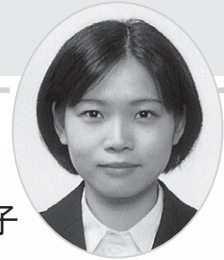


イギリスへの短期留学を経験して

会員 川勝 明子



イギリスへの短期留学

私は、本年9月から10月にかけて3週間、ロンドンにある弁護士が指導する弁護士のための語学学校へ短期留学をさせて頂く機会に恵まれた。この留学では、世界各国の弁護士と机を並べ、議論を交わし、その国の社会や文化から弁護士事情まで、各国の諸状況について見聞を広めることができ、短期間ではあったが非常に有意義な時間を過ごすことができた。

そして、イギリスの社会、文化や法制度を学ぶ中で、イギリス特有の「リースホールド」という独特の不動産所有制度の存在を知り、興味を覚えたので、これについて取り上げてみたい。

イギリスにおける住宅の所有関係

イギリスでは、コモンロー（Common Law）で、建物の所有方法の1つとしてフラット所有権という方法が認められている。フラット所有権にはフリーホールド（freehold）といって土地・住宅の所有権が居住者にあり、完全に土地建物を所有する形態（日本の区分所有権類似と思われる。）の他に、リースホールド（leasehold）という独特の形態がある。

リースホールド制度について

リースホールドは、不動産賃借権、定期不動産権と日本語に訳されることもあるが、講義ではフラット所有の1つの形態として説明を受けた。個人がリースホルダーとなる場合、一般的には大企業であるフリーホルダーから99年もしくは、125年といった長期の契約期間で建物内部の排他的占有権を取得する。その後は、フリーホルダーの許可なく内装に変更を加えたり、さらに第三者に権利を売却することができる。リースホルダーはフリーホルダーに対して地代を払うものの、その額は僅かではほぼ0円に近いこともあり、地代は契約において重要な地位を占めない。

リースホールド制度の背景

このような土地・建物の所有ないし利用の形態はかなり奇妙に思えるが、それはイギリスではもともと私有地が少なく、土地の大半が女王や貴族そして教会の持ち物であるということに由来するもののようである。そして、イギリスにおいては、「建物は土地に属する」という法原則のもと、建物は土地の一部とされている。すなわち、フラットはその敷地と一体であるという考え方である。そのため、建物の建った土地を長期にリースするのが一般的な形態なのである。ロンドンでは、1つの区画に、同じ外観、設計（暖炉、キッチン、リビングの場所、向きまで同じ）の家が隣同士壁が接した状態で、びっしり建っている光景をよく見かけ、奇妙に感じていた。しかしこれも、もとは同じ地主に属していたものを、その地主が何らかの理由でその土地を手放した際に大企業が購入するか、リースホールド契約によって権利を取得し（契約期間は250年などと相当長期にわたる。）、その上にフラットを建築し、個人に99年契約で権利を切り売りしていたためだったのである。

つまり、イギリスではフラットでも立派なマイホーム（持ち家）なのである！

このように私は、このたびの留学の機会を通じて、当たり前のことではあるが、一国の法律ないし法制度はその国の文化や歴史的、社会的背景と密接に関連し合いながら、独自の発展を遂げるものであるということを、改めて感じた次第である。

最後に

経済のグローバル化、日本企業の海外進出、国内における外国人登録者が増加傾向にある中、外国人が関係する案件が増えている。私が所属する事務所においても、外国国籍の方からの依頼や、渉外案件が増加する傾向にある。短期ではあったが、留学で得た経験や社会事象の見方といったものを今後の弁護士活動に役立て、力量を涵養していきたいと思う。

*次号からは「63期リレーエッセイ」を掲載します。