イギリス借家法と婚外同棲者の地位(一)

三 木 妙 子

- 一 はじめに
- 二 借家法上の承継規定
 - 1 法定賃貸借関係の性格
 - 2 承継規定の変遷
 - 3 現行家賃法上の承継規定
- [付] 家賃法以外の立法における承継規定(以上本号)
- 三 借家人の「家族構成員」の範囲
 - 1 「家族構成員」の概念
 - 2 判例法にみる「家族構成員」——親族のケース——
 - 3 判例法にみる「家族構成員」——他人のケース——
- 四 婚外同棲者をめぐる借家法判例
 - 1 離別による解消のケース——一九七五年判決にいたるまで——

イギリス借家法と婚外同棲者の地位(一)

2 死亡による解消のケース
五 婚外同居者をめぐる借家法判例

——一九七五年以後——

- 1 Dyson Holdings Ltd. v. Fox [1976] Q. B. 503; [1975] 3 W. L. R. 744; 3 All E. R. 1030, C. A.
- 2 Helby v. Rafferty [1979] 1 W. L. R. 13; [1978] 3 All E. R. 392, C. A.
- 3 Watson v. Lucas [1980] 1 W. L. R. 1493; 3 All E. R. 647, C. A.

六 おわりに

一 はじめに

本稿はイギリス借家法の研究を主たる目的とするものではない。筆者の関心は、婚姻外の男女関係にたいするイギリス(スコットランドをのぞく)の法的対応のしかたをみることにある。

一九五〇年末に事実上の夫婦は、控訴院によって「法的に他人」(strangers in law)であるから特別の配慮に値しないとされた。しかも他人であれば存在が推認されたであろう契約も、対価の不法性のゆえに法的効果を認められなかった。一九七〇年代に入ると、婚外同居者は司法上信託法理や契約法理によって、財産(共同生活の場であった一方の所有名義の家屋)にたいする権利を認められるようになってきた。法律上の配偶者がいたことは、そのための障害とならない。婚姻意思の有無も問題にされないことが少なくない。立法もまた、「世帯を同じくし、夫婦として生活する男女」や「夫婦として同居する者」に一定の権利を認めるべきだといふ意見がふえている。また、「死者により全部ま

たは一部扶養されていた者」というカテゴリーを新設して、その要件に該当する婚姻外の男女に遺産にたいする権利主張を許したりもする。⁽⁵⁾

このように判例や立法により婚外男女関係は多方面で公認され、しかもそれがさまざまな法理や政策に支えられているため、現代イギリス同棲法の全貌をとらえることは容易でないようにみえる。⁽⁶⁾ とりあえず借家にたいする関係において婚姻外の男女（借家をめぐる性質上それは同棲者にかざられる）が立法や判例でどのように遇せられていくかをみることにする。彼らが裁判所にあらわれるのは、賃借人である一方が死亡したのち家主に明渡を請求されたばあいが多かったから、本稿があつかう判例はほとんどが賃借人死亡後における承継をめぐる分野のものになる。⁽⁷⁾ 承継が問題になる係争物件は、これまでの判例では民間借家ばかりである。そのため、本稿は民間借家にかんする立法を検討対象とする。住居の保有構成比（大ブリテンの一九八一年当時）をみると、持家が五六・四パーセント、公営・公団賃貸住宅が三一・〇パーセントを占めるのにたいして、民間借家はわずか一二・六パーセントにすぎない。⁽⁸⁾ 公営住宅の拡充や持家推進税制等の理由から民間借家は減少の一途をたどっており、こんにち民間借家の承継がもつ社会的意義はけっして大きいとはいえないであろう。しかし、六〇年余にわたって集積された承継をめぐる判例と借家法の承継規定は、一九八〇年の公営部門の住宅にかんする新规定になんらかの指針を提供したのであろうし、また、こんごも民間・公営の両分野の意味をもちつづけることになるだろう。

以下、二において、借家法上の賃貸借関係の承継にかんする規定を、最初のものから現行法までたどってみることにする。それに先行して、借家法上賃借人が有する権利がどのような性格のものとして把握されているか、また相続

の一般原則を脱したところで承継される賃借人の地位がどのようなものか、指導的判例を参照するであろう。本稿の主題である婚外同棲者が、一定のばあいには承継を認められる権利がいったいどのようなものか、知っておくことは不可欠であると思われる。

つぎに三では、「寡婦」(一九八〇年一月二八日以後は「生存配偶者」)のいないばあいに承継人となりうる「家族構成員」の概念をいくつかの判例にあたって明らかにする。婚外同棲者は、これまでけっして「寡婦」の名のもとに、あるいはそれに準じる者として承継を認められたことがなく、「家族構成員」のカテゴリーにふくめて認められてきたからである。借家法上定義されていない「ふつうの」、「平俗な」ことばである「家族構成員」を裁判所がどのように解釈してきたか、イギリスの制定法解釈の一面をみることになろう。

四と五では、婚外同棲者がどのような事実関係のもとで、どのような理論によって「家族構成員」と認められたか、あるいは認められなかったかをみる。一九七五年という年は、控訴院が、一九五〇年以降彼らにたいする「社会の態度に完全な革命(a complete revolution)があった」ことを認めて、子がないが二年間ある借家で夫婦として同棲してきた婦人に承継を認めたことにより注目すべき年になった。そのように典型的な内縁夫婦ともいうべきケースのあとには、より現代的なカップル、あるいは重婚的内縁当事者のケースがつづき、婚外同棲者のうち判例が借家法上の承継を認める者の範囲がしだいに明らかになってくる。このようにして形成されてきた婚外同棲者の保護要件は、借家法の立法政策との関係におけるものであることはいうまでもなく、それが他の権利義務関係にそのまま妥当するかどうかは改めてそれぞれ別に検討されるべきであろう。

最後に、借家法上の婚外同居者保護の現段階が提示する問題点を明確にし、イギリスにおける家族法研究者のそれらにたいする見解を整理してみた。

註(1) 邦文によるものとしては、主に以下のものを参照させていただいた。有泉亨編『借地借家法の研究——比較法的考察——』第二章イギリス法(幾代通)(一九五八年)(一九五〇年頃までの借家立法の概観)、水本浩『借地借家法の基礎理論』(一九六六年)とくに第六章(イギリス借家法についてはその出現にいたる社会的背景からはじまり、一九六〇年までの立法を概観し、イギリス借家法の特徴を析出する。そのうえで、「イギリス借家法の構造を貫いている基本的性格は、社会法の純粋性である、といえよう。」「(二二四ページ)と総括する)、同「イギリスにおける最近の借家法の変貌(一)」「立教法学一一号(一九六九年)(一九六五年家賃法の紹介)、内田勝一「イギリス借家法の一考察——存続保護と家賃制限の規範的一体制を中心として——」早稲田法学会誌二四卷(一九七三年)、同「借家法研究の現代的課題——現代イギリス借家法制と住宅政策の批判的検討を通じて——」比較法学一〇巻二号(一九七五年)(前者は、イギリス借家法の構造的性質(存続保護と家賃制限の規範的一体性)を住宅政策との関係で分析するものであり、後者は、民間借家(一九六八年家賃法)と公営住宅にかんする諸立法、住宅政策の現状と特質を明らかにし、日本における借家法研究の再構成を提唱する)、同「戦後イギリスにおける住宅法制の展開と政策」比較法学一七巻一号(一九八三年)(一九七〇年代における住宅政策と法の展開、さらに一九八〇年住宅法をもふくめて検討する)、高翔龍「借家権の承継(一)~(三)」法学協会雑誌九六巻三・四・七号(一九七九年)(イギリス法は(一)でくわしく論じられている。承継にかんする立法の変遷を議事録にあたって調べられた部分(注)とくに本稿(注)で貴重であった)。なお、R. E. MEGARRY, THE RENT ACTS, 10th ed. vols. 1-2 (1967), vol. 3 (1970); WOODFALL'S LAW OF LANDLORD AND TENANT (28th ed. 1978); 27 HALSBRURY'S LAWS OF ENGLAND (4th ed. 1981); PHILIP H. PERTTIT, PRIVATE SECTOR TENANCIES (2nd ed. 1981); HILL AND REDMAN'S LAW OF LANDLORD AND TENANT, vols. 1-2 (17th ed. 1982).

(2) スコットランド法は、一九四〇年七月一日まで中世のカノン法のもとにおけると同様、夫婦になるむねの合意の交換、あ
イギリス借家法と婚外同居者の地位(一)

るいは将来夫婦になる合意の交換とそれについて完成 (consummation) による婚姻を有効と認めていた。現在でも、宗教上または民事上の挙式による正式婚のほか、一定の手続のもとに不正式婚 (irregular marriage) を認める点でインマンド法とは異なっている。男女が夫婦として恒常的かつ公然と同棲して暮らす ("cohabitation with habit and repute")、婚姻していると世間に信じられていなければならない、彼らは夫婦となる合意の交換をしたものと推定されるのである (Marriage (Scotland) Act 1977, s. 21; DAVID M. WALKER, PRINCIPLES OF SCOTTISH PRIVATE LAW, 3rd ed. (1982), vol. 1, pp. 231-234)。

(3) *Diwell v. Farnes* [1959] 1 W. L. R. 624; 2 All E. R. 379, C. A.

(4) このような論説は、調査や統計資料を駆使して婚外同棲者がどれくらい存在するか、あるいは何年前と比較してどの程度増えたかを記すことから始めるのが常道かと思うが、別の機会にゆずることとする。

婚外同棲者の呼び方は日常語としていろいろあるのはもちろん、判例その他法的な叙述においても多彩である。あとで論じる判例のなかでは *common law wife* や *mistress* を用いる例が多い。しかし、*common law wife* というのは、前出註(2)に記したカンノン法が「一七五三年婚姻法」の実施までイギリス教会法として効力をもっていた時代において無方式婚当事者を指したことであった。現代における婚外同棲者を指す用語としては妥当しない。法的に正確であることを承知しつつも事実婚配偶者を指す意味であることはよく通じるため、いまでもかなり用いられている。こんにち判例にあらわれる *mistress* は単に事実上の夫婦であるケースが多いが、本来は権威や支配力のある婦人を指したり、あるいは「通常妻帯者である資産家が、彼の断絶的な性的享楽のために世間の目をしのんでかこっておく女性」(*per Lord Kilbrandon, in Davis v. Johnson* [1978] 2 W. L. R. 553 (H. L.), 572) を意味したものであった。したがってそのような意味あつを残す *mistress* が現在では適用にならなくなろう。non-spouse (*per Goff L. J., in Davis v. Johnson* [1978] 2 W. L. R. 182 (C. A.), 214), *illegitimate wife* (*per Sir George Baker, op. cit., at 201*), *de facto wife* (*per Hollings J., in Malone v. Harrison* [1979] 1 W. L. R. 1355, 1359) 等も用いられる。補足給付事務を管掌する保健社会保障省は「夫婦として同居する者」を *cohabitee* とよびかえており、それにならう者も多い。しかし、それが受働的であったり、*mistress*

同様女性だけを意味しがちなのを嫌って *cohabitant* を用いる者もかなりいる。婚姻しないで夫婦として暮す男女を「正確に表現する英語を知らない」とか、「英語はこの点で貧弱である」とか言われる (*per Lord Kilbrandon, ibid.*)。いずれの表現も難点があつて定着するにはいたっていないように思われる。

(5) 一九八二年前半の時点における状況は、ごく簡単ながら拙稿「同棲——英米法系における」法学セミナー一九八二年六月号において紹介した。

(6) ロー・コミッションも、制定法上の関連諸規定について、現状では「完全で一貫したマンローチ」が欠けていることを指摘している。Law Com. No. 97, FOURTEENTH ANNUAL REPORT 1978-1979 (1980), pp. 18-19.

(7) 婚外男女関係はかつて借家契約の不法性との関連で判例に登場したことがある (*Uphill v. Wright* [1911] K. B. 506)。おいて *kept woman* だということを知つてフラットを貸した家主は、裁判所に訴えて未払家賃を回復することができなかった)。しかし、その後この種のケースは報告されていない。なお、借家法に規定のある(また借家契約の一条項ともなる)「不道德な目的のための使用」という明渡事由が同棲者に適用されたこともきかない。一九七七年に、息子が「夫婦として同居する女性」と賃貸フラットに住むことを認めていた賃借人(父)にたいして、家主が「不道德な目的のための使用」にあたる主張する事件がおこつた。控訴院の裁判官は、「私に伝えることは、その使用者が不道德な目的のためにそのフラットを使用していると解されるとしたら、こんにちロンドンその他いたるところで、おびただしい数の契約違反が犯されているといわなければならないということだけである。」とつて家主のいい分を退けた (*Heghobson Establishment v. Heyman* (1977) 121 Sol. Jo. 851; (1978) 36 P. & C. R. 351, C. A., at 361-362, *per Roskill L. J.*)。

(8) CSO, ANNUAL ABSTRACT OF STATISTICS 1983 Ed. Table 3. 61. なお、民間借家に居住する人口の割合は今世紀初めは九〇パーセントと推計されるのになつて、現在では九二パーセント以下だといふものもある。Memorandum submitted by the Small Landlords Association, in H. C. Environmental Committee (Sess. 1981-82), THE PRIVATE RENTED HOUSING SECTOR, MINUTES OF EVIDENCE, 2nd February 1982, p. 166.

二 借家法上の承継規定

1 法定賃貸借関係の性格

イギリスにおいて住宅の需要と供給に重大なアンバランスが生じ、家主の恣意的な立退き要求や家賃の法外な増額から借家人を守る必要性が黙視できなくなったのは、第一次大戦中のことである。一九一五年における最初の借家法(Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915 (5 & 6 Geo. 5, c. 97)) はたび重なる改正と統合を経て、こんにちでは「一九七七年家賃法」(Rent Act 1977, c. 42) が民間借家制度の主法となっている。本稿は便宜のために、一連の「家賃および抵当利息制限法」や「家賃法」をふくめて借家法と総称することが多いであろう。

借家法は、一定の基準以下の価値を有するなど法定の条件をみたす住宅(建物の全部であっても一部であってもよい)を独立の住居として賃貸借するための契約を保護賃貸借(a protected tenancy)とよんで、その賃借権の存続や家賃の統制をはかっている(Rent Act 1977, s. 1)。借家法による保護賃借人の保護はそれにとどまらない。約定賃貸借の期間の満了や適法な解約通知その他により保護賃貸借関係が終了すると、保護賃借人のために法定賃貸借関係(a statutory tenancy)が発生する。約定賃借人たることをやめると同時に法定賃借人(a statutory tenant)となるためには、保護賃貸借の終了の直前その住宅を「自己の住まいとして占有」⁽¹⁾している必要がある(*ibid.*, s. 2 (1)(a))。その占有を継続するかぎり、法定賃借人は引きつづき当初の賃貸借契約上の義務と権利を有するものとさ

れる (*ibid.*, s. 3(1))。しかし、法定賃借人が有する権利は、約定賃借人の権利とまったく同じとはいえない。⁽²⁾ 異常な時局のなかで制定された初期の借家法には拙速をたつとぶ傾向のあったことは否めず、⁽³⁾ 法定賃借人の地位も判例法によって形成された面が少なくない。

契約によって賃借人となった者であれば、保護賃借人であっても当初の契約条項中に禁止または制限する特約のないかぎり、転貸、譲渡または遺贈することができる。それにたいして、「法定賃借人」について、リーディング・ケースの一つはまづつぎのようである。

「それは実のところ誤った呼び名である。というのは、彼はまったく賃借人ではないのである。法定賃借人は、制定法上の諸規定を遵守するかぎり占有を奪われることはありえない。しかし賃借人が有するような不動産権または権利 (*estate or interest*) を借家にたゞしてもつものではない。彼の権利は純粹に人的なもの (*a purely personal one*) である。」⁽⁴⁾

右の事件で一人の裁判官はつぎのようである。

「それ〔法定賃借人〕は便利な表現であり、また、確かにこれらの制定法〔借家法〕が通過する以前には、賃貸借関係の終了後も家主の意思に反して占有をつづける者のことを誰も賃借人といわなかったものだが、国会が彼を賃借人とよんだことは間違いないことである。そして、法定賃借人は何か家主にたいする人的権利以上のもの (*something more than a personal right against his landlord*) をもっているように私には思われる。彼は裁判所の決定によって立ち退かされるまでだにたいしても (*as against all the world*) 占有を保持しつづける権

利をもっており、だれであれ彼の許可なしに借家に立ち入る者にたいしてトレスパスの訴を提起することができる⁽⁵⁾と私は理解する。」

これらの意見からみて、法定賃借人は少なくとも家主や不法行為者にたいする関係においては「立ち退かされることをえない身分」(a status of irremovability)を有することがわかる。法定賃借人の権利は、「立ち退かされることをえない」という制定法上の権利⁽⁷⁾(a statutory right of irremovability)と表現されたりもする。

法定賃借人の占有はこのように保護されているが、収益・処分権の面はどうであろうか。

(i) 転賃 法定賃借人は当初の賃貸借契約(賃借人が法定賃借人になる直前それにもとづいて保有していた契約)が転賃を禁じるものでなければ建物の一部を転賃することができる⁽⁸⁾。但し、転賃した部分について居住を再開する意思をもたないばあいは、法定賃借人はその部分にたいして借家法上の保護を主張することはできない⁽⁹⁾。復帰の意思なく全部を転賃することもできない⁽¹⁰⁾。法定賃貸借関係を立法が創設した目的は、自己の住まいとして現住する賃借人を保護することにあるからである。

(ii) 生前譲渡 法定賃借人の権利を譲渡することができるかどうかについて、その権利の性格を不動産権でなく純粋に人的な権利とみた先のリーディング・ケースは消極に解し、のちの判決もそれにしがっている。その結論を導くにあたって、二つの規定が考察された。一つは、法定賃借人は当初の賃貸借契約上の「いっさいの条件」(all the terms and conditions)を享受すると規定するものである⁽¹¹⁾。そこで、法定賃借権を譲渡する権利が「いっさいの条件」の一つかどうか問題となり、否定された。動産の買主が転売する権利をもつのは、それが売買契約の条件だけ

らでなく、物の所有権に付随する権利だからであるのと同様に、賃借権を譲渡する権利は「不動産に付随する権利」(a right incident to the estate)と解されるからである。もう一つは、法定賃借人は、家主を除くすべての者にたいして、占有を放棄する条件として金銭の支払その他の対価の付与を求めたり、受けとったりしてはならないとする規定である。⁽¹³⁾この規定は、立法府が九九パーセントの譲渡は対価をえてなされることを十分に承知して制定されたのであり、そのことからみて、法定賃借人は家主以外の者への譲渡を禁じられていると解された。二つの規定はあいまって法定賃借人はその法的地位を譲渡によって他に移転することを認められていないという結論を導いた。

かかる原則にたいしては、のちに二つの例外が規定された。一つは一九五七年借家法によるものである。それは、法定賃借人と、その借家を占有しようとする者('incoming tenant' 仮に譲受人とよぶ)とのあいだで書面による合意が成立し、また家主もその合意の当事者となったばあいには、合意書中で定められた日(「移転の日」)から譲受人が法定賃借人となるという規定である。但し、この合意のために金銭的対価の支払を求める者には罰金が科せられる。⁽¹⁴⁾この規定は、譲渡を認めているとしても、要件の厳格さから、じっさいさほど活用されそうになく、法定賃借権が金銭的価値をもつにいたったとはいえない⁽¹⁵⁾であろう。もう一つの例外は、一九六七年夫婦の住まい法(Matrimonial Homes Act 1967, c. 75)第七条によつて新設され、一九八一年夫婦の住まい及び財産法(Matrimonial Homes and Property Act 1981, c. 24)第六条によつて拡大されたものである。新規定は離婚、婚姻の無効もしくは取消、または裁判上の別居判決を下す裁判所にたいして、そのさい、あるいはその後いつでも、夫婦の一方から他方へ、一九七七年家賃法上の保護賃貸借関係または法定賃貸借関係を移転する決定を下す権限を与えている。⁽¹⁶⁾この規定は、夫婦ま

たは夫婦であつた者のあいだにかぎり、婚姻の破綻や解消を契機として生じる当事者間の財産上の不衡平を是正するためにおかれたのであり、法定賃借権の非譲渡性にたいする重大な侵犯とみるには及ばないであらう。⁽¹⁷⁾

(iii) 遺贈 借家法は、法定賃借人がその権利を遺言によって譲渡することができるかどうかについて規定していない。一九二九年に控訴院は遺言による処分権を否定した。⁽¹⁸⁾ 生前譲渡できないことはすでに判例によって確立しているから、その結論は難なく導かれた。「法定賃借人にたいして『あなたは生きているあいだはA・Bに譲渡することができないが、遺贈としてそれ「法定賃借権」をA・Bに残すことができる』というための何か合理的な理由を見いだすことは、私には不可能のように思われる。」⁽¹⁹⁾ というのがその主なる理由づけであつた。

では、遺贈することのできない法定賃借人の権利は、その者の死亡によってどうなるのであろうか。法定賃借権の人的権利性からみてこのようにいわれる。

「その権利を他者に移転する権限は、制定法が明文をもって法定賃借人にたいし、それを他者に移転する権限を付与するのでなければ、彼が占有を離れた瞬間または死亡した瞬間に消滅しなければならぬ。」⁽²⁰⁾

すなわち、法定賃借人の権利は無遺言相続法の一般原則にしたがつて相続されるのではなく、特別に借家法上の「承継」(succession)の規定によつて、賃借人の死亡の日から一定の者に移転するのである。借家権の存続保護という借家法の目的は、賃借人のほか賃借人と同居する一定の者にまで及ぶべきであると考えられてきた。賃借人が死亡して賃借関係が終了するやいなや、家主はそれらの者を追い出すことができるとしたら、借家法の目的は十分に達せられたとはいえないことにならうとみるのである。⁽²²⁾ そこで、制定法は一定の条件のもとに「承継」を認めることになる。

(しかし、承継された権利は一般の相続財産とは異なり、無限に承継されるわけではないことについては後述。) ちろん、家主は、法定賃借人の死亡後もその借家に住み家賃を支払いつづける者にたいして新たに約定賃借権を付与することができる。しかし、裁判所は新しい約定賃借関係の成立を認めるにあたってきわめて慎重であるといわれる。²³ 家賃の受領だけから約定賃借関係の成立が推認されることはない。²⁴ したがって、「承継」の規定は賃借人と同居していた一定の者にとって重大である。以下で、承継に関連する制定法上の規定を時代を追ってみることにする。

2 承継規定の変遷

最初の借家法である一九一五年法は、大戦中および大戦終結後六ヵ月間効力を有する限時立法として制定された。²⁵ 戦時中のみならず戦後初期の借家立法も、住宅の極端な払底という異常事態はいざれおさまるものとみて、いっぴんにはそれまでの一時的な借家人保護立法であると認識されていた。この時期の借家関係の制定法は、きわめて短時日のあいだに起草され、国会の審議時間もかなり短かいのがふつうであった。このような状況では、借家人死亡後の承継の問題がほとんど議論にのぼってこなかったとしても、ふしぎはないであろう。²⁶ 承継にかんする規定がはじめて登場するのは、一九二〇年法の国会審議の途中であった。²⁷ 同法案はそれまでの借家立法を統合するほか、一九二〇年二月に保健相によって任命された委員会の勧告をとりいれたものであった。政府は、一九一九年のある立法(？)が失効する一九二〇年七月一日までに同法案の国王裁可をえて空白をつくらないことを至上の任務としていた。そのため、庶民院の第二読会(六月四日)後の審議日程は過密をきわめた。

賃借人の承継に関連して、庶民院の六月一五日の委員会において修正案が提出された。それは、法案第一二条(定義規定)第一項(e)号の末尾に、「『賃借人』という表現には賃借人の寡婦がふくまれるものとする。」という文言を加えるものであった。提案者はトムソン議員(Mr. Trevelyan Thomson)である。しかし、その修正案は、記録をみるかぎり議論されないまま取り下げられている。⁽²⁹⁾その間の事情は、つぎに六月二日の報告段階の議事録をみると多少うなずけそうである。すなわち、保健相アディソン博士(Dr. Addison)は法案第一二条第一項(f)号の末尾に、つぎのような文言を追加する動議を行なった。⁽³⁰⁾

「なお、『賃借人』という表現は、無遺言で死亡した賃借人の寡婦であり、賃借人の死亡当時賃借人と同居していた(was living with him)者をふくむものとする。無遺言で死亡した賃借人が寡婦を残さないばあいは、前段のとおり賃借人と同居していた家族構成員(any member of his family so residing with him)が、前段のとおり同居している者であれば、賃借人の家族構成員のうちのだれであるかを問わず、「それらの者が複数いるときは」合意により、合意のないときは県裁判所(county court)によって決定されるべき賃借人となるものとする。」

アディソン保健相の発言によれば、この修正案は、保健相がミドルスバラ選出議員T・トムソン氏とかわした約束を実行して提出したものであった。保健相は、「トムソン氏が指摘したように、現在の賃借人が死亡したとして、そのときは寡婦、あるいは居住をつづける者たち(those continuing the occupation)が保護を受けべきだということは正しいのであります。それは、むろんわれわれの意図したところでありました。」と述べている。さらに、このような修正案は、「ひきつづき『賃借人』と同様の保護を享受すべき賃借人の縁故者(the relations)とはいか

なる者であるかを、われわれのなしうるかぎり明確にするものであります。」とも述べている。かかる発言について、一議員は、「ジャーナリスト等、国中いたるところにみられる自分で生活費を稼ぐ大勢の婦人たち」や、「家賃帳に賃借人と記されている妻たち」の存在にふれ、彼女たちと同居する老母や妹、病身の夫といった扶養家族 (dependants) に注意をうながした。そして、同修正案によって彼らが賃借人の死後立ち退かされることはあるまいと確認した⁽³¹⁾ことにたいして、保健相は同意を表明した。この承継規定 (「賃借人」の定義規定) は、右のやりとりがあっただけで、庶民院の報告段階、及びつづいて開かれた第三読会を通過した。

貴族院においては、六月二四日の第二読会を経て、同月二八日に全院委員会がもたれた。それは午後四時半頃からはじまり、三時間ほどのあいだにおよそ五〇の修正案を可決したのであるから、ほとんどの箇条について十分な議論はなされなかつた。第一二条第一項(f)号については、アスター子爵 (Viscount Astor, Parliamentary Secretary of the Ministry of Health) が、庶民院における先の発言をいれ、「主として起草文言上の問題」であるとしながら、「無遺言で死亡した賃借人が寡婦を残さないばあい」のあとに、「または賃借人が女子であるばあいは」という文言を追加する修正を行なつた。これにたいしては一言の発言もなく、修正案は可決⁽³²⁾された。その修正箇条は貴族院における六月三〇日の報告と第三読会においても問題となることなく、以下にみるとおり法律(第一二条第一項(g)号)となつた。

- (1) 一九二〇年家賃及び抵当利息引上(制限)法 (Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act

1920 (10 & 11 Geo. 5, c. 17))

第一二条第一項(8)号「解釈規定」

『賃借人』という表現には、無遺言で死亡した賃借人の寡婦であつて、賃借人の死亡当時賃借人と同居していた (was residing with him) 者、あるいは、無遺言で死亡した賃借人が寡婦を残さないか、またはその賃借人が女子であるばあいは、前段のとおり同居していた賃借人の家族構成員 (such member of the tenant's family) であつて、合意により、合意のないときは県裁判所によつて「賃借人と」決定される者がふくまれる。

① 承継者は寡婦または家族構成員であつて、賃借人との同居が要件とされる。しかし、いずれのばあいにも最短同居期間は定められていない。同居していたかどうかは事実問題であり、裁判所はその認定にあつていっさいの状況を考慮しなければならぬ⁽³³⁾。また、「同居」ということばには、「通常の一般的意味」(ordinary popular significance) が与えられるのであつて、「何かテクニカルな意味、あるいは法律家によつて定義されるにすぎない一定の意味」はふくまれない⁽³⁴⁾。

② 死亡賃借人が男子であるばあいと女子であるばあいとは区別されている。前者のばあいには寡婦に優先順位が与えられるが、後者のばあい寡夫は子その他の者と同順位に立ち、死亡賃借人の家族構成員として資格を有することにどまる(後出一九八〇年住宅法第七六条参照)。

③ 該当する家族構成員が複数いるばあいは彼らの協議により、また協議がととのわなればあいは県裁判所によつてそのうちの一人が賃借人と決定される。家主は協議の当事者になる必要はなく、提案された家族構成員について異議⁽³⁵⁾

を申し立てることもできない。裁判所が決定するばあい、判例は、「いっさいの状況」を考慮しなければならぬとしている。死亡した法定賃借人が実の息子（四一歳）と亡妻の娘（五五歳。長年家庭をきりまわしてきた）夫婦と同居していたばあい、裁判所は、息子に法定賃借権が移転されるべく家主に書き送られた死者の意思を決定的要素とみて、息子を法定賃借人と決定した。⁽³⁶⁾ また、息子と夫が承継を争ったケースでは、晩年の法定賃借人を扶養した息子でなく、法定賃借人にひどい仕打ちをしつづけた夫が法定賃借人と決定された。「行動の点からみると息子の方が称賛に価した。しかし、必要性の点からみると父の方がより必要としていた。そして、父の必要性が息子の功績に優位した」⁽³⁷⁾のである。

④ 本号は賃借人が「無遺言で死亡した」ばあいについて規定しているため、そうでないばあいはどうなるかという問題が残される（後出一九三五年家賃及び抵当利息引上（制限）法第一条参照）。

⑤ 本法は「寡婦」についてはもちろん、「家族構成員」についても定義規定をおいていない。そのため三以下で検討するように「家族構成員」をめぐる多数の判例が生まれることになった。一九二〇年当時すでに、制定法上ある権利主体の範囲を定めるにあたり、「死亡した労働者の」「被扶養者」(dependants)とか「家族構成員」ということばを用いた例があった。そして、前者は、「労働者の死亡当時全部または一部その者の賃金によって扶養されていた労働者の家族構成員」を意味し、後者は、「妻または夫、父、母、祖父、祖母、継父、継母、息子、娘、孫息子、孫娘、配偶者の息子、配偶者の娘、兄弟、姉妹、半血の兄弟、半血の姉妹」を意味するという定義規定がおかれていた。⁽³⁸⁾ このような立法例にならうことはた易いことであったと思われるのに、あえてそうしなかったのはなぜであろう

か。その理由は、すでにみた国会の議事録のなかからは直接明らかにしえないように思われる。⁽³⁹⁾

「寡婦」は、本法に再婚による失権条項がないところから、再婚してもすでに取得した権利を失うものではないと解される。⁽⁴⁰⁾ この点は寡婦年金など社会立法上の受給権と異なり、遺産相続に類した扱いといえよう。

(2) 一九三三年家賃及び抵当利息制限(修正)法 (Rent and Mortgage Interest Restrictions (Amendment) Act 1933 (23 & 24 Geo. 5, c. 32)) 第一三条

一九二〇年法第一二条第一項(g)号中の賃借人の家族構成員について、つぎのような改正がなされた。同号は、本法の通過後に死亡する賃借人にかんするかぎり、右の家族構成員は、死亡の直前六ヵ月を下らない期間賃借人と同居していたのでなければ、その者に適用がないものとする。

この規定は、「将来、死亡した賃借人と善意で (*bona fide*) 同居してきた親族のみが賃貸借関係を引きつぐことができるものとする」趣旨で提案された。承継する目的のためにだけに賃借人の借家に引き移ってくる家族構成員を排除しようとしてのことであろう。そして、かかる規定は「一九二〇年法第一二条の精神を推進するものであ⁽⁴¹⁾」るとうけとられた。

家族構成員にのみ適用のあるこの「六ヵ月」という要件は現行法においても維持されている。寡婦は引きつづき、借家人の死亡当時同居してさえいれば、その期間は問題とされない。⁽⁴²⁾ (なお、後出一九八〇年住宅法第七六条参照。)

(3) 一九三五年家賃及び抵当利息引上(制限)法 (Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act 1935 (25 & 26 Geo. 5, c. 13)) 第一条

一九二〇年法第一二条第一項(g)号の規定が、賃借人の無遺言死亡のばあいにはのみ適用があるということの意味をめぐって、当初から不明な点が少なくなかった。もつとも重大な疑問は、賃借人が遺言を残したばあいは、借家法の承継の規定が適用されないのかというものであった。そうなると、遺言のなかで妻への借家権の遺贈が明示されているばあいはよいとして、言及がなかったばあい、妻は、遺言が存在するというだけの理由から、遺言のないばあいと比べ、いちじるしく不都合な立場に追いやられはしないか。この疑問と批判にこたえる目的で制定されたのが一九三五年法である。その第一条は、一九二〇年法第一二条第一項(g)号及び一九三三年法第一三条中の「無遺言で死亡した」という文言はすべて削除される、と規定した。「無遺言で死亡した」という文言を削除することによって、寡婦または家族構成員は賃借人の遺言の有無にかかわらず承継しうることが明らかになった。

しかし、第一二条第一項(g)号の承継は法定賃貸借関係のばあいに過ぎられるのか、約定賃貸借関係にも及ぶのか、及ぶとしたら、(g)号による承継人と約定賃借人の相続人との関係はどうなるかについては、依然として不明確であった。一九四八年の二つの控訴院判決は前者に解した。⁽⁴³⁾一九五一年に貴族院は、(g)号の「賃借人」は法定賃借人のみならず約定賃借人をふくむものと解さなければならぬと判示して、この問題に決着をつけた。すなわち、賃借人の死亡時に約定賃貸借関係が存続しており、その権利が寡婦以外の者に帰属するばあいであっても、寡婦は当該借家に居住しているかぎり承継規定にもとづいて法定賃借人としての保護を享受できるというのである。一方、約定賃貸借関

係は消滅せず (not destroyed) 第一二条による法定賃借人が居住しているあいだ停止する (suspended) ものと解される。⁽⁴⁴⁾「停止」であるから、法定賃貸借関係が終了したときに約定賃貸借関係がなお存続していれば約定賃借人の権利は復活することになる、といわれている。⁽⁴⁵⁾

(4) 一九五四年家屋修繕及び家賃法 (Housing Repairs and Rent Act 1954, c. 53) 第四二条第一項

一九二〇年法は死亡賃借人が「寡婦」を残さないばあい第二順位者として家族構成員を登場させる。そして、寡婦と死亡賃借人との同居・別居は問題にしないように読めた。家族構成員としての子は、同居の「寡婦」|| 母が法定賃借人となれば、母をつうじて当然保護された。第一順位の「寡婦」がいなければ、子は第二順位者の固有の権利として同じく保護された。しかし、寡婦が賃借人である夫と子を遺棄して問題の借家に住んでいなかったようなばあいはどうであらうか。その寡婦が法定賃借人となりえないのはむろんのこと、居住要件をそなえた子も、別居中であるとはいえ「寡婦」がいるという理由で法定賃借人となりえないという「変則」的事態⁽⁴⁶⁾がおきていた。

この事態を改善したのがつぎの第四二条第一項である。

一九二〇年法第一二条第一項(g)号において、「死亡賃借人の家族構成員に付与される諸権利は、賃借人が死亡當時賃借人と同居していない寡婦を残したばあいにおいて、右の家族構成員に及ぶものとする。」

(5) 一九六五年家賃法 (Rent Act 1965, c. 75) 第一三条

本法第一三条の施行以前、賃借人の死亡によって賃借権の移転をうけた同居の寡婦または家族構成員が死亡すると、法定の承継権は終了し、借家は再び家主に帰属した。すなわち移転は一回にかぎり認められるのであった。賃借人であった夫の死後もなく寡婦もまた死亡したようなばあいは、とくに寡婦と同居していた子にとって酷な結果となった。しかし、判例は二回の承継の認められないむねをくりかえした。⁽⁴⁷⁾ つぎに掲げる第一三条は、右のようなハードケースを救済することを主たる目的として制定された。

第一三条第一項 本条の以下の諸規定は、家賃諸法の適用のある賃借関係にもとづき賃借人であった者の死亡にさいし、同諸法により占有を維持する権利が発生した法定賃借関係にもとづく賃借人（本条において第一承継人 (the first successor)）として言及される）の死亡にあたり適用があるものとする。

同第二項 もし、

(a) 第一承継人が、死亡当時同居中の寡婦を残すばあひ、あるいは、

(b) 第一承継人が、女子であるか、または「前号に該当する」寡婦を残さず、その者の家族構成員がその者の死亡の直前六ヵ月以上同居していたばあひ

であれば、その寡婦または第一承継人の家族構成員（……）は、本条の諸目的のために第二承継人 (the second successor) であるものとし、……家賃諸法により占有を維持する権利はその者に移転するものとする。

二回の承継を修正案として提案した政府（労働党）にたいして、庶民院では、「社会主義政党的の世襲主義への転向」であるとの批評や、あるいは、一〇〇年間も低家賃で借家人家族に占有されることになれば、家を借そうとする者な

どいなくなるであろうといった反対論がなされた。他方、二回のみならず、明渡事由が立証されないかぎり何世代でも借家法上の保護を認めてよいとする発言もあった。しかし、結局、二回承継を認める修正案は賛成一五八、反対一三五で可決された。⁽⁴⁸⁾

第二承継人は当初の賃借人の親族である必要はない。当初の賃借人の寡婦の後夫であっても連れ子であってもさしつかえない。⁽⁴⁹⁾

(6) 一九七二年住宅財政法 (Housing Finance Act 1972, c. 47) 第四七条

借家人の権利を伸長した二代承継は、つぎのような問題を残した。法定承継人が家主との契約により新たに賃借権を付与されたと想定しよう。そのばあい、新しい約定賃貸借関係にもとづいてさらに二回の承継が認められるのであるか、というものである。⁽⁵⁰⁾ 一九七二年住宅財政法第四七条は、この点について立法的な解決を下した。すなわち、約定賃借人となった者は、法定承継人であったときよりもよい地位におかれるべきでない。彼が第一承継人であったのであれば、彼の新しい約定賃貸借関係は死亡によって一回だけ移転されることになる。彼が第二承継人のばあいは、その賃貸借関係は死亡にさいしては移転されることなく終了する。この規定は、現行法 (Rent Act 1977, Sch. 1, para. 10 (1)) にそのまま引きつがれている。

3 現行家賃法上の承継規定

一九六八年には、それまでに存在したほとんどすべての借家法を統合して、一九六八年家賃法 (Rent Act 1968, c. 23) が制定された。同法、およびそれ以後のいくつかの立法をさらに統合して制定されたのが一九七七年家賃法である。借家法上の承継にかんする規定は、同法付則第一にみられる。現行の主旨であるから、くりかえしの煩をいわず主要な条文を以下に訳出しておく。

(1) 一九七七年家賃法 (Rent Act 1977, c. 42)

付則第一 法定賃貸借関係

第一章 承継による法定賃借人

第一条 死亡の直前、ある住宅の保護賃借人であった者、または従前の保護賃貸借関係のゆえにその住宅の法定賃借人となっていた者 (本付則本章において「初代賃借人」(“the original tenant”)として言及される) が死亡したばあい、その者の死後承継によりその住宅の法定賃借人となる者を決定する目的のために、本章第二条または第三条が本法第二条第三項の制約内において効力を有するものとする。

〔本法第二条第三項は、「その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり」という文言は、本法施行の直前におけると同様に解釈されるものとする、という規定である。〕

第二条 初代賃借人が死亡当時同居中の妻を残して死亡した男子であったばあい、初代賃借人の死後、その者の寡婦は、その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

第三条 前条の適用のないばあいであり、かつ、初代賃借人の家族構成員である者が、初代賃借人の死亡当時、およびその直前六ヵ月間初代賃借人と同居していたばあいであれば、初代賃借人の死後、右の家族構成員、あるいは、右の家族構成員が二人以上いるときは合意により、合意がなければ県裁判所により決定されるべきそれらの家族構成員のうちの一人が、その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

第四条 本章第二条または同第三条によりある住宅の法定賃借人となる者は、本付則本章において「第一承継人」(“the first successor”) として言及される。

第五条 第一承継人がその死亡の直前なお法定賃借人であったばあい、第一承継人の死後法定賃借人となる者を決定する目的のために、本章第六条または同第七条が本法第二条第三項の制約内で効力を有するものとする。

第六条 第一承継人が死亡当時同居中の妻を残して死亡した男子であったばあい、第一承継人の死後、その者の寡婦は、その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

第七条 前条の適用のないばあいであり、かつ、第一承継人の家族構成員である者が、第一承継人の死亡当時、及びその直前六ヵ月間第一承継人と同居していたばあいであれば、第一承継人の死後、右の家族構成員、あるいは、右の家族構成員が二人以上いるときは合意により、合意がなければ県裁判所により決定されるべきそれらの家族構成員のうちの一人が、その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

(2) 一九八〇年住宅法 (Housing Act 1980, c. 51) 第七十六条

本条は、一九七七年家賃法付則第一の第二条と第六条をつぎのように改正した。

第二条 初代賃借人の生存配偶者（いるとしたら）は、初代賃借人の死亡の直前その住宅内に居住していたのであれば、初代賃借人の死後その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

第六条 第一承継人の生存配偶者（いるとしたら）は、第一承継人の死亡の直前その住宅内に居住していたのであれば、第一承継人の死後その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり、法定賃借人であるものとする。

本法第七六条による修正条項は一九八〇年一月二八日以後の死亡について効力を有する。⁽⁵¹⁾

本条により、まず、一九二〇年法以来の「寡婦」という文字が「生存配偶者」に代わり、承継をめぐる両性の不平等が是正された。賃借人の夫は、賃借人の「家族構成員」としてでなく「生存配偶者」として承継することができるようになった。そこで、六ヵ月以上の居住要件を立証する必要はなくなり、複数の権利主張者がいるばあい最終的には県裁判所へ訴え出る必要もなくなった。一九七八年にロー・コミッションは、「なぜ寡夫が寡婦よりも不利に扱われるべきなのか、その理由を知らない」と述べたが、ロー・コミッションその他による改革意見が実現をみたことになる。⁽⁵²⁾

第二の改正点は、承継のための要件が賃借人との「同居」(residing with him) から、問題の住宅における「居住」(residing in the dwelling-house)へと変わったことである。承継人であると主張する生存配偶者は、賃借人の死亡当時当該借家に居住していればよいのであって、賃借人と同居している必要はなくなった。この改正も、ロー・コミッションの勧告にもとづいたものである。旧承継規定のもとで、賃借人である夫と同居していた妻は保護された

が、その夫に遺棄された妻は保護されなかった。この点が見逃しがたい「変則」であると考えられた。遺棄されたとはいえ、妻は、夫が生きているあいだは夫名義の借家にとどまり、家賃を支払っているかぎり、そこに住みつづけることができる。⁽⁵³⁾ところが、遺棄されたまま寡婦になるとすると、賃借人と同居していなかったという理由から賃借権を承継できないという不均衡が生じていた。ロー・コミッションは、また、かかる妻が、遺棄されたらえ離婚された婦人とくらべて、さらに劣悪な地位におかれていたことにも注意した。⁽⁵⁴⁾離婚のさい、裁判所には賃借人の権利をその前配偶者に移転するよう命じる権限がある(前出三九ページ)から、離婚婦であれば借家にとどまること⁽⁵⁵⁾ができる。従来、このような「変則」を是正するためには、司法上賃借人の「占有」(後出六八ページ註(1)参照)を広く解する以外なかった。夫の遺棄にもかかわらず、夫は依然として妻の住む借家に居住しており、したがって妻は夫と「同居」していたのである。このような解釈による救済はもはや不要となった。

新規定は、配偶者である権利者に賃借人との人的つながりを求めず(身分関係は名目のみで、実態をとまらぬ必要はない)、直接、住宅との物的つながり(居住への参加)を問題にしている。なお、家族構成員のための規定については、改正のなかったことに注意すべきであろう。彼らの承継の要件は「同居」のままである。(このことは、本稿のテーマにかんじていえば、妻は単身であっても居住してさえおればよいが、婚外同居者は六ヵ月以上同居していたのでなければならぬという違いとなってあらわれる。)法的身分関係のない者まで包含しうる概念である(後述)家族構成員については、あくまでも賃借人との生活共同(家族的共同生活)が不可欠の要件として維持されねばならないのであろうか。そうだとすると、「家族構成員」のうちの法的な近親者は配偶者のばあいの居住要件に近づけ、他

方、そのうちの法的な他人は従来の同居要件にてらして承継資格を認定されてよさそうである。一律に「身分プラス同居」という要件を課するのではなく、(単なる居住だけでたりるとはしなくても)「身分(プラス居住)または(家族的)同居」でたりるとすることは一つの前進ではなからうか。そのうえ、「同居」要件のもとで「家族構成員」間の相違が適切に反映しうるとしたら、新规定が配偶者と家族構成員とで要件に違いをもうけたことには意味がありそうに思われる。

〔付〕 家賃法以外の立法における承継規定

家賃法の適用をうけないが、制定法上家賃法による居住の保障に似た保護をうけることのできる者がいる。それは、以下にみるとおり、農場内に建てられた家屋に住む農業労働者と、地方当局等の機関が所有する公営住宅に住む賃借人である。

(1) 一九六七年家賃(農業)法 (Rent (Agriculture) Act 1976, c. 80)

本法は、農業(酪農、畜産、果樹栽培、園芸、林業等をふくむ)に専業的に従事する労働者が、雇用者の占有許可にもとづき、あるいは家賃法の保護をうけない賃借権にもとづいて、農業労働者用の住宅に居住するばあいに適用がある(s. 1)。保護居住者(protected occupier)となれる者は、家賃法のもとにおけると同様一定の事由があり、一定の手続を経なければ占有を奪われることがない(s. 2)。雇用関係が終了したのちも、そこに居住しているかぎり法

定賃借人となるのであり、明渡しに應ずる必要がない(ss. 2(4), 4(1))。

死亡の直前自己の権利においてその住宅の保護居住者または法定賃借人であった者(「初代居住者」)が死亡すると、その者の権利は家賃法におけるばあいのように、つぎのとおり承継される(s. 4(2))。まず、初代居住者が、死亡の直前その住宅内に居住する配偶者を残して死亡したばあい、その配偶者は、その住宅を自己の住まいとして占有しているかぎり法定賃借人とされる(ss. 3(2), 4(3))。(一九八〇年一月二八日以前に死亡したばあいについては、家賃法と同様生存配偶者は死亡当時原居住者と「同居」していなければならなかった。)そのような生存配偶者がいないばあいは、初代居住者の家族構成員であつて、死亡の直前六ヶ月間初代居住者と同居していた者が承継する。それらの者が複数いるばあいの決定のしかたも家賃法の規定と同じである(ss. 3(3), 4(4))。承継人は住宅がふくまれる農場で農業に従事している必要はない。

初代居住者が、死亡当時保護居住者であり、かつ、右の原則にもとづき資格を有する者が彼自身その住宅について占有許可または賃借権をもつばあひ、その者は法定賃借人ではなく、「承継による保護居住者」(protected occupier by succession)とされる。のちに、その者の占有許可または賃借権が終了すると、「承継による法定賃借人」(statutory tenant by succession)となる(s. 3(5))。承継による保護居住者または承継による法定賃借人の承継は認められない。承継は一回にかぎられる。この点が家賃法のもとの承継といちじるしく異なるところである。

このように、家賃(農業)法上の承継人の範囲・順位、同居要件は、ほとんど家賃法の規定を借用している。そうすると、同法の「家族構成員」の範囲を家賃法上の「家族構成員」と区別する理由は見いだしがたい。そこで、農業

労働者用の住宅の承継を「家族構成員」に認めては広きにすぎるといふ立法論がでてくる。庶民院の委員会が一九七六年家賃（農業）法案を審議していた過程で、かかる議論が行なわれた。⁽⁵⁷⁾ 農業労働者とその家族の居住保護というヒューマニズムと農業経営の効率のバランスをとる必要が強調され、承継人の範囲は、それを配偶者と子（“child or children”）にかぎり、同居要件は六ヶ月から二年に延長するものとする修正案が提出された。家賃法は純粹に住宅問題だけを扱うのにたいして、家賃（農業）法は住宅と農業の両方を扱うのであるから、前者に妥当する家族概念や同居要件に無批判にしたがうのは誤りであるというのである。このように、提案者は農場労働の特性を強調して、同法による保護は、具体的にはじっさい農場で働いている子に与えられればよく、農場労働と無関係の家族構成員すべてにまで及ぼすべきでないと主張した。それによつて、政府側の委員は、「農業労働者も「工場労働者その他」と同じなのです。彼らは同じ権利をもっております。農業はきわめて重要でありまして、農業労働力が何か異別のものであると感じ、そして、他のだれ彼とも同じ権利——賃借権の保障その他——をもっていると感ずることは、農業のためになるのであります⁽⁵⁹⁾」と述べた。結局、これらの修正案は委員会において六対八で否決された。したがつて、家賃（農業）法上の家族構成員の範囲は、家賃法上の家族構成員にかんする多くの判例によつて規制されているといえよう。⁽⁶⁰⁾

(2) 一九八〇年住宅法 (Housing Act 1980, c. 51)

〔A〕一九八〇年住宅法⁽⁶¹⁾は一五五条二六付則から成る公営住宅にかんする現行の立法である。本法は公営住宅居住者の住宅取得権（第一部第一章）、短期間賃貸借関係（第二部第五一—五五条）等いくつかの重要な制度を新設した。

公営住宅の賃貸借関係の承継にかんする規定(第三〇条)も本法によってはじめて制定されたのである。第三〇条第一項と同第三項は、一九七九年二月一九日に政府(保守党)が庶民院に提出した法案[Bill 109]の第二九条第一項同第三項がそのまま法律となったものである。第二項は、一九八〇年五月二三日に貴族院にまわされた法案(Bill 200)以後現行法のように文言が整理されたものだが、その前の法文も内容的にはまったく同じであった。以下に訳出してみよう。

第三〇条第一項 保障賃貸借が周期賃貸借であり、かつ賃借人の死亡当時賃借人を承継する資格のある者が二人以上いるばあいには、本条第三項にしたがって優位することになる者に帰属する。但し、賃借人が承継人であつたばあいはそのかぎりでない。

同条第二項 賃借人の死亡当時、その住宅を自己の唯一または主要なホームとして (as his only or principal home) 占有しており、かつ、

- (a) 賃借人の配偶者である者、あるいは、
- (b) 賃借人のその他の家族構成員 (another member of the tenant's family) であり、賃借人の死亡とともに終了する一二月の期間をつうじ賃借人と同居していた者は、保障賃貸借にもとづき賃借人を承継する資格を有する。

同条第三項 賃借人を承継する資格のある者が二人以上いるばあいには、

- (a) 賃借人の配偶者は、賃借人のその他の家族構成員に優位するものとする。なお、

(b) 賃借人のその他の家族構成員が二人またはそれ以上いるばあいには、それらの者のあいだで合意された者、あるいはそのような合意がないときは家主によって選定された者が優位するものとする。

① 第一項は、住宅法上の保障賃借権が承継しうるものであることを宣言している。本法の制定前であっても、賃借人の死後地方住宅当局は同居の家族構成員の居住を継続して認めることがめずらしくなかつたようであるが、法定の承継制度は存在していなかつた。慣行が権利として立法化されたことになる。しかし、但書は、第三一条第一項とともに法定承継は一回かぎりであることを明らかにしている。第三一条第一項は、周期賃貸借の承継者として第三〇条第一項によって賃借権が帰属する者のほか、賃借権を死者と合有していたが生残者権により単独の賃借人となつた者もふくんでゐる。合有賃借人 (joint tenant) のほとんどが夫婦であり、生残者は承継する生存配偶者と同じ状態にあるところから、それ以上の承継を認めないことにしたのもようである。⁽⁶²⁾

② 承継人は現住者であることのほか、家族構成員でなければならぬ。配偶者以外の家族構成員については、一二月の同居が資格要件とされる。家族構成員については、つぎのような定義規定がおかれている。この規定も法案(第四九条)にいったい修正を加えず成立したものである。

第五〇条第三項 本章〔第二章存続保護と保障賃借人の権利〕において家族構成員とは、配偶者、父母、祖父母、子、孫、兄弟、姉妹、伯叔父、伯叔母、甥または姪を意味し、

(a) 姻族は血族として、半血の關係は全血の關係として、また継子は子として、
(b) 非嫡出子は、母および父と評される者 (reputed father)⁽⁶³⁾ の嫡出子として

扱われるものとする。

なお、夫婦として同居する (live together as husband and wife) 者も右の家族構成員に該当する。

この定義は、家賃法のもとで判例によって形成されてきた民間借家人の家族構成員の範囲(三参照)をそのまま引きうつした感がある。それにしても、「夫婦として同居する者」が最後に加えられていることはやはり注目に値しよう。これもまた後述する控訴院判決や、社会立法をはじめとするいくつかの制定法⁽⁶⁵⁾と無縁ではあるまい。しかし、この者については一二月の同居が要件とされるため、配偶者はもちろんのこと、民間借家に住む同居者とくらべても、いっそう厳格な条件を課せられていることになる。

「夫婦としての同居」については、いまのところいずれの制定法においても規則においても定義されていない。社会保障関係の実務家のあいだでは、「時折の、あるいは短い関係以上のもの」⁽⁶⁶⁾ (more than an occasional or very brief association) であることは確かであると理解されている。それ以上のことは、審判所や裁判所によって明らかにされていくであろう(この点で後出 Helby v. Rafferty [1979] 1 W. L. R. 13; [1978] 3 All E. R. 1016 は公営住宅居住者についても参照されるのではなからうか)。

③ 家族構成員は配偶者をふくめるものと広く定義されたが、そのなかで配偶者には優先順位が与えられている。実質的には家賃法におけると同様の順位が定められたことにならう。複数の家族構成員がいるばあいには、協議により一人を承継人と決定することができるが、協議がととのわなればあい決定権をもつのは家主(地方当局、ニュータウン管理委員会、開発公社、住宅公社等)である。

〔B〕 右にみた承継にかんする規定は、本会議場においては議論なしに政府の提案どおり法律となつたのであるが、庶民院の委員会においては労働党議員から修正案が提出されたため、かなり論じられた。⁽⁶⁷⁾ その議論の内容は、イギリスの家族が現在当面している問題、とくに婚外同居者をめぐる判例や立法の一端、およびそれについてイギリス人の考え方のいくつかのタイプを語っており、興味深い。そこで、修正案ごとに、以下に要約しながら紹介することにする。

(i) 承継の回数

ジョーンズ議員 (Mr. Alec Jones, L.) の修正案 (第一四三) は、法案第二九条 (法律第三〇条) 第一項但書「賃借人が承継人であつたばあい」とあるのを、「賃借人が承継人の承継人 (a successor to a successor) であつたばあい」とするものである。承継は一回でなく、家賃法同様二回認められるべきだといふのである。このような主張の基礎には、とくにつぎのような問題があつた。すなわち、賃借人である父が死亡し、承継した母もまた死亡したばあい、承継が一回にかざられるとすると、職業も自分の家庭もあきらめて老親の世話にまかせた娘は、住みなれた公営住宅をでて、借家やアパート探しをしなければならなくなる。それではあまりに酷ではなからうかといふのである。このような子は、老人介護等を引き受け、それによって社会の公費節減に貢献したことを考えると、なおのことそう思われる。さらに、ティリー議員 (Mr. John Tiley) は二回でも十分でなく、現状では回数制限の撤廃さえも考慮すべきだと主張した。これらの意見にたいする環境省政務次官フィンズバーグ氏 (Mr. Geoffrey Finsberg) の応答はつぎのようなものであつた。

「私どもは、家主当局の真正な管理上のニーズと「賃借人の」家族の適正なニーズとのあいだで、フランスをとらなければなりません。一方には、一生のうちの大半を同一世帯で暮らしてきた家族構成員の、そのファミリー・ホームに住みつづけたという当然の希望があります。他方で、地方当局は、当局の手もちの住宅を、地域のため、とりわけもっとも必要としている人々のために管理するという重大な義務を負っております。初代の賃借人の子どもが、そしてつぎに孫が、あらゆるばあいにおいて権利をもつとすることは、より緊急の必要状態にあるその他の人々にとって真に理にかなうことなのかどうか、あるいは公正であるのかどうか、私は疑問に感じるのであります。子どもや孫に与えられる住宅への権利は、——いま私たちに同意するよう求められている権利のことであります——彼らがじっさいその住宅を必要としているかどうかにかかわらず、おそらくは一〇〇年にもわたって存続する権利なのですから」。

また、次官はつぎのことをはっきりさせておく必要があるとつづけた。

「私どもは、この規定のなかで、地方当局は二回以上の承継を認めるべきでないといっているのではないのです。私どもがいつておりますことは、権利としては一回だけ承継できるのが妥当だということです。例をあげますなら、ランベス中央選出議員(ティリー氏)は承継には回数制限があつてはならないと考えておられることを、私は知っております。そのお考えがランベスやカムデンのウェイティング・リストに載っている人たちにアピールするものかどうか、私は疑問に思いますし、私はまた、そのような議論が開かれたのをきいたことがないのも確かであります」。

ジョーンズ議員は、地方当局の同情によってではなく、権利として二回承継が認められることの意義を再論したが、採決では修正案に賛成八人（七人の労働党議員と一人のウェールズ国民党議員）反対一〇人（全員保守党議員）で破れた。⁶⁸

(ii) 同居期間

セヴァー議員 (Mr. John Sever, L.) は、法案第二九条第二項(b)号の「一ヵ月」を削除して「六ヵ月」とする修正案 (第一四四) を提出した。同議員によれば、

「あらゆる種類の家族にとって、また、さまざまな家庭内の理由のために、承継人となる賃借人が長期にわたってその家族と同居してはいられなかったばあいがありうるでしょう。私どもは、残されてその物件を占有している者 (those left in possession of the property) が保障賃借権を付与されるべきだという原則を、ぜひとも確立する必要があります。」

だれであれ六ヵ月間同居していた者は賃借権をうる資格があることは十分相当であるように思われます。本条にいられている一ヵ月ではあまりに長すぎます。」

ウェールズ省政務次官 (Mr. Wyn Roberts) は、多くの地方当局が六ヵ月の同居要件では短すぎるとして、少なくとも一ヵ月に延長するよう求めていることを述べたあと、つぎのようにつづけた。

「六ヵ月に変更したからといって、家族構成員が法的な承継権を正当化する真正な権利をもつばあいが大幅にふえるであろうとは、私には思えないのです。」

ものごとの裏面を私たちは考えなくてはなりません。当委員会にたいして、この関連において第四九条〔法律第五〇条〕に定められた『家族』の定義を思いだしていただきたいのですが、それはわざと広く定められております。その定義が広い範囲にわたるため、親族のうちのある者が賃借権を承継する資格をうる目的で、死期が近づいたとみるのが相当である時期に、老齢の賃借人のもとに移り住むことができるといった危険性がそれにとまらうのはさけ難いことであります。

そう考えるのはゆかいなことではありませんが、しかし、このようなことは現におこっていると私はきかされております。潜在的承継者が六ヵ月でなく一二月間賃借人と同居していた必要があるとなれば、そのような移動が成功するのはずっと困難になるでありません。」

そして、同次官はセヴァー議員に修正案の取下げを要望し、同議員はそれに応じた。⁽⁶⁹⁾

以上、二回承継と六ヵ月同居という二つの修正案は、家賃法上の規定に符合するだけでなく、労働党政府の一九七九年住宅法案〔Bill 117〕(cls. 3, 4)の内容でもあったので、修正案として、とくに労働党の二議員によって提案されてふしぎはない。保障賃借人の権利にかんする規定については労働党法案にあまり変更を加えなかった保守党政府が、この点については例外であったことになる。右にみた二人の政務次官の発言は、地方当局の意向をうけたその変更の理由を説明していると思われる。

(iii) 「夫婦として同居する者」の位置づけ

法案第二九条第三項(a)号について、ロバーツ議員(Mr. Allan Roberts, L.)は、「賃借人の配偶者」のあとを削除

し、「または賃借人と夫婦として同居する者 (any person living with the tenant as husband and wife) は、その他の者に優位するものとする。」という文言を挿入するという修正案(第一三七)を提案した。⁽⁷⁰⁾ この修正案は、「内縁の妻や夫」(common law wives or husbands)に法律上の夫婦とまったく同様の権利を付与しようとするものである。ロバーツ議員は、最近の立法や判例の動向(家賃法をふくめ)に言及し、かかる修正案はそれらの傾向にみあったものであることを強調した。しかし、その部分の発言は、故意か過失か明らかでないが、フィンズバーグ次官によって直ちに反論されたように不正確な点が少なくない。過失による発言であったとしたら、この修正案は同議員が自覚していた以上に進取な提案であったといえよう。⁽⁷¹⁾

フィンズバーグ次官は、政府が法案を準備していた段階で、内縁の妻にたいしていかなる地位を与えるべきか慎重に検討したことを述べ、また、内縁の妻の地位は立法によって一様でない現状を認めた。しかし、

「それ〔論理的に一貫性のある原則〕は、おそらくはこの状況について注意を払っているロー・コミッションをふくめ、別の部省の管轄に属すべき問題なのであります。それは、この特定の法案が整序することではありません。」と述べた。ロバーツ議員の修正案にたいする同次官の意見はつぎのとおりである。

「私どもの判断によれば、内縁配偶者が法律上の配偶者と寸分違わずに扱われるべきだというのは正しくないことになります。しかし、私どもは、内縁配偶者が家族構成員として扱われるべきだということは認めるのです。

このことは、判例法によって十分確立している家賃法の状態と大すじにおいて一致いたします。ブードル選出議員(ロバーツ氏)はこれに言及されました。内縁の夫婦は家賃諸法の目的のために認められることはあります。し

かし、家族構成員としてであって、法律上の配偶者に相当するものとしてではないのであります。そのことは事実です。私は特別の議論に立ち入っているわけではありません。ブードル選出議員のいわれたことは正確ではありませんので、同議員の主張は成り立たないということだけを申しているのです。記録は正確でなければなりません。：私どもが意見を求めていたあいだ、私どもがひどくまちがっているという意見は表明されませんでした。そのような意見が表明されたのでしたら、何か申したことでありましよう。」

ロバーツ議員のこの修正案は、修正案第一四三の採決と同じく八対一〇で否決された。⁽⁷²⁾

(iv) 「同棲者」の定義

修正案第一三七が討議されていたとき、議長は、定義規定第四九条(法律第五〇条)第三項についての修正案(第二〇九)も合わせてとりあげることを認めた。それは、同項の法文中に「夫婦」とあるのを「同棲者」(cohabitants)とするものである。そして、「同棲とは、男子であれ女子であれ、賃借人が書面によってその者の同棲者であると宣言することにより指示する者であるものとする。」と定義する。この修正案の目的は、家族に、同性とおしの同棲者をふくめようとするものである。ティリー議員は、Campaign for Homosexual Equality という団体に求められて提出したことを述べ、彼らの主張を読みあげた。その一部はつぎのとおりである。

「現在の草案によれば、男女は婚姻しないでいっしょに暮らすことを認められている。男女であれば、いつでも婚姻して、配偶者の諸権利を取得することができるという事実があるにもかかわらず、認められているのである。現行法のもとで、同性のカップルがその関係の法的承認をうるための方法は存在しない。〔当局の〕住宅サービスの提

供を財源的に支援する義務を負いながら〔同じように税金を支払っていないが〕、そしてまた住宅サービスの必要が同じにあるにもかかわらず、同性のカップルは彼らの同胞市民たちと等しい権利の享受を制定法によって妨げられるべきだというのは、不条理きわまりないことである。何らかの濫用がありうるとしても、それは、賃借人に対し、書面により家主にある者を自分の同棲者と指名する宣言をすることを要求する規定をおくことによって防止されるであらう。」

この修正案にたいして、フィンズバーグ次官は、

「私どもは、これはまったくうけいれられないと確信します。その理由は、家主も裁判所も、その関係の性質を把握することが極度に困難であらうというだけではありません。社会政策上のある争点について率先して決断を下すことは、本法案の根本的理念の一部ではないのです。私たちはいま住宅政策を扱っているのです。私のいたしました説明にかんがみて、「⁽⁷³⁾テイリー」議員がこの修正案にこれ以上固執されないことを希望いたします。」

○に分かれて否決に終わった。⁽⁷⁴⁾

この修正案のような条文がこのような文言のまま、近い将来制定法に加えられるであらうとは思われない。しかし、定義規定をもたない家賃法上の「家族構成員」に該当するとして、同性の同棲者が承継を主張してくることは十分考えられる。そのようなケースを想定してみることは、住宅にたいする居住者の承継は何に由来するのか、いかなる同棲者が保護されるべきか、家族とはなにか、といった根本的問題について考察を深めるよすがとなるであらう。

註(1) 「占有」について、判例はしばしばそれがかならずしも現実のものである必要のないことを明らかにしている。短期の旅行のため不在であるばあいはもちろん、かなり長期にわたるばあいであっても、賃借人が家具等とともに親族または他人を管理人または被占有許可者 (a caretaker or licensee) として借家に残り (*corpus possessionis*)、¹⁾「復帰の意思」 (*animus possidendi*) をもって不在であるのと同様に賃借人の占有は存続しつづるものと認められる。たとえは Skinner v. Geary [1931] 2 K. B. 546; Brown v. Draper [1944] K. B. 309, [1944] 1 All E. R. 246; Thompson v. Ward [1953] 2 Q. B. 153, C. A.; S. L. Dando, Ltd. v. Hitchcock [1954] 2 Q. B. 317, C. A., [1954] 2 All E. R. 335; Cove v. Flick [1954] 2 Q. B. 362, C. A., [1954] 2 All E. R. 441; Tickner v. Hearn [1960] 1 W. L. R. 1406; Gofor Investments Ltd. v. Roberts and Another (1975) 29 P. & C. R. 366, C. A.

(2) 水本前掲書は、「市民法上の財産権として生命を喪失した賃借権が、借家人の社会的救済の立場からその存続をみとめられるのであるから、権利の性質をわけて同一たりえずに、その財産性の面が剝奪されてくるのは当然であろう。」といつ (二二二頁一三)。

(3) このことは後述の四ページの審議過程からもうかがえる。また、判決のなかでこの点のほうに若干の裁判官がある。〔借家立法は「」マッチョットの立法であつて、この法の科学的正確をなだつたことを斟酌せず起案されたが、そのため現実とその立法を運用しなければならぬ裁判所は解釈にあたって重大な困難に直面せらるる〕 (per Sargant L. J. in Roe v. Russell [1928] 2 K. B. 117, 138)。あつては、「借家諸立法は大急ぎで通過したのであつて、用ひられたるものと違ひ、この法は極端に急ぎで通過したのである」 (per Scrutton L. J. in Skinner v. Geary [1931] 2 K. B. 546, 561.)

(4) Keeyes v. Dean [1924] 1 K. B. 685, 690, per Bankes L. J.

(5) *Op., cit.*, at 694, per Scrutton L. J.

(6) *Op., cit.*, at 686, per Lush J.

(7) Marcroft Wagons Ltd. v. Smith [1951] 2 K. B. 496, 501, per Evershed M. R.

(8) Roe v. Russell [1928] 2 K. B. 117, C. A.

- (6) *Crownhurst v. Maidment* [1953] 1 Q. B. 23, C. A.; *Berkeley v. Paradoyannis* [1954] 2 Q. B. 149, C. A.; *Baron v. Phillips* (1979) 38 P. & C. R. 91.
- (7) *Haskins v. Lewis* [1931] 2 K. B. 1; *Skinner v. Geary* [1931] 2 K. B. 546.
- (11) *Act of 1920, s. 15(1)*; *Rent Act 1977, s. 3(1)*.
- (12) *Keeves v. Dean* [1924] 1 K. B. 685, 691. *per Bankes L. J.*
- (13) *Act of 1920, s. 15(2)*; *Rent Act 1977, Sch. 1, para. 12(1)*.
- (14) *Rent Act 1957 (5 & 6 Eliz. 2, c. 25), s. 17*; *Rent Act 1977, s. 3(5), Sch. 1, Pt. II, paras. 13, 14*.
- (15) なお、一九五七年借家法の当該条文の見出しは「住宅の「交換」(exchange)となっており、そのことから法定賃借人と譲受人とがそれぞれの借家を交換するばあいを主に想定していたように思われる。一九七七年法は「同じ内容の条文に「合意による法定賃借人の交代 (change)」という見出しを付けている」。
- (19) 同条は、その他一九七六年家賃(農業)法 (*Rent (Agriculture) Act 1976*) 上の法定賃借借「一九八〇年住宅法 (*Housing Act 1980*) 第二八条の保障賃借借についても裁判所の権限が及ぶものとする (Matrimonial Homes and Property Act 1981, s. 6, Sch. 2.)」。
- (17) なお、約定賃借人が破産したばあいと異なり、法定賃借人が破産しても、その賃借権は破産管財人に帰属しない。Sutton v. Dorf [1932] 2 K. B. 304; 48 T. L. R. 430.
- (31) *John Lovibond & Sons Ltd. v. Vincent* [1929] 1 K. B. 687, C. A. この結論は「本件被告にとって苛酷な結果となるにもかかわらず導かれたものである。法定賃借人である母と同居していた娘は被告は「母がすべての権利を娘に譲ると言う遺言を残して死亡したばかりで、家主の明渡に應じなければならなかったからである。当時の制定法 (*Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act 1920, s. 12(1)(g)*) によれば、法定賃借権を承継できる者は、「無遺言で死亡した」賃借人の寡婦と家族構成員であった。被告の弁護士は、仮に遺贈が不能であるとしたら、被告は「無遺言で死亡した」賃借人の家族構成員として承継したことを主張した。しかし、裁判官は、「[その意見は]きわめて独創的な (*Inge-*

nious) 議論ではあるが、全財産を遺言によって処分した者が、借家法の意味において『無遺言死亡者』でありうるという点では不可能であるというべきである」と述べて、その主張をしりぞけた (at 696, *per Greer L. J.*)。

- (19) *Op. cit.*, at 693, *per Scrutton L. J.*
- (20) *Keeyes v. Dean* [1924] 1 K. B. 685, 690, *per Bankes L. J.*
- (21) 「承継」という表現については「便利ないり方ではあるが、実のところ厳密では正確とはいえない。らむゆる法定賃貸借関係は財産としての特質をもたないため、法的に移転はありえないからである」といわれる (*Sherrin v. Brand* [1956] 1 Q. B. 403, 413, *per Evershed M. R.*)。しかし、借家法は法定賃借人の死亡によるその権利義務の移転を「承継」とよび、移転せらるべきものとして一定の者を「承継人」(successor)とよんでいる。
- (22) A. A. S. Zuckerman, *Formality and the Family—Reform and Status Quo*, 96 LAW QUARTERLY REVIEW 248 (1980), at 263-264; BROMLEY, *FAMILY LAW*, 6th ed. (1981), at 638.
- (23) R. E. MEGARRY, *op. cit.*, vol. 1 (1971), p. 220; WOODFALL, *op. cit.*, p. 3162, 3-0193; HALSBURY, *op. cit.*, p. 483, § 601.
- (24) *Marcroft Wagons Ltd. v. Smith* [1951] 2 K. B. 496; *Baron v. Phillips* (1979) 38 P & C. R. 91.
- (25) *Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915* (5 & 6 Geo. 5, c. 97), s. 5(2).
- (26) 但し、賃借人の寡婦の窮状を言及する者もあった。The *Earl of Camperdown*, in 29 H. L. Deb. 5s, cols. 447, 441 (14th March 1918; Sir H. Nielfd, in 120 H. C. Deb. 5s, cols. 2260-2261).
- (27) 一九一五年法は「賃借人」という表現では賃借人から権原を取得した者がよくわかると定義しようとした (c. 97, s. 2(1)(d); *Act of 1920*, s. 12(1)(f); *Rent Act 1977*, s. 152)。賃借人の転借人、遺言執行者や遺産管理人がそれで該当するを解釈されていたのであり、同条は承継たか入する規定とはみられなかった。なお、*Report of the Committee on the Increase of Rent and Mortgage (War Restriction) Acts (Chairman: Lord Hunter)*, 1918, Cd. 9235 では「承継規定の目的は member of the tenant's family ということも言及がなす。一九二〇年五月二〇日の [Bill 130] 同年六月一

五日の [Bill 141] にならざる同様である。

- (32) Report of the Committee on Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Acts (Chairman: The Marquess of Salisbury). Cmd. 658. (31 st March, 1920). この報告書は「法定賃借人の地位」とりわけ賃貸借関係を終了させたり処分する権能を明確にすることを勧告している。 *op. cit.*, p. 14(5)。それに関連して「同報告書は「法定賃借人は」「彼の家族構成員以外のだれであらうか」といふ (to any person other than a member of his family) 譲渡する権利をもたないものと規定されよう」と考える。」 (*op. cit.*, p. 11, para. 23) と述べている。あるいは「彼 [法定賃借人] も彼の家族構成員もその住まいを必要としないのであれば、それが家主に復帰すべきでならんとする理由は存しない。」 (*Ibid.*) とも述べている。これらの箇所からみると、間接的ながら、家族構成員による承継が認められていたことがわかる。家族構成員としてどの程度の範囲を考えていたか、報告書は明らかにしていない。

- (32) Report from Standing Committee B on the Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Bill, with the Proceedings of the Committee. 1920 (119) VII. 31, p. 18.

- (33) 130 H. C. Deb. 5 s. cols. 1929-1930. このあたりのことについては「高前掲論文・法協九六巻四号五一—五四ページに
くわしく紹介されている。

- (13) Sir R. Newman, *op. cit.*, cols. 1930-31. 同議員は「母と妹そして夫が [死亡賃借人 (娘・姉・妻)] が男子であるばかり
に」同様の保護をうけることになりまいか」と述べた。そのとき彼が「母と妹を第二順位者として、夫を寡婦と同様第一
順位者として考えていたかどうかは疑問である。むしろ両者を区別せず、いずれをも「家族構成員」にふくまれると考
えていたようにみえる。そして、その意向が一九二〇年法に反映し、一九八〇年住宅法第七六条 (後出五三ページ) まです
つたことである。

- (32) 40 H. L. Deb. 5 s. col. 938 (28th June 1920).

- (33) Middleton v. Bull [1951] 2 T. L. R. 1010, 1012, *per* Somerville L. J.

- (34) Edmunds v. Jones [1957] 1 W. L. R. 1118, C. A., at 1120, *per* Evershed M. R. 本件では「娘が老母の居住する借

イギリス借家法と婚外同居者の地位 (一)

家に住み台所を共用し、二部屋を占有していたが、それは母の転借人としてであって、同居していたとは認められなかった。なお、ある孫娘夫婦は二部屋と台所だけから成る祖母の賃借するフラットで一部屋を占有し、台所を共有していた(家賃の半額以上を負担)。その法定賃借人は九四歳で死亡するまでほとんど人手を借りず自立した生活を送ったが、孫夫婦は祖母と同居していたものと認められた。生活習慣の相異、石炭の購入、食事、料理の点で独立していたことは、同居の成否を判断するための決定的なクワイテリヤとはなされなかったようである(Collier v. Stoneman [1957] 1 W. L. R. 1108, C. A.; [1957] 3 All E. R. 20.)。

- (35) Deallex Properties Ltd. v. Brooks [1966] 1 Q. B. 542, C. A.; [1965] 1 All E. R. 1080.
- (36) Trayfoot v. Lock [1957] 1 W. L. R. 351, C. A.
- (37) Williams v. Williams [1970] 1 W. L. R. 1530, 1533, *per* Lord Denning M. R.
- (38) Workmen's Compensation Act 1906 (6 Edw. 7, c. 58), s. 13.
- (39) アデyson 保健相が「居住をつづける者たぎ」(前出四二二ページ)という一言をもらしたというだけで、立法者は他人をよくめ居住者すべてを意味していたと最広義に意思解釈するのは、あまりに強引であろう。しかし、「家族構成員」は「居住をつづける者」と大差なく意識されていたのではないかと思われるふしもある。一九二〇年三月に公表された(ソールズベリー)委員会の報告書(前出七一ページ註(23))は、明渡事由の「the tenant, or any member of his family of行為(迷惑・不道徳な行為等)を問題につづいたが(Cmd. 656, p. 9, para. 17)「法律では the tenant or any person residing with him となつづける(Act of 1920, s. 5 (1) (b))。明渡にかんして賃借人の権利を縮小する意図であつたらしいその勧告が「家族構成員」を狭く解したいとする理由はなかつたであろう。少なくとも貴族院で大いに論じたソールズベリー侯爵は、両者の間にさほど違いがあるとは意識していなかつたのではないかと想像される。しかし、このような立法者意思の解釈は、のちの諸判決ではまったくかえりみられないことがわかるであろう。
- (40) Apsley v. Barr [1928] N. Ir. 183.
- (41) 278 H. C. Deb. 5 s. cols. 108-109 (15th May 1933).

(42) 一九三三年法は、別のところで新たに賃借人の「家族」(family)という文言を挿入した。それは、家主の占有回復の訴にさいして、裁判所が、家主は相当な代替家屋を提供しているかどうかを判断する箇所である。裁判所は相当性の判断にあたって、賃借人の資力にとつて同時に「賃借人とその家族の必要」にとつてふさわしいかどうかを考慮するものとされる(第三条第三項)。ここでは、借家が賃借人個人の必要にこたえるだけでなく、その家族の必要にもこたえるものであると解されていること、賃借人個人とその家族が不可分なものとして保護の対象とされていることがわかる。この規定は一九六八年家賃法付則第三、第四部にひきつがれ、こんにちでは一九七七年家賃法(Sch. 15, Pt. IV, para. 5)にみることができ、この「家族」についても定義規定はおかれていない。

(43) *Thyne v. Solmon* [1948] 1 K. B. 482, C. A.; *Smith v. Mather* [1948] 2 K. B. 212, C. A.

(44) *Moodie v. Hosegood* [1952] A. C. 61, H. L. (E); [1951] 2 All E. R. 582. 貴族院が(㉔)号の「賃借人」には約定賃借人がふくまれると解釈した理由は、つぎのようなものであった。①それ以外の解釈は何であれ、「賃借人」という語の通常の意味を逸脱する。②家賃法上の保護を、夫の賃貸借契約が生前終了していた寡婦に及ぼし、その契約が死亡時に存続していた寡婦には認めないということは極端に気まぐれである。③いわゆる法定賃借権を遺贈できないことは一九二四年にすでに判例で確立している(*Keeyes v. Dean* [1924] 1 K. B. 685)。したがって、一九三五年法で「無遺言で死亡する」という文言が削除されるまでの間、「無遺言で死亡する賃借人」という表現が法定賃借人だけを意味するとしたら、まったく不適當である。問題は一九三五年以後も同様の理解が許されるかどうかである。一九三五年法による削除が(㉔)号の適用範囲を広げる意図でなされたのであって、その範囲を狭める意図からでないことは明白である。約定賃借人の同居の寡婦が一九三五年以前に保護されていたのであれば、国会が、「無遺言で死亡する」という文言を削除することによって、その保護をとりさることを意図していたと考えすることはできない。(Ibid., at 71.)

なお、本件も、また本件によって破棄された控訴院判決(註43)も、約定賃借人が無遺言で死亡したケースであった。しかし、少なくとも控訴院判決は、無遺言死亡のばあいと遺言による処分があったばあいを区別せずに考えていたようにみえる。「賃借人」は法定賃借人にかぎられるという控訴院の見解にたてば、つぎのようなハードケースが生じることがあると

認めている箇所がみられるからである。それは、約定賃借人が同居の妻をさしおいてその賃借権をミストレスに遺贈したとしたら、妻は承継人とはなりえないというものである(*E. g., Thymne v. Salmon* [1948] 1 K. B. 483, 490, *per Tucker L. J.*)。貴族院の見解も約定賃借人の無遺言死亡のばあいにのみあつたことによる(*R. E. MEGARRY, op. cit., p. 222* 以下の「解する」)。同居の妻と家族の居住保護といつかあられた借家法上の目的のためにはあるが、ロビン・ロー上の「光榮ある自由」の二つ遺言自由の原則がすべて修正を求められていたことがわかる。

- (45) PHILIP H. PETTIT, *op. cit.*, p. 98; HULL AND REDMAN, *op. cit.*, vol. 1, p. 1093.
- (46) *Tinkham v. Perry* [1951] 1 K. B. 549; 1 All E. R. 249, C. A. (後述) 参照。この判決にたいしてはきわしい批判がなされた。G. L. W., *Legal Interpretation of Statutes*, 14 M. L. R. 333 (1951).
- (47) 立法部が子々孫々に伝えられうる人的権利を創設する意思をもっていたとは考えられず、当該借家に住む寡婦が直ちに占有を奪われることのないようにすることを意図して「た」 というのがその理由であった (*Pain v. Cobb* (1931) 47 T. L. R. 596, 597, *per Swift J.*)。また *Summers v. Donohue* [1945] 1 K. B. 376, C. A.; [1945] 1 All E. R. 599; *Phillips v. Welton* [1948] 2 All E. R. 845.
- (48) 715 H. C. Deb. 5 s. cols. 465-486 (29th June 1965).
- (49) 一九六五年家賃法によつて「自宅使用者 (the owner occupier) による取戻という制度が新設され (s. 14 (2))」それは一九六八年家賃法 (Sch. 3, Pt. II, Case 10) 一九七七年家賃法 (Sch. 15, Pt. I, Case 11) になつても存置されてゐる。賃借人による明渡請求は「法定の明渡事由が存在するほか、裁判所が明渡を命じることが相当であると判断したばあいに認められるのが原則である (Rent Act 1977, s. 98, Sch. 15, Pt. I)」。それになつて「自己の住宅に居住してゐた者が転勤等のためその住宅を賃貸したときは、賃借人に然るべき通知をしたのち、裁判所にたいし、賃貸人本人または賃貸人が最後にそこに居住してゐたとき同居していた家族構成員が、自己の住宅として当該住宅を必要とすることを申し立て、認められると賃貸借関係が終了するのである。家族構成員の同居期間について定めはない。家族構成員について定義規定もおかれていない。承継のばあいと同様その範囲は広くてきついかえないであらうと考へられてゐる (Philip H. Pettit, *op. cit.*, p. 217)。

この規定は、庶民院の報告段階において政府（労働党）が新条項として提案したものであった（714 H. C. Deb. 5 s. 329 (29th June 1965)）。貴族院では、新条項の文言によれば、賃貸人の居住当時同居していなかった者（たとえば、賃貸人が転勤先で婚姻したばあい、その配偶者や子というような「直近の家族」(the immediate family)）は、（賃貸人の死亡後のように）賃貸人にもなわかれえなないとしたらその住宅に住むことができないこととなり、「あまりに制限的」であると非難された。そして同居の家族構成員という部分を削除し、同居経験の有無を問わず配偶者、寡婦、子にたいして賃貸人と同様の明渡請求権を認める修正案が可決された（268 H. L. Deb. 5 s. cols. 1076-1085 (26th July 1965)；269 H. L. Deb. 5 s. cols. 563-574 (26th October 1965)）。しかし、その修正案は庶民院において否決され、政府の提案どおりとなった（718 H. C. Deb. 5 s. cols. 698-726 (1st November 1965)）。修正案は、過去における居住の事実をなくく近親の家族であることを根拠に「彼らのホーム」にたいする権利を認めようとした。政府側は、規定の趣旨は、自宅使用者またはその家族構成員が一時的な不在のゆえに、そのホームを回復できなくしてはならないことにつきるとして、居住の原則 (the principle of occupation) を堅持した。このような興味ある議論の過程においても、積極的になぜ「家族構成員」にこのような権利を認めたのか、そしてその範囲はどこまでかについて、明確に論じた意見はなかったように思われる。

- (50) *Bungalows (Maidenhead) Ltd. v. Mason* [1954] 1 W. L. R. 769, C. A.; [1954] 1 All E. R. 1002 以下「法定承継人である寡婦は、彼女名義の新しい家賃帳の交付をうけ、そこに記載された新しい条項にもとづいて家賃を支払い、家主はそれをうけとっていた。裁判所は、その寡婦が約定賃借人となったものと認定し、二代承継が認められない時代であったが、寡婦の死亡にせうし同居していた娘を約定賃借人の法定賃借人と認めて、家主の明渡請求を棄却した。この判決は本条の制定により維持されないうことになった。

- (51) *Housing Act 1980 (Commencement No. 5) Order 1980, S. I. 1980 No. 1706.*

- (52) *The Law Commission, Published Working Paper No. 42, FAMILY LAW: FAMILY PROPERTY LAW, 1971, para. 1, 26; REPORT OF THE COMMITTEE ON ONE-PARENT FAMILIES (The Finer Report), vol. 1, Cmnd. 5629 (1974), para. 6, 44 (9); Law Com. No. 86, FAMILY LAW: THIRD REPORT ON FAMILY PROPERTY (1978), para. 2, 49.*

- (52) Matrimonial Homes Act 1967 (c. 75), s. 1 (5).
- (53) The Law Commission, Published Working Paper No. 42, para. 1. 25; Law Com. No. 86, para. 2. 48.
- (54) Matrimonial Homes Act 1967, s. 7; Housing Act 1980, s. 152 (1), Sch. 25, paras. 15, 16, 17. 44. Matrimonial Causes Act 1973, s. 24(1) の *divorce* 離婚絶対判決後の貸借関係の移転を命じ得る *divorce* *E. g.*, Thompson v. Thompson [1975] 2 All E. R. 208, C. A. (谷部氏注); Hale v. Hale [1975] 2 All E. R. 1090, C. A. (民間借家)。
- (55) 一九七六年家賃(農業)法制定当時からの寡婦と寡夫とは家賃法のよき區別されることなく、いずれも配偶者としてこの第一順位者であった (ss. 3(2)(3), 4(3)(4))。
- (56) H. C. Official Report, Standing Committee K, Rent (Agriculture) Bill, 3rd Sitting (25th May 1976), cols. 140-142; 4th Sitting (27th May 1976), cols. 146-160.
- (57) 発言のなかで「家族構成員」ともたるとい言及された者は、甥、姪、孫、old Auntie, favourite mistress of the moment 等がある。
- (58) The Under-Secretary of State for the Environment (Mr. Ernest Armstrong), *op. cit.*, cols. 154-155.
- (59) 農業労働者用の住居の承継規定をみたので、この住居の問題ではなすが、一九七六年農業(雑則)法 (Agriculture (Miscellaneous Provisions) Act 1976, c. 75) が規定する農業借地の承継を一瞥しておくと、農業借地を承継する資格のある者は、(a)妻または夫、(b)兄弟姉妹、(c)子、(d)死者が一方当事者であった婚姻において、その婚姻との関係で家庭の子 (a child of the family) として遇せられた者、である。これらの有資格者は、五年以上(高等教育就学中のばあいは二年以上)当該借地における農作業から主たる生活費をえていたこと、また、その他の商業単位 (a commercial unit) である農地の所有者でも借地人でもなく、ことが要求される (s. 18(1)(2)(3))。これら三つの要件を該法する者なら、農用地審判所 (Agricultural Land Tribunal) に申し立て、審判所が当該借地の借地農となるにふさわしい者 (a suitable person) と認めると、新賃借人となることができる (s. 20(2)(3))。審判所は、申立人の、(a)農業訓練、経験、(b)年齢、健康、財政状態、(c)地主の意見をふくめ、関連あるいさざらぬことがらを考慮して決定しなければならぬ (s. 20(8))。死亡

した借地農が遺言によって承継者の指定をしていたばあいは、審判所はその被指定者の適格性を優先的に審理する義務を負うと規定されている (s. 20(4)) にすぎず、審判所の裁量権は広大である。

かかる承継 (正確には旧借地権の終了と有資格者にたいする新借地権の付与) は、二回認められる (s. 18(4))。借地農が引返し、有資格者である親族が、地主との契約により新借地権を付与されたばあいも一回の承継と数えられる (s. 18(5))。

法案審議の段階で、政府 (労働党) は、かかる内容の法案は反対論者のいうように農業借地の供給をいっそう妨げるものではなく、イギリス農業の強化につながることを強調した。借地農は、家族に承継されることの保障をうれば、借地への資本の投下にはげむであろうと期待されるからである。二回承継については、当然野党議員と地主の団体から強い反対があった。政府は、現実の平均的賃貸借期間や家賃法の例を参考にしながら地主と借地農の利益のバランスをとるには、承継は二回が適当であると説明した (907 H. C. Deb. 5 s. cols. 52-54 (8th March 1976); 917 H. C. Deb. 5 s. cols. 1209-1228 (19th October 1976))。

有資格者の範囲は、家賃法の「家族構成員」にくらべると、ずいぶん狭く定められている。(死亡した借地農により三歳のときから息子として扱われてきた五二歳の甥は、りっぱに農場をきりまわしてきたが、故人が終生婚姻しなかったために (c) 号に該当せず、農業 (雑則) 法のもので無資格者とされなければならない (Berridge v. Fitzroy-Newdegate (1980) West Midlands ALT, The Times, Jan. 21, 1980, p. 4)。それでもなお、広すぎるという意見があり、とくに (b) 号をめぐって、その「濫用」(「子と遇せられる者」の地位の売買、子を継子にして承継させるための仮装婚等) を案じて削除を求める声がかかりきかれた。このようなかぎられた近親者も、さらに審判所による厳重な適性審査をうけなければならない。夫とともて多年農業に従事してきた寡婦を子を承継できるかどうかおぼつかない (Catherine MacRae, The Widow's Lawment? GUARDIAN GAZETTE, vol. 76, No. 12 (28th March 1978), p. 317; Scammell and Densham's Law of AGRICULTURAL HOLDINGS, 6th ed. (1978), pp. 138-139, FIRST SUPPLEMENT TO SIXTH EDITION (1980), A 18-20; Hill and Redman, *op. cit.*, vol. 2, pp. 262-2627)。このような立法だとして、婚外同居者を有資格者として挙げつづけないことについて批判するのは、あまりに現実離れしているような気がしてくる。現に、国会で事実上の婚姻当事者に直接言及した議論はイギリス借家法と婚外同居者の地位 (1)

なかつたように思われる。(同法案に関連して common law wife と言われた新聞投書もあった。The Times, March 16, 1976, p. 15) 本法の起草者たちの関心は、あまりにも強く農業生産性の向上とイギリス農業の国際競争力にあり、そのわくのなかで地主と借地農の権利の調整をはかるのに懸命であったのであろう。効率の高い事業経営という目的が至上のこととされるべき、その承継者は借家問題のばあじと異なるのはもちろん、財産相続や遺産からの財産供与のばあじ (Inheritance Provision for Family and Dependents) Act 1975, c. 63, s. 1(1)、拙稿「家族保護処分について」『現代家族法大系4』(一九八〇)所収参照)とも、その範囲を異にして当然であらうか。それにしても事実上の家族にたいしてあまりに配慮がなさすぎはしなかつたか。有資格者(c)号の「子」には非嫡出子がふくまれるとする定義規定はなく、非嫡出子は(d)号に該当するわづかの可能性をもつたこととされるように思われる。婚外同居者は一九七五年の「ヒストリス憲章」(c. 63)のもとで認められたが、翌年には一転して、農業借地にたいする権利についてまったくの無権利者であることが公認されたのである。

(19) 内田勝一「戦後イギリスにおける住宅法制の展開と政策」比較法學一七卷一号(一九八三年)八五ページ以下参照。

(20) BROMLEY, *op. cit.*, p. 644.

(21) Reputed father は、*Carriage by Air Act 1932, Sch. 2, para. 1; Law Reform (Miscellaneous Provisions) Act 1934, s. 2(1), now replaced by the Administration of Justice Act 1982, s. 3(5)(b)*。制定法上定義されたこととはなすが、認知制度のないイギリスでは認知をした父の意味ではないのはもちろん、affiliation order により父と決定された法的に扶養料の支払を命じられた非嫡出子の父 (putative father) である必要もないうのである。当事者は個々の権利を主張する前提問題として婚外父子であるとの心証を形成せしめることができるはずである。 (Phipps v. Cunard White Star Company Co. Ltd. [1951] 1 T. L. R. 359; K. v. J. M. P. Ltd. [1976] Q. B. 85; [1975] 2 W. L. R. 457, C. A. 参照)

(22) BROMLEY, *op. cit.*, p. 645 は、「家賃法のもとで、このことば「家族構成員」は大量の訴訟を引きおこしてきたが、そのようなことは住宅法のもとではくりかえされないのであろうとみられる」という。しかし、その定義には、継子の子、または非嫡出子の子が「孫」として承継できるかなど、あいまいな点があることも指摘する。

- (65) Social Security Act 1975, ss. 24 (2), 25 (3), 26 (3), 31, 36 (2) (b), 37 (3) (b), 67 (2), 71 (3) (b), 72 (4) (a), 73 (3), amended by the Social Security (Miscellaneous Provisions) Act 1977, s. 22 (2) (4) —“living together as husband and wife”; Family Income Supplement Act 1970, s. 1 (1) (b), amended by the Social Security Act 1980, s. 7 (1) (b); Supplementary Benefits Act 1976, s. 34, Sch. 1, para. 3 (1) (b), amended by the Social Security Act 1980, Sch. 2, paras. 29 (a), 30 —“a man and a woman who are not married to each other but are living together as husband and wife”; Domestic Violence and Matrimonial Proceedings Act 1976, s. 1 (2) —“a man and a woman who are living with each other in the same household as husband and wife.” 同く A. A. S. Zuckerman 氏「夫婦間の表現は、夫婦の関係にパートナーが多様な仕方でいれ不適当なことがあると指摘する (op. cit., at 278)。「夫婦間の」という要件は、カップルのライフ・スタイルや夫婦としての身分の公然性には介入することとなり、問題を生ずるような指摘がある (A. Barkowski and K. Stanton, The Administration of Justice Act 1982 (Parts I and III), 46 MODERN LAW REVIEW 191 (1983), at 195)° 同く「補足給付法の適用上の収入合算 (Supplementary Benefits Act 1976, Sch. 1, para. 3 (1) (b)) に関連して、夫婦としての同居が、ハウスキーパーとしての同居かが問題となり、高等法院は「同一世帯を同じ同居として見る態様をその理由」で立入る必要があると判決した (Crake v. Supplementary Benefits Commission [1980] 1 All E. R. 498, 502, per Woolf J.)° この問題は「本稿では後田 Helby v. Rafferty [1979] 1 W. L. R. 13 などについて扱われるべきでない。
- (66) DHSS, LIVING TOGETHER AS HUSBAND AND WIFE (1976), p. 15; DHSS, SUPPLEMENTARY BENEFITS HANDBOOK (1980), p. 28; 939 H. C. Deb. 5 s., col. 937 (25th November 1977) (Written Answer)。イギリス社会保障法と婚外同居者の地位は別稿として検討する予定である。
- (67) 三カ月にわたり四六回開かれ、一三九時間をいじやしたとされる (990 H. C. Deb. 5 s., col. 570 (6th August 1980)) その委員会 (Standing Committee F) によってみれば、承継はさほど重大な問題でなかったことは確かであろう。しかしそれまでの承継にかんする立法史をかえりみれば、相当議論がなされた方だといつてよいであろう。

- (68) H. C. Official Report, Standing Committee F, Housing Bill, 14th Sitting (26th February 1980), cols. 662-672.
- (69) *Op. cit.*, 15th Sitting (28th February 1980), cols. 673-675.
- (70) 本修正案は、内容的には一九七九年住宅法案 [Bill 117] 第三二条第三項前段と同じであるとみることが出来る。それは「本法本章〔第一章〕の諸目的のために、夫婦として同居する者は、婚姻関係にあると否とを問わず (whether or not they are married to one another) 配偶者である。」というものであった。さらに後段は、「姻族」には、法律上の夫婦のみならず事実上の配偶者をつらなる関係がふくまれるとしていた。
- (71) 一九八二年には、不法行為死を理由とする損害賠償請求権者に、配偶者とならんで事実婚の当事者が加えられた (Administration of Justice Act 1982, s. 3(3) (b))。このような動きをみると、将来ふたたび本修正案のような提案がなされる(その他の家族構成員の同居期間がかなり短縮されないとしたら)ことは考えられよう。しかし、右の請求権者は、詐欺的請求を排除する目的から、(i) 死亡直前、及び、(ii) 死亡前一年以上、同一世帯において同居していたこと、さらに、(iii) 右の全期間をつうじて死者の夫または妻として生活していたこと、という要件を充足しなければならない(なお、損害賠償額の算定については、3(4)参照)。ロバーツ議員や労働党は、住宅に居住しつづける権利については、このように厳格な要件は必要ない(すなわち、期間の定めをしない夫婦としての同居でたりる)と考えるのであろうか。
- (72) *Op. cit.*, cols. 675-684.
- (73) *Ibid.*
- (74) *Op. cit.*, 20th Sitting (6th March 1980), col. 968.