

アメリカ法およびアメリカ財産法の概要

デービッド L・キャリーズ
伊 川 正 樹（訳）

訳者まえがき

本稿は、名城大学法学部とハワイ大学ロースクール（The William Richardson School of Law, The University of Hawaii at Manoa）との交流協定事業の一環として、同校のデービッド L・キャリーズ教授（David L. Callies, Benjamin A. Kudo Professor of Law）を本学に招聘して行った特別講義の原稿を翻訳したものである。

1995年12月4日に交流協定を締結して以来、ハワイ大学ロースクールより教員の派遣を受け、本学法学研究科においてアメリカ法に関する夏季集中講義を継続的に行ってきた。また、本学からも数度にわたり小高剛教授が同校に赴いて日本法の集中講義を行うなど、学術・研究両面において密接な交流事業を展開してきた。しかし、種々の事情により2003年より同校より本学への教員派遣が一時中断していた。そこで、本年度はこれまでとは方式を変え、本学法学部生向けに特別講義をしていただくことと相成った。それに際して、本協定の推進者の一人であるキャリーズ教授に特別講義を依頼したものである。なお、今後も当面の間こうした形式で本交流協定事業を継続することを両校間で確認しており、適宜、その内容を本誌上で紹介していく予定である。

キャリーズ教授は、アメリカ合衆国における土地法研究の第一人者であり、Cases and Materials on Land Use (3rd ed. 1999), Property Law and the Public

Interest (2nd ed. 2003) といったケースブックの共著に加え、Covenants and Gated Communities, Symposium Introduction, 37 The Urban Lawyer (2005), A Requiem for Public Purpose, Property & Probate (2005) など最近の論文だけを挙げてでも全米において評価を受けているものが多数見られる。また、Taking Land: Compulsory Purchase and Regulation in Asia-Pacific Countries (2002) は、本学部の小高剛教授との共同編著により、アジア太平洋地域の土地収用法制をまとめたものであり、小高剛監訳『アジア太平洋諸国の収用と補償』（成文堂・2006年）としてわが国でも紹介されている。

キャリアーズ教授は、ハワイ大学ロースクールにおいて、財産法、土地利用規制法、地方自治法などをご担当されており、今回の特別講義では、「アメリカ法入門」（2006年5月29日）および「アメリカ財産法入門」（同30日）と題して、それぞれ本学法学部3・4年生を対象にご講演いただいた（なお、同27日には「アメリカにおける土地収用法の動向」と題して名城大学法学会講演会を開催した。この論稿は別の機会に紹介する予定である）。本稿はその両講義の原稿を同教授の了解を得たうえで一つにまとめて翻訳したものである。そのため、文献や判決の詳細な出典の紹介は省略されている。以下の翻訳で明らかなおりと、合衆国における連邦と州との関係および司法制度などアメリカ法独自の内容について、財産法の観点から重要なポイントに言及しつつ、イギリス法に由来をもつ複雑なアメリカ財産法の基本内容について具体例を挙げながら説明されている。これまで体系的に紹介されることが少なかったアメリカ財産法の基本内容を紹介するものとして非常に有益である。また、同国の財産法は、財産の私的側面のみならず公的規制と併せて論じられるのが通常であり、本稿においてそうした特徴の一端が紹介されている。

なお、本特別講義の開催に関しては、名城大学法学会、法学部懇談会より援助を受けた。併せて感謝申し上げる。

1 政府組織 —— 財産法との関連で

アメリカ合衆国は立憲連邦制の主権国家である。州が1789年の憲法制定会議において連邦政府を創設して以来、州が連邦政府権限の基本的な源泉である。連邦政

府は、合衆国憲法に基づいて州が連邦政府に付与した権限のみを有する。したがって、連邦政府が行使するすべての権限は、合衆国憲法の規定に基づかなければならない。すなわち、合衆国憲法は授權規範である。

州は、合衆国憲法に基づき連邦政府に移譲されたものを除き、主権を有する政府が保有するすべての権限を有する。各州も独自の憲法を有しているが、それは授權規範ではなく制限規範である。すなわち、州憲法は州政府の政府権能に対してより制限的であることを意味している。したがって、各州は、連邦政府に移譲され、または州憲法自らが制限するもの以外の政府権限を行使することができる。現に、連邦憲法の修正条項の一つである修正10条は、連邦憲法において連邦政府に特に移譲されていない権限はすべて州に留保されていると定めている。

2 成文法 —— 憲法、制定法、規則、憲章および条例

上述のとおり、全50州および連邦政府ともに成文憲法を有している。連邦政府は州から移譲された権限の分野において基本法を制定ないし授權している。その分野の例として、州際通商、連邦所有地の管理、連邦裁判所の組織、外交などが挙げられる。制定法は合衆国法律集 (U.S. Code) に収集されている。各機関ないし連邦政府の各部門は、連邦議会によって制定された、各々の権限や責務を規定した連邦制定法にその権限の所在を見出す。例えば、連邦内務省は連邦土地管理法 (Federal Land Management Act) にしたがって連邦所有地を管理する。同省はまた、連邦土地管理法に掲げられている特別な土地管理政策を詳細化するために規則を制定する。同様の規則は連邦の全機関が制定している。すなわち、財政問題に関しては財務省が、水質および大気汚染に関しては環境保護局が、合衆国の国境を越える物および人の出入りの規制は国土安全保障省が、それぞれ規則を制定している。

それぞれの州は、さらに地方政府の単位（市、村、郡、学校区や衛生区のような特別区）に細分化され、地方政府の権限は、地方政府ないし地方自治体授權法 (local government or municipal enabling acts)、もしくは地方自治体法典 (municipal code) と呼ばれる州制定法集 (a collection of state statutes)、または憲

章（charter）に由来する。

市および村は、通常、州の主権的規制権限、すなわち、州が通常、地方政府に行使を委任しているポリス・パワー（police power）に基づいて、土地利用規制を計画し実施する。地方政府はこの権限を、ゾーニング条例、分割開発条例、建築法典、土地開発計画を制定することにより行使する。ハワイやカリフォルニアなどいくつかの州は、沿岸地域の保護、農業の保護、公共空地の保全などを直接実施するために、ポリス・パワーを行使して土地利用を規制している。

憲章は、いくつかの州憲法が定めるいわゆる「固有権的地方自治（home-rule）」により正当化される。憲章は、市、村、郡といった特定の一般目的地方政府における一般投票（市民による投票）によって制定され、改正される。自治体憲章は「権利章典」と呼ばれ、憲法、すなわち地方自治体の基本法と称されることがある。かくして憲章は、地方の権限および統治に関する幅広い要素を定める一般的かつ基本的な規範である。すなわち、例えば、憲章は政府の形態や機構を定めているのが通常である。地方自治法の標準的な教科書で述べられているように、憲章が定めるのは、統治機構に加えて、「その権利、権限、特権および制限、ならびにその構成員の選択方法である。立法過程は一般に憲章に定められている。また、地方税の課税対象や手続も憲章に定められている。憲章は、地方政府組織の範囲と境界を定めており、区や地区といった内部区画を定めていることもある。首長の警護組織の資格、責務、権限および素養は、通常、憲章に定められている。地方自治体の裁判所の種類およびその法域を定める例もある。地方政府の選挙人の資格は慣例的に定められている。」

したがって、憲章の主な目的は、地方政府がその首長や議会を通じて活動する範囲の幅広い要素を定めることである。憲章は、自治体固有の権限を有する地方政府にとって、州による授権法と並ぶ権能の源となっている。自治体固有の権限をもたない地方政府は、州の制定法によってその領域を拡張または縮小することができ、また消滅することも可能である。合衆国連邦最高裁判所は、州憲法で保障されていない限り、特定の地方政府の独立した権利は存在しないと判示しており、また、地方政府は州により合併ないし消滅されうると述べている。

地方政府は、住民により選出された地方議会ないし委員会が告知および聴聞を経

て制定した条例により、その法域内で権限を行使する。州の授権法および（自治体固有の権限をもつ地方政府の場合）憲章は地方政府の機能や作用を定めており、通常はその行使を認めているが、その詳細を規定するのは、住民により選出された立法機関が定める地方条例である。例えば、州ゾーニング授権法は地方政府にゾーニング条例を通じて土地利用を規制する権限を付与しており、かかる条例の要件を定めておくことはできるが、地方政府の法域内における土地利用を規制するのは地方ゾーニング条例である。さらに、授権法、制定法または条例により設立された地方政府機関は、連邦の機関と同様に、規則を制定する権限を有する。したがって、例えば、州の制定法ないし憲章がゾーニングを認め、それを受けて地方条例は、計画委員会または主任計画担当官が包括計画を定めることを認める規定を置くことができる。計画を行う際の聴聞手続や、特定の条例ないし開発の提案が当該計画にしているかどうかに関する聴聞手続に関する規則は、計画委員会が定めることができる。

3 コモン・ロー（裁判官がつくる法）

コモン・ローとは裁判官がつくる法である。すなわち、裁判所において判断された事件および争訟（cases and controversies）から引き出され、それに由来する法的原理および原則により構成されるものである。地方政府には、民事および刑事事件を扱う市裁判所（municipal courts）がある。この地方レベルの裁判所で敗訴した者は次のレベル、すなわち州裁判所への上訴が可能である。各州には2段階の州裁判所がある。それは、通常、地方の裁判所からの控訴を審理することが義務づけられている控訴裁判所（appellate court or court of appeal）と、控訴裁判所の敗訴当事者からの上訴を受け付けるかどうかを選択することができる州最高裁判所である。ほとんどの州では、州最高裁判所は上訴を審理し判断することの選択権が認められている。そのため、州最高裁判所が上訴を受け付けない場合には、州法がかかわる問題に関して、控訴裁判所の判決が最終的なものとなる。

連邦法がかかわる問題は連邦裁判所のシステムにおいて判断され、事実審ないし第一審裁判所である連邦地方裁判所において開始される。さらに、敗訴当事者は12

の巡回区をもつ連邦巡回控訴裁判所（federal circuit courts of appeal）の1つに控訴することができる。合衆国最高裁判所は、連邦巡回控訴裁判所から上訴された事件で、多くの場合、連邦巡回控訴裁判所間で問題となっているコモン・ローまたは制定法ないしその解釈に関する紛争について審理し判断を下すことができる。これは必ずしも義務ではない。合衆国連邦最高裁判所も、州の裁判所において提起され、州控訴裁判所または最高裁判所によって判断された連邦法に関する問題を審理し判断するかどうかについての選択権をもっている。すなわち、例えば、ある財産所有者が、政府による財産の強制的購入が合衆国憲法修正5条により要求される公共目的でないと主張した場合（このような主張は州の裁判所において可能である）、敗訴当事者は合衆国連邦最高裁判所に対してその判断の審査を求めることが可能である。ただし、連邦最高裁判所は、それを審理し判断を下すために審査を認めるかどうかの判断権を有する。

控訴審レベルの裁判所は、通常、特定の事案を判断する際の手続規則に拘束される。州および連邦最高裁判所のみが「考えを変えて」、ある法律領域における先例を撤回することができ、また連邦上の権利がかかわる場合にそのようにできるのは連邦最高裁判所のみである。すなわち、例えば、連邦最高裁判所は、人種または宗教を理由とした差別は合衆国憲法の修正条項に違反するため、人種を理由とする学校における隔離を助長する州法は憲法違反であると判示している。この判断は、州最高裁判所を含むすべての州裁判所、および連邦の下級裁判所（巡回控訴裁判所および地方裁判所）を拘束する。

4 裁判過程と手続 ― 概 略

事実審裁判所ないし第一審裁判所における訴訟は、州・連邦の裁判所ではともに同じ方法で開始される。訴訟を開始する当事者、すなわち原告（plaintiff）は、「訴状（complaint）」と呼ばれる文書において「主張（allegations）」と呼ばれる陳述のリストを提出する。訴えられる側である被告（defendant）は、「答弁書（answer）」と呼ばれる回答文書を一定期間内に提出することになる。被告は答弁書の中で、原告が訴状に掲げた全主張について認めるのか争うのかいずれかの回答

を示さなければならない。争われるすべての主張が裁判所において判断され、裁判所の審理を経て証拠によって証明されるべき争点となる。

両当事者は、訴状において争われている主張に基づき、それぞれの立場を支持する証人の召還や文書の提出による証拠を収集し提出する。さらに双方は、他方当事者の証人に対する尋問に基づく詳細な陳述書を取得することができる「証拠開示（discovery）」と呼ばれる手続をとることができる。その陳述書は、通常、質問書（interrogatories）と証言録取書（depositions）という2つの形式がある。質問書とは他方当事者へ送られる一連の質問書面であり、双方とも誠実に答えなければならない。証言録取書とは、当該訴訟における相手方の主要な証人および当事者に対する尋問に対して双方が口頭で行った陳述である。答弁は宣誓の下に行われる。証拠開示手続は数日間にわたって行われることがある。その結果として、双方の当事者は、相手方が正式に何を裁判所に提出するのかを審理前に知ることになる。

裁判所での審理では、双方当事者は一定期間内に事案を処理しなければならない。陪審員と裁判官、または裁判官のみによる審理を選択することができる。陪審員の任務は証拠を審査し、事実関係を認定することである。裁判所の責務は法の発見・適用（find the law）である。裁判官によって行われる公判は、通常、その判断において、事実問題に関する結論と法律問題に関する結論とに分けられる。敗訴した側は、事実審裁判所の最終判決後、一定期間内に控訴裁判所へ控訴する権利が認められている。

控訴審では、双方当事者は、事実の簡潔な提示、および事実審においていずれの当事者が勝訴すべきであったのかということに関する論拠を、「訴訟事件摘要書（brief）」と呼ばれる文書に示して提出する。この文書は、現在では控訴人（appellant）と呼ばれる敗訴当事者が提出するものと、被控訴人（appellee）と呼ばれる勝訴当事者がそれに応じて提出するものがある。控訴審裁判所では、通常3人の裁判官の合議体が審理を行っており、訴訟事件摘要書を読み、簡単な（通常1時間ほど）の口頭弁論を行い、判決を下す。控訴審での敗訴当事者は、州ないし連邦最高裁判所によるその結果の裁量的審査を求めることができる。最高裁判所が当該事案を審査するのに十分な重要性があると考えた場合には、「裁量上訴受理令状（writ of certiorari）」を発して、控訴裁判所に対しその審査に関する手続の公式記

録の送付を命ずる。この場合も両当事者は訴訟事件摘要書を提出し、最高裁判所は口頭弁論を行い、最終判断を下す。

5 私有財産法の諸要素

(1) 基本要素

私有財産権とは、私人が特定区画の土地に有する諸権利のことである。この権利はさまざまな棒切れの束（a bundle of sticks）に喩えられてきた。私人が画地に有する棒切れが多ければ多いほど、「所有権（ownership）」の程度が高くなる。例えば、後述するように単純不動産権（fee simple）は一般に完全な所有権と同等であり、現実には諸権利の束において可能なすべての棒切れを含んでいる。他方、後述する単なる立入特権（license）は、束の中の一つの棒切れにすぎず、他者の土地上で特定の行為をすることができるごくわずかな権利である。私的土地所有者の束には決して含まれることのない棒切れとは、政府が保有する、他者の棒切れのすべてまたは一部を強制的購入により取り上げる収用権（eminent domain）である。その場合、政府は合衆国憲法修正5条にしたがって、土地または土地上の権利を、公共の用に供するためまたは公共目的で（高速道路や学校、公園など）取得することができるが、当該所有者に正当な補償（just compensation）を支払うことが条件とされる。制定法により、多くの州および連邦政府では、正当な補償の要請の一部として移転を余儀なくされる所有者の移転補償の支払いも政府に要求している。

(2) 財産の保有、土地における権利

合衆国において土地における財産ないし権利の保有形態にはさまざまなものがあり、そのいくつかは、裁判所において審理・判断された事件および争訟を通じて形成されたコモン・ローの原則に基づくものであり、また州の制定法や地方条例および規則に依拠するものもある。まず、土地におけるコモン・ロー上の不動産権と将来権から見ることにしよう。

(a) 単純不動産権および将来権

私的所有者が土地に保有することができる最大の権利は、単純不動産権（fee simple absolute）または絶対的単純不動産権（fee simple absolute）と表現される。この不動産権は、一般に「所有権（ownership）」と呼ばれるものである。土地に単純不動産権を所有ないし保有する者は、一般に「捺印証書（deed）」と呼ばれる契約文書によって、私的・公的を問わず他の者にその土地の完全な権利ないし権原を移転することができる。また単純不動産権は、一般に最終遺言（last will）や遺言書（testament）と呼ばれる遺言文書を用いて、所有者の死亡時に遺贈によって移転することも可能である。かかる移転は、所有者が実際に死亡するまで当該所有者自身により撤回または変更が可能である。

所有者は単純不動産権を他者に対して「一生涯（for life）」に限って移転ないし譲渡することがある。こうした不動産権は「生涯不動産権（life estate）」と呼ばれ、譲受人の生命の終了時に満了し、その時点で当該単純不動産権は元の所有者に復帰するか、またはこの復帰権的権利（reversionary interest）はさらに別の者に移転されることになる。これは専門的には「復帰権（reversion）」と呼ばれるものである。

この復帰権的権利は、財産における「将来権（future interest）」と考えられる。というのは、占有する権利は将来、すなわち前の生涯不動産権の満了時に発生するものだからである。単純不動産権の保有者は、財産の移転に際して「Aに財産を移転する。ただし、この土地においてアルコール飲料が販売または摂取される場合を除く。」などの条件を付すこともできる。この場合には、単純不動産権ではなく条件付不動産権（conditional fee）の移転となり、もしその財産がバーや酒屋として使用された場合には、当該単純不動産権は元の所有者に復帰するか、またはこの復帰権的権利はさらに別の者に移転されることになる（これは専門的には「復帰可能権（possibility of reverter）」と呼ばれる）。

（b）不動産賃借権

単純不動産権の保有者、すなわち所有者は、土地の占有を一定期間移転することができる。合衆国ではそのようにはもはや考えられていないものの、専門的にはこれは土地の不動産権の移転である。単純不動産権の所有者は賃貸人（lessor or landlord）と呼ばれ、賃借の当該期間中の譲受人は賃借人（lessee or tenant）と呼ばれる。この場合の移転文書は不動産賃貸契約書であり、賃貸人と賃借人との間

(b) 不動産賃借権

（9）

（名城 '07） 56-4-182

で賃貸に関する要件を定める契約である。その要件の中で最も重要なのは当該賃貸の価格、すなわち賃料であり、賃借人は一括払いをすることはほとんどなく、ほとんどの場合は月ごとの分割払いとされるのが通常である。不動産賃貸は土地を対象とすることもあれば、建物またはアパートだけを対象とすることもある。

賃貸期間が満了すると、賃貸財産は賃貸人に復帰する。賃借人は賃貸期間中、賃料の支払いを約した上で、賃貸人から侵害を受けることなしに、賃貸不動産を占有する権利を有する。賃料支払いの債務不履行は、通常、賃貸人による賃借人の立退きおよび占有回復の原因となる。ただし、賃貸人が作為または不作為により当該不動産の居住性水準を保証しない場合を除く。その場合には、当該賃借人の賃料支払義務はなくなるが、賃貸人の作為または不作為により「擬制的に（constructively）」立ち退かされたとしても、制定法が賃借人の占有を認めない限り、通常、当該不動産を明け渡さなければならない。

(c) 他者の土地における権利 —— 地役権および立入特権

地役権は、他者の単純不動産権が存する土地において認められる権利であり、その保有者には他人の土地へアクセスし、横断するなどの特定の権利が与えられる。地役権が付された土地の所有者は、当該地役権によって負担を被る承役地（servient estate）の所有者として扱われる。承役地の所有者は、当該土地上の地役権を侵害しない限り、従前と同様にあらゆることを行うことができる。地役権所有者が自己の所有地へアクセスするために地役権を行使するのであれば、その土地は要役地（dominant estate）とされ、その後当該要役地を所有するいかなる者も当該承役地に対して地役権を保有することになる。地役権の通例としては、「袋地」すなわちアクセス道のない要役地から公道や水路へ到達するために承役地を横断する権利が挙げられる。地役権は独立した文書による譲渡が可能であり、要役地または承役地のいずれかを移転する捺印証書において留保ないし形成されうる。

地役権に類似しているが、承役地の保有者が要役地保有者の許可なしに終了することのできる権利は立入特権と呼ばれている。

(d) 土地とともに移転する約款

高度制限や居住目的だけに利用を限定するなどの制限を課すことにより、土地利用を自ら制限することを複数の土地所有者間で合意することができる。単純不動産

権所有者間のこうした合意は約款（covenant）と呼ばれ、その効力は、通常、当該土地に付着してともに移転する。したがって、例えば、高度制限は当該土地に付着し、その利用制限が付された土地を購入するいかなる者も、以前に付された高度制限に自ら同意していなくても、その制限について通知を受けている限りは拘束される。また、こうした高度を制限する約款を強制する権利は、当該高度制限によって利益を受ける土地に付着し、当該土地の後の所有者が元来の約款ないし同意に自身では関わっていないとしても、後のすべての所有者による執行が可能である。

約款によって影響を受ける土地の一团は、後に説明するように、特に居住目的の場合には、土地分割の一部であるのが通常であり、そのため分割地を購入する者は、一連の利用、デザイン、建築上の約款に拘束されることになる。これらは通常、分割計画に記録され、全区画に適用されるものであり、「約款、条件および制限（covenants, conditions and restrictions）」と呼ばれる。これらは何ページもわたる場合がある。

(3) 共同所有

共同所有の形態によって、同一の土地上に複数の者が対等な権利を保有することも可能である。共同所有とは、各当事者が土地上に占有および利用に関して対等かつ分割しえない権利をもつことをいう。これには次の3つの形態がある。すなわち、合有不動産権（joint tenancy）、共有不動産権（tenancy in common）および夫婦全部保有不動産権（tenancy by the entireties）である。これら三態様は利用の点では何ら違いはない。各不動産共同保有者は、他の共同保有者とともに土地の完全な利用を行なう権利を有する。

唯一の相違点は、共同所有関係の解消方法と共同保有者の一人が死亡した場合の他者の権利への影響である。すなわち、合有の場合、いかなる共同保有者も自己の権利を移転しまたは移転を試みて共有へ移行することにより、共同保有関係を解消することが可能である。また、合有者の一人が死亡した場合、そのすべての権利が残された合有者ないし共同合有者に引き継がれる。換言すれば、いかなる合有者も自己の権利を遺言その他の遺言文書により移転することはできない。これに対し、共有の場合、自己の利益を遺言または生前贈与によって移転し、他の共有者との間

で新たな共有者を作り出すことが可能である。夫婦全部保有は夫婦間においてのみ認められる不動産権であり、通常、婚姻中一方配偶者によって共同保有関係を解消することはできない。合有の場合と同様、生存配偶者ないし共同保有者は、他方の死亡により全不動産権を取得する。

6 財産上の権利の移転

合衆国において、財産または財産上の権利の移転に関して 2 種類の文書がある。売買契約書と捺印証書である。両者とも通常は移転の完了に基づいて地方政府の登記局に記録される。

(1) 売買契約書

不動産の売買契約書は、弁護士または不動産業者のいずれかが用意するのが通常である。不動産業者の手を借りずに土地の売買を行うことは稀である。

不動産契約書に通常含まれる内容は次の通りである。

- ① 正当に認証された事業体が十分な注意を払って行った当事者の特定
- ② 土地区画の説明、土地の改良、住所および区画番号など、土地の説明
- ③ 価格（一括払い、分割払い、抵当権など）
- ④ 資金調達
- ⑤ 約款、条件および制限（高度、用途、デザインなど）
- ⑥ 占有の時期
- ⑦ 権原の保証
- ⑧ 譲渡条項
- ⑨ 債務不履行の場合の救済（特定履行か損害賠償か）

(2) 捺印証書

捺印証書とは、売主／所有者／譲渡人が有する何らかの権利を買主／譲受人に移転する文書である。捺印証書には基本的な 2 つの種類がある。1 つは権利放棄型捺印証書（quitclaim）であり、譲渡人が保証するのは、譲受人に移転する対象地の

権利および権原を移転することのみであり、それが瑕疵のない権原であることまでは保証しない。他の 1 つは、権原担保捺印証書（warranty）であり、対象地の権原に瑕疵のないことが明白であること（good and clear title）を譲渡人が個人的に保証ないし約するものである。

捺印証書には次の 4 つの基本要素が含まれる。

- ① 冒頭部分（premises）：譲渡両当事者、譲渡される土地の約因、法的説明および条件
- ② 保有財産条項（habendum clause）：譲渡される権利の説明（単純不動産権など）
- ③ 文書作成欄（execution lines）：日付および両当事者の署名
- ④ 証書の確認条項（acknowledgment clause）：公的機関による確認

(3) エスクロー（第三者委託）

たいていの文書、特に捺印証書は、購入価格を供託し、検査し、補修を行うなど、特定の義務および履行ないし条件が成就するまでは第三者に預託される。いくつかの州（ハワイなど）では土地の全取引について用いられ、他の州（イリノイなど）では居住用地の取引には用いられないこともあるが、エスクローは全州において複雑な不動産取引に関して用いられている。

(4) 登 記

合衆国内の地方政府では、不動産の捺印証書および関連文書の登記について次のような方式が適用される。すなわち、記録権原（record title）、トーレンズ式権原登記制度（Torrens title system）、または土地裁判所（Land Court）である。記録権原の場合、従前の売主が後の買主に「瑕疵のない権原」を譲渡してきたことを証明する「切れ目のない権原連鎖（unbroken chain of title）」を立証するために、従前の取引を調査することによって権原が確認される。通常、権原保険会社（Title Insurance Company）がこうした権原の調査を行い、特定の取引において提供された権原に瑕疵がなく明白であることを保証する。トーレンズ式権原登記制度または土地裁判所のシステムの場合、売主は買主に対して権原登記証書（certificate of

（13）

（名城 '07） 56-4-178

title)を譲渡する。これは自動車の権原の移転にごく近い制度である。一定の例外を除き、権原証明書に記載されていない内容はすべて権原の目的とは無関係である。

7 土地利用規制 ―― 公的方法および私的方法

土地利用は合衆国財産法において問題の多い分野の一つである。土地に対する利用規制は公的・私的の兩段階において行われる。

(1) 土地利用の私的規制

土地に対する私的な規制は、法律に基づき、または民間の住宅所有者団体による私的な行為によって強制される約款または制限、あるいはニューサンスとなる利用をやめさせる行為（公的規制になる場合もある）などの方法によって行われる。

(a) 約款の履行による私的規制

すでに述べたとおり、土地所有者間で約束または約款の形式により、土地利用に何らかの規制を課すことを約することができる。その責務および利益は当該土地の個々の区画に付着して移転する。今日の合衆国では、すべてではないにせよ多くの複数の区画に関する事業（通常、分割と呼ばれる）は、各区画所有者が遵守しなければならない約款、条件および制限の膨大なリストによって規制を受けている。その執行は、各区画所有者が当該財産を購入することにより自動的に加入することになる住宅所有者団体に委ねられるのが通常である。この団体は（区画所有者によって）選出された理事会によって運営され、自らまたはデザイン管理委員会を通じて、各区画における土地利用に影響を与える約款、条件および制限を執行する。

こうした条件等の執行をめぐる、合衆国では多くの訴訟が行われてきた。最近の例では、高度制限に抵触しているとして、ある住宅所有者が住宅のかなりの部分の撤去を要求されたということがあった。また別の事例では、ある住宅所有者の近隣の土地の「建築禁止」区域において建築を禁止する約款の執行を怠った（この事例ではプールの建築）として、裁判所が住宅所有者団体に対し当該所有者に日本円にして 8000 万円を支払うことを命じたという例もある。

(b) ニューサンス（生活妨害）

近隣の土地の利用がコモン・ローにおける生活妨害（nuisance）にあたるほど有害となる場合もありうる。例えば、ある土地開発者が土地を分割するにあたり、悪臭やハエの飛来などの悪影響を受けるとして、近隣の土地を動物の飼料のために利用することを訴訟によって差し止めたという事案がある。

(2) 土地利用の公的規制

すでに述べたように、土地利用規制はボリス・パワーの行使によって実現される。これは通常、地方政府レベルにおいて、包括的地方ないし州計画に沿って執行される（連邦の計画にしたがうことはない）。水質および大気汚染管理に付随する土地利用規制は別として、合衆国におけるあらゆる土地利用規制は、一部州レベルで実行され（カリフォルニア、ハワイ、オレゴン、フロリダ）、または地方政府レベルにおいてのみ実行される（ほとんどの州）。こうした規制は、地方ゾーニング条例、地方分割条例、地方建築法典および住宅法典、法的効果を有する地方計画を通じて実行される。

(a) 地方ゾーニング条例

地方ゾーニング条例は、合衆国内の政府による土地利用規制に関する主要な方法である。州は、地方政府がゾーニングを行う権限、および地方政府がゾーニングを利用することができる範囲内に広範な要素を定める特定の授權立法（enabling legislation）の方法により、こうした条例を認めている。例えば、多くの州では、ゾーニングは個別の地方包括計画に準拠することが要求されている。

典型的なゾーニング条例は、条文と地図によって構成されている。地図では地方政府（市、町、郡）の区域をいくつかの地区に分割している。これはちょうど、東京、京都、広島、大阪のような日本の都市に適用される都市計画法制と似ている。これには、商業地域、住居地域、産業地域、オフィス地域、農業地域などがある。

これらの地域は排他的な場合がある。すなわち、住居地域では住宅しか認められない。また、これらの地域は累積的である。すなわち、商業地域では、居住の利用、その他商業的利用以外の低次の用途も認められる。ゾーニング条例は次第にいわゆる「重層的な地域（overlay zones）」を有するようになってきている。すなわち、

住居、リゾートないし商業といった当初の分類にかかわらず、洪水危険区域または津波危険区域においては特定の利用を禁止または厳格な利用制限が課せられる。

ゾーニング条例の条文は一般に複数の部分に分けられる。最初の部分には、通常、各地域における制限および許可される用途が定められ（例えば、住居地域では住宅）、また各地域に対する容積率、高度、前庭および側庭などが定められる。次の部分では、特別利用または条件付利用によって許可される用途、またそうした特別許可または条件付許可の要件が定められることが多い。例えば、（ローソンのような）近所の雑貨食料店が住居地域に認められるには、営業時間が制限されること、周囲、近隣の住宅地と距離を置くことなどが条件となる。第三の部分ではゾーニングの運用について定められる。すなわち、ゾーニング地図や条文の改正要求はどのように取り扱われるのか、特別利用許可の手続、特別または特殊な困難さを伴うグループにつき条例の文言や要件の適用除外の手続はどのようにして行われるか、といった内容である。この箇所では、そのような変更を行う際に公的聴聞を行う他の機関（計画委員会、ゾーニング不服申立審査委員会、市・郡議会など。前二者の委員は任命制であるが、後者は選挙で選ばれる）についても規定されているのが通常である。最後に、典型的なゾーニング条例では、区画または用途の不適合（nonconforming）を認めている。これはある時点では適法であったが、条例の新たな規制により現在では所与の要件を満たしていないというものである。そして、これらの不適合はいつまでに、どのようにして修正、補正、再建築されればよいのか、どのくらいの期間、不適合のままではいられるのかについて定めている。

(b) 分割法典

地方政府は分割法典または条例の形式により、ゾーニング地域内の開発を統制し、配置する。これらの法形式も州の授権法にしたがって定められるのが通常である。分割条例は普通2つの部分に分けられる。すなわち、開発基準を定める部分と、開発の承認手続を定める部分である。

前者の部分において、条例は個々の敷地の配置に関して要求される基準（最低限のセットバックや車でアクセスするための私設車道と歩道の縁石の切れ目など）が掲げられる。同条例にはさらに、歩車道、上下水道施設、歩道その他類似のインフラ施設等の公共施設の要求が掲げられている。またこの部分には、開発の敷地外に

及ぶ影響のために、開発負担や公用地供与（dedication）、開発負担金（impact fees）を定める場合もある。例えば、学校を設置するための費用、学校・公園用地、バイパス道や信号機といった敷地外の交通公共施設などがある。こうした要求を実行する過程において、特定の事業に適用された場合に、そうした開発負担や負担金の程度との間に適切につながりがあるかどうかについて、連邦および州裁判所における一連の裁判例で争われてきた。例えば、住宅開発によって引き起こされた交通問題を解決するために道路拡張のための敷地の提供を求めることは、その大小を問わず、つながりないし関連性の点からして（from a connection or nexus perspective）適切であるといえるが、事業がごく小規模の場合にそのような敷地提供が要求された場合には、比例性ないし程度の観点（from a proportionality or level perspective）からして適切ではないとされうる。

分割法典ではさらに分割承認の手続を定めている。多くの分割法典では、計画書または図面のいずれかにつき、仮のものと最終的なものの両方を要求している。いずれも開発を計画するすべての敷地および道路を示す必要があるが、最終計画書ないし図面の方がより詳細である。通常、仮計画書ないし図面は、地方包括土地開発計画にしたがっているかどうかを審査・評価するために計画委員会と呼ばれる指定機関に提出される。このような計画委員会に仮計画書および最終計画書の承認につき最終的な判断を下すことを認めている法域もあるが、多くの地方政府は同委員会には審査および勧告しか認めず、最終判断は市議会または評議会に委ねている。分割図面が最終的に承認されると、土地所有者は開発計画に着手する権利を有し、当該土地所有者が支出した金銭や分割が承認されることを信じて生じた義務がある場合には、たとえ土地開発条例、ゾーニング条例、その他開発を規律する法律が変更されたとしても、当該土地所有者は開発を継続することができる。

(c) 建築法典および住宅法典

建築法典および住宅法典は、適切にゾーニングされ分割された土地における実際の建築物の建築行為を規律する。建築法典は将来効のみを有し、建築方法、電気・配管基準などの事項を規律する。住宅法典は遡及的および将来的に効力が及ぶものである。建築法典とほぼ同様の事項について規定しているが、同法典よりも制限は厳しくない。住宅法典は住宅の居住性水準を確保することを目的としている。

建築法典・住宅法典ともに、建築物の安全性の確保を目的とする健康・安全条例である。