

イングランド土地法におけるエクイティ上の権利の発展

——ユースからトラストへ——

西 山 敏 夫

(凡例)

1. 引用した判例内の固有名詞は、カタカナ（原文）の表記とした。
2. 訳語は、基本的に、田中英夫編「英米法辞典」（東大出版会 一九九一年）、小山貞夫編著「英米法律語辞典」（研究社 二〇一一年）に拠った。
3. 「トラスト」、「セトルメント」、「バーゲン・アンド・セール」、「オーバリーリーチ」等については、訳語を用いず、カタカナ表記とした。
4. 本稿で引用した判例は、主に、Baker & Milson, Sources of English Legal History, 2nd Ed. (Oxford U.P. 2010) に拠った。

1. はじめに

一六世紀から一九世紀におけるイングランド土地法において最大の争点となったのは、コモン・ロー上の権利とエクイティ上の権利の関係である。エクイティに基づく最大の制度がユースであった。ユースは、土地保有者がコモン・ロー不動産権をある者に譲渡するが、それを他の者のために保有することを命じる設定である。この「他の者」の権利は、コモン・ロー上は保護されなかったが、一五世紀初頭より大法官府は、エクイティ上の対人的移転命令を発することによりこれを保護した⁽¹⁾。このユースは封建的負担を回避するという理由で一五三六年のユース法により大きく制限された。

ユース法前文は、制定の目的を「ユースを根絶する (extirpating) こと」と表現した。しかし、一六世紀後半以降もユースは「根絶」されることなく存続し、「トラスト」として発展した。このユースからトラストへの発展については、正確な経緯は明らかにされておらず、記録、資料も十分ではない。他方、このエクイティ上の権利およびトラストがコモン・ローに対して独自の地位を保持し、イングランド不動産法の発展に与えた影響は、非常に大きいものがある。

本稿では、前半で、「ユース法により制限されたユースがどういう経緯でトラストとして復活したか」を、主要判例を基に検証する。そして後半では、トラストに代表されるエクイティ上の権利がコモン・ローに対抗しながらイングランド不動産法、特に相続、セトルメントを中心に、どのように発展したかをリーディング・ケースを辿ることにより概観してみたい。

エクイティの発展は、それを管轄する大法官府 (Chancery) の役割の変遷に反映されている。アメリカの信託法の権威、スコット教授は、その発展を四期に分けているが、ここではボードウエル教授の三分類に基づいて考察する。即ち、第一期は一五三六年のユース法以前、第二期はユース法制定から一六六〇年のテニユア廃止法まで、第三期はそれ以降の一八世紀におけるエクイティ不動産権の発展である。

始めに念頭に置くべきは、これらの時期の政治的背景である。即ち、第一期は、ヘンリー八世を代表とする強い国王の時代、第二期はイングランド発展期のクック (Coke)⁽⁵⁾ を代表とするコモン・ローヤーの時代、そして第三期は、一七世紀の政治革命以降の状況を背景として、ノッティンガム卿 (Lord Nottingham)⁽⁶⁾ が実現したより強いエクイティの時代である。

2. 第一期 ユース法まで

① ユース法の規定内容

まず第一期は、一五三六年のユース法制定に至るまでの経緯である。強力なヘンリー八世の下でイングランド王国の勢力は大いに伸長し、国王の権力も増大した。それと並行して一五世紀から始まったユースが蔓延した。この目的は主に、封建的負担の回避と遺贈の自由の確保であったと言われているが、特に前者において国王の損失が大きかったため、大土地保有者の反対を受けながらも制定されたのがユース法である。ユース法の主たる目的は、ユースを通じての封建的制約の回避を制限し、国王への封建的負担を確保することであったので、そこでは封建制の基礎となる

シーズン (seisin)⁽⁷⁾ をベースに規定が構成された。

ユース法の主要部分の骨子は、以下の通りである。

「ある者【受託者】が他人のユース (use)、コンフィデンス (confidence)、トラスト (trust) のために土地およびそれと同等の財産を現に、もしくは将来占有 (be seised) する場合、本法以降 (henceforth) は、ユース、コンフィデンス、トラストを有するこれらの他人【受益者】が、コモン・ロー上の趣旨、解釈、目的のためには土地の占有を保持し、彼ら【受益者】が当該土地に関し、ユース、コンフィデンス、トラストの中で過去に有し、もしくは将来有するのと同じ不動産権を占有する」(一部省略、【】は筆者の追加)

ユース法の形式は、ユース自体を廃止するのではなく、「ある者 (feoffee 〓 ユース受託者) がシーズンを他人のために保有する場合は、爾後その他人、すなわち受益者 (cestui que use) がシーズンを有すると取り扱う」という形式であったので、この規定の間隙にユースが生き残る余地があった。

② ユース法の対象外

ユース法の適用に関しては、主に以下の場合が、ユース法の対象外と解釈された。

(1) 期間権のユース：期間権 (term of years) にはシーズンがないのでユース法の対象にならない。当初は自由保有権の代わりにこの期間権のユースで代替させる方法が追求された。

(2) アクティブ・ユース：ユース受託者が土地の管理権を保有するアクティブ・ユースは、名義のみがユース受託者

に残るパッシブ・ユース (passive use) と異なり、実際に地代、収穫を受領、配分するので、ユース法の適用はないと解された。

- (3) 個人のためではなく、教会、大学、チャリティ等の「特定目的のため」のユース
- (4) 二重ユース：“to A to the use of B to the use of C” の形のユース。この場合、「最初のユースのみがユース法によつて転換され、後のユースは生存する」、という解釈が可能であるかが問題となったが、後述の通りこれが容易に認められたわけではない。

③ トラストの起源

一五三六年ユース法の文言にあるように、元々トラストはコンフィデンス (confidence) と並んで、ユースと同等のものとして列挙されていた。しかし、ユース法はユースの対象として土地の自由保有権に集中したため、それ以外の「人的資産 (Personal property)」は規制の対象外となった。そこで注目されたのは、ユース法以前から広く行われていた、「ユース受託者に目的のための資金調達を指示 (direction to feoffees to raise money for a purpose)」を付したユースである。これは、土地をユース受託者に移転をするが、その主眼はそこから得られる収益の管理・配分であり、ユース法起草者もこれを認める意向であつたと伝えられる。この「アクティブ・アレンジメント (active arrangements)」は「ユース」ではなく「トラスト」と呼ばれ、それが後に徐々に「ユース法の対象とならないユースが『トラスト』と表現されるようになった」という説明が説得力が有力であるように思われる。この点についてミルソム (Milson) 教授は、「ユース法、遺言法の起草者たちは、遺言の有効性を認めるのと、トラスティがこれらの指示を実行するためにコモン・ロー上のタイトルを保持するのは、ほぼ同じと考えたのであろう」と解説している。⁽⁸⁾

3. 第二期 ユース法以降

① 大法官府の立場

国王の法律顧問である大法官の役所である大法官府は国王の意向に逆らうことはできず、基本的にはユース法の文言を尊重しなければならなかった。他方、エクイティ一般について管轄する大法官府は、正義と良心について大いに関心があり、個別ケースの「詐欺 (fraud)」や「矛盾 (repugnancy)」に関して独自の判断権限を留保した。この結果、弁護士も最初からユース法の回避を目的としたというより、ユース法を前提としながら、上記の例外の範囲内で極力回避策を模索した努力が感じられる。

② ユース法の回避

ユース法を回避するため、ユース法の枠内で最初に利用されたのは、期間権の利用である。期間権は自由保有権ではないので「占有 (possession)」はあるが「シーズン」はない。よって、土地の自由保有権譲渡に代えてシーズンのない期間権の形式を採用し、そのユースとして占有を移転する方法である。その結果、「一〇〇〇年」などの超長期の期間権のユースも出現し問題となった。次に出てきたのは、既述の通り、債務返済のためのユース、チャリティへのユース、そして妻子の収入確保のための地代、収穫等のユースを特例として認めることであった。

こうしたなかで問題が具体的に現れてきたのが、バーゲン・アンド・セール (Bargain and Sale、以下B & Sと略す) のケースである。B & Sは公示土地譲渡 (feoffment) と異なり、正式の公示占有移転手続 (livery of seisin) を伴わずに不動産を合意と対価に基づいて譲渡する簡便な方法であり、その簡便性および第三者のユース受託者を介在させる

必要がなくリスクも低いことから広く利用されたと考えられる。この方法は、元々代金支払済の、すなわち約因を有するが引渡を受けられない譲受人を保護するためにエクイティ上認められたもので、この場合、譲受人はシーズンではなく、黙示ユース (implied use) を取得すると解された。⁽⁹⁾ ここで譲渡人が移転はするものの、何らかの権利を自分に留保しようとしてこの後に自分宛のユースを付着させると、形式的にはユースの後にユースを付加することとなり、二重ユースとなる。これがティレルズ・ケース (Tyrrel's Case) で問題となったのである。

③ 一五五七年 ティレルズ・ケース

ティレルズ・ケースは二重ユースの出発点とも言われる有名なケースであるが、実際は、正式の詳細な裁判記録はなく断片的な私的レポート⁽¹⁰⁾が残されているだけである。そして結論は、「二重ユースは無効」との判示であった。

本ケースは、ジェーン・ティレル (Jane Tyrrel) が四〇〇マーク (mark) を対価として息子であるジョージ (George) にB & Sの形式で土地を譲渡するとともに、自分の生涯の間、収益を受け取るためのユースを設定した (Jane B&S to George to the use of herself) 事例である。この結果としてジェーンはジョージのための黙示ユースの受託者となるので、本件の設定は、“Jane was seised to the use of George to the use of herself”となり、形式的には二重ユースとなる。その後ジェーンは、アレクサンダー (Alexander) と再婚し、一五五七年にジェーンは死去した。ジェーンの財産を引き継いだ夫アレクサンダーと前夫の息子ジョージとの間での相続関係が問題になった。

争点は、一番目のユース (B & Sによる黙示ユース) と二番目の (約因を受け取っているジェーンへの) ユースは矛盾するか、および、二番目のユースが一番目のユースを支える基礎 (foundation) となりうるか、であった。判決は、第二のユースは無効でジョージ勝訴となった。主な理由は、「ユースからユースは生まれえない (a use cannot be engendered

of a use)」であつたと伝えられている。

本ケースは、*“to A, to the use of B, to the use of C”* というような単純なケースではなく、最初のユースは B & S に基づく、シーズンの移転を伴わない「黙示ユース」であつた。本ケースを詳細に検証したジョーンズ教授は、「ダイヤー (Dyer) レポートにある「ユースからユースは生じない」の正確な意味は、「B & S から黙示ユースは発生するが、黙示ユースにシーズンはないので、二番目のユースの基礎とはならず、両者は矛盾する (repugnant) という意味である」と指摘している¹²⁾。本件は有名なケースではあるが、二重ユースを用いてユース法の回避を図つたというより、B & S を通じての単純不動産権の移転の合法性およびパッシブ・ユースへの繋がりが関心を呼んだものと思われる。

④ 未発生将来権

ユース法は、「ユースの根絶」を目的としたが、他方、受益者のエクイティ上の権利をコモン・ロー上の権利に転換したため、従来コモン・ロー上では認められていなかった権利が一気にコモン・ローに取り込まれることとなり、コモン・ロー不動産法の体系は混乱した。この典型例が「移転ユース (shifting use)」と「発生ユース (springing use)」である。

移転ユースとは、*“to A for life, but if B returns from Rome, to the use of B”* のように、特定の条件成就の場合、先行不動産権の権利を奪う形のユースである。この形での将来権の設定は、コモン・ロー上は無効であつたがユースでは認められていた。また、発生ユースとは、*“to the use of A and his heirs when A marries B”* の形のユースであり、コモン・ロー上は期限や条件を付した不動産権 (estate) は無効とされていたが、エクイティは条件成就や期限到来

によって現れ出るユースを発生ユースとして認めていた。これらは、コモン・ローが重視してきた「シーズンの原則」、特に「シーズンの連続性に空白 (abeyance of seisin) があつてはならない」という重要な原則に反するものであつた。

ユース法に基づき条件の成就を待つてコモン・ロー上の権利に転換されたユースは総称して「未発生将来権 (executory interest) とよばれたが、これらの転換された権利は、コモン・ローの整合性を崩すものであり、「権利の細片 (scintilla juris)」⁽¹³⁾の事例に典型的に見られるように理論上大きな問題となり、実務的にもコモン・ローとの衝突が多発した。当初は、裁判所もこの条件付ユースの形での未発生将来権を認める姿勢であつたが、一六世紀後半には、コモン・ロー法律家や裁判官は、それを制限する方向に転じた。

⑤ 未確定残余権

この未確定発生権に対応するコモン・ロー上の将来の権利は、「未確定残余権 (contingent remainder)」である。この権利は、「to A for life, remainder to the heirs of B」のように、設定時に確定 (vested) していない者に対する残余権である。この権利は、コモン・ローが重要視する「占有不存在」を発生させ、封建的義務の回避と共に「永久拘束」に繋がるおそれがあるので、コモン・ロー裁判所は非常に制限的な態度をとつていた。⁽¹⁴⁾しかし、時代の変化とともにその態度も変化し、一六世紀後半には死亡以外の条件設定も認めるようになっていた。当初、未確定残余権は、「発生時から (ab initio)」無効とされていたが、その後この条件は緩和され、「先行不動産権が消滅する前に確定すればよい (timely vesting)」となり、確定の時期は延期された。そして、この未確定残余権を先行する生涯権者が破棄 (destroy) して残余権の付着していない不動産として処分できるのか、それとも期間権のユース等を利用すれば破棄

を回避できるのかが、以後の不動産の大きな争点となった。

⑥ セトルメントと永久拘束

大土地保有者は、その土地を相続人が守って家系の中に留める相続方法を期待した。これは被相続人の妻や次男以下の子息、娘たちの生活を支えるためにも必要であった。また一六世紀後半には、新興の中規模土地保有階級が新しいファミリーを創設し、土地の永久拘束を図る動きが増加したと指摘されている¹⁵。元来、この目的は、限嗣不動産権を連ねることにより達成できるはずであったが、コモン・ロー裁判所は、「譲渡の自由」を重視し、馴合不動産回復訴訟 (common recovery) を用いて限嗣不動産権を廃棄 (bar) し、単純不動産権として譲渡することを積極的に認めたため、限嗣封土権を通じての永久拘束は達成できなかった。

その代わりに考え出されたのが最初の相続人に生涯権のみを与え、次の世代には残余権を連ねる方式であった。しかし前記の通り、残余権、特に不確定残余権は生涯権者に破棄される可能性がある¹⁶ので、それを回避する方法が必要となった。そこで考え出されたのが、生涯権の後に未確定ユースで繋ぐ方法である。エクイティ側は、これは先行する生涯権者により破棄できないと主張したが、コモン・ロー側は、コモン・ローと同じルールを適用することを主張して衝突した。そしてこの問題は、一七世紀から一八世紀にかけて不動産法の最大の問題となった。その典型的なケースがチャドレー・ケース (Chudleigh Case)¹⁶ である。

⑦ チャドレー・ケース

チャドレー・ケースの概要は以下の通りである。

一五五七年に父親サー・リチャード・チャドラー (Sir Richard Chudleigh) は、「自分およびメアリーとの間の嗣子のユースに↓(中略)↓長男クリストファー (Christopher) の生存中は受託者のユースに↓クリストファーの死後は彼の第一男子相続人のユースに↓(次に) 第二男子相続人に」、という長いセトルメントを設定した。サー・リチャードの死後、一五五九年に受託者から土地の譲渡を受けた長男クリストファーは、一五六一年に彼の長男ストレッチリー (Stretchley)、一五六三年に次男ジョン (John) を得た。一五六四年にクリストファーは未確定ユース (contingent use) が付着した土地を単純不動産権としてチチェスター (Chichester) に譲渡した。他方、クリストファーおよび彼の長男ストレッチリーの死後 (一五七二年)、当初セトルメントに基づき次男ジョンがユースを承継した。ジョンから譲渡を受けたデイロン (Dillon) がチチェスターよりの賃借権に基づき土地を占有しようとしたフレイン (Freine) を侵害訴訟 (trespass) により提訴した。

本件は、未確定ユース受益者と土地の譲受人の争いであるが、争点は第一に、トラステイからクリストファーへの譲渡時にまだ生まれていない (not being in esse) 次男ジョンへの未確定ユースの有効性であり、第二に、トラステイからクリストファーへの譲渡が、未確定ユースを破棄できるかであった。

王座裁判所の上級裁判所とも言える財務府会議室裁判所 (Court of Exchequer Chamber)⁽¹⁷⁾ の判決は、過去半世紀の判例を覆し、譲受人フレイン、即ちコモン・ロー側の勝訴とした。その結論は、「未確定ユースはコモン・ローと同じ原則においてのみ存在する」という主旨であった。つまり、先行不動産権の終結時に未確定であった当該ユースもコモン・ローの原則に従うべきこととなり、譲渡人は未確定残余権を破棄できたのと同じく、未生存者へのユースを破棄することができる、という結論であった。

⑧ クックとベイコン

このケースに被告側で関与した二人の有名な法律家のユースとトラストに関する意見の相違が、注目を集めた。コモン・ロー法律家のエースであり、司法長官として被告（譲受人）側に立ったクック（Coke）⁽¹⁸⁾は、「ユースとは、他の者に託されたトラストもしくはコンフィデンスであり、土地から発生するものではなく、不動産権および土地に関する者に対して、当事者間の保有関係（privity）においてのみ付着する付随物（collateral）である。すなわち、ユース受益者は収益を受領し、占有を保持するテナントは、不動産権を指示に従い管理する。受益者は、対物権（*ius in re*）も物に対する対人権（*ius ad rem*）も持たないが、トラストもしくはコンフィデンスを有し、コモン・ロー上の救済は得られないけれども、トラスト違反については大法官府への罰則付召喚令状（*subpoena*）のみを有する」⁽¹⁹⁾ものであり、「トラストはユースと同じものであるので、コモン・ローと同じルールに従うべきである」と主張した。

他方、クックの同時代のライバルであり、後に一六一七年から一六二二年に大法官を務めることになるベイコン（Francis Bacon）⁽²⁰⁾も被告人側に立ち、基本的にはユース法を遵守しながらもトラストに対してはより寛容な立場を示した。ベイコンは先例を詳細に検討した上で、本件の問題は、ユース自体ではなく、トラスティの処分権を妨げるような未確定ユースが問題であるとして、クックとは別の観点から被告を弁護した。本判決後も、ベイコンは、「ユースはコモン・ローのルールにほぼ一致すべきとされたが、依然古くからの性質も留保しており、設定者の意図に則してより自由に解釈されうる」と述べ、ユースの存続を支持した。⁽²¹⁾

一六世紀末の状況についてプラクネット（Plucknett）教授は、「チャリテイ、債務返済のためやB & Sの後のユースを大法官府は認めるようになった。例えば、一六〇〇年のサー・モイル・フィンチ（Sir Moyle Finch）⁽²²⁾ケースにお

いて、AからBへのB & Sにおいて付加された、Aの債務支払のためのトラストは、エクイティとして執行可能であることが示された。借入返済のためのトラストはチャリティとみなされ、大法官府は容認したのである⁽²³⁾と指摘している。ベイコンは、当時の実情につき、「ユース法の結果、我が国の相続は海上に放り投げられたような状況にあり、どの船が沈んで、どの船が天国に行くかわからない不安定な状態になっている⁽²⁴⁾」と述べた。

⑨ 一七世紀前半の混乱

こうした背景から、一七世紀前半の不動産法の最大の争点は、「期間権の将来的遺贈 (executory devise of terms) となった。自由保有権でない期間権を連結させれば「永久拘束」が可能となってしまう、というのがコモン・ロー側の危惧であった。具体的には、人的資産である期間権に残余権を認めるかが争点となった。

この問題について、一六〇九年のマニングズ (Manning's)⁽²⁵⁾ ケースは、従来のコモン・ローの常識を破り、リース権から生涯権を控除した残余部分の遺贈を認めた。また、一六二〇年のペルズ対ブラウン (Pells v. Brown)⁽²⁶⁾ 判決は、Aが“devise of freehold to A, but if A should die in the lifetime of B, to B”という遺贈を設定しながら、馴合不動産訴訟によりBの権利を破棄しXに譲渡しようとして試みたものである。このような設定は単純不動産権の後の設定という点でコモン・ローに反し、「発生時から (ab initio)」無効と解されていた。しかし、王座裁判所は、ユースの限定はコモン・ローと同じであるべきというチャドレー・ケースを否定し、このような設定も有効であり、「未発生将来権は、先行不動産権である自由保有権に依拠するのでないから破棄不可能」との驚くべき判断を下した。この結果、実際はAの生存中、「破棄不可能な限嗣不動産権」と同じ性質を持つような単純不動産権を認めてしまうことになり、コモン・ロー側の法律家の強い反発を招いた。

これらのコモン・ローを支持する法律家たちが歯止めをかけようと努力したのが、一六二三年のチャイルド対ベイリー (Childe v. Bailee) ケース⁽²⁷⁾である。同ケースの事実は、「長男への限嗣リース (期間権) の贈与→もし長男が後継なく死亡したら次男へ」という設定において次男への遺贈の効力が問われたものである。同判決は、「限嗣リースの後に設定された将来的遺贈は不可」と判断した。この揺れ動く判決の決着は、異なる観点から下された後のノーフォーク公爵事件 (Duke of Norfolk's case) 判決まで待たねばならなかった。

ユースについては、一六三八年のサンバック対ダルストン (Sambach v. Dalston) ケース⁽²⁸⁾で初めて二重ユースが認められたと伝えられることが多い。サンバック・ケースの事実は、P が妻 M、養子モリス (Morris) を対象に “to Dalston and Willis (trustees) to the use of them in fee simple, to the use of M in tail, remainder to Morris, infant adopted by P” との設定をした。P およびウィリス (Willis) が死亡したので、M、サンバック (M の二番目の夫) がトラスティのダルストン (Dalston) に限嗣不動産権の土地を移転 (to convey) するよう要求した。被告はモリスの保護を主張したが、判決は、原告への廃棄不可の限嗣不動産権 (unbarrable entail) の移転 (convey) を認めた。ただしこれは、二重ユースそのものを認めたのではなく、設定者の意思を推測、判断した結果としてダルストンに「移転 (to convey)」を指示したもので、これが直ちに、「パッシブ・トラスト (passive trust)」に繋がるものではないが、結果的にそこへの第一歩といえることはできると指摘されている。

このような当時の状況について、シンプソン教授は、「オリバー・クロムウェル (Oliver Cromwell) は、当時の不動産法について、神をもおそれぬ無秩序 (ungodly jumble) と評したと言われているが、もったもな点もある」と解説

している。⁽²⁹⁾

4. 第二期 一六六〇年テニユア廃止法以降

① テニユア廃止法

一七世紀に入つて封建制が衰退すると共に、一六二八年の清教徒革命から一六四八年の王政復古にかけ、国制は大きく混乱した。ここで注目すべきは、国王の力が徐々に低下し、議会の力が強まったことである。議会は、大地主階級の意向を反映する立法を行った。これらの立法は、イングランド土地法の歴史にとっては、それが封建制をベースにして確立したものであつただけに、かなり「革命的」なものであつた。そして、この時期にエクイティの権利は、本格的に拡大した。具体的には、一六六〇年には、テニユア廃止法が制定されて、騎士奉仕が廃止されて鋤奉仕(socage)のみが残り、国王はその代わりに新たな税金を認められた。また、テニユアにおける封建的義務の履行を厳しく監督した後見裁判所(Court of Wards and Liveries)⁽³⁰⁾も廃止された。当初、ユース法の目的は、封建的負担の回避防止であつたが、これらの政治経済情勢の変化及びテニユア廃止法により、このユース法の主たる目的が消失した。それに代わつて重要になつたのは、「トラストの独立性」の認定であり、セトルメントにおける永久拘束を確保するための手段としてのエクイティ上の権利の役割であつた。

② テニユア法廃止の前後

テニユア(Tenue)廃止法前の一六四八年のレックス対ホランド(Rex v. Holland)⁽³¹⁾ケースにおいては既に、国王によ

イングランド土地法におけるエクイティ上の権利の発展(西山)

る没収を回避する目的で、土地が外国人ユースのためのトラストに入れられている場合、「外国人による土地の取得は禁止される」との規定に抵触するか、それとも受益者側ローヤーの主張するように「トラストは単なる請求権（cause of action）であり不動産権ではない」のかが争点になった。ロール（Rolle）裁判長は「トラストの性質は固定したものではなく、トラスト内の財産の内容による」と判示し、本件においては、「トラストは単なる請求権ではなく財産権（property）である」という国王側の主張を支持した。これは、「財産権」としてのトラストを認めたもので、「後のノッティンガムの判決に通じるドアを開けたもの」と評されている。³²

テニユア廃止法後の一六六八年には、「B & Sの後のユースが認められた最初のケース」と伝えられているアッシュ対ガレン（Ash v. Gallen）³³ ケースが発生した。同ケースは、公示封土譲渡の代わりに誤ってB & Sを用いてしまったため、第二のユースの有効性が問題となったものであり、裁判所は第二のユースを認めたと伝えられている。ただ、アクティブ・トラストだけでなくパッシブ・トラストにまで認められるようになった経緯は明確でない。この頃の状態について、シンプソン教授は、「複数の資料から判断すると、二番目のユースは大法官府において、おそらく結論としての不動産権付与命令（order to convey）³⁴の下で執行可能となっていたのであろう」と指摘している。

③ ノッティンガムの登場

そして、一六七三年にはノッティンガム卿（Lord Nottingham）³⁵ が大法官に就任し（在任、一六七三年—一六八二年）、大法官府の新たな時代が始まった。ノッティンガムは司法次官の時、詐欺防止法やテニユア廃止法の制定に関わり、コモン・ローおよび時代の変化に通暁していた。エクイティの役割に関する彼の基本的立場は、「大法官府は、コモ

ン・ローが救済を持たない場合にのみ救済できる。しかし、コモン・ローに救済がないからといってすべてエクイティで救済できるわけではないというルールは守らなければならない。良心には、市民法的で政治的 (civilis et politica) な良心と、自然で内面的 (naturalis et interna) な良心の二種類がある。多くの問題は、内面的で自然的な良心に反するものについてであるが、これらは公的で政治的なエクイティの執行によつては是正することができない。もしエクイティを縛るルールがないなら、他の法はすべて崩壊し、あらゆる決定が恣意的になってしまう」というものであり、エクイティにおける原則の重要性を強調した。³⁶⁾

他方、彼は、ユース法の対象となるユースを、それ以前の「一四八三年法」³⁷⁾によつて認められた受益者の財産処分権限 (powers) にのみ適用されるものであるという狭い範囲に限定して、それをコモン・ロー上の権利に転換するが、それ以外のものはユース法による転換の対象とならないトラストとして認めることを主張し、「ユースがユースの上に設定される場合、二番目のユースはコモン・ロー上有効ではなく執行されないが、トラストとなり大法官府で執行されることができる」と宣言した。この点について、ノッティンガムの判決を詳細に追跡したイエイル (Yale) 教授は、「ノッティンガム卿は、B & Sや土地収益 (profit) の場合とは異なる。『To A in fee to the use of B in fee to the use of C』の譲渡形式において、Bはシーズンとユースの両方を有し裁量権を持つとともに、Cへの信認義務を負う。それに基づくCへの設定は、ユース法の限定的な解釈に則すれば、ユース法の適用を受けないトラストである、と考えたのであろう」と分析している。³⁸⁾ただしユースとトラストが本来的に別のものであるというノッティンガムの見解について、シン普森教授は、「この解釈はほとんど受け入れることができない」と述べている。³⁹⁾

ノッティンガムの大法官就任後、一六七九年のグレイ対コルヴィル (Grey v. Colville) ケース⁽⁴⁰⁾において、「トラストの資産は受益者のものであり、受益者の債権者に対する責任を負う」と判示され、また一六八一年のビバント対ポウプ (Bevant v. Pope) ケース⁽⁴¹⁾においては、「トラステイの妻の寡婦産は、トラストの財産から引き出せない」として、トラステイの義務違反に対する受益者の権利が支持された。これらは、「対人的な債務である」と考えられていたユースに対物的な効力を認めるものであり、トラストの「エクイティ不動産権 (equitable estate)」化は徐々に進展した。

ノッティンガムが果たした役割について、ハウルズワースは、以下の通り評している。「これらの、そして他のノッティンガムの判決は、エクイティの原則を確立する始まりであった。このエクイティの原則の確立がエクイティの性質自体を変更し、その性質とコモン・ローとの関係を現代的な基礎の上に据えた。ノッティンガムは、エクイティ裁判所が活動する原理の組織化と体系化の仕事に取り掛かった。そして、彼の仕事の結果、エクイティは、その最終的な形式を形成した。エクイティの原理、もしくはエクイティの性質自体への彼の影響を見る時、我々は、『現代エクイティの父』という伝統的な称号を認めざるを得ない。⁽⁴²⁾」

④ 新しい移転形式

一八世紀初頭には、ユースが付着している場合、ユースがコモン・ロー不動産権に転換されることを防ぐために、不動産移転の形式として“to A unto and to the use of A in trust of B”の公式が案出され、一七世紀後半から、より一般的なトラストの設定形式となった。Aの前に“unto”が入っているのは、Bのトラストの基礎としての自由保有権を明らかにするためであり、“to the use of”の挿入はBへのトラスト(ユース)が転換されないためと説明されて

いる。⁽⁴³⁾そしてこの形式は、「不動産権とユースが一体となって移転する」との考えに基づくものであったが、コムン・ロー裁判所は、これは二重ユースに他ならないとして、Bのトラストは大法官府でしか認められないと解釈した。エクイティ側は、これに対して、“to trustees unto and to the use of trustees, in trust for C”の形式で対抗した。一九世紀には、コムン・ロー裁判所もこれを認めざるを得なくなった。⁽⁴⁴⁾

⑤ ユースとトラストの差異

以上で見えてきたように、ユースからトラストへの発展過程は必ずしも明らかではない。「新しいトラストはユースの偽装である」との指摘もなされた。この点についてシンプソン教授は以下の通り説明している。⁽⁴⁵⁾「トラストはその有効性についての制約がそれほど大きくない。トラストは、財産に対してユース受託者が本来的に⁽⁴⁶⁾対抗できる者だけでなく、彼らの背後にいる^(in the post)者にも対抗できる。トラストは、『認識^(notice)のない有償の購入者』以外のいかなる者に対しても、たとえそれが不法占拠者であっても、その土地を拘束する。トラストは、ある者が他の者に個人的信頼を置く場合以外にも発生するが、これはユースでは不可能であった。⁽⁴⁷⁾」と述べている。この「背後にいる者」の例は、鰥夫産権利者、寡婦産権利者、および不動産没収^(escheat)により取得した領主であり、彼らはすべてユースに対する第三者^(stranger)であるが、エクイティ権益より上位の権利を保有すると考えられていた。しかし、トラストにおいてはユースの場合と異なり、これらの権利者にも対抗できると解された。このトラストにおける受益者の権利の第三者に対する対抗力が法理論上も、また実務的にもイングランド不動産法における最大の争点となった。⁽⁴⁸⁾即ち、理論的には「对人的」に働くエクイティ上の権利の第三者に対する効力をどのように構成するかであり、実務的には不動産譲渡における譲受人への対抗力をどこまで認めるかである。そしてそのために、認識

のない有償の購入者を保護するための「認識の原則 (doctrine of notice)⁽⁴⁹⁾」の発展が必要となった。

⑥ トラストの利点

封建制の崩壊と共に、「封建的負担の回避」というユースの目的は消滅した。これに代わって重要となったのは「トラストの独立性」である。特に一七世紀は、イングランドにおいては「内乱の時代」、「革命の時代」であり、財産を没収から守るための器として、「トラストの独立性」が意義を有した。婚姻した娘に贈与された財産を（夫から守るため、あるいは相続人である息子の浪費から財産を守るためにも）トラストは利用された。また、一六世紀末のシェリーズ・ケースにおいて残余権を制限する判断が下されたので、代わりにトラストの有用性が増し、セトルメントにおいては不可欠の要素となった。⁽⁵⁰⁾

⑦ エクイティの変化

エクイティの性格のこの変化は部分的には、コモン・ローとエクイティの関係の変化の原因であり、結果でもある。コモン・ローとエクイティは、ライバルではなく、補完的な制度となり、その結果、コモン・ローヤーとエクイティ・ローヤーは、クックとエルズミア (Ellesmere) の時代のような対立関係⁽⁵¹⁾ではなく、パートナーシップの関係において協働しなければならぬという事実を認識しなければならぬことが明らかになった。この発展は、多くの大法官がコモン・ロー裁判所の首席裁判官の経験者であることと、コモン・ロー弁護士とエクイティ弁護士の間に堅固な分離がなくなったことによって容易になった。かくて、コモン・ローヤーのアイデアと思考様式は、大法官府でも以前にも増して目立ってきた。コモン・ローとエクイティの両方ともが確立した制度になりつつあった。そして、一七世紀の終わりには、エクイティが先例の拘束力についての見解を受け入れ、エクイティのケースのレポートの数

が増加した時、エクイティの体系化は、急速に進展した。エクイティが今やコモン・ローと同じ方式で発展しつつあったので、二つの制度のあいだに新たな、そして重要なリンクが追加された。

注目されるのは譲渡抵当 (mortgage) の果たした役割である。この時期に譲渡抵当による資金調達が増加したが、ここでは設定者に留保される権利の範囲が争点となった。設定者は土地を担保のために譲渡するが、債務が完済されたときには受戻を要求できる。この権利は、元はエクイティ上の権利とされ受戻権 (equity of redemption) と称されたが、この権利が拡大し、不動産権に近くなった。これがエクイティ上の不動産権 (equitable estate) に繋がったとも考えられる。ボードウエル教授は、「トラストと受戻権は互いに作用し、それまで意識されていなかったエクイティ、エクイティ上の権益、エクイティ不動産権 (equity, equitable interest, equitable estate) に繋がった。土地に由来する移転可能なエクイティ上の権利からエクイティ不動産権へのステップは容易であった。」と指摘している。⁽⁵²⁾

5. その後の発展

① 土地の自由譲渡と永久拘束

一七世紀後半に入ると政治・経済環境の変化は一層進展し、大土地保有貴族、ジェントリーの力が強まるとともに、新たなトラストの利用目的は、封建的負担回避から、セトルメントの有効性確保に移った。不動産譲渡の増加は、「永久拘束」の解除を志向する一方、大土地保有者側は、将来権ユースの利用によるセトルメントの精緻化で対抗し、コモン・ローとエクイティの関係が再び問題となった。力関係としては、大法官府の影響力が増大し、「チャド

レー・ケースは徐々に集約され (whittle down)、大法官府によってのみ執行可能な未確定将来ユースの創設が可能となった」と評された。⁽⁵³⁾

他方、コモン・ロー側は、未確定残余権のルールの適用により、この将来権ユースを規制しようとした。この対立は、「土地の自由譲渡」と「永久拘束」の原則の対立であり、具体的には、セトルメントにおいて、中間の生涯権者、限嗣不動産権者が、譲渡、和解譲渡 (fine & recovery) により、彼の権利の後ろに設定された残余権を破棄 (destroy) することができるか否かという形で現れた。

② ピュアフォイ・ルール

この問題は、一六七一年、ピュアフォイ対ロジャース (Purefoy v. Rogers) ケース⁽⁵⁴⁾で一応の決着点に達したとされる。同ケースは、ユースではなく、遺贈に関するケースであるが、ヘイル (Hale) 裁判官の判決にあるように「将来権」に関わる設定であるという点で近接性を有する。問題となった遺言設定は、「設定者 (亡夫) ↓妻に生涯権 ↓妻が再婚して子ができたらその子 ↓その子が二一歳前に死亡したら他の相続人 (heirs) へ」というものであった。原告は、遺言に基づき未確定残余権を取得した息子からの賃借権者であるが、先行不動産権を持つ母親が息子の誕生前に遺言設定者 (亡夫) の「嗣子 (heir)」である弟から、彼の復帰権 (reversion) を買い上げていた。そして、再婚後の息子の誕生後、土地を第三者に売却した。この場合、息子の権利 (および彼からリースした原告、ピュアフォイ) は、第三取得者に対抗できるか、というのが概要である。法的には、母親の生涯権は復帰権に併合され、その時点で未確定残余権は破棄されるのか、それとも原告の権利は、「未確定贈与 (executory devise)」として破棄不可能なかが争点となった。

ヘイル裁判官による判決は、「ユース、遺贈による将来権の設定は、先行する自由保有不動産権に依拠、連続する可能性がある場合には未確定残余権とみなす。本件は未確定残余権であるので破棄可能」というものであり、未確定残余権の解釈拡大の余地を認定した。この結果、「エクイティ上の権利であってもコモン・ローの残余権のルールに抵触するときは、残余権と見なす。ただし、未確定残余権は、発生時 (ab initio) から無効ではなく、確定の可能性が消滅するまでは存続する (wait and see)」という、いわゆるピュアフォイ・ルールが確立したとされる。よつて、ピュアフォイ・ルールを回避するには、最初から、先行する権利を期間権とするとか、*“to A to the use of C in tail one year after the death of B”* のように先行自由保有権と連続する可能性のない設定をすることが必要となる。このピュアフォイ・ルールは、その後も長く英米不動産法における「将来権」に関する基本ルールとして長く存続した。

③ ノーフォーク公爵ケースと永久拘束ルール

一七世紀前半からの不動産法における最大の関心は、永久拘束を行う手段としての「期間権の将来的遺贈」であり、判断が混乱したのは既述の通りである。この揺れ動く状況を解決すべく登場したのがノッティンガム卿による、有名なノーフォーク公爵ケース (Duke of Norfolk's Case) (一六八一年)⁵⁶ であつた。同事件の事案は以下の通りである。

一六四七年に、アルンデル (Arundel) 伯爵は、所領の一部であるグレイストック (Greystock) 男爵領に関して、「自分への生涯のユースを付して四人のトラスティに、(中略) 残余権を別途信託証書に基づいて二〇〇年の期間権の形でトラスティに、続く残余権を次男ヘンリー (Henry) に限嗣ユース、残余権を順に他の息子たちに限嗣ユース」として譲渡する」という内容の遺贈を設定した。信託証書の内容は、「二〇〇年の期間権は伯爵の長男トーマス

(Thomas) (精神障害があり未婚) およびその後継が生存している限り、その相続財産を管理するものであり、もしトーマスが男子相続人なく死亡し、その結果アルンデル伯爵領が次男ヘンリーに移転するならば、ヘンリーは爾後(グレイストックの)期間権の権利を享受できず、三男の、チャールズ(Charles)と他の男子相続人たちに順番に返戻される、⁵⁷というものであった。

一六五二年、アルンデル伯爵の死亡により伯爵領は、トーマスに移ったが、一六七七年にトーマスは後継を残さず死亡したので、ヘンリーは、自分にその権利を移転させた。⁵⁷チャールズは、一六四七年のセトルメントに基づき、期間権トラストの執行を求めて大法官府にヘンリーを提訴した。

本件の主たる争点は、一六四七年に設定されたチャールズへの期間権トラストによる遺贈の設定が「永久拘束」に繋がるか、具体的には、(1) 期間権をトラストに入れて贈与できるか、(2) 先行リース権が生涯権の範囲内に限られるか、であった。この点について先例のチャイルド対ベイリー(Child v. Bailey) ケース(一六一八—一六二三年)⁵⁸は、「生涯権の後の遺贈は有効だが、生涯権より大きい権利の後の贈与は永久拘束につながるので無効」と定めていた。⁵⁸本件で言うと、チャールズへの遺贈は次男ヘンリーへの限嗣リースの後に設定されるものであるが、限嗣リースは生涯権より大きいので、無効ということになる。

一六八一年の大法官、ノッティンガムの決定は、「自由保有権、リース権を問わず、セトルメント発効時点で現存する者に確定される権利の設定は有効であり、チャールズへの期間権トラストは有効」と決定した。即ち、「永久拘束を防止するためには、確定時期(vesting)の遠隔性(remoteness)が問題なのであり、それを解決すればよい」という考え方であった。ノッティンガムは、彼のレポートの中で、「もし未確定性はるか遠い時点(remote)、もしくは

遠隔の期待を抱かせるものでなく、短期に消滅する (wear out) ものなら、将来の権益もしくは発生ユース、トラスト、もしくは将来的残余権は、それらが馴合不動産回復訴訟によって廃除不可能であっても、永久拘束禁止ルールおよび理由の埒外にあり、その危険性の外にある」と述べている。

ノッティンガム卿は、一六八二年二月に死去した。彼の決定は後任の大法官であるノース (North) に一時否認されたが、一六八五年に上院判決で復活した。そしてその後、裁判所は、限嗣不動産権の廃除のケースに平仄を合わせ、「セトルメント設定時に現存する者の生存期間プラス二二年以内に確定しない設定は無効」と判示した。これが、ノッティンガムの永久拘束ルールと言われるものである。コモン・ローヤーの懸念は、「期間権のトラストによる設定を認めれば、いくらでも永久拘束が可能になる」というものであったが、ノッティンガム卿はエクイティの見地から「長期の拘束を認めなければよい」と判断し、期間権のトラストを認めると共に、その基準を明らかにした。このノッティンガムのルールは革新的なものであり、それ以前のケースとの連続性は少ない。しかし、このノッティンガム・ルールは、実質的に永久拘束を制限する上で大きな効果を発揮し、以後の不動産法の基本ルールとして生き続けることとなった。

④ ストリクト・セトルメントとトラステイ

ストリクト・セトルメントとは、セトルメント内で生涯権者がセトルメント内の後続する権利を破棄できないように、中間にトラステイを挿入して他の権利者の利益を強固に (strict) するセトルメントである。⁵⁹⁾ 中間にトラステイを挿入することにより、破棄の試みがある場合に先行不動産権は一時、トラステイに移り、次の残余権者に引き継がれるという形式が用いられた。具体的には、“to trustees to preserve contingent remainders”の条項をセトルメントの

途中に挿入することであった。この方式は、国璽尚書も務めた高名な法律家、オーランド・ブリッジマン (Orlando Bridgman)⁽⁶⁰⁾ が発明したと言われるもので一七世紀半ばには広く行き渡っていたと伝えられる。

この起源は、婚姻に関する花嫁の財産を守るための設定から始まったと言われている。セトルメントの主目的は、本稿3—⑥で既述の通り、土地が家系の外に出ることを防ぐことであつたが、動乱の一七世紀前半においては、政權の変動による土地の没収 (forfeiture) から家族の権利を守る目的もあつた。

未確定残余権を保護するためにトラステイを挿入する場合の法律上の主たる争点は、トラステイへの移転が、「確定済 (vested)」か「未確定 (contingent)」かという点であつた。「未確定」であれば、先行する生涯権者による破棄の対象となり、これがコモン・ロー裁判所の基本的立場であつた。他方、「確定済」と考えれば先行権者による破棄はできない。これが一七世紀後半から長く論争の対象となつたが、一七四〇年のドーマー対パークースト (Domer v. Parkhurst) ケース⁽⁶¹⁾で「確定済」であると認められた。

同事件の概要は、ジョン・ドーマー (John Domer) が一六六二年に設定した、「ドーマー→長男A1 (限嗣不動産権) →次男A2 (九九年間の期間権ユース) →(A2の死亡もしくは先行する期間権の早期終了の場合未確定ユースを破棄から守るため) トラステイ →(先行権の終了後) 次男の息子→三男→四男→五男」というセトルメントに関するものである。一七二六年、長男A1の息子から不動産権を移転された次男A2は、残余権を破棄するため和解譲渡 (fine and recovery) で自分の息子のフリートウッド (Fleetwood) に限嗣不動産権を移転し残余権の破棄を凶つた。A2、フリートウッドの死後、男子相続人はなかつたのでA2の娘たちが一般相続人として占有したが、五男A5の息子である原告が次男A2の娘

の夫、パークーストラを不動産占有排除訴訟 (ejection) で訴えたケースである。

本件は論議を呼んだが、コモン・ローの最高裁判所である上院は、トラスティへの設定は「確定済」であり、A2の和解譲渡による残余権の破棄を認めなかった。ウィルズ (Wiles) 首席判事は、「トラスティへの設定は、生存する者への移転であり、移転の条件も不動産権の継続に副次的 (collateral) なものではないので確定済と判断される」と述べた (原告勝訴)。同判決によりトラスティを挿入することによる残余権の保護が認知され、ストリクト・セトルメントの形式が確定した。結果として同判決は、「永久拘束」を制限し譲渡の自由を認める流れの中で、永久拘束を認める方法を支持する判決として注目された。

一五世紀以降の不動産法の目標は、土地の自由譲渡 (free alienability) であった。これは、永久拘束禁止ルール、ピュアフオイ・ルールによりかなりの程度達成できたが、家族構成員の権利保護のためのストリクト・セトルメントは、世代ごとにセトルメントを更新することにより永久拘束禁止に抵触することなく存続し、シンプソンはこの結果、「むしろ、ストリクト・セトルメントが土地から譲渡自由の力を奪った」と指摘している。⁽⁶²⁾

6. 一九世紀以降の立法

① 一九世紀後半の状況

一九世紀後半に入って、イギリス経済が海外への進出、産業革命を経て大きく発展、変容するにつれ土地制度の問題点が顕在化してきた。これらの問題を要約すれば、土地の所有、譲渡に関する権利関係・法制度が複雑で経済発展

が必要とする土地の有効利用が図れないことであった。長子相続制やセトルメントの制約を受けた土地は容易に処分できず、土地の効率的な利用は図れなかった。一八七〇年代の農業不況の際もセトルメントに縛られた占有者(生涯権者)は、自由に土地を処分して土地改良資金を調達することができなかつた。また、土地に後順位抵当権を設定して資金調達をすることも難しかった。ダイシーは、一九〇五年の論文において、「イングランドの政治制度は、君主制の色彩を残したままで民主制を達成しているが、かたや土地法は貴族的国家に適した法のままである⁶³」と評した。

このため一九世紀後半になって、この問題がふたたび脚光を浴びることになり、一八五七年の王立委員会報告を起点とし、活発な議論が始まった。そこでは、登記上の問題と並んで実体法上の問題点も指摘され、高名な不動産法専門家、ウォルステンホルム (Wolstenholme) は一八六二年に、「不動産権の単一化」を主張した。当該王立委員会の主目的は主に登記制度の改正であったが、実体法の改革も部分的ではあるが徐々に進展し改革諸法が成立した。中でも、一八八二年に制定された継承土地法 (Settled Land Act) は、セトルメントのトラステイに広範な処分権を与え、かなりの影響を与えた。しかし、コモン・ロー不動産権の整理、エクイティ上の権利との調整、登記制度の制定などの抜本的な改革には至らなかつた。

② 司法権法 (Judicature Act : 一八七三年)

この時期、エクイティ不動産権は、最強の大法官と呼ばれるハードウィック (Hardwicke)⁶⁴ の下で順調に発展した。しかし次の、エルドン (Eldon)⁶⁵ の時代には、ディケンズ (Dickens) の有名な小説、「荒涼館 (Bleak House)」で描かれているように、訴訟遅延の弊害が蔓延した。そして、コモン・ローとエクイティの二重の制度の弊害が深刻な問題となった。

ハードウィックは、「二重の裁判所が一つになれば問題は解消する」と予言した。この二重の制度の解消を図ったのが一八七三年の司法権法 (Judicature Act) である。同法ではエクイティ裁判所は、新設の高等法院のエクイティ部となり、同じ裁判所のコモン・ロー部と並立し、相互に法の運用ができるようになった。しかし、少数の部分を除いて、統合は手続的な分野に留まり、二重制度の根本的な解消は実現しなかった。

ホウルズワースはこの間の状況につき、「この世紀における単一化を目指す民事訴訟および訴答に関する法の発展と、分離の継続を目指す実体法のルールに関する異なる発展を比較すれば、司法権法による変革の性格が説明できる。すなわち、手続法の分野における変革は広範であったのに比し、実体法の分野における変革は保守的なものであったことである⁽⁶⁶⁾」と述べている。

③ 一九二五年財産権法 (Law of Property Act : 一九二五年)

第一次世界大戦後の一九二五年になって漸く、「ユース法以来の大改革」と評される不動産法の包括的な改革を定める六本の法律が制定された⁽⁶⁷⁾。

一九二五年財産権法⁽⁶⁸⁾では、「不動産権の単純化」の目的の下に、「エクイティ上の不動産権 (equitable estate)」は廃止され「エクイティ上の権益 (equitable interest)」⁽⁶⁹⁾としてのみ残された。そして、その権利を第三者に主張するには、同時に制定された土地負担法 (Land Charges Act)⁽⁶⁹⁾ に基づく登記が必要となった。また不動産移転時には、このエクイティ上の権益を「カーテンで蔽う (curtain scheme)」⁽⁷⁰⁾ 解決策が取られた。即ち、「売却信託 (trust for sale)」の仕組みを使い、エクイティ上の権益を一旦このトラストに入れることにより、購入者はエクイティ上の権利が附着していない土地を取得することができる。他方、エクイティ上の権利者は、トラストに入れられた売却代金にのみ請求でき

ることになった。このようにエクイティ上の権利と権益は整理されたものの、それらは不動産法の骨格の中に依然組み込まれているので、現在でも「オーバーリーチ」⁽²¹⁾の問題として「将来権」や「共有」に関して問題が発生することがある。

7. むすびにかえて

ユース法は、ユースの根絶を目的としたが、根絶することはできず、例外が残された。他方、エクイティ上の権利をコモン・ロー上の権利に転換したために、精緻なコモン・ローの体系が崩れ、以後イングランド不動産法の複雑化、複雑化を招いた。ユースがトラストに変質し存続した過程は、必ずしも明らかでないが、一六世紀後半から封建性が徐々に衰退し、政治的、経済的環境が変化したことから、ユース法が目的とした封建的負担の確保の重要性が薄れてきたことが大きいと思われる。

そして、トラストの目的は、セトルメントの有効性確保のための一手段へと移った。ここでは、エクイティ上の権利はコモン・ロー上の権利とそれが重要視する譲渡の自由および永久拘束の禁止と衝突することになり、それが一七——二〇世紀におけるイングランド不動産法の最大の課題として残された。一七世紀後半からは、時代背景の変遷とともに、ノッティンガム卿を始めとする有能な大法官が現れ、エクイティ上の権利は強まり、「エクイティ上の権益 (equitable interest)」の一部は徐々に対外的効力のある「エクイティ不動産権 (equitable estate)」として認められるよ

うになった。

その後、ピュアフォイ・ケース、ノーフォーク公爵ケースによって、エクイティ上の権利とコモン・ロー上の権利との競合、永久拘束の限度についての一応の基準が形成され、それが以後のイングランド不動産法の主要ルールとなった。ただし、不動産法の複線化は完全な解消に至ったわけではなく、エクイティ上の権利は、両ルールの範囲内で一八世紀以降も存続し、複雑な不動産法は継続した。

二〇世紀に入ってから不動産法の大改革である一九二五年財産権法は、不動産法の単純化の見地から、「エクイティ上の権利、権益」を大きく縮減し、コモン・ロー上の権利と衝突する場合、エクイティ上の権利、権益は、「売却信託」の中に入れられ、そこでの売却代金への権利に転換された。その後、登記制度の発展及びセトルメント廃止という重要な変更⁽⁷²⁾が加えられたが、イングランド不動産法においてエクイティ上の権益は依然存続し時として浮上する。また、イングランド不動産法の基本構造、用語は現在の英米不動産法にもいまだ残っているので、この、「ユースからトラストへ」の発展過程の基本的な把握は、イングランド不動産法を理解する上で依然重要性を失っていないと言えよう。

- (1) 田中英夫編「英米法辞典」八八六頁、(東大出版会 一九九一)、参照
- (2) 27. Hen. 8 (Baker & Milson, Sources of English Legal History, 2nd Ed., 以下“Sources”略、p.132).
- (3) Austin Scott (1884-1981) : ハーバード大学教授。アメリカ信託法の権威。大著“Scott on Trusts”全一〇巻で知られる。

- (4) Percy Bordwell (N.A.-1970) : アイオワ大学教授。法制史、不動産法、信託法を始め多岐にわたる分野で業績を残した。
- (5) Edward Coke (1552-1634) : 一五七五年にバリスターの資格を得た後、一五九四年に司法長官、一六〇六年に民訴裁判所首席裁判官となり(一六一二年)、コモン・ローの至上性を主張、確立した。当時の大法官、エルズミアとの激しい対立は有名。彼の「判例集 (Reports)」、「イギリス法提要 (Institutes)」は、権威的典籍としてイングランド法の発展に大きく貢献した。
- (6) Lord Nottingham (1621-1682) : 本名は Henage Finch。Commonwealth の時代から法律家及び雄弁家としての名声を博した。一六七〇年に法務長官となり、国璽尚書を歴任した後、一六七五年に大法官となり、一六八一年にはノッティンガム伯爵 (Earl of Nottingham) となった。彼は、政治的には王党派であったが、穏健な王党派であったので国王と議会の双方から信頼を得ていた唯一ともいえる法律家であった。
- (7) シーズン (seisin) : 封建的占有。イングランド封建制における土地保有の基本概念。領主は臣下による奉仕 (service) の対価として土地を譲与 (grant) する。その場合、認められた占有 (be seised) がシーズン。生涯権にはシーズンはあるが期間権にはない。
- (8) Milson ' Historical Foundation of Common Law, 2nd. Edition, p.236 (Butterworths 1981) .
- (9) 結果的には「シーズン」の移転ではなく、「ユース」による土地の移転として利用された。
- (10) Dyer 155, in the Court of Wards, (Baker & Milson, Sources p.141, Oxford U.P.2010)
- (11) 登録法 (Statute of Enrolments) : 一五三六年制定。ユース法の結果、B & Sにおいてシーズンが直ちに買主に移転することになると、「シーズンの公開移転」の原則が崩れ、非公開不動産移転が可能となるので、これを防ぐために捺印証書 (deed) の国王裁判所への登録を必要とした。
- (12) Jones, Tyrel's Case (1557) and the Use upon Use, 14 Legal History No.2 p.75, (1993).
- (13) scintilla juris (権利の細片) : "To A, to the use of B, if A returns from Rome, to the use of C" のような場合、Cの条件が成就しBの権利が消滅すると、シーズンはBに移っているためCの権利を支える基礎が無くなる。これは「Aにシーズンの

細片が残っているから」と説明された。

(14) コモン・ロー上の通常の相続の形式は「to A and his heirs」であり、この場合「heirs」は設定時に未確定であってもよいが、「heirs」には封建的義務（復帰権、相続税）が適用される。他方、「to A for life, remainder to B」の形式にすると、Bはこの義務を免れるが、設定時の生存者に限られる。後には「to A for life, remainder to the heirs of B」の形式が問題となった。Simpson, *A History of the Land Law*, 2nd Ed. p.95, (Oxford U.P. 1986).

(15) Simpson, *id.* at 198.

(16) Dillon v. Freine (1594) (Chudleigh Case), KB 27/1308, m.65, 1 Co. Rep. 113. (Baker & Milson, Sources, P.169)

(17) Court of Exchequer Chamber：財務府会議室裁判所。歴史上、同名の裁判所が五つ存在するが、ここでは一五八五年に作られた王座裁判所の判決に対する誤審令状に基づく誤審裁判所。

(18) 前掲注(5)参照。

(19) Co.Litt.272b.

(20) Francis Bacon (1561-1626)：ケンブリッジ大学卒業後バリスターとなり、以後ローヤーの出世階段を上り、国璽尚書を経て、一六一八年にローヤー最高位の大法官に就任した。シェームズ一世に重用されて国王に近く、コモン・ローの至上性を唱えるクックと対立した。一六二一年の失脚後、哲学的な思索、著述に専念した。

(21) Coquillette, Francis Bacon (Jurists; Profiles in Legal Theory) p.134, (Oxford U.P. 1992), VII Francis Bacon, Reading on the Statute of Uses in Bacon's Works 400-401 (James Spedding ed. 1872).

(22) 4 inst. 86, Holdsworth, History of English Law (以下、H.E.L.と略す) V. p.307.

(23) Plucknett, A Concise History of the Common Law, 5th ed. P.601, (Butterworths 1956).

(24) Coquillette, *supra* note 21, at 52.

(25) Matthew Manning's Case (1609), 8 Co. Rep. 946 at 96 a.

(26) Pells & Brown (1620), Cro. Jac.590, (Baker & Milson, Sources. p.186)。

- (27) Childe v. Bailee (1623), Arthur Tumour's Reports, H.L.S.M.S., 106.f.13, (Baker & Milson, Sources p.214)'
- (28) Sambach v. Daston (1635), Nelson 30, (Baker & Milson, Sources p.149) ; Strathdene, Sambach v. Dalston: un Noticed Report, 74 Law Quarterly Review 550
- (29) Simpson, supra note 14, at 233.
- (30) 後見裁判所 (Court of Wards and Liveries) : 後見権、相続料等の国王への封建的義務履行を監督するために一五四〇年にヘンリー八世により新設された裁判所。シーズンに基づく封建的土地法の維持、監督に中心的な役割を果たした。革命時の一六四五年に廃止され、王政復古後の一六六〇年に廃止が確認された。
- (31) Rex v. Holland (1648), Style 20, 82, Eng.Rep. 498.
- (32) Reid, The Seventeenth-Century Revolution in the English Land Law, 43 Cleveland State Law Review 291 (1995).
- (33) Ash v. Gallen, 1Ch. Cases 114.
- (34) Simpson, supra note 14, at 203
- (35) 前掲注(6)参照
- (36) D.F.C. Yale, Lord Nottingham's Manual of Chancery Practice and Prolegomena of Chancery and Equity, chap. III, pars. 26-27, (Cambridge U. P. 1965), Cook v. Fountain (1672), 3 Swanst. at 600.
- (37) 一四八三年法は、受益権しか持たないユース受益者に不動産処分権を与えた法であり、一五三六年ユース法は、これをコモン・ロー上の不動産権に格上げした法であるとの解釈。アクティブ・ユースには適用されない。
- (38) D.F.C Yale, "The Revival of Equitable Estates in the Seventeenth Century: An Explanation by Lord Nottingham" Cambridge Law Journal (1957), 72.
- (39) Simpson, supra note 14, at 204, note 77.
- (40) Grey v. Colville (1679), 2 Ch. Rep. 143, 21 Eng. Rep.33.
- (41) Bevant v. Pope (1681), 2 Freeman 71, 22 Eng. Rep. 1066.

- (42) Holdsworth, *Some Makers of English Law*, p.150, (Cambridge U.P. 1938).
- (43) Baker, *An Introduction to English Legal History*, 5th ed. p.310-311, (Oxford. U.P. 2019) ; Simpson, *supra* note 14, at 205.
- (44) Simpson, *supra* note 14, at 206.
- (45) *id.*
- (46) 「in the per」 「in the post」の表現は、元は占有令状 (writ of entry) にあつた表現。チャドレー・ケースでもクックが使用している。Holdsworth, H.E.L. III, p. 71, VI p. 433, Palmer, *Path to Privy* p.120 (Austin & Winfield 1992).
- (47) Simpson, *supra* note 14, at 206
- (48) Maitland, *Equity*, Lecture IX, (Cambridge U.P. 1909).
- (49) 認識の原則 (Doctrine of Notice) : 基本的ルールは、「有償で認識のない購入者は、いかなる事前のエクイティ権者もしくは負担権者に対し、絶対的、無条件、かつ責任のない抗弁権を有する」ということである。ただし、一九世紀後半以降、オーバーリーチの発展により信託においては受益者の権利が売却代金に転換されるようになったので、「認識の原則」の重要性は低下した。また、一九二五年土地負担法において、エクイティ上の権利が登記できるようになった。現在では認識の原則は、未登記の土地で土地負担法の登記がない場合に適用されるに過ぎない。
- (50) Baker, *supra* note 43, at 328.
- (51) Ellesmere (1540-1617) : 法律家かつ外交官。司法長官、国璽尚書を経て、一六〇三—一六一七年に大法官を務めた。在任中にコモン・ローを代表するクックと熾烈な管轄権争いをし、一六一六年にエクイティ裁判所のコモン・ロー裁判所への優位を勝ち取った。
- (52) Bordwell, *Equity and the Property*, 20 *Iowa Law Review*, p.25-26 (1934)
- (53) Simpson, *supra* note 14, at 219.
- (54) *Purefoy v. Rogers* (1671), 2 *Wms. Saund.*380 (Baker & Milsom, *Sources* p.95).
- (55) ハイル (Hale) 裁判官の意見は、「未確定条件が残余権を支える可能性のある自由保有不動産権に依拠 (depend) するよ

う設定されている場合、その権利は条件付遺贈（executory devise）ではなく、未確定残余権としてのみ解されるべきである」であった。

- (56) Howard v. Duke of Norfolk (1682-85), 3 Chns. Cases 1, Swanston 454) (Baker & Milsom, Sources p.189).
- (57) ヘンリーは、ノーフォーク領も引き継ぎノーフォーク公爵となったので、本ケースはノーフォーク公爵ケースと通称される。
- (58) 本稿3—⑨および前掲注(27)参照
- (59) Baker, supra note 44, at 313
- (60) Orlando Bridgman, Sir (1606-1674) : 民訴裁判所首席裁判官、国璽尚書を務めた高名な法律家。「内乱の時代に不動産譲渡法に専念していた」と評されるように、政治家というより法律専門家であったので、王党派であったが動乱の時代を生き延びた。セトルメントの基本形式は彼が作成したものであるし、ノーフォーク公爵ケースで問題となったセトルメントも彼の手によるものである。
- (61) Domer v. Parkhurst (1740), 6 Brown p.c.351, (Baker & Milsom, Sources, p.98).
- (62) Simpson, supra note 14, at 241.
- (63) Dicey, The Paradox of The Land Law, 21 Law Quarterly Review. 221.
- (64) Hardwicke (1690-1764) : 王座裁判所首席裁判官を経て一七三七年から一七五六年の間、大法官を務めた。ノッティンガムが築いた基礎の上でエクイティの近代化、強化を実現した。
- (65) Eldon (1751-1838) : 保守的な法律家。王座裁判所首席裁判官を経て、一八〇一年から約二五年間大法官を務めた。有能な側面もあったが、訴訟の遅延が問題視された。
- (66) Holdsworth, H.E.L. XV. P.138.
- (67) 同改正の経緯については、西山敏夫「イングランド不動産法改正の経緯」、法務資料四六七号、七七頁（法務省大臣官房司法法制部 二〇二〇年）

- (68) Law of Property Act of 1925, 1925 c. 20 (Regnal. 15 and 16 Geo 5).
- (69) 一九二五年土地負担法は、制定法、訴訟等に基づく公的土地負担に加え、地役権、エクイティ上の権益等の狭義の「土地負担」定めた。その後、権原登記の普及により土地登記法に吸収され、「土地負担法」は、主に未登記の土地に適用されることとなった。
- (70) 売却信託 (trust for sale) : 不動産の売却に当たって、売却のために不動産に関するすべての権利を移転した信託。起源は、「商人間の決済設定 (trader's settlement)」であると言われている。継承財産設定に似るが、目的が保持ではなく売却にある点、処分権が受託者にある点で異なる。この結果、受託者から土地を購入した購入者は、受託者だけを相手に、「第三者の権利」を懸念することなく土地を取得できる。また、エクイティ上の権利、権益等の「第三者の権利」は、不動産に対する権利から、信託に対する受益権に転換される。
- (71) オーバーリーチ (overreach) : 代表的な不動産法概説書は、以下の通り解説している。
「オーバーリーチは、二つの別個の意味を有する。第一は伝統的な意味で、コモン・ロー上の、またはエクイティ上の財産上に現存する権利が他の権利へ従属 (subordination) あるいは優先されるプロセスであり、第二はより狭い意味で、「財産における一定の権利が土地から売却代金、又はそれと引き換えに取得される他の財産権へ転換 (transfer) され、土地を当該権利から自由にするプロセスである。」 (Megarry & Wade, *The Law of Real Property*, 8th Edition, p.136, (Sweet & Maxwell 2012).
- (72) イングランド、ウェールズの全土で土地の登記が義務付けられたのは一九九〇年、新規のセトルメント廃止が定められたのは一九九七年である。

(主な参考文献)

1. Simpson, *A History of the Land Law*, 2nd. Ed. (Oxford U. P. 1986).

イングランド土地法におけるエクイティ上の権利の発展 (西山)

2. Baker, *An Introduction to English Legal History*, 5th edition, (Oxford. U. P. 2019).
3. Milsom, *Historical Foundation of Common Law*, 2nd. Edition, (Butterworths 1981).
4. Baker & Milsom, *Sources of English Legal History*, 2nd Ed. (Oxford U.P. 2010).
5. Bonfield, *Marriages Settlements, 1601-1740*, (Cambridge U.P. 1983).
6. Bordwell, *Equity and the Law of Property*, 20 Iowa Law Review (1934).
7. Reid, *The Seventeenth-Century Revolution in the English Land Law*, 43 *Cleveland State Law Review* 221 (1995).
8. Maitland, *Equity*, (Cambridge U.P. 1909).
9. Holdsworth, *History of English Law*, 17 vols. (Methen1966).
10. Yale, *Nottingham's Chancery Cases I*, vol. 73, (Selden Society 1954).
11. Coquillette, *Francis Bacon (Jurists: Profiles in Legal Theory)*, (Oxford U.P.1992).
12. Anderson, *Lawyers and The Making of English Land Law*, (Oxford U.P., 1992).
13. Plucknett, *A Concise History of the Common Law*, 5th ed. (Butterworths 1956).
14. Holdsworth, *A Historical Introduction to The Land Law*, (Oxford U.P. 1927).
15. Cornish, Anderson, 1820-1914: *Private Law: The Oxford History of the Laws of England*, vol. XII, (Oxford U.P. 2010).
16. Megarry & Wade, *The Law of Real Property*, 8th Edition, (Sweet & Maxwell 2012).
17. Roche, *Historiography and The Law of Property Act 1925: The Return of Frankenstein*, 77 *Cambridge Law Journal* 615 (2018).
18. Barton, *The Statute of Uses and The Trust of Freeholds*, 82 *Law Quarterly Review* 215.
19. Baker, *The Use upon Use in Equity 1558-1625*, 93 *Law Quarterly Review* 33 (1977).
20. Ames, *The Origin of Uses and Trusts*, 21 *Harvard Law Review* 261 (1908).