

研究ノート

ドイツ中世都市ケルンの不動産法

林 毅

はじめに

- 一 私的土地所有権の成立と発展
- 二 借地・借家関係の展開
- 三 不動産担保権の発展
- 四 不動産登記制度の成立と発展
- 五 その他の不動産法

はじめに

封建的土地所有（領主制）に基づく農業生産が行われることを基本とした西欧封建社会において、本格的な手工業生産（商品生産）と商業（商品交換）が展開される場として発達をとげた中世都市においては、土地（不動産）に対する権利関係が農村におけるのとは大きく異なった発展をとげることになった。なぜならば、中世都市における商品

生産と商品交換は、なお様々な形で封建的規制に服したものの、それが商品交換関係であつた限りにおいて、自由で対等な私的個人、私的所有権、それに契約（売買）という三つのものを土台にして初めて展開されることができたからである。

勿論、私的所有権は最初は動産（商品化された動産）についてのみ成立した。しかしながら中世都市における土地は、農村における土地（耕地）が生産手段としての意義を持ち続けたのに対して、生産手段よりもむしろ宅地（住居、仕事場、店舗その他の建物用の土地）たる性格を持つことになつたために、それは私的・排他的支配の対象となり、しかもそれが頻繁に取引（売買その他）されるようになったために、遂には土地も私的所有権（排他的に使用・収益・処分できる権能）の対象となるに至つたのである。

その結果、農村における土地に対する権利関係は、公私未分化の、しかも所有と占有の区別が不明確ないわゆるゲヴェーレ的権利として、一つの土地の上に重疊的に成立し続けた（上級領主のゲヴェーレ、領主のゲヴェーレ、農奴のゲヴェーレ）のに対して、都市においては、土地に対する権利は、公的な支配権と私的な支配権（私的所有権その他）とに分離し（公法的関係と私法的関係の分化）、そして私的な支配権はかなりの程度迄、近代法における物権（所有権、制限物権その他）に類似のものに発展することになつたのであつた。⁽²⁾

以上のような中世都市における土地（不動産）に対する権利関係（中世都市の不動産法）については、既にわが国でも稲元格氏がリューベック都市法を対象として詳細な分析を試みられている。⁽³⁾そこで本稿において私は、自らもこれ迄研究対象にしてきたケルン市を取上げ、土地（不動産）に対する権利関係を全体的・総合的に明らかにしてみたいと考える次第である。⁽⁴⁾

一 私的土地所有権の成立と發展

(一) 私的土地所有権の成立⁽⁶⁾

一般的にドイツの中世都市においては私的土地所有権が成立したという事実について、ハンス・プラーニッツは概説書の中で要領よく次のような説明を行っている。

すなわち、まず『ドイツ私法』(Deutsches Privatrecht, 1948) においては、

「中世末期の都市の法は、不動産に対する領主支配権 (Grundherrschaft) と私的所有権 (Privateigentum) とを区別した。更に都市においては、特別な性質の不動産所有権が發展し、これは物 (買得財産) に対する無制限の処分権を与えることになった。それによつてローマ法の継受が準備されたわけであり、ローマ法は、物に対する概念上無制限な法的権力としての所有権と、*jura in aliena* (他人の物における権利)、すなわち原則として単に制限された権限のみを与える権利とを鋭く区別し、所有権を純粹な私的権利として、あらゆる種類の公法的支配権と完全に対立させていたのである⁽⁶⁾」と述べ、次に『ドイツ法史』(Deutsche Rechtsgeschichte, 1950) においては、「土地所有権は、本質的な変容を蒙った。この変容は、特に、都市における用益権の成立と個人的所有権 (Individualigentum) の發展に基づくものである。

……中世の土地所有権は、私的所有権 (Privateigentum) という表現によつては十分には特徴づけられないものであった。それはむしろ、公法的要素を含んでいたのである。なぜならば、各個人の法的地位が、彼の土地所有によつて規定されていたからである。従つて、領域的高権 (Gebietshoheit) と土地所有権とは、中世においては同一の概念

であった。「しかし」このことは、やがて都市において変化するに至った。都市の土地所有は、公法的要素を早くから払拭し、純粹な私的所有権を發展させようとしたのである⁽⁷⁾という叙述を行っているのである。

以上の一般的叙述によって示されている通りに、中世ドイツ最大の商工業都市ケルンにおいても、市内の土地に対しては早くから私的土地所有権が成立するに至った。

すなわち、まず、民族移動期からフランク時代にかけても「ローマ植民都市」⁽⁸⁾時代の發達した商工業が、衰退しつつもなお存続したケルンの旧市内（ローマ時代の市壁内部）においては、カロリング時代になると外国商人（ギリシア人、ユダヤ人、フリースラント人等）の定住も行われ、商工業が新たな發展をとげるに至った。そしてケルンの商人達は自由身分を有していたから、彼らが取得した土地に対する支配権は、領主的拘束を免れた私的な所有権へと發展したのである。また旧市内における教会・修道院の土地支配権も、私的土地所有権たる性格を有するに至っていた。

それに対して、旧市外のライン河沿岸においては若干異なつた發展がみられた。このライン河岸城外町（Rheinvorstadt）はもともと誰も住まない河岸の地域であったが、十世紀におけるケルン商業の發展に伴い、新たに商人の定住と市場の建設が行われた。商人は定住に際して、その地域の支配者（所有者）であったケルン大司教から、隷屬關係を伴わない借地権を認められ、それに対して一定の地代（屋敷地地代 *Hofzins*）を支払うという關係に入り、かくして屋敷地地代借地關係というものが成立した。

ところが、商人の勢力が増大した結果、十二世紀になると、借地権者は借地を大司教の承諾なしに自由に処分し得るようになった。このことは、大司教の支配権は單なる地租徴収権に後退して、借地権が所有権に高められるに至つ

たものと解釈することができる（この点はなお究明が必要だが）。かくしてライン河岸城外町における商人達の土地支配権は、領主的拘束を免れた私的な土地所有権として確立されることになったのであった。このことを物語るように、十二世紀中葉のライン河岸城外町の商人定住市区たる聖マルティン市区の最古の不動産登記証書（シュラインスカルテ）は、市民の土地所有をローマ法上の所有権概念である *proprietas* というラテン語で表示しているのである。

以上のようにケルンにおいては、旧市内においても旧市外においても、十二世紀には一般的に私的な土地所有権が成立したのであった⁽⁹⁾（但し所有権の主体は、近代的個人ではなく家長であったが）。

ところで、ここでわれわれが注目しなければならないことは、そのようにして成立した私的土地所有権は、近代的「所有権と等しく観念的な支配権として成立していた」という事実である。

周知のように近代的所有権は、「観念性」をその一つのメルクマールとする。この観念性は、既にわが国の川島武宜教授によって明らかにされているように、近代的所有権が商品所有権として、物の交換価値を把握する権利であることから来ているが、ケルン市においても、土地は既に十二世紀において交換価値の担い手となっており、従って土地所有権は土地の交換価値を把握する権利となるに至っていたのである⁽¹⁰⁾。

この点についても、プラーニッツが明確な叙述を行っている。すなわち彼は、商業市区であり、商人定住地区であった聖マルティン教区においては、十二世紀の間に約一八〇〇回の土地（不動産）処分行為が行われたことが登記証書（シュラインスカルテ）に登記されているが、これは、十二世紀の間にその数約五〇〇戸に達していた建物と土地が、平均して六〇年間にそれぞれ三・五回所有者を変更したことを物語っているという事実を示し、土地が高い程度において商品化されていたこと、すなわち交換価値の担い手になっていたことを明らかにしている。プラーニッツ

によれば、ケルンにおいては既に十二世紀に「土地の価値は、ラント法におけるごとくその用益性 (Nutzbarkeit) ではなく、その換価性 (Verwertbarkeit) に求められた⁽¹⁾」のであり、「……土地取得が継続的な用益を第一の目的として」「おらず、「……むしろ商人にとつては、自分たちの商業利得を土地に投資することによって、安定した財産、すなわち、その価値をいつでも新たな商業企画、あるいは自己の負債の償却にあてることのできる財産を生み出すことが問題⁽²⁾」になっていたのである。

以上のように、十二世紀のケルンにおいて観念的土地所有権が成立していたことの証拠としては、二つの事実をあげることできる。

すなわちその一つは、十二世紀以降ケルンにおいて、土地所有権は上述のようにラテン語の *proprietas* (或いは *propria possessio*) の概念によつて表示され、それに対して所有権に基づかない (例えば借地権に基づく) 土地支配 (つまり占有) は *possessio* 概念によつて表示されているということである。登記の文言の中から一つだけ実例をあげるならば、十二世紀のマルテイン市区シュラインスカルテの中に次のような登記が存在する。

Cunradus exposuit Brunoni et uxori sue et hereditibus eorum domum et aream in platea Reni sitam, pro 30 marc. usque ad proximum pascha,
(12)
si tunc non solverit, Bruno in proprietatem suam inducatur. [Mart. 6 III 5 (1168-1172)]

クンラドスは、ブルノとその妻と彼らの相続人に、ライン道路にある家と土地を、三〇マルクで次の復活祭まで質においた (抵当権を設定した)。もし彼がその時に請け戻さなかったならば、ブルノに所有権が認められるべきである。…… [一一六八年から一一七二年の間に作成されたマルテイン市区シュラインスカルテ]

そして第二の証拠としては、土地の譲渡（所有権の移転）が十二世紀の七〇年代以降、現実の占有移転としてではなく、象徴的な形で行われるようになったという事実をあげることができる。すなわちケルンにおいて、土地の譲渡行為は元々は現場において現実の占有移転を伴う形で行われたが、十二世紀に登記制度（シユライン制度）が成立したことにより、十二世紀の七〇年代から土地の譲渡は現場を離れて登記役場（シユライン役場）において、土地の象徴たるフェストウーカ（杖）を授与するという形で象徴的に行われるのが通例となったのであった。

（二）私的土地所有権の発展

かくしてわれわれは、ケルンにおいては十二世紀の間に土地所有権は観念的な私的所有権として成立した事実を確認することができたが、ところがこの所有権は、十二世紀においては未だ家族的ないし親族共同体的拘束を免れてはいなかった。

すなわち、プラーニッツによれば、「ドイツの他のローマ都市におけると同様に、ケルンでもまた、土地の多くの部分が市民の自由な所有地であった。『しかし』この所有権は、ローマ的な個人的所有権とは異なり、家族に結びついていた。処分は、最近の相続人の同意が得られた場合にのみ認められたのである。』⁽¹⁴⁾「……子供のいる夫婦が共同で処分しようとするときには、期待権者である子供が『権利を』放棄するだけで十分であり、一方、子供のいない夫婦ないし独身者の場合には、兄弟姉妹や母親が期待権者とされた。……」⁽¹⁵⁾以上の叙述が示すように、十二世紀のケルンにおいては、市民の土地所有権は相続期待権によって拘束されており、所有者は土地を、期待権者の同意なしには処分することができなかつたのである。

しかしながら、時代が進んで都市経済が発展するにつれ、次第に相続期待権は後退していつて、所有者が土地を自由に処分できるようになっていった。すなわち、まず十二世紀の間に、親は特定の子供に対して、その他の子供の同意を得ることなしに土地を自由に遺贈し得るようになった。のみならず生前処分の場合でも、買得財産 (Kaufgut) に関しては、親は特定の子供に自由に土地を贈与することが可能となった。そして十三世紀になると、買得財産のみならず世襲財産 (Erbgut) を含むすべての土地が、子供に対しては自由に贈与され得るものとなったのである。更にまた十二・三世紀の間に、一定限度以下の土地については、期待権者の同意なしに教会・修道院に対して寄進をし得ることとなったのであった。そして十四世紀に入ると発展は更に進み、土地に関する血族の相続期待権は遂に消失するに至った。その原因としては、都市経済の発展に伴う不動産取引の活性化にとつて、相続期待権は桎梏となるに至ったこと、及び市民の財産が、家族財産という性格を薄めて婚姻財産たる性格を強めたことをあげることができる。

かくして十四世紀には、ケルン市内の土地所有権は家族的ないし親族共同体的拘束からも解放され、私的性質を一段と強めたのであった。但し十四世紀においてもなお、夫婦財産制については財産共同性が存続したために、夫は妻の同意を得なければ土地処分を行うことができなかった。従つてこの限りにおいて、土地所有権は未だ個人的性格を獲得するに至つておらず（つまり個人による排他的独占とはなつておらず）、近代的所有権とは異質な面を残していたのである。

以上のように一定の限界はあるものの、中世都市ケルンにおいては十二世紀以来、土地に対する私的所有権が一般的に成立していたわけであるが、ではしからば、そのような私的所有権の担い手、すなわち地主（土地所有者）となつていたのは現実にはいかなる者達であつたらうか。

この点については、ケルン市内における大地主のまず一つはケルン大司教を始めとする教会・修道院であったという事実が確認されている。この場合教会・修道院には、聖アポステルン教会、聖クニベルト教会、聖アンドレアス教会、聖マリア・イム・カピトール教会（以上はいずれも教会施設 *Stift* = 共住聖職者団 *Kollegiatstift*）、聖コルンバ教会（教区教会）、及び大聖マルティン教会（修道院）等の市内の教会の他に、市外の修道院（ヴェリツヒ修道院、ジークブルク修道院、デュンヴァルト修道院等）や市外に本拠を有する修道院（ドイツ騎士修道会、アウグステイノ会、シトー会等）も存在した。

教会・修道院と並んで同じく大地主となっていたのは都市貴族（特権的大商人）である。彼らは商業で得た利得を土地に投資することによって市内の各地に土地を取得し、大土地所有者になっていった。しかし都市貴族以外の商人や一般の手工業者の中にも、土地を所有して地主となっていた者も存在したことは言う迄もない。⁽¹⁷⁾

一 借地・借家関係の展開

中世都市ケルンの人口は、十二・三世紀には約二万人であったが、十四・五世紀になると倍増して約四万人を数えるに至ったと言われている。⁽¹⁸⁾ この事実は、中世の間にケルン市内には、市外の各地から新たな移住者が常に流入し続けたことを物語っている。

ところで、ケルンにおいて商人或いは手工業者として新たな生活を始めるために移住して来た者達が、市内で住宅兼店舗（商人の場合）や住宅兼仕事場（手工業者の場合）を入手しようとした時に、十分な資金を持たなかったり、適当な物件を見出せなかったりして土地を購入することができない場合が存在したのであろう。このような場合には彼

らは、地主から土地を借りて借地の上に自らの建物を建築するか、或いは土地付きの建物を借りてそこに居住しなければならなかった。このような状況に対応する法形式として、ケルン市内ではまず第一に既に十二世紀前半に、「自由世襲借地」(Freie Erbleihe)⁽²⁰⁾ というものが成立したのである。

(1) 自由世襲借地 (Freie Erbleihe)

自由世襲借地は、次のような法的構造を有していた。

貸与の対象とされたのは、土地、又は土地と建物である。貸与関係は世襲的なものとして設定され、この設定がなされると、借主には地代の支払い義務が生じた。地代の支払いは通常、年に一度か二度、大抵は教会の祝祭日になされるべきことが約定された。地代は通常貨幣で支払われたが、農業的色彩を有した市内の周辺部においては鶏や穀物で支払われた場合もあるし、商人定住区においても重要な商品である胡椒や肉桂で支払われた場合があった。地代の支払日を過ぎた後一定の期間(支払期間)内(例えばクリスマスから四週間以内)に地代が支払われなかった場合に、ついては、地代に加えて違約金の支払いが約定されるのが通常であった。地代支払期間を徒過した後、更に一定期間(例えば半年、或いは一年)内に借主が地代と違約金を支払わなかった場合には、土地、或いは土地と建物は貸主の手に復帰した。

ところでこの自由世襲借地においては、貸与関係の設定後に借主は次のような権利を取得することができた。すなわち、まず第一は貸与された不動産に抵当権を設定する権利である。抵当権の設定には、最初は貸主の同意を必要としたが、後になると同意なしに自由に設定し得るようになった。第二は貸与された不動産を第三者に転貸する権利である。都市経済が発展し、移住者が増加した十三世紀になると土地(不動産)不足の現象が生じ、その結果借地人(又

は借地・借家人)が借地(又は借地と借家)の一部分を転貸する必要があるためである。この場合、転貸人が地主に対して地代を支払い続けたのは当然であるが、転貸関係における地代は元の地代より高く設定されるのが一般的だったと言われる。第三は、借地権を譲渡し得る権利である。これも十三世紀に成立したもののだが、借地人は貸主の同意を得て借地権を第三者に譲渡し得るようになった。この場合、地主(貸主)に対しては移転料が支払われた。しかし十四世紀の後半になると、借地権は貸主の同意なしに譲渡可能となり、しかも移転料は支払われなくなってしまう。

他方において借主は、次のような義務を負担した。一つは、貸与された不動産(土地及び建物)を自らの費用で手入れ・修繕する義務である。第二は、貸与された建物が火災或いは老朽化等によって再建される必要が生じた場合には、自らの費用でそれを行う義務である。そして第三は、地租を支払う義務である。

以上が自由世襲借地の法的構造であるが、ではしからば、現実にはいかなる不動産が貸与されていたのであろうか。そのまず第一は土地である。登記証書(シユライン文書)の中から、一つだけ具体的事例を示そう。

Notum sit quod Sigestab et frater suus Henricus acquisiverunt (sibi et heredis suis) aream unam contra canonicos de s. Apostelis, ea conditione, quod singulis (annis) ad censum eiusdem dominis 12 sol. persolvant et 6 den. Ad s. Martinum. [Mart. 2 II 43]

次のことが知られるべきである。ズイゲシュタープとその兄弟のヘンリクスは、(自らおよびその相続人に)一つの土地を、聖アポステルン教会の聖堂参事会員から、次のような条件で借受けた。すなわち、毎年地代として、その所有者に十二ソリドスを、そして聖マルティン教会に六デナリウスを支払うということである。「一一四二年から一一五六年の間に作成されたマルティン市

区シュラインスカルテ】

貸与の対象の第二は、土地及びその上に建てられた建物である。一つだけ登記例を示そう。

Notum sit tam futuris quam presentibus, quod Antonius acquisivit sibi et heredibus suis domum cum area siam contiguam versus Remum domum ipsius Antonii, que quondam fuit Heidinrici de Sancto Laurentio, erga Hermannum de Linnite et uxorem eius Elizabeth ad hereditarium censum pro 13 solidis annuatim festo sancti Gereonis solvendis. Et hoc eis officiales jure obtinebunt. Et ipse Antonius solvet annuatim duos denarios pro hovecins eisdem domus. Et sub ea conditione, si dictus Antonius non solvit censum suum prescriptum infra quatuordecim dies post festum Gereonis, dicta domus cum area libera et soluta erit Herimanno et uxori sue Elizabeth. Et hoc sub testimonio officialium. [Schreinsbuch 6 (Mart. Vogelons)⁽²⁾]

現在の人々ならびに将来の人々に次のことが知られるべきである。アントニウスは、自らと相続人に、ライン河に面してアントニウスの家に隣接して立っている家——これはかつてはヘイデンリクス・デ・ザンクト・ラウレンティオが借りていたのだが——を土地と共に、ヘリマヌス・デ・リニフェとその妻エリザベートから借受け、世襲的地代として年に十三ソリドスを、聖グレオンの祝日に支払うべきこととした。このことを役人は法に従って彼らのために証明するであろう。そしてアントニウスは、年に二デナリウスを、その家の家賃として支払うべきである、そして、もしアントニウスが、上述の地代を聖グレオンの祝日以後十四日以内に支払わなかった場合には、上述の家は土地と共に、ヘリマヌスとその妻エリザベートに自由に戻るといふ条件が付された。以上公的な証明の下になされた。「十三世紀半ばに作成されたマルティン市区シュライン帳簿」]

建物（住宅兼店舗・住宅兼仕事場、或いは住居）は、大抵は木造か木骨の建物であったが、商人居住地区においては石造の建物の場合も存在した。また、今日のマンションのように一棟の建物の中に複数の住居が存在する場合や、今日のアパートのように一棟の建物の中に一部屋だけの小住居が複数存在する場合もあった。そのような小住居は、貧しい下層民に貸与されたのである。またその他に、ぶどう酒貯蔵用の地下室、或いは倉庫、更には営業用の売店や売り台が貸与の対象とされた場合も多かった。

(11) 使用賃貸借 (Miete, 建物の賃貸借)

以上で考察した自由世襲借地は、上述のように、借主にかなり多くの権利（世襲的用益、抵当権の設定、転貸、借地権の譲渡をなし得る権利）を与えるもので、地主にとっては不利な内容のものであった。それ故地主の側には、自らの土地に自らが建てた建物を期間を限って賃貸するという要求が生じてきた。他方移住者及び住民の中には、土地を購入する資金はもとより、土地と建物を世襲的に借受ける資金も持たない貧しい小商人や手工業者も存在し、彼らにとつては、差当り一定期間を限って借家を賃借することが必要であった。以上のような、貸主・借主双方の要求に応える形で成立してきたのが、期間を限って建物のみを賃貸する制度、すなわち使用賃貸借 (Miete) であつた。⁽²³⁾

Notum sit quod Richerzo conduxit domum qui fuit Herradi ad 4 annos ea conditione, ut singulis annis 18 sol. inde pro censu persolvat.

⁽²⁴⁾[Mart. 5 12](1159-1167)

次のことが知られるべきである。リケツォは、ヘラドスのものであった家屋を、四年間にわたって、毎年十八ソリドスを家賃として支払うという条件で賃借した。……「一一五九年から一一六七年の間に作成されたマルティン市区シユラインスカルテ」

以上の登記例が示すように、使用賃貸借は既に十二世紀の後半には成立していたことが明らかとなっている。しかしその後時代が進んで都市経済が発展するにつれて住民の間には階層分化が進行し、一方では都市貴族を中心とする富裕な階層（上層市民）が商業による富を土地に投資して益々大土地所有者化すると同時に貸家の持主となっていたのに対し、他方では借家を必要とする貧しい下層民（貧窮化した手工業親方、行商人、親方に上昇する見込を失つて賃労働者化した職人、日傭労働者、芸人、売春婦その他）が増大していったために、使用賃貸借関係は大きな発展をとげていったものと考えられる。

ところで、使用賃貸借の法的構造は以下のものであった。賃貸借契約の内容は、賃貸人（家主）が賃借人（借家人）に建物を一定の期間（例えば四年、六年、七年、十年、十二年等様々な約定がなされている）を限って使用させ、それに対して賃借人は借賃（家賃）を支払うというものである。契約が成立すると、家主は契約の存続期間中、建物を使用に適する状態に保つ義務（修繕義務）を負った。借家人の側には家賃支払いの義務が生じたが、自由世襲借地の場合と同じく、家賃の支払いは通常一年に一度か二度、教会の祝祭日になされるべきことが約定された。家賃の支払日及びその後一定の支払期間内に家賃が支払われなかった場合には、建物は家主の手に復帰した。

注目されることの二つは、借家人に、契約期間内に限って借家を第三者に転貸することが認められた場合があったことである。もう一つは、契約期間中に家主が借家の対象である建物を第三者に譲渡してしまった場合に、借家人は

新しい所有者に対して借家権を主張することができたことである。すなわち、使用賃貸借においては「売買は賃貸借を破らない」の原則が支配していたのであり、それ故に賃借権は物権的性格を有していたと言えるのである。

以上が使用賃貸借の法的構造の概要であるが、では実際にはどのような建物が賃貸されていたかと言うと、大抵は住宅 (domus, 一戸建の建物。店舗や仕事場を兼ねるものが多かったであろう)、及び住居 (mansio, 一戸建てでないもの。この中には下層貧民のための粗末な一部屋住居も少なくなかったであろう)であったが、例えば酒場などの営業用建物だけが賃貸された場合もあった。

以上において自由世襲借地と使用賃貸借について概観したが、その考察を通じてわれわれは、中世都市ケルンにおける不動産 (土地と建物) 所有のあり方について、次のような認識に到達することができる。すなわちまず第一は、ケルン住民の住宅事情についてである。

「ケルン住民の住宅事情」

- (1) 自分の所有地に自分の住宅 (建物) を所有する者。
- (2) 借地の上に自分の住宅を所有する者。
- (3) 土地と一戸建て住宅を世襲的に借りている者。
- (4) 土地と建物の一部 (一戸建てでない住居) を世襲的に借りている者。
- (5) 一戸建て住宅を期間を限って賃借している者。
- (6) 一戸建てでない住居のみを期間を限って賃借している者。

(1)に属するのは、都市貴族、及びそれ以外の富裕な商人と手工業者で、(2)(3)に属するのは中産市民（一般の商人と手工業者）が多く、そして(4)(5)(6)に属するのが主に下層民や貧民だったと考えられる。

第二に、ケルン住民の不動産（土地と建物）に対する権利関係は次のようであったと考えられる。

「ケルン住民の不動産（土地と建物）に対する権利関係」

(1) 市内に多くの土地を所有し、それを土地のまま、或いは土地に建物を建ててそれを貸与し、地代や家賃収入を得ている者。すなわち、大土地所有者であり、複数の借家の所有者である者。

(2) 自分の土地とその上に自分の住宅を所有する者。すなわち、小土地所有者であつて家屋（自宅）所有者である者。

(3) 借地の上に自分の住宅を所有する者。すなわち単なる家屋（自宅）所有者。

(4) 土地と一戸建て住宅を世襲的に借りている者。すなわち自由世襲借地権者の上層。

(5) 土地と一戸建てでない住居を世襲的に借りている者。すなわち自由世襲借地権者の下層。

(6) 一戸建て住宅を賃借している者。すなわち借家人の上層。

(7) 一戸建てでない住居を賃借している者。すなわち借家人の下層。

以上はあく迄も基本的類型であり、その中間的なものもあつたに相違ないが、(1)に属するのは都市貴族、及びそれ以外の富裕な商人と手工業者、(2)(3)に属するのは中産市民（一般の商人と手工業者）、そして(5)(6)(7)に属するのが主に下層民及び貧民であつたと考えられるのである。⁽²⁵⁾

三 不動産担保権の発展

(一) 新質 (neuer Satzung, 抵当権)

中世都市経済はまさに貨幣経済であり、中世都市における経済活動（商品生産、商品交換その他）の多くが貨幣を媒介して行われた。従つて都市経済が発展すればする程、貨幣の持つ意義は増大していったわけであるが、中世ドイツ最大の商工業都市であったケルンにおいては、流通する貨幣の量もドイツで最大であったに違いない。ところで、新たな商業旅行、特に遠隔地への商業旅行に旅立つ商人にとつては、資本が不十分であった場合に一時的に資金を借入れることがどうしても必要となつた。また手工業者にとつても営業活動を続ける上で、様々な理由から一時的に資金を借入れる必要は常に生じたであらう。そのような場合に彼らにとつては、自らが所有する不動産（土地と建物）を使用（占有）し続けたままで担保に供するということが切実な要求となつた。そこでこのような要求に応える法制度として、ケルンにおいては周知のように、ドイツ私法史上最初の抵当権である「新質」の制度が誕生したのであつた。⁽²⁶⁾新質は早くも十二世紀に成立したが、それは一時的に資金を融通する側（これも都市貴族その他の富裕な商人階級であつたが）にとつても確実な不動産投資の手段となつたので、その後大いに発展を遂げるに至つたのである。

新質の法的構造は、以下のごときものであつた。すなわちそれは、通常は、資金を借りた債務者（金銭債務者）が自らの所有する不動産の上に新質（抵当権）を設定し、不動産の用益は継続して、もし一定の期間（請戻期間）内に債務を弁済しなかつた場合には不動産を債務者に帰属させるといふものである。しかし金銭債務ではなく、小麦、羊毛、塩等の現物（商品）を給付するべき債務の担保として新質が設定された場合も存在した。また、新質の設定者は、通常は不動産の所有者であるが、既に述べたように、世襲借地権者が地主の承諾を得た上で借地上に新質を設定した

場合もあった。

請戻期間は、多くの場合丸一年（一年と一日）で、この期間内に請戻がなされなければ、担保不動産は最初は裁判手続を経て、一三三〇年以降は裁判手続なしに債権者に帰属することになった。

以上が新質の法的構造の概要であるが、では現実にはいかなる不動産が担保の目的とされたかについて見ると、主要なものは土地と建物、或いは建物であった。それぞれの場合について、登記例を一つずつ示そう。

Notum sit quod Hermannus et uxor sua Hadewigis et heredes eorum exposuerunt Heinricho filio Heinrichi domum suam et aream et pistrinum, sicut eam in sua possessione habuerunt, pro 100 marc. a festo s. Laurentii ultra annum. Factum est hoc coram iudice et magistris. [Martin 5 1 17 (163-67)]⁽²⁷⁾

次のことが知られるべきである。ヘルマヌスとその妻ハデヴィギスおよび彼らの相続人は、彼らが所有していた家屋と土地とパン焼場を、ヘンリクスの息子ヘンリクスに対して、一〇〇マルクのために、聖ラウレンティウスの祭日から一年間にわたって質に置いた。これは裁判官と役人の面前において行われた。「一六三年から一六七年の間に作成されたマルティン市区シュラインスカルテ」

Henricus Zuke et uxor sua Tizechen exposuerunt Hildegero et Heribordo terciam partem domus sue pro 10 marc. usque ad festum s. Walburgis, si tunc non solvant proprio argento suo. Hildegerus inducatur in proprietatem suam. [Martin 5 1 5 (163-67)]⁽²⁸⁾

ヘンリクス・ツークとその妻ティツェヘンは、彼らの所有する家屋の三分の一の部分を、ヒルデゲルスとヘリボルドスに対して、一〇マルクのために、聖ヴァルブルギスの祭日までの間質に置いた。もしその祭日までに、彼らが（債務額たる）貨幣を支払わな

かった場合には、ヒルデゲルスがその部分の所有者とされるべきである。「一一六三年から一一六七年の間に作成されたマルティン市区シュラインスカルテ」

しかしながら、商業市区においてはしばしば店舗が担保の目的物とされたし、その他パン焼場、鍛冶場、製粉場、納屋、酒蔵、売店等が担保とされた場合も存在した。

(11) 定期金売買 (Rentenkauf)

都市経済が発展するにつれ、商人と手工業者の許では、金融(資金を一時的に借り受けること)に対する需要が益々増大していった。そしてまた、都市経済の発展と共に大商人の手許に蓄積されていった商業資本の一部は金融資本に転化していき、かくして金融資本たる性格を併せ持つようになった商業資本家(大商人)達の間では利息付消費貸借への要求が高まっていた。しかしカトリックの教会法が利息の取得を禁止しているのが当時の実情であったが故に、この教会の利息禁止令の裏をかいて不動産を担保とする利息付消費貸借を実現するための一種の脱法行為として新しい法制度が誕生することになった。それが定期金売買である。⁽²⁹⁾

すなわちこの定期金売買の法的構造は、資金の需要者(乙)が自らの不動産上に物上負担としての定期金取得権を設定し、それを資金の供与者(甲)に売却して甲からその代金(投下資本)を受取る。そして乙はそれが可能となった時点で甲から定期金取得権を買戻す(定期金を銷却する)というものであったが故に、それは実質的に不動産を担保とする利息付消費貸借(定期金が利息に当る)の機能を十分に果たすことができたのである。

ケルンにおいては既に十二世紀末に定期金売買が行われていたことが登記によって証明されるが、しかしこの段階

では定期金は売主の側からも買主の側からも解消を告知することのできないもの（永代金）であったが故に、それはまだ消費貸借としての機能を果たしてはいなかった（それは資本所有者が自らの不動産投資を増やす一つの手段ではあったが）。しかし十三世紀の中頃からは売主（債務者）に買戻権（銷却権）が認められるようになったために、今や定期金売買は、不動産を担保とする利息付消費貸借を実現するための法制度として完成されることになったのである。

定期金売買の法的構造についてももう少し立入った考察を施すならば、以下のごとくである。すなわち、定期金の支払いは、通常年に一度か二度、教会の祝祭日になされるべきことが約定された。支払日の後に一定の支払期間が約定される場合も存在した。いずれにせよ、債務者が債務の履行を怠って定期金を支払わなかった場合には、一定の手続を経た上で債権者が定期金の設定されていた不動産を取得する結果になった。

定期金売買契約が締結された後、売主（債務者）の方は、当該不動産を自由に売却したり（この場合には不動産の買主が定期金支払義務を引継ぐことになる）、担保に供する（抵当権を設定する）権利を有した。それに対して買主（債権者）の方は、定期金取得権を自由に売却し得る権利を獲得した。十三世紀の中葉において既に定期金証書が作成されていたと推定され、定期金取得権の譲渡はその授受によってなされ得たのである。買主はまた、定期金取得権に抵当権を設定する権利も有した。売主による定期金取得権の買戻（定期金の銷却）は、売主がそれを欲した時になされ得たが、買戻期限が約定された場合も存在した。

以上が完成された段階における定期金売買の法的構造であるが、次にケルンにおいて行われた定期金売買の現実について簡単に考察するならば、定期金設定の対象となった不動産は、通常は土地、及び土地と建物であった。しかし、

より個別的な不動産、例えば一つの部屋、売店、店舗、パン焼場、鞣皮場、鍛冶場、製粉場、醸造場、家畜小屋等に定期金が設定された場合も存在した。ケルンにおける定期金売買において、売主となった者の多くは商人及び手工業者であつたが、買主となった者の第一は富裕な商人層（都市貴族その他）であり、第二は教会、修道院であつた。最後に利子率は、十二・三世紀においては資本の供給が十分でなかつたために平均して約一〇%と高かつたのに対し、十四世紀になると資本の供給が十分になつたために約四%という定まつた率を示すに至つてゐる。

最後に一二二五年のある一つの登記例を示しておこう。

Notum sit, quod Wolbero, Cunradus et Herimannus, filii eius, dederunt et remiserrunt reddius dimidie marce annuatim Hadewigi, filie Wolberonis, que monialis est in Kuninsdorp, in domo et area, que nunc est fabrica, sita in fine platee super ripam, ea conditione, si idem Wolbero vel aliquis proximus heres suus prescriptos redditus, dimidie scilicet marce, redimere voluerit, dabit 6 marcas Hadewigi vel conventui, in festo Remigii solvendos. [Schreinsbuch 290 (Airsbach)]

(8)

次ことが知られるべきである。ヴォルベロとその息子クンラドスおよびヘリマヌスは、河岸の道路の端にある、現在では仕事場になつてゐる家と土地について、一年に半マルクの定期金を、ヴォルベロヌスの娘であるクニク村の修道女ハデヴィグスに、以下のような条件で売却した。すなわち、もしこのヴォルベロか、または彼の最近の相続人が、上記すなわち半マルクの定期金を買戻そうと欲した場合には、ハデヴィグスカ、または修道院に六マルクを、聖レミギウスの祭日に支払うべきである。（十三世紀前半に作成されたアイルスバッハ市区シュライン帳簿）

四 不動産登記制度の成立と発展

以上の叙述によって明らかにしたように、中世都市ケルンにおいては十二世紀以降、私的土地所有権、抵当権、定期金取得権等の、不動産に対する事実上の支配（占有）を伴わない観念的な支配権にすぎない物権が成立し、しかもそのような観念的支配権の対象である不動産が頻繁に売買されるようになった。そうすると当然そこには、第三者を保護して取引の安全を図るといふ社会的要請が生れてくる。このような要請に応え、観念化した不動産物権を公示する制度として誕生したのが、かの有名なドイツ法史上最初の不動産登記制度たるシュライン制度であった（登記証書が箱 \parallel シュライン *Schrein*の中に保管されたのでシュライン制度と呼ばれる⁽³¹⁾）。

シュライン制度は、商人定住地区であり最も活発な商業市区であった聖マルティン市区においてまず最初に成立した。この市区においては既に一一三五年頃には、市区の役人が市区内の不動産物権の変動を一枚の証書（シュラインスカルテ）に次々と書き記していつて保管するといふ慣行が生まれていた。そしてこの慣行は、その他の市区にも次第に広まっていったのである。

以上のような、一枚の証書に沢山の不動産物権変動を記載していくという形式は十三世紀の中葉迄用いられたが、⁽³²⁾一二二二年になると、オツフェルスブルク市区において帳簿（シュラインスプーフ）が作成されるに至り、その後この慣行が他の市区（合計十二の市区が存在した）にも広まっていつて、ケルンの登記制度はシュラインスカルテの段階からシュラインスプーフ（登記簿）の段階へと発展することになった。その結果十三・十四世紀の間にケルン市内では、合計で約二〇〇冊の登記簿が作成されることになったのであった。⁽³³⁾

上述のようにシュライン制度は、形式的にはシュラインスカルテからシュラインスプーフへと発展したが、次に登

記の効力について見てみると、最初の段階においては、証書への記載（登記）は、紛争の発生に備えて不動産物権の変動に立会った市区役人（証人）の記憶を補強するため、すなわち証拠を保全するためになされたものにすぎなかった。しかしその後一二五〇年頃になると、登記簿は公正証書と見做されるようになって強い証拠力を持つに至った。そして発展は更に進んで十五世紀になると、登記は遂に設権的効力を持つに至り、不動産の物権変動は登記がなされることによつて初めて有効に成立することになったのであった。

以上のような発展をとげたケルンのシュライン制度は、その後近世においてもそのまま存続し、十八世紀の末葉に至る迄に、中世のものと同様に合計五二冊もの登記簿を生み出す結果になったのである。

五 その他不動産法

ケルンの不動産登記制度は上述のように、登記に対して十三世紀中葉には強い証拠力を与え、そして十五世紀には設権的効力を与える迄に発展したが故に、中世都市ケルンの人々は、自らが行う不動産物権変動をほとんどの場合登記する結果となった。それ故にシュライン文書は、今日では中世都市ケルンにおける不動産物権変動の現実を正確に伝える貴重な史料として存在しているわけであり、それによつてわれわれは、中世ケルンの不動産法について実に多くのことを知ることができるのである。以下において、既に考察したもの以外の不動産法について簡単に見ていきたいと思います。

（一）地役権の設定

登記の中には、地役権（Aの土地のためにBの土地から水道を引いたり、Bの土地を通行したり、Bの土地の一定

部分を空地にさせる等の権利)の設定が約定されているものがある。一つだけ例を示そう。

Notum sit etc., quod Ulrichus plumbifisor et hereditas, in qua manet, jus puteale habebit ad puteum in predicia hereditate ipsius Waldeveri situm.

(37)
[Schreibsbuch 211 C (Apost. Novum Forum)]

次のことが知られるべきである。鉛工ウルリクスと彼が住んでいる土地は、上述のヴァルデウエルス土地にある井戸から水道を引く権利を有するべきである。「アポステルン市区シュライン帳簿より・一二三八年の登記」

(二) 相隣関係法

人口の増加につれて家屋が密集していったケルンにおいては、早くから相隣関係法が形成されていたことを、登記の文言によって認識することができる。すなわち、壁、井戸、便所、水道等が近隣者の間で共用の場合が多かったために、それらをめぐる相隣関係法、更には通路が一定の幅を持つべきこと、或いは窓が外からふさがれて光が遮られてはならないこと等々が慣習法的に定められていたのである。一つだけ登記例を示そう。

Notum sit tam presentibus quam futuris, quod, quia Everardus dictus de Linnefe et Elizabeth, uxor sua, ac eorum heredes fecerant fodi foveam super aream supradictam sitam retro domum vocatam ad Draconem super Lapidea via, contradixit Henricus dictus de Linnefe predictam foveam, quod non posset eam facere fodi, cumque reus officialibus super eo. Unde ambe partes predictae iurunt supra predictos officiales, qui secundum jus littere diffiniverunt et sententiaverunt, quod predicti Everardus et Elizabeth, uxor sua, ac eorum heredes nec foveam fodere nec

aliquod edificium possint edificare super aream memoratam, sicut superius est conscriptum. [Schreinsbuch 22 (Mart. Porta Martis)] (35)

現在の人々ならびに将来の人々に次のことが知られるべきである。Linneteのエウエラルドスとその妻エリザベート、およびその相続人たちが、Lapidea街にあるAd Draconemと呼ばれている家の後方にある上述の土地に穴を掘らせたので、上述のLinneteのヘンリクスは、その穴に対して、彼は穴を掘らせることはできないと異議を唱え、そのことについて、彼は役人によって有罪とされるべきであると主張した。そこで上述の両当事者は、上述のことについて役人のところにやってきた。役人は法に従って争いに決着をつけ、上述のエウエラルドスとその妻エリザベート、およびその相続人たちは、上に記載されているような上述の土地に、穴を掘ることもできないし、何か建物を建てることもできないと判決を下した。「マルティン市区シュライン帳簿より・十三世紀後半のもの」]

(三) 夫婦財産制

シュラインの登記は、中世都市ケルンにおける夫婦財産制についても教示してくれる。それは、基本的には「所得共同制」に基づくものであった。すなわち、婚姻に際して夫と妻が持参した財産(持参財産)はそれぞれが自らの財産として所有し続けるが(別産制)、婚姻継続中に夫婦が獲得した所得(獲得財産)は夫婦の合有財産となる。不動産は持参財産も獲得財産も共に、対外的には一体となって夫婦共同の管理に服する。

夫婦の一方が死亡したならば、子供が存在する場合は、遺産に対して子供が相続権に基づいて所有権を取得するが、生存配偶者は遺産の用益を継続する(子供が遺産の分割を請求した場合には、遺産は生存配偶者と子供の間で二対一の割合で分割される)。子供が存在しない場合は、生存配偶者が遺産の用益を継続し、両者共死亡した後には、持参

財産は夫婦双方の血族（相続人）の手に復帰して、獲得財産は二等分されて双方の血族（相続人）の手に帰することになった。

次に二つの登記例を示すことにしよう（一つは不動産管理（抵当権の設定）が夫婦共同でなされている例、もう一つは夫婦の一方が死亡した場合の財産の運命を定めた例）。

Notum sit tam presentibus quam futuris, quod Albertus Scallo et uxor sua Beatrix posuerunt in pignore domum suam, que vocatur Aquila, sitam infra domum, que vocatur Ruze, et domum Cleynegedanc Henrico dicto de Vileke et Methildi, eius uxori, pro quadraginta et duabus marcis redimendam a carnisprivio ad duos annos. Quam domum si dicti Albertus et Beatrix infra predictos duos annos redimere neglexerint, extunc predicti Henricus et Methildis scribentur in proprietatem domus eiusdem sine omni contradictione. Actum anno Domini M CC LII mense februario. [Schreibsbuch 87 (Alban Vadim.)]

(96)

現在の人々ならびに将来の人々に次のことが知られるべきである。アルベルトス・スカロとその妻ベアトリックスは、Ruzeと呼ばれている家とCleynegedancという家の後ろにある、Aquilaと呼ばれる彼の家を、Vilekusのヘンリクスとその妻メティルデイスに対して質（置き）（抵当権を設定し）、四旬節から二年以内に、四ニマルクで請戻すべきこととした。もし上述のアルベルトスとベアトリックスが、二年以内にその家を請戻すことを怠った場合には、以後、上述のヘンリクスとメティルデイスが、誰からも反対されることなくその家の所有者となるべきである。この記載は一二五二年の二月に行われた。「アルバン市区シユライン帳簿」

Notum sit quod Reinboldus et uxor sua Hadewigis sic disposuerunt inter se de proprietate et hereditate et de omni suppellectile et de vadimonis,

que modo ad presens possident et adhuc acquirere debent, uter eorum alium superaverit vita, obineat victualia sua, et eorum amborum filii omnia, sicut iure debent, possideant.…… [Mart. 2 III 45 (1142-1156)]⁽³⁷⁾

次のことが知られるべきである。レインボルドスとその妻ハデヴィギスは、彼らの間で、彼らが現在所有する、そして将来獲得すべきすべての財産と世襲財産、および家具と債権について、以下のように協定を結んだ。すなわち、それらのすべてに対して、彼らのうちの生き長らえた者が用益権を取得し、彼らの子供達が法に従って所有権を取得するべきである。…… [マルティン市区シユラインスカルテ]

(四) 相続法

登記の中には、死因贈与、相続契約、遺言、遺産分割、相続の確認等の相続をめぐる不動産物権の変動を登記したものが数多く見られる。そこで以下、中世都市ケルンにおける相続法について簡単に概観しておきたい。⁽³⁸⁾

ケルンにおいては、最初は遺言の制度が存在しなかったために、相続はすべて、慣習法として形成されていた法定相続に従って行われた。その内容は次の通りである。

相続順位は、パレンテール方式の親等計算によって定められた。⁽³⁹⁾すなわち、第一パレンテール(子供、孫、更にそれ以下の子孫)、第二パレンテール(両親、兄弟姉妹、甥姪、更にそれ以下の子孫)、第三パレンテール(曾祖父母、及びその子孫)等々の順位で相続がなされたのである。第一順位の相続人である子供が複数存在する場合には、各人の相続分は平等であった(男性と女性の相続権は平等であった)。しかし半血の子供には、全血の子供の相続分の半分しか認められなかった。胎児は既に生れたものと見做されて、相続権が認められた。

従つて、例えば子供を持つ夫婦の一方が死亡した場合に、法定相続は次のような仕方で行われた。遺産に対して子供が相続権に基づいて所有権を取得するが、生存配偶者は被相続人の個人財産であつた物、及び夫婦の合有財産であつた物を用益し続けることになる。しかし子供が遺産の分割を請求した場合には、遺産は生存配偶者と子供の間で二対一の割合で分割される。

次に遺産分割に関する登記例を一つ示そう。

Notum, quod Thilemannus laicus et Gerardus, canonicus Sancti Georgii, fratres, filii quondam Simonis dicti Comitiss et Gerrudis de Drangassen, compartuerunt in iudicio et cum juramento septem manuum obtinuerunt, quod domus dicta Ad Simeam cum camerula contigua sursum versus Sanctum Johannem cesserint predictis Simoni et Gerrudi, parentibus suis, ex iusta divisione de morte Hartmanni Gir et Guderadis, uxoris eius. Et decrevit sententia scabinorum, quod prescripti Simon et Gerrudis, uxor eius, prescriptis domui et camere deberent assignari. Ita quod de recta divisione jure obtinebunt. [Schreibsbuch 302 (Airsb. Texorum)]⁽²⁾

次のことが知られるべきである。故シモン・コミトスとドラック街のゲルトルーデイスの息子である、俗人ティルマヌスと聖ゲオルグ教会の聖堂参事会員ゲラルドス二人の兄弟は、裁判所へ出頭し、七人の証人による宣誓によつて、*Ad Simeam*といわれている家は、聖ヨハネ教会に面して上の方についている丸天井とともに、彼らの両親である上述のシモンとゲルトルーデイスに、ハルトマン・ギールとその妻グセラデイスの死に基づく正しい遺産分割によつて帰属していた、ということを証明した。そこで審判人の判決は、上述のシモンとその妻ゲルトルーデイスが、上述の家と丸天井の所有者とされるべきであると決定した。それゆゑこの正しい分割は法に従つて守られなければならない。「アイルバッツハ市区シュライン帳簿より、一二六四年のもの」]

ところで、上述のように最初は存在しなかった遺言の制度が徐々に発展をとげ、十四世紀の初頭には遂に完成されるに至った。その結果相続は遺言によってもなされるようになったわけであるが（遺言相続）、ケルンにおいて遺言がなされる場合に、それは次の二つを目的として行われた。すなわち、一つは法定相続によって定められている相続人の相続分を各相続人に具体的な財産の形で特定するため、そしてもう一つは、法定相続による遺産配分とは異なった内容の配分をなすためである。

最後に、ある夫婦がお互いを相続人と定めて、その他の相続人の権利を排除した内容の遺言登記を一つ掲げる。

Kunt sii, dat die herren die scheffen zu Coelne uns amptudin geurkundt haint in latinschen woerden uss yrem schrine beschreven alsoe: Notum sit, quod Johannes de Rülle, fusor anphorarum, et Drude, eius uxor legitima, in eorum testamento serineo dominorum scabinorum Coloniensium imposito de omnibus et singulis eorum bonis mobilibus et immobilibus ac hereditariis parationem fecerunt in hunc modum, videlicet, quod superstes ex eis omnia eorum bona mobilia et immobilia ac hereditaria ubicunque locorum posita vel reperta propria auctoritate pleno jure obtinebit ac possidebit et divertere poterit, quocumque voverit, nullo jure seu requisitione hereditibus suis seu proximioribus primi decedentis in eisdem reservato. Datum anno Domini MCCCXCIX die 6 mensis junii. (6. Juni 1399) [Schreibsbuch 27 (Mart. Generals)]

われわれ役人である審判人がラテン語で記録を作成し、自らの登記簿に登記したことを知らしめる。鑄物師のヨハン・デ・リールとその正妻ドルーデは、ケルンの審判人の登記簿の中に登記された遺言の中で、彼らの動産、不動産及び世襲財産の全て及び各々について、以下のように配慮を行った。すなわち、生残った者が、どこに存在するものであれどこで発見されるものであれ、彼ら

の動産、不動産及び世襲財産の全てについて、所有権に基づく全面的な権利によってそれを獲得し、所有し、そして欲する者に譲渡することができる。相続人又は近親者には、いかなる権利も請求権も保存されることはない。一三九九年六月六日に登記された。「マルテイン市区シュライン帳簿」

以上において、中世都市ケルンの不動産法について一通りの概観を与えることができた。不動産法の個々の制度について説明することと並んで、不動産法を総合的・立体的に考察することも必要と考えて以上のような概観を行った次第であるが、より立入って説明されなければならない問題点が数多く残っていることは、言う迄もない。それについての探求を今後の課題として、本稿の筆はここで擱くことにしたいと思います。

- (1) ゲヴェーレについては、差当り川島武宜『所有権法の理論』岩波書店、一九四九年、一〇五頁以下、オイゲン・フーパー、搞浩訳「ドイツ物権法におけるゲヴェーレの意味」(二)(三)(四)(神戸法学雑誌十二)一、三、四)、藪重夫「封建的土所有の公権力的性格」(Gewere)に関する一試論(二)(三)(北大法学論集五、六)、石井紫郎「ゲヴェーレの学説史に関する一試論」(石井良助先生還暦祝賀『法制史論集』創文社、一九七六年、所収)、ゲルハルト・ケーブラー、岩野英夫訳「ゲヴェーレの起源」(同志社法学一五二)、岩野英夫「ゲルハルト・ケーブラー『ゲヴェーレの起源』に関する一考察」(同志社法学一五四)を参照。

- (2) K. Kroeschell, Deutsche Rechtsgeschichte 2 (1250-1650), Opladen, 1992, S. 75f.; K. S. Bader/G. Dlicher, Deutsche Rechtsgeschichte, Berlin · Heidelberg · New York, 1999, S. 659ff.

- (3) 稲元格『ドイツ中世都市「私」法の実証的研究』敬文堂、一九九六年。
- (4) 私はこれ迄に、中世都市ケルンの不動産法について個別的な論文を発表してきているので、本稿では、それらを総括しながら、不動産法全体について統一的な概観を与えてみたいと思うのである。
- (5) 詳しくは、差当り拙著『西洋中世自治都市と都市法』敬文堂、一九九一年、第一部第一章「中世都市ケルンにおける私的土壌所有権の成立」参照。
- (6) H. Planitz, Deutsches Privatrecht, Wien, 1948, S. 67.
- (7) H. Planitz, Deutsche Rechtsgeschichte, Graz, 1950, S. 152.
- (8) ローマ植民都市としてのケルンについては、差当り拙著『ドイツ中世都市と都市法』創文社、一九八〇年、第三章第一節「Colonia Claudia Ara Agrippinensium—ローマ都市ケルンの概観—」を参照。
- (9) H. Planitz, Das Kölner Recht und seine Verbreitung in der späteren Kaiserzeit, ZRG. G. A. 55, S. 131ff.; ハンス・ブラーニッツ、林毅他訳「中世ドイツにおけるケルン都市法とその伝播」(阪大法学一三二号)、二二五頁以下参照。
- (10) 川島武宜『所有権法の理論』一〇二頁以下。
- (11) Planitz, Das Kölner Recht und seine Verbreitung in der späteren Kaiserzeit, ZRG. G. A. 55, S. 158. ハンス・ブラーニッツ、林毅他訳「中世ドイツにおけるケルン都市法とその伝播」(阪大法学一三二号)、二二九頁。
- (12) Planitz, a. a. O., S. 158; ブラーニッツ、上掲論文、二一九頁。
- (13) R. Hoeniger, Kölner Schreinsurkunden des zwölften Jahrhunderts, I. Bd., Bonn, 1884, S. 95.
- (14) Planitz, a. a. O., S. 150; ブラーニッツ、上掲論文、二二五頁。
- (15) Planitz, a. a. O., S. 154; ブラーニッツ、上掲論文、二二八頁。
- (16) 夫婦財産制については後述参照。
- (17) K. Fischer, Die Erbleihe im Köln des 12. bis 14. Jahrhunderts, Düsseldorf, 1939, S. 18f.

- (18) E. Ennen, Köhner Wirtschaft im Früh- und Hochmittelalter, in: (Hrsg. v.) H. Kellenbenz, Zwei Jahrtausende Köhner Wirtschaft, Bd. 1, Köln, 1975, S. 123.
- (19) F. Irsigler, Köhner Wirtschaft im Spätmittelalter, in: Zwei Jahrtausende Köhner Wirtschaft, Bd. 1, S. 225.
- (20) 農村における借地と異なつて隷屬關係を伴わない借地であるが故に、自由世襲借地と称される。ケルンの自由世襲借地について詳しくは、拙著『西洋中世都市の自由と自治』敬文堂、一九八六年、第二部第五章「ケルンにおける自由世襲借地」⁷ K. Fischer, Die Erbleihe im Köln des 12. bis 14. Jahrhunderts, Düsseldorf, 1939 を参照。
- (21) Hoeninge, a. a. O., S. 31.
- (22) H. Planitz und Th. Buyken, Die Köhner Schreinsbücher des 13. und 14. Jahrhunderts, Weimar, 1937, S. 4.
- (23) 詳しくは、拙著『西洋中世自治都市と都市法』第一部第三章「フラインツ中世都市における使用貸賃借 (Miete)」⁷ P. Schulz, Zur Geschichte der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten, ZRG, G. A. Bd. 41, 1920, S. 127ff. を参照。
- (24) Hoeninge, a. a. O., S. 81.
- (25) 以上に述べた「ケルン住民の住宅事情」及び「不動産に対する権利關係」の現実を詳細に解明することが、今後の重要な研究課題になる。
- (26) 詳しくは、拙著『フラインツ中世都市法の研究』創文社、一九七二年、第三章「ケルンの新質」⁷ H. Planitz, Das Grundpfändrecht in den Köhner Schreinskarten, ZRG, G. A. 54, 1934, 榎梯次「フラインツにおける抵当権制度の發展」(法学十七—四)を参照。
- (27) Hoeninge, a. a. O., S. 81.
- (28) Hoeninge, a. a. O., S. 80.
- (29) 詳しくは、拙著『西洋中世都市の自由と自治』第二部第六章「ケルンにおける定期金売買」⁷ O. Cremer, Der Rentenkauf im mittelalterlichen Köln, Würzburg, 1936 を参照。
- (30) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 66.

- (31) 詳しくは、拙著『ドイツ中世都市法の研究』第四章「ケルンのシュライイン帳簿」、拙著『ドイツ中世都市と都市法』第三章第四節「中世都市ケルンにおける不動産登記の効力」、K. Beyerle, Die Anfänge des Kölner Schreinswesens, ZRG. G. A. 51, 1931; H. Planitz, Konstitutivakt und Eintragung in den Kölner Schreinsurkunden des 12. und 13. Jahrhunderts, Festschrift J. A. Schulze, 1934; H. Conrad, Liegenschaftsbetragung und Grundbucheintragung in Köln während des Mittelalters, 1935.
- (32) 史料集 R. Hoeniger, Kölner Schreinsurkunden des 12. und 13. Jahrhunderts, 2 Bde., Bonn, 1884, 1893の中にほとんど全てが収録されている。
- (33) 史料集 H. Planitz und Th. Buyken, Die Kölner Schreinsbücher des 13. und 14. Jahrhunderts, Weimar, 1937の中に「つく一部分が収録されているが、多くは未公開のままである」。
- (34) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 49.
- (35) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 440.
- (36) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 607.
- (37) Hoeniger, a. a. O., S. 35.
- (38) 詳しくは、拙著『西洋中世自治都市と都市法』第二部第五章「中世都市ケルンの遺言制度」、G. Aders, Das Testamentsrecht der Stadt Köln im Mittelalter, Köln, 1932を参照。
- (39) パレンテール方式の親等計算方法については、H・ミッタイス、世良晃志郎・広中俊雄訳『ドイツ私法概説』創文社、一九六一年、一一〇頁以下を参照。
- (40) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 209.
- (41) Planitz und Buyken, a. a. O., S. 606.

