



中華民国期の租界における不動産取引

総合地球環境学研究所

加藤 雄三

研究開始の経緯(1)

- 当初は明代の法源について、大明律と問刑条例について以外語られていなかったため、「例」について考察。続いて、贖刑や充軍といった明代に特徴的な事象について考察する予定だった。
- が、留学から帰国後に急遽論文を仕立てる必要から、個人の趣味で収集していた清代の杭州・蘇州における胥吏缺取引文書を整理。これ以上、論文に仕立て上げられるだけの材料は出てこないだろうと見切りをつけて、明代法制研究に戻るつもりだった。
- が、1999年に人文研「文化相渉」班で東亜研究所第六調査委員会が満鉄に委託して行った支那慣行調査について報告することを求められた。これが研究を開始した経緯。つまり、相互の研究に脈略はなく、そのときそのときの事情による産物。

研究開始の経緯(2)

- 東研研究を開始した当初は、研究所研究を行うつもりだったが、そのままでは自分の特性を生かした方向に行けないこと、未利用の資料として都市不動産慣行調査報告書(東大法学部我妻栄等執筆)があったことから、内閣文庫蔵の東研事務書類も合わせて「東亜研究所第六調査委員会支那都市不動産慣行調査概観」をまとめる。
- 但し、租界を対象とすることから、最低限、中国、日本、イギリスの資料状況を把握することが必要。そこで、現在、各地の所蔵状況を調査中。日本、中国で利用可能な資料は大体把握したが、今後イギリスで調査する予定。
- 関心としては、複数国の人間が関わることにより、より見て取りやすくなるであろう中国の不動産慣行を観察することにある。本グループの中ではこれを「取引概念」にまで昇華させて、相互の研究をリンクさせられるようにしたい。

先行研究(1)

- 調査

台湾臨時旧慣調査会『台湾私法』

満鉄調査課：満洲旧慣調査

華北・華中の農村実態調査

満鉄・東研：支那慣行調査

公私大小異なる機関による調査

- 『フィータム報告』 (Report of the Hon. Richard Feetham, C.M.G., Judge of the Supreme Court of the Union of South Africa, to the Shanghai Municipal Council. 1931)

先行研究(2)

■ 慣習・制度研究

ル・ペー・ピエール・ホアン『支那ニ於ケル所有権ノ専門的觀念』(原著1897年序)

田中忠夫『支那物権慣習論』(1925年)

工藤敏次郎『上海に於ける土地永租権に就いて』(1926年)

オットー・フランケ『支那土地制度論』(原著1903年)

興亜院華中連絡部『上海地区ニ於ケル土地制度』(1942年)

■ 物権法研究

呉尚鷹『土地問題與土地法』(1931年)

陳顧遠『中国土地法』(原著1935年)

我妻栄・川島武宜『中華民國物権法(上)』(1946年)

先行研究の傾向

- 上海を扱ったもの以外は、農村の慣行調査に重点。特に契約文書研究から入り込む傾向が強い。そこからは身分問題などの答えを導き出し易いかもしれないが、それ以上の情報が含まれることは少ない。
- 上海特有の問題を扱うものに関しては、権利の登記制度など事務的技術的側面に力点を置く。現地慣習との軋轢などの根本的原因には関心を寄せず、渉外関係を述べる場合は中国側機関(道台や市政府)との折衝という政治叙述になる。
- 中華民国の都市内における不動産取引を正面切って扱った研究はおそらくない。

租界に特有の不動産問題

- 一言で言えば「外国人の土地取得」ということになる。
- 永租
 - 条約解釈から導き出すことができる唯一の土地取得方法。永久に土地を賃貸するということで契約を成り立たせる。効果としては一般所有権とほぼ変わらない。
- 名義貸し
 - エクステンション部分での場合は中国人が外国人に名義を貸す。時には外国人が中国名を名乗り土地を取得することもある。この場合、登記においてどうやって、ごまかすかが問題となる。
 - セツルメント, コンセッション部分では外国人が中国人に名義を貸す場合が多い(権柄単に繋がる)。

上海と他の租界

- 各租界で土地問題の特性が異なっていたと言われる。慣習も違えば、制度も違っていたと。

本当なのか

- 租界そのものの性質は、セツルメント、コンセッションを軸とするものであり紛争態様を見れば違いが出てくるのかもしれないが、土地という「物」について根本的な違いというものを見つけることはできない。問題は事実上の租界であるエクステンション部分における慣習なのであろうが、そこはまだ検討中。

土地関連文書の種類

1) 在来の地券

田単：太平天国の際、以前の執業田単が焼却されたため、咸豊5年に再測量の上発給した地券

方単：宣統3年に宝山県で発給されたもの

県照：咸豊5年に田単を受領し損ねた者に上海県から発給された地券

部照：官有地を払い下げたものに対し発給された地券

2)新地券

土地執業証:上海市土地局成立後、旧来の地券が複雑なため、市の旧地券の整理をし、土地台帳を完備しようとする目的をもって測量の上、旧地券と交換したもの。1936年、土地所有証と改称。

外国人名義の地券:後述

権柄単:後述

3) 永租契類似の地券

華商道契：永租契の完備した形式手続に倣い、光緒年間に中国人が上海総商会を通じて会丈局に永租契類似の地券下付を申請したもの。

工部局契：工部局が中国民衆から田単土地を購入したにもかかわらず、建物及び道路の都合により、不要な土地が生じた場合、又は計画変更等のために生じた不要な土地を競売しその落札者に工部局総弁が署名し、且つ証明する証書を発給したもの。

道契・永租契の可能性？

■ 道契

清末、租界内に於いて、外国人が土地を購入した場合、その所属する領事館を通じて上海道台から発給を受けた地券。上海市政府成立後は土地局に於いて扱い、領事からの請求により、領事館の簿冊に登録した上で発給。永租契に改称（道契の呼称も沿用）。

英冊、日冊、美冊 号(Lot)と称する。表面には官名及び姓名を記し「某国領事何某の申請により当該国人何某が某中国人から某所の土地何畝何分、四囲何処から何処までを銀若干円で永租したことからこれを許可する但し租金若干を毎年前納するべし」という意味の文を記載する。裏面には各国語の訳文を印刷する。表裏に齟齬が生じた場合は、中国語による表面を正文とする。比較的詳細な地図を付す。

- 道契は『上海道契』として影印出版されているが、全30冊が登録済みである機関がなく、未見(東方書店HPでは210万円)

どれだけ使えるものなのか、よくわからない。土地の来歴が詳しく記されているようなことがあれば使えるかもしれない

権柄単を巡る問題

- 権柄単 (Declaration of Trust) とは
永租契の特権を主として中国人側が利用したもので、永租契の代用補助券とでも言うべきもの。信用ある外国人に委託してその土地を外国人に永租した形式を取って所属領事館に登記をして土地局から永租契の発給を受ける。その際受託外国人が委託中国人に発行した信託証書を権柄単と言う。委託人である中国人が該土地を売却するときは権柄単の書換のみで取引を行う。
- 中国人がなぜ外国人名義で土地を取得しようとしたのかということのを再考する必要。
- 確かに手続の簡便さや権利保障の強さといったこともあるが、あくまでもおそらくそうだろうということでは言われているに過ぎない。では逆に中国人名で契約や手続をした場合、どのような事態に至ったのかということを検証する必要がある。

資料の所在

- 東京：東京大学東洋文化研究所
我妻栄旧蔵アジア法制関係文献資料
- 幕張：アジア経済研究所
東亜研究所「支那慣行調査」関係文書
- 上海：上海市档案馆
中華民国期法院档案（地方法院及び高等法院）
- 香港：香港歴史档案馆
Land Deeds...分量が少なく使い物にならない
- London：National Archives(未調査)
Shanghai Supreme Court Archives
- Cambridge：Jardine Matheson Archives(未調査)

今後の方向性

■ オットー・フランケ

「諸種の土地所有権取得方法のうち、外国人にとっては、先占の一変種以外には唯売買又は「永租」のみが問題となる」

永租権を中心とした分析をするしかない

- では、永租権或いは所有権に関して紛争が生じた際、特にイギリス人との紛争においては概念上の矛盾などは起きなかったのか。以前、找価に関する行き違いを記した文書をどこかで見たような気がする。
- いずれにせよ、中華民国最高法院（初期は大理院）やイギリス上海高等法院にまで持ち込まれ、論点が明確に提示された判例を見つけ出すことが先決。
- 民法公布後、定着した留置権概念のあり方も面白そう。

■ 中華民国期において慣行を扱う場合、判決まで対象とされることは少ない(唯一例外は『関東庁ノ法廷ニ現ワレタル支那ノ民事慣習』)。この点において訴訟問題も含めて総括的な議論を試みたい。但し、民国期はまだ裁判機構が完全に整備されていない。都市レベルならまだしも、地方レベルでの判例の統一も図ることはできなかったと考えられる。人事も司法官考試を通過したもののみでまかなうことはできなかった。かつ軍閥治下の地方採用も多く、一国の司法行政の体をなしていなかった。

中華民國政治勢力現狀圖

中華民國三十年五月十五日

