、田口「登記の時代（1）」161頁。
- (27) この点については、村上衛氏より指摘を賜った。
- (28) 同前、および前掲、田口「登記の時代（2）」109-110頁。なお、南京市街の発展のパターンについては、小島泰雄の論考「小島「南京の外的拡大と内的分化」（『神戸市外国語大学外国学研究所研究年報』40、2003年、1-28頁）にて、長期的過程についての分析が加えられている。また文学作品等にも、清末から20世紀初頭にかけての南京市街地の景観上の特性については、荒武達朗の議論「荒武「日本人旅行者の見た南京市街」（『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』7、2016年、45-85頁）が参考になる。
- (29) 国史館の檔案には、「入蔵登録号」および「数位典藏号」という両種の識別用番号が振られている。前者のばあい、たとえば05500000000A というかたちで、13桁の通し番号およびA という英字（この意味はよく分からない）で構成される。後者は、検索システムをデジタル化した際に識別子をあらためて付したものと思われる。たとえば055-010100-0000 というように、055（これは入蔵登録号も同様に、前南京市政府全宗という檔案コレクションの最上位カテゴリを表す）、6桁の数字（これは市政府地政局に集積された土地登記文書であることを示す01と、登記区を表す4桁の数字に分かれる。登記区が不明のばあいは9900）、および登記区ごとに振られた各案巻の4桁の通し番号が、ダッシュで接続されている。本稿では特に断らないかぎり、後者の典藏号で案巻を指示することとする。
- (30) 案巻中の諸文書を通覧するかぎり、このファイルにおける登記申請の主体は、有名な崇善堂である。
- (31) 本稿注14参照。
- (32) むろん厳密に言えば、戸に関するこの説明は不正確である。伝統的漢語としての「戸」は、特に官側の史料においては、現実の共住世帯というよりはむしろ、公租公課賦課の一単位としてのニュアンスが強い。Ho, Ping-ti, *Studies on the Population of China*. Cambridge, MA.: Cambridge University Press, 1959, pp. 24-46. ただ、1928年における「近代的」センサスたる戸口調査以降、南京での毎「戸」平均人数は5～6人という値を示しており、このばあいの戸は、おおむね、つまり同居共爨世帯とほぼ一致する（牧野巽『支那家族研究』

東京：生活社、1944年、684-85頁)。

- (33) もっとも、汪兆銘政権が成立した1940年以降、登記事業（あるいは政府そのもの）に対する市民の「信用」が地に墮ちたゆえ、市政府は物権変動をほとんど把握していないという、南満洲鉄道株式会社上海事務所の調査員による観察が残されている（前掲、田口「登記の時代 (1)」193頁、n. 248）。
- (34) カール・ポラニー著（吉沢英成・野口建彦・長尾史郎・杉村芳美訳）『大転換：市場社会の形成と崩壊』東京：東洋経済新報社、1975年、243-44頁。
- (35) 福島正夫『民法（土地・登記）』東京：勁草書房、1993年、343-44頁。なお、かれが挙げる統計にみるかぎり、1887年から1897年にかけての愛知県全体における地所売買・譲与件数は、（さほどの上下動もなく）ほぼ2倍程度に膨れ上がっている。
- (36) 「土地」から「不動産」へという、用語法そのものにかかわる叙上の変化の図式的理解が、現今において（少なくともわが国にて）定着しているわけでは決してない。ただ、たとえば英語において land - real property 両者は単なる類義語ではない、つまり後者においていくぶん経済財としての「近代的」ニュアンスが強くなるという点は、おそらく大方も同意するところだと考える。さらに、民国期中国のばあい、北京政府が日本の不動産登記法を多分に踏襲した不動産登記条例を制定し、中華民法物権編（1930年公布施行）でも「不動産登記」という用語を採用しているにもかかわらず、土地法（1936年施行）では「土地登記」という用語にこだわっている（それゆえ、1930年代の土地登記ではいくぶん混乱が生じた。前掲、田口「登記の時代 (2)」、115-16頁）。
- したがって以上に徴するかぎり、現実の土地不動産の流動性とは独立に、民国期中国においては、「土地」（人民の生活基盤であるとともに、その分配には政府が強く関与すべき政策課題）、および「不動産」（近代化の過程で商品化され、資本主義経済の基軸となるべき経済財）という意味づけが、なかば政治的立場の表明を要請するかたちで、これら両タームに配されている強い印象を受ける。いうまでもなく、房産・房地產という現代中国での用語は、後者に属する。
- (37) 国史館蔵、前南京市政府全宗 055-010100-0009。
- (38) なお、上海においても同様の慣行があったようである。当該慣行については、すでに渡邊幸三による紹介がある。渡邊「南京売契の研究」『東方学報』22、1963年、117頁。
- (39) 各案巻の冒頭には、登記申請者が提出し市政府が「永遠保存」することになった各種契摺類、および内外で往来した文書につき、一覧が当時において作成されており、ここでは、当該文書は「続白」（あるいは「抄白」と呼称されている。なお、「続」とは、劈去された部分を継ぎ足す、の意であろう）。
- (40) ただ一方で、続白が付されない劈契も累見する（後段紹介する、馬 ja 巻など）ため、劈契が提出されたばあいの登記審査においては、必須のものではなかったと思われる。
- (41) しかも、1935年3月段階での登記申請にて、周は善後総局の執照を提出しておらず、後注で触れるとおり、翌月になって財政局からの通知を受けてはじめて持参した模様である。
- (42) 2日前の同年4月25日付で、未提出の善後総局執照を追加提出すること、「分地」のもう一方の当事者、高 Bg を帯同して市政府財政局まで事情説明に来るよう、通知が周 Nx へ送られている（当該通知が入巻されているのは、通知の写しが作成されたのか、それとも周 Nx が市政府での詢問に応じた際に通知も市政府に持参したのか、どちらかは不明である）。
- (43) 高氏側に保有されているものであり、今次の登記申請において提出された、市販の便箋

に記された分地約とは別物である。

- (44) 前掲、渡邊「南京売契の研究」、118頁。
- (45) 南京市土地局の「知名度」の問題については前掲、田口「登記の時代 (1)」、144-45、157頁、同「登記の時代 (2)」、130-31頁参照。なお、南京土地登記文書のなかには、「不動産売買契紙」なる市財政局発行の書式も入巻されており[たとえば国史館蔵、前南京市政府全宗・楊 Jh 卷 (055-010600-0775)、1934年4月23日]、契紙慣行に対してこれを改変する施策を市政府も導入していたことが分かる。ただし、これはさほど数も多くなく、定着しているとは言いがたい。
- (46) 小林延人「財産権の保護と実体経済」小林延人(編)『財産権の経済史』東京：東京大学出版会、2020年、12-16頁、および加藤亘「法律学と経済学を架橋する」同前、40-48頁。
- (47) 宋代以降の土地売買や小作の際の「契」は、平等な個人間の、双務的かつ確定力をともなうという、西欧私法上の「契約 contract」とは必ずしも完全には重なりあわない点については、わが国の中国史研究における時代区分論争いらい繰り返し議論の対象となった。契約文書から、いかなる中国社会像を再構成しうるか、という点に関する、邦文・中文・英文の議論を整理した周到な学説史については、岸本美緒『礼教・契約・生存』東京：研文出版、2020年、74-110頁をぜひ参照されたい。
- (48) 国史館蔵、前南京市政府全宗・周 Nx 卷 (055-010100-0009)、契摺審査報告書。
- (49) 土地所有権登記審査の一段階。登記申請内容について、3か月間、市政府・土地不動産所在地にて掲示するとともに、『市政府公報』中にも掲載する。これに異議が出ないかぎり、登記確定となる(前掲、田口「登記の時代 (1)」162頁)。
- (50) かがれが中央政府の官僚だったか地方政府(江蘇省・南京市政府 etc.)のそれだったかは、管見のかぎり不明である。
- (51) 南京土地登記文書の別の事例では、保証人・被保証人の関係は、親族の姻戚、というものだった(このばあいも、保証人は写真館を営業していた)。田口「空間の切り取られかた：1930年代、南京の土地登記文書をめぐって(要約)」片山剛(編)『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』6、2015年、68頁。
- (52) なお、伝統中国における商業従事者と工業従事者の双方は、後者が家内手工業的性格を強く帯びるかぎりにおいて、業態上あるいは税制上、明確に区別されないことがしばしばであった。つまり、作業場・店舗・居住空間が同一建築物のなかで完結するのが、特に小規模事業者のばあい、一般的だった。
- (53) この点に関しては、戸名に関する広東省での事例(片山剛『清代珠江デルタ図甲制の研究』吹田：大阪大学出版会、2018年、37-40頁)も参照。
- (54) ただ、南京土地登記文書に含まれる「筆録」では、しばしば既往の契摺類の記載と、申請者の年齢との不整合についての問題が、登記担当官の確認内容に含まれ、「個人の特定」が、当時の所有権登記にはある程度は重要な要素になっていたことが窺える。なお、M. フーコーの権力論の文脈で、公私にわたる権力が「個人」情報を集積するための技術を開発してゆく過程をめぐって文化人類学者・渡辺公三の展開する議論より、筆者は多くの着想を得ている(渡辺『司法的同一性の誕生：市民社会における個体識別と登録』東京：言叢社、2003年、特に343-44頁参照)。
- (55) この説明も、あるいは正確さを欠くかもしれない。帝政期中国の用語法としては、「家」と家産たる土地とは、所有の主体と客体というよりは、しばしば「家」が家産そのものを

指す、というかたちで混然一体化していたからである（滋賀秀三『中国家族法の原理』東京：創文社、1967年、第1章第2節参照のこと）。この点、比較法学上の日中間の「イエ」の構造の異同という重要なテーマなのだが、所有権論・財産権理論からすれば、また異なる扱いが必要となる。端的にいえば、当為としての家産と人的集団との混然一体たるありかたは、帝政期より訴訟の場においてなんらかのかたちで（原告－被告というかたちで同族どうしが対立したばあい、双方を叱責する堂論が発出される etc.）規範を無化しないような実務的解決がはかられたのに対し、20世紀以降、「所有権」が議題となるにつれ、主体－客体の分離がより前景化する、という見通しが、可能かと思われる。

(56) 売買契約において、売主や中人たちは姓・名とも署名・記名するのが通例である。ただ買主については、改行のうえで行頭に記載するのが一般的であり、以上の書式は買主への敬意を表徴するものである。諱を記載しないというのも、これに関係しているのであろう（というのも諱を避けるという慣行は、書き手・名指す対象の社会的立ち位置上の違いを明示する手段だったからである）。

(57) 公的サービスとしての不動産登記簿整備がさほど一般的になされていない、英米法系の世界において（オーストラリア等の旧植民地を除く）、不動産売買等の物権変動に先立ち必須の事項として求められるのは、いわゆる権原調査 title search（おおむね弁護士 attorney や保険業者がこれを担う）である。このなかで重要な部分を占めるのが、既往の遺産分割をめぐる家族法的な領域での情報収集である。つまりは、遺産承継者の兄弟姉妹（あるいは未知の非嫡出子）が、特定の土地不動産につき、将来的に自らの持ち分について所有権を主張しない点について、（法定の時効までの）一定期間は、当該不動産の占有有益、および処分については一定の権利的リスクをとみなわざるをえない（わが国の民法・不動産登記法改正により、2024年より相続登記が義務づけられたのは、少なくとも一つにはこのためでもある）。

その意味で、1930年代の民国における登記事業に際して、権利的瑕疵を最小化するために、入巻すべき文書のなかに、鬮書・分単などの遺産分割関係の私的証書を含めていない（詢問筆録のなかにも、管見のかぎりこの親族内紛糾に関わる問題はあまり質問項目に入っていない）点は、注意に値する。この点については、後考に俟つ。

(58) 国史館蔵、前南京市政府全宗 055-010100-0691。

(59) 渡邊幸三が契約書の紹介を行った際にそうしたように（前掲、渡邊「南京不動産売契の研究」98頁）、本稿で紹介するところの事例についても、ほんらい、すべて土地不動産の具体的所在を（詳細な地図とともに）特定すべきであったかもしれない。ただ第1に、前述のように国史館で閲覧する際には、住所表記や地番が個人情報保護のために塗抹されていること、第2に本稿執筆のためのかぎられた作業時間のなかで、本節で試みるような、中央研究院人社中心提供の公布図・南京土地登記文書中の審査用図や地籍図を対照のうえ一筆一筆をアイデンティファイする作業を、悉皆的に行うことが叶わなかった点は、あらためて付言しておきたい。

(60) B-3084-1061-13_t002。同地図コレクションは、2024年4月現在の段階で、「地図典藏整合查詢系統」<https://map.rchss.sinica.edu.tw/cgi-bin/gs32/gsweb.cgi/ccd=xDMmkl/login?o=dwebmge>を通じてファイル名・説明文の検索は可能だが、画像データについては中央研究院内での閲覧のみにかぎられている。

(61) この地域は、中山路という幹線道路に面している好立地であると同時に、民国期から

- 1947年にかけてすでに市街地が形成されていた区画に当たる。前掲、小島「南京の外的拡大と内的分化」18頁、第4図。
- (62) 国史館蔵、前南京市政府全宗・宗 Bf 卷 (055-010100-0691)。
- (63) 同前、詢問筆録、1935年11月27日付、および調査股の辦事員・丁照乙による調査報告、同年11月3日付。
- (64) 前掲、滋賀『中国家族法の原理』123-24頁。なお、明清律例における具体的規定については、同588-89頁参照。
- (65) 同前314頁。
- (66) 同前407頁。滋賀が挙げる根拠は、1942年5月31日付、河北省良郷県呉店村における聞き取り調査記録にみられる、「【一人娘一家長】父母が死んで娘一人残つた場合は娘が家長か=然り 【一人娘の出嫁と財産の処分】 その場合は嫁に行けないだろう=できる 財産はどうか=同族がなければ皆もつてゆく」という問答（中国農村慣行調査刊行会編『中国農村慣行調査』5、東京：岩波書店、1956年、456頁）である。
- (67) ちなみに1931年5月施行の中華民法法繼承篇第1138条では、遺産の繼承人として、配偶者・直系血親卑属・父母・兄弟姉妹・祖父母が挙げられる（『中華民法法規大全（1）』上海：商務印書館、1936年、85頁）。1935年段階で、「異姓の承継」は、民法上は正当化しようのものであった。
- (68) 験契の名義が馬国祥、建築用地申請の名義が宗氏だった以上、承継は1928年から1929年の間に行われたと考えたいところだが、本文にて紹介した宗氏の世代的系譜（宗 Y1 - 宗 Ss - 宗 Bf）から考えて、いささか不自然である。やはり宗 Y1による相続は、より早い段階で行われたとみなすべきであろう（つまり新契・験契における名義は、現実を反映していなかったことになる）。
- (69) なお、登記担当官たちにとってもう一つ問題となったのが、1865年の執照および1914年の新契に「瑕疵がある模様（似有瑕疵）」ということだったが（前注63で挙げた筆録・調査報告、および1936年2月8日付の契拠審査報告書）、どのような瑕疵なのかは、残念ながら具体的に述べられていない。かれらが「真実」だと認めた1928年の験契、および他案巻における執照・新契と突き合わせても、正直なところ、どこに問題があったのかは判然としない（あるいは、執照・新契に、南京国民政府成立後の南京特別市土地局の検査印が捺してあることかもしれない）。
- いずれにせよ、執照・新契の「瑕疵」じたいは、（験契の真正性が最終的に認定されている以上）、おそらくここでの問題の核心ではなかったと思われる。そもそも、これらの書類を欠いた登記申請も少なくなかったからである。
- (70) 1934年、雲南出身の王公^{とう}により1934年3月に創刊された新聞であり、南京では『新民報』と並んで人気を博したという（発行部数は不明）。1937年以降は昆明に拠点を移している（江蘇省地方志編纂委員会編『報業志』江蘇省志80、南京：江蘇古籍出版社、1999年、70頁）。
- (71) この部分には、東西南北で隣接する地権者名、もしくは道路・内陸水面などの存在を特定する記載が入る。古来の売買契でも「四至」と称される、伝統的な土地不動産の所在表示方法であると同時に、当該地片の「来歴・管業」の正当性を確認する証言者を同定するための、重要な情報である。
- (72) 以上、本段落の記述については前掲、「登記の時代（1）」162-63頁、「登記の時代（2）」

144-45頁。

- (73) 発行部数が不明である以上、新聞読者の拡がりも計量的なたちで論じることはいできない。ただ少なくとも保結や鄰章（東西南北の隣人による押印文書）、あるいは市政府土地局（財政局・地政局）の調査員による調査といった、地理的近隣性にもとづく公証だけではなく、それ以上のものが新式メディアに求められたのは、明らかであると思われる。
- (74) 帝政中国の土地取引法・取引慣行に関する膨大な研究史については、前掲、「登記の時代 (1)」174-75頁、n. 10、13、本稿注47所掲の岸本美緒論文を参照のこと。
- (75) 三浦徹・岸本美緒・関本照夫編『比較史のアジア：所有・契約・市場・公正』東京：東京大学出版会、2004年、および白川部達夫『近世質地請戻し慣行の研究：日本近世の百姓の所持と東アジア小農社会』東京：塙書房、2012年。
- (76) 久保亨（書評）「村上衛編『転換期中国における社会経済制度』」『社会経済史学』87-4、2022年、103頁。
- (77) 特に英語圏における「国家による所有権保護の有無」を主要な尺度とした、比較制度史的な構えについては、近年多くの批判的な議論が展開されている。筆者およびインド史研究者の小川道大によるそれについては、Taguchi Kojiro and Ogawa Michihiro, “Terra-nexus or social domains relating to land in China and India: a note for comparative history,” Paper presented at the Workshop: A Comparison between China and India, 16 March 2023, Savitribai Phule Pune University, pp. 9-13参照。
- (78) 国史館蔵、前南京市政府全宗 055-010200-0191。
- (79) これはおそらく、病身の貧民を収容するための、小規模な善堂であったかと思われる。なお、清代らしいの善堂と病院との関係については、夫馬進『中国善会善堂史研究』京都：同朋舎出版、1997年、514頁参照。
- (80) 国史館蔵、前南京市政府全宗・仁育堂卷（055-010200-0191）、1936年5月29日付筆録。
- (81) 典取引、あるいはより広く、中国南北朝期の帖売や、わが国の中近世における本銭返・本物返などの「買戻し特約付き売買」は、均田制下の中国も含め、東アジア各地において広くみられた（仁井田陞『中国法制史研究 土地法・取引法』東京：東京大学出版会、1960年、60頁、および小口彦太「吐魯番発見唐代賃借・消費賃借文書について：『文物』1973年第10期所載文書より」『比較法学』10-1、1975年、1-24頁）。したがって、張太蘇のごとく、「典」の起源やその存続を、中国社会の「儒教的要素」=親族内の長幼・尊卑原理と一義的に関連づけるのは、いささか単純化が過ぎるように思える。Zhang, Taisu. *The Laws and Economics of Confucianism: Kinship and Property in Pre-Industrial China and England*. Cambridge, UK.: Cambridge University Press, 2017, esp. pp. 28-30.
- (82) むろんこれは、「単一の地所・家産を社会的地位の代理指標をみなす某世帯」を想定した一つのモデルケースにすぎない。たとえばP.バックの『大地』における地主の黄や主人公の一人の王竜がそうであったごとく、複数の地所を分散して保有する地主・自作農（宋代以降、これは支配的なありかただった）にとり、かれらのポートフォリオを構成する農地の取得形態が典か杜絶かというのは、所有する地片が増えれば増えるほど、（節税対策以上の）意味をもたなくなっていくと考えられる。
- (83) これは、租佃契から杜売契を一つの連続体としてとらえた寺田浩明によって、夙に示された論点である。寺田「中国近世における自然の領有」柴田三千雄ほか編『歴史における自然（世界史への問い1）』東京：岩波書店、1989年、199-225頁。

- (84) 以上、本段落の記述については、前掲、渡邊「南京売契の研究」、102-103頁。
- (85) 前南京国民政府司法行政部編『民事習慣報告録』（上冊）北京：中国政法大学出版社、2000年、第8章・江蘇省關於物權習慣之報告、177-78頁。
- (86) そもそも、典（活売）－杜絶（絶売）両者が外形的に区別しがたい状況は、清代いらい、特に土地税負担戸の捕捉と胥吏衙役による中間搾取防止、そして類発する訴訟案件のガイドライン設定を至上命題とする各級政府にとって、放置できない重要な政策課題であった。このため清朝は、「典」として扱うべき（つまり管業主体の移転をペンディングし、土地税賦課対象の変更を延期すべき）期限をどう定めるべきかについて、試行錯誤を繰り返している。寺田浩明「清代中期の典規制にみえる期限の意味について」島田正郎・島田正郎博士頌寿記念論集刊行委員会編『東洋法史の探究：島田正郎博士頌寿記念論集』東京：汲古書院、1987年、339-66頁。
- (87) 『申報』1914年1月14日付専電。
- (88) じつはこの「典頭杜尾」類似の契形式について、すでに1910年代の調査においても報告されていた。江蘇省の例にかぎっていえば、たとえば泰興県での「典契絶写」、阜寧県の「永典」などが挙げられる（前掲、前南京国民政府司法行政部編『民事習慣報告録』、第8章・江蘇省關於物權習慣之報告、204-205、210頁）。
- (89) 法令上の概観については、前掲、田口「登記の時代（1）」132-33頁、「登記の時代（2）」115-16頁。
- (90) 国史館蔵、前南京市政府全宗・仁育堂卷（055-010200-0191）、1936年5月29日付契摺審査報告書。
- (91) なお、徐氏と仁育病院間の典取引が行われて以降10年後、1928年に験契手続きが徐氏名義で進められていることについては、ほんらい、同年の段階で「所有権」がまだ徐氏にあった（つまり不回復の約定が無効であった）という解釈を許容するものでおそらくあったろうが、筆録においては、単なる「不注意」として片づけられているのも注意に値する。同様のケースが後日どのようなかたちで紛争となり、司法的な裁定が下されているかは要検討なのだが、当面は登記審査プロセスでの処理の詳細をトレースすることに注力したい。
- (92) 『中華民国法規大全（1）』第8章・典権、76頁。
- (93) 同前書、p. 710。
- (94) 『南京市土地行政』工作紀要・（丙）契摺之審査、南京：南京市地政局、1937年（再刊、民国史料叢刊526、鄭州：大象出版社、2009年）191頁。
- (95) 土地法第2編第1章・通則（前掲、『中華民国法規大全（1）』）705頁。
- (96) 以上、本段落の記述については、前掲、『南京市土地行政』191頁。
- (97) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬馬氏・王Sq卷（055-019900-2909）、1934年11月19日付土地所有権登記申請書。登記区・住所は塗抹されているために不明である。なお、後で述べるとおり、当該不動産の契摺は遺失していた。
- (98) ちなみに馬馬氏は1934年11月の段階で68歳であり（前掲、土地所有権登記申請書）、老齢か疾病のゆえに市政府へ出向くことが難しかったのだろう。
- (99) なお、朱李氏については、1935年の段階での調査ではすでに所在不明になっており、この取引を確認することは叶わなかったという（同前、1935年8月17日付・土地局調査員・劉坤山調査報告）。
- (100) 同前、1934年11月8日付南京市財政局補契申請書、および1935年7月11日付筆録。

- (101) 1934年当時の地産者のうち、「7～8割」は土地を担保にした債務者だったという。ただし、同時期に土地所有権登記と並行して実施された他項権利登記プロジェクトの結果として、登記申請が出された抵当権（抵押権）は、二千数百件に止まる（前掲、田口「登記の時代 (2)」168頁、n. 176）。1936年段階での所有権登記申請の件数2万件強という数値（同146頁）からするならば、単純計算で1万数千件の他項権利登記申請があるべきゆえ、おそらく上記の7～8割という数値が誇張なのか、あるいは「出押契扱」のケースに対してきわめて緩い審査手順が適用されたかの、いずれかであろう。
- (102) 前掲、『南京市土地行政』工作紀要・(甲) 城区土地登記之完成、184-85頁。
- (103) もっとも、債務不償還後における担保物件の丸取り（いわゆる流質）は、中華民法における「抵押権」規定からは排除されていた（期限までに債務償還できなかったばあい担保物件が債権者へ所有権移転するという約定は、無効とされる。『中華民法』物権編・第6章抵押権・第873条（前掲、『中華民法規大全 (1)』75頁）。ただし、帝政期においてはこのような「権利移転型」抵押は珍しくなかったし（つまり典と抵押の違いは、典価・押価償還までのあいだ、受典者・「債権者」が当該土地不動産を占有用益し得るか・利息を取るか否かのオプションの違いに過ぎない）、1940年代の維新政府時期の南京市内においても、伝統的な権利移転型抵押が卓越していた可能性が高い。田口「南京国民政府時期の土地登記と「他項権利」(3)」片山剛編『近代東アジア土地調査事業研究ニューズレター』5、2014年、36-37頁。抵押と既往の土地制度、土地金融の問題については、今しばらく探索作業を続けたい。
- (104) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬馬氏・王Sq 卷 (055-019900-2909)、1935年7月11日付筆録。なお、債権者が債務者より「抵押物」として預かった契扱類を遺失したばあい、このような債権放棄というやりかたが当時一般的だったのどうか、という点については、まだ調べが及んでいない。そもそも貸借契約が泰和生側に残っていたならば、馬馬氏の補契手続きとは独立に、債務償還を請求することは可能だったはずだし、また周Jsによる申し立て（1935年8月16日付）も、債務債権関係に言及していない。したがって、この「一不還銭、一不賠契」という（社会慣行として人口に膾炙した表現だという印象を強く受けるものの、実際のところは目下別史料から裏付けできていない）取り決めも、正直事実だったのかどうか、確認のすべはない。ただ、1934年段階にて3,000餘元という登記申請時の申告価格からすれば（同前、所有権登記申請書、1934年11月19日付）、1927年段階の400元という債権額は、紛争の原因とはなりにくかったのかもしれない。
- (105) 同前、1935年9月7日付筆録。
- (106) たとえば、国史館蔵、前南京市政府全宗・王D 卷（事例26、055-010500-0838）の例では、1865年の段階では王氏名義の善後総局執照が発行され、光緒29年（1903）付で車氏に出典（典期は3年）、さらに同34年（1908）には徐氏に「転典」（これも典期3年）、1914年には徐氏名義での新契が交付され、1926年には王氏によって回贖される（この段階で1903年・1908年の典契2通に注記がなされ、典契そのものが「批銷」、つまり無効化される）。このばあい、新契という憑証において杜絶以外の管業の系譜が紛れ込んでいたがゆえに、そして「回贖済み」という明確な証扱を示すために、典契が入巻されているわけである。
- (107) それゆえに、多くの市民たちは、登記完了後に市政府が契扱類を（各自に返還せず）無効印を捺し、代わりに所有権証明書を交付することに対し、反発の姿勢を示したのである。片山剛「分段図・所有権状の発給と登記文書の保管」『近代東アジア土地調査事業研究

- ニューズレター』6、2015年、88-89頁。
- (108) この問題については、後考を俟ちたい。
- (109) 測量および登記件数については、前掲、田口「登記の時代 (1)」159頁および「登記の時代 (2)」145-46頁参照。
- (110) 国民政府建国大綱 (1924年) 第10条 (『中華民法規大全 (1)』14頁)。この点に関しては、田口「『永租と登記：重畳する制度』日本孫文研究会編『孫文とアジア太平洋』東京：汲古書院、2017年、83-90頁も参照。
- (111) 南京市秘書処『南京市土地行政概況』南京：南京市秘書処、1935年 (民国史料叢刊526、鄭州：大象出版社、2009)、p.52。
- (112) じつは興味深いことに、不動産の分配効率を向上させるとともに、公正な社会を実現することを目指す近年の税制論・所有権論においても、上記の1933年における南京市の売典暫行規則に類した共同所有申告税 (COST) なる枠組みが提唱されている。Eric A. Posner and E. Glen Weyl, *Radical Markets: Uprooting Capitalism and Democracy for a Just Society*, Princeton and Oxford, Princeton University Press, 2017, pp. 57-62. 瀧澤弘和「経済理論における所有概念の変遷」岸政彦・梶谷懐編『所有とは何か：ヒト・社会・資本主義の根源』東京：中央公論新社、2023年、223-224頁も参照。むろん COST のばあい、市政府のような公的機関の「強制買い上げ」と無縁のスキームではある。ただ、(孫文の遺訓を承けつつ) いわば特定不動産の評価をめぐる地権者とのオークションに市政府が参入したとみなしうる点において、ここでの政策は約1世紀先の英語圏での議論を先取りしている。
- (113) 前掲、田口「登記の時代 (2)」145頁。
- (114) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬Ja等巻 (055-010200-0304)。
- (115) ただ、楊氏と沈氏とのあいだの契約は、「帰併杜絶」契という聞きなれない形式で結ばれている。「帰併」とは、渡邊幸三によれば、①同族間の杜絶売買について (市場的關係を糊塗するために) 美称を以て言い換えたものであるか、あるいは、②「劈」された土地不動産を合併・合筆する際に使用される取引形態であるという (前掲、渡邊「南京売契の研究」103-104頁)。むろん本ケースのばあい、異姓間の取引であるので、②の類型に合致するのであろう。
- (116) これは、本稿での主要な分析対象であるところの、南京土地登記文書が市政府へと集積されるきっかけとなった、1934年7月に始動する土地所有権登記のためのものではない。国民政府成立直後の1929年に施行された土地買売暫行章程、つまり契稅收入を確保するための法規定の策定いらい、南京市内における土地不動産のフローを市政府が把握することを目的とした政策のため、提出されたものである。「買売土地申請」の際には、既往の契拋の提出と測量による地籍図作製手続きが、ルーティーンとして踏まれていた (ただし契拋は持ち主に返還され、登記簿も編綴されなかった)。この政策については、「登記の時代 (1)」156-58頁参照。
- (117) これらの点については、「登記の時代 (1)」165、169頁、「登記の時代 (2)」125、126頁参照。
- (118) むろんこのスタンスを支える法的根拠は、「不動産の物権の得喪変更は、登記を経ねば効力を生じない」という民法第758条の規定である (『中華民法規大全 (1)』70頁)。この点はまた後述する。ただし、この前提が当時の法的実践で (つまり法院にて) も是認しうるものだったかの判断は、筆者の力の及ぶところではない。繰り返しになるが、後考

に俟ちたい。もっともここでは、後で触れるとおり、市政府に提出されたのが正式な杜絶契ではなく、売買双方の合意書（押議）であった点がポイントとなると考えられる。

- (119) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬 Ja 等巻 (055-010200-0304)、1934年9月28日、財政局呈。なお、この文書は財政局から市政府宛となっているが、当時の財政局長は市長の石瑛によって兼任されていたので、自己宛の呈文という形式である（文案は9月27日付にて科長レベルで作成されている）。なお、税収云々については、過少申告を減らして契稅収入、そしてきたるべき地價稅（つまりわれわれのいうところの固定資産稅）収入額を増大させる、という意味かと考えられる。
- (120) 陳岳麟『南京之住宅問題』（1936年初出、蕭錚主編『民国二十年代中国大陸土地問題資料』台北：成文出版社有限公司、1977年に再録）、47836-47837頁。
- (121) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬 Ja 等巻 (055-010200-0304)、1936年4月20日、市政府土地局収、同工務局函、および同、1936年4月30日付筆録（後者については、後段にてあらためて取り上げる）。
- (122) 後注125参照。
- (123) この表現については、佐藤創による植民地期インドでの土地収用政策の研究から多大なる触発を受けている（佐藤「英領インドにおける土地収用制度の形成」『アジア経済』65-3、2024年、2-36頁）。
- (124) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬 Ja 等巻 (055-010200-0304)、1935年12月30日、市政府土地局収、金 Tk 呈。なお、提出が遅れた理由は、処理を委ねた金 Tk の弟が「粗忽」であったからだとの由である。
- (125) 同前、1936年3月28日、市政府土地局収、柏永發等呈。なお、契拋の偽造云々の嫌疑が市政府側に生じたのは、かつて買主の金 Tk から市政府に対し、「未定議約」、つまり契約をまだ作成していないという説明があったからである。金 Tk の説明によれば、かれは上海で商業に従事し、持病もあったため迅速に市政府の問い合わせに対応できなかった（加えて、売主の馬 Ja の息子が当時江蘇省主席・陳果夫の自動車に轢かれたため、こちらも対応に暇がなかった）。さらに馬 Ja の当該土地不動産はすでに数名からの借金の担保となっており、契拋を「分押」していたがゆえに、契約を訂立すること叶わなかった。なお、金 Tk が馬 Ja の土地不動産を購入した段階で、代価（申告によれば洋2,700元）を以て債権者に債務を完済し、債権者の「権利」を滌除すべく契拋類を取り戻したという（以上、同前、1935年5月11日、市政府財政局収、金 Tk 呈）。要は、売買双方が不在地主であり、本案巻に入巻された契拋類は、1933年の杜絶以降、債務者たちから買い戻（回贖）されたものだったということである。
- (126) 同前、1936年3月28日、市政府土地局収、柏永發等呈。
- (127) 南京での「画字札」慣行については、「登記の時代 (1)」179頁、n. 44所引の文献参照。
- (128) 前掲、仁井田「中国売買法の沿革」58頁。
- (129) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬 Ja 等巻 (055-010200-0304)、1936年4月30日付筆録。
- (130) 同前、1936年5月5日、馬 Ja 収、市政府土地局通知。
- (131) 「登記の時代 (2)」108頁参照。
- (132) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬 Ja 等巻 (055-010200-0304)、1936年5月5日、南京市政府財政局収、同土地局函。
- (133) これは1936年4月の市政府での聞き取り段階で提案された措置のことを指す。

- (134) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬Ja等巻(055-010200-0304)、1936年6月17日、南京市政府地政局収、金Tk呈。
- (135) 同前、1936年6月22日、金Tk収、南京市政府地政局批。
- (136) 同前、1936年7月13日、南京市政府地政局収、金Tk呈。
- (137) 同前、1936年7月28日、金Tk収、南京市政府地政局批。なお、当時の行政処分の不当性・不法性を申し立て、救済を請求する制度については、訴願法(1930年3月公布・実施)に規定がある(『中華民国法規大全(4)』、5622頁)。なお、1930年以降、南京市は行政院の直轄市となっている。
- (138) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬Ja等巻(055-010200-0304)、1936年7月11日、南京市政府収、馬Ja呈、および同7月20日、馬Ja収、南京市政府批。
- (139) 同前、1936年7月31日、南京市政府地政局収、金Tk呈、および同8月5日、金Tk収、南京市政府地政局批。
- (140) 同前、1936年8月23日、南京市政府地政局収、金Tk・馬Ja呈、および同9月8日、金Tk・馬Ja収、南京市政府地政局批。
- (141) 同前、1936年9月1日、南京市長馬超俊収、金Tk・馬Ja呈、および同9月8日、南京市長馬超俊収、南京市政府地政局呈。
- (142) 前掲、田口「登記の時代(2)」144-47頁。
- (143) 国史館蔵、前南京市政府全宗・馬Ja等巻(055-010200-0304)、1936年9月18日、南京市政府地政局収、南京市政府指令。
- (144) 同前、1936年10月、土地所有権登記申請書。
- (145) その理由は、馬Jaの準備した契拠に、1914年の新契と1927年の験契が含まれていなかったかららしい(同前、1937年6月18日付筆録)が、おそらくこれは地政局による嫌がらせに近いものだったかもしれない(筆録の筆勢にみるかぎり、おそらく乱雑な書かれかたである)。
- (146) 同前、1937年5月17日、南京市政府地政局収、金Tk・馬Ja呈。
- (147) 同前、1937年7月9日、南京市政府地政局公告。
- (148) 南京土地登記文書の大半は、管見のかぎり、通常、数十頁から100頁のあいだに収まる。
- (149) 「登記の時代(2)」においては、強制的な地籍測量(立ち入りによる測量・地籍図作製)というプロジェクトを通じ、未登記の土地不動産を炙り出したのだ、という見通しを示した(146-147頁)。この見通しは、たとえば国史館蔵、前南京市政府全宗・劉Zp巻(055-010400-0473)において、地政局第3科測量股の地籍測量後において同第1科登記股へ未登記の通知が行き、次いで囑託書・仮定登記の公告へ、というルーティーンが進んでいた点からもある程度裏づけられる(同前、1936年7月17日、南京市地政局第1科登記股収、南京市政府地政局第3科測量股函、同前、1936年8月22日、南京市政府地政局収、南京市政府公有土地登記囑託書、および同前、1936年9月10日、南京市政府地政局公告)。なお、本ケースも、最終的に市有地としての公告に対して抗議があり、結局は劉Zp名義での所有権登記が核准されている)。したがって、本節で紹介した金Tkの案巻は、収買と市有地化双方が並行して進んだという意味で、レアケースだったのかもしれない。
- (150) たとえば前注所掲、国史館蔵、前南京市政府全宗・劉Zp巻(055-010400-0473)。
- (151) 本節で検討したケースは、登記申請者の要求が最終的に認められたパターンだが、案巻のなかには、市政府の公有地登記がそのまま確定したものも散見する。たとえば1928年に

持主不明の宗祠を市政府が接収したところ、1935年に劉 St なる人物が契拠なしに（戦乱で遺失したとの由）登記申請を行う。市政府地政局は、劉に対し、当該土地不動産を継続使用したければ、公有地を賃借する（租用）するかたちにすべし、と要求し、劉もこれに承服している〔国史館蔵、前南京市政府全宗・南京市政府財政局・劉 St 卷（055-010600-0984）、筆録、1936年11月11日〕。

- (152) 前掲、田口「登記の時代 (2)」、139頁。
- (153) もっとも、少なくとも現在わが国においてこのロジックで過低価格での取引を行ったばあい、みなし贈与として延滞税や加算税の課税対象となる可能性が高い。
- (154) 以上のありかたは、伝統中国における土地紛争への官衙の介入の、延長線上にあったろう。しかしながらそもそもの出発点が、「地政」という議題設定による、行政側による官有地拡大・財政収入増であるとともに、短期的な均衡としての息訟よりは、むしろ数多のステークホルダーの誓約を根拠としたより永続的な「地権者」確定に多大なりソースを割いているという意味では、既往の秩序とは一線を画している、と筆者は考える。
- (155) なお、交易ごとの1筆の土地不動産がどれだけの面積であったかを把握するのは、土地不動産の市場化と集積/断片化という問題を考えるうえで重要である。だが、本稿注21で引いた趙岡・章有義らの研究、あるいは農業経営規模の通時的動態をめぐる足立啓二の作業（『明清中国の経済構造』東京：汲古書院、2012年、296-307頁）とリンクするためには、南京土地登記文書中の既往の土地交易記録の多くが、面積に関する情報を欠き、なおかつこれだけでは家産分割をとまなうケースを追い切れなかったゆえに、当面は交易された土地不動産の規模を逐次的に集計する作業は断念した。後日を期したい。
- (156) 前掲、「登記の時代 (2)」155頁、n. 38。なお、この種の地方政府による情報収集は、帝政期における土地争い・聴訟の場においても同様の実践が営まれていたとしても、第1に調査記録が公示を目的としたファイリング対象に入っている点、第2にこれらの資料が「官有地」拡大の根拠として集積された点において、旧来のものとは性格的に異なるというのが、実感である。
- (157) 千野国丸『最新不動産登記手続』大阪：銀行問題研究会、1934年、108頁。
- (158) 戒能通孝「所持と所有」『戒能通孝著作集8：所有権』、東京：日本評論社、1977年、50頁。いわゆる壬申地券交付に際しては、開墾地や社寺地・山林原野等々を除き、「普通一般の耕地・宅地」は既往の占有者に所有権を付与することになっており、その過程で特段問題は発生しなかったという。塚田利和『地租改正と地籍調査の研究』東京：お茶の水書房、1986年、91頁。
- (159) この語を用いたのは、第1に、登記の際の審査記録が「永遠保存」されることが1922年の不動産登記規則にて義務づけられ、なおかつ1930年代段階での土地登記においても同様の手続きを踏んだこと（前掲、「登記の時代 (1)」、138頁）、第2には本稿でも縷々言及したとおり、登記審査に際して登記官が例外なく記名署名を加えていることによる。いわば南京土地登記文書そのものが、爾後の検証に備えて保存されていたわけである。
- (160) もっとも、民国期南京においても、1935年まで市政府の登記事業と重複しつつ営まれていた法院での不動産登記は、形式審査主義をとっていた。前掲、「登記の時代 (2)」115頁。
- (161) この問題については、幾代通「英法における不動産取引法と登記制度 (1)」『法学協会雑誌』68-7、1951年、76-103頁等の研究・挙げられた史料を参照すべきなのであるが、今回は果たせなかった。

- (162) 「取引費用」と所有権、外部性の内部化（つまりは他者に正負の影響を与える行為の、値付け）については R. コース著（宮沢健一・後藤晃・藤垣芳文訳）『企業・市場・法』東京：東洋経済新報社、1992年、13、44-45頁を、取引費用を社会的なそれと個人的なそれとを分離したうえで、「所有権保護」の優位性を説く論点については、D. ノース・R. トーマス著（速水融・穂本洋哉訳）『西欧世界の勃興（増補版）』東京：ミネルヴァ書房、1994年、90-91、131頁を参照。なお市場・企業・政府それぞれの経済活動上において示す特性については、J. マクミラン著（瀧澤弘和・木村友二訳）『市場を創る：バザールからネット取引まで』東京：NTT 出版、2007年、239-246頁の説明が分かりやすい。
- (163) たとえば、竜登高「11-19世紀中国地権市場分析」『中国農史』16-3、1997年、33-40頁。また、K. ポメランツも、清代の土地制度について同様にきわめて高い評価を与える。Pomeranz, Kenneth, "Land Markets in Late Imperial and Republican China," *Continuity and Change* 23.1, 2008, pp. 101-150.
- (164) いわゆる大分岐論争において展開されたものにかぎっていえば、Brenner, Robert, and Christopher Isett. "England's Divergence from China's Yangzi Delta: Property Relations, Microeconomics, and Patterns of Development," *The Journal of Asian Studies* 61.2, 2002, pp. 609-662 および Vries, Peer H. H. *Escaping Poverty: The Origins of Modern Economic Growth*, Gottingen: V & R Unipress, 2013, esp. pp. 329-330が挙げられる。また前掲、Zhang, Taisu. *The Laws and Economics of Confucianism* の議論も、このカテゴリとして分類可能だろう。
- (165) 前掲、「登記の時代 (2)」: 134-35頁。
- (166) そもそも不動産市場じたい、一つ一つの不動産の特性・差別化の度合いが強いため、一物一価の大規模市場へ統合されにくい。わが国の不動産業においても、情報が局部的に分有され、規模の経済性が働きにくい所以である（粕谷誠「不動産業の史的探究」橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史：産業形成からポストバブル期へ』名古屋：名古屋大学出版会、2007年、11頁）。
- (167) この文脈において、私的秩序と公的秩序との相互補完関係を注視する視点はきわめて重要だと考えられるが（前掲、小林延人「財産権の保護と実体経済」、両者を時系列上の移行の関係で捉えることは、厳に慎むべきだと考える。そもそも両者は均衡とルールという点で、存在上の位相が異なるのである（「登記の時代 (1)」、171頁）。
- (168) この点に関する先行研究については、「登記の時代 (1)」175頁、n. 13参照。
- (169) 前掲、寺田「中国近世における自然の領有」201頁。筆者のみるかぎり、これはあまり適切な用語ではなかったと考える。
- (170) 前掲、寺田『中国法制史』93頁。
- (171) Demsetz, Harold, "Toward a Theory of Property Rights," *The American Economic Review* 57-2, 1967, pp. 347-359.
- (172) これは、かつて仁井田陞によって「動的安全」と形容されたものである（かれは中国の伝統法においてはさほど重みを与えられなかった、とみなしているが）。前掲、仁井田「中国売買法の沿革」60-61頁。
- (173) A. スミスやマルクス、あるいは近年の D. ノースらが「所有権」の問題から西欧の市場・資本主義・経済成長を論じ起こすとき、彼らの論点は、おおむね近世における排他的な使用・収益に対する個人の権利の不可侵性、そして「市民政府」による保護という問題に集約された [A. スミス著（大内兵衛・松川七郎訳）『諸国民の富 (4)』東京：岩波書店、1966

年、37頁、K. マルクス著（向坂逸郎訳）『資本論（3）』東京：岩波書店、1969年、362頁、前掲、ノース・トマス『西欧世界の勃興』5-6、206頁。ただ、かれらが挙げるような、高度に敵対的な環境のなかで地権者たちの安定的な土地不動産使用がいかんにかん保全されるか、という問題が、長期的スパンを対象とする比較史にて最も主要なクライテリアとなるべきかどうかについて、まだまだ再検討の余地はある、というのが筆者の主張である。

- (174) じつは先に挙げた所有権の3要素、あるいは近代的所有権の抽象性・絶対性といった（民法の教科書に出てくるような）理論化の源泉としてしばしば名指される川島武宜にしてからが、所有権の「一物一権主義」とは、所有権の客体が商品化されていることを前提したものである、という論を立てている（川島武宜『所有権法の理論』東京：岩波書店、1949年、173、178-9頁）。本稿では、寺田浩明の議論を援用しつつ、商品化そのものは「一物一権」を必然的に要請するとはかぎらず、むしろ商品化のプラットフォームの広狭・情報共有の範囲に応じて「権利」の組み立ては様々でありうる点を強調した。
- (175) 以下の記述参照。「(…) 単に法それのみの完全円満な論理的体系的構成、思索のみの産物の発展を求むるだけでは不十分である。(…) 法の下にその基礎として流動発展してゆく経済事象との関連において、把握することが極めて必要であろう。」（福島正夫「不動産登記法の実際問題」『福島正夫著作集（4） 民法（土地・登記）』東京：勁草書房、1993年、8頁）。法理の「森」に登記法・登記実務という「木」を対置し、後者の重要性を強調した民法学者・福島の言はひととき重い。なお比較史と土地所有という問題に関していえば、啓蒙主義期のF. ベルニエから19世紀のヘーゲルやマルクスに至るまで、東洋の「専制」と西洋との差別化を図るための主要なアジェンダだった点は、G. ブルーの挙げる言説群からも顕著に読み取れる（Blue, Gregory. “China and Western Social Thought in the Modern Period.” In *China and Historical Capitalism*, edited by Gregory Blue and Timothy Brook, pp. 57-109. Cambridge, UK.: Cambridge University Press, 1999）。逆にいえば、18世紀いらいの西欧ブルジョワジーの問題意識に、われわれが拘束される必要は（学知上の系譜とのリンクという目的を除けば）、必ずしもないということである。
- (176) 実体法上の「所有権」定義よりも、むしろこれを実効化するうえで核心的な意味をもつのは、公示システムの安定的運営の方である、という論点については、De Soto, Hernando. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, London: Black Swan, 2001, p. 45 参照。