

住宅問題と新借家法

本稿は大正十年の議會に提出された『借家法案』を批評したものであつて、法學協會雜誌第三十九卷第二號第三號に掲載されたものである。

住宅問題は今や世界の一大問題である。全世界の大都市にして此問題の爲めに苦まぬものは恐らくあらまい。

無論問題は今日新に起つたものではない。ヨーロッパ諸國では既に十九世紀の後半以來、或は勞働問題の一部として勞働者住宅問題となり、或は中産階級の生活安定の問題として低廉住宅問題となつて爲政者の頭を悩ました。勞働者住宅問題は或は人道的見地から或は工業的能率の考慮から又或は國民衛生人口問題等の立場から研究唱導された。英國の勞働者住居法 *The Housing of the Working Classes Acts, 1900, 1900 and 1908* の如きは此問題解決の爲めに制定された法律の一例である。

次に低廉住宅の問題は、家産問題 *Homestead, Bien de famille insaisissable, Heinstätte* や小農地問題 *Small agricultural holdings, petite propriété rurale* などと同じやうに、主とし

て中産階級の生活安定に關する問題である。不廉の家賃を支拂ひつゝ、家主の横暴に苦しむつある中産階級をして割安に住宅を建築取得せしめんとする企てである。それが爲めに從來各國政府は低利資金を融通し又は小住宅地に對する免租に依つて小住宅の建築を奨励すること、住宅建築組合 *Building societies* を奨励すること、土地建物會社に低利資金の融通其他各種の援助を與へて住宅新築を奨励すること等各種の手段を廻らした。英國の小住宅取得法 *Small Dwellings Acquisition Act, 1899* や、住宅建築組合法 *Building Societies Acts, 1886, 1874, 1894; Building societies Regulations, 1895* (尙 *Building Societies* は米國にも盛行はれてく居るに關し、便宜な參考書は *Cyclopedia of Law and Procedure 123*)、佛國の低廉住宅法 *Loi -186 'Building and Loan Societies'* 及び其 *P. 120 note 1* に引用した諸書) 佛國の低廉住宅法 *Loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marche* (此法律は其後一九〇六年四月一二日法 正さ) や、小農地並低廉家屋法 *Loi du 10 avril 1908 relative à la petite propriété et aux maisons à bon marche* (其後一九一二年二月二日) 六日法を以て改正補充) などは凡て此目的の爲めに制定された法律である。

斯くの如く住居問題はヨーロッパ諸國にとつては決して新しい問題ではない。併し此問題が眞に社會問題として重大な意味を有するに至り、吾國に於ても人々が親しく問題の重要なことを體驗したのは、世界大戰以來のことである。

抑も都會に於ける住宅難の問題は人口が兎角都會に集中し易い近代的傾向の一反映に外ならぬ。此傾向が世界大戰に伴ふ工業勃興に因つて急激に助長されたことは各國を通じて住宅問題を突然惡化せしめた大原因の一に違ひない。同時に又大工左官等の賃銀が暴騰したこと、建築材料が缺乏暴騰したこと等は各國を通じて殊に主要交戰國に於て住宅の缺乏を生ぜしめた主要原因である。其他敵軍の占領砲撃等に因る住民の避難移住、軍隊其他附屬機關の都市集中等がバリ、ロンドン等に於ける住宅難の大原因たることは勿論である。併し全世界を通じて見逃すべからざる重大な原因は下層階級の自覺向上に因る經濟的平等の欲求に外ならぬ。從來甘んじて低廉な賃銀を受け粗惡な飲食に慣れ不衛生な豚小屋住ひに満足して、動物の如く營々と働いた下層階級が、世界戰爭に基因する各種の社會的激變に機會を得て、遽然

其經濟的社會的並に法律的地位の向上を計るに至つた。其結果世界の經濟は其根柢を脅かされた。住宅需要の激増従つて住宅難の急激な悪化は畢竟此現はれの一方面に過ぎない。例を以て云へば、今まで六疊一間に満足した百萬人の勞働者が、之に満足せずして一時に八疊一間づゝを要求するに至れば、忽ちにして二百萬疊の不足を生ずる。此流儀で突然住宅の不足を見るに至つたことは住宅問題を考ふるに付て見逃すべからざる事實である。

斯くの如くにして、戰爭は全世界を通じて急激に住宅問題を悪化せしめた。殊に主要交戦國たるヨーロッパ諸國は最も激しく其影響を受けた。而して戰爭に因つて初つた住宅難は戰後尙依然として其勢を緩めない。建築材料と勞銀とが依然として高價な爲め家屋の新築が困難なこと、其内には段々廉くなるだらうと云ふ人々の思惑、戰爭を機會として色々の理由から都會に集中した人々の歸農が事實上困難なこと其他色々の理由は毫も住宅難の緩和を許さない。於茲かヨーロッパ諸國は戰爭の中頃から戰後にかけて色々な住宅難緩和策を講じつゝある。

永遠策としては、従來の労働者住居法、低廉住宅法、小農地法等を改正補充して或は住宅の増加改善を計り、或は都會に在る人々の歸農を促しつゝある。例へば佛國に付いて云へば一九一九年十月二四日の法律を以て従來の低廉住居法を改正し、一九一八年四月九日、同十二月二七日及び一九一九年十月三十一日の諸法律を以て小農地の取得を容易にするの途を講じつゝあるが如き最も顯著な一例である。英國のアチソン氏住宅法案 Addison's "Housing Bill" (全文 Times, March 22, 1919 に掲ぐ) を以て従來の小住宅取得法、労働者住宅法、都市計畫法等を改正せんと企て、居るのも亦同じ考に基く。

次に又應急策としては、不足乍ら兎に角現在存在する家屋を出来るだけ公平に能率よく利用する方策が講ぜられた。第一にはドイツの借家仲介に關する暴利禁止令 *Verordnung gegen den Wucher bei Vermittelung von Mieträumen von 31. Juli 1919* や、フランスの家賃不正投機禁止法 *Loi du 23 octobre 1919 ayant pour objet de réprimer la spéculation illicite sur les loyers* に於けるが如く貸家貸間の探索困難ならに乘じ各種の姦策を廻して暴利を變る事

を厳禁した。第二にはドイツの住宅缺乏救済令 Bekanntmachung über Massnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918, 22. Juni 1919 und 11. Mai 1920 に於けるが如く或は住宅に關する各種の處分を官廳の監督の下に置いて住宅の減少を防ぐと共に其利用を充分にし或は住宅以外の公私の建物を住宅に流用し或は又更に進んで緊急手段として住宅の強制徴收さへも認めて居る。又第三には家賃の支拂猶豫、家賃の値上制限等を以て借家人を保護する爲め各國に特別の法律が制定された。ドイツの借家人保護令 Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. September 1918, 22. Juni 1919 und 11. Mai 1920、フランスの戦時家賃法 Loi du 9 mars 1918 relative aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre 及び其補充法令、イギリスの Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Acts, 1915-1919 等は其一例である。

斯くの如く、ヨーロッパ諸國が戦時戦後の住宅難緩和の爲めに執つた手段は種々雑多である。併し之を大別すれば積極的に住宅の増加を計る事及び消極的に現存住宅の利用をして遺

憾なからしむることの二に分れる。

吾國の住宅難が如何なる程度のものであるかを説くのは私の任ではない。併し此問題が戰
争中に起つて戦後の今日尙依然として緩和を見ないことは萬人の均しく認むる所である。而
して之に對する方策として今迄吾國に於て何物が爲されたか。成程府縣市等の自治團體に於
て勞働者長屋を建てたり小住宅の安價提供を試みた事實はある。又金融業者にして住宅建築
の爲め市街地金融に努力せんと企てつゝあるものもあると聞く。併し此問題は財源に乏しき
地方團體の努力や金融業者の單なる營業方針を以て解決せらるべく餘りに重大である。ど
うしても國家の責任として解決せねばならぬ重要問題である。最近新設せらるべき社會事業
調査會は其議題の一として、住宅組合法案、市街地建築會社法案を附議すると傳へられ(時事新
報大正
十年一月七日夕刊及び東京
朝日新聞同十一日に依る)又政府は前議會に提出した借家法案(此案に付ては三瀨氏「借地及び
國家學會雜誌三四卷六號所載、中島氏「借地借
家兩法案を評す」法學論叢四卷一號所載參照)を更に補正して再び今議會に提出すべしと傳へら
れて居る(時事新報大正九年十二月二十二日及び
東京朝日大正十年一月八日に依る)。住宅問題解決の端緒は今茲に啓かれんとし

つある。此等の諸法案が當路者の努力に依つて法律となり、又其他有力な住宅政策が實施せらるゝに至れば吾國の住宅難も漸次緩和されることと思ふ。

私は以下此等の諸法案中、借家法案に付き聊か所見を述べて見たいと思ふ。

二

先づ第一に注意すべきは、借家法案は住宅問題解決策の一小部分に過ぎぬこと、従つて其内容を定むるに當つては其他の住宅問題解決策と關聯して考へねばならぬことである。

借家法案は住宅難を救ふ方策の一である。借家人保護の必要も結局住宅の不足から起る。

借家人の保護にのみ熱中して其度を過ぐれば利廻を見るに敏き家主は忽ちにして借家の新築修繕を見合せるに違ひない。それでは借家人は差當り保護されても住宅は反つて益々缺乏し問題は寧ろ悪化するものと見ねばならぬ。借家法案を論ずるに當つて先づ第一に考へねばならぬのは此點である。

元來現在我國の爲政者や學者に依つて一般に望を囑されてる資本主義的社會政策には二つの極限がある。之を實行すべき財源に窮し易いことは其一である。現在の税制其他に根本的改造を加へずして社會政策を行はむとしても實は事殆ど不可能に近い。結局は唯一時を糊塗する彌縫策に陥り易い。有産者と妥協せねばならぬことが第二の極限である。資本主義的社會政策の凡ては此所に根本的の弱味を包藏する。例へば労働者の保護を計る爲めに賃銀を増大し労働時間を短縮し其他諸般の施設取扱を改善する事は素より大に可なりと雖も、保護其度を過ぐれば忽ち資本家の企業心を害して産業の不振を來たし、生産の不足と労働者の失業相次いで至る。資本主義的社會政策の下に於て労働者を保護せむとするも其程度は結局資本家の企業心を害せざる所で止まらねばならぬ。然らずして保護其度を過ぐれば保護は反つて害惡となる。所謂社會政策は此所で大きなデイレンマに陥る。保護の實を擧げんとすれば資本家と妥協して其利廻を顧慮してやるより外途がない。而かも其妥協圈の廣さは世人が一般に空想してより遙かに狭くて少し行けば忽ちに行き詰まらねばならぬことを考へると、所

謂社會政策一天張の我國現在の遺方に對し大に危懼の念を抱かざるを得ない。併し兎に角斯る根本精神で社會問題を解決して行かうとするならば、各個の場合に付いて適當な妥協圈を見出すことが最も大切であり又之が最も困難な問題である。

此點は借家問題に付いても全く同じである。元來借家は家主のものである。家主の資本である。相當の利廻を見る見込がなければ借家を建てるものも修繕するものもない。素より當然である。従つて借家人は大に之を保護すべしとするも、家主の利廻を顧慮せざる限り、借家は反つて減少し、其結果借家人の困難は一層増大せざるを得ぬ。結局家主にも相當な利益を與へて之と妥協するより外途がない。而して此妥協圈を何所に引くべきかは具體的の各場合に付て定まる問題であるが、吾國の如く現在に於て未だ積極的に住宅を増加すべき何等の國家的施設なき國にあつては、之ある國に於けるよりも妥協圈は一層家主の爲め有利に引かれねばならぬ。又獨逸の住宅缺乏救濟令に於けるが如く現存家屋の取毀其他家屋の減少を強制的に防止する方法、緊急の場合には住宅を強制徵收する方法などがあれば、大に妥協圈を家

主に向つて進め得る。然るに吾國には斯る二の矢の備へは少しもない。差當り借家法一本槍で戦はうと云ふのである。妥協圏の狭いことは素より初めから覺悟せねばならぬ。殊に噂に依れば現在既に借家の利廻薄きを見て新築修繕を手控えつゝある家主も少くないと云ふ。此上過度に借家人を保護すれば借家は減少する一方である。乍遺憾妥協圏の廣大は到底之を望み得ない。

私は以上の意見を家主の利益の爲めに述べるのではない。反つて借家人の利益の爲め、否住宅難救済といふ大目的を達する爲めに云ふのである。同時に資本主義的社會政策には更になかゝる根本的弱點あることを其政策の尊信者たる一般人士に告げて一考を促し、又住居問題解決の他の方策を閑却しつゝ借家法の制定のみを急いでも結局有力な法律を作り得ざることとを當路者に告げて他の一般方策の併行的促進を要求せんと欲するのである。

家主との妥協の問題は直に私をして家賃決定の標準如何を考へしむる。

如何なる家賃は妥當なるべきか。之を當事者の合意に一任すべきか。法律を以て之に干渉すべきか。此點に付いて新聞紙の傳ふる法案には次の規定がある。

「建物ノ借賃ガ土地若ハ建物ニ對スル租稅其ノ他ノ負擔ノ増減ニ因リ土地若ハ建物ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ建物ノ借賃ニ比較シテ不相當ナルニ至リタルトキハ契約ノ條件ニ拘ラズ當事者ハ將來ニ向テ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得但シ一定ノ期間借賃ヲ増加セザルベキ特約アルトキハ其ノ定ニ從フ」

之に依れば法案の此の問題に對する答は結局次の三點に歸着する。

- 一 契約締結の際には全然當事者の自由合意を以て定め得ること。
- 二 契約成立後に至つて事情の變化を來せば當事者雙方共に家賃を相當の程度に増減すべ

きことを請求し得ること。

三 増減の標準は(イ)土地若は建物に對する租税其の他の負擔の増減、(ロ)土地若は建物の價格の昂低、(ハ)比隣の建物の借賃』との比較の三點とすること。

私は此答に對して次の二の疑問を抱かざるを得ぬ。

一 法案に於けるが如く契約締結後に家賃を増減することを許し而して其の許否及び程度の終局的決定を裁判所に一任するならば、契約締結の際に於ける家賃の額に對して國家は何故に干渉せぬか。立案者の考では、契約成立の際には當事者は各々事情と利害とを考へて自ら自由に契約するのだから法律を以て干渉する必要はないと云ふのだらう。併し新に契約を締結する際にも借家人が經濟上の優者たる家主に壓迫されるのは事實である。殊に今日の如く一般に住宅が少くて借家人は事實任意の選擇を許されない實情の下に於ては、家賃は兎角正當の標準を離れて家主の利益に定められ易い。斯る經濟的實力の強制に依つて不當な家賃を約すべく餘儀なくされた者は、締約の後に至つて事情變化の爲め最初の家賃が不當となつ

た場合と同じく、之を正當の程度に引き直して貰ふことが出来ねばならぬ。此點に於て法案の規定は片手落だと思ふ。

二 然らば『相當の家賃』を定むべき標準如何。法案は土地若くは建物に對する租稅其他の負擔、土地若くは建物の價格、比隣の建物の借賃を標準とすべきだと云ふ。併し此點に付て私は二個の反對意見を有する。

先づ第一に『相當の家賃』は法案の列擧する如き標準のみで——從來裁判所が地代値上の訴訟などに付てやつて居ると同じやうに——漠然と定むべき事柄ではなく、もつと精確な科學的方法で定むべき問題だと思ふ。『相當』『善良の風俗公の秩序』『故なく』等の文字を使用することは、近代的法典の特色であり、兎角成文法に伴ひ易い法と事實との乖離は之に依つて大に救はれる。併し其文字を活用する裁判所が公平にして且社會事情に精通せざる限り斯る法規は社會の法的安寧を害し裁判所の信用を失はしむるだけである。故に立法者は必要なき限り斯る文字を濫用せざること及び之を使用する場合には出來得る限り其内容を確定すべ

き標準を精確に定め置く事が必要である。殊に當事者の實際生活と密接重要な關係あり且つ簡便迅速の解決を必要とする事件、例へば地代、家賃、小作料、勞銀等に關する争にあつては、豫め精確な標準を示さずして漠然「相當」といふやうな文字を使用するのは、徒らに訴訟を惹起し徒らに訴訟を長引かしめる所以で、事件の性質上頗る不穩當である。此意味に於て法案が或る程度の標準を與へんとすることは誠に結構なことである。

併し其列舉せる標準は實は從來裁判所が主として地代訴訟の判決に於て使用した文句を其まゝ流用したもので、標準を與へたとは云ふものゝ實は頗る漠然たるものである。若し法案が之れのみを以て満足するならば實は大した進歩と云ふことは出来ない。私は更に一步を進めて住宅數の増減、一般の物價、生活費、建築材料、勞銀等に關する統計其他精確な材料を基礎として精確に且繼續的に調査研究すべき特別の機關を設け、之をして或は裁判所の顧問機關たらしむるか、或は裁判所に代はるべき審判機關たらしめなければならぬと思ふ。裁判の基礎として精確な統計を利用することは一般の訴訟殊に上記の如き勞銀家賃等所謂社會立法

に關する訴訟に於て大に必要である (此ことに付てはアメリカのローネル大學教授 W.F. Willcox
American Law Review 25(1) 氏の The need of social statistics as an aid to the Courts, 47
271 が興味多き論文である) 而して精確な材料を利用しつゝ、精確且つ繼續的に調査して絶えず
『相當の家賃』のカーヴを trace することが便利にして且必要である。此用意を怠りつつ濫
りに家賃を増減する權利を裁判所に一任するのは家主にとつても又借家人にとつても頗る危
險であり兎角社會に不平を惹起し易い。傳ふる所に依ると當局者は借家法制定の後特別の審
判機關を設置する法案を考案中だと云ふ (東京朝日新聞大正十年一月八日記事に依る)。誠に結構なことであるが、
如上の科學的調査を爲さざる審判機關は現在の裁判所と大して擇ぶべきものなきが故に其
作るべき審判機關は同時に調査機關でなければならぬ。また斯る機關なきに拘らず借家法
を制定して裁判所に家賃増減の權利を與へることは危險である。夫れでは現在の判例以上半
歩をも進めるものでなく、これを態々成文法として角立たせるのは寧ろ退歩と云はねばなら
ぬ。

第二に感心出来ないのは法案の列擧した標準中には借家人側の事情を少しも顧慮包含して

ないことである。元來限りある収入を以て切り詰めた生活を營める者にとつては家賃が全収入額及び全生活費の幾割に當るかは生活全部の遣繰り上重大な問題である。今まで収入の二割を家賃に拂つた者が急に三割を拂ふことになれば生活豫算中何等かの費目に於て一割を削らねばならぬ。然るに法案の示せる標準に於ては寧ろ家主側の都合のみを回顧し少しも借家人側の都合を考に入れてない。私は以上第一の方法で科學的に『相當の家賃』を定めた上、各箇の場合に付き借家人及び家主双方の全生活事情を顧慮して之に相當の割引を加ふることが法律をして融通力あらしむる必要な事柄だと思ふ。即ち例へば法律を以て割引率の極限を定めて家賃は借家人の全収入の一定割合を越ゆることを得ずと云ふやうな具合に規定するとか、又極稀な場合を想像すれば、家主が家賃以外に収入なき困窮者なる場合には以上とは反對に家主側の事情をも參酌して家賃決定の基礎とするがよいと思ふ。

兎に角一方には科學的標準で精確にして且何人も承服し得るやうな家賃を定めつつ、之に各當事者の個人的事情をも參酌して、精確と情とを以て事に臨むにあらざれば此種の問題に

對する立法として満足な結果を期することは出来ない。

四

以上に於て、私は「相當の家賃」を定むる標準と其方法とを説き、「相當の家賃」の線を繼續的且科學的に trace する特別機關を設置すべきことを力説した。此機關を設置しさへすれば、訴訟の多數は事前に之を防止し得べく、又一度訴訟が起つても其落着は比較的容易且確實となり、従つて従來多數の地代訴訟に付いて見るが如く「相當の地代」が何等客觀的の根據なき裁判所任意の認定のみに依つて定めらるるが如き不當の結果を生じないやうになると思ふ。

併し此機關は單純な審査機關である。審判機關ではない。従つて此機關に關する問題の外家賃訴訟を審判すべき機關として、現在の裁判所以外、別に特別の審判機關を設くるの必要なきや否やを考へて見ねばならぬ。而して此問題は司法省當局に於ても考慮中なりと傳へら

れ、議會に於ても亦現に問題となりつつある。

現在の裁判所が、多額の費用と時間とを要求するが爲め、迅速な解決を要する事件及び小額の事件に適當せざることとは今や萬人の認むる所である。其結果實體法上裁判所の救済を求め得べくして、事實上之を求め得ざる者の少からざるは、是れ亦萬人の均しく認むる所である。形式上完備せる幾千百の法條と之を運用すべき司法機關があつても、實際上之を利用し得ない者が澤山あれば、此等の者にとつては整然たる法治國も何等の實益なき徵稅機關に過ぎぬ。『法の前に萬人を平等ならしめよ』之が佛蘭西革命の旗標であつた。近世的法治國は此理想を實現すべく生まれた。併しながら依つて實現された『平等』が唯形式的な名のみの『平等』に過ぎぬことに氣付いたとき、今まで唱へられた『法の前に萬人を平等ならしめよ』といふ叫聲は變じて、實質的平等を要求する聲と變つた。其の經濟的方面に於ける表現が即ち近世勞動運動の要求である。而して此要求は暴力的にしる平和的にしる今や各國に於て漸次實現せられむとしつつある。同じ傾向の要求は司法制度に對しても提出せられつつある。『裁

判の簡易化、小額裁判所の設置、此等は總て其要求に外ならぬ。

此要求に對する救済は歐米諸國に於ては裁判所及び辯護士の兩方面から提供せられつつある。佛獨を初め歐洲大陸に行はれて居る勞働審判所 *Conseil de prud'hommes*, *Gewerbegericht* や米國の諸都市に行はれて居る小額裁判所 *Small claims court* の類は前者の例である。又歐米の諸國に亘つて行はれつつある法律相談所 *Legal aid society* は後者の例である。同じ必要は我國にも大にある。現在吾國の各地方に債權を買受ける商買人が澤山あり、それが爲め幾多の弊害を生じつつあるは廣く世人の知る所である。少額な債權を取立てる爲め態々裁判所へ訴へることは目下の状態に於ては結局割に合はぬ。従つて縦令額面の半分乃至三分の一にても他人に賣り拂つて金にする方が徳である。是れ債權買受業の盛に行はるる所以である。或縣では此弊害を防ぐ爲めに債權買受業を禁止すべき縣令を制定したと傳へられて居るが、元來縣令を以て債權讓渡を禁止し得るや否やは憲法の解釋として既に疑問なるのみならず、縦令禁止し得るとしても狡猾なる債權買受業者は轉付命令其他の方法に依つて容易に其禁止を

潜ることが出来る。従つて斯る方法で債權買受の弊を防がむとするも事は殆ど不可能に近い。それより手續簡單にして費用少く、素人と雖も容易に近付き得るやうな小額裁判所を作つて小額債權と雖も容易に取立て得るやうにすれば、債權賣却の必要も自ら消滅する譯である。此設備を爲さずして債權賣買の弊を絶たむとするが如きは抑も本末を轉倒するものと謂はねはならぬ。此事實は吾國にも小額裁判所の必要あることを最も雄辯に語るものである。

斯くの如き『裁判の簡易化』は借家問題に付いても亦大に感ぜらるる。家主の側から云うても、現在の裁判所に依つて家賃の支拂を強制することは容易でない。従つて家主は自然會社其他の營業者に家賃取立を委託し易い。而して其結果家主借家人間に無用の中間商が入り従つて一方には結局家賃の形式で借家人に轉嫁される無用の失費を促し、同時に家主借家人間の關係を人情拔きの峻しい關係に陥らしめ易い。更に之を借家人の側から見ると、訴訟の費用を有せず又充分の時間を有せざる彼等は、縦令家主側の不法の振舞があつても之を裁判所に訴へて掛けをどふことが出来ない。斯くの如くむば百の借家人保護法も實は空文に均し

い。現に何等法定の権限なく従つて無論強制力もない警視廳の人事相談所にすら毎月多數の借家事件が訴へられると云ふ。若し今茲に借家問題に關する簡易な裁判所制度が作られたら、之に訴へて法の保護を乞ふ者が何の位増加するか分らない。以て其必要の程度を推知することが出來よう。

現に諸外國の例を見ても、例へば獨逸の借家人保護策は、我國の如き實體法の改正に初まらずして、寧ろ一九一四年十二月十五日最初先づ借家仲裁所 *Einigungsamt* を設置したるに始まり、次いで上記の借家人保護令、住宅缺乏救済令等を制定して漸次借家仲裁所の権限を擴大し且強力ならしめ、以て借家問題解決の重要な機關たらしめたのであつて、事は寧ろ手續法の改正から始まつて居るのである。

次に佛蘭西に於ても、一九一八年三月九日戰時家賃法を制定し、其第三四條乃至第五五條の諸規定に於て、家賃仲裁委員 *Commission arbitrale des Loyers* の組織、權限、手續等を定めて居る。此委員會の特色は家主代表者二人借家人代表者二人の外委員長として専門の裁判官を

一人加へて成り立つて居る事、手續は必ず先づ委員長の勸解に始まり、勸解効を奏せざる時始めて委員會の審理に附し、而して重要な法律上の論點が争となれば事件を管轄裁判所に移し、然らざる時自ら審決する事、尙此審決に對しては法律の違背又は委員會の越權を理由として直接大審院に上告し得る事等である。此仲裁委員會設置後初め六箇月間の成績に關する報告は、一九一九年二月一日の官報に發表されて居る。之れに依ると、施行後僅か六箇月の間に全國を通じて十五萬一千三百三十三件を審理し、中八萬一千八百三十五件即ち五十四パーセント強が委員會の審理に附した後管轄裁判所に移され、三萬九百六十二件が委員會に依つて審決され、残りの三萬八千五百三十六件は或は取下けられ或は尙審理中である。尙同一期間内に既に片付いた事件は六萬六千八百六十五件あつて、其數は毎月非常に増加の傾向があり、之を巴里のみに付て見るも實施後二月一千六百五十六件、三月四千八百八十四件、四月六千九百七十三件、五月七千六百六十六件、六月八千五百四十四件の解決を見て居る。此結果に對しては輿論も大體満足を表して居る（*Le Matin du 7 Fevr. 1919*）。

斯くの如く、借家事件に關する特別の審判機關は獨佛何れの國に於ても既に久しい以前から、住宅問題解決の機關として重要な働きをして居る。私は我司法當局者が『目下調査中』と云ふ口實で、審判機關に關する規定を全く度外視した法案を提出されたことを最も遺憾とするものである。

私は此審判機關と先きに説明した調査機關とが相俟ち相助けて活動すれば、借家問題の解決は迅速且容易となつて餘程好い結果を生ずることと信じ、議會が此點の規定を研究附加されむことを希望してやまない。

五

借家法第一條に『建物ノ賃貸借ハ其登記ナキモ建物ノ引渡アリタルトキハ爾後其ノ建物ノ付物權ヲ取得シタル者ニ對シ其效力ヲ生ズ』とある。前議會に提出された案には單に『建物ノ賃貸借ハ其ノ登記ナキモ之ヲ以テ第三者ニ對抗スルコトヲ得』とあつたのを改めて、新に『建

物ノ引渡」なる特別の公示方法を要求するに至つたのである。

従來の吾民法に依ると、『不動産ノ賃貸借ハ之ヲ登記シタルトキハ爾後其不動産ニ付キ物權ヲ取得シタル者ニ對シテモ其效力ヲ生ズ』(六〇)、(五條)從つて現行法に於ても、登記をしさへすれば不動産の賃貸借を以て『爾後不動産ニ付キ物權ヲ取得シタル者』にも對抗出來る。所が實際上賃貸人は多數の場合に其登記を諾せざるが爲め、賃借人は事實第六〇五條の保護を受け得ない。茲に於てか、家主は家賃値上其他賃借人との關係に於て面倒な問題が起り、容易に借家人の同意を得る見込のない場合には、之を強制的に解決する手段として家屋を第三者に讓渡す。すると新家主と借家人との間には何等の契約關係なく、借家人は舊家主に對する賃貸借を以て新家主に對抗し得ざるが爲め、新家主の家屋明渡請求があれば、賃借人は何時と雖も之に應ぜねばならぬ。賃借人は法律上新家主に對抗すべき何物をも持たぬ。新家主は其有力な地位を利用して……多くの場合舊家主とグルになつて……借家人を威嚇する。貸家が澤山あつて容易に他へ移轉し得る場合ならば格別現在の如く貸家拂底の際には、可成り過酷

な條件を提出されても借家人は結局之に屈服せねばならぬ。之れが現在の法律の下で借家人の不當に苦しめられる根本的原因である。之を無くなしきへすれば、他の弊害は多く之に従つて自ら消滅する。

其所で、從來と雖も裁判所は此民法の缺點を補充し無法な新家主の請求に對して借家人を保護する爲めに色々努力して居る。

其一は法律論に依る救済方法である。即ち賃借權も亦現行民法の解釋上新家主にも對抗し得べき物權であると云ふ理論を基礎として、眞向から借家人を保護しようとするのである。之れは九年三月二十日言渡の判決に於て東京地方裁判所が試みた方法である。賃借權物權論は岡村玄治氏の多年主張する所である(法學志林一七卷七號一四頁以下、同一八卷二卷一號五三頁)。右の東京地方裁判所判決は此と全く同じ思想を基礎としたものである。法の缺陷を救つて借家人を保護する爲め此理論を應用した裁判所の態度に對しては私も亦衷心より尊敬と同情とを感ずる。併し裁判所が借家人保護の理想を實現する爲めの法術として岡村氏の賃借權物權論を利用したこ

とは何所までも賛成出来ぬ。法制史を繙くと不動産賃借権は債権より化して漸次物權的に保護される傾向あることを發見する。併し或る權利が物權たるべきか又は債權たるべきかの問題は岡村氏の思考せらるゝが如く事物の性質上當然に定まる問題ではない。立法者は或種の對物利益を保護するのに債權的保護を與へさへすればいゝか又更に一步を進めて物權的に保護するの必要ありやを―社會各般の事情を參酌しつゝ―考へる。斯る考慮を経た上で各國の立法者は不動産賃借權を漸次物權化しつゝある。私は吾國に於ても今や大に物權化の必要があると思ふ。併し現行法全般の仕組は、其必要を充す爲めに表向き賃借權物權説を主張すべく餘りに不適當である。此事は私の嘗て詳しく述べた所である(法學志林一七卷一〇號一頁以下論五二九)。古來幾多の法規は判例に依つて事實上改廢された。併し其際裁判所の利用する法術は、法典全體の仕組上其基本を爲す所の理論を眞向から否定するが如きものであつてはならぬ。判決は事件に對する裁判所の理想を表はしたものに外ならぬ。併し其理想は現行法(判例其他慣習)に根據し従つて一般的妥當性を備へた巧妙なる法術に依つて表さねばなら

ぬ。其意味に於て右の東京地方裁判所判決は率直に過ぎる。萬人を點頭かしむるに足るべき巧妙さを缺いて居る。大審院が事件の上告に於て之を破毀したのは素より當然である（大審院九民二録二六輯一四一六頁）。其二は事實の認定に依る救済方法である。大審院は大正九年九月四日の判決（民二録二六輯一）に於て此方法を使用して居る。家主が現に他人をして賃借使用せしめて居る家屋を第三者に譲渡す。其際新家主は全く賃貸借の存在を知らざる事あるべく、知るも之を承継する意思なきことあるべく、又或は新舊家主間に賃貸借關係承継の合意あることもあるであらう。上記大審院判決の事案にあつては偶々此種の合意の存在が認定された。於茲か大審院は借家人が右承継の合意を承認すれば今まで舊家主との間に在つた賃貸借關係は全部新家主との間に移轉することを認めたる。此移轉は單純なる債權讓渡でも債務引受でもなくして、賃貸借關係全部の移轉である。無論之に付いて民法中何等の明文がない。従つて之に要する手續等に關しては學者間に議論があるけれども、其有效なることに付いては判例學說共に異説を聞かぬ（大審院大正四年四月二四日判決民二録二一輯五八）其所で裁判所が事實の認定に於て、新舊家

主間に賃貸借承継の合意ありたること認めさへすれば、借家人は新家主に對する關係に於ても保護される結果となる。無論新舊家主間にかゝる合意なく否反つて反對の意思の存する場合が多からう。併し現に借家人の居住して事實を知つて其家屋を買受ける人は——新に過酷な賃貸條件を提出して借家人に強要する意思ありや否やに拘らず之とは全く別問題として——舊家主に代つて賃貸人の地位に立つ意思を有するのが寧ろ普通だと思ふ。斯の如き場合に於ては新家主は——一定の條件(例へば法案第七條に定めたやうな條件)の下に家賃の増額を請求し得ることはあるとしても——濫りに家屋の明渡を請求出来ない。何となれば舊家主の爲した賃貸借は新家主をも拘束するから。従つて事實裁判所が事件の審理に際し、事の性質を理解して事實の認定に注意しさへすれば現行法の下に於ても可成り多數の場合に右承継の合意の存在を認めて借家人を保護することが出来ると思ふ。從來諸國に於て裁判所の力で法律が漸次改廢進化せしめられた幾多の事例を見ると、多くの場合裁判所は先づ當事者の意思を認定することから初まつて、次には意思を推測することに進み、終には意思を擬制し——従つて場合に依

つては當事者が明かに表示した意思さへも否認して——事實上或る法規の適用を全然廢除するに至る。佛國民法の解釋として過失 *faute* の觀念が段々客觀化して終には場合に依り無過失責任を認むると同一の結果に到達したるが如き其最も顯著な事例の一であり、又近時我國の裁判所が借地證文に記載した借地人に不利益な或る文言を單に「例文」に過ぎずして何等特別の意義を有せずと解釋して借地人を保護してゐるのも其事例の一である。此事實は法の發達進化に關して見逃すべからざる重要な事柄である。上記大審院判決は此種の手段に依つて借家人を保護する途の存在することを暗示するものである。裁判所の賢明なる判斷に依つて巧みに此手段が活用されれば、現行法のまゝでも借家人を保護し得る餘地は決して狭小でないと思ふ。

終りに其三は間接強制に依る救済方法である。家主が貸家を他人に賣つても舊家主借家人間の賃貸借は之が爲め當然に終了せぬ。従つて舊家主は借家人に對して債務不履行の責任を負擔せねばならぬ事があり得る。之れ亦學說判例の均しく認むる所である（債權各論五九四）。

（頁註三五參照）

新家主が無法な明渡請求を爲した爲め借家人が損害を蒙る事は決して稀れでない。此損害に對する賠償は一般に『引越料』其他の名義で支拂はれる。而かも之を支拂ふ家主は之を以て單純な恩恵なりと考へて道徳的に借家人を非難するのが通例である。成程貸家が有り餘る程なる場合ならば其損害は極めて少からう。併し現在の如く貸家拂底の際には其損害も自ら多額に上る。従つて借家人は家主の恩恵に依らず法律上當然に可成り多額の賠償を請求出來て然るべきである。裁判所が此事情の變遷に留意して、相當の損害賠償を借家人に與へることにすれば、之に依つて自ら無法な家主を抑制することが出來ると思ふ。

斯くの如く、現行法の下に於ても、裁判所の考へ次第に依つては、借家人を無法な家主から救ふ手段は尙多少ある。併し依つて與へらるる保護は、結局裁判所に依つて創造された私生子に外ならぬ。立法に依つて之を認知して其保護を精確且充分ならしめなければならぬ。法案第一條第一項は即ち其規定である。法案全體に對して少からざる不満を感じる私と雖も此第一條第一項の原則が一日も早く法律とならむことを希望して已まない。法制史を顧る

と、次の事を發見する。或人の所有不動産に對する他人の使用利益は當初先づ單に所有者の好意に依つて維持されたのみで、何等法律上の保護を與へられない。それが段段進んで、法律上保護を與へらるるに至る。而かも其與へらるる保護は當初先づ債權的に止まり、時と共に漸次物權的となる。

例へば、英法に於て、他人の土地を耕作する者は當初單に *Villain* と稱する農奴の一種に外ならなかつた。彼等は土地に附着して耕作其他の勞働 *base services* に従事しなければならなかつた。而かも其耕作地に對しては法律上保護せらるべき何等の權利をも有せず、地主の請求あれば何時でも返地しなければならなかつた。所が永年の慣習に依て此事實的使用利益は漸次に化して法律的利益となつた。尤も其最初の保護は單に莊園裁判所 *Manorial court* に依つて與へられたに過ぎなかつたが、後其慣例が普通裁判所 *King's court* に依つても認められ、エドワード四世(一四六一—一四八三)の頃には遂に吾國の永小作權に類する *copyhold* となつた。之と併んで單に一定の期間を限つて他人の土地を使用する權利 *Tenancy for a time*

certain も當初單純なる債權としてののみ認められたのに過ぎなかつたが、漸次物權的に保護せられ遂にヘンリー八世(一五〇九—一五四七)の法律 21 Hen. VIII. c. 15 以來は、賃借人が借地の占有を開始しなへすれば以後物權的保護 *Leasehold* を受くるに至つた。反之占有を始めない間は *Interesse termini* と稱して單に債權的保護を受けるに過ぎない。尤も賃借權の設定が *bargain and sale* 即ち土地使用權賣買の形式に依り且其代金支拂はれたる時は *Statute of Uses 1536* に依つて縱令事實上の占有開始なしと雖も物權的保護を受けた。

羅馬に於ては、不動産賃借人の地主に對する權利は終始遂に單純なる債權として保護されな過ぎなかつた。學者は其理由を説明して、羅馬に於ては不動産を賃借する者の地位は經濟上重きを爲さず、之を保護するの必要が社會上一般に認められなかつた爲めだと謂うて居る。尤も羅馬法に於ても其發達の末期にあつては先きに説明した大正九年九月四日の判決(民二六輯一二一、四〇頁以下)の事例に於けると同じく新舊の賃借物所有者相互間に賃貸借承繼の合意ありたるものとして賃借人を保護した例が少くなかつたやうに思はれる(*Code L. IV. tit. 65, loi 9*)。

之れは法律の變遷上注目すべき興味ある事例である。

此羅馬法の主義は、一方獨逸諸國に入つて今まで其所に行はれて居た日耳曼系の法律

それによると今日吾國などに行はれてるやうな羅馬法流の所有權を認めず尙も占有 (Gewere

を伴ふ以上賃借權も亦所有權と併むで物權的の取扱を受けた (Tierke, Deutsches Privatrecht) —

—を征服して、其所に羅馬法流の所有權觀念と賃借權債權主義とを植付け、遂に所謂「賣買は

賃貸借を破る」Kauf bricht Miete の原則を確立するに至つた。此原則は獨逸普通法上の大

原則として遠く獨逸民法第一草案にまでも及んだ。併し其以前既に一七九四年のプロイセン

普通法典 ALB に於ては賃借人が賃借物の占有を得た以上、以後其權利は物權的に保護され從

つて賃借物が讓渡された場合にも從來の賃貸借關係は當然讓受人賃借人間に移轉して其まゝ

存續するものと取扱はれ (Heuer geht vor Kauf)。其後現行獨逸民法も第二委員會以後輿論

の反對を容れて上記「賣買は賃貸借を破る」の原則を棄て、賃貸不動産讓渡の場合に關して新

に第五七一條乃至第五七九條の規定を設けた。大體プロイセン普通法典に於けると同様の原

則を採用するに至つたのである。

斯くの如く羅馬法の主義は一方獨逸諸國に入つて其固有法を征服したが、其と同時に佛國方面へも入つて其法律となつた。併し頓て多少の變更を加へられて賃貸不動産を無償に譲受けた者は賃借人に對して明渡を請求出來ぬ、有償に譲受けた者は請求出來るけれども相當の猶豫期間を與へねばならぬことになつた。所が大革命勃發後一七九一年九月二十八日——十月六日法律は更に變更を加へて、耕作地の賃貸借に付ては賃貸借期間の殘期六箇年以下なるときは明渡請求を爲し得ず、以上なるときは耕作地讓受人自ら耕作すべきことを約束する條件を以て明渡を請求し得る、反之借家に付いては革命前の法律が其まま行はれた。而して其後一八〇四年ナポレオン法典は更に一步を進めて賃貸借が不動産の讓渡以前確定日附を以て爲されたる限り讓受人は原則として明渡請求權を有せざることとなつた(一七四)。無論多少の例外はあるけれども(以上主として Planiol, Traité, 1, 2)。(Time edit., pp. 566 記述に據る)

以上諸國に於ける法律變遷の歴史は、不動産賃貸借權が債權より轉じて漸次物權的に變化し

つゝある事實を吾々に教へる。無論學術上嚴格なる意義に於ては不動産賃借權と雖も單に特別の效果を生ずる債權に過ぎずして物權にあらずとするのが獨(Oertman, Ed. 2, S. 504ff.)佛(及び其引用する諸書參照) (Plantol, loc. cit.)の通説であり、英に於ても亦而かく考へられて居る(Sherman Property, pp. 563 參照)併し私が茲に物權的に變化する傾向ありと云ふ意味は唯賃借人と賃借物との關係が漸次接近して賃貸人の仲介干渉する力が縮少せらるゝ傾向ありと云ふ意味に過ぎぬ。當面の問題たる不動産讓受人の明渡請求權が漸次制限せらるゝことは其傾向の最も顯著な象徴である。一體人間の生活に必要な物資に對する吾々の支配關係は漸次物權的に保護される傾向がある。何となれば債權は法律の強制こそあれ其實満足せらるゝや否やは畢竟債務者の自由意思に依つて定まるが故に、各人をして成るだけ他人の無法な拘束から免れしめる爲めには生活の必需品を成るだけ物權的に保護する必要があるからである。此傾向の最も大仕掛けに表はれつゝあるものは近世の勞働者が賃銀制度に満足せずして物資の國有制を要求しつゝある事例である。蓋し賃銀として支拂はるゝ金錢は經濟的に云へば實は一種の無記名

債權證書に過ぎざるが故に。抑も住は衣食と共に吾々人間の生活必需品である。之に對する吾々の需要は出来るだけ中間者を排斥した人對物の直接關係として保護されねばならぬ。借家權の物權化的傾向は實に此意味に於て重要な社會的意義を有する。吾國の新法案がフランス民法を去ること百二十年、ドイツ民法に後るゝこと二十年の今日、其第一條に於て借家權の物權化を計りつゝあるは——借家拂底して住宅に對する吾々の需要の如何に重要なかが一般人に依つて體驗せられつゝある今日殊に——誠に時宜に適した考であると思ふ。

學者に依つては、借家法を嚴重にして借家人の保護を厚くすると、反つて借家の減少を來すと云ふ主旨を誇張し、『第一條ニ依レバ建物ノ賃貸借ハ登記ナキト雖モ第三者ニ對抗シ得ルコトニナツテ居ル、其結果建物ノ賣買ハ極メテ危險トナル、賃貸借ノ存スルコトヲ知ツテ買ヒ取ルモ共ニ危險テアル、加之之ヲ抵當ニ取ルコトモ危險テアル』(中略)其結果トシテ建物ニ對スル融通ノ途ガ阻害セラレ、コトニナル』云々と云ふ理由で第一條の原則までも否定し去らんとする者がある(中島玉吉氏朝日新聞大)。併し此意見は先づ第一に今回提出され

た法案には前回のそれと異なつて「其ノ登記ナキモ建物ノ引渡アリタルトキハ」云々なるゲルマン法系の *Caveat* 思想に淵源する公示方法が添加されたことを無視するものであり、又法案第一條第二項及び第三項に在る建物譲受人保護方法をも無視するものであり、又生活の必要の前には「建物ニ對スル融通ノ途」の如きも或る程度に於て「阻害セラル、コト」を許さねばならぬと云ふ私法の近代的傾向を無視するもので公平なるべき學者の議論としては頗る物足りなく思はるゝ。私をして言はしむれば、第一條の原則は是非共——他の法條は一個條も通らず共——之を通過せしめねばならぬ。之に依つて生ずべき多少の弊害は他に出来るだけの方法を講じて之を防止すべきである。無論如何なる方法を講じても多少の弊害は残らう。併し立法の問題——殊に此種の問題に付いては——は畢竟利益衡量的の問題である。妥協の問題である。比較的弊少く益多きをとるより外途がない。今や住宅問題の急迫となれる今日、弊害の根本的原因にして、既に諸外國に於ても其例少き「賣買は貸貸借を破る」の原則を此まゝに存置しながら借家問題を解決すべき適當の法律を制定することがどうして出来るか。斯く

の如きは立法者に對して不能を強ひるに均しい。

六

右を以て、住宅政策全體と連絡なき借家法の危険なること、國家が家賃額に干涉する(第七條)のはい、が其干涉の尺度は科學的精確を缺いてはならぬこと、借家問題に關する特別審判機關の必要なること、『賣買は貸貸借を破る』の原則を制限する必要あること等借家法に關する主要の問題を説き盡した。

終りに法案を通覽して氣付いた二三の點に付き簡短に意見を述べて見たいと思ふ。

其一は『貸貸人ノ解約申入ハ一年前ニ之ヲ爲スコトヲ要ス』と云へる第三條第一項の規定である。之れに對しては『一年』は長きに失すると思はれることを一言するに止める。

其二は借家人の造作買取請求權を認めた第五條の規定である。此規定は從來地上權に付て存在した民法第二六九條の原則を借家關係にも及ぼさんとするもので、其内容に付いては多

く不服を感じぬ。併し造作問題の重心は法案に列擧せるが如き「疊、建具」等に存せずして、寧ろ他の點に存することを忘れてはならぬ。即ち世間普通に見る所の造作附——若しくは造作賣——貸家に於て『造作』と稱せらるゝもの、中に疊建具商品棚の如き附屬物品を包含するのは勿論だが、それよりも更に大切な構成部分は何れへば商店に付いて云へば、其『ノレン』名聲顧客其他當該の店そのもの、利用價値に外ならぬ。云はゞ家乃至場所に對するプレミヤムである。さればこそ或る人が新に店を建て、貸附ける際にすら造作賣貸家なるものがあり、場所の如何に依つては其造作代が幾千圓にも昇ることがあるのである。借家人の中には或は斯る造作代を佛つて借家を初めたものもあらうし、又或は借家人自らの努力の結果造作の價値を増大せしめたものもあらう。何れにせ其造作が賃貸借終了の際むゞゞ家主に依つて只取りされることは借家人の堪えざる所である。而かも其無代で取上げた『造作』が再び家主に依つて高價に新借家人に賣付けらるゝに至つては無法の極と云はねばならぬ。此種のプレミヤムが『權利』『地上權』等の名義で借地に付いて存在することは顯著な事實であり、陸軍士官の

馬丁が「株」と稱して主人を賣り買ひすること、人力車夫が人力車置場に駐車し得る權利(上認法律)められた權利ではなく唯彼等の或る者が組を爲して他の者(を)を賣買すること等は最も奇抜な例で除外し以て駐車場を獨占する習慣に基く一種の利益である)を賣買すること等は最も奇抜な例である。借家に付いては事は主として商店に關する。併し近來住宅に付いても造作代は可成り高價となりつゝある。造作の問題は一見疊建具等の物品に關する如くにして、實は此種の「プレミヤム」に關する。然るに法案が此點を除外したのは頗る奇條と云はねばならぬ。相當の案を具して之を保護することは決して困難でない。佛國議會が一九一九年の初めに於て、商店に關する此種の利益を「商業所有權」*Propriété commerciale* と稱して——保護せんと企てたことは、先例として大に參考するに足る。其法案及び議事の全體に付いては *Le Temps* (26, 28 Fevr., 5, 6, 11, 12, 14 Mars) を參照された。

其三は敷金其他家主の家賃請求權確保に付いて何等の規定なきことである。敷金に關する慣習は地方に依つて必ずしも同一でない。併し東京に行はるゝ敷金は明かに家賃其他借家人の負擔すべき債務の擔保金である。而して從來敷金は家賃の三箇月分に相當するを通例とし

たのに近來其額が著しく増大され中には一年分を要求するものさへあると傳へられて居る。法案は此點に付いて何等規定して居らぬ。けれども、何等かの方法に於て之を制限するの必要あるは萬人の均しく認むる所である。無論敷金問題と共に考ふべきは家主側の家賃取立を容易且確實にすることである。現在の如く家賃の取立が容易でない以上、家主が敷金の増額を計つて萬一に備へんとするのは寧ろ當然である。故に一方には何等かの方法で家賃の取立を確實にすべき方法を講じ、之と相應じて敷金を制限すべきであると思ふ。尙家賃其他借家人の不法行爲に因る賠償債權等の取立困難なることは獨り敷金を増大せしむるのみならず、惹いては家賃額にも影響を及ぼす。何となれば家主は取立の困難を見越して其危険を借家人に轉嫁するから。故に取立を確實容易ならしむることは獨り家主の利益なるのみならず、惹いては借家人の利益ともなるのである。

其四は本法の適用範圍である。法案第十條には「本法施行ノ地區ハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム」とある。其意味は東京大阪其他大都會にして借家問題の最も困難な地方にのみ施行しようと云

ふのであらう。法案が従来普通の法令に於けるが如く無用の劃一主義を採らざるは大にいい。併し私は此外建物の種類に依つて亦法規を異にして然るべきだと思ふ。丸の内に聳ゆる東京海上ビルディングと深川邊の九尺二間とが同じ法規の下に立ち、商店と住宅とが同一に規定されることは決して合理的でない。此事は我國の如く家屋の種類が極めて雑多な國に於ては一應考慮を加ふる必要があると思ふ。

大正十二年 七月 一日印刷
 大正十二年 七月 三日發行
 大正十二年 十二月 一日十版

震災版

定價金貳圓六拾錢



用効の噓

著者 末弘 巖太郎

發行者 東京市芝區愛宕下町一丁目一番地
 山本 英

印刷者 東京市小石川區久堅町一〇八番地
 東 勇 治

發行所

電話芝 一六三八號
 二八五四號
 四三〇三番

改造社

東京市芝區愛宕下町一ノ一

振替東京八四〇二番