

博士学位請求論文審査報告書

申請者 高松（岩崎）葉子
論文題目 「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の分析

1. 論文の主題と構成

本論文のタイトルに見られる「サルゴフリー方式賃貸契約」とは、イランにおいて何らかの営業活動をおこなうことを目的として賃貸される不動産（店舗など）にのみ適用される賃貸契約形態であり、この契約において賃借人に認められる用益権がサルゴフリーと呼ばれたところから、この名がある。サルゴフリーを購入した者に対しては、店舗の半永久的な占有・使用の権利が認められるという、強固な権利が与えられる。また、それ自身が有価性を持ち、賃貸人から賃借人への転売、親から子への相続も認められている。しかし、それはあくまでも賃貸契約の一種であるため、サルゴフリーを購入した者は、賃借人として、店舗所有者に対して月額賃貸料は支払わねばならない。通常、サルゴフリーがきわめて高額であるのに対して、サルゴフリーを購入した者が店舗所有者に対して支払う月額賃貸料は極めて少ない。

この特異な賃貸契約形態の普及の結果、イランの商業用不動産をめぐって、不動産価格、通常の賃貸借料のほか、サルゴフリー価格という三つの市場が存在することになった。ことイランの首都テヘランの商業区に関する限り、不動産取引としてもっとも好まれているのは、サルゴフリー方式賃貸契約である。それは、サルゴフリーを購入した者から極めて少ない月額賃貸料しかもらえない店舗所有者についても、同様である。これは、一見すると、経済学的にみて非合理である。それにもかかわらず、なぜ現代のイランにおいて、このような不動産取引が普及し、好まれているのであろうか。高松（岩崎）氏の論文は、この問いに答えるために執筆されたものである。

氏は、この論文のなかで、この不動産取引がもつ内在的な経済合理性について、いくつかの興味深い仮説を提示している。しかし、この論文における主眼は、こうした取引の経済学的な分析にあるよりは、それを前提としつつも、なぜこのような特異な取引形態がイランにおいて根付き普及したかを、歴史学的に明らかにしようとするところにある。そのことによって、個別的には、不動産取引制度におけるイラン的な特徴が、一般的には、かかる事例のなかで、一つの経済制度が、その内的な合理性と偶然的で外的な出来事の絡みのなかで形成され、社会に受け入れられる歴史的過程が明らかにされる。

「サルゴフリー方式賃貸契約」はこれまで関心を集めながらも、先行研究がほとんどなく、まとまった資料、とりわけ数値データは皆無である。そこで本論は、以下の二つのデータに依拠することとなった。第一は、主として量的データに関する、筆者がイランの首都テヘランにおいて、「サルゴフリー方式賃貸契約」当事者に対して独自に行ったのべ7回にわたるフィールド聞き取り調査の記録である。第二は、主として質的データに関する、

テヘランの議会図書館に所蔵されている、1938 年および 1959 年の国民議会、1997 年のイスラーム議会の議会議事録と、王制時代・イスラーム革命後を通じて議会で可決し、制定に至った諸法案をまとめた法令集である。

本論文の章立てを述べれば、以下のとおりである。

序論

第 1 章 「サルゴフリー方式賃貸契約」

第 2 章 「サルゴフリー方式賃貸契約」をめぐる法制度

第 3 章 歴史のなかのサルゴフリー

第 4 章 「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の形成

第 5 章 イスラーム革命と「サルゴフリー方式賃貸契約」

結論

図表・資料

2. 各章の概要

本論文は五章からなるが、それぞれの章の概要を示せば、次の通りである。

第 1 章では、商業物件の所有者と店子の権利関係に関する解説を中心に、現今の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度を詳説し、それがテヘランの商業区において広範に普及していることが確認される。

第 2 章では、かかる現今の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の現行のイランの法律における法的な根拠が明らかにされるなかで、1943 年のミルズポー諸権限法によって導入された「営業権」が、現今の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度形成の画期であることが指摘される。ミルズポー諸権限法とは、当時イランへ招聘されていた米国人財務長官、ミルズポーが、諸物価引下げ・安定化のために制定した一連の規則である。

しかし、「サルゴフリー方式賃貸契約」制度はミルズポー諸権限法によってはじめて導入されたものではなかった。それ以前に、そのペルシア語表記が示すように、すでにサルゴフリーと呼ばれた賃貸慣行が知られていた。第 3 章では、このミルズポー諸権限法制定以前のサルゴフリー授受慣行の実態が明らかにされる。

第 4 章では、第 3 章で明らかにされた旧来のサルゴフリー授受慣行が、第 2 章で指摘されたミルズポー諸権限法との出会いの中で、いかに現今の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度として形成されたかが示される。そこで分析されるのは、サルゴフリー授受慣行の変質であり、現今の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の成立の歴史的過程である。

以上の第 4 章までの分析から明らかなように、「サルゴフリー方式賃貸契約」は一編の法律によって導入された制度ではなく、イスラーム法の概念を背景にしたそれまでの伝統的な賃貸借慣行が近代に至って欧米法の体裁をまとめて形成された制度であった。つまり、その起源においてイスラーム的であり、その体裁において欧米的であった。したがって、

この異質な二つの権利関係の混淆が、当該制度の形成過程で両者の齟齬による社会的軋轢を生み出したであろうことは想像に難くない。

第5章では、この「サルゴフリー方式貸貸契約」にまつわる社会的軋轢が、1979年のイラン・イスラーム革命後のイスラームを国是とする現イラン体制による法制度の見直しとの関係から明らかにされる。そこでの議論の射程は、当該制度の社会的軋轢の分析を越えて、イランの法体系をめぐる歴史的な事情、つまり西欧近代法とイスラーム法との相克にまで及んでいる。

さて、以上の五章の分析結果は、「制度の変容過程」と「選択をめぐる問い」という二つのテーマのもとに、以下のような結論として整理された。

「制度の変容過程」とは、「サルゴフリー方式貸貸契約」制度の形成過程である。すでに指摘したように、この制度が形成される重要な契機は、1943年のミルズポー諸権限法における「営業権」の導入であった。それまでの伝統的な貸貸慣行としてのサルゴフリーは、「店舗の賃借人が、次にその店舗を使いたいと希望する賃借人から受け取る一種の権利金」であった。それが、「営業権」によってその法的な位置づけを与えられ、かつ変質を遂げることになったのである。

変質の最大のポイントは、契約における補償責任主体の範囲が賃借人から店舗の所有者である貸貸人にまで拡大されたことと、サルゴフリーの移転（賃借人間の売買）において、それまで必要とされていなかった、貸貸人の同意をあらかじめ得ることが必要とされるようになったことである。その結果、すでに指摘されたように、サルゴフリーの授受をめぐる社会的軋轢が生じたが、このような事態が生じた背景には、所有概念をめぐるイスラーム法と近代法の相違があった。

つまり、近代法の所有概念が使用・収益・処分の三権能の明確な峻別のうえに成り立っていたのに対して、イスラーム法の所有概念は、物を観念的にアイン（「物自体」の意）とマンファア（「使用によって物から引き出される一時的な利益」の意）とに分け、その各々に対して所有権を付与したため、少なくとも近代法の観点から見て、「用益する権利」の範囲について曖昧さが残った。

かくて、サルゴフリーの授受は、かつては賃借人間のインフォーマルな慣行としてなされていたのが、近代法的な意味での貸貸契約と同一視され、最初に第一の賃借人と貸貸人との間でサルゴフリーの売買がなされ、次いで賃借人が次々とサルゴフリーを転売するという「サルゴフリー方式貸貸契約」制度が成立した。筆者はその過程を、次のような言葉で整理している。

「「サルゴフリー方式貸貸契約」制度は、いわばイランの伝統的な貸貸人・賃借人関係に基づく先行期に、外来の価値概念に基づく「営業権」の導入という変異を経験し、それに続く適応期を経て、新しく法制化された貸貸人・賃借人関係に依拠しながら漸進的に現在のかたちに着したものと考えることができる。」

次に「選択をめぐる問い」とは、なぜイランでは「サルゴフリー方式貸貸契約」が趨勢

を占めているのだろうか、という問いである。とりわけ、なぜ貸貸人は店舗の売却ではなく、その予想期待収益の大部分を占める用益権、つまりサルゴフリーを売却した後も、店舗の所有権をあえて手元に残すという選択をしてきたのであろうか。というのも、店舗の所有権はほとんど市場価値を失い、店舗所有者は、サルゴフリーを購入した者から極めて少ない月額賃貸料しかもらえないからである。

これに対して、筆者は次のように答える。かかる問いに対して、「均衡値としての月額賃貸料」や「店舗の予想利用収益」の観点から仮説的な経済学的答えを導き出すことはできよう。しかし、制度形成の過程に照らしてみるならば、こうした経済学的な解釈は、歴史的な理解としては正しくない。というのも、先に指摘した一見すると不可解な貸貸人の選択は、「営業権」の導入によるサルゴフリー概念の混淆とその性質の変容の結果だからである。つまり、貸貸人である店舗所有者は伝統的なサルゴフリー概念に基づいて取引を行ったのであり、その変質による事後の事態を予測することは出来なかった。

一方、イスラーム革命後の法改正は、かかるサルゴフリー概念の混淆からくる貸貸人・賃借人間でのサルゴフリー支払いをめぐる責任の曖昧さとそれに基づく社会的軋轢の発生を、用益権価格の補償責任範囲を「契約の条件」に拠るといふ原則の適用によって回避しようとした。それは、あきらかに伝統的なサルゴフリー慣行を視野に収めた改正であったが、伝統的なサルゴフリー慣行への回帰ではない。

つまり、1990年代の末には、貸貸人、つまり店舗所有者をも巻き込んだ用益権の売買制度としての「サルゴフリー方式賃貸契約」がすでに確立しており、たとえそれが西欧近代法的所有概念を取り込んで成立した「営業権」に支えられた制度だとしても、イスラーム政府としても、「サルゴフリー方式賃貸契約」それ自体を否定することは、イラン社会に無用な混乱を招くだけだと判断せざるを得なかったのである。それは、筆者によれば、「ひとびとの慣行や習慣における、ひとつひとつは微細であるが強力な調整の繰り返しによって形成される経済制度の、多様で柔軟な可能性とともに、その不可逆的な性格を示す好例である。」

3. 評価

本論文における問題設定と分析視角は明白であり、その構成と叙述は明晰である。ここでは、「サルゴフリー方式賃貸契約」というイラン特有な商業物件の賃貸借制度の歴史的な形成過程が詳細に分析されているが、その問題設定の普遍性から、近現代イラン地域研究の枠を越えて、経済制度の形成に関する貴重な事例と示唆に富む分析方法が示されている。したがって、その高い評価に揺るぎはないが、いくつかの物足りなく感じた点も存在する。それは、次の二点に整理できる。

第一は、サルゴフリーの価値を決めるのは何か、という問題に必ずしも明確に答えていない点である。店舗の総合的集客力の一部をなす「賃借人の信用・名声の価値」という答えが用意されているが、イラン社会において不動産をもつことの社会的な意味を含めて、

その内実をもう少し敷衍して分析する必要があるように思われる。

第二は、第一と関係するが、一見すると、経済学的に見て非合理的な「サルゴフリー方式賃貸契約」がなぜイランにおいて広範に普及したのか、という問いにかかわる。もっとも、筆者のこの問いに対する答えは明快であり、それが、「サルゴフリー方式賃貸契約」制度の形成過程に関する詳細な歴史学的な分析である。

この答えは、極めて説得的である。しかし、論文審査員一同はこの制度の普及を、こうした歴史学的な分析とは別な次元で、経済学的な合理性の観点から分析できないかという思いを抱いた。2008年12月22日に実施された筆者に対する口述諮問でも、この点に質問と議論が集中した。その中から、いくつかの論点が提起された。そのうち、次の二つは特に重要と思われる。

第一は、価値を生まない店舗の所有権を持ち続けるという賃貸人である店舗所有者の行為は、短期的には非合理に見えるとしても、イランの不動産市場における将来的な高い不確実性を考えるならば、長期的には合理的である可能性はないのか、ということである。

第二は、「サルゴフリー方式賃貸契約」のような複雑な店舗の賃貸借形態の普及は、イランの不完全な金融制度、つまり商人が容易に店舗購入、店舗運営の資金を調達できない制度上の不備と関係があるのではないか、ということである。このことに付随して、伝統的なイスラーム経済社会では、資金の貸付に特化した「銀行」が育たなかったことも、考慮すべき歴史的な事実として指摘された。

しかし、こうした疑問や論点の提起は、筆者に今後の研究における大いなる成果を期待するからであり、本論文がそれ自体で高く評価されるべき優れた学問的貢献であることは疑いない。そこで、審査委員一同は、所定の口述諮問の結果と論文評価に基づき、高松（岩崎）葉子氏が一橋大学博士（経済学）の学位を授与されるべき十分な資格を有していると判断する。

2009年1月20日

論文審査員

奥田英信

加藤 博

佐藤 宏

谷口晋吉

八尾師誠