

上海における典の欠缺

加藤 雄三
(地球研)

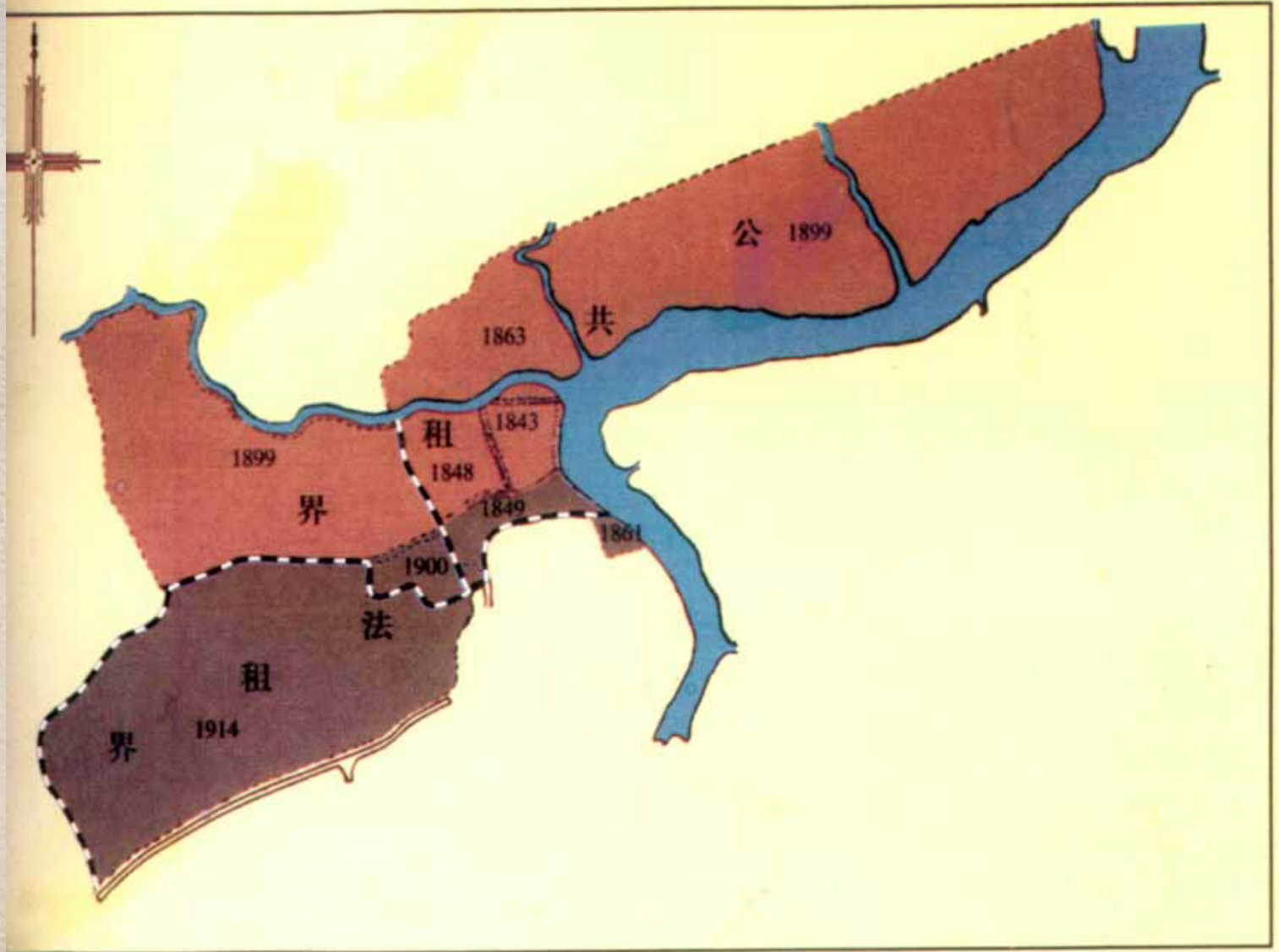
1.上海租界の成立(初期租界)

- 1842年南京条約:上海、広州、福州、厦門、寧波の五港開放

開港場における居住貿易権を外国人に付与

- 1845年:上海イギリス租界創設
1847年アメリカ租界 1849年フランス租界
* 1876年芝罘条約までに漢口、広東等にも設置

上海租界擴張圖

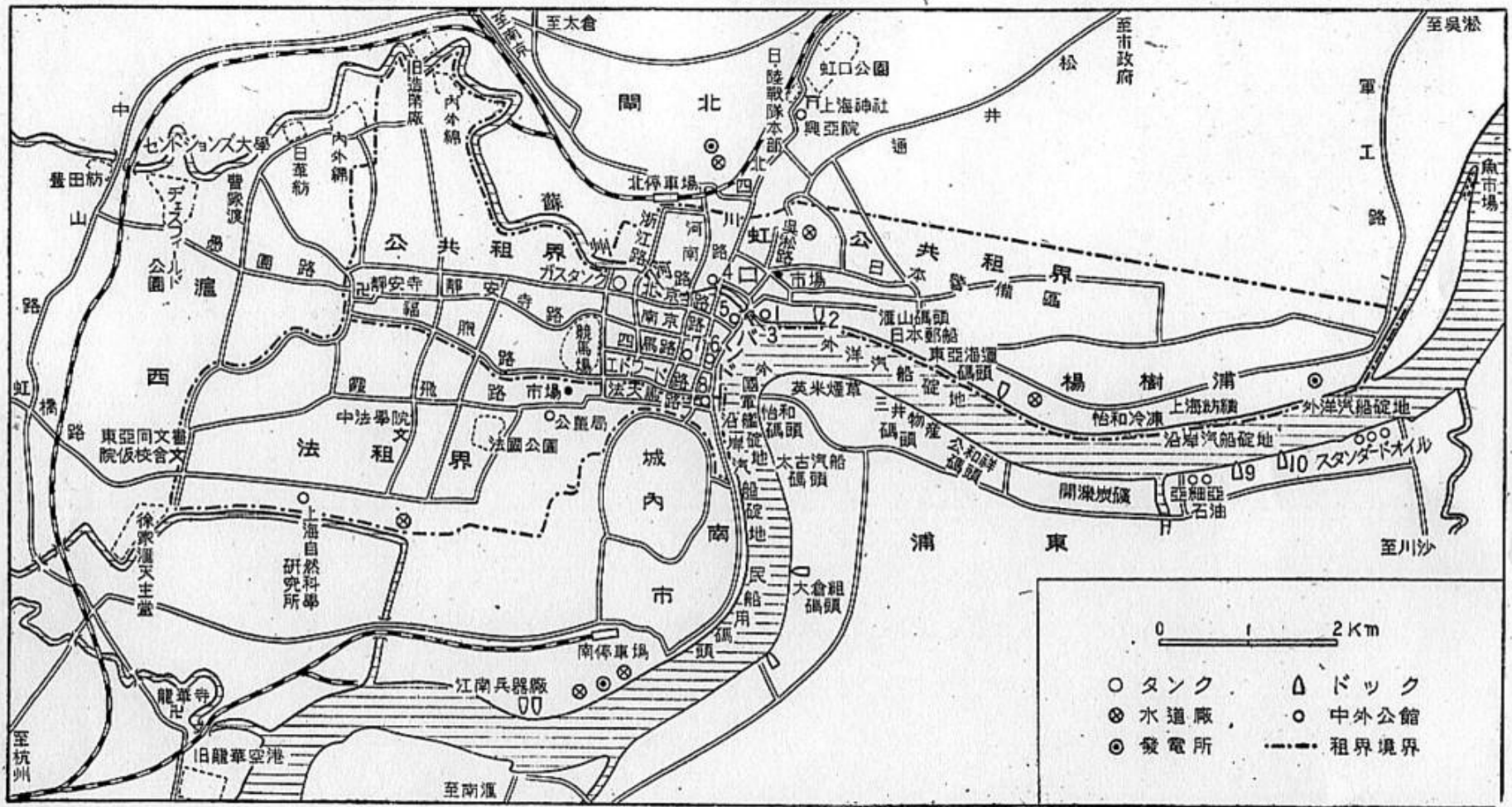


2.土地章程(Land Regulation)

- 土地章程：外国側が一方的に実力を以て制定した外国人社会の自治規定
cf.他の開港場における日、露、奥、独、白、伊等の新租界(条約の根拠が明確)
- 「地方的乃至市政的権能」に留まるべき規定

-
- 1845年：第一次土地章程
イギリス租界 (Settlement) 範囲確定
「永租」、「華洋分居」
 - 1854年：第二次土地章程
租界拡張
華洋雜居默認 (分居規定廃止)
外国人借地人会議 (meeting of foreign
land-renters) 設置：執行機関は工部局
(Municipal Council)

- 1863年: 英米租界合併 共同租界 (公共租界)
- 1869年: 第三次土地章程
外国人納税人会議が立法機関化
越界路 (Extention Road)
租界拡張 (Extention)
- 1899年: 大拡張
国際共同租界 (International Settlement)



1940年の上海市街図

3.外国人の土地獲得手法

- 1843年：虎門塞追加条約
- 1844年：望夏条約

租借等による居住手段の確保

- 上海土地章程：土地及び住居の租借を規定
- 第一次土地章程第九条
「外国人たる租借人が一方的に契約を破棄し得るも、中国人たる租賃人はこれを為し得ない」

- 1903年：米中通商関係拡張に関する条約

三条「中国に於ける開港場において外国人の使用及び専用の為に既に特設せられ又は特設せらるべき適当なる地域内において家屋、事務所及びその他の建物の賃借又は購買及び土地の賃借又は永租地をなすことを得べく…」

• 永租権

1) 租借期間が永久

2) 土地の貸与に当たり買い戻し条件を付さない

3) 永租後は外国人が絶対権を有し原所有者である中国人が土地利用に関して干渉することができない

4) 外国人である永租人は原所有者である中国人に対して最初一回の地代を支払うのみ=找価なし(中国側政府への地税納付義務は租借人が負う)

1869年第三次土地章程

- 第二条 土地獲得の方法(置地辦法) Mode of acquiring Land
前条の境界内(共同租界)に於いて中国人所有の土地を借り受け又は家屋を買収せんとするものは外国と中国との条約に規定されたる条件に拠るを要す。
- 第三条 最後の決定及び地券(置地之最後辦法及地契) Final settlement and Title Deeds
土地の借受に対して何らの障碍の存在せざることを確認したるときは借受人は中国人所有者と売買の価格及び条件を決定して関係国領事にその取引を報告し中国人所有者の同意書又は売買証書(Deed)にその写しを添え境界を明瞭に記入した地図と共に提出すべし。領事は検分の為これを地方長官に送り地方長官はその正当なることを認めるときは捺印して領事に返還すべし(Title Deed)。かくして始めて代金の支払いをなすべし。

- 第四条 土地の登記(租地及抵押註冊) Registration of Land and charges thereon

前掲の土地譲渡契約又は貸借契約(Conveyances or Leases of Land)は凡て売買の完了後一ヶ月以内に買主の属する領事館に登記すべし。抵当権(Mortgage)に基づく保管の場合に於いても法律に拠るものと合意に拠るものとを問わずその実行後一ヶ月内に同様の方法にて登記すべし。

- 第五条 土地権利の移転(過戸註冊) Transfer of Lots, when to be registered

土地に対する権利移転(Transfer)の登記は凡て始め売買契約が登記せられたる領事館に於いてすべし。同時に買主又は譲受人の属する領事館にも登記すべし。該領事は工部局に通知書を提出するを要す。

cf. 道契(永租契、Title Deed)

地契

大清代理福建泉州府海防總領事分府錫

租地事照得條約第十二款內開英國國民人在各口地方租地蓋屋設立棧房禮拜堂醫院墳墓均按民價

公平定議等語茲據英人員哪 向原地主叻各 名下租得地基一塊量計中國田園

三 畝零九厘二毫週圍長十二丈 尺 寸東西潤 丈 尺 寸照

英國方尺核算共計壹畝由百一尺其四至東至馬路黃音氏園西至黃家洪家園地南至馬路

北至馬路黃家園 爲界坐落鼓浪嶼東山仔地方現經本分府查明屬實傳訊原地主並無來歷不明重租

濟寬及有礙情事理合註冊俾管業人員哪 遵照租地定章永遠管業倘日後按照條約租地改添新章

亦應一律恪遵除由原地主照前立契畫押並由地保蓋戳外爲此填註租地契一式三紙一存廳署一存

領事衙門一給管業人收執須至租契爲

光緒二十六年五月廿五日所立將地基租與英人李亞士五號註冊分府於光緒四年正月查明蓋戳此契

光緒

伍年

閏三月

拾捌

日給

此契係東山仔地基租與英人李亞士五號註冊分府於光緒四年正月查明蓋戳此契

TITLE-DEED.

Whereas it is provided by Treaty that any British subjects shall be allowed to lease what land they may require for the building of houses, warehouses, churches, hospitals, or burial grounds, paying a fair price therefor; and whereas it has been represented by the British merchant *L. W. Brown* that he has acquired from the proprietor a lot of land measuring *Three* *roods* *no* *five* *nine* *ft* *in* *all* being _____ (Chinese) feet from N. to S. and _____ (Chinese) feet from E. to W. — English sq. feet *20,410* —

Bounded N. *Road and Huang family garden*
 S. *Road*
 E. *Road and Mr. Huang's garden*
 W. *Huang and Hong family gardens*
 Situated *Tung-shan-tsun on Koolangsoo*

Hsi *Acting* *Magistrate* *Sak-Prefet* of *Amy*, being satisfied on examination of the seller that the transaction is regular and that there is no objection to the transfer, have registered him as tenant in perpetuity of the said lot of land, subject to the provisions of the Land Regulations existing or hereafter to be drawn up in accordance with the Treaty; and in support of the original Bill of Sale, signed by the proprietor and sealed by the *Ti-pou*, I do now issue this Title-Deed for the said land in triplicate, whereof one copy is to be retained by the Consul, one by the *Sak-Prefet*, and the third held by the tenant.

Done, *8 May* 1879.

Title Deed No. _____

Lot No. *2*



H. B. M.'s Consulate,

AMOY, *6th May* 1879

The above Lot was transferred to *Nicholas Moutte* by an Indenture dated the *24th* of *August* 1886 and registered as No. *956* of 1886 in the Register of Documents of this Consulate.
L. C. Hopkins
 Acting Consul
 24 August 1886.

(TRANSLATION.)

Title Deed.

I, Lai Yu Lin, Son Ming Magistrate

hereby give this Deed for the Renting of Land.

I have received a communication from His Britannic Majesty's Consul stating that the English Presbyterian Mission

herein described and called the House of God applied to Rent in perpetuity from the Proprietor

Chung Ho Hong 58 1/2 1/2 a Cot of Land situated at the Port of Amoy on the Island of Xubangon

North by English Presbyterian Mission Property and grave of Tong Family

South by English Presbyterian Mission Property

East by Grave of the Li and Chen families and large rock

West by Footpath on top of hill

That the said Deed has paid to the said Proprietor a sum of Two thousand dollars

for the land and also that he will pay the land tax of per year Yearly in advance to the Chinese Government.

This reading before me the Intendant, I do hereby arrange and agree that the said Proprietor shall Rent the said quantity of Land to the said Renter upon the following conditions:-

That if the said Renter, his or their Successors or Assigns, shall hereafter make over his or their interest in the Ground now rented to another party, without reporting the same to his or their Consul for his consent and concurrence, and through him to the Intendant for the time being, and for the due registration of the Transaction in their respective Records, or if the said Renter neglects to pay Yearly in advance the said rent...

A necessary Deed for the Renting of Land.

4th year, L. S. 2nd moon 30th day

March 26th 1915

LOT No. 133

Witnessed Completed at

H. H. M. Consul-General,

this 4 day of December 1915

Handwritten signature and 'Consul' stamp

Handwritten notes and stamps at the bottom left



日給地契第

拜

Handwritten vertical text on the right side, including '大英領事官手' and '民國四年'.

4.中国人の土地獲得手法

- 仮装信託永租制度

信託永租(権柄単)制度:「洋商掛号」

中国人が自己の所有である租界内もしくはその周辺地区の土地を信託する外国籍信託商社に対し虚偽の永租権を設定して外国人名義とし該外国人は所属領事館を通して永租地券の発給を受け、且つ委託者たる中国人に対して信託証書(権柄単 Declaration of Trust)を発行して両証券を土地所有者たる中国人に交付する

• 信託永租権の譲渡

小過戸：永租地の譲受人たる中国人が従来の永租名義並びに地産商社との信託関係をそのまま承継し、単に権柄単の名義のみを変更する

大過戸：永租地の譲受人たる中国人が信託商社と譲渡人との間に存在した信託関係並びに永租地券名義をそのまま承継せず、新たに信託商社を選定して新永租地券の発行又は信託関係を設定する

- **担保権の設定**

名義人所属国の形式において行われる

上海地産界の習慣では担保設定は売渡担保の方法で行われるのであって、小過戸或いは大過戸(譲渡の形式)に準拠しなければならない

5.共同租界占領以後

- 1937年:第二次上海事変 日本軍進駐
 - 1941年:太平洋戦争 共同租界進駐
- 米英軍は開戦以前に撤退
日本の物資獲得拠点としての中立上海を保護

上海租界進駐計画案 by 陸海軍,外務省,興亞院

- 1)租界の繁栄をそのまま接收すること(支那事变早期解決の為、重慶政府と日本側の接触できる中立地帯を温存)
- 2)仏租界の権限を侵害せぬこと(重慶側特務の根拠地とならぬように中立を保たせる)
- 3)上海市内は汪政府軍(南京政府)の安住地とする
- 4)敵国人は拘禁しない
- 5)敵産は押収する(金融機関は保護)
- 6)共同租界の英米外交官は軟禁する(相応の待遇の下に)
- 7)租界処理と同時に約2週間は一般日本人の出入を禁止する

「敵国財産」の処理を最小限、公正に実施する方針

-
- 1943年：「租界還付及治外法権撤廃に関する日本国中華民国間協定」 with 汪政権
「在華治外法権及びその関連特権取り消し」に関する条約 (重慶政府 with 英米)

7月30日 フランス租界返還 by ヴィシー政府

8月1日 上海共同租界返還

6.敵産処理と調査

- 日中戦争勃発後の中国側不在者の土地利用に関する問題

1941.6.25:上海居留民団に管理を委嘱

- 太平洋戦争開戦後の敵国性財産処理に関する問題
実態調査の必要性

『上海における不動産問題聴取書』

「上海地区に於ける外国人不動産権益は総ゆる意味で実に複雑である。殊に昨年12月8日の皇軍租界進駐は更にその複雑性を倍加した...然るに上海地区不動産慣行、殊に移転に関しては何等見るべき研究書はない。」

満鉄上海事務所調査室の調査手法

預備調査：関係機関・個人への聴取と資料
原件の収集、不動産取引への参加

本調査：質問書に基づくアンケート調査
整理

対象地域

1) 准転永租契地区 2) 非永租区域

7.典の欠缺

- 面接調査とアンケートによって初めて浮かび上がったこと
- 典は土地取引の阻害要因であり、土地は利用対象、投機対象として取引されることが前提 典の欠缺、抵押権の行使
- *元来は典業公所(典当業ギルド)が南市区に置かれ「上海県為批准典業同業規条告示碑(光緒30年)」「典業公所公議章程十則碑(年代不詳)」が立石されたように典権慣行も存在した

- 上海中心地区(永租契区域)

典に関する訴訟は絶無

cf. 都市部は一般的に典契約を行わない

典契約も絶無

典期限が比較的長い(30年)為、常に地価高騰傾向にある上海で、期限到来後に原典価で回贖されることは承典者に不利益。

• 上海周辺地区(非永租区域)

典慣行がないことはない。但し減少

1)市内と同様に地価が昂騰するため承典者を希望する者がいない

2)出典者が生活の逼迫から直ちに絶売することを希望する

* 揚子江流域においては、典契約書はきわめて少ないが、典自体は買戻条件付売買契約によって行われる。

元来の契約の推移: 出抵 出典 出売

8.典と中華民国民法

- 中華民国民法第3編 物權(1930.5.5施行)
第911條 稱典權者謂支付典價占有他人之不動產而為使用及收益之權
第912條 典權約定期限不得逾三十年逾三十年者縮短為三十年
第926條 出典人於典權存續中表示讓與其典物之所有權於典權人者典權人得按時價找貼取得典物所有權

前項找貼以一次為限

• 典権慣行との乖離

『民律草案』典権の性質は担保物権や用益物権に属する

存続期間十年

同一不動産上の複数典権設定は禁止

転典にも一定の条件

典物の毀損に関しても責任の所在が明確化

従来の找価など不安定要素を最小限にすることで取引の安定化を図る

9.法律と慣行

- 制度と地域性

 - 国家的統制の行き渡る以前の混乱と国家崩壊

 - 都市と周辺地域の差異

 - 経済特性の地域差

- 制度による一般統制の困難

- 抵押権による代替

抵押期限は3ヶ月から3年、老契を債権者に交付
競売による債権回収(典は転典が普通)周辺地域
においては典型的な回収方法

フローの創出が本来の目的(経済活動の重視)

* 二番以下の抵押権に関して

登記制度が完備されていない為、老契を一切一
番抵押権者に交付してしまうと、本来は二番以
下の債権は設定できないが、中心地区では抵押
合同を関係者全員で立てることにより設定される

小結：「権利」とは

- 社会の変遷と権利態様の変化
- 受け継ぐことと変えること
- 現代社会への影響

- 権利によって編成される社会とその変遷
- 近代化の意味付け
- 慣習・慣行