

一九世紀プロイセンにおける農地賃貸借法（二・完）

木 崎 安 和

目 次

はじめに

第一章 農場の構成部分とその委譲形式

第二章 A L Rにおける賃借人の権利義務——使用収益権に即して（以上本誌三十五号）

第三章 契約における賃借人の権利義務——若干の農場構成部分に即して（以下本号）

小 括

### 第三章 契約における賃借人の権利義務——若干の農場構成部分に即して——

前章では賃借人の権利義務に関するA L Rの規定を、一定の範囲で当時の契約内容にもふれつつ、使用収益権に即して見てきたが、本章では、そのような法律による規制に対し、当時の契約がどのような規制内容を有していたかを次の三点にしぼって検討する。第一は、地力の維持・保全をはかるために、賃貸人が契約期間中に賃借人の経営管理をどのように規制しようとしていたかという問題であり、第二は、賃借人による費用支出（修繕や土地改良投資など賃借不動産に対する出捐）がどのように処理されていたかという問題、第三は返還時における価値調整という問題である。そしてこれらの諸点を、第一章で明らかにされた農場の構成部分のうちの耕地（及びその地力とのかかわりで肥料用素材や農産物）、排水設備、耕地属具に即して検討することにした。第一節では、耕地の利用方法の規制が農場産物販売の自由の問題とともに論じられる。第二節では、当時の土地改良の中心にあった排水設備の法関係が、第三節では耕地属具に関する契約内容が、論じられる。

#### 第一節 経営管理の自由制限とその変化——耕地に即して——

(一) 「農場の引渡しとともに、賃借人は、契約に基づいて賃借農場の利用・経営管理を引き受ける<sup>(1)</sup>」。他方、賃借人は法律上、賃借農場をすべての項目を通じて利用可能な状態で維持する義務を課せられていた。本節では、特に耕地 Ackerland を取り上げ、当時の契約が、耕地の収益能力 *Ertragsfähigkeit* を維持・向上させるという目的の下に、

賃借人の経営管理の自由をいかに規制していたかを検討する。

(二) 一九世紀中葉までの農場貸借契約においては、耕地の経営管理につき、一般的傾向として、次のような諸規制がなされていたようである。<sup>(2)</sup>

(1) 土壤の植物栄養素の維持・向上をはかるため、一定頭数の家畜の維持義務、一定の作物の栽培義務や逆に栽培制限、施肥義務、一定の農産物の売却禁止などが規定されている。すなわち、①賃借人は一定の植物、特に飼料作物を毎年一定の範囲で栽培しなければならず、<sup>(3)</sup>②飼料を肥料に変えるために十分な量の家畜を維持すべきであり、<sup>(4)</sup>③土地を強く疲弊させる商品作物（換金作物 *Landesgewinne*）の栽培を一定量に制限される。<sup>(5)</sup>④賃借人は、一定の耕区に一定量の厩肥を施肥すべきものとされ、他方、石灰又は泥灰土の施肥を禁じられる。<sup>(6)</sup>さらに⑤賃借人は、地力維持のため、麦藁、干し草、肥料などのほか蕪 *Rüben* や馬鈴薯の譲渡を禁じられる。<sup>(7)</sup>また肥料を賃借農場以外の土地へ搬出・施肥することも禁じられる。<sup>(8)</sup>

(2) これも地力維持をはかるためであるが、土地の耕作につき、⑥賃借人は「良好な」耕作を要求され、当該耕地をいづれほど深く犁耕すべきか等が規定され、<sup>(10)</sup>深耕が義務づけられる場合もある。<sup>(9)</sup>さらに、⑦賃借人は毎年耕地面積の一定部分を完全に又は半ば休耕にしておくことを義務づけられる。<sup>(11)</sup>

(3) これまた地力維持のため、⑧賃借人は規定された輪作 *Rotationen*（作付順序 *Fruchtfolgen*）を守らなければならない。<sup>(12)</sup>

(4) 賃借人は土地の著しい変更を禁止される。すなわち、⑨賃借人は耕区の境界の移動を禁止される。<sup>(13)</sup>また⑩賃借人は、耕地を採草地又は放牧地に、また逆に採草地又は放牧地を耕地に、耕地を森林に又は森林を耕地に等々、転換

説  
することを禁止される<sup>(14)</sup>。

論  
かくして我々は、一般的に言つて、一九世紀の中葉までの農場の賃貸借契約においては、賃借人の経営管理の自由が、賃貸人の地力維持の要請の下で、ALRの規定以上に大きく制約されていたことを知ることができるのである<sup>(15)</sup>。

(三) 以上のような諸規制は、ほほ一九世紀中葉までの農業生産力の水準―耕作方式を、そしてまた植物栄養素に関する当時の学説―「有機質(腐植)説」<sup>(16)</sup>「フムス説」<sup>(16)</sup>Humusheorieを前提としているように思われる。プロイセンにおいて農業経営は、すでに一九世紀前半期に純粋三圃制からかなりの規模で脱却しており、ほほ一九世紀を通じて一般的な耕作様式は改良三圃制農法あるいは規制草案式農法である(休閒地を消滅させるに至っていない)といわれている<sup>(17)</sup>。かかる段階にあって、とりわけ「一八四〇年以前の農業」は、リービヒ<sup>(18)</sup> Justus v. Liebigによれば、「休閒」と「厩肥」と「輪作」<sup>(19)</sup>「作物交替」とによって特徴づけられ、それらを經驗的に基礎づけているものが「フムス説」であるという<sup>(19)</sup>。先に述べた契約の諸規制は、こうした段階における、地力維持をはかろうとする地主側の要請の現われと考えられよう。

しかし、いわゆる「リービヒの時代」(一九世紀第三・四半期)<sup>(20)</sup>において、厩肥の排除と輪作の廃止を主張し「無機肥料によって『同一の耕地で、休閒なしに、しかも地力を枯渇させることなく、同じ作物を農業者の意志と必要に応じて栽培できる』と信じた<sup>(21)</sup>」リービヒの考えが、普及するに至る<sup>(22)</sup>。また現実にも、すでに「一八四〇年代には新しい購入肥料として、グアノやチリ硝石、カリなどが投入され<sup>(23)</sup>」ていたが、一八五五年のドイツ最初の過磷酸肥料工場の誕生<sup>(24)</sup>などを経て、「(一九世紀後半には)カリー燐酸肥料使用を实地に拡大するのを妨げるものがなくなった<sup>(26)</sup>」。他方、甜菜作の導入はドイツ農業の集約化に強力な刺激を与えた<sup>(27)</sup>。甜菜作は、砂糖生産による利益をもたらすだけではなく、

飼料供給の拡大(甜菜葉や搾りかす)↓家畜飼育の拡大(↓畜肥の増大↓採草地の耕地への組入れ<sup>(28)</sup>)を可能にし、また十分な肥培管理と肥料(畜肥の他に多量の購入肥料とくに磷酸肥料<sup>(28)</sup>)を必要としたので、甜菜後作物の収量を高めることにナリ高収益をもたらした。「甜菜はドイツの集約的農業の標準作物であり、シンボルであった」<sup>(29)</sup>。

こうして今や、以上のようなドイツ農業の発展の中で、賃借人の経営管理の自由を大きく制約する契約条項に対する批判が展開され、また例えば次のような提案がなされてくる。すなわち、「原則として耕地の耕作、施肥、経営管理は解放されるべきである」、「肥料、麦蘖、粗飼料は農場からの搬出・譲渡を禁止されるが、土地資本の確保のための補填の約定の下で、一定の例外が許される」、「馬鈴薯や蕪の売却は、カリおよび磷酸の十分な補填を条件として許される」、「原状回復することを条件に耕作方法の転換は許される」、「耕地の境界の維持は義務づけられない」等々の諸原則が、従来の契約条項を改革する提案として主張されてくる。<sup>(30)</sup>かくして一九世紀後半以降、経営管理に対する法なし契約による規制にも変化が生じてきたのではないかと推測される。この点を、農場産出物の販売制限の規定に限って、次に検討しておきたい。

(四) すでに述べたように、ALR 121 § 451 は麦蘖等や肥料の売却を絶対的に禁止していたし、多くの契約は、そして『プロイセン一般約定』第九条Bも、馬鈴薯や蕪をこの規制に服させていた。<sup>(31)</sup>

まず、ALRによる肥料用素材販売の絶対的禁止は、一九世紀の後半になって判例によって緩和されてくる。一八五五年二月九日、ALR 121 § 451 に Gruppelrin 最高裁判所 Ober-Tribunal は、一審・二審の見解を否定して、次のように判示した。「賃借人側の麦蘖および肥料の違法な売却は、麦蘖や肥料の価値を請求する権利を賃借人に与えるものではない。むしろ賃借人は、これによって耕作し施肥状態につき生じた損害の賠償を請求する権利が与えら

説  
れる<sup>(32)</sup>」と。つまり、肥料用素材の違法な譲渡にもかかわらず施肥状態が悪化しないままである場合、たとえば人造肥料によって施肥状態が維持された場合には、賠償請求権は賃借人に生じない<sup>(33)</sup>、としたのである。判決の示したこの原則はその後も繰り返し認められており<sup>(34)</sup>、しかも ALR 21 § 51 の規定が賃貸借契約に取り入れられた場合でも、この原則が承認されている<sup>(35)</sup>。こうして、ALR による肥料用素材の絶対的な譲渡禁止は、判例を通じて、「このために

「農業経営上の施肥状態の維持のために」必要<sup>(36)</sup>な限り<sup>(36)</sup>」における譲渡禁止へと緩和されていったのである。我々は、こうした動向の背後に、一九世紀における購入肥料の投入という農業集約化の動きと「無機質説」の影響を見てとることができよう<sup>(37)</sup>。

以上のようにして、裁判所によって ALR における麦蘖や肥料用素材の売却禁止が緩和されていったのであるが、他方、国有農場の賃貸借においても農場産出物売却禁止の緩和がみられる。すでに一八四〇年四月一七日の通達 *Opinion* は、国有農場の賃借人に、官庁が賃借人の農場管理に満足している場合には、特別な申請に基づき馬鈴薯および蕪の売却権限を与えた。もっとも譲渡は全栽培収穫量の三分の一に制限されていたし、また年々新たに願出なければならなかった<sup>(38)</sup>。ところがその後一九世紀の後半になって、一八七一年一月九日の通達は、「合理的に経営する」すべての賃借人のために、馬鈴薯および蕪と並んで干し草および麦蘖についても、売却権限を全く一般的に拡大した<sup>(39)</sup>。それ以来、国有農場の場合、たしかに賃借人は麦蘖やある種の農産物の販売につき県政府の同意 *Consent* を得なければならぬとされてはいたが<sup>(40)</sup>、「そのような許可 *Consent*」の付与により賃借地に不利益を心配しなくともよい場合には、あらゆる賃借人は、それらの作物を任意の量だけ売却することが許されるようになった<sup>(41)</sup>。そして今や、植物栄養素の取去りによる賃借地の疲弊は、人造肥料の使用によって防止されることになった<sup>(41)</sup>。かくしてここでも、

十分な量の購入肥料などによる地力維持を条件として、農場産物売却の自由が事実上かなりの程度まで認められてきた、と評することができよう。<sup>(12)</sup>

以上の考察から、我々は、ほぼ一九世紀の第三・四半期において、農場産物販売の自由が、地力維持を条件としてかなりの程度まで認められてきたことを確認することができる。この限りで、「資本の自由」が従来の「土地所有」の制約を一つ克服したと見ることができよう。しかしこのことはまた、「土地所有」が資本主義の展開の中で自らを農業の集約化に対応させていったと理解することも可能であろう。より高い地代を要求する賃貸人Ⅱ地主にとっても、地代を低める要素となり得る賃借人Ⅰ借地農の経営管理の自由制限の規定は、不都合なものであり得るからである。<sup>(13)(14)</sup>

(四) 農場産物物の販売制限以外の、賃借人の経営管理の自由を制限しようとする契約上の諸規制が、一九世紀後半にいはかなる変化をとげていったかについては、今のところ実証することができない。今後の課題とせざるを得ない。ここでは次のような若干の推測を述べておくことにしたい。一九世紀後半における、一方で、自給肥料として利用されてきた有機質肥料に加えて購入肥料、無機質肥料の大量投入という肥料事情の変化、他方で、甜菜作の導入による本格的輪作体系の確立による多飼料→多家畜→多肥料という連繋の完成、というドイツ農業における資本主義的集約化は、結論的にいえば、賃借人の経営管理の自由制限が賃貸人にとっても不必要なものないしは賃料を低下させる不都合なものである、との意識を生み出し広めていったと思われる。<sup>(15)</sup> また実際のところ、甜菜栽培に伴う本格的輪作がみとめられる経営形態では、「休閒地・放牧のための耕地はなくなり、同時に従来の採草地・放牧地は僅かな土地部分に限定され、耕地に転換される」<sup>(16)</sup>。とするならば、休閒義務も採草地の耕地への転換禁止も、一九世紀後半の農業集約化の中で、かなりの程度まで意味を失っていったのではなからうか。

## 第二節 賃借人の費用支出——排水設備に即して——

(一) すでに述べたように、法律上賃貸人は、賃貸農場を良好な使用し得る状態で引渡さなければならず、また、契約期間中も良好な状態に保つ義務を負っていた。それゆえ、通例は修繕義務を負い（もっとも農場の賃貸借の場合には比較的小さな修繕は賃借人の義務であった）、賃貸人の義務である修繕を賃借人自身が行なった場合には、賃借人は必要費としてその償還を賃貸人に請求し得た。このような賃貸人の修繕義務および必要費の償還義務は、当時の契約においてどのような取扱いを受けていたのであろうか。また、賃借人は、賃貸人の同意を得て行なった改良についてその費用の償還を請求し得たし、賃貸人の承諾を得なかつた場合でも有益費償還の認められる場合があり得た。この賃借人の有益費償還請求権は、当時の契約ではどのように取り扱われていたのであろうか。

「近代のほとんどの賃貸借契約は、賃借人があらゆる出捐 *Verwendungen*・改良についての償還をすべて放棄する旨の規定を含んでいる」<sup>(47)</sup>。これが右の問いに対する一般的な答えである。本節では当時の土地改良 *Meliorationen* <sup>(48)</sup>の中心にあった排水設備 *Drainanlagen* を取り上げ、これをめぐって『プロイセン一般約定』がどのように規定していたかを検討する。

(二) (1) まず、賃貸借開始の際に存在していた排水設備の維持に關しては、『プロイセン一般約定』第一二条 B は、賃借人が全排水設備を、建物や他の設備と同じく、自らの費用でかつ償還請求することなく維持しかつ更新しなければ



ばならない旨、規定する。<sup>(49)</sup>ここから我々は、排水設備の保守 *Instandhaltung* 義務が賃借人に転化されていることを知る事ができる。「排水設備は、完全に良好な状態で存在する限りで土地の収益能力を高める<sup>(51)</sup>」が、その維持は「経営者の注意深さによるところが大であって、その注意深さは……決して細目にわたって〔賃貸人により〕監督され得ないものであるということ<sup>(52)</sup>」を考慮して、当時の論者は、排水設備の保守を、たとえ偶発的事故の場合であっても賃借人の義務であるとする<sup>(53)</sup>。こうして、法律規定の契約における修正が正当化された。かかる修繕義務・保守義務の全面的な賃借人への転化は、いうまでもなく農場の維持・保全を基本的要請とする賃貸人の立場の反映であり、當時における賃貸人―地主の優位を示すものであろう。

(2) 次は、賃貸借期間中に新しく排水設備が施工される場合である。『プロイセン一般約定』第二二条Aは、「賃借人は、県政庁に対し、いかなる場合においても、従来存在していなかった建物又は設備の建設の請求権、あるいは、すでに存在している建物又は設備の変更、拡張又は改良の請求権を有さない<sup>(54)</sup>」と規定する。そして一八六二年一月一日の通達によれば、特別契約において賃借人に新建築物の建造が——国庫の助成があるうとなかろうと——義務づけられる場合、その設備は、官吏による引取り *Abnahme* とともに、賃借人の償還請求権なしに、国庫の所有に移転し賃借物に付加される<sup>(55)</sup>。また、*Drechner* は、ほとんどの契約が、「賃借人は自ら行なう新しい設備すべてをただ一人で支払わなければならない、それが賃貸人の同意なしで行なわれた場合には無償で残置しなければならずあるいは除去せねばならない」旨を規定していると、指摘する<sup>(56)</sup>。かくして我々は、こうした規定ないし指摘から、当時の契約においては、賃借人が新しい設備を自ら施工する場合は自らの費用で行なわなければならないはず費用償還請求権も認められない、ということが原則であったことを読み取ることができよう。

このような原則の上で、しかしながら注目されることは、一九世紀後半のプロイセンにおいて、大きな資本投下を必要とするが地力を高め地代の上昇をもたらす排水設備の施工が、実質的には、賃貸人地主によって担われ、賃借人はそのコントロールに服しかつ投下資本の償却や利子払いを義務づけられていたことである。当時、排水設備の施工につき国庫 *Fiskus* と国有農場賃借人との間で、ある個別の契約（排水設備の施工に関する契約のための規程 *Schemata*）が締結されている<sup>(57)</sup>。それによれば、排水設備施工のための必要な資材は、県政府の要求により、指示された製作所から排他的に取得しなければならず、さらに、賃借人は官庁の継続的なコントロールに服し、事前の同意なしには設備の施工において計画又は見積りと相違することは許されない。そして、賃借人が設備の建造を拒絶し又は遅延させる場合には、県政府は賃借人の費用で建設を継続する権限が与えられる<sup>(58)</sup>。ここから我々は、地力を高め地代の上昇を結果しかつ比較的長期にわたって存続する排水設備については、賃借人<sup>(59)</sup>借地農の改良投資の自由が国庫<sup>(60)</sup>地主によって大きくコントロールされていたことを、見て取ることができよう。

またこの「規程」によれば、土地改良設備の施工のために国庫は国有農場賃借人に必要な資本を与える。この資本に対しては分割払いが賃借人に認められ<sup>(61)</sup>、また、賃貸借期間の満了まで五割の利払いが賃借人に命じられる<sup>(62)</sup>。いうまでもなく、賃借人が排水設備の費用を単独で負担しなければならない場合には、その費用が、一二年又は一八年の賃貸借期間の経過中に収益の増大によって必ずしもあらゆる事情の下で完全に償われるとは限らないので、賃借人はめったに排水設備を施工せず、したがって合理的な土地改良の行なわれなくなることが予測される<sup>(63)</sup>。

Drechsler によれば、この問題に対処するための方法として、一九世紀中葉のドイツにおいては、①賃借人が設備費用を支払い、賃貸借の終了時に、適切な消却率 *Abschreibungsscala* に基づきその時にいまだ漸次償却されていない

金額を再取得する、という方法と、②貸借人が設備費用を支払い、賃借人がこの額に利子払いをしかつ一定の率で漸次償却する、という方法とが適用されていた<sup>(61)</sup>という。そして Drechsler は、前者①の方法が有利性をもつのは賃借人が農業経営のために使用するより以上の資本を有している場合だけであるが、このような場合はめったにない、と述べ、後者②の方法を適用することが両当事者の利益になる、と主張している<sup>(62)</sup>。結局、プロイセンでは後者②の方法がとられたわけであるが、このことは、先に述べた官庁による賃借人のコントロールを考えあわせると、法形式的には賃借人が排水設備の施工を行ないまた漸次的に費用を負担するとはいえず、排水設備施工の実質的遂行主体は賃借人が地主であることを、示していると言えよう<sup>(62a)</sup>。そしてプロイセンにおいて②の方法がとられたのは、賃借人において高額の排水設備に投資し得るほどの資本蓄積がなされていなかったことによると思われるのである。こうして、一九世紀後半のプロイセンにおける国有農場の貸借にあつては、実質的には排水設備の施工が国庫に賃借人によって担われ賃借人はそのコントロールに服する、という仕組みが形成されていたように思われる。

(三) これまで、当時の土地改良の中心にあつた排水設備に即して、その保守・施工のあり方や費用負担のあり方を『プロイセン一般約定』などがどのように規定していたかを見てきた。この概観から、我々は、当時の契約において借地農の費用償還請求権がすべて否定されていることを確認することができ、またそのような法構造のうちに、地主の借地農に対する優位を見て取ることができ、しかし同時にここで確認しておくべきは、プロイセンの契約においては、土地改良、特に排水設備の施工が実質上は地主によって担われるという仕組みの存在することである。これがおそらくプロイセンにおける農地貸借法・契約の一つの特質であつて、これを経済的に基礎づけていたのは、暗渠排水の導入が要請されるような生産力の発展段階にありながら借地農が自ら土地改良を担い得るほどに資本を蓄積

説 していない、という事情であつたと思われる。

論

かくして、一九世紀プロイセンにおける農地賃貸借においては、少なくとも国有農場の賃貸借においては、土地改良の最も中心にあつた排水設備をめぐつて、改良投資を行なう借地農と改良の無償帰属から利得しようとする地主との対抗、という構図を描くことは難しいと思われる。むしろここでは、地代収入に依存する地主が、土地の収益能力を高めより大きな地代収入を得ようとして、一九世紀におけるドイツ農業の発展、農業集約化の動きに自らを対応させつつ土地改良投資を行なうという構図、いわば「地主主導型の土地改良投資」を見て取ることができるのではなからうか。<sup>(83)</sup>

### 第三節 返還時における価値調整——耕地属具に即して——

(一) すでに述べたように、ALRにおいて、施肥、播種および犁耕の価値ないし「いまだ取得されていない耕地の収益」は、耕地属具という観念で把握されていた。そしてこの観念は、農場賃貸借の終了に際し耕地状態につき価値補償を行なう上で、大きな役割を与えられていた。こうして、すでに一八世紀末において、借地農の投下労働・資本の回収を一定程度保障する論理が用意されていたことは、注目に値する。しかしALRの規定は、賃借人にとつても賃借人にとつても決して適切なものではなかつたようである。<sup>(84)</sup> そのためであらう、一九世紀当時のプロイセンの賃貸借契約にあつては、耕地属具は売却という形式により賃借人に委譲され、賃貸借終了時には耕地属具の価値が賃借人

に補償されている。本節では、『プロイセン一般約定』が農場の返還に際して耕地属具をどのように取り扱っていたかを検討する。

(一) 『プロイセン一般約定』第五条によれば、農場の返還に際して賃借人は、耕地を経営計画書に従って通常に耕作し、かつ施肥し、また作物とともに、しかも良好な種子を播いて、返付しなければならぬ。<sup>(65)</sup> ここで返還すべきものとされている耕地属具(耕作労働、施肥、播種)の価値は、当時のドイツの貸借借にあつては、次の二つの方法によって算出されていた。すなわち、その価値は①茎の上の果実(「未分離果実」)の価値評価によって決定されるか(茎査定 *Halntaxe*)、又は②引渡しの日までに耕地に存在する果実の産出のために支出された生産費の総額が、耕地属具の価値とみなされる。<sup>(66)</sup> このうち当時最もよく使われていた方法は、引渡しまでの生産費を耕地属具の価値とみなしこれを賃借人に償還するという、後者②の方法であり、これがプロイセンでも採用されていた。<sup>(67)</sup> そしてここで耕地属具の価値として賃借人に償還される金額は、*Direktor* によれば、①現金の出費、②播種の貨幣価値、③役畜作業の貨幣価値、④施肥の貨幣価値、を補償するものとされている。<sup>(68)</sup> これらにつき『プロイセン一般約定』第五条は、  
 おおむね次のように規定している。<sup>(69)</sup>

まず種子について。播種された冬穀は、最近隣の都市の聖マルティン祭(十一月一日)の市場価格に基づいて、夏穀は四月、五月の平均市場価格に基づいて、支払われる。他種の作物は、最近隣の都市における播種当時の市場価格が、又はその情報が得られない場合には鑑定人の価値評価に基づいて、支払われる。

次に、耕作労働についてはそのすべてが補償されるものとみなされる。たとえば、犁〔耕〕*Haken od. Pflüge* は一ヘクター一回につき九マルクの補償が、犁 *Pflüge od. Haken* による一ヘクターの馬鈴薯の土盛 *Behäufeln*

説 については六マルクの補償が、境土機 Krümmer による耕作は犁耕 Pflug の半分の補償が、与えられる。中耕 Bahacken については、支払われた口給が証明され得る限りで補償される。馬鍬〔耕〕Egen、地ならし機〔による耕作〕Walzen、肥料の運搬と散布、排水溝づくりその他の労働の補償は、前述の補償に含まれている、とされる。<sup>(70)</sup>

これに対し施肥に関しては、最終賃貸借年度において獲得された全肥料を耕地に運び、散布し、すいて埋めることが賃借人に義務づけられており、ただ賃貸借開始時よりも又は属具として与えねばならないものよりもより多くの土地を新しい既肥の施された状態で残置した場合にのみ、一ヘクタールにつき一二マルクの運搬賃補償が与えられる。<sup>(71)</sup>

最後に現金の出費に関しては、最終賃貸借年度における干し草や農作物の収穫のために賃借地の返還までに必要となる労働が賃借人に義務づけられることの反面として、その場合の現金出費が証明される限りで補償される。<sup>(72)</sup>

(三) 以上、『プロイセン一般約定』の耕地属具に関する規定を概観した。ここから我々は、耕地属具に関し、借地農の投下労働・資本の回収がかなりの程度に保障されていたことを知ることができる。しかし、このような償還方式は、決して賃借人に「努力の等価物」<sup>(73)</sup>を与えるものとはなっていないか<sup>(74)</sup>ようである。たとえば、注意深い播種であろうとなかろうと賃借人はその種子の価格を受け取る。また、犁耕が適時に適当な深さでかつ用意周到に遂行されたかどうかは考慮されず、<sup>(75)</sup>画一的に一定の価格が支払われる。したがってこの償還方式では、一方で賃借人の良好な収穫を得るための努力が完全には報いられず、他方で良好とはいいがたい耕作であっても補償を受け得ることになる。賃借人は、一定の補償を受けつつも、必ずしも良好な耕作を行なうとは限らないであろう。したがって、賃借人としては、最終賃貸借年度において次期の良好な収穫を得るための準備ないし条件整備を賃借人に遂行させるには、このような生産費に基づく償還方式だけでは不十分である。かくしてここに、耕地属具に関し強制的契機（義務づけのないし

干渉)が導入されざるを得なくなる<sup>(74)</sup>。耕地属具に関する『プロイセン一般約定』第三五条は、すでに述べたように一方で耕地属具の補償を規定すると同時に、他方で、耕地を経営計画書に従って耕作して返還する義務、最終賃貸借年度において獲得された全肥料を耕地に施す義務、干し草や農作物の収穫のために必要となる労働をなす義務、を賃借人に課しており、しかも同条は、県政庁が最終賃貸借年度において耕作労働に関し監督 *Nitaufsicht* することを認め、また県政庁の指令ある場合には後継賃借人が自らの計算で耕作することを認める義務を、賃借人に課している<sup>(75)</sup>。すなわち、耕地属具に関する当時の契約の規制は、賃借人に対する耕地属具の補償を、同時に、後継賃借人へ新借地農に良好な耕地属具を確保させるための強制的契機<sup>(76)</sup>と結び付けていたのである。ここから我々は、耕地属具に関する契約の規制が、決して賃借人へ借地農の主導によるものではなく、むしろ地代収入を常に——新旧借地農の交替の時期においても——確実ならしめようとする地主の主導によるものである、と理解することができよう。

## 注

(1) Blomeyer, a. a. O., S. 166.

(2) 以下は主として Drechsler, a. a. O., S. 142ff. 及び Blomeyer, a. a. O., S. 170ff. に依る。Drechsler, a. a. O., S. 143—145では各ラントや地方の契約から、経営管理に関する重要な規定が部分的に紹介されている。プロイセンについては、『一般約定』第八条、九条、三四条三号から部分的に次の規定が紹介されている。「賃借人は土地を一般通常の方法で利用しなければならぬ。賃借人は県政庁の同意 *Genehmigung* なしに、既存の経営計画書 *Wirtschaftsplan* 又は県政庁の同意 *Zustimmung* をもって作られた経営計画書と相違して経営し、飼料獲得又は肥料生産を不利にしてはならない」(a. a. O., S. 145)。なお *Preußen* § 8(1)は次のような規定である。「賃借人は、賃借物を、一般通常の方法で、法的・経済的原

則に従って、その物の収益が消耗をせられるのではなくできるだけ高められるというやり方で、利用しなければならぬ。

また賃借人は、力の限り、その物の実体にきし迫った損害を与えてを、自己の費用で予防しなければならぬ(Berger, S. 72)。

- (3) Blomeyer, a. a. O., S. 170, 179; Drechsler, a. a. O., S. 146.
- (4) Drechsler, a. a. O., S. 146, 184, 285; Blomeyer, a. a. O., S. 170, 179.
- (5) Blomeyer, a. a. O., S. 170, 182; Drechsler, a. a. O., S. 146, 148.
- (6) Blomeyer, a. a. O., S. 170 u. S. 174f.
- (7) Blomeyer, a. a. O., S. 182 u. S. 184f. 「非常にしばしば、そしてまたプロイセン国有農場の賃貸のための一般約定(第九条B)においてもそのようなものか、譲渡を禁止されるべき産出物に、雑および馬鈴薯が加えられてきた」(a. a. O., S. 185)。  
Vgl. Drechsler, a. a. O., S. 146, 160; Preuden § 9 B (Berger, S. 73)。『プロイセン一般約定』第九条Bにつき本章注(9)参照。

- (8) Drechsler, a. a. O., S. 146; Blomeyer, a. a. O., S. 185 Anm. \*)
- (9) Drechsler, a. a. O., S. 161.
- (10) Blomeyer, a. a. O., S. 171, 174.
- (11) Blomeyer, a. a. O., S. 170, 176; Drechsler, a. a. O., S. 161.
- (12) Blomeyer, a. a. O., S. 170, 177; Drechsler, a. a. O., S. 162.
- (13) Blomeyer, a. a. O., S. 170, 174, 194, 197f.
- (14) Blomeyer, a. a. O., S. 174, 194f. 「以前は、あらゆる人によって、採草地はいわば耕地の地力維持者とみなされていた」(a. a. O., S. 195)。「採草地の耕地への転換を禁止するのは、改良三圃制の段階にある当時の農業にとって、採草地が耕地の地力維持・飼料供給(＝野草の家畜による厩肥化)のために不可欠だったからである。しかし、甜菜の大規模導入による多飼料・多家畜→多肥料という連鎖が確立したとき、採草地は耕地へ転換されていく。たとえば藤瀬・前掲書、四一二頁



参照。

- (15) ただ Drechsler, a. a. O., S. 165 Anm. 3) は「マンハルトなどの契約や」プロイセンの契約は経営管理について賃借人のできる限り自由にさせている」という。
- (16) フムス説というのは、「植物は栄養素を腐植質の有機的エキスの形態で土壌から吸収する」という考え方であり(クレム・前掲書、一二頁)、「これに対するリービヒの『無機質説』 Mineraltheorie からの批判は、「フムス」という有機物が直接植物に吸収されるのではなくて、それがさらに分解されてきた無機質が吸収されるというものである(椎名『農学思想』三二頁)。
- (17) 藤瀬・前掲書、三〇九頁、三二二頁。
- (18) リービヒについては「そごあたり H. Haushofer, Die deutsche Landwirtschaft im technischen Zeitalter, 2. Aufl., 1972, S. 179ff. (三好・祖田訳『近代ドイツ農業史』一五八頁以下)」、椎名『農学思想』参照。
- (19) 椎名・同右、一八八頁。
- (20) 椎名・同右、一二一―一二三頁、一六八頁。
- (21) Haushofer, a. a. O., S. 182 (前掲書、一六一頁)。
- (22) もっともこのように表現するだけでは、リービヒの考え・思想を誤解することになる。椎名『農学思想』は、「彼の農学の本質は、農産物の大部分が都市で消費され、したがって土壌成分が再び土地にかえらない以上、肥料をもってそれを補充し、自然の循環を維持しなければならない」という点にあったのであって(一二頁)、「リービヒは決して無機肥料万能説、だったのではない」(三〇頁)という。椎名『農業にとって生産力の発展とは何か』一四七頁以下も参照。
- (23) Haushofer, a. a. O., S. 181 (前掲書、一六〇頁)。
- (24) クレム・前掲書、一五頁。二〇頁も参照。
- (25) モテック著、大島訳『ドイツ経済史——一七八九—一八七二年』(大月書店、一九八〇年)一五一頁。

- (26) Haushofer, a. a. O., S. 183 (前掲書 一六二頁)。
- (27) 甜菜作の導入の影響について、タロム・前掲書、一五頁、Haushofer, a. a. O., S. 95f. (前掲書、八八―八九頁) 参照。
- (28) 藤瀬・前掲書、四二―三頁。
- (29) タロム・前掲書、一五頁。
- (30) Blomeyer, a. a. O., S. 200.
- (31) Blomeyer, a. a. O., S. 185. 本著注(〜)(97) 参照。
- (32) O. Tr. III v. 9, Febr. 1855, Entsch. 30 S. 93, Koch, II., S. 1025 Ann. 56) 464[5]用。Vgl. auch Dernburg, II., S. 464 Ann. 16); Förster, a. a. O., S. 261 Ann. 298); Blomeyer, a. a. O., S. 190.
- (33) Förster, a. a. O., S. 261 Ann. 298). Koch, II., S. 1025 Ann. 56) 464[5]状態〔＝農場の施肥状態〕が悪化してなる場合には、貸借人は妻蕪の搬出にのみ世の拘束を付なすべしと云ふ。
- (34) Vgl. Koch, II., S. 1025 Ann. 56).
- (35) Koch, II., S. 1025 Ann. 56); Dernburg, II., S. 464 Ann. 16).
- (36) Förster, a. a. O., S. 261.
- (37) Koch, I., S. 1025 Ann. 56) は次の如くに指摘している。旧来の農業理論では、同じ材料はすべて再び肥料の形で耕地に供給せらるべきであるとされていたが、近代においては、「他の肥料たとえばタロム、硝酸、骨粉、灰等々を調達しこれに對し妻蕪を換金するところ」とは、事情によっては、はるかに有利でありより有益であるということ」が知られるようになった。
- (38) Berger, a. a. O., S. 73 Ann. 1).
- (39) Berger, a. a. O., S. 73 Ann. 1). Vgl. auch Blomeyer, a. a. O., S. 193 Ann. \*). Blomeyer は本文中「それゆゑ定評ある有能な農業経営者に対しては、最後の二貨貸借年度を除き、〔馬鈴薯や蕪の譲渡を〕制限する条項は全く必要ない」

(a. a. O., S. 192f.) と述ぐ。 a. a. O., S. 193 Anm. \*) において、「全く我々の見解に相応して、大臣通達 Ministerial-Rescript (一八七一年七月) は、県政府……に、賃借人が合理的かつ集約的に農業経営を行なう場合には、蕪および馬鈴薯だけでなく干し草および麦藁の売却を、単独で承認する権限を与えた。しかしながら我々は、賃貸人のために、この自由は最後の二賃貸借年度に及ぶことは許されないという意見である」と言う。本文の記述は Berger に依っている。

(40) Preußen § 9 B 「賃借人は、草、干し草、二番刈りの牧草、クローバおよび他の飼料用草木、飼料用蕪、ならびに馬鈴薯およびアルコール工場又は澱粉工場において最後に残るかつ飼料に使われる残余物、さらにアシ、麦藁又は肥料を、県政府の同意なしに、各フーデルにつき一〇〇マルクの罰金を回避して、売却してはならず……」(Berger, S. 73)。 Drechsler, a. a. O., S. 165 Anm. 3) は「プロイセンの契約は経営管理について賃借人をできる限り自由にさせている」と述べている。このことから、賃借人が合理的かつ集約的に農業経営を行なう場合には、同意はほば常に与えられたのではないかと思われる。前注(39)の Blomeyer の記述からもこのことを推測することができよう。

(41) Berger, a. a. O., S. 73 Anm. 1). 賃借人は使用される人造肥料が十分な量であることを証明しなければならなかったようである(a. a. O.)。

(42) 「かなりの程度まで」という留保をつけたのは、地力維持が条件とされているからというより、むしろ『プロイセン一般約定』では県政府の同意を要するとされているからである。合理的農業を行なう限りで通常は同意が与えられたと推測されるが、同意を得ない売却の場合には違約金 Konventionalstrafe が課せられる(こちらには解約告知を受け得る [§ 34]) との論理が存在する以上、いまだ「農産物販売の自由」は確立していない、といわざるを得ないであろう。なお、高価な商品作物でありかつ地力収奪の著しい甜菜について、『プロイセン一般約定』第九条Cは、賃借地の外に所在する製糖工場への加工のための甜菜の販売を、特別の賃貸借契約における約定あるいは事前の賃借人の申請による県政府の決定, *Genehmigung* にかからしめている。また第八条三項は、甜菜の栽培について、県政府の同意なしに同一の土地で六年間に二度をこえて栽培することを禁じ、また連作を禁止している(Berger, a. a. O., S. 73f.)。

(43) Vgl. Drechsler, a. a. O., S. 165. Drechsler はそこで、「賃料は賃借人の推定的利潤に従うので、賃料はその場合（II 必要以上に賃借人の意思が制限される場合）には、自ずからより低く標準化されるにちがいない」と述べている。なお、こうした記述から、すでに当時、農場の賃貸借において経済的強制ではなく市場の論理が貫徹していたであろうことを、読み取ることができる。そして、推測するに、当時はいわば「借り手市場」だったように思われる。

(44) ちなみに、BGB は ALR とちがって、もはや肥料用素材の販売禁止を規定していない。このことにも、「土地所有」のドイツ農業の集約化への対応を見て取ることができよう。BGB では、賃借人の正常な経営管理の義務は、同法五九一条（賃借人は通常の経営管理によって生じた状態で農業用不動産を返還すべき義務を負う）から間接的に明らかになる（『資料』二四頁）。

(45) Vgl. Drechsler, a. a. O., S. 164f. もっとも地力収奪の著しい甜菜の栽培規制は存続するであろう。本章注(42)参照。  
 (46) 藤瀬・前掲書「三二頁。四二二頁も参照。なお、モテック・前掲書、一五〇頁は、「七〇年代初頭にそれ（II 休閑地）はすでにいかなる意義も失っていた。一八七八年にはそれはプロイセンで、耕地・菜園地面積の八・九％以上は占めていなかった」という。

(47) Blomeyer, a. a. O., S. 207. Vgl. Drechsler, a. a. O., S. 100.

(48) Blomeyer, a. a. O., S. 208 Anm. \*) *„Ländliche Meliorationen“* という語で一般に表現されているものは有益な *nützliche Verwendungen* である。そして、土地改良が意味すべきものは、農場の純収益を比較的長い歳月にわたって向上させるものすべてであり、当該費用が総収益を増大させるか経費を減少させるかはどうでもよいことである、という。

(49) Drechsler, a. a. O., S. 171. Preußien § 12B 「賃借地に賃貸借開始の際に属していたか又は賃貸借期間のあいだに付加された……建物およびその他の設備および例外なしにすべての種類の施設……を、すべての付属物と共に、賃借人は、自己の費用でかつ償還請求することなく……良好な状態に置き、そのような状態で維持し、かつ返還しなければならず、必要な

- 場合には更新しなければなら……ない」（Berger, S. 100）。また『プロイセン一般約定』第二二条 E（排水設備が新しく施工された場合に賃借人に設備の維持が全面的に義務づけられる旨の規定）も参照。これにつき本章注（63）参照。
- (50) 当時において排水設備という場合、すでに土管による暗渠排水設備が問題であったと思われる（第二章注（37）参照）。とすれば、その修繕は、以前の石、柴束、板による排水設備とはちがって、農場の材料でなし得る範囲を越えることも少なくなかったであろう。したがって、ALRによれば賃借人の義務である修繕義務が、契約によって賃借人に転化されていたとすることは得る。Vgl. Blomeyer, a. a. O., S. 99.
- (51) Drechsler, a. a. O., S. 171.
- (52) Blomeyer, a. a. O., S. 99.
- (53) もともと、Drechsler, a. a. O., S. 172f. は、賃借人がすべての修繕費用を負担しなければならないという規定は不公平であるとし、ある金額を確定しそれを越える場合は賃借人が修繕を負担することを、提案する。
- (54) Berger, a. a. O., S. 99f. Drechsler, a. a. O., S. 174 は『一般約定』第二二条を、「賃借人は設備を自らの費用で施工せなければならぬ」と要約している。
- (55) Berger, a. a. O., S. 100 Anm. 1).
- (56) Drechsler, a. a. O., S. 181.
- (57) Berger, a. a. O., S. 74 Anm. 1).
- (58) Drechsler, a. a. O., S. 176 は「排水設備の維持期間は限界なしである」と言ひ、Blomeyer, a. a. O., S. 209 は「良好な管が用いられ、かつ地ならしの際の労働および管の設置の際の労働が正常に遂行された排水設備は、二〇年いや三〇年以上持続するだろう」と指摘する。
- (59) Drechsler, a. a. O., S. 53f. によれば、当時の賃貸借契約では一二年の賃貸借期間が最も普及しており、プロイセンの固有農場の賃貸借契約では一八年の期間がほとんど取り決められていた。Vgl. auch Blomeyer, a. a. O., S. 121.

(60) Drechsler, n. a. O., S. 174.

(61) Drechsler, n. a. O., S. 175. ①はノヴァで②はカータ、シュトルベルクなどで行なわれていた (a. n. O., Ann. 1) n. 2))。

(62) Drechsler, n. a. O., S. 175f. ところで、設備費用が賃借人に漸次的に転化されかつ利払いが義務づけられることは、利息と漸次償却定期支払分 Amortisationsquote (＝ Tilgungsquote) が改良効果の範囲内である限り、賃借人に不利だとは考えないであらう。Vgl. Drechsler, n. a. O., S. 176f. 一九世紀後半における利息と漸次償却定期支払分の動向は、Ber. Ber. a. n. O., S. 76 f. によると次のようであった。すなわち、一八六八年五月五日の命令の段階では、必要な資本は五％の利息と三％の漸次償却定期支払分で貸し付けられたが、後者が過大であったのでほとんどの国有農場では排水設備が施工されないままになっていた。しかしその後一八七五年一月四日の指令 Verfügung によって、漸次償却定期支払分は一％に軽減された。ついで利率の引下げが問題となり、最終的には一八九〇年三月一六日の大臣布告 ministerieller Erlaß によって、一定の要件の下に通例は利率四％と確定された。さらにそうこうするうちに、あつう行なわれている利率は二・五％に低下した、という。以上のような指摘から推測するに、ほぼ七五年以降、遅くとも一九世紀末には、土地改良費用の賃借人への転化と利払い義務はほぼ改良効果の範囲内にあったとみなすことができるのではなからうか。なお Drechsler, n. a. O., S. 178 は、たとえ賃借人の利得が高くないとしても彼はやはり土地改良を行なうのであろう、ことに「暗渠排水設備により」従来いちじるしく耕作を困難にしていた溝渠が廃止されることの結果、経営管理費が著しく減少するからである」と指摘する。

(62 a) ここでは、排水設備施工の実施段階におけるコントロールと費用負担のあり方に注目して、地主が排水設備施工の実質的遂行主体に担い手であると表現した。しかしもちろん、賃借人の意思決定という要素を否定するつもりはない。「契約の自由」を前提としている以上、借地費の意思を無視してまで借地費に排水設備の施工を強制することはできなかったと思われる。Berger, n. a. O., S. 76 は、前注でふれたように、一八六八年の命令の段階では「漸次償却定期支払分は過大に評価

されており、それで、ほとんどの国有農場では、収益の多い地方を除いて、排水設備はなお設けられないままになっていた」という。この記述から、すでに当時にあっては、排水設備の施工を借地農に実施させようとする場合、地主はもはや経済外的強制によることはできず、「契約の自由」を前提に借地農の「利潤」計算による意思決定を認めざるを得なかった、ということを読み取ることができよう。

- (63) 地主としては、土地改良設備を借地農が自己の費用で良好に維持・保全することにこそ、大きな利益を見出していたのではなからうか。というのは、一般的には、地代収入の確保のためには土地の収益能力を維持しておくことが必要だからであるが、さらに、借地農への漸次的な費用負担の転化<sup>11</sup>償却が終了した後は地主がその改良効果を無償で取得することになるという、土地所有者のかかる利益を確保するためには、土地改良設備を長期間良好に維持していくことがどうしても必要である、と思われるからである。『プロイセン一般約定』第二二条Eは次のように規定する。「賃借地に排水設備が施工される場合、賃借人はこれを、県政庁の裁量に基づき、これ〔<sup>11</sup>排水設備〕が修繕によって維持される限りは、全付属物と共に、自らの費用で良好な状態で維持しなければならず、賃貸借期間満了の際にそのような〔良好な〕状態で、補償請求権なしに、返還しなければならない」(Berger, S. 74)。

- (64) Vgl. Blomeyer, a. a. O., S. 105. 第二章第二節(3)④参照。  
 (65) Berger, a. a. O., S. 130.  
 (66) Drechsler, a. a. O., S. 241. 第一章第二節(3)参照。  
 (67) Drechsler, a. a. O., S. 242.  
 (68) Drechsler, a. a. O., S. 244. ②は市場価格に基づいて困難なく決定され得るが、③、④は調査するのが困難であり、たとえは契約で決定されるモルゲンあたりの価格に基づいて調査される (M. a. O., S. 242ff.)。  
 (69) Berger, a. a. O., S. 131.  
 (70) このことは結局のところ、これらの労働が個別には補償されず、穀耕などの補償によってカバーされているとみなす、と

いうことであらう。犁耕などを含め、本文のようにして算出される耕作労働の貨幣価値は、当然のことながら、必ずしも賃借人の労働を十分に補償するものとは限らない。しかし、論理の上では、すべての耕作労働が補償されている、ということであらう。

(71) ここでは、肥料の貨幣価値は補償されていないように見える。しかしこのことは、当時いまだに肥料の主要部分を自己経営内の畜肥に依存していたことの反映と思われる。おそらく、そのような段階では、「当該農場で産出された肥料は当該農場内に帰されるべきである」という意識が生じるであらう。とするならば、一方で、麦藁や肥料などの譲渡を禁止しかつそれらの備蓄の無償残置義務を課し、他方で、肥料を耕地へ運搬し散布する労働についてのみ補償すればそれで十分である、と考えられていたのではなからうか。もっとも、自給肥料ではなく持続性の購入肥料については、その残存価値部分を補償する論理がここには存在しない。その点で、借地農の投下資本の補償に不十分さを認めることも可能であらう。

(72) かかる規制から我々は、新旧借地農の交替に際して新借地農にその年の十分な収穫をあげさせ、したがってまた地代収入を確保ならしめようという、賃借人⇨地主の意向を読み取ることができよう。

(73) Drechsler, a. a. O., S. 214.

(74) 後継賃借人⇨新借地農に良好な耕地属具を保証するための強制方策 Zwangsmaßregel について、Drechsler, a. a. O., S. 245f. 参照。

(75) Berger, a. a. O., S.131.

(76) この強制的契機は、最終賃貸借年度における良好な耕作を確保し地代収入を確保ならしめるために賃借人の投下労働・資本の回収を一定程度保障するものとして用意された耕地属具補償の、その補償方式の不備を賃借人⇨地主の立場から補完するもの、と規定することができよう。その意味で、ここで問題としている強制・義務づけは、たしかに借地農の経営への介入ではあるが (Drechsler, a. a. O., S. 246)、基本的には、耕地属具の補償⇨「等価交換」の論理を前提とした上で地主側からの補完物、とみなすことができよう。



小 括

これまで本稿では、ドイツにおける近代的土地所有権の形成を農地貸借法とのかかわりで問うという観点から、一九世紀後半当時のプロイセンにおける農場の貸借を取り上げ、農地の地力維持ないし農場の維持・保全を目的として借地農の経営管理の自由を制限しようとする地主側の利害と、経済活動の自由および投下労働・資本の回収を要求する借地農側の利害との対立を、当時の法制(ALLR)や契約がどのように規制していたかを明らかにしてきた。

本稿を閉じるにあたり、これまでの論述特に第二、三章から明らかになる限りにおいて、当時の農地貸借法の特徴と歴史的性格について一応のまとめを行なっておきたい。<sup>(1)</sup>

(一) まず第一に特徴的と思われる点は、地主・借地農関係(内部関係)における地主の優越的な地位である。<sup>(2)</sup>

(1) 契約期間中の借地農の耕地利用(農場産物販売の問題を含む)については、ALLRも当時の契約も地力維持を目的として借地農の経営管理の自由を大きく制限していた(経営方法の変更の規制や一定の農場産物の販売禁止など)も<sup>(3)</sup>とも、こうした制限は一九世紀における農業集約化の過程で批判にさらされ、農場産物の販売についていえば、一九世紀後半にはかなりの程度その自由が認められてきた。とはいえ、借地農ははまだ「土地所有」の制約(地力維持、販売許可の必要)を受けており、「農産物販売の自由」は確立していない。したがってこの点からは、地力維持ないし農場の維持・保全という地主側の要請が「資本の自由」に優越していると言えよう。

(2) 借地農の投下労働・資本の回収の問題についても地主の優越性が顕著である。

① 借地農の費用償還請求権は、法制上は一定程度認められていたが（借地農の一定の自立性の承認）、当時の契約ではほとんどその放棄が規定されていた。<sup>(3)</sup>したがって、借地農が未償却の投下資本を回収し得るといふ法的論理は、ここには存在しない。むしろ、未償却投下資本の地主への無償帰属という論理をこそ認めることができるのであって、ここに地主の優越性を見て取ることができよう。また同時に注目されるのは、一九世紀後半のプロイセンの賃貸借契約において、土地改良投資の實質上の主体が地主であり借地農はそのコントロールに服するという仕組みがみられることである（改良投資の自由の喪失）。ALRでは一定の改良投資の自由が賃借人に認められていた。ここにも借地農の地主への従属性を見て取ることができよう。

② 耕地属具については、ALRも当時の契約もそれなりに価値補償を論理としては認めていた。しかし共に不十分性を有していた。契約にあっては、最終賃貸借年度に、良好な収穫（↓地主の地代収入の確保）のための条件整備を借地農に遂行させるため、耕地属具の補償方式の不備を地主の立場から補完するものとして、地主の借地農に対する強制的契機が認められていた。

(3) なお譲渡・転貸については、ALRでは農場賃借人にある程度の自由が認められていたが、当時の契約では地代収入の確保と地力維持の要請から制限されていた。これも地主の優越性を示すものであろう。

(四) しかし第二に、それにもかかわらず、一九世紀ドイツにおける農業集約化の中で、借地農の経営管理の自由特に「農場産物販売の自由」がかなりの程度認められてきたこと、その限りで「資本の自由」が従来の「土地所有」の制約を一つ克服したこと、を確認しておきたい。

(三) そして第三に注目すべきは、当時の契約が、地代収入確保・増大の要請から地主が自ら主導的に、一九世紀ドイ

ツにおける農業集約化に対応していったという、地主側の対応のあり方を表現し媒介し得る内容を有していたことである。

一九世紀後半のプロイセンの契約では、農地の収益性を著しく高め地代収入の上昇をもたらすような比較的規模の大きな土地改良は、実質的には地主側に担われていた。ここに、より多くの地代収入を確保しようとして当時の農業生産力の発展に主導的に対応しようという、地主主導型の土地改良投資を見て取ることができる。また、前述した「農場産物販売の自由」のかなりの程度の承認は、たしかに借地農の経営管理の自由の一つの拡大であるが、しかし、より高い地代を求める地主の農業集約化への対応と考えることもできる。さらに耕地属具の補償も、地主側の新旧借地農の交替期における地代収入確保の姿勢のあらわれであり、地主主導的な規制ということができよう。

四 限られた範囲内の考察ではあるが、さしあたり以上のように当時の農地賃貸借法の特徴をとらえることができるとするならば、次の問題はそれを歴史的にどう理解するかである。現在のところは一応次のように考えておきたい。

まず、当時の法制・契約における「地主の優越的地位」という特徴から、ただちに、当時の農地賃貸借法を「前近代」なもの（ないしは「半封建的」な寄生地主制の反映）と理解することはできないであろう。①一九世紀後半当時の農地賃貸借契約にあっては、既に、一九世紀初頭に始まるプロイセン「農民解放」の過程において社会一般的に形成・確立されてきた自由な「私的土地所有権」<sup>(6)</sup>が論理的にも歴史的にも前提とされているから、という理由だけではない。なんとといっても、②一九世紀におけるドイツ農業の資本集約化に対応して、地力維持の要求の枠内<sup>(7)</sup>で借地農の経営管理の自由がかなりの程度認められてきたであろうことが注目される。③また借地農の投下労働・資本の回収の問題については、借地農が自ら土地改良を担い得るほどに資本蓄積をしておらず土地改良の重要な部分がむ

しる地主によって実質的に担われていたという状況の下では、契約による費用償還請求権の否定にもかかわらず、借地農による費用支出のかんりの部分は貸借期間中に回収され得たであろうし、また耕地地属具についても相当程度の価値補償がなされ得たと思われる。<sup>(9)(9a)</sup>そして、④最後に強調しておきたい点は、当時の契約が、より多くの地代収入や利子収入を求める地主側の農業集約化への主導的対応を表現し媒介し得る内容を有していたことである(特に、実質上の地主による改良投資と借地農の資本償却義務および利払い義務という仕組み、農場産物販売の自由制限の緩和、に注目したい)。このような、当時の契約に表現される地主側の対応のあり方は、すでに当時においては、地主が地代収入を確保しようとする場合、もはや経済外的強制によるのではなく、賃借人の意思決定の自由を前提としつつ、当時の農業生産力水準の下で市場経済の論理に従わざるを得ない、ということを示しているように思われる。<sup>(10)</sup>とするならば、このような地主の対応のあり方を、我々は、「地主主導型の近代、的対応」と呼ぶことができるのではなからうか。

さて、以上の諸点から、我々は、一九世紀後半の農地貸借法を、その「地主の優越的地位」という特徴にもかかわらず、十分に近代的性格を有するものと評することができよう。これが、本稿のさしあたりの結論である。しかしこれは、いまだ限られた範囲の考察に基づく仮説的なものとどまっている。この仮説的な指摘を吟味するため、本稿でふれ得なかつた賃料や貸借期間の問題、さらには抵当制度とのかかわりを検討し、また近代ブローセンにおける農地貸借(その実態と法形態)の歴史的变化の中に本稿が対象とした一九世紀後半の農地貸借法を位置づけること、これが我々の次の課題である。

## 注

(1) 賃料(賃借人の減免請求権、貸借人の法定賃権の問題を含む)や貸借期間にかかわる問題を全く検討することなく、ま

た農地賃貸借(その実態と法形態)の歴史的展開を跡付けるといふ作業を行なっていない段階で、当時の農地賃貸借法についての特徴と歴史的性格を云々することは、あるいは差し控えるべきであるかもしれない。また、固有農場の賃貸借契約を不当に一般化するという結果になるかもしれない。しかし、今後の課題設定の方向性をさぐるためにも、あえて覚え書としてここで論じておきたい。

(2) 他方、対第三者関係における賃借人の地位については、A.L.R.において一定の安定性(「任意の売買は賃貸借を破らない」)が認められていたにもかかわらず、他方で「強制競売における取得は賃貸借を破る」とされたことが注目される。これは、賃借権の附着による抵当不動産の交換価値の低下を回避し資本による抵当不動産の価値把握を容易にしようとするものであろう。その意味で物的信用の保護・振興を図ったものであり、いわば「利用に対する信用の優位」を表現していると言い得る。しかし同時にこのことは、賃借人の犠牲において抵当不動産の交換価値を最大限に發揮させること、したがって債務者||土地所有者の利益が賃借人の利益よりも優先させられていることを意味しよう(内田・前掲論文、一六六六頁参照)。そこで、このような借地農の地位の劣弱さを示す法的論理をどう評価すべきかが問題となる。これを「寄生地主的段階の反映」と理解することも、あるいは可能かもしれないが、まずは、一九世紀プロイセンにおける農業発展にとって「強制競売は賃貸借を破る」との原則がどのような機能を果たしたかを検討することが必要である。今後の課題としたい。(この原則が、例えば「自分で経営する目的で」農場を手に入れようと望む資本主義的ユンカー層による農場取得を媒介するなど、農業ないし土地への資本流入を媒介し、プロイセン農業の資本主義化に適合的な機能を果たすならば、そこに近代性格を見ることが可能となる。)

(3) また法制上認められていた取去権も、その行使が大きく制限されていたと推測されるが、今のところ全く推測の域を出ない。今後の課題とせざるを得ない。因に、『資料』六六頁によれば、B.G.B. (§517a Abs. 1 i. V. m. §581 Abs. 2)は賃借人に自ら賃借物に付加した設備を取去する権利を認めているが、これが任意規定ゆえ、「用益賃貸借契約において用益賃借人の取去権が制限されたりもしくは全く排除されることが少なくない」とのことである。かくして今日のB.G.B.用益賃

貸借法改正『法律案』は、「利益貸借人の取去権を排除する旨の合意は、適正な補償条項が含まれている場合にのみ有効である」と規定する (§§ 321c)。一九世紀後半当時の契約も貸借人の取去権を排除していたのであろうか。

(4) もっとも、耕地属具の補償そのものは農業集約化への対応として出てきたものではない。とはいえ、不十分さを持ちつつも、集約化に対応し得る論理を有していたように思われる(例えば、最終貸借年度に支出された購入肥料の費用は、論理の上では「現金の出費」として補償され得ると思われる)。

(5) ここでは、当時の農地貸借法を「半封建的」なものとは言えないのではないか、という点に力点をおいている。従来、いわゆる「貸借権物権化論」<sup>11</sup>「近代的土地所有権論」の立場からは、近代大陸法の土地貸借法についてそれが、「寄生地主的段階の反映」であるとの主張(水本浩『借地借家法の基礎理論』「一粒社、昭和四一年」一〇六頁)、特にドイツについては、「エンカー地主といわれている領主的な地主層の下に定期借地農という弱い小作人がおり」、「ドイツ民法典第一草案の貸借権は、この貸借借がモデルとなっていた」(水本浩『土地問題と所有権』「有斐閣、一九七三年」五二頁)との指摘がなされていた。この立場によって主として問題とされた点が貸借権の対抗力、譲渡・転貸の自由、存続期間等であって、本稿で検討の対象とした地主と借地農の「内部関係」では必ずしもなかったとはいえ、しかし一九世紀ドイツにおける農地貸借法を、その「地主優位の法構造」ないし「土地所有権の優越性」の故に、ただちに「前近代的」なものと規定することは、疑問である。

(6) プロイセンにおける自由な「私的土地所有権」の社会、一般的、確立の画期を、現在のところ、いわば従来の農民解放立法の総仕上げともいふべき、一八五〇年三月二日の「物的負担の償却および領主と農民関係の調整に関する法律」(Gesetz betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der ritterschaftlichen und bäuerlichen Verhältnisse (G. = S. S. 77)) が成立・施行された段階と考えている。もしあたり、藤瀬・前掲書(第二部第一章)、山田成『近代土地所有権の成立過程』(有信堂、昭和三年)二一八頁、天野他編『マルクス主義法学講座④国家・法の歴史理論』(日本評論社、一九七八年)一四九頁以下、Norbert Habermann, Die preußische Gesetzgebung zur Herstellung eines frei verfügbaren

Grundigentums, in: Wissenschaft und Kultifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert (Hrsg. von Helmut Coing und Walter Wilhelm), Bd. 3, 1976 参照。もとより「プロイセン王国の王領地農民 [Domänenbauer] の解放は、一八〇七年より始まる私的農民の解放までに大体完了したと見做される」(林健太郎「プロシア農業改革とユンカー経営の発展」〔昭和二五年、日本評論社〕一五頁)。藤瀬・前掲書、二二二頁も参照。封建的な領主と農民関係の解体、特に賦役労働の廃止が農場の貸借関係の歴史的性格づけに大きな意味をもつのは、農場の貸借借といつても、賃借人が隷屬農民から賦役を徴収・利用して農場経営を行なう一八世紀段階の「総小作 (Generalpacht)」と、すでに農民の賦役が廃止された段階での農場の貸借借とは、その歴史的性格を異にするとと思われるからである。Generalpacht につき、大阪市立大学民法研究会・前掲「共同研究」七五六頁、沢村康「中欧諸国の土地制度及び土地政策」(改造社、昭和五年) 三三二頁参照。Vgl. auch Raabe, a. a. O., S. 8.

(7) そもそも地代の源泉たる地力を維持すること、契約開始時の地力水準で土地の返還を求め、は「等価交換」の要求たり得るであろう(谷口・前掲書、三四頁参照)。アダム・スミスは、「純地代とは、……かれ「地主」が自分の領地をいためることなしに、直接の消費のために留保されるかれの資財のなかにいれることができるもの……を、内容とする」という『国富論』上(『河出書房、昭和四〇年』二四一頁)。とすれば、地主が地力維持を理由に借地農の経営管理の自由を制約することは、必ずしも前近代的な事柄であるとは限らないであろう。

(8) もっとも、このような推論が可能となるためには貸借権存続の安定性(第三者対抗力および存続期間の安定性・長期性)が保障されていなければならないであろう。貸借借占有により賃借権が物権となることの結果、賃借権に対抗力が認められていたことにつき、第二章第一節(参照。貸借借の存続期間については別稿で論じたい)。

(9) 本文で述べたような状況の下では、事実上、借地農の賃借不動産への投下労働・資本の回収は、かなりの程度可能だったのではないかと思われる。その限りで、「等価交換」の論理に適合していると言え得るであろう。しかし、もちろん法的論理としては、借地農による賃借不動産への投下資本は、たとえ未償却であっても、地主に無償で帰属し得る。借地農による

資本投下のあり方を考慮しつつ、費用償還請求権の否定が現実にとどのような機能を果たしていたかが検討されなければならぬであろう。なお、今日のBGB用益貸借法改正『法律案』第五九一条が借地農による改良投資の回収に法的保障を与えようとしていることにつき、『資料』三五頁、六四頁以下参照。

(9a) 耕地属具の補償に伴う強制的契機も、それを耕地属具の補償Ⅱ「等価交換」の論理を前提とした上で補償方式の不備を地主の立場から補充するものと把握するならば、必ずしも前近代的なものとは言えないであろう。第三章注(76)参照。

(10) すなわち、地主がより多くの地代を取得しようとする場合、彼は基本的には、借地農との自由な契約を前提として、農業生産性を高め純収益(土地の粗収益から費用を控除した部分)を増大させるという方向を、より具体的には、土地改良を促進し、借地農の経営の集約度を高め、借地農に合理的な作付編成を許すことにより収量を増大させるという方向を追求せざるを得ず、つまりは借地農の意思決定の自由を媒介として資本の農業への流入を促進するという対応をとらざるを得ず、もはや経済外的強制によることはできなかつたと思われる。とするならば、このような地主の対応は、資本主義的進歩に適合的な対応という意味で、「近代的」と表現し得るであろう。

〔付記〕脱稿後、Dreißiger, Ed. I. を入手し、それに収録されている一八六二年の『プロイセン一般約定』を参照し得た。その結果、この六二年の約定と本稿で紹介した約定(Dreißiger, Ed. I. O. が引用しているもの。一八九〇年の約定と思われる)とは必ずしも同一内容でないことが判明した(例えば第三章注(42)でふれた第八条三項や第九条C、同章注(63)で引用した第一二条Eは六二年の約定には存在しない)。さらに、これまた脱稿後入手した『Krause, Die Pachtbedingungen der Königl. Preussischen Domänen, 1908』に収録されている一九〇〇年の約定は、BGB施行との関係もあって大きく改訂されたものになっている。今のところ、本稿の論旨を変更する必要を感じていないが、いずれにせよ、『一般約定』が一九世紀中葉から二〇世紀初頭にかけていかに変化していったのかは、今後の課題としたい。