

研究ノート

フランス不動産登記制度史研究のための研究ノート（上） ールイーズ・ボアソナード未亡人とバニヤナンシ嬢との売買契約書の紹介――

高 橋 良 彰

はじめに

1. フランスでの調査経緯（概観）
2. 登記簿謄本と契約書の紹介
 1. 外観
 2. 表題及び第一段
 3. 目的物の表示（以上本号）
 4. 所有の起源（以下次号）
 5. 享有する権限及び条件
 6. 代金
 7. 身分
 8. 謄記
 9. 権限の遂行
 10. 住所の選定
 11. 法律の教示
 12. 動産の売買
3. 関連事項
 1. 7つの契約書の関係
 2. 戸籍
 3. 土地台帳（地籍）

まとめにかえて

はじめに

フランスの不動産登記制度は、わが国の不動産登記制度の淵源とも言われるが、その構造は大きく異なる。それは、契約書の公示を中心に、人的索引簿（カード）を用いる編成様式から出発し、それとともに、ドイツ法の影響を受けた物的索引簿（カード）を整備することによっている。つまり、これら索引用帳簿（カード）を補助として利用できる「証書の公示」がその制度の柱となっているのである。

その際の「証書」は、公証人Notaireが作成するか、（少なくともかつては）関与することが義務付けられており、「不動産公示局Service chargé de la publicité foncière」（かつての「抵当保存所 Bureau de conservation des hypothèques」）と公証人Notaireのもとにその謄本と原本が保存されることとなる。前者は、公示の対象となり、後者は、公証人作成証書の原本として管理されている。したがって、我々がその内容を知るためには、本来原本たる公証人作成証書に直接当たる必要があるが、公示局に保存された謄本をまずは調査し、その所在を確かめることになる。

日本人の目から見ると以上のような制度は二重の手間に見えるかもしれない。しかし、各々証書の保管を行なっているが、両制度の意味は異なっている。公証人Notaireが保管するのは自己の責任を果たすためであり、公示局の役割は情報提供にある。その名の通り、不動産公示la publicité foncièreこそが不動産登記制度の中核を成しているわけである。

さて、このようなフランスの不動産登記制度については、これまでも詳しい研究がなされており（とりわけ最近のものとして今村与一『意思主義をめぐる法的思索』が重厚で参考になる）、私自身、いくつかの検討を行なった（後述の第一次から第四次までの『フランス不動産登記制度視察団報告書』にある私の文章などの外、「フランス不動産公示制度

における「Privé」と「Public」] 1993年12月『司法の窓（東京司法書士会会報）』第80号（pp.80-104）などがある）。しかし、実際の不動産公示については、契約証書そのものが本体であることもあり、十分な紹介はなされてこなかったようにも思われる。そこで、本稿では、かつて調査した契約証書を紹介しながら、フランスの不動産登記制度の一端を、歴史的に検討することにしたい。そのことは、単なる懐古的な考察ではなく、現代日本の不動産登記制度が抱える問題にも応えるものとなる、と信じているからである。

特に詳細に紹介するのは、ボアソナードの娘であるルイーズが亡き夫の姪にあたるバニヤナンシ嬢と取り交わした売買契約書である。それは、ボアソナードの不動産取引を調査した際に発見したものであり、フランスの不動産公示制度を利用して見つけることができた。もっとも、それは、不動産の売買に止まらず、動産売買を含んだ売買契約書であり、さらには、用益権の設定契約もその内容としている。つまり、ルイーズ夫人の用益権を留保した（おそらくは全財産の）虚有権*ne-propriété*の売買契約書であり、わが国ではほとんど見ることができないものである。この契約書の意味は様々に解釈できるが、我が国で近時行われた相続法改正で認められた生存配偶者の居住権取得に近いものもあり、興味深いものとなっている。十分な検討のためには、フランスでの再度の資料収集も必要であろうが、まずは、研究ノートとして、いわばスケッチに近い素描を試みることにしたい。

1. フランスでの調査経緯（概観）

フランスでのボアソナードの不動産取引を探ってみようと考え、調査したのは、30年以上前のことである。おおまかに言えば、次のような調査を行なっている。

① 1988年4月20日から7月1日の調査。

初めてのフランス旅行であり、その中で「全国青年司法書士連絡協議会フランス不動産登記制度視察団」名義での視察（5月3日から5日まで）に同行したことが一つのきっかけとなっている。つまり、この視察ではフランス不動産登記制度一般について学ぶ機会を得たが、その知見をもとに、ポアソナードが関わった不動産取引を調査することを思い立ち、亡くなったアンチープでの不動産登記を調べることにした。具体的には、帰国直前の6月26日の夕方、プラン・ドゥ・グラスの抵当権保存所において（おそらくはご厚意で）、ポアソナードの娘ルイーズによる不動産登記が存在することを知ることができた。その内容については、同視察団編の『フランス不動産登記制度視察団報告書〔第1次〕』123頁以下に掲載した高橋良彰「私の見たもう一つの公証人notaire事務所と抵当権保管事務所」を参照されたい。

② 1990年9月3日ドラギニャンで申請

1990年にもう一度フランスに行く機会を得た。これは、スペインで開かれた国際歴史学会に参加することができた折にフランスを訪ね、先に調査したところの不動産登記の複写を申請することができたものである。すでに、登記簿冊がドラギニャンDraguignanに保管されていることを知っていたので、娘ルイーズ名義の7つの取引について謄本を申請した。各取引あたり100フランスフラン、及び郵送料が70フランスフラン、合計で770フランスフランかかっている。郵送で送られ、その謄本を手にしたのは、同年12月14日であり、3ヶ月以上かかったことになる。

③ 1992年1月9日にパリの登記について調査申請。

ついで、1992年にフランスを訪れた際、パリでポアソナードの不動産取引を調査した。これは、Huitième Bureau des hypothèquesへの調査依頼であり、ポアソナードとその父ジャンフラソワ、息子のポールで調べてもらうこととした。三人の調査、各で30フランスフランずつかかり、こ

れに郵送料5 フランスフランかかっている(合わせて95フランスフラン)。しかし、いずれについても取引がないとの返事があった(交付は同年2月5日)。

④ 1993年1月6日にモーで登記を調べてもらう。

前回の調査が、パリの抵当権保存所でのものであったので、古い取引についても調査する必要があると考え、これらの資料を有するモー MeauxのBureau des hypothèquesで、あらためて調査することとした。1930年まではパリに資料が残され、1869年以前の資料は文書館に保管されているが、その間の資料はモーに保管されているとの情報を得たからである。その際、名義人としては、ボアソナードと父、息子、さらには娘で調べてもらうこととした。申請書には、三名の調査しか記載することができないので、三人の調査、各で90フランスフランと郵送料5フランスフラン、及び一人分の調査、30フランスフラン及び郵送料5フランスフランかかっている。返事は、父親のJean François Boissonade de Fontarabieと、ボアソナードGustave Emile Boissonade de Fontarabieについて、父親が不動産を買い、ボアソナードとその兄で売ったことがわかった(交付は同年1月13日でこのときの調査は早かった)。ただし、その取引は古いものであり、パリの文書館に申請しなければならないことが判明する。

⑤ 1993年にパリの文書館に申請。

その後、パリの文書館に申請し、登記簿の謄本を入手することができた(1993年7月28日にフランスから郵送、7月31受領)。

小括

以上の調査から知ることができた情報を、まずはフランスの不動産登記制度という枠組みで概観してみることにしたい。

まず、判明した証書の状態はどうだったか。主に、我が国の登記所にあたる抵当権保存所において調査を行ったが、最初の時間外での取り扱

いを別にして、あとは正規の申請によって情報を入手した。このため、費用は思いの外かかったが、確実に情報を入手することができた。

興味深いのは、最後に調査したボアソナード自身による登記情報は、日本では江戸時代の契約であったこともあり、パリ文書館において保管されていたものであったことである。しかし、しっかりと調査することができた。我が国で同様のことを行ったとしても、ここまで詳細な資料にたどり着くことはできないだろう。近代国家の成立があったとはいえ、フランスでは、古文書の調査にも登記制度は使えるのであり、その資料は文書館で永久保存されているのである。

なお、この時の契約は公証人*notaire*のもとで行われており、おそらくは同じパリ文書館において公証人作成証書の原本も見つけることができるのではないかと推測できる。というのは、はじめに指摘したように、フランスの不動産登記制度は、公証人作成証書の写しを登記所が保存するシステムであり、その元となる契約書原本は、その作成者の手元に残され、こちらも最終的には文書館に永久保存されることとなっている。登記簿の謄本で手に入るのは、当事者の署名がない写しにすぎない。謄本により、証書を作成した公証人の氏名が分かれば、その保管文書として原本を調査することも可能であるが、パリの取引については未調査にとどまっている。

パリの登記は、1855年の不動産登記法制定前の登記であった。したがって、純粹な意思主義が適用できる時代の契約であり、登記はもとより公証人作成証書による必要もなかったはずである。しかし、公証人の面前で*L'acte notarié*がその権限により作成され、登記も行われていた。このことをどう見るか。公証人作成証書は、私署証書にはない確実性と永久性を備えており、おそらくはそのために作成されたと思われる。登記は、おそらく法定抵当権の存在を否定できる滌除のためだったのではなからうか。今後の検討課題である。

アンチープの登記簿については、より詳細には、このあとの2及び3で検討したいが、ここでは、特に3で検討する公証人作成文書原本の謄本を後日入手できたことを指摘しておきたい。これは、第2次フランス不動産登記制度視察団が第1次調査団の成果を示しながらアンチープを訪れた際、現地の公証人notaireのご厚意で提供されたもので、その報告書にそのままの形で掲載されている。私が抵当権保存所で取得した資料が手書きであるのに対してタイプ印刷をベースに作成された契約書であり、謄本と原本とを対照しながら確認すれば、誤りなく読み進めることができるものとなっている。ちなみに、抵当権保存所で入手した謄本は、1921年のフランス登記法改正で取り入れられた形式を示しており、その点も注目できる内容となっている。この点は、後述したい。

2. 登記簿謄本と契約書の紹介

1. 外観

ここでは、ポアソナードの娘であるルイーズが、亡き夫の姪にあたるバナニャンシ嬢と取り交わした契約書を紹介していきたい。その内容が興味深いだけでなく、形式的にも登記簿と契約原本の両方を対比できるからである。

まずは、登記簿から紹介したい。登記簿は、契約書の内容をnotaireが書き写したものである。それは、登記簿に確認のためのnotaireの印 (Me léon MARTELLY NOTAIRE ANTIBES (Alpes-Mers)) が押されていることからも見取れる。表紙は、CONSERVATION DES HYPOTHÈQUESの印刷が冒頭にあり、右肩にはN° 67/ (Sept. 1926) [1は改行] との印刷がある。さらに、Transcription du 27 JANV 1933. Vol. 2078 n° 54.との表記があり (ゴシックはスタンプによるもの、巻数と番号の数字は手書き)、1933年1月27日に2078巻54号として登記されたことがわかる。また、

Dépôt 1398. Vol. n°.とあり、受付番号は1398番であったことになる。この他、Inscription d'office : . Vol. n° .とTaxe : . Salaires : とあり、(Intitulé réservé à l'usage exclusif du conservateur.) との記載もある。カッコ内は、「保存人専用にて予め備えられた見出し」の意味である。

その下には二つの欄が設けられており、ラインを引かれた欄とラインが引かれていない欄とがある。ちなみに、1枚目の用紙の表面では左側にラインが引かれており、裏側には逆に右側にラインが引かれている。つまり、後述するように、内側に本文部分、外側に保存人専用部分があることになる。

ラインが引かれている欄には、TEXTE DE L'ACET OU JUGEMENT À TRANSCRIRE.という印刷文字が冒頭にあり（その意味は、「(謄記のための証書もしくは判決のテキスト)」）、契約書もしくは判決文の文章がそのまま記載されることとなる。

ラインが引かれていない空白の欄には、CADRE RÉSERVÉ AU CONSERVATEUR. (Le requérant ne doit, sous aucun prétexte, écrire dans celle marge.) との文字が冒頭に印刷されている。後者の意味は、「担当保存人に予め備えられた枠組（出願人はいかなる状況においてもその余白に記入してはならない。）」となり、担当保存人（日本の登記官にあたる財務省の役人で手数料収入により事務所を切り盛りしている）専用の欄ということになる。

なお、この構造は、表紙の1枚についてのものであり、2枚目から5枚は、欄が一つになり、その表記はTEXTE DE L'ACET OU JUGEMENT À TRANSCRIRE.となり、全てラインが引かれている。担当保存人の専用欄は無くなっている。

このように、登記簿謄本用の表裏6枚の用紙は、予め印刷された用紙であり、公証人notaireに交付されていたものであり、本文欄には公証人によって契約書の文言が記載されることになる（「謄記」transcriptionと

いう表現は文言を書き写すことを言う)。抵当保存人は、この書面のその専用部分に受付の日付をスタンプしたり番号を記載するとともに、専用の欄に各種の番号を記載するとともに本文の特定事項(人名や見出し)にはアンダーラインを引いているようである。したがって、2枚目以下で抵当保管人が記入するのは、アンダーラインのみのようである(欄外冒頭に巻数・番号などの記載ができようになっているが数字の記載もなく印刷文字のみになっている)。なお、1枚目の用紙にある欄外の表記(かなりの分量の文字が印刷されている)については読み取ることができなかったことを付記しておきたい。

ちなみに、星野英一『民法論集第二巻』78頁にはフランスの不動産簿記について「謄記はつぎのようにして行われる。証書が公正証書のときは、二通の謄本又は抄本を、私署証書のときは、二通の原本を抵当権保存所に提出する。そのうちの一通は、官給の用紙(費用は申請者が支払う)に、肉筆またはタイプによって書かれたものでなければならない。抵当権保存吏は、受付けた旨を受付簿に記入しこの一通を受付順に編綴する。他の一通には、謄記をした旨の記入をして、申請者に返却する。」とある。この形式は、1921年の登記法改正によったものであり、抵当保存人側での転写の労を省き、手続きの迅速化と正確な公示を目指した、とされている(それまでは抵当保存人側で文字通りの転記を手書きで行っていた)。なお、ポアソナードが日本に提案した不動産登記制度は、当初証書を書き写すフランス流の登記制度であったが、のちに証書の謄本を提出する簡易な方法も提案しており(条文のみのプロジェ137頁にある第368条の2)、旧登記法改正によってこの種の制度が導入されていた。ポアソナードが提案した—不動産登記制度については、高橋良彰「ポアソナードの不動産公示制度——「証書の登記」の概念とその史的検討のために(一)」1988年7月『東京都立大学法学会雑誌』第29巻第1号475頁及び479頁の注96を、旧登記法の改正については同「第二編 不動

産登記法制定前史——旧登記法をめぐる編纂史」1998年11月『東京司法書士会史・下巻』（東京司法書士会）70頁以下を参照されたい。

他方、公証人作成証書の原本の方はどうであろうか。

いただいた原本のコピーは、現在の公証人による表紙が付されているが（発行人の住所などの表記があり、現在の保管先がわかる）、これを除くと、全部で片面コピー10枚になっている。1枚目などに法の女神が付された「フランス共和国」の印が押され、欄外冒頭にAH05536のスタンプ、各種数字などが付されている。本文は、タイプ印刷であり、これに手書きで付加された文字がいくつか記載されており、各頁には契約当事者によるイニシャルでサインがなされ、公証人(Me Léon MARTELLY)のサイン（最終頁に付された正式なものではない）も見える。なお、この公証人のサインは、抵当保存所に保管された書類の各頁にも同じものがなされており、後者が公証人作成のものであることも両者の対比によってわかる。

ちなみに、このうち、フランス共和国の印には、7F20cとの数字が見え、これは用紙の代金であろうか。3枚にこの印が押されている（その場所については後述）。

以下では、契約書の見出しごとに詳しくその内容を見ていきたい。

2. 表題及び第一段

表題は、「フェデリシ未亡人によるバニヤナンシ嬢への虚有権*nuc-propriété*の売買」である（中央にセンタリングされ2行に別れて表示。冒頭は「虚有権の売買」と表記）。

ラインがひかれ、第一段には、まず、1933年1月5日と9日との日付の記載がある。月と日は、手書きとなっている。月・日については、作成の当日に書き入れ、予め草案をタイプ印刷して渡していたのであろう。なぜ、5日と9日の2日にわたって日付が記載されているのかは不明で

ある。ちなみに、日付の冠詞はleとタイプされ、手書きでsが書き加えられ、日にちと月が手書きされていることから、当初は5日に契約されるはずだったのが、9日に改めて集まり、最終的にはこの日にサインされたのかもしれない。

次いで、公証人の名前が挙げられ、売主・買主がその面前に出頭したとされる。公証人の氏名はレオン・マーテエリー、アルプ＝マリティーム県のアンチープの公証人と記述されている。

「以下のものが出頭した」と1行書されコロネ（Le deux-points）があり、改行。売主の氏名が記載され、一段落を経て、「本契約書によって正当に売却した」とされ、さらに、次の段落に買主の氏名が記載されている。さらに、その売却された権利に関する記載が続くことになる。

興味深いのは、この氏名には、様々な情報が付されていることである。

ルイーズについては、「ルイーズ・アンリエット・ボアソナード・フォンタラビー、パリにて1850年12月26日生まれ、ジャン・ノエル・エミール・フェデリシ氏の未亡人にして無職、アンチープのミュレーイル路地にある別荘セレナコテージで生活する居住者」と記述され、その特定がなされている。バナニャンシ嬢については「店員であり、（アルプ＝マリティーム県）コンテ市のコンテ・ベルネに居住、マルセイユにて1880年6月10日に生まれ、独身」との記述がある。特に、生まれた時の氏名・生年月日・出生地（自治体名）が記載されることとなっていたことが重要である。身分証書（個籍）については後述するが、その調査のためにも、これら3つの情報が必要であり、正式な契約書では必須の記載情報と言える。居住地も記載されているものの、住所として細部まで記載されているわけではない。そもそもフランスに住民基本台帳（住民票）の制度は存在せず、契約書に記載された住所地では、番地まで記載されるような住所として特定できるわけでもないようである。

売却された権利については、特別な説明が必要であろう。まず、「虚

有権」であるが、「用益権」付きの所有権のことであり、用益権は、売主の死亡まで留保されている。買主から見ると、売主の死亡の際に、完全な所有権にまとめられる、ということになる（La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès de la venderesse）。また、そのような権利関係であることもあり、目的物は、不動産だけではなく動産も含まれており、その特定も以下で見ることができる。不動産登記制度ではあるが、動産の売買についてもこの契約書に含まれていることになる。

3. 目的物の表示

次いで記載されているのは、目的物の表示である。その内容も詳細である。

まず、全体は不動産と動産に分かれる。

不動産は、まず、「アンチープ市ラベルヌ地区ミューリエ路地にありし「セレナ・コテージ」と呼ばれし二階建ての別荘及び総面積1045平方メートルの敷地」と記され、さらに、「本不動産は、土地台帳セクションDの529pに表示されている」とされ、その東西南北の境界線が何と接しているかが記載されている。土地台帳cadastreに関する情報は現在では地元の文書館から発信される情報としてインターネットで検索できる。

つまり、ナポレオン時代のカダストル（地図）は、

<http://www.basesdocumentaires-cg06.fr/archives/indexCAD.php>

で検索でき、

http://www.basesdocumentaires-cg06.fr:8080/ics/Converter?id=7A56F38022710F47398CA3772335F91F/25Fi_004_004_1_D2.jp2&s=0.12052206673842843&r=0&x=0&y=0&w=896&h=613

が該当部分（セクションD）となる（現在この地図は公開されていないようであるが、参考までに掲載しておく）。

「529p」とは頁の意味ではなく、地籍図cadastre parcellaireの意味であろうか。地図上では、これ以上の区画は表示されておらず、細部についてまでの地図はなかったのかもしれない。代わりになるのが、日本では「四至」もしくは「四至勝示」(わが国において古代・中世における所領・土地の東西南北の境界を指して呼んだ呼称)にあたり、隣地の状況を示すためのものといえるが、実際の境界設定の方法などは記載されていない。「南」についてタイプ印字ではなく手書きで「ラング夫人Madame Lange」と記載されている外は、各タイプで記載されており、特に「西」の表記についてはタイプし直していることがわかる(元の誤りについてはun chemiと読めるがそれ以上は不明)。

もう1つの分類である、動産については、メイドの部屋にある動産を除く動産、と一般的にされているが、具体的な物については、附属書類で指示されるとされている。附属書類については後述したい。

(以下次号)