

【 視 点 】

土地所有権のパラドクス ——「絶対性」と「公共性」は両立可能か——

慶應義塾大学法科大学院
教授 松尾 弘

行きつけの床屋の隣でマンション建設が始まった。わずかに残された緑地や景観を守ろうとする反対派の署名運動等も次第に沈静化した。途端に、地上30m近い小山が瞬く間に切り崩され、未買収地の岡上の家はギリギリまで削られて今にも落ちこちそうになっている。「さすがにお隣の観音様の頭は超えられねえつつこって、地上9階・地下3階にしたんだとさ」。30年来の住人である床屋の主人が説明を始めた。「結構反対もあったんでしょ。景色もだいぶ変わっちゃうし…」と私が問いかけ終わる間もなく、「そうそう。ダンプの誘導係まで嫌がらせされて可哀相なもんさ。それでも持主には敵わんさね。悔やしかったら買ってみなつつうの」。主人は鋏を小気味よくパチパチやりながら、「周りが何てったってね、どう使おうと何建てようと持主の自由なんだからさ。そうでしょ先生」。「うん。まあ…」。土地所有権「絶対」観は、遵法精神に富んだ生真面目な善良な市民の規範意識にこそ深く浸透しているように思われる。

人々の土地所有観念は、土地所有制度に規定されつつ、その行動様式や国土の風景を根本的に形づくる。どの社会でも土地は生産・消費の基盤として最も公共性の高い社会資産である一方、土地所有権は私人の権利・利益を象徴する私権・私益の牙城でもあったことから、土地所有制度は公的支配権と私的支配権の複合物となった。この特色は、封建的な分割所有制度だけでなく、私人に土地所有権を帰属させた自由主義社会でも公用収用権限 (eminent domain) に象徴される優越所有権 (dominium eminens) が国家に留保されている点や、国家に土地所有権を帰属させる社会主義社会でも私人に比較的安定した使用権が付与されている点に、共通に見出される。

しかし、公的権限と私的権限の内容関係によって形成される各国の土地制度の中味は、きわめて多様である。あえてパターン化すれば、①土地所有権の「公共性」が脆弱、かつ土地に対する私人の権利の「絶対性」も薄弱な社会では、権力者間の争いによる不安定な社会秩序や非効率な土地利用が存続する。②次第に国家が発展して「公共性」の側面が強調される段階では、無補償での収用といった強権的土地政策が民間経済活動を阻害しがちである。③その反動として、権利意識が高揚し、私的所有の「絶対性」が一面的に強調されると、法的規制のないところでは土地所有は自由であると錯覚した所有者による乱開発にも低開発にも歯止めがかからない。では、④土地所有権の「絶対性」を維持しながら、「公共性」を兼ね備えることは不可能なのであろうか。

このパラドクスを解いて、④段階へ向けて一步前進するための鍵は、《真の公共性に裏づけられた土地所有権の調整は私有地の社会的収益率と私的取引価値を高める》ことを体現するような法的ルールの充実と、《法的規制がないところでは土地を所有者がどう使うも放っておくも自由》という偏頗な「絶対性」観念の市民意識レベルでの改革にある。それを実践すべき場は、景観保護から、都市の低・未利用地の有効活用まで、目下の土地問題をめぐって広く存在する。