

民法と特別法 I

---

# 土地・建物の法律制度

(上)

渡 辺 洋 三 著

---

東大社会科学叢書 2

東京大学出版会

## 第一章 近代的土地所有權の自由の制限

不動産賃貸借は大別すれば、農地・林野・宅地・建物(その他工作物)の賃貸借に分れる。このうち法の平面からみれば、農地については農地法、宅地については借地法、建物については借家法等の特別法がそれぞれあるのにたいし、林野に関するかぎりは根本的な特別法はなく、<sup>(1)</sup>林野賃貸借は原則として民法の規定に服している点において特殊な地位を占めている。<sup>(2)</sup>しかし他方、対象となる物の性質からみれば、農地・宅地・林野等の賃貸借はいずれも土地の利用を目的とする点で共通な性格をもつのにたいし、建物利用を目的とする賃貸借は特殊な地位を占めている。資本主義社会における土地利用と建物利用とのこの性質のちがいについて、はじめに一言しておく必要がある。

土地は、それ自体としては、本来的に、人間の生活にとってあたえられた自然的前提であって、建物のように人間のつくりだした物とはちがう。建物のように、人間が資本や労働を投下してつくりだした物は、その物自体として人間にとって有用な物であり、——有用な物だから人間はそれをつくりだすのだ——したがってまた価値ある物であり、それゆえに、かかる労働生産物にたいする人間の排他的支配は、法律によって保障されるに値する利益でありうる。資本主義社会では、所有は資本によって規定されるから、資本と労働を投下して人間がつくりだした建物の所有は、労働を提供した者の所有ではなく、資本を提供した者の所有に帰属するのが原則である。したがって資本主義社会における建物所有權は、その建物をつくるために資本を投下した者の利益を法的に保障するものでなければならぬ。建物所有者はかならず私的資本の投下者——譲渡ある場合には、建物をつくりだすために投下された資本が等価的に譲受人に移転される——であり、その所有權は、いわばその資本投下とひきかえにえられた法律上の保障である。

その意味で、——貸家であろうと自己使用であろうと——建物所有権は、資本主義的私有財産制度の体系の中に本来的不可避的に内包され、そのわくを出ることはできない。

土地について事情が異なることは明らかであろう。なぜなら、土地それ自体は——ちようど路傍の石のごとく——人間の行為と関係なく、自然に存在する物であり、その物自体としては人間にとって無用、無価値なものである。土地それ自体が有用なのではなく、土地のうえに生育する作物や立木や、土地のうえに建てられる建物等々が、人間にとって直接に有用であり価値あるものなのである。資本投下もおこなわず自然物たる土地を支配しているということは、資本主義社会においては、本来何ら保護するに値いする利益ではありえない。人間の行為(資本と労働の投下)に媒介されてのみ土地は有用物に転化するであろうが、その行為者はかならずしも土地所有者ではない。むしろ、土地所有者以外の他人が資本投下者であることは、しばしば資本主義経済のもとでの常態でありうる。資本主義法にとって大切なことは、資本投下者の経済的利益を守ることである。資本投下者の利益と対立し、いわば何もしないで、ただ自然物たる土地をたまたま支配しているというだけでは、利益を受ける人がいるということは、資本主義経済にとってよいなことである。この意味で、土地所有権は、資本投下のひきかえなしにえられる法律上の保障であり、資本主義的私有財産制度の体系の中に本来その正当な地位を占めるものではありえない。だから、土地所有は資本所有とちがひ、むしろしばしばそれと対立するものなのである。土地所有権が独立の財産権として法的価値をみとめられるということは、それ自体封建的なことなのであり、資本主義経済したがって資本所有は、かかる土地所有の克服のうえに成立する<sup>(4)</sup>。土地所有が資本制社会において価値をもつように現象するのは、資本所有が所有一般としてあらわれることの反射であり、土地所有権が独立の財産権として法的保障をうけるのは、これまた資本の私的所有権が私的所有権一般として法的構成されることの反射にすぎない。本質的には、土地所有は資本所有の法則に服してのみ、そのわく内で