

イギリス賃貸借法における「期間満了, 拡大, 拒絶」について

大 嶽 浩

On the “Expiry, Enlargement, Disclaimer”
in the English Law of Landlord and Tenant

Hiroshi Ootake

はじめに

イギリスはコモン・ローを中心にした法体系をなす国であって、賃貸借の終了原因もそれによって規律されるところが多い。法定賃貸借 (a statutory tenancy) で代表されるように、制定法で規律・保護される度が高まってきているという現象が認められるにせよ、まず、コモン・ロー上の消滅事由そのものについての知識が必要である。⁽¹⁾ 消滅事由としては、期間満了, 拡大, 拒絶, 放棄 (surrender), 混合 (merger), 没収 (forfeiture), 解約告知 (notice to quit), frustration 等があげうる。しかし、叙上のうち解約告知についてはすでに考察済みであり,⁽²⁾ 小稿では、期間満了, 拡大, 拒絶の3消滅事由について考察することにする。

(1) たとえば有泉亨編『借地借家法の研究』(東京大学出版会, 1958), 188, 189頁参照。

(2) 拙稿「イギリス賃貸借法における『解約告知』について」(愛知学院大学商・法学部同窓会記念事業委員会編『商学と法学』, 昭和51年, 所収)。

1 期間の満了

「期間の満了」⁽¹⁾によって賃貸借が終了する、とはいかなる意味を有するのか、についても他の終了原因と同じく、まず、普通法上の原則について考察することにする。しかし、普通法上「確定期間の賃貸借 (a lease or tenancy for a fixed period)」⁽²⁾は、一応その確定期間が満了すればそれで自動的に終了してしまふ、という仕組みであるが、内容的にはほとんど制定法に比重が移っているので、詳細には別の機会に考察することにし、⁽⁴⁾ 小稿においては以下の二つのことについて簡単に指摘するにとどめる。

その一つとして、賃貸借 (tenancy) は新賃貸借を認定する規定により自動的に延期される

のであって、この規定は賃借人が制定法上の賃借人 (a statutory tenant) として無期限に占有を維持しうるための権原を有する、というものであり、他の一つとしては、賃貸借 (lease) は条件 (condition) が履行され時点まで継続する、という制限を受けるが、ある出来事の発生にもとづいて終了せしめうるようになっており、その出来事が発生した場合にも満了する、という仕組みである。⁽⁵⁾

- (1) 原語は、たとえば J. R. Lewis and J. A. Holland, *Landlord and Tenant*, S. & M., 1968 によれば “expiry” であり (同書 203頁, 参照), D. L. Evans, *The Law of Landlord and Tenant*, Butterworths, 1974 によれば “effluxion of time” であって (同書 189頁, 参照), 必ずしも同一ではないが、表題のように訳出する。
- (2) lease という語をこのように民法債権法の賃貸借に対比して使用するが、lease は物権法的性質をも有する、ということに注意しておかねばならない。たとえば下山瑛二「土地所有権の限界と土地利用」(『法律時報』47巻7号24頁)を参照。なお、lease と tenancy の差異は、賃貸借期間が前者は3年以上のもの、後者は3年以下のものに使用されている、という点にある。そのほかについては Rüdiger Renner-Jeffery Tooth, *LÉGAL TERMINOLOGY ENGLISH-GERMAN*, MAX HUEBER VERLAG, 1971 の 50頁を参照。
- (3) Cf. D. L. Evans, *op. cit.*, p.189.
- (4) 制定法によるいわば例外は、別稿で扱う。
- (5) Cf. J. R. Lewis and J. A. Holland, *op. cit.*, p.203.

2 拡 大

「拡大」⁽¹⁾による賃借権の終了は一般的なものとはされていない。ただ、拡大についての捺印証書 (a deed of enlargement) が賃借人により履行されると単純不動産 (a fee simple) に拡大される、という仕組みである。⁽²⁾ 拡大による賃借権の「終了」とはいつても、賃借人からみれば賃借権という借りている状態から、いわば所有権者の地位にまで高められるのであるから、⁽³⁾ おそらくは賃借権の「終了」といった語句そのものから連想する賃借人にとって不利に作用する制度ではない。したがって、拡大という現象が成立するのは非常に限られた場合であって厳格な条件がつけられることになる。

この現象が成立するのは *The Law of Property Act, 1925* (15 & 16 Geo. 5 C. 20) ⁽⁴⁾ の第 153 条に規定されている諸々の条件が満たされた場合のみ可能であるから、⁽⁵⁾ 当条文の規定について考察する必要がある。^{(6) (7)}

当条文は、全部で十項からなるかなり詳細な規定で「長期間の賃借権が単純不動産権に移行したことによる残余財産 (residue) ⁽⁸⁾ の拡大」⁽⁹⁾ について規定したものである。第一項から NOTES を参考にしながら順次述べることにする。

(1) まず、賃借権を設定したときのその賃借権の期間は 300 年以上でなければならず、残余期間 (残余財産・residue) が 200 年以上あることが必要とされる。⁽¹⁰⁾

そして、賃借権の対象になっている土地は全期間を通してそのまま賃借されるのか、あるいは、つぎに述べる二つの点について、それを有せず一部のみであったとしても、結局、その残余財産が土地に依りかかって成立・存続している (subsist in land) 場合には、当該賃借権は慣習的に (in the manner) 単純不動産権に拡大 (enlarge) されうるのである。その拡大が認められるのは当 153 条に従った場合であることを明らかにしているのが本項である。

まずその一つは「自由土地保有者あるいは当該賃借権につき復帰権をもつ者に有利になるように賃借権に作用するところのあらゆる信託(trust)と買戻権(right of redemption)」⁽¹¹⁾である。そして他の点は、つぎのようなあらゆる「地代」である。まず「地代」はつぎのように定義される。すなわち「当該地代は、それが単なる名目上の地代 (a peppercorn rent) であれ、復帰権に付随している (incident to the reversion)⁽¹²⁾ 金銭的価値のない地代⁽¹³⁾ (a rent having no money value) あるいは単なる名目上の地代ではなく、つぎに述べるように現在は支払われていないが、以前は地代支払が行なわれていたそのほかの地代であれ、地代と名がつくすべての地代をいう。そして、以前支払いの事実があった地代は元來復帰権に付随しており、その金銭的価値のない地代が結果的に権利放棄され、時の経過によって消滅させられるか、あるいは現在いかなる方法によっても支払われていない地代のことをいう」と。この地代の定義のなかにある「権利放棄される (has been released)」地代ということについてつけ加えなければならないことがある。それは「長期間にわたる未払い地代は放棄されたとみなされ、本条において拡大の捺印証書 (a deed of enlargement) が効力を生じるという売買契約における条件は、買主を拘束し、そのようにして創設された自由保有権 (a freehold) の権原が買主に賦課されうる」⁽¹⁴⁾ ということである。また、地代受取権が「時の経過によって消滅させられる (has barred by lapse of time)」ということにも注意が必要である。すなわち「コモン・ローの原則によれば、権利は単に時が経過したのみで消滅するものでなく、したがって訴訟の提起は拒否されないのである。すなわち、権利は時の経過に影響されることはなかった」⁽¹⁵⁾ からである。

(2) 第 2 項においては、本条が後に述べる二種類の賃借権を除いて「賃借権がいったん創設されたならば、その賃借権につき直接 (第一位) の復帰権 (the immediate reversion) として自由保有権を有するかどうかに関係なく、本条は前項 (第 1 項) のすべての賃借権に適用される」ことを規定している。これは内容的には第 1 項以上のものはなく、いわば繰り返しにすぎない規定であり、したがって本項で重要なのは除外される二種類の賃借権である。その一は「条件 (condition) 違反にもとづく再立ち入り (re-entry) により終了する可能性あるすべての賃借権」⁽¹⁶⁾ であり、その二は「上位賃借権 (a superior term) それ自体は単純不動産権に拡大されえない上位賃借権より転譲渡 (subdemise) されることによって生じるすべての賃借権」である。

(3) 第 153 条は譲渡抵当の期間権 (mortgage terms) にも適用があるが、ただその場合

には、買戻権 (the right of redemption) を行使することは認められない、ということを経第3項が規定している。つまり、Limitations Acts にもとづき権原 (a title) を獲得した抵当権者は、自己の term を a fee simple に拡大 (enlarge) しうるのである。これは賃借権そのものの消滅とは直接に関係はないのであるが、term が a fee simple に拡大することの必然の結果として term は消滅するのである。この現象は本節でとりあげている賃借権の拡大の場合に類似していて参考になるから、このことに詳しい本法第88条第3項⁽¹⁷⁾について考察することにする。

(4) 第88条は、全部で6項からなるもので「自由保有権に抵当権が設定される場合 (Realisation of freehold mortgages)」について規定している。そして「抵当権者が自己の譲渡抵当期間を単純不動産権に拡大するための出訴期限法にもとづく権原を獲得する彼の権限」について第3項が規定していることを第1項の NOTES が述べており、⁽¹⁸⁾ さらに「長期の term (名義上の period ではない) の転譲渡による転譲渡抵当の実現により基本期間権 (the principal term) は、the fee simple に拡大して (be enlarged), 転譲渡抵当により生じた派生期間権 (the derivative term) は消滅する。その結果、転譲渡抵当権者は the fee simple を譲渡したことになる」⁽¹⁹⁾ とつづける以外は混合 (merge) について述べられている。このことは、つぎの第86条も冒頭に「定期賃借権⁽²⁰⁾ に抵当権が設定される場合 (Realisation of leasehold mortgages)」として、定期賃借されている土地 (leasehold land), たとえば a term of years absolut に抵当権が設定される場合の混合によって消滅することについて規定しているので同様である。⁽²¹⁾

さて、第3項についてであるが、それはつぎのように規定してある。すなわち「上述の譲渡抵当権者 (such mortgagee)⁽²²⁾ が出訴期限法にもとづき権原を獲得した場合には、彼自身で、あるいは彼から権原を与えられている者は、そのようにして獲得された権原によって影響を受けているすべてのコモン・ロー上の抵当権から解放 (discharge) されるその目的のために、譲渡抵当の期間権を制定法上の権限にもとづいた単純不動産権に拡大しうる……」と。この may enlarge the mortgage term into a fee simple under the statutory power とは、結局、a long term は本条第153条にもとづき a fee simple に拡大され、その第3項によって償還権 (the right of redemption) が禁止されている場合には mortgage term にも及ぶ、⁽²³⁾ というのであるから、本条第153条が「拡大の中心的規定」であることを示すものである、といえる。

さらに第88条第5項において、転譲渡抵当(sub-mortgage)の場合に関連して enlargement につき少しふれられている。「譲渡を受けて譲渡抵当権者になった者が転譲渡することにより転譲渡抵当権を創設する場合には、その者は転譲渡によりさらにコモン・ロー上の転譲渡抵当権を創設しうる」⁽²⁴⁾ のであって、その際、転譲渡抵当の期間の長期が問題である。すでに、二の(4)の冒頭で第一項の NOTES に関連してみたように、第3項と異なり「a long term に less a nominal period という制約」がつくのである。すなわち an estate in

a fee simple にもとづき、それ自体制限されている（すくなくとも名目上の period でない）a long term の転讓渡による転讓渡抵当の場合には、本条での規定は「あたかも、転讓渡抵当により創設されるようなことがあれば、そのことによって生じた派生期間権はもともと the fee simple にもとづき制限されていたことになり、基本期間権を拡大して転讓渡抵当により創設された派生期間権を消滅させるために、かつ、転讓渡抵当権者が the fee simple を讓渡することを可能にするか、受戻権喪失 (foreclosure) か拡大によって the fee simple を獲得できるために」能機するのである。⁽²⁵⁾

(5) 第4項と第5項は地代 (a rent) の支払いに関する規定で、形式的に理解すればよいものである。そのことは、他の項ではかなり詳細に NOTE されているけれども、ここには全くそれが無いことからもうかがえる。第4項は、継続的に 20 年あるいはそれ以上の期間徴収されていないか支払われていない年額にして 1 ポンドを越えない地代は、当条の目的にてらし支払いが行なわれていない、とみなすのもであり、第5項は、本条の適用がある期間権にかかる復帰権 (a reversion expectant on a term) に付随する地代が、当条の目的にてらして支払いがなされていないとみなされる場合には、その地代の支払いを求める請求権、あるいはその地代の支払遅滞ゆえの請求権は強制的になされえない、とするものである。

(6) 第6項では、後にあげる 3 者がそれぞれ、その土地に権原がある (is entitled) か、あるいはその土地に対しての期間権 (the term) につき権利 (right) があるその土地に関する限りにおいて、いままでみてきた性質にもとづいて捺印証書 (the deed) の効力発生後は「当該期間は単純不動産権に拡大される (The term shall be enlarged into a fee simple.)」という趣旨の宣言をする権限 (power) を「捺印証書にもとづき (by deed)」有している、というものである。その宣言をしたことによって、捺印証書と本法により期間権 (the term) が成立し、結果として拡大することになるのであって、the term を前もって権原として与えられていた者は、その the term のかわりにその土地につき a fee simple を獲得することになる、という効果が生じるのである。つぎの第7項が、そのことを定めている。この効果は本条のなかでも重要なことであろうが、NOTE には北アイルランド条項以外は何も記述がない。しかし、このことはかえって「the term のかわりに……a fee simple を獲得する」という拡大の効果が明確であることを示す結果になっている。

さて、宣言をなしうる者は、まず第一に、いかなる「土地に対する負担 (incumbrance)」⁽²⁶⁾ にかかるものであろうとなかろうと、すなわち土地の財産的価値を減少せしめる権利が付着しているとしても、とにかく期間の概念のうちに吸収される土地の占有に対して、当該期間に権利があることで (in the right of the term) 適法に利益を得られる (beneficially entitled)⁽²⁷⁾ 者である。そして、既婚婦人が夫の同意⁽²⁸⁾ を得ていない場合でも自己の個別使用につき、あるいは自己の個別財産として権原を有しているといえないとにかかわらず同様である。

第二に、いかなる incumbrance にかかるものであろうとなかろうと、term という形であらわれている権利 (right) において受託者 (trustee)⁽²⁹⁾ としての収入 (income) を得て

いるとか、あるいは売却信託 (trust for sale)⁽³⁰⁾ の方法で、その者に term の権原を与えられている者である。

そして最後に、故人の個人的な代理人として、いかなる incumbrance にかかるものであろうとなかろうと当該期間 (the term) が権原として与えられている、そうしたすべての者である。

(7) 第8項においては、第6項でふれられている捺印証書にもとづいて拡大され fee simple になったものといえども、当該期間権が第6項にいう捺印証書によって拡大されなくて、その期間権が影響を受けることになるであろうつぎにあげる3種類のものと同じように影響を受ける、ということ述べる。まず一つに、あらゆる、信託 (trusts)、権利 (powers)、将来権 (executory limitations over)⁽³¹⁾ 普通法上の権利 (rights) そして衡平法上の権利 (equities) であり、二つに、権利の行使・享受 (user and enjoyment) に関連あるあらゆる捺印契約 (covenants)⁽³²⁾ および規定 (provisions) である。そして最後は、すべての種類のあらゆる義務 (obligations) である。

(8) 第9項においては、いままで述べてきたように獲得される the estate in fee simple、たとえば第6項にもとづく宣言証書による場合であっても後にあげる2点の場合には「当該期間 (the term) につき臨時のあるいは破棄できる利益を有する者によってかねて形成された価値に対するすべての譲渡 (conveyance) を侵害することなしに、副次的な財産帰属証書 (a subsidiary vesting instrument) という手段によって譲渡されやすいし、また、譲渡されることになり、かつ、前述の freehold land であるほかの土地のように同じ方法で継承的不動産処分⁽³⁴⁾ が設定されやすいし、また、設定されることになり、そして、そのように譲渡されたり設定されていない場合でも、あたかも、それはすでに譲渡されたり設定されてしまっている (had been so conveyed and settled) かのようによりに譲渡する (devolve beneficially) ことになる」と述べる。

まずその一は、賃借権の期間がまだ残存している間に (for the residue of a term) そのように保持されたすべての土地がそのほかの土地とうまく適合するように、あるいは本法の施行前⁽³⁵⁾ に効力が生じている継承的不動産処分の場合においてコモン・ロー (the law) が認める限りはそのほかの土地とうまく適合するように、freehold land であるほかの土地に対する付託 (reference) によって信託法⁽³⁶⁾ 上継承的不動産処分を設定された場合である。

そしてその二は、拡大の時点で当該期間 (the term) についての重要な信託法上の利益 (the ultimate beneficial interest) がすべての存続する部分不動産権 (particular estate) に対するものであろうとなかろうと、継承的不動産処分によって創設された負担 (charges) あるいは負担を課す権限 (powers of charging) とは関係なく、すべての人に絶対的にそして破棄できないように権原を与えることができなかつた場合である。

(9) 第10項は本条最後の条項であって、地下の鉱物を採掘する行為について規定する。たとえば、本条第1項、第6項にもとづいた期間権のように獲得された the estate in fee simple というものは、the term がはじめから不動産毀損免除 (without impeachment

of waste)⁽³⁷⁾ で創設されているかどうかにかかわらず, 拡大時に —— 法律上 (in right) も事実上も発掘されていないか, あるいは囲い込み法 (an inclosure Act)⁽³⁸⁾ か裁定 (award) によっても発掘されたりせず, そのままの状態にある——そうしたあらゆる鉱山と鉱物の the fee simple も含むことになっている。なお鉱物は, 土地の譲渡と別扱いにされる場合には「法律的には (in right)」土地から分離されうることになろうが, 事実上の分離 (severance in fact) の場合は異なる。すなわち, 事実上の分離はここでは, 地表の所有者以外の者の現実の占有にある鉱山と鉱物の場合を含むのはもちろん, それらに対するその者の権原を証明することをその者に要求しなくとも, それらを転々と譲渡させることを認める規定である。⁽³⁴⁾

いろいろな内容が含まれているけれども, これで第 153 条をすべて考察したことになる。そして, その中心となっているものは第 6 項で規定されていることであろうが, この点については小稿の最後でふれることにし, ここでの enlargement の考察は一応終止符を打つことにする。

- (1) この原語は前節の期間満了とは異なり “enlargement” で統一・使用されている。ただ訳語としては高柳賢三・末延三次編集『英米法辞典』(有斐閣, 1963) によれば「不動産権の増大」ということになっているが, 小稿では「拡大」と訳出する。なおアメリカの出版ではあるが, William S. Anderson, BALLENTINE'S LAW DICTIONARY, THIRD EDITION, 1969 によれば「enlargement of estate」の項目のところで, つぎのように説明されている。すなわち “Adding to an [estate in] property, thereby increasing the estate in importance and in value, as where the remainderman conveys or releases his interest to the life tenant or tenant for years.” と。
- (2) J. R. Lewis and J. A. Holland, op. cit., pp.205, 206.
- (3) 従来の土地関係法を整理統合したことから主法 (the principle law) としてしられる 1925 年法の第 1 条第 1 項に, 法的 (in law) に譲渡されたり, あるいは存在することが認められる土地に関する「基本権 (only estates)」として An estate in fee simple absolute in possession と A term of years absolute があげられている。これらの内容は「前者は, 一般的に土地所有権と呼ぶものであり, 管理および譲渡の完全な権能を含んでいる。後者は, 賃借権 (leasehold) およびこれと類似の種類の不動産権とを含む」(F. H. ローソン著, 小堀憲助・船越隆司・真田芳憲訳『イギリス法の合理性』, 中央大学出版部, 1973, p.105) とされている。なお第 1 項の「基本権」にひきつづき, 第 2 項で, 法律上譲渡できたりあるいは存在することが認められる土地に関する「派生的権利 (interests or charges)」を 5 種類定めている。
- (4) 本法の長称は “An Act to consolidate the enactments relating to Conveyancing and the Law of Property in England and Wales” である (Halsbury's Statutes of England, 2nd ed, Vol. 20. p.431, 参照)。
- (5) Cf. J. R. Lewis and J. A. Holland, op. cit., p.206.
- (6) 以下の記述は特に指摘がなくとも注(4)に掲げた法令集のそれぞれの関連箇所によるが, 必要のある場合は, その箇所を示し法令集と略することにする。
- (7) この第 153 条の前提となっているのは The Conveyancing Act, 1881 (44 & 45 Vict. c. 41) である (cf. D. L. Evans, op. cit., p.200. そこで「拡大——特権付与 (自由化) の前

イギリス賃貸借法における「期間満了, 拡大, 拒絶」について

- 身 (a forerunner of enfranchisement)——は、名目上の地代での長い賃借権を freeholds に拡大するための手段として1881年に導入されたもの」とされているが、1925年法の long title からわかるように従前の関連法を consolidate しているのであるから、直接に検討する必要はない。
- (8) William S. Anderson, 前掲書, pp.1103, 1104 に “residuary estate” のタイトルでつぎのような説明がある。すなわち “That part of an estate of a testate decedent which remains after discharging all legal and testamentary claims of the estate or, in other words, that which is left after the payment of charges, debts, and particular legacies and devises. The final residuum which remains of the estate of a testator after the payment of all his bequests and devises. ……” と。
- (9) その条文の冒頭に “Enlargement of residue of long terms into fee simples estate” とつけられている (前掲法令集, p.759)。
- (10) P. V. BAKER, A Manual of THE LAW OF REAL PROPERTY, FIFTH EDITION, STEVENS & SONS LIMITED, 1975, pp.334, 335 によれば、この要件が2つに分割され、Enlargement の現象が生ずるとしてあげられている5点のうちの最初の2点になっている。
- (11) この right of redemption は 「equity of redemption によって、大陸法の抵当権に近いものになった」 (前掲『英米法辞典』, 158頁, 参照) とされる redemption とは異なり「裁判所の命令に基き、売却された財産を取戻す、成文法に基く権利」 (同, 421頁, 参照) とされる。
- (12) reversion は remainder とともに future interests であるし reversionary interests でもあるのであるが、この reversionary interests は厳密な意味では reversion よりもっと広く曖昧な用語であって、将来において占有が得られる財産的な利益が何かあればよいものである。しかし、reversion は leaseholds の分野では特異な意義を有しており、賃貸借に関し賃貸人の reversion は賃貸借の対象になっている土地に彼の estate を表わしているのであって、ここでの rent はそういう reversion のみにしか関連がないのである。E. S. Green, LAND LAW, S. & M., 1975, p. 6を参照。
- (13) 「金銭的価値のない地代」とは、たとえば「賃貸借契約で地代が “a silver penny” である場合には、その地代は賃貸借の事実を単に認めている、というだけの金銭的価値のない地代である」と判示している Re Chapman and Hobbs (1885), 29 Ch. D. 1007 が参考になる (前掲法令集, 760頁, 参照)。
- (14) 詳しいことは Blaiberg v. Keeves, [1906] 2 Ch. 175 が参考になる (前掲法令集, 760頁, 参照)。
- (15) 伊藤正己編『英米法概論』(青林書院, 昭和36年) 263頁。さらに前掲法令集760頁の NOTES に、出訴期限法 (Limitation Act) との関係についてふれられている。
- (16) 立ち入り権 (a right of entry) は本法第1条第2項 (e) でコモシ・ロー上の権利 (a legal right) として認められている。その点に関してはさらに注(3)を参照。
- (17) 前掲法令集の760頁の NOTE による。
- (18) “……for the power of a mortgage acquiring title under the Limitation Acts to enlarge his mortgage term into the fee simple, see sub-s. (3)……” (前掲法令集, 620頁, Mortgage term shall merge. の項参照。)
- (19) 前掲法令集, 620, 621頁。
- (20) 自由保有権と定期賃借権の差異は「……freehold は保有権の存続期間によって……種々の estate に分類されるが、それらは何れも、存続期間が特定しない。……これに反して leasehold は、その期間が如何に長くとも特定している」 (長谷川元吉『イギリス法学入門』, 有斐閣, 昭

和33年, 214, 215頁) 点にある。

- (21) 両条とも詳細は「混合」の章でみる。
- (22) 「上述の譲渡抵当権者」とは本条第1項における a term of years absolute の条件での譲渡, あるいはコモン・ロー上の負担による an estate in fee simple の譲渡抵当権者のことである (前掲法令集, 621頁, 参照)。
- (23) 前掲法令集の622頁の NOTES による。なお同じ箇所, ヨークシャー地域では土地の拡大に関する捺印証書 (a deed of enlargement) は, 地方証書登記所 (the local deeds registry) に登記されるべきことが要求されている。
- (24) “Where a mortgagee by demise creates a sub-mortgage by subdemise, he may create further legal sub-mortgages by subdemise…….” (前掲法令集, 622頁, Sub-mortgage by subdemise. の項参照。)
- (25) 前掲法令集622頁, 本文参照。
- (26) この語は「他人の土地に対する権利又は利益であって, これを不動産保有者 (tenant) の側からみるときは財産の価値を減少せしめる結果をきたすからこの名」の由来があるのであって「第三者の権利」とも訳す (前掲『英米法辞典』, 229頁, 参照)。
- (27) 「適法に利益を得られる」とは「所有権から生じる利益を得るための, コモン・ローもしくは衡平法上の権原を有していること (Having title legally or having it equitably, so as to reap the benefits of ownerships.)」である (William S. Anderson, op. cit., p. 130)。
- (28) 「コモン・ローにおいては妻は夫に対し全く従属的地位にあり, 妻は特殊な無能力と特権を附せられて (いて, その) 地位は衡平法, 制定法によって順次高められて来 (て), 1935年の法律によって, 全く完全な能力者となった」(伊藤, 前掲書, 54頁) のであるから, 本規定もその流れの中にある一規定である。
- (29) settled land の生涯権者 (a tenant for life) は trustee である。この点については the Settled Land Act, 1925 (c. 18), s. 88 (3) を参照 (これらについては前掲法令集, 761頁による)。
- (30) イギリスの土地所有者は自己の家系にその土地を存続させたいという強い希望を持ち, conveyancer の努力もあってかなり成功した。しかし, 土地が流通市場外におかれることになり国民経済的な見地からみればかなり不都合であったので, 永久権禁止則に代表されるように裁判所はそれなりの努力をしたのである。だが, 継承的不動産処分 (Settlement) が考案されるなどして裁判所の努力はあまりむくわれなかったのであるが, 1882年にはじまる設定土地法 (Settled Land Acts) で流通性が回復することになり, 生涯権者その他の限定権利者も無制限の所有者と同じように処分すること (売却, 賃貸, 譲渡抵当) が可能になったのである。ところが, 1925年の財産法はそのような strict settlement (family settlement) を認めないで, 信託の方法を使用しなければならないこととしたのである。そして, 本文の「売却信託」は family settlement とは異なり元來信託の方法によるものであって「商人のセツトルメント」と呼ばれることから想像できるように, 内容が近代的である。「売却にいたるまでの期間は, 受託者は設定土地法にもとづく生涯権者の権能を行使することができる」のである。以上につき伊藤, 前掲書, 135~141頁を参照したが, さらに詳細は宮崎孝治郎「イギリス家族相継産制度」(『財産承継制度の比較法的研究』, 勁草書房, 1961, 所収, 特に513~517頁) を参照。
- (31) executory interests ともいうが, むしろこちらの用方が多いようである。たとえば『英米法辞典』では, この単語しかのっていないし, William S. Anderson の辞典では両方のっているが, この単語の項目のところで説明がなされている。そして, P. V. BAKER, 前掲書のところどころで使用されているのも, これである (たとえば, pp. 82, 84, 90, 92 etc.)。将来権とは将来不動産権 (estate in expectancy), すなわち残余権 (remainder) および復帰権

イギリス賃貸借法における「期間満了，拡大，拒絶」について

(reversion)を除いて広く不動産の将来権利をいう。その他については前掲『英米法辞典』169頁を参照。

- (32) 捺印証書 (deed) による契約を捺印契約という。したがって、当事者の合意によって自由に作為・不作為の義務を負わすことができる(前掲『英米法辞典』112頁参照)のであるが、不作為義務が負わせられる場合の登記との関連で注意しなければならないことがある。それは、賃貸人と賃借人との間でなされた不作為約款 (restrictive covenants) は登記されないのが通常であるが、当該期間 (the term) を a fee simple に enlargement するに際しては、たとえば建設計画 (a building scheme) が存在する場合と同様に「a fee simple をして前賃借人以外のほかの者に有利な効用をもたらすことになるすべての不作為約款は、1925年法律第22号土地負担法 (the Land Charges Act) 第10条第1項D (ii) にもとづき、登記可能である」ということである(前掲法令集、761頁の第8項の NOTES を参照)。元来、イギリスでは conveyancer の活躍もあり権原の調査・確認の仕事が確実であって、我が国と比較すれば登記制度は整備されていないのである。なお、登記制度一般については幾代通「英法における不動産取引法と登記制度」(『法学協会雑誌』第68巻第7号・8号)と DAVID J. HAYTON, REGISTERED LAND, SECOND EDITION, S. & M., 1977 を参照。
- (33) 土地の譲渡につき、1925年以降は strict settlement にかわる vesting deed と trust instrument を作成することによって行なわれる譲渡、および従前の settlement by way of trust for sale による譲渡の方法がある、ことについては注(30)を参照。
- (34) 同上。
- (35) 本法の施行の前と後に効力の生じる settlement の本項 (a) における相違は、不動産的動産 (chattles real) を含めて動産 (personalty) に関して限嗣的に利益を創設する新たな権限 (power) と、1925年以後は同一の信託 (財産) に組み入れられているあらゆる形式の財産を継承的に不動産処分として設定しうる矛盾のない経済的能力 (ability) とが存在する、ゆえに認められる(前掲法令集、762頁の NOTES を参照)。
- (36) 注(38)参照。
- (37) 不動産毀損免除とは前掲『英米法辞典』によれば「不動産の生涯権者 (tenant for life) が不動産毀損免除を受けている場合というのは、保有者が単に目的物たる不動産を使用することができる許りでなく、その不動産上にある立木 (timber) を伐採しこれを消費し、地下の鉱物を採掘する等、不動産毀損行為に該当するようなことをしても、不法行為上の責任を負うことがないとされる場合をいう」とされる(同書、495頁)。ところで“waste”についてみれば、waste を active waste と passive waste に分類でき、前者は積極的な行為を指し、後者は「家屋に修繕をなさずして、これを破損せしめたり、土地の手入れをおこたって荒廃せしめるなど、不作為によって毀損をあたえる」(渡辺洋三『土地・建物の法律制度(上)』、東京大学出版会、1970年、p.70)ことを指し、どちらも「ウェイト禁止の原則」(同上)ということによって賃借人の義務とされるものである。したがって、不動産毀損免除の場合の waste は前者だけをいうのであろう。そうでないと、修繕義務はいわば、宙に浮く、ということになりかねない。修繕義務については第三章注(5)を参照。
- (38) 最初の Inclosure Act は1845年に成立している。inclosure がイギリス「土地所有権の近代化」に果たした役割については、経済学的に考察される(たとえば GEORGE A. GROVE and J. F. GARNER, AN INTRODUCTION TO LAND LAW, FOURTH EDITION, S. & M., 1963, p.38 によれば “This (the Enclosure Movement) is a matter for economic history, and we shall not attempt to describe it in detail.” とされている)が、さしあたり椎名重明『近代的土地所有』(東京大学出版会、1973)所収の「市民革命とエンクロージャー」(同書、40~46頁)と篠塚昭次『土地所有権と現代』(日本放送出版協会、昭和49年)所収の「近代的土地所有権の誕生」(同書、44~73頁)を参照。

㉞ 前掲法令集, 762頁の NOTES を参照。

3 拒 絶

(1) 「拒絶」⁽¹⁾ により賃貸借が終了するには、まず、賃借人が賃借期間中に破産におちいらねばならない。⁽²⁾ しかし、ただちに破産の内容に入らないで賃借権とフラストレーション法理との一般的な比較を試みなければならない。⁽³⁾ 通常、フラストレーション法理 (the doctrine of frustration) は単なる契約である賃貸借に適用されるのであって、an estate in land を創設する賃貸借には適用されない。これは「英米法では賃貸借は契約ではなく、不動産権の一定期間の譲渡に等しいと考えられている」⁽⁴⁾ からいえることである。したがって、賃貸借はたとえ戦争やそのほかの災難が賃借人をしてその使用を妨げるようなことがあったとしても、賃借権そのものは存続するものである。さらに、捺印契約の履行 (the performance of covenants) が、建物自体の構造ゆえに賃借人をして修繕することを妨げている場合のように、⁽⁵⁾ 不可能になってしまうことがありうるのであるが、自己の修繕できなかったことにより生じた損害賠償の支払いまでが不可能になるということはない。

しかしながら、立法府はある程度まで (to a limited extent) 干渉することになり、それが1914年の破産法第54条で、ここからようやく破産との関係に入ってくる。つまり; 当該建物が戦争によって住むのに不適当な状態になってしまった賃借人は、当該賃借権を拒絶す (disclaim) べく、制定法上の権限を与えられた。すなわち、有効な拒絶 (disclaimer) はあたかも放棄 (surrender) があったと同様な効果をもたらす。しかし、disclaimer に対するすべての制定法上の規定が、あたかも surrender があったかのように効果を有するものではなく、破産管財人は義務負担付きの賃貸借を拒絶しうるが、そうすることによって自己のすべての責任と破産を終了させる、というだけで、賃貸借を根底から全くなくする (destroy) ものではないのである。⁽⁶⁾

その破産管財人⁽⁷⁾ は、通常賃借権を取りあげて保持するか、総債権者の利益のために管理することになる。そのどちらかを選択して行使するのであるが、賃借権が第54条の意義における義務負担付きの財産 (onerous property) から成っているのであれば、破産管財人は裁判所の許可を得て賃借権を拒絶しうるのである。しかしながら、賃料法 (the Rent Acts)⁽⁸⁾ にもとづく法定賃貸借 (a statutory tenancy) は破産管財人に移転しないことになっているので、拒絶されることがない。⁽⁹⁾

(2) 拒絶の効果 拒絶の効果は、賃貸借契約が継続中に破産したことから生ずる破産についてのあらゆる権利・義務および利益が拒絶の日から終了することになり、したがって破産管財人はすべての個人的責任から解放される、ということであろう。しかしながら拒絶は他の点では、他人の権利および責任に影響を与えないことになっている。

また、賃借人および拒絶の行使によって権利を侵害された者は、自己の権利侵害の程度に応

じて債権者 (creditor) になったものとみなされるであろうし、その者は、破産状態下での債務に対すると同じように請求権を行使してもよいのである。⁽¹⁰⁾

(3) 拒絶の時期および放棄 拒絶は、もし、賃借権の対象となっている財産を破産管財人が就任して一カ月たっても認識しえない場合には、就任の日から12カ月以内に行使されなければならない。そのような事情の下では破産管財人は彼が拒絶の対象となる財産を認識した時点から12カ月余裕があるということである。

しかし、破産管財人は拒絶する権利を放棄する (lose) ことが認められている。その方法はつぎのようである。すなわち、賃貸人が破産管財人に対して書面で (in writing) 拒絶を行うか否かの申し込みをなし、その場合に破産管財人が28日以内に、あるいは裁判所によって期間が延長されたときには、その期間内に拒絶しないならば、それをもって破産管財人は拒絶しえないことになるのである。

なお、the Housing Act, 1957 (c.56) の第162条によれば賃貸人のみならず賃借人も賃貸借を終了させうる権利を有する。⁽¹¹⁾ この規定は「建物が荒廃した場合に賃貸借を終了せんとする裁判所の権原 (Power of court to determine lease where premises demolished)」について述べられており、3項から成るものである。第1項においてまず、賃貸人が賃借人のいずれかが県裁判所へ申し立てることが規定されている。すなわち「荒廃、閉鎖命令あるいはクリアランス命令が賃貸借の対象たる部分に効力が及ぶことになったその建物について、賃貸人かあるいは賃借人が、当該建物が本条にもとづく命令に従わせしめられる管轄権を有する県裁判所へ申請しうる」と。ただし「本項は、本法の第18条にもとづいてなされた閉鎖命令には適用がない」ことになっている。そして第2項においては、第1項の申請について「県裁判所裁判官は転賃借人に審問の機会 (an opportunity of being heard) ⁽¹²⁾ を与えた後に適当であると考えたならば、賃貸借終了命令あるいは賃貸借の (内容) 変更命令を出しうる」とし、そしてどちらの場合にも「無条件に、あるいは裁判官が賦課することを、正当で、衡平にかなうと考えるような諸条件 (terms and conditions)——補償・損害賠償そのほかの方法に基づく一方の当事者への手続に対する 他方の当事者による 金銭の支払いに関する条件を含む——に従い」、「賃貸借およびそれと同様の関係が存する場合には、各当事者のそれぞれの権利、義務 (obligations) そして責任 (liabilities) を課してもよい」とする。第3項においては、本条にいう賃貸借 (lease) は under-lease はいうにおよばず、それらに関係のある agreement であれば lease と同一の取扱いを受け、したがってそれらに関係ある当事者は正当に権原があるように取扱われる、ことを述べている。⁽¹³⁾

(4) 制定法上の特例 拒絶する権能については、小稿二 (3) での1957年、the Housing Act を別にして、制定法上3カ所見出しうるが、⁽¹⁴⁾ それらは特別な場合なので簡単に述べる。まず一つは、1948年の会社法第323条によれば、有限責任会社 (a limited company) を清算する (wind up) に際して、清算人 (the liquidator) は裁判所の許可を得て拒絶と同じ権能 (a power) を有する、⁽¹⁵⁾ というものである。つぎに現在では、重要性はそれほどで

もないが、当時としては重要度がかなり高かった 1939年の賃貸人・賃借人（戦争による損害）法がある。戦争による損害（war damage）——それは本法によって定義されている——によって、使用が不適当になってしまった土地あるいは建物の賃借人は、本法に定められた規則により（on terms）賃借権を拒絶するか、あるいはそのまま継続するかのいずれかを行使する権利（the right）が与えられる、という規定である。そして最後に、1942年の賃貸人・賃借人（土地強制収用）法である。その法律によれば、賃借人は本法に定められた規定に従い（in the conditions）、自己の居住用あるいは営業用建物が強制収用された時に、自己の賃借権（his lease or tenancy）を拒絶すべき権利を与えられるのである。⁽¹⁶⁾

- (1) 原語 disclaimer は前掲『英米法辞典』によれば「否認, 放棄」とされているが、小稿では別稿で扱う surrender を「放棄」にあてる関係上、文文のように「拒絶」と訳出する。そして、それは「破産管財人（trustee in bankruptcy）が、破産者の負担の多い賃借権（lease）その他面倒な財産を放棄（→拒絶）すること」（同書、135頁）と説明されている。
- (2) J. R. Lewis and J. A. Holland, op. cit., p.206 によれば termination by disclaimer の項の冒頭に本文の意味のことが述べられている。
- (3) P. V. BAKER, op. cit., p.335 では、破産のことがただちに出てこないで賃借権とフラストレーション法理との一般的な比較から始めている。
- (4) 内田勝一「借地借家関係」（『別冊ジュリスト・英米判例百選Ⅱ私法』, 昭和53年, 所収, p.136）。
- (5) 日本民法第 606 条と異なり、通説においては物体の修繕義務は賃借人にある、とされている。たとえば水本浩『借地借家法の基礎理論』（一粒社、昭和41年）によれば、賃貸人と賃借人の権利・義務は明示の約款（express covenant）があればそれによるが、ない場合でも黙示の約款（implied covenant）ありと推定して賃借人に修繕義務が当然あるとしている（同書、128頁参照）。しかし、当然にそうなのかを検討してみる必要性があると思う。この点については別に機会をもうける。waste については第三章注⑦を参照。
- (6) Cf. P. V. BAKER, op. cit., p.335.
- (7) 破産管財人の仕事は「破産宣告後、破産財産の帰属者となり、それを管理し、総債権者のための受託者として処理する義務をもつ」（前掲『英米法辞典』, p.475）ことである。彼の立場は trustee in bankruptcy という原語からもわかるのではあるが、ほとんど「……信託法上の受託者と同様に解せられる」（新井正男編『英米法講義』青林書院新社, 1974, p.276）のである。
- (8) 賃料法がイギリス借家法の主たる内容を占めているというその重要性については、水本・前掲書、242頁、注①を参照。なお、実定法一般と特定実定法を同一用語で使用することに對しての、法学の、社会科学化が妨げられている、という批評については同書、163頁、注②を参照。
- (9) このことは Sutton v. Dorf. [1932] 2 K. B., 304 であきらかにされている（cf. J. R. Lewis and J. A. Holland, op. cit., p.206）。
- (10) 本文の内容は J. R. Lewis and J. A. Holland, op. cit., p.206 による。なお P. V. BAKER, op. cit. によれば、disclaimer の効果はほとんど surrender と同一とされる（同書、335頁、参照）。
- (11) Cf. J. A. Lewis and J. A. Holland, op. cit., p.206, 注1.
- (12) Day in court ともあてうるが、審問といってもそれほど厳格な意味ではなく、自己の権利につき適法な裁判所に出頭して適正な裁判を受ける機会というほどの意味である（前掲『英米法辞典』, 120頁、参照）。

イギリス賃貸借法における「期間満了，拡大，拒絶」について

- (13) Cf. Halsburey's Statutes of England, 2 nd ed., Vol. 37, p.443.
- (14) Cf. J. A. Lewis and J. A. Holland, op. cit., pp.206, 207.
- (15) 清算人とは広く清算する人一般をいうが、厳密な意味においては、特に解散(dissolution, 法人格の消滅)のため清算の仕事をするにあたって会社を清算する人を指す。ほかの語でいいかえれば収益管理人(a receiver)ともいえる(cf. William S. Anderson, op. cit., p.743)のであるから、結局破産管財人と同じことであろう。
- (16) 拒絶の前提として本節の冒頭にもあるように、まず破産という事実が必要である。ここで取りあげられたものは破産には直接関係ないが、1939年法による使用の不適當の場合は戦争による被害、1942年法による使用不能の場合は強制収用というそれぞれ外部的原因にもとづき発生しているので、破産もそうした外部的原因と同一視すれば、これら特別法も本来の disclaimer と同じことであろうか。

お わ り に

小稿においては、数ある消滅事由のうち3つの事由について考察してきた。残余の消滅事由についても機会を改め、それぞれ別稿で考察する心算であるが、叙上の3つの事由を要約してみることにする。

まず「期間満了」とは、確定賃貸借につき当然に終了する、という仕組みであり、ついで「拡大」とは、長期の残余権を有していれば、たとえ厳格な条件がつくとはいえほかの消滅事由と異なり所有権に転化してしまう、というたいへん賃借人に都合のよい仕組み——1925年財産法第6項にある「当該期間は単純不動産権に拡大される」にみられるように——であり、そして「拒絶」とは、終了の前提として破産がまず要求され、「拡大」が「混合」と関連がある以上に「拒絶」は「放棄」と密接につながりがあるので、その詳細は「放棄」の章に譲ることにして、ひとまず結論を出すとするれば、責任を終了させるだけで賃借権を根底から覆す仕組みではない、ということになるであろう。

(昭和53年12月15日受理)