

イギリス土地信託法と家族の権利

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2016-08-01 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 石尾, 賢二 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10297/9773

イギリス土地信託法と家族の権利

石尾賢二

一 歴史的概説

イギリス土地法の歴史における主要な点は、イギリス土地法が様々な家族の権利を認めること、それらを用いて土地を家族内に維持していくこととそれによる永続的拘束を否定しようとする事、さらに様々な立法によって非常に複雑に形成されてきたということである。

封建的土地保有関係において、実際の土地保有者の封土に対する権利の相続性、譲渡性がグランヴィル、遅くともブラクトンの頃には認められ、その後、嫁資 (maritagium) に対する国王裁判所の譲渡性傾向に貴族が抗議した結果、条件付き譲渡を認める一二八五年の Statute de Donis Conditionalibus が制定された。この法によっていわゆるエステイトとして限嗣権、

生涯権、残余権など多様な期間の権利がはっきりと認められた。そしてこのような多様な権利を用いて土地所有者は土地を永続的に家族内に維持していこうとする。まず、土地所有者による限嗣権の無期限の継続が認められたが、それに対して、限嗣の拘束からの解放がその都度の土地保有者によって求められ、その方法として権原担保条項 warranties、より確実には擬制訴訟の common recoveries、fines が用いられた。こうして一六世紀以降、限嗣権は永続的拘束をもたらさなくなった。

一五世紀頃から、土地所有者は contingent remainder (未確定残余権) を用い始め (一定の場合はシェリー事件に基づいて判断された)、一六世紀以降、例えば A に生涯権、残余権を二一歳の相続人に与える未確定残余権が有効とされたが、その方法が完全に有効とまではいえなかったために一八世紀には受託者が指名されることが譲渡取扱人 conveyancer によって行われた。ただしその永続的な継続を定めることは否定された。

一七世紀にはユースを用いてこのような未確定条件付きの譲渡が行われ、例えば、生涯間の受益権を B に、残余受益権を条件付きで C に与える (未発生将来権 executory interests) ように受託者に譲渡することが行われ、その効力も限定され、さらに長期間の賃借権の遺贈による将来権 executory devises を用いることによって長期間の拘束が可能となった。そして自由保有権についても同様の条件付き遺贈が有効とされた。このように多様な権利を用いて永続的拘束を行おうとすることその解消との間に争いがあり、一定の永続的拘束が可能となった。

しかし、これに対して Nottingham 卿は自然法思想から長期間の拘束が望ましくないとして、一六八一年 The Duke of Norfolk's case において、土地を一人の人の生涯間よりも長期間制限することができるが、次の生涯間を越えることはできないとした。それはさらに生涯権、残余権などの権利を生きている人の死後二年内に確定される条件の下でのみ有効とするコモンローの永久拘束禁止則 rule against perpetuities となる。これは伝統的に認められてきた拘束期間の立場でもあった。永久拘束禁止則は一九二五年法でも採用され、一九六四年 Perpetuities and Accumulations Act によつて、八〇年間の拘束が認められている (wait and see)。現在はさらに拘束期間を長くしようとする改正意見が出されている。

これに対してコモンロー永久拘束禁止則の下でも一七世紀終わり以降、土地所有者は譲渡取扱人によっていわゆる古典的嚴格継承財産設定という方法を用いて永続的拘束をもたらそうとした。それは生涯権という非常に弱い権利を用いて、それを繰り返し設定していくという方法である。父親が息子の生涯権、息子の長男に限嗣残余権を設定し、その後、息子と息子の長男が話し合い、common recovery によって限嗣権を消滅させ、息子の長男に生涯権、その長男の限嗣残余権を再設定する。そしてこの過程を繰り返すという方法である。そして、その後、一九世紀において一連の立法によって生涯権者の権限の強化が立法によって行われる (例えば一八八二年 Settled Land Act)。一九二五年法の下で財産に家族の権利を設定する方法として、

嚴格継承財産設定と売却信託が用いられ、いずれも現在の保有者 (生涯権者、受託者) に強い権限が認められることになる。また税金の点から売却信託が主として用いられるようになる。Building Society によって幅広い土地所有が認められることも現代の特徴といえることができる。

そして、一九九六年には同様の目的に二つの制度が存することが不必要に複雑であるとして、これらの制度を土地信託に一本化する土地信託と受託者指名に関する法 Trusts of Land and Appointment of Trustees Act が制定された。その結果、現在では嚴格継承財産設定の再設定という方法を除いて嚴格継承財産設定を用いることができなくなり、この目的のためには土地信託が用いられることになった。

二 三つの解釈問題

(1) 擬制信託による受益権成立の拡張問題

明示に売却信託が設定されない場合でも擬制信託が成立することによって受益権が認められる場合がある。例えば、判例によると、何らかの行為によって利益の配分に関する共通の意思が認められ、配偶者がその共通の意思を信頼して支出していた場合に擬制信託によって受益権が認められる。妻が財産の取得、改良に対して寄与していた場合には、それが一時的なもの、わずかなものでない限り、擬制信託により受益権が認められるのである (改良に対する寄与による受益権については一九七〇年 Matrimonial Proceedings and Property Act 二十七条によつて)

て立法的にも認められている)。ただ、妻が財産取得に対して間接的に寄与していたにすぎない場合に受益権を認めるかどうかは争いがある。認める可能性を指摘する判例 (Gissing v Gissing) は共通の意思が推論される場合に間接的寄与による受益権が認められ得るとする) もあるが、近時の判例は明示の意思が認められない限り間接的寄与による受益権取得を否定している (Lloyds Bank plc v Rosset)。この相違は行為による意思の推論を広く認めるか否かである。このような擬制信託の拡張と限定の問題と同様の問題は契約によるライセンスの財産権性の問題においても見られる。財産権性を認める (Errington v Errington and Woods)、あるいは擬制信託と結びついて認める判例 (Binions v Evans) があるのに対して (即ち契約上のライセンスを十分に認識する者に対する拘束力を認める)、近時の判例は契約上のライセンスの物権性を認めず、また擬制信託の成立自体も限定的に解している (Ashburn Anstalt v Arnold) は、単に契約を認識してただけで擬制信託を成立させるには不十分であるとす。さらに救済的擬制信託 (これはカナダやアメリカで採用されているが、不当な利得が存する場合に擬制信託を認めうとする) についてもイギリス裁判所は慎重な態度をとる (Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Islington London Borough Council)。単に不当な結果が生じただけでは擬制信託は課されないのである。このように近時の裁判所は擬制信託の拡大、救済的擬制信託の採用に限定的な立場である。即ち当事者の良

心に明白に反する行為でない限り擬制信託は成立しないのである。

ただし、禁反言による財産権 (proprietary estoppel) によって受益権が認められうる。即ち、相手方の誤信を認識した上で出費を勧めた者は、それを信頼して金銭を消費した者に財産権がないと主張できない、即ち相手方に受益権、その他の物権が認められるのである。例えば、家屋が女性のものであるという言葉を通じて女性が改良に対して支出した場合にその支出金額が大きいことから単純封土権を認める事例がある (Pascoe v Turner)。ここにおいて行為による意思の推論と出費に基づく財産権取得の拡大解釈の可能性が残されていると考えられる。

(2) 売却受託者の売却権行使の制限の問題

まず、売却受託者は通常二人いて、売却権を有し、売却義務を負う。この売却権は一人でも行使できるが、overreaching のために二人で行使しなければならない。overreaching は、受益権が登記されている場合でも買主が受託者二名以上に代金を支払う場合は、受益権の負担なしに物権を取得することができるという法理で、その後受益権は代金に付着する (一九二五年財産権法二条)。従って、単独受託者が売却しようとしても、他方受託者が同意しなければ受益権が overreaching されないことになる。そのために売却しようとする受託者は売却を同意しない受託者に対して一九二五年財産権法三〇条による裁判所の売却命令を求める。売却命令を与えるかどうかは裁判所の裁量による。そして単独受託者が売却命令を求めた事案において、

信託目的が家族の住居を与えることであるので子供が幼い間に売却することが適切ではないとして売却を否定する判決がある(Re Evers' Trust は子供が一六歳になるまでの売却を否定する)。ただし夫が破産して破産受託者が一九八六年支払不能者法 Insolvency Act 三三六条 (3) (4) により売却命令を求めた事案においては原則として売却が認められる(一九八〇年の Re Holliday は三〇条の売却命令を破産受託者が求めた事案であるが、代替家屋の取得が困難であるために一定期間の売却の延長を命じている。ただし、破産の際に売却が延長されたのはこの事件だけである)。Re Citro は、売却によって受益者(家族)が近隣に同様の住居を得ることができないのが通常であるが、そのことは債務によって家族が被らなければならない不利益であるとする。また破産後一年後の売却命令の申請について例外的事情のない限り債権者が優先するという債権者にとって有利な推定が三三六条に入れている。

この点について一九九六年法は売却に否定的な立法であり、転換法理を否定するが、売却命令に関しては従来の裁判例を具体化したものになっている。即ち一五条において信託を設定した者の意図、信託目的、年少者の福祉、債権者の利益などを考慮して売却が認められるのかどうかを判断すると規定している。また支払不能者法に三三五 A 条が入られ、三三六条と同様に特別な考慮が規定されている。

この問題及び擬制信託による受益権成立の拡張の問題は離婚の際の財産分与においても考慮されなければならない。離婚手

続きなどにおける財産紛争の解決には妻に受益権という形での権利が認められない場合でも一定の利益が考慮されるが、それについては一九七三年婚姻事件法 Matrimonial Causes Act 二三二五条によって家族の住居に関する裁判所の裁量の際の家族の福祉が考慮されている。相続の場合も同様に一九七五年相続法 Inheritance Act 三条に規定されている。また配偶者が単なる占有権を有する場合の破産については一九八六支払不能者法三三六条 (2) によって同様の規定がおかれている。こうして受益権が認められる場合だけでなく、受益権が認められない場合も一定の保護が離婚、相続、破産の際に存する。

このような離婚などの際の財産問題については一八七〇年代の妻財産法 Married Women's Property Act (一八八二年法一七条は夫婦間の財産紛争に関する裁判所の裁量権を規定する)の制定に始まる妻の財産権の強化としてとらえることができる。このように売却傾向を有すると考えられていた売却信託について単独受託者の売却権が認められているにも拘わらず、他方受託者の同意を求める裁判においては家族の福祉が考慮され、破産した場合、また債権者に対する関係を除いては容易に売却が認められないということが出来る。そしてこのことは妻の財産権の強化過程とも対応するものといえることができる。

(3) 受益権の物権的効力の拡大問題

売却信託においては転換法理によって当初から受益権が代金に存すると考えられている。また、overreaching によって受益権の登記があるときでも代金が二人以上の受託者に支払われ

るときは受益権は代金に付着することになる。登記に関しては登記土地と未登記土地で立場が異なり、受益権は登記土地においては *minor interests* として登記されうる (*Elias v Mitchell*) が、未登記土地においては一九七二年土地負担法の下で登記は認められていない。しかし、判例は受益権の物権性をいくつかの点で認めている。その一つとして受益権は *overriding interests* として登記がなくとも第三者を拘束する。 *overriding interests* とは一九二五年土地登記法七〇条(一)に規定されたもので、登記なしに第三者を拘束する権利のことである。そこには様々な公的負担、その他の負担が列挙されているが、その (g) には現実の占有が挙げられている。これは未登記取引事例である *Hunt v Luck* (賃借人の占有はその賃借人の全ての権利についての認識をもたらず) を拡大的に認めるものである。

このように一九二五年の登記制度の採用以来、強制登記地域に権原登記とその他の登記、強制登記地域外には負担登記の制度がおかれたが、エクイティ上の権利については登記が認識の意味を有することになり、登記がない場合にはたとえ第三者が現実に認識していたとしてもエクイティ上の権利は拘束しないとされる。ただし強制登記地域においては *overriding interests* として登記なしに優先する権利がいくつか認められ、強制登記地域外でも登記されない権利の存在が認められている (*Counce v Counce* は売買代金に寄与した配偶者の受益権について伝統的理論の適用を認める。この判決は妻の占有が第三

者の擬制認識をもたらさないとするが、*Kingsnorth Finance Co Ltd v Tizard* は第三者の擬制認識を広く解する)。このような認識理論、また *overriding interests* 制度自体に対しては批判があり、あまりに占有者の保護を広くすることに對して例えば住宅取得の際のモーゲージ債権者に対しても優先するか、また *overriding interests* 制度自体登記が正確に権利関係を把握すべきであるという考え方に反するなど主張される。

判例は受益権を *overriding interests* として認める (*Williams and Glyn's Bank v Boland* は *minor interests* として登記可能であっても *overriding interests* として保護されうるとした)。受益権を有する妻は占有していれば、登記がなくとも受益権を第三者に主張できるのである。代金などに寄与がなく妻の居住に對する権利が単なる妻としての権利である場合には *overriding interests* として保護されなく (National Provincial Bank v Ainsworth)。ただし、このような妻の立場も一九八三年 *Matrimonial Homes Act* によつて登記可能とされた。このことは現在一九九六年 *Family Law Act* に移されている。

ただし *overriding interests* であっても、*overreaching* は適用され、二人以上の受託者が代金を受領する場合は買主は受益権の負担なしに財産を取得する (*City of London Building Society v Flegg*)。このよつて *overriding interests* であっても、*overreaching* されるが、このよつて對しては受託者が一人か二人かによって保護が異なるのはおかしいという批判があ

り、一九九六年法の立法過程においても占有保護を強化する overreaching 制度についての提案がなされたが、この提案は立法では退けられ、依然として受託者が一人と二人で区別される。

三 結 論

そもそも妻に何らかの権利が認められるのかとは、夫名義の不動産に妻が直接代金を半分支払っていた場合に妻に共有権が認められるのかという問題とともに、妻が間接的に寄与していた場合にどのような権利が認められ得るのかという問題、さらにそのような権利が登記されていない場合に第三者に対してその権利を主張できるのかという問題である。また妻に物権が認められない場合でも家族の住居を売却、処分することに対する制限はないのかという問題もある（婚姻法改正問題）。

またこのような問題は離婚や死亡の際にも問題となる。離婚の際の財産分与において妻は夫名義の不動産に対して何らかの物権を主張できるのか、あるいは夫が死亡した場合に債権者に対しても何らかの物権を主張できるのかという問題である。

さらには夫自身、自ら購入した財産に妻や子の物権を設定する、あるいは孫に対する物権を設定する、さらに何らかの条件付きの物権を有効に設定することができるのかという問題もある。これは現在、受益者の連続が認められるのか、後継ぎ遺贈の効力をどう解するのかという議論の存するところである。

この場合に、まず、推認される合意による物権設定とその対外的効力の問題、あるいは推認される合意による信託設定とそ

の対外的効力の問題と考えることができる。直接代金に寄与している場合には合意を推認して共有権を認める可能性がある。

この点は民法七六二条の問題ともなる。またその他の寄与の場合には共有権を認めることは難しいが、信託設定を推認することができかどうかの問題となる（自らの受益権の存在を信じて支出していた場合）。この場合に幅広く認めるには信託法、物権法定主義の問題もある。基本的には例えば夫婦の行為、共同生活からの程度柔軟に合意を擬制するのかが問題であり、合意による多様な物権を幅広く認める必要があると思われる。

また、物権の認定あるいは信託の認定の両方において第三者に対する効力については登記されない限りは主張できない結論になると考えられるが、占有保護をもたらすことになる悪意者排除が解釈上可能かどうか問題になる。この場合には登記にどのような意義を与えるのかが問題となるが、即ち、公示としての意義を重視し、画一的処理を可能にするためのものとするのか、契約の方式性の一貫として権利を保障する意義を有するものとするのかという問題である。

このような問題についてその解釈可能性を探るためにはイギリス法のこのような問題についての解釈論だけでなく、さらに信託自体が問題とされなければならない。即ち、信託受益権が物権的に保護される根拠、信託が非常に柔軟に設定され、効力を認められる根拠である。

このためには歴史的にイギリス不動産法が家族の多様な権利を認め、保護してきたということを考えなければならない。即

ち国王裁判所が所有者の意思を尊重してきたということである。これは一つの理由としては国王裁判所が領主の権力を限定するために行ったとも考えられるが (seignior 保護と同様に)、結果的には領主と保有者間の支配従属関係を抑制するという非常に重要な効果をもたらした。このように家族の権利の尊重が一面で保守的という傾向をもたらしたが、他面で権力の介入を抑制するという非常に重要な効果を与えたのである。このようなことは現在において様々な第三者が家族の財産に容易に介入するという問題としても考えることができ、過度の譲渡性、流動性というものはこの点での保護に欠けるようになるのである。

結論としては信託の物権性が家族の保護として認められていたこと、それが譲渡性を重視する登記制度 (イギリスの登記制度はそれほど譲渡性を重視していないともいえるが) を通しても保護されうることがさらに検討されなければならず、柔軟に物的な権利を認めることによって家族の権利を信託を用いて認めていく方向を採ることができないのかが検討されなければならぬと考える。

【参考文献】 拙稿「イギリス不動産取引法に関する一考察」商大論集四五巻六号、「公示原則と登記の意義」同四六巻二号、「イギリス継承財産設定法についての一考察」同四六巻三号、「契約によるライセンス、擬制信託、禁反言によるライセンス」同四七巻一号、「イギリス法における土地の信託的拘束と登記制度」同四七巻四号、「一九九六年土地信託と受託者指名に関する法について」同四九巻四号。

(神戸商科大学助教授)