

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

大澤 正 男

〔目次〕

- 一 本稿における考察の視点
- 二 イギリス旧不動産法の構造と変貌
- 三 一九二五年改革による不動産法の単純化
- 四 一九二五年法における土地移転の簡易化
- 五 結 語

一 本稿における考察の視点

中世前半に成立したイギリス不動産法制は、一つは土地保有者が提供すべき義務の内容に関する土地保有の条件 (tenure) によって、他の一つは、土地を保有する権利の継続期間と継続条件に関するエステート (estate) によって、土地所有権の性格を異にするので、体系も理論も法範疇も大陸法系とは非常に異なる。その主要な理由は、

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

Norman Conquest（ウィリアム一世のイギリス制服¹¹一〇六六年）以来、ローマ法を直接継受するという方法をとらず、領主（lord）と領民（tenant）との関係を基礎にして形成された封建的不動産法理の骨子をなす土地保有の基本構造（tenure と estate の制度）を長い過程の中で、漸次、連続的に市民社会法なものに変貌させるといふ方法をとったことに拠る。このように、イギリス土地法の変貌過程は、徐々にその封建的要素を脱皮していったが、二〇世紀初頭に至るも複雑な不動産法理と封建的要因が残存しており、時代の要請に応じられない点が多々あり、その改革が要求されていったのである。

この根本的改正は一九二二年、Law of Property Act 1922¹²で、real property の法を personal property の法に接近させ、同一化することを試みたが、これまでの real property に関する法をすべて整理統合するため、その施行が延期され、Law of Property (Amendment) Act 1924 となり、一九二五年、これらをすべて統合した一連の一九二五年法となったのである。⁽¹⁾この一連の不動産法上の大改革を促した主要な原因としては、不動産移転の簡易化を挙げうる。それは資本化された不動産の性格をより徹底的に承認することから出発したものである。すなわち一八世紀から二〇世紀にかけての産業革命によって農業国イギリスから工業国イギリスへの発展過程において、新都市の出現、工場の建設などによって地主は工業など有利な投資に廻す資金が必要になったため、土地移転の簡易化が要請されたのである。その他、重い相続税を負担させていた長子相続の合理化（Settled Estates Act 1882, 45&46 Vict. C.38 etc.）による大土地所有の土地（私領地）の細分化もその主要な原因の一つといえよう。⁽²⁾

しかし、一九二五年の不動産法改革の意義について、イギリスの不動産法学者の間には、「表面的なものにすぎなかった」とする見解がある。では、イギリス不動産法の本質的な不変の部分とは一体何であるのか。それは、改革された不動産法の中には封建法から由来する占有（possession）の觀念が随所に残存しており、このよう

な意味から、この一連の法改革は、新たな法典化 (codify) ではなく、従来から散在していた不動産に対する現実の占有を基礎とする法規を一九世紀後半から二〇世紀初頭にかけて緩やかに、かつ漸進的に調整 (consolidate) および改革 (reform) したものとらうてよい。⁽³⁾

このような見解に立って、本稿では主として土地移転の簡易化に焦点を当てながら、それと関連する不動産法の単純化への変貌を一九世紀より二〇世紀の過程の中で概観し、次に一九二五年法の改正点を重点的に考察することにする。

(1) 一九二五年に制定された一九二六年一月一日より実施されるに至った「わが国一九二五年法」とは、Law of property Act 1925, Settled Land Act 1925, Trustee Act 1925, Land Charge Act 1925, Administration of Estates Act 1925, Land Registration Act 1925, 及び Law of property Act 1922. の一部が、一九二五年法と同時に効力を及ぼした。Wolstenholme & Cherry's Conveyancing Statutes, & c. Vol. I (1925) pp. 1~7, Hugh Pollock, The Law of Property Acts 1922 to 1925 (1925) pp. 87~99, J.G. Riddall, Introduction to LAND LAW (fifth Editions, 1993) p. 4,38,48, pp. 91~97, etc.

(2) Holdworth, Historical introduction to the land law, p. 318 etc. ノンデリミット・ネロック「イギリス土地法—その法理と歴史」(平松紘監訳) 一九四頁以下。

(3) E.H. Burn, Cheshire's Modern Law of Real Property (11th, ed) (1972), pp. 7~8, etc. Nigel P. Gravells, Land Law : Text and Materials (1995) pp. 44~47.

二一 イギリス旧不動産法の構造と変貌

1 一九二五年改正前の不動産法の構造

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

(1) イギリス不動産法の封建性　イギリスにおける封建的不動産法理の骨子は、tenureの理論およびestateの理論である。あらゆる土地保有者に適用されるtenureの理論は、英国の土地は総て国王に属し、国王のみが唯一の土地所有者であるという法理に基づく。したがって、土地を使用し、収益し、これを排他的に占有する者は、直接または間接に国王より土地を受けた者で土地所有者ではない。この関係を段階的にみれば、国王(Crown) ↓ 領主(mesne lord) ↓ 領民(tenant in demesne)の關係となり、tenantは土地保有の対価としてlordに対し、ある種の役務(service)を負担した。これに対しlordは、tenantに対し、通常は保護(protection)と担保(warranty)の義務を負った。ここでの役務の内容はtenure(土地保有条件)の種類によって千差万別であった。tenureを大別すれば、自由土地保有条件(free tenure)と非自由土地保有条件(unfree tenureあるはcopyhold tenure)の二つで、Statute of Tenures 1660が制定されるまでは、自由土地保有には、knight service(軍事的役務を負担する騎士奉仕)、frankalmoin(宗教的性格をもった土地の自由寄進)、serjeanty(軍務奉仕)の封建的色彩の強い保有形態と、財産法的性格をもつsocage(鋤奉仕)の四つのtenureの形態があった⁽⁴⁾。

イギリス市民革命は、このような封建的な国王の上級所有権を廃止して、完全な所有権(full ownership)の性格を有する自由な土地保有権(freehold)を確立した。これによって複雑な領主の土地保有の態様の大部分はsocage tenure(鋤奉仕保有)に一元化された⁽⁵⁾。しかし、実質的には新たに所有者の地位を取得したのは旧領主(貴族)であって農民的保有の大部分を占めたcopyhold(贍本保有権)は未解決のまま封建的保有制の中に残存させられたのである。このような背景で一八世紀後半から始まった第二次囲い込み(議會エンクロウジャー)は、工業発展による人口増加⇨都市の穀物の需要増大を契機に、地主が貴族の大土地所有の政治的諸権力をもって共同利用地(comm-

mon) を囲い込み法 (Inclosure Act 1845, etc.)⁽⁶⁾ によつて自由な都市を更に拡大・集中して、リースによる地代収益の増大を目的としたものであつて、一八四五年から三〇年間にわたり囲い込んだので、耕作可能な土地の半分以上が私有化され、殆ど共同利用地は姿を消してしまつた。⁽⁷⁾ また、copyhold には土地割当ての権利を認められず、定期賃借権へ強制的に転換させられたので、多くの copyhold は解体していったのである。

(2) 大土地所有制下の土地移転の方法 イギリスの大土地所有制を維持・推進したファクターとして、長子相続制 (Primogeniture) と世襲財産土地の自由な処分を禁止した承継的不動産処分制 (Settlement) を挙げうる。後者は、家族承継的不動産処分 (family settlement) の厳格化による厳格承継的不動産処分 (Strict settlement) によつて自由土地保有権 (freehold) を生涯土地保有権 (life estate) に変えるもので、これによつて地主は土地を無傷のまま長男に相続させ、収益権は順次、長男、それ以外の息子、妻などにも細分化できる制度とされた。⁽⁸⁾ これらは地主の長男が婚姻するときは社会通念上の義務として更新されたので、婚姻承継的不動産処分 (Marriage settlement) として知られている。これによつて地主の自由な土地は個人ではなく家族に帰属したのであり、また土地所有権の内容は、地代の取得権能という収益権と承継的財産処分の厳格化によつて、時間的に分割された制限的使用・収益できる生涯土地保有権 (life estate) であつて、現在の所有者の生涯を越える内容をもつ所有権の自由 (処分権能) を殆ど否定したものであつた。⁽⁹⁾ このよつに地主の自由土地保有権 (freehold) の殆ど (イギリスの土地の三分の二―四分の三に当たる) が、承継的不動産処分に服する生涯土地保有権 (life estate) で、一代限りの限定所有権 (limited ownership) であつたので、これらの土地は売却も賃貸も抵当権の設定もできなかった。同時に、イギリス土地所有権は依然として封建制度の影響の下に一つの土地に諸種の権利が重疊的に設定されており、かつ土地

譲渡の方法も技術的であったので、現在、誰がその土地に対して、どのような権利を持っているかを容易に知ることができなかつた。そこで、土地の売買においては、譲受人は当該土地の権利関係の調査や多くの者との間の面倒な手続は、不動産譲渡専門弁護士（conveyancing counsel）に依頼することを要し、高い費用と長時間を要するもので、このような土地移転の不自由は近代的要求に反するものであつた。⁽¹⁰⁾

2 一九世紀と二〇世紀への不動産法の変貌

一八七〇年代の大不況期になると、借地農が高い地代負担に耐えられなくなったこと、また、産業革命の進行により農業以外の産業活動が活発化したので、地主はより多くの利益を求めて工業など有利な投資に廻す資金が必要となつたために、土地を自由に処分できるような法改正の要求が高まつた。そこで彼らは、土地取引の自由化を実現するための立法を試みるようになる。イギリスの土地改革は、①土地取引の対象となる権利の整序として実体法的改革、②土地登記制度の導入（不要な私的譲渡方法の廃止による移転方法の合理化）という二要素から成り、両者は密接に関連しつつ変革されていつたのである。⁽¹¹⁾

(1) 不動産法の単純化の要請 封建的で複雑極まりない不動産法の改革なくしては、形式的な登記制度の導入だけでは、土地移転の簡易化にとつてあまり意味がなく、また実効性も期待しえなかつたので、土地法改革の中心は複雑な権利関係の整序（不動産法の単純化）であり、実体的諸原則の改革こそ土地移転の簡易化のための必要な前提であつた。ここでいう実体法的改革とは、主としてSettlement（継承的不動産権処分制度）における生涯保有権者の地位の改革を意味する。継承的不動産処分制度の改革は、一八五六年法（Settled Estates Act 1856, 21 & 22

Vict. C. 77) に始まり、大法官裁判所の許可なしに二二年～二一年を超えない長期賃貸借契約を締結することができる⁽¹²⁾とした一八七七年法 (Settled Estates Act 1877, 40 & 41 Vict. C. 18) を経て、一八八二年法 (Settled Estates Act 1882, 45 & 46 Vict. C. 38) ¹²⁾ Married Women's Property Act, 1882 (45 & 46 Vict. C. 75) では、土地を継承的不動産権処分制度の拘束から解放し一つの商品とした。⁽¹²⁾ すなわち、生涯土地保有権者 (owner of life estate) にも単純土地保有権 (estate in fee simple) と殆ど同じ権限が与えられ、受託者の同意や大法官裁判所への申立を必要とせず、自由な土地処分や長期賃貸借 (二二年～二一年) 契約を締結することも容易にできるようになった。また、これと密接な関係を持つ土地移転法 (不動産登記法) も合理化された。⁽¹³⁾

このような意味から、一八八二年法は、生涯土地保有権と承継的不動産権処分との性質を根本的に変革したといえる。更には、土地を家系に閉じこめることから解放し、自由な取引の対象となることよって、土地についての承継的不動産処分に基礎を置いたイギリス的特性を持つ大土地所有制の解体が始まり、その結果、大土地所有貴族らの社会的・政治的地位は徐々に低下し、イギリスの政治的支配構造の基礎をも揺るがせ始めるのである。⁽¹⁴⁾

(2) 登記制度整備の必要性 土地譲渡の簡易化にとって障害となったのは、例えば fee simple estate (単純土地所有権) の売買土地につき第三者がもつ権利 (例えば通行権 <easement of way> や地代負担 <rent charge> など) の存在である。このような場合、第三者の権利が譲受人に対抗できるかどうかについては、common law (普通法) 上の estate と equity (衡平法) 上の estate とで異なり、前者ではすべての人に対抗できるが、後者は common law 上の権利を善意有償にて取得した第三者に対しては対抗しえない。そこで、譲受人は土地の売買に際しては、その土地に対する第三者の権利の有無について十分な調査が必要となるが、不動産法制が不備ではこれは非

常に困難なことである。そこで、権利移転を簡易化するためには、譲受人が第三者の権利の存在を容易に知ることができるようにし、かつ第三者に対しては、その権利の存在を容易にその土地の譲受人など他の者に知らせることができるようにしておくことが必要である。このため登記制度を整備することが不可欠になるのである。

(3) 不動産法改正前の登記制度 イギリス土地登記制度の改革は、まず不動産法改革を目指して設置された不動産法委員会 (The Real Property Commissioners) の一八三〇年の第二報告書＝登記証書 (registration of deeds) による全国的登記制度 (general registry) 樹立に関する答申および同委員会の一八五七年の報告書＝権原登記制度採用の答申にその原点を見出だすことができる。¹⁵⁾ 同不動産法委員会は、一八三〇年の報告書の中で、不動産譲渡制度における欠陥 (title 権原) の不確実さと、その調査に多額の費用を要する点) を指摘し、その解決方法として譲渡証書による登記制度 (register of conveyancing) を全国的に導入すべきである旨答申した。しかし、この要請は複雑な不動産譲渡手続において、多くの時間と費用を伴う調査によって多額の収入をえていた実務法曹家 (専門的弁護士 ≡ conveyancer) の反対によって実現されなかった。

一方、この法改革要請の過程の中で、一八五〇年代までに、譲渡証書登記 (registration of deeds ≡ 土地に関する取引をすべて登記させ、登記がなければその後になされた登記ある取引に対抗できないとする制度) よりも、権原登記 (register of title ≡ 土地に関する権原 <title> そのものを登記簿 <register> に記載し、それ以後の権利取得者が権原自体に付着していた瑕疵によって影響を受けないよう、いわゆる公信力の付与により取引の安全を保護する制度) の方が望ましいという見解が徐々に広まっていった。そこで、一八五四年に設置された権原登記委員会 (the registration of title commissioners) は、一八五七年に「登記の確立は不動産法を改革する一般的計画の一部をなすべきである」とい

う報告書を出した。

一八六二年には、一八五七年の不動産委員会の勧告に基づき、イギリスにおける最初の全国的な権原登記制度を導入した土地登記法 (Land Registry Act 1862, 25 & 26 Vict. C. 53) が成立した。しかし、同法が登記の対象とした権利は common law 上の完全な所有権だけではなく、life estate (一生の間の保有権) や equitable interest (equity 上の権利) など不完全な権利も含ませたうえ、それ以後の取引が覆されないような全く瑕疵のない確実な権原であることが要求されたので、実際の登記に当たつての審査は、綿密かつ嚴重を極めたため、登記申請をする所有者に莫大な費用を要し、しかも同法は任意的登記制度であつたので、所有者が申請しない限り土地の取引は、従来からの私的な移転方法によつて完全に有効な物権変動を生じたので、同登記法の働く余地はなく、この法律は殆ど実効を挙げえなかつた。⁽¹⁶⁾

一八七五年土地移転法 (Land Transfer Act 1875, 38 & 39 Vict. C. 87) は一八六二年法の欠陥を是正したものである。同法では、登記の対象として common law 上の自由保有権 (freehold estate) および定期借地権 (leasehold estate) に限定した上で、権原の審査に当たつては、絶対確実であることを要する前法のような調査義務を軽減し、登記官吏に広汎な自由裁量権を与えるなどの改革を加えた。しかし、一八六二年法と同じく任意的登記制度であつたので、土地取引の殆どが従来からの譲渡方式に拠つた。一八九七年土地移転法 (Land Transfer Act 1897, 60 & 61 Vict. C. 65) では、一八六二年法および一八七五年法の二度の失敗を踏まえ、新たに強制的登記制度 (compulsory registration) を一部地域に指定して導入した。同法では、一定地域内の土地売買では、土地に関する権原 (title) を登記しなければ所有権移転の効力が否定されるとするものである。⁽¹⁷⁾

- (4) A.W.B.Simpson, *An Introduction to the History of the Land Law* (1973), pp. 7~14 etc.
- (5) Curson, *Land Law* (2nd, ed) (1975), pp. 20~21, pp. 27~30.
- (6) Inclosure (Consolidation) Act 1801, Inclosure Act 1845, 1852, Commons Act 1875, Law of Commons Amendment Act 1893.
- (7) A. Young, *A six Months Tour through the North England* (1771) vol. 1, p. 222. D.N. McCloskey, *The Persistence of English Common Fields, European Peasants and Their Market*, ed. (1975) (III-8) pp. 124~125. 大澤正典「土地所有権制限の睡論へ展眼」一五八頁。山中康雄「英米法の特質（上）」一三二頁。
- (8) J.H. Baker, *Baker's Introductions to Legal History*, (1971), pp. 159~161. A.W.B. Simpson, *op.cit.*, pp. 218~224. トム・リットン・ネロミン（平松訳）「前掲」一一四頁〜一六頁、一一九頁〜一二三頁。
- (9) 大澤正典「イギリスにおける土地所有権思想の変遷」土地所有権の比較法的研究三三頁。
- (10) A.W.B. Simpson, *op.cit.*, pp. 252~253. David Spring, *English Landed Estate in the Nineteenth Century*, pp. 141~145. ト・ペイカー（小山貞夫訳）「トントンラン法制史概説」二六一頁、二七七八頁。権名重明「近代の土地所有権」一〇五頁。
- (11) 戒能通厚「近代イギリスにおける土地所有と相続」社会科学研究第二〇巻三・四号二四七頁。宮崎孝次郎「財産承継制度の比較法的研究」四七四頁。
- (12) E.H. Burn, *Cheshires Modern Law of Real Property* (11th ed) (1972) pp. 77~81, p. 98, 151, 212 etc. Michael Harwood, *English Land Law* (1975) pp. 219~222. P.V. Baker, *op.cit.*, pp. 144~145.
- (13) A.W.B. Simpson, *op.cit.*, p. 174, pp. 219~222. Geroge C. Brodrick, *English Land and English Landlord* (1881) p. 41. J.H. Baker, *Baker's Introduction to Legal History* (1971) p. 161.
- (14) A.W.B. Simpson, *op.cit.*, pp. 168~170. P.V. Baker, *Megarry's Manual of the Law of Real Property* (1969) p. 98, 525. 書籍「前掲」一六七頁〜一六八頁。
- (15) R.B. Morris, *A summary of the law of land and mortgage registration in British Empire and foreign countries*, 1895, p. 13, 16. W.Holdsworth, H.E.L., (V-15), pp. 170~172, pp. 182~183, p. 316. E.J. Harvey, *the Land Transfer Report 28*. L.Q.R 26 (1912).

(16) ちなみに、土地登記法による登記申立のなされた件数は一八六二年一月～六八年一月までの六年間でわずか五〇七件に過ぎなかつた。P.V. Baker, *op.cit.*, p. 102. R.B. Morris, *op.cit.*, p. 19. A.W.B. Simpson, *op.cit.*, p. 254. フレザリック・ボロック (平松訳)「前掲」一七七頁～一七八頁。

(17) 実際にロンドン行政区とミドル・セックスの両県で売買に関し登記強制が施行されたのは二〇世紀のはじめであつたので、一九世紀のイギリスには一般的登記制度は無かつたといえる。この原因の一つは、登記の前提である土地取引の対象となる権利関係が封建的色彩を帯び整序されていなかつたことや、実務法曹の反対があつたことによる。さらに、土地取引の自由を欲した大土地所有者は、技術的な登記制度の採用よりも取引の自由を拘束していた継承的不動産処分、とりわけ生涯保有権者の権限の改革に重点を置いたのである。要するに、封建的色彩を帯びたイギリス土地法の複雑な実体的原則の改革を伴わずに、登記制度の導入はあまり意味がなく、また実行性を持つこともなかつた。それ故、土地法改革の中心は複雑な権利関係の整序を目指す実体的諸原則の改革へと移つていくのである。E.H. Burn, *op.cit.*, p. 7. pp. 605～606. pp. 805～806. P.V. Baker, *op.cit.*, p. 554. Nigel P. Gravells, *Land Law: Text and Materials* (1995) pp. 122～125.

三 一九二五年改革による不動産法の単純化

1 封建的不動産法の単純化

一九二五年法は不動産譲渡の簡易化を目的とする。そこで、権利移転を簡易化するためには、譲受人をして第三者の権利の存在を容易に知ることができるようにすることと、また右第三者をしてそのもつ権利の存在を容易に他者(右土地の譲受人など)に知らしめることができるようにすることが必要であつた。イギリス不動産法は具体的方法として、コピーホールド(copyhold)を廃止し、また、これによつて common law 上の財産権 (legal estate)

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

を整理した。

(1) コピーホールド (copyhold) の廃止　まづ copyhold を廃止して tenure の種類を socage (勤奉仕) だけとした。すでに一八九四年法 (copyhold Act 1894) によつて、領主またはコピーホールド保有者の何れかの申立によつて、土地の自由化 (コピーホルドの廃止) ができる道が開かれていたので、⁽¹⁸⁾二〇世紀の初めには大部分の土地は socage tenure となつていた。⁽¹⁹⁾しかし一方で、なお多くの copyhold が残存していたので、Law of Property Act 1922. (SS. 128-137, ord 12th Schedule) により物的財産 (real property) と人的財産 (personal property) が同視されることになり、copyhold tenure は自由土地保有化された結果として法制上完全に姿を消した。また Administration of Estates Act 1925, S. 45(1)(a) により、地方的慣習による tenure も socage に転換され、イギリスの土地の大部分は一九二六年より socage tenure の下に立つことになった。copyhold の廃止は、重大かつ大きな負担となる結果を伴つた copyholder とその領主との間の唯一の tenure の廃止を意味し、これによつて tenure に付随する荘園法的不随条件 (manorial incident) は廃止された。⁽²⁰⁾

このような改正により、国王のみが土地所有者であり、国民は土地の tenure を有するにすぎないという法形式は、依然として残されているが、土地に estate in fee simple をもつ socage tenant は、personal property たる財産権につき成立する絶対所有権 (absolute ownership) を持つ者と全く同一の法的地位に立つこととなった。改正法は、中間領主 (mesne lord) の廃止を直接規定しなかつたが、Administration of Estates Act 1925, S. 44(1), S. 46 (IV) の規定により、これまで中間領主の持つていた escheat (不動産復帰権) を認めず、動産の場合と同じく無主財産として国庫に帰属せしめることとした。この escheat の廃止は自由保有条件の実質的效果の最後のもの

廃止を意味するものである。これによって、イギリス不動産法の重要な特質をなしていた tenure と estate のうち、tenure の殆どが、その意義を失ったといえよう。⁽²¹⁾

(2) リーガル・エステイト (legal estate) の整序 ① Law of Property Act 1925, S. 1. では、不動産取引の主要な客体である legal fee simple を簡明瞭なものに整序した。すなわち、ただ二つの不動産、つまり現有の占有を伴う絶対単純不動産権 (fee simple absolute in possession)⁽²²⁾ と leasehold のうち絶対定期不動産権⁽²³⁾ (term of years absolute) のみと legal estate とし、それらの所有者のみを estate owner と呼び、それ以外のこれまでの estate や interest や charge を equitable interest (equity 上の権利) とした。⁽²⁴⁾ 前者 (絶対単純不動産権) は、普通、我々が土地所有権と呼ぶもので、管理及び譲渡の完全な権能を含んでいる。後者 (絶対定期不動産権) は、「自分の土地に有する権利」(right over a person's own land) ・ (Law of Property Act 1925, §205 (V), Land Registration Act 1925, § 3 (iv)) として、賃借権 (leasehold) 及びこれと類似の種類の不動産保有権とを含み、これらの期間不動産権は設定者が欲するならば equity 上の単純不動産権 (equitable interest) ないし定期不動産権 (term of years) を設定することが出来る。これらの期間不動産権は、common law 上の不動産権として存在することが出来る。これら二つの common law 上認められた期間不動産権に加え、なお幾つかの common law 上の不動産上の権利が存在する。そのうちでも最も重要な意味を持つものは、譲渡抵当 (mortgage) および地役権 (easement) である。他のすべての期間的不動産権 (estates and interests) (例えば、生涯不動産権 <estate for life>、限嗣不動産権 <estate in tail>) や将来不動産権 (future estate) (例、残余権 = remainder) は、equity 上の権利とされ、かつ、これらはすべて信託の機構を用いることによりのみ設立することが出来るのである。したがって、土地の common law 上の estate

は、equity上の権利 (equitable interest) を実行すべき職務をもつ者によって保有されるべきだとされ、名称も estate tail → entailed → interest, estate for life → life estate となった。⁽²⁵⁾

② freehold と leasehold に関する法理の合一化である。一九二五年法においてすら、両者の間には不動産の設定・移転の方法、相続、遺贈、その他救済方法などに関し次のような峻別が存した。(a) freehold estate の相続においては、長子相続の原則が適用され、全部長子に移転したが、leasehold estate については、均分相続の原則が適用された。遺産の中に freehold estate と leasehold estate がある場合、債権者はまず、leasehold estate によってその債権の弁済に充て、不足がある場合初めて freehold estate の中から弁済を受けることができた。(b) freehold estate については、fee tail を設定することができたが、leasehold の場合には不可能であった。以上のよう
に両者の法理の間には、画然たる区別が存在していたので、一九二五年法の改正では、両者を合一的に扱うことを試みると同時に、leasehold 自体の法理の中にあつたアナクロニズムを除去した(例、無遺言相続に関し、leasehold estate を含む人的財産権と物的財産権とについて、合一化された相続法を新たに規定したこと)。⁽²⁶⁾

2 セツルメント (Settlement) の改革

さらに不動産譲渡の簡易化の基礎として、Settlement (承継的不動産処分) に関して改革を行なつた。Settled Land Act 1925. の骨子は次の通りである。

(1) 一九二五年法による改革 一九二五年法以前は、fee simple の譲渡は非常に複雑であつた。それは家族の権利は equity 上の権利ではなく、common law 上のものであつたから、譲受人は不動産譲渡に当たつて、調査すべきことが多く存したのである。この点、一九二五年財産関係法において行なわれた改革は、ユース法 (use) の

廃止と common law 上の不動産権として生涯権 (estate for life) および限嗣権 (entailed interest) の廃止を含んだので、この Settlement による土地設定方法を可能にした。すなわち、Settled Land Act 1925. は Settlement が設定された土地の fee simple を成年の estate owner に与へ、settlement における信託の受益者の権利をすべて equity 上のものとす⁽²⁷⁾。かゝり estate owner が fee simple を売却した場合、これら受益者の equity 上の権利はすべて消滅するのである。

一九二五年法により legal estate は、単に fee simple absolute in possession (現有の絶対定期不動産権) と term of years absolute (絶対定期不動産権) とだけになったので、strict settle の場合には legal estate がなくなつてしまふことになる。それによつて Settled Land Act 1925. は settled land の占有者兼管理者および tenant for life に fee simple の所有を認め、土地に何らの権利 (estate) を有しなかつ appointer (指定人) と呼ばれる人による譲渡を有効と認めないといふことである。⁽²⁸⁾ これによつて不動産譲渡の基礎が appointer から estate に移つたといえよう。

(2) Settled land の譲渡の簡易化 vesting deed (帰属証書) と trust instrument (信託証書) という二つの捺印証書作成による Settlement の設定と、その方法を採ることによつて Settled land の譲渡を簡易・容易なものとした点である。それは、Settlement の信託受益者の権利をすべて legal estate から切り離し equity 上の権利にしてしまつたので、買主は土地の売買に当たつては、売主が legal estate を持つてゐるかどうかを vesting deed について調査するだけでよくなつたからである。vesting deed は、土地の現実の享受者たるべき者 (旧法制では生涯権者) へ土地を単純封土権 (fee simple) の形で譲渡する。この者は、estate owner (不動産権所有者) と呼ばれ Settlement のもとで生涯権者に付与されたあらゆる権能をもち、trust instrument は、不動産権所有者が財産を保有す

るについての信託条項を述べる。これら信託条項は当該財産に対するこれまでの common law 上の権利と同様の equity 上の権利 (equitable interest) を与える。このように二種の捺印証書を用いるので、不動産権所有者から買つた者は信託条項とは無関係となる。買主は vesting deed (帰属証書) を見るだけで足りる。⁽²⁵⁾

- (18) P.V. Baker, *Megarry's Manual of the Law of Real Property* (14th ed.) (1969), p. 13.
- (19) それ以外の土地の一部は 'serjeanty (軍務奉仕) 及び frankalmoin (自由寄進) の遺物的ラニニエアの下に立ち、他の部分は地方的慣習たるテニニエア (Gavelkind, borough engli, ancient demesne) によって支配されたのである (啓程生「現行英国不動産法の研究」法学協会雑誌四五巻四号七三六頁以下)。
- (20) 荘園不随条件の廃止によって Law of Property Act 1922 は次の三種を規定した。(1) copyhold tenure の廃止によって当然消滅すべき権利 (例 'escheat') (2) 損失補償 = compensation の支払らないうつ消滅すべきもの (例 'rents, fines, reliefs, etc.)
- (21) Law of Property Act 1922. 以下うつ manorial incident (不随条件) が存続すべきものとされたもの (例 'commonable rights') (cf. P.V. Baker, *op.cit.*, pp. 12~13, pp. 309~310, p. 409.)
- (22) 啓程生「前掲」七三七頁、田中一夫「英米法の基礎」二一七頁。
- (23) fee simple absolute in possession における fee とは相続可能なものであることを示し、simple は決定相続人の範囲に限定が付けられていることを示し、absolute とは条件付なきことを示す。Administration of Estate Act 1925. において保有者が無遺言死亡のときは、売却信託つきで遺産管理人に帰属し、売買代金が親族に分配されるので、fee simple とは金銭による相続可能を示すものとなった (cf. E.H. Burn, *Cheshire's Modern Law of Real Property* (11th ed.) 1972. pp. 122~123.)
- (24) term of years absolute は leasehold のうち唯一つの legal estate であり、一九二五年法によって厳格に規制されたかは注目すべきであろう。すなわち、すべての家族の権利は土地自体から切り離され、土地は観念的存在としての元本たる基本財産に対する権利となった。期間不動産は、確定し、確定できる期間存続するから、その期間は一年より短くても、一年でも、一年または数年でもよい。またリース継続期間にはその制限がなく、九九年、九九九年というのが普通であるが、それ以上の期間でも可能である (E.H. Burn, *op.cit.*, pp. 366~368.)。

- (24) Nigel P. Gravells, *Land Law: Text and Materials* (1995) pp. 47~49. F.H. ローンン (小堀他訳) 「イギリス法の合理性」一〇五頁以下。
- (25) *Administration of Estates Act 1925, S. 45(1)(6)(c)* (E.H. Burn, *op.cit.*, p. 190).
- (26) 啓程生「前掲」九八三頁~九八四頁。
- (27) Brian W. Harvey, *Settlements of Land* (1973), pp. 48~71 (§4. The Structure of the Settled Land Act 1925). E.H. Burn, *op.cit.*, pp. 140~143, pp. 170~173, pp. 350~357. J・ヘイカー (小山訳) 「前掲」二五三頁、二六二頁~二六四頁、二六七頁以下、二七六頁~二八〇頁。宮崎孝次郎「財産承継制度の比較法的研究」五〇九頁~五六一頁。
- (28) *Settled Land Act 1925, S. 4* (E.H. Burn, *op.cit.*, p.99, pp.144~148). 宮崎孝次郎「前掲」五一三頁~五一七頁。
- (29) 山中康雄「英国財産法の特質(上)」五〇頁~五一頁。

四 一九二五年法における土地移転の簡易化

1 土地登記制度の枠組み

一九二五年土地登記制度の眼目は、不動産取引に際して、累代証書 (title deeds) の調査をその都度行なうことを省くことであつた。それ以前は、国家が運営する土地所有権についての登記制度としては存在しなかつた。そこでは不動産所有権の公示は占有、すなわち、その不動産そのものおよび不動産の累代証書 (title deeds) の占有に拠つていた。例えばAがBから甲地を買う場合、Aはまず、Bが占有する累代証書 (title deeds) の点検によつてBが甲地の所有者であることを確認する。次に、AによるBへの代金の支払いと引換えに、Bは累代証書 (title deeds) に加え、BからAへの譲渡証書 (deed なし conveyance) を作成、交付する。以後、Aはその累代証書を

占有することにより、第三者に対し優先的効力を持つことになる。Aが、次にCに甲地を売る場合も同様のことが繰り返される。すなわち、Cはその累代証書をすべて点検し直さなければならない。それにより、甲地の所有権つまりtitleが、X↓Y↓Z↓B↓Aと移転してきたことを確認しなければならない。未登記の土地の場合でも、その土地に付着している他人権の負担は、別途「権利等の登記制度」が存在し、そこで調査するのである。いずれにせよ、取引の都度繰り返す労力は測り知れない。これに対し、甲地が登記土地であれば、不動産の買主は登記簿（Register）上で甲地の所有者が誰か、甲地にどんな他人権が付着しているかを知り得る。それによって不動産取引の流通性、安全性が高まる。

一九二五年の一連の不動産法制によってイギリス不動産法改革は完成するが、不動産登記法の分野においても、一八九七年登記法は、一九二五年土地登記法（Land Registration Act 1925, 15 & 16 Geo. V, C. 21.）として置き換えられることとなった。しかし、登記の具体的な手続などは多分に規則に委ねられている。Lord Chancellor（僧正大臣）が関係者の諮問を得て、この規則（general rules）を制定する（Land Registration Act 1925, §144.）。この規則が、登記簿（register）の三部からなる構成、各部の記載事項、索引、図面、地番簿、人名索引簿、各種の申請書の様式などについて定める。この規則はLand Registration Rules 1925.として表示し、大改革の六法と同じく一九二六年一月一日から施行された。改正の骨子は大体以下の如くである。

(1) 強制的登記制度 Land Registration Act 1925. は、強制的登記制度を勅令（order in council）によってイングランドおよびウェールズの各州に施行することとした。⁽³⁰⁾ 強制的登記制度は、一八九七年の制定法のもとでは、イングランドまたはウェールズ内の土地は所有権者の自由意思で登記できる制度であって、すでにロンドンとミッド

ルセックスの両県で布かれていたが、一九二五年土地登記法では、一九二五年の一連の財産関係の立法の一般的効果を試すため、イギリスおよびウェールズのどの県へも強制的登記を拡張することは見合わせ、その妥協として、従来の登記法を踏襲し、これを整備するとともに、その施行（一九二六年一月一日）から一〇年間はテスト期間とした。現在、全国を一六の地区土地登記局 (district land registry) に分け、それぞれ首席土地登記官 (district land registrar) が統率している。地区土地登記局を統率する中央官庁が土地登記庁 (H.M. Land Registry) である (LRA 1925, §126-132)。イギリスの土地に関する登記制度 (registration system) には①登記土地 (registered land) に係わる登記制度 (registration system) ②未登記土地 (unregistered land) に係わる他人権・負担などの登録制度と③地方土地負担 (local land charge) に関する登記土地がある。実際に取引される土地の圧倒的部分は登記土地である。これらは、その仕組みも全く異なるので、不動産に関する登記とについてもこの登記制度を問題としているかを区別することが重要となる。本稿では、主として登記土地について略述する。

登記は各地区登記局に土地ごとの登記簿を国が作成して行なう。当初登記 (first registration) の申請があると、登記局のタイトル検査官 (title examiner) が累代証書などを調査する。予め第三者から当初登記への警告 (caution) が登録されていれば、その者は申請の事実につき通知され、その後一四日以内に異議を申立てることができ (LRA 1925, §53)。しかし、不当にこの警告を登録すれば弁償義務がある (LRA 1925, §56)。権利者には登記簿と同じ自身の記載がある土地登記証明書 (land certificate) (タイトル証明書 <certificate of title>) が交付される。しかし、登記の効力があるのは前者であつて後者ではない。登記証の正当な所持人は現時点での登記簿との照合、追加記入を地区土地登記局へ申請することができる。登記は登記所有者 (estate owner) の申請によつて行なわれる。

この中でいう所有権とは広義の所有権である。すなわち、自己の土地に対する権利 (right over a person's own land) としてのリース権 (leasehold) をも含む。一方、所有権 (freehold) であっても、正法上の所有権として存続でき得る free simple absolute 以外の権利 (ex life tenant) は自己名義で登録する⁽³¹⁾とはできない。

(2) 土地所有権移転の方法 Law of Property Act 1925, S. 51(1) によって、ivery (占有移転) と freehold の conveyance の古い形式である feoffment (封土公示讓与) と bargain and sale (主として real property にて) 口頭または書面で売買契約をし、約定の代金を支払う方法) は廃止され、土地所有権の移転は原則として捺印証書 (deed of grant) による移転という原理の確認を規定した⁽³²⁾ことである。要するに、イギリスの登記土地制度は、いわゆるトレンス・システム⁽³³⁾の範疇に入り、登記済証書の交付などが對抗要件ではなく、不動産権の移転の効力要件である。したがって登記土地制度にあつては、国家 (state) による権原 (title) の保証であつて、登記が一種の公信用を有し、その登記の誤りから生ずる損失は、国庫 (state fund) から弁償 (indemnity) される⁽³²⁾。その結果、土地所有権移転の方法は、①登記ある土地の場合は、売買契約と移転証書文書 (instrument of transfer) (法定の書式に従つて捺印したもの) Land Registration Rules 1925, § 98-191(1) の引渡および登記 (登記は物権変動の成立要件である) によつて移転する。②登記なき土地の場合は、売買契約 (contract of sale) および所有権譲渡行為 (conveyance) (conveyance) Ⅱ (conveyance of grant) と称する捺印証書の交付) と二つの段階によつて土地所有権は移転する⁽³³⁾。厳格証書 (deed) の要件は、作成者の署名、作成に立合い・認証する者 (作成者が個人るときは一人、会社るときは内部規則による) 、作成者の印 (under seal) のあること⁽³⁴⁾である。強制的登記地域内の未登記土地であれば、登記の義務を負い、当初登記 (first registration) の手続きを経る必要がある。当初登記の私法上の効果としては取引日から二カ月

以内にこれを申請をしないと売買による移転は無効となる。⁽³⁵⁾

2 登記の対象となりうる不動産

登記しうべき不動産は、common law 上の土地所有権 (estate in fee simple absolute in possession) および定期借地権 (terms of years absolute) である。土地移動が第三者の持つ equity 上の権利の存在によって受ける障害を少なくするため、それを可能なかぎり登記できるものとし、⁽³⁶⁾ これによってその存在の発見を容易にするよう次の如き(1)、(2)の方法を採用した。

(1) equity 上の権利 Land charge Act 1925. は、土地に対する第三者の権利のうち、trust for sale (売却信託) と Settlement (連続財産設定) に基づくものを除く全ての equity 上の権利につき、ロンドンの土地登記所の保管する登記簿に登記しうるようにした。イギリスでは、これまで土地登記は①権原 (title) の登記と②assurance (real property の設定・移転のための証書) の登記と、③第三者の権利の登記、の三形式を認めていた。このうち assurance の登記は、土地の譲渡や土地に関する遺言を公の登記簿に登載することによって、右土地を譲り受けようとする者に、その時までの土地取引を知ることができると見做されるためのもので、この登記は総ての者に対して、その登記された権利の取引について、実際に知っていると見做される効果をもつ (①の title の登記の代用)。登記できる権利について登記なき equity 上の権利は、legal estate の有償の土地譲受人に対しては対抗できないこととなる。これに対し、第三者の common law 上の権利については、puisn mortgage (common law 上の財産権に関する証書の寄託によって保護されている譲渡抵当以外の譲渡抵当) を例外として登記を認められていない。

(2) 第三者の equity 上の権利 trust for sale (売却信託) または Settlement (継承的不動産処分) に基づく第

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

三者の equity 上の権利は、common law 上の権利の譲渡によって common law 上の権利から切り離され、譲受人は、これら equitable interest を無視することができるようになった。すなわち 19 世紀末の セツルメント (Settlement) の歴史の最終段階においては、土地は Settlement の制度を維持しつつ自由に移転されるようになった。すなわち、生涯不動産権 (estate for life) は、その土地の売却が可能になり、その場合には、その収益は継承財産設定と同じ限定および同じ信託に服するようになった。その効果は、ただセツルメントが作用する対象物を変更するだけであった。この売却できる権能は、生涯不動産権者よりもむしろ受託者に与えられる場合があり、その受益者がこの権能を行使することが義務付けられていれば、この取り極めが売却信託 (trust for sale) なのである。⁽³⁷⁾

- (30) Land Registration Act 1925, §148(3).
- (31) 國生一彦「現代イギリス不動産法」三頁～七頁、一三三頁～一三〇頁。
- (32) Land Registration Act 1925, §19, §22, §83, §101(2), (3).
- (33) Law of Property Act 1925, S. 40(1). Land Registration Act 1925, S. 51, 52. 中山康雄「英国財産法(下)」一七八頁。甲斐道太郎「土地所有権の近代化」七四頁以下。
- (34) Law of Property Act 1925, §40(1), 52.
- (35) 國生一彦「前掲」五一頁。
- (36) Land Registration Act 1925, S. 2(1), S. 8(1). Law of Property Act 1925, S. 1(1).
- (37) L.B. Curzon, Land Law (second ed) (1975), pp. 119～125, pp. 139～153; Nigel P. Gravells, Land Law: Text and Materials (1995) pp. 50～53. W・ゲルタート(未延三次訳)「イギリス法原理(新版)」一五三頁。

五 結 語

元來、ローマ法やフランス法制の強い影響を受けたイギリス不動産法における土地所有権は、ローマ法の繼承法制であるヨーロッパ各国法（大陸法系）のそれと出発点を異にし、土地は国王よりその臣下に、臣下よりその小作人に付与され、あるいは役務の種類に従い、あるいは付与された人により、個々の異なった方法・形態で保有された。すなわち tenure には階級的には無制限に土地を有する場合の freehold と、制限的にある種の農民が土地を有する場合の copyhold とが存在し、総じてイギリスの不動産法においては、土地の権利者の死亡と共に消滅する estate for life（生涯権）たることが原則とされたのである。以上のほか、借地権たる leasehold という不動産物権が存した。

このような古い多種多様な所有形態は、不動産取引を錯雑にしていたので、これを単純化・近代化するため、動産法と同化させるべく立法が試みられ、一九二二年より二度の修正を経て、一九二五年 Law of Property Act を中心とする一連の財産法の大改正を成立させた。これによって封建的因襲は少なからず打破されて多くの専門的改革が実施され、イギリスにおける近代的土地所有権が成立したといえよう。⁽³⁷⁾ すなわち、一時的または永久的に財産を処分する権能を含む管理権と財産の収益を享有する権利より成る収益権および権原を守る権能との二面の区分である。かくて古い多種多様の所有形態は、いわゆる土地所有権である現存の占有を伴う絶対単純不動産権 (fee simple absolute in possession) と、古い賃借権 (leasehold) に相当する絶対定期不動産権 (term of years absolute)

イギリス不動産法の単純化と土地移転の簡易化

の二つの不動産権 (legal estate) に整序されることになった。このことから、イギリスの所有権概念は、所有権と使用権能と支配権能の二つの機能を区分して理解し、それぞれに適合した法律規制を認めたものとみることができ⁽³⁸⁾る。

一九二五年の大改革は、① LPA 1925. ② AEA 1925. ③ SLA 1925. ④ LCA 1925. ⑤ TA 1925. ⑥ LRA 1925. ⑦ 六つの制定法を一挙に成立させて、実現したものである。これらは、いずれも内部的に共通の原理で結びついている。その原理は、「登記土地制度」である。しかし、この登記土地制度の基本は、一九世紀末には既に存在したものである。のみならず、二〇世紀に入ってからも一九二五年より前に、国会が既に立法化していた。大改革の意義を要約すれば、(1)大改革の六法（一九二六年一月一日から施行された）は、一九二二年、一九二四年などに試みられた先駆的法規を総合したものである。また、総合に当たっては急進主義を避け、穏和な漸進主義を採用した。(2)実体法については上述(1)の通りであるが、手続法の一つである登記法については、(a)強制主義を採用して、今日の制度的基礎を作った。(b)それと同時に、それ以前に存在していた多くの正法上の不動産権 (legal estates and interests) を equity 上の権利に引き下げ、登記可能な占有ある正法上の不動産権 (legal estates) を二つだけに絞った。(c)その他の古い封建制、家族制度の殻を背負った不動産権を排した。例えば、不動産権に関わる封建制を代表する保有条件 (tenure) で、まだ存続していたものの廃止、荘園執事作成文書による土地利用権 (copyhold) の廃止（一九二三年）、教会付属貧民院用土地利用権 (frankalmoin) の廃止 (AEA 1925. による) などである。

法制の継続性を有するイギリスでは、古い法律がいつまでも生き続け、時にそれが他の法律と矛盾したり、矛盾しないまでも法体系に混乱を与えたりすることがある。そのため法律を廃止するための一括した立法をすることも

ある。一九六九年の制定法廃止法 (Statute Law (Repeal) Act 1969) がそれである。同法によつて Statute of Edward III Confirming Magna Carta (but preserving the famous declaration of liberties), Ship Money Act 1640, Parliament Act 1660, Tenures Abolition 1660、などが廃止された。⁽³⁷⁾

本稿では、一九二五年法大改正を中心とした不動産法 (Land Law) の単純化と土地移転の簡易化に関する改革について、その問題点を集約し、一九世紀後半に遡り若干の考察を試みた。しかし限られた紙面でこの膨大な内容について検討を加えることには限界があるので、ここでは概観、序説の域を出していない。これら詳細な検討は、今後の課題として稿を改めて順次考察を進めていく考えである。

(37) イギリスにおける近代的土地所有権の成立時期をめぐっては、見解が分かれている。すなわち、①一九世紀半ばの賃借権法にそれを求める見解、②土地所有階級 (地主) の人的支配力の優越を重視して①の見解を否定する立場 (一九二二年～二五年の不動産法大改正期にその確立を認める見解)、③両見解の折衷的立場をとる、などに大別できる。この場合、問題点は次の二つに集約できる。一つには、「近代的所有権」という場合、何を対象として論ずるかという点である。その二は、近代的土地所有権のメルク・マールをどう措定するかという点である。この二点を明確にすることが近代的土地所有権についての議論の前提である。結論として、一九二五年の財産法大改正の時期とみてよいと考える (大澤正男「土地所有権制限の理論と展開」一六九頁以下、同「イギリスにおける土地所有権思想の変遷」『土地所有権の比較法的研究』土地問題双書九巻、三〇頁以下)。

(38) Law of Property Act 1925, S. 205(1) (Community Land Act 1975, S. 6(1), Frederick Corfield, A Guide to the Community Land Act 1976, p. 15).

(39) 国生一彦「現代イギリス不動産法」一三四頁～一三五頁、一六三頁～一六四頁。