

土地私法の形成過程

——一九世紀イギリスの土地法改革——

内 田 勝 一

目 次

- 一 はじめに
- 二 一九世紀イギリスの土地問題
- 三 土地囲い込み運動と法
- 四 土地所有——利用関係
- 五 土地取引の自由化
- 六 土地改革運動
- 七 むすび

一 は じ め に

(1) 課題の設定——土地私法の形成過程

こんにちのわが国の重要な社会問題である土地問題を対象とする土地法研究は法律学にとり重要な課題である。一
土地私法の形成過程

般に、法律学研究は法現象の内容・構造・機能等を社会的事実として社会科学的に認識することを目指す認識論的研究と実践的価値判断としての法解釈論とに大別できる。それ故、土地法研究も現に存在する法を認識する作業Ⅱ土地制度論研究とあるべき法を宣言する作業Ⅲ解釈理論構成という二つの内容をふくむ。現代の法律学研究者はこの二つの研究を遂行しなければならないが、本稿は前者、すなわち「土地私法はいかにして形成されたか」の究明を目的とする。この意味での土地私法の形成過程の研究は実践的価値判断を宣言し解釈理論を構成する民法解釈学に直接関連するものではないが、社会科学的な法認識は、法解釈論により深い基礎を提供するという意味において、民法解釈学に必要な不可欠の研究である。⁽¹⁾というのは、かような研究は法や法概念が現在持っている内容の正当性・妥当性の根拠は与えないが、なぜそのような内容形態を有しているかを明らかにするからである。⁽²⁾

このような意味での土地法研究とは、ある時代の、ある国や地域の土地法は全体として、どのような内容と特質とを持つ制度であるかを総合的に把握することである。我国においても、以前から、公・私法の枠組を超えて、土地法全体を総合的に研究する必要が強調されている。⁽³⁾しかし、最初から、土地法の総合的研究を企てることは、実際には、かなり困難な事柄である。⁽⁴⁾従って、民法研究者にとり、必要かつ可能なことは、土地法の総合的研究の第一歩として、土地私法の研究を進展させることであらう。

土地私法とは、要するに、土地の所有・利用・取引等に関する私法的な法規と法的慣行の全体であり、それは制度論的研究と解釈理論の構成とを含む。制度論としての土地私法研究の目的は、ある時代の、国や地域の土地私法の内容・特質を明らかにすることである。そのためには、土地私法の歴史的沿革と社会的背景を究明すること、すなわち

土地私法の歴史的形成と社会的形成の過程を探究することが必要であり、これが土地私法研究の課題である。日本民法の研究者たる我々にとっては、我国土地私法の歴史的・社会的形成過程の分析が本来的課題である。そして、我国土地私法の特質を明らかにするためには、より広い視点から、比較法制的な視点から研究することが必要である。本稿は右に述べた問題意識にもとづき一九世紀イギリスの土地法改革を対象として検討を加える。⁽⁵⁾

(2) 本稿の対象・目的・方法・構成

本稿は一九世紀イギリスの土地法改革を対象とする。土地法改革とは、この時代におけるイギリス社会に特有の土地問題の解決を目指して制定された立法という意味であり、とりわけ土地の所有・利用・取引に関連する私法的立法を意味する。

この問題を選択したのは次の理由からである。第一に、一九世紀イギリス社会においては、土地問題は最も重要な政治的・経済的論点であったからである。第二に、この時代は、イギリス法制史上、立法的法改革の時代と呼ばれており、法と社会との乖離に直面して、法律家は法を社会の必要に適合させんと努力していたからである。第三に、土地改革思想・土地改革運動は一九世紀から本格化しているからである。最後に、土地法改革は土地問題の存在を前提とし、その解決を目指す法改革であるから、法改革を導いた社会的背景の究明が重要な意義を持つ。このような理由により土地私法の歴史的社会的形成過程を土地法改革という動態のなかで把握する。

本稿は一九世紀イギリス土地法改革の特質を明らかにすることを目的とするが、対象の性質からして、この土地法改革をひきおこしたイギリス社会はどのような社会であったのか、またイギリス土地法全体はいかなる特質をもって

いたのか、さらに法改革を担当した法律家の社会的特性はどのようなものか、等にも触れざるをえない。

本稿は土地問題と土地法改革とを関連づけ検討したい。第一に、一九世紀イギリスにおいて土地問題とはいかなる内容・特質を持つかを明らかにする。第二に、土地問題に対してどのような土地改革思想・運動あるいは土地法改革運動があったか、また立法権力の側はどう対応したかを検討する。第三に、かような思想・運動の対抗関係のなかからいかなる土地法改革が実現されたかを探究する。

最後に、本稿の構成を述べよう。最初に、一九世紀イギリスにおいて、土地問題とはどのような内容を持つかを総論的に検討する。つぎに、土地問題を、土地の所有・利用・取引の三つに分けて、各論的考察をする。その際、土地問題―土地改革運動―土地法改革の関連に注意する。第三に、いわゆる土地改革運動の全般的な考察をし、最後に、一九世紀イギリス土地法改革の特質をまとめる。

なお、言うまでもないことであるが、筆者は民法研究を専門とする者であり、本稿は我国土地私法の歴史的・社会的形成過程の分析の予備的研究として、一九世紀イギリスの土地法改革を対象とする研究であり、歴史学・経済史学・法史学の研究を目的とするものではない。それ故、それらの専門家からみれば、本稿は不十分であろうが、それにもかかわらず、土地私法形成過程の分析という視点にもとづき、土地問題―土地改革運動―土地法改革という分析方法によって考察を加えている点にいささかの価値があると思う。

- (0) 本稿において(注)は各節毎に(1)から番号をおこす。従って、同一文献を二度以上引用するときは、はじめて引用した箇所の節と注番号とを、欧文の場合には(1—9)、和文の場合には(1—6)のように記載することにする。

- (1) 拙稿「借家法研究の現代的課題」比較法学一〇卷二号九六頁（一九七五）。
- (2) J・ベーカー著小山貞夫訳「イングランド法制史概説」序（一九七五）。
- (3) 末弘嚴太郎「土地法総合的研究の必要」民法雑誌帳上卷二一四頁（一九五三）、利谷信義『現代土地法研究序説』沼田稻次郎還暦記念「現代法と労働法学の課題」一〇一頁（一九七四）、甲斐道太郎『土地問題と土地私有権』柴田・櫛田編「土地問題講座第一巻土地問題と土地政策」一六二頁以下（一九七二）、田中二郎「土地法」三頁注一（一九六〇）。
- (4) 日本土地法学会の設立（一九七三・一〇）は、かような現状を改革し、土地問題に関心を持つ全ての研究者が結集する共通の広場を提供する意味を持つ。また、鈴木禄弥・篠塚昭次編「不動産法」（一九七三）は民法学からの土地法研究の試みである。
- (5) 本稿と同時期の問題を取扱うものに戒能通厚「一九世紀イギリス土地所有関係法改革」比較法研究三五号一一一頁以下（一九七四）がある。なお、同「近代イギリスにおける土地所有と相続」社会科学研究二〇卷三・四号二一巻四号（一九六九・七〇）、同「近代イギリス土地相続法の社会的基礎」社会科学研究二三卷三号五・六号（一九七二）。

二 一九世紀イギリスの土地問題

① 従来の見解 本稿では、土地法改革という言葉を一九世紀イギリス社会に特有の土地問題の解決を目指して制定された立法という広い意味で用いている。従って、まず最初に、土地法改革の対象となった一九世紀イギリスの土地問題とはいかなる内容を持つかを明らかにする必要があるだろう。

従来の見解をその内容と対象時期とに注目して分類してみよう。内容・時期を限定する見解としては、一八七〇年にアイルランド土地法が制定され、J・S・ミルが土地保有改革協会を結成し包括的な改革綱領を掲げたときから、借

地農投下資本の補償を中心とする土地問題が本格化するという見解がある。⁽¹⁾これは、一八七〇年を契機として、農業大不況により縮限した農業利潤の分配をめぐる地主と借地農との争いと理解している。その中心は、借地農が農地に投下した資本の補償、民法的に言えば、借地人の費用償還請求権の実定法による確立である。同じ時期を中心としつても、より包括的な内容を土地問題に付与する見解として、「一七世紀の革命以降一八七〇年代にいたるまで、農業資本主義の発展に支えられて機能してきた地主階級の貴族政という上部構造は、ここにいたってその経済的基盤を失わねばならない破目に立ちいたった。いわゆる『土地問題』が政治の最大のイッシュウとなり、一八世紀この方の大土地所有制はついに解体への第一歩を踏み出したのである」という見解がある。⁽²⁾これは一八七〇年代からの大土地所有制の解体を土地問題と理解している。これに類似した見解としては、「確かに『土地問題』の意味するところのものは論者によりまちまちであった。それは或る論者には借地経営資本の補償問題であり、或る論者には土地国有化そのものであった。しかしこれらの諸目標が、この半世紀（筆者注一八六八—一九一一年）を通じて平行して存在し主張せられたかと言うと決してそうではなく、そこにわれわれは主役の交代を読取ることが出来ると同時に、この運動に共通の公分母を読取ることも出来る。前者については順を追って叙述を進めることにして、後者について言えば、それは『大地主制度』Landlordism に対する、労働を含めた資本の攻撃に他ならない。つまり、イギリスの当時の土地制度「借地制度に対する攻撃なのである」⁽³⁾という見解がある。更に、時期的・内容的により包括的な見解として、「産業革命—或いはその一環をなす農業革命—以後（つまり資本制農業の確立以後）のイギリスにおける『土地問題』なるものは、結局のところ、そのような複雑な関係を展開しつつも土地所有および土地所有権がいかにして資本制生産様

式に適合的に変えられていったかを示すものにほかならない」という⁽³⁾見解がある。

我国の歴史学・社会経済史学は土地問題につき、右に述べたような理解をしている。他方、イギリスの法律学は土地問題に極めて限定した意味を付与している。つまり、土地法改革——しかも土地登記制度・法改革——に結実した問題のみを土地問題と理解している。⁽³⁾このように、土地問題の内容・時期・特質に関して、統一的理解はない。では、我々は土地問題をどのように理解すべきであろうか。

② 土地問題の意義 土地法改革の対象となった土地問題の意味を明らかにしようという視点にたつ我々は、イギリス社会経済史にとり時代を画する重要な意味をもつものとして土地問題を理解する社会経済史学の視点とは異なるから、その意義理解にも差異が生じる。他方、イギリスの法律学は土地法改革の視点から土地問題の意味を理解しているが、その土地法改革の意味が専ら土地登記制度・法の改革という非常に狭い意義で用いられている点に不満を感じる。何故ならば、登記制度以外の土地法改革や、土地国有化運動のように法改革には結実しなかったが社会的に重要な意味を持った土地問題を考察の対象から除外する結果を招くからである。更にまた、社会・政治的争点であった土地問題と法学的な土地法改革との落差の原因を究明するという課題を欠落させることになるからである。

従って我々は土地問題を次のように理解する。対象とする時期は、一八七〇年代以降に限定せず、一九世紀全般とする。土地問題は一九世紀の全体を通じて重要な社会問題であったからである。もちろん、一九世紀の前期と後期とでは、土地問題の具体的内容に関して主役の交代があるがそれは、産業革命・農業革命の進展に伴ないイギリスの社会構造が農村型社会から都市型社会へと変化をとげていくことに対応しているのである。

また、土地問題とは一九世紀イギリスの土地制度に加えられた社会的批判・攻撃の全体を意味する。つまり、地主階級の土地支配に対してなされた、資本制生産様式に土地制度を適合させようとする資本からの攻撃、旧来からの共同体の規制を根底とする農耕方式を維持し自らの利益を擁護せんとする小農民の攻撃、産業革命により成立した都市の工業労働者や農業労働者からの攻撃、のみならず、更に、資本制社会に自らを適合せんとして脱皮する地主階級からの土地制度・法批判をも含むものとして理解する。換言すれば、土地の所有・利用関係の新しいあり方を目指して、地主・農業資本家・自作農・小作農・農業労働者・都市産業資本家・労働者等から提起された社会問題である。

土地問題はこのように非常に多様な内容をふくむ包括的概念であるから、これを具体化し、個々に検討することが必要である。土地私法の形成過程研究という視点から、一九世紀イギリスの土地問題・土地法改革を考察する我々にとって、対象となる具体的な土地問題とは、土地の所有・利用・取引のあり方に関する問題である。すなわち、土地囲い込み・農地賃借権・土地取引の自由がそれである。以下では、これら個々の土地問題について、土地改革運動・土地法改革と関連づけ個別具体的に考察しよう。

- (1) 吉岡昭彦『イギリス自由主義国家の展開』岩波講座世界歴史二〇巻一五頁（一九七二）。
- (2) 青山・今井・越智・松浦編「イギリス史研究入門」（村岡健次）一九九頁（一九七三）。
- (3) 米川伸一「土地問題 Land Question とイギリス議會 1868～1911」歴史学研究三三七号二頁（一九六八）。
- (4) 椎名重明「近代的土地所有」一四頁（一九七三）。戒能通厚『社会的基礎』（一—五）一一頁、一三頁注8。
- (5) Arthur Underhill, *Changes in the Law of Real Property, A Century of Law Reform*, p. 281 etc. (1901).

三 土地囲い込み運動と法

(1) 土地囲い込み

① 第一次土地囲い込みと第二次土地囲い込み 本節では一八世紀から一九世紀初頭にかけてのイギリスの主要な土地問題であり、この後の土地制度のあり方を決定する重要な意義を持つ⁽¹⁾第二次土地囲い込み運動と法の展開過程を検討する。すなわち、第二次土地囲い込みは従来の共同体的な土地利用規制を私的規制へと変化させ⁽²⁾、近代的土地所有⁽³⁾個人的土地所有権と近代的大土地所有者―資本家の借地農業経営者―賃労働者から成る三分割制を確立させる意義を持ったと理解⁽³⁾されている。イギリス土地制度史上土地囲い込みは二回存在した。一五・六世紀の第一次土地囲い込み(テューダー期囲い込み⁽⁴⁾)と比較し、その特質を簡単にまとめておこう。

第一次土地囲い込みは当時勃興途上にあった毛織物工業に羊毛原料を供給するための牧羊業の経営を目的とした。これに対し、第二次土地囲い込みは当時の商工業の発達と人口の増加にともなう食料需要の増加、また特にナポレオン戦争による食料需要をまかなうための小麦を中心とする穀物生産の増大を目的とした⁽⁵⁾。

その規模という点からすると、第一次土地囲い込みは共同耕作地の一部を囲い込んだだけであり、しかもミッドランド平原を中心とする地域⁽⁶⁾で行なわれ、その面積は一〇〇万エーカーにも及ばず⁽⁷⁾、イングランドの耕作地の三パーセント以下であった⁽⁸⁾。第二次土地囲い込みは耕作能率の増進を目的とする開放耕地や共同地の囲い込みの他、耕作面積の増加を目的として森林原野等の荒蕪地をも対象とし、一つの教区や荘園の全体が囲い込まれることも多かった。囲い

込まれた面積も莫大であって、イングランドとウェールズの耕作可能な土地二四〇〇万エーカーのうち約六〇〇万エーカーの土地が議会制定法により囲い込まれ、およそ八〇〇万エーカーの土地が囲い込み契約Ⅱ私的合意により囲い込まれたと言われている。⁽¹⁰⁾ この数字に疑問の余地があるとしても、第一次土地囲い込みとは比較にならないほどの面積が囲い込まれたことは疑いない。

囲い込みの方法にも差がある。第一次土地囲い込み法は関係人間の私的合意や貧民の強制的迫立てという方法によった。これには多くの批判者による鋭い非難があり、国家権力も一四八九年以降たびたび囲い込み法を制定し、囲い

込みを禁止した。⁽¹¹⁾ 他方、第二次土地囲い込みは私的合意による場合も多かったが、その特質は約四〇〇〇の私法律 (Private Law) や一般囲い込み法による議会囲い込みにある。国家権力が囲い込みを積極的に推進したのである。

② 農業の発展 土地囲い込みが必然化された理由には、穀物需要の増加⁽¹²⁾と農業技術の改良とが考えられる。

前者について言えば、この時期には生活水準が全般的に上昇し、その結果、死亡率が大幅に低下し(表Ⅰ参照)、人口が急速に増加した(表Ⅱ参照)。しかも、産業発展に伴う人口の都市への集中により人口構成に変化が生じ、非農業人口の増大が著しく、⁽¹³⁾一七世紀末には人口の八〇パーセントが農業人口であったのに一八一二年には農業人口は全人口の三分の一程になった。⁽¹⁴⁾更に、当時

〔表Ⅰ〕

1650—1840年の England and Wales の出生率と死亡率 (1000人当り)

	出生率	死亡率
1751—60	36.9	30.3
1771—80	37.5	31.3
1791—1800	37.3	26.9
1811—20	26.6	21.1
1831—40	36.6	23.4

出典 R. M. Reeve, The Industrial Revolution 1750—1850, p. 198 (1971).

〔表一Ⅱ〕
18世紀の人口推計 (England and Wales)

	Rickman	Brownlee
1700	5475	5826
1750	6467	6140
1780	7953	7531
1790	8675	8247
1800	9168	9156

(単位千人)

Rickman は1801年のイギリス国勢調査の責任者であり、Brownlee は20世紀の人口統計学者である。

出典 R. M. Reeve, The Industrial Revolution 1750—1850, p. 197.

19世紀の人口 (単位千人)

1801	8893	31	13897
11	10164	41	15914
21	12000	51	17928

出典 B. R. Mitchell, European Historical Statistics. 1750—1970, p. 24 (1975).

のイギリスは穀物輸出国でもあり、そのための農業生産も必要であったから、イギリス農業はこれら穀物需要の拡大に答え、生産力を増大させる必要があった。

他方、この時期は進歩的農法の時期と特徴づけられるように、農法技術の改良が進んだ。土地を効率的に利用するため、小麦—かぶ—大麦—クローバの輪作方式からなるノーファーク式四年輪作農法がひろまった。飼料作物・牧草栽培の導入は家畜に冬季飼料を供給し羊毛や畜肉の増産を可能とした。かぶ

やクローバは地力を恢復し肥沃にする作用を持ち、また土地の休耕がないこと、畜肥の増大等により農産物の増産が可能となった。⁽¹⁶⁾さらに耕作地を拡大するため、沼沢地に排水工事を施し、林や荒地を伐採開墾する作業も行なわれた。⁽¹⁷⁾このような工事が可能であった者は富裕な地主や借地農である。地主が農業改良を指導し、資金を土地に投下し、科学的農業畜産を研究、実施、宣伝したから、「改良地主」の時代とも言われる。⁽¹⁸⁾

かような農業技術改良の蓄積が穀物需要の増加に答えることを可能とした。また、土地困い込みは農業収益の増加と耕作地の拡大によって効率的農業経営を営むプロセスでもあり、⁽¹⁹⁾自給自足的農業から利潤追求を目的とする資本制

的農業へと変化したのである。⁽²⁰⁾

③ 農村構造の変化 このような農業構造の変化は、開放耕地制度と三圃式農業からなる旧来の農村構造と矛盾せざるをえない。開放耕地制のもとでは、村民の保有地の集合体である共同耕作地は、三つの大きな区画からなり、それらは冬作・夏作・休耕という順序で交互に耕作されていた（三圃式農業）。各耕作地は、多数の細長い地条からなり、農民は散在するいくつかの地条を保有していた（散在地条制）。この他、家畜放牧地・未墾地からなる共同所有地があり、農民の共同使用に服していた。そしてこれらの土地の上での農作業・放牧・共同利用はすべて村落の共同的規制に服していた。⁽²¹⁾ この制度の下では各農民に土地の有する豊じょう度が分散され、また農作業等はすべて共同的強制に服しているから、農民間の富の平等が計られる。

しかし、これは生産力の停滞と貧困の平等をもたらし、商業的農業の発展を阻む効果を持っている。⁽²²⁾ 収益の増大を目指す企業心に富んだ農民からすれば、⁽²³⁾ 散在地条を一箇所にまとめ新農法にもとづく農業を阻止し、慣習的な耕作強制と内容とする開放耕地制は非常なしつこくである。そこで彼等は、当初には、村落民相互の私的取決めにより共同的規制から離脱し、新農法を試みた。⁽²⁴⁾ しかし、それを全面的に展開するには、輪作・家畜飼育・土地改良等を可能とする開放耕地制を解体しなければならぬ。⁽²⁵⁾ 土地囲い込みは開放耕地制Ⅱ旧来の農村構造解体の過程である。

④ 土地囲い込みをめぐる利益対立 囲い込みをめぐる農村のなかでどのような対立が存在したのか。土地囲い込みに利益を感じる者には、森林原野の囲い込みにより十分の一税が増加する僧侶、より多くの利益を得られるであろう大農・農業資本家、荒蕪地等の分配により耕作地を拡大できる自作農等がいるが、それに最も利益を有し実際に

推進したのは地主であつた。⁽²⁶⁾ 当時の地主階級には、農業を営むためではなく、むしろ土地に付着する社会的声望と政治的権力を得るため都市の富裕な商人階級から転化した者が多かったといへ、その一部は、土地からの収益を増加させるため、商業により蓄えた資本を非常な資金を必要とする土地囲い込みに用いた。⁽²⁷⁾ 進歩的地主・改良地主の時代であり、土地囲い込みに必要な資金・能力・意欲を持っていたのは彼等であつた。囲い込みの推進を主張した改革思想家の代表的人物はかのアーサー・ヤング⁽³⁰⁾ (Arthur Young, 1741—1820) である。彼は開放耕地制度は農業改良を阻害する障害であるとし、その廃絶に全力を傾けたのである。

他方、土地囲い込みの進展は旧来の農村構造に依存している者には脅威であり、彼等の側からは土地囲い込み反対闘争が生じる。⁽³¹⁾ 土地囲い込み反対者には、教会関係者・個人的利害関係にもとづく一部の土地所有者等もいたが、その主たる者は開放耕地・とくに共有地に依存する小農民であつたことは言うまでもない。

(2) 土地囲い込みの進展

① 契約による土地囲い込み 第二次土地囲い込みの特質は議會制定法による囲い込みである。だが、議會囲い込みは一八世紀後半以降盛んとなり、それ以前は利害関係人の合意⁽³²⁾ 契約により行なわれた。土地囲い込みを実施する場合、その区域内の土地所有者とは地条を交換し保有地を統合することが必要であり、土地を保有せず単に共同地に対する放牧権を有する者には共同放牧権の補償が必要となり、さらに十分の一税等の教会に付随する諸権利の処理も必要であつた。土地囲い込み契約にはこれらすべての利害関係人の合意が必要であつた。⁽³⁴⁾ 法的効力には問題があるとしても、多くの場合契約は裁判所で登記された。⁽³⁵⁾ 所有者が少数数の場合には土地囲い込み契約の締結はさほど困難で

はなかったであろう。しかし、多数の利害関係人がいる場合には、全員の合意を取得することは容易ではない。従つて、土地囲い込みを主導する地主は自己の社会的・経済的地位の優越性を奇貨として、弱小土地所有者や非所有者を強制的に追立てたり、あるいは契約締結を威圧し強制的に締結させることもあった。しかし、契約締結はめんどろであるから、囲い込みを推進する大土地所有者^②地主は小土地所有者の反対を抑圧し、迅速に囲い込みを行なう途を希望する。すなわち、地主階級が占取している議会を利用し制定法による囲い込みを望んだ。言い換えれば、囲い込みに対する反対が強いため、相互の諒解が困難であり、議会制定法にたよらねばならなかったのである。⁽³⁶⁾かくて契約による囲い込みから議会制定法による囲い込みへと進展していった。法的手続に多額の費用を要する不利はあったが、土地の大部分を所有する大地主は法的強制により小土地所有者の反対を封じ、開放耕地・共同地・荒無地のすべての囲い込みを一挙に実現できる利点があったからである。⁽³⁷⁾

② 私法律による土地囲い込み 議会制定法による囲い込みは特定の土地囲い込みにのみ適用される私法律(Private Law)によりなされた。私法律による囲い込みは⁽³⁸⁾一八世紀初頭からはじまり、これについてはいくつかの推計があるが、Johnson の推計を掲げよう(表Ⅲ)。それによれば、私法律による囲い込みは一八世紀初頭は極めて少なく、法律数・囲い込み面積はジョージ三世治下の⁽³⁹⁾一七六〇年から急増し一八四五年には終焉する。この最盛期は一七六四―八四年とナポレオン戦争の時期に相当する一七九三年から一八一六年までである。⁽⁴⁰⁾この傾向は他の推計でも同様である。⁽⁴¹⁾また、共同耕地の囲い込みは荒蕪地の囲い込みよりも時期的に先行している。これは農業生産力を増大し効率的農業経営を目的とする以上当然である。従来からの共同耕作地をまず囲い込み、つぎに農業経営の適地であ

〔表一Ⅲ〕 イングランドにおける囲い込みの進行状況（単位エーカー）

	共同耕地および若干の荒蕪地				荒蕪地のみ			
	法令	面 積		一法令当りの面積	法令	面 積		一法令当りの面積
		実数	比率			実数	比率	
1700— 60	152	237845	5.3	1565	56	74518	3.5	1331
61—1801	1479	2428721	54.4	1642	521	752150	35.8	1444
1802— 44	1075	1610302	36.1	1498	808	939043	44.7	1162
45以降	164	187321	4.2	1142	508	334906	15.9	659
計	2870	4464189	100.0	1555	1893	2100617	100.0	1110
イングランド全面積に対する割合		13.6%				6.4%		

出典 Johnson. The Disappearance of the Small Landowner p. 90 (1909).

る荒蕪地に着目するのは自然の成り行きである。
 私法律による囲い込みは次のような手続きによつた。⁽⁴²⁾ 囲い込み計画を土地所有者・村民に事前に知らせるための告示をする。なお、事前の告示は一七七四年の法律により定められ、それより前は囲い込みの意思を隣人にすら知らせる必要はなかった。つぎに、囲い込みを希望する者たちが議会へ請願する計画書を作成し、利害関係人の賛成を得てから、請願書を議会に提出する。請願書には囲い込みを行なおうとする場所・地目・面積等を記載しなければならない。賛成を必要とする利害関係人とは土地所有者であるが、当該地域がマナーの形態をとどめている場合にはマナー領主が加えられ、十分の一税徴収権者である教会関係者も加えられる。しかし、借地農や土地を所有しない農民は利害関係人ではない。議会がこの請願を受理すると、当該地方選出の議員により法案が作成され、第一、第二読会の審議を経てから、委員会に付託される。委員会は囲い込み反対の請願の有無等当該囲い込みの実情につき審議する。その後、第三読会にかけられ、下院を通過すると、上院に送付され、国王の裁

可をうけて正式な法律となる。法律のなかで任命された囲い込み委員会（通常三名の委員から成る）により、当該区域の開放耕地・共同耕作地・荒蕪地の測量が実施され、利害関係人の権利関係に従って土地の統合・分与が行なわれる。

私法律による土地囲い込みには、当該地域の五分の四または四分の三（必ずしも定まっておらず場合により異なる）の土地所有面積または地価（これも場合により異なる）の土地所有者の賛成で足り、借地農・土地を所有しない農民の賛否は要件ではない。しかも、この時期には少数地主への土地所有の集中が進行しており、二・三名の地主が共同耕地のほとんどを所有している場合がしばしばであった。⁽⁴³⁾それ故、数人の大地主が共同し、マナー領主や教会の賛成を取りつけば囲い込みを簡単に成立させることができた。更に、小土地所有者が囲い込み反対の意思を持っていても、反対の請願は議會手続のなかで行なわれねばならないから、時間・費用・労力からほとんど実行されなかった。⁽⁴⁴⁾しかも反対の意思は委員會の委員に代弁してもらわねばならないから、議員と親しい関係にない彼等が効果的に反対の意思を表明することは困難であった。下院における囲い込み法案の審議では、自らも地主である議員が囲い込み計画を推進した地主に好意的であったことは否定できないであろう。たとえ囲い込み委員會の委員の活動が一般的には公平であったとしても、委員の任命権が関係土地所有者にある以上、土地所有者階級の利益が最もよく代表されたであろう。さらに、囲い込みによって分割され私有化された土地は必ず垣根でかこわねばならず、資力に乏しい中小農には費力的に不可能であったことを考慮すれば、私法律による土地囲い込みは大土地所有者に有利で、小土地保有者や所有権をもたない農民に不利だと言いうことができよう。⁽⁴⁵⁾

③ 一般囲い込み法 私法律による土地囲い込みの内容は各法律によりまちまちであり、しかも請願から囲い込み委員会による土地囲い込みの実施までは、時間・費用も莫大であるから、囲い込み手続を簡素化し費用を低廉にさせるため、一八〇一年には一般囲い込み法 (The General Enclosure Act, 1801, 41 Geo. III, C. 109) が制定された。同法は、従来私法律において通常規定されていた約四〇の条項を規定し、土地囲い込みを容易にした。ただし、一般囲い込み法は手続を簡素化したにとどまり、私法律による囲い込みを不要にしたわけではないから、議会に請願する費用等はなおかなりの額にのぼった。⁽⁴⁹⁾ この後、土地囲い込み手続をより一層簡易化する途が押し進められた。一八三六年法 (6 & 7 William IV, C. 115) は関係土地所有者の三分の二の同意があれば、議会に請願することなしに囲い込みができるとした。この場合には、土地所有者の協議が成立すれば、囲い込み委員と測量技師を決めるだけでよかった。⁽⁵⁰⁾ また、一八四五年法 (The Inclosure Act 1845, 8 & 9 Vict. C. 118) は土地面積 (地価) の三分の一の土地所有者の同意があれば、議会の議決を経ることなく、二人の囲い込み委員の権限により囲い込みができるとした。⁽⁵¹⁾ 同法は私法律による手続を完全に不要とした。⁽⁵²⁾ これら一般囲い込み法により、未だ残存していた共有地はほとんど囲い込まれ、⁽⁵³⁾ 一八四五年ごろには土地囲い込みは終焉した。結局、契約による囲い込みから、私法律、一般囲い込み法による囲い込みへの過程は、囲い込みに反対する農民の意思を抑圧し、囲い込みの手続と費用を簡便なものとする過程であった。

④ 土地囲い込みの制限 一九世紀中葉まで推進されてきた土地囲い込みは、一九世紀後半には制限を受けるようになった。⁽⁵³⁾ その嚆矢は議会の承認なしに土地囲い込みをすることを禁止した一八五二年法 (The Inclosure Act

1852, 15 & 16 Vict. C. 79) である。その後、一八九三年には囲い込みの権限は私人から農務省 (Board of Agriculture) へと移される⁽⁵⁵⁾。この土地囲い込み制限の背景は次のような事情にある。一九世紀後半にいたるとイギリスは世界の工場となり、都市工業労働者が人口構成の重要部分を占める。だが、労働者の生活環境は極めて劣悪であり、彼等のレクリエーションの場の必要性が次第に認識され⁽⁵⁶⁾、都市近郊の森林等がその場としてふさわしいと考えられ、土地囲い込みが制限されてくる⁽⁵⁷⁾。また他方、イギリス農業は耕作面積を大幅に減少させ、残存した耕作地での小麦栽培は外国産小麦と競争できず穀物栽培から蔬菜・果実等の園芸作物栽培へと転換していく。イギリス農業の縮小に伴ない、土地を囲い込み、耕作地を拡大させる土地囲い込みは不要となる。

(3) 土地囲い込みの社会的意義

① 囲い込みによる農業生産力の増加 第二次土地囲い込みにより囲い込まれた土地面積についてはいくつかの推計がある。ある者によれば⁽⁵⁸⁾、イングリランドとウェールズの耕作可能な土地二四〇〇万エーカーのうち、約六〇〇万 (Johnson) によれば六五〇万エーカーの土地が議会制定法により囲い込まれ、約八〇〇万エーカーが一八世紀以降契約により囲い込まれたという。これは一八世紀から一九世紀初頭に耕作可能な土地の少なくとも半分以上が囲い込まれたことを示す。囲い込みにより散在地帯は交換分合され一つのまとまった耕作地となり、荒蕪地も耕作地へ転換され、効率的な農業経営が行なわれ、農業の生産性が高まり、生産力も増加した⁽⁵⁹⁾。農業生産力の増加により、この時代に激増した人口を食糧輸入を行なうことなく、養いしうことができた。しかし、より重要なことは、囲い込みは更に、社会構造をも変化させたことである。

② 囲い込みによる社会構造の変化

土地囲い込みは農村構造を一変させる重要な意義を持っている。土地囲い込みは大土地所有貴族のイニシアティブにより遂行され、土地所有は彼等の手中へ集中し、従前から進行してきた大土地所有制が最終的に確立した。⁽⁶¹⁾二〇エーカほどしか保有しない小農民は土地囲い込み＝資本主義的農業に必要な資力・知識を持たず、⁽⁶²⁾一般に没落していく者が多かった。もちろんすべての中小農民が没落したのではなく、借地により経営を拡大し資本家的借地農業者者に転化していく者や一〇〇エーカほどの土地を保有する自作農として残存する者もあった。⁽⁶³⁾またコビーホルダーは囲い込みの過程では土地所有権者として取扱われず保有権を維持できず、⁽⁶⁴⁾リースホルダーも期間満了により解約告知されたり立退く者が多かった。

なお、この時期数エーカの土地を所有する者の数と所有面積とが増加している。⁽⁶⁵⁾この点に関して、中小農民であっても囲い込みによる地価の騰貴を考慮すれば、土地を担保として融資をえるかあるいは数エーカの土地を処分すれば、⁽⁶⁶⁾囲い込み費用を調達することは困難でないとか、穀物価格の高騰の故に、一族によって十分耕作されうる程度の小農場であっても農業を継続しえたとの見解がある。⁽⁶⁷⁾しかし、担保法制が十分確立していないイギリス法において農民が土地を担保に供することは稀であり、また、数エーカの零細所有者数は増加しているが、その所有面積は全耕作面積の僅少部分であり、⁽⁶⁸⁾その程度の耕地では農業経営は困難であると考えられる。⁽⁶⁹⁾

土地囲い込みにより最も損害を蒙った者は土地を所有しない零細農民（小屋住み農・スクオッター）である。彼等は囲い込みにより共同地がなくなり家畜放牧ができず、⁽⁷⁰⁾放牧権の代償として与えられた僅少の土地では生計を維持できなかつた。⁽⁷¹⁾その結果、農村に留まり農業労働者となるか、あるいは都市へ流出し工業労働者となるかの運命にあつた。

た。⁽⁷²⁾ 都市には比較的高い賃銀と自由という魅力があったが、大多数の零細農民にとっては村落共同体から切り離され伝統的生活を捨て去ることは苦痛であつたろう。⁽⁷⁴⁾ 彼等は都市において苛酷な労働条件の下で働き、劣悪な環境の下で居住するのであり、⁽⁷⁵⁾ ここから都市問題・労働問題・住宅問題という新しい社会問題⁽⁷⁶⁾が発生する。なお、この時期において農村人口の減少がみられなかった事実から、⁽⁷⁷⁾ 囲い込みは農村から都市への人口移動をひきおこさなかったという見解がある。しかし、この時期の人口の激増を考えるならば、農村人口の減少はないとしても、都市人口と農村人口との劇的な変化、農村型社会から都市型社会への転換という基本的枠組を否定することはできない。土地囲い込み諸法はこの社会構造の転換の挺子としての重要な社会的意義を持ったのである。

- (1) 篠塚昭次「土地所有権と現代」六四頁（一九七四）。なお、第二次土地囲い込みの研究史については、G. E. Mingay, Introduction to Second Edition, E. C. K. Gonner, Common Land and Enclosure (1966) 参照。
- (2) W. N. Parker, Introduction, European Peasant and Their Market, ed. W. N. Parker and E. L. Jones, p. 13 (1975)
- (3) 新井嘉之作「イギリス農村社会経済史」三六六頁（一九五九）。この裏面にあるヨーマンリーの消滅については、戸谷敏之「新版イギリス・ヨーマンの研究」（初版一九五二）、秦玄竜「イギリスヨーマンの研究」（一九五五）等参照。
- (4) 第一次土地囲い込みについては、E. Lipson, The Economic History of England, v. II p. 397 etc. (Reprint 1971) 小松芳喬「イギリス農業革命の研究」（一九六一）等参照。なお、第一次囲い込みと第二次囲い込みの特質の比較に関して、新井「前掲書」（三—三）は六六の特質を挙げ、A. H. Johnson, The Disappearance of The Small Landowner, p. 86—7 (1909, Reprint 1963) は二六の特質を挙げている。
- (5) 食糧生産増加の目的を強調するものとして、L. P. Adams, Agricultural Depression and Farm Relief in England 1813—

52, p. 12 ets (1965) があつた。

- (6) オウイン著三沢嶺郎訳「イギリス農業発達史」四二頁（一九五八）。
- (7) 大内力編著「農業経済論」五八頁（一九六七）。
- (8) D. N. McCloskey, *The Economics of Enclosure: A Market Analysis, European Peasants and Their Markets*, ed. W. N. Parker and E. L. Jones, p. 125 (1975).
- (9) J. D. Chambers and G. E. Mingay, *The Agricultural Revolution 1750—1880*, p. 77 (1960); E. J. Hobsbawm, *The Age of Revolution*, p. 188 (1962).
- (10) D. N. McCloskey, *supra* note (III—8), p. 124.
- (11) 小松芳喬「前掲書」(三—4) 八一頁。
- (12) 通説は土地囲い込みの起動力として、穀物需要の増加を第一に挙げるが、一五—一六世紀の第一次土地囲い込みと同じく、地主の利潤追求の目的が第一義的であつたとの理解もある (W. Hasbach, *A History of the English Agricultural Labourer*, p. 56 (1894))。なお A. H. Johnson, *supra* note (III—4) p. 87; 新井嘉之作「前掲書」(三—c) 二七三頁参照。
- (13) 小林茂「イギリスの農業と農政」四頁（一九七三）。
- (14) E. L. Jones, *Agriculture and the Industrial Revolution*, p. 84 (1974); 大内力編著「前掲書」(三—7) 六四頁は「Gキングの推計によれば一六九六年にはイングランドとウェルズの総人口五五〇万のうち農業四五〇万、工業と国内商業各五〇万弱であつたが、Aヤングの一七六九年についての推計によれば、総人口八五〇万、そのうち農業は約三〇〇万となっている」と述べる。
- (15) 大内力編「前掲書」(三—7) 六四頁。

- (16) 小林茂「前掲書」(三—13)二五頁。
- (17) オウイン著三沢嶺郎訳「前掲書」(三—6)五一頁。
- (18) J・M・トレヴェリヤン著大野真司監訳「イギリス史・3」一〇五頁(一九七五)。G. M. Trevelyan, *British History in the 19th Century and After*, p. 145 (1922).
- (19) J. D. Chamber and G. E. Mingay, *supra* note (III—9) p. 79.
- (20) H. J. Hobsbawm, *supra* note (III—9), p. 184.
- (21) 小林茂「前掲書」(三—13)八・九頁。
- (22) 大内力編著「前掲書」(三—7)六七頁。
- (23) 経営のおこなわれる場の個人主義化(「村落」から「農場」への転換)および、経営のおこなわれる目的の個人主義化(「自給的農業」から「商業的農業」への転換)を意味する(飯沼二郎「農業革命論」五四頁(一九六七))。
- (24) J. S. Watson, *The Reign of George III 1760—1815*, p. 34 (1960).
- (25) 開放耕地制と土地囲い込みとは理念的には対立するが、実際には、前者のなかで後者が徐々に進行し、最終的には前者を崩壊させてラベンロースドム(D. N. McClosky, *The Persistence of English Common Fields, European Peasants and Their Market*, ed. W. N. Parker and E. L. Jones, p. 73 (1975))。
- (26) 新井嘉之作「前掲書」(三—3)二八〇—二八一頁。
- (27) 飯沼二郎「一八・一九世紀のイギリス農業」社会経済史大系五二頁(一九六一)。
- (28) 村岡健次『イギリス自由主義の展開』岩波講座世界歴史一九卷一四頁(一九七二)。
- (29) R. M. Reeve, *The Industrial Revolution 1750—1850*, p. 39 (1971); 今井登志喜「英国社会史」下七頁(一九五三)。

(30) ヤングの大農場制については、飯沼二郎「前掲書」(三—23) 一二四頁、新井嘉之作「前掲書」(三—3) 二八八頁、小松芳喬「前掲書」(三—4) 二二一頁等参照。

(31) 小林茂「前掲書」(三—13) 三六頁以下、オーウィン著三沢嶽郎訳「前掲書」(三—6) 四八・五七頁。

(32) 椎名重明「イギリス産業革命期の農業構造」一八七頁(一九六二)。

(33) 楠井敏朗「イギリス農業革命史論」二六四頁(一九六九)。

(34) 椎名重明「前掲書」(三—32) 一〇三頁。

(35) E. Lipson, *supra* note (III—4) p. 418; J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra* note (III—9), p. 78.

(36) アシュトン著中川敬一郎訳「産業革命」六四頁(一九五三)。

(37) 荒井政治「近代イギリス社会経済史」六三頁(一九六八)。

(38) 私法律 (Private Law) の意義については高野賢三「英米法の原理論」一九六頁(一九三八)、水田義雄「英米法序説」(一九六七)等参照。

(39) 荒井政治「前掲書」(三—37) 六三頁。

(40) E. L. Jones, *supra* note (III—14) p. 93.

(41) 新井嘉之作「前掲書」(三—3) 三〇六—七頁。

(42) 椎名重明「前掲書」(三—32) 一六九頁以下参照。

(43) 小林茂「前掲書」(三—13) 一六頁。

(44) 椎名重明「前掲書」(三—32) 一八七頁以下参照。

(45) 囲い込み委員の活動については、椎名重明「前掲書」(三—32) 二〇一頁、新井嘉之作「前掲書」(三—3) 三〇〇頁、オ

ウイン著三沢嶺郎訳「前掲書」(三—6)四六頁等参照。

(46) 飯沼二郎「前掲書」(三—23)一三〇頁。

(47) Holdsworth, *History of English Law*, V. 11, p. 455—6 (1938); なお、最近のイギリス歴史学界は土地囲い込みの階級性を否定的に解する傾向が強い。例えば、イギリス農業経済史の標準的なテキストと評価されている J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra note* (III—9) p. 88 は次のように述べている。「村落の人々に対する土地囲い込みの結果につき我々はいまや論ずべきである。囲い込み法の取得手続と土地の再配分に関して、我々は次のように言うことができよう。最も注意深い観察者の見解によれば、それは様々の土地所有階級のあいだではほとんど常に公平に行なわれた。全ての小土地所有者がそれに反対したということは正しくない。少なくとも少数の事例においては、スコッターや貧民の正当な要求は考慮された。このことは完全に公平であったというのではなく、貴族政のしかも所有権が過度に尊重されていた時代としては、完全な正義に全く近似していないというのではない。とにかく、囲い込みは細民の権利を承認するという点においては、一つの大きな進歩を示すことができる」。

(48) アシュトン著中川敬一郎訳「前掲書」(三—36)六五頁。

(49) 小林茂「前掲書」(三—13)一八頁。なお、同法は土地囲い込みにより小土地所有者の蒙る不都合(すなわち、小土地所有者に割当られる面積は少なく、囲い込み地に垣根をめぐらす費用が多く、結局、彼等にとって囲い込みは無価値であること)を是正するため、小土地所有者への割当地を統合し、共有地として残存させることができるようにし、また囲い込み委員の不正行為を四季裁判所に提訴できることにした。(W. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 352; Johnson, *supra note* (III—4), p. 102)。

(50) 推名重明「前掲書」(三—32)一七二頁。

- 61) 荒井政治「前掲書」(三一—37) 六四頁。
- 62) A. W. B. Simpson, *An Introduction to History of Land Law*, p. 243 (1961).
- 63) W. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 353; 大内力編著「前掲書」(三一—7) 六九頁。
- 64) R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *The Law of Real Property* (4th ed.), p. 868 (1975); F. Pollock, *The Land Laws* (3rd ed.) p. 182 ets. (1896).
- 65) 大内力編著「前掲書」(三一—7) 六九頁。
- 66) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 243.
- 67) Trevellyan, *supra* note (III—18), p. 371.
- 68) McCloskey, *supra* note (III—8), p. 124—5.
- 69) 荒井政治「前掲書」(三一—37) 五五頁。
- 70) なお、十分の一税徴収権者への土地集中については、推名重明「前掲書」(三一—32) 二七三頁以下参照。
- 71) 「イギリス史研究入門」(二—2) 二六七頁。
- 72) A. H. Johnson, *supra* note (III—4), p. 116.
- 73) G. E. Mingay, *Enclosure and Small Farmer in the Age of Industrial Revolution*, p. 15—6 (1908).
- 74) 推名重明「前掲書」(三一—32) 一一三三頁。
- 75) J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra* note (III—9), p. 88; J. S. Watson, *supra* note (III—24), p. 521. など、これに対して、小土地所有農民の数が減少したとする見解としては、例えば G. M. Trevellyan, *supra* note (III—18) p. 146; W. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 353 等がある。

- 66 荒井政治「前掲書」(三一—37) 六六頁。
- 67 アシュトン著中川敬一郎訳「前掲書」(三一—36) 六六頁。
- 68 「イギリス史研究入門」(二—2) 二六八頁。なお、小林茂「前掲書」(三一—13) 三九頁は次のように言う。「第二次開い込みが終りをつげた一八八七年ごろにおいては、イギリス全耕地の耕作者のうち『自作農民』はわずか一二%だけであり、耕作地の一部を所有しているもの(『自作』「小自作」)をそれに加えても、わずかの一六%に過ぎないという状態を現出していた。しかも、これらの生き残った自作農民には、都市近郊の蔬菜作を中心とする商業的園芸農民や農外に主な収入源を持つ兼業的農民が多く、本来的農業経営はこれらの小農民の手から全く離れてしまった」。
- 69 推名重明「前掲書」(三一—32) 二八九頁。
- 70 今井登志喜「前掲書」(三一—29) 八頁。
- 71 大内力編著「前掲書」(三一—7) 七四頁。
- 72 これに対し、最近のイギリス史学は、ここで書いたような見解に対して、「いつ、いかにして労働者は土地を失ったか、小農民がプロレタリアートに転化したプロセスを検討する」ともと評している (G. E. Mingay, *supra* note (III—1) p. 37)。
- 73 アシュトン著中川敬一郎訳「前掲書」(三一—36) 六六頁。
- 74 角山栄『イギリス産業革命』岩波講座世界歴史一八卷一七六頁(一九七〇)。
- 75 角山栄『前掲論文』(三一—74) 一八六頁は、「労働者住宅はさながら仮設の家畜小屋で、非衛生的環境は社会問題であり、人道上的問題であった。慢性的過労と栄養失調、その上非衛生的な住宅環境が伝染病の温床となった」と述べている。
- 76 この時期の都市問題については、柴田徳衛「現代都市論」(一九六七)、宮本憲一「社会資本論」(一九六七)等参照。
- 77 荒井政治「前掲書」(三一—37) 六七頁。

四 土地所有—利用關係

(1) 土地所有—利用關係の權利内容

① 土地保有權概説 本節では、土地利用關係という側面から土地法改革の具体的内容を考察する。その主たる対象は農地賃借權の權利内容と地主・借地農關係である。まず最初にこの時期の土地保有權の内容を概観しておく。イギリス土地法は中世封建法の延長線上にある。⁽¹⁾ 中世封建社会における土地法は土地保有の条件・保有權の性質を表現する土地保有条件 (Tenure) の法理と、土地保有の期間・保有權の量を表現する期間不動産權 (Estate) の法理から成っていた。⁽²⁾ この時期の土地保有權には、自由土地保有權 (freehold)・謄本保有權 (copyhold)・定期賃借權 (leasehold) の三種があるが、その權利内容も右二つの法理から考察しなければならない。

土地保有条件は自由保有 (free tenure) と不自由保有 (unfree tenure) とに大別される。自由保有は教会・僧侶等の聖職者に対して認められる Spiritual tenure と聖職者以外の者に認められる Lay tenure とに分けられ、後者はさらに土地保有の対価として保有者が授封者に負担する奉仕 (Service) により、Knight service, Sergeanty, Socage の三種に分けられる。Tenure by knight service は戦時において戦士を供出し、自ら戦役におもむく義務という軍事的奉仕を内容とする封建社会における最も普遍的かつ名誉ある土地保有であり、軍事封建制の支柱である。Sergeanty は国王に対する非軍事的な個人的性質の奉仕、つまり文官的奉仕義務を内容とする土地保有である。Socage は農業的・非軍事的な奉仕義務を負担する Sokeman、つまり自由農民の土地保有であった。しかし、時代

の推移に伴ない、Knight service は軍事封建制の崩壊により軍事的奉仕義務に代わる金銭支払(Scutage)が行なわれるようになり、また Sergeanty も貨幣経済の浸透と官僚制の形成に伴ない土地譲与の代わりに賃銀が支払われるようになった。そして、一六六〇年の Statute of Tenure は Knight service と Sergeanty とを free and common socage へ転換し、実質的には Socage が唯一の自由土地保有となった。従って、一九世紀イギリスにおける freehold とは、土地保有条件の法理からは Socage tenure を意味する。

期間不動産権とは、土地保有者の保有する期間・量を表示する法理であり、現在保有すべき権利を有するかどうかで、現有不動産権 (estate in possession) と将来不動産権 (future estate, estate in expectancy) とに分けられる。また期間不動産権はその存続期間が不確定な estate of freehold と、存続期間が確定している estates less than freehold とに分けられる。estate of freehold は土地に対する完全絶対の権利で相続人の限定のない無制限相続不動産権 (Estate in fee simple)、権利者の直系卑属にのみ相続されうる限嗣不動産権 (estate in fee tail)、保有者の一生涯の間のみ保有できる生涯不動産権 (life estate)、特定の他人の生涯の間保有できる他生涯不動産権 (estate pur autre vie) の種類に分けられる。そして、通常、freehold と呼ばれるものは estate in fee simple である。

それ故、この時代の freehold とは期間不動産権の法理・土地保有条件の法理を考慮すると、イギリスの封建的な土地法理の範囲で最高の権利であって、実質的には大陸法における土地所有権と同様の内容を持つものである。

② 膳本保有権 膳本保有権⁽⁴⁾ (Copyhold) は不自由土地保有条件である隷農土地保有 (villein tenure, villenage)

に起源をもつ。隸農土地保有は荘園の不自由民たる隸農の土地保有であり、領主直領地 (demesne) で耕作する義務と彼の保有地での耕作物の一部を提供する義務からなる負担を負う。その奉仕義務の内容は不確定であり、不安定な土地保有であった。国王裁判所 (Royal court) は自由土地保有条件のみを保護するから、隸農土地保有は裁判上の保護を領主の裁判所・荘園裁判所 (Manor court) に求めねばならなかった。この意味から、領主の意思にもとづき荘園の慣習によって土地を保有する慣習的土地保有 (Customary tenancy) と呼ばれる。ところで、隸農は次第に自由民となり、その数は減少し、隸農階級は一七世紀はじめには消滅した。その結果、隸農土地保有条件 (villein tenure) と隸農身分 (villein status) とが分裂し、多くの自由民が不自由土地保有条件により土地を保有することになった。⁽⁶⁾ 他方、隸農土地保有の負担する奉仕義務は金納化され、隸農土地保有者の社会的地位の上昇に伴ない膳本保有権というより近代的名称となった。

膳本保有権という名称は保有者の権利が領主の荘園裁判所の記録膳本により承認されたことに由来する。すなわち、荘園領主はその荘園の慣習や土地保有者の変更を記載した荘園裁判所記録を保管しており、荘園内の土地の全ての取引が記録に記載され、裁判所記録簿が膳本保有地の一種の権原膳記となり、膳本保有者の権利の確証とされた。⁽⁷⁾ その結果、膳本保有者は荘園裁判所記録の膳本によって (by copy of the court roll) 保有すると言われるようになった。膳本保有者は一五世紀には、コモンロー裁判所と大法官府においても保護されるようになり、一六世紀には不動産回復訴訟も認められるようになった。かくして、膳本保有権は荘園領主の意思と慣習にもとづく権利であると同時に、コモンロー上の権利となり、次第にコモンロー体系に適合的な形態へと転化し、一九世紀にはかなり安定

した権利となったのである。

③ 定期賃借権 定期賃借権は⁽⁸⁾封建的土地保有関係の枠組外にあり、土地保有条件の法理に服するものではなかった。もともと、定期賃借権は教会の利子禁止法 (usury laws) を脱法するため、金融を欲する者が土地を賃貸し、賃借人は土地を担保として賃借し、土地からの収益を取得することにより利子相当分の獲得を目的とする金利的賃貸借 (beneficial lease) であった。これは契約法上の権利であり、賃借地が不法侵奪されても物的訴訟 (real action) により取り戻すことはできず、損害賠償請求のみが可能であった。

しかし、時の経過とともに賃借権の性質は変化した。貨幣経済の進展に伴ない、荘園の領主直領地における賦役労働が金納化される。領主は生産力を増加させるため、農民を使用し、賃銀を支払い、直接に直領地経営に乗り出す。さらに、貨幣価値の下落、黒死病流行後の労働力不足、賃銀上昇等により、領主が自ら直領地を経営することは困難となる。そこで、領主は直領地を小農民に leasehold により貸し出し地代取得を目ざすようになる。この農業用不動産賃貸借 (husbandry lease) の発展により、賃貸借のもつ社会経済的重要性が増し、これに対応してその法律的な権利性は徐々に強化され、ついには物的動産 (chattel real) という特殊な地位を占めるようになる。かくて、封建的土地保有条件制度の崩壊と、定期賃借権の権利性強化に伴ない、国土の大部分は定期賃借権のもとで耕作されるようになったのである。⁽⁹⁾

一九世紀において、賃貸借は土地保有の期間・量という側面からは、土地を確定期間保有できる権利 (estates less than freehold) とされ、次のように分けられていた。⁽¹⁰⁾ 賃貸期間の確定している定期賃貸借 (Leasehold, Term of

years)、一応の存続期間(=賃料支払期間でもある)が定められているが、適法な解約告知がないかぎり継続する
周期賃貸借 (Periodic tenancy, 賃料支払期間の差に対応して Tenancy from year to year, Monthly tenancy,
Weekly tenancy がある)、当事者一方の請求により何時でも直ちに終了する任意不動産 (Tenancy at Will)、
適法な権利の消滅後、占有を継続している場合に発生する認容不動産権 (Tenancy at sufferance) である。

以下では、農地賃借権を中心に賃貸借の権利内容を二つの問題に絞って検討しよう。

(2) 農地賃借権の権利内容

① 賃借権の存続期間 農地賃借権の権利内容を存続期間と費用償還請求権との二つの問題に焦点を絞り検討しよう。定期賃借権の存続期間に最長期の制限はないが、期間の長短は対象たる土地に応じて大体定まっている。

宅地を目的とする定期賃貸借の場合には、周期賃貸借の例はほとんどなく、九九年または九九九年の定期賃貸借が多い⁽¹¹⁾。建物は土地に属するというイギリス土地法の下では借地人の建築した住宅は地主の所有に帰し、借地人はその建物の借家人という地位にたつから、借地人の投下資本の回収という視点から、その存続期間は長く、地代も低廉なのである⁽¹²⁾。なお、この時代、都市労働者は借家人であり、その住宅の劣悪な環境は住宅問題化した⁽¹³⁾が、借地権・借家権保護は社会的課題となっていない。

敷地とともにする工場や作業所の賃貸借は地主が固定資本ともいふべき工場や作業場を用意し、賃借人が工場経営に必要な原材料・労賃等の経営資本を投下する形態でなされ⁽¹³⁾、その存続期間は様々であった。固定資本を地主が与え、企業心に富む資本の乏しい産業資本家が経営資本を投下する事業形態である⁽¹⁴⁾。なお、法的にはかような賃貸借は

敷地たる土地の賃貸借ではなく、敷地上建物の賃貸借、すなわち事業用建物賃貸借 (business tenancy) である。⁽¹⁵⁾

土地囲い込み以前には農村共同体の慣習に基礎をおく、⁽¹⁶⁾ 贍本保有権が多かったが、その後は次第に共同体的性格を拭払した土地利用関係、すなわち賃貸借関係へ転化してきた。この時期の農地賃貸借関係には生涯借地、定期賃貸借、年期賃貸借、任意賃貸借があり、その比率は地域により、時期により異なっていた。生涯借地はイングランド西部に多く、贍本保有権の転化形態であって、その権利内容は多くの点で贍本保有権に類似していた。⁽¹⁷⁾ 通常その期間は三代⁽¹⁸⁾ (九〇年) であり、かなりの額を設定の際支払い、地代は名目的価値しかなかった。当時の農学者が地主・借地経営農の双方にとり最も妥当と奨励していた二年の定期賃貸借は、大借地にはかなりの数があったが全般的にみればそれほど多くなかった。⁽¹⁹⁾ 一年毎に契約を更新しなければならない年期賃貸借はこの時期には増大している。賃貸人が何時でも解約告知をしうる任意賃貸借は一八七〇年までにほとんど消滅したと言われる。⁽²⁰⁾

ところで、地主・借地農の双方は借地権の存続期間に重大な利害関係を持っている。その期間が長期であることは支払地代の固定化と耕作権の安定を意味する。従って、地代の一般的上昇傾向が継続する時期には、地主は期間を短期化し地代収入の増加を目指す。そこで一八世紀末から一九世紀初頭にかけて借地期間の短縮化が地主の主導下に実施される。⁽²¹⁾ 例えば、生涯借地はより短期の借地契約へ転換され、二年の定期賃貸借は一年間の周期賃貸借や任意賃貸借へ転換された。かような期間の短縮化は、地主にとれば、長期賃貸借において借地農が行っていた地力の徹底的収奪・濫耕を防止し、土地豊度を維持する意味も持っていた。この賃貸借の存続期間の長短をめぐる争いは地主・借地農の主たる対立問題であり、地主は短期化を推進した。二年の定期賃貸借は比較的大きな借地農に多かったこ

とはこれを裏面から証明する。⁽²²⁾

ところが、一八一四年以降の穀物価格の低落に際し、借地農は農産物価格の変動に応じて地代額を定めることのできる短期賃貸借（例えば、一年間の年期賃貸借）を欲するようになったと言われる。⁽²³⁾ 総じて言えば、農業改良が著しく、資本制農業の進展する時期には、契約条項の固定化は望ましくなく、賃貸借契約の条件の内容改訂の機会を増加させるという意味では借地農にも、賃貸借期間の短期化は利点があったとも言えよう。しかし、一年間の定期賃貸借は解約告知の必要なく期間満了により当然に終了し、また一年間の年期賃貸借は六カ月前の解約告知により終了する。地主・借地農間の関係如何によって意味は異なりうるとしても、期間の短期性は本来的に借地農に不利な事柄であることを否定することはできない。何等の帰責事由なく解約告知されうる不利益・危険を有する借地農は長期にわたる計画的な資本の投下が困難である。一八五〇—六〇年代においても、借地権の存続期間は地方農業団体の関心事であり、二一年間の定期賃貸借を奨励する決議を行なっている。⁽²⁴⁾

借地農は存続期間の短期化に対抗して、解約告知の制限・期間の安定化と解約告知された場合の投下資本の回収＝必要費・有益費の償還請求権の保障を求める。一八四〇年代以降、費用償還請求権の保障が土地利用関係の焦点となる。

② 費用償還請求権 経済史学においては借地人が土地に投下した資本の回収を目的とする費用償還請求権の問題をテナント・ライトと呼ぶ。例えば、「借地農の投下した資本の『消耗していない価値』 unexhausted value に対して、借地農が借地を離れる際に補償金を受取る。これがいわゆるテナント・ライトと呼ばれるもの」⁽²⁵⁾とか、「借地

権一般ではなく、借地期限のきれるときに地主によって代償を支払わねばならぬべきもの、つまり借地農が投下した資本ないし労働のうち、借地農がかりとらずに残した部分を意味した。したがってそれは、(1)契約により播種したまま収穫せずに残してゆく作物に対する代償、(2)休閑地または次の借地農の作付地として彼が行なった犁耕・施肥の労働に対する代償、(3)土地改良その他、借地農による資本投下が土地に合体された資本として地主の収益に帰する部分に対する補償、からなる⁽²⁶⁾」と言われ、さらに、右(1)・(2)はいわゆる「作離れ料」に關し、「残された改良」に対する補償「離作料」(厳密な意味でのテナント・ライト)とは区別されている⁽²⁷⁾。

法的見地からテナント・ライトを検討すれば、「作離れ料」は、土地改良(improvement)に対する費用償還請求権とは無関係の権利であり、未分離耕作物(emblement)に対する権利と次の借地農に残していく作物に対する権利(right to an awaygoing crops)である。前者は播種後借地人の側に帰責事由がないにも拘わらず収穫前に借地契約が解約告知された場合に、その土地に立入り、収穫することのできる権利である⁽²⁸⁾。当初は慣習により認められたが、一八五一年法(Landlord and Tenant Act 1851, 14 & 15 Vict. C. 25)により収穫時まで立入ることができるようになった。後者は賃貸借契約終了の際、賃借人の残していた作物に対し認められる慣習法上の権利である⁽²⁹⁾。元来、この権利は旧借地人の立入りを認めるものであったが、借地人に不便であることから、新借地農が旧借地農の残していった立毛(stranding crops)を金銭評価し貨幣で支払うことが通例となったものである⁽³⁰⁾。

これに対し、「土地に定着せしめられたものはすべて土地と一体をなす(Quidquid solo plantatur, solo cedit)」⁽³¹⁾の法理の下では、借地人がその保有地になした⁽³²⁾いかなる改良も土地所有者に移転すると解された。それ故、借地人が

土地改良について出費した費用の償還を請求しうる権利が問題となる。これが、真の意味でのテナント・ライト(the right to compensation for improvement)である。³⁵「Quidquid solo plantatur, solo cedit」法理の下では、土地に定着した現物の返還請求は否定されるであろう。だが、その不当利得返還請求権の性質をもつ改良費等の償還請求を否定することは困難である。もちろん、かような法律的論理だけでは、何故この時代に費用償還請求権が社会問題化したかの理由を明らかにできない。より実質的根拠が追求されねばならない。

一般に、土地改良費償還請求権が社会問題化するには、次のような条件が必要と思われる。すなわち、①改良工事がひんばんに行なわれたこと、②しかし改良費を回収できるほど借地期間が長期ではなかったこと、③償還請求権を是非とも必要とするほど借地人層が窮迫していたことである。³⁶第二の条件についてはすでに述べたので、以下では他の二つの条件を考えてみよう。

土地改良費償還請求権の慣習法化は農地改良と密接に関係している。一八世紀後半からはじまった「離作料」に対する補償は、一八世紀末から一九世紀はじめにかけて多くの人々により改良に対する補償は改良そのものを促進し地主の地代収入を増加させるとして積極的に奨励されたにもかかわらず、ほんの一部の地方にしかひろまらなかった。³⁴しかし、一八一四、一五年の農産物価格の暴落、とりわけ一八二四年の不況を契機として、排水工事や持続性肥料(石灰・白堊 chalk・骨粉 bone 等)の普及による土地改良が進展するに伴ない、その慣行が広まり、三〇年代以降は一層進行する。³⁵土地改良費償還請求権の慣習法化の進展は、一八四六年から約三〇年間継続した高度集約農業 High farming の時期に著しい。穀物法廃止による保護貿易政策の徹底によりイギリス農業は壊滅するのではないか

と考えられたのであるが、都市人口の増加に伴う農産物需要の増大・農業投資の活発化や交通機関の発展による穀物生産力の増大・国内収穫の連年の豊作・戦争による海外穀物地帯からの輸入の途絶等の諸条件の下でイギリス農業は未曾有の好況にあり、黄金時代を謳歌した。⁽³⁷⁾

イギリス農業の黄金時代は高度集約農業の時代でもある。ある論者によれば、『集約農業』とは、経済的には産出量の増加によって価格の下落を埋め合すために、ある様式に従ってエーカー当りの投入量を増加させることであり、技術的には従来のノフォーク式四輪耕による混合農法を一步前進させたもので、その特徴はまず多くの家畜に十分な飼料（根菜のごとき自給飼料と油かすのごとき購入飼料）を与えて、より多くの肉と肥料（厩肥）を生産し、その厩肥にグアノや骨粉のごとき購入肥料を補って穀物と飼料作物の増産を図ることである⁽³⁸⁾。つまり、排水設備の改善・肥料の利用を中心とする土地改良を行ない、飼料作物・栽培牧草を採用（ノフォーク農法の改良農法）⁽³⁹⁾することである。『High farming the Best Substitution for Protection』という標語はこの時期の農業を象徴する。

ところで、高度集約農業は地主・借地農の双方により推進されたのであるが、その費用回収方法には著しい差異があった。地主は土地改良諸法律にもとづき、国庫補助金、土地改良会社等からの借入金により農地排水工事や農場内建物の建築を行ない、土地改良を実施した。⁽⁴⁰⁾法制的には、この時期における抵当制度の発達に注目すべきである。⁽⁴¹⁾地主が土地に投下した資金は地代に転嫁され、多くの場合、地代引上げが現実化された。⁽⁴²⁾すなわち、多くの土地は継承的不動産権処分⁽⁴³⁾に付されており、地主は単なる生涯保有権者の地位を有するにすぎず、残存権者の利益を損こなうことができないから、費用を借地農に負担させねばならないのである。これは一八四六年の土地改良法により体系化され

た。⁽⁴³⁾しかし、同じく土地改良等を実施した借地農はその費用が借地の改良として残存していても、償還請求権がないとされた。これは著しくアンバランスであり、その法制化が必要とされる。つまり、高度集約農業下における土地改良の進展は費用償還請求権の慣習法的肯定・制定法による確立と表裏一体をなすべきものである。

償還請求権の必要性は大不況の時期に一層深刻となった。一八七五年の凶作を契機として外国産小麦が大量に輸入され、穀物価格が低下し、農業大不況 (Great Depression) がはじまる。⁽⁴⁴⁾この原因は輸送手段の改善により運賃コストが低下した外国産小麦との価格競争に敗北したことである。⁽⁴⁵⁾その結果、地主・借地農はともに打撃をうけ、イギリス農業は穀物生産から牧畜・園芸へ転換し、農業人口は大幅に減少する。⁽⁴⁶⁾かような状況のもとで、借地農は穀物価格の低落による収益の減少に直面し、困難な経済的状況に陥いる。借地農が窮乏化するにともない、借地農が土地改良のため投下した資本が土地所有者の手中に帰す矛盾が痛感され、改良費償還請求権確立の要望が高揚するのである。

土地改良費償還請求権の実定法的確立は次のような経過を跡った。

慣習法的には一九世紀初頭から一部の地方で費用償還請求権が成立しはじめる。三〇年代・四〇年代を通じ、その慣行は拡がり、償還さるべき対象・評価方式等も次第に確立し、五〇年代にはほぼ全国に普及する。⁽⁴⁷⁾

慣習法的成立とともに、議会においても、四三年以降、数回にわたって法案が提出されたが議会を支配する地主層の反対によりいずれも流産してしまふ。⁽⁴⁸⁾わずかに一八五一年に不動産賃貸借法 (Landlord and Tenant Act 14, & 15 Vict. C. 25) が制定される。同法は賃貸人の書面による同意をえて、賃借人が自己の費用でおこなった農業用定著物 (fixture) (例えば、建物・機械など) について、賃貸借終了の際、賃借人はそれを収去するかあるいは地主からその価

格の償還をうけるかの権利を認め⁽⁴⁹⁾た。土地に定着した物は土地所有者の所有に帰すとの原則の例外であるが、その対象は有形の物であり、また設置につき賃貸人の事前の承諾を必要とすることから、その機能は乏しかった⁽⁵⁰⁾。それ故、排水工事・肥料投下等による土地改良に対する償還請求権は地主・借地農間の契約や、地方慣習により規律された。五五年をピークとして農産物価格が次第に低落し、地主・借地農の収益が低下するに伴ない、借地農の償還請求権立法化の要望が強くなる⁽⁵¹⁾。一八七〇年・七二年の中央農業会議所のテナント・ライト補償決議をうけ、一八七五年に農地法 (Agricultural Holdings Act 1875, 38 & 39 Vict. C. 92) が制定される。同法は五一年法を拡張し、定着物の収去については賃貸人の同意を不要とし⁽⁵²⁾、また賃借人のなした土地改良費の償還請求権を是認し、その内容を具体的に定めた⁽⁵³⁾。しかし、同法は賃貸人の明示の意思により適用を免れることのできる任意法規であった。それ故、地主・借地農間の相互依存と信頼とが強調され⁽⁵⁴⁾、慣習による償還請求権が認められていた地域でも契約自由の強調により、賃貸人の意思にもとづき償還請求権が否定される事態も時には生じた⁽⁵⁵⁾。最後に、農業大不況の対策として、借地農の投下資本保障のため、償還請求権の目的となる改良の範囲を拡大し、また償還請求権を強行法規化した一八八三年法 (Agricultural Holdings Act 1883, 46 & 47 Vict. C. 61) が制定された。しかし、農業大不況の渦中にあるこの時期には、借地農による土地改良はすでにあまり行なわれなくなっており、法改正は時機を失し、実効性に乏しかったのである⁽⁵⁶⁾。

(3) 地主・借地農間の関係

- ① 土地所有階級 農地賃貸借において地主と借地農との関係はどのようなものであったか。一八五一年の統計

〔表一Ⅳ〕

1873年イングランド・ウェールズにおける大土地所有状況

	所有者	比率%	面積エーカ	比率%	平均面積
貴族	400	0.04	5728979	16.56	14322
大土地所有者	1288	0.13	8497699	24.61	6597
スクウィア	2529	0.25	4319271	12.51	1707
上層ヨーマン	9585	0.98	4782627	13.85	498
下層ヨーマン	24412	2.50	4144272	12.00	169
小土地所有者	217049	22.30	3931806	11.38	18
小屋住農	703289	72.27	151148	0.43	0.2
公共団体 荒蕪地	14459		2968152		
計	973011		34523974		

大土地所有者（3000エーカ以上）スクウィア（1000～3000エーカ）上層ヨーマン（300～1000エーカ）下層ヨーマン（100～300エーカ）小土地所有者（1～100エーカ）小屋住農（1エーカ以下）のように分類される。

Orwin and Whetham. p. 307 *supra* note (IV—19) をもとにして作成

によれば、わずか四〇〇〇人がイギリスの七分の四を所有し、二五万人の借地農が一二五万の農業労働者を使用して耕作を営んでいた。⁽⁵⁷⁾ また、一八七二—三年になされた全国的な土地所有統計(表Ⅳ参照)——一世紀のDomesday にちなんで New Domesday と呼ばれる——は土地所有をめぐる経済的状況を示しており、貴族・大地主層への土地集中を明らかにしている。また、この時期の農場の規模(表Ⅴ参照)をみると、土地所有者ほど極端ではないが、大農場経営が発達していた。しかも、貴族等の大土地所有者が自ら農場経営を行なう場合は少ないから、面積比からすれば、大借地農業経営が多いことも推定できる。

この時代、土地所有階級の社会的地位の高さと立法権の支配とは疑いの余地がない。⁽⁵⁸⁾ その社会的地位は都市の富裕な商工業・銀行家等により脅かされることもなく、⁽⁵⁹⁾ また彼等はイギリス社会における価値意識の支配者でも

〔表V〕

1851年のイングランド・ウェールズにおける経営
規模別農場数・耕地面積・面積比

規模エーカー	農場数	耕作面積	面積比率
5—49	90100	2122800	8.6
50—99	44600	3206500	13.0
100—299	64200	11015800	44.6
300—499	11600	4360900	17.6
500—999	4300	2841000	11.5
1000以上	771	1112300	4.5
計	215571	246559300	100

なお、家族労働力のみで耕作できるのは100エーカー以下と言われている。

また通常100エーカー以下を小農場、100—300エーカーを中農場、300—500エーカーを大農場、500エーカー以上を広大農場と呼ぶ。

出典、大内力編著「農業経済論」92頁及び岡田与好「19世紀前半の社会」353—4頁

あったから、土地所有階級の価値体系がその社会の価値体系となっていた。⁽⁶⁰⁾

かような土地所有階級はいかなる目的で土地賃貸借を行なったのであろうか。それはアイルランドにおける借地関係のなかで典型的に表現されている⁽⁶¹⁾。すなわち、アイルランドでは、イギリス人の地主の大部分はその土地をほとんど見に行かなかったし、またイングランドにおいて裕福に暮らすことを可能とする地代をその値地人から搾取することのみに関心を持っていた。⁽⁶²⁾つまり、土地からの地代取得のみを目的とする不在地主であった。彼等は地代の搾取(rack-rent)と容赦のない立退きを迫った。一八七

〇年のアイルランド土地法(Landlord and Tenant (Ireland) Act 1870, 33 & 34 Vict. C. 46)は不十分なものであったとはいえ、イングランドの不在地主に打撃を与えたのみならず、イングランド本国においても土地問題に関する自由放任主義を放棄し、国家が立法的介入をし地主階級に対する革命を行なうであろうという予想を生じさせる象徴的意味を持った。⁽⁶³⁾

イングランドにおいても、土地所有者は土地所有にまつわる社会的・政治的地位の維持に利害を感じ、土地経営の意識よりも地代取得を目的とする者が多かった。さらに、大不況後には、土地所有階級は土地改良の意欲を減退させ、純粹な地代取得者への転換が促進され、農業への投資は国内・海外への証券投資へふり向けられ、土地貴族は株式・債券保有貴族になっていった。⁽⁶⁴⁾

② 地主・借地農の人的結合関係 この時代の借地農業経営は地主が排水工事等の大規模な改良工事を施行し、借地農が改良農業を経営する一種のパートナーシップの関係にあったと評されている。⁽⁶⁵⁾ 土地所有階級と借地農業者とともに改良農業の担い手であり、より多額の収益・地代収入を目的とする契約的結合関係にあり、ともに自己に有利な条件を求め相手方を選択していた。⁽⁶⁶⁾ しかし、地主・借地農の関係は法律的結合関係以上の人的関係を持っていた。地主階級の政治的・文化的支配力を前提とした人的信頼関係にある借地農業者は、借地人たる大土地所有貴族と個人的交際はなくとも、高貴な人の下にいることに誇りを持つ意識が形成された。⁽⁷⁶⁾

従って、借地農の土地所有者に対する人的支配従属関係も生じた。例えば、一八三二年のいわゆる第一次選挙法改正により年四〇ポンド以上の地代を支払う借地農にも選挙権が付与されたが、一八七二年までは秘密無記名投票ではなかったから、有権者がどの候補者に投票したかが判明するので借地農は地主の意思に反する投票をすることはほとんど不可能であった。選挙法が改正された七二年以降も、あえて地主の意向に反そうとはしなかった。それ故、地主の意向に反して投票した借地農に対しては、政治的理由による立退きを強行したり、立退きのおどしをすることは稀な事ではなかったのである。⁽⁶⁸⁾

③ 小括 一九世紀イギリスの土地利用関係、とくに農地賃貸借関係にはパラドクシカルな関係が存在していた。借地契約の内容には、「採用さるべき輪作、土地を『荒らす』(run)と考えられた特定の作物の禁止、実行さるべき耕作の方法と回数、作られた生産物の処分、小作人の行なった改良——もしあれば——に対する補償と契約違反に対する罰金、これらおよびその他の事項がこまごまと定められた」⁽⁶⁸⁾。かような詳細な規定は改良農業経営に必要な不可欠の事項であり、借地人にとくに不利な内容ではなかった。一般的にも、法律の見地からは、借地権は安定した権利内容を持ち、対抗力・譲渡転貸・費用償還請求権等のいわゆる物権の内容を具備していた⁽⁶⁹⁾。また、経済的にも借地農業経営者は改良農業の担い手でもあり、資本家的借地農業経営を営んでいた。借地権は法律的権利内容、権利者の経済的性格の両面において、近代的農業経営を営むのにふさわしい性格であった。

にもかかわらず、土地所有階級は圧倒的な政治的・社会的勢力を有しており、借地人との間にいわゆる人的信頼関係が存し、人的支配従属関係もあった。例えば、賃貸借期間が短期であることは借地農業者に有利な点もあったが、それは政治的理由などにもとづく解約告知を可能とする人的信頼関係の温床でもあった。結局、一九世紀イギリスの借地関係は資本家的農業経営を営むのにふさわしい権利内容を有していたが、地主階級の政治的・社会的支配力にもとづく法外在的な人的支配従属関係が付着するという特徴を持っていたのである。

(1) 山中康雄「英米財産法の特質」(上) 八頁以下(一九五四)、戒能通厚『土地所有と相続』(一—六)二六八頁以下。

(2) イギリス土地法における土地保有条件と期間不動産権の法理については、例えば、A. W. B. Simpson, *supra* note

(III—52), p. 4 *ets.*; E. H. Burn, *Cheshire's Modern Law of Real Property*, 11th ed., p. 33 (1972); 甲斐道太郎「土

地所有権の近代化」六〇頁（一九六七）、黒木三郎『イギリス封建制の法的特質』法政研究一九卷一号二九頁（一九五一）等参照。

- (3) A. W. B. Simpson, *Ibid.*, p. 23, など Frankalmoin は同法によつて廃止されてはいないが、実際には、それ以前に実質的に消滅してゐた。

- (4) 膳本保有権の歴史については、望月社二郎『膳本保有権の近代化』社会科学研究一一卷一号二号（一九五九）、畑穠『慣習的土地保有権の發展過程』社会科学討究六卷一号（一九五九）、同『隷農土地保有の封建的性格』早稲田法学三六卷三・四冊（一九六〇）、平松紘『隷農土地保有（権）の社会的性格』法研論集六号（一九七〇）等参照。

- (5) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 46.

- (6) A. W. B. Simpson, *Ibid.*, p. 149.

- (7) A. W. B. Simpson, *Ibid.*, p. 151.

- (8) 定期賃借権の歴史については、水本浩「借地借家法の基礎理論」（一九六六）、渡辺洋三「土地建物の法律制度」上（一九六〇）、甲斐道太郎「前掲書」（四—二）等参照。

- (9) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 233.

- (10) 定期賃借権の分類については、例えど R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *supra* note (III—54) p. 630 ets.; G. Dobry and M. Barnes, Hill and Redman's Law of Landlord and Tenant, 15th. ed., p. 32 ets. (1970); Woodfall, Landlord and Tenant, 27th ed., p. 259 ets. (1968) 等参照。

- (11) R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *Ibid.*, p. 614.

- (12) 水本浩「前掲書」（四—8）一八七頁。

- (13) 工場敷地賃貸借の内容・性格については、大河内曉男『イギリス鉱工業における作業所および土地の賃貸借制の展開とその意義』立教経済学研究一七巻四号、一八巻一号、三号（一九六四）、酒井重吾『一八世紀イギリスにおける賃貸借制と地主の役割』経済論叢一一七巻三号（一九七六）参照。
- (14) この賃貸借契約が地主・資本家のいずれに有利であったかについては、酒井重吾『前掲書』（四—13）八二頁参照。
- (15) Business Tenancy と ground rent 例へば J. R. Lewis and J. A. Holland, Landlord and Tenant, p. 254 ets. (1968) ; A. J. Lomnicki, A Summary of Landlord and Tenant Law, p. 116 ets. (1975) ; D. L. Evans, The Law of Landlord and Tenant, p. 381 ets, (1974) 等参照。
- (16) 楠井敏朗「前掲書」(三—33) 二〇〇頁。
- (17) 推名重明「前掲書」(三—32) 三三三頁。
- (18) D. L. Evans, supra note (IV—15) p. 27.
- (19) C. S. Orwin and E. H. Whetham, History of British Agriculture 1846—1914, p. 158 (1964) ; J. D. Chambers and G. E. Mingay, supra note (II—9) p. 46.
- (20) 推名重明「前掲書」(三—32) 三三八頁。
- (21) 大内力編著「前掲書」(三—17) 九五頁、推名重明「前掲書」(三—32) 三三九頁以下、同「前掲書」(二—4) 六〇頁、浜林正夫『近代的土地所有をめぐる若干の問題』社会科学の方法一九七三年二月号一四頁、水本浩「前掲書」(四—8) 一一六頁等参照。
- (22) J. D. Chambers and G. E. Mingay, supra note (III—9), p. 165.
- (23) 前注(21)記載文献のなかで、大内・推名は借地農に有利としているが、浜林は疑問を示している。水本は「経済史の究明が待

たれる領域である」と述べている。

- (24) 米川伸一『一九世紀後半における地主対借地農関係の展開』一橋論叢五一巻五号五九〇—五九一頁（一九六四）。
- (25) 米川伸一『ファーマーの歴史についての一試論』一橋論叢五一巻二号一六八頁（一九六三）。
- (26) 推名重明「前掲書」(三—32)三四六頁。
- (27) 楠井敏朗「前掲書」(三—33)一九八頁。
- (28) D. L. Evans, *supra* note (IV—15), p. 430; Woofall, *supra* note (IV—10), p. 1252.
- (29) Woofall, *Ibid.*, p. 1260.
- (30) G. Dobry and M. Barnes, *supra* note (IV—10), p. 1570.
- (31) P. V. Baker, *Megarry's Manual of the Law of Real Property* (4th ed.) p. 375 (1969).
- (32) C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 153.
- (33) 我国ではほとんど費用償還請求権が問題とならないのは、この三つの条件が充たされていないからである。
- (34) 推名重明「前掲書」(二—4)六八頁。
- (35) 推名重明「前掲書」(二—4)八〇頁。
- (36) ここで簡単に穀物法廃止をめぐる状況を述べておこう。従来穀物輸出国であったイギリスは一七八〇年代から輸入国となり、ナポレオン戦争終結直前から穀物価格が下落し、農業は非常な不況におちいった。そこで、国内農業保護のため、議会は一八一五年に穀物法を制定し、小麦価格が一クォーターにつき八〇シリング以下の時には小麦輸入を禁止した。地主や農業資本家には穀物価格を人為的に高水準に維持することは有利であるが、都市の産業資本家・労働者には高賃銀・高物価を招き不利であった。そこで、三〇年代から穀物法廃止運動が活発化し、一八三八年には、北部の工業都市マンチェスターに Cobden

らの指導する Anti-Corn Law League が結成された。これに結集したのは産業資本家達であり、多くの産業分野で採用されていた自由貿易政策の農業への適用を主張した。つまり、当時の経済不況から免れるため、安い原材料を輸入し、労働者の賃金を低下させ、他方、穀物法廃止により大陸諸国を農業国に押しとどめ産業資本の発達を阻止せんと考えたのである。この穀物法廃止をめぐる争いは当時の政治的焦点の一つであった。結局、一八四六年に穀物法は廃止されるが、これをもって、産業資本の土地貴族に対する最終的勝利と評価できるかは問題である。この詳細については Archibald Prentice, *History of the Anti-Corn Law League* (1853, Reprint 1968); Norman McCord, *The Anti-Corn Law League 1838—1846*, (1958) 等参照。

- (37) 荒井政治「前掲書」(三—五)一五二頁、Archibald Prentice, *Ibid*, p. 19.
- (38) E. L. Jones, *supra* note (III—14), p. 193.
- (39) F. H. Garner, *Modern British Farming Systems*, p. 8 (1972).
- (40) A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 288.
- (41) J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra* note (III—9), p. 44.
- (42) 推名重明「前掲書」(二—4)第三章参照。
- (43) 吉岡昭彦『前掲論文』(二—1)一四頁。
- (44) 大内力編著「前掲書」(三—7)一〇二頁。
- (45) W. H. B. Court, *British Economic History 1870—1914*, p. 33 (1965).
- (46) P. J. Perry, *British Farming in the Great Depression 1870—1914*, p. 14 (1974) は「一八五〇年代には、農業は国民総生産の二〇パーセントを生産していたが、九〇年代には六パーセントとなった。また一八五一年には人口の五分の一が農業に

従事していたが、一九〇一年には一〇人に一人となった」と述べている。

- (47) 推名重明「前掲書」(二—4) 八〇頁。
- (48) 米川伸一『前掲論文』(四—25) 一八七頁以下。
- (49) F. Pollock, *supra* note (III—54) p. 151.
- (50) 米川伸一『前掲論文』(四—24) 五八七頁。
- (51) 吉岡昭彦『前掲論文』(二—1) 一四頁。
- (52) F. Pollock, *supra* note (III—54) p. 151.
- (53) D. L. Evans, *supra* note (IV—15) p. 431.
- (54) 吉岡昭彦『前掲論文』(二—1) 三二頁。
- (55) 推名重明「前掲書」(二—4) 二八六頁。
- (56) 推名重明「前掲書」(二—4) 二六八頁。
- (57) C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 48.
- (58) オウウィン著三沢嶺郎訳「前掲書」(三—9) 一四〇頁。
- (59) C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 48.
- (60) 「イギリス史研究入門」(二—2) 一一〇六頁。
- (61) フォンランズ土地問題とイギリス J. S. Donnelly, *The Land and the People of Nineteenth Century Cork*, (1975); Trevelyan, *supra* note (III—18), p. 352; 推名重明『アイルランドの借地慣行とイギリス土地法』岡田与好編「近代革命の研究」下巻一四五頁以下(一九七三) 米川伸一『前掲論文』(四—24) 四九頁等参照。

- 62 A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 233.
- 64 吉岡昭彦『前掲論文』(一一一) 三三—三三頁。
- 65 J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra* note (III—9), p. 21.
- 66 L. P. Adams, *supra* note (III—5), p. 6.
- 67 C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 152.
- 68 C. S. Orwin and E. H. Whetham, *Ibid.*, p. 42.
- 69 オークマン著三沢嶽郎訳「前掲書」(三—9) 一四〇頁。
- 70 水本浩「前掲書」(四—8) 一四七頁。

五 土地取引の自由化

(1) 社会的背景

① 土地取引の制限 この時期の土地取引に関する法改革の特徴は土地取引の自由化である。本節では土地取引の自由化を、それはいかなる社会的背景にもとづき推進されたか、またいかなる法改革が実現したかという視点から、登記制度の導入と継承的不動産権処分 (Settlement) 法の改革との二つの問題について検討する。

この時期において土地取引はどの程度行なわれていたであろうか。実質的には所有権と考えられ土地取引の対象となった権利は、自由土地保有権と謄本保有権である。小農民の保有する自由土地保有権や謄本保有権は囲い込みにより大土地所有者に集中した。謄本保有権は、当該荘園の慣習にしたがい、荘園裁判所記録の保有権者の名義を書換え

る方法で譲渡された。⁽¹⁾ 莊園裁判所記録は土地取引の状況を記載する一種の公的帳簿であった。小農民の保有する自由保有地の売却は、譲渡人が譲受人に賃借権を与え、さらに譲渡人の有する残余権をも譲受人に与える方法（一般に *Lease and release* と呼ばれる）によった。⁽²⁾ これら土地囲い込みに伴う土地取引の数は無視しえないが、一般的には土地取引は頻繁ではなかった。何故ならば、この時代においてはかなりの広さを持つ自由土地保有地の大部分、⁽³⁾ イングランドの耕作地の半分以上、三分の二に近い部分⁽⁴⁾ は自由な取引を制限する継承的不動産権処分に服していたからである。

② 継承的不動産権処分 継承的不動産権処分は次のように設定される。⁽⁵⁾ 通常は、自由土地保有権を有するAが婚姻に際して設定する。Aはまず自分自身に生涯不動産権 (*Estate for life*) を与え、残余権 (*remainder*) を将来生まれるべき長男Bに男子限嗣不動産権 (*entail male*) として与える。さらに長男の死亡に備え、この権利を男子に年長順に与える。男子がない場合のため女子に一般限嗣不動産権 (*estate in tail general*) が共有不動産権として与えられる。また、子が全く生まれない場合のためにA自身に単純土地保有権 (*fee simple*) の形で復帰することも定める。なお、Aの死亡後には妻に対して、その土地から寡婦給与 (*jointure*) が与えられ、残余権者以外の子供には分担金 (*portion*) として一定の金額が与えられ、これらのために土地に対して地代負担 (*rent-charge*) が付される。この結果、Aは生産不動産権者となり、Aの死後における財産の帰属を処分する権能を失なう。長男Bは成年に達すると彼の限嗣不動産権を廃除 (*bar*) することができる。そこで、Bは継承的不動産権処分の保護者 *protector of Settlement* である父Aと協力し、男子限嗣不動産権を廃除し、単純土地保有権を処分し、Bより従位の権利を全て

消滅させ、再度繼承的不動產權処分を行なう。父Aには従前と同様、生涯不動產權が与えられ、BにはAの生存中には地代負担が、Aの死亡後には生涯不動產權が与えられ、Bの長男には男子限嗣不動產權が与えられる。これが再度の繼承的不動產權処分 (re-settlement) である。

各世代において再度の繼承的不動產權処分が行なわれ、土地は半永久的に繼承的財產權処分に服する。従って、土地は常に生涯不動產權者に保有され、單純土地保有權者は存在しない。⁽⁶⁾ この制度は大土地所有貴族が所有する土地をできるだけ長期、設定者の家系に承継させ、直系卑屬が自分自身のために処分することを防ぐものである。⁽⁷⁾ 土地所有の家産的・世襲的独占の制度である。その基礎は長子相続制 (primogeniture) と生涯不動產權 (estate for life) であり、この制度は貴族制社会の根幹である。⁽⁸⁾ 大土地所有貴族はこれによって土地の家系からの逸出を防止し、さらに土地を取得することによって、一層土地を蓄積していった。⁽⁹⁾ この意味では、「近代イギリスにおける土地所有の集中の——或いは貴族的土地所有の近代的大土地所有としての存続の——經濟的基礎が資本制農業の發展そのものであったというならば、その法的基礎がまさに繼承的不動產權設定だった⁽¹⁰⁾」のである。

一九世紀前半の社会では、繼承的不動產權処分による土地の拘束はあまり不都合を生じさせず、高度集約農業の時期までは安定した機能を果していた。⁽¹¹⁾ 例えば、一八二九年の財産法委員会執告書は、この制度は現在の占有者に土地と所有權の利益を与え、その財産を子孫に保障すると賞讃しているのである。⁽¹²⁾

③ 土地取引自由の要求 ところが、産業革命の進行により農業以外の産業活動が活発化するので、大土地所有者はより多くの収益を求めて、それら産業分野への投資を欲する。また農業においても改良農業が盛んになり、より

多くの投資が必要となる。しかし、繼承的不動産権処分にくする土地については、現在の保有者は生涯不動産権者でしかない。従って、單純自由土地保有権者でない彼は、資本を得るために、土地を売却したり、抵当に付すことはできない。また、工場建設・鉱山採掘の目的で長期賃貸借を設定することもできない。⁽¹³⁾土地の管理・發展という目的からすると、繼承的不動産権処分の付された土地は不毛である。⁽¹⁴⁾また、これは土地の譲渡性を奪い、家産の維持・増加に逆効果を持つだけでなく、土地譲渡を複雑にしたのである。⁽¹⁵⁾

そこで、「これほど不合理きわまるものはありえない。それは、このうえもなく不合理的な仮定にもとづいているのであって、その仮定とは人間のあらゆる後繼世代は、大地と大地がもつすべてのものに対し、同等の権利を持つべきではなくて、現世代の財産は、おそらく五百年もまえに死んでしまった人々の思いつきによって制約され、規制をうけるべきものだ、ということである」⁽¹⁶⁾というように、土地取引の自由・自由な土地処分を拘束する繼承的不動産権処分の不合理性が、農業と工業とが急速に発達しつつあった一九世紀中葉のイギリスで、一般に認識され、批判されるようになる。⁽¹⁷⁾この制度は土地所有貴族にとり、資産の維持、拡大のしつこくに転化してしまった。⁽¹⁸⁾

土地所有貴族は生産不動産権者に土地を売却・賃貸しうる権能を付与するため私法律の制定を求める方法を採用することもできたが、これは時間と費用とが非常にかかるから、普通一般の地主には不可能であった。⁽¹⁹⁾そこで、彼等は土地取引自由を実現するための立法を試みるようになる。⁽²⁰⁾

土地取引の自由化は、土地取引を妨げる長子相続制・繼承的不動産権処分の改革という実体法的改革と、土地の私的譲渡方法の不要な形式を廃止し移転方法を合理化する形式法的改革の二要素からなる。前者は繼承的不動産権処分

における生涯保有権者の権能の拡大という問題である。後者に関しては、土地登記制度導入が論議の対象となる。従来、土地を移転する方法は譲渡証書の綴り (title-deeds) を専門的弁護士 (conveyancer) により多くの時間と費用を伴う調査によってなされた。これは調査の不完全による危険を持っており、取引方法の不安定性が取引を消極的にしていた。⁽²²⁾ 従って、便利で安価な土地取引方法を創出し、土地取引を活性化することが必要となったのである。つぎに、継承的不動産権法の改革と土地登記制度導入をめぐる法改革の状況を検討しよう。

(2) 土地取引法の改革

① 土地登記制度の導入 土地取引法の改革は、取引の対象となる権利の整序と移転形式の合理化とを意味する。論理的には実体法的整備が形式法的整理に先行するが、歴史的沿革を考慮し、本項では形式的な問題・登記制度改革を先に検討しよう。

不動産法改革を目指して設定された不動産法委員会 (The Real Property Commissioners) は、一八二九年に第一報告書、三〇年に第二報告書、三二年に第三報告書、三三年に第四報告書を提出した。⁽²³⁾ 同委員会は第二報告書のなかで不動産譲渡制度における欠陥—権原 (title) の不確実さと非常な費用—を強調し、それを治癒する最良の解決策として、譲渡証書の登記制度 (register of conveyancing) といふ register of assurance, of deeds (とも呼ばれる) を全国に導入すべきと主張した。これは、謄本保有地の譲渡の場合における荘園裁判所記録への記載を参考として、一六世紀以降しばしば繰り返えされた試みであり、⁽²⁵⁾ 現にその当時 Yorkshire と Middlesex には譲渡証書登記制度が存在していた。貴族の大土地所有の維持を前提とする同委員会は土地法の実体的原則にはほとんど変化は必要でな

く、登記制度確立により土地法の欠陥を是正できるという基本的考え方を特っていた。⁽²⁷⁾しかし、複雑な不動産譲渡手続から多くの収入を得ている実務法曹の反対等によりこの方策は実現されなかった。

このうち二〇年の間に二〇回ほど登記制度を全国に導入するとの法案が議会で提出されるが、すべて流産してしまつた。⁽²⁸⁾この過程のなかで、一八五〇年代までに、譲渡証書登記よりも権原登記 (register of title) が望ましいという見解が徐々に拡まつていった。譲渡証書登記とは土地に関する取引を登記簿に記載し、登記がなければその後になされた登記ある取引に対抗できないという制度である。権原登記とは土地に関する権原そのものを登記簿に記載し、それ以後の権利取得者が権原に付着していた瑕疵により影響を受けないよう保護する制度である。⁽³⁰⁾換言すれば、従来の土地譲渡方法において私人が行なってきた権原の調査を国家の手により行ない、登記簿上に記載する制度である。⁽³⁰⁾従つて、従来からの土地取引方法と容易に接合しうる現実的制度であり、公信用力付与により取引の安全が一層確実となる利点を持つ。これは譲渡証書登記制度よりも理論的にも実際的にも優れた制度と言えよう。

一八五四年に設定された権原登記委員会 (The Registration of title commissioners) は一八五七年に、「登記の確立は不動産法を改革する一般の計画の一部をなすべきである」⁽³¹⁾という見解の報告書を提出し、不動産法改革の新たな起点となつた。この勧告にもとづき⁽³²⁾一八六二年にはイギリスにおいて最初の全国的な権原登記制度を導入する土地登記法 (Land Registry Act 1862, 25 & 26 Vict. c. 53) が制定された。同法は後にくつがえされるような瑕疵のない権原 (a title as indefeasible) を登記することを目的として有効な価値ある権原 (a valid marketable title) であるかを調査するものである。⁽³³⁾つまり、厳格な調査により確実な権原を登記し、その後の取引・権利を安全

にする制度である。この厳格な調査に要する時間・費用は莫大⁽³⁴⁾であり、しかも同法は任意法規であったので、時間と費用を節約するため、ほとんどの者は従来からの譲渡方式を選択した⁽³⁵⁾。その結果、同法により登記申立のされた件数は、六二年一〇月から六八年一月までの六年間で、わずか五〇七件で、六八年にはこの失敗の原因を調査する委員会⁽³⁶⁾が任命された。

六二年法の教訓から七五年には土地移転法 (Land Transfer Act 1875, 38 & 39 Vict. c. 87) が制定されたが、同法にもとづき七九年までに登記された件数はわずか四八件で、六二年法より一層惨めに失敗した。同法は現に占有しうる権利 (a mere possessory title) が存在すれば登記できるとした⁽³⁷⁾。登記に際しての調査義務を軽減し、六二年法のような確実な権利でなくとも登記が可能とした。しかし、逆にこの制度は登記された権利の確実性の程度を減じさせ、その後の取引者に安全確実な権原を保障することができなくなった⁽³⁸⁾。登記の際の調査義務の軽減により爾後の取引安全の配慮に欠ける点が生じた。従って、同法もまた任意的な登記制度であるから、ほとんど全ての者は従来からの譲渡方式を選択するのであった⁽⁴⁰⁾。

これら任意的登記制度の失敗ののち、強制的登記制度——土地売買につき登記をしなければ取引を無効とする制度——を採用する一八九七年土地移転法 (Land Transfer Act 1897, 60 & 61 Vict. c. 65) が制定された。同法は土地売買に限り強制的登記制度を導入し、また登記の際の過誤により損害をこうむった者には補償金を付与することとした⁽⁴¹⁾。同法の適用範囲は枢密院 (Privy Council) の命令により定められ、二〇世紀はじめになってロンドン県に施行されたのである⁽⁴²⁾。要するに、一九世紀イギリスには一般的登記制度は無きに等しかった。

登記制度導入に関するこのような法改革の背後には次のような社会的事情があった。まず、法制度的には、従来の譲渡方式がそれなりの合理性を持ち、その基礎のうえに様々の法関係が存在しそれを根本からくつがえしえない意義があったことと、登記の前提である土地取引の対象となる権利関係が封建的色彩を帯び整序されていなかったことが挙げられる。次に、実務法曹の反対があった。不動産譲渡を専門に取扱う弁護士は譲渡方式の複雑性に寄生してきた。不動産譲渡方式の改革という法技術的問題の改革は彼等の手を経るほかないのであるが、彼等は登記制度の導入自体に消極的であり、またたとい登記制度が存在してもそれが任意的制度であるかぎり、依頼人に対し登記の利用よりも従来からの譲渡方式を勧めたのである⁽³³⁾。さらに、土地取引の自由を欲した大土地所有者は、技術的な登記制度の採用よりも取引の自由を拘束していた継承的不動産権処分、とりわけ生涯保有権者の権限の改革に重点を置いたのである。彼等にとっては継承的不動産権処分に付された土地は数世代も前からその家系に属しているから自己に権利があることの証明はさほど困難ではなく、その費用も負担しえないものではなかったからであろう。

要するに、封建的色彩を帯びたイギリス土地法の複雑な実体的原則の改革を伴わずに、土地商品化の形式的確立を目指す登記制度の導入はあまり意味がなく、また実効性を持つこともなかった。それ故、土地法改革の中心は複雑な権利関係の整序を目指す実体的諸原則の改革へと移っていくのである。

なお、登記制度はいずれの国でも租税と密接に関連しており、登記簿は租税台帳を意味することがある。確かに、イギリスにおいても地租 (Land Tax) は最も古い租税であり、土地の移転は財産移転税の対象となり、土地所有者の不動産の所有から生じる所得に関しては所得税が賦課されている⁽⁴⁴⁾。しかし、この時期の土地取引法改革に際して

は、租税との関連がほとんど問題になっていないようである。

② 繼承的不動産権処分法の改革 土地取引法の実体法的改革とは、この時代においては主として繼承的不動産権処分制度における生涯保有権者の地位の改革を意味する。それには、改良農業遂行と密接に結びついている土地改良法の制定と繼承的不動産権処分法自体の改革という二つの系譜がある。

土地改良諸法による生涯保有権者の法的地位の改革を概観しよう。一八二〇年代からの改良農業の進展に対応して、恒久的排水工事の施行による土地改良の費用調達を目的とする土地改良諸法は一八四〇年代から制定される。⁽⁴⁵⁾ いわゆる排水諸法 (Settled Estates Drainage Act 1840, 3 & 4 Vict. c. 55; Settled Estates Drainage Act 1845, 8 & 9 Vict. c. 56) は生涯保有権者や他の限定所有権者に、大法官裁判所の許可により、排水工事によって土地改良を行なう権限とその費用を土地に賦課する権限を付与した。しかし、大法官裁判所に対する手続は煩雑で費用もかさんだため、一八四〇年法にもとづく改良申請は四五年までに一件しかなかった。⁽⁴⁶⁾ 一八六四年土地改良法 (Improvement of Land Act 1864, 27 & 28 Vict. c. 114) は生涯土地保有権者に土地改良に関するより広い権能を与えた。同法は囲い込み委員会の認可によって、農業排水工事や囲い込み等法律のなかで詳細に特定化された改良を実行するための資金の借入れとそれを土地に賦課することを認めた。⁽⁴⁷⁾

同様の趣旨の法としては、住居建築を目的とする一八七〇年、七一年の限定所有権者住居法 (Limited Owners Residences Act 1870, 33 & 34 Vict. c. 56; Limited Owners Residences Act 1871, 34 & 35 Vict. c. 84) 恒久的給水設備を対象とする一八七七年限定所有権者貯水池および給水法 (Limited Owners Reservoir and Water

Supply Act 1877, 40 & 41 Vict. c. 31) がある。これらの土地改良法は繼承的不動産権処分が設定されている土地の現保有権者がその土地をみずから改良する場合に機能する。これらの諸法は土地改良費調達の権能を付与し、その費用を土地に賦課することを認めた。それ故、残余権者Ⅱ相続権者が負担のついた土地を承継するか、あるいは地代として借地農に転嫁するかのいずれかである。これら土地改良諸法は改良の対象が限定されており、農業以外の分野への投資を対象とするものではない。それ故、繼承的不動産権処分制度自体の改革が必要となったのである。

繼承的不動産権処分制度自体を改革する考え方には、生涯不動産権の全廃を主張する者もあるが、その主流は生涯土地保有権者に自由土地保有権と同様の管理・売却権能を付与すべきという考え方である。⁽⁴⁸⁾それは一八五六年法 (Settled Estates Act 1856, 21 & 22 Vict. c. 77) から始まる。同法は大法官裁判所の認可によって、繼承的不動産権処分の設定された土地を売買・交換・分割すること、また二一年を超えない農地賃貸借、鉱物採掘・水路敷地を目的とする四〇年の土地賃貸借、九九年の建物建築用敷地賃貸借の設定を可能とした。⁽⁴⁹⁾さらに、一八七七年法 (Settled Estates Act 1877, 40 & 41 Vict. c. 18) は大法官裁判所の許可なしに二一年を超えない定期賃貸借を設定できるとした。但し、繼承的不動産権処分設定者は生涯保有権者からこの権利を奪うこともできた。⁽⁵⁰⁾しかし、これらは大法官裁判所の認可を必要とする等、全般的には生涯保有権者の利益よりも残余権者Ⅱ相続権者の利益保護に厚かったと評價されている。⁽⁵¹⁾

これに決定的変化を加えたのは一八八二年法 (Settled Estates Act 1882, 45 & 46 Vict. c. 38) である。⁽⁵²⁾同法は農業大不況の時期における繼承不動産権処分に反対する世論の産物であり、土地を繼承的不動産権処分制度の拘束か

ら解放し、一つの商品としたのである。⁽⁵³⁾ 同法の基本的枠組は、生涯土地保有権者にも自由土地保有権者と同様に、受託者の同意や大法官裁判所への申立を不要とし、自由な土地処分権を与えることである。例えば、土地を売却する場合には、裁判所あるいは受託者に支払われた土地売却代金が土地に代わって継承的不動産権処分に服した。残余権者の利益は右のようにして保護され、土地を購入した者は自由土地保有地購入者と同様の地位で継承的不動産権処分と何等かわりのない土地を取得するのである。⁽⁵⁴⁾

この結果、継承的不動産権処分によって拘束される対象は特定の土地ではなく、むしろ土地により象徴される資本であり、⁽⁵⁵⁾ 土地は一時的な現象形態でしかなかった。土地を継承的不動産処分によって家系に閉じこめることは不可能となった。八二年法は生涯土地保有権と継承的不動産権処分との性質を根本的に変革したのである。

そして、土地が自由な取引の対象となることによって、土地についての継承的不動産権処分に基礎を置いていたイギリスの貴族的大土地所有制は崩壊せざるをえなかった。同法はイギリスの政治的支配構造の基礎をゆるがす意味を持ったのである。かくて、土地取引の自由化はそれを推進した大土地所有貴族にとって両刃の剣であった。彼等は農業大不況の窮乏から脱出し、農業や他産業への投資を可能とするものとして土地取引の自由・継承的不動産権処分の改革を欲した。しかし、土地取引の自由は、大土地所有貴族からの土地の逸出を意味し、大土地所有制を解体させたのである。もちろん、彼等は、土地売却代金を他産業分野に資本投下したり、公債を購入したりして、土地の経済的代価の維持・発展を計った。それらの方法によって、自らの政治的経済的地位を維持せんとしたのであるが、その基礎にある大土地所有制の解体は彼等の持つ地位を除々に低下させていくのであった。

- (1) 謄本保有地の移転方式については、幾代通『英法における不動産取引法と登記制度』法協六八巻七号七八三頁（一九五二）。
- (2) 幾代通『前掲論文』（五一—）七八二頁、F. Pollock, *supra* note (III—54), p. 165.
- (3) J. D. Chambers and G. E. Mingay, *supra* note (III—9), pp. 43—44.
- (4) 推名重明「前掲書」（一一—4）一〇五頁、戒能通厚『土地所有と相続』（一一—5）二四二頁。
- (5) Settlement と Resettlement の詳細な内容については、例えば、ゲルダート著末延三次訳「イギリス法原理」一四九—五〇頁（一九六〇）、砂田貞士・新井正男編『英米法講義』二六五—六頁（一九七二）、佐藤隆夫『英国家産設定に関する一考察』法学一八巻三号、四号（一九五三）、宮崎孝治郎「財産承継制度の比較法的研究」第四編イギリス家族相継産制度（一九六一）等参照。一九世紀におけるそれについては、戒能通厚『土地所有と相続』（一一—5）二〇巻三・四号二三頁以下。
- (6) E. H. Burn, *supra* note (IV—2), p. 70
- (7) 推名重明「前掲書」（一一—4）一一四頁、ペイカー著小山貞夫訳「前掲書」（一一—5）一一六一頁、Arthur Underhill, *supra* note (II—5), p. 281; R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *supra* note (III—54), p. 283.
- (8) F. M. L. Thompson, *English Landed Society in the Nineteenth Century*, p. 65 (1963).
- (9) C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 304.
- (10) 推名重明「前掲書」（一一—4）三一一頁。
- (11) 戒能通厚『法改革』（一一—5）一一八頁。
- (12) W. Holdsworth, *Historical Introduction to the Land Law*, p. 305 (1927).
- (13) ペイカー著小山貞夫訳「前掲書」（一一—5）一一八頁、C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 60.
- (14) R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *supra* note (III—54), p. 284.

- (15) E. H. Burn, *supra* note (IV—2), p. 73.
- (16) アダムスミス著大内兵衛・松川七郎訳「諸国民の富」五九三頁（一九六九）。
- (17) オーウイン著三沢嶽郎訳「前掲書」（三一—六）一六二頁、戒能通厚『土地所有と相続』二四七頁。
- (18) 推名重明「前掲書」（一—四）一〇五頁。
- (19) 宮崎孝治郎「前掲書」（五—六）四七四頁。
- (20) A. V. Dicey, *The Paradox of the Land Law*, 21 L. Q. R. 227 (1905).
- (21) 従来の土地譲渡方式については、野村稔『不動産登記制度におけるイギリス法と日本法』早稲田法学会誌二二卷一三—三三頁（一九七〇）。
- (22) アダムスミス著高島善哉・水田洋訳「グラスコウ大学講義」四一七頁（一九四九）。
- (23) 第一報告書は相続法改正、第三報告書は不動産保有条件の改正、第四報告書は遺言と検認の改正を提案してゐる（W. Holdsworth, H. E. L., V. 15, pp. 170—172）。
- (24) J. E. Hogg, *The Present Complexity of Land Law, and Its Remedy*, 20 L. Q. R. 293 (1904).
- (25) A. Walker, *The Genesis of Land Registration in England*, 55 L. Q. R. 548 (1939).
- (26) この州における登記制度については、W. Holdsworth, H. E. L., V. 11, p. 586 参照。
- (27) W. Holdsworth, *supra* note (V—12), p. 309.
- (28) W. Holdsworth, H. E. L., V. 15, pp. 182—3.
- (29) 幾代通『前掲論文』（五—一）ヤ—三頁、Maitland, *The Law of Real Property*, Collected Paper V. II, p. 167 (1879, Reprint 1976).

- (30) 植林録『植林録文』(五一—五) 一三四頁。
- (31) W. Holdsworth, *supra* note (V—12), p. 316.
- (32) E. J. Harvey, *The Land Transfer Report*, 28 L. Q. R. 26 (1912).
- (33) A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 326.
- (34) C. Sweet, *The Report of the Land Transfer Commissioners*, 28 L. Q. R. 6 (1912); W. Holdsworth, *The Reform of the Land Law: An Historical Retrospect*, 42 L. Q. R. 173 (1926); W. S. Holdsworth, *supra* note (V—12), p. 312.
- (35) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 254.
- (36) W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 15, p. 186.
- (37) W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 15, p. 188.
- (38) A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 326.
- (39) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 254.
- (40) W. S. Holdsworth, *supra* note (V—12), p. 312; *supra* note (V—34), p. 173.
- (41) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 255.
- (42) 幾代通『前掲論文』(五一—) 七九九頁。
- (43) L. Woodward, *The Age of Reform 1815—1870*, p. 472 (1962).
- (44) 加藤清「各國租税制度概説」一六一・一八八頁(一九五二)『土生芳生「イギリス資本主義の發展と租税」(一九七一)』
- (45) *ヒラズルトの土地譲渡の諸制度* A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 287 *ets*; E. H. Burn, *supra* note (IV—2), p. 77 *ets*; A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 258 *ets* 以下同様。

- (46) 推名重明「前掲書」(一一—四) 三二—三三頁。
- (47) A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 288; E. H. Burn, *Supra* note (IV—2), p. 77.
- (48) A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 289—290.
- (49) A. Underhill, *Ibid*, p. 289.
- (50) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 258.
- (51) 戒能通厚『法改革』(一一—五) 一一〇頁' E. H. Burn, *supra* note (IV—2), p. 77; 推名重明「前掲書」(一一—四) 三二—三三頁。
- (52) 戒能通厚『社会的基礎』(一一—五) 一五八頁。
- (53) W. S. Holdsworth, A Neglected Aspect of the Relations Between Economic and Legal History, *The Economic and Legal History*, *The Economic History Review*, V. 1 p. 123 (1927); A. Underhill, *supra* note (II—5), p. 291.
- (54) R. E. Megarry and H. W. R. Wade, *supra* note (III—54), p. 288.
- (55) D. Spring, *The English Landed Estate in the Nineteenth Century*, p. 175 (1963).

六 土地改革運動

(1) 土地改革運動の諸潮流

① はじめに 本節では一九世紀イギリスにおけるいわゆる土地改革運動を一般的に概観する。ここでのいう土地改革運動とは、例えば借地農の投下資本回収補償を目的とする費用償還請求権の要求、大土地所有貴族からの土地取

引自由化の要求、小農の困い込み反対運動等の個々の土地問題に関する法改革の実現を目的とする運動の総称ではなく、より全般的な土地問題＝貴族の大土地所有制の弊害の解決を目的とする運動を言う。

この土地改革運動はいかなる思想に立脚しているのか、どのような運動を組織したのか、また法改革とはどの程度関連したのかを検討しよう。なお、土地改革運動は様々の視点から分類されている。例えば、⁽¹⁾(a)その目的から、①土地のみでなく生産手段の私的所有を廃止し国・公有化を目指す共産主義的土地改革、②生産手段の私的所有の廃止は目的とせず、土地については私的所有を廃し国・公有化し個人に土地使用権を与えることを目指すもの、③私的所有を否定することなく土地所有に制限を加えることを目的とする運動に区別できる。また^(b)あるべき土地所有・利用関係という視点からは、⁽²⁾④生産の基礎である土地を直接生産者である農民に与えようとする小土地所有論、⑤土地公有論、これはさらに土地のみの公有か生産手段すべての公有かで区別される。⑥土地の私的所有を否定せず弊害を除去するため、投機価格を税金で吸収しようとする土地増価税論などが区別される。⑦さらに、法制度の改革のみで足りるとするか、あるいは法改革を超えた社会制度自体の変革を志向するかで区別でされる。しかし本節では、右のような分類方法を採用せず重要な三つの土地改革運動を全体的に考察することとする。

なお、イギリスではすでに一八世紀後半には土地公有論が登場している。⁽³⁾トーマス・スペンス (Thomas Spence, 1750—1814)、『ウィリアム・オウルビー (William Ogilvie, 1736—1813)』トーマス・ペイン (Thomas Peine, 1737—1809)らはロックの自然法的土地所有観念に基礎をおく土地公有論を主張した。これら先駆的理論は、困い込みに疑問を提示するものであったが、社会運動となるにはいたらなかったので考察の対象としない。

② チャーチストの土地計画 チャーチスト運動とは一八三〇、四〇年代に起こったイギリス労働者階級の議会民主主義を目的とした政治的運動である。一八三八年に急進派議員とロンドン労働者協会の代表は、普通選挙制・財産資格制限撤廃・一年制議会・平等代表・議員有給制・秘密投票制の六カ条から成る「人民憲章——議會の下院に大ブリテンおよびアイルランド人民の正当な代表を準備するための法律——」(People's Charter)⁽⁴⁾を公表した。三十九年・四二年・四八年の三回、ぼう大な民衆の請願書を添え、議會に提出し、運動は高揚したが、指導者の分裂・思想の不統一・弾圧等により急速に衰退してしまった。

チャーチスト運動の指導者の一人であったオコンナー (Edward O'Connor, 1794—1855) は一八四二年以降土地問題に関心を抱き、四五年四月にチャーチスト協同土地組合 (Chartist Co-operative Land Society) を設立した。⁽⁵⁾これは労働大衆から分割払いで小額ずつ資金を集め、購入した土地を一世帯二—四エーカーの小農場に分け、貧しい労働者を入植させる計画である。四五年末までに組合員は四一九一人となり三二六ポンドの出資があり、翌年には一〇三エーカーの農地が購入され三五名が入植した。しかし、チャーチスト協同土地組合の後身である全国土地会社 (National Land Company) には約七万の社員から一〇万ポンドを超える出資があったが、五ヶ所の入植地に二六五名が入植したにすぎず、株式会社として法律上認められず、五年には解散し、結局この計画は失敗してしまふ。

このチャーチスト土地計画についてはチャーチスト運動史から検討が加えられ、肯・否定様々の評価がある。⁽⁷⁾

この運動は都市労働者を貧困から救済するため、小農民として農業に従事させ彼等の生活条件を改善し、他方労働市場の余剰労働者を減少させ都市労働者の賃銀水準を上げるという思想にもとづいていた。入植者には自由土地保

有権ではなく、借地権として小土地利用権を付与し、土地は全国土地会社の所有に属していた。都市労働者の自助による計画の拡大に伴ない、全国土地会社Ⅱ労働者の土地が増加し、実質的には国有化が達成されるわけである。⁽⁸⁾これに対しては、この計画は土地を細分化し、入植者を小農民とし保守化させるものであって、結局のところ労働者階級の運動に敵対する性質を持つとの批判がある。

運動の主体は工業革命の洗礼をうけず没落しつつある工業に従事する北部工業労働者と南部農民であった。⁽⁹⁾劣悪な生活・労働環境に苦しんでいた工業労働者に対しては、土地保有権は生存に必要な権利であるとして、土地・農村への復帰を主張した。他方南部農業労働者にとっては、大農場制に対立する小農場制の推進と理解された。しかし、土地への復帰ではなく、労働条件の改善・都市生活環境の改善こそが労働者のより良い生存に不可欠であることが認識されるに伴ない、工業労働者は、土地計画Ⅱ農村への復帰に対する熱意を失なうのであった。また、土地計画は小農場制が農業発展にとり最も望ましい方法であるという見地から提案されたものでなく、小農場制の有利さを根拠づけることもできなかったため、農民からの支持をも失なった。さらにまた主張者オコンナーの特異な性格も影響し、土地計画は惨めに失敗した。

チャーチスト土地計画は右のような特色を持っており、それ故、この後の土地改革運動や土地法改革に継承されることはなかったのである。

③ J・Sミルの土地保有改革協会 ミル (John Stuart Mill, 1806—73) は一八四八年出版の経済学原理のなかで土地所有について次のように書いていた。⁽¹⁰⁾私有財産制の本質的原理は労働を投下してえた権利を保障すること

ある。従つて、労働者と資本家は生産物に対する所有権が認められる。しかし、労働生産物でない土地の所有権はその他の所有権とは性質が異なる。土地は元来全人類の相続財産であり、その権利は国家の一般的政策に従属する内容を持つだけである。土地を国家が没収する場合には、土地所有者の労働・制欲により取得したこと、時効等を理由として補償が与えられるという。

彼は、一八七〇年に土地保有改革協会 (Land Tenure Reform Association) を設立し会長となつた⁽¹¹⁾。協会は十カ条からなる綱領を持っていた。これは主として、(1)土地取引の自由化を目指すもの、(2)土地国有化を目指すもの、(3)土地課税制度の三つに分類できる。土地取引の自由化に関連する綱領としては、土地移転に対する法律的財政的障害の排除・長子相続制の廃止・土地売買禁止の制限等がある。土地国有化に係するものには、市場にある土地を買い上げ協同組合に貸付けること・同様に買い上げた土地を小耕作者に貸付けること。公有地払下げ禁止等がある。土地課税論に関する綱領は、所有者の努力・経費なしに単に人口と富の増加によつて生じる地代の不労増価を国家の利益のために課税することである。

土地保有改革協会の第一の目的は、改良農業の担い手である土地改良者への土地集積をめざす土地取引の自由化である。これは改良地主・借地農の要望と一致した。しかし、不労所得たる地代への課税を目的とする土地課税論は地主層から激しい反対をうけた。またこれは、資本の正当性を批判する両刃の剣ともなりうる性格をもつ。土地国有化論は、土地は人類全体の相続財産であるといふことの論理的必然であり、自然法的土地国有論の承継でもある。国有化された土地は、集権的管理方法は非効率であるとされて、小土地耕作農民・協同組合に貸付けられるべしとする⁽¹²⁾。

しかし、土地取引の自由化と土地国有化とは基本的に矛盾する。また労働を投下した生産物を取得する権利という観点からの土地所有批判は、資本の蓄積を正当化する機能を持ち、賃労働と資本との共存共栄による土地所有批判である。⁽¹³⁾ かくように、ミルの土地所有批判は矛盾を内包し、過渡的な性格を持っていた。

土地保有改革協会に参加した者には第一インターの指導者もあったが、その主体は著名な経済学者等であり、知識人的運動であった。⁽¹⁴⁾ また、ミル自身は地主制度に対する激しい敵意を持っていたにもかかわらず、法改革として結実したのは、地主と資本との利害関係が一致した土地取引自由化の要求だけであった。

④ ヘンリ・ジョージの土地改革論 ヘンリ・ジョージ (Henry George, 1839—97) は一八七九年の名著「進歩と貧困」⁽¹⁵⁾ のなかで土地公有論を主張した。彼は土地所有を経済的・倫理的に批判し自然法と正義に反するとし、貧困の主たる理由であるとした。⁽¹⁶⁾ 土地改革論として、彼は土地に生じる不労所得に課税することにより国家財政をまかなうことができるという土地單一課税論を主張した。⁽¹⁷⁾ 彼は一八八一年にイギリスで講演旅行をおこない、若い急進主義者や社会改良家達の反響を呼び、この影響のもとで、土地回復連盟 (Land Restraint League) (一八八三年設立) や土地国有化協会 (Land Nationalization Society) (一八八九年設立) 等が組織され、各地で活発な宣伝を行った。⁽¹⁸⁾ これらは社会運動としてはさしたるひろがりを持たなかったとの評価もあるが、一八九五年に結成された地価課税選挙委員会 (Electoral Committee for Taxation of Land) を経て、一八〇九—一〇年の財政法案へと進展していった。⁽²⁰⁾

ジョージの土地所有批判は自然法・正義を基調とする倫理的な土地所有批判という側面と不労所得に対する課税と

いう側面がある。自然法的土地所有批判は土地公有論へ結びつくが、公有化による弊害を理由に、政策論としてはもっぱら土地單一課税論を主張した。労働大衆の貧困の原因を資本主義ではなく、土地所有に求め、土地課税制により貧困が解消されるとした点に問題はあがあるが、この素朴さ、明快さは、世界各国において、一九世紀から二〇世紀にかけての土地課税論に多大の影響を与えたことができた原因でもある。

なお、この他に農業不況の進展と労賃引下げの進行に対して、農業労働者の側からは団結してその地位を高めんとする農業労働者組合運動と、「三エーカーの土地と乳牛一頭」のスローガンに代表される小土地所有農への熱望とが生じた。⁽²⁾ 農業労働者組合運動はかの悲惨な歴史をたどり、小農運動は一八九三年法の制定をもたらずのであった。

(2) 土地改革運動の特質

① 土地改革思想 一九世紀イギリスの土地改革運動は生活の基盤たる土地は全人類共通の相続財産であるという自然法的土地公有論と、労働生産物でない土地の所有は不正であるという土地不勞所得論という二つの思想に立脚していた。土地改革運動の主たる対象は土地国・公有化と土地課税論であって、土地取引の自由は若干異なる性格を持っていたのである。

土地国・公有論は当時の政治的思想的狀況からすれば、とうてい受け容れられる可能性がなく、また主張者も中央集権的な管理の硬直性を嫌い、積極的に主張しなかった。むしろ国・公有化した土地について小農民に土地利用権を付与するとの小農保護を強調する場合が多かった。

土地のもつ不勞所得の國家への吸収、すなわち土地課税論は、土地から生じる地代は不勞所得であると批判し、資

本による生産物の取得は、資本と賃労働とは生産の必須の要素であるから、正当な権利であって不勞所得ではないと主張する。一方で土地所有を批判し、他方で資本蓄積を促進する意味を持っている。この資本と賃労働の共存共榮による土地所有の批判、資本蓄積の促進という思想内容は、過渡的性格ではあるが、当時の強固な地主的政治構造をつきぐずし、貴族の大土地所有の批判をおこなうためには不可避の内容であつたと評価することもできる。

② 土地改革運動 右のような思想的背景をもつ一九世紀イギリスの土地改革運動はいかに組織され、実行されたのであろうか。チャーチストの土地計画、ミルの土地保有改革協會、ジョージ流の土地回復連盟・土地国有化協會はいずれも社会運動として大きな役割を果たしたわけではなかった。とはいえ、各運動体の中心的社会階級、推進主体はかなり性格を異にしていた。例えば、チャーチスト土地計画は都市・農村労働者が主体であり、貧困からの脱出を小土地保有に求めたのである。ミルの土地保有改革協會は、土地国有化・土地課税論のほか土地取引の自由を綱領としていた点に注目する必要がある。すなわち、土地取引自由化は土地改良等を目指す開明的地主層の要望であつて、この点では土地所有階級の利害とも一致したのである。ジョージ流の運動は、急進的社会改良家主体の土地国有化・土地課税論を内容とする運動であつた。

このような運動の推進主体の差異が法改革への結びつきに関する差を導くのである。つまり、議會の地主勢力と利害が相反する場合には、法改革として実現しうる余地がないからである。従つて、土地改革運動が法改革として結実するものは、大土地所有貴族層とも利害の反しない土地取引の自由化のみであつた。本質的には社会制度変革を目指す土地国・公有化論や、地主勢力と利害の反する土地課税論は議會による法改革たりえないのである。従つて、土地

改革運動のなかで、もともとブルジョア的・地主的であった土地取引の自由のみが法改革として実現されたのである。

- (1) 松井宏興『西ドイツの土地政策について』甲南法学一六卷一—四号四六—九頁（一九七六）。
- (2) 篠塚昭次「前掲書」（三一—）八七頁以下。
- (3) 河合栄次郎『英国に於ける土地社会主義』河合栄次郎全集第五卷二六八頁（一九六八）、米川伸一『前掲論文』（二—三）二—三頁、戒能通厚『社会的基礎』（一—五）四—頁。W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 37.
- (4) 都築忠七編「資料イギリス初期社会主義」二四七頁以下（一九七五）。
- (5) 一八四二年のチャーチスト国民議会で労働者の小農場への入植を提案し、土地問題に関心を抱くようになった。（都築忠七編「前掲書」（六—四）三四五頁参照）。
- (6) 古賀秀男『チャーチストの土地計画について』史学雑誌八二編七号・八号（一九七三）参照。
- (7) 詳細は古賀秀男『前掲論文』（六—六）参照。なお、このチャーチスト土地計画の評価は微妙であり、同一人が時期によって異なる評価をしている。例えば、エンゲルスは『レフォルム』一八四七年十一月一日号所載の『チャーチストの土地綱領』（マルクス・エンゲルス選集2所収）では『チャーティスト土地組合はあまり大きな規模になったので、もう土地貴族に不安を感じさせはじめている。というのは、もし、この運動が現在までにすすんできたような割合でひろがりつづけるならば、最後には、この運動は人民による土地所有権の奪取を目的とする全国的な擾乱に転化するだろう、ということがあきらかだからである。……イギリス人民の一致した信任が、彼（オコンナー）の勇氣、彼の氣力・彼の清廉を証明する最良の証拠である』と述べている。ところが、一八五〇年十一月一日の『國際評論』（マルクス・エンゲルス選集第五卷）では、『オコンナーは、そ

の出身と政治的傾向にもかかわらず、旧イングランドの真の代表者である。彼はそのあらゆる性質からいって保守的であり、工業の進歩にたいしても、また革命にたいしてもきわめてはつきりした憎悪をいだいている。彼の全理想は徹頭徹尾、家父長的・小ブルジョアの精神にみちている。彼は一身のうちに、いいつくせぬほど大量の矛盾を蔵している。……オコンナーのような人物が革命運動の大きな障害たらざるをえないことはあきらかである』と述べている。

(8) I. Woodward, *supra* note (V—43), p. 143.

(9) 荒井政治「前掲書」(三—37) 九九頁。

(10) 以下の記述は、「経済学原理」第二編第二章、五「土地所有権の根拠」、六「土地所有権は一定の条件のもとで有効であるが、その条件は必ずしもいつも実現されるものではない。その制限についての考察」の要点をまとめたものである。未永茂喜訳「経済学原理」(岩波文庫版六七頁以下(一九六〇))。

(11) 土地保有改革協会に関する以下の記述は、四野宮三郎「J・S・ミル体系序説」二三八頁以下(一九七四)、山下重一「J・Sミルの政治思想」二八九頁以下(一九七六)にもとづく。

(12) ミルの協同組合主義的社会主义論については、深田弘「J・S・ミルと市民社会」九六頁以下参照(一九七二)。

(13) 保志恂『土地国・公有化論』「ジュリスト特集土地問題」一八八頁(一九七一)、戒能通厚『社会的基礎』(一—5) 四六頁。

(14) 杉原四郎「ミルとマルクス」二二〇—二二二頁(一九五七)。

(15) 同書は世界各国で翻訳されているが、我国では、長州一二訳上巻(一九四八)があるのみである。

(16) C. S. Orwin and E. H. Whetham, *supra* note (IV—19), p. 302.

(17) ヘンリ・ジョージの生涯・理論等については、山峯義三郎「ヘンリ・ジョージの土地制度改革論」(一九六一) 参照。

(18) 荒井政治「前掲書」(三—37) 二二九頁。

- (19) 推名重明「前掲書」(二—4) 二七九頁。
- (20) 米川伸一『前掲論文』(二—3) 二〇頁。
- (21) W. Hasbach, *supra* note (III—12), p. 274, 303; など、この他の土地改革運動としては、第一インターとマルクスの影響のもとで一八六七年に結成された「土地労働同盟」(Land and Labour League)がある。

七　　む　　す　　び

(1) 土地法改革の特質

我々は一九世紀イギリス社会に特有の土地問題の解決を目指し制定された法を個別的に考察した。では、一九世紀イギリスの土地法改革は全体としてどのような特質を持っていたか。土地法改革と総称しても、法の実質的内容を変更したのか、あるいは実質的内容の変更を伴わず従来からの法を形式的に整序しただけかのちがいがあり、更にどの程度まで徹底して行なわれたのかも区別できる。これらに留意して、土地法改革の諸相を再確認し、その基本的特質を述べよう。

土地囲い込み立法は私的合意による囲い込みから、私法律による囲い込み、一般囲い込み法の制定へと進展した。土地囲い込みはイギリス社会における土地利用形態のみならず社会構造をも根本的に変革する意義を持った。しかも、囲い込み立法は、囲い込みに反対する小農民の意思を無視し、数人の大土地所有者の意思で囲い込みを可能とする極めて徹底した内容を持った。

農地賃借権に関しては、賃貸借期間の短期化と費用償還請求権補償との二つの問題があつた。借地農業経営における地主と借地農との借地権内容をめぐる争いである。借地権の権利内容はこの時代にはいわゆる物権の性格を有し、近代的借地農業経営にふさわしいものであつた。しかし、地主と借地農との間には人的信頼関係があり、政治的・社会的従属関係が存在していた。借地権の法的権利内容はこの時期の借地関係諸法の展開によって、確実なものとなつたにもかかわらず法外在の事由を地主が借地農との関係にもちこむことができたことが一九世紀イギリス土地利用関係の特徴であり、これはまた、この時代のイギリス社会の特質の反映でもあつた。

土地取引の自由・土地の商品化は繼承的に保有してきた土地を売却あるいは担保に供し、これにより得られる資金をもとにして、農業あるいは他の産業分野に投資することを目的とする地主層からの要求である。これは繼承的不動産権処分法の改革と土地登記制度の導入とを導いた。繼承的不動産権処分法の改革は家産として家系の中に閉じ込められていた土地を市場に登場させた。これは大土地所有貴族の土地承継の基礎をくつがえすものであつた。他方、土地登記制度改革は、本来的に、移転方式の合理化という法技術的な意味を持つものである。

しかし、土地法改革は土地登記制度という法技術的問題に関する場合であっても、従来から存在していた法を形式的に整序するものではなく、実体法的な内容の変革を目的としていた。しかも、各土地法改革は土地制度・社会構造の根底にかかわる重要な意義を持つていた。どの程度まで徹底して法の実質的内容が変更されたかは、各土地法改革において、その基礎にある思想・運動の推進主体の差異に強く影響されている。土地囲い込みは地主と大借地農とが協同して推進し、農地賃借権の強化は借地農と地主との対抗関係のなかで実現され、土地取引の自由化は近代的投資

家へ脱皮せんとする地主貴族が推進した。法改革の徹底度は、地主と借地農とが協同した場合が著しく、地主と借地農とが対立した場合に最も弱い。何故、このような差異が生じたのか。それを解く鍵は当時のイギリスの社会構造や法律家の占める社会的地位にある。

(2) イギリス社会と法

① 一九世紀イギリス社会の構造 従来わが国では、近代イギリス社会は産業革命以降最も典型的に資本主義が發展した社会であると評価されてきた。しかし、土地法改革という視点からすれば、産業資本家・農業資本家よりも地主貴族の政治的影響力が強かったことは明らかであり、「資本主義の典型的發展」を強調する見解には疑問がある。⁽¹⁾同時に、地主貴族の政治的文化的支配にも注目すべきである。⁽²⁾近代イギリス社会においては、地主貴族の社会的威信は高く、その社会的地位の高さと立法権の支配とは疑いの余地がない。彼等の社会的地位は都市の富裕な商工業者・銀行家におびやかされることもなく、彼等はイギリス社会における価値意識の支配者でもあったから、土地所有階級の価値体系がその社会の価値体系となった。政治的にも、彼等は第二次選挙法改正後の下院においてすら、議員の六割程度を占めている。⁽³⁾従って、一般に近代イギリス社会には古典的な資本主義の典型的な發展という側面と地主貴族の政治的支配という側面とが存すると言うことができよう。一方は経済的状况に関連し、他方は政治的支配に関連する次元の異なる問題であるが、この二つの要素が同一社会において併存していたことが近代イギリス社会の特質である。土地法改革は議會を通じてなされる以上、地主貴族の政治的影響力に服すほかなく、地主貴族の利害と直接対立する法改革は実現しえなかったのである。

ところで、土地改革を目的とする運動が法改革として実現されるためには、法律家の介在・協力が必要である。それ故、土地法改革のあり方は法律家の社会的な存在状況と深くかかわっている。法律家は土地法改革につきいかなる役割を果たしたのであろうか。

② 立法的改革と土地法改革 一九世紀初頭以降、法律家においても、法を時代の要求に適合させるための法改革の必要性が広く知られるようになり、⁽⁴⁾法改革思想・運動が發展する。この時期のイギリス法の發展は立法者の活動により行なわれ、イギリス法史上、一九世紀は立法的改革の時代 (Legislative Reform Movement) と呼ばれている。⁽⁵⁾この法典化運動の起点はベンタムに求められる。彼は判例法により發展してきたイギリス法を激しく批判し、制定法による法改革を提唱した。彼の徹底的な法典化の計画は、実際には実行不可能であり、また彼が熱意をこめて主張した円形監獄が失敗したように、この時代の立法的法改革に直接の關係はないが、法典化運動には多くの影響を与えた。この意味から、「法改革の時代とベンタムの時代とは同一のもの」⁽⁶⁾であると呼ばれている。

では、一九世紀イギリスの立法的改革運動と土地法改革とはいかなる關係にあったか。立法的改革運動の目的は複雑かつ膨大な量を持つ判例法を簡單化するための整理的法律の制定である。⁽⁷⁾従って、法典化は既存の法の形式面の整理統合を対象とし、法原理の実質的改變を目指すものではなかった。それ故、既存の土地法制の内容を根本的に變革することを目的とする土地法改革は立法的改革運動の対象となりえない性質のものである。まして社会制度の變革を目的とする土地改革運動とは無縁のものであった。実際にも、立法的改革運動において法改革の必要性が論議された課題は、法令集の現状・裁判所法・債權法・刑事法・教会法・衡平法等にかんする改革であり、土地法改革と立法的

改革運動とは無関係であった。

③ 土地法改革と法律家 土地法改革と法律家はどのように関連していたであろうか。いわゆる土地改革運動は土地国・公有化と土地課税論とを主たる内容としており、法改革というよりもむしろ社会制度の変革を目指すものであった。法律家はこれに全く関与せず、土地改革運動のなかで法改革に結実するものは土地取引の自由だけであった。個々の土地問題の解決を目指して展開された様々の運動にかんしても法律家の関与はなく、法律以外の社会的・経済的要因によって法改革が実現されたのである。法律家の関与した土地法改革は土地取引法の改革、とりわけ土地登記制度の導入であった。土地取引法の改革・土地登記制度の導入は移転方法の合理化という法技術的意味を持っており、法律家の仕事と密接に関連していたからである。では、法律家はどのようににかかわったのであろうか。

法律家は従来の土地法の複雑さに既得権を持っていた。⁽⁹⁾ 彼等は譲渡方式の複雑さ・権原の不明確さに寄生し、手続に必要な費用を高額化し、利益を得ていたのである。従って、簡単に安価な譲渡方式の実現を目的とする土地取引法改革に彼等は脅威を感じ、反対の態度を採ったのである。また、一般的にも、政治的支配の用具を担当する法律家は、政治的支配階級である貴族と一体化した社会階級を構成している。⁽¹⁰⁾ つまり、イギリス法は貴族的支配階級と結びついた職業⁽¹¹⁾ 法律家によって作られ、イギリス法・法律家は貴族的性格を免れないのであった。⁽¹¹⁾

従って、かような性格を帯びた法律家は土地取引の自由を保障する実体法的原则よりは法技術的な登記制度導入に注意を向けるのである。⁽¹²⁾ しかも、彼等自身の既得権を犯さないように従来からの私的譲渡方式ののっとり、それを單純化するのみであった。繼承的不動産権処分制度自体は合理的であるとして、生涯保有権者の地位の向上にのみ焦点

を絞るのであった。土地取引の自由に関する法改革の最も注目すべき特徴は法の基本原則を変更しなかったことである。絶え間のない法の修正・改革にもかかわらず法の基本原則にはほとんど手が触れられなかったのである。⁽¹³⁾

④ 近代イギリス土地法の性格 近代イギリス土地法の性格に関し、二つの対照的な見解がある。一つは、「不動産法は貴族と大地主の要望に応ずるために発展してきたものであった」⁽¹⁴⁾とか、「イギリス土地法は貴族政国家に適合する土地法のままである」⁽¹⁵⁾とかいう見解である。つまり、イギリス土地法は貴族や大地主の利益の保護を目的としていたという評価である。これに対して、「資本主義が最も早くから発達してきたイギリスでは、生産関係の近代的展開につれて法関係もそれに即応して近代化してゆく」⁽¹⁵⁾という理解がある。それによれば、第二次エンクロージャーが完了して英国農業の三分割制が実現したときに、資本制地代——資本が農業を完全に把え地代が利潤の一部として支払われる形態——が現出すると説く。かように資本制地代の規定をうけ、所有権が利用権に制約されたイギリス土地所有権・賃借権の法的構造、つまり、一九世紀中葉のイギリス不動産法にこそ近代的土地所有権法の典型が見られると評価する。⁽¹⁷⁾この見解はイギリス土地法は近代的かつ典型的な所有権法Ⅱ土地法であると理解している。

イギリス土地法の貴族的・大地主的性格は権利者の具体的な社会経済的地位に着眼して主張されている。前述のように、当時のイギリス社会の最も重要な土地所有者は繼承的不動産権処分に服する生涯土地保有権者であり、彼らはおそらく自己の家系にその土地を承継させることを目的とした地主貴族であった。同時に、他方では借地農に対しては人的支配従属関係を結び、法律外の要素を強制する力を持っていた。この意味では近代イギリス土地法の担い手は地主貴族層であった。これに対してイギリス土地法は近代的であるという評価は利用権により所有権の権利内容が規

定される点に注目したものである。確かに、権利内容という側面からすれば、自由土地保有権は現代の土地所有権と実質的には同一内容を持ち、農地賃借権も「近代的」メルクマールを具備していた。しかし、その権利の法的構成は歴史的規定をうけ、封建的性格を払拭することはできなかった。⁽¹⁸⁾さらに、農地賃借権において地主は法外在的影響力を行使し、権利内容をゆがめることができたように、実際の社会では「近代的」権利内容を貫徹することはできなかったのである。従って、近代イギリス土地法は地主的・貴族的側面が近代的側面よりは強かったと言わざるをえない。この二側面の対抗関係のなかに近代イギリス土地法の史的発展が位置づけられるのである。

(3) おわりに

我々の次の課題は現代日本の土地私法の歴史的・社会的形成過程の制度論的考察と、あるべき土地私法を提示する規範創造的作業を行うことである。前者について言えば、本稿で採用した土地問題―土地改革思想・運動―土地法改革という分析手法で我国土地私法の形成過程を分析することである。その第一歩は我国現代土地問題の諸相と本質を明確に認識することである。我国現代土地問題の意義に関し「土地所有権を中心とする土地の私権の制限」⁽¹⁹⁾、「土地問題とは要するに、計画的な利用のための公正な配分を必要とする社会的課題のことである」⁽²⁰⁾、「地価の上昇を理由とする土地の問題が契機となって、社会的に様々の矛盾をひきおこしている問題」⁽²¹⁾等の見解がある。これら諸見解を手がかりとして、包括的な概念である土地問題の本質を明らかにし、そのふくむ様々の具体的問題を個別的に分析することからはじめるべきであろう。また、我国では土地問題の深刻さとその解決の必要性とは強く認識されているが、解決の方向を示す体系的な土地改革思想や運動がないことが特徴的である。我々はこれら諸点に注意し、我国土地私法

の形成過程の研究とあるべき土地私法を提示する規範創造的作業とを進展させたい。

- (1) 近代イギリス社会をどのような性格の社会として理解するかは、こんにち我國の歴史学のなかで争われている「イギリス史の再検討」という問題にかかわる。いわゆる再検討学派は「政治的支配体制という見地からすれば、一八七〇年代まで、イギリスは地主階級による貴族政の国家だったのであって、新しい史観は、この事実の評価とその史的意義を問うことで新しい歴史学の再構築をめざす」という（『イギリス史研究入門』（二—二）一九七頁）。いわゆる再検討学派の代表的文献として、越智武臣「近代英国の起源」（一九六六）、その問題意識は、ハーバート・バタフィールド著越智武臣他訳「ウィッグ史観批判」（一九六七）参照。これに批判的な最近の見解としては、関口尚志『近代化の諸問題』社会経済史学会編『社会経済史学の課題と展望』四九頁（一九七六）。この論争に関しては、柴田三千雄・松浦高嶺編『近代イギリス史の検討』（一九七二）。

なお、一九世紀イギリス社会の本質が論議される理由には、それが現代イギリスの危機の起点だからであるという問題がある。これについては、ベリー・アンダーソン著米川伸一訳『現代イギリス危機の諸起源』思想四九八号（一九六五）。つまり、「何故、資本主義社会において近代的土地所有者階級がかくも強靱な政治力を誇り、その本来の価値体系を資本家階級にまで浸透し得たのかを論理的・歴史的に明らかにしなければならない」のである（米川伸一『経営史学の成立と課題』大塚久雄編『西洋経済史』別冊一四頁（一九六八））。

- (2) 本論文三九頁以下。

- (3) 酒井重吾『一八世紀イギリスにおける地主の所領経営と農業資本主義』経済論叢一一六卷三・四号九一頁（一九七五）。なお、村岡健次『前掲論文』（三—二八）四頁。

- (4) W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 41—2.

- (5) 水田義雄「法の変動と理論」一一五頁（一九六九）。

土地私法の形成過程

- (6) Lord Brougham の有名な言葉に「*it is*」⁶ W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 42 参照。
- (7) 水田義雄「前掲書」(七—五)五⁷五八頁、戒能通厚『社会的基礎』(一—五)五八、五九、一三〇頁。
- (8) W. S. Holdsworth, H. E. L., V. 13, p. 261 ets.
- (9) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 253.
- (10) 村岡健次『一九世紀イギリス・シェントン・思想六二—一〇頁(一九七五)。
- (11) F. H. ローンソン著小堀憲助・船越隆司・真田芳憲訳「イギリス法の合理性」一六二頁(一九六五)。
- (12) A. W. B. Simpson, *supra* note (III—52), p. 255.
- (13) W. S. Holdsworth, *supra* note (V—34), p. 177.
- (14) ローンソン著小堀憲助他訳「前掲書」(七—11)八五頁、村岡健次『前掲論文』(七—10)一一〇頁はイギリス法律家は貴族的支配階級により形成されてきたという。戒能氏は「貴族的遺言相続主義」と総称する。
- (15) Dicey, *supra* note (V—20), p. 222.
- (16) 水本浩「前掲書」(四—8)は「*がき*」。
- (17) 水本浩「前掲書」(四—8)一〇五—六頁、渡辺洋三「前掲書」(四—8)九頁。
- (18) Michael Harwood, *English Land Law*, p. 6 (1975)⁸ なお甲斐道太郎「前掲書」(四—2)五一頁。
- (19) 水本浩「土地問題と所有権」二〇頁(一九七三)⁹ 同『土地所有権の制限—総論的考察』日本土地法学会「土地所有権の制限・日照権」二頁(一九七四)¹⁰ 同『土地所有権のあり方』『民法学2』二〇〇頁以下(一九七五)等参照。
- (20) 篠塚昭次「前掲書」(三—1)一六頁。
- (21) 早川和夫『現代における土地問題とは何か』ジュリスト特集土地問題(一九七一)。