

## スペイン不動産法の概要

### 1. 不動産に係る主な法令

#### (1) 憲法

スペイン憲法 33 条 1 項は“私的所有権および相続権は認められる。”と規定している。また、第 149 条 1 項 8 号は、“登記および公署証書(instrument público)の整備は排他的に国の管轄である。”と規定している。

#### (2) 民法典

スペイン民法典(1889 年 7 月 24 日政令)では、その第 2 編に“物、所有権およびその変更”が規定され、第 3 編に“所有権取得の諸様式”が規定されている。その内、第 334 条は、不動産の内容を次のように規定している：

- ①土地、建物、道路、土地に定着したあらゆる種類の建造物。
- ②土地に結合している、または、ある不動産の構成部分である、樹木、植物、収穫前の果実。
- ③しっかりとある不動産に結合されているもの全てで、壊さないで、または、損なわないで、それから分離できないもの。
- ④彫像、レリーフ、絵、または、その他の装飾物で、不動産の所有者が土地に永久に結合させることを意図して、建物または地所に設置したもの。
- ⑤～⑨省略
- ⑩公共事業の行政利権(concesiones administraciones)、不動産上の地役権及びその他の物権。

また、その第 605 条から 608 条に不動産登記を規定している。605 条は、“所有権登記所は、所有権および不動産上のその他の物権に関する（法律）行為および契約の登記または付記登記を行うことを目的とする。”と規定しており、当該登記所は不動産に関する法的状況の公示を目的とする行政機関であると定義されている。この表現からわかるように、スペインでの不動産登記は、（法律）行為および契約の内容を公示する権原（証書）の登記となっており、登記の記載内容は我が国の場合と異なり、かなり詳しくなされている（売買での所有権移転登記の場合、不動産の表示・位置、担保の有無、売主の身分関係、夫婦財産制の関係、買主の身分関係、納税者番号、売買契約日、代金、介在公証人、移転税の支払、などが記載される）。

スペイン民法典には、我国民法 175 条のような物権法定主義の規定がないので、物権創設の自由に関して論争がある。

#### (3) 抵当法(Ley Hipotecaria)

民法 608 条は、“登記または付記登記の対象たる権原（証書）、それらの方式、効果および消滅、所有権登記所の管理の態様および登記の料金の決定については抵当法の規定による。”とし、

抵当法に委任している（最初の抵当法は1861年2月8日の法律で、現行の抵当法は1946年2月8日の政令で承認された全面改訂判）。その細目は、1947年2月14日の政令で承認された抵当規則(Reglamento Hipotecario)で規定されている。スペイン抵当法の特徴は、ゲルマン的の制度とスペインの慣習との混合となっている点にある。

#### (4) 土地法 (2007年5月28日)

この法律は、スペイン国土の土地に関連する、市民の憲法上の権利の行使および義務の履行における公平を保証する基本的条件を定め、また、土地法制度の経済的・環境的基盤、その価値評価および行政機関の財産上の責任を規定している（第1条：目的）。つまり、土地に関する市民の権利・義務、土地利用計画、土地の評価基準、土地収容、行政による補償、建物目的の地上権（後述する）、等が規定されている。

#### (5) 水平所有権法(Ley de Propiedad Horizontal)

建物の区分所有については、民法396条がその基本的概念を規定し、同条4段（この種の所有権は特別な法規定により規律され、また、それらが許容する範囲で、利害関係人の意思により規律される。）に示される“特別な法規定”が水平所有権法で、主に、区分所有者間の利害調整規定となっている。最初の水平所有権法は1960年7月21日の法律で、1999年に改定されている。因みに、Propiedad Horizontal とは、ある piso の所有者はその piso の上下の空間の所有者ではなく、その所有権は水平（horizontalmente）に広がっていることからそう呼ばれている。

登記に関しては、まず、土地の登記 folio に Obra nueva y Propiedad Horizontal の登記欄を設けて、そこに建物全体の表示、所有権原、各構成 piso（または local）の（家屋）番号と持分が記載される。そして、異なる不動産番号を持つ各別の folio に各 piso（local）が登記される。

#### (6) 建物賃貸借法(Ley de arrendamientos urbanos)

1936年～1939年の内戦の結果生じた住宅・店舗不足により需要・供給に基礎を置く民法規定の単純な適用が困難になったことから建物賃貸借を規制する法律が1946年に最初に制定され、1994年に最終改正されている。

#### (7) 農地賃貸借法(Ley de arrendamientos rústicos)

農地の流動化を目指す、農地賃貸借を規定した最初の法律は1935年3月15日の法律であり、種々の改定を経て2003年法律49号が現行の基本法である（2005年11月一部改定）。

## 2. 不動産所有権の取得

### (1) 所有権の取得

民法第609条は所有権の取得・移転について次のように規定している：

所有権は、先占で取得される。

財物についての所有権及びその他物権は、法律により、贈与により、有遺言および無遺言の

相続により、並びに、引渡しを介しての一定の契約の結果により、取得および移転される。

更に、時効により取得できる。

不動産の（無主物）先占はほとんどないと考えられる。“法律による”とは、公売が該当する。

## (2) 権原(título)と様式(modus)

スペインでの所有権取得に特徴的なことは、609条に見られるように、物権変動の意思主義ではなく、引渡し(tradición)と言う様式(modus)が必要なことである。これは、ローマ法の勅法彙纂第2巻第3章第20勅法(Código 2,3,20)の“物の所有権は引渡しによって始めて移転するのであって、単なる契約だけでは移転しない。”との規定を引きずって、スペイン法でも所有権取得・移転には契約等の権原(título)のみならず引渡しなどの様式(modus)が必要とされる。このことは、1861年抵当法の前文が、“ローマ法を引き継いでいる、我々の法律は、権原と取得態様間に差違を設け、権原は単に債権的請求権を生じさせ、財物上の所有権は……単に引渡しから生じさせられる。”と述べていることから分かる。物の引渡しに関しては、民法第1462条は、“買主の支配と占有下に置かれたとき売却物は引渡されたものとみなされる。公正証書を介して売買がなされるときは、この公正証書の作成は契約目的物の引渡しと同等である。……”と規定し、公正証書作成で引渡しが擬制されている。不動産売買の場合、所有権移転登記をするには公正証書である必要があるため、作成時点で移転することとなる。

## (3) 時効取得

スペイン法では、前述のように、時効を、所有権および財物上のその他の物権を取得する態様(modus)と構成している(609条)。時効には、所有権等を取得する取得時効(prescripción adquisitiva o usucapión)と、権利や請求権(acciones)が消滅する消滅時効(prescripción extintiva)がある。取得時効は、時効取得者がある特定の必要条件を満たした占有をなすことで生じる。

時効取得には、通常時効取得(usucapión ordinaria)と特別時効取得(extraordinaria)がある。前者は、時効取得者が取得において善意と正権原(justo título)の条件を満たした場合の時効取得で、後者は、占有のみに依存する時効取得である(善意と正権原は不要)。時効にかかる財物については、1936条が“人の商取引に在る全ての財物は時効にかかる。”と規定している。但し、公所有物は原則として時効にはかからない(憲法第132条1項)。

(通常・特別)時効取得には、時効取得者による占有が必要である。この占有には、所有の意思、平穩、公然、無中断の条件が必要である(1941条)。スペイン民法には、日本民法186条1項のような推定規定はないので、所有の意思、平穩、公然については時効取得を主張するものが証明しなければならない。占有者の自分は名義人(titular)ではないという単なる承認は取得時効を中断させる(1941条)。所有の意思は、占有者の外部へ財物または権利を自己のものとして保持または使用・収益していること示す行為により性格づけられるもので、単なる主観的意図では足りない(1995年10月25日最高裁判決)。

所有権等の通常時効取得には、善意および正権原で財物を法律が規定する期間占有する必要がある(1940条)。一般に、所有の意思を持つ占有者は正権原で占有していると推定されるが

(448条)、時効取得の場合は、正権原を主張するには、それを証明しなければならない(1954条)。善意については、434条の占有者の善意の推定により、占有者は(悪魔の証明と言われている)善意を証明する必要がない。悪意を主張する者が悪意であったことを証明する必要がある。

占有期間については、動産の通常時効取得では3年間(1955条)、不動産の通常時効取得で、現住者間(時効取得者と取得される者が同一市町村(?)に住所を持つ場合)は10年間、隔地者間(両者が異なる市町村に住所を持つ場合)は20年である(1957条)。ここで、外国または海外に居住している者は隔地者とみなされ、期間の一部が隔地者の期間であって、一部が現住者である場合は、隔地者の2年は現住者の1年と計算される(1958条)。特別時効取得については、無中断の占有期間は動産では6年、不動産では30年であるが、正権原・善意は要求されず、また、現住者・隔地者の区別もない。しかし、占有の形態は通常時効取得と同じであり(所有の意思、平穩、公然、無中断は必要。)、所有者としての占有意思では不十分で、その意思を行為に変えることが必要である(1984年6月19日判決)。

時効取得の効果は、その要件が満たされると生じるが、援用するかどうかは時効取得者の意思自治に委ねられている。裁判官が職権で時効を取上げることはない。通説では、時効取得はその占有開始に溯って効力を有する。完成した取得時効を放棄することはできるが、引き続き時効の権利を放棄することはできない(1935条)。

時効取得による所有権の取得が、その財物上に課されている物権を消滅させる(原始取得)かについては、学説の対立があったが、この点については、抵当法第36条4段目で立法的に解決されている。本条によると、抵当権(不動産を直接使用・収益しない物権)は消滅しないことになる。

### 3. 不動産登記

前述したように、不動産登記に関しては抵当法が規定している。スペインでの不動産登記の特徴としては：

#### (1) 物的編成主義である。

抵当法243条は“所有権登記は、対応する登記簿内に各不動産(finca)について特定の用紙を開いて実行される。”と規定し、登記は不動産毎になされること(物的編成主義)を規定している。一方、登記簿の編成の仕方には人的編成主義がある。ここでは、登記簿は不動産の権利者を標準として編成される。この制度を採用している国としては、フランスとイタリアがある。それらの国では登記官は物権変動の有無を実質的に審査する権限を有せず、また、登記は対抗要件であり、公信力はないと言われている。

#### (2) 権原の登記である。

抵当法2条は、所有権登記所に登記できるものとして、1号で“不動産所有権または不動産上に課されている物権の移転的または確認的権原(証書)”、2号で“用益権、居住権、永小作権、抵当権、地役権およびその他の物権を設定、承認、移転、変更または消滅させる権原(証書)”を規定している。このように、スペインの法制では、原則として登記できるものは権原(証書)

書)としている。

### (3) 登記に公信力がある。

民法 606 条は“所有権登記所に適法に登記または付記登記されていない不動産所有権の権原（証書）または不動産上の他の物権の権原（証書）は、第三者を害さない。”と規定し、原則的には登記は対抗要件としている。原則的と言うのは、スペインではある一定の要件を満たすと、登記に公信力が与えられているからである。つまり、抵当法 34 条は、“（権利を）移転する能力を有していると登記に表象されている者から有償名義で或る権利を善意で取得した第三者は、一旦その権利を登記すると、たとえ、以後同じ登記に証されていない原因によって譲渡者の権利が無効とされ、または解除されたとしても、その取得を保持する。”と規定し、これらの要件を満たすと、例え、無権利者から取得してもその取得が保護されている。

### (4) 登記所の構成

所有権登記所（マドリッド県には約 120 ヶ所、マドリッド市には 53 ヶ所）は登記人の資格を有する公務員が自身で運営する事務所で、フォーリオ（folio）で構成される帳簿が置かれている。不動産は、登記されると、番号を振られて、フォーリオが割当てられ、その法的履歴を開始するが、登記することは一般に任意である。

各登記所では原則一人の登記人がその任に当たっている（登記人の下にその登記所に雇用された職員と補助者がいる）。登記人は、厳密な意味では公務員ではない。つまり、登記人は国からではなく登記手数料から報酬を受けとり、その手数料で登記所を運営し、自身の民事的業務危険を負っている。しかし、単に自由な専門職というわけでもなく、公的機能を実現しているので、登記人は公務員（抵当法 274 条 2 段がこのことを規定している。）と法律専門職（規則 536 条がこのことを規定している）の 2 重の性格を帯びている。登記人になるには競争試験（oposiciones）（原則 2 年に一回実施）に合格する必要がある。競争試験に受かった者は就任資格者団を構成し、登記所に空席ができれば、Tribunal censor が定めた順番に従って、法務省が登記人に指名する。

### (5) 公証人の役割

所有権登記所に登記できる権原の主な種類は抵当法 2 条に規定されており、同 3 条は、それら権原を登記するためには、法令が規定する様式の公正証書（escritura pública）、執行令書（escritura ejecutoria）または司法機関または政府もしくはその機関が発する公署証書に明記されなければならないと規定している。このように所有権登記において公証人は大きな役割を果たしている。つまり、スペインでは不動産について売買等の契約をするには先ず公証人の所に行かなければならない。公証人は当事者に助言し（特に法的知識のない者に）、それらが実現したい法律行為を文書化する。次に、所有権登記所に公証人が作成した公正証書を持参する。公証人は、スペインでは権威ある法律家であり、登記人と同様に厳しい資格試験に合格しなければならない。

#### 4. 不動産取引に係る諸税金・手数料

##### (1) 不動産業者の手数料

物件価格の 2.5%～3.0%

##### (2) 公証人の報酬（売買公正証書作成）（端数省略）（1989年11月17日政令1426号）；

価額が€ 6,010 を超えない場合€ 90 で、€ 6,010 以上については逆累進で価額区分に応じて 4.5/1,000、1.5/1,000、1/1,000、0.5/1,000、0.3/1,000 が適用され、€ 6,010,121 を超える分については、公証人は依頼者と協議して決めた額が適用される。

（例、€ 500,000 の物件では、€ 507）

（参考：遺言書作成は€ 30/依頼者、婚姻契約書€ 30、委任状一般€ 30）

##### (3) 登記手数料（売買による移転登記）（端数省略）（1989年11月17日政令1427号）

価額が€ 6,010 を超えない場合€ 24 で、€ 6,010 以上については逆累進で価額区分に応じて 1.75/1,000、1.25/1,000、0.75/1,000、0.30/1,000、€ 601,012 を超える分につき、0.20/1,000。但し、€ 2,181 を上限とする。

（例、€ 500,000 の物件では、€ 274）

（参考：所有権証明書は€ 9、（証明力のない）情報通知書は€ 3）

##### (4) 財産移転税（自治州へ納付）（1995年5月29日政令828号）

不動産の移転、および、不動産の上への物権（担保物権を除く）の設定・譲渡の場合は、6%

##### (5) 増加価値税（Plusvalía）（市町村へ納付）

購入時の価額より売却時の価額が上回っていると、超過分に最大 30%（税率は市町村が決定する）を乗じた額が増加価値税となる。無償移転にも適用されるが、相続の場合は市町村によっては、課税標準が最大 95%減額される。

#### 5. 不動産上の権利

##### (1) 用益権

用益権(usufructo:ラテン語の *usus*（使用）と *fructus*（果実、収益）との造語)は、当事者の意思、法律の規定または時効により生じる。約定用益権は *mortis causa* または *inter vivos* で、有償または無償で設定できる（468条）。法律の規定では、相続における配偶者の遺留分が遺産の用益権である（834条）（これが用益権発生の大部分となっている）。用益権の主体については用益権者となることに特別な規定はない。しかし、民法 515 条は、法人については用益権の期間を最大 30 年と制限している。これは、用益権は用益権者の死亡で消滅する（民法 513 条 1 号）が、法人はその存続期間が不定であることによっている。用益権の消滅については、民法 513 条が規定している：①用益権者の死亡、②設定した期限の経過、または、設定権原で規定された解除条件の成就、③用益権と所有権が同一人に帰す混同、④用益権者の放棄、⑤目的物の完全な滅失、⑥設定者の権利の解除、⑦時効、である。

## (2) 居住権 (derecho de habitación)

民法 524 条 2 段が居住権を規定している。住居の一部を占有する居住権者には、住居に関する修繕費用と税金の支払義務はない。居住権は物権の性質を有しているため、居住権者はその者が占有する住居の上に直接の支配権能を保持し、住居の占有を保持させるために所有者の介入は必要とはされていない。但し、第三者に賃貸・移転することはできなく (525 条)、用益権と同じく居住権者の死亡により消滅する。

## (3) 地役権(servidumbre)

民法 530 条 1 段は、“地役権は、ある不動産の上に、他人の不動産のために課される負担である。”と規定し、同 2 段は、“地役権が、その利益のため設定される不動産を要役地と呼び、それを被る不動産を承役地と呼ぶ。”と規定する。この地役権には、いわゆる (土地) 地役権 (servidumbre predial) と人的地役権 (servidumbre personal) がある。

人的地役権については、民法 531 条が、“更に、地役権は、それが課されている土地が属していない者の利益のために、またはある共同体の利益のために設定することができる。”と規定し、不動産 (土地) 以外の利益のために設定できることを示している。人的地役権の例としては、民法に現われているものとして放牧地役権 (民法 603 条)、薪地役権 (同 604 条)、山の幸地役権 (同 604 条) がある。その他、判例では、バルコニー地役権と窓地役権が認められている (1908 年 11 月 30 日最高裁判決)。人的地役権は、存続期間を永久にでき、他人に移転することができる。また、抵当権の目的とすることもできる (抵当法 107 条 5 号)。その他、わが国の相隣関係とでも言うべき地役権がスペイン法にある。それは、隔壁地役権 (servidumbre medianeria) (民法 572 条) である。

## (4) 永小作権 (enfiteusis)

スペイン民法は永小作権を“分離された所有権 (利用所有権 (dominio útil))”のように規定している。直接の所有者を年毎の定期金 (借地料) を受領できる共有者と見て、利用所有者を不動産を占有し使用・収益する共有者と見ている。永小作権は、inter vivos または mortis causa の法律行為で設定され、また時効によっても設定でき、所有権登記所に登記できる。設定者の権利として、29 年おきに永小作権者に永小作権を承認させる権利 (同 1647 条) (これは、30 年の所有権の時効取得を免れるためにする。) がある。

## (5) 地上権 (derecho de superficie)

地上権は、その名義人 (地上権者) に他人の土地に建物を建てて、または、植物を植えて、その建物または植生の所有権を保持する権能を与える。地上権は民法典に規定されていない。最初に地上権を規定したのは 1956 年 5 月 12 日の土地・都市計画法で、都市計画の中で建物の建築を促進させる目的でこの権利が設定された。地上権は、土地の所有者が設定ことができ、物権形成のいかなる方法 (inter vivos でも mortis causa でも、有償でも無償でも) によっても設定できる。住宅地地上権については、2007 年土地法の 35 条は、その効力要件として、

その設定の約定は公正証書でし、所有権登記所に登記しなければならないと規定している。公正証書には期間を定めなければならない、その期間は 99 年を超えることはできない（期間終了後、建物は土地所有者のものとなる）。移転可能で、水平所有権の建物建設も可能である。地上権の消滅には、物権消滅の一般事由が適用されるが、その他に次のような特別の消滅事由がある：①地上権存続期間の経過（最大 99 年）。②地上権者が設定契約で約定した期間内に建築しなかった。

#### (6) 建物賃貸借 (Arrendamientos urbanos, 1994 年 11 月 24 日法律 29 号)

農地と建物賃貸借に関しては、民法第 4 編第 6 章（賃貸借契約）で大まかに規定されているが、民法規定は基本的に契約自由の原則によっており、賃借人保護が充分ではない。また、民法 1571 条には、“売買は賃貸借を破る”趣旨の規定がある。建物賃貸借を規制する法律は 1946 年に最初に制定され、1994 年に最終改正されている。1964 年の改定で強制的契約更新制が導入されたが、賃借人側に不評であったため、良好な住居の供給が進まず、85 年改定で、強制更新制は廃止された。現行制度では、賃貸借の最低期間制度(5 年間)が導入され、原則、契約期間（または法定最低期間）が満了すると、当該契約は終了する（住居を明渡すか、新たな契約を締結する）。賃料は当事者が自由に決めるが、増減は消費者物価に依拠する。契約の方式は自由であるが、当事者は互いに書面での契約締結を要求できる。また、住居利用以外の建物賃貸借制度が導入され、これには、主として意思自治の原則が適用される。面積 300 m<sup>2</sup>以上の住居または年の賃料が年の最低賃金(€ 8,736)の 5.5 倍以上の住居には本法は適用されない。

#### (7) 農地賃貸借 (Arrendamientos rústicos, 2003 年 11 月 26 日法律 49 号)

農地賃貸借法によると、契約期間は最低 5 年間としなければならない、契約期間を定めなかったときは、3 年間で合意されたものとみなされる。また、3 年未満の契約は無効である。契約期間（または法定期間）経過するとき、当事者の終了意思がないと、契約は更新されたものとみなされる。以後、同じことの繰り返し。賃借人になるには一定の資格（農民等）が必要で、賃借人には優先取得権（先買い権、買戻し権）がある。

賃貸借の登記については、民法第 1549 条が、“第三者に関しては、所有権登記簿に適法に登記されていない不動産賃貸借は効果を生じない。”と規定している。その効果としては、不動産所有権の取得者は移転者の地位を継承することにあり、賃貸借は、前主が契約した期間有効となる（登記がない場合でも、法定最低期間は保証される）。