

フランスにおける

不動産取引と公証人の役割 (二)

——「フランス法主義」の理解のために——

鎌 田 薫

序章 何故「公証人の役割」を研究するのか

第一章 フランス法主義の成立と公証人

一 意思主義の成立と公証人慣行(以上五六卷一号)

二 對抗要件主義と公証人

1 對抗要件主義の不採用

2 謄記「強制」の試み

3 一九世紀前半の謄記慣行(以上本号)

二 對抗要件主義と公証人

1 對抗要件主義の不採用

(1) 一八〇四年のフランス民法典は、前述の如く、旧体制下の共通慣習法のもとで形成された公証人慣行⁽¹⁾に基づい

フランスにおける不動産取引と公証人の役割 (二) (鎌田)

て、意思主義を採用した。

意思主義の原則は、その沿革からも明らかのように、封建法に起源を有する形式主義的譲渡方式を拒否する内容を有するものであった。しかしながら、意思主義のもとでも、二重「譲渡」の場合をどのようにに処理するかという問題が生ずるし、不動産の取得に先立って前主の権原を調査する必要も存するのである。⁽²⁾ これらの課題は、今日、不動産公示制度によって解決されているところである。ところが、一八〇四年の民法典は、先取特権および抵当権についての登記（inscription）ならびにその他の物権の変動についての騰記（transcription）の制度を設けたものの、後者については、贈与および補充指定（substitution）の對抗要件としての機能のほかには、先取特権および抵当権の排除（purge）の前提としての役割（第二二八一条）などしか付与しなかつた。⁽³⁾ 二重「譲渡」などの紛争を解決する機能も、譲渡人の権原を明らかにして紛争を予防するという機能も、騰記制度にはほとんど全く期待されていなかったのである。ナポレオン法典のこのような反公示主義的態度は、共通慣習法において見られた同様の姿勢を受け継いでものであり、ここでは公証人が「生ける登記簿」として公示機能を担っていたのだと考えられる。⁽⁴⁾

しかし、意思主義の反封建的性格がその反公示主義的態度を導いたとの考え方に対しては、フランス大革命からナポレオン法典の成立までの期間においては、むしろ公示制度の整備を目指す動きの方が顕著であったという事実が、反証として対置されうるであろう。そこで、まず大革命からナポレオン法典までの時期における公示制度改革の試みがどのような内容を有し、どのような意図をもって行われようとしたのかを概観することにしてしよう。

(2) 旧体制下において既に、抵当制度および公示制度としては、ナンティスマン慣習法の方が共通慣習法よりもす

ぐれた内容を有していることが認識されていた。⁽⁵⁾しかし、ナンティスマンの手続が封建法に起源を有することは明らかであって、一七八九年八月一日—十一月三日の封建制の廃止を定めるデクレを補完するために制定された一七九〇年九月二〇—二七日の「刑事訴追の費用、従前の封建的または貢租的財産を規律する規則および封建的または貢租的ナンティスマンに係る方式に関するデクレ」第三条によって廃止された。もっとも、同法は、ナンティスマンを廃止して公示制度を全く無くしてしまったわけではなく、暫定的に、ナンティスマンの行われていた地方ではディストリクト裁判所書記課になされる謄記をもって従来のナンティスマン手続に代え、これを不動産譲渡および抵当権設定の成立要件ないし効力要件とするものとしているのである。

(3) 従前のさまざまな譲渡方式—公示方法を—掃して全国的規模での公示制度改革を試みたのは、革命暦三年メシドオル九日（一七九五年六月二七日）の「抵当権法典（Code hypothécaire）」を定めるデクレ⁽⁶⁾およびそれに付属する同日付の「土地申告（déclaration foncière）」である。

革命暦三年の抵当権法典は、**抵当証券（cédule hypothécaire）**による**所有者抵当（hypothèque sur soi-même）**を認めたこと（三六条）および**不動産所有者に対して土地申告を義務づけたこと**（三二条、九九条、一〇一条など）を特徴とする「画期的」なものであると評価されている。登記が**抵当権取得の成立ないし効力要件とされ**（三条、一九条二項）、かつ、**一定の場合に「公信」的効力も付与されている**が（八五条、九五条）、**抵当権の概念は、未だ先取特権的発想⁽⁶⁾を脱しきっていない**（一〇条、一九条一項、二六条など参照）。

本法による**抵当制度改革は、池田助教教授によって明らかにされているように、⁽⁷⁾当時の財政的危機に対処しようとし**

たものであり、抵当証券制度も「土地貨幣論」などの系譜において理解されるべきであろう。

土地申告の制度も、同法における抵当権が債務者に属する現在および将来の不動産のすべてを目的とするが故に（四条、五条、二六条）、各債務者毎に、その所有するすべての不動産を明示する必要があり（三二条参照）——「人的編成主義」を必然化する）、また抵当証券発行の前提として、対象不動産の特定と評価をする必要があること（三六条、四三条参照）から設けられたものと理解しうる。すべての所有権譲渡行為（同法では *expropriation* の語が用いられている）は、事前に土地申告がなされており（九九条）、公正証書によって行われ（一〇〇条）、かつ、取得者がそれを抵当権保存所に通知し原因証書の写しを寄託しなければ（一〇五条、一五七条）、効力を生じないものとされている。これらの規定も、もっぱら抵当権者との関係を意識したものであって（一〇六条参照）、二重売買の処理などは念頭にないといえる。さらに、土地申告を通じて、納税義務の主体・客体および範囲を明確にしようとする意図があったと解される（土地申告の内容は、後の土地台帳 *cadastre* におけるそれとほぼ同一である。また、徴税的意図からも人的編成主義が好ましいものになる）。わが国における地券制度が地租改正の手段として考案された⁽⁸⁾が、所有権の公証・土地取引の規律などの私法上の効果と密接に結びついていたことと極度に類似した内容を有しているといえよう。

革命暦三年法は、不動産取引の安全一般を目指したのではなく、財政政策的ないし経済政策的な改革を目指したものであろう。これ以後の公示制度に関する立法も、多かれ少なかれそのような性格を有している。いずれにしても、⁽¹⁰⁾革命暦三年法は、ほとんど施行されることのないまま、その使命を終えてしまった。

(4) 抵当制度および公示制度の本格的な改革は、革命暦七年ブリュメール一日（一七九八年一月一日）の「抵当制度に関する法律」によって達成された（付屬法規として、同日付で競売手続に関する法律が、同年ヴァントオズ二一日〔一七九九年三月一日〕には「抵当権保存機関に関する法律」が公布されている）。

この法律は、革命暦三年法に代わるものであり、抵当制度改革立法の一環として制定されたのであって、財政的ないし経済政策的立法としての性格を免れていない（この時期には、革命暦七年フリメール二二日〔一七九八年一月二二日〕の「登録 enregistrement に関する法律」など税制の整備に関する法令も多い）。

抵当権・先取特権以外の物権に関する公示については、第二六条および第二八条が重要である。同法第二六条は、「①抵当権を設定しうる物および権利の譲渡証書は、その物が所在する郡の抵当権保存所の帳簿に謄記されなければならない。②それまでは、当該譲渡証書は、その売主と契約し、かつ、本法の規定を遵守する第三者に対抗することができない」と規定し、第二八条は、「第二六条に定められる謄記は、その不動産の所有権について売主が有した権利を取得者に移転させる。ただし、その不動産に課された負債および抵当を伴なう」と規定している。これら二ヶ条に規定された謄記の効力はどのようなものとして理解されるべきであろうか。

ベッソンは、「謄記は、ドイツ法における公示とは全然違って、当事者間での譲渡契約の成立 (Formation) には何の役割も果たさず、もっぱら譲渡の事実を第三者に対抗できるようにすることのみを目的とする非本質的な方式」でしかなく、その結果、二重譲渡については、ナンテイスマン慣習法でみられたのと同じの結果になると述べる。⁽¹¹⁾ レヴィも、革命暦七年法は「全く単純にナンテイスマン慣習法のシステムを再現した」ものであり、ただ「当事者間での

「物權變動の」有効性がナンティスマン慣習法上の制度との顯著な相違をなしている」という。⁽¹²⁾ これらの説は、革命暦七年法における「對抗要件主義」が、一七九〇年法を介して、ナンティスマン慣習法を繼承し、そして一八五五年法、一九五五年法へと受け継がれていったものであることを強調する。そのことは確かに、一面の眞実を衝いている。しかしながら、レヴィの指摘する相違点は、司法手続か行政手続かの相違とともに、重要である。

ナンティスマン慣習法のもので、二重譲渡の場合の所有権取得の優劣はナンティスマン手続履踐の前後によって決せられ、「順位の優先主義」とも形容しうる状態が存したが、それは、ナンティスマンが所有権譲渡の要件とされていたことの結果でしかないことに留意すべきである。⁽¹³⁾ たとえば、Aが同一不動産をBとCとに二重に売却して、Bが先にナンティスマンの方式を履踐した場合、物権はナンティスマン手続によってのみ移転するが故に、売買契約の日付けの前後を問わずBが自己の所有権取得をCに対して主張できることになるのである。その後、Cもまたナンティスマンの手続を経たとしても、ナンティスマンは、厳格さを失った封建法におけると同様「第三者の権利を留保して」行なわれるが故に、Cは、既にナンティスマン手続を経て所有権を取得したBの地位を否定することができないのである。⁽¹³⁾ その結果、BC間の争いでは、常に先にナンティスマンを経たBが優先することになる。「順位の優先主義」とは、結局、物權變動における形式主義ないし公示手続の効力要件主義の帰結でしかないといえよう。

ナンティスマン慣習法における公示の効力が右に述べたようなものであるとするなら、その論理は、意思主義を前提とする一八五五年法の論理^{||}對抗要件主義とは、決して同一のものではありえないはずである。両者を媒介するといわれる革命暦七年法における謄記が物權變動の効力要件であるか對抗要件であるかも、したがって、それが意思主

義を前提とするものであるか否かの問題と合わせて検討されなければならないということができよう。⁽¹⁴⁾

意思主義の基礎は革命前の共通慣習法のもとで既に形成されていたということは、前節で強調してきたところである。しかしながら、この時期に、今日理解されているような意味での意思主義の採用または不採用を明言する法令は公布されていない。⁽¹⁵⁾そこで、革命暦七年法における謄記の効力が当時の判例・学説においてどのように理解されていたかを見る必要が生ずる。この点について滝沢助教教授は、「本法を適用した当時の判例はしばしば同条〔革命暦七年法第二六条―引用者注〕を引用して謄記を効力要件と解している。しかし、学説のほとんどは二六条を明確に対抗要件主義の規定として」⁽¹⁶⁾いる、とされているが疑問である。学説に關していえば、滝沢助教教授が直接に引用される著作は一八五五年法施行後のものであるし、おそらく革命暦七年法以後ナポレオン法典⁽¹⁷⁾以前の学説で、革命暦七年法における謄記が効力要件か否かの問題を正面から取扱ったものは存すまい。しかしながら、革命暦七年法の第二六条と第二八条を再現したとみられる民法典第三編第一八章「先取特権および抵当権」⁽¹⁸⁾についての草案第九一条（不成立）および第九二条（現行第二一八二条）⁽¹⁹⁾をめぐる立法過程での議論からは、草案第九一条の如き規定は謄記を効力要件と解するのでない限り理解し難いとの趣旨と解しうる意見が大勢を占めていたと評しうるし、さらには、革命暦七年法における謄記が効力要件と解されていたからこそ、民法典の成立によって革命暦七年法が失効したと解され、そのことを前提として革命暦七年法が効力を有していた時代に締結された未謄記売買契約の民法典のもとでの効力が問題とされたのであろうと思われるのである。⁽²⁰⁾

- (5) 一八五五年法の起源をなすと目される革命暦七年法は、ナンティスマン慣習法とともに、公示手続を履むこと

によって初めて物権変動が生ずるとの考え方によってのみ良く説明しうるものだったのである。

したがって、純然たる意思主義の原則が確立した後に、贈記をしなければ物権変動は完全なものにならないとの原則を持ちこむことは、それ自体矛盾の契機をほらむものであったといわざるをえない。一八五五年法が、民法典の改正というかたちをとらず、当事者間での効力と対第三者関係での効力を分け、前者については飽くまで民法典の原則が維持されていることを繰返し強調しながら提案されたのも、そうした矛盾の契機が、潜在的にしろ、意識されていたからであろうと思われる。その限りで、星野教授が、フランスにおいては意思主義の大原則があり、對抗要件主義は、民法典から五〇年後に、特別法によって右の大原則に少し例外をおいただけのものであるということを強調されるのは——そこから演繹される解釈論上の主張には、にわかに賛成し難い点もあるが——正当である。少数異説ながら、ポフソナードが、二重譲渡において贈記を先に備えた第二譲受人が所有権を取得しうるのは一種の表見法理によらなければ説明しえないとして、いわゆる悪意者排除説をとるのも、わが国において二重譲渡の法的構成が云々される⁽²⁴⁾のも、そのような矛盾の契機に由来するのであって、決して荒唐無稽なことではないのである。

(6) 意思主義は、「私的所有権」の胚胎を背景として、封建法に由来するさまざまな制約を免れた自由な不動産取引秩序を形成しようとするところに生まれてきたものであるが、近代自然法思想による武装、大革命による個人主義的自由思想の全面開花などにより、革命期において、一切の国家的・公的干渉の排除を要求し、かつ、獲得するところまで行き着く可能性を有していたといえることができる。紛争解決機能や紛争予防機能についても、共通慣習法のもとで既に、税金の支払いを対価としてなされる国の管理する帳簿への記載によって担われる（しかも、そのことによ

って初めて所有権の取得が法認され、右帳簿は課税台帳として役立てられる)のではなく、国家権力の一部を授与されていながらなお私的自由職としての側面を有する公証人が、後者の側面において、当事者との契約を媒介として、担っていたのである。要するに、不動産取引が、市民社会内部で、公権力の直接的介入を排して、自律的に行われることが、理念的にも望まれたし、現実的にもなしえていたのであり、大革命と同時に「純然たる意思主義」が成立することに何の障害もなかったと考えることができるのである。にもかかわらず、革命期のいわゆる中間法が、革命暦三年法を頂点として、騰記を所有権譲渡の効力要件とする試みを執拗に続けていたのは何故であろうか。

その理由は、革命権力の財政基盤の極度の脆弱性に求められるべきであろうと考える。公示制度の整備は、抵当制度改革の一環となされたのであり、その目的は、第一に、そこから揚げられる税金によって直接に財源をうること、第二に、アッシニアの下落等の事態に対処するため財政基盤としての土地信用の制度を緊急に確立すること、そして、第三に、国民経済の基盤としての土地信用制度を上から整備していくことにあったと解される。土地公示制度改革を含む抵当権改革立法は、この時期、明確に財政法的ないし経済法的性質を有していたのである。たとえば、革命暦三年法が、カムバセレスの民法草案と同じ時期に、それらとは全く別個に起草され、制定され、公布されているのも、そうしたことを示唆するものと解されるのである。

(7) ナポレオン民法典は、「フランスを動揺せしめた政治的な危機」が去り、「安定状態にはいった」時期に、革命以来の「慶ぶべき改革」は維持しつつ、「敵意に満ちた、偏頗な破壊的なもの」を排することによって、編纂されたのである。⁽²⁶⁾

公示制度に関する革命期立法について、ポルタリスは次のように語っている。

「われわれは、最近までの抵当権に関する法律が、莫大な費用を要する手続のために、社会のあらゆる取引関係を麻痺せしめ、関係当事者のすべてを疲弊せしめるに役立ったに過ぎず、その上抵当権を保存するという外見上の目的は持っているものの、寧ろそれを悪化せしめるに適當だったに過ぎぬと實際考えざるを得ない。」「われわれは、抵当権の保存に関する法律の真正の起源について、考え違いをしないようにせねばならぬ。その起源は、さまざまな民事行為の統制や登録と同様全く財政上のものである。われわれは、財政が立法と賢明な結び付きをなしうるものであり、国庫の利益は警察の利益と有益に結び合うことができることを承知している。しかしこれらの結び付きにおいて立法または警察の利益は、国庫の利益のために犠牲にされないように常に警戒し心配することを要する」と。⁽²⁷⁾

かくして、ナポレオン法典において、意思主義は初めてその個人主義的性質を貫くことができたのである。

しかしながら、革命期立法において意図された徴税と土地信用の基盤整備の要請は、一八世紀の終了とともに終熄を迎えてしまったわけではない。それらは、意思主義の原則に象徴される個人主義的市民法の「思想」に抵触しない範囲内で、存続していたのである。そして、その要請は、一定の情況のもとで、私法上の「制裁」をとまなうものとして再び自らを前面に押し出そうとする。それが一八一六年の民法法典であり、一八五五年の抵当登記法である。したがって、一八五五年法を評価するにあたって、もっぱら私法上の公示の要請に応える法技術としての優劣という観点からこれ把えるのは不充分なのであって、そこに内在する経済政策的契機を白日のもとにさらす必要があろう。

ゴベネル女史は言う。「民法典以後に行われた大改正は、緊急の経済的・社会的な必要によって、文字通り強い

れたものである。一八五五年には、その三年前の不動産信用銀行 (Crédit Foncier) の創設を通じて、資本を土地投資に引きつけることが、一九三五年には、投機を抑制し、フランス・フランを防衛することが、一九五五年には、信用を再びかり立てる必要および不動産をめぐる事業の多様化に配慮すること——それが、とりわけ、公示制度の改善を必要としていた——が課題となっていたのである……。それは驚くべきことであろうか。断じて否である。それぞれの時期の『立法』の方式も考慮してみられたい(というのも、少なくとも一九三五年と一九五五年には、議会は、その立法権限を政府に委譲していたのである⁽²⁸⁾)と。

一八五五年の抵当登記法の制定が、土地信用銀行の設立と密接な関係を有するものであることは、立法院 (Corps législatif) におけるスュアン氏の提案理由、とりわけ「当初は、もっぱら土地信用会社 (sociétés de crédit foncier) についてのみ適用され、かつ、もっぱらそれらに有利なものにしようと考えられていた」云々の説示⁽²⁹⁾から明確に読みとれる。

本稿では、以下、ナポレオン法典制定後、国の徴税的関心は、公示制度に対して、どのような対応を示したかを概観するとともに、実際の不動産取引において登記制度と公証人とが、いかなるかたちで機能していたかを示す興味深い資料を紹介することにしよう。それらを通じて、ナポレオン法典から一八五五年法までの「純然たる意思主義」のもとでの不動産取引の実際を、断片的にはあれ、知ることができ、一八五五年法による「對抗要件主義」の採用が何を目指していたかを明らかにすることができるであろう。

(1) 共通慣習法のもとでの不動産譲渡法制については、鎌田・前掲民商六六卷五号八三二頁以下のほか、J.-P. Lévy, *op. cit.*,

p. 301 et s.; Paul VIOLLET, *Histoire du Droit civil français*, réimpression de la 3^e édition du “*Précis de l'histoire du droit français*” (Paris, 1905), Darmstadt, 1966, p. 653 et s.; J. BRUSSAUD, *Manuel d'histoire du Droit privé*, Paris, 1908, p. 323 et s.; Olivier MARTIN, *Histoire de la Coutume de la prévôté et vicomté de Paris*, réimpression, Paris, 1972, p. 360 et s., p. 450 et s. Cf. François De FONFRETTE, *Recherches sur la pratique de la vente immobilière dans la région parisienne au moyen âge (Fin X^e-début XIV^e siècle)*, Paris, 1957; Claude De FERRIÈRE, *Nouveau commentaire sur la Coutume de la prévôté et vicomté de Paris*, nouvelle édition par Sauvan D'ARAMON, tome I, Paris, 1770, p. 162.

- (2) 共通慣習法のもとでは、二重譲渡の場合には引渡（tradition）の前後によって優劣が決定されており、その場合、公証人証書作成の日（仮装の引渡の日）が重要な役割を担っていた。譲渡人の権原の調査は公証人によって行われていた。Cf. J. DOMAR, *Les loix civiles dans leur ordre naturel* (éd. COIGNARD, Paris, nouv. éd., 1713), tit. 2, sect. 2, art. 13 (p. 35); R. J. POTHIER, *Traité du contrat de vente* (éd. BUGNET, 3^e éd. Paris, 1847) n° 319 (p. 132) et s.; Voy. Claude-Joseph De FERRIÈRE, *La science parfaite des Notaires ou le moyen de faire un parfait Notaire*, tome I, nouv. éd., Paris, 1728, p. 381. 鎌田・前掲民商六六卷六号八一頁、九〇頁注(23)。

(3) 詳細は、星野・前掲民法論集第二卷一八頁以下、滝沢・前掲法協九三卷一二号七七頁以下参照。

(4) 鎌田・前掲民商六六卷六号九五頁以下。

(5) たとえば、C.-J. De FERRIÈRE, *Dictionnaire de Droit et de pratique*, tome II, nouv. éd., Paris, 1755, p. 345.

(6) ここで「先取特権的発想」とは、抵当権設定契約によって抵当権が成立するのではなく、一定の要件を充たす債権については当然に抵当権によって担保されることになり、抵当権の客体は債務者の有する総財産または総不動産であるというような考え方のことであり、そこでは、抵当権は、独立の物権として把握するよりも（追及効を有する点において物権性を示すにとどまる）、強制執行における配当順位（債権者平等の原則の不採用またはその例外）の問題として把握する方が理解しやすい。カムバセレスの民法草案における抵当権概念にも先取特権的発想が濃厚に見られるし、その後の法定抵当権等の

考え方にも連なるものと解される。フランスの抵当制度史を検討する前提としては、それぞれの時代と地方における抵当権概念を明確にし、執行法上の原則との関連を明らかにすることが不可欠であろう。

(7) 池田恒男「共和曆三年法論——革命期抵当権改革の研究(その一)——」(1)完「社会科学研究三二巻一・三号(一九八〇)。

(8) 土地申告は、各郡ごとに、その郡内に所有する土地・建物のすべてをまとめて行なう(土地申告に関するデクレ第一三条参照)。抵当債権者は、自らの望むところにしたがって複数の郡の抵当権保存所に登記することができ(抵当権法典第二五条)、登記した郡内に存する債務者所有の不動産すべてについて抵当権が成立する(同第二六条)。

(9) 北島正元編「土地制度史Ⅱ」(一九七五)二五七頁以下〔福島正夫執筆〕など。

(10) 一般に革命曆三年法は施行されなかったといわれているが、ギユアルは、それが数年間施行されたことが実証されているという(なお、革命曆七年法は、革命曆三年法およびそれ以前の慣習法・慣行はすべて廃止されるが、抵当権保存所の組織については暫定的に従来通り同法に依るものとすると定める)。L. GUILLOUARD, *La révision du régime hypothécaire établi par le Code civil, in Le Code civil (1804-1904), Livre du Centenaire, tome I, Paris, 1904, p. 418.*

(11) E. BESSON, *op. cit.*, Paris, 1891, p. 94.

(12) J.-P. LÉVY, *op. cit.*, Paris, p. 310.

(13) 革命曆七年法第二六条および民法典草案第九一条が「その売主と契約し、かつ、本法の規定を遵守する第三者」といい、一八五五年法第三条が「その不動産につき権利を取得し、かつ、本法の規定にしたがってこれを保全する第三者」というのは、このあたりに起源を有すると解される。

(14) レヴィは、前述の如く、ナンティスマン慣習法と異なり、革命曆七年法は騰記を効力要件としていないと解していたが、充分な検証がなされているわけではない。

(15) カムバセレスの草案については、本誌五六巻一号五七頁。なお、アティアスによれば、「民法典は、あらゆるところで所有権移転を意思の合致の直接の効果であるとしていたわけではなく、この原則が確固として成立するためには、注釈学者達(commentateurs)を待たねばならなかった」のである。C. ATIAS-LÉPREMY, *op. cit.*, Thèse Poitiers, 1974, p. 38.

- (16) 滝沢・前掲法協九三卷一一号一一八頁。
- (17) 革命暦七年法は、民法典によって廃止されたと解されることになる。
- (18) 革命暦一二年ヴァントオズ三日（一八〇四年二月二三日）にトレヤールによって提出された草案第九一条は、「前条〔現行第二一八一条とはほ同じ——筆者注〕にしたがって謄記されなかった所有権譲渡証書は、その売主と契約し、かつ、本法の規定を遵守する第三者に対抗することができない」と規定する。P. A. FENET, *op. cit.*, tome XV, Paris, 1827, réimp. 1968, p. 346.
- (19) FENET, *op. cit.*, tome XV, p. 386 et s. その概要は、滝沢・前掲法協九三卷一一号八一頁以下。
- (20) Cf. J. B. DUVERGIER, *Collection complète des Lois, Décrets, Ordonnances, Réglements, Avis du Conseil d'Etat*, tome XI, 2^e éd., Paris, 1835, p. 19 n. 4. とくじ、トゥリユの注釈書中に彼の記したところを引用している部分で、デュエルジエは、「革命暦七年ブリュメール一日の法律のもとでは、その二六条によれば、所有権の譲渡を行うためには謄記が必要であった」とか、「ブリュメール一日の法律のシステムは、所有権の譲渡を行うためには謄記を要するといふものであって、民法典および民訴法典の規定から導かれるところとは全く反対の結果を生ずる」といった表現を繰返し用いている。MERLIN, *Répertoire universel et raisonné de jurisprudence*, 4^e éd., t. XIV, Paris, 1815, p. 101 & 「謄記は、抵当権を濫除するに至るためばかりでなく、さらに、不動産所有権を売主から失わせて取得者に付与するためにも必要であった」とする（もっとも、謄記が第三者対抗要件であったと解する立場からもこのような表現が——若干不正確ではあるが——なされる可能性が全くないわけではない）。
- (21) 星野英一・シンボジウム「不動産物権変動と登記の意義」における報告・私法三七号（一九七五）二〇頁、同「日本民法の不動産物権変動制度——母法フランス法と対比しつつ」国民と司法書士臨時増刊号（一九八〇）二頁以下、同「民法概論Ⅱ」再訂版（一九八〇）三八頁。同旨、好美清光「物権変動をめぐる現在の問題点」書斎の窓一九九号（一九八〇）一七頁。
- (22) 星野教授は、そのことから謄記を要する物権変動が意思表示による物権変動に限られるとの結論が導かれたと解されているようにであるが（前掲国民と司法書士臨時増刊号八頁）、相続による物権変動をどうするかなどの問題は、一八五五年法の制

定に際しても激しく議論された問題のひとつであり、それ自体が独立して立法政策上の課題となりうるのであって、意思主義確立後五〇年を経過した後に、その例外として對抗要件主義が導入されたという事情から当然に導かれる結論であるわけではないであろう。また、フランス法におけるそのような事情とわが民法においては一七六条と一七七条が同時に並列的に規定されたという事情との相違から、意思表示のみによって所有権が完全に移転したと解すべきか否かの差異も生ずるときに現れているが（前掲国民と司法書士臨時増刊号八頁など）、⁽²⁾ ことは時間の経過の問題ではなく、意思主義が對抗要件主義に理論上先行すべき原則であると認めるか否かの問題であろうと思われる（滝沢ほか・座談会「民法を語る」(2)「ロー・スタイル」一七号九七頁も同旨か⁽²⁾）。

- (23) G. BOISSONADE, Essai d'une explication nouvelle de la théorie de la transcription à l'occasion de la mauvaise foi en matière de transcription et d'inscription hypothécaires, *Revue critique de droit français*, tome 30, 1870, p. 537 et s.; Réponse à M. BOISSONADE par E. GARSONNET et réponse de G. BOISSONADE (De la transcription et spécialement de la mauvaise foi de celui qui invoque le défaut de transcription), *Revue critique de Droit français*, t. 31, 1871, p. 244 et s. ホロンヌマツ説下言及するものなり。C. BURNIER, *Propriété et contrat, Théorie des Modes d'acquisition des droits réels et des Sources des Obligations*, Leçons recueillies et publiées par MM. TIMBAL, SAELLETS et autres, Paris, 1900, p. 122 et s.; Ch. LYON-CAEN, note sous Cass. req. 27 nov. 1893, S. 1894, 1, 386; S. GINOSSAR, *Liberté contractuelle et respect des droits des tiers, Émergence du délit civil de fraude*, Paris, 1963, n° 22 (p. 52) et s. 鎌田・前掲比較法学九卷二号六〇頁。

(24) さしあたり、鎌田『「重譲渡」の法的構成」民法の争点八四頁参照。

- (25) ポルタリスは「われわれは、革命以来不動産売買について行われて来た慶ぶべき改革を維持した。これ等の売買はも早あの多数の税の、一年もそれ以上も売買の対象物の所有者を不安定のまままで放置しておくという恐るべき不都合が伴った不動産移転税 (rachat statutaire) などの拘束を脱してしまふ」(野田良之訳・前掲八五頁)。⁽²⁾ J. E. M. PORTALIS, *Discours préliminaire précité*, in FENET, *op. cit.*, t. I, Paris, 1827, p. 516. また「プテュブスは、意思主義は個人主義的所有権

フランスにおける不動産取引と公証人の役割 (二) (鎌田)

觀念を調和するものであることを指摘する。C. ARIAS-LETREMY, *op. cit.*, Thèse Poitiers, 1974, p. 3.

(26) 野田訳・前掲三一五、八五頁。FENET, *op. cit.*, t. I, pp. 464-465, 516 et s.

(27) 野田訳・前掲八三一八四頁。FENET, *op. cit.*, t. I, p. 515.

(28) Michelle GOBERT, La publicité foncière française, cette mal aimée, in *Études offertes à Jacques FLOUR*, Paris, 1979, pp. 210 et 211.

(29) Exposé des motifs du projet de loi sur la transcription en matière hypothécaire, présenté au Corps législatif par M. SUNN, D. P. 1855, 4, 28, TROPLONG, *Commentaire de la Loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, 2^e éd., Paris, 1864, p. 5.

2 贈記「強制」の試み

(1) 一八〇四年のフランス民法典（ナポレオン法典）は、贈記の私法上の効力を著しく弱いものにした。⁽¹⁾そのため、不動産取得者は贈記をしなくともさしたる不都合を感じず、革命暦三年法⁽²⁾や革命暦七年法のもとにおけるのと較べて、贈記の実施率は著しく低下したのであると推測される。

民法典が制定された後に贈記の私法上の効力を拡大した最初の法律は、一八〇六年五月二日の「民事訴訟法典第二部第一編を構成する法律」によって設けられた同法典第八三四および第八三五条である。これら二ヶ条は次のように規定している。

第八三四条 ① 民法典第二二二三、二二二七および二二二八条の規定によって抵当権を取得したが、抵当不動産についてその後に行われた譲渡よりも前にその名義を登記しなかった債権者は、所有権譲渡行為の後、遅くとも当該「譲渡」行為の贈記後

一五日内になされた登記によってそれを証明するものでなければ、民法典第三編第一八章第八節の規定にしたがって競売を請求することが許されない。

② 不動産上に先取特権を有する債権者についても同様である。ただし、民法典第二一〇八および二一〇九条によって、売主および相続人について生ずるその他の権利を妨げない。

第八三五条 前条の場合において、新たな所有者は、その登記が〔譲渡〕行為の登記に先行しない債権者に対して民法典第二一八三および二一八四条に規定される通知をする義務を負わない。すべての場合において、債権者が定められた期限および形式にしたがって〔増価〕競売を請求したのでない限り、新たな所有者は、民法典第二一八六条にしたがって、〔売買〕代金額の支払以外の義務を負わない。

これら二ヶ条によって、抵当不動産が譲渡された後であっても、当該譲渡行為が登記されてから一五日を経過するまでは、譲渡人に対する抵当債権者は有効に抵当権の登記をすることができることになった（なお、民法典第三編第一八章第八節〔第二一八一条し二一九二条〕は涤除および増価競売に関する規定である）。このことは、言い換えれば、不動産の取得を未登記抵当権者に対抗するためには登記を備えなければならないということであり、限られた範囲内ではあるが、「対抗要件主義」が採用されたということになる。

しかしながら、これは、「純粹に財政的な利益のために民法典のシステムを変更した決定」であると評価されており³⁾、これら二ヶ条が、既にコンセイユ・データにおける審議も終了して立法院に提出するばかりになっていた民訴法典草案中に突如として挿入されることになった経緯は、当時の公示制度に対する考え方の一端を示す事件として、大変に興味深いものである。

(2) 革命暦一二年ブリュヴィオオズ二六日（一八〇四年二月一六日）およびヴァントオズ二八日（一八〇四年三月一日）に、民法典第三編第一八章「先取特権および抵当権」の草案の護民院（Tribunat）および立法院（Corps législatif）への趣旨説明をグルニエが行なったが、その中の「今日では、もはや謄記は、売主に対する関係でも、第三者に対する関係でも必要なくなり、かつては売却後にも可能とされていた売主に対する抵当権の登記を遮断するにも、謄記は必要なくなった」という部分が、当初の議事録中では、譲渡後その謄記までの間は、譲渡人に対して取得された抵当権をなお登記しうるとの趣旨で記されていた。そこで、グルニエは、議事録の最終版においてこれを訂正せしめ、その旨の注記を付した。⁽⁵⁾

これに対して直ちに登録局長は、抵当権付不動産は、その負担とともに買主に取得されるはずで（民法典第二一八条第二項）、登記はただ抵当権相互間の順位を決定するだけのものであり、何らかの事情で登記が遅れた債権者も保護されねばならないとの、それ自体は反公示主義とも思える論拠によって、グルニエの考え方を批判し、売却前に抵当権を取得した債権者は、その売買が謄記されるまでは抵当権登記を為しうると命ずるよう大法官⁽⁶⁾司法大臣に働きかけてくれるように、財務大臣に依頼している（革命暦一二年フリュクチドル四日⁽⁶⁾一八〇四年八月二三日）。その後、登録局長、財務大臣、司法大臣三者間で書簡のやりとりが続いていたが、結局この問題は革命暦一三年テルミドル二〇日（一八〇五年八月八日）にコンセイユ・デタ立法部会に送付され、同部会は、かなり詳細な決議案を作成し、その末尾を「民法典以降、公正証書による売買は、売却前の売主に対する債権者との関係でも、登記の流れを遮断するに充分であり、売却時に登記されていなかった抵当権は第三取得者に対しては効力を有しないということ

になんらの疑いも存在しない」と結んで⁽⁷⁾いる。これは、若干の修正を経て、ほぼ全員の賛成のもとで、コンセイユ・デタ決議として採択され、ナポレオンの裁可も受けたが、その収入源を断たれる登録局の巻き返しにより、既に記されていた裁判文言と署名は抹消され、再検討が命じられてしまった⁽⁸⁾。

一八〇六年三月一日に、コンセイユ・デタはこの問題を再び審議し、自らの意に反する決議案の作成に苦慮していたところ、民法法典中にこの問題に関する条文を挿入させようとの提案がなされ、三月一三日にナポレオンの出席のもとに、これら二ヶ条が提案された。その日、カムバセレスのみが発言し、この条文により「第三者に対する関係で所有権譲渡を完了させるには、贈記が必要である」ことになった旨を明らかにしている⁽⁹⁾。

こうして、財政的関心に導かれて、「對抗要件主義」が、極めて不完全なかたちではあるが、その姿を現わしたのである。そしてこれ以後、公証人証書には、「買主において一ヶ月以内に贈記をなし、贈記済証を売主に交付する。不履行の場合は、売主がこれを行い、買主にその費用を請求できる」といったような条項が挿入されることになるのである⁽¹⁰⁾。

(3) さらに、財政的関心は、贈記制度から一層確実に収入を得んとして、一八一六年四月二八日の予算法第五二条および第五四条によって、不動産売買の登録税率を五・五％とし、その他の贈記をなすべき性質の証書のすべてについても登録税率を一・五％引き上げ、そのかわりに、それらの証書の贈記の際には贈記税の従価分を徴しないものと定めた。従前の贈記税の従価分一・五％が登録税に組み込まれたのである。

贈記をするかしないかは任意であり、またそれをする⁽¹¹⁾ことの利点も少ないが故に、贈記の実施率は相対的に低かつ

〈表 5〉 主 要 な 歳 入

項 目	1814		1815	1816
	F	C	F	F
直 接 税	265,165,898.11		320,000,000	247,104,940
登録・固有財産	87,021,741.25	}	120,000,000	114,000,000
森 林	26,698,499.41			20,000,000
関 税・塩	48,351,369.69		60,000,000	55,000,000
間接税・タバコ	61,020,521.66		90,000,000	105,350,000
<その他省略>				
經常収入総額(注)	580,691,672.59		618,000,000	570,454,940

(注) 1814年度については非經常収入 (recette extraordinaire) 等も含まれている (約74,000,000F)

たと思われる。これに対し、登録税は、わが国における登録免許税ではなく不動産取得税や相続税に相当する機能を営んでおり、原則としてすべての不動産譲渡行為は登録されねばならない⁽¹¹⁾。そこで、登録局は、登録の際に贈記税の従価分を徴収してしまおうとしたのである。爾後、贈記をする際には、贈記税の定額分の一フランと抵当権保存吏⁽¹²⁾に帰属する手数料 (droit de conservateur) のみを支払えばよいことになった (同法第六一条)。

(4) ちなみに、一八一六年予算法に添付されている一八一四、一八一五、一八一六の三ヶ年分の通常予算における主な税収を見ると、〈表5〉の如くであり、これだけからは贈記税が登録税に吸収される以前と以後でのそれぞれの歳入額の変化は不明であるが、登録局が最も重要な徴税部局のひとつであることは明らかとなるだろう。

いずれにしても、本法で、徴税的な関心から贈記に期待しうるところは、おおむね達成されたことになる (もともと、登録も贈記もしいことによって税の支払を免れている不動産取引を捕捉するという課題、贈記と課税台帳との有機的連関をはかるという課題は残されているし、一

八一六年法によつて、登録局は、登録の申請があつた証書について「謄記さるべき性質のもの」であるか否かの判断を強いられ、これをめぐる訴訟の頻発に悩まされることになつてしまつたともいわれている。⁽¹³⁾

これ以後の公示制度をめぐる議論は、直接にそこから税金をあげようという関心とは別の観点からする議論に重点が移される。そこにおいても最も強い関心を集めたのは、抵当制度の改革であり、担保物権以外の権利の公示については、相変らず、抵当制度との関連においてのみ議論の対象となつていたのである。

次に、この時代の実際の不動産取引はどのようにして行われていたかを見ることにしよう。

(1) ナポレオン法典における公示制度の概要については、滝沢・前掲法協九三卷一二号七七頁以下、星野・前掲民法論集第二卷一八頁以下参照。

(2) 革命暦三年法は、土地申告を「強制」するために、抵当債権者は、債務者に対して、土地申告をなしたことの証明を請求でき(三二条)、債務者がこれを怠るときは被担保債権につき期限の利益を失うものとし(三三条)、すべての不動産譲渡行為は土地申告に先行されていなければ無効であるとしたほか(九九条)、公証人その他の公の吏員に対しても、その関与した行為にかかわる財産についての土地申告を義務づける(一〇一、一〇二条)など多様な手法を用いている。

(3) LOCRÉ, *La législation civile, commerciale et criminelle de la France*, t. 23, Paris, 1830, p. 32.

(4) Communication officielle au Tribunal faite par M. GARNIER et Discours prononcé devant le Corps législatif par M. GARNIER, in FENET, *op. cit.*, t. 15, pp. 505 et 524. ここには、訂正前および訂正後の内容をよび訂正に至る経緯が記載されている。

(5) LOCRÉ, *op. cit.*, t. 23, pp. 32 et 33.

(6) *ibid.*, p. 35.

(7) *ibid.*, p. 46 et s.

フランスにおける不動産取引と公証人の役割 (一) (鎌田)

- (8) *ibid.*, pp. 49 et 50.
- (9) *ibid.*, p. 50.
- (10) J.-L. SOURIOUX, *op. cit.*, Paris, 1967, n° 52 (p. 49) et s.
- (11) 登録 (enregistrement) の私法上の効力として私署証書への確定日付 (date certaine) の付与があげられる (民法典第一三二八条)。しかし、その主たる機能は徴税であって、多くの行為は登録が義務付けられている。公証人の作成する証書は、それ自体で確定日付を有するにも拘らず、すべて登録をねばならないとされていること (租税一般法典第六三五条の一号) が、登録と確定日付との制度的な差異と関連を示唆している。現行登録制度については、Ministère du Budget, Direction générale des impôts, *Précis de fiscalité, cadastre, domaine, publicité foncière*, 1980, t. 2, n° 4000 et s.
- (12) 抵当権保存吏 (conservateur des hypothèques) は、公証人や執達吏と同様、独立の官職であり、給与ではなく手数料 (salaire) を収入源としており、抵当権保存所の被用者はすべて彼の補助者である。現状では、登録局の吏員の天下り先になっっているようである。
- (13) 一八四二年一月一三日付国璽尚書・司法・文化大臣発財務大臣宛質問状に対する登録局回答によれば、当時、この問題に關して千余件の第一審判決と百件ばかりの控訴審判決があり、さらに多くの事件が係属中であつたという。Observation sur le régime hypothécaire faite par la Direction générale de l'Enregistrement et des Domaines, dans *Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui y ont été proposées*, publiés par ordre de M. MARTIN du NORD, t. 3, Paris, 1844, p. 536.

3 一九世紀前半の登記慣行

(1) このようにして、ナポレオン法典によって、裸の「意思主義」が確立し、民法典と民訴法典によって若干の場面で登記の具備が要求されたとはいえ、大部分の不動産取引において、取得者は登記を備えなくとも構わないと感じていたのであろう情況が存在していた。そのことは、新たに取引関係にはいろいろとする第三者にとっては、前主の権原

についての「不安」をもたらしたのであろうと推測される。ナポレオン法典の公布後間もなく、抵当制度の改革に関する議論が華やかに展開され、その一環として、所有権譲渡についても第三者對抗要件ないし効力要件としての登記制度の採用も提言されるようになった。その結果、一八五五年三月二三日の「抵当権に関連する登記に関する法律 (Loi sur la transcription en matière hypothécaire)」の制定をみるに至るのである。

一八〇四年のナポレオン法典から一八五五年登記法までの期間の議論は、大変に興味深いものがあり、それらの議論の集大成ともいべき資料として、一八四一年に国璽尚書 (Garde des Sceaux) 司法・文化大臣マルタンが破毀院・各控訴院および各大学法学部に宛てて行なった抵当制度に関するアンケートがある。⁽¹⁾そこでは、不動産登記制度に関しては、意思主義の原則を維持しながら、第三者に対する関係で革命暦七年法の原則を導入すべしとの考え方がなされているので、アンケートの結果自体についてはこれ以上深く立入らないことにする。

国璽尚書・司法・文化大臣マルタンは、このアンケートを踏まえて、一八四二年一月一日付で、財務大臣に質問状を送っている。⁽³⁾その内容は、土地所有権上の負担の現状と土地信用の余力に関する資料および抵当制度の改革に関する意見を求めるものである。財務大臣は、これを登録局に送付し、登録局は極めて興味深い回答を寄せている。その中から、本稿の課題に関連する幾つかの点を紹介することにしよう。

(2) 〈表6〉は、一八三二年から一〇年間について見た年間不動産売買価額総額の変化であり、一〇年間で約二七%の増加を示している。なお、ここでいう売買価額には競売によるものを含むが交換・共有物分割・遺産分割の場合

〈表 6〉 売買価額の推移

年 度	不動産売買価額合計
1832	1, 086, 997, 147F
1833	1, 165, 576, 877
1834	1, 120, 920, 594
1835	1, 124, 258, 821
1836	1, 231, 816, 110
1837	1, 238, 127, 532
1838	1, 324, 325, 368
1839	1, 314, 935, 381
1840	1, 344, 003, 437
1841	1, 382, 418, 490

出典 MARTIN, *op. cit.*,
t. 3, p. 523.

の清算金 (soulte) の類を含まないこと、および計算の基礎は登録の申告額であるから、一般に実際の価額より低目になっていると推測されていることに注意する必要がある。

これに対して、年間抵当貸付額は、一八四〇年に約五億二千万フラン、一八四一年に約四億九千万フラン、一八四二年に約五億一千万フランであり、一八三二年当時は四億フラン程度と推測されるから、やはり一〇年間で二五%程度増加したことになる。⁽⁶⁾そして、その大部分は不動産取得のための融資であると解されている。⁽⁷⁾

登録税収入に関しては〈表 7〉に示した。この表によると、有償譲渡についての登録税収入が著しく大きいのに対して、贈記税収入の少なさが目につく。不動産売買価額の累計は、右に述べた如く、抵当債務額の約三倍であるのに、贈記税収入は登録税収入の六割でしかない。しかし、そのことから直ちに不動産売買の贈記率の低さを推測してはなるまい。贈記税の大部分は、前述のとおり、一八一六年法の施行以来、登録税として徴収されているからである。有償譲渡の登録税収入が、抵当貸付のそのの一六倍にも達していることから、(税率の違いを考慮に入れたとしてもなお) その事情がうかがわれよう。

(3) 贈記の実施率に関する統計を図表化したものが〈表 8〉である。

登録された不動産売買の総数に対する贈記済売買契約数は、二二パーセント弱にしか達していないが、売買価額が

〈表 7〉 登録税等の徴収額—1841年度

徴収機関	種類 (原因)	徴収額
登録局	登録税 (有償譲渡)	F C 88,460,172.68
	同上 (抵当権付消費貸借)	5,407,334.02
	同上 (不動産売買代金・ 抵当債務等の弁済)	4,278,853.63
裁判所書記課	書記課税 (不動産競売)	336,950.49
抵当権保存所	贈記税 (無償譲渡を含む)	720,012.13
	登記税 (抵当権・先取特権)	1,210,739.65
	印紙税 (推定)	6,000,000.00
財務省	合計	106,414,062.60

MARTIN, *op. cit.*, t. 3, pp. 520 et 521 より作成

フランスにおける不動産取引と公証人の役割 (一) (鎌田)

〈表 8〉 贈記の実施率—1841年度

売買価額(P)	登録済売買契約		うち贈記済売買契約	
	件数	申告価額	件数 (実施率)	申告価額
$P \leq 600$ F	701,021	169,207,728 F	85,939 (12.25%)	27,387,436 F
600 F < $P \leq 1200$ F	162,503	141,845,741 F	48,300 (29.72%)	43,034,527 F
1200 F < P	195,917	1,071,365,021 F	97,538 (49.78%)	795,556,535 F
計	1,059,441	1,382,418,490 F	231,777 (21.87%)	865,978,498 F

MARTIN, *op. cit.*, t. 3, pp. 524 et 528 より作成。

一二〇〇フランを超えるものについて見ると、約半数が騰記されている。価額の累計で見ると、騰記済売買の価額累計は、総売買価額の六割強になっている。これらの数字の評価は、易しくない。登録局自身による評価と意見を聴いてみることにしよう。⁽⁸⁾

一見して、騰記の実施率の低さが目立つが、これについては、さらにふたつの特徴的な傾向のあることが指摘されている。

第一に、売買価額による相違であり、第二には、地域差である。

表に示したように、不動産売買価額の高いものほど騰記の実施率も高く、一二〇〇フランを超えるものの約五割が騰記されているのだが、もっと高額のものについて見れば、大部分の県で、ほぼ一〇〇パーセント騰記されているだろうといわれている。また、地域による差も激しく、ある県では、二ないし三〇〇〇フラン以上の売買がほとんどすべて騰記され、またある県では一万フランまたは二万フラン以上のものが騰記されるといったような具合であるし、どんなに高額の売買でもほとんど騰記されることがないという地方もある。一般的には、都市部で締結された契約の方が農村部におけるそれよりも良く騰記されているということである。

これらの傾向をもたらしただ理由としては、第一に騰記することのメリットが少ないことが、第二に騰記費用の負担が大きいためにあげられている。それらのことと、大部分の売買は極めて低価額であることによって、全体としての騰記率の低さがもたらされているといわれている。この点を、もう少し詳しく見てみよう。⁽⁹⁾

騰記のメリットは、一般にあまり良く知られていないし、とくに農山村の住民においては、ほとんど理解されてい

ない。また、実際にも、謄記は、滌除手続の前提として、あるいは前主に対する抵当債権者が登記をなしうる一五日の期間を起算せしめるものとしての意義しか有していない。所有者の財産状態が公知であり、住民同志が顔見知りであつて、それ故に取引当事者間に相互の信頼関係が存在するような地方では、当然、謄記はさほど大きな利益を有するものとは思われておらず、売主の財産状態が危ういとき、または危ういと疑われるときにでなければ、謄記が要求されることはないのである。抵当債務の存するときでさえ、しばしば謄記は回避され、売買契約中で、債務引受の合意がなされるのである。結局、謄記の実施率の低さの第一の理由は、当時の抵当制度のもとでの謄記のメリットが全く特殊な場面に限定されたものであることによるのである、と評されている（それによる実際上の不都合もさして大きくならなかつたであらうと解されることにも注意を要する）。

第二の理由は、謄記費用の高さであり、小額売買についてとくに大きな障害となつてゐる。謄記に要する費用の総額は一売買につき約一二フランとなつており、とりわけ六〇〇フラン以下の売買については、取得者にとつて過大な負担となつてゐる。全体の三分の二を占める六〇〇フラン以下の売買の平均価額は二〇〇フラン強であり、それらの売買にとつて一二フランの謄記費用は、当該契約についての印紙税と登録費用を合した額に匹敵するのである。さらに、一〇〇フラン、五〇フラン、二〇フランなどの売買も極めて多数存在するのであり、これらの売買については、公証人証書の謄本（*expedition*）の交付すら受けずに、公証人の書いた簡単なメモだけで我慢している状態なのであつて、謄記費用の負担など思いもよらぬことなのである。

これに加えて、公証人の私利私欲の追求もまた、謄記の実施率を低からしめる原因となつてゐるといわれている。

つまり、農村においては、公証人が、ほとんど唯一膳記のメリットを正当に評価しうる立場にあるのに、その具備を勧めているとはいえないし、ある地方では、依頼者との話合いで印紙税・登録税・膳本代・膳記費用などと公証人の報酬（*Honoraire*）を一括していくらという具合にして費用総額を決める悪しき慣行が存し、そうした慣行のもとでは、膳記費用を支出することは、公証人の取り分を減らすことになるし、それを証書作成費用に上乘せするならば、他の同業者との競争に負けてしまうので、結局、公証人は膳記をしないですませることになるというのである。もっとも、こうした事態も、公証人が代がわりして、現行法により良く通じた若い公証人、とりわけ大都市において修習を経た公証人が、古い公証人にとってかわるにつれて、改善の徴が見えてると報告されている。

(4) さて、これらの指摘から、本稿の課題との関連で重要と思われることがらを拾いあげておくならば、何よりもまず、二〇フランや五〇フランなどの極めて低額な売買についてさえ公証人が関与するということが当然の前提として語られていることを挙げねばならないだろう。この時代のフランスの公示制度に関連して「公証人主義」などという言葉まで持ち出して公証人の役割を強調した者⁽¹⁰⁾にとっては、膳記されないのは、限られた地方においてはあはれ、膳記の必要がないからであるとの趣旨の報告とともに、心強い指摘である。

膳記制度の普及という観点からは余り誉められた公証人ばかりではなかったとの指摘には、若干の困惑を禁じえないが、そうしたことも、公証人がほとんど必ず不動産取引に関与していたことと、膳記をしないことによる不都合がそれほど著しいものではなかったことを、裏面から証明するものであると主張することは、牽強附会の謗を免れずには、なしえないことであろうか。

ともあれ、一二〇〇フラン以上の売買の約半分が登記されており、それを超える価額のものについては、さらに高い割合で登記されているといわれていること、およびこの時代においてもなお公示制度に頼らなくとも取引の相手方の信用状態を知りうるような状況が相当広範に存したことは、前節で触れたような公証人実務における取引の安全に對する配慮⁽¹⁾の事実とも相俟って、次のように考えることを可能にしているといえよう。

すなわち、一八〇四年のナポレオン法典制定以後約五〇年間にわたってフランスにおいては不動産所有権の得喪に關する一般的な公示制度が存在しておらず、そのために取引の安全が著しく害され、一八五五年法による第三者對抗要件としての登記制度の採用を必然化せしめたという理解の仕方は、誤りとはいえないが、全面的には賛成しえないものである。というのも——ごく單純に図式化して語るならば——旧來の地域社会が維持され、その内部での取引に止まっている地方においては、登記なしに取引の安全が保たれていたことは既に紹介されたとおりであり、大都市をはじめとして、そうした古い體質の崩壊しはじめた地方においては、極めて低額な不動産の売買を除いて、かなり高い割合で登記が実施されていたのであるから、そうした状況の中で、あえて登記を第三者對抗要件とすることに於て、言いかえれば登記の懈怠に所有権の剝奪という強力な制裁を加えることによつて、ありとあらゆる不動産取引を根こそぎ登記させねばならない必然性は無かつたともいいうるのであり、一八五五年法が制定されねばならなかつた理由を語るには、さらに別の要素をも加味して考えるべきではないかと思われるのである。

一八五五年法による對抗要件主義の採用の理由を語るに際して考慮すべき事由として、第一に、この時代は、ナポレオン三世のもとで積極的な經濟膨張政策・信用擴張政策のとられた時代であること、およびとくに一八五二年に設

立された土地信用銀行（Crédit foncier）との関係を重視すべきであるし、⁽¹²⁾付随的には、この時代においてもなお存続していた徴税的関心をも考慮に入れるべきであろうと思われる。

(5) 右の第一点に関しては、⁽¹³⁾国務顧問官（Conseiller d'Etat）スュアンによって一八五三年五月に立法院において行なわれた⁽¹³⁾抵当登記法案の提案理由の一節を紹介しておこう。

土地信用銀行の制度に対する最大級の讃詞で始まるこの提案理由は、土地信用銀行の効用を充分に發揮させるためには⁽¹⁴⁾抵当制度を改良する必要があることを強調し、だからといって神聖なるナポレオン法典を穢そうとするものではない旨を念押ししたうえで、次のような趣旨を述べている。すなわち、ここでは、当初の草案のうち、長い間その必要が認められていた、反対のない規定のみを分離して提案したのであり、それらはナポレオン法典の欠缺を補うものにはすぎない。「このように草案を二分したことに関連してさらに付言するならば、当初は、これらの条文全部とさらに他の若干の条文をひとつの法案とし、もっぱら土地信用会社（sociétés de crédit foncier）についてのみ適用され、かつ、もっぱらそれに有利なものにしようと考えられていた。すなわち、たとえば、⁽¹⁵⁾登記されない行為（証書）は、土地信用会社に対抗することはできないが、その他のすべての債権者または第三取得者に対しては、依然として対抗することができる等々とされていたのである。」しかし、こうすると、債権者間に大変な不平等をもたらすし、混乱も惹き起こすので、一般的なかたちのものとするに至ったのである、と。

このようにして、土地信用銀行の設立が、ありとあらゆる不動産売買を、根こそぎ登記さすべく差向ける直接的な動因となったことが分かるのである。したがって、第三者対抗要件としての登記制度の採用を、典型的二重譲渡を範

型として想定されるような意味での「取引の安全」の要請一般との関係で、⁽¹⁴⁾把握するのは不充分だ（語弊をおそれずにいえば、一八五五年法は、革命暦三年法などと同じく、経済政策立法としての性格を有しており、この側面を無視しては、それを十分に評価することはできない）ということにならうし、謄記の懈怠に対する「制裁」の要素を強調する場合にも、一八五五年法が前提としていた状況および同法の企図と、その後の社会情勢の変化や謄記慣行の定着の度合との相関においてさまざまな変容を受けるものであることも承認したうえでなざるべきであらうと思う。⁽¹⁴⁾

(6) 謄記制度に対する徴税当局の関心のあり方については、再び登録局の意見を聴いてみることにしよう。

司法大臣から財務大臣への質問中には、直接税の徴収・登録・抵当権登記および土地台帳 (cadastre) に係る事務を単一の行政庁のもとに統一せよとの見解および公示制度を物的編成主義にすべきだとの見解⁽¹⁵⁾についての意見照会も含まれている。登録局は、そのいづれにも反対であり、長文の意見を付している。⁽¹⁵⁾

その理由としているところは、多く実務上の困難にかかわるものであるが、少しく理論的な理由としては、徴税（登録）と私的利益の保護（登記）という全く性格を異にするふたつの問題を混同させてはならないということを繰返し強調している点が注目される。そこから登録業務と登記業務の併合不可能性を説き、後者は本来政府が巨額を投じてまでなすべきことがらではないと言う。そして、登記・登録一元化案は、「収入の僅か四パーセントの費用しか費さずに年間二億五〇〇〇万フランもの国庫収入をもたらしている部局を完全に解体させようとするものである」と⁽¹⁷⁾非難する。さらに、土地台帳を基礎としてドイツ流の物的編成主義を採用すべきであるとの提案についても、課税の基礎たる土地台帳は元来所有権の存否・内容を確定するという司法的目的を有するものではなく、これを新たな抵当

制度の基礎たりうるかたちに改めるには一億五〇〇〇万フランを要し、そのような事業がもつばら抵当制度の改革を目的として行なわれるのだとしたら、個人的なことからを政府のなすべきことから以上に優先させることになってしまいい本末を顛倒するものであるとか、ドイツ法主義は、ドイツにおける法律学の伝統および政治制度に由来しているのだが、不動産譲渡を市民共同体の事務（une affaire de la communauté civile）とし、市民共同体が所有者のすべての行為を司るという性質のものであるのに対し、フランスにおいては、不動産譲渡は個人の自由任に任されおり、公権力は私的合意の効力を担保するために関与するにとどまっているのであるとか、フランスの抵当制度も、不完全とはいえ、実務的には、所有権のありかたや土地信用に関するさまざまな必要に適応しえているのであるといった意見を述べている。⁽¹⁸⁾ これらの点は、少々情緒的にすぎる嫌いはあるが、独仏両国における公示制度の発展の仕方の違いを考えるうえで無視しえない重要な視点を示唆するものであろう。

(7) 登録局は、司法大臣からの質問のすべてに答えた後に、謄記制度に関する一般的見解を開陳している。その要点を紹介することにしてしよう。

一八一六年四月二八日の法律によって、謄記さるべき性質のすべての行為（証書）について、登録の際に謄記税の従価分一・五パーセントが徴収されるようになっており、「国庫は、もはや今日この問題に直接には関心を有していない」⁽¹⁹⁾のである。法律家達が謄記を対抗要件にせよと主張するのは、主として、それによって詐欺的行為を防止することができるといふ理由からである。付随的には、間接的にであれ登録税収入を増加せしめることができるという理由もあげられている。確かに、登録税を免れようとする場合の一般的手段は、隠れた私署証書によって取引すること

であり、謄記を對抗要件とすることで私署証書による取引は減少するように思われるかもしれない。しかし、既に紹介したように、不動産売買の約三分の二は六〇〇フラン以下のものであり、これらの売買にとって謄記費用はなお無視できないのであって、「もし、現に徴収されている費用を減ずることなしに謄記を義務的なものにしたならば、法律による命令にも拘らず、売買は全く謄記されなくなり、新たな法規は、詐欺的行為の危険をなくすどころか、もっと広範かつ容易に詐欺的行為を行なわせるようになってしまいか、登録税の一部を謄記費用にまわそうとして本当の約定価額より低い価額を装うようになってしまふであらう」として、謄記費用を減ずるための具体的方策も提案して⁽²⁰⁾いる。このような登録局の態度を、近代的公示制度に対する「無理解」を示すものと解すべきか否かについては、さまざまな意見がありうると思われるが、こうした見解を克服するためにも、一八五五年法の起草者は、土地信用銀行の「公益性」を強調しなければならなかったし、謄記内容の正確さに対する担保（公正証書による謄記申請）を犠牲にしながらも私署証書の謄記を認めざるをえなかったものと思われる⁽²¹⁾。また、立場上当然といふべきかもしれないが、登録局の主要な関心は、依然として登録税収入の確保にあり、謄記制度の導入も、登録税収入を減ずることがなく、これを増加せしめるようなものであるならばこれを受け容れてもよいと考えていたことがうかがえる。

(8) このような情況のもとで、一八五五年三月二三日の法律は、不動産譲渡行為について謄記を對抗要件とするに至ったのである。

意思主義の原則は、個人主義的な所有権思想、契約における諾成主義、教会法起源と解されるところの「契約は守られるべし」との觀念⁽²²⁾、総じて意思自治の原則と親近性を有するものとして、旧体制下で形成され、ナポレオン法典

およびそれに引続く注釈学派の手によって完成された。そして、その形成にあたっては、公証人慣行が決定的に重要な役割を果たしたのである。おそらくは、その起源において、公証人の古い職能主義 (corporatisme) 的利害関心と市民層の封建的諸負担免脱の欲求がたまたま合致したにすぎなかったであろうが、旧体制末期には、封建法起源の譲渡方式から私法上の効力を奪うとともに、王権の側からする全国的な公示制度整備の試みをも挫折させ、公証人自らが公示機能を担うことになり、意思主義の、それ故ナポレオン法典の要石となるに至ったのである。

しかしながら、一八五五年法によって、公示機能は、主として謄記制度によって担われることになり、公証人の役割は、一見、相対的に低下するに至る。しかし、実際には、意思主義を前提とする限り、公示された物権変動の真否を確認し、当事者の合意の内容を明確化することなどは、不可欠であり、對抗要件主義のもとでも、公証人に一定の役割が期待されざるをえず、その役割の重要性はますます増大しているとさえ言いうるのである。

(9) 他方、一度私法上の効果を伴う公示制度が採用されると、も早公示制度の採否それ自体が問題とされることはなくなり、公示制度としてより完全な仕組みを求める動きが活発に展開されることになる。一八五五年法制定以後、たびたび公示されるべき物権変動の範囲の拡張、物的編成主義の採用、公信力の付与などが提案され、数次にわたる改正も行われた。それらについては、既に星野教授らによって詳しい紹介がなされているので、本稿では、それらを引用するにとどめたい。⁽²⁴⁾

一九五五年一月四日の「土地公示 (publicité foncière) の改革に関するデクレ」が對抗要件としての公示のほか「第三者へのインフォメーションのための公示」の制度を設け、物的索引としての「不動産票 (fiches immobili-

「dres」を導入することによって、それらの提案をある程度実現しており、今日では、も早かつて精力的に繰返されていたドイツ型の土地登記簿 (Livre foncier) 採用の主張は影をひそめてしまったように見受けられる。登記主義に強い親近感を示すゴベール女史のこの点に関する記述を引用しておこう。⁽²⁶⁾

「フランスに『土地登記簿 (Livre foncier)』のシステムを導入することについての多くの嫌悪と多大の希望が表明されてきたが、重要なことは、今から二〇年余り前に作られた法文が、その運用において、遂にそれとの同一化を導くに至ったことを確認しうることである。合意のみによる所有権の譲渡の原則を維持したいというフランス人の意向を考慮に入れながら、渴望されてきたところとほとんど同じ結果が、さまざまな方法で達成されてきた。往時を振り返ってみるならば、一つの近代国家が、かくも長きにわたって、實際上生存者間の所有権譲渡のみに限定されているが故に所有権の完全な系譜をたどることが全然不可能であり、所有権の法的状態についての情報を欠いているが故に極めて不確実であり、物質的・組織的不備の故に情報提供が著しく緩慢であり、土地台帳との照応関係が全く存しないことは言うに及ばない、そんな土地公示制度によって、よくも生き存らえてきたものと、啞然とさせられる。それは、フランス経済が、今日に至るまで、迅速かつ安全な所有権譲渡も円滑に機能する信用手段もなしに過ごしてきたというようなものだ。公証人^{II}このフランス農村の生けるメモワールや、特筆すべき用心深さと能力を備えた抵当権保存吏といった人々が、法文の不備から生ずべき不都合を滅殺せしめることを可能ならしめてきたのである。」

この最後の一文は、今日においてもなお、現在形で書かれてしかるべきである、と私は思う。その詳細は、第二章で述べられる。

- (1) その資料は『Documents relatifs au régime hypothécaire et aux réformes qui ont été proposées...』 publiés par ordre de M. MARTIN (du NORD), 3 vols., Paris, 1844 に於て見られ、その概要は『同書第一巻の序』 Joseph GRASSER, *Les projets de réforme hypothécaire depuis le Code civil* (Thèse Montpellier), Paris, 1907, p. 86 et s. に於て見られる。
- (2) 星野・前掲民法論集第二巻三五頁以下。
- (3) MARTIN, *op. cit.*, t. 3, p. 507 et s.
- (4) *ibid.*, p. 522. 一八四一年の内訳を紹介すれば、任意の売買一、二五〇、五六七、七二二フラン、差押に基づく裁判上の売却三五、六一、二四七フラン、その他の裁判上の売却九六、二三八、五二二フランである。
- (5) *loc. cit.* これらの行為は、所有権の譲渡行為と観念されてゐないといふ。
- (6) *ibid.*, p. 524.
- (7) *ibid.*, pp. 511 et 522.
- (8) *ibid.*, p. 529 et s.
- (9) *ibid.*, p. 530 et s.
- (10) 鎌田・前掲民商六六巻六号九五、九七頁注(16)。
- (11) 鎌田・本誌五六巻一号六七頁以下。
- (12) この時代の信用政策一般をめぐつて土地信用銀行に關しては、Ernest LAVISSE et Alfred RAMBAUD, *Histoire générale du 19^e siècle à nos jours*, t. 11, 2^e éd., 1905, p. 856 et s.; Fernand BRAUDEL et Ernest LABROUSSE, *Histoire économique et sociale de la France*, t. 3, 1^{er} vol., p. 347 et s. par Maurice LÉVY-LEBOYER.; M. PAOLI, *Les débuts du Crédit foncier de France*, Thèse Paris, 1966. 高橋康之「フランスで進む資本主義の発展と抵押制度の変遷」法律時報二八巻一一号（一九五六）一一頁以下。
- (13) D. P. 1855, 4, 28, TROPLONG, *op. cit.*, p. 5.

- (14) 鎌田・前掲比較法学九巻二号三一頁以下、とくに一一四頁以下などでは、フランスの判例が、不動産二重売買において善意悪意不問説(善意者排除説)から悪意者排除説へ転換した理由を、このような観点から考察した。
- (15) これらの見解は、一八四一年のアンケートに対する回答の中に見られたものである。その概要は、星野・前掲民法論集第二巻三八頁以下に紹介されているところを参照せよ。
- (16) MARTIN, *op. cit.*, t. 3, p. 532 et s.
- (17) *ibid.*, p. 551. 登録手続と公示手続の一元化については、一九六九年一月二六日の法律が重要である。詳細は後述する。
- (18) *ibid.*, p. 554 et s.
- (19) *ibid.*, p. 559.
- (20) *ibid.*, p. 561 et s.
- (21) 一八五五年法の制定に際して、騰記さるべき証書は公正証書たることを要するかとの問題は、相続や遺贈などを騰記さるべきかの問題とともに、強く意識されたところである。また、現在でも充分騰記はされているのだから、あえてこれを義務づけるような規定を設ける必要はないのかとの疑問に対しては、前示の登録局回答による数字をあげて、新法によって現在まで騰記されてこなかった行為の大部分を騰記させることができるようになるであろうとの反論がなされており、新法が直接に目指しているところを示唆している。なお、一八五五年法の提案から成立に至るまでの *Moniteur* 所収の議事録は TROPLONG, *op. cit.*, 2e éd., Paris, 1864, p. 1 et s. に再録されている(右の諸点については、同書三一頁以下、七九頁以下など)。その後、一九三五年法によって、騰記さるべき証書は公正証書または署名後三月内に公正証書原本欄に寄託された私署証書たるべきものとされ(星野・前掲民法論集第二巻八四頁)、一九五五年法は原則として常に公正証書たるべきものとするに至った(星野・同書一五七頁)。
- (22) 意思表示のみによって所有権が移転するという原則には、売買契約によって売主が目的物を買主に引渡すべく義務づけられ、その直接強制も許されるということを、所有権の自由(所有者は何人によっても強制されることはない)と矛盾なく説明しようとの含みもある。民法典編纂過程で、これに類する議論をするものとして *Présentation au Corps législatif et*

exposé des motifs, par M. PORTALIS, in FENET, *op. cit.*, t. 14, Paris, 1827, p. 112 et s. があむ。

- (23) 公示制度および抵当制度について最も華やかに議論が展開されたのは一九世紀後半から今世紀初頭にかけてであるが、この時期に立法上も重要な役割を果たしたA・ヴァレット教授のこの分野に関する蔵書(議会資料や書簡も含む)を集大成し、製本したと思われる *Mélanges VALETTE. Hypothèques et transcription.* がキョージュヌス通りのソマリ大学法律・経済系図書館にある。この問題について研究しようとする者に多大の便宜を供するであろう(分類番号 30122)。

なお、この時期の主要な文献のうち、比較的大きなものを中心として幾つか紹介しておこう。標題からだけでも、当時の問題関心の所在(とくにドイツ(プロンプ)法への傾斜の風潮がうかがわれるであろう)。

- R. BAUCHARD, *Publicité et spécialité des hypothèques*, Thèse Poitiers, 1907; P. BERNIER, *De l'introduction du Livre foncier en France*, Thèse Rennes, 1898; E. BESSON, *op. cit.*, Paris, 1891; C. BUFNOIR, *op. cit.*, Paris, 1900; F. DIOLÉ, *Étude critique du système des livres fonciers*, Thèse Paris, 1906; M. DROUETS, *Études sur la publicité des hypothèques dans les législations françaises et prussienne*, Thèse Paris, 1888; P. DURRAY, *Régime hypothécaire. Modifications à apporter... précédées d'observations sur le Crédit foncier et l'agriculture*, 1850; DUVERGER, De l'effet de la transcription relativement au droit du vendeur d'après la loi du 23 mars 1855, *Revue pratique de droit français*, t. 10 et 18, 1860 et 1864; E. FABRE, *Observations sur la réforme hypothécaire française*, Clermont-Ferrand, 1845; FALCIMAIGNE, *De la publicité des hypothèques*, Thèse Paris, 1873; J. FERRON, *Étude historique et critique sur la publicité des droits réels immobilières*, Thèse Bordeaux, 1897; L. FLANDIN, *De la transcription en matière hypothécaire ou explication de la loi du 23 mars 1855*, 2 vols., Paris, 1861; DE FONTAINE DE RESECO, *De la transmission entre-vifs de la propriété foncière en droit romain, dans l'ancien droit et dans le droit actuel*, 1864; R. DE FRANCE DE TERSANT, *Une conservation d'hypothèque sous le régime du livre foncier*, Alger, 1892; L. GOULLOUARD, *op. cit.*, Paris, 1904, p. 413 et s.; J. GRASSET, *op. cit.*, (Thèse Montpellier), Paris 1907; GROSSE, *Commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, précédé d'une introduction*

historique sur le droit hypothécaire, 2^e éd., 2 vols. 1858 et 1859; P. KERRAND, *Des modes volontaires de transmission de la propriété foncière par actes entre vifs*, (Thèse Rennes), Paris, 1885; J. DE LAGRIVIER, *De la transmission conventionnelle de la propriété immobilière*, (Thèse Toulouse), Agen, 1878; G. LAFON, *De la transmission à titre onéreux de la propriété corporelle mobilière et immobilière (Droit romain et Droit français)*, Thèse Bordeaux, 1877; L. LAURE, *De la transmission entre vifs de la propriété foncière en droit romain, dans l'ancien droit et dans le droit actuel*, Thèse Paris, 1872; R. DE LAVERGNE, *Réforme hypothécaire - Les livres fonciers*, Thèse Caen, 1900; G. LE BRÉT, *Des procédés de mobilisation de la propriété foncière expérimentés ou proposés en France et dans les principaux États étrangers*, Thèse Paris, 1888; J. LEVITA, *De la réforme hypothécaire en France et en Prusse*, Paris, 1862; P. DE LOYNES, *Le Code civil et le Crédit. Régime hypothécaire, Régime de la transmission de la Propriété*, in *Le Code civil (1804-1904), Livre du Centenaire*, t. 1, Paris, 1904, p. 381 et s.; P. MAGNIN, *Étude sur la publicité des transmissions de droits immobiliers et les livres fonciers* (Thèse Grenoble), Paris, 1896; A. MICHEL, *Les imperfections de la législation française au point de vue de la publicité des droits réels immobiliers*, Thèse Dijon, 1904; F. MOURLON, *Traité théorique et pratique de la transcription et des innovations introduites par la loi du 23 mars 1855 en matière hypothécaire*, 2 vols., Paris, 1862; G. NAVARRE, *De l'authenticité nécessaire pour la publicité des transmissions immobilières. Essais d'amélioration de la transcription et aperçus de réforme*, Thèse Montpellier, 1924; M. PATROGNET, *De l'inscription au livre foncier. Ses effets entre les parties et à l'égard des tiers*, Thèse Paris, 1907; H. F. RIVIÈRE et A. HUGUET, *Questions théoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855*, Paris, 1856; H. DE ROFFIGNAC, *De la transmission à titre onéreux de la propriété foncière*, Thèse Poitiers, 1883; G. THION DE LA CHAUME, *De la publicité des droits réels en France et à l'étranger*, Thèse Paris, 1901; TROPIONG, *op. cit.*, 2^e éd., Paris, 1864; DE VALROGER, *Histoire et théorie des formes de la transmission entre vifs de la propriété foncière. Explication de la*

loi de 1855 sur la transcription, 1858.

(24) 星野・前掲民法論集第二卷五〇頁以下、滝沢・前掲法協九三卷二二号一〇九頁以下。

(25) 一九五五年法については、鎌田・前掲不動産登記の諸問題上一一九頁以下、星野・前掲民法論集第二卷一〇七頁以下およびそこに引用された諸文献参照。

(26) M. GOBERT, *op. cit.*, *Mélanges FLOUR*, Paris, 1979, p. 218.

（未完）

〔追記〕 本稿（）（本誌五六卷二号）には、次のような多くの誤植がありました。お詫びして訂正いたします。なお、ゴチックで頁を示したものは本文中の誤植で、その他は注記の中での誤植です。

三二頁一三行目 であるとはいえないがを目にした人は↓であるとはいえないが——を目にした人は 四〇頁一九行目 土地貸貸法↓土地貸借法 四〇頁二〇行目 (20) ↓ (21) 四〇頁二〇行目 フラン公証制度↓フランス公証制度 四三頁五行目 以上に↓以下に 四六頁一三行目 苦干↓若干 四六頁一四行目 *et s ↓ et s.* 五二頁八行目 英吉制↓英吉利 五五頁一二行目 *contractants ↓ contractantes* 六〇頁一行目 *propriété ↓ propriété* 六〇頁五行目 *napolèon ↓ Napolèon* 七〇頁九行目 *vente ↓ vente* 七〇頁最終行 *acquêts ↓ acquêts*