

英国における土地の信託と登記に関する法律問題

神戸大学大学院法学研究科准教授 板持研吾

目次

- 1 はじめに
 1. 問題状況および本稿の課題
 2. 射程の限定
 3. 本稿の構成
- 2 土地の信託に関する制度の変遷
 1. 1925年以前
 2. 1925年の諸改革から1996年改革まで
 3. まとめ
- 3 土地に関する権利と登記の制度変遷
 1. 土地に関する権利の合理化・単純化
 2. 土地に関する権利の移転方法の合理化
 3. 登記制度
 4. 登記の義務化
 5. 登記の義務化と信託の関係
 6. 単純信託への影響
 7. まとめ
- 4 土地の信託と登記に関する法律問題
 1. 1996年の土地信託および受託者の任命に関する法律
 2. 利害関係の調整と登記

1 はじめに

1. 問題状況および本稿の課題

英国⁽¹⁾では、現行の不動産登記法である Land Registration Act 2002(以下「LRA 2002」という)において、土地⁽²⁾所有権の移転は登記所への登記申請が義務付けられ⁽³⁾、権利の公示が原則とされている。他方で、信託は所有権自体を複数の主体に分有させる法制度であり、エクイティ上の権利者である受益者を必ずしも公示しないことにもメリットが認められうる⁽⁴⁾。しかし、受益者が公示されない場合には、受託者を所有者とする表示を信用した第三者の保護もまた問題となりうる。そこでこれらの利害衝突を如何に解決するかが

制度設計上の重要な課題となる。

ところが、英国の場合、さらに問題を複雑化する要素が少なくとも三つある。第一に、英国においては伝統的に土地の「所有権」は(日本法のそれと同じ意味では)観念されず、従来判例法においては複数の権利者が同一の土地に重疊的に異なる保有権を有することを認める制度がとられていた。そのため、信託やエクイティが登場して所有権を分割せずとも、複数の利害関係者の間の調整については、伝統的に問題となった。およそ土地に対する権利利益の間の利害調整と登記による公示の問題をどのように接合したか、検討を要する⁽⁵⁾。なお、後述のとおり厳密さを欠くが、本稿では便宜上 LRA 2002における legal estate を「土地所有権」と呼ぶことがある。

第二に、Law of Property Act 1925 (以下「LPA 1925」という)の下で近代化された英国の物権法においては、土地の共同所有(共有等)について実際上全ての場合で信託を觀念することとなった⁽⁶⁾。そのため、通常土地の信託のみならず、共同所有に係る登記の問題もまた土地の信託と登記に係る問題の一種であり、これについても検討を要する。とりわけ日本の所有者不明土地問題において、相続を契機として遺産共有、のちに通常共有の土地となる任意規定の法制をとっていること、さらに英国の無遺言相続においても相続を契機として共同所有地が発生しうることを鑑みると、相続にも目配りした土地の信託と登記の扱いは示唆に富むはずである⁽⁷⁾。

第三に、英国における土地の信託は、Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 (以下「TLATA 1996」という)において従前の複雑な制度が合理化された。しかし1925年の物権法改革がそうであったように、従前の制度と新制度の両者を十分に理解した上で検討をしなければ精確な理解にならず、そうした分析と紹介はこれまで日本では不十分であった。そもそも土地の信託の相続面については、1925年改革もさることながら、19世紀の諸改革も先行しており、これらの経緯も踏まえないと、2002年に全面改正された土地登記法の下での制度運用についても加味せねばならない。

以上の諸要素を踏まえ、本稿では、TLATA 1996において一本化された制度としての土地信託と登記の問題に着目して、英国における法制度の変遷および現状を示す。

2. 射程の限定

英国における土地の信託は、後述のとおり、産業化以前の社会における(主として貴族の)家産の維持のための手法として用いられ、そのプレゼンスが大きかった。そのため、英国の土地法や信託法に関する基本文献の多く

も、家産承継の文脈で土地の信託を扱う。また、前述の様々な法改革も同じ文脈が強く意識されてきた。それゆえ、本稿では家産承継としての土地の信託とその解体という文脈を中心に据えて論ずる⁽⁸⁾。

他方で、特に現代においては、土地を信託財産として証券化する不動産投資信託(real estate investment trust (REIT))として、あるいは土地を担保目的財産とする担保付証券(asset backed securities)の形でも、土地の信託は活発に利用されている。しかし、このことは認識しつつも、本稿はこうした投資商品としての土地の信託については対象としない。紙幅と能力の不足に加え、本稿が関心を向ける基本的な法制度は、証券化等を法的に検討する際にもその基礎を提供することになるため、検討順序としても後回しにすることが正当化されうるからである。

また、本稿は、学説の紹介および検討ではなく、法令や判例に基づく実定法の叙述に力点を置く。本稿の対象はこれまであまり日本語で書かれてはこなかったため、学説の検討よりもまずは基礎データとしての実定法の状況を伝える必要が大きいとの判断による⁽⁹⁾。

3. 本稿の構成

本稿は、まず、英国において土地の信託に関する制度がどのように変遷してきたかを、現行法の直前までについて整理する(2)。その上で、物権法一般の中で土地に関する権利がどのように整理されてきたか、登記制度との関係を踏まえつつ、確認する(3)。その後、土地の信託に関する現行法の仕組みを確認し、それと登記がどのように法律上問題となるかを整理する(4)。

2 土地の信託に関する制度の変遷⁽¹⁰⁾

現行法である TLATA 1996の前提を理解するため、19世紀後半頃からの英国における土地の信託の利用および制度を概観する。こ

これは一方で、TLATA 1996において一本化された「土地信託 (trust of land)」の制度が、それまでに行われた「売却のための信託 (trust for sale)」の制度を下敷きにしていることから必要である。また他方で、売却のための信託は、それとは区別される家産承継のための信託 (いわゆるセトルメント [strict settlement]) との対比で理解すべきであるため、セトルメントもまた確認を要する。

1. 1925年以前

まずは、1925年の一連の土地法・物権法改革以前の状況を確認する。この時期には、伝統的なセトルメントが確立し、またその不都合が認識され、一定の改革が行われるに至り、1882年の立法で頂点に達する。他方で、伝統的なセトルメントと異なる類型として「売却のための信託 (trust for sale)」が確立した。

① 伝統的セトルメント

単に「セトルメント (settlement)」という場合、相続のために行われる何らかのアレンジメントを広く指すのが伝統的な用法であり、実際に様々な家産承継計画が行われた。たとえば、家産たる土地について無条件単純不動産権 (fee simple absolute) を有するAがその子Bと孫Cに連続して承継させたいと考えたとする。このとき、伝統的なコモン・ロー上の土地保有権である生涯権 (life estate) をBに、B死亡後の残余権 (remainder) をCに譲与する、という古典的なアレンジメントも、セトルメントの一種といえる。同一の家系 (しばしば長男子による男系に限られる) で家産を維持することを目指して、跡取りの婚姻時にこのようなセトルメントが行われたが、このような場合は marriage settlement とも呼ばれた。19世紀後半までに、特に二つの方式が好まれるようになり、典型を成した。一つは「狭義のセトルメント (strict settlement)」であり、他方は「売却のための信託 (trust for sale)」で

ある。以下、単に「セトルメント」という場合は前者を指すこととする。

古典的なセトルメントでは、次のようなアレンジメントがなされる。すなわち、譲与者Aが、自身の長男子Bに対して生涯権を与え、Bの長男子Cに対して残余権として限嗣不動産権 (remainder in tail) を与える⁽¹¹⁾。これにより、一方でBが勝手に家産を処分することを不可能としつつ、他方で相続を通して兄弟姉妹が土地を分割してその資産価値を損ねるといった不都合を避け、長男による家産承継が続くことが期待されることとなる。もちろん次男以下や娘に対する一定の給付規定も置かれるのが通常であり、たいていは当該土地を担保に金銭支払義務を長男に課すことで調整する。他方、残余権としての限嗣不動産権者であるCは、土地の保有が可能な年齢 (すなわち成年) になると、土地の処分も可能となる⁽¹²⁾。Cが手元資金を欲する場合これを売りたいと考えるだろうが、しかし、Bが存命の場合、Cが譲渡できるのは将来 (= B死亡時に) 限嗣不動産権となる権利に過ぎず、万全の権利を譲渡するにはBの同意が必要である。実際にCには自身の収益基盤はないのでなんとかしたいが、Bがこれに同意することはなく、BとCは次のような取り決めを行う (と想定される)。すなわち、BはCに対して直ちに金銭収益となるような権利、たとえば年間収益の一部の收受権を与え、これと引き換えにBに土地の生涯権を再設定し、Cには残余権としての生涯権 (remainder for life) を与え、(未出生ないし幼い) Cの長男子に対して残余権としての限嗣不動産権を与える。この取り決めが繰り返されるならば、成年者はみなせいぜい生涯権しか有さない。そのため、土地を売ろうにも生涯権としてしか売却できなくなり、したがって土地は家産として当該家系内に維持されることになる。

しかしながら、産業化に伴う土地からの収益の相対的低下という現実や、そもそも家産として土地を維持することの財務上・税務上

のメリットが取り払われていった経緯などから、土地を売却し、あるいは土地のリースを行うなど、セトルメントの下では許されない管理処分を行うことへのニーズが生じた。そこで、立法による一連の改革が行われ、Settled Land Act 1882（以下「SLA 1882」という）が最初の画期となる。

② Settled Land Act 1882

SLA 1882は、土地に関する権利利益が settlement の文書に服する場合にこれを 'settled land' とし、規律対象とする⁽¹³⁾。ここで 'settlement' は「相続の方法で限定されまたは信託された土地に関する権利」を設定するようななんらかの文書 (instrument) を指すとす⁽¹⁴⁾。ここでは、設定された権利がコモン・ロー上のものであるかエクイティ上のものであるかは区別されない。

規律対象とされる settled land においては、生涯権者その他の現在の占有を有する者（以下「生涯権者等」という）⁽¹⁵⁾は、土地を売却したり交換したり⁽¹⁶⁾、リースし⁽¹⁷⁾、または担保目的財産とする⁽¹⁸⁾権限を有することとされる。ただし、生涯権者等は、SLA 1882により与えられる権限を行使するにあたっては、当該セトルメントにおいて当該土地について権利が認められるすべての者の権利利益を考慮しなければならず、かつ受託者とみなされる⁽¹⁹⁾。また、SLA 1882が生涯権者等に与える権限の行使を禁止したり制限したりするようなセトルメントの条項は無効とみなされる⁽²⁰⁾。以下、これらの権限を「売却権限等」といい、売買代金や賃料その他の対価を「売却金等」という。

また、生涯権者等とは異なる概念として、SLA 1882は「セトルメントの受託者 (trustees of the settlement)」を定める。セトルメントの受託者は、自身で当該土地のコモン・ロー上の権利を保有するかにかかわらず、「土地の売却権限が与えられ、もしくは別の者が有する売却権限の行使に同意またはこれを

承認する権限が与えられる者、もしくはそれらの権限が明示的に与えられてはいないがセトルメント文書において本法の目的における受託者として明示される者」を指す⁽²¹⁾。セトルメントの受託者の主たる役割は、土地が売却された場合などに、その売却金を受領し保管することである⁽²²⁾。

生涯権者等が売却権限を行使して土地を売却し、売却金がセトルメントの受託者（または裁判所⁽²³⁾）に支払われた場合、その他の受益者の権利は（コモン・ロー上の権利であるかエクイティ上の権利であるかを問わず）すべて 'overreach' される⁽²⁴⁾。すなわち、受益者の権利の対象は当初の土地から売却金に転換される。セトルメントの受託者が保管する売却金は、SLA 1882に従って投資運用される⁽²⁵⁾。

売却権限等が行使された場合の土地の買主等の権利は、買主等が誠実に取引を行ったのであれば、セトルメントの受益者の権利利益に服さない、生涯権者等が処分し得た最大の内容となる⁽²⁶⁾。生涯権者等による売却等は、その対価を合理的な最良のものとしなければならない⁽²⁷⁾。

③ 売却のための信託

売却のための信託 (trust for sale) とは、委託者の定める信託の内容として、受託者が信託財産 (土地) を売却し、売却金 (proceeds) を投資し、そのようにして運用される資産を保有することを指示する信託である⁽²⁸⁾。土地を家産として承継することを目的としない点で伝統的なセトルメント (狭義のセトルメント) と異なる。売却のための信託においては、土地は承継の対象としてではなく、資産運用の元手と捉えられることになる。特に19世紀から20世紀初めにかけて、農業資本よりも産業資本が経済の中心を占めるに至る中で注目されるようになったとされる⁽²⁹⁾。もっとも、土地を維持するのではなく資産運用するという点に違いが見られるものの、運用によ

る収益は当主に相当する者や家族構成員への定期金などとして分配されたのであり、家族の生活基盤を提供するために用いられたという点では伝統的なセトルメントと大差なかった。

セトルメントに対して SLA 1882 もまた生涯権者等に売却権限等を付与したため、生涯権者等や受託者が「土地を売却できる」という点では両者に違いはなくなった。しかし、売却のための信託において受託者は土地を売却する義務を負っていた点で、両者は異なる⁽³⁰⁾。受託者が売却義務を負う結果、エクイティ上、売却はすでに実行されたものとみなされるため⁽³¹⁾、売却のための信託が設定された時点で、信託受益者の権利は土地に関する権利利益である *interest in realty* ではなく、売却金に関する権利利益である *interest in personalty* とみなされる。このようなエクイティ上権利の性質が変化する取扱いを *conversion* (権利の性質転換) の法理という。権利の性質が *realty* (物的財産権) であるか *personalty* (人的財産権) であるかは、たとえば 1925 年以前において限嗣不動産権のような相続の性質を有する権利を設定できるか (*realty* ならできるが *personalty* ならできない) といった形で表れたため、家産の承継・分配のプランニングとしては重要な考慮事項となった。

④ 立法による売却のための信託の整理

SLA 1882 は、当初、売却のための信託にもそのルールを妥当させることとしていた⁽³²⁾。これを字義通りに適用すれば、売却のための信託の受託者ではなく、その下で生涯権的な権利を認められる受益者が同法の「生涯権者等」として、売却権限等を有することとなるはずだが、裁判所はこれを極めて限定的に解釈したため⁽³³⁾、実務が混乱し、すぐに新たな立法に至った。これが *Settled Land Act 1884* (以下「SLA 1884」という) である⁽³⁴⁾。

SLA 1884 による整理は、次のとおりである。すなわち、売却のための信託に対しても SLA 1882 の規律は適用されるが、生涯権者等は原則として売却権限を行使できず、受託者がこれを行使する。受託者による売却権限の行使は、生涯権者等の同意を要しない。ただし、生涯権者等は裁判所に対して自身が売却権限を行使する旨の命令を申し立てることができ、このような命令がなされた場合には生涯権者等が売却権限を行使する。当該土地を買い受けようとする者は、生涯権者等に対する命令についての裁判が係属中となっている (*registered as a lis pendens*) のでなければ、受託者と安全に取引することができる。

かくして SLA 1884 は売却のための信託において受託者に売却権限を復帰させたのであるが、しかしその他の権限、たとえば信託財産たる土地をリースする権限については受託者に与えなかった。こうした権限がないことは、特に土地流通の市況が良くないために売却を延期させている場合などに不具合を生んだ。実務上の工夫はなされたが、いずれも功を奏さなかったようである。

⑤ 単純信託

1 人または 1 組の受益者が無条件の現在占有についての受益権を有し、したがって相続の要素が一切ないような信託を単純信託 (*bare trust*) という。受益者 B に信託財産を引き渡すことのみを目的として受託者 T が当該信託財産を保有する、とされる擬制信託などがその例である。上記立法 (SLA 1882 および SLA 1884) や関連諸立法は、このような単純信託には適用されない。また、次に整理する 1925 年の諸改革においても規律の外に置かれた。

2. 1925年の諸改革から1996年改革まで

1925 年は英国における土地法・物権法の立法改革の年であり、*Law of Property Act 1925*, *Land Registration Act 1925*, *Settled*

Land Act 1925, Administration of Estate Act 1925など、数多くの法律が制定された(本稿ではこうして成立した法体系を「1925年体制」と呼ぶこととする)⁽³⁵⁾。ただし、これらの法律には、それまで漸次的に行われてきた諸改革を(分野ごとに)一つの法律にまとめたに過ぎない、という側面もある。たとえば、Law of Property Act 1925 (LPA 1925) は Conveyancing Act 1881や Law of Property Act 1922などの先行する諸改革を取り入れた部分が多いし、本節で扱う Settled Land Act 1925 (以下「SLA 1925」という)もこれに先行する SLA 1882および SLA 1884を踏襲しつつ微修正を加えたものである。とはいえ、これらの1925年の諸法律は、これらの相互関係をも意識しつつ改正された部分も多く、1925年は英国土地法・物権法にとっての一大画期である。

ここでは、SLA 1925を中心に、土地のセトルメントや売却のための信託の制度がどのように整理されたかを確認する。なお、後に見る TLATA 1996はその施行前に設定されたセトルメントに対しては遡及適用をしないこととしているため、1996年以前(ただし1926年以後)に設定されたセトルメントについてはこの1925年体制の法が現在でも通用することとなる。

① 売却のための信託の適用除外

SLA 1925の大きな特徴は、売却のための信託を明示的に適用除外としたことである⁽³⁶⁾。これにより、いったん適用対象としつつ特別の規定を置く形とした SLA 1884による不都合を除去しようとした。しかし後に見るとおり、別の不確実性が残った。

なお、売却のための信託を除外したほかは、基本的に従前セトルメントと扱われていたものを引き続きセトルメントとし、これに服する土地を settled land ということにも変更がない⁽³⁷⁾。

② セトルメントの扱い

【生涯権者等にコモン・ロー上の不動産権を帰属させる】

従前は、生涯権 (life estate) と将来権 (remainder in fee tail など) のいずれもコモン・ロー上の権利でありえたため、セトルメントにおけるコモン・ロー上の土地保有権の全体としては受託者にこれを保有させるか、受益者の複数で共有するか、のいずれもありえた。しかし、LPA 1925はコモン・ロー上の不動産権 (legal estate) を占有を伴う無条件単純不動産権 (fee simple absolute in possession) に限定し⁽³⁸⁾、その他の権利はすべてエクイティ上の権利利益とした⁽³⁹⁾。そのため、1925年体制でのセトルメントにおいては、原則として⁽⁴⁰⁾、コモン・ロー上の不動産権はすべて生涯権者等 (tenant for life) に帰属することとなる。なお、ここでの「生涯権者 (tenant for life)」は、「セトルメントにおいて対象の土地をその生涯にわたって占有する権利を現在与えられる成年者 (The person of full age who is for the time being beneficially entitled under a settlement to possession of settled land for his life)」と定義されており⁽⁴¹⁾、かつ現在の「占有が認められるその他の権利を保有する成年者」についても SLA 1925における生涯権者と扱うとされており⁽⁴²⁾、概ねそれ以前と同様である。引き続きこれらを合わせて「生涯権者等」ということとする⁽⁴³⁾。

【生涯権者等を受託者とする信託と構成する】

もっとも、生涯権者等がコモン・ロー上の不動産権を有するとはいっても、生涯権者等に自身の単独の利益(のみ)を図ることを認める趣旨ではない。これは、土地の流通を容易にするというより広い社会的文脈における目的の表れである。すなわち、従前のセトルメントにおいては、売却権限を有する者と実際のコモン・ロー上の不動産権を有する者とが別に存在することがありえ、そのような場

合に土地の権原の移転の処理が複雑になることがあったので、ここでは生涯権者等が単に無条件単純不動産権を有することとし、それにより売却権限と不動産権の帰属を揃えたのである。セトルメントに服する土地の購入者も、これにより、取引対象となる土地の権原が適正なものであるかの判定がしやすくなった⁽⁴⁴⁾。

したがって、生涯権者等は、さもなければ無条件単純不動産権保有者として有するはずの権限が、制限される。まず、従前と同様、生涯権者等はセトルメントにおける全受益者のための受託者の地位にあるとみなされ、受託者としての義務と責任を負って、全受益者の利益のためにその権限を行使しなければならない⁽⁴⁵⁾。また、具体的な権限の行使に関する規律もある。たとえば、生涯権者等には土地の売却権限が認められるが⁽⁴⁶⁾、合理的な最大価格で売却しなければならない⁽⁴⁷⁾。売却金は法律の定めにしたがって運用しなければならない⁽⁴⁸⁾、などである。

【不可避の利益相反という問題】

このように、土地の流通を促進する面で権利関係を明確化しつつ売却権限等の行使の便宜も図って生涯権者等にコモン・ロー上の不動産権と権限を保有させ、これをセトルメントの全受益者のための信託とする、というスキームが採用されたことになる。しかし、これは深刻な利害対立を抱え込む整理でもある。すなわち、一方で、他のセトルメント受益者のための信託であるから、裁判所は生涯権者等の権限行使に対して口出しをすることができる⁽⁴⁹⁾。また、受益者の側に金銭的損失が生じていなくとも誠実になされたのでない権限行使は禁止される⁽⁵⁰⁾。他方で、生涯権者等の受託者・受託者（fiduciary）としての地位は、生涯権者等自身もまた受益者であり、かつ現在権者としてその利益も大きいものであるという事実のため、「自身の利益や願望や好みのみをということであればもちろ

んいけないが、それをもいづらか考慮して、権限行使をすることは彼の正当に行いうることである」⁽⁵¹⁾。したがって、常に不可避の利益相反が生じるのであり、これが TLATA 1996 における改革（すなわちセトルメントの廃止）の主要目的の一つにもなった。

【セトルメント設定のための二つの文書】

なお、1925年体制において、セトルメントの設定には必ず二つの異なる文書を作成しなければならないこととされた。すなわち、①生涯権者等にコモン・ロー上の権利を帰属させるための文書（vesting instrument）と、②信託証書（trust instrument）である⁽⁵²⁾。

①権利帰属証書（vesting instrument）とは、コモン・ロー上の権利の設定および移転に伝統的に用いられてきた各証書の総称であり、たとえば、セトルメント設定者から生涯権者等が権利の譲渡を受けて設定される場合にはそのような権利のための不動産譲渡証書（deed. この文脈では vesting deed という）であり、裁判所の命令による場合にはそのような命令（同じく vesting order という）であり、相続によって移転される場合は相続財産の管理人（personal representative）によって作成される権利帰属証書⁽⁵³⁾（同じく vesting assent という）である⁽⁵⁴⁾。また、権利帰属証書に記載すべき事項については、土地の特定に必要な記載や、セトルメントとして信託譲渡されて権利が帰属する者、セトルメントの受託者の氏名、生涯権者等に法律の任意規定と異なる権限を与える場合はその詳細、などがある⁽⁵⁵⁾。

②信託証書は、セトルメントに服する土地についての信託の設定（declare the trusts affecting the settled land）とセトルメントの受託者の任命が必要的記載事項であり、任意的記載事項として、新たに受託者を任命する権限の設定や法律上与えられる以上の権限を付与する場合の規定がある⁽⁵⁶⁾。

1925年体制より前には、これらは同一の文

書で行われるのが通常であった。すなわち、遺言によりセトルメントが設定される場合には遺言書のみ、生存者間で設定される場合には不動産譲渡証書のみ、が用いられた。しかし、セトルメントに服する土地を売却して売却金を運用してセトルメント受益者への分配等を行うタイプのアレンジメントでは不都合であった。というのも、セトルメントに服する土地の売却が行われる際の買主は、生涯権者等から土地を購入する際の権原調査において生涯権者等の有する権原証書を確認し、購入に際しこれを受領することとなるが、そうすると継続するセトルメント (= 売却金を信託財産の元本とする) の信託に関する内部文書が手元に残らない。他方で、そのような信託の内部規律それ自体は——買主の取得する権利を制限しないのであれば——買主の関心の埒外である⁽⁵⁷⁾。そのため、権原移転を容易にするための①文書と、内部関係を規律するための②文書をもともと別に作成しておく実務が、売却のための信託の設定の場面で定着していた⁽⁵⁸⁾。SLA 1925は、こうした実務をおよそセトルメント一般に対しても強制したのである。

③ 売却のための信託の扱い

【LPA 1925による規律】

前述(本節冒頭)のとおり、SLA 1925は明示的に売却のための信託を適用除外とした。そのため、セトルメントと売却のための信託は相互に排他的なカテゴリとなった。両者を区別するのは、売却義務が設定時に課されるか否かである⁽⁵⁹⁾。売却のための信託は、LPA 1925の規律に服することとなる⁽⁶⁰⁾。

なお、1925年体制、特にLPA 1925の規律の下では、土地の(共時的な[concurrent]⁽⁶¹⁾)共同保有についても、売却のための信託の規律が適用されることとなった。まず、土地に関する未分割の持分(undivided share in land)は、SLA 1925に基づくセトルメントによる場合を除き、原則として設定できな

い⁽⁶²⁾。1925年体制施行後に、セトルメントによらないで未分割の持分を明示的に譲渡された(conveyed)場合、その譲渡(conveyance)は法律上次のような譲渡として行われたものとされる('operate as if')。すなわち、譲受人が4人以下の場合にはそれら譲受人を受益者かつ受託者とし、譲受人が4人を超える場合には4番目までに列挙された者を受託者、譲受人の全員を受益者とする法定信託(statutory trust)として⁽⁶³⁾、譲渡されたものとする。なおかつ、受託者はjoint tenantsとして土地の権利を保有することとする⁽⁶⁴⁾。そして、joint tenantsたる共同保有者=受託者は、売却のための信託としてこれを保有しなければならない⁽⁶⁵⁾。

Joint tenantとは、複数の共同保有者のいずれかが死亡した場合、その者の権利は消滅して生存する共同保有者のみが権利を保有することとなり、死亡者の遺産として相続されることがない、という種類の共同保有である。相続の対象となる共同保有はtenancy in commonといい(権利者はtenant in commonという)、こちらを用いる場合には持分が相続等を通じて細分化する不都合があるため、立法政策としてコモン・ロー上の不動産権の分割を制限することとしたものである。このことは、SLA 1925が生涯権者等に権原と権限を一本化したことの影響とも整合的である。1925年より前には、joint tenancyはseveranceという行為によって、その性質をtenancy in commonに転換することが可能であったが、LPA 1925はコモン・ロー上の不動産権を目的財産とする場合にこれを禁止している⁽⁶⁶⁾。なお、複数人に未分割の持分として土地を与える旨の遺贈については、受託者が置かれる場合は当該受託者の下でのセトルメントとしてSLA 1925に服し、受託者が置かれない場合には相続財産の管理人を受託者とする法定信託として、LPA 1925の下で共同保有と同様に処理する⁽⁶⁷⁾。

かくして、共同保有として土地が譲渡され

た場合、法の運用上当然に売却のための信託が生じる（trust for sale arises by operation of law）こととなる。以下、明示的に設定された売却のための信託と法の運用上生じる売却のための信託の両方について、LPA 1925による規律を整理する。

【設定文書】

セトルメントの場合と同様に、売却のための信託が明示的に設定される場合には、二つの文書が用いられるのが一般的であったが、セトルメントの場合と異なって、こちらは法律上文書を分けることは強制されず、あくまで実務上定着していたにとどまる。

二つの文書の内容はセトルメントの場合と同様で、①権利帰属証書に相当する不動産譲渡証書、または遺言による場合には書面のアセントと、②信託証書、または遺言による場合には遺言書、である。信託財産たる土地の買主は、信託の存在を知っていたかにかかわらず、受益者からの権利主張を受けることのない権利を取得できるが、信託の存在を知っていた場合にも信託証書の内容を確認する必要はない。仮に①②が同一文書であった場合にも、信託の内容に買主は拘束されない⁽⁶⁸⁾。

【売却に関する規律】

定義上当然に、受託者は売却権限を有するとともに売却義務を負う。他方で、売却を延期する権限もまた受託者には法律上与えられる。ただしこれは任意規定であり、別段の定めによって売却延期権限を与えないこともできる⁽⁶⁹⁾。延期権限が認められる場合には、延期期間が無制限であっても、受託者は延期したことについて責任を問われない⁽⁷⁰⁾。しかもこれらの規律はLPA 1925の施行前に設定された売却のための信託についても適用されることとされた⁽⁷¹⁾。

他方、売却権限の行使にあたって受託者以外の者（典型的には受益者）の同意を要する旨の規定を置くことは従前どおり可能であっ

た。ただし、売却権限行使の要件として3名以上の同意を要すると定められた場合には、いずれか2名の同意があれば買主に有利な形で売却が認められたものとみなすこととされた⁽⁷²⁾。このことは売却以外の処分についても同様であり、土地の流通を促進するという立法目的に適合的な仕組みになっている。

売却等が行われた場合、受益者の権利の対象財産は、元の土地から売却金等にoverreachされる⁽⁷³⁾。この結果、土地の買主等は受益権者による権利主張等を受けることなく、土地の権利を取得できる⁽⁷⁴⁾。ただし、受益者保護のため、売却その他の処分が行われた場合、信託条項にかかわらず、買主等は二人以上の受託者（または信託会社）に⁽⁷⁵⁾ 売買代金等を支払わなければならない⁽⁷⁶⁾。これにより、単独の受託者が自身の地位や権限を濫用することが防止される。

【受託者の権限等】

売却権限および売却義務が、定義上売却のための信託における受託者の主要な役割の一つである。売却に関しては、上記のとおり、任意規定ながら受託者には売却延期権限が認められる。ただし、複数の受託者がいる場合（通常複数いなければならない）、売却の延期は受託者の全員一致でなければならない⁽⁷⁷⁾。また、受託者が売却を延期する場合に、利害関係人の申立てを受けて、裁判所は売却を命じることができ、その条件等も裁判所が適切と考える内容に指定できる。もっとも、売却のための信託の多くは、たとえば受益者家族の居住のための家屋として利用されておりそのような間は売却しないといった形で、特定の目的のために売却しないまま保持することもまた意図されて設定される。裁判所はこのような事情も加味して判断する。

売却以外にも受託者に与えられる権限がある。具体的には、SLA 1925において生涯権者等に認められる権限と、セトルメントの受託者に認められる権限のすべてが、売却のた

めの信託の受託者には与えられる⁽⁷⁸⁾。すなわち、売却前の時点において、信託財産たる土地をリースしたり⁽⁷⁹⁾担保目的財産としたり⁽⁸⁰⁾できる。なお、これらの権限行使によって売却金以外の収益が生じた場合、信託に別段の定めがなければ、売却金等の投資運用に関する規定が適用される⁽⁸¹⁾。土地の売却後にも運用することが認められている場合などには、売却金によって新たに土地を購入することもできる⁽⁸²⁾。

なお、制定法上付与されるこれらの受託者の権限については、売却権限行使にあたって同意要件を付すことが認められていることを除き、強行規定であるかどうかが法律上明記されていない。このことは、生涯権者等に与えられる権限の行使を禁止したり制限したりする信託条項を無効と定める SLA 1925 と異なる⁽⁸³⁾。疑義を呼ぶ裁判例もあったようだが、SLA 1925 と同様に権限の制限を認めない趣旨であるとの理解が一般的であったようである⁽⁸⁴⁾。

【受益者の権利等】

以上に見たとおり、売却のための信託において、土地の管理処分権限はすべて受託者に属するのであって、占有が認められる生涯権者等としての受益者にはそのような権限はない。あくまで受益者として、売却前の土地を実際に（居住などの形で）使用したり⁽⁸⁵⁾、リースした場合の賃料収入などから分配を受けたりするだけのこととなるのである。

ただし、正味賃料や収益に対して占有が認められる成年の受益者（‘any person of full age [...] beneficially entitled in possession to the net rents and profits of the land’）には、受託者の権限を委譲することができる（may be delegated）⁽⁸⁶⁾。委譲された権限は受託者の名において、かつ受託者に代わって、行使されなければならない⁽⁸⁷⁾、権限濫用の責任はこれを行使した者が受託者として負うものとみなされる⁽⁸⁸⁾。

また、権限委譲されない場合でも、受託者はすべての権限につきその行使にあたって、占有を認められる成年の受益者には実際上可能な限り相談し（consult）、信託の一般的利益に適う限りにおいてそのような受益者の意思を、そのような受益者の意見が一致しない場合には価値における多数派の受益者の意思を、尊重しなければならない⁽⁸⁹⁾。ただし、受益者の意思に反して受託者が売却を行った場合でも、買主は万全の権利を取得する。もっとも、受託者が当該義務に違反して行為しようとする際に、受益者は事前に差し止めることはできるとされた⁽⁹⁰⁾。

【conversion の法理について】

前述のとおり、伝統的判例法の下で、売却のための信託が設定されると、その設定時に直ちに、受益者の権利は土地に対する権利ではなく売却金に対する権利とエクイティ上扱われることとなる。しかしそうすると、売却が現実化するまでは、当該土地に対するエクイティ上の権利を有する者は誰一人いないということになってしまう。売却までは受益者のなんらかの利益のために土地が受託者に保有されていることは誰にとっても明らかではないか？⁽⁹¹⁾それゆえ、裁判所も本法理をどのような場合にも厳格に適用することはしなかった⁽⁹²⁾。また、このような不都合の回避は、共同保有に対して信託とみなす場合に特に行われた⁽⁹³⁾。

実際に多くの場合には、信託設定者の意図においても本法理の適用は望まれなかったとされる。というのも、売却のための信託は受益者の同意なしに受託者が土地を売却することを可能にするために設定された、という点で、不動産譲渡（conveyance）の便宜のための仕組みであった。これは、単なる売却権限の設定だけだと、買主が受託者（ないし生涯権者等）の売却権限行使が適切なものであるか確認しなければならなくなったので、その手間を回避する、というメリットがあった。

売却のための信託において受託者に売却義務を課す、というのは、あくまでこのような不都合の除去のための方便に過ぎなかったのである。しかも1925年体制では共同保有においても売却のための信託をみなしたので、ここでもそのような不都合が生じる。しかしながら、裁判所は本法理の適用が原則であるとして譲らなかった⁽⁹⁴⁾。他方で、上述のとおり、本法理が適用されない例もあり、要するに法の不安定が生じたのである。これもまた、TLATA 1996による法改革を必要とした文脈の一つであった。

④ 単純信託

なお、セトルメントでもなく、かつ売却のための信託でもないが、土地を信託財産とする信託は、すべて単純信託として従前どおり存続した。単純信託は、SLA 1925によっては影響を受けなかったが、その他の1925年改革によって影響を受け、法的に不明確な状態に置かれた（後述）。

3. まとめ

以上に見たとおり、土地の信託は従来、家産の承継のためのスキームとして主として用いられたが、土地の流通を図るための政策判断から、権利関係の明確化および売却権限の明確化が図られてきた。その過程で、SLA 1925に基づくセトルメントでは、生涯権者等に権原と権限を集中させたものの、不可避の利益相反という問題を抱えることとなり、他方、売却のための信託はLPA 1925で規律することとしたものの、conversionの法理を中心に不都合が残った。これらはさらなる立法による解決を必要とし、TLATA 1996に至ることとなる。

ただし、土地の権原に関しては、これと並行して、信託以外も含めた土地の流通の促進は徐々に進められた。とりわけ、土地に関する権利の登記制度の活用が重要なポイントであり、これは1925年体制の下でも徐々に拡充

されてきた歴史を有する。

そこで、TLATA 1996による改革を見る前に、英国における土地登記制度の変遷を確認しておくこととする。

3 土地に関する権利と登記の制度変遷

本節では、本稿の課題である土地の信託と登記の問題を考える前提となる登記制度を中心に、土地の信託を理解するために必要な物権法・土地登記法の基本について制度の変遷を概観する。信託について見たように1925年が画期であり、基本的には1925年体制を叙述することとなる⁽⁹⁵⁾。

1. 土地に関する権利の合理化・単純化

従来、土地に関する権利は、コモン・ロー上の不動産権として、無条件単純不動産権（fee simple absolute）、限嗣不動産権（fee tail）、生涯権（life estate）、これらを内容とする各種の将来権（reversion, remainder）が認められていた。無条件単純不動産権に満たない制限された権利も、一定の手続を経れば無条件単純不動産権として譲渡するなどの方法はあったものの⁽⁹⁶⁾、土地の取引の安全は極めて低かったといえる。

これらの制度は中世の封建制に由来するもので、近代的な法制度や社会・経済の現実には合わないとして、近代化・合理化することが図られた。そのような中でLaw of Property Act 1925 (LPA 1925) は、コモン・ロー上の不動産権を二種類に限定した。すなわち、無条件単純不動産権（fee simple absolute in possession）と不動産賃借権（term of years absolute）の二種類である⁽⁹⁷⁾。これにより、従来行われた土地に関する権利の承継に関する様々なアレンジメントにより設定されていた権利の大半は、エクイティにおいてのみ存在することとなり⁽⁹⁸⁾、したがって信託受益者の地位で権利利益を保有できるに過ぎないものとされたのである。

2. 土地に関する権利の移転方法の合理化

権利の合理化は、権利の移転の合理化をも実現した。すなわち、土地に関する権利の移転には不動産譲渡証書 (deed) を作成して引き渡すことが必要であり、権利の譲受人は、権利の譲渡人が当該権利を有しているかを確認するため、当該譲渡人に至るまでの権利譲渡の連鎖があるかどうかを、複数の不動産譲渡証書の連なりとして把握しなければならなかった。コモン・ロー上の権利が原則として無条件単純不動産権に一本化されることにより、権利主体の確認が容易になった。

また、すでに見たとおり、エクイティ上の権利を有する者もありえたところ、1925年体制では生涯権者等 (セトルメントの場合) または受託者 (売却のための信託の場合) に売却権限をも一本化し、土地の流通はなお促進された。

3. 登記制度

さらに、Land Registration Act 1925 (以下「LRA 1925」という) により、本格的な土地登記制度が導入された⁽⁹⁹⁾。日本その他の諸外国でもそうであるように、土地に関する権利の公示により権利の所在や内容を明らかにする必要を満たすことを主目的として、英国にも土地に関する登記制度が導入されたわけである。

登記は当初 (大半の地域につき) 任意で申請することができるものとされ⁽¹⁰⁰⁾、最初の登記を first registration という (日本の不動産登記法にいう所有権保存の登記に相当する)。最初の登記において、別段の制限を定めずに無条件の権利として登記された場合、その権利者 (proprietor という。以下では単に「(登記記録上の) 所有者」と訳すことがある) は制限のない無条件単純不動産権保有者とみなされる⁽¹⁰¹⁾。

ひとたび最初の登記がされると、当該土地 (当該土地に関する権利) は「既登記の土地 (registered land)」と呼ばれる。既登記の土

地の権利の移転は、登記官による登記上の権利者の変更によらなければならず、登記名義変更未了のうち登記記録上の所有者が権利者であるものとみなされる⁽¹⁰²⁾。登記が権利移転の効力発生要件とされているのである。さらに、登記記録上の所有者は、登記記録上の権利を保有しているものとみなされる⁽¹⁰³⁾ (登記の公信力)。

現行法である Land Registration Act 2002 (以下「LRA 2002」という) においても、既登記の土地について登記が権利移転の効力発生要件となっていること⁽¹⁰⁴⁾と、登記記録上の所有者が所有者とみなされること⁽¹⁰⁵⁾は変更がない。また、登記記録上の所有者は法律上所有者に認められる権利の行使が認められており⁽¹⁰⁶⁾、たとえば、登記記録上の権利およびそこから派生して設定・処分が可能なあらゆる権利を処分する権限⁽¹⁰⁷⁾や、金銭支払の担保に供する権限⁽¹⁰⁸⁾が認められる。

4. 登記の義務化

もっとも、上述のとおり、当初登記申請は (大半の地域につき) 義務とはされていなかった。しかし登記制度への移行は政策的に望まれ、一部地域から徐々に義務化していき、最終的に1990年12月1日から、英国 (ただし、ここでもイングランドおよびウェールズ) の全土について、売買 (sale) による土地の権利の移転について登記申請の義務化が行われた⁽¹⁰⁹⁾ (以下、登記申請が義務化されることを単に「登記の義務化」といい、そのような義務を「登記義務」という)。これは、LRA 1925を廃止して新たに制定された LRA 2002 においても、(法の運用上当然に生じる移転を除いて) コモン・ロー上の不動産権が移転 (transfer) される場合が登記義務として維持・拡大されている⁽¹¹⁰⁾。

さらに、LRA 2002は、その後の改正によるものも含めると、土地の信託に関連して次のような場合にも登記義務が課されている。すなわち、まず移転 (transfer) について、土

地信託に服する土地を分割するような権利移転⁽¹¹¹⁾、新たに受託者を任命するような不動産証書による移転⁽¹¹²⁾、新たな受託者を任命した結果おこなわれる財産帰属命令 (vesting order) による移転⁽¹¹³⁾である。また、贈与 (gift) について、委託者のためだけの単純信託以外の信託の設定目的での無償移転⁽¹¹⁴⁾も登記義務の対象である。さらに、相続に関して、アセントによって処分された場合⁽¹¹⁵⁾にも登記義務の対象である。要するに、通常想定される権利の移転であって、かつ、Aが死亡した場合にAの相続財産の管理人 (personal representative) に自動的かつ一時的なものとして財産が帰属するような法の運用上当然に生じる場合でないときには、登記が義務化されていると言って概ね差し支えない。

5. 登記の義務化と信託の関係

以上のような登記制度および徐々に行われた登記の義務化を踏まえて、1925年体制における土地の信託について整理する。

セトルメントに関しては、SLA 1925により、設定には二つの文書の作成が要件となっていた。①権利帰属証書と②信託証書である。このうち、①権利帰属証書は、不動産譲渡証書 (vesting deed) またはアセント文書 (vesting assent) であるから、いずれも上記登記義務の対象となる。したがって、未登記の土地 (unregistered land. 最初の登記未了の土地についてこのようにいう) についてSLA 1925に基づくセトルメントが再設定⁽¹¹⁶⁾される場合、必然的に登記する義務がある。①の権利帰属証書は、登記申請時の添付書類の一つとなる。また、既登記の土地にSLA 1925に基づくセトルメントが設定された場合には、①の権利帰属証書は登記による権利移転に代えられる⁽¹¹⁷⁾。

売却のための信託に関しては、前述のとおり、法律上必要ではないが実務上はその設定に二つの文書が作成される。その内容はセトルメントの場合と同様であり、①権利帰属証

書について、未登記の土地である場合には信託設定が登記義務を発生させることとなる。ここでも①の権利帰属証書は登記申請時の添付書類となる。また、既登記の土地について売却のための信託を設定する場合には、①の文書作成は不要であり、登記による権利移転を行うこととなる。

なお、受益者の土地に対する権利の保護と登記の関係については後述する。

6. 単純信託への影響

単純信託の場合には、通常ただちに受託者は委託者に土地の権利を移転する行為をとることが義務付けられる (少なくともそのように想定される) ため、受託者に付与される権限および登記との関係では不明確な部分が生じた。まず、既登記の土地について、受託者を登記記録上の所有者とする登記がある場合には、LRA 1925に基づき、受託者が法律上所有者として有する権限をすべて行使できることとなる⁽¹¹⁸⁾。

他方で、未登記の土地の場合には、LRA 1925に基づいては受託者に何らの権限も付与されないこととなる。その後、Trustee Investments Act 1961が制定され、土地の単純信託の受託者を含めて、信託条項に別段の定めがない限り、すべての受託者に対して信託財産を売却する権限が与えられた⁽¹¹⁹⁾。しかし、単純信託では受託者は委託者に対して信託財産を引き渡す義務を負っているため、第三者にこれを売却すれば信託違反の責任を問われうるところ、同法はこのような責任を免除する規定を有しないので、このような状況で現に売却された場合に、受益者たる委託者の権利は overreach されて売却金に対する権利に変更されるのかなど、法的に不明確な状態となってしまった。

7. まとめ

以上のとおり、土地の流通が促進されるというのが19世紀後半からの英国不動産法の改

革の傾向であり、1925年体制は物権に関する合理化と登記制度の本格的導入によりこれを進めた。その結果、土地の信託においても、一方でコモン・ロー上の権利が一本化されて生涯権者等または受託者に一元化され、他方で当該権利の登記が権利関係の規律に影響する余地が広がった。特に登記は現行法においては義務とされ、かつ登記記録上の権利者を実際の権利者とみなす制度がとられていることもあり、影響が大きい。

4 土地の信託と登記に関する法律問題

前節までで、20世紀末までの英国不動産法の全体的な傾向を確認し、特に土地の信託に関する状況と登記制度のそれぞれを整理した。これらを前提に、以下では土地の信託に関する現行法である TLATA 1996を確認し、現在の英国法における土地の信託と登記に関する法律問題を検討する。

1. 1996年の土地信託および受託者の任命に関する法律⁽¹²⁰⁾

1925年体制における綻びを修繕すべく制定されたのが Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 (TLATA 1996) である。TLATA 1996は1997年1月1日から施行され、その後も改正を重ねてはいるものの、現行法である。以下、現行法の規律について、それ以前の状況をどう整理したかに着目しつつ、確認する。

① 単一の土地信託制度

1996年以前には、セトルメント、売却のための信託（共同保有を含む）、および単純信託という三種類の信託が、土地について成立しえた。TLATA 1996は、これらを「土地信託 (trust of land)」概念に一本化し、原則として遡及的に、一元的な制度に変更した。

新たな土地信託の概念は、「信託財産が土地から成り、または土地を含むようすべ

ての信託」を意味するものと定義される⁽¹²¹⁾。TLATA 1996の施行前に設定された信託も原則として含まれる⁽¹²²⁾。「を含む (include)」という定義からも明らかのように、信託財産が土地および土地以外の財産（動産や金銭、債権等の権利など）の両方を含む場合にも、土地信託に含まれることとなる。ただし、TLATA 1996により受託者に与えられる権限は土地に関する部分に限られる⁽¹²³⁾。なお、明示的に適用除外とされている例があるものの、極めて例外的である⁽¹²⁴⁾。売却のための信託だけでなく、単純信託であっても、土地信託に含まれる⁽¹²⁵⁾。また、TLATA 1996施行後には SLA 1925に基づくセトルメントの新たな設定は禁止された⁽¹²⁶⁾。以上により、それ以前の三種類（セトルメント、売却のための信託、単純信託）は、少なくとも将来に向かつては、すべて単一の土地信託として扱われることとなった。

単一の土地信託制度は、Law Commission（以下「LC」という）の報告書⁽¹²⁷⁾に基づいて導入されたものである。LCは、最終報告書に先立つ暫定版⁽¹²⁸⁾を要約しつつ、（当時は現行の）1925年体制の問題点を次のように指摘する。すなわち、「第一に、現行の二重システム〔板持註：セトルメントと売却のための信託とを区別すること〕は不必要に複雑であり、セトルメントの土地についての条文は特にそうである。第二に、売却のための信託の仕組みは、現代の住宅保有の諸条件に適さない。第三に、遺言者や譲与者〔板持註：土地の信託の設定者を指している〕は、実に不本意にも、（複雑な）狭義のセトルメントの仕組みを使ってしまうことがある。」⁽¹²⁹⁾そして、本稿にも叙述したように、セトルメントにおいては、生涯権者等が適法に売却権限を行使したかの確認を買主に強いることや不可避の利益相反が生じることといった問題があり、売却のための信託においては、実際には直ちに売却をすることを期待しない現実とそのような義務を負わされるとの建前との間の

齟齬やこれに基づく conversion の法理の不本意な適用といった問題がある。また、SLA 1925により生涯権者等に与えられた法律上の諸権限は、LPA 1925により売却のための信託の受託者にも同様に認められたが、これらの諸権限は現代の状況に照らして不適切であり、まったく十分な権限が与えられていないとの指摘もされた⁽¹³⁰⁾。

以上のような問題意識から導入されたのが土地信託の制度である。以下、その具体的な規律内容を見る。

② 土地信託における土地の権原と取引の安全

土地信託に関する規律は、従前の「売却のための信託」のモデルに概ね従う形で、しかしこれを改良しつつ、設計されている。まず、土地のコモン・ロー上の不動産権および管理処分権限のすべては土地信託の受託者 (trustees of land. 以下単に「土地受託者」ともいう) に帰属する⁽¹³¹⁾。

土地受託者の有するコモン・ロー上の不動産権は、一部の例外を除くと、既に登記されているか、受託者への帰属を契機に登記義務の対象となりもって登記されることとなると想定できる。そのため、土地信託の対象である土地に関するコモン・ロー上の権原は、既登記の土地としての権利関係の規律に服することとなる。すなわち、登記記録上の所有者は受託者であり、したがって法律上所有者に認められる権限を受託者は行使できる⁽¹³²⁾。受託者は無条件の所有者であるかのように登記記録上の権利を管理処分すると第三者は信頼できることとなり、信託証書を確認しなかったとしても受託者からの買主は登記記録上の権利を取得できる⁽¹³³⁾。買主等に対して受益者が自身の権利を保護したい場合、自身のエクイティ上の権利を登記記録としておく必要がある (後述)。

かくして、TLATA 1996は従来から促進されてきた土地の流通の促進を、さらに一歩

進めたと評価しうる。もっとも、取引の安全を確保するよう配慮しつつではあるが、土地の流通を阻害することにも道を開いた部分があるので、後に詳述する。

③ 明示の売却のための信託

土地の信託はすべて土地信託として一本化されたものの、「売却のための信託 (trust for sale)」を設定することが明示された場合には、土地信託でありつつ、次のような特例が置かれている⁽¹³⁴⁾。すなわち、売却のための信託の受託者は、単なる土地信託と異なり、土地を売却する義務を負う。しかし、信託設定時に別段の定めがあったとしてもそれにもかかわらず、受託者には売却を延期する権限が黙示的に認められ、かつ無期限に延期をしたとしてもいかなる責任も負わない⁽¹³⁵⁾。この規定は、TLATA 1996施行前に設定された売却のための信託についても適用されるが⁽¹³⁶⁾、TLATA 1996施行前に既に生じていた責任を免除したり変更したりはしない⁽¹³⁷⁾。ただし、売却義務があることの裏返しとして、売却延期には受託者の全員一致での権限行使を要する⁽¹³⁸⁾。また、反対に売却権限が行使される場合に、受託者または利害関係人は裁判所に売却を差し止めるよう申し立てることができる⁽¹³⁹⁾。

売却のための信託は、受託者に売却義務があることを契機として、conversionの法理が適用されてしまうとの不都合があった。TLATA 1996は、特に問題のあった次の帰結に関しては、同法理を廃止した。すなわち、①信託財産が土地である場合に受益者の権利を人的財産権 (interest in personalty) とみなすこと、および②土地を購入するために人的財産について売却のための信託が設定される場合に受益者の権利を物的財産権 (interest in land) とみなすこと、を廃止した⁽¹⁴⁰⁾。

④ 単純信託の扱い

前述のとおり、未登記の土地の単純信託

が成立した場合、Trustee Investments Act 1961により受託者に与えられる売却権限を行使した際の法律関係に不明確なところがあった。これも TLATA 1996により解決された。すなわち、単純信託も土地信託に含まれることとなったため、単純信託受託者は土地信託の受託者としての権限をすべて与えられ、したがって売却権限を含む多様な権限が認められ、また信託違反の責任の処理や受益者の権利の性質（つまり、overreachされる）についても法定された。

⑤ 土地信託の受託者

TLATA 1996に基づく土地信託の受託者は、前述のとおり、従前の売却のための信託のモデルに従った。同法は受託者に対して、以下の権限を与える。すなわち、①土地に関して無条件の所有者の有する権限のすべて⁽¹⁴¹⁾、②受益者が土地に対する無条件の権利を有する場合には、受益者に対して土地を譲渡する (convey) 権限⁽¹⁴²⁾、③土地を新たに購入する権限⁽¹⁴³⁾である。従来は SLA 1925の定める生涯権者等に付与される権限に限られていたため、特に①の形で所有者としての権限すべてを付与されたのは権限の拡充にあたり、受託者による土地の管理処分を容易にし、取引の安全を高めることにもなる。

ただし、これらの権限を行使するにあたり、受託者にはいくつかの制約も課されている。⑦受益者の権利を考慮しなければならない⁽¹⁴⁴⁾。⑧他の制定法や判例法 (any other enactment or any rule of law or equity) に反してはならない⁽¹⁴⁵⁾ため、たとえば信託違反になるような行為をする権限はない⁽¹⁴⁶⁾。⑨ TLATA 1996による授權が他の法律による授權と重複するような場合に、当該他の法律により課される制約には服することがある。たとえば Trustee Act 2000は受託者が投資運用の目的で土地を購入する権限を認めているが⁽¹⁴⁷⁾、投資対象として適切でなければならぬといった同法の定める制約も同時

に遵守しなければならない⁽¹⁴⁸⁾。

もっとも、制定法上与えられる受託者の権限は、信託設定時の明示の条項により、制限を加えたり全部除外したりすることもできる⁽¹⁴⁹⁾。そのため、信託の期間中は一切土地の譲渡を認めない、という土地信託の設定も可能となった⁽¹⁵⁰⁾。また、受託者の権限行使の要件として何人か（通常は受益者）の同意を信託条項として定めることもでき、そのような同意のない権限行使は認められない⁽¹⁵¹⁾。

ただし、委託者の設定した制約が不適切であると受託者ないし受益者が考えた場合、受託者ないし受益者は利害関係人として、受託者が自身の機能を果たすのに必要な限りでそれらの制約を取り除くよう裁判所に申し立てることも可能である⁽¹⁵²⁾。裁判所は、裁判所自身が適切と考えるような命令をすることができるが⁽¹⁵³⁾、次の諸要素を考慮して命令の可否および内容を決定する。すなわち、①信託設定者の意図、②信託の目的、③信託対象の土地を住居として未成年者である受益者が住み、または住むと合理的に期待される場合の当該未成年受益者の福祉、④受益者の担保付き債権者の利益、を裁判所は考慮しなければならない⁽¹⁵⁴⁾。また、状況に応じて扱いは異なるものの、特に利害関係を有する受益者の意向も加味しなければならない⁽¹⁵⁵⁾。

⑥ 土地信託の受益者

土地信託の受益者は、受託者の権限に関して、次のような地位に置かれる。まず、土地信託の受託者はあらゆる権限を有するとされるが、いずれの権限も、またその期間を問わず、土地の占有を認められる受益者に対して委譲が可能である⁽¹⁵⁶⁾。このような権限委譲は、受託者が全員一致で行う代理権授与 (power of attorney) によってのみ可能である⁽¹⁵⁷⁾。したがって、受託者のうち一人でもこれを撤回したいと考える場合には撤回が可能である⁽¹⁵⁸⁾。新たな受託者が選任された場合には当該受託者の同意がなければ権限委譲

は撤回されるが、既存の受託者が辞任する場合には影響されない。このような権限委譲を受けた受益者は、受託者が当該権限を行使する際に負うのと同じ義務および責任を負う⁽¹⁵⁹⁾。ただし、他の目的においては受託者とはみなされないで、たとえば、権限を再委譲することはできないし、売却権限を委譲されて行使した場合にも売却金の受領はできない⁽¹⁶⁰⁾。

また、前述した権限行使に関する同意の規定を置くことができるのに加えて、受託者は権限行使にあたって實際上可能な限り成年の受益者に相談しなければならず⁽¹⁶¹⁾、信託の一般的利益に適合する限り受益者または受益者間に対立がある場合はその価値における過半数の意向を反映させなければならない⁽¹⁶²⁾。もっとも、これは任意規定である⁽¹⁶³⁾。

他方、土地信託の受益者には、権利として以下のものが与えられている。まず、TLATA 1996は、一定の条件において、信託目的の土地をいつでも居住等する (occupy) 権利を、土地の占有が認められる受益者に対して与えている⁽¹⁶⁴⁾。一定の条件とは、①信託の目的が、特定の受益者または全受益者のいずれかによって土地が住居等に用いられるようにすることにある場合でなければならず⁽¹⁶⁵⁾、②受益者による居住等ができないまたはそれに適さない場合であってはならない⁽¹⁶⁶⁾。また、複数の受益者が居住等する権利を有する場合には、現に居住等する受益者を、受託者はその権利の一部を除外し、または制限する権限を有する⁽¹⁶⁷⁾。さらに、受託者は、受益者が居住等するにあたっての合理的な条件を設定することができる⁽¹⁶⁸⁾。受託者はこれらの権限を行使して、たとえば、居住等する受益者が家屋の維持修繕のための費用を負担することとできる⁽¹⁶⁹⁾。また、居住等に関する権利の一部が除外ないし制限された他の受益者のために補償するための支払いを求めることもありうる⁽¹⁷⁰⁾。

⑦ 買主の権利

受託者の売却権限に関して委託者による制約が可能となった結果、買主が受託者から、受益者の権利主張を無視できるような万全の権利を取得できるかどうかは、法令および信託条項の定めと反しないで適法に売却(処分)が行われたかどうかによって依存することとなった。具体的な規律は、信託目的の土地が未登記であるか既登記であるかによって異なる。

未登記の土地の場合は、法令ないし信託条項に違反する土地の譲渡であったとしても、買主がそのような違反について現実に知らない (has no actual notice of the contravention) ならば、それによって土地の譲渡 (conveyance) は無効とはならない⁽¹⁷¹⁾。「現実に知っていること (actual notice)」の意味は定義されていないが、買主本人または買主の代理人が実際に違反の事実を知っていることを指すと考えられているようであり⁽¹⁷²⁾、「知りうべきであったこと」などは除かれていることになる⁽¹⁷³⁾。また、そもそも、買主には受託者が負っている制限等の内容やその遵守の有無について自ら調査する義務はなく⁽¹⁷⁴⁾、したがってこれらを調査しなかったことを根拠に「知りうべきであった」とされることもない。もっとも、買主が保護されるだけであるから、このような場合にも受託者の法令違反ないし信託違反の責任は免除されず、受益者による責任追及の可能性はある。

既登記の土地の場合は、上記規定は適用されない⁽¹⁷⁵⁾。既登記の土地については、登記記録上の制限がある場合を除いて、登記記録上の所有者はあらゆる権限を行使できるとされているからである⁽¹⁷⁶⁾。そして、後にみるとおり、信託受益者の権利や受託者の権限 (権限行使) の制約は、登記記録上の restriction として登記できるとされており、このような登記がある場合にはそれを遵守した場合にのみ、買主は適法に権利を取得できる。さもなければ、受益者による登記記

録上の権利の主張を受けることとなる。

買主が保護される売却が行われた場合、買主は受益者による権利主張を免れる権利を取得し、受益者の権利は売却金に対するものに変更される (overreaching)。法令違反や信託違反は、受益者による受託者の責任追及の関係にとどまることとなる。

2. 利害関係の調整と登記

前章に見たとおり、原則としてすべての土地は登記の対象となる (なるべき) といえるため、受益者の権利を保護するためには、その権利ないし受託者の義務や受託者の権限行使に対する制約は、適切に登記される必要がある。具体的には restriction と呼ばれる登記記録を付加することとなる。

① LRA 2002に基づく登記の具体的な構成

LRA 2002 (およびそれ以前の登記制度) に基づく登記記録は、現在はすべて電子化されている。土地の区画ごとに register of title と呼ばれる単位が構成されるが、その中には ①土地そのものを特定するための A register (Property register)、②権利者および権利を表示するための B register (Proprietorship register)、③地役権や担保権などの土地負担を表示するための C register (Charge register) の三つの部からなる⁽¹⁷⁷⁾。

本稿の関心から重要なのは B register である。ここには、登記記録上の所有者 (registered proprietor) が誰であるか、どのような権原を保有しているか、が示され、また、受益権を含む何らかの制限がある場合にはそれも記載される。たとえば、受託者が登記記録上の所有者として登記されているが、その権利の処分には受益者の書面での同意を要するとの信託条項がある場合に、そのような処分の条件 (制約) は「Restriction」の見出しとともに、B register に記載される。

これが、前節に見た買主を拘束する効果を持つ登記記録としての restriction である。

② 受益者の権利等の保護

したがって、受託者の権限 (権限行使) に対する制限や受益者の権利は、restriction として登記記録として反映することにより、保護することができる。また、受託者には、土地の権原の登記申請時に、そのような制約等をも登記記録に反映させる義務もまた認められ⁽¹⁷⁸⁾、受益者もまたそのような登記申請をする権利が認められている⁽¹⁷⁹⁾。もっとも、受託者の登記義務が果たされずに土地の売却が行われたとしても、登記義務違反によって当該売却の効果を買主に対して争うことはできず、あくまで受託者の責任追及ができるのみである。

③ その他の受益者の保護

なお、登記による保護が可能であるとはいっても、土地の信託のすべてが登記されるとは限らないため、ここでは受益者の権利保護として十分ではないと思われるかもしれない。たとえば、夫婦で住居としての家屋を購入し、購入資金は夫婦で折半したものの、登記記録上は夫のみを所有者として登記する場合、これは実際には夫婦を受益者、夫を受託者とする土地の信託が成立しているとみべきであろうが⁽¹⁸⁰⁾、妻の受益権は登記記録に反映されず、たとえば夫が裏切って第三者に売却したときに、LRA 2002上は保護の対象とならない、という可能性がある。

しかしこれは杞憂である。というのも、受益者の権利が overreaching の対象となるのは、受託者が自然人 2 名以上か信託会社である場合であるからである⁽¹⁸¹⁾。この例のように受託者が一名 (夫のみ) である場合には overreaching は生じない。土地が未登記の場合、受益者の権利と買主の保護は判例法理によって調整される。すなわち、買主に不知善意有償取得者の抗弁 (defence of bona fide purchaser for value without notice) が認められる場合には買主が受益者の権利の負担のないコモン・ロー上の権原を取得するが、こ

れが認められない場合には買主は受益者の権利による制限を前提とした権利を取得できるとどまる、ということになる。ここで「不知」かどうかの対象は信託の存在であるが、上記の例のような場合には受益者である妻は当該土地に居住等しているであろうから、買主は通常の検査を行えば信託の存在に気づいたものとみなされる（constructive notice が認められる）ため、不知を言えないだろう。

他方、土地が既登記の場合、LRA 2002 は未登記の利益の一部を最優先の権利（overriding interests）として保護しているが⁽¹⁸²⁾、現に居住等している（in actual occupation）者の権利利益は、登記上の権利移転にも優先するものとして列挙されている⁽¹⁸³⁾。

かくして、受益者の権利は概ね買主の保護に劣後するような建付けを取りつつも、土地に実際に居住等する受益者のような要保護性の高い権利利益についてはバランスが図られてもいる。

④ 現行法の位置

このようにして考えると、TLATA 1996 は、確かに一方で土地の信託を単一の土地信託制度に一元化し、かつ従前の売却のための信託をモデルに制度設計することで受託者の売却権限を標準装備とし、土地の流通を促進する政策を一步進めたかにも見える。しかし、実際には受託者の売却権限を委託者が自由に制限することも認めている結果、受益者が積極的に自身の権利保護を図りたい場合にはこれを restriction として登記することによりこれを可能とし、もって取引を一定程度制約することも許している。もっとも、これは登記記録として潜在的買主には明らかであるから、手間は増えるだろうが、流通それ自体を阻害する要素とまではいえない。また、不当な譲渡制限であれば、裁判所が裁量により、そのような制限を除外する可能性も認められている。

他方で、登記等によらない受益者の保護についても、現行英国法は一定の手当てをしていると言える。特に、現に居住等する受益者について overriding interest としてその権利が保護されることにより、一定の理由（たとえば DV からの避難）のために登記記録上にも氏名等を公示したくない当事者の権利も、その弁護士等を登記記録上の所有者とする信託によってまず保護できるし、仮に受託者が裏切って土地を売却したとしても保護されることになっている、と評価できる。

【注】

- (1) 本稿では、「英国」および「イギリス」を、「イングランドおよびウェールズ（England and Wales）」を指して用いる。
- (2) 日本では土地と建物に不動産を分けて考えるが、英国では土地（land）を建物を含むものとして扱う。また、「土地（land）」は物理的な意味での地表の一部としての土地を日常用語では意味するが、法的にはそのような物理的意味の土地に関する各種の権利を指してもいい。LPA 1925, s 205(1) (ix)の定義を参照。
- (3) 未登記の土地所有権の移転について LRA 2002, s 4. 既登記の土地所有権の移転について LRA 2002, s 27(2).
- (4) たとえば、DV 被害者の住所を加害者に対して秘匿するために、被害者の弁護士等が受託者として登記記録上所有者となる場合など。
- (5) しかも英国で登記は土地所有権移転の効力発生要件である（注（3）に引用する各条文を参照）。英国法ではさらに登記の公信力も認められており、登記記録上の所有者（proprietor）は当該権利を保有するものと看做される。LRA 2002, s 58.
- (6) LPA 1925, s 34(2).
- (7) なお、日本では令和3年4月に成立した一連の法改正により一定の問題解決が図られた。本稿執筆時点でいずれも未施行であ

るが、たとえば、次のような制度の変更や導入が行われた。不明共有者がいる場合にも不動産の利用や処分を円滑に行えるようにする（民法252条の2、262条の2、262条の3）。遺産分割未了の期間に制限を加える（民法258条の2）。相続により不動産を取得した者は登記を申請する義務を負う（不動産登記法76条の2）。相続により取得した不動産が不要である場合に一定の要件を満たせばこれを国庫に帰属させる制度が導入される（相続土地国庫帰属法）。もっとも、これらをもってしても、相続によっていったん土地の遺産共有（次いで通常共有）となるという基本構成は維持されており、そのことから生じる不都合にはなお英国法は参照に値する例を提供する。

(8) その結果、前述した共同所有に関する検討を大きく落とすこととなるが、これは紙幅の制約のためということに加え、既に金子敬明「共同所有住宅における居住と収益との関係——イングランド法を素材にして——」『社会科学研究』68巻2号103頁（2017年）などの共同所有に関する先行研究に譲ることができると考えたためでもある。

(9) 注(8)に挙げた金子論文の他にも（管見の限り網羅的なものはないものの）先行研究はいくつかあるが、同様の理由（ただし、こちらは主に紙幅の都合）で紹介は省略し、または最小限にとどめた。

なお、研究計画段階では、英国の登記実務家への訪問聞き取り調査も予定していたが、研究期間中に新型コロナウイルス感染症が流行し英国でロックダウン等が行われたため、断念した。

(10) Stuart Bridge and others, *Megarry & Wade on the Law of Real Property* (9th edn, Sweet & Maxwell 2019)（以下「M&W」という）ch 9を下敷きにした。なお、M&Wについてはパラグラフ記号（¶）を使用し、パラグラフで引用する。

(11) 限嗣不動産権（fee tail）とは、その保

有者に直系卑属たる相続人がある限り相続されるが、そのような相続人がいない場合には元の譲与者（の相続人）に権利が復帰するような土地の保有権である。本文の例で、Cが子を遺さず死亡したとすると、Bに兄弟（姉妹）がいればそれらが、いなければAの親やAの兄弟（姉妹）に当該土地の権利が復帰することとなる。

(12) 詳細は法制史の関心となるので省略するが、1833年より前にはcommon recoveryと呼ばれる手続によって、限嗣不動産権者は無条件単純不動産権を第三者に譲渡することが可能であった。See eg Joseph Biancalana, *The Fee Tail and the Common Recovery in Medieval England: 1176-1502* (Cambridge University Press 2001)

(13) SLA 1882, s 2(3).

(14) SLA 1882, s 2(1).

(15) SLA 1882, s 2(5)により、通常は生涯権保有者を指す‘tenant for life’は、この法律において広く定義されている。

(16) SLA 1882, s 3.

(17) SLA 1882, s 6.

(18) SLA 1882, s 18.

(19) SLA 1882, s 53.

(20) SLA 1882, s 51.

(21) SLA 1882, s 2(8).

(22) SLA 1882, s 22(1). なお、同条は、売却金はセトルメントの受託者ではなく裁判所に供託されることも可とする。

(23) See n 22.

(24) SLA 1882, s 20(2).

(25) SLA 1882, s 21. たとえば国債等が投資対象として例示される。

(26) SLA 1882, s 54. なお、ここで「誠実に (in good faith)」とは「セトルメントの受益者の権利利益が存在することを知らないこと」を意味せず、強迫や詐欺を用いたり、他者を積極的に害する意図をもってしたりしたのではないという意味である。買主等がセトルメントの受益者の権利利益の存在

- を知っていたことは、当該売却等の効力や移転される権利の内容に影響しない。See M&W ¶ 9-006(v).
- (27) SLA 1882, s 4.
- (28) なお、後に見るとおり、売却のための信託は現行法上も設定可能である。TLATA 1996, s 1(2). ただし、現行法においては（一本化された）土地信託の一種としての効力を有することとされ、その特色は極小化されている。
- (29) M&W ¶ 9-007.
- (30) ただし、売却のための信託においても、即時売買を義務付ける信託条項がある場合は別として、いつ売却するかについての裁量を受託者は有し、またしばしば受益者による売却の同意を要する旨が規定されていたようである。M&W ¶ 9-008.
- (31) ‘Equity treats as done that which ought to be done.’ という格言に示される。
- (32) SLA 1882, s 63.
- (33) *Taylor v Poncia* (1884) 25 ChD 646.
- (34) なお、SLA 1884の原文にはアクセスできなかったため、以下の記述は M&W ¶ 9-010 and 9-011に基づく。
- (35) なお、たとえばすぐ後に見る SLA 1925, s 1(7) が Law of Property (Amendment) Act 1926により挿入された条文であるように、1925年の諸立法だけで完結しなかった部分もある。こうした直後の微修正なども含めて広めに「1925年体制」や「1925年の立法」などということにする。
- (36) SLA 1925, s 1(7) (‘This section does not apply to land held upon trust for sale.’). なお、同1条それ自体は相続の方法で権利を設定された信託（後述のとおり、1925年の立法により多くの土地保有権はエクイティ上の権利とされ、したがって従来セトルメントとして行われたような権利設定は必然的に信託の形式を要することとなった）を定義し、本法律の適用対象とすることを定める。ここで除外される「売却のための信託 (trust for sale)」については、SLA 1925, s 117(xxx)により LPA 1925の定義に従うとし、LPA 1925, s 205(1)(xxix) (as of original) は次のように定める。‘“Trust for sale,” in relation to land, means an immediate binding trust for sale, whether or not exercisable at the request or with the consent of any person, and with or without a power at discretion to postpone the sale; “trustees for sale” mean the persons (including a personal representative) holding land on trust for sale; and “power to postpone a sale” means power to postpone in the exercise of a discretion [.]’ それゆえ、「直ちに拘束力を有する売却のための信託」として、それまでに売却のための信託として設定されていた受託者の売却権限および売却義務を認める形式を指す。
- (37) SLA 1925, s 2.
- (38) 厳密にはリース (term of years absolute) もコモン・ロー上の不動産権として認められているが、ここでは単純化する。LPA 1925, s 1(1). なお、一般的ではないので無視するが、生涯権者等がリースを保有する形でのセトルメントも理論上不可能ではない。
- (39) LPA 1925, s 1(3). なお、不動産権以外の権利、たとえば地役権や担保権などはコモン・ロー上の権利がいくつか列挙されている。LPA 1925, s 1(2).
- (40) 注 (38) のとおり、リースを使ってセトルメントを行う場合が例外となる。
- (41) SLA 1925, s 19(1).
- (42) SLA 1925, s 20(1).
- (43) なお、定義が成年者に限られているが、LPA 1925, s 1(6)により、未成年者はコモン・ロー上の不動産権の保有者となれないこととなっているため、基本的に問題は生じない。しかし、セトルメント設定文書において未成年者を生涯権者等とする定めが

置かれることはなおありえ、その場合には「法律上の所有者 (statutory owner)」がその役割を果たす。そのような場合として、まず、未成年者を生涯権者と定める遺言の遺言者が死亡した場合など、相続によって未成年者にコモン・ロー上の不動産権が移転されるべきときは、遺言執行者等が法律上の所有者とされる。相続以外の場合には、セトルメントの受託者が法律上の所有者とされる。SLA 1925, s 26. 以下ではこのような場合を除外して整理する。

- (44) 当時は登記制度の利用が任意（または登記申請義務が限定的）であったため、取引の対象となる不動産権等の土地の権原を売主が本当に有しているか、また当該権利に制限（将来権や地役権、担保権などの負担）が付されていないか、を確認するためには、当該権原が売主に至るまでの不動産譲渡証書 (deed) の連鎖を辿るほかなかった。
- (45) SLA 1925, s 107.
- (46) SLA 1925, s 38.
- (47) SLA 1925, s 39(1).
- (48) SLA 1925, s 73.
- (49) 売却権限の行使にあたり、廉価売却であるとして介入した例として、*Wheelwright v Walker (No 1)* (1883) 23 ChD 752, 762. また、他の受益者に対する詐害取引であるとして介入した例として、*Hampden v Earl of Buckinghamshire* [1893] 2 Ch 531, 544.
- (50) *Middlemas v Stevens* [1901] 1 Ch 574.
- (51) *Re Boston's WT* [1956] Ch 395, 405 (per Vaisey J) .
- (52) SLA 1925, s 4(1).
- (53) なお、一般的に、相続財産の管理人（遺言相続の場合は遺言執行者 [executor]、無遺言相続の場合は遺産管理人 [administrator]）が相続受益者（受遺者または法定相続人）に遺産に属する個別財産の権利の帰属を認める行為をアセント (assent) といい、土地を対象とする場合は書面とする

ことが通常である。

- (54) SLA 1925, s 117(xxxi) ('In relation to settled land "vesting deed" or "vesting order" means the instrument whereby settled land is conveyed to or vested or declared to be vested in a tenant for life or statutory owner; "vesting assent" means the instrument whereby a personal representative, after the death of a tenant for life or statutory owner, or the survivor of two or more tenants for life or statutory owners, vests settled land in a person entitled as tenant for life or statutory owner; "vesting instrument" means a vesting deed, a vesting assent or, where the land affected remains settled land, a vesting order; "principal vesting instrument" includes any vesting instrument other than a subsidiary vesting deed; and "trust instrument" means the instrument whereby the trusts of the settled land are declared, and includes any two or more such instruments and a settlement or instrument which is deemed to be a trust instrument').
- (55) SLA 1925, s 5.
- (56) SLA 1925, s 4(3).
- (57) SLA 1925, s 110(2) は、買主には②文書の内容を閲覧する義務がないばかりか、その権利もないこととした ('shall not [...] be bound or entitled').
- (58) このような経緯につき、M&W ¶ 9-019.
- (59) LPA 1925, s 205(1)(xxix) (as of original) の文言でいえば 'immediate binding trust for sale' である場合、SLA 1925の適用対象外である売却のための信託となる。なお、本節では1925年体制として説明するため、LPA 1925については原則としてすべて制定時の条文に基づいて説明することとするが、これらの中には現在ま

- で改正がされていないものもあることをお断りする。
- (60) LPA 1925, ss 23-38 (as of original).
- (61) 英米法系の物権法では伝統的に土地に関するコモン・ロー上の不動産権が、通時的に分割されて、したがって承継的に [successive]、しかし権利としては同時に存在するのでいわば「共同保有」されることが可能であった。他方、日本法で共有などに見られるような同時的・共時的な共同保有も可能であるため、これらを区別して、前者を successive co-ownership と、後者を concurrent co-ownership と呼ぶことがある。
- (62) LPA 1925, s 34(1) (as of original).
- (63) 法定信託 (statutory trust) については、LPA 1925, s 35 (as of original). 要するに以下に見る LPA 1925 によって規律される売却のための信託である。
- (64) LPA 1925, s 34(2) (as of original).
- (65) LPA 1925, s 36(1) (as of original).
- (66) LPA 1925, s 36 (as of original).
- (67) LPA 1925, s 34(3) (as of original).
- (68) LPA 1925, s 27(1) (as of original).
- (69) LPA 1925, s 25(1) (as of original).
- (70) LPA 1925, s 25(2) (as of original).
- (71) LPA 1925, s 25(3) (as of original).
- (72) LPA 1925, s 26(1) (as of original).
- (73) LPA 1925, s 2(1), (2) (as of original).
- (74) *ibid.*
- (75) 受託者を自然人2名以上または信託会社とする規定は、LPA 1925, s 2(2).
- (76) LPA 1925, s 27(2) (as of original).
- (77) *Re Mayo* [1943] Ch 302. ただし、慈善信託 (charitable trust) の場合には、受託者は過半数で行動できる。
- (78) LPA 1925, s 28(1) (as of original).
- (79) SLA 1925, s 41.
- (80) SLA 1925, s 71.
- (81) LPA 1925, s 28(2) (as of original).
- (82) SLA 1925, s 73(1) (xi).
- (83) SLA 1925, s 106(1).
- (84) M&W ¶ 9-025.
- (85) なお、実際にも特定の受益者が占有すべきとする意図を明示して設定される売却のための信託は多かったという。M&W ¶ 9-026.
- (86) LPA 1925, s 29(1) (as of original). 土地の売却以前に、撤回可能な形で、受託者の署名ある書面により、といった詳細は同条を見よ。
- (87) LPA 1925, s 29(2) (as of original).
- (88) LPA 1925, s 29(3) (as of original).
- (89) LPA 1925, s 26(3) (as amended by Law of Property (Amendment) Act 1926, sch). なお、本条項は売却のための信託のうち、任意に設定されたものであって、この条項が適用されるとの意図が示されないのでない場合には適用がない。
- (90) *Wailer v Waller* [1967] 1 WLR 451 (Ch).
- (91) このことを指摘するものとして、たとえば、*Irani Finance Ltd v Singh* [1971] Ch 59, 68.
- (92) *Franks v Bollans* (1868) LR 3 ChApp 717, 718-719.
- (93) *Williams & Glyn's Bank Ltd v Boland* [1979] Ch 312, 329; [1981] AC 487, 507.
- (94) *Re Newman* [1930] 2 Ch 409.
- (95) なお、土地に関する英国の法令は、法務省大臣官房司法法制部編『イギリスの土地及び遺産管理に関する法令』（法曹会、2020年）として翻訳が刊行されており、2020年1月1日時点のLPA 1925が全文翻訳されている（他に本稿で扱うものではLRA 2002も翻訳されている）。法令翻訳以外にも杉浦保友「イングランドにおける不動産法の概要」と西山敏夫「イングランド不動産法改正の経緯」という二つの解説も付されており、有益である。法務省ウェブサイトでもアクセスできる。 <<https://www.moj.go.jp/content/001323626.pdf>> accessed 31 August 2022.

- (96) 注 (12) に述べたとおり、common recovery や fine と呼ばれる方法があったとされるが、省略する。
- (97) LPA 1925, s 1(1).
- (98) LPA 1925, s 1(3).
- (99) なお、Land Registry Act 1862など、これに先立つ土地の(権利に関する)登記制度は英国に存在した。しかし紙幅も限られているため、ここではその前史を省略する。
- (100) LRA 1925, s 4 ('may apply').
- (101) LRA 1925, s 5.
- (102) LRA 1925, s 19(1).
- (103) LRA 1925, s 69(1).
- (104) LRA 2002, s 27.
- (105) LRA 2002, s 58.
- (106) LRA 2002, s 24.
- (107) LRA 2002, s 23(1)(a).
- (108) LRA 2002, s 23(1)(b).
- (109) Registration of Title Order 1989, SI 1989/1347.
- (110) LRA 2002, s 4(1)(a). なお、ここにおいて 'qualifying estate' とは、LRA 2002, s 4(2) に規定されるとおり、未登記の土地の不動産権のことである。LRA 2002, s 27.
- (111) LRA 2002, s 4(1)(a)(iii) (added by Land Registration Act 2002 (Amendment) Order 2008).
- (112) Charities Act 1993, s 83; LRA 2002, s 4(1)(aa)(i) (added by Land Registration Act 2002 (Amendment) Order 2008).
- (113) LRA 2002, s 4(1)(aa)(ii) (added by Land Registration Act 2002 (Amendment) Order 2008).
- (114) LRA 2002, s 4(7)(a)-(b).
- (115) LRA 2002, s 4(1)(a)(ii), (2).
- (116) LRA 2002の時点では、すでに後述の TLATA 1996が施行後であるため、新規に SLA 1925に基づくセトルメントは設定できず、既存のセトルメントの条項に基づく再設定がありうるのみである。
- (117) 現行法で説明すると、Land Registration Rules 2003 (LRR 2003), sch 7に具体的なルールが定められている。
- (118) LRA 1925, ss 18, 21 and 25.
- (119) Trustee Investments Act 1961, s 1(1). なお、これは LPA 1925に基づく売却のための信託であれば受託者に、SLA 1925に基づくセトルメントであれば生涯権者等に、すでに与えられていた権限であったので、土地に関する信託としては、本文に記載するように、未登記の土地の単純信託の場合のみ、新たに売却権限が付与された形になる。
- (120) M&W ch 11を下敷きにした。
- (121) TLATA 1996, s 1(1)(a) ('"trust of land" means (subject to subsection (3)) any trust of property which consists of or includes land').
- (122) TLATA 1996, s 1(2)(b). ただし、後述 (n 124) のとおり、1996年以前に設定されたセトルメントは含まれない。
- (123) TLATA 1996, s 6(1).
- (124) TLATA 1996, s 1(3). 具体的には、① 1996年以前に、SLA 1925の下で設定されたセトルメントと、② Universities and Colleges Estates Act 1925に服する土地、が除外されている。①は遡及効の制限に過ぎず、②は大学敷地等に関する特則に過ぎない。したがって、大半の場合において、1997年以降に設定される土地の(または土地を含む)信託は、TLATA 1996の土地信託と扱われることとなる。
- (125) TLATA 1996, s 1(2)(a).
- (126) TLATA 1996, s 2(1).
- (127) Law Commission, *Trusts of Land* (Law Com No 181, 1989), <<https://www.lawcom.gov.uk/project/trusts-of-land/>> accessed 31 August 2022.
- (128) Law Commission, *Trusts of Land* (Law Com CP No 94, 1985)を引用。
- (129) Law Commission (n 127) para 1.3.
- (130) Law Commission (n 127) para 1.5.

- (131) TLATA 1996, s 6(1)により、「土地受託者は、受託者としての機能を果たすために、信託条項に別段の定めがない限り、当該土地に関して無条件の所有者の有する権限をすべて有する」とされる。
- (132) See n 106 and its text.
- (133) LRA 2002, s 26.
- (134) なお、1996年以前には売却のための信託は黙示的にも設定されえた（このことがセトルメントとの区別に関する不確実性を生んだと批判された）が、本文に述べるとおり、TLATA 1996では明示の設定に限定された。そのため、LPA 1925, s 205(1) (xxix) の定義も変更されている。
- (135) TLATA 1996, s 4(1).
- (136) TLATA 1996, s 4(2).
- (137) TLATA 1996, s 4(3).
- (138) 慈善信託の場合には過半数でよいことも含め、従前と同様である。See n 77.
- (139) TLATA 1996, ss 14, 15.
- (140) TLATA 1996, s 3(1).
- (141) TLATA 1996, s 6(1).
- (142) TLATA 1996, s 6(2). たとえば次のような場合を想定して規定されたようである。すなわち、A を生涯権者として、B, C, D に対して A の死後同一割合で受益権が生じるとする土地信託が設定され、A が死亡した場合に、B, C, D が自らへの土地の移転を望まず受託者による運用継続を希望したとしても、そのような意向を無視して受託者は B, C, D に対して土地の権利を移転してしまうことが認められる。すなわち、信託の目的を実行し、受託者としての任務を終了させるためにこのような権限は必要である、との考えに基づく。Law Commission (n 127) para 14.3.
- (143) TLATA 1996, s 6(3). 土地の購入は、続く段落の㉔に述べるような投資運用目的でも可能であるほか、いずれかの受益者が居住する目的その他の目的でも可能である。
- (144) TLATA 1996, s 6(5).
- (145) TLATA 1996, s 6(6).
- (146) ただし、信託に違反して土地を売却した場合の買主等はおお保護される。あくまで受託者と受益者の間の関係として信託違反責任の追及が認められることとなる。
- (147) Trustee Act 2000, s 8(1) (a).
- (148) Trustee Act 2000, s 4.
- (149) TLATA 1996, s 8(1). ただし、慈善信託の場合には認められない (s 8(3)) など、例外もある。
- (150) ただし、詳述できないが、判例法上の永久拘束禁止法則 (rule against perpetuities) の制約がある。
- (151) TLATA 1996, s 8(2). ただし、同意を要する者を3人以上定めた場合は、いずれか2名の同意があれば、受託者からの買主は有効に権利取得できる。TLATA 1996, s 10(1).
- (152) TLATA 1996, ss 14, 15.
- (153) TLATA 1996, s 14(2).
- (154) TLATA 1996, s 15(1). なお、これは限定列举ではなく例示であると示す裁判例として、*White v White* [2003] EWCA Civ 924, [2004] 2 FLR 321.
- (155) TLATA 1996, s 15(2), (3).
- (156) TLATA 1996, s 9.
- (157) TLATA 1996, s 9(1).
- (158) TLATA 1996, s 9(3).
- (159) TLATA 1996, s 9(7).
- (160) *ibid.*
- (161) TLATA 1996, s 11(1) (a).
- (162) TLATA 1996, s 11(1) (b).
- (163) TLATA 1996, s 11(2) (a).
- (164) TLATA 1996, s 12(1).
- (165) *ibid.*
- (166) TLATA 1996, s 12(2). なお、居住等ができない場合として、既に適法に第三者にリースされている場合が挙げられる。
- (167) TLATA 1996, s 13(1). ただし不合理に除外し、または制限してはならない。s

- 13(2).
- (168) TLATA 1996, s 13(3). ただしその際、受託者は s 13(4) に定められた諸要素を考慮して、条件の可否および内容を判断しなければならない。
- (169) TLATA 1996, s 13(5).
- (170) TLATA 1996, s 13(6).
- (171) TLATA 1996, s 16(2).
- (172) M&W ¶ 11-033.
- (173) このような場合、actual noticeではなく constructive notice というのが通常である。
- (174) TLATA 1996, s 16(1).
- (175) TLATA 1996, s 16(7).
- (176) LRA 2002, ss 23, 24.
- (177) なお、C register に続いて、その一部として、制限的約款 (restrictive covenant) のリストが付されることもある。
- (178) LRR 2003, r 94(4), (5).
- (179) LRA 2002, s 43(1)(c); LRR 2003, r 93(c).
- (180) このような場合、当該土地について夫婦の共同保有が成立するのが一般的であり、そうすると法律上共同保有のための信託が設定されたとみなすことになる。
- (181) LPA 1925, s 2(2).
- (182) LRA 2002, sch 3.
- (183) *ibid*, para 2.

(いたもち・けんご)