

イラン不動産市場における「ラフン」諸契約の社会 経済的機能 -- 債務担保か賃貸借か

著者	岩? 葉子
権利	Copyrights 日本貿易振興機構(ジェトロ)アジア 経済研究所 / Institute of Developing Economies, Japan External Trade Organization (IDE-JETRO) http://www.ide.go.jp
雑誌名	アジア経済
巻	57
号	3
ページ	2-24
発行年	2016-09
出版者	日本貿易振興機構アジア経済研究所
URL	http://hdl.handle.net/2344/1595

イラン不動産市場における「ラフン」諸契約の 社会経済的機能

——債務担保か賃貸借か——

いわ さき よう こ
岩 崎 葉 子

《要 約》

今日イラン不動産市場では、現行イラン民法において担保物権として本来規定されているラフン (rahn) という語と呼ばれながら、事実上は住宅の賃貸借契約であるという事例があまねく見られる。この契約では、住宅の賃借人が賃貸人に対して物件の所有権価格の最大 25 パーセント程度に相当する金額を無利子で貸付ける見返りに、無償で、もしくは大幅に減額された月額賃貸料を支払い、そこに居住する。契約期間満了時には貸付金は全額賃貸人から賃借人に返済される。

この契約と類似した経済的効果をもたらす法概念もしくは権利は、実はイラン以外の地域にも見出すことができる。ひとつは日本における「不動産質」、いまひとつは韓国における「傳貫 (チョンセ) 権」である。これまで不動産質や傳貫をめぐる議論では、それが字義通り「債務の担保である」ことを前提として「不動産所有者の資金需要を満足させる金融システムが発達することにより、これらの制度は衰退する」という見方が中心的であった。

しかしながら、今日イランにおける上記の契約が賃貸人の賃貸需要に基づく「賃貸借契約の一形態」であるという側面をより重視するならば、むしろ金融システムの発達によって、「ラフン」諸契約が一部の事業者だけのものではなく、一般の市民にとって、自身の所有する不動産を利用したひとつの資産運用法として広く普及したと考えることができる。

はじめに

- I イラン民法におけるラフン
 - II イランにおける「ラフン」諸契約
 - III イランにおける「ラフン」諸契約の社会経済的機能
- むすび

はじめに

今日イランの市街地にある不動産業者の店先

では「ラフン (rahn)」、「ラフネ・カーメル (rahn-e kāmel)」、「ラフノ・エジャーレ (rahn o ejāre)」などと銘打った広告を数多く目にする。これらは賃貸用として市場に出されている居住用物件 (マンション、一戸建てなど) によくみられる契約形態の呼称である。かかる契約は、後に詳述するように、住宅の賃借人が賃貸人に対して無利子貸付を行う見返りに、無償で、もし

くは減額された月額賃貸料を支払いながらそこに居住するというものである^(注1)。

一方、これらの呼称に使われている「ラフン (rahn)」の語にはもともと賃貸借の意味はない。スンナ派のイスラーム法学における財産法を解説した柳橋 [2012] では「質権」と訳されている。

イランの現行民法上ラフンは、住宅の賃貸借とは直接関係のない、当事者の合意の下に動産あるいは不動産が債務の担保に供される担保権の設定契約として規定されており、これは日本民法における「約定担保物権」に相当する。

ちなみにこれまで、イラン民法における担保物権としてのラフンの位置付けを解説・分析した研究は Emāmī [2009/10a; 2009/10b] を嚆矢として Langerūdī [2012/13] や Katouzian [2006/07] など数多い。しかし、ラフンの語で呼ばれている居住用物件の利用を媒介とした上述の諸契約（以下、「ラフン」諸契約）の慣行の実態について包括的に取り上げた先行研究は、その市民生活にとっての重要性にもかかわらず、管見の限り見出されない^(注2)。

本稿の目的は、「ラフン」諸契約が今日のイランにおいて果たす社会経済的機能を、現実の不動産市場における運用事例を通じて検討することにある。

その際、諸外国における物権を比較対象として参照する。というのも、イラン以外の地域にも上述の「ラフン」諸契約と同様の経済的効果をもたらす法概念もしくは権利を見出すことができるからである。ひとつは日本における「不動産質」、いまひとつは韓国における「傳貴 (チョンセ) 権」である。前者は、近年ほとんど利用されなくなっているが、後者は賃貸住宅を利

用する際の制度として広く普及した傳貴制度の法的根拠であり、かつその運用実態はイランの不動産市場における「ラフン」諸契約の場合に酷似している。

日本民法における不動産質権は担保物権として、韓国民法における傳貴権は用益物権^(注3)として位置付けられているが、いずれもそれを根拠として「不動産の所有者に金を貸与した者が、債務が返済されるまでの間、債務者が（担保として）差し出す不動産に住んだり利用したりできる」という点で、契約当事者にとって「ラフン」諸契約と同様の経済的効果をもたらす機能を有している。

日本や韓国におけるこれらの物権とそれに基づいて実践されている制度に関する議論では、歴史的にその利用が衰微してきた状況に鑑み「不動産所有者の資金需要を満足させる金融システムの発達」が、これらの制度を衰退させることが指摘されてきた。しかしながら後述するように、イランにおける「ラフン」諸契約の特徴とその社会経済的機能に着目するならば、その隆盛はむしろ金融システムの発達によってもたらされている可能性が浮かび上がる。本稿では、不動産質や傳貴をめぐる議論と引き比べながら目下盛んに取り結ばれている「ラフン」諸契約の社会経済的機能を明らかにし、その経済制度としての本質を考察したい。

以下、まずイランにおける担保物権としてのラフンの民法上の位置付けを、日本をはじめとする諸外国の民法規定との比較において確認したのち、テヘランにおける筆者のフィールド調査に基づき今日の「ラフン」諸契約の慣行の実態を明らかにする。最後に、今日のイランで「ラフン」諸契約が盛んに取り結ばれている背

景について考察し、その社会経済的機能を分析する。

I イラン民法におけるラフン

1. イラン現行民法の成り立ち

イランの現行民法は、パフラヴィー朝（1925～79年）が成立して本格的な近代化政策が始まった時期に定められた。1928年から1935年にかけて3期に分けて制定され、これまでに数次にわたる改正を経つつも、今日に至るまで施行され続けている。

イラン民法典の編纂にあたっては、1928年初頭にイスラーム法学者を中心とする民法起草委員会（*he'at-e tadvīn-e qānūn-e madanī*）が発足した。イランの伝統法であるイスラーム法は成文法ではないため、フランス、ベルギー、スイスなどの諸外国の民法典が参照された〔*Shāyegān* 1996/97, 43〕。イスラーム法に反する条項が挿入されることがないよう慎重に編纂されたという。したがってイラン民法はその構成や条文が部分的に外国法に似ているものの^(註4)、基本的に第1編（とりわけ典型諸契約の部分）はシーア派の十二イマーム派（*emāmīye*）の伝統的法理に拠っているとされる〔*Bahrāmī-ahmadī* 2004/05〕。

イラン民法の第1編は「財物について（*dar amvāl*）」と題され、所有権（*mālekīyat*）一般とその客体となる物の定義、また所有（*tamallok*）を生ぜしめるさまざまな理由について詳しく定めている。民法起草委員会のメンバーの一人であったファーテミーによれば、第1編の条文構成はフランス民法とオスマン民法およびエジプト民法で用いられた方式に倣っている

〔*Bahrāmī-ahmadī* 2004/05〕。

ラフンに関わる規定は、イラン民法の第1編にある第771条から第794条までの24カ条である（資料1を参照）。

2. 諸外国の民法規定との違い

イラン民法におけるラフンの規定の特徴を理解するために、他国の民法を参照してみよう。

日本の現行民法では、担保物権として、留置権、先取特権、質権、抵当権が定められている。このうち前2者は公平・公益等の見地から認められ、法律上当然に成立する「法定担保物権」であるのに対し、後2者は金融取引の重要な媒介手段として創設され、当事者の合意によって成立する「約定担保物権」である〔*小野ほか* 2004, 159〕。イラン民法第771条には「ラフンとは、それをもって、債務者がある物を債権者に担保として与える契約である」とある。この規定に鑑みると、イラン民法におけるラフンもまた債権者・債務者双方の合意に基づき、ある物を債務の担保とする契約であることから、上記の「約定担保物権」に該当すると考えることができる。

さて、日本民法における「約定担保物権」を構成する「質権」および「抵当権」は次のようなものである。

「質権者は、その債権の担保として債務者又は第三者から受け取った物を占有し、かつ、その物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する」（第342条）。

「抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁

済を受ける権利を有する」(第369条)。

すなわち質権は質権者(債権者)が担保目的物を占有することが前提であるのに対し、抵当権は担保目的物である不動産が抵当権設定者(債務者)の手元に残り、引き続き債務者によって利用されることを前提としている。

次節以降ラフンとの比較において重要となる韓国民法も、担保目的物が動産である場合を動産質権、不動産である場合を抵当権として分け、前者では債権者が担保目的物を占有すること(韓国民法第329条)、後者では債務の担保として提供した不動産の占有は移転しないこと(韓国民法第356条)を明示している[法務大臣官房司法法制調査部職員1988]^(注5)。またイラン民法起草時に参照されたという当時のフランス民法においても、質権(nantissement)と抵当権(hypothèque)とは峻別されており、前者では担保目的物が債権者の占有下に置かれることを前提としている一方(旧フランス民法第2071条)、後者では担保目的物である不動産が誰の占有下にあっても追及される物権である(旧フランス民法第2114条)とされている[法務大臣官房司法法制調査部1982]^(注6)。

このように、近代民法における担保物権関連の規定において、担保目的物の占有移転が行われるか否かによって担保物権の種類を「質権」と「抵当権」のように区別することは広く行われてきた。

これに対して、イラン民法第772条は、担保目的物があったんモルタヘン(mortahen:債権者)に受領(qabz)されたとしても、その状態が継続することは必ずしも取引の有効性の条件ではないと規定している^(注7)。すなわち担保目的物が誰の占有下に置かれるかによって、異なる

種類の担保物権を定めることをしていない。

また日本民法(および諸外国の民法)では、「抵当権」の担保目的物は不動産であることが明記されているが、イラン民法第773条は、ラフンの対象(すなわち担保目的物)が法的に譲渡したり、移転したりできることが必要である旨を定めているのみであり、動産か不動産かによる峻別を行っていない。一般に担保目的物('ein-e marhūne)は動産、不動産のいずれでも可であるとの学説が認められている[Emāmi 2009/10b, 420]。

したがって現行イラン民法に定められているラフンは、担保目的物の占有の様態や、その種類にかかわらず、当事者の合意の下に取り結ばれる担保権を設定するための契約であると理解することができる。上記の理由から現行イラン民法におけるラフンは、日本民法(および諸外国の民法)における「質権」のみならず、場合によって「抵当権」をも包含しうる権利に基づく契約と考えるのが適切であろう^(注8)。

3. 債権者が利用する不動産

上にみた諸外国の民法における抵当権は、担保目的物となる不動産は債務者の占有下に残されることを前提としている。すなわち借金の担保として債務者自身が住んでいる家屋などを差し出すような場合である。

一方に注目すべき点として、いずれの民法も、不動産を担保目的物としながらもその不動産の占有が債権者に移転し、かつ債権者によって占有、使用されるような契約にかかわる物権を別途定めている点を指摘したい。それが日本民法や旧フランス民法における「不動産質」あるいは韓国民法における「傳貫権」とよばれるもの

である。

それぞれの規定を以下にみてみよう。

「不動産質権者は、質権の目的である不動産の用方に従い、その使用及び収益をすることができる」（日本民法第356条）。

「不動産質（antichrèse）は、書面によってでなければ、設定されない。債権者は、この契約によって不動産の果実を収取する権能のみを取得する。（後略）」（旧フランス民法第2085条）^(註9)。

「傳貫権者は、傳貫金を支払って他人の不動産を占有し、その不動産の用途に従い使用収益し、かつ、その不動産全部につき後順位権利者その他の債権者に先立って傳貫金の優先弁済を受ける権利を有する」（韓国民法第303条）。

すなわち金を貸与した側が、債務が返済されるまでの間、債務者の差し出す不動産に住んだり、利用したりして収益を上げることができる。ただし、債権者が債権の利息を請求することができるか、契約期間に上限が設けられているかなどの点は各国の法律によってその扱いが異なっている^(註10)。

この種の物権の設定は換言すれば、債権者がその不動産の用益をもって債務の一部（利子分もしくは元本）に充当していくことで漸次、事実上の弁済が行われるという効果をもたらしている。

日本や韓国では、民法の制定に先立って慣習として存在したこの種の金融取引を、民法制定時に成文化したという経緯があるが〔近江1983, 11-12; 鄭1989, 236〕、今日の「ラフン」諸契約の来歴は目下不明であり^(註11)、かつイラン民法ではこの種の物権を（ラフンとは別に、あ

るいはラフンの一種として）明示的に規定していない。

しかしながら、不動産質、傳貫そして「ラフン」諸契約のいずれの制度にも、「貸与した金の利子の代替として不動産の用益を収取することのできる物権の設定」というアイデアが通底しており、これが地域や時代を超えて普遍的な発想であることをうかがわせる。

とまれ次節以降でみるとおり今日のイラン国内の不動産市場では、あたかも不動産質あるいは傳貫のごとき経済的効果をもつ契約に、本来担保物権を意味する「ラフン」の語を冠し、それによって住宅の事実上の賃貸借が広く行われている。

次節では、この賃貸借契約の運用の実態を明らかにする。

II イランにおける「ラフン」諸契約

法的には担保物権として規定されるラフンだが、今日のイランの不動産市場における「ラフン」諸契約は一般に住宅の「賃貸借契約」のひとつとして知られている。

2011年現在のイランのいわゆる「持ち家」^(註12)比率は6割超、「賃貸」は全体のおよそ26パーセント（都市部に限ってみると「賃貸」比率は33パーセント）となっている〔Markaz-e Āmār-e Īrān 2014, 414〕。これは日本の全国平均^(註13)にはほぼ等しい。とりわけ大都市では、いざれ持ち家をという希望を抱きつつも、若い家族が一定期間賃貸暮らしに甘んじることはごく当たり前の光景である。したがって賃貸住宅需要も小さくない。

前述したようにテヘラン市街地の不動産業者

の店先には、「ラフン (rahn)」、「ラフネ・カーメル (rahn-e kâmel)」、「ラフノ・エジャーレ (rahn o ejâre)」などと銘打った広告が並ぶ。これらは通常、住宅（マンション、一戸建てなど）の賃貸に用いられる契約形態である。これらがいったいどのような形態の賃貸契約であるのかを以下に概観しよう。なお「ラフン」諸契約に関する本節の議論は筆者がテヘラン市内で行った聞き取り調査（専門家インタビュー）に拠っている^(注14)。

1. 「ラフン」もしくは「ラフネ・カーメル」

ラフネ・カーメルとは「完全なラフン」という意味を表す。語の後半をしばしば省略することによって単にラフンとも呼び習わされる。

このラフネ・カーメル契約では、当該物件の所有権価格の20～25パーセント相当額^(注15)を、賃借人が入居時に一括して賃貸人に支払う（以下、この払込金を「ラフン金」とする）。賃貸人と賃借人とは1年ないし2年の賃貸契約を結ぶが、その間賃借人の月額賃貸料の支払い義務はいっさい発生しない。

物件の修理や保全に関する責任範囲の取り決めは、当事者同士の合意に基づき、おおむね通常の賃貸契約と同じである。契約期間が終了し賃借人が退去する時期になると、賃貸人は賃借人が最初に支払った金額をすべて賃借人に返済する。これによって賃貸人と賃借人との契約関係は終了する。

賃借人は当該物件に1年ないし2年の契約期間中、まったくの無償で居住することになる。これを賃貸人側からみると、最初に賃借人から支払いを受けたラフン金はいわば賃借人からの「借入」であり、契約終了時に賃貸人がこれを

無利子で返済するということになる。すなわち、借入金の利子分が月額賃貸料と相殺されているわけである。

2. 「ラフノ・エジャーレ」

上記に加えて、一般に普及しているいまひとつの契約形態がラフノ・エジャーレである。ラフノ・エジャーレとは「ラフンとエジャーレ（賃貸の意）」を意味する。これはラフネ・カーメルとは異なり、賃借人は入居時に賃貸人に一定金額を一括払いした後、毎月少額の月額賃貸料をも支払う。いわばラフンとエジャーレとを組み合わせたかたちになっている。

この場合のラフン額と月額賃貸料との関係は、おおむね次のような相場が形成されている。聞き取り調査によれば、ラフネ・カーメルの場合のラフン金の額（すなわち所有権価格の20～25パーセント）のおよそ3パーセントが、当該物件を「ラフン」諸契約なしに賃貸した場合の通常の月額賃貸料と見積もられる^(注16)。賃借人が入居時にラフンの全額（すなわちラフネ・カーメルの場合のラフン金の額）を支払うことができない場合には、ラフノ・エジャーレの形態をとって支払ったラフン金の額に応じて通常（「ラフン」諸契約でない場合）の月額賃貸料から減額された金額を毎月支払うのである（表1）。

この形態は、当該物件と同条件の物件を普通に賃借した場合と比較して毎月の家賃が少額に抑えられるため、賃借人にとっても依然としてメリットがある。賃貸契約期間の終了とともに契約時にラフン金として支払った額がすべて返済されるのはラフネ・カーメルと同様である。この場合も、ラフン金部分が賃借人から賃貸人への無利子の融資であると考えることができる。

表1 ラフン金の額と月額賃貸料の関係

	ラフン金の額	月額賃貸料
ラフネ・カーメル	A：所有権価格の20～25%	なし
通常の賃貸	なし	Aの3%程度
ラフノ・エジャーレ	B：Aに満たない額	[A-B]の3%程度

(出所) 筆者作成。

ちなみにラフネ・カーメル、ラフノ・エジャーレのいずれも更新が可能である。その場合は新たな契約期間が設定される。条件はすべて据え置かれる場合もあるが、ラフネ・カーメルの契約更新に際しては賃貸人がラフン金の一部を賃借人に返済し月額賃貸料を増額するなどの措置がとられることもあり、いずれの場合も両者の話し合いにより決定される^(注17)。

3. 契約の書面

一般に、こうした「ラフン」諸契約を結ぶ際の書面は、賃貸人・賃借人の姓名、物件の所在、賃貸料の額と支払い方法、契約期間、その他の付帯条件などが記される通常の賃貸借契約書とおおむね変わらない。ただし、これが「ラフン」諸契約のひとつに該当することを示すために、付帯条件としてたとえば以下のような趣旨の条項が盛り込まれる。

「金○○○リヤールが、賃借人から無利子貸付金 (qarz-ol-hasane) の名目で賃貸人に支払われ、双方の間でその返金の時期は賃貸契約期間の満了と同時であることを取り決めた。同時に、賃借人は(賃貸された)場所を明け渡し、鍵を賃貸人へ引き渡す準備をしない限り、この金額を請求する権利をもたないことが双方の間で条件として確認された。もし賃借人に水道、電気、ガス、電話の費用ならび

に管理費についての未払いがある場合には、彼の負債は無利子貸付金から差し引かれるものとする」^(注18)。

すなわち契約書にはラフンの語は用いられずに、しかし賃貸人に対する賃借人の貸付金の額と、返済の際にはそれが無利子であることが明記される。

ちなみに現在のテヘランの賃貸住宅市場では、ラフネ・カーメルよりもラフノ・エジャーレの占める割合が比較的高く、聞き取り調査を行った不動産業者の営業範囲内ではいずれも契約に至った賃貸住宅全体のおよそ8割がこの契約を結んでいるものと推察された^(注19)。

4. 「ラフン」諸契約のメリット

まず、通常の賃貸借契約に比して、「ラフン」諸契約は賃貸人と賃借人の双方にどのようなメリットをもたらしているのかを、聞き取り調査の結果をもとに考察してみよう。

(1) 賃貸人側のメリット

賃貸人側のメリットとしては、第1にラフン金(ラフネ・カーメルであれば所有権価格の20～25パーセント、ラフノ・エジャーレであればそれ以下の額)という名目のまとまった金額を1年ないし2年間、無利子で借り入れることができるという点である。一方で、イラン国内の金融機関から借り入れをする場合の平均的な利子率

は、2014年時点では年率25パーセント前後といわれている^(注20)。

また、資金需要のある賃貸人にとってはラフン金のほうがはるかに使い勝手が良いことも事実である。国内銀行の一般向け融資は多くが上述（注20参照）の「無利子金融サービス」（住宅補修用、結婚準備用など）とされているものの、用途が限定されているためにそれぞれの融資上限額が非常に小さく^(注21)、審査に時間がかかることから、市民にとって現実的な借入先の選択肢とはなり得ていない。

一方で、たとえばマンションを建設した賃貸人が各フラットにつき入居者と「ラフン」諸契約を結べば、建設資金の迅速な回収が可能となる。あるいは、ラフン金を他事業への投資に振り向け収益拡大を狙うこともできる。

賃貸人がそのような投資家ではなく一介の市民であっても、「ラフン」諸契約の利用価値は大きい。その一事例としてインフォーマントの挙げたケースに以下のようなものがあつた。

「マンションを買うのに、資金が少しばかり足りないとします。たとえばマンションの価格は500ミリオン・トマーン（およそ1600万円）。しかし100ミリオン足りない。この100ミリオンをラフン金として借り入れて全額を揃えるのです。……（こうして賃貸人が買った）マンションは賃貸人が使うのです。数年間は買手がそこに住まずにお金を貯め、賃貸人にラフン金を返してから自分が住むわけです」（AMG, 2014/07/28）。

つまり、数年の間新居に住めないという不利を厭わなければ、この契約を利用して住宅購入時の自己資金の不足を補うことができるわけである。

もっとも、聞き取り調査によると多くの賃貸人にはとりたてて切迫した資金需要があるわけではなく、以下の理由から「ラフン」諸契約、とりわけラフノ・エジャーレ方式が好まれているという。

すなわち「ラフン」諸契約を結べば、光熱費や水道代といった賃借人側が負担するべき諸経費の支払いが滞った場合に、賃貸人があらかじめ収取しておいたラフン金から取り崩して支払うことができる（先に挙げた契約の書面を参照されたい）。また、賃借人による所定の月額賃貸料の支払いが滞った、という場合も同様である。さらに、ラフネ・カーメルやラフノ・エジャーレという契約形態を利用することで、一定程度の資金力のある賃借人を選抜し、不動産からの収益をより安全に確保することができるのである。

(2) 賃借人側のメリット

また賃借人側のメリットとしては、主として以下の点が指摘できる。

ラフネ・カーメルの場合、入居を希望する物件の通常の月額賃貸料水準が、賃借人の手持ちの（ラフン金として賃貸人に支払うことができる）資金を銀行に預け入れたときの利子分を超える程度（あるいはそれ以上）に高ければ、賃貸人に資金を融資してその債権の担保である住宅に入居するほうが得であることはいうまでもない。

実例として、テヘラン北部の住宅街におけるマンションのフラットAを挙げよう。2009年8月時点で、同地区の類似物件では月額120万～130万トマーン（およそ12万～13万円）の賃貸料が相場であった。所有者はフラットAを5000万トマーン（およそ500万円）のラフネ・カーメルで1年間の賃貸に出した^(注22)。当時の

イランの市中金利（預け入れの場合）は年率13.14パーセントであった [IMF 2014, 425]。この場合、賃借人がそのフラットを借りずにラフン金を銀行に預けていれば入手したであろう利子分と、フラットの家賃とが相殺されることになるから、いっさいの他条件を無視すれば、賃借人は月々6万円足らずの支出で同物件を借りたのと同じ計算となり、賃借人にとって通常の賃貸契約よりもはるかに有利となる。

ラフノ・エジャーレの場合であっても、賃借人の月々の損失（ラフン金を銀行に預けた場合の利子分と月額賃貸料）の合計が通常の月額賃貸料の相場を下回れば、賃借人にとっては得と考えることができる。

当面「ラフン」諸契約が賃借人に有利に機能している背景として、比較的高い水準で推移する月額賃貸料を挙げることができる。公式統計によれば、テヘランの平均月額賃貸料（1平方メートル当たり）は2006年から2012年にかけてほぼ3倍に跳ね上がった [Markaz-e Āmār-e Īrān 2014, 426-427]。これは同時期の消費者物価指数の上昇を上回っている。また2012年時点の都市部の平均的4人世帯の年間総家計支出に占める住居費（賃料）の割合は3割近くに上り [Markaz-e Āmār-e Īrān 2014, 819-822]、市民にとって家賃負担がきわめて重いことを示唆している。少しでもこれを軽減したいと考える賃借人が「ラフン」諸契約を选好するのは無理からぬ話である。また前述のように重い家賃負担に耐え切れず、支払いを滞納する賃借人とのトラブルを避けたい賃貸人にとっても「ラフン」諸契約はきわめて有意義といえる。

ちなみに、賃借人にとっては退去時に賃貸人がラフン金を返済できないというリスクが存在

する。しかし不動産業者への聞き取り調査によれば、そうした事態が生じるケースは非常に稀であるという。というのも多くの場合、賃貸人がすぐに次の賃借人を見つけ出して彼からラフン金を取り、それを出て行く賃借人に支払うことで解決するからである^(注23)。

このように現在のイランでは賃貸人と賃借人の双方にメリットがある「ラフン」諸契約が盛んに取り結ばれている。一方で日本における類似の「不動産質」は民法にその規定がありながらも、現在ではほとんど利用されなくなった。また韓国の傳貰も、後述するように1990年代以降次第に従来の機能を失いつつある。

次節では、日本の不動産質および韓国の傳貰をめぐる議論を参考にしながら、今日のイランにおける「ラフン」諸契約の隆盛の理由と、その社会経済的な意義とを考察してみたい。

Ⅲ イランにおける「ラフン」諸契約の社会経済的機能

1. 日本における「不動産質」の議論

日本における「不動産質」は、民法にその規定がありながらも、現在ではほとんど利用されることのなくなった制度である。その理由としては、不動産のもともとの所有者である債務者が当該物件を利用できないことによる不利益が大きいこと、一方で債権者が質物として得る不動産を有効裡に活用するのが難しいこと、など当事者双方にとってデメリットがある点がしばしば指摘されている。

近江 [1983] によれば、日本の不動産質は徳川時代の「質入」制度の延長線上にある。土地の売買が禁止された寛永年間以降に、「債務不

履行の場合の弁済手段のひとつである『流地』と相まって、実質的に『売買』の機能を担わされた」ものであるという〔近江1983, 11〕。しかし、わずかな借金のために高価なモノを質入れた債務者にとって著しく不利となる可能性があるため、民法制定時に「流地」のようないわゆる「流質契約」は否定され（日本民法第349条）、不動産質については「抵当権」とほぼ同様の扱いとするに至った^(注24)。

不動産質が利用されなくなった理由として、近江はそれが「用益質」である点を強調している。すなわち、借金と引き換えに債権者に当該不動産（たとえば田畑など）を用益するメリットを与える不動産質のような契約は、自らが農業経営を行うわけではない金融業者にとっては意味がない。つまり「貨幣経済の発達に伴って、用益担保が衰微し、『占有』を移転しない抵当権が相関的にその利用度を増した」〔近江1983, 12〕という。

興味深いことに、法学者のなかには現在の日本でいま一度この不動産質制度を再活用すべきではないかという議論もある〔鈴木1983; 佐野2013〕。そのエッセンスは次のようなものである。

現行民法の規定では、不動産質権の存続中は、基本的に債権者は利子を請求することはできない。同時に、債権者が占有する不動産からの収益は、上の利子と相殺されるとみなされるため、債権元本も減少しない。これは他の（目的物を占有するタイプの）担保物権とは扱いが異なっており不統一である。これらの規定を抜本的に見直し「賃料額が明らかに利息等を超えている場合には、超過額の元本充当がなされる」べきだ。農地を前提としない現代の不動産質においても、たとえばマンションを担保目的物として

その賃貸料収取を用益とみなせば、十分に活用が可能ではないか。

この議論の趣旨は、すなわち、かつての農地を賃貸マンションに置き換え、担保目的物の果実は農作物ではなく賃貸料であるとするので、今日でも不動産質の利用を、ひいては金融取引の活性化や当事者の利便性向上を促すことができるのではないかというものである。この論者たちの提言のように「農地を賃貸マンションに置き換え」ることが現実のものとなれば、日本における不動産質も（利子と賃貸料とを相殺することの是非はともかく）まさにイランにおける「ラフン」諸契約のごとき経済的効果をもち得ることはいうまでもない。

とまれ、日本においては金融業者の専門化により、物財の用益そのものを担保化することが、社会的ニーズと合致しなくなった。これが不動産質の衰退の原因と考えられているようだ。

2. 韓国における傳貫をめぐる状況

金融システムの発達が不動産質制度の衰退と関わっているという日本の議論は、果たしてイランで「ラフン」諸契約が隆盛である理由の分析にも援用できるであろうか。この点を考える前に、「ラフン」諸契約に酷似した韓国の傳貫制度が、1970年代から近年までどのような変化を遂げているかを概観し、参考としよう。

傳貫制度は先に述べたとおり、韓国民法にも規定されている「傳貫権」に法的根拠をもつ。傳貫制度はその契約形態や運用の実態において、イランにおける「ラフン」諸契約と酷似している。したがってここでその内容を繰り返すことは避け、議論を先に進めたい。

柳〔2008〕によれば、韓国で傳貫制度が発達

した背景には、2つの要因がある。第1に、1960年代以降の急速な都市化に伴い、絶対的な住宅不足が続くなか、大きな住宅需要があった。傳貫制度は、通常の賃貸契約で支払うことになるはずであった月々の家賃分を貯蓄に回し住宅購入に備えることができる、傳貫金（「ラフン」諸契約におけるラフン金に相当）を銀行に預けた場合の利子分よりも家賃のほうが高い、などの理由から住宅の賃借人にとって有利であった。第2に、1990年代まで民間金融機関の住宅金融市場への参入が規制され、金融機関を通じた住宅建設（もしくは購入）資金の調達がほとんど不可能な状況にあったため、賃借人にとっても傳貫制度が重要な資金調達手段として機能した。

ところが、1990年代に金融自由化が加速して家計向けリテール金融が充実し始めると同時に、全国的に住宅不足がおおむね解消されると、上述の傳貫制度のメリットは次第に失われた。賃借人は月々家賃の收取を好むようになるが、月々の家賃負担を嫌う賃借人との利害を調整した結果、「保証付月賃^{フォルセ}」と呼ばれる契約が増加した。これはいわば、傳貫金と月額賃貸料とを組み合わせたかたちの契約で、まさしくイランにおけるラフノ・エジャーレと同じものである。

柳は傳貫制度が住宅不足の緩和に役立ち、産業金融中心の金融システムのなかでリテール金融としての役割を果たしたという点を評価している。ただし、1990年代後半の経済危機の時期には、賃借人の傳貫金返済請求に対して賃借人がそれを工面することができずに市場が混乱し、政府が特別融資を行うなどの問題も生じたという。

このように柳の議論の重点は、傳貫制度が

「非制度金融セクター」として、貧弱な住宅金融システムを補完する機能をもったという点にある。韓国の1960年代以降の大きな住宅需要に支えられて、住宅を担保とした「用益質」である傳貫が広く普及したということになる。また個人向けの金融システムの発達によって傳貫制度が存在意義を失っていったという経緯も、日本における「不動産質」衰退の論理と合致しているように思われる。

3. イランにおける「ラフン」諸契約の性格

不動産質および傳貫をめぐる上記の議論はいずれも、これらの制度を、不動産を債務の担保とする金融取引としてとらえるところから始まっている。一方、現在のイランで盛んに取り結ばれている「ラフン」諸契約は、実際のところどのような機能を帯びているだろうか。

(1) 金融取引としての「ラフン」諸契約

日本における不動産質や韓国における傳貫にみるように、不動産の所有者に何らかの資金需要がある場合、それを充足する手段として、歴史上農地あるいは住宅の用益を担保としたいわば「用益質」がしばしば利用されてきた。しかし債権者が必ずしも当該の不動産の用益を有効裡に活用できないような社会状況においては、これらの契約形態は次第に衰微していく。

不動産質や傳貫をめぐる議論における不動産所有者の資金需要に関する指摘は、イランにおいても一定程度妥当している。というのも、前述のように銀行などの金融機関による個人向け融資が事実上かなり制限されている下、まとまった資金調達の方途として「ラフン」諸契約は大いに役立っているといえるからである^(注25)。賃借人が何らかの事業のために資金を必要とし

ている場合、手持ちの不動産を差し出してラフン金を收取するのは、もっとも容易かつ確実な方法といえる。賃貸人の資金需要と債権者となる賃借人の住宅需要とが一致し、用益質が成立しているということになる。

(2) 不動産賃貸借としての「ラフン」諸契約
しかしイランの場合、必ずしも上述のような資金需要に直面した賃貸人ばかりが「ラフン」諸契約を結んでいるわけではない。聞き取り調査をした不動産業者は次のように述べる。

「いま銀行の（預け入れの場合の）利子は20から25パーセントです。ラフン金をもらってこれを銀行に預ける。かなり利子が付くことは明らかです。（ラフン・エジャーレであれば）そのほかに賃借人から家賃も取る。だから（賃貸人は）これをやるんです」（AMG, 2014/07/28）。

つまり賃貸人はむしろラフン金を銀行に預けたときの利子収入や家賃収入を目的としている。「ラフン」諸契約を結ぶのは、投資用の資金調達という理由からではなく、不動産を賃貸しようとする際のひとつの有益な形式だからである。

すなわち、賃貸人がまとまったラフン金を銀行に預けて利子収入を得たり、賃借人が所定の賃貸料や経費を支払わない場合に備えてラフン金をいわばデポジットとして確保することが可能である（II.3.の契約の書面を参照）。

ちなみに「ラフン」諸契約において係争が生じた場合の扱いも、この見方を裏付ける。現在イランで行われている「ラフン」諸契約において何らかのトラブルが発生すると、一般的には民法のラフンに関する規定ではなく、不動産賃貸借について包括的に定められた特別法「賃貸人・賃借人関係法（Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o

Mostajer）」の適用を受けることになるのである^(注26)。

たとえば、契約期間が終了したのちに賃貸人がラフン金を賃借人に返済しない、あるいはできないという場合を想定しよう。一般に動産・不動産を問わず物的担保があれば、債権者はその物の交換価値（市場価値）を把握してそこから優先的に弁済を受けられる。ラフンが字義通り「抵当」もしくは「質」のような担保物権として扱われるならば、賃借人には当該住宅を売却し（あるいは売却させ）、かつその代金から優先的にラフン金を弁済するよう求める権利が認められるはずである（資料1、規定第777～780条参照）。

ところが、通常「ラフン」諸契約における賃借人には、債務者（賃貸人）が債務を履行しない場合に、その住宅を担保として売却する（もしくはさせる）権利は認められない。法曹の見解では、「ラフン」諸契約が賃貸借契約という形式を取っている以上、原則として契約期間の終了とともに賃借人は退去せねばならず、当該不動産との関係は途絶する。その上で支払ったラフン金（名目上は無利子貸付金）の返済を求めて、別途争うことになる^(注27)。

もっとも現実問題としては、ラフン金が返済されるまでの間、賃借人がその住宅を（もし契約がラフネ・カーメルであれば、無償で）占有・使用することは事実上許されている。したがって住宅を占有し続けることにより債権の一部を実質的に満足させることができる。また、賃借人が退去を希望した時点で賃貸人がラフン金を返済できない場合を想定して、あらかじめ契約書には賃貸人から賃借人に対する遅延損害金や賠償金の支払いに関する取り決めに明記してお

くのが一般的である。

とまれ、不動産業者が指摘するように、目下のイランにおける「ラフン」諸契約は、貸貸人にとっても賃借人にとっても、不動産を担保とする金融取引の一手段としてもさることながら、「より安全で有利な賃貸借契約」の一形態としての役割が非常に大きいとみることができそうである。

4. 「ラフン」諸契約のメリットを支える条件

(1) インフレによる期待利得

こうした「ラフン」諸契約の契約当事者にとってのメリットが維持される条件について考察しよう。

いうまでもなく、その「ラフン」諸契約が、何らかの差し迫った資金需要によるものであるとすれば、貸貸人はラフン金を収受したのち即座にそれを充当することにより、賃貸契約期間中のインフレ相当分を自身の利得として使うことができる。仮にラフン金を100万、賃貸契約期間を1年、その間の期待インフレ率を15パーセントとすれば、この利得はおおむね13万余りとなる。

また貸貸人が預かったラフン金をもっぱら銀行に寝かせておく場合には、その利得はすなわち利子収入である。この場合、相対的に金利水準が高めに維持されているという点は見逃せない。上述のように、近年のイランの国内金融機関における預け入れの場合の平均的金利水準は15パーセント足らず [IMF 2014, 425] と報告されているが、定期預金などを利用すれば22パーセント前後の利子を見込むことができる^(注28)。ただし、貸貸人の実入りは実質利子率に大いに

依存することはいうまでもない。

イラン中央銀行の報告に基づいて2000年代の実質利子率を試算すると、年によって大きなばらつきがあることがわかる [EIU 2001, 2; 2004, 60; 2005, 61; 2006, 57; 2007, 61; 2008, 21; 2009, 19; 2010, 20; 2011, 19; 2012, 12]^(注29)。2000年から2005年までは、2年以上の定期預金を利用した場合の実質利子率は平均2.5パーセントとなっている。2006年以降は、2007年から2008年にかけてインフレの急激な進行のために実質利子率はマイナス13.6パーセントに大きく落ち込んでおり、その後2009年から2010年にかけて0.7パーセントに戻している。すなわち、平均的な実質利子率は決して高くないものの（前述したように金融サービスの種類によっては率は大きく改善される可能性がある）、年による変動が大きいために、ラフン契約を結んだ貸貸人がラフン金を銀行に預けたとしても、かろうじて「損はしない」状況が続いていることがうかがえる^(注30)。

とはいえ、たとえば2008年の実質利子率はマイナス21パーセントを記録しており、預貯金の目減りが甚だしかったことは明白である。これではラフン金を口座に眠らせておく意味はほとんどないようにみえる。したがって、資金需要のない貸貸人であっても、多くの場合ラフン金を、賃貸契約期間中のいずれかの時期に「モノ」に換え、インフレの進行による利得をより多く得ようとするはずである。

そもそも、差し迫った資金需要のない貸貸人までが、「ラフン」諸契約を結んで多額のラフン金を得ようとする理由を考えると、前述のデポジット機能だけでは説明が付きにくい。たとえば日本では「敷金」などの慣習によって、

賃借人が月額賃貸料の1, 2カ月分を前払いするが、本来家賃の滞納や原状回復に備えた費用であればラフン金のように巨額である必要はない。なぜ、返済するとわかっている他人のカネを、なるべくたくさん預かる必要があるのかといえ、それが多ければ多いほど、インフレによる利得をより多く生む可能性があるからである。イランのインフレ率は1990年代後半から近年まで17~18パーセント前後で推移している。恒常的にインフレが高水準にあるような環境では、もし借金が無利子であれば「借りるほど得」であることはいうまでもない。翻って、物価上昇率がゼロ、あるいはそれ以下の水準で推移していれば、賃貸人にとっての「ラフン」諸契約の意義は大いに損なわれるはずである。

もっともこの一方で、インフレが賃貸人に有利に作用すればするほど、賃借人には不利益が大きくなる。巨額のラフン金を払い込んでも、数年後には大きく目減りして戻ってくるからだ。しかし現在の月額賃貸料の水準(表1参照)からすれば、インフレ率が30パーセント以上になったと仮定したとしても、なお「ラフン」諸契約を結ぶほうが、賃借人にとっても有利であることがうかがえる。賃借人にとってはそれほど、月額賃貸料の負担が重いのである。

(2) ニーズをすり合わせた結果としてのラフン・エジャーレ

とはいえ、インフレによる利得の恩恵に与るためには、賃貸人はなるべく早い時期にラフン金を、換金性の高いモノの購入や不動産投資などに使ってしまうねばならない。しかしながら、本来投資家でない一般の賃貸人にとっては日々の生活のための現金収入も必要であることはいうまでもない。この点は聞き取り調査にも表れ

ていた。

「賃借人はラフンを好むことが多いです。月々家賃を払わずに済みますから。しかし賃貸人はこの逆で、月額賃貸料が良い。……ラフネ・カーメルの事例は少ないですね。もし私が賃貸人なら毎月(少しでも)家賃をもらうほうが良い」(AMG, 2014/07/28)。

すなわち、不動産業者が扱う賃貸住宅のなかで目下ラフン・エジャーレが高い割合を占めているのは、上記のような賃貸人と賃借人双方のニーズをすり合わせた結果であると考えられるのである。

本来、当面大きな資金需要のない賃貸人にとっては、所有する不動産から毎月賃貸料を取得できれば、これに勝ることはない。しかし月額賃貸料が賃借人に非常に重い負担となっているなか、これを毎月遅滞なく支払うことのできる優良な賃借人を確保するのは難しい。通常の賃貸に拘泥すれば、賃借人が見つからない、もしくは見つかったとしても家賃を滞納される、などのリスクがつきまとう。とすれば、賃借人にとっては通常の賃貸契約に比して「ディスカウント」効果をもっている「ラフン」諸契約を結ぶことによって、一定程度の資金力のある賃借人を確保するほうがより安全である。また契約をラフン・エジャーレとすれば、賃貸人は「インフレによる利得」と「現金収入」のいずれをも、実現することができる。

そうした双方のニーズのすり合わせという視点からたとえば韓国の事例においても、とりわけ最近のソウルにおいて「保証付月費」が増加している背景を説明することが可能かも知れない。柳[2008]は、もっぱら韓国の金融システムにおける消費者利便性が向上したことによ

て、賃貸人に傳貫の必要性がなくなり、完全な月額賃貸料制度への移行プロセスとして当面「保証付月費」が増加していると説明している。しかしイランの事例に鑑み、韓国の傳貫システムが広範に普及した経緯にも、本来傳貫が不動産賃貸借の一形態としての性格をも併せ持ったことが影響したと仮定すれば、近年の「保証付月費」の増加という現象の一側面を説明できるのではなかろうか。

5. 「ラフン」諸契約の法的な位置付け

ところで、上にみてきたように目下の「ラフン」諸契約は不動産市場では賃貸借契約として扱われるのが一般的であるが、その法的な位置付けについては様々な議論がある。

住宅の賃貸借契約としての「ラフン」諸契約で生じたトラブルに対しては一般に前述の賃貸人・賃借人関係法（以下、関係法）が適用される。同法は1960年の制定以後数次の改正を経て今日に至っているが、1997年に改正された現行法には次のような条項が挿入された^(注31)。

「賃貸人が、預託・保証・無利子貸付の名目による金銭や、それに類する有価証券を賃借人から受け取っている場合には、かかる証券もしくは金銭が賃借人に返還されるか、あるいはそれらがしかるべき行政機関に委託されたことをもって、賃貸物件の立ち退きと賃貸人への引き渡しが行われるものとする」（1997年賃貸人・賃借人関係法第4条より抜粋）。

これは改正前の関係法にはなかった規定であり、おそらくは「ラフン」諸契約のごとき、「イスラーム法学やイスラーム法学者たちの判例のなかにはびたりと当てはまるものがないような、新しく前例のない事例」[Keshāvarz

2005, 81] の普及に対応するために挿入されたと考えられる。

ただし Keshāvarz [2005] は改正後の関係法に関する解説のなかで、上記の条文に挿入された「預託・保証……」等の用語はいずれも「賃貸人が、賃借人が必ず決められた期間内に立ち退き、賃貸料を含めた諸経費を支払うことを確実にするために、最初に収取する金銭」を指すものだとして、そのデポジットとしての性格を強調している。

また巷に普及する「ラフン」諸契約の契約書においても「無利子貸付金」と書かれるのが一般的である事実を指摘し、このうちラフネ・カメルについてはこれが本来の債務担保としてのラフンであったとしても何ら法学上の問題はなく、かつその場合、当該契約は関係法の適用外となることを付け加えている [Keshāvarz 2005, 83-91]。

また改正後の関係法の運用を論じた Fallāh [2009/10] も「担保目的物をモルタヘンに引き渡したのち、その物がモルタヘンの占有下に残り、モルタヘンがその物の用益を利用する」かたちのラフンは、賃貸借契約に類似しているもののラフンの一形態としてもあり得るもので、もし契約がその種のラフンであるならば賃貸人・賃借人関係法を適用することはできない、と慎重な主張を展開している [Fallāh 2009/10, 77-78]。

これらは、「ラフン」諸契約の本質的な意義に照らし、事例によっては賃貸借ではなく本来の担保権の設定契約として扱うべきであるとする見解がイランの法曹界に少なからずあることを示唆している。

「ラフン」諸契約のごとき経済効果をもたら

す契約が「債務の担保」であるのか「賃貸借」であるのか、というこの問題は、同時に、個別事例における当事者間の取り決めのみならず、契約が取り交わされる時代の状況によって大いに変化する可能性があることにも注意すべきであろう。

韓国民法典における「傳貰権」について論じた鄭 [1989] は、戦前からの慣習である傳貰を「その実質は、所有者の側から見る限り、不動産質と何等異なるところがない」とする法学者の見解 (1944 年) を示しながらも、一方で傳貰は「一種の賃貸借契約」であるとする判決 (1955 年) を紹介し、制度本来の多義性を指摘している。鄭によれば、多額 (建物価格の 6, 7 割くらい) の金銭の債権者である零細な賃借人に傳貰金の返済を確実に保証すべく、1958 年に制定 (1960 年施行) された民法典において「傳貰権」という物権が規定された^(注32)。

一方で、先に紹介した柳の議論からは、金融自由化前の 1960 年代から 80 年代にかけては傳貰が賃貸人の重要な資金調達手段となったことがうかがわれ、傳貰が住宅の賃貸借契約の特殊な形としてばかりではなく、むしろ金融取引の一形態としての意義を強めた時期があったことを示唆している。しかし鄭は、傳貰の物権化を避けたい不動産所有者の意向もあり、この時期にも実際には登記をせずに「債権契約としての傳貰」が広く利用されてきたとしている^(注33)。

このように、「不動産の所有者に金を貸与した者が、債務が返済されるまでの間、債務者の差し出す不動産に住んだり利用したりして収益を上げることができる」という「ラフン」諸契約に類似した経済的効果を発揮するさまざまな物権に基づく制度の法的な位置付けは、多分に、

契約当事者を取りまく経済環境や、契約当事者間の力関係を反映して変化しうるものと考ええる必要がある。

イランの「ラフン」諸契約はといえば、目下のところ住宅の賃貸借契約としての役割が大きく、当事者間で結びばれる契約内容もその形式をとっていることがほとんどである。しかし将来何らかの理由によって民間の資金需要が高まった場合には (そして金融セクターがそれに対応できない場合には) 金融取引の一形態としての役割を増す可能性がある。その場合、巨額のラフン金を確実に取り戻したいと考える賃借人の立場から、これを字義通りの担保権設定契約へと位置付け直すことへの社会的ニーズが高まったとしても、もちろん不思議ではない。

6. 不動産市場の寛容なニーズ

ところで、「ラフン」諸契約が不動産賃貸借の一形態として隆盛を極めている今日のイランの状況を考えるとき、民法に「不動産質」規定がありながらも、同様の制度が発展しなかった日本と比較すると、次のような興味深い論点が浮かび上がる。

すなわち「ラフン」諸契約のシステムにおいて、担保目的物である住宅の減耗はどのようにとらえられているかという問題である。明らかな破損や、使用に堪えないような損壊に至った場合はともかく、いわば通常の経年劣化について賃借人が責任を問われないのはイランもわが国と同様である。

しかし日本であれば、賃借人は多くの場合、前の賃借人が出て行ったあと住宅のクリーニング、設備・内装の更新など新規の賃借人を迎え入れるためにいくばくかの支出は免れない。す

なわち居住によって生じる減耗分を回復し、賃貸物件の価値を維持するための費用である。ところがイランでの聞き取り調査では、いずれのインフォーマントからもこうした費用についての明確な言及はなかった。

イランの賃貸人にとって「ラフン」諸契約の利得が利子収入だけに限られた（つまりラフン金をただ銀行に預け入れておいた）場合、仮に彼が日本の賃貸人のように住宅の減耗分を回復しようとするれば損益は逆転する可能性が大きい。しかし多くの場合そうした修復作業は行われず、賃貸物件はそのまま市場に流通する。すなわち、イランの賃貸市場において求められる物件の商品としての質は日本に比較して高くないことが推測される。

「ラフン」諸契約がイランの賃貸人にとっておおむね有利と受け止められている背景には、こうした不動産市場の寛容なニーズがあるのではないだろうか。翻って、「ラフン」諸契約や傳貫のような制度が日本では発展しなかったことは、金融システムや実質利子率に加えて、日本の不動産市場独特のニーズが影響していることを示唆しているように思われる。

むすび

以上のように、不動産質や傳貫をめぐる議論における「不動産所有者の資金需要を満足させる金融システムの発達」が、これらの制度を衰退させる」という従来の見方は、契約の当事者が「債務の担保として不動産の用益を差し出している」ことを前提とする限りにおいて、妥当する。しかしながら、それが賃貸人の賃貸需要（すなわち住宅を貸して長期にわたり賃貸料を得る

こと）に基づく「賃貸借契約の一形態」であるという側面をクローズアップすれば、金融システムの発達は必ずしも制度を衰退させているとはいえない。

先にみたとおり、そもそも月額賃貸料水準がきわめて高いために住宅の確保が難しい賃借人と、支払い能力の確かな賃借人の確保が難しい賃貸人とが、「ラフン」諸契約によってより安定的に賃貸借関係を結ぶことが可能になる。收取したラフン金の適切な運用に才覚のない賃貸人にとっては結果として大きなメリットがない場合も想定されるものの、実質金利がプラスである限りはラフン金を金融機関に預け入れることによりインフレ由来の目減りを防ぐことができるため、ある意味では金融システムの発達がこの制度を支えているとも考えられる。

すなわち個人の預貯金というかたちで金融機関に集められた資金が市場に還流し利益を生み出し、預金者に利子として与えられるという金融システムが広範に普及したからこそ、「ラフン」諸契約が一部の事業家だけのものではなく、一般の市民にとって、自身の所有する不動産を利用したひとつの資産運用法として広く普及したと考えることもできるのである。

もっとも、「ラフン」諸契約や諸外国の類似の経済効果をもつ制度は本質的に、それを取り巻く経済環境に大きく左右されながら担保権設定契約と賃貸借契約との間を揺れ動くものであり、したがってその法的な位置付けも可変的であると考えられる。その意味では、今日のイランにおける「ラフン」諸契約を、旺盛な賃貸需要に支えられた「住宅の賃貸借契約」としてのみ位置付けるのは一面的な見方であろう。

前述（注11参照）の19世紀テヘランにおけ

る「約款売買」が、「不動産質」や「傳貫権」と同様に「貸与した金の利子の代替として不動産の用益を収取することのできる物権の設定」という普遍的なアイデアに拠りながらも、イスラーム法における利子附金銭貸借の禁止を擬装するために考案された取引形態だったとすれば、「約款売買」が事実上禁止されたあとに「ラフン」諸契約がその後継として現れた可能性を指摘できる。仮にそうだとすれば、歴史上の「ラフン」諸契約は、今日とは異なり、やはり資金需要を背景とした債務の担保制度としての役割にその出発点があったのかもしれないからである。「ラフン」諸契約の来歴については、今後の取り組むべき課題としたい。

経済制度の本質は、法律などが規定するフォーマルな制度的枠組みのなかで、現実社会のニーズに合わせてそれが合法的に変形し、やがては定着していく調整の過程にこそ見出される。本稿の取り上げた「ラフン」諸契約は、そうした変形の、興味深い一事例であるように思われる。

(注1) ラフンの語を冠した契約は店舗やオフィスなどの営業用の賃貸物件についても用いられることがある。ただしこうした商業用施設の場合は「サルゴフリー方式賃貸契約」と呼ばれる別の契約形態があり、それを利用する物件の割合が高い [Iwasaki 2016]。

(注2) 不動産業者などの実務家向けに望ましい契約文書の様式などを示した実用書、たとえば Abo-l-hasanī [2013/14] の類は散見されるが、それらによっては制度の全貌を明らかにすることは難しい。

(注3) ただし「担保物権としての性質をも持つ特殊な物権」であるとされる [石 1999, 865]。

(注4) イラン民法の前文の主要条項、第1編

の動産・不動産の分類、収益権や契約に関する諸条項の一部はフランス民法から借用され、また第2、3編の国籍や登記、住所などについての条項にはスイス民法が大いに参照された [Shāyegān 1996/97, 43]。

(注5) 同書は大韓民国の現行法令のうち主要な法令の正文を翻訳したものである。改正があれば随時当該箇所が更新される加除式である。

(注6) 同書は1981年12月末日現在のフランス民法典の日本語訳である。本稿に挙げた質権および抵当権に関わる条項は2006年の改正によって削除されているが、イラン民法起草時には存在していたため、本稿ではこの日本語訳を参照した(ただし旧フランス民法第2071条の日本語訳には一部誤りが認められる)。以下、本稿におけるほかのフランス民法典の条項についても同様である。

(注7) Emāmī は第772条の規定に関する解説において「担保目的物がモルタヘンの占有を離れても担保物権の衰微の原因とはならない」と述べている [Emāmī 2009/10b, 417]。

(注8) Langerūdi は、担保目的物が不動産の場合はその不動産の登記証明書が担保目的物の引き渡しの代替となるとしている [Langerūdi 2012/13, 397]。また Katouzian も担保目的物が不動産の場合は、その旨の登記をもって引き渡しに代えることができ、債務者が自身の不動産の利用・占有を止める必要はないと述べている [Katouzian 2006/07, 239]。こうした解説からも、現行イラン民法におけるラフンが「賃権」のみならず「抵当権」としての機能をも有すると判断して差し支えないと思われる。

(注9) 注4を参照。

(注10) 不動産質権者による利息の請求は日本民法では原則として認められていないが、旧フランス民法では認められている。韓国民法には利息についての定めはない。また契約の存続期間は日本民法および韓国民法では10年を上限とするが、旧フランス民法には定めがない。

(注11) 現行イラン民法制定以前に類似した慣

行が流布していた可能性は否定できない。不動産の賃貸借を媒介した事実上の金融取引の事例として、たとえば19世紀のテヘランで行われていた「約款売買 (bei-e shart)」がある。この契約は「売主 (債務者) が一定期間ののち売買物件 (担保物件) を買い戻す約款を売買契約に付し、さらに売買によって物件の所有権をえた買主 (債権者) がその物件を売主に賃貸する」[近藤 2005, 15]。この場合、賃貸料が利子に相当し、かつ債務を弁済すれば売主は所有権を回復できた。これは用益が債務者に残されるという点からみて、むしろ抵当権に近いが、利子附金銭貸借が禁止されているイスラーム法の下、その擬装のために行われたと考えられている。なお「約款売買 (bei-e shart)」に関する規定は現行イラン民法にも存在する。これは一定の期間内に売主が買主に代金を返却すれば売買取引を解消することができる契約について定めたものだが、売主の意図が本来売買になかった場合は当該契約が規定の適用外であることが明記され、事実上「利子付きの借り入れを目的とした約款売買契約」を禁止している [Emāmī 2009/10a, 544-546]。

(注 12) 敷地・建物の所有、建物のみ所有のいずれをも含む。

(注 13) 2013 年時点の総務省統計局データより (<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/List.do?bid=000001051892> 2015 年 7 月 17 日閲覧)。

(注 14) 聞き取り調査のインフォーマントは以下のとおり。AS-K (フェレスティーン広場地区不動産業者), AMG (アマーニーエ地区不動産業者), AS-S (フェレスティーン広場地区不動産業者), DKH (アマーニーエ地区不動産業者), G (弁護士), J (弁護士)。

(注 15) もちろんこれは法定率ではなく、テヘラン不動産市場の相場 (2014 年 7 月現在) である。物件の所有権価格が高くなるほど割合が下がるといわれる (AMG, 2014/07/28)。

(注 16) 聞き取り調査によれば、この割合は年々増えている。2010 年頃には 2 パーセントが

市場の相場だったという (AS-S, 2014/08/02)。

(注 17) DKH, 2009/08/22, AS-K, 2014/07/27。

(注 18) 契約書作成にあたっての例文から抜粋 [Keshāvarz 2005, 214]。

(注 19) AS-K, 2014/07/27, AMG, 2014/07/28。

(注 20) 聞き取り調査に基づく (AS-K, 2014/07/27, AMG, 2014/07/28)。ちなみに IMF 統計では 2013 年の貸出金利 (lending rate) は 11 パーセントと報告されているが [IMF 2014, 425], この数字には金融機関で実施されている各種の「無利子金融サービス」が含まれるため実際よりも低い値が算出されているものと推測される。

(注 21) たとえば最大手の商業銀行であるバンケ・メッリー (Bānk-e Mellī) では、家財購入用融資では 4000 万リヤール (約 1280 ドル), 自動車購入用融資では 7000 万リヤール (約 2200 ドル), 結婚準備用無利子貸付では 3000 万リヤール (約 960 ドル) の上限が設けられている (<http://bmi.ir/Fa/BMIServicesCategoryShow.aspx?scatid=11> 2014 年 9 月閲覧)。

(注 22) 聞き取り調査に基づく (DKH, 2009/8/22)。

(注 23) AS-K, 2014/07/27, AMG, 2014/07/28。

(注 24) 日本民法第 361 条には不動産質権について抵当権の規定を準用することが定められている。これとは別に、現行の日本民法には不動産の「買戻」(第 579 条) という規定があり、売買契約を結んだあとでも、買戻の特約があれば、売主が買主に代金を返還することによって不動産を取り戻すことができる。これも買戻期間の制限や登記の必要性から、むしろ「抵当権」設定のほうが適当であり [近江 1983, 14-17], 事実上あまり利用されていないといわれる。

(注 25) イランにおけるインフォーマル金融部門では、「ノズールハール (nozül-khār)」と呼ばれる金融業者が知られ、融資は迅速だが月利 30 パーセントといった高利を貪っている。非営利組織が基金をもとに無利子融資を行う「サンドウーゲ・ガルゾル・ハサネ (sandūq-e qarz ol-

hasane, 無利子貸付金庫の意)は良心的だが融資額は少ないといわれている。

(注26) G, 2014/08/03, J, 2014/08/07。

(注27) G, 2014/08/03。

(注28) 前述のバンケ・メッリーの1年定期預金は22パーセントの利子(2014年10月現在)。

(注29) イランの実質利子率は、国際機関による統計上は1980年代から2003年まではデータがない。EIUのデータはいずれも期間中の平均値。

(注30) 2003年から2013年までの消費者物価指数の上昇率は、年によってかなりのばらつきがあるものの、平均して18パーセント余となっている [IMF 2014, 425]。

(注31) 1960年にイランで初めての不動産賃貸借に関する包括的な特別法として制定された「マーレキ・賃借人関係法 (Qānūn-e Ravābet-e Mālek o Mostaj'er)」の後継法が、1977年制定の賃借人・賃借人関係法(1983年, 1997年に改正)である [Iwasaki 2016]。

(注32) 1984年の改正により傳貰権の優先弁済権が認められた [鄭 1989, 238]。

(注33) なお韓国では、所有者が傳貰権設定登記を嫌がるために、仕方なく債権法上の賃貸借契約として契約を結び、多額の傳貰金を支払わざるを得ない賃借人を保護するための「住宅賃貸借保護法」が1981年に制定されている [石 1999, 866-878]。

文献リスト

〈日本語文献〉

- 近江幸治 1983. 「不動産の質・譲渡担保・所有権留保」『別冊 NBL 担保法の現代的諸問題』(10)11-19.
- 小野憲昭・加藤輝夫・後藤泰一・庄菊博・野口昌宏・山口康夫 2004 [初版2000年]. 『講説物権法』不磨書房.
- 近藤信彰 2005. 「19世紀テヘランの高利貸——約款売買証書をめぐって——」『西南アジア研究』(63)14-40.

佐野智也 2013. 「失われた不動産質——不動産質の果実収取権を中心に——」『名古屋大学法政論集』(252)165-186.

鈴木祿弥 1983. 「不動産質制度再活用のための立法論」『別冊 NBL 担保法の現代的諸問題』(10)8-10.

石昌目 1999. 「韓国における住宅賃貸借——傳貰制度を中心に——」『北大法学論集』50 (4) 859-883.

鄭鍾休 1989. 『韓国民法典の比較法的研究——日本法との関連——』創文社.

法務大臣官房司法法制調査部編 1982. 『法務資料第四四一号 フランス民法典——物権・債権関係——』法曹会.

法務大臣官房司法法制調査部職員監修 1988. 『現行韓国六法』ぎょうせい.

柳橋博之 2012. 『イスラーム財産法』東京大学出版会.

柳在廣 2008. 「韓国の住宅金融システムにおける非制度金融セクター——傳貰制度と先分譲制度——」『中央大学経済研究所年報』(39)23-51.

〈外国語文献〉

- Abo-l-hasanī, Samāne 2013/14. *Mo'āmelāt va Omār-e Melkī* [不動産の取引]. Tehrān: Nāsher-e Mo'allef.
- Bahrāmī-ahmadī, Hamīd 2004/05. "Tārīkh-che-ye Tadvīn-e Qānūn-e Madanī [民法編纂小史]" *Fasl-nāme-ye Pazhūheshī-ye Dāneshgāh-e Emām Sādeq Shomāre-ye 24*. Nashriye-ye Markaz-e Tahqīqāt-e Dāneshgāh-e Emām Sādeq.
- Economist Intelligent Unit (EIU) 2001, 2004-2008. *Country Profile Iran*. London: The Economist Intelligence Unit.
- 2009 (December)-2012 (December). *Country Report Iran*. London: The Economist Intelligence Unit.
- Emāmī, Hasan 2009/10a [初版1961/62年]. *Hoqūq-e Madanī* [民法] (*Jeld-e Avval*).

- Tehrān: Enteshārāt-e Eslāmiye.
- 2009/10b [初版 1961/62 年]. *Hoqūq-e Madanī* [民法] (*Jeld-e Dovvom*). Tehrān : Enteshārāt-e Eslāmiye.
- Fallāh, Mohammad-rezā 2009/10 [初版 2008/09 年]. *Sobūt o Esbāt dar Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o Mosta'jer (Mosavvab-e Bīst o Shishom-e Mordād-e 1376)* [1376 年モルダード月 26 日制定の貸貸人・賃借人関係法における証明と立証]. Tehrān: Enteshārāt-e Jangal.
- IMF 2014. *International Financial Statistics Yearbook*. Washington, D.C.: IMF.
- Iwasaki, Yoko 2016. “Shop-lease Contract with *Sar-qofli*” in the Post-Iranian Revolution Era: Deletion of “*Haqq-e kasb o pishah o tejarat*” from the Law of Lessor-Lessee Relationships.” *Iranian Studies* Vol.49 No.3: 359-381. (Published online 12 Dec. 2014.)
- Katouzian, Nāser 2006/07 [初版 2005/06 年]. *Doure-ye Moqaddamātī-ye Hoqūq-e Madanī* [民法の基礎課程] (*Jeld-e Dovvom*). Tehrān: Ketāb-khāne-ye Ganj-e Dānesh.
- Keshāvarz, Bahman 2005 [初版 1999/2000 年]. *Barrasī-ye Tahlīlī-ye Qānūn-e Jadīd-e Ravābet-e Mūjer o Mosta'jer-e Mosavvab-e 1376* [1376 年貸貸人・賃借人関係法の分析的検討]. Tehrān: Nashr-e Keshāvarz.
- Langerūdī, Mohammad Ja'far Ja'farī 2012/13 [初版 1999 年]. *Majmū'e-ye Mohashshā-ye Qānūn-e Madanī* [民法注解集]. Tehrān: Ketāb-khāne-ye Ganj-e Dānesh.
- Markaz-e Āmār-e Īrān 2014. *Sāl-nāme-ye Āmārī-ye Keshvar-e 1391* [全国統計年鑑 1391 年]. Chāp-khāne-ye Markaz-e Āmār-e Īrān.
- Shāyegān, 'Alī 1996/97. *Hoqūq-e Madanī* [民法]. Qazvīn: Enteshārāt-e Tāhā.
- (アジア経済研究所地域研究センター, 2015 年 3 月 12 日受領, 2015 年 12 月 18 日レフェリーの審査を経て掲載決定)

資料1 イラン民法におけるラフン規定（筆者試訳） []内は訳者による補足

第771条

ラフンとは、それをもって、債務者がある物を債権者に担保として与える契約である。ラフンの設定者をラーヘン (rāhen), 他方をモルタヘン (mortahen)と呼ぶ。

第772条

担保の目的となる物 (māl-e marhūn) は、モルタヘンによる受領 (qabz) か、当事者間で合意された者の占有のもとに置かれなければならない。しかし、受領の継続は、取引が有効であるための条件ではない。

第773条

法的に譲渡、移転 (naql o enteḡāl) できない物をラフンの対象 (moured-e rahn) とすることはできない。

第774条

担保の目的となる物は、特定物 ('ein-e mo'ayyan) でなければならない、負債 (dein) や利益 (manfe'at) を担保として設定することはできない。

第775条

その代金の支払い義務のあるすべての物に対して、たとえその支払い義務の理由となる契約が解除可能であるとしても、担保を設定することができる。

第776条

1人が複数の者に対して負う複数の債務に対して、同一の物を担保として設定することができる。この場合、モルタヘンらは、担保がいずれの者の占有 (tasarrof) の下に置かれるかについて、合意に基づいて決定しなければならない。同様に、2人が、1人に対して負う債務に関して、同一の物を担保に設定することもできる。

第777条

ラフンの契約において、もしくは別の契約に基づいて、もしラーヘンが決められた期日に自己の債務を弁済しなかった場合には、ラーヘンはモルタヘンが担保の目的物 ('ein-e marhūne) あるいはその代価から自己の債権の弁済を受ける権限を与えることができる。また、この権限は、モルタヘン

の死後にその相続人に委任することもできる。あるいは、第三者に委任することもできる。

第778条

モルタヘンが担保の目的物を売却する権利をもたないとする条件は無効である。

第779条

モルタヘンが担保の目的物を売却する権利を委任されておらず、ラーヘンもまたそれを売却したり、もしくは債務を弁済する用意がない場合は、モルタヘンは、[担保の目的物の] 強制的な売却あるいは別の方法による債務の弁済を裁判所に請求するものとする。

第780条

モルタヘンは、担保 [の目的物] について他のすべての債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

第781条

もし担保の目的となる物がモルタヘンの債権よりも高額で売却された場合には、余剰分はその所有者 (mālek) の所有物である。逆に、売却額が少ない場合にはモルタヘンはその不足分をラーヘンに請求しなければならない。

第782条

1351年テイ月18日(1973年1月)制定の登記法 (Qānūn-e Sabt) 第34条の規定により失効。

第783条

ラーヘンは債務の一部を弁済しても担保の目的物の一部を請求することはできない。モルタヘンは担保の目的物のすべてを債務の完済まで占有することができる。ただし、当事者間に別段の定めがあるときはこの限りではない。

第784条

当事者間の合意があれば、担保の目的物を別の物に変更することができる。

第785条

売買契約において付属品として明記されなかったものの売買された物の一部とみなされる物はすべて、ラフンにおいても含まれるものとする。

第786条

担保 [の目的物] の果実、およびそこに生じ得る

余剰は、それらが〔物に〕結合している場合にはその一部とみなし、〔物から〕分離している場合にはラーヘンに帰属するものとする。ただし当事者間に別段の定めのあるときはこの限りでない。

第 787 条

ラフンの契約は、モルタヘンにとっては任意 (jāyez) であり、ラーヘンにとっては拘束力をもつ (lāzem)。したがってモルタヘンはいつでも望めば契約を解消することができる。しかし、ラーヘンは自己の債務を弁済する、もしくは何らかの法的な手段によって債務を免除されない限り契約を解除することができない。

第 788 条

ラフンはラーヘンもしくはモルタヘンの死亡によって消滅しない。しかしモルタヘンが死亡した場合には、ラーヘンは、担保〔の目的物〕が、彼と相続人とで合意された第三者の占有の下に置かれるよう請求することができる。合意がない場合には、裁判所がこれを決定する。

第 789 条

担保〔の目的物〕は、モルタヘンに寄託 (amānat) されたものと見なされる。したがってモルタヘンは過失がない限りその滅失あるいは不足の発生に関して責任を負わない。

第 790 条

債務が弁済されたのちは、担保〔の目的物〕はモルタヘンの手元に〔引き続き〕託されている。ただし請求があるにもかかわらずこれを返還しない場合には、〔モルタヘンは〕何ら過失がなかったとしても、その〔物の〕賠償責任を負う。

第 791 条

もし担保の目的物がラーヘン自身もしくは他者の行為によって滅失した場合には、滅失させた者がその代用品を与えねばならない。この代用品が担保〔の目的物〕となる。

第 792 条

前条項における代用品には、第 777 条で規定された権限委任 (vekālat) は適用されない。

第 793 条

ラーヘンは、モルタヘンの許可がない限り、モルタヘンの権利を妨げるような占有をしてはならない。

第 794 条

ラーヘンは、担保〔の目的物〕に有益かつモルタヘンの権利を侵害しないような変更を加えたり、異なる仕方でも占有したりすることができ、モルタヘンがこれを禁止することはできない。禁止する場合には〔モルタヘンは〕裁判所の許可を得なければならない。

Abstract

An Inquiry into the Socio-economic Function of *Rahn* Contracts in the Iranian Real Estate Market: Collateral or Lease?

Yoko Iwasaki

In the housing market of Iran today, *rahn* contracts are known as a type of lease contract. This understanding of the term deviates from the original meaning of the term, which is defined in the current Iranian Civil Code as “arranged collateral.” In a *rahn* contract, the tenant can dwell in a house (or an apartment) free of rent, or with reduced rent, in return for extending a loan to the landlord at no interest. The exact amount of the loan is returned to the tenant by the landlord when the term of the contract expires. We can find some other contract forms that are based on similar rights, such as the *jeonse* in South Korea and the *hudōsan-shichi* (pledge of real property) provided for in the Japanese Civil Code. It is often argued that the use of contractual institutions such as *jeonse* or *hudōsan-shichi* declines hand in hand with the development of a sound financial system that offers sufficient funding to real estate owners. However, a key aspect of *rahn* contracts in contemporary Iran is that they function as a lease contract based on the real estate owners’ demand for renting out property; the development of a sound financial system does not necessarily impede the growth in this use of *rahn* contracts. In fact, rather than impeding growth, further development of the financial system appears to have helped *rahn* contract to become more widespread as a method of asset management.