

永代借地権の取引をめぐって

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/7325078>

出版情報 : Citizen & Law. 150, pp.1-1, 2024-12-01. 民事法研究会
バージョン :
権利関係 :

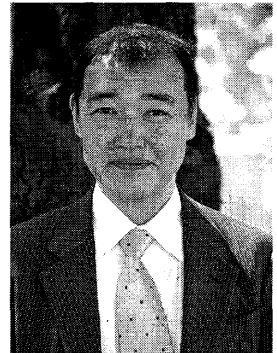


永代借地権の取引をめぐって

九州大学教授

大論公論

七戸 克彦



1999年10月の創刊から四半世紀を経た本年（2024年）12月、本誌150号の巻頭言を担当させていただき大変光栄に思う。

私事にて恐縮ながら、私が初めて本誌に寄稿したのは2005年7月の34号で、それから20年が経ち、私も65歳になって来年3月末で九州大学を定年退職するのであるが、現役最後の今年になって引き受けた判例評釈の事案には困惑した。

それは、横浜市中区山手の旧外国人居留地近傍の土地につき、表題部にも権利部の甲区欄にも所有者の記載が存在せず、乙区欄に外国人の地上権設定登記（地代758円の一括払い、存続期間1000年）だけが存在している事例である（東京地判令4・4・15訟月68巻6号519頁）。

判旨は「戦災、震災等によって甲区欄が滅失したままになってしまった可能性が十分考えられる」としているが、外国人の地上権しか登記されていない横浜の土地の事案はほかにも存在する（横浜地判令元・12・11訟月66巻4号446頁）。

ここで考えられるのは、この登記が「永代借地権」の登記簿の記載の影響を受けた可能性である。

幕末の外国人居留地は、条約国の領事が永代借地権（lease in perpetuity）の《title-deed》をオークション形式で分譲したが、今日では「権原証書」と訳される《title deed》なる表題の証書には、すでに江戸期より「地券」の訳語があてられていた（ちなみに、地券制度の起源については、①神田孝平の独創とする説、②トレンズ・システムを参照したとする説、③沽券制度の参照とする説、④外国人居留地の地券の参照とする説の4説があ

るが（福島正夫『地租改正の研究〔増訂版〕』（有斐閣、1970年）56頁）、私見は④説に賛成する）。

その後、外国人居留地の制度は、明治27年の条約改正で廃止されるが、永代借地権の制度は残存し（明治32年7月8日勅令第333号、明治34年9月21日法律第39号）、その公示に関しては、不動産登記簿とは別に特別な登記簿が設けられた（名称は、明治32年7月10日司法省令第41号では「外国人又ハ外国法人ノ権利ニ関スル土地登記簿」、明治34年9月21日司法省令第15号改正では「永代借地登記簿」）。

問題は、この特別な登記簿の登記事項であって、甲区欄には永代借地権を記載すべきものとされ、所有権は登記事項とされていない。

その後、永代借地権は、戦時下の昭和17年3月28日勅令第272号で土地所有権に完全に転換し、不動産登記簿に旧永代借地権を甲区の所有権とする登記用紙を新たにつくって永代借地登記簿は閉鎖されたが（同日司法省令第21号・第22号）、その際に、旧永代借地権を乙区の地上権とする登記用紙が作製された可能性はないだろうか。

ともあれ、上記裁判例の横浜の土地は、現在に至るまで、所有権の登記ができないまま、地上権の移転登記を経由する方法で取引されてきた。取引の当事者は「これは永代借地権であって所有権と同じ」との説明を受けていたという。横浜以外の開港場（築地・神戸・長崎・新潟・函館）でも、同様の取引が今も行われているのか、寡聞にして存じ上げない。登記をめぐる謎は永遠に尽きない。本誌の読書である実務家諸賢のご教示を賜りたい。