

# 公営住宅の「割増家賃」と法意識

大 嶽 浩

“The increased rent” in the low-rent public  
housing and the sense of law

Hiroshi Ôtake

はじめに

1. 公営住宅の性質
2. 公営住宅の家賃
3. 2倍・3倍賠償
4. 割増家賃の性質

おわりに

## はじめに

公営住宅とは「公営住宅法により地方公共団体が国の補助を受けて建設し、その住民に賃貸するための住宅及び附帯施設」をいう。<sup>(1)</sup>そして、その公営住宅は公社公団住宅・公務員住宅・社宅とともに共通の法律上の問題点をかかえている。すなわち、公営住宅は個人の借家と異なった特殊な集団的建設・管理制度および物的・人的入居資格の条件が必要のために、集団住宅の利用面（使用関係）について借家法の適用があるかどうか問題になっている。<sup>(2)</sup>具体的には、公営住宅に借家法の適用があるのか、それとも適用がないとすれば「公営住宅法は福祉法である、と断定してよいのか」という疑問が生じる。この疑問に対する解答は、いずれの立場に立つにしろ、つぎにみるように非常に困難である。まず、借家法の適用を肯定した場合であるが、借家法は——「正当事由の認定」や「内縁配偶者の借家権の相続」問題に顕著にみられるように——「個人の財産的犠牲を基礎にして借家人の保護を図っている」とされる特殊な法律であることに注意を払わなければならない。<sup>(3)</sup>すなわち、たとえ借家法が本質的には資本主義原理に基礎づけられている法律であるとしても、そこに自ら矛盾するともいえるいわば「跛行的」社会法原理をも内包しているのである。<sup>(4)</sup> ついで、借家法の適用を否定し、「福祉法である」と肯定する場合であるが、この際「割増賃料制度」の存在が問題になる。すなわち、「純」市民法的な原理に基づく定額賠償——割増賃料制度——の性質の把握が困難であり、この割増賃料制度が公営住宅法のなかに存在すること自体が問題を複雑なものとしている。その結果、国の援助を受けて建設されている事実と、(借家法の)市民法原理との関連性の考察が必

要になる。さらに、住宅公団についてはあるが「住宅政策のあり方について具体的な国の指針がなかった」という証言にみられるように、<sup>(5)</sup> 政府の住宅政策が確固たるものでないために、なお一層その困難さを増しているといえよう。

政府が不明瞭な態度をとるのは、社宅（公務員住宅）・公営住宅・民間住宅・公団住宅・地代家賃統制令適用住宅といった種々の住宅の「家賃格差」の存在が、住宅に対する「国民の統一要求を形成させえない」からだとされる。<sup>(6)</sup> すなわち「住宅は票にならない」と考える図式に原因があると指摘されている。<sup>(7)</sup> したがって住宅を「政策」として重要課題とするためには、道路や橋に向けられている国民の関心は改めなければならないが、<sup>(8)</sup> その前提としてまず、国民の「住宅」に関する法意識の現状について理解する必要がある。小稿は「低所得者のためにある公営住宅において、何故に、割増家賃を徴収することになっているのか」の検討を通して、その法意識を考察するのが目的である。その目的を達成するため便宜上、4つの項目すなわち、「公営住宅の性質」・「公営住宅の家賃」・「2倍・3倍賠償」・「割増家賃の性質」について逐一順を追って、考究することにする。

- (1) 公営住宅法（昭和26年6月4日、法律第193号）第2条第2項参照。
- (2) 遠田新一「集団住宅をめぐる法律問題——関西を中心にして」（『法律時報』1960年11月号、日本評論社、22～28頁所収、特に22頁）参照。
- (3) 拙稿「占有権の相続」（愛知学院大学大学院法研会論叢『桑蓬』第4巻第1号（1974年）1～19頁所収）参照。
- (4) 昭和56年7月25日、日本経済新聞「社説」参照。
- (5) 昭和56年10月5日、毎日新聞および昭和56年11月24日、日本経済新聞参照。
- (6) 渡辺洋三「住宅問題と法——公共住宅を中心として」（『法律時報』1981年10月号、日本評論社、49～54頁所収、特に50頁）参照。
- (7) 昭和56年11月18日、毎日新聞参照。
- (8) 本間義人「“家屋ハ未ナリ”の思想」（『中央公論』昭和56年3月号、中央公論社、152～166頁所収）参照。

## 1. 公共住宅の性質

わが国の住宅政策は「公共住宅“橋”論」論争にみられるように、<sup>(1)</sup> 西ドイツの「住宅建設法」にならい、<sup>(2)</sup> 国の援助借による「持ち家」を推進しようとしている。<sup>(3)</sup> この政策は国民の持家志向と合致し、現状の持家率を比較してみても「昭和56年度・国民生活白書」によれば、日本はアメリカの64.7パーセントについて60.4パーセントにも上昇しており、世界第2位である。これは西ドイツの1.8倍、スウェーデンの1.6倍、フランスの1.3倍にも相当する高さである。<sup>(4)</sup> 住み替えの面からみても、住居の質の向上をめざして持家へ住み替える傾向が顕著に増加し、1戸建・長屋建の民営借家への住み替えは減少していると報告されている。<sup>(5)</sup> さらに公的借家への入居割合についてみると、一時、民営借家（共同住宅）からの移動を中心に若干増加したものの依然横ばい状態にあり、そこでの居住期間は短縮の方向にあるとされている。<sup>(6)</sup> 叙上のように国民の持家志向が高いなかで公営住宅の役割をどこに求めるべきであろうか。

公営住宅法第1条によれば、国と地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活が出きうる住宅を建設して、その住宅を住宅に困窮する低額所得者に低廉で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することになっている。すなわち、公営住宅法による公営住宅は低額所得者に対する住宅供給制度であり、公営住宅法により1年前の昭和25年に公布された・自分の家を建てようとする人に低利資金を融通する制度を開いた住宅金融公庫法とともに、両者が車の両輪となってしばらくは住宅政策を推進してきたと評価されている。<sup>(7)</sup>これに対して、中クラス所得層への住宅供給制度は昭和30年の日本住宅公団の設立と40年の地方住宅供給公社法によって整えられてきている。<sup>(8)</sup>すなわち、公団・公社の賃貸住宅は所得階層では「中の中」までを対象にしている。<sup>(9)</sup>また他方において、公社は中間所得層の勤労者の持ち家を促進するため、資金を積み立てることにより分譲住宅を供給しているし、<sup>(10)</sup>公団——昭和56年10月1日より、宅地開発公団と統合して「住宅・都市整備公団」となる——も、最近分譲住宅に重点を置くようになり、その結果、公共住宅は民間で供給が不足する場合の「補完」であるとされながらも競合の色彩が強まってきている状況にある。<sup>(11)、(12)</sup>

叙上のように持家志向の強い国民の意識および、それを助長する住宅政策にもかかわらず、公営住宅法のみが持ち家を志向しても自力で住宅を建設しえず、所有しえない所得者層を、依然として対象にしているのである。そこで、住居に対する、いわば小市民的所有欲と公営住宅法の理念——低廉な家賃で賃貸すること——との間にどのような「関連性」があるのか、あるいは両者がどうあるべきかについて考察する必要があるが生じる。『管子』牧民に「衣食足れば則ち榮辱を知る」という一句がある。<sup>(13)</sup>一般的には「衣食足りて礼節を知る」と解されており、「住」の観念が欠如している。また、夏目漱石の文学的道義性についての「衣食足りて文学は生まれるか」という形での論争においても、やはり「住」に触れられていない。<sup>(14)</sup>また、かりに「住」について表現する場合にしても、「衣・食・住」の順序であって、「住」を最後にするが、こうした表現は日本人の生活での優先順位を如実に示したものであるとされる。<sup>(15)</sup>

衣・食に重点を置く結果、日本の住居はヨーロッパの住居観からすると全く不完全で掘立て小屋同然であり、『方丈記』などを持ち出すまでもなく、寝食の最低限度が確保されればそれでよいという住居観が長く国民に持ち続けられることになったのである。<sup>(16)</sup>四面海に囲まれた温暖な気候ゆえに建固な建物を必要とせず、「仮の宿」の意識が尊ばれることになり、<sup>(17)</sup>住宅文化の発達は未成熟におわっているとされる。<sup>(18)</sup>しかし、「住宅」に対する日本人のいわば仏教的・諦観は一種の合理的な便法と考えられなくもない。すなわち、「日本人にとって、『住宅』とは、意識のうえでは『仮住まい』でありながら、現実には恒久の住居なのである。そして、その劣悪な状態を『恒久』のものとしてみとめないですむ方法を、これは『仮住まい』なのであるという意識によって合理化する便法」を用いているにすぎないのである。<sup>(19)</sup>しかし、単に「住む箱」であることが過去の日本の特徴であるとすれば、現代は「住む機械」への進化が著しい時代であり、<sup>(20)</sup>日本人の住居についての価値観も変化してきている。さらに、「住宅は単に人間という動物を入れる箱ではな(く)…人間の“生活”の場所」<sup>(21)</sup>であるから、箱だ

けでなく“地域”をも含めた住居観でなくてはならない。重要なことは人間の「郷里観念」を大切にす政策が行われなければならないことである。(22)、(23)

ある場所に対する愛着——郷里観念——は持ち家であろうと、賃借であろうとほとんど違いがないと考えられ、(24) 公共(公営)住宅といえども例外ではないだろう。資本主義社会の住宅問題は、すべての階層の人々に「人間らしい住居を提供することができない」という観点に立ちながらも、それを「住宅を所有する」という物質欲で解決できるような幻想を与えているところから発生する。つまり、持家主義は幻想であると理解すれば、(25) 公営住宅に「郷里観念の育成」の機能・役割を求めるのは当然のことになる。幸いにも、わが国は世界にも類のない大きな同質社会で、国民の多くは「中流意識」を持つといわれている。(26) そして、その意識の形成にあたっては個人の主観によるところが多く、(27) 相対的・比較的ではっきりしないものであるとされる。(28) しかし、人間が生きていく上で少なくとも基本的な需要であるともいえる食・病・敬・老・住に関する限り、無条件に保証されて然るべきである。(29) それにもかかわらず、持家政策はミニマムを確保するという点において競争され、競争させられていることになりはしないだろうか。要するに、真の中流意識はまず、そのミニマムが確保された上での競争によってのみ、それが真に達成されるといえよう。

キューバでは、住宅は原則として私有は認められず、国におさめる家賃の上限は収入の10パーセントで、無料の者も多いという。(30) ヨーロッパの先進国における公共住宅の割合をみても、わが国と比較にならないほど高い。英国の全住戸数に占める公営賃貸住宅の割合は31パーセント、フランスでは全住宅戸数の21.8パーセントが公共賃貸住宅で、他に公共分譲住宅が11パーセントあり、スウェーデンにいたっては44.3パーセントが公共賃貸住宅で、他に政府の大幅な補助による協同組合住宅が19.7パーセントあり、合計64パーセントが公共的性格の住宅とされる。(31) これに対し、わが国の場合は、公営住宅が全住宅戸数の5.2パーセントで、公団賃貸住宅の1.7パーセントと合わせても6.9パーセントにすぎない。(32) 「基本的な生存条件を共同で確保する」(33) ためには、「中流意識」観を踏まえた上で、公営住宅をもっと「純福祉的」に活用すべきであろう。

- (1) 下総薫「公共住宅——その現代的意義・役割」(『ジュリスト』1973年7月15日号、有斐閣、14～20頁所収、特に18、19頁)および戸谷英世「公共住宅『橋』論の評価に対する反論(下総論文批判)」(『ジュリスト』1973年10月15日号、有斐閣、97～100頁所収)参照。
- (2) 国立国会図書館調査立法考査局編『西ドイツの住宅政策』(国立国会図書館、昭和36年)、成田頼明「西ドイツ連邦建設法改正法案のその後の推移」(『ジュリスト』1976年9月1日号、有斐閣、44～50頁所収)および広渡清吾「西ドイツの土地政策と土地法制」(『法律時報』1975年6月号、日本評論社、63～74頁所収)参照。
- (3) 昭和55年2月26日、日本経済新聞参照。
- (4) 『昭和56年度・国民生活白書』第2章第6節「住宅と生活環境」第1項「改善される日本の住宅事情」参照。
- (5) 同上・第2項「持ち家志向を強める住み替え」参照。
- (6) 同上。

- (7) 昭和56年8月12日, 日本経済新聞参照。
- (8) 同上。
- (9) 昭和56年8月7日, 毎日新聞参照。
- (10) 昭和56年11月10日, 日本経済新聞参照。
- (11) 昭和56年10月3日, 日本経済新聞「社説」参照。
- (12) 公共住宅政策が「民間の補完」であることについての批判——ヨーロッパ資本主義はある意味での“社会主義的”な要素を取り入れているが, 日本の都市建設は民間企業の“自由”にまかされすぎている。日本ぐらゐ福祉の中心である住宅政策について放任している国はない——については, 西山卯三・宮本憲一「〈対談〉住宅問題と都市の論理」(『経済』1981年8月号, 新日本出版社, 8~35頁所収, 特に9頁の宮本発言)を参照。
- (13) 加藤康司「住」という字はいつできたか」(同著『辞書の話』中央公論社, 中公新書, 1976年, 4~14頁所収)参照。
- (14) 磯田光一「衣食足りて文学生まると——道徳的な漱石像への疑問——」(昭和55年7月16日, 毎日新聞), 西田勝「衣食足りて文学は生まれるか——磯田光一氏に問う——」(昭和55年8月1日, 毎日新聞), 磯田光一「『自由』は道義か戦略か——漱石と“衣食”・西田勝氏に答える——」(昭和55年8月13日, 毎日新聞)および西田勝「何のための『戦略』か——漱石の道義性をめぐる磯田氏の反論を読んで——」(昭和55年9月2日, 毎日新聞)参照。
- (15) 昭和55年8月3日, 日本経済新聞「春秋」参照。
- (16) 加藤秀俊「日本人の『住』の観念」(同著『日常性の社会学』角川書店, 角川文庫, 昭和54年, 44~79頁所収, 特に54頁)参照。
- (17) 同上。
- (18) 司馬遼太郎「日本人の安直さ」(同著『歴史の中の日本』中央公論社, 中公文庫, 昭和51年, 257~261頁所収)参照。
- (19) 加藤・前掲書, 61頁。
- (20) 唐津一『システム工学』(講談社, 講談社現代新書, 昭和52年)139~143頁参照。
- (21) 西山卯三『日本の住宅問題』(岩波書店, 岩波新書, 昭和33年)200頁。
- (22) 「郷里観念」については, 篠塚昭次『借地借家法の基本問題』(日本評論社, 昭和37年)87, 88; 206, 207頁参照。
- (23) 国土庁が作成した三全総の「定住構想」も「郷里観念」と同じ考え方に立つ。この点につき, 昭和52年6月30日および昭和53年5月15日付の日本経済新聞「春秋」をそれぞれ参照。
- (24) 篠塚・前掲書, 207頁参照。
- (25) 西山卯三「持家主義は自民党のしかけたワナだ」(『中央公論』昭和56年3月号, 中央公論社, 128~141頁所収, 特に129頁)参照。
- (26) 昭和56年10月24日, 毎日新聞参照。
- (27) 昭和56年9月12日, 日本経済新聞「春秋」および昭和56年10月28日, 毎日新聞「社説」参照。
- (28) 昭和56年9月23日, 毎日新聞参照。
- (29) 岸本重陳「『中流』の幻想」(講談社, 1980年)249~259頁参照。
- (30) 昭和56年11月25日, 日本経済新聞参照。
- (31) 本間・前掲論文(特に157頁)参照。
- (32) 同上。
- (33) 岸本・前掲書, 251頁。

## 2. 公営住宅の家賃

民営借家が「市場を通じて家賃の価格機能が働く」ことを期待されているのに対し、<sup>(1)</sup> 公共

住宅は「(公営住宅、公団・公社住宅) それぞれの役割に応じた的確に供給する必要がある」とされる。<sup>(2)</sup> 公共住宅の役割分担論については、すでに昭和55年7月30日の住宅地審議会による「新しい住宅事業に対応する住宅政策の基本的体系についての答申」の中で触れられていた。しかし、公営住宅および公団・公社賃貸住宅は一般的・抽象的に「適切に役割分担すること」と提示されていたのみである。<sup>(3)</sup> ようやく昭和56年8月6日の答申において、公社・公団の賃貸住宅は所得階層では「中の中」までを対象とすることにしたのである。すなわち初めて上限が設けられ、こうした階層の入居優遇策の検討を提案したのであった。<sup>(4)</sup> したがって、これによって公営住宅は低所得者向けの性格——地方公共団体が住宅を建設・管理するのに国の補助を受けて行われる——が一層明確になり、その政策は権利保障に関する他の社会制度が現実に貧困なわが国においては「非常にすぐれた施策である」と評価されることにもなる。<sup>(5)</sup>

ところで、公営住宅の家賃は国の補助を受けて建設費の元利償却を主体とする方針を採用しているので一般の住宅より安く建設しうが、それゆえ「家賃の性質」を理解するのに困難な問題が生じる。すなわち、社会法理念(福祉国家)と市民法秩序の接点をどこに求めるかが問われることになるのである。具体的には、公営住宅の家賃の支払を公法上の使用料とみるか私法上の債権債務の結果とみるかという問題である。公営住宅法第1条を文理上率直に解釈すれば、「住宅に困窮する低所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与しようとしている」ことは明白である。この立場からは「公営住宅法は福祉法である」といえよう。しかし他方、「利用目的である住宅の賃貸という利用関係は一般の借家の賃貸と何ら異らない」とする意見もある。家賃が「低廉」であること、および低額所得でなければならないという「入居資格」が存在していても、利用関係の実質は「あくまでも私法上の賃貸関係と解しなければならない」とする見解である。<sup>(6)</sup>

公営住宅の使用関係は「他人の住宅使用」の一態様であるから私法原理に服すると考えることは、法務省や多くの自治体の見解にみられる通りである。<sup>(7)</sup> しかし、このような考えは、第一次的・原則的には私法上の賃貸借という観念に結びつくものであるとしても、「低廉」かつ「入居資格」という条件が付与されている点を重視すれば全面的には肯定しがたい。確かに、通説的には私法上の賃貸関係であるとはされている。しかしながら、結論的に「入居者の負担能力に応じた家賃を支払う限り、その利用関係は私法上の賃貸借である」とする説明では、<sup>(8)</sup> 逆に「私法性」を弱めてしまっていることになりはしないだろうか。「負担能力に応じた」家賃という概念は、公営住宅法の理念すなわち社会法の理念にそうものだからである。

ラードブルーフは「抽象的に自由な利己的な抜け目のない抽象的人格者」を法の主体とする市民法に対し、現代における法の前提としては「実際の生活状態に近接して充分にそれ等の社会的特殊性を顧慮して構想せられた定型人」を指定・要求する。<sup>(9)</sup> さらに彼はこうもいっている。すなわち、一般に法の性格は、それを要求し、それが妥当する社会の経済関係によって性格づけられることは否定され得ないところである、と。<sup>(10)</sup> 現代法が主体として予定している

ものは、経済的・社会的で強者であり、弱者である「定型人」ということであろう。(11)また、社会法と市民法の対立・関係という観点からは、つぎのようにいえる。すなわち、社会法の特徴を市民法との対照性のうちにとらえ、十分な意味において市民法を通過したところ求めれば、(12) 社会法は市民法によって立つ物質的土台と全く同一の土台の上に築き上げられている、と。(13) このことは、市民法原理に対する修正は一般には社会法であると理解されているが、その修正は根本においては資本主義社会における商品の交換過程における諸々の矛盾の修正にすぎないということを意味する。(14) したがって、公営住宅法という福祉法も当然その延長線上にあるといえる。

現代法はもはや古典的な市民法秩序を維持することを許さない。しかし、だからといって、直ちに強者・弱者たるロードブルーフがいうところの「定型人」を念頭において法の構成を図るところまでには到達していない。ただ、たとえ「修正にすぎない」との評価しか与えられていなくても、到達しようとする傾向は認められる。この傾向は当然是認められるべきものであろうが、結果的に「弱者たる定型人」のプライバシーの侵害を認めてしまうことにもなりかねないから注意を必要とする。(15) すなわち、「負担能力」の有無を認定する作業は、入居者の生活状況——経済状態——の把握が前提になるからである。

ロードブルーフがいうように、現代法は社会の経然的関係によって性格づけられるとしても、経済的弱者の経済状態の変動——すなわち向上の期待——を予定することなく（脱出の可能性の否定）、そのまま固定化してしまってもよいとするものではないだろう。弱者を「固定化して保護する」のではなく、権利としてすべての国民に生活を保障すべきである。(16) およそ財貨の「利用の対価」は利用者の収入の多寡によるものではない。生存権無視との批判はあるが、地代・家賃をサービス料として消費税の対象になるとしている大蔵省当局の考え方もみられるように、(17) 市民法原理で処理するのが妥当ではないだろうか。もちろん、公営住宅制度を支えていると思われる住居に対する不当な考え方——恩恵的・固定化的観念——を払拭するためである。本来、公営住宅（の家賃）制度は困難な状況におかれている住宅問題を社会的にコントロールする目的で出現したものであり、私法的自治の領域を超えてまで賃借人だけを一方的に救済するもの——社会法——ではないのである。(18)

社会立法の健全な成立にとって大切なことは、なりよりもまず、当事者の主従的な温情関係が拭い去られることである。(19) 住宅という財は経済学においていわれる「外部性」の強い影響を受けるから、(20) 賃料は財貨の「利用の対価」できめるべきである。収入の多額により、まず1種・2種が決定されるという図式は否定されるべきではなかろうか。当然のことながら、「割増家賃」制度も収入の増加を前提にしており、その根底には温情的配慮があるから、否定されるべきであろう。なによりも、社会保障法制においては住宅対策が欠落している一方、住宅法制においては社会保障的観点が欠如している現状（法体系）こそが、打開されて然るべきであろう。(21)

## 公営住宅の「割増家賃」と法意識

- (1) 昭和56年8月6日、住宅地審議会「現行家賃制度の改善についての答申」第一「家賃のあり方と問題点」—「民営借家の家賃」参照。
- (2) 同上・答申、第一の二「公共賃貸住宅の家賃」参照。
- (3) 同答申、第三「実施すべき施策」二「的確な公共賃貸住宅の供給」参照。
- (4) 同答申、第二「現行家賃制度の改善方向」三「公共賃貸住宅の家賃制度とその運用」(1)「施策対象層の明確化」および昭和56年8月7日、毎日新聞参照。
- (5) 遠田新一「公営住宅家賃の私法性(一)」(『民商法雑誌』昭和35年1月15日号、有斐閣、42～70頁所収、特に42頁)参照。
- (6) たとえば遠田・前掲論文、45・46頁参照。
- (7) 法務省の見解については遠田・前掲論文、65・66頁、各地方公共団体の見解については遠田「公営住宅家賃の私法性(二・完)」(『民商法雑誌』昭和35年4月15日号、有斐閣、3～29頁所収)参照。
- (8) 遠田・前掲論文(一)、47頁参照。
- (9) 橋本文雄『社会法と市民法』(有斐閣、昭和46年)296頁参照。
- (10) 同上、285頁参照。
- (11) 同上、296頁参照。
- (12) 同上、294頁参照。
- (13) 宮川澄『市民法と社会法』(青木書店、1964年)163頁参照。
- (14) 同上、219頁参照。
- (15) 社会法を市民法の「単なる修正」と把えないで——ただ、現実の階級関係の変動によって「相互移行の条件をもっている」とはする——、社会法の独自性(市民法とは異なる別個の法理念)を強調する立場においても同じ可能性があろう(同上、202頁参照)。
- (16) 平恒次「生活保護から生活保障へ」(『中央公論』1967年9月号、108～117頁所収)参照。
- (17) 横島貫「固定資産税地評価替えと現実(利用面)との矛盾」(『土地住宅問題』1982年8月号、土地住宅問題研究センター、71、72頁所収)参照。
- (18) 水本浩『借地借家法の基礎理論』(一粒社、昭和41年)166頁参照。
- (19) 来栖三郎『契約法』(有斐閣、昭和49年)375頁参照。
- (20) 正村宏宏「住宅政策の目標と公共住宅」(『ジュリスト』1973年7月15日号、有斐閣、21～27頁所収、特に21頁)参照。
- (21) 河野正輝「「うさぎ小屋」と社会保障」(『ジュリスト』1979年10月15日号、有斐閣、14、15頁所収、特に15頁)参照。その法体制の欠陥が「持ち家志向が土地や家は先になるほど高くなるという神話を生み出し、政府がそれを放任した結果、賃貸住宅(アパート)の質が悪く、しかも家賃も割高という状態」を生み出している(昭和56年12月26日、毎日新聞「社説」参照)。

### 3. 2倍・3倍賠償(最低賠償)

わが国の損害賠償制度における慰謝料の請求には私的制裁の観念はなく、精神的損害の賠償として、いわば財産的損害の延長線上において理解しようとする。<sup>(1)</sup>これに対し、アメリカにみられる「定額賠償(2・3倍および最低賠償)」(multiple and minimum damages)制度は、「懲罰的損害賠償」(punitive damages)とともに、実損額は実損害とは関係なく賠償を与えることを認めている点に特色があるとされる。<sup>(2)</sup>このうち、懲罰的損害賠償は法律に明文がなくとも認められる制度である。<sup>(3)</sup>そして定額賠償は、中世以来認められて来たもので、ユモン・ロー上の制度ではなく、制定法に明文があって認められるものである。<sup>(4)</sup>定額賠償を



定義すれば「実損害が少額または証明不可能でも、違反ごとに法律の定める最低額は損害賠償がとれるとする制度」ということになる。<sup>(5)</sup>

如上の最低賠償制度と割増賃料制度とを比較する目的で、最低賠償制度を検討すれば、割増賃料の性質を理解できるのではないと思われる。そこで本項においては、定額の賠償の規定をいくつか取りあげてみることにする。

(1) 「立退のための2倍賠償」(compensation for evction)<sup>(6)</sup> 賃借人が立退の際に「物件の課税価格の2倍」(twice the rateable value of the holding)を請求できる制度である。新賃貸契約の請求が賃借人自身の責任ではなく——たとえば、賃貸人が自己の事業のためとか、自己の住居用として物件を占有したい場合——、立退の際に代替設備も提供されなかったときには「課税価格に等しい額」が請求できる。さらに、賃借人と彼の前賃借人とで通算14年間以上使用していたときに「2倍賠償」になるのである。<sup>(7)</sup>

(2) 「地代家賃統制法上の3倍賠償」統制法違反の家賃が行われているにもかかわらず私人が自ら救済を求めないときに、OPA (Office of Price Administration) の長が「超過額の3倍」を取り立てることができることとされる制度である。しかし、この制度は損害を受けた者にその損害以上のものを与えるという性質のものではなく、既に損害賠償としての性格を失っているといわざるをえない。したがって、制裁金 (civil penalty) としての性格を持つといわれる。さらに、具体的事情からみて違反者にあまり重い責任を負わせるのは過酷にすぎるといふ場合に、額を3倍「以下」にすることができるかどうかという問題がある。<sup>(8)</sup>

(3) 「期間超過による3倍賠償」土地建物の賃借人が賃貸借終了後もその物件に留まったときは「地代家賃の3倍」額を賠償しなければならないとされる制度である。<sup>(9)</sup>

(4) 「waste による3倍賠償」後見人、生涯権者 (tenant for life)、定期賃借権者、または合有的権利者もしくは共有の権利者の一員が waste (当該土地に対して、「他の者が重疊的に有する物権的権利」を害するような価値の毀損を行うこと) をなした場合には「毀損額の3倍」額以内の賠償をしなければならない制度である。<sup>(10)</sup>

(5) 「居住不能による2倍賠償」住居に現に居住する者が、Minimum Housing Code Standards の実行を求める訴訟を提起しても1年間は、家賃の支払を遅滞なく行っていさえずれば居住不能になった期間分について補償を受けうるとする制度である。すなわち、家主が種々な方法——家賃の値上げなどによる間接的な追い出しを含む——で賃借人を追出したとき、または賃貸人に対するサービスを本来あるべきものよりも程度を落したときには、家主は「追い出されていた期間の家賃の2倍」相当額または「実損害の2倍」額のうち多い方の額を支払わなければならないのである。<sup>(11)</sup>

(6) 「統制額違反の追出による3倍賠償」統制額を超えた地代家賃を要求または受領して、地代家賃統制法に違反した賃借人の追出しがあったときには「超過額の3倍」額以内または25ドルから50ドルまでの範囲で賠償しなければならないとされるニュー・ヨーク州における制度である。<sup>(12)</sup>

(7) 「救済方法としての2倍賠償」 賃貸借が終了すれば、賃借人は当該物件を当然に引渡さなければならない。しかし、平穩なる占有 (a quiet possession) の状態で引渡さなかった場合には、賃借人のために救済方法 (a remedy) が用意されている。その方法は定額賠償で行われる制度である。2 態様ある。(13)

まず第1に、賃貸借が賃借人による解約告知 (a notice to quit) により終了する場合——もちろん、口頭でも書面でもよい——である。(14) この場合、賃借人は「賃料の2倍」額を求めて訴を提起するか、あるいは自力救済行為 (distrain) ——その額を確保するために動産を差押えること——をしてもよいことになっている。(15) この訴訟は賃料が年額400ポンドを超えるときは無制限管轄権を有する高等法院 (the high court) に提起しなければならないが、それ以外の場合には県裁判所 (the county court) に提起すればよい。しかも、期間が7年以下で賃料が年額20ポンド以下の賃貸借は治安裁判所 (the magistrate court) で、簡易な救済方法 (the summary remedy) により、迅速な解決を求めうる。簡易な救済方法は1人の有給治安裁判所判事 (a stipendiary magistrate) の判断か、あるいは合議 (justices in petty sessions) により行われる。賃借人が「21日以上、30日以内の一定の期間内に建物に立ち入って占有を回復してもよい」とする許可状 (a warrant) を獲得することにより行われる制度である。要するに、叙上の「2倍賃料」は a periodic tenancy (あるいは a tenancy at will ともし) (16) に適用されるが、いずれにしても賃貸借が解約告知にもとづいて終了——逆にいえば a reasonable notice がなければ、いつまでも継続 (17) ——する場合に適用がある。

ついで第2に、賃借人が定期賃借権 (a tenancy for years) ——1年以上の賃借権——の「期間満了」時に占有(の違反)を求めて文書による請求 (a written demand) を行っても、賃借人が「故意」(will fully) でそのまま占有を継続した場合に認められる定額賠償である。この場合には、当該「土地価格の2倍」額 (the annual value of the land) (18) を求めて訴訟を提起できる。ただし、その額を確保するための差押えは認められない。この賠償は制定法上の制裁 (a statutory penalty) であって、賃料の範囲内のもではないからである。(19) なお「故意」とは、賃借人が権原終了後も意識的に請求を無視して占有を継続している場合のみをいい、解約告知が無効であったことを「過失でしかも善意(無知)」でそのまま占有を継続している場合をいわない。

(8) 「手附の2倍賠償」 最後に、わが民法における売買の際の「手附の倍額返し」についてみる。手附はその性質によって種々あるが、「違約手附」の場合、この手附は違約金と同じ性質をもっているといえる。民法第420条第3項によれば、違約金は損害賠償の予定と推定される。したがって契約不履行の場合に「倍額」返すということは、契約履行確保のための損害賠償およびその額を予定したものとされる。(20) つまり、「手附の2倍」賠償という・紛争の解決を容易にする定額賠償の制度である。

- (1) ただし、通説の代表とされている加藤一郎『不法行為法〔増補版〕』（有斐閣、昭和50年）においても私的制裁の面を全面的には否定していない。すなわち、「…被害者の感情を考慮する結果として慰謝料が私的制裁の機能をもつことはあるとしても、それを一種の擬制だとして、正面から私的制裁の理論をもち出すべきではない…」(同書、228頁)とされている。
- (2) 田中英夫「2倍・3倍賠償と最低賠償額の法定(1)——「法の実現における私人の役割」補説その1——」(『法学協会雑誌』1972年10月号、有斐閣、51頁以下所収、特に52、53頁)参照。
- (3) 同上、60頁参照。
- (4) 同上。
- (5) 同上、52頁参照。
- (6) Cf., P. V. Baker, “Megarry’s manual of the law of real property” Stevens & Sons, 1975, pp. 547, 548 and J. R. Lewis and J. A. Holland, “Landlord and Tenant” Sweet & Maxwell, 1968, pp. 264, 265.
- (7) 水本・前掲書、228頁参照。
- (8) 田中・前掲論文、63、101、102頁参照。
- (9) 同上、66頁参照。
- (10) 同上、66、69頁参照。
- (11) 同上、68頁参照。
- (12) 同上、70頁参照。
- (13) Cf., J. R. Lewis & J. A. Holland, *op. cit.*, pp. 226, 227.
- (14) 解約告知は a periodic lease にとっては最も重要な終了原因だとされる。cf., S. K. Macmillan, “Law of Leases” The Estates Gazette Limited, p. 168.
- (15) Cf., S. K. Macmillan, *ibid.*, p. 174. なお、この賃貸人の差押え行為が、賃料支払が遅滞におちいていないにもかかわらず行われた場合は、今度は逆に賃借人が差押えられた当該「動産の価値の2倍」を求めて訴え出てもよいことになっている。訴訟費用はすべて賃借人の負担である (*ibid.*, p. 135)。
- (16) これは、賃借人が合法的に賃借はしているが正式に契約書はかわされておらず、通常、月極めで契約が更新するもので、賃貸人は何時でもその意思により終了せしめうる賃貸借である(村田稔雄編『米和不動産用語辞典』住宅新報社、昭和48年、216頁参照)。
- (17) Cf., William Blackstone, *Commentaries on the Laws of England*, V. II (1766), p. 147.
- (18) Cf., P. V. Baker, *op. cit.*, p. 322. なお、the yearly value of the land と表現するものもある (cf., S. K. Macmillan, *op. cit.*, p. 197)。
- (19) Cf., S. K. Macmillan, *ibid.*, p. 197.
- (20) 中川善之助編『基本法コンメンタル民法Ⅱ・債権法』(日本評論社、昭和47年) 227頁参照。

#### 4. 割増家賃の性質

公営住宅法第21条の2において収入超過者に住宅明渡しの努力義務が課せられ、明け渡さない場合には「割増賃料」が徴収される旨規定されている。すなわち、第1項において「公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において公営住宅の種類に応じて政令で定める基準をこえる収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない」とされ、第2項においては「事業主体は、公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、第13条第3項に規定する月

割額（家賃が当該月割額をこえている場合においては、当該家賃の額）の第1種公営住宅にあっては0.4倍、第2種公営住宅にあっては0.8倍に相当す額以下で入居者の収入に応じて政令で定める額を限度として、条例で定めるところにより、割増賃料を徴収することができる」としている。このように法律によって一律に一定の料率を乗ずるやり方は、割増賃料の決定方法等を条例に委任しているとはいえ、果たして合理的なのかどうか問題が残ると思われる。<sup>(1)</sup>この「割増賃料の徴収制度」は昭和34年の公営住宅法改正時の中心課題であったし、その時にすでに将来においても問題となりうるであろうと予想されていた。<sup>(2)</sup>

割増賃料制度は「公平を図るため」に設けられたのであるが、実際には「相手方の意識」が既得権化して抵抗が強すぎるという現象が表われ、スムーズに機能していないと報告されている。<sup>(3)</sup>しかし、割増家賃の徴収は「借家法7条による家賃増額請求と性質を同じくする私法上の行為であって、公権力の発動としての行政処分ではない」<sup>(4)</sup>とされる。したがって、この立場に立てば第7条の制度（の精神）を援用し、割増賃料を積極的に請求すればよいことになる。賃貸人の便宜（あるいは責任逃れ）のための規定といってもよいであろう。

ところで、借地法第7条は「事情の変更」による賃料増額請求権について定める。すなわち、事情の変更により賃貸人が賃料を増額することを余儀なくされ、賃借人と協議しても結論が出ない場合には、賃借人は増額を正当とする裁判が確定するまでは相当であるとする賃料を支払っておけばよい。そして裁判が確定して支払った額に不足が生じた場合には、「不足額」に年1割の割合による支払期限後の利息をつけ加えて支払えばよいとする制度である。本条は種々の事情、特に当事者をとりまく経済的事情の変化により、既存の家賃が客観的に不適当になったとき、当事者の一方の請求による家賃の増額を認めたもので、賃借権強化、賃貸人の解約権制限の反面として、期間中の家賃の額を事情の変更に応じて調整するために設けられた規定であるとされる。<sup>(5)</sup>注意すべきは、本条は「事情変更の原則」の、あくまでも「借家人保護を目的とする」借家法における1つの具体化であることである。<sup>(6)</sup>したがって、「割増家賃」制度が賃貸人側のいわば便宜的規定であることを考えれば、両制度が立場（法目的）を異にすることは明らかである。確かに、本条はその理念において借家権の強化と結びついた制度ではある。しかし、純経済的に家賃の高低だけを判断せず、当該借家関係の具体的諸事情を総合的に考慮して、既存家賃が衡平に適合したものとなっているかどうかという判断が必要とされていることも確かな事実である。<sup>(7)</sup>要するに、「事情変更の原則」と「家賃」との一般的关系を考察することにより、割増家賃制度の住宅法制に占める地位を把握できることになるだろう。

事情変更の原則とは「契約締結後、その基礎となった事情の予見しえない変更のために、当初の約束に当事者を拘束することが極めて苛酷になった場合に、契約の解除または改訂が認められる」という法理である。<sup>(8)</sup>判例においても若干の特殊な場合に、この法理が認められる。そのなかで最も明白に事情の変更が適用せられているのは（たとえ意識的ではなくても）、「地代値上げ」の問題に関してであって、<sup>(9)</sup>それらが立法化されたのが借家法第7条（ほかに借地法第12条、身元保証法第4条等）なのである。<sup>(10)</sup>地代家賃増額請求権として成文化され、独

立の制度となったということは、事情変更の原則が適用されやすく、地代の値上げの認定が「一般の場合より緩和されている」ことを意味する。(11)

さて、借地法第7条の立法趣旨は、変動する経済事情に対応した利害の調整という、社会立法の一般的生成原理を背景とした特殊な規範であるとされる。(12) その制度には社会法的な考え方が存在しているとはいえ「利害の調整」を主たる目的とするから、比較的容易に「機械的に当事者間の紛争を処理しようとする」のも当然といえよう。(13) したがって定額賠償の一変形であるといつてよい。それでは公営住宅の「割増家賃」制度は事情変更の原則とのかかわりて、住宅法制においてどのような地位を占めているのであろうか。具体的には、賃料算定の基礎となる収入が変化したということで「機械的に処理する」のが妥当かどうかという問題である。公営住宅の家賃といえども「所期の家賃額は、事情が変更した——この場合は賃借人の側の収入の増加が、当否は別にして事情の変更事由になる——ことで、再検討（割増）される」とするのは一般論からみれば当然である。確かに、この増額を当事者間の「利害の調整」と理解すれば肯定されてよいであろう。しかし、公営住宅法は、その立法趣旨において福祉法的理念を有している。「賃貸人」は社会法的理念での立場で行動するよう要求されているのである。すなわち市民法的原理になじまない人を対象にしている。ところが、所得が上昇すればそうした理念の前提がくずれたということで「定額賠償」を課す制度が存在するのであるが、その趣旨はもはや社会法理念では律しきれず、市民法秩序内の思想であるといわざるをえない。両法体系の理念が混在しているのである。契約原理を否定して、社会法理念にもとづく「法」であろうとすれば「割増家賃制度」は存在してはならないのであり、ましてや「明渡制度」などは認められないことになる。それらの制度を肯定することは「郷里観念」の否定に結びつくからである。

しかしながら、叙上の両制度を廃止して「郷里観念」を尊重しようとすることは、つぎのような側面もあわせもつことになる。すなわち、所得向上の努力を期待せず低額所得状態の継続を要求しているかの観を抱かせたり、あるいは恩恵的観念——主従関係意識——を認めることにもなりかねないという側面である。要するに、公営住宅法と割増賃料制度とを連関させることは、わが国の法体系に混乱をもたらし、国民の健全な権利(義務)意識を育成するのに悪い影響を与える。所期の収入「額」で人間の生活にとって最も基本になる「住居」を(長期に・固定的に)「指定する」制度を是認している国民的風土——法識意——そのものが問題なのである。

- (1) 小高剛「公共住宅をめぐる法律上の諸問題」(『ジュリスト』1973年7月15日号、有斐閣、28～34頁所収、特に32頁)参照。
- (2) 遠田・前掲論文(二・完)、21頁参照。
- (3) 佐々木徹「<シリーズ・審議会>住宅地審議会」(『時の法令』昭和51年3月13日号、大蔵省印刷局、26、27頁所収)および高明・田村明・成田頼明・水本浩「<座談会>これからの公共住宅」(『ジュリスト』1973年7月15日号、有斐閣、67～80頁所収、特に74頁)参照。
- (4) 小高・前掲論文、30頁。東京地方裁判所が昭和54年5月30日に判決を下した事件はこの立場をとる(『判例時報』昭和54年8月11日号、判例時報社、19～31頁所収、参照)。しかし控訴審(昭和57年6

月28日、東京高等裁判所判決)では、両制度は全く異質なものとしている(『判例時報』昭和57年9月1日号, 7~15頁所収(上告), 参照)。なお、借地法第12条にも同様の規定があり、いずれも減額の制度も設けている。しかし、減額請求がなされることは非常に稀なこととされているから(中川淳編『判例コンメンタール<特別法>借地借家法』三省堂, 昭和53年, 201頁参照), 小稿においては増額請求のみを念頭に置く。

- (5) 中川・前掲書, 438頁参照。
- (6) 同上, 439頁参照。
- (7) 同上。
- (8) 五十嵐清『契約と事情変更』(有斐閣, 昭和44年)1頁。
- (9) 勝本正晃『民法に於ける事情変更の原則』(有斐閣, 大正15年, 昭和46年復版)836頁参照。
- (10) 五十嵐・前掲書, 1頁参照。
- (11) 同上, 158, 159頁参照。
- (12) 幾代通編『注釈民法(45)』(有斐閣, 昭和45年)537頁参照。
- (13) 増額請求権の性質については、請求権であるとした裁判例もあるが、形成権であるとするのが判例・学説の原則的な見解であった。しかし昭和41年の改正後は、いずれの説をとっても効果は同様になった(中川・前掲書, 202頁参照)。

## おわりに

アメリカにおいては犯罪の多発という社会現象に対処するためとはいえ、公営住宅の建設は現在行われていないという。<sup>(1)</sup> 政府が公営住宅制度を放棄するというこの事実は、その発想の卓抜さにおいて今後の日本の公営住宅政策にとって有意義な示唆を与える。すなわち、治安の面はさておき、公営住宅の運営を工夫することによって日本人の法意識の変革——保護から保障へ、保障から権利(義務)へ——を望みうるのではないだろうか、という意味においてである。

わが国においては法の実現において「私人の役割」を求めるような制度がなく、それだけ行政的(ないしは刑事的)手段に依存することが多いと指摘される。<sup>(2)</sup> しかし公営住宅制度を適切に変更・運営すれば、そのような欠点を修正することも可能なように思われる。住宅の質が問題ではあるが、数量的には住宅数が世帯数を上回っているのが現状である。しかも、借地・借家法による賃借人の保護規定の見直しをすべきであるとの意見も大きくなりつつある。<sup>(3)</sup> こうした状況下においては見直し的手段・方法によっては、不良住宅の代表といわれるような木賃アパートの質の向上も期待しうる。<sup>(4)</sup> 日本の住宅政策の特徴は、民間企業の「自由な活動」にあるとされる。すなわち、日本ぐらゐ福祉の中心であるべき住宅政策について「放任」の態度をとっている国はない、とされるほどである。<sup>(5)</sup> たとえば住宅資金として使われている財形貯蓄制度なども、国が住宅確保の責任を放棄した代償として「自力」建設を奨励するための、小手先の措置にすぎない、という評価しか与えられていないのである。<sup>(6)</sup> このような現状の是非を論ずるのはともかくとして、国の方針の転換が期待できないのであれば、<sup>(7)</sup> むしろ、国民の「自由な行動」に依存するという、この社会環境・慣習を前提として国民の法意識の向上に貢献できるような制度を模索すべきではないだろうか。イエーリングはいつている。公法お

よび刑法の法的実現が国家的官憲の義務なる形式にもたらされるのに対し、私法のそれは私人の権利なる形式にもたらされている、換言すれば、専ら私人の「創意」と「自己活動」とに任されている、と。(8) しかし法体系を公・私法に分類して、それぞれの独立性を強調するのが真意ではない。(9) 彼は「法の究極は人間相互の生活の調整にあって、そのためには義務と自己活動が不可欠である」としているのである。

わが国の公営住宅制度にあっては、ただ単に両体系の理念の混在が認められるのみであって、この両体系を一体として指し示しとしていないが、この方針は修正されなければならない。具体的には公営住宅を「特定の場所」に集中して建設し、低所得者向け「専用住宅」とする方針をとらないことである。この方針では「住宅を安く提供するという表向きは福祉的政策でありながら、実体は（資本主義的）隔離政策を採用している」との評価がなされることにもなる。すなわち、人の住居・土地環境は「人を養育し、つくりあげる故郷」であるから、(10) 「押しつける」ような意識があっては良き郷里観念を育むことはできないということである。他方、民間の部門においても不良住宅の代表といわれる木賃アパートは、一見借家人を強力に保護しているかにみえるが、実は借家法が存在するがゆえに「定住しない住民層」を名宛人にして建設されている、と指摘されるような状況である。(11) 両法体系の現状が、このような有様では良き郷里観念が形成されないのも当然であるといえよう。

ところで、価値の多様化が進む現代社会においても、すでに多くの文献がかつて指摘した「日本人は本質において保守的である」というような見方は、いまなお否定できない事実であろう。(12) 個人が生活の重点を住宅そのものに置くのか、それとも日々の消費生活に置くのかは各個人のそれぞれの境遇によって異なるのは当然であるとしても、日本人の保守的な特質はどのような環境にあっても維持されよう。保守的な特質は住宅の面でみれば、生れ・育った場所——生活した場所——を「大切にする」という形で表われることになる。そこで、公営住宅政策の大きな方針の変更が望めないのであれば、現在配分（施策）されている補助金（等）を、そのまま使途（選択）自由の補助金（等）とし、使い途は国民の「自由な活動（選択）」に委ねるような制度にしたらどうであろうか。(13) そのような制度を設けることで、住宅が票につながらないという現状を是正することができ、結果的に民主主義の健全な発達に寄与することになる。(14) またその上、「保護」を逆手にとって賃料を長期間不払いにしながらも居住を認めさせてしまう、というような（賃借人の）マイナスの状況も是正しうよすがとなる。(15)

個人の「自由な選択意識」の涵養、および「人を養育し、つくりあげる故郷」の保全・育成を追求しようすれば、「割増賃料制度」は温存すべきではない。この制度を存在させている現実から日本人の法意識の低さ（曖昧さ）——保護と権利の観念の曖昧さ、権利には義務が伴うことの忘却——をみてとるのは、極めて容易である。したがって、健全な法意識の育成のためにはすべからず「割増賃料制度」は、（すくなくとも福祉法だとされている法分野においては）廃止されるべきである。

公営住宅の「割増家賃」と法意識

- (1) 森豊「欧米の住宅・都市整備制度（４・終）」（『不動産鑑定』1981年8月号，住宅新報社，82～85頁所収，特に84頁）参照。
- (2) 田中・前掲論文（一），54頁参照。
- (3) 昭和57年4月20日の経団連の「土地政策に関する意見書」（昭和57年4月21日，日本経済新聞）を参照。当意見書では「現行法は借地借家人の権利を必要以上に保護している」と指摘しているが，「借地人の権利が強すぎるという先入観の誤まり」とする見方も従来からある（水本浩「土地地代改訂ルールの確立」（『法と政策』1982年10月号，第一法規，55～60頁所収）参照）。すなわち「土地所有者（貸主）にも借地人にも，ともに不利にできている」と指摘する（水本・同論文，56頁参照）。つまり「住宅関係についていかに近代的資本の法則の浸透がおこなわれているわが国でも，資本主義の発達は家主層の性格を変えてゆくことは必然的であるから，借地借家資本に法改正の照準を合わせて法改正を行うべきであった」（水本浩『借地借家法の現代的課題』一粒社，昭和46年，84頁）のである。
- (4) 西山卯三／宮本憲一・前掲＜対談＞参照。
- (5) 渡辺洋三「住宅問題と法——公共住宅を中心として」（『法律時報』昭和56年10月号，日本評論社，49～54頁所収，特に49頁）参照。
- (6) 早川和男『住居は人権である』（文新社，1980年）283頁参照。
- (7) イエーリング著・日沖憲郎訳『権利のための闘争』（岩波書店，岩波文庫，昭和45年）69頁参照。
- (8) もちろん公法と私法とを峻別して，「おおよけ」（公権力）と「わたくし」（私的権利）とを鋭い対立のうちに把えるという意識が近代市民社会の発展に寄与したことは否定できない歴史的事実ではある（木村尚三郎『歴史の発見』中央公論社，中公新書，昭和54年，27頁参照）。
- (9) 中村良夫『風景学入門』（中央公論社，中公新書，昭和57年）150頁参照。
- (10) 阿部定文「住宅宅地の供給と借地・借家法」（『NBL』1982年2月1日号，商事法務研究会，3頁所収）参照。なお，3大都市圏においては「木造賃貸住宅地区整備事業」が昭和57年度から行われている（昭和57年9月9日，日本経済新聞参照）。
- (11) たとえば「契約は欧米の様式に従って，形式としてはキチッと決めるが，内実は日本的ゆうずうむげでいこうという，タテマエとホンネの使いわけは今の若い人たちにもりっぱに継承されており，当分の間こうした特性は変わりそうもない」という報告がある（日本文化会議編『現代日本人の法意識』第一法規，昭和57年，17頁参照）。
- (12) すでに「法律の世界にあっても，唯一絶対のモデルに向けて定方向的に進み続ける時代はいまや終ろうとして」いる，との指摘もなされている（小島武司「法律文化の開拓者としての気概」（『判例時報』昭和57年7月11日号，判例時報社，23頁所収）参照）。
- (13) 長谷川公一・早川和男・丸山英気「政治と住宅」（『土地住宅問題』1982年1月号，土地住宅問題研究センター，34～45頁所収，特に37，38頁）参照。
- (14) 昭和57年7月8日，中日新聞参照。