



# HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業（3・完）　－フランス住宅法制の史的考察　その二－
Author(s)	吉田, 克己; YOSHIDA, Katsumi
Citation	北大法学論集, 46(5), 79-143
Issue Date	1996-01-31
Doc URL	<a href="https://hdl.handle.net/2115/15634">https://hdl.handle.net/2115/15634</a>
Type	departmental bulletin paper
File Information	46(5)_p79-143.pdf



一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業（三・完）

——フランス住宅法制の史的考察 その二——

吉田克己

目次

はじめに

一 建物賃貸借の法構造とその特質

1 建物賃貸借の諸類型

2 賃貸借契約の成立とその期間

3 賃貸人・賃借人間の権利義務関係

4 家賃をめぐる法律関係

5 小括——住宅賃貸借の法構造の特質

(以上、四六卷三号)

二 第二帝政期の都市改造事業と賃貸不動産市場

1 オスマンによるパリ改造事業——その概要

2 公的土地取得とその現実

3 不動産建設の状況と賃貸不動産市場の構造変化

(以上、四六卷四号)

三 第二帝政期の高家賃問題と制度改革要求

1 第二帝政期の高家賃問題

(1) 家賃高騰と労働者の賃金水準

(2) 家賃高騰の影響

2 第二帝政期の制度改革要求とその性格

(1) 賃貸借関係規制要求

(2) 賃貸住宅供給促進案

(3) 賃貸不動産の収用要求

3 普仏戦争時の家賃モラトリアム措置とその決済問題

(1) 家賃支払猶予期限の付与

(2) 累積家賃の決済方式をめぐる対抗

(3) 一八七一年法の成立とその性格

4 小括——第二帝政期における高家賃問題と法

(以上、本号)

### 二三 第二帝政期の高家賃問題と制度改革要求

第二帝政期は、前節で見たように、かつてない不動産投機と地価上昇の時代であった。それは、家賃高騰という形で賃借人である都市民衆層にのしかかる。高家賃問題の深刻化である（↓1）。それを受けて、この時期には、建物賃貸借に関する多様な制度改革要求が提示されるようになる（↓2）。また、普仏戦争を契機とする家賃モラトリアム措置の実施および累積家賃の決済に関する一八七一年四月二一日の「家賃に関する法律」の制定も、そのような建物賃貸借関係における対抗関係の激化を前提にして初めてその意義を理解しうる性格の改革であった（↓3）。本節は、これらの問題の検討を課題とする。

#### 1 第二帝政期の高家賃問題

この時期から提示されるようになる改革要求を検討する前提として、ここでは、第二帝政期の家賃高騰が都市民衆に具体的にどのような影響を与えたか、を検討しておきたい（↓2）。そのためには、まず、この時期の家賃高騰のあり方とそれを負担すべき労働者の家計状況を一瞥しておく必要がある（↓1）。

##### (1) 家賃高騰と労働者の賃金水準

###### (a) 家賃高騰の状況

第二帝政期の不動産投機と地価上昇は、土地所有者に対しては、取用補償や土地売却益あるいは不動産経営利潤の増

加という形で膨大な利益をもたらした。それはまた、この時期に本格的に活動を開始した不動産資本に対しても、不動産売却益や不動産経営利潤の増加という形で同様に利益をもたらした。この時期都市改造事業に当たった政策主体にとっても、地価上昇は、さまざまな形でその利益の増加に結びつくがゆえに、決して忌避すべき事態ではなかった。これらの主体は、それぞれの形で不動産の「増価 plus-values」から利益を得たのである。しかし、都市民衆層にとっては、事態はまったく異なつた。彼らは、不動産増価の利益から排除されただけでなく、不動産投機と地価上昇は、家賃の上昇に結びつき、彼らの生活を直撃したのである。

同時代人の観察を若干引いてみよう。一八六一年に出版された『所有者に対して家賃の減額を求める呼びかけ』と題するパンフレットは、<sup>(1)</sup>「一八五〇年以降、緊急に検討を要する重要な問題として浮上してきた課題がある。家賃問題である」(p. 3)と、一八五〇年代における新たな問題の登場を伝えている。このパンフレットによれば、一八五〇年から一八六〇年の一〇年間で家賃水準はほぼ倍になった。ブルジョワ住宅でも顕著な家賃の上昇が見られるが、「実際に居住する者との関係で最も顕著な上昇を経験したのは、大量にある小規模住宅である。家主は、それまで一四〇フラン程度の家賃であつた住宅について、三〇〇フランの家賃をためらもなく支払わせている。一個の住宅を確保することは各人にとっての必要性であるが、それは、このようにして、深い悲しみの対象と見られるようになったのである」(p. 3)。他の論者の観察によれば、とりわけパリにおける労働者住宅の家賃上昇が顕著であり、「一八五三年、オスマンの選任前には、労働者は、通常、その部屋のために八〇フランを支払っていた。それが今日では年額の家賃で一七〇フランから一八〇フランはかかつている。一五年前には、家賃年額一五〇フランの小住宅を簡単に見付けることができたのに、今日では、二五〇フランは支払わなければならない」という状況が現出していた。<sup>(2)</sup>

もっとも、第二帝政期の家賃上昇を数値的に把握することはなかなか難しい。地域によって、また供給される住宅の

種類(端的にいえば都市民衆向けの労働者住宅か高所得者向けのブルジョワ住宅か)によって、事情が大きく異なるからである。文献によっても伝える数値はまちまちである。一八五二年から一八七六年にかけて年平均二%の上昇あるいは一八五六年から一八六六年の一〇年間で三〇%の上昇という数値を伝える文献がある<sup>(3)</sup>。一方、一八六三年から一八七〇年の一〇年足らずの期間について八四%の上昇という、はるかに高い数値も伝えられている<sup>(4)</sup>。さらに、第二帝政期の二〇年弱の期間で、家賃はほぼ三〇%の上昇を示したと述べる文献もある<sup>(5)</sup>。おそらく、前者の系列の数値はパリ全体の平均値を伝えるものであり、後者の数値はとりわけ労働者住宅にかかわる特定の地域で観察された数値なのであろう。たとえば二〇年弱で三〇%の家賃上昇という最後の数値は、平均の数値とすれば明らかに過大と思われるが、特定の地域によつてはそのような顕著な上昇を示したこともありうると考えられる。ともあれ、先に引用した同時代人の観察と合わせて考えれば、第二帝政期とりわけ一八五〇年代に顕著な家賃高騰が生じたこと<sup>(6)</sup>、そしてそれはとりわけ都市民衆向けの低家賃の住宅について高い上昇率を示したことは、疑いのない事実である<sup>(7)</sup>。

(b)労働者の賃金水準等

他方、家賃負担能力を規定する労働者の賃金水準はどうであったか。一八四七年について商業会議所が伝える数値によれば、パリにおける男子労働者の一日の賃金水準の平均は三・八フラン、女子のそれは一・六三フランであった<sup>(8)</sup>。一八五二年になって大規模な公共事業が開始すると(リヴォリ通りの延長事業がこの年から始まる)、一方で失業期間が減少するとともに、とくに建築関係業種について賃金が上昇する。その結果、平均賃金も上昇し、一八四七年比で男子〇・五フラン、女子〇・一フランの増加を見た<sup>(9)</sup>。この数値を報告している著者に従って一年の稼働日数を三〇〇日として計算すると、一八五二年の時点で男子一二九〇フラン、女子約五二〇フランが平均の年収入ということになる。一八六〇年については別の著者の伝える数値があるが、それによれば、全労働者のうち一割弱の最上層の労働者で、一日平

均六フランの賃金を取得している。ただし、この著者によれば、この労働者が稼働しうるのは精々二五〇日であり、したがって一年の収入は一五〇〇フラン程度になる。中間的労働者で一二五〇フラン（馬車職人のケース）、女子では六〇〇フラン（洗濯婦）程度である。また、一八五五年から一八六九年にかけて、賃金水準は、資料によって異なるが、一七%から三〇%の上昇率を示したという。この上昇率が先に示した家賃上昇率に追い付くものでないことは明らかである。

先に、第三共和政期の租税実務においては、年家賃五〇〇フランが労働者住宅とそれ以外の住宅とを分ける基準として用いられたことを紹介しつつ、少なくとも第二帝政期についてはこの数値は高すぎ、通常の労働者住宅の家賃水準はもっと低いものと捉えられるべき旨を述べた（本稿一（3）、本誌四六卷三号四九頁）。その際に念頭に置いていたのは、右のような賃金水準であった。

さらに、右の賃金の用途に関して、少なくとも一九世紀の労働者の行動様式には、顕著な特徴があったことを指摘する必要がある。まず、その過半は食料品購入に充てられる。賃金の絶対的水準が低かったこの時期においてこの点はなんな驚くにはあたらなないが、第二の支出項目として登場するのは、衣料品である。これにはやや意表を衝かれる思いがする。他方、住宅費については、多くの場合、収入のきわめてわずかな割合しか充てられない<sup>(11)</sup>。この時期の労働者は、「良好な住宅よりもおしゃれな衣服を夢見た」のであり、「根本的な傾向は、住宅の費用を最小限に切り詰める」ところにあったのである。この消費に関する行動様式の理由は、この時期の労働者における社交性の重視と「マイ・ホーム（chez soi）意識」の稀薄性に求められるであろう。かかる行動様式に多少の変化が生じてくるのは、労働者のもとも次第に「マイ・ホーム意識」が形成されてくる二〇世紀初頭からである。ともあれ、かかる行動様式は、住宅問題のあり方にも影響を与えることになろう。

- (1) GEORGES, *Appel aux propriétaires pour la diminution des loyers*, Lyon, 1861, Bib. Nat. 8-Lk7-4448. 引用の頁数は本文中に示す。このパンフレットはこの都市についての言及かを明示していない。発行地がリヨンであるからリヨンの状況と推定するのが無難であろうか。
- (2) Louis LAZARE, *Les quartiers pauvres de Paris*, Paris, Bureau de la Bibliothèque Municipale, 1869, p. 58. パリにおける家賃高騰については、DEBUSSY, *Un mot sur la cherté des logements à Paris et sur le moyen d'y remédier*, Hères, Imprimerie et librairie Cruvès, 1861, Bib. Nat. 8-Lk7-6731, p. 1. なおも参照。
- (3) 前者の数値は Florence BOURILLON, *Les villes en France au XIX<sup>e</sup> siècle*, Ophrys, 1992, p. 129. 後者の数値は Jeanne GAILLARD, *Paris, la ville (1852-1870)*, Th. Paris X, 1975, Paris, Librairie Honoré Champion, 1976, p. 130. による。
- (4) Louis HOUEVILLE, *Pour une civilisation de l'habitat*, Les éditions ouvrières, 1969, p. 44, note 55.
- (5) Préface de Patrice de MONCAN pour Taxile DELORD, Edmond TEXIER et Arnould DAUMIER, *Mort aux locataires assez canailles pour ne pas payer leurs termes*, 1854, réédition 1988, Editions SEESAM, p. 9.
- (6) 第二帝政期とりわけ一八五〇年代の家賃高騰現象は、多くの研究が指摘するところである。Adeline DAUMARD, *Maison de Paris et propriétaires parisiens au XIX<sup>e</sup> siècle (1860-1880)*, Paris, Editions Cujas, 1965, p. 126 et suiv.; Roger-Henri GUERRAND, *Les origines du logement social en France*, Paris, Les éditions ouvrières, 1966, p. 92 et suiv.; Id., *Propriétaires et locataires*, Paris, Editions Quintette, 1987, p. 83 et suiv.; Jeanne GAILLARD, *supra*, note (3), p. 128 et suiv.; José HENRARD, *Les transformations économiques et historiques des politiques de logement*, Th. Paris I, dact., 1978, tome 1, pp. 188-189. なお参照。
- (7) たとえば、Jeanne GAILLARD, *supra*, note(3), p. 128.; Florence BOURILLON, *supra*, note(3), p. 129. 参照。他方、ブルジョワ住宅家賃に関して第二帝政期に停滞傾向が生じていたりにについては、前述した(本誌四六巻四号九二頁)。
- (8) Voir, Armand AUDIGANNE, *Les populations ouvrières et les industries de la France*, tome 1, Capelle, 1860, p. 305. もともと、著者は、独自のデータに基づいて、実際の平均賃金をこれより低く、男子三・一五フラン、女子一・四フランと推定している。Ibid., p. 306.
- (9) Ibid., pp. 307-308.
- (10) Louis HOUEVILLE, *supra*, note(4), p. 41.

(11) Michelle PERRON, *Les ouvriers en grève, France 1871-1890*, Th. Paris I, 1971, Service de reproduction des thèses, Université Lille III, 1975, tome I, p. 215. に「次のような平均の数値が報告されている。食料品六一・八%、衣料品一六・五%、住居費一二・三%、その他八・三%。この住居費には、家具修理代、照明費(一・四%)や暖房費(二・〇八%)を含み、純粹の家賃負担は、六・九%に過ぎない。この数値は、必ずしもパリの労働者ではない少数のサンプル調査に基づくものであるという意味で限界がある。また、その時期は、本節が対象とする第二帝政期ではなく、その後の一八八〇年代、第三共和制初期である。しかし、本文に記した傾向自体は、一九世紀の労働者の全体を通じる特徴といつてよい。

(12) 引用は、*Ibid.*, pp. 225 et 218.

(13) もっとも、変化はそれほど顕著ではなく、本文記載の特徴は相当に長く維持される。また、第一次世界大戦後の時期になると、おそらく家賃統制措置の影響で、家計に占める住宅関係費用の比率は再び下がってくる。これらの点については、Philippe ISAAC, *Le problème de l'habitation urbaine en France*, P. U. F., 1944, pp. 40-42. 特に p. 41. 所収の表を参照。

## (2) 家賃高騰の影響

### (a) 家賃高騰の二つの影響

さて、それでは、以上のような第二帝政期の家賃高騰は、パリの都市民衆に対してどのような影響を与えたであろうか。まず、収入の乏しい都市民衆層に家賃高騰が与えうる影響を論理的に想定すると、都市民衆が採る行動パターンに応じて次の二つがありうる。①居住する住宅の質を切り下げることによって、負担する家賃水準の上昇を回避する。質の切り下げには、同一地域の居住は継続しながらより狭い住宅・より居住条件の悪い住宅に移るケースと、より遠隔地に移るケースがありうるが、一般的には、遠隔地に移転するのが通常のパターンとみてよい(もちろん、遠隔地に移り、かつ、居住条件が悪くなるというケースもありうる)。ともあれ、ここでは、家賃高騰は、都市民衆の家計における家賃負担の増加ではなく、住宅の質の低下という形で影響を与えるわけである。②あくまで同一住宅における居住継続に

固執する。この場合には、家賃の高騰は、直接的に都市民衆の家計における負担増に結びつくことになる。

現実には、家賃高騰がこの一方の方向においてのみ作用するということはまずありえず、右に想定された二つの方向のいずれにおいても作用するであろう。第二帝政期の家賃高騰もそうである。重要なのは、それぞれの方向での影響のいわば比重を測定すること、そしてそのことの歴史的な意義をどう捉えるか、である。第二帝政期の家賃高騰に即して言えば、文献においてしばしば指摘されるのは、右の①の方向での影響、すなわち都市民衆の都心部からの排除である。それはたしかにそうなのであって、オスマンの事業においては、右の①の方向での影響が規定的と見られる。しかし、同時に、右の②の方向での影響も決して無視しうるものではないことに注意する必要がある。そして、そのこと自体の中に、この時期の住宅問題を理解する鍵が潜んでいると考えられるのである。やや抽象的な言い方になってしまったが、以下で若干敷衍しよう。

(b) 都心部からの排除

まず、オスマンの事業は、老朽化した建物が堆積する都心部において多数の既存の建物を取り壊しながら、そこに広い幅員の新街路を開設した（特に第一期事業）。取り壊された建物には、多くの場合都市民衆向けの低家賃住宅が存在していた。開設された新街路沿いには、新たに美麗な不動産が建築されたが、その家賃水準が都市民衆にとって接近可能な水準でなかったことは、前節で詳しく検討したところである。したがって、ここでは、家賃高騰（正確には新築建物において新規に設定される家賃水準の高さ）は、右の①の方向で作用せざるをえないことになる。都市民衆が②の行動パターンを選択しようとしても、その拠点となるべき住宅が取用とそれに続く取壊しによって存在しなくなっている以上、それは不可能だからである。かくして、直接に事業の対象になった不動産に居住していた都市民衆は、家賃高騰のゆえに従来の居住地、都心部から排除されることになる。以上の点については、この時代のジャーナリスト、ルイ・

説  
ラザアルの報告を引いておこう。

論

「一八五二年に、アルシ、オテル・ド・ヴイルおよびマルシエ・サン・ジャンの三つの街区を貫いてリヴォリ通りの延長工事が実施され、建物の取壊しが始まるとすぐに、勤労者階級の移動が始まった。これら三つの街区の風通しをよくすることに供されるこの開口部を開くためには、狭隘でひしめきあつた多くの家屋を取り壊さなければならなかった。しかし、新街路沿いに建築される住宅用の不動産には、地価の高さと建築資材の高さゆえに、労働者や小額の定期金等を取得するだけの階層に向けられた住宅を含ませることができなかった。かくして、これらの階層の移出(emigration)が始まつた」<sup>(14)</sup>。

それでは、これらの都市民衆は、どこにその「移出」の対象地を求めたのか。ルイ・ラザアルは続けて述べる。「彼らはどこに赴いたのか。パリの北東部である。どうして彼らはこの方向に赴いたのか。理由は二つある。第一の理由は、この地域では賃貸借がまだ安価である、ということである。第二の理由は、これらの街区はパリの都心部からそれほど遠くない、ということである」<sup>(15)</sup>。

都市民衆が「移出」＝都心部からの排除を強制される場合にも、可能な限り都心部から近い街区を移転先として選択したことに相応の注意が払われるべきである。この当時の交通手段の状況を前提にすれば、彼らの職場があつた都心部を大幅に離れることは、物理的に不可能であつたという事情もある。しかし、それと同時に、そこに都市民衆層の都市に対する愛着をも看取すべきであろう。この点は、(c)で述べるところともかかわる。

### (c) 家計の負担増

次に、都市民衆の住宅が直接的に事業の対象にならなかつた場合には、彼らは、一応は①と②の行動パターンのいずれを採るかについての「選択」を認められることになる(いずれを採っても、好ましからざる選択ではあるが)。数値

的に語ることはできないが、家賃高騰の激しさゆえに、あるいは家主の解約権の行使のゆえに、都心部に居住していた都市民衆が①を余儀なくされるケースは少なくなかったと推測される。しかし、それと同時に注目すべきなのは、「労働者が都心部から完全に駆逐されたということは決してなかった」（ジャンヌ・ガイヤール）<sup>(16)</sup>という事実である。パリ都心部に所在するアール・ゼ・メチエ工地区の納税資料は、セバストポル大通りのまさに裏側にあるこの街区において、老朽化した建物に手工業者や労働者向けの住宅がオスマンの事業後も存続した事実を伝えている。<sup>(17)</sup>たしかに、直接的に事業の対象になり、不動産の取壊しが実施された街区においては、都市民衆はほぼ完全に駆逐された。事業に直接にかからなくても、不動産所有者によって任意に取り壊されその上で再築が行なわれた不動産についても、事情は同様であった。しかし、すべての不動産がそのような運命をたどったわけではない。事業区域の近隣にあっても、取壊しを免れた不動産においては、都市民衆がその居住を継続したのである。

しかし、これらの都心部居住を継続した都市民衆の家計は、当然のことながら、家賃高騰の影響の直撃を受けることになる。第二帝政の時期まで、労働者家計に占める家賃の比率は、一〇分の一を上回ることはなかったという。ところが、この家賃上昇の結果、パリの労働者については、その比率は八分の一さらには七分の一にまで高くなった。さらに、第二帝政末期の一八七〇年には、それは三〇%に昇ることもあった<sup>(18)</sup>という。先に触れたように、家計中の家賃負担を可能な限り節減して他の費目に振り向ける、というのがこの時期の労働者の行動様式であった。にもかかわらず、このように家計中の家賃負担率が上昇してくるということは、一方では、都市民衆のそれまでの居住地、都心部における居住継続に対する願望がそれだけ強いことを示すと同時に、他方では、家主との間の対抗関係がそれだけ激化してきたことを示している。この時期に賃貸借制度改革を求める要求が多数提示されてくる背景には、かかる対抗関係の激化があるのである。

- (14) Louis LAZARE. Les quartiers à l'est de Paris. Bibliothèque Municipale. Publications Administratives, tome 5, 1864, p. 145. なお、同じ著者は、別の著作において、事業の全体において五七の旧街路が廃止され、二二二七棟の建物が取り壊され、二万五〇〇〇人の住民（そのほとんどは労働者）がパリ都心部から立退くことを余儀なくされた旨を伝えるとともに、この立退を「強制移出 emigration forcee」と特徴づけよう。Louis LAZARE. Les quartiers pauvres... *supra*, note(2), p. 51.
- (15) Louis LAZARE. Les quartiers à l'est... *supra*, note (14), pp. 145-146.
- (16) (17) Jeanne GAILLARD. *supra*, note (3), p. 84.
- (18) Louis HOUBEVILLE. *supra*, note (4), p. 44. もともと、この三〇%という数値について、Michelle PERROT. *supra*, note (11), p. 217. は、おそらく誇張だと評価している。なお、数値はともあれ、家計に占める家賃負担が上昇していったこと自体、家賃高騰に耐えながらそれまでの住宅における居住に固執した都市民衆層が少なくなかったことを裏面から実証する事実といえよう。

## 2 第二帝政期の制度改革要求とその性格

一八五〇年代の家賃高騰を契機に、パリを中心として、その問題性を指摘し制度改革を求めらるる少ないパンフレットが出版された。それは、現実の政策を動かし、あるいは立法に結実するにはあまりにも微弱なものではあったが、それでも、家賃制度を中心としつつ、住宅賃貸借制度改革に関して初めてある程度まとまった議論がなされたという意味で注目に値するものである。以下では、これらのパンフレットに示された改革構想を検討する。提示された改革要求は多様であるが、大別すると、まず、家賃規制を中心としつつ賃貸借関係の規制を求めらるる要求と（↓(1)）、賃貸不動産の供給促進という方向で問題に対処しようとする改革要求（↓(2)）とに分かれる。さらに、賃貸不動産の収用・その公有化という方向で問題を解決しようとするラディカルな改革要求も提示された（↓(3)）。

(1) 賃貸借関係規制要求

(a) 所有者の自己規制要求

この時期示された議論には、まず、家賃高騰問題への対処を目指しつつも、それを上からの規制ではなく、所有者の自己規制によって実現しようとするものがある。その中には、「パンと住宅は生活必需品の中でも最も必要度の高いものの二つである」との認識を展開したり、所有者の不当な行動（子を儲けた夫婦に対する解約申入れ、貧しい労働者に対する賃貸拒否……）を激しく告発するなど、論調自体はラディカルなものもあるが、単に所有者の自己規制を求めるにすぎないという点では、基本的に微温的な立場を採る議論である。その意味で典型的といえるのは、ヴィクトール・ベレの次のような議論であろう。<sup>(21)</sup>

ベレの基本的立場によれば、賃貸不動産も通常の商品であり、その家賃は市場における需給関係によって決定される。それゆえ、供給過剰で借り手市場となった一八四八年の二月革命当時には家賃が下落し所有者が苦しむことになったが、だからといって賃借人を批判することはできない (p. 12-13)。反対に、現在は賃貸住宅の供給不足によって貸し手市場になっているがゆえに家賃が高騰しているが、それは市場の論理からして当然のことである (p. 21 et 28)。したがって、ベレはまず賃借人に対して次のように説く。「われわれは賃借人に言いたい。家屋、店舗、商店、アパートマンそして住宅に関して需要が多く供給が少ない場合、そして一般的な物価高騰現象がある場合には、高い家賃を支払うことを甘受していただきたい。あなたがたが個人的に一定の行き過ぎの犠牲になっているとすれば、そのような行き過ぎを犯している者に対して責任を問うべきであって、あなたがたの多くが将来入っていくであろう一つの階級の全体を告発しないでいただきたい」 (p. 57-58)。

しかし、ベレは、右の引用にあるように、所有者に「行き過ぎ」があることは認める。そこでベレは、賃借人に対し

てと同様に、所有者に対しても次のような要請を行なうのである。「忘れないでいただきたいのは、あなたがたが権利を持っているとしても、あなたがたは同時に、いやむしろとりわけ義務を負っているということ、そして、かつて貴族がそうであったように、今日所有権は義務づけられていることである。義務の觀念が、われわれの時代の拝金主義的な (mercantile) 傾向の中で消え去り、自らを失うがままにさせないでいただきたい」(pp. 58-59)。

住宅問題の歴史に関する画期的な著作を物した社会史家ロジェ・アンリ・ゲランは、このようなベレの議論に関して、所有者には社会的職務があるとの考え方がここで誕生したとの評価を行なっている。<sup>(22)</sup> たしかに、ここに、のちにデュギが展開した、所有権に関する著名な「社会的職務」機能 (function sociale) 論の萌芽を見いだすことは不可能ではないであろう。しかし、ここではむしろ、かつてポチエが展開した「内面の法廷」における過大賃料の禁止を想起しておきたい(↓ 4 (1) (a)。本誌四六卷三号八二頁)。ここでは、景気変動を利用して過大な賃料値上げを行なうような行為は、良心の名において禁止されていたのである。それはまた、中世以来の正当価格理論をある限度で承継するものであった。ベレの議論は、基本的にはこれらの議論に連なるものであって、新しい考え方の萌芽というよりは、むしろ伝統的考え方の再確認というべきであろう。

しかし、そのような良心上の義務を遵守しないで行動する所有者が現実には存在するわけであり、そのようなところからかかる義務の存在を強調しても、それに限界があることは改めていうまでもない。そうである以上、そのような義務を良心のレベルに止めず、法的なレベルに上昇させようとする議論が出てくるのは、ある意味で当然である。

#### (b) 家賃規制要求

(1) この時期、一般的に家賃規制要求を提示した論者として注目されるのは、デュクルノオである。<sup>(23)</sup> ここでは、賃借住宅の容積と開口部面積を基本的要素としつつ、前面道路幅員や不動産内の住戸の配置(道路に面しているか中庭に

面しているか）によって若干の修正を加えていくという適正家賃算定方式が提示され、それに基づく一般的な家賃統制措置の導入が要求されている。その仕組みをここで詳述することは避けるが、それは、第二次世界大戦後に、一九四八年九月一日の「賃貸人・賃借人間の関係に関する立法を改正し、法典化する法律第一三六〇号」によって既存建物の賃借契約について導入された「修正床面積 surface corrigée」に応じた家賃統制措置を、一九世紀のこの時期にいわば先取的に提示するものであり、その意味できわめて先進的な構想であった。<sup>(25)</sup> なお、デュクルノオの構想において住宅面積ではなくその容積が重視されているのは、この時期の労働者向け住宅では、一棟の建物内の住戸数をかせぐために、所有者が天井高を切り詰めた建築を行なう傾向にあったことを反映するものであろう。当時の建築警察規制においては、建物の絶対高度の規制はあったが、建物内部の天井高は公共の利益にかかわりのない事項と考えられ、それについては、何の規制も存在しなかったのである。

デュクルノオがかかる家賃統制措置を要求した背景には、労働者住宅として提供されている狭小な住宅の家賃が相対的にはきわめて高いという事実があった。彼が挙げる具体例によれば、<sup>(26)</sup>容積や開口部面積当たりの家賃水準は、たしかにブルジョワ住宅において最も高いが（それは、その質からして当然である）、それと労働者住宅との差は意外に少なく、さらに中産階級向けの住宅との比較では、単位当たり家賃の絶対額も労働者住宅の方が高くなっているのである。

かかる家賃統制措置の導入が所有権に対する直接の侵害であるとの批判を想定しつつ、デュクルノオは、鉄道や都市の公共輸送機関の料金設定との対比で家賃統制措置の正当性を論証しようとする。すなわち、これらの料金設定について政府による規制が存在するのであれば、「老朽化した非衛生的な家屋の所有者」による「有害な濫用的行為」に対して「公共の利益」の名のもとに行政が介入するのは、正義にかなうものではないか、というのである。「公共の利益」を根拠とする所有権規制論が公然と登場してきたことが注目される。

ところで、この時期の家賃高騰は、建物所有者による建物改良によるものではなく、一般的な地価高騰の結果として生じたものであった。とすれば、家賃の規制によって地価高騰が直ちに家賃高騰に跳ね返ることを阻止するのは、放置するならば土地所有権の作用によって土地所有者に建物所有者に帰属すべき土地増価の一部について、その帰属を阻止することを意味するわけである。それは、市場価格よりは低い家賃での居住を可能にするという形態で、さしあたりは賃借人に帰属することになる（もともと、賃借人がそれを譲渡を通じて換価することが認められるわけではない）。デュクルノオ案は、このようにして、客観的には土地増価の再配分を指向する性格の改革案であった。もともと、デュクルノオがそのような趣旨を明示的に述べているわけではない。これに対して、次に取り上げるジュヴァン案は、問題が土地増価の配分であることを明確に認識している点で、注目される構想であった。

(2) エドゥアール・ジュヴァンが一八五八年に公表した『賃料の統制と減額』<sup>(27)</sup>と題するパンフレットは、この時期提示された家賃規制要求の中でも最も早期に出版されたものである。ジュヴァンは、まずパンや食肉についての警察規制の存在を根拠に、家賃規制の一般的な可能性と必要性を説くが (p. 6-8)、そこで現実に提示されるのは、そのような一般論を根拠とする一般的な家賃規制案ではなく、オスマンの初期の事業に属するセバストボル大通りの開設・市街地改造計画と結合し、その事業の中で建設された不動産における具体的な家賃規制措置である。

その構想のポイントは、次の点に見いだすことができる (p. 15 et seq.)。①セバストボル大通り開設予定地を含む当該事業界域の全土地・全建物をパリ市が収用する。②被収用地を、道路開設・拡幅予定地を除いて、不動産建設者に対して再売却する。再売却の相手方として、土地の細分化を避けるために、一個の会社（株式会社）を新たに設立することが予定されている。収用対象となった土地・建物の所有者や賃借人も収用補償等をもってこの会社の構成員（株主）になることができる。③この再売却に際しては、建物の形態や用途、賃貸借条件に関して、都市計

画観点と賃借人保護の観点から厳しい負担 (charge)<sup>(28)</sup> が定められる。このように、公共団体からの再売却における約定を媒介として、家賃規制措置が導入されるのである。

この時期における現実の都市改造事業の中で、新築不動産の家賃水準が顕著に上昇していたことは、先に詳しく検討したところである。それは、事業によって高騰した地価と不動産建設費をそのまま反映する形で家賃が設定されたからであった。このようにして、事業に由来する地価上昇⇨増価の利益は、収用の対象となった土地の所有者または再売却を受けた所有者（収用補償や再売却価格決定のあり方によってこのいずれになるかが変わってくる）に帰すことになった。事業に由来する増価はまた、収用の対象から免れた近接土地の所有者の利益になった。しかし、現実の都市住民は、かかる増価の享受から一切排除され、家賃高騰による不利益のみ被ることになったのである。ジュヴァン案の基礎には、事業に何の貢献もしていない土地所有者が事業に由来する増価を独占するのは不当だ、との認識がある。増価の一部を家賃規制という形で都市住民、賃借人層にも均霑させること、これがジュヴァン案の意図するところであった。ジュヴァンがそのパンフレットの冒頭に標語風に記した次の言葉は、そのようなジュヴァン案の核心を示すものといえよう。「一定の個人を全体の負担において利得させるのではなく、道路の拡幅と改良によって所有地が獲得した増価から、都市住民の全体が利益を得るようにすること」。

現実のセバストポル大通りの開設事業において、ジュヴァン案が採用されるといふことはなかつた。<sup>(29)</sup>ジュヴァン案の構想にとって重要な意味を持つのは、事業界域全体の収用である。これによって収用から免れた界域内の土地所有者による増価の独占が排除され、その関係者全体への配分が可能になるからである。しかし、この実現のためには、道路予定地とその一定の後背地の収用（超過収用）のみを許容していた当時の収用法制の考え方を大きく変えることが必要であった。超過収用の許容ですら当時にすれば先進的であり、土地所有者の強い抵抗を招いていたことからすれば、結局、

説  
ジュヴァン案を実施する現実的可能性は乏しかったと見るべきであろう。しかし、そのような現実的実現可能性の問題とは別に、ジュヴァン案は、高家賃問題に関して増価の再配分というユニークな観点からの解決策を提示した点で、注目 に値するものであった。

(19) GEORGES, *Appel aux propriétaires pour la diminution des loyers*. Lyon, 1861. Bib. Nat. Lk7-4448. 引用中、p. 11. なお、この文献に限らず、以下で取り上げるパンフレットはすべて、パリの国立図書館 (Bibliothèque Nationale) で閲覧したものであり、また、確認しているわけではないが、同図書館以外には所蔵されていないと考えられる。そこで、Bib. Nat. ……という形で、同図書館の請求番号 (cote) も示しておくことにする。

(20) Jean-Jaques DANDURAN, *Les propriétaires en 1863, études physiologiques*. Paris, 1863. Bib. Nat. 8-Li6-147.

(21) Victor BELLET, *Les propriétaires et les loyers à Paris*. Paris. E. Dentu, 1857. Bib. Nat. Lk7-6711. なお、Roger-Henri GUERRAND, 1966, *supra*, note (6), p. 88. によれば、筆者のズレは、パリの弁護士である。以下、引用等の頁の指示は本文中で行なう。この点は、これから引用する他のパンフレットについても同様である。

(22) GUERRAND, 1966, *supra*, note (6), p. 88.

(23) Jeanne DUCOURNAU, *Les grands travaux publics et les loyers de Paris*. Paris. E. Dentu, 1861. Bib. Nat. 8-Lk7-6737. この改革要求は、GUERRAND, 1966, *supra*, note (6), p. 90. で引用されているほか、Gérard-Noël LAMEYRE, *Hausmann, Préfet de Paris*, Paris, Flammarion, 1958, pp. 175-176. においても検討の対象になっている。

(24) 例示的にその構想の一端を示すと、①幅員六メートル以下の街路に面する最も条件の悪い建物においては、街路に面する住戸の場合には、容積一立方メートル当たり一・七五フラン、開口部一平方メートル当たり一〇・〇〇フラン、中庭に面する住戸の場合には、容積一立方メートル当たり一・五〇フラン、開口部一平方メートル当たり八・〇〇フランが許される家賃の上限とされる。②大通りに面する最も条件のよい建物については、街路に面する住戸の場合には、容積一立方メートル当たり四・〇〇フラン、開口部一平方メートル当たり二〇・〇〇フラン、中庭に面する住戸の場合には、容積一立方メートル当たり三・五〇フラン、開口部一平方メートル当たり一五・〇〇フランが統制家賃である。このような家賃規制措置

を導入することによって、たとえば現実に年一六〇フランで賃貸されている容積三七・八立方メートル、開口部面積一・二八メートル（前面道路等の条件は中程度）の労働者向け住宅の家賃は、九〇・九六フランに規制されることになり、現実の家賃との比較では四〇%以上の減額と云うことになる。以上、pp. 20-21.

(25) 実際、Gerard-Noël LAMEYRE, *supra*, note (23), p. 176. は、デュクルノの構想と一九四八年法における家賃統制を基本的に同様のシステムと評価しつつ、「現代の立法者は何も発明していないのである」と述べている。

(26) 次のような具体例が紹介されている。①サント・ジュヌヴィエヴ地区の狭隘な街路に面して所在する容積三七・八立方メートル、開口部面積一・二八平方メートルの労働者向け住宅の家賃が、年一六〇フランの水準であった。したがって、容積一立方メートル当たりの家賃が四・二三フラン、開口部一平方メートル当たりの家賃が一二五フランになる。②これに対して、ジャルダン・デ・プラント地区の中産階級向けの住宅では、容積一〇三・七七立方メートル、開口部面積七・四四平方メートル、年家賃四〇〇フランであったから、容積一立方メートル当たりの家賃は三・八五フラン、開口部一平方メートル当たりの家賃は五三・一フランとなる。③さらに、サン・ジェルマン大通りに面する新築家屋内のブルジョワ向けアパルトマンのケースでは、容積三六〇・七六立方メートル、開口部面積三九・一四平方メートル、家賃年三二〇〇フランであるから、容積一立方メートル当たりの家賃八・八九フラン、開口部一平方メートル当たりの家賃八一・七五フランとなる（以上、pp. 16-18）。

(27) Edouard JUVIN, *Taxe et réduction du prix des loyers: réforme radicale de la voirie urbaine en France*, Paris, Godelet jeune, 1858. Bib. Nat. Lk7-6716.

(28) 具体的には、当該界域には、間口四九メートル強、奥行三九メートル、高度二〇・六メートルのすべて同規模の均斉のとれた不動産が一―二棟建築されることが予定されたが、各建物の敷地面積から四分の一を提供して、街区の中心に日中は公衆も通行可能な中庭を設置することが不動産建設者の負担として定められる。また、各建物の四階から六階には、もっぱら近隣に事務所、作業所がある被用者、労働者に提供される住宅が設置されるべきものとされる。賃貸借条件に関しては、家賃規制と立退規制が重要である。すなわち、まず家賃については、各住宅の容積を基礎としつつ、これに当該住宅が存在する階数、都心からの距離に応じた修正を加えたものが設定しうる家賃額となる。より具体的には、現実の家賃水準は、リヴォリ通りの新街区で一立方メートル当たり平均で年二〇フラン（商業スペースだと三三フラン）程度であるが、

これは高すぎるとして、セバストポル大通りの事業予定地では、平均で年一〇フラン程度にすべきものとされる。他方、立退きに関しては、賃貸人の解約権は原則として否定され、例外的に、賃料不払い、夜間の騒音、危険な職業従事を理由とするものに限定して認められる。なお、後の二つのケースの立退請求は、同一の建物部分に居住する賃借人の二分の一以上の要求に基づいてのみ可能とされていることに注意しておきたい。ここで問題となっているのは、近隣への迷惑行為であり、その場合の立退は、所有者というよりもむしろ近隣の賃借人のためのものである。近隣の賃借人の要求に基づく解約という右の改革案は、そのような問題の性格を端的に反映するものである。

(29) ジュヴァンは、まずもってその案を動産銀行 (Credat Mobilier) の創設者でオスマンの都市改造事業にも重要な役割を果たすエミール・ペレレル (Emile Perrier) に提出したが拒絶され (一八五六年)、ついでパリ県庁に提出したが無視されたという (p. 10)。そして、このパンフレットが出版された一八五八年には、肝腎のセバストポル大通りの開設事業とそれに面した建物建築が完成してしまっている。Gerard-Noël LAMEYRE, *supra*, note (23), p. 55.

## (2) 賃貸住宅供給促進案

次に、家賃高騰の原因を基本的には賃貸住宅市場における需給関係が崩れたことに求めるとともに、賃貸住宅の供給を促進することによって高家賃問題に対処しようとする一連の議論がある。もつとも、これにも、純粹に民間部門での供給促進を考える議論と、公共団体を主体とする供給増を目指す議論とがあり、この二つの性格は必ずしも同一ではない。前者においては、(1)で検討した家賃規制措置に対しては、民間部門での供給を阻害する性格の介入として反対の態度が採られる傾向にあり、両者の性格は対抗的と見られるからである。これに対して、後者の議論には、そのような性格は見出されない。

### (a) 民間部門での供給促進論

(1) 民間部門での私的建築・賃貸住宅供給の促進を追求する場合に、まず考えられるのは、その優遇措置の導入で

あるう。この方向での改革案を提示するのは、ドビュッシイが一八六一年に公表したパンフレットである。<sup>(30)</sup> 著者はそこで、オスマンの事業によって新たに建設された建物は豪華な家賃の高いものばかりであり、決定的に不足しているのは労働者向けの低家賃の住宅であるとの認識を基礎に、立地条件に恵まれ、しかも低地価の土地を確保し、その上の建築を助成することを当面の最重要の課題として提示する（pp. 4-5）。より具体的に提案されたのは、パリの北東端に位置するラ・ヴィレット地区での労働者住宅の建設である。この地区においては、幅員四五メートルの大通りの開設が計画されていたが、この幅員を三〇メートルに縮減し、これによって生み出された土地を比較的安価に（一㎡五〇フランを上限とする）不動産建設者に売却し、そこに建設された建物について二五年間土地税を免除しようというのがその構想である（p. 13）。ここでは、一方で建物前面壁の材料に関する規制（切り出し石材を用いるべきものとされる）、住戸内への水道導入義務、下水管設置義務など、建物の質を確保するための規制措置も予定されているが、基本的には、不動産建設者に対する優遇措置を通じて建築を促進しようとする狙いが明らかである。他方、かかる方向のもとでは、家賃規制措置は、住宅建設を抑制する性質の措置として明示的に拒否される（pp. 5-6）。

なお、ドビュッシイ構想においては立地条件のよい土地を探すことが強調されているが、具体的に提案されたラ・ヴィレット地区は、都心部からかなり離れた地区である。その意味で、この構想は、現実の地価水準を前提とした労働者住宅の建築を考えており、増価の問題にまで踏み込んで、セバストポル大通りという都心部での労働者住宅供給を構想した先のジュヴァン案とは、相当に性格を異にするといわなければならない。

（2）民間部門での不動産建設と賃貸住宅の供給を促進する策のもう一つの方向は、未入居の賃貸住宅に対する課税強化である。この方向を打ち出すパンフレットとして、アレクサンドル・ヴェイユが一八六〇年に出版した『居住不能なパリ』<sup>(31)</sup>がある。著者は、ここで、オスマンの都市改造の結果、とりわけ都市民衆の都心部居住が困難になったことを

嘆き、所有権の自由は無制限ではない（「ある者の自由は、他者の自由を侵食するところ、常に停止する」(p. 22)）という観点から、一定の賃貸借制度改革案を提示している。より具体的には、①賃貸借関係紛争の解決促進のためにパリの各区に所有者と賃借人から構成される紛争処理委員会を設置する（ただし、その権限は意見を述べることだけである）、②既存の建物の所有者に、営業税 (patente) に加えて、アパートマンが賃貸されているか否かにかかわらず賃貸借税 (impôt locatif) を支払う義務を課する、③家賃の前払いがなされる場合には、寄託金庫に払い込むこととし、その利子は賃借人が取得するものとする、という三つの措置が提案された (pp. 44-45)。これらのうち最も重視されたのは②の措置であり、それは「公安 salus public」に属する緊急措置と位置付けられた。この措置の導入によって、未入居であっても賃貸用住宅への課税が実施されることになり、所有者の貸し惜しみが抑制される。かくして、賃貸借市場における供給が増大することによって、家賃水準の大幅下落が期待されるとされたのである（より具体的には三分の一の下落が見込まれるものと評価された。pp. 21-22）。

同年に公表されたベラン著『パリの家賃を下落させる方法』<sup>(32)</sup>は、このヴェイユの見解がおおいに世論を動かしたと評価するとともに (pp. 5-6)、検討をいま一步深化させるべきと説く。ここでは、生活必需品については、政府は、消費者が売主の利潤追求欲に委ねられることがないようにするための措置を講じることについて「権利を有するとともに義務を負う」とされ、パンや鉄道に関してすでに講じられているこの性質の措置が住宅についても導入されるべき旨が主張される (pp. 16-17)。ここからは、家賃統制措置の主張が予想されるが、実際にベランが提示する改革案はそこまできず、ヴェイユの右の②の補完措置のみである。具体的には、市町村の命令 (ordonnance municipale) によって、所有者に対して、建物の掲示板に、貸アパートマンの部屋数、階数、家賃を掲示させ、これに税を連動させるとの構想が示される。一般論の次元での立論の大胆さと、実際の改革案の次元での微温性との対照が印象的である。

(b) 公的主体による賃貸住宅供給策

一八六一年にジャーナリストであるゲルウが出版した『自由と事業——高家賃とパリ改造事業』と題するパンフレットは、この時期すでに公的主体（具体的にはパリ市）による賃貸住宅供給を主張した点で先進的であるだけでなく、その改革案を提示する前提としてパリにおける家賃高騰の原因論、またその問題性の把握に関してきわめてリアルな議論を行なっている点で注目される。

ゲルウは、まず近時の家賃高騰の原因をもっぱらパリの人口増加とそれに比しての建築不足に求めるオスマンの議論を批判して、オスマンによるパリ改造事業自体が家賃高騰現象に一定のかかりを持っていると主張する。この事業によって土地投機が助長され、その中で家賃が高騰したこと（p. 8 et suiv.）、事業による建物取壊しから建物新築というプロセスは当然に建築原価を膨張させ、それが家賃高騰に結びつくこと（p. 19 et suiv.）、の二点が著者の主張するところである。後者についてそれ以上述べる必要はないであろうが、前者については、要約的にはあるがもう少し著者の主張を紹介しておきたい。

ゲルウによれば、最近まで、不動産建設は基本的に個人の事業であり、その資金を有する土地所有者が自己所有地上に賃貸不動産を建設するというのが一般的な形態であった。また、建築会社（entrepreneur）が売却目的で賃貸不動産を建設する場合にも、そのような会社は地域の実情をよく知っているから需要に見合った不動産を建設するのが一般的であった。ところが、オスマンの事業の中で、そのような構造に変化が生じる。大資本を擁する会社が不動産建設の領域に登場し、そのような会社が事業によって整備された土地に自ら不動産を建設し、または直接の不動産建設者に土地を高価に売却するようになったのである。このようにして土地投機現象が生じ、地価が高騰する。その結果、「土地投機によって当初の価格の五倍、六倍に値段が跳ね上がった土地の上に家屋を建築する場合には、高い家賃取得が可能に

なるように、豪華なアパルトマンを建築しなければならない」(p. 11) という事態になる。このような賃貸不動産を取得してその経営に当たる所有者にとっては、高額な家賃設定は不可避のものとなる。「最終的な取得者である所有者は、かくして容易に理解されるように、その投資金額の正当な利息のみを受け取っているのである。「しかし、他方で、賃借人は破滅する」(p. 10)。それでは誰が膨大な利益を取得しているのか。「土地投機を行なう大会社だけである。このような会社は、公共にその利益を支払わせているのである」(p. 10)。

オスマンの事業の中での地価の顕在化と土地投機↓地価回収の必要性↓豪華なオスマン・タイプの不動産建築の必然性↓家賃高騰という論理は、われわれの分析において先に示したところである(↓23(1)。本誌四六巻四号八八頁以下「参照」)。多少視角は異なるとはいえ、基本的に同一の把握が、すでに同時代人によってここで示されているのである。

かかる家賃高騰に対する一つの考え方として、「パリに居住しうるほど裕福でない者はそこから出ていけばよいではないか」という議論がありうる。しかし、ゲルウは、かかる論者を激しく批判する。その職業、顧客との関係で街区を離れられない者がいるというだけではない。そもそも、「パリを、百万長者とは言わないまでも、富裕な者だけで構成される都会にすることが、はたして現実的な考え方なのであろうか、またその実現が望ましいことなのであろうか」が問われるからである(以上、p. 13)。「社会的隔離」現象の阻止という、後の都市・住宅政策において重要な課題の一つとなっていく問題への対処がすでに明確に意識されている点で、ここでもゲルウの議論は先進的である。

かくして何らかの解決策が要請される。ゲルウは、そのためにパリ市の介入を要請する。家賃高騰の基本的な原因が土地投機にある以上、そのような利潤欲にかられない主体を賃貸不動産建設の領域に導入する必要がある。このような観点からは、一般利益以外の利害関係を持たず、他方で強大な資金力を有するパリ市が最適とされるのである。もつとも、このように主張することは、当然に当時の経済自由主義の考え方に対立することになる。ゲルウもその点は十分

に承知していた。そこで、「それは社会主義であり、自由に敵対する」とのありうべき批判に対して、次のように反論する。すなわち、パリ市が現在の家賃危機について無関係であるならそのような議論にもそれなりの説得性はあるであろうが、実際には、新規街路の開設などの領域に積極的に介入して現在の諸問題の原因を作り出しているのはパリ市に他ならない、そうであるなら、現在の困難な状況への対処のためにパリ市が何らかの行動をすることはむしろその責任に属する、というのである(以上、p. 16)。これもまた、当時の「経済自由主義」の実態——単なる夜警国家ではなくて、産業基盤整備の領域での集中的介入と、社会部門での非介入という、介入の跛行性を特徴とする<sup>(35)</sup>——を鋭く衝く議論である。

もつとも、他方で、ゲルウの構想におけるパリ市の直接的な介入は、それほどの規模を予定されているわけではないことも指摘しておく必要がある。すなわち、パリ市に期待されているのは、新規開設街区のいくつかでモデル的建物を建築し、その競争力によって投機を抑制することであった(p. 17)。賃貸住宅の供給は、あくまで市場メカニズムを媒介として民間部門によって行なわれることを基本としつつ、その市場を公的的主体によって適正化する、との考え方であり、実際の供給促進に公共部門がそれほど顕著な役割を期待されているのではない。公共部門の役割としてこれもありうる考え方ではあるが、後に低廉住宅立法の中で現実に展開する政策との関係でも、なお公共部門の役割を限定する考え方であることは否定しえない。ゲルウもまた時代の子であったというべきであろうか。それはともあれ、ゲルウの立論は、以上のように、公共団体の介入を求めるといふその結論だけでなく、その前提となる住宅問題のとらえ方などの点においても、示唆に富み特別の注目に値する見解であった。

(36) DEBUSSY, *Un mot sur la cherté des logements à Paris et sur les moyens d'y remédier*, Hyères, 1861. Bib. Nat. LK7-6731. なす

著者は、パリの所有者で、一〇区の衛生委員会のメンバーであると称している。

(31) Alexandre WEILL, *Paris inhabitable, ce que tout le monde pense des loyers de Paris et que personne ne dit*, Paris, Dentu, 1860, Bib. Nat. Lk7-6728. など WEILL の「パンフレットには続編がある。Id. *Qu'est ce que le propriétaire d'une maison à Paris, suite de Paris inhabitable*, Paris, Dentu, 1860, Bib. Nat. Lk7-6729. 前著への批判に対する反論を中心とするもので、内容的に新しいものを含むものではないが、新聞を中心し、前著に対してそれなりの反響があったことがわかる。

(32) PERRIN, *Moyens de faire diminuer les loyers de Paris*, Paris, Lib. Nouvelle, 1860, Bib. Nat. Lk7-6726.

(33) Ad. GUÉROLT, *La liberté et les affaires. La charte des loyers et les travaux de Paris*, Paris, E. Dentu, 1861, Bib. Nat. Lb56-1132. 著者紹介には「ロジョロン・ナンオナル「Opinion nationale」誌の編集主幹である。

(34) 「のゲルウの後者の指摘に対する批判を展開するパンフレットとして」J. Du CASTERA, *La ville de Paris et ses détracteurs travaux et loyers*, Paris, E. Dentu, 1861, Bib. Nat. Lk7-6738. がある。取壊し後の新築建物の家賃が上昇するのはやむをえず問題なのは取壊しを免れた老朽不動産の所有者が家賃を増額させることであるとの認識を示した上で (p. 19)「古い街区の老朽不動産への居住を望む者はいないはずだから、古い街区では次第に賃借人不足ということになり、家賃は下がることになるはずだ (pp. 21-22)」との予測を述べる。前者の認識はともかくとして、後者の予測は、現実無視の議論といわざるをえない。

(35) この点については、すでに若干の点を指摘したことがある。吉田克己「一九世紀フランスにおける住宅問題と法(一)」法政理論一九卷二号(一九八六年)一二二頁参照。

### (3) 賃貸不動産の収用要求

この時期においておそらく最もラディカルな改革案は、賃貸不動産の収用・公有財産への移管によって賃貸人・賃借人間の対抗関係を根本的に解消しようという要求であろう。もともと、これにもやや性格を異にするいくつかの議論がある。いずれも、賃貸不動産の単純な通常の収用を求める要求ではない。

(a) 不動産債券交付案

一八五七年に出版された『パリの所有者の存在理由』と題するパンフレットは、<sup>(36)</sup>パリの城壁内に所在するすべての不動産について、パリ市による収用の可能性を承認するという改革案を提示した。このパンフレットの匿名の著者によれば、この措置の利点は次の諸点に求められる (p. 50-53)。まず、今日の「市民的利害対立の最も危険な要素の一つ」である所有者・賃借人間の敵対関係が消滅する。次に、不動産に固定化した資金が流動化することによって、農業部門さらには商工業部門に必要な資金が流入していくことが期待される。さらに、家賃水準が衡平な基礎の上に決定され、住宅は住民のすべての階層にとって接近可能なものになる。

この収用構想のポイントは、所有者に対して収用補償を支払うのではなく、五〇〇〇フランまたは一〇〇〇フランの「不動産債券 obligations immobilières」の交付によって「不動産価格」<sup>(37)</sup>の償還がなされるとの考え方を打ち出していることである。パリ市当局は、これに対して六カ月毎に「利息」を支払っていくものとされる。他方、この債券は、法律的には不動産の性格を持つものとされ、その保有・譲渡は不動産税制に服するほか、その譲渡についての公証人の関与、一定の公示手続（証券保存事務所における謄記 transcription）などが提案されている。

著者は、かかる措置は不動産所有者にとって大いに利益になると力説する。最大の利点は、それまで固定化されていた資本の流動化が可能になることである。売却にしても抵当権設定にしても、しばしば権利関係が複雑になる不動産の形よりも、不動産証券の形の方が容易だからである。他方、その所有者の資本は、不動産証券という形で不動産的性格を保ち続け、さらにそれは、パリ市の管理を通じてその「利息」を確保される。ここでの「利息」とは、予め定められた利率によるものでなく、パリ市の賃貸不動産運用益の配分を意味する。ということは、この構想は、収用を打ち出してはいるが、実態としては、不動産の証券化構想で、それを強制的に実施しようとするものに他ならない。

しかし、不動産所有者にとつての問題は、不動産増価の帰属である。右の不動産証券は、不動産的性格を有するとはいつても、不動産そのものではない。そこで、仮に不動産の値上がり増価が生じたとしても、それは不動産所有者には帰属しないものと見られるのである。より正確には、そのように、不動産所有権を不動産証券に置き換えることによつて不動産増価の不動産所有者帰属を封じ、そのことを通じての不動産投機の抑制、賃貸借市場の適正化を図ることがこの構想の狙いであつたといふべきであらうか。ともあれ、その点を考慮すれば、この構想は、決して「不動産所有者にとつても有利」といふ性格のものではなかつたのである。<sup>(38)</sup>

(b) 賃貸不動産の漸次的公有化構想

ジュール・レルミナは、一八七〇年に出版した『所有者諸氏に』と題するパンフレットにおいて、二〇年または三〇年間の経過によつて不動産所有者が賃貸不動産への投下資本の回収を終了した時点で、その賃貸不動産は市町村の所有に移るといふ大胆な改革要求を展開した。その構想を要約すると、新築の賃貸不動産について、①その建築原価を明らかにした上で（所有者が市町村庁に建築原価を申述したのち、市町村がそれを審査・確認する……）、②二〇年間でその建築原価に建物維持費用・保険費用、さらに五%の利潤（これは、一八〇七年九月三日の法律による利率制限の考え方を家賃の領域に導入するものである）を上乗せした額を償還しようするような仕方の家賃が設定される、③二〇年が経過して家賃によつてこれらの費用が償還されたならば、当該不動産の所有権は市町村に移る、というものである。既存の賃貸不動産についても、現在の家賃の二〇倍を不動産価額とみなした上で、右との同様の考え方で公有財産への移管構想が展開されている。ただし、不動産価額等の回収期間はここでは三〇年とされている。このように償還期間が長期にされる結果、賃借人の年次の負担額に家賃はそれだけ軽減されることになる（以上、pp. 12-14）。

この構想によれば、不動産所有権は、増価を物が物にする権能を否定されるだけではない。それはまた、一定の収益

を恒常的かつ永久的に実現していく権能すら否定されるのである。ここでは、一般的に所有権の本質的属性とされるその永久性が否定されている。さらに言えば、賃借人による家賃支払いによる不動産所有権の「償還」の結果なゆえに不動産所有権が公有となるかの論理はいま一つ明確でないとはいえ、この構想は、結局のところ、不動産所有権を実質的には無償で取用することに帰着するといわなければならない。

「所有権、それは盗みである」という著名なブルードンの命題の引用からその議論が始められていることから示唆されるように、著者は、明らかにブルードンから影響を受けている。実際、家賃支払いによる不動産所有権の「償還」と公有財産への移転に漸次的公有化という構想は、ブルードンがすでに一八五一年に提示しており、レルミナ構想は、その焼直しにすぎないとも見られるのである。しかし、その後ブルードンの主張にはややトーン・ダウンした節が見られることからすると、レルミナの改革構想は、この時期において最もラディカルであり最も不動産所有権に敵対的なものであったといつてよいであろう。他方、そのような性格ゆえに、この主張が実現可能性をまず欠いていたこともまたたしかである。

ただし、そのような実現可能性の問題とは別に、レルミナがその立論の論拠とした住宅論は注目値する。彼によれば、いかなる者も住宅なしにすまずことはできず、そのような「自然の、かつ、時効にかからない必要性」は、投機行為や少数者による多数者の搾取の対象とすることができない。それゆえ、不動産所有権は、「公共の利益」の対象であり、需給法則に服することのない「社会的価値」のカテゴリーに入ってくるべきである。そして、このような「社会的価値」は、その原価、維持費用、一定の利潤を確保された上で社会に引き渡されなければならない(以上、p. 120)として、先の公有財産移管論が展開されるのである。「自然の、かつ、時効にかからない必要性」という文言は、直ちに、一七八九年のいわゆる人権宣言二条における自然権論を想起させる。すなわち、ここでは、いわば自然権としての「住宅へ

の権利」が承認されるとともに、そのような性格の財産を市場メカニズムから排除することが要求されているのである。かかる基本的発想は、その具体的あり方は多様な形を採りながらも、今後の住宅論の一つの極を形成していくことになろう。

さて、以上、第二帝政期の建物賃貸借制度にかかわる改革要求を検討してきた。数自体はそれほど多くないとはいえ、多様な要求が提示され、それはすでに、今後問題になっていくこの領域における改革要求をほぼ網羅するものになっているといつてよい。しかし、この時期、そのような要求が現実立法の形で改革として結実することはなかった。これに対して、この時期、建物賃貸借の領域においても一つ議論の対象になった問題があった。それは、普仏戦争時からパリ・コミューン期にかけて鋭い政治的対立の対象になった、戦争時の家賃モラトリアムとその決済問題である。この問題については、一定の立法措置の展開が見られることになる。以下、この問題の分析に移ろう。

(25) *Pourquoi des propriétaires à Paris? Debut aux locataires*, Paris, Ledoyers, 3e éd., 1857, Bib. Nat. 8-Lk7-6712. なお、このパンフレットには著者の表示がなく、著者はパリの所有者と称するのみであるが、ゲランは「サンシモン主義者の Charles DUYEYRIER を著者と推定している。」 GUERRAND, 1966, *supra*, note (6), p. 88.

(26) この評価は「土地税 (contribution foncière) と、一〇年間または一〇年間の家賃の平均という二つの指標に基づいて行なわれる (p. 33)。」

(28) 実際、この構想に対しては、不動産所有者の立場を代弁する論者からの激しい批判があった。De l'invincibilité de la propriété, Paris, Dentu, 1857, Bib. Nat. Lk7-6713. このパンフレットは匿名であるが、フランス国立図書館所蔵本には「Lazare AUGÉ」との鉛筆書きでの著者表記がある。著者は、法律的には、賃貸不動産の一般的な取用は許されないこと (p. 41 et suiv.)、実際的には、社会・経済的な次元で悪影響を及ぼすこと (堅固な所有権である不動産所有権の世代間承継が確保されなく

なり、社会的不安定性をまねく、大量の資金が流動化することによって経済が攪乱される。p. 53 et suiv.) の二点を批判の主要な論拠としている。

(39) Jules LERMINA, *A messieurs les propriétaires, plus de loyers*. Paris, Librairie Alcan-Lévy, 1870, Bib. Nat. L556-2964.

(40) 周知の如く、彼の代表的著作『所有とは何か』において展開されている命題である。P. J. PROUDHON: *Qu'est-ce que la propriété? Premier mémoire: Recherches sur le principe du droit et du gouvernement, œuvres complètes, tome I*. Paris, A. Lacroix, 1867, p. 13 et suiv.

(41) P. J. PROUDHON, *Idee générale de la révolution au XIX<sup>e</sup> siècle*. Paris, Garnier frères, 1851, pp. 217 et suiv., notamment pp. 221-222. なお、賃借人による家賃支払いによる不動産所有権の「償還」の結果、なにゆえ不動産所有権が公有となるかの論理は、(40)でもいま一つ明確でない。

(42) プルードンがその後展開した改革案においては、一八〇七年九月三日の法律による利率制限の考え方の住宅賃貸借の領域への導入、増価の社会還元などによって家賃を適正水準に押さえることなどがその住宅賃貸借制度の改革案の中心に据えられ、漸次的公有化構想は触れられていない。De la capacité politique des classes ouvrières. Paris, E. Dentu, 1865, pp. 135-143. もっとも、これがプルードンの見解の変化を意味するものであるかどうかは、さらに検討を要するであろう。

### 3 普仏戦争時の家賃モラトリアム措置とその決済問題

一八七〇年七月一九日、フランス政府がプロイセンに宣戦布告を行なったことによって、普仏戦争が勃発した。ここから、セダン会戦におけるフランス軍の敗北、帝政の崩壊・共和政の宣言と国防臨時政府の成立(一八七〇年九月四日)、ドイツ軍によるパリ包囲攻撃(一八七〇年九月一八日から開始)と休戦条約調印(一八七一年一月二八日)、保守派主体の国民議会とティエールを首班とする政府の成立(二月)、アルザス・ロレーヌ地方の割譲という苛酷な条件での講

和条約の国民議会による承認（三月一日）、パリ市民の反発とパリ・コミューン成立宣言（三月二八日）、ヴェルサイユに移転してきたティエール政府によるパリ・コミューン弾圧（五月）という一連の事態の推移の中で、住宅貸借の領域においても、緊急に対処すべきいくつかの課題が提起された。

一つは、戦争によってパリ市民の生活が攪乱される中で、なおかつ家賃をその支払期日に支払わなければならないか、という問題の処理である。この点に関しては、国防臨時政府が一八七〇年九月に一連のデクレを制定して、家賃に関する支払猶予期限を付与し、また賃借人に対する立退請求の停止措置を定めることによって、基本的方向が確定した。もう一つは、家賃支払猶予期限の付与によって未払家賃が累積していく中で、戦時状態が終了した後、累積した全家賃を支払わなければならないか、あるいはその全部または一部の免除が認められるかという問題である。この点については、国民議会のもとで、特別の紛争処理機関の設置と家賃減免の可能性の承認を基本とする方向での立法的措置が講じられるが、それに至る過程でさまざまな論者による深刻な議論がなされたほか、パリ・コミューンが家賃全額免除措置を採択するなど、この問題の処理をめぐって深刻な政治的対立が生じることになった。

以下では、右の二つの問題を項を分けて順次検討しよう。それは同時に、右の整理からも示唆されるように、事態をクロノロジカルに追うことにもつながる。第一の問題は、国防臨時政府の段階に、第二の問題は、その後生じるパリ・コミューンとヴェルサイユの政府および国民議会との対抗の段階に、ほぼ対応するからである。

### (1) 家賃支払猶予期限の付与

フランス民法典においては、期限の到来した債務の弁済に関して、裁判官が「債務者の立場を考慮して」特別に期限を付与することができるという「猶予期限 *délat de grâce*」の制度が設けられている（一一四四条一項）。この規定はま

た、裁判官に対して、債権者による訴訟追行を停止する権限も付与している。債権者による、債務者の立場を無視した苛酷な権利行使を緩和する趣旨の制度であるが、これが民法の一般原則からは外れた例外的制度であることは否定できず、<sup>(43)</sup>民法典自身、裁判官に対して、その権限を「慎重に avec grande réserve」行使すべきこと、付与される期限は「控え目 modérée」なものとすべきことを要請していた。<sup>(44)</sup>国防臨時政府は、その成立直後の一八七〇年九月七日のデクレによって、①この規定が戦争の期間中貸借人・賃借人間の家賃や訴訟追行に関する紛争にも適用される旨を定めるとともに、②緊急の場合には、裁判所長が執行力を有する急速審理命令 (ordonnance de référé) によって裁判を言い渡すことができ旨を定めた。家賃債務についても民法典一二四四条二項の適用があることは判例が認めるところであったから、①の措置は、それを改めて確認し、それによって賃借人を啓蒙する以上の意義を有しなかった。他方、②の措置は、戦争勃発に伴ってこの種の申し立てが増加することを見越したものであろう。

したがって、この最初のデクレにおいては、猶予期間の付与をあくまで例外的なものと捉える民法典一二四四条二項の基本的考え方が維持されていたといわなければならない。しかし、一八七〇年九月一八日に始まったドイツ軍のパリ包囲とそれによるパリにおける産業活動と生活の混乱は、そのような限定的な考え方に基づく処理を不十分なものとした。このようにして、国防臨時政府による第二のデクレが制定される。パリ慣行において年四回ある家賃支払期日の一つである一〇月一日(慣行上の支払猶予を考慮すれば一〇月八日または一五日)<sup>(45)</sup>を目前にして制定された一八七〇年九月三〇日のデクレがそれである。

このデクレは、一〇月一日を支払期日とする家賃支払い、およびそれ以前に支払期日が到来したがいまだ支払いがない家賃の支払いについて、「セーヌ県の住民である賃借人で猶予期限付与に訴える必要性があることを申述する者」に対して、三カ月の期限を付与するものと定めた(一条)。「必要性があることを申述する」という要件がどの程度厳格な

ものになるかは実際の運用にかかるとは、少なくともここで、きわめて例外的な場合に限定された裁判官による猶予期限の付与という民法典の考え方とは異なる考え方が導入されたことはたしかである。<sup>(46)</sup>他方、先の九月七日デクレがフランス全土を対象としたものであったのに対して、この九月三〇日デクレは、右の規定に示されているように、セーヌ県という限定された地域を対象にした。同デクレの前文は、その考え方をきわめてよく示している。次のように述べる。「政府は、パリ包囲が商業関係を断ち切り、労働を停止させ、そのこと自体によって賃金と収入の源を涸らせてしまったことを考慮し、祖国防衛にその全精力を注ぎ込んでいる市民は、一時的に、破滅的で無益な訴訟追行から解放されるべきであることを考慮し、以下のデクレを制定する……」。すなわち、その責任に帰すことができない事由によって収入減少を被った賃借人保護という衡平上の要請、祖国防衛に携わる者の保護という愛国主義的観点からの要請がこの措置の根拠であった。とすれば、この時期、かかる根拠付けが妥当する地域であったパリにデクレの適用が限定されるのは、当然ということにならう。

ところで、右の九月三〇日デクレは、「猶予期限付与に訴える必要性の申述」を三カ月の期限付与の要件にするわけであるが、この申述を具体的にどのようになら誰に対して行なうかについては、特に規定するところがない。そこで、実際には家賃支払能力のある賃借人が賃借人に口頭で右の必要性を申し立てて家賃支払いを拒否するような事態が、少なからず生じたという。また、同デクレは、一〇月一日の家賃支払期日に賃借人が猶予期限を得た上で賃借契約の解約申入れを行ない——あるいは賃借人から解約申入れを受けて——立ち退くような場合に、賃借人が賃借人による家具の搬出に異義を申し立てることができるか（猶予期限後の家賃支払いについて家具が重要な担保となる）、の問題にも何ら触れるところがない。<sup>(47)</sup>総じて、九月三〇日デクレには、それが急いで制定されたゆえか、立法技術上の不十分性が少なくなかった。そこでこれを補完するためにさらに制定されたのが、同年一〇月九日のデクレである。

この一〇月九日デクレは、①所有者と賃借人との間に争いがある場合には、右の「申述」は、「治安裁判官 Juge de Paix」の面前でなされ、登録簿に記載されること(一条)、②解約申入れに基づく賃借人の立退の場合には、裁判官は、状況に従って、家賃不払いがある場合でも、家具の全部または一部の搬出を許可することができること(二条)などを定め、九月三〇日デクレの解釈上の不明確な点を解消した。このデクレはまた、③一〇月一日からの賃貸借期間についてなされた解約申入れの効力発生を賃貸借期間一期分だけ(すなわち翌年一月一日まで)先送りするという、実質的には賃貸借期間延長に相当する措置を導入するとともに(三条)、すでに解約申入れの上で他の賃借人に賃貸がなされている場合についての両賃借人間の調整に関する規定を設けた(四条)<sup>(48)</sup>。

一八七〇年一〇月一日を支払期日とする家賃については、このように基本的には広く猶予期限付与を認める方向で立法的対処がなされたわけであるが、次の家賃支払期日である一八七一年一月一日(または八日ないし一五日)を前にして問題が再燃した。放置するならば、賃借人は、二期分の家賃支払いをなすべきことになるからである。しかし、ドイツ軍のパリ包囲に伴う困難な状況は、この時期において解決するどころかますます悪化していた。そのような事情からすれば、一八七一年一月一日を支払期日とする家賃についても猶予期限の付与を認めることは不可避であった。その措置を講じたのが、一八七一年一月三日のデクレである。ただし、同デクレは、単にそれまでの措置を一月一日の支払期日に適用するのではなく、①争いがある場合に行なわれる治安裁判官の面前での申述に関して、賃借人本人の出頭義務を定める(二条)、②賃借人が家賃を支払える状態にあることの立証を所有者に認める(三条)など、全体としては所有者の利益を考慮する方向での一定の修正を行なっている。また、③手続的には、家賃支払いに関して、紛争の金額如何を問わず治安裁判官の管轄権限を認めたこと(四条)、治安裁判官は家賃紛争に関して「衡平に基づく調整者として *comme amiable compositeur*」<sup>(49)</sup> 裁判を行なう旨が定められたこと(五条)も注目される。

以上の家賃に関する猶予期限付与の意義に関して、ある論者は、基本的に民法典一二四四条二項の適用であつて、それを司法官による現実の実効的なコントロールのもとで行なうことを意図するものにすぎない、と捉えている<sup>(50)</sup>。しかし、民法典一二四四条二項に基づく猶予期限の付与は、前述のように、あくまで債務者の個人的事情に着目しつつ裁判官よつて例外的に付与される救済である。これに対して、国防臨時政府の一連のデクレによつて導入された猶予期限付与の要件は、前述のように大幅に緩和されている。それは、基本的考え方の点ではたしかに賃借人の支払能力に応じて個別に付与されるという個人的・主観的な性格をなお残している。しかし、戦争とバリ包囲に伴う収入状態の攪乱がパリ市民について一般的に見られることからすれば、それは単に主観的事情に基づく救済というに止まらない客観的に性格を獲得しつつあると考えられる。実際、それを希望する賃借人にはほぼ例外なくこの救済措置が認められたのである<sup>(51)</sup>。とすれば、ここでは、民法典の制度を超えた、より一般的・客観的な家賃に関する猶予期限の付与<sup>(52)</sup>家賃モラトリアム措置の実施を語るべきであろう。

国防臨時政府のもとでの家賃猶予期限の付与は、以上のように民法典の枠を踏み出す性質の賃借人救済措置と見られるが、にもかかわらず、この措置に対する強固な反対論は提示されなかつた。ドイツ軍によるバリ包囲という異常事態のもとで、祖国防衛に携わる者の保護という大義名分の前に、所有者層もあえて批判を避けたのであろうか。しかし、猶予期限付与によつて累積していく家賃の減免は問題の性格を異にする。これについては、きわめて激しい議論が生じた。

(43) 「普通法に対する重大な適用除外」(Ch. BEUDANT, *Cours de droit civil français, Les contrats et les obligations*, Paris, A. Rousseau, 1906, pp. 355-356.) 「それは契約の法律を侵害する」(Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, *Traité pratique de droit*

*civil français*, tome 7, Paris, L. G. D. J., 1954, p. 358.) などと評価される。

(44) ただし、かかる限定的考え方は、その後一九三六年三月二五日の法律による一二四四条二項の改正によって改められ、現在ではそのような規定は存在していない。

(45) パリにおける賃貸借期間と家賃支払期に関する慣行は、前述したところである。本稿一(2)、本誌四六卷三号五八―五九頁参照。

(46) 同時代のある法律家は、「債務者の単なる申述が裁判官の決定に置き換えられた」という意味で、「ここでは「まったく新しい原則」が導入されたと評価している。E. DURAND-MORIMBAU, *Souvenir de 1870-1871. La propriété pendant le siège et la commune*, Paris, Imprimerie de la Revue d'art dramatique, 1896, pp. 22-30. に全文が収録されている。Pailard de VILLENEUVE の論説参照 (該当箇所は、p. 24.)。なお、Pailard de VILLENEUVE は、*Gazette des Tribunaux* 紙の編集者でもある弁護士である。

(47) これら九月三〇日デクレの問題点については、E. DURAND-MORIMBAU, *supra*, note (46), pp. 8-11. が詳細である。

(48) まず、治安裁判官の面前での勧解手続が行なわれ、これで合意が整わない場合には、区長は、当該区に存在する空き家の中から、立退賃借人または新賃借人が占有すべき住宅を指定することを許可されるものと定められた。ここでは、空き家の所有者は、区長の指定に基づいて特定の賃借人を入居させることを強制されるわけである。所有権と契約(締結)の自由に対する侵害を含むものといわざるをえず、この時期としては大胆な措置の導入である。

(49) *Variable compositeur* とは、仲裁契約によって「衡平」に基づく紛争解決を委ねられた仲裁人をいう。すなわち、強行法規を除いて法規範を遵守する義務を負わず、通常であれば適用されるべき法規範を排除する権限を有する仲裁人である。Association Henri Capitant, *Voie d'ordre juridique*, publié sous la direction de Gérard CORNU, 3e éd., P. U. F., 1992, p. 49. を参照。本文の場合には、治安裁判官が所有者と賃借人の合意に基づき選任を受けて紛争解決に当たるわけではないから、仲裁人ではなく、その意義を汲んで仮に「衡平に基づく調整者」と訳しておく。

(50) Paul GILLES, *La question des loyers et la guerre: droits et obligations des locataires et des propriétaires d'après la loi, les décrets de 1914 et les précédents de 1870-1871*, Paris, G. Roustan, 1914, p. 34. なお、司法官として具体的には治安裁判官がその任に当たるものとされるのは、「治安裁判官のもとの手続が最も迅速であり、かつ、最も安価だからである」

(51) 同時代人の観察によれば、実際に支払期日に家賃を支払った賃借人は、全体の一〇%から一五%程度にすぎなかった。また、同じ著者によれば、治安裁判官の書記課を調査すると、賃借人の申述に対して、所有者が一〇月九日デクレによって認められた異義申立権を行使することも少なかったことがわかるという。この場合に行なわれる申述の登録が少ないのである。Pailard de Villeneuve, *supra*, note (46), p. 27. 又、Charles BALLOT, *infra*, note (64), pp. 4-5. 参照。

(52) Voir. E. DURAND-MORIMBAU, *supra*, note (46), pp. 12-13.

## (2) 累積家賃の決済方式をめぐる対抗

### (a) 家賃減免要求とパリ・コミュニオン

家賃支払いに対する猶予期限の付与は、あくまで家賃債務に関する期限許与にすぎず、許与された期限が到来すればそれを支払うのが当然の原則である。したがって、伝統的な法理論に依拠する限り、家賃の減免は否定されるべきことになる。しかし、都市民衆は、この時期に数多く発刊された地域的新聞などの手段を活発に利用しつつ、かかる伝統的法理論の適用を否定して家賃の減額さらには全面的な免除を要求した。それでは、その正当化の論拠はどこに求められたか。論者によって重点の違いはあるが、その論拠を最大公約数的にまとめれば、戦時の困難な経済状況の中で賃借人層はその収入の多くの部分を失ったが、それにもかかわらず所有者だけが家賃の形で収入を確保するとすれば不当であり、所有者もまた全体的な困難性を分担すべきである、ということである。さらに、論者によっては、祖国防衛という崇高な課題遂行に際して所有者層が取った行動に対する批判（たとえばパリからの逃亡）が付け加えられた。<sup>(53)</sup>要するに、ここでは、賃借人の収入喪失が重要視され、所有者層の行動への批判を媒介として、賃借人の収入喪失というリスクを所有者に転嫁することが要求されているわけである。

ところで、右の論拠からすれば、賃借人層のすべてについて家賃の減額またはその免除を認めるべきということには必ずしもならない。賃借人層の中には、戦争にもかかわらず収入を維持しえた者もありうるからである。<sup>(54)</sup>したがって、家賃減免を求めるにしても、賃借人のカテゴリーに応じて扱い方を変えろという考え方が提示されるのは、十分に理解しうるものといえる。実際に、一八七一年に出版されたある匿名パンフレットは、労働者階級に属する賃借人（小規模な手工業者や労働者は戦争の影響によってほとんど収入の途を断たれた）やその他の収入を断たれた賃借人層（たとえば上演禁止措置を受けた劇場など）については家賃全額の免除を、工業者や商人が賃借人である場合については家賃の減額を認め、ブルジョワ的賃貸借の賃借人（とくに固定的収入を確保されているランチエ層が賃借人である場合）や高級公務員、戦争でむしろ利益を受けた食料品店主などについては単なる猶予期限の付与にとどめて家賃減免を否定する、という解決案を提示している。<sup>(55)</sup>

一八七一年三月二六日にパリ市議会の選挙が実施され、同月二八日にパリ・コミューンの宣言が行なわれた直後、家賃問題に関するデクレ案がコミューン議会の特別委員会で朗読され、直ちに採択された。一八七一年三月二九日のデクレである。<sup>(56)</sup>この対応の迅速性自体に、当時の具体的コンテクストのもとでの問題の重要性を窺うことができよう。このデクレは、①一八七〇年一〇月、一八七一年一月、四月の三期分の家賃の一般的な免除を定め、この間支払われた家賃は将来の家賃借期間の家賃に充当されるものとする（一条、二条）、②同デクレから六カ月間、賃借人側からの賃貸借契約の一方的告知権を認め（四条）、他方で、③賃借人からの解約申入れについては、賃借人の請求があれば、その効果発生が三カ月間延期されるものと定めた（五条）。この時期の都市民衆の要求を全面的に認めたものといえる。このデクレの前文は次のように述べる。「パリ・コミューンは、労働、工業および商業が戦争のすべての負担に任じていること、所有権が祖国に対してその犠牲を分担することが正義にかなうことに鑑み、以下のデクレを制定する……」。

この論拠もまた、都市民衆層の主張に即したものであることが明らかである。

しかし他方で、このデクレは、賃借人一般を対象にする家賃免除を定め、その中でこの區別を設けていない。この点については、基本的に都市民衆の立場に立つジャーナリズムからも、すべての賃借人に対して一括して付与される家賃免除は正義に反するという観点からの批判があつた。裕福な、ときとして所有者よりも裕福な賃借人、戦争でむしろ巨額の利益を得たような商人、工業者に対して、九カ月の家賃免除という「豪華な贈り物 *royal cadeau*」をする必要があるのか、というのである。パリ・コミュニンの右の措置が、迅速に作業を行なう必要性に規定された立法技術上の問題点にすぎないのか、それ以上の何らかの積極的意図を含むのかは、現在では明らかではない。<sup>(58)</sup>

#### (b) 家賃減免否定論

以上のような家賃減免論の展開は、当然のことながら所有者層からの反撃を招いただけでなく、伝統的法理論に忠実な論者による反論を惹起した。前述のように、民法典の原則に従えば、認められるのは猶予期限の付与までであつて、期限を許与された家賃債務についての減額ないし免除は問題になりえないからである。

反対論者は、まず合意尊重原則を遵守すべきことを改めて強調する。ある論者によれば、「契約の絶対的自由」は、「それなくしてはいかなる社会も成り立たず、すべての者が将来のために同意するであろう道徳上の規範 *le bon morale*」なのであり、仮に家賃免除を認めたとすると、「それは不正義をなすことになるに止まらず、労働の回復と、信用の源である信頼の回復を害することになるであろう」<sup>(59)</sup>。他方、別の論者は、賃貸不動産という財産は多くの場合所有者の労働に基づく節約から形成されたこと、とくにパリにおいては家賃以外に収入の手段を持たない所有者が多いこと、経済恐慌の時期には不動産所有権が租税収入の重要な要素となることなど、不動産所有権を保護すべき政策論的基礎付けを展開する。<sup>(60)</sup> さらに、賃借人層が家賃免除論の重要な根拠とした、祖国防衛についての所有者の消極的役割(パ

りからの逃亡……)についても、現実には少なくない所有者が祖国のために戦っている、との反論が対置された。<sup>(61)</sup>

もつとも、これらの家賃減免否定論においても、累積した家賃を賃借人が支払うことの事実上の困難性は十分に意識されている。そこで、この困難性を緩和するための方策も同時に提案されることになる。アメリカ合衆国の例にならつて、十二回の家賃支払い期にわたつて支払われていく未決手形 (*lettres en souffrance*) を振り出す構想 (三カ月毎に十二回にわたつて支払われていくから、結局三年をかけて累積家賃の全額を支払うことになる)<sup>(62)</sup>、国とパリ市を出資者とする資本金二〇〇〇万フランの特別の金融機関を期間を限定して (三年間) 創設し、賃借人が振り出した所有者当ての手形をここで割り引く構想 (金融機関を介在させることによって、所有者の家賃回収がより確実になろう)<sup>(63)</sup> などである。また、この後者の構想においては、賃借人がどうしても累積家賃を支払えない場合には、パリ市がその負担を引き受けるべきであるという、いわば公共団体への負担転嫁論が展開されていることも注目される。

(c) 民法上の家賃減免の可能性

ところで、家賃減免否定論は、基本的には伝統的な私法理論に忠実な立場を採るわけであるが、民法典自体の中にも、実は家賃の減免を可能にする規定がある。すでに住宅賃貸借の法構造を分析した際にも触れた制度であるが、不可抗力による賃借物の全部または一部毀損の場合における契約解除または賃料減額請求権を認める一七二二条である。それは、この規定に基づく家賃の減免請求は不可能であろうか。

このような問題意識から累積家賃の決済問題を検討した論者として、バヨが<sup>(64)</sup>いる。彼は、まずケースを大きく二つに分ける。①賃借人が戦争の影響でその個人的収入を減少させているが、賃借物の使用収益自体は確保されている場合。この場合には、結論的には家賃減免は否定される。民法典一七二二条が定める事由に該当しないし、他方で民法典は、「賃借人がその個人的財産、その工業・商業において、不可抗力の結果として何らかの損失を被った場合に、その債務

からの解放を可能にするいかなる規定も置いていない」からである (pp. 21-22)。②戦争によって賃借物の自由な使用収益が妨げられた場合。この場合はさらに二つに細分される。①一つは、使用収益不能が建物の破壊による場合であるが、これはまさに民法典一七二二条が予定したケースで、問題なく家賃の減免が可能になる。国土防衛の必要上建物の取壊しが命じられたような場合についても同様である (pp. 25, 26)。②もう一つは、建物の物理的な破壊以外の事由で使用収益が不可能となる場合で、たとえば敵軍の占領に伴う立退強制、戦闘の危険から逃れるための立退などのケースである。これは、要するに、建物の物理的破壊ではなく、不可抗力によって立退を余儀なくされ賃借物の使用収益が不可能になる場合にも、賃借人に家賃の減免が認められるか、という問題である。パヨは、この問題は①および②の二つの場合よりも解決が困難であるとしつつ、結論的には賃借人による家賃減免請求を肯定する。一七二二条の規定の存在根拠は、建物破壊の事実ではなく、それによる賃借人の使用収益不能と見るべきであり、そうであれば、賃借人による使用収益が不可抗力によって不可能になったと見られるすべて場合に同条が適用されるべきだ、というのである (pp. 27-28)。

右の見解を採る場合にさらに問題になるのは、それではいかなるケースが不可抗力による使用収益の不能と見られるかである。パヨは、いくつかの具体例を挙げつつ問題を検討しているが (pp. 29-31)、それによれば、敵軍が実際にある街区を占領して住民を排除するような場合、ある街区が戦闘の舞台となり死の危険を感じた住民が立き退く場合などは問題なく不可抗力ケースと見られる。また、敵軍の砲撃にさらされた街区から逃れる場合にも、同様に不可抗力ケースと見られる<sup>(65)</sup>。これに対して、敵軍の接近に恐れをなし、近い将来占領される危険があるとして賃借建物を立ち退くようなケースは、いまだ不可抗力とは見られず、賃借人は引き続き家賃支払義務を負担するものとされる。

以上に紹介したパヨの見解は、民法典の家賃減免制度に関して何らかの改革要求を提示するという性格のものではな

く、民法典の学理的検討に基づいて当面する問題の解決がどうなるかを探求する性格のものである。とすれば、ここには、民法典の家賃減免制度に関する当時の理解が反映されているといつてよいであろう。先に検討したこの制度に関する学説の展開(↓一四(3))との関連で、次の二点に注意しておきたい。

第一に、先の検討において、民法典一七二二条の射程を建物の物理的破壊ケースに限定しようとする見解が一九世紀後半期主張されるようになること述べたが(↓一四(3)(c)注(106))、本誌四六巻二九号九五〜九六頁)、かかる見解は、この時期にはいまだ一般化していないと見られる。パヨは、さほど強力な反対論の存在を意識せずに、伝統的見解に従って、賃借人の使用収益が不可抗力によつて剝奪された場合についても一七二二条の適用を認めているからである。第二に、工業・商業活動上の「収入」剝奪ケースで家賃減免を認めないことが、ほぼ自明の解決として語られている。前述のように、この点について、一九世紀前半期の学説には、定額小作関係における不可抗力による減収ケースについて小作料減免を認める民法典一七六九条以下の規定も引きつつ、家賃減免を認めるものがあつた。<sup>(66)</sup>この見解が一九世紀の後半期には批判されてくることも先に述べた通りであるが、パヨの論旨の運び方は、かかる肯定論がこの時期にはほとんど影響力を失っていたことを示している。

(53) この時期の賃借人層の要求については、Pierre LEFEVRE, *Des exonérations et réductions de loyers par suite de la guerre*, th. Paris, Paris, Jouve, 1919, pp. 15-21; GUERAND, 1987, *supra*, note (6), p. 163 et suiv. に豊富な資料(主として当時の新聞)に基づく紹介がある。また、当時のパンフレットとしては、D. M., *La question des loyers par un industriel de Paris*, Paris, Association générale typographique, 1871, Bib. Nat. 8-Lb57-1542, が、論拠を詳細に述べつつ賃借人の要求を展開している。このパンフレットによれば、当時の問題状況は次のようにまとめられる。「一方で、注文が途絶えた工業者、手数料収入を剝奪された商人、労働を剝奪された労働者および俸給を剝奪された賃金取得者がおり(ただし私は、食料品店主および戦

争関係の行政庁から俸給を受けていた者をここから除外する）、このすべては、六カ月間、乏しい収入に依拠して、または飢え死を防ぐために彼らに付与された一フラン五〇サンチームに依拠して生活してきた。他方には、所有者および富裕なブルジョワジイがおり、彼らは、あるいはパリから逃亡し、あるいはパリに留まって自宅のため込んだワイン、薪、ハム、ジャガ芋を消費している……」（pp. 90-91）。そうであれば、「工業者が、九カ月にわたってその所有物である機械が稼働を停止し生産物がないという状態を経験したのと同様に、所有者は、同様の期間について、その建物所有権が収入を失うことを甘受すべきである」（p. 8）。

(54) 注(53)に掲げたパンフレットの引用における括弧書きの部分を参照。そこに指示された者が除外されるのは、彼らが十分な収入を維持しえたからである。

(55) *De la question des loyers dans Paris au point de vue de l'équité*. Paris: Librairie A. Chevalier. 1871. Bib. Nat. Lb57-1496.

(56) このデクレの全文は、*Réimpression du Journal Officiel de la République française sous la Commune*, jeudi 30 mars 1871, p. 96. に収録されている。このほか GUERRAND, 1987, *supra*, note (6), pp. 171-172. に全文の引用が（ただし、欠落している文言がある）、また Jean BRUHAT, Jean DAUTRY et Émile TERSEN (sous la direction de), *La commune de 1871*, Éditions Sociales, 1970, p. 203. に、当時の揭示の写真による紹介がある。

(57) Pierre LEFEVRE, *supra*, note (53), pp. 20-21. において紹介されている「当時の『Le Mot d'Ordre』紙に掲載された論説を参照。なお、同紙は『Le Père Duchêne』『Le Cri du Peuple』紙などとともに、『革命的なキャンペーン』を展開した新聞である。一八七一年三月一日には、法律への不服従を唆しているかどで一時的にはあるが発行停止処分を受けている。Aime

DUPUY, 1870-1871, *La guerre, la Commune et la presse*. Paris, A. Colin, 1959, p. 98.

(58) パリ・コミューンの官報は、デクレ制定から約一週間後に、低家賃住宅だけでなく大規模アパートマンもデクレの適用対象となり、その利益を受けうることに再度注意を喚起するとともに、実際に、高級住宅街であるトロンシエ街の家賃一万フラン以上の賃借人がデクレの利益に基づいて家賃を支払わないまま引越した事実を伝えている。*Réimpression du Journal Officiel de la République française sous la Commune*, vendredi 7 avril 1871, p. 187. からすると、賃借人一般への利益付与は、パリ・コミューンの意識的政策選択である可能性が高い。

(59) E. C., *Observations sur la loi qui protège des échéances des effets de commerce et sur la question des loyers*. Paris, Guillaumin,

1871, Bib. Nat. Lb57-1863, pp. 4, 9 et 8.

(9) Paillard de VILLENEUVE, supra, note (46), pp. 28-29.

(10) BONNET-DUFRIER, *Faut-il pendre les propriétaires? Plus de propriété? Plus de loyers?* Paris, Madre, (1871?), Bib. Nat. 8-Lb57-1543, p. 2.

(12) BONNET-DUFRIER, *ibid.*

(13) E. C., supra, note (59), pp. 11-12.

(14) Charles BALLOT, *Des effets de la guerre à Paris et en France sur le louage, la propriété et les divers contrats*, Paris, A. Mareseguainé, 1871, Bib. Nat. F-28698, 以下、参照頁は本文中に示す。

(15) この砲撃ケースについては、パリ治安裁判所一八七一年一月二七日判決があり、賃借人の立退期間中の家賃免除の主張が認められている。*Ibid.*, p. 32.

(16) 代表的論者はトロロンであり、旧制下のポチエもそれを認めていた。本稿一四(3)(c) (本誌四六卷三九二頁) 参照。なお、バヨは、自己の見解が伝統的学説および最近の学説に沿うものであると述べつつ、その中でポチエおよびトロロンの名も挙げている。しかし、これは使用収益剝奪ケースへの民法典一七二二条の適用を根拠付けるためのもので、営業上の収入剝奪ケースにおけるこれらの論者の見解は、バヨの立論の中ではまったく無視されている。

### (3) 一八七一年法の成立とその性格

#### (a) 家賃問題の決済に関する法案

パリにおいてコミューン成立の宣言がなされた当日である一八七一年三月二八日、ヴェルサイユ政府は、国民議会に對して行政長官ティエールの名で家賃問題の決済に関する法案を提出した。<sup>(67)</sup> その提案理由説明書は、可能な限り早期に契約関係を正常化する必要性を強調するとともに、家賃免除論については、いかなる合理的理由もないとして、真向からそれを否定した。そこでももちろん契約上の債務の遵守という大原則も援用されるが、同時に、かかる措置は、賃借

人層自身にとつても利益にならないという、より実質的な論拠が前面に押し出されている点が特徴的である。家賃免除を受けたとしても、その後の賃貸借契約においては家賃を含めた契約条件がまず間違ひなくより厳しいものとなるであらう、ということである。<sup>(68)</sup>

提案理由書に即してまとめれば、法案に示された累積家賃決済の基本的考え方は次のようなものである。すなわち、賃借人は、原則として減免なしに、すべての累積家賃を支払わなければならない。しかし、直ちにその支払いを求めるのは酷であるから、衡平の見地から一定の猶予期限が付与される。この猶予期限の期間は、賃借人の具体的事情によって決められるべきで、その決定を通常裁判所に委ねるのは適切でなく、特別の紛争処理機関を創設する。

このようにして、法案の構想においては、新たに創設される特別の紛争処理機関が重要な役割を果たす。この紛争処理機関として予定されたのは、「仲裁委員会 (commission arbitrale)」であり、パリの二〇の区のそれぞれおよびセーヌ県の各カントンに原則として一個の仲裁委員会が設置されるものとされた(一条一項)。この仲裁委員会は、治安裁判官によつて主宰され、所有者代表二名、賃借人代表二名(年家賃一〇〇〇フラン以下の賃借人一名とそれを上回る賃借人一名)から構成される(一条二項)。その選任は治安裁判官の権限に属する(二条)。仲裁委員会は、一八七〇年一〇月から一八七一年七月の間に支払期日に達した家賃(以下では、これらの家賃を「戦時家賃」と略称することにする)に関する紛争について排他的管轄権限を有し、無償で終審として裁判する(三条)。この委員会はまた、賃借人の状況に応じて二年を超えない猶予期限を付与することができる。分割払いの形にすることも可能であるが、最終的な支払いが一八七三年七月一日を超えることはできない(四条)。

以上が法案における戦時家賃決済の解決方式であり、要するに、あくまで累積家賃全額支払いの建前を維持しつつ、期限の付与、分割払いの許容によつて、賃借人による支払いの実効性を確保しようというわけである。このように期限

を付与する場合には、家賃全額支払い前に賃借人が立ち退く場合の家具搬出の問題が提起される（家具は所有者の家賃債権の重要な担保である）。法案は、この点についても仲裁委員会の権限を認め、場合によって所有者の先取特権を修正または停止させうるものとしている（五条）。

法案はさらに、原則的考え方としては家賃減免を一切認めない旨を提案理由書で述べているにもかかわらず、他方で、賃貸借が純粋に工業的または商業的性格を有する場合には、仲裁委員会に、戦時家賃について、四分の一を超えない限度での家賃減額の権限を認めている（そのための要件は特に明示されていない。六条）。パリにおける都市民衆の家賃免除要求を前にしたヴェルサイユ政府の動揺を示すものである。提案理由書は、この解決が長い躊躇の結果採用されたものであることを自認しつつ、採用の理由として、戦争前の家賃水準がとりわけこの商工用賃貸借について高かったこと、それにもかかわらず、これらの賃貸借においては戦争の結果収入が得られなくなり、かつ、そのような状態が「革命」（コミューンのこと）の影響でなおしばらく続く見込みであるという多分に政治的理由を挙げている。また、法律的には、民法典一七六九条（不可抗力による収獲減少ケースにおける小作料減額請求権）に着想を得た旨を述べている。

(b) 一八七一年法の成立とその性格

法案の上程を受けた国民議会では、まず主査委員会がその検討に当たり、同委員会は、政府法案に抜本的な修正を加えた委員会法案と委員長レオン・セイの名での報告書を国民議会に提出した<sup>(69)</sup>。それを受けた国民議会は、四日間にわたる審議を経て、基本的な点では委員会法案を承認しつつそれに若干の修正を加えて、一八七一年四月二一日に法案を採択した。これが一八七一年四月二一日五月九日の「家賃に関する法律」である（以下、一八七一年法と略称する）。

一八七一年法は、戦時に支払期日に達した家賃紛争の解決手続に関して、政府法案に若干の修正を加えた。「仲裁委員会」の名称を「特別審査会 [jurys spéciaux]」に改め、また所有者と賃借人との代表である陪審員の選任手続を整備し、

その審理の公開性を明示し、「衡平に基づく調整者」として裁判するという特別審査会の性格を明確にし、また終審として裁判するという考え方は維持しつつ破毀申立てができる場合の規定を整備するなどである（一条―四条）。また、特別審査会の権限は、あくまで戦時家賃の決済に関する紛争に限定され、不可抗力を理由とする賃貸借契約の解除などの管轄権限は、原則として通常裁判所に属することも明示された（九条一項。二項に例外に関する規定がある）。これらの修正は、政府法案に対するいわば微調整に止まるものである。しかし、次の二点に関しては、政府法案に対する根本的な修正が加えられた。

第一は、戦時家賃減免の考え方に關する修正である。一八七一年法は、次の二つの戦時家賃減免ケースを定めた。①まず、特別審査会は、戦時家賃について、「賃貸借の性質がどのようなものであつても、賃借物の全部または一部の使用収益を物理的に (materiellement) 剝奪された期間に比例した家賃減額を付与する権限を認められる」（五条一項）。②次に、賃貸借が工業的または商業的性格を有する場合には、特別審査会は、「賃借人が、包圍攻撃の結果として、当事者によって定められた工業的または商業的な使用収益においてその剝奪または減少を被つた期間に比例して、家賃を減額する」（五条二項）。この②は、政府法案の考え方を受け継ぎつつ、一方で家賃減額が認められる要件の基準と具體的減額の基準を示し、他方で四分の一という家賃減額の限度を外したものである。これに対して、①は、政府法案にはなかつた考え方で、主として住宅用の賃貸借を想定した規定である。このように、一八七一年法においては、政府法案とは異なり、すべての類型の賃貸借について特別審査会による戦時家賃の減額が認められ、その結果、家賃減額が戦時家賃決済の主要な方向となつた。他方、政府法案においてはむしろこちらが主要な方向であつた猶予期限の付与は、減額または免除が認められない家賃部分についての例外的救済に止まることになつた（五条三項）。この猶予期限は、二年を超えることができず、猶予された期間については、年五%の利息が付される（五条四項）。また、猶予期限を付さ

れた家賃については、分割払いも可能である(五条五項)。

①の考え方の導入は、主査委員会に由来するものである。主査委員会は、その提案にあたってその報告書において次の二点を述べた。第一に、フランス法の原則に従えば、不可抗力によって賃借人の使用収益が一部または全部奪われる場合には、それは所有者の負担に帰し、所有者は、賃料の全部を請求する権利を否定される。しかし第二に、委員会は、この点を明示して通常裁判所に紛争処理を委ねるといふ途を望まなかった。委員会は、当面する戦時家賃決済問題を法律に従って解決するよりも、そのような普通法上の正義の規範を参照しつつもむしろ衡平の観点から(en equity)解決するのが望ましいと判断した。<sup>(10)</sup>——第一の点は、すでに何回か触れたこの時期における民法典一七二二条の一般的な理解に従うものである。しかし、主査委員会の立論の中心は、その点の確認にあるのではなく、むしろ後者の点、すなわち、そのような法原則に従う問題処理を否定して、衡平に従う問題処理を行なうというところにあった。それには、一面ではそのほうが簡易迅速な処理が可能になるといふ実利的な配慮があったであろう。しかし、それだけではない。その背後には、賃料減免を可能にする賃貸借契約の理論的把握に対する批判的見地があったのである。

主査委員会報告書は続けて述べる。——仮に右に述べた普通法上の一般原則を明示するという方向を選択したとすれば、その論拠として民法典一七六九条以下の規定を援用することもできたであろう。また、実際に、それらの規定を建物賃貸借の領域に適用するという改正案を示す論者もいた。しかし、主査委員会の多数は、そのような考え方に同調しなかった。「先に述べた普通法上の諸原則は、その価値を争うことのできない経済上の諸原則と矛盾するからである」。民法典一七六九条以下の規定は、これらの賃貸借の起源が所有者と賃借人との「協同関係 association」に求められること、そこでは収穫に比例した現物地代が支払われていたことよって説明される。しかし、近代社会においてはそのような賃貸借の把握は見直されなければならない。動産所有権が普及する近代社会においては、不動産所有権の観念もそ

れに即応したものにならざるをえないのである。「不動産所有権は、今日においては通常の資本と同様にみなすことができ、この所有権を賃貸借に付する所有者は、資本 (capital) を消費貸借に付する資本家 (capitaliste) とみなすことができる」。ところで、ある産業家は、その活動のために建物を所有することも賃借することもできるが、仮に賃借人のほうが金銭の借主と比較して優遇されているとすれば、彼は、賃借人に止まり、その所有する金銭を誰かに貸与する途を選択するであろう。産業家としてのその使用収益に対してトラブルが生じると家賃支払いは免除されるのに対して、彼の債務者は、借り受けた金銭の利息支払いを免除されないからである。このような事態を回避するためにも、「不動産上の所有権は、資本の上の所有権と異なるものと見ることはできない」のである。民法典には、この二種の所有権の相違の痕跡が残っているが、<sup>(71)</sup>経済上の原則の観点からは、これらの痕跡を強調するのではなく、次第に消滅させる方向で考えるべきなのである。

主査委員会報告書は、民法典一七六九条以下の規定の問題性に焦点を当てているが、その立論が一七二二条の拡大適用をも対象にしていることは、右の論理の展開からも、またその立論の全体からも明らかである。<sup>(72)</sup>要するに、その立場は、普通法の次元では、明示の規定がある場合には仕方がないとしても、家賃減免を可能な限り否定しようとするものなのである。しかし、主査委員会は、にもかかわらず、戦時家賃については、その全額の支払いを要求することが現実には困難ないし不可能であることを十分に認識していた。かかる立場の表現が、あくまで「政治的立法」「例外的立法」として、戦時家賃に限定して特別審査会による衡平に基づく家賃減額を認めるという、先に示した一八七一年法の考え方だったのである。主査委員会法案については、特別審査会の裁量権限が大きすぎるなどの批判が提起され、結局、商用建物については、家賃減額の基準をより明確化するとともに、家賃減額が認められる要件を若干緩和することにし、<sup>(73)</sup> (先の②)。ここでは、「物理的」な使用収益剝奪が要求されないから、たとえば賃借物の占有は維持しつつも、その

営業停止を余儀なくされたような場合にも家賃減額が可能になる）、一八七一年法の立法に至った。しかし、右のような主査委員会の立場が、そのような修正によって覆されたわけではない。

第二は、低家賃の建物について戦時家賃負担の一部を公共団体に転嫁する可能性を認めたことである。この考え方を打ち出したのも、主査委員会法案である。すなわち、同法案は、年家賃六〇〇フラン以下の建物の所有者に対して、セーヌ県が戦時家賃のうち未払い分の少なくとも二分の一を支払うという構想を提示したのである。県から建物所有者に対して支払いを行なうためには、所有者が未払い家賃全額についての領収書を交付すること、来る四月から七月の賃貸借期間について賃借人を維持すること、の二点が条件とされた（主査委員会法案八条一項）。重要なのは前者である。この条件は、実質的には所有者が未払い戦時家賃の回収を放棄する代償として、県から家賃の二分の一以上に相当するいわば補償を受け取ることができることを意味しているからである。

主査委員会がかかる構想を提示した理由は、端的にいえば、かかる低家賃の賃借人はほとんどの場合支払不能の状態に陥っているという現実を踏まえて、家賃を回収しえない所有者の救済を図ることであった。主査委員会の推定によれば、パリには、総数で五〇万人の家賃借人が存在し、その家賃総額は四億九〇〇〇フランに及ぶ。賃借人の内訳は、住宅賃貸借が約三六万人、商工用建物の賃貸借が約一四万人である。住宅賃貸借においては、年六〇〇フラン以下の低家賃のものが二八万四〇〇〇人（その家賃総額九五〇〇万フラン）、それを上回るものが七万六〇〇〇人（その家賃総額二億二六〇〇万フラン）と推計される。商工用建物の家賃総額は二億六〇〇〇万フランと推計される。なお、商工用建物については、家賃水準に応じた内訳をたえ推定でも示すことは不可能とされている。他方、これらのうち低家賃の賃借人の多くは、支払不能に陥っている。そのようにして回収不能となっている家賃総額は、パリで七二〇〇万フラン、セーヌ県を単位にとっても八一〇〇万フランを超えないものと評価される（この計算の基礎は示されていない）。

かかる家賃の回収不能が社会的に及ぼす影響は大きい。とりわけパリの外縁部においては、家屋が唯一の財産という所有者が少なくないからである。また、彼らが支払うべき抵当債務への影響もある。この数値は得ることができなかったが、近年の不動産建築の多くは、クレディ・フォンシエから融資を得て実施されている。パリにおけるその総額は六億フラン、年次の償還額ほぼ四〇〇〇万フランである。<sup>(73)</sup>——主査委員会は、かかる認識を踏まえ、かつ、他方で所有者には何の責任もないことを強調しつつ、公共団体による不動産所有者救済の必要性を説くのである。

主査委員合法案のこの点に対して国民議会において提示された批判は、次の二点に集中した。第一は、未払家賃全額についての領収書交付がこの補償の条件とされているわけであるが、それが所有者を害することにならないか、という批判である。<sup>(74)</sup>法案の考え方によれば、補償の付与は、最終的には所有者の意思によるわけであるから、かかる批判は根拠がないというべきで、実際、一八七一年法の立法過程においてかかる見解が影響力を持つことはなかった。しかし、この時期の不動産所有権尊重論の強さを改めて感じさせられる批判ではある。第二は、より重要な点にかかわる。主査委員合法案ではセーヌ県のみが補償の支払いに当たるものとされているが、それは不当で、国もその負担に任ずるべきである、という批判である。<sup>(76)</sup>そもそも戦争は国の行為であり、また家賃の累積は国のデクレによって生じることになったものである以上、国が負担するのが当然との理論的次元での批判も提示されたが、実質的な面では、相当額に昇ることが予想される補償財源を確保するためには増税が必要になるとの問題があった。実際、主査委員合法案は、セーヌ県に地方税増税を許可するとの規定を設けていたのである。<sup>(77)</sup>この点については、結局、一方で、セーヌ県による補償支払いの三分の一について国が分担する（ただし総額一〇〇〇万フランが上限）ことが認められるとともに、他方で、セーヌ県による補償の割合が未払家賃の三分の一に切り下げられ、また、この補償支払い自体セーヌ県の任意によるというニュアンスで法文が書き換えられた（八条一項）。他方で、地方税増税などの財源確保措置に関する規定は、

そのようなセーヌ県の負担緩和に伴って姿を消した。

以上の未払家賃の一部についての公共団体による補償制度は、戦争によって各種の経済活動に生じるリスクを、賃借人に全面的に負担させるのではなく（放置すれば原則としてこの負担となる）、不動産所有者に全面的に負担させるのでもなく（家賃免除を認めればこの負担となる）、公共団体が少なくともその一部について負担するという考え方を打ち出すものである。制度の細部はともかく、かかる方向自体は、戦争に由来するリスク分担の考え方として合理的なものであるといつてよい。ところで、このような考え方は、伝統的法理論の中には存在しない。その意味で、この措置は、あくまで例外的な特別措置ではあったが、市民社会と国家の関係について新しい考え方を提示する重要な改革であった。にもかかわらず、経済自由主義を標榜するこの時期の国民議会は、この制度については原理的な反対を提示しなかった。その理由は、これが基本的には所有者の利益擁護の制度であることに求められよう。<sup>(78)</sup>これに対して、後に検討するように、労働者向けの住宅供給のための公的資金投入については、一九世紀の全過程を通じて頑強な抵抗が存在した。一九世紀の経済自由主義が全面的な国家の介入否定論ではなく、選別的介入否定論であることが、ここにも示されている。

(c) 一八七一年法適用の実態

一八七一年八月二三日付けの官報は、「家賃に関する法律の適用について」と題する報告を掲載している。<sup>(79)</sup>いまだ戦時家賃の決済問題は終了していない時期の中間的な報告であるが、これによれば、まず、特別審査会の事件処理状況は、少ない区で一日六〇から七〇件、中間的な区で一〇〇件、多い区で一五〇件（第十七区）程度である。いずれにしても相当な数であり、一件当りに費やしうる時間は限定され、処理の仕方も定型的なものとなることが推測されよう。ともあれ、このようにして平均的には一区一日一〇〇件、パリ全体で二〇区あるから約二〇〇〇件、約二カ月の適用期間を

経て一〇万件の処理が済んだ段階である。

家賃減額の状況は、これも区によつて相当に異なるが、賃貸借期間三期分の累積家賃がある中で、ほぼ賃貸借期間一期から一・五期分の家賃免除が多いようである。この報告によれば、三期分全額の免除は、法律の精神に合致しないし、実際に例外的なケースにおいてでなければ付与されていないという。もっとも、他の文献によれば、特別審査会における審理の一般的な姿は、賃借人が全額の家賃免除を主張、所有者が賃借人には支払能力ありと主張し、所有者がその主張を証明できない場合には賃借人の主張が採用され、家賃全額免除が言い渡されると報告している。<sup>(80)</sup>後者にはやや誇張があるように思われるが、ともあれ、賃借人に一定の家賃減額が実際に認められたことは間違いないが、一八七一年法は、賃借人救済の機能をそれなりに果たしたといつてよい。家賃減額を否定された部分については、これも区によって違いがあるが、ほぼ六カ月から一八カ月の猶予期限が付与された。

他方、セーヌ県による補償については、一八七一年法は、その付与を受けるためには、一八七一年七月一日前に所有者または賃借人から治安裁判所書記課に申請すべきものと定めている（二〇条一項、二項）。先の官報掲載の報告によれば、すべての区からこの申請の数値が出てきているわけではないが、判明した数値に基づいてパリ全体の数値を推計すると、ほぼ三〇万から四〇万件になるという。しかし、これには重複があり（所有者があくまで累積家賃の支払いを求め、この申請をしないことをおそれて賃借人が申請し、これと所有者の申請が重複することがある）、実際の数値は、大分減少するようである。しかし、それにしても、先に紹介した低家賃の賃貸借の数の推計（↓(b)参照）との比較において大きな数値になるといわなければならぬ。この補償付与の方向で事件が処理されれば、賃借人は結局累積家賃全額の免除を受けられるわけである。先の家賃減額と合わせて、少なくとも低家賃の賃借人は、そのほとんどすべてが何らかの救済措置を受益することができたといつてよいであろう。

一八七一年法は、パリ・コミュニティが制定したデクレと比較すれば、戦時下の賃借人救済立法としてあまりにも微温的かつ不徹底なものといわざるをえない。<sup>(82)</sup>しかし、それでも、そこには賃借人保護の性質を有する規定がある程度は盛り込まれていた。また、同法は、その微温的性格にもかかわらず、現実の適用の中ではそれなりの賃借人救済の機能を果たしたのである。それは、ヴェルサイユ政府が望んだものではなかった。ヴェルサイユ政府は、一貫して秩序と不動産所有権の擁護者だったからである。一八七一年法がある程度の賃借人救済の機能を果たしたとすれば、それは、パリ・コミュニティ成立と建物賃貸借の領域での家賃減免要求という都市民衆層の下からの運動を反映したものとわなければならない。都市民衆の要求が国家法の次元で一定の実現を見たというのは、少なくとも住宅関係立法の領域では、これが初めてであった。その意味で、この時期すでに、民衆層は、新たな法原理を提示した法形成の主体として登場していたのである。

(25) *Journal Officiel de la République française* du 28 mars 1871, pp. 473-474. (Annexe no. 91.) なお、この法案と提案理由書の全文は、E. DURAND-MORINBAU, *supra*, note (46), pp. 63-71. にも収録されている。

(68) たしかに、戦争という特殊条件を理由とする家賃免除だけを問題にして、期間の安定性や家賃適正化などの契約条件に関する規制に手をつけないとすれば、この議論の通りになるであろう。

(69) *Rapport de la commission chargée d'examiner le projet de loi relatif aux loyers*, J. O. des 20 avril 1871 (pp. 678-679.) et 24 avril 1871 (pp. 735-738.)

(70) *Rapport de la commission*, précité, J. O., 1871, p. 735.

(71) *Rapport de la commission*, précité, J. O., 1871, p. 735. なお、紹介中にある、民法典一七六九条以下を建物賃貸借にも拡大する提案は、主査委員会が否決されたのち、本会議に主査委員会法案修正案として提出された。Emile Lenoël, J. O., 1871, pp. 637-639. しかし、これも同様に否決された。この修正案は、客観的にはもっとも広く家賃減額請求権を承認す

るものであるが(戦時家賃に限定されない)、提案者は、不動産所有権尊重と契約尊重を強調してその提案の理由付けとしている。理由付けと提案内容との齟齬が印象的である。

(72) のちにワールは、第一次世界大戦時の特別立法の検討の中で、民法典一七二二条拡大適用の理論的不当性を厳しく批判し、その中で、使用収益剝奪ケースに同条の適用を認める見解として、この主査委員会報告書の文章(注(70))に対応する本文の第一の点)を引用して、<sup>96</sup> Albert Wahl, *Le droit civil et commercial de la guerre*, tome 2, Sirey, 1921, pp. 608-609. しかし、その文章は、当時の一般的理解を述べるもので、むしろそのような立場を否定する前提として報告書に引かれているのである。ワールの評価は、部分だけ見て全体を見ないものといわざるをえない。主査委員会報告書の立場は、むしろ、本文で論じたように、一七二二条の拡大適用にも批判的で、その意味ではワールの見解の先駆ともいえるものであった。

(73) *Rapport de la commission, précité, J. O., 1871, pp. 678-679 et 735.*

(74) たとえば、Emile Lenoëlの議論を参照。J. O., 1871, p. 638.

(75) 所有者は、あくまで未払家賃を請求するか、それを回収不能と判断して補償で満足するかを選択権を有する。したがって、この措置は、家賃支払いを免除されるという点で賃借人保護になることは当然であるが、基本的には所有者保護の制度である。この点を強調する文献として、Pierre LEFÈVRE, *supra*, note (53), p. 28.

(76) この批判を展開する論者として、たとえばCasimir Perierが、*J. O., 1871, pp. 635-637.* また、国の予算投入を求める修正案として、Mangini et Flotard, *J. O., 1871, p. 648.*

(77) かかる地方税増徴による納税義務者転嫁論に対する批判として、Gaslande, *J. O., 1871, p. 646.*

(78) これに対して、バリ・コミュニケーションの側は、全国の納税義務者の負担による所有者救済の制度だとしてこの未払家賃国家補償制度を激しく批判した。<sup>97</sup> *Reimpression du Journal Officiel de la République française sous la Commune*, lundi 24 avril 1871, p. 365.

(79) *Application de loi sur les loyers, J. O. du 23 août 1871, pp. 2906-2908.*

(80) E. DURAND-MORIMBAU, *supra*, note (46), pp. 132-136.

(81) A. E. BILLAUT DE GERAINVILLE, *Résultats fantastiques de l'application de la loi sur les loyers*, Paris, 1871, Bib. Nat. Lb57-2784, pp. 19 et 22. は、自身の経験として、三期分の累積家賃全額の支払いを命じる裁判を受けたことを報告し、官

報掲載の報告は事実を伝えていないと主張している。しかし、この筆者の体験は事実としても、それを一般化することは難しいように思う。

(82) 実際、パリ・コミュニケーションは、一八七一年法を、戦争にもかかわらず所有者は何の損失も受けないようにする所有者救済の立法だとして激しく批判した。*Rimpression du Journal Officiel de la République française sous la Commune*, lundi 24 avril 1871, p. 365.

#### 4 小括——第二帝政期における高家賃問題と法

(1) 以上、第二帝政期のパリを主たる対象としてこの時期の住宅問題のあり方と法とのかかわりについて検討してきたが、ここでそれを振り返ってみると、まず確認しうることは、オスマンのパリ改造事業が都市民衆の住宅のあり方と賃貸住宅市場の構造に対して深甚な影響をもたらしたことである。

この事業はまず、パリ都心部において、それまで都市民衆の住宅に充てられていた老朽不動産を取り壊して広い幅員を擁する街路を開設し、さらに、街路に面した土地に新築の美麗な不動産（オスマン・タイプの不動産）を出現させた。それは、都心部における土地利用形態の転換と、その帰結としての都心部からの都市民衆の排除を意味する。産業資本主義の要請に見合う首都機能強化と、ヨーロッパの中心都市にふさわしいパリ建設という観点から、そのような土地利用形態の転換は、第二帝政期の権力にとって不可避の課題であった。オスマンの事業は、収用権を伴った公的介入という経済的強制を通じて、この過程を遂行したのである。

この事業はまた、公的主体が超過収用した土地を整備した後に私的不動産建設者に再売却するという手続を通してパリに大規模な土地市場を成立させるとともに、そこでの地価水準を暴騰させた。地価水準が暴騰した直接の原因は、収

用手続の中で私的土地所有権が強力に自己の利害を主張し、収用補償が高騰したことである。しかしそれだけではなく、そもそも土地所有権が自己の利害を貫徹しえた背景には産業資本主義確立期における首都バリの発展（都市基盤整備の進展、人口増加……）があつたこと、高地価での土地市場においても需要がありうるためにはそれを支える金融機構の整備（もつとも重要なのはクレディ・フォンシエの設立である）が必要であつたこと、などにも留意すべきである。他方、これらの事情を考えれば、この時期の地価高騰にとってオスマンの事業が不可欠の条件であつたわけではなく、それがなくとも地価上昇は生じたであろう。都市改造事業という公的介入は、地価高騰を加速化し、その問題性を加重化させる性格のものであつたと捉えるべきである。

この地価高騰もまた、都市民衆の住宅に関する利益に敵対的に作用することになつた。それは第一に、高地価で取得した土地の上に建設される不動産の用途を規定する。投下資金回収という経済の論理の赴くところ、高地価の土地の上ではブルジョワ住宅または業務用建物しか建設されないということになり、都市民衆の住宅はそこから排除されるのである。それは第二に、既存の賃貸住宅においても、地価高騰の利益を我が物にしたいと望む家主が家賃増額を要求するという帰結をもたらし、借家人である都市民衆層の生活を直撃した。家賃増額に耐えきれない借家人は、都心部を離れてパリ外縁部または郊外部に新たな住居を求めざるをえないことになる。経済的強制を通じての都心部からの都市民衆の排除である。

オスマンの事業は最後に、賃貸不動産市場の構造変化をもたらした。従来の賃貸住宅の供給は、先祖伝来の資産を活用してその上に不動産を建設する土地所有者に多くを依存していた。ここでは、地価を家賃計算に入れなくともよいため、相対的には低家賃での住宅供給が可能であり、都市民衆のための賃貸住宅は、このようにして供給されていた。先に用いた表現によれば、「特殊商品市場としての労働者住宅市場」である。オスマンの事業は、これに対して、地価を

顕在化させ、地価を含めた家賃計算を不可避とする住宅市場を大量に成立させた。そこで供給されるのは、ブルジョワ住宅であり、業務用区画である。ここで、「通常商品市場としてのブルジョワ住宅市場」が成立したのである。これによって、都市民衆の住宅は、まず地域的にその立地を限定されることになり、また供給が相対的に減少することから、需給法則の必然的帰結としてその家賃水準の高騰がもたらされることになる。

このようにして生じた家賃の高騰が、第二帝政期の住宅問題の中心的問題であった。家賃の高騰は、当然のことながら、まずもって借家人層である都市民衆の家計における住宅関係費用の増加をもたらし、生活難をもたらす。住宅関係費用の増加を避けようとするれば、都市民衆は、前述のように、それまでの都心部での居住をあきらめて都市外縁部または郊外への転居を余儀なくされる。オスマンのパリ改造事業の帰結としては、しばしば後者の影響が強調される。それは、決して誤りではないが、同時に、家賃高騰にもかかわらず都心部居住を継続する都市住民が一般に想定されるよりも多いことにも注意する必要がある。当時の都市部における交通網の整備状況を前提とすれば、職場を遠く離れることはそもそも不可能だったという事情もある。しかしそれだけではない。ここにはさらに、当時の都市民衆層の都市に対する愛着の念を見いだすべきであろう。ともあれ、ここには、高家賃問題が家計の中の住居費負担という狭義の住宅問題としてだけでなく、住民の側からいえば都市における居住場所の問題、より広い観点からいえば、都市における居住者構成のあり方の問題であることが示されている。一言でいえば、高家賃問題は、単なる狭義の住宅問題ではなく、都市問題として把握されるべきなのである。

(2) 都市民衆の居住を媒介する当時の住宅賃貸借法制は、家賃高騰に対する抵抗の論理を内包していなかった。都市民衆にかかわる低家賃の住宅賃貸借について契約書が作成されることはまずなく、それは期間の定めのない賃貸借として扱われた。もともと、このような場合に具体的にどのようにならざるかは慣行によるものとされる。この点に関する

慣行は、全国的に見れば一年の期間を保障するものが多かったが、パリの慣行は、三カ月の期間しか保障していなかった。その結果、家賃高騰の動向はそのまま個別の貸貸借関係にも貫徹していくことになる。期間が長期の場合には、家賃改訂の機会が少ないことから、継続賃料水準が市場家賃水準に追いついていかなないことがありうるが、一九世紀パリの貸貸借慣行のもとでは、このような家賃に関する固着性は働かないのである。

他方、家賃決定自体は、当然のことながら、当事者の自由な合意によるものとされた。中世期には、この点に関して「正当価格」的発想が根強く存在していたし、フランス民法典の父といわれるポチエのもとでも、この系譜を引いて、「内面の法廷」レベルでは過大な賃料で賃貸しない義務が賃貸人に課せられていた。しかし、このような発想は、一九世紀の経済自由主義的発想のもとではまったく忘れられたものとなっていく。当時の現実の賃貸住宅市場のもとで、かかる契約自由の考え方は、家主の家賃増額の自由として機能していくことになった。

(3) かかる状況を前提としつつ、オスマンの事業の進行と軌を一にする形で、高家賃問題への対処を指すさまざまな要求が提示されることになる。それは、現実の居住者である都市民衆を主体とする「下からの」要求提示であるという点で、<sup>(83)</sup>「外からの」あるいは「上からの」改革要求であった一九世紀前半期の非衛生住宅排除要求と大きく性格を異にする。要求内容の点でも、非衛生住宅排除要求の場合には、現実の居住者の居住条件の改善というより、非衛生住宅の排除それ自体を求める傾向があり、その限りでは、転居先を確保されることなく現実の住居を剝奪される居住者の利益と対立する性格を帯びていたのに対して、高家賃問題対処要求の場合には、何よりも現実の居住者の居住の確保なし居住条件の改善を狙いとした。その意味で、この要求は、「社会的」ないし「生存権」的な性格を帯びていたといつてよい。

高家賃問題が直接的には家賃高騰にかかわる以上、改革要求がまずもって住宅賃貸借関係において家賃高騰を直接に

阻止する方向、すなわち家賃統制要求の形を採ることはある意味で当然であった。事実、この時期の改革要求の多くは、建物賃貸借にかかわるものであり、その具体的要求内容は、家賃問題への対処に集中したのである。建物賃貸借に関して家賃問題以外に問題がなかったわけではまったくないが、それらの問題点はほとんど改革要求の対象になっていない。<sup>(84)</sup>家賃統制を求める要求の根拠としては、所有権に内在する社会的義務や、パンや食肉と同様に生活必需品の性格を持つ住宅に対する警察規制の介入の可能性と必要性などが援用された。また、鉄道や都市の公共輸送機関の料金設定コントロールとの対比で家賃規制を正当化しようとする議論もあった。全体として、ここに、後の時代に本格的に展開する、契約自由に対する現代的制約の萌芽的形態を見いだすことも可能であろう。しかし、これらの論拠は同時に、旧制下の「正当価格」理論の系譜を引くものであり、生存確保を理念とするモラル・エコノミイ的観念に支えられたものでもあった。野放しの契約自由に対抗する正当価格ないし契約正義の観念は、経済的弱者を主体としつつ、近代法体系の深奥にその批判原理として通奏低音のように流れているのである。

高家賃問題への対処を目指すもう一つの系列の改革要求は、賃貸住宅供給促進策を講じるといふ方向を提示する。これにも、優遇措置の導入によって民間部門での供給促進を図るものと、公的主体による供給促進という先進的構想を打ち出すものがあつた。前者の場合には、家賃規制措置については民間部門での供給を阻害するがゆえに反対される傾向にあるのに対して、後者の場合には家賃規制に対するそのような忌避意識は存在しない。むしろ、公的主体による賃貸住宅供給促進と民間市場における家賃規制とは、補完的な意味を持ちうるのである。その意味で、この二つの方向の改革構想は、相互に対立的な性格を帯びていた。ともあれ、この時期すでに、公的主体による賃貸住宅の供給構想が提示されていたことに、特別の注目を払う必要がある。この動向は、一九世紀末葉には、パリ市参事会を舞台にさらに強力な形で提示され、その後には、「低廉住宅HBM立法」の展開過程にも一定の影響を与えていくであろう。その意味で、

フランス社会住宅立法の一つの源流は、すでにここにその流れを開始しているのである。

これらの改革構想は、結局、第二帝政期には、立法という形で結実することがなかった。この点でも、高家賃対処要求は、一八五〇年法という形で現実の成果を得た非衛生住宅排除要求とは対蹠的である。その理由は、根本的には、この二つの改革要求の性格の違いに求めるべきであろう。繰り返し指摘しているように、非衛生住宅問題は、まさに「上から」捉えた、いわば体制側の視点での住宅問題であった。これが、立法という形で成果を比較的容易に勝ちとることができた要因といえる。これに対して、高家賃問題は、都市民衆にとつての住宅問題であり、体制側はこれに無関心であった。加えて、高家賃問題に対処するための家賃規制措置は、この時期に支配的な自由主義的経済イデオロギーと真つ向から対立するものであった。他方で賃貸住宅供給促進策についていえば、民間部門での供給促進はともかく、公的主体による供給促進は、これまたこの時期の国家と市民社会の關係に関する考え方に真つ向から対立するものであった。これを克服して現実の政策、立法に結びつけるためには、その推進主体に、よほど強力な理論的武装と政治的力量が必要になる。しかし、現実には、高家賃対処要求の主体には、この二つのいずれもが欠けていた。それが程度備わるためには、第三共和政の時期を待たなければならぬ。とすれば、この時期、この要求が政策や立法の次元で何の影響も及ぼすことなく終わったのも、むしろ当然ということにならう。

(4) 第二帝政期に、建物賃貸借關係に關してもう一つ重要な問題として提起されたのは、戦争(具体的には普仏戦争)という不慮の事態に伴う諸リスクにどのように対処するかという問題であった。この問題の構造は、高家賃問題のそれとは対蹠的に異なることにまず留意する必要がある。すなわち、地価高騰の利益Ⅱ「増価」は、近代法体系のもとでは、とくに別段の措置も講じなければ不動産所有者に帰属する。その結果、賃貸不動産については、家賃増額という形で地価高騰の利益を不動産所有者が実現することになる。これが高家賃問題に他ならない。したがって、これに対して家賃

の適切な規制を要求することは、増価の不動産所有者帰属を否定ないし制限する性格を有する。その結果、増価がどこに帰属するか、賃借人に直接的に帰属するか（利用権の譲渡性が認められていればそうなる）、潜在化するかはともかくとして、ここでは、高家賃問題への対処が、増加した価値Ⅱ「増価」の配分をめぐる問題であることが重要である。これに対して、家賃モラトリアム決済問題の出発点は、戦争という不可抗力によって賃借人に生じた収入減少などのリスクである。これは、とくに別段の措置を講じなければ、近代法体系のもとでは賃借人の負担に帰する。それを不当として異なる解決を求めたのが、この時期の累積家賃減免要求に他ならなかった。ともあれ、ここでは、不可抗力による財産減少のリスク分担をどうするかが問われているのである。

この問題については、一八七一年法による立法的解決が図られた。そこで採用された解決は、具体的には個別の事例によって差異はありうるとはいえ、基本的には賃借人、所有者、公共団体がリスクを分担しあうというものであった。同法によって設置された特別審査会に対する賃借人の申請があれば、通常の場合には累積した戦時家賃の減額が認められ、その結果、賃借人と所有者とでリスクを分担することになる。他方、所有者が賃借人からの戦時家賃の回収を断念する場合には、公共団体からの補償を得ることが可能であり、この場合には、所有者と公共団体がリスクを分担するのである。高家賃問題への対処の場合には、増価の配分すなわち家賃規制は、この時期、現実的には問題となりえなかつたことと比較するとき、家賃モラトリアム決済問題の解決のあり方は、一歩進んでいたものというべきである。

かかる解決が採用されたのは、一つには、家賃モラトリアム措置の実施が先行して未払家賃が累積し、当時の資力に乏しい賃借人の現状を考慮すれば、家賃全額の支払いという普通法の原則を貫くことは事実上不可能になっていたという事情によるであろう。しかしそれだけではない。戦争によるリスクの所有者への転嫁を求める要求がパリ民衆によって強力に提示され（この背景には、高家賃問題を通じて、所有者と賃借人との対抗関係が激化していたという事情があ

った)、さらにバリ・コミュニケーションのデクレによつて家賃免除措置が定められたという時代背景を抜きにしては、一八七一年法の考え方を理解することはできないであろう。きわめて限定的な形ではあったが、近代法の原理を一步踏み出した法形成に当たつて、都市民衆の要求と運動がすでに一定の役割を果たすようになっていたことがここではとりわけ注目される。

さて、住宅賃貸借の領域における都市民衆の要求と運動は、第三共和政期に入ると、労働運動や左翼政党の伸張とも結びついてよりラディカルなものとなつていく。ここでは、家賃規制要求とともに、賃貸住宅の供給促進が強力に要求される。他方、それとは主体と性格を異にする非衛生住宅排除要求も再び活発に提示されるようになり、また企業などを主体とする「上からの」労働者住宅供給促進論もさまざまな動きを繰り返すことになる。われわれの次の課題は、この過程の分析であるが、この課題の遂行は、稿を改めて行なうことにしたい。

(83) もっとも、それは、この時期の改革要求が現実の賃借人層から直接に提示されたものであることを必ずしも意味しない。本稿で検討した改革要求を提示するパンフレットの著者は、基本的にはジャーナリストや空想的社会主義の影響を受けたブルジョワジーであり、そのような者が都市民衆の利害を代弁して改革要求を提示しているのである。著者の具体的な姿がわからないパンフレットもあるが、少なくとも自らが高家賃問題に苦しむ賃借人だと述べている者はいない。そもそもこれらのパンフレットは自費出版であつたから、少なくともそのための費用を負担しうだけの資力を有する者でなければそのような形での意見表明ができなかつたことにも注意すべきである。これらの点については、GUERAND, 1987, *supra*, note (6), p. 85. の指摘も参照。

(84) 家賃以外の問題点について最も詳しく触れているのは、先にこの当時最もラディカルな改革要求と評価したレルミナ案である。そこでは、口頭での賃貸借契約において家賃額についての争いがある場合に所有者の言が信じられるものと定める一七二六条、賃借人負担の小修繕に関する一七五四条、火災についての賃借人の重い責任を定める一七三四条、賃貸人

の家賃債権について強い先取特権を付与する二一〇二条が批判されている。しかし、この論者のもとでも、これらについて何らかの改革要求が提示されることはなく、先に述べた賃貸不動産の公有化構想に重点が絞られているのである。Jules LERMINA, *supra note* (39), pp. 5-7. (なお、レルミナのこれらの批判は、ブルードンの受け売りで見られる。P. J. PROUDHON, *supra note* (42), pp. 136-139. そのような点を反映してか、ブルードンによる批判の方が、詳細であり、かつ、論理が鮮明である)。先に、一九世紀における賃借人の行動様式の特徴として、住宅関係費用の可能な限りの縮減志向と、そこから由来する、住宅価格の問題すなわち家賃問題への関心の集中およびその反面としての住宅の質への無関心さを指摘した(↓1(1)(b))。本項で検討した改革要求の対象が高家賃問題への対処に限定されているのも、かかる賃借人の行動様式を反映するものと見ることができよう。

(完)