

# 法務資料

第467号

---

イギリスの土地及び遺産管理に関する法令

1925年財産権法

2002年土地登記法

2003年土地登記規則

1972年土地負担法

1925年遺産管理法

法務省大臣官房司法法制部

# イギリスの土地及び遺産管理に関する法令

1925年財産権法

2002年土地登記法

2003年土地登記規則

1972年土地負担法

1925年遺産管理法



## は し が き

この資料は、「イギリスの土地及び遺産管理に関する法令」として、イギリスの1925年財産権法、2002年土地登記法、2003年土地登記規則、1972年土地負担法及び1925年遺産管理法の各法令（2020年1月1日現在）を翻訳したものである。

全体監修、概説及び翻訳は、次の方々に委嘱し、下記のとおり分担して翻訳等をしていただいた。

- 座長・全体監修・概説・翻訳（2002年土地登記法、2003年土地登記規則）  
杉浦保友先生（日本大学客員教授， イングランド・ウェールズ弁護士（Solicitor））
- 全体監修・翻訳（2002年土地登記法， 2003年土地登記規則）  
阿部博友先生（一橋大学教授）
- 翻訳（1925年財産権法）  
金光寛之先生（高崎経済大学教授）
- 全体監修・翻訳（2002年土地登記法， 2003年土地登記規則）  
坂本力也先生（日本大学教授）
- 翻訳（1925年財産権法）  
鳥田真琴先生（慶應義塾大学教授）
- 全体監修  
ジョン・ミドルトン先生（一橋大学教授）
- 翻訳（1925年財産権法）  
西川理恵子先生（慶應義塾大学教授）
- 概説・翻訳（1972年土地負担法及び1925年遺産管理法）  
西山敏夫先生（日本大学講師）

ここに、その労に対し、深く謝意を表する次第である。

令和2年6月30日

法務省大臣官房司法法制部



# 目 次

## はしがき

[概説] イングランドにおける不動産法の概要	1
はじめに	1
I 1925年土地改革諸法のその後の改正法	4
II 現代イングランド不動産法の基本概念	6
III 未登記土地制度と1972年土地負担法の下での土地負担登記制度	13
IV 2002年土地登記法の下での土地権原の登記制度	19
V 土地信託制度 (Trust of Land)	32
VI 共同所有制度 (Co-ownership)	38
VII 不動産賃借権 (Leasehold) 制度	47
VIII 1925年遺産管理法の下での遺産分割制度	52
IX 相隣関係	61
X その他の特記事項	71
[概説] イングランド不動産法改正の経緯	77
1 イングランド不動産法の構造	77
2 改正の背景	78
3 主な論点	79
4 改正の経緯	82
5 1925年法の特徴	87
[翻訳] 1925年財産権法	93
第1編 コモンロー上の不動産権とエクイティ上の権益及び権限に関する一般原則	93
第2編 契約, 約款及び他の証書	109
第3編 譲渡抵当権, 地代負担及び委任状	140
第4編 エクイティ上の権益と債権的財産権	179
第5編 不動産賃借権	187

第6編	権限	204
第7編	永久拘束と永久積立て	207
第8編	(削除)	207
第9編	取り消し得る処分	207
第10編	遺言	208
第11編	雑則	210
第12編	解釈, 管轄と一般条項	222
附則第1	(省略)	229
附則第2	黙示の約定(第76条及び第77条関係)	229
附則第3	譲渡抵当権の譲渡証書及びその被担保債務弁済受領証の書式 (第114条及び第115条関係)	232
附則第4	自由保有土地又は賃借土地のコモンロー上の担保権又は譲渡 抵当権に関する書式(第117条関係)	233
附則第5	(削除)	236
附則第6	(削除)	236
附則第7	(削除)	236
	<b>[翻訳] 2002年土地登記法</b>	237
第1編	前置き	237
第2編	権原の初めての登記	237
第1章	初めての登記	237
第2章	初めての登記に対する予告登録	247
第3編	登記済みの土地の処分	250
第4編	通知登録及び制限登録	254
第5編	土地上の負担	261
第6編	登記, 一般	264
第7編	特殊な事案	274
第8編	電子譲渡	280
第9編	無権原占有	283

第10編	土地登記所	284
第11編	司法的判断	287
第12編	雑則及び一般原則	289
附則 1	初めての登記に優先する未登記権益（第11条及び第12条関係）	298
附則 2	登記される不動産処分：登記義務（第27条関係）	299
附則 3	登記不動産権処分に優越する未登記権益（第29条及び第30条 関係）	302
附則 4	登記簿の変更（第65条関係）	304
附則 5	土地登記簿ネットワーク（第92条関係）	306
附則 6	無権原占有者の登記（第97条関係）	310
附則 7	土地登記所（第99条関係）	317
附則 8	補償（第103条関係）	319
附則 9	（削除）	323
附則10	雑則及び一般的権限（第126条関係）	323
	<b>[翻訳] 2003年土地登記規則</b>	327
前文		327
第 1 編	権原登記簿	327
第 2 編	索引	331
第 3 編	申請：一般規定	334
第 4 編	初めての登記	337
第 5 編	初めての登記に対する予告登録	344
第 6 編	登記土地：申請、処分及び各種の記載	349
第 7 編	通知登録	365
第 8 編	不動産制限登録	371
第 9 編	土地上の負担	383
第10編	境界線	391
第11編	権原の質	395
第12編	変更と訂正	397

第13編	情報その他本編の解釈	398
第14編	雑則及び特別事案	417
第15編	一般条項	443
第16編	経過措置	463
	<b>[翻訳] 1972年土地負担法</b>	467
附則		484
附則 1	年金（第1条関係）	484
附則 2	クラスAの土地負担（第2条関係）	484
附則 3	関連改正（第18条関係）	486
附則 4	（削除）	487
附則 5	削除条文（省略）	487
	<b>[翻訳] 1925年遺産管理法</b>	489
第1編	不動産の委譲	489
第2編	遺言執行者と遺産管理者	491
第3編	遺産の管理	499
第4編	残余財産の分配	510
第5編	補足	519
附則		523
附則 1		523
附則 1 A	正味固定金額の確定	524
附則 2	（削除）	527
	<b>[資料]</b>	529
	・イングランド不動産法関連法令（英文と日本語訳）一覧	529
	・イングランド不動産法 用語集	533

[概説]

イングランドにおける不動産法の概要



# イングランド<sup>1</sup>における不動産法の概要

杉浦保友

## 目次

はじめに

第Ⅰ章 1925年土地改革諸法のその後の改正法

第Ⅱ章 現代イングランド不動産法の基本概念

第Ⅲ章 未登記土地制度と1972年土地負担法の下での土地負担登記制度

第Ⅳ章 2002年土地登記法の下での土地権原の登記制度

第Ⅴ章 土地信託制度 (Trust of Land)

第Ⅵ章 共同所有制度 (Co-ownership)

第Ⅶ章 不動産賃借権 (Leasehold) 制度

第Ⅷ章 1925年遺産管理法の下での遺産分割制度

第Ⅸ章 相隣関係

第Ⅹ章 その他の特記事項

## はじめに

特に1925年のイングランドの不動産法大改革に至る経緯及びその概要については、本書の[概説]「イングランド不動産法改正の経緯」(西山敏夫)参照。

ケンブリッジ大学の不動産法の権威Martin Dixon教授がその著書の冒頭で言っているように「土地法の根本的な概念や原則はその時の経済的、社会的変化の中から生まれるもの」である<sup>2</sup>。上記西山論文で説明されているよう

<sup>1</sup> 本稿で、イングランドとは、同じ法体系の下にあるイングランドとウェールズを指し、連合王国を構成するスコットランドと北アイルランドは含まない。

<sup>2</sup> Martin Dixon, *Modern Land Law 11<sup>th</sup> Ed.*, (Routledge 2018) p.2

に、1925年に、Law of Property Act 1925 (LPA1925) を基本法として、多くの重要な制定法が広範な分野で成立して、1926年1月1日から施行された。それまでの長い期間に発展してきた概念や原則が、時代変化により極めて分かりにくくなっていったため、整理し簡素化すべきとするその時の要求に合わせたものである<sup>3</sup>。

しかし、現代のイングランドの不動産法は、1925年当時から更に大きく変化しており、不動産法の各分野で、英国政府の諮問を受けたLaw Commissionが、その後の社会経済情勢を考慮して次々に見直し、多くの改革案を提示、1925年の各改革法は、大部分が改正されている<sup>4</sup>。各分野での見直しは今でも進行中であるが、筆者は、特に2017年にイングランド・ウェールズで不動産の登記を2030年までに完了すること、及び更なるデジタル化の推進という2つの英国政府の方針は、長期的に大きなインパクトがあると考え注目している<sup>5</sup>。その政策を受けて、HM Land Registryは、その「Business Strategy 2017-2022<sup>6</sup>」においてこの目標の実現を目指すとし、その後発行した2017/2018及び2018/2019 Annual Report<sup>7</sup>でも、具体的に2030年までに包括的な不動産の登記化と、デジタル化とそのための人材養成、金銭的投資、技術開発推進等

---

<sup>3</sup> 西山敏夫78～79頁

<sup>4</sup> その中でイングランドの不動産法の基本法となっているLPA1925が、個別条文の改正はあるものの、基本的な考え方や仕組みを保ったまま生き残っていることは驚きである。

<sup>5</sup> 英国政府 Department for Communities and Local Government, 'Fixing Our Broken Housing Market' (2017年2月) p.24 (<https://www.gov.uk/government/publications/fixing-our-broken-housing-market>)

英国政府は、これを実現するため、段階的に2018年までに公的機関が保有する未登記土地のリストの発表、2020年までにこれらの公的機関保有の未登記土地全部の登記化と、それ以外の土地については、2025年までに登記化を実現すると宣言した。公的機関の未登記リストは、2019年3月4日に17,870件あることが公表されている (<https://opendatacommunities.org/data/list-of-unregistered-public-sector-land>)

<sup>6</sup> HM Land Registry, 'Business Strategy 2017-2022' (2017年11月29日) p.6 (<https://www.gov.uk/government/publications/hm-land-registry-business-strategy-2017-to-2022>)

<sup>7</sup> HM Land Registry Annual Report and Accounts 2018/2019 'Transforming Together' (2019年7月11日) p.4 (<https://www.gov.uk/government/collections/hm-land-registry-annual-reports-and-accounts>)。

を掲げている。登記化が全土で完了すれば、イングランドで非常に長い時を経て発展してきた不動産法の基になっている未登記土地制度とそれを前提としてきた面倒な権利書類を基礎とする不動産取引はなくなる。そして、それに代わるものとして、デジタル化の推進の政策とも結びついて、不動産取引のpaperless化が進み、結局技術的理由で今まで実現しなかったLRA2002制定の背景にあったe-conveyancingの理想が実現することになる。そうなれば、イングランドの不動産取引法の教科書も大きく変わるだろう。

本稿は、法務省が今後の資料としてイングランドの主要な不動産法の翻訳集を刊行するに当たり、イングランド不動産法の全般について概説を試みるものである。翻訳した制定法を念頭に、本稿の構成は、第I章で1925年土地改革諸法その後の改正法を見た上で、第II章で簡単に現代イングランド不動産法の基本概念、第III章で未登記土地制度と1972年土地負担法の下での土地負担登記制度、第IV章で2002年土地登記法の下での土地権原の登記制度、第V章で土地信託制度、第VI章で共同所有制度、第VII章で不動産賃借権制度、第VIII章で1925年遺産管理法の下での遺産分割制度、第IX章で相隣関係、第X章でその他の特記事項として、無権限占有（adverse possession）、電子的不動産譲渡の2つの項目を採り上げ、概要を説明する<sup>8</sup>。

不動産は、国を問わず、昔から時の支配者の権力の源泉であり、人々の生活の基盤でもある。また経済的にも、土地活用や開発の重要性は言うまでもない。不動産法は、それぞれの国で非常に長い期間にわたり作り上げてきた独特の法体系である。イングランド不動産法には特にまだ多くの中世的な概念が残っているが、本稿では歴史的な経緯は西山論文にできるだけ任せて、現在の不動産法を説明するために最小限必要なだけに止めた。イングランド不動産法は、多岐にわたり、それぞれに特有の考え方や概念がある非常に複雑な仕組みとなっているため、不動産法の参考書はほとんどが分厚く、また変化に応じて、版を重ねられているものが多い。そのためこれを概説するの

---

<sup>8</sup> 譲渡抵当権（mortgage）、採取権（profit à prendre）や永久拘束及び永久積立制限（perpetuities and accumulations）等も重要で特徴的なものであるが省略した。

は容易なことではない。本稿は概要といいながら、全体ではかなりのボリュームになり、読みにくくなっていることをお詫し頂きたい。なお、この概要では、土地登記法に若干ウェットをおいて説明を加えている。その理由は、土地登記法が土地制度の中心であること、日本でも所有者不明土地問題で、登記制度の改正が論じられていること、またイングランドにおいても、2002年に大改正があり、更にこの改正の見直しが進行中であることからである。

最後に、大変忙しい大学学務の中で、難しい古い英語で表現されている制定法の翻訳に時間を割いて担当して頂いた英米法や英国関係法の専門の先生方、それを常に支援し、励まして頂いた法務省の担当官の方々に心から感謝申し上げたい。更に、現在議論されている所有者不明土地問題対策に関連して、文献からでは分からない問題について、筆者の前任大学からの友人であり、イングランド不動産法の専門家のAlison Clarkeサレー大学名誉教授からは、彼女が本年5月に出版予定の最新のイングランドの724頁の不動産法体系書の最終原稿を特別に個人ベースで送って頂き、また個別の質問に対し色々貴重なアドバイスを頂いた。改めて感謝申し上げたい。

(注) 本稿では、以下の主要不動産法令を下記のように略称することとする。

Law of Property Act: LPA

Land Registration Act: LRA

Land Charges Act: LCA

Settled Land Act: SLA

Administration of Estates Act: AEA

Land Registration Rules: LRR

Trusts of Land and Appointment of Trustees Act: TLATA

## I. 1925年土地改革諸法のその後の改正法

6つの1925年改革法の成立経緯とそれらの概要は西山論文で非常に分かり

やすく示されているので<sup>9</sup>, 繰り返しは避け, その後これらの関係分野で行われた主要な改正法のリスト<sup>10</sup>のみ下記に示す。

1925年改革法	その後の主要な改正法
Law of Property Act 1925 (注) LPA1925は基本法なので, 下記の改正法が同時にLPA1925の関連条項の改正にもなっているものも多い。	Law of Property (Amendment) Act 1926 Law of Property (Entailed Interests) Act 1932 Law of Property (Joint Tenants) Act 1964 Law of Property Act 1969 Law of Property (Miscellaneous Provisions) Acts 1989, 1994
Land Registration Act 1925 と土地登記分野	Land Registration and Land Charges Act 1971 Land Registration Act 1986, 1988, 1997 Land Registration Act 2002
Land Charges Act 1925 と未登記土地の負担分野	Land Charges Act 1972 Local Land Charges Act 1975 Rentcharges Act 1977 Charging Orders Act 1979 Access to Neighbouring Land Act 1992
Settled Land Act 1925 と継承土地分野	Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996
Trustee Act 1925 と土地の信託分野	Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 Trustee Delegation Act 1999 Trustee Act 2000
Administration of Estates Act 1925と遺言及び無遺言での相続管理分野	Intestates' Estates Act 1952 Inheritance (Provision for Family and Dependants) Act 1975 Civil Partnership Act 2004 Inheritance and Trustees' Powers Act 2014

<sup>9</sup> 前掲西山82頁以下

<sup>10</sup> このリストは, Megarry & Wade, *The Law of Real Property 9<sup>th</sup> ed.* (Sweet & Maxwell 2019), p.9, 及びMeryl Thomas, *Blackstone's Statutes, Property Law 2019-2020* (Oxford University Press 2019) に加え, 執筆者が気付いた制定法を更に追加したもの。

Leasehold分野	Landlord and Tenant Act 1927, 1954, 1985, 1988 Leasehold Property (Repairs) Act 1938 Protection from Eviction Act 1977 Reversion Sites Act 1987 Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995 Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 Housing and Planning Act 2016
-------------	---

なお、翻訳中によく出てくるイングランド不動産法関連法令（英文と日本語訳）一覧も参照<sup>11</sup>。

改めて見ると、本書に載っている翻訳対象の制定法は、基本になる最も重要なものであるが、あくまで多くの制定法の一部であり、1925年の改革諸法の後も非常に重要な変更が各分野で行われていることが分かる。特に1925年に特別立法がない賃借権分野は、国民生活に直結しているからだろうか、改正法が多い一方で、複雑で旧来のしがらみが多く残っているSLAについては、1996年に新規の厳格承継（strict settlement）が禁止されたことから、動きが少ない。

## II. 現代イングランド不動産法の基本概念

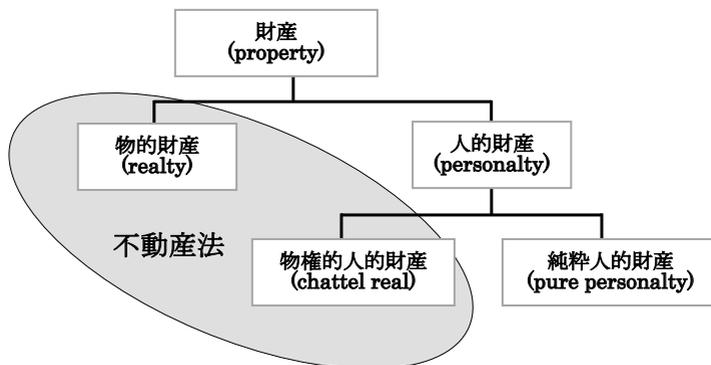
本稿及び翻訳でしばしば出てくるイングランド不動産法の専門用語については、それぞれ歴史的経緯から独特の意味があるので、添付で和文表示とその簡単な解説を別添で用語集として示した<sup>12</sup>。

イングランド法において、財産（property）は、大きく分けて、物的財産（real property又はrealtyと言われる。）と人的財産（personal property又はpersonaltyと言われる。）に区別される。注意を要するのは、不動産賃借権（leasehold）である。イングランドでは、これは、日本法の下での所有権に

<sup>11</sup> 本書529頁から532頁参照。

<sup>12</sup> 本書533頁から556頁参照。

該当する自由土地保有権（freehold）と共にコモンロー上で認められる不動産権（estates）である。その権原について、基礎となる自由土地保有権とは独立にその権原に基づき不動産登記簿が作成され、不動産法で扱う物権と位置づけられている<sup>13</sup>。しかし、歴史的経緯から、物的財産ではなく、物権的な人的財産（chattel real）として分類されている。



## 1 土地 (Land) の概念について

LPA1925第205条第(1)項第(x)号での定義によると、土地とは、「いかなる保有形態の土地、地表から離れて存在すると否とを問わず、鉱山と鉱脈、建物若しくはその一部（区分が水平的であれ、垂直的であれ、又はその他の方法でなされているかを問わず）及び他の有体法定相続産を含む。また荘園権、僧職推挙権、賃料その他無体法定相続産と、地中又は土地より生ずる地役権、権利、特権又は権益を含む」とされており、法的概念としての土地とは、我々が通常考える土や樹木がある物理的な土地ばかりでなく、土地から生ずる地役権、その他の権利、権益や、更には驚くことに聖職推挙権まで含む、

<sup>13</sup> 国生一彦『現代イギリス不動産法』（商事法務研究所 1990）141頁。この本は実務的なイングランドの不動産法の解説書で、簡単にその体系をつかむのに適しているが、30年前に出版されたものであり、その後TLATAやLRA2002など重要な改正法がいくつか施行されているので、それを留意して読むべきである。

極めて広い権利・権益であるということである。イングランド法では、建物は土地の一部で、日本のような別個の不動産ではない。

## 2 土地の保有に関するtenureとestateの概念について

良く知られているように、1066年以来、国王が主権者として究極的には全国の全ての土地を所有しており、国王は直臣が軍務や宗教的その他の役務を提供して忠誠を誓う見返りとして、自分の土地を様々な形態及び条件で彼らに付与し、直臣は更に自分の臣下に対して同じことを繰り返した。このようにして土地は色々な保有条件又は保有態様で存在することになり、土地保有制度は非常に複雑なピラミッド構造になった。このように全ての土地は直接、間接に国王からのtenure（土地保有態様又は土地保有条件）<sup>14</sup>として保持された。現在では、誰も意識してないが、イングランドの土地は、形式的には今でも国民又は企業は、形式的に女王の土地のごく一部を保有しているもので、相続人がいない場合などの場合、土地を国王に返す形式をとっている（これをescheatという）。しかし、土地保有の条件である奉仕などの役務を伴わない地代支払のみとなり、それも各目的なものとなったため、この封建的なtenure制度は事実上廃止され、今日では、次に述べるestateに集約されたが、米国を含めコモンロー諸国においては、tenureの用語は、現在でも使われている。

土地保有に関連して、tenureと並んで、最も重要な概念がestate（以下、不動産権という。）である。tenureは保有態様・保有条件の決めるものであるが、estateは土地の保有期間から量的に土地の権利を分類するものである。終身の期間設定されるもの（life estate）、それより長く、直系卑属に限定して設定されるもの（fee tail）、更に最も強力なのは、期間の制限もなく、

---

<sup>14</sup> 田中英夫編集代表、『英米法辞典』（東京大学出版会）による。この語の意味は「保有する」であり、ラテン語のtenereに由来する。現在土地リースで使われているtenancyやtenantという用語は、中世では究極の土地所有者である国王から供与された土地の「保有」、「保有者」という意味で使われた。

相続可能で相続人を限定しない、無条件<sup>15</sup>単純不動産権 (fee simple absolute) がある<sup>16</sup>。

### 3 不動産estatesとinterestsの概念について

今日イングランドにおいて土地の所有権として、上記無条件単純不動産権と短期・長期の不動産賃借権 (leasehold又はa term of years) が重要である。制定法ではownershipでなくproprietorship (不動産保有権) と表現されているが、現在では区別することに余り意味はない<sup>17</sup>。

また、占有を認めるestates (不動産権) と、占有を条件とせず、土地に付属し第三者に対して行使できる権利としてinterests (不動産権益) の区別がある。後者には、担保権としての譲渡抵当権 (mortgage)、及び土地の使用若しくは使用制限をする権益としての地役権 (easement)、約定 (covenant)、及び採取権 (profit若しくはprofit à prendre) など多くの権益が含まれる。Estatesとinterestsを併せて不動産的権利を構成する。

不動産権益の特徴的なことは、一旦それを創設した場合、土地に付着するものとなり、土地の移転と共にこれらも移転することである。すなわち、第三者 (土地の購入者、担保権者を含む。) に対して行使できる。しかし、土地についての全ての権益が不動産的権利というわけではない。例えば、毎年夏休みに友人の別荘を何日間か使わせてもらう約束があったとしても、それだけでは不動産上の権益とは言えないだろう。これは個人的関係に基づく土地使用のライセンスの問題である。もし友人が別荘を売却した場合、

---

<sup>15</sup> 翻訳及び用語集では、absoluteという用語を「無条件」でなく、文言に忠実に「絶対」という用語を充てている。しかし用語集でも断っているように、権利が絶対という意味でなく、期間の制限がないという意味なので、この概説では意識して「無条件」とした。

<sup>16</sup> Feeはラテン語のfeodumの用語からきたもので、相続可能であることを示す。またtailは仏語のtailla (切り離しの意味) で、許される相続人が直系卑属に限定されることを表す。もし相続人を限定しない場合はsimpleという。従って、fee simple absoluteは、ほぼ日本の所有権にあたる。

<sup>17</sup> 筆者の通ったロースクール教材では、特に区別せず、ownershipと表現していた。

別荘の購入者や担保権者は、その約束に拘束されない。しかし、離婚した妻 A が夫婦として暮らした居住宅（所有者は元の夫 B）に B の了解を得て居住を続けている占有権についてはどうだろうか。B が勝手に銀行からの借入れをし、担保としてこの家に譲渡抵当権を設定した場合、A が占有を継続する権利は土地に付着し、銀行は A の占有権に拘束されるのか、それとも A の権利は土地に付着せず、B に対してのみ主張ができる個人的な権利であり、銀行の譲渡抵当権が優先するのかが問題となる。これについては、*National Provincial Bank v Ainsworth* の貴族院判決で、Wilberforce 卿は、「権利又は利益が、不動産か又は不動産に影響を与える権利に分類されると認められるためには、それが定義できるもので、第三者によって特定でき、性質上第三者が引き受けることができ、一定程度の永続性と安定性があるもの」を、個人的な土地使用のライセンスか不動産的権利かの区別の指標として示した。かなり大まかで、厳密ではないが、前述の 2 つの例での区別には使える。

#### 4 コモンローとエクイティの不動産権と不動産権益の区別

何も不動産に限ったことではないが、イングランド法の特徴の 1 つであるコモンローとエクイティの 2 つのシステムの違い<sup>18</sup>を知る必要がある。エクイティと呼ばれるのは、歴史的にコモンローの欠陥とギャップを救済するために生まれた法体系で、大法官がコモンロー裁判所とは全く別のエクイティ裁判所（Chancery Court）を通じて運用したことに起源がある。コモンローとエクイティの管轄は、Judicature Acts 1873-1875 により手続的に統合されたので、今では全ての裁判所が、コモンロー・ルールもエクイティ裁判所から生じたルールも適用するので、コモンローとエクイティの権利の区別は重要でなくなっている。

---

<sup>18</sup> またイングランドでは、エクイティと信託は切っても切れない関係がある。その起源は中世の十字軍遠征に遡るとされる。出征する騎士が、当時コモンロー上不動産権の所有権を持ってなかった妻子の生活保障のために、友人に対しエクイティ上信託を設定し、コモンロー上その所有権を移転した。

コモンロー上の不動産権益 (legal property interests)<sup>19</sup>を上位とし、エクイティ上の不動産権益 (equitable property interests) を下位に位置づける二重構造となっている。その理由は、コモンロー上の権益は世の中の誰に対しても行使可能とされるのに対して、エクイティ上の権益はより限定的な行使となるからである。即ち、後者は市場取引での買主に対しては行使できないが、それ以外の者に対しては行使できる。典型的には、土地所有権を信託の受託者が特定の受益者のために保有している例が挙げられる。受益者の権利はエクイティ上の権利である。購入者が贈与でなく、代金を支払って、善意で、受益権について知らず、また知るべきでないような状況で当該土地を受託者から購入した場合には、受益者はエクイティ上の権益を購入者に対して行使できない。

コモンロー上認められる不動産権は、LPA1925の下で、freeholdとleaseholdの2つに限定された(同法第1条第(1)項)<sup>20</sup>。更にコモンロー上認められる不動産権益は、上記コモンロー不動産権上の地役権、権利及び特権、又は譲渡抵当等の5種類の土地に関する権益がコモンロー上の権利又は負担として認められた(同条第(2)項)。これ以外の土地の不動産権、権益及び負担は全て、単純にエクイティ上の権益と整理された(同条第(3)項)。このようなエクイティ上の不動産権益の中には、生涯権や共同所有権、捺印証書により設定されなかった不動産権益、あるいは土地信託の下での受益者の権利などがある。

## 5 土地所有権は放棄できるか？

日本での所有者不明土地問題に関連して、土地所有権を放棄できる制度

---

<sup>19</sup> 我々の翻訳作業では、法 (law) という用語が出てきた場合、エクイティと区別しコモンローと訳している。

<sup>20</sup> LPA 1925第1条ではan estate in fee simple in possessionとa term of years absoluteとなっている。歴史的には分けて理解し得るが、現代不動産法では、これはfreeholdとleaseholdと同義である。

の創設を検討中である。Clarke教授によると、イングランドでは、任意のfreeholdの放棄の制度はないが、国に対してfreeholdの放棄される件数が毎年約500件も発生しているとのことである。その理由のほとんどが、除染の責任を負う汚染土地、公共の危険となる放置建物、あるいは取り壊しが制限されている保存建物であるとのこと。そうであるなら、実際的にはイングランドにも土地放棄と同じ作用となる仕組みがあることになる。

イングランドでは、中世において、国家反逆罪や犯罪行為を理由として君主が土地のtenureを没収するescheat<sup>21</sup>というプロセスがあったが、土地所有者がいなくない状況を扱うものではなかった。この中世のescheatは勿論廃止された<sup>22</sup>が、現代不動産法の下で、形をかえて、freeholdを終了できる下記3つの君主（国）へのescheatとして生き残った<sup>23</sup>。

- (i) 相続人がいない状態でのfreehold保有者の死去<sup>24</sup>
- (ii) Freeholdを所有する法人の解散
- (iii) 個人の破産又は清算における管財人によるfreeholdの放棄

このような土地は、購入者が見つからなければ、いったん国に帰属するが、国が放棄すること（disclaim）で将来新しく購入者が現れるまでは、国は土地の占有もせず、誰に対しても土地に関する義務も責任を負わず、また権原を守ろうとはしないので、土地は不確定な状態となる。

なお、登記されたfreeholdが消滅した場合、登記官は登記簿の不動産登記表示及びその下位で影響を受ける登記権原の不動産登記表示でその事実を注記する<sup>25</sup>。

---

<sup>21</sup> 用語集参照。もともとは君主が臣下・臣民に与えた土地のtenureを君主への復帰させる権限を意味した。

<sup>22</sup> Forfeiture Act 1870による

<sup>23</sup> Alison Clarke, *Principles of Property Law* (Cambridge University Press) (2020年6月までに出版予定) p.205。Clarke教授の御厚意により出版前に送付頂き、本概要の参考とさせていただきます。

<sup>24</sup> 本稿第八章第2節(3) (57頁) 参照

<sup>25</sup> LRR2003 規則173第(1)項

### Ⅲ. 未登記土地制度と1972年土地負担法の下での土地負担登記制度

前述のとおり、英国政府が掲げた、2030年までにイングランド・ウェールズ全土の登記化を実現するという政策の下に登記化が進み、現在は全国で未登記土地の割合は13.4パーセントとかなり縮小した。しかし、まだ全く無視できる段階ではない。イングランドの不動産法は未登記土地制度を前提に長年にわたり構築されてきた歴史的経緯もあり、最近発刊された教科書でも依然として未登記土地制度が詳しく説明されている<sup>26</sup>。

#### 1 未登記土地の譲渡 (conveyancing<sup>27</sup>)

未登記土地の購入予定者は、売主の土地権原の有無とその期間を確認するだけでなく、賃借権や譲渡抵当権の設定等の第三者の権益の有無を知る必要がある。そのため、売主から提示された一束の権利証書（そのほとんどが譲渡証書）を調査しなければならない。

##### (1) 権原の証明

現在の未登記土地の権原が真正であることを完璧に確認するためには、何百年にわたって調査が必要となる場合がある。そのためには莫大な費用と時間がかかるため、売主は少なくとも15年間遡って土地所有権を証明する権利証書を提出すればよいこととなり、著しく負担が軽減された (LPA1969第23条)<sup>28</sup>。

しかし、未登記土地の一番大きな問題は、この権利証書が真正なもので

---

<sup>26</sup> Martin Dixon, *Modern Land Law 11<sup>th</sup> ed.* (2018), *Megarry & Wade: the Law of Real Property 9<sup>th</sup> ed.* (2019) 等

<sup>27</sup> Conveyanceは未登記土地の譲渡を意味し、登記土地の譲渡はtransferを意味するとされているが、実務上は区別なく不動産譲渡として使っている。

<sup>28</sup> LPA1925第44条により、それまで40年だったのを30年に減らしたが、それをLPA1969第23条により更に半減させた。15年より前に設定された第三者の土地負担 (LCA1972登記済みか否かを問わず) の存在を実際に知らずに (みなし認識を含め) 土地を購入して、被害を被った購入者には (どうしてそこまでやるのか明確ではないが)、Chief Land Registrarより金銭補償が得られる制度がある (LPA1969第25条)。

あるという保証はないこと、また、真正なものであったとしても、過去15年間の取引全部の記録が載っているとは限らず、所有権の連続が切れている可能性もある。また軽減されたとはいえ、複雑で専門的な調査が必要となるため、不動産法専門のsolicitorを起用する必要があるが、費用と時間がかかるなど、欠陥が多い。

## (2) 未登記システムの第三者の権益の拘束力

土地には所有権とは別に、第三者が有する多くの財産的権益(proprietary interests)が未登記土地にも、登記された土地にも付着している。これらの第三者の権益は土地の購入者を拘束するか否かが大きな問題である。未登記土地か、登記された土地かにより取扱いが異なる。

未登記土地における第三者権益の拘束性についてのルールは、長い間、「認識理論 (doctrine of notice)」として知られるpre-1926ルールと、その欠陥を修正したLCA 1925により導入された土地負担 (land charges) ルールがある。一方登記された土地に対する第三者の権益の拘束性についてのルールは次章参照。

### ① Pre-1926ルールと「認識の理論」

コモンロー上の第三者の権益（例えば、居住家屋の所有者になってない配偶者の占有権）は、不動産購入者が購入時に権益の存在を認識しなかったとしても、購入者を拘束する一方、エクイティ上の第三者の権益は、その存在の認識なく、コモンロー不動産を対価で誠実に購入した者（これを通称equity's darlingと言っている。）は拘束されないが、それ以外の購入者は拘束されるというのがルールである。

Equity's darlingとは、不正でなく誠実に、契約法での約因と同じ意味での対価を払って、コモンロー上の不動産権を、第三者のエクイティ上の権益の存在を認識せずに購入した者（譲渡抵当権者、賃借人は入るが、法執行による取得者は入らず。）のことをいう。

認識には、現実の購入者が知っている場合は勿論、もし合理的な形で調査が行われていたなら第三者権益の存在を認識していたはずである場

合（LPA1925第199条第(1)項）、また購入者のsolicitorの現実又はみなしの認識は、購入者に帰属するという認識をも含む（これを「認識の理論（doctrine of notice）」と呼んでいる。）。不動産購入者や譲渡抵当権者は、十分な調査をしないで購入又は担保設定する場合、equity's darlingと認められないことから、突然に現れた当該不動産に関わる隠れた権益を主張する第三者に対して、そんな権益の存在は知らなかったということでは済まされず、この権益に拘束されることになる。しかし、この認識の理論は曖昧であるため、これをめぐり、長い間、購入者と権益保持者との間で紛争が絶えない不動産法上の問題の1つであった<sup>29</sup>。

## ② LCA1925で導入され、LCA1972でも踏襲された「土地負担」システム

Pre-1926ルールは前述の通り、購入者にとっても、第三者権益権保有者にとっても問題がある。この問題の解消のため、一定の第三者権益を土地負担として定義し直し、登記することで公に知らしめる制度が考案され、1926年1月1日のLCA1925施行日から土地負担登記所（Land Charges Registry）で登記が開始された。

LCA1925を改正したLCA1972は、土地負担以外の未登記土地に関する事項にも拡大したが、土地負担については、実質的な改正ではない。未登記土地についての登記システムなので紛らわしいが、次章の権原に基づく本格的な土地登記制度と異なり、未登記土地の権原そのものについての登記でなく、それに付着する第三者が有する土地権益に限定しての登記システムである。

### 土地負担登記制度の仕組み

(i) 登記所：2種類ある。Land Charges RegisterとLocal Land Charges Registers

---

<sup>29</sup> 関連判決として、*Hunt v Luck* [1902] 1 Ch. 428（家屋居住者についてのみなし認識）、*Kingsnorth Finance Co., Ltd v Tizard* [1986] 1 WLR 783（妻とその母親の居住についてのみなし認識）、*Wilkes v Spooner* [1911] 2KB 473（Equity's darlingから購入した者が第三者の制限的約定を認識していた場合、不正で購入したものでない限り、その購入者は制限的約定なしで購入できる。）がある。

前者については、Plymouthに本部があるHM Land RegistryのLand Charges Departmentの管理下にある。

- (ii) 登記客体（対象権益）：クラスAからFまでの6種類の範疇に入る第三者の土地負担<sup>30</sup>
- (iii) 編成主義：人的編成主義（影響を受ける不動産権の所有者名で登記（LCA1972第3条第(1)項）
- (iv) 登記申請者：土地負担の権益を持つ者
- (v) 申請時期：権益設定時。事前に予定登記申請日を通知でき、予定通り申請がなされた場合、事前予定日に登記の効力発生日とみなされる（同法11条）。
- (vi) 登記の効力：効力要件ではない。いったん登記されると、土地を拘束（その購入者も拘束）する結果となるという第三者對抗要件
- (vii) 保証と補償：登記官の調査はなく、保証もない<sup>31</sup>。

登記官が登記簿の調査の結果発行する証明書は肯定か否定かは別として、最終であるとする。その作成に登記所関係者が不正行為や共謀行為や故意の過誤があった場合、関係個人に対する刑事罰が科されているが、彼らに不正行為がない場合は、責任はない（同法第10条第(4)項から(6)項まで）。

- (viii) HM Land Registryとの違い：

Land Charges Registryは未登記権原に対する第三者の権益のみについての登記であるが、HM Land Registryは、権原所有者と第三者の権益両方についての登記である。

### **土地負担として登記できる権益**

土地負担登記可能な権益として、コード化して、クラスAからFまで

---

<sup>30</sup> LCA1972では、土地負担登記所で土地負担に関する事項以外に、係争中の訴訟、土地関連の令状及び命令、年払いに関しても、土地に関する登記簿を編成しているが（第1条）、重要なのは土地負担であり、本稿の主題ではないので省略した。

<sup>31</sup> 前掲Megarry & Wade, p.132

6種類の土地負担が記載されている（LCA1972第2条）。重要なものとして次のものが挙げられる。

- クラスC(i) 下位の譲渡担保（puisne mortgage）

譲渡担保権者に権利証書を寄託することができない劣位の譲渡担保のこと。

- クラスC(iv) 不動産契約（estate contract）

コモンロー上の不動産権又は土地権益を設定又は移転する様々な契約を含む。コモンローの土地売買契約には、freeholdの売却契約及びleaseholdの設定契約、更にコモンロー不動産の購入オプション契約も含む。

- クラスD(ii) 制限的約定（restrictive covenant）

特定のやり方で土地を使用しないという証書による約束のこと。

- クラスD(iii) エクイティ上の地役権（equitable easement）

証書により設定されたものでなく、又はLPA1925第1条第(2)項を充足しない地役権である。

- クラスF 法定の非所有配偶者の婚姻家屋占有権（statutory right of non-owning spouse to occupy the matrimonial home）

Family Law Act 1996第30条の下で、婚姻家屋のコモンロー上の不動産権の名義が配偶者の中の1人のみとなっている場合、所有配偶者が非所有配偶者の知らないうちに、不動産権を売却したり、譲渡担保権を設定した場合の非所有配偶者の保護すべき占有権をクラスF土地負担として登記を認めるもの。

### **土地負担登記の効果**

不動産権所有者が土地を売却した場合、土地を購入した者は、土地負担の存在を実際上知らなかったとしても、それを現実に認識していたとみなされ、これに拘束される（LPA1925第198条）。その結果購入者は土

地負担付きで購入したことになる。この場合、equity's darling<sup>32</sup>のクレームはできない。

登記で公表することで、現実に認識の適用を拡大したLPA1925第198条は、古いpre-1926ルールを廃止したわけではなく、認識理論（doctrine of notice）の上に土地負担システムを構築したことになる。ただし、前述の通り、購入の15年前に第三者の土地負担が登記されたとしても、この登記にみなし認識の効力はない（LPA1969第24条）。

#### **土地負担を登記しなかった場合の効果**

購入の完了前に、各クラスの土地負担が登記されない場合には、購入者に対して無効と規定されており（LCA1972第4条）、購入者は当該土地負担なしで土地を購入できる。購入者には、譲渡抵当権者及び賃借人を含むが（同法第17条第(1)項）、贈与を受けた者は入らず、そのため受贈者は登記されているか否かを問わず、全て第三者の権益付きで取得する。

#### **登記できない権益及び不動産権**

土地負担登記システムは、本来、古いpre-1926ルール、特に「認識理論」を土地負担システムにより置き換えることが意図されていた。しかし、LCA1972は全ての第三者権益をカバーしておらず、結局土地負担の6つの種類しか規定されなかった。これら以外にもいくつもの権益がある。例えば、黙示の信託から発生するエクイティ上の権益、コモンロー上の賃借権、地役権、権利証書で保護された第1順位のコモンロー譲渡抵当権などのほとんどのコモンロー権益、pre-1926制限的約定等。これらの第三者の権益が土地を拘束するかについては、依然として前述の旧ルールに従うことになる。

---

<sup>32</sup> equity's darlingについて本稿14頁

## Ⅳ. 2002年土地登記法の下での土地権原の登記制度

### 1 権原登記制度を支える3原則

Theodore B. Ruoffが、イングランドの登記システムの特徴として次の原則を指摘した<sup>33</sup>。

#### (1) 鏡原則 (mirror principle)

登記は不動産の権利関係について正確で完全な状況を反映するべきとするもの。しかし、例外として、登記に優先する第三者の未登記の権益 (overriding interests) がある。

#### (2) カーテン原則 (curtain principle)

信託に対しては、カーテンを引き、受益者のエクイティ上の所有権を記録しないとするもの。

#### (3) 保険原則 (insurance principle)

人々の登記制度への信頼を高めるため、登記の有効性を保証しない登記制度はいかなる意味でも権原登記とはいえないとされている<sup>34</sup>。更に、登記が不正確等の理由<sup>35</sup>で、損失を生じた者は、金銭で補償される制度となっており、後述のように実際毎年かなりの数の補償請求が出されている<sup>36</sup>。

### 2 Land Registration Act 1925の概要

1925年の全面的土地改革の一環であるLRA1925の第1条で、大幅に整理された土地の権原とその他の権益をHM Land Registryが維持する登記簿に記入するという登記システムの仕組みを明確化し、土地取引に確実性と安定性

---

<sup>33</sup> Theodore B. Ruoff, *An Englishman Looks at the Torrens System* (Law Book Co of Australasia 1957) pp.7-14

<sup>34</sup> 2016年Law Commission Consultation Paper, Updating the Land Registration Act 2002, Law Com No.227, 第2章パラグラフ2.28

<sup>35</sup> 理由として、LRA2002附則8第(1)項で登記簿の修正、登記簿修正を伴う誤り、公的調査の誤り等8項目が列挙されている。

<sup>36</sup> 本稿30頁-31頁

をもたらした。この登記システムには多くの欠陥があったものの、80年近くうまく運用され、大きな経済・社会変動にも対応できたという評価がある<sup>37</sup>。しかし、LRA1925は全面的見直しが行われ、LRA2002に置き換わった<sup>38</sup>。本書では、LRA2002とその施行規則である2003年土地登記規則（LRR）の全文を翻訳している。

### 3 土地登記簿

Law Commission “Updating the Land Registration Act 2002 A Consultation Paper No.227”, Appendix Aのfreeholdの権原の登記簿サンプルを本書74頁から76頁に添付したので、これを概観する。なお、登記記載内容を規律するLRR2003第1編の翻訳も参照のこと。

最初の頁の各登記欄の記載の前に、権原登記の正式な写しであること、独自の権原番号（サンプルではCS654321）、編成日（同じく23.03.2015）が表示される。更に注意書きがあり、その中にどこの担当登記所か記載がある。

#### A. 物件の登記簿（Property register）<sup>39</sup>

権原に含まれる登記される不動産権物件を表示する登記欄である。

まず太字で所在する県（サンプルではCornshire: Maradon）を表示。その下に登記される不動産権がfreeholdかleaseholdかを示し（サンプルではfreehold）、赤線で特定した図面を添付し、それを参照して土地を表示する（サンプルでは13 Augustine Way, Kerwick PL14 3JP）。サンプルでは、土地及び建物に影響ない形での地下の石灰岩の鉱物採取権が権原の登記対象外であることを明記し、一方、1920年9月5日付譲渡証書により設定された隣地における地役権（通行権、污水パイプなどの共同使用権）のよう

---

<sup>37</sup> 前掲Martin Dixon, p. 29

<sup>38</sup> LRA1925に対するLaw CommissionとHM Land Registryによる徹底的な見直しの共同プロジェクトは、Law Commissionが1965年に創設されて以来の最大の単独法改革プロジェクトと言われている。この改正の経緯については杉浦保友「イングランドにおける土地登記法とその改革（上）」、国際商事法務 第47巻 第4号（2019）参照。

<sup>39</sup> LRR2003 規則5から規則7

な自分の土地の利益となる権利を列挙している。なお、権原がleaseholdの登記の場合は、賃借契約条項の詳細が表示される。

#### B. 保有者の登記簿 (Proprietorship register)<sup>40</sup>

権限の等級を明記し、また所有者を特定し、また処分権に影響する記載を含む。

権原の等級 (absolute, qualified又はpossessory, 更にリースについてgood leasehold) を表示する (サンプルでは太字でTitle absolute)。その上で、権原所有者の名前と通知送達先<sup>41</sup>を記載する。登記の原因となった譲渡について、支払った価格と支払日も記載されている (サンプルでは、2013年5月1日に35万ポンドを支払った。)。後述の制限登録 (restriction) があれば、この所有者登記簿欄に記載される (サンプルでは、負担登記欄に記載の担保権者High Street Bank PLCが署名した書面の同意ない限り、不動産保有者の不動産権及び担保権の処分は登記されないという制限があることが分かる。 )。

#### C. 負担の登記簿 (Charges register)<sup>42</sup>

登記された不動産権に影響を与える担保その他の負担事項の登記欄である。

良く見かけるのは、この土地が、第三者のための下水道の権利と付随するアクセス権や制限的約定 (restrictive covenants) (例えば、居住家屋や車庫以外の建物の建設禁止、使用目的の制限など) の負担を負っている場合である。サンプルでは、土地の使用目的制限の約定、銀行担保、売買契約の存在の一方的通知の3つの負担を負っている旨記載されている。

## 4 土地登記制度の仕組み

留意すべきは、権原の登記であるから、1筆の土地について権原が複数登

---

<sup>40</sup> 同規則 8

<sup>41</sup> 同規則 8 第(1)項第(c)号と規則198

<sup>42</sup> 同規則 9。LRRでは負担と担保がほとんど同義で使われているので、翻訳では「担保登記簿」とした。

記されることがあり得ることである。例えば、Aが保有する登記済み自由保有土地の権原について、Bに99年のコモンロー土地賃借権を付与、Bは更にCに25年間の再賃借権を付与する場合、Aの自由保有土地、Bの土地賃借権、及びCの再賃借権は、それぞれ別の権原番号で登記される。そのため、同じ不動産に3つの異なった登記済み権原が存在し、それぞれの権原の登記簿には、独自の第三者の権利の負担が付くことになる。

(i) 登記所

担当国務大臣が選任する土地登記庁長官（Chief Land Registrar）をトップとするHM Land Registry<sup>43</sup>

(ii) 編成主義

権原（title）の登記主義をとっており、土地権原ごとに登記簿が編成される物的編成主義（LRR2003規則2）

(iii) 登記の客体（登記対象の権利）

不動産権（期限なしのコモンロー自由保有土地と7年超の期間のコモンロー土地賃借権）、地代負担（rentcharge）、特権（franchise）、属人的採取権（profit à prendre in gross）、その他（LRA2002第2条）

(iv) 登記申請者

権原保有者（権原譲受人又は被設定者、売却の場合は購入者）。ただし、譲渡抵当権の場合、譲渡抵当設定者が登記しない可能性があるため、申請権は譲渡抵当権者が有する（担保設定者の同意は不要である。）<sup>44</sup>。

(v) 申請時期

任意の登記申請はいつでも。

登記義務ある場合、関連の事由発生後2か月以内（LRA2002第6条第(4)項）又は正当な理由があれば、登記官の命令による延長日いずれか遅い日

---

<sup>43</sup> LRA2002第10編。またHM Land Registryの2018/2019のAnnual Report and Accountsによると、国内16か所に登記所があり、スタッフ総勢5,619名を抱える政府機関である。かつて保守党が民営化を検討したが、断念した。

<sup>44</sup> LRA2002第6条第(6)項、LRR2003規則21

までの期間内（同第(5)項）

(vi) 登記の公開

1990年12月3日より登記簿が公開され一般の調査が可能となった（LRA1988），2003年10月13日からは更に公開が進み，権原登記簿の検査，謄本写し，保管中の関連書類写しも可能（LRA2002第66条），現在はLand Registry websiteで検査可能。

しかし正式な謄本は，紙による申請か，オンライン申請が必要<sup>45</sup>。

## 5 強制的な登記義務

政府は2030年までに全土の登記化を完了することを政策目標としている<sup>46</sup>。LRA 2002第3条に土地不動産権など任意登記可能な4つのコモンロー上の権益が列挙されている。一方，下記のような強制登記の制度がある<sup>47</sup>。

### ① 初めての登記

土地所有者による未登記土地に関する一定の取引が引金となり，強制的に登記が義務付けられる。強制的な登記の引金事由はLRA 2002第4条～6条参照（通常は自由保有土地の売却（第4条第(1)項(a)号(i)），土地賃借権設定<sup>48</sup>（同項(c)号），譲渡抵当設定（同項(g)号）がその事由になる。）。

---

<sup>45</sup> 前掲Megarry & Wade, p.154.

HM Land RegistryのPractice Guide 11 (Inspection and application for official copies)  
<https://www.gov.uk/government/publications/inspection-and-application-for-official-copies/practice-guide-11-inspection-and-application-for-official-copies>

<sup>46</sup> HM Land Registry, *Business Strategy 2017-2022*, p.11

<sup>47</sup> イングランドでは，県単位で登記化が進められてきたが，Regulation of Title Order 1989により，1990年12月1日から強制的登記地域がイングランド・ウェールズ全土に拡大された。

<sup>48</sup> LRA 2002第3条第3項，第4条第2項，第27条第2項(b)号(i)。LRA2002では，大法官に土地賃借権の強制登記の引金を変更する権限を与えている。またLaw Com No.380では，引金となるリース期間を3年とする変更も検討されたが，メリットなしとして断念した。しかし，現在でも，もっと短い賃借権であっても，占有が3か月以上先になるの場合，その権限を登記しなければならない（LRA2002第4条1項d号及び27条2項b号(ii)）。これはtenantが占有してないので，その存在を購入者がチェックしても気が付かないリスクがあるからである（前掲Martin Dixon p.41 Note 53）

## ② 登記済不動産権の売却等の登記義務ある処分

登記が必要な処分はLRA 2002第27条第2項及び附則2の列挙事由参照（これには売却，賃借権設定，譲渡担保設定が入る。）。

## ③ 相続の場合，強制的登記義務はあるか

一般的には，登記土地処分は登記がなされないと完了しないが（後述第7節(2)参照），人が死去して，土地が相続人に移譲される場合はこの処分に含まれず（LRA2002第27条第(5)項第(a)号）。そのため，相続人は土地を相続しても強制的登記義務はない。更に本稿の後述第Ⅷ編第3節(5)参照。

## 6 イングランドにおける所有者不明土地問題

日本と同じいわゆる所有者不明土地問題があるか否かについての筆者の問合せに対するClarke教授の見解は次のとおり。

イングランド・ウェールズでも同じ問題が存在するという多くの未確認の証拠がある。しかし，土地登記所又は政府からの正式な情報はない。

今までイングランドであまり関心を持たれていない1つの原因は，特にLRA2002施行以前は，無権限占有者が，所有者が死去した後，占有をするだけで，土地所有権を取得しやすかったこともあるかもしれない<sup>49</sup>。

イングランドでそのような未登記土地問題が起きていることの原因は次のようなことと考える。

- (a) 人が死去した場合，死亡登記官（Registrar of Deaths）への届出は義務付けられているが，土地登記所へのその事実の通知は義務なく，ガイドライン等でも推奨されていない。
- (b) 人格代表者は税務当局に対し，遺産を全て開示する義務があるが，裁判所からの遺言検認決定書（遺言の場合）又は遺産管理決定書（無遺言の場合）が手続きの出発点であるのに，誰にも裁判所への申請義務はない。そのため人格代表者が選任されないか，役割を果たせず，多くの遺産が管理

---

<sup>49</sup> *R (on the application of Best) v Chief Land Registrar* [2015] EWCA Civ 17は，このような状況を示す最近の事例として，Clarke教授より紹介を受けた。

されてない状態にある。

- (c) 会社所有の土地も、解散した後発見された場合、異議申立てや会社の復帰申請が行われておらず、会社登記官も資産所有調査をしない（日本では、個人の所有者不明土地が問題になっており、会社の資産については問題になってないようである。）。
- (d) 根本的問題は、土地登記所は申請により初めて対応する受動的なシステムで、登記当事者の詳細が随時確認できるようになってないことである。
- (e) データを他の政府機関と共有をしてない。この点オランダは電子台帳システムを採用しており、先進国の中で最も進んでいるので、これを調査することを勧める。興味ある情報を得られる可能性がある。

Clarke教授のコメントは日本の所有者不明土地問題と共通するところがあるが、イングランドでは、特に問題になっていない理由として、無権限占有者が不動産権を取得しやすいことが挙げられているのは興味深い。また、相続財産の分割のために必要な人格代表者の選任手続が行われないことを問題としているが、一旦人格代表者が選任されれば、相続財産の分割を行う上で積極的役割を果たしている<sup>50</sup>。日本で問題となっている他の政府機関とのデータ共有問題については、Clarke教授は不動産法の比較法研究も行っており、オランダの状況の調査は有益かもしれない。

## 7 登記の効果

### (1) 登記のメリット

第1に、登記があることで、土地取引の際、買主は土地の基礎となる権利証書を調べる必要性がなくなり、土地譲渡が容易になる。もし土地が自由保有権の場合、登記簿で売主が土地の所有者と登記されていれば、たと

---

<sup>50</sup> Clarke教授に更に確認しなければならないが、日本で擬制信託制度が導入が可能であれば、一定期間不明な土地所有者を受益者とし、登記名義者を受託者とする土地信託が使えるかもしれない（関係者が自ら受託者を選任できない状況がある場合は、裁判所が受託者を選任するようにする。）。受託者が土地を売却し、受益者の土地に対する権益は売却代金に移ることになる。

え過去の売主への土地移転が無効であったとしても、買主は、登記の表示を額面通りに信じて取引を行うことができる。

これを登記の積極的保証という(LRA2002第58条第(1)項)。登記簿上で、地役権、譲渡抵当、制限的な約定等の負担の記載がない場合、買主は負担のない土地と信じて購入することができる。これを登記の消極的保証という(LRA第29条)。これらの規定により、イングランドでは登記の公信力が原則認められていると判断される。

ただし同法附則4では登記の誤りの修正(rectification)が認められており、これと一見矛盾する。この点は第8節で再度検討する。第2に、売主が信託の受託者で、信託証書により特定の者の同意がなければ売却できないとされていたとしても、その売却権限の制限が登記簿上で記載されていない限り、買主には影響はない。ただし、登記に優先する未登記の権利(overriding interests)という限定的な例外がある。これは本節(2)で検討する。第3に、関係者の登記の表示に対する信頼が重要である。そのため、国家が登記の正確性を保証し、もし登記に何らかの間違い、又は見落としがあり、その結果損失を蒙った者がいる場合、国家から損失補填を受ける権利が認められる。これも第8節で検討する。

これらの効果は、前述のイングランドの権原登記制度を支えている3原則の具体的な表れである。

## (2) 登記義務あるのに登記しなかった場合の効果と制裁

初めての登記の引金を引く取引完了から2か月以内に登記を申請する必要がある(LRA 2002第6条第(4)項)。日本と異なるのは、イングランドでは、登記が不動産権の取引の効力要件となっていることである。もし申請期限内に登記を行わない場合、取引はLRA2002第7条第(1)項によりコモロー上無効となる。その場合、売主は自動的に買主のためのbare trust(受動信託)<sup>51</sup>の受託者となり、買主は受益者として、暫定的にエクイティ上

<sup>51</sup> 別紙イングランド不動産法用語集参照。受託者にはほとんど権原なく、受益者の指示によってのみ行動することが義務付けられた信託のこと。

の権原のみを取得する（同第(2)項）。状況を修正するには、買主は売主に対して、費用は自分持ちで、自分に不動産を再移転することを依頼しなければならない。そして再移転から2か月以内に改めて初めての登記を申請できる。

登記済不動産権の処分や登記済担保の設定が登記により完了する場合も同様である。第27条第(1)項により、関連の登記要件を満たさない限りコモロー上処分は効力がない。その間当該不動産権が第三者に売却されるリスクがあり、この第三者の購入者は、このような不動産の処分契約又は担保契約が存在していることを認識していない場合は、土地負担のクラスC(iv)で登記されない限り、上記エクイティが存在しないものとして購入することができる<sup>52</sup>。

前掲2019年の最新版Megarry & Wadeにも、前掲2018年の11版のMartin Dixonでもこれ以上の記載はなく、強制的登記違反に対し、日本で検討されているような料料等の直接の制裁等はないと思われる。

## 8 登記システムの下での第三者権益の拘束力

土地を開発のために売却、担保設定などで流動化しようとする場合、隠れた第三者の権利の存在が問題となる。このような第三者が当該土地に有する権益が買主や担保権者に対し優先権を主張できるかは、土地開発や個人の土地取引に当たり、リスクの大きさ、手続の面倒さ、土地の価値、詐欺の対象になりやすいといった様々な問題にも関わることであり非常に重要である。

### (1) 登記簿に記載されなければ保護されない権益 (registerable interests)

#### ① 通知登録 (notice)

1つは通知登録という形で、登記に記載されることで保護される権益である。登記簿の「負担登記」の欄に通知として登録されれば、不動産権が処分されても優先権を確保できる（LRA2002第32条第(3)項）。例え

---

<sup>52</sup> 前掲Megarry & Wade, pp.164/165

ば、サンプル登記簿には制限的約定（restrictive covenant）と不動産契約がある。それ以外にも短期不動産賃借権、Family Law Act上の権利のような多くの第三者の権益がこれに当たる。留意すべきは、通知が登記簿に登録されたとしても、実体的な登記と異なり、その有効性が必ずしも保証されていないことである<sup>53</sup>。

通知登録方法は、影響を受ける不動産権の登記保有者の同意を得た「合意された通知」(agreed notice)<sup>54</sup>か、あるいは同意のない「一方的な通知」(unilateral notice)のいずれかによる（同34条第2項）。「一方的通知」による登録があった場合、関係登記土地保有者は取消しを登記官に申請できる（同36条）。

## ② 制限登録（restriction）

もう1つは制限登録である。登記簿の「所有者登記」欄に制限と登録されることで優先権を確保できる（同第40条）。例えば、サンプル登記簿には担保権者の書面による同意ない限り、土地処分が禁止されている。制限の要求に従わない限り不動産処分が登記できないというという強力な効果があり（同41条）、それに乗じた手続の遅れや紛争が問題となっている<sup>55</sup>。従って、本稿で信託にはカーテン原則により登記が認められていないと述べたが<sup>56</sup>、受益者の同意のない土地処分を禁止する制限登録をすれば、受益者は受託者が土地を処分して、購入者が登記されることは阻止できる。

## (2) 登記されなくとも登記に優先する権益（overriding interests）

(1)と異なり、登録なくとも、登記土地の権利を取得した買主や担保権者を拘束する第三者の権益がある。買主にとっては登記に表示されない

---

<sup>53</sup> LRA 2002第32条第3項

<sup>54</sup> 更に申請者の請求の有効性について登記官を満足させた場合も、「合意された通知」に入る（LRA 2002第34条第3項(c)）

<sup>55</sup> 後述の2018年7月のLaw Commissionのレポート（Law Com No.380）205頁、パラグラフ10.4によると、審判所に付託された紛争の15-20%が制限登録に関するものとされる

<sup>56</sup> 本稿19頁

ため、潜在的に大きなリスクとなる。登記簿は正確かつ完全な登記を目指すとする土地登記の前述の鏡原則の理念に反する。しかし、登記簿への記載を合理的に期待できないか、あるいはそのように義務付けることが賢明でない権利が存在することも否定できない。そのためLRA 2002では、未登記の権利のインパクトをできるだけ減らすこととし、初めての登記に優先する権利は、同法附則1に、またその後登記される不動産処分に優先する権利は、同附則3に明示で列挙した。これはLRA1925第70条で記載されていた優先利益のリストよりかなり狭い。また、古い特権、荘園権や十分の一税に代わる支払権など10年後に効力がなくなるものもある（LRA2002第117条）。附則3には、7年の期間を超えないコモロー上の不動産賃借権や法定要件を満たす土地の「現実占有（actual occupation）」<sup>57</sup>の場合が入っている。

### (3) 登記不動産に影響を与えるその他の第三者のエクイティ上の権益

権原登記の「カーテン原則」<sup>58</sup>を反映し、エクイティ上の権益である信託の下での受益権は登記上記載されない。これらの受益権は、土地の売却又は譲渡抵当の設定のような処分においてオーバーリーチ（overreach）の要件に合えば、排除され得る。オーバーリーチ<sup>59</sup>とは、土地の処分（例えば、売却）において、購入者は少なくとも2人の信託受託者若しくは信託会社に購入代金を支払うことを要件として（LPA 1925第27条第2項）、信託の受益権が除去された形で土地を購入できるもので、受益者の権益は、信託土地から土地売却代金に対する権益に転嫁されるという法的仕組みである。實際上、どの程度利用されているかは、不明であるが、土地利用の活性化につながるものである。

---

<sup>57</sup> 現実の占有とは、単に法的権利だけでなく、何らかの物理的存在を意味する。

<sup>58</sup> 前掲杉浦論文（脚注38）456頁

<sup>59</sup> 西山論文（85-87頁）に、オーバーリーチが認められた興味深い経緯が説明されている。日本法にはこれに相当する概念がなく、一言で表すことが困難であるため、翻訳ではオーバーリーチ又はoverreachという用語を充てることにした。

## 9 権原保証 (Title Guarantee) と補償 (Indemnity)

LRA2002第58条第(1)項では、コモンロー上の不動産権保有者として登記されると、この者に不動産権が本来付与されるべきでなかったとしても、この不動産権は有効に設定される、という積極的保証が規定されている。この保証は、権原登記システムの成功のために絶対欠くことができないとされている（これは「権原の約束」と言われる<sup>60</sup>）。具体例として、登記された自由保有土地の所有者Aになりすました詐欺犯が、この土地を善意無過失の第三者Bに売却し、Bは新しい所有者としてAに代わり登記された場合を考えてみよう。コモンローでは詐欺者は不動産権の権原がないため、Bへの売却は無効である。しかし、LRA2002の下では、登記は完了しており、58条1項の「権原の約束」の効果で、Bの不動産権の取得は有効となる。

一方、LRA2002第65条による附則4の規定では、58条の規定にかかわらず、登記の誤りを修正するために（これには無効の譲渡を含むと解される<sup>61</sup>）、裁判所命令により、又は登記官が自らの判断で、登記を修正することを認められている。

上記例では、AとBどちらの保護を優先するかの問題である。LRA2002では答えを示していない。ポリシー選択問題となるが、個別事情となろう。

いずれにせよ、LRA2002第103条及び附則8では、登記の修正を含め登記変更で損失を被った者は金銭で補償されるという規定があり、一方の者が土地を取得し若しくは保持する場合、他方は補償されるので、当事者間でall or nothingではない。

実際、補償制度はどのくらい運用されているだろうか。HM Land Registryの2018//2019 Annual Report and Accountによると、2018/2019では、882件の請求に対して（正式調査における過誤によるもの98%）、計2.6百万ポンド、（約3億77百万円 @144円）、2017/2018では、852件の請求に対して計5.4百万

---

<sup>60</sup> A Goyman, "Resolving the Tension Between the Land Registration Act 2002's Priority and Alteration Provisions", CPL 235 (2015)

<sup>61</sup> Law Com No.227パラグラフ2.53

ポンド（約7.8億円）が実際に支払われた。非常に良く利用されていることが分かる。しかし、これらは将来AIによる処理が進めば、大幅に件数は減るだろう。

## 10 電子的登記

LRA2002第8章第91条から第95条において、詳細は規則によるが<sup>62</sup>、不動産取引の主要な段階全てを電子的に行うという内容の、不動産取引の法的なペーパーレス・システム導入のための枠組みが構築された。しかし、現在、まだ技術的理由で実行されていない。更に本稿第X章第2節参照。

## 11 審判所

以前から土地登記関係の紛争の処理のための簡単な仕組みがあったが、LRA 2002に基づき、より権限が拡大されたAdjudicator制度が導入された。しかし、その後、英国政府による、既存の様々な分野における審判管轄機能を統一し、新しい管轄と上訴権を持つ簡便な法定審判所を構築するという政策実現のためにTribunals, Courts and Enforcement Act 2007が制定され、第1審審判所（First-tier Tribunal）（以下、第1審審判所という。）及び上級審判所（Upper Tribunal）が新たに設立された。それに伴い大法官は、2013年7月に賃料や農地に関する裁定機能と共に、土地登記所への登記申請の紛争に係るAdjudicatorの機能を、第1審審判所に移行させた。土地登記法事案は、専門家による第1審審判所の中の不動産部（Property Chamber）で扱う。これに伴い、Adjudicatorは廃止された。LRA 2002第108条において認められている第1審審判所の管轄は次のとおり。

- 関係者（例えば無権限占有者）による登記官への登記申請に関する紛争（LRA 2002第73条(7)項）
- 登記官のネットワークへのアクセス契約の締結又は解除決定に関する上

---

<sup>62</sup> LRA2002第91条(2)(c), (3)(d), (7), 第93条(1), 95条, 附則5第1項から3項, 5項

訴（附則5第4項）

- 申請があれば、高等裁判所が発出することができる登記済み不動産の限定的処分や処分契約の締結等の書類の修正や破棄命令を出すこと。

## 12 LRA2002の更なる改正

LRA2002の更なる見直し・改正が行われた。その背景には、登記土地に関する解決が困難な詐欺事件の増加<sup>63</sup>、LRA2002制定時に期待したようには電子化技術が発展しなかったこと、グローバルな金融危機と国内不況の不動産マーケットへの大きな影響など、現行法施行以降の近年土地登記運用の風景に変化があるとして、2015年前半にLaw CommissionにおいてLRA 2002の現代化を目指した見直しプロジェクトが発足。2016年3月31日 Consultation Paper, *Updating the Land Registration Act 2002* (Consultation Paper No.227) (“CP No.227”)が発行された。パブコメで寄せられた意見を取り入れ、2018年7月Law Commission Report, *Updating the Land Registration Act 2002* (Law Com No.380)が発行され、53の勧告がなされ、その最後の部分には、全部で43条の改正法案がLand Registration (Amendment) Billとして、そのExplanatory Notesと共に添付されている。Law Com No.380を見る限り、初めての強制登記の引き金事由、通知登録や制限登録、補償制度、電子的登記、無権限占有、審判所の権限など広範囲にわたっているが、LRA2002を根本的な変更をするものではない。改正に関する詳細情報については、杉浦保友「イングランドにおける土地登記法とその改革（下）」（国際商事法務Vol.47, No.8）参照。

## V. 土地信託制度 (Trust of Land)

中世から土地は信託の下で保有されてきたこともあり、土地の信託制度

---

<sup>63</sup> HM Land Registryは、過去10年間で詐欺のために約6千万ポンド（約81億円）の補償支払いを余儀なくされたとしている。

は、イングランド不動産法の特徴の1つとなっている。土地信託の基本は、土地の正式な権原（コモンロー上の不動産権）が、内在する所有権（エクイティ上の権益）と切り離されていることである。このような土地信託が成立するのは、(i)明示的に書面により（LPA1925第53条第(1)項第(b)項）、(ii)受託者が成人の受益者の単なる名義人である場合の受動信託（bare trust）として、又は(iii)法の規定により、他の者から資金が提供されている場合の黙示、擬制若しくは復帰信託として、又は法定信託として、例えば、2人以上の共同所有の場合（LPA1925第34条及び第36条）若しくは無遺言相続（AEA1925第33条）の場合である<sup>64</sup>。

1997年1月1日以降、1996年土地信託及び受託者選任法（Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996）（TLATA1996）により新しい概念である「土地信託」（trust of land）が導入された（土地信託という場合、売却信託や上記受動信託を含み、また明示、黙示、復帰、擬制にかかわらず、あらゆる呼び方の土地についての信託が入る（TLATA1996第1条第(2)項第(a)号）。

TLATA1996は本書で翻訳対象でないが、翻訳した成文法には信託についての規定が数多く出ている。土地制度と信託制度の関係の重要性から、本章で一般的な概要を説明する。

## 1 1997年1月1日以前の状況<sup>65</sup>

土地の信託での保有は、通常、厳格継承（strict settlement）、又は売却信託（trust for sale）いずれかの形態をとっていた<sup>66</sup>。これらは、既存のものを除きTLATA1996により、土地信託に置き換わったが、土地信託との比較の

---

<sup>64</sup> HM Land Registry Practice Guide 24 Private Trusts of Lands  
<https://www.gov.uk/government/publications/private-trusts-of-land/practice-guide-24-private-trusts-of-land#constructive-trusts>

<sup>65</sup> 前掲Megarry & Wade pp.338-402

<sup>66</sup> 前掲Martin Dixon p.201

ため簡単に触れることとする。

### **厳格承継**

元々男系直系卑属の血統の中に土地の承継を留めておくという目的で行われてきたもので、通常これが世代ごとに将来権として繰り返され、永続性が担保され、解消が不能となるので、特に厳格継承と呼ばれる。これが土地の信託に適用されていた。例えば、X氏が自分が保有する土地を、T<sub>1</sub>とT<sub>2</sub>に対し、「A氏のためにその終身期間、残りはB氏へa fee simple absolute」として供与した場合等に厳格継承が生じる。売却信託の設定には、明示で信託宣言する必要があるので、上記例のように明示の宣言のない状況で生じた土地の信託は、SLA1925が適用される厳格承継となる。この場合、土地は受託者（T<sub>1</sub>とT<sub>2</sub>）は権原を保有せず、終身不動産権者（tenant for life）であるA氏には売却権を始め、強い権限が与えられていた。

### **売却信託**

元々土地の売買を可能とする信託である。例えば夫が、妻と子供のために、信託を設定し、受託者に土地を売却してもらい、売却金を持分に応じて配分するもの。前述の例では、X氏が土地を、「T<sub>1</sub>とT<sub>2</sub>に売却信託として、A氏のためにその終身期間、残りはB氏へa fee simple absolute」を供与した場合、明示的に売却信託が構築されており、LPA1925のルールに規律される。受託者（T<sub>1</sub>とT<sub>2</sub>）はコモンロー上の不動産権を所有して信託土地を運営し、受益者のA氏とB氏両者は、土地の受益権を有する。信託土地を売却するか否かは受託者が決定する。

厳格承継は、複雑で実務的に設定と維持が面倒で費用が掛かり、また終身不動産権者の強大な権原を他の関係者がコントロールすることは極めて難しいといわれていた。

また売却信託は、そもそも信託土地を受託者が直ちに売却し、受益者の権益は売却代金に転換するためのもので、長く居住するために夫婦による婚姻家屋の共同購入する場合に発生する黙示信託にこれを適用するのは実情に合わないという問題があった。

## 2 TLATA1996による変化

イングランド不動産法上、この2つの信託の旧ルールを簡素化して、新しい土地信託に置き換えたことは、極めて大きな改革であった。

TLATA1996の施行日の1997年1月1日以降、土地について又は土地と人的資産について設定される新しい信託は全て土地信託となる。新しい厳格承継の創設は不可能となった（第2条第(1)項）。売却信託の設定は、まだ可能であるが、その信託が土地に関するものである場合は、土地信託となる（第4条）。

一方1997年1月1日以前から存在している既存の信託については、既存の厳格承継は、信託が終了するまではそのまま継続し、SLA1925で規律される（第2条第(2)項及び第(4)項）。既存の売却信託は、1997年1月1日時点で土地信託に転換され（第1条）、土地信託として継続する。この中には、例えば土地の共同所有のような黙示の売却信託も含む（第1条第(2)項）。

## 3 「土地受託者」とその権限

土地信託にはTLATA1996の受託者の権限及び受益者の権利を規律する規定が適用される。土地受託者には、土地のコモンロー所有者として、また土地信託の管理について非常に強い地位が与えられている。

### (1) 受託者の権限一般（同法第6条）

受託者の役割を果たすため、信託付きの土地に関して、絶対的所有者の権限を有する（同条第(1)項）。ただし、受益者の権利配慮（同条第(5)項他）の制限がある。更に受託者は、成人で土地に絶対的な権利を持つ資格ある受益者に対して、土地を移転して、信託を終了させる権限、及び投資又は受益者の居住その他のための、イングランド及びウェールズのコモンロー上の不動産権の購入権限など、従来土地受託者が持っていなかった新しい広い権限が認められた。

### (2) 受託者の権限の制限（同法11条）

土地受託者は、受益者が成人で、土地の現有の権益がある場合、信託土

地処分にあたり、できるだけ受益者に相談すること。その際、信託の一般的利益に合致する限り、これらの受益者の、又は受益者間で争いある場合、権益の価値を基準で、その多数の希望に沿うようにする。しかし、受益者が土地の売却を希望しなくても、受託者が信託にとって最善の利益と判断すれば、受託者は土地を売却できる。

ただし、信託設定者は、信託設定時に受託者の権限に制限を加えることができる。実務上は通常、指名した者の同意を得ないで、土地を売却できないと制限を付けており（第8条第(2)項）、受託者がその者の同意を得ずに売却した場合は、受託者の信託違反となる。

#### 4 受益者の権利

前述の相談を受ける権利（第11条）及び許可を与える権限（第8条第(2)項）に加え、受益者にはいつでも信託土地を占有する権利が認められている（第12条、第13条）。

第12条の下では、信託の目的に受益者の占有のために土地を提供することが含まれており、受託者がそのように土地を保有していることが要件で、全ての受益者に占有権が与えられるわけではない（同条第(1)項）。例えば、X氏が、自分の単純自由土地を生涯権としてA氏に、その後はB氏に単純自由土地を贈与するという土地信託では、占有権はA氏のみで、B氏には与えられない。また、占有に供することができない場合（賃借権が設定されているため受益者が占有できない家屋）、若しくは不適切な場合（病人の受益者にとり占有に不適な家屋）の場合は、受託者は占有を認めないことができる。また第13条の下で、受託者は、受益者の占有に条件を付すことができる（第13条第(3)項、第(5)項）。

#### 5 紛争の解決

信託土地を売却すべきか、保有すべきかをめぐり受託者間で合意ができない場合、又は受益者が信託土地を占有すべきかをめぐり受託者と受益者間で

の争いある場合、解決のため、裁判所に命令を求めることができる（第14条）。

裁判所は、受託者に売却を義務付けるか、又は当事者の信託の下での権益を単純に宣言するか、自ら適切と考える命令を出すことができる（第14条第(2)項）。

裁判所が命令を出す場合、信託の目的、設定者の意図、信託地の占有について未成年者の福祉や受益者の担保権者の利益などを考慮すべきである（第15条）。

## 6 受託者からの土地を購入した者の保護

第1に、前述の通り、購入者は正しい手続を踏めば、たとえ購入者が信託の存在を知っていても、受益者のエクイティ上の権益をオーバーリーチできるので、購入者は、信託土地を受託者からこれらの権益なしで土地を購入できる（LPA 第2条）<sup>67</sup>。

第2に、信託証書が、受託者が信託土地の売却の役割を果たす前に、特定の者3人以上の同意を取得することを要求している場合でも、購入者は2人の同意が得られたことを確認するだけでよい（TLATA1996第10条第(1)項）。

## 7 信託の終了

次のような場合、土地信託は終了する。

第1に、土地の受託者が信託土地を売却し、残された財産が人的財産のみとなった場合。

第2に、信託の下で、受益者が成人であり、共に信託土地に無条件の権利を持つ場合、受益者が受託者に対し信託土地のコモンロー上の不動産権を自分たちに移転することを要求し、これが実際実施された場合。

第3に、全ての受益者が成人であり、土地に対する無条件の権利を有する場合、TLATA1996第6条第(2)項に従い、土地の受託者が、受益者に信託土

---

<sup>67</sup> 前掲Megarry & Wade, p.477。オーバーリーチの意味については本稿29頁参照。

地を移転する権限を行使した場合。

第4に、TLATA1996第7条により受託者に与えられた土地を物理的に受益者間で分割する権限を行使した場合。

## VI. 共同所有制度 (Co-ownership)

居住目的か、事業目的か、その他の目的での土地所有かを問わず、同じ土地の現有所有権を享受しようとする2人以上の者がいる場合に共同所有権が生じる<sup>68</sup>。共同所有権に従う土地は、「土地信託」<sup>69</sup>で保有されるとされており（TLATA1996で改正されたLPA1925第34条及び第36条）、適用法はTLATA1996である。そこでは承継的なものと同時的なものがあるが、前者は主として歴史的興味の問題になっているだけで、現代において重要なのは、2人以上のものが土地を同時に享受する後者の共同所有権である<sup>70</sup>。土地を共同所有する方法としては、合有権 (joint tenancy) と共有権 (tenancy in common) <sup>71</sup>がある。

### (1) 合有権 (joint tenancy)

合有権の下では、合有権者は、1つの土地に、別々の持分を持っているとされない。合有権者の1人が死去すると、別段の遺言条件や無遺言ルールがあったとしても、その者の権益は自動的に他の合有権者に移転する（これを survivorship という。）。遺言で合有権を第三者に贈与しても無効で、残った合有権者が死んだ者の権益を引き継ぐ。

### (2) 共有権 (tenancy in common)

共有権の下では、共有権者は、1つの土地が合同で所有されていて物理的

---

<sup>68</sup> 同上, p.480

<sup>69</sup> 「土地信託」については、前章参照。

<sup>70</sup> 前掲Megarry & Wade p.480

<sup>71</sup> ここで使われる tenancy という用語は、単純に所有権のことで、賃借権とは無関係である。上記二つを含めた所有形態を表現するには「共同所有権」(co-ownership)、又は「同時的権益」(concurrent interests) という用語を使うのが適切である（前掲Megarry & Wade p.480）

には分割されていない状態であるに関わらず、同じか、異なる割合の明確な持分を有する。Survivorshipは適用されず、共有権者が死去すると、その持分は他の共有権者に移転せずに、死去した共有権者の被相続人の遺産に入り、遺言又は無遺言ルールに従い相続される。

## 1 コモンローとエクイティにおける共同所有形態

コモンロー上は、不動産権の共同所有者は、未分割の持分の土地、即ち共有土地として存続又は設定することはできない (LPA1925第1条第(6)項)。したがって、コモンロー不動産権は、合有権土地としてのみ保有が可能である。更に、コモンロー上の合有権は、当然後述の共有権に転換するため分割 (sever) もできない (LPA1925第36条第(2)項)。

しかし、エクイティ上の権益については、共同所有者は合有権又は共有権いずれの方式でも保有できる (*Bull v Bull*<sup>72</sup>及びLPA1925第36条第(2)項)。またエクイティ合有権は分割により、共有権に転換できる。

## 2 合有又は共有のどちらかとなるかの確定基準

前述のように、コモンロー上の不動産権の共同所有は、土地信託又は黙示の土地信託の下で、合有権の形態でしか認められないが、エクイティ上の権益については、合有、共有どちらでも可能であるので、どう区別するかが問題となる。次の4つの基準から判断される<sup>73</sup>。

(a) 次の4つの同一性が全て存在するか<sup>74</sup>

第1は、権益の同一性 (unity of interest)。全ての共同所有者の財産について、従って、同じ性質・期間である必要がある。Aに生涯権、Bに残

---

<sup>72</sup> [1955] 1 QB 234.

<sup>73</sup> 基準の順番は、S.Patridge and B.Whitters, *Land Law* (The College of Law) によった (これは英国ロースクールのResource Bookであるが、Megarry & Wade他の参考書よりも簡略にまとめているので採用した。)

<sup>74</sup> 前掲Megarry & Wade, p.482

余権のfee simpleを譲渡するというのは、権益の同一性はない。第2は、権原の同一性（unity of title）。同じ証書（例えば譲渡証書）により、土地権益を受けるものであること。第3は、時間の同一性（unity of time）。権益が同時に供与されたものであること。Aが30歳、Bが20歳に到達した時に譲渡するという場合、時間の同一性はない。第四は、占有の同一性（unity of possession）。共同所有者が土地全部について占有権あり、他の共同所有を排除できないものであること。合有権が成立するためには、4つの同一性が充足されなければならない。一方、共有権が成立するためには、占有の同一性のみ充足すればよい。4つの同一性が充足された場合、合有、共有いずれも可能である。この場合、以下の基準で判断される。

(b) 証書での明示の指定

共同所有者への譲渡の場合、譲渡証書に明示で、エクイティ上の権益をいかに保有するか指定している場合、この指定は決定的なものとなる<sup>75</sup>。

(c) 証書での分割への言及

譲渡証書に共同所有者が財産をそれぞれ異なった持分で所有することを意図していたことを示す分割の用語を含む場合、共有権として取得したと判断する。別々の持分で保有する意図を示す用語（例えば、「平等に」、「同じ又は同じでない持分」、又は「～の中で」）で十分である<sup>76</sup>。

(d) 共有推定要素の存在

エクイティが共有権を推定しているか否か購入時の状況を検討する。ビジネス・パートナーである共同所有者によるパートナーシップ財産の購入、又は共同で土地を購入に当たっての土地代金の平等でない負担は、それぞれこの推定要素となる。

上記(b)、(c)及び(d)の基準を充足しない共同所有者は、エクイティ上の権益の合有と推定される。

---

<sup>75</sup> *Goodman v Gallant* [1936] Fam 106

<sup>76</sup> *Robertson v Fraser* [1871] LR6 Ch Arp 696

### 3 共同所有者による土地購入の場合の権原の記載

土地権原が登記されている場合、買主である共同所有者は登記された保有者となる。もし、エクイティ上の権益が共有権である場合、その事実を記録する保有者登記簿欄に制限登録として記載されるべきである。一方、合有の場合、この制限登録は不要である。

土地権原が未登記の場合、最後の譲渡が2人以上の買主に対するものであったという事実とそれが土地が共同所有であったことを権利証書で示すことになる。エクイティ上の権益の共同所有が共有か合有か証書の中で宣言があれば、購入時に当事者が如何に所有していたか示すものとなる。

### 4 合有から共有への転換（分割（severance）制度）と共有の合有への転換

当初エクイティ上の権益を合有形態で土地を購入したが、その後離婚又は誰かに相続させるなどで事情が変わり、合有から共有にエクイティ上の権益を変更したい場合、分割（severance）という手続によりこれが可能である。分割方法として、合有権者の1人から他の合有権者宛てにLPA1925第36条第(2)項に従った書面で分割の意思を示した通知による分割が最も一般的であるが、これ以外にも、合有者の1人による分割行為、お互いの合意、合有というより共有の下で財産保有の意思を示している取引過程、合有者の1人が他の合有者を違法に殺害した場合等が分割方法として認められてきた。このように必ずしも他の合有者の合意は要らない<sup>77</sup>。

コモンロー財産権については、分割ができないため、問題とならないが<sup>78</sup>、分割の効果は、エクイティ上の権益の合有が分割された場合、当初の購入資金を異なった割合で負担したとしても、原則平等の持分を持つ共有者として所有されることになることである。ただし、信託証書で、合有土地ではある

<sup>77</sup> 英国政府Housing and Local Services (<https://www.gov.uk/joint-property-ownership>) p.2

<sup>78</sup> 1926年以前は、コモンロー、エクイティ共に分割は可能であった (Megarry & Wade, p.495)

が、分割の場合、異なる持分であることを明記した場合、又は両当事者が署名した分割通知に異なる持分を明記した場合は、例外として、それが認められる<sup>79</sup>。

分割についてどう記録するかは、権原が未登記の土地か、登記された土地かにより異なる。

登記された権原の場合、合有地がエクイティ上分割 (sever) され、土地の共同所有者がもはや合有者として保有されてないことを示すため、制限登録が登記簿に記載される。制限登録の目的は、購入者に対して、共同所有者はエクイティ上共有者として土地を保有しており、また購入者はオーバーリーチすべきことを警告するものである。

未登記権原の場合は、合有地がエクイティ上分割された場合、分割メモランダム (memorandum of severance) が共同所有者への譲渡証書に付されるべきである。これはエクイティ譲渡が分割された事実を記録するノートで、権利証書を見た者は誰でも、共同所有者が当初受益権の合有者として購入したが、今は共有者として保有していることを確認できるようにするためである。しかし、譲渡証書に分割の通知がないという事実は、分割が行われなかったということだけでなく、またそれがないことで分割が有効でないということでもない。その通知は、購入者に対して共同所有者は、エクイティ上では共有者であることを警告するものである。

共有の合有への転換には、すべての共有者の同意が必要である。そして新しい信託証書の作成と登記された権原では、制限登録の取消しが必要となる<sup>80</sup>。

## 5 黙示の共同所有 (Implied Co-ownership)

共同所有権は、必ず土地信託の形態をとることから、土地信託に関する

---

<sup>79</sup> 前掲Megarry & Wade p.495

<sup>80</sup> 前掲英国政府Housing and Local Services pp.3-4

法が適用される。明示の信託は、書面でその存在を立証する必要がある（LPA1925第53条第(1)項第(b)号）。しかし、例えば居住住宅を共同で購入したが、名義はそのうちの1人に行っていた場合等は、黙示に信託が成立しているにもかかわらず、エクイティ上の権益について、書面で記録することまで考えていない場合が多いであろう。このような黙示の信託の問題として、復帰信託（resulting trust）と擬制信託（constructive trust）を採り上げる。

1つ目の復帰信託<sup>81</sup>は、AとBの2人が一緒に不動産を購入した際、双方が購入価額に寄与したが、コモンロー上の不動産は、Aのみの名義で購入された場合で、特に後でAとBの関係が破綻した場合に問題となる。Aにコモンロー上不動産権が供与されたが、Bの寄与が贈与か貸付であったという反証がない限り、不動産購入にBが直接寄与した範囲で（間接寄与では認められない）、エクイティ上、黙示で復帰信託（土地信託となる）が設立されたものと推定される。Aは、コモンロー上の不動産権を保有するが、形式だけで自分自身とBに受益権が復帰する信託（AとBは、エクイティ上の権益については、寄与割合に応じた持分での共有所有権を取得する）として保有することになる。

2つ目の擬制信託<sup>82</sup>は、次の2つの状況下で成立する（*Lloyds Bank v Rosset*<sup>83</sup>）。

第1の状況は、AとB間でエクイティ上の権益を分け合うという合意、アレンジ若しくは了解があること、また、そのような合意、アレンジ若しくは了解に従って、Bが自分に不利となる行動をとるか、若しくはその立場を変えたこと。第2の状況は、上記のような合意がなくても、裁判所が当事者の行動を考慮して、そしてその行動がエクイティ上の権益を分け合う共通意思を推測させることに使えること、及びこの共通意思を推測するため、裁判所はBは購入価額に直接寄与したことを確立する必要がある。

---

<sup>81</sup> 前掲Megarry & Wade p.406

<sup>82</sup> 同上p.412

<sup>83</sup> [1991] 1 AC 107

2つの信託は往々にして混同される。しかし、一般論としては、違いは、復帰信託では、意思の役割は否定的で、上記例で、Bの持分は不動産の購入への寄与の規模に比例して権利取得が推定される一方、擬制信託では、意思の役割は肯定的で裁判所がBによる不利益となる行動と共にエクイティ上の権益を分け合うことを意図していたか、又はこの意図を当事者の行動により推定できるものである場合、裁判所の裁量でBの持分の規模を決められることである<sup>84</sup>。裁判所が明示の合意がないと判断した場合、裁判所は、当事者の行動や、直接・間接の金銭的・非金銭的寄与などを考慮してそれぞれの持分を決定する。

## 6 共同所有者による売却

土地が共同所有の場合、そのエクイティ上の権益に関して黙示の土地信託が成立し得ること前述の通り。コモンロー上の不動産権名義人は、受託者として信託土地を売却する権限があるが、共同所有土地が売却される場合、購入者が信託上の受益権的権益に拘束されるか否かの判断は下記による。

### (1) 共同所有者2人による売却

2人の共同所有者の中の1人が死去する前に不動産を売却する場合、2人とも売却に参加する場合は、何の問題もない。購入者は、少なくとも2人の受託者からコモンロー上の不動産を購入し、受託者全員に購入代金を支払うので、前に述べたオーバーリーチの要件を充足し、購入者は黙示の土地信託の下で発生するエクイティ上の権益がない状態で、不動産を取得する。

### (2) 残った共同所有者による単独での売却

2人の共同所有者（F1とF2）が土地を共同所有していた場合、前述の通り、コモンロー上は合有でしか許されないので、そのうちの1人（F2）が死去した場合、survivorship原則によりコモンロー上の不動産権はF1の

---

<sup>84</sup> *Drake v Whipp* [1996] 1 FLR 826

みが保有することになる。

F1とF2がエクイティ上の権益を合有権者として保有していた場合、F2の死去により、上記の通り、コモンロー上の権益とエクイティ上の権益の両方は生存しているF1に与えられ、F1には単独で両方を売却する権限があるので、エクイティ権益は問題にならない。しかし、F1とF2がエクイティ権益を共有者として保有していた場合は、F2が死去すると、F1は単独で取得したコモンロー上の権益を、黙示の信託の受託者として、エクイティ権益を有する自分と死去したF2の相続人のために保有することになり、購入者がこれに拘束されないためには、オーバーリーチして、土地から外す必要があり、F1に対して、2人目の受託者の選任を要求するべきということになる。

購入者が、売主が合有権者であったか、共有権者であったか発見する方法は土地の権原により異なる。

#### 登記された権原の土地の場合

残っているF1は、権原登記簿上の記載の写しを購入者に示すことで、所有権を立証するだけでよい。購入者は、保有者登記簿欄で、何の制限登録も記載されていないければ、F2の死去の前に、合有者として土地を保有していたと見なし、F1がF2の死亡証明書の写しを示した場合には、survivorshipにより、F1がコモンロー上の不動産権とエクイティ上の権益の全部を所得したことが確認できる。何故なら、後述のLaw of Property (Joint Tenants) Act 1964は登記された権原には適用なく、登記された不動産権に影響ある共同所有権者のエクイティ上の権益は、制限登録で保護されていない限り、購入者を拘束しない (LRA2002第44条)。

もし制限登録がなされていた場合、F1とF2がF2の死去前に、共有所有者として土地を保有していたことになる。そうするとF1は、コモンロー上の不動産権を自分自身及びF2の相続人のために、黙示の土地信託で保有していることになるので、上記で述べた通り、エクイティ上の権益をオーバーリーチするため、2人目の受託者を選任するように要求すべきで

ある。もし購入者がオーバーリーチできるのにしなかった場合、LRA2002 附則 3 第 2 項の下で、購入者はそれに拘束され、エクイティ上の権益付きの土地を購入することになる<sup>85</sup>。

上記の合有の考え方は、日本の所有者不明土地問題で不動産登記法改正の参考になるかも知れない。

#### 未登記権原の場合

残っているF1は購入者に権利証書の写しを提示し所有権を立証することになる。最後のF1とF2はコモンロー及びエクイティ上合有権者として購入したことが示されている場合、コモンロー上の不動産権は、前述のとおり、合有しか許されないので、F2の死去と同時にsurvivorshipによりF1に与えられる。エクイティ上の合有権については、F2の死去を死亡証明書で確認した場合、死去前に分割があったか否かを確認する必要がある。そのためにはLaw of Property (Joint Tenancy) Act 1964第 1 条の要件を充足していることが必要である<sup>86</sup>。この要件全てを充足している場合、購入者はF2の死去前にエクイティ上は分割されていないとみなし、F1のみから購入しても問題はない。

1964年法第 1 条第(1)項の要件を充足するには、次の要件を充足する必要がある。第 1 に、分割についてのメモランダムがコモンロー上の不動産権の譲渡証書上に裏書又は添付されていないこと（同条ただし書き第(a)号）。もし裏書・添付がある場合、合有は分割され、共有で所有されていたことになる。購入者はオーバーリーチするためF1に加え 2 人目の受託者の選任を要求すべきである。第 2 に、F2の死去前に、F1若しくはF2いずれも破産していないこと。そのためには土地負担を調査する必要がある。もし、F2が破産していた場合、その破産管財人とF1は自分自身とF2の破産管財人のための信託が成立していたこととなり、購入者は、オーバー

---

<sup>85</sup> *William & Glyn's Bank v Bland* [1981] AC 487

<sup>86</sup> この規定は登記された土地には適用されない（1964年法第 3 条）

リーチする必要がある（同第(b)号）。最後に、譲渡証書にF1が単独で受益権的権利を有していることの宣言が含まれていること（同条柱書）。

もし1964年法の要件を充足しない場合、購入者は、自分自身が前述の equity's darling でない限り<sup>87</sup>、エクイティー権益に拘束される。

## Ⅶ. 不動産賃借権（Leasehold）制度

本章では、簡単に概要を見るにとどめる。

不動産賃借権は、一般的には、第三者を拘束できる土地不動産権を付与する双務契約である。一定期間土地の排他的占有と採取権を有する、もともとは当事者を拘束するだけの契約で、13世紀頃からしばしば使われるようになった。15世紀末頃までは不動産権として完全に保護されなかったが、その後賃借権として発展し、不動産法で保護されこととなり、不動産権として認識されることとなった<sup>88</sup>。1926年1月1日以降、terms of years absolute（絶対不動産定期賃借権）は、コモンローで認められる不動産権として認められる2つのうちの1つと整理された。多くの不動産物件、特にフラットや事業施設は賃借権で保有されている。従ってこの分野は重要な分野の1つである。

Lease又はterm of yearsという用語は固定期間の（例えば5年、99年のような）賃借権に使われ、例えば短期の賃借権はtenancyという用語が使われることが多いが<sup>89</sup>、それに限定されているわけではない。またdemiseも専門用語として、leaseの代わりに使われることがある。多くの独特の用語があるが、適宜別紙イングランド不動産法用語集参照。

### 1 賃借権の種類

---

<sup>87</sup> 本稿14頁参照。

<sup>88</sup> 前掲Megarry & Wade, pp.65-66

<sup>89</sup> Law Com No.327 パラグラフ 2.3, p.9

### (1) 固定期間 (Fixed Term)

固定期間の賃借権は明示で設定することができる。基本的には、土地保有者が、賃借人が賃料を払うことや、その他特定の義務を履行する約束と引き換えに一定期間不動産を占有する権利を賃借人に与える契約である。賃借期間が終了すると、賃借人はその土地に留まる権利を失い、土地所有者は占有を回復できる。通知を出す必要なく自動的に終了する。一方、設定証書の義務違反が発生した場合に、土地所有者に期中解除 (forfeiture (没収) という) を認める条項、又は、一方の当事者が一定事由が起きた場合、他方に対して賃借権を終了する通知を出すことを許す break clause (解約条項) により、終了する。これは日本でも良く見かける土地賃借権の内容であろう。

### (2) 期間賃借 (Periodic Tenancies)<sup>90</sup>

多くの居住家屋の賃借で、賃借人は家屋を占有し、家主に賃料を支払うが、占有期間について明示の合意がない場合がある。このような賃借権を期間賃借という。もし週単位で賃料が払われるならば、黙示の週単位の賃借権の設定となり、1週間前の終了通知で賃借権は終了する。それが月、四半期、半期、年単位であれば、対応の期間賃借があることになる。

## 2 賃借権の保障 (Security of Tenure)

賃借権が終了したが、多くの賃借人は制定法で保護されており、占有している住居から退去する必要は必ずしもない。詳細は省略するが、大まかな概要は下記のとおり。

第1に、民間セクターの居住宅の賃借権の保護であるが、100年以上の歴史がある。現在はRent Act 1977並びにHousing Act 1988及びその改正法であるHousing Act 1996が適用される。Rent Act 1977は1989年1月15日 (Housing Act 1988の施行日) 前に設定した民間セクターの賃借権に適用され、規制さ

---

<sup>90</sup> 前掲Martin Dixon p.228

れる賃借権 (regulated tenancies) として、賃借権の保障と賃料についての居住賃借権者に規制的な保護を与えるもの。2つのHousing Actはそれ以降に設定したものに適用され、Rent Act 1977での賃料規制をマーケットに委ねることを賃貸人に認める一方、「保障された賃借権 (assured tenancy)」に、デフォルト・モードで一定の居住賃借権の保障と賃料に対する保護を認めている。更に1997年2月28日以降は、Housing Act 1997がより強く私的自治を認め、新しく作られた「assured shorthold tenancy (保障された短期賃借権)」では、原則賃借権の保障は与えないが、賃料に対する保護は認めるものとなっている。イングランドでの居住宅の賃借規制は、保有者や譲渡担保権者と居住賃借権者との間のバランスを配慮して複雑になっている<sup>91</sup>。

第2に、事業賃借人に対する保護であるが、Landlord and Tenant Act 1954 Part IIの下で保護されている。固定期間賃借権は、固定期間の終わりにも自動的に解約されない。1954年法で保護される賃借権の場合は、本法の規定によってのみ解約できることとなり、所有者は終了のため通常の通知を送付することで賃借期間を終わらせられない。もし賃借人が賃借権を失うとしても、新しい賃借権又は補償を請求できる権利がある<sup>92</sup>。

上記に加え、更に農業用の賃借権の保護があるが、省略する。

### 3 賃借権の基本的特徴

他人が保有している不動産権を占有する場合、自動的に賃借権になるわけではなく、占有の性質によっては、単なる「ライセンス」<sup>93</sup>の可能性もある。賃借権は不動産権であり、占有者に法的保護が認められるが、ライセンスは、不動産権ではなく、許された目的のため土地を使用するもので、原則法

---

<sup>91</sup> 前掲Megarry & Wade, pp.954-955, 959, 963-971, 975-977

<sup>92</sup> 同上, pp.931, 934-937

<sup>93</sup> Licenseを「許諾」と表現すべきか考えたが、ニュアンスが伝わらない可能性があり、本稿ではライセンスとした。

的な保護がない故、賃借権とライセンスの区別は重要である<sup>94</sup>、賃借権であるためには、期間が確定的で、排他的な占有権がなくてはならない。

第1に、期間が確定的であることが必要である。これはLPA1925第205条第(1)項第(xxvii)号の「term of years absolute」の定義において、termという用語はterminus又はterminal、即ち、終期又は期限があるということで<sup>95</sup>、「(期間が) 確定的 (certain) か、通知による解除に従う」場合を指す。これに関してリーディング・ケースの*Prudential Assurance Co Ltd v London Residuary Body*<sup>96</sup>の貴族院判決は、最初の土地保有者のLondon County Councilが道路拡張を決定するまでの暫定的期間、市場価格より非常に安い年払いの賃料で対象地の占有を認めたが、道路拡張決定がないままにずると60年間占有を継続し、その後その土地がLondon Residuary Bodyに譲渡されたが、この新しい土地保有者は道路拡張決定権なく、将来も道路拡張の見込みがなくなったため、占有期間が永久に続く可能性となった事案であった。Lord Templemanは、本件はいつ道路拡張が決定されるか不確実であり、不特定期間の賃借権は認められないため、賃借人は賃借権を請求できない。しかし、その者は実際土地を占有しており、この占有の性質を決定する必要がある。賃借人は賃料を年払いしているので、年単位の期間賃借権が黙示で発生し、1年毎に自動更新していると解される。また期間賃借権であるから、適切な期間の通知による解除に従う。終了を決定するまでは継続するのは確実であることから、確定的期間についてのルールに反しないと判示した。

第2に、排他的占有が必要である。*Street v Mountford*<sup>97</sup>の貴族院判決で、Lord Templemanは、ライセンスと区別して、「賃料を払い、土地を一定期間排他的占有を許す」のが賃借権であると言った。この事案は、不動産所有者で弁護士のMr StreetがMrs Mountfordに2つの部屋付きの家を排他的に占

---

<sup>94</sup> Lord Templemanによる後述*Street v Mountford*における判示

<sup>95</sup> 前掲McFarlane, p.764 パラグラフ2.7。更に*Prudential*事案も詳しく分析している。

<sup>96</sup> [1992] 2 AC 386

<sup>97</sup> [1985] AC 809

有することを許したが、設定証書では、ライセンスと明示され、週37ポンドのライセンス料を支払い、14日の通知により解約できるようになっていた。これが賃借権なら、Rent Act 1977が適用され、賃料は賃借人に有利に再評価される権利が認められていたため<sup>98</sup>、Mrs Mountfordがこの権利を請求したのに対し、Mr Streetは、排他的占有権の存在は認めたと、このアレンジはライセンスであると主張して県裁判所にその宣言を求めて提訴した。県裁判所は賃借権と認め、控訴法院はライセンスとし、貴族院は賃借権と判断が分かれた。貴族院のLord Templemanは、ある者が他の者に賃料を支払う代わりに一定期間不動産の排他的占有を許可した場合、当事者がこの関係をライセンスと表示したとしても、ほとんどの場合は、賃借権の設定となるとした。

Lord Templemanは、上記事案で、賃料の支払いが基本条件の一つと言っているようだが、これはその後の判例 (*Ashburn Anstalt v Arnold*<sup>99</sup>) により否定されている<sup>100</sup>。また、同事案では、排他的な占有権が生じないように、土地所有者が追加の占有者を導入できるような人工的な条項を契約に挿入していても、状況上明確にこれが正しくない場合、賃借権が生じることを妨げないとした。

#### 4 賃借権設定様式

LPA1925第1条第(1)項の下で、コモンロー上不動産権として認められるためには、賃借権を設定は、捺印証書 (deed) でなければならない (LPA1925第52条)。実際3年を超える長期の契約は弁護士が作成することがほとんどであるので、捺印証書が作成されている<sup>101</sup>。書類が捺印証書となるには、その表面に捺印証書であることを明示する必要がある。当事者それぞれが署名し、その署名は証人により認証されねばならない (Law of Property

---

<sup>98</sup> 前掲Megarry & Wade, パラグラフ16-04, p.700

<sup>99</sup> [1989] Ch 1

<sup>100</sup> 前掲Megarry & Wade, パラグラフ16-05, p.700

<sup>101</sup> 前掲Martin Dixon, p.233

(Miscellaneous Provisions) Act 1989第1条)。この様式に正しく準拠した場合、賃借人はコモンロー上の賃借権を取得する。それにより、賃借人が賃借設定証書の義務に違反がない限り、賃借人は賃借権の期間満了まで、その不動産を占有する権利を持ち、賃貸人は期間満了前に占有を回復することはできない。

書類が捺印証書で作成されない場合でも、1989年法第2条で要求された様式に従った場合は約因が必要な賃借契約として認められる（賃借契約では賃料の支払いや約定が約因となる）。ただし、土地の権益の処分の契約は、書面で作成され、当事者間で明示で合意した全ての条件を含み、当事者又はその代理人が署名しなければならない<sup>102</sup>。これらの要件を充足した場合、特別履行（specific performance）が救済として認められるエクイティ上の賃借権が成立する。賃借人はエクイティ上の賃借人として、コモンローの救済でなく、上記エクイティ上の救済が認められる（*Walsh v Lonsdale*<sup>103</sup>）<sup>104</sup>。

居住宅に関する多くは、捺印証書も契約書もなく、賃借人が占有し、定期的に賃料を支払う場合である。この場合は期間賃借人となる。3年を超えない期間の賃借権には、特に要求される様式はなく、賃借権はコモンロー上のものとなり、占有することで有効となる。また、合理的に得られる最適な賃料が支払われる（LPA1925第54条第(2)項）。期間賃借権となった場合、保有者は適切な期間の通知により、当該期間が終わる時に終了する。ただし、居住宅の賃借権の場合は、最適通知期間は、4週間である（Protection from Eviction Act 1977第5条）。

## VIII. 1925年遺産管理法の下での遺産分割制度

日本の所有者不明土地問題にも関連するテーマであり、また本書で1925年

---

<sup>102</sup> Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989 第2条（LPA1925第40条を改正したもの）

<sup>103</sup> (1882) 21 Ch D 9

<sup>104</sup> 前掲Megarry & Wade, pp.719-720

遺産管理法（AEA1925）が翻訳されているので、日本で多い無遺言分割制度を中心にイングランドの制度を説明する。

## 1 遺言による相続の場合の遺産管理の概略

### (1) 遺言による遺産分割ルールの変遷

イングランドでは、遺言で全て遺産分割できるということが言われることがある。確かに 14世紀から1939年までの長い期間、遺言者の遺産分割権限への制限はなかったと言われている<sup>105</sup>。しかし、Inheritance (Family Provision) Act 1938が制定され、裁判所に一定の場合、遺言の効果を修正する限定的な権限が認められ、更にFamily Provision Act 1966及びFamily Law Reform Act 1969で裁判所の権限が拡大された。これらの制定法はInheritance(Provision for Family and Dependants) Act 1975に置き換わり、裁判所の権限を更に強化し、配偶者の扶養費に限定しないこと、家族の一員となっていた子を含め全ての子を含めることとなった。留意すべきは、申請があった場合、裁判所は、勝手に遺言書を自らが考える合理的基準で書き換える権原まで認めるわけではなく、申請者が客観的に合理的な経済的支給を得られるか（愛情の見返りではない）を基準として一定の介入していることである。従って、現在は遺言で全て決定できるわけではない。

### (2) 遺言の成立要件

1983年1月1日以降に亡くなった遺言者の場合、遺言は次の様式に従ったものでないと有効でない<sup>106</sup>。

- (i) 書面により、遺言者が署名するか又はその面前で若しくはその指示によりその他の者が署名すること。
- (ii) 遺言者がその署名により遺言が有効であることを意図していると思われること。

---

<sup>105</sup> 同上pp.538-539

<sup>106</sup> Administration of Justice Act 1982第17条、第73条第(6)項で修正されたWills Act 1837第9条

- (iii) 2人以上の証人の面前で遺言者により署名され、確認されること。
- (iv) 各証人は認証し (attest)、遺言書に署名するか、又は、自分の署名を確認すること。

### (3) 遺言の検認 (Probate) 手続<sup>107</sup>

遺言は検認されなければならない。検認の申請手続は、通常遺言執行者がNon-Contentious Probate Rules 1987に従って裁判所に対して行われる(同規則20)<sup>108</sup>。Clarke教授が指摘するように、裁判所への検認の申請は義務ではない。検認とは、遺言が真正であることを裁判所が証明する手続で、裁判所はそれを検認したら検認決定書を発行する。遺言者が死去したらいつでも申請できるが、通常は死去から7日以内に検認決定書 (probate) は発行されないが、緊急の理由がある場合は、7日以内の発行を申請できる<sup>109</sup>。所在が不明の利害関係人に対しては、公告手続による。事物管轄は高等法院のFamily Divisionである。これ以外の遺言検認審査についての詳細は省略する。

## 2 無遺言による相続の場合の遺産分割ルール

本書で翻訳されたAEA1925は、その後の立法で色々変更となったが、まだ現在も主要な適用法である。

### (1) 現在の遺産分割ルール

EA1925以前の遺産分割ルールでは、物的・人的遺産は別々に継承された。全ての物的遺産は、男長子単独相続制での相続人に、人的遺産は、人格代表者を通じ最も近い血縁者に承継された。しかし、AEA1925の下

---

<sup>107</sup> 詳細はKeith Biggs and Samantha Edward, *A Practitioner's Guide to Probate and Administration of Estates 4<sup>th</sup> ed.* (Wildy, Simmonds & Hill Publishing 2018) 第12章 p.252以下参照。

<sup>108</sup> 2017年11月20日からは、新しく司法へアクセスしやすくするための改革で設立されたHM Courts & Tribunals Servicesに対するオンライン申請が可能となった(規則4A)

<sup>109</sup> 前掲規則6第(2)項。しかし、2020年2月7日付The Law Societyの機関紙Gazetteによると、政府の10営業日以内の検認決定書の発行目標はソフトの欠陥もあり、9%しか達成されていないと報告されている。

では<sup>110</sup>、物的資産か人的資産を問わず、売却権限を含め後述の死亡者の人格代表者による信託で保有される。人格代表者は死亡者の現金及び（費用支払い後の）不動産の処分から得た金銭から、葬式費用、遺言及び遺産管理費用、債務及びその他の負債を支払い、また死亡者の遺言に従い支払うべき金銭があればそれに備えた資金を取り分けなければならない<sup>111</sup>。

1952年以降死去した場合に適用されるIntestates' Estates Act 1952は、特に生存配偶者の権利の増加を中心に、制定法にいくつかの重要な変更をした。またCivil Partnership Act 2004で同性パートナーシップを市民パートナーシップと定義し、無遺言での生存配偶者と同等の権利が認められたが、更に2019年12月2日以降異性パートナーシップも市民パートナーシップに含めることとなった<sup>112</sup>（以下、配偶者には同性及び異性パートナーを含むものとする。）。

また、最近のInheritance and Trustees' Powers Act 2014（2014年9月30日以降に死亡した場合に適用される。）は、Law Commissionの報告書No.331（2011）及びConsultation Paper No.191（2009）の勧告を実行するために無遺言ルールに大きな変更を加えた。従来から無遺言相続に対する政策は、生存配偶者に強い優先権を与えるものであったが、2014年10月7日以前の無遺言死去の場合の相続ルールでは、詳細は省略するが、直系卑属（制定法上はissueという。）がない場合、生存配偶者と特別親族で相続財産を分ける場合が認められていた。しかし、2014年の改革で、直系卑属がない場合は、生存配偶者が排他的な受益者になるとされ、更に強い優先権が認められた。一方、他の親族（親、全血兄弟姉妹とその直系卑属のことで、これを特定親族（specified relatives）という。）は、死亡者の生存配偶者も、その直系卑属もない場合のみ相続財産が認められること

---

<sup>110</sup> 実際はTLATA1996附則2第5項で変更されたAEA1925第35条第(1)項の下で

<sup>111</sup> TLATA1996附則2第5項で変更されたAEA1925第33条第(2)項

<sup>112</sup> Civil Partnership (Opposite-sex Couples) Regulations 2019第3条

となり、プロセスが簡素化した<sup>113</sup>。現在の無遺言死去の場合、下記のような遺産配分となる（AEA1925第46条）。

(a) 直系卑属がない場合（同条第(1)項，表第(1)項）

生存配偶者は，特定親族の有無にかかわらず，全ての遺産を無条件で相続する。

特定親族には権利はない。

(b) 直系卑属がいる場合（同表第(2)項）

生存配偶者は，まず次の遺産を相続する。

- (i) 全ての人的遺産（この定義を最新化，簡素化した。）を無条件で，
- (ii) 固定金額（費用，税引き後の正味金額）27万ポンドを無条件で（これを法定遺産（legal legacy）という。），
- (iii) 残余遺産の半分。

ここでの法定遺産には，法定指標により変更できる仕組みを導入した<sup>114</sup>。また，居住家屋について，生存配偶者に，12か月以内に行使すべき特別分配請求権を認めた。ただし，これは条件付きで，まず，この権利は，エクイティ上の権益又は占有権を認めるものでなく，また生存配偶者へ配分される人的遺産を除く物的遺産の無条件の権利が法定遺産額（現在27万ポンド）を超える場合は，超過分を生存配偶者は現金で払戻すものとして法定遺産に実質上含めて，これによりバランスをとった<sup>115</sup>。直系卑属は最後の残余遺産の半分以上を原則平等に<sup>116</sup>相続できるが<sup>117</sup>，

---

<sup>113</sup> 前掲Megarry & Wade, p.576

<sup>114</sup> 5年毎に消費者物価指数等を勘案して見直すことになっており，2020年2月6日以降，それまでの25万ポンドから27万ポンドに増額した。

<sup>115</sup> 居住家屋が婚姻家屋として両配偶者が共有形態で共同所有していた場合，一方の配偶者が死去した場合は，前述のsurvivorshipの原則により自動的に生存配偶者が単独保有者となる。この場合は，相続ルールが適用される遺産とはならないことに留意が必要である。

<sup>116</sup> 例外として，代襲相続（AEA1925第47条第(1)項第(i)号）や未成年が成人に達するか結婚する前に死去した場合，あたかも未成年が存在しなかったと同じように取扱い，生存配偶者が無条件でその相続分を引き取る権利などが認められている（Family Law Reform Act 1969及びCPA 2004で改正されたAEA1925第47条）。

<sup>117</sup> AEA第46条第(1)項第(i)号，同第47条第(1)項第(i)号

特定親族には権利はない。

(c) 生存配偶者も直系卑属もない場合

この場合のみ特定親族に相続権が認められる<sup>118</sup>。

## (2) 法定信託

直系卑属又は特定親族への遺産分割がされる場合は、法定信託により保有される (AEA1925第47条第(1)項及び第(3)項)。特定親族がその時に死去している場合、残された当該特定親族の直系卑属がこれに代わる (同第(5)項)。彼らの権利は、年齢又は結婚 (又は市民パートナーシップ) しているか否かにより異なる。

## (3) 相続人がいない遺産の処理

無遺言ルールの下で、遺産を主張する者がいなかった場合、無遺言者の残余遺産は当面无主物 (bona vacantia) か、それに代え、君主への復帰 (escheat) として、国家 (Crown) に帰属する (AEA1925第46条第(1)項第(vi)号)。国家は譲渡を受けた全部若しくは一部の不動産権から、既存の慣習に従い、血族か否かを問わず、無遺言者の扶養者か若しくは合理的に見て、被相続人が扶養していたと思われる他の者のために、支給することができるが、freehold不動産を処分できなかったため、国がそれを放棄すると、本稿第II章第5節で述べたようにfreeholdは消滅し、不確定な状態に置かれる。

## (4) 相続利益の放棄 (disclaimer)

Estates of Deceased Persons (Forfeiture Rule and Law of Succession) Act 2011 (2012年2月1日施行) は、Wills Act 1837に第33A条と、AEA1925に第46A条を追加した。前者は遺言での遺贈の場合の放棄、後者は無遺言ルールの下で相続の場合の放棄の効果を規定した。良いと取りは許さず相続全部を放棄すること、放棄者は死亡者の前に死去したものと素通りして処理されるとしている。放棄する場合その旨の宣誓書を作成す

---

<sup>118</sup> 特定親族の優先順位と割合については、AEA1925第46条参照。

る<sup>119</sup>。

### 3 コモンロー上の遺産の分割 (Devolution)

一般的ルールとして、全ての遺産はまず被相続人の人格代表者に与えられる。前述のように人格代表者は、費用や債務支払後のネット額を分割対象の資産として受益者に移転する。

#### (1) 人格代表者 (personal representatives)

人格大代表者とは、遺言執行者 (executor/executrix) と遺産管理者 (administrator/administratrix) を含む<sup>120</sup>。

##### ① 遺言執行者

遺言者 (testator/testatrix) は、遺言の中で必要なら複数の者を遺言執行者として選任して、債務、租税、葬式費用等の必要な支払を行い、最後に一定の者に遺産分割する義務を負わすことができる。遺言は、前述のとおり、まず検認決定書を得ることにより証明されなければならないが、その権限はその遺言から生じる。遺言者Aの遺言の検認を得た唯一の遺言執行者甲が死去して、甲の遺言で執行者乙が選任されていた場合、乙は甲の遺言を証明することで、元の遺言者Aの遺言執行者となる。また乙が死去した場合、丙へと、この代表者チェーンは途中で途切れるまで無期限に続く可能性がある (AEA1925第7条)<sup>121</sup>。

##### ② 遺産管理者

無遺言の場合、遺言での遺言執行者の選任が無効又は遺言執行者が死去した場合、又は未成年等障害者である場合にも、利害関係人から裁判所に管理者の選任申立てがなされ<sup>122</sup>、裁判所は管理決定書 (letter of

---

<sup>119</sup> 前掲Biggs p.271

<sup>120</sup> 前掲Megarry & Wade, パラグラフ13-130, p. 583

<sup>121</sup> 同上 パラグラフ13-131, p.583

<sup>122</sup> 遺産管理者の選任申立は、遺言の検認申立と同様、Non-Contentious Probate Rules 1987 (改正SI 1987/2024 as amended) に従ってなされる。

administration) を発行して、その中で、管理人の選任や、その権原の限定等を命令する。もし死者が遺言を残していない場合、単純管理が許可される。もし死者が遺言を残している場合、「遺言の付いた管理」が許可される。許可は裁判所が適切と考える方法で制限することができる。遺産管理者の場合は、代表チェーンはなく、最後に残った管理者が遺産管理の完了前に死去した場合、未処分の管理について、後任管理者 (de bonis non administratis) (略して de bonis non という。) による管理の許可を申請しなくてはならない。無遺言相続の場合の各種遺産の分配については、AEA1925 第46条に定める。

## (2) 人格代表者による不動産権の遺産分配

1897年以前は、不動産賃借権を含む人的遺産は人格代表者に移転したが、物的遺産については、無遺言相続の場合、長男子法定相続人 (heir) に分配するか、又は遺言の下で受遺者へ直接移転した。Land Transfer Act 1897により、物的、人的かを問わず遺産は全て人格代表者に供与され、AEA1925もこの規定を踏襲した (AEA1925第1条第(1)項)。ただし、例外として、直系卑属に限定する限嗣不動産権、被相続人が合有権者として権利ある財産、被相続人が単独法人を通して権利ある財産<sup>123</sup>、及び相続人の死去により消滅した生涯権のような権益<sup>124</sup>は入らない。

無遺言又は遺言で遺言執行者がいない場合、代表者が選任の許可が下りるまでの間は、相続財産は、公的受託人 (public trustee) に供与される<sup>125</sup>。

## (3) 遺産分配の承認 (Assents)

第1に未登記土地の場合、もしAが死去し、未登記土地をBに残し、Bがその土地をCに売却する場合、Bは自らの土地の権原を、人格代表者によるBへの移転の承認 (又は不動産譲渡証書) により証明しなくてはならない。承認とは、「関係の受益者に一定の財産の受益権的所有権を譲渡す

---

<sup>123</sup> AEA1925第3条第(3)項、第(4)項、第(5)項

<sup>124</sup> AEA1925第1条第(1)項

<sup>125</sup> 前掲Megarry & Wade, p.584

るという意思を示した人格代表者が署名した決議」<sup>126</sup>のことである。1998年3月以降に承認又は譲渡証書が作成される場合、強制的登記の引き金となる（LRA2002第4条第(1)項第(a)号(ii)<sup>127</sup>）。そして2か月以内に登記がなされなければならない。登記されるためには、人格代表者は、承認又は譲渡証書が真正に作成されたことを登記官に確認させる必要がある<sup>128</sup>。

第2に、土地の権原が登記されている場合、土地について、Bは自分が保有者として登記されていることを証明しなければならない。単独で登記されたAが死去すると、Aの人格保有者は、検認決定書若しくは遺産管理決定書を提出することで、自分自身を登記するか、又は、土地の購入者若しくは遺言・無遺言ルールにより権利ある者へ譲渡できる。もし人格代表者が保有者として登記された場合、登記官は、遺言条件又は無遺言に関する法に反する処分を防ぐために権原に対して制限登録（restriction）を登記簿に記載できる。

登記官は、処分の理由を調査する義務はなく、人格代表者が正しく自分の権原の範囲で行動しているとみなさなければならない（LRR2003規則162(2)）。遺言条件及び無遺言ルールに従った遺産の適切な管理責任は、人格代表者にある<sup>129</sup>。

#### (4) 遺産分配の期限制限

遺産管理の分配は1年が前提となっているという情報があるが<sup>130</sup>、確認はとれていない。AEA1925第44条で、人格代表者は、AEA1925の遺産管理の規定に従い、被相続人の死去から1年が終了する前に相続財産を配分することを義務付けられないとされている。少なくとも利息の支払や、年金の支払などの金銭的支給は、1年経過した後、相続人に対して行われる

---

<sup>126</sup> 前掲Biggs p.354

<sup>127</sup> 登記が必要となったのは、LRA1997第1条による。

<sup>128</sup> 前掲Megarry & Wade, p.585

<sup>129</sup> 同上, p.586

<sup>130</sup> 前掲国生113頁

必要がある<sup>131</sup>。

(5) 遺産分配に伴う土地移転登記は強制的義務か<sup>132</sup>？

LRA2002第27条第(1)項では、不動産の処分が登記により完了する場合、登記要件を充足するまで、法的効力はないと規定する。同第(2)項では、登記により完了する処分の中に譲渡は入るが、この中に登記者の死亡による譲渡は入らない（同条第(5)項第(a)号）。従って、死亡により相続人への譲渡となる場合は、登記により完了する処分ではなく、法的には登記義務はないと解釈されること、Clarke教授に確認済み。

土地名義が被相続人と第三者との共同名義となっている場合、エクイティ権益が合有賃借人として保有されている場合、これ以上の手続は不要で、共同所有者は、直ちに土地の単独所有者として登録申請できる。又は、未登記土地の場合、死亡証明書を後日の売却の際、提示するために権利証書に含める。もし受益権的権益が共有所有者として保有されていたのであれば、コモンロー権益を処理出来るようになる前に、少なくともコモンロー権原に2人の所有者がいなければならない。このように、被相続人が他の者との共同所有者である場合、新しい受託者が選任される必要がある。

## Ⅷ. 相隣関係

本章では、現在日本で議論されている相隣関係の問題に関連して、イングランド法での土地の相隣関係のうち、地役権（easement）、約定（covenant）、1992年隣地アクセス法（Access to Neighbouring Land Act 1992）及び不法行為法（tort）における土地に対する侵害（trespass to land）、私的ニューサンス（private nuisance）を採り上げる。詳細を見ていくと膨大になるので、定義と特定問題に限り紹介する。

---

<sup>131</sup> 前掲Biggs p.337

<sup>132</sup> 同上pp.306-307

2008年のLaw Commissionの報告では、freeholdの少なくとも65%が複数の地役権が付いており、少なくともfreeholdの79%が複数の制限的約定が付いているとされる<sup>133</sup>。

地役権も制限的約定も、隣地の使用権なくしては人の生活の質の向上など十分な土地の権利を享有することが出来ないことを表している。他方で第三者の権利として、土地の譲渡と共に移転し、購入者やその他の者に対して主張できることから、政府が住宅建設や開発政策を実施する上で、障害となることがあることも否定できない。イングランドの地役権、約定及び採取権についての法はかなり複雑である。そのためLaw Commissionがこれまで複数回改革提案を行っているが<sup>134</sup>、まだ実現していない。しかし、黙示又は時効による地役権の取得など、古い制度が残っており、更なる改革は必須であろう。

## 1 地役権 (Easement)

### (1) 地役権とは

「ある土地所有者による、他人の土地の上に享受する権利のことで、通常は両方の土地が近接していること」<sup>135</sup>。積極的な地役権 (positive easement) は、土地所有者が隣地に立ち入り、そこで建物等を使用することを認めるものである。例としては車両や徒歩での隣地上の通行権、又はパイプや排水設備の敷設若しくは保全のため立ち入る権利等、いくらでもある。否定的地役権 (negative easement) は、土地所有者に隣地の所有者に対し、その他人所有の土地で何かをやることを禁止する権利である。Xの土地や建物の地盤支持権を除去することを禁止すること、又はXの開

---

<sup>133</sup> Law Commission, *Easement, Covenants and Profit à Prendre*, Consultation Paper No.186 (2008.3.18) (以下CP No.186という) パラグラフ1.3, p.1

<sup>134</sup> 最近の提案は、2011年6月に発表されたLaw Commission, *Making Land Work: Easements, Covenants and Profits*, No.327 (以下Law Com No.327という) である。

<sup>135</sup> Law Com No.327パラグラフ2.18, p.13

口からの採光権、水利権を妨げるような障害をYが設けることの禁止等がある。後述の約定 (covenants) も、制限的約定 (restrictive covenants) を通じ同じ効果を達成しようとするものであるが、これらの否定的/制限的な権利は、歴史的には地役権として与えられてきた<sup>136</sup>。地役権は、自分の土地を売却した際に、売却土地の上に使用制限などの否定的な地役権を設定する場合が多い。これは留保による取得という（以下、設定には留保も含める。）。

*Re Ellenborough Park* [1956] Ch131 でEvershed MRが判示した地役権の特徴は次のとおり。

- ① 要役地 (dominant tenement) と承役地 (servient tenement) があること。
- ② 地役権は要役地の要求に応じるものであること。
- ③ 要役地と承役地の所有者は別の者であること。
- ④ 土地上の権利が、設定対象でなければならないこと。

承役地が地役権設定後に売却された場合、第三者に地役権を行使できるか、あるいは要役地がその後売却された場合、地役権の権益が新しい所有者に自動的に移転するかが一番大きな問題となる。

地役権は、次の約定 (covenants) と同じような目的を持つが、その区別は必ずしも明確でない。しかし、地役権はコモンロー及びエクイティいづれの下でも設定されるが、約定はLPA1925 第1条第(2)項の下で、コモンロー上の不動産権益として認められていない故、エクイティ上の権益である。また約定の方が地役権と比べ、制限が少なく、柔軟である。裁判所は、自分の所有する土地の一部を売却する際に、買主に対し土地の使用の制限をすることを地役権として設定することに消極的である傾向がある。

---

<sup>136</sup> Law Com No.327, p.14の脚注19によると、地役権は時効により取得が認められ、制限的約定にはそれが認められていない。これらの制限的な権利が時効（即ち長期間の使用）により付与されてきたため、このようになった原因であろうとしている。

## (2) 地役権の設定方法と黙示の地役権

捺印証書で明示的に地役権が設定される。更にこれ以外、*Wheeldon v Burrow*<sup>137</sup>でThesiger首席判事が述べたルールを基準に黙示での地役権の設定（「継続的で明らか」及び不動産の合理的な権利享受からみて、「必要なもの」という基準を要する。）、又*Wright v Macadamni*<sup>138</sup>のJenkins首席判事の判事によるLPA1925第62条を根拠とする取得、更に時効による取得がある（紛失した設定書の理論では、使用が20年継続すること、1832年時効法第2条で20年、1932年時効法では、20年又は40年である。）。

日本で問題になっているパイプやライフライン敷設又は修理のために、土地所有者による明示のライセンス又は地役権の設定なしで、隣地への立入の権利あるか否かという問題は、Clarke教授によると、イングランドでは黙示の地役権の問題に関連している可能性があるという。

## 2 約定 (Covenants)

### (1) 約定とは？

ここでの約定とは、freehold所有者間の約定で、地役権と同様、積極的な約定（承役地の所有者に、通常は出費を伴う何らかの行為をする、例えば、境界フェンス建設と保全を要求する。）と否定的/制限的な約定（承役地の所有者に自分の土地の上で何らかの行為をしない、例えば、事業行為をしない。）がある<sup>139</sup>。

不動産権益としての約定の一番の問題は、約定（特に積極的な約定）の利益と負担が、約定をした当事者間のみならず、土地の権原を承継した土地所有者等に引き継がれるか否かである（即ち、約定が不動産権益として認められるか。）ということである。

---

<sup>137</sup> [1879] 12 Ch 2 D31

<sup>138</sup> [1949] 2 All ER 565

<sup>139</sup> 前掲Martin Dixon p.333

## (2) 設定方法

約定はコモンロー権益として効力なく、エクイティ上の権益なので、エクイティ上deedである必要はないにかかわらず、約定のほとんどが土地の譲渡に伴い記載されるためdeedにより設定されている。

## (3) 約定は不動産権益と認められるか

契約法においては、契約で約束した者（covenantor 約定者）がそれに拘束され、相手当事者（covenantee 約定受益者）によってのみ約束を行使できるprivity of contract（直接の契約関係）の原則が支配する。賃借契約での約定（covenant）の場合は、当事者が変わっても、同じ賃借契約を引き継いだ当事者は、その利益と義務を有することは*Spencer's Case*<sup>140</sup>により確立されているが、freeholdの約定にはそれが適用されず、不動産権益としてはすぐに認識されていなかった。しかし、土地の使用制限などの約定の利益の場合、privity of contractの原則に縛られず不動産に付随して移転しやすい。そのため、まずfreeholdの約定の利益に関しては、土地不動産権に付着することが認められた。即ち限定的状況の下で、積極的であるか、否定的であるかを問わず、コモンロー上、約定受益者から当該土地を購入した承継者は、その利益については、約束者に対して行使できることになった<sup>141</sup>。更に*Tulk v Moxhay*<sup>142</sup>では、裁判所は、制限的約定の義務のみに限ってはいるが、一定の定義された状況で、約定者の権原継承者を拘束することを認めた。この義務が移ることの要件の1つは、承継者がその約定を知っていたことであったが、LCA1972及びLRA 2002の施行の結果、未登記土地の場合、土地負担の登記を要し、また登記土地の場合、権原の登記簿に通知登録を要するという登記要件に変わった<sup>143</sup>。

この結果、制限的約定については、*Tulk v Moxhay*で示された条件を満

---

<sup>140</sup> (1583) 5 Co Rep 16a, 77 ER 72

<sup>141</sup> 前掲Megarry & Wade pp.1270-1272

<sup>142</sup> (1848) 2 Ph 774, 41 ER 1143

<sup>143</sup> Law Com No.327 pp.18-19

たす限り、そのような約定の利益は約定受益者の承継者にも移転し、またその負担についても、自分では約定をしなかったにもかかわらず、約定者の承継者に対して行使できる。しかし、これは制限的約定のみであり、積極的約定については原則移転しない。この点はイングランド法の大きな弱点と認識されてきた<sup>144</sup>。そのため、イングランドではマンションの共用部分（例えば、屋根やエレベーター）の維持・修理はfreeholdの約定でなく、賃借権の約定の方式によるしかなく、これを克服するためにcommonholdという区分所有権が立法化されたが<sup>145</sup>、実際上あまり利用されていない。

#### (4) 改革案<sup>146</sup>

特に約定に関する弱点を改革することは比較的早くから認識されており、改革案が検討されてきた。Law Com No.327で、easement（地役権）という用語は不動産関係者に十分理解されているが、約定はそうでないとして、積極的及び否定的約定を含め、covenant（約定）という用語を「land obligation（土地の義務）」という現代用語に置き換えること、利益及び負担が約定者及び約定受益者双方の権原に対し登録されること、もし登録された場合、land obligationは約定受益者の権原の承継者により約定者の土地権原の承継者に対して行使できること、更にland obligationの原当事者は土地を譲渡したと同時に、約定の行使も責任も負担しなくなることを提案した。これは現在の否定的約定のみ土地と共に移転するという原則の変更となり、より地役権に近いものとなる。またland obligationはコモンローの権益となり、LPA1925第1条の改正も必要となる。

この改革案は不動産賃貸借権やcommonholdの改革が優先されているため、実現するか、いつ実現するかについては今のところ動きはない。

---

<sup>144</sup> 同上p.19 パラグラフ2.41

<sup>145</sup> Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

<sup>146</sup> 前掲Megarry & Wade, pp.1280-1282

### 3 1992年隣地アクセス法 (Access to Neighbouring Land Act1992) の適用とその限界

イングランドでも、土地建物所有者が、自分の土地の保全のためのライフラインの排水やパイプライン、電線の敷設 (又は危険な建物の取壊しなども含む。) のため、隣地に立ち入る必要があることが問題となった。従来コンローでは、危険な建物の取壊しと trespass (不動産侵害) の間の問題<sup>147</sup>の解決策の一つとして導入されたもので、日本の所有者不明土地問題と共通する部分がある。

Aが自分の土地 (要役地) の全部若しくは一部の資産の保全のために合理的に必要な作業する場合で、かつ、Bの隣若しくは近隣の土地 (承役地) にアクセスなしにそれを行うことが不可能か若しくは実質的により困難な場合、Bの同意が得られなくともAは裁判所から「アクセス命令」を取得することで (本法第1条第(1)項、第(2)項)、A及びその関係者は、その作業や検査のために、Bの土地にアクセス命令の条件に従い立ち入ることが可能となる。このアクセス命令の利益はAが個人的に有するものであり、Aの土地の承継者を拘束しないが、Bの土地の継承者に対しては、アクセス命令を、登記土地については通知登録をすることで、未登記土地については、土地負担登記により、これが可能となる。Bの土地の所有者が不明な場合が起きたとしても、イングランドでは、県裁判所にアクセス命令を申請し、自分の家屋へのライフラインの建設や危険になった自分の建物の取壊しのために隣地に立ち入ることは可能となろう。ただし、権利は極めて限定的で、Aが自分の土地・建物の保全のための合理的に必要な作業、又は、付随的な措置のみを許可するもの。従って、アクセス命令は、Aの資産の保全とは無関係に、Aの土地の改善又は再開発の工事のために、AがBの土地に立ち入ることまで認

---

<sup>147</sup> *John Trenberth Ltd v National Westminster Bank Ltd.* (1979) 39 P.& C.R. 104のパラグラフ106で、Walton判事は、“between the Scylla of the dangerous building and the Charybdis of trespassing on the plaintiff's land” (危険な建物スキュラと原告の土地侵害カリュブディスとの間で進退極まった) と言った。

める仕組みではない。また作業がAの資産の保全に合理的に必要な場合でも、Bの土地に立ち入らなければAがそれを行うことが実質的により困難になるのでなければ、アクセス命令は出ない。結局、この法律は、極めて限定的で強制的な地役権の一時的な取得を認めるものである。

一方、隣地アクセス法では、カバーしてない管理がない所有者不明の土地が荒廃し、近隣に損害を与える危険対策について、Clarke教授に聞いたところ、イングランドでは、公法上の問題として、既に地方自治体が、土地所有者の費用で色々な作業をするために個人が所有している土地に立ち入る広い（かつ効果的な）権限を持つ制度があり、この権限は管理されていない土地にも使われ、かつ、所有者を調べないで、使われることができるとのこと（緊急の場合には、当然できる。）。この権限は、地方自治体は土地に対して、土地の売却により履行できる負担賦課命令（charging order）で返済を確保できることから効果的である。そのため、時として、土地が放棄されてしまう結果となる。その場合、裁判所はfreeholdを地方自治体か、その他の者に付与されることを命じることができるという回答であった。

#### 4 相隣関係に適用される不法行為（Tort）<sup>148</sup>

日本で隣地の木の枝が境界を越えて張り出してきた場合これを伐採できるかが議論されているので、イングランド法での取扱いを検討する。

Clarke教授は、コモンローでは土地には合理的高さまでの空中を含み、その侵害（trespass）であるので、伐採する権利があるという。

この問題は、Clarke教授がいうように、イングランド法では、不動産法の問題でなく、不法行為法（intentional tort）の問題（trespass to land（土地に対する侵害）又はprivate nuisance（私的ニューサンス））である。この2

---

<sup>148</sup> イングランドでは、隣地に関連して不法行為法で、ため池、石油タンク、有毒ガス等流出した場合、損害を起こす可能性ある物を自分の土地に集積させていたが、当該物がそこから流出し、予想通りに損害を近隣に及ぼした場合の損害賠償責任を扱う *Ryland v Fletcher* (1866) LR 3 HL 330の問題もあるが、狭い範囲の問題であり、本稿では広がり過ぎるので省略した。

つの相隣関係に適用される不法行為法を概観する。

## (1) 土地に対する侵害 (Trespass to Land)

### (a) 土地に対する侵害とは？

「故意に原告の土地占有を妨害すること」である。「土地」の範囲は、建物、地中の土、合理的な土地の使用と権利享受に必要な高さまでの空中を含む。「占有」は、必ずしも所有権あるいは支配は必要ないが、原告は土地を実際に占有していたことを立証しなくてはならない。占有は不法な場合（不法占拠者 (squatter)）であっても良いが、合法的占有者又はその権限により行動する者の権利に優先しない。ライセンサーはこれらの目的上、占有権は持たない。「妨害」は、直接でなければならない（例、ごみを隣地に捨てること、基礎の一部を隣地にかかった状態での車庫の建設等）。間接的な妨害（例、隣の庭に垂れ下がるほど生育するように庭に木を植えたこと）であれば、ニューサンスとなる可能性がある。「故意」は、被告がその行為を任意に意図したこと。ただし、それが任意であれば、その行為が錯誤でなされたものか否かは無関係。

これから判断すると、隣地の木が境界を越えてこちらの土地にかぶってきた場合は、土地は合理的高さまでの空中を含むことから、Clarke教授の言うように土地占有の妨害に当たるだろう。しかし、「妨害」又は「故意」に当たるかは状況によることになろう。

### (b) 救済、特に自力救済 (Self-Help)

侵害は他の要件なしで賠償請求できる。そして通常の救済は、損害賠償（被った損害がなければ名目的）又は差止めであるが、自力救済も一定要件で認められている。隣地の木の枝の伐採という自力救済が問題となる。土地への侵害に対する自力救済は、ある物（家畜又は侵害動物は除く。）が、違法に自分の土地に存在して、そこで実際に損害を引き起こしている場合に自教的差押えを認めるもので、その物の売却権はない。

前述の隣地の木の枝の伐採の例では、伐採であるから違法物品の自救

的差押えではないが、自力救済の要件は満たしていると思われ、Clarke教授の言うように勝手に伐採することは許されるかもしれない。

## (2) 私的ニューサンス (private nuisance)

### (a) 私的ニューサンスとは？

「人の土地の使用と権利享受への不法な侵害」をいう。「侵害」とは、3つの主たる種類の侵害をいう。

(i) 財産に対する損害 例 植物を枯らす有毒ガス

(ii) 侵入 例 隣地の木からの侵入した根

(iii) 個人的な快適さへの侵害 例 騒音、振動、煙、又は悪臭

したがって、隣地の木の根の侵入は勿論、枝が境界を越えて侵入してきた場合も、更に以下の「不法性」等の要件を満たす場合は、ニューサンスで訴えることが可能である<sup>149</sup>。

「不法」について、土地の使用又は権利享受を侵害する全ての活動が不法というわけではない。また損害が生じたからといって、必ずしも侵害を不法にするわけではないことに留意をすべきである。

更に、侵害が実質的で不合理であるか、近隣の環境、予見可能性などを考慮して判断される。原告は土地に十分な利益があることが必要で、ライセンシーは伝統的には訴えの利益がない。被告はニューサンスを作り出した者は勿論、その者を雇用又は知っていた若しくは知り得たのに止めなかった土地占有者や明示若しくは黙示にそれを許可した土地所有者も入ることに注目すべきである。

### (b) 救済、特にAbatement (ニューサンスの除去の自力救済)

必要なら他人が所有する隣地に立ち入って、ニューサンスを除去することができる。ただし、合理的な力の行使であり、不要な損害を与えないこと、ニューサンスの除去の要請の通知等の要件を満たす必要がある。差止めは裁判所の裁量であり、一時的、偶発的、公益に絡むニュー

---

<sup>149</sup> *Lemmon v Webb* [1895] AC1, *Network Rail Infrastructure Ltd v Williams* (2918) ECWA Civ. 1514

サンスには認められない可能性がある。損害賠償は過去の損害を補填するものであるが、差止めに代わる損害賠償では、将来の損害の賠償請求も可能である。

前述の土地への侵害（trespass）の自力救済では、自救的差押えが認められるが、隣地の枝の伐採は、自救的差押えとは言えないため、これに該当するか疑問が残るが、私的ニューサンスの訴えなら、他の要件を満たす限り、認められそうである。

## X. その他の特記事項

### 1 無権限占有（Adverse Possession）

LRA 2002第9章第96条以下に関係条文があり、また第97条に基づき、附則6で無権限占有者の登記申請に関するスキームが規定され、また第98条では、占有明渡訴訟が提起された場合の無権限占有者の防御について定める<sup>150</sup>。

無権限占有とは、他人の土地に属する土地を、無権限で、そこから他者を排除する意図を持って、物理的に支配し占有することである。無権限占有者に与えられる権利は、権利に眠る者を保護しない原則が働く未登記土地の場合と国の保証する登記で保護される登記土地で取扱いが異なる。

未登記土地に対する無権限占有の場合は、伝統的な考え方が適用され、通常の場合は、取得時効期間12年が経過することにより、無権限占有者に土地の不動産権の権原が与えられる。

これに対し、LRA2002で規律される登記土地の場合、取得時効は適用されず、土地保有者は、占有期間にかかわらず、その権原を失わないが（LRA2002第96条）、無権限占有者が少なくとも10年間占有を継続した無権限占有者であることを立証した場合、当該不動産権の所有者として登記官に登記申請が

---

<sup>150</sup> 現行LRA2002第98条, Explanatory Notes パラグラフ157

できるとするもの（同法第97条，LRR2003附則6第1項第(1)号）。

登記官は，この申請を登記保有者，担保権者その他特定の利害関係者に通知する義務がある。通知受領者の誰も反対しない場合，申請通り，無権限占有者は登記され，もし誰かが反対をした場合，無権限占有者が附則6第5項第(2)号，第(3)号及び第(4)号の3つの条件，すなわち，(i) エクイティ禁反言の点から登記保有者側が申請者を排除することが非良心的，(ii) 無権限占有者の申請が認められるべき理由がある，又は(iii) 問題の土地が1年以上前に登記されており，申請者の有する隣接する土地との間で正確な境界が決定されていない状況下で，少なくとも10年間は申請者が自分の土地と合理的に信じていたこと) の少なくとも1つを立証しない限り，申請は拒絶される。そこから登記保有者が2年以内に自分の権原を立証して無権限占有者を排除する手順を採ることができるが，もし排除できず，無権限占有を継続した場合は，無権限者は再登記申請することができ，その場合は，登記官は登記保有者が反対をしても登記することが義務付けられる。このLRA2002の新しいスキームは電子的不動産取引と共に2002年法の目玉の1つとなった。全体的に無権限占有者と登記所有者や担保権者の利益のバランスに配慮した規定になっている。

## 2 電子的不動産譲渡

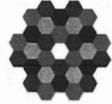
LRA2002の主要な機能の1つとして，不動産取引の主要な段階を踏むことを電子的に行うという内容の，不動産取引の法的なペーパーレスシステムの枠組みの基本的概念が導入されたが，主として技術的な理由により実現に至っていない。LRA2002では，詳細は規則に委任している。この規則作成権限は大法官に与えられている。

段階的に導入されるべきものと了解されていた。電子的譲渡取引では，これを導入するからには，結果的に登記された土地の処分をするには，同時に登記をする以外には不可能となることが意図されている。単なる権原の登記というより，登記による権原のシステムを創造することで，権原を与えるの

は登記となる<sup>151</sup>。

---

<sup>151</sup> 前掲Megarry & Wade p.249



# Official copy of register of title

Title number CS654321

Edition date 23.03.2015

- This official copy shows the entries in the register of title on 23 March 2015
- This date must be quoted as the "search from date" in any official search application based on this copy.
- The date at the beginning of an entry is the date on which the entry was made in the register.
- Issued on 23 March 2015
- Under s.67 of the Land Registration Act 2002, this copy is admissible in evidence to the same extent as the original.
- For information about the register of title see Land Registry website [www.landregistry.gov.uk](http://www.landregistry.gov.uk) or Land Registry Public Guide 1 – A guide to the information we keep and how you can obtain it.
- This title is dealt with by Land Registry Maradon office.

## A: Property register

The register describes the registered estate comprised in the title.

CORNESHIRE: MARADON

1. (12.02.2003) The Freehold land shown edged with red on the plan of the above Title filed at the Registry and being 13 Augustine Way, Kerwick (PL14 3JP).
2. (12.02.2003) There are excluded from this registration the mines and minerals excepted by a Conveyance of the land in this title and other land dated 23 June 1883 made between (1) John Silver (2) Richard Haddock (3) Mary Golightly and others and (4) Henry McMurdo in the following terms and the land is also subject to the following ancillary powers of working:-

Excepting and reserving out of abstracting Conveyance all and all manner of limestone mines and minerals of every nature or kind whatsoever lying and being within and under the said piece of land thereby conveyed with full right liberty and power of digging for working getting and carrying away the same but without breaking or in anywise disturbing endangering or damaging the surface of the said piece of land or any buildings then or thereafter to be erected thereon.

3. (12.02.2003) The land has the benefit of the following rights granted by but is subject to the following rights reserved by the Conveyance dated 5 September 1920 referred to in the Charges Register:-

"Together also with the use by the Purchaser and the persons deriving title under him and his and their tenants servants visitors workpeople and others (in common with the Vendors and other the owner or owners for the time being of the hereditaments adjoining and adjacent to the hereditaments hereby conveyed and his and their tenants servants visitors workpeople and others) of the adjoining moiety of the said passage three feet wide not hereby conveyed

lying on the north west side of the hereditaments hereby conveyed and also with the use of the entirety of the said passage three feet wide on the North West side of the property hereby conveyed and the sewer or drains thereunder and also the use of all other ways passages pumps cisterns sewers or drains now used by or in connection with the hereditaments hereby conveyed in common with the Vendors or other the Owner or Owners for the time being of the said adjoining and adjacent hereditaments and his and their servants visitors workpeople and others the Purchaser and the persons deriving title under him bearing and paying a proper proportion of the expense of keeping the entirety of the said passage the adjoining moiety of which is hereby conveyed and the sewer or drain thereunder and also all other the said ways passages pumps cisterns sewers and drains in proper repair and condition reserving nevertheless unto the Vendors and other the Owner or Owners for the time being of the said adjoining and adjacent hereditaments and their tenants visitors servants and others the use (in common as aforesaid) of the moiety hereby conveyed of the said passage three feet wide lying on the north west side of the hereditaments hereby conveyed and the sewer or drain thereunder they nevertheless bearing and paying a proper proportion of the expense of keeping the said passage and the sewer or drain thereunder in proper repair and condition"

## B: Proprietorship register

This register specifies the class of title and identifies the owner. It contains any entries that affect the right of disposal.

## Title absolute

1. (05.05.2013) ELIZABETH MARY TUDOR of 13 Augustine Way, Kerwick PL14 3JP
2. (05.05.2013) The price stated to have been paid on 1 May 2013 was £350,000.
3. (05.05.2013) RESTRICTION: No disposition of the registered estate by the proprietor of the registered estate or by the proprietor of any registered charge, not being a charge registered before the entry of this restriction, is to be registered without a written consent signed by the proprietor for the time being of the Charge dated 1 May 2013 in favour of High Street Bank PLC referred to in the Charges Register.

## C: Charges register

This register contains any charges and other matters that affect the registered estate.

1. (12.02.2003) A Conveyance dated 5 September 1920 made between (1) Patrick Callaghan and others and (2) Jane Branwell and others contains the following covenants:-

The Purchasers do hereby for themselves respectively their respective heirs executors administrators and assigns COVENANT with the Vendors respectively their respective heirs and assigns in manner following that is to say That they the Purchasers respectively their respective heirs and assigns shall not carry on or suffer to be carried on the trade of a Boiler maker Tripe Boiler Fell Monger Soap Boiler Starch Manufacturer Bone Grinder Slaughterer of Cattle or any noxious or offensive trade or business upon any part of the piece of

land hereby conveyed or in or upon any buildings now or at any time hereafter to be erected thereon.

2. (05.05.2013) REGISTERED CHARGE dated 1 May 2013.
3. (05.05.2013) Proprietor: HIGH STREET BANK PLC (Co. Regn. No. 1234567) of 3 Park Avenue, Sunnyside SN12 5DR.
4. (23.03.2015) UNILATERAL NOTICE in respect of a contract for sale dated 19 March 2015 made between (1) Elizabeth Mary Tudor and (2) John Paul Jones.
5. (23.03.2015) BENEFICIARY: John Paul Jones of 32 Wilberforce Street, Milton, MN11 8WE.

End of register

SPECIMEN

[概説]

イングランド不動産法改正の経緯



# イングランド不動産法改正の経緯

西山敏夫

## 1 イングランド不動産法の構造

イングランド不動産法は、中世からの歴史的発展を経て形成されてきたが、大きく分けて3つの時代、段階に分類することができる<sup>1</sup>。

その第1は、1066年のノルマンジー公ウィリアムのイングランド征服後、約2世紀をかけて形成された「コモン・ロー」、すなわちイングランド王国共通法である。「コモン・ロー」の大部分は不動産法であると言われている。この不動産法の基本は封建的土地制度、特にテニユア (tenure) と長子相続制度であり、ここでは単純不動産権の他、生涯不動産権、限嗣不動産権、復帰権等多種の不動産権が設定された。加えて、「将来権」も認められた。

第2は、このコモン・ローに基づく不動産法の厳格な規制を回避するために13世紀ごろから始まった「ユース」である。「ユース」は、コモン・ローに対する例外として大法官が認めたエクイティの制度の一部であるが、「不動産相続料」、「長子相続制」等の制約からの回避を目的として急速に発展し、15世紀には「イングランドの土地の半分はユースにより保有されている」と評されるに至った<sup>2</sup>。1535年には、ヘンリー8世が「ユース法」を設定し規制を図ったが、その後もユースは信託と名を変えて存続、発展した。ユースの基本であるエクイティの制度から派生する権利は、「エクイティ上の権益 (equitable interest)」として存続し、コモン・ロー上の権益 (legal interest) との併存がイギリス不動産法の二元化を招き複雑なものとなった。

---

<sup>1</sup> Cheshire, "The Modern Law of Real Property, 2nd Edition", p.9, Butterworth, 1927

<sup>2</sup> Baker, "An Introduction to English Legal History, 3rd Edition", p.132, Butterworth, 1971

第3は、種々の不動産立法である。コモン・ローは元々、国王裁判所の判例に基づく判例法の制度であるが、不動産に関する重要な問題については既に13世紀末のエドワード一世のころから立法で解決されていた。そして、社会の変化の節目には、上記のユース法のように、立法による解決が行われた。特に19世紀後半には、継承土地法 (Settled Land Act)<sup>3</sup>を始め、種々の立法が行われた。

以上の3つの層が絡み合って形成されてきたのがイングランド不動産法の体系と言えよう。制度改正は何度も行われてきたが、多くの基本概念や用語は今でも生き続けてきている。1925年の不動産改正諸法の解釈に当たってもこの構造の中で理解することが必要である。

## 2 改正の背景

イングランド不動産法は上記のごとく、封建制の歴史を引きずった古色蒼然とした色彩を有するものであった。しかし、19世紀後半に入って、海外への進出、産業革命を経て、イングランド経済が大きく発展、変容するにつれ、土地制度の問題点が顕在化してきた。これらの問題は種々の側面から捉えることができるが、要約すると、①土地の権利が複雑（特にエクイティ上の権利）なため自由で安全な取引ができない、②それを担保する登記制度が未発達で権利関係の調査が難しい、③その結果、不動産取引には多大な時間、コストがかかる、④以上の結果、経済発展が必要とする土地の有効利用が図れない、となろう。

具体的には、長子相続制や継承財産設定の制約を受けた土地は容易に処分できず土地の効率的な利用は図れなかった。また、1870年代の農業不況の際も継承財産設定に縛られた占有者（生涯権者）は、自由に土地を処分して土地改良資金を調達することができなかった。また、権利証書を保持できないので土地に後順位抵当権を設定して資金調達をすることも難しかった。

---

<sup>3</sup> 継承財産設定 (settlement) について定めた法。詳細は、本解説3(2)ウ参照

1925年の法改正に携わった著名な不動産弁護士、Underhill<sup>4</sup>は、「エクイティ上の権益が50から60の未分割の持分に分けられ、その多くが譲渡抵当に入れられ、またそのいくつかが継承財産設定とされており、しかも捉えがたい法的財産権が人間の発見能力を超えるほどに隠されている。財産が小額である場合は、必要な調査費用を支払えば、不運な共有者には分割される財産はほとんど残らない」<sup>5</sup>と指摘した。また、Dicey<sup>6</sup>は、1905年の論文において、「イングランドの政治制度は、君主制の色彩を残したままで民主制を達成しているが、片や土地法は貴族的国家に適した法のままである」<sup>7</sup>と評した。

### 3 主な論点

本格的な改革が始まったのは、1820年代後半の王立不動産法委員会（Commission on The Law of Real Property）での審議である。そこでの目標は、権原（title）の保護であり、そのための「不動産取引と動産取引の同一化（assimilation）」であった。即ち、不動産の譲渡を登録に基づく株式譲渡と同じく単純、迅速に行えるようにすることである。そして、改革案の検討は、公示方法としての登記制度の整備から始まった。

#### (1) 登記法の整備

まず、登記法を整備するには、登記を権原の真正さを担保する「権原（title）」型にするのか、単に不動産譲渡証書を登録する「譲渡証書（conveyance）」型にするのかの議論があった。結論は、前者の方向で進むことになったが、そうすると複雑な権利関係の実態調査義務の範囲の問題が大きく立ちはだかった。また、登記法の整備には、①大地主は私的な土地取引を公示することを嫌った。②不動産譲渡に関係する法律家、特に

---

<sup>4</sup> Arthur Underhill：(1850-1939) 不動産譲渡弁護士，信託法に通暁，リンカーンズ・イン評議員

<sup>5</sup> Underhill, "A Concise Explanation of Lord Birkenhead's Act", p.99. Butterworth, 1922

<sup>6</sup> Albert Venn Dicey. (1835-1922)：オックスフォード大学，ヴァイナー講座教授，イギリス憲法の権威

<sup>7</sup> Dicey, "The Paradox of The Land Law", 21 Law Quarterly Review. 221

不動産専門のソリシターや不動産譲渡専門弁護士 (conveyancer) は、複雑な土地取引は手間がかかる一方、その分大きな報酬をもたらすため、その簡素化を望まず、激しく抵抗した。<sup>8</sup> ③地方も王立の登記所への集中に反対した。こうした中で、改正の速度は遅く段階的にしか進まなかった。

この結果、複雑な土地法の権利関係を簡潔にしなければ、登記制度改革の目的は達せられないという結論になり、方向は実体法の改革に向かうこととなった。

## (2) 実体法の改正

イングランド法制史の泰斗、Holdsworth<sup>9</sup>は、「権原を安全にし、安価な不動産譲渡を実現するためには、手続法の改正だけでなく、以下の実体法上の問題の解決が不可欠であった」と解説した<sup>10</sup>。

- 現在及び将来にわたる、コモン・ロー及びエクイティ上の、多種にわたる不動産権の整理
- 無遺言相続の2セットのルール<sup>11</sup>、死亡時の2種類の代表を改正
- 厳格継承財産設定による土地上の負担の改正
- コモン・ロー不動産権についての共有不動産権<sup>12</sup>の廃止
- 土地譲渡抵当の制度改正

これらの問題について、1900年頃の問題状況を整理すると以下のとおりとなる。

---

<sup>8</sup> 経済史学者のAvner Offerは、「複雑な不動産法の原因は、不動産弁護士の既得権防衛である」と主張した。(Offer, "The Origin of the Law of Property Acts 1910-1925", 40 Modern Law Review 505 (1977) 他)

<sup>9</sup> William Holdsworth (1871-1944)；オックスフォード大学ヴァイナー講座教授、イングランド法史の大家、「イングランド法の歴史 17巻」の著者

<sup>10</sup> Holdsworth, "The Reform of the Land Law: An Historical Retrospect", 42 Law Quarterly Review 171

<sup>11</sup> 無遺言相続の場合の原則は、物的財産については長子相続、人的財産については均分相続であった。

<sup>12</sup> 合有不動産権の場合、合有者の一人が死亡する場合、その持分は他の合有者に吸収されるという点で、死亡者の持分が個別に相続される共有不動産権と異なる。

ア 不動産権については、単純不動産権、限嗣不動産権、生涯権、将来権のごとく多種の権利があり、エクイティ上の権利も多く存在する。加えて、地役権 (easement)<sup>13</sup>、地代負担 (rentcharge)<sup>14</sup>、その他の土地上の負担等の「第三者の権利」が状況を複雑にしている。

イ 無遺言相続が不動産と動産で異なる。すなわち、不動産は長子相続、動産は均分相続である。また、死亡時の代表も遺言がある場合は遺言執行者 (executor)、無い場合は遺産管理人 (administrator) と手続が異なる。

ウ 継承財産設定の問題は複雑で最後まで争点となった<sup>15</sup>。継承財産設定は、大規模土地保有者（主に貴族）の不動産が「家系」から外に散逸することを防ぐために、「相続人の権利を生涯権に限定し、それ以降の承継を残余権として、限嗣不動産権やエクイティ上の権益を組み合わせる」という財産承継の制度である。土地の購入者からすると、購入した土地にエクイティ上の権利や他の権利の付着が後に判明するのはリスクが大きい。

典型的な問題事例は、土地負担である。例えば、生涯不動産権者が生前妻に、(賃貸借関係にない第三者から地代を受け取る権利である) 地代負担を設定した後に死亡し、相続人が土地を売却した場合に、土地購入者が妻を権利者とする地代負担を遮断できるかである。この、「エク

---

<sup>13</sup> 地役権とは、他人の土地を利用できる物権の権利であるが、エクイティ上の地役権も存在する。1925年財産権法は、捺印証書、制定法、取得時効による以外の地役権をエクイティ上の地役権として認定した。

<sup>14</sup> 賃貸借関係にない第三者に支払うべき、不動産権により担保された地代に関する負担。元は荘園領主が開発のため土地の権利放棄をする際に、売却金額を受け取らずに名目的な地代を永久に課すという負担を設定したのが起源。その後、土地の権利が譲渡、分割され自由保有権となっても昔からの名目的地代負担が残った。継承財産設定の方法として、一定の金額を妻に支払う地代負担を設定した後に、土地を生涯権者に移転することがよく行われた。地代負担は、1977年の地代負担法 (Rentcharges Act) で新規設定が禁止され、30年後の2007年には完全に廃止された。

<sup>15</sup> 継承財産設定は、大土地保有者にとっては非常に重大な問題であり、「その制度を廃止する提案は、結婚の制度を廃止するのと同じくらい異議が多く、非道徳的とみなされた」(Underhill, "A Concise Explanation of Lord Birkenhead's Act", p.80, Butterworth, 1922)

イティ上の権益をどこまで封じ込めるか」というオーバーリーチ<sup>16</sup>の問題は、従来の「認識（法的悪意）の原則（doctrine of notice）」を変更するもので、「カーテン（curtain）問題」と呼ばれ、1922年から1925年の法改正の際の最大の論点となった。

エ 仮に購入の対象がコモン・ロー上の共有不動産であり、その法的性質が合有（joint tenancy）ではなく共有不動産（tenancy in common）であると、持分が細分化されているのでそれぞれについて権限の調査が必要で多大の時間、費用が必要となる。

オ 土地譲渡抵当については、従来の「権原移転型」では、不動産権が譲渡抵当権者に移転するため、設定者にはエクイティ上の受益権しか残らず、不動産権はない。このため、設定者は不動産の処分、後順位抵当権や賃借権を設定できず、土地の価値を利用した資金調達が困難となる。

以上要するに、「不動産譲渡の簡素化」のためには、基本的に、「取引の安全を保護するか、従来の制度、権利を保護するか」という問題と、その手段としての「登記を整備するか、実体法の改革か」という問題があり、イングランドの不動産法改革は、その間で紆余曲折を経ながら進行した。

## 4 改正の経緯

(1) 不動産法改正の本格的な動きが始まったのは、前述の通り1820年代であるが、具体的な改革にはつながらなかった。19世紀後半になって、経済環

---

<sup>16</sup> 原義は、「より速くに到達する」、「出し抜く」。「土地購入者が土地に付着する一定の財産権、特に信託の下での受益権から自由な権原を取得するメカニズム」(McFarlane & Hopkins, "Land Law", p.386, Oxford UP, 2017)

代表的な不動産法概説書は、以下の通り解説している。

「オーバーリーチは、2つの別個の意味を有する。第1は伝統的な意味で、コモン・ロー上の又はエクイティ上の財産上に現存する権利が他の権利へ従属（subordination）あるいは優先されるプロセスであり、第2はより狭い意味で、「財産における一定の権利が土地から売却代金、又はそれと引き換えに取得される他の財産権へ転換（transfer）され、土地を当該権利より自由にするプロセスである。」(Megarry & Wade, "The Law of Real Property, 8th Edition". p.136, Sweet & Maxwell, 2012)

境の変化からこの問題が再び脚光を浴びることになり、1857年の王立委員会報告に始まり活発な議論が始まった。そこでは、実体法上の問題点も指摘され、高名な不動産法専門家、Wolstenholme<sup>17</sup>は1862年に既に「コン・ロー上の不動産権は単純不動産権と定期借地権に限定し、鉱業権、地役権、土地負担はこれら2つの不動産権についてのみ認められるべきである」と主張していたのが注目される。しかし、当該王立委員会の主目的は登記制度の改正であり、1862年には土地登記所法（Land Registry Act, 1862）法が、1875年には土地移転法（Land Transfer Act 1875）が成立した。しかし、前者は権原の調査の必要性が厳密に過ぎて時間がかかりすぎることで、後者は調査要件を緩和したものの強制力を伴わない制度であったことから、いずれも、成功には至らなかった。1897年には、3度目の改正が行われ「不動産移転法（Land Transfer Act）」が成立した。同法によりロンドン、ミドルセックスで強制登記制度が試験的に施行され、手続も整備されたが、地方の反対により、それ以上には広まらなかった。

これと並行して、実体法の改革は部分的ではあるが徐々に進展した。1868年に不動産分割法（Partition Act）、1874年に売主買主法（Vendor and Purchaser Act）、1881年に不動産譲渡法（Conveyancing Act）、1882年には継承土地法が制定された。これらの法律の中には、継承土地法のように、1925年法に重要な示唆を与えるものもあったが、いずれも断片的で、不動産法の問題点を抜本的に解決するものではなく、「19世紀の改革は、登記制度の改革に重点を置きすぎて、結局うまくいかなかった」<sup>18</sup>と指摘されている。

## (2) 第一世界大戦後の改革

ア 1920年法案第一次大戦で中断していた、土地法改革の問題は、戦後、戦争で収用された土地の返還、有効利用が大きな課題となり、土地収用

---

<sup>17</sup> Edward Parker Wolstenholme: (1824-1908) : 不動産法の大家、リンカーズ・イン評議員

<sup>18</sup> Holdsworth, "The Reform of the Land Law: An Historical Retrospect", p.177, 42 Law Quarterly Review 158 (1926)

委員会（Land Requisition Committee）が審議した。議長のScott<sup>19</sup>はその際に、英国の土地の処分の手続が大陸法と比べて複雑、緩慢、費用がかかることに驚き、土地法改革の必要性を再認識した。具体的な改正案を審議、作成するための小委員会が設立され、不動産法に通暁した政治家、有力弁護士が委員として参加した。そこでは第一次大戦をはさんでの英国社会の変質、特に大地主階級の弱体化、相続税支払、消費のための土地処分増加等が、改正を後押しした。委員会では、19世紀後半の登記制度改革の失敗を踏まえ、まず実体法の改革に力点を置くこととした。改革法案の起草者として小委員会に任命されたのが、19世紀の改革案の際、Wolstenholmeの下で働いたCherry<sup>20</sup>であった。Cherryは、官僚ではなく在野の弁護士で、保守派に対する改革派と目されていた。当初期待されていたのは、委員会の有力メンバーである保守派弁護士のUnderhillが提案した簡潔な「もっとも抵抗の少ない改正案（The Line of Least Resistance）」であったが、Cherryは、19世紀後半の諸改革法案を取りこんだ大部の法案を作り、これが「1920年法案」として小委員会で承認され、大法官Birkenhead<sup>21</sup>の名を付して上院に提出された。同法案は、当時の懸案事項を解決するとともに、①コモン・ロー不動産権を単純不動産権と定期借地権の二つに限定、②広範なカーテン（universal curtain）を認めエクイティ上の権利を遮断し購入者を保護、等の19世紀後半からの改革提案を盛り込んだ「取引の安全、自由」を重視するものであった。

---

<sup>19</sup> Leslie Scott；（1869-1950）；弁護士出身、保守党下院議員、法務次官、控訴裁判事

<sup>20</sup> Benjamin Cherry；（1869-1932）；不動産法専門の弁護士、リンカーンズ・イン評議員、Wolstenholmeの弟子

<sup>21</sup> Birkenhead；（1872-1930）；Birkenheadは伯爵名。本名；F.E.Smith、弁護士出身、保守党下院議員、大法官（1919-1922年）

## イ 1922年法

この改革法案の審議の過程で、後に大法官となるCave<sup>22</sup>を中心とする保守派の巻き返しがあり、1922年法においては、オーバーリーチは大幅に後退した。反対派は、「広範なカーテン」の採用、特に売却信託 (trust for sale)<sup>23</sup>の信頼性については懐疑的で、「オーバーリーチにはエクイティ受益者の、または裁判所の同意が必要」と修正された。しかし他の点では妥協が成立し、1922年、保守派による大幅な修正を含む改正案が上下両院を通過し、1925年から施行されることとなった。

同法は、「不動産法と動産法を同一化し、贍本保有条件その他の特殊の土地保有条件を廃止し、入会出来る土地に関する法及び無遺言相続法を修正し、1837年の遺言法、1882年から1890年に至る継承土地法、1881年から1911年に至る不動産譲渡法、1893年の受託者法及び1875年と1897年の土地移転法を修正する法」(通称、Birkenhead法)という長い名前を持ち、内容も191か条、310ページにわたる大部の法律であった。

法案名にあるように、同法により封建制に起源を有する多くの不動産に関する権利は大幅に簡素化された。共有不動産権は廃止され、エクイティ上の権益としてのみ残ることとなった。譲渡抵当については、「移転型」から「長期の賃借権」又は「譲渡抵当によると譲渡証書に表示された負担 (charge by way of legal mortgage)」のごとく「負担型」に構成することで解決された

しかし、法案が大部で、重要な改正が多いことに比して従来の不動産

---

<sup>22</sup> George Cave : (1856-1928) ; 子爵、弁護士出身、保守党下院議員、内務大臣、大法官 (1922-1924年 1924年-1928年)

<sup>23</sup> 不動産の売却に当たって、売却のために不動産に関する全ての権利を移転した信託。起源は、「商人間の決済設定 (trader's settlement) であると言われている。継承財産設定に似るが、目的が保持ではなく売却にある点、処分権が受託者にある点で異なる。この結果、受託者から土地を購入した購入者は、受託者だけを相手に、「第三者の権利」を懸念することなく土地を取得できる。また、エクイティ上の権利等の「第三者の権利」は、不動産に対する権利から、信託に対する受益権に転換される。

法及び関係法との整合性が不十分でそのまま実行すると混乱が生じるとの意見が多く出たこと、また1922～1925年の間は政情が不安定で3回の総選挙が行われ、リベラル、保守、労働と政権が5回交替したことから、1925年1月からの施行は1年延期され、それまでの間に再度の改正が図られることとなった。

#### ウ 1924年から1925年の改正

1924年の改正の目的は、①1922年法のエラー部分の修正、②1285年以降の不動産法の整理・統合（consolidation）<sup>24</sup>であった。改正の方法は、これまでの不動産関連法を7つの分野に分け、そこに1922年法が定めた新しい体系に即した必要な修正を落とし込む、というものであった。まず、基本法となる、「1924年改正財産権法（Law of Property（Amendment）Act 1924）」が1924年に制定された。続いて、翌1925年には、1924年法を発展させた「1925年財産権法（Law of Property Act 1925）」を始めとする6本の法律が制定された。即ち、財産権法、土地登記法（Land Registration Act）、土地負担法（Land Charges Act）、継承土地法（Settled Land Act）、受託者法（Trustee Act）、遺産管理法（Administration of Estates Act）、であり、不動産法のほぼ全域にわたる大規模の改革であった。

改正法案作成の作業を担当したのは、Cherryを中心とする改革派の弁護士、特に、リンカーズ・イン<sup>25</sup>の法律家たちであった。1924年改正法の目的が本質的に1922年法の「整理・統合」という技術的なもので実質的な変更は行われないと前提で始まったこと、また前述のとおり政権が不安定であったことから、議会で詳細な議論は、ほとんど行われ

---

<sup>24</sup> Cheshire, "Modern Law of Real Property 2nd Edition", p.8. 「1285年」は、1285年に制定された、「条件付贈与法（De Donis Conditionalibus法）」のこと。

<sup>25</sup> MansfieldやBenthamを輩出した名門法曹学院。当時の不動産法の権威、Wolstenholmeがリンカーズ・インで不動産法を教え、その弟子、Cherryが立法作業を担当したことから、そこに所属するソリシターたちの多くが立法作業に参加した。

ず、最後は、Cherryチームの密室の作業で法案は作成された。Cherryは1922年法で一度削除されたオーバーリーチ条項を1924年法案の中に、多くの付表を附けて、目立たないように潜り込ませた<sup>26</sup>。その結果、「コモン・ロー上の不動産権 (legal estate)」の定義が財産権法第1条第(1)項と同条第(4)項で異なるなど<sup>27</sup>、整合性の取れない部分もいくつか存在する。この間の立法過程の詳細を説明する十分な記録、資料は、ほとんど公刊されておらず、立法趣旨を確認、検証するのは必ずしも容易ではない<sup>28</sup>。

## 5 1925年法の特徴

### (1) 概要

1925年法の改正点の主要部分を挙げると以下のとおりとなる。

#### ア 不動産法の簡素化

封建制に由来するテニユアは、ほぼ廃止され、「鋤奉仕保有 (socage)」<sup>29</sup>のみが存続することになった。また、長子相続制は廃止され、封建制の残滓は大きく整理された。

不動産権は、絶対単純不動産権と絶対定期賃借権の2つのみに限定されることにより、大幅に簡素化された。加えて、地役権、譲渡抵当等の「第三者の権利」は、別途「コモン・ロー上の権益 (legal interest)」<sup>30</sup>

---

<sup>26</sup> Anderson, "The 1925 Property Legislation; Setting Context", Bright and Dewar, "Land Law: Themes and Perspectives", pp.122-123, Oxford, 1998

<sup>27</sup> 財産権法第1条第(1)項は、コモン・ロー上の不動産権を2つに限定しているが、1条第(4)項では、同不動産権をより広く認めている。

<sup>28</sup> Roche, "Historiography and The Law of Property Act 1925: The Return of Frankenstein", 77 Cambridge Law Journal 615-617, (2018)

<sup>29</sup> 元は領主の土地を耕す労務を提供する非軍事的テニユアの1つであったが、時代が下りテニユアが金納化に変質するとともに、騎士奉仕等の軍事的テニユアも鋤奉仕に一本化され、鋤奉仕は最後まで存続した唯一のテニユアとなった。

<sup>30</sup> 1925年財産権法第1条は、2つの「コモン・ロー不動産権 (legal estate)」とは別に、中間的な意味合いの「コモン・ロー上の権益 (legal interest)」を認めている。この厳密な定義には不明確な点あり。

として認められ、その他の権利は、「エクイティ上の権益」としてのみ認められることとなった。

#### イ 相続法の改正

「遺産管理法」により不動産と動産、有遺言と無遺言で分かれていた相続制度が統一され、新たに、「人格代表者」を導入することにより手続も統一された。

#### ウ 登記法の整備

イングランド及びウェールズ全域における強制登記の導入は10年の試験期間において、1936年から施行されることになり、登記法は、1897年不動産譲渡法をベースとして大いに整備された。また、「第三者の権利」については、新たに「土地負担法」<sup>31</sup>が定められ保護されることとなった。同法は、イングランド、ウェールズ全域で施行されることになった。

#### エ 不動産取引の効率化

不動産取引の安全を阻害する、継承財産設定については、既に1882年、継承土地法において、生涯権者の処分の権利が広く認められていたが、1925年改正法では一歩進めて、2段階に分け、まず「帰属証書 (vesting deed)」において生涯権者に単純不動産権を与え、次に「信託証書 (trust deed)」において他の全ての権利を信託に集めるという形式を定めた<sup>32</sup>。この結果、土地購入者はエクイティ権者の権益とは関係なく、帰属証書のみに基づいて権利を取得できることとなった。また、エクイティ権者は、土地の代わりに売却代金に対して権利を行使できることになった。

また、通常土地譲渡においては、受託者 (trustee) として2人以上の個人又は信託法人の任命を条件とする「売却信託」を設定すること

---

<sup>31</sup> 1925年土地負担法は、制定法、訴訟等に基づく公的土地負担に加え、地役権、エクイティ上の権益等の狭義の「土地負担」を定めた。その後、権原登記の普及により土地登記法に吸収され、「土地負担法」は、主に未登記の土地に適用されることとなった。

<sup>32</sup> 従来は、購入者が信託に入れられた権利の内容を継承財産設定の書面に基づき調査する必要があったが、二段階にすることにより購入者は信託の内容から切り離された。

により、エクイティ上の権益をオーバーリーチできることになった。譲渡の際、信託設定に手間はかかるものの、これにより「認識（法的悪意）の原則」<sup>33</sup>—いわゆるカーテン問題—は、大幅に緩和された。すなわち、譲受人はエクイティ上の権益の存在を知悉していたとしても当該権利が登記されていない限り、売却信託を通じてオーバーリーチできることになり、取引の安全確保が図られることとなった。

## (2) 総括

ア 成立の経緯を見ると、まず19世紀後半からの断片的改革の集大成である1922年法の制定があり、次いでその技術的な「整理・統合」として1925年法が制定されたと位置づけることができる。改革の先鞭をつけたScottは、「1925年の改革は、革命（revolution）というより進化（evolution）である」<sup>34</sup>と評している。

イ 実体的な改正の議論は1922年法制定時に行われており、1925年の改正は、「実質的な変更はしない」という前提で始められた。このため、1925年法の内容自体に関する議会での実体的な議論、立法経緯の公的な記録、法案解説もほとんど残されていない。他方、1925年法制定の際に改正された部分もある。この結果、後世に具体的事件について争いが生じたときに、法文及び立法趣旨の解釈に関して意見が分かれる余地も残した<sup>35</sup>。

ウ 1925年法においては、イングランドおよびウェールズ全域における不

---

<sup>33</sup> 基本的ルールは、「有償で認識のない購入者は、いかなる事前のエクイティ権者もしくは負担権者に対し、絶対的、無条件、かつ責任のない抗弁権を有する」ということである。ただし、19世紀後半以降、オーバーリーチの発展により信託においては受益者の権利が売却代金に転換されるようになったので、「認識の原則」の重要性は低下した。また、1925年土地負担法において、エクイティ上の権利が登記できるようになった。現在では認識の原則は、未登記の土地で土地負担法の登記がない場合に適用されるに過ぎない。

<sup>34</sup> Holdsworth, “The Reform of the Land Law: An Historical Retrospect”, p.163, 42 Law Quarterly Review 158 (1926)

<sup>35</sup> 1925年法の制定過程の問題が現在の判決にまで影響を与えている点については、注28のRoche論文が詳細に検証している。

動産の強制登記制度は即時には認められなかったものの、「10年の試験期間後」の成立の方針が示された。

エ 実体法上の改正は広範で「不動産法の簡素化」は進展し整理された。登記が普及するまでの間の「土地取引の安全」確保は、オーバーリーチの範囲、手段が主な争点となったが、売却信託を有効に利用する等の方法で大幅に改善された。

オ 1925年法は、施行後、若干の戸惑いも発生したものの、施行後10年の間に大きな混乱をなく受け入れられた。成立後約1世紀の間に、権原登記の普及、エクイティ上の権益や継承財産設定の減少により土地取引を取り巻く環境は大きく変化した。これに伴い重要な修正が何度も付加されたが、1925年財産権法の名称及び基本的骨格は現在も維持されている。この一連の改正の結果、イギリス不動産法は一変し、旧来の不動産法はむしろアメリカに残ることとなった。

以上

#### 主な参考文献

1. Underhill, "A Concise Explanation of Lord Birkenhead's Act, The Law of Property Act, 1925 in Plain Language", Butterworth, 1922
2. Underhill, "The Line of Least Resistance", Butterworth, 1919
3. Cheshire, "The Modern Law of Real Property, 2nd Edition", Butterworth, 1927
4. Fifoot, "English Law and its Background", Bell, 1932
5. Anderson, "Lawyers and the Making of English Land Law", Oxford, 1992
6. Holdsworth, "A Historical Introduction to the Land Law", Oxford 1927
7. Cornish, Anderson, "1820-1914; Private Law; The Oxford History of the Laws of England, vol.XII", Oxford, 2010
8. McFarlane, Hopkins, Nield, "Land Law", Oxford, 2017
9. Bright and Dewar, "Land Law; Themes and Perspectives", Oxford, 1998
10. Topham, "The Law of Property Acts, 1925", The Solicitor's Law Stationery Society, 1936

11. Megarry & Wade, "The Law of Real Property, 8th Edition", Sweet & Maxwell, 2012
12. Simpson, "A History of the Land Law, 2nd Edition", Oxford, 1986
13. 高柳賢三, 「現代法律思想の研究, 8. 改正英国不動産法概観」, 改造社, 1927年
14. フィーフット, 「イギリス法 その背景」, 伊藤正巳訳, 東大出版会, 1952年
15. 國生一彦, 「現代イギリス不動産法」, 商事法務研究会, 1990年



# [翻訳] 1925年財産権法



## 1925年財産権法

### 第1編 コモンロー上の不動産権とエクイティ上の権益及び権限に関する一般原則

#### 第1条 コモンロー上の不動産権とエクイティ上の権益

- (1) コモンローにおいて存続し、移転され、又は創設できるものと認められる不動産権は、以下のとおりである。
  - (a) 占有を伴う絶対単純不動産権
  - (b) 絶対定期賃借権
- (2) コモンローにおいて土地について存続し、移転され、又は創設されると認められる権益と負担は、以下のとおりである。
  - (a) 占有を伴う絶対単純不動産権、又は絶対定期賃借権と同等の権益のための土地についての地役権、権利若しくは特権
  - (b) 永久若しくは絶対定期賃借のどちらかの土地から発生するか又はその負担となる占有を伴う地代負担
  - (c) コモンロー上の譲渡抵当権の方法による担保権
  - (d) 証書により創設されたものではないその他の同様の土地の負担
  - (e) コモンロー上の絶対定期賃借権上の若しくはそれに関する行使可能な立入権、又は何らかの目的でコモンロー上の地代負担に付属する立入権
- (3) 土地についての他の全ての不動産権、権益及び負担は、エクイティ上の権益として効力が認められる。
- (4) 本条に基づいて存続し、譲渡され、又は設定されることが認められたコモンロー上の不動産権、権益及び物上負担は、それがコモンローによって存続し、譲渡され、又は設定される場合、本法において「コモンロー上の不動産権」と称され、本法施行時に存続していたコモンロー上の不動産権と同一の付随的権利を有する。コモンロー上の不動産権の権利者は、「不動産権者」

と称され、その者のコモンロー上の不動産権は、その者の不動産権と称される。

- (5) コモンロー上の不動産権は、本法の施行前に存在したであろうものと同様の方法で、同一の土地における他のコモンロー上の不動産権と同列で、又はこれに劣後する不動産権として存続する。
- (6) コモンロー上の不動産権は、分割されていない土地の持分に存続、創設すること、若しくは未成年者によって保有されることはできない。
- (7) 土地についての指名権、土地若しくはその権益を譲渡、又は負担させる権限は、いずれも制定法又はその他の証書により創設されたのか、それとも法の黙示により設定されたのかどうかを問わず、また本法の施行の前か後かに創設されたかどうかにかかわらず（コモンロー上の譲渡抵当権者又は自己の不動産権の権利について不動産権所有者に付与され、かつ、自ら又は他の者がその名義で、その代理として行使させることができる権限でないもの）、エクイティ上の効力のみを有する。
- (8) 本法においてコモンロー上の不動産権ではない土地上の不動産権、権益、及び負担は、「エクイティ上の権益」と称する。そして本法においてエクイティ上においてのみ効力を有する権限は「エクイティ上の権限」と称する。
- (9) ユースに対し土地の譲渡を要求する何らかの成文法又はその他の証書の規定は、当該土地は（本法により認められたコモンロー上の不動産権を創設又は保留することを条件に）、必要な信託上の成人に譲渡されるべきとする旨の指示として効果を生じるものとする。
- (10) ユース法（改正後）の廃止は、本法施行前に有効となった取引についての運用には影響しない。

## **第2条 一定のエクイティ上の権益及び権限をオーバーリーチする（転換させる）不動産譲渡**

- (1) 以下の場合において、購入者に対するコモンロー上の土地不動産権の譲渡は、購入者にその旨の認識があろうとなかろうと、当該不動産権に影響するエクイティ上の権益又は権限を譲渡代金に対する権益若しくは権限にオー

オーバーリーチさせるものとする。

(i) この譲渡が1925年の承継的財産設定地法により設定された権限、又は継承的財産設定証書により設定された何らかの付随的な権限に基づいて行われた場合であり、かつ、当該エクイティ上の権益又は権限が、オーバーリーチ可能なものであり、更に当該継承的財産設定証書に基づいて生じた購入対価の支払についての成文法上の条件が遵守されたとき。

(ii) 当該譲渡が土地の受託者により行われた場合であり、当該エクイティ上の権益又は権限は、本条第(2)項の規定に基づいて若しくは同項とは無関係に受託者によるオーバーリーチが可能なものであり、かつ、そのような譲渡により生じた代金の支払に関する本法第27条の条件が遵守されたとき。

(iii) 譲渡抵当権者又は人格代表者がその者の優先的な権限を行使して譲渡が行われた場合であり、当該エクイティ上の権益又は権限が、当該譲渡人によるオーバーリーチ可能なものであり、かつ、当該取引から生じた対価が、譲渡抵当権者又は人格代表者に対して支払われるとき。

(iv) 当該譲渡が裁判所の命令に基づいて行われ、当該エクイティ上の権益又は権限がそのような命令の拘束を受ける場合であって、かつ、当該取引により生じた対価が裁判所対し、又はその命令により支払われるとき。

(1A) 信託設定者に留保され又は復帰した土地信託の目的である土地に対するエクイティ上の権益は（何らかの反対の意図が示された場合を除き）、当該信託に基づく権益が当該土地の譲渡によってオーバーリーチされていたであろう場合は、オーバーリーチされる。

(2) 当該コモンロー上の不動産権が土地信託に服する場合、本法の施行の後に受託者によりなされた譲渡の日に、当該受託者（当初の受託者又は代替受託者かを問わず）が以下のいずれかであるとき。

(a) 裁判所が承認若しくは選任した2人以上の個人、又はそのような承認若しくは選任された個人らの承継人

(b) 信託法人

当該信託に優先するあらゆるエクイティ上の権益と権限は、反対の約定に

かかわらず、当該譲渡によってオーバーリーチされるものとし、その優先順位に従って、譲渡代金及び売却までに土地から生じた収益を目的とする主たる信託が最初から設定され又は発生していたかのような効力を生ずるものとする。

(3) 以下に挙げるエクイティ上の権益と権限は、本条第(2)項の適用から除外される。すなわち

(i) コモンロー上の不動産権に関連した文書の寄託により保護されるエクイティ上の権益

(ii) 土地の使用者を制限する約定又は合意による利益

(iii) 土地に影響を及ぼし、かつ、単なるエクイティ上の権益である地役権、許可又は特権（本法では「エクイティ上の地役権」と称する。）

(iv) コモンロー上の不動産権を譲渡するための、又はコモンロー上の不動産権を創設するための何らかの契約（本法において「不動産契約」と称する。）上の利益。その中には明示又は購入者のための成文法上の黙示の有効な買取選択権や優先購入権、その他同様の権利も含まれる。

(v) 以下のものを除き、1925年土地負担法のもとで登記により保護されるエクイティ上の権益

(a) 本法第2編で意味する年金

(b) 本法に規定されている制限付権原保有者の負担又は一般的なエクイティ上の負担

(4) 本条によりコモンロー上の不動産権の購入者に与えられる保護に従うものの、本条のいかなる定めも、エクイティ上の負担に対する権利を有する者からその者の何らかの権利及びこれを行行使するための救済権を奪うものではない。

(5) 本法施行前に創設された以下の権益に従う限り（したがって1925年土地負担法の規定の対象に含まれない。）、

すなわち

(a) 土地の使用者を制限する約定又は合意による利益

- (b) 何らかのエクイティ上の地役権
- (c) 1925年土地負担法の意味する下位の譲渡抵当権に基づく権益。ただし本法施行後の譲渡により設定されたものは除く。
- (d) 不動産契約の利益。ただし本法施行後の譲渡によって取得されたものは除く。

コモンロー上の不動産権の購入者がそのことについて認識をしていた場合、それらに従う形で取得するのみであり、その者は、本条の条項に含まれた規定の下で、又はそこに定める方法でオーバーリーチされることはない。

### 第3条 エクイティ上の権益と権限を実施する方法

- (1) 地中又は地上でのエクイティ上の権益及び権限は、影響を受けるコモンロー上の不動産権者に対して以下のような方法によって実施できるものとする。
  - (a) 影響を受けるコモンロー上の不動産権が、承継的財産設定地であった場合、生涯不動産権者又は法定の所有者は、1925年継承的財産設定地法により規定されている方法で当該エクイティ上の権益及び権限を実施する義務を負う。
  - (b) (削除)
  - (c) それ以外の場合において、それぞれの優先度に応じて認識している自らの不動産権に影響するエクイティ上の権益及び権限を実施する義務を負う。本項は、コモンロー上の譲渡抵当権者の優先権や権限、及び遺産管理を目的とする人格代表者の権限には影響を与えない。
- (2) (削除)
- (3) エクイティ上の不動産取戻権が発生したことにより、又はその他の理由により、ある者が、自分に対してコモンロー上の不動産権の付与を要求する権利を得た場合、その不動産権が影響を受ける不動産権者は、状況に応じて、コモンロー上の不動産権を移転又は設定する義務を負う。
- (4) コモンロー上の不動産権を上記のとおり移転又は設定すべきか否か、及びどのような不動産権を移転又は設定するかについて疑義が生じた場合、利害

関係人は、本法により規定されている方法に基づき裁判所の指示を求めることができる。

- (5) 仮に不動産権者が、上記のコモンロー上の不動産権の移転又は設定の要求を受けた後、拒否又は1か月にわたり無視した場合、若しくは不動産権者が英国外にいた、所在不明、法人の解散、その他の理由により、裁判所が、他の方法では当該要求を実現できず、又は不相当な遅延や費用なしでは実現できないと判断した場合、裁判所は、利害関係人の申出により本法に規定する方法でコモンロー上の不動産権の移転や設定する財産帰属命令を出すことができる。
- (6) 本条は、エクイティ上の権益及び権限が付いていないコモンロー上の不動産権の購入者には影響を与えない。
- (7) 県裁判所は、本条において、裁判で争われる土地の価値が3万ポンドを超えない場合において管轄権を有する。

#### **第4条 エクイティ上の権益の創設と処分**

- (1) 本法施行後に有効に設定され若しくは発生し、コモンロー上の不動産権としては存続できない土地の権益は、エクイティ上の権益として効果を有するものとする。また成文法により明白に別段の定めがあるものを除き、土地の権益は、本法施行前であればユース法その他の下で、コモンロー上の不動産権として創設されていたであろう土地に対する財産権は、エクイティ上の権益設定することができるものとする。

ただし、本法施行後（この後に明示的に規定されているような場合を除き）、土地のエクイティ上の権益は、それと同等の物的又は人的財産権におけるエクイティ上の権益が本法施行以前に有効に設定することができたであろう場合に限り効力を生じる。

- (2) 全ての土地の権利と権益は、次のものを含め、処分することができる。
  - (a) 何らかの土地における不確定、未発生若しくは将来のエクイティ上の権益、又は土地の権益の付与を伴っている可能性。これらは贈与対象、又は土地権益若しくはその付与可能性の限度が特定されるか否かにかかわらな

い。

(b) 現在若しくは未来、既得権か未確定な権利かどうかにかかわらず、土地への又は土地上の立入権

- (3) 本法施行の後、破られた条件によるか、又はその他の理由により、行使することが可能になるコモンロー上の不動産権に影響する全ての土地取戻権は、そのような権利を有するいかなる者及びその者から権原を得た者によって行使可能である。

#### **第5条 自由土地保有地に設定されたか、不動産賃借地に設定されたかを問わず、賃借権の終了達成条件**

- (1) 自由土地保有地に対して適宜設定され又は制限される定期不動産賃借権の目的が、本法施行前後に達成された場合（当該賃借権が明示的な宣言又は法律の解釈により自由土地保有権の復帰に伴うものか否かにかかわらず）、その賃借権は、将来の財産復帰権に吸収され、それにしたがって消滅するものとする。
- (2) 不動産賃借地に対して適宜に設定され又は制限される定期不動産賃借権の目的が、本法施行後に達成された場合、その賃借権は、将来の財産復帰権に吸収され、それに従って消滅するものとする。
- (3) 定期不動産権が設定されている土地の一部のみに関して目的が達成された場合、本条は、その土地の該当部分に関して別の賃借権が設定されていたかのように適用される。

#### **第6条 賃貸人と賃借人の約定の保護**

- (1) 本法の本編のいかなる定めも、本条で言及されている何らかの権利証書に記載されている賃貸人又は賃借による約定、合意、条件（有効な購入選択権、または復帰権の先買権を含む。）であって当該復帰権又は賃借権の有効期間中その利益又は負担を執行する権利を損なうものではない。
- (2) 本条は、以下のような権利証書に定められた約定、合意又は条件に適用する。
- (a) 絶対定期不動産賃借権を設定する証書、又は

(b) 賃借権を設定する証書に基づく賃借人又は賃貸人の権利を変更する証書

### 第7条 一定のコモンロー上の不動産権及び成文法上の権限の保護

- (1) 土地規定法又はそれに類似する成文法に基づいて売却義務を負わされている単純不動産権は、本法の目的上、絶対単純不動産権であり、本法が制定されていなかったかの如くその売却義務は残存する。また、コモンロー又はエクイティ上の立入権又は占有回復権の制約を受けている単純不動産権は、本法の目的上は絶対単純不動産権である。
- (2) 法人の解散により終了すべき義務を負う法人に付与されている単純不動産権は、本法の目的上は絶対単純不動産権である。
- (3) 以下の法律の規定は完全に有効に存続するものとする。
  - (a) (削除)
  - (b) 1896年共済組合法 (The Friendly Societies Act 1896) で同法が適用される土地に関して、
  - (c) その他の成文法で、土地の譲渡又は取得に関する特別な仕組みを供与するか、又は特別な方式 (登記された記録かその他の方法を問わない。) を定めるもの、若しくは、譲渡又は他の方法により、土地を受託者又はその他の者、若しくは暫定的に一定の役割を有する者、又は単独法人又は集合法人 (国家 (Crown) を含む。) の構成員に対して土地を付与することを規定しているもの
- (4) コモンロー上の不動産権を処分又は設定する権限が不動産権者でない者により行使される場合、その権限が実行可能であるときは、不動産権者の名義でその者を代理して行使されなければならない。

### 第8条 一定のコモンロー上の賃貸権限の保護

- (1) 全ての賃借権は、譲渡抵当権者若しくは譲渡抵当権設定者により、又は証書により延長されたかどうかにかかわらず、1925年承継的財産設置法若しくはその他の成文法により設定する権限が与えられた絶対定期不動産賃借権における賃料で、不動産権者であるか否かを問わず、当該賃借権を設定する権限を付与された者が、不動産権者の名義で不動産権者を代理して、本法の本

編が制定されなかった場合と同一の効力及び優先権を伴うものとして設定することができる。しかし、本条は、(通常の条件付き平穩享有担保約款に関する場合を除き)不動産権者の名義で賃借権を設定する者に対し、不動産権者に何らかの個人的責任を負担させる権限を与えるものではない。

- (2) 地代負担が、コモンロー上の不動産権に対して設定されていた場合、その権利者は、成文法上の権限若しくは何らかの類似の権限に基づいて当該地代負担の支払を担保し又は強制するためにコモンロー上の絶対定期不動産賃借権を設定することができる。しかし、その他の場合において、そのような権限に基づいて設定された賃借権は、当該負担のある土地の不動産権者が、当該取引に対してコモンロー上の効果を付与した場合を除き、エクイティ上の権益としてのみ効果を有する。

#### **第9条 不動産権者による譲渡としての効力を有するコモンロー上の不動産権の帰属命令及び処分**

- (1) 以下のようなあらゆる命令、宣言及び不動産譲渡、すなわち、
- (a) 裁判所又は他の所轄機関により発せられるあらゆる財産帰属命令
  - (b) 何らかの成文法上の権限に基づくあらゆる財産帰属宣言（明示又は黙示による。）
  - (c) 1925年継承的財産設定地法の規定に基づいた継承的財産の受託者又はその他の者により作成されるあらゆる財産付与証書
  - (d) 裁判所の命令に基づく目的を実施するために選任された者、又は不動産権者の名義において、又はその代理として譲渡する制定法上の権限を付与された者によるあらゆる不動産譲渡
  - (e) 本法により留保され、又は付与された権限に基づいて行われるあらゆる不動産譲渡は、それがコモンロー上の不動産権を付与、譲渡又は設定する目的で作成され又は締結されるものである場合、命令、宣言、財産付与証書、又は不動産譲渡証書が関連するコモンロー上の不動産権の不動産権者により締結された当該不動産権の譲渡証書であるかのように、その場合と同様な方法により当該コモンロー上の不動産権を譲渡し又は設定する効果

を有するものとする。

- (2) 命令、宣言、又は不動産譲渡証書が購入者のため作成された場合、購入者に対するコモンロー上の不動産権の譲渡に関する本法の規定は、それに適用されるものとする。
- (3) 財産帰属命令及び不動産譲渡を行う者の選任命令に関する1925年受託者法の規定は、本法本編によりその権限が付与された全ての財産帰属命令に適用されるものとする。

#### **第10条 コモンロー上の不動産権に対するものであることが示された権原**

- (1) 権原が土地におけるコモンロー上の不動産権に対するものであることが示された場合、そのように示された財産権の譲渡によりオーバーリーチされた（譲渡代金に対する権益に転換された）権益又は権限のみに関する権利証書を権原の概要に含めることは、必要又は適切でないとみなされる。しかし、本法本編のいかなる規定も、その譲渡によってオーバーリーチされないエクイティ上の権益若しくは権限について開示義務を負う者、又は当該権益若しくは権限を設定し、又はそれに影響を与える証書の概要を提示する義務を負う者の責任に影響しない。
- (2) 本法の本編に基づいて作成された概要を交付する事務弁護士は、本条に基づいて含めることが必要又は適切でないとみなされた証書を含めなかったことを理由にして何らの責任を負わないものとし、また当該証書に含めたことを根拠として何らかの責任を問われるものでもない。

#### **第11条 コモンロー上の不動産権に関してのミドルセックスとヨークシャーにおける登記**

- (1) 本法施行後、権利証書の記録は、それがコモンロー上の不動産権の移転又は設定の効果を生ずる場合や、コモンロー上の譲渡抵当権の方法による担保権を設定する効果を生ずる場合を除き、地方捺印証書登記所にその記録を登記することを要しない。登録を要しない権利証書の記録の登記は、権利の優先順位に影響するものではない。
- (2) 検認状及び遺産管理決定書は、人格代表者に対するコモンロー上の不動産

権を移転するための要件を備えた権利証書として扱われるものとする。

- (3) コモンロー上の不動産権又はコモンロー上の譲渡抵当の方式による担保権の移転又は設定に必要な要件を備えた全ての権利証書の記録は、その有効期間中は登記することができる。

## **第12条 出訴期限法と取得時効法**

本法本編のいかなる定めも、土地に関連する訴訟若しくは手続の出訴期限、又は土地に関連し、土地上の地役権若しくは権利の取得に関する制定法及び一般法の働きに対して影響を及ぼさない。

## **第13条 文書の占有の効果**

本法は、土地に対するコモンロー上の不動産権に関連する何らかの文書を占有していた者について、当該占有から又はその結果として生じたその者の利益若しくは権益に不利になるような影響を及ぼさないものとする。また、何人も土地に対するコモンロー上の不動産権に関連する何らかの文書を取得しなかったこと若しくは占有していないことについて、そのことに伴い、又はその結果として生ずる問題に対しても影響を及ぼさない。

## **第14条 占有をしている者の権益**

本法の本編は、土地の占有又は現実に居住する権利を有するいかなる者の占有又は居住の権益に対して不利になるような影響を及ぼさない。

## **第15条 当事者が成年であることの推定**

反証がなされるまで、不動産譲渡の当事者として明示された者は、当該譲渡の日において成年者と推定されるものとする。

## **第16条～第19条 (削除)**

## **第20条 受託者に選任されてはいけない未成年者**

継承的財産設定又は信託に関連し、受託者として未成年者を選任することは無効である。しかし、欠員補充のために新しい受託者を選任する権限は損なわれない。

## **第21条 婚姻した未成年者による受領証**

婚姻をした未成年者は、その未成年者があたかも成人であるかのごとく権利

がある全ての収入（未成年者の間の法定の収益積立も含む）に関して、有効に受領証を発行する権限を有するものとする。

## **第22条 精神障害者のための不動産譲渡とその者により保持されている土地について**

- (1) 土地のコモンロー上の不動産権（継承的財産設定地であろうとなかろうと）が、単独で又は他の者と共同で、コモンロー上の不動産権を譲渡又は設定する能力を有しない者（2005年障害者能力法が規定する意味において）に付与される場合、保護裁判所によりその者のために選任された法定代理人又は（仮に法定代理人が選任されなかった場合）代理する権限あるいはいかなる者が、保護裁判所、又は裁判所の命令の下で、若しくは何らかの成文法上の権限の下で、コモンロー上の不動産権を、当該無能力者の名義でその者を代理して、譲渡若しくは設定するための全ての必要な処分を行い、又はこれに同意をするものとする。
- (2) 土地信託の目的である土地が、無能力（上記の法律が規定する意味における）である受託者に、その職務を遂行するために、単独で又は他の者と共同で付与される場合、当該無能力者の代わりに新しい受託者が選任されるか、あるいは、受託者である当該無能力者はコモンロー上の不動産権が受託者達により取引される前に信託から他の方法で解任されなければならない。
- (3) 本条第(2)項は、継続的委任状又は永続的委任状の受任者（2005年法が意味するところの）に対して、コモンロー上の不動産権に関する取引に関して、無能力者である受託者のために行動する権利がある場合、新しい受託者の選任や無能力者である当該受託者の解任が行われないうまで当該コモンロー上の財産権に関する取引が行われることを妨げない。

## **第23条 （削除）**

### **第24条 土地の受託者の選任**

- (1) 土地に対する新しい受託者を選任する権限を有する者は、当該土地を売却したときにおける売買代金を目的とする信託の暫定的な受託者と同じ人物を（もし存在するなら）土地の受託者に選任しなければならない。

- (2) 購入者は本条第(1)項の規定が遵守されていることを確認する必要はない。
- (3) 本条は、土地信託及びその売買代金の信託が設定されたか、又は生じたのが、本法の施行の前か後かにかかわらず適用される。

#### **第25条～第26条 (削除)**

#### **第27条 2人以上の受託者又は信託法人に支払われる売却代金を目的とする信託の調査確認義務を負わない購入者**

- (1) 受託者らからコモンロー上の不動産権を購入する者は、当該土地、土地から生ずる純収益又は土地の売買代金を目的とする信託を、これらの信託が当該土地の信託が設定された信託証書と同じ証書により宣言されたものかどうかにかかわらず、調査確認する義務を負わないものとする。
- (2) 土地信託を設定する証書又は仮に当該土地が売却されるならば、土地の正味代金を目的とする何らかの信託に反対の定め（もしあれば）が存在するにかかわらず、土地の売買代金又はその他の売却金は、受託者が信託法人である場合を除き、2人以下の受託者に支払うか、又は2名以下の指示に従って充当されてはならない。しかし、本項は、唯一の人格代表者が売買代金又はその他の売却金について有効な受領証を発行する権利や、その充当を指示する権利には効果を及ぼさない。また、本項は取引の決済のための売却金が生じた場合を除き、複数の受託者を必要とする旨を要求するものでもない。

#### **第28条～第30条 (削除)**

#### **第31条 受戻権の行使ができない場合の譲渡抵当財産権に対して設定された信託**

- (1) 担保のために複数の受託者に与えられた何らかの財産権が出訴期限法により、又は受戻権喪失若しくはその他の命令により、受戻権から免除された場合、当該受託者らによって保有される当該信託の目的は、
  - (a) 譲渡抵当債務に対して支払われる利息が充当されると同様の方法で当該財産権からの収入が充当される。また、
  - (b) 仮に当該財産が売却された場合は、譲渡抵当債務の返済と同様の方法で経費の支払が行われた後、正味売却代金が充当される。

- (2) 本条第(1)項の効力は、生涯不動産権者と残余権者の間の弁済金と収入の分配に関連する法規則を損なわない。
- (3) (削除)
- (4) 以下の場合、
- (a) 譲渡抵当金が1925年継承的財産設定地法の目的となる弁済金である場合、
  - (b) 本条第(1)項において言及されている財産権の全部又は一部を構成する以外の土地が継承的財産設定地か、又はそのようにみなされる場合、かつ、
  - (c) 生涯不動産権者又は法定所有者が、受託者に対して、その財産権の全部または一部を構成する土地について、もし土地が資金による購入で取得したとするならば、土地に関して設定証書を締結することが義務付けられるような設定証書の締結を要求する場合、
- 受託者はそのような設定証書を締結しなければならない。
- (5) 本条は、受戻権からの免除が1912年1月1日の前であるか後であるかにかかわらず適用される。しかし、その日より前に行われた取引又は取決めを害することなく効力を持つ。

### **第32条 (削除)**

### **第33条 人格代表者に対する本法第1編の適用**

土地信託の複数の受託者に関する本法本編の規定は、土地を信託で保有している複数の人格代表者に適用される。しかし、遺産管理のための権利及び権限を害することはない。

### **第34条 共有不動産権に対する将来の処分の効果**

- (1) 土地に対する分割されていない持分権は、1925年継承的財産設置法又は、以下で言及されている場合を除き、創設することができないものとする。
- (2) この法律が施行された後、土地が、分割されていない持分を有する者に譲渡されることが明記され、それらの者が成年である場合、その譲渡は、(本法に反対の定めがあったとしても)複数の譲受人、又は4人以上の譲受人がいる場合は、譲渡証書で名義が挙げられている最初の4人に対し、その土地に

対する権益を有する全ての者のための信託における合有不動産権者として譲渡されることが明示されたかのように取り扱われる。

ただし、不動産譲渡が譲渡抵当という方法で行われる場合、土地は、（この法律により規定されるとおりに）絶対定期不動産賃借権が、（上記の）譲受人又は上記の4人に、あたかも譲渡抵当金が共同勘定を持つ者に属していたと同じ方法で、取戻しの場合は終了することを条件に、合有不動産権者として帰属するものとする。しかし、譲渡抵当債権及びその利息益に関する受益的権益を害することはない。

- (3) この法律の施行後に効力を生ずる、土地に対する分割されていない持分を有する2人以上の者に対する遺贈又は遺言による取決めは、遺言者の人格代表者への当該土地の遺贈又は遺言による取決めとして、かつ、当該土地に対する権益を有する者のための信託としての効力を有するものとする（しかし、遺産管理目的のための人格代表者の権利と権限を害することなく）。

本条第(2)項及び第(3)項において土地に対する権益を有している者は、受託者又は人格代表者として権益を有している者（受益権的権益を有している者と共に）を含む。

### 第35条 （削除）

### 第36条 合有不動産権者

- (1) コモンロー上の不動産権（継承的財産設定地ではなく）が、合有不動産権者である複数の者のための信託に限定されるか、又は信託で保有される場合、当該不動産権は、その者があたかも共有不動産権者であるのと同様の方法で信託として保有される。しかし、それはそれらの者のエクイティ上の共有不動産権を分離するためではない。
- (2) 土地の共有不動産権を創設するためにコモンロー上の不動産権における合有不動産権を分割することは、法的作用によるか、又はそれ以外の方法によるかにかかわらず認められないものとする。しかし、本項は合有不動産権者のうちの一人が有する権益を他の合有不動産権者に移転する権利や、コモンロー上の不動産権が合有不動産権者に付与されているか否かにかかわら

ず、エクイティ上の権益における合有不動産権を分割する権利には影響を及ぼさない。

ただし、コモンロー上の不動産権（継承的財産設定地ではない）が、複数の合有不動産権者に受益権として付与されており、かつ、そのうちのいずれかの合有不動産権者がエクイティ上の合有不動産権を分割することを望んだ場合、その者は他の合有不動産権者に対してその旨を書面で通知するか、又はそれが個人の財産の場合には、エクイティ上の不動産権を有効に分割するための行為又は手続を行うものとする。この場合、その結果として、当該土地は、それが実際に分割された場合に受益的利益として効力が生ずるために必要とされる条件を備えた信託として保有されるものとする。

この法律のいかなる規定も、複数の合有不動産権者のうちの、唯一の受益権を持つ残存者が有するコモンロー上の不動産権をあたかもそれが信託の目的ではなかったかのように処分する権利には影響を及ぼさない。

- (3) 合有不動産権が自分の権益を他の合有不動産権者に譲渡する権利を侵害することなく、共有不動産権を創設するために行う譲渡抵当のための賃借権や信託財産権のいかなる分割も認められないものとする。

### 第37条 夫婦の権利

夫と妻は、この法律の施行後に行われ、又は効力を生ずる処分により、何らかの財産権上の権益を取得するというあらゆる目的においては、2人の当事者として取り扱われなければならない。

### 第38条 共用の構造物

- (1) 分割されていない持分の保有が認められたとすれば共有不動産権が創設されることになる、何らかの処分又はその他の取決めに基づいて、境界壁又はその他の構造物が共用境界壁又は構造物として作られるか、又はその旨を明示された場合、当該構造物は、それぞれの所有者の間では垂直に切断されるか、そのような形になるものとし、各部分の所有者は、有効な共有財産権が創設されたとすれば存在するはずの権利と同等の権利が付与されるために必要な当該構造物のその他の部分を支え、かつ、利用するための、権利を有す

るものとする。

- (2) 紛争の場合に利害関係人は、その共用構造物に権益を有する複数の者の本条に基づく権利と利益を宣言する命令を裁判所に申請することができ、裁判所は、それが適切であると考えられたときはそのような命令をすることができる。

### 第39条 附則第1における移行規定

1922年の財産法の開始以前に存在していた法律からその法律（改正された）によって制定された法律への移行を行うために、本法附則第1に定められた規定は以下の効力を有する。

- (1) 上記の法律の下では認められていない既存のコモンロー上の不動産権、権益及び負担をエクイティ上の権益に変換する効力
- (2) 未決定のコモンロー上の不動産権を解除し、取得し、又は付与する効果
- (3) 未成年者に付与されたコモンロー上の不動産権に関する規定を定める効果
- (4) 分割されていない持分で保有されている土地を信託の目的にする効果
- (5) 共用構造物や共用のオープンスペースに対処する効果
- (6) （削除）
- (7) 既存の自由土地保有権に対する譲渡抵当権を賃借権設定による譲渡抵当権に変換する効果
- (8) 既存の賃借権設定による譲渡抵当権を転貸借設定による譲渡抵当権に変換する効果

## 第2編 契約、約款及び他の証書

### 契約

#### 第40条 （削除）

#### 第41条 契約の本質でない条項

契約条項で、時間その他について、エクイティー・ルールによれば、契約の本質とならないとみなされるものは、コモンローにおいても同様の規則に基づ

いて解釈され、効力を持つ。

#### 第42条 契約に関する条項

- (1) コモンローの土地不動産権の買主は、エクイティ上の権益につき権利を持つ者の同意に基づいて作られた権原を受領するという条項は、もし権原が、以下(a)又は(b)の下で、そのような者の同意なしにエクイティ上の権益を外して作ることができるとする場合、無効である。
  - (a) 土地信託の下で、又は
  - (b) 本法、又は1925年承継的財産設定地法、又はその他制定法の下で
- (2) コモンロー上の土地不動産権の買主が、以下の(a)又は(b)の費用又はその関連費用につき負担又は支払をしなければならないという条項は無効である。
  - (a) 財産帰属命令若しくは承継財産設定の受託者の指名及び土地信託受託者の指名、又は、
  - (b) 信託の下で不動産譲渡証書又は1925年承継的財産設定地法の条項を施行するための権限付与証書の準備、捺印又は発行
- (3) 本法施行以降になされた土地の売買又は交換契約においてコモンロー上認められなくなった不動産権を、買主により、又はその勘定において突き止めるか、又は買い取られなければならないという条項、又はコモンロー上認められなくなった不動産権については、いかなる異議も認められないという趣旨の条項は無効となる。
- (4) 土地の売買又は交換の契約においてその目的が、
  - (i) 譲渡抵当賃借権であり、かつ、売主が土地の単純不動産権の移転の権限を持つか、又は絶対定期賃借権の譲渡抵当の場合、譲渡抵当権により影響を受ける不動産賃借権復帰権を譲渡できる権能を持つ場合、契約はそのような土地の単純不動産権、又はその不動産賃借権復帰権に及ぶとみなされる。
  - (ii) コモンロー不動産権として認められるエクイティ権益であって、売主がそのようなコモンロー不動産権を自身又は買主に付与する権能を持ち、そのような不動産権を付与することを要求できるなら、契約はそのようなコ

モンロー不動産権にも及ぶとみなされる。

(iii) 現有の限嗣土地権益であって、売主が土地の単純不動産権を（又は限嗣土地権益が絶対定期賃借権の場合にあつては、その賃借権）を自身若しくは買主に付与する権能を持ち、又はそのような不動産権が付与されることを要求する権能があるなら、その契約は土地の単純不動産権又は絶対定期賃借権に及ぶとみなされる。

(5) 本条は、賃借権土地の譲渡抵当権者が賃借権復帰権の将来権を譲渡することも、付与することもできない場合に限り、その譲渡抵当権者による賃借権の売却権を妨げない。

(6) （削除）

(7) 買主が土地を強制的に取得する権能があり、土地収容通知をするかどうかにかかわらず、権原が裁判所に補償金を払うことなく発生する契約がある場合、買主が費用、遅延の回避、又はその他の理由から代金が裁判所に支払われることが都合がよいと考える場合以外は、権利はそのように発生する。

(8) 売主は本条の下での権利執行のみを理由として契約を無効とする権限を持たない。

(9) 本条項は金銭又は金銭相当を支払う買主のためだけに適用される。

#### **第43条 登記によって保護される権利**

(1) 買主が、係争中の訴訟、年金、令状、命令又は、土地負担料のように登記によって保護され、買主への売却によりオーバーリーチされない、エクイティ上の権益なしで、コモンロー不動産を取得する権利がある場合、反対の規定があつても、買主は、以下のことを、いずれの場合でも費用の支払をせずに、求めることができる、

(a) 登記の抹消、又は

(b) エクイティ上の権益を持つ者の売却に対する同意

(2) 登記の抹消ができず、又はエクイティ上の権益を持つ者の同意が得られない場合、本条は誰の契約解除権も妨げない。

#### **第44条 成文法による権原の開始**

- (1) 本法施行後、土地の買主が請求のできる権原発生開始期間を40年から30年に変更する。しかし、本法開始直前に40年経過前の権原には、40年間の期間が要求されると同様に、30年経過前の権原には30年の期間が要求される。
- (2) 定期賃借権の設定契約又は譲渡契約の下では、自由保有土地が定期賃借権から発生したか、又は発生するかどうかにかかわらず、賃借人又は予定譲受人は自由保有土地の権原を要求する権利を持たない。
- (3) 不動産賃借権から発生した不動産定期賃借権の譲渡又は売却契約においては、その予定譲受人は不動産賃借権の復帰権の権原を請求する権利を持たない。
- (4) 賃借権の復帰権付きの不動産賃借権から発生した不動産定期賃借権設定契約において、予定された賃借人は復帰権の権原を請求する権利を持たない。
- (4A) 本条第(2)項及び第(4)項は、2002年土地登記法 第4条第(1)項（強制的な最初の権原登記の引き金を引く事由）に書かれている事由の1つであるなら、不動産定期賃借権設定契約には適用されない。
- (5) 本条の第(2)項と第(4)項記載の理由により、予定している賃借人又は譲受人が、自由土地保有権の権原又は賃借権の復帰権の権原を請求する権利を有しない場合、本法の開始後に契約が締結され、そのような権原が付与されるとする契約を締結した場合、その者が認識していたはずの事項又は事柄については認識の有無より影響を受けない。
- (6) 謄本保有権地又は慣習上の保有地が自由土地転換により自由土地保有地に変更された場合、買主は、自由土地権売却または移転契約により、自由土地転換をするための権原を要求する権利を持たない。
- (7) 以前の土地関連の荘園的付帯事由が消滅しているなら、自由土地の売却、移転契約下では、買主は、補償の合意をし、又はそのような合意をするために補償金の受領書を付与する者の権原を要求し、又は受領書を発行する権利を持たない。また、もしそのような権原を提供されるという契約を締結したならば、買主が認識することができた事項又は事柄を認識したとはみなされない。

- (8) 買主は、権原の調査をし、又は本法、他の制定法若しくは法規則により設定された権原の開始時期以前の事項につき問合せを行ったならば気がついたであろう事項又は事柄の認識については、そのような調査を実際したのでなければ、認識する又は認識したとはみなされない。
- (9) 本法開始の先後にかかわらず、賃貸借が、承継的財産設定遺言、制定法その他の法律文書に含まれた権限により作られる場合、賃貸借のため又はそれに関する暫定契約は、意図されている譲渡の権原を導き出すためには、賃借権原の一部とはならず、又は賃借権原の証拠とはならない。
- (10) 本項は、他の明示の規定がない限り、本法の効力発生の前後にかかわらず、土地売買に適用され、効力発生後に行われた交換契約にも売買と同じように適用される。
- (11) 本項は契約に反対の意思表示が明示的になされない限り適用される。
- (12) 本条のいかなる規定も、登記された土地又は登記された土地より発生した不動産定期賃借権に関しては適用されない。

#### **第45条 他の法定売買条件**

- (1) 不動産の買主は次のことを要求することはできない。
- (a) たとえ、下記書類の概要要約書の中で要約された下記証書等により後で行使される権限ができたとしても、法に定められた又は証書で規定された権原開始日より以前に、日付が付されるか又は作成された捺印証書、遺言、又は他の証書の提出、又はその要約又は謄本の作成を要求すること又は、
- (b) 上記捺印証書、遺言、その他の書面、又は上記権限開始日以前の権原について記され、提出が合意され、又は留意されていたとしても、そのような捺印証書、遺言、又は書面、以前の権原に関して、情報の要求をしたり、要求、反対又は問合せをすること。

また反証がない限り、買主は、概要要約書に含まれている、前の権原の一部を構成する捺印証書、遺言、他書面の事実説明は正確であり、またそのように記された捺印証書、遺言又はその他の書面の全ての重要な内容を伝えるもので

あること、又は、そのように記された全ての書類は、全ての関連事者により適正に署名され、必要あれば、和解譲渡、確認、登録その他により完了するものであると想定しなければならない。

ただし、この条項が買主から以下の書面の提出又は権原要約書、あるいは謄本の作成を要求する権利を奪うものではない。

- (i) 要約書類作成のための委任状
  - (ii) 停止したか終了したとは明記されていない、利益、権限、債務を発生させるか処分する書類で、それに従って不動産の一部が要約された書類により処分されることになる書類
  - (iii) 不動産の内容指定又は信託を発生させる書面で、それにより不動産の一部が権原要約書により処分されることになる書類
- (2) 売却された土地が賃貸借（転貸借以外の）により占有されている場合、買主は、反対の事由がない限り、賃貸借は適正に設定されたとみなさなければならない。また買主は、売買の実際の完了日前に、賃借契約の下で支払われるべき賃料の最後の支払に対する受領書の提示があったならば、反対の事由が明らかにならない限り、賃貸契約の全ての約款と条項は、買の実際の完了日までに履行され、順守されていたとみなさなければならない。
- (3) 売却された土地が転貸借によって占有されている場合、買主は、反対のことがない限り、転貸借とその他の賃貸借は全て適正に設定されたと見なさなければならない。また、買主は、売買の実際の完了日前に、転賃借契約の下で支払われるべき最後の転借の賃料の受領書の提示があったならば、反対の事由が明らかでない限り、転貸借契約の全ての約款及び条項は、売買の実際の完了日までに履行され、順守されていたとみなし、さらに、その日までに、上位の賃貸借の全ての賃料及び上位の賃貸借の全ての約款と条項も、支払われ、履行され、順守されていたとみなさなくてはならない。
- (4) 不動産の売却において、以下の費用は、買主が、権原要約書の内容が正しいか確認するため、又は以下の目的のためにかかるべき費用であることを認める場合、買主が負担するものとする。

(a) 売主又はその譲渡抵当権者、受託者の占有下にない、全ての議会制定法、圍繞地認定、記録、裁判所手続き、裁判記録、捺印証書、遺言、検認決定書、管理決定状、及びその他の書面の作成及び調査費用、及びその作成、調査に付随する全ての旅費

(b) 証明書、宣誓書、証拠その他の売主又は譲渡抵当権者受託の持っていない情報の調査、購入、作成、認証及び創生にかかった費用、及び、売主、譲渡抵当権者、受託者の占有にない前述の議会法及び書面からの全ての証明、押印付き正式謄本又はその他の写し、要約書、又は抜粋の費用

そして、売主、譲渡抵当権者又は受託者がそれらの書類を占有している場合、認証付の有無にかかわらず、買主がその引渡しを求めた謄本の作成費用は、買主が負担する。

(5) 区画不動産の売却について、一部又は全部が同じ権原の下にある2以上の区画の買主は、自分の費用でそうする以外は、共通の権原の複数の要約書を持つことはできない。

(6) 捺印証書、証書、制定法、法定宣言に含まれる事実、事項、及び捺印証書当事者の姓名、及び表示は、それらが契約時に20年経っている場合、それらが正確でないことが証明された場合を例外として、そのような事実、事項及び記述は真実であることの十分な証拠とみなされる。

(7) 売主が、買主に対して権原証書の謄本の作成と引き渡しの権利の確認書又は権原証書の謄本の作成と引渡しの法的約定の提供をできないということは、買主が契約完了時において、そのような書類の作成についてのエクイティ上の権利がある場合は、権原に対する異議とはみなされない。

(8) 買主が請求権に基づいて、請求する書類の作成の権利の承認又は作成の約定及び書類の安全な保管の保障又は約定は、買主の費用においてなされる。そして、売主は精査と、自分による及び買主以外の関係者による作成の費用を負担する。

(9) 売主は以下の場合、権原証書を保有する権利を有する。

(a) その書類が関係する土地の一部を留保する場合、又は

- (b) 信託証書又はまだ存続しているその他の信託設定証書を構成する書類，又は存続する信託の受託者の任命又は解任に関する書類
- (10) 本条は本法開始の前後にかかわらず，締結された契約に適用され，交換契約に対しても，本法開始後に締結された交換契約に対して適用される以外は，売買契約と同様の方法で適用される。ただし，本条は契約上に明示された規定又は反対の意思表示に従って，適用されるものとする。
- (11) 本条とは独立に締結され，本条の条文又は条文のいずれかと同様の規定を持つ契約に関して，特定履行が買主に対して裁判所によって，執行し得ない場合，本条のいかなる規定も買主がその買入れを完了するために買主を拘束するものとは解釈されない。

#### **第46条 契約書式及び売買条件**

大法官は，時に応じて，契約書式及び土地売却条件を作成し公表し，そのように作成された書式は，当事者の通信簡に明示された変更又は反対の約定，意図に従うほか，通信簡による契約締結に適用され，明示的に引用された場合のみ，この書式を使うことができるその他の事例に適用される。

#### **第47条 売却及び交換の完了時における保険金額の充当**

- (1) 不動産の売却又は交換契約の期日後，契約の目的たる土地の損害，破壊に対して売主のかけた保険証書に基づき保険金が支払われる場合，その支払は，契約の完了と同時に，売主が買主を代理して保管又は受領することとし，売却，交換の完了時に又は売主が受領したならば直ちに，売主から買主に支払われねばならない。
- (2) 本条は本法開始後に締結された契約にのみ適用され，以下の条件に服す。
- (a) 契約に含まれる反対の約定
  - (b) 保険業者の必要な同意
  - (c) 契約時以降の保険料の負担部分を買主が負担すること。
- (3) 本条は裁判所命令による売却，交換にも，以下のように読み替えたようにして，適用される。
- (a) 「売主」の代わりに，「命令に拘束される者」

- (b) 契約完了の代わりに、購入金額または同額の裁判所に対する支払
- (c) 契約の日付の代わりに、契約が拘束力を持つ時

#### **第48条 買主、賃借人、転借人が事務弁護士を雇う事を妨げる条項の無効**

(1) 本法開始後の土地に関する権益の売却につき、売主が任命するか、又は売主のために働く事務弁護士が買主の費用で、買主への土地の移転又は権原の登記を行うとする趣旨の規定、及び、購入が合意されている土地の権利に関し、買主が自分の事務弁護士の選任を制限されるような条項は無効である。さらに、売却が譲与又は再譲与により行われる場合、本項の目的上、その取引設定に必要な書面は移転証書とみなされる。

ただし、本項の規定は、移転契約ドラフトが作成されるための移転契約書式を買主に提供するか、又は合理的な料金を徴収するという売主に留保された権利、又は永続的地代負担が金銭又は金銭相当の唯一の対価の場合、移転契約ドラフトが売主の事務弁護士が買主の費用で準備すると規定する売主の権利を害することはない。

- (2) 本法開始の前後にかかわらず、作成された不動産賃借契約書又は転借契約書に含まれ、又は締結された次のような約款又は規定は無効である。
- (a) 買主の費用において賃借不動産又はその一部の賃借人又は転借人の不動産権又は権益の移転契約書を準備する権利、又はその他買主の費用においてそのような不動産権又は権益についての何らかの取引を行う権利が賃借人又は転借人、又は彼らの事務弁護士に留保され、又は与えられると明示されている場合、又は
  - (b) 買主が任命した事務弁護士に自分のために不動産移転契約を実行させるという権利を何らかの形で制限するもの

ただし、約款又は条項が本項により無効とされる場合には、その代わりに以下の約款又は条項が黙示的に挿入される。すなわち、賃借人又は転借人は賃借人又はその事務弁護士と共に無効となった日付から6か月以内に、又はその期間終了後可能な限り速やかに、賃借借又は転借借に影響する全ての移転と相続人への移転（検認書又は遺産管理書を含む）を登録し、それぞれの

登録1件につき1ギニーの手続料を支払い、賃貸借又は転貸借約款の違反があった場合の占有回復権限（power of entry）（もしあれば）はこれらの黙示とされた約款にも適用される。

- (3) 売却が譲与又は再譲与により行われる場合を除いて、本条は賃貸借、転貸借又はそのドラフトの準備に関する法に影響を与えない。
- (4) 本条において「賃貸借契約」と「転貸借契約」は全ての貸借の契約を含み、賃借人及び転借人賃借人及び転貸人はそれに応じた意味を持つ。

#### **第49条 売主及び買主による裁判所への申立て**

- (1) 土地権益の売主、買主、又はその者らの代理人は、契約に関する請求、異議、賠償請求その他の問題（契約の成立又は効力には影響しない問題）に関して、裁判所に略式手続により申し立てができ、当該裁判所はその申立てにつき、正当と判断した場合には、そのような命令を出し、また、その方法と申請費用及びその付随費用の負担・支払者を決定できる。
- (2) 裁判所が契約の特定履行の承認を拒絶し又は供託費用の払戻訴訟において、それが適当と裁判所が裁量したなら、供託費用の払戻しを命ずることができる。
- (3) 本条は土地権益の売却又は交換契約に適用される。
- (4) 郡裁判所は、裁判所が取り扱う土地の価値が3万ポンドを超えない場合、本条の下で管轄権を持つ。

#### **第50条 売買又は交換における裁判所による土地負担の免除**

- (1) それが即時に換金できるか、支払えるかどうかにかかわらず、負担付の土地が裁判所によってまたは裁判所外で売却されるか、又は交換される場合、売却又は交換の当事者の申込みにより、裁判所は適当と考えるならば、以下に示される金額を裁判所に対して支払うことを指示又は許可できる。すなわち、
  - (a) 土地に課されるのが年次金額の場合、又は解除権のある土地権益に課される資本価値の場合、裁判所に支払われるべき金額は、国債に投資されたときに、配当により、裁判所がその費用を十分抑えられるか、又は提供す

るに十分と考える金額。さらに、

(b) 土地にかかる資本価値のその他の場合、裁判所に支払われるべき金額は、土地負担とその利息に十分見合う金額

しかし、いずれの場合でも、更なる費用、支出と利息という偶発事由、及び、投資の減失を除く、その他の偶発事由に備えた十分な追加金額で、裁判所が特段の理由でより高額な追加費用の請求が妥当だと考える場合を除き、払い込まれるべき元の金額の10分の1を超えない金額を裁判所に払い込まなければならない。

- (2) それに基づき、裁判所は、妥当とする判断するならば、裁判所の判断に従い負担者に対する通知の後、又は通知なしに、その土地から負担が免除されたことを宣言し、更に売却、交換の効力発生に適する移転命令又は財産帰属命令を出し、裁判所に供託された金銭の留保及び投資、及び収益の支払又は充当を指示する事ができる。
- (3) 裁判所は負担による影響を受けている全ての土地（売買と交換された土地の他に）につき負担がないことを宣言することができ、この権限は負担者に対する通知後、又は通知がない場合でも、また、たとえ、前述の状況において、同一の負担に関して、命令が、裁判所により、その時に売却され、交換された土地に限るものであっても、行使できる。
- (4) 本条に基づく申請に基づき、裁判所は、適正と判断される場合、売主又は買主については、売主又は買主に送達されるべき通知を不要とすることができる。
- (5) 裁判所に供託された金銭又は基金に利害関係又は権利を持つ者に通知が送達された後、裁判所はその受領又は支払を受ける権利を持つ者に支払をし、移転する指示をし得る。また、通常そこから生じた利益、収入についても申立て又は配分につき指示し得る。
- (6) 本条は、本法開始の前後に関係なく、なされたその売買、又は交換が適用され、制定法又はそれ以外から創設された負担にも適用される。

#### **第51条 設定証書のみによる移転**

- (1) 全ての土地及び全てのその権益は、設定証書のみで移転できるものであり、中世的な占有引渡し、占有引渡しと占有、又は封土公示譲渡、又は取引売買によって移転できない。さらに、土地の権益の移転は、事実上の立入なしに、しかし先に発生した全ての権利に従って、占有又は占有権の移転として効力を持つことができる。
- (2) 設定証書という用語を使用したからといって、必ずしもその土地の移転又はその権益創造することではない。

#### 第52条 捺印証書によるべき譲渡

- (1) 全ての土地及びその権益の譲渡は、捺印証書によらなければ、コモンロー上の不動産権の譲渡及び創設の目的上無効である。
- (2) 本条は以下のことには適用されない。
  - (a) 人格代表者の承認
  - (b) 1986年破産法178条から180条まで、又は315条から319条によるか、又は、書面による証明の必要のない放棄者
  - (c) 法定の放棄、法により書面なく行われる放棄を含む。
  - (d) 書面によることが要求されない賃貸借、期限付き賃貸借又はその他の保証
  - (da) 短期賃貸借
  - (db) 公営住宅の私的登録業者によって認められ、長期賃貸借又は共同保有賃貸でない、イングランドの居住宅の保証賃貸借
  - (e) 下記第115条に入るもの以外の領収書
  - (f) 裁判所その他の権限ある機関による財産帰属命令
  - (g) 法の適用によって効力の発生する譲渡

本条において、

「保証賃貸借」は1988年借家法第1編の意味と同様である。

「居住宅」とは1988年借家法第1編の意味と同様である。

「短期賃貸借」とは1985年借家法第107A条による。

「長期賃貸借」とは賃借人による通知、又は占有回復、又は没収により、そ

の期間の終了以前に終了させることができるか否かにかかわらず、21年以上継続する期間設定された賃貸借のことである。

「共同保有賃貸借」とは居住宅の賃貸借であって

- (a) その居住宅又はその提供費用の価値に対する割合によって算出された割増金の支払いによって認められたもの、又は
- (b) その賃貸契約の下で、賃借人（又は賃借人の人格代表者）が直接又は間接的にその居住宅の価値に従って計算された金額に権利を持つもの

### 第53条 書面書類の要求

- (1) 口頭による土地の権益の創設に関する以下の条項に従い、
  - (a) その土地の権利を創設し、処分する者の署名のある書類、又はそのものの法に基づいて任命された代理人による署名のある書類、又は遺言、又は法によらなければ、土地に関する権益は創設も処分もできない。
  - (b) 土地又はそれに関する権益の信託の宣言はそのような信託の宣言ができる者の署名のある書面又は遺言により表示され証明されなければならない。
  - (c) エクイティ上の権益又は処分時に存在する信託の処分はその処分を行うものの署名又は合法的な代理人の署名のある書面、あるいは遺言によらなければならない。
- (2) 本条は、復帰、黙示又は法定信託の創設、作用には影響しない。

### 第54条 口頭の土地に関する権益の創設

- (1) 口頭で創設された土地に関する全ての権益がそれを創設したものの又はそのものの書面により選任された代理人の署名のある書面によらない場合、何らかの約因が提供されたとしても、随意契約の効力しか持たない。
- (2) 本法のこの章における先行の条文は保有者負担金のない合理的な最高の賃料で3年を越えない期間（賃借人がその延長の権利を持つか持たないかにかかわらず）の占有によって発効する口頭の賃貸借の設定には効力を持たない。

### 第55条 前2条に関する留保

直前の2条は、

- (a) 遺言による処分を無効にせず、
- (b) 本法の施行以前に創設された利権の効力に影響せず、
- (c) 占有によって発生する土地に関する利権の獲得に影響せず、
- (d) 一部履行に関する法の効力に影響しない。

#### **第56条 当事者でない者による取得と正式証文について**

- (1) 譲渡又は他の書面の当事者として記名されていなくても、人は直接の又は他の土地又はその他の財産についての利権を取得し、その条件の利益を得、立ち入りの権利、その土地又は他の財産に関する捺印証書又は合意の利益を取得できる。
- (2) その目的物に影響する当事者間の証文は、齒形捺印証文でなく又は齒形捺印証文であるという意思表示がなくとも正式契約の効力を持つ。

#### **第57条 証書の種類**

齒型捺印証書による契約であろうとなかろうと、全ての証書は（その作成時において）単なる証書、譲渡証書、交換証書、帰属証書、信託書類、和解証書、担保、費用、担保移転、任命、賃貸借、その他取意図された取引内容に効力を与える証書とされる。

#### **第58条 補足書面に関する規定**

（作成の本法施行の前後にかかわらず）先行の書類の補足と明言されている書面は、その限りにおいて、補足書面が先行の書面の規定の全てを含むと解釈されなければならないが、本条は補足書面作成者に本体書類の提出の提供の権利を認めるものではなく、買主は本体書面が補足書面で言及されただけで、権原には影響しないという証拠としてそれを受領することができる。

#### **第59条 条件と黙示されていない約款**

- (1) 1845年10月1日以降になされた、捺印証書によりなされた土地の交換又は他の譲渡はいいかなる条件も黙示しない（Condition in lawとは、停止条件、解除条件、先行条件を基本的に言う。）。
- (2) 「与える,」「設定」という言葉は、前述の日付以降に作成された証書にお

いては、制定法によって他の規定がある場合を除いて、法定捺印証書を黙示するものではない。

#### 第60条 譲渡と証書に関する技術的手続事項の廃止

- (1) 制限を付けない自由保有土地の譲渡は譲受人に単純不動産権又はその土地に関して譲渡人の譲渡権を持つ利権全てを移転する。ただし、譲渡証書に反対の意図が明らかな場合はこの限りではない。
- (2) 自由保有土地を会社に「相続人」という言葉なしで譲渡する場合は、反対の意思表示が譲渡証書になれば、自由土地保有権又はその土地に関する譲渡人が処分権を持つ全ての利権をその法人に移転する。
- (3) 任意譲渡において、譲渡人のための復帰信託はその財産が譲受人の利益又は使用のために移転されることが明示されていないというだけの理由では黙示されない。
- (4) 前項は本法発効後に執行される譲渡と捺印証書のみにも適用される。ただし、1881年12月31日以降に発行される捺印証書においては以下のとおりである。
  - (a) 単純不動産権に制限する場合には、「単純不動産権において」という文言で十分である
  - (b) (削除)
  - (c) (削除)

#### 第61条 証文及び他の書面で使用される表現の解釈

全ての証文、契約、遺言、命令その他の署名された書面で、本法施行後に作成され、効力を持ったものの中で、特殊な状況がない限り、

- (a) 月とは暦の上での月
- (b) 人は法人を含む。
- (c) 単数は複数を含み、逆も真。
- (d) 男性系は女性系を含み、逆も真。

#### 第62条 譲渡における黙示（法定）の一般条項

- (1) 土地の譲渡は、本法の性質上、土地そのものとともに、建造物、建屋、

定着物，共有地，生垣，堀，塀，通路，水，水路，特権 (liberties)，恩恵 (Privileges)，地役権，権利，及び全ての土地又はその一部に関する又はそのようにみなされる全ての利益，又は譲渡の時点でのその一部，又は一部としてみなされている部分，一区画，付属物に設定された権利，占有共有状態の移転も含む。

(2) 家屋，建物のある土地の移転は，本法による場合も，土地とともに，家屋，又は他の建物，全ての離れ家，建屋，穴蔵，地下勝手口，路地 (Court)，中庭，水槽，下水，溝，排水路，道路，通路，街灯，水路，特権，恩恵，地役権，その土地及び，家屋，その他の建物，及び全ての土地又はその一部に関する又はそのようにみなされる全ての利益，又は，譲渡の時点でのその一部，又は一部としてみなされている部分，一区画，付属物，の設定された権利，占有共有状態の移転も含む。

(3) 荘園の譲渡は，本法による場合も，その荘園に付属する全ての放牧地，飼育所，荒地，養兎場，共有地，鉱山，鉱物資源，石切場，furzes (荒地ハリエニシダ)，樹木，下生，雑木林，その下地と土，漁業権，漁場，鳥撃場，領主刑事裁判所，荘園裁判所とその他の裁判所，十人組検証，その他，それが十人組に属する，水車小屋，1マイル料金，関税，通行料，税，免除，相続上納物，罰金，金銭，宥恕，拾得物，直属受封者の地代，免役地代，地代手数料，自救差押不能地代，巡回裁判所地代，農場地代，用益費，採掘権，専売権，特権，恩恵，用益県，利潤，利益，権利，報酬，そして，それに関する又は，そのように見なされる相続財産，又は譲渡の時に存在する，その荘園，又はその一部を遺贈し，占有し，又は享受する権利を含む。

本項の目的のためには荘園にかかる事柄の消滅に対する賠償請求権は荘園に関する権利とみなされる。

(4) 本条項は反対の意思表示が，譲渡においてなされない限り，そして，譲渡の条件とそこに含まれる条項に従うなら，適用される。

(5) 本項は譲渡によって土地，荘園につき移転されると表示された権原，又は移転される財産，権利，又は本項に記載された事物，さらに，又は他の移転

当事者により移転されえたものよりも良い権限を与えると解してはならない。

(6) 本項は1881年12月31日以後になされた譲渡行為に適用される

### 第63条 黙示財産条項

- (1) 売却の当事者が、譲渡の目的たる、その意図を持ち、そのように表示され、その権限を持つ土地に対して持つ全ての財産権、権利、権原、利益、請求権と要求は、全ての譲渡において有効に相手方に移転する。
- (2) 本条は、反対の意思表示が譲渡においてなければ、譲渡の条件及びそこに記載された条件に従って、適用され、効力を持つ。
- (3) 本条は1881年12月1日以降になされる譲渡に適用する。

### 第64条 書類の提示と安全な保管

- (1) 書類を占有する者が、他者に対してそれらの書類の提示と、それらの謄本を受ける権利を書面により確認（この項では確認書と呼ぶ。）した場合、その確認書は本条に規定するとおりの効力を有する。
- (2) 確認書は、確認書に関係した書類で、留保する者の占有若しくは支配にあり、また、時に応じて占有若しくは支配することになったその他の全ての者の占有若しくは支配にある書類について義務を課すが、しかしその書面を占有又は支配する限りにおいて、個々の占有をする者に義務付けるだけである。さらに、時に応じてそれらを占有若しくは支配をする全ての者は、本条の下で、確認書によって課された債務の履行の義務を負う。ただし、火災、その他避けがたい事故の場合を除く。
- (3) 本条の下、確認書によって課された債務は時に応じて、その確認書が与えられた者又はその者が賃借人でなく、その者により財産、利息又は権利を持ち要求し、又はその確認書が関係する全ての書面によって影響を受け又は利害を受ける者全てに対し、書面による要求に基づいて履行される。
- (4) 本条の下で確認書によって課される債務は次のようなものである。
  - (i) 書類若しくはそのいくつかの提示請求権を持つ者、又はその者により書面で権限を与えられた者による検査、及び抄本若しくはその謄本との比較

の目的で、合理的な時間において、書類若しくはそのいくつかを提示する義務

(ii) 裁判所での審理、聴聞若しくは調査、又は、職務の執行、又は連合王国のどこかで、書類提示請求権のある者の権原又は請求権を証明し、支持するため、又はそのような権原若しくは主張に関連するその他の目的のため、提示が適正に請求される機会において、書類若しくはそのいくつかを提示する義務

(iii) そのような書類を請求する権利を持つ者に対し、その書類若しくはそのいくつかの真正な謄本若しくは抜粋を、認証付きであろうとなかろうと、引き渡す義務

(5) 本条に基づいて確認書によって課された債務の特定履行にかかった全ての費用とコストは副次的なものも含め、その履行を求めたものによって支払われる。

(6) いかなる原因によるものであっても、関連する書面に発生した損失、滅失、損失につき損害賠償請求権を認証書は与えない。

(7) 確認書の利益を受ける権利を主張するものは誰でも、関連する書類若しくはそのいくつかの提示すること、又はこれらの書類若しくはそのいくつかの複写若しくは抜粋を本人又はその代理人に引き渡しを命じる裁判所命令を請求することができる。裁判所はそれが適当だと判断すれば、それに従い、提示、若しくは提示と引渡命令を出すことができる。また、提示若しくは引渡しの時間、場所、条件、態様につき指示することができ、また、請求費用又は請求に関連するその他の事項に関し、適当と考える命令を出すことができる。

(8) 本法の本質から、確認書は 捺印証書の提出、その他証書からの抜粋、謄本を与える義務を満たす。

(9) 証書を保持する者か、他の者にその安全な保管を引受書面により契約した場合、その引受けはそれを与えた者及び時に応じてその書面を占有又は支配する者に対し、ただし、その書面がその者の占有化又は支配下にあるときの

み、その書面を安全に、完全な形で、無効にさせず、解読可能な状態で保管する義務を負う。ただし、火災その他、不可避の事故が生じた場合はこの限りではない。

- (10) そのような引受けの利益を受ける権利を主張する者は証書又はその一部に生じた滅失、破壊、毀損の損害額の評価を請求し得る。裁判所は、相当と考える場合、その損害額に関する調査を指示し、責任を負うものにその支払を命じ、請求にかかる費用、事柄に関し、適当だと考える費用の支払を命ずる。
- (11) 証書の安全な保管の引受証文は、本法の性質によれば、証書の安全な保管のための捺印証書の持つ責任を満足する。
- (12) 確認書又は本条の下での引受証文により授与された権利は、本法の性質上、証書の付与、引き受けによって満足されないものであっても、証書の提出、調査又は謄本の取得に関連する全ての権利に加えられ、確認書又は引受けの条件及びそこに含まれる条項に従った効力を持つ。
- (13) 本条は、確認書又は契約書に反対の明示的意思表示がない限り、適用される。
- (14) 本条は与えられた確認書又は契約書面、その書面に関連する責任につき、1881年12月31日以降、適用される。

#### **第65条 コモンロー上の不動産権留保**

- (1) コモンロー上の不動産権留保は、留保されたコモンロー不動産権の被設定者による譲渡証書の作成や、又は留保されたコモンロー不動産権を創設するため、かつ、そのために留保がなされた者（設定者か否かは別として）に現有のコモンロー不動産権の被設定者からの再設定書の作成がなくとも、コモンロー上効力がある。
- (2) 移転期日の直前に存在しない他のコモンロー不動産権に従うものとして移転すると明示されたコモンロー不動産権の移転は、反対的意思表示がない限り、留保とみなされる。
- (3) この条文は本法の施行（発効）以降になされた留保にのみ適用される。

#### **第66条 過去の取引の確認**

- (1) 不動産権者による、その不動産権に影響することが意図され、過去の時点で譲渡され又は設定されてきたと表示されたコモンロー不動産権として本法の下で存在できる権益であることを確認するために必要とされるやり方で移転若しくは移譲されるという声明を含む捺印証書、及び、その権益が適法及び有効に移転又は設定されたなら適法である取引は、不動産所有者の不動産権の範囲で、しかし、譲渡担保権の場合、本法により課された制限を害することなく、移転又は設定されたと表示された権益、及びその後の取引に、効力を付与するように作用する。
- (2) 本項によって認められた権限は生涯不動産権者又は制定法上の所有者、土地の受託者、人格代表者（各場合不動産所有者として）及び絶対的所有者によって行使され、しかし、絶対的所有者以外の者により行使された場合は、裁判所の許可による。
- (3) 本条は本法の開始後に締結された前述の宣言を含む捺印証書にのみ適用される。
- (4) 郡裁判所は本条の下、裁判所によって扱われる不動産価値が金額にして3万を超えない場合に管轄権を有する。

#### **第67条 十分な捺印証書による受領**

- (1) 捺印証書の本文にある約因金又は担保を支払い又は引き渡す者を、さらなる同様の裏書された捺印証書がなくても免責する。
- (2) 本条は1889年12月31日以降に執行される捺印証書に適用する。

#### **第68条 捺印証書による受領又は裏書された証拠**

- (1) 捺印証書の本文にあるか、又は裏書きされた約因金又は他の約因の受領書は、金銭又は他の約因が受領されるべきとされながら、実際は受領されなかったという通知を、全部にしる、一部にしる、受けていない後の購入者においては、支払又はその全額支払の証拠として十分である。
- (2) 本条は、1881年12月31日以降に執行される捺印証書に適用する。

#### **第69条 捺印証書本文又は当局によって保証された事務弁護士費用の受領書**

- (1) 事務弁護士が、約因金又は他の約因の受領を記載し、又は裏書きした捺印

証書を、約因を受領する権限のあるものに署名された捺印証書又は署名された裏書きされた受領書を提示した場合、事務弁護士はその捺印証書又はその署名をしたもののためにさらなる別段の指示がなくても、支払義務を負うものの支払証明となる。

(2) この条項は約因の支払い本法の実施の前後に関係なく適用される。

#### **第70条 地代負担からの担保の一部解除**

(1) 地代負担の一部の解除は全体の解除にはならないが、解除に同意し又は確認され、解除の確認されない部分の土地に利害関係を持つ者の権利を侵害することなしに、解除された土地の地代負担を請求する権利を停止する機能を持つ。

(2) この条項は1859年8月12日以降に放棄された場合に適用される。

#### **第71条 判決に影響を受ける土地の一部解除**

(1) 土地負担の判決（負担を科す令状または命令を含む。）からの土地のいずれかの部分の解除は、特別解除がされていない土地に関しての判決の効力に影響しない。

(2) 本条は、解除に同意せず、確認もしない解除されない部分の土地に利益を持つ者の権利を害しない。

(3) 本条は1859年8月12日以降になされた解除に適用される。

#### **第72条 自己に対する不動産の譲渡**

(1) 1859年8月1日以降の譲渡行為においては、不動産的動産を含む動産は自己に対し他者と合同で彼が他者に譲渡するのと同じ方法で譲渡することができる。

(2) 1881年12月31日以降の譲渡行為においては、自由保有土地、又は無体動産は、他者と合同で本人に、彼が他者に譲渡するのと同様の方法で、譲渡することができる。そして、同様の方法で夫から妻へ、また妻から夫へ、単独で又は合同で他者と共に譲渡できる。

(3) 本法の施行後、人は土地を自身に譲渡し、帰属させることができる。

(4) 2人又はそれ以上の者は（受託者であろうと人格代表者であろうと）彼ら

に権利が与えられている全ての財産を第三者にそのような財産を譲渡することのできる方法で彼ら自身又は彼らを含むものに委譲することができる。ただし、その者のために譲渡がなされる者が、忠実義務及び同様の関係を理由として、そのような取引を実行する権限を持たない場合、そのような譲渡は取り消される。

### 第73条 (削除)

### 第74条 法人による又は法人のための署名

(1) 買主のために集合法人の捺印とみなされる捺印が以下の者の面前で押捺された場合には、証書が集合法人により適正に署名されたとみなされる。

(a) 取締役会、又は他の法人の運営委員会又は運営機関、のメンバーのうちの2人、又は

(b) そのようなメンバー1人と書記、秘書、又は法人の常勤役員又は彼の代理人

(1A) 本条第(1)項は、他者又は他の集合法人の名において又はそのために、集合法人により捺印された証書に適用される。

(1B) 本条の第(1)項の目的においては、会社の役員、役員が個人ではないときは役員によって証明する権限が付与された個人により署名された場合には、捺印が付与されたとみなす。

(2) 集合法人の取締役会、委員会又は運営団体は、決議又は他の方法で常勤の、又は特定の事例のための代理人を全ての合意又は会社の能力の行使に関する所有権証書以外の証書に署名するために任命することができる。

(3) 人が集合法人又は単独法人のために不動産に関する利益を譲渡する権限を委任状又は法令又は他の方法で与えられた場合、その者は代理人として少なくとも1人の証人（署名を証明する者）の前で、法人名を署名して譲渡を行うことができ、そのような譲渡は有効であり、法人がその譲渡を行ったのと同様の効力を持つ。

(4) 集合法人が不動産に関する利権を譲渡する権限を委任又は法令に基づき又は他の方法により与えられた場合、取締役会、委員会又は他の法人運営機関

により、議決又は他の方法で任命された役員は証書をその者の名で署名することができ、また、その証書が捺印証書である場合は、その署名を証明する証人の前で署名することによって作成する事ができる。そして、そのように任命された役員により証書が署名されたとみなされる場合は、買主のためにその書面は適正に権限を与えられた役員により署名されたとみなす。

- (5) 前(4)項は、影響を受ける全ての取引に適用されるが、本法施行後に署名された捺印証書と証書にだけ適用される。ただし、代理人又は役員の権限又は任命の場合、その権限が付与され又は任命が本法施行の前後に関係なく又は本法によるかどうかにかかわらず適用される。
- (6) 本項の記載に関係なく、会社を設立するコモンロー又は実務又は法令により認められたいかなる様式の書類又は証明書、定款、[条項]、株式会社設立証書又は他の法人設立書類又は管理規定のいかなる形式の作成も、(本条によって認められた様式に加え)本条が通過しない場合と同様に有効である。

#### **第74A条 所有権証書としての署名**

- (1) 以下の場合のみ、1989年不動産法(雑条)第1条第(2)項第(b)号の目的のために所有権証書は集合法人によって有効に署名される。
  - (a) 法人によって適正に署名され、
  - (b) 所有権証書として引き渡された場合
- (2) それが署名されたことにより、反対の意思表示が証明されない限り、書面は本条第(1)第(b)号の目的のために引き渡されたとみなされる。

#### **第75条 作成に関する買主の権利**

- (1) 売買において、買主は彼の、又は彼の事務弁護士又はそのような者の面前で不動産譲渡署名がなされることを要求する権利はないが、彼自身の計算において、彼の指名した者又は、それが適当と考えるなら、事務弁護士に譲渡の履行の証明を求める権利を持つ。
- (2) 本条は1881年12月31日以降になされた売買に適用される。

#### **第76条 (削除)**

#### **第77条 地代の付いた譲渡証書における黙示の約定**

- (1) 1994年財産権法（雑則規定）第1編に基づく黙示の約定に加えて、本条で言及されるいくつかの事例においては、以下に言及された者により本条に述べられた趣旨の約定が含められ、また黙示されているとみなされる。すなわち、
- (a) 譲渡抵当権以外の、有価約因のある地代負担のある土地全部の譲渡証書において、本法の附則第2第VII編に述べられている条件で、譲渡当事者及び複数ならば、その各自との間で、被設定者による約定、若しくは複数ならば被設定者が連帯しての約定。地代負担保有者の同意の下で、地代負担が、いかなる土地にも割り当てられている場合、本号の約定は、あたかも割り当てられた地代負担が言及された地代負担であり、また地代負担を設定した書面はその土地にのみ関連しているかのごとく、同じやり方で当該土地の譲渡証書において黙示される。
  - (b) 譲渡の対象となる土地に関して、地代負担が（いずれの場合も地代負担保有者の同意なしに）譲渡証書により割り当てられ、若しくは割り当てられるその地代負担の一部のついている、譲渡抵当権以外の、有価約因のある一部の土地の譲渡証書おける下記約定
    - (i) 譲渡当事者及び複数ならその各自との間で、本法附則第2第VIII編第(i)項に規定された条件で、土地の譲受人による約定又は複数の場合、譲受人による連帯約定
    - (ii) 譲渡の日に地代負担により影響ある土地の一部を保留した場合、土地の譲受人及び複数ならその各自との間で、本法附則第2第VIII編第(ii)号に規定された条件で、利益を受ける所有者として譲渡するか、又は譲渡する旨表示された者による約定、又は、そのように譲渡をするか、そのように譲渡すると表示された者による連帯約定
  - (c) （削除）
  - (d) （削除）
- (2) 譲渡抵当権以外の有価約因のある譲渡証書において、地代負担付きの土地の一部が、地代負担保有者の同意がなく、地代全体付き又は担保付で譲渡す

ると表示された場合、本条第(1)項第(B)号(i)は、本法の附則 2 第VIII編第(i)号において以下のように適用される。

- (a) 割り当てられた地代についての言及は地代全体であるかのように、
- (b) (地代全体の支払を約した約定以外)の文言は削除されたかのように。

(2A) 譲渡担保以外の、有価約因のある譲渡において、地代負担付き部分の土地が、地代負担者の同意なしで、譲渡されるべきこと、又は地代全体が免除されることが明示された場合、本条第1項第(b)号(ii)は、あたかも本法の附則第2第VIII編第(ii)号で次の各号のように、適用される。

- (a) 地代残額は地代全額を指すものとして、
- (b) 「全地代を支払う約定以外」という文言は削除

- (3) 本条において「譲渡」は地代ある土地賃借権の方法による譲与を含まない。
- (4) 利益を受ける所有者としてそれを譲渡し、その表示をされた者が本条に言及して、譲渡においてそのように言及したことにより黙示とされた約定は、変更の有無にかかわらず、有価約定があろうとなかろうと、処分者、受託者、抵当権者、又は死者の人格代理人、又は裁判所命令により、譲渡し又はその意思表示をする者によってなされる譲渡において黙示となる。
- (5) 前述のように黙示とされた約定の利益は、黙示の約定受益者の不動産権又は権益に付着、付随し、そしてそれと共に移転し、そして、その不動産権又は権益がその一部又は全部について、次々に与えられた全ての者に対して執行することができる。
- (6) 前述の黙示の約定は捺印証書により変更、拡大されることができ、そのように変更又は拡大されたなら、可能な限り、同様の方法で機能し、そして、全ての同様の状況、効力、結果において、そのような変更、拡大が本条により黙示とされたかのように、発生させる。
- (7) 特に、本条に基づく黙示の約定は以下を規定することで拡大される。
  - (a) 譲渡された土地又は
  - (b) 約定者に以前付与されている地代負担に影響をうける土地の一部
  - (c) (削除)

がその状況に応じて、黙示の約定の下で支払わねばならなくなる全ての金銭が請求された状態支払債務があることを規定すること。

(8) 本条は本法開始後の譲渡にのみ適用される。

#### **第78条 土地に関する約定の利益**

(1) 約定受益者の土地に関する約定は、その受益者及びその権原承継者並びにその者の下で権限を得た者と合意したとみなされる。また、その約定にはそのような承継者及びその他の者が明示されているかのごとく効果を有する。土地使用者の制限約定に関する本項の目的上、権原承継者とは、その約定の利益を受けることを意図した約定受益者の土地のその時の所有者又は占有者を含むとみなされる。

(2) 本条は、本法の開始後に合意された約定に適用される。しかし1881年土地譲渡法第58条の廃止はその条項が適用された約定の運用には影響しない。

#### **第79条 土地に関する約定の負担**

(1) 約定者の土地又はその者が拘束することができる土地についての約定は、反対の意思表示がない限り、約定者自身、その権原承継者及びそれらの者の下で権原を得た者を代表して、約定者が行ったとみなされ、前述のように、その承継者及びその他の者が表示されたかのごとく効果を持つ。本項は、約定がなされた時に、対象が存在しなかったとしても、土地に関する何らかの行為をする約定に及ぶ。

(2) 土地使用者の制限約定に関する本条の目的上、「権原承継者」とは、その土地のその時点での所有者と占有者を含むとみなされる。

(3) 本条は、本法開始後になされた約定にのみ適用される。

#### **第80条 土地を拘束する約定**

(1) 約款、捺印金銭債務証書、債務又は契約であって、1881年12月31日以降で1989年財産法（雑則）第1条が発効する以前に捺印証書として作成され、又はそれが発効後にその条項に基づいて所有権証書として作成されたものは反対の意思表示が約款、捺印金銭債務証書、債務又は契約の中になく限り、同書面を作成した者の、不動産のみならず、動産についても拘束力を有する。

この項は本法の性質上黙示とされる約款にも及ぶ。

- (2) 土地に付帯する約定は、作成時期が本法発効の先後にかかわらず、土地の承継に関する制定法に従って効力を持ち、それに従い、そのような約定全てにおいて特権も負担もそのような立法の性質上、約定作成を受けた者、又は場合によっては作成者の権限を継承したものに付与され又は拘束する。
- (3) 本法発効後に作成された土地に関する約定上の権利はその約定がその権利が本法施行以前であっても土地に付帯する性質のものであれば、定形的文言を使わなくても土地に付帯して移転する。
- (4) 本条の目的のために、権利又は負担が土地に付帯するような約定は、コモンロー上でもエクイティ上でも、約款の作成当事者双方のそれぞれの権限の承継人に譲渡される。

#### 第81条 二人以上の共同約定の効果

- (1) 2人又はそれ以上の複数人との間で連帯して作成された約定、捺印契約、捺印金銭債務証書又は捺印証書に基づく債務であって、金銭支払、移転行為、又は他の行為を彼らに対して又は彼らの利益（権利）のために行うという約定は、本法の性質上、彼らの承継人及び約定、契約、捺印金銭債務証書又は伝えられた債務に基づく訴件を持つ者の利益のために行う債務を含むとみなされ、また、黙示され、本法発効後に作成された場合には当事者相互間で作成されたと解釈される。
- (2) 本条の効力は本法の性質上の黙示約定にも及ぶ。
- (3) 本条は約定、契約、捺印金銭債務証書は債務証書に反対の意思表示がない限り、適用され、そしてそのような約款、契約、捺印金銭債務証書、債務証書に従い、また、その条項に従って効力を持つ。
- (4) 明示的に他の規定がある場合を除いて、本条項は1881年12月31日以降に作成され黙示された約定、契約、ボンド又は債務に適用される。
- (5) 1989年財産法（雑則）第一条発効後に作成された文書に適用する場合、上記第(1)項は、「捺印又は捺印証書に基づくボンド又は債務」という文言を、「1989年財産法（雑則）第一条に従う捺印象書として作成された捺印金銭債

務証券又は債務証券」という文言と置き換えられると同様の効力を持つ。

### 第82条 自己と第三者又は他の複数人と結んだ約定と合意

- (1) 明示でも黙示でも、自己自身と1人以上の他者となした約定又は合意はその約定又は合意が他の者と又は1人でなしたのと同様の態様で解釈され、また執行される。
- (2) 本条項は作成の本法発効の前後に関係なく約定、合意、そしてその当事者が自己に譲渡し、又は譲渡する意思表示をし、1人以上の他者が、発効以前に出された裁判所命令に不利益をもたらさない場合の黙示の約款に適用される。

### 第83条 黙示約款の解釈

所有権証券又は本法によれば受諾書の、黙示の約定若しくはただし書き、又は他の条項において、単数若しくは複数形又は男性形が使われている場合、必要であれば複数形、単数形又は女性系も含むと解釈する。

### 第84条 土地に影響する制限的約定の解除または修正の権限

- (1) 上級裁判所は（裁判所の競合管轄に影響することなく）、時宜に従い、約定ほかにより課されているその使用者又は建物に対する制限に影響を受ける自由保有土地に利益を持つ者の申立てにつき、以下の条件を満たすなら、そのような制限の全部又は一部を命令により解除又は変更する権限を持つ。
  - (a) 財産又は近隣の環境又はその他の状況の上級裁判所が重大と認める変化のために、制限が時代遅れとみなされる場合
  - (aa) （以下の(1A)項に入る場合であって）その継続的存在がその土地の公的及び私的な合理的な使用を妨害し、又は変更しない限り、そのような使用を妨げる場合、又は
  - (b) その時点で又は時宜に応じて、制限の利益を受ける権利を持つ成人が、制限の付帯している土地の絶対的単純不動産権又はそれに劣後する不動産権、又は利益に関するものであろうとなかろうと、明示的に又は黙示、作為又は不作為によりそれを解除し又は変更する合意をしたこと。
  - (c) 申し立てられた解除又は変更がその制限の利益を受ける権利のあるもの

に損害を与えないこと。そして本項の下での制限の解除又は変更の命令は、裁判所が以下の項目のうちのどちらか1つに基づいて認めることが正当と考える額を約因として、そのような制限の受益者に対し申立人に支払うことを指示し得る。すなわち

- (i) 解除又は変更の結果被る損害、又は不利益を償う総額、又は
- (ii) 制限設定当時にその制限によって影響を受けた土地の受領された対価の減額分の補償

(1A) (aa)号は上級裁判所が、制限が使用者を妨げると認めるに十分な次のいずれかの場合に、その土地の正当な使用者に対する妨害に言及するのみで、解除又は変更する権限を認める。

- (a) 使用者がその利益を受ける権利者に実質的な価値又は利益を確保していない、又は
- (b) 公共の利益に反し、金銭が解除若しくは変更から受ける損失又は不利益(あれば)の賠償として適当である場合

(1B) 上記第(1A)項の適用のある事柄であることを決定し、かつ、制限が(とにかく又はさもなければ)解除又は変更されるべきかを決定するに当たり、上級裁判所は開発計画と関連する地域における計画の許可又は不許可の公表され、又は確認し得るパターンと、制限が設定され、課された時期と状況とその他重大な状況を考慮に入れなければならない。

(1C) 本項により付与された制限を変更する上級裁判所の権限は、影響を受ける土地の上の建造物に既存の制限条項を緩和する点から合理的と見え、かつ、申立人に容認されるような更なる条項を加える権限を含み、上級裁判所は従ってそのような条項の付加なく制限を変更することを拒否できる。

(2) 次のことに利害関係を持ついかなる者の申し立てに対しても裁判所は、管轄権を持つ。

- (a) 特別の事例であろうとなかろうと自由保有土地は全ての書面によって課された制限の効力を受けるかどうかを宣言し、又は
- (b) 制限を設定した書面の真の解釈に基づき、課された制限の性質と範囲に

つき判示し、そのことがいかなる場合に、誰によって執行し得るかを判示する。

いかなる制限にも適用されない本条第(7)項及び第(11)項も、反対の意思表示がない限り、この条文に関する後の立法も、本状の各号又は他の本条の条項の各号の機能に効力は及ばない。

(3) 上級裁判所は、本条に基づく命令をする前に、必要であれば、政府機関又は地方公共団体の機関による調査を指示し、また、必要であれば、広告又は他の方法で、制限に利益を受けると見える者に、免除又は変更が意図されていること、及び先になされた調査、通知、他の手続に関して、上級裁判所が適当と考える方法で通知をすることができる。

(3A) 上級裁判所への申立てにおいて、この条文に基づき、上級裁判所は（制限の利益を受ける権利を持つ可能性について）申立てが認められ、又は認められなかった者に対して必要な指示を与えなければならず、そのような指示に対しいかなる異議申立ても認められない。しかし、裁判所手続規則はそれにつき、（異議申立人の自白に関連しようとしなかりと）その様な申立てが生じたなら、その問いを本条第(2)項第(a)号又は第(b)号に言及されたと同様に、申立手続が、規則がそのように規定しているのであれば、その問いに対しその号に基づく申立てにより、又はそのような規則又は裁判所規則により裁判所の判断を得よう中断することを規定する条項を作成しなければならない。

(4) （削除）

(5) 本条に基づくあらゆる命令は、成年であるか又は能力があるかに関係なく、全ての者を、すなわちその時に制限の利益を受ける権利を持つか、持つであろう、そしてその制限とはその命令により解除され、変更され、扱われ、その者がその手続の当事者であるか又は告示が送達されたかどうかにかかわらず、拘束する。

(6) 裁判所命令は本条項の下、意図された制限を解除、変更し、処理する証書が裁判所又は上級裁判所に提出されなくとも命令を出すことができ、そして

管轄裁判所又は上級裁判所がその証書が十分であると考えた場合には、そのような証拠に依拠して行動する。

(7) 本条は本法施行時に存在しているかその後に課されたかにかかわらず、制限に適用されるが、しかし、本条は、制限が充分時に贈与として付され、又は公的な目的のための名目的約因として付された場合は適用されない。

(8) 本条は制限の付された土地の登記の有無に関係なく適用される。

(9) 訴訟又は他の手続が制限的約束を執行するために行われた場合、その手続の相手方は、そのような手続において、裁判所に本条に基づき上級裁判所への申立ての許可を求める訴えを提出し、手続をその間中断する申立てができる。

(10) (削除)

(11) 本条は、王立公園又は庭園保護のための制定法によって公共施設長官 (Commissioners of Works) が課す制限、又は本法発効以前にランカスター公若しくは王室の権利によって国王に付与された荘園に解放の機会に課された同様の制限、又は以下本条第(11A)項により以下の事に課された制限に適用されない。

(a) 海軍、陸軍又は空軍

(b) 1902年航空術法、1949年民間航空事業法第19条、第23条又は1982年民間航空事業法第30条又は第41条の効力に基づく民間航空目的

(11A) 本条第(11)項は、

(a) 第(11)項第(a)号の範囲に入る制限で、空港としての土地利用に関して作成され、課されたのではなく、その制限が王国により又はそのために援用されるなら本条の適用は排除される。そして、

(b) 第(11)項(b)号の範囲の制限で、又は空港としての土地使用に関して課され創設され、王国によりそのために又は公共の若しくは国際的な機関により援用される制限に対する適用は排除する。

(12) 土地につき40年以上の期間が(本法発効の前後にかかわらず)設定される場合、本条は、25年超過後、その土地が自由保有であれば適用されるのと同

様の方法で定期賃借土地に関する制限に適用される。

ただし、この項は鉱業賃借権には適用されない。

(13) (削除)

### 第3編 譲渡抵当権、地代負担及び委任状

#### 譲渡抵当権

##### 第85条 自由土地保有権に対する譲渡抵当権の設定方法

(1) 単純不動産権に対する譲渡抵当権は、絶対不動産定期賃借権を受戻しによる終了を条件として設定する方法、又はコモンロー上の譲渡抵当であることを明記した捺印証書により担保権を設定する方法のいずれかによつてのみ、コモンロー上の効力を有することができるものとする。

ただし、第1順位の譲渡抵当権者は、その担保権に単純不動産権が含まれているかのように権利証書を所持する権利を有するものとする。

(2) 本法施行後に譲渡抵当権を設定する方法による単純不動産権の譲渡は、譲渡抵当権者に対して、不動産毀損の責任を問われることのない、土地に対する絶対不動産定期賃借権を、受戻しによる終了を条件として、以下の内容で（当該譲渡抵当権設定者の不動産権の範囲内において）設定する効力を有するものとする。

(a) 第1順位又は唯一の譲渡抵当権者は、譲渡抵当権設定日から3000年の期間の賃借権の設定を受けるものとする。

(b) 第2順位又はそれより後順位の譲渡抵当権者は、（譲渡抵当権設定日から）当該譲渡抵当権者の直近の先順位譲渡抵当権者が有する賃借権の期間よりも1日長い期間の賃借権の設定を受けるものとする。

本項において、上記の譲渡は、解除条件付不動産譲渡捺印証書及びその他の証書であつて、本項がなかったとすれば譲渡抵当権者に対して受戻しを条件として単純不動産権を帰属させる効力を有する証書による無条件譲渡を含む。

- (3) 本条第(2)項は、登記済みの土地には適用しない。この適用除外を除き、本条は、土地が登記されているか否か、及び当該譲渡抵当証書が売却その他のための信託設定の方法によって設定される旨を明記しているか否かにかかわらず適用される。
- (4) コモンロー上及びエクイティ上の権限に関する本法の定めを損なうことなく、単純不動産権に対して譲渡抵当権を設定するあらゆる権限、又は当該譲渡抵当権を担保に取って金銭を貸与するあらゆる権限は、当該不動産権に対して、不動産毀損の責任を問われることのない絶対不動産定期賃借権を設定する方法若しくはコモンロー上の譲渡抵当による担保権を設定する方法で譲渡抵当権を設定し、又はこれを担保に取って金銭を貸与する権限と解されるものとする。
- (5) 前条第(1)項は、1989年財産権（雑則）法第1条施行後に作成された証書への適用において、「捺印された契約、及び捺印された保証証書又は金銭債務証書」の文言が「1989年財産権（雑則）法第1条に基づく捺印証書として作成された保証証書又は金銭債務証書」の文言に置き換えられたものとして効力を有するものとする。

#### **第86条 不動産賃借権に対する譲渡抵当権の設定方法**

- (1) 絶対不動産定期賃借権に対する譲渡抵当権は、当該絶対不動産定期賃借権に対して、譲渡抵当権設定者が有する賃借権の期間よりも1日以上短い期間の転借権を、受戻しによる終了を条件として設定する方法、又はコモンロー上の譲渡抵当であることを明記した捺印証書による担保権を設定する方法のいずれかによってのみコモンロー上の効力を有することができるものとする。譲渡抵当権設定のための転借権の設定に許諾が必要とされている場合、この許諾は合理的な理由なく拒絶できないものとする。

ただし、第一順位の譲渡抵当権者は、当該担保権が権利譲渡によって効力を生じたかのように権利証書を所持する権利を有するものとする。

- (2) 本法施行後に譲渡抵当権を設定するために行う絶対不動産賃借権の譲渡は、譲渡抵当権者に対して、絶対不動産定期賃借権が設定された土地に対す

る転借権を、受戻しによる終了を条件として、以下の内容で（当該譲渡抵当権設定者が有する不動産権の範囲内において）設定する効力を有するものとする。

- (a) 第1順位又は唯一の譲渡抵当権者が設定を受ける転借権は、譲渡される旨が明示された賃借権よりも10日間短いものとする。
- (b) 第2順位又はそれより後順位の譲渡抵当権者が設定を受ける転借権は、下記ただし書の期間制限を超えない限りは、当該譲渡抵当権者の直近の先順位譲渡抵当権者が有する賃借権よりも1日長いものとする。ただし、いかなる場合であっても、譲渡される旨が明示された賃借権の期間よりも1日以上短いものとする。

本項において、上記の譲渡は、解除条件付不動産譲渡捺印証書及びその他の証書であって、本項がなかったとすれば譲渡抵当権者に対して受戻しを条件として譲渡抵当権設定者の賃借権を帰属させる効力を有する証書による無条件譲渡を含む。

- (3) 本条第(2)項は、登記済みの土地には適用しない。この適用除外を除き、本条は、土地が登記されているか否か、譲渡抵当権が絶対不動産定期賃借権に対する転譲渡抵当権の設定の方法で設定されたか否か、及び当該譲渡抵当証書が売却その他のために信託を設定する方法による旨を明記しているか否かにかかわらず適用される。
- (4) コモンロー上及びエクイティ上の権限に関する本法の定めを損なうことなく、絶対不動産定期賃借権を譲渡する方法によって譲渡抵当権を設定するあらゆる権限、又は当該譲渡抵当権を担保に取って金銭を貸与するあらゆる権限は、当該絶対不動産定期賃借権に対して転借権を設定する方法若しくはコモンロー上の譲渡抵当による担保権を設定する方法により譲渡抵当権を設定する権限、又は当該譲渡抵当権を担保に取って金銭を貸与する権限と解されるものとする。

#### **第87条 コモンロー上の譲渡抵当による担保権**

- (1) コモンロー上の譲渡抵当であることを明記した捺印証書による担保権を設

定する方法により土地に対する譲渡抵当権が設定された場合、当該譲渡抵当権者は、以下の場合と同じ権利、権限及び救済方法（占有者及び賃料その他の収入又はその一部の受領権者から占有を取得するための手続をとる権利を含む。）を有するものとする。

- (a) 単純不動産権に対する譲渡抵当権に関しては、不動産毀損の責任を問われることのない、期間3000年の担保を目的とする賃借権が譲渡抵当権者のために設定された場合、及び
- (b) 絶対不動産定期賃借権に対する譲渡抵当権に関しては、譲渡抵当権設定者が有する賃借権よりも1日短い期間の転借権が譲渡抵当権者のために設定された場合

- (2) 本法施行直前に譲渡抵当権者に帰属していた不動産権が本法によって絶対不動産定期賃借権又は転借権に転換された場合、譲渡抵当権者は、その者が署名した宣言書によって、当該譲渡抵当権をコモンロー上の譲渡抵当の方法による担保権に転換することができる。この場合、譲渡抵当目的の当該賃借権又は転借権は、場合に応じて、相続不動産又は原賃借権の中に消滅するものとし、譲渡抵当権者は、当該賃借権又は転借権が存続しているかのようにこれと同じ権利、権限及び救済方法（土地占有者及び賃料その他の収入又はその一部の受領権者から占有を取得するための手続をとる権利を含む。）を有するものとする。

譲渡抵当権者は、その者が受託者又は人格代表者である場合であっても、本項によって付与された権限を行使することができる。

- (3) 上記の宣言は、譲渡抵当権者の優先権、権利証書を保持する権利、及び譲渡抵当権の目的に含まれている定着物又は動産に対するその権原及び権利を制限するものではない。
- (4) 本条第(1)項は、2002年土地登記法 第23条第(1)項 (a)（登記済みの不動産権に関する所有者の権限には、賃借権又は転借権を設定する方法により譲渡抵当権を設定する権限は含まれない旨の規定）による制限を受けるとは解されないものとする。

## 第88条 自由土地保有権に対する譲渡抵当権の実行

- (1) 単純不動産権に対して、絶対不動産定期賃借権を設定する方法又はコモ  
ンロー上の譲渡抵当による担保権を設定する方法による譲渡抵当権が設定され  
た場合において、譲渡抵当権者が制定法上又は明示的に付与された売却権に  
基づいて売却を行う場合、
  - (a) 当該譲渡抵当権者による譲渡は、買主に対して、譲渡される土地の単純  
不動産権を、当該売却権の根拠である譲渡抵当権に優先するコモ  
ンロー上の譲渡抵当権及びその被担保債務の負担を残した状態で帰属させる効力を  
有するものとし、
  - (b) 当該譲渡抵当目的の賃借権又はコモ  
ンロー上の譲渡抵当による担保  
権、並びにそれより後順位の譲渡抵当目的賃借権及び担保権は、譲渡され  
る土地との混同によって吸収され、又は消滅するものとする。  
当該譲渡は、当該単純不動産権を有する不動産権所有者の名義で行うこと  
ができる。
- (2) 前項の譲渡抵当権者が無条件受戻権喪失命令を得た場合、当該命令は、当  
該譲渡抵当権者に対して（当該受戻権喪失請求権の根拠である譲渡抵当権に  
優先するコモ  
ンロー上の譲渡抵当権及びその被担保債務の負担を残した状態  
で）単純不動産権を帰属させる効力を有するものとし、その結果として、当  
該譲渡抵当目的の賃借権（もしあれば）は単純不動産権との混同によって吸  
収され、かつ、当該命令の拘束を受ける後順位の譲渡抵当目的賃借権及びコ  
モンロー上の譲渡抵当による担保権は消滅するものとする。
- (3) 第(1)項の譲渡抵当権者が出訴期間制限法に基づいて土地に対する権原を取  
得した場合、その者又はその権原の承継人は、そのようにして取得した権原  
と抵触するコモ  
ンロー上の譲渡抵当権の負担を免れるため、制定法上の権限  
に基づいて当該譲渡抵当目的の賃借権を単純不動産権に拡大することがで  
き、また、コモ  
ンロー上の譲渡抵当のための担保権の場合は、上記の負担の  
ない単純不動産権が自己に帰属する旨を捺印証書により宣言をすることによ  
り、そのような単純不動産権を自己に帰属させることができる。

- (4) 譲渡抵当権に定着物又は動産が含まれている場合、制定法上の売却権、受戻権喪失請求権及び占有取得権は、当該担保の目的に含まれるそれらの物に対する絶対的その他の権益に及ぶものとする。
- (5) それ自体が単純不動産権を制限する（名目的な期間を差し引いた）長期間の転借権設定による転譲渡抵当権の場合、本条前各項は、当該転譲渡抵当のために設定された転借権（もしあれば）が単純不動産権を目的としているかのように適用されるものとし、原賃借権を拡張して当該転譲渡抵当のために設定された転借権を消滅させ、かつ、転譲渡抵当権者に対し、単純不動産権を譲渡する権利、又は上記の受戻権喪失請求、単純不動産権への拡大その他の方法により当該単純不動産権を取得する権利を付与する効力を有するものとする。
- (6) 本条は、その設定時期が本法施行前か施行後かを問わないあらゆる譲渡抵当権及び本法によって設定された譲渡抵当目的の賃借権に適用される。ただし、本条は、譲渡抵当権者に対し、譲渡抵当権の効力及び設定を制限する本法の定めが効力を生じていなかったときに譲渡抵当権者が担保目的で単純不動産権の譲渡を受けていた場合に（それが有効な譲渡抵当権とされていたとすれば）取得したであろう権原を上回る、単純不動産権に対する権原を付与する効力を有するものではない。単なるエクイティ上の担保を除くそれ以前の全ての譲渡抵当権（もしあれば）は、賃借権設定の方法又はコモンロー上の譲渡抵当による担保権の方法によって設定されたものとする。

#### **第89条 不動産賃借権に対する譲渡抵当権の実行**

- (1) 絶対不動産定期賃借権に対してその限度内で絶対不動産定期転借権を設定する方法又はコモンロー上の譲渡抵当による担保権を設定する方法により譲渡抵当権が設定された場合において、譲渡抵当権者が制定法上又は明示的に付与された売却権に基づいて売却を行う場合、
- (a) 当該譲渡抵当権者による譲渡は、買主に対して、当該譲渡抵当のための転借権（もしあれば）だけではなく、（裁判所の許可により明示的に除外された場合を除き、）当該譲渡抵当権の目的に含まれる不動産賃借権復帰

権をも、当該売却権の根拠である譲渡抵当権に優先するコモンロー上の譲渡抵当権及びその被担保債務の負担を残した状態で、譲渡する効力を有するものとし、

- (b) 当該譲渡抵当目的の転借権又はコモンロー上の譲渡抵当による担保権、並びにそれより後順位の譲渡抵当目的の転借権及び担保権は、上記の除外された場合を除き、当該不動産賃借権復帰権との混同によって吸収され、又は消滅するものとする。

当該譲渡は、当該不動産賃借権復帰権を有する不動産権所有者の名義で行うことができる。

当該譲渡抵当権者による売却のために権利譲渡の許諾が必要な場合、当該許諾は合理的な理由がない限り拒絶できないものとする。

- (2) 前項の譲渡抵当権者が無条件受戻権喪失命令を得た場合、当該命令は、特別な定めがある場合を除き、当該譲渡抵当権者に対し、当該譲渡抵当権及びそれより後順位の譲渡抵当権の目的に含まれる不動産賃借権復帰権を、当該譲渡抵当権に優先するコモンロー上の譲渡抵当権及びその被担保債務の負担を残した状態で、（譲渡の許諾がないことによる失権の効果を生じることなく）帰属させる効力を有するものとし、その結果として、当該譲渡抵当目的の転借権並びに当該命令の拘束を受けるそれより後順位の譲渡抵当目的の転借権及び担保権は、当該命令が異なる定めを明示している場合を除き、当該不動産賃借権復帰権との混同によって吸収され、又は消滅するものとする。
- (3) 第(1)項の譲渡抵当権者が出訴期間制限法に基づいて土地に対する権原を取得した場合、その者又はその権原の承継人は、当該譲渡抵当権の目的に含まれる不動産賃借権復帰権及びそのようにして取得した権原と抵触する譲渡抵当のための賃借権及び転借権が、出訴期間を過ぎた受戻権による制約を受けることなく、自己に帰属する旨を捺印証書により宣言することにより、（譲渡の承諾がないことによる失権の効果を生じることなく）それらの権利を自己に帰属させることができる。その結果として、当該譲渡抵当目的の転借権（もしあれば）、並びにそのようにして取得した権原と抵触するその他の譲

渡抵当目的賃借権及び転借権，及びコモンロー上の譲渡抵当による担保権は，当該捺印証書にこれと異なる定めが明記されている場合を除き，当該不動産賃借権復帰権との混同によって吸収され，又は消滅するものとする。

- (4) 譲渡抵当権に定着物又は動産が含まれている場合，制定法上の売却権及び受戻権喪失請求権又は占有取得権は，当該担保の目的に含まれるそれらの物に対する絶対的その他の権益に及ぶものとする。
- (5) それ自体が不動産賃借権復帰権を制限する（名目的な期間を差し引いた）長期間の転借権設定による転譲渡抵当権の場合，本条前各項は，転譲渡抵当権のために設定された転借権が不動産賃借権復帰権を目的としているものとして適用され，（上記の制約を条件として）当該転譲渡抵当権のために設定された転借権と共にその基にある原賃借権が当該復帰権との混同によって吸収され，かつ転譲渡抵当権者に対し，不動産賃借権復帰権を譲渡する権利，又は上記の受戻権喪失請求，捺印証書による権利帰属宣言その他方法により当該不動産賃借権復帰権を取得する権利を付与する効力を有するものとする。
- (6) 本条は，当該不動産賃借権復帰権を目的とする担保又は信託であって，売却権，受戻権喪失請求権又は権原の発生又は取得の根拠である譲渡抵当権に優先するものを損なわない限りにおいて効力を生ずるものとし，かつ，その設定時期が本法施行前か施行後かを問わないあらゆる譲渡抵当権，及び本法によって設定された譲渡抵当のための転借権に適用される。ただし，譲渡抵当のための転借権が，不動産賃借権復帰権の対象である土地全体を目的としていないとき，本条は，当該復帰権に関して支払われるべき賃料（もしあれば）が転借権の目的である土地に関して割り当てられた場合，当該賃料が金銭的価値を有しない場合若しくは賃料が支払われない場合，又は賃借人による明示又は黙示の約款又は約定（もしあれば）が担保の目的である土地に関して割り当てられた場合を除き，適用しない。

本項における「割り当て」は，賃貸人の同意なしになされるエクイティ上の割り当てを含む。

- (7) 本条に基づく手続開始の時点において譲渡抵当権又は担保権による被担保債務の金額が3万ポンド以下の場合、県裁判所が当該手続の管轄権を有する。

### 第90条 裁判所によるエクイティ上の担保権の実行

- (1) 土地に対する（絶対不動産定期賃借権の設定又はコモンロー上の譲渡抵当による担保権設定の方法によらない）エクイティ上の譲渡抵当権に関して裁判所が売却命令を発する場合、裁判所は、当該土地について買主への財産帰属命令を発すること、当該土地を買主に譲渡する者を指名すること、又は、必要な場合は、本法に基づいて捺印証書によりコモンロー上の譲渡抵当権が設定された場合であるかのように譲渡抵当権者に売却を行わせるために、当該土地にコモンロー上の絶対不動産定期賃借権を設定してこれを譲渡抵当権者に付与することができる。ただし、当該エクイティ上の譲渡抵当権に優先する他の物上負担は、当該物上負担の権利者が売却に同意する場合を除き、損なわれない。
- (2) 本条は、本法施行の前後を問わず設定され又は発生したエクイティ上の譲渡抵当権に適用される。ただし、本法その他によって付与された権限に基づいて他の財産権を目的とする担保に転換された譲渡抵当権には適用されない。
- (3) 本条に基づく法的手続の開始時点で譲渡抵当権又は担保権の被担保債務の金額が3万ポンド以下の場合、県裁判所が管轄権を有する。

### 第91条 受戻し又は受戻権喪失のための法的手続における譲渡抵当財産権の売却

- (1) 譲渡抵当財産権の受戻権を有する者は、受戻しのため、売却のため、又は受戻し若しくは売却のためにその者が申し立てた法的手続において、受戻しに代えて売却すべき旨の判決又は命令を得ることができる。
- (2) 裁判所は、受戻権喪失のため、受戻しのため、売却のため、又は何らかの方法による被担保債権の回収及び支払のための法的手続において、譲渡抵当権者、又は被担保債権若しくは受戻権を有する者による申立てがあったと

き、

- (a) それ以外の者が異議を述べた場合、又は
- (b) 譲渡抵当権者又は上記の権利を有する者が手続に出頭しなかった場合であつても、

受戻し又は被担保債務の支払のための期間を猶予することなく、売却に要する費用を支弁しかつ売却条件の履行を担保するために裁判所が定める合理的な金額を裁判所に供託すること、その他裁判所が適当と判断する条件を付して、当該譲渡抵当財産権を売却すべき旨を命ずることができる。

- (3) 上記にかかわらず、受戻権を有する者が譲渡抵当財産権の売却を求めて提起した法的手続において、裁判所は、被告の申立てにより、原告に対し、裁判所が適当と判断する費用のための担保の提供を命ずることができる。裁判所はまた、被告に対して当該売却を実行する権限を与え、かつ、これに要する被告の費用又はその一部に関して裁判所が適当と判断する命令を発することができる。
- (4) 本条のあらゆる場合において、裁判所は、適当と判断するときは、譲渡抵当財産権に対する物上負担の優先順位に関する決定に先立って、その売却を命ずることができる。
- (5) 本条は、本法施行前又は施行後に提起された法的手続に適用される。
- (6) 本条において、「譲渡抵当財産権」は、制定法上の売却権が適用されていたとすれば譲渡抵当権者が譲渡する権限を有していたであろう不動産上の権益を含む。
- (7) 本条の目的のため、裁判所は、その適当と判断するとおりに、譲渡抵当財産権に対するいずれかの物上負担を残した状態で又は残さずに、これを買主に譲渡する旨の財産帰属命令を発し、又は買主に対するその譲渡を行う者を指名することができる。また、エクイティ上の譲渡抵当権の場合は、当該譲渡抵当権が捺印証書により設定されたコモンロー上の譲渡抵当権であるかのように譲渡抵当権者に売却を行わせるため、譲渡抵当目的の賃借権を設定してこれを譲渡抵当権者に付与することができる。

- (8) 本条に基づく法的手続の開始時点において譲渡抵当権又は担保権による被担保債務の金額が3万ポンド以下の場合、県裁判所が管轄権を有する。

### 第92条 土地と鉱物を分離して取り扱う権限

- (1) 譲渡抵当権者が土地に対する売却権を実行できるようになったときに、当該売却権が本条に定める目的物には及んでいない場合、裁判所は、譲渡抵当権者の申立てにより、その者又はその権原の承継人に対して、以下の権限を付与することができる。
- (a) 当該土地から鉱山及び鉱物の全部又は一部を除外し又はこれを留保して、かつ、鉱物を採掘、取得又は搬出する権利又はこれに付随する権利を付与し又は付与せずに、当該土地を処分する権限、又は
- (b) 鉱山及び鉱物の全部又は一部を当該土地から分離して、上記の権利を付与し又はこれを付与せずに、当該鉱山及び鉱物を処分する権限
- 上記の権限付与以降、そのように付与された権限は、譲渡抵当権に含まれていたかのように効力を有するものとする。
- (2) 本条に基づく法的手続開始の時点において譲渡抵当権又は担保権の被担保債務の金額が3万ポンド以下の場合、県裁判所が管轄権を有する。

### 第93条 譲渡抵当併合の制限

- (1) 譲渡抵当権設定者が複数の譲渡抵当権のうちの1つの受戻しを行おうとする場合、当該譲渡抵当権設定者は、その者又はその受任者若しくは受託者が、受戻しを行おうとする当該譲渡抵当権の目的ではない財産権のみに対して設定した別の譲渡抵当権の被担保債務を弁済することなく、当該受戻権を行使することができる。
- 本項は、譲渡抵当捺印証書又はそのうちの1つに反対の意思が明記されていない場合に限り適用される。
- (2) 本条は、全ての譲渡抵当権が1881年12月31日以前に設定された場合には適用されない。
- (3) 上記にかかわらず、本法のいかなる定めも、譲渡抵当権に関する併合権を制限せず、かつ、本法施行前又は施行後に設定されたあらゆる譲渡抵当権の

証書における併合権を留保する旨の定めを失効させるものではない。

#### 第94条 優先順位留保権及び追加貸付金

(1) 本法施行後、先順位の譲渡抵当権者は、以下のいずれかの場合において、後に設定された（コモンロー上のもかエクイティ上のもかにかかわらず）譲渡抵当権に優先する順位で追加貸付金を被担保債権に付加する権利を有するものとする。

(a) 後順位の譲渡抵当権者との間においてそのような効果を生じるように取り決めた場合、

(b) その者が追加貸付を行ったときに、後順位の譲渡抵当権に関する認識を有していなかった場合、又は

(c) 上記の認識を有していたかどうかにかかわらず、譲渡抵当証書において譲渡抵当権者に対して追加貸付の義務が課されていた場合

本項は、先順位の譲渡抵当権の証書が追加貸付金を担保するために設定する旨を明記していたかどうかにかかわらず適用される。

(2) 本法施行後に行われた追加の貸付に関し、譲渡抵当権者は、当該譲渡抵当権の設定を受けたとき又は当該譲渡抵当権者による若しくはその者のための最後の権利関係調査がなされたときのうちのいずれか遅いときに、他の譲渡抵当権が（土地負担法に基づいて）物上負担として登記されておらず、かつ、地方捺印証書登録所に登録されていなかった場合は、登記又は登録がその後になされたことのみを理由として譲渡抵当権の認識を有していたとはみなされないものとする。

本項は、先順位の譲渡抵当権の証書が継続的債権債務勘定又はその他の追加貸付金の担保として設定する旨を明記していた場合にのみ適用される。

(3) 上記のとおりを追加貸付を行う場合を除き、本法により優先順位留保権は廃止される。

ただし、本法のいかなる定めも、本法施行前に優先順位留保権によって取得した優先権、後順位の物上負担の認識なく行われた追加貸付に関して取得した優先権、及び後順位の物上負担に関する権利者との間における取決めに

よって取得した優先権を損なうものではない。

- (4) 本条は、本法施行前又は施行後に設定された土地に対する譲渡抵当権に適用される。ただし、登記済みの土地に対する担保権には適用されない。

#### **第95条 再譲渡に代わる権利移転義務及び占有取得権について**

- (1) 譲渡抵当権設定者が受戻権を有する場合、その者は、再譲渡又は返還を求める権利を行使するための条項の遵守を条件として、譲渡抵当権者に対し、再譲渡又は返還に代えて、譲渡抵当権設定者が指定する第三者に対する当該譲渡抵当権の被担保債権の譲渡及び当該譲渡抵当財産権の譲渡を求める権利を有し、譲渡抵当権者はこれに従ってそれらを譲渡する義務を負う。
- (2) 本条によって付与された権利移転請求権は、各物上負担の権利者及び譲渡抵当権設定者に帰属し、各物上負担の権利者又は譲渡抵当権設定者は、中間に存在する他のあらゆる物上負担にかかわらずこの権利を行使することができる。ただし、物上負担の権利者の権利移転請求権は、譲渡抵当権設定者の権利移転請求権よりも優先し、また、物上負担の権利者間において、先順位の物上負担の権利者の権利移転請求権は後順位の物上負担の権利者の権利移転請求権に優先する。
- (3) 本条の上記各項は、譲渡抵当権者が土地を占有している場合又は占有していた場合には適用されない。
- (4) 本法のいかなる定めも、譲渡抵当権者の譲渡抵当権がコモンロー上の絶対不動産定期賃借権によるものであるかどうかにかかわらず、当該譲渡抵当権者が有する土地の占有取得権を何ら損なうものではない。ただし、譲渡抵当権者による占有取得は、譲渡抵当権設定者のコモンロー上の不動産権をエクイティ上の財産権に転換するものではない。
- (5) 本条は、本法施行前又は施行後に設定された譲渡抵当権に適用され、これに反するあらゆる定めにかかわらず効力を生ずる。

#### **第96条 証書の調査、提出及び引渡しに関する定め及び優先順位**

- (1) 譲渡抵当権設定者は、自己の受戻権が存続している限り、合理的な時間帯であればいつでも適宜に、自己の費用負担でかつ譲渡抵当権者の費用を支弁

のうえ、譲渡抵当権者が保管又は支配している譲渡抵当財産権に関する権原証書を調査し、かつ、その副本、抄本又は抜粋を作成することを要求することができるものとする。

本項は、1882年1月1日以降に設定された譲渡抵当権に適用され、これに反するあらゆる定めにかかわらず効力を生ずる。

- (2) 譲渡抵当権者は、自己の譲渡抵当権が返還その他の方法で消滅する際に、返還又は再譲渡その他を求める権利を有する者に対してその所持する権原証書を引き渡すことについて、たとえその者が最優先する権利を有していなかったとしても、何らの責任を負うものではない。ただし、優先する権利を有する者に関する認識を有していた場合はこの限りではない。

本項における認識は、1925年土地負担法に基づく登記又は地方捺印証書登録所における登録により擬制される認識を含まない。

#### **第97条 下位の譲渡抵当権間の優先順位**

本法施行後に設定された、コモンロー上の土地不動産権を目的とするあらゆる譲渡抵当権は、それがコモンロー上のものかエクイティ上のも（後者はコモンロー上の不動産権に関する権利証書の預託を要件とする譲渡抵当権ではないものを意味する。）かにかかわらず、1925年土地負担法に基づいて土地の物上負担として登記された日の先後に従って優先権を有するものとする。

本条は、1972年土地負担法第14条第(3)項（2002年土地登記法に基づく登記に必要な証書によって設定される特定の物上負担を適用除外とする規定）によって同法の適用を受けない譲渡抵当権及び担保権、登記済みの土地に対する譲渡抵当権及び担保権、並びに地方捺印証書登録所の管轄に属する土地に対する譲渡抵当権及び担保権には適用されない。

#### **第98条 譲渡抵当権設定者による占有訴訟**

- (1) 譲渡抵当権者が占有を取得し又は賃料及び収入を受領する権利を取得する旨の意思を有していることを譲渡抵当権設定者が認識していない土地に関して、当面の間これを占有し賃料及び収入を受領する権利を有している譲渡抵当権設定者は、当該土地の占有又は賃料若しくは収入の回収のため、又は侵

害訴訟又は不法行為訴訟により損害を予防又は回復するため、自己の名のみにおいて訴訟を提起することができる。ただし、その者と他の者とが共同で締結した賃貸借その他の契約を原因とする訴訟に関してはこの限りではない。

- (2) 本条は、自己に属するコモンロー上の不動産権その他の権利により、本条とは独立して自己の名のみにおいて法的手続を行うことができる譲渡抵当権設定者の権限を損なうものではない。
- (3) 本条は、譲渡抵当権が本法施行前に設定されたか施行後に設定されたかにかかわらず適用される。

#### **第99条 土地を占有する譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者の賃貸権限**

- (1) 譲渡抵当権設定者は、譲渡抵当土地を占有している間、当該土地又はその一部について適宜に本条が認めるとおりの賃貸をする権限を有し、これをあらゆる物上負担の権利者に対して対抗できるものとする。
- (2) 譲渡抵当権者は、譲渡抵当土地を占有している間、適宜に上記のとおり賃貸をする権限を有し、これをあらゆる先順位の物上負担の権利者（もしあれば）及び譲渡抵当権設定者に対して対抗できるものとする。
- (3) 本条が認める賃貸借は、以下のとおりである。
  - (i) 期間20年を超えない、又は本法施行後に設定された譲渡抵当権の場合は期間50年を超えない、農業用又は事業用の土地賃貸借
  - (ii) 期間99年を超えない、又は本法施行後に設定された譲渡抵当権の場合は期間999年を超えない、建物用土地賃貸借
- (4) 本条に基づいて土地を賃貸するあらゆる者は、当該賃貸借のために必要又は適切な保証条項を締結し、実施することができる。
- (5) 当該賃貸借は、設定した日から12か月以内に占有開始の効力を生ずべきものとする。
- (6) 当該賃貸借は、事情を勘案して合理的に取得できる最善の賃料の支払を受ける権利を設定するものとする。ただし、権利設定負担金はとらないものとする。

- (7) 当該賃貸借の契約は、賃借人による賃料支払の約定、及び賃借人が30日以内の特定期間内に賃料を支払わない場合には賃貸人が占有を取り戻す旨の条件の定めを含むものとする。
- (8) 当該賃貸借の契約書は、賃借人が署名のうえ賃貸人に引き渡されるものとし、賃借人が署名して引き渡した賃貸借契約書に対する賃貸人による署名は、賃借人及びその権原の承継人のための当該賃貸借に関する十分な証拠となるものとする。
- (9) 上記の建物用の土地賃貸借契約は、賃借人又は賃借権設定を求めた者が、賃借した日から5年以内に新規若しくは追加の建物を建築すること又はその建築を約束すること、当該期間内に建物を改築若しくは修繕すること又はその改築若しくは修繕を約束すること、あるいは当該期間内に賃借した土地を建物用に改良すること又はその改良を約束することを約因として締結されるものとする。
- (10) 前項の建物用の土地賃貸借契約においては、当初の5年間又はそれより短い期間について、最終的に支払われるべき賃料よりも少額の名目的地代その他の形式的な賃料を支払うべき旨を定めることができる。
- (11) 譲渡抵当権設定者が賃貸する場合、譲渡抵当権設定者は、賃貸借契約締結後1カ月以内に、譲渡抵当権者、又は複数の譲渡抵当権者がいる場合は最優先順位の譲渡抵当権者に対して、賃借人が適切に締結した賃貸借契約書の副本を交付すべきものとする。ただし、賃借人は、当該交付義務が履行されたことについて調査義務を負わないものとする。
- (12) 本条に基づいて締結され又は同意された賃貸借契約は、当該賃貸借がなされた場合にその拘束を受けるべきあらゆる者により、かつ、あらゆる者に対して執行することができる。
- (13) 下記第(13A)項の定めを条件として、本条は、譲渡抵当捺印証書その他の書面において譲渡抵当権設定者と譲渡抵当権者の間の反対の意思が明記されていない場合に限り適用され、かつ、当該譲渡抵当捺印証書又はその他の書面及びそれに含まれている条項に抵触しない限りにおいて効力を有する。

(13A) 本条第(13)項は、

- (a) 1948年3月2日以降で1995年8月31日以前に農地に対して設定された譲渡抵当権に関して、その適用を除外又は制限されている本条のいずれかの規定の適用を可能にするものではないし、かつ、
- (b) 1995年9月1日以降に農地に対して設定された譲渡抵当権に関してその適用を除外又は制限されている、1995年農業用地借地法第4条によって1986年農業用保有地法が適用される農業用保有地に対する賃貸権限を付与することを可能にするものではない。

(13B) 本条第(13A)項において、「農業用保有地」は、1986年農業用保有地法におけるものと同じ意味を有し、「農地」は、1947年農業法におけるものと同じ意味を有する。

(14) 譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者は、書面による合意により、譲渡抵当捺印証書に定めがあるかどうかにかかわらず、譲渡抵当権設定者、譲渡抵当権者又はその双方に対し、賃貸権限又はこれに関する追加的その他の権限を留保又は付与することができる。そのようにして留保又は付与された権限は、可能な範囲内で、本法によって付与されたかのように行使ことができ、かつ、その場合と同様の付随的権限、効力及び効果を伴うものとする。

ただし、そのようにして留保又は付与された権限は、当該合意の日に存続していたその他の譲渡抵当権を有する他の譲渡抵当権者が当該合意に加わり又はこれを承認した場合を除き、そのような他の譲渡抵当権者の権益を損なうものではない。

(15) 本法のいかなる定めも、譲渡抵当権設定者又は譲渡抵当権者に対し、本法又は本条を改正する法律が成立していなかったとしたら、全ての物上負担の権利者の同意の下に譲渡抵当権設定者に付与され又は負わされていたであろう賃貸借の条件よりも長期の賃貸期間その他の条件で賃貸する権利を与えるものとは解されない。ただし、土地賃借権に対する譲渡抵当の場合、本条に基づいて設定された賃借権は、2日以上以上の期間の復帰権を留保するものとする。

- (16) 上記の定めを条件とし、本条は、1882年1月1日以降に設定された譲渡抵当権に適用される。ただし、本条の全条項又はその一部は、同日以降における譲渡抵当権設定者と譲渡抵当権者の間の書面による合意により、その日より前に設定された譲渡抵当権に適用することができる。当該合意は、これに加わらずかつこれを承認していない他の譲渡抵当権者の権利及び権益を損なわないものとする。
- (17) 賃貸借に関する本条の定めは、状況が許す限り、あらゆる賃貸し、及び書面によるかどうかにかかわらず賃借権又は賃貸しに関するあらゆる合意に拡大適用される。
- (18) 本条の目的上、「譲渡抵当権設定者」は、当初の譲渡抵当権設定者から権原を承継した担保権者を含まない。
- (19) 本条によって付与された賃貸権限は、制定法に基づいて譲渡抵当不動産又はその一部からの収入の財産保全管理人が譲渡抵当権者によって選任された後は、当該財産保全管理人が職務を追行する限り、譲渡抵当権者が譲渡抵当権設定者に代わって、当該財産保全管理の目的である土地に関し、当該譲渡抵当権者が当該土地を占有しているかのように行使することができるものとする。譲渡抵当権者は、書面により、当該権限を財産保全管理人に委譲することができる。

#### **第100条 土地を占有する譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者の賃借権の返還を受ける権限**

- (1) 前条又は前条に従って締結された契約に基づく賃貸借、又は譲渡抵当捺印証書によって付与された権限に基づく賃貸借（本条においてこれらを「認可賃貸借」という。）を行うことを唯一の目的として、本法により、土地の譲渡抵当権設定者は、当該土地を占有している間、賃貸した譲渡抵当土地又はその一部に関する賃借権の返還を、これに含まれる鉱山及び鉱物の全部又は一部を除外し又は除外せずに、適宜に受ける権限を有し、これをあらゆる物上負担の権利者に対して対抗できるものとする。賃貸された当該土地又は鉱山及び鉱物のうちの一部のみが返還の対象である場合は、返還に際し賃料の

分配を行うことができる。

- (2) 前項と同じ目的のため、本法により、土地に対する譲渡抵当権者は、当該土地を占有している間、上記のと通りの返還を適宜に受ける権限を有し、これを全ての先順位又は他の物上負担の権利者（もしあれば）及び抵当権設定者に対して対抗できるものとする。
- (3) 賃貸の目的である土地又は鉱山及び鉱物の一部のみが返還される場合、当該返還の際に当初の賃貸借を変更することができる。ただし、当該返還を受ける者が変更された内容の賃貸を行ったとしたら、当該賃貸借が変更されたときに認可賃貸借として有効となる場合に限る。賃借権の返還を受けて新規又は別個の賃貸を行う際は、その賃借期間が当初と同様であるか延長その他の期間を定めるかにかかわらず、また当初と同一又はその他の約款、条項又は条件に従うべき旨を定めるかどうかにかかわらず、賃借人が返還した賃借権の評価額は、本条の定めを反しない限り、支払われるべき賃料の金額、及び新規その他の賃貸借契約における約款、条項及び条件を決定する上で斟酌することができる。
- (4) 賃借人又はその代理人から、賃借権の返還を受ける者又はその代理人に対し、認可賃貸借に同意する旨の合意以外の何らかの返還の対価が提供される場合、本条のいかなる定めも、譲渡抵当権設定者に対して物上負担の権利者の同意なしに返還することを認可するものではなく、また、第二順位又はそれより後順位の物上負担の権利者に対して先順位の物上負担の権利者の同意なしに返還することを認可するものでもない。
- (5) 本条による賃借権の返還は、以下の場合を除き効力を有しないものとする。
  - (a) 当該土地又は返還対象に含まれる鉱山及び鉱物の全部について、返還後直ちに又は1か月以内に占有開始の効力が生ずる認可賃貸借が行われ、
  - (b) 新しい賃貸借によって設定された賃借権その他の権益に基づく賃借期間が、当初の賃借権が返還されなかったとすればそれに基づいて存続したであろう賃借権又は権益の残存期間を下回らない期間であり、かつ、

- (c) 当初に賃借権が設定された土地及び鉱山及び鉱物の全部が返還された場合において、新しい賃貸借によって確保される賃料が当初の賃借権の返還がなかった場合に支払われるはずであった賃料を下回らない場合、又は当該土地若しくは鉱山及び鉱物の一部のみが返還された場合において、当初の賃貸借に基づいて支払われ又は確保される残存賃料及び新規賃貸借に基づく賃料の合計額が、当初の賃借権の一部返還がなかった場合にこれに基づいて支払われ又は確保されるはずであった賃料を下回らない場合
- (6) 本条に基づいて返還し又は返還を受けるための契約は、返還があった場合にその拘束力を受けるべきあらゆる者により、かつ、あらゆる者に対し執行することができる。
- (7) 本条は、譲渡抵当捺印証書又はその他の書面に譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者の反対の意思を明記されていない場合に限り適用され、譲渡抵当捺印証書又はその他の書面の条項及びそれらが定める条件に反しない限りにおいて効力を有するものとする。
- (8) 本条は、1912年1月1日以降に設定された譲渡抵当権に適用される。ただし、本条の全条項又はその一部は、同日以降における譲渡抵当権設定者と譲渡抵当権者との間の書面による合意により、その日より前に設定された譲渡抵当権にも適用することができる。当該合意は、これに加わらず、かつ、これを承認していない他の譲渡抵当権者の権益を損なわないものとする。
- (9) 賃貸借に関する本条の定めは、状況が許す限り、あらゆる賃貸し、及び書面によるかどうかにかかわらず賃借権又は賃貸しに関するあらゆる合意に拡大適用されるものとする。
- (10) 譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者は、譲渡抵当捺印証書に定めがあるかどうかにかかわらず、書面による合意により、譲渡抵当権設定者、譲渡抵当権者又はその双方に対し、賃借権の返還に関する追加的その他の権限を留保し又は付与することができる。そのようにして付与又は留保された追加的その他の権限は、可能な範囲内において、本法によって付与されたかのように行使すべきものとし、その場合と同様の付随的権限、効果及び効力を伴うも

のとする。

- (11) 本条のいかなる定めも、譲渡抵当権設定者又は譲渡抵当権者に対し、本法及び本条を改正する法律が成立しなかったとしたら、譲渡抵当権設定者が全ての物上負担の権利者の同意を得ても受けることができなかつたはずの返還を受ける権利を付与する効果を有するものではない。
- (12) 本条の目的上、「譲渡抵当権設定者」には、当初の譲渡抵当権設定者の権原を承継した担保権者を含まない。
- (13) 本条が付与した返還を受ける権限は、制定法に基づいて譲渡抵当不動産又はその一部からの収入の財産保全管理人が譲渡抵当権者によって選任された後は、当該財産保全管理人が職務を迫行する限り、当該譲渡抵当権者が譲渡抵当権設定者に代わって、当該財産保全管理の目的である土地に関し、当該譲渡抵当権者が当該土地を占有しているかのように行使できるものとする。当該譲渡抵当権者は、書面により、当該権限を財産保全管理人に委譲することができる。

#### **第101条 譲渡抵当権者の不動産上の権益に付随する権限**

- (1) 譲渡抵当権が捺印証書により設定された場合、本法により、譲渡抵当権者は、それが譲渡抵当捺印証書の定めによって付与されたものであるかのように、以下の権限を有するものとする。ただし、その場合の権限を超えるものではない。
  - (i) 譲渡抵当権の被担保債務が支払期限を過ぎたときに、譲渡抵当財産権又はその一部を、先順位之物上負担を残した状態で又はこれを残さずに、土地全体として又は区画に分けて、競売又は相対売買により、権原、その証拠又はその他の事項に関して譲渡抵当権者が適当と判断する条件を付して、その結果として生じた損失について責任を問われることなく、売却し又は他の者との共同売却に合意する権限、及び売買契約を変更する権限、並びに競売において落札し、又は売買契約を解除して転売する権限
  - (ii) 譲渡抵当捺印証書作成日の翌日以降いつでも、譲渡抵当の目的である財産権又は不動産上の権益の一部を構成する、建物又は、自由土地保有権の

定着物であるかどうかにかかわらず、保険を付することが可能な動産その他の財産に火災保険を掛けて、当該保険を維持する権限。なお、当該保険のために支払われる保険料は、譲渡抵当権の被担保債務に追加されて、被担保債務と同一順位で、被担保債務の利息と同率の利息と共に、当該譲渡抵当財産権又は不動産上の権益により担保されるものとする。

(iii) 譲渡抵当権の被担保債務が支払期限を過ぎたとき、譲渡抵当財産権から生ずる収入の財産保全管理人を選任する権限、又は、譲渡抵当財産権が不動産収入に対する権益又は地代負担若しくは年次その他定期的収入である場合は、当該財産権の全部又は一部の財産保全管理人を選任する権限

(iv) 譲渡抵当権者が土地を占有している間、防災又は景観目的で植林され又は伐り残されたもの以外、伐採に適した状態の立木その他の樹木を伐採し売却する権限、又はその伐採及び売却のために、12か月以下の期間内にこの作業を完了すべき旨を定める契約を締結する権限

(1A) 前項(i)は、2002年不動産区分保有権及び定期賃借権改革法第21条（区分の一部処分の禁止）による制限を受ける。

(2) 譲渡抵当捺印証書が1912年1月1日以降に作成された場合、上記の売却権には、以下の付随的権限が含まれる。

(i) 法が許す限り、譲渡抵当財産権の未売却部分若しくはその一部、又は売却する財産権及びその買主に対し、土地上の建物その他の利用権又は鉱山鉱物に関し、又は当該財産権がより収入をもたらすような運用をするために、又はその他の事項に関し、約款、約定その他により、何らかの制限又は留保を加え、又はその拘束を受けさせる権限

(ii) 譲渡抵当財産権又はその一部、又は地表にある物を除く鉱山及び鉱物の全部又は一部を、以下のとおりに売却する権限

(a) 譲渡抵当財産権の残余部分若しくはその一部又は売却した財産権に関して、通行地役権、水利権、地役権、利権及び建物その他の利用目的のための特権を付与又は留保し、又はそのような権利の付与又は留保をせずに、

(b) 譲渡抵当財産権に含まれ又はこれに基づく鉱山及び鉱物の全部又は一部を除外又は留保し、又はその除外も留保もせずに、かつ、譲渡抵当財産権の残余部分若しくはその一部又は売却する部分に関して、採掘権、立入権、通行地役権、水利権及び排水その他の権利、地役権、利権、及び鉱物採取の目的のための特権を付与又は留保し、又はそのような権利の付与又は留保をせずに、かつ、

(c) 売却した土地に関する費用負担を買主に約束させる約款を付し又はこれを付さずに、売却する権限

(3) 本法の上記権限に関する定めは、本条が定めるもの及び当該権限の行使を規制するその他の規定が定めるもののいずれに関しても、譲渡抵当捺印証書によって変更又は拡大することができ、そのようにして変更又は拡大された権限は、当該変更又は拡大された権限が本法に定められていたかのように適用されるものとし、その場合と同じ付随的権限、効力及び効果を伴うものとする。

(4) 本条は、譲渡抵当捺印証書においてこれに反する意思が明記されていない場合に限り適用され、譲渡抵当捺印証書の条項及びこれが定める条件に反しない限りにおいて効力を有する。

(5) 本条は、反対の定めがない限り、譲渡抵当捺印証書が1882年1月1日以降に作成された場合に適用される。

(6) 本条が付与する売却権は、譲渡抵当権の実行に関する本法の定めが付与する単純不動産権又は不動産賃借権復帰権の売却権を含む。

#### **第102条 土地の未分割持分権に対する譲渡抵当権に関する定め**

(1) 本法施行前に未分割持分権に対する譲渡抵当権者であった者は、その者が当該土地における自己の持分に関して有する信託受益権の売却権を、本法とは関係なく当初から有していたかのように有するものとし、かつ、当該持分に帰属する賃料及び収益を取得し又は当該受託者から当該収入を受領する財産保全管理人を選任する権限を本法とは関係なく当初から有していたかのように、当該土地を管理する信託受託者に対し、当該持分に帰属する収益の報

告を求め、又はその財産保全管理人の選任を求める権利を有するものとする。

- (2) 譲渡抵当権者の権原を承継した者は、本条が付与する権限を行使することができる。

### 第103条 売却権行使の制限

譲渡抵当権者は、以下の場合を除き、本法によって付与された売却権を行使することができない。

- (i) 被担保債務の支払催告が譲渡抵当権設定者又は複数の譲渡抵当権設定者のうちの1人に対してなされ、その後3か月以内に被担保債務全額又はその一部の支払がなされない場合、
- (ii) 譲渡抵当証書に基づく利息の支払期が経過してから2か月以内に支払われない場合、又は
- (iii) 被担保債務及びこれに対する利息支払約定以外の義務であって、譲渡抵当捺印証書、又は本法若しくはその改正法に定められている、譲渡抵当権設定者、又は譲渡抵当権設定者が複数の場合はそのうちの誰かが遵守又は履行すべき条項に違反した場合

### 第104条 売却による不動産譲渡

- (1) 本法によって付与された売却権を行使する譲渡抵当権者は、その者が本法により売却又は譲渡する権限を付与された不動産上の権益、又は譲渡抵当権の目的とすることができる不動産上の権益に関して、捺印証書により、当該譲渡抵当権に劣後する全ての不動産上の権益が消滅した状態で、ただし、当該譲渡抵当権に優先する全ての不動産上の権益は残した状態で、売却の対象である財産権を譲渡する権限を有するものとする。
- (2) 本法又はその改正法によって付与された売却権を行使して不動産譲渡を行う場合、買主の権原は以下の事由によって損なわれないものとする。
- (a) 売却権を生じさせる事由が存在せず、又は
  - (b) 適切な認識を有しておらず、又は
  - (c) 当該譲渡抵当権が本法施行後に設定された場合において、裁判所の許可

を要するのに当該許可が得られておらず、又は

- (d) 当該譲渡抵当権の設定が本法施行前か施行後かを問わず、売却権がその他の点において不適正又は不適式に行使され、かつ、買主が、譲渡前又は譲渡の際に、売却権を生じさせる事由があったかどうか、適切な認識を有していたかどうか、又は売却権が適正又は適式に行使されたかどうかについて知ろうとせず、かつ、調査をしようとしなかったこと。

ただし、無権限の売却又は不適正若しくは不適式に権限を行使したことによって損害を被った者は、当該売却権を行使した者に対して損害の賠償を求めることができるものとする。

- (3) 本法施行後に譲渡抵当権者が行う売却による不動産譲渡は、反対の意思が明らかにされた場合を除き、本法によって付与された売却権の行使としてなされたものとみなされるものとする。

#### **第105条 売却代金の充当**

譲渡抵当権者が受領した売却代金は、売却の対象に含まれない優先する物上負担がある場合はこれを解除し、又は当該優先する物上負担に見合う金額を裁判所へ支払った後、譲渡抵当権者が信託財産として管理し、その者によって、まず当該売却又はその準備行為その他に付随してその者が適正に負担した全ての費用、料金及び経費の支払に、次に当該譲渡抵当権の被担保債務、利息、費用及び（もしあれば）譲渡抵当権に基づいて支払うべきその他の金員の弁済に充当されるものとする。そのようにして譲渡抵当権者が受領した金員の残額は、当該譲渡抵当財産権に対する権利を有する者、又は売却代金の受領証を作成する権限を有する者に対して支払われるものとする。

#### **第106条 売却権の行使に関する定め**

- (1) 本法によって付与された売却権は、譲渡抵当権の被担保債務の弁済を受ける権利及びこれを免除する権利を現に有する者が行使することができる。
- (2) 本法によって付与された売却権は、受戻権喪失請求権を制限するものではない。
- (3) 譲渡抵当権者は、本法によって付与された売却権、これに関連する信託に

基づく権利，又は，1912年1月1日以降に譲渡抵当権が実行された場合は，譲渡抵当捺印証書の定めに基づく売却権の行使及び売却の実行に関連して発生する，やむを得ない損失の責任を問われないものとする。

- (4) 本法によって付与された売却権が行使できる状態になった後はいつでも，当該売却権を行使できる者は，当該譲渡抵当財産権に関して譲渡抵当権に優先する不動産上の権益を有する者以外のあらゆる者に対し，当該売却権が行使された場合に買主が売却権者に対して請求できることとなる，当該財産権又はこれに対する権原に関する全ての捺印証書その他の権利証書の財産回復請求をすることができる。

#### **第107条 譲渡抵当権者の受領証，解除等**

- (1) 譲渡抵当権者が作成した，本法によって付与された売却権に基づいて発生した金員，又は譲渡抵当権の被担保債務を構成し又は当該譲渡抵当権に基づいて発生した金員若しくは証券の受領を証する旨の書面は，それらの支払義務を完全に消滅させるものとし，譲渡抵当権者にその支払又は引渡しをした者は，当該譲渡抵当権に基づいて生じた金員が残っているかどうかについて調査する義務を負わないものとする。
- (2) 譲渡抵当権者が当該譲渡抵当権に基づいて受領した金員又は譲渡抵当権が担保する証券の収益から受領した金員は，本法が付与した売却権に基づく売買によって譲渡抵当権者が受領した金員に関して本法が指定した弁済充当と同様の方法で弁済に充当されるものとする。ただし，その場合，最初に充当されるべき費用，料金及び経費は，当該売却に付随する費用，料金及び経費ではなく，当該金員又は証券の回収及び受領，並びに当該証券の金銭への轉換に関連して適正に負担した費用，料金及び経費を含むと読み替えるものとする。

#### **第108条 保険金の金額及び充当**

- (1) 本法によって付与された権限に基づいて譲渡抵当権者が掛ける火災損害賠償保険の保険金額は，譲渡抵当捺印証書に記載された金額，又はその記載がないときは付保財産が全損した場合に填補に要する金額の3分の2を超えな

いものとする。

- (2) 譲渡抵当権者は、以下のいずれかの場合には、本法によって付与された権限に基づいて保険を掛けることができないものとする。
  - (i) 譲渡抵当捺印証書において保険は不要と宣言されている場合
  - (ii) 譲渡抵当捺印証書に基づいて、譲渡抵当権設定者により又は譲渡抵当権設定者のために保険が維持されている場合
  - (iii) 譲渡抵当捺印証書に保険に関する記載がなく、かつ、譲渡抵当権者の同意の下に、譲渡抵当権設定者により又は譲渡抵当権設定者のために掛けられた、譲渡抵当権者が本法によって掛けることが許された保険金額に達する保険が維持されている場合
- (3) 本法又はその改正法に基づいて掛けられた譲渡抵当財産権を対象とする火災その他の損害賠償保険、又は譲渡抵当捺印証書に基づいて譲渡抵当権設定者が保持義務を負っている保険により受領した全ての金員は、譲渡抵当権者が要求したとき、譲渡抵当権設定者によって、受領した金員に関する損害の補填に充当されるものとする。
- (4) 譲渡抵当権者は、法律又は特別な契約によって課された本項に反する内容の義務を損なうことなく、本法又はその改正法に基づいて掛けられた譲渡抵当財産権を対象とする火災その他損害賠償保険、又は譲渡抵当捺印証書に基づいて譲渡抵当権設定者が保持義務を負っている保険により受領する全ての金員を、当該譲渡抵当権の被担保債務の弁済に充当するように求めることができる。

#### **第109条 財産保全管理人の選任、権限、報酬及び義務**

- (1) 本法によって付与された権限に基づいて財産保全管理人を選任する権限を有する譲渡抵当権者は、本法によって付与された売却権を行使することができるようになるまでは財産保全管理人を選任してはならない。当該権限を行使することができるようになってから以降は、譲渡抵当権者は、その自署した書面により、適当と考える者を財産保全管理人に選任することができる。
- (2) 本法又は本法により改正された制定法によって付与された権限に基づいて

選任された財産保全管理人は、譲渡抵当権設定者の代理人とみなされるものとし、譲渡抵当権設定者は、譲渡抵当捺印証書に特段の定めがある場合を除き、財産保全管理人の行為及び懈怠について単独で責任を負担するものとする。

- (3) 財産保全管理人は、譲渡抵当権設定者が処分することができる不動産上の権益の範囲内において、当該譲渡抵当権設定者又は譲渡抵当権者のいずれかの名において、訴訟により又は2007年審判所、法廷及び執行法第72条第1項（未払商事賃料の回収）その他に基づいて、その財産保全管理権が及ぶ全ての収入を請求し回収する権限、回収金に関する有効な受領証を作成する権限、及び本法に従って譲渡抵当権者がその者に委譲することができるあらゆる権利を行使する権限を有するものとする。
- (4) 財産保全管理人に金員を支払う者は、財産保全管理人にその受領権限が付与されているかどうかについて調査する義務を負わないものとする。
- (5) 譲渡抵当権者は、その自署した書面により、適宜に財産保全管理人を解任し、かつ、新たな財産保全管理人を選任することができる。
- (6) 財産保全管理人は、受領したあらゆる金員のうちから、自らの報酬とし、かつ、財産保全管理人の職務に関して発生した全ての費用、料金及び経費に充てるため、受取金の総額の5パーセントを上限として、受取金総額に対しその選任の際に定められた料率を乗じた金額の手数料、又は、手数料率が定められていないときは、受取金総額に対し5パーセントの料率又は当該財産保全管理人の申立てにより裁判所が適当と認めるその他の料率を乗じた金額の手数料を留保する権利を有するものとする。
- (7) 財産保全管理人は、譲渡抵当権者が書面により指示したときは、財産保全管理人が受領した金員のうちから、建物、動産、又は、自由土地保有地の定着物であるかどうかにかかわらず、保険を付することが可能なその他の譲渡抵当の目的に含まれる財産（もしあれば）に対して、譲渡抵当権者がこれに対する保険を掛け、かつ、これを維持することができる限度内において、火災損害賠償保険を掛けることができる。

- (8) 財産保全管理人は、保険金の充当に関する本法の定め反しない範囲内において、その受領した保険金総額を以下の指定に従って充当しなければならない。すなわち、まず、
- (i) 譲渡抵当財産権に関係する全ての賃料、税金、料金その他の費用の弁済に充当する。次に、
  - (ii) 当該財産保全管理人の権限の根拠である譲渡抵当権に優先する、全ての年次収入及びその他の経費並びに全ての元本に対する利息の支払に充当する。続いて、
  - (iii) 当該財産保全管理人の手数料、譲渡抵当捺印証書又は本法に基づいて適正に支払うべき火災保険、生命保険その他の保険に関する保険料（もしあれば）、及び譲渡抵当権者が書面により指示した必要又は適正な修繕を行うための費用の支払に充当する。その後で、
  - (iv) 当該譲渡抵当証書に基づいて支払うべき被担保債務の元本に関して発生済みの利息の支払に充当する。さらに、
  - (v) 当該譲渡抵当権者が書面により指示したときは、被担保債務の元本の弁済に充当する。

財産保全管理人は、受領した金員から上記支払後の残金（もしあれば）を、財産保全管理人が受領していなかったとしたら、当該収入を受領する権限を有していたであろう者又は譲渡抵当財産権に対する権利をその他の方法で有する者に対して支払うべきものとする。

#### **第110条 売却権又は財産保全管理人選任権に対する譲渡抵当権設定者の破産の効果**

- (1) 譲渡抵当権設定者が破産宣告を受けたことにより、制定法上又は明示的に付与された譲渡抵当権者の売却権又は財産保全管理人選任権が行使できるようになった場合、当該権限は、破産宣告があったことだけを根拠として、裁判所の許可なしに行使してはならない。
- (2) 本条は、譲渡抵当捺印証書が本法施行後に作成された場合においてのみ適用される。

## 第111条 共同計算による共有者への支払の効果

- (1) 以下のいずれかの場合、譲渡抵当証書又は金銭支払に関する債務証書に基づいて複数の者に支払うべき、譲渡抵当権の被担保債務又はその他の金員若しくはその代替物は、それらの者と譲渡抵当権設定者又は債務者との間では、そのときにおいて共同計算によりそれらの者に帰属する金員又はその代替物として存続するとみなされるものとする。
- (a) 譲渡抵当証書、当該金銭債務証書、又は譲渡抵当権若しくは当該金銭債務の譲渡証書において、既払若しくは未払の金員又はその一部が、複数の者の共同計算によりこれらの者に帰属する金員から支払われた旨、又は共同計算での複数の者に対し支払われるべき金員である旨が明記された場合、又は、
- (b) 譲渡抵当証書、当該金銭債務証書、又はその譲渡証書が、複数の者に対し共同で譲渡抵当権者、金銭債権者又はその譲受人として作成された場合それらの者のうちの複数若しくは最後の残存者又は最後の残存者の人格代表者が書面により受領を証したときは、たとえその支払者が当該共同財産の分割の認識を有していたとしても、そのときにおける全ての金員又はその代替物の完全な弁済があったものとする。
- (2) 本条は、譲渡抵当証書、金銭債務証書又はその譲渡証書に反対の意思が明記されていない場合に限って適用され、当該譲渡抵当証書、金銭債務証書又はその譲渡証書の条項及びこれらに含まれる条件に反しない限りにおいて効力を有する。
- (3) 本条は、1882年1月1日以降に作成された譲渡抵当証書、金銭債務証書、又は譲渡証書に適用される。

## 第112条 譲渡抵当権の信託譲渡の認識

(削除)

## 第113条 被担保債権に設定された信託の認識

- (1) 譲渡抵当権者と誠実に取引する者、又は、譲渡抵当権が、譲渡抵当財産権の全部又は一部について解除、免除又は弁済猶予された場合において、譲渡

抵当権設定者と誠実に取引する者は、譲渡抵当権の被担保債権又はその収入に係る信託について、当該信託の認識を有していたかどうかにかかわらず、いつも関係がないものとし、譲渡抵当証書に反対の記載がある場合を除き、譲渡抵当権の被担保債権に対するエクイティ上の権原、又はこれに関する受託者の選任又は解任について調査することなく、以下の事項を前提として取引することができる。

- (a) 譲渡抵当権者ら（複数の場合）が譲渡抵当権の被担保債権を共同計算により権利を有していること、又はこれを共有していたこと、及び
  - (b) 譲渡抵当権者が、売買代金、被担保債権及びその収入（既発生利息を含む。）に関する有効な受領証を作成し、被担保債権又はその一部の優先権を免除又は猶予し、又は被担保債権、譲渡抵当財産権又はその一部を処分する権限を有していること、又はこれを有していたこと。
- (2) 本条は、本法施行前又は施行後に設定された譲渡抵当権について適用される。ただし、本法施行後に効力を生ずる取引に関してのみ適用される。
- (3) 本条は、譲渡抵当権の被担保債権を信託譲渡されてその受託者になった者の義務には影響しない。

#### **第114条 譲渡抵当権の移転**

- (1) 譲渡抵当権又はこれに基づく利益を移転するために譲渡抵当権者が作成した捺印証書は、反対の意思が明記されている場合を除き、かつ、当該証書の条項に反しない限りにおいて、その譲受人に対して以下のものを移転する効力を有するものとする。
- (a) 譲渡抵当権の被担保債務又はその未払金、及びこれに対する既発生利息（もしあれば）及び今後発生する利息の支払を請求し、回復請求訴訟を提起し、これを回収し、かつ、その受領証を作成する権利、
  - (b) 上記のための全ての担保に基づく利益、譲渡抵当権者との間の全ての約款による利益及びこれに基づいて訴訟を提起する権利、並びに譲渡抵当権者の全ての権限を行使する権利、及び
  - (c) 譲渡抵当財産権に対して当該譲渡抵当権者がそのときに有している、受

戻し又は期間満了を条件とする全ての不動産権及び権益。ただし、当該権益は、そのときに存続している受戻権による制限を受ける。

- (2) 本条において、「譲受人」は、譲受人の人格代表者及び承継人を含む。
- (3) 譲渡抵当権の譲渡は、本法付則第3に定める書式に状況に応じて必要な変更及び追加をした上、これを用いて行うことができる。
- (4) 本条は、譲渡される譲渡抵当権が本法施行前に設定されたか施行後に設定されたにかかわらず、ただし、それが本法施行後に譲渡された場合にのみ適用される。
- (5) 本条は、担保を目的とする動産の売買証書の譲渡には拡大適用されない。

#### **第115条 譲渡抵当証書に裏書された受領証による譲渡抵当権の再譲渡**

- (1) 譲渡抵当証書の末尾、裏面又は添付書面に、コモンロー上の譲渡抵当による担保権者、又は譲渡抵当財産権に対する権利を有し、かつ、被担保債務弁済の受領証を作成するコモンロー上の権限を有する者によって、被担保債務全額を受領したことを確認する旨及び当該金員を支払った者の名前が記載されている場合、当該受領証は、再譲渡、返還又は解除をしなくても、以下のとおりの効果を有するものとする。
  - (a) 譲渡抵当権が賃借権又は転借権の設定の方法により効力を生じた場合は、当該賃借権の消滅又は直ちに行使できる復帰権との混同を目的として当該賃借権を返還する効果、
  - (b) 譲渡抵当権が賃借権又は転借権の設定により効力を生じたものではない場合は、当該受領証の日の直前にエクイティ上の受戻権を有していた者に対する当該譲渡抵当の目的である権益の範囲内で当該譲渡抵当権を再譲渡する効果、及び、上記のいずれの場合においても、被担保債務の元利金全額及び当該譲渡抵当証書に基づく全ての請求権から、譲渡抵当財産権を解除する効果。ただし、当該不動産上の権益に優先する、譲渡抵当権者又は譲渡抵当財産権に対する権利を有するその他の者の賃借権その他の権益を損なうことはできない。
- (2) 上記にかかわらず、当該金員の支払が直前にエクイティ上の受戻権を有し

ていなかった者によってなされたことが明らかな場合は、以下のいずれかの場合を除き、上記の受領証は、当該譲渡抵当権に基づく利益が捺印証書によってその者に移転した場合と同じ効果を有するものとする。

- (a) これとは異なる定めが明記されている場合、又は
  - (b) 当該支払が、その者の人格代表者又は受託者が所持している、当該譲渡抵当権の解除に充当するための原資金その他の金員からなされた場合であって、その受領証が権利移転の効果を有する旨が明記されていない場合
- (3) 本条のいかなる定めも、譲渡抵当権設定者に対し、その者によって被担保債務が完済された譲渡抵当権を、後順位の物上負担の権利者に対して優先的な効力を主張するために存続させる権利を付与するものではない。譲渡抵当権を存続させる権利が存在しない場合、受領証は権利移転の効果を有しない。
- (4) 本条は、受領証に代えて権利の再譲渡、返還、免除又は移転を請求する者の権利に影響しない。
- (5) 受領証の作成は、本法附則第3に定める書式に適宜に必要な変更又は追加をした上、これを用いて行うことができる。
- (6) 本条に基づいて作成された受領証は、これを作成した者が譲渡抵当権者としての立場で、その者の譲渡抵当権に優先する権益による制限を残した状態で、当該財産権を捺印証書によって明示的に譲渡した場合に生ずるものと同じ内容の黙示的な約款を含むものとする。
- (7) 譲渡抵当権が、譲渡抵当証書及び追加担保の証書から、又は2つ以上の捺印証書から成っている場合、本条の目的上は、いずれか1つの譲渡抵当捺印証書の末尾、裏面又は添付書類において受領証が記載され、かつその受領証に、全ての譲渡抵当捺印証書が特定され、又は被担保債権総額及びそのときにおける残額が記されていれば足りるものとする。
- (8) 本条は、コモンロー上の譲渡抵当による担保権の解除、及び制定法に基づく譲渡抵当権であるかどうかを問わず、本法施行前又は施行後に設定された譲渡抵当権の解除であって本法施行後に解除の効力を生ずるものについての

み適用される。

- (9) 受領証の効力に関する本条の定めは、(住宅金融組合によって又は住宅金融組合のために作成された受領証に関する制定法上の同様な規定に代えて)当該組合のために設定された譲渡抵当権の解除に適用される。ただし、当該受領証が当該組合に関する制定法が要求する方法で作成された場合に限る。
- (10) 本条は、(2002年土地登記法が用いる意味における)登記された物上負担の解除には適用されない。
- (11) 本条における「譲渡抵当財産権」は、受領証の作成日において譲渡抵当権の目的として残存している財産権を意味する。

#### **第116条 譲渡抵当目的の賃借権の終了**

譲渡抵当のために設定された賃借権は、その被担保債務が弁済されたときに、生涯不動産権者及び譲渡抵当権を移転その他によって存続させることを要求するエクイティ上の限定的な受戻権のみを有するその他の者の権利を損なうことなく、その目的が達成されて終了するものとする。

#### **第117条 制定法に基づくコモンロー上の担保権の方式**

- (1) 自由土地保有権又は不動産賃借権に対する譲渡抵当権は、コモンロー上の譲渡抵当による担保権の特別な方式として、本法附則第4に定める書式(書式1又は同4)に状況に応じて必要な変更及び追加をした上これを用いて、制定法に基づく譲渡抵当権の方法によることを明記した捺印証書によって設定することができ、かつ、そのようにして設定された譲渡抵当権には本条が適用されるものとする。
- (2) 上記の譲渡抵当捺印証書には、以下の条項が定められているとみなされるものとし、かつ、本法によってそのような条項が黙示的に定められるものとする。

第1に、譲渡抵当権設定者として担保を設定する旨が明記された者による譲渡抵当権者との間の以下の内容の約款

譲渡抵当権設定者は、所定日において、譲渡抵当権者に対し、所定の被担

保債務を、所定の利率によるその弁済日までの利息と共に支払うものとし、その後、被担保債務又はその一部が未払の場合は、譲渡抵当権者に対し、当該金員に対する所定の利率による（当該譲渡抵当証書に基づく判決言渡前はもとよりその後発生するものについても）利息又はその未払分を、被担保債務の所定の弁済期日から6か月経過した日を最初の支払日として半年ごとに支払うものとする。

第2に、以下の内容の条項

譲渡抵当権設定者が譲渡抵当権者に対し所定日において所定の被担保債務及び所定の利率による支払日までの利息を支払った場合、譲渡抵当権者は、その後はいつでも、譲渡抵当権設定者が要求したときに譲渡抵当権設定者の費用負担において、譲渡抵当財産権を担保から解除し、又は譲渡抵当権設定者が指定するとおりに譲渡抵当権に基づく利益を譲渡するものとする。

本条は、1881年土地分譲法第26条に基づいて作成された譲渡抵当捺印証書について、同条における「譲渡抵当権設定者として譲渡する旨が明記された者」の語を、本条において「譲渡抵当権設定者として担保を設定する旨が明記された者」と読み替えて適用する。

#### **第118条 コモンロー上の担保権の制定法に基づく譲渡に関する方式**

- (1) 制定法に基づく譲渡抵当権の譲渡は、本法附則第4に定められた3つの書式（書式2、同3及び同4）のいずれかに状況に応じて必要な変更及び追加をした上これを用いて、譲渡抵当権の制定法に基づく譲渡の方式によることを捺印証書に明記して行うことができ、そのようにして行われた譲渡には本条が適用されるものとする。
- (2) 上記の3つのいずれの書式の捺印証書によって譲渡が行われた場合であっても、当該譲渡は以下の効力を有するものとする。
  - (i) 譲渡抵当権に基づく利益を譲り受ける旨が明記された者（本条において、その者の人格代表者及び承継人と共に譲受人と称する。）に対して、譲渡抵当権の被担保債務又はその未払金、及びこれに対する既発生利息（もしあれば）及び将来発生する利息の支払を請求し、訴訟を提起し、こ

れを回収し、かつ、その受領証を作成する権利、及びこれに関する全ての担保に基づく利益、譲渡抵当権者との間の全ての約款による利益及びこれに基づいて訴訟を提起する権利、並びに譲渡抵当権者の全ての権限を行使する権利を付与する効力

(ii) 譲渡抵当土地に対して当該譲渡抵当権者が有している、受戻しを条件とする全ての賃借権及び権益（もしあれば）を、受戻しを条件に譲受人に帰属させる効力

(3) 譲渡捺印証書に第三者が債務者として加わった場合、当該捺印証書は、債務者としてこれに加わる旨を明記された者による譲受人に対する以下の内容の約款を含むものとみなされるものとし、かつ、本法によりそのような約款が黙示的に定められるものとする。

債務者は、譲渡抵当捺印証書が利息支払日と定めた日の翌日に、譲受人に対し、所定の被担保債務又はその未払金を、これに対する譲渡抵当捺印証書における所定利率の利息又はその未払金とともに支払うものとし、その後は、被担保債務又はその一部が完済されるまで、譲受人に対し、譲渡抵当捺印証書が定めた利息支払日の翌日において同率の利息又はその未払金を支払うものとする。

(4) 譲渡捺印証書が書式4を用いて作成された場合、当該捺印証書は、本法により、譲渡抵当権の制定法に基づく譲渡としての効力にとどまらず、制定法に基づく譲渡抵当権としての効力を有するものとし、本条の定めは、これに伴う効力を有するものとする。ただし、譲渡抵当権に指定されたことのみを理由として印紙税は加重されないものとする。

(5) 本条は、本法の改正法に基づいて設定された制定法に基づく譲渡抵当権の譲渡に適用される。

#### **第119条 黙示的約款の連帯**

制定法に基づく譲渡抵当権の譲渡抵当捺印証書又は譲渡抵当権の制定法に基づく譲渡に関する捺印証書において、複数の者が譲渡抵当権設定者として譲渡若しくは担保設定する旨又は債務者として加わる旨が明記されている場合、そ

これらの者による黙示的約款は連帯的債務とみなされるものとし、また、複数の譲渡抵当権者又は複数の譲受人がいる場合、それらの者に対する黙示的約款は共同の権利とみなされるものとする。ただし、被担保債権の持分割合又は金額が分割又は区分される旨が明記されている場合はこの限りではない。その場合は、各人はそれぞれが担保を有する持分割合又は金額について個別的に約款に基づく権利を有するとみなされるものとする。

#### **第120条 制定法に基づく譲渡抵当権又は担保権の解除の方式**

制定法に基づく譲渡抵当権は、本法付則第4に定める書式（書式5）に状況に応じて必要な変更及び追加をした書面による受領証により返還又は解除を行うことができる。

#### **地代負担**

##### **第121条 土地に対する年次収入の回収のための救済方法**

- (1) ある者が、土地に関する負担か、その収入に関する負担かを問わず、また、地代負担であるか又は復帰権に附帯する賃料を除くその他の年次収入であるかにかかわらず、当該土地又はその収入からの年次収入を半年ごとその他の方法で受け取る権利を有する場合、当該年次収入を受領する権利を有する者は、これに優先するその他の全ての不動産上の権益による制約の下でそれら権益を損なうことなく、本条に定められたとおりの方法で当該金員を回収し、かつその支払を強制することができる。ただし、当該年次収入の発生根拠を定めた権利証書によって付与された救済方法を超越する救済を受けることはできない。
- (2) （削除）
- (3) 年次収入又はその一部がその支払を指定された日の翌日から40日以内に支払われない場合はいつでも、当該年次収入を受領する権利を有する者は、法律上の支払請求をすることなく、当該土地又はその一部に立ち入って占有を取得し、不動産毀損の責任を問われることなくその占有を続けて、当該年次収入、立入日までの既発生利息全額及びその後の占有期間中に発生する利息、並びに当該年次収入の不払による全ての費用及び経費が完済されるま

で、当該土地から生ずる収入を取得することができる。

- (4) 上記の場合、年次収入に対する権利を有する者は、当該土地を占有したかどうかにかかわらず、不動産毀損の責任を負わせ又は負わせずに、捺印証書により受託者に対し負担のついた土地又はその一部に対する定期賃借権の設定をすることができる。当該信託は、以下に定める方法の全部若しくは一部又はそれ以外の合理的な方法により、当該土地又はその一部によって金員を回収して、当該年次収入、既発生利息全額及びその後に発生する利息、並びに、当該年次収入の不払により生ずる全ての費用及び経費、未払金の支払を強制し、これを回収するために要した費用、及び、当該譲渡の捺印証書の準備作成費用及び当該捺印証書による信託設定費用を含むその他これに関連する費用の支払に充当するために設定される。

ただし、本項は、当該年次収入がコモンロー上の不動産権を維持するための地代負担である場合を除き、コモンロー上の絶対不動産定期賃借権を本法施行後に設定する権限を付与するものではない。

当該信託捺印証書に基づいて回収した金員又は受領した収入が未払金を超えた場合、余剰金は、そのようにして設定された賃借権の即時復帰権に含まれる当該土地に関する権利を適宜に有する者に対して支払われるべきものとする。

当該年次収入、既発生利息、費用及び経費に充てる金員は、以下の方法で回収することができる。

- (a) 当該土地又はその一部に設定した賃借権にコモンロー上の譲渡抵当権を設定し、又は（譲渡又は転貸の方法で）これを売却する方法、及び
- (b) 賃借権が設定された土地から生ずる収入を受領する方法
- (5) 本条は、年次収入の発生を定めた権利証書に反対の意思が明記されていない場合に限り適用され、当該証書の条項及びこれに定められた条件に反しない限りにおいて効力を有する。
- (6) （削除）
- (7) 本条によって付与された権限及び救済方法は、年次収入を発生させる権限

を付与する旨の証書の発効日が1882年1月1日以前であるかその日以降であるかにかかわらず、当該年次収入の発生根拠である証書の発効日が1882年1月1日以降である場合に適用される。ただし、当該権限を付与する旨の証書又は年次収入の発生を定める証書において別段の定めがある場合はこの限りではない。

#### **第122条 他の地代負担の担保として創設する地代負担及びその回収の方法**

- (1) 半年ごと又はその他の方法で支払うべき地代負担その他の年次収入（復帰権に附帯する賃料を除く。）は、土地又は土地から生ずる収入に関する負担として発生し支払われるべき他の地代負担又は年次収入（復帰権に附帯する賃料を除く。）を担保として、当該土地から生ずる収益を担保とする場合と同じ方法で、付与、留保、設定又は創設することができる。
- (2) そのようにして創設された年次収入又はその一部がそれに関して適宜に指定された支払日の翌日から21日以内に支払われない場合はいつでも、当該年次収入を受領する権限を有する者は、（それ以前の利息及び料金に対する権利を損なうことなく）当該年次収入又はその一部の財産保全管理人を選任することができる。本法における財産保全管理人の選任、権限、報酬及び義務に関する定めは、当該財産保全管理人が本法によって付与された売却権を行使できる譲渡抵当権者であり、担保とされた年次収入が譲渡抵当権によって担保された財産であり、当該年次収入の権利者が譲渡抵当権設定者であるかのように適用されるものとする。
- (3) 本条によって付与された財産保全管理人を選任する権限は、（地代負担を担保とする年次収入の場合は）土地に対する年次収入に関して、前条によって付与された救済方法に代わるものとしての効果を有するものとする。ただし、前条第6項は、同項が再度制定されて本条によって付与された権限に適用されるかのように適用され、かつその効力を有するものとする。
- (4) 本条は、本法施行前に発生することが明記された年次収入についても本法施行後のものと同様に適用され、かつそのときに本条が効力を有していたとすれば有効に発生していたはずの年次収入を追認する効力を有するものとする。

る。ただし、本法施行前に発令された裁判所の命令を損なわないものとする。

#### 委任状

**第123条** (削除)

**第124条** (削除)

**第125条** 登記申請すべき土地に関する委任状

- (1) (削除)
- (2) 土地（登記済みの土地を除く。）に対する権益又は担保権の買主は、あらゆる反対の定めにかかわらず、その者の権原に影響する代理権を発生させる委任状の原本、又はその謄本又は抄本の引渡しを無償で受ける権利を有するものとする。
- (3) 本条は、本法施行後に作成された委任状にのみ適用される。契約を解消させるいかなる権利も、本条の条項が施行されたことを理由に発生するものではない。

**第126条～第129条** (削除)

## 第4編 エクイティ上の権益と債権的財産権

**第130条** 物的及び人的財産権における限嗣的権益

- (1) (削除)
- (2) (削除)
- (3) (削除)
- (4) 限嗣不動産排除証書の締結、又は本法により付与された遺言権限の行使がない場合、及びその締結又は遺言権限の行使がある場合は、それに従うことを条件として、限嗣的権利は（その影響される財産権の範囲で）、（一般的若しくは特定の部類の）限嗣不動産権者の団体若しくはその他の者の相続人として、又は、鰥夫（かんふ）産権者として承継的権利を持つ者に対して、都度エクイティ上の権益として引き継がれるものとする。

ただし、限嗣的権益が、本法の開始直前に有効で、かつ、それがそのまま

影響されず残っている一般法により規制される自由保有土地に限定されていること。

(5) 人的財産権が限嗣的な権益を創設する承継的財産設定地について設定された信託とは無関係に信託の目的となっている場合、受託者は、その時における用益（使用）権者の同意を得て、人的財産権の全部又は一部を売却することができる。そのような売却の純利益は、仮にその人的財産権が売却されなかったとしたら当該人的財産権の受益者となった者のために設定されたであろう信託と同じ方法で信託の目的となり、かつ、引き続いてその者に引き渡されるものとする。そのような売却益に関する投資の収入についても同様に取り扱われるものとする。

(6) （削除）

(7) 本法において、その内容が許す限り、「限嗣的な権利」には、この法律の施行前に創設された限嗣的不動産権（現在はエクイティ上の権益として効力を生じているもの）が含まれる。

### 第131条 シェリーズ事件における法原則の廃止

本法の施行後に効力を生ずる権利証書の明文により、何らかの財産権益が、本条（及び、1996年土地信託及び受託者の選任に関する法律附則1第5項）がなかったら、シェリーズ事件の法原則として知られる判例法に基づいて、単純不動産権益又は限嗣的権益を付与する効力を有したであろう文言により、単独若しくは複数の相続人、又は直系卑属、若しくは特定の相続人、又はいかなる者の相続人若しくは直系卑属の部類に属する者に対して与えられた場合、そのような文言は、エクイティ上の効力を有するものとし、それに従い解釈されるものとする。そして、単独若しくは複数の相続人若しくは特定の相続人若しくは特定の部類の相続人に明示的に与えられた財産権の権益の場合は、その者又はそれらの者は、自由土地保有権の場合、本法の施行前に効力を有していた一般法の下で、そのように表示されたものとして取得するものとする。

### 第132条 購入により取得する土地の法的相続人に関して

(1) 被相続人の一般又は特別いずれかの相続人のための物的財産権と人的財産

権の内容指定であって、この法律の施行前における自由土地保有権に関する指定があったとしたら、購入された土地に対する不動産権の相続人がその利益を受けたであろう者は、仮に本法施行の直前に効力を有していた一般法が変更になっていないならば、被相続人の死亡時又は内容指定の際に指定された時のいずれかにおいて、当該自由土地保有権に関し、一般又は特別の法定相続人を表示したであろう者に対して財産権での対応のエクイティ上の權益を付与する効力を有するものとする。

- (2) 本条は、被相続人が本法の施行前又は施行後に死亡するかどうかにかかわらず適用される。しかし、本法施行後に効力を生ずる権利証書により設定された制限及び信託にのみ適用される

### **第133条 (削除)**

#### **第134条 将来権限定の制限**

- (1) 以下のような權益を有する者がいる場合において、

- (a) 絶対単純不動産又はそれより劣位の權益であって限嗣的な権利ではないものに関する土地のエクイティ上の權益、又は
- (b) 限嗣的權益ではない他の財産権に対する何らかの權益

それが特定の期間内であるかどうかにかかわらず、その者の全ての直系卑属又はそのうちの一部の者の不履行又は懈怠を条件とする将来権の限定を伴うもの－当該将来権限定は、18歳に達した直系卑属であり、当該将来権限定の条件にされていた不履行又は懈怠の対象となる順位に属する者が生存している場合は直ちに無効とされるか、失効するか、あるいは効力を生じないものとする。

- (2) 本条は、将来権の限定が1882年1月1日以降に効力を生ずる権利証書に定められている場合に適用される。ただし、本法が施行される前に効力を生ずる権利証書に関しては、単純不動産権、絶対定期不動産賃借権若しくは生存を条件とする不動産賃借権、又は生涯不動産賃借権にのみ適用される。

#### **第135条 エクイティ上の毀損**

毀損の責任を問われないエクイティ上の生涯權益は、エクイティ上の毀損と

して知られている種類の毀損を犯すための何らかの権利を生涯不動産権者に付与するものでない。

しかし、そのようなエクイティ上の権益を設定証書にそのような権利を付与する意図が明示されている場合はこの限りではない。

### **第136条 債権的財産のコモンロー上の譲渡**

(1) 何らかの金銭債権又はその他の債権法的財産の譲渡人が署名した書面による無条件の譲渡は（担保の設定のみを目的としている場合を除く。）、その旨の書面による明示的通知が債務者、受託者又は譲渡人がそのような金銭債権又は債権法的財産を請求する権利を有する他の者に対してなされた場合、その通知の日から、コモンロー上、以下の権利や権限等を譲渡、移転する効力を有する（ただし譲受人の権利に優先するエクイティに従う。）。

- (a) そのような金銭債権又はその他の債権におけるコモンロー上の権利
- (b) 上記の権利に対する全てのコモンロー上及びその他の救済権
- (c) 譲渡人の同意なしに上記の権利を有効に免除する権限

ただし、債務者、受託者、又は当該金銭債務若しくはその他の債権に関して責任を負うその他の者に以下のいずれかに関する認識がある場合—

- (a) 当該譲渡が譲渡人又はその者の権利に基づいて請求する者によって争われていること。
- (b) そのような金銭債権又は債権的財産と対立し又は矛盾する他の何らかの請求権について、当該債務者、受託者又はその他の者は、自らの判断で、当該請求を行う者に対してその点に関する競合権利確認手続をとることを要求するか、又は1925年の受託者法の規定に基づいて当該金銭債務又はその他の債権を裁判所に支払うことができる。

(2) 本条は、1867年の保険証券法の規定には影響しない。

(3) 県裁判所は、本条第(1)項のただし書きに基づく金銭債務又は債権的財産の金額又は評価額が3万ポンドを超えない場合に、その管轄権（裁判所への金銭又は有価証券の支払を受ける権限を含む。）を有する。

### **第137条 生涯的権益、復帰権、及びその他のエクイティ上の権益の取引**

- (1) 競合する権益の優先権を規定するエクイティ上の債権的財産の取引に適用される法律は、本法の施行後に効力を生ずる土地のエクイティ上の権益、売却代金及び売却代金を表わす証券についての取引に関して競合する権益の優先順位権にも適用され、これを規制する。

本項は、金銭又は証券が裁判所にあるかどうかにかかわらず適用される。

- (2)(i) 継承的財産設定地のエクイティ上の権益、売却代金又は売却代金を表す証券の取引の場合、当該取引の通知を受けなければならない者は、継承的財産設定の受託者とする。そしてエクイティ上の権益が派生的若しくは従属的な継承的財産設定証書により創設された場合において、取引の通知を受けなければならない者は、当該継承的財産設定の受託者とする。
- (ii) 土地信託又はその売却代金に係る信託に従う土地のエクイティ上の権益に関する取引の場合において、通知を受けなければならない者は受託者とする。
- (iii) その他のあらゆる場合において、土地におけるエクイティ上の権益の取引についての通知を受けなければならない者は、関係土地の不動産権者とする。本項に従って通知を受ける者は、あたかもその者がエクイティ上の権益が設定され又は発生した人的財産権の受託者であると同じやり方で、その効果を受けるものとする。

本項は、金銭又は証券が裁判所にある場合には適用されない。

- (3) 本法の施行後に書面以外の方法で受託者に通知され、又は受託者が受領した物的又は人的財産権におけるエクイティ上の権益の取引に関する通知は、そのエクイティ上の権益における競合する権益の購入者の請求権の優先順位に影響を及ぼさない。
- (4) 物的又は人的財産権におけるエクイティ上の権益の取引に関して、
- (a) 受託者が、取引について有効な通知を与えられることができる者ではない場合、又は
- (b) 通知を付与できる受託者がいない場合、又は
- (c) その他の理由で、有効な通知を行うことができず、又は不合理な遅延や

費用負担なしに通知を行うことができない場合、購入者は自分の費用で以下の事項を要求することができる。

- (i) 当該取引の記録が、信託設定証書に裏書され、記入され、又は恒久的に添付されること。
- (ii) 信託証書に十分な記録が記載されていること、又は添付されていることを証明するために、その占有者又は管理者が当該証書をその者に提出すること。

そのような記録は、優先順位に関して、その記録が当該信託を設定する証書に記載されたとき又は添付されたときに、通知を受け取る正当な資格のある受託者に、当該取引の書面による通知が与えられた場合と同様の効果を有するものとする。

- (5) 影響を受ける財産権が継承的財産設定地である場合、この記録は、権利付与証書ではなく信託証書に記入されるか、又は添付されるものとする。影響を受ける財産権が土地信託の対象となる土地である場合は、その記録はエクイティ上の権益を創設する証書として添付されるものとする。
- (6) 信託が成文法の定め又はコモンローの効果によって創設された場合、あるいは信託を宣言する証書が存在しないその他の場合に、エクイティ上の権益を取得したか、又はそれが移譲された証拠となる証書は、本条の目的上、信託を創設する証書とみなされるものとする。特に、無遺言相続が理由で信託が生じた場合に、取引が行われたときに有効な遺産管理状又は検認決定書は、そのような証書としてみなされるものとする。
- (7) 本条の規定は、本法の施行前に取得された何らかの優先権に影響を与えるものではない。
- (8) 本条に基づき、物的又は人的財産権に対するエクイティ上の権益に関する取引の書面による通知が受託者に送達された場合、関係の財産権のそのときにおける受託者は、その通知を保管する権利を有する。当該通知は、そのときにおいて通知を保管している者から受託者に対して引き渡されるものとする。そして費用の支払を条件として、エクイティ上の権益に関する利害関係

人は誰でも通知の提示を要求することができる。

- (9) エクイティ上の權益を有する者に対して書類を提示し、情報を提供するコモンロー不動産権の所有者の責任は、土地の売却代金に対するエクイティ上の利益を有する者に対して文書を提示し、かつ、情報を提供する売却受託者の責任と同等のものとする。
- (10) 本条は、信託が創設されるまでは適用されず、本条の「取引」には、法の執行による処分が含まれる。

### **第138条 通知を受領するため信託法人を指名する権限**

- (1) 信託を設定する信託証書又は継承的財産設定証書より、信託法人は、前条の規定に基づいてであるかどうかにかかわらず、物的財産又は人的財産権に影響を及ぼす取引の通知を受領する権限がある者に指名されることができる。また、そのような指名がなかった場合、当該権利証書の受託者（もしあれば）、又は裁判所が利害関係人の申立てにより受領権者を指名することができる。
- (2) 本条に基づく通知が裏書される可能性のある権利証書を占有又は管理する者は、通知を受領する権限のある信託法人名をその証書に裏書させるものとする。
- (3) 名義が裏書されている信託法人に与えられた通知は、前条の通知または裏書と同じ効力を有するものとする。
- (4) 信託法人が本条の目的のために行動している場合、信託財産に関連する取引について信託証書に記載された信託受託者になされた通知は、直ちに受託者によって信託法人に引き渡されるか又は郵送されるものとする。そして、その通知は、法人が受領するまではいかなる優先権に対しても影響を及ぼさない。
- (5) 信託法人は、以下の場合を除き、本条の目的のために指名されてはならない。
- (a) その法人が行動することに同意しない場合、又は
  - (b) その法人が信託財産に対して受益的利益や担保権を有している場合、又

は

- (c) 信託法人が当該信託を設定する証書の受託者又は複数の受託者のうちの1人として行動している場合
- (6) 本条の目的のために行動している信託法人が信託財産に何らかの受益的利益又は担保権を有することとなった場合は、当該法人の代わりに別の信託法人を指名するものとし、その信託についての通知に関連する全ての書類を指名されたその法人に送付するものとする。
- (7) 本条の目的のために行動する信託法人は、それぞれのエクイティ上の利益に関する別個の取引通知登録簿を保管し、これに以下の事項を記入する義務を負う。
  - (a) 通知の日付
  - (b) 通知をした者の氏名
  - (c) 影響を受けることが予想されるエクイティ上の権益の概要、及び
  - (d) 通知に記載されている場合は、取引の効果の概要
- (8) 信託法人は、登記簿記入する前に、申請者に所定の手数料の上限を超えない程度の手数料を支払うよう要求することができる。
- (9) 所定の手数料の上限を超えない手数料の支払を条件として、信託法人は、仮にその法人が信託証書の受託者であったとすれば、受託者に送達された通知を閲覧する権利を有していたであろう者に対して、登記簿や法人が保持する通知の閲覧や謄写を許可するものとする。
- (10) 所定の手数料を超えない手数料の申請者による支払を条件として、信託法人は、その法人が信託証書の受託者であった場合と同様の方法で、そうであった場合と同じ状況において、当該法人が受領した通知に関する全ての照会に返答するものとする。
- (11) 本条において「所定の手数料」とは、公受託者が本条の目的のために信託法人として行動する場合に、大法官によって定められた手数料を意味する。

## 第5編 不動産賃借権

### 第139条 復帰権の消滅の効果

- (1) 土地に対する将来の賃借の復帰権が放棄又は混同となった場合、そのときの賃借人に対して主張できる次の確定的な権利を設定する動産権又は権益は、当初の復帰権の放棄又は混同がなかった場合にこれに関して存在しているはずのものと同じ付帯的な義務や責務を保護するために復帰権とみなされるものとする。
- (2) 本条は、1845年10月の初日の後に効力を生ずる放棄又は混同に適用される。

### 第140条 分割に関する条件の分配

- (1) 賃借土地における復帰権のある財産権が、不動産譲渡、放棄、その他の方法によって分割されたにもかかわらず、かつ、土地の一部分のみに関して設定された賃借権がその他の何らかの方法により取消し又は終了したにもかかわらず、あらゆる不動産占有回復の権利及び条件並びに賃借権に含まれているその他のあらゆる条件は、当該分割に伴って分けられ、かつ、分割された復帰権のある財産権の分割部分に付着されたままとする。そして、それらの権利及び条件は、分割された土地の各部分が復帰権である賃借権か、又は場合により、賃借権が放棄されず取消しされず、若しくはその他の方法で終了しなかった賃借権についての土地の一部に関する賃借権、分割された土地の各部分に含まれていたか、又は賃借権が存続する土地が、当初から単独で賃借権に含まれていたと同じようなやり方で効力を有するものとする。
- (2) 本条における「不動産占有回復権」には、賃貸借終了通知その他の方法により賃貸借を終了させる権利を含む。しかし、この通知が復帰権の分割された部分の権利を保持している者より、土地の譲渡の部分のみに適用させるために送達された場合、賃借人は、復帰権の財産権所有者に対して1か月以内に元の通知と同じ時に終了する対抗通知をすることにより、残りの土地に関する賃借権を終了することができる。

(3) 本条は、この法律の施行前後を問わずに締結された賃借証書に対して復帰権的不動産権の分割又は部分的な取消し又は賃借権の終了が本法の施行の前か後かに行われたかどうかにかかわらず、適用される。

ただし、1982年1月1日前までに賃借証書が締結された場合は、本条のいかなる定めも、復帰権的財産権の分割又は部分的な無効に影響を与えるものではない。

#### **第141条 復帰権と共に移転する賃借人の約款と利益**

(1) 賃借証書に基づく賃料及びそこに記載されている賃貸借の目的に関連する約款又は条項であって、賃借人の側が履行又は遵守すべきものとされている利益、並びに不動産占有回復のあらゆる条件及びその他の賃借証書に含まれる条件は、復帰的財産権の分割にかかわらず、また、債務者又はその不動産権に関する責任を害することなく、賃借証書によって設定された期間後、直ちに予定している、復帰の不動産権財産権若しくはその一部に付着し、かつ、随伴するものとし、これと共に移転するものとする。

(2) そのような賃料、約款又は条項は、その時に賃借土地の全部又は一部の収入に対し権利を有する者が、賃借権に従って回収し、受領し、執行し、かつ、その利益を受けることができるものとする。

(3) 上記の者が不動産譲渡その他によって権利を与えられた場合、その者が不動産占有回復又は受戻権の条項が執行可能となった後にその権利を取得した場合であったとしても、そのような賃料、約款また条項は、その者によって財産回復され、受領され、執行され、又は利益を受けることができる。ただし、本項は、不動産占有回復に関する条項及びその他の条項を、そのような者が前述の権利を取得する前に権利放棄又は解除したとき、それらの条項の執行を可能にするものではない。

(4) 本条は、本法の施行前又は後を問わずに締結された賃借証書に適用されるが、本法の施行前に行われた以下のことの実施には影響しない。

(a) 復帰権的財産権の分割、又は

(b) 不動産譲渡その他の方法による賃料、約款又は条項を受領又は執行する

## 権利の取得

### 第142条 復帰権に随伴する賃貸人の約款の義務

(1) 賃貸人が賃貸借の目的に関して合意した条件又は約款に基づく義務は、賃貸人が、賃借証書により設定した賃借権の即時復帰権の不動産権を拘束する権限を有する限り、その復帰権を伴う財産権の分割にもかかわらず、その復帰権的財産権、又はそのいくつかの部分は当該財産権に付着し、かつ、随伴するものとし、それと共に移転するものとする。さらに当該義務は、不動産譲渡、コモンローでの移譲又はその他によって適宜に賃借権を与えられた者は、その利益を受け、かつ、執行することができる。また、賃貸人がその復帰権的不動産権の権利をそのときに有する者を拘束する権限を有する限りにおいて、賃借権者は、その権利を有する者に対し、前述の義務についての利益を受け、かつ、それを執行することができる。

(2) 本条は、本法の施行前後を問わずに締結された賃借証書に対して、また復帰権的財産権の分割が行われたのが本法施行の前か後かどうかを問わず適用される。

ただし、1982年1月1日の前に賃借証書が締結された場合には、本条の規定は、その開始前に行われた復帰権的財産権の分割の実施に影響を与えるものではない。

本条は、債務者又はその者の財産権に影響を与える一切の責任を害することなく効力を生じる。

### 第143条 賃借人に与えられた対抗許諾 (license) の効果

(1) 賃借人に対し、何らかの行為を行うために許諾が与えられる場合、その許諾は、別段の定めのない限り、以下のことに対してのみ適用され、許諾で特に別段の定めがない限り、許諾はその後の違反に対するいかなる訴訟手続を妨げない。

(a) 実際に与えられた許可に対し、又

(b) 言及された規定又は約款の特定の違反に対し、又は

(c) それを行うことが特別に承認されたその他の事項に対し

- (2) そのような許諾にもかかわらず、
- (a) 賃借権に含まれる不動産占有回復の権限と約款に基づいた全ての権利は、全ての効力がそのままであり、その後の約款、条項、又はその他の特別に認可され又は放棄されていない事項の違反に対しては、あたかも一切の許諾が与えられていないのと同様に行使することができる。
  - (b) 立入の条件又は権利は、あたかも許諾が与えられていないかのように、実行されることを承認された特定事項に関する場合を除き、全ての関係において効力がそのままである。
- (3) 賃貸借において、賃借人が許諾なしで譲渡、転貸、又はその他の特定の行為を行った際の不動産占有回復する権限又は条件が存在し、かつ、以下のいずれかの者に対して以下の許諾が与えられている場合、
- (a) 1人、2人又はそれ以上の賃借人に対して、何らかの行動を行うこと、又はそのエクイティ上の持分若しくは権益の取引をすること、又は
  - (b) 単独の賃借人又は複数の賃借人のうち1人に対して、財産権の一部のみを譲渡又は転貸すること、又は財産権の一部のみに関して何らかの行為をすること。

許諾は、(場合によって)当該財産権におけるその他の権益若しくは持分の共同賃借人、又は当該財産権の残余部分の単独又は複数の賃借人による当該残余財産、権益、又は持分に関する約款又は条件違反があったとき、占有回復権を消滅させる効力はなく、当該占有回復権は、許諾の対象ではない財産権、権益、又は持分に関して効力を存続する。

本項は、本法施行後にコモンロー上の財産権における分割されていない持分を創設する許諾を与えることを認めない。

- (4) 本条は、1859年8月1日以降に与えられる許諾に適用される。

#### **第144条 譲渡の許諾のための罰金の禁止**

許諾又は承諾なしに賃貸借された土地又は財産権又はその一部の譲渡、転貸、引渡し、処分を禁ずる約款、条件又は約定を含む全ての賃貸借証書において、そこに反対の明文規定が含まれている場合を除き、そのような約款、条件、

又は約定には、いかなる罰金又は罰金という性質を持つ金員をそのような許諾又は承諾に対して支払われないという趣旨のただし書を含むものとみなされるものとする。ただし、このただし書は、そのような許諾は同意に関して生じた法的又はその他の費用に関して合理的な金額の支払を要求する権利を排除するものではない。

#### **第145条 賃貸人に対し不動産占有回復訴訟の告知を付与する賃借人**

自己が賃借又は保有する不動産の回復のための令状を受領し、又はそのような令状が発せられたことを知っている全ての賃借人は、直ちにその旨を賃貸人又はその管理者若しくは財産管理人に通知するものとする。この通知を怠った場合、賃借人は、自分が占有する当該不動産所有者に対し、当該不動産の3年間の変更された又は全額の賃料の価値に相当する金額を、そのような請求に関して管轄権を有する裁判所で回収訴訟により、没収される責任を負うものとする。

#### **第146条 賃借権及び転借権の没収に対する制限と救済**

(1) 賃貸人が賃借人に以下の事項を通知しない限り（またそれまでは）、賃借借契約の約款又は条件の違反に基づく不動産占有回復又は没収の権利を、訴訟又はその他の方法で行使することはできないものとする。

(a) 請求理由である特定の違反の詳細、及び

(b) 違反が是正可能である場合、賃借人に違反を是正するよう要求すること、及び

(c) いずれの場合も、賃借人に違反に対する金銭による賠償を請求すること。

賃借人が、違反の是正が可能であったにもかかわらず、その後の相当の期間内に、その違反の是正を行わず、かつ、賃貸人が満足する形で違反に対する合理的な金銭的な補償を行わなかったこと。

(2) 賃貸人がそのような不動産占有回復又は没収の権利を執行するために訴訟その他の方法で手続を進めた場合、賃借人は、賃貸人が提起した訴訟（もしあれば）において、又は、自ら訴訟を提起して救済を求めることができる。

裁判所は、本条の上記の規定に基づく法的手続及び当事者の行為並びにその他の全ての状況を考慮し、裁判所が適当と考える救済を許可又は拒否することができる。また、救済を許可する場合には、費用、損害賠償金、補償金、罰金、又は将来における同様な違反を抑止するため、裁判所が適当と考える差止命令の付与を含むその他の救済方法を各事案に応じて認めることができる。

- (3) 賃貸人は、不動産占有回復又は没収の権利を賃借人の請求により賃貸人が放棄又は本法の規定に基づき、賃借人が免責された場合、それを生じさせた違反に関して、賃借人が賃貸人に支払うべき債務として、かつ、損害賠償請求権（もしあれば）に加えて、弁護士及び測量士又は鑑定人の雇用又はその他に関して賃貸人が適切に負担した全ての合理的な費用を回収する権利を有するものとする。
- (4) 賃貸人が賃貸借契約の約款、条項、又は規定に基づく不動産占有回復又は没収の権利を行使するためか、あるいは賃料の不払を理由に訴訟その他の手続を起こした場合、裁判所は、賃貸借契約に含まれた財産又はその一部分を含む不動産権又は権益を、転借人として請求する者による申立てにより、賃貸人が提起した訴訟（もしあれば）、又はその目的で当該転借人が提起された訴訟において、当該賃借権の全期間より短い期間の賃借権を当該賃貸借の目的である財産権又はその一部を、その転借人としての権利が付与されると考えられ、捺印証書若しくは他の文書の作成、賃料、費用、経費、損害金、補償金の支払、担保の提供その他の条件を付して命じることができる。ただし、いかなる場合であっても当該転借人は、その者が元の転貸借に基づいて有していたものよりも長期の賃借権の設定を求める権利を有するものではない。
- (5) 本条の目的のために、
  - (a) 「賃貸借」には、元の又は派生的な賃貸借又は転貸借も含む。さらに賃借人が賃借権の設定の権利を有する場合、賃貸借契約、「地代支払義務付単純封土権地代」又は一定の条件により地代を担保する権利の設定も含ま

れる。

- (b) 「賃借人」には、元の賃借人又は転借人及び賃借人の権原を承継した者も含む。さらに、このような権利設定を受けた者、及びその者の権原を承継した者も含まれる。
- (c) 「賃貸人」には、元の賃貸人又は転貸人及び賃貸人の権原を承継した者が含まれる。さらにこのような権利設定をした者、及びその者の権原を承継した者も含まれる。
- (d) 「転貸借」には、転借人が、その転貸借の設定を要求する権利を取得する場合には転貸借契約を含む。
- (e) 「転借人」には、転借人の権原の承継人も含まれる。
- (6) 本条は、占有回復又は没収の権利が発生した賃貸借契約の条項又は規定が、何らかの議会制定法の指示に従って挿入された場合であっても適用される。
- (7) 本条の目的のために、賃借人が約款の違反を行わなかった場合に限り継続すると制限した賃貸借契約は、存続する可能性のある限り長期にわたって継続するが、違反の場合は、不動産占有回復に関する規定により終了させ得る賃貸借となり、それとして効力を生じるものとする。
- (8) 本条は以下のものに対して適用をしない。
  - (i) 本法の施行前に契約違反が発生した場合における賃貸借された土地の譲渡、転貸、占有移転、及び処分を禁止する約款及び条項に対して
  - (ii) 鉱業権の貸借権の場合において、賃貸人が帳簿、会計書類、記録、計量機又はその他のものにアクセスしたり、検査したりすること、あるいは鉱山又はその採掘現場に出入りして検査することを許す約款及び条項に対して
- (9) 本条は、以下の財産権が賃貸借契約に規定されているならば、賃借人の破産又は賃借人の権益に対する強制執行の開始による没収には適用されない。
  - (a) 農地又は牧草地
  - (b) 鉱物採取権又は鉱物採掘権

- (c) パブ又は飲食店として使用または使用される予定の住宅
  - (d) 家具、書籍、芸術品、又は定着物でない動産付き居住家屋として貸し出されている家
  - (e) 資産の価値又は特性を保全するため、又は賃貸人又はその保護下にある者と近隣関係にあるという理由で賃借人の人的な資格が重要な財産
- (10) 賃借人の破産又は賃借人の権益に対する強制執行の行使の場合の没収の条件が賃貸借契約に含まれている場合で、前項で述べられた賃借権以外については、以下のような取り扱いになる。
- (a) 仮に賃借人の権益が破産または強制執行を受けてから1年以内に売却された場合、本条は前述の没収条件に適用される。
  - (b) 仮に賃借人の権益が、その期間の終了前に売却されなかった場合、本条は、破産の日または強制執行が行われた日より1年の間のみ前述した没収条件に適用される。
- (11) 本条は、別段の定めがない限り、不動産占有回復、没収、又は賃料未払の場合における救済方法に関連する法律には効力を及ぼさない。
- (12) 本条は、何らかの特約の反対の規定であっても効力を有する。
- (13) 県裁判所は本条に基づき管轄権を有する。

#### **第147条 内部装飾の修繕に効果を及ぼす通知に対する救済**

- (1) 住宅又は他の建物の内部装飾修理を要求する通知が賃借人に届いた後、当該賃借人は裁判所に免除を申請することができる。裁判所は、全ての事情（とりわけ賃借人の賃借権又はその権益の残存期間を含む。）を勘案して、通知が不合理であると判断したときに、命令によりそのような修繕に関する責任から賃借人を完全に又は部分的に免除することができる。
- (2) 本条は以下のものに対して適用されない。
- (i) 責任が財産権を装飾的な状態に修繕する旨の明示的な約款又は合意に基づいて生じ、かつ、その約款又は合意が履行されていない場合
  - (ii) 以下のいずれかの目的のために必要若しくは適切な事項に対し、
    - (a) 財産を清潔な状態にする、又は維持するため

- (b) 構造物の維持管理のため
  - (iii) あらゆる点で家屋を人間の居住に合理的に適合させるという法的責任に対し
  - (iv) 賃貸借契約満了時に住宅又はその他の建物を特定の修繕状態にして明け渡す約定又は規定に対し
- (3) 本条において、「賃貸借」は、転貸借及び賃貸借契約も含み、賃借人はそれに対応する意味を有し、かつ、修繕を行う責任のある者を含む。
- (4) 本条は、本法施行前後いずれに通知が送達されたかどうかにかかわらず適用され、そして反対の規定があるにもかかわらず効力を有する。
- (5) 県裁判所は本条に基づく管轄権を有する。

#### **第148条 賃貸借における約款の権利放棄**

- (1) 賃貸借契約の約款又は条件の利益を賃借人又はその者の下でその権原を取得した者が、特定の状況の下において実際に権利放棄したことが証明された場合であっても、そのような権利放棄は、いかなる場合にも及ぶとはみなされず、又はそのような放棄に特に関連するものは除き、約款又は条項の違反に及ぶものとはみなされない。また、約款又は条件の利益を一般的な放棄として効力を有しないものとする。
- (2) 本条は、反対の意図が表明されていない限り、1860年7月2日以降に効力を生ずる権利放棄に適用される。

#### **第149条 将来的定期不動産権の廃止並びに復帰権的賃借権及び生涯賃借権**

- (1) 本法により将来的定期不動産権は廃止された。
- (2) 本法の施行以降、全ての絶対定期不動産賃借権は、実際の不動産占有なしで、賃借権開始日として設定された日から、当該賃借権設定者の不動産権、権益又は権限に従って、その権益が本法施行時より前後いずれに創設されたかどうかにかかわらず、コモンロー又はエクイティ上の効力を生ずることが可能である。
- (3) 賃料又は罰金を約因として本法施工後に設定された賃借権で、それを創設する趣旨の権利証書の作成の日から21年を超えて効力を生じると限定したも

のは無効である。そして、本法施行後に締結された賃借権を創設する契約も同様に無効である。しかし、本項は、継承的財産設定に基づくエクイティ上の効果を生じる賃借権、又は継承的財産設定に基づくか又は譲渡抵当権、損失補償、又は他の同様の目的に関するエクイティ上の権限から創設された賃借権には適用されない。

- (4) 本条第(1)項及び第(2)項の規定のどれも、何らかの賃料を取り戻すための又は、何らかの約款若しくは約定の利益を受けるいかなる者の権利には影響を及ぼさない。そして何らかの制定法上の義務又はその他の方法による義務であって、本法施行より前に設定された賃借権又は権益に関して課されたものを変更する効力を有しない。
- (5) この法律のいかなる規定も、コモンロー上の賃借権は、譲渡抵当のための賃借権であろうとなかろうと、それよりも長期の賃借権の将来の復帰権上に効力を生ずる目的で設定することができる旨のコモンロー上の法原則に影響を与えることはない。当該法原則はここで確認される。
- (6) 1922年財産権法の第5編により創設されたか、又は本法施行前後に創設された賃料又は罰金を対価とする賃貸借又は転賃借であって、単独又は複数の賃借人による生涯不動産権、生涯で解除となる定期不動産権、又は賃借人の結婚、賃借人と他の者との同性婚の構築、又はその契約によるもの、90年の期間の賃貸借、転賃借、そのための契約として効力が生じる。ただし、当該賃借権等は、元の賃借人又は元の賃借人の共有財産所有権者のうちの生存者の死亡、結婚、又はその者による市民的パートナーシップの結成後（場合に応じて）に、当該賃借権に適用される四半期日のうちのいずれかを終了日として、当該終了日より1か月以上前に、賃貸人若しくはその権益の承継人が、賃借人若しくは当該賃借権に基づく権益を有する者に対して書面による通知をする方法、又はそのような終了通知を受けるべき人物が存在しない場合には、建物に当該通知書を添付する方法により、又は賃借人若しくは賃借権に基づく権益を有するその他の者が賃借人又はその権原の承継人に対して書面による通知をする方法により、当該終了日に終了させることができる。

ただし、

- (a) 本項は、譲渡抵当権、補償、若しくは他の同様の目的に関する継承的財産設定に基づくエクイティ上の権益から創設された賃借権、又は継承的財産設定に基づくエクイティ上の効力を有する何らか賃借権には適用されない。
  - (b) 本項の目的上、賃貸借の権益が1922年財産法第5部編により付与された者は、元の賃借人とみなされる。
  - (c) 仮に賃貸借、転貸借又はそれを目的とする契約が、賃借人と関係なく、又は賃借人以外の人物の死亡より終了できることになった場合、そのときその通知は、元の賃借人又はその権益の承継人が死亡した後ではなく、その者又はそれらの者の死亡により賃借権、転貸借、又は契約が終了すべきことになる者、又はそのような者らのうちの生存者の死亡後に送達することができるものとする。
  - (d) 仮に特定の賃借権に適用されるべきクォーターデイがない場合、その通知は、通常のクォーターデイのいずれかにおいて賃借権を終了するために行うことができる。
- (7) 第(8)項は、賃貸借権、転貸借権又は契約が以下のようなものである場合に適用される。
- (a) 入会地に関するものであり、
  - (b) 第(6)項により、同項に言及されている種類の賃貸借権、転貸借権、又は契約としての効力を生ずるもの
- (8) 賃貸借権、転貸借権、又は契約は、あたかもそれが第(7)項第(b)号で述べられている種類の賃貸借権、転貸借権又は契約であるかのように扱われるものとし、これに従って2002年不動産区分保有権及び定期賃借権改革法第17条、第18条（居住用賃貸借であろうとなかろうと）が適用されるものとする。

**第150条 新しい賃貸借権を設定する目的の転貸借権を損なわない賃貸借権の放棄**

- (1) 賃貸借権は、そこから派生した転貸借権の返還をすることなく、それに代

わる新しい賃貸借権を設定し、承諾する目的で放棄することができる。

- (2) 新しい賃貸借権は、前述のような転貸借権の放棄なしに放棄された賃貸借権に取って代わって設定され、受諾される。そして新しい賃貸借権は放棄された賃貸借権に由来する全ての転貸借権や賃貸借権が放棄される以前に放棄されたかのような効力を有する。
- (3) 新しい賃貸借権に基づく賃借人及びその者の権原の承継人は、同様の権利を得ており、まるで元の賃貸借権が放棄されずに、その者に帰属し続けているかのように、転貸借権に基づいて支払われるべき賃料及びこれに定められている約款、約定及び条件に関する権利及び救済方法と同等の権利及び救済方法を有している。
- (4) 各転貸借人及びその権原の承継人は、転貸借権の下にあった賃貸借権が放棄されていなかったように、自己の転貸借地権に含まれる土地を保有及び享受することができる（ただし、当該転貸借権に基づく賃料の支払及びこれに定められている約款、約定及び条件の遵守を条件として）。
- (5) 新しい賃貸人及びその者の権原の承継人は、2007年の審判、裁判所及び執行法第72条第1項（商業用賃貸料の延滞）に基づいて、又は当該転貸借権の目的である土地の占有により、新しい賃貸借権に含まれる約款、約定又は条件違反に関して、又はこれに基づいて支払われるべき賃料に関して（当該転貸借権の下にあった元の賃貸借権に含まれる約款、約定又は条件による負担やこれに基づいて支払うべき賃料を超えない限りにおいて）、その者が以下の場合に有したであろうものと同じ救済方法を有している。
  - (a) 元の賃借権がそのままの状態に残されていた場合、又は
  - (b) 新しい賃貸借権から派生した新しい転貸借権が、転借人又はその者の権原の承継人に付与されていた場合必要に応じて上記のいずれかの場合
- (6) 本条は、没収に対する免除を与える裁判所の権限には影響を及ぼさない。

#### **第151条 土地の賃借人による新権利者の承認に関する規定**

- (1) 土地が賃貸借権に服する場合

- (a) 賃貸借権の終了による将来の復帰権の譲渡，及び
- (b) 土地から生ずるべき又は生ずるであろう地代負担の譲渡又は設定は，賃借人による新権利者の承認なしで有効とする。

本項のいかなる定めも

- (i) 譲渡又は権利の設定の通知が当該譲渡又は設定に基づいて権利を有する者により賃借人に対してなされる前に，当該譲渡又は権利設定を行った者に対する賃借人による賃料支払の効力に影響を及ぼすものではなく，
  - (ii) そのような通知が賃借人に送られる前に，当該譲渡又は権利設定に基づいて権利を付与された者に対して賃料を支払わなかったことを理由に，賃借人に賃料の支払に関する約款違反の責任を負わせるものではない。
- (2) 賃貸人の同意なしに創設された場合，賃貸人の土地に対する権益を有すると主張する者への土地に関する新権利者の賃借人による承認は無効とする。
- この本項は以下のような賃借人による新権利者の承認には適用されない。
- (a) 適切な管轄裁判所の判決に従って行われたもの
  - (b) 受戻権の行使が禁止された場合の譲渡抵当権設定者から賃借権の設定を受けた賃借人により，当該譲渡抵当権設定者のために行われたもの，及び
  - (c) 賃貸人の権原を正当に取得したその他の者のために行われたもの

#### **第152条 許可されている権限の条件に違反したために無効になった賃借権**

- (1) 賃貸する権限を行使したことにより賃借権が設定される場合において，当該賃貸権限が議会制定法又はその他の権利証書のいずれによって付与されているかにかかわらず，当該賃貸権限の条件を懈怠し又は順守しなかったために当該賃借権（本条において有効でない賃借権と呼ばれる。）が無効となるときは，
  - (a) 賃借権設定者の権益の終了後に復帰権を有する者に対する関係上，及び
  - (b) その権限に基づいて適切に設定された賃借権に服することを条件とし

て、その賃貸借の目的である土地に対する権利を有することになったであろうその他のあらゆる者に対する関係上、

その賃借権が仮に誠実に設定され、そしてその賃借人がそれに従って賃貸借契約を締結した場合は、賃借人の要求により、エクイティ上の効果として、当該権限に基づく有効な賃借権であって有効ではない賃借権と同様な効力のあるものを設定するための契約としての効力を生じるものとする。ただし、賃貸借権限の条件を遵守するために必要な変更を行うものとする。

ただし、有効でない賃貸借に基づく賃借人は、仮にそのような契約の相手方として拘束を受けることとなる者が当初の賃貸借を変更せずに追認することを望み、かつ、追認することができる場合、その賃貸借の変更を求める黙示の契約による権利を取得することができない。

- (2) そのような権限の行使によって設定された賃貸借は、権利設定者がその日に賃借権を持たないため無効であるが、その目的である土地に対する権利設定者の権益は、その者が賃借権限権の行使により同様の内容の賃借権を適切に設定しようとしたその後の時点で存続していた場合は、その時点において賃借権の設定がなされたかのように、同様の内容の有効な賃借権として効力を生じるものとする。
- (3) 有効ではない賃借権の下での占有の継続の間に、その占有を条件として、その目的である土地又はその賃料と収益に対して権利を有する者が変更なしに賃借権を追認することができる場合、賃借人又は賃借権が有効だったとすれば、その拘束を受けたであろうその他の者は、その賃借権を追認することができる者の要求によりその追認を承諾する義務を負うものとし、その後、有効な賃借権が元々設定されていたかのように賃貸借は効力を生じ、かつ、効力を生じていたとみなされるものとする。

本項に基づく追認は、賃貸借を追認する者、承諾する者、又はそれぞれの代理人により署名された書面による覚書により行うことができる。

- (4) 有効ではない賃借権を追認する書面による受領書又は覚書が、賃料の受領時若しくはその前に賃料を受領する、又はその代理人より署名された場合、

その受領はその者に対する関係において賃借権の追認とみなされる。

- (5) 本条の前述の規定は、以下のものに不利益な影響を生じない。
- (a) 訴権並びにその他の権利及び救済方法。ただし、上記の規定又はそれに代わる制定法がなかったとすれば、有効ではない賃貸借において賃借人とされている者が、当該賃貸借に定められ、又は黙示的に含まれる権原、又は平穏な占有を享受する権利又は平穏な占有を享受する権利に関する権利設定者側における何らかの約款に基づいて有することになるはずの、又は有することになる可能性のある権利に基づくもの
- (b) 不動産占有回復並びにその他の権利及び救済方法。ただし、上記の規定又はそれに代わる制定法がなかったとすれば、賃借権の設定者又は賃貸借の終了時における将来の復帰権をそのときにおいて有するその他の者が、賃貸借に定められ、かつ、賃借人を拘束している約款、約定又は条項の違反を理由に有することになるはずの、又は有することになる可能性がある権利に基づくもの
- (6) 有効な賃貸権限を有する者又は当該権限を行使することができる者が、自己の権益の消滅その他の理由により当該権限とは無関係にその条件に従って効力を有すること及び継続することができない賃借権を設定する場合、たとえその権限が賃借権において言及されていなかったとしても、その賃借権は本条の目的に関して当該権限の行使を意図して設定されたものであるとみなされる。
- (7) 本条は、慈善信託、教会信託又は公的信託に基づいて保有される土地の賃貸借には適用されない。
- (8) 本条は、土地に影響を及ぼす不動産権者に代わって、そしてその者の名前での賃借権の設定に関する本法の規定を損なうことなしで効力を生ずる。

### 第153条 単純不動産権への長期賃借権の残余財産権の拡大

- (1) 元々300年以上の期間で設定されており、残り期間が200年以上である賃借権がある場合、当該賃借権は、元々その賃借権の目的が土地全体であるか又はその一部のみであるかにかかわらず、

- (a) 自由土地保有権者、又は定期不動産賃借権の将来の復帰権を与えられた者に有利になるような賃借権に影響を及ぼす償還の権利や何らかの信託がない状態であり、かつ、
- (b) 当該復帰権に付帯する賃料なしで、又は単なる名目的な賃料若しくは金銭的価値のない他の賃料のみがあるか、復帰権に付随する名目的な賃料ではないものがあつたが、後に免除され、時効消滅し、又は賃料支払義務がその他の方法で消滅した状態で、
- 単純不動産権に本条が定める方法で拡大することができる。ただし、本条の規定における制限に服する。
- (2) 本条は、前述のような賃借権の設定がいつ何時かにかかわらず、かつ、即時の財産復帰権としての自由土地保有権に設定しているものであろうとなかろうと、そのような賃貸借に含まれ、そして適用される。ただし、以下の賃借権には適用されない。
- (i) 条件の不成就に基づく不動産占有回復により終了するべき何らかの賃貸借
- (ii) 先順位の賃借権の転貸により設定された何らかの賃借権であつて、当該先順位の賃借権自体は単純不動産権に拡大することができないもの
- (3) 本条は、償還の権利が禁じられている場合の譲渡抵当のための賃借権にも適用される。
- (4) 本条の目的上、20年以上の連続期間にわたつて徴収されず、又は支払われなかつた年額1ポンドを超えない賃料は、支払義務が消滅したものとみなされる。
- (5) 本条が適用される賃貸借の将来の復帰権に付随する賃料が、前述の目的上、支払義務が消滅したとみなされる場合、そのような賃料又はその未払金に関する請求は、履行を強制することができないものとする。
- (6) 以下の各人、
- (i) 何らかの物上負担付きがどうかにかかわらず、その賃借権の目的である土地を占有する権利を有する者（なお、夫の同意がない既婚女性の場合に

においては、その女性の別の財産権としての権利、又は別途に使用することができる権利を有するかどうかにかかわらず、)

- (ii) 何らかの物上負担付きかどうかにかかわらず、賃借権上の権利に基づいて、受託者として収入を受領している者、又は土地の受託者として賃借権が与えられている者
- (iii) 何らかの担保に服するか否かにかかわらず、死亡した者の人格代表者として賃借権を有する者

は、上記のいずれかの者としての性質上、その者が権利を有する土地に関する限りでは、又は当該賃貸借上の権利を有する限りでは、捺印証書が作成された日以降にその効果を生じさせるため、捺印証書により、その賃借権を単純不動産権に拡大する旨を宣言することができる。

- (7) その後、捺印証書及び本法により、その賃貸借はそれに応じて期間が延長され、その賃貸借の権利が以前に付与されていた者は、その賃貸借の代わりに土地に対する単純不動産権を有するものとする。
- (8) そのような拡大によって取得された単純不動産権は、そのように拡大されなかったとしたら元の賃借権が服していたであろうものと同等の全ての信託、権限、移転条件の制限、コモンロー上の権利及びエクイティ上の権利、そして使用及び共有に関する全ての同様の約款並びにあらゆる種類の同様の義務に服するべきものとする。
- (9) ただし、
  - (a) ある賃貸借の残余権の目的である土地に、自由土地保有地である他の土地に随伴させる目的で、又は本法施行以前に効力を生じた承継的財産設定の場合に関しては、法律により許可された範囲内で他の土地に随伴させる目的、当該他の土地に関連する信託が設定されていた場合であって、かつ、
  - (b) 賃借権の拡大時において、存続する特定の不動産権の負担を残した状態かどうかにかかわらず、この賃貸借における最終的な受益的利益が、継承的財産設定証書により創設された物上負担やこれを設定する権限の拘束を受けない、また、条件かつ取消不能の状態、いずれかの者に帰属するこ

とにはならない場合、

前述のように取得された単純不動産権は、賃貸借における未確定又は取消可能な権益を保持している者により、以前に行われた有償の不動産譲渡による利益を損なうことなしで、従属的な権利証書により譲渡され、前述の自由土地保有地である他の土地と同様の方法で継承財産設定がなされるべきものとし、かつ、そのように譲渡及び継承財産設定がなされるまでは、既に譲渡及び継承財産設定がなされたかのように受益的に委譲される。

- (10) そのようにして取得された単純不動産権は、その賃貸借が元来毀損の責任を問われることなしに設定されたものであろうとなかろうと、賃借権の拡大がなされたときに事実上又は法律上分離されなかったあらゆる鉱物採取権、及び囲い込みに関する法律や裁定により分離され又は留保されなかった全ての鉱山と鉱物における単純不動産権を含むものとする。

#### **第154条 既存の賃貸借権への第5編の適用**

本法本編は、別段の定めがある場合を除き、本法の施行前後を問わずに創設された賃貸借に適用され、「賃貸借」には、転貸借又はその他の不動産賃借権も含まれる。

## **第6編 権限**

#### **第155条 単純に単独指名権限の放棄**

権益と結びついているかどうかにかかわらず、何らかの権限を付与されている者は、捺印証書により権限を放棄し、又は権限を行使しない契約を締結することができる。

#### **第156条 権限の拒絶**

- (1) 権益と結びついているかどうかにかかわらず、何らかの権限を付与された者は、捺印証書により権限を拒絶することができ、そしてその拒絶権を行使した後は、権限を行使することや権限行使に参加することができないものとする。

- (2) そのような権限の拒絶では、権限は、権限を創設する証書に反対の記載がない限り、当該権限が与えられている他の1人若しくは複数の者又はそのような者の生存者によって行使され得る。

#### **第157条 一定の無効な権利取得者指名に基づいて請求する購入者の保護**

- (1) 当該権利取得者の指名がない場合、指名を条件として、被指名者が属するグループ又はその者を含む複数人のために、信託で保持される財産権に関しての財産取得者指名権を行使することを目的とした証書は、誠実な購入者に対しては、(以下に定める場合を除き) 権限上の詐欺を根拠にして無効とされないものとする。

ただし、指名された権益が、金額又は価値において、当該証書作成の直前にそのような財産権における権益の帰属者として指名を受けた者のために支払われた生前贈与及び特別受益分の持戻しの規定を斟酌して、当該被指名者が、権利取得者指名がなかったとしても、信託に基づいて権利を有していたと推定される財産権上の権益を上回る場合、購入者に本条により与えられた保護は、そのような超過分に及ばないものとする。

- (2) 本条において「誠実な購入者」とは、金銭又は金銭的価値のある約因を対価として、詐欺又は合理的な注意をすれば詐欺を発見できたとであろう状況を知らずに、25歳以上の被指名者と取引をする者を意味する。
- (3) 本条の恩恵を受ける権利を有する購入者の下で権原を取得した者は、同様の利益を受ける権利を有するものとする。
- (4) 本条は、本法の施行後に行われた取引にのみ適用される。

#### **第158条 目的物が除外又は偽装分割されていた場合の権利取得者指名の有効性**

- (1) 2つ以上の目的物のうちからいずれかの財産権を指定して行う財産取得者指名権限の行使による財産権帰属者の指名は、以下の理由では無効とはされないものとする。
- (a) 実体のない、偽装的な、又は名目的な持分のみが、財産権者指名権限の対象である1つ又は複数の目的物を委譲するために指名され、又はその目

的で指名されずに残されたこと。

(b) 権限の目的物がそれにより完全に排除されたこと。

しかし、そのような指名は、1つ又は複数の目的物について財産権取得者指名のそれにより、又は財産権取得者の指名がなかったことによって、何ら持分を獲得しないにもかかわらず有効である。

(2) 本条は、権限の目的物が除外されていない持分の金額を宣言する権限を創設する証書規定に影響を及ぼさない。

(3) 本条は、本法の施行前又は施行後に行使された財産権取得者の指名に適用される。

### 第159条 遺言によらない権限の執行

(1) 2人以上の証人の面前で作成され、認証が行われた捺印証書（通常証書が作成され認証される方法で）は、当該権限を行使して作成された捺印証書又は書面による証書により、何らかの追加的又はその他の方式による作成、認証又は要式により作成され認証されるべきことが、明白に要求されているにもかかわらず、当該証書の作成及び認証に関する限りにおいて、捺印証書又は権利証書による財産取得権者指名権限の有効な行使であり、遺言によるものではない。

(2) 本条は、以下のような権限を創設する証書における何らかの指示を無効にする効力はない。

(a) 有効な証書作成を行うには、特定の人物の同意が必要である旨

(b) 財産権帰属者の指名が有効となるために、いかなる行為も、その証書を作成し、認証する方法とは無関係に実行されるべきである旨

(3) 本条は、財産権取得者の指名権者が、書面による権限又は捺印証書として作成及び認証された証書以外の方法による権限に基づいて、指名権を行使することを妨げない。そして指名権限がそのように行使された場合、本条は適用されない。

(4) 本条は、1859年8月1日日以降に捺印証書により創設された財産帰属者指名に適用される。

## 第160条 第4編の既存の権限への適用

本法の本編は、本法の施行前又は施行後に創設され、又は発生した権限に適用される。

## 第7編 永久拘束と永久積立て

### 永久拘束

#### 第161条 二重可能性ルールの廃止

- (1) ある出生前の者に生涯権を与えた後、未出生の自分の子又はその他の未出生の直系卑属に土地権益を限定することを禁止する法規定はここに廃止される。しかし、その他の永久拘束に関するルールを害さない。
- (2) この条項は本法開始後に発効する証書によって設定された期限又は信託にのみに適用する。

#### 第162条 永久拘束ルールに関する制限

(削除)

#### 第163条 (削除)

#### 第164条 収入積立に関する一般的制限

(削除)

#### 第165条 積立の制限の留保

(削除)

#### 第166条 土地購入のための積立に関する制限

(削除)

## 第8編 (削除)

## 第9編 取り消し得る処分

#### 第172条 (削除)

### **第173条 買主に対して何処まで土地の任意の処分を取り消し得るか**

- (1) 事後の買主をだます意図を持って行った土地の任意の処分はその買主の主張により取り消し得る。
- (2) 本条の目的上、いつなされたかを問わず、いかなる任意の処分も、事後の譲渡が1893年6月28日以降になされた場合、それが有価約因と引換えになされたというだけでは、それ自身詐欺の意図をもってなされたものとはみなされない。

### **第174条 低い価格での復帰権の取得**

- (1) 詐欺でも不当取引でもない、善意での、金銭又は金銭的価値と引き換えの不動産又は動産の復帰権的権益の取得は、単に低価格であるとの理由で、調査も取消しもされない。

本条において“復帰権的権益”は期待権または可能性を含む。

- (2) 本条は非良心的取引の取消し又は変更をする裁判所の管轄に影響しない。

## **第10編 遺言**

### **第175条 中間収入を生じる不確定及び将来の遺言による贈与**

- (1) それが動産であろうと不動産であろうと、不確定な又は将来の特定の不動産遺贈又は動産遺贈、及び自由保有土地の不確定の残存権の遺贈、及び権益が不確定であるか又は未確定である者のための信託に基づいた受託者への自由保有土地の特定の又は残存権の遺贈は、積立てに関する制定法に従い、遺言者の死亡時から、そのような収入又はその一部が明示的に他の処理がされる場合を除いて、中間的収入を生じる。
- (2) 本条は本法開始後に有効となる遺言にのみ適用される。

### **第176条 現有の限嗣土地保有者の特定の不動産遺贈又は動産遺贈による遺産処分権限**

- (1) 成人の限嗣土地保有者は、財産又は一般的にこれを取得した書面のどちらか、又は限嗣相続した財産に特に言及した遺言、不動産遺贈、又は動産遺贈

の方法で、以下の財産を処分する権能を持つ。

- (a) 彼が限嗣土地保有者として死亡時に占有している全ての財産、及び
- (b) 財産の購入に充てられるべき金銭（売却が指示された財産の対価を含む。）で、そのように投資されたなら彼の死亡時にその限嗣借地権者であるはずのもの

上記処分は、限嗣を廃除した後、死亡時にエクイティ上の権利につき単純土地保有者または完全土地保有者であったと同じやり方で行われる。しかし、遺言による処分には従うが、それができないなら、そのような財産はこの条文が立法されなかったのと同様の方法で移譲しなければならない。

- (2) 本条は、本法開始前に創設された限嗣相続財産に対して適用されると共に、本法によって創設が認められる限嗣財産にも適用される。しかし、制定法により限嗣土地保有権を禁止し、又は否定することが制限されている限嗣土地保有者には、この者がそのように制限される土地又は財産が公共サービスに対する対価として議会によって支払われた金銭によって購入されたかどうか否かにかかわらず、適用されない。又は限嗣土地保有者に直系卑属の可能性が消滅した後の限嗣土地保有者にも適用されず、限嗣土地所有者の遺言によって処分できない権益にその者の債務又は他の責任を負担させるものではない。
- (3) 本条において「限嗣土地保有者」とは、他の者の同意なく制限不動産権を単純不動産権に拡大できる権限を持つ占有制限不動産権の所有者を含む。
- (4) 本条は本法開始後に作成される遺言または本法開始後に作成される遺言補足書によって確認され又は再認証された遺言にのみ適用される。

**第177条** （削除）

**第178条** （削除）

**第179条** 遺言での付託のための指定書式

大法官は、時に応じて、遺言者がその遺言で付託し得る書式を規定し、公布し、どのように付託するかについて指示することができる。しかし、そのように言及されない限り、そのような書式は遺言に組み込まれているとはみなされ

ない。

## 第11編 雑則

### 雑則

#### 第180条 法人に関する定め

- (1) 本法施行の前後を問わず、財産権又はこれに関する権益が単独法人（国家（Crown）を含む。）に帰属している場合又は帰属していた場合、当該財産権又は権益は、当該法人によって処分されない限り、かつ、処分されるまでの間、当該法人の随時の承継人に引き渡され、移譲され、帰属するものとし、かつ、その者に引き渡され、移譲され、帰属していたと常にみなされるものとする。
- (2) 本法施行の前後を問わず、単独法人の役員又は集合法人の代表役員が、仮に当該役員が欠員でなかったとしたら当該法人が何らかの財産上の権益又は物上負担に対する権利を得たであろうときに、（欠員であることにより当該法人の地位又は権限が制約を受けることになる何らかの場面において）欠員だった場合、当該権益は、（場合に応じて）単独法人における当該役員又は集合法人における当該代表役員の承継人が選任されたときに、役員が欠員だったにかかわらず、当該承継人に帰属するものとし、かつ、帰属していたとみなされるものとする。ただし、当該承継人、又は代表役員が選任された後において当該集合法人が当該権益又は物上負担に対する権利を放棄する権利は損なわれない。
- (3) （本法施行の前後を問わず）単独法人の役員が欠員だったときに当該単独法人との間で契約又はその他の取引が明示的又は黙示的に実施され、又は当該単独法人が監護権者若しくはその他の受託者又は人格代表者に選任された場合、当該契約、取引又は選任は、当該欠員が補充されたときに効力を生じ、かつ、当該契約、取引又は選任がなされるよりも前に欠員が補充されていたかのように、明示的に実行され又は効力が生じていたとみなされるものとする。

る。また、当該契約、取引又は選任は、単独法人の承継人が選任されたとき、その者によって実行、追認、解除又は権利放棄することができるものとする。

### **第181条 法人の解散**

- (1) 本法施行の前後を問わず、法人の解散によってコモンロー上の不動産権が終了した場合、裁判所は、これに対応する残存期間の不動産権を創設し、当該不動産権が終了後も残っていたとすればこれを有していたであろう者に対してこれを帰属させる旨を命じることができる。
- (2) 本条に基づいて裁判所が取り扱うべき財産権又はこれに関する権益の金額又は評価額が3万ポンド以下の場合、県裁判所が裁判管轄権を有する。

### **第182条 本法が認める事務弁護士及び受託者の保護**

- (1) 本法がいずれかの者に付与した権限、並びに、本法に基づいて権利証書に定められ又は黙示的に含まれるとみなされ約款、条項、規定及び文言、又は本法によって売買契約又はその他の取引に適用される約款、条項、規定及び文言は、当該権利証書によって付与され又はこれに含まれる適切な権限、約款、条項、規定及び文言、又は当該契約又は取引に関して採用され又は適用される適切な権限、約款、条項、規定及び文言であり、かつ、コモンロー上そのような権限、約款、条項、規定及び文言とみなされるものとする。事務弁護士は、当該権利証書において又は当該契約若しくは取引に関連して、本法の条項が権限を行使することを許容しているあらゆる場合において、その誠実な判断により、当該権限、約款、条項、規定又は文言のうちのいずれかの付与、追加、黙示的付加又は適用を否定し、又はそれらに代わる何らかのものを挿入又は適用するため、当該権限を行使しなかったとしても、そのことを理由として、義務の懈怠や違反の責任及びその他の何らかの責任を負うとはみなされないものとする。
- (2) 前項にかかわらず、本法が明記する場合を除き、本法のいかなる定めも、追加的又はその他の権限、約款、規定又は文言の権利証書への挿入、及び契約又は取引におけるそれらの採用又は適用が、不適切である旨を黙示的に意味するものではない。

- (3) 事務弁護士が受託者、遺言執行者又は忠実義務を負うその他の者のために行動する場合、それらの者は、同様の方法による保護を受けるものとする。
- (4) それらの者が事務弁護士を用いず行動する場合も、それらの者は同様の方法により保護を受けるものとする。

### **第183条 権利証書の悪意の秘匿及び来歴の虚偽告知**

- (1) 金員又はその代替物を対価として財産権又はこれに関する権益を買主に対して譲渡する者又はその者の事務弁護士若しくは代理人が、以下のいずれかの行為を詐欺の意図で行った場合、その者は軽罪の責任を負い、罰金若しくは2年以下の拘禁刑に処せられ又はそれらが併科される。
  - (a) 権原に関する証書又は物上負担の書類を買主から隠匿すること、又は
  - (b) 買主に対して売却申出又は提供をした権原の買受を勧誘する目的で、当該権原が依拠する来歴について虚偽を伝えること。
- (2) 上記の者又はその者の事務弁護士若しくは代理人は、以下のいずれかの理由により買主又はその権原の承継人が被った損失に対する損害賠償請求訴訟においても責任を負う。
  - (a) 権利証書又は物上負担の書類を隠匿したこと、又は
  - (b) 上記の来歴の虚偽告知によって、その権利の存在を秘匿された権利者から請求を受けたこと。
- (3) 買主又はその権原の承継人から財産権又はこれに関する権益を回復した場合における損害賠償額の算定においては、その者又はそれらの者が土地を改良するために要した費用を斟酌するものとする。
- (4) 本条に基づく犯罪は、法務長官の許可なくして起訴することができない。
- (5) 訴追される予定の者は、起訴が許可される前に、法務長官が指定した方法による起訴許可申請の認識を有していたものとする。

### **第184条 財産権に対する請求に関する生存者の推定**

本法施行後2人以上の者が死亡した場合において、そのうちの誰が最後まで生存していたかが明らかでないときは、財産に対する権原に関するあらゆる目的上、(裁判所の命令に反しない限り)年長の者から順に死亡したと推定する

ものとし、したがって、年少の者が年長者の死亡後になお生存していたとみなされるものとする。

#### **第185条 混同**

いかなる不動産権も、当該不動産を対象とする受益権がエクイティ上は混同によって吸収され又は消滅したとみなされないときは、コモンローの作用のみによって混同することはない。

#### **第186条 放棄可能な先買権**

コモンロー上の不動産権を対象とする制定法その他による先買権は、放棄することができるものとし、かつ、いつでも放棄することができたとみなされるものとする。当該先買権は、放棄された場合を除き、エクイティ上の権利としての効力のみを残して存続するものとする。

#### **第187条 コモンロー上の地役権**

- (1) コモンロー上の不動産権のために地役権、利権又は特権が設定された場合、当該権利は、それが付着されることを意図した当該土地の便益のために効力を生じるものとする。
- (2) 本法のいかなる定めも、ある者が、他のあらゆる者と共同の コモンロー上の不動産権の対象である土地に係る地役権、利権又は特権を取得、保有又は行使する権利、並びにそのような地役権、利権又は特権を設定及び譲渡する権限を制限しない。

#### **第188条 動産の分割請求権**

- (1) 複数の動産を未分割で共有する複数の者がいる場合、その権益の一部又は大半に対する持分権を有する者は、裁判所に対し、当該動産全部又はその一部について、その評価額その他に従って分割すべき旨の命令を求めることができ、裁判所は、当該分割を命じ、かつ、その適当と判断するとおりにその後の措置を指示することができる。
- (2) 本条に基づいて裁判所が取り扱う財産権又はこれに対する権益の金額又は評価額が3万ポンド以下である場合は、県裁判所が管轄権を有する。

#### **第189条 賃料に対する損失補償**

- (1) (削除)
- (2) 土地に関して支払うべき賃料若しくはその一部、又は土地に関する何らかの約款又は約定違反に対する損失補償というやり方で付与されている全ての約款による利益及び権限は、当該損失補償の対象となることが意図されている土地に付随し、かつ、常に付随していたとみなされるものとし、当該土地の全部又は一部に対する不動産権を現に所有する者は、その者又はその権原のいかなる前主に対して当該利益及び権限が明示的に配分又は授権されていなかったとしても、これを行行使することができる。

### 賃料等の回収及び分配

#### 第190条 賃料のエクイティ上の分配及び不払又は約款違反に対する救済方法

- (1) 地代負担が課されている土地の一部に関する、譲渡抵当権以外の有価約因のある不動産譲渡の証書において、当該地代負担の権利者の同意を得ずに、当該地代負担又はその一部について以下のいずれかの定めが明記されている場合、当該不動産譲渡の譲渡人と譲受人及びそれぞれの権原の承継人は、当該地代負担の権利者の権利を損なうことなく、賃料又はその分配に関して当該定めを拘束を受けるものとする。
  - (a) 当該地代負担又はその一部は、留保される土地又はその他の土地に対する地代負担を免除して、譲渡される土地又はその一部に対してのみ課されること、又は
  - (b) 当該地代負担又はその一部は、譲渡される土地又はその他の土地に対する地代負担を免除して、留保される土地又はその一部に対してのみ課されること、又は
  - (c) 当該地代負担又はその一部は、譲渡される土地又はその一部と譲渡人が留保する土地又はその一部との間に分配されること。
- (2) (削除)
- (3) 賃貸借契約の目的となった土地の一部に関する、譲渡抵当権以外の経済的価値を対価とする不動産譲渡の証書において、賃貸人の同意を得ずに、当該賃貸借契約によって設定された賃借権又は権益の残存部分に対して当該契約

に基づく賃料又はその一部について、以下のいずれかの定めが明記されている場合、当該不動産譲渡の譲渡人と譲受人及びそれぞれの権原の承継人は、当該賃貸人の権利を損なうことなく、賃料又はその分配に関して当該定め  
の拘束を受けるものとする。

- (a) 当該賃料又はその一部は、留保される土地又はその他の土地に対する賃料を免除して、譲渡される土地又はその一部に対してのみ課されること、又は
  - (b) 当該賃料又はその一部は、譲渡される土地又はその他の土地に対する賃料を免除して、留保される土地又はその一部に対してのみ課されること、又は
  - (c) 当該賃料又はその一部は、譲渡される土地又はその一部と譲渡人が留保する土地又はその一部との間に分配されること。
- (4) 下記第(5)項は以下の場合に適用される。
- (a) 上記第(3)項の範囲内において課され又は分配された賃料の全部又は一部について支払義務を負う者（「支払懈怠者」）がその支払を怠った場合であり、かつ、
  - (b) 当該土地について当該賃貸借契約によって設定された賃借権又は権益の残存部分を有する者によって賃借権を設定されたその他の土地を現に賃借する者（「支払賃借人」）が、支払懈怠者が支払うべきであった賃料の全部又は一部を支払う場合、又はその支払義務を負う場合
- (5) 支払懈怠者が支払うべきであった賃料を支払賃借人が支払った場合、支払賃借人の支払懈怠者に対する財産回復請求には、当該支払賃借人が賃貸借契約に基づく貸主であり支払懈怠者がその借主であるかのように、2007年審判、裁判所及び執行に関する法律第72条1項（発生済みの商事賃料の回収）が適用される。
- (6) 本条は、賃料又はその一部が上記のとおり課され又は分配される旨を定める譲渡証書において反対の意思が明記されていない場合に限り適用され、かつ当該譲渡証書の条項又はこれに含まれる条件に反しない範囲内で効

力を生ずる。

- (7) 本条によって付与される救済方法は、賃料又はその一部が課され又は分配される旨を明記する不動産譲渡証書が本法施行後に作成された場合にのみ適用され、また、賃料が上記の定めを排除して課される場合及び賃貸人の同意によりコモンロー上分配される場合には適用されない。
- (8) 永久拘束禁止に関する法則は、本条によって付与された権限及び救済方法、並びに、本法施行の前後を問わず権利証書によって明示的に付与された同様の権限及び救済方法を制限しない。

## 第191条（削除）

### 第192条 十分の一税地代負担の償還金の分配

償還年金の方法により土地に課される十分の一税地代負担の分配に関する命令は、当該負担が課されている土地又はその一部に関して、これに関する権益を有する者の申立てにより、その他の者の同意を得ることなく、1845年乃至1882年囲込み法の定めに従って、1854年囲込み法第10条から第14条までの規定に基づいて所轄大臣が発することができる。

ただし、所轄大臣は、当該償還年金に関する権益を有する者による申立てがあったとき、年間2ポンドを超えない金額の当該年金の分配金の一部が遅滞なく償還されるべきことを発令の条件とすることができる。

### 入会地及び未開墾地

#### 第193条 入会地及び未開墾地に対する公民の権利

- (1) 公民は、以下に定める条件に従って、1866年乃至1898年大都市圏入会地法が用いる意味における大都市圏入会地である土地、荘園の未開墾地、又は1974年3月31日以前は地方行政区域又は市街地であった土地、及び本法施行時に入会権の対象であり、以下に定める方法により本条が適宜に適用される土地に、散歩及び運動のために立ち入る権利を有するものとする。

ただし、

- (a) 当該立入権は、土地を規制するあらゆる法律、計画及び暫定的命令、並びにそれら及びその他の制定法上の委任に基づくあらゆる条例、規則及び

命令による制限を受けるものとする。

- (b) 所轄大臣は、莊園領主その他の立場で土地の土壌に対する権利を有する者又は当該土地に対する入会権者の申立てにより、当該土地の植物学上、動物学上、地質学上、地形学上の特徴を保全するため、又は歴史的な記念物の保護のために、これに対して有害な影響を与える、不動産権又は当該土地による収入若しくは経済的利益としての性質を有するその他の權益を制限することが必要又は望ましいと所轄大臣が判断するとき、その判断に従って立入権の行使に関する制限又は条件を課すべきものとし、この場合は、立入権は当該制限又は条件に従うものとする。
  - (c) 当該立入権は、当該土地に乗用車、荷車、トレーラーハウス、トラック又はその他の乗物を運び込み又は乗り入れる権利、並びに敷地内でキャンプ又は焚き火をする権利を含まないものとする。
  - (d) 当該立入権は、以下の土地については適用を停止する。
    - (i) 制定法上の規定に基づいて、入会権が消滅した土地
    - (ii) 当該土地が所在する県、特別自治区又は大都市圏自治区の参事会が本条の適用を除外する旨を決議し、かつ、所轄大臣が当該決議を承認した場合において、入会権がその他の何らかの事由によって消滅した土地
- (2) 莊園領主又は入会権を条件として土地の土壌に対する権利を有するその他の者は、捺印証書により、当該土地に本条が適用されるべき旨の撤回不能又は撤回可能な宣言をすることができる。当該捺印証書が所轄大臣に預託されたとき、当該土地には、当該捺印証書の有効期間中は、本条が適用されるものとする。
- (3) 本条に基づいて所轄大臣が制限又は条件を課す場合、当該制限又は条件は、所轄大臣が指定する者により指定する方法で公示されるものとする。
  - (4) 適法な認可を受けずに本条の適用がある土地に乗用車、荷車、トレーラーハウス、トラック又はその他の乗物を乗り入れ若しくは運び入れた者、敷地内でキャンプ又は焚き火をした者、又は当該土地に関し本条に基づいて所轄大臣が課した制限又は条件を遵守しなかった者は、陪審によらない裁判手続

による有罪判決により、各違反行為につき20ポンド以下の罰金刑に処せられるものとする。

- (5) 本条のいかなる定めも、荘園の未開墾地又は入会地における鉱物採取権又は地表採掘権を有する者の権利を損なわず、かつ、これを制限するものではない。
- (6) 本条は、陸海空軍のために現に保持されている入会地及び荘園の未開墾地には適用されないものとし、これに関する入会権は（既に）消滅し、又は行使できないものとする。

#### **第194条 入会地囲込みの制限**

（削除）

#### **土地に対する判決等**

#### **第195条 判決に基づく債務のエクイティ上の負担**

(1)～(3) （削除）

(4) 国家（Crown）その他のために本法施行の前後にかかわらず締結された誓約書、Crownに支払うべき債務を確定する審問結果報告書、及びCrownに対し又はCrownのために作成した何らかの金銭債務証書若しくは捺印証書は、その日付にかかわらず、土地の権益又は土地の未払売買代金に対する負担となる効力を持たないものとする。ただし、それらを執行するための令状又は命令が不動産登記所における令状及び命令登録簿に登録された場合を除く。

(5) （削除）

#### **通知**

#### **第196条 通知に関する規則**

- (1) 本法によって送達又は伝達することが要求され又はその権限が付与されたあらゆる通知は、書面によるべきものとする。
- (2) 本法によって賃借人又は譲渡抵当権設定者に対して送達又は伝達することが要求され、又はその権限が付与されたあらゆる通知は、賃借人若しくは抵当権設定者の指定された住所又は当該通知に利害関係を有する者の住所に送達又は伝達されさえすれば、その宛名人の名前を記載しなくても、また当該

通知を受けるべき者が不在、未出生又は不特定であったとしても、十分な送達があったものとする。

- (3) 本法によって送達することが要求され又はその権限が付与されたあらゆる通知は、賃借人、賃貸人、譲渡抵当権者、譲渡抵当権設定者又は送達を受けるべきその他の者の英国における最後に知れたる住所又は営業地に置いたままにされたとき、又は、賃借人又は譲渡抵当権設定者に対して送達することが要求され又はその権限が付与された通知の場合は、当該賃借権又は譲渡抵当権の目的である土地、家屋若しくは建物にその者のために貼り付け又は置いたままにされたとき、又は、鉱業権の賃貸借の場合は、賃借人のために鉱山の事務所又は会計事務所に置いたままにされたときに、十分な送達があったものとする。
- (4) 本法によって送達することが要求され又はその権限が付与された通知は、賃借人、賃貸人、譲渡抵当権者、譲渡抵当権設定者又は送達を受けるべきその他の者を宛名人として、上記の住所、営業地、事務所又は会計事務所宛に書留郵便により投函され、かつ、当該書簡が、(2011年郵便法第3篇において用いられる意味の)郵便配達人によって配達不能郵便物として返却されなかった場合にも、十分な送達があったものとする。この場合、当該送達は、書留郵便が通常到達すべき時期になされたものとみなされるものとする。
- (5) 本条の定めは、反対の意思が明らかかな場合を除き、本法施行後に作成され又は効力を生じた、財産権に関する権利証書が要求し又は権限を付与した通知に拡張適用されるものとする。
- (6) 本条は、裁判手続において送達される通知には適用しない。

#### **第197条 ミドルセックス及びヨークシャにおいて登録された事項の認識**

- (1) コモンロー上の不動産権又はコモンロー上の譲渡抵当の方法による担保権の譲渡又は設定に関する権利証書の記載事項が地方捺印証書登録所において登録されたときは、登録の日又はその他の所定日以降、当該登録が有効に存続している限り、当該コモンロー上の不動産権又はコモンロー上の譲渡抵当の方法による担保権の譲渡又は設定に関する現実の認識を、あらゆる者があ

らゆる目的において有するとみなされる。

- (2) 登録が要求されていない権利証書記載事項の登録は、当該権利証書又はその内容に関する認識として効力を有しない。
- (3) 本条は、譲渡抵当権者による追加貸付に関する本法の定めを損なう効力を有さず、かつ、捺印証書登録所の管轄する地域内の土地にのみに適用される。

#### **第198条 1925年土地負担法に基づく登記による認識**

- (1) 1972年土地負担法に基づいて登記を管理する登記所又は地方土地負担登記所において権利証書又は関連事項が登記されたときは、登記の日又はその他の所定日以降、当該登記が有効に存続している限り、当該権利証書又は関連事項及び当該登記がなされた事実に関する現実の認識を、あらゆる者があらゆる目的において有するとみなされる。
- (2) 本条は、譲渡抵当権者による追加貸付に関する本法の定めを損なう効力を有さず、かつ、当該登記所において登記が要求され又はその権限が付与された権利証書及び関連事項についてのみに適用される。

#### **第199条 擬制認識の制限**

- (1) 不動産権の買主は、以下の事項の認識があったことによる不利な効果を受けないものとする。
  - (i) 1925年土地負担法又はその改正法の定めに基づいて登記することができる権利証書又は関連事項であって、その登記がなされていないという理由で同法又はその改正法に基づいて無効とされ、又は買主に対して対抗できないとされている権利証書又は関連事項の認識があったこと。
  - (ii) 以下の(a)又は(b)の場合を除き、その他の権利証書、関連事項及びその他の事実又は事柄の認識があったこと。
    - (a) 当該権利証書、関連事項その他の事実又は事柄を知っていた場合、又は、買主が合理的に行うべき調査をしていたとしたら当該事項を知っていたはずだった場合、又は
    - (b) 買主の認識が問題となった当該取引における買主の法律顧問、事務弁護士又はその他の代理人が当該事項を知っていた場合、又は、買主の事

務弁護士又はその他の代理人が合理的に行うべき調査をしていたとしたら当該事項を知っていたはずだった場合

- (2) 前項の(ii)は、買主の権原の発生原因である権利証書に定められた約款、条件、条項又は制限に基づく買主の責任、及びこれらを履行又は遵守する買主の義務を、直接又は間接に免除するものではない。当該責任及び義務は前項(ii)が定められていない場合と同様の方法で、その場合と同等の範囲において執行できるものとする。
- (3) 買主は、本条の定めがなかったとしたら受けていなかったはずの認識があったことによる何らかの不利益な効果を、本条の定めを根拠として受けるものではない。
- (4) 本条は、本法施行の前後を問わず、不動産権の売買に適用される。

#### **第200条 制限約款及び地役権の認識**

- (1) 他の土地との共同権原に属する土地が（賃借人及び譲渡抵当権者以外の）買主に対して譲渡される場合であって、買主が当該共同権原を構成する権利証書を保有せず又は占有取得していない場合、当該買主は、これに反する定めにかかわらず、当該譲渡証書に、当該共同権原の目的である他の土地の利用を制限し又は権利を付与する旨の条項が含まれていることを認識させるための覚書を、当該譲渡を行う者が所持又は支配し、かつ、共同権原の一部を構成している書類のうちから買主が選択するいずれか1つの書類に、（物理的に）可能な場合は書き入れ又は裏書し、それが不可能な場合は恒久的に取り外せないように添付することを要求することができる。
- (2) 裏書を行うこと又は覚書を添付することを要求しなかった者の権原は、本法の施行という理由のみで、当該要求の懈怠によって損なわれず、かつ、不利な効果を受けないものとする。
- (3) 本条は、登記済みの土地の譲渡には適用されない。
- (4) 本条のいかなる定めも、以下の事項に関する土地負担を登記すべき義務に影響しない。
  - (a) 自由土地保有地を制限する制限約款及び合意

- (b) 不動産契約, 並びに
- (c) エクイティ上の地役権, 自由権及び特権

## 第12編 解釈, 管轄と一般条項

### 第201条 無体法定相続産に適用される条項

- (1) 自由保有土地に関する本法の条項は, 莊園権, 表見的莊園権, 領主権, 僧職推挙権, 永久地代負担, その他無体法定相続産に影響する法定相続産の固有の性質から必然的に生じる限定条件のみに従い適用される。
- (2) 本法は1898年寺領法若しくは他の制定法又は措置による僧職推挙権の扱いについて課された特別制限に影響せず, またその性質上不可譲の名誉称号や権限の制限, 又は処分の許可について影響されない。
- (3) (削除)

### 第202条 贍本土保有権, その他の自由土地転換に関する条項

本法の効力発生のため, 後続の立法によって修正された1922年財産法により行われた, 贍本土保有権地の自由土地保有権化及び永久更改可能定期賃借権, 生涯賃借権, 又は生涯又は婚姻によって終了する賃借権の長期賃借への転換は, 本法開始直前に実行されたとみなされる。

### 第203条 裁判所, 管轄, 手続に関する支払

- (1) 裁判所への払込みは支払った者の責任を有効に免除する。
- (2) 反対の裁判所の規則がない限り,
  - (a) 本法に基づく申立ては全て, 明示的に別段の規定がなされているほかは, 裁判官室への召喚状による。
  - (b) 買主による申立ての場合, 通知は最初に売主に送達しなければならない。
  - (c) 売主による申立ての場合, 通知は最初に買主に送達しなければならない。
  - (d) いかなる申立ても, 通知は裁判所が適当と考える者に送達されなければ

ならない。

- (3) 本法において、反対の意思表示が表示されない限り、「裁判所」とはそれぞれ、管轄を持つ、高等法院又は郡裁判所である。
- (4) 本法に基づく高等法院の管轄する全ての事柄は、他の明示の規定がない場合を除いて、そして上級裁判所（Senior Courts）に関して現在有効な法に従い、その裁判所の衡平法部（Chancery Division）に割り当てられる。
- (5) 全ての申立てにつき裁判所は、申請の全ての当事者に対し、裁判所が適当と考える費用を課する完全な権限と裁量権を有する。

#### **第204条 裁判所の命令が最終であること**

- (1) 制定法又は他の管轄の下での裁判所の命令は、買主に対しては、管轄の欠如、又は承認、同意、通知、送達の欠如、買主がそれらの欠如を認識しているか否かを問わず、無効にされない。
- (2) 本条は、賃貸借、売買その他裁判所の権限に基づく他の行為に関し、制定法の例外規定にかかわらず、法定権限に従っているとの主張に基づいて効力を持つ。
- (3) この条項は本法の開始の前後にかかわらずなされた全ての命令に適用される。

#### **第205条 一般定義**

- (1) 本法において、文脈上別段の要求である場合を除いて、以下の表現はここでそれぞれに与えられた意味を持つ。すなわち、
  - (i) 「破産」は、債務整理による清算を含む。また法人に関してはその解散を意味する。
  - (ii) 「譲渡」は、譲渡抵当、負担、賃貸借、遺産分配の承認、財産付与宣言、放棄、解放、その他、遺言以外の書面による財産又は権利の保障を含む。「譲渡する」とはそれに対応する意味を持つ。そして「処分」は譲渡とその他、不動産遺贈、動産遺贈、又は遺言による財産指定を含み、「処分する」とはそれに対応する意味を持つ。
  - (iii) 「建物の目的」は、建物の建築、改良、建て増し、修繕を含む。そして「建

物賃貸借」は建物の目的、またそれに関連したことが目的の賃貸借である。

(iiiA) (削除)

- (iv) 「相続税」は、不動産権の税であり、死去に際して賦課され、支払われる全ての税である。
- (v) 「不動産権所有者」とは、コモンロー上の不動産権の保有者であるが、未成年者は不動産権保有者となる能力を持たない。
- (vi) 「ガゼット」は、ロンドンガゼットの事である。
- (vii) 「土地に対する負担」は、コモンロー上の又はエクイティ上の譲渡抵当権、金銭担保のための信託、先取特権、一部担保権、年金、その他の資本又は年払金を含み、「負担者」は土地に対する負担それぞれに対応し、土地に対する負担からの利益を得る権利を持つ全ての者を含み、又は支払い又は免除を要求するものを含む。
- (viii) 「証書」は、制定法が継承的不動産を創設しない限り、制定法を含まない。
- (ix) 「土地」は、いかなる保有形態の土地、地表から離れて存在すると否とを問わず、鉱山と鉱脈、建物若しくはその一部（区分が水平的であれ、垂直的であれ、又はその他の方法でなされているかを問わず）及び他の有体法定相続産を含む。また、荘園権、僧職推挙権、賃料その他無体法定相続産と、地中又は土地より生ずる地役権、権利、特権又は権益を含む。そして「鉱山と鉱物」は、土地の中又は地下にある鉱脈又は物資、又はそれを掘り出す権限を含む。そして、「荘園権」は領主権、表見的荘園権又は領主権を含み、「法定相続産」は本法発効前に生じた無遺言相続で、相続人に移譲される全ての不動産を意味する。
- (x) 「コモンロー不動産権」とは、本法によりコモンロー不動産権として、存在し又は設定することが認められた地中、土地の上の（コモンロー上存在し又は設定された）不動産権、権益及び負担である。「エクイティ上の権益」はその他全ての地中又は土地上の権益と負担であり、「コモンロー不動産権として存在し得る」権益とは本法によりコモンロー不動産権として有効に存在し又は設定されたものをいう。

- (xi) 「コモンロー権限」とは、コモンローの譲渡抵当権の方法での担保権者又はコモンロー不動産権を譲渡又は創生することのできる不動産所有者に付与された権限を意味する。「エクイティ上の権限」は、エクイティ上の権益又は権限のみが譲渡され、設定されるところの地中又は土地に関する全ての権限を意味する。
- (xii) 「制限法」は、1833年、1837年及び1874年不動産制限法をさし、「制限」は信託を含む。
- (xiii) 「精神疾患」は、1983年精神衛生法第1条で与えられた意味を持ち、精神疾患を患うものとの関係において、「財産保全管理人」は、その者のために1959年精神衛生法第8編又は1983年同法第7編に基づいて任命された財産保全管理人をいう。
- (xiv) 「採掘賃貸借」は、採掘を目的とする賃借権で、それは鉱山採掘権及び鉱物の採取権についての、探鉱、開発権取得、採掘、採取、商品化、そして積み出し又は処分、又はそれと関連する目的である。また、それには、採鉱目的の許可又は免許を含む。
- (xv) 「大臣」は、農業漁業相をいう。
- (xvi) 「譲渡抵当権」は、金銭又は金銭価値を担保するための財産に課す担保又は先取特権を含む。「コモンロー上の譲渡抵当」とは、権利の移転又は再移転による譲渡担保又はコモンロー上の譲渡担保権の方法による担保を意味し、「譲渡抵当権者」はそれに対応する意味を持つ。「譲渡担保金」は譲渡担保権によって担保される金銭又は金銭的価値であり、「譲渡担保権設定者」は、もともとの譲渡担保権設定者の下で権限を発生させたか、又は譲渡担保財産上の彼の権益又は権利に従って譲渡担保権を受け戻した者を含む。さらに「譲渡抵当権者」は譲渡担保権の方法による担保権者及び元々の譲渡抵当権者の下で、権限を発生させた者を含み、「現有譲渡抵当権者」とは、本法の目的上、譲渡担保権に照らして被担保物件の占有を開始したか、又は占有をしている者をいう。そして「受戻権」には、買戻選択権が受け戻し権を有効に設定している場合に限り、買戻しの選択権を含

む。

(xvii) 「認識」はみなし認識を含む。

(xviii) 「人格代表者」は、元のまたはその代理人による遺言執行者、又は死去した者の暫定的な遺管理人であり、相続税支払いの責任に関し、人格代表者又は裁判所の承認なく、死去した者の遺産の占有者又は介入者を含む。

(xix) 「占有」は、賃料又は利益の受領又は将来受領する権利であり、「収入」とは、賃料及び利益である。

(xx) 「財産」は、訴訟による実現可能財産であり、不動産又は動産にかかる権益である。

(xxi) 「買主」は、有価約因と引き換えに善意で購入したものをいい、賃借人、譲渡抵当権者、又は有価約因と引換えに財産上の権益を取得した他の者を含むが、本法第1編及び他の規定で、「買主」は金銭又は金銭的価値のために財産上の権益又は負担を取得した者のみをいうと明示的に規定している場合は除く。さらに、コモンロー不動産権に関し、コモンロー譲渡抵当権の方法による者も含む。「買主」は、文脈上必要なら、将来の買主を含む。購入は、買主と対応する意味を持ち、有価約因とは、婚姻と同性婚の成立を含むが、金銭による名目的約因は含まない。

(xxii) 「登録された土地」は、2002年土地登記法におけると同様の意味である。

(xxiii) 「地代」は、地代奉仕または地代負担又は他の賃料、道路使用料、税金、使用料又は土地に留保され、生じ、課される金銭又は金銭的価値の年次又は定期支払を含むが、譲渡担保権による利息は含まない。「地代負担」は農場賃借料を含む。「罰金」は権利金、敷金、その他の支払、約因、又は罰金、権利金敷金の性格を持つ利益を含む。「賃貸人」は転賃貸人と賃貸人または転賃貸人に由来する権原をもつ者を含む。そして「賃借人」は転借人と賃借人又は転借人に由来する権原を持つ者を含み、「賃貸借」は転貸借又は他の不動産権を含む。

(xxiv) 「売却」は、荘園的付随条件の消滅を含むが、他の関係では適正にその

ように呼ばれる売却を意味する；

(xxv) 「証券」とは、不株式、ファンド、持分をいう。

(xxvi) 「生涯不動産権保有者」、「法定所有者」、「継承的土地」、「継承的財産設定」、「設定証書」、「付属設定証書」、「財産帰属命令」、「財産設定証書」、「信託証書」、「資本金」及び「承継的財産の受託者」は、1925年継承的財産設定土地法上の意味と同じである。

(xxvii) 「絶対定期賃借権」は、不動産毀損免除の有無に関係なく、他のコモロー不動産権に従い若しくは従わない、通知、再占有、法の作用、受戻し又は（生涯権の撤回又は制限生涯権の解除以外の）その他の場合に解除される、（賃料を伴うか否かにかかわらず、占有又は復帰権によって発効する。）定期賃借権である。しかし、制限生涯権付き定期賃借権又は消滅権ある制限付き生涯権の定期賃借権は含まず、また、本法開始後に設定されたなら、21年の期間内に発効することが本法で求められている場合、設定後21年間に占有の効力が発生すると明示されていない定期賃借権も含まない。そして、この定義において定期賃借権は1年以下の期間、又は複数年と1年以内の端数期間、又は年毎のものも含む。

(xxviii) 「信託法人」は、特定の事例において裁判所によって受託者として任命されるか又は1906年公共受託者法第4条第(3)項の下で策定された規則に従って管理受託者として任命された公共受託者又は法人をいう。

(xxix) 土地に関する“売却信託”は、他者の要請や合意により行使されるか否かにかかわらず、売却のための即時（削除）信託である。「売却受託者」は売却のために信託された土地を保有する（人格代表者を含む）者である。

(xxx) 「連合王国」は、大英帝国と北アイルランドのことである。

(xxxi) 「遺言書」は、遺言補足書を含む。

(1A) 本法における裁判所に支払われる金銭に関する言及は上級裁判所又は管轄権を持つ他の裁判所に支払われる金銭に対する言及と解釈され、裁判所に払い込まれた金銭の投資又は充当についての本法における裁判所への言及は上級裁判所に支払われた場合には、高等法院と解され、他の裁判所に支払わ

れた場合は、その裁判所と解される。

- (2) 財産に関するエクイティ上の権益又は権限が制定法又は法の作用によって生じる場合、権益又は権限の設定に関する言及はそのように発生したいかなる権益又は権限に及ぶ。
- (3) 1925年土地負担法に基づく登記の付託は、1925年土地負担法によりその法の下で登記がなされたかのような効力を持つとされた他の制定法の下でなされた登記にも適用される。

#### **第206条 証書の書式、及び概要のサンプル**

(削除)

#### **第207条 イングランドとウェールズに関する廃止**

法解釈法1889年第38条の規定を害することなく、

- (a) 本廃止は、本法開始前に完了した財産取引又はその他の取引、そのような開始前に取得された権原及び権利、なされた代理人の指名の有効性や、合法性に影響しない。しかし、前述したところに従い、本法は、他の明確な規定がある場合を除いて、本法開始の前後に作成又は発効したかにかかわらず、証書に対し、またそれに関連して、適用される。
- (b) 本廃止は、廃止立法の下で作成された規則、命令及び他の証書には影響しない。しかし、そのような全ての規則、命令、証書は、本法での対応立法の下で制定されたかのごとく、効力が継続する。
- (c) 文書において本法により廃止された立法へ言及する場合は、本法を参照するか、本法での対応する立法を参照して解釈される。

#### **第208条 王室に対する適用**

- (1) 本法において王室財産を差押え、又は差押えという手段で処分と委ねると解釈することはできない。
- (2) 本法は、いかなる方法においても、(明示的に別段の取決めがある場合を除き、また、未分割の持分、合有生涯定期不動産賃貸借又は生涯又は婚姻によって終了すべき定期賃貸借に関するものを除いて)王室、又はランカスター公の権利として、現在陛下に設定されている土地、又は現在コーンウォー

ル公に属する土地及び公に関する権利として保有されている土地の、不動産権及び権益の法定相続又は移譲、又は不動産保有条件、性質に影響し、また変更を加えることはない。しかし、そうであっても本法の開始後は、本法の下で存続し、移転され、設定されることができるような不動産権、権益又は負担を除き、前述の土地に関する不動産権、権益又は負担は、移転又は設定をしてはならない。

(3) 前述したところに従い、本法の条項は王室財産も拘束する。

#### **第209条 略称、発効と適用範囲**

(1) 本法は、1925年財産権法として引用される。

(2) (削除)

(3) 本法はイングランドとウェールズに対してのみ適用される。

#### **附則第1 (省略)**

#### **附則第2 黙示の約定 (第76条及び第77条関係)**

##### **第Ⅶ編 地代負担の影響を受ける土地全部についての有価約因ある譲渡抵当権以外の不動産譲渡証書の黙示の約定**

譲受人又はそこから権原を得た者は、譲渡の日若しくはそこに記されたその他の日付以降は常に、地代負担を支払い、かつ、その地代負担を設定する捺印証書若しくは他の証書に含まれる全ての約款、合意、及び条件を遵守し履行するということであり、かつ、土地所有者側もその時以降これらが遵守され履行されることになるということ。

そして、前述の日付以降は常に、上述の地代負担若しくはその一部の不払、又は、上述の約款、合意及び条件の違反のどれかを理由とする訴訟、コスト、請求、若しくは経費を負担しないよう譲渡人の当事者及びその不動産権及び動産を守り、また補償するものとする。

##### **第Ⅷ編 (法的に割り当てられていない) 地代負担の一部が付いた、その地代負担の影響を受けた土地の一部についての、有価約因のある譲渡抵当権以外**

## の譲渡証書での黙示の約定

(i) 譲受人又はそこから権原を得た者は、譲渡の日、若しくはそこに記されたその他の日付以降は常に、譲渡される当該土地に関するものである限り、割り当てられた地代を支払い、(地代全額支払いの約定以外の)全ての約定及び地代負担を発生させる捺印証書及び書面に含まれる条件を遵守し、履行するということ。

そして、前述の日付以降は常に、譲渡される当該土地に関するものである限り、上述の割り当てられた地代の不払い、又は上述の約款及び条件の違反のどれかを理由とする訴訟、コスト、請求、若しくは経費を負担しないよう譲渡人の当事者及びその不動産権及び動産を守り、また補償するものとする。

(ii) 譲渡人の当事者又はそこから権原を得るものは、譲渡の日若しくはそこに記されたその他の日付以降常に、地代負担(前述の割り当てられた地代、及び、保留されていない土地に関して同様に割り当てられた地代を差し引いた後の)残金を支払い、約款及び地代負担を発生させる捺印証書及び書面に含まれる条件を遵守し、履行するということ。

そして、前述の日付以降は常に、上述の地代負担の残金の不払又は上述の事項に関するものである限り上述の約款及び条件の違反のどれかを理由とする訴訟、コスト、請求、若しくは経費を負担しないよう譲受人及びその不動産権及び動産を守り、また補償するものとする。

## 第IX編 残余期間の不動産賃借権又は不動産賃借権によって設定された権益から構成される土地全部についての有価約因のある譲渡抵当権以外の譲渡証書での約定

譲受人、又はそこから権原を得た者は、譲渡の日若しくはそこに記されたその他の日付以降は常に、そのために土地が譲渡された、期間又は利益を創設した賃貸借の下で、期日が到来した全ての賃料を適切に支払わなければならない、そこに含まれる全ての約款、合意及び条件を遵守し履行するということであり、かつ、賃借人側はその時以降、これらが遵守され履行されることになること

いうこと。

そして、前述の日付以降は常に、上述の地代の不払、又は上述の約款、合意及び条件の違反を理由とする訴訟手続、コスト、請求、及び経費から譲渡当事者及びその不動産権若しくは動産を守り、また補償するものとする。

**第X編 (法的に割り当てられていない) 地代の一部が付いた、残余期間中の不動産賃借権、若しくは不動産賃借権によって設定された権益から構成される部分の土地についての有価約因のある譲渡抵当権以外の譲渡証書での黙示での約定**

(i) 譲受人又はそこから権原を得た者は、譲渡の日、若しくはそこに記されたその他の日付以降は常に、譲渡される当該土地に関する者である限り、割り当てられた賃料を支払い、そのために土地が譲渡された、期間と権益を創設した賃貸借契約に含まれる、賃料全額を支払うという約款以外の全ての約款、合意、又は条件を遵守し、履行するということであり、かつ、賃借人側も、それ以降、それらが遵守され、履行されることになるということ。

そして、前述の日付以降は常に、譲渡される当該土地に関するものである限り、上述の割り当てられた地代の不払い、又は上述の約款、合意及び条件の違反のどれかを理由とする訴訟、コスト、請求、若しくは経費を負担しないよう譲渡人の当事者及びその不動産権及び動産を守り、また補償するものとする。

(ii) 譲渡当事者又はそこから権原を得る者は、常に、譲渡の日、又はそこに記された別その他の日付以降常に、地代の残高（前述の割り当てられた地代と保留されない土地に関し同様に割り当てられた地代を差し引いた後の）を支払い、かつ、賃貸借契約に含まれた、賃料全額を支払うという約款以外の全ての賃貸借の約款、合意及び条件は遵守し、履行するということであり、かつ、賃借人の側は、それらが賃借権の設定された土地（譲渡証書に含まれる土地以外）に関するもので、かつ、その残りの土地は約定者に付与されている限り、それらが遵守され、履行されることになるとい

うこと。

そして、前述の日付以降は常に、上述の地代の残金の不払、又は上述の事項に関するものである限り上述の約款、合意及び条件のどれかの違反を理由とする訴訟、コスト、請求、若しくは経費を負担しないよう譲受人及びその不動産権及び動産を守り、また補償するものとする。

### **附則第3 譲渡抵当権の譲渡証書及びその被担保債務弁済受領証の書式（第114条及び第115条関係）**

#### **書式1：譲渡抵当権譲渡証書の書式**

本譲渡抵当権譲渡証書は、19〇〇年〇月〇日、[最初の譲渡抵当権設定者及び譲渡抵当権者の氏名]の間で[譲渡抵当不動産権の表示]（その概要を特定可能な程度に記載する。）に対して[日付]に設定された譲渡抵当権及び上記譲渡抵当不動産権に対して[追加担保権設定者及び追加担保権者の氏名]の間で[日付]に設定された追加担保権に付随して、[住所]所在の甲を一方当事者、[住所]所在の乙を他方当事者として作成された。

乙から甲に対して本日支払われた、上記譲渡抵当権及び追加担保権の被担保債務及びその利息それぞれの金額に当たる金[金額]ポンド及び（利息として）金[金額]ポンド（甲はその受領を本書により確認する。）を約因として、甲は譲渡抵当権者として、乙に対し、上記譲渡抵当権及び追加担保権に関する権益を本証書により譲渡し、かつ、移転する。

上記をここに証する。[署名]

#### **書式2：譲渡抵当権の被担保債務弁済金受領証の書式**

[住所]所在の下名の者は、本19〇〇年〇月〇日、[住所]所在の[氏名]及び[住所]所在の[氏名]が、[その証書が本書に添付されている]譲渡抵当権[及び、必要に応じ [日付]の追加の担保権及びその他の担保権]が[下記の金額]の範囲内で担保する被担保債務の[総額][又は 残額]金[金額]ポンドを、これに関する全利息及び費用と共に支払い、下名の者がこれを受領したことを本書により確認する。

上記をここに証する。[署名]

注：支払人らがエクイティ上の受戻権者ではない場合は、それらの者が譲渡抵当被担保債務の弁済に充当可能な金員から支払った旨を記載すること。

#### **附則第4 自由保有土地又は賃借土地のコモンロー上の担保権又は譲渡抵当権に関する書式（第117条関係）**

##### **書式1：コモンロー上の譲渡抵当の方法による制定法に基づく担保**

本担保権証書は、制定法に基づく譲渡抵当の方法によるコモンロー上の担保権の証書として、19〇〇年〇月〇日、[住所] 所在の甲を一方当事者、[住所] 所在の乙を他方当事者として作成された。乙から甲に対して本日支払われ、甲がその受領を本書により確認する金 [金額] ポンドを約因として、甲は、譲渡抵当権設定者及び受益権者として、被担保債務の元本総額金 [金額] ポンド及びこれに対する年 [利率] パーセントの割合による利息の19〇〇年〇月〇日における乙に対する支払義務を担保するため、コモンロー上の譲渡抵当の方法による担保権を本書により設定する。

上記をここに証する。[署名]

注：本書式及び本付則が下記に定める他の書式は、自由保有土地の場合、又は特別の方式による効果を付与する場合は、必要に応じて変更すべきものとする。乙は、自由土地保有権の賃貸借又は不動産賃借権の転貸借の方法による担保権の場合と同等の権限を有する。

##### **書式2：譲渡抵当権設定者が加わらない制定法に基づく譲渡（118条）**

本譲渡抵当権譲渡証書は、19〇〇年〇月〇日、[〇〇の間で〇〇に対して] 設定した制定法に基づく譲渡抵当の方法によるコモンロー上の担保権に付随して、[住所] 所在の甲を一方当事者、[住所] 所在の乙を他方当事者として作成された。乙から甲に対して、(上記コモンロー上の担保権の被担保債務の元本 [金額] ポンド及びその利息金 [金額] ポンドの合計額として) 本日支払われた金 [金額] ポンド (甲はその受領を本書により確認する) を約因として、甲は譲渡抵当権者として、乙に対し、上記コモンロー上の担保権に関する権益を本証

書により譲渡し、かつ、移転する。

上記をここに証する。[署名]

注：本書式及び下記の2つの書式は、本法施行前に設定された制定法上の譲渡抵当権の譲渡にも適用する。以下、当該譲渡抵当権は、コモンロー上の担保権に代わる譲渡抵当権と呼ぶ。

### 書式3：債務者が加わった場合の制定法に基づく譲渡（118条）

本譲渡証書は、制定法に基づく譲渡の方法による譲渡抵当権譲渡証書として、19〇〇年〇月〇日、[〇〇の間で〇〇に対して][日付]で設定した制定法に基づく譲渡抵当の方法によるコモンロー上の担保権に付随して、[住所]所在の甲を第一当事者、[住所]所在の乙を第二当事者、[住所]所在の丙を第三当事者として作成された。甲から丙に対して、（上記コモンロー上の担保権の被担保債務に関する本日現在利息が発生していない元本として）本日支払われ（甲はその受領を本書により確認する）金[金額]ポンドを約因として、甲は譲渡抵当権者として、債務者として本証書に加わった乙の同意の下に、丙に対し、上記コモンロー上の担保権に関する権益を本証書により譲渡しかつ移転する。

上記をここに証する。[署名]

### 書式4：制定法に基づく譲渡及び譲渡抵当権の結合（117条, 118条）

本譲渡証書は、制定法に基づく譲渡の方法による譲渡抵当権譲渡証書として、19〇〇年〇月〇日、[〇〇の間で〇〇に対して][日付]で設定した制定法に基づく譲渡抵当の方法によるコモンロー上の担保権に付随して、[住所]所在の甲を第一当事者、[住所]所在の乙を第二当事者、[住所]所在の丙を第三当事者として作成された。本日現在、上記コモンロー上の担保権に関する被担保債務の残額は[金額]ポンドのみであり、これに対する利息は発生していない。乙は、当該コモンロー上の担保権が設定された本件土地の単純土地保有権を、当該担保を条件として占有している。

よって、本証書は以下のとおり証する。

1. 甲は、譲渡抵当権者として、丙に対し、本日甲から丙に対して支払われた

金 [金額] ポンド (甲及び乙はそれぞれその支払及び受領を本書により確認する) (\*1) を約因として, 上記コモンロー上の担保権に関する権益を本書により譲渡し, かつ, 移転する。

2. 上記の金員を約因として, 乙は, (\*2) 受益権者として, 上記コモンロー上の担保権の目的である全ての不動産に対して, 被担保債務の元本 (\*3) 総額金 [金額] ポンド及びこれに対する年 [利率] パーセントの割合による利息の19〇〇年〇月〇日における丙に対する支払義務を担保するために, コモンロー上の譲渡抵当の方法による担保権を本書により設定する  
上記をここに証する。[署名]

[追加貸付金がある場合は, \*1の後に「及び丙から乙に対して, 本日支払われた金 [金額] ポンドの追加貸付金 (乙はその支払及び受領を本書により確認する)」を挿入し, \*2の「受益者」前に, 乙が当初の譲渡抵当権者ではない場合であったとしても, 「譲渡抵当権者及び」を挿入し, \*3の後に「金 [金額] ポンド及び金 [金額] ポンドの合計」を挿入する。

注: 裏書による証書その他の場合には, 必要に応じて変更すべきものとする。

#### **書式5: 制定法に基づくコモンロー上の担保権又は譲渡抵当権の被担保債務弁済金受領証 (120条)**

[住所] 所在の下名の者は, 本19〇〇年〇月〇日, [住所] 所在の [氏名] が, [その証書が本書に添付されている] 制定法に基づくコモンロー上の担保権 [又は制定法に基づく譲渡抵当権] [及び, 必要に応じ [日付の] 追加の制定法に基づく担保権その他の担保権] が [下記の金額] の範囲内で担保する被担保債務の [総額] [又は 残額] 金 [金額] ポンドを, これに関する全利息及び費用と共に支払い, 下名の者がこれを受領したことを本書により確認する。

上記をここに証する。[署名]

注: 支払人らがエクイティ上の受戻権者ではない場合は, それらの者が制定法に基づくコモンロー上の担保権又は譲渡抵当権の被担保債務の弁済に充当可能な金員から支払った旨を記載すること。

附則第5 (削除)

附則第6 (削除)

附則第7 (削除)

# [翻譯] 2002年土地登記法



# 2002年土地登記法

## 第1編 前置き

### 第1条 権原の登記簿

- (1) 登記官が維持する権原の登記簿は、引き続き存続する。
- (2) 規則では、登記簿の維持方法について、特に以下の規定を置くこととする。
  - (a) 登記簿に含まれる情報
  - (b) 登記簿の中に含まれる情報の保存様式、及び
  - (c) そのような情報の整理

### 第2条 権原登記の範囲

本法では、以下のものについての権原登記に関する規定を置く。

- (a) 以下のような種類の権益である未登記コモンロー不動産権
  - (i) 土地不動産権
  - (ii) 地代負担
  - (iii) 特権
  - (iv) 属人的採取権、及び
  - (v) 権原が登記されている権益の便益のために存続するか又はその負担となる、その他の権益若しくは負担、並びに
- (b) 権原が登記されている権益の処分により作り出されるコモンロー上存続が認められる権益

## 第2編 権原の初めての登記

### 第1章 初めての登記

#### 任意の登記

### 第3条 権原を登記できる場合

- (1) 本条は、以下のような種類の権益である未登記コモンロー不動産権に適用される。
- (a) 土地不動産権
  - (b) 地代負担
  - (c) 特権, 及び
  - (d) 属人的採取権
- (2) 以下の第(3)項から第(7)項に従い、何人も、下記の場合、本条が適用される未登記コモンロー不動産権の保有者として登記されることを登記官に申請することができる。
- (a) その者に不動産権が付与されている場合、又は
  - (b) その者に不動産権の付与を請求する権利がある場合
- (3) 賃借不動産権に関する第(2)項の申請は、不動産権の残存期間が7年を超える期間付与された場合のみ可能である。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 土地不動産権の場合、第(3)項は、賃貸借契約の下での占有権が継続的でない場合には、適用されない。
- (4A) 何人も関連公営住宅借家権の下での賃借不動産権に関して、第(2)項の下で申請をすることはできない。
- (5) 何人も、存続している受け戻し権がある場合、譲渡抵当権者として付与されている賃借権の不動産権に関して、第(2)項第(a)号の下で申請をすることはできない。
- (6) 何人も、自らの権利というのが契約の下で購入を約束した者というだけでは、第(2)項第(b)号の下で申請をすることはできない。
- (7) 何人も、同じ権利の中で下記両方の賃借権を有する場合、
- (a) 現有の賃借権, 及び
  - (b) 現有の賃借権の終了と同時に、又は終了から1か月以内に占有できる賃借権
- 同じ土地に関する限り、本条においては1つの継続的な期間が発生しているものとして取り扱われる。

## 強制的登記

### 第4条 権原を登記しなければならない場合

- (1) 以下の出来事が起きた場合、登記義務がある。
  - (a) 以下のような対象不動産権の譲渡の場合
    - (i) 有価約因若しくはその他の約因と引き換えか、贈与によるか、又は裁判所命令によるもの
    - (ii) 遺産分配承認書 (assent) (継承的財産付与を含む。)の方法によるもの又は、
    - (iii) 土地の信託の下にある土地の分割を実行することによるもの
  - (aa) 以下の方法による対象不動産権の譲渡の場合
    - (i) 新しい受託者を選任する捺印証書によるか、若しくはあたかも新しい受託者が選任されたと同じ効果のある2011年チャリティー法第334条によるか、若しくは、新しい受託者の選任の結果なされた場合、又は
    - (ii) 新しい受託者の選任の結果行われた1925年信託法第44条の財産帰属命令 (vesting order) による場合
  - (b) 1985年住宅法 (c.68) 第171A条が適用される状況における未登記コモロー土地不動産権の譲渡 (もはや保障された借家人とはいえなくなるような保有者による処分)
  - (c) 対象不動産権に対する土地不動産権の設定で
    - (i) 設定から7年超の絶対不動産定期賃借権であり、かつ、
    - (ii) 有価約因若しくはその他の約因と引き換えか、贈与によるか、又は裁判所命令によること。
  - (d) 対象不動産権の設定日から起算して3か月の期間が終わる後に占有権が生じる絶対賃借不動産権の設定
  - (e) 未登記のコモロー土地不動産権から、1985年住宅法第5編 (購入権) に従った賃借権の設定
  - (f) 未登記のコモロー土地不動産権から、第(b)号で述べたような状況下での賃借権の設定

- (g) 対象不動産権への保護される第1順位のコモンロー譲渡抵当権の設定
- (2) 第(1)項の目的上、対象不動産権とは、未登記のコモンロー不動産権であつて以下のものをいう。
  - (a) 自由保有土地不動産権、又は
  - (b) 譲渡、付与、若しくは設定の時に7年超存続期間のある賃借土地不動産
- (3) 第(1)項第(a)号において、譲渡には法執行による譲渡は含まない。
- (4) 第(1)項第(a)号は以下の場合に適用がない。
  - (a) 譲渡抵当権期間の譲渡、又は
  - (b) その期間が即時復帰権に吸収される場合、その復帰権を有する者への賃借権の譲渡若しくは明渡し
- (5) 第(1)項第(c)号は、譲渡抵当権者への不動産権の設定には適用されない。
- (5A) 第(1)項は、関連の公営住宅借家権の下での土地賃借不動産権の譲渡又は設定には適用されない。
- (6) 第(1)項第(a)号及び第(c)号の目的上、譲渡又は設定される不動産権がマイナスの価値を有する場合、有価約因若しくはその他の約因と引換えに譲渡又は設定したとみなされる。
- (7) 第(1)項第(a)号及び第(c)号で、贈与による譲渡又は設定には、以下の目的で譲渡又は設定する場合を含む。
  - (a) 信託設定者が全ての受益権利益を保持しない信託を組成する場合、又は
  - (b) そのままのコモンロー権原と、信託設定者が、組成時に、全ての受益権を保持しなかった信託の下で保有した資産の受益権を統合する場合
- (8) 第(1)項第(g)号の目的上、
  - (a) コモンロー譲渡抵当権は、担保不動産権についての書類の預託により保護される譲渡抵当権として設定された時に発効する場合、保護される。また、
  - (b) 設定時に、第1順位の譲渡抵当権は、担保不動産権上の他の譲渡抵当権に対して優先順位を有する。
- (9) 本条において、「土地」には、その地表とは別に保有される鉱山及び鉱物

を含まない。

「遺産付与承諾書 (vesting assent)」とは、1925年継承的財産設定地法 (c.18) におけるものと同じ意味を有する。

#### **第5条 第4条を拡大する権限**

- (1) 国務大臣は、命令により以下のことができる。
  - (a) 命令で明記した関連の出来事を、発生時に登記義務が発生する出来事に追加するように第4条を修正すること、及び
  - (b) 本法の条項について又は本条の下で有効となる条項について、適当と考える必要な変更をすること。
- (2) 第(1)項第(a)号の目的上、関連の出来事とは、以下の種類の権益で、未登記のコモンロー不動産権に関する出来事のことをいう。
  - (a) 土地の不動産権
  - (b) 地代負担
  - (c) 特権、及び
  - (d) 属人的採取権
- (3) 第(1)項で付与された権限により、譲渡抵当権者として設定された不動産権の権原の登記を義務付けることはできない。
- (4) 国務大臣は、本条での命令を出す前に、適切と考える者と協議しなければならない。

#### **第6条 権原の登記を申請する義務**

- (1) 登記義務がある場合、当該不動産権所有者又はその権限の承継者は、登記期間の終了前に、登記される不動産権の保有者としての登記を登記官に対して申請しなければならない。
- (2) 第4条第(1)項第(g)号により登記義務がある場合、
  - (a) 登記可能な不動産権は、譲渡抵当権により担保される不動産権であり、また
  - (b) 登記義務ある不動産権所有者は、その不動産権の所有者である。
- (3) 第4条第(1)項第(g)号の理由以外で登記義務がある場合、

- (a) 登記可能な不動産権は、譲渡又は設定される不動産権であり、また
  - (b) 登記義務ある不動産権所有者は、その不動産権の譲渡を受ける者、又は設定を受ける者である。
- (4) 登記期間は、関連の出来事の発生日から起算して2か月又は登記官が第(5)項の下で提示するそれより長い期間である。
- (5) 関連者の申請により、登記官が正当な理由があると考えた場合、命令により、登記期間は、その者が命令の中で示す遅い方の日に終了する。
- (6) 規則には、第4条第(1)項第(g)号が適用される譲渡抵当権者は、抵当権設定者が同意するか否かにかかわらず、譲渡抵当権により担保される不動産権が登記されることを義務付ける規定を置くことができる。

#### **第7条 第6条に従わなかった場合の効果**

- (1) 登記義務を遵守しなかった場合、コモンロー上の不動産権の譲渡、付与又は設定に関して、その譲渡、付与又は設定は無効となる。
- (2) 第1項の適用に関し、
- (a) 第4条第(1)項第(a)号又は第(b)号が適用される場合、コモンロー不動産権は譲渡人に戻り、譲渡人はそれを譲受人のための受動信託 (bare trust) として保有する。
  - (aa) 第4条第(1)項第(aa)号が適用される場合、コモンロー不動産権は譲渡の直前の権利保有者に戻る。
  - (b) 第4条第(1)項第(c)号から第(g)号が適用される場合、その付与又は設定は有価約因で締結された当該コモンロー上の不動産権を付与又は設定するための契約としての効果を持つ。
- (3) 第(1)項が既に適用された場合に、第6条第(5)項の下で命令がなされたとする、第(1)項の適用は起きなかったものとして扱われる。
- (4) 第(1)項の下で、設定者に戻る可能性は、単純不動産権が、絶対単純不動産権か否か判断する目的上、無視される。

#### **第8条 無効の譲渡等の補償責任**

登記義務違反のため、コモンロー不動産権が再譲渡、再付与又は再設定され

る場合、譲渡を受ける者、設定を受ける者、又は担保譲渡抵当設定者は、

- (a) 他の当事者に対して、コモンロー不動産権の再譲渡、再付与又は再設定及びそれに伴う全ての適切な費用に責任を負い、かつ、
- (b) 登記義務に違反したことにより他の当事者に合理的に発生したその他の責任について補償する責任を負う。

### 権原の種類

#### 第9条 自由保有不動産の権原

(1) 本章の下での自由保有不動産権の登記申請の場合、申請者が保有者として登記されることができる権原の種類は、以下のとおりである。

- (a) 完全権原 (absolute title)
- (b) 限定権原 (qualified title)
- (c) 占有による権原 (possessory title)

また、以下の規定は、権限の種類のものであり、それぞれがどの場合使えるかを取り扱うものである。

- (2) 何人も、登記官が、その者の不動産権の権原は、購入を望む譲受人が優秀な専門家から受諾すべきと適切に助言を受けられるような案件であると考えられる場合に、完全権原として登記されることができる。
- (3) 第(2)項の適用に際し、登記官は、瑕疵があってもその権原の下で保有することは妨げられないと判断した場合、その者の権原が異議申立てを受けるかもしれないとしても、その事実を無視することができる。
- (4) 何人も、登記官がその者の不動産権の権原が一定の期間のみか、又は第(3)項の下で無視することができない一定の留保に従うものとして設定されたと考える場合、限定権原として登記されることができる。
- (5) 何人も、登記官が以下のように考える場合、占有による権原として登記されることができる。
  - (a) その者が土地を実際に占有しているか、又は不動産権により地代及び土地の利益を受領していた場合、並びに
  - (b) その者が登記されることができる他の種類の権原がない場合

## 第10条 賃借不動産権の権原

(1) 本章の下での賃借不動産権の登記の申請の場合、申請者が保有者として登記されることができる権原の種類は、以下のとおりである。

- (a) 完全権原 (absolute title)
- (b) 有効賃借権原 (good leasehold title)
- (c) 限定権原 (qualified title), 及び
- (d) 占有による権原 (possessory title)

また、以下の規定は、権原の種類のものであろうか、それぞれがどの場合に使えるかを取り扱うものである。

(2) 何人も、以下の場合、完全権原として登記されることができる。

(a) 登記官が、その者の不動産権の権原は購入を望む譲受人が優秀な専門家から受諾すべきと適切に助言を受けられるような案件であると考えられる場合、並びに

(b) 登記官が、賃借権を設定する賃貸人の権原を承認する場合

(3) 何人も、登記官が、その者の不動産権の権原は、購入を望む譲受人が優秀な専門家から受諾すべきと適切に助言を受けられるような案件であると考えられる場合に、有効賃借権原として登記されることができる。

(4) 第(2)項又は第(3)項の適用に際し、登記官は、瑕疵あってもその権原の下で保有することは妨げられないと判断した場合、その者の権原が異議申立てを受けられるかもしれないとしても、その事実を無視することができる。

(5) 何人も、登記官がその者の不動産権の権原又は賃貸人の取戻権原が一定の期間のみか、又は、第(4)項の下で無視することができない一定の留保に従うものとして設定されたと判断する場合、限定権原として登記されることができる。

(6) 何人も、登記官が以下のように判断した場合、占有による権原として登記されることができる。

(a) その者が不動産権により土地を実際に占有しているか、又は地代や土地の利益を受領していたこと、かつ、

- (b) その者が登記されることができる他の種類の権原がないこと。

### 初めての登記の効果

#### 第11条 自由保有不動産

- (1) 本条は、本章の下で自由保有不動産権の保有者となる者の登記に関する規定である。
- (2) 完全権原の登記は、第(3)項から第(5)項に規定された効果がある。
- (3) 不動産権は、その便益のために存在する全ての権益と共に保有者に付与される。
- (4) 不動産権は、登記時に不動産権に影響を与える以下のような権益のみの負担付きで保有者に付与される。
- (a) 不動産権に関する登記簿記載対象となる権益,
  - (b) 附則 1 の各項に含まれる未登記の権益, 及び
  - (c) 1980年出訴期限法 (c.58) の下で取得した権益で、保有者が認識しているもの
- (5) 保有者が自分自身のために不動産権に権利を持たない場合、又は専ら自分自身だけのために権利を持たない場合、その者と不動産権の受益権を持つ者との間では、不動産権はその者が認識している受益者の権益付きでその者に付与される。
- (6) 限定権原での登記は、それが登記簿からみて登記の効果から除外されるべき不動産権、権利又は権益も履行されるという点以外は、完全権原の登記と同じ効果を持つ。
- (7) 占有による権原の登記は、登記時に存在しているか、又は、その時に発生し得る保有者の権原と相反する、又はそれを害するような不動産権、権利又は権益も履行されるという点以外は、完全権原の登記と同じ効果がある。

#### 第12条 賃借不動産権

- (1) 本条は、本章の下で、賃借不動産権の保有者となる者の登記に関する規定である。
- (2) 完全権原の登記は、第(3)項から第(5)項に規定された効果がある。

- (3) 不動産権は、その便益のために存在する全ての権益と共に保有者に付与される。
- (4) 不動産権は、登記時に不動産権に影響を与える以下のような権益のみの負担付きで保有者に付与される。
  - (a) 不動産権に伴う黙示、明示の約款、義務及び責任
  - (b) 不動産権に関する登記簿記載項目である権益
  - (c) 附則1の各項に含まれる未登記の権益、並びに
  - (d) 1980年出訴期限法の下で取得された権益で保有者が認識していたもの
- (5) 保有者が自分自身のために不動産権に権利を持たない場合、又は専ら自分自身だけのために権利を持たない場合、その者と不動産権の受益権を持つ者との間では、不動産権はその者が認識している受益者の権益付きでその者に付与される。
- (6) 有効賃借権原の登記は、賃借権を設定した賃貸人の権原に影響するか、又は害する場合のような不動産権、権利又は権益も履行されるという以外は、完全権原の登記と同じ効果を持つ。
- (7) 限定権原の登記は、登記簿からみて、登記の効果から除外されるべき不動産権、権利又は権益も履行されるという以外は、完全権原の登記と同じ効果を持つ。
- (8) 占有による権原の登記は、登記時に存在しているか、又はその時に発生し得る、保有者の権原と相反する、又はそれを害するような不動産権、権利若しくは権益も履行されるという以外は、完全権原の登記と同じ効果を持つ。

### 従属不動産権

#### 第13条 付随的権利と負担

規則には以下の規定を置くことができる。

- (a) 登記される不動産権の便益のために存在する未登記のコモンロー不動産権の保有者として、登記される不動産権の保有者登記のための規定
- (b) 登記される不動産権上の負担となるコモンロー上の未登記不動産権の保有者としての登記のための規定

## 補充規定

### 第14条 初めての登記に関する規則

規則には以下の規定を置くことができる。

- (a) 本章の下での登記申請についての規定
- (b) そのような申請後の登記官の役割についての規定  
これには下記規定を含む。
  - (i) 権原の検査, 及び
  - (ii) そのような申請が承認された場合, 登記簿になされるべき記載内容
- (c) そのような申請に従い登記簿になされた記載の効果についての規定

## 第2章 初めての登記に対する予告登録

### 第15条 提出する権利

- (1) 何人も, 以下のことを主張する場合, 未登記のコモンロー不動産権の権原の登記に対して予告登録を申請できる。ただし, 第(3)項に従う。
  - (a) 対象不動産権の所有者であること, 又は
  - (b) 対象不動産に影響を与える権益を有すること。
- (2) 第(1)項の目的上, 対象不動産とは, 以下のようなコモンロー上の不動産権をいう。
  - (a) 予告登録に関連する土地に関するもので, かつ,
  - (b) 以下の種類の権益のどれかである。
    - (i) 土地不動産権,
    - (ii) 地代負担,
    - (iii) 特権, 又は
    - (iv) 属人的採取権
- (3) 以下の場合, 第(1)項の下で予告登録の申請はできない。
  - (a) 第(a)号の場合, 以下の所有権による場合
    - (i) 土地の自由保有不動産権, 又は
    - (ii) 7年超が経過していない期間設定された土地の賃借不動産権

- (b) 第(b)号の場合、本項第(a)号(ii)の賃借不動産権による場合
- (4) 第(1)項の権利は、登記官への申請により行使できる。

## 第16条 効果

- (1) 本章の下での登記申請が、初めての登記に対する予告登録の対象のコモンロー不動産権関連である場合、登記官は予告登録者に対して登記申請があったこと、及び、異議申立権があることを通知しなければならない。
- (2) 登記官は、予告登録者が登記申請に対して異議申立権を行使したか、又は、登記官に対してそうする意思はないことを通知したのでない限り、規則で規定された期間満了前に、第(1)項が適用される登記申請について決定することはできない。
- (3) 本条に規定された以外、初めての登記に対する予告登録は効力なく、特に予告登録が関連するコモンロー上の不動産権への予告登録者の権益の有効性又は優位性に関して何の効力もない。
- (4) 第(1)項の目的のため、本編での登録申請者の代理人により出された通知は、以下の場合に登記官により出されたものとみなされる。
  - (a) その者が規則に規定された種類の者であり、かつ、
  - (b) 通知が、規則が規定する状況の中でなされた場合

## 第17条 撤回

予告登録者は、登記官への申請により、初めての登記に対する予告登録を撤回できる。

## 第18条 取消

- (1) 以下の者は、初めての登記に対する予告登録の取消しを登記官に申請できる。
  - (a) その者が、予告登録が関係するコモンロー上の不動産権所有者、又は
  - (b) 規則が定める種類の者である場合
- (2) 規則に従い、第(1)項第(a)号の下で、以下の者からの申請はできない。
  - (a) 規則が定める方法で予告登録の提出に同意した者、又は
  - (b) 取消しを行った者から、法の作用によりコモンロー上の不動産権の権原

を得た者

- (3) 第(1)項の下で取消申請が行われた場合、登記官は、予告登録者に対してその申請及び第(4)項の効果の通知を出さなければならない。
- (4) 予告登録者が、規則が定める期間満了前に、取消申請に対する異議申立権を行使しない場合、登記官は、予告登録を取り消さなければならない。

#### **第19条 予告登録**

- (1) 登記官は、初めての登記に対する予告登録を保存しなければならない。
- (2) 規則では、予告登録がいかに保存されるか規定し、特に以下についての規定を置くことができる。
  - (a) 登録に含まれる情報
  - (b) 登録に含まれる情報が保存される様式、及び
  - (c) その情報の整理

#### **第20条 裁判所による予告登録の変更**

- (1) 裁判所は、以下の目的で予告登録の変更命令を出すことができる。
  - (a) 誤りの修正、又は
  - (b) 登録の更新
- (2) 第(1)項の下での命令は、登記官に送達されたときに、登記官がそれを実行する義務が発生する効果を持つ。
- (3) 規則では以下の規定を置くことができる。
  - (a) 第(1)項の下で権限行使義務が存在する状況
  - (b) その条項の下での命令の様式、及び
  - (c) その命令の送達

#### **第21条 登記官による登録の変更**

- (1) 登記官は、以下の目的で予告登録を変更することができる。
  - (a) 誤りの修正、又は
  - (b) 登録の更新
- (2) 規則では、以下の規定を置くことができる。
  - (a) 第(1)項の下で権限行使義務が存在する状況

- (b) その権限の行使により、いかにして予告登録が変更されるか、
  - (c) その権限行使のための申請、及び
  - (d) 申請に基づくか、又は別の方法によるかに関わらず、権限行使手続
- (3) 本条の下で変更がなされる場合、登記官は、その変更に関してある者が合理的に負担した費用に関して、適切と考える金額を支払うことができる。

## 第22条 補充規定

本章の下で、初めての登記に対する予告登録に関連して、「予告者」とは、予告登録を提出した者、又は規則が定めるその他の者をいう。

# 第3編 登記済みの土地の処分

## 処分の権限

### 第23条 所有者 (owner) の権限

- (1) 登記不動産権に関する所有者の権限は、以下の通りである。
- (a) 賃借権設定又は再賃借権設定による譲渡抵当を除き、その登記表示にかかる権益に関して一般法によって認められる全ての種類の処分権限、及び
  - (b) 金銭支払によって不動産権にコモンロー担保権を設定する権限
- (2) 登記担保権に関する所有者の権限は、以下の通りである。
- (a) コモンロー再譲渡抵当を除き、その登記表示にかかる権益に関して一般法によって認められる全ての種類の処分権限、及び
  - (b) 登記担保権により担保された金銭負債の支払によってコモンロー担保権を設定する権限
- (3) 第2項第(a)号におけるコモンロー再譲渡抵当は、以下を意味する。
- (a) 譲渡抵当による譲渡
  - (b) 再賃借権設定による再譲渡抵当、及び
  - (c) コモンロー譲渡抵当による担保権

### 第24条 所有者 (owner) の権限を行使する権利

以下の者は、登記不動産権又は担保権に関して所有者としての権限を行使で

きる。

- (a) 登記された保有者 (proprietor), 又は
- (b) 保有者として登記される権原を有する者

### 第25条 行使の態様

- (1) 登記不動産権又は担保権の登記可能処分は、規則の定める形式及び内容についての条件を遵守する場合にのみ効力を生じる。
- (2) 規則は、第(1)項を効力が登記によって生じる他の全ての処分に適用させることができる。

### 第26条 処分の相手方の保護

- (1) 登記不動産権又は担保権に関して、所有者の権限を行使する権利は、処分の有効性に影響を与えるいかなる制限からも自由であるとみなされる。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 第(1)項は以下の制限には適用されない。
  - (a) 登記記載によって反映される制限, 又は
  - (b) 本法によって若しくはその下で付される制限
- (3) 本条は、処分の相手方の権原について疑いが生じることを防ぐ目的においてのみ効力を有する（したがって処分の合法性には影響を与えない。）。

### 登記可能処分

### 第27条 登記を要する処分

- (1) 登記不動産権又は担保権の処分が登記によって手続の完了を要する場合は、関連する登記要件を充足するまでは法的効力を生じない。
- (2) 登記不動産権の場合は、以下の処分については、登記によって手続を完了することが必要となる。
  - (a) 譲渡
  - (b) 登記された不動産権が土地の不動産権の場合、以下の絶対定期不動産賃借権の設定
    - (i) 設定日から起算して7年を超える期間であるとき。
    - (ii) 設定日から3か月以降に占有使用の効果が生じるとき。

- (iii) 占有権が継続的でないとき。
  - (iv) 1985年住宅法(c.68) (Housing Act 1985) の第5編（購入権）に従うとき，又は
  - (v) 同法第171A条が適用される状況のとき（安定借家人権の地位を喪失させるような家主の処分）。
- (c) 登記された不動産権が特権（franchise）又は荘園（manor）の場合，賃借権の設定
- (d) 1925年財産権法（Law of Property Act 1925）第1条第(2)項第(a)号に該当する種類の権益の明示的な設定又は留保（2006年入会地法（Commons Act 2006）第1章によって登記が可能である場合を除く。）
- (e) 1925年財産権法第1条第(2)項第(b)号又は第(e)号に該当する種類の権益の明示的な設定又は留保，及び
- (f) コモンロー担保権の設定
- (3) 登記担保権の場合は，以下の処分については，登記によって手続を完了することが必要となる。
- (a) 譲渡，及び
  - (b) 再担保の設定
- (4) 本法附則2（関連する登記要件について）は効力を有する。
- (5) 本条は，法令の適用に基づく処分について，その他の処分に適用される場合と同様に適用されるが，以下の場合を除く。
- (a) 個人保有者の死亡又は破産の場合の譲渡，
  - (b) 法人保有者の解散の場合の譲渡，及び
  - (c) 地方的物上負担となるコモンロー不動産担保の設定
- (5A) 本条は以下の場合に適用されない。
- (a) 関連する社会的住宅供給賃借権の下での絶対定期不動産権の設定，又は
  - (b) 1925年財産権法第1条第(2)項に該当する権益を明示的に設定する場合で，関連する社会的住宅供給賃借権の下で土地についての賃借不動産権の便益のために権益が創設されるとき。

- (6) 規則は、本条の下での登記要件に合致する登記がなされるよう、登記官に対する申請に関する規定を定めることができる。
- (7) 第(2)項第(d)号において、明示的な設定への言及には1925年財産権法(c.20)第62条の適用の結果による設定は含まれない。

### 処分が優先順位に与える効果

#### 第28条 基本原則

- (1) 第29条及び第30条に規定する場合を除き、登記不動産権又は担保権に影響を与える権益の優先順位は、その不動産権又は担保権の処分によって影響を受けない。
- (2) 本条の目的上、その権益又は処分が登記されるか否かによって相違を生じない。

#### 第29条 登記された処分の効果、不動産権

- (1) 登記不動産権について、登記可能処分が、有価約因によりなされた場合、その処分の登記完了によって、その処分の直前まで不動産権に影響を与えていた権益で、その登記の時点で優先権が保護されていないものについては、その処分の下で生じる権益に劣後する効果が生じる。
- (2) 第(1)項の目的上、以下の場合には、権益の優先順位は保護されているものとする。
- (a) 権益が以下のいずれかの場合、
- (i) 登記担保権又は通知登録の対象である場合、
  - (ii) 附則3のいずれかの項に該当する場合、又は
  - (iii) 登記簿から登記の効果が及ばないと判断される場合、及び、
- (b) 不動産賃借権の処分については、その権益の負担が当該不動産権に付随するものであるとき。
- (3) 第(2)項第(a)号(ii)は、本条の発効後のどの時点であっても通知の対象となった権益に対しては適用しない。
- (4) 登記不動産権についての土地の賃借権の設定が、登記可能処分を伴わない場合、本条は、あたかも以下のような効果を持つ。

(a) その設定には当該処分を含んでいるものとする事、及び

(b) 当該処分は、その設定時に登記されたものとする事。

### 第30条 登記された処分の効果、担保権

(1) 登記担保権について、登記可能処分が、有価約因によりなされた場合、その処分の登記完了によって、その処分の直前まで担保権に影響を与えていた権益で、その登記の時点で優先順位が保護されていないものについては、その処分の下で生じる権益に劣後する効果が生じる。

(2) 第(1)項の目的上、以下の場合には、権益の優先順位は保護されているものとする。

(a) 権益が以下のいずれか場合

(i) 登記担保権又は通知登録の対象である場合、

(ii) 附則3のいずれかの項に該当する場合、又は

(iii) 登記簿からその登記の効果が及ばないと判断される場合、かつ、

(b) 不動産賃借権に関する担保権の処分については、その権益の負担が不動産権に付随するものであるとき。

(3) 第(2)項第(a)号(ii)は、本条の発効後のどの時点であっても通知の対象となった権益に対して適用しない。

### 第31条 内国税収入庁の担保権

1984年不動産相続税法(c.51) (Inheritance Tax Act 1984) 第237条 (税金不払の際の担保権) に基づく担保権についての、登記不動産権又は担保権の処分の効果は、第28条ないし第30条によってではなく、同法第237条第(6)項及び第238条によって決定される (これらの規定の下で、金員又は金銭的価値を対価とする善意の購入者については、未登記の担保権はその効果が及ばない)。

## 第4編 通知登録及び制限登録

### 通知登録

#### 第32条 性質と効果

- (1) 通知登録とは、登記不動産権又は担保権に影響を与える権益の負担に関する登記簿への記載である。
- (2) 通知登録の記載は、それに関わる権益により影響を受ける登記不動産権又は担保権に関連してなされる。
- (3) 権益が通知の対象になっているという事実は、必ずしもその権益が有効であることを意味するわけではなく、権益がもし有効であれば、第29条及び第30条の目的上、その優先権が保護されていることを意味するにすぎない。

### 第33条 除外される権益

以下の権益については、通知を登記簿に記載することは認められない。

- (a) 以下の権益
  - (i) 土地信託の下での権益、又は
  - (ii) 1925年承継的財産設定地法(c.18) (Settled Land Act 1925) の下での承継的財産における権益
- (b) 以下の土地の賃借権,
  - (i) 設定後3年を超えない期間が認められる場合、かつ、
  - (ii) 登記が要求されない場合
- (ba) 関連する社会住宅供給賃借権に基づく権益、
- (c) 賃貸借された不動産に関する貸主と借主間の制限的約束、
- (d) 2006年入会権法 (Commons Act 2006) の第1編の下で登記が可能な権益、並びに
- (e) 石炭又は炭鉱の権益、その権益に付着する権利、及び1994年石炭産業法 (c.21) (Coal Industry Act 1994) の第38条、第49条又は第51条の下における全ての者の権利

### 第34条 申請に基づく記載

- (1) 登記不動産権又は担保権に影響を与える権益を享受できる権原を主張する者は、その権益が第33条に基づき排除されていない場合、その権益にかかる通知の登記簿への記載を登記官に申請することができる。
- (2) 規則に従って、本条の下での申請は、以下のためになされる。

- (a) 合意された通知登録, 又は
  - (b) 一方的通知登録
- (3) 登記官は, 以下の場合のみ合意された通知登録の申請を承認できる。
- (a) 申請者が関連登記保有者の場合, 若しくはそのような保有者として登記される権原を有する者である場合,
  - (b) 関連登記保有者, 若しくはそのような保有者として登記される権原を有する者が, 通知の記載に同意した場合, 又は
  - (c) 登記官が申請者による請求についての有効性を認めた場合
- (4) 第(3)項において, 関連登記保有者とは, 申請に関連する権益によって影響を被る登記不動産権又は担保権の保有者をいう。

### 第35条 一方的通知登録

- (1) 第34条第(2)項第(b)号の下での申請（「一方的通知登録」）に基づき登記官が登記簿に通知を記載する場合, 登記官は, 登記簿への記載について以下の者に通知しなければならない。
- (a) 関連する登記不動産権又は担保権の保有者, 及び
  - (b) その他規則に定める者
- (2) 一方的通知登録については以下に従わなければならない。
- (a) 一方的通知登録である旨を記載すること, 及び
  - (b) 誰が通知の受益者であるかを示すこと。
- (3) 一方的通知の受益者として登記簿に表示された者, 又は規則に定めるその他の者は, 登記官にその通知登録を登記簿から抹消することを申請することができる。

### 第36条 一方的通知登録の取消し

- (1) 以下の者は, 一方的通知登録の取消を登記官に申請することができる。
- (a) 通知登録にかかる不動産権又は担保権の登記保有者, 又は
  - (b) その不動産権又は担保権の保有者として登記される権原を有する者
- (2) 第(1)項の下での申請があった場合, 登記官は, 通知の受益者に対して, その申請について, 及び第(3)項に基づく効果について通知しなければならない

い。

- (3) 通知の受益者が、規則で定める期間の満了日までに異議申立権を行使しない場合、登記官は、その通知登録を取り消さなければならない。
- (4) 本条において、「受益者」とは、一方的通知登録との関連において、登記簿に通知の受益者として記載された者、又は規則が定めるその他の者を意味する。

「一方的通知登録」とは、第34条第(2)項第(b)号の下での申請に従って登記簿に記載された通知を意味する。

### 第37条 未登記の権益

- (1) 登記官は、登記不動産権が以下に規定する未登記の権益の対象であると判断した場合、その権益について登記簿に通知を記載することができる。
  - (a) 附則 1 の各項のいずれかに該当するもの、かつ
  - (b) 第33条によって排除されていないもの
- (2) 登記官は、本条に基づく通知の記載を、規則が定める者に対して、通知しなければならない。

### 第38条 登記可能処分

何人も第27条第(2)項第(b)号乃至第(e)号に該当する処分の下で権益の保有者として登記簿に記載される場合、登記官は、その権益に関しても登記簿に通知の記載をしなければならない。

### 第39条 補足規定

規則は、登記簿における通知登録の形式及び内容を定めることができる。

## 制限登録

### 第40条 性質

- (1) 制限登録は、登記不動産権又は担保権の処分について、登記簿への記載の対象となる状況を規律する登記簿への記載である。
- (2) 制限登録は、特に以下について定めることができる。
  - (a) いかなる処分についても記載を禁止すること、又は制限登録で定められる種類の処分の記載を禁止すること。

- (b) 以下の期間について記載を禁止すること。
  - (i) 無制限の期間,
  - (ii) 制限登録で特定される期間, 又は
  - (iii) 制限登録が定める事象の発生時までの期間
- (3) 第(2)項第(b)号(iii)の一般性を妨げることなく, 制限登録が定める事象とは以下のものを含むものとする。
  - (a) 通知の発出,
  - (b) 同意の取得, 及び
  - (c) 裁判所又は登記官による命令
- (4) 制限の記載は, それが関連する登記不動産権又は担保権についてなされる。

#### 第41条 効果

- (1) 制限が登記簿に記載される場合, 制限登録が適用される処分に関しては, その制限登録の条件に服する場合の他, 登記することはできない。ただし, 第(2)項に定める全ての命令に従う。
- (2) 登記官は, その命令をもって,
  - (a) 命令で定められた処分, 若しくは命令で定められた種類の処分について, その制限登録を適用しないことができ, 又は
  - (b) 命令で定められた処分, 若しくは命令で特定された種類の処分について, 命令で定める修正と共に, 制限登録は有効であると定めることができる。
- (3) 第(2)項に基づく権限は, 登記官がその制限登録について十分な権益を有すると判断した者が申請を行った場合に限り行使することができる。

#### 第42条 登記官の記載権限

- (1) 登記官は, 制限について, 以下の目的のために, それが必要であるか, 又はそれが望ましいと判断した場合, 登記簿に記載することができる。
  - (a) 登記不動産権又は担保権に関する処分との関係において無効又は違法を回避するため,

- (b) 登記不動産権又は担保権の処分に伴い、売却代金に転換（overreach）されることができる権益が転換されることを保全するため、又は
  - (c) 登記不動産権又は担保権に関する権利又は請求権を保護するため
- (2) 通知登録の対象であるか、又はその可能性がある権益の優先権を保護する目的のためには、第(1)項第(c)号の下での制限の記載は認められない。
- (3) 登記官は、本条の下でなされた登記記載について、それに関する不動産権又は担保権の保有者に通知しなければならない。ただし、第43条の下での申請による記載を除く。
- (4) 第(1)項第(c)号の目的のために、信託に基づく利益に関して負担賦課命令の恩恵を享受できる者は、その信託財産に関する権利又は請求権を有する者として扱う。

#### **第43条 申請**

- (1) 何人も、以下の場合に、第42条第(1)項の下での制限の記載を登記官に申請することができる。
- (a) その者が関連する登記保有者であるか、若しくはそのような保有者として登記される権原を有する者である場合、
  - (b) 関連する登記保有者、若しくはそのような保有者として登記される権原を有する者が、申請について同意した場合、又は
  - (c) その他、登記記載をなすについて十分な権益を有している者の場合
- (2) 規則は、以下を定めることができる。
- (a) 第(1)項の下での申請について、規則が定める状況の下で、かつ規則が定める者が申請をなすべきこと。
  - (b) 第(1)項第(b)号の目的のため同意の書式を定めること。
  - (c) 第(1)項第(c)号に含まれるとみなされる者の類型を定めること。
  - (d) 制限登録の標準的書式を規定すること。
- (3) 第(1)項に基づく制限の記載の申請が、第(2)項第(d)号に定める書式に依らずになされた場合、登記官は、以下のとおり判断される場合にのみ申請を許可することができる。

- (a) 申請された制限の条件が合理的であること、及び
  - (b) 申請された制限の適用が
    - (i) 直裁的であり、かつ、
    - (ii) 不合理な負担を生じさせないこと
- (4) 第(1)項において、関連する登記保有者とは、申請に関連する登記不動産権又は担保権の保有者のことである。

#### **第44条 義務的制限登録**

- (1) 登記官は、土地の登記不動産権の保有者を登記簿上に2名以上記載する場合、その不動産権の処分により代金に転換（overreach）されることができ  
る権益が、転換（overreach）されることを保全するために、規則が定める  
制限についてもその登記簿に記載しなければならない。
- (2) 制定法の下で、登記官が申請なくして制限を記載することが要求される場  
合、制限登録の形式は、規則の定めるところによる。

#### **第45条 通知すべき申請**

- (1) 第43条第(1)項の下での申請が通知すべきものである場合、登記官は、その  
申請について、及びそれに対して異議を申し立てる権利について、以下の者  
に通知しなければならない。
- (a) 関連する登記不動産権又は担保権の保有者、及び
  - (b) 規則が定めるその他の者
- (2) 登記官は、第(1)項が適用される申請について、同項に基づき通知を受けた  
者若しくはその各々の者が申請に対する異議を申し立てる権利を行使した場  
合、又は登記官に対して異議を申し立てないことを通知した場合を除き、規  
則が定める期限終了前に決定を下してはならない。
- (3) 本条の目的上、第43条第(1)項の下での申請は、以下の場合を除き通知すべ  
き申請とする。
- (a) 申請にかかる登記不動産権若しくは担保権の保有者、若しくはそのよう  
な権利者として登記される権原を有する者がなす申請、又はそれらの権利  
者の同意を得てなされる申請、

- (b) 第43条第(2)項第(a)号の下での規則に基づきなされる申請, 又は
- (c) 裁判所又は登記官の命令, 若しくはこれに代えてなされる保証 (under taking) の下での制限を反映してなされる制限の記載の申請

#### **第46条 裁判所の記載命令の権限**

- (1) 登記不動産権又は担保権に関する権利又は請求を保護するために, 必要であるか, 又は望ましいと裁判所が判断した場合, 登記官に対して, 登記簿に制限を記載することを命じることができる。
- (2) 通知登録の対象となる, 又は対象になり得る権益の優先権を保護するために, 本条の下で命令を下すことは認められない。
- (3) 裁判所は, 本条に基づく命令において, 命令に従ってなされる登記記載が他に優先する効果を有する旨の指示を加えることができる。
- (4) 本条の下での命令に, 第(3)項の指示が加えられた場合, 登記官は, 規則の定めるところにより, 登記簿にその記載をなさなければならない。
- (5) 裁判所は, 第(3)項に定める権限を, 裁判所が適切と認める条件に従い行使することができる。

#### **第47条 撤回**

以下の場合に, 何人も制限登録の撤回を登記官に申請することができる。

- (a) 規則が定める状況の下で制限が記載されており, かつ,
- (b) その者が規則に定める者に該当する場合

## **第5編 土地上の負担**

### **相対的優先権**

#### **第48条 登記担保権**

- (1) 同一の登記不動産権に登記された担保権, 又は同一の登記担保権に登記された担保権は, それら自体の間では, 登記簿に示される順で順位付けされているものとみなされる。
- (2) 規則は, 以下について規定を置くことができる。

(a) 登記担保権のそれら自体の間の優先権がどのように登記簿に示されるか、及び

(b) 登記担保権のそれら自体の間の優先権に関する登記申請

#### **第49条 優先順位留保権と追加融資**

(1) 登記担保権の保有者は、後の担保権者から後の負担の設定に関する通知を受領していない場合、かかる後の負担に優先する順位にある負担を担保として追加融資を提供することができる。

(2) 第(1)項の目的で与えられた通知は、規則に従い、それが受領されるべきであったときに受領されたものとして扱われるものとする。

(3) 登記担保権の保有者は、以下の場合も、後の負担に優先する順位にある負担を担保として追加融資を提供することができる。

(a) 追加融資が義務に従ってなされており、かつ、

(b) 後の担保権の設定時に当該義務が規則に従って登記簿に記載された場合

(4) 登記担保権の保有者は、以下の場合も、後の担保権に優先する順位にある担保権の担保として追加貸付金を提供することができる。

(a) 先の担保権の当事者らが、担保権を担保とする最高額を合意しており、かつ、

(b) 後の担保権の設定時に当該合意が規則に従って登記簿に記載された場合

(5) 規則は、以下を定めることができる。

(a) 規則に特定される種類の担保権に関連して第(4)項を適用しないこと、又は

(b) かように特定される種類の担保権の場合、同項の適用についてそのように明記される条件に従うことを規定すること。

(6) 本条の定める場合を除き、登記土地への担保権に関する優先順位留保権は、後の担保権者の合意を以てのみ可能となる。

#### **第50条 法定負担の優先：通知義務**

登記官は、以下に該当する担保権の保有者としてある者を登記簿に記載する

場合、規則に定められる者に対して規則に従って当該法定上の負担の設定通知をしなければならない。

- (a) 法律の制定によって又はその下で設定され、かつ、
- (b) かかる制定法上の負担の登記時に以下の負担を延期する効力を有する場合
  - (i) 登記簿に記載されたもの、又は
  - (ii) 登記簿に記載する原因となるもの

### 担保権者としての権限

#### 第51条 登記による確定の効果

関連する登記要件の達成を以て、登記不動産権に関して登記可能処分方法で設定された負担は、コモンロー上の譲渡抵当権の捺印証書に基づく負担として効力を有するが、それ以外の場合には効力を有しない。

#### 第52条 処分を受ける者の保護

- (1) 登記簿の記載が以下と異なる場合を除き、登記担保権の保有者は、当該担保の対象となる財産権に関連して、コモンロー上の譲渡抵当権の所有者に対してコモンローによって与えられる処分権限を有するものとみなされる。
- (2) 第(1)項は、処分を受ける者の権原に疑義を生じせしめることを防ぐ目的上でのみ効力を有する（その結果、処分の合法性に影響を与えることはない。）。

#### 第53条 後順位担保権者としての権限

登記再担保権の保有者は、一次的担保権との関連において又はいかなる介入する負担の対象となる財産との関連において、再担保設定者と同様の権限を有する。

### 担保の実現

#### 第54条 売上金、担保権者の義務

1925年財産権法(c.20)第105条（売却代金の充当に関連する譲渡抵当権者の義務）の目的上、登記土地の売却代金に対する同条の適用において、何人も、売却処分の直前に登記簿にあった全ての事項について通知を受けているとみなされるものとする。

## 第55条 地方的物上負担

登記土地への担保権が地方的物上負担であるときは、当該担保権の権原が登記される場合にのみ実現することができる。

### 雑則

## 第56条 共同保有者の場合の受領書

担保権が2人以上の保有者の名義で登記されている場合、当該担保権により担保された金員の有効な受領書は、以下の者が与えることができる。

- (a) 登記保有者
- (b) 登記保有者の複数若しくは唯一の生存者、又は
- (c) 登記保有者の最終生存者の人格代表者

## 第57条 併合権の登記

規則は、登記担保権に関連する併合権登記簿への記載について規定を設けることができる。

# 第6編 登記、一般

## 保有者としての登記

### 第58条 確定性

- (1) コモンロー上の不動産権の保有者としてある者を登記簿に記載する場合、当該不動産権がその者の権利として確定していないときでも、登記の結果、当該不動産権は、その者の権利として確定したとみなされるものとする。
- (2) 第(1)項は、当該記載が登記可能処分に従ってなされる当該処分に関連してその他のある登記要件が満たされていない場合は適用されない。

### 第59条 従属不動産権

- (1) 登記不動産権の便益のために存続するコモンロー上の不動産権の保有者として登記簿にある者を記載するときは、当該登記不動産権に関連してなされなければならない。
- (2) 登記不動産権への担保権の保有者として登記簿にある者を記載するとき

は、当該不動産権に関連してなされなければならない。

- (3) 登記不動産権に対する再担保権の保有者として登記簿にある者を記載するときは、当該担保権に関連してなされなければならない。

## 境界線

### 第60条 境界線

- (1) 登記簿目的で示される登記不動産権の境界線は、本条の下で確定されたものと示されない限り、一般的境界線である。
- (2) 一般的境界線は、正確な境界線を確定しない。
- (3) 規則は、登記される不動産権の正確な境界線を確定することを可能にするか、又はそれを要求する規定を設けることができ、かつ、特に以下について規定を設けることができる。
- (a) 正確な境界線が確定され得るか、又は確定されねばならない状況
  - (b) 正確な境界線が確定され得る方法
  - (c) 境界確定申請に関連する手続、及び
  - (d) 第68条の下で保管される登記簿又は索引において確定された事実の記録
- (4) 本条の下での規則は、登記官に対してなされる確定申請に関する規定を設けなければならない。

### 第61条 土地の自然増加と自然縮小

- (1) 土地登記不動産権が特定の境界を有するとして登記簿に示されている事實は、土地の自然増加又は自然縮小の作用に影響しない。
- (2) 土地登記不動産権に関連する土地の自然増加又は自然縮小に関する合意は、規則に従って登記された場合にのみ効力を有する。

## 権原の質

### 第62条 権原の位を上げる権限

- (1) 自由土地不動産権に対する権原が登記簿に現有で又は条件付きで記載される場合、登記官は、当該不動産権に対する権原証書について確信する場合、それを完全権原として記載することができる。

- (2) 賃借不動産権に対する権原が有効性確認済賃借不動産権として登記簿に記載される場合、登記官は、優位権原について確信する場合、それを完全権原として記載することができる。
- (3) 賃借不動産権に対する権原が現有で又は条件付きで登記簿に記載されるとき、登記官は、
- (a) 当該不動産権の権原について確信する場合、それを有効性確認済賃借不動産権として記載することができ、また
  - (b) 当該不動産権の権原と優位権原の両方について確信する場合、それを完全権原として記載することができる。
- (4) 自由土地不動産権に対する権原が少なくとも12年間占有されているとして登記簿に記載されている場合、登記官は、保有者が当該土地を占有されていると確信するとき、それを完全権原として登記簿に記載することができる。
- (5) 賃借不動産権に対する権原が少なくとも12年間占有されているとして登記簿に記載されている場合、登記官は、保有者が当該土地を占有していると確信するとき、それを有効性確認済賃借不動産権として記載することができる。
- (6) 第(1)項から第(5)項の下でのいずれの権限についても、登記保有者の権原に敵対するいずれかの有効な請求権がある不動産権、権利又は権益によって設定されており、その執行性がその区分の権原についての既存の記載によって留保されている場合は行使できない。
- (7) 以下に規定する者のみが、第(1)項から(5)項の下での権限のいずれかの行使についても登記官に対して申請することができる。
- (a) 当該申請書で言及される当該不動産権の保有者
  - (b) その不動産権の保有者として登記される権利を与えられている者
  - (c) その不動産権に影響を与える登記担保権の保有者、及び
  - (d) その不動産権から派生する登記不動産権に権益を有する者
- (8) 登記官は、本条の目的上、いかなる権原についても確信するかどうかを決定する場合、権原の初めての登記に適用される第9条又は第10条の下での基

準と同様の基準を適用する。

- (9) 国務大臣は、命令によって、第(4)項又は第(5)項を、かかる項に差し当たり特定されている年数をかかると命令が定めるその年数に替えることにより変更することができる。

### **第63条 位を上げる権原の効果**

- (1) 保有者は、第62条の下で登記自由土地不動産権又は登記賃借不動産権の権原が完全権原として記載される場合、当該権原区分について先行する記載によってその執行性が留保されたいかなる不動産権、権利、又は権益の下にある不動産権についても保有しなくなる。
- (2) 第(1)項は、第62条の下で有効性確認済賃借不動産権として記載される賃借不動産権に対する権原にも適用される。ただし、そのような記載は、登記賃借不動産権を付与する賃貸人の権原の価値に影響する、若しくはそれを減損させるいかなる不動産権、権利、若しくは権益の執行性にも影響又は不利益を与えない。

### **第64条 権原の瑕疵を記録するための登記簿の使用**

- (1) 登記官は、登記土地不動産権を決定する権利が行使可能であると考えられる場合、登記簿にその事実を記載することができる。
- (2) 規則は、第(1)項の下での記載について規定を設けることができ、特に以下の規定を設けることができる。
- (a) 同項によって与えられた権限を行使する義務が存在する状況
  - (b) 同項の下での記載の方法、及び
  - (c) 当該記載の削除

## **登記簿の変更**

### **第65条 登記簿の変更**

附則 4（登記簿の変更についての規定を設けている。）は効力を有する。

## **情報等**

### **第66条 登記簿の閲覧等**

- (1) 何人も以下又はそのいかなる部分についても閲覧及び複写することができる

る。

- (a) 権原登記簿
  - (b) 権原登記簿において言及される登記官によって保管されているいかなる文書,
  - (c) 登記官に対する申請に関連する登記官によって保管されているその他のいかなる文書, 又は
  - (d) 初めての登記に対する予告登録を含む登記簿
- (2) 第(1)項の下での権利は, 特に以下の規則に従う。
- (a) 権利に対する例外について規定するもの, 及び
  - (b) 権利の行使に関する条件 (料金の支払いを求める条件を含む。) を課すもの

#### 第67条 登記簿の公的複写等

- (1) 以下又はそのいかなる部分の公的複写も原登記簿と同等の証拠として認められる。
- (a) 権原登記簿
  - (b) 権原登記簿において言及され, かつ登記官に保管されているいかなる文書
  - (c) 登記官に対する申請に関連して登記官によって保管されているその他のいかなる文書, 又は
  - (d) 初めての登記に対する予告登録を含む登記簿
- (2) 誤りのある公的複写に依拠した者は, 当該誤りを理由にほかの者に被らせた損害について責任はない。
- (3) 規則は, 公的複写の発行について規定を設けることができ, かつ, 特に以下について規定を設けることができる。
- (a) 公的複写の方式
  - (b) 公的複写を発行することができる者
  - (c) 公的複写の申請, 及び
  - (d) 公的複写の申請者が満たすべき条件 (料金の支払いを求める条件を含

む。)

## 第68条 索引

- (1) 登記官は、いかなる土地の区画に関連しても以下の事項の確認ができることを目的として索引を維持しなければならない。
  - (a) 当該土地に関連するいずれかの登記不動産権の有無
  - (b) 登記簿の目的において当該土地に関連するいずれかの登記不動産権が特定される方法
  - (c) 初めての登記に対する予告登録による当該土地への影響の有無、かつ、その影響がある場合、その予告登録の内容、及び
  - (d) 規則が定めるその他の事項
- (2) 規則には、以下が認められる。
  - (a) 索引の保管についての規定を設けることができ、かつ、特に以下について規定を設けることができる。
    - (i) 索引に含まれる情報
    - (ii) 索引に含まれる情報が保管される方式、及び
    - (iii) 当該情報の構成
  - (b) 索引の公的調査についての規定

## 第69条 履歴情報

- (1) 登記官は、申請に基づき、登記権原の履歴についての情報を提供することができる。
- (2) 規則は、第(1)項によって付与された権限の行使のための申請について規定を設けることができる。
- (3) 登記官は、以下のことができる。
  - (a) 登記権原の履歴情報の提供を手配すること、及び
  - (b) 第(a)号の下での情報提供の機能を有するいずれの者に対しても、登記官が適切と考える条件で、登記官によって保管されているいかなる関連情報に対してもアクセスを認めること。

## 第70条 公的調査

規則は、初めての登記についての係属中の申請に関する検索も含めた登記簿の公的調査について規定を設けることができ、かつ、特に以下について規定を設けることができる。

- (a) 調査の申請の書式
- (b) 当該申請がなされ得る方法
- (c) 公的調査証書の書式、及び
- (d) 当該公的調査証書が発行され得る方法

## 申請

### 第71条 未登記権益開示義務

規則の定めに従い、

- (a) 第2編の第1章の下で登記の申請を行う者は、登記官に対して、申請が言及する不動産権に影響を与える以下のいかなる権益についても規則が定める情報を提供しなければならない。
  - (i) 附則1の条項のいずれかに該当するもの、及び
  - (ii) 規則に特定される種類のもの
- (b) 登記不動産権について登録可能処分の登録を申請する者は、登記官に対して、当該不動産権に影響を与える以下のいかなる未登記権益についても規則が定める情報を提供しなければならない。
  - (i) 附則3の条項のいずれかに該当するもの、及び
  - (ii) 規則に特定される種類のもの

### 第72条 優先権の保護

- (1) 本条の目的上、登記簿への記載の申請は、以下の場合は保護される。
  - (a) 当該申請が優先期間に関連する場合、及び
  - (b) 当該申請がかかる優先期間の終了前になされた場合
- (2) 登記簿への記載の申請が保護される場合、当該申請に関連する優先期間に登記簿になされた記載は、当該申請に従ってなされた記載があるまで延期される。
- (3) 第(2)項は、以下の場合は適用されない。

- (a) 先行記載が、保護される申請に従ってなされた場合、及び
  - (b) 当該申請に関連する優先期間がその他の記載の申請に関連する優先期間よりも前に位する場合
- (4) 第(2)項は、先行記載が第46条第(3)項の下での指令が適用するものである場合、適用されない。
- (5) 登記官は、第(2)項が、登記官が記載を行っていたとしたら適用されていたかもしれないと判断する場合、登記簿への記載の申請の扱いを延期することができる。
- (6) 規則には、以下が認められる。
- (a) 以下との関係で優先期間について規定を設けることができる。
    - (i) 登記簿の公的調査（係属している初めての登記のための申請の調査を含む。）、又は
    - (ii) 登記不動産権又は登記担保権について登記可能処分を行うための契約について登記簿に記載すること
  - (b) 優先期間に関連する記載の維持及び当該記載の調査について規定を設けることができる。
- (7) 第(6)項第(a)号の下での規則は、特に以下について規定を設けることができる。
- (a) 優先期間の開始及び長さ
  - (b) 当該優先期間が関連する登記の申請
  - (c) 競合する優先期間が位する順位、並びに
  - (d) 2つ以上の優先期間が同一の申請に関連している場合の第(2)項及び第(3)項の適用

### 第73条 異議申立て

- (1) 何人も、登記官に対する申請に対して異議を申し立てることができる。ただし、第(2)項及び第(3)項に従う。
- (2) 第18条の下での申請の場合、当該申請に関連する予告登録を申し立てた者又は規則が定めるその他の者のみが、異議を申し立てることができる。

- (3) 第36条の下での申請の場合、当該申請に関連する通知の受益者として登記簿に示される者又は規則が定めるその他の者のみが、異議を申し立てることができる。
- (4) 本条の下で異議を申し立てる権利は、規則に従う。
- (5) 本条の下で異議が申し立てられる場合、登記官は、
  - (a) 申請者に対して当該異議について通知しなければならない、かつ、
  - (b) 当該異議が処分されるまで申請について決定をすることができない。
- (6) 第(5)項は、当該異議が登記官にとって根拠がないものであると確信される場合は適用されない。
- (7) 第(5)項が適用する異議について合意による処分が可能でない場合、登記官は、当該事項を第1審審判所に付託しなければならない。
- (8) 規則は、第(7)項の下での付託について規定を設けることができる。

#### **第74条 登記の効力発生日**

以下の申請に従ってなされた登記簿への記載は、その申請がなされたときから効力を生じる。

- (a) 未登記のコモンロー上の不動産権の登記の申請、又は
- (b) 登記により確定することを求める処分に関連する登記の申請

#### **登記官の面前での手続**

#### **第75条 書面の提出**

- (1) 登記官は、自らの面前での手続の目的において、ある者に書面の提出を要求することができる。
- (2) 第(1)項の下での権限は、規則に従う。
- (3) 第(1)項の下での要求は、裁判所の命令として強制しうるものとする。
- (4) 第(1)項の下での要求により不利益を受ける者は、県裁判所に控訴することができ、当該県裁判所は適当であると考ええるいかなる命令をも下すことができる。

#### **第76条 費用**

- (1) 登記官は、自らの面前での手続に関連する費用について命令を下すことが

できる。

- (2) 第(1)項の下での権限は、規則に従い、当該規則は、特に以下について規定を設けることができる。
- (a) 費用の支払いを要求される者
  - (b) ある者が支払いを要求され得るのは誰の費用か。
  - (c) ある者が支払いを要求され得る費用の種類、及び
  - (d) 費用の査定
- (3) 第(2)項の一般性に影響を与えることなく、同項の下での規則は、以下についての規定を含むことができる。
- (a) 登記官の費用、及び
  - (b) 手続の当事者の法的代理人による懈怠又は遅延の結果として浪費された費用に対する責任
- (4) 第(1)項の下での命令は、裁判所の命令として拘束し得るものとする。
- (5) 第(1)項の下での要求により不利益を受ける者は、県裁判所に控訴することができ、当該県裁判所は適当であると考えるいかなる命令をも下すことができる。

## 雑則

### 第77条 合理的に行為する義務

- (1) 何人も、合理的根拠無しに以下の権利のいずれをも行使してはならない。
- (a) 第15条の下で予告登録を申し立てる権利
  - (b) 通知又は制限の記載を申請する権利、及び
  - (c) 登記官に対する申請に異議を申し立てる権利
- (2) 本条の下での義務は、その違反の結果として損害を被るいかなる者に対しても負う。

### 第78条 登記官に影響を与えない信託の通知

登記官は、信託の通知によって影響を受けないものとする。

## 第7編 特殊な事案

### 君主

#### 第79条 直領地の自主的登記

- (1) 女王陛下は、直領地について、自分自身に対して絶対単純不動産権を設定することができる。
- (2) 第(1)項の下での不動産権の設定は、当該不動産権について、第3条の下での申請が、登記期間中に為されない限り設定されなかったものとする。
- (3) 登記期間は、設定日から2か月、又は登記官が第(4)項の下で定める2か月よりも長い期間とする。
- (4) 女王陛下の申請について、登記官が正当な理由があると認めた場合は、登記官は、命令により指定した期日より、遅い期日に登記期間が終了すると命令によって規定することができる。
- (5) 第(4)項の命令が、第(2)項が既に適用された場合になされるときは、第(2)項の適用はなかったものとして扱う。

#### 第80条 直領地についての設定の強制登記

- (1) 第4条第(1)項は、あたかも下記事項が列挙された事象に含まれているものとして適用する。
  - (a) 第79条の下による設定の他、女王陛下による直轄地についての絶対単純不動産権の設定
  - (b) 女王陛下による直領地についての土地不動産権の設定で下記のもの
    - (i) 設定日から7年以上の土地絶対定期賃借権、かつ、
    - (ii) 有価約因若しくはその他の約因によるもの、贈与によるもの、又は裁判所の命令に従うもの
- (2) 第(1)項第(b)号(ii)において、贈与による設定には、女王陛下が受益権の全てを享受するものではない信託の組成のための設定を含む。
- (3) 第(1)項は、土地の地表とは別に保持される鉱山と鉱物については適用され

ない。

(4) 国務大臣は、命令により以下のことができる。

(a) 第(1)項の事象に、その者がその命令において特定する直領地に関する事象を追加するために、本条を改正すること、及び

(b) 国務大臣が適切であると考える法規定、又はその法の下で効果を有する結果的な改正をなすこと。

(5) 第(1)項の適用において、第7条は第(2)項を以下の通り読み替えることとしてその効果を有する。

「(2) 第(1)項を適用する場合、その設定は、関連するコモンロー上の不動産権を設定するため有価約因により成立した契約としての効力を有する。」

#### **第81条 直領地：初めての登記に対する予告登録**

(1) 第15条は、あたかも直領地が女王陛下によって、未登記の絶対単純不動産権を保有しているものとして適用する。

(2) 初めての登記に対する予告登録に関する本法の規定は、第(1)項によってなされる予告登録との関係において、規則が定める修正に従った効力を有する。

#### **第82条 土地復帰等**

(1) 規則は、以下を定めることができる。

(a) 登記された自由土地保有権の消滅、及び

(b) それ以前に登記された自由土地保有権が関係する土地に関し、未登記のコモンロー上の自由土地保有権の登記

(2) 本条の下の規則は、特に以下の事項について規定することができる。

(a) 消滅は、規則が特定する登記要件の充足に依拠することを決定するための規定を定めること、

(b) 決定にかかわらず、規則が定める期間中、自由土地保有権に関する記載が登記簿上継続することを規定すること、

(c) 以前の自由土地保有権に関して、登記簿の中で規則が規定する記載をすること、及び

- (d) 第(1)項第(b)号に定める未登記の不動産権の登記申請に関して充足すべき要件を課すこと。

### 第83条 君主と侯爵領，代理

- (1) 君主及び侯爵の権益に関して，主管当局は，以下のことを行うことができる。

- (a) 本法の全ての目的上権益の所有者を代理すること。  
(b) 本法の下で権益の所有者が受領することができる通知を受領する権利を有すること，及び  
(c) 本法の下で権益の所有者が行う権利がある全ての申請及びその他の行為をなすこと。

- (2) 本条において，「主管当局」とは，以下を意味する。

- (a) 君主の権利の中の女王陛下に帰属し，君主の不動産権の一部を構成する権益については，君主不動産委員会（Crown Estate Commissioners）  
(b) 君主の権利の中の女王陛下に関するその他の権利については，権益を運営する政府機関，又は，そのような機関がない場合は，女王陛下がRoyal Sign Manualの下で，書面により任命する者  
(c) ランカスター公領の権利の中の女王陛下に属する権益については，公領大法官  
(d) コーンウォール公領に帰属する権益については，コーンウォール侯爵又はコーンウォール公領の現下の占有者が任命する者  
(e) 政府機関に属する権利，又は政府機関のために女王陛下が保有する信託利益については，その政府機関

「君主の権益」とは，君主の権利の中の女王陛下に帰属する権益か，又は政府機関に帰属する権益か，又は政府機関のために女王陛下の信託上保有する権利を意味する。

「公領の権益」とは，ランカスター公領の権利の中の女王陛下に帰属する権益，又はコーンウォール公領に帰属する権益を意味する。

「権益」とは，土地に関する全ての不動産権，権利若しくは担保権，又は土

地にかかる全ての権利若しくは請求権を意味する。

#### 第84条 王族公領に関する要件の不適用

ランカスター公領又はコーンウォール公領に関するいかなる立法措置によっても、登記保有者による処分に関する様式又は申告についていかなる要件も課すことができない。

#### 第85条 無主物件

規則は、無主物件として登記不動産権又は担保権の移転が、本法の目的上いかに扱われるかについて定めることができる。

#### 係争中の案件等

#### 第86条 破産

- (1) 本法において不動産権又は担保権に影響を与える権益の言及には、破産の申告、破産申立て又は破産命令は含まれない。
- (2) 1972年土地負担法(c.61) (Land Charges Act 1972) の下で、係属中の訴訟として破産申告又は破産申立ての登記後、登記官は、現実に可能な限り迅速に、影響を与えると判断する全ての登記不動産権又は担保権について、登記簿に係属中の訴訟に関する通知登録の記載をしなければならない。
- (3) 規則が定めるところに従って登記官が取り消さない限り、第(2)項の下で記載された通知登録は、以下の時点まで効力を有する。
  - (a) 第(4)項の下で制限が登記簿に記載されたとき、又は
  - (b) 破産管財人が保有者として登記されたとき。
- (4) 1972年土地負担法に基づく破産命令の登記後、登記官は、現実に可能な限り迅速に、その命令により影響を受けると判断する登記不動産権又は担保権に関して、1986年倒産法(c.45) (Insolvency Act 1986) の効果を反映した制限を登記簿に記載しなければならない。
- (5) 登記不動産権又は担保権の保有者が破産した場合、その者の破産管財人の権原は、不動産権又は担保権の登記可能処分がなされた相手方に対しては無効となる。ただし、以下の場合に限定する。
  - (a) 処分が有価約因によりなされた場合、

- (b) 処分の相手方が信義に則り行動した場合、かつ、
- (c) 処分の当時において、
  - (i) 登記済み不動産権又は担保権に関して本条の下で通知又は制限登録がなされておらず、かつ、
  - (ii) 処分の相手方が破産の申請、申立て又は破産宣告の通知を受けていない場合
- (6) 第(5)項は、処分に関連する全ての登記要件が充足された場合に限り適用されるが、登記要件が充足された場合は、処分の日から効力を有する。
- (7) 本条のいかなる規定も、登記可能な処分の相手方に1972年土地負担法に基づく検索 (search) をなすことを要求するものではない。

#### **第87条 係属中の土地訴訟、令状、命令及び和議証書**

- (1) 以下の規定に従い、不動産権又は担保権に影響を与える権益には、以下が含まれるものとする。
  - (a) 1972年土地負担法 (Land Charges Act 1972) の意味における係属中の土地訴訟、
  - (b) 同法第6条第(1)項第(a)号 (土地に影響を与える令状又は命令で、判決又は誓約書の執行のために裁判所が発したのもの又は作成したもの) に規定される種類の令状又は命令、及び
  - (c) 管財人又は差押官の任命に関する命令
  - (d) (削除)
- (2) 以下に関していかなる通知登録も、登記簿に記載することはできない。
  - (a) 管財人又は差押官の任命に関する命令
  - (b) (削除)
- (3) 第(1)項において言及された項目は、いずれも附則1又は附則3の第2項に該当しない。
- (4) 第(1)項において言及された項目の適用に際しては、本法は、規則が定める修正に従い効力を有する。
- (5) 削除

## 雑則

### 第88条 無体法定相続産

本法の以下についての適用は、本法は、規則が定める修正に従い効力を有する。

- (a) 地代負担,
- (b) 特権,
- (c) 属人的採取権, 又は
- (d) 莊園

### 第89条 継承的財産設定

- (1) 規則は、本法の目的上、1925年継承的財産設定地法(c.18) (Settled Land Act 1925) の下での継承的財産設定の立法の登記済み土地への適用に関して規定を定めることができる。
- (2) 本条における規則には、登記済み土地への適用において、それらの立法を修正する規定を含むことができる。
- (3) 本条において、「登記済み土地」とは、権原が登記された権益、又は登記されるべき権益を意味する。

### 第90条 ロンドンの交通に関する官民パートナーシップ賃貸借

- (1) 第3条の登記申請は、官民パートナーシップ賃貸借に基づく土地の賃貸借権については認められない。
- (2) 登記要件は、官民パートナーシップ賃貸借に基づく土地の賃貸借権の設定又は移転については適用されない。
- (3) 第27条の目的上、以下は、登記による完了を要する処分とはみなされない。
  - (a) 官民パートナーシップ賃貸借に基づく絶対定期賃借権の設定
  - (b) 1925年財産権法(c.20) (Law of Property Act 1925) の第1条第(2)項に含まれる権益の明示的な設定で、その権益が官民パートナーシップ賃貸借の下で土地の賃借権のために創設される場合
- (4) 官民パートナーシップ賃貸借に基づく権益に関しては、通知を登記簿に記載することはできない。

- (5) 附則 1 及び附則 3 は、あたかも官民パートナーシップ賃貸借に関する項が含まれているかのように効力を有する。
- (6) 本条において「官民パートナーシップ賃貸借」とは、1999年拡大ロンドン当局法(c.29) (Greater London Authority Act 1999) (ロンドンにおける交通に関する官民パートナーシップのために創出される賃貸借について規定するもの) の第218条の規定に基づく意味を有する。

## 第 8 編 電子譲渡

### 第91条 電子的処分, 形式

- (1) 本条は、以下の場合、電子的様式の書面に適用する。
  - (a) 当該書面が第(2)項に該当する処分に効力を与えるものとされる場合、及び
  - (b) 第(3)項の条件が満たされている場合
- (2) 規則に特定される種類の以下の処分は、本項に該当する。
  - (a) 登記不動産権若しくは登記担保権についての処分
  - (b) 登記簿にある通知の対象となる権益の処分、又は
  - (c) 登記の要請を発動する処分
- (3) 上記で言及される条件とは、以下のものである。
  - (a) 当該書面が効力を発する日時を定めるものであること。
  - (b) 当該書面がそれを認証しようとしている各人の電子署名を擁しているものであること。
  - (c) 各電子署名が認証されていること、及び
  - (d) 規則が定めるその他の条件が満たされていること。
- (4) 本条が適用される書面は、以下とみなされる。
  - (a) 文書であること、及び
  - (b) それが擁する電子署名を以て、各個人により署名が付されたものであること、また、各会社によって押印されたものであること。

- (5) 本条が適用される書面は、法令上の目的において、捺印証書とみなされる。
- (6) 本条が適用される書面が代理人としてのある者により認証された場合、当該書面は、法令上の目的において、その者が代理する本人の書面により与えられた代理権の下でその者によって認証されたものとみなされる。
- (7) 本条が適用される書面によってなされる譲渡通知が規則に従った電子的様式で付与される場合、当該書面は、法令上の目的において、書面によって付与されたものとしてみなされる。
- (8) 1925年財産権法(c.20)第75条によって与えられる権利（譲渡の執行を認証させる購入者の権利）は、本条が適用される書面には適用されない。
- (9) 2006年会社法第44条第(2)項（会社のための署名）に従って会社が文書を作成することに関連して、
  - (a) 上記第(4)項は、その第(a)号（2名の署名権限者による署名）に関連して効力を有するが、第(b)号（証人の面前での取締役による署名）に関連しては効力を有さない。
  - (b) 第44条のその他の規定は準用する（同条第(2)項に従って署名される書面についての言及は、本条に従って認証される書面についての言及として解釈される。）。
  - (c) 第(4)項が2社以上のために署名をした者に関連して効力を有する場合、本条第(6)項の要件は、当該書面がその者が署名をする異なった資格を特定しているときは満たされたものとして扱う。
- (9A) 第(4)項によって2014年共同組合及びコミュニティ利益組合法第53条第(3)項（書面の作成）が適用される場合、同条第(5)項（正当な署名の推定）は、「法的に権威を有することの認証」を「署名済」の代替として用いる当該書面に関連して効力を有するものとする。
- (10) 本条では、電子署名及び当該署名の認証についての言及は、2000年電子通信法(c.7)の第7条第(2)項及び第(3)項に従って解釈されるものとする。

## **第92条 不動産登記ネットワーク**

- (1) 登記官は、以下の取引に関する登記又はその実行に関連して適切であると

考える目的において使用する電子通信ネットワークの提供、又はかかる提供の手配をすることができる。

- (a) 登記を伴う取引、及び
- (b) 電子的に実行され得る取引

(2) 附則5（第(1)項の下で提供されるネットワーク及び当該ネットワークによって実行される取引に関連する規定を定めている。）は、効力を有する。

### 第93条 同時登記を要求する権限

(1) 本条は、以下の処分に適用する。

- (a) 登記不動産権又は登記担保権、又は
- (b) 規則が特定する種類のものである場合は、登記簿にある通知の対象となる権益

(2) 本条が適用される処分又は当該処分を行うための契約は、処分が電子的様式の書面によってなされる場合、かつ、その書面が効力を有するものとする場合、以下の要件を満たしているときのみ、効力を有する。

- (a) 当該処分が登記官に対して電子的に伝えられており、また
- (b) 関連する登記要件が満たされていること。

(3) 第(2)項第(b)号の目的上、関連する登記要件とは、以下である。

- (a) 登記可能処分の場合は、附則2の下での要件、及び
- (b) その他のいかなる処分又は契約の場合は、規則が定める要件

(4) 第27条第(1)項は、本条が適用される処分には適用しない。

(5) 国務大臣は、本条の下で規則を定める前に、適切であると考える者に相談しなければならない。

(6) 本条について、登記担保権に関連して、「処分」とは、延期も含む。

### 第94条 電子決済

登記官は、登記を伴う取引に関連して電子決済システムの提供を確保する目的において適切であると考える措置をとることができる。

### 第95条 補足

規則は、以下の規定を設けることができる。

- (a) 登記官への電子的様式による書面での通信について
- (b) 登記官に対して電子的様式で交わされる書面のデジタル記録について

## 第9編 無権原占有

### 第96条 出訴期限の不適用

- (1) 権原が登記された土地又は地代負担の不動産権に関しては、1980年出訴期限法(c.58)第15条（土地占有回復に関する出訴期限）の下での出訴期限は、担保権者以外のいかなる者に対しても開始しない。
- (2) そのような土地又は地代負担に関しては、同法第16条（土地の買戻しに関する出訴期限）の下での出訴期限は、いかなる者に対しても開始しない。
- (3) 従って、同法第17条（出訴期限の満了時における権原の消滅）は、本条に従って出訴期限が開始しないとされる場合、当該者の権原を消滅させる効力はない。

### 第97条 無権原占有者の登記

附則6（土地不動産権又は地代負担の無権原占有者の登記についての規定）は効力を有する。

### 第98条 抗弁

- (1) 何人も、以下の場合、土地占有回復訴訟に対して抗弁権を持つ。
  - (a) 訴訟提起日の前日に、附則6第1項の下で、土地の不動産権保有者として登記されることを申請する権利があり、かつ、
  - (b) その日に申請がなされたならば、その附則の第5項第(4)号の条件を充足していたであろう場合
- (2) 判決が出された訴訟手続が、そのときに附則6第1項の下で申請する権利を有する者に対して開始された場合には、判決日から起算して2年間の満了時点で、土地占有回復判決は執行できなくなる。
- (3) 何人も、もし訴訟提起日の前日に、附則6第6項の下で土地の不動産権保有者として登記申請する権利があった場合、土地占有回復訴訟に対して抗弁

権を持つ。

- (4) 占有回復訴訟で敗訴した者が、判決日から起算して2年間の満了時点で、附則6第6項の下で土地不動産権保有者として登記の再申請をする権利がある場合、その期間満了時点でその判決は執行できなくなる。
- (5) 訴訟において裁判所が以下のことを決定する場合、裁判所は、登記官に対して、附則6の下で申請する権利があるその者を当該不動産権の保有者として登記を命じなければならない。
  - (a) ある者が本条の下で抗弁権を有すること、又は
  - (b) 第(4)項に従い占有回復判決が執行できなくなったこと。
- (6) 本条の下での抗弁権は、ある者が有しているかもしれないその他の抗弁権に追加されるものである。
- (7) 規則には、地代負担の無権原占有者であった者からその不動産権の下で支払われる地代を取り戻すことを禁止する規定を置くことができる。

## 第10編 土地登記所

### 運営

#### 第99条 土地登記所

- (1) 本法に基づく登記事務を取り扱う、女王陛下土地登記所と称する事務所は引き続き存続する。
- (2) 土地登記所は、以下から構成される。
  - (a) 長であるところの土地登記長官、及び
  - (b) 土地登記長官によって任命される職員本法における土地登記所の構成員への言及については、適宜読み替えるものとする。
- (3) 国務長官は、土地登記長官を任命する。
- (4) 附則7（土地登記所に関してさらに規定するもの）は効力を有する。

#### 第100条 登記事務

- (1) 登記官の機能は、そのために登記官により権限を付与された土地登記所の構成員によって実行されることができる。
- (2) 国務大臣は、規則により、登記所の休業中の機能の実施について規定を設けることができる。
- (2A) 第(1)項及び第(2)項は、本法によって授与されているか否かに関わらず、登記官のすべての機能に適用される。
- (3) 国務大臣は、命令により、土地登記所の特定の事務所を、申請又は特定の種類の申請の受領のため適切な事務所として指定することができる。
- (4) 登記官は、本法における登記事務を促進するために必要又は望ましいと考える書式及び指示書を準備し公表することができる。

### **第101条 年次報告書**

- (1) 登記官は、土地登記事務について国務大臣に報告するために、年次報告書を作成しなければならない。
- (2) 登記官は、本条における全ての報告書を、その者が適切と考える方法によって公表しなければならない。
- (3) 国務大臣は、本条における全ての報告書を国会に提出しなければならない。

## **費用と補償**

### **第102条 費用命令**

国務大臣は、命令により、第127条第(2)項が言及する機関（規則委員会）の助言と協力の下で大蔵省の同意を得て、以下のことを行うことができる。

- (a) 土地登記にかかる料金（第69条第(3)項第(b)号又は第105条の下でのものを除く。）を決定すること。
- (b) 定められた料金の支払いについて規定すること。

### **第103条 補償**

附則 8（登記官による補償金の支払いについて規定するもの）は効力を有する。

## **雑則**

## 第104条 土地に関する一般情報

登記官は、国民の正当な利益に適う情報であると判断する場合、イングランド及びウェールズの土地に関する情報を公開することができる。

## 第105条 土地又はその他の財産権に関する業務

- (1) 登記官は、以下を提供し、又は提供の手配をすることができる。
  - (a) イングランド及びウェールズ若しくはその他の地域の土地又は財産権に関する相談若しくは助言業務
  - (b) イングランド及びウェールズの土地又はその他の財産権に関する情報提供業務、又は
  - (c) イングランド及びウェールズの土地又はその他の財産権に関する書類又は登記に関する業務
- (2) 本条に基づき登記官によって提供される業務の条件、特に支払い条件は、登記官が適切と考える条件による。

## 第106条 付帯的権限：会社

- (1) 登記官が第69条第(3)項第(a)号、第92条第(1)項、第94条、第105条第(1)項若しくは附則5の第10項又は1975年地方土地負担法（Local Land Charges Act 1975）の下における登記官の役割に関連して適切と認める場合、登記官は、以下のことができる。
  - (a) 会社を組成し又は会社の組成に参加すること、又は
  - (b) 会社を買収し又は会社に投資すること。
- (2) 本条においては以下に従う。

「会社」とは、2006年会社法（Companies Act 2006）第1条第(1)項で定義された会社を意味する。

「投資する」とは、いかなる投資を含む（資産、証券、権利又はその他の取得によるか否かを問わず）。
- (3) 本条の規定は、登記官が本条以外によって行使できる権限を制限するものではない。

## 第11編 司法的判断

### 第107条 裁定者

(削除)

### 第108条 管轄権

- (1) 第1審審判所は、以下の機能を有する。
  - (a) 第73条第(7)項の下でそれに対して付託される事項の決定、及び
  - (b) 附則5の第4項の下での上訴の決定
- (2) また、第1審審判所は、申請に基づき、高等法院が以下の書面の修正又は取消しに関してなすいかなる命令をも下すことができる。
  - (a) 登記不動産権又は登記担保権に関する条件付処分に対して効力を付与する書面
  - (b) 当該処分をするための契約、又は
  - (c) 登記簿にある通知の対象となる権益の譲渡に対して効力を付与する書面
- (3) 第(2)項第(a)号の目的上、条件付処分とは、以下である。
  - (a) 登記可能処分、又は
  - (b) 登記簿にある通知の対象となる権益を設定する処分
- (4) 書面の修正又は取消しに関する高等法院の命令の効果についての一般法は、本条の下での命令に適用されるものとする。
- (5) 大法官は、登記官に対して、本条によって第1審審判所に付与される役割を支えるための大法官の費用の支払いを要求することができる。

### 第109条 手続

(削除)

### 第110条 紛争に関する役割

- (1) 第73条第(7)項の下での付託に関する手続において、第1審審判所は、ある事項を決定する代わりに、当該事項に関する裁判所の判断を得る目的のために裁判所において特定の時間内に手続を開始するよう当該手続の当事者に命

じることができる。

(2) 審判所手続規則は、第(1)項の下での裁判所への事項の付託について規定を設けることができ、かつ、特に以下について規定を設けることができる。

(a) 裁判所における手続の結果を待つ間、当審判所の手続を延期すること、及び

(b) 第(1)項の命令が守られない場合の第1審判所の権限

(3) 審判所手続規則は、第73条第7項の下での付託決定の結果に従った第1審判所の役割について規定を設けることができ、かつ、特に第1審判所が以下に関して決定を行うか、又はその決定について指示を与えることを可能とする規定を設けることができる。

(a) 当該付託に関連する申請、又は

(b) 審判所手続規則が定める、登記官に対するその他の現存の又は将来の申請

(4) 附則6の第1項の下での申請に関連する第73条第(7)項の下での付託において、第1審判所が、衡平法上の禁反言を理由として、登記保有者が申請者から占有権を奪うことを求めることについては非良心的であるが、当該申請者が保有者として登記されるべきである状況ではないと判断する場合、第1審判所は、

(a) 申請者に対して負う衡平がどのように満たされるのかを決定しなければならず、かつ、

(b) その目的において高等法院がその衡平法上の管轄権の行使において下し得るいかなる命令をも下すことができる。

## 第111条 上訴

(1) 本法の下で第1審判所による決定に不利益を受けた者は、上級審判所に上訴することができる。ただし、本条に従う。

(2) 第(1)項の下での上訴は、法律上の論点について提起することができない（法律上の論点については、代わりに、2007年審判所、裁判所及び執行法第11条（上級審判所への上訴権）を参照）。

- (2A) 上訴は、附則5の第4項の下での決定に関しては、第(1)項の下であることができない（しかし、このことは、法律上の論点について、2007年審判所、裁判所及び執行法第11条の下での上訴を妨げるものではない。）。
- (2B) 上訴は、その決定が2007年審判所、裁判所及び執行法第9条（第1審判所の決定に対する審査）の下での取消である場合、第(1)項の下であることができない。
- (2C) 上訴は、関係者によってなされた申請に関して、第1審判所又は上級審判所が上訴の許可を付与した場合にのみ、第(1)項の下であることができる。
- (3) 附則6の第1項の下での申請に関して、本条又は2007年審判所、裁判所及び執行法第11条の下での上訴において、上級審判所が、衡平法上の禁反言を理由として、登記保有者が申請者から保有権を奪うことを求めることについて非良心的であるが、当該申請者が保有者として登記されるべきである状況ではないと判断する場合、上級審判所は、申請者に対して負う衡平がどのように満たされるのかを決定しなければならない。
- (4) 上級審判所が第(1)項の下での上訴における決定を下す場合、2007年審判所、裁判所及び執行法第12条第(2)項から第(4)項（上級審判所への上訴に関する手続）が適用される。

#### **第112条 命令の執行等**

第1審判所の要求は、裁判所の命令として強制し得るものとする。

#### **第113条 料金**

（削除）

#### **第114条 補足**

（削除）

## **第12編 雑則及び一般原則**

### **雑則**

## 第115条 先買権

- (1) 登記土地に関する先買権は、（優先する処分の効果に関する規則に従い）権原の承継者を拘束できる不動産権益として創設されたときから効力を有する。
- (2) 本条は、本条が施行された日以降に創設された先買権に関して効力を有する。

## 第116条 財産権的禁反言とエクイティ上の劣後的権利（mere equity）

誤解を避けるため、登記土地に関して、以下の各々の権利は、（優先する処分の効果に関する規則に従い）エクイティが権原の承継者を拘束できる不動産権益として発生時から効力を有するものであることを宣言する。

- (a) 禁反言によるエクイティ、及び
- (b) エクイティ上の劣後的権利

## 第117条 自動的に保護される未登記不動産権益の消滅

- (1) 附則1及び附則3の第10項から第14項は、これらの附則が施行された日から起算し10年の期間満了時に効力を失う。
- (2) 第(1)項に規定する期間満了前になされた以下のことについては、料金は無料とする。
  - (a) 附則1の第10項から第14項のいずれかに入る不動産権益に関して初めての登記に対する予告登録の申請をした場合、又は
  - (b) 附則3の第10項から第14項のいずれかに入る不動産権益に関する通知登録について登記簿への記載申請をした場合

## 第118条 対象となる期間を減らす権限

- (1) 国務大臣は、命令により、以下の規定に規定された期間を適切と考える短い期間と入れ替えることができる。
  - (a) 第3条第(3)項、
  - (b) 第4条第(1)項第(c)号(i)及び第2項第(b)号、
  - (c) 第15条第(3)項第(a)号(ii)、
  - (d) 第27条第(2)項第(b)号(i)、

- (e) 第80条第(1)項第(b)号(i),
  - (f) 附則1の第1項,
  - (g) 附則2の第4項第(1)号, 第5項第(1)号及び第6項第(1)号, 並びに
  - (h) 附則3の第1項
- (2) 本条の下での命令は, 国務大臣が適切と考える暫定的な規定を含むことができる。
- (3) 本条の下で命令を出す前に, 国務大臣は, 適切と考える者と協議を行わなければならない。

#### **第119条 荘園権の登記抹消権限**

登記済み荘園権保有者の申請により, 登記官は, 荘園権の権原を登記簿から抹消することができる。

#### **第120条 提出された複写等の確定性**

- (1) 本条は, 以下の場合に適用される。
- (a) 処分が, 登記不動産権に関する土地に関連している場合, 及び
  - (b) 登記不動産権に関する登記簿への記載が, 原本でない登記官が保管する書類に言及している場合
- (2) 処分当事者間では, 登記官が保管する書類は, 以下のようなものであるとみなされる。
- (a) 正確であること, 及び
  - (b) 原本の主要部分全てを含むこと。
- (3) 処分当事者は, 原本を要求することはできない。
- (4) 処分当事者は, 登記官が保管する書類の中に含まれていない原本の規定によって影響を受けることはない。

#### **第121条 会社登記官への申請書の送付**

- (1) 国務大臣は, 規則により, 以下の規定の下で登記官が会社登記官へ申請書を送付することについて規定を置くことができる。
- (a) 2006年会社法第25編 (連合王国で登記された会社の資産への担保登記),  
又は

- (b) 同法第1052条の下での規則（外国会社の連合王国における資産への担保登記）
- (2) 第(1)項の「会社登記官」とは、会社法におけるものと同じ意味を持つ（2006年会社法第1060条参照）。

#### **第122条 1862年土地登記法の廃止**

- (1) 1862年土地登記法(c.53)は廃止するものとする。
- (2) 登記官は、同法でなされた権原記録を保管するものとする。
- (3) 登記官は、電子媒体で関連情報を保管することにより、第(2)項の下での義務を果たすことができる。
- (4) 登記官は、申請により、同法の下でなされた権原記録に含まれる情報の複写を提供することができる。
- (5) 規則では、第(4)項で付与された権限の行使のための申請について規定を置くことができる。

### **罰則等**

#### **第123条 情報の抑制**

- (1) 本法の下での登記に関する手続において、以下の意思を持って情報を抑えた者は罰せられる。
- (a) 権利若しくは請求を隠すこと、又は
- (b) 虚偽の請求をすること。
- (2) 本条の違反者は、以下の責めを負う。
- (a) 起訴されて有罪となった場合、2年を超えない禁錮又は罰金
- (b) サマリー判決で有罪となった場合、6か月を超えない禁錮、又は、法定最大額を超えない罰金、又は、併科

#### **第124条 登記簿の不適切な改ざん**

- (1) 不誠実に他人に以下のことを勧誘した者は罰せられる。
- (a) 権原登記又は予告登録を改ざんすること、又は
- (b) そのような改ざんをする権限を与えたこと。
- (2) 故意又は無謀に、権原登記又は予告登録を、権限なく改ざんした者は罰せ

られる。

(3) 本条の下で有罪とされた者は、以下の責めを負う。

(a) 訴追により有罪となった場合、2年を超えない禁錮又は罰金

(b) サマリー判決で有罪となった場合、6か月を超えない期間の禁錮、又は法定最高額を超えない罰金、又はその併科

(4) 本条の下で、権原登記簿の改ざんとは、そこで言及されている書類の改ざんを含む。

### 第125条 自己負罪特権

(1) 本法の下での処罰に関する限り、自己負罪特権は、刑事訴訟以外の法的手続において問いに答えることを拒否する権利、又は書類若しくは物の提出を拒否する権利を与えるものでない。

(2) 第(1)項の下で得られたいかなる証拠も、本法の下での刑事訴訟手続において、それを得た本人又はその配偶者若しくは市民パートナーに対しては、認められないものとする。

## 土地登記規則

### 第126条 雑則及び一般権限

附則10（雑則及び一般土地登記規則策定権限を含む。）は効力を有する。

### 第127条 権限の行使

(1) 土地登記規則の策定権限は、規則委員会（Rule Committee）の助言と補助により国務大臣により行使される。

(2) 規則委員会は、以下の者により構成される組織とする。

(a) Lord Chief Justiceから任命された高等法院Chancery部判事又は大法官と協議の上、その者から任命された（2005年憲法改革法第109条第(4)項で定義される）裁判官の地位を有する者

(b) 登記官

(c) The BarのGeneral Councilから任命された者

(d) The Law SocietyのCouncilから任命された者

(e) Mortgage LendersのCouncilから任命された者

- (f) Licensed ConveyancersのCouncilから任命された者
  - (g) Royal Institution of Chartered Surveyorsから任命された者
  - (h) 国務大臣から任命された、消費者問題に経験及び知識のある者、及び
  - (i) 第(3)項の下で任命された者
- (3) 国務大臣は、関連事項を検討する際、委員会にとって有益な資格又は経験があると思われる者を規則委員会の委員に任命することができる。

### 補充規定

#### 第128条 規則、規定及び命令

- (1) 本法の下で規則、規定、又は命令を策定する大法官又は国務大臣の権限は、異なった事案には異なった規定を策定する権限を含む。
- (2) 規則、規定又は命令を策定する大法官又は国務大臣の権限は、命令 (statutory instrument) により行使できる。
- (3) 以下のものを含む命令は、策定後議会に提出される。
  - (a) 第100条第(2)項の下での規則、又は
  - (b) 第100条第(3)項、第102条若しくは第113条の下での命令
- (4) 以下のものを含む命令は、上下両院いずれかの決議により無効とされる。
  - (a) 土地登記規則、
  - (b) 第121条の下での規則、又は
  - (c) (削除)
  - (d) 第5条第(1)項、第62条第(9)項、第80条第(4)項、第118条第(1)項若しくは第130条の下での命令
- (5) 第93条又は附則5第1項、第2項若しくは第3項の下での規則は、規則案が上下両院それぞれに提出され、決議により承認されない限り策定できない。

#### 第129条 君主（国家）への適用

本法は、君主（国家）に対しても拘束力を持つものとする。

#### 第130条 内水への適用

本法は、連合王国にある以下の場所の内水にも適用される。

- (a) イングランド若しくはウェールズ域内、又は
- (b) イングランド若しくはウェールズの隣接地で本条の目的のため国務大臣が発した命令で明示されたもの

### 第131条 「現有の不動産保有者」

- (1) 本法の目的上、土地が不動産権保有者の物理的な占有下にあるか又は登記不動産権の保有者として登記される権利ある者の占有下にある場合、土地は登記不動産保有者の現有下にあるとする。
- (2) 以下の関係がある場合、2番目に記述されている者の占有下にある（又はそうみなされる）土地は、第1項の目的上は1番目に記述されている者の占有下にあるとみなされる。
  - (a) 土地保有者と借家人、
  - (b) 譲渡抵当設定者と譲渡抵当権者、
  - (c) ライセンサーとライセンシー、
  - (d) 受託者と受益者
- (3) 第(1)項で権利という場合、附則6の下での権利を含まない。

### 第132条 一般的解釈

- (1) 本法において、
  - 「保障された借家権」とは、住宅法第1編と同じ意味を持つ。
  - 「初めての登記に対する予告登録」とは、第15条の下で申請される予告登録を意味する。
  - 「予告登録」とは、第19条第(1)項の下で保管される登録簿を意味する。
  - 「担保」とは、金銭又は金銭に等しいものの担保としての譲渡抵当、担保又は留置権を意味する。
  - 「直轄地 (demesne land)」とは、現有絶対単純不動産権として保有されているのでない、君主（国家）の権利内で女王陛下に属する土地を意味する。
  - 「居住家屋」とは、1988年住宅法第1編と同じ意味を持つ。
  - 「流動的賃借権」とは、1985年住宅法第107A条での意味を持つ。

「土地」には以下のものを含む。

- (a) 建物及びその他の構造物
- (b) 水で覆われた土地，並びに
- (c) 表面にあるか否かを問わず鉱山と鉱物

「土地登記規則」とは，第93条，第11編，第121条又は附則5の第1項，第2項若しくは第3項の下での規則以外の本条の下での規則を意味する。

「コモンロー不動産権」とは，1925年財産権法(c.20)のものと同じ意味を持つ。

「コモンロー上の譲渡抵当権」とは，1925年財産権法のものと同じ意味を持つ。

「長期借家権」とは，賃借人による通知，占有回復（re-entry）又は没収により期間満了前に解約できる（又は解約できる状態になる）か否かを問わず，21年超の一定期間設定された賃借権をいう。

「鉱山と鉱物」には，土地若しくは地中にある鉱山又は物質と，操業してこれらを採用する権限を含む。

「登記官」とは，土地登記長官（Chief Land Registrar）を意味する。

「登記簿」とは，初めての登記に対する予告者の登録関連を除く権原登記簿を意味する。

「登記される」とは，登記簿に記載されることを意味する。

「登記担保権」とは，登記簿に記載された権原への担保権を意味する。

「登記不動産権」とは，権原が登記簿に記載された登記担保以外のコモンロー上の不動産権を意味する。

「登記土地」とは，登記不動産権又は登記担保を意味する。

「登記される処分」とは，第27条の下で，登記により完了することが求められる処分を意味する。

「関連公営住宅賃借権」とは，以下のことを意味する。

- (a) 流動的賃借権，又は
- (b) 長期賃借権又は共同所有賃借権以外の，民間の登録公営住宅提供

者により設定された、イングランドにおける、保障された居住家屋  
賃借権

「登記要件」とは、第4条の登記要件を意味する。

「共同の所有賃借権」とは、以下の居住家屋の賃借権を意味する。

- (a) 居住家屋の価値を一定割合から計算されたプレミアム又はその提供コストを支払うことで設定されたものであること、又は
- (b) その下で、賃借人（又は賃借人の人格代表者）が直接、間接に居住家屋の価値から計算された金額を得る権利があるか、又はその可能性があること。

「再担保」とは、第23条第(2)項第(b)号での担保を意味する。

「絶対定期賃借権」は、1925年財産権法(c.20)における意味と同じ意味を持つ。

「有価約因」には、婚姻約因又は名目的金銭約因を含まない。

- (2) 第(1)項で、「直轄地」の定義の中で、女王陛下に帰属する土地には、自由保有土地不動産権が決定されたが、登記簿記載行為なく、又、国家が運営してこなかった土地は含まない。
- (3) 本法の下で、
  - (a) 裁判所とは、高等法院又は県裁判所のことである。
  - (b) 不動産権又は担保に影響する不動産権益とは、不動産権又は担保の権原にマイナスの影響を与える権利のことである。
  - (c) 登記官への申請に対する異議申立権とは、第73条の下での権利のことである。

## 最終規定

### 第133条 軽微で付随的変更

附則11（軽微で付随的な変更を行うもの）は効力を有する。

### 第134条 移行

- (1) 国務大臣は、命令により、本法の規定の施行に関して適切と考える移行規定及び留保について策定することができる。

- (2) 附則12（移行規定及び留保を行うもの）は効力を有する。
- (3) 附則12は、第(1)項の下での移行規定及び留保策定権限に影響を与えない。  
また、同項の下での命令は、その附則により策定された規定を変更することができる。

### **第135条 廃止**

附則13（既に失効した一定の規定を含む。）で明記された制定法は、そこで明記された範囲で廃止される。

### **第136条 略称、施行日及び範囲**

- (1) 本法は、2002年土地登記法として引用される。
- (2) 本法は、大法官が命令により指定した日に施行される。又、異なった日を異なった目的のために指定することができる。
- (3) 第(4)項に従い、本法は、イングランド及びウェールズのみ適用される。
- (4) 以下の法律以外、本法による既存の制定法の改正又は廃止の範囲は、改正又は廃止される法律の範囲と同じである。
- (a) 1945年土地接収及び戦争作業法(c.43)、及び
- (b) 1986年住宅金融組合法(c.53)の附則2A

## **附則 1 (第11条及び第12条関係)**

### **初めての登記に優先する未登記権益**

#### **土地の賃借不動産権**

1. 賃借権の設定が第4条第(1)項第(d)号、第(e)号又は第(f)号に該当するものを除き、設定日から7年を超えないの期間で設定された土地の賃借不動産権

#### **関連公営住宅賃借権**

1A. 関連公営住宅賃借権の下での土地の賃借不動産権

#### **現実の占有をしている者の権益**

2. 1925年継承的財産設定地法(c.18)の下での継承的財産 (settlement) の権益を除き、現実に占有をしている土地に関する限り、現実占有者に帰属する

権益

### 地役権と採取権

3. コモンロー上の地役権又は採取権

### 慣習的と公共的権利

4. 慣習的権利
5. 公共的権利

### 地方的土地負担 (local land charges)

6. 地方的土地負担

### 鉱山と鉱物

7. 石炭又は炭鉱に関する権益, それらの権益に付随する権利, 及び1994年石炭産業法(c.21) 第38条, 第49条又は第51条の下にある者の権利
8. 1898年以前に権原が登記された土地の場合, 1898年以前に設定された鉱山と鉱物の権利 (及びその付随権利)
9. 1898年から1925年の間権原が登記された土地の場合, 権原の登記日前に設定された鉱山と鉱物の権利 (及びそれに付随する権利)

### その他

10. 特権
11. 荘園権
12. 自由保有不動産権の設定時に君主に留保された賃貸料徴収権 (この権利が依然としてまだ君主にあるか否かを問わず)
13. 堤防, 護岸又は河川防潮壁に関する非法定的権利
14. 十分の一税に代わる支払権
16. 教会堂内陣の修理に関する権利

## 附則 2

(第27条関係)

### 登記される不動産処分：登記義務

## 第 1 編

## 登記不動産権

### 序

- 1 本編は、登記により完了することが義務付けられる登記不動産権の処分についての登記義務を扱う。

### 譲渡

- 2(1) 全部又は一部の譲渡の場合、譲受人又はその権原継承者は、保有者として登記簿に記録されなければならない。
- (2) 一部の譲渡の場合、規則が規定するように、譲渡が行われた登記不動産権に関する登記簿に譲渡の詳細が記載されなければならない。

### 土地不動産権上の賃借権

- 3(1) 本項は、土地不動産権からの絶対不動産定期賃借権の設定についての処分に適用される。
- (2) 本項が適用される処分の場合、
  - (a) 設定を受けた者又はその権原の継承者は、賃借権者として登記簿に記載されなければならない。
  - (b) 賃借権に関する通知登録は、登記簿に記録されなければならない。

### 特権又は荘園権上の賃借権

- 4(1) 本項は、設定日から7年超の期間の特権又は荘園権上の賃借権の設定処分に適用される。
  - (2) 本項が適用される不動産処分の場合、
    - (a) 設定を受けた者又はその権原の継承者は、賃借権者として登記簿に登録されなければならない。
    - (b) 賃借権に関する通知登録は、登記簿に記載されなければならない。
- 5(1) 本項は、設定日から7年を超えない期間の特権又は荘園権上の賃借権の設定についての処分に適用される。
  - (2) 本項が適用される処分の場合、賃借権に関する通知登録は、登記簿に記録されなければならない。

### 独自に登記可能なコモンロー上の権益の設定

6(1) 本項は、設定日から7年を超えない絶対不動産定期賃借権又はそれと同等の権益のために設定されるもの以外の、コモンロー上の地代負担又は属人的採取権の設定についての処分に適用される。

(2) 本項が適用される処分の場合、

(a) 設定を受けた者又はその権原の承継者は、設定された権益の保有者として登記簿に記載されなければならない。

(b) 設定された権益に関する通知登録は、登記簿に記載されなければならない。

(3) 第(1)号におけるコモンロー上の地代負担又は属人的採取権とは、1925年財産権法(c.25)の第1条第(2)項の権利を指す。

#### **他のコモンロー上の権益の設定**

7(1) 本項は、以下の処分に適用される。

(a) 1925年財産権法第1条第(2)項第(a)号、第(b)号又は第(e)号に規定された権益の設定であり、かつ、

(b) 第4項、第5項又は第6項が適用される処分でないこと

(2) 本項が適用される処分の場合、

(a) 設定された権益に関する通知登録は、登記簿に記載されなければならない。また、

(b) 権益が登記不動産権の便益のために設定された場合、登記不動産権の保有者は、その便益保有者として登記簿に記載されなければならない。

(3) 規則では、第(2)号が、絶対定期賃借権又はそれに関して登記簿記載の権利について変更する効果を持つことを規定することができる。

#### **コモンロー上の担保の設定**

8 担保設定の場合、担保権者又はその権原の承継者は、担保保有者として登記簿に記載されなければならない。

## **第2編**

### **登記担保権**

#### **序**

9 本編は、登記により完了することが要求される登記担保権の処分に関する登記要件を扱う。

### **譲渡**

10 譲渡の場合、譲受人又はその権原継承者は、保有者として登記簿に記載されなければならない。

### **再担保権の設定**

11 再担保権の設定の場合、再担保権者又はその権原継承者は、再担保権の保有者として登記簿に記載されなければならない。

## **附則 3 (第29条及び第30条関係)**

### **登記不動産権処分に優越する未登記権益**

#### **土地賃借不動産権**

1 以下の場合を除き、設定日から7年を超えない期間設定された土地賃借不動産権

- (a) 設定が第4条第(1)項第(d)号、第(e)号又は第(f)号で規定された種類の賃借権、
- (b) 設定が登記可能な処分となる賃借権

#### **関連公営住宅賃借権**

1A 関連公団住宅賃借権の下での土地賃借不動産権

#### **現実に占有している者の権益**

2 以下の場合を除き、現実に占有している土地に関する限り、土地処分時に現実占有者に帰属する権益

- (a) 1925年継承地財産設定地法の下での継承財産の権益
- (b) 処分前に問い合わせをし、合理的に可能であったにもかかわらず、開示しなかった者の権益
- (c) 権益が、
  - (i) 処分時に土地に対し合理的に慎重に検査しても占有が明白でなかった

者に帰属しており，また

(ii) その時に処分相手が実際にそれを認識していなかった場合

- (d) 設定日から起算して3か月の終了以降に占有が効力を持つものとして設定され，処分時にまだ占有が発効していない土地賃借不動産権

### **地役権と採取権**

3(1) 地役権又は2006年入会権法の第1編の下で登記されていない採取権の例外を除きコモンロー上の地役権又は採取権で，処分時に以下のようなコモンロー上の地役権又は採取権。

(a) 処分相手が現実に認識しなかったこと，かつ，

(b) 地役権又は採取権が行使できる土地を合理的に注意深く検査しても明白でないようなもの

(2) 地役権又は採取権を有する者が処分時までの1年間にその権利が行使されたことを証明した場合には，第(1)号の例外は適用されない。

### **慣習的と公共的権利**

4 慣習的権利

5 公共的権利

### **地方的土地負担 (local land charges)**

6 地方的土地負担

### **鉱山と鉱物**

7 石炭又は炭鉱に関する権益，それらの権益に付属する権利，及び1994年石炭産業法第38条，第49条又は第51条の下にある者の権利

8 1898年以前に権原が登記された土地の場合，1898年以前に設定された鉱山と鉱物の権利（及びその付随権利）

9 1898年から1925年の間権原が登記された土地の場合，権原の登記日前に設定された鉱山と鉱物の権利（及びそれに付随する権利）

### **その他**

10 特権

11 荘園権

- 12 自由保有不動産権の設定時に君主に留保された賃貸料の徴収権（この権利が依然としてまだ国王にあるか否かを問わず）
- 13 堤防、護岸又は河川防潮壁に関する非法定的権利
- 14 十分の一税に代わる支払権
- 16 教会堂内陣の修理に関する権利

**附則 4** (第65条関係)  
**登記簿の変更**

**序**

- 1 本附則では、登記簿の変更に関連して修正とは、以下の変更をいう。
  - (a) 誤りの修正を伴うものであり、かつ、
  - (b) 登記された保有者の権原に有害な影響あるもの

**裁判所命令による変更**

- 2(1) 裁判所は、以下の目的のために登記簿の変更を命令できる。
  - (a) 誤りの修正
  - (b) 登記簿の更新、又は
  - (c) 登記の効果から外れた不動産権、権利若しくは権益を有効なものとする  
こと。
- (2) 本項の下での命令は、送達されたときに登記官にそれを実行する義務を課す効力を持つ。
- 3(1) 修正に関する限り、本項は、第2項の下での権限に適用される。
- (2) 以下のような場合でない限り、変更が登記土地不動産権保有者の権原に影響する場合、その者が占有する土地に関しては、保有者の同意なしに第2項の下で、いかなる命令も行うことができない。
  - (a) その者が詐欺若しくは適切な注意を欠くことで、誤りを引き起こしたか、若しくは実質的にそれに寄与した場合、又は
  - (b) それ以外の理由で、修正されないことは不公平である場合

- (3) 手続において、裁判所が第2項の下で命令を出す権限を持つ場合、変更しないことが正当化されるような例外的な状況がない限り、変更を命じなければならない。
  - (4) 第(2)号において、登記土地不動産権の保有者の権原とは、土地不動産権の便益のために存続する登記不動産権の権原を含む。
- 4 規則では、以下の規定を置くことができる。
- (a) 修正に関しない限り、第2項の下での権限行使義務がある状況についての規定
  - (b) 第2項の下での命令の書式についての規定
  - (c) そのような命令の送達についての規定

#### **裁判所命令に従う以外の変更**

- 5 登記官は、以下の目的のため登記簿を変更することができる。
- (a) 誤りの修正
  - (b) 登記簿の更新、
  - (c) 登記の効果から外れた不動産権、権利若しくは権益を有効なものとする  
こと、又は
  - (d) 余分な記載の排除
- 6(1) 本項は、修正に関する限り、第5項の下での権限に適用される。
- (2) 以下のような場合でない限り、登記土地不動産権保有者が占有している土地については、保有者の同意がない限り、第5項の下で、権原に影響するいかなる変更も行えない。
- (a) その者が詐欺若しくは適切な注意を欠くことで、誤りを引き起こしたか、若しくは実質的にそれに寄与した場合、又は
  - (b) それ以外の理由で、修正されないことは不公平である場合
- (3) 第5項の下での変更の申請があり、登記官が変更をする権限を持つ場合、変更をしないことが正当化されるような例外的な状況がない限り、申請は承認されなければならない。
- (4) 第(2)号における登記土地不動産権保有者の権原とは、土地不動産権の便益

のために存続する登記不動産権の権原を含む。

7 規則では以下の規定を置くことができる。

- (a) 修正に関しない限り、第5項の下での権限を行使する義務がある状況についての規定
- (b) そのような権原の行使によりいかに登記簿が変更されるかについての規定
- (c) そのような変更を要求する規定を含め、その項の下で変更申請についての規定
- (d) 申請によるものか否かを問わず、その権原行使に関する手続についての規定

#### **修正と付随的な権益**

8 修正に関しては、本附則の下で登記簿の変更権限は、当該登記不動産権又は担保権に影響する権益の将来の優先順位の変更に及ぶ。

#### **修正事項でない事案の費用**

- 9(1) 本附則の下で、修正事項でない事案で登記簿が変更される場合、登記官の同意により起きた変更に関連して、ある者に合理的に発生した経費又は費用については、登記官は適切と考える金額を支払うことができる。
- (2) 以下の場合、同意がなかったにも関わらず、登記官は、第(1)号の下での支払を行うことができる。
  - (a) 登記官からみて次のように思われる場合
    - (i) 経費若しくは費用が緊急に発生したこと。
    - (ii) 登記官の同意を求めることが、合理的にみて実際的でなかったこと、又は
  - (b) 登記官が経費若しくは費用の発生を事後的に承認したこと。

### **附則5**

(第92条関係)

#### **土地登記簿ネットワーク**

## ネットワークへのアクセス

- 1 (1) 土地登記簿の当事者でない者は、登記官との合意により与えられた権限の下でのみ、土地登記簿ネットワークへアクセスできる。
- (2) 第(1)号の目的のための合意（「ネットワーク・アクセス合意」）では以下のためにアクセスを許可することができる。
  - (a) 情報の伝達，掲載若しくは検索
  - (b) 権原登記簿若しくは予告登録に対する変更
  - (c) 正式な検索証明の発行
  - (d) 正式複写の発行，又は
  - (e) その他登記官が適切と考える不動産譲渡の目的
- (3) 規則では、登記官の機能行使権限を付与するネットワーク・アクセス合意の使用を規制することができる。
- (4) 登記官は、申請により、申請者が、規則が規定する基準を充足する限り、申請者とネットワーク・アクセス合意を締結しなければならない。

## アクセス条件

- 2 (1) 土地登記簿ネットワークへのアクセスが承認される条件は、第(3)号及び第(4)号に従い、登記官が適切と考えるもので、特にアクセス料金を含む。
- (2) 第(1)号での権限は、ネットワーク使用の規制のためのみならず、以下の目的でも使用することができる。
  - (a) アクセスを許された者が、合意中若しくはその下で明示される適格取引を行うために、ネットワークを使用することを確保すること。
  - (b) 規則が規定する適格取引を行うことに関連する他の目的，又は
  - (c) ネットワーク取引がモニターできるようにすること。
- (3) 第5項の下でそのとき有効である規則を遵守することは、アクセスを許された者が適格取引を行うためにネットワークを使うことを許すネットワーク・アクセス合意の条件である。
- (4) 規則では、土地登記簿ネットワークへのアクセスが許可される条件を規制することができる。

## アクセスの終了

- 3(1) ネットワーク・アクセス合意によりアクセスが許可された者は、登記官への通知によりいつでも合意を解除できる。
- (2) 規則では、登記官によるネットワーク・アクセス合意の解除の規定を置くことができる。又、特に以下のことについて規定を置くことができる。
  - (a) 解除の根拠
  - (b) 解除のための手順、及び
  - (c) 異議申立て係属中の解除の中断
- (3) 第(2)号(a)に影響することなく、その規定の下での規則では、アクセスを許可された者が以下のことを行った場合、登記官にネットワーク・アクセス合意を解除する権原を与えることができる。
  - (a) 合意の条件を順守しなかった場合
  - (b) 登記官が権限を付与するネットワーク・アクセス合意の締結義務ある者でなくなった場合、又は
  - (c) 規則が規定する条件を充足しない場合

## 異議申立て

- 4(1) ネットワーク・アクセス合意の締結又は解除に関して登記官の決定により侵害された者は、その決定に対して、第1審審判所に異議申立てをすることができる。
- (2) 本項の下での異議申立てを決定する場合、第1審審判所は、審判所が決定を実施するために適切と考える指示を出すことができる。
- (3) (削除)

## ネットワーク取引規則

- 5(1) 規則では、いかにネットワーク取引を開始するかについて規定を置くことができる。
- (2) 第(1)号の下での規則には、特に以下のことについての規定を含む土地登記簿を扱う規定を置くことができる。
  - (a) 従うべき手順、及び

(b) 情報の提供（未登記権益についての情報を含む。）

### ネットワーク・アクセス義務の優先的な性質

6 アクセスが許された者によるネットワーク・アクセス合意の下で負っていない義務と、その合意の下で負っている義務とが抵触する範囲で、合意の下で負っていない義務は免除される。

### 自分で行う譲渡

7(1) 土地登記簿ネットワークがある場合、登記官は、自分自身で譲渡を希望する適格取引を行う者が、ネットワークの方法によりそれができるように、その者が必要と考える援助をしなければならない。

(2) 第(1)号の下での義務には、法的アドバイスを供与することは含まない。

### 権限の推定

8(a) ネットワーク・アクセス合意の下で権限が与えられた者が不動産処分又は契約するためにネットワークを使用する場合で、

(b) 不動産処分又は契約を目的とする書類が

(i) その者が代理人として真正を証明しようとする意図し、かつ、

(ii) 授権者の権限の下で行動しているという趣旨の宣言を含む場合、その者は、他の者のために、行動しているとみなされる。

### ネットワーク取引の運営

9(1) 登記官は、ネットワーク取引運営のためにモニター情報を使用することができる。また、特にそのような情報をネットワーク使用の授権者に開示することができる。更に、必要であるか、又は望ましいと考える場合、そのように開示された情報の更なる開示を許可することができる。

(2) 登記官は、適当と考える条件に従い、第(1)号のその機能を委譲することができる。

(3) 第(1)号で「モニター情報」とは、第2項第(2)号(c)の下での情報を含め、ネットワーク・アクセス合意の条項に従い提供される情報を意味する。

### 補完

10 登記官は、土地登記簿ネットワークの使用に関して教育及び研修し、又は

それを手配することができる。

- 11(1) 第1項、第2項又は第3項の下での規則制定権限は、国務大臣が行使する。
- (2) 規則を策定する前に、国務大臣は、適切と考える者と協議しなければならない。
- (3) 第1項又は第3項第(2)号(a)の下で規則を策定する際、国務大臣は、特に以下のことを確保する必要性を考慮しなければならない。
- (a) ネットワークで保存された個人情報の秘密性
  - (b) ネットワークの使用についての権限（特にその変更目的に関して）、及び
  - (c) ネットワークの使用に関連して潜在的な責任への適切な保険

12 本附則において、

「土地登記簿ネットワーク」とは、第92条第(1)項の下で提供されるネットワークを意味する。

「ネットワーク・アクセス合意」とは、第1項第(2)号における意味と同じ意味を持つ。

「ネットワーク取引」とは、土地登記簿ネットワークの方法により行われる取引を意味する。

「適格取引」とは、以下の取引を意味する。

- (a) 登記を含むもので、かつ、
- (b) 電子的に行うことができるもの

## 附則6

(第97条関係)

### 無権原占有者の登記

#### 登記申請の権利

- 1(1) 何人も申請日から遡って10年間土地を無権原で占有する場合は、その土地についての登記不動産権の保有者として登記されることを、登記官に申請

する権利を有する。ただし、第16項に従う。

(2) 以下の者も、土地の登記不動産権の保有者として登記されることを、登記官に申請することができる。ただし、第16項に従う。

(a) 申請日から遡って6か月以内に、登記保有者又は登記保有権を主張する者による占有回復によって、その不動産権の無権原占有を停止した者であること。

(b) その明渡しの前日にその者が第(1)項に基づく登記申請の権原を有していたこと、かつ、

(c) 明渡しは、占有回復訴訟によるものではなかったこと。

(3) 前各号にかかわらず、以下の場合は、本項に基づく登記申請は認められない。

(a) その者が土地の占有権を求める訴訟手続の被告である場合、又は

(b) 過去2年以内にその者に対して土地の占有回復判決が下された場合

(4) 第(1)号において、不動産権は、無権原占有の全期間を通じて、登記されていることを要しない。

### 申請の通知

2(1) 登記官は、第1項の申請について、以下の者に通知しなければならない。

(a) 申請に係る不動産権の保有者、

(b) 当該不動産権について、何らかの担保権を有する者、

(c) 不動産権が賃借権である場合は、上位の登記不動産権の保有者、

(d) 本項の下で通知を受ける者として規則に従って登録された者、及び

(e) 規則が定めるその他の者

(2) 本項に基づく通知には、第4項の効果についての通知を含む。

### 申請の取扱い

3(1) 第2項の下で通知を受けた者は、当該通知にかかる申請について、第5項の下で扱うことを請求することができる。

(2) 本項の下での権利は、規則が定める期限内に出された登記官に対する通知によって行使することができる。

- 4 第1項の下での申請について、第5項の下で扱われることを要しない場合は、申請者は、不動産権の新たな保有者として登記簿に記載される権利を有する。
- 5(1) 第1項の下での申請について、本項の下で扱われなければならないときは、申請者は、以下の諸条件を充足した場合に限り、不動産権の新保有者として登録される権原を有する。
- (2) 第1の条件は、以下の通りである。
- (a) 禁反言原則によるエクイティに基づき、登記保有者が、申請者から占有を回復しようとするのが非良心的である場合であり、かつ
- (b) 申請者が保有者として登記されるべき状況が認められること
- (3) 第2の条件は、他の何らかの理由で申請者が不動産権の保有者として登記される権原を有することである。
- (4) 第3の条件は、以下の通りである。
- (a) 申請に係る不動産権は申請者に属する土地に隣接していること。
- (b) 2つの物件の間の正確な境界線が第60条の下で規則の下で確定されていなかったこと。
- (c) 申請日から遡って少なくとも過去10年間の無権原占有について、申請者（又は権原の前保有者）が申請に係る土地がその者に属すると合理的に考えていたこと、及び
- (d) 申請に係る不動産権は、申請日から遡って過去1年以上の期間にわたり登記されていること。
- (5) 第1項第(2)号の申請に関して、本項第(4)号(c)における申請日は、申請者の占有明渡し日の前日と読み替える。

#### 開始情報

- 6(1) 第1項の下での申請が却下された場合において、その者がその却下の日から起算して2年間当該土地を無権原占有していたときは、その者は当該不動産権の保有者として登記されることを更に申請する権利を有する。
- (1A) 第(1)号は第16項に従うものとする

(2) 前号にかかわらず、以下の場合は、本項に基づく申請をなすことができない。

- (a) その者が土地の占有権の主張を含む訴訟手続の被告である場合、
- (b) 過去2年以内にその者に対して土地の占有明渡判決が下された場合、又は
- (c) 占有明渡判決の結果としてその者が土地の占有を剥奪された場合

7 第6項の下での申請の場合、申請者は、登記簿にその不動産権の新たな保有者として記載される権利がある。

### 申請の制限

8 (1) 現存する登記保有者が、1945年出訴期限（敵国人及び戦争捕虜）法（8 & 9 Geo. 6 c.16）（Limitation (Enemies and War Prisoners) Act 1945）の下で以下に該当する場合、その該当期間又はその該当期間の終了から12か月間は、何人もこの附則の下で土地の保有者として登記されることを申請することはできない。

- (a) 敵国人、又は
- (b) 敵国における捕虜

(2) 現存する登記保有者が下記に該当する期間中は、何人も本附則に基づく土地の不動産権保有者として登記されることを申請することはできない。

- (a) 登記申請が引き起こす種類の問題について精神的疾患により決定することができない者である場合、又は
- (b) 精神的疾患若しくは身体的障害によって当該決定について伝えることができない者である場合

(3) 第(2)号において、「精神的疾患」とは、恒常的又は一時的な精神又は脳の不能又は障害により、精神機能に疾患又は障害が生じていることを意味する。

(4) 登記官は、第(1)号又は第(2)号が土地の不動産権に関連して適用されると判断する場合、登記簿にその旨の注記を記録することができる。

### 登記の効果

- 9(1) ある者が本附則に基づく申請によって土地に係る不動産権の保有者として登記された場合は、申請時においてその者が有していた無権占有に基づく権原は消滅する。
- (2) ある者が本附則による土地の不動産権の保有者としての登記は、その不動産権にかかる権益の優先順位には影響を与えない。ただし、第(3)号に従う。
- (3) 本附則に基づく不動産権の保有者として登記された場合は、当該登記に先だって当該不動産権に影響を与えていた全ての登記担保権から免除された不動産権がその者に付与される。ただし、第(4)号に従う。
- (4) 第(3)号は、保有者としての登記が第5項の条件のいずれかが適用されるか否かを参照して決定された場合には適用しない。

#### 配分と担保権の解除

- 10(1) 以下の場合には、不動産権の保有者は、担保権者に、その時点における担保権の担保金額を、不動産権とその他の財産権の間で、それぞれの価値に基づき配分することを求めることができる。
  - (a) 本附則の下での保有者としての登記にもかかわらず、登記不動産権が担保権に従属する状態が継続し、かつ、
  - (b) 担保権が不動産権以外の財産権に影響を与える場合
- (2) 配分を求める者は、以下の支払によって、その不動産権についての担保権から免れることができる。
  - (a) その不動産権に配分された金額、及び
  - (b) 配分により担保権者が負担した費用
- (3) 本項の下での担保免除に際して、不動産権に配分された金額分について、担保設定者の担保権者に対する責任は減額される。
- (4) 規則は、本項の配分について規定を設けることができる。特に、以下について規定する。
  - (a) 手続、
  - (b) 鑑定、
  - (c) 第(2)号(b)の下で支払われる費用の計算、及び

(d) 担保設定者の費用の支払

### 「無権原占有」の意味

- 11(1) 本附則において、いかなる者も、第96条がなければ、1980年出訴期限法 (c.58) (Limitation Act 1980) の第15条の制限期間が当該土地について、その者のために開始する場合、その者は無権原占有者とする。
- (2) 以下の場合も、いかなる者も土地不動産権の無権原占有をしているとみなす。
- (a) その者が、その被承継者による不動産権の無権原占有期間において、その土地の不動産権の権原を承継した場合、又は
- (b) 他の者の無権原占有のいずれかの期間中に、自身による無権原占有を生じ、かつ、それが自身の無権原占有と共に継続している場合
- (3) 1980年出訴期限法の第15条の出訴期限が開始したか否かを決定するに際して、以下は考慮に入れない。
- (a) 法的手続の開始、及び
- (b) 同法の附則1の第6項

### 信託

12 本附則の下で、不動産権について信託が設定されている場合は、無権原占有者とはみなされない。ただし、不動産権の各受益者の権益が占有の権益である場合はこの限りではない。

### 君主の海岸

- 13(1) 以下の場合、第1項第(1)号は、10年と規定するところ、これを60年と読み替える。
- (a) 土地の無権原占有の場合、
- (b) 不動産権が君主、若しくはランカスター侯爵の権限により女王陛下に帰属する不動産権、又はコーンウォール侯爵に帰属する不動産権の場合、及び
- (c) 海岸から成る土地である場合
- (2) 第(1)号の目的上、土地が過去10年間のどの時点であっても海岸であった場合は、当該土地は海岸として扱う。

- (3) 本項において、「海岸」とは、海岸、海底及び潮汐水を意味し、最低潮と高潮の中間線で区分する。

### 地代負担

- 14 規則は、本附則の前記諸規定を登記地代收権に適用する規定を設けなければならない。ただし、規則が定める修正及び例外に従う。

### 手続

- 15 規則は、本附則に基づく申請手続について規定を設けることができる。

### 特定の国際的紛争における調停を原因とする制限期間の延長

- 16(1) 本項において、以下の定義を適用する。

- (a) 「調停指令」とは、2008年5月21日の欧州議会及び理事会の民事及び商事事件での調停の特定の側面に関する指令2008/52/ECを意味する。
- (b) 「調停」とは、調停指令第3条第(a)項における調停を意味する。
- (c) 「調停人」とは、調停指令第3条第(b)項における調停人を意味する、そして
- (d) 「関連紛争」とは、調停指令第8条第(1)項（一定の国際的紛争）が適用される紛争を意味する。

- (2) 第(3)号は、以下の場合に適用される。

- (a) 期間が関連紛争の全て又はその一部に関して第1項第(1)号、第1項第(2)号(a)又は第6項第(1)号によって期間が規定される場合、
  - (b) 関連紛争についての調停が期間満了前に開始される場合、及び
  - (c) 本項によって期間が延長されない場合、期間が調停の終了前に満了するか、又は終了から8週間以内に満了する場合
- (3) 調停の終了から8週間後に期間は終了する（ただし、第(4)号に従う。）。
- (4) 本項によって期間が延長された場合、第(2)号及び第(3)号は、それらが第(2)号(a)で言及される期間に適用されるため、その延長された期間について適用される。
- (5) 関連紛争について、複数の期間が適用される場合、第(3)号によりこれらの期間の1つが延長されても、他の期間に影響を与えない。

- (6) 本項の目的上、調停は、当事者と調停人間で調停合意が成立した日に開始する。
- (7) 本項の目的上、調停は、以下の中で最初の出来事の生じた日に終了する。
  - (a) 当事者間で関連紛争の解決について合意が成立したとき。
  - (b) 一方の当事者が調停から離脱する旨の通知を完了したとき。
  - (c) 第(8)号に定める要請 (qualifying request) を受けた当事者が、14日以内に、他の当事者にその回答を届けなかったとき。
  - (d) 調停人の任命が (死亡、辞任又はその他によって) 終了したとの通知を受領した日から14日以内に、その代替調停人の任命について合意できなかったとき。
  - (e) 上記の他、調停合意の条件に従って、調停が終了するとき。
- (8) 第(7)号における要請 (qualifying request) とは、ある当事者が、別の当事者Aに対して、Aが調停を継続することを、全ての当事者に対して確認することを求める要請である。
- (9) すべての関連紛争について、本項における調停への言及は、その紛争に関連する範囲の調停を意味し、当事者への言及についても、それと同様に解されるべきである。

**附則 7** (第99条関係)  
**土地登記所**

**土地登記長官の役職就任**

- 1 (1) 登記官は、国務大臣に対する書面の通知によって、いつでもその職を辞任することができる。
- (2) 国務大臣は、登記官がその職務を遂行するについて、不能又は不適切であるときは、その登記官を罷免することができる。
- (3) 登記官として任命された者は、その任命の条件に従って、就任し、そして辞任するものとし、職務が終了した場合、再任が可能である。ただし、上記

に従う。

### 登記長官の報酬等

- 2(1) 国務大臣は、その決定するところに従い、登記官に報酬、旅費及びその他の手当を支払わなければならない。
- (2) 国務大臣は、
  - (a) その決定に従い、登記官の職にある者か、若しくはそれにあつた者に対して、年金、手当若しくは退職金を支給しなければならない、又は
  - (b) その決定に従い、その者に対して、年金、手当若しくは退職金の支給のための準備金への支払をしなければならない。
- (3) 登記官がその職を終了した場合、国務大臣は、その者が補償金を受領する状況にあるか否かを決定し、必要な場合は、国務大臣が決定する金額を補償金として支給することができる。

### 職員

- 3(1) 登記官は、その適切と認める職員を任命することができる。
- (2) 本項に基づく任命の条件は、国家公務員担当大臣の承認を得て、登記官が適切と認める条件によるものとする。

### 構成員に対する免責

- 4 登記所の構成員は、土地登記又は地方的土地負担に関する職務遂行又は職務遂行の意図の実現若しくは未遂について、それらが悪意によるものを除き、損害賠償の責任を負担しない。

### 証印

- 5 土地登記所は、証印を継続して保管し、それを使って証印された書類は、追加又は他の証明を要することなく証拠として認められる。

### 書証

- 6 1868年書証法(c.37) (Documentary Evidence Act 1868) は、あたかも以下のとおりであるものとして効力を有する。
  - (a) 登記官は同法の附則の第1欄に含まれていること。
  - (b) 登記官及び登記官の代理として認められる者は上記附則の第2欄に規定

されていること、及び

- (c) 同法が言及する規則には、登記官又はそのような者が発行する書式又は指示が含まれていること。

### 議員資格剥奪

- 7 1975年下院議員資格剥奪法(c.24) (House of Commons Disqualifications Act 1975) の附則 1 の第 3 編 (その他の欠格事由) において、適切な箇所に「土地登記長官」を加え、1975年北アイルランド議会資格剥奪法(c.25) (Northern Ireland Assembly Disqualifications Act 1975) の附則 1 の第 3 編についても、同様の修正を施す。

## 附則 8

(第103条関係)

### 補償

#### 権利の付与

- 1 (1) 何人も、以下の理由により損失を被った場合、登記官から補償を受ける権利を有する。
- (a) 登記簿の修正
  - (b) 訂正に登記簿の修正を伴う誤り
  - (c) 公的調査における誤り
  - (d) 正式複写における誤り
  - (e) 原本ではなく登記簿において言及されている登記官が保管する文書における誤り
  - (f) 調査又は安全管理のために登記所に提出された文書の紛失若しくは破損
  - (g) 予告登録における誤り、又は
  - (h) 第50条の下での登記官の義務の履行の懈怠
- (2) 第 1 項第(a)号の目的において、
- (a) 第62条の下での権原の変更を理由とする損失を被る者は、登記簿の修正を理由として損失を被ったものとみなされ、また

- (b) 偽りの処分の下で善意で請求をしている登記不動産権又は登記担保権の保有者は、登記簿が修正される場合、あたかも当該処分が偽られていなかったかのように当該修正を理由として損失を被ったものとみなされる。
- (3) 第1項第(b)号の下での補償は、誤りを訂正する目的で登記簿を変更するか否かについて判断がなされるまで支払われない。また、誤りを理由として被った損失は、当該判断に照らして決定される。

## 鉱山と鉱物

2 本附則の下での補償は、以下の理由では支払われない。

- (a) いかなる鉱山若しくは鉱物、又は
- (b) 労働権若しくは鉱山若しくは鉱物を得る権利の存在

ただし、登記簿において、関連する登記不動産権の権原が鉱山又は鉱物を含むことが記されている場合はその限りではない。

## 費用

- 3(1) 問題に関連して原告が被った費用又は経費から成る損失に関して、本附則の下での補償は、登記官の同意を以て、原告が合理的に負担した費用又は経費を理由としてのみ支払われる。
- (2) 以下の場合、同意の要件は適用しない。
- (a) 費用又は経費が原告によって至急負担されなければならない、かつ
- (b) 登記官の同意を申請することが合理的に実行可能ではない場合
- (3) 登記官が、費用又は経費が負担された後でそれらを負担したことを承認する場合、本項の目的において登記官の同意を以て負担したものとして扱われるものとする。
- 4(1) 本附則の下で原告に対して補償が支払われない場合、登記官は、請求に関連して原告が登記官の同意を以て合理的に負担したいかなる費用又は経費に関しても、登記官が適切であると考える金額を支払うことができる。
- (2) 登記官は、同意がないにもかかわらず、以下の場合には、第(1)号の下での支払をすることができる。
- (a) 登記官にとって以下のように見受けられる場合

(i) 費用若しくは経費が至急負担されなければならない、かつ、

(ii) 登記官の同意を申請することが合理的に実行可能でなかった場合、又は

(b) 費用若しくは経費を負担したことを登記官が後で承認した場合

### **原告による詐欺又は注意不足**

5(1) 本附則の下では、原告が被った以下のいかなる損失も補償されない。

(a) 原告自身の詐欺の全面的若しくは部分的な結果としての損失、又は

(b) 原告自身の注意不足の全面的結果としての損失

(2) いかなる損失も原告自身の注意不足の部分的な結果として原告が被ったものである場合、原告に支払うべきいかなる補償も当該損失の責任における自己分担部分を考慮し、正当な範囲で減じられる。

(3) 本項の目的において、原告の権原が由来する者によるいかなる詐欺又は注意不足も（登記簿への記載により登記又は保護される有価約因に基づく処分の下である場合を除き）、あたかも原告による詐欺又は注意不足があったかのように扱われる。

### **不動産権の評価額等**

6 不動産権、権益又は担保権の損失に関して補償が支払われる場合、補償の目的において、当該不動産権、権益又は担保権の価値は、以下を超えないものとみなされる。

(a) 第1項第(1)号(a)の下での補償の場合、登記簿の修正直前のその価値（しかし、あたかも修正がなかったかのように）、及び

(b) 第1項第(1)号(b)の下での補償の場合、損失を引き起こした誤りがなされたときのその価値

### **裁判所による補償に関する決定**

7(1) 何人も、以下に関するいずれの質問についての決定をも裁判所に申請することができる。

(a) その者の本附則の下での補償を受ける権利の有無、又は

(b) その補償の金額

- (2) 第3項第(1)号は、本項に基づく裁判所への申請費用又はその申請から生じるいかなる法的手続にも適用しない。

### 時間制限

8 1980年出訴期限法(c.58)の目的において、

- (a) 本附則の下での補償の支払責任は単純契約上の債務であり、又
- (b) 訴因は、原告が、請求の存在を知ったとき、又は自らの瑕疵がなければ請求の存在を知っていたであろうときに発生する。

### 利子

9 規則は、本附則の下での補償に関する利子の支払について、以下を含む規定を設けることができる。

- (a) 利子が支払われる状況、及び
- (b) 利子が支払われる期間及び利率

### 登記官による補償の回復

10(1) 本附則の下での補償がいかなる損失に関しても原告に支払われる場合、登記官は、(登記官が有するいかなるその他の権利に対しても実体的効果をもたらすことなく)以下のことができる。

- (a) 自らの詐欺により当該損失を引き起こしたか、又は自らの詐欺により当該損失に実質的に寄与したいかなる人からも支払われた金額を回復すること、又は
- (b) 支払われた金額を回復する目的において、第(2)号で言及されている訴権を執行すること。

(2) 当該訴権とは、以下である。

- (a) 原告がもし補償が支払われなかった場合に強制する権利を有していたであろう(いかなる性質であるかにもどのように生じたかにもかかわらない。)全ての訴権、及び
- (b) 登記簿が修正された場合、登記簿が修正されたことによって利益を享受する当事者が、もし修正がなされていなかったならば、行使する権利を有していたであろう(いかなる性質であるかにもどのように生じたかにもか

かわらない。) 全ての訴権

- (3) 本項における補償への言及は、第(9)項の下での規則の下で補償に関して支払われる利子を含む。

## 解釈

- 11(1) 本附則の目的において、ある事項についての誤りへの言及は、同事項に誤って含まれたものと同様に同事項から誤って省略されたものを含む。
- (2) 本附則において、登記簿の修正への言及は、以下の登記簿の変更へのものである。
- (a) 誤りの訂正を伴う変更、及び
  - (b) 登記保有者の権原に実体的影響を与える変更

## 附則9

(削除)

## 附則10

(第126条関係)

### 雑則及び一般的権限

## 第1編

### 雑則

#### 強制的な初めての登記の対象となる不動産権の扱い

- 1(1) 規則は、以下の規定を設けることができる。
- (a) あたかも扱いが当該不動産の初めての登記日の後に起きたかのように登記し得るコモンロー上の不動産権の登記前の扱いに本法を適用すること、及び
  - (b) 扱いの登記の効力日について
- (2) 第(1)号の目的において、
- (a) コモンロー上の不動産権は、ある者がその保有者として登記されるための申請を行う第6条の下の義務の対象である場合に登記し得るものであ

り，また

(b) 登記前の扱いは，そのような申請を行う前に生じるものである。

### **売主と買主の間の権原についての事項に関する規則**

2(1) 規則は，登記不動産権又は登記担保権に関する有価約因に基づく譲渡又はその他の処分に関する契約の下での売主の

(a) 権原の証明，又は

(b) 権原の完全性

について規定を設けることができる。

(2) 本項の下での規則は，いかなる反対の規定があるにもかかわらず効力を有することを明示することができる。

### **黙示の約款**

3 規則は，以下の規定を設けることができる。

(a) 登記可能処分に関する1994年財産権法（雑則）法(c.36)の第1編（権原に関する黙示の約款）によって黙示されるいかなる約款をも拡大又は制限する規定の様式について

(b) 1925年財産権法(c.20)の第77条（賃貸の対象となる権原移転に関する黙示の約款）の登記不動産権の譲渡への適用について，及び

(c) 約款が黙示されるか否かに関連して登記簿の状態が確定的であることに関する規定を含む，登記簿において黙示的約款に言及することについて

### **土地証明書**

4 規則は，以下についての規定を設けることができる。

(a) コモンロー上の不動産権に対する権原の登記に関する証明書の発行のとき。

(b) そのような証明書の様式及び内容，並びに

(c) そのような証明書が，登記官に対して作成されなければならないとき，又は登記官に提出されなければならないとき。

## **第2編**

### **一般規定**

## 通知登録

- 5 (1) 規則は、本法の下での通知登録の様式、内容及び送達についての規定を設けることができる。
- (2) 通知登録の送達についての本項の下での規則は、特に以下の規定を設けることができる。
- (a) 送達のための住所の提供を要求する規定及び登記に送達用の住所を記載することについて
  - (b) 以下について
    - (i) 送達するとき。
    - (ii) 送達の方法、及び
    - (iii) 送達がなされたとみなされるとき。

## 申請

- 6 規則は、以下の規定を設けることができる。
- (a) 本法の下での申請の様式及び内容について
  - (b) 規則が規定する証拠によって支持される本法の下での申請の要求について
  - (c) 本法の下での申請書が作成されたとみなされるときについて
  - (d) 競合する申請についての優先順位について、及び
  - (e) あたかも申請者又はその他の利害関係者若しくは当事者によってなされたかのように、規則が規定することができる状況において、申請書又はそれに伴う文書における誤りを訂正する目的で登記官によってなされる変更について

## 法定文言

- 7 規則は、登記の要件を発動させる登記可能処分又は処分に効力を与える法律文書に含まれる成文法の下で要求されるいかなる文言の様式についても規定を設けることができる。

## 残余権限

- 8 規則は、土地の登記に関する規則を設けるその他の権限の下で設けること

のできるいかなる規定にも類似していようがいまいが，本法に効力をもたらす目的においてその目的をかなえるための手段となるいかなる規定をも設けることができる。

# [翻譯] 2003年土地登記規則



## 2003年土地登記規則

制定	2003年5月19日
議会提出	2003年6月5日
施行は規則1条による。	

大法官（Lord Chancellor）は、2002年土地登記法（Land Registration Act 2002）の第127条に従い選任された規則委員会（Rule Committee）の助言と助力により、2002年土地登記法、その附則、及び関係法（省略）により大法官に付与された権限行使として、以下の規則を制定する。

### 前文

#### 規則1 引用と発効

本規則は2003年土地登記規則（Land Registration Rules 2003）として引用される。本法（2002年土地登記法）第1条が施行される日に発効する。

### 第1編 権原登記簿

#### 規則2 権原登記簿の書式と構成

- (1) 権原登記簿は、電子的様式若しくは書面による様式で、又は部分的に電子的様式かつ部分的に書面による様式で維持することができる。
- (2) 権原登記簿は以下の登記不動産権ごとの個別登記簿を含むものでなければならない。ただし、規則3の規定に従う。
  - (a) 土地不動産権、又は
  - (b) 保有者に付与された地代負担（rentcharge）、特権（franchise）、荘園権（manor）又は属人的採取権（profit a prendre in gross）

#### 規則3 個別登記簿と2件以上の登記不動産権、分割と統合

- (1) 登記官は、不動産権が同種類で、かつ、同一保有者に付与されている場合、1つの個別登記簿の中に、2件以上の登記不動産権を含めることができる。
- (2) 登記官は、登記不動産権が初めて登記される時に、保有者が選択した登記不動産権により影響を受けるそれぞれ別の土地の区画ごとに個別登記簿を作成することができる。
- (3) その後、登記官は、以下の場合、登記権原の登記不動産権の一部について個別登記簿を作成し、残りを既存の個別登記簿に留めることができる。
  - (a) 登記不動産権の保有者及び当該登記不動産権上のいずれかの登記担保権の保有者による申請の場合
  - (b) 登記官が権原登記簿を維持することが望ましいと考えた場合、又は、
  - (c) 登記権原に含まれた登記不動産権の一部の担保の登記の場合
- (4) 登記官は、以下の場合、不動産権が同種類で、同じ保有者に付与されているものについて、2件以上の登記権原を統合することができ、又は、既存の登記権原に初めて登記される不動産権を追加することができる。
  - (a) 登記不動産権の保有者及び当該登記不動産権上の全ての登記担保権の保有者による申請により、又は、
  - (b) 登記官が権原登記簿を維持することが望ましいと考えた場合
- (5) 登記官が、第(3)項第(b)号の下で登記権原を分割した場合、又は第(4)項第(b)号の下で登記権原又は登記権原に初めて登記された不動産権を統合した場合、登記官は、
  - (a) 登記不動産権及び登記担保権の保有者に対して、彼らが行う行為に同意したのでない限り、通知をしなければならない、かつ
  - (b) 分割若しくは統合を反映するために個別登記簿の新しい版を作成するか、又は個別登記簿に記載することができる。

#### **規則4 個別登記簿の構成**

- (1) 各個別登記簿には、識別番号又は権原番号として知られる一連の文字と番号を付さなければならない。
- (2) 各個別登記簿は、物件登記簿表示、保有者登記簿表示、及び、必要に応じ、

担保登記簿表示から構成される。

- (3) 個別登記簿への記載は図面又はその他の書類を参照して行うことができる。この場合、登記官は、この書類の原本又は写しを保存しなければならない。
- (4) 登記官は、望ましいと考えるときはいつでも、存続する記載事項のみを含む個別登記簿について新しい版を作成し、又登記簿の記載を再構成し、又は権原番号を変更することができる。

#### **規則5 物件登記簿表示の内容**

別段の許可がある場合を除き、登記不動産権の物件登記簿表示には以下のものを含まなければならない。

- (a) 登記不動産の表示、これは土地登記不動産権、地代負担、又は、影響する特権としての登記特権領の場合は、土地測量機関作成地図を基にした権原見取図と言われている図面を参照したものでなければならない。
- (b) 必要に応じ、以下の詳細事項
  - (i) 規則32の下での鉱山と鉱物を登記簿に含めるか排除するか
  - (ii) 登記不動産権の便益となる地役権、権利、若しくは特権、及びその他の類似の事項
  - (iii) 以前の謄本土地保有権 (copyhold) から自由土地保有権 (freehold) への転換により発生する全ての例外又は留保、及び
  - (iv) 登記官が物件登記簿表示に記載するのがより有益と判断する事項で、そうでなければ登記簿のその他の表示部分に記載されるべき事項並びに
- (c) 本規則により物件登記簿表示に記載される必要のあるその他の事項

#### **規則6 登記賃借不動産権 (registered leasehold estate) の物件登記簿表示**

- (1) 登記賃借不動産権の物件登記簿表示には、さらに、賃借権が特定できる十分に詳細な登記賃借権の事項が含まれていなくてはならない。
- (2) 登記官は、賃借契約に賃借不動産権の処分を禁止する又は制限する規定が含まれている場合、賃借証書には不動産権の処分が禁止又は制限されていることについて物件登記簿表示に記載しなくてはならない。ただし、規則72A

第(3)項に従う。

#### **規則7 登記される地代負担，特権，又は属人的採取権の物件登記簿表示**

可能ならば，登記される地代負担，特権，又は属人的採取権での物件登記簿表示は，不動産権が証書により生じたものである場合，当該証書が特定できるように，十分に詳細な当該証書の事項を含むものでなければならない。

#### **規則8 保有者登記簿表示の内容**

- (1) 登記不動産権の保有者登記簿表示は，必要に応じ，以下の項目を含んでいなければならない。
  - (a) 権原の種類
  - (b) 保有者が，会社法の下で登記された会社，又は2000年有限責任パートナーシップ法の下で設立された有限責任パートナーシップの場合，その登記番号を含む登記不動産権保有者名
  - (c) 登記不動産権保有者の規則198に従った送達のための宛先
  - (d) 登記不動産権に関連した本法第86条第(4)項の下で記載された制限登録を含む本法第40条の下での制限登録，
  - (e) 登記不動産権に関する本法第86条第(2)項の下での通知登録，
  - (f) 規則64又は規則65の下で記載された譲渡人又は譲受人による積極約定，及び譲受人による補償約定，
  - (g) 本法附則12の第20項第(2)号及び第(3)号で黙示され，規則6の下で記載された約定の修正の詳細事項，
  - (h) 1994年財産権（雑則規定）法で黙示され，規則67第(6)項の下で記載された約定の修正の詳細
  - (i) （削除）
  - (j) 本規則により保有者登記簿表示に記載される必要のあるその他の事項
- (2) 可能ならば，登記官は保有者登記簿表示に以下の場合，登記不動産権に対して支払われた価格又は宣言された価値を記載しなければならない。
  - (a) 登記不動産権の初めての登記の時
  - (b) 登記可能な処分である賃借権の登記完了の後

- (c) 登記不動産権保有者のその後の変更の時
- (3) 第(2)項でなされた登記簿への記載は、登記官が、保有者の変更、又はその他の登記簿の記載がミスリーディングとなると考えるような権原登記簿の変更があるまでは維持されなければならない。

## 規則9 担保登記簿表示の内容

別段の許可がなされた場合を除き、登記不動産権の担保登記簿表示には、必要に応じ、以下の項目を含まなければならない。

- (a) 不動産権の初めての登記時に存在したか、又はその後に作られた登記不動産権にマイナスの影響を与える賃借権、担保権、及びその他の権益の詳細
- (b) 第(a)号で引用された権益、又は登記簿に注記されることが可能な優先順位に影響を与える権益についての取引
- (c) 登記担保を特定できるような十分な詳細事項
- (d) 担保権者が、会社法の下での登記された会社、又は2000年有限責任パートナーシップ法の下で設立された有限パートナーシップの場合は、登記番号を含む登記担保権者名
- (e) 登記された担保権者の規則198に従った送達住所
- (f) 登記担保権に関連した本法第86条第(4)項の下で記載された制限登録を含む本法第40条の下での制限登録
- (g) 本法第86条第2項の下での登記担保権に関する通知登録
- (h) 本規則により担保権登記簿表示に記載される必要のある登記不動産権又は登記担保権に影響するその他の事項、及び
- (i) 登記官が担保登記簿表示により都合よく記載できると判断した事項で、そうでなければ、登記簿のその他の表示部分に記載する必要があったもの

## 第2編 索引

### 規則10 本法第68条の下で維持される索引

- (1) 本法第68条の下で維持される索引には以下の項目が含まれていなければならない

らない。

(a) 土地の区画について、以下の事項の存在の有無を確認できる索引図

(i) (関連の特権の権原を除く) 処理中の初めての登記申請

(ii) (予告登録の対象が関連の特権である場合を除く) 初めての登記に対する処理中の予告登録申請

(iii) 登記された土地不動産権

(iv) 登記された地代負担

(v) 登記された属人的採取権

(vi) 登記された影響を与える登記特権、又は

(vii) (予告登録の対象が関連の特権である場合を除く) 初めての登記に対する予告登録

及び、そのような登記された不動産権又は予告登録がある場合は、その権原番号、並びに

(b) 以下の項目に関する記述の索引

(i) 関連の特権の権原の処理中の初めての登記申請

(ii) 予告登録の対象が関連の特権である場合、初めての登記に対する処理中の予告登録申請

(iii) 関連の特権である登記された特権

(iv) 登記された荘園権、及び

(v) 予告登録の対象が関連の特権である場合、初めての登記に対する予告登録、

並びに、行政区域により整理されたそのような登記された不動産権及び予告登録の権原番号

(2) 第68条の下で維持される索引に示される必要がある情報は、登記官によりできるだけ速やかに索引に記載されるべきである。

#### **規則11 保有者名の索引**

(1) 登記官は、各個別登記簿毎に、権原番号と共に、登記不動産権と全ての登記担保権保有者名を示す保有者名の索引を維持しなくてはならない。ただ

し、第(2)項に従う。

- (2) 各個別登記簿が全て電子的様式で維持されるまで、索引には、1972年5月1日より前に保有者として登記された不動産権若しくは担保権の法人又は共同保有者の名義は含む必要はない。
- (3) 何人も、書式PN1により、下記名義に関する索引で調査の申請をすることができる。
  - (a) 自分自身の名義
  - (b) 集合法人名義、又は
  - (c) 登記官に対して、ある者の資産に一般的利害関係（例えば、破産管財人又は人格代表者として）を有していることを確認させることができたその他の者の名義
- (4) 登記官は、当該申請を受領した場合、調査を行い、かつ、申請者に対して、当該申請書に記された事項に言及している索引に記載されている全ての詳細事項を提供しなくてはならない。

#### **規則12 日毎リスト (The day list)**

- (1) 登記官は、本法又は本規則の下で処理中の全ての申請日時及び規則147の下での全ての優先的公的調査申請日時を示した記録（これを日毎リストという。）を維持しなければならない。
- (2) 優先的公的調査の申請の通知の記載は、記載により付与された優先期間が失効するまで日毎リストに残さなければならない。
- (3) 登記官が申請を受け取らずに登記変更を提案する場合、登記官は当該提案を日毎リストに記載しなければならない。また、そのように記載された時、当該提案は規則15及び20の目的上、その記載の日時にあたかも登記官に申請がなされたと同様の効果を有する。
- (4) 本規則12において、「処理中の申請」には、登記官が書類を規則136の下で適用対象外情報書類として選択した申請を除き、規則11第(3)項の下でなされた申請、本法附則5の第1項第(4)号の下でのネットワーク・アクセス合意の申請、又は第13編の範囲にある申請は含まない。

### 第3編 申請：一般規定

#### 規則A13 ネットワークアクセス合意の申請

本編は、本法の附則5の第1項第(4)号の下でのネットワークアクセス合意の申請には適用しない。

#### 規則13 書式AP1

- (1) 本法又は本規則の下での全ての申請は、他の申請書式が規定されていない場合、書式AP1によってなされなければならない。
- (2) 第(1)項は以下の申請には適用しない。
  - (a) 登記簿から死亡した登記共同保有者の氏名を削除するための申請、
  - (b) 規則14の下でなされる申請、又は、
  - (c) 規則54Cの下で登記官の通知が与えられた種類の電子的処分を登記するための概要申請

#### 規則14 電子的提出による申請

規則15が適用される全ての申請は、附則2の下でなされる全ての通知の期間中及び当該通知に含まれる制限に準拠し、かつ、それに従うことを条件として、電子的方法によって提出することができ、その申請者は、その種類の申請に必要とされる項目のうちその状況において適切で、かつ、当該通知が要求する項目を、当該通知が求める順番に従って提供するものとする。

#### 規則15 申請がなされたときみなされる時

- (1) 営業日に受領された申請は、以下の中でより早い時になされたものとみなされる。
  - (a) 申請通知が日毎リストに記載された日時、又は
  - (b)(i) 申請が正午より前に受領された場合、当該申請が受領された日の終わりとなる午前零時、若しくは
  - (ii) 申請が正午又は正午より後に受領された場合、当該申請が受領された翌営業日の終わりとなる午前零時

- (2) 営業日ではない日に受領された申請は、以下の中でより早い時になされたものとみなされる。
- (a) 申請通知が日毎リストに記載された日時、又は
  - (b) 当該申請が受領された日の翌営業日の終わりとなる午前零時
- (3) 本規則15において、申請は、それが以下に提出された時に受領される。
- (a) 本法第100条第(3)項の下での命令に従って選定される適当な事務所、若しくは、そのような命令が継続していない場合は、申請の提出に使用される住所に関して本法第100条第(4)項の下での登記官による重要な指示についての規定の下で登記官に対して、若しくは
  - (b) 登記官と申請者との間又は登記官と申請者の不動産専門家との間でなされる申請の提出に関する書面による取り決めに従った登記官、若しくは
  - (c) 附則2の下でなされる全ての関連通知の規定の下での登記官
- (4) 本規則15は、第13編の下での申請には適用しない。ただし、登記官が規則136の下で書類を適用対象外情報書類として選定する申請の場合は除く。

#### **規則16 規則に適合しない申請**

- (1) 登記官は、申請が規則に適合しない場合、その申請者が当該要請に従わなければならない期間（少なくとも20営業日を下回らないものとする。）を特定し、登記官が必要であると考える要請をすることができる。
- (2) 当該申請者が当該期間内に登記官の要請に従わない場合、登記官は、当該申請を取り消すことができ、又はその状況において合理的であると考えるときは上記期間を延長することができる。
- (3) 登記官は、申請が重大な不備を伴うと考える場合、書類の提出に際して当該申請の受領を拒絶することができ、又は当該申請の提出後にいつでも当該申請を取消すことができる。
- (4) 申請料金が小切手で支払われる場合で、かつ、登記官が、当該申請が完了する前に当該小切手が支払われないことを知った場合、当該申請は取消され得る。

#### **規則17 追加の証拠及び照会**

登記官が、いかなる時点においても、さらなる書類若しくは証拠の提出又は通知をなすことが必要若しくは望ましいと考える場合、登記官は、当該書類若しくは証拠が提供され又は通知がなされる時まで、申請の完了若しくは申請手続の進行を拒絶し、又はいかなる行為をすることも若しくは登記簿にいかなる記載をすることも拒絶することができる。

#### **規則18 法の適用による譲渡申請の継続**

申請が完了する前に法の適用により申請者の権益の全てが譲渡される場合、当該譲渡の結果により当該権益についての権利を与えられる者は、当該申請を継続することができる。

#### **規則19 異議**

- (1) 申請に対する本法第73条の下での異議は、異議者又は当該異議者の起用する不動産専門家によって署名が付された書面による陳述を、適切な事務所の登記官に提出することによってなさなければならない。ただし、第(5)項に従う。
- (2) 陳述書には以下の項目が記されていなければならない。
  - (a) 異議者が申請に反対する旨の記述
  - (b) 異議の根拠の記述、及び
  - (c) 規則198に従った送達のための異議者の氏名とアドレス
- (3) 第(1)項で言及される書面による陳述は、以下によって提出されなければならない。ただし、第(5)項に従う。
  - (a) 書面の様式、又は
  - (b) 電子的アドレス宛
- (4) 第(3)項における電子的アドレスへの言及は、本法第100条第(4)項の下での登記官による指示の中で特定される異議を提出するために使われる適切な事務所の電子的アドレスのことである。
- (5) 何人も、登記官によって与えられる通知に応じて、申請に対する異議を行う場合、その者は、代替的に、規則197第(1)項第(c)号に定められるように当該通知に記載された方法及びアドレスを用いて異議を申し立てることができ

る。

- (6) 本規則19において、適切な事務所とは、本法第100条第(3)項の下での命令の下で指定される異議の対象となっている土地に関する申請を受領する適当な事務所と同じ事務所であるが、当該命令が例外を含んでいる場合であっても、当該例外のいずれも当該申請には適用しないこと、又は、そのような命令が継続していない場合は、異議の提出に使用されるアドレスに関して本法第100条第(4)項の下での登記官による関連指示書で言及されるアドレスであることを前提とする。

#### **規則20 申請の完了**

- (1) 本法又は本規則の下での申請に従った登記簿への記載、登記簿からの記載の削除又は登記簿の変更は、その申請時に効力を有する。
- (2) 本規則20は、本法第74条に言及される申請には適用しない。

### **第4編 初めての登記**

#### **規則21 初めての登記－譲渡抵当権者による申請**

本法第4条第(1)項第(g)号の譲渡抵当権の下での譲渡抵当権者は、譲渡抵当設定者が同意しているか否かを問わず、譲渡抵当設定者の名義で、譲渡抵当権により担保された不動産権の登記申請をすることができる。

#### **規則22 本法第4条第(1)項第(g)号担保権保有者の登記**

- (1) 本規則22は下記の初めての登記申請に適用される。
- (a) 規則21の下での申請、又は
- (b) 本法第4条第(1)項第(g)号のコモンロー上の担保の付いた不動産権所有者による申請
- (2) 登記官は、担保権者が権利を有することを確認したら、本法第4条第(1)項第(g)号の範囲に該当するコモンロー上の担保の譲渡抵当権者を、担保権者として、記載しなければならない。

#### **規則23 初めての登記－申請書式**

- (1) 初めての登記申請は書式FR 1により行われなければならない。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 女王陛下が本法第79条の下での不動産権の初めての登記を申請する場合、適切に修正され、登記官が承認した書式 FR 1 が使用されなければならない。

#### **規則24 初めての登記申請書と共に提出される書類**

- (1) 登記官が別段の指示をしない限り、初めての登記の申請の全てに以下の書類が添付されなければならない。
  - (a) 土地が土地測量機関作成地図上明確に特定できる図面その他（ただし規則25及び規則26に従う。）による十分な詳細表示
  - (b) 賃借不動産権に関する場合は、申請者の管理下であれば、賃貸借契約書及びの認証付き写し
  - (c) 申請者の管理下にある権原に関する全ての証書及び書類
  - (d) 提出された全て書類の一覧表についての書式 D L の写し
- (2) 地代負担、特権、又は属人的採取権の登記申請の場合、第(1)項第(a)号の下での特定された土地とは、当該不動産権により影響を受ける土地、又は当該不動産権に関連する土地のことである。

#### **規則25 鉱山と鉱物についての初めての登記**

地表から切り離して保有される鉱山と鉱物の不動産権についての初めての登記を申請する場合、申請者は以下の書類を提供しなければならない。

- (a) 地下に鉱山と鉱物が存在する地上の図面、
- (b) 明確に鉱山と鉱物が確認できる図面等によるその他の十分な詳細表示、及び
- (c) 鉱山と鉱物の運用に伴う全ての権利の全詳細表示

#### **規則26 地下室、共同住宅、トンネル等の初めての登記**

- (1) 地上及び地下の土地の全てが初めての登記に含まれていない限り、申請者は登記される土地が存在する地面、地下、又は地上の図面並びに当該土地の垂直及び水平の範囲を定義するに十分な情報を提供しなければならない。ただし、第(2)項に従う。

- (2) 本規則26は、鉱山と鉱物のみ申請から除外されている場合は、適用されない。

**規則27 無権原占有を基礎とするか、又はその他権利書がない場合の初めての登記申請**

- (1) 完全な書類権原を表示できない者による初めての登記申請では証拠により以下が裏付けられなければならない。
- (a) 登記官に、申請者が本法第3条第(2)項の下で申請する権利が与えられていること、又は同法第6条第(1)項の下で申請する義務があること、及び
  - (b) 必要に応じ、権原について書面による証拠がないことの説明
- (2) 第(1)項で言及されている証拠は、適切なら、書式ST1、ST2又はST3でなされた真実陳述書とするか、又はそれを含むものとするができる。

**規則27A 初めての登記—土地が文化財土地 (land of community value) として指定されている、又は指定されていた場合**

- (1) 指定土地の初めての登記を申請する土地所有者又は規則21が適用される場合の所有者の名義で申請する譲渡抵当権者は、同時にその土地について書式QQで登記簿に制限登録の記載を申請しなければならない。
- (2) 何人も土地の最初の登記を申請し、(規則24第(1)項第(c)号に従い) 申請書に添付する証書及び書類に、その土地が指定土地となった時になされた申請者又は権原の前所有者への土地譲渡又は賃借契約書を含む場合、申請者は各譲渡又は賃借契約について、譲渡又は賃借は2011年地方分権法第95条第(1)項に抵触しなかったとする不動産専門家による証明書を提出しなければならない。
- (3) 本規則27Aにおいて
- (a) 「指定土地」とは、2011年地方分権法第87条第(1)項の下で維持される文化財の地方政府により指定された土地をいう。
  - (b) 「所有者」とは、本法第7条第(1)項及び第(2)項の効果がなければ、所有者となっていた者を含む以外、2011年地方分権法第107条と同じ意味を持

つ。

## 規則28 初めての登記に優先する未登記権益を開示する義務

- (1) 初めての登記を申請する者は、以下のような本法附則1の範囲に該当する権益に関する情報を登記官に対して書式DIで提供しなければならない。ただし、第(2)項に従う。
  - (a) 申請者が実際に認識しているもの、及び
  - (b) 申請に係る不動産権に影響するもの
- (2) 申請者は、以下の情報を提供する義務はない。
  - (a) 本法第33条又は第90条第(4)項の下での通知登録により保護されることができない権益
  - (b) 規則24の下での申請書付属の権利証書及び権原に関する書類から明らかな権益
  - (c) 公共の権利 (public right)
  - (d) 地方的物上負担 (local land charge)
  - (e) 以下の場合の土地賃借不動産権
    - (i) 本法附則1の第1項の範囲内のもの、かつ、
    - (ii) 申請時に賃借権の残りの期間が1年以内である場合
- (3) 本規則28及び書式 FR 1 で、「開示可能な優先権益」とは、申請者が第1項の下で情報提供義務のある権益のことである。
- (4) 本規則28の下で申請者が開示可能な優先権益についての情報を提供する場合、登記官は当該権益に関し登記簿に通知登録を記載することができる。

## 規則29 初めての登記－権原の確認

初めての登記の申請書に添付された書類によって示された権原を確認するために、登記官は、申請前の不動産専門家による権原の確認及び財産の性質を考慮することができる。

## 規則30 登記官による調査及び問い合わせ

初めての登記の申請があった場合、権原の確認のため、登記官は以下を行うことができる。

- (a) 調査及び問合せ並びに他の者へ通知をすること。
- (b) 申請者によって調査及び問い合わせされるべきことを指示すること。
- (c) 申請を公表すること。

### 規則31 初めての登記－護岸

- (1) 登記官にとって、初めての登記申請に含まれた土地に護岸が含まれていると思われる場合、登記官は当該請の通知を以下の者に送達しなければならない。
  - (a) 全ての場合、国家不動産コミッショナー
  - (b) ランカスター公の領域の土地の場合、ランカスター侯爵の財務官
  - (c) デボン及びコンウォール区並びにシリー諸島の土地の場合並びにロンドン港当局の管轄内の土地の場合、適任者、並びに
  - (d) 管轄内の土地の場合、ロンドン港当局
- (2) 第(1)項の下での通知では、申請に異議を申し立てる期間として、当該通知の発出日から12労働日の正午に終了する期間を与えなければならない。
- (3) 第(1)項の下での通知が送達されるとすると、初めての登記の申請者に送達されることになるときは、第(1)項の下での通知は送達される必要はない。
- (4) 本規則31において、

「適任者」とは、コーンウォール侯爵又はコーンウォール侯爵領のその時の占有者が選任する者をいう。

「護岸」とは、本法附則6第13項第(3)号)で与えられた意味を有する。

### 規則32 鉱山と鉱物－含まれるか又は含まれないかについての留意事項

表面下の土地から成る又はそれを含む土地不動産権についての初めての登記について、登記官が申請者の権原の中に鉱山と鉱物が含まれ、又は含まれないことを確認した場合、登記官は登記簿に適切な留意事項を付さなければならない。

### 規則33 初めての登記－受益権の記載

- (1) 以下に基づき、登記官が、付属的な権利がコモンロー不動産権として存在し、かつ、登記した不動産権に便益を与えるものであることを確認した場

合、初めての登記時に、その権利の便益は登記簿に記載されることができる。

- (a) 権原の確認、又は
  - (b) 当該権利の詳細と存在の証拠を提示する書面申請の受領
- (2) 登記官が、当該権利が登記不動産権に便益を与えるコモンローの利益として存在していることを確認しなかった場合、登記官は、適切と考える留保事項を付けて主張された当該権利の詳細について物件登記簿表示に記載することができる。
- (3) 第(1)項第(b)号で言及されている証拠は、適切なら書式ST4でなされた真実陳述書とするか、又はそれを含むものとすることができる。

#### **規則34 初めての登記－規則22又は規則38の範囲内でない譲渡抵当権者の登記**

- (1) 譲渡抵当権の負担の付いたコモンロー不動産権の初めての登記の際、登記官は、本規則34が適用するコモンロー譲渡抵当権の譲渡抵当権者にその権利があることを確認したならば、その者を担保権者として記載しなければならない。
- (2) 本規則34は以下のコモンロー譲渡抵当権に対して適用される。
- (a) 以下のいずれかの場合、
    - (i) 登記コモンロー不動産権に対する担保、又は
    - (ii) そのような担保上の担保、及び
  - (b) 規則22又は規則38の範囲に該当しない担保

#### **規則35 初めての登記－負担の記載**

- (1) 初めての登記の際、登記官は、権原の調査により、登記不動産に影響あることが明らかとなった権益の負担の通知登録を登記簿に記載しなければならない。
- (2) 本規則35は以下には適用されない。
- (a) 本法第33条又は第90条第(4)項の下で通知登録により保護されることができない権益
  - (b) 公共の権利

(c) 地方的物上負担

(d) 登記官からみて、取るに足らないか若しくは明白な性質のものにみえる  
権益か、又は、混乱若しくは不便を引き起こす可能性がある通知登録の記  
載

### **規則36 初めての登記－採光権及び採風権についての注記**

初めての登記の際、登記官からみて、合意が登記不動産の便益ために採光権  
又は採風権の取得を禁止しているようにみえる場合、登記官は、当該不動産権  
を物件登記簿表示に記載することできる

### **規則37 初めての登記－賃借権の通知登録**

(1) 本規則37は以下の場合に適用がある。

(a) 申請が本法第2編第1章の下で、不動産賃借権の登記のためになされた  
場合

(b) 賃借権の設定時に－

(i) 復帰権が登記されていなかった場合、又は

(ii) 復帰権は登記されていたが、賃借権の設定が登記までに完了すること  
が義務付けられていなかった場合

(c) 登記官が特定の登記された不動産権が復帰権であることを確認した場合

(d) 賃借権が登記された復帰権の登記簿に注記されていない場合

(2) 賃借不動産権の登記が完了する前に、申請から登記済み復帰権の保有者が  
その登記に同意していることが明らかである場合を除き、登記官はその復帰  
権保有者に対し申請の通知をしなければならない。

(3) 賃借不動産権の登記完了と共に、登記官は登記済み復帰権の登記簿表示に  
賃借権の通知登録を記載しなければならない。

(4) 本規則37において、「復帰権」とは第(1)項での申請の対象である賃借権に  
直ちに復帰する不動産権を指す。また、「登記済み復帰権」とは、登記不動  
産権である場合、当該不動産権を指す。

### **規則38 初めての登記前の取引に対する本法の適用**

(1) 何人も、本法第6条の下で、コモンロー不動産権の保有者として登記され

るための申請義務を負っている間に、当該不動産権についての取引が行われた場合、本法は当該取引が当該不動産権の初めての登記日後に行われたものとしてその取引に適用される。

- (2) 第6条に従い行われた申請による登記のために提出される第(1)項の範囲に該当する全ての取引の登記は、当該申請を行った時から効力が発生する。

## 第5編 初めての登記に対する予告登録

### 規則39 定義

本編において、

「予告者」は（規則52と併せて読み）本法第22条と同じ意味を持つ。

「予告者登録表示」とは、規則41第(2)項にあるその名称の登録表示であり、その内容は規則41第(5)項に記載されているものをいう。

「関連権益」とは、初めての登記に対する予告登録に関連した未登記コモロー不動産権の中で、予告者が主張する権益を意味する。

### 規則40 予告登録簿の書式と整備

- (1) 予告登録簿は、電子的様式若しくは書面による様式で、又は、部分的に電子的様式かつ部分的に書面による様式で維持することができる。
- (2) 予告登録簿は未登記不動産権の権原登記に対する各予告登録のための個別予告登録簿から成る。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 予告登録する場合、登記官は、彼が選んだ予告登録により影響を受けた別々の土地区域ごとに個々の予告登録簿を作成する。

### 規則41 個別予告登録簿の構成

- (1) 各個別予告登録簿は、識別番号又は予告登録権原番号として知られる一連の文字と番号を有する。
- (2) 各個別予告登録簿は、予告物件登録表示と予告者登録表示の2つの部分に分かれる。
- (3) 予告物件登録表示には、以下のものを含む。

- (a) 予告登録に関連するコモンロー不動産権の記述、及び
  - (b) 関連権益の記述
- (4) 予告登録が関連するコモンロー不動産権が、土地の不動産権、地代負担又は影響する特権の場合、その記述は、土地測量機関作成地図を基にした予告登録図面による。
- (5) 予告者登録表示には以下のものを含む。
- (a) 予告者の名義、この中には、会社法の下で登記された会社又は2000年有限パートナーシップ法（Limited Liability Partnership Act 2000）の下で設立された有限責任パートナーシップの場合は、その登記番号を含む。
  - (b) 規則198に従った送達住所、及び
  - (c) 必要に応じ、規則47の下で予告登録の届出に同意した全ての者の詳細

#### **規則42 初めての登記に対する予告登録—申請**

初めての登記に対する予告登録の申請は書式CT 1で行われなければならない。かつ、予告登録が関連する土地の範囲を明確に土地測量機関作成地図上明示できるよう、図面又はその他により、十分詳細なものを含まなければならない。

#### **規則43 初めての登記に対する予告登録の撤回—申請**

初めての登記に対する予告登録を撤回する申請は、書式WCTで行われなければならない。かつ、個別予告登録簿が関連する土地の一部分のみについてその申請がなされる場合は、その部分の範囲が土地測量機関作成地図上明確に特定できるように、図面又はその他により、十分詳細なものを含まなければならない。

#### **規則44 初めての登記に対する予告登録の取消—申請**

- (1) 初めての登記に対する予告登録の取消の申請は、書式CCTで行われなければならない。ただし、第(5)項に従う。
- (2) 個々の予告登録が関連する土地の一部分のみその申請がなされる場合は、その部分の範囲が土地測量機関作成地図上明確に特定できるように、図面又はその他により、十分詳細なものを含まなければならない。

- (3) 何人でも、本法第18条第(1)項第(a)号又は本規則45第(a)号若しくは第(b)号(ii)の下で申請する場合、その者に申請する権利があることを登記官が確認できる証拠を申請書に添付しなければならない。
- (4) 申請者又は申請者から法の適用によりコモンロー不動産権の権原を得た者が、予告登録の届出をすることに同意した場合、規則46に規定された事実の証拠を申請書に添付しなければならない。
- (5) 規則45第(b)号第(i)号により、女王陛下による初めての登記に対する予告登録の取消申請がなされた場合、適切に修正され、かつ、登記官により承認された書式CCTが使用されなければならない。

#### **規則45 初めての登記に対する予告登録の取消を申請できるその他の者**

予告登録に関連するコモンロー不動産権所有者に加え、以下の者は、本法第18条第(1)項第(b)号の下で、初めての登記に対する予告登録の取消しを申請することができる。

- (a) その不動産権から生じたコモンロー不動産権所有者、及び
- (b) 予告登録に関連する土地が直轄地の場合、
  - (i) 女王陛下、又は
  - (ii) 直轄地に影響を与えるコモンロー不動産権の所有者

#### **規則46 当初同意した者による初めての登記に対する予告登録取消申請**

本法第18条第(2)項が適用される者は、以下の場合のみ、初めての登記に対する予告登録の取消申請をすることができる。

- (a) 関連権益が終了した場合、又は
- (b) 第18条第(2)項に言及されている同意が詐欺、不正表示、錯誤若しくは不当威圧により導かれたものか又は強迫の下でなされた場合

#### **規則47 初めての登記に対する予告登録の同意**

本法第18条第(2)項の目的上、何人も、予告登録が予告登録簿に記載される前に以下のことが行われた場合、初めての登記に対する予告登録申請の提出に同意したこととなる。

- (a) 書面で、予告登録の提出に同意することを確認した場合、及び

(b) 当該同意書が登記官に提出されたこと。

#### **規則48 裁判所による予告登録簿の変更**

- (1) 手続の中で、裁判所が、予告者が関連権益を所有していないこと若しくは単に部分的のみ所有していること、又はそのような権益が全体的若しくは部分的に存在していないこと若しくは終了したと判断した場合、裁判所は、本法第20条第(1)項の下で、予告登録簿の変更命令を出さねばならない。
- (2) 予告登録簿の変更命令には、影響ある個々の予告登録簿の予告権原番号を記載し、行われる変更を記述し、及び登記官に対し変更を行うよう指示がなければならぬ。
- (3) 本法第20条第(2)項の目的上、予告登録簿の変更命令は、登記官に対し命令を実行する申請を登記官に送達することによってのみできる。

#### **規則49 登記官による予告登録簿の変更**

- (1) 登記官が、予告者が関係権益を所有していないこと、若しくは単に部分的のみ所有しているだけであること、又はそのような権益が全体的、若しくは部分的に存在していないこと、若しくは終了したことを確認した場合、申請により、本法第21条第(1)項の下で、予告登録簿を変更しなくてはならない。ただし、第(2)項に従うものとする。
- (2) 登記官は、全ての関連権益が法の適用により他の者に与えられているのでない限り、予告者の登録簿表示での予告者を他の者に代えるため本法第21条第(1)項の下で、予告者の登録簿表示を変更する義務はない。

#### **規則50 登記官への予告登録簿の変更の申請と通知の送達**

- (1) 本法第21条第(1)項の下で、登記官に対し予告登録簿の変更を希望する者は、登記官にそのような申請をしなければならない。その申請には以下を含まなければならない。
  - (a) 要求する変更と申請の根拠の書面による詳細、及び
  - (b) 証拠付ける全ての書類
- (2) 登記官が通知の送達が不要であることを確認しない限り、本法第21条第(1)項の下で、登記官は予告登録簿の変更をする前に、申請の詳細を述べた通知

を予告者に送達しなければならない。

#### **規則51 予告登録簿の変更—予告者の変更**

- (1) 個別予告登録簿に述べられた関連権益の全てが、法の適用により予告者の継承者として自分に付与されたと主張する者は、予告者の登録簿表示の予告者をその者に代えるために、本法第21条第(1)項の下で登録簿の変更を申請できる。
- (2) 登記官が規則50第(2)項の下で、通知を送達しない場合、又は、予告者が通知で示された期間内に反対しない場合、登記官はその申請を実施しなくてはならない。

#### **規則52 「予告者」の定義**

- (1) 本法第22条及び第73条第(2)項に引用されているその他の者とは、その者が初めての登記に対して予告登録を提出した者でない場合、予告者登録表示の中でその時の予告者として示された人物のことである。
- (2) 予告者の登記尾表示に示された予告者が2人以上のものである場合、各人が本法第18条の下でなされた申請に異議を申し立てる個別の権利を有する。

#### **規則53 本法第16条第(2)項及び第18条第(4)項の下で規定された期間**

- (1) 本法第16条第(2)項及び第18条第(4)項の目的上の期間は、場合に応じ、本法第16条第(1)項又は第18条第(3)項の下での通知の発信日から15労働日の正午に終了する期間か、又は、登記官が第(2)項の下での要請により認めたとより長い期間のことである。ただし、長い期間といえども通知の発信日から30営業日の正午に終了する期間を超えない。
- (2) 第(1)項の要請とは、予告者により登記官に対して、何故その条項で引用されたより長い期間が許されるべきか記載されたものである。
- (3) 第(2)項の下での申請を受領したら、登記官は適切と考えたとき、場合に応じ、登録又は取消を申請した者の見解を聞くことができる。また、その見解及びその他の関連事項を考慮し、より長い期間が許されるべき（通知の発信日から30労働日の正午に終了する期間を超えない）ことを確認した場合、その期間が、予告者が要求するものと同じ期間であるか否かに関わらず、登記

官が適切と考える期間を許すことができる。

- (4) 第(2)項の下での要請は，通知発信日から30労働日の正午に終わる期間が終了する前に行わなければならない。

## 第6編 登記土地：申請，処分及び各種の記載

### 申請

#### 規則54 概要申請（削除）

#### 規則54A 電子的処分

登記可能処分であるところの登記不動産権又は担保権の処分は，本法第91条第(2)項に該当する処分（電子的処分）である。

#### 規則54B

以下は，本法第91条第(3)項(d)号の目的上，合致すべき条件である。

- (a) その書類が，本規則54Cの下でなされる通知において特定された種類の処分をなすためのものであること。
- (b) 書類，その書類における各電子署名及び各電子署名の証明がその通知に定める要件に従っていること，及び
- (c) 本規則54Cの下でなされる通知に定められるその他の条件でその種類の書類に適切なもの

#### 規則54C

- (1) 登記官は，規則54Aに該当する種類の処分の実施を意図する電子的形態の書類を扱うための適切な手配が完了しているか，又は手配がなされるであろうと判断した場合は，登記官が適切と考える方法により通知しその事実を公表する。
- (2) 第(1)項の下でなされる通知は，通知に記載された時点から効力を有し，もし通知に記載がある場合は，その記載された時点まで効力を有し，もし終了日の記載がない場合は，無期限に効力を有する。ただし，第(3)項，第(4)項及び第(5)項に従う。

- (3) 第(1)項の下でなされる通知は、更なる通知によって、いつでも変更、中断、撤回、更新又は更改が可能である。ただし、第(6)項に従う。
- (4) 第(1)項で言及される手配に影響を与える手段またはデータの故障その他の使用不能を原因として、そうした手配の全部又は一部が行使不能となった場合、その必要な限度においてその通知も効力を停止する。ただし、第(6)項に従う。
- (5) 第(3)項の下での通知の変更、効力の中断又は撤回がなされない場合であっても、第(4)項は適用される。
- (6) 第(3)項及び第(4)項の事態が生じた場合で、もし電子的形態の書類が準備され効力を有していた場合において、それによってなされた処分が登記されていないときは、登記官はその処分が登記されるように適切な手配をなさなければならない。

#### **規則54D**

規則54Cで言及される通知は以下に従う。

- (a) それが関係する処分の種類を特定しなければならず、規則54Aで言及される1つの種類のみを特定すること、又はそれ以上の数の種類を特定することができる。
- (b) 特定された種類の処分に対して例外及び制限を付すことができる。
- (c) 各々の特定された種類の処分について、異なった条件を適用することができる。

#### **規則55 申請の優先順位**

- (1) 規則15の諸規定の下で、同じ登記権原に関連する2件以上の申請が同時になされたときみなされる場合、それらの申請相互間の優先順位は、本規則55に規定される方法で決定される。
- (2) 申請が同一の申請者によってなされる場合、申請者が特定する優先順位とする。
- (3) 申請が、同一の申請者によってなされない場合、申請者達が合意し特定した優先順位とする。

- (4) 申請が、同一の申請者によってなされない場合で、かつ合意された優先順位が特定されていない場合、登記官は申請人達に対して当該申請人達の申請が同時に提出されたものとみなされることを通知しなければならない。かつ、指定された期間内（15就業日より短い期間であってはならない。）に当該申請者達の優先順位を合意すべきことを要請しなければならない。
- (5) 当事者が、登記官によって特定された期間内に、当該申請者達の申請の優先順位を示さない場合、登記官は優先順位を提案しなければならない。かつその提案を申請者達に対して送達しなければならない。
- (6) 第(5)項の下で送達されるすべての通知においては、登記官の提案に同意しない申請者は本法第73条の諸規定の下で、他の申請者の申請に対して異議を申し立てる権利を有することについて注意を喚起しなければならない。
- (7) 1つの取引が他の取引に依拠している場合、登記官は（それに反することが明らかでない限り）、申請者達が当該申請者達の申請についてそれらの取引がなされる書類の順番にしたがって優先順位を特定したと推定しなければならない。

#### **規則56 2つ以上の登記権原に影響を与える処分**

- (1) 2つ以上の登記権原に影響を与える処分は、申請者の書面による要請に基づき、登記権原のいくつか又は1つのみについて登記することができる。
- (2) 申請者は、処分によって影響を受ける他の登記権原について、処分を登記することを後で申請することができる。

#### **規則57 登記処分に優先する未登記権益の開示義務**

- (1) 登記不動産権の登記可能処分の登記申請をなす者は、本法附則3に該当する権益について、以下の通り情報を書式DIにより登記官に対して、提供しなければならない。ただし、第(2)項に従う。
  - (a) 申請者が実際に認識しているもの、かつ
  - (b) 申請に関連する不動産権に影響を与えるもの
- (2) 申請者は、以下の情報については、提供することを要しない。
  - (a) 本法第33条又は第90条第(4)項の下で通知登録によって保護されることが

できない権益。

(b) 公共の権利。

(c) 地方物上負担、又は

(d) 以下の場合の土地賃借権。

(i) 本法附則3の第1項に該当する場合、かつ、

(ii) 申請時に賃借権の残り期間が1年以内である場合

- (3) 本規則57及び書式AP1において「開示可能な優先権益」とは、申請者が第1項の下で情報提供義務のある権益のことである。
- (4) 申請者は自らの支配下にある開示可能な優先権益の存在についてのすべての書証を、登記官に提出しなければならない。
- (5) 本規則57の下で申請者が開示可能な優先権益を提供した場合、登記官は、その権益について登記簿に通知登録を記載することができる。

#### 登記可能処分一書式

#### 規則58 登記不動産権の譲渡に関する書式

登記不動産権の譲渡は、それが本法第91条が適用される電子的書類によってなされる場合を除き、必要に応じて、書式TP1, TP2, TR1, TR2, TR5, AS1又はAS3のうち適切な書式でなされなければならない。

#### 規則58A 法定条項賃貸借の形式と内容

- (1) 法定条項賃貸借は、要求される文言をもって始まるか、又はその文言は全て最初のページの直後に記載されなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (2) 何人も登記による賃借権の設定の完了を申請する場合、その者が第(4)項の法定条項賃貸借の定義の内、第(c)号または第(d)号に該当する賃貸借であることから法定条項賃貸借ではないと主張するときは、その者は申請書に不動産専門家による同趣旨の証明書を添付するか、その他登記官がその者の申請について必要と認める証拠を添付しなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 登記官がある賃貸借について、それが法定条項賃貸借ではないと判断する場合、第(1)項並びに、適切である限りにおいて、第(2)項及び規則72A第(3)項は当該賃貸借に適用しない。

(4) 本規則においては以下に従う。

「最初のページ」とは、最初のカバーシート、若しくはもしそれが賃貸借の始まりにある場合は内容ページ、又はもし内容ページが最初のカバーシートのすぐ後にある場合は最初のカバーシート及び内容ページを意味し、そして内容ページは内容ページ若しくは目次ページ（何れの場合もそれがどのように記載されているかにかかわらず）又はその両者を意味する。

「法定条項賃貸借」は、以下の賃貸借を意味する。

- (a) 本法第27条第(2)項(b)における賃貸借、
- (b) 2006年6月19日またはそれ以降に設定された賃貸借、
- (c) 以下により要求される明示的形式により認められた賃貸借ではないもの、
  - (i) 2006年6月19日以前に合意された契約によるもの、
  - (ii) 裁判所の命令によるもの、
  - (iii) 立法措置によるもの、又は
  - (iv) 賃貸借の設定のために必要な同意又は許可によるもので、それが2006年6月19日以前になされたもの
- (d) みなし譲渡 (deemed surrender) 及び再設定賃貸借 (regrant) の変更による賃貸借ではないもの、及び

「要求される文言」は、附則1AのLR1ないしLR14の条項における文言で、附則の指示に従い、かつ、その特定の賃貸借について適切に完成された文言を意味する。

- (5) 法定条項賃貸借が、本法第91条が適用される電子的書類である場合、要求される文言は附則1AのLR1ないしLR14の条項における文言とし、規則54Cの下の通知における要求に従うものとする。
- (6) 要求される文言が第(5)項に基づいて提供されている場合、その文言が書面形態で与えられた場合に提供されたであろう効果と同様の効果を有するものとする。

#### **規則59 交換による譲渡**

- (1) 登記不動産権について、他の不動産権の移転を有価約因として、その全部

又は一部が譲渡される場合、規則58に規定される書式の何れかを用いて譲渡されなければならない。

- (2) 対等金 (equality money) (それがあある場合) の受領は、受領欄に記載しなければならない。かつ、以下の記載が追加記載欄に含まなければならない。

「本譲渡は、本日付けの (交換される財産の簡略な記載) の譲渡 (又は不動産譲渡若しくは必要に応じた記載) [必要に応じて、支払われる上述の対等金の記載] を有価約因とする。」

#### **規則60 土地賃借権の譲渡、地代の配分又は免除された土地**

- (1) 賃貸借により留保された地代の法的配分又は免除を含む登記土地賃借権の譲渡は、追加規定欄に、必要に応じて変更や追加を加えた以下の文言が含まれていなければならない。

「登記賃借権により留保された地代 [場合により、当該地代の一部である以前に配分された地代 (金額を記載)] の支払責任については、譲渡人と譲受人との間で以下の通り配分される。

(金額を記載) は、本件財産権から支払われるものとし、かつ、その残額は権原番号 (保留土地の権原番号を記載) の残余土地から支払われる、又は、当該地代の全額は本件財産権から支払われるものとし、かつ権原番号 (保留土地の権原番号を記載) の残余土地からは当該全額のいずれも支払われない、又は、当該地代の全額は権原番号 (保留土地の権原番号を記載) の残余土地から支払われるものとし、かつ当該財産権からは支払われない。」

- (2) 古い賃借権の下で維持されている登記賃借権の一部の譲渡の場合で、当該部分については、賃貸人の同意無く、地代全額から免除されると明示されている場合で、かつ、本法附則12の第20項第(4)号の下の約束 (covenants) が含まれている場合には、当該規定はあたかも以下のものとして適用する。

(a) 第20項第(4)号(a)において言及される保留部分に配分される地代は、その全額であること、及び

(b) 第20項第(4)号(b)及び(c)における約束は、地代の全額を支払う約束に及ぶこと。

- (3) 古い賃借権の下で維持されている登記賃借権の一部の譲渡の場合で、当該部分が賃貸人の同意無く、賃料全額が負担対象となっていると明示されている場合で、かつ、本法附則12の(a)第20項第(3)号の約束が含まれている場合は、当該規定はあたかも以下のものとして適用する。
- (a) 第20項第(3)号(a)において言及される譲渡部分に配分される地代は、その全額であること、及び
- (b) 第20項第(3)号(b)及び(c)の約束は、地代の全額を支払う約束に及ぶこと。

### 代理人による作成

#### 規則61 代理人により作成された書類

- (1) 不動産登記所に代理人により作成された書類が提出される場合、以下の書類が登記官に対して提供されなければならない。
- (a) 権限設定証書、又は
- (b) その内容を1971年委任状法（Powers of Attorney Act 1971）の第3条の下で証明することができる手段による権限の写し、又は
- (c) 1940年証拠及び委任状法（Evidence and Power of Attorney Act 1940）の第4条又は2005年精神能力法（Mental Capacity Act 2005）の附則1の第2編第16項若しくは附則4の第5編第15項第(3)号の下で権限の内容が十分に証明される書類、又は
- (d) 書式1を用いての不動産専門家による証明書
- (2) 2005年精神能力法の第22条若しくは第23条又は附則4の第5編第15項第(3)号の下で命令又は指示が権限又は権限付与者又はその下で指名された代理人に関してなされた場合は、当該命令又は指示は登記官に提出されなければならない。
- (3) 本規則61において「権限」とは委任状を意味する。

#### 規則62 12か月間経った委任状の不撤回の証拠

- (1) 委任状に関する受任者と当該受任者とその相手方との間の何らかの取引が委任状の発効日から12か月以内に完結しない場合、登記官は当該委任状が取引時に撤回されていなかったことを十分確認できる証拠の提出を求めること

ができる。

- (2) 第(1)項の下で登記官が求めることができる証拠は、当該代理人と取引をした者の制定法上の無宣誓供述書、事実の供述書 (statement of truth) 若しくは書式 2 を用いての当該者の不動産専門家による証明書から構成され、又はこれらを含む証拠とする。

### **規則63 受託者の権限の受益者への委託を証する証拠**

- (1) 1996年土地信託及び受託者指定法 (Trust of Land and Appointment of Trustees Act 1996) の第 9 条の下で役割を委託された代理人が作成した書類が登記官に提出された場合、登記官は、代理人と取引した者について、以下のことを確認するための証拠を求めることができる。
- (a) 信義に基づき取引を行ったこと、かつ、
  - (b) 取引の完了時において、代理人が申請に関連する土地に関する受託者としての機能を、同条の下で付与されるべき者ではなかったことを知らなかったこと。
- (2) 第(1)項の下で登記官が求めることができる証拠は、代理人と取引をした者による制定法上の無宣誓供述書若しくは事実の供述書、又はその者の不動産専門家が作成した書式 3 を用いての証明書若しくは規則62により不撤回の証拠も求められる場合は書式 2 を用いての証明書から構成される証拠、又はこれらを含む証拠とする。

## **約束 (covenants)**

### **規則64 積極的約束**

- (1) 登記官は、保有者登記簿に、その不動産権の保有者又は旧保有者によってなされた登記不動産権に関するいかなる積極的約束についても適切な記載をなすことができる。
- (2) 第(1)項の下でなされた登記簿記載には、それが実行可能な場合、その約束を規定する証書に言及しなければならない
- (3) 第(1)項の下でなされた記載で言及された約束については、登記不動産権の現保有者を拘束しないと登記官が判断する場合は、登記官は、当該記載を削

除しなければならない。

#### **規則65 補償約束**

- (1) 登記官は、登記不動産権の保有者による補償約束について、当該不動産権に影響を与える制限的約束若しくはその他の事項について又は当該不動産権に関する積極的約束について、保有者登記簿に適切な記載をなすことができる。
- (2) 第(1)条の下での記載には、それが実行可能であれば、補償約束を規定する証書について言及しなければならない。
- (3) 登記官が、第(1)条の下でなされた記載が言及する約束は、その登記不動産権の現在の保有者を拘束しないと判断する場合は、登記官はその登記記載を削除しなければならない。

#### **規則66 旧賃借権の下で維持される土地の譲渡における黙示的約束の変更**

旧賃借権である登記賃借権の譲渡が、本法附則12の第20項第(2)号及び第(3)号に基づく黙示的約束を修正又は否定する場合、当該約束がそのように変更又は否定された旨が登記簿に記載されなければならない。

#### **規則67 1994年財産権（雑則規定）法第1編と1925年財産権法の下での黙示的約束**

- (1) 登記可能処分は、権原の完全保証又は制限的保証のいずれかと共に表明されることができ、かつ、ウェールズ語の証書によってなされる処分には、1994年法第8条第(4)項に規定される適切なウェールズ語の表現を使用することができる。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 1994年法第11条第(1)項によって、1925年財産権法第76条が適用される登記可能処分の場合は以下の通りとする。
  - (a) 何人も、受益者、継承者、受託者、譲渡抵当権者、又は死去した者の若しくは裁判所の命令の下での人格代表者として、署名し、譲渡し、又は担保すると明示され、かつ処分のための書類は、それに応じて作成することができる、かつ
  - (b) 上記処分における1925年財産権法第76条による黙示的約束は、以下を除

き、あたかも明示的に処分がなされたものとして効力を有する。

- (i) 処分の実行時に登記され、かつ約束者の権原に影響を与える全ての負担及びその他の権益、
  - (ii) 土地が未登記である場合、買主が認識しており、かつ、それを条件として効力を有することとなった本法附則3に該当する事項
- (3) 1925年財産権法（LPA1925）第76条及び第77条の下で、又はその何れかの規定の下の黙示的約束の便益は、それらの約束が黙示されている処分の登記時又はそれ以降に、その便益が与えられた権益の登記保有権に付帯し、かつ付随し移転し、かつ当該保有者は当該権益の有効期間中はそれを行使することができる。
- (4) 第(2)項第(b)号及び第(3)項の規定は、1925年財産権法における約束に関するその他の規定への追加であり、それらの代替ではない。
- (5) 第(6)項の場合を除き、1994年法第1編、又は1994年法第11条(1)項の適用による1925年財産権法の第76条による黙示的約束への言及は、登記簿には記録されない。
- (6) 土地賃借権の登記可能処分が、1994年法第4条第(1)項第(b)号の下で示唆される約束を制限又は拡張する場合は、登記簿に参照をなすことができる。
- (7) 本規則67において、「LPA 1925」とは、1925年財産権法を意味し、また、「1994年法」とは、1994年財産権（雑則規定）法を意味する。

#### **規則68 黙示的約束に関する追加規定**

1994年財産権（雑則規定）法第4条第(1)項第(b)号の下での黙示的約束を制限し、又は、拡張する賃借土地の登記可能処分の実施のための書類は、これらの条文を明示的に言及しなければならない。

#### **規則69 地代負担の付いた登記不動産権の譲渡**

- (1) 1925年財産権法（LPA1925）の附則2の第Ⅶ編又は第Ⅷ編に規定される約束が譲渡に含められている場合、「被付与者」、「不動産譲渡」及び「不動産譲渡者」への言及は、それぞれ譲受人、譲渡及び譲渡人への言及として扱われる。

- (2) 1925年財産権法（LPA1925）第77条第(1)第(B)号が適用されない譲渡で、地代負担によって影響を受ける登記不動産権の一部が、地代負担の所有者の同意無くして、賃料全額が免除されると明示されている場合で、かつ、1925年財産権法（LPA1925）の附則2の第Ⅷ編第(ii)項の約束が含まれている場合、同項はあたかも以下のように適用されるものとする。
- (a) 賃料の差額に関する言及は賃料の全額へのものについての言及とする、及び
  - (b) 「賃料の全額を支払という約束のほか」という文言は除外される。
- (3) 1925年財産権法（LPA1925）の第77条第(1)項第(B)号が適用されない譲渡で、地代負担によって影響を受ける登記不動産権の一部が、地代負担の所有者の同意無くして、賃料全額が地代負担の対象であり担保に供されると明示されている場合で、かつ、1925年財産権法（LPA1925）の附則2の第Ⅷ編第(i)項の約束が含まれている場合、同項はあたかも以下のように適用されるものとする。
- (a) 配分された賃料に関するいかなる言及も賃料の全額についての言及とする、及び
  - (b) 「賃料の全額を支払うという約束の他」という文言は除外される。
- (4) 地代負担の付いた登記不動産権の譲渡に際して、譲渡についての適切な文言を加えることにより、以下の通りとなる。
- (a) 1925年財産権法（LPA1925）の第77条第(1)項第(A)号又は(B)号による黙示的約束は修正され又は否定され得る、及び
  - (b) 譲渡に含まれるいかなる約束も修正され得る。
- (5) 本規則69において「LPA 1925」は、1925年財産権法を意味する。

### 鉱山又は鉱物

#### 規則70 鉱山又は鉱物が存在する土地の表記

登記官は、鉱山又は鉱物が存在する又は存在する可能性がある土地について登記不動産権を財産登記簿に表示する場合、規則5第(a)号の下でなす記載である旨の記載、及び、本法附則8の第2項の目的上その不動産権は鉱山又は鉱物

を含む旨の注記ではない旨を記載することができる。

#### **規則71 登記不動産権に鉱山又は鉱物が含まれる旨の注記**

- (1) 登記不動産権は鉱山又は鉱物若しくは特定の鉱山又は鉱物を含む旨の注記の記載の申請は、その登記不動産権が鉱山又は鉱物を含んでいることについて登記官が納得できる証拠を添付しなければならない。
- (2) 登記官が、鉱山又は鉱物が登記不動産権に含まれていると判断した場合、登記官は適切な注記を記載しなければならない。

#### **その他の登記記載**

#### **規則72 部分的譲渡又は担保による登記記載**

- (1) 登記権原の中の登記不動産権の一部の譲渡又は担保が行われた場合、登記官は当該登記権原の財産登記簿に、譲渡又は担保に含まれた不動産権の削除に言及する登記記載をなさなければならない。
- (2) 登記官は、第(1)項の記載をすることに代えて、譲渡又は担保が行われた登記権原について登記簿の新版を作成することができ、かつ、登記官が望ましいと考える場合、登記権原に新しい権原番号を割り振ることができる。
- (3) 登記官が、担保された部分が担保されない部分とは別の登記権原に含まれると判断する場合は、第(1)項は登記権原の中の登記不動産権の一部の担保に対してのみ適用される。
- (4) 登記権原の中の登記不動産権の一部の譲渡又は担保が行われた場合、登記官は（それが適切である場合）関連する個別登記簿において、個別登記簿に表示することが可能な権利、制限条項、特約、その他譲渡又は担保により設定された事項について登記記載をなさなければならない。ただし、第(5)項に従う。
- (5) 登記官は、権利、制限条項、特約又はその他の事項についての別の申請がなされない限り、表示すべき登記簿の権原番号が譲渡又は担保を登記するために提出された書式AP1の第2欄に記載がない場合は、第(4)項の下で個別登記簿に何らの登記表示もなす必要はない。
- (6) 書式AP1が特定の申請を含んでいない場合は、登記官は本法附則2第6

項の下で、登記権原における登記不動産権の部分的譲渡又は担保に含まれる1925年財産権法の第1条第(2)項第(b)号に該当する種類の権益の登記を完了する必要はない。

## 規則72A

- (1) 本規則72Aは、2006年6月19日以降に設定された本法第27条第(2)項第(b)号に該当する賃貸借に適用する。
- (2) 賃貸借の登記完了に際して、登記官は（それが適切である場合は）その賃貸借でLR9, LR10, LR11又はLR12の条項で言及される性質を有するものに含まれる権益について、関連する個別登記簿に記載をなさなければならない。ただし、第(3)項、第(4)項及び第(6)項に従う。
- (3) 賃貸借が法定条項賃貸借の場合において、かつLR9, LR10, LR11若しくはLR12の条項で言及される性質の処分の禁止若しくは制限を含んでいるが、禁止、制限若しくは権益がそれらの条項で特定されていないか言及されていない場合、又は賃貸借がそれらに関連して要求される文言を有していない場合、登記官は、別途の申請がなされない限り、それらについて行動をとる必要はない。ただし、規則58A第(3)項にしたがう。
- (4) 登記官は、LR9, LR10若しくはLR11の条項で言及される性質の権益、又はLR13の条項に規定される制限について、以下の場合は個別登記簿に表示する必要はない。
  - (a) 法定条項賃貸借の場合で、個別登記簿の権原番号がLR2.2条項によって示されていないとき、又は
  - (b) その他の全ての場合において、LR2.2条項によって必要とされる個別登記簿の権原番号が、賃貸借の登記の完了のために提出された書式AP1の第2欄に示されていないとき。
- (5) 第(3)項又は第(4)項が要求する別の申請が書式AP1によってなされた場合で、それが賃貸借の処分の禁止若しくは制限、又は地役権の設定若しくは予約に関するものである場合、書式AP1は、賃貸借に含まれている禁止、制限又は地役権が含まれている特定の条項、附則又は附則の項番号を特定しな

ればならない。

- (6) LR12の条項で言及される性質の権益についての記載に関する第(2)項の要請は、創設される権益の通知の登記記載（それが適切である場合）によって充足される。
- (7) 本規則72Aにおいては以下のとおりとする。
  - (a) 冒頭表示の「LR」とそれに続く番号の言及は、附則1Aにおける冒頭表示とその番号の条項を指す、かつ、
  - (b) 「法定条項賃貸借」及び「要求される文言」は規則58A第(4)項におけるものと同じ意味を有する。

#### **規則72B 地主の登記権原における通知に関する賃借人の登記権原の表示**

本法の第27条第(2)項第(b)号又は第(c)号における賃貸借の登記による完了に際して、登記官は、登記賃貸借の個別登記簿に、以下の全ての権益について、適宜その通知を記載し又はその他の記載をなさなければならない。

- (a) 登記のときに賃貸借の設定のもととなる登記不動産権の個別登記簿の通知の対象となっている権益、及び
- (b) 登記官が登記賃貸借に影響を与えると判断する権益

#### **規則72C その他の登記可能処分起因する登記記載**

- (1) 本規則72Cは、本法第27条第(2)項に該当するが、規則72及び規則72Aが適用されない登記不動産権の処分に適用する。
- (2) 第(1)項に該当する処分の登記に際して、登記官は（それが適切である場合）処分によって生じる全ての権利、制限条項、特約又はその他の事項で個別登記簿に記載が可能なものについて関連する個別登記簿に記載しなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 処分の登記のために提出された書式AP1の第2欄に権原番号が示されていない場合は、その権利、制限条項、特約又はその他についての別の申請がなされていない限り、登記官は第(2)項の下での個別登記簿への記載を行う必要はない。
- (4) 書式AP1が特定の申請を有していない場合、登記官は、第(1)項に該当す

る処分に含まれるところの、1925年財産権法の第1条第(2)項第(b)号に該当する種類の権益の登記を、本法の附則2の第6項の下で完了する必要はない。

### **規則73 未登記土地の明示的な付随的権利の登記記載申請 (削除)**

#### **規則73A コモンロー上の地役権及び収益権の登記記載の申請**

- (1) 登記不動産権の保有者は以下の場合、コモンロー上の地役権又は収益権の保有者として登記されることの申請をすることができる。
  - (a) 未登記不動産権の上に明示的に設定され又は予約された場合、又は
  - (b) 明示的な設定又は予約によらない権利の取得の場合
- (2) 登記申請は、地役権又は収益権がコモンロー上の不動産権であり、それらが申請者の登記不動産権のために存続していることについて、登記官が納得できる証拠と共になされなければならない。
- (3) 第(1)項(a)の下で、明示的設定への言及は、1925年財産権法の第62条の適用の結果としての設定を含まないが、第(1)項第(b)号の明示的設定によらない取得は、当該条項の適用の結果としての取得を含む。
- (4) 第(2)項で言及する証拠は、もしそれが適切である場合は、書式ST 4による真実性の言明 (statement of truth) によるか、又はそれを含む証拠とする。
- (5) 登記官が、請求された権利がコモンロー上の権利であり、申請者の不動産権のために存続していることについて納得できない場合、登記官は、その適切と考える限定を加えて、申請された権利の詳細を財産登記簿に記載することができる。

### **規則74 黙示的権利又は時効取得された付随的権利の登記記載申請 (削除)**

### **規則75 付随的権利の限定登記記載 (削除)**

### **規則76 採光権又は採風権についての注記**

登記官が、登記不動産権の便益としての採光権又は採風権の取得をある合意が妨げていると判断する場合、登記官は、当該不動産権の財産登記簿に登記記載をなすことができる。

### **規則77 特定の賃貸借における占有回復権の登記簿への不記載**

- (1) 本規則77は、無期限賃貸借の設定の下でその期間中又はその期間について

行使可能な占有回復権について適用する。

- (2) その設定が登記によって完了した場合、占有回復権の設定からなる処分についても、登記簿にその特段の登記記載をなすことを要せず、その登記により完了する。

#### **規則78 不動産賃借権の変更等についての登記簿への注記（削除）**

#### **規則79 登記不動産権の消滅**

- (1) 登記不動産権の消滅を登記簿へ記録する申請には、登記官がその不動産権が消滅したと納得できる証拠が添付されていなければならない。
- (2) 登記官が、不動産権が消滅したと判断する場合は、登記権原を閉鎖し、それに関連するその他の登記権原の全ての通知登録を抹消しなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 規則第173の下で登記記載がなされた場合は、登記官は、前の不動産権が存続している土地に関し、コモンロー不動産権である自由土地保有権が登記されるまでは、不動産権の登記権原を閉鎖する必要は無い。

#### **規則79A 管理会社による管理権の取得**

- (1) 本規則は、管理会社が、管理する権利を取得したことについて、登記不動産権の個別登記簿への記載を申請する場合に適用される。
- (2) かかる登記記載の申請については、以下について登記官が納得できる証拠と共になされなければならない。
  - (a) 申請者が管理会社であること。
  - (b) 登記不動産権が存する不動産に関する管理権であること。
  - (c) 登記不動産権の登記保有者はその建物の全部又は一部の賃貸借における貸主であること、及び
  - (d) その不動産の管理権が、管理会社によって取得され、かつ、行使可能であること。
- (3) 登記官がそれらについて納得した場合は、登記官は登記不動産権の登記簿の保有者欄に適切な登記記載をなさなければならない。
- (4) 本規則79Aにおいて、「管理権」及び「RTM会社」は2002年共同保有及び

賃貸借改革法（Commonhold and Leasehold Reform Act 2002）の第71条及び第73条におけるものと同様の意味を有する。

## 第7編 通知登録

### 規則80 合意による通知登録により保護される権益

登記簿に通知の記載を申請する者は、その申請が以下に関するものである場合は、合意された通知の記載の申請をなさなければならない。

- (a) 住居権の通知登録,
- (b) 相続税の通知登録,
- (c) 1992年近隣土地アクセス法（Access to Neighbouring Land Act 1992）の下での命令に関する通知登録,
- (d) 1987年不動産貸主及び借主法（Landlord and Tenant Act 1987）の第38条の下での命令により行われる賃貸借の変更の通知登録（同法第39条第(4)項に基づく命令による修正により変更されたものを含む。),
- (e) 以下の通知登録,
  - (i) 公共的権利, 又は
  - (ii) 慣習的権利

### 規則81 合意された通知登録の申請

- (1) 登記簿への合意された通知の記載の申請（通知登録によって保護された権益の変更に関する合意された通知登録を含む。）は、以下によることを要する。ただし、第(2)項に従う。
  - (a) 書式AN 1によること。
  - (b) 当該請求権益の原因となる命令又は証書（もしある場合）を添付し、又は、もしそのような命令若しくは書類がない場合、申請者の請求の性質に関し登記官が納得できるような当該請求権益のその他の詳細を添付すること、及び
  - (c) 必要に応じて、以下を併せて提出すること。

(i) 本法第34条第(3)項第(b)号に規定される同意、及び、必要に応じて、通知登録の申請者若しくは通知の記載に同意する者が申請にかかる権益によって影響を受ける登記不動産権若しくは担保権の保有者として登録される権利を有していることについて登記官を納得させることができる証拠、又は

(ii) 申請者の請求の有効性に関して登記官を納得させることができる証拠

(2) 第(1)項は、規則82の下での住居権の通知登録申請には適用されない。

(3) 申請者が、その処分の登記官による認定のために、処分の実施のための書類について十分な詳細を提供することを条件に、第(1)項第(b)号は登記官が保管する電子的処分に関する合意された通知の登記簿への記載申請には適用しない。

#### **規則82 住居権の通知登録申請又はその更新**

(1) 1996年家族法 (Family Law Act 1996) 第31条第(10)項第(a)号又は第32条、及び同法附則 4 の第 4 項第(3)号(b)の下での合意された通知の登記簿への記載の申請は書式HR 1 によらなければならない。

(2) 婚姻住居権の通知登録の更新の申請、又は1996年家族法の第32条又は同法附則 4 の第 4 項第(3)号(a)の下での婚姻住居権の予告登録の更新の申請は、書式HR 2 によらなければならない。

(3) 1996年家族法の第32条及び同法附則 4 の第 4 項第(3)号(b)の下で申請がなされる場合の書式HR 1 又はHR 2 の書式による申請には、以下の書類が添付されなければならない。

(a) 第33条第(5)項の命令の公的複写、又は

(b) 不動産専門家による証明書で、同人が第33条第(5)項の命令の公的複写を保持している旨の証明書

#### **規則83 一方的通知登録の登録申請**

一方的通知登録の登記簿への記載申請は書式UN 1 によらなければならない。

#### **規則84 登記簿への通知登録の記載**

(1) 本法第32条の下の通知は、影響をこうむる登録権原の負担登記簿に記載が

なされなければならない。

- (2) 登記記載に際しては、影響をこうむる登記不動産権又は登記担保権を明示しなければならない。かつ、通知登録によって保護される権益が登記権原における登記不動産権の一部のみに影響を与える場合は、記載には図面又はその他への参照により、明確にその部分を示すための十分な詳細が含まれていなければならない。
- (3) 通知登録の場合（一方的通知登録を除く。）、登録記載にはそれによって保護される権益の詳細を示さなければならない。
- (4) 通知登録によって保護されている権益の変更の通知登録（一方的通知登録を除く。）の場合、登録記載はその変更の詳細を示さなければならない。
- (5) 一方的通知登録の場合、登録記載には、その保護される権益について登記官が適切と判断する詳細が示されていなければならない。

#### **規則85 一方的通知登録の削除**

- (1) 本法第35条第(3)項の下で登記簿から一方的通知登録を削除する旨の申請は、書式UN 2によらなければならない。
- (2) 一方的通知登録の受益者として登記簿に示されている者の人格代表者又はその者の破産管財人は本法第35条第(3)項による申請をすることができる。その際に、同人の人格代表者又は破産管財人として任命されたことについて、登記官を納得させることができる証拠を提出しなければならない。
- (3) 登記官が申請について要件を整えていることを確認した場合、登記官は、通知登録を削除しなければならない。

#### **規則86 一方的通知登録の取消**

- (1) 本法第36条に基づく一方的通知登録の取消しの申請は書式UN 4によってなされなければならない。
- (2) 本法第36条第(1)項(b)号の下での申請には以下の書類を添付しなされなければならない。
  - (a) 申請者が、申請にかかる一方的通知登録が関連する不動産権又は担保権の保有者として登録される権利を有することについて登記官を納得させる

ことができる証拠，又は

- (b) 不動産専門家として，申請者が，申請にかかる一方的通知登録が関連する不動産権又は担保権の保有者として登録される権利を有することについて不動産専門家が確認したことについての当該専門家の証明書
- (3) 本法第36条第(3)項が言及する期間とは，当該通知登録の発行の日から15就業日目の正午までの期間，又は登記官が第(4)項の下での要請に基づき認めることができるより長い期間である。ただし，登記官は通知登録の発行日から30就業日目の正午を超えて満了日を定めることはできない。
- (4) 第(3)項で言及される要請は，登記官に対する受益者によるものであり，なぜ同項のより長い期間が認められるべきかが記載されていなければならない。
- (5) 登記官が第(4)項の要請を受領した場合，登記官が適切と考える場合は，取消しを要請した者の見解を求めることができる。それらの見解及び全ての関連する事項を考慮した上で，登記官がより長い期間を付与すべきであると確認した場合，その期間が受益者により要請があったものと同じ期間かどうかにかかわらず，登記官は適切と考える期間を認めることができる（ただし，通知登録の発行日の翌日から30就業日目の正午を超えない。）。
- (6) 第(4)項の下での要請は，本法第36条第(2)項の下での通知登録の発行日の翌日から15就業日目の正午までの期間が満了する前になされなければならない。
- (7) 規則88の下で通知登録の受益者として登録される権利を与えられている者は，本法第36条第(1)項の下での通知登録取消申請に対して，異議を申し立てることができる。なお，本法第36条第(3)項にいう受益者には，それらの者が含まれる。
- (8) 2人以上の者が存在する場合は以下による。
  - (a) 通知登録の受益者として登記簿に示された者，又は
  - (b) 第(7)項が適用される者

**規則87 通知登録の取消（一方的通知登録又は住居権の通知登録を除く）**

- (1) (一方的通知登録及び居住権の通知登録を除き), 通知登録の取消申請は, 書式CN 1 によらなければならない, かつ, 権益の終了について登記官を納得させることができる証拠が添付されなければならない。
- (2) 第(1)項に従って通知登録の取消しを申請する場合で, かつ登記官が通知登録によって保護されている権益が終了していると判断した場合, 登記官は, 通知登録を取り消すか, 又は通知登録により保護された権益が終了していることを登記簿に記載しなければならない。
- (3) 通知登録によって保護されている権益の一部のみが終了している場合, 登記官は適切な記載をなさなければならない。
- (4) 登記官が通知登録によって保護されている権益が終了していることについて納得できていない場合, 登記官は申請者が権益は消滅したと主張する状況について詳細に登記簿に記載することができる。

#### **規則87A 居住権の通知登録の取消し**

居住権の通知登録の取消しは書式HR4によらなければならない。

#### **規則88 一方的通知登録の新規又は追加の受益者の登録**

- (1) 一方的通知登録によって保護される権益の便益に対する権利を与えられている者は, 登記受益者に代わり, 又は登記受益者に追加して登記簿への記載申請をなすことができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は以下の通りでなければならない。
  - (a) 書式UN 3 によること, かつ,
  - (b) 一方的通知登録によって保護される権益の申請者の権原について登記官を納得させることができる証拠を添付すること。
- (3) 登記申請が第(2)項に従ってなされた場合で, かつ, 登記官が一方的通知登録によって保護されるべき権益が以下の者に付与されていることを確認できた場合は, それぞれ以下の通りとする。ただし, 第(4)項に従う。
  - (a) 申請者に付与されている場合, 登記官は, 登記受益者に代えて, 登記簿に申請者を登録しなければならない, 又は
  - (b) 申請者及び登記受益者に付与されている場合, 登記官は, 申請者を登記

受益者に加えて登録しなければならない。

- (4) 第(5)項が定めるいずれかの状況が適用される場合を除き、登記官は、登記簿に申請者を登録する前に、申請に関する通知を登記受益者に送達しなければならない。
- (5) 以下の場合、登記官は、登記受益者に通知を送達する義務を負わない。
  - (a) 登記受益者が書式UN 3 に署名するか、若しくはその他の方法で申請に同意する場合、又は
  - (b) 申請者が登記受益者の人格代表者であり、かつ、その資格を示す証拠が申請書に添付されている場合
- (6) 本規則88において、「登記受益者」とは第(1)項の下での申請時に、通知登録の受益者として登記簿に示された者を意味する。

#### **規則89 未登記権益の通知登録**

- (1) 本法第37条第(1)項の下で登記官が未登記権益の通知を記載した場合、登記官は、以下の者に通知しなければならない。
  - (a) 登記保有者、ただし、第(2)項に従う、及び
  - (b) 登記官が、通知登録によって保護される権益を有すると判断する者及び登記官が適切と判断するその他の者。ただし、第(3)項に従う。
- (2) 登記官は、第(1)項第(a)号の下での登記保有者で通知登録申請をなす者又は通知の記載の申請に同意する者に対して通知する義務を負わない。
- (3) 登記官は、以下の場合、第(1)項第(b)号の者に対して通知する義務を負わない。
  - (a) その者が通知の記載を申請する者、若しくは通知の記載に同意する者である場合、又は、
  - (b) 規則198の下での送達のためのその者の氏名及び住所が、通知が記載される個別登記簿に示されていない場合

#### **規則90 第5項第(2)項の下での通知登録の記載申請、又は一定の場合、本法附則2の第1編第7項第(2)号(a)の下での通知登録の記載申請**

以下の下で登記要件を充足するために、申請は書式AP 1 又はAN 1 によらな

なければならない。

- (a) 本法附則 2 の第 1 編第 5 項第(2)号、又は、
- (b) 未登記不動産権の便益のために権益が設定される場合は、同編の第 7 項第(2)号(a)

## 第 8 編 不動産制限登録

### 規則91 制限登録の標準書式

- (1) 附則 4 に規定された制限登録の書式（規則91Aにより適宜修正が許容される）は、本法第43条第(2)項第(d)号に基づく制限登録の標準書式とする。
- (2) 制限登録の標準書式に表示される「不動産専門家（conveyancer）」なる用語は、本規則における同用語と同じ意味を有する。
- (3) 「登記された（registered）」という用語は、処分にかかる制限登録の標準書式において表示される場合、本法第27条の下の関連する登記要件を充足することをもって、処分の登記が完了したことを意味する。

### 規則91A 制限登録の標準書式の完成

- (1) 制限登録の標準書式が登記不動産権の一部のみに影響を与える場合で、かつ、それが適用される処分又は特定された種類の処分に言及する場合、その言及は、明確に影響を与える部分を特定するために、十分な記述と共に、また図面等を参照して、「登記不動産権の一部について（of the part of the registered estate）」という文言を使用することができる。
- (2) 「登記不動産権の」という文言が制限登録の標準書式に表示され、その文言が制限登録が適用される処分又は特定の種類の処分に言及する場合は、第(1)項の下で挿入される文言は、「登記不動産権についての（of the registered estate）」という文言に置き換えるものとする。
- (3) 登記官は、登記簿に記載しようとする登記不動産権に影響を与えるいかなる制限登録の文言についても、その部分が、関連する権原図面その他の適切な方法を参照して記載されるように文言を変更することができる。

- (4) 書式L, N, S, T, II, NN又はOOにおける制限登録は、以下の文言により始めることができる。
- (a) 「[名前] の死亡の時まで」という文言、
  - (b) 「[二人以上の者の名前] の最後の生存者の死亡の時まで」という文言、  
又は
  - (c) 暦日に引き続き「まで」という文言
- (5) 書式M, O, P又はPPにおける制限登録は、暦日に引き続き「まで」の文言により始めることができる。
- (6) 書式J, K, Q, S, T, BB, DD, FF, HH, JJ, LL又はOOにおける制限登録が登記担保権に関連するもので、それが二つ以上の担保権の一つで、同日付であり同じ不動産権に影響を与えるものに関連する場合、担保権の登記保有者の氏名に続き「の為に」という文言が、担保権の日付の後の制限登録に挿入されなければならない。
- (7) 制限登録の標準書式において、「彼ら」又は「彼らの」という文言が制限登録における人物の氏名を参照する場合、「彼」、「彼女」、「それ」、「彼の」、「彼女の」又は「その」という文言に適宜置き換えることができる。
- (8) 制限登記の標準書式が「処分」という文言に代えて将来特定される処分の種類を許容する場合、特定される処分の種類は、「譲渡」、「賃貸借」、「担保」若しくは「再担保」又はこれらの適切な組み合わせとする。

#### **規則91B 法人によってなされる制限登録の下での証明書又は同意**

- (1) 制限登録の条件として社団法人による証明書又は書面同意が要求される場合、それは法人を代表して以下の者により署名されなければならない。ただし、第(2)項、第(3)項及び第(4)項に従う。
- (a) 役員、セクレタリー又はその他の常勤オフィサー、
  - (b) 取締役会の構成員、カウンセラー又はその他の経営者、
  - (c) その不動産専門家、又は
  - (d) 適切に権限を付与された職員又は代理人
- (2) 証明書又は書面同意が会社により作成された証書 (deed) 又は本法第91条

が適用される書類によってなされる場合は、本規則91Bは適用されない。

- (3) 制限登録に異なる意思が表明されている場合、第(4)項が適用される場合を除き、第(1)項は適用されない。
- (4) 制限登録により、証明書又は同意書が会社のセクレタリーによって署名されることを要する場合であって（それが不動産専門家による署名を許容する場合であるか否かにかかわらず）、会社がセクレタリーを有しない場合、証明書又は同意書は第(1)項によって特定される者が会社を代表して署名しなければならない。
- (5) 本規則91Bに従って会社に代わり署名された書類は、署名者の完全な氏名及び署名者の署名する権限が記述されていなければならない。

#### **規則92 制限登録の登記申請及び本法第45条第(2)項に定める所定期間**

- (1) 登記簿に記載される制限登録申請は書式RX 1によらなければならない。ただし、第(5)項、第(6)項、第(7)項及び第(8)項に従う。
- (2) 申請には以下が添付されていなければならない。
  - (a) 要求される制限の全詳細の記述、
  - (b) 規則198第(2)項第(d)号が適用される場合は、制限に記載された名前の人物の送達のための住所
  - (c) 申請が、関連登記保有者又は当該保有者として登記される権利を与えられた者の同意を得てなされる場合で、かつ、当該同意が書式RX 1によらない場合は、その関連同意
  - (d) 関連登記保有者として登記される権利を与えられている者により申請がなされる場合又はその者の同意を得てなされる場合は、登記官がその者が当該権利を与えられていることについて納得できる証拠、及び
  - (e) 申請が、登録記載されることに十分な権益を有すると主張する者によってなされる場合は、申請者又は当該申請者の不動産専門家が署名した第(3)項で規定する陳述書
- (3) 第(2)項第(e)号で要求される陳述書は、以下の条件を充足しなければならない。

- (a) 必要な制限登録を記載することについての申請者の権益の詳細を記載すること、及び
  - (b) 申請者の権益がどの様に生じたのか詳細を記載すること。
- (4) 要求があった場合は、第(2)項第(e)号の範囲内にある申請者は、十分な権益を有することについて、登記官が満足することができる追加の証拠を提供しなければならない。
- (5) 登記官は、不動産専門家が、申請者又は申請に同意する者が、関連保有者として登記される権利を与えられており、かつ、以下のいずれかであることについて確認することができる当該不動産専門家が発行した証明書を受け入れることができる。
- (a) 不動産専門家がその者が権原を有することの証拠を含む書類の原本を保有すること、又は
  - (b) 不動産登記所においてその者の保有者としての登記申請が係属中であること。
- (6) 関連登記保有者若しくは当該保有者として登記される権原を有する者の同意を得て申請された場合、登記官は不動産専門家がその関連の同意を保有している旨の当該不動産専門家が発行する証明書を受け入れることができる。
- (7) 本規則92の第(1)項は、ある者が制限登録の標準書式の記載を申請する場合であって、以下に該当するときは適用しない。
- (a) 申請をする者が、書式TP1, TP2, TR1, TR2, TR4, TR5, AS1, AS2, 若しくはAS3の追加規定欄で申請する場合
  - (b) 書式CH1の第8欄で申請する場合、
  - (c) 承認された担保の下で申請する場合、
  - (d) 関連する賃貸借のLR13の条項（附則1Aに規定されている通り）により申請する場合、又は
  - (e) 書式SEVを使用して書式Aにより申請する場合、又は
  - (f) 本法第91条が適用される電子的書面により申請する場合で、書式（制限登録の申請を含む）が予め登記官によって承認されているとき。

- (8) 本法第46条の下での裁判所の命令を実施するための登記官への申請については、本規則92は適用しない。
- (9) 本法第45条第(2)項の目的上の期間は、第45条第(1)項の下での通知を発した日から、又はもし複数の通知がなされた場合には最後の通知がなされた日から15就業日目の正午に終了する期間である。
- (10) 本規則92において「承認された不動産担保権」とは、登記官によって、その書式（制限登録の申請を含む。）が初めに承認された担保権を意味する、及び
- 「関連する賃貸借」とは、以下を意味する。
- (a) 規則58A第(4)項が定義する法定条項賃貸借、又は
- (b) 規則58A第(1)項が規定する形式と内容の要請を充足するその他のすべての賃貸借で、それが本法第27条第(2)項第(b)号の下で登記の完了を必要とするもの、又はその権原のはじめての登記申請を条件とするもの。

**規則93 制限登録の申請をなすについて十分な権益を有するとみなされる者**

以下の者は、本法第43条第(1)項第(c)号に定める者に含まれるとみなされる。

- (a) 唯一の保有者又は共同保有者の生存者（信託法人を除く。）が地収益金の有効な受領証を与えることができない場合、土地信託形態で保有される登記不動産権について権益を有する者で、かつ、書式Aによって登記簿に登記不動産権についての制限登録の申請をなす者
- (b) 1996年土地信託及び受託者指名法（Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996）の第6条第(6)項又は第6条第(8)項の違反を防止することについて十分な権益を有する者で、かつ、そうした違反を防止するために制限登録を申請する者
- (c) 1996年土地信託及び受託者指名法第8条に基づき受託者の権限が制限されている場合、土地信託として保有されている登記不動産権に権益を有する者で、かつ、当該登記不動産権の登記簿に登記記載をなすために書式Bによる制限登録申請をなす者
- (d) 死亡した者の適切な財産管理に権益を有する者で、かつ、以下に該当す

る者。

- (i) 死亡した者の人格代表者が死亡者の遺言によって設定された土地信託により登記不動産権を保有している場合で、かつ人格代表者の権限が1996年土地信託及び受託者指名法の第8条によって制限されている場合、及び
- (ii) その者が書式Cによって登記不動産権の登記簿に制限登録の記載をなすことの申請を行っている場合
- (e) 関係登記土地の取得者の特別任命権限を与えられた者、
- (f) 慈善信託で保有される登記土地に関する慈善事業監督委員会、
- (g) 以下のための制限登録の申請を書式Dを用いてなす場合、教会委員会、教会区聖職禄ボード、若しくは司教区ファイナンス・ボード、
  - (i) 制定法の下で若しくは教会委員会、教会区聖職禄ボード若しくは司教区ファイナンス・ボードにより若しくはそれに管理され若しくは関連した措置に基づく取決めを実施するとき、又は、
  - (ii) 当該措置若しくは法令により発生した登記土地の権益を保護するとき
- (h) 資産凍結命令若しくは資産凍結命令に代わる合意について便益を有する者で書式AA若しくはBBによって制限登録を申請する者、
- (i) 資産凍結命令を申請した者で、かつ、書式CC若しくはDDによって制限登録を申請する者、
- (j) 登記信託土地の受益権に権益を有する破産管財人で、かつ書式Jにより制限登録が当該土地の登記簿へ記載されることを申請する者、
- (k) 登記信託土地の受益権上の担保賦課命令に便益を有する者で、書式Kにより制限登録の当該土地の登記簿への登記記載を申請する者、
- (l) 以下の下で禁止命令を取得した者で、かつ、書式EE若しくはFFによって制限登録を申請する者、
  - (i) 2000年テロリズム（Terrorism Act 2000）の法附則4の第5項第(1)号若しくは第5項第(2)項、又は
  - (ii) 2002年犯罪収益法（Proceeds of Crime Act 2002）の第41条

- (m) 第(1)項で言及される規定の下での禁止命令を申請した者で、かつ、書式GG若しくはHHによって制限登録を申請する者、
- (n) 1987年土地所有者及び借主法（Landlord and Tenant Act 1987）の第28条の下で取得命令を得た者で、書式L若しくはNにより、制限登録を申請する者、
- (o) 1987年土地所有者及び借主法の第28条の下で取得命令を申請した者で、かつ書式Nにより制限登録を申請する者、
- (p) 1993年土地賃貸借権改正、住宅及び都市開発法（Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993）の第26条第(1)項若しくは第50条第(1)項の下で財産帰属命令を取得した者で、かつ、書式L又はNによって制限登録を申請する者、
- (q) 1993年土地賃貸借権改正、住宅及び都市開発法の第26条第(1)項若しくは第50条第(1)項の下で財産帰属命令を申請した者で、かつ、書式Nによって制限登録を申請する者、
- (r) 以下の場合における国際刑事裁判所、
  - (i) 2001年国際刑事裁判所法（International Criminal Court Act 2001）の附則6の下で凍結命令を実施するために書式AA若しくはBBによる制限登録を申請する場合、又は
  - (ii) かかる凍結命令の申請を保護するために書式CC若しくはDDによる制限登録を申請する場合
- (s) 命令により指名された管財人又は差押官で、かつ、書式L若しくはNによって制限登録を申請する者、
- (t) 債務整理証書での和議管財人で、かつ、書式L若しくはNによって制限登録の申請する者、
- (u) 2002年犯罪収益法の第246条の下で暫定管理命令を得た者で、かつ、書式EE若しくはFFによって制限登録を申請する者、
- (v) 2002年犯罪収益法の第246条の下で暫定管理命令を申請した者で、かつ、書式GG若しくはHHによって制限登録を申請する者、

- (w) 大法官 (Lord Chancellor) が1988年法律扶助法 (Legal Aid Act 1988) の第16条第(6)項1999年司法へのアクセス法 (Access to Justice Act 1999) の第10条第(7)項, 又は2012年違法行為者への法律扶助・判決及び違反者罰則法 (Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012) の第25条第(1)項によって創出されるコモンロー上の担保権を土地信託によって保有される登記不動産権上の受益権について有する場合で, その土地の登記簿に書式JJを用いて制限の記載を申請するとき,
- (x) 地方当局が1983年健康・社会サービス及び社会保障調整法 (Health and Social Services and Social Security Adjustment Act 1983) の第22条の下で, 又は社会サービス及び健康 (ウェールズ) 法 (Social Services and Well-being (Wales) Act 2014) の第68条第(2)項の意味における繰延契約の条件の下で創設された制定法上の担保権を登記不動産権のエクイティ上の共同賃借の受益権について有し, 地方当局がその不動産権の登記簿に書式MMを用いて制限の記載を申請するとき,
- (y) 地方当局が, 権原が登記されている土地を2011年地方主義法 (Localism Act 2011) の第87条第(1)項に従って維持するコミュニティ・バリュー資産リストに記載している場合で, 地方当局がその土地の登記簿に書式QQを用いて制限の記載を申請するとき,
- (z) 本法第4条第(1)項(g)号に該当する譲渡抵当の抵当権者が, 規則21の下で初めての登記を申請する場合で, その担保された不動産権が, 地方当局が2011年地方主義法の第87条第(1)項の下で維持されるコミュニティ資産リストに記載されている場合で, かつ, 抵当権者がその不動産権に書式QQを用いて制限の記載を申請するとき,
- (aa) 2005年精神能力法 (Mental Capacity Act 2005) の第16条の下で任命された代理人で登記保有権者の資産及びその関連事項について全般的権限を有する者が書式RRを用いて制限登録を申請するとき, 及び
- (bb) いかなる処分であっても保護法廷 (Court of Protection) の同意が要求される登記不動産権又は登記担保について書式SSを用いて制限登録の申

請をする受託者

**規則94 制限登録を申請しなければならない場合**

- (1) 登記不動産権の保有者は、以下の場合、書式Aを使用して制限登録を申請しなければならない。ただし、第(9)項に従う。
  - (a) 登記可能処分による場合を除き、不動産権が土地信託の対象となった場合で、かつ、当該保有者若しくは共同保有者の中の生存者が収益金の有効な受領証を与えることができなくなった場合、又は
  - (b) 不動産権が土地信託により保有されている場合で、かつ、信託の変更により、その保有者又は共同保有者の中の生存者が収益金の有効な受領書を与えることができなくなった場合
- (2) 単独の保有者又は土地信託対象の土地の最後の生存受託者は、登記不動産権の自己のための処分について登記を申請する場合、又は未登記不動産権の保有者としての登記を申請する場合、同時に書式Aによって制限登録を申請しなければならない。
  - (2A) 2人以上の者が自分達のために登記不動産権の処分の登記の申請をなす場合、又は未登記不動産権の保有権者として登記されることを申請する場合、それらの者は、以下の場合は書式Aを用いて同時に申請しなければならない。
    - (a) その不動産権が賃料債権、収益権、特権又は荘園のとき、及び
    - (b) 単一の保有権者又は共同保有権者の最後の生存者が収益金の有効な受領書を与えることができないとき。
- (3) 死亡した者の遺言又は改正された無遺言相続法の下で生じた土地信託により設定された登記不動産権を保有し、かつ、1996年土地信託法及び受託者指定法第8条によってその権限が制限されている故人の人格代表者は、書式Cによって制限登録の申請をしなければならない。ただし、第(6)項及び第(10)項に従う。
- (4) 登記不動産権の保有者は、以下の場合は、書式Bによって制限登録の申請をしなければならない。ただし、第(6)項、第(7)項及び第(9)項に従う。

- (a) 当該不動産権を保有する信託宣言によって、1996年土地信託及び受託者指定法（Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996）の第8条の下で受託者の権限に制限が加えられる場合、又は
  - (b) 当該不動産権を保有する信託の変更により、1996年土地信託及び受託者指定法の第8条の下で受託者の権限に制限が加えられるか若しくは制限が変更される場合
- (5) 1996年土地信託及び受託者指定法の第8条により受託者の権限に制限が加えられている場合、土地信託により保有されているコモンロー不動産権の初めての登録の申請者は、同時に書式Bによって制限登録を申請しなければならない。ただし、第(6)項及び第(7)項に従う。
  - (6) 第(3)項、第(4)項及び第(5)項は、慈善信託、教会信託又は公的信託により保有されるコモンロー不動産権には適用しない。
  - (7) コモンロー不動産権が受託者によって保有されている場合のみならず、単独又は最後の生存受託者の人格代表者に付与されている場合にも、第(4)項及び(5)項は適用しない。
  - (8) 規則176第(2)項若しくは第(3)項、又は規則178第(2)項によって求められる場合は、制限登録の申請がなされなければならない。
  - (9) 登記不動産権の保有者として2人以上の者が登記簿に記載された場合、その者達の内1人以上の者が適切な制限登録の申請を行ったときは、第(1)項又は第(4)項の義務を充足するものとする。
  - (10) 死亡した保有権者の2人以上の人格代表者が存在する場合、それらの者の1人以上による書式Cによる制限登録の申請は、第(3)項の義務を充足するものとする。
  - (11) 地方当局が2011年の地方主義法の第87条第(1)号にしたがって維持するコミュニティ・バリュー資産リストに土地を記載する場合、以下のとおり書式QQによる制限登録の申請をなさなければならない。
    - (a) その土地が登記不動産権を含む場合で、その保有者が同法令の第107条に定義される所有者であるときは、その地方当局がその不動産権について

実行可能な限り速やかに（ただし、その不動産権について既に書式QQによる制限登録がある場合を除く。）、又は

- (b) その土地の権原が未登記の場合で、規則27A第(1)項で要求されているとき。

#### **規則95 義務的制限登録の書式**

- (1) 法令の下で、登記官にとって登録記載が義務付けられる制限登録の書式は以下とする。

- (a) 本規則で定められたもの、
- (b) 関連法令で要求されるもの、又は
- (c) その他の場合、登記官が関連法令の規定を考慮して指示する書式

- (2) 以下の法令規定の下で要求される取引制限登録の書式は以下の通りとする。

- (a) 本法第44条第(1)項については書式A、
- (b) 1985年住宅法 (Housing Act 1985) の第37条第(5A)項については書式U、
- (c) 1985年住宅法の第157条第(7)項については書式V、
- (d) 1988年住宅法の第81条第(10)項については書式X、
- (e) 1988年住宅法の第133条については書式X、
- (f) 1985年住宅法の附則9A第4項については書式W、
- (g) 1989年地方政府及び住宅法 (Local Government and Housing Act 1989) の第173条第(9)項については書式X、及び
- (h) 1996年住宅法の第13条第(5)項については書式Y

#### **規則96 制限登録を不適用とする又は修正する申請**

- (1) 本法第41条第(2)項の下での命令の登記官宛の申請は、書式RX2によってなされなければならない。

- (2) 申請は以下による。

- (a) その申請が不動産取引制限登録の不適用のためか、又は修正のためかの記述。後者の場合は要求される修正の詳細についての記述、

- (b) 申請者は不動産取引制限登録の申請を行うについて十分な権益を有する

ことの説明,

- (c) 命令によって影響を受ける処分又は処分の種類の詳細, 及び
  - (d) 申請者が登記官は命令を出すべきであるとする理由の記述
- (3) 申請者は, 登記官から要求された場合は, 登記官が命令を出すべきであることについて納得できるための更なる証拠を提出しなければならない。
- (4) 登記官は, 申請について決定をなすために必要な照会をなすこと及び通知を送達することができる。
- (5) 本法第41条第(2)項の下で登記官が行う命令の内容は, 登記簿に記載されなければならない。

#### **規則97 制限登録の取消し**

- (1) 制限登録の取消しの申請は書式RX 3によりなされなければならない。
- (2) 申請には, 登記官が制限登録はもはや不要であると納得することができる証拠が添付されなければならない。
- (3) 登記官が不動産取引制限登録はもはや不要であることを確認した場合, 登記官は当該制限登録を取り消さなければならない。

#### **規則98 登記簿から制限登録を撤回するための申請**

- (1) 制限登録の撤回申請には, 書式RX 4になされなければならない。かつ, 必要な同意が添付されていなければならない。
- (2) 必要な同意は以下のとおり。
- (a) 制限登録が特定の者の同意を要求する場合は, その者の同意,
  - (b) 制限登録が特定の者による証明書を要求する場合は, その者の証明書,
  - (c) 制限登録が特定の者に対する通知を要求する場合は, その者の同意,
  - (d) 制限登録が特定の者の同意又はそれに代えて特定の者による証明書を要求する場合は, それら全ての者の同意,
  - (e) その他のすべての場合, 登記官が制限登録に利害を有すると判断する全ての者の同意
- (3) 以下については, 制限登録の撤回申請は行うことができない。
- (a) 本法第42条第(1)項第(a)号の下で記載された制限登録で, 登記保有者の処

- 分権限が法令又は一般法によって何らかの制限を受けているもの、
- (b) 規則94の下での申請によって登記簿に記載されたもの、
  - (c) 登記官が登記簿に記載する義務を負担しているもの、
  - (d) 裁判所若しくは登記官の命令又はそれらの命令に代わる保証(undertaking)の下での制限を反映しているもの、
  - (e) 本法第46条の下で裁判所の命令に従って記載されたもの
- (4) 登記官は、不動産専門家が必要な同意書を保有している旨の当該不動産専門家から与えられる証明書を受け入れることができる。

#### **規則99 信託に関する制限登録の取消**

登記不動産権の処分を登記する場合、登記官は、土地信託の下で発生した権益、権利又は請求権を保護するために記載された制限登録について、その登記不動産権が、もはや土地信託に服してないと登記官が判断した場合は、取り消さなければならない。

#### **規則100 制限登録に関する登記に優先する権利についての裁判所の指示に基づく登記記載**

- (1) 本法第46条第(4)項の下で要求される登記簿への記載は、裁判所によって命じられた制限登録の優先順位が登記簿から明確になるように登記官が決定する形式によってなされる。
- (2) 登記記載の申請前に行われた公的調査の優先期間内に、登記官による登記記載が完了される場合、登記官は、公的調査の申請者に対して、又はその者に代わり不動産専門家若しくはその他の代理人が申請した場合には、その代理人に対して、登記記載についての通知をしなければならない。ただし、登記官が通知する必要はないと判断した場合はこの限りではない。

## **第9編 土地上の負担**

#### **規則101 登記担保権間の順位の登記簿への表示方法**

本法第48条第(1)項の目的上、登記担保権が個別登記簿に記録される順番は、

登記担保権間の順位を示す。ただし、個別登記簿に異なる記録がある場合はそれに従う。

#### **規則102 登記担保権の優先権の変更**

- (1) 登記担保権間の優先権を変更するための申請は、その優先権の変更によって不利益をこうむる当該登記担保権の保有者若しくは当該保有者として登録される権利を与えられている者によって又はその同意によってなされなければならない。ただし、かかる担保権の優先権を変更する書面を作成した者からの同意は不要とする。
- (2) 登記官は、不動産専門家が必要ないかなる同意をも得ていることを証する当該不動産専門家による書面を受領することができる。
- (3) 登記官は申請を実行するために適切だと考える条件を登記簿に記載しなければならない。

#### **規則103 登記不動産権に関する担保権の書式**

登記不動産権に関するコモンロー担保権は書式CH1によって設定することができる。

#### **規則104 地方的物上負担に対する権原の登記申請**

地方的物上負担である登記土地上の担保権の権原の登記申請は、当該担保権の証拠によって支持されていなければならない。

#### **規則105 登記に優先する制定法上の担保権**

- (1) 制定法上の担保権の登録の申請者で、当該担保権が本法第50条に規定する効力を有する場合は、申請と共に書式SCを提出しなければならない。
- (2) 制定法上の担保権が、書式SCによって特定された優先権を有することについて、申請者が登記官を満足させることができた場合、登記官は、影響を受ける登記権原の担保権表示欄に当該優先権を示す記載をしなければならない。
- (3) 申請者が第(2)項に規定される登記官の確信を得ることができない場合であっても、登記官が申請者にとって議論の余地のある事案であると考えられる場合には、登記官は、申請者が当該書式SCに特定された優先権を有すると主

張する影響を受ける登記権原を担保権表示欄に記載することができる。

- (4) 登記官により第(3)項の下での記載がなされる場合、登記官は規則106第(1)項（ただし、規則106第(2)項に従う。）に規定する者に、当該記載に関する通知を与えなければならない。
- (5) 第(3)項の下での記載がなされる場合、以下の者は、当該記載を削除する申請又は第(2)項に言及される種類の記載に替える旨の申請をなすことができる。
  - (a) 当該記載を生じせしめた制定法上の担保権の保有者、又は
  - (b) 当該記載の効果を受け影響を受ける登記権原について担保権表示欄に記載された担保権の保有者であり、規則101の下での制定法上の担保権に優先する者又は同等の優先権を有する者
- (6) 第(5)項第(b)号は、第(5)項第(a)号に言及される制定法上の担保権に対して優先権を有するとの主張が第(3)項の下で記載された影響を受ける登記権原の担保権表示欄に記載された制定法上の担保権の保有者を含む。
- (7) 第(5)項の下での申請者は、登記官が同項の下で申請者が求める行為をなすべきであることについて満足できる証拠を提供しなければならない。
- (8) 第(5)項の下で申請者が求める行為をなす前に、登記官は、同項の範囲内にあるいかなる保有者（申請者は除く。）に対しても申請についての通知を与えなければならない。

#### **規則106 制定法上の担保権に対する優先に関する通知の送達**

- (1) 登記官は本法第50条の下での通知を以下の者に与えるものとする。
  - (a) 登記担保権の登記保有者、及び
  - (b) 通知登録によって保護される担保権に対する権利を与えられていることが登記官にとって明らかである者で、当該担保権が制定法上の担保権の登記時に影響を受ける登記権原の担保権表示欄に記載されている者。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 登記官は、第(1)項第(b)号で言及される者に対する規則198の下での送達のための氏名と住所が、当該通知が記載された個別登記簿に示されていない場

合は、その者に対して通知を与える義務を負わないものとする。

### 規則107 追加貸付金一担保権の追加設定に関する通知

- (1) 本法第49条第(1)項の目的上、第(2)項に言及される方法の1つによって与えられる通知は、第(4)項の表に示される時に受け取られたものとされる。
- (2) 第(1)項で言及される方法は以下のものとする。
- (a) 連合王国内外とにかかわらず、先順位担保権者への送達のための住所として登録簿に記載されている郵便物の住所への郵送、又は
  - (b) 当該住所に通知を置いていくこと、又は
  - (c) 先順位担保権者への送達のための追加住所として登記簿に記載された関連文書交換用の私書箱番号への送付、又は
  - (d) 先順位担保権者への送達のための追加住所として登記簿に記載された電子アドレスへの電子的送信、又は
  - (e) 第(3)項が適用される場合は、提供された住所、私書箱番号、又はファックス番号への郵便、文書交換、ファックス、又は電子的送信
- (3) 本項は、先順位担保権者が、後順位の担保権者に、郵便物の住所、文書交換用の私書箱番号、ファックス番号、電子メール、又はその他の電子アドレスを提供した場合で、かつ、後順位担保権者に対して本法第49条第(1)項の下での先順位担保権者への通知は、当該住所、文書交換用の私書箱番号、又はファックス番号に送ることができる旨を書面で述べた場合に適用される。
- (4) 本法第49条第(2)項の目的上、第(2)項または第(3)項に従って送られた通知は以下の表に示される時に受け取られたものとされる。

(配達方法)	(受取時)
連合王国内の住所への郵便	郵便後の第2営業日
郵便物の住所に置いていくこと	書類が置かれた翌営業日
連合王国外の住所への郵便	郵便後の第7営業日
文書交換	送付者の文書交換に通知が置かれた後の第2営業日
ファックス	送信後の営業日

送達用の住所として登記簿に記載 送信後の第2営業日  
された電子アドレスへの電子的送  
信又は電子メール若しくは第(3)項  
の下でのその他の電子的方法によ  
る送信

(5) 営業日の17:00より後に郵送若しくは送信された通知、又は、営業日以外  
の日に郵送若しくは送信された通知は、翌営業日に郵送又は送信されたもの  
として扱う。

(6) 本規則107において、

「郵送」とは、郵便料金前払いの郵便サービスで、全ての又は主たる場合にお  
いて、翌営業日のうちに英国連合王国内においては、文書を配達すること  
が求められるものを意味し、また英国連合王国外への配達については、全て  
の状況において合理的期間内に配達することが求められる郵便サービスを意  
味する。

「先順位担保権者」とは、本法第49条第(1)項の下で通知がなされる登記担保  
権者であり、「後順位担保権者」とは、本法第49条第(1)項の下で通知を与  
える担保権者を意味する。

#### **規則108 追加貸付義務**

(1) 登記担保権の保有者又は保有者としての登記を申請する者で、当該担保権  
を担保とする追加貸付の義務の下にある者は、本法第49条第(3)項の目的上、  
登記簿に当該義務を記載することを登記官に申請することができる。

(2) 第(3)項に規定された場合を除き、当該申請は書式CH2によりなされな  
ければならない。

(3) 当該申請が書式CH1の第8欄に含まれている場合、又は登記官によって  
当該担保権の書式が認められている場合で登記のために受け付けた担保権に  
含まれている場合は、書式CH2を使用する必要はない。

(4) 登記官は本規則108の下での申請を実行するために自らが適切であると考  
える内容を登記簿に記載しなければならない。

### **規則109 最高担保金額に関する合意**

- (1) コモンロー上の土地負担の当事者で、それが登記済土地負担である場合、又は登記可能な処分である場合において、担保される最大金額に合意するとき、登記済土地負担の所有者又は登記可能な処分による所有者としての登記申請者は、かかる合意について、本法第49条第(4)項の下で登記簿に記載することを登記官に申請することができる。
- (2) 当該申請は書式CH 3によりなされなければならない。
- (3) 登記官は、本規則109の下での申請を実行するために、自らが適切であると考える内容を登記簿に記載しなければならない。

### **規則110 登記済み土地負担の併合**

- (1) 登記済み土地負担に関連して、併合の権利を有する担保権者は、当該土地負担が記載される個別登記簿に、当該土地負担の権利について記載することを登記官に申請することができる。
- (2) 当該申請は書式CCにおいてなされなければならない。
- (3) 登記官は、本規則110の下での申請の内容を実現するために自らが適切であると考える内容で個別登記簿に記録をしなければならない。

### **規則111 会社の担保権の登記証明書**

- (1) 会社法の下で登記される会社、2000年有限責任パートナーシップ法の下で又は2002年有限責任パートナーシップ法（北アイルランド）の下で設立された有限責任パートナーシップによって設定された担保権の登記の申請をする場合、申請者は登記官に対して、2006年会社法第859A条の下で当該担保権が登記されているとする同法第859I条の下で発行される証明書を提出しなければならない。
- (2) 申請者が当該担保権の登記の申請と共に第(1)項で求められる証明書を提供しない場合、登記官は、2006年会社法第859A条に従った当該担保権の登記に関する証拠が提出されていないことに言及し登記簿に注記を記載しなければならない。

### **規則111A 特定の海外企業による担保権の登録（削除）**

## 規則112 担保権執行—登記要件

- (1) 不動産の完全担保権執行命令を得た者が、担保権が登記された登記不動産権の保有者として登記簿に記載されるための申請には、当該命令が添えられていなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (2) 登記官は以下を行わなければならない。
  - (a) 当該命令に関連する当該担保権の登記を取消すこと。
  - (b) 当該担保権が優先権を有する権益に関する全ての記載を取消すこと、及び
  - (c) 登記不動産権の保有者として申請者を記載すること。
- (3) 登記官は、不動産専門家が完全担保権執行命令を有する旨を確認する不動産専門家による証書又はその正式謄本を受け取ることができる。

## 規則113 登記担保権の条件の変更

- (1) 登記担保権の条件を変更する書類を登記する申請は以下によってなされなければならない。ただし、第(2)項に従う。
  - (a) 登記担保権の保有者及び担保権を付されている不動産権の保有者によって又はその同意を伴って
  - (b) 当該変更によって不利益を被る同順位又は後順位の優先権を有するその他個別の登記担保権の保有者、又は保有者として登記される権利を与えられている者の同意を伴って、及び
  - (c) 当該変更によって不利益を被る同順位又は後順位の優先権を有する個別の登記担保権の登記再担保権の保有者、又は保有者として登記される権利を与えられている者の同意を伴って
- (2) 第(1)項の下での同意は、以下の場合には求められない。
  - (a) 登記担保権又は登記再担保権の条件によって当該登記担保権又は当該登記再担保権の保有者である者又は保有者となる権利を与えられている者の同意が求められていない場合、又は
  - (b) 同意を要求される者が書類を作成した場合
- (3) 登記官は、不動産専門家が必要な同意を有することを確認する不動産専門

家による証書を受け取ることができる。

- (4) 登記官が、当該変更によって不利益を被る変更された担保権と同順位又は後順位の優先権を有するその他すべての登記担保権の保有者及び当該登記担保権の登記再担保権の保有者が当該変更にと拘束されることに納得する場合、登記官は、登記簿に当該変更についての注記を記載するものとする。
- (5) 登記官が、かかる納得をしない場合、登記官は、登記担保権の条件の変更を明示する証書が締結されていることを登記簿に記載することができる。
- (6) 本規則113において、登記再担保権への言及は登記担保権から直接又は間接的に派生するいかなる登記再担保権をも含む。

#### **規則114 登記担保権の消滅と解除**

- (1) 登記担保権に関する消滅は、書式DS 1によりなされなければならない。ただし、規則115に従う。
- (2) 登記担保権による登記権原における登記不動産権の一部の解除は、書式DS 3によりなされなければならない。ただし、規則115に従う。
- (3) 書式DS 1 又はDS 3 における消滅又は解除は、捺印証書が作成されているか、又は登記官が認めるその他の方法によって真正性が証明されていなければならない。
- (4) 第(1)項及び第(2)項並びに規則115にかかわらず、登記官は、自らが十分であるとみなす担保権について確信できるその他のいかなる証拠をも認めることができ、かつそれに基づき行為をなす権利を与えられている。
- (5) 書式DS 1 による登記担保権の消滅を記録させるための登記官への申請は、書式AP 1 又はDS 2 によりなされなければならない。かつ、書式DS 3 による放棄の登記官への申請は書式AP 1 によりなされなければならない。

#### **規則115 電子的様式による登記担保権の消滅と解除**

- (1) 附則 2 の下で与えられる通知の期間が継続する間、かつ、当該通知に含まれる制限に従って、以下の通知は電子的様式により登記官に提出することができる。
  - (a) 登記担保権の消滅に関する通知、又は

- (b) 登記担保権による登記権原の中の登記不動産権の一部の解除の通知
- (2) 第(1)項に従って与えられた消滅又は一部解除に関する通知は、場合に応じて、規則114に従って登記官に書式を提出する者によって作成された又はその者のために作成した書式DS 1による消滅又は書式DS 3による一部解除と同等の効力を有するとみなされるものとする。

#### **規則116 登記担保権の譲渡**

登記担保権の譲渡は、場合に応じて、書式TR4又は書式AS 2によりなされなければならない。

#### **規則116A 登記担保権及び記載担保権に関する延長証書に関する情報**

登記官は、申請に基づき、個別登記簿に同一の個別登記簿の通知の内容である登記担保権と担保権の間の優先権に関連していると主張される合意に言及する記載をすることができる。

## **第10編 境界線**

#### **規則117 定義**

本編では、規則121を除き、「境界線」は境界線の一部のみを含む。

#### **規則118 正確な境界線の確定の申請**

- (1) 登記不動産権の保有者は、当該登記不動産権の正確な境界線の確定の申請をすることができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式DBにより、かつ、以下を添えてなされなければならない。
- (a) 主張されている正確な境界線を明示し、かつ、土地測量機関作成地図に境界線の一般的な位置を描くことを可能とする周りの十分な物理的特徴を示す図面又は図面及び口頭説明、並びに
- (b) 正確な境界線を示す証拠

#### **規則119 正確な境界線の確定の申請手続**

- (1) 登記官が以下について納得する場合、登記官は、確定される境界線に隣接

する土地の所有者（申請者は除く。）に申請及び第(6)項の効果について通知を与えなければならない。ただし、第(2)項に従う。

- (a) 規則118第(2)項第(a)号に従って提供された図面，又は図面及び口頭説明が主張されている正確な境界線を特定していること。
  - (b) 申請者が，正確な境界線の位置が規則118条第(2)項第(a)号に従って提供された図面，又は書面及び口頭説明に基づき示されていることについて議論の余地のあるケースを示していること，並びに
  - (c) 登記官が，確定される境界線に隣接する土地の全ての所有者を特定することができ，かつ，各所有に通知を与えることできる住所を有していること。
- (2) 規則118条第(2)項第(b)号に従って提供された証拠が以下を含む場合，確定される境界線に隣接する土地の所有者に対して当該申請の通知を与える必要はない。
- (a) 境界線に関する当該所有者との書面による合意，又は
  - (b) 境界線を決定している裁判所命令
- (3) 土地の所有者への当該通知によって定められる当該申請に対する異議申立期間は当該通知の発行の翌日から20営業日の正午に終了する期間又は当該通知の発行前に登記官が確定することができるより長い期間とする。ただし，第(4)項に従う。
- (4) 第(3)項の下での通知に設けられた期間は，特定の通知受領者に対して，当該期間が徒過する前に登記官が受け取った当該期間の延期が認められるべき理由を述べた当該通知受領者の要求に従って登記官により延長され得る。
- (5) 第(4)項の下での要求を受けた場合，登記官が適切であると考えるときは，登記官は申請者の意見を求めることができ，かつ，登記官が，かかる意見及びその他全ての事柄を考慮した後，より長い期間が認められるべきであると確信する場合，登記官は自らが適切であると考えその期間を，当該期間が通知受領者によって求められた期間と同一であろうとなかろうと認めることができる。

- (6) 当該通知の受領者が、通知に定められた期間（場合に応じて、第(5)項の下で延長される。）に、正確な境界線を確定する申請に対して異議を申し立てない限り、登記官は、申請を完了させなくてはならない。
- (7) 登記官は、第(1)項第(a)号、第(b)号及び第(c)号に関して確信を得ない場合、申請を取り消さなければならない。
- (8) 本規則119において、「土地の所有者」とは以下を意味する。
  - (a) 本法第3条の下での未登記のコモンロー土地不動産権の所有者として登録することを申請する権利を与えられている者
  - (b) 土地に影響を与える登記不動産権又は登記担保権、又は
  - (c) 土地が直轄地である場合は、女王陛下

#### **規則120 正確な境界線を確定する申請の完了**

- (1) 登記官が本規則118の下での申請を完了した場合、登記官は以下をしなければならない。
  - (a) 申請者の登記権原を個別登記簿に記載し、かつ、場合に応じて、いかなる優先又は劣後する登記権原についても個別登記簿に記載すること、及び本法第60条の下で正確な境界線が確定されることを述べ、確定される境界線に隣接するその他の土地に影響を与えるいかなる登記権原をも記載すること、並びに
  - (b) 申請者の登記権原の権原見取図を加え、かつ、場合に応じて、いかなる優先または劣後する登記権原及び確定される境界線に隣接するその他の土地に影響を与えるいかなる登記権原の権原見取図をも加え、登記官が適切であると考えた正確な境界線についての詳細を権原見取図に加えること。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 第(1)項第(b)号に言及される権原見取図に正確な境界線の詳細を追加する代わりに、あるいはそれを追加するのと同様に、登記官は第(1)項第(a)号に言及される個別登記簿に正確な境界線を示す他の全ての図面に言及し記載をすることができる。

#### **規則121 境界線における確定部分と未確定部分の関係**

登記不動産権の境界の一部について正確な境界線が確定される場合、当該境界のかかる部分の終わりは、正確な境界線が確定されていない境界に隣接している部分については確定されたものとして扱われない。

#### 規則122 申請がない場合の正確な境界線の確定

- (1) 本規則122は以下の場合に適用する。
  - (a) 以下が存する場合であり、かつ、
    - (i) 登記土地不動産権の一部の譲渡、又は
    - (ii) 登記土地不動産権の一部について登記可能処分である完全な定期不動産権の付与
  - (b) 共通の境界が存在する場合であり、かつ、
  - (c) 登記官が共通の境界について正確な境界線を確定することができる処分において十分な情報が存在する場合
- (2) 登記官は共通の境界について正確な境界線を確定することができ、かつ、登記官がそれを行う場合は以下をしなければならない。
  - (a) 本法第60条の下で共通の境界について正確な境界線が確定されることを述べ個別登記簿に影響を受ける登記権原を記載すること、及び
  - (b) 処分者の影響を受ける登記権原の権原見取図に（当該処分者がまだ保有者であるか否かにかかわらず、又は当該権原の保有者として登記される権利を与えられているか否かにかかわらず）、及びその処分が登記される登記権原の権原見取図に、登記官が適切であると考えた共通の境界についての正確な境界線の詳細を加えること。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 第(2)項第(b)号に言及される権原見取図に共通の境界について正確な境界線の詳細を加える代わりに又はそれと共に、登記官は当該処分における共通の境界についての説明に言及している影響を受ける登記権原を個別登記簿に記載することができる。
- (4) 本規則122では、  
「共通の境界」とは、処分日に処分者が登記土地不動産権を有していた又は当該処分者が保有者として登記される権利を与えられていた土地に隣接する処

分により処分された土地の境界を意味し、また「処分」とは、第(1)項第(a)号に言及される譲渡又は付与を意味する。

### 規則123 土地の自然増加又は自然縮小についての合意

- (1) 登記土地不動産権に関連する土地の自然増加又は自然縮小の法的効果についての合意の登記の申請は、当該登記不動産権及び全ての登記担保権の保有者によって又はその者の同意を伴ってなされなければならない。ただし、かかる同意は当該合意の当事者である者からは必要とされない。
- (2) 登記官は、かかる合意の登記をする際、本法第61条第(2)項の目的上、物件登記簿表示にそのような合意が登記される旨の注記を付さなければならない。

## 第11編 権原の質

### 規則124 本法第62条の下での権原の位を上げるための申請

- (1) 本法第62条の下での権原の位を上げるための登記官に対する申請は、書式 UT 1 によりなされなければならない。
- (2) 第(1)項に言及される申請は、本法第62条第(2)項、第(4)項又は第(5)項の下でなされる場合を除き、当該権原に関して登記官を納得させる文書を添えてなされなければならない。
- (3) 本法第62条第(2)項の下での申請は以下を添付しなされなければならない。
  - (a) 登記官が未登記の優位の権原について納得する文書
  - (b) いかなる権原も現有で、条件付きで、又は有効性確認済不動産賃借権として登記される場合は、登記官が、当該権原が完全権原に位を上げるに相応しいことについて納得する証拠、及び
  - (c) 以下から求められる賃貸借権の付与に対する同意に関する証拠
    - (i) 優位権原の担保権者、及び
    - (ii) 優位にある賃貸人
- (4) 本法第62条第(3)項第(b)号の下での申請は、第(2)項に言及される文書に加え

て、第(3)項第(a)号から第(3)項第(c)号に挙げられる文書を添えてなされなければならない。

- (5) 申請に言及される不動産権の保有者として登記される権利を与えられている者による申請は、当該資格に関する証拠を添えてなされなければならない。
- (6) 申請に言及される不動産権から派生する登記不動産権に権益を有する者による申請は、以下を添えてなされなければならない。
  - (a) 当該権益の詳細、及び
  - (b) 当該権益が登記簿から明白ではない場合は、申請者の権益について登記官が納得する証拠

#### **規則125 権原の瑕疵を記録するための登記簿の使用**

- (1) 本法第64条の下での登記土地不動産権の決定権が行使可能であることの記載は物件登記簿表示になされるものとする。
- (2) そのような記載の申請は、申請者が登記不動産権の決定権を有しており、かつ、当該権利が強制可能であると登記官が納得する証拠に支持されていなければならない。
- (3) 登記官は、地代負担が未払である登記不動産権の決定権に関連する申請の受領時に記載をしなければならない。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 本規則125の下での記載をする前に、登記官は当該申請に関連する登記不動産権の保有者及び当該不動産権の登記担保権の保有者に対して当該申請の通知を与えなければならない。
- (5) 何人も、以下に該当する場合、当該記載の削除を申請することができる。
  - (a) その者が登記不動産権の決定権を与えられている場合
  - (b) 当該記載に関連する登記不動産権の保有者である場合
  - (c) 当該不動産権の保有者として登録される権利を与えられている場合、又は
  - (d) 登記官が記録の削除に権益を有すると確信するそれ以外の全ての者
- (6) 記載の削除の申請は、登記不動産権の決定権が行使可能でないことを登記

官が納得する証拠に支持されていなければならない。

## 第12編 変更と訂正

**規則126 裁判所の命令の下での変更—補正は除く。**

- (1) 裁判所が以下を決定する手続において、裁判所は、本法附則4の第2項第(1)号によって与えられる権限の下で登記簿の変更の命令をしなければならない。ただし、第(2)項及び第(3)項に従う。
  - (a) 登記簿に誤りがあること。
  - (b) 登記簿が最新でないこと、又は
  - (c) 効力を付与されるべき登記の効果から除かれる不動産権、権利若しくは権益が存在すること。
- (2) 裁判所は、命令をしないことが正当化される例外的な状況がある場合は、命令をする義務を負わない。
- (3) 本規則126は、補正にいたる登記簿の変更には適用されない。

**規則127 登記簿の変更のための裁判所命令—書式と送達**

- (1) 登記簿の変更命令は、影響を受ける権原の権原番号及びなされる変更について述べていなければならない。かつ、当該変更をすることを登記官に指示していなければならない。
- (2) 登記簿の変更命令の登記官への送達は、当該命令を実行することを登記官に当該命令を添えて申請することによりなされなければならない。

**規則128 その他の裁判所命令によらない変更—通知と照会**

- (1) 本規則128は、登記簿の変更申請がなされた場合、又は登記官が当該申請がなされることなく登記簿の変更を検討している場合に適用される。ただし、第(5)項に従う。
- (2) 登記官は、通知が不必要であることについて納得させられない限り、以下の不動産権、担保権又は権益が提言された変更により影響を受ける場合、当該提言された変更の通知を以下の者に与えなければならない。

- (a) 登記不動産権の登記保有者
  - (b) 登記担保権の登記保有者、及び
  - (c) 登記官にとって通知登録によって保護される権益に対する権利を与えられていると見受けられる者。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 登記官は、第(2)項第(c)号に言及される者に対して、規則198の下での送達のためのその者の氏名と住所が通知が記録される個別登記簿に記載されていない場合は、通知を与える義務を負わない。
- (4) 登記官は自ら適切であると考える照会を行うことができる。
- (5) 本規則128は、その他の規則の対象となる特定の状況における登記簿の変更には適用されない。

#### **規則129 裁判所命令によらない変更一証拠**

本規則に別段の定めがない限り、登記簿の変更申請（裁判所の命令の下でのものは除く。）は、変更を正当化する証拠に支持されていなければならない。

#### **規則130 申請又は添付書類における誤りの訂正**

- (1) 本規則130は、申請又は添付書類における誤りを訂正する目的上、登記官によってなされる全ての変更に適用される。
- (2) 当該変更は、以下の場合に、あたかも申請者又はその他の権益を有する者若しくは当事者によってなされたかのように効力を有する。
- (a) 事務上又はそれに類似の性質の誤りの場合は、全ての場合、
  - (b) その他の誤りの場合は、申請者及び権益を有するその他の各当事者が当該変更を要求した場合又は当該変更に同意した場合のみ。

## **第13編 情報その他本編の解釈**

#### **規則131 定義**

本編において、

「開始日」とは、本編の開始日を意味する。

「編集済情報文書」とは、登記官が文書を適用対象外情報書類として指定し

た場合で、規則136第(2)項第(b)号の下で提出された当該文書又は規則136第(6)項又は規則138第(4)項のいずれかの下で登記官が作成した文書の編集済複写を意味する。

「適用対象外情報書類」とは、規則136第(3)項の下で指定された文書の原本と複写を意味する、

「不利益情報」とは以下を意味する。

- (a) 規則136の下で申請者である個人に言及する情報であり、かつ他の者達（一般大衆に対して又は特定の者達に対してであろうとも）に開示された場合、当該申請者若しくはその他の者に対して実質的な不当な損害若しくは実質的な不当な困難を引き起こすであろう若しくは引き起こす可能性がある情報、又は
- (b) 他の者（一般大衆に対して又は特定の者達に対してであろうとも）に開示された場合、規則136の下で申請者の商業的利益を害するであろう若しくは害する可能性のある情報

「優先期間」とは、公的調査の申請が日毎リストに記載された時に始まりその後30日目の終わりを示す午前零時までの期間を意味する。

「保護可能処分」とは、有価約因に対して設定される登記不動産権又は登記担保権に関する登記可能処分（規則38によるものを含む）を意味する、

「購入者」とは、保護可能処分の処分を受ける者として保護可能処分契約を締結した又は締結する意思のある者を意味する。

「登記可能不動産権又は登記可能担保権」とは初めての登記の申請において登記不動産権又は登記担保権として登記されることが求められるコモンロー不動産権及び全ての担保権を意味する。

「日付による調査」とは以下を意味する。

- (a) 関連登記権原に関する個別登記簿の公的複写において当該公的複写に示される記載が存続していた日として述べられている日
- (b) 本規則の下で定められている場合、関連する登記権原に関する個別登記簿への遠隔端末によるアクセス時にアクセスされたとの記載が存続してい

た日として述べられている日

## 申請の提出と証明書の発行

### 規則132 電子的並びにその他の方法による申請の提出及び証明書の発行

- (1) 附則2の下で与えられる関連通知の期間が継続する間、かつ当該通知に含まれる制限に従って、本編の下での申請は、郵便、文書交換又は直接交付以外の伝達方法により当該申請を登記官に対して提出することでなされることができ、かつ、当該申請者は、当該通知によって要求される命令において、状況に応じており、かつ、当該通知によって要求される種類の申請に関して求められる詳細事項を提供しなければならない。
- (2) 附則2の下で与えられる関連通知の期間が継続する間、かつ当該通知に含まれる制限に従って、本編の下での申請及び調査に関する証明書及びその他の結果は、郵便、文書交換又は直接交付以外の伝達方法により発行され得る。
- (3) 本編に別段の定めがある場合を除いて、第(2)項の下での情報が発行された場合、当該情報が書面の様式で発行された場合にそれに対して提供される効果と同様の効果があるものとしなければならない。

## 調査と複写

### 規則133 調査及び複写

- (1) 本規則133は、本法第66条第(1)項の下での登記簿及び文書の調査並びに複写を行う権利に適用される。
- (2) 除外文書又はそのいずれの部分も当該権利から除外される。
- (3) 本法第66条の下での申請は書式PICでなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (4) 本規則133の下での調査及び複写が土地登記所の事務所でなされる場合、土地登記所のメンバーの面前で行われなければならない。
- (5) 第(2)項において、「除外文書」とは以下である。
  - (a) 適用対象外情報書類
  - (b) 規則136第(6)項の下で他の編集済情報文書にとって替わる編集済情報文書

- (c) 書式EX 1 A
  - (d) 書式CIT
  - (e) 規則140第(3)項又は第(4)項の下で書式CITが添付された書式, 及び
  - (f) 規則140第(3)項又は第(4)項の下で書式CITが添付された書式による申請に関連して登記官によって作成された文書又は当該文書の複写
  - (g) 本法附則5の第1項第(4)号の下でのネットワークアクセス合意の申請に関するすべての文書
  - (h) 身分文書, 及び
  - (i) 犯罪調査文書
- (6) 第(5)項第(h)号において、「身分文書」とは, ある者の身分に関する証拠として登記官に提供された又は当該身分に関連して登記官によって作成若しくは取得された本法第66条第(1)項第(c)号に該当する全ての文書のことである。ただし, 第(7)項に従う。
- (7) 書式AP 1, 書式DS2及び書式FR1は身分文書ではない。
- (8) 第(5)項第(i)号において、「犯罪調査文書」とは, 本法第66条第(1)項第(c)号に該当する(身分文書以外の)犯罪防止又は犯罪発見に関連する全ての文書のことであるが以下の文書ではない。
- (a) 登記官への申請の一部又は補足として登記官が受け取った文書
  - (b) 本法第73条の下でなされた異議の一部又は補足として登記官が受け取った文書, 又は
  - (c) 第(9)項が適用される文書
- (9) 本項は以下の場合に文書に適用する。
- (a) 申請又は異議を検討する手続の一部として登記官によって又は登記官の要請により作成された文書である場合, 及び
  - (b) 主として犯罪防止又は犯罪発見に関連して作成された文書でない場合
- (10) 第(5)項において, 書式EX 1 A並びに書式CIT及び書式CITが添付された書式は規則132の下で提供される情報と同等の情報を含み, かつ, 書式CITが添付された書式による申請への言及は規則132によってなされる申請と同等

の申請を含む。

- (11) 何人も附則 2 の下でなされた関連通知が継続する期間のみ権原の個別登記の一部又は文書の一部についての調査及び複写の申請をすることができる。ただし、通知に含まれる制約を受けそれに従う。

### 公的複写

#### 規則134 登記権原又はそのいずれかの部分、予告登録簿、又は権原見取図の調査証書の公的複写の申請

- (1) 何人も以下の申請をすることができる。
- (a) 個別登記の公的複写
  - (b) 個別登記に言及される権原見取図の公的複写
  - (c) 個別予告登録簿及び予告登録及び当該個別予告登録簿に言及される予告登録図面の公的複写、及び
  - (d) 権原見取図の調査証書
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式OC 1によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 各登記権原又は個別予告登録に関しては、別途の申請がなされなければならない。
- (4) 第(3)項にかかわらず、申請が2つ以上の登記権原又は個別予告登録に関する場合であるが、当該申請が権原番号を提供していない場合、又は提供された権原番号が、申請がなされている財産のいずれの部分にも関連していない場合、登記官は以下をすることができる。
- (a) 当該申請をあたかも当該財産に関連する権原番号の一つのみに言及しているものとして扱うこと。
  - (b) 当該申請をあたかも当該財産に関連する権原番号の全てに言及しているものとして扱うこと、又は
  - (c) 申請を取消すこと。
- (5) 第(4)項において、権原番号への言及は、個別予告登録の場合、予告登録の権原番号を含む。

- (6) 登記官が第(4)項第(b)号の下で当該申請を扱う場合、申請者は、登記権原のそれぞれ又は個別予告登録のそれぞれに関して別途の申請をしたものとして扱われる。
- (7) 個別予告登録簿及び当該個別予告登録簿に言及される全ての予告登録図面の公的複写は、予告登録の存続に影響を与え得る申請又は事項を無視して発行されなければならない。
- (8) 何人も附則2の下でなされる関連通知が継続する期間のみ個別登記簿の一部の公的複写の申請をすることができる。ただし、通知に含まれる制約を受けそれに従う。
- (9) 登記官はかかる関連通知に指定される方法で個別登記簿の一部の公的複写を提供しなければならない。

**規則135 権原登記簿に言及される文書及び登記官によって保管されている文書又はそれらの一部分の公的複写の申請**

- (1) 何人も以下の公的複写を申請することができる。ただし、第(2)項に従う。
  - (a) 権原登記簿に言及される文書及び登記官によって保管されている文書
  - (b) 登記官によって保管されているその他の文書で登記官に対する申請に関する文書
- (2) 除外文書及びそれらのいずれの部分も第(1)項から除外される。
- (3) 第(1)項の下での申請は書式OC2を用いてなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (4) 本規則135において、「除外文書」とは規則133におけるものと同様の意味を有する。
- (5) 何人も附則2の下で与えられる重要な通知が存続する期間のみ文書の一部の公的複写を申請することができる。ただし、通知に含まれる制約を受けそれに従う。
- (6) 登記官は、関連通知で特定された方法で文書の一部の公的複写を提供しなければならない。

**適用対象外情報書類**

**規則136 登記官に文書を適用対象外情報書類として指定してもらうための申請**

- (1) 何人も、関連文書が不利益情報を含むと主張する場合、登記官に当該関連文書を適用対象外情報書類として指定してもらうための申請をすることができる。
- (2) 第(1)項に基づく申請は書式EX 1 及びEX 1 Aによりなされなければならない。かつ以下のような関連書類の複写を含まなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
  - (a) 不利益情報を除外する、かつ、
  - (b) 不利益情報が除外されている場合、「除外情報」という文言を含み、及び
  - (c) 関連文書の正確な複写として認定されているが、当該不利益情報は含まず第(b)号で求められる当該文言を含む。
- (3) 登記官が申請者の主張が根拠がないものではないことを確信することを条件として、登記官は当該関連文書を適用対象外情報書類として指定しなければならない。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 登記官が当該文書を適用対象外情報書類として指定することが登記簿を維持することに対して不利益となり得ると考える場合、登記官は当該申請を取消することができる。
- (5) 文書が適用対象外情報書類である場合、登記官は影響される登記権原の個別登記簿に適切な記載を付すことができる。
- (6) 文書が適用対象外情報書類であり、かつ、第(1)項の下でなされるさらなる申請が、既存の指定がなければ、そのように指定される結果となったであろう場合、登記官は以下を削除する他の編集済情報文書を作成しなければならない。
  - (a) 既存の編集済情報文書から除外された情報、及び
  - (b) 申請者によって提出された編集済情報文書から除外された他のさらなる情報

(7) 本規則136では、「関連文書」は以下の文書である。

- (a) 権原登記簿に言及される文書若しくは登記官への申請に関連する文書であり、登記官によって保管されているその原本若しくは複写、又は
- (b) 本規則136の下での申請として同時になされた申請（「附属申請」）の結果として権原登記簿に言及されるであろう文書、若しくは附属申請に関連する文書であり、登記官によって保管されるであろう若しくは差し当たり保管されている原本若しくは複写

#### **規則137 適用対象外情報書類の公的複写の申請**

- (1) 誰でも適用対象外情報書類の公的複写の申請をすることができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式EX 2によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 登記官は、第(1)項の下での申請の通知を、規則136の下での関連申請をした者に対して、登記官が、当該通知が不必要であるか又は非実用的であると納得しない限り与えなくてはならない。
- (4) 登記官が以下を決定した場合、登記官は、申請者に対して適用対象外情報書類の公的複写を提供しなければならない。
  - (a) 編集済情報文書から除外された情報のいずれもが不利益情報でないこと、又は
  - (b) 除外された情報の全て又は一部は不利益情報であるが、申請者に適用対象外情報書類の公的複写を提供する公的利益がそれをしないときの公的利益を上回ること。
- (5) 登記官がいずれの情報も不利益情報ではないことを理由に第(1)項の下での申請に決定を下す場合、登記官は、適用対象外情報書類としての文書の指定及び規則136第(5)項の下で当該文書に関してなされた記載を削除しなければならない。

#### **規則138 適用対象外情報書類としての文書の指定の削除の申請**

- (1) 文書が適用対象外情報書類である場合、規則136第(1)項の下で指定の申請をした者は当該指定を削除させる申請をすることができる。

- (2) 第(1)項の下での申請は、書式EX 3によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 登記官が、申請が規則にかなっていると確信する場合、登記官は、適用対象外情報書類としての文書の指定及び規則136第(5)項の下で文書に関してなされる記載を削除しなければならない。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 以下の場合は、登記官は、既存の編集済情報文書を、当該編集済情報文書及び第(1)項の下での申請をしない申請人によって規則136第(2)項(b)の下で提出された編集済情報文書の両方から除外される情報のみを除外する編集済情報文書に替えなければならない。
- (a) 文書が2つ以上の申請の下で適用対象外情報書類とされた場合
- (b) 第(1)項の下での申請が規則136第(1)項の下での申請者全員よりも少ない者によってなされる場合、及び
- (c) 登記官が、申請が規則にかなっていると確信する場合

#### 過渡期文書

#### 規則139 過渡期文書の調査、複写及び公的複写 (削除)

調査又は執行手続に関連した保有者の氏名の索引の閲覧、公的複写及び調査

#### 規則140 調査又は執行手続に関連する申請

- (1) 本規則140において、

「資格ある申請者」とは、調査を実行する若しくは執行手続を開始する又はその両方を行える制定法上の権限を有していると登記官が納得させられる者を意味する（例えば、附則5に言及される者がいるがそれに限定されない）。

「適当な証明書」とは、資格ある申請者の制定法上の権限に言及する書式CITに定められる証明書を意味する。

「書式CIT」とは、本規則140の下でなされる申請のための適当な証明書を含有する本法第100条第(4)項の下で登記官によって適宜発行される書式を意味する。

- (1A) 本規則140の下でなされる申請のために、資格ある申請者は、適当な証

明書又は規則132が適用する場合においては附則2の下でなされる通知に従った同等の証明書を登記官に提供しなければならない。

(1B) ある者が資格ある申請者であると登記官が納得させられた場合、登記官は、書式CITにその者に関する適当な証明書が含まれていることを確実にしなければならない。

(2) 資格ある申請者は以下を申請することができる。

- (a) 規則133第(2)項の範囲内にある文書（書式を含む）の調査又は複写、
- (b) 規則135第(2)項の範囲内にある文書（書式を含む）の公的複写、及び、
- (c) 申請で明示された者の氏名に関して保有者の氏名による索引の調査

(3) 第(2)項の下での申請は、場合に応じて、書式CITを添え、書式PIC、OC2、又はPN1によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。

(4) 以下を申請する資格ある申請者は、場合に応じて、申請に用いられる書式PIC、書式OC1、書式OC2、書式HC1、書式SIM又は書式SIFに書式CITを添付することができる。

- (a) 本法第66条の下で第(2)項第(a)号の範囲内にはない登記簿及び文書の調査及び複写
- (b) 規則134第(1)項の下での登記簿及び図面の公的複写及び規則135の下での第(2)項第(b)号の範囲にはない文書の公的複写
- (c) 規則144の下での登記権原の履歴情報簿
- (d) 規則145の下での索引図の公的調査、又は
- (e) 規則146の下での特権及び荘園権の索引の公的調査

(4A) 第(2)項の下で保有者の氏名による索引の調査を申請する資格ある申請者は、同時に、かかる調査申請に含まれる詳細に関する索引の中の記載（ある場合）に関する各個別登記簿の公的複写を書式PN1に書式CITを添付して申請することができる。

日毎リスト、登記担保権の電子的処分、及び権原見取図に関する情報

規則141 日毎リスト情報

- (1) 本規則141において、
  - (a) 「日毎リスト情報」とは規則12の下で登記官によって保管されている情報を意味する。
  - (b) 「日毎リスト履歴情報」とは規則12の下で登記官によって維持される日毎リストに存在したがもはや存在していない情報を意味する。
- (2) 何人も附則2の下で与えられた関連通知が継続している間及び当該通知に含まれる制限に従って、特定の権原番号に言及する日毎リスト情報のみを申請することができる。
- (3) 登記官は関連通知に特定された方法で日毎リスト情報を提供しなければならない。
- (4) 登記官が別段述べない限り、提供された日毎リスト情報は、当該情報が提供される直前に日毎リストにおいて存続している記載に基づいていなければならない。
- (5) 登記官は、規則136の下での申請の詳細を本規則141の下で開示することを求められない。
- (6) 何人も附則2の下で与えられる関連通知が継続する期間のみ日毎リスト履歴情報を申請することができる。ただし、当該通知に含まれる制約を受けそれに従う。
- (7) 登記官は、関連通知に指定された方法で日毎リスト履歴情報を提供しなければならない。

#### **規則142 電子的方法による担保権の責任免除に関する照会**

- (1) 何人も特定の登記不動産権に関して以下の通知について登記官による受領確認の申請をすることができる。
  - (a) 電子的方法によって付与された登記担保権の消滅すること、又は
  - (b) 電子的方法によって付与された登記担保権から登記不動産権の一部放棄をすること。
- (2) 第(1)項の下での申請は、附則2の下で与えられた関連通知が継続している間及び当該通知に含まれる制限に従ってのみなされることができる。

- (3) 登記官は、一たび通知が関連する登記担保権の記載が関連登記権原又は影響を受ける当該権原の一部から取り消されれば、本規則142の下で通知に関する情報を開示することを求められない。

#### **規則143 権原見取図の調査に関する証明書**

- (1) 規則134の下で権原見取図の調査証明書の申請がなされる場合、登記官は、当該調査の完了時に、調査証明書を発行しなければならない。
- (2) 調査証明書は書式CIにより又は同様の効果を以て登記官によって発行されなければならない。ただし、規則132第(2)項に従う。

#### **履歴情報**

#### **規則144 電子的様式で登記官によって保管されている登記権原の履歴情報の申請**

- (1) 誰でも登記官によって電子的様式で保管されている登記権原及び終了した登記権原について以下の複写を申請することができる。
- (a) 特定日の履歴情報の最新版
  - (b) 特定日の履歴情報の各日版、又は
  - (c) 登記簿上存在したがもはや存在しない情報。ただし、第(5)項及び第(6)項に従う。
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式HC 1によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 第(1)項の下での申請が規則にかなっており、かつ登記官が申請の中で特定された日の登記権原の史的簿を電子的様式で保管している場合、登記官は、以下を発行しなければならない。ただし、第(4)項に従う。
- (a) 申請が第(1)項第(a)号の下での場合は、規則132第(2)項に従って、その日の終わりの登記権原の史的簿の紙による複写、又は
  - (b) 申請が第(1)項第(b)号の下での場合は、規則132第(2)項に従って、その日の終わりの登記権原の史的簿の紙による複写及び当日の登記権原に関して電子的様式で保管されている先行する全ての史的簿
- (4) 登記権原の史的簿の一部のみが登記官によって電子的様式で保管されてい

る場合、登記官は、規則132第(2)項に従って、当該部分の紙による複写を発行しなければならない。

- (5) 何人も附則2の下で与えられる関連通知が継続する期間のみ第(1)項第(c)項の下での履歴情報を申請することができる。ただし、当該通知に含まれる制約を受けそれに従う。
- (6) 登記官は、関連通知に指定された方法で第(5)項で言及される履歴情報を提供しなければならない。

### **本法第68条の下で維持される索引の公的調査**

#### **規則145 索引図の調査**

- (1) 誰でも索引図の公的調査を申請することができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は書式SIMによりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項を条件に従う。
- (3) 登記官が必要とする場合は、申請者は、申請に関連する土地を示す最大規模の土地測量機関作成地図からの抜粋の複写を提供しなければならない。
- (4) 第(1)項の下での申請が規則にかなっている場合、規則132第(2)項に従って、紙による証明書は、場合に応じて、附則6の第1編に特定される情報を含み発行されなければならない。

#### **規則146 関連特権及び荘園権の索引の調査**

- (1) 誰でも関連特権や関連荘園に関する索引の公的調査を申請することができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式SIFによりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 第(1)項の下での申請が規則にかなったものである場合、規則132第(2)項に従って、書面による証明は、場合に応じて、附則6の第2編に特定される情報を含めて発行されなければならない。

### **優先権を伴う公的調査**

#### **規則147 購入者による優先的公的調査の申請**

- (1) 購入者は保護可能処分に関する登記権原の個別登記簿について優先的公的

調査の申請をすることができる。

- (2) 初めての登記の申請に係属している場合、当該係属している申請に関する保護可能処分を購入者は、当該係属している申請に関する優先的公的調査の申請をすることができる。
- (3) 優先的公的調査は、場合に応じて、書式OS 1 又は書式OS 2 によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (4) 申請が書式OS 2 によりなされ、かつ、図面の添付が求められる場合、登記官が別段認めない限り、当該図面の複写が提出されなければならない。

#### **規則148 優先的公的調査の申請に関する日毎リストへの記載**

- (1) 優先的公的調査の申請はその通知が日毎リストに記録された日時になされたものとしてみなされる。
- (2) 第(3)項は以下の場合に効力を有する。
  - (a) 公的調査の申請が規則にかなっている場合、及び
  - (b) 申請者が公的調査を撤回しなかった場合
- (3) 公的調査の申請の通知の日毎リストへの記載は、当該公的調査に関連する保護可能処分に関する登記簿への記載の申請に優先期間を付与する。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 第(3)項は、優先的公的調査の申請が規則にかなっていないことから後で取消された場合には適用されない。

#### **規則149 優先的公的調査に関する証明書の発行**

- (1) 優先的公的調査の申請が規則にかなっている場合、申請が日毎リストに記載された日時の当該調査の結果を示す優先的公的調査の証明書が発行されなければならない。
- (2) 登記不動産権に関連する又は系属している初めての登記の申請に関連する優先的公的調査の証明書は、登記官の裁量において、以下の方法の1つ又は両方によって発行され得る。
  - (a) 書面による様式、又は
  - (b) 本規則132第(2)項の下による。

- (3) 第(2)項の下で発行された公的調査証明書は、場合に応じて、附則6の第3編又は第4編に特定される情報を含まなくてはならず、かつ、関連登記権原の個別登記簿の公的複写に言及し発行され得る。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 公的調査証明書が第(2)項(a)の下で書面による様式で発行されようとしている又は発行されている場合、同一の申請に関して第(2)項(b)の下で発行された他の公的調査証明書は、場合に応じて、附則6の第3編のA、F、G及びH並びに附則6の第4編のA、H及びIに特定される情報のみを含む必要がある。

#### **規則150 優先的公的調査の撤回**

- (1) 登記権原の優先的公的調査又は係属している初めての登記のための申請に関連して優先的公的調査の申請をした者は、登記官に当該公的調査の撤回を申請することができる。ただし、第(2)項に従う。
- (2) 第(1)項の下での申請は、公的調査に従ってなされた保護可能処分に関する登記簿への記載の申請がなされ、かつ、完了している場合はなすことができない。
- (3) 一たび公的調査が第(1)項の下で撤回されれば、規則148第(3)項は当該公的調査に関連して適用されなくなる。

#### **規則151 保護される申請が依拠する申請の保護**

- (1) 登記簿への記載の申請が、公的調査証明書が優先期間を付与する申請であり、かつ、同一の登記土地に影響を与える先の登記可能処分が存在し当該申請が当該処分に依拠している場合、第(2)項は効力を有する。ただし、第(4)項に従う。
- (2) 上述の先の登記可能処分に関連する登記簿への記載の申請は、同法第72条第(1)項第(a)号の目的上、優先期間が関連する申請である。
- (3) 第(2)項に言及される優先期間は、第(1)項に言及される公的調査によって与えられた優先期間と同時に終了する。
- (4) 第(2)項は、第(1)項に言及されている申請と第(2)項に言及されている申請の両方が以下の場合でない限り効力を有しない。
- (a) 当該優先期間の終了前になされている場合、及び

(b) 登記によって適時に完了する場合

## **規則152 保護される申請が依拠する係属している初めての登記の申請に関連する申請の保護**

- (1) 第(1)項は以下の場合に効力を有する。ただし、第(4)項及び第(5)項に従う。
- (a) 係属している初めての登記の申請があること。
  - (b) 登記簿に記載するための係属している申請があり、当該申請に対して公的調査が優先期間を与えていること。
  - (c) 第(b)号に言及される係属している申請と同一の登記可能不動産権又は登記可能担保権に影響を与える先の登記可能処分に関する登記の申請があること。
  - (d) 第(b)号に言及される係属している申請が第(c)号に言及される申請に依拠していること、並びに
  - (e) 第(c)号に言及される申請が第(a)号に言及される係属している初めての登記の申請の影響下にあること。
- (2) 第(1)項(c)号に言及される先の登記可能処分に関連する登記簿への記載の申請は、本法第72条第(1)項第(a)号の目的上、優先権が関連する申請である。
- (3) 第(2)項に言及される優先期間は第(1)項第(b)号に言及される公的調査によって与えられる優先期間の終了と同時に終了する期間である。
- (4) 第(2)項は、第(1)項第(a)号で言及される係属している初めての登記の申請が、登記可能不動産権の全て又は一部について登記によって適時に完了しない限り効力を有しない。
- (5) 第(2)項は、第(1)項第(b)号に言及されている公的調査が優先権を与える係属している申請と第(1)項第(c)号に言及されている先の登記可能処分に関連する申請の両方が以下の場合でない限り効力を有しない。
- (a) 当該優先期間の終了前になされている場合、及び
  - (b) 登記によって適時完了する場合

## **規則153 優先的公的調査の競合的申請間の優先及び競合する優先的公的調査の証明書間の優先**

- (1) 同一の登記可能不動産若しくは登記可能担保権又は同一の登記土地に関連する優先性を伴う2つ以上の公的調査に関する証明書が発行され効力を有する場合、申請者達が別段の合意をしない限り、当該証明書は、与えられた優先性に関する限りにおいて、日毎リストに優先的公的調査の申請が記載される時の順に効力を生じる。
- (2) 1つの取引が他の取引に依拠している場合、登記官は、優先的公的調査の申請者達がこれらの取引に効果を与える文書の順序が実行されるように、それらの申請が優先権を有することに合意していると（そうでないことが明らかでない限り）推定しなければならない。

#### **規則154 優先期間が終了すると同時に提出される申請**

- (1) 優先的公的調査が登記権原に関してなされており、かつ、当該権原に関連する申請が当該調査に関する優先期間の終了と同時になされたものとみなされる場合、当該申請をなした時間は、当該優先期間の範囲内にあるものとみなされる。
- (2) 優先的公的調査が係属している初めての登記の申請に関してなされており、かつ、当該係属している初めての登記の申請の影響下にある登記可能不動産権に関連する、又は当該登記可能不動産権の登記の完了前にそのような影響下にあった後続の申請は、当該調査に関する優先期間の終了と同時になされたものとみなされ、当該後続の申請がなされた時間は当該優先期間の範囲内にあるものとみなされる。

#### **優先権を伴わない公的調査**

#### **規則155 優先性を伴わない公的調査の申請**

- (1) 誰でも登記権原に関する個別登記簿について優先性を伴わない公的調査の申請をなすことができる。
- (2) 優先性を伴わない公的調査の申請は、書式OS3によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。
- (3) 当該申請が書式OS3により、かつ図面の添付が求められる場合、登記官が別段の方法を認めない限り、当該図面は複写で提出されなければならない。

い。

### 規則156 優先性を伴わない公的調査の証明書の発行

- (1) 優先性を伴わない公的調査の申請が規則にかなうものである場合、優先性を伴わない公的調査の証明書が発行されなければならない。
- (2) 優先性を伴わない公的調査の証明書は、登記官の裁量において、以下の方法の一つ又は両方によって発行され得る。
  - (a) 書面による様式によって、又は
  - (b) 規則132第(2)項の下による。
- (3) 第(2)項の下で発行された優先性を伴わない公的調査の証明書は、場合に応じて、附則6の第3編に特定される情報を含まなければならない、かつ関連登記権原の個別登記簿の公的複写に言及し発行され得る。ただし、第(4)項に従う。
- (4) 公的調査証明書が第(2)項第(a)号の下での書面による様式で発行されようとしている、又は発行されている場合、同一の申請に関して第(2)項第(b)号の下で発行された他の公的調査証明書は、場合に応じて、附則6の第3編のA、F、G及びHに特定される情報のみを含む必要がある。

### 情報の要請

### 規則157 公的調査のための電話、口頭、又は遠隔端末による申請に求められる情報

- (1) 規則147第(3)項又は規則155第(2)項の下での申請が登記権原に関連して規則132第(1)項によって電話又は口頭によってなされた場合、登記官は、公的調査が完了する前又はその完了の後で、自らの裁量において、電話又は口頭で、申請者に対して、以下についての是非を伝えることができる。
  - (a) 申請に付された日からの調査以来、個別登記簿になされた不利な関連記載があったかどうか、又は
  - (b) 日毎リストに存続する関連記載があったかどうか。
- (2) 規則147第(3)項の下での申請が、係属する初めての登記の申請の影響下にあるコモンロー不動産権に関連して規則132第(1)項によって電話又は口頭に

よってなされた場合、登記官は、公的調査が完了する前又はその完了の後で、自らの裁量において、電話又は口頭で、申請者に対して、日毎リストに存続する関連記載があるかどうか、を伝えることができる。

- (3) 規則147第(3)項又は155第(2)項の下での申請が、規則132第(1)項によって遠隔端末から土地登記コンピューターシステムに対してなされた場合、登記官は、公的調査が完了する前又はその完了の後で、自らの裁量において、申請者に対して、当該遠隔端末への送信によって、以下についての是非を伝えることができる。
- (a) 登記権原の公的調査の場合、第(1)項第(a)号又は第(b)号に言及される種類の関連記載があるかどうか、又は
  - (b) 係属している初めての登記の申請の影響下にあるコモンロー不動産権の公的調査の場合、第(2)項に言及される種類の関連記載があったかどうか。
- (4) 本規則157の下で、登記官は、関連記載についての詳細を申請者に提供する必要はない。

#### 1996年家族法の目的上の公的調査と情報請求

##### 規則158 1996年家族法の目的上の譲渡抵当権者による公的調査の申請

- (1) 住居の全て若しくは一部により構成される又は住居の全て若しくは一部を含む登記権原を含む土地の譲渡抵当権者は、1996年家族法第56条第(3)項の目的上、関連個人登記簿の調査の結果に関する公的調査証明書を申請することができる。
- (2) 第(1)項の下での申請は、書式HR 3によりなされなければならない。ただし、規則132第(1)項に従う。

##### 規則159 1996年家族法第56条第(3)項の目的上の譲渡抵当権者によってなされる申請に従った公的調査結果証明書の発行

- (1) 規則158の下でなされる申請に関する調査の結果を伝える公的調査証明書は、登記官の裁量において、以下の1つ又は両方の方法で発行され得る。
- (a) 書面による様式、又は
  - (b) 本規則132第(2)項の下による。

- (2) 第(1)項の下で発行された公的調査証明書は、附則 6 の第 5 編に特定される情報を含まなければならない。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 公的調査証明書が第(1)項第(a)号の下で発行されようとしている又は発行されている場合、同一の申請に関して第(1)項第(b)号によって規則132第(2)項の下で発行された他の公的調査証明書は、附則 6 の第 5 編の A, E 及び F に特定される情報のみを含む必要がある。

#### **規則160 1996年家族法の目的上の公的調査の申請者により求められる情報**

申請が規則158の下でなされている場合、登記官は、自らの裁量において、附則 2 の下で与えられた関連通知が継続している間、及び当該通知に含まれる制限に従って、当該公的調査が完了する前に、申請者に対して、いかなる伝達方法においても、以下についてその有無を伝えることができる。

- (a) 住居権通知若しくは婚姻関係住居権予告登録が関連登記権原の個別登記簿に記載されたかどうか、又は
- (b) 系属している日毎リストに記載された住居権通知の記載の申請があるかどうか。

## **第14編 雑則及び特別事案**

### **本法第25条第(5)項の範囲内にある法の適用による処分**

#### **規則161 登記可能処分である法の適用による処分の登記申請**

- (1) 登記可能処分である法の適用による処分の登記申請には、処分にかかる十分な証拠が添付されなければならない。ただし、第(2)項及び第(3)項に従う。
- (2) 財産帰属命令がなされた場合、それを申請に添付しなければならない。
- (3) 1925年受託者法 (Trustees Act 1925) の第40条が適用される信託財産付与命令がなされた場合、申請書に任命又は退任証書、及び以下の書類が添付されなければならない。
  - (a) 任命又は退任を実施する者を代行する不動産専門家による、それらの者がそうした行為をなす権原があることの証明書、又は

- (b) 任命又は退任を実施する者がそうした行為をする権利が与えられていることについて登記官が納得できるためのその他の証拠

### 保有者の死亡

#### 規則162 人格代表者による譲渡

- (1) 未だ保有権者として登録されていない人格代表者による譲渡の登記申請は、以下が添付されなければならない。
- (a) 死亡した保有者の遺言検認状の原本及び1925年遺産管理法 (Administration of Estates Act 1925) の第7条が適用される場合は、譲渡人がその人格代表者であることを証するために、代表者の連鎖を示す遺言検認状の原本、
  - (b) 死亡した保有者の遺言状の原本で譲渡人がその人格代表者であることを示すもの、
  - (c) 譲渡人を死亡者の人格代表者に任命する裁判所の命令、又は
  - (d) (不動産専門家が申請者のために行う場合は) 不動産専門家が遺言検認状、遺言状、若しくは裁判所の命令の原本、証明謄本若しくは正式謄本を有していることの証明書
- (2) 登記官は、死亡した唯一の保有者又は最後に生存する合有保有者の人格代表者による登記土地の譲渡がなされた理由を調査する義務はなく、かつ、遺言の内容を確認する義務も負わない。また、登記簿における制限登録の条件に合致している限り、登記官は、遺言の諸条件を知っているか否かにかかわらず、人格代表者が正しく、かつ、その権限内で行動していると推定しなければならない。

#### 規則163 人格代表者の登記

- (1) 人格代表者による、登記不動産権又は登記担保権の保有者としての登記申請で以下のものについては、第(2)項が定める証拠が添付されなければならない。
- (a) 死亡した唯一の保有者又は最後の生存合有保有者に代わる申請、又は
  - (b) 既に登記されている他の人格代表者との共同申請、又は
  - (c) 既に保有者として登記されている他の人格代表者に代わる申請

- (2) 第(1)項の下で申請に添付されなければならない証拠は以下の通りである。ただし、第(3)項に従う。
- (a) 申請者がその人格代表者であることを示す死亡した保有権者による遺言検認状及び1925年遺産管理法（Administration of Estate Act 1925）の第7条が適用される場合は、申請者がその人格代表者であることを証するための代表者の連鎖を示す遺言検認状の原本、
  - (b) 申請者がその人格代表者であることを示す死亡した保有者による遺言管理状の原本、
  - (c) 申請者を死亡した者の人格代表者として任命する裁判所の命令、又は、
  - (d) （不動産専門家が申請者の為に申請する場合）当該遺言検認状、遺言管理状若しくは裁判所命令の原本又は公的複写を不動産専門家が保有していることについて当該不動産専門家が発行する証明書
- (3) 第(1)項第(c)号の下での申請には、申請者が交代することになっている人格代表者の任命は終了していることについて、登記官が納得できる証拠が添付されなければならない。
- (4) 死亡した保有者の人格代表者を登記する場合、登記官は以下の記述を人格代表者の氏名の後に記載しなければならない。
- 「死亡した（氏名）の遺言執行人（又は遺言管理人）」
- (5) 登記官は、第(1)項第(b)号の下での申請によって、別の人格代理人を登記するに先立ち、保有者として登記されている人格代表者に通知を送達しなければならない。

#### **規則164 合有保有者の死亡**

登記不動産権又は登記担保権の死亡した合有保有者の名義を登記簿から削除する為の変更登記申請は、その者の死亡についての証拠を添付しなければならない。

#### **保有者の破産**

#### **規則165 破産の通知登録**

- (1) 登記不動産権に関連する破産通知登録は、保有者登記簿に記載されなければ

ばならない。また、登記担保権に関連する破産通知登録は、登記簿の担保登記簿に記載されなければならない。

(1A) 破産の申立 (petition in bankruptcy) についての破産通知登録は以下の書式によらなければならない。

「破産通知登録：[登記不動産権の保有者] 又は [上記の・・・年月日付け担保権者] の権原が、[債務者の氏名] に対して [(裁判所名) に申し立てられた (裁判所参照番号・・・) 破産申立 (土地担保参照番号 PA・・・) ] によって影響を受けるとみられることから、係争中の訴訟に関して、2002年土地登記法の第86条第(2)項の下で登記簿に記載されるもの」

(1B) 破産の申告 (bankruptcy application) についての破産通知登録は以下の書式によらなければならない。

「破産通知登録：[登記不動産権の保有者] 又は [上記の・・・年月日付担保権者] の権原が、[債務者の氏名] による破産申告 (参照番号・・・) (土地担保参照番号 PA・・・) によって影響を受けるとみられることから、係争中の訴訟に関して、2002年土地登記法の第86条第(2)項の下で登記簿に記載されるもの」

(2) 登記官は、関連する登記不動産権又は担保権の保有者に、破産通知登録の記載について、通知しなければならない。

(3) 本規則165において、「破産通知登録」は本法第86条第(2)項の下で登記官が登記簿に記載しなければならない通知登録を意味する。

#### **規則166 破産に伴う制限登録**

(1) 登記不動産権に関する破産に伴う制限登録は、登記簿の保有者登記簿に記載されなければならない。かつ、登記担保権に関する破産に伴う制限登録は、登記簿の担保登記簿に記載しなければならない。

(1A) 裁判所の破産命令の登記に際しての破産の制限登録は、以下の書式によらなければならない。

「破産に伴う制限登録：[登記不動産権の保有者] 又は [上記の・・・年月日付け担保権者] の権原が、[債務者の氏名] に対して [(裁判所名) に

より出された破産命令（裁判所参照番号・・・）（土地担保参照番号WO・・・）によって影響を受けるとみられることから、2002年土地登記法の第86条第(4)項の下で登記簿に記載されるもの。

「いかなる登記不動産権の処分も」又は「いかなる担保権の処分も」、破産財団の破産管財人が「登記不動産権」又は「登記担保権」の保有者として登記されるまでの間は登記されない。」

(1B) 決裁官による破産命令の登記に伴う破産の制限登記は、以下の書式によらなければならない。

「破産に伴う制限登録：「登記不動産権の保有者」又は「上記の・・・年月日付け担保権者」の権原が、「債務者の氏名」に対して「〔裁判所名挿入〕により出された破産命令（裁判所参照番号・・・）（土地担保参照番号WO・・・）によって影響を受けるとみられることから、2002年土地登記法第86条第(4)項の下で登記簿に記載されるもの。

「いかなる登記不動産権の処分も」又は「いかなる担保権の処分も」、破産財団の破産管財人が「登記不動産権」又は「登記担保権」の保有者として登記されるまでの間は登記されない。」

(2) 登記官は、関連登記不動産権又は登記担保権の保有者に、破産に伴う制限登録の記載について通知しなければならない。

(3) 本規則166において、「破産に伴う制限登録」は本法第86条第(4)項の下で登記官が登記簿に記載しなければならない制限登録を意味する。

#### **規則167 破産の登記簿記載に伴う登記官の行動**

(1) 登記官が以下の事項を確認した場合、登記官は、実行可能な限り速やかに、破産申告、破産申立、若しくは破産手続に対する破産命令に関連する破産通知登録又は破産に伴う制限登録を登記簿から取り消さなければならない。

(a) 破産命令が取り消されたこと、又は

(ab) 裁定者が破産命令をなすことを拒絶したこと、又は

(b) 破産申立てが却下され若しくは裁判所の許可の下で撤回されたこと、又

は

(c) 破産手続が、破産通知登録若しくは破産に伴う制限登録が記載された登記不動産権若しくは登記担保権に対して影響を与えないか、若しくは影響しなくなったこと。

(2) 登記官にとって、債務者又は破産者が、破産通知登録又は破産に伴う制限登録が記載された登記不動産権又は登記担保権の保有者と同一の者であることについて疑義があると思われる場合、登記官は実行可能な限り速やかに、その疑問を解決するために必要と考える行動をとらなければならない。

(3) 本規則167の下では、以下の通りとする。

「破産告知登録」とは、本法第86条第(2)項の下で登記官が登記簿に記載すべき通知登録を意味する。

「破産に伴う制限登録」は、本法第86条第(4)項の下で登記官が登記簿に記載すべき制限登録を意味する。

#### **規則168 破産管財人の登記**

(1) 以下の場合で、かつ、破産者若しくは死亡した者の登記不動産権若しくは登記担保権が破産管財人に帰属した場合、管財人は破産者若しくは死亡した保有者に代わり、管財人自身を登記することによる変更登記を申請することができる。

(a) 保有者が、その者に対する破産命令を受けている場合、又は

(b) 死亡した保有者について倒産管理命令がなされた場合

(2) 申請は、適宜、以下によって根拠付けられなければならない。

(a) 破産者に関する破産命令、又は死亡した者の不動産権に関する倒産管理命令、及び

(b) 管財人が署名した、登記不動産権又は登記担保権が破産者の財団又は死亡者の不動産権に含まれることの証明書、及び

(c) 公認管財人が受託者である場合、それを示す公認管財人による証明書、及び受託者が他の人物である場合は、第(3)項に定める証拠

(3) 第(2)項第(c)号における証拠は以下のものとする。

- (a) 破産者の若しくは死亡した債務者の債権者会議によって受託者に選任されたことを示す当該受託者の証明書, 又は
  - (b) 国務大臣により受託者に任命されたことの当該受託者の証明書, 又は
  - (c) その者を受託者に任命する裁判所命令
- (4) 本規則168において「倒産管理命令」とは, 1986年倒産法 (Insolvency Act 1986) の第385条第(1)項におけるものと同じ意味を有する。

#### **規則169 破産管財人の辞任**

- (1) 本規則169は以下の場合に適用する。
- (a) 保有者として登記された破産管財人が辞任する場合, 及び
  - (b) 公認管財人又はその他の者が, 関連する破産者の不動産権の受託者に任命された場合, 及び
  - (c) 公認管財人又はその者が, 以前の受託者に代えて保有者として登記されることを申請した場合
- (2) 第(1)項第(c)号の申請は, 規則168第(2)項第(c)号により要求される証拠により根拠付けられなければならない。

#### **規則170 登記簿への管財人の記載**

公認管財人又はその他の破産管財人が保有者として登記される場合, 「(氏名) の公認管財人及び破産管財人」又は「(氏名) の破産管財人」との文言が, 適宜登記簿に記載されなければならない。

### **海外における倒産手続**

#### **規則171 EC倒産手続規則の下での手続**

- (1) 関連当事者は, 倒産手続開始判決の注記を登記簿へ記載することの申請をなすことができる。
- (2) 第(1)項の下での申請には, 登記官が合理的に求める証拠が添付されなければならない。
- (3) 第(1)項の下での申請を受けて, 登記官が倒産手続開始判決がなされたと判断する場合は, 登記官は判決についての注記を登記簿に記載することができる。

(4) 本規則171において、用語の意味は以下の通りである。

「倒産手続開始判決」とは、EC規則第3条第(1)項における手続開始判決を意味する。

「規則」とは欧州議会及び理事会の規則（EU）2015/848を意味する。

「関連当事者」とは、規則第29条の下で申請の対象となる倒産手続開始判決について登記簿に記載することを要請又は要求する権限を有するすべての者を意味する。

### 係属中の土地訴訟、令状又は命令

#### 規則172 土地訴訟、令状又は命令の利益

- (1) 本法第34条第(1)項の目的上、関連当事者は、適宜、係属中の訴訟、令状又は命令について利益を有する者として扱われるものとする。
- (2) 本法第43条第(1)項第(c)号の下での制限登録の登記記載をなすについて十分な権益を有するか否かを決定するに当たり、関連当事者は、場合に依じて、係属中の訴訟、令状又は命令に便益を有する者として扱われるものとする。
- (3) 本規則172において、「関連当事者」とは本法第87条第(1)項第(a)号に定める全ての行為又は手続をなす者（適切である場合はその譲受人若しくは担保権者）、又は同法第87条第(1)項第(b)号の令状若しくは命令を取得した者を意味する。

### 君主

#### 規則173 不動産復帰等

- (1) 土地の登記自由保有不動産権が消滅した場合、登記官は、財産登記簿表示及び下位で影響を受けた全ての登記権原の財産登記簿にその事実を注記することができる。
- (2) 登記官が土地の登記自由保有不動産権が消滅したのか疑問がある場合は、第(1)項の下での記載はその旨の記述をもって修正されなければならない。

### イングランド国教会

#### 規則174 国教会委員会への譲渡に関する土地負担の記載

- (1) 法令又は国教会制定法（Measure）によって、国教会委員会に対する譲渡が、登記の完了することのみを条件に、登記土地について、直ちに又はその後の一定の期間後のいずれかに、聖職禄保有者又はその他の単独教会法人に帰属する効果を有する場合は、登記官は、以下の書類を受領したときに、その聖職禄保有者又はその他の教会法人を保有者として登記しなければならない。
- (a) 申請書、
  - (b) 国教会委員会への譲渡証書、及び、
  - (c) 書式4による国教会委員会の証明書
- (2) 書式4の証明書は、譲渡証書か別の書類のいずれかによって作成できる。
- (3) 本規則174において、「国教会制定法」は、イングランド国教会全国総会又はイングランド国教会聖職者総会の国教会制定法を意味する。

#### **規則175 保有者として国教会委員会等の登記記載**

- (1) 登記土地が以下の方法で、国教会委員会、教会法人（集合又は単独）、若しくはその他の者に譲渡され又は（登記の完了のみを条件として）帰属することになった場合、登記官は、申請に基づき、国教会委員会、教会法人、若しくはその他の者を保有者として登記しなければならない。
- (a) 国教会委員会のスキーム
  - (b) 国教会委員会に関連するか、又はそれが所管する法令若しくは国教会制定法によって作成され、ロンドンガゼットに公表されることによって効力を生じる証書、又は
  - (c) 法令又は国教会制定法によって認可された譲渡
- (2) 申請には以下の書類が添付されなければならない。
- (a) 書式5による国教会委員会の証明書、及び
  - (b) 以下のいずれか。
    - (i) 国教会委員会の計画の押印された謄本、
    - (ii) 証書を公表するロンドンガゼットの写し、又は
    - (iii) 譲渡証書

- (3) 書式5による証明書は、譲渡証書かそれとは別の書類のいずれかで作成できる。
- (4) 本規則175において「国教会制定法」とは、イングランド国教会全国総会又はイングランド国教会聖職者総会の教会制定法を意味する。

### チャリティー

#### 規則176 非免除チャリティー—制限登録

- (1) 1993年チャリティー法（Charities Act 1993）の第37条第(8)項又は第39条第（1B）項に基づき、その何れかが適用されるときに、登記官が登記簿に記載すべき制限は、適切な制限でなければならない。
- (2) 以下のいかなる申請も、登記又は未登記の不動産権に関連する場合で、その不動産権が非免除慈善団体によって保有されるとき、又はその為の信託として保持されるときは、適切な制限の記載申請と併になされなければならない。ただし、登記不動産権の場合で、その制限が既に登記簿に記載されている場合はこの限りではない。
- (a) 未登記の不動産権の初めての登記申請。ただし、登記義務の引き金となる処分が規則179第(b)号又は規則180第(2)項第(b)号若しくは第(c)号が規定する文言を含む書面によってなされる登記申請はこの限りではない。
- (b) 登記不動産権の譲渡の登記申請。ただし、処分が規則179第(b)号が定める文言を含む証書によって登記申請がなされる場合は、この限りではない。
- (c) 規則161の下で登記不動産権を不動産権の保有者以外の者に帰属させる登記申請
- (3) 登記された不動産権が法人によって保有される場合、又はそのための信託として保持される場合は、当該法人が非免除チャリティーとなったときに、チャリティーの受託者は適切な制限の記載を申請しなければならない。
- (4) 本規則176において、「適切な制限登録」は、書式Eによる制限登録を意味する。

#### 規則177 1993年チャリティー法第Ⅶ編に基づく法人受託者の登記

1993年チャリティー法（Charities Act 1993）の第Ⅶ編の下で法人組織化されたチャリティーの受託者の為の登記可能処分については、「1993年チャリティー法の第Ⅶ編に基づく法人組織」と記載し、処分の登記申請には、同法第50条の下でチャリティー委員会によって認可された証明書を添付しなければならない。

#### **規則178 公式財産管理人の登記**

- (1) 公式財産管理人を登記不動産権又は担保権の保有者として登記する旨の申請には、以下の書類を添付しなければならない。
  - (a) 1993年チャリティー法（Charities Act 1993）の第21条第(1)項の下でなされた裁判所の命令、又は
  - (b) 1993年チャリティー法の第16条又は第18条の下でなされたチャリティー事業監督委員会の命令
- (2) 不動産権又は担保権が、1993年チャリティー法の第18条の下での命令に基づき、公式財産管理人に帰属する場合、その者を保有者として登記する旨の申請（本法第2編第1章の下でのものであるか、登記可能な処分によるものであるかを問わない。）は、書式Fによる制限の記載申請と併になさなければならない。
- (3) 登記不動産権又は登記担保権の保有者として公式財産管理人が登録された場合、1993年チャリティー法の第18条の下での命令に基づき当該不動産権若しくは担保権がその者に帰属する場合を除き、チャリティーの受託者の住所、又は、登記不動産権若しくは登記担保権が法人化されたチャリティーの為に保有されているときは、チャリティーの住所が、規則198の下での送達の住所として記載されなければならない。

#### **規則179 チャリティーの為になされる処分に含まれる記述**

1993年チャリティー法（Charities Act 1993）の第37条第(5)項によって要求される記述は、同法第37条第(7)項が適用される書面において、以下のいずれかの書式で行わなければならない。

- (a) 「譲渡された土地（その他場合に依じて）は、当該譲渡の結果として（そ

の他場合に依じて), 免除チャリティーである (チャリティー名) により, (あるいはそのための信託として) 保有される。」

- (b) 「譲渡された土地 (その他場合に依じて) は, 当該譲渡の結果として (その他場合に依じて), 非免除チャリティーである (チャリティー名) により (あるいはそのための信託として) 保持され, 1993年チャリティー法の第36条によって課される処分に対する制限が (同法第36条第(9)号の適用を条件として) 当該土地に適用される。」

#### 規則180 チャリティーによる処分の中に含まれるべき記述

- (1) 1993年チャリティー法 (Charities Act 1993) の第37条第(1)項に基づき求められる記述は, 同法第37条第(7)項が適用される証書の中で, 以下のいずれかの書式により行わなければならない。
- (a) 「譲渡された土地(その他場合に依じて)は免除チャリティーである(チャリティー名)のための信託として(保有者名)により保持される。」
- (b) 「譲渡された土地(その他場合に依じて)は, 非免除チャリティーである(チャリティー名)のための信託として(保有者名)により保有されるが, この譲渡(その他場合に依じて)は, 1993年チャリティー法の第36条第(9)項第(a)号, 第(aa)号, 第(b)号又は第(c)号のいずれかに該当するものである。」
- (c) 「譲渡された土地(その他場合に依じて)は, 非免除チャリティーである(チャリティー名)のための信託として(保有者名)により保有されるが, この譲渡(その他場合に依じて)は1993年チャリティー法の第36条第(9)項第(a)号, 第(aa)号, 第(b)号又は第(c)号のいずれにも該当するものでないため, 同法第36条より課された処分に対する制限は当該土地に適用される。」
- (2) 1993年チャリティー法第39条第(1)項に基づき求められる記述は, 登記可能処分である譲渡抵当権, 又は本法第4条第(1)項第(g)号が適用される譲渡抵当権について, 以下の書式のいずれかによって行わなければならない。
- (a) 「担保権が設定された土地は, 免除チャリティーである(チャリティー名)により(又は, 彼らの為の信託として)保有されている。」

- (b) 「担保権が設定された土地は、非免除チャリティーである（チャリティー名）により（又は、彼らの為の信託として）保有されているが、この担保権（又は譲渡抵当権）は1993年チャリティー法第38条第(5)項の1つに該当する。」
- (c) 「担保権が設定された土地は非免除チャリティーである（チャリティー名）により（又は、彼らの為の信託として）保有されており、またこの担保権（又は譲渡抵当権）は1993年チャリティー法の第38条第(5)条のいずれにも該当しないため、同法第38条により課される制限が適用される。」
- (3) 1993年チャリティー法の第39条第（1A）項第(b)号が要求する記述は、以下の書式によらなければならない。
- 「1993年チャリティー法の第36条により課された処分についての制限もまたこの土地に適用される（ただし、同法第36条第(9)号に従う。）」

#### 会社及びその他の法人

##### 規則181 会社及び有限責任パートナーシップの登記（削除）

##### 規則182 慈善信託、国教会信託、又は公的信託の受託者の登記

- (1) 慈善団体、国教会の若しくは公的な信託を保有している法人、又は受託者の集合体が登記不動産権若しくは登記担保権の保有者として登記申請する場合、申請書には信託を設定する書類を添付しなければならない。
- (2) 本規則182の第(1)項は、登記不動産権又は登記担保権が非免除慈善団体によって、又はその為の信託によって、保有されている場合には適用されない。

##### 規則183 特定の法人の登記

- (1) 本規則183が適用される法人が、登記不動産権又は登記担保権の保有者として登記申請を為す場合、申請書に、保有、売却、譲渡抵当、賃貸借及びその他土地取引の権限、並びに、担保権の場合は、譲渡抵当による融資の権限の範囲を示す証拠を添付しなければならない。
- (2) 証拠は以下を含むものでなければならない。
- (a) 設立特許状、特別法、規則、基本定款、附属定款若しくはその他の法人の設立書類、又は下記のいずれかの証明書、

- (i) 法人が連合王国の外で設立された場合は、法人の設立地において活動する資格を有する弁護士による書式7による証明書、又は
  - (ii) 本規則183が適用されるその他の全ての法人の場合は、申請者の不動産専門家による書式8による証明書、かつ
- (b) その他登記官が要求するさらなる証拠
- (3) 本規則183は下記に該当しない全ての社団法人に適用する。
- (a) 会社法に基づき連合王国のいずれかに設立された会社、
  - (b) 2000年有限責任パートナーシップ法 (Limited Liability Partnership Act 2000) 若しくは2002年有限責任パートナーシップ法 (北アイルランド) (Limited Liability Partnership Act (Northern Ireland) 2002) の下で組成された有限責任パートナーシップ、又は
  - (c) 規則182第(1)項が適用される会社

#### **規則183A 社会的不動産貸主、私的登録社会的住宅供給者及び未登記の住宅供給協会の登記**

- (1) 登記不動産権または担保権の保有権者としての登記申請者が、1996年住宅法 (Housing Act 1996) における登録された社会的不動産貸主であるか、又はその信託者である場合は、その旨の証明書を申請書に添付しなければならない。
- (1A) 登記不動産権または担保権の保有者としての登記申請者が、私的登録社会的住宅供給者であるか又はその信託者である場合は、その旨の証明書を申請書に添付しなければならない。
- (2) 登記不動産権または担保権の保有者としての登記申請者が、1985年の住宅供給協会法 (Housing Association Act 1985) における未登録の住宅供給協会であるか、又はその信託者である場合で、申請が同法の附則1に定義される公費助成地に関連するときは、その旨の証明書を申請書に添付しなければならない。

#### **規則184 会社の財産管理命令及び清算**

- (1) 第(2)項は、登記不動産権又は登記担保権の登記保有者である会社について

て、1986年倒産法（Insolvency Act 1986）の下で資産管理手続が開始された場合に適用する。

- (2) 命令又は任命通知に基づく、会社の財産管理人の申請を受けて、登記官は関連する登記権原の個別登記簿に、命令を出すこと及び財産管理人を任命することについて、登記記載をなさなければならない。
- (3) 第(4)項及び第(5)項は、登記不動産権又は登記担保権についての登記保有者である会社が清算される場合に適用する
- (4) 会社の清算人の申請を受けて、登記官は関連する登記権原の個別登記簿に、清算人の任命について登記記載をなさなければならない。
- (5) 第(4)項の下での申請について、命令、国務大臣による任命、又は清算人が任命された基礎となる決定、及びその他登記官が要求する証拠を提出しなければならない。

#### **規則184A 住宅管理命令 (housing administration orders)**

- (1) 2016年住宅及び計画法（Housing and Planning Act 2016）の下で住宅管理命令が登録供給者でそれが登記不動産権又は担保権の登記保有者である者との関係で発せられたときは第(2)項が適用される。
- (2) 命令に支持された登録供給者の住宅管理命令の申請に際して、登記官は関連する登記権原の個別登記簿に、命令がなされたこと及び住宅管理者の任命について記載しなければならない。
- (3) 本規則184Aにおいて「住宅管理命令」、「住宅管理」及び「登録供給者」は2016年住宅及び計画法第4編第5章において規定された意味を有する。

#### **規則185 法人の解散の注記**

登記不動産権又は登記担保権の保有者として個別登記簿に示されている法人が解散した場合、登記官は、適宜、保有者登記簿又は担保登記簿のいずれかに、その事実に関する注記をなさなければならない。

#### **継承的財産**

#### **規則186 継承的財産**

附則7（1925年承継的財産設定地法（Settled Land Act 1925）の下で継承的

財産についての立法の登記土地への適用に関連して本法目的上規定を置いている)は効力を有する。

## 無権原占有

### 規則187 解釈

- (1) 登記賃借権の保有者として申請が登記される場合、規則188, 188A, 189, 190, 192, 193, 194A, 194B, 194C, 194F及び194Gにおける本法附則6への言及は、規則191によって適用された附則6への言及とする。
- (2) 規則194A, 194B及び194Fにおいて、「郵便」は郵政サービスによる前払配達で、全ての又は大部分の場合において、書類を連合王国内にその翌就業日までに、そして連合王国外には全ての状況において合理的な期間内に配達することを旨とするサービスを意味する。
- (3) 規則194A, 194B, 194C, 194F及び194Gにおいて、「有資格鑑定人」とは、王立勅任鑑定士協会 (Royal Institution of Chartered Surveyors) のフェロー又は職業的専門会員 (professional associate) を意味する。

### 規則188 登記申請一手続

- (1) 本法附則6の第1項又は第6項における申請は、書式ADV1により以下の書類を添付してなされなければならない。
  - (a) 登記土地不動産権又は地代負担の無権原占有が、申請者の法定宣言日から申請日まで継続したとすると下記の期間となることについての証拠を提示するために、他の補強証拠となる法定宣言と共に、申請がなされたと見做される日の1か月以内に申請者によって作成された法定宣言又は真実の供述 (statement of truth),
    - (i) 第1項の下での申請の場合、申請日に終了する期間が10年以上 (又は本法附則6の第13項の場合は60年)、又は
    - (ii) 第6項での申請の場合、第1項の最初の申請が拒否された日から始まり申請日に終了する期間が2年以上、又は
  - (b) 申請者が請求を根拠付けるために必要と考える追加の証拠
- (2) 本法附則6の第1項の下で、申請の補完として申請者からなされた法定宣

言又は真実の供述は以下のものを含んでいなければならない。

- (a) 登記地代負担の保有者としての登記のための申請の場合を除き、土地の範囲が条例調査地図上に特定できるような図面を添付すること。
  - (b) 本法附則 6 の第 1 項第(2)号による場合、適切な証拠により根拠となる事実を含むこと。
  - (c) 本法附則 6 の第 1 項第(3)号は適用されないとの確認を含むこと。
  - (d) 登記地代負担の保有者としての登記のための申請である場合、登記地代負担保有者が地代を生じるもとなる当該土地の占有を回復しなかった確認を含むこと。
  - (e) 申請者が知り得る限り、本法附則 6 の第 8 項の申請に対して制限登録は適用されないという確認を含むこと、
  - (f) 申請者が知り得る限り、不動産権又は地代負担は信託の下になく、また主張する無権原占有の期間中は何れの時点においても信託の下になかったという確認を含むこと（ただし各受益者の権益は占有の権益でないこと）。
  - (g) 本法附則 6 の第 2 項の下で通知された者が、その申請を本附則の第 5 項で処理されることを要求する場合であって、同法附則 6 の第 5 項に規定されている 1 つ以上の条件に依拠することを意図するときは、そのような依拠を裏付ける事実を含むこと。
- (3) 本法附則 6 の第 6 項の下での申請を証拠付ける申請者の法定宣言又は真実の供述は、以下を含まねばならない。
- (a) 申請が登記地代負担の保有者として登記されるためのものか、又は範囲が以前拒否された申請と同じである場合以外は、土地測量機関作成地図で、土地の範囲が確定できるような図面を添付すること。
  - (b) 以前拒否された申請の詳細を含むこと。
  - (c) 申請者が知り得る限り、本法附則 6 の第 8 項での申請に対して 制限登録は適用されないという確認を含むこと。
  - (d) 申請者が知り得る限り、不動産権又地代負担が信託の下にはなく、又は

主張する無権原占有期間の何れの時点においても信託の下になかったという確認を含むこと（ただし、各受益者の権益は占有を理由とする権益でないこと。）。

(e) 本法附則 6 の第 6 項第(2)号には適用されないという確認、及び

(f) 登記地代負担の保有者としての登記のための申請である場合、登記地代負担保有者が当該土地を占有を回復しなかったことの確認を含むこと。

(4) 本法附則 6 の第 1 項又は第 6 項の下での申請者による真実の供述(statement of truth)、及びその他のすべての補助的な真実の供述は適宜ST 1 又はST 2 によることができる。

#### **規則188A 登記保有権者が解散した会社の場合の申請の通知**

(1) 本規則188Aは本法附則 6 の第 1 項の下で申請がなされた場合に適用する。

(2) 申請に関連する不動産権の保有者が解散した会社であるか、又はその可能性があると登記官が判断し、かつ、その最後に登記された事務所がランカスター伯の領地であるか、又はその可能性があると登記官が判断したとき、その登記官はランカスター公領の事務を担当する弁護士 (solicitor) にその申請について通知しなければならない。

(3) 申請に関連する不動産権の保有者が解散した会社であるか、又はその可能性があると登記官が判断し、かつ、その最後に登記された事務所がコーンウォール又はシリー島であるか、又はその可能性があると登記官が判断したとき、その登記官はコーンウォール伯又はコーンウォール領のその時の占有者にその申請について通知しなければならない。

(4) 申請に関連する不動産権の保有権者が解散した会社であるか、又はその可能性があると登記官が判断し、かつ、その最後に登記された事務所が第(2)項及び第(3)項で言及する地域の外であるか、又はその可能性があると登記官が判断したとき、その登記官はランカスター公領の事務を担当する大蔵省付事務弁護士 (Treasury Solicitor) にその申請について通知しなければならない。

(5) 第(2)項ないし第(4)項で言及する通知は、本法の附則 6 の第 2 項の下における通知である。

- (6) 本規則において、「会社」は会社法に基づき連合王国のいずれかに設立された会社を意味する。

#### **規則189 申請の通知に回答する期限**

本法附則 6 の第 3 項第(2)号のための期間とは、通知の発行日から65番目の就業日の正午に終る期間のことである。

#### **規則190 本法附則 6 の第 3 項(2)号の下での通知**

- (1) 登記官の通知を受けた者から、本法附則 6 の第 3 項第(2)号の下での登記官への通知は以下のとおりでなければならない。
  - (a) 書式NAPによること、かつ、
  - (b) 登記官の通知に記載された方法及び宛先で登記官に通知されること。
- (2) 書式NAPには登記官の通知を添付しなければならない。
- (3) 本規則190 において、「登記官の通知」とは、本法附則 6 の第 2 項の下で登記官から与えられた通知のことをいう。

#### **規則191 地代負担の無権原占有**

本法附則 6 は、附則 8 に規定された修正書式により、登記地代負担の無権原占有者の登記に適用される。

#### **規則192 地代負担の無権原占有；地代の不払**

- (1) 本規則192は次の場合に適用される。
  - (a) 本法附則 6 の下で登記地代負担の保有者として登記される権原がある者で、かつ、
  - (b) 仮にその者がそのように登記されていたなら、登記担保権又は登記賃借権又は登記簿の中で保護されているその他の権益に服することはなかったであろう場合で、かつ、
  - (c) その者の無権原占有が登記地代負担の下で支払うべき地代の不払いを基礎にしている場合
- (2) 第(1)項が適用される場合、登記官は以下のことを行わなければならない。
  - (a) 登記地代負担の登記権原の全てを閉鎖すること、又は
  - (b) 地代負担の登記権原が他の地代負担を含む場合、当該地代負担を取り消

すこと。

### **規則193 地代負担の無権原占有後の地代の回収禁止**

- (1) 以下の場合には、本法附則6の下でなされた申請後、及びもしそれが適切な場合は、規則192の下での閉鎖又は取消の後には、以前の地代負担の保有者は、地代負担を地代負担の無権原占有者であった者から支払期の到来した地代負担を回収をすることはできない。
  - (a) ある者が地代負担の保有者として登記された場合、又は
  - (b) 地代負担の登記権原が閉鎖された場合、又は
  - (c) 登記権原が他の地代負担を含めて構成されている場合において、地代負担が取消されたとき
- (2) 第(1)項は、無権原占有が賃料の不払いの結果発生したか、又は支払責任のある者から賃料を受け取ることで発生したかを問わず適用される。

### **規則194 無権原占有の申請の通知を受ける権利を持つ者としての登記**

- (1) 他の者が本法附則6の下で土地の登記不動産権の保有者として、又は規則191が適用されるその附則の下で登記地代負担の保有者として登記することにより自己の権利を害される可能性のある土地不動産権又は登記地代負担の権益を有していることについて登記官を納得させることができる者は、附則6の第2項第(1)号(d)の下での通知を受ける者としての登記を申請できる。
- (2) 第(1)項の申請は書式ADV 2によりなされなければならない。
- (3) 登記官は、本法附則6の第2項の下で、通知を受領する権原を有する者として保有者登記簿に申請者の名前を記載しなければならない。

### **規則194A 保有者が申し立てる仲裁**

- (1) 本規則194Aは、本法附則6の第10項第(1)号の下で権利を有する保有者が第(2)項に基づき担保設定者に配分の要求の通知をなした場合に適用される。
- (2) 第(1)項に言及される通知は以下のとおりでなければならない。
  - (a) 保有者を特定し担保設定者から保有者への通信のための住所を伝えること。
  - (b) 登記不動産権及び担保権の対象となるその他の財産権の価値についての

提案をなすこと。

- (c) 登記不動産権及び担保権の対象となるその他の財産権のそれぞれについて合意が無い場合、王立勅任鑑定士協会の会長にそれらの価値を決定するための鑑定人の任命を要請するという所有者の意図を記述すること、かつ、
  - (d) 担保設定者の送達先として登記簿に記載された郵便の宛先に郵送するか若しくは通知を残すか、又は電子的住所（もしそれが記載されていれば）に送信すること。
- (3) もし担保設定者が、通知を受領してから1か月以内に、所有者に第(2)項(b)で言及される価値又は所有者が受諾するその他の価値についての書面の合意をなさない場合、所有者は第(2)項(c)で言及される要求をなすことができる。
- (4) 第(3)項の要請に従い鑑定人が任命された場合は、以下に従う。
- (a) 所有者はその任命の費用について責任を有する。
  - (b) 有資格鑑定人は仲裁人として行動するものとし、1996年仲裁法(Arbitration Act 1996)の諸規定が適用される。
  - (c) 所有者と担保設定者は仲裁の当事者となる。
  - (d) 担保権者は仲裁の当事者になることを選択できるものとし、有資格鑑定人は担保権者を当事者とするか否かを確認しなければならない、かつ
  - (e) 所有者及び担保設定者は有資格鑑定人が担保の対象となる土地及び不動産権にアクセスすることを認めなければならない。
- (5) 本規則194Aにおいて「連絡先住所」とは、郵便の住所であるが、もし所有者が追加的に電子メールのアドレスを提供した場合、同アドレスもまた連絡先住所となる。

#### **規則194B 要求される配分の通知**

- (1) 本法附則6の第10項第(1)号の下の登記不動産権の所有者が担保で確保された金額の配分を担保権者に要求できる権利は、所有者が担保権者に以下の通知をなすことによって行使が可能となる。
- (2) 第(1)項で言及される通知は、以下のとおりとする。

- (a) 保有者を特定し担保権者から保有者への通信のための住所を伝えること。
  - (b) 分配は本法附則 6 の第10項の下で要求される旨を記述すること。
  - (c) 担保権設定者及び担保権の設定日を特定すること。
  - (d) 通知に添付される鑑定が規則194Aの下の要請によって任命された有資格鑑定人によるものであるか否かを記述し、且つ規則194C第(1)項の効果を記述すること、並びに
  - (e) 担保権者の送達先として登記簿に記載された郵便の宛先に郵送するか若しくは通知を残すか、又は電子的住所（もしそれが記載されていれば）に送信すること。
- (3) 第(1)項で言及される通知は以下と共になされなければならない。ただし第(4)項に従う。
- (a) 担保の対象となる不動産権及びその他の資産の有資格鑑定人による評価で通知が発信される前の2か月以内のもの、
  - (b) 担保設定者の鑑定についての書面合意、
  - (c) 個別登記簿及び登記不動産権の権原表の公式謄本、及び
  - (d) 本法附則 6 の下における登記の直前の登記不動産権を構成する登記権原に関して、規則144の下での申請に対応して提供された個別登記簿と権原表の写し
- (4) 規則194Aの下の要請にしたがって任命された有資格鑑定人によって、担保の対象となる登記不動産権及びその他の資産の鑑定がなされる場合は、第(3)項(b)、(c)及び(d)における要求は適用されない。
- (5) 本規則194Bにおいて、「連絡先住所」とは、郵便の住所であるが、もし保有者が追加的に電子メールのアドレスを提供した場合、同アドレスもまた連絡先住所となる。

#### **規則194C 配分**

- (1) 規則194B第(1)項に言及される通知を伴う鑑定が規則194Aの下の要求にしたがって任命された有資格鑑定人によってなされる場合、担保権者はその通

知を受領してから2か月以内に鑑定を基礎として本法附則6の第10項第(1)号で言及される時点で担保によって確保される金額を配分しなければならない。

- (2) もし規則194B第(1)項で言及される通知を伴う鑑定が規則194Aの下での要請に基づいて任命された有資格鑑定人によってなされない場合、担保権者はその通知を受領した日から2か月以内に以下をなさなければならない。
  - (a) 担保権者は、通知を伴う評価を基礎として、又は保有者及び担保設定者が合意した金額を基礎として、本法附則6の第10項第(1)号で言及される時点において担保により確保される金額を配分する、又は
  - (b) 王立勅命鑑定人協会の会長に担保の対象となる登記不動産権及びその他の資産を鑑定するための有資格鑑定人を任命することを求める。
- (3) 第(2)項(b)の下での要請に基づいて有資格鑑定人が任命された場合は以下に従う。
  - (a) 保有者はその任命の費用について責任を有する。
  - (b) 有資格鑑定人は仲裁人として行動するものとし、1996年仲裁法の諸規定が適用される。
  - (c) 保有者と担保権者は仲裁の当事者である。
  - (d) 担保権設定者は仲裁の当事者になることを選択できるものとし、有資格鑑定人は担保権設定者を当事者とするか否かを確認しなければならない、かつ、
  - (e) 保有者及び担保設定者は有資格鑑定人が担保の対象となる土地及び不動産権にアクセスすることを認めなければならない。
- (4) 第(2)項(b)の下での要請に基づいて有資格鑑定人が任命された場合は、担保権者は、それらの鑑定を基礎として、本法附則6の第10項第(1)号で言及される時点において担保により確保される金額を配分しなければならない。

#### **規則194D 鑑定の基礎**

- (1) 本規則194A、194B及び194Cの目的上、担保が影響を与えるその他の財産権が不動産権に含まれる場合、保有者の登記不動産権の価値は、第(2)項によ

て決定される他の財産権の価値を差し引いたものとする。

(2) 他の財産権の価値による減額は以下の両者の差とする。

(a) 担保権設定者が保有者であったとして、その保有者の登記不動産権を占有していると想定した場合の担保の対象となるすべての財産権の価値、及び

(b) 担保権の対象となる財産権の価値で保有者の登記不動産権を除いた価値

#### **規則194E 通知の受領他**

(1) 通知及び鑑定は、規則194A第(3)項並びに規則194C第(1)項、第(2)項及び第(4)項の目的上以下の時点で受領されたものとする。

(a) 連合国内の住所に通知が郵送された場合は投函した後の2就業日目

(b) 郵便の住所に通知が置かれた場合はその置かれた翌就業日

(c) 連合国外の住所に通知が郵送された場合は投函後7就業日目、及び

(d) 通知が電子的伝送（電子メールを含む）により通知が送られた場合は2就業日目

#### **規則194F 分配の通知**

(1) 規則194Cの下での配分から10就業日以内に、担保権者は保有者及び担保設定者に配分の通知を発出しなければならない。

(2) 第(1)項の通知は以下について記述しなければならない。

(a) 本法附則6の第(10)項第(1)号で言及される時点の担保によって確保される金額、

(b) 登記不動産に配分された金額、及び

(c) 配分により担保権者が負担した費用で本法附則6の第(10)項第(2)号第(b)号の下で支払われるべき金額

(3) 第(1)項が言及する保有者への通知は、規則194B第(1)項の下で要求される配分の通知にある郵便の住所、そこに記載された電子メールのアドレス、又はその他担保権者と保有者が書面で合意する郵便住所または電子メールアドレスに、郵送又は電子的伝送によって送達されなければならない。

#### **規則194G 費用**

- (1) 規則194A第(4)項又は規則194C第(3)項の下の仲裁判断において、有資格鑑定人が担保権者に担保権者又はその他の仲裁当事者が負担した費用の支払について責任があると判断した場合、それらの費用は本法附則6の第10項第(2)号(b)の下で支払われるべき費用から除外される。
- (2) 担保設定者は、配分に要した合理的な費用、特に配分のために取得した鑑定に関連する費用を保有者に請求することが認められる。ただし第(3)項にしたがう。
- (3) 仲裁判断において、有資格鑑定人が担保権設定者又はその他の仲裁当事者が負担した費用の支払について担保設定者に責任があると判断した場合、それらの費用は第(2)項の下で支払われるべき費用から除外される。

#### 補償；付帯利息

#### 規則195 補償金の利息の支払

- (1) 以下の通り本法附則8の下で支払われる補償金額についての利息が第(4)項に基づいて支払われる。ただし、第(3)項に従う。
  - (a) 附則8の第1項第(1)号(a)の場合、修正日から支払日まで、
  - (b) 附則8の第1項第(1)号の他のサブパラグラフが適用される場合、関連の錯誤、損失、滅失又は懈怠により損失を蒙った日から支払日まで、
  - (c) 附則8の第3項において規定される費用の補償についての利息は、請求者の費用支出日から支払日まで。
- (2) 本規則195で、ある日から支払日までの期間についての言及は、前者のある日はその期間から除き、後者の支払日はその期間に含まれるものとする。
- (3) 登記官又は裁判所が、請求者が補償金請求、又は場合により修正の申請のために合理的な手順を相当な注意をもって採っていないことを確認した期間については第(1)項の下での金利は支払われない。
- (4) 以下の場合には単利が支払われる。
  - (a) 第(1)項で特定された期間が2008年11月10日以降に開始される場合、英国銀行の適用ベースレートに1パーセントを加えた金利、又は
  - (b) 第(1)項で特定された期間が当該日以前に開始される場合は以下のとお

り。

- (i) 当該日より前の期間の部分については裁判所判決債務に規定された適用利率、かつ、
  - (ii) 当該日を含みそれ以降の期間の部分については英国銀行の適用ベースレートに1パーセントを加えた金利
- (5) 本規則195において「英国銀行のベースレート」とは下記を意味する。
- (a) 英国銀行の通貨政策委員会が公式適用金利として適宜公表する金利で銀行が金融市場で短期流動性資金を供給する取引に適用する金利、又は
  - (b) 1998年英国銀行法（Bank of England Act 1998）の第19条の下の命令が効力を有する場合は、同条の下で財務省が決定する金利と同等の金利

#### **1993年不動産賃貸権の改革、住宅及び都市開発法(Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993) の下での記述**

#### **規則196 1993年不動産賃貸権の改革、住宅及び都市開発法の下での不動産の移転又は譲渡及び賃貸借の記述**

- (1) 1993年不動産賃貸権の改革、住宅及び都市開発法第1編第1章の目的のために締結される不動産譲渡証書に含まれる記述で、同法第34条第(10)項に基づき要求される記述は、以下の書式でなされなければならない。

「本譲渡（又は移転）は、1993年不動産賃貸権の改革、住宅及び都市開発法第1編第1章の目的のために締結された。」

- (2) 1993年不動産賃貸借の改革、住宅及び都市開発法の第57条第（11）項に基づき要求される記述で、同法の第56条の下で付与される新規の賃貸借に含まれるべき記述は以下の書式でなされなければならない。

「本賃貸借は、1993年不動産権賃貸借の改革、住宅及び都市開発法の第56条の下で設定されるものである。」

#### **無体法定相続産への適用についての本法第2編及び第3編の修正**

#### **規則196A 地代債権の占有者権原**

地代債権への適用において、本法第9条第(5)項及び第10条第(6)項は、「土地を実際に占有しているか、又は地代及び土地の利益を受領していた」という文

言を「地代を実際に受領していた」と読み替えて適用する。

#### **規則196B 本法第11条, 第12条及び第29条の特権への適用**

- (1) 本法第11条第(4)項及び第12条第(4)項の特権への適用は, 国王が特権を剥奪する権利に影響を与えるものではない。
- (2) 特権への適用において, 本法第29条第(2)項第(a)号は, サブパラグラフ(ii)の末尾にある「又は」を削除し, サブパラグラフ(iii)の末尾と「及び」の間に下記を挿入する。  
「又は(iv)特権を剥奪する権利は国王に存する」

### **第15編 一般条項**

#### **通知と送達のための宛先**

##### **規則197 通知の内容**

- (1) 登記官が発出する全ての通知には次のことが含まれていなければならない。
  - (a) 受領者が通知で要求された行為を行うべき期間の設定
  - (b) 特定期間内に通知で要求された行為を行わなかった場合の結果の連絡
  - (c) 通知に対する回答方法及び当該回答が送付されなければならない宛先の記述
- (2) 本規則に別段の定めがある場合を除き, 通知で定める期間は, 通知の発出日の翌日から15労働日の正午に終了する期間とする。

##### **規則198 通知送達の宛先**

- (1) 第(2)項に含まれる者(又は申請の結果そうなる者)は, 登記官に対し, 登記官からその者に対する全ての通知その他の通信が, 第(3)項の定めに従って送付されるように送達の宛先を知らせなければならない。
- (2) 第(1)項で規定された者とは, 以下の者をいう。
  - (a) 登記不動産権又は登記担保の登記保有者
  - (b) 一方的な通知登録に記載された受益者

- (c) 個別予告登録に名前が記載された予告者
  - (d) 登記官が申請なく制限登録を記載することが要求される場合を除き、下記に挙げられる者—
    - (i) 名義及び宛先が附則 4 に記載された標準的制限登録に含まれることが要求される者、又は、
    - (ii) その他の制限登録で登記官若しくはその他の者により通知が送達されることを要求されている者
  - (e) 規則194の下で無権原占有の申請の通知を受ける権利ある者
  - (f) 本法第73条の申請に反対する者
  - (g) 本法附則 6 の第 3 項第(2)号の下で登記官に通知する者、並びに
  - (h) 登記土地又は初めての登記に対する予告登録に関連して登記官とやりとりをするため、送達の宛先を登記官に連絡しなければならない者
- (3) 第(1)項で規定された者は、連合王国内か否かを問わず、送達のための宛先として郵便住所を登記官に連絡しなければならない。
- (4) 第(1)項で規定された者は、1つ又は2つの追加の送達の宛先を連絡することができる。ただし、送達のため3つを超える宛先を持つことはできない。またその宛先は、以下のものでなければならない。
- (a) 連合王国内か否かを問わず、郵便住所、
  - (b) 連合王国の書類交換所の私書箱番号、ただし、第(7)項に従う、又は
  - (c) 電子アドレス
- (5) 第(1)項に規定された者は、送達の変更の宛先を登記官に連絡することができる。ただし、第(3)項及び第(4)項に従う。
- (6) 1925年土地登記法の第54条の下での取引に対する予告登録に関し、権原登記に記載された予告者は、送達の変更又は追加の宛先を登記官に連絡することができる。ただし、
- (a) 当該予告者は、送達のため3つを超えて宛先を持つことはできない
  - (b) 送達のための当該予告者の宛先の1つは、連合王国内か否かを問わず、郵便住所でなければならない。

- (c) 全ての送達住所は第(4)項で規定された宛先でなければならない。
- (6A) 1925年土地登記法第54条の下で取引に対する予告に関し権原の登記簿に記載されたためその登記簿に表示されている予告者が死亡した場合、その人格代表者は、登記官に対して、送達のための代わりの又は追加の宛先の登記簿への記載申請を行うことができる。ただし、
- (a) 送達のため3つを超えて宛先があってはならない。
  - (b) 送達のための宛先の1つは連合王国か否かを問わず、郵便住所でなければならない。
  - (c) 送達のための全ての宛先は第4項記載の宛先でなければならない。又は
  - (d) 申請は次の書類を添付しなければならない。
    - (i) 譲渡者が死亡した保有者の人格代表者であることを証するために、死亡者の遺言の検認決定書原本、及び1925年遺産管理法第7条が適用される場合、代表者の連鎖を証明する検認決定書原本
    - (ii) 譲渡者が亡くなった保有者の人格代表者であることを証するため、死亡者の遺産管理決定書原本
    - (iii) 死亡した者の人格代表者として申請者を任命する裁判所命令
    - (iv) (不動産専門家が申請者を代理して申請する場合) 不動産専門家が検認決定書、遺産管理決定書若しくは裁判所命令の原本又は認証付き正式謄本を保有しているとするその者の証明書
- (7) 第(4)項第(b)号で述べられた私書箱番号は、本規則198の下で、登記官に私書箱番号の詳細が提供された時、土地登記所とサービス提供者との間で既に存在する取り決めの下で土地登記所のためにそれ宛に引渡すことができる連合王国書類交換所におけるものでなければならない。
- (8) 本規則198において、「電子アドレス」とは、以下のものという。
- (a) 電子メールアドレス、又は
  - (b) 第(9)項の下での指示により特定された電子アドレスのその他の書式
- (9) 登記官は、電子メールアドレス以外の電子アドレスの書式が送達の宛先のために適切な書式であることを確認した場合、その旨指示を出すことができ

る。

- (10) 第(9)項の指示は、登記官が適切と考える条件若しくは限度又はその双方を含むことができる。
- (11) 第(2)項第(d)号の者は、規則92第(2)項第(b)号が遵守された場合、第(1)項の下でのその者の義務は遂行されたものとして扱われる。

### 規則199 通知の送達

- (1) 登記官が連絡する必要がある全ての通知は次のように送達される。
- (a) 送達の宛先として登記簿に記載されている連合王国内の郵便住所へ郵便により
  - (b) 送達の宛先として登記簿に記載されている連合王国外の郵便住所へ郵便により
  - (c) 送達の宛先として登記簿に記載されている連合王国内の郵便住所へ通知の残置により
  - (d) 送達の宛先として登記簿に記載されている書類交換所での関連私書箱番号に通知を指示することにより
  - (e) 送達の宛先として登記簿に記載されている電子アドレスへ電子的移転により、又は
  - (f) (削除)
  - (g) 登記官が名宛人が受領するであろうと考えるその他の宛先へ、第(a)号、第(b)号、第(c)号及び第(d)号で示された送達方法のいずれかにより
- (2) 第(1)項で「送達の宛先として登記簿に記載されている」宛先又は私書箱番号というのは、登記簿に記載されているか否かを問わず規則198第(2)項第(h)号により示された送達の宛先を含む。
- (3) (削除)
- (4) 本規則199に従って送達される通知は、下記表に示された時に送達が行われたとみなす。

送達方法	送達時
連合王国内の宛先へ郵便による場合	郵送後第2労働日

郵便住所に残置する場合	それが置かれた次の労働日
連合王国外の宛先へ郵便による場合	郵送後の第7労働日
書類交換	登記官の書類交換にそれが置かれた後の第2労働日
(削除)	(削除)
電子アドレスへの電子送付の場合	送付後の第2労働日

(5) 本規則199で「郵便」とは、連合王国内では、全て若しくはほとんどの場合、次の労働日までには書類の送達をすることが求められ、また連合王国外では、全ての状況において、合理的な期間内に送達することが求められる郵便サービスによる前払いでの送付のことである。

(6) (削除)

### 特別アシスタント

#### 規則200 登記官による専門的アシスタントの使用

(1) 登記官は適切な専門家に以下のことを照会できる。

(a) 初めての登記のために申請が提出された権原の全部若しくは一部の調査、又は

(b) 登記官による手続中に起きてくる若しくは自分で適切な専門家のアドバイスが必要と考える問題若しくはその他の事項

(2) 登記官は、第(1)項の下で登記官が事項について照会した適切な専門家のアドバイス又は意見に基づき行動することができる。

(3) 本規則200において、「適切な専門家」とは、登記官が照会した事項に関してアドバイスをする適切な知識、経験および専門性を有すると考えられる者のことをいう。

### 登記官への手続

#### 規則201 書類の提出

(1) 登記官は、自分への手続の当事者の1人から、その手続のために、書類保有者に対して書類提出命令を出すべきという要求を受領した場合、本法第75条第(1)項で自分に与えられた権限のみを行使できる。

- (2) この要求は以下のように行わなければならない。
- (a) 登記官が指定する土地登記所の事務所に書式PRD 1 による書面形式で提出すること、又は
  - (b) 附則 2 の下で出された関連通知の期間中に、通知に含まれた制限に従って、第(a)号で規定された以外の何らかの通信形式により、登記官へ要求書を提出すること。
- (3) 登記官は書類保有者にこの要求書について通知しなければならない。
- (4) 書式PRD 1 に記載された書類保有者の宛先は、規則199の目的上、規則198第(2)項第(h)号の下での送達の宛先とみなす。
- (5) 通知に記載された方法でその宛先に対し書面による回答を登記官に提出するために、通知では、書類保有者に対して、通知の発行日の翌日から20労働日の正午に終了する期間、又は登記官が適切と考えるその他の期間を与えなければならない。
- (6) 回答は以下のような内容でなければならない。
- (a) 書類保有者は要求に対して反対か否か述べること。
  - (b) もし反対であるなら、その根拠の全てを述べること。
  - (c) 通信が送付できる宛先を連絡すること、及び
  - (d) 書類保有者又はその不動産専門家により署名されること。
- (7) 登記官は、自分に提出された要求と回答を基礎に、その事項を決定しなければならない。その結果、登記官が以下のこと確認した場合、即ち、
- (a) 書類は書類保有者の支配下にあること、かつ、
  - (b) 書類は手続に関連するものであること、かつ、
  - (c) その書類の開示が手続を公平に処理し、又は費用を節約するために必要であること。
- かつ、登記官が、書類保有者が書類を留保する正当な根拠があることを認めなかった場合、第(8)項に従い、書類保有者に対し、書式PRD 2 で通知を送付することにより、提出要求をすることができる。
- (8) 登記官は、提出要求をする条件として、書類保有者が要求に応じるために

かかった合理的費用を要求者が支払うことを定めることができる。

- (9) 本規則201において、「書類保有者」とは、第(1)項の下での提出要求の対象である書類を支配しているとされる者を意味する。

## 規則202 費用

- (1) 登記官への手続に関して費用が掛かった者は、登記官に対して、この手続の当事者にこれらの費用の全部又は一部を支払う命令を出すことを要求できる。
- (2) 登記官は、これらの費用が当該当事者による手続上の不合理な行為により引き起こされた場合のみ、その費用を支払うことを命じることができる。
- (3) 費用の支払要求は、その要求関連の手続完了から12労働日後の正午までに書面書式で申立書を登記官に提出しなければならない。ただし、第(5)項に従う。
- (4) 申立書には以下の事項を記載しなければならない。
- (a) 命令対象者の特定とその者への通知の宛先
  - (b) 要求の根拠の全て
  - (c) 通信が送付できる宛先、及び
  - (d) 要求者とその不動産専門家の署名
- (5) 本規則202の下での要求は、附則2の下での関連通知の期間中及び通知の制限に従い、第(3)項に記載された以外の通信方法により、登記官への書面による申立を提出することで行うことができる。
- (6) 登記官は、命令対象者に対して、第(4)項第(a)号で示された宛先又は当事者が手続きに関連した個々の登記簿の中で送達の宛先の記載がある場合はその宛先に、要求通知を出さなければならない。
- (7) 第(4)項第(a)号で示された当事者の宛先は、規則199の目的上、規則198第(2)項第(h)号での送達の宛先と同じとみなされる。
- (8) 通知で述べられたやり方で、また、そこで書かれた宛先に宛てて登記官へ書面で回答をするため、通知においては、通知受領者に対して、通知の発行日の翌日から20労働日の正午に終了する期間、又は、登記官が適切と考える

その他の期間を与えなければならない

- (9) 回答は次のようにしなければならない。
- (a) 受領者は要求に反対か否か述べること。
  - (b) もし反対ならば、反対の根拠の全てを述べること。
  - (c) 通信が送付されることが出来る宛先を知らせること、及び
  - (d) 受領者又はその不動産専門家により署名されること。
- (10) 登記官は、以下のものを基にその要求事項を決定する：書面での要求、及び送付されてきた回答、当事者の行為を含む全ての状況、及び必要と考へて行った調査結果
- (11) 登記官は、全ての当事者に対し、第(1)項の下で出した命令について書面で理由を送付しなければならない。
- (12) 第(1)項の下での命令には以下の点を含むことができる。
- (a) 要求当事者が手続で負担した費用の全部又は登記官が適切と考へた部分を、要求対象者が要求当事者に支払うことを要求すること。
  - (b) 支払われるべき金額を特定するか、又は費用を（別段の合意がけなれば）裁判所により査定させることを要求し、裁判所が使う査定的基础を特定すること。

## 書類の保有と返還

### 規則203 申請が完了した書類の保留

- (1) 登記官は、申請に添付された書類の全部又は一部を保留することができる。
- (2) 登記官は、以下のいずれかを確認した場合、第(1)項の下で保留した書類を破棄できる。
- (a) 彼が十分な書類の複写を作成、保持していること、又は
  - (b) これ以上書類を保留することは不要であること。

### 規則204 一定の書類の返還請求（削除）

### 規則205 登記官が保管する書類の放棄

登記官は、規則203(1)の下で保留された書類を、自分が適切と考へる返還条

件があれば、それに基づいて引き渡すことができる。

## 書式

### 規則206 書式の使用

- (1) 附則 1 の書式は、本規則206により要求される場合に使用されなければならない。かつ規則210及び規則211の要求に従って用意されなければならない。ただし、第(4)項並びに規則207A規則208及び規則209に従う。
- (2) 本規則206が附則 1 の書式の使用を要求する場合を除き、本規則206で言及される全ての事項において附則 3 書式が使用されなければならない。又は、附則書式 3 は、望ましい変更、追加を加えた上で、登記官が許可したものを適用若しくは採用されることもできる。ただし、第(4)項並びに規則208及び規則209に従う。
- (3) 附則 9 の署名書式は、それが規定されている事案で、附則での書式による処分の署名に使用されねばならない。又は、登記官が許可する変更・追加があれば、それを適用又は採用することもできる。ただし、規則208(2)に従う。
- (4) 本規則206において、附則での書式を使用しなければならないとする義務は、附則 2 の下で与えられた、又は規則54の下で与えられた通知の期間中、それが適切であるなら、書面による様式以外の方法で申請を行い、また、申請の結果を発行することに関する本規則206の規定に従う。

### 規則207 直接口座引落しを規定するために特定の附則 1 書式の採用すること (削除)

### 規則207A 修正される解説情報を規定する一定の附則書式の変更

- (1) 申請者が書式を書き上げること、又は書式に関連する申請を行うことを補助するために、登記官は附則書式の枠外にある解説情報を除外、追加または変更することができる。
- (2) 第(1)項の下での変更は最初のページの上部の書式名及び表示、又は書式に何を記載するかに関する指示を変更してはならない。
- (3) 書式が第(1)項の下で変更された場合、何人も本規則207Aの目的のために、書式を変更に従い、又は未変更で、使用することができる。

## 規則208 ウェールズ語の書式

- (1) 登記官が本法第100条第(4)項の下での権限行使により、付属書式のウェールズ語版として証書を公表する場合、その証書は附則書式であるとみなされる。
- (2) 附則9で規定された署名書式に代え、第(1)項の証書は、登記官が附則9書式のウェールズ語版として承認した署名書式を使って署名することができる。
- (3) 本規則209で規定された声明のウェールズ語版として登記官が承認したものを含む証書は、規定の声明を含んでいるとみなされる。
- (4) 本規則209で規定された条項のウェールズ語版を登記官が承認したものを含む証書は、規定の条項を含んでいるとみなされる。

## 規定209 規定外の書式の使用

- (1) 本規則209は、以下の場合に適用される。
  - (a) 申請が附則書式によりなされるべき場合に、何人も申請を関連附則書式でない代替書類により行うことを希望する場合、及び
  - (b) その者が土地登記所で（場合により署名された）関連附則フォームを取得し、提出することが不可能な場合、又は、不合理に高い費用でしかできない場合
- (2) そのような者は、関連の附則書式を添付して申請を行うべき前、又は、申請時に、登記官に対し、代替的書類により行うことを許可するよう要求することができる。
- (3) この要求には、第(1)項第(b)号で述べられていることについて登記官を満足させる証拠を含み、また代替書類の原本、又は、その要求が申請前であるなら、その複写を含んでいる必要がある。
- (4) その要求を検討した後、登記官は第(1)項第(b)号で述べられた通りであり、関連附則書式の代わりに代替書類を認めても誰の権利もまた登記簿の維持も大きく害されないことを確認したら、それによることを許可することができる。

- (5) 登記官がその要求を認める場合、要求者が申請を補強する他の書類又は証拠を提出することを条件にすることができる。
- (6) 本規則は本法の下での登記官のいかなる権限も害さない。

#### **規則210 附則 1 書式の書類**

- (1) 附則 1 書式の 1 つにより申請又は書類作成する場合は、次のようにしなければならない。ただし、規則211に従う、
  - (a) A4サイズの耐久性ある用紙でプリントされること。
  - (b) 文言、レイアウト、罫線、フォント、及び句読点の大きさについて附則で決められたように作成できること。ただし、規則215A第(4)項及び第(5)項に従う。及び
  - (c) 簡単に判別できる形で必要な全ての情報が含まれていること。
- (2) (書式DLを除き) 附則 1 書式で、要求されている事項を欄内に書き入れるのに大きさが十分でない場合、及び書式の作成方法によると、欄の大きさが増加できない場合、欄内に記入される情報は書式CSの続き用紙を使って書き足すこと。
- (3) 追加条項欄を含む附則 1 書式を完成するにあたり、本規則によりその書式に含まれることが要求され又は認められている声明、証明又は申請及び当事者が望む追加条項は、その書式には別の場所に含めるようになっていない場合、その欄又は続き用紙の中で挿入されなければならない。
- (4) 書式が複数の書類から成る場合、又は追加図面や継続用紙が参照されている場合、全ての書類及び図面はしっかり綴じられていなければならない。

#### **規則211 電子的に作成された書式**

附則 1 書式の作成方法が認めている場合、

- (a) 欄の長さは含まれる資料に合うように増減され、かつ、欄は頁が切れるところで分割することができる。
- (b) 下記以外の附則 1 書式の欄外のテキストは削除できる。
  - (i) 最初の頁の上部の書式名及び表示、及び
  - (ii) 最終欄の後のテキスト

- (c) 適用されない証明又は声明は削除できる。
- (d) 複数は単数に、単数は複数に変更することができる。
- (e) 欄の番号と表題のみを含む欄は削除できる。しかし、削除してもその後の欄の番号は変更されない。
- (f) 適用されない全ての声明と証明が削除された場合、「X」ボックスは削除することができる。
- (g) 追加条項の副題を追加、修正、再配置又は削除できる。
- (h) 売買による譲渡では、「売主」は「譲渡人」及び「買主」は「譲受人」に置き換えることができる。
- (i) 欄の左右の境界を区分する垂直線は削除できる。

#### **規則212 何の書式も規定されていない書類**

- (1) いずれの書式も規定されていない書類は、登記官が指示するか、許可する書式によらねばならない。
- (2) 本規則212で準備される書類には、附則1書式の番号を付けてはならない。
- (3) 登記権原に影響する書類には、権原番号を引用しなければならない。

#### **申請に添付される書類**

#### **規則213 扱う登記権原の一部の特定**

- (1) 土地登記所に提出された登記権原の中の土地の一部に関わる書類は、扱う土地を明確に特定する図面を添付しなければならない。ただし、本規則213第(4)項及び(5)項に従う。
- (2) 書類が土地処分に関する場合、処分者が図面に署名しなければならない。
- (3) 書類が申請書の場合、申請者が図面に署名しなければならない。
- (4) 取り扱う土地が、登記権原の権原図面上明確に特定される場合、代わりに、その権原図面への引用により、記述することができる。
- (5) 土地処分が本規則を遵守して行われる場合、それに関し提出される申請書は必要ない。

#### **規則214 原本書類の代わりに複写の提出**

- (1) 規則が申請書に原本（例えば代理設定書）を添付することを要求する場

合、申請者は原本の提出に代え、その書類の証明付き複写又は正式謄本を提出することができる。ただし、第(2)項、(3)項及び(4)項に従う。

- (2) 本規則214は以下のものには適用がない。
  - (a) 第14章の下で提出されることが要求される書類
  - (b) (削除)
  - (c) (削除)
- (3) 本規則214は、登記官が状況上書類の原本を提出すべきであり、申請者がその原本書類を占有しているか、又は占有する権利を有すると考える場合には、適用されない。
- (4) 本規則214が、証明付き又は正式謄本の提出を許している場合、登記官は代わりに証明なしの書類の謄本の提出を許することができる。

#### **規則215 申請を証明する書類その他の証拠**

- (1) 本規則215は、以下の場合適用される。
  - (a) (附則書式でなく)申請を証明する書類、又はその他の証拠の提出が本規則により義務付けられている場合、かつ、
  - (b) 書類その他の証拠が特定事案について不要な場合、又は、書類その他の証拠の提出目的が他の書類、その他の証拠で達成できる場合
- (2) 申請者は登記官にこの義務の免除を請求できる。
- (3) その申請書には、第(1)項第(b)号で規定されることについて登記官を満足させる証拠が含まれていなければならない。
- (4) 登記官が申請を考慮した結果、第(1)項第(b)号で規定されることについて満足し、申請者をこの義務から免除しても、いかなる者の権利も、また登記簿を維持することについても、大きく害されないであろうことに納得した場合、登記官は申請者をそのように免除することができる。
- (5) もし登記官が申請を許す場合、申請者が申請を証明するその他の書類又は証拠を提出することを条件付けることができる。
- (6) 本規則215は、本法の下でのいかなる登記官の権限を害するものでない。

#### **規則215A 真実陳述書**

- (1) 本規則215Aにおいて、真実陳述書とは以下の陳述書のことをいう。
  - (a) 書面で個人により作成されたもので、
  - (b) 下記のような書式で真実の宣言を含むもので—「私は本声明に含まれた事実及び事項は正しいと信じてる」、及び
  - (c) 第(2)項から第(6)項に従って署名されたもの
- (2) 真実陳述書は、その陳述をする個人により署名されなければならない。ただし、第(5)項に従う。
- (3) 真実陳述書を署名する個人の全氏名は、その署名の下に明確にプリント表示されなければならない。
- (4) 真実陳述書が、読むことが出来ない個人により署名される場合、下記のように取り扱わなければならない—
  - (a) 不動産専門家の前で署名すること、及び
  - (b) 下記書式で、その不動産専門家により作成され、署名された証明を含むこと—

「私（不動産専門家の氏名及び住所の表示）は、本陳述書を作成した者に対し、この真実陳述書の内容を読み聞かせ、そこで言及している書類の性質と効果及び虚偽の宣言をした場合の結果について説明したこと、そして私の面前で、それに署名、或いは自分の印を押したものである。その者は、(a)私にはその陳述を理解したと思われ、(b)その内容を正確なものとして承認し、かつ(c)私には真実の宣言と、虚偽の宣言を行った場合の結果を理解したと思われることを証する」
- (5) 真実陳述書が署名することができない個人によって作成された場合、下記のようにしなければならない—
  - (a) 当該個人の全氏名が述べられること
  - (b) 当該個人の指示およびその者を代理して、不動産専門家により署名されること、及び
  - (c) 下記書式で、当該不動産専門家により作成され、署名された証明を含むこと—

「私（不動産専門家の氏名及び住所の表示）は、[真実陳述書を作成した者が私の前で、それを読み、内容が正確なものであると承認し、私に対しその者を代理して署名することを指示したこと]、又は、[私が本陳述書を作成した者に対し、この真実陳述書の内容を読み聞かせ、そこで言及している書類の性質と効果及び虚偽の宣言をした場合の結果について説明したこと、そして私に対して、その者を代理して署名することを指示した]ものである。その者は、(a)私にはその陳述を理解したと思われ、(b)その内容を正確なものとして承認し、かつ(c)私には真実の宣言と、虚偽の宣言を行った場合の結果を理解したと思われることを証する」

- (6) 真実陳述書、又は第(4)項若しくは第(5)項が不動産専門家により署名される場合、下記のように行わなければならない。
- (a) 不動産専門家は、事務所名若しくは雇用者名でなく、自分自身の名前で署名しなければならない。また
- (b) 不動産専門家は、署名する資格、及び必要なら事務所若しくは雇用者名を述べること。

### 土地登記所一業務日

#### 規則216 土地登記所の業務日

- (1) 土地登記所は下記の日を除き、毎日業務を行う。ただし、第(2)項に従う。
- (a) 土曜日、日曜日、クリスマス、及びグッド・フライデー、又は
- (b) それ以外の日—
- (i) 1971年銀行及び金融取引法第1条の下で、特定され、又は宣言された日
- (ii) 国務大臣が選択した日、又は
- (iii) 第(5)項の下で、中断日として認証された日
- (2) 登記官が、第(1)項第(a)号及び第(b)号で言及された一部又は全部の日に、土地登記所が業務が行えるような適切なアレンジがなされたこと、又はそれが備わっていることを確認した場合、登記官は、適切と考えるような方法でそ

の旨の通知をすることができる。

- (3) 第(2)項に従い行った通知の中で示された日以降は、第(1)項は、その通知で特定されたように、第(a)号又は第(b)号で言及された関連日は削除された効果を持つ。
- (4) 第(3)項で言及された通知で示された日は、通知日から少なくとも8週間なければならない。
- (5) 登記官は、当該日に下記のことが起きた可能性があり、それにより土地登記所の通常業務が実質的に停止となったことを確認した場合、いかなる日でも中断日として認証できる。
- (a) イングランド及びウェールズで通信サービスの一般的な遅延または中断
  - (b) その他の出来事又は状況
- (6) 登記官は第(5)項の下での認証を適切と考える方法で通知しなければならない。
- (7) 第(5)項の下での認証は、認証される日が開始する前に行わなければならない。
- (8) 本規則216に於いて、「通信サービス」とは、書類が送付及び引き渡されることができるサービスのことで、郵便サービス、書類交換サービス、及び電子通信を含む。
- (9) 登記官は、業務日に土地登記所の業務のために国民が個人的に出頭するのに適切だと思われるアレンジを行うことができる。そしてそのような出頭は次のようにすることが可能である。
- (a) 予約のみ
  - (b) 特定の時間に限定する。
  - (c) 特定の土地登記所の事務所か、その他特定の場所で行う、また
  - (d) 特定のサービスに限定する。

また登記官は、自分が適切と思うやり方でその趣旨の通知を行う。

## 解釈

### 規則217 一般解釈

(1) 本規則において、

「本法」とは2002年土地登記法を意味する。

「審判官」とは、1986年支払不能法第398A条（審判官及びその補助者の任命等）の下で、国務大臣より任命された審判官を意味する。

「影響する特権（franchise）」とは、土地の定義された地域に関連し、不動産権又は担保権の権原に影響するか又は影響し得るマイナスの権利である特権を意味する。

「業務日」とは、規則216の下で、土地登記所の業務日を意味する。

「予告登録図面」とは、規則41第(4)項により与えられた意味を有する。

「予告登録権原番号」とは、規則41第(1)項により与えられた意味を有する。

「証明付複写」とは、不動産専門家（又は登記官が認めたその他の者が、その表面上原本の正確な複写であることを証明し、自分の名前と宛先を裏書きしたもの。また不動産専門家に言及する場合は、書類が下記の規則において言及する下記の者を含む。

- (a) 規則168第(2)項第(a)号又は168第(3)項の場合、破産における破産管財人（bankrupt's trustee）又は正式な財産保全管理人（receiver）
- (b) 規則184第(2)項の場合、会社の管理人（administrator）
- (c) 規則184第(5)項の場合、会社の清算人（liquidator）

「担保登記簿表示」とは、規則4でそのような名前の登記簿のことで、内容は規則9で規定されているもののことをいう。

「チャリティー」及び「チャリティー受託人」は、それぞれに2011年チャリティー法の第1条、第10条及び第177条におけると同じ意味を持つ。

「会社法」とは、次のものをいう。

- (a) 2006年会社法及びこれの改正法又は代替法
- (b) 効力が残っている1985年会社法規定、1985年会社総合（派生規定）法、2004年会社（監査、調査及び共同体会社）法、1986年会社（N.I.）命令、及び
- (c) 会社に関する以前の成定法

「支配」とは、ある者が支配する書類については、書類を物理的に占有するか、占有する権利、又は書類の複写をする権利を意味する。

「不動産専門家」とは、規則217Aで与えられた意味を有する。

「日毎リスト」とは、規則12で与えられたものと同じ意味を持つ。

「電子のコモンロー担保」とは、2008年土地登記（電子的土地譲渡）規則と同じ意味を有する。

「免除チャリティー」とは、2011年チャリティー法第22条と同じ意味を持ち、また、“非免除チャリティー”とは、免除チャリティーでないチャリティーを意味する。

「住宅権通知」とは、1996年家族法第31条第(10)項第(a)号又は第32条、及び附則4の第4項第(3)号(a)又は第4項第(3)号(b)、又は1983年婚姻住宅法第2条第(8)項、又は第5条(3)項第(b)号、又は1967年婚姻住宅法第2条第(7)項又は第5条第(3)項第(b)号の下での登録された通知を意味する。

「索引図」とは、規則10第(1)項第(a)号で与えられた意味を有する。

「保有者名の索引」とは、規則11第(1)項で与えられた意味を有する。

「関連特権及び荘園権の索引」とは、規則10第(1)項第(a)号で規定される索引を指す。

「個別予告登録簿」とは、規則41第(1)項で、そのような名前の登録のことで、その構成については規則第41(2)項に述べられているもの。

「個別登記簿」、規則2で、そのような名前の登記簿を指し、その構成については、規則3及び4に述べられているもの。

「相続税の通知登録」とは、1975年財政法の第III編又は1984年相続税法第237条の下で生じる租税負担についての通知登録を意味する。

「婚姻住宅権予告登録」とは、1983年2月14日前に1964年婚姻住宅法の下で、登録された予告登録を意味する。

「正式な管理者」とは、チャリティーの正式な管理者を意味する。

「古い賃借権 (tenancy)」とは、1995年土地所有者及び賃借人（約定）法第28条に定義されたもので、その法第1条に定義された新しい賃借権でない賃

借権を意味する。

「国外会社」とは、連合王国以外で設立された会社を意味する。

「物件登記簿表示」とは、規則4で、そのような名前の登記簿の表示のことで、内容は規則5、規則6及び規則7に記載されたものを指す。

「保有者登記簿表示」とは、規則4でそのような名前の登記簿の表示のことで、内容は規則8に記載されたものを指す。

「登記権原」とは、個別登記簿とその登記簿で参照される権原図面を意味する。

「関連特権 (franchise)」とは、影響を与える特権ではない特権を意味する。

「附則1書式」とは、附則1の中の書式を意味する。

「附則3書式」とは、附則3の中の書式を意味する。

「附則書式」とは、附則1書式か、附則3書式を意味する。

「第33条第(5)項命令」とは、1996年家族法の第33条第(5)項の下でなされた命令を意味する。

「真実陳述書」とは、規則215Aで与えられている意味を有する。

「法定声明」には誓約を含む。

「権原番号」は、規則4で与えられた意味を有する。

「権原見取図」は、規則5で与えられた意味を有する。

「信託会社」は、1925年継承的財産設定地法と同じ意味を持つ。

「信託」でチャリティーに関するものは、2011年チャリティー法の第353条第(1)項と同じ意味を有する。

「未登記会社」は、1985年会社法の第718条第(1)項が適用される社団を意味する。

- (2) 本規則で、文言により、又は数字により、又はその2つの組合せにより、書式を参照する場合、附則書式についてである。ただし、第(3)項に従う。
- (3) 本規則で、書式AからY、及び、書式AAからHH（それぞれを含む）を参照する場合、附則4でその文字のついた制限の登録標準書式についてである。

## 規則217A 「不動産専門家」の定義

- (1) 本規則217Aにおいて、「不動産専門家」とは下記の者を意味する－
- (a) 関連の公認規制者又は許可当局による規制的な取決めに従い、関連留保不動産取引証書活動を行う権利を持つ資格者
  - (b) 関連留保不動産取引証書活動を行う権利がある資格者を少なくとも1人雇用する個人又は管理者の中に少なくとも1人のそのような資格者を有する団体で、関連の公認規制者又は許可当局による規制的な取決めに従い、従業員や管理職として、関連留保不動産取引証書活動を行い、又は指示・監督を行うもの
  - (c) 公務員としての職務の中で、関連留保不動産取引証書活動を行う者
- (2) 規則62第(2)項、規則63第(2)項、規則183第(2)項、又は附則4の書式LLの下で不動産専門家が出す証明書の目的上、「不動産専門家」とは下記の者を意味する－
- (a) 個人であり、かつ、関連の公認規制者又は許可当局による規制的な取決めに従い、関連留保不動産取引証書活動を行う権利を持つ資格者、又は
  - (b) 公務員としての職務の中で、関連留保不動産取引証書活動を行う個人、またいずれの場合でも、不動産専門家は、その事務所又は雇用者名でなく、自分自身の名前で署名しなければならない。
- (3) 本規則217Aの目的上－
- (a) 「資格ある者」とは、2007年法的サービス法第18条での意味と同じ意味を持つ。
  - (b) 「許可当局」とは、2007年法的サービス法第73条での意味と同じ意味を持つ。
  - (c) 「管理者」とは、2007年法的サービス法第207条での意味と同じ意味を持つ。
  - (d) 「規制的な取決め」とは、2007年法的サービス法第21条での意味と同じ意味を持つ。
  - (e) 「関連の公認規制者」とは、2007年法的サービス法第20条での意味と同じ

じ意味を持つ。

- (f) 「関連留保不動産取引証書活動」とは、2007年法的サービス法附則2第5項第(1)号(a)及び(b)で規定される留保された証書活動を意味する。

## 第16編 経過措置

### 取引に対する予告登録

#### 規則218 定義

本編では、

「1925年法」とは、1925年土地登記法を指す。

「予告登録」とは、1925年法第54条の下での権原登記簿に記載された予告登録を意味する。

「予告者」には、その代表者を含む。

「予告期間」とは、通知発行日の翌日から15労働日の正午に終了する期間又は登記官が認めるより遅い労働日の正午に終了する期間のことである。

#### 規則219 予告登録の下での同意

1925年法第55条又は56条の下での同意は、同意を与える者又はその不動産専門家により署名された書面でなされなければならない。

#### 規則220 1925年法第55条第(1)項及び規則223第(3)項の下での通知

- (1) 規則199は、1925年法第55条第(1)項及び規則223第(3)項の下での、通知の送達方法に適用される。
- (2) 通知期間は、1925年法第55条第(1)項の下で、送達された通知及び規則223第(3)項の下で送達された通知に適用される。

#### 規則221 理由を示す予告者

- (1) 本規則221は、1925年法第55条第(1)項又は規則223第(3)項の下で、通知が送達された場合に適用される。
- (2) 通知期間終了前いつでも、予告者は、通知が送達された申請を登記官が実施すべきでない根拠を証明することができる。

- (3) その根拠を証明するために、予告者は以下のことをしなければならない。
- (a) 依拠する根拠が書かれた書面による声明を、予告者又はその不動産専門家が署名して、登記官に対して、通知に示された方法で、かつ通知に示された宛先に提出すること。
  - (b) 通知の送達原因になった申請を登記官が実施すべきでないことを十分主張できる事案であることを示すこと。
- (4) 書面の声明を読み、必要と考える問合せをした後に、登記官は根拠が証明されたと確認した場合、予告登録は、これらの規則又は本法の下で撤回その他処分されるまで継続するとの命令をしなくてはならない。
- (5) 第(4)項の下で登記官が命令をする場合、
- (a) 登記官は、自らが命令を発したこと、及び第(b)号の効果について、申請者と予告者に対して通知しなければならない。
  - (b) 予告者は、本法第73条の下で通知が送達された原因となった申請に対して反対したとみなされる、並びに
  - (c) 申請者に対し、第(a)号の下で、登記官が出した通知は、本法第73条第(5)項第(a)号の下で出した通知として扱われる。
- (6) 1925年法第55条第(1)項又は規則223第(3)号の下での通知を出した後、通知が送達された原因となった申請が取消し、撤回、又はその他進められないことになった場合、登記官は、既にそうしたか又は予告登録が取り消された場合を除き、予告登録を継続する命令を出さなければならない。

#### **規則222 予告者による予告登録の撤回**

- (1) 予告者は、いつでも書式WCTにより予告登録の撤回の申請をすることができる。
- (2) その書式は、予告者又は自分の不動産専門家により署名されなければならない。

#### **規則223 予告登録の取消—保有者による申請等**

- (1) 以下の者は誰でも、予告登録の取消を登記官に申請できる。
- (a) 予告登録が関連する登記不動産権又は登記担保権の保有者、又は

- (b) 不動産権又は担保権の保有者として登記される権利ある者，又は予告登録がなければ，その不動産権又は担保権の保有者として登記される権利があった者
- (2) 予告登録の取消申請は，書式CCDによらねばならない。
- (3) 本規則223で申請がなされた場合，登記官は予告者に申請についての通知をしなければならない。
- (4) 通知期間の終了に伴い，登記官が規則221第(4)項の下で命令を出さない限り，登記官は予告登録の記載を取り消さなければならない。

**規則224 地代負担及び無権原占有開始の時，1925年法第75条第(1)項の下で信託として保有された登記された地代負担**

本法第97条の施行の直前に地代負担が1925年土地登記法第75条第(1)項の下で，信託として保有されている場合，信託の受益者は次のことを申請できる。

- (a) 地代負担の保有者として登記されること，又は
- (b) 地代負担の登記が取消されること。

大法官の権限により署名した。

Scotland of Asthal QC  
Parliamentary Secretary  
Lord Chancellor's Department

2003年5月19日



# [翻譯] 1972年土地負擔法



# 1972年土地負担法

## 序

### 第1条 登記簿と索引

(1) 登記官は、登記所において規定された方法によって以下の登記簿を保持し続けるものとする。

- (a) 土地負担の登記簿
- (b) 係属中の訴訟の登記簿
- (c) 土地に影響を与える令状及び命令の登記簿
- (d) (削除)
- (e) 年金の登記簿

また、これらの登記簿になされた全ての記載が直ちに追跡できるように登記所で索引を保有し続けるものとする。

(2) 登記のための全ての申請は、規定された書式にて行われ、規定された詳細事項を含むものとする。

(3) 負担等が本法の下で維持される複数の登記簿において登記可能な場合、それが1つの登記簿において登記されれば十分であり、又それがそのように登記されれば、その利益を受ける資格を有する者は、他の登記簿への未登記の結果に関する本法の規定によって不利益を受けない。

(3A) 負担等が本法の下で維持される登記簿において登記可能であり、かつ、1975年地方土地負担法 (Local Land Charges Act 1975) の施行前に地方土地負担登記簿に登記可能であった場合、仮に当該負担が同法施行前に適正な地方土地負担登記簿に登記されているならば、それは、未登記の効力に関する本法の規定の目的においては、本法の下での適正な登記簿に登記されていたかのごとく、に取り扱われる。また、適正な地方土地負担登記簿の正式な調査の結果を表す証明書は、当該負担に関して、本法の下での正式調査の結果を表した証明であるのと同じ効力を有する。

- (4) 本法附則 1 は、年金の登記簿に対して効力を有する。
- (5) 本条の下で維持される登記簿における登記事項に関する正式謄本は、全ての訴訟手続及び当事者間において、原本が証拠として認められるのと同じ範囲で、証拠として認められる。
- (6) 本法の条文に従って、登記は、裁判所の命令によって排除されることができ  
る。
- (6A) 県裁判所は、上記第(6)項の下で以下の場合において管轄権を有する。
  - (a) クラスC(i), クラスC(ii), 又はクラスD(i)の土地負担の事案において、金額が3万ポンドを超えない場合
  - (b) クラスC(iii)の土地負担の事案において、特定金額が3万ポンドを超えない場合、又は特定金額が示されないならば、土地の価値が3万ポンドを超えない場合
  - (c) クラスA, クラスB, クラスC(iv), クラスD(ii), クラスD(iii), 又はクラスEの土地負担の事案において、土地の価値が3万ポンドを超えない場合
  - (d) クラスFの土地負担の事案において、それによって影響を受ける土地が、1983年婚姻住宅法 (Matrimonial Homes Act 1983) 第1条若しくは1966年家族法 (Family Law Act 1996) 第33条の下での裁判所の命令の対象となっているか、又はいずれの条文の下で当該土地に関する命令の申請が裁判所に対して出されている場合
  - (e) (削除)
- (6B) (削除)
- (7) 本条において「索引」とは、索引のために役立ついかなる措置又は措置の組合せを含む。

## 土地負担の登記簿における登記

### 第2条 土地負担の登記簿

- (1) 土地に影響する負担又は債務が本条に記述するクラスの内の1つに該当する場合、それは当該クラスの土地負担として土地負担の登記簿に登記できる。

(2) クラスAの土地負担は、以下のものである。

- (a) 捺印証書によって作り出された負担ではなく、制定法の規定に基づいてある者がなした申請に従って作り出された土地への負担（固定資産税を除く。）で、その者が支払った金銭若しくは当該法律の下で負担した費用、諸税、若しくは経費又は当該制定法の規定の下で他者が負担した費用、諸税、若しくは経費を返済するために前払いした金銭を確保するための、地代、年金又は割賦払い等で支払われるべき金利付き若しくは無利子の元本
- (b) 捺印証書によって作り出された負担ではなく、本法附則2に記した制定法の下で、ある者がなした申請に従って作り出された土地への負担（固定資産税を除くもの）で、地代、年金又は第(a)号に記した金銭の元本

(3) クラスBの土地負担は、地方土地負担以外のもので、上記第(2)項第(a)号に記したあらゆる種類の土地への負担で、ある者の申請以外の方法で作られた負担である。

(4) クラスCの土地負担は、地方土地負担以外のもので、以下のうちのいずれかである。

- (i) 下位の譲渡抵当権（権原証書不寄託譲渡抵当権）
- (ii) 制限された保有者の負担
- (iii) 一般エクイティ上の負担
- (iv) 不動産権契約

この目的のために

- (i) 下位譲渡抵当権は、当該不動産権に関する書類の寄託によって保護されていないコモモンロー上の譲渡抵当である。
- (ii) 制限された保有者負担は、生涯権者又は1984年資産移転税法（Capital Transfer Tax Act 1984）若しくはその他の制定法の下で、その者の資産移転税若しくは他の債務の履行及び制定法により与えられた特別優先権によって制定法上の所有者になった者によって取得されるエクイティ上の負担である。
- (iii) エクイティ上の一般担保は、以下のあらゆるエクイティ上の負担であ

る。

(a) 当該コモンロー上の不動産権に関する書類の寄託によって担保されていないもの

(b) 土地信託又は継承財産設定で生ずる権利を発生させたり影響を与えたりしないもの

(c) エクイティ上で他の土地に対して配分されるか、若しくは排他的に課された地代、又は約定若しくは条件の違反若しくは不履行に対する保障として与えられた負担ではないもの

(d) 他のクラスの土地負担に含まれていないもの

(iv) 不動産契約は、不動産所有者又は契約日において譲渡されたコモンロー上の不動産権を有することとなる者による、コモンロー上の不動産権を譲渡、創設する契約である（有効な購入のオプション、優先買取権、又は他の同様な権利を明示若しくは制定法上の規定で賦与する契約を含む）。

(5) クラスDの土地負担は、（地方土地負担ではないもので）以下のいずれかである。

(i) 内国歳入庁の負担

(ii) 制限的約束

(iii) エクイティ上の地役権

また、この目的のため、

(i) 内国歳入庁の負担は、土地上の負担であり、その委員会が1984年資産移転税法の下で獲得した負担である。

(ii) 制限的約束は、（賃貸人と賃借人間の約定及び契約を除くもので）1926年1月1日以降に調印され、土地の使用者を制限する約定又は契約である。

(iii) エクイティ上の地役権は、1926年1月1日以降に創設若しくは発生する土地に対して、又は土地に影響を与える地役権、権利又は特権であり、単にエクイティ上の権利である。

- (6) クラスEの土地負担は、1926年1月1日以前に創設された年金であり、年金の登記簿には登記されていないものである。
- (7) クラスFの土地負担は、1996年家族法第4編によって土地に影響を与える負担である。
- (8) 1926年1月1日以前に創設された負担又は債務は、それ以降の不動産譲渡の下で取得された場合、クラスBの土地負担又はクラスCの土地負担として登記できる。
- (9) (削除)

### 第3条 土地負担の登記

- (1) 土地負担は、影響を受ける不動産権の所有者の名前で登記されなければならない。
- (1A) ある者が死亡し、その者の死亡前に創設された土地負担が、その死亡さえなければ、その者の名前において登記されていたはずの場合には、その者の死亡にかかわらず、そのように登記される。
- (2) 1925年土地負担法 (Land Charges Act 1925) によって代替されたあらゆる立法の下で1926年1月1日以前に不動産権の所有者以外の者の名前で登記された土地負担は、規定された方法で不動産権の所有者の名前で登記されるまで現状の登記のままとすることができる。
- (3) 1926年1月1日以前に創設された下位の譲渡抵当は、譲渡抵当の移転が行われるまでは土地負担として登記されることができる。
- (4) クラスA、クラスB又はクラスCの土地負担 (不動産契約を除く。) を登記する際に当該負担の権利者によって負担された費用又は内国歳入庁の負担を登記する際に委員会によって負担された費用は、当該土地負担の一部を構成するとみなされ、当該費用の支払がなされた以降、当該土地負担の部分的な次の支払日応分の回収することができる。
- (5) 土地負担が書面によって創設されるのではない場合、負担の効力の簡略な明細は、当該負担の登記の際、申請に添付されなければならない。
- (6) 内国歳入庁の負担を登記する申請書は、負担が請求される税について説明

し、更に可能な限り影響を与える土地を特定しなければならず、当該明細は登記に記入又は言及されなければならない。

- (7) 1970年1月1日以前に会社によって創設された金銭を担保するための土地負担、又はいかなる時点でも浮動担保として創設された同様の土地負担の場合には、下記の第(8)項に記する制定法の1つの下での登記は、本法の下での登記に代わるものとして十分であり、当該土地負担が本法の下で登記されていたのと同じ効力を有する。
- (8) 上記の第(7)項で言及された制定法とは、1908年会社（統合）法（Companies（Consolidation） Act 1908）第93条、1929年会社法（Companies Act 1929）第79条、1948年会社法（Companies Act 1948）第95条、1985年会社法（Companies Act 1985）第395条～第398条、2006年会社法（Companies Act 2006）第25編、及び同法第1052条の下での規則である。

#### **第4条 土地負担の効力と購入者の保護**

- (1) クラスA（1969年12月31日後に登記された土地改良負担を除く。）又はクラスBの土地負担は、登記時に、コモンロー上の譲渡抵当による土地負担証書によって創設されたのと同じ効力を持つが、負担の優先順位を害さない。
- (2) 1888年12月31日後に設定されたクラスAの土地負担は、土地負担が付着した土地又は当該土地の権益の購入者に対して、その購入の完了以前に土地負担について登記簿に登録されていない限り、無効である。
- (3) 1889年1月1日以降に設定されたクラスAの土地負担についてはその最初の譲渡が当該日付以降に行われる場合、譲渡日から1年を経過すると、土地負担の権利を有する者は、その土地負担を付着した土地又は当該土地の権益の購入者に対して、その購入の完了以前に土地負担について登記簿に登録されていない限り、当該土地負担又はその一部を回収できない。
- (4) 土地改良負担が1970年1月1日前にクラスAの土地負担として登記された場合、仮にその負担がなければそれに影響を受ける当該不動産権又は権益を担保として金銭を融通する権限を有していたであろう法人は、当該負担にかかわらず、その権限を有する。

- (5) 1926年1月1日以降に設定又は発生したクラスB及びクラスC（不動産契約を除く。）の土地負担は、当該負担が付着した土地又は当該土地のいかなる権益の購入者に対しては、その購入の完了以前に土地負担について適正な登記簿に登録されていない限り、無効である。
- (6) 1926年1月1日以降に設定又は調印された不動産契約及びクラスDの土地負担は、当該負担が付着した土地のコモンロー不動産権の金銭又は金銭等価物を対価とする購入者（内国歳入庁負担の場合には、1984年資産移転税法における意味の範囲内での購入者）に対しては、その購入の完了以前に土地負担について適正な登記簿に登録されていない限り、無効である。
- (7) 1926年1月1日以前に設定されたクラスB又はクラスCの土地負担の最初の設定が当該日付以降に行われる場合、設定日から1年を経過すると、土地負担の権利を有する者は、その土地負担が付着した土地、又は当該土地の権利の購入者に対して、その購入の完了以前に土地負担について登記簿に登録されていない限り、当該土地負担又はその一部を執行又は回復できない。
- (8) クラスFの土地負担は、当該負担が付着した土地又は当該土地の権利の購入者に対しては、その購入の完了以前に土地負担について適正な登記簿に登録されていない限り、無効である。

## 係属中の訴訟、令状、命令と和議証書の登記簿における登記

### 第5条 係属中の訴訟の登記

- (1) 係属中の訴訟の登記簿には、以下が登記できる。
  - (a) 係属中の土地訴訟
  - (b) 1926年1月1日以降に提出された破産の申立て
  - (c) 破産申請
- (2) 本法第16条の下での一般的規則に従って、本条の下での全ての登記申請は、訴訟手続の事件名の詳細、不動産権所有者又は不動産権若しくは権利が影響を受けることが見込まれる他の者の名前、住所及び説明を含まなければならない。
- (3) 登記申請書は、以下をも記述しなければならない。

- (a) 係属中の訴訟に関係する場合、当該訴訟が開始された裁判所名及び日付
  - (b) 破産申立てに関する場合、申立てが提出された裁判所名及び日付
  - (c) 破産申請に関する場合、申請が提出された裁判所名及び日付
- (4) 登記官は、直ちに不動産権所有者及び影響を受けることになる他の者の名前でその詳細を登記簿に記載しなければならない。
- (4A) ある者が死亡し、その死亡とは別に継続中の土地訴訟がその者の名前で登記されている場合、その者の死亡にかかわらず、当該登記は有効である。
- (5) パートナーシップの破産申立てを登記する申請書は、パートナーの名前及び住所を記載しなければならない。当該登記は、パートナーシップのみならず、各パートナーに対しても影響を与える。
- (6) 登記申請が、破産申立てが提出された裁判所の登記官によって作成される場合は、破産申立ての登記申請に登記料は賦課されない。
- (6A) 破産申請の登記には、手数料は賦課されない。
- (7) 係属中の土地訴訟は、本条の下でその時点で登記されていない限り、明示の通知なくしては購入者を拘束することはない。
- (8) 破産申請又は破産申立ては、本条の下でその時点で登記されていない限り、善意で、金銭又は金銭等価物を約因とするコモンロー不動産権の購入者を拘束することはない。
- (9) (削除)
- (10) 裁判所は、それが適切と考える場合、訴訟手続の終結時に、又は訴訟手続が善意を持って追及されていないと考えるならば係属中にも、本条の下での登記を取り消す命令を発し、当該命令により利益を受ける者に対して、登記及びその取消しにより発生した費用の全部又は一部の支払を命ずることができる。

## 第6条 土地に影響を与える令状と命令の登記簿

- (1) 以下の場合には、土地に影響する令状及び命令の登記が可能となる。
- (a) 判決又は正式誓約書を執行するために、裁判所によって発給又は作成された土地に影響を与える令状又は命令

- (b) 管財人又は差押財産管理人を任命する命令
  - (c) 破産者の財産権が土地を含むか否かが知悉されていたか否かに関係なく、あらゆる破産命令
  - (d) 1992年隣接土地通行法（Access to Neighbouring Land Act 1992）の下でのあらゆる通行命令
- (1A) 土地の信託の下での権利に影響するような令状又は命令は、上記第(1)項の下では登記できない。
- (2) 本条に従ってなされる記載は、コモンロー不動産権の所有者、又は、もし存在すれば、その者の土地が、登記された令状又は命令により影響を受ける他の土地所有者の名前でなされなければならない。
- (2A) ある者が死亡し、第(1)項第(a)号又は第(b)号で述べた令状又は命令がその者の死とは別に、その者の名前で登記されている場合、その者の死亡にかかわらず、その登記は存続する。
- (3) 登記申請が正式の管財人によりなされる場合、破産命令の登記に登記料は賦課されない。
- (4) 以下の第(5)項、1981年上位裁判所法（Senior Courts Act 1981）第37条第(5)項及び1984年県裁判所法（County Courts Act 1984）第107条第(3)項（判決に基づく債務者の土地についての破産財産管理保全命令に関する特別条項を定める。）を除いて、上記の第(1)項で述べた令状及び命令、並びに当該令状及び命令に従って取られた執行若しくは手続、又は当該令状若しくは命令に従っての引き渡しは、本条の下でその時点で登記されていない限り、当該土地の購入者に対しては無効である。
- (5) 第(6)項に従って、破産管財人の権原は、善意かつ金銭又は金銭等価物を約因としてのコモンロー不動産権購入者に対しては、本条の下で破産命令がその時点で登記されていない限り、無効である。
- (6) 破産申請又は破産申立てが上記第5条の下で登記されている場合、破産管財人の権原は、譲渡の日付においてなされた譲渡の下で請求する善意かつ金銭又は金銭等価物を約因としてのコモンロー不動産権購入者に対しては、譲

渡日において、以下のいずれかの場合でない限り無効である。

- (a) 申請若しくは申立ての登記が有効である場合、又は
- (b) 申請若しくは申立てに関する管理保全命令が本条に基づいて登記されている場合

## **第7条 土地に影響する和議証書の登記**

(削除)

## **第8条 登記の終了と更新**

本法の第5条、第6条及び第7条の登記は、それがなされた日から5年の期間の終わりに効力を失う。しかし、適宜更新が可能で、更新された場合には更新の日から5年間効力を有する。

## **調査と正式調査**

### **第9条 調査**

- (1) いかなる者も、定められた手数料を支払うことで、本法の下で維持される登記簿を調査することができる。
- (2) 上記の第(1)項の規定を害することなく、登記官は、登記簿を調査できる権利ある者に、その者が検証しようとする登記簿のいかなる部分の写真又は他のイメージ若しくは写しを見るための便宜を図ることができる。

### **第10条 公式調査**

- (1) ある者が、本条によって、登記簿に記載が義務付けられているか、又は許可されている事項又は書類の記載について登記簿の調査を要求する場合、その者は登記官に対して以下の方法で請求することができる。
  - (a) 登記所へ提出又は郵送された書面による請求
  - (b) テレプリンター、電話又は問題の手段に関して規定されたその他の方法によって伝達された請求（この最後の場合、もし登記官が受け入れたならば、しかしその場合においてのみ、登記官に対して請求がなされたとして取り扱われる。）

また、登記官は、請求が登記所に信用口座を保有しない者によって行われた場合、上記の第(b)号に一致する請求であっても受け入れてはならず、ま

た、そのような者によって行われた請求であったとしても、裁量によって拒否することもできる。

- (2) 規定された手数料は、本条の下でなされた全ての請求に関して支払わなければならない。その手数料は、
  - (a) 上記第(1)項第(a)号に則してなされた請求の場合は、もしある者が登記所に信用口座を保持し、手数料がその者の口座から引き落とされるのでなければ、本項で定める方法において支払われる。
  - (b) 上記の第(1)項第(b)号に則してなされた請求の場合は、請求をした者の信用口座から引き落とされる。
- (3) 上記(1)項の下で請求がなされ、それに関して支払われるべき手数料が上記の第(2)項に則して支払われるか、又は引き落とされる場合、登記官は、直ちに必要な調査を行った上で、
  - (a) 調査の結果を報告する証明書を発行しなければならず、また
  - (b) 上記第(a)項を害することなく、結果を請求者に伝達するため、登記官が適切と判断する方法を取ることができる。
- (4) 前に述べたとおり、その記載事項が義務付けられているか、又は許可されている内容及び書面に関して関係を有する者たちに対して、当該証明書は、事情に応じて肯定的又は否定的であるにせよ、購入者又は購入予定者のために、原本にして従った確定的なものである。
- (5) 登記所で雇用されている役員、事務員、又は職員が、本条の証明書の作成等において、詐欺又は共謀行為の当事者又は関係者であったり、故意の注意義務違反を犯したりする場合、その者は、違反に関して有罪とされ、起訴に基づく有罪判決において2年を超えない拘禁刑に処せられ、略式判決の場合は、3か月を超えない拘禁刑又は20ポンドを超えない科料、又は併科に処せられる。
- (6) 上記第(5)項を害することなく、登記所で雇用される役員、事務員、又は職員は、個人的な詐欺が不存在の場合は、以下の理由で、発生したいかなる損害について責を問われることはない。

- (a) 以下の不一致に基づくことを理由として
  - (i) 本条の下での証明書において登記事項の調査が行われた個別事項として示された個別事項と
  - (ii) 請求を行った者によって必要とされる登記事項の調査に関する個別事項、又は
- (b) 本条の下での証明書発行と異なる方法でなされた、本条の下での調査結果の伝達を理由として

### その他事項と補足

#### 第11条 登記の発効日と事前通知登録

- (1) 本法若しくは本法の下で制定された規則に従って、計画中の負担、証書、その他の事項の登記申請を意図する者は、登記が発効する少なくとも関連日数前に、定められた書式において事前登録をすることができる。
- (2) 上記第(1)項の下で通知登録がなされる場合、その登録は意図されている申請が提出された時に、関連する登記簿に記載される。
- (3) 申請がその後の関連日数内に提出され、定められた方法で当該通知登録に言及する場合、当該登記は、あたかも負担、証書、又は事項が創設、記載、実行、又は発生した時に登記がなされたかのように効力を持つ。また、登記が効力を発する日が登記日とみなされる。
- (4) 以下の場合、
  - (a) 何らかの2つの負担、証書又は事項が同時であり、かつ、
  - (b) その内の一方が（事前通知により保護されているようとなかろうと）他の一方に従う、又は依存しており、かつ、
  - (c) 後者が事前通知登録により保護されている場合、  
後に続くか、又は依存する負担、証書、又は事項は、他方の登記の後に創設、記載、生成、及び発生されたとみなされる。
- (5) 購入者が第10条の下で証明書を取得した場合、証明書の日付以降、かつ、購入の日付以前に登記簿になされた記載で、証明書の日付以前に登記簿に記載された事前通知に従って作成されたものでないものは、もし購入が証明書

の日付の後で関連日数の期限以前に完了されていても、購入者に影響を与えることはない。

(6) 関連日数とは、

(a) 上記の第(1)項及び第(5)項の目的においては、15日

(b) 上記の第(3)項の目的においては、30日

又は別途定める日数。しかし、本条の目的のための関連日数の計算においては、登記所が一般に公開されていない日数は除外される。

### **第12条 弁護士、受託者等の保護**

信認義務を負う立場にある弁護士、受託者、人格代表者、代理人又は他の者は、以下の責に問われない。

(a) 本法の下で維持されている、いかなる登記簿の記載事項の正式謄本を信頼することで生じたいかなる損失

(b) その者によって取得された、本法第10条の下での証明書の過誤から生じたいかなる損失

### **第13条 オーバーリーチのための適用除外**

(1) 本法の下でのいかなる負担、年金又は他の権利の登記は、他の法律によって別の規定がある場合を除いて、当該負担、年金又は他の権利が他の法律の下でオーバーリーチ (overreach) されることを妨げない。

(2) 売却、譲渡抵当実行又はその他の理由で、下位の譲渡抵当権者又は劣位の負担権者の償還権が排除される場合、下位譲渡抵当権者又は負担の土地負担としての登記は、当該譲渡抵当又は負担が、先順位の譲渡抵当権者又はその者の下で権原を取得した者のために、オーバーリーチされることを妨げるようには働かない。

### **第14条 登記された土地に影響を与える、又は土地登記を必要とする証書によって創設された事項の除外**

(1) 本法は、1926年1月1日以降、登記又は再登記が必要となった証書又は事項には、それらが登記された土地に影響を与え、かつ、2002年不動産登記法の下で保護され得る限り、適用されない。

- (2) 本法のいかなる部分も、登記官に対して証書又は事項が登記された土地に影響を与えるか否かについて確認する義務を課するものではない。
- (3) 1971年7月21日以降に署名された証書が土地における不動産権を移転、譲与又は譲渡し、その不動産権に影響を与える土地負担を創設する場合で、2002年土地登記法第7条（登記義務を順守しない場合の効力）の下で当該証書が不動産譲渡、譲与、又は譲渡に関して無効になる場合には、同法の下での必要な登記申請が同法第6条で認められた期間内になされない限り、本法は、不動産権に影響を与える土地負担には適用されない。

### 第15条 君主への適用

- (1) 本法は、君主を拘束するが、本法のいかなる規定も、君主により所有され又は君主のために占有されている土地を、本法から独立して考慮すれば従うことにならないような、いかなる負担に従わせると解されるべきではない。
- (2) 本法における、制限的約定への言及は、1926年1月1日以降、1922年不動産法（Land Property Act 1922）第137条によって課される、王立公園、庭園、及び宮殿の便益の保護のためのあらゆる条件、指示及び制限への言及を含む。

### 第16条 一般的規則

- (1) 国務大臣は、手数料に関する大蔵省の同意のもとに、本法を実行に移すために必要な一般規則を制定することができる。特に、
- (a) 登記申請の書式及び内容、可能なら影響を受ける土地の確定方法、正式調査の請求及び証明書、並びにこれらに関する登記所の業務の規制
- (b) 土地負担の登記方式の規定（下位譲渡抵当、エクイティ上の一般的負担、不動産権契約、制限的約定、又はエクイティ上の地役権の場合には、負担、権利、若しくは制限を賦課若しくは創設する証書又はその証書の抜粋への言及）、及び、裁判所の命令のない土地負担登記の取消で、期間の終了に基づく場合、それを行う権利ある者の同意がある場合、又は土地負担が何らかの法律等によりオーバーリーチされたとの十分な証拠に基づく場合の規定

- (c) 本法第11条の目的のために、どの日付において申請又は通知がなされたと取り扱うかの決定
  - (d) 申請及び事前通知が登記されるべき時間及び順序の決定
  - (e) 本法第11条の何らかの目的のための関連日数の変更
  - (f) 登記官が、本法のために支払われるべき手数料に関しての信用口座の供与の権限
  - (g) 規則で特定された本法及び規則の目的のために、当該手数料の支払として、登記所において保持する信用口座からの手数料の引き落としの取扱い
  - (h) 規則の下で定められた信用口座の便宜の解約若しくは包括的な停止、又は特定の事例における、登記官の裁量に基づく取消し若しくは停止
  - (j) 1969年財産権法（Law of Property Act 1969）第25条の下で請求される補償に対して、書面又は事項に関して、登記官に対策を用意することを義務付けること。それは、同法が、爾後に本法第1条の下で維持される登記簿の調査を行う、又は証書若しくは事項によって影響を受けた不動産権若しくは権利に関して調査が行われることを要求する者に、証書及び事項の開示を命ずる可能性があるからである。
  - (k) その方法での使用が、本法によって、又は本法の目的のために、他の場合には許されていないととも、その目的に資する方法である限り、本法の下で維持される索引の使用の許可
- (2) 1986年支払不能者法（Insolvency Act 1986）第412条の下で規則を制定する権限は、登記及び再登記が同法第8編から第11編までによって要求されたかのごとく、本法第5条に基づく破産申請、破産申立て並びに本法第6条の下での破産命令の登記及び再登記に関する権限を含む。

## 第17条 解釈

- (1) 文脈上別段の要求がない限り、本条において、「年金（annuity）」とは、地代負担、又は終身、一定期間、若しくは終身より長い解除条件付不動産権上の定期金支払で、1855年4月25日から1926年1月1日以前に設定された年金を意味する。しかし、婚姻による継承財産設定及び遺言は含まない。

「委員会 (Board)」とは、内国税収入委員会を意味する。

「不動産譲渡 (conveyance)」とは、譲渡抵当，担保，賃貸，承認，継承財産付与宣言，継承財産付与証書，権利放棄及び書面による他の全ての不動産，又は，遺言を除く証書の中の権利の譲渡を含む。また，「譲渡 (convey)」とは，対応する意味を有する。

「裁判所 (court)」とは，高等法院及び管轄権を有する場合の県裁判所を意味する。

「不動産権保有者 (estate owner)」，「コモンロー不動産権 (legal estate)」，「エクイティ上の権利 (equitable interest)」，「コモンロー上の譲渡抵当権の方法による担保権 (charge by way of legal mortgage)」，及び「遺言 (will)」とは，1925年財産法 (Law of Property Act 1925) と同じ意味を有する。

「判決 (judgment)」とは，判決と同じ効力を持つ命令及び決定を含む。

「土地 (land)」とは，土地保有条件，鉱業権（鉱物が地表から切り離されているか否かにかかわらず），建物又はその一部（仕切りが水平，垂直化か，他の方法でなされているか否かにかかわらず），及び他の有体法定相続産，加えて，荘園，聖職推挙権，並びに地代及び無体法定相続産，並びに土地（分割できない土地の持ち分を除く。）の中，上，土地から引き出される用役権，権利，特権，及び受益権を含む。又，「法定相続産 (hereditament)」とは，1926年1月1日以前に発生した無遺言に基づいて嗣子に移転される可能性のある不動産を意味する。

「土地改良負担 (land improvement charge)」とは，1864年土地改良法 (Improvement of Land Act 1864) の下での負担，又は1899年土地改良法 (Improvement of Land Act 1899) の意味内での特別改良法の下での負担を意味する。

「係属中の土地訴訟 (pending land action)」とは，土地，その中の権利，及び土地への負担に関して裁判所に係属中の訴訟又は訴訟手続を意味する。

「規定された (prescribed)」とは，本法に従って制定された規則によって規定されていることを意味する。

「購入者 (purchaser)」とは、土地における権益又は土地における負担に関する権益を、有価約因を対価として取得する者（譲渡抵当権者及び賃借人を含む。）を意味し、「購入」とは、対応する意味を有する。

「登記官 (registrar)」とは、土地登記庁長官を、「登記所」とは、王立土地登記所を意味する。「登記された土地 (registered land)」とは、2002年不動産登記法におけると同じ意味を有する。

「生涯権者 (tenant for life)」, 「制定法上の所有者 (statutory owner)」, 「継承財産付与証書 (vesting instrument)」及び「継承財産設定 (settlement)」とは、1925年財産権法におけると同じ意味を有する。

- (2) 登記所の業務及び権限、又は登記所に提出若しくは送付されるべきものに関する本法の規定の目的のために、登記所への言及は、登記官が命令する場合、その命令で特定された登記所（ロンドン又は他の場所であろうと）への言及と解されるべきである。
- (3) 本法におけるいかなる立法への言及は、本法を含めた他の立法の改正後の立法への言及である。

#### **第18条 結果的改正、廃止、除外規定等**

- (1) 他の法律の関連改正を含む本法附則 3 は、効力を発する。
- (2) (削除)
- (3) 本法附則 5 において特定された条文規定は、当該附則の第 3 列に特定された範囲において廃止される。
- (4) (削除)
- (5) 本法によって廃止された立法の下での登記、又は作成された書面、又はその他記載事項が本法の対応する条文においても、作成又は記載が可能であるような限りにおいては、それはあたかも対応する当該条文の下でなされたかのごとくに効力を有する。また、この条文の目的のために、1925年土地負担法第24条の下で、同法の下で制定されたものとして有効であった記載事項は、法の継続性のために必要な限りにおいて、本法の下で制定されたものとして取り扱われる。

- (6) 本法によって廃止される立法，又は1925年土地負担法によって廃止される立法を言及する立法又は他の文書は，その効力を維持することが必要な限り，本法における対応する規定を言及するか，又は言及を含むと解される。
- (7) 本条の先行する規定のいずれも，1889年解釈法（Interpretation Act 1889）第38条（廃止の効力に関する）の運用に影響を与えると解されるべきではない。

### **第19条 略称，施行，範囲**

- (1) 本法は，「1972年土地負担法」として引用されることができる。
- (2) 本法は，大法官から法定証書により作成された命令によって指定する日に施行する。ただし，異なる目的のために異なる日付が指定されることもある。
- (3) 本法は，イングランド及びウェールズにおいてのみ適用される。

## **附則**

### **附則1 年金（第1条関係）**

- 1 今後，年金登記簿に記載がなされてはならない。
- 2 1926年1月1日以前になされた年金登記簿への記載は，弁済，終了，又は免責に関して提示された所定の証拠に基づき，所定の方法で取り消すことができる。
- 3 当該登記簿における全ての記載が取り消され，全ての年金に関する弁済，終了，及び免責の所定の証拠が提示されたときに当該登記簿は閉鎖される。
- 4 1926年1月1日以前に登記可能であった年金は，当該年金が当時，年金登記簿又は土地負担登記簿に登録されていない場合，債権者又は年金負担を課された土地のいかなる権利の購入者に対しても無効である。

### **附則2 クラスAの土地負担（第2条関係）**

- 1 本附則において述べられた諸立法の下での申請に従って創設された負担は，本法第2条第(2)項第(b)号に従い，クラスAの土地負担として登記することができる。

- (a) 1918年十分の一税法 (Tithe Act 1918) 第4条第(2)項および第6条第(1)項 (十分の一の地代負担の払戻のための約因としての金銭の負担)
  - (b) 1921年十分の一年金配分法 (Tithe Annuities Apportionment Act 1921) 第1条 (十分の一の税払戻年金の比例部分負担)
  - (c) 1927年土地所有者賃借人法 (Landlord and Tenant Act 1927) 附則1第7項 (営業用施設の改良に関する負担)
  - (d) 1991年土地排水法 (Land Drainage Act 1991) 第34条第(2)項 (土手, 水路等の修繕義務の代わりに支払われる金額に関する負担)
  - (e) 1936年十分の一税法 (Tithe Act 1936) 第30条第(1)項 (小作料等払戻のための負担)
  - (f) (削除)
  - (g) 1948年農業用土地保有法 (Agricultural Holdings Act 1948) 第74条 (農業用小作地の占有者に支払われるべき金額に関する負担)
  - (h) 1963年土地小作法 (Corn Rents Act 1963) 第1条第(5)項 (十分の一の税に替わる小作料他の支払いについての配分又は払戻のスキームの下での負担)
  - (i) 1986年農業用土地保有法 (Agricultural Holdings Act 1986) 第85条 (農業用土地の賃借人に支払われるべき金額に関する負担)  
第86条 (一定の種類土地改良の補償又は費用に関する農業用土地の賃借人のための負担)
- 2 上記第(1)項の以下の条文は、1963年小作料法 (Corn Rents Act 1963) に基づく最初のスキームが施行されると同時に効力を失う。すなわち、
- (a) 第(a)号における「第6条第(1)項」, 及び
  - (b) 第(e)号
- 3 上記第(1)項第(g)号における1948年農業用土地保有法 (Agricultural Holdings Act 1948) 第74条への言及, 及び上記第(1)項第(i)号における1986年農業用土地保有法 (Agricultural Holdings Act 1986) 第85条及び第86条への言及は、あらゆる従来の同旨の立法への言及を含む。

### 附則 3 関連改正（第18条関係）

1925年財産権法（Law of Property Act 1925）

1 1925年財産権法第97条（下位譲渡抵当権間の優先順位）において、（1971年不動産登記及び土地負担法第9条第(2)項によって挿入された）「譲渡抵当に対して」から「1925年）、又は」までの文言は、「1972年土地負担法第14条第(3)項（1925年土地登記法に基づいて登記を必要とする証書によって創設された一定の土地負担を除いている規定）によって、同法が適用されない譲渡抵当権又は担保権に対して、又は」、に代替される。

2～6 （削除）

農業信用法（Agricultural Credits Act 1928）

7 1928年農業信用法第9条第(7)項（農業的負担）は、「(7)本法の附則が、農業的負担登記の公的調査に関連して効力を有する」と代替され、本法の末尾に以下の通り追加される。

#### 「附則 農業的負担登記簿の公的調査

- 1 ある者が農業的負担の記載について土地登記所において調査を必要とする場合、その者は、所定の手数料を支払って土地登記所に申請を提出することができる。
- 2 上記第1項における土地登記所への言及は、土地登記官がそのように指示する場合、当該指示に特定される王立土地登記所（ロンドン又は他の場所における）への言及と解されるべきである。
- 3 土地登記官は、必要な調査を行い、調査の結果を記載した証明書を発行しなければならない。
- 4 農業的負担に関する権利を有する者に対して、証明書は、事情に応じて肯定的又は否定的であるにせよ、購入者又は購入予定者のために、原本に従ったものとして確定的なものである。
- 5 本附則における全ての申請は、書面で、申請を行うものが署名し、調査を希望する相手方、又は調査結果の証明を必要とする者の名前、及び他の十分な詳細を特定しなければならない。

6 土地登記所に雇用されている役員，事務員，又は職員が，本附則に基づく証明書の作成等において，詐欺又は共謀行為の当事者又は関係者であったり，故意の注意義務違反を犯した場合には，その者は，違反に関しては有罪とされ，起訴に基づく有罪判決の場合は2年を超えない拘禁刑に処せられ，又は略式判決の場合は3か月を超えない拘禁刑，又は20ポンドを超えない科料，又は併科に処せられる。

7 弁護士，受託者，人格代理人，代理人又は信認義務を負う立場にある個人は，その者が取得した本附則に基づく証明書における誤りから発生した損失につき責任を問われることはない。」

8～12 (削除)

附則4 (削除)

附則5 削除条文 (省略)



# [翻譯] 1925年遺產管理法



# 1925年遺産管理法

## 第1編 不動産の委譲

### 第1条 不動産の人格代表者への委譲

- (1) 死亡により終了することのない権益として死亡者が権利を有していた不動産は、当該不動産に関するいかなる遺言上の処分にかかわらず、本法施行以前に物的動産が、死亡した者の人格代表者に暫定的に委譲されたのと同様の方法で、死亡者の人格代表者に暫定的に委譲される。
- (2) 死亡者の暫定的な人格代表者は、信託及び権限の全ての意味の範囲内で、法律上の相続人及びその承継者であるとみなされる。
- (3) 人格代表者は、死亡者が死亡時に終了することのない権利を有していた不動産及びその人的動産に関して死亡者の代表者となる。

### 第2条 物的動産に影響を与える法の不動産への適用

- (1) 本法の各条項に基づき、遺産管理者の任命、検認、遺産管理決定書又は物的動産の場合の検認前の取引、及び人的遺産の管理に関する諸費用その他の事項、並びに本法施行前に有効であった物的動産に関する人格代表者の権限、義務、権利、エクイティ、責任、及び責務に関する、本法施行前に有効であった全ての立法、規則、及びあらゆる裁判所の裁判権は、人格代表者に適用、帰属し、またその者に付与された不動産に関して効力を有する。本法施行前に、1人の人格代表者若しくは2人以上の人格代表者の生存者により、又は全ての人格代表者共同で行使可能である物的財産に関する処分及び取引の権限は、爾後、不動産に関して人格代表者又は死亡者の代表者によって行使可能となる。
- (2) 不動産に関して、2人以上の人格代表者が存在する場合、本法の本編又はそのような不動産譲渡の契約の下で、委譲される不動産の譲渡は、全ての人格代表者の同意、又は裁判所の命令なくして行うことはできない。しかし検

認が、遺言執行者として任命された1人又は、2人以上の中の何人かに対して承認されている場合、権限が他の者、又は複数の他の者に対して、証明することが留保されているか否かにかかわらず、不動産の譲渡又は譲渡の契約は、それを立証した単一又は複数の遺言執行者によって、裁判所の命令なしに行われることができ、遺言執行者として任命された全ての者が当該案件について同意したかのごとく有効となる。

- (3) 人格代表者の権利及び権限を害することなく、不動産に関する人格代表者の任命は、本法で定める場合を除き、次の事項に影響を与えることはない。
  - (a) 資産の整理や管理に関する規則
  - (b) 遺言に基づく遺産処分における不動産の受益権
  - (c) 不動産の受益権を処分する方式又はその売却代金
  - (d) 不動産に権益を有するという主張をする者が、人格代表者以外の者に対して、不動産の保護又は回復のために訴訟を提起する権利

### 第3条 第1編の解釈

- (1) 本法本編において、「不動産」は以下の意味を包含する。
  - (i) 物的動産、占有権、残余権若しくは復帰権の下にある土地、及び死亡者が死亡時に有した土地の中及び上にあるあらゆる権益、並びに
  - (ii) 信託（継承財産設定土地を含む。）で保有される、又は、譲渡抵当若しくは担保権により保有される不動産。しかし、土地を担保又は負担とする金銭は含まない。
- (2) 遺言者は、遺言による選任に関する一般的権限の下で任命として機能するか、又は制定法により付与された遺贈権限の下で、限嗣不動産権処分のために機能する遺言に含まれた贈与に基づいて移転する不動産権益を死亡時に有していたとみなされる。
- (3) 死亡者の限嗣不動産権益は、（制定法によって賦与された遺贈権限によって処分されていない限り）その者の死亡時に終了する権益とみなされるが、その者の遺言により処分することができる残余権又は復帰権として存在する更なる権益又は他の死亡者の権益は、同じように終了するとはみなされな

い。

- (4) 合有不動産における死亡者の権益は、他の権利者がより長く生存する場合は、死亡により終了する権利である。
- (5) 単独法人構成員の死亡に関しては、法人の物的及び人的財産へのその者の権益は、その者の死亡により終了する権利とみなされ、その者の相続人に移転する。

本項は、君主逝去の際に、単独法人構成員としての君主に賦与された物的、人的の全ての財産に関して適用される。

## 第2編 遺言執行者と遺産管理者

### 一般規定

#### 第4条 (削除)

#### 第5条 遺言施行者の権利終了の証明

遺言により遺言執行者に任命された者が、

- (i) 遺言者より長生きするが遺言の検認決定書発給を受けることなくして死亡するか、又は
- (ii) 遺言の検認決定書発給のために召喚されたが、召喚に応じて出席しないか、又は
- (iii) 遺言の検認を放棄する場合、

遺言執行職に関するその者の権利は完全に終了し、遺言者に対するその者の代表権及び物的、人的遺産に対するその者の管理権は移転し、あたかもその者が遺言執行者に任命されていなかったと同様の立場に置かれる。

#### 第6条 放棄の撤回

- (1) 本法施行の前後にかかわらず、検認を放棄した遺言執行者が放棄を撤回し、遺言を証明するのを許された場合、検認は有効となり、以前の行為、取引及び以前に遺言を証明し又は遺産管理状を受給した他のいかなる人格代表者への通知を考慮することなく有効とみなされる。そして、爾後の検認に関

する覚書が当初の検認又は遺産管理状に上書きされる。

- (2) 本条は、遺言者が本法の施行前又は施行後に死亡していたかにかかわらず適用される。

#### **第7条 当初の遺言者を代表する遺言執行者の遺言執行者**

- (1) 遺言者の唯一又は生存する遺言執行者は、当該遺言者の遺言執行者である。本条は、その者の遺言者の遺言を証明しない遺言執行者には適用されず、また、遺言執行者が死亡時に、爾後に当該遺言者の遺言を証明する他の遺言執行者を残す場合、本条は遺言検認が認証されたときに適用が終了する。
- (2) 遺言執行者による代表の連鎖が途切れない限り、当該連鎖の最終遺言執行者は、あらゆる先行する遺言者の遺言執行者である。
- (3) 当該代表権の連鎖は、以下の場合に途切れる。
- (a) 無遺言相続の場合、又は
  - (b) 遺言者が遺言執行者を任命しない場合、又は
  - (c) 遺言の検認を取得しない場合

しかし、仮にその後に検認が承認される場合、一時的な遺産管理の承認によつては途切れない。

- (4) 遺言者の代表連鎖にある全ての者は、
- (a) もし、当初の遺言執行者が生存していたならば有したであろうと同じ遺言者の物的及び人的遺産に関する権利を有し、かつ、
  - (b) 遺言者の遺産が物的及び人的遺産にかかわらず、その者の手中にある範囲においてその者が当初の遺言執行者であったかのごとく同じ責任を負う。

#### **第8条 検認を行う遺言執行者の権限行使の権利**

- (1) 検認が遺言執行者として任命された1人又は2人以上の何人かの者に対し認証されている場合、他の複数又は単数の者に証明する権限が留保されているか否かにかかわらず、法によって人格代表者に賦与されている全ての権限は、暫定的に単数又は複数の証明を行う遺言執行者によって行使されること

ができ、遺言執行者として任命された全ての者がその件に関し同意したかのごとく有効となるとされる。

- (2) 本条は、遺言者が本法の施行前又は施行後に死亡していたかにかかわらず適用される。

#### **第9条 無遺言又は遺言執行者不在の場合の公的受託者への遺産賦与**

- (1) ある者が無遺言で死亡する場合、その者の物的及び人的遺産は、遺産管理者の承認までは公的受託者に賦与される。
- (2) 遺言者が死亡し、かつ、
- (a) その者の死亡時に遺言の検認を取得する権限を有する遺言執行者が存在しない場合、又は
  - (b) 遺言の検認が承認される以前のいかなる時点においても、検認を取得する権限を有する遺言執行者がいなくなった場合、その者が遺言により処分する物的及び人的遺産は、代表者が承認されるまでは、公的受託者に賦与される。
- (3) 本条の目的のための物的又は人的遺産の公的受託者への賦与は、その者に何らの当該財産権の受益的権利を与えるものではなく、また、何らの義務を課すものでもない。

#### **第10条～第14条 (削除)**

#### **第15条 遺産管理が有効な間、遺言執行者は行動せず**

死亡者のいかなる物的及び人的財産権に関する遺産管理が承認された場合、承認が取消し、又は撤回されるまでは、いかなる者も訴訟を提起する権限を有さず、また、その他承認に含まれるか又は、それに影響を受ける遺産に関して、死亡者の遺言執行者として行動する権限を有さない。

#### **第16条 (削除)**

#### **第17条 暫定遺産管理の取消後の法的手続の継続**

- (1) 暫定遺産管理が承認された遺産管理者を原告又は被告とする法的手続がどこかの裁判所において係属中に、当該遺産管理が取り消される場合、当該裁判所は、新しい人格代表者により、又はこの者に対し、同じ手続があたかも

その者により、又はその者に対し、当初から開始されていたと同じ方法で継続されるが、裁判所が支持する条件及び変更に従って行われることを命令することができる。

- (2) 当該手続が県裁判所に係属する場合、本条の下では県裁判所が管轄権を有する。

#### **第18条～第20条** （削除）

#### **第21条 遺産管理者の権利と責任**

死亡者の物的及び人的財産の遺産管理が承認された者は、承認に含まれた制限に従い、あたかもその者が死亡者の遺言執行者であったかと同じ方法で、同じ権利及び義務を持ち、責任を負うものとする。

#### **第21A条 代表権により債権者の遺言執行者又は遺産管理者となる遺産への債務の責任を負う債務者**

- (1) 本条第(2)項に従い、債務者が代表権により債権者の遺言執行者又は遺産管理者になる場合、
- (a) その者の債務は直ちに消滅する。しかし、
  - (b) 仮にその者が債権者の遺言によって遺言執行者として任命されていたら責任を問われていたであろう場合において、その者は債権者の遺産の一部としての債務額について責任を負う。
- (2) 本条第(1)項は、遺言執行者又は遺産管理者として行動する債務者の権限が当該債務を含まない債務者の相続財産の部分に限定されている場合は適用されない。また、第(a)号により債務が消滅する債務者は、その者が債権者の遺言執行者又は遺産管理者になる以前に1939年時効法（Limitation Act 1939）により債務が無効となる場合においては、第(1)項第(b)号により責任を問われることはない。
- (3) 本条において、「債務」はあらゆる責任を含み、「債務者」及び「債権者」もそれに合わせて解釈される。

#### **継承財産設定の土地に関する特別規定**

#### **第22条 継承財産設定の土地に関する特別遺言執行者**

- (1) 遺言者は、その者の死亡時に継承財産設定の土地の受託者であった者を継承財産設定の土地に関するその者の特別遺言執行者として任命でき、また、その旨の明示の任命がない場合でも任命できるとみなされる。検認決定書は、当該受託者に継承財産設定の土地に特定して与えられる。

本項において、「継承財産設定の土地」とは、遺言者に付与された土地で、遺言者の死亡以前に、かつ、その者の遺言によることなく、継承財産設定が行われた土地をいう。

- (2) 遺言者は、当該受託者と共に、又は受託者を含まないで、他の者を特別遺言執行者として任命できる、また、その内の何人かをその者の他の財産や資産に関する一般遺言執行者として任命できる。

### **第23条 継承財産設定の土地に関し、継承財産設定の受託者に代表権が認められない場合の規定**

- (1) 継承財産設定の土地が、継承財産設定の受託者ではない人格代表者に、遺言に基づくのではなく死亡者の死亡以前に設定された継承財産設定を有効にするため、信託に基づき生涯権者又は制定法上の所有者に土地を移転し証書を付与するために賦与されるか、又はその者への代表権の承認に基づき賦与されることになったような場合、人格代表者は、以下のことができる。
- (a) 代表権が承認される前の場合、他の財産はそのまま、当該継承財産設定継承財産設定の土地のみに関して職務を辞退すること。
- (b) 代表権が承認された後の場合、他の財産はそのまま、継承財産設定の土地に関して承認の撤回を申請すること。
- (2) 当該辞退及び撤回が実際に行われるか否かにかかわらず、継承財産設定の受託者、又は実質的な利益を有するいかなる者も高等法院に対し、継承財産設定の土地に関して特別又は追加の人格代表者を任命する命令の申請を行うことができる。当該命令に基づき任命が行われる場合、追加の人格代表者は、代表権が当初の人格代表者に代わって最初から単独でのその者に与えられていたのと同じ、又は当初の人格代表者と特別若しくは追加の人格代表者を共同してのその者に与えられる場合と同じ地位に就く。その地位は継承財

産設定の土地に限定されているが、当初置かれていた人格代表者の過去の行為及び取引を害することなく、又は当該人格代表者に与えられていた通知の効力に縛られることもない。

- (3) 裁判所は、上記の命令を出す際、特別又は追加の人格代表者により、又はそのために裁判所が指示する担保権を条件とする命令を出すことができる。また、裁判所が特別の考慮をする必要があると判断しない限り、裁判所は、継承財産設定の土地の代表者として行動する者は、その者が望むならば、継承財産設定の受託者と同じ者であることを確保するために必要な者を任命する。命令が発せられた場合、正式謄本を高等法院家庭部の主登記所に登記簿に記入するために提出されなければならない。そして、命令の覚書は、検認決定書又は遺産管理状に上書きされなければならない。
- (4) 特別又は追加人格代表者の任命を申請する者は、定められた方法で高等法院家庭部の主登記所に申請を通知しなければならない。
- (5) 本条の規定を有効にするために必要な事項を規定するため、裁判所は、規則を定めることができる。特に定める事項は、以下の通りである。
  - (a) 担当職員への申請の通知
  - (b) 登記所への命令、検認決定書、及び遺産管理状の提出
  - (c) 例外の適用の有無を問わず、検認の承認又は命令の覚書の管理
  - (d) 費用負担の方法
  - (e) 検認又は遺産管理上に命令の通知が裏書される前か、又は訴訟手続に関して、係争中の訴訟が登録される前に人格代表者と善意で取引した、又は人格代表者に通知した購入者、受託者、及び信認義務を負う立場にある他の者の保護

#### **第24条 特別人格代表者が継承財産設定の土地を処分する権限**

- (1) 特別人格代表者は、一般人格代表者の同意なしに継承財産設定の土地を処分ことができ、また、一般人格代表者は、同様に特別人格代表者の同意なしに死亡者のこれ以外の財産及び資産を処分することができる。
- (2) 本条において、「特別人格代表者」とは、継承財産設定の土地の目的の下

で活動するために任命された代表者を意味し、これらの目的のために追加的な人格代表者と共に活動する当初の人格代表者を含む。

## **義務、権利、及び債務**

### **第25条 人格代表者の義務**

死亡者の人格代表者は、以下の義務がある。

- (a) 死亡者の物的及び人的遺産を収集、確保し、それらを法に基づき管理すること。
- (b) 裁判所の要求があるときは、遺産の完全な目録を裁判所において宣誓の下に提示し、かつ、要求があれば裁判所に対して遺産権管理の決算報告をすること。
- (c) 高等法院の要求があるときは、検認決定書又は遺産管理状を提出すること。

### **第26条 人格代表者による、及び人格代表者に対する訴訟の権利**

(1)~(3) (削除)

- (4) 死亡者が受け取るべき、及び経過分の賃借料を回収するため、人格代表者は、2007年審判所、裁判所及び執行法 (Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007) の第72条第(1)項 (延滞商業賃借料の回収) 又は第81条 (転借人からの賃借料の権利) に基づき、もし死亡者が依然生存していたならば行使できたような権限を行使することができる。

### **第27条 検認又は遺産管理の行為者の保護**

- (1) 代表権の下で、善意で支払又は処分をする者又はそうすることが許される者は、代表権の有効性に影響する何らかの瑕疵又は事情にもかかわらず、そのような行為をなすことについて免責、保護される。
- (2) 代表権が撤回される場合、撤回が行われる前に代表権の下で人格代表者に対して善意でなされた全ての支払及び処分は、そのことをなした者に対して有効な免責となる。また、撤回された代表権の下で行動した人格代表者は、後で代表権を認められる者ならば適切だったであろう支払又は処分に関してそのまま維持し、自分自身に払戻しをすることができる。

## 第28条 死亡者の財産を詐欺的に取得、維持する者の責任

いかなる者も債権者を欺き、又は十分に有価約因を与えることなくして死亡者の物的及び人的遺産を受領、保持、又は死亡者の遺産に対する債務若しくは責任の免除を行うならば、その者は遺言執行者として、受領又はその者の手に入った物的及び人的遺産の範囲内で不法行為責任を問われる。ただし、以下の項目は控除される。

- (a) 死亡者が死亡時にその者に対して、有価約因を伴い詐欺なくして負う債務、及び
- (b) 人格代表者によって適正になされたと判断される支払

## 第29条 人格代表者の遺産についての責任

死亡者の人格代表者であった者（違法行為を行った遺言執行者を含む。）が、死亡者の物的及び人的遺産の一部を費消又はその者の使用に転換し、死去した場合、その者の人格代表者は、当該横領者が生存していた場合と同じ方法で、横領者の財産の範囲内で、当該費消又は横領に関して責任を負う。

## 第30条 遺産管理が君主の任命者に承認される場合に適用される規定

- (1) 死亡者の物的及び人的財産の遺産管理状が君主による任命者（大蔵省弁護士、大蔵省弁護士の任命者、又は他のいかなる者）に付与される場合、物的及び人的遺産、又はその持分の部分の回復のための当該任命者による、又はその者に対するあらゆる法的手続は、あたかも遺産管理が本法の下で死亡者の遺産に権益を有する者の1人として当該任命者に付与されたと同じく、全ての点において同じ性質のものであり、同じ方法で提起、遂行され、コモンロー及びエクイティにおける同じルールに従わなければならない（本法に別途定める場合を除き、出訴制限法に基づく出訴期限のルールを含む。）。
- (2) コモンロー及びエクイティの同じルールに従うこと、及び同種目的のために、臣民を原告又は被告として開始される訴訟手続に従うことを除いて、死亡者の物的及び人的遺産若しくはその一部又はそこでのいかなる請求に関して、国王陛下に関する告発又は他の訴訟手続は受け付けられず、訴訟手続は開始されない。また、権利回復訴願はなされてはならない。

- (3) 国王陛下の使用又は利益のために、死亡者の遺産の遺産管理を申請又は取得する際、いかなる申請書、遺産管理の承認書、宣誓供述書、制定法上の宣言、会計報告、証明書又は宣誓に基づいて証明された他の供述書に関して、大蔵省弁護士は提出することを要求されず、また、高等法院又は内国税収入委員会は、受理する資格を有さない。しかし、大蔵省弁護士は、その代替として、大蔵省弁護士又は代理人が署名した死亡者の財産の会計報告又は明細を提出し、高等法院の同部門及び内国税収入委員会はそれぞれ、受理を行う。
- (4) 1876年大蔵省弁護士法(Treasury Solicitor Act 1876)の第2条、第4条・・・及び第7条の参照並びに1920年ランカスター公爵法(Duchy of Lancaster Act 1920)第3条第(3)項における「人的財産」への言及は、不動産を含むものとする。

### 第31条 規則制定権

不動産に関する本法本編の各条文を実行するため、そして特に遺産管理状の承認について手続及び運用を不動産の実例に適合させるため、具体的規定が裁判所の規則によって制定されることができる。

## 第3編 遺産の管理

### 第32条 死亡者の物的及び人的遺産は債務支払のための資産である

- (1) 死亡者の物的及び人的遺産は、コモンロー上、エクイティにかかわらずその中の受益権の範囲内において、及び死亡者が何らかの一般的権限(限嗣不動産を処分する制定法上の権限を含む。)に従って遺言によって処分する物的及び人的遺産は、その者の債務(捺印証書による契約かそうでない契約かを問わず)返済のための資産であり、この立法に反する遺言による処分は、債権者との関係で無効となり、裁判所は必要な場合には当該債務の支払のために財産を管理するものとする。

本項は、担保権者の権利を害することなく効力を発する。

- (2) 何らかの受益権が移譲され又は贈与され、又は当該権利を付与された者

が、その者に対し訴訟が提起される前、又は召喚令状が申し立てられる前に、善意でその権利を処分した場合、その者はその者によって処分された権利の価値に関して個人的に責任を負う。しかし、当該権利が訴訟において差押えられるとか、訴訟の対象になることはない。

### 第33条 売却信託

(1) ある者が、いかなる物的及び人的遺産に関して無遺言で死亡する場合、その遺産は、売却の権限を待つその者の人格代表者によって信託により保有される。

(2) 人格代表者は、

(a) 死亡者の手持ちの現金（その者の遺言によって処分されていない限り）、及び

(b) (諸費用支払後の) その者の他の部分の財産を処分することから生まれる正味の現金

から全ての葬儀、遺言、及び遺産管理の費用、並びに本法本編に含まれる遺産管理のルールを考慮して、その下で適切に支払われるべき債務その他の責任を支払わなければならない。又、当該現金の残りから人格代表者は、死亡者の遺言（もし存在すれば）によって遺贈された金銭遺産を供給するのに必要な資金を取り分けておかななければならない。

(3) 受益者が未成年の間又は生涯権が存在する間で、かつ死亡者の財産の全部又は一部の配分が未確定の間、人格代表者は、当該金銭の残り又は配分されなかったしかるべき部分を2000年受託者法（Trustee Act 2000）の下で投資することができる。

(4) 当該金銭の残余及びその暫定的な投資額、並びに売却できていない死亡者の部分的遺産で上記の遺産管理目的に必要なでないものは、本法において「無遺言者の残余財産」として言及される。

(5) 死亡者の物的及び人的遺産の収入（固定資産税、税金、賃借料、保険料、修理代、及び収入に起因する適正な費用を差し引いた後の収入で、不動産及び物的遺産の正味賃貸料と利益を含む。）で、その者の遺言（もし存在すれ

ば)によって処分することのできないか、又は前に記したように遺産管理目的に必要でないものは、いかに投資されたとしても、死亡者の死亡のときから収入として取り扱われ、そのように適用されることができる。また、その目的のために、生涯権者と残余権者の間で必要な分配をすることができる。

(6) 本条の内容は、何ら死亡者の債権者の権利、又は相続税に関する君主の権利に影響しない。

(7) 死亡者が遺言を残す場合、本条は、遺言に含まれる条項に従って効力を有する。

### **第34条 資産の管理**

(1)~(2) (削除)

(3) 死亡者の財産に支払能力がある場合、その者の物的及び人的遺産は、裁判所の規則及びこの後に含まれる死亡者の財産上の負担に関する条項、及びその者の遺言に含まれる条項(もし存在すれば)に従って、本法附則1第2編に記されている順番で支払われるべき葬儀の費用、遺言、及び遺産管理の費用並びに債務に対して充当される。

### **第35条 負担付財産から一義的に支払われるべき死亡者の財産上の負担**

(1) ある者が、その者の死亡時に、コモンロー上の譲渡抵当、エクイティ上の負担、又はその他(未払いの購入代金の先取特権を含む。)による金銭支払いについての負担が付着する財産上の権益を占有若しくは保有して死亡し、又はその者が遺言による一般的任命権限(限嗣不動産権を処分する制定法による権限を含む。)に基づいてその権益の処分を意図しており、かつ、遺言上又は他の書類によって反対の又は別の意思を表明していない場合、当該負担付の権利は、死亡者を經由して請求権を持つ異なった債権者間においては、負担の支払いをすることが一義的責務となる。また、当該権益のあらゆる部分は、その価値に従って、全体として担保の比例部分の負担を負うこととなる。

(2) 以下の場合、当該意思が、明示的な文言により、又は負担の全て若しくはある部分から見て必要な黙示により、追加的に表明されていない限り、反

対の、又は他の意思が表明されたとはみなされない。

(a) 遺言者の債務又は全ての債務をその者の人的遺産から、又はその者の残余の物的及び人的財産から、又はその者の残余の物的遺産からの支払についての一般的な指示による場合、又は

(b) 当該遺産上の債務担保による場合

(3) 本条のいかなる部分も、死亡者の他の資産又はその他からの支払又は弁財を得るための負担についての権利者の権利に影響することはない。

### **第36条 人格代表者による承認又は不動産譲渡の効力**

(1) 人格代表者は、(物的財産遺贈、人的財産遺贈、移譲、分配、又はその他によるかを問わず) 権利者に、受益的に又は受託者若しくは人格代表者として、あらゆる遺産又は不動産における権利を付与することを承認できる。これらの権利とは、遺言者又は無遺言死亡者が資格を有し、又は自分の遺言による任命の一般的権限を行使するもので、限嗣不動産権の制定法による処分権限を含み、又、人格代表者に移転されたものである。

(2) 人格代表者の承認は、当該資格者に承認の対象及び不動産権又は権利を付与する。また、反対の意思が表明されていない限り、承認は死亡者の死亡に遡って適用される。

(3) (削除)

(4) コモンロー不動産権付与の承認は、書面で人格代表者の署名がなくてはならない。また、それが与えられる相手を指名し、それが関係するコモンロー不動産権を付与するものとして働く。書面でない承認、又は指名された者を相手方としない承認は、コモンロー不動産権移転の効力を有さない。

(5) コモンロー不動産権の承認書又は不動産譲渡証書が人格代表者によって与えられる相手となるいかなる者も、承認若しくは不動産譲渡の通知が死亡者の財産の費用において書面とされ、又は上書きされ、検認書若しくは遺産管理状に永久に添付されることを要求できる。検認決定書又は資産管理状も、通知がそこに配置、添付されていることを証明するために、同様の費用で作成されることを要求できる。

(6) コモンロー不動産権に関してその者が承認又は不動産譲渡を付与、作成したことはないとの人格代表者の書面での陳述は、人格代表者が他の購入者のためになした仲介的又は直接的に権原を生じさせた過去の処分を害することなく、不動産権に影響する過去の承認又は譲渡証書の通知が検認書又は遺産管理書に上張り、添付されていない限り、当該陳述が関係するコモンロー不動産権に関して、購入者のためには、承認書又は譲渡証書が過去に付与、作成されていないことの十分な証拠となる。当該陳述への信頼に基づいて受領されたコモンロー不動産権の人格代表者による購入者への譲渡証書は（前記の通り過去の処分を害することなく、また、当該コモンロー不動産権に関する過去の承認書若しくは譲渡証書の通知が、検認書若しくは資産管理書に上貼り、又は添付されていない限り）、過去に人格代表者によって承認書又は譲渡証書が作成されていなかった場合と同じく、譲渡が明示されたコモンロー不動産権を移転、創設するように働く。

本件に関して虚偽の陳述書を作成した人格代表者は、その陳述書が制定法上の宣言の含まれている場合と同じ責任を負う。

(7) 人格代表者によるコモンロー不動産権に関する承認書又は譲渡証書は、当該不動産権に影響する以前の承認書又は譲渡証書の通知が検認書又は遺産管理書に貼付又は添付されていない限り、購入者のために、承認書又は譲渡証書が付与、作成される宛先となる者がその者に譲渡、そして存在する場合は適正な信託に存置されたコモンロー不動産権を保有する権利を有することに十分な証拠であるとみなされる。しかし、付与、譲渡された財産権又はそれへの負担について正当な権利を持つ者の申立てを害するような影響を与えることはできない。

(8) 人格代表者によるコモンロー不動産権購入者への譲渡証書は、購入者が死亡者の全ての債務、葬儀、遺言、及び管理の費用、公課、並びに遺贈が弁済され、又は支払われたという通知を購入者が得ることができるという理由のみで無効とされることはない。

(9) 人格代表者によって付与、作成される承認書又は譲渡証書は、コモンロー

不動産権の購入者のための場合を除いて、人格代表者又は他の者が承認書又は譲渡証書に係る遺産又は権利を回復し、又はもし承認書又は譲渡証書が全くなかったら遺産又は権利が服することになった税金、債務又は責任に対して当該遺産又は権益から補償を受ける権利を害してはならない。

- (10) 承認書を付与するか、又は譲渡証書を作成する条件として、人格代表者は、当該税金、借入、又は債務を支払うために担保を要求できる。しかし、支払のために合理的な取決めが作られる場合、単に当該税金、借入又は債務が存続しているゆえに承認書の付与を延期する資格はない。また、承認書は、コモンロー不動産権又はコモンロー上の譲渡抵当の方法による担保に従って与えられることができる。
- (11) 本条は、承認書に関していかなる印紙税も課すものでない。又、本条において「購入者」とは、現金、又は現金の価値を持つものを対価として購入する者を意味する。
- (12) 本条は、遺言者又は無遺言死亡者の死亡が本法施行の前後にかかわらず、本法施行後に作成された承認書及び譲渡証書に適用される。

### **第37条 代表権の撤回に影響されない譲渡証書の有効性**

- (1) 本法施行の前後にかかわらず、検認決定書又は遺産管理状が認められた者による、購入者に対してなされた物的又は人的遺産の権益に関する全ての譲渡証書は、検認決定書又は遺産管理状の本法施行以前又は以後の撤回又は変更にかかわらず有効である。
- (2) 本条は、本法施行前に発せられた裁判所の命令を害することなく、有効となり、遺言者又は無遺言者が本法施行の前又は後に死亡しても適用される。

### **第38条 財産を追跡する権利とそれに関する裁判所の権限**

- (1) 人格代表者による購入者以外の者への承認書又は譲渡証書は、承認書又は譲渡証書に記載、又は表示する財産が、承認書又は譲渡証書によって表示された者、若しくは当該財産を受領、又は付与された（購入者以外の）他の者の手の中に入ったかを追跡するいかなる者の権利を害しない。
- (2) 承認書又は譲渡証書にかかわらず、裁判所は、債権者又は他の利害関係者

の申請に基づき、以下を命ずることができる。

- (a) 利害関係者の利益に実効を与えるために必要と裁判所が考える、売却、交換、転換、譲渡抵当、負担、支払、移転、又は他の取引の実行を命令すること。
  - (b) 購入者以外の財産が付与される者は、これらの目的のための受託者であると宣言すること。
  - (c) あらゆる不動産譲渡又は他の法律文書の準備及び執行に実効を与えるために必要な他の事項に関する指針を与えること。
  - (d) 1925年信託法(Trustee Act 1925)の条項に即して、財産帰属命令を出し、譲渡の担当者を任命すること。
- (3) 本条は、購入者又はその者の下で権原を得た者の権利を害さない。しかし、遺言者又は無遺言者が本法の施行前又は後に死亡しても適用される。
- (4) 県裁判所は、申請がなされた遺産が、県裁判所限度を超えない金額又は価値である場合、本条の下で管轄権を有する。

### 第39条 管理権限

- (1) 死亡者の物的及び人的遺産を取り扱う際、その者の人格代表者は、遺産管理の目的で、又は受益者が未成年の期間、又は生涯権が存続する間、又は配分の期限が到達するまで、以下の権限を有する。
- (i) 人的財産に関しては、本法の施行前に人格代表者がその者に付与された人的財産に関して有していたと同じ権限と裁量権で、譲渡抵当又は負担(書類を預託するか否かにかかわらず)による資金調達を含む。
  - (ii) 不動産に関しては、1996年土地信託及び受託者任命法(Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996)の第1編においてその者に与えられた全ての機能
  - (iii) 人格代表者によって締結されたあらゆる契約が拘束力を持ち、暫定的に死亡者の人格代表者であった者により、又その者に対して執行力を有し、効力を発生し、その者によって変更、解除し、前任者により締結された契約の場合にはその者自身により締結されたと同じく取り扱うのに必要な全

## ての権限

- (1A) 本条第(1)項は2000年受託者法 (Trustee Act 2000) によって人格代表者に与えられた権限を害さない。
- (2) 本条のいずれも、承認書又は譲渡証書が作成されることを必要とするいかなる者の権利に影響を与えない。
- (3) 本条は、遺言者又は無遺言者が本法の施行の前及び後に死亡したかにかかわらず適用される。

### 第40条 人格代表者の資金調達権限等

- (1) 受益権に効力を与えるために、人格代表者は、土地の絶対不動産定期賃借権を、不動産毀損の責任付又は付保なしで、土地又はその部分が債務の対象となる元金及びその上の利子を調達又は担保するために、通常信託に基づき受託者に限定設定又は賃借権設定できる。また、土地又はそこでの収入、又はその部分が債務を負う年間又は定期的支払に効力を与えるため地代負担を限定設定又は供与できる。
- (2) 本条は、遺言者又は無遺言者が本法の施行の前又は後において死亡しても適用される。

### 第41条 人格代表者の分配権限

- (1) 人格代表者は、死亡者の物的若しくは、無体財産権を含む人的遺産のあらゆる部分を、又は分配時における投資の状態のまま、死亡者によって遺贈された金銭遺産を分配でき、また、その者の財産における他の権利又は持分を、それが継承財産設定の対象になっていなくても、死亡者の財産権を有する人々のそれぞれの権利に従って、人格代表者にとって正当で合理的と思える方法で分配できる。

ただし、

- (i) 本条において、分配は、いかなる特定の不動産遺贈又は動産遺贈を害するような形でなされてはならない。
- (ii) 財産の分配は、法又は、もし存在する場合、死亡者の遺言によって信託に付された金銭の投資について認められた投資であるか否かにかかわらず

(以下に述べる場合を除き)、本条においては以下の同意なくして行ってはならない。

- (a) 絶対的かつ受益的に占有の資格を有する者のためになされるときは、その者の同意
- (b) 継承財産付与証書財産設定に入った遺産の持分又は権利のときは、もし存在する場合、その受託者、又は暫定的に収入の資格を有する者の同意（常に人格代表者であるとは限らない。）

上記で同意を必要とする者が未成年である場合、又は2005年精神的能力法（Mental Capacity Act 2005）の意味において同意を与える能力に欠ける場合、同意は、その者のために、その両親又はいずれかの親、遺言による指定後見人、その他の後見人、又は保護法廷（Court of Protection）によってその者の代理人として任命される者、又は未成年の場合で両親又は後見人がいない場合は、その者の近友の申請に基づき裁判所によって与えられる。

- (iii) （上記に述べた受託者を除いて）、分配時以降に出現した者、又は分配時に発見、確認できなかった者については、同意は必要とされない。
- (iv) 同意の能力に欠ける者のために代理人が任命されておらず、かつ、分配が法又は信託に付された金銭の投資に関する死亡者の遺言によって認められている場合、当該人物のための同意は必要とされない。
- (v) 人格代表者から独立して、継承財産設定遺産の持分又は権利について受託者が存在せず、かつ、成人で能力者で、そこからの収入について資格を有する者が存在しない場合、分配が前記のとおり認められた投資である限り、遺産持分又は権利に関する分配について同意は必要とされない。

(1A) 申請がなされる遺産が県裁判所の制限する金額又は価値を超えない場合、県裁判所は、本条第(1)項のただし書(ii)の下で管轄権を有する。

- (2) 本条において付与された権限の下で正当に配分されたいかなる財産も爾後認可された投資となり、そのように維持し、取り扱われる。
- (3) 当該配分のために、人格代表者は死亡者の物的及び人的遺産並びに債務の各々の部分をその者が適正と考えるように確認して価値を定める。また、そ

の目的のために、当該雇用が必要となるいかなる場合にも正当な資格を有する評価者を雇用し、配分に効力を与えるために必要な不動産譲渡（承認を含めて）を行うことができる。

- (4) 本条に従ってなされた配分は、その同意が本条によって必要でない死亡者の財産に利益を有する全ての者を拘束する。
- (5) 人格代表者は、配分を行う際に、爾後に出現する、若しくは配分の際に見、確認できなかった者、又は本条によって同意が必要とされない他の者の権利に配慮しなければならない。
- (6) 本条は、法又は（存在する場合）死亡者の遺言によって付与された配分の他の権限を侵害しない。また、死亡者の（もし存在する場合）遺言によって付与されたあらゆる拡張された権限と共に有効となる。更に、継承財産設定の金銭遺産、持分、又は権利に関して、本法の下で配分がなされる場合、配分される遺産は、もし仮に当該配分が行われていなければ当該遺産、持分、又は権利に適用されていたであろう、全ての信託、賃貸、処分、管理又は、変動する投資に従来どおり服する。
- (7) 何らかの不動産が本条によって付与された権限の意図的な行使において分配された後に、それを譲渡された者が当該財産権、又はその中の何らかの権利を処分する場合、購入者のための当該分配は、本条の要件に従ってなされ、全ての必要な同意が得られた後になされたものとみなされる。
- (8) 本条において、継承財産設定の遺産、持分、又は権利は、分配時にある者が占有につき絶対的な資格を有しているわけではないあらゆる継承財産設定の遺産、持分、権利及び年金を含む。また、「購入者」とは、現金又は現金等価物を対価として購入した者を意味する。
- (9) 本条は、死亡者が無遺言で死んだか否かにかかわらず、又、本法施行の前後にかかわらず、限嗣不動産権を処分する制定法上の権限を含んで、遺言者が任命の一般的権限を行使する財産に対して適用される。又、本条は、当該ファンドの収入又は他の方法による年金支払に対応するため、ファンドの分離を承認する。

#### 第42条 未成年者の財産の受託者を任命する権限

(1) 遺言又は本法施行の前又は後に死に瀕していた者（本項においては「死亡者」と呼ぶ。）の無遺言に基づいて、未成年者が不動産遺贈又は金銭遺産又は死亡者の財産権の残余、又はそこでの持分について完全な資格を有し、当該遺贈、遺産、残余、又は持分が（何らかの）遺言により未成年者のために受託者に遺贈されているのではない場合、死亡者の人格代表者は、信託法人又は2人以上で4人を超えない個人（人格代表者又は1人以上の人格代表者を含むか否かにかかわらず）を未成年者のための、当該遺贈、遺産、残余、又は持分の受託者、並びに1925年継承的土地法（Settled Land Act 1925）及び未成年の期間の土地の管理に関する制定法の条項の目的のため、遺贈された土地、その残余、又はその部分である土地、部分のための受託者を任命できる。また、死亡者の人格代表者は、当該遺贈、遺産、又は持分を任命された受託者に与えるために必要な保証等を発行、実施できる。

当該任命に伴い、人格代表者は、当該遺贈、遺産、残余、又は持分に関する以後の責任から免除され、これらの財産は、現状又は同じ投資状態のまま維持されることも、又は金銭に転換されることもでき、当該金銭はいかなる許可された投資にも投資されることができる。

(2) 本法の施行前に人格代表者が当該遺贈不動産、遺贈動産、残余、又は持分を保持又は売却し、かつ、当該財産又は売却代わり金をその者が金銭を投資することを許された投資対象に、信託に基づき、及び本法施行の前に発せられた裁判所の命令に従って投資していた場合、その者はそのことのゆえに、又は裁判所に対して当該金銭を支払わなかったか、若しくは財産を移転しなかったことを理由として責任を生じさせたとみなされることはない。

#### 第43条 土地の占有を与える人格代表者の義務と裁判所の権限

(1) 資格を有するいかなる者のために承認書又は譲渡証書を与える以前に、人格代表者は、その者が占有することを許すことができる。また、当該占有は、人格代表者の占有又は再占有の権限を害するような影響を与えることはなく、その者があたかもそこで占有していたかのようにその土地を譲渡する

人格代表者の権限を侵害することはない。しかし、その権限は、その土地を占有又は実際に占拠する賃借人、テナント、又は占拠者の権利に従属する。

- (2) 人格代表者に対して不動産の占有、管財人の任命、譲渡、付与の承認書、又は2002年不動産登記法の下で所有者としての登記を要求する者は、それらに関する指示を求めて裁判所に申請することができる。また、裁判所は、適切とみなされる財産帰属命令又は他の命令を発することができる。更に、財産帰属命令及び譲渡を行う者の任命に関する1925年受託者法の条項が適用される。
- (3) 本条は、遺言者又は無遺言者が本法の施行の前又は後に死んでも適用される。
- (4) 申請がなされた遺産が金額又は価値において県裁判所の上限を超えない場合、県裁判所が本条の下で管轄権を有する。

#### **第44条 分配を延期する権限**

本法のこれまでの条文に従って、人格代表者は、死亡から1年経過する以前には死亡者の財産の分配をする義務はない。

## **第4編 残余財産の分配**

### **第45条 嗣子への無遺言物的財産相続、寡婦（夫）産権、不動産復帰の廃止**

- (1) 本法の施行以降、死亡したいかなる者の不動産及び人的相続に関しては、以下の事項は廃止される。
- (a) 不動産の相続、特別占有による移転、ガヴェルカインド保有、英国の自治区の他の慣習、及び荘園等によって運用される人的移転に関する全ての現存する方式ルール及び規範
- (b) 一般法又は慣習法等の下で発生する、寡夫産権による不動産権並びに、その者の妻が無遺言で死亡する際の夫のあらゆる不動産権及び権利
- (c) 一般法又は慣習等によって発生する、寡婦産権及び膳本保有寡婦産権、並びにその者の夫が無遺言で死亡する際の妻の不動産におけるあらゆる不

動産権及び権利。ただし、贍本保有寡婦産権に権利又は同等の権利が付着しており、それが夫による遺言上の、又は他の処分によって廃除できない場合、当該権利は解除できない限り、エクイティ上の権利として効力を有する。

- (d) 嗣子がない場合の君主、ランカスター公爵、コーンウォール公爵、又は中間領主への復帰権
- (2) 本条のいかなる部分も、無遺言不動産相続又は限嗣不動産権の移転には影響を与えない。

#### 第46条 無遺言の場合の不動産、動産の相続

- (1) 無遺言者の残余財産は、本条において述べたとおりに配分され、又は信託において保有される。すなわち、
  - (i) 無遺言者が配偶者又はシビル・パートナーを残す場合、以下の表に従う。

#### 付表

付表に事例(2)の Paragraph(B)の固定正味額の金額は、附則1Aに従って計算される。

- (1) 無遺言者が直系卑属を残さない場合、

残余財産は生存する配偶者又はシビル・パートナーのための信託により保有される。
- (2) 無遺言者が直系卑属を残す場合、
  - (A) 生存する配偶者又はシビル・パートナーが全ての人的財産を取得する。
  - (B) 無遺言者の（人的財産以外の）残余財産は、相続税及び経費を支払った後の固定正味金額が負担がついたものとして死亡日から支払日、又は配分日までの期間第(1A)項に規定された利率での単利と共に生存配偶者又はシビル・パートナーへの支払いに供せられる。
  - (C) 第(b)項に定める金額及び金利を引き当てた後、（人的財産以外の）残余財産は、以下のように保持される。(a) 1/2に関しては、配偶者又はシビル・パートナーのための信託により、(b) 残りの1/2に関しては、無遺

言者の直系卑属のための制定法上の信託により

本表のパラグラフ(2)及びパラグラフ(3)における固定正味額は、1966年  
家族扶養法 (Family Provision Act 1966) 第1条に定める金額である。

- (ii) 無遺言者が直系卑属を残すが、配偶者又はシビル・パートナーがいな  
いときは、無遺言者の残余財産は無遺言者の直系卑属の制定法上の信託  
に保持される。
- (iii) 無遺言者が配偶者又はシビル・パートナーを残さず、双方の両親の他  
は直系卑属も残さないときは、無遺言者の残余財産は、父及び母が同等  
の持分を持つ信託に保持される。
- (iv) 無遺言者が配偶者又はシビル・パートナーを残さず、片親を除いて、  
直系卑属も残さない場合、無遺言者の残余財産は、生存する父又は母の  
ための信託によって全部保持される。
- (v) 無遺言者が配偶者もシビル・パートナーも直系卑属も親も残さない場  
合、無遺言者の残余財産は、無遺言者の死亡時に生存していた人たちの  
ための信託に、以下の順番で保持される。

第1に、無遺言者の全血の兄弟姉妹のための制定法上の信託に。

しかし、その信託において全部を取得する者がいない場合は、

第2に、無遺言者の半血の兄弟姉妹の制定法上の信託に。その信託に  
おいて全部を取得する者がいない場合は、

第3に、無遺言者の祖父母に、そして1人以上が無遺言者より長生き  
している場合、平等に。しかし、このクラスに誰もいない場合は、

第4に、無遺言者の叔父、叔母（無遺言者の親の全血の兄弟姉妹）  
のための制定法上の信託に。しかし、その信託において付与財産を全部  
を取得する者がいない場合は、

第5に、無遺言者の叔父、叔母（無遺言者の親の半血の兄弟姉妹）の  
ための制定法上の信託に。

- (vi) 上記の規定の下で全部の権利を取得する者がいない場合、無遺言者の

残余財産は、復帰権ではなく無主権として、場合に依じて、君主、ランカスター公爵、又はコーンウォール公爵に帰属する、無主財産権として属する。

君主、ランカスター公爵、又はコーンウォール公爵は、1919年王室費法（Civil List Act 1910）第9条によって留保された権限又は他のいかなる権限を害することなく、その者に各々移転された財産の中から、現存する慣行に従って、血族か否かを問わず、無遺言者の被扶養者及び、無遺言者から養われることを合理的に期待していた他の者たちに提供する。

- (1A) 第(1)項第(i)号の表のケース(2)、パラグラフ(b)で参照されている金利とは、無遺言者が死亡した日の終わりに効力を有していた、英蘭銀行の金利である。
- (2) 夫と妻は、本条のこれまでの規定の下での分配、分割の全ての目的のためには、2人として取り扱われる。
- (2A) 無遺言者の配偶者又はシビル・パートナーが無遺言者より長生きするが、無遺言者の死亡日に始まる28日の期間の終了日の前に死亡する場合、本条は、無遺言者に関して配偶者又はシビル・パートナーが無遺言者より長生きしなかったと同じ効果を有する。
- (3) (削除)
- (4) 固定正味金額に関して、生き残った配偶者又はシビル・パートナーに支払われるべき金利は、主に収入から支払われなければならない。
- (5) 第(1A)項において「英蘭銀行レート」は、以下を意味する。
- (a) 英蘭銀行金融政策委員会によって公式銀行レートとして発表されたレート、又は
- (b) 1998年英蘭銀行法（Bank of England Act 1998）第19条（準備権限）の命令がある場合、同条の下で大蔵省によって決定された同等レート
- (6) 大蔵大臣は、行政命令によって、第(5)項にある「英蘭銀行レート」の定義を修正することができる（しかし、本項は、第(7)項第(b)号の包括性に影響を

与えない。)

- (7) 大蔵大臣は、行政命令によって、
- (a) (どのように特定又は確定されようと) 第(1A)項によって暫定的に提供された異なる金利で代替できるように、第(1A)項を修正する。
  - (b) 第(a)号のためになされた修正の結果又は関連の本条の修正又は取消しを行うことができる。
- (8) 第(6)項の下での命令を含む行政命令は、いずれかの議院の決議ののりつた取消しに従う。
- (9) 第(7)項の下での命令を含む行政命令は、議会の各院に対し、命令の原案が提出され、そこでの決議に基づき承認されなければ成立しない。

#### **第46A条 無遺言に基づく放棄又は失権**

- (1) 本条は、ある者が以下の場合にあるときに適用される。
- (a) 第46条に基づき無遺言者の残余財産に資格を有するがそれを放棄する場合、又は
  - (b) 仮に、その者が失権ルールによってその財産の取得から排除されなければ、資格を有していたであろう場合
- (2) 本編の目的のために、その者は無遺言者の死亡の直前に死亡していたものとして取り扱われる。
- (3) ただし、第(1)項第(b)号の範囲内の場合においては、第(2)項は、1982年没収法 (Forfeiture Act 1982) 第2条 (失権ルールを変更する裁判所の権限) によって与えられた権限に影響を与えない。
- (4) 本条において、「失権ルール」とは、1982年没収法におけると同じ意味を有する。

#### **第47条 無遺言者の直系卑属及び他のクラスの親族のための制定法上の信託**

- (1) 本法本編の下で無遺言者の残余財産又はその部分が無遺言者の直系卑属の制定法上の信託において保有されるよう指示されている場合、当該財産は、具体的に以下の信託において保有される。
- (i) 無遺言者の死亡時に生存し、18歳に達しているか、又はそれ以下でも結

婚しているか、又はその年齢以下でもシビル・パートナーシップを設定しているか、又は無遺言者の全ての若しくはいかなる子のための、複数の場合、平等持分の信託、及び、無遺言者の死亡時に生存しており、18歳に達しているか、又はその年齢以下でも結婚しているか、又はそれ以下の年齢でもシビル・パートナーシップを設定しており、無遺言者より先に死んだ子の直系卑属のための信託。当該直系卑属は、家系に従って全ての親等を経由して、複数の場合平等持分で、無遺言者の死亡時にその者の親が生存していた場合取得したであろう持分を取得する。第46A条に従って、無遺言者の死亡時に両親が生存し持分を取得できるなら直系卑属は取得できないようになる。

(ii) 生前贈与の法的権限、かつ余剰収入維持及び蓄積に関する条項が適用されるが、未成年者が結婚又はシビル・パートナーシップを設定するとき、当該未成年者は、未成年者の持分又は権利からの収入について受領する資格を有する。

(iii) (削除)

(iv) 人格代表者は、将来権を有する未成年者に、人格代表者が合理的と判断する方法及び条件に従って、結果的な損失に責任を負うことなく、あらゆる人的動産の使用及び享受を認めることができる。

(2) 無遺言者の直系卑属のための信託が、子の不存在又は他の直系卑属が権利の完全付与を達成することにより終了する場合、

(a) 無遺言者の残余遺産、その収入、(もし存在すれば)全ての法的な収入の累積、又は同遺産に影響を与える権限の下で未払若しくは未引当の部分は、無遺言者が無遺言者の死亡時に直系卑属を残さないで死亡していたかのように、本法本編の規定の下で、処分、委譲、保有される。

(b) 本法本編における「直系卑属を残さない」無遺言者とは、「権利の完全付与を達成する直系卑属を残さない」と解釈される。

(c) 本法本編において、「直系卑属を残す」又は「子又は他の直系卑属を残す」無遺言者とは、「権利の完全付与条件を達成した直系卑属を残す」と

解釈される。

- (3) 本法本編の下で、無遺言者の残余財産又はその一部分が、無遺言者の直系卑属以外の、無遺言者のいかなるクラスの親族のための法定信託において保有されるべきと指示されている場合、当該遺産は、無遺言者の直系卑属のための法定信託（金銭又は財産を考慮しての引当金は別にして）に相通じるような信託において保有される。当該信託は、(上記で述べた例外は別として) 無遺言者の子への言及をクラスのメンバーへの言及で代替して繰り返したのと同じになる。
- (4) 無遺言者の全血の兄弟姉妹で構成されるクラスのメンバーを残す、又は残さない無遺言者、及び、無遺言者の全血の兄弟姉妹の直系卑属への前条第(1)項第(i)号の言及は、権利の完全付与条件を達成していないクラスのメンバーを残す、又は残さない無遺言者への言及と解釈される。
- (4A) 第(2)項と第(4)項は、第46A条に従う。
- (4B) 法定信託の受益者が以下の場合、第(4C)項及び第(4D)項が適用される。
- (a) 受益者が18歳に達する前に、結婚シビル・パートナーシップを設定せず  
に死亡することにより、完全な財産付与条件を達成せず、かつ、
- (b) 直系卑属を残して死亡する場合
- (4C) 本編の目的のために、受益者は、無遺言者の死亡の直前に死亡したとして取り扱われる。
- (4D) 残余遺産（そこからの収入及び法定の累積と共に）、又はそれに影響する権限の下で支払われていなかったか、又は引き当てられていなかった金額は、状況に応じて移転される。

#### **第47A条** （削除）

#### **第48条** 生存する配偶者の権利に関する人格代表者の権限

- (1) （削除）
- (2) 人格代表者は、以下の金額を引き上げることができる。
- (a) 当該遺産がその目的に十分であるか、又は当該金額及び金利がそのために利用可能な法定の権限のもとでの配分によって充足されていない限りに

において、無遺言者の生存する配偶者又はシビル・パートナーに、無遺言者の（人的動産以外の）残余財産の全体又は一部を担保として、支払われるべき固定正味金額又はその一部及び金利、並びに

(b) 取引のための費用支払いに適正に必要とされる、何らかの金額

#### **第49条 部分的無遺言の事例への適用**

(1) ある者がその者の財産の一部を有効に処分する遺言を残して死亡する場合、処分されなかった財産の部分に関しては、本法本編は、遺言に残された条項及び以下の修正に従って効力を発する。

(aa) (削除)

(a) (削除)

(b) 人格代表者は、遺産管理のための権利及び権限に従って、遺言によって人格代表者がその部分を受益的に取得すると表明されていないなら、本法本編の下で、相続財産の明示的に処分されていない部分に関して資格を持つ者のために受託者となる。

#### **第50条 書類の解釈**

(1) 本法施行後に作成又は実行される生存者の証書又は遺言における遺産管理法への言及は、本法本編への言及と解釈される。当該文書又は遺言における法定相続人への言及は、前後関係が他の解釈を必要としない限り、本法本編の上記の規定の下での無遺言相続において受益者として行動する者への言及として解釈される。

(2) 本法施行前に、遺産管理法への言及によって生存者間で作成された文書又は執行に入った遺言の中で宣言された信託は、反対する表現がない限り、本法施行の直前に有効であった無遺言者の人的財産の配分に関する立法（1890年無遺言遺産法（Intestates' Estates Act 1890）は別として）への言及と解釈される。

(3) 本条第(1)項における本法本編、又は本法本編の先行する条文への言及は、1987年家族法（Family Law Act 1987）第18条の施行の後では、生存者間で作成されたか、又は執行に入った遺言又は遺言補足書との関係においては（し

かし、それ以前に執行された生存者間の文書、遺言、及び遺言補足書は関係しない。)、同条への言及を含むと解釈される。

#### 第51条 除外規定

- (1) 本法本編における何事も、ある者が購入によって、一般相続人又は特別相続人として受益的に取得する権利に影響を与えない。
- (2) 本法本編の上記の規定は、本法施行時に精神障害を持つ者又は身体障害者が成年であるが無能力のゆえにその者の権利に関して遺言を作成することができず、その後遺言能力を回復することなく無遺言で死亡した者が死亡時に資格を与えられている（物的動産を含まない。）不動産における受益的権利には適用されない。当該受益権（その者の死亡時に終了する権利ではない。）は、死亡者の遺言にいかなる不利益をも与えることなく、本法施行前に自由保有地に適用された有効な一般法に即して譲渡され、当該法は、いかなる廃止にもかかわらず、本事案に適用される。

本項の目的のために、不動産の受益権に関して無遺言で死亡する、精神障害を持つ者又は身体障害者が、その者の財産保全管理人が解任されていない限り、その者の遺言能力が回復したとはみなされない。

- (3) 未成年者が本法の施行以後に、結婚又はシビル・パートナーを設定することなく、直系卑属なしに死亡し、本項から独立して、死亡時に信託又は継承財産設定（遺言を含む。）の下で単純不動産権における、又は自由保有地における絶対的権利、又はいかなる不動産において権利付きで若しくは自由保有地として譲渡できるエクイティ上の資格を有していた場合、当該未成年者は、生涯権を有していたものとみなされ、信託又は継承財産設定は、そのように解釈される。

#### 第52条 第4編の解釈

本法本編において、「物的及び人的遺産」とは、物的及び人的遺産における無遺言者の全ての受益的権利（立入権及び返還権を含む。）を意味し、（限嗣不動産権を処分するために制定法によって与えられた任命権限及び遺言上の権限における権利とは異なり）、無遺言者が成年で能力があるならば自分の遺言に

よって処分したであろう権利である。また、(どのように表現されようとも) 2人の人間の関係への言及は、1987年家族法改正法 (Family Law Reform Act 1987) 第1条に従って解釈される。

## 第5編 補足

### 第53条 包括的除外規定

- (1) 本法のいかなるものも、本法とは独立して存在する高等法院の権限から逸脱するものではなく、高等法院の複数の部門間の業務配分を変更するか、又は高等法院の他の裁判所へ管轄権を移転するように作用するものはない。
- (2) 本法のいかなるものも、物的動産を含まない人的動産に関して、検認状又は遺産管理決定書を不要とするような一般公法における廃止されない制定法に影響を与えるものはない。
- (3) 本条におけるいかなるものも、
  - (a) 不動産に関して支払われるべき相続税を変更することも、それに新たな税を課することもない。
  - (b) いかなる不動産に遺産取得税を負わせることも、相続税を免除することもない。
  - (c) いかなる相続の負担を変更することはない。

### 第54条 本法の適用

他の明示の規定がない限り、死亡が本法の施行前に発生した事案において、本法が適用されることはない。

### 第55条 定義

本法において、文脈上別の意味が要求されるのでない限り、以下の表現は、各々に与えられた意味を有する。

- (1)(i) 「遺産管理決定書 (administration)」とは、死亡者の物的及び人的遺産に関する包括的又は限定的な管理文書 (遺言が付随されているか否かにかかわらず) を意味する。

- (ii) 「遺産管理者 (administrator)」とは、遺産管理決定書が付与された者を意味する。
- (iii) 「不動産譲渡 (conveyance)」とは、譲渡抵当、コモンロー上の譲渡抵当の方法による担保、賃貸、承認、付与、宣言、継承財産付与証書、放棄、転貸、及びその他の全ての不動産譲渡又は、遺言を除く証書の中の権利を含む。又、「譲渡 (convey)」とは、同様の意味を有し、「処分 (disposition)」とは、「不動産譲渡 (conveyance)」、不動産遺贈 (devise)、動産遺贈 (bequest)、及び遺言上での財産の管理任命を含む。「処分する (dispose of)」とは、同様の意味を有する。
- (iiiA) 「県裁判所上限 (County Court Limit)」とは、本法に含まれた立法に関し、1984年県裁判所法 (County Courts Act 1984) 第145条の下での枢密院令によって、当該立法の目的のための上限として暫定的に特定された金額 (又は、当該枢密院令が制定されていない場合、1959年県裁判所法 (County Courts Act 1959) 第192条の下での枢密院令によって特定された同等の上限) を意味する。
- (iv) 「裁判所 (court)」とは、管轄権を有する高等法院及び県裁判所を意味する。
- (v) 「収入 (income)」とは、賃貸料及び収益を意味する。
- (vi) 「無遺言者 (intestate)」とは、遺言を残すが、その者の物的又は人的遺産における何らかの受益的権利については無遺言で死亡した者を含む。
- (via) 「土地 (land)」とは、1925年財産権法におけると同じ意味を有する。
- (vii) 「コモンロー不動産権 (legal estates)」とは、制定法によりコモンロー上の存続又は創設が認められた (コモンロー上存続又は創設された) 土地の中、上の不動産権、負担、及び権益を意味し、「エクイティ上の権益 (equitable interests)」とは、土地の中、上の他の全ての権益と負担を意味する。
- (viii) (削除)
- (ix) 「現金遺産 (pecuniary legacy)」とは、年金支払契約、一般的金銭遺贈、

特定されている財産から除外されていない限りでの指示的動産遺贈，及びその支払後に不動産遺贈，動産遺贈，又は支払が有効となるための全ての相続税を含んだ，金銭支払に関する遺言者による他の一般的指示を含む。

- (x) 「人的動産 (personal chattels)」とは，以下を除く有形動産を意味する。金銭若しくは金銭代替の有価証券，又は無遺言者の死亡時に，営業目的のみ，又は主に同目的のために所用されていた財産，又は無遺言者の死亡時に投資のためだけに保有されていた財産を含むもの
- (xi) 「人格代表者 (personal representative)」とは，本人又は代理人による，遺言執行者又は死亡者の暫定的な遺産管理者を意味する。又，相続税支払義務との関係では，人格代表者又は裁判所の許可なしに死亡者の財産を占有するか，又は容喙する者を含む。「遺言執行人」とは，継承財産設定の土地に関しては，遺言執行者としてみなされている者を含む。
- (xii) 「占有 (possession)」とは，賃貸料及び収益の受領，又はその受領の権利を含む。
- (xiii) 「規定された (prescribed)」とは，裁判所の規則によって規定されていることを意味する。
- (xiv) 「検認 (probate)」とは，遺言の検認を意味する。
- (xv) (削除)
- (xvi) (削除)
- (xvii) 「財産 (property)」とは，無体財産及び物的又は人的財産における権利を含む。
- (xviii) 「購入者 (purchaser)」とは，賃借人，譲渡抵当権者，又は善意で財産における権利を有価約因を対価として取得するいかなる者若しくは購入予定者を意味する。「有価約因」とは，婚姻及びシビル・パートナーシップの設定を含むが，金銭における名目的な約因を含まない。
- (xix) 「不動産 (real estate)」とは，本法第4編で定める場合を除き，本法第1編のために死亡者の人格代表者に移転される不動産（物的動産を含む。）を意味する。

(xx) 「代表権 (representation)」とは、遺言の検認及び遺産管理を意味する。

「代表権を取得する (taking out representation)」という表現は、遺言検認決定書の取得又は遺産管理状の付与に言及するものである。

(xxi) 「賃借料 (rent)」とは、地代奉仕、地代負担、他の賃借料、通行料、税金、又は土地の負担から発生する年間若しくは定期的な金銭若しくは同等物の支払いを含むが、譲渡抵当の金利は含まない。「地代負担」とは、地代付封上権地代 (fee farm rent) を含む。

(xxii) (削除)

(xxiii) 「証券 (securities)」とは、株式、ファンド、及び持分を含む。

(xxiv) 「生涯権者 (tenant for life)」、 「制定法上の所有者 (statutory owner)」、 「継承財産設定の土地 (settled land)」、 「継承財産設定の受託者 (trustees of the settlement)」、 「絶対定期不動産権 (term of years absolute)」、 「相続税 (death duties)」、 及び「コモンロー上の譲渡抵当 (legal mortgage)」とは、1925年継承的土地法におけると同じ意味を有し、「限嗣不動産権 (entailed interest)」及び「コモンロー上の譲渡抵当による負担 (charge by way of legal mortgage)」とは、1925年財産権法におけると同じ意味を有する。

(xxv) 「大蔵省弁護士 (Treasury solicitor)」とは、大蔵省の業務のための弁護士でランカスター公爵の業務の弁護士を含む。

(xxvi) 「信託法人 (trust corporation)」とは、個々の事案において裁判所によって任命されたか、又は1906年公的受託者法 (Public Trustee Act 1906) 第4条第(3)項の下で定められた規則によって資格を与えられた公的受託者又は法人である。

(xxvii) (削除)

(xxviii) 「遺言 (will)」とは、遺言補足書を含む。

(2) ある者の死亡時に生存していた子又は直系卑属への言及は、死亡時に母の胎内にあった子又は直系卑属を含む。

(3) 死亡者の財産権への言及は、死亡者が遺言によって一般的任命権限 (限嗣権を処分する制定法上の権限を含む。) をその上に行使する財産を含む。

## 第56条 廃止

本法の附則 2 において挙げられた諸法は、当該附則の 3 列目に特定されている範囲において廃止される。しかし、当該附則の第 1 編に挙げられている諸法については、本法の施行後に発生する死亡に適用される限りにおいてのみである。

## 第57条 君主への適用

- (1) 本法の規定は、本法施行後死去する者の遺産に関して、君主及びランカスター公爵並びにコーンウォール公爵を、現時点で拘束する。しかし、君主の権利における国王陛下、ランカスター公爵、及びコーンウォール公爵に付与又は移転される物的又は人的遺産の回復のための手続を開始する期間に影響を与えない。
- (2) 本法のいかなる部分も、いかなる方法においても、君主又はランカスター公爵の権利として国王陛下に付与されている財産、又は現時点でコーンウォール公爵に属する財産の、法定相続又は移譲に影響又はそれを変更することはない。

## 第58条 法律の略称、施行、範囲

- (1) 本法は、「1925年遺産管理法」として引用されることができる。
- (2) (削除)
- (3) 本法は、イングランド及びウェールズにおいてのみ適用される。

# 附則

## 附則 1

### 第 1 編 (削除)

### 第 2 編 遺産に支払能力ある場合の適用順位

- 1 いかなる金銭遺贈をも十分達成できる資金を留保した後の遺言による死亡者の財産
- 2 上記に定めのない限り、いかなる金銭遺贈をも十分達成できる資金の財産

- を留保した後の、不動産遺贈又は動産遺贈として特定されていないが、(特定条項又は一般条項によって) 残余贈与の中に含まれている死亡者の財産
- 3 債務の支払のために、支払が特定の引当られているか、又は(特定若しくは一般条項により) 不動産遺贈若しくは動産遺贈がなされている死亡者の財産
  - 4 債務支払のための負担に従って、負担を課されるか、又は(特定若しくは一般条項により) 不動産遺贈若しくは動産遺贈がなされている死亡者の財産
  - 5 金銭遺贈のために留保されている(もし存在すれば) 資金
  - 6 価値に応じて比例配分的に不動産遺贈又は動産遺贈が特定される財産
  - 7 限嗣の権利を処分する法的権限を含み、一般的権限の下で、遺言によって価値に応じて比例配分される財産
- 8(a) 適用順位は、死亡者の遺言により変更することができる。
- (b) (削除)

#### **附則 1 A 正味固定金額の確定**

- 1 本附則は、第46条第(1)項第(i)号における表のケース(2)のパラグラフBにおいて言及される正味固定金額を決定する効力を有する。
- 2 本附則が効力を発するに当たり、正味固定金額の具体額は、本附則が効力を発する直前の、1966年遺族遺産分与法 (Family Provision Act 1966) 第1条第(1)項第(a)号の下での命令によって確定される金額である。
- 3(1) 大蔵大臣は、適当と判断するときに、規則による命令で正味固定金額を確定することができる。
  - (2) 第(1)号の下での命令は、命令の発効時以降に発生する死亡に適用される。
  - (3) 第(1)号の下での最初の命令は、本附則第(2)項第(1)号に優先する。
  - (4) 第(1)号の下での政令を含む規則は、議会のいずれかの院による議決による取消しに従う。
  - (5) 第(4)号は、第(6)項第(3)号に記された事例、又は第(8)項のために制定された条項を含む規則の事例には適用されない。

4(1) 本項は、以下の場合に適用される。

(a) ある月の消費者物価指数の数字が入手可能となり、かつ、

(b) その月の消費者物価指数が基準月の消費者物価指数を15%以上上回っている場合

(2) 大蔵大臣は、第(1)号に述べた数字が入手可能になる日（「公表日」）から始まる21日間の終了以前に第(3)項第(1)号の命令を発しなければならない。

(3) しかし、大蔵大臣が第(6)項の下で、第(6)項第(1)号に記された以外の金額を定めなければならないと決定する場合、公表日から始まる21日間に

(a) 命令を含む規則の案文が議会の各院に提出され、かつ、

(b) 第(6)条第(4)号が遵守されていれば、

大蔵大臣は第(2)号を遵守したとみなされる。

(4) 本項において、

「基準月」とは、

(a) 本附則が効力を発する月で、

(b) 公表日以前に第(3)項第(1)号に基づく1つ以上の命令が発布されている場合、大蔵大臣がこれらの命令の中で直近のものを発布したときに消費者物価指数の計数が入手可能である直近の月を意味する。

「消費者物価指数」とは、

(a) 統計委員会によって公表される全種目消費者物価指数、又は

(b) 当該指数が関連月について公表されていない場合、統計委員会によって公表されるいかなる代替的指数若しくは指数の計数を意味する。

5 大蔵大臣は、第(3)項第(1)号に基づく権限が行使され、命令が以下の通り発令されることを確保しなければならない。

(a) 本附則が効力を発する日から始まって5年間の終了以前、かつ、

(b) 第(3)項第(1)号に基づく最後の命令が発令された日以降、5年間の終了以前

6(1) 大蔵大臣が異なる決定をしない限り、第(3)項第(1)号での命令は、第(7)条第(2)号、又は（事例により必要とされる場合）第(7)条第(3)号によって与えら

れる金額を特定しなければならない。

(2) 大蔵大臣が異なる決定をする場合、

- (a) 第(3)項第(1)号の下での命令は、正味固定金額としていかなる金額（以前の金額と同等又は下回る金額を含む。）を定めることができ、かつ、
- (b) 大蔵大臣は、当該決定の理由を説明する報告書を作成しなければならない。

(3) 当該規則の案文が議会の各院に提出され、その議決により承認されない限り、第(3)項第(1)号の下での命令を含む規則は、本項第(1)号に記された金額と異なる金額を特定することはできない。

(4) 命令を含む規則の案文が議会に提出される日までに、大蔵大臣は、議会に報告書を提出しなければならない。

7(1) 第(6)項第(1)号に記された金額は、以下の通りである。

(2) 当月の消費者物価指数が基準月の指数を上回る場合、命令によって特定される金額は、以下の通りとなる。

- (a) 基準月と当月の間の消費者物価指数の増加率と同じ比率で、前回の正味固定金額を増加した金額、かつ、
- (b) 結果の金額が千ポンドの倍数でない場合、直近の千ポンドの倍数に増額する。

(3) 当月の消費者物価指数が基準月の指数と同じ、又はそれより低い場合、命令において特定される金額は、前回の正味固定金額と同じとする。

(4) 本項において、「基準月」とは、

- (a) 第(3)項第(1)号の下での最初の命令においては本附則が効力を発する月、かつ、
- (b) 以後の各命令においては、当月は前回の命令に比しての現在の月を意味し、「当月」とは、大蔵大臣が命令を発令するときに、消費者物価指数の計数が入手可能な最も近い月を意味する。「消費者物価指数とは、第(4)項におけると同じ意味を有する。

8(1) 大蔵大臣は、規則に基づいて作成された命令によって、以下の目的のため

めに第(4)項及び第(7)項を改正することができる。

- (a) (定義された) 消費者物価指数に替えて他の指数への言及を代替し、  
かつ、
  - (b) その代替の結果生じる各項における改正を行うこと。
- (2) 第(1)号の下での命令を含む規則は、規則の案文が議会の各院に提出され、決議により承認されない限り、制定することができない。

## 附則 2 (削除)



[資料]

イングランド不動産法関連法令一覧

イングランド不動産法 用語集



## イングランド不動産法関連法令（英文と日本語訳）一覧

年代別

英文表示	日本語訳
Prescription Act 1832	1832 年時効法
Wills Act 1837	1937 年遺言法
Common Law Procedure Act 1852	1952 年コモンロー手続法
The Tithe Act 1918	1918 年十分の一税法
Law of Property Act 1922	1922 年財産権法
Settled Land Act 1925 Trustee Act 1925 Law of Property Act 1925 Land Registration Act 1925 Administration of Estates Act 1925	1925 年継承的財産設定地法 1925 年受託者法 1925 年財産権法 1925 年土地登記法 1925 年遺産管理法
Landlord and Tenant Act 1927	1927 年土地所有者及び賃借人法
Law of Property (Entailed Interests) Act 1932	1932 年財産権（限嗣権益）法
The Tithe Act 1936	1936 年十分の一税法
Leasehold Property (Repairs) Act 1938	1938 年賃借財産権（修理）法
Intestates' Estates Act 1952	1952 年無遺言者遺産法
Landlord and Tenant Act 1954	1954 年土地所有者及び賃借人法
Variation of Trusts Act 1958	1958 年信託変更法
Rights of Light Act 1959	1959 年採光権法

Perpetuities and Accumulations Act 1964 Law of Property (Joint Tenants) Act 1964 Matrimonial Houses Act 1964	1964 年永久拘束及び永久積立法 1964 年財産権（合有者）法 1964 年婚姻住宅法
Wills Act 1968	1968 年遺言法
Law of Property Act 1969	1969 年財産法
Administration of Justice Act 1970 Matrimonial Proceedings and Property Act 1970	1970 年司法管理法 1970 年婚姻手続及び財産法
Defective Premises Act 1972 Land Charges Act 1972	1972 年欠陥建物法 1972 年土地負担法
Administration of Justice Act 1973	1973 年司法管理法
Inheritance (Provision for Family and Dependants) Act 1975 Local Land Charges Act 1975	1975 年相続（家族と扶養者のための支給）法 1975 年地方物上負担法
Rent Act 1977 Rentcharges Act 1977 Protection from Eviction Act 1977	1977 年地代法 1977 年地代負担法 1977 年占有剝奪保護法
Charging Orders Act 1979	1979 年担保賦課命令法
Limitation Act 1980	1980 年出訴期限法
Senior Courts Act 1981	1981 年上級裁判所法
Forfeiture Act 1982 Administration of Justice Act 1982	1982 年没収法 1982 年司法管理法
Matrimonial Homes Act 1983	1983 年婚姻住宅法
County Courts Act 1984 Inheritance Tax Act 1984	1984 年県裁判所法 1984 年相続税法

Landlord and Tenant Act 1985 Housing Act 1985 Administration of Justice Act 1985	1985 年土地所有者及び賃借人法 1985 年住宅法 1985 年司法管理法
Insolvency Act 1986	1986 年支払不能法
Family Law Reform Act 1987	1987 年家族法改革法
Landlord and Tenant Act 1988 Housing Act 1988	1988 年土地所有者及び賃借人法 1988 年住宅法
Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989	1989 年財産権（雑則規定）法
Access to Neighbouring Land Act 1992	1992 年隣接地アクセス法
Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1994	1994 年財産権（雑則規定）法
Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995	1995 年土地所有者及び借家人（約定）法
Treasure Act 1996 Family Law Act 1996 Party Wall etc. Act 1996 Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996	1996 年宝物法 1996 年家族法 1996 年共用障壁等法 1996 年土地信託及び受託者選任法 1996 年受託者法
Human Rights Act 1998 Family Law Act 1998	1998 年人権法 1998 年家族法
Trustee Delegation Act 1999 Contracts (Rights of Third Parties) Act 1999	1999 年受託者委任法 1999 年契約（第三者権利）法
Trustee Act 2000	2000 年受託者法
Land Registration Act 2002 Commonhold and Leasehold Reform Act 2002	2002 年土地登記法 2002 年コモンホールド及び不動産賃借権改革法
Civil Partnership Act 2004	2004 年市民パートナーシップ法

Commons Act 2006	2006 年入会権法
Tribunals, Courts and Enforcement Act 2007	2007 年審判所，裁判所及び施行法
Perpetuities and Accumulations Act 2009	2009 年永久拘束及び永久積立法
Equality Act 2010 Mortgage Repossession (Protection of Tenants etc) Act 2010	2010 年平等法 2010 年譲渡抵当権再占有（賃借人等保護）法
Charities Act 2011 Localism Act 2011	2011 年チャリティー法 2011 年地方分権法
Legal Aid, Sentencing and Punishment of Offenders Act 2012	2012 年法的扶助，量刑及び違反者処罰法
Trusts (Capital and Income) Act 2013	2013 年信託（資本及び収益）法
Inheritance and Trustees' Powers Act 2014	2014 年相続及び受託者権限法
Housing and Planning Act 2016	2016 年住宅及び開発計画法
The Civil Partnership (Opposite-sex Couples) Regulations 2019	2019 年市民パートナーシップ（異性カップル）規則

## イングランド不動産法 用語集

(注1) 用語の解説は、できるだけイングランドの不動産法の解説書で確認しながら作成したが、いくつかの用語の解説には、田中英夫編『英米法辞典』（東京大学出版会）における解説をそのまま引用させて頂いた。しかし、それをいちいち引用することは省略した。

(注2) 本用語集では、下記制定法は次のような略称を用いた。

Law of Property ActはLPA

Land Registration ActはLRA

Land Charges ActはLCA

Settled Land ActはSLA

Administration of Estates ActはAEA

Land Registration RulesはLRR

Trustee ActはTA

Landlord and Tenancy ActはLTA

Trusts of Land and Appointment of Trustees ActはTLATA

(注3) 翻訳では、できるだけ性別中立な用語を使用した。古い表現や用語には男性名詞で表示されているものが残っており、そのままになっている可能性がある。ご留意願いたい。

### A

- absolute title 完全権原（登記され得る不動産の権原の等級の中で最も良質で制約が少なく、絶対性が高い不動産に対する権原。条件あるいは制限なく、他のものに依存することがなく、排他的で、他に優越する権原を指

すこともある)

- abstract of title 権原要約書 (特定の土地に対する特定の人の権原の歴史的由来を要約的に示す文書。権利状態の現状をもたらすに至った過去の処分の全てが要約的に示され、これによって買主又は担保権者たらんとする者は、土地権原保有者の権原を確かめることができる)
- administration order 財産管理命令 (倒産法の下で会社を存続させるために、一定の期間、会社の事業や財産等を裁判所が選任する財産管理人 (administrator) の管理下に置くことの命令)
- administrator 財産管理人; 遺産管理者 (上記財産管理命令で選任された倒産会社の財産管理人か、又は無遺言の場合、遺言で選任された遺言執行者の選任が無効の場合、遺言執行者が死去した場合、若しくは未成年の遺言執行者の選任等の場合、利害関係人の申請により裁判所が発行する管理決定書 (letter of administration) に基づき遺産管理と処分のため選任する者)
- adverse possession 無権限占有 (他人の土地に属する土地を、無権限で、そこから他者を排除する意図を持って、物理的に支配し占有すること。権利に眠る者を保護しない原則が働く。未登記土地の場合と国が保証する登記で保護される登記土地で取り扱いが異なる)
- agreed notice 合意された通知登録 (登記された不動産権又は担保権に影響を与える権利について負担登記簿上に記載される通知形態の1つ。下記の一方的通知登録 (unilateral notice) と異なり、合意された通知登録の場合は、申請者が登記された保有者であるか、登記された保有者が登記簿に記載を同意したか、又は登記官が申請者の請求の有効性について確認した場合のみ記載される)
- alienate/alienation 土地の権利の処分又は取引 (この用語はしばしば不動産賃借権の処分に関連して使われる。再賃借又は担保のような権利からの派生的な権利の付与及び譲渡を含む)
- annuity 年払金, 年金 (設定者が遺言や婚姻承継的財産設定により設定

した権利者の不動産権としての年金を意味する。広義には支払が不動産によって担保されているrentcharge（地代負担）を含むが、狭義では、動産が支払の担保となっているか、又は担保が存在しないものをいう。期間は、無制限、生涯限り、一定期間の3つがある）

- appurtenant 付随的な（もし不動産権が通行権（right of way）などの権利付きの場合、その権利は不動産権に付随的なものとして不動産と共に移転する。不動産権に付属する権利と表現されることがある）
- assent 財産分与承認書；承認（下記personal representatives（人格代表者）が、関係相続人に一定の遺産の中の受益権的所有権の移譲を承認するという意思を示した決議書）

## B

- bankruptcy notice 破産告知（執行力を有する終局判決を得た債権者が債務者に送達する破産の告知のこと）
- bankruptcy restrictions 破産に伴う行為制限（破産者の一定の行為について制限する裁判所命令）
- bare trust 受動信託（passive trustとも言う。信託財産のコモンロー上の権原を保有するにすぎず、その権原を保全し、受益者（beneficiary）の指示に従ってそれを移転する以外、信託財産の管理、運用、処分について積極的な義務を負わない信託のこと）
- beneficial interest 受益的権益、受益権（信託の下での受益者の権益のこと）
- bequest（人的財産の）遺贈；遺産（遺言により人的財産を贈与すること又はその財産のこと。Legacy参照）
- bona vacantia 無主物（一般的に所有者のいない財産のことで、特に不動産法では死去した者の遺産について相続人がいない場合、当該財産は無主物と扱われ、君主（国）に帰属する）

## C

- capital money 購入対価；継承的財産設定地収益金（土地購入代金，又はsettled landからの収益で，一般に受託者によって受領される金銭）
- caution against first registration 初めての登記に対する予告登録（未登記の土地不動産権に影響を与える権益を有する者は，初めての登記に対する予告登録を申請できる。登記官は未登記不動産権の初めての登記申請あった場合，予告登録者に通知しなければならない。この通知は，予告登録者にその権益は登記簿上保護されるべきと主張する機会を与えることになる）
- chancel repair liability 教会内陣修理責任（この責任負担付きの土地の所有者は，教会内陣修理の支払又は寄付の責任を負う）
- charge 負担，担保（不動産権に対する担保又はより広く不動産への負担のこと。Land charge参照）
- chargee 負担権者；担保権者（他人の保有する不動産権に設定した負担の受益者又は担保権者で，登記土地においては，担保権者は，土地登記法上「譲渡抵当権の方法による担保」として設定されることから，mortgagee（譲渡抵当権者）として知られる）
- charges register 負担登記簿；担保登記簿（土地登記簿の中の負担又は担保の登記表示欄）
- charging order 担保賦課命令（裁判所の判決又は命令の結果，債務支払の担保とするために債務者の資産に担保を課す裁判所命令のこと）
- chattel 人的財産（もともとラテン語のcalaliaを語源とし，元来は家畜を意味したがその後有体，無体を問わず，freehold以外の財産一般を意味することとなった。債権である資産も含む。Personal property/personaltyと同義）
- chattel real 不動産的人的財産（人的財産のうち不動産に関するもので，主たる部分はleasehold（不動産賃借権）である。物的財産（real property/realty）は，物権的訴訟による救済が受けられたものがこれに入るとされ，

leaseholdは人的財産とされたので、認められなかったが、その後leaseholdにも物権的救済が認められることとなり、純粹な人的財産と区別されるようになった)

- Charity Commissioners 慈善事業監督委員会（1853年に設立された慈善事業監督のための委員会であるが、1993年法の下で公益団体委員会（Charity Commission）が公益団体（charity）の管理運営全般について責任を有することとなった）
- Chief Land Registrar 土地登記庁長官（国務大臣より土地登記庁長官と土地登記執行責任者の双方として選任されるイングランド土地登記組織のトップのこと）
- Church Commissioners（イングランド国教会の）国教会委員会（イングランド国教会の財産管理を監視する委員会）
- Commons 入会権；入会地（採取権の一種で、他人の土地から収益の一部をその他人と共に享有できる権利、又はその権利の対象となる土地をいう。無体法定相続産の一種）
- constructive trust 擬制信託（次の状況の下で成立する黙示の信託のこと：  
(i) エクイティ権益を共同所有者が分け合う合意、アレンジ又は了解があり、それに従って1人の共同所有者が自分に不利な行動をとるか、立場を変えた場合、又は、(ii) このような合意はないが、裁判所が当事者の行動から見てエクイティ権益を分け合うような共通意思を推測できること、また当事者が購入価格に直接寄与したこと、がある場合）
- conveyance 不動産譲渡（本来は、権原が未登記の土地の所有権譲渡を指し、登記土地の譲渡はtransferと呼ばれるが、区別しないことも多い。通常はコモンロー上のfreeholdの譲渡を指すが厳密でない）
- conveyancer 不動産専門家（弁護士及び不動産取引の資格ある者。LRR2003規則217Aに詳細な定義が規定された）
- copyhold 贍本土地保有（荘園の領主からの歴史的な土地保有の態様の1つで、領主の下にある裁判所の記録贍本により、その権利が立証され

ば、国王裁判所の救済が得られた。この保有権は莊園領主が有する慣習的な付随条件と一定の権利付きであった。全ての贖本土地保有権は、1925年に廃止され、enfranchisementと呼ばれる手続を通してfreeholdへ転換された)

- corporeal hereditament 有体法定相続産（法定相続の対象となる財産（hereditament）のうち、占有の物理的引き渡しにより移転可能な有体の相続財産をいう。土地自体がこれに当たる。Incorporeal hereditament参照）
- Crown Estate 国有不動産（歴史的に1066年のノルマン征服以降イングランドの土地は国王に帰属し、それを様々な形態で付与されたという時代の名残でこうした呼び方となっている）
- customary rights 慣習的権利（一定の土地の上で競技会をする権利又は毎年祭りをを行う権利などのような特定地域の住民が行行使できる歴史的起源の権利）

## D

- day list 日毎リスト（土地登記局が保持する記録で、優先権の調査申請を含め、登記権原に対する全ての係属中の申請が行われた日時が示される）
- death duties 相続税（死亡に伴う税負担）
- de bonis non administrates 後任遺産管理者（唯一最後に残った遺産管理者が死去した場合、裁判所に後任者を選任してもらうための申請を指す。略してde bonis nonという）
- demesne（デミーン）land 直領地（封建制の下で土地を保有する者が自分自身の利用に供する土地のこと）
- demise 賃借権；賃借権の設定（不動産賃借権そのもの、又は、その設定を指す）
- description 土地表示（法的に有効な土地表示）
- devise 遺贈（testator（遺言者）の遺言による贈与のことで、特に物的

財産の遺贈を指す。人的財産の遺贈をlegacy又はbequestという。現在は人的財産と物的財産の区別はなくなっているため、区別する意義はなくなったが、歴史的経緯から今でもこのように使われることが多い)

- devisee 受遺者（もともとは物的遺産の遺贈を受ける者を指した。今では特に物的遺産に限らない)
- devolution (遺産の) 移譲, 譲渡・承継（被相続人が死去した場合、遺産の相続人への移転を指す。実際は、その前にいったん被相続人の人格的代表者に遺産が移転され、それから権利ある相続人に譲渡される形態をとることが多い)
- donee 処分相手（土地の権益又は不動産権が譲渡され又はその他の処分される場合の相手当事者のこと。例えば、freehold estate若しくはleasehold estateの買主、リースの賃借人、担保権者等を指す)
- donor 処分者（土地の権益又は不動産権を設定又は譲渡する者のこと)
- disposition 処分；譲渡（通常は売却を指すが、広く担保設定などその他の取引・処分を指すこともある。LRA 2002及びLRR 2003の下では、未登記土地の譲渡等に基づく強制的な登記義務（初めての登記）に対して、既に登記された土地の譲渡等は、「処分」として登記手続きが区別されて規定されている)

## E

- easement 地役権（ある土地を所有する者が、近隣の他人の土地の上に享受する一定の限定された権利のこと。積極的な地役権は、土地所有者が隣地に立ち入り、そこで土地・建物等を使用することを認めるもの（例えば、隣地上の通行権（rights of way）やパイプや排水設備の敷設又は保全の権利）であり、否定的な地役権は、近隣地で何かをやることを禁止するもの（例えば、採光権（rights to light）又は地盤支持権（support）を妨げるような行為を禁止するもの）である)
- enfranchisement (of copyhold) 贍本土地保有権の転換（copyholdで述べ

たように、copyholdをfreeholdへ転換すること)

- electronic conveyancing (e-conveyancing) 電子的譲渡 (本書作成時点では、イングランドでは技術的にまだ実用段階にないが、不動産処分の全部又は一部をオンラインで行う土地取引のプロセスを指す。伝統的な不動産取引に革命的な変革をもたらす可能性がある)
- equitable interests エクイティ上の権益 (エクイティ上強制力が付与された財産権。もともとはコモンロー上の財産権について良心に反するような主張がなされた場合、その者に対して主張できる対人権に過ぎなかったが、後になり、コモンロー上の権益を善意有償で取得した購入者等の第三者 (これをequity's darlingということがある。) 以外の全ての者に対抗できる権利となった)
- escheat 不動産復帰; 国庫帰属 (封建制の法理に由来するもので、土地が原譲与者又はその承継人に復帰すること。この中世的な法理は廃止されたが、現在では形を変えて残り、相続人のいない財産等が発生した場合の国への帰属は、君主 (国) への復帰という構成をとる)
- estate contract 不動産契約 (土地の権益又は不動産権の設定又は譲渡の契約。例えば、売買契約又はリース、賃借権の設定契約。この用語は、買取オプション及び先買権を含む。不動産契約は、エクイティ上の土地の財産的権益となる)
- estate in land 土地不動産権 (一定期間土地の使用又は占有を付与された土地の権利。Freeholdでは無期限の期間継続し、leaseholdでは、一定の期間継続する。これらの不動産権を持つ者は、日常的には土地の所有者と呼んでいる。Interest (権益) との違いは、estateでは占有権を伴うが、interestは他人の土地の上の権利で占有権を伴わない)
- estate tail 限嗣不動産権 (法定相続人を直系卑属に限定して与える不動産権のこと)
- eviction (相手方からの) 占有剥奪; 立退き (不動産保有者から土地の占有を取り上げること)

## F

- fee simple (absolute in possession) (現有絶対) 単純不動産権 (freehold のこと。ただし、主として未登記土地のfreeholdに関連して使われた。Feeとはラテン語のfeodumからきたもので、相続可能であること、simpleは相続人を限定しないこと、absoluteは権利が絶対的ということの意味するのでなく、期間制限がない無条件の権利ということ、またin possessionは現有のもので将来権でないことを意味する。従ってfee simple absoluteは全く相続人を限定しない期間制限のない相続可能不動産権のこと)
- forfeiture 没収(財産又は権利を保障なく奪われること。賃借契約の条件に違反した場合、賃貸人は通知を要件として、賃借権の没収請求できることがLPA 1925第146条で認められている)
- franchise 特権 (incorporeal hereditament (無体法定相続産)として君主から付与されるか、又は無権限占有により取得した、定期市、市場、フェリーの運航、漁業などを行う不動産権のこと)
- freehold 自由保有(権)(無期限の期間を持つ土地不動産権。Fee simple absoluteと同義。自らの権原で登記ができるコモンロー土地不動産権の1つ)

## G

- good leasehold title 有効な不動産賃借権原(登記される権原の等級の中で、土地登記によって有効に設定されている旨確認されたleaseholdの権原のこと。ただし、これは賃貸人によってなされた当該不動産賃借権設定に基づく賃借人の権原を確認するだけのもので、賃貸人の権原と抵触する他の不動産権が有効に成立してないことまで保証するものではない)
- grant 設定; 権利の付与; 譲渡(不動産権、又は、例えば賃借権若しくは地役権のような土地の権益を明示で設定又は付与すること)
- grant-aided land 公費助成土地

## H

- hereditament 法定相続産（不動産と動産とで相続法が基本的に違った時代における無遺言相続に際し、法定相続人に相続された財産。土地、建物などの有体法定相続産と土地に付随する地役権や採取権などの無体法定産がある。現在ではこのような区別して相続が行われなくなったので、用いられなくなった）
- home right (Family Law Act 1996第30条の下での法定住宅占有権。この権利は、配偶者又は市民パートナーがその居住建物を占有することを認めるもの)
- Housing Act 住宅法（一般に住宅関連の一連の法律を意味するが、イングランドでは1985年, 1988年住宅法を意味する）
- housing association 住宅供給協会（住宅の建設や管理等のために設立された非営利団体）

## I

- incident 付随事項；付随条件；付属義務（一般的には主たる事項に付随するものを指すが、不動産法の下では、特に封建的付随事項（feudalistic incidents）を指すことが多い）
- incorporeal hereditament 無体法定相続産（地代、地役権など有体で引き渡しができない無体の法定相続財産のこと。corporeal hereditament参照）
- indemnity covenants 補償金支払約束（ある者による他の者が負っている義務を引き受ける約束で、これにはその義務が守られず、他の者がその結果損失を被った場合、その他の者に補填をする約束を含む）
- infant 未成年者（コモンロー上では21歳マイナス1日であったが、現在では18歳）
- in gross 属人的な、人的な（ある権利が土地に付随するのではなく、人に属するものであること）

- *interesse terminis* 将来的定期不動産（賃借権）権（コモンロー上，定期不動産権の設定を受けた者は，占有を取得するまでは，コモンロー上不動産権を得ることができず，それまでは立ち入り権を有するにすぎないとされた。この定期不動産権者の占有取得までの権利を指す。しかし現在これは廃止され，占有なくとも定期不動産権は設定から有効に成立する）
- *interest(s)* 権益（土地に対する当事者または第三者が有する何らかの権益のこと。不動産法では，意識して*rights and interests*と表現されるので，本書では*interest(s)*は*rights*と区別して，権益と訳している）
- *intestacy* 無遺言相続（ある者が死去して，財産処分するについての有効な遺言を作成しなかった場合，遺言が無効とされた場合，又は遺言により処分されなかった財産がある場合に発生する。法の定めるところにより法定相続が行われる）

## J

- *joint tenancy* 合有権；合有；合有所（保）有権（*Tenancy*は，賃借権でなく，所有権を表す。2名以上の共同所有者が全員，権益内容，権原，時間，及び占有について同一性を有する不動産の共同保有権のこと。不動産の合有は合有不動産権という。*Tenancy in common*（共有権）と異なり，合有権者の1人が死亡した場合，相続は生じず，その権利は*survivorship*（生存者への権利帰属）の原則により生存している他の合有権者の権利に吸収される。LPA 1925により，コモンロー上の不動産権の共同所有は*joint tenancy*の形態のみが設定可能で，*tenancy in common*が設定されてもコモンロー上は*joint tenancy*が設定されたとみなされる。エクイティ上は，*settled land*（継承的財産設定地）を除き，*joint tenancy*及び*tenancy in common*と共に設定可能。*Tenancy in common*参照）
- *jus accrescendi* 合有不動産権での生存者への権利帰属（上記合有権がある場合に生じる生存者への権利帰属権のこと）

## L

- land charges 土地負担；土地担保（広義には用益物権，担保物権その他の物権的権利，各種課税その他の公的負担などの土地に付着した負担の総称。狭義には，権原が未登記の土地で，LCA 1972の下で維持されている Land Charges Register(土地負担登記簿)に登記されることで保護される，土地に影響ある担保を指す)
- Law of Property Acts 財産法改革諸法（複数形で年号を付することなく用いられる場合LPA 1922年及び1925年以外これらの年に制定された一連の財産改革の諸法を指す）
- leasehold 不動産賃借（権）（より長い土地不動産権を持つ者（土地所有者又は賃貸人）が，その期間内の一定の期間，他の者（賃借人）に対して，土地の排他的な占有権を設定する場合に発生する固定期間の土地不動産権である。
- legacy 遺贈（testator（遺言者）の遺言による財産の贈与のことで，特に人的財産の遺贈を指す。Bequestという場合もある。物的財産の遺贈は deviseという。しかし，現在は人的財産と物的財産を区別する意義はなくなったが，歴史的経緯から今でもこのように使われることが多い）
- legal estates コモンロー上の不動産権（不動産権関連でlegal 又はlawという場合は通常はコモンローを指す。LPA1925によりfee simple absolute in possessionとa term of yearsの二つのみがコモンロー上の不動産権として認められることとなった）
- legal mortgage コモンロー上の譲渡抵当権（コモンローで認められる譲渡抵当権である。正式な設定方法による場合のみコモンロー上の譲渡抵当権として認められる。Freeholdに対しては，LPA 1925第85条で，返済による中途解約条項付きの長期（通常3000年）賃借権設定による担保設定方法と，「譲渡抵当権の方法による担保」と明記する捺印証書による担保設定方法の2種類のコモンロー上の譲渡抵当権が可能。Leaseholdに対しては，同法86条第(1)項により，chargeか又は元のリース期間より1日短いサ

ブリースによる2種類のコモンロー上の譲渡抵当権が可能。未登記の土地の場合は、第一順位の譲渡抵当権者は権利証書を保管する方法により、下位の譲渡抵当権者はクラスC(i)の土地負担登記方法による形態をとる。登記土地の場合、LPA 2002第27条により、登記簿の中の負担登記簿表示欄に登記されることでlegal mortgageとなる。2002年法の下で登記されるlegal mortgageは、前述の「譲渡抵当権の方法による担保」と明記する捺印証書に基づく設定方法しか認められておらず、長期の賃借権設定による方法は認められない)

- letter of administration 遺産管理決定書（無遺言相続の場合、裁判所が遺産管理者を選任し、遺産管理を認める決定書のこと）
- licence ライセンス（そうでなければ不法侵害（trespass）になる他人の土地で、何かをやることの許諾のこと。ライセンスは土地について財産権を付与するものではない）
- life interest 生涯権（終身に限り享受される不動産権及びその他の財産に対する権益）
- life tenant 生涯不動産権者（終身で不動産権を保有する権利を有する者のこと）
- local land charge 地方物上負担（土地に付着する負担のうち、地方自治体等、権限を付与された当局が、土地の保有者及び一定の条件を満たす土地の一般承継人に対して効力を及ぼすこととなる負担）

## M

- manorial rights 荘園権（漁業権、狩猟権、祭りやマーケット開催権のような膳本保有（copyhold）の領主が保有する権利。起源から見て必ずしも全てが荘園権というわけではないが、鉞物採取権を含みうる。Copyholdの土地が自由保有土地権化（enfranchisement）された時、荘園権は荘園の領主が留保したもの）
- manors 荘園（封建制の社会的・経済的基盤をなす領主の支配単位）

- Measures of the National Assembly of the Church of England イングランド国教会制定法（イングランド国教会総会でつくられた後に、両院議会の決議を経て、国王の裁可を得た規範）
- mere equity エクイティ上の劣後的権利（エクイティ上、土地権益とならないようなエクイティ上の権利のことで、エクイティ上複数の権利が併存する場合に、優先順位は時の前後によるとする一般原則が適用されず、他のエクイティ上の権利に劣後するもの）
- mesne（ミーン） 中間領主（中世的な不動産tenureを、自分の領主から授封された者が自分の下の受封者（tenantという）に授封する場合、間に入る中間領主を指す。Mesne lordともいう）
- mines and minerals 鉱山と鉱物（LRA 2002第132条で定義されているように、土地の表面又は地下の鉱物若しくは物資の鉱脈及び層、及びそのような鉱物、物資を採掘する権限を含む）
- minor interests マイナー権益（LRA 1925で認められたこの用語は、それ自身の権原で登記されるのではなく、また、登記に優先する未登記の権益でもない不動産権を指す。この用語はまだ時々この種類の権利を表現するのに使われる場合があるが、LRA 2002では削除され、使われていない）

## N

- Nemo dat quod non habet 自ら持たざる物を与えることはできない（誰も自分が所有していないものを移転することは出来ないというコモンロー原則。実務上、nemo datと略して使う）
- notice 通知、通知登録（単なる通知として使われる場合と、通知登録として使われる場合がある。前者は、例えば、登記官よりの通知の送達手続等で使われる。後者は、権原が登記されている土地について、地役権（easement）や制限的約束（restrictive covenant）のような権益を保護するために、登記官に申請して、負担登記簿上に記載される通知登録のこと）

## O

- office copy 正式謄本（権限を有する公務員が作成した公文書の写しで、その旨の証明が為されているもの）
- Ordnance Survey Map 土地測量機関作成地図（英国陸地測量部が作成した地図）
- overreaching オーバーリーチング（土地に付着するエクイティ権益が一定の要件を満たした場合、不動産権売却により不動産権益としては消滅し、売却代金に対する権益に転換されるイングランド不動産法独特の仕組み。この原則は、特に信託の下での受益権が、土地の処分により土地から排除され、売却代金に対する権益に転換されるとするもので、購入者に大きなメリットを与えるため、不動産利用の推進に役に立つ。2名以上の信託受託者が必要で、この全員に代金が支払われ、それが信託上預託される）
- overriding interest 登記に優先する権益（その権益が登記簿で記載されていなくても、土地不動産権の初めての登記がなされた後でも、登記保有者を拘束し、あるいは、登記されて土地又は担保権の譲渡等の処分がなされたとしても、処分の相手方を拘束する効力がある）

## P

- party wall 共用境界壁（隣接する2つの土地又は建物を隔てる壁のことで、双方の所有者が互いに壁を利用する権利を有する）
- periodic tenancy 期間賃借権（存続期間が週単位、月単位、四半期単位、半期単位、年単位とする不動産賃借権で、その期間満了で終了する旨の意思表示が所定の時までになされない限り自動的に更新される不動産権の総称。*Prudential Assurance Co. Ltd v London Residuary Body*の貴族院判決で、期間がどの位継続するか分からないような場合でも、期間賃借として賃借権が認められた）
- personalty/personal property 人的財産（元来はpersonal action（人的訴訟）によって救済を受ける財産権を指し、物自体の取戻を認めるreal action

(物的訴訟)によって救済されたreal property (物的財産権)以外の財産のことをいう。この財産権の概念は広く、chattel personal (不動産に関しない人的財産)の他、chattel real (不動産に関する人的財産)を含む)

- personal representative 人格代表者 (遺言相続における遺言執行者 (executor) 及び無遺言相続における遺産管理人 (administrator) の双方を含む用語)
- positive covenant 積極的約束 (受益不動産権のために、約束に従い、負担を負う不動産権の所有者に何かをすること、又は出費をすることを積極的に要求する約束のことで、制限的な約束 (restrictive covenant) と比べ、土地に付随することが認められなかった)
- possession 占有 (権) (土地に対する直接的権利。即ち物理的占有、又は地代若しくは収益の受領若しくはその受領権をいう)
- possessory title 占有による権原 (登記され得る不動産権で、absolute title, qualified titleと並び、権原の等級を示す1つ。Possessory titleでの登記は、登記者が現実の占有者であり、かつ他に登記される権原がない場合に認められる。登記時に存続している保有者の権原に悪影響ある又はその価値を減ずる不動産権、権利、若しくは権益 (例えば地役権や制限的約束等) が実行されることを妨げられないとする以外は、absolute titleの登記と同じ効果を持つ)
- prescription/prescriptive acquisition 時効、時効による取得 (長期にわたる使用により権利を取得すること。例えば、必要な期間、通行の習慣により取得した通行権)
- priority search 優先権を持つ登記調査 (取得処分完了と登記申請の間の「登記のギャップ」の期間中に、第三者が当該不動産権原の登記をすることから取引相手方を保護するため、正式な登記調査申請あった場合、処分の登記申請に約30営業日の期間優先的登記をする権利を認めたもの)
- probate 検認 (関係者の申請に基づき、遺言の有効性を裁判所が確認すること。通常対審の手続きでなされ、確認されたならば、裁判所が検認決

定書を付与 (grant of probate) し、それにより遺言執行者又は遺産管理人が相続財産の分割手続きを開始できるようになる)

- profit à prendre 採取権 (設定又は無権限占有により取得された土地の占有を要件としない、他人の土地からその土地の産物又は土壌の一部の採取権で、単にprofitともいう)
- property register 不動産登記簿 (土地登記簿の中の対象物件の登記表示欄)
- proprietary estoppel 財産的禁反言 (ある者が、自分のために、土地の権利の設定となる土地の不動産権の所有者に対する請求権を取得するとするエクイティ原則。財産権的禁反言は、土地の所有者がある者に土地の権利の移転を確約し、その者がその確約を信頼して自分の不利に行動した場合に発生する)
- proprietor 保有者 (イングランドでは、不動産権についての究極的な所有者は、形式的には君主であるので、本書では個々の不動産権者 (proprietor) は、所有者でなく、保有者という用語で統一した。ただし、owner 若しくはownershipという用語が使用されている場合は、所有者若しくは所有権とした)
- proprietorship register 保有者登記簿 (土地登記簿の中の保有者の登記表示欄)
- puisne (ピューン) mortgage 下位の譲渡抵当 (未登記土地について第1順位の譲渡抵当権が設定された場合、権利証書は第1順位譲渡抵当権者に預託されるので、下位の譲渡抵当権者の場合、預託されるべき権利証書がない。そのため、その権利を保護するため、LCA 1925で、クラスC(i)として登記する制度が導入され、これが同法の改正法であるLCA 1972にも引き継がれている。LPA 1925第97条では、あらゆる譲渡抵当 (コモンロー上かエクイティ上かを問わない) であって、権利証書を預託することで保護されないものを指すとされている)

## Q

- qualified title 限定付権原（登記され得る不動産の権原の等級の1つ。完全権原（absolute title）の登記申請に対して、登記官が調査により当該権原に瑕疵・疑義を発見した場合において、その瑕疵を特定し、限定を付して登記がなされた権原のこと。この等級での登記は、登記効果から除外される登記簿上の不動産権、権利又は権益を除き、完全権原の登記と同じ効果を有する）
- qualifying estates 対象不動産（定義としては、LRA 2002第15条第(2)項に規定されている。すなわちコモンロー不動産権であり、かつ予告登録に関連する土地不動産権、地代負担、特権、属人的採取権のどれかの権益を指す）

## R

- re-entry 不動産占有回復（不動産権を設定し、占有を譲渡した者が、当該譲渡の際の条件に基づく権限によって占有を回復すること）
- real property/realty 物的財産（権）（コモンローの草創期、イングランド中世において損害賠償でなく、物自体を取り戻すreal action（物的訴訟）の救済を受けることができた財産権。これが認められたのはfreeholdや地代、地役権、各種特権であった。従ってleaseholdはこれに含まれない）
- redemption（抵当物）の受戻し（債務を弁済するなどして、抵当に入れた物を取り戻すこと）
- registrable disposition 登記できる処分（LRA 2002第27条の下で登記により完了することが要求される処分のこと。イングランドにおいて登記できる処分は、関連の登記が完了するまでコモンロー上は効力がないとする効力要件になっている。登記できる処分とは、譲渡、7年を超える期間の不動産賃借権、及びコモンロー担保の設定が含まれる）
- registration gap 登記ギャップ（処分の完了とその登記の間の期間のこと。2つの区別すべき期間から成り立つ。1番目は処分の完了時と登記申

請の登記官への提出時の間のギャップ。2番目は処分の登記申請が提出時と登記所による登記完了時の間のギャップ)

- rentcharge 地代負担 (LPA 1925によりコモンロー上存続が認められる5つの占有権のない不動産権益の1つ。日本法での扶養権に似ているが、人的な請求権でなく、不動産権益である。賃貸人と賃借人の関係が存在しない場合におけるrentという定期収入の支払いを受ける財産的権利、又は土地から見た場合は、土地に付着した負担。捺印証書、制定法、又は遺言により設定され、期間は永続的又は一定期間の現有の権利(将来権ではない)である。権利者はrent不払いの場合distress(自救的動産差押え)、right of entry(土地取戻権)などの物権的請求権を有する)
- requisition 登記所からの要求(登記所が申請手続を完了する前に情報、又は追加書類を提供するように申請者に要求すること。示された回答期限内に要求に答えなかった場合、申請は拒否される効果を持つ)
- restriction 制限登録(権原が登記された土地の保有者登記簿表示欄における土地処分権原についての制限に関する記載のこと、例えば、処分が登記される前に特定の者の同意を得ることなど)
- restrictive covenant 制限的約束(例えば、自分の土地の利益となるように他人の土地の使用を住宅地専用といった不作為義務の約束を課すもので、その効果がエクイティ上、約束の当事者以外にも及ぶもの。地役権のように要役地と承役地があることが必要。不動産の承継人は善意有償の第三者でない限り拘束される)
- resulting trust 復帰信託(英米法辞典では、復帰信託と和訳している。2人の者が一緒に不動産権を購入した際、双方が購入価格に寄与したが、コモンロー上の不動産権の名義はそのうちの1人のみとなる譲渡が行われた結果、発生する黙示の信託。名目上コモンロー不動産権保有者が登記されるが、実際は当該不動産権について土地信託の受託者であり、自分を含め2人が受益者となるもの。受益権者間は寄与割合に応じた持分でのエクイティ権益の共有権者となる)

- reversion 復帰権（不動産権の権利者が、自己が有するよりも小さい不動産権を他の者に移転した場合、権利者に残る不動産権のこと。設定された全ての権利の終了により不動産権は自動的に元の不動産権利者に復帰し、現有不動産権となる）

## S

- Schedule 附則（本法の附則または別表のことで、本書では附則として統一した）
- seise/seize 占有する（封建法上の占有を表す次のseisinの動詞形）
- seisin（シーズン）（封建法上の）占有；シーズン（封建的な占有権のことで、まだ所有権の観念化が進行する前の封建社会特有の、土地に対する事実上の支配と密接に結びついた権利についての歴史的な概念）
- servitude（ローマ法での）地役権（コモンローでeasementに対応する地役権。一般的にeasementは要役地の側面から権益をとらえているに対し、servitudeは承役地からとらえていると言われる。ちなみにeasementでは、承役地をservient tenementという）
- settlement 継承的財産設定（可能な限り将来に向けて継承的に財産権がファミリー内に限定して移転することを目的とした財産設定のこと。そのような財産処分証書を指すこともある）
- settled land 継承的財産設定地（継承的財産として設定された土地のこと）
- Settled Land Act 継承的財産設定地法（1856年以前は、現在の生涯権者は、原則、土地の売却や長期リースの設定などの処分ができなかった。しかし、1856年以降、特にSLA 1882-1890により、生涯権者は設定地の全部又は一部を売却して金銭に換えること、更に得られた金銭をその設定地の改良にあてるなどの権限が与えられ、継承的財産地の流動化が実現した。SLA 1925の下で、生存者間におけるコモンロー上の不動産権に対し継承的財産設定するためには、vesting deed（継承的財産付与証書）とtrust

instrument（信託証書）という2つの証書の交付が必要となった）

- social landlord 社会的不動産貸主（住宅供給協会（housing association）などの社会的不動産貸主としての登録を行った団体）
- statutory declaration 法定誓約書（制定法上の無宣誓の供述者の誓約書。宣誓（oath）は司法手続において用いられるものであるため、治安判事や公証人が命じる手続で宣誓に代えて用いられる誓約書である）
- statutory owner 制定法上の所有者（SLA 1882は継承的財産設定のなされている土地の現在の権利者である現有の生涯権者（tenant for life in possession）などにその土地の売却を含む広範な処分権能を付与した。同1925年法は、現有の権利者がコモンロー上の不動産権を取得できるとしたが、同法の定めにより未成年者にはこれが出来なくなったので、現有の権利者が未成年の間、又は現有の権利者が存在しない間は、statutory ownerがコモンロー上の不動産権を取得し、処分権限を行使するものと定めた。継承的財産の受託者などがstatutory ownerとなる）

## T

- tenancy in common 共有所有権；共有（joint tenancyと同様、tenancyとは賃借権ではなく所有権を表す。不動産権の共有では、共有不動産権という。Joint tenancyと異なり、2名以上の共同所有者それぞれが未分割であるが、土地に対し、独立の持分を持っている。従って1人の共有権者が死亡した場合、他の共有権者にその者の持分が吸収されるというsurvivorship（生存者への権利の帰属）は存在せず、その持分はそれぞれ別個に当該共有権者の相続人に相続される。Joint tenancy参照）
- tenant for life 生涯不動産権者（自己の終身又は他の者の終身期間保有し得る不動産権をいう）
- tenement 保有不動産（土地、家屋他、土地から生じる、あるいは土地に関連ある地代、入会権等の無体法定相続産（incorporeal hereditament）をいう）

- tenure 土地保有態様（ラテン語のtenere（保有する）から由来する語で、イングランドにおける封建制の下で土地が保有される際の条件を表す語。国王以外の保有者は直接又は間接に国王から保有権を付与され、その保有の条件としてなされるべきservice（奉仕）が自由人のそれであるか否かで、freehold tenure（自由土地保有）、又は、base tenure（隷属的保有）若しくはvillein tenure（隷農的保有）などのnon-freehold tenure（非自由土地保有者）という区別があった。その後、役務を伴わない地代の支払のみとなり、tenureに基づく封建制の拘束は事実上廃止されることになり、tenureの意味はほとんど失われ、土地に関する権利はその存続期間によって量的に規定されるestate（不動産権）という観念のみで表現されることになった）
- a term of years 不動産定期賃借権；不動産賃借権（不動産について、ある一定期間占有・収益し得る権利。コモンロー上の原則は期間の長さ制限を設けていない。期間が年単位でないものも含まれる。現実の占有移転を伴う不動産賃借権の他に、債務支払担保のために賃借権が設定されることがある）
- Torrens system トーレンス・システム（南オーストラリアでSir Robert Torrensにより初めて履行された権原登記システムのこと）
- transfer 譲渡；譲渡証書（不動産については、登記された不動産権の譲渡に使われるが、各種の財産的権利の変動一般を意味する場合もある。状況に応じて使い分けが必要）
- tribunal 審判所（いくつかの専門分野で裁判所と同じ機能を果たすための司法機関。不動産の分野では、審判所は、第1審審判所（不動産部門）及び上級審判所（土地部門）を指す。第1審裁判所の土地登記部（Land Registration Division of the First-tier Tribunal (Property Chamber)）は、主として登記所へのなされた申請から生じる紛争を第1審として判断する役割を負う）
- trust of land 土地信託（TLATA1996により新しく導入された土地について

ての信託制度のこと。1997年以前は、土地の信託は、終身不動産権者に売却権など強い権限が付与されている厳格承継 (strict settlement) か、早期土地売却して分配をするための売却信託 (trust for sale) による信託しか認められず、それぞれ欠陥が指摘されていた。しかし、これ以降は土地の信託については、同法により新しく導入された土地信託で処理されることとなり、受任者 (4名までしか認められない) が信託の目的に応じて、受益者の権利を配慮する義務はあるものの、土地売却権など土地信託の管理について強い権限が認められることとなった)

## U

- undivided shares in land 土地の未分割持分権 (同一の土地に対して、共有不動産権 (tenancy in common) の共有者が有する持分が未分割の状態にあること。これがコモンロー上の権利としてではなく、エクイティ上の権利としてのみ成立することについては、joint tenancy及びtenancy in common参照)
- unilateral notice 一方的通知登録 (登記された不動産権又は担保権に影響ある権益に関し、登記簿上に記載される通知登録のやり方で、「合意された通知登録」でないもう1つの態様。一方的通知登録は、関係する保有者の同意なくとも記載できる。申請者は、自分の請求権が有効であることを登記官に示すことは要求されず、また、証拠により権益に対する請求権を立証する必要がない)
- use ユース (エクイティの前身となる中世的制度)
- user 使用行為 (コモンロー上地役権が時効で成立するための他人の土地の使用行為を指す)

## V

- vesting declaration 信託財産付与宣言 (新たな受託者を任命する場合に、任命者が任命証書においてこの宣言をなすことによって、不動産権譲渡

(conveyance) 又は譲渡 (assignment) を伴うことなく、信託財産を新たな受託者に授与することが可能となる)

- vesting order 財産帰属命令 (権原の設定・移転なくとも当該財産権を移転させる効力を持つ)

## W

- waste 不動産毀損 (生涯不動産権 (life estate) や定期賃借権等の期限付不動産権に基づき、土地・家屋等を利用するtenantがこれを毀損し、又は重大な変更を加えることで、復帰権や残余権 (remainder) 保有者等の将来権を害すること、又はそれに関する法的責任のこと)

法務資料 第467号

令和2年6月発行

法務省大臣官房司法法制部司法法制課

東京都千代田区霞が関一丁目1番1号  
電話 03(3580)4111(大代表)

