パリの中庭型共同住宅家屋の集合化要素としての共有境界壁の 形成過程に関する考察

PROCESS OF FORMATION OF THE COMMON WALLS AS ELEMENT OF CONNECTION OF APARTMENT HOUSES IN PARIS

鈴木 隆*

Takashi SUZUKI

We analysed the process of formation of the common walls (murs mitoyens) as element of connection of apartment houses composing the traditional urban fabric of Paris, referring to the notarial deeds, and we conclude as follows. He who acquires first a lot to build a house constructs a common wall, in such a way that either it strides a limit between adjoining houses or it does not cross that limit, and then the neighbour acquires the common ownership of the wall. In general, the former method of construction of the wall is taken when the continuity of the axes of the walls is necessary and a correspondence of the land-use of adjoining lots is assured or probable, while the latter one in contrary cases. These alternative methods reveal a positive attitude as well as a system of adjustment of interests concerning the common walls.

Keywords: Common walls(murs mitoyens), Apartment houses, Connection of houses, Lot-line, Paris, 19th century
共有(境界)壁、共同住宅家屋、家屋集合、敷地境界線、パリ、19世紀

1. はじめに

1-1. 問題設定

現代の一団地の開発が行われる以前に形成されたパリの伝統的な市街地は、敷地の前面および側面の境界線に建物壁面を置いて敷地毎に建設された、中層の中庭型の内部が住戸(appartements)に分割された共同住宅家屋(maisons)の集合体として捉えられる。そうした市街地はフランスおよびヨーロッパの他の多くの都市においても見られ、市街地の空間構成の一つの典型をそこに見出すことができる。そして、それは、敷地の境界線に建物壁面を置くことを許容する、比較的自由度の高い土地利用の結果として生み出された¹⁾。特に、道路沿いに建物が連続して並び街区が一体の構築物であるかのような市街地の景観を生み出す要因となったのは、敷地の側境界線への建物壁面の設置であり、さらに、隣地との境界線の上に設置され双方の家屋(土地と建物を含む)の所有者が共同で所有し利用する共有境界壁(mur mitoyen; 以下、共有壁という)の存在である。

ヨーロッパの都市における共有壁の歴史は古く、古代ローマにおけるその存在も知られている²⁾。共有壁は、フランスにおいて、革命(1789年)前のアンシャン・レージュム(旧体制)期のパリやその他の都市においても用いられ、革命後の近代には民法典の中に共有壁に関する規則が定められ、共有壁は社会的および法的に認知

されながら家屋の集合化の重要な要素として存在し続けてきた。現代のパリの都市計画の規則も、ほとんどの地域において、既存の都市空間を特徴づける道路沿いの建物の連続性を維持するために、道路から一定の距離(20m)までの敷地の部分では側境界線への建物壁面の設置を原則とし、共有壁をもつ中庭型家屋の都市計画上の存続の可能性を開いている³⁾。伝統的な都市空間の存続に配慮したそうした都市計画上の対応は、他の都市においても見られる⁴⁾。

パリの伝統的な市街地を構成する中庭型家屋の成立条件の一つである側境界線への建物壁面の設置を究極化したところに生み出された共有壁は、二つの家屋が壁を共有し共用することにより合理的な敷地の利用を可能にすると同時に、個別の建築行為によってつくられる単体の家屋を集団として把握する意思を体现する家屋の集合化の要素として、重要な意味をもつ。共有壁の法的位置付けに関する研究は見られるが、共有壁の具体的な形成の過程は必ずしも明らかではない⁵⁾。本稿の目的は、共有壁の形成過程を具体的な事例に即して明らかにすることによって、単体家屋の集団としての市街地の形成過程における相隣的な土地利用調整の実態を知ることにある。

1-2. 研究の方法と対象

アンシャン・レージュム期から近代にわたるパリの市街地の歴史的

* 獨協大学 教授・工博, Docteur

Prof., Dokkyo University, Dr. Eng., Docteur

な形成は、しばしば、まとまった土地を建築用画地に分割して譲渡する画地分譲 (lotissement) によって行われてきた。そこで、共有壁の形成の経緯を事例に即して具体的に解明するため、ある程度集約的な市街地形成の機会となる画地分譲に伴う共有壁の形成に関する事実を資料によってつきとめ、それに分析と考察を加える。

19世紀前半のパリでは、急速な人口の増加を背景として市街地周辺部で多くの画地分譲が展開され、それによって生み出された地区は今日の都心周辺の典型的な市街地となっている。その時代には既に民法典の共有壁に関する規則が適用されていたが、民法は一般的な調達の基準を定めるにとどまり、共有壁の建設はしばしば当事者の合意による契約に従って行われた。そこで、共有壁の形成に関する民法の調達の仕組みを把握した上で、19世紀前半に開発されたパリの主要な画地分譲地区の中から、敷地毎の詳細な分析を行うのに適当な規模であることも考慮してサン・ジョルジュ地区 (図1) を対象として選び、画地の分譲からその後の家屋の建設までの具体的な経過を、画地や家屋の売買に関する公正証書原本によって辿り、その中から共有壁の形成に関する事実を捉えて、分析と考察を行う。分析および引用に直接関わる公正証書原本 (フランス国立古文書館所蔵) ならびに文献は該当する注に記す。本論中の図は公正証書原本および不動産台帳図 (plans cadastraux) によって作成した。

図1 対象地区の位置(左)と分譲後の地割り(右:実線)

2. 共有壁に関する民法上の調達の仕組み

共有壁は共同で所有され利用されるので、その存在や利用についての当事者の間の関係を定めることが重要な問題となる。当事者の間で取り決めがなされている場合はそれに従って、そうではない場合は民法典に定められた規則に従って問題が処理される。民法典はアンシャン・レジーム期に存在していた地域の慣習法などを考慮しながら19世紀初頭に全国的に適用される規則として編纂され、その後の改正を経ながら今日に継承されている。民法の規定は慣習法の内容も考慮して定められたのみでなく、その規定の中にも慣行等が存在する場合にはそれを優先することが記されている場合があり、民法の考え方の中には従来からの慣習や慣行が反映されている。民法には、共有壁の認定、隣地の境界壁の一方的な共有化、共有壁のかさ上げ、および共有壁の利用等に関する規則が定められている。

共有壁の認定に関して、民法は、反証となる証書もしくは表徴が存在しない場合は、建物相互あるいは中庭や庭園相互を隔てる境界壁を共有壁とみなすという原則を定め(653条)、その限りでは境界壁を積極的に共有壁と認める立場をとる。そして、共有の反証となる表徴として、民法は、片方の敷地に雨水を落とすことを想定した壁の具体的な性状 (頂部の傾斜、笠石や水切り石等の装備) を掲げる

(654条)。しかし、それらは当事者の意思が明確でない場合に類推するための規則であり、当事者の意志によって作成された不動産売却契約証書などの証書類がより優先度の高い共有壁の認定の根拠となる。また、隣り合う双方の敷地に跨って設置された壁については、共有を裏付ける証書等が存在しない場合は、民法にも類推の規定がないため、それが共有壁と認められるか否かが実際上問題となり、その問題をめぐっては異なる見解が存在する⁹⁾。いずれにしても、当事者の意思を表した契約証書等の存在が、共有壁の認定もしくは成立において重要な意味をもつ。

壁が隣地との境界線を越えないで、それに接して設置されている場合は、隣地の所有者は、壁本体と用地の費用の半分を壁の所有者に支払って、一方的に壁の共有権 (mitoyenneté) を取得することが認められる(661条)。市街地の形成はしばしば敷地毎の建築行為の積み重ねによって進展することに鑑みると、民法のその規定は、後から建築に着手する者が費用を分担して隣地の既存の壁を共有壁として利用するという現実的な共有壁の形成の仕組みを認めたものといえる⁷⁾。しかし、壁の建設者の側からは、隣地の所有者に対して共有権の取得を強制することはできないので、そこに共有壁の形成の仕組みとしての一種の限界があるともいえる。

共有壁の共有権者は、民法上の権利として、他の共有権者の同意を得ることなく、一定の範囲内で壁を利用すること (建物の支持、梁および根太の一定限度までの埋設) が認められる (657条)⁸⁾。民法はさらに別の規定において、共有壁に工作物を支持させあるいは埋設するためには、他方の共有権者の同意を得るか、もしくは、同意が得られない場合は他方の権利を侵害しないよう専門家が定めた必要な措置を講じなければならないとする (662条)。後者の規定は、前者の規定による利用以外の、共有壁の耐久性や外観を損なうおそれのある利用行為に適用されると解釈されており、現実にはしばしば行われた共有壁への暖炉や煙道の埋設等がこの規定との関係で問題となる。それについては当事者の合意による解決が求められる。

共有壁の共有権者は、さらに、自らの費用で一方的に共有壁をかさ上げすること、そして壁の修繕上それが困難な場合には自分の土地に張り出して壁を建て替え、かさ上げすることが認められる (658条、659条)。共有壁のかさ上げは、既存の共有壁を利用して建築あるいは増改築などを行う場合に必要になることがあるので、一方的に共有壁をかさ上げすることが認められることは、家屋の建て替えや増改築を促進する上で重要な意味をもつ。しかし、一方的に行われた共有壁のかさ上げは、共有壁の維持および他方の当事者の共有壁の利用にも影響を与える可能性があるため、かさ上げを行う者は、かさ上げの費用のみでなく、かさ上げによって必要となった他方の当事者の支出の返還を含む「負担の賠償」いわゆる「超過負担」を支払う義務をも負う⁹⁾。一方的にかさ上げされた共有壁の部分はかさ上げを行った者の所有になるが、他方の当事者には、かさ上げの費用の半分を相手方に支払って、かさ上げされた部分を共有壁とする権利が認められている。かくして、共有壁は、民法上、必ずしも当事者双方の合意によることなく、一方の発意によって、双方の負担において、形成され拡大する可能性をもっている。一見して共有の概念と矛盾するように見えるその仕組みは、共有壁の現実的な意義および必要性が一般に認識されていたことの証しでもあろう。

3. 共有壁の形成における画地分譲者の仲介的役割

画地分譲地区では、画地が売却され家屋が建設されるのに伴って、しばしば共有壁の建設も行われた。画地の売却および家屋の建設が個別に展開する画地分譲にあつて、共有壁の建設は必ずしも体系的に行われたわけではないが、画地がある程度集約的に供給される画地分譲は共有壁の建設の機会にもなった。共有壁の建設や利用に関する条件は、画地分譲あるいは家屋建設の当事者の合意によって定められ、画地や家屋の売却契約書の中に記された¹⁰⁾。

画地分譲の展開の中でもとりわけ一団の画地が比較的限られた期間に売却される見込みのあるような状況では、画地分譲者の主導によって共有壁の計画的な建設が行われ易かった。共有壁の建設は、画地の売却契約に定められた条件に従って、画地の購入者によって行われた。その基本的な手順は、隣り合う画地の一方を最初に購入して家屋の建設に着手する者が、まず自己の費用負担において隣地との間の壁を建設し、後に隣地を購入する者に対して壁の費用の分担（通常は半分）を求め、求められた側が費用を支払って壁の共有権を取得するというものである。もっぱら画地の分譲を目的として行動し、家屋の建設にはあまり携わらない画地分譲者は、画地購入者による共有壁の建設の仲介的な役割を担うにとどまり、たいていは共有壁の費用負担や費用請求の直接の当事者にはならなかった。

隣り合う家屋が異なる主体または同じ主体によって同時期に建設される場合には、家屋の建設に合わせて共有壁を計画的につくりだすことは比較的容易であろう。しかし、そうした同時的あるいは集団的な家屋の建設は、バリの市街地の形成過程において一般的ではなく、画地分譲も、主として画地毎に個別に介入する個人建築主を対象として展開した¹¹⁾。従って、画地購入者の土地利用上の関係を調整するために仲介する画地分譲者の行動が重要な意味をもった。

土地の境界に建設された壁については、隣地の所有者は費用の半分を相手側に支払って壁の共有権を取得することができるが、壁の建設者の側からは、隣地の所有者が実際にその壁を利用しているなどの状況が存在しない限り、隣地の所有者に対して壁の共有権の取得を強制することはできない。また、いずれの側にも壁を共有壁として建設する義務はない。従って、画地分譲を契機として、隣接する画地の購入者の一方が壁を建設し、他方がその共有権を取得することが契約によって予め定められたことは、共有壁を安定した条件のもとで体系的につくりだす上で有効であった。

4. 共有壁の二つの建設方法

画地分譲に伴う共有壁の建設には、實際上、次の二通りの方法が見られる。(i)最初の画地の購入者が、画地の売却契約に基づいて、購入した画地と未売却の隣地に半分ずつかかるようにして壁を建設し、後に隣地を購入した者が、壁本体の建設費用の半分以上を壁を建設した側に支払って壁の共有権を取得する方法（方法1）。(ii)最初の画地の購入者が、自分の土地の上に隣地との境界線に接して壁を建設し、後に隣地を購入する者に対して壁（土地と本体）の共有権の取得を要求する権利を留保し、壁を共有化する方法（方法2）。

方法1によれば、建設された壁が共有壁となることが予定されているのみでなく、共有壁の中心線は画地の最初の境界線と重なる。それに対して、方法2によれば、壁を建設した者は、契約に従って、

図2 厚さを異にする建物と中庭の共有壁の例

隣地の所有者に壁の共有化を求める権利を有し、隣地の所有者は、法律に基づいて、壁本体と用地の費用の半分以上を支払って壁を共有化する権利を有するが、それらの権利が行使されなければ壁は建設した者の専有のままとなる。また、壁が共有となれば、共有壁の中心線が新たな土地の境界線となる。二つの共有壁の建設方法はなぜに存在し、そして現実にはどのような意味をもっていたのであろうか。

4-1. 境界線を跨いで建設される壁

共有壁となる壁を契約に従って予め隣地との境界線を跨いで建設する方法（方法1）は、より確実に共有壁を生み出すと同時に、予め確定された画地の境界線が共有壁の中心線になるので、計画的に共有壁をつくりだすための有効な方法である。ところが、建物を隔てる壁と中庭等の空地を隔てる壁は、高さのみではなく構造も異なりうる。ほぼ対称な配置形態の隣接する二つの家屋の例によれば、建物部分の共有壁と中庭部分の共有壁の厚さにははっきりとした差がある（およそ49cmと27cm）¹²⁾（図2）。従って、共有壁をつくることについての当事者の合意の可能性に着目すると、壁の両側の土地の利用形態に建物同士あるいは中庭等の空地同士が向かい合う対応性があるか否かによって、合意の可能性は異なると考えられる。そこで、実際に方法1によって共有壁がつけられた事例について、画地の状況に着目して分析を行ってみると、以下の結果が得られた。

(1) 該当する事例においては、隣接する画地の中庭を向かい合わせに配置して中庭の集合体をつくる契約上の合意が存在し、画地の利用形態の対応性が予め保証されている場合が多い¹³⁾。中庭集合体をつくる条件をつけて売却された4つの画地においては、先発の画地の購入者が、隣地との間に方法1によって共有壁を建設する義務を負う（図3-1）¹⁴⁾。別の3つの中庭の集合体をもつ画地¹⁵⁾（図3-2, a, b, c）および2つの中庭の集合体をもつ画地¹⁶⁾（図3-2, d, e）においても、先に建築に着手する画地の購入者が方法1によって共有壁を建設する義務を負っている。そして、中庭集合体の配置の都合上、共有壁を挟んで建物と中庭が向かい合う場合は、壁の共有の範囲を通常の中庭境界壁の高さである「囲壁の高さ」（後出）までとすることによって当事者の利害の調整が図られた（図3-2, c/e間）¹⁷⁾。

それらの事例において注目すべきもう一つの点は、2つの画地を隔てる境界線の延長上に別の境界線が連続して存在することである。共有壁が一行に連なる場合には、壁の中心線を揃えてその連続性を確保することが構造上も望ましいと考えられる。画地を隔てる境界線の延長上に別の境界線が存在する状況では、一貫して境界線を跨いで壁を建設することが、画地単位でつくられる共有壁の中心線の連続性を確保するための有効な方法となる。中庭集合体をつくる契約合意によって壁の両側の画地の利用形態の対応性が予め保証されていることが、共有壁の形成を前提としたそのような壁の建設方法を、当事者に受け入れられ易くしたと考えられる。

(2) 中庭集合体をつくる契約合意が存在しないが、方法1によって共有壁が建設されている例もある。鋭角に交差する二本の道路のいずれかに間口をもつ画地の背割り線が連続して一直線を成す状況において、背割り線上の共有壁が、方法1により、予め双方の画地に跨って建設されている¹⁸⁾(図3-3, b-h)。それは、一直線を成す背割り線を基準として、中心線が一致した共有壁をつくりだすための措置と考えられる。共有壁の両側の画地の利用形態を対応させるための事前の調整は行われていないが、共有壁の建設を当事者に受け入れられ易くしたと考えられる次のような条件が見出される。

(i) 比較的臭行きの大きいそれらの画地の奥の部分は、中庭型家屋の一般的な形態に照らしてみると、中庭に面した建物棟になる可能性が高く、実際、大体において、共有壁を挟んで奥の建物棟同士が隣接する結果になっている。

(ii) 一部分ではあるが、画地が売却された後に、画地の購入者同士が、背割り線を挟んで小さな中庭の集合体をつくる契約を結び、土地利用の調整を図っている¹⁹⁾(図3-3, e, h)。

(iii) 一部において壁を挟んで建物と中庭が向かい合うが、その部分に関しては予め、壁を建設した者が、未売却の隣地を所有する画

地分譲者に対して、一定の条件(画地分譲者自身による隣地の家屋の建設の開始または囲繞)のもとに、壁の共有権の費用を請求することが認められており、通常は契約により隣地の購入者に対してのみ認められる費用請求の条件が緩和されている(図3-3, c/f間)²⁰⁾。

(iv) 一連の背割り線にかかる最初の画地(図3-3, b)の売却に際しては、売却地の上に壁を建設して土地を囲うことが契約条件として課せられている²¹⁾。その画地は臭行きが比較的浅いため背割り線に接する部分が建物と中庭になる可能性が高いが、その配置が定まっていなかったため、境界線を跨いで壁を建設しないで、壁が専有となる可能性を残したと考えられる。しかし、その画地の購入者と直後に売却された奥隣の画地(図3-3, f)の購入者との間で、双方の中庭を向かい合わせに配置し、その共有壁を共同で建設することなどを内容とする契約が交わされており、実際には壁は背割り線を跨いで建設されたとみられる²²⁾。

そのように、画地の利用形態の事前の調整を伴わずに隣地との境界線を跨いで壁が建設された例においては、共有壁の中心線の連続性を確保する必要性とともに、画地の形状に照らしてみても画地の利用形態が隣地間で対応する見込みがあり、さらに、画地購入者同士による土地利用の調整、あるいは画地分譲者による限定的な負担責任の引き受けなど共有壁の建設を促す補足的な条件が存在した。

(3) 境界線を跨ぐ壁の建設は、主に共有壁の中心線の連続性を確保する必要がある状況で行われている。しかし、その必要性を伴わない、二つの画地の側面を画する共有壁が境界線を跨いで建設されることもある。それらの例では、共有壁となることを前提とした境界線を跨ぐ壁の建設が受け入れられるのを促進したと考えられる次の二つの条件が見出される。

(i) 共有壁を挟んで同質の土地利用の部分が対応することを予想させるに足る、画地の利用に関する事前の契約合意もしくは画地の

状況が存在する。一団の土地を間口に垂直な線で分割した画地分譲の例では、道路から一定の距離(32ピエ=約10.39mまたは37ピエ=約12m)以上離れた画地の奥での建物の高さを制限する契約条件が存在した²³⁾(図3-4。aは東隣りの土地に統合)。その高さの制限値(20ピエ=約6.49m)は道路沿いの建物に対する法律上の高さ制限値(最大軒高54ピエ=17.54m、軒上屋根高15ピエ=4.87m)²⁴⁾と比べてかなり低く、画地奥の高さ制限区域内では共有壁の両側の土地利用が対応する保証はないが、建物が建つ場合でも共有壁への物理的負担の少ない低い建物である。逆に、道路沿いの部分では法規制いっばいの高い建物が建つ可能性が大きいため、その部分の共有壁は、建物の支持が可能となるよう堅固に、一定の厚さ(2ピエ=約64.9cm)の基礎の上に建設することが義務付けられる場合もあった²⁵⁾。

別の例では、大きな既存の邸宅地の分筆によって生み出された短冊状の画地に、庭園をもつ邸宅形式の家屋が建設されることが予想され、分筆後の新しい境界線の上に建設される共有壁の両側は主として双方の邸宅の庭園となることが予想された²⁶⁾(図3-5)。

(ii) 予め契約書において、建設される共有壁の高さが「9ピエ=2.92m」や「通常の囲壁の高さ」と指定されたり、あるいは「囲壁の高さまで共有とする」として壁の共有の範囲が限定されている²⁷⁾。そこで言うところの9ピエや通常の囲壁の高さとは、慣習法の規定を継承した民法の規定(663条)によって隣り合う敷地の一方の所有者が他方に対して建設費等の分担を求めることが認められる囲壁

(囲繞壁)いわゆる強制囲壁の高さを意味すると考えられる。法律に定められた強制囲壁の高さは、まずは個別の規則または慣行に基づく高さであり、それが存在しない場合は3.2m=10ピエ(人口5万人以上の都市)または2.6m=8ピエ(その他の都市)である。実際に、パリでは10ピエまたは9ピエの高さの囲壁が建設されることが多く、パリ慣習法は個別の取り決めがなければ囲壁の高さを10ピエ(但し、笠石の高さ1ピエを含む)とし、他の都市の慣習法も9ピエもしくはそれに近い値を採用していた²⁸⁾。

そうした囲壁は敷地の中庭等の空地部分を隔てる壁としてつくられ、必ずしも建物の支持壁になるとは限らない。囲壁が共有壁であれば、法律上、当事者の一方が自らの費用で壁をかさ上げし、さらに必要に応じて自分の土地に張り出させて壁を補強することも可能であり、また、他方の当事者が費用を分担してかさ上げされた壁を共有壁として利用することも可能である。従って、通常の高さの囲壁を双方の画地に跨がる共有壁として建設し、必要に応じて壁のかさ上げや補強を行いながら建物を建設するという手順も考えられる。それは当該の事例が示唆するところでもある。しかし、囲壁の厚さについての法的基準はなく、パリでは通例では18プス(約48cm)の厚さの囲壁がつくられた。それは建物の支持も可能な厚さであるが、それを下回る厚さの囲壁もつくられ、逆に建物の支持などの必要に応じてそれを上回る厚さの囲壁がつくられることもあった²⁹⁾。壁を挟んで建物と中庭が向かい合う状況では、双方が必要とする共有壁の厚さが必ずしも一致するとは限らない。従って、低い共有壁をつくり必要に応じてかさ上げする方法は一見合理的であるが、実際上は煩雑であり、特に双方の画地の利用形態が予想できない状況で第三者が共有壁の建設の合意の仲介をする場合には、合意の実現に関するリスクが大きくなる。そのため、それは共有壁を体系的につくりだす方法として一般化するには至らなかったと考えられる。

4-2. 境界線を越えないで建設される壁

方法2による共有壁の建設の例は、相前後して売却された道路沿いの一連の画地の側面の境界において見られる(図3-3, b-f)。先発の画地の購入者(例えばb)が、売却契約の条件に従って、自分の土地の上に隣地にかからないように壁を建設し、次に、後発の隣地の購入者(c)が、その壁の共有権を取得すると同時に、反対側の未売却の土地(d)との間の境界を画する壁を同様にして自分の土地の上に建設し、その共有権を未売却地の購入者が取得する³⁰⁾。それらの一連の画地よりもかなり早い時点で(約10年前)売却された隣接する角地(図3-3, a)には共有壁の建設に関する契約条件がつけられなかったが、購入者は未売却の隣地との間の壁を、問題のないように自分の土地の上に建設し、隣地の購入者は後にその共有権を取得した³¹⁾。そのようにして画地の側面の境界の共有壁が順次建設されていったが、そこには方法1によって共有壁が建設された状況とは異なる次のような状況が見出される。

(i) 方法2によって建設されたそれらの壁は隣接する二つの画地の側面の共有壁であり、その延長上にも他の共有壁は存在しない。従って、壁の中心線の連続性を確保するという問題が生じない。

(ii) ほとんどの画地の売却の時点において、中庭集合体の形成に関する契約合意のような隣り合う画地の利用形態の対応を保証する事前の調整が存在しない。通常、家屋の建設によって画地の側面のいずれかの側には中庭が配置されるので、画地の利用形態が未定の状況においては、側面の境界の壁を挟んで隣り合う家屋の建物と中庭が隣接する可能性が存在する。

そのような状況において、まず、先発の画地の購入者は、自分の土地の上に、建築計画に合わせて壁を建設することができる。他方、後発の隣地の購入者は、必要に応じて、壁の応分の費用(通常、土地と壁本体の費用の半分)を相手側に支払って壁を共有化することができ、また、壁を建設した側も契約に基づいて壁の共有化を相手側に求めることができる。それらの権利が行使されなければ壁は専有のままであり、壁が共有化された場合には、壁の中心線が画地の新しい境界となる。従って、この共有壁の建設方法は、共有壁の中心線の連続性を確保する必要がなく、そして隣り合う画地の利用形態が予め調整されていない状況に適した、より自由度の高い共有壁の形成の仕組みといえる。画地売却の時点で中庭集合体の形成に関する契約合意が存在するにも関わらず、境界線を越えないで壁が建設された例(図3-3, d)は、一連の隣り合う画地の分譲過程で他の画地の壁の建設方法に合わせた結果とみられるが、隣地との間の土地利用の対応が予め保証されている状況でより自由度の高い共有壁の建設方法がとられたのであるから、実際上の問題はない³²⁾。

5. 共有壁への暖炉設備の埋設

建物の壁はしばしば暖炉や煙道の埋設場所として利用された。暖炉や煙道は壁に埋設するほかに外付けする方法もあるが、埋設することによって利用可能な室内空間が広がるなどの利点があった³³⁾。19世紀後半(1874年)には、防災上の理由から、パリでは隣り合う家屋の界壁もしくは共有壁に暖炉や煙道を埋設することが知事令によって禁止される³⁴⁾。しかし、それ以前は、暖炉の設置基準および維持管理に関する規則は存在したが、共有壁等への暖炉や煙道の埋

図4 暖炉と煙道が埋設された共有壁(図3-3の家屋g=手前とh)

設は許容されており、実際にも行われていた³⁶⁾。壁への暖炉等の埋設は、壁の構造や安全を脅かす可能性もあるため、壁が共有壁の場合は、他方の共有権者の同意を得て行われなければならなかった。

19世紀前半の画地分譲地区でも、家屋の建設に伴う共有壁の建設に際して、当事者の合意に基づいて共有壁の中に暖炉や煙道が埋設されることも少なくなかった。その場合、たいてい双方の家屋から同数またはほぼ同数(30本と28本、18本と17本、7本と6本等)の暖炉と煙道が埋設され、共有壁の公平な利用が図られた(図4)³⁶⁾。通常、暖炉は壁の中心から手前に埋設され、煙道は壁の中心に埋設されたが、煙道も中心から手前に埋設される場合もあった。

共有壁の建設に関する契約合意は、しばしば画地の売却の際に画地分譲者の仲介によって行われたのに対して、共有壁への暖炉や煙道の埋設に関する契約合意は、家屋の建設の際に行われた。画地売却の段階では必ずしも建築計画が定まっていなかったため、暖炉や煙道の配置を決めることは難しかったためと考えられる。共有壁への暖炉や煙道の埋設が行われ、契約が交わされる状況は二つある。

(i)一つは、隣り合う家屋が、同じ建築主によって、界壁の中に暖炉と煙道を埋設して建設され、後に、それらの暖炉と煙道の存在の確認と保全に関する条件をつけて家屋が売却される場合である³⁷⁾。

(ii)もう一つは、隣り合う家屋が異なる建築主によってほぼ同時に建設される際に、双方の契約によって共有壁の中に暖炉と煙道が埋設され、その現状の保全の合意がなされる場合であり、それにはさらに契約が事前に交わされる場合と事後に交わされる場合があるが、その実質的な意味はあまり変わらない³⁸⁾。

いずれにしても、共有壁への暖炉や煙道の埋設が行われるためには、実際上は、共有壁が建設される段階で双方の家屋の建築計画がある程度定まっている必要があった。

6. おわりに

家屋の建設が基本的に画地毎に個別に行われる市街地の形成の過程において、建築主の合意に基づいて安定した条件のもとで家屋の集合化の要素である共有壁をつくりだすために、状況に応じて異なる共有壁の建設方法が用いられた。

共有壁の建設方法は、同じ延長線上にある共有壁の中心線の連続

性を確保する必要性、および共有壁の両側の画地の利用形態の対応の可能性を考慮して決められたと考えられる。共有壁の中心線の連続性を確保する必要がある、双方の画地の利用形態が対応することが最初の画地の売却もしくは家屋の建設の時点で確実な場合には、初めから双方の画地の境界線を跨いで壁が建設される。他方、共有壁の中心線の連続性に配慮する必要がなく、画地の利用形態の対応が予想できない状況では、壁は隣地との境界線を越えないで専有壁として建設され、後に必要に応じて共有化される。しかし、画地の利用形態の対応の予想が難しい状況でも、隣地との境界線を跨いで壁が建設されることがあるが、その場合は、事後的な調整(後発の画地の建物配置の工夫、壁の共有の範囲の限定、等)あるいは共有壁の費用の分担のリスクを分散させる配慮(画地分譲者への限定的な費用請求の可能性、等)が行われる余地があった。通常の囲壁の高さ程度の低い共有壁を建設し、後に必要に応じてかさ上げする方法は、高い建物が建つことがほぼ確実な市街地においては実際上の手間が煩雑になり、また、建物と中庭が隣接する場合の共有壁の構造についての当事者の利害が必ずしも十分に調整されないなどの問題を伴うので、必ずしも一般化しなかった。

そうした共有壁の形成過程には、共有壁を積極的につくろうとする意図と、当事者の利害を調整しようとする意図が反映されている。

注および参考文献

- 1) 中庭型家屋の構成原理については既往の論文がある。鈴木隆、「間の結合の原理による建物および街区の空間構成」、『日本建築学会論文報告集、第342号、昭和59年8月、pp. 83-93。
- 2) HAROUELによれば、古代ローマの12銅版法は、火災の延焼防止や通路の確保などのために、隣地との境界線からの建物の後退(2.5ピエ=約75cm以上)を義務づけた。後に市街地の拡大圧力などを背景に共有壁が認められ、その後、再び建物の後退が義務づけられたが共有壁は事実上定着したとされる(J. L. HAROUEL, "Histoire de l'urbanisme", 1981, pp. 21-23)。
- 3) "Plan d'occupation des sols de la Ville de Paris", 1989。
- 4) 例えば、リヨンの都市計画は、都心の地域などにおいて、道路から一定の距離(15mや30m等)以内の敷地の範囲で、側境界線上への壁面の設置の義務付けを可能とする("Plan d'occupation des sols de Lyon", 1990)。
- 5) 共有壁を含む建築法制に関しては、例えばLIET-VEAUXの研究がある。LIET-VEAUX, "Le droit de la construction", 1987。
- 6) 証言等の裏付けなくして隣地との境界線を跨いで設置された壁が共有壁と認められるか否かについては、いわゆる共有発生論、他人の土地における建設論、権利侵害論、共有目的論などの異なる解釈が存在する(LIET-VEAUX, 前掲書, pp. 61-65)。
- 7) 隣地の壁を費用を支払って共有壁とする場合、現行の民法の規定では、その時点での壁の状況に基づいて壁の価格が評価される。
- 8) 共有壁の共有権者は、反対側の壁面から54mm(2ブス)手前まで梁や根太を壁に埋設することができ、反対側の共有権者は同じ箇所に梁や暖炉を埋設しようとする場合は、既存の梁などを壁の中心線まで削ることができる。
- 9) 「負担の賠償」という民法の当初の規定は具体性を欠くため、後の法改正により、かさ上げに起因する壁の共有部分の維持費用の支払いおよび隣地の所有者にとって必要となるあらゆる支出の返還と規定され直した(1960年5月17日の法律第464号)。

- 10) 共有壁の建設等に関する条件は、契約書の義務負担条項もしくは様々な名称（共有壁、地役、所見、共有権、地役、共有権および地役、地役の開陳、共有壁に関する協定の喚起、等）を冠せられた特記事項の中に記された。
- 11) 鈴木隆、「住宅建物建築主の特性と建築財政の構造」、『日本建築学会計画系論文報告集』、第392号、昭和63年10月、pp. 93-113。
- 12) 1838年5月5日の共有権に関する契約（LOUVANCOUR）。
- 13) 鈴木隆、「十九世紀前半のパリの市街地における中庭の整備と中庭協定」、『第17回日本都市計画学会学術研究発表会論文集』、昭和57年度、pp. 451-456。
- 14) 1845年11月14日のデブフ夫妻からポテル夫妻とシャボへの土地の売却およびメイユとブッシュのための委託申告の証書（DORIVAL）；1847年2月23, 24, 26日のポテル夫妻とシャボへの土地の売却の証書（POTIER）；1847年4月13日のポテル夫妻とシャボへの土地の売却およびドリア夫妻のための委託申告（POTIER）。例えば、最初の画地（図3-1, a）の売却契約によれば、「売却地と売主の残りの土地との間の壁は、（双方の土地にかかるよう）共有地上に建設されなければならない。それにより、（隣地の所有者は）壁の建設者に対して壁本体の価格の半分の支払うのみで、壁の共有権を取得できる」。
- 15) 1837年2月21, 22日のペノワ伯爵夫人およびデバン・ヴェルヌイユ夫人からエドワソンとクルタンへの土地の売却の証書（CLAIRET）；1837年2月23, 24, 28日のバステアンへの土地の売却の証書（CADET DE CHAMBINE）；1837年3月18, 20日のショソソンの土地の売却の証書（NORES）；1839年3月30日のルル夫妻からビエレ夫人への家屋の売却の証書（BOUDIN DE VESVRES）。例えば、最初の画地（図3-2, a）の売却契約によれば、「（買主は、隣地にかかるよう）共有地上で建設を行い、壁の共有権の費用を隣地の購入者にしか請求できない。（・・・）隣地の購入者が先に建設を行った場合は、隣地の購入者に壁の共有権の費用を返還しなければならない」。
- 16) 1837年4月14, 16日のペノワ伯爵夫人からルブリールへの土地の売却の証書（DREUX）。
- 17) 1838年10月17, 18日のショソソンからルル夫妻への家屋の売却証書（NORES）。
- 18) 画地（図3-3, d）の購入者には次の義務が課せられた。「購入地の奥のサン・ジョルジュ社（売主）の土地との間に、双方の土地に半分ずつかかるように、買主の費用で壁を設置すること。但し、隣地の購入者に対して、もしくはサン・ジョルジュ社が家屋の建設を行う場合には同社に対して、壁の建設費用の半分の請求ができる。」（1835年8月14日のノタンからバステアンへの土地の売却の証書、JAZERAND）。他の共有壁も同様にして建設された（1837年6月13日のルマリエ夫妻からアルノへの家屋の売却の証書、BOUDIN DE VESVRES；1835年6月6日のサン・ジョルジュ社からグリマンへの土地の売却の証書、BATARDY；1835年4月21, 22日のドーズ、ロワニオン、サンシエからバシユロへの土地の売却の証書、BONNAIRE）。
- 19) 1837年6月13日のルマリエ夫妻からアルノへの家屋の売却の証書（前出）。
- 20) 1835年4月21, 22日のドーズ、ロワニオン、サンシエからバシユロへの土地の売却の証書（前出）。
- 21) 1835年4月2日のサン・ジョルジュ社からリオネへの土地の売却の証書（FOUCHER）。
- 22) 1835年4月23日のバシユロとリオネの間の私署証書。1837年2月4日のバシユロからブレへの家屋の売却の証書（JAMIN）。
- 23) 1828年6月14日のラブル夫人からセボへの土地の売却およびボンボン夫妻への土地の売却の証書（CRISTY）。1830年6月30日のラブル夫人からルフェル夫妻への土地の売却およびデジョルジュへの土地の売却の証書（COTELLE）。
- 24) 1784年8月25日の「パリの家屋の高さに関する公開状」。
- 25) 1828年6月14日のラブル夫人からセボへの土地の売却の証書（前出）。
- 26) 1826年5月11日のコンスタンタンからロディエールへの土地の売却の証書（MAINE-GLATIGNY）。
- 27) 1828年6月14日のラブル夫人からセボへの土地の売却およびボンボン夫妻への土地の売却の証書（前出）。1826年5月11日のコンスタンタンからロディエールへの土地の売却の証書（前出）。
- 28) パリ以外の都市の慣習法における囲壁の高さは次の通り。7ピエ：アミアン、オルレアン、ドゥルダン。7.5ピエ：ナント。8ピエ：ムラン（庭園部分）、セダン、モー。9ピエ：カレ、ムラン（中庭部分）、エタンプ（庭園部分）、ラン、ランス（郊外域）。12ピエ：エタンプ（中庭部分）、ランス（市域）。（DESGODETS, "Les lois des bâtiments, suivant la Coutume de Paris", Paris, 1787, pp339-342）。
- 29) DESGODETS, 前出, p. 352。
- 30) 画地（図3-3, b）の購入者は次の義務を課せられた。「売主が所有する隣地に面して、自分の土地の上に自らの費用で壁を建設すること。但し、隣地の購入者に対して、壁の共有権の取得を要求することができる。」（1835年4月2日のサン・ジョルジュ社からリオネへの土地の売却の証書、前出）。
- 31) 1825年5月19, 25日のラペリエールからトマへの土地の売却の証書（MAINE-GLATIGNY）。隣地（図3-3, f）の売却契約書には、角地（図3-3, a）の壁の共有権が売却対象に含まれないことが明記された（1835年4月21, 22日のドーズ、ロワニオン、サンシエからバシユロへの土地の売却の証書、前出）。
- 32) 1835年8月14日のノタンからバステアンへの土地の売却の証書（前出）。
- 33) 17世紀の建築家ル・ミューは設計手引書の中で、「壁が専有であれば居間の暖炉の煙道は壁に埋設する方が良いが、壁が専有でなければ外付けとする」として、制約がなければ煙道を壁に埋設することを推奨する（LE MUET, "Manière de bien bastir pour toutes sortes de personnes", 1623, p. 3）。
- 34) 1874年8月8日の「パリの家屋の内部における煙道の建設に関する知事令」。但し、割栗石造（40cm厚）およびレンガ造（37cm厚）の仕切り壁への所定の構造をもつ煙道の埋設は認められた。
- 35) 1672年1月26日の「暖炉の建設に関するシャトレのオールドナンス」は、暖炉の火床下および煙道の各階取り付け部分への框組の設置、および石膏造（2.5ブス厚）の煙道仕切り壁の設置などの構造基準、ならびに、家主および賃借人の暖炉の清掃の義務と出火の際の責任（罰金100リーヴル）を定めた。
- 36) 建設請負業ルマリエ夫妻は、共有壁の中にそれぞれ17本（4本は暖炉未設）および18本（1本は壁外付け）の暖炉用煙道をもつ2軒の家屋を建設し、煙道の存在等を確認する契約条件をつけて売却した（図4）（1836年11月19日のコリエへの家屋の売却の証書；1837年6月13日のアルノへの家屋の売却の証書、BOUDIN DE VESVRES）。
- 37) ルマリエ夫妻は、前注36の家屋のほか、共有壁の中にそれぞれ7本および6本の暖炉用煙道をもつ2軒の家屋も建設・売却している（1839年4月9日のルマリエからサラールへの家屋の売却の証書、LOUVANCOUR）。
- 38) 隣接する家屋の異なる建築主が、共有壁に暖炉等を埋設し、その保全のために交わした契約例：「大壁の中に設置されたショソソンのための28の暖炉とブシャのための30の暖炉、およびその補強部分を現状に保全するものとする」（1837年6月10日の私署証書；1839年1月19日のブシャ夫妻からクルへの家屋の売却の証書、LOUVANCOUR）。契約が家屋の建設に先だって結ばれた例では：「（二つの画地の間の）壁の中に暖炉を設置することができるものとし、その数はそれぞれの家屋について同数とする」（1846年4月10日のブレとリエーヴルの間の相隣協定、THON DE LA CHAUME；1846年4月16日のノエルからエティエンヌへの土地の売却の証書、THON DE LA CHAUME）。

(2000年4月7日原稿受理、2000年7月13日採用決定)