

文化財の保護のための事業執行型公益信託について

東京都市大学共通教育部准教授 大 沼 友紀恵

目 次

I 序	6 税制上の優遇措置
1 問題の所在	7 保全地役権の利用の現状
2 本論文の構成	8 小括
3 本論文における文化財	IV 文化財の活用事例
II アメリカにおける公益信託	1 序
1 概要	2 リーズ城
2 所有権の制限の内容	3 その他の文化財の活用事例
3 公益信託の実効性	4 小括
4 税制上の優遇措置	V 事業執行について
5 公益信託の利用の現状	1 序
III アメリカの保全地役権制度	2 ①一般公開して見学に供する方法
1 保全地役権の意義	3 ②特定の者にコミットしたサービスを提 供する方法
2 保全地役権の法的性質	4 受託者の受け皿について
3 保全地役権の起源	5 残された課題
4 保全地役権統一法	
5 各州における立法の比較	

I 序

1 問題の所在

文化的利益を確保するためには、文化財の所有権を制限し、その保存・活用を確保する必要がある⁽¹⁾。このような目的で文化財の所有権を制限する手段として、公益信託⁽²⁾がある。

ここでは、まず、文化財の所有権を制限する手段としての公益信託の仕組み、利用の現

状および有効性について概観し、本論文の検討の方向性を示す。

(1) 公益信託の概要

公益信託は、公益活動のために自己の財産を拠出しようとする者が委託者となって、その財産を受託者に信託し、受託者がこれを信託財産として、委託者が定めた公益目的のために管理・運用する制度である。信託法のほか、公益信託ニ関スル法律に定めが置かれている。公益信託の設定には、監督官庁の許可

(公益信託ニ関スル法律2条1項)が必要であり、公益信託成立後においても、一般的に主務官庁の監督に服する。

いかなる目的であれば公益信託を設定することができるのか、すなわち、公益信託設定の要件である公益性の基準については、法律に明文の規定がないが、「公益信託の引受許可審査基準等について」(平成6年9月13日公益法人等指導監督連絡会議決定)で、積極的に不特定多数の者の利益の実現を目的とすべきことが定められている。文化財の保存活用によって、文化的利益を確保することは社会全体、すなわち、不特定多数の者の利益を実現するといえる。したがって、文化財の保存活用は公益性の要件を満たす。現に、文化財の保存活用は、信託協会による公益信託の分類にもあてはまる。

公益信託の受託者は、形式的には目的財産の所有権を有するが、その権限は制限されている(信託法26条)。所有権の制限の内容は、その目的および信託行為により定まる。

受託者がその権原に違反した場合、一定の要件を満たせば、信託管理人がこれを取消することができる。受託者が信託財産に属する財産について権利を設定し又は移転した行為がその権限に属しない場合には、①当該行為の当時、当該信託財産に属する財産について登記がなされていて②当該行為の相手方が、当該行為の当時、当該行為が受託者の権限に属しないことを知っていたこと又は知らなかったことにつき重大な過失があったことを要件として、当該行為を取消することができる(信託法27条2項)。

また、受託者がその任務を怠ったことによって信託財産に変更が生じた場合には、受託者は、原状の回復義務を負う(同法40条1項2号)。

以上の所有権の内容の制限に加え、所有権の帰属の制限もある。

受託者がその任務に違反して信託財産に著しい損害を与えた場合や、その他重要な事由

があるときは、裁判所は委託者の申立てにより受託者を解任することができる(同法58条4項)。また、主務官庁は上記の権限を職権でこれを行うことができる(公益信託ニ関スル法律8条)。受託者は、その地位を失えば、目的財産の所有権を失う。

ほかに、受託者の継続的な義務違反があった場合には、裁判所は、委託者等の信託を終了することができる(信託法166条1項)。

なお、信託の終了により、信託財産の所有権は、受託者から残余財産の帰属権利者に移転する(同法182条)。

公益信託には、特定の受益者が存在しないため、受益者によるモニタリングは期待できない。このため、公益信託においては、信託の適正さを確保するために信託管理人を置くことが主務官庁の許可の条件となっており、運営委員会も設置される⁽³⁾。

公益信託に財産を拠出した場合には、いくつかの税制上の優遇措置が用意されている⁽⁴⁾。

しかし、いずれの措置も金銭の拠出を対象とするものであり、歴史的建造物の所有者が、当該建造物を譲渡した場合など、不動産の拠出については適用されない。税法は、金銭を信託財産とする助成型の公益信託を想定しているといえる。

(2) 公益信託の利用の現状

わが国の法制度上、金銭のみならず、動産・不動産も公益信託の対象とすることが可能である(同法14条参照)。しかし、実際の運用上、文化的環境保全のための公益信託においては、不動産が信託財産とされることはなく、不動産管理型の公益信託は存在しない。

ちなみに、平成24年現在、文化財の保存活用を目的とする公益信託は3件あるが、これらの具体的内容は「文化財の保全及び活用に関する活動に対する助成を目的とするもの」であり、すべて助成型の信託である⁽⁵⁾。いずれも、受託者が直接事業を行うのではなく、信託目的に沿った事業を行う団体又は個人に

対して助成を行う形になっており、歴史的建造物等の所有権を信託財産として、その保存、管理を行っていくような公益信託は行われていない。わが国には、文化的環境の保全を目的とする民間団体が多数あるが、それらの団体が保全のために所有権を取得した不動産は、信託財産としてではなく、固有の財産として帰属している。

(3) 公益信託の利用の有効性

以上のように、文化財の保存を目的とする不動産管理型の公益信託は、実際には利用されていない。しかしながら、不動産管理型の公益信託には、以下のようなメリットがある。

- a. 文化財である不動産の所有権を公益信託の目的財産とすること⁽⁶⁾によって、ナショナル・トラスト等、市民の任意団体が有している財産について、特定の公益活動のために利用される財産（特に特定の目的のための募金により集められた財産）が、当該団体ないし団体の代表者の固有財産とは区別され、独立した財産であることが法的に明確にされる。そして、そのことが第三者に公示される。
- b. 公益信託の目的とされることで、当該財産の保全が公益とかなうことが認知される。
- c. 信託財産は、委託者の債権者も受託者の債権者も原則として差し押さえることができないため、委託者や受託者が破綻した場合にも影響を受けない。すなわち、信託財産が存在する限り、当該団体の構成員の交替または当該団体の存否とは無関係にそれを信託目的に沿った公益活動に活用することができる。公益信託を利用することにより、当該保全活動は一時的なものではなく、持続的なものであることが制度上裏付けられる⁽⁷⁾。

以上をまとめると、公益信託の設定により、当該不動産が、委託者である団体もしくは代表者の固有財産と区別されることにより、当

該財産の独立性が明確になり、その公益性が社会的に認知される。さらに、信託の倒産隔離効果によって、その保全活動の継続性が確保できるということになる。

(4) 検証の方向性

わが国で、不動産管理型の公益信託が利用されない原因として、次のような理由が考えられる。

第一に、公益信託が行う事業には、公益信託の目的である本来の公益事業と、本来の公益事業を財政的に支えるための付随的な収益事業とがありうる。不動産管理型の公益信託における歴史的建造物の保存などは、本来の事業にあたる。しかし、主務官庁が、公益信託を信託財産の運用益によって助成を行うものと基本的に考え、信託財産として金銭のみを念頭においていると考えられ、本来の事業について、助成以外の積極的な事業を認めていない。

第二に、受託者の受け皿の問題—信託銀行には文化財を活用するノウハウがなく、そのような能力を備えていると考えられる文化財保護団体は業として信託を引き受けることができない。

第三に、助成型以外の信託に税制上の優遇がない。

そして第四に、管理費用の捻出が困難なことである。

第一の理由は、第四の理由と密接に関連する。すなわち、動産や不動産は、金銭と比較して管理費用が高額であり、その捻出が懸念されることから、助成型の信託のみが想定されていると考えられる。もし、文化財そのものを活用することで費用を継続的に捻出することが可能であれば、主務官庁も、公益信託の設定を認める可能性がある。

そこで、本論文では、文化財の所有権を公益信託の信託財産とし、その文化財を活用することで管理費用をまかなう事業執行型公益信託の利用可能性について検討する。

具体的には、①文化財を活用することで、収入を得るにはいかなる手段があるのか、国内外の文化財の活用の事例をもとに検討する。

また、第二との関連で、②外国における公益信託およびこれと関連する制度から示唆を得つつ、ふさわしい受託者像を検討する。

本論文は、現行法のもとでの事業執行型公益信託の活用の可能性を探ることを目的とするので、第三の税制については、外国法の参照にとどめ、具体的な提案はしないこととする。

2 本論文の構成

わが国の現行信託法制は、基本的にはアメリカにおいて発展した近代的な信託制度を継受したものである⁽⁸⁾。そこで、Ⅱでは、アメリカにおける公益信託制度および利用の状況について考察する。Ⅲでは、アメリカの保全地役権制度を紹介する。保全地役権は、当然に公益信託を構成するものとされるため（保全地役権統一法3条 コメント参照）、文化財（の所在地）に対して地役権が設定される場合には、文化的利益の確保のために所有権が制限されるという点が、事業執行型公益信託と共通するからである。

1(4)でみたように、わが国で事業執行型公益信託が認められない理由のひとつとして、管理費用の捻出が困難なことがある。不動産を管理するための捻出費用を、文化財そのものを活用することによってまかなうことができれば、公益信託としての持続可能性が出てくる。

そこで、Ⅳでは、文化財の活用により、どのような形で収益を上げることが可能か、実地調査等をもとに、実際の文化財の利用の状況を分析する。そのうえで、Ⅴで、事業執行型公益信託の利用可能性を検討する。

3 本論文における文化財

本論文は、文化財の所有者の利益と社会の利益の衝突を調整するための所有権の制限と

しての公益信託の活用について検討することを目的とするので、文化財を、形式的意味の文化財（文化財保護法による指定・登録を受けたもの）に限定することなく、「芸術上、歴史上、学問上、その保存が社会の利益となる動産または不動産のうち、人為的付加が加えられたもの」と定義することとする。

Ⅱ アメリカにおける公益信託

1 概要

アメリカでは、公益信託については、信託法第二次リステイメントが1章を割り、348条から403条を公益信託にあてている⁽⁹⁾。信託統一法（以下 UTC と略称する）の規定にも公益信託に適用されるものがある。

リステイメントでは、公益信託は、「財産権に関する信認的法律関係であり、これを設定する意思表示にもとづいて発生し、かつ、その財産権を保有する者は公益目的のためにその財産権を保有すべきエクイティ上の義務に服するもの」と定義される（信託法第二次リステイメント §348）。公益信託は、信託成立の三大確定要素である受益者の定めがなく、一定目的に従って設定される信託（目的信託⁽¹⁰⁾）のうち、公益目的を有する信託をいう。信託宣言、生前行為、遺言による設定が可能で（§349）、約因は不要である（§352）。

公益信託の設定に必要な「公益性」は、裁判所が判断する。

公益目的とは何を指すかについては、リステイメントがこれを定めており（§368）、文化財の保護・活用は「その他の社会福祉の増進」に含まれる。

公益信託の設定により、受託者は信託財産の所有者となるが、その権利行使は信託目的の実現のためになされなければならない。

公益信託には、私益信託には認められないさまざまな効果が認められる。①裁判所の解釈が公益信託を有効とする方向で緩やかになり、②シープレー法理⁽¹¹⁾が適用される。また、

③永久に存続可能とされ、永久拘束禁止則の適用がない。さらに、④税法上の優遇措置がある。

2 所有権の制限の内容

公益信託の受託者は、コモン・ロー上の所有権を有し、信託条項中、特定の文言を以って受託者に附与されている権限および信託の目的を遂行するのに必要または適法な権限で、信託条項で禁止されていないものに限って行使することができる (§ 301)。

受託者の信託上の義務の不履行に対しては、エクイティ上の救済がなされる。司法長官は、公益信託の受託者に対し受託者としての義務の履行を強制し、また、その信託違反に対する差止命令をなし、信託違反についての救済を強制し、信託財産の占有を取得する者の選任をなすなどの訴訟を提起することができる (§ 392 comment)。

以上は、所有権の内容の制限であるが、所有権の帰属の制限もある。

- ① 裁判所は、受託者が、受託者としての行為を継続していくことが、その信託の目的達成にとって障害となるおそれがあると認められるときは、その受託者を解任することができる (§ 387)。
- ② 信託の終了により、復帰信託が生じ、受託者は、目的財産の所有権を、委託者またはその相続人に移転する義務を負う。

公益信託の終了事由には、他に、不経済な信託となった場合の終了がある。UTCは、信託の規模にかかわらず、裁判所に、不経済な信託を終了する権限を認め、受託者には、裁判所の承認がなくとも、5万ドル以下の信託財産しかない信託につき、終了権限を認めた (§ 414 (a))。信託を終了するためには、信託財産の価額が信託の管理運用費用から見て正当化できない程度であると判断することが必要である (§ 414 (b))⁽¹²⁾。

3 公益信託の実効性

特定の受益者がいない公益信託では、受益者による監視が期待できない。そこで、その実効性を確保するために、私益信託とは異なる制度が設けられている。

まず、各州の司法長官その他の公務員が、公益信託を執行する資格を有する (§ 391)。いくつかの州では、一定の公益信託の受託者に、検察官に報告書を提出することを義務付けている (Cal.Gov.Code § 12586 (2013))。しかしながら、検察庁は、特定の信託を注意深く監督する、ということはほとんどないようである⁽¹³⁾。

4 税制上の優遇措置

公益信託については、所得税が免税となる (I.R.C. § 501 (c) (3) (2013))。公益信託に財産を寄付した者は、年間収入の50パーセントまで、所得税の控除を受けることができる (I.R.C. § 170 (2013))。

5 公益信託の利用の現状

アメリカでは、法制度上、不動産管理型、事業執行型信託を禁止する規制はなく、さらに、わが国のように監督官庁が助成型を前提としているという実質的な障害もない。むしろ、米国のナショナル・トラスト⁽¹⁴⁾は、国家歴史保全法により信託形式で文化財の所有権を譲り受ける権限を与えられている (§ 468c (e))。にもかかわらず、ナショナル・トラストが受託者となる不動産管理型、事業執行型の公益信託はほとんど利用されていない。

その理由は、こうである。米国のナショナル・トラストも、当初は、英国ナショナル・トラストを模範に、危機に陥った歴史的建造物を自ら保有することによって守ろうとした。しかし、その後、その活動は、保全を訴えることで世論を形成することが中心となっていった⁽¹⁵⁾。現在、ナショナル・トラストは、いくつかの歴史的建造物を保有し、美術館と

して公開しているが、都市を再生させるメイン・ストリート・プログラム⁽¹⁶⁾などの活動が主体となっている。

Ⅲ アメリカの保全地役権制度

1 保全地役権の意義

保全地役権とは、保全すべき価値を守るために、不動産の開発、将来の使用を規制する法的拘束力のある合意である。そして、その負担は、不動産の所有権が移転しても付随する。歴史的建造物や芸術的建築の存する土地が、それらの建物の保全を目的とする保全地役権の対象とされれば、保全地役権は文化的利益の確保に役立つ手段となる。

アメリカは、このような保全地役権が幅広く利用されている国の1つ⁽¹⁷⁾である。

2 保全地役権の法的性質

保全地役権は、土地所有者と地役権者との契約により設定され、土地所有権の承継人をも拘束する。「地役権」という用語が使われているものの、要役地の便益のためであることは必要なく、その実質は人役権である。

3 保全地役権の起源

保全地役権の起源は、コモン・ロー上の地役権および制限的約款である。制限的約款には、コモン・ロー上の制限的約款（物的捺印契約）と、エクイティ上の地役権がある。以下では、それらの概要と、保全手段としての不都合性についてみていく。

(1) コモン・ロー上の地役権

英米法の「地役権」という用語には、広義と狭義がある。狭義の地役権は、要役地の所有者に認められるものであり、広義の地役権は、人役権と、狭義の地役権を含む。

まず、イギリスでは、コモン・ロー上、人役権まったく認められなかった。アメリカの裁判所もこれを好まず⁽¹⁸⁾、一切否定してい

たわけではないものの、人役権の成立を認める場合であっても移転が認められないなど制限的であった。

狭義の地役権は、要役地と承役地が隣接することが要件とされたため、限定的な役割しか果たしえなかった。何かを保全しようとする者が、その目的物の所在地の隣地を所有しているとは限らないからである。

さらに、コモン・ロー上の地役権は、地役権者の行為を土地所有者に受忍させることを主として念頭に置いており、土地所有者の特定の行為を禁止することは、①建物に対する日照を妨げること、②隣接する土地の建物の支えを取り払うこと、③人工的な水路の流れを妨げること禁止する場合しか認められない。しかし、環境保全を目的とする地役権は、土地所有者の特定の行為を禁止することが必要な場合や、特定の行為を要求することが必要な場合が多い。

以上の理由から、コモン・ロー上の地役権は、環境保全の要請に十分に答えることができない。

(2) コモン・ロー上の制限的約款

コモン・ロー上の制限的約款は、契約の当事者が土地利用に関して設定した権利義務関係に、土地と共に移転する効果を認める制度として発展した。その成立要件は、①契約の内容が土地に関係（touch and concern）するものであること、②利益または負担が土地と共に移転するという当事者の意思、③不動産権保有関係（privity estate）⁽¹⁹⁾—水平の関係と垂直の関係がある⁽²⁰⁾—の存在である。

①の要件は、当初は厳格に解されていたが、次第に緩和され、積極的義務が認められる余地も出てきた。しかし、コモン・ロー上の制度であるため、救済は損害賠償により、差止命令を得ることができない⁽²¹⁾。

さらに、コモン・ロー上の制限的約款も、要役地の存在が要件であり、環境保全の要請に十分に答えることのできるものではない。

(3) エクイティ上の地役権

まず、エクイティ上の地役権は、不動産権保有関係が不要である。しかし、土地に関するものでなければならぬため、要役地の存在が要件となる。エクイティ裁判所の救済は、差止め命令であるため、特定の行為を禁止する地役権だけが執行可能であった。このため、積極的義務を課すことはできず、環境保全の要請に応えることができない。

(4) 保全地役権の誕生

このように、従来の地役権制度は制約が多く、環境保全の役割を十分に果たすことが出来なかった。そこで、このようなニーズに応えるため、土地開発を永久に規制する保全地役権と類似の制度が、1880年代後半に、ボストン周辺の大通りを守るために、考案された。

そして、政府機関が、見通しの良い道路や野生動物の生息地を保護するために保全地役権を利用するようになった⁽²²⁾。

4 保全地役権統一法

(1) 立法の背景

1976年の税制改正で、地役権を寄付した場合の連邦所得税の控除が規定された⁽²³⁾。このように、地役権設定者にインセンティブが与えられたことが、保全地役権の普及の引き金となった。

保全地役権は、各州の立法によって、地役権に対するコモン・ロー上の制約が取り除かれ、従前の地役権等と比較して使い勝手の良い制度となった。そして、1982年、The National Conference of Commissioners of Uniform State Laws (NCCUSL) によって、保全地役権統一法 (Uniform Conservation Easement Act) が制定された⁽²⁴⁾。

(2) 概要

保全地役権統一法の目的は、「自然のおよび歴史的資源を保護するために、不動産についての永続性のある不作為および作為義務を

課すこと可能とする⁽²⁵⁾」ことである。

保全地役権の設定は、不動産の利害に対して付随的ではない場合にも認められる (保全地役権統一法4条(1))。すなわち、保全地役権の実体は人役権であり、要役地の所有者でなくても、地役権者となることができる。そして、地役権は、譲渡が可能であり、その譲受人によっても強制されうる (4条(2))。また、単にコモン・ローにおいて伝統的に認識されてきた地役権の目的に役立たないとか、それらのカテゴリーに入らないという理由のみでその有効性が否定されることはない (4条(3))。土地所有者に不作為義務を課すことや (4条(4))、積極的義務を課すことが可能である (4条(5))。禁止行為は、禁止されるものをリストアップするという方法 (ブラックリスト方式) または、許容される行為をリストアップする方法 (ホワイトリスト方式) で定めることができるし、地役権の目的に合致しないすべての用途を禁止するという方法もある。

保全地役権の設定による便益が、土地に関する (touch and concern) ものである必要はない (4条(6))。

保全地役権の大きな特徴の1つは、第三者の執行権が認められることである。第三者の執行権は、「保全地役権の条件を遵守させるために、政府機関、公益法人、公益組織、又はチャリタブル・トラストなど、保持者の資格を有するが保持者ではない者に与えられる権利」と定義される (1条(3))。地役権者以外にもその執行権を与え、地役権者がその権利を行使しない場合にも、社会の利益を保護するための手段を提供するものである。第三者の執行権の規定は、保全地役権が、公益信託とみなされることも整合的である。

保全地役権が侵害された場合の救済については、保全地役権統一法には規定が置かれていない。

(3) 公益信託との関係

既に述べたように、保全または保存のための地役権の設定及び移転は、信託設定行為がなくとも公益信託を構成する。

5 各州における立法の比較

(1) 序

保全地役権統一法は、多くの州で採択されているが、統一法によらずに独自の立法を行った州⁽²⁶⁾も多い。保全地役権統一法を採択した各州の間には高度の類似性があるが、他にも類似性を持つグループはある。たとえば、1983年に制定されたマサチューセッツ州法は、コネチカット、デラウェア、ニューハンプシャー、ロード・アイランドの立法に大きな影響を与えたため、結果的に、これらの州法は類似している。その他の各州法の内容は様々である。

(2) 保全地役権の目的

各州の保全地役権法が制限可能とする対象は、自然的資源、文化的資源など多様である。

文化的価値と関連のある資源との関連では、同法は、各州に、不動産の歴史的、建築的、考古学的または文化的側面について、保全地役権を設定することを認めている。

歴史的価値は、ほとんどの州で保護の対象である。保全地役権統一法採択州の多くは、文化的価値、考古学的価値、建築学的価値を保護の対象とする⁽²⁷⁾。これに対し、非採択州は、これらの価値を保護の対象とする州としない州がある。たとえば、カリフォルニア州法は、文化的価値のうち、歴史的側面の保護のみを認めており (Cal.Civ.Code § 815.1. (2013))、コロラド州法は、歴史的、文化的、建築学的価値を保護している (Colo. Rev.Stat. § 38-30.5-102(2012))。これに対し、マサチューセッツ州は、自然的資源のみを対象としている (Mass.Gen.Laws ch.184, § 31 (2013))。

つまり、文化的資源を対象とする立法と、

自然的環境のみを対象とする立法があり、前者についても保護が可能な文化的資源の範囲に違いがある。

(3) 規制と義務

保全地役権は、土地所有者、地役権者の双方に積極的義務を課す場合もある。この点につき、保全地役権統一法は、承役地所有者または地役権者に積極的義務を課す保全地役権の有効性を明示的に認めている (4条(5))。保全地役権統一法を採択するか否かにかかわらず、承役地の所有者に積極的義務を課すことを明示的に承認する州がある⁽²⁸⁾。積極的義務について言及のある州のうち、コロラドなど、保全地役権統一法を採用しない州では、作為義務 (obligation to perform acts) という用語を使う傾向がある (Colo.Rev.Stat. § 38-30.5-102 (2012))。バーモントはさらに一歩先を行く。保全地役権は、地役権者に「利用条件を規制する権利」のほか、「規定された行為を行うか、または要求する権利」を与えると定める。それゆえ、バーモント州法の下では、地役権者は、所有者に対し、自生ではない植物を除去するよう要求することができるし、自ら不動産に立ち入ってそれを除去することもできる (Vt.Stat.Ann.tit.10, § 821 (a) (2012))。マサチューセッツも、文言は異なるものの、このような積極的義務を間違いなく認めている。マサチューセッツ州法は、保全地役権を「公共のレクリエーションのための使用を許すため・・・土地又は水域を保持するのに適切」な権利と定める (Mass.Gen.Laws ch.184, § 31 (2013))。フロリダも、類似の文言を用いている (Fla.Stat. § 704.06(1) (2012))。「適切」という言葉を、保全地役権が含みうる権利の性質を表すために使用している。このような、地役権の保全目的を達成するのに適切な権利が、積極的義務を含みうることは、消極的または積極的権利には直接の言及がなくとも、明らかである。

保全地役権統一法を採択しない州法には、

所有者に積極的義務を課すための規定を欠くものがある。カリフォルニア、コネチカット、デラウェア、モンタナでは、法は、積極的義務につき沈黙を守っている (Cal.Civ.Code § 815.1 (2013), Mont.Code Ann. § 76-6-203 (2012))。しかしながら、積極的義務について沈黙していても、規定の仕方によっては、一定の積極的義務を課すことも可能ではある。多くの場合、所有者に対し、ある行為を規制することは、彼らに積極的義務を課すことと実質的に同一だからである。

たとえば、自動車の使用禁止は、黙示的に、承役地における第三者の自動車の使用を防止する合理的努力をする義務を所有者に課すことになる。

(4) 保持適格者

保全地役権統一法は、政府機関、公法人、公益社団、チャリタブル・トラストに地役権者となり得る資格を認めており、保全地役権統一法の採択州の間には、若干の違いがあるものの、各州法は、保全地役権を保持しうる法主体に関して高い統一性を保っている。

アラスカとメインでは、条文で、非営利法人という用語を用いている。より実質的なレベルでは、ミシシッピが、私法人と学校法人をリストに加えている。他方、ニューメキシコでは政府機関が、アリゾナでは公益社団がそれぞれ除外されている。

保全地役権統一法を採択しない州では、条文の文言は若干異なるが、概して、政府機関、公法人、公益社団、チャリタブル・トラストを保持者として認めている。

ニューハンプシャー、ロード・アイランドでは、保持適格者をあいまいな形で定義している。いずれも「政府機関、公法人、学校法人、または他の法人、組織、トラストまたは他の法主体で、土地、水域またはこのような特定のエリアの保全を含む目的を持つもの」が、コモン・ローのルールにかかわらず、保全地役権を保持しうると定める。法が、保全

地役権を、特定の保全目的を達成するための権利として定義しているにもかかわらず、そのようなタイプの法主体が保全地役権を保持することを明示的に要求していない。

保全地役権統一法を採択しないノースカロライナでは、列挙された保全目的の1つ以上を事業の目的に含むことが条件ではあるが、私法人、営利法人も保持適格者に含まれる (N.C.Gen.Stat. § 121-35(2) (2013))。

保全地役権統一法採択州を含む10の州⁽²⁹⁾では、ランド・トラスト⁽³⁰⁾が免税の組織であることを要求している。

多くの州法のモデルとなっているマサチューセッツ州法においては、地役権者は、「土地または水域の保全」または「歴史的建造物もしくは史跡の保護または特別な建造物若しくは記念物の保存」をその目的に含まなければならない (Mass.Gen.Laws ch. 184 § 32 (2013))。

保全地役権統一法を採択している州では、地役権者は、不動産の歴史的、建築的、農業的、または文化的性質の保護を目的に含まなければならない。保全地役権統一法を採択しない州のいくつかも類似の規定を持つが、文化的性質の保護は除外されている場合が多い⁽³¹⁾。バーモント州法は、その目的に「歴史的、農業的、森林学的またはオープンスペースの資源の保護のための」財産権の獲得を含むことが保持適格者の要件である (Vt.Stat. Ann. tit.10, § 821 (c).(2) (2012))。同法では、不運なことに、文化的、建築的な財産は除外されている (Vt.Stat. Ann. tit.10, § 821 (b) (2012))。これらの目的のために保全地役権が確立されたにもかかわらずである。

保全地役権統一法を採択するかどうかにかかわらず、多くの州が、地役権保持者には、何らかの保全の目的を含むことのみを要求している。しかしながら、より厳格な基準を設ける州もある。カリフォルニアでは、地役権保持者の主たる目的が、土地の自然的、景観的、歴史的・・状況を保全、保護または高

めることでなければならない (Cal.Civ.Code § 815.3 (a) (2013))。イリノイ州も、これと類似して、歴史的、建築学的、考古学的、文化的価値のある建造物、構造物等の保全目的等が主目的でなくてはならないと定める (765 ILCS 120/2 (2013))。ワシントンでは、地役権保持者の主たる目的の1つが、歴史的記念物、地区、建造物、遺物の保存活動を促進することでなければならないとしている (Rev.Code Wash. § 64.04.130 (2013))。

ランド・トラストは、保全地役権の設定を受けることで、重大な責任を引き受ける。しかし、保全地役権の保持適格者となるために、一定の存続期間を要求する州は2つのみである。コロラドは、設立から2年経過していることが、保全地役権を引き受けるための要件である (Colo.Rev.Stat. § 38-30.5-104(2) (2012))。ヴァージニアでは、州内に主たる事務所を設けて5年経過していることが、永久の地役権を引き受けるための条件である (Va.Code Ann. § 10.1-1010C (2013))。

ランド・トラストの最低保有資産など、財政的な側面を要件として定める州はない。

保全地役権の効果は、地役権者の取組みに依存する部分が多い。地役権者による勤勉な地役権の監視と、地役権を遵守させる意思および能力が、実効的な地役権の2つの要である。3つ目の要は、周到に起草された契約書であるが、地役権者が遵守させなくては、そこに明示された規制や義務は意味がない。後述する第三者の執行権および注意深い検察官も地役権の目的達成を確実にするのに役立つが、地役権者は、長期間にわたる地役権および財産の管理⁽³²⁾や監視を引き受ける用意がなくてはならない。

(5) 存続期間

多くの州が、永久の地役権及び期間の定めのある地役権の設定を認めている。そのうち、ほとんどの州法は、保全地役権統一法のアプローチと同様にデフォルト・ルールとして永

久の存続期間を定めている (Va.Code Ann.)。

アラバマ、カンサス、ウェスト・ヴァージニアではこの逆で、地役権の存続期間は、永久との合意がなされない限り、期間の定めがあるものとなる。アラバマでは、地役権の存続期間は、(1)30年、(2)設定者の死亡、(3)保護される財産の売却のうちの、一番早い時期に終了する。カンサスでは、設定者の死亡または設定者による撤回により終了する。ウェスト・ヴァージニアでは、最低20年存続すべきことを定めている。

これに対し、カリフォルニア (Cal.Civ.Code § 815.2(b) (2013))、フロリダ、ハワイは、地役権の存続期間が永久であることを設定の要件とする。

存続期間について定めを置かない州法もかなりある。この沈黙は、永久の地役権を黙示的に承認するものと考えられる。なぜなら、立法者は、保全地役権の最長存続期間を制限することが容易にできたからである。モンタナ、ニューメキシコ、ノースカロライナは、地役権設定契約書に、期間についての規定を置くことを義務付けるが、デフォルト・ルールは設けていない⁽³³⁾。

(6) 変更

保全地役権統一法は、他の地役権と同様の方法による地役権の変更を認めている (保全地役権統一法2条(a))。そして、裁判所にも、コモン・ローとエクイティの諸原則による変更⁽³⁴⁾を認める (3条 (b))。保全地役権統一法を採択しない州の多くが、土地所有者の保全地役権を変更する権限について、定めをおいていない⁽³⁵⁾。

(7) 終了

期間の定めのある地役権は、期間の経過により終了する。永久の地役権は、永遠に続くことが意図されているが、実際には、状況—そして法原理—によって、その存続期間が短縮される場合がある。たとえば、保全地役権

が設定された目的が達成不能になった場合には終了する。保全地役権統一法は、この現実を認識して、「本法に別段の定めがある場合を除き、保全地役権は、他の地役権と同様の方法で、・・・終了させ、・・・することができる。」とする(2条(a))。地役権は、たとえば、放棄、混同、収用により終了する⁽³⁶⁾。

(8) 第三者の執行権

保全地役権統一法は、第三者の執行権を「保全地役権(の条項)において認められた権利で、地役権者となる資格があるにもかかわらず、地役権者になっていない政府機関、事前団体または公益信託などの第三者に認められる執行権」と定義する。

第三者の執行権は、保全地役権の実効性を長期的に確保するための重要な手段である。万が一、保全地役権者が地役権の条件を守らせることができなかつた場合には、第三者である機関がその責任を負う。また、保全地役権の条項で第三者の執行権が認められるかどうかにかかわらず、たいていの場合は検察官に地役権の条件を守らせる権限が与えられている。

州法においても、執行権を有する第三者は、保全地役権者となりうる資格を有する地役権者以外の者とされる場合が多い(Fla. Stat. § 704.06(8) (2012))。ミシシッピでは、保全地役権統一法が定める第三者以外に、検察官およびミシシッピ野生動物保護局にも当事者適格を認めている(Miss.Code Ann. § § 89-19-3(3)and89-19-7(1) (2013))。ニューヨークでは、公的機関、非営利保全法人に当事者適格を認めている(N.Y. CLS ECL § 49-0303 (2013))。ハワイや、ロード・アイランドは、対照的に、これらの当事者適格と執行権については規定を置いていない。執行権を有する第三者が、地役権設定契約書に署名をして、責任を引き受けることに同意することを要求する州もいくつかある(Va.Code Ann. § 10.1-1010 (B) (2013))。

第三者の執行権は、保全地役権統一法を採択する州において強固である。保全地役権統一法を採択しない州では、これを明示的に認めている州は少ない⁽³⁷⁾。

(9) 救 済

保全地役権統一法には救済についての具体的な規定はなく、州法の定める救済手段は様々である。単に差止という手段があることを示す立法もあるが(Mont.Code Ann. § 76-6-210 (2012))、地役権侵害のおそれがある場合にも差止が可能であることを明示する立法もある(Cal.Civ.Code § 815.7 (b) (2013), Haw.Rev.St. § 198-5 (b) (2013), Colo.Rev.Stat. § 38-30.5-108 (2009))。不動産の美的な価値等が損なわれた場合に損害賠償を認める州や(Cal.Civ.Code § 815.7 (c) (2013), Colo.Rev.Stat. § 38-30.5-108 (2012))、裁判所の裁量によって、合理的な弁護士費用の請求も認める州(Cal.Civ.Code § 815.7 (d) (2013))もある。

(10) 保全地役権の利用の方法

保全地役権は、ランド・トラスト等が所有者から保全地役権を取得するという方法の他、以下のような方法でも利用されている。ランド・トラストが有償または無償で所有権を取得した不動産に、保全地役権を設定し、第三者に不動産の所有権を売却するという方法である。あらかじめ保全地役権を設定することで、所有権を移転した後もその保護を図ることができ、かつ、売却によって資金を得ることができる。こうして得た資金は、他の不動産の保全にあてることができる。このように、所有権を保持し続けるよりも安いコストで保全を図ることができる点が、保全地役権の大きなメリットである。

6 税制上の優遇措置

土地の所有者が保全地役権を寄付した場合には、税制上の優遇措置がある。

所得税については、一定の要件を充たす保全地役権の寄付によって、不動産の価値が減少した価格分につき寄付金控除が適用される。対象となる歴史的建造物は、ナショナル・レジスターに登録された建造物または歴史地区内にある歴史的建造物で、内務長官がその歴史的価値を認めたものである (I.R.C.170 (h) (4) (C))。

財産税については、1977年に Tax Payer Relief Act によって内国歳入法典が改正され、同法典170 (h) の要件を充たす地役権の設定された不動産の財産税が免除となった (I.R.C.2031 (c))。

7 保全地役権の利用の現状

1976年税制改革法の成立によって、ランド・トラストによる保全地役権の利用が普及し始めた。

ランド・トラスト・センサス2010によれば、ランド・トラストが所有権を保有する土地の面積は、2000年の1,123,689エーカーから、2005年の1,527,656エーカー、2010年には2,114,709エーカーと増加し、この10年間で倍近くになっている。これに対し、地役権を保有する土地については、2000年の2,316,064エーカーから、2005年の6,007,096エーカー、2010年には8,833,368エーカーと増加を続けこの10年間で4倍近くになっている。また、1998年の時点では、所有権を保有する土地面積の方が、地役権を保有する土地面積よりも若干多かったが⁽³⁸⁾、2010年の時点で、ランド・トラストが地役権を保有する土地の面積は、所有権を保有する土地の4倍以上となっている⁽³⁹⁾。

8 小 括

保全地役権は、要役地を必要とせず、実質的に人役権である。保全地役権制度は、地役権者に、保全に必要な権利だけを移転するため、所有権を取得するよりも低いコストで、文化財保全の大きな効果をあげることが可能

である。ただし、無制限に設定できるわけではなく、それぞれの法が認めた利益を有する土地のみに設定することができる。その規定内容は、州により大きく異なるため、文化的利益の保護を認めない州法の下では、保全地役権は、文化的利益確保のための所有権の制限としては機能しえない。

保全地役権の大きな特徴は、保全地役権統一法採択州を中心に、第三者の執行権が認められていることである。これは、保全地役権が、社会全体の公益のために設計された法制度である、という権利の公益性からの帰結と考えられる。

保全地役権は、地役権者となりうる者が限定されているが、その範囲は州により異なる。存続期間に関するルール、第三者による執行の可否、執行権を有する第三者の範囲、積極的義務を認めることの可否、保全地役権の終了原因、救済方法なども州により異なっている。

保全地役権は、当然に公益信託を構成するので、いかなる者に保持適格が認められるかという点は、わが国における公益信託の受け皿を検討するうえで参考になろう。

所有権の制限の内容の定め方は、禁止される行為をリストアップするブラック・リスト方式、許容される行為をリストアップするホワイト・リスト方式のいずれも可能である。

保全地役権の設定による所有権の制限は、いずれも所有権の内容の制限である。態様としては、権利の行使を抑止する制限が中心となるであろうが、積極的義務を課す制限、他人の行為を受忍する義務⁽⁴⁰⁾を課す制限もあろう。

税制上の優遇措置については、国家歴史保全法に定めるナショナル・レジスター制度と密接な関連がある。

IV 文化財の活用事例

1 序

文化財の活用・保存については、ナショナル・トラストの活動が著名であるが、本論文では、むしろ、ナショナル・トラスト以外の文化財の保存・活用事例を調査することとした。その理由は、次のとおりである。

まず、第一に、ナショナル・トラストは特別法により設立された組織であるが、本研究は、立法論的検討よりもむしろ、現行の法制度の下での公益信託の活用の方向性を探るものである。

第二に、ナショナル・トラストは数多くの会員を有する組織であり、会員の支払う会費が収入において一定割合を占めるが、通常の公益信託においてはこのような収入は見込めない。

このため、本論文においては、ナショナル・トラストのような特別法によらない個別的な文化財の活用の状況について調査に加えることが、必要不可欠であると判断した。具体的には、歴史的建造物等の文化財が経済的に活用されている事例について、国内外を問わず調査することとした。

わが国の文化財のうち、文化財保護法による指定・登録を受けたものについては、国宝ではなく、重要文化財または有形登録文化財を対象とすることとした。

その理由は、次の通りである。国宝は、神社・仏閣などが多く、活用が宗教目的に限定されるとともに、さしあたって、保存の危機に直面する可能性は低い。また、財政面での優遇措置があるため、経済的活用の必要性も乏しい。これに対し、重要文化財は、所有権の制限という点では国宝と同様に厳しいものの、神社・仏閣以外の物件も多い。また、登録文化財制度が実際に対象としている明治以降の近代建築は、城郭や寺社建築とは違い、古い民家、商店、事務所などであって、文化

的利益の確保という社会の利益と所有者の利益との衝突が顕在化する可能性が高い。

以下では、まず、イギリスのリーズ城の活用状況について詳細に紹介する。リーズ城は、公共の利益と楽しみのためにその敷地と共に永久的に保存することを第一の目的として設立されたリーズ城財団 (Leeds Castle Foundation) による管理がなされており、政府からの財政的な援助を受けておらず、本研究の対象とする事業執行型公益信託に最も近い文化財の管理形態といえるからである。

その後、その他のいくつかの文化財の利用の状況をみることにする。

2 リーズ城⁽⁴¹⁾

(1) 歴史

リーズ城は、900年近く前、征服王 William 1 世の息子 Henry 1 世の時代に、ノルマン人豪族によって島の上に石造りで建てられた。150年後には英国会の設立者である Edward 1 世の所有となり、その後3世紀の間、王族の住居となった。その後、St Leger 家、Culpeper 家、Fairfax 家の手に渡り、1世紀と少しの間 Wykeham Martin 家に所有された。Wykeham Martin 家は、1822年に城の改築に着手し、翌年、現在の城が完成した。その100年後、相続税のために売却され、1926年に裕福なイギリス系アメリカ人 Hon. Mrs Wilson Filmer の所有となった。彼女は、過去のどの所有者よりも長くリーズ城に住み、城の構造と内装を完全に修復した。城は1930年代には有名な政治家、大使、各国の王族などの著名人のもてなしに使用された。第二次世界大戦中にはひそかに兵器や安全システム開発の場として使用された。そして、1974年、その周辺の公園とともにリーズ城財団に寄贈された。

城の建築様式は、9世紀にわたって展開したものである。被覆壁と地下貯蔵室の天井は12世紀後半、見張り塔および門衛詰所は13世紀のもので、ブリッジの廊下と新城は19世紀

に再建された。地下貯蔵室の南側部分は、現在、宴会や会議の際に提供されるワインの貯蔵庫として使用されている。

庭園には、有名な迷路 (maze) もある。

リーズ城の維持管理費には年間2,700万ポンドがかかるが、公的な支援は受けずに運営がなされている。

(2) 利用の状況

リーズ城は、①見学、②会議、③食事会、④結婚式、⑤宿泊での利用が可能である。

① 見 学

クリスマスなど特定の日の除き、城は見学者に開放されている。入場料金は、大人21ポンド、シニア、学生18.5ポンドである。場内には売店があり、城のガイドブック、みやげものなどを販売している。オーディオガイドの貸し出しもある。

② 会 議

会議には、デイトタイムパッケージと24時間パッケージの2種類が用意されている。利用箇所およびパッケージにより料金が異なる。

(a) デイトタイムパッケージ

城内、Maiden's tower⁽⁴²⁾ およびガーデンハウスを会議に利用することができる。

ゲスト一人当たり料金は、城内と Maiden's tower が77ポンド、ガーデンハウスが45ポンドとなっており、対応可能人数は、城内が15～30名、Maiden's tower が30～100名、ガーデンハウスは10～24名である。

部屋、プライベート・ガーデン (Maiden's tower のみ)、駐車場、WiFi の利用が可能で、軽い昼食、紅茶とコーヒー、ミネラルウォーター(ガスあり、ガスなし)、オリジナルメモとペンが提供される。

(b) 24時間パッケージ

リーズ城内の部屋 (見学者がいなくなる午後6時以降、城は貸切となる)、WiFi、駐車場の利用、軽い昼食および4コースのガラディナー、紅茶とコーヒー、オリジナルメモとペン、ミネラルウォーター(ガスあり、ガ

スなし)、宿泊と朝食が提供される。

ゲスト一人当たり料金は、325ポンド。対応可能人数は8～42名である。

③ 食 事 会

食事会には、ランチ・パッケージと、ディナー・パッケージがある。

(a) ランチ・パッケージ

城内のダイニングを利用する3コースのランチは一人当たり99ポンドで対応可能人数は20～50名、Maiden's tower では、2コースのビュッフェ方式ランチと、3コースランチが選択でき、料金、対応可能人数は、それぞれ65ポンド (30～100名)、80ポンド (30～80名) である。

(b) ディナー・パッケージ

城内のダイニングを利用するディナーは一人当たり129ポンドで対応可能人数は20～100名、Maiden's tower は、100ポンドで対応可能人数は40～80名である。

④ 結 婚 式

城を貸し切った挙式も可能である。単なる場所貸しにとどまらず、ウェディング・コーディネーターがつき、コック長同席の下、試食をしながらメニューの選定することも可能となっている。列席者のための城内ガイドツアーや、音楽や余興の提供、夜食の用意など、トータルなサービスが提供される。

列席者の宿泊も可能である。

⑤ 宿 泊

城内の宿泊は、会議や挙式の利用者に限られるが、Maiden's tower は、B&B として利用することが可能である。一泊260ポンド～となる。

他に、敷地内には定員2～10名の貸別荘 (3泊488ポンド～) や B&B (一泊90ポンド～) があり、ゆっくり滞在して城内の見学等を行うことが可能となっている。

ほかに、敷地内では、野外コンサートや、エリザベス朝と同様に男性俳優のみで演じられるシャイクスピア劇、花火、クリスマスマー

ケットなどのイベントも行われている。また、城の景観を楽しめるゴルフコースもある。

3 その他の文化財の活用事例

ここで、その他の文化財の活用事例を紹介する。(1)から(3)が海外の文化財、(5)から(8)が国内の文化財である。

(1) ハンプトンコート宮殿 (ハンプトンコート、イギリス)

ヘンリー8世など、王室の居城として使用された城である。

入場料を払うと、館内の見学ができる。オーディオ・ガイドによる説明の他、当時の衣装に扮したスタッフによる、城内で起こった出来事の再現など様々なイベントが行われている。

(2) エトランジェ・エ・ミラマーレ (シラクサ、イタリア)

600年前の貴族の邸宅を改装したホテルで、建物内は、モザイクの装飾は美しく、バルコニーからはシラクサ湾を一望できる。往時の雰囲気を残しつつも、スパなどの近代的設備が導入されている。ただし、バスタブに湯をはると、砂が混じるなど、水回りなどの基本的設備に難がある。

(3) シュロス・メンヒシュタイン (ザルツブルグ、オーストリア)

13世紀の古城を改装したホテル。

クラシックな雰囲気を残しつつも、暖房設備、水回り設備などの機能面は申し分ない。

部屋によっては、エレベーターを降りた後、さらに階段を上る必要がある。

(4) 西洋館 (有形登録文化財)

智美術館に併設された建造物で、大正時代に実業家の邸宅として建てられたネオゴシック様式の洋館である。当時のステンドグラスや建具がよく残っている。現在も、所有者が

もてなしの場として使用している他、希望者には美術館併設レストランとの食事とセットで見学会が用意されている(参加者一人あたり8,000円)。参加者は、専門家から、調度品の保存にまつわるエピソードや、建築様式等についての説明を聞きながら、館内を見学することができる。

(5) 明治四十四年館 (有形登録文化財)

明治四十四年に建てられた木造2階建て洋館で、かつては旧軽井沢の銀座通りの郵便局舎として使用された。現在は、軽井沢の別の地区にあるタリアセンに移築され、二階部分は“深沢紅子野の花美術館”、一階部分はレストラン“ソネット”として利用されている。

(6) 富士屋ホテル (有形登録文化財)

箱根にあるホテルで、明治24年建築の本館および昭和5年竣工のメインダイニングルーム、昭和11年竣工の花御殿、旧宮邸を譲り受けた菊華荘など多数の建築物が、有形登録文化財となっている。本館には、当時の回転扉(現在、稼働しているものとしては日本最古)が今でも残されている。メインダイニングは、多くの彫刻が施されており、5.5メートルの格天井には636種類の高山植物の絵が描かれている。現在も、宿泊施設として利用されており、宿泊客は、館内ツアーで、厨房やダイニング、空室がある場合には著名人が宿泊した花御殿の部屋などを見学することができる。

(7) 啓明学園北泉寮 (登録有形文化財)

明治時代、千代田区永田町に、鍋島侯爵邸として建てられ、三井家のものとなった後に、現在の場所に移築された。生徒寮として使用された時期もあり、現在は、年に数回、一般公開されているほか、2階部分は教室として使用されている。

(8) 石川酒造（登録有形文化財）

敷地内の多数の建物が登録有形文化財に指定され、景観に寄与している。そのうちの1つ、雑蔵の1階はレストランで、酒造りの仕込み水を使った料理が地酒・地ビールとともに提供されている。2階は資料館となっており、昔の酒造りに関する展示がある。

現在も酒造りが行われており、酒造りが行われていない時期は、予約制で、蔵の内部の見学も可能である。

4 小 括

文化財の活用事例は、大まかに2つに分類することができる。

もともと宿泊施設として作られたものが、そのまま宿泊施設として使われるなど、活用方法に変化がないケースと、住居（城も含む）として作られたものを、会議場や宿泊施設として利用したり、見学者に公開するなど、活用方法が変わるケースである。活用方法に変化がない文化財は、もともと商業施設もしくは産業施設として建てられたものが多いという印象を受ける。邸宅として建てられた場合には、生活形態の変化や、相続等により、使用や維持管理が困難になり利用形態を変更せざるをえないものと考えられる。

V 事業執行について

1 序

本章では、Ⅲで紹介した文化財の活用事例を中心に、文化財の活用の実例を分析する。次に、受託者の受け皿について検討する。

文化財を活用する方法としては、大きく分けて、①一般公開して見学に供する方法と、②宿泊、会議、宴会など特定の者にコミットしたサービスを提供する方法がある。

それぞれの方法ごとに、検討する。

2 ①一般公開して見学に供する方法

これは、歴史的建造物を見学者に公開したり、美術品を集めて公開する方法であり、文化財の活用方法として、一般的な方法である。

このケースにおいて、文化財を公開する者が提供するサービスは、文化財を適切に管理して公開することにとどまらない場合が多い。

文化財の公開に付随して提供されるサービスにはさまざまなものがあるが、おおむね、a ガイドまたはオーディオガイドによる当該文化財に関する情報の提供、b 飲食の提供、c 物品の販売、d イベントの開催、e 移動手段の提供に分類することができる。

公開のための文化財の管理・保存およびaのサービス提供は、文化財に関する知識があれば比較的容易であると思われるが、b c d eについては、それに加え、それぞれのサービス提供のノウハウも求められる。

3 ②特定の者にコミットしたサービスを提供する方法

(1) 設 備

歴史的建造物を利用した宿泊施設は、当初から宿泊施設として建設された近代的ホテルと比較して、以下のような特徴がある。

まず、水周りその他、機能面の設備が不十分な場合がある。たとえば、シラクサにある600年前の貴族の邸宅を利用したホテルは、窓枠が木製であるため、暴風雨が吹き付けると、雨が室内に入り込んで、床が水浸しになった。また、浴槽の水に砂が混入したり、水压が低いなどの問題があった。最高級ランクの五つ星とされるにもかかわらず、インフラ設備については、日本のビジネスホテルよりも劣る面がある。さらに、部屋の広さ、形⁽⁴³⁾、調度品が部屋ごとに異なる。また、建物自体の構造が複雑で、部屋までのアクセスが不便な場合⁽⁴⁴⁾がある。

歴史的建造物を利用した宿泊施設は、このような特徴から、同一料金で多数の旅行者を宿泊させるパッケージツアーにはどちらかと

いうと不向きではあるが、近年は、事前に近代的ホテルと比較した場合のデメリットを、パンフレットで断ったうえで、文化的価値のあるホテルに宿泊するツアーも多く見かける。そのようなツアーでは、多くの場合、「○○の古城ホテルに宿泊」などのツアータイトルがつけられ、歴史的建造物に宿泊すること自体がツアーのセールスポイントになっている。たとえ、不便なことがあるとしても、こういったホテルに泊ってみたいというニーズがあることがわかる。

なお、歴史的建造物を利用していても、設備面で申し分のない宿泊施設もあるため、現在、この点に難のある宿泊施設でも、高度の技術を導入することによって、快適性を高めることが可能な場合もあると思われる。

(2) わが国特有の事情

わが国においても、歴史的価値のある住宅を宿泊施設として利用する試みがなされている。そこにおける問題は、ヨーロッパの古城や邸宅とは異なる。

わが国で宿泊施設として利用される歴史的建造物の例として、町屋があげられる。京都の伝統的な建築である町屋は、従来、庶民の住居として使用されたものであるため、部屋が厳密に独立しておらず、遮音性も低い。このため、ホテル並みの機能を期待する利用者には不向きである。

宿泊施設として利用する場合には、部屋ごとに異なるグループに利用させるホテル、旅館形式ではなく、1棟全体を貸し出す別荘形式が向くものと思われる。現に、京都では、ウィークリー貸町屋などがある⁽⁴⁵⁾。

町屋は、ほかに、カフェ、レストランとして活用される事例も多い。

(3) 立地

歴史的建造物の立地については、以下のような特徴がある。いわゆるタウン・ハウスは旧市街など観光に便利な場所にある反面、ホ

テル前までの大型バスの乗り入れが制限される場合がある。

領地の本宅であったいわゆるカントリーハウスは、概してアクセスが不便な場所にある。このため、観光のための宿泊には不向きであるが、周囲の自然を利用したアクティビティ(ゴルフ、乗馬、釣りなど)やリラクゼーション施設(スパ)、郷土料理などを提供して滞在そのものを楽しめるようにしている施設が多い⁽⁴⁶⁾。たとえば、ボートン・オン・ザ・ウォーターの近郊に位置するホテル、Lower Slaughter Manorでは、ハイキング、乗馬、狩猟、釣り、水上スキー、ポロなどのスポーツの他、オリジナルの香水づくりや、チャールズ皇太子の所有するハイ・グローブの訪問などを楽しむことができる。

わが国で、観光地へのアクセスが不便な場所にある文化財を宿泊施設として活用しようとする場合にも、観光客の宿泊が見込めないため、それ自体が見学に値する文化的価値が極めて高いものである場合を除き、滞在そのものを楽しむためのアクティビティ(自然観察ツアーや、伝統文化体験セミナー、当該文化財についてのレクチャー等)を提供するなどの工夫が必要となろう。

4 受託者の受け皿について

業として信託を引き受ける場合、すなわち、営利目的で反復継続して信託を引き受ける場合、受託者は信託銀行等に限定されるが、これに該当しなければ、このような制限はない。

したがって、文化財の保護等を目的とする公益法人、財団等が、まず、受託者の受け皿として考えられる。信託財産を活用して事業を執行するとしても、信託の引き受けそのものから利益を得ることとは異なるため、「業として」にはあたらないと考えられる。また、学校法人も、教育目的に文化財を活用しながら、地域にも貢献するような形で文化財の活用が期待できる。

この他、営利法人についても、受託者とす

ることが考えられる。

その許容性として、実際、アメリカでは、営利法人に、保全地役権の保持適格を認める州がある（N.C.Gen.Stat. § 121-35(2) (2013)）ことがあげられる。保全地役権は、当然に公益信託を構成するから、保全地役権の保持者となった営利法人は、公益信託の受託者という立場となる。

次に、必要性についてである。文化財を様々な手法で活用しようとする場合、文化財の保存・管理に関する知識だけではかならずしも十分ではない。たとえば、古城をホテルや、レストランとして活用しようとする場合、客室やダイニングのしつらえや厨房設備の用意など、物理的な準備だけでなく、宿泊客に提供するサービスや、季節感や、食材の原価、提供時間を考慮したメニューの考案、必要な人材の確保など、様々なノウハウが必要となる。文化財そのものの魅力に加え、訪問者にとって心地よいサービスも提供する方が、より活用の道が開かれる。そして、このようなノウハウは、ホテル、旅館、レストラン等を経営する営利法人が有している。このため、一定の営利法人を、受託者の受け皿とすることは、文化財活用の観点から有益である。

文化財を美術館として公開するなど、「管理」といえる範囲の事業であれば、公益法人が、宿泊施設や、会議施設、公開に付随してエンターテイメントも供するなどの場合には営利法人が受託者の受け皿としてふさわしいと考えられる。

なお、後者のタイプの事業であっても、公益法人等が受託者となり、ノウハウのある事業者を運営委員会のメンバーとするなどの形で協力を得て文化財を活用するという方法もあろう。

5 残された課題

営利法人等を、受託者の受け皿とする場合、「公益性」をどのように確保するのか、通常の事業とどのように線引きや、文化財の維持

管理費を上回る収益が出た場合の取り扱いについて問題が生じる。そして、その前提として、文化財保護のための事業執行型公益信託における「公益」の内容を具体的に示す必要がある。この点については、今後の検討課題とする。

（おおぬま ゆきえ）

【注】

- (1) 詳細については、大沼友紀恵「物の文化的利益の確保のための一般財産法上の所有権の制限の比較法的研究(1)」一橋法学9巻3号(2010)295頁以下参照。
- (2) わが国における公益信託の歴史的沿革は、次のとおりである。まず、1922年に初の信託法が制定され、公益信託の制度についても定められた。そこでは、公益信託は、委託者により受託者にその対象たる財産権を移転し、形式上財産権を受託者の名義に移したうえで、受託者があらかじめ委託者が設定した公益の目的に適合するよう財産管理をなすものとして定められた（旧信託法1条、66条）。公益信託の設定にあたっては、公益法人の場合と同様に、主務官庁の許可が要件とされ（旧信託法68条）、主務官庁が監督権限を有するとされた（同法67条）。しかし、許可や監督に関する具体的手続きも整備されず、公益信託制度は休眠したまま、約半世紀が経過した。

公益信託が利用されなかったのは、すでに民法上の公益法人制度があり、普及・定着していたためである。公益信託の実用化のきっかけは、選考していた公益法人制度の見直しであった。70年代前半に、脱税や不正経理など公益法人制度の運用をめぐる問題が指摘され、その見直し作業の一環として公益信託制度の調査研究が行われた。その過程のなかで、公益活動のもう1つの担い手である公益信託にも人々の目が向けられるようになった（新井誠『信託法』（第

3版、有斐閣、2008) 412頁)。

そして、1977年に2件の公益信託が発足するに至る。さらに、1987年には認定特定公益信託につき税制上の優遇が規定され、公益信託の利用が拡大した。

その後、2006年に信託法の改正がなされたが、類似の制度である公益法人に関する制度改革の動向を見極める必要性があったことから、公益信託制度の実質的な見直しはなされず、「信託法案」および「信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」の採決の際、衆議院・参議院の両院において、「先行して行われた公益法人制度改革の趣旨を踏まえつつ、公益法人制度と整合性のとれた制度とする観点から」所要の見直しを行う旨の附帯決議がなされた。見直しの時期については、「遅滞なく」行うこととされている。

- (3) 公益信託の引受許可審査基準等について (平成6年9月13日 公益法人等指導監督連絡会議決定) 六(1)「公益信託は、その適正な運営を確保するため、信託管理人を置き、及び運営委員会等を設置しなければならない」
- (4) ①法人が特定公益信託の信託財産とするために支出した金銭が寄付金とみなされ (法人税法37条6項)、②認定特定公益信託の信託財産とするために支出した金銭は、特定公益増進法人に対する寄付金と同様に寄付金控除等の優遇措置の対象となる (所得税法78条3項、法人税法37条6項)。②について、文化財保護関連では「文化財保護法2条1項に規定する文化財の保存および活用に関する業務を行う」ものがこれにあてはまる (所得税法施行令217条の2第3項、法人税法施行令77条の2第3項)。
- (5) 一般社団法人信託協会ウェブサイト <http://www.shintaku-kyokai.or.jp/news/pdf/NR240605-1.pdf> (最終閲覧日2013年6月6日)
- (6) 受益者の定めのない信託について、信託

宣言による設定が認められていない現行法の下においては、現所有者が受託者となることはできないため、ナショナル・トラスト等が他者との信託契約によって公益信託を設定する場合を想定する。なお、アメリカでは、信託宣言によって公益信託を設定することが認められているため、ランド・トラストが買い取った土地について、自己を受託者とする公益信託を設定することも可能である。

- (7) 鎌野邦樹「土地利用と公益信託(3)まちづくり・自然環境保全と公益信託—市民によるまちづくり・自然環境保全を中心として」信託195号40頁以下。
- (8) 新井・前掲注(2)16頁。
- (9) リステイトメントの翻訳としては、アメリカ法律協会、慶応義塾大学信託法研究会訳『米国信託法リステイトメント 上・下』(トラスト60、第2版、1996)がある。本論文の執筆にあたり参照した。
- (10) イギリスでは、公益信託以外の目的信託はごく限られた例外を除いて無効とされる。わが国においては、公益信託以外の目的信託の有効性につき争いがあったが、新信託法で目的信託についての規定が置かれ、その有効性が明示された。
- (11) 時の経過とともに時代遅れとなった信託でも、類似する公益目的のために存続が認められるという法理。
- (12) UTC採択州の中には、信託を終了しうる信託財産の価額を引き上げた州もある。
- (13) J.Dobris, S.Sterk, M.Leslie, *Estates and Trusts: Cases and Materials*, 660 (2003).
- (14) 1949年に国家歴史保全法において承認されたアメリカの歴史と文化において重要な地区、建物、遺物の保全を目的とする非営利団体。正式名称はNational Trust for Historic Preservation。
- (15) 西村幸夫『アメリカの歴史的環境保全』28頁 (実務出版、1994)。
- (16) メイン・ストリート・プログラムにつ

- いては、阿部満「市民参加と環境保全—アメリカにおける歴史保全ナショナル・トラスト法制の展開について（特集：不動産開発と環境問題）」季刊日本不動産学会誌11巻4号32頁以下（1997）参照。
- (17) Organization for Economic Cooperation and Development, *Saving biological diversity : economic incentives*. OECD:97:96/05/1,1996. 保全地役権は、アメリカの他、イギリス、ニュージーランド、オーストラリアにおいて広く利用されている。なお、保全地役権に関する邦語文献としては、新澤秀則「保全地役権について」神戸商科大学研究年報32号25頁（2002）がある。
- (18) ただし、カリフォルニア州法のように、人役権を制定法で認める立法もある。
- (19) 同一の土地または財産に対して、それぞれの当事者がもっている estate（不動産権）が権利の時系列において隣り合っている関係。田中英夫編『英米法辞典』667頁（東京大学出版会、初版、1991）。
- (20) たとえば A がその土地の一部（甲地）を B に譲渡した際、これを商業目的には用いないという約款を締結し、この後 A は C に残りの土地（乙地）を売り、B は D に甲地を譲渡したとする。この場合に、C が D に対してこの制限的約款の効力を主張するためには、約款締結の当事者 AB 間に privity of estate—horizontal privity（横の不動産保有関係とよばれる）—が存在したこと、および権利・義務の承継が問題となっている現在の不動産権利者と約款締結者との間、すなわち AC 間と BD 間に privity of estate—vertical privity（縦の不動産保有関係）とよばれる—が存在することが必要である。それぞれの要件の意味するところは法域により異なる。（前注・田中、667頁）詳細については、J.Dukeminier, *Property*, pp.322-324（2002）参照。
- (21) 寺尾美子「アメリカ土地利用計画法の発展と財産権の保障(1)」法協100巻2号294-295頁（1983）。
- (22) 1930年代初頭から、国立公園サービスは、ブルー・リッジ等に隣接する土地の景観地役権を購入した。1951年にはウィスコンシン州の高速道路局がグレート・リバー・ロードに沿った地役権を購入した。
- (23) 部分財産利益の寄贈に対して控除を一般的に認めない旨を規定した170条 (f) (3) (b) に、「30年の期間をこえない貸与または地役権」と「財産の残余の利益」に関する例外規定を設けた。「もっぱら保全目的のため」の寄付であることが要件である。
- (24) 2013年6月現在、アラバマ、アラスカ、アリゾナ、アーカンサス、デラウェア、コロンビア特別区、アイダホ、インディアナ、カンサス、ケンタッキー、メイン、ミネソタ、ミシシッピ、ネバダ、ニューメキシコ、オレゴン、サウス・カロライナ、サウス・ダコタ、テキサス、ヴァージン諸島、ヴァージニア、ヴァージニア、ウィスコンシン、ワイオミングの各州で採択されている。
- (25) 前文。
- (26) カリフォルニア、コロラド、コネチカット、ハワイ、イリノイ、アイオワ、メリーランド、マサチューセッツ、ミシガン、ミソリー、モンタナ、ネブラスカ、ニューハンプシャー、ニュージャージー、ニュー・ヨーク、ノースカロライナ、オハイオ、ロード・アイランド、テネシー、ユタ、バーモント、ワシントンの各州。
- (27) アイダホ州では、文化的価値が保護の対象となっていないなど、若干の例外はある。
- (28) アラバマ、アラスカ、アリゾナ、アーカンサス、コロラド、デラウェア、ジョージア、アイダホ、イリノイ、インディアナ、カンサス、ケンタッキー、ルイジアナ、メイン、ミシガン、ミネソタ、ミシシッピ、ネブラスカ、ネバダ、ニューハンプシャー、ニューメキシコ、ニューヨーク、オレゴン、

- ロード諸島、サウス・カロライナ、テネシー、テキサス。バーモント、ヴァージニア、ウェスト・ヴァージニア、ウィスコンシンが積極的義務を明示的に認めている。
- (29) アラスカ、ニューヨーク、ユタ、ヴァージニア、ワシントン、ウェスト・ヴァージニア、バーモント、ハワイ、モンタナ、ニュージャージー。
- (30) 土地保全のための非営利組織で、その起源は、1891年にマサチューセッツで設立された Trustees of Reservation である。その後、ランド・トラストは、人口、開発行為の急激な増加に対応して次々に設立され、現在では、全国規模のもの、州規模のもの、地域的なものなど、アメリカ全土に多数存在する。どのような土地を保全の対象とするかは、それぞれのランド・トラストにより異なる。
- (31) カリフォルニア、コネチカット、マサチューセッツ、ミソリー、モンタナ、ニューハンプシャー、ニュージャージー、ニューヨーク、オハイオ、ロード・アイランド、テネシー、バーモント、ワシントン。Mayo, *Holistic Examination of the law of Conservation Easements*, *Protecting the land: conservation easements past, present, and future* 35 (2000) at 58.
- (32) 地役権者が一定の管理義務などの積極的義務を負う場合もあり得る。
- (33) Mayo, *supra* note 31, at 42.
- (34) 不動産に対する永久又は長期間の制限は、不動産に影響する条件や、周囲の変化によって地役権者が消滅して存在しなくなったり、その設定の時点では予期できなかった他の理由などのために一その目的が消滅することもあり得る。これらの予測のつかない変化に対応するため、事情変更の原則、可及近似の原則などの様々な諸原則が発展し、多くの州で立法化されている。
- (35) 例外として、アーカンサス、ニューメキシコがあげられる。
- (36) Mayo, *supra* note 31, at 45.
- (37) アーカンサス、ニューヨーク。
- (38) Gustanski, *Protecting the Land; Conservation Easements, Voluntary Actions, and Private Lands in : Protecting the land, conservation easements past, present, and future*, 14-15 (2009), at 14.
- (39) Land Trust Census 2010.
<http://www.landtrustalliance.org/land-trusts/land-trust-census/national-land-trust-census-2010/data-tables> (最終閲覧日 2013年 6月14日)。
- (40) たとえば、地役権者に、定期的な土地への立ち入り調査など一定の作為義務を課した場合、それは所有者の側から見ると、他人の行為を受忍する義務ということになる。
- (41) リーズ城については、リーズ城財団の Web サイトを参照した。
<http://www.leeds-castle.com/goto.php?sess=A5E5145191850465D+E+852&id=132> (最終閲覧日 2013年 6月15日)
- (42) 16世紀に建てられた bakehouse で、城の近くに位置し、城の眺望を楽しむことができる。
- (43) 同一ランクの部屋であっても、長方形、ひし形、台形など形が異なる場合がある。
- (44) エレベーターを降りた後、螺旋階段を昇る必要のある部屋 (シュロス・メンヒシュタイン・ホテル ザルツブルグ)、2基のエレベーターを乗り継ぐ必要のある部屋 (パークホテル・シェンブルン ウィーン)、フロントからエレベーターまで階段を昇る必要のあるホテル (チェントラーレ・パレス パレルモ) などがある。
- (45) <http://kaikoan.jp/system> (最終閲覧日 2013年 6月15日)
- (46) <http://www.relaischateaux.jp/> (最終閲覧日 2013年 6月25日)