

故周藤利一元国土交通政策研究所所長の 不動産政策研究

獨協大学 法学部 教授 小柳 春一郎

内容

はじめに	74
1 韓国建設不動産制度研究	75
(1) 初期の論文	75
(2) 韓国の建設産業論	76
(3) 韓国の都市計画制度・住宅制度論	76
(4) 翻訳	77
2 日本不動産制度研究	79
(1) 都市計画論・防災論	79
(2) 不動産法史論	80
(3) 定期借地論	80
(4) 不動産研究動向調査	81
3 不動産判例・事例研究	81
おわりに	83

はじめに

本稿は、2022年11月に逝去された故周藤利一氏（元国土交通政策研究所所長。日本大学教授、明海大学教授、横浜市立大学客員教授を歴任）の不動産政策研究の意義について論ずる。周藤氏は、国土交通省及び関連機関において行政官を務めただけでなく、多くの学問的業績を発表し、2005年には、北海道大学から、論文『韓国における都市計画・住宅法制度の政策展開に関する研究』により、博士（工学）の学位を授与された。本稿の筆者は、本誌RETIOを発行する一般財団法人不動産適正取引推進機構の不動産取引紛争事例等調査研究委員会で長年ご指導いただき、後述の本を含めて3冊の共著の本を出版し、さらに、故稲本洋之助東京大学名誉教授が設立した都市的土地利用研究会において、30年以上にわたり周藤氏に指導を受けてきた（成果品として、『都市と土地利用—稲本洋之助先生古稀記念論文集』日本評論社、2006年等）。この機会に、周藤氏の研究について論じてみたいと考えた。

周藤氏の業績は、国立国会図書館のデータベース（<https://iss.ndl.go.jp/>）から判明するものだけでも250点を超え、膨大である。同データベースによると、周藤氏の最初の論文は、「水利用合理化対策について」水利科学 27巻4号（1983年）で、執筆時の周藤氏

の所属は、建設省河川局水政課水利調整室であった。同論文は、冒頭で「近年における全国的な水需給のひっばく化に対処し、水需給の安定を図るためには、ダム等の水資源開発施設の建設を促進することにより新たな水の供給を図っていくとともに、他方において、既存の水利用の合理化・適正化を強力に推進していく必要がある。このため、建設省においては、従来より水利用合理化対策として各種の施策を実施してきているところであるが、本稿においてはその概要を紹介し、若干のコメントを付すこととしたい。」と述べる。この論文は、明快な記述と、随所の図表が特徴であり、後年の周藤氏の業績につながる。

最初の論文が示すように、周藤氏の業績は、行政官としての仕事・任務との密接な関連がある。その特徴を述べれば、第一に、在大韓民国日本大使館勤務の経験を活かして、韓国を中心とする国際比較の観点を重視したこと、第二に、都市計画や住宅について、社会全体を視野に入れた研究を行い、とりわけ、2000年以降は、人口減少・都市縮退・防災、定期借地制度について重要な業績を発表したこと、第三に、不動産適正取引推進機構研究理事としての経験から、法制度のみならず、事例・判例研究を重視したことである。以上の三つの特徴は、相互に関連しあい、例えば、第三の判例・事例研究においても、都市計画、住宅、宅地建物取引業法、土地法等についての深い識見が行かされており、大きな学問的・実務的意義がある。

以下では、以上の三つの特徴・分野の代表的な業績を参照しながら、周藤氏の研究から学ぶことにする。

1 韓国の建設・不動産研究

周藤氏の韓国に関する諸研究は、韓国の建設・不動産諸制度について明快な像をあたえる。韓国は、日本と類似した社会的・経済的・法制度的背景を出発点としながら、ダイナミックな経済発展を遂げ、また、「土地公概念」、「清溪川復元」などの大胆な政策的対応を行った。こうした点を明らかにする点で周藤氏の研究は、非常に重要である。

(1) 初期の論文

周藤氏の学問的業績で大きな意味を持ったのは、「昭和61年4月から平成元年3月までの3年間、外務省に出向し、在大韓民国日本国大使館で勤務」した（『韓国の建設産業』はしがき）経験である。その韓国論は、3つの論文から始まっている。

第一に、「韓国の道路事情」道路交通経済10巻3号（1986年7月）は、「4月15日に当地に着任して以来、2か月が経過した。……編集部のご要望もあり、筆者の手元にある資料を取り敢えずまとめて読者の皆様に紹介し、若干の感想を述べることで責めをふさぎたい。」との言葉で始まり、以下、「道路の現況」、「交通の現況」「ソウルの道路事情」について、図表を交えて明らかにしている。

第二に、「韓国の新土木事情」土木学会誌1988年10月号は、「隣りの国であり、自然条件が似ていること、歴史的事情から建設関係の法制度も類似していること、日本からの技術移転が行われていること等から、韓国の土木事情は日本とそれほど異なるところはないが、本稿では韓国に特徴的ないくつかの事例を紹介したい。」と述べている。ここでは、積極的に韓国を日本との比較対象国とすることの意義づけ（日本と近い制度であり、かつ独自性を有すること）の指摘があり、その後

の多彩な業績につながっていく。

第三に、「韓国の土地革命」建設月報43巻3号（1990年）は、周藤氏の韓国駐在を経て、建設省建設経済局労働資材対策室在職時代の論文である。本論文は、バブル経済期の日本社会を背景にしている。韓国もまた、同様の地価高騰を経験していたが、「韓国政府は今般、画期的な土地政策を打ち出した。」として、「現地では『土地革命』とまで呼ばれているこのドラスティックな諸政策」について検討する。そこで、重要なのは、「土地公概念」であった。『「土地公概念」とは法律上確立した用語ではないが、土地利用において公益を優先することがその内容であるとされている。具体的には、次の①～④が講じられつつある」と述べ、①宅地所有上制限の導入、②開発利益の還元、③土地・住宅の供給、④総合土地税制について具体的に検討する。更に、「韓国の土地革命は成功するか」現代コリア301号（1990年）では、「このようなドラスティックな施策を打ち出せるのは、韓国が大統領制の国であり、大統領の権限が極めて強く、各省庁の長官は大統領の哲学に沿って行動するからだ」とされている。こうしたパワーシステムを背景にして今回のような対策ができたわけである。しかしながら、こうした強力なリーダーシップによる政治は、他方で利害関係の反するグループの反発も招く。」と重要な指摘をしている。

(2) 韓国の建設産業論

周藤氏の最初の単著である『韓国の建設産業』（大成出版社、1993年、全195頁）は、建設労働・資材月報平成元年6月号からの連載「韓国の建設事情」に加筆・修正した著作である。周藤氏は、「筆者が韓国に赴任して初仕事は、ウルグアイ・ラウンド開始のための準備会合としてソウルで開かれた先進18ヵ国経済閣僚会議のロジスティクスでした。」（は

しがき）とあるように、リアルな問題意識を背景に記述している。本書は、「韓国の建設産業について体系的に紹介しようと思い、各種制度の内容についてなるべく詳細に説明しながら、数字を用いて量的な実感を示す明快な内容になっている。

同書の内容は、大きく、「韓国の建設産業の歴史」、「韓国の建設産業行政（国内部門）」、「韓国の構造改善……建設工事制度改善及び不実対策」、「韓国の民間住宅産業に関する制度」、「公共工事の入札・契約制度」、「韓国の建設・労働問題」、「建設機械」、「建設資材」、「韓国の建設産業行政（海外部門）」、「韓国建設業の国際的諸問題」、「韓国建設業の経済・経営分析」、「韓国の建設コンサルティング・エンジニアリング業」に分かれ、網羅的ともいえる情報の提供を行っている。図表も99に及び、また、周藤氏撮影の写真もあり（18頁写真5では、周藤氏の笑顔が見える）、有益な情報の宝庫である。

(3) 韓国の都市計画制度・住宅制度論

A. 『韓国の都市計画制度の歴史的展開に関する研究』

『韓国の都市計画制度の歴史的展開に関する研究』（大成出版社、2014年、全273頁、索引付）は、書名が示すように、韓国の都市計画制度についての研究であるが、日本との比較を常に意識し、多くの優れた比較制度研究がそうであるように、韓国のみならず日本の都市計画制度の特徴を浮き彫りにしている。

本書は、平成25年度科学研究助成費助成事業（研究成果公開促進費）の交付出版である。科研費出版助成は、日本学術振興会が任命した専門家委員が出版助成の価値ありと評価した企画に与えられる。出版助成を得ることは、それ自体名誉なことである。本書は、後述の『韓国における都市計画・住宅法制度の政策展開に関する研究』の都市計画制度の部分

中心としている。また、本書261-267頁は、周藤氏の著作目録を掲載する。

本書は、韓国の都市計画の政策展開を大きく3期に分ける。第1期は、導入期であり、日韓併合時代から1960年くらいまでである。ここでは、「日本の制度・法体系が受動的・包括的な形で受容された」(3頁)。第2期は、韓国の高度成長期であり、日本の諸制度について、「意図的・選択的に」受容がなされた(3頁)。第3期は、1990年代以降で、バブル対策としての規制強化、その後の規制緩和など政策の軸が揺れ動くが、「日本の制度・法体系から脱しようとする基調」を見出すことができる(242頁)。

とりわけ第2期では、韓国のグリーンベルト(開発制限区域)について詳細に検討し、「導入当時の日英の制度を参考にしつつ、それが後に朴大統領の強力なリーダーシップにより実現した」(108頁)ことを指摘している。

第3期では、都市計画法、都市再開発法といった日本風の題名の法令がなくなっただけでなく、建築法の集団規定の都市計画法への一元化、都市計画技法を全国土に適用するための国土利用管理法との統合、住宅の建設・供給・管理を総合的に規律する基本法制の制定などがなされた。さらに、1998年に「憲法裁判所が何らの補償措置もないグリーンベルト制度について憲法不合致決定を下したことから、政府は制度及び運用の全面的な改善を決定」し(247頁)、開発圧力の小さい地方の7圏域については全面解除、大都市圏については部分解除とする措置がとられ、土地の買取請求権制度導入などもなされた。

イ. 博士論文『韓国における都市計画・住宅法制度の政策展開に関する研究』

本論文(A4版全306頁)は、2005年に北海道大学から博士(工学)の授与対象となった論文であり、先述の『韓国の都市計画制度

の歴史的展開に関する研究』の原型になっている。違いは、本博士論文は、住宅制度に関する部分があることである。

ここで住宅制度に注目すると、第2期においても特徴がある。2000年時点で、韓国の住宅ストックの59.3%が共同住宅であることから、これに関する規律は、日本に比べても詳細である。例えば、総会の不存在と書面議決主義(全員が一同に会する必要がない利点があるが、議論・合意形成の点で問題も残る)、「1区分所有権1議決権」主義(各共有者が有する専有部分の床面積の割合による持分ではないが、韓国では、住戸規模格差が大きくなることが多い)、規約の変更についても議決権過半数で可能など議決要件での団体の強化があることなどが注目をひく(論文163頁以下)。

第3期の住宅制度については、共同住宅建替えについて、「日本がマンション建替え円滑化法の制定、区分所有法の改正により建替えを促進しているのに対し、韓国では資源浪費防止の観点から早期の建替えを抑制し、リフォーム(リモデリング)を促進しようとしており、政策スタンスは対照的」である(論文295頁)ことなどを指摘している。

(4) 翻訳

周藤氏の韓国研究では、翻訳は重要な位置を占める。外国制度研究者にとっては、スタンダードな原著を適切な翻訳で公表することは、責任でもある。周藤氏は、この困難な仕事にも取り組んだ。周藤氏の訳業中では、特に2点が重要である。

ア. ソウル都市論

第一は、『ソウル21世紀：国際比較大都市論』李建榮著周藤利一訳(土地総合研究所、1998年)である。李建榮氏は、大韓民国建設交通部交通開発研究院院長であった。

同書の意義について、当時の財団法人土地

総合研究所河野正三理事長の「刊行の辞」が参考になる。同書の特徴は、第一に、世界有数の都市である韓国の首都ソウルについて、「その生い立ちから、現状と展望、問題点と政策対応の実態などについて網羅的、かつ、詳細に述べ」ており、ソウルのみならず韓国理解のための格好の解説であること、第二に、ソウルだけでなく、「東京、ニューヨーク、ロンドン、パリといった世界の大都市との比較があらゆる場面で行われており、大都市の国際比較論として優れた」ものであること、第三に、ソウルのみならず、東京などの「世界の大都市が共通に抱える問題をあらゆる角度から精細に分析し、その解決のあり方を模索しており、都市問題研究の書として優れた」ものであることである。著者である李建榮氏も、日本語版への序文で、「ソウルは日本の東京とさまざまな側面で似たような問題を抱えている」と指摘し、同書日本訳の意義を強調している。

イ. 清溪川復元事業論

『清溪川復元 ソウル市民葛藤の物語—いかにしてこの大事業が成功したのか』は、日本でも広く知られる・ソウル市の清溪川復元について論じたものである。原著は、黄祺淵（ソウル市政開発研究院都市交通研究部長を経て、ソウル市政開発研究院清溪川復元支援研究団長）、邊美里（ソウル大学校社会発展研究所客員研究員等を経て、ソウル市政開発研究院都市情報センター副研究委員）、羅泰俊（延世大学校行政学科教授）による。

清溪川復元は、ソウル都心を貫通する約5.8kmにわたる清溪川を復元するため、川を覆う道路とこの道路を覆う高速道路を撤去して、河川整備を行った事業である。当時の李明博ソウル市長（2008～2013年に大統領）の2002年ソウル市長選挙公約であったが、2005年10月までの短期間のうちに、構造物撤去と

河川復元の工事を終え、魅力ある都市景観を作り出し、ソウルや韓国のイメージを刷新した。もちろん、この事業には全員賛成であったわけではなく、周辺商業者、住民には反対の動きがあった。

筆者は、本書を読む前は、清溪川復元事業がトップダウン的手法によったのであろうと、特に根拠なく、考えていた。しかし、本書は、そうでないことを示している。本書は、題名にもあるように、葛藤（conflict）管理の角度から清溪川復元事業を考察する。本書によれば、韓国の伝統的な公共事業においては、「住民の参加や同意のない『一方的』決定（Decide）と発表（Announce）、そして防御（Defence）、即ちDAD型葛藤管理の悪循環を重ねていた」（13頁）。これは利害関係の多様化した韓国の状況に適合しなくなっていた。なお、当時の韓国政府は、「参加の政府」を掲げた盧武鉉大統領のもとにあったが、すでに原発廃棄物処理問題、首都環状道路トンネル問題などで、「葛藤管理の失敗事例を経験したので、清溪川復元事業に対しても、同一の結果になるおそれがあると見ていた。……最小限の支援にとどめて、傍観する姿勢を堅持した。」（323頁）

本書は、DAD型葛藤管理に代わる新たな葛藤管理について論ずる。「清溪川復元事業の公共葛藤管理では、事業の名分又は社会的正当性、リーダーシップ、交渉という三つの葛藤管理体系が事業を成功裏に着手するのに影響を及ぼした」と論じ、「これを公共葛藤管理の新たなパラダイムとしてアプローチ、分析する」立場から（74頁）、各葛藤管理のあり方を具体的に論じている。

2 日本不動産政策研究

(1) 都市計画論・防災論

ア. 縮減時代の都市計画論

『縮減の時代における都市計画制度に関する研究』（国土交通政策研究第102号2012年）は、生田長人氏（東北大学名誉教授、元国土庁土地局長、防災局長）との共著であり、「新・都市計画法が昭和43年に制定されて半世紀近くが経過し、地方圏を中心に都市の縮減衰退が現実化している状況下で、現在のわが国の都市が直面している様々な問題に対応していくための法制度をトータルな形で提示」する（同論文要旨）。同論文は、「平成22年秋から24年1月にかけての1年半の期間、生田と周藤の両名が議論を重ねた結果を分担執筆する形で文章にした」ものである。周藤氏は、とりわけ、「都市計画の決定の仕組み」、「土地利用規制の改善」、「管理行為概念の導入」、「環境都市計画」の章を執筆している。

ここでは、管理行為に注目する。周藤氏は、「管理行為概念が必要な理由は、現行の都市計画制度及び運用の実態が、いわば静的計画にとどまっているからである。すなわち、人口や産業の量的な拡大趨勢を背景に都市空間の開発・利用可能量を制御することや都市的土地利用を可能ならしめる都市基盤施設の整備が最も重要な都市計画目標であるとされていた時代には、開発後や整備後の状態にまで構想が及ばなかったのは無理もないところである。しかし、現在では、計画に従った開発が実現していないこと、当初の土地利用が不適切に変更されること、利用されない施設や土地の存在、基盤施設の維持管理の不十分など計画後の課題が表出しており、こうした課題に都市計画として対応する必要がある。そして、この場合、これまでの都市計画では希

薄だった時間概念を導入する必要がある。つまり、時間の経過に伴い生じる、計画と実態の不一致、土地利用の変更、基盤施設の持続可能な維持管理といった課題について、できる限り事前に予測・想定して、事前事後の対応策を講じておく仕組みを新たな制度として盛り込む必要がある。」と述べた（70頁）。

本論文の管理論は、その後の研究の指針となっている。例えば、「周藤は、都市空間を持続的に制御するという観点から、現行の都市計画法の不備を強調しつつ「時間性」への着目の重要性を述べている。以上のような今日の管理行為の特徴を踏まえると、周藤が述べる「時間性」のみならず、管理行為の「全体性」や「公共性」に着目することの重要性は増していると考えられる。」との指摘がある（内海麻利「「管理型」都市計画の行為と手法—ミクロ管理の担い手に着目して」土地総合研究26巻2号13頁2018年）。

管理概念への注目は、その後の土地基本法改正において、旧13条の見出しが「適正な土地利用の確保を図るための措置」であったのが、新13条の見出しが「適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置」となるなど、立法へも反映されている。

イ. 防災論

『防災の法制度に関する立法政策的研究 その1』（国土交通政策研究114号2014年）及び『防災の法制度に関する立法政策的研究 その2』（国土交通政策研究114-2号2015年）は、再び、生田長人氏との共著論文である（その2は、太田秀也氏（当時日本大学経済学部教授）も共著者に加わる。）。

近年の災害の激甚化、頻繁化、複雑化にともない、防災論は、日本の不動産法において重要な位置を占める。同論文のはしがきは、「現行防災法制度は、昭和36年に制定された「災害対策基本法」を中心に多くの法制度

から構成されているが、その全体を概観してみても気づくのは、これらの多くは、実際に大きな被害をもたらした災害や事故を契機に、新たに整備されたか或いは改善されたという経緯を有していて、防災法制度全体としてみると、いわば過去の経験や教訓に基づく規定の寄せ集めから成る法制度ともいべき性格を有している」から、体系的検討が必要であると指摘する。

ここでは、都市防災についての記述を取り上げる。周藤氏は、「都市計画の内容の中に防災に関する事項が含まれているが、地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的な助言である「第5版 都市計画運用指針」（国土交通省2006(平成18)年11月）の中に防災に関する記述がほとんど見られないように、実際の都市計画の策定・運用に当たり防災を重視してきていると評価することはできない。」と述べ、さらに、「災害アセスメントを各都市において実施し、その結果に基づき、災害類型別の災害脆弱度に応じたきめ細かな土地利用コントロール、建築コントロールを実施すべきである。この場合、私人の土地利用行為や建築行為を制限することができる十分な根拠として機能させるため、災害脆弱度の評価は絶対評価で行われなければならない。」と論じた（その1、163頁）。防災法体系と都市計画との連携は、今後の重要な課題である。

(2) 不動産法史論

周藤氏は、不動産法史にも業績がある。『日本の土地法——歴史と現状』（成文堂、第3版は2016年）は、稲本洋之助教授、小柳春一郎との共著である。同書の特徴は、日本の不動産法・土地法を①明治の土地所有権創設期（地券発行、明治憲法、民法等）、②大正・昭和戦前の土地所有権規制法創設期（借地法、借家法、都市計画法等）、③第二次大戦後の戦後占領・復興期（農地改革、日本国憲法、

建築基準法、土地区画整理法等）、④昭和30年以降の戦後高度経済成長期（首都圏整備法、新都市計画法、都市再開発法、建物区分所有法、借地法昭和41年改正等）、⑤石油ショック後の安定成長・地価高騰期（国土利用計画法、区分所有法改正、指導要綱等）、⑥地価バブル崩壊期（土地基本法、借地借家法、都市再生特別措置法等）、⑦2000年代半ば以降の成熟社会移行期（国土形成計画法、住生活基本法、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、借地借家法改正（定期借家）等）に分けて、各時代に特徴的な法制度を論じた。同書は、不動産法という重要分野での日本近代法の歴史を解明したものであり、有力行政法学者である板垣勝彦横浜国立大学教授からも、日本近代の土地法を参照するため「私もいつも手元に置いています。」等の評価を得ている（板垣勝彦@itagaki_katsu2022年2月15日）。

周藤氏は、この分野の検討を深め、RETIO誌において（その後、機構ホームページ掲載）「不動産政策史概論」（2015年～2018年）を13回にわたり連載している。内容についても、独自の記述が多く、また、各期の名称は、『日本の土地法』では地価バブル崩壊期であったのが、資産デフレ期のように、一層適切なものになっている。

(3) 定期借地論

周藤氏は、借地借家法制定により導入された定期借地権について、理論及び実務の観点から多くの論文を発表している。ここでは、松尾弘=山野目章夫『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務、2012年）が掲載する周藤氏の論文「定期借地権制度の課題」を取り上げる。同書は、日本私法学会の2012年シンポジウム「不動産賃貸借の現代的課題」を機縁とするものである。同書は、この時点における代表的不動産賃貸借論であり、そこに定期

借地権論文を執筆すること自体、周藤氏に対する研究者からの評価を示している。

周藤氏は、定期借地制度の現況について、住宅に関して、「住宅供給における定期借地権住宅の量的効果は大きくない。」としつつ、「コモンや自然共生といったいわば高付加価値の案件が出てきていることは、所有権分譲の住宅地には見られない高品質の居住空間・住環境を提供している」と評価する（81頁）。また、事業用定期借地権については、「立法当初は、事業用定期借地権の活用分野は民間による物販施設を中心に考えていたが、実態としては公・民ともに多様な用途にニーズがあり、特に、医療・福祉や教育の分野に活用されていることは超高齢・少子化社会の我が国の現状から見て高く評価できよう」と指摘する（85頁）。更に、今後の課題として、情報提供、標準約款の整備のような積極的政策、二次流通市場整備、ローン制度の充実、まちづくり・災害復興手法としての活用推進が重要であると論じている。

(4) 不動産研究動向調査

雑誌法律時報は、毎年12月号として、憲法、民法等の法律諸分野の学界回顧を行う。周藤氏は、2012年から2015年まで「土地法」の学界回顧を担当した。これは、周藤氏のそれまでの貢献から当然と考えられる。ところで、法律時報は、2016年から、回顧の対象分野を司法試験科目中心に限定し、土地法は、教育法等とともに、回顧対象分野から外れた。

これに対して、周藤氏は、2016年から、雑誌RETIOにおいて、毎年の土地政策・法について、立法・政策・司法・研究動向の回顧を掲載した。これは、2016年及び2017年は不動産政策研究会名義により、2018年からは不動産適正取引推進機構関係者との共著となった。本RETIO誌2023年春号は2022年分の回顧を掲載している。この回顧は、各年の不動

産法・政策動向を知るために極めて便利であり、関係者に多大な便益を及ぼしている。

3 不動産判例・事例研究

『不動産取引実務に役立つ判例——最高裁主要判例の解説』（大成出版社、2022年、全190頁）は、周藤氏が、不動産取引実務に役立つことを目的としてRETIO誌に発表していた最高裁主要判例解説に加筆したものである。その特徴は、第一に、判例の対象である事案・事業だけでなく、その背景（例として土地区画整理事業のあり方）を検討し、事案の「全体像」を明らかにすること、第二に、図表の活用により、「複雑な内容を理解」可能なように工夫がされていること、第三に、宅建業者、賃貸住宅管理業者、マンション管理業者としての「留意点を記述」したことである。

本書は、売買（2件）、借家（4件）、宅地建物取引業（3件）、区分所有建物（2件）、建築業者（1件）の最高裁判例を取り上げ、事案の概要、第一審・第二審の判決、最高裁判決、同判決の解説（問題の所在、他の下級審での判断や関連最高裁の判断）、意義や射程、宅地建物取引業者・賃貸管理業者・マンション管理業者としての留意点等を明らかにしている。この業績は、不動産適正取引推進機構の研究会委員としての周藤氏の経験を余すところなく活かしている。

一例を紹介すれば、最判平成25年3月22日の検討がある（同書19頁以下）。これは、「土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入した買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課された場合において、上記売買の当時、買主が賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、上記土地に民法570条にい

う瑕疵があるとはいえないとされた事例」である。これは、組合施行による土地区画整理事業施行地区内の土地（仮換地指定を受けていた土地）を、売主から購入した複数の買主が、購入（時期は平成9年から10年）後の平成13年末の組合総代会決議に基づき組合から賦課金を課された（原告の一人は、購入金額が約2700万円であったが、賦課金額は約270万円）ため、売主に対して、損害賠償等の支払を求めた事件であり、主として売主の瑕疵担保責任（改正前の民法570条）が問題になった。

周藤氏の解説は、土地区画整理組合が組合員に賦課金を課する旨決議するに至ったのは、保留地の分譲が芳しくなかったためであるところ、本件各対象土地売買の当時は、保留地の分譲はまだ開始されていなかったためであり、組合において組合員に賦課金を課することが具体的に予定されていたことはいかなる点でも注目し、本判決の意義として、「仮換地の売買当時は賦課金が発生しておらず、売買後に買主が賦課金納付義務を負うことになった場合において、売主が瑕疵担保責任を負うか否かの問題について最高裁が初めて判断を下した点で意義がある。そして、売買当時に瑕疵が存在していたと判断するためには、賦課金を課される可能性が法律上はあり得るといった一般的・抽象的な可能性では足りず、何らかの根拠に基づく具体的な可能性が必要であると判示したことは、理論的に首肯できるものであり、また、実務の立場からも合理的である。」と論じている。

周藤氏は、本判決の射程として、「換地処分後の売買に対しても、本件判決の判断枠組みは適用される」、賦課金賦課の具体的な可能性として、賦課金徴収決議のための総代会が招集されており、「当該決議が可決されることが確実であったという場合」などを指摘

する。

さらに、周藤氏は、賦課金と清算金との違いについて注目している。土地区画整理事業には公共団体等多彩な施行者があるところ、「賦課金は組合施行の土地区画整理事業における財源であるのに対し、清算金は個々の換地についての不均衡を調整するための仕組みであり、組合施行をはじめ全ての事業方式に適用される」、清算金は、換地相互間の「不均衡是正調整金といえるものであり、徴収されることもあれば、交付される場合もある。」と指摘する。

周藤氏は、このような土地（仮換地等）の売買を仲介する宅建業者について、「特に、事業が組合施行の場合、買主は、当初の組合員である売主の特定承継人として組合員の地位を承継する」点について、買主にきちんと説明する必要があると述べる。さらに、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が、清算金について「重要事項説明書に記載の上説明することとする」と記述しながら、賦課金についての記述がないことを指摘しつつ、土地区画整理組合の財政状況が悪化することがしばしばである状況下では、「賦課金発生の可能性が具体性を帯びているか否か、調査した上で、もし具体的な事情を認識した場合には、重要事項説明時に買主に対し、きちんと説明することが宅建業者に求められる」と論じている。

こうした宅建業法・宅建業者についての指摘の背景にあったのは、周藤利一＝藤川眞行著（一財）不動産適正取引推進機構編集『新版 わかりやすい宅地建物取引業法』（大成出版社、2019年）などでの的確でわかりやすい宅建業法の解説で得られた識見であろう。

おわりに

本稿は、周藤氏の業績を振り返りながら、その意義を論じた。筆者は、かつて、周藤氏から、《自分の行政官及び研究者としての活動は、不動産所有権に関するものであった》との趣旨を伺ったことがある。不動産所有権は、極めて重要な財産権であり、憲法的保障の対象であるとともに、多くの制限、制約の下にある。不動産所有権について、理論と実務の双方から丁寧に取り組まれた周藤氏のお仕事を継続するのは、私達の責任であると考え。