

〔論 説〕

イギリスにおける不動産の信託と社会変化

姜 雪蓮

〈目次〉

- 1 序
- 2 1925年の不動産法の改革
 - (1) 前史
 - (a) 19世紀後半の不動産法制改革（登記制度の新設をめぐって）
 - (b) 1862年の土地登記法
 - (c) 1882年の承継的不動産処分法（Settle Land Act）（SLA）
 - (2) 1925年の諸立法
 - (a) Law of Property Act（LPA）の法案
 - (b) LPAの内容
 - (c) その他の法律（特に、1925年LRA）
- 3 その後の展開
 - (1) 判例
 - (a) Boland事件（1980年）
 - (b) Flegg事件（1987年）
 - (c) 背景
 - (2) 土地の信託および受託者選任に関する法律（1996年TLATA）
 - (3) 法律委員会報告書
 - (a) これまでの報告書
 - (b) 2001年の報告書「21世紀の登記制度：不動産譲渡の革命」
 - (c) 「現実の占有を伴う信託受益権」（overriding interest）とoverreachingの関係
 - (4) 2002年の土地登記法
- 4 まとめ

1 序

本稿は、19世紀後半から現代に至るまでのイギリスにおいて、不動産の信託における課題が何であったか、そしてそれがどのように解決されてきたかを考察するものである。イギリスにおいては、19世紀中ごろには、産業革命によって社会構造が大きく変化したにもかかわらず、不動産をめぐる法制は封建的桎梏を背負ったまま、なかなか現代社会へ適合することができずにあえいでいた。売買などの不動産取引は設権証書（deed）によって行われるのであるが、現在・将来の多様な権利設定が可能なイギリスのコモンローおよびエクイティ法のもとでは、買主にとって、売主に売却権限があるのか否かを確認することが極めて困難であった。そのために、不動産の取引には時間がかかり、そのことはしいては不動産への需要を減らし、不動産の経済的価値を下げることに繋がった。そこで、19世紀の中頃から、このような状況に対処するために、不動産取引を簡易化することが至上命題となり、その具体的方策の1つとして登記制度の導入が検討されるようになった。登記制度が導入されるまでには、なお、相当の年月がかかるのであるが、1862年によく土地登記法が成立し、その後、何度かの改正を経て、1925年に、不動産の実体法（Law of Property Act など）との調整も図られ、一連の不動産関連法が成立することになる。このような不動産関連法制の改革の中で、不動産の信託も大きくもまれることになる。一言でいうならば、不動産の投資価値の向上、不動産の流通促進を目指す社会の動きの中で、不動産の信託の受益者の権利はこれを阻害するものとみなされ、大きく制限されることになった。もっとも、そこで念頭にあった不動産の信託が何であったかが問題である。詳細は、後で1925年の財産法（Law of Property Act）（以下では、1925年LPAと記載することにする）のところで検討したい。

1925年の一連の不動産取引関連の法律の整備によって、不動産取引の簡

易化、買主の保護も充実し、以後、相当の数の不動産が売却されたと言われている。また、不動産の所有者がその不動産を担保（譲渡抵当 mortgage）にして融資を受けることも飛躍的に増えた。このような状況の中で、不動産の信託に関連して、不動産の買主・担保権者と不動産信託の受益者の利害が衝突することが多くなった。買主・担保権者は、信託による拘束のない（受益者の権利の付着しない）不動産所有権の取得を希望するのに対して、信託受益者は当該不動産を占有・使用する受益権を主張するという紛争が多発する。いくつもの判決が出されるが、信託財産である土地の取得者と受益者の対立に関しては、最終的に、1987年の City of London Building Society v Flegg 事件（以下、単に Flegg 事件と呼ぶ）において貴族院は、登記された不動産について、受託者（登記名義人）から譲渡抵当の権利の設定を受けた銀行を勝たせた（その結果、不動産に居住していた受益者は不動産の占有を継続することができなくなる）。1925年の法律制度のもとでの解決として、信託財産である不動産が処分された場合には、受益者の利益よりも、買主・譲渡抵当権者の利益を優先することが判例で確定したのである。

しかし、ちょうどこの頃から、1925年の法制度自体がそもそも適当でないこと、法改正をして不動産を現実に占有する信託受益者などの保護を優先すべきことが主張されるようになった。その背景には、不動産の信託の使われ方の変化がある。信託を使った伝統的な承継的不動産処分（settlement）は減少の一途をたどり（1996年以後は新しく設定できない）、また、債務の弁済などのために土地を売却し、その代金を信託財産として管理することを目的としたいわゆる売却信託（trust for sale）も信託の主流ではなくなっていた（1925年当時はこれら、特に承継的不動産処分の信託が多かった）。これらに代わり、夫婦や親子が各自出資し、共同の「住居（不動産）」を購入し、しかし、その登記名義は一部の家族構成員（夫名義、親名義、子名義など）とする共同所有形態において、登記簿上の名義人が受託者とされ、出資した家族員が受益者とされる信託が増えた。そして、このような不動産の信

託における受益者（居住者）の保護が問題となった。このような不動産の信託においては、そこに居住することが受益権の中身である。「居住」を内容とする信託受益権をどのように保護すべきかが議論され、1925年法制のもとでの受益者保護では十分でないという議論が広がった（1925年法では共同所有における登記名義人＝受託者と居住者＝受益者の信託は売却信託とされ、受託者に売却権限が認められた上で、overreaching¹⁾によってその受益権は制約を受けた）。法律委員会（Law Commission）も、現実に占有する受益者を保護する方向の法改正提案をまとめた。それを受けて、「土地の信託および受託者の選任に関する法律（Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996）」（以下、TLATAと略称する）が制定され、従来の売却信託の概念ないし制度を廃止し、不動産の信託において、受益者がその土地を占有・利用する利益（受益権）を有することを前提とした「土地の信託（trust of land）」という制度を認めた（同法によって承継的不動産処分の信託は新たに設定することはできなくなった）。これは不動産の信託にとって大きな転換点である。しかし、overreachingの制度は残されたままとまったことには注意を要する。

その後、2000年頃から再び潮目が変わり、土地登記の電子化を図るといふ計画が動きだした。登記制度の電子化は、登記情報を電子化し、オンラインで登記移転ができるようにすることが目標である。しかし、これを実現す

1) 1925年LPA2条は、overreachingという制度を設けた。これは、不動産の名義人が不動産を譲渡すると、①譲受人（買主・譲渡抵当権者など）は、代金を2人以上の受託者または法人受託者に支払うことで、その不動産について存在する受益権などの対抗を受けなくなり、②受益者は、もはや不動産に対しては権利を主張できず、受託者に支払われた代金に対して主張できるだけとなることをいう。適切な訳語がないのと、overrideという類似の概念との区別を明確にするため、overreachとかoverreachingという英語の表現をそのまま用いる。なお、overrideについては、overriding interestという表現が登場するが（1295年土地登記法70条(1)）、この権利は登記がされることなく、不動産の譲渡による新たな登記名義人に対して対抗できるので、「登記に優越する権利」という訳語を当てることとする。

るためには、登記に表れない権利（受益権もその1つ）が不動産の買主等に対して主張できることは避けなければならない。そのため、現実の占有のある受益者の権利は登記されていなくても保護するというこれまでの方向性が見直しが余儀なくされた。こうした要請と信託受益権の保護とのあらたな形での調整が課題となったのである²⁾。

2 1925年の不動産法の改革

(1) 前史

(a) 19世紀後半の不動産法制改革（登記制度の新設をめぐって）

1925年に集大成する不動産法制の改革は、かなり前から始まっていた。当初の改革の狙いは、不動産譲渡手続きの簡易化とそれを実現する手段としての登記制度を設けることであった（ただし、当初は、不動産ごとの物的編成ではなく、証書の登録が考えられていた）。それまでの不動産譲渡手続きは、売主に譲渡の権限があるかどうかを売主の有する権利証書を調べることで確認し、それが確認できたら、売主から買主に権利を移転する譲渡証書（deed）を作成するという方法で行われてきた。しかし、売主に単純不動産権（fee simple absolute）があれば売却権限があるが、生涯権（life estate）しかない場合は、生涯権者に特に売却権限を与える証書がない限り、売主には売却権限がない。そこで買主は、その不動産について他に権利を有する者（将来

2) 本稿は、能見「転換期の信託法 ― 受益者利益の保護強化を目指して」能見・神田・樋口編『信託法制の新時代』15頁以下と共通する課題を扱っているが、本稿は、能見論文と異なり、アプリオリに受益者保護を強化しなければならないという視点ないし価値判断から書かれているのではない。むしろ、不動産の信託が、その時々不動産法制全般、さらには社会の変化の中で、変化し、それに伴って受益者の保護の仕方も変化することを描こうとするものである。英国における在外研究の機会を得て、イギリス社会の中における信託の意味をより深く知りたいという願望に基づくものである。ただ、本稿では、社会その他の環境との関係で信託を考察する部分はまだ不十分であり、この部分は、今後、発展させたい。

権者など)を調べて、その同意を得て買うことになる。たとえば、当該不動産に残余権(remainder)の設定があると、それは売主の権限を制約するので、買主は、こうした第三者の権利による制約がないことの確認、もし、これらの権利者がいる場合にはその同意を得ることが必要であった。これは法律知識と熟練した取引経験がある者(不動産取引専門の solicitor を conveyancer などと呼ぶ)によってはじめて可能であり、また、これら専門家が調査しても時間と労力がかかるものであった。こうした不動産取引の煩雑さは、結局は、不動産取引を委縮させることになり、特に、不動産を担保(譲渡抵当)に金銭を借りようとしても、融資を受けることが困難な状態を作りだすことになった。これは、新しい産業に土地を供給することや、費用のかかる大規模な農地の改良を困難にした。貴族院に設けられた「登記および不動産譲渡に関する委員会(Registration and Conveyancing)」の1850年の報告書³⁾は、この点について次のように述べている。「手続きの遅れは、不動産の売却や移転に際して生じ、それは、あるいは、不動産に対する投資を回避させ、あるいは、譲渡抵当で金銭を貸し付けることを躊躇させ、しいては、不動産の価格を下落させることになっている。」。このような状況は、アイルランドにおいて特にひどかったようである⁴⁾。

このような状況に直面して、不動産譲渡手続きの簡易化、登記制度の採用の可否の問題が早くから議論されてきた。1846年には、貴族院に委員会が設置され、これらの問題が検討された。1847年には、前述した「登記および不動産譲渡に関する委員会」が貴族院に設置され、1850年には改革の提案と法案の骨子についての報告がされた⁵⁾。1850年報告書では、意見が分かれ、全員一致の結論ではないが、以下の点が指摘されている。①登記制度

3) Reports from Commissioners, 13th volume, Registration and Conveyancing, 1850, p.6. (以下では、『1850年報告書』として引用する)

4) Uurlin and Key, The Transfer of Land and Declaration of Title Acts 1862, (1863), p.XV.

5) 前掲『1850年報告書』6頁以下。

の創設が不動産譲渡手続きの簡易化につながるという認識が共有されたこと（報告書6頁）、②登記制度としては、証書の登録を考慮しており、不動産ごとに登記簿を作成するいわゆる物的編成主義の登記制度を考慮していたわけではないこと（6頁以下）。不動産ごとにその権利者の名前を記載する登記制度（title registration と呼ばれる）の構想もあったが、そこまでの大きな改革に対する賛成はまだ形成されていなかった。ただ、証書の登録とともに、対象となる土地の所在を示す地図（公図）を作成するという考え方が述べられている（15頁以下）。③証書登録の具体的方法としては、その不動産に関連する全ての証書を登録機関が保管し、買主としては、その証書を調べれば、売主の権利がわかること、ほかにこれと矛盾する証書の存在を許さないことが考えられている。すなわち、証書登録機関が各不動産の権利者（売却権限を有する者）が誰であるかを確定するのではなく、買主からすれば、調べるべき証書が登録機関で集中管理されていることを確保する制度を作るということである。この制度のもとでは、売主の権限が何であるかを調べるために、膨大な証書を調べる必要がある点は変わりがない。この点は、後に批判の対象となり、不動産の権利者を表示する登記制度（title registration）を構築することへと変わっていくのである。④ここでの登記制度（証書登録制度）は、買主は登録されている証書だけを調査すればよいというシステムを構築することが目的であるが、この考え方を土地の信託の場合に当てはめると、次のようになる。すなわち、信託証書の登録は義務ではないが（なぜ登録義務があるとししないのか必ずしも明らかでないが、信託証書は必ずしも売却権限に関わるものばかりではないからという理由のようである。）、それが登録されれば買主は受益権の対抗を受けるが（noticeの法理によって）、それが登録されていない場合には、買主は信託受益権による制約を受けないという考え方が示されている（31頁以下）。この考え方は、一見すると、1925年法の overreaching の考え方（買主が不動産譲渡の代金を2人以上の受託者に支払うと、土地に対する信託受益権は買主に対しては主張できないという考

え方)に類似しているが、報告書の考え方は、むしろ受益者の権利を保護すべきであるという立場を基礎としており、信託の設定者は、受益者を保護したい場合には、信託証書を登録することでそれができるというものである(31頁)。この時代は、まだ承継的不動産処分の全盛の時代であり、これを保護することを前提としての制度であった。

その後、1851年に、この報告書に基づいて法案が作成され、議会で審議されたが、登録制度では不十分であるとする意見が弁護士会などから主張され、廃案となった。このころには、登記制度の中心的課題は、単に証書を登録するのではなく、不動産ごとに権利者を登記すること、このようにして登記された名義人から不動産を譲り受けた者は、たとえ真実の権利者が別にいても有効に権利を取得できること(これを *indefeasible title* とか *parliamentary title* というが、登記の公信力を認める制度)にする必要があるという認識が専門家の間で広がった。

(b) 1862年の土地登記法

Russell内閣(自由党)のもとで始まった法案審議は、保守党への政権交代もあり、一度中断した後、再び自由党のPalmerston内閣のもとで再開され、1862年7月29日に土地登記法が成立した。正式名は、An Act to facilitate the proof of title to, and the conveyance of, real estateである。この法律は改正を経て、現在でもLand Registry Act 1862として部分的に効力を有し、政府の法令データベースに載っている。この法律による不動産登記制度は、その後の制度の基礎をなすものであり、重要である。その要点は以下のとおりである。

第1に、登記ができるのは、単純不動産権の対象となっている土地と賃貸権の対象となっている土地に限られる(3条)。1925年の土地登記法と異なり、単純不動産権ないし土地賃借権に関するものであればどんな権利・利益も登記できる。従って、信託受益権も登記できる。

第2に、登記簿は、3つの部分からなる（7条、14条）。1つは（便宜上、甲欄と呼ぶことにする）、不動産を特定するための特徴を記述する部分であり、地図が添付される。2つ目は（乙欄と呼ぶことにする）、当該不動産について存在する不動産権（estate）、権限（power）、利益（interest）を記述し、その権利者が誰であるかを記述する部分である。3つ目は（丙欄と呼ぶことにする）、譲渡抵当（mortgage）および負担（charge）に関する記述がされる部分である。この3部構成の構造は、基本的に現在に引き継がれている。単純不動産権が譲渡されると、以前の権利者の名前が抹消され、新しい権利者の名前が記載される。信託受益権の内容なども、その不動産についての利益（interest）として、乙欄に記載することができると考えられていたようである（これは、現在の土地登記法ではできない）。このように当該不動産に関するほとんどあらゆる権利が登記簿には記載される。これは、1850年の報告書の考え方（証書について述べているのであるが）、すなわち、全ての権利についての情報を1箇所にまとめて、そこを見れば必要な情報がわかるようにするという考え方に忠実である。反面、登記が複雑になるという問題があり、後に批判されることになる（1925年土地登記法は登記できる権利が制限されており、信託受益権などは登記できない）。

第3に、一定の手続きを経てある者が権利者として登記された場合には、その権利の登記は絶対的であり、真実の権利者が別にいるという理由で登記の効力が否定されることはない。これを登記の *indefeasible effect* という（5条、20条）。この後の不動産上の権利の移転は、すべて登記に記載された名義の変更によってしなければならない（32条）。もっとも、登記簿上の名義移転が権利移転の効力要件であることを規定するものではないようである。登記名義の移転をしないと、別の買受人が登場し、その者が登記移転を受けると、第1の買主は登記名義人に対して権利を主張できないことになる（74条）。日本の登記の対抗要件主義に似ている。

第4に、信託受益権に関しては、前述のように、それを「利益」として登

記することができるほか(乙欄に記載する)、登記しないでも、「caveat(注意)」や「制限」の制度を利用して保護を受けることができる。たとえば、土地が処分されないことについて利益を有する受益者は(例:残余権者)、登記所に対して、「caveat(注意)」の手続きをとることができ、これをする、登記所は、不動産を第三者に譲渡をする前に、「caveat(注意)」手続を申し立てた者に対して不動産譲渡に基づく登記名義移転の申請があったことを通知しなければならない(35条)。この通知を受けて、「caveat(注意)」申立人である受益者は、一定期間内に必要な措置を講じることができる。たとえば、不動産の処分を阻止できる内容の受益権を有する受益者であれば、不動産譲渡の差止め(injunction)を申し立てることができる(101条)。差止めに関しては、衡平法裁判所(Court of Chancery)が管轄を有する。また、不動産の権利者として登記された者に対して処分制限を主張できる者は、「処分制限」(restriction)を登記簿に記載をすることを申請できる(93条)。土地について受益権(beneficial interest)を有する者がいる場合や、土地の譲渡が一定の者の同意を必要とする場合などに用いられる。申請は、受益者ではなく、不動産の権利者(proprietor)が行う。「処分制限」が登記簿に記載されると、譲渡等処分のための条件が満たされるまで、譲渡等による登記移転ができない(93条、94条)。

以上の概要から明らかなように、1862年の土地登記法は、不動産の権利義務に関する実体法は変更しないとの方針に基づき、登記制度のみを導入するというものであった。信託に関しても、信託の受益者は従来とほぼ同様に保護される。ただし、受益者と不動産買主の関係を規律していた従来の「善意・有償取得者の法理」は一定の影響を受けざるを得ない。すなわち、信託関係(受益権)を「利益」として登記できるものとし、これを登記した場合には、信託受益権を当然に買主に対抗できるが、登記しなかった場合には、買主の善意・悪意にかかわらず信託関係を買主に主張できないこととなる。しかし、信託関係の登記をしない場合でも、「処分制限登記(restriction)」や「caveat

注意」を用いれば、一定の保護を受けられる。信託関係は、この登記制度のもとでも従来と同様に十分に保護されている。しかし、このことの反映として、信託受益権などの制約のない土地を取得したい買主などは、登記に表れる利害関係者全員（受益者）の同意を得なければならず、その意味で土地の処分が困難という状況はあまり変わらなかった。また、そもそも登記は強制されないので、登記された土地が増えないと、登記制度による不動産取引の簡易化は実現できない。さらに、不動産取引の簡易化には、単に登記制度の導入だけでなく、実体法レベルの改正が必要であるという認識が広がっていく。

(c) 1882年の承継的不動産処分法 (Settle Land Act) (SLA)

土地処分を困難にしている最大の原因は、承継的不動産処分 (settlement) であった。承継的不動産処分の典型は、再設定 (resettlement) によって代々続いていくのであるが、仮に親子2代について考えると、先代Gの承継的不動産処分によって父親Aが生涯権者 (tenant for life) となり、その子 (長男) Bが残余権者 (remainderman) になるというものである (その他、Aの配偶者や、Aの長男以外の子供に一定の受益権が与えられていることが多い)。そして、通常は、信託を使っているので、 T_1T_2 の2人が受託者となり、土地のコモンロー上の名義人となっている。生涯権者Aは現在の占有をする受益者、残余権者Bは将来占有する権利を有する受益者であるが、1つの不動産権が時間的に分割されているようなものであり、相互に制約しあっている。そのため、この土地の現在の占有者 (生涯権者A) がこの土地を処分しようとしても、買主はBの残余権のついた権利 (しかもAの一生を限度とする生涯権 life estate pour autre vie) しか取得できない。制約のない自由な所有権が作り出せないようになっていた。これが土地の流通を妨げる大きな原因となっていた。この部分をまさに変えようというのが1882年SLAである。次のような諸原則が定められた。

第1に、生涯権者 (tenant for life) へ法定の土地売却権限が付与された。現実に不動産を占有・使用する権限を有する生涯権者に、不動産の売却等 (売却、譲渡抵当設定、リース設定など) の権限を与えるのである (3条、6条、18条)。信託が使われている場合には、受託者が土地の名義人であるが、生涯権者が売却を決定すれば受託者はこれに従う必要がある。生涯権者の売却権限は、残余権者らの権限を制限することを意味した (その同意がなくても売却できるので)。これは、承継的不動産処分制度の解体の第1歩を意味するが、当時は、まだ承継的不動産処分制度が必要であることを主張する保守勢力の力も強く、残余権者らの権利を保護する方策も法律の中には織り込まれている。その中で興味深いのが、生涯権者の売却権限を、「主たる屋敷 (principal mansion house)」および領主の自己使用土地 (demesnes) については制限したことである (15条)。これを売却する場合には、受託者が裁判所の許可が必要とされる。実質的な起草者である Wolstenholme の説明によると、この条文は、審議の過程で相当の対立があったようである⁶⁾。対立の中味が何であったかについては明確に述べられていないが、1つには、この条文の持つ曖昧さから将来紛争となることの懸念が述べられている。たとえば、1つの承継的不動産処分の中で、2つの離れた土地が対象とされている場合 (ロンドンの土地および屋敷と田舎の土地および屋敷が対象となっている場合) に、「主たる屋敷」とは、複数の土地全体の中で1つだけあると考えるのか、それぞれの土地における「屋敷」を意味するのか、といった解釈上の紛争が生じる可能性がある、というのである。また、領主の「自己使用土地」の意味についても、たとえば、代々の領主によって自己所有土地とされていても、実際には賃貸に出している土地などは「自己使用地」と言えるのかといった紛争も生じうる。こうした解釈上の紛争を避けるために、Wolstenholme は、これから新たになされる承継的不動産処分においては、「主たる屋敷および領主の自己使用地」についても生涯権者に売却権限があ

6) Wolstenholme, The Settled Land Act 1882, with notes, p.27 (1883)

ることを明示しておくか、「主たる屋敷および領主の自己使用地」の意味を明らかにしておくのがよいと述べている。しかし、この条文をめぐる真の対立は、実は、こうした実務的な問題よりも、承継的不動産処分そのものの是非についてであった⁷⁾。すなわち、この SLA による承継的不動産処分の改革に対しては、保守強硬派の立場からは、家の財産を代々保存することで家の名誉と品格を維持することが承継的不動産処分の目的であり、この制度は従来通り存続させる必要があること、これを崩壊させることにつながる改革は適当でないことが主張されていた。これに対して、自由派の立場からは、承継的不動産処分を解体すべきこと、残余権や、未だ生まれていない子に承継の権利を与えることは、自由な不動産所有権の流通を妨げるので適当でないという主張がされていた。この中間にあって、保守改革派とでもいうべき立場からは、不動産売却を妨げている障害だけを取り除き、承継的不動産処分の実質は残すという主張がされた。大法官ケアンズ卿 (Lord Cairns) のもとでまとめられた SLA は、この最後の立場にもとづく改革案であった。「主たる屋敷および領主の直接使用地」については、生涯権者によって自由に売却できないようにし、将来、残余権者に承継されていく仕組みを残そうという点に、このことが表れている⁸⁾。

第2に、残余権者、寡婦権を有する配偶者、財産分与権を有する子女の利益（受益権）を保護するために、生涯権者の売却権限が行使されるためには、買主が2人以上の受託者に売買代金を支払うことが要件とされた（39条1項）。そして、受益者は、受託者が受領する代金に対して受益権を行

7) Wolstenholme は、Lincoln's Inn の Barrister であり、不動産譲渡の専門家として、法案起草に関与したようであるが、その著書の中において政治的な立場からの発言については慎重に控えている。これに対して、同じく Lincoln's Inn の Barrister である Manby の Constitutional Union における講演は（後掲注 12）、政治的な対立に言及しつつ、進歩的保守の立場からまとめられた 1882 年法を支持することを論じるものであり、両者の論調を比較すると興味深い。

8) 以上につき、Manby の講演を参照（後掲注 12）。

使することができる。このような要件がみたされれば、生涯権者の売却権限に基づく売買とされ、買主は、受益権などの制約のない土地所有権を取得することができる(20条)。同条は、第1項で、承継的不動産処分の対象となっている土地について、生涯権者は譲渡証書によって当該不動産の占有を買主に譲渡する(convey)ができることを規定している。第2項では、このような譲渡証書による土地の権利移転によって、買主は、原則として、「すべての制限、留保権限、その他承継的不動産処分によって定められた諸規定から解放された土地の権利を取得すること、また、その承継的不動産処分によって作り出されたすべての不動産権、諸利益、負担から解放された権利を取得すること(such a deed, … is effectual to pass the land conveyed, … discharged from all the limitations, powers, and provisions of the settlement, and from all estates, interests, and charges subsisting or to arise thereunder.）」が規定されている(Wolstenholmeがこの法律の実質的な起草者であるといわれている⁹⁾)。これは、1925年LPA(Law of Property Act)の規定するoverreachingの制度そのものである。しかし、SLAの中ではoverreachingという用語は使われていない¹⁰⁾。Wolstenholmeは、その解説書の中で、SLAが生涯権者による不動産の「譲渡(conveyance)」に与える効果は、それまでの承継的不動産処分の実務でoverreachingの効果といわれていたのと類似するという¹¹⁾。すなわち、当時の実務では、受託者に、受益者の既存の権利を消滅させ、代わりに新たに別の受益権を付与する権限を与えられることがあったが、受託者がこの権限を行使して、受益者

9) Report from the Select Committee on the Land Transfer Bill (H.L), (1895), p.26におけるWolstenholme本人の証言。

10) Wolstenholme, p.32は、20条の解説のところでoverreachという表現を用いているが、信託証書で受託者に権限が与えられていて、受託者がその権限によって現在の受益権を消滅させ、新しい受益権を作り出すことをoverreachと呼んでおり、これと同じことができることをSLA20条で規定したという説明をしている。

11) Wolstenholme, p.33.

の既存権利を失わせることを *overreaching* と呼んでいたようである。1882年 SLA のもとで、生涯権者による土地の売却で受益者の権利が買主に対しては主張できなくなる点で、受益者の権利が *overreach* されると説明されるのである。1925年 LPA は、承継的不動産処分の場合に認められたこの *overreaching* の制度を、売却信託 (*trust for sale*) の場合にまで広げるのである。

以上のような 1882年の SLA は、不動産取引の促進、*overreaching* による受益権の主張の制限など、1925年の大改正の先駆けとなるものであった。しかし、この法律の対象は、承継的不動産処分で使われる信託であり、その処理の仕方についての賛否は、承継的不動産処分そのものに対する賛否に関連している。保守派（承継的不動産処分制度の維持を主張）、自由派（その解体を主張）、中間派（承継的不動産処分の制度は維持しつつ、不動産取引の促進についてだけ手当する）の3派の対立の中で審議は難航したが¹²⁾、最終的には、改革の必要を感じていた貴族院の中間派・進歩的グループが主導して法案をまとめた。この時期は、1870年ころから始まった「農業大恐慌 (*Great Agricultural Depression*)」の時代であり^{12a)}、農産物価格が大幅に下落、

12) Harry Lyndsay Manby, *The Settled Estates Act, 1882: a paper read before the Constitutional Union, 23rd October, 1882* (1882). (出典 Wikisource) は、保守派の立場から、この法律がいかに保守派の主張を取り入れたものとなっているかを説明する。大規模土地を所有する保守派も、不動産の処分が困難で、金融機関からの融資も難しいという状況はなんとかしたいと考えていたことがよくわかる。

12a) 一般に、1873年から1896年までの農業恐慌をいうが (Fletcher, *The Great Depression of English Agriculture 1873-1896*, *The Economic History Review*, New Series, Vol. 13, No. 3(1961), pp. 417-432)、Thompson, *An Inquiry into the Rent of Agricultural Land in England and Wales during the Nineteenth Century*, *Journal of the Royal Statistical Society*, vol.70, pp.587-611(1907)によれば、農地の賃料は、1877年までは上昇したが、その後徐々に下がり、1892年までに1877年の賃料と比較して25%低減したという。Thompsonは、土地価格については直接には触れてないが、農地の賃料の低下は、当然、農地の価格を伴ったと考えてよい。

農業生産高も下落、農業人口も減少した。イギリスの富豪の代表であった大農地所有者の地位が没落する時代である。社会の富は都市部の工業家に移る。そして、政治的にも、都市の工業家層に支えられた自由党が首相の地位を占め、1880-85は第2次グラッドストーン(Gladstone)内閣が政権の座にあった。こうした背景の中での承継的不動産処分制度の改革、SLAの制定であった。

(2) 1925年の諸立法

(a) Law of Property Act (LPA) の法案

土地登記制度の改革や承継的不動産処分の改革は、徐々にではあるが着実に進行していたのに対して、これらの根幹をなす「不動産法の一般原則」の部分の改革は、その必要性は認識されていたものの¹³⁾、大掛かりな改正となるために、なかなか進展しなかった。何度も法案が審議・提案されたが、いろいろな事情で法律になるまでに至らなかった。この経緯のすべてに触れることは紙幅の関係でできないので、いくつか特徴的な展開だけ見ることにする¹⁴⁾。

まず、大きな動きがあったのは、1913年の大法官ハルデーン卿(Lord Haldane)による法案である¹⁵⁾。この法案は、不動産譲渡の簡易化を進めるには、①登記できる権利を絶対的単純不動産権(fee simple absolute)と定期賃借権(term of years)に限定し、その登記名義人からの譲受人は、indefeasibleな権利を取得すること、②不動産の買主(有償取得者)は、その不動産について「従属的利益(subordinate interest)」(信託受益権を含む)が存在していても、それが「注意登記(caution)」などに記載されてい

13) Royal Commission on the Land Transfer Acts, Second and Final Report, of the Commissioners, Cd.5483 (1911), p.49に述べられている Amendments of General Lawを参照。

14) Johnston, Reform of Real Property Law in England, 25 Colum. L.Rev. 609 (1925)は、これらの経緯を分かりやすく述べている。

15) Johnston, p.613にその簡単な紹介がある。

ない限り、これを対抗されないことを骨子とするものであった。実は、これは内容的にはかつて審議された不動産取引に関する「Wolstenholme の法案」と呼ばれるものに基づくものであった。「Wolstenholme の法案」は、1897年に貴族院で審議されたが成立しなかった¹⁶⁾。その時の同法案に付された説明 (Introductory memorandum to the Bill) によれば、①不動産の譲渡を簡易化するために、不動産の譲渡を株式の譲渡の方式に近づけるべきであるとする。②不動産の権利は、estates, fiduciary rights, paramount interests の3種類に分類されるべきこと。売買の対象となるのは estates (単純不動産権と定期不動産賃借権のみが想定されている) だけに限り、その名義人は完全な処分権を有する。もっとも、fiduciary rights とは、エクイティ上の権利 (equitable ownership rights) であるが、estate の譲渡があると、買主に対しては主張できなくなる。買主は fiduciary rights の存在について認識していても、その権利の対抗を受けない。これは従来 of 伝統的な考え方とは異なるので、そのことを明らかにするために trust という表現をやめ、fiduciary rights という表現を用いるという興味深い提案をしている。もっとも、fiduciary rights は、「注意および差止 (cautions and inhibitions)」¹⁷⁾ の登記をすれば、買主に対しても保護される。これは、fiduciary rights が弱められることに対する反対が強かったので、法案を通すために必要と考えられて設けられた制度であるが、Wolstenholme 自身の考えではないようである。③ paramount interests は、一定の優先的権利で、不動産の買主に対しても主張できるものである。1925年 LPA で overriding interests とされるものに相当する。

16) Royal Commission on the Land Transfer Acts, Second and Final Report, op.cit., p.51 of the late Mr. Wolstenholme's Scheme を参照。The Law Times, Nov.30,1895,p.116 も参照。

17) 田中英夫編『英米法辞典』では caution について「予告登記」という訳がされているが、日本の旧不動産登記法の予告登記を想定しまうので、ここでは「注意」ないし「注意登記」と訳すことにする。

その内容からわかるように、Wolstenholme の法案は、1882 年の SLA の基本的な考え方（SLA の実質的な起草者は Wolstenholme である）を不動産法の一般原理に高めたものといえることができるであろう。そして、不動産の信託における信託受益権の保護に対しては、少なくとも Wolstenholme は消極的であったことがうかがわれる。その背景にある考え方は何だったのかについては、Wolstenholme は慎重であり、はっきりと述べることを避けている印象を受ける。いずれにせよ、上記①から③で示された考え方の骨子を Haldane 卿の法案は承継したが、第 1 次世界大戦の勃発により、廃案となった。

戦争終結後、1919 年に、Sir Leslie Scott を長とする委員会が再び不動産法の一般原則の改正に取り組んだ。この法案の特徴は、不動産の権利の譲渡を動産の権利の移転の場合に近づけるという視点を強調しつつ、不動産譲渡の簡易化とそのため不動産法の一般原則の改正を目指すというものであった。1921 年には、大法官 Birkenhead 卿のもとで、貴族院において法案（Law of Property Bill）としてまとめられ、1922 年 7 月 29 日に法律として成立した。この法律は、それまでの諸法律を整理・改廃する膨大なもので、全部で 11 部 191 条（Part I から Part XI および 16 のスケジュール）からなる。内容は、その骨格部分においては Haldane 卿の法案とほぼ同じである。すなわち、①コモンロー上の権利として認められるのは、絶対的単純不動産権（estate in fee simple absolute in possession）、定期賃借権（term of years absolute）、地役権（easement）などである（法案 1 条（1））。地役権と一緒に扱われているが、これは 1925 年 LPA では、前 2 者（estate）とは区別される。ここに限定列挙されたもの以外の権利は「エクイティ上の利益（equitable interest）」に転換される（1 条（1）および（6））。ユース法は廃止される（1 条（7））。②不動産権の買主（譲渡抵当の設定を受けた者を含む）は、その不動産にエクイティ上の利益を付いていたとしても、その対抗を受けない（3 条（1））。ただし、買主が衡平法上の利益の存在を

認識していた場合には、次の条件を充たしていない限り、買主はエクイティ上の利益の対抗を受ける。条文上の表現では「譲渡 (conveyance) はエクイティ上の利益を overreach しない」となっている。ここに法文としては初めて overreach という表現が登場する¹⁸⁾。すなわち、そのエクイティ上の利益が売却信託または承継的不動産処分信託で保護されているものであり、買主が代金を裁判所またはこの法律が定める方法で支払った場合には、買主はエクイティ上の利益の存在を認識していても、その対抗を受けない (3条(2))。ここにおいて、後の1925年のLPA法の内容(不動産の譲渡とエクイティ上の権利に関して)は、ほぼ固まったと見てよいであろう。

この後、各種の法律に分散している規定を内容的に整理し、不動産法の一般原則を定めるLPA (Law of Property Act)、登記関連の規制をまとめるLRA (Land Registration Act)、承継的不動産処分の規定をまとめるSLA (Settled Land Act)、受託者の権限についての規定をまとめる受託者法 (Trustee Act) など、諸法律の整理・統合 (consolidation) が行われた

18) 3条(1)では“a purchaser of a legal estate in land shall not be concerned with, or affected by any equitable interest, whether he has notice thereof or not, save as provided by subsection (2)”とあり、overreachという用語を用いていないが、これがoverreachingに関する原則的規定である。その意味を具体化する(2)では“a conveyance of a legal estate shall not in favour of a purchaser overreach an equitable interest… of which the purchaser has notice, unless (i) … (ii)…”とある。さらに、(1)(2)によってoverreachが生じない場合にも、(3)で、売却信託における受託者の処分や承継的不動産処分における生涯権者による処分の場合には、「エクイティ上の利益」がoverreachされることが規定されている。これらは、信託証書または法律(1882年SLA)によって売却権限が与えられている場合である。こうしてoverreachは、条文上のテクニカル・タームになった。この法律ではoverreachとoverrideが使われている。前者は、不動産の譲渡によって、エクイティ上の利益(信託受益権など)が買主に対抗できなくなり、代わりに買主が受託者に支払った代金に権利主張できる場合をいう(日本の信託法のいわゆる物上代位に近い)。後者は、一定の権利が登記に記載されていなくても不動産の買主に対して対抗できる場合である(sixteenth schedule 2条(2)でoverriding interestsの定義がされている)。

うえて、合計6本の法律が制定された。これが1925年の不動産法制である。

(b) LPAの内容

1925年の不動産法制の中心をなすLPA (Law of Property Act) について整理しておく。もっとも、これまでの法律ないし法案の説明の中で、すでに触れてきたことを繰り返すことになるので、ここでは要点のみまとめておく。

第1に、コモンロー上の不動産権 (estate) として認められるのは、直ちに土地を占有・使用できる絶対的単純不動産権 (estate in fee simple absolute in possession) および絶対的定期賃借権 (term of years absolute) に限られる (1条 (1))。1922年のLPAと比較しても、一層の整理がされた。通行地役権などはコモンロー上も認められるが、これらはコモンロー上の利益 (interests) として認められる。また、譲渡抵当 (mortgage) はコモンロー上の負担 (charges) として認められる (1条 (2))。これらを総称して legal estate と呼び、その権利者を estate owner と呼ぶ (1条 (4))。これら以外の不動産の諸権利・利益は、「エクイティ上の利益 (equitable interests)」としてのみ認められる。以上が最も重要な法改正内容である。この結果、従来、コモンロー上も認められていた生涯権、残余権、その他の将来権などは、以後はエクイティ上の利益 (信託受益権) としてしか認められないことになった (1882年SLAでは、不動産の承継的不動産処分の法的性質そのものには変更を加えなかったが、1925年LPAはここに踏み込んだ)。もっとも、承継的不動産処分による生涯権者は、LPAからすればエクイティ上の利益しかないが、SLAによって不動産の売却権限が与えられるので、絶対的単純不動産権者と類似する。しかし、それはあくまでSLAの適用を受けるからである。単純不動産権者になるわけではない。不動産の共同所有形態のうち、tenancy in common (共有持分 undivided share のある不動産権) も、不動産取引を困難にしていた原因の1つであり、それ故、LPAに

よってコモンロー上は認められなくなった（共有不動産権では各人に持分があり、持分割合も均等とは限らない。各持分の譲渡は可能であるが、不動産全体の売却の際には、各人の持分の確認などが面倒であり、これまで不動産処分の大きな障害となっていた）。1925年以後は、joint tenancyしか認められない（持分のない合有タイプ。1人が死亡すると残りの合有者に権利が移転する survivorship が認められる。買主からすると、相続などを調べることなく、残存合有者と取引すれば安全である）。このタイプの共同所有が生じた場合、たとえば、ABが共同所有者の場合には、名義人であるABが受託者、同時にABを受益者とする売却信託が成立するものと扱われる（LPA36条。しかし、この点が実体に合っていないとして批判される）。従って、ABが受託者として当該不動産を売却すると、overreachingによって買主は受益権の拘束のない不動産権を取得する。

第2に、不動産の買主は、代金を2人以上の受託者または信託会社に支払うことで、その土地についてのエクイティ上の利益（信託受益権など）を対抗されなくなる（overreachingが生じる）。これは不動産取引を簡易化するために必要であるとして1882年のSLAにおいて認められた制度を引き継ぐものである。1922年のLPAにおいて、すでにoverreaching制度として規定されたが、規定としてはわかりにくいものであった。1925年のLPAによって整理された形で規定された。これによると、4つの場合に、overreachingが生じる。すなわち、①承継的不動産処分においては生涯権者がその法律で与えられた権限により売却し、買主から代金が2人以上の受託者または信託法人に支払われる場合である。残余権者などの受益権はoverreachingによって代金にしかかかっていけないようになる（2条(1)(i)）。②信託証書によって受託者に売却権限が認められている売却信託の場合に、信託法人または2人以上の個人受託者が定められており、これら受託者によって不動産が売却されたとき（2条(1)(ii)）。③譲渡抵当権者（mortgagee）または不動産の名義人死亡の場合の人格代表者（personal representative）によって売却され

た場合（2条(1)(iii)）。④裁判所の命令で売却された場合（2条(1)(iv)）である。もっとも、これらはいずれも、これまでの法律ないし実務の中で認められていたことであり、1925年法で初めて認められたものではない。しかし、1925年LPAは、もう1つoverreachingが生じる場合を規定した。すなわち、⑤売却信託や承継的不動産処分が設定されていない場合であっても、たとえば単独名義の不動産権者がその不動産権の名義を2人以上の個人受託者または信託法人に移転し、売却信託を設定した上で、その売却信託の受託者によって不動産が譲渡されると、その不動産についてもともと存在していたエクイティ上の利益はoverreachされるのである（2条(2)）。これによって、一度売却信託を介することにより、どのような場合にも、overreachingを生じさせることができるようになった（overreachingの対象とならない特定の利益が2条(3)に列挙されているが、信託受益権はここに入っていない）。なお、上記①から⑤のいずれについても、買主の善意・悪意は影響しない。また、overreachingの制度は、LPA上は、不動産権が登記されているか否かに関係なく、上記の条件のもとで生じる。

（c）その他の法律（特に、1925年LRA）

以上のほかに、1925年土地登記法（LRA）には登記された不動産に関する規律があり、その中に信託受益権に関する重要な規定がある。

第1に、土地を登記するか否かは権利者の任意である（これがsolicitorたちの強い主張であった）。登記強制はロンドン地区ではすでに実施されていたが、これを広げるには、それぞれのcountyの同意が必要とされた。

第2に、登記簿の仕組は1862年土地法と基本的に同じであるが（Property Register, Proprietorship Register, Charge Registerの3つからなる）、登記できる権利はコモンロー上の不動産権に限られる（LRA2条(1)）。LPA1条に対応して、絶対的単純不動産権および絶対的定期賃借権だけがProperty Registerに登記される。登記された土地に関するその他の利益(interests)は、

エクイティ上の利益とされ、「劣後的利益 (minor interests)」として扱われる。「劣後的利益」とは、登記によって設定したり移転したりすることができない利益であり、この法律によって別段の定めがない限り、不動産の譲渡によって override される (3条(xv))。その具体的な例として、売却信託における受益権、信託を用いた承継的不動産処分における受益権があげられている。なお、法文では「override される」という表現が用いられているが、ここでは譲渡によって消滅するという意味である。但し、現実の占有を伴う受益権は、単独の受託者によって不動産が譲渡された場合には、この受益権自体が「登記に優越する権利 (overriding interest)」として、買主に対して対抗できるので、3条(xv)による override (消滅) は生じない。2人の受託者による処分があると、overreaching が生じる。

第2に、登記された不動産の譲渡においては、買主への登記名義の移転によって権利移転が完成する (19条(1))。権利移転証書によって権利が移転するという伝統的な考え方がその限りで修正されている。登記名義の移転までは、譲渡人が権利者とされる。この規定は、登記移転が権利移転の効力要件のようにも読めるが、当事者間においては、登記移転がなくてもエクイティ上の利益が買主に移転する。

第3に、土地の信託の受益者は、受益権自体の登記はできないが (この点が1862年土地登記法と異なる)、「注意 (caution)」登記の申請をすることができ、これがされると、登記機関は当該不動産について譲渡に基づく登記名義変更の申請があった場合に、「注意」登記の申請人に対しその情報を通知しなければならない (54条)。そして、その通知から一定期間は、当該不動産の譲渡による登記名義の移転ができないが、一定期間を経過すると「注意」登記の効力は失われる (55条)。不動産の処分について受益者の同意が必要とされているような場合には、受益者はこの制度を用いて登記名義の移転を阻止し、その間に、差止などの法的手段を講じることになる。なお、「処分制限登記 (restriction)」というものがあるが、これは不動産権の名義人

の申請による必要があり、従って、受益者は申請できない（58条）（2002年LRAでこの点の改正があり、利害関係のある受益者も申請できるようになった）。

第4に、登記された土地についても、一定の利益については、それが登記簿に表示されていなくても、買主に主張できる「登記に優越する権利（overriding interest）」というものが認められている（70条(1)）。その中に、現実の占有を伴う権利（rights of every person in actual possession）というものがある（70条(1)(g)）。土地の信託の受益者で、その土地を現実的に占有・使用する者がここに含まれると解されているが、LPA2条の定めるoverreachingとの関係が明確でなく、後に裁判で問題となったことについては、後述する。

一連の改革を通じていえることは、信託受益権の冷遇である。これには幾つかの原因がある。第1は、不動産取引の簡易化という主目的のために、登記に現れない信託受益権（エクイティ上の利益）などによって買主が不動産についての完全な権利を得られない状況をなくしたいという政策ないし考慮である。第2に、信託の受益権として問題となっているほとんどは、承継的財産処分における残余権などの受益権であり、これらの保護は劣後してよいという考え方があったように思われる。また、売却信託の場合には、売却して信託財産を金銭にすることがそもそも目的なので、受益者の目的は土地の占有ではなく、従って、買主に対して主張できなくても当然と考えられていた（この点が実は問題なのだが、後述する）。第3に、第2の点とも関連するが、信託受益権に関するいわゆる債権説（メイトランドなど）が当時のイギリスで支配的であったということがある¹⁹⁾。しかし、この債権説も、当時の支配的な信託の利用、すなわち承継的不動産処分を念頭においての議論

19) 簡単にメイトランドの影響に触れるだけだが、Bordwell, Property Reform in England, 11Iowa L.Rev. 13 (1925)を参照。メイトランドの説については、その時代背景、想定されている信託との関係で検討する必要がある。

であったといえるであろう（承継的不動産処分が認められなかった当時のアメリカにおいて、債権説が必ずしも有力でなかったことと対比すると興味深い）。

3 その後の展開

(1) 判例

(a) Boland 事件 (1980 年)

1925 年土地登記法 70 条 (1)(g) の overriding interest の有無が問題となった事件である²⁰⁾。控訴審段階から 2 つの事件が併合されている。いずれも一方の当事者は、Williams & Glyn's Bank Ltd である。第 1 の事件では、夫の Brown 氏が銀行から金銭を借り、夫 Brown 氏の名義で登記されている家屋を担保（譲渡抵当）とし、その登記がされた（1973 年）。銀行から借金をして家屋に対して負担（譲渡抵当）の登記をしたことについて、夫は妻に告げなかった。しかし、この家屋は、共働きであった Brown 夫妻が貯蓄して購入したものであり、妻の Brown 夫人が経済的に貢献した分に相当するエクイティ上の利益があった。なお、銀行が負担の登記をした際に、登記官から家屋を占有する者に権利がある可能性があるので、占有者の有無・権限を調査をすべきことの警告が銀行に対してなされたが、銀行は、なんらの調査もしなかった。1976 年に Brown 氏は債務不履行に陥り、銀行は担保となっていた家屋について、その引き渡しを求めた。これに対して、Brown 夫人が自分に占有の権利があると主張して争った。

第 2 の事件における Boland 夫妻も共働きで、共同で出資して家屋を購入し、共同の名義で登記した。その後、これを売却し、現在の家屋を購入したが、この家屋は夫 Boland 氏の名前でのみ登記された。そのことを妻は知らなかった。Boland 氏は、その兄弟と一緒に会社を経営しており、事業の拡

20) Williams and Glyn's Bank Ltd v Boland (1980), [1980] UKHL 4.

張のために会社は銀行から融資を受けた。会社の債務に対して Boland 氏は個人保証をし、その担保として、Boland 夫妻の居住家屋に担保権（譲渡担当）を設定した。担保設定に際して、ここでも銀行は、家屋の占有者について調査をしなかった。会社が債務を返済できなかったため、銀行は個人保証をした Boland 氏に支払いを求め、それが払えなかったため、担保となっていた Boland 氏名義で登記された本件家屋の引き渡しを求めた。これに対して Boland 夫妻の両方が争っているが、Boland 夫人の主張は、この建物の購入に際して経済的に費用を負担した分の持分権が自分にはあるというものであった。

1 審では、Boland 事件について、Templeton 裁判官は、銀行側を勝訴させ（1978 年）、Brown 事件については、Clapman 裁判官が同じく銀行側を勝訴させた。どちらの事件でも、敗訴した妻が控訴し、両事件は控訴審で併合された。控訴裁判所（Court of Appeals）では、デニング裁判官（Lord Denning）ほかが審理を担当した。

デニング裁判官は、次のように議論する。第 1 に、妻たちは婚姻のために住居に対してどのような権利があるかが問題となる。共働きの妻が婚姻の住居を購入するために、夫とともに、その費用を負担した場合には、その住居に対して持分がある。このことは 1950 年代からの一連の判決で認められ、1971 年には貴族院の判決でも認められた（Gissing v. Gissing 事件）。では、その持分の法的性質は何か。貴族院の判決は、これを信託で説明する。すなわち、婚姻の住居が夫の単独名義で登記されている場合には、夫は受託者であり、夫婦が受益者であるとする。この場合の妻の持分は半分であることが通常だが、それと異なってもよい。この信託の性質はどのようなものか。この点について、この信託は信託財産である婚姻の住居を売却した場合の売却代金を折半するものであるとする見解もあるが（売却信託の考え方）、それは適当でない。夫婦は、その建物に居住することを目的として購入するのである。従って、売却を目的とした信託と考えるべきではない。

第2に、このような婚姻の住居に対する信託は、1925年の不動産法制のもとで、どのように位置づけられるかが問題となる。夫婦の婚姻の住居に対する権利は、共有であると考えられるが、1925年LPAによれば、共有の場合には、登記名義人が受託者、共有の利益を享受する居住者は受益者として位置づけられる（LPA36条）。そして、共有者がともに登記名義人であれば、両者がその住居を売却した場合には、overreachingが生じ、信託受益権は買主に対しては主張できなくなる（LPA2条）。しかし、共有者の1人の名義で登記されている場合はどうか。この場合にもoverreachingが生じ、買主は信託受益権で制約されない不動産権を取得するのか。答えは、否である。買主の地位は、エクイティ上の利益について認識があったか否かによって異なる。では、その前提として、妻の経済的貢献に認められる信託受益権は、1925年法のもとで、「エクイティ上の利益」として保護されるのか。妻の利益は住居（不動産）に対するエクイティ上の利益とみることができる。その結果、登記されていない土地の場合には、買主の地位は、エクイティ上の利益の存在を買主が認識していたか否かによって決まる。では、登記された土地ではどうか。これについては1925年土地登記法が適用される。土地に対するエクイティ上の利益は、劣後的利益（minor interest）とされるが、土地登記法70条(1)(g)が適用される場合には、overriding interest（登記に優越する利益）として、買主に主張できる。そこで、70条(1)(g)の意味が問題となる。同条によれば、土地の「現実の占有」を伴う権利・利益がoverriding interestとして保護される。購入費用を分担して、購入された住居に住む妻には「現実の占有」があるか。Templeton裁判官は、夫に現実の占有がある場合には、同居する妻は夫の占有に乗っかっているだけで妻には固有の占有はないという見解であるが、同意できない。これは一時代前の社会においては通用する見解だったかもしれないが、現在の社会では通用しない。婚姻の住居を共有している妻は、固有の占有、現実の占有があるというべきである。従って、妻にはoverriding interestがあり、担保権の設定を受け

た銀行に対しても、妻はその占有の利益を主張できる。

他の裁判官もこれに同意し、控訴が認められた（1979年3月7日判決）。

銀行側が貴族院に上告したが、貴族院は銀行側の上告を棄却した。ウィルバーフォース卿（Lord Wilberforce）の意見の要点は次の通りである。他の裁判官も同調。

第1に、住居購入の代金を一部負担した妻で、その住居に居住している者には、その住居についての現実の占有があるか。この点については、条文の素直な解釈によれば、妻には現実の占有がある。

第2に、住居の購入代金の一部を負担した配偶者は、住居を共有するが（tenant in common）、その権利はエクイティ上の利益とされている。エクイティ上の利益は、1925年土地登記法3条では、「劣後的利益（minor interest）」とされるが、そのような利益は不動産の買主に対しては主張できないのか、それとも現実の占有を伴う場合には、土地登記法(1)(g)によって overriding interest として、不動産の買主に対しても主張できるのか。「劣後的利益」であると同時に overriding interest であるということは矛盾するのでありえない。しかし、「劣後的利益」の定義によれば（LRA 3条(xv)）、「劣後的利益」について、「土地の売却信託における利益で override されるもの（capable of being overridden）は全て、劣後的利益である」と定義している。すなわち、土地の売却によって override されないものは除かれているのである。従って、土地登記法70条(1)(g)で overriding interest とされるものは、劣後的利益から除外されている。

以上により、本件の妻には現実の占有を伴う利益（エクイティ上の利益とされる住居の共有による tenant in common の持分）があり、これは overriding interest であるから、不動産の買主に対しても主張できる。従って、上告人（銀行）からの明け渡しの請求は認められない。銀行側の上告は認められない。

この判決は、学説では一般的には好意的に受け止められたが²¹⁾、不動産取引の実務家の間では反対もあった。この判決で主として議論されたのは、「劣後的利益」と overriding interest との関係であり、その点については考え方が明確になったが、この判決で十分触れられなかった問題がある。すなわち、overriding interest と LPA 2条の定める overreaching との関係である。買主が2人以上の受託者または信託法人に不動産の購入代金を支払った場合には、エクイティ上の利益（本件の妻の住居に対する利益）は overreach され、買主に対しては主張できなくなる。この overreaching は、overriding interest についても生じるのか。論理的には、overriding interest とされても、overreaching の要件を充たしている場合には、後者が優先するという余地がある。しかし、Boland 事件では overreaching との関係は議論されなかった。この事件では、夫（受託者とされる）の単独名義の登記があるだけであり、買主が夫に代金ないし融資金を支払っても、「2人以上の受託者」という overreaching の要件を充たさないからである。

(b) Flegg 事件 (1987 年)

住宅の共有者による現実の占有を伴う overriding interest（エクイティ上の利益）と住宅の売買による overreaching との関係が問題となった事件である²²⁾。この事件では、売主である受託者が2人おり、買主が彼らに代金を支払ったために overreaching が問題となった。

事件の概要は次のとおりである。本件住宅は、Maxwell-Brown 夫婦 (Flegg

21) 多くの論文があるが、Roger Smith, Williams and Glyn's Bank Ltd v Boland(1980) -- the Development of a System of Title by Registration, in: Gravells (ed.), Landmark Cases in Land Law, p. 125 (2013) が背景の説明もしており参考になる。法律委員会の Property Law, The Implication of Williams & Glyn's Bank Ltd. v. Boland, Law Com No.115 (1982) は、配偶者の占有権を保護した点では判決を評価しつつも、このような overriding interest を認めることは登記制度の障害になるとして反対する。

22) City of London Building Society v Flegg,[1987] UKHL 6.

の娘夫婦)と妻の両親(Flegg夫婦)が代金を出して購入した共有の住居である(妻の両親Flegg夫婦は代金£34,000の約半額£18,000を負担した)。住宅の登記名義は娘夫婦2人としたが、Flegg夫妻も購入当初から居住している。代金の支払いに際して、娘夫婦には十分な資金がなかったため、購入した住宅を担保に、娘夫婦の名で銀行から融資を受けることにし、これについては娘の両親Flegg夫婦も同意していた。その後、娘夫婦は別の銀行(原告銀行)から借り換えをすることにし、原告銀行から£37,500の融資を受け、それまでの借金の返済に充てた。原告銀行からの借金の担保に、娘夫婦は本件住宅に担保権を設定した。原告銀行からの借り入れおよび本件住宅への担保権設定については、娘の両親Flegg夫婦は知らなかった。娘夫婦が原告銀行からの借金の返済ができなかったため、原告銀行は担保権を実行し、本件住宅の明け渡しを求めた。これに対して、Flegg夫婦は、自分たちは住居に対してエクイティ上の利益を有し、しかも、現実の占有をしているから、その利益は土地登記法70条(1)(g)のoverriding interestであり、担保権者である原告銀行に対しても対抗できると主張した。また、LPA14条(この法律は占有を伴う者に与えられる権利に対して何ら影響を与えないとする規定)も援用している。

1審は、被告Flegg夫婦は住宅に対してエクイティ上の利益があり(tenant in common)、しかも、それは現実の占有を伴うからoverriding interestであるが、LPA2条により、買主が2人以上の受託者(登記名義人である娘夫婦)に代金を支払った場合には、overreachingが生じ、Flegg夫婦は買主に対してはその利益を主張できないとされた。

2審は、Flegg夫婦の利益(現実の占有を伴うoverriding interest)は、overreachingに優先するとして、Flegg夫婦の控訴を認めた。これに対して、原告銀行が上告。

貴族院は、控訴審判決を覆し、原告銀行の主張を認めた。Templeton裁判官は次のように述べる。中心的な争点は、土地登記法70条(1)(g)の定め

る overriding interest と LPA 2条の定める overreaching との関係である。両者は両立しない関係にある。では両者はどのような関係にあると考えるべきか。1つの考え方は、エクイティ上の利益（本件の Flegg 夫婦が住居に対して有する信託受益権）が現実の占有を伴うことで overriding interest とされる以上、一切、overreaching は生じないとするものである。しかし、これは、信託されている土地の流通を図るという要請と受益者の保護を図るという要請を調整するものとして規定された overreaching の制度を無意味にすることになり適当でない。そこで、もう1つの考え方、すなわち、overreaching が生じるならば、その瞬間からその利益は overriding interest であることをやめると考えるべきことになる。これが1925年LPAの目的に沿った考え方である。この考えを当てはめると、本件では、原告銀行は、2人の受託者（娘夫婦）に融資の金銭を交付し、本件住居に対して担保権の設定を受けたのであるから、overreaching の要件を充たしており、Flegg 夫婦は自分たちの利益が overriding interest であることを主張できない。なお、Boland 事件との関係についていえば、Boland 事件は受託者が1人のケースであり、これに融資の金銭が交付された場合であるから、2人の受託者への支払いを要件とする overreaching は生じなかったのである。この点で、本件とは異なる。

本件に対する反応は様々である²³⁾。不動産取引の実務家および住居を担保にして融資する銀行関係者は、この判決の結論を歓迎している。学説の反応もさまざまであるが、公表された論文では、この判決に対して反対ないし懐疑的な見解を述べるものが多い。しかし、受益者が不動産を現実占有していると、overriding interest となり、overreaching が一切排除されるという

23) Hopkins, *City of London Building Society v Flegg* (1987) -- Homes as Wealth, in: Gravells (ed.), *Landmark Cases in Land Law*, p. 205 (2013) は、住居という財産をその投資価値に着目して見るか (investment value)、住居としての利用の側面に着目して見るか (use value) の対立の中で、前者、すなわち、住居を富として見る立場 (home as wealth) の立場がとられたとの視点から本判決を分析する。

結論は、この判決が言うように、overreaching の制度をほとんど無意味にするので、判決に賛成する見解も多い。

(c) 背景

Boland 事件 (1980 年) でも、Flegg 事件 (1987 年) でも、1925 年の不動産関連の諸法律 (LPA と LRA) の条文の解釈が争われている。それだけであれば単純な問題であるが、実はここで問題となっているのは、これらの法律が前提としていた 1925 年当時の社会関係が大きく変化した点にある。1925 年当時は、少なくとも不動産に関しては、承継的不動産処分において使われる信託が土地の信託の大部分を占めていた。そして、当時は、残余権者などを定めて家族世襲財産を作ることに否定的な考え方が有力になっていた。また、信託の受益権が買主に対しても主張できると、不動産の取引を阻害することも危惧されていた (この場合も主として念頭にあったのは承継的不動産処分に使われる信託である)。そのような背景のもとで、土地の信託の受益権を強く保護すべきだという考え方は後退していった。こうした社会環境の中で、overreaching という制度は、不動産の買主の利益と当該不動産に受益権を有する者の利益を適切に調整するものとして (受益者は受託者に支払われる売却代金には受益権を主張できる)、合理的なものであった。しかし、問題は、その後の社会変化の中で増えた共有住宅の受益者 (登記名義はないが経済的拠出をした受益者) の地位をどう考えるかである。そこにおける受益者の利益とは何なのか、である。Overreaching は、受益者の経済的な利益は保護している。しかし、Boland 事件の判決の中でデニング卿が述べていたように、不動産、特に「住居 (home)」の信託における受益者の利益は、そこに住むことにある²⁴⁾。居住する利益を目的として信託が設定

24) 居住の利益を重視し、「住居 (home)」という財産を他の財産と区別して法律上も特別の扱いをすべきだという議論もある。Fox がその代表者である。Fox, Conceptualising Home (2006) が本格的な論文であるが、Cowan=Fox=Cobb, Land

されたはずである。Overreaching の制度は、この点に対応していないと言えよう。

住居の信託において居住の利益がクローズアップされたのは、住居については、1925 年当時とは異なり、新しい所有形態、新しい利用関係が 1950 年代以降急速に生じたからである。すなわち、夫婦の両方が出資して住居を購入したり、親と子が共同で出資して購入し、全員がそこに居住するということが増えた（登記名義は、全員の名でされることもあるが、一部の名でされることも多い）。このような場合に、出資した家族全員が共有する関係、tenancy in common が生じるが、この場合には、登記名義を有する者が受託者、出資をして持分を有する者が受益者（エクイティ上の利益）という関係が生じる。このようなエクイティ上の利益を有する者（受益者）をどのように保護するかが新しい問題として登場したのである（実は、LPA36 条は、Tenancy in Common の場合には、trust for sale があるとみなし、受託者に売却権限を与えることを規定としていた。そのため、共有住宅が受託者によって売却されると、受益権は overreach される。しかし、この仕組みは家族が共同で生活をするようなタイプの共有住宅に対する規律としては適当ではなかった。また、そのような場合を念頭においた規定ではなかった。）。家族と一緒に住む形態は、1925 年当時にももちろん存在した。しかし、多くは承継的不動産処分の形をとっており、父親が生涯権者で、その不動産（土地・建物）を占有する権限を有するが、その他の家族は土地・建物を占有する権限を有するわけではなかった。妻は、単に、夫の家屋と一緒に住んでいるだけであった（従って、妻と一緒に住んでいても、妻に建物を占有・使用する固有の権利があるわけではない）。長男などの残余権者も同様である。これらの居住者は独自に出資しているわけではなく、共有権利があるわけではなかった。しかし、1950 年代以後の、家族の居住形態は、この点で大きく異なる。前述のように、妻も出資して購入した家屋については、妻には共有

の持分があるが、それはエクイティ上の利益ではあり、承継的不動産処分における受益者の利益と異なり、強く保護されるべき利益である（これに売却信託の規律を適用して、overreachingによって受益者の居住の利益が買主に主張できなくなるのは適当な解決ではない）。1925年の土地登記法70条(1)(g)がどのような場合を念頭に、現実の占有を伴う権利・利益の保護を規定したのか、必ずしも明らかではないが、少なくとも、住居の共有者の保護という要請の中で、同条は新しい役割を担うことになったと言えよう。こうした社会変化、共有者の保護という考え方からは、「現実の占有」を重視して、overriding interestは、overreachingに優先するという結論もおかしなことではない。

しかし、問題は、こうした社会変化、環境変化を政策論、立法論として主張するのはともかく、法律の条文の解釈に反映させてよいのかという点にある。ここには一定の限界がある。

（2）土地の信託および受託者選任に関する法律（1996年 TLATA）

土地の信託の使われ方の変化は、従来の土地の信託に関する枠組みでは十分に対応できないことを示していた。従来の土地の信託の類型は、基本的に3つあった。すなわち、①承継的不動産処分、②売却信託、③bare trustである。①は1925年SLAが対象とするものであり、生涯権者、残余権者などの受益者は、現在または将来において土地の占有をすることを受益権の内容とするものであるが、社会的には衰退の方向にあった。②は、1925年LPAが主に対象とするものであるが、受託者は土地を売却してその代金を受益者のために管理することを目的としているので、受益権の内容は土地の占有・使用というよりも、金銭(売却代金)に対する利益と言えるものであった。従って、売却信託において、信託財産である不動産が売却された場合に、受益者が買主の取得した不動産に対して占有・利用の利益を主張することできないのは、むしろ当然であった。もっとも、これは信託設定者が真に売却信託を

意図していた場合のことである。実際には、売却信託といって受託者に売却権限を与えながら、売却を意図していない土地の信託や、売却までに相当の年月がかかる土地の信託もあったが、これらも 1925 年 LPA では売却信託として扱われていた。こうした不真正の売却信託では、受益者が土地の占有・利用を重視している場合もあり、不動産の譲渡による overreaching によって、信託財産である土地に対する利益を主張できなくなる 1925 年 LPA の規律は、必ずしも適当なものではなかった。③は、不動産の名義人である受託者は単なるノミニエー (nominee) の場合であり、受託者には売却権限がないので、1925 年 LPA のもとでは売却信託に関する規律は適用されない。

以上のような土地の信託の類型およびそれらに対して法律が定める規律だけでは、1960 年以後の社会の新しいニーズに応えられなくなっていた。特に、夫婦など共同生活者が共同出資して購入した住居は登記名義人が受託者であり、共同生活者が受益者とされるのであるが、この場合の受益権は居住を内容とするものである。これは上述した売却信託の類型ではとらえられないものであった。このような社会的ニーズと法律の用意する土地の信託の類型とのミスマッチに対処するため、「土地の信託および受託者選任に関する法律 (Trusts of Land and Appointment of Trustees Act)」が制定された²⁵⁾。

TLATA は、土地を対象として設定された信託のすべて (上記の①②③) を包含し、これを「土地の信託 (trust of land)」と称する (1 条)。「土地の信託」の受託者は、土地の所有者と同様に全ての権限 (all the power of absolute ownership) を有するが (6 条 (1))、信託行為で定められた制限に従わなければならない (6 条 (8), 8 条 (2))。また、受託者は、法やエクイティに反して権限を行使してはならず (6 条 (6))、その権限を行使する際は受益者の権利に配慮しなければならない (6 条 (5))。これら受託者の権限に対する制限は、受益者の利益を保護するためのものである。このほか、受益者が土地を占有

25) Clements, *The Changing Face of Trusts: The Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996*, 51 MLR 56 (1998).

する権利を有する場合に、その受益者を保護することを目的とする規定もある（11条）。このように、TLATAは、1925年LPAと比較すると、全体として、土地の占有・利用を内容とする受益権の保護を強化する方向に方針転換した²⁶⁾。

（3）法律委員会報告書

（a）これまでの報告書

法律委員会（Law Commission）は、Boland事件、Flegg事件の起きた1980年代にも活発に不動産取引と登記制度の改革を重要課題として、検討してきた。1983年から1988年までの間に、4つの報告書を提出している²⁷⁾。本稿との関係で重要なのはoverriding interestを扱った1987年の第3報告書（Law Com No. 158）である。この報告書ではoverriding interestの整理が検討されたが、現実の占有を伴う権利・利益をoverriding interestとして維持することが提案されている。第4報告書（1988年）は、第3報告書で扱った点も含めて、これまでの問題を全面的に検討して、土地登記法の全面的な改正を目指すものであり、法案も提案された。Boland事件の判決で

26) そのベースになったのは、Law Commission, Transfer of Land: Trusts of Land, Com No. 181,(1989) および、Transfer of Land: Overreaching: Beneficiaries in Occupation, Law Com No. 188 (1989) などである。後者の報告書については、後で詳しく紹介する。

27) Law Commission, No. 125, 148, 158, 173の4つである。Law Com No. 125は登記された土地の境界線に関する問題、conversionに関する問題、minor interest 間の優先順位に関する問題を扱ったものである（1986年に改正実現）。Law Com No. 148は、登記簿の閲覧の自由を認めるものであり（1988年改正）、Law Com No. 153は、overriding interestの整理を提案するものであるが、「現実の占有」を伴う利益をoverriding とすることは維持すべきであるとされた。ただ、「現実の占有」は物理的な占有のみを意味し、他人に貸して賃料をとっているような場合は、1925年土地登記法では「現実の占有」として保護されているが、これを除外することを提案する。しかし、これらの提案はすぐには法律改正に至らなかった。Law Com No. 173は、Law Com No. 153の内容も取り入れながら、1925年の不動産関連法の全般的改正を検討するものである。

示された minor interest と overriding interest の関係については、判決に従って改正をしているが、Flegg 事件の判決の論点であった overriding interest と overreaching の関係については何らの言及もない。後者は、LPA の問題であって、LRA の改正の枠内では検討ができないからという理由である。いずれにせよ、第 4 報告書に基づく法律改正も実現しなかった。これらを再検討するために、法律委員会と王立土地登記所 (HM Land Registry) の合同作業部会が設けられたが、そこでの重点は、登記の電子化に移った。

この合同作業部会で、1925 年土地登記法を全面的に改正し、「21 世紀の登記制度 (Land registration for the Twenty-First Century)」を実現するという目標が掲げられた。そのコンサルテーション・ペーパー (consultative document) が 1998 年に公表された (Law Com No. 254) (これを「1998 年報告書」と呼ぶことにする)。ここに、2002 年の土地登記法の改正へとつながる課題と検討項目が示されている。さらに、2001 年に公表された報告書は「21 世紀の登記制度：不動産譲渡の革命 (Land Registration for the Twenty-first Century: Conveyancing Revolution)」(以下では、これを「最終報告書」と呼ぶ) と題しており、1998 年の報告書の立場に若干の変更 (しかし、重要な変更) を加えて、法案の姿を具体的に示すことになった。2002 年の土地登記法は、ほぼこの最終報告書のとおりに成立した。

(b) 2001 年の報告書「21 世紀の登記制度：不動産譲渡の革命」

(i) 1998 年の報告書と 2001 年の最終報告書は重なる部分も多いので、基本的に、2001 年の最終報告書に基づいて改革の内容を見ることにしよう。その後、両報告書で異なる結論となった論点について説明する。

第 1 に、登記制度の改革の目的は何かである。最終報告書によると、改革の中心的な目的は、登記手続きの電子化である。すなわち、登記記録を電子化し、登記手続きをオンラインでできるようにすることである。

第 2 に、登記手続きを電子化するためには、それまでの登記手続きをいく

つかの点で変更しなければならない。さらに、実体法上の規律についても変更する必要がある。たとえば、登記された不動産については、登記名義の移転が権利移転の完成時であるが、登記申請の先行する証書作成によってエクイティ上の利益が買主に発生するという考え方を廃止する必要があることが述べられている。登記だけで全てを決めたいという考え方である。また、取得時効の要件についても再検討の必要性が述べられている。順次検討する。

(ii) 実体法上の重要課題の第1は、当事者間の不動産譲渡の権利移転証書の作成と登記簿上の名義書換の間の時間的ギャップをなくすことである。イギリスにおいては、1925年土地登記法19条によれば、登記された不動産については、その権利の移転は登記簿上の名義書換によって完成するとされているが（コモンロー上の権利はこの時移転する）、その前に証書が作成された時点で、エクイティ上の利益が買主に発生すると考えられている（最終報告書2.45）。しかし、登記移転が完成していないので、この時点ではまだもとの登記名義人（売主）がコモンロー上の権利者である。ここに、「登記のギャップ（registration gap）」という問題が発生する。ここからいろいろな問題が生じる²⁸⁾。しかし、登記手続きが電子化されるためには、登記の情報だけで売買に必要な情報が得られなければならないにもかかわらず、このギャップの間は、登記簿上は売主Aが名義人であるにもかかわらず、登記簿に現れない買主Bがエクイティ上の利益を有するという状況が作られることとなり、登記簿上の情報だけでは情報としては完全でないということになる（Bのエクイティ上の利益は、仮に、何らかの理由で、登記名義がAからCに移転した場合には、Cには主張できない）。このギャップに対処する

28) 登記移転が完了するまでは、売主（登記名義人）がコモンロー上の権利者として扱われ、たとえば、登記官が扱う各種 notice などは、買主ではなく売主に対してなされる。しかし、実際に、当該不動産について利害関係を持っているのは、権利移転証書作成（そして通常は代金もこの時支払われる）以後は買主なので、売主に notice がされても、売主は適切な対応をせず、また、買主は notice がないために対応する措置を講じるのに遅れるということがある。

1つの方法は、登記の電子化によって、登記申請から登記名義の移転の時間を縮めることができることを前提に、証書作成による権利移転という伝統的な考え方を否定して（エクイティ上の利益の発生も否定）、登記された土地についての権利移転や権利設定は全て登記所にある電子的なシステムにおいて電子的に行わなければならないという考え方を導入することである。証書作成に相当する当事者間の権利移転行為も、すべて登記所において電子的にしなければならないという考え方をするのである。すなわち、電子的な証書作成、登記の申請は同時になされ、その後迅速に登記名義移転が完了することで、上記のギャップは大幅に短縮ないし解消される。もっとも、電子的な登記を可能とするシステムはすぐには完成しないので、2002年土地登記法27条では、1925年LRA19条とほぼ同様の規定を維持し、93条で、登記の電子化が完成したときは、申請と同時に登記が完了することを前提に、当事者間における売買契約や権利移転行為は、電子的に、登記所に対して情報を提供することでのみ効力を生じるという制度を導入することを規定した。これによって、電子的な契約ないし権利行為がなされるまでは、コモンロー上の権利移転が生じないのももちろん（これは1925年法のもとでも同じ）、エクイティ上の利益も買主には発生しないことになる²⁹⁾。

第2に、overriding interest（登記に優越する権利）の問題がある（最終報告書8.53以下）。この制度は、1925年土地登記法70条（1）に規定されているが、このような権利が認められてきたのは、政策的な理由とともに、権利の源泉を占有に求めるイギリスの伝統的な考え方がもとにある。しかし、買主からすると、登記簿だけを見ても、これらの権利はわからないので、現地調査をしなければならないことになる。登記の電子化の目的は、登記の電子情報のみを見て安全な取引ができることであり、これら登記に優越する権利の存在は、その障害となる。最終報告書では、電子化された登記制度のもとで、将来的にはこれら登記に優越する権利を全て廃止することが必要であ

29) 最終報告書482頁、533頁以下。

るという考え方が述べられている。しかし、直ちには困難なので、できるだけ制限することを目指すと考えられた。ちなみに、overriding interest 中の「現実の占有を伴う権利」の扱いについては、1998年の報告書と2001年の最終報告書ではトーンが異なる。前者では、「現実の占有を伴う権利」の保護が必要であることが強調されていた³⁰⁾。後者では、上記のように、登記の電子化との関係で、これを徐々に廃止しようという方向性が出されている（もともと、overriding interest を廃止しても、信託受益権などは、処分制限登記（restriction）で保護できるという考え方である）。詳しくは、後で述べる。

第3に、不動産の取得時効による権利取得と登記の関係についても、抜本的な改正がもくろまれた（最終報告書2.69以下）。それまでの不動産の取得時効（adverse possession）は、占有者が12年間占有することで完成し、占有者が不動産の権利を取得するというものであった（Limitation Act 1980, 15条-17条）。しかし、権利者が知らないところで取得時効が完成し、占有者が権利を取得するのは適当でないという批判も強かった。当時、イギリスの各地で権限のない不法占有者が不動産（空き家を不法占有する場合のほか、敷地に入り込んで小屋などを立てている場合がある）を占有することが増え、社会問題化していたということとの関係もある。このような中で、占有者と権利者の適切な利害調整をしようというのが法律委員会の考え方である。具体的な提案は、次のようなものである。占有者が10年間占有すると、自己に登記名義を変更することを登記所に申請することができる。その申請を受けて、登記官は登記名義人（権利者）に、このような申請があったことを知らせる。権利者は、その後2年間何もしないで放置すると、占有者の取得時効が完成し、占有者が新しい権利者として登記される。しかし、通常は、

30) 1998年報告書は、1987年のCity of London Building Society v Flegg (1987)判決を前提にしつつも、「現実の占有」を伴う権利の保護は必要であり、かつ、合理性があるという立場を強調した（1998年報告書4.5頁）。もっとも、overreachingとの関係には深入りしていない。

登記所から通知を受けたもとの権利者は何らかの法的手段を講じる（明け渡し訴訟など）であろうから、その裁判で最終的な決着が図られることになり、取得時効が否定されることが多くなるであろう。この問題は、その土地を「住居（home）」として占有する者と権利者（登記名義人）の対立という構図の中で問題となることが多い。「住居」を重視する立場からは、取得時効の成立を困難にすることに対しては批判がある。しかし、法律委員会の提案に従って法律の改正がされた（2002年 LRA スケジュール6 参照）。

（c）「現実の占有を伴う信託受益権」（overriding interest）と overreaching の関係

(i) 「現実の占有」を伴う権利は、1925年の土地登記法においても、「登記に優越する権利（overriding interest）として、それ自体が登記されなくても、登記された土地の権利者や、その権利者から土地の権利の譲渡を受けて新しく登記上の権利者になった者に対して主張できるとされていた（1925年 LRA70条（1））。「登記に優越する権利」を保護する政策に基づく規律である。しかし、他方で、1925年 LPA2条（1）は、土地が譲渡された場合には、その土地に対するエクイティ上の権利（信託受益権など）は、買主がそれを認識しているか否かに関わらず、譲受人に対しては主張できなくなることを規定していた（信託受益権に対する overreaching が生じるためには、買主が代金を2人以上の個人受託者または受託法人に支払わなければならないという付加的な要件が充足されることが必要（2条（2））。いわゆる overreaching に関する規定である。

「登記に優越する権利」と overreaching との関係は、Flegg 事件判決で Templeton 裁判官が述べているように、明らかに緊張関係にあり、土地の譲渡によって現実の占有を伴う信託受益権（overriding interest）が overreach されるのであれば、override の効果は結局認められない（もっとも、個人受託者1人の信託の場合には、土地の譲渡自体は有効になされる場合で

あっても、overreaching の要件を充たしていないので、現実の占有を伴う信託受益権は、土地の買主に対して主張できる（この点は異論がない）。しかし、土地の信託で2人の受託者または信託法人に代金が支払われた場合には、overreachingが生じる。そこで、overriding interest と overreaching の関係が問題となるが、どちらが優先するかについては、1925年 LPA、LRA のいずれにおいても、明確に規定されていない。

上述したように、Flegg 事件において、貴族院は、overreaching の要件が充たされている場合は、「現実の占有」を伴う信託受益権は overriding interest として認められないという立場を明らかにした。この判決に対しては、賛否両論、いろいろな議論がされたのであるが、1989年の法律委員会の報告書は、判例に反対する立場、すなわち、1925年 LRA70条(1)(g)で規定されている overriding interest に関しては、overreaching は適用されるべきではないという立場をとった。この立場は、1989年の報告書の直前に公表された「overreaching に関する特別報告書」でとられていたものであり³¹⁾、これを受けての1989年の報告書であった。そこで、この問題を集中的に扱った、特別報告書の内容を紹介しておこう。

(ii) 特別報告書は、現実の占有を伴う信託受益者の権利が overreaching によって売買代金への権利に代わってしまい、信託財産である土地の占有(使用)を享受する権利が失われることが、現実の占有を伴う受益者の保護として適用かどうかを問題とし、それは適当でないと結論付ける。そこで、1925年 LPA の規定を改正することで、この立場を実現しようとする。現実の占有を伴う受益者の保護として現行法の規定が不十分である理由として、特別報告書は、1925年当時と比べて、土地の信託の利用の仕方、受益権の意味が変わってきたことをあげる。すなわち、住居の信託における受益者にとっては、住居の経済的価値の享受に意味があるのではなく、そこに居住する点

31) The Law Commission, *Transfer of Land, Overreaching: Beneficiaries in Occupation*, Law Com No. 188 (1989).

に意味があると考えられるようになったことを指摘する。そして、このようなとらえ方がされるようになった背景には、人々の不動産に対する関与の仕方が変わってきたこと、すなわち、1925年当時と比べて、夫婦や親子などの家族が共同で出資し、実質的に共同の所有の住居というものが増えてきたという社会的変化を挙げる。1925年当時は、家族が1つの建物に住んでいる場合も、その建物は実質的には夫の所有財産であり、そこに家族が住んでいるというものであった（家族が一定の出資をしているわけではなく、従って、実質的に共同の所有という状況にはない）。しかし、今日では夫婦や親子が住居の購入費用を支出しあって、実質的に共同の所有の家屋に居住していることが多い。その場合に、常に全員の名前が登記簿上に権利者として登記されているわけではなく、様々な理由で、一部の者の名前でのみ登記簿上に登記されていることが生じる。たとえば、夫婦の共同の財産であるが、夫の名前でのみ登記されていたり、両親と子供夫婦の4人の共同の所有であるが、子供夫婦の名前でのみ登記されているというような場合である。このような場合に、登記簿上の名義人は、その建物に共同の所有者として居住する者全員のための受託者であるとみなされる（constructive trust）。受益者は、受託者も含めて、そこに居住する者全員である。このような住居の共同所有の形態のもとでは、受益者の利益はその住居に居住する点にある。従って、受益者の保護としては、居住の利益を保護しなければならない。そのためには、現実の占有を伴う信託受益者については、overreachingを制限することが必要である。こうした検討を経て、具体的には、1925年LPA2条を改正し、また、2A条を追加して、現実の占有を伴う信託受益者の占有・使用の利益に対してはoverreachingは生じないことを明記するという改正提案がされた。

(iii) しかし、この法律委員会のoverreachingに関する特別報告書の提案および法案は、結局、法律として成立するに至らなかった（ただし、その一部は、1996年のTLATAに生かされている）。それは、前述したように登

記の電子化が優先課題として登場したからである。「登記の電子化」を優先的な課題として掲げる 2001 年の最終報告書は、「登記に優越する権利」を認めることは、登記の電子化にとって障害になり、望ましくないという立場を鮮明にした。登記の電子化の観点からは、登記の電子記録だけで買主が安全な取引ができることが必要であり、登記に表れない権利（登記に優越する権利）が存在すると、この目的が実現できないからである。しかし、最終的には、「登記に優越する権利」を廃止するのではなく、その範囲を狭めて残すことにした。「現実の占有」を伴う信託受益者もこれに含まれる。他方で、最終報告書は、信託受託者には売却権限があることが原則であり、登記簿上で権利者（信託受託者）の権限が制限を受けていない場合には、完全な処分権があり、これが行使された場合には、買主に対する処分は完全に有効であるとするとする。たとえ、信託証書では、受託者が売却する場合には受益者から承諾を受けなければならないことが書かれていても、このような受託者の権限の制限は、受託者と受益者の間の内部的な制約であり、受託者の権限を制限するものではない。従って、受託者が受益者の同意なく処分しても、処分は完全に有効である。そして、overreaching の要件が充たされる場合には、受益者は支払われた金銭に対してしか権利を行使できないことが説明される（この説明は TLATA の 6 条、8 条と整合的なのか問題だが）。これは要するに、「登記に優越する権利」である現実の占有を伴う信託受益権は、overreaching の要件が満たされる場合には、これを主張できないという立場であり、City of London Building Society v Flegg の立場を維持するものである。この立場はそのまま、2002 年の LRA で立法化される。

（４）2002 年の土地登記法

2001 年の最終報告書に基づいて、2002 年に土地登記法が改正された。2002 年土地登記法の目的、その具体的な方策についてはすでに説明したので、あらためて 2002 年法について付加的に説明すべきこと多くはないが、

そこで触れなかった点について補足しておきたい。

第1に、不動産の権利の完全登記化は、不動産の取引の簡易化・迅速化にとって必須であるが、イギリスにおいては、長いこと不動産取引の実務家が登記強制に反対してきたために（収入減を心配した）、政府もなかなか登記強制の法制度を作ることができず、1925年LRAにおいて初めて登記強制を全国的に広げることができる仕組みを作った（1925年LRA120条）。当初は、同意したcountyだけ、同法から10年経過後は、国王の命令によって対象となるcountyを広げることができる。現在は、登記強制はイングランドおよびウェールズの全地域に及び、これらの地域では今後最初に行われる不動産取引に際して、未登記の不動産は登記を義務付けられる。現状では、約90%が登記されているが、なお相当の不動産が未登記である。登記化の促進は、2002年法が目指す登記の電子化にとって重要な前提条件である。2002年LRAは、登記の電子化のための枠組みを規定したが、電子化自体は進まず、現在は中断状態である（2011年に土地登記所は作業の中断を表明した）。

第2に、不動産に関する権利で登記できる権利は、1925年LPA1条に基づき、絶対的単純不動産権と絶対的定期賃借権とされているが、前者はfreehold estate、後者はleasehold estateという呼び方が定着した（すでに、1925年のLRAでもその方向に動いていたが）。物的編成をとる登記簿では、freehold estateとleasehold estateのそれぞれについて登記簿があり、その権利の対象となる土地の所在、面積などを記述する土地登記簿、その権利者を記載する権利者登記簿、これらの権利を制限する負担（譲渡抵当などの負担）を記載する負担登記簿の3つからなる。Freehold estateは全て登記が強制されるが、定期不動産賃借権に関しては、2002年LRAでは7年以上のものに限って登記が強制される（それ以前は21年であった）。実際の取引実務でも、定期不動産賃借権の期間は徐々に短くなる傾向があるとされている。なお、7年未満の定期不動産賃借権は、overriding interestとされ、登記しなくても不動産の買主に対して対抗できる（2002年LRA, Schedule 3

(1)。

第3に、overriding interest に対する長期的な目標は、その廃止であるが、現実には、重要な機能を果たしているものもあるので、2002年 LRA は、単に、その削減と整理にとどめた。現実の占有を伴う受益者等の有するエクイティ上の利益は overriding interest にとどまるが、「現実の占有」としては物理的な占有を要求し、他人に不動産を貸して賃料をとっているような場合は、もはや「現実の占有」とはみないことになった。

第4に、overreaching と overriding interest の優先関係については、2002年 LRA は、これは LPA の問題であるとして規律を設けなかったが、Flegg 判決の立場、すなわち overreaching の要件が充たされれば、overriding interest は消滅するという前提をとっている。その前提のもとで、不動産に対する占有の利益を有する受益者の保護としては、処分制限登記 (restriction) を使うことができるとして、この制度を充実させた (40条)。たとえば、不動産の名義人である受託者が土地を売却する際には受益者の承諾を必要とすることが信託証書に定められている場合には³²⁾、これは受託者の権限を制限することになり、申請により処分制限登記ができる³³⁾。申請ができるのは、原則として、土地の名義人 (受託者) であるが (43条)、「処分制限登記の申請に十分な利益を有する者」も申請できる。その具体的な意味について、2003年の土地登記93条は、次のように定めている。「(b) TLATA6条(6)または6条(8)に違反する受託者の行為を阻止することに利害関係がある」者や「(c) 土地の信託において受託者の権限が TLATA8条によって制限されている場合に、その土地について利害関係を有する者」が「十分な利益を有する」とされる。そして、これらの者は、2003年の土

32) TLATA8条(2)でこのような制限を受託者の権限に設けることができることが明文で定められた。

33) 処分制限登記の申請手続き、効力などについては、Land Registry, Practice Guide 24(private trusts of land)が詳しい。

地登記規則が定める書式Bに基づいて処分制限登記を申請することができる。Flegg 事件における原告（両親夫婦）のような受益者がこれに該当することは明らかである。受益者から申請があると、申請があったことが土地の名義人（受託者）に通知される。土地の名義人（受託者）に異議を述べる機会を与えるためであるが、異議がなければ書式Bに従った処分制限登記が登記簿に記載される。この後は、その土地の譲渡は、処分制限登記に記載されている条件等が充足しない限りできない。土地の名義人（受託者）が土地を譲渡しようとする場合は、通常は、条件を満たしたことの証明書を登記官に提出する。この制度によって、土地の信託の受益者は（処分についての同意権などは現実の占有をしている受益者のものである必要はなく、信託行為で定めた者でありさえすればよい）、自分の利益を守ることができる。しかし、自分の権利が処分制限登記で保護されることを知らない受益者も多く（特に、constructive trustで受益者とされる場合）、現実の占有をしていれば保護されるという考え方からは乖離していくことになった（それ故、Fox らの批判がある）³⁴⁾。

4 まとめ

土地の信託における受益権にはいろいろなタイプがあるが、時代とともに、その中身は変化してきた。それは社会（生活パターンも含む）・経済構造の変化に沿ったものであった。1925年以前の土地の信託における受益権とは、1つは承継的不動産処分（settlement）にみられるように、家の財産が散逸しないように次世代に承継させる目的のもとで、現在の当主の生涯権から次の当主の残余権という形で定められた連続受益権の形をとるものであった。また、もう1つは、売却信託（trust for sale）と称し、信託財産である土地を売却して、その売買代金を信託財産として管理することを目的とする信託

34) Cowan=Fox=Cobb, Ch. 5, 7.

であった。売却を目的とする信託では、受益者は、その土地を占有・使用することに利益を有しているわけではなく、むしろ、売買代金の分配に利益を有していた。従って、ここでは信託財産である土地が売却されることで、受益者が買主に受益権を主張できなくなることが受益者の利益に反するという問題は生じない。むしろ売却代金が確実に支払われ、受益者のために管理されることが重要であった。1925年のLPAは、このような売却信託を念頭に、土地譲渡による overreaching の制度（2条）を定めたのである。しかし、実際には、売却信託と称しながら、売却を目的とすることなく、不動産を一定の目的で管理するだけ（受益者がその土地を占有・使用する）ものもあった。このような場合には、受益者がその土地を占有・使用する利益がどのように保護されるかが問題となるのであったが、この問題が顕在化するのには、1925年のLPA法制定からしばらく経って、社会・経済関係の変化に伴い、土地（建物を含む）の利用形態が変わってからであった。

1960年以後、家族構成員各自が出資をして、実質的には共同の住居を購入することが増えた。たとえば、夫婦がそれぞれ出資し住居を購入するが、夫名義で登記する場合であるとか、親子2世代が住む共同住宅で、全員が出資するが、子供名義で登記をするというような「共同の住居」が増えたと言われている。このよう場合には、登記名義人が受託者、出資をした居住者が受益者となる関係が成立すると考えられている（明示の信託の場合もあるが、多くは擬制信託として）。このような土地の信託における受益者の利益は、その土地・建物を占有・使用する点にある。従って、1925年法のもとの overreaching によって、受益者の権利が信託財産である土地からその売買代金に代わったのでは、受益者の保護にはならないのである。そこで、受益者は、自己の権利が「現実の占有」を伴う信託受益権であり、信託財産である土地が売却されても、その受益権は overreach されることなく、信託財産をそのまま占有・使用できると主張して、自己の利益を守ろうとする行動に出た。土地の買主ないし譲渡抵当権者と受益者の紛争が増えた。裁判

所の立場も錯綜し、下級審と上級審で違う結論がでることもしばしばであった。社会の変動期に、信託財産の買主と受益者の対立の問題をめぐっているような立場が錯綜していたことがよくわかる。

この時代の1つの立場は、現実に占有する受益者の立場を保護し、信託財産である土地が売却されても、overreaching は生じないとする立場である (Boland 判決も同調的)。この立場は、一連の法律委員会の報告書によっても支持され (特に、1989 年の overreaching に関する特別報告書)、現実に占有する受益者との関係では overreaching は生じないこと明らかにする 1925 年 LPA2 条の改正提案まで出された。また、「住居」というものに特別の意味を与え、通常の財産とは違った保護を与えるべきことを主張する考え方 (Fox など) にも支えられて、一時はこの方向が確定するかのようにも思えた。しかし、この立場は結局、維持されなかった。

もう1つの立場は、1925 年 LPA の解釈として、現実の占有を伴う信託受託権であっても、信託財産である土地が2人の受託者によって売却され、売買代金が2人の受託者に支払われた場合には、overreaching の要件が満たされ、信託受益権は売買代金の上には主張できないという立場である (Flegg 判決)。判例は、この立場で確定した。もっとも、この立場は、1925 年 LPA 法の条文の解釈を手掛かりにしており、その意味で、もちろん、解釈論としては問題がないのであるが、上記に述べたような社会変化の中で信託受益権をどのように保護すべきかという問題に対しては十分な指針を与えなかった。それゆえに、この判決以後の法律委員会の報告書で、Flegg 判決に反対する立場が提案されたのであった。

このような混乱期を経て、他方で進められていた登記制度の電子化の作業 (「21 世紀の登記制度」プロジェクト) は、不動産取引は登記の電子データだけでできるようにするという目的から、登記簿に表れない権利で買主に主張できるような権利 (「登記に優先する権利 (overriding interest)」) を極力制限すること、将来的には全廃することを目指すことにした (「現実の占有」

を伴う信託受益権も含まれる)。この新しい考え方のもとで、法律委員会も2001年の最終報告書でこの考え方を表明し、2002年の土地登記法になった。

登記の電子化という目標は、現在および将来の社会において合理的な目標といえるであろう。その目標のために、登記に表れないにもかかわらず、買主に権利主張できような権利 (overriding interest) が制限されることになるのは、十分理解できる。2001年の最終報告書、そして2002年土地登記法は、その代わりに、処分制限登記を信託受益者に認めることで、これを保護するという立場を鮮明にした。この制度は、それなりに、強い保護を信託受益者に与えるものである。

イギリスの不動産の信託における受益者の地位という視点から見ると、ある意味で歴史の中で翻弄されてきた感を受けるが、それぞれの時代の信託受益権の扱いは、その時代における信託の使われ方、そこで、どのような利益を実現するために使われているか、それに対して社会がどのような評価をしているか、による違いである。そのことが本稿で明らかになったとすれば、本稿の目的を達成したことになる。

※この研究は中国政府の留学基金の援助を得て書かれたものである

(北京理工大学講師)