



Title	土地所有権の日仏比較 フランス法における土地所有権 - 近時の動向 -
Author(s)	モロー, ミシェル
Citation	北大法学論集, 46(6), 215-227
Issue Date	1996-03-29
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/15644
Type	bulletin (article)
File Information	46(6)_p215-227.pdf



[Instructions for use](#)

〈国際シンポジウム 土地所有権の日仏比較〉

フランス法における土地所有権——近時の動向

ミシエル・モロー（ポワチエ大学）

吉田克己 訳

今日の土地所有権は、かつての土地所有権とは大きく異なるものとなっている⁽¹⁾。現時点で土地所有権を研究するとすれば、それは、土地所有権が近い将来どのようなものになるかを問うものでなければならぬであろう。所有権とりわけ土地所有権は、家族および契約とともに、民法の支柱であり続けている。しかし、実定法（民法典およびそれを取り囲むに至ったすべての法文ならびに判例）をより注意深く観察するならば、所有権という支柱は細くなり、要するに堅固さを失ったようにみえるのである。

所有権は、古代のきわめて古い時代以来まで遡るが、その発展における最初の技術的な画期をなしたのは、ローマ法である。ローマ法のもとで初めて、所有権は、その三つの属性、すなわち使用、収益および処分 (usus, fructus et abusus) に基づいて定義されたのである。所有権の歴史における第二の重要な画期は、フランス大革命とそれに続く民法典の編纂に求められる。しかし、ここで画されたのは、政治的な発展段階であり、それは、次の有名な法文に象徴されている。すなわち、一七八九年の「人および市民の権利宣言」第二条は、所有権を自然権のひとつと位置づけ、それを時効にかからない人の権利とし、第一七条は、所有権を不可侵で神聖なものと宣言したのである。フランス法のよき理解のために、憲法院がこの人権宣言（それは一九五八年一〇月四日の憲法典において再録された）に対して憲法的価値を認めていることを強調しておきたい。

この宣言とともに、民法典のなかでも最も著名な法文のひとつである第五四四条を引く必要があることは、言うまでもない。同条は、周知のように、「所有権は、法律または規則によつて禁じられる使用を行なわない限り、最も絶対的な仕方、物を収益し、かつ、処分する権利である」と定めている。この法文について簡単にコメントするとすれば、次の三点を指摘することができる。

第一に、第五四四条には意味深長なフランス語の誤りがある。ここでは、「最も絶対的な仕方」が語られている。しかし、「絶対的」には、それ以上もなければそれ以下もないのである。この誤りは意図的なものであつて、それが意味するのは、所有権について強い力のイメージを与えることが望まれたということである。

第二に、どうしてこの法文が設けられたのが問題になる。まず、一般的な理由としては、経済的な次元での理由を指摘することができる。私的所有権は市場経済の手段であつて、それは、自由経済教説の表現なのである。次に、より偶然的な他の理由もあつた。すなわち、フランス革命は、大規模に財産の再分配を行なう機会であつた。多数の新たな

所有者が創出され、彼らは、自分達に認められた権利によってその地位を確保されたと感じることを必要していたのである。

最後第三に、周知のように、この法文には、法律または規則によって所有権に対する限界を画する可能性が定められている。しかし、この限界は、一八八〇年までは理論上のものにとどまることになろう。土地所有者は、「そのような可能性にかかわらず、現実には」一種の主権者であつて、その財産を自由に管理し、または管理しないことができた。彼はまた、それを売却し、賃貸し、贈与し、さらにそれが更地にかかわる場合には、そこに建築し、または建築しないことができた。

しかしながら、一九世紀の末葉さらには二〇世紀に入ると、所有権制約の可能性を認める第五四四条の文言は、その意義を十分に發揮するようになる。所有権に対する制限が増大するようになるのである。この発展の理由は、結局のところ、フランス社会の変動に求められるべきである。すなわち、農村住民の都市への移動という形でその理由を分析することが可能である。

この社会変動の結果、都市基盤を整備し、収用を実施し、住宅を建築することが必要となつた。農村部においては、都市住民に食料を供給するために、農業の収益性を改善することが必要となつた。他方、この発展の結果、他の領域とりわけ契約の領域で観察された変化も忘れてはならない。すなわち、国家は、経済の領域においては管理主義的 (*dirigiste*) になり、個人的所有者の利害は、国家によって定められる一般的な経済政策に服すべきことになつたのである。

二〇世紀末葉の時点での状況をまとめるならば、土地所有権は、きわめて多様かつ多数の制限を蒙つており、その結果、—— 一般的な見解によつて認められている、ある意味では月並みな確認ではあるが、—— 所有権の衰退さらには

その危機が生じている。

このような観察に基づいて、次の二つの検討が必要にならう。すなわち、まずもって、いたるところで確認しうるこの衰退を、さまざまな具体例によって検証することが必要である。この衰退の存在が承認されたとしたら、次いで、その重大性、規模を示すことが必要である。所有権は、消滅の過程を辿っているのであるか。衰退への動きは、その速度を落としているのであろうか。所有権は、その活力を回復しうるのであろうか。すなわち、最初に、所有権の衰退に關する「写真撮影」を行なうことが必要であり（↓Ⅰ）、次いで第二段階として、その発展の方向性を見定めなければならぬ。衰退が示されたとして、その射程はどのようなものか、という問題である（↓Ⅱ）。

Ⅰ 土地所有権の衰退

土地所有権に關する考察は、まず、その法的性質から始めることができる。ただし、この点では大きな変化はない。所有権は、主観的權利すなわち法的人格に付与された一の特権である。所有権はまた、物權すなわちある者が物（本報告で想定しているのは土地である）の上に有する權利である。所有権は最後に、完全な權利、すなわちその諸特権によって財産の上に可能な限り最大限の制禦權能を付与する權利である。

土地所有権の変化は、その役割の発展の次元において見出される。土地所有権に關する多数の侵害は、以下の二つのカテゴリーに類別することができる。すなわち、個人的所有権の後退をもたらした諸侵害、および所有者の意思を妨げるにいたる他の諸侵害、である。

A 個人的所有権の後退

それは、少なくとも、私的所有の対象としうるものの縮減、共同所有の発展という二つの仕方で見られる。

1 個人的所有権の対象領域の縮減

伝統的には、地表の所有者は、同時に地下資源に代表される地下部分および地表上部の空間の所有者であった。

(1) 地下に関してきわめて早期から指摘されていたのは、地表の所有者は、その下部で掘削することができる鉱山の所有者ではないことである。同様に、地表の所有者は、今日、私的所有地の地下部に設置されることがある導管の所有者でもない。最後に、詳細に立ち入ることは避けつつ指摘しておく必要があるのは、フランスにおける飲料用水資源に関するデリケートな問題である。飲料水問題に対処するために、水に関する法律制度を土地制度から、すなわち地表の所有権から切り離そうとする論者が次第に増加しつつある。

(2) 次に地表上部の所有権に関しては、地表の所有者は、電線、電話線の通過を妨げることができない。彼はまた、当然のことであるが、飛行機や電波の通過を妨げることもできない。また、近時の都市計画法のもとで、地表の所有者が一定の高度を超えて建築する権利は、彼がもはやその部分の所有者ではないことを理由に、問題視された。

(3) 土地の地表それ自体に関しても、さまざまな制限が出現している。農業に関しては、経営面積のコントロールが存在し、加えてそれは、農業政策の発展の故に長期にわたって存続することになる。このコントロールの結果、耕作のための土地保有について一定の最大限度を上回ることはできなくなっている。同様に、取得を禁止される保護区域があります。増加しており、それはとりわけ海浜部について目立つ。最後に指摘する必要があるのは、管理主義国家が引き受けるべき活動は多数にのぼり、その結果、公共財産が拡大したことである。ところで、公共財産とされた財産は、私人に対しては譲渡しえない財産なのである。その結果、個人的所有権の対象領域が縮小することになる。

2 個人的所有権の衰退を描くためには、右の傾向と同時に、共同所有権の発展を引く必要がある。

都市における土地所有関係においても農村における土地所有関係においても、民事組合または商事会社 (société civile ou commerciale)、非営利法人 (association) という形態での法人が増加している。換言すれば、「集団 (groupement)」が土地所有者となるケースがますます増えているのである。その理由は、経済的なものであり、また場合によっては税制上のものである。

B 所有者の意思に対してもたらされた制約

これらの制約は多岐にわたるが、その原因に即してまとめれば、次の三つに集約される。すなわち、所有者が負担すべき責任の増大、不動産使用者に対して付与される保護の増大および国家の経済・社会政策「に基づく制限」である。

1 所有者が負担すべき責任の増大

(1) 所有者は、もはやその所有物についての主権者ではない。所有者は、第三者との関係で責任を負わされ、損害賠償の有責判決を受けることがある。伝統的には、二つのケースが知られている。

所有者は、権利濫用に基いて、すなわち、彼が自己の所有権を隣人を害する目的で行使した場合に、責任を負わされる。これは、フォートに基づく古典的な責任である。

所有者はまた、相隣関係上の不正常な妨害に基づく責任を負う。これは、終局的にはその財産の位置に基づく所有者の客観的な責任である。

(2) 第二の系列の制約は、不動産の占用者に対して付与される保護に由来する。

ここで主要に問題となるのは、賃借人の保護である。所有者は、彼が締結した場合に適用される法律上の制限を甘受しなければならない。所有者は、まずもって賃貸借契約において拘束され、次いで法律が賃借人に付与する保護を受け

入れるのである。最も保護されている賃借人は、定額小作人である。というのも、農事賃貸借は、規制が最も厳格だからである。ここでは、賃借人は、更新権を有する。それは、賃借人の配偶者についても同様であり、その子達についても、子達が農業者である場合には同様である。さらに、定額小作人が支払うべき小作料は公権力によつて厳格に規制されており、現実の小作料水準はきわめて低位なものとなっている。この結果、農地の所有者は、今日ではもはや農地の賃貸借を締結しようとはしなくなっている。彼は、賃貸するよりは売却することを選び、あるいは賃貸するのであれば、脱法行為を試みるのである。

商事賃貸借は、不動産の所有者がその不動産をそこで営業活動を行なう商人に賃貸するというケースにかかわる賃貸借類型である。ここでもまた、賃借人に対しては、さまざまな規制が課されている。その主要なものは、賃料のコントロールと、所有者が賃貸借の更新を望まない場合には商人に対して補償を付与すべきものとされていることである。

居住用建物の賃貸借に関しても、事情はほぼ同様である。この領域では、ほとんど五年毎に法改正が行なわれているが、賃借人の賃貸建物に居住を継続する権利と、多かれ少なかれ厳格な家賃コントロールとは維持されている。

以上眺めてきたように、賃貸借の領域において所有権に対してもたらされている制約は、重大である。これらの制約の内容は、賃貸される財産の所有者が個人であるか法人であるかによつて異なってくる。しかし、いずれにせよ、賃借人の保護は過度のものとなつていと評価する学説が増加している。存続の保護とかわめて低い水準への家賃統制とを同時に付与することは不可能だと考える学説も増加している。一定のラディカルな学説は、今日の賃借人保護は、結局のところ公益を理由とする取用に類似してくるとすら評価している。

(3) 所有者の意思は、国によつて決定された政策によつて限界づけられている。それを示すために、例示的に都市計画法典のある規定を引用しよう。そこでは、「フランス国土は、国民の共同財産(

patrimoine commun de la nation) である⁽²⁾とされているのである。

より正確に言えば、都市における土地所有関係と農村における土地所有関係とが区別される。

一九六七年一月三〇日のいわゆる「土地利用の方向づけの法律」以降、その内容がますます豊富なものとなります。一つの法領域がフランスに現れた。都市計画法と呼ばれる法領域である。その目的は市街化をプログラム化することであり、それは当然に土地所有権に対する制限を含む。そこで定められている諸措置の中でとりわけ注目されるのは、「土地占用プラン」である。それは、市町村毎に策定されるべき文書で、建築が許容され得たはすでに建築されている区域と建築が許されない区域とを決定することを目的とする。一九六七年に創設されたこの土地占用プランの制度は、結果として一定の所有者から建築権を剝奪することになり、しかもそれは無補償で行なわれたのである。

さらに言及する必要があるのは、一九七五年に創設された「法定上限密度 plafond légal de densité」の制度である。この制度のもとでは、所有者は、一定の高度を超えては建築することができない。その限度を超えて建築しようとする所有者は、公共団体からその権利を購入しなければならないのである。

市街地先買権の領域においても、一つの例を見出すことができる。不動産売買の計画を知った市町村は、この権利を行使することによって、買主に入れ替わることができる。しかも、その価格は、契約当事者が合意した価格ではなくて、市場価格とみなされるものである。所有者は、その「処分する権利」を喪失する。というのは、彼は、必ずしも自分が承諾したのではない価格で、ある買主すなわち市町村を押し付けられるからである。この先買権は、土地投機と闘うためには有効な手段であることは認めなければならない。しかし、この権利は、同時に、市町村の裁量権の大きさと結びついて、深刻な濫用行為もたらした。

さらに付言すべきは、フランスにおいては、一九八二年に決定された行政上の地方分権化によって、都市計画に関して重要な権限が市町村に付与されたことである。この改革以降、建物の新築・改築のための許可を交付するのは、市町村長とされている。

農地所有関係の領域においては、農業政策と結合した一定数の特別の規制が存在する。経営規模のコントロール、定額小作人または農事創設土地整備会社（S A F E R）のための先買権などである。最後に、耕作状態が不十分な農地を回収する権利が存在する。すなわち、耕作不十分地の所有者は、その耕作のためにある占用者を強制されることがありうるのである。

一方で都市の土地所有関係に関して、他方で農村の土地所有関係に関して現れているこれらの制約の他に、広義の環境政策から生じてきた、これらの双方に共通する制約もまた存在する。歴史的・美術的・自然的な景勝地を保護する要請は、ますます高まっているのである。

さらに、公益に基づく土地収用政策の展開も忘れないように注意する必要がある。農村部から都市部への人口流入によって都市拡大が必然的なものとなり、それに伴って大規模公共事業が要請された。これを考慮するならば、収用政策の重要性が増大していることが理解されよう。

最後に、土地税制についても一言することが必要である。その方向づけ如何がフランス人の土地財産形成のあり方に大きく影響を与えるという意味で、土地税制はきわめて重要な意義を有する。たとえば、主要住居として購入した新築不動産に対する課税を軽減する場合には、フランス人は、主要住居の所有者となることを促進されることになる。反対に、あるフランス人が多くの不動産を所有している場合には、彼は、割増税である大資産課税を課されることがありうる。この税制は、同一人の手中に過度の土地財産が蓄積されることを阻止するための手段となるのである。

以上で、具体例を挙げながら所有権の衰退傾向を確認してきた。その作業を踏まえて、次に、その射程を測定する必要があるとなる。

Ⅱ 衰退の射程

土地所有権には、三つの側面がある。まず最初に、それは一つの法的技術である。それは次に、力能の一つの手段と見られる。最後に、所有権は、一つの社会的価値として感知される。所有権の衰退は、これらの諸側面のそれぞれにおいて、どのように観察されるのであろうか。結論的に言えば、法的技術としての所有権は、本来の意味では衰退していない。他方、力能として把握された所有権は、決定的に衰退している。最後に、社会的価値としての所有権については、その衰退自体が議論の対象になりうる。以下、これらについてやや敷衍しよう。

A 法的技術としての所有権

法的技術としての所有権は、衰退を経験していない。それは、法的主体による富の制御を最高度に確保する技術であり続けている。

例を二つ挙げよう。最初の例はこうである。財産に関するフランス法は、所有権を範型として構成されている。財産に関する法の出発点は物権であり、典型的物権は所有権なのである。他の物権が語られる場合には、それらは所有権の分割として捉えられる。ここに、財産に関する法の全体が所有権を基準に組み立てられていることが示されている。過去の獲得物は、ここではとくに問題視されることがないのである。第二の例を引けば、新たな知的創造物（たとえば特

許や商標)が出現したとき、法律は、それらが所有権の対象であると構成する。このようにして、無体所有権の觀念が形成された。それは、一の新たな富を制御する技術であり、フランスにおいて特許や商標に関する近時の立法において用いられているものである。

B 力能の道具としての所有権

まず、消費財や主要住居に対する個人的所有権に関して言えば、公権力にとつてこの所有権は恐るべきものではなく、むしろ奨励すべきものである。しかし、反対に、生産財(たとえば土地所有権)に関しては、発展が明瞭である。所有者の個人的利害は、国家の経済的・社会的政策の前に屈しなければならなくなっているのである。このようにして、次第に、社会的機能としての所有権という考え方が主張されてきている。憲法院の一九八二年のある判決は、「一七八九年以降われわれの時代に至るまでに、所有権の行使の目的および条件は著しい発展を経験した。その発展を特徴づけるのは、一般利益によつて要求される諸制限である」と述べて、上記のような発展の方向を確認している。かくして、この側面においては、所有権の衰退は、深く、かつ、現実的なものである。

C 社会的価値としての所有権

所有権の衰退が議論の対象となるのは、この点においてである。所有権は、今日においては、憲法上の価値を有している。所有権はさらに、フランスが批准した諸条約によつて、すなわち憲法によつてフランスの法律よりも上位の効力を認められる条約によつて、保護されている。⁽³⁾ ヨーロッパ人権規約においては、「人はすべて自己の財産を尊重される権利を有する」と規定されている。この規約に基いて、何件かの訴訟がフランスの裁判所に提起された。そこでは、所有者は、フランスの法律が賃借人に対して保護を与えていることを問題とし、そのような法律は、所有権を保護しているヨーロッパ人権規約に反すると主張されたのである。⁽⁴⁾ これらの訴えが認容されることはなかった。もつとも、そのこ

とは、将来、フランスのある法律が所有権からその内容を多くを剝奪するような形で賃借人を保護したような場合であっても、その法律が所有権の個人的自由という側面を根拠として非とされることはない、ということまで意味するものではないであろう。他方、一定の論者にとっては、所有権はたしかに基本的権利ではあるが、人格に直接に結合した基本的権利と比較すれば、その重要性は小さい。憲法院は、所有権に関しては断固とした態度をとっているが、それは、基本的には国有化後の補償問題に関して、すなわち所有権の剝奪に関してである。反対に、所有権の行使を制限する諸法律に関しては、⁽⁵⁾憲法院は、所有権の意義および射程を変性させるような侵害は違憲となるであろうと指摘するのみで、⁽⁶⁾むしろ慎重な態度をとっている。

社会的価値としての所有権に関する学説上の議論の中から、われわれは、考察のためのいくつかの要素を提示することができる。一九八〇年代以降、フランスにおいて、経済に関する自由主義的理念の復帰という現象が見出される。ところで、経済自由主義は、つねに私的所有権に好意的である。フランスはさらに、自由主義的・個人主義的の制度に即して編成された社会であり、所有権は、社会の自由主義的・個人主義的編成と不可分である（契約についても同様のことが指摘しうる）。

最後に、公権力のもとでさえ、私的所有権がきわめて有益であるという考え方が肯定されている。とりわけ農地所有関係についてはそうである。というのも、フランスのこの領域でのリスクは、もはや土地の買占めではなく、土地の放棄、つまり耕作放棄地の増大にあるからである。社会的にも経済的にもきわめて重要な意義を持ちうるこれらの地域の維持は、具体的には、私的所有者によってでなければ確保することができない。そうであれば、所有者に対して、最小の特権を承認することがその前提条件となるのである。

要するに、個人的土地所有権には、政治的な、したがって法的な未来があるものと考えられる。たとえその未来が多

少の変化を被らざるをえないとしても。

(注)

(1) F. TERRE, "L'évolution du droit de propriété depuis le Code civil", Droit, 1985, p. 33.

(2) 都市計画法典（一九七三年一月七日の法律）法一〇条。

(3) 追加議定書一条。

(4) たとえば、破毀院によって判断されたいくつかの訴訟を参照。27 janvier 1991, Bail, Av. III, no. 67, Rev. Trim. Dr. Civ. 1991. 88.

(5) Cf. Conseil Constitutionnel, 16 janvier 1981 et 11 février 1982. (132 D.C. et 139 D.C.) (FAVOREU et PHILIP, Les grandes décisions du Conseil Constitutionnel), Ph. RÉMY, "La propriété privée considérée comme un droit de l'homme", in La protection des droits fondamentaux, Publication de la Faculté de Droit de l'Université de Poitiers, P.U.F., Paris.

(6) Conseil Constitutionnel, 17 janvier 1985, No. 85, 198 D.C.; 4 juillet 1989 No. 89, 254 D.C.