



Title	アメリカ法における錯誤に基づく土地改良者の費用償還の請求権：費用償還請求権の一断面
Author(s)	藤原, 正則
Citation	北大法学論集, 39(5-6上), 221-239
Issue Date	1989-08-31
Doc URL	http://hdl.handle.net/2115/16660
Type	bulletin (article)
File Information	39(5-6)1_p221-239.pdf



[Instructions for use](#)

アメリカ法における錯誤に基づく

土地改良者の費用償還請求権

——費用償還請求権の一断面——

藤 原 正 則

目 次

- 一 はじめに
- 二 コモン・ローの準則
- 三 コモン・ローからの乖離
——二つの方向性——
- 四 Betterment Statute の概要

五 Officiousness-principle との関係

六 おわりに

一 はじめに

本稿の目的は、アメリカ法において他人の土地を自己の土地であると誤信して建物を建築する等の土地改良を施した者 (Mistaken Improver of Another's Land)⁽¹⁾ に対してどのような形で償還が与えられるのかを、しかもそれが不当利得法の中でのどのような評価を与えられているかを紹介し、若干の検討を加えることにある⁽²⁾。

このような土地改良者の請求、費用償還請求権は不当利得返還請求権の一環であるが、そこでの問題性は合意に媒介されずかつ(利得者ではなく)損失者の意思によって生じた利得移動、つまり他人の権利領域への干渉の清算という点にある。費用償還請求が認められれば、利得者は合意なくして——しかも同じく干渉でも、他人の債務の弁済による求償のように単に既存債務の債権者が交替するだけではなく——新たな負担を課されることとなるからである。だから、近時のわが国の学説も、費用償還請求権一般の課題を、「押しつけられた利得 (Aufgedräng-

te Bereicherung)」の防止という標語で表現している。物の所有者は、そもそも費用支出するか、するとしても何時、誰に施行させるかという自由を持つはずである。だから、費用償還請求権において回復さるべき利得は、客観的な利得ではなく利得者の将来の財産計画に照して主観的に算定される必要があると説かれている⁽³⁾。

他方で、アメリカ法においては、出発点として一般不当利得法を欠き——回復法リステイトメント (Restatement of Restitution) はあるが、それは準契約 (Quasi-Contract) と擬制信託 (Constructive Trust) に大別される、個別的救済の集積であると言われている——具体的に不当な利得移動の救済が個別的に問題とされている⁽⁴⁾。更に、必ずしもその意味するところは「一義的ではないが」例えば回復法リステイトメント二条にも見られるように「おせっかい (Officiousness)」に基づく利得の供与には求償が与えられないという一般原則が不当利得返還請求権の成立を限界づける機能を担っている⁽⁵⁾。だから、ここでは所有者の自律性が強く保障され、その結果費用償還請求権一般

に対する解決は非常に厳格なものとなる。そこで、この問題に対するアメリカ法の態度も、土地所有者の不当利得の防止 (Unjust enrichment) とおせっかいの防止 (Officiousness) との相克であると言えよう。確かに錯誤に基づく改良者に対しては、おせっかいであるという非難は一応は回避され得るから、償還は除々に拡大される方向にある。しかし、やはりそこでは押しつけられた利得の防止に直面することとなる。

ところで、一言で費用償還請求権と言ってもそれが成立するには様々の局面がある。大別すれば、本稿の対象とするような当事者間で全く契約関係の欠如している場合と、何等かの契約關係に媒介されている場合である。更に後者は交換型契約が挫折した際の費用償還、利用型契約(なにかんづく賃貸借)で支出された費用等に分類できよう。以上の各々で費用償還をめぐる利益状況は異なっているし、しかもその評価は費用支出された局面を規律する法制度(例えば賃貸借)の構造によって条件づけられているであろう。この意味で、固有の法制度としての事務管理を持たず、かつ、一般不当利得法ではなく個別的救済つまり具体的事案類型での利得移動の不当性から出発するアメリカ法の状況を本稿の対象とする局面に即してでも紹介することは、わが法での議論にとつても無意味ではなからう。

なお、具体的な紹介に入る前に本稿の対象となる事案類型を大別すれば、前主から譲り受けた権限 (Title) に瑕疵があつて原権利者から回復を受ける場合 (Defective Title Case) と、越境建築のように表見的にも権限取得していない土地に費用支出する場合 (Wrong Lot Case) である。いずれの類型でも費用支出した者が錯誤しているときにだけ償還が問題となり得るのであつて、悪意の場合には救済は認められない。

二 伝統的なコモン・ローの立場

伝統的なコモン・ローでは、地上物は土地に従う (Whatever is attached to the soil becomes a part of the real property of the owner of the soil) の準則によつて、土地に対して支出された費用は土地所有者に帰属する。しかも、それは占有者(費用支出者)に対する補償は全くなしにであり、かつ占有者の善意・悪意の区別はなく、更に収去権も認められない。無権限で他人の土地に対して費用支出(improve)することが不動産侵害 (Trespass to Land) であるだけではなく、収去も又費用と一体となつた土地所有権の侵害であり不法行為を構成するとされるからである。以上のようなアメリカ法の準則の出発点となつ

たのはイギリス法であるが、それは理論的には定着物のルール (Law of Fixture) による⁽²⁾。イギリス法の定着物のルールの由来はローマ法の附合理論 (Accession) の継受であるが、Mertymann によればこのローマ法継受の過程は発展ではなく退化であるとされている。というのは、その過程で今日の大陸法に見られるような個別的な取扱い——占有者の善意・悪意、有益費・必要費、取去権の成否等——は消滅して、粗雑な一般化がなされたからである⁽³⁾。但し、錯誤に基づく土地改良に関する確たるイギリス法の先例はないとされている。イギリス法での土地に附着した物の取扱いは、賃貸借関係 (Landlord and Tenant) における定着物の規律を通して発展してきたと言われる。ここでは、賃借人が定着物を取去することは、土地所有権に損害を与えるか否かを問わずかつ賃借期間中であつても不動産毀損 (Waste) となる。だから、例えば賃借人のような適法占有者ですら適法に土地に支出した費用を失うのであるから、不法行為者 (Trespasser) が償還を受けられないのは当然と考えられた⁽⁴⁾。

このようなコモン・ローのルールがアメリカ法の出発点となつてはいるが、そのルールを支える実質的評価を最もはつきりと表明しており、かつ後の判例にも影響を与えたとされるの

が⁽⁵⁾、Kent である。Kent はまず一定の要件の下で善意の占有者に費用償還請求を認める各州の立法⁽⁶⁾、いわゆる Betterment Act (後述四) が違憲とされた判例を挙げる。しかる後にイギリスにおいてもアメリカのコモン・ロー上も、土地に支出された費用は土地所有者の不動産回復訴訟 (Ejectment suit) と共に占有者に対する補償なく所有者に帰属するとされていることを確認する⁽⁶⁾。その理由は「どのような占有者も、自己の責任で (at his peril) 費用支出する」からである。だから Kent は占有者の善意・悪意を区別してはいない。しかしこれだけでは、費用支出に際して所有者との交渉機会がありかつ支出の効果に対しても計算可能であつた悪意の占有者に対してはともかく、善意の占有者に対しては十分な説得力を持つものとは言えないであろう。その為か Kent は、「二つの方向からの考慮を持ち出す。一つは、土地所有者の利益である。即ち Kent は、ローマ法及び大陸法では善意の占有者 (bona fide possessor) に費用償還が認められておりかつそれが衡平に基づくとされていることを確認するが⁽⁸⁾、しかし「このようなルールを実際に行うに際しては非常な困難が伴う。というのは、被告 (土地所有者) の償還の為の支出は大変な額にのぼり、その支払能力を超えるかもしれない。更に、彼は本当にその土地に愛着を持つているかもしれないし、費用

支出がなされない状態の方が却って彼が必要になつてゐる可能性もある。だから、費用償還を認めることは、コモン・ロー上の財産権の侵害 (Encroachment) であると言う。今一つ錯誤に陥つた占有者に対しては「確かに、この新しい国の荒廃した未開拓の土地の状態は、立法者の衡平感に訴え、叙上の立法 (Betterment Statute) を促すような差し迫つた状況も生み出したであろうし、その場合には占有者は不注意だとかいい加減だとかいふ非難はあたらなうであろう。このような土地の権限 (Title) は、しばしば境界の錯綜と詐欺的で破壊的な投機のおかげく、不明確で確認し難い状態になつてゐる。だから、ここでは善意の占有者に償還を認める規定を置こうという衡平感を強く抱くのは避け難い。しかし、あたりまえの状況では、かつ開発された地域では、このような寛大さは必要なだけではなく危険ですらある。その結果は、他人の財産に対する不注意な干渉を招くことになるからである」とし、買主注意せよ (Caveat emptor) がコモン・ロー上の原則であるとす。このような Kent の態度には、彼が念頭に置くニューヨーク州が Betterment Statute を持たないことが影響していると指摘されてゐる。⁽¹¹⁾

以上の Kent の議論を次のように整理することもできよう。

悪意の占有者は自己の責任で費用支出してゐるから償還を認め余地はない。しかし善意の占有者も同様なのは占有者の行為態様の故ではなく、一つには占有者の干渉によつて所有者が債務負担することの不当性、二つには土地権限及び境界の精査の励行という政策的理由による。だから、彼の問題へのアプローチは主に利得者たる土地所有者の側からなされており——これを象徴するのが「自分が承認したわけでもなく、しかもその発端が不法行為によつてひきおこされた自己の土地への費用に對して支払うべき道徳上の義務はない」といふ Kent の文句である——、それを土地取引に對する一定の指針が補強してゐると言える。しかし、アメリカ法は今日に至るまで一貫して、このような評価に背馳乃至はそれを制限する方向で展開してきている。

三 コモン・ロー・ルールからの乖離

——二つの方向性——

先に見たコモン・ローの準則——錯誤に陥つた占有者に對して費用償還のみならず収去も認めない——は、明らかに善意の

占有者にとつて苛酷である。⁽¹⁾ アメリカ法は土地改良者の問題と向い合った当時から厳格なコモン・ローを変更或いは制限していく判例を形成してきた。しかしこの判例法は、対称的な二つの方向性を示している。一方は占有者がイニシアチブをとつての積極的な (affirmative) 費用償還請求を認めず、所有者の側からの一定の訴訟手続に附随して消極的に (defensive) だけ限られた範囲で請求を認める。そして、これが多数の州の判例である (Majority Rule)。他方は、占有者の側からの積極的な費用償還を認める立場である。但し、これに従うのは少数の判例である (Minority Rule)⁽²⁾。以上二つの見解の關係及び優劣の評価に先立って、まず各々の先例とされる判例を見ることとする。

前者 (Majority Rule) の判例は Putnam v. Richie⁽³⁾ である。同判決は具体的事案において占有者の費用償還請求を認めたものではないが、占有者に費用償還が認められる場合を列挙している。事実は、未成年者の相続した leasehold in fee が遺産管理人 (Administrator) である母親によつて譲渡されたが、母親には譲渡権限がなかった為、に不動産回復訴訟 (Ejectment suit) で敗訴して土地を返還した譲受人がイクイティ上の求済によつて費用償還請求したが退けられた、というものである。但し、

ここでは費用償還の拒絶は必ずしも充分な確信に裏づけられていたとは言えない。というのは、Chancellor Walworth は、ローマ法 (civil law) では善意の占有者が他人の土地に建物を建築する等の費用を支出すれば、土地の占有期間中の使用利益を控除した上で費用償還を求めることができるとされ、かつこれは衡平の原理 (Principle of natural equity) に適しているとす。その上、彼は、仮にこの衡平の原理によつて錯誤した占有者に救済を認めることが可能なら、占有者に費用償還するか、占有者に土地の買収を請求するかを選択権を土地所有者に与えるべきであろうという提案までする。更に、このような衡平の原理は限られた範囲ではイギリス法及びニューヨーク州でも採用されているとして、そのルールを例示する。まず土地所有者が中間利益 (mesne profit) の回復を求めた場合は、善意の占有者はそこから費用を控除 (offset) できる。土地所有者がイクイティ上の権限 (equitable title) だけを持っておりイクイティによる救済を求めなくてはならない場合には、占有者は費用償還が可能である。しかし、最終的には Walworth は、所有者の詐欺 (fraud) 又は黙認 (acquiescence) のある場合以外に占有者の側からの積極的な償還を認めた先例はイギリスにもアメリカにも発見できないから、新たなルールを創設することはできな

い。このようなルールは立法に依つてなされるべきであつて、
 そうでなければ将来そのルールを適用することは益をもたらす
 より却つて害を与えるに至るかもしれない、とした。

本判決にも挙げられている伝統的なコモン・ローの準則の厳
 格さを緩和するルールをまず整理すれば、以下の様になる。第
 一に所有者が不動産回復訴訟 (Ejectment suit) に依つた場合に
 は、善意の占有者といへども費用償還を求めんことはできない。
 しかし所有者が不動産回復訴訟と併せて土地の占有中の中間利
 益 (mesne profit) の回復を求めれば——収益は土地改良がな
 されていらない状態に即して計算される——、費用の額で以上の
 請求と相殺できる。ここではもちろん占有者の側からの積極的
 な求償は認められない。だから、占有者は土地改良が土地価格
 の上昇をもたらす限りで——損害賠償及び収益返還から免が
 れて——無償で土地を利用できるとどまる。第二に所有者が
 イクイティ上の権限を持つているか、イクイティ上の救済 (例
 えば、一種の所有権確認訴訟 action to quiet title) を求めた場
 合には、占有者は土地価格の上昇に応じて費用償還を受けるこ
 とができる。但し、支出の額を超えることはない。ここでは、
 衡平を求める者は自らも衡平でなくてはならないという原理
 (the principle that he who seeks equity must do equity) に

基づいて裁判所は費用償還を土地回復の条件とすることができ
 るとされるからである。第三にイクイティ・ローの認める費用
 償還は、占有者が錯誤に基づいて費用支出するのを所有者が黙
 認していたり、或いは詐欺的な態度でこれを誘引した場合であ
 る。以上のルールに大多数の州が従つており、かつ回復法リス
 テイトメント (同三二条及び四三条) も、この立場に従つた。⁽⁵⁾

しかし、以上のルールが必ずしも妥当とは言えないことは、
 しばしば指摘されている。というのは、善意の占有者に費用償
 還を全く認めないで土地所有者に費用を利得させるのが妥当で
 はないことは認識されているにもかかわらず、費用の控除に
 よつて部分的に償還が認められるのか、それとも全額の償還が
 認められるのか、或いは全く償還が得られないのかは、ほとん
 ど偶然的事情に依つている。だから更に、所有者の側では、イ
 クイティ上の救済を求めずコモン・ローの手続を選択するとい
 うことにもなる。又、占有者は費用償還を所有者に訴に附随し
 て消極的に求めることができるにすぎないから、この機会を逃
 せば求償を得ることができなくなる、等である。⁽⁶⁾

これに対して、占有者の側から積極的な請求を認める立場が
 ある。その先例は Bright v. Boyd⁽⁷⁾ である。事実は遺言執行者
 が被相続人の債務を弁済する為に土地を売却したが、これは遺

産管理契約によって担保供与するという手続を遺産管理人が怠つた為に無効であつた。そこで瑕疵ある権限に基づいて転換した占有者は相続人からの不動産返還訴訟で敗訴した後、イクイティ上の救済 (bill of equity) を求めた。原告 (占有者) は勝訴して、費用 (二階建の長屋の建築) によって上昇した土地価格の償還が占有中の使用利益を控除して認められ、更にその担保の為に土地・建物に対する先取特権 (lien) が成立するとされた。まず Justice Story は、占有者が善意の有償取得者 (bona fide Purchaser for a valuable consideration) でありこの事案では、土地取得の際に権限に瑕疵があるようには見えなかつた点を強調する。更にこの事案はメイン州の事件であり、メイン州には Betterment Act があるが、それが六年以上の占有を費用償還の成立要件としていることも、この占有期間に達していない原告の妨げとはならないとする。原告の訴は衡平 (general equity) という独立の原理に基づいていふと考えるからである。又 Story は Chancellor Walworth が Putnam v. Richie で述べているように、傍論以外で費用償還を認められた判決も否定したそれも発見することはできないが、先例が欠如しているのなら Walworth とは反対に費用償還を認めない先例を作る訳にはいかなうと言ふ。本件のように全く権限に対する

疑念なく費用支出した善意・有償取得者に対して費用償還を拒絶するのは、衡平に反することになるからである。又、建築された瞬間に建物は土地所有者の所有に帰するという反論があるが、それは技術的な法 (technical rule of law) であり本当は土地所有者は全く建物に対して権限を持っていない、と言ふ。その上で彼はこの衡平を、ローマ法、フランス法、スコットランド法、スペイン法の認める費用償還及び Grotius, Puffendorf, Rutherforth を援用して基礎づけている。

以上の事件で Story の示した態度は、確かに defective title case に即したものではあるが、善意の有償取得者だけではなく錯誤に基づく土地改良者一般に対する不当利得に基づいた解決の方向性を示したものと考えられ、かつその妥当性は承認されている。現に彼の見解は、三つの州で一九世紀の間に認められ、回復法リステイメントが⁽⁸⁾広刊される以前には二〇世紀にも更に⁽⁹⁾数州に普及していた。しかし、多数の州は Story の見解によらず、前述したように占有者の側からの積極的な訴を認めず、限られた範囲で費用償還を認めるにすぎない (Majority Rule)。それでは、一方でコモン・ローの苛酷さが認識され、しかも確たる先例が欠如しているにもかかわらず、何故一般的にその妥当性が認められた Story の見解が普及するに至らなかつたの

であろうか。常に言及されるのは、回復法リステイメント及び Bettement Statute の存在である。即ち、Majority Rule に追隨したりステイメントの著者も、仮に Bettement Statute がなくてコモン・ローだけが行われていれば Story の見解が広まっていたであろうと認めているように⁽¹¹⁾、Bettement Statute がコモン・ローの苛酷さを緩和する役割を果たしていると言われている。更に、回復法リステイメントは Majority Rule を追認する方向で影響を与えたと評価されている⁽¹²⁾。しかし、少なくとも Bettement Statute は Majority Rule の枠を外れたところで善意の占有者を救済しているのだから、本来は Story の見解を承認させる方向に作用しても良かったはずである。

だから、Casal は、このような事態が生ずるのは、何らの基本的な方針がそこに伏在しており、それが影響を与えているに違いないとして、幾つかの要因をあげる。これを要約的に示せば、以下のようになる。まず第一には、伝統的なコモン・ローが利他主義を推奨するかわりに「おせっかいな出しゃばり (officious intermeddler)」「等のネーミングにもみられるように、これに敵対的な態度を示していることである。このような利得の押しつけに対する反感があまりに強い為に、大陸法では利他主義に対して寛容な態度がとられていること、錯誤によって土地

改良した者はおせっかいではなく intermeddler と同一視するのは疑問であることが見逃されている」とされる。第二に、更に以上のようなおせっかいに対するアメリカ法の基本的な方針と併せて積極的な費用償還の妨げとなっているのは、伝統的なコモン・ローの遺産である訴訟形式 (forms of action) である。というのは、錯誤による土地改良者も不動産侵害者 (trespasser) と分類されるから、悪事を働いた者に救済が与えられるとは觀念しにくい。又、土地改良者の償還を考えるとしてもコモン・ロー上まず考えられるのは金銭賠償だが、それを認めた場合に土地所有者にとって苛酷な結果となる場合を想像するのは難くはない。その際の後始末の用意されていないところでは——通常、訴訟形式は一まとまりの救済手段を用意しているにもかかわらず——、しかも明確な先例も欠如しているから、裁判所は改良者の償還に対して消極的となる。第三に、英米法では不当利得は充分な成熟を見ておらず、不当利得法という一般的な視座から問題を照し出すことが難しい。回復法リステイメントも、伝統的なルールを確認しているだけで、却つてこのようなアプローチの障害となっている、とされる。第四に以上と併せて、錯誤による土地改良者に救済を認めれば、土地の権限及び所在の精査を怠る傾向を招くと説かれていることであ

料
る。但し、Casad は、充分な注意を払っても錯誤に陥る場合はあるから、これも合理的な理由とはならないとする。以上の要因を併せて恐らく他の要因も併せて、錯誤による土地改良に対して——Majority Ruleによる部分的な調整ではなく——

Story が示したように不当利得法によって一貫した問題解決を展開させることを妨げた、とされる。⁽¹⁷⁾

それでは、伝統的なルールの苛酷さを緩和しているとされる Betterment Statute は、どのような要件の下で錯誤による改良者を救済しているのか。更に、不当利得法の全体的コンテクストの中でこの問題はどのような位置づけを与えられているのか。四ではまず、前者をとりあげる。

四 Betterment Statute の概要

アメリカ建国の初期においては、国境は常に拡大しつつ、その上に土地の測量は不充分であつて境界は判然とせず、かつ権限の登記 (record of title) は不完全であつた。それ故にそこでは他人の土地の改良による紛争が多発したが、コモン・ローの厳格なルールは未開拓の土地に入殖し土地改良することを推進するという建国当初の政策 (public policy) に反するもので

あつた。そこで、既に一七世紀から (Virginia, 1643 を嚆矢とする) いわゆる Betterment Statute 或は Occupying Claimants Act と呼ばれる立法が制定され、今日では大多数 (約四分の三) の州がこれに追随している。⁽¹⁸⁾⁽¹⁹⁾

Betterment Statute の細部は各州で偏差があるが、それは原則として Majority Rule を追認するものと、Minority Rule を採用するものではない。だから、占有者の側からの積極的な求償を認めるのは例外的であり、所有者の請求に対する反訴の形で占有者の償還を認める。但し、Majority Rule とは異なつて所有者の訴の根拠——コモン・ロー上のタイトル (legal title) によるか、イクイティ上のタイトル (equitable title) によるか——にかかわらず、占有者に償還を認めている。大多数の立法に共通する償還請求の前提となる要件は、占有者の善意 (Good Faith) と占有すべき権利の証明 (Color of Title) であるが、その他費用償還を請求する時点での占有の要求、一定の占有期間、及び自主占有 (Adverse Possession) を要求する場合もあり、最も問題となるのは、Color of title である。以下それを分説する。

まず費用償還請求する時点での占有であるが、これが要求されれば占有者は任意に土地を返還したときには権利を失うこと

となる。しかし、一般的には費用支出の時に現実の占有が有ればよいとされる。⁽³⁾更に占有は自主占有 (Adverse Possession) であることを要求する場合が多数である。Adverse Possession とは時効取得の前提となるような、つまり一定期間が経過すればたとえ瑕疵ある権限に基づいて占有していても、それが円満な所有権 (fee) になるような占有であることである。だから、Tenant at will (期限のない賃借人) は Adverse Possession がないとされる。但し、州によっては、長期の賃貸借 (a lease for a long time) の場合は、この占有は時効取得の前提とはならないが費用償還の要件を満たすとされている。⁽⁴⁾次に、Color of Title とは実際は瑕疵があるが権限の証明があることである。立法で特に認められない限り、Color of Title の存在は権限を譲与する趣旨を示す文書が必要であるとされる。一般的には、或る文書に権限を譲渡することが記されており、その瑕疵が法に精通している者でなくてはわからないような場合は、その文書は Color of Title となるとされる。そこで、例えば Deed (不動産物権譲渡証書) は譲渡原因が無効であっても偽造されていても Color of Title である。又、瑕疵ある遺言書も充分にその役割を果たす。但し、如何なる文書がこれを構成するかについて、細部では州各に合致を見ないようである。Color of Title を

要求することの最も大きな意味は、費用償還請求ができる場合を Defective Title Case にだけ制限し、越越建築等土地のアイデンティティを錯誤した者を排除することにある。⁽⁵⁾しかし、以上のような要件を要求することに対しては、現在では批判が多い。⁽⁶⁾というのは、当初は Betterment Statute は先にも記したように建国当初の土地開発というポリシーと境界・権限の不確実さの救済にその意味を求められたが、現在では測量は充分になされ、権限登録も整備されている。だから、今日の時点で Betterment Statute を叙上のような見地から根拠づけることはできず、その趣旨は土地所有者の不当利得の防止であると説明される。そう考えれば、Color of Title を請求の前提とすることには充分な理由がないこととなる。これに対して通常、例えば Color of Title を持たない越境建築者は少なくとも過失 (negligence) があるという責を免れないから請求は認められるべきではないなどと説明される。しかし、これは Color of Title を持つ者でも何等かの程度で同様であり、善意占有者一般に共通であるとも説かれている。⁽⁷⁾そうなると両者の違いは Color of Title を持つ者は自己の取得した土地に対価を支払っており、その意味で善意有償取得者 (Bona fide purchaser for value) に対するの取引の安全と通じるころがあるということ

になる。しかし、取引の安全は他の制度ではかられるべきものと考えるべきであるなら、土地所有者の不当利得の防止が正面から問題とされるべきであり、Color of Titleの要求は不要なものとなろう。⁽⁸⁾更に占有期間等の他の要件も同様と考えられよう。最後に占有者の善意性は——Bertement Statuteがそれを規定しない場合は例外として——共通の要件である。但し、一般的に善意性といつても過失の有無が問題となるから、州により様々に解釈されている。譲渡証書(Deed)の登録されていることだけで善意性が損われるものではないと考えるのが通例であり、通知(Notice)の有無——Actual NoticeだけでなくConstructive Noticeも含めて——で判断しているようである。⁽⁹⁾

それでは、以上の要件に従つて成立した請求権はどのようにして実現されるのか。いつでもBertement Statuteの規定は多様である。しかし、多くの州では土地所有者に(一定の期間内に)土地を占有者に売却するか、或いは費用償還するかの選択権を与えている。⁽¹¹⁾他方占有者は償還を受けるまで土地を留置し、更には土地・建物に先取特権(Lien)を取得することが認められる(規定のない場合にも、判例上Lienの成立が認められるのが通例である)。⁽¹²⁾償還額の算定の規準時は、費用支出時の上

昇した土地の価格ではなく土地所有者が土地を回復した時の価格であり、占有者の支出額が土地の価格の上昇よりも高額のときはそれが請求の上限をなすとされており、この点は広範な一致をみている。⁽¹³⁾償還の対象となる土地価格の計算に際しては、通常は市場価格が規準とされているようであるが、近時の立法(Cal. Civ. Proc. Code §871.6)は土地所有者の主観的な土地利用計画を参照することを明定しており、注目に値する。⁽¹⁴⁾

五 Officiousness — Principle の関係

錯誤に基づいて他人の土地を改良した者の償還請求が不当利得に基礎を置くとしても、それは不当利得法全体の中でどのような位置づけを与えられるのか。以下の記述は、Dobbs及びWadeの論稿によっている。⁽¹⁵⁾一般にアメリカ法においては、利益がVolunteer(篤志家)或いはIntermeddler(おせっかいやき)によつて供与されたときには、利得は不当なものではないから、その回復を求められることはないと考えられている。但し、この原則は、全く性質の異なる二つの原理に基づいておとされる。第一は、詐欺・錯誤・強迫・不当威圧なくして、贈与する意図で他人に利益を供与した者は、その利得の回復を求

めることはできないという原理 (Gift Principle) である。⁽²⁾ 第二は、利得者にその受領を拒絶する機会が与えられずに与えられた利得は、利得者の選択の自由を上回るそれを誘引しようというような特別な配慮 (special policy) に合致していない場合は、利得の回復を求められない (Choice Principle) という原理である。但し、両者はしばしば、Volunteer 及び Intermediary が双方の局面で用いられることにより混同されていると言われている。⁽⁴⁾ まず前者について説明すると、贈与の意図は明示的に示される訳ではないから、その認定は困難である。しかし、例えば同居の親族が役務を供与したような場合は (その役務の性質にもよるが) 両者の関係故に贈与の意図ありとみなされる。更に溺死し損なつた者を治療した場合は、先に述べた第二の原則つまり利得供与者の拒絶の自由は生命の維持という公益故に克服することができるが、治療者が兄弟であれば贈与の意図が認定される。医者が治療行為を行った場合には贈与の意図は認められないから、回復が認められる、等である。⁽⁵⁾

第二の原理の根拠は、勿論利得者が自己の事務について決定する自由を確保することが目的である。即ち、この場合にも確かに利得の存在は認められるが、その回復を拒絶することは、他人の私事の決定の自由への干渉を認めるよりも望ましいと考

えられる。⁽⁶⁾ 但し、Wade は、Volunteer-policy は多くの場合 Unjust-enrichment principle に優越しているように見えるが、両者は微妙なバランスを保っており、両者の関係に明確な一線を引くことは難しいとする。だから、Volunteer-policy は利得の不当性を決定する要因と考えられるべきで、利得が不当な場合には Enrichment-principle によつて回復が与えられると考える方が話がわかり易いと述べている。⁽⁷⁾

具体的に Wade 及び Dobbs が Choice-principle の例外としてあげている多くは、回復法リストイメントに例外として列挙されている場合 (Restatement of Restitution §112-117) である。⁽⁸⁾ つまり、利得者の公法上の義務の履行や、扶養義務の代行等の公益に合致する場合が主である。ここでは、Volunteer-policy は阻却されている。錯誤に基づいて他人に利益を供与したときも、この一例である。しかし、ここでは錯誤によつて例えば他人の債務を自己の債務と誤信して弁済した場合と (本稿の対象である) 錯誤に基づく土地改良の事例とは截然と区別される。前者では利得者の利益供与の拒絶の機会を奪うことに対して錯誤が言い訳になる上に、利得者 (債務者) にとつては求償が認められても債権者が交替するにすぎず左したる不都合はないからである。だからここでは判例も常に求償を認め

料 ている⁽⁹⁾。他方で、他人の土地の改良の場合には、損失者は錯誤に基づいて利益を供与したという点では債務の弁済と同じであるが、利得者の利益状況は全く異なっている。原物返還が不可能であれば、利得者は拒絶の機会を奪われて、彼が望みもせず (unwanted) かつ不必要な (unnecessary) 利得が押しつけられているかもしれないからである。だから、ここで判例が (先に三

で見たように) 分裂しているのは当然である、と評価される⁽¹⁰⁾。

(Choice — principle の例外として認められている訳ではないが) 以上に附け加えれば、Wade は以上の Choice — principle の見地からすれば、他人の債務の弁済による求償が弁済者が Voluntary 故に認められないとされるのは合理的な理由がないとしている。というのは、債権譲渡は債務者の承諾なしに可能である上に、債務者は別段求償を受けることによって利益を害される訳でもない上に他方債務者は、債権者に弁済することで利得を拒絶する機会も与えられているからである⁽¹¹⁾。

六 おわりに

以上、錯誤に基づいて他人の土地を改良した者がアメリカ法においてどのように扱われるかを紹介してきた。紹介の為に参

照した文献及び分析のいづれも不十分ではあるが、一応次のように考えることができよう。

まずアメリカ法において不当利得法の (返還請求成立を制限する) 原則とされている、Officious Intermeddler の排除は即座に錯誤に基づく土地改良者の償還請求を排除するものではない。そうであるにもかかわらず、費用支出者に対してアメリカ法が厳格な態度で臨んできたのは、押しつけられた利得をその成立要件において防止しようという思考図式が働いてきたからであろう。更に問題の出発点が、Trespasser による費用支出であったことも関係していよう。このような評価は現在でも——アメリカ法には必要費、有益費の区別はないが——悪意の占有者には必要費の償還すらも認めないという態度に表現されていると言えよう。更に、費用償還請求が認められてもその上限が支出額で画されている点で一致しているのは、やはり取引の強制によって収益をあげることができないという評価がその背後にあるように思われる⁽¹²⁾。しかしながら、それでも善意の占有者に対して所有者が償還の義務を負うのは、所有者は一定の限度で物を所有していることのリスクを負担していると考えられる他はないであろう。

ところで、近時の判例は、Betterment Statute の有無にかか

ならず、しかも Color of Title のない場合にも占有者からの積極的な償還を認める方向性にある、と指摘されている。従来の Majority Rule はたとえその一貫性のなさを批判されても、少なくともその下では押しつけられた利得の問題性は回避されてきた。だから現下の方向性の下で、はじめて問題が不当利得法の効果面での調整の必要を伴って顕在化してきたと言えよう。その意味で、本稿はこれから本論が始まる前提を紹介してきたにすぎない。この点の検討は、本稿の対象とするような局面以外の様々の局面での費用償還請求のあり方とも併せて、近い将来の課題としたい。

一

- (1) 費用 (Improvement) とは、土地に永続的に附着しその価値を上昇させるもの総てである (lasting and valuable improvement)。建物のみならず、定着物も含み、土地の耕作、樹木は費用である。必要費及び有益費、建物の修理のみならず大修繕も (各々明確に区別されず) 価値上昇をもたらせば、費用となる。41 Am Jur 2d, 479-480.

(2) 谷口知平、不当利得法の研究 (有斐閣・昭24) 一〇二

頁以下は、回復法リスティメントの利得の押しつけに對する態度の概観と共に、本稿の課題にも言及している。又、松坂佐一、英米法における不当利得 (有斐閣・昭51) 一六〇頁以下は、本稿の課題を規律する回復法リスティメント四二条をリスティメントのコメントに即して紹介し、イギリス法と併せて検討している。それでも本稿の意味があるとすれば、リスティメントは Bettement Statute に補充されて妥当なルールと考えられていること、及び、不当利得の一般的ルールと本問題の関連を紹介したことだと考える。

更に M. Möhrschläger, Der Verwendungssatzanspruch des Besitzers im anglo-amerikanischen und deutschen Recht (1971) は、ドイツ法と英米法における費用償還請求権の比較的研究であり、包括的に問題を検討しているが、本稿の対象となる部分が、S76-95 に記述されている。

- (3) 例えば、四宮和夫、事務管理・不当利得・不法行為 (青林書院新社・昭56) 五二頁、二〇四頁、好美清光「不当利得法の新しい動向について」(上) 判タ No 386 一五頁、No 387 二二頁、特に(上) 一九頁。更にこれは解除に即

しての言及だが、一般論として、同「契約の解除の効力」現代契約法大系2（有斐閣・昭59）一七五頁、一九四頁以下。

- (4) このようなアメリカ法における不当利得の全体構造については、近時のものとしては、木下毅「日米比較原状回復法序説」民法・信託法理論の展開（弘文堂・昭61）一七頁。

(5) この点については、後述五を参照。

- (6) 平田健治「ドイツにおける質借人の費用償還請求権」(一)「論叢一〇九巻五号五七頁、一一〇巻二号六二頁、一一一巻一号四六頁（昭56〜57）」は、西ドイツの質貸借に即しての費用償還請求権に関する労作であるが、それでも費用償還請求一般ではなく質貸借の局面でのそれが問題であることが強調される。

二

- (1) R. C. Casad, *The Mistaken Improver—A Comparative Study*, 19 *Hastings Law Journal* 1039 (1968), 1039, J. Kent, *Commentaries on American Law* (1884) 428.
- (2) J. H. Merryman, *Improving the Lot of the*

Trespassing Improver, 11 *Stanford Law Review* 456 (1959), 464. 定着物については R. D. Niles, *The Rationale of The Law of Fixtures: English Cases*, 11 *New York University Law Review* 560 (1933—34), *The Intention Test in the Law of Fixtures*, 12 *New York University Law Review* 66 (1934—35) いろいろも英米法の定着物のルールを批判的に検討したものであり——物理的附着のみによるイギリス法と異なりアメリカ法は当事者の意図を定着物の判断基準とするが——紛争当事者によつてその判断基準は区別されるべきであるにもかかわらず、不当な一般化がなされているとする。その上で本稿の対象とする *Trespasser* が物を定着させた場合にも、善意・悪意を問わずその所有権を失うというルールは疑問であるとして *supra*, *id* at 588°.

- (3) Merryman, *id.* at 460, 460—464, *コンドミニアムイギリス法におけるロープレ法継受が概観されて* *supra*°.
- (4) Merryman, *id.* at 464.
- (5) G. Palmer, *Unjust Enrichment II* (1981) 436—437.
- (6) Kent, *supra* note, at 428.

- (7) Id. at 428.
- (8) Id. at 431.
- (9) Id. at 431-432.
- (10) Id. at 432.
- (11) Palmer, supra note at 443.
- (12) Id. at 438.
- (13) Kent, supra note at 433.

≡

- (1) 例えば F. C. Woodward, *The Law of Quasi-Contracts* (1913), 301.
- (2) *Restatement of Restitution* (1937), *Reporters' Notes*, at 29-30, *Note*, 18 *Kansas Law Review* 693 (1970), at 693-697.
- (3) 6 *Paige Ch.* 390 (1837).
- (4) この整理は、特に W. A. Keener, *A Treatise on the Law of Quasi-Contracts* (1893), 377-379. 更に Merryman, supra note at 465-466, Casad, supra note at 1040-1041 にもこの要約がある。
- (5) 松坂、前掲一(2)一六〇頁以下に、リストアイトメンツの翻訳とその語明の解説がある。

- (6) Casad, supra note at 1041, *Note*, supra note (2) at 694.
- (7) 4 *F. Cas.* 127 (1841), 4 *F. Cas.* 134 (1843).
- (8) Casad, supra note at 1044-1046.
- (9) Palmer, supra note at 439-440.
- (10) *Restatement, Reporters' Notes*, 29.
- (11) Casad, supra note at 1044.
- (12) Casad, id. at 1040-1050. 類似の記述は、*Note*, supra note at 697 にもある。

四

- (1) このような立法の解説は、例えば Keener, supra note III (4) at 302, Merryman, supra note at 466.
- (2) 以下の記述は、*主* 41 *Am Jur 2d*, 479-510 にもあり
た。
- (3) Id. at 486.
- (4) Id. at 486-487.
- (5) Id. at 487-490.
- (6) Palmer, supra note at 443-444, Casad, supra note at 1050-1053, W. W. Ferrier, *A Proposed California Statute Compensating Innocent Improvers*

- of Realty, 15 California Law Review 189 (1927) 192—193.
- (7) Ferrier, *id.* at 192.
- (8) Casad, *supra* note at 1051—1052.
- (9) Palmer, *supra* note at 443—444.
- (10) 14 Am Jur. 2d, at 491—495. アメリカの証書登録制度等を含めた不動産取引については、成田博「米国における不動産物権変動と証書登録制度(一)」法学四六巻二号七六頁、三号二四頁及びそこに引用されている文献を参照。
- (11) *Id.* at 504—507.
- (12) *Id.*
- (13) *Id.* at 499—501. 他に、Palmer, *supra* note at 453—454. 例えば、回復法リステイトメント42条は、このことを定めている。要するに利得者が利得した額が問題なのではなく、不当に利得した額が問題であるとされている。その意味からは、損失者の支出額が回復の上限をなすのは当然であるとされている。
- (14) 14 Am Jur. 2d, at 499—500.
- (15) Palmer, *supra* note, at 450. 更に、この立法では、

近隣の土地利用の状況、所有者の他の土地の利用状況をも考慮して価格の算定をすることが定められている。

五

- (1) J. W. Wade, Restitution for Benefits Conferred Without Request, 19 Vanderbilt Law Review 1183 (1966), D. B. Dobbs, Remedies (1973) 298—309. 他にこの問題を扱ったものとして、E. Hope, Officiousness, 15 Cornell Law Quarterly 25, 204 (1929—30), Dawson, The Self-Serving Intermeddler, 87. Harvard Law Review 1409 (1974) がある。
- (2) Dobbs, *id.* at 300—301, Wade, *id.* at 1190—1194.
- (3) Dobbs, *id.* at 299, 301—305, Wade, *id.* at 1195—1198.
- (4) Dobbs, *id.* at 299—300.
- (5) Wade, *id.* at 1190—1194, Dobbs, *id.* at 300—301.
- (6) Dobbs, *id.* at 299.
- (7) Wade, *id.* at 1184—1185.
- (8) この紹介が、谷口、前掲(2)一〇一頁以下にある。
- (9) Wade, *id.* at 1201, Dobbs, *id.* at 306.

- (10) *Wade, id. at 1202, Dobbs, id. at 306-307.*
(11) *Wade, id. at 1206-1208, Dobbs, id. at 307-309.*
- 805(1969)”。ここでは裁判所は越境建築された建物がコンクリートブロックで収支が容易でないとした上で、土地所有者に費用償還か、土地売却かの選択権を認めている。

六

(1) 少なくとも西ドイツ法下では、この点について争いがある。とりあえず、*Reuter/Martinek, Ungerechtfertigte Bereicherung (1983) S. 544 ff.*

(2) *Palmer, id. at 444-450.* ここでは、償還を認めた判例は、土地の価格と比較した(仮に償還が認められなかったとしたら被る)占有者の損失の莫大さに影響を受けていると指摘されている。更に、土地所有者に費用償還に応ずるか土地を売却するかを選択権を与えることの必要性、及び場合によっては収去義務を占有者に課すべきことを説く。そして、最終的には、費用償還を認める場合にも、所有者の将来の財産計画を顧慮する必要があるとする。収支の容易さを説いて、土地所有者に費用償還か除去かの選択権を認めた判例として、例えば、*Jensen v. Probert, 174 Ore. 143, 148 P. 2d 248 (1944)*。

又、越境建築の事例としてよく言及されるのは、*Sammerville v. Jacobs, 153 W. Va. 613, 170 S.E. 2d,*