

イラン・イスラーム革命後の「サルゴフリー方式賃貸契約」

——賃貸人・賃借人関係法からの「営業権」削除をめぐって——

いわさき ようこ
岩 崎 葉 子

《要 約》

今日のイランには「サルゴフリー方式賃貸契約」と呼ばれる、店舗に特有の賃貸契約制度がある。店舗の賃借人に対して、その営業上の無形財産（店の評判や名声など）を根拠とした強固な用益権を認めているこの賃貸契約では、賃貸人の所有権は事実上大きく制限される。もともとこの「サルゴフリー方式賃貸契約」は、1943年にアメリカ人顧問によって持ち込まれた「暖簾」概念と、イラン商業地における伝統的慣行が融合して生まれた制度である。1979年のイスラーム革命後に、「サルゴフリー方式賃貸契約」のあり方を問題視するイスラーム法学者および司法省によって、この制度に法的な枠組みを与えていた賃貸人・賃借人関係法が改正され、同法のなかにそれまで存在していたイスラーム法と西欧近代法との法文化上の齟齬が払拭された。この法改正によって賃貸人は従来よりも「サルゴフリー方式賃貸契約」以外の契約形態を選択しやすくなったが、すでに制度として定着していた「サルゴフリー方式賃貸契約」は依然、不動産賃貸市場における最も一般的な契約形態として機能し続けている。本稿は、ひとつの経済制度がある契機を経て形成され、かつ法律の改変など外部からの突発的なインパクトによって変容し、さらにそこに事後的に埋め込まれる人々の選択によっていかに調整・強化されていくかを、「サルゴフリー方式賃貸契約」を事例として論じるものである。

はじめに

- I 「サルゴフリー方式賃貸契約」
- II イスラーム革命と法制度見直し
- III 「サルゴフリー方式賃貸契約」をめぐる賃貸人の選択
おわりに

はじめに

すべての社会では、生産、流通、取引といった経済諸活動が円滑に行われるために多様な制

度が機能している。これらの制度はひとつひとつのルーティーン、幾多の慣習の束からなり、法的な枠組みを与えられて強化され、ときとして「伝統」をすら形づくる。その一方で無数の一回性の歴史的出来事によって変形し、定着し、その役割が終われば消失する。制度はまた、当事者である多くのひとつひとつの選択の連なりでもある。

本稿は、商業施設（店舗）の賃貸借契約の一形態として現代のイランに普及する「サルゴフリー方式賃貸契約」を事例として、法律の改変

と賃貸人の選択とを軸に、ひとつの経済制度の変容過程について考察しようとするものである。

1979年のイラン・イスラーム革命は、王政を否定し共和制を標榜しつつ、シャリーア（イスラーム法）の支配を国家運営の根幹に据えることを国是とする新奇の政体を掲げた。国際的にも著しく注目を集めたこの革命はイラン社会のあらゆる方面に激しい変化を生ぜしめたが、国民生活にとってとりわけ影響の大きかったもののひとつに、前政権であるパフラヴィー朝期（1925～79年）に導入された西欧近代法に範をとる法体系・法制度の見直しを指摘できる。

イラン・イスラーム共和国の憲法^(注1)第4条には、すべての国内法規はイスラーム的規範に則るべきこと、またこれが実現されているか否かの判断は監督者評議会（shourā-ye negah-bān）を構成するイスラーム法学者の義務であることが記されている。換言すれば、革命後あらたに制定される法規のみならず、既存法規についても、イスラーム法学的観点から見て違法性のないものであることが求められたのである。

もっとも、仮にそれがイスラーム法学上の問題を孕んでいたとしても、既存法規を即座に廃止することは実際上不可能である。したがって監督者評議会は、個別事例ごとに随時判断を示すことで、矛盾が一般化することを用心深く避けた^(注2)。結果として革命後のイランでは民法をはじめとする少なからぬ既存法規がそのまま残され、ときとしてイスラーム的規範への準拠を謳った憲法と、西欧近代法に基をもつ既存法規との間に生じた法体系・法理論上の矛盾が温存されることになった。

本稿が取り上げる賃貸人・賃借人関係法（qānūn-e ravābet-e mūjer o mosta'jer）はまさし

くこのような一事例であった。賃貸人・賃借人関係法とは、現在のイランにおいて不動産賃貸借契約のあり方を規定する最重要法規である。同法は、居住用物件と営業用物件の両方に適用される規定と、いずれかにのみ適用される規定とからなっている。1979年のイスラーム革命後にあらわれた法制度見直し機運の下で、同法の諸規定のうち、わけても営業用物件（商業施設・店舗）^(注3)をめぐる箇所が、イスラーム法に抵触している可能性が高いとして議論の俎上に上った。しかしながらこの賃貸人・賃借人関係法が、問題とされた箇所を改めるために抜本的改正をみたのは、革命からじつに18年後の1997年になってからであった^(注4)。

この賃貸人・賃借人関係法の改正をめぐる問題がとりわけ重要であるのは、それが現代イランの不動産市場全体の動向とも密接に結びついた重要な制度である「サルゴフリー方式賃貸契約」にきわめて深い関係を持つためである。「サルゴフリー方式賃貸契約」とは後述するように、かつてイランの繁華な商業地における一慣行であったものがひろく普及して制度化した、店舗の賃貸借契約の一形態を指している。「サルゴフリー」（sar-qofli）とは店舗を占有・使用する賃借人に認められた用益権の慣習的な呼称である。

この賃借人の権利をめぐる行われた議論には、イランの法体系における西欧近代法とイスラーム法との相克というきわめて歴史的な事情が体现されている。しかもそれは現実に運用される賃貸借契約に関する規定であるが故に、単なる法理論の領域を超えた、きわめて実証的な経済制度のあり方をも問う議論であった。

本稿では、イスラーム革命後の時期に賃貸人・

賃借人関係法がいかに議論され、その結果としてどのような改正がなされたかを明らかにするとともに、その改正をうけてひとつとがどのような選択を行ったか、それが既存の経済制度「サルゴフリー方式賃貸契約」にいかなる影響を与えたかについて考察を加えることを目的としている。

ちなみに、サルゴフリーを取り扱った先行研究としては、不動産賃貸借に関連する法文の表現の変化や諸判例の検討を通じて、イランの法制度におけるサルゴフリーの位置づけを論じたケシャーヴァルズの大著 [Keshāvarz 2003] があるほか、今日広範に普及する「サルゴフリー方式賃貸契約」の制度設計上の特徴や運用の実態をテヘランでのフィールド調査をもとに明らかにした岩崎 (2006)、またサルゴフリーをめぐる過去の慣行が、1940年代以降の不動産賃貸借関連法の改変によって、今日の「サルゴフリー方式賃貸契約」へと発展した経緯を明らかにした岩崎 (2007) がある。

本稿の構成は以下のとおりである。Iにおいて、イスラーム革命以前にすでに確立していた「サルゴフリー方式賃貸契約」の制度的概容を、それを支えた法制度を含めて解説する。IIではイスラーム革命後に賃貸人・賃借人関係法が改正されるに至る経緯を、とくに問題となった改正前の「営業権」条項に関わる議論を中心として概観し、次いで1997年の改正の要点について述べる。さらにIIIでは、改正法下における不動産市場の動向を踏まえつつ、賃貸人の選択について考察する。

I 「サルゴフリー方式賃貸契約」

1. 「サルゴフリー方式賃貸契約」とは何か
まず、イランの商業地において広範な普及をみる「サルゴフリー方式賃貸契約」の概容について以下に述べよう。

今日のイランにおける商業施設（店舗）の占有・使用形態には、サルゴフリーの譲渡を伴う賃貸契約であるサルゴフリー方式のほかに、メルク (melk, 土地・建物の意)^(注5)の所有権とサルゴフリーとを併せて購入する「メルキー」 (melki)^(注6) (以下、メルキー方式) や、通常我々が想起する賃貸と同じ「エジャーレイエ・ハーリー」 (ejāre-ye khāli)^(注7) (以下、ハーリー方式) といった形態がある。しかしこのうち、サルゴフリー方式を採用する物件が全体における大勢を占めている [岩崎 2006, 20]。

現在のイランにおいてこのうちふたつの形態の不動産賃貸借契約に適用される法規は前述した「賃貸人・賃借人関係法」である。この法律は1960年にイランで初めての不動産賃貸借に関する包括的かつ恒久的な特別法として制定された、「マーレキ (mālek, メルクの所有者の意)・賃借人関係法」 (qānūn-e ravābet-e mālek o mosta'jer, 以下、1960年関係法) の後身法である。1960年関係法は1977年に改正され、名称も現在の賃貸人・賃借人関係法 (以下、1977年関係法) と改められた。この賃貸人・賃借人関係法の営業用物件に関する諸規定が「サルゴフリー方式賃貸契約」を律している^(注8)。

II以降で述べるようにイスラーム革命の後、同法における営業用物件の賃貸借契約に関わる諸規定見直しの動きが起こり、1997年には再度

大きな改正が行われた。これは「サルゴフリー方式賃貸契約」にとって甚大な影響を及ぼし得る規定の変更を含んだが、それに伴って深刻な社会的混乱が生じることを避けるために、改正条項の適用対象が大幅に制限された。すなわち、改正時にすでに契約を開始していた「サルゴフリー方式賃貸契約」の賃貸物件はその適用外となったのである。したがって、現在イランで見られる「サルゴフリー方式賃貸契約」物件の多くは、1977年関係法における営業用物件に関する諸規定が依然として適用されている。

以下に、テヘランにおけるフィールド調査を通じて明らかとなった「サルゴフリー方式賃貸契約」の具体的内容〔岩崎 2006〕を、1977年関係法の諸規定と照合しつつ記す。これは1977年の法改正以前にすでに制度として確立していた「サルゴフリー方式賃貸契約」の実態を明らかにし、それをもって1977年関係法の諸規定が「サルゴフリー方式賃貸契約」にどのような意味を持ったかを示すためである。

(1) サルゴフリーの購入

店舗を賃貸しようとするマーレキは、契約開始前にはメルクの所有権と、その店舗の用益 (manāfe) に対する権利であるサルゴフリーとを有する。店舗の賃借人は、賃貸契約締結に際し賃貸人となるマーレキからこのサルゴフリーを購入し、その見返りに店舗の占有・使用に関する独占的権利を得る。とはいえ、これは賃貸契約の一種であるので、サルゴフリーを購入した賃借人であっても月額賃貸料は支払わねばならない。通常、サルゴフリーがきわめて高額であるのに対して、それを購入した賃借人の支払う月額賃貸料は極少である^(註9)。また繁華な商業地では、店舗のサルゴフリー価が、当該店舗

のメルクの所有権とそのサルゴフリーとを合わせた完全所有権の価格に近似するほどの水準に達する〔岩崎 2006, 30-31〕。

(2) 賃借人の退去とサルゴフリーの転売

さて賃借人が店舗から撤退する際には、彼は、契約当初に賃貸人から購入したサルゴフリーを第三者に転売することができる。この第三者がすなわち、次の賃借人となる。これは民法における「移転権」(haqq-e enteḡāl)^(註10)を根拠として、賃借人は店舗の用益権としてのサルゴフリーを他者へ売却することができるものと解されているためである。

(3) 契約書の書き換え

サルゴフリーの売買価格について、旧賃借人と新賃借人 (賃借希望者) との間で合意が成立すると、2人は賃借人の名義が替わることにについて賃貸人から同意を取り付けなければならない^(註11)。賃貸人が新賃借人の入居を承認する際に、旧賃借人と新賃借人との間で合意されたサルゴフリー価格の一定割合が「同意金」として賃貸人に渡される慣行もみられる^(註12)。

(4) 契約解消時の賃借人の義務

賃貸人は、賃借人が入れ替わって新しい賃借人が入居することについて拒否することもできる。しかしその場合には店舗から立ち退こうとする元の賃借人から、賃貸人自身が店舗のサルゴフリーを買い戻し、賃借人に補償せねばならない。というのも、賃貸人が不同意であるなどの理由によって賃借人との店舗の用益の移転が認められない場合でも、賃借人がそこを立ち退く際には、マーレキ (賃貸人) は「賃借人の『営業権』(haqq-e kasb yā pīshe yā tejārat) (の代価)を支払わねばならない」と定められているからである (1977年関係法第19条)。

ところで1977年関係法の条文には「サルゴフリー」の語はいっさい現れない（資料1を参照）。その代わりに、条文では賃借人の権利を「営業権」として規定している。現実の契約関係においてはこの「営業権」を、いわば慣習上の用語である「サルゴフリー」と読み替えることによって「サルゴフリー方式賃貸契約」に法的根拠が与えられているのである（この「営業権」の由来については後述する）。

したがって1977年関係法第19条は事実上、店舗を立ち退こうとする賃借人がサルゴフリーを新賃借人に転売できない場合には、それを賃貸人に買い戻すよう請求することができる、と読み替えられている。

また賃貸人は、建物の取り壊し、営業を目的としたみずからの必要、あるいは彼個人や親族による居住を目的とする場合には裁判所を通じて賃借人に立ち退きを請求できるが、この場合も（賃借人に対して）「営業権」の代価を支払う義務があることが定められている（1977年関係法第15条）。そればかりか、然るべき法的手続きをふまずに店舗を他者へ引き渡した賃借人を立ち退かせる場合にすら、賃貸人は「営業権」の代価の半分を賃借人に支払うものとされている（1977年関係法第19条注1）。翻って、賃貸人はサルゴフリーを買い取る用意がなければ、賃借人に立ち退きを請求することはできないということになる。

このため高額のサルゴフリーの賃貸人による買い戻しは実際にはほとんど観察されず、通常は、賃借人から賃借人へとサルゴフリーが転売され、賃貸人はその都度、次の賃借人と賃貸契約を結び直していく。

(5) サルゴフリー価の変動

「サルゴフリー方式賃貸契約」の大きな特徴として、サルゴフリーの価格が、店舗の賃貸市場における需給状況を反映して不断に変動するという事実を指摘しなければならない。上述のように転売（もしくは賃貸人によって買い戻し）されるサルゴフリーの価格は、取引時点における「時価」なのである。サルゴフリー価の実勢を示す公式統計は存在しないが、聞き取り調査に拠れば、テヘラン市内の各商業地区ではサルゴフリー取引実績が集合的に吟味されて常に地区全体（あるいは通りごと、ビルごとなどのより狭い単位で）の、そのときどきの「相場」（1平方メートル当たりの単価）が成立している〔岩崎2006, 26-28〕。

このように変動するサルゴフリー価の性質に関して、いくつかの異なる考え方が指摘できる。サルゴフリー価は、その店舗に固有の信用があり、常連の顧客がいることから得られる収益の価格である、という理解がある一方で、それが賃借人の個人的な商売上の技量にのみ根拠を持つものではなく、店舗を圍繞する環境全体から大きな影響を受ける、という理解もある〔岩崎2006, 24-27〕。

現実の不動産市場におけるサルゴフリー価は、賃借人自身の営業努力と、店舗をめぐる立地条件とが複合的に影響する、店舗のいわば「集客力」を評価した価格と考えるのが妥当であろう。サルゴフリー価は、当該店舗の売上高から月額賃貸料を差し引いたものを基準とする当該地の予想利用収益（の割引現在価値）と考えられ、その本質は、たとえば日本における商業地の地価に近似している^(注13)。

ちなみに、係争の生じた際に裁判所が（賃貸人に）支払いを命ずる「営業権」の価格は、関

係法の執行規則 (āyīn-nāme) に則って裁判所が選任した不動産鑑定士 (kā-r-shenās) によって決定される。もっとも、不動産鑑定士の決定する「営業権」価格と市場のサルゴフリー価との間には大きな乖離はない [岩崎 2006, 54-55]。当事者間にサルゴフリーの補償そのものやその価格をめぐる対立がない場合には、不動産市場の相場を反映したサルゴフリーの代価が支払われるものと考えられる。

とまれ、これまでの実際の不動産市場におけるサルゴフリー価はつねに上昇(場所によっては急騰)傾向を示してきており、賃貸人にとって売却時点より遙かに高騰したサルゴフリーを買い戻すインセンティブは小さい。

(6) 月額賃貸料

サルゴフリー価が前述のように変動する一方で、借入人の支払う月額賃貸料の水準はその影響を受けないという点もこの契約に特徴的である。賃貸人は、契約開始時こそ借入人との話し合いによって月額賃貸料を決定するもの^(注14)、それ以後の改定頻度や改定率の上限は、関係法およびその執行規則によって規制されているためである。関係法に拠れば月額賃貸料は、満3年の据え置きののち当該期のインフレ率を勘案した適正な改定だけが認められる(1977年関係法第4条)。また、サルゴフリーが転売されると賃貸人は新しい借入人との間で新たに月額賃貸料を設定することができるが、このときの賃貸料水準も、直前の借入人の賃貸料水準に比して、その間のインフレ率などを超える率で増額することは認められない [岩崎 2006, 33]。

したがって仮に、契約開始後に何らかの事情で市場におけるサルゴフリー価がめざましく上昇したとしても、それに応じて月額賃貸料水準

が上昇するわけではない。つまり「サルゴフリー方式賃貸契約」の賃貸物件の月額賃貸料の水準は実質的にほぼ固定されている。そのため、契約が開始された時期が古く、かつ商業地区として活況を呈する場所にあるような物件では、サルゴフリー価だけが高騰し、かたやその月額賃貸料はサルゴフリー価に比して甚だしく少額のままである事例がある^(注15)。

このように、サルゴフリー価は不動産市場において明確な相場を持ち、かつ絶えず変動している一方で、店舗の月額賃貸料水準はほぼ固定される。賃貸人は賃貸契約の最初に、いわばその店舗の予想期待収益のほとんどの部分をサルゴフリーとして確保し、そののちは実質的に固定された少額の月額賃貸料をほそぼそと受け取り続けることになる。

以上が「サルゴフリー方式賃貸契約」の概容である。

上にみたように「サルゴフリー方式賃貸契約」に法的な枠組みを与えるうえできわめて重要な権利概念が「営業権」である。しかも、1977年関係法の適用下ではこれが借入人に固有の権利としてきわめて強固に保護されていた。たとえば、契約開始当初に借入人が賃貸人からサルゴフリーを購入するというかたちで「営業権」の代価を支払っていない場合でも、借入人の営業活動と時間の経過とともに自動的に「営業権」が生じ、賃貸人は解約時にその補償が義務づけられる、とする判例すら見いだされた [岩崎 2006, 25-26]。すなわち、賃貸人がハーリー方式のつもりで賃貸したにもかかわらず退去時に借入人が「営業権」の補償を要求して両者が争うことになった場合、裁判で賃貸人が負ける可能性があったことを意味する。したがって1977

年関係法下ではハーリー方式の選択は賃貸人にとってきわめてリスクが大きかったといわざるを得ない。

この1977年関係法の「営業権」に関わる条項こそが、イスラーム革命後に議論の俎上にのぼったのであった。

2. 「営業権」の由来

革命後に注目を集めるようになった「営業権」に関するイスラーム法学上の議論を次節以降で紹介するのに先だち、「営業権」誕生の歴史的経緯について理解しておく必要がある。

イランの法律の条文にはじめて「営業権」という語が現れるのは1960年関係法においてである。1960年関係法の第11条は「営業権」^(注16)の額の決定について、賃借人の営業従事期間や名声、賃借人の職業の種類などを勘案するよう定めている。またその後改正された1977年関係法第19条注2（資料1を参照）には、「営業権」が店舗の賃借人に帰属するものとして明記されている。「営業権」とは、いわば、ある店舗の賃借人がその場所での営業活動を通じて獲得した「集客力」の価値に対する権利と理解される。

ところで、この「営業権」の基となる概念そのものは1960年関係法制定時にはじめて誕生したのではなく、じつはそれ以前に制定された先行法と深い関わりを持っている。

(1) ミルズポー諸権限法執行規則

1943年、イランで「諸物価引き下げ・安定化に関するミルズポー博士の諸権限法」(qānūn-e ekhtiyārāt-e doktor Milspou dar moured-e tanazzol o tasbīt-e bahā-ye ajnās, 以下、ミルズポー諸権限法)が制定された。ミルズポー諸権限法は、イランに招聘されていたアメリカ人財務顧問であり当時の財務長官 (ra'īs-e koll-e dārā'i) にも任

命されていたアーサー・チェスター・ミルズポー (Arthur Chester Millsbaugh) 博士に物価統制上の実権を与える内容の限時法であった。同法の執行規則^(注17)は、都市部における不動産賃貸借について細かい規定を定めたもので「のちの賃貸人・賃借人関係を司る諸立法の基礎」となると指摘されている [Keshāvarz 2003, 46]。

なかでも注目すべきは同法の執行規則第9条の規定である。そこには、営業用に使用されている賃貸物件を、賃貸人みずからが、賃借人と同じ（もしくは類似の）職業に就いて使用することを目的として立ち退きを求める際、「賃借人の行動の前歴や名声が価値と信用を勝ち得ており、その結果が賃貸人を利することになる場合には、賃貸人は賃借人の信用・名声の価値に対して、不動産鑑定士が定める額を賃借人に支払う義務を有する」と定められている。また建物の改築のために立ち退きを求める場合にも、「マーレキ（賃貸人）は立ち退きのあと15日以内に建物の改築を開始せねばならない。改築後も、以前の賃借人らの状況と新しい建物の状況とに鑑みて建物が以前と同じように使用される限り、かかる者たち（以前の賃借人）は新しい賃借人に優先して（そこを賃借する）権利をもつ」とされた [Rūz-nāme-ye Rasmī-ye Keshvar-e Shāhan-shāhī-ye Īrān 1959, 194-200]。

このようにミルズポー諸権限法の執行規則のなかには賃借人の信用や名声に基づいて賃貸人が一定の金銭を支払わねばならない、という規定がすでに含まれていた。ケシャーヴァルズは、これが賃借人に対して、賃貸契約期間中の用益の所有権 (mālekīyat-e manāfe') とは別に、特別な権利を認めた初めての条文に他ならないと述べている [Keshāvarz 2003, 46]。また、ミルズ

ポー諸権限法施行以前にそうした価値概念はイランの法体系のなかに見いだされないこと、それがまさしく英米において職業の種類・商売上の名声や信用に基づいた価値として知られる「暖簾」(goodwill)^(注18)の考え方と通底する新しい価値概念であったことを論じ [Keshavarz 2003, 34, 47-48], これがイランの法律における「営業権」概念の登場の直接的契機となったことを示唆している。

(2)「営業権」以前のサルゴフリー

ケシャーヴァルズの指摘どおり、今日の「サルゴフリー方式賃貸契約」に法的な枠組みを与えている「営業権」がミルズポー諸権限法執行規則と密接な繋がりを持つ可能性はきわめて高い。

しかしながら、これをもってミルズポー諸権限法施行以前にはイランには「サルゴフリー方式賃貸契約」において認められているような賃借人に固有の権利は存在しなかったと考えるのは、早計である。というのも、ミルズポー諸権限法施行以前からイランにはすでに「サルゴフリー」と呼ばれる、ある権利が存在したからである。

ミルズポー諸権限法施行以前にイラン社会に存在していたサルゴフリーとは、いったいどのようなものであったのか。岩崎(2007)は、これが1943年のミルズポー諸権限法執行規則において示された「賃借人の信用・名声の価値」という概念と1960年関係法にはじめて登場した「営業権」とをつなぐ重要な鍵となっているとの立場から、ミルズポー諸権限法以前のサルゴフリーのあり方を明らかにした。

岩崎(2007)によれば、サルゴフリーとはもともと、店舗の賃借人が次にその店舗を使いた

いと希望する賃借人候補から受け取る一種のインフォーマルな権利金にあたるものであった。1930年代末にはすでにサルゴフリーの授受をもって店舗の引き渡しが行われていた。この慣行が転じて、サルゴフリーの語に「ある場所を用益する権利」という意味合いが生じ、今日では一般化している「サルゴフリーを売る」「サルゴフリーを買う」などの表現も用いられてきたものと推測される。しかしこの当時のサルゴフリー授受慣行は、あくまでも賃借人どうしの間に限られ、賃借人が貸借人に対してサルゴフリーの買い取り請求をすることはなかった。また賃借人が入れ替わっていても契約書上の賃借人の名義は必ずしも変更されなかったようである。この時代の貸借人はサルゴフリー授受慣行の埒外にあったのである。換言すればミルズポー諸権限法以前のサルゴフリーは、次に述べるとおり、関係法に規定された「営業権」とはとりわけその運用上の性質を大いに異にするものであった。

前述したように「賃借人の信用・名声の価値」という考え方が初めて法律の条文上に現れたのは、ミルズポー諸権限法執行規則においてである。その一方でイランには、以前から店舗で営業する賃借人どうしにサルゴフリーという金銭の授受慣行があり、そこにはまさに店舗の集客力に直結した「賃借人の信用・名声の価値」という考え方が反映されていたと考えられる。したがって少なくとも、店舗の集客力をめぐる考え方においては、旧来のサルゴフリーと1943年のミルズポー諸権限法執行規則第9条における賃借人の権利とはきわめて近いものであった。

ところが一方で、ミルズポー諸権限法執行規則第9条は「賃借人の信用・名声の価値」を、

あくまでも貸貸人が賃借人に対して支払うべき価値として規定していたのに対し、旧来のサルゴフリー授受慣行でのそれは、新たに入居する賃借人が元の賃借人に対して支払うべき価値としてのみ認められていた。すなわち（第2の賃借人のみならず）他でもないメルクの所有者である貸貸人も、賃借人の信用・名声の金銭的価値を補償しなければならない、とする考え方は、旧来のサルゴフリー授受慣行にはなかったのである。したがってこれを貸貸人との関係にまで拡大する端緒となったものが、まさしく1943年のミルズポー諸権限法執行規則であった。また両者の融合の結果生まれた新たな権利が、1960年関係法の「営業権」にほかならなかったと考えられる。

貸貸人の「営業権」補償責任が生じるようになると、貸貸人にとって店舗を賃貸することは（実質的に固定された月額賃貸料収入は見込めるとしても）事実上店舗を手放すことに等しくなった。これはすなわち貸貸人の所有権が従来に比して大幅に制限されるようになったことを意味する。この大きな変化は貸貸人をしてその不動産運用上の方針を変更せしめたであろう。すなわち、1960年関係法では、「営業権」はあくまでも賃借人の営業の結果生じるものと想定されているにもかかわらず、貸貸人は契約当初に自身が賃借人からサルゴフリーの代価を得、事実上失われるだろう所有権の価値をあらかじめ確保するようになったのである。かくして、貸貸人が最初の賃借人と賃貸契約を結ぶ際に、あらかじめ当該店舗の予想利用収益（の割引現在価値）の大部分をサルゴフリーの名目で収取するという、今日の「サルゴフリー方式賃貸契約」制度が確立したものと考えられる。

とまれ、1960年関係法に明文化された「営業権」とそれ以前のサルゴフリーとの最も肝要な相違点は、上記のごとく、貸貸人の補償責任をめぐる点にあったと理解できるのである。

II イスラーム革命と法制度見直し

1. 「営業権」の「違法」性

イスラーム革命後に法制度見直しの機運が高まったとき、貸貸人・賃借人関係法もこの動きの外にはなかった。しかも問題となったのはまさしく1977年関係法の営業用物件に関する部分、すなわち「営業権」を定めた条項に関するものであった。

ここでいま一度、1977年関係法の第19条に注目してみよう。「営業権」は以下のように定められている（資料1を参照）。

「営業用の場所の賃借人は、賃貸契約書に賃借人が他者への移転権を有することが記されていれば、公式の文書をもって同種もしくは類似の職業に従事する他者へ物件の用益を移転することができる。賃貸契約書において他者への移転権が剥奪されているような場合、または賃貸契約書をまったく取り交わしておらずマーレキが他者への移転に不同意であるような場合には、（マーレキは）賃貸物件からの立ち退きの見返りとして、賃借人の『営業権』（の代価）を支払わねばならない。（以下略）」（1977年関係法第19条）

この条文が意味するところは、実際上次のようなものであった。第1に、賃借人が貸貸人と契約書を取り交わして店舗の賃借を始めた場合、貸貸人の許可があれば、賃借人はそこを占有・使用する権利を第三者へ売却することができる。

第2に、もし同権利の第三者への売却が認められていない、もしくは賃貸人がそれに同意しない場合には、賃借人はそこを立ち退く際に賃貸人に「営業権」を買い取らせることができる。

商業施設（店舗）の賃貸借の現場ではまさにこの条文にある「営業権」がそのままサルゴフリーと読み替えられた。またこの「営業権」の代価こそが、不動産市場の相場もしくは専門の不動産鑑定士によって決定されるサルゴフリーの価格であったわけである。

ところがイスラーム革命後の議論のなかで、これまで賃貸人・賃借人関係法によって上のように規定されていた賃借人の「営業権」は違法性が強いという見方が強まった。「営業権」の孕むイスラーム法学上の違法性の問題とは、いったい何か。その手がかりは、1997年の第5イスラーム議会で、1977年関係法の改正に関する審議がおこなわれた際の議会議事録に残されている。

同議会ティール月11日（7月2日）の審議において、モンタゼリー（Montazeri）司法省法務・議会担当次官（mo'aven-e hoquqi va omur-e majles-e vezarat-e dad-gostari）は改正法案を提出する立場から次のように述べている。

「……私たちはこの国のムスリムである人々がみな、1日たりともこの地でシャリーアに反する法が施行されないことを願っているものと期待しています。……1320年（1941年）に、呪われるべきかのアメリカ人顧問がやって来て、シャリーアに基づいていた私たちの民法を脇へ押しやり、一連の法律を制定し、自分たちのアメリカ風の考え方をそこへ導入したのです。……」

[Majles-e Shourā-ye Eslāmī 1997, 28]

この「アメリカ人顧問」がミルズポー博士を

指すことは明らかである。少なくともこの時点で、賃貸人・賃借人関係法の「営業権」が外来の価値概念を基底としていることが司法省によって問題視されていたことが窺われる。

さらに、モンタゼリー次官による次のような発言にも注目すべきである。

「……我々はこの問題について調査し、専門的に議論いたしました。100パーセントとはいかなくとも99パーセントくらいは。サルゴフリーに関連する問題が、ひとつはエマーム^(注19)——彼のうえに神のご満足がありますように——のご著作『諸問題の解明』を通じて、またふたつには高位の関係筋にお教を乞うことを通じて、委員会で審議され、エマームや皆様のご意見に基づいてこの諸条項を用意させていただきました……」 「……今日、社会でサルゴフリーの名目でやり取りされているものは、ときとして違法（harām）であります。エマーム——彼のうえに神のご満足がありますように——はご著作のなかで様々な事態に言及され、違法である場合を明示され、かつまた合法である場合をも述べておられる。……」 [Majles-e Shourā-ye Eslāmī 1997, 25]

この発言にみるように、イスラーム法学上「営業権」は違法であるという見方が強まった直接の契機は、恐らく、革命後のイラン最高指導者となったイスラーム法学者ホメイニー（Khomeini）師（1907-1989）がその著作『諸問題の解明』（Taḥrīr al-waṣīla）^(注20)の「サルゴフリー問題」（wa min-hā al-sarqūfiya）と題する節のなかで、サルゴフリーのあり方に言及している事実にあったと考えられる。

以下にはその見解の抜粋を挙げよう。

「賃貸物件の賃貸は、それが店舗であろうと

住居・その他であろうと、賃貸契約期間が終了しているにもかかわらず賃貸人に賃借人を放逐する権利を認めないような（その物件に対する）賃借人の権利を生ぜしめない。同様に、もし賃借人の生存やその場における商売の期間が長期にわたることや、彼の商売上の名声や実力が、彼の営業場所へのひとびとの関心を高めるような結果になっている場合にも、物件に対する彼の権利は、なんら成立しない。したがって、もし所有者の同意がないにもかかわらずその場に残留のようなことがあれば、彼は強奪者であり罪人となろう。」[Khomeinī 2003, 614]

このホメイニー師の見解はまさに、1977年関係法が賃借人の権利として認める「営業権」をイスラーム法学上の立場から問題視するものと受け止められた。前述したように、1977年関係法の「営業権」はきわめて強固に保護されており、賃貸人の側がサルゴフリーを受け取らずにハーリー方式の賃貸契約のつもりで賃貸した場合でも、「営業権」は賃借人の営業活動と時間の経過に伴って自ずと生じるものとされ、賃貸人がその補償を求められることすらあった。このような賃借人の権利が賃貸人との合意なしに生じ得る、とする1977年関係法の考え方は、上記のようなホメイニー師の見解に大きく抵触するものと考えられたのである。

もっとも、イスラーム法学上の立場からサルゴフリーに言及したのはホメイニー師ばかりではない。むしろほとんどのシーア派高位法学者は自身の著作のなかでサルゴフリーに関する見解を明らかにしている。

上述のホメイニー師のものと同様に見解を示したものに、例えばイスラーム革命後に監督者評議会委員など要職を歴任したサーネイ

(Sāne'ī) 師 (1937-) のものがある。彼はホメイニー師同様に、自著『諸問題の解説』(Resāle-ye Touzih ol-masāyel) の「サルゴフリーをめぐる諸判断」(ahkām-e sar-qofli) と題する節において契約期間の満了をもって賃借人のすべての権利が消失することを強調している。

「家・店舗・その他をその所有者 (sāheb) から賃借する者たちが、契約期間が満了しているにもかかわらず、場所の所有者の許可なしにそこにとどまることは違法 (harām) である。所有者が同意しない場合には直ちにそこを立ち退かねばならない。さもなければ、彼らは強奪者とみなされ当該の場所および賃貸料をめぐる物的損害の責任を負う。イスラーム法上そうした者たちには、その賃貸期間の長短を問わず、あるいは賃貸期間中に彼らがそこにいたことが場所の価値を上げる原因となったか否かを問わず、あるいはまたそこを立ち退くことによって彼らの商売に悪影響が出るか否かを問わず、いかなる権利も認められない。ただし契約期間の条件が依然として有効である場合は別である。」

[Sāne'ī 2003, 363]

またホメイニー師死去後のイラン最高指導者となったハーメネイー (Khāmene'ī) 師 (1939-) はその著作『法学意見書』(Risāla Ajwiba al-Istiftā'āt) のなかで、契約の当初にサルゴフリーの代価を受けとらなかった賃貸人が、賃借人の退去時にサルゴフリーの代価を支払う義務があるか、という問いに対する回答として、次のように述べている。

「イスラーム法上合法的な方法によって—たとえば買い取りや和解を通じて、あるいは契約中の必要条件として、あるいはまたそれを規定する法に基づいて、サルゴフリーが賃借人の所

有となったものではない場合、賃借人はその代価として何かをマーレキに要求する権利を持たない。同様に、もしその建物をマーレキから買う場合にも、サルゴフリーの価格が上昇したからといって（建物の）代金を減額することはできない。」[Khāmeneī 2006, 415-416]

これもまた事実上、関係法の「営業権」条項を根拠として「賃借人の営業活動と時間の経過とともに自動的に『営業権』が生じ、賃貸人には解約時にその補償が義務づけられる」（したがって賃貸人は賃借人にサルゴフリー相当額を支払わねばならない）とする見方に疑義を呈する内容といえる。

もっとも、いずれのイスラーム法学者も関係法の「営業権」条項そのものや、関係法によって律せられる「サルゴフリー方式賃貸契約」を直接に論じてはいないことに留意されたい。むしろ賃貸借契約をめぐる一般論として、イスラーム法上違法と見なし得る事例についての見解が示されている。しかしながら、「営業権」の誕生の経緯および冒頭のモンタゼリー次官の発言に鑑みるに、これらのイスラーム法学者の「サルゴフリー」に関する諸見解が、1977年関係法下のイランにあってはまさに「営業権」の合法性に関する疑義であるということは明らかである。言い換えれば、イスラーム法学者らの「サルゴフリー」をめぐる一見迂遠な表現による言及が現実の経済制度にいかなる意味を持つものであるかは、「サルゴフリー方式賃貸契約」の実態と、その制度を支える法的な枠組みとを知ってはじめて理解されるといえよう。

とまれ、これらイスラーム法学者らが指摘する「サルゴフリー方式賃貸契約」の問題点はおおむね以下のように整理することができよう。

すなわち、賃借人に認められる本来の権利は、結ばれた契約が有効である期間中に当該店舗を占有・使用する権利であり、したがって契約期間の満了したあとに、いかなる理由であれ賃貸人の意思に反してそこを占有し続けることは違法である。

ところが「営業権」の規定はすでに述べたとおり、賃借人の営業活動と時間の経過とともに自動的に「営業権」が生じ、賃貸人は賃借人の退去時にその補償が義務づけられる、とする判例を導き出し得ると同時に、1977年関係法下においては、契約期間の満了が賃借人に対する立ち退き請求要件とされていなかったために、「営業権」を主張する賃借人は月額賃貸料を納めてさえいれば、ほぼ恒久的な店舗の占有・使用を認められていた。したがって賃借人が「営業権」の代価の支払いをたてに契約によって与えられた権限を超えてそこに居座り続けることを可能にするという意味において、「営業権」の規定の問題点が導き出されると考えられる。

しかしながら、ここにおいて少しく注意しなければならない問題がある。賃借人による契約期間を超えた店舗の占有が否定されるからといって、「営業権」の根幹を支える「賃借人の信用・名声の価値」の発生と、賃貸人によるその補償もがはたして法的に否定されるか否か、という問題である。この点については、上のイスラーム法学者らの見解において必ずしも明示的に言及されていない。上述の見解では、サルゴフリーをめぐる問題は専ら契約期間の満了に伴う賃借人の権利失効の問題として論じられていることに留意されたい。ケシャーヴァルズが指摘するように、「賃借人の信用・名声」がなんらかの金銭的価値を有するという考え方自体が

イランの法体系のなかでは比較的新しいものであるとすれば、これをめぐるイスラーム法学上の学説が定まっていなものと推測することもできる。

而してこの重大な問題が、現実にはいかに処理されたかを、以下で1997年関係法の具体的な内容を検討することによって考察することとしたい。

2. 1997年の賃貸人・賃借人関係法改正

1997年の第5イスラーム議会において、賃貸人・賃借人関係法の改正が実現した。このとき制定された賃貸人・賃借人関係法（以下、1997年関係法）の営業用物件規定からは、「営業権」の語が完全に削除され、代わりに「サルゴフリー」の語が用いられた（資料1, 2を参照）。これはすなわち「営業権」を条文から削除することによって、「営業権」が孕む問題をイランの商業施設（店舗）の賃貸借関係から排除しようとするものであったと理解されよう。

新法におけるサルゴフリーがどのような性質のものであるべきかについては、ホメイニー師の著作が大いに参照されたことが推測される。というのも、新法に定められている賃借人によるサルゴフリー請求の要件は、おおむねホメイニー師が著作のなかで想定した事例を踏襲し、その表現すら似通っているからである。

以下では、新法における改正の要点をみよう。

(1) 賃貸人の補償責任範囲

新法は、契約当初に賃貸人が賃借人からまとまった金銭を收取することを是としたうえで、1977年関係法に基づく賃貸人の補償責任を以下のごとく明確に否定している。「もし、マーレキがサルゴフリーを受け取っておらず、かつ賃借人がサルゴフリーの受領とともにメルク

を他者へ引き渡した場合には、賃貸契約期間の終了後は、最後の賃借人はマーレキに対するサルゴフリーの請求権を持たない」（1997年関係法第6条注1）。これは、ミルズポー諸権限法施行以前のサルゴフリーのあり方を一部踏襲するものといえる。すなわち、サルゴフリーの授受が単に賃借人どうしの取り決めに拠る場合には、賃貸人にはサルゴフリーの補償責任はない、という原則が確認された。「賃借人の信用・名声の価値」は賃貸人の意図とは無関係に発生し、しかも所有者である賃貸人はそれを補償する責任を有するという「営業権」的な発想はここで断ち切られたわけである。

(2) 容認され得るサルゴフリー

「営業権」を否定したうえで、新法はいくつかの「容認されるべき」サルゴフリーについて定めている。

新法には「マーレキは、自身の営業用メルクを賃貸する場合はつねに、サルゴフリーの名目で賃借人から一定額の金銭を受領できる（以下略）」（1997年関係法第6条）とある。これは、イスラーム法学上、賃貸人が賃貸料の前払い、もしくは保証金として金銭を得ることは正当であると判断されるためと理解することができる。ホメイニー師をはじめとする法学者らの見解にも同様の判断がみられる。

また新法は、次のような場合には、当該のメルクを立ち退く賃借人が賃貸人（もしくは第2の賃借人）に対してサルゴフリーを請求して受け取る権利があると定めている。すなわち「賃貸契約中の条件に、賃貸物件が賃借人の占有下にある限り、マーレキは賃貸料の値上げや賃貸物件から立ち退かせる権利を持たないこと、および、毎年その賃貸物件を同じ金額で賃借人に

引き渡す義務があることが定められている」場合（1997年関係法第7条）、あるいは「マーレキが賃貸物件を賃借人以外には賃貸しないこと、および、毎年それを通常の賃貸料でもって占有している賃借人に引き渡すことが、賃貸契約中の条件に定められている」場合（1997年関係法第8条）である。

前述したとおり、これらの規定はホメイニー師の著作における表現をほぼそのまま踏襲している^(注21)。これは、賃借人の当該メルクに対する既得権益であるところの賃借権を他者へ譲る（他者は賃貸人自身であることも、また第2の賃借人であることもあり得る）ことの代価として、いくばくかの金銭を得ることは正当である、と理解できよう。すなわち、賃借人はあくまでも賃貸人との契約を通じて獲得した諸権利の代価として他者から金銭を受け取ることができ、それがサルゴフリーである、としているのである。

(3) 容認され得ないサルゴフリー

これに対して、新法は賃借人がサルゴフリーという名目の金銭を受け取る権利を持たない場合として、以下を挙げている。すなわち(イ)契約期間がすでに満了している場合、もしくは(ロ)賃貸人が契約当初にサルゴフリーという名目の金銭を受け取っていない場合（1997年関係法第9条）である。

(イ)はサルゴフリーがあくまでも賃借人の立ち退きによる契約上の権利放棄の代価である以上、契約期間の終了をもってすべての権利が失効し、したがってその代価も生じないという考え方に則っているものと理解される。この点についても、ホメイニー師による同様の見解がある^(注22)。

また(ロ)は賃貸人が契約の当初にサルゴフリ

ーの名目で金銭を得ていることを、賃借人によるサルゴフリー請求の要件とすることで、賃貸人の立場を保護し賃貸人が契約途中で高額なサルゴフリーを請求されることを避けたものである。

上記(イ)と(ロ)の少なくともひとつが該当する場合には、賃借人のサルゴフリー請求権は成立しない。

(4) サルゴフリーの価格

新法は上記の(イ)、(ロ)いずれにも抵触しない賃借人は「立ち退きの際、その時点での適正な価格によるサルゴフリーの請求権を持つ」（1997年関係法第6条注2）と定めている。しかしながら、かかる「適正な価格」とはいったいどのように決まるのかは新法の法文に明記されていない。ホメイニー師の見解においても、サルゴフリーの価格がいかにして決定されるべきかという具体的指針は見いだされない。

ケシャーヴァルズによれば現在のイランの法曹界には次のような2見解が存在している。第1の見解はサルゴフリーの代価はあくまでも「時価」に換算して支払われるべきであるというものである。第2の見解は、契約当初に支払われるサルゴフリーという名目の金銭はあくまでも賃貸料の前払いであるから、当初額あるいはそれ以上にはなり得ないというものである [Keshāvarz 1999, 135-137]。

もっとも新法には、サルゴフリーの額に関して当事者同士の合意が形成され得ない場合には裁判所がこれを決定するむねの規定があり（1997年関係法第10条）、多くの判事が第1の見解を支持しているところから、事実上は「時価」換算によるサルゴフリー請求が認められていると言って良いだろう。換言すれば、契約期間中

に当該店舗の集客力が著しく向上した場合などには、賃借人は契約当初に自身が払った以上の金銭をサルゴフリーの名目で、賃貸人に対して請求することが可能だということになる。

結果として新法上においても、サルゴフリーの価格は変動性を帯びたものとして認知されるに至った。この不動産市場における変動性の価格は言うまでもなく、1977年関係法下においては「営業権」の価格と見なされていたものに他ならないのである。

以上が1997年関係法の「サルゴフリー方式賃貸契約」に関わる改正の要点である。1977年関係法の運用下における商業施設（店舗）の賃貸借と比較しつつあらためてこれらを整理すると、その最も顕著な差異は次の点にある。

すなわち、契約期間が満了している場合は、店舗のサルゴフリーに対する賃貸人の補償責任は生じない、とした点である。これはまさしく従来「営業権」をめぐるイスラーム法学者が呈してきた疑義の中心部分であった。賃借人は契約期間の満了をもってすべての権利を失うのである。

これと並んで、契約の当初に賃貸人がサルゴフリーという名目の金銭を受け取っていない場合は、やはり店舗のサルゴフリーに対する賃貸人の補償責任は生じない、とされた。これは、「営業権」の規定によって事実上賃貸人の了解する契約条件とは無関係に発生し得るとみなされていた「賃借人の信用・名声の価値」と、それを賃貸人が補償する責任について、一定程度の制限を設けたものと理解することができる（実際、後述のごとく1997年関係法執行規則の第14条は、契約がサルゴフリー方式であることを当初から明確にしておくよう促している）。

したがって、1977年関係法下の「サルゴフリー方式賃貸契約」においては必ずしも法的な拘束力のなかった、契約期間の遵守と、契約に先立つ賃貸人によるサルゴフリーの代価の受領とが、新法においては「サルゴフリー方式賃貸契約」が成立する必須の要件とされたのである。

Ⅲ 「サルゴフリー方式賃貸契約」

をめぐる賃貸人の選択

1. 1997年関係法下における賃貸契約

1997年関係法はおおむね以上のような改正点を含んだ。

もっとも冒頭に述べたとおり、1997年以前にすでにサルゴフリーの譲渡を伴って賃貸されていた商業施設（店舗）は、前述のように新法の適用を免れた。というのも新法には「この法律の制定以前に賃貸された場所はこの法律の適用から除外され、それ（この法律の制定以前に賃貸された場所）に適用されることになっている諸規定に従うものとする」と定めているためである（1997年関係法第11条）。しかも、サルゴフリーの譲渡を伴う賃貸契約下にある施設は、サルゴフリーの転売によって賃借人が入れ替わった場合でも、賃貸契約そのものは継続しているとみなされるため、過去の一時点にすでに賃貸契約を開始していた施設は、いったん契約を完全に解除（すなわち賃貸人がサルゴフリーを買い戻して仕切り直しを）しない限りは今後何年経っても新法が適用されることはない。これは1977年関係法の下ですでにサルゴフリーを獲得していた多くの賃借人の既得権益に関しては不問とし、新法制定による社会的な混乱を最大限避ける目的であったと考えられる。したがって、1997

年関係法は同法制定以降にあらたに結ばれる契約についてのみ適用されることになった。

さていまいちど、Iにおいて述べた「サルゴフリー方式貸貸契約」の由来に照らして新法の規定を捉え直してみたい。

もとより賃借人へのインフォーマルな慣行であったサルゴフリーの授受は、その限りにおいて店舗の集客力の金銭的価値（すなわち賃借人の信用・名声の価値）を認めた用益権のやり取りであったと考えられる。「営業権」の登場を契機にその補償責任がメルクの所有者である賃貸人にまで拡大されることによって、旧来のサルゴフリーは、今日見られるような「サルゴフリー方式貸貸契約」におけるそれへと変質を遂げるようになった。

このような歴史的経緯に鑑みれば「営業権」規定によってイランの賃貸人・賃借人関係にもたらされた最大の変化は、賃貸人にも（第2の賃借人同様に）「営業権」の名目でサルゴフリーの補償責任が課されるようになった点にあったと考えることができる。

サルゴフリーの変質の過程で、賃貸人と賃借人との間にサルゴフリーの補償をめぐるトラブルが発生したことは前述のとおりである。すなわち、賃貸人がハーリー方式のつもりで貸し出した店舗であっても、「営業権」規定の下では賃借人が当該施設に入居した瞬間から、彼のおこなった営業活動やその結果生じた評判などに応じていわばゼロから「営業権」が生じるものとされていた。そのため、店舗のサルゴフリーの評価額が上昇すると、賃貸人が月額賃貸料以外の金銭を受け取っていないにもかかわらず賃借人から高額の立ち退き料を請求されるという事態がしばしば発生した。

然るに1997年関係法は、契約当初に当事者間でそれがサルゴフリー方式であること、すなわち賃貸人が契約当初にサルゴフリーの代価を受領していることを必ず確認するよう、条件付けている。従来の「営業権」に代わってこうした諸規定が導入されたことにより、サルゴフリーがゼロから生じ得るとする考え方は否定されたのである。

1997年関係法には1999年に制定された執行規則が附されているが、同執行規則第14条にはその趣旨がいっそう明確に読み取れる。

「公証役場 (dafāter-e asnād-e rasmi) は、貸貸契約書作成の一般的条件に加え、営業用を使用される場所、および関連する諸規則にのっとり営業用の使用を目的として引き渡される場所の貸貸契約書 (sanad-e ejāre) には、貸貸契約が、サルゴフリーを伴うものか、サルゴフリーを伴わないものかを述べなければならない。」
(1997年関係法執行規則第14条)

つまり、契約当初に賃貸人・賃借人の間でその契約が「サルゴフリー方式貸貸契約」であるか否かについての明確な合意を持つべしという趣旨である。

換言すればこれ以後、当該契約が「サルゴフリー」の授受を伴って開始されたものであるか否かをはっきりと契約書に明記しない限り、契約はまさしくハーリー方式の貸貸契約とみなされるようになったのである。ハーリー方式であれば、賃借人は契約期間の満了とともに何らの金銭的代価を請求することなく速やかに立ち退かなければならない。

一方で新法は、賃借人が契約期間中に当該店舗を占有・使用する権利を他者（賃貸人もしくは第2の賃借人）に譲る場合には、その代価を

サルゴフリーの名目で受け取ることができ、かつそれは変動性の価格であり得ることを認めている。つまり、契約当初に借借人が貸貸人から買い取ったサルゴフリーの価格が、その後の不動産市場における評価を反映して高騰した場合、貸貸人がそれを再び買い取る際には時価でなければならない。これは、「営業権」規定の根幹をなす考え方、すなわち店舗には「借借人の信用・名声の価値」が発生し、かつ貸貸人もそれを補償する責任を有する、という考え方が、新法においても原則として否定されなかったことを意味している。

さらに、イスラーム法上明らかに違法であると考えられた契約期間を超えての店舗の占有という問題は、借借人立ち退きの最重要の要件として契約期間の満了を位置づけることをもって処理された（つまり借借人は契約期間が満了するごとに必ず更新し、当該店舗の占有・使用についての貸貸人の同意を得ていることが求められた）。翻って、新法下におけるサルゴフリーの請求は、契約期間が満了する以前であれば認められるわけである。

以上1997年関係法の要点をみるに、「サルゴフリー方式賃貸契約」は法改正ののちも事実上、制度としての機能を維持したといえる。また1977年関係法の諸規定をめぐって最も実質的な問題として扱われたのは、その市場価格が変動する店舗の用益権に対する補償責任が貸貸人にまで無条件に拡大されていた点であり、これが改正によって是正されたと考えることができよう。新法は、そうした責任範囲はあくまでも当事者間で合意された契約条件に拠るものであると明記することによって、イスラーム法の立場からみた整合性を追求したものと理解できる。

また同時に、それはサルゴフリーの補償責任をめぐる貸貸人・借借人間のトラブル回避にも寄与するところとなったのである。

2. 貸貸人の選択

さて以上のような法改正が、貸貸人の選択および実際の不動産市場の動向に与え得る影響に関して、若干の考察を付け加えてみよう。

(1) 貸貸人の直面する選択肢

1997年の法改正の結果、商業用の不動産（メルク）の所有者にはその運用方法として事実上みつつの選択肢が用意されることになった。すなわち、(イ)メルクをハーリー方式によって賃貸する(ロ)メルクをサルゴフリー方式によって賃貸する(ハ)メルク（の完全所有権）を売却する、のいずれかである。(ロ)および(ハ)については法改正の以前からあった現実的な選択肢である。1997年関係法では、さらに(イ)がそこへ付け加えられたことに留意されたい。

すでに述べてきたように、今回の法改正の焦点はハーリー方式とサルゴフリー方式とを明確に区別し、賃貸契約がこのうちのいずれであるかが分かるように契約書を作成すべく義務づけたところにある。言い換えれば、1977年関係法下では「営業権」をたてに、借借人が退去時に（いわば立ち退き料ともいえる）高額のサルゴフリーの買い取りを要求するおそれがあったものが、1997年関係法下ではその危険を完全に排除することが可能になった。したがって新法の影響を検討するには、従来のサルゴフリー方式にかえて、より多くの貸貸人がハーリー方式を選択するようになったか否か、という点を見ることが重要になろう。

ハーリー方式とサルゴフリー方式とを貸貸人の立場から比較すると、理論上は、おおむね以

下のような点に考慮を払うべきであろう。

メルクの占有・使用の代価は、ハーリー方式では月極めの賃貸料によって支払われ、サルゴフリー方式ではその大部分が契約当初にサルゴフリー売却代金によって支払われる。賃貸人は、いま両者を比較するにあたり、月極めの賃貸料と、サルゴフリーを賃借人に売却した代金をなんらかの形で運用した際の運用益とでは、いずれが得であるかを考えるであろう。この際賃貸人は、ハーリー方式でも賃貸料を滞りなく納めることのできる借り手がつねに問題なく確保できるか否かといった問題や、サルゴフリー売却代金の適当な運用の方途（金融市場での運用、さらなる不動産投資などさまざまな形態があり得る）が存在するか否かといった問題に目配りしつつ、判断することが求められる。

(2) 不動産市場の構成

はたして現実には、こうした選択肢の下で商業施設（店舗）全体におけるサルゴフリー方式とハーリー方式との割合に変化がみられたであろうか。

残念ながら法改正以前の不動産市場におけるサルゴフリー物件とハーリー物件の割合に関する統計は存在しないため、現時点で1997年関係法施行を境にして両者の割合に変化があったか否かを量る術はない。次善の策として、テヘラン市内5カ所の主要商業地区にて、店舗の占有・使用形態に関して筆者が実施した聞き取り調査結果に基づいて、1997年の法改正から今日までのおよそ10年間に不動産市場の構成に大きな変化の兆候がみられるか否かをみてみよう。

調査は、テヘラン中心部の繁華な街区において第一次（2001～04年）と第二次（07年）にわけて行われ、それぞれの時期について、区域の

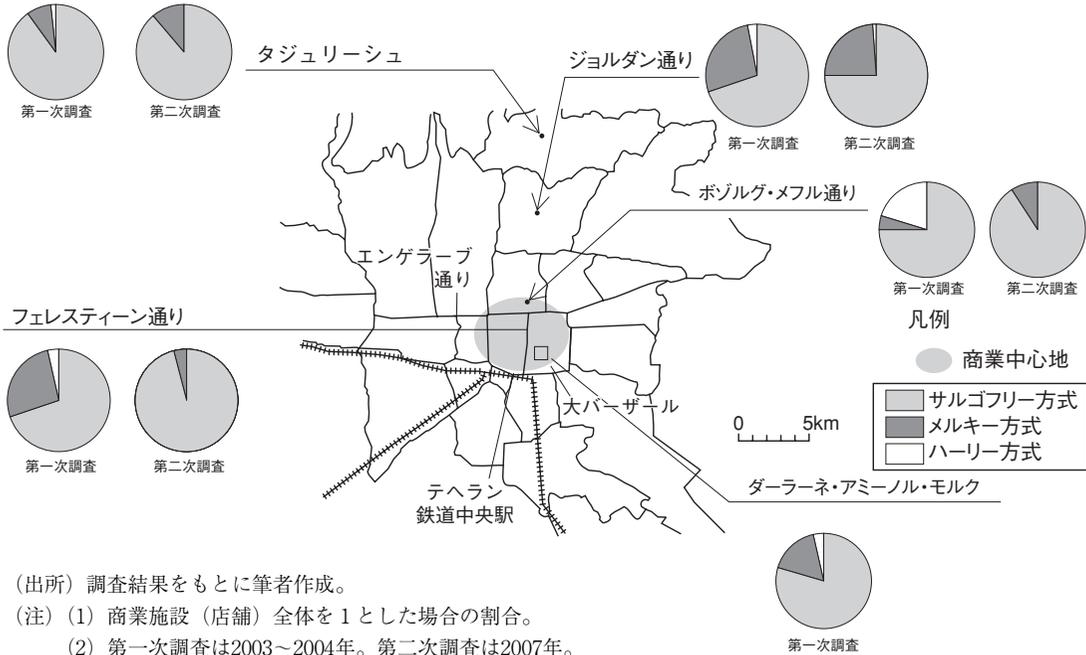
商業施設（店舗）にサルゴフリー物件・ハーリー物件の占める割合がどの程度かを問うたものであった（残りの部分はメルキー方式によって占有・使用される物件と考えられる）。被調査者は当該地区を営業の拠点とする不動産業者である。

当該地区の店舗について、「サルゴフリー方式賃貸契約」を採用する店舗の割合を尋ねた結果は図1のごとくである。いずれの時期、いずれの地区においてもサルゴフリー物件の割合は7割を超え、地区によっては第二次調査時にかなり増加している。またハーリー物件の割合は第一次調査時の一部を除き無視できるほどに小さいことが窺われる。

また筆者は第二次調査時に、被調査者が自由に語る陳述形式をとった聞き取り調査の際に、第一次調査時から第二次調査時の間の時期に「サルゴフリー方式賃貸契約」を採用する物件が減少したと感じるか、という趣旨の質問を投げかけたところ、そうした見方をする者はなかった。

もとより不動産市場には1997年関係法の適用除外となった物件が多いことを考えれば、1997年関係法施行以後、仮にハーリー方式を採用したいと考える賃貸人が増えようとも、急速にサルゴフリー物件の割合が低下することは考えにくい。それどころか実際には、改正後の時期にハーリー方式はほとんど見いだされず、一方でサルゴフリー物件は増加さえしている。賃貸人によるこうした選択は、第一義的には(1)に述べたように、ハーリー方式による賃貸の場合賃借人の恒常的確保が難しい、あるいはサルゴフリー取引後に適当な運用手段が存在するといった、賃貸人自身の判断に基づくものと推測される。

図1 テヘラン市内主要商業地区における店舗の占有・使用形態



(出所) 調査結果をもとに筆者作成。

- (注) (1) 商業施設(店舗)全体を1とした場合の割合。
 (2) 第一次調査は2003~2004年。第二次調査は2007年。
 (3) ダラーネ・アミーノル・モルクは大バザール内の街区。
 第二次調査時はN.D。

したがってこの調査結果からは、1997年の法改正によってメルクの運用方法としてハーリー方式が賃貸人の選択肢に事実上加えられることになったにもかかわらず、少なくとも1997年関係法施行以後の時期において新規にこれが選択される例はきわめて限られているという事実を指摘できそうである。また同時に、1997年関係法下の不動産市場においても「サルゴフリー方式賃貸契約」は賃貸人によって最も選択されやすい契約形態であると結論づけることができる。

おわりに

以上に論じたように、1997年の賃貸人・賃借人関係法の改正は、店舗の用益権価格がその賃借人の信用・名声の価値を反映して可変性を帯

びること自体を否定するものではなく、むしろそうした用益権に対する賃貸人の補償責任範囲を明確化したところにその要点があった。

1997年関係法は、契約当初にそれを「サルゴフリー方式賃貸契約」とするか否かを当事者が明示的に選択するように定めた。1977年関係法下では、仮に賃貸人が契約開始に際して賃借人からサルゴフリーの代価を受け取らず店舗を貸し出したとしても、自動的に「営業権」が発生するとみなされた(少なくともその可能性がきわめて高かった)ため、それを避けようとするれば賃貸人は事実上サルゴフリー方式によって店舗を賃貸するしかなかった。これに対し1997年関係法下では、賃貸人はそうした憂いなくハーリー方式を選択することも可能となった。法改正の結果、ハーリー方式とサルゴフリー方式との

違いはより実質的なもの変わったのである。

一方で、法改正が現実の賃貸不動産市場の構成には大きな影響を及ぼしていないことは、すでにⅢでみたとおりである。

この事実は、「サルゴフリー方式賃貸契約」が、賃借人どうしのインフォーマルな慣行からミルズポー諸権限法を契機とする「営業権」導入を経て、今日のかたちへと形成された歴史的経緯に照らして、じつに興味深い。もとよりミルズポー諸権限法に体现されたような、メルクの所有者としての賃借人におのずと用益権価格の補償をも求め得るという発想が、イランの伝統的な慣行と混淆するかたちで誕生したのが「営業権」であった。

イスラーム革命後の法改正は、これを廃し、用益権価格の補償責任範囲はあくまでも契約条件に拠るという原則を貫徹させることを目的とした。法改正によって、今後は契約当事者（賃借人）の想定しない金銭の支払い義務は生じず、したがってサルゴフリーの補償責任の有無をめぐる賃借人・賃借人間の係争の発生は未然に防がれることとなった。1997年法改正はこの意味で、ミルズポー諸権限法以来、店舗の賃貸借契約をめぐる曖昧な規定によってイラン社会にしばしば持ち込まれていた混乱を収束させる働きを持ったわけである。

ところで、賃借人どうしのインフォーマルなやり取りに限られた旧来のサルゴフリーのあり方と、ミルズポー諸権限法を契機に導入された賃借人をも巻き込む「営業権」的価値概念との間に存在した齟齬は、はたして何に起因するものであったのかを、少しく考えてみたい。

一般に、西欧近代法における所有権は、「物に対する直接完全な支配権」として位置づけら

れ、所有権者は物の使用・収益・処分を自由に行うことができる。所有権は、権利の濫用の防止や社会的公正を導く目的で現実にはさまざまな制限を受けるものの、原則としてあるひとつの物に対する完全な支配権（物権）であると考えられている [小野ほか 2004]。近代法の考え方に慣れ親しんだ我々は、こうした「使用・収益・処分」の権能を十全に有する「所有権者」をあたかも最も「典型的」かつ「完全」な所有権者であると想定しがちである。賃借人の間におけるサルゴフリーの売買を黙認したかつての賃借人（マーレキ）たちは、近代法的な発想の下ではあたかも非常に脆弱な所有権者であり、逆にその賃借人たちは近代法の枠組みを超えた権能の持ち主であるかのようにみえる。

一方、柳橋によれば、イスラーム法における所有権の構造はこれとは異なり、「物を観念的に二つの部分、すなわちアイン（「物自体」の意）とマンファア（「使用によって物から引き出される一時的な利益」の意）に分け、その各々に対して所有権が成立する」、また「物自体と使用価値はそれぞれ別個の客体として所有権の目的となると解することによって、所有権に関する具体的な規定をかなりの程度まで整合的に説明することが可能となる」 [柳橋 1998, 16-18]。また堀井（2007）によれば、使用価値（マンファア）の所有権すなわちイスラーム法における用益権はあくまでも一定の契約上の権利としてのみ成立し、その範囲は、当該契約の性質や、当事者の合意によって異なる（物権でも債権でも、その中間的形態でもあり得る）。すなわち、イスラーム法における「用益する権利」の範囲は本来曖昧であり、近代法のように使用・収益・処分の3権能の明確な峻別のうえに成立する権

利ではない点に、その特徴がある。このような所有権概念をめぐるイスラーム法と近代法との相違は、イスラーム法の機能する地域における諸々の契約の結ばれ方、およびその契約を律する法律のあり方を見ると明らかとなる。かかる伝統的所有権概念の下では、物自体（アイン）に対して所有権を有する者とその使用価値（マンファア）に対して所有権を有する者とは別の人間であり得る。彼らの間には、一定の距離とそれに伴う緊張関係があり、また一般的には、より大きな金銭的な果実を収取し得る後者が経済的に優位を確保するようになるのは大いにあり得ることである。すなわちかつてサルゴフリー授受慣行の埒外にあった貸貸人（マーレキ）は店舗におけるアインの所有者であり、サルゴフリーを自由に売買した貸借人はそのマンファアの所有者であった。

こうした相違を念頭において考えるならば、旧来のサルゴフリー授受慣行に窺われたような貸貸人・貸借人関係は、それが厳密に法的な正当性を与えられたものではないにせよ、もとよりイランにおける用益権のきわめて柔軟なあり方から派生したものでなかったかと推測される。また同時に、用益権を放棄しようとする貸借人に対して、「貸借人の信用・名声の価値」として現出する用益権の市場価値を貸貸人が無条件に補償せねばならないという発想は、恐らく、こうした伝統的な貸貸人・貸借人関係にとっては少なからず新来のものではなかったろうか。

もっとも営業用物件に関する貸貸人・貸借人関係法の諸規定のこうした変遷をみると、我々がいつそう留意しなければならない点は、新法におけるサルゴフリーを、単純に「営業権」登

場以前の伝統的な（すなわち貸借人どうしの間でインフォーマルに授受されていた権利金としての）サルゴフリーへの回帰と考えるのは誤りだという点である。何となれば1997年法改正の時点においては、貸貸人をも巻き込んだ用益権の売買制度としての「サルゴフリー方式貸貸契約」がすでに確立していた。「サルゴフリー方式貸貸契約」がいかに西欧近代法的な発想を取り込んで成立した「営業権」に支えられていたとしても、それ自体を否定することは、イラン社会に無用な混乱を招くだけであつたろう。法改正ののちも依然として「サルゴフリー方式貸貸契約」が不動産市場の大勢を占めているという事実は、Ⅲで論じたとおり、ある法律の実質的意義の周知徹底には少なからぬ時間を要することが想像されるものの、それが少なくとも今日の貸貸人にとって最も穏当な選択肢であることを示すものである。

言い換えれば、1997年関係法がサルゴフリー方式とハーリー方式とを峻別するよう定めたという事実は、それが一方でイスラーム法学との整合性を追求しつつ、一方では現実社会の既存制度を前提として、「営業権」によって変質したサルゴフリーのあり方を受け入れていることを示唆しているのではないだろうか。

異なる法文化から生じた異質な価値・権利概念の折衷というかたちで誕生した「営業権」をめぐってなされた、イスラーム法学からの批判とそれに続く法改正は、奇しくも、まさに「営業権」に支えられた「サルゴフリー方式貸貸契約」を、より瑕疵のない、より広範な社会的認知と支持とを得る制度へと強化する結果となったように思われる。

かかる「サルゴフリー方式貸貸契約」の事例

は、ひとびとの慣行や習慣における、ひとつひとつは微細であるが強力な調整の繰り返しによって形成される経済制度の、多様で柔軟な可能性とともに、その不可逆的な性質を示す好例であろう。同時に、こうした制度に劇的な変異をもたらす力は必ずしもつねに制度内に発生するのではなく、1997年の賃貸人・賃借人関係法の改正がイスラーム革命に促されたものであるように、むしろ多くの偶然的要素を含む外部からのインパクトによることを教えているように思われる。

(注1) イラン暦1358年ファルヴァルディーン月10～11日(西暦1979年3月30～31日)にかけて行われた国民投票によって採択された。1989年に一部を改正。

(注2) 例えば、本稿の取り扱う「営業権」関連の条項を含む税法(qavānīn-e māliyātī)、都市行政法(qānūn-e shahr-dārī)などの諸法規について、革命後に監督者評議会をはじめとする当局がどのような見方を示したかについては、Keshāvarz (2003)に詳しい。また1991年には監督者評議会と議会との調整を図るとされる体制利益判定委員会(majma-e tashkhis-e maslahat-e nezām)が1977年制定の賃貸人・賃借人関係法における「営業権」をいったん承認している。

(注3) 営業用物件とは主として店舗を指すが、そのほかに一部のオフィス、医院なども含まれる場合がある。

(注4) 賃貸人・賃借人関係法は1983年に部分的に改正されている。当時のイランはイラン・イラク戦争のさなかにあった。このときの改正は、戦闘の前線地方から避難民が流入したことによって発生した都市部の住宅難解消を意図しており、事実上居住用物件だけを対象とした。同法は戦時下における居住用物件の賃借人の保護を目的とし、戦争避難民の立ち退き猶予期間の設定や賃貸料の上限設定といった条項が時限的に盛り込まれていた。

(注5) イランでは土地とその上に建っている建物の所有権は同一の人物に帰属することが一般的であるので土地と建物とをあえて峻別する呼称はなく、両者はメルク(melk)と総称される。

(注6) この場合は、商人はメルクの所有権とサルゴフリーの2つを一括して買い取り、自身の所有する店舗で自ら営業活動を行う[岩崎 2006, 19]。

(注7) エジャーレイエ・ハーリーというのは「^{から}空の賃貸」という意味であり、すなわち、「サルゴフリー譲渡を伴わない賃貸」を指す。賃借人は、賃貸人との賃貸契約にもとづき月額賃貸料を払いながら店舗の使用を許可され、そこで営業活動を行う[岩崎 2006, 19]。

(注8) 居住用物件に関する諸規定、および居住用物件・営業用物件に等しく適用される諸規定もある。

(注9) 例えば、テヘラン市内のある商業地の店舗A(面積30平方メートル)では、サルゴフリー価はおよそ1億2000万トマン(約1725万円)にのぼるのに対して、その月額賃貸料はわずかに1万トマン(約1500円)であった。ちなみに、店舗Aと同条件にある、ハーリー方式で賃貸される店舗Bの月額賃貸料は50万トマン(約7万5000円)にのぼった。(2002年4月当時)。

(注10) 移転権とはイラン民法第474条に由来する。第474条は、不動産に限らずあらゆるモノの賃貸借に関して、賃借人はそれを有償で転貸することができる^{と定めている}。例えば、不動産の賃貸人と賃貸借契約を結んだ賃借人は、自身の入居している場所を他者へさらに賃貸することができる。このような不動産の転貸権が「移転権」とよばれる。賃貸契約書に賃借人が他者への移転権を有することが記されていれば、公式の文書をもって同種もしくは類似の職業に従事する他者へ物件の用益を移転することができる、と定められており(1977年賃貸人・賃借人関係法第19条)、これが、賃借人がサルゴフリーを転売することのできる直接の法的根拠と考えられている。

(注11) 法的には、新たな賃貸契約書を取り交わすことなく賃借人の交替があった場合、賃貸人は賃貸契約の解消もしくは退去命令の発行を裁判所に求めることができる(1977年関係法第14条の2)。同様

に、賃借人が賃貸人の同意なく業種を変更した場合にも、賃貸人は上と同様の請求ができる(1977年関係法第14条の7)。

(注12) 同意金の支払いそのものに法的な根拠はない。聞き取り調査によれば、賃貸人によってはこれを要求しない場合や、要求額がきわめて小さい場合もある。調査期間(2001～2004年)中の同意金の一般的な水準はサルゴフリー価格の1割程度であったが、この率は物件の立地、賃貸人の意向などによってかなり大きな振幅があることが認められた[岩崎 2006, 22-23]。

(注13) 詳細は岩崎(2006)を参照のこと。

(注14) このとき設定される月額賃貸料の水準は、一般に、ハーリー方式の物件の賃貸料水準に比して甚だしく少額であるのが通例である。というのも、賃貸人は同時にサルゴフリーの代価をも受け取るからである。

(注15) 例えば、大バーザール内において2000年にサルゴフリーが約7000万トマン(約940万円)で売買されたある店舗の、その直前の月額賃貸料はわずか100トマン(約13円)であった。これは転売した前の賃借人が、きわめて長期にわたってこの店舗を賃借していたことによると考えられる[岩崎 2006, 34]。

(注16) 1960年関係法では「営業権」はhoqūq-e kasb o pishe yā tejāratと表記されている。(hoqūqはhaqqの複数形。)

(注17) 同執行規則は、法の適用範囲(対象)や契約書作成の義務、改修にまつわる賃貸人・賃借人それぞれの義務、賃借権の相続、契約解消の要件などを含み、全24条から成る。

(注18) もっとも英米法体系においてgoodwillは権利として認められることはなく、むしろ「特定の法律的権利に属さない、ある企業が有する超過収益力」という企業会計上の一概念であった[清水 2003, 4]。ケシャーヴァルズは、goodwillに含まれた諸要素の一部が今日では「知的所有権」などのかたちで権利概念として確立し、保護が強化されつつあることを紹介している[Keshāvarz 2003, 253]。

(注19) ここではホメイニー師を指す。

(注20) 最初に執筆されたのは、1964年にホメイ

ニー師が国外追放の先として送られたトルコであったといわれている[Esposito 1995, 430]。

(注21) ホメイニー師の想定したパターンは以下のとおりである。「もし契約のなかで賃貸人に対して、(賃借人が)入居している間は賃貸料を増額しないこと、賃借人を放逐する権利を持たないこと、また毎年その場所を同じ金額で賃貸する義務があることが条件づけられている場合には、彼(賃借人)は賃貸人もしくは他の個人から、彼自身に与えられた権利を放棄する代価として、あるいはその場所を立ち退く代価として、サルゴフリーという名目の金銭を受け取ることができる。」[Khomeini 2003, 615]「もし契約のなかで賃貸人に対して、その場所を他者へ賃貸しないこと、毎年通常の賃貸料でもって賃借人にその場所を賃貸することが条件づけられている場合には、賃借人は、自身の権利を放棄する代価として、あるいはその場所を立ち退く代価として、サルゴフリーという名目でいくばくかを受け取ることができる。」[Khomeini 2003, 615] これらと同様の判断はサーネイー師によっても下されている。

(注22) 「賃借人が(その場所を)賃貸する権利を持っている場合には、契約期間中に限り、転賃の代価として第三者からサルゴフリーという名目の金銭を受け取ることができる。」[Khomeini 2003, 615]

文献リスト

<日本語文献>

- 岩崎葉子 2006. 「サルゴフリー方式賃貸契約——イラン商業地の地価決定についての一考察——」『アジア経済』47(5) 17-42.
- 2007. 「サルゴフリーをめぐる法と慣行——『営業権』条項の登場と店舗賃貸借契約の変容——」『アジア経済』48(6) 50-71.
- 小野憲昭ほか著 2004. 『物権法』不磨書房.
- 清水泰洋 2003. 『アメリカの暖簾会計 理論・制度・実務』中央経済社.
- 堀井聡江 2007. 「エジプトにおける先買権と土地所有権」『アジア経済』48(6) 29-49.
- 柳橋博之 1998. 『イスラーム財産法の成立と変容』創文社.

<外国語文献>

Esposito, John. L. ed. 1995. *The Oxford Encyclopedia of the Modern Islamic World*. Vol 2. New York : Oxford University Press.

Keshāvarz, Bahman 1999. *Bar-rasī-ye Tahllī-ye Qānūn-e Jadīd-e Ravābet-e Mūjer o Mosta'jer mosavvab-e 1376* [1376年制定新賃貸人・賃借人関係法の分析的検討]. Tehrān : Nashr-e Keshāvarz.

—— 2003. *Sar-qoflī va Haqq-e Kasb o Pīshe o Tejārat dar Hoqūq-e Īrān va Feqh-e Eslām* [イランの法律とイスラーム法学におけるサルゴフリーと営業権]. Tehrān : Enteshārāt-e Keshāvarz.

Khāmeneī, Alī 2006. *Risāla Ajwiba al-Istiftā'āt : tarjome-ye Fārsī* [法学意見書 (ペルシア語訳)] (motarjem : Ahmad Rezā Hoseinī). Tehrān : Enteshārāt-e Beinol-melālī-ye Alhodā.

Khomeinī 2003. *Tahrīr al-Waṣīla* [諸問題の解明]. Vol 2. Qom : Mo'assese-ye Enteshārāt-e Dār-ol-'elm.

Majles-e Shourā-ye Eslāmī 1997. (Tīr, 11) *Mashrūh-e Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Eslāmī : Jalase 106*. [イスラーム議会議事録詳細 : 第106会議]

Tehrān : Edāre-ye Tadvīn-e Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Eslāmī.

—— 2001. *Majmū'e-ye Qavānīn : Panjomīn Doure-ye Majles-e Shourā-ye Eslāmī(1375-1379)*. [第5イスラーム議会議法令集] Vol.2. Tehrān : Edāre-ye tanqīh-e qavānīn.

Majles-e Shourā-ye Mellī 1977. (Mordād, 2) *Mozākerāt-e Majles-e Shourā-ye Mellī : Jalase 113*. [国民議会議事録 : 第113会議] Tehrān : Edāre-ye tond-nevisī.

Rūz-nāme-ye Rasmī-ye Keshvar-e Shāhan-shāhī-ye Īrān. 1959. *Majmū'e-ye Qavānīn-e Sāl-e 1322 Moshtamel bar Qavānīn, Tasvīb - nāme - hā , Āyīn-nāme-hā va Bakhsh-nāme-hā-ye chāp shode dar Majalle-ye Rasmī*. [1322 (1943) 年法令集 : 官報に掲載された法律・各種通達・執行規則].

Sāne'ī, Yūsof 2003. *Resāle-ye Touzīh ol-masāyel* [諸問題の解説]. Qom : Enteshārāt-e Meysam-e Tammār.

(アジア経済研究所地域研究センター, 2008年2月13日受付, レフェリーの審査を経て2008年5月8日掲載決定)

資料1 1977年関係法における営業用物件に関する規定
(1977年制定の賃貸人・賃借人関係法から抜粋)

第5節 営業権 (haqq-e kasb yā pīshe yā tejārat)

第18条

本法および他の諸法に記載される「営業権」の額は、司法省・住宅省・都市建設省によって準備され、議会の関連諸委員会によって認可される執行規則の諸原則と諸規則にもとづいて決定される。

第19条

営業用の場所の賃借人は、賃貸契約書に賃借人が他者への移転権を有することが記されていれば、公式の文書をもって同種もしくは類似の職業に従事する他者へ物件の用益を移転することができる。賃貸契約書において他者への移転権が剝奪されているような場合、または賃貸契約書をまったく取り交わしておらずマーレキが他者への移転に不同意であるような場合には、(マーレキは)賃貸物件からの立ち退きの見返りとして、賃借人の営業権(の代価)を支払わねばならない。

支払われないときは、賃借人は移転証書 (sanad-e enteḡāl) の作成のために裁判所へ照会することができる。この場合には、裁判所は、賃貸物件の用益の移転を認可する命令、先の賃貸契約書を作成した公証役場(もしくは、当事者間に公式の文書がない場合にはメルクの近くの公証役場)において移転証書を作成する命令を発し、その複写を関連の公証役場へ送付する。またこれを賃貸人にも通告する。新しい賃借人は、あらゆる点において、すべての賃貸条件を先の賃借人から引き継ぐものとする。

確定した命令が通告された日から6カ月以内に、賃貸物件の用益が公式の文書をもって新しい賃借人に移転されなかった場合には、上の命令は無効となる。

第19条注1

賃借人が本条項の規定を遵守することなく賃貸物件を他者へ引き渡した場合には、賃貸人は立ち退きの請求権を持ち、占有者もしくは賃借人に対して立ち退き命令が執行される。この場合には賃借人もしくは占有者は、営業権(の代価)の半分を受領する権利を有する。

第19条注2

営業権は当該場所の賃借人に対して与えられる。新しい賃借人へのその移転は、公式の文書の作成をもってのみ有効となる。

(出所) Majles-e Shourā-ye Mellī (1977).

資料2 1997年関係法における営業用物件に関する規定 (1997年制定の賃貸人・賃借人関係法から抜粋)

第2節 サルゴフリー

第6条

マーレキは、自身の営業用メルクを賃貸する場合はつねに、サルゴフリーの名目で賃借人から一定額の金銭を受領できる。同様に賃借人は、賃貸契約期間中は、自身の権利の譲渡のために、一定額の金銭を賃貸人もしくは他の賃借人からサルゴフリーの名目で受領することができる。ただし、賃貸契約において他者への移転の権利が彼（賃借人）から剝奪されている場合にはこの限りではない。

第6条注1

もし、マーレキがサルゴフリーを受け取っておらず、かつ賃借人がサルゴフリーの受領とともにメルクを他者へ引き渡した場合には、賃貸契約期間の終了後は、最後の賃借人はマーレキに対するサルゴフリーの請求権を持たない。

第6条注2

賃貸人がイスラーム法の正しい方法にしたがってサルゴフリーを賃借人へ移転した場合には、賃借人は立ち退きの際、その時点での適正な価格によるサルゴフリーの請求権を持つ。

第7条

賃貸契約中の条件に、賃貸物件が賃借人の占有下にある限りマーレキは賃貸料の値上げや賃貸物件から立ち退かせる権利を持たないこと、および、毎年その賃貸物件を同じ金額で彼に引き渡す義務があることが定められている場合にはつねに、賃借人は賃貸人もしくは他の賃借人から、自己の権利放棄の見返りにサルゴフリーの名目で一定額の金銭を受領することが出来る。

第8条

マーレキが賃貸物件を賃借人以外には賃貸しないこと、および、毎年それを通常の賃貸料でもって占有している賃借人に引き渡すことが、賃貸契約中の条件に定められている場合はつねに、賃借人は、自身の権利放棄もしくは立ち退きの見返りに、サルゴフリーの名目で一定額の金銭を請求し、かつ受領することができる。

第9条

賃貸契約期間が終了している、もしくは賃借人がサルゴフリーをマーレキに支払っていない、もしくは賃借人が契約に定められたすべての権利を行使し尽くしている場合には、(賃借人は)賃貸物件の立ち退きの際にサルゴフリーを受領する権利は持たない。

第10条

本法の適用によってサルゴフリーの受領が合法とされるような事例において、双方の間でその額に関する合意が得られていない場合には、裁判所の見解をもって決定されるものとする。

第10条注

賃貸借関係において上の諸規定から逸脱するいかなる金銭の請求も禁止する。

第11条

本法の制定以前に賃貸された場所はこの法律の適用から除外され、それに適用されることになっている諸規定に従うものとする。

(出所) Majles-e Shourā-ye Eslāmī (2001).