

1939年住宅組合法

島 浩 二

I はじめに

本稿の目的は、戦間期イギリスで制定された住宅組合法「1939年住宅組合法」(Building Societies Act, 1939, 2 & 3 Geo. 6, Ch. 55)を紹介・分析し、19世紀の住宅組合法と比較していくつかの特徴を指摘することである。

1930年代のイギリスの住宅組合にとって状況は非常に大きく変化していた。すなわち、第一次大戦後急速に顕著になった持家居住への傾斜を背景として、一方でほとんど唯一の個人向け民間住宅金融機関であった住宅組合は大きな成長を経験したが、他方では第二次世界大戦へとつながる政治経済情勢のなかでのイギリス経済の相対的地位低下を背景として、様々な不安定要素が住宅組合相互やその顧客との間に顕在化してきたのである。はじめに、本稿の目的に必要な限りでこの点を簡単に見ておきたい。

戦間期の住宅組合をめぐる特徴的な状況として第1に指摘すべきは、イギリス経済における南北の地域間不均等の傾向が明らかになってきたことである。石炭や鉄を中心とする北部工業地帯、またスコットランド、ウェールズなど産業革命とその後の工業化を支えた基幹産業地域の相対的な不振に対して、ミッドランドや南部では新しい産業が発展し、人的・経済的資源の偏在が顕著になった。もともと一部の大組合を例外として、地域的な経済構造や地方的な住宅文化との密接な繋がりをみずからの成長の基盤としてきた住宅組合に、こうした経済的不均衡は非常に大きな影響を与えた。資金は潤沢だが投資先を見つけるのは困難な北部と、資金需要が

高い南部という色分けの中で市場の均衡は破綻し、それぞれの住宅組合が生き残りを求めて、食うか食われるかの競争を展開したのである。

19世紀の住宅組合は、ごくわずかな例外を別とすれば、もとより相互に何の連絡もなくそれぞれがまったく個別の利害に基づいて設立・運営されていたが、住宅組合の営業活動を覆う独特のイデオロギー的な装飾によって、あたかも全体が一つの運動体であり、個々の組合はその共通の目的を実現するための支部であるかの如き体裁がとられてきた。いわゆる「住宅組合運動」というつかまえたのである。もっとも、こうした一つの運動体という把握が無残に破綻した例もないわけではないのであるが。戦間期の不均衡な経済状況の下で、このような統一した運動体としての体裁をさらに維持する試みもありはしたが、まったくのアイディアに終わり、住宅組合相互の個別化はますます進行したと言えよう。後に触れるが、住宅組合経営にとっての規範を作り、不当な競争による共倒れを防止しようという共同行動の試みが1930年代初頭より着手されるが、ほぼ10年間の議論の末にまったく何の成果も生まずに流産を余儀なくされた事実のうちに、このような事態の進行が鮮やかに示されている。

ただ、そうは言っても、まったくバラバラに住宅組合の個別化が進んだのではなく、地域間格差とある程度結びついたいくつかのタイプへの住宅組合の類型化を強めていったことが、戦間期の住宅組合を取り巻く状況の第2の特徴点と言えよう。クリアーによれば、1930年代までにつぎの3つのタイプが極めて明確になった

という。

- ①新しく成長した全国規模の住宅組合。全国いたるところに支店を展開し、特定の地域や階層に顧客を限定しない傾向にある。
- ②古くからある地域的な住宅組合。事業拡張への意欲は限定されており、支店展開もないわけではないが、発祥の地を中心としたなじみの地域の周辺に限られている。
- ③小規模な地方的住宅組合。1つの町で活動するだけで、通常は支店を展開しない²⁾。

このような明確な種差の存在は、それぞれが異なる地域的・階級的文化に根差して発展していたことを物語っており、ある時点までは一つのマーケットの中での激しい競争を緩和する役割を演じていた。たとえば、19世紀中頃までその起源を溯る北部の大組合にあっては、持家志向の少ない労働者階級から資金を集めることが発展の原動力であった。その顧客は例えば「ハリファックス・パーマメント」に対して、預金や引き出しが簡単にどこでもできる貯蓄銀行としてのサービスを求めたのであって、1%程度の金利の違いはほとんど意味を持たなかった。これに対して新興組合に投資する大口投資家にとってたとえ0.5%であっても金利が高いことこそが重要であったことは論を待たない。1930年代には、このような言わば膠着した市場構造を前提にしながら、しかも異なる種差の組合がお互いに生き残りを求めて相手の市場への進出を目論んだわけであって、競争の局面は、不正な手数料の支払によって融資先を確保するとか、建築業者と結託して過大な融資を売り物にするなど、極めて不健全な様相を呈したのであった。

戦間期の住宅組合をめぐる状況の第3の特徴点は、こうした不正や詐欺まがいの手法が惹き起こした社会的反応の大きさである。融資額をできるだけ多くするために、第三者から追加的な抵当の提供を受ける慣行は融資を受ける階層

を大幅に拡大したと思われるが、いわゆる頭金が減額することはこれまで持家居住を可能にするだけの収入を持たないひとびとまでも引き入れる可能性があり、住宅組合の債権回収に大きな困難をもたらすことになった。とくに住宅を建設または販売する当事者である建築業者が現金を住宅組合に預託することによって追加的担保とする制度、いわゆる「建築業者預託金制度」では、特定の建設業者との取引が反復されるうちに預託金の額そのものが担保価値より大幅に下回る傾向が生じ、実質的に追加的担保を構成しないことが往々にしてあったようである。また、建築業者が手抜き工事の粗悪な住宅を売りつけるために預託金制度を利用することも頻繁にあった。その結果は、欠陥住宅をつかまされた買い手が損害を被ったのはもちろんであるが、ほとんどの買い手にとって、住宅組合の融資が受けられることは当の住宅の品質証明と同義と受け取られていたから、融資の返済拒否やすでに支払った返済の返還の要求などが相次ぎ、住宅組合にとっても大きなダメージとなったのである。持家居住が前世紀とは比べ物にならない規模で増加していた戦間期に、住宅組合の融資をめぐるこのような出来事は非常に大きな社会的反応を惹き起こした。いわゆる「ボーダーズ夫人訴訟」をめぐる一連の出来事はその点を非常に端的に表現している³⁾。

戦間期イギリスの住宅組合が直面した激しい競争とそこから結果する様々な否定的現象は、1930年代初めより多くの住宅組合関係者によって認識される所となり、すべての住宅組合を拘束する統一的な行動規準の作成を目指す住宅組合協会を中心とした動きへと導いた。この過程で露呈された住宅組合相互の不統一と住宅組合協会の無能ぶりが、住宅組合をめぐる戦間期の特徴としてここで最後に指摘しておきたい点である。

1931年10月、住宅組合協会の代表委員会(Executive committee)は、ヨークシャー支部からの手紙に促がされるようにして、個々の組合を拘束する統一基準作成を考慮中であること

を発表した。その内容は極秘扱にされたが、一部が新聞に漏洩した結果知られたところによれば、融資会員の頭金の額、融資の上限、返済期間、預託金の額や率、そのほかの保証（追加的担保など）の種類、手数料などに関して具体的な数字を定めていたという⁴⁾。当初、住宅組合間のこのような共同行動の成立に対して極めて楽観的な観測が流布されていたにもかかわらず、1934年、協会の特別諮問機関が答申した「倫理規定と手続き Code of Ethics and Procedure」はその後産みの苦しみというにはあまりにも方向性の不明確な迷走を続けることになる。すなわち、「倫理規定」⁵⁾は1934年、35年、36年の定例総会や特別総会では多数で承認されながら、少数の、しかし有力な反対派を説得する調停工作が何度も失敗を重ね、最終的には「倫理規定」を協会加盟の条件とすると決定しながらも多数派は腰砕けしてしまい、36年6月の特別総会では住宅組合協会の解散と、「倫理規定」に賛成する組合だけによる新協会の結成に踏み切った。しかもこの新協会では早くも結成の翌年に「倫理規定」の単純化が決議されるなどその事実上の復古化が急速に進行し、「倫理規定」に反対した組合によって結成された「住宅組合全国連盟」(National Federation of Building Societies)との事実上の合体が1939年に実現している⁶⁾。

つまり、住宅組合の活動を共通の適正な基準に準拠させようとした住宅組合協会の努力は、その組織自体の分裂・再統合という茶番劇的な結末とともに、事実上まったくの水泡に帰したのである。一連の経過が意味するところはもう少し詳細に分析する必要があるとは言え、上記したような多様化・個別化が進んだ住宅組合にとって、統一された「住宅組合運動」の看板を依然として掲げ続ける1869年結成の住宅組合協会が肝心なところで意味ある存在たり得なかったことだけは確かな事実であろう。

こうして、1939年住宅組合法の成立時には、お互いの競争による自滅を避け、幅広い階層からの反発に対して適切な回答を出さなければな

らないという、止むにやまれぬ必要性がありながら、住宅組合の内部にはそれを担うに足る当事者が不在であることが誰の目にも明確になっていたのであった。

次に1939年住宅組合法の全文を、末尾に掲載されている付表Scheduleを含めて訳出する⁷⁾。

II 1939年住宅組合法

1939年住宅組合法 (2 & 3 Geo.6, Ch.55)

住宅組合による融資の実行、融資のための担保、住宅組合の事業に関連する手数料の支払い、住宅組合の経営に関する人物の権利義務等に関する法律の宣言と修正のための法律 (1939年4月4日)

第1条 本法制定以前の融資に関する追加的担保⁸⁾

本法制定以前に、住宅組合がフリーホールド、リースホールド、コピーホールドの不動産を担保として融資額を決定した場合には、これらの不動産以外に追加的担保の価値をも考慮に入れる権限をいつでも有していたと見るべきである。

第2条 本法制定以降の融資に関する追加的担保

(1)本条の規定は、本法制定以降に住宅組合がフリーホールドまたはリースホールドの住宅を担保にして会員に対して行う融資に適用される。

(2)上述の融資額を決定する際に、住宅組合は本法付表第1部に列挙されたものを除いて、追加的担保の価値を考慮に入れてはならない。

(3)上述の融資に関して生命保険の保険金が追加的担保とされる場合、保険証書の価値は、融資が行われた時点での解約金を上限として評価されなければならない。

(4)継続的取り決め⁹⁾の実行によって与えられる保証 (ただし付表第1部第3項に規定す

る事例¹⁰⁾を除く)が上述の融資のための追加的担保として受け取られる場合、融資額は購入価格の95%を超えてはならない。すなわち、基本的な融資は75%、超過融資¹¹⁾は20%を上限とする。

(5)1874年、1894年の各住宅組合法が定める住宅組合の借金に関する条項について、融資のための担保としての預託金、あるいは融資を保証する担保としての預託金は、住宅組合の借金とみなされる。

第3条 会員に対する追加的融資

(1)融資の返済を促進する目的で、住宅組合はもとの融資の全部または一部の額を追加的に融資し、それによって、死亡時に住宅組合への返済に保険金を充当するような保険の保険料を支払えるようにすることは、従来も今後も変わらず可能である。

(2)前項に定める権利を行使するために住宅組合が追加的に融資した場合、

(a) 融資額が過剰である、または

(b) その融資に含まれる過剰な融資額が、本法が認める額よりも大きい

との理由に基づいて、その融資が本法を逸脱しているかどうかを決定する目的で、追加された金額を融資の一部とみなしてはならない。

(3)住宅組合の融資が本法第6条の適用される融資である場合に追加の融資が行われたとすると、それに対しても本法第6条が適用されなければならない。またその適用に際して、追加的な融資は元の融資が行われた時と同時に与えられたとみなされる。

(4)1926年1月1日以前に行われた融資に関して、本条でフリーホールドとリースホールドと定めた住宅には、コピーホールドも含まれる。

第4条 住宅組合会員以外への追加的担保の禁止

本法制定以降に住宅組合が会員以外の人物

に融資する場合には、その融資に関していかなる追加的担保も受け取ってはならない。

第5条 住宅水準向上のための団体・特別の継続的取り決め

(1)保健大臣は大蔵大臣の合意の下に、本条の目的を達成するための団体として、次の条件を満たす団体を認めることができる。

(a) 活動目的の一つに住宅水準の向上を含むこと。

(b) 住宅の水準を保証する証明書を発行すること。

(c) 証明書をえた住宅がそのような水準に達していることを保証する確実な手段があること。

(d) 証明書をえた住宅がそのような水準に達していなかった場合に、そのことから生ずる損害を賠償する規定があること。

(2)継続的取り決めにおいて、融資のための担保が前項の団体から証明を受けた住宅によってのみ構成されることが定められている場合、これを「特別の継続的取り決め」と称する。

(3)「特別の継続的取り決め」が付表第2部の条件を満たすか否かを判定する場合、この第2部の条件は次のように緩和される。

(a) 付表第2部(a)項に規定された「購入価格の3分の2」は「70%」と読み替える。

(b) 付表第2部(b)項に規定された「購入価格の3分の2」は「70%」と読み替える。

(c) 付表第2部(c)項に規定された「最初の5つの保証」は「最初の4つの保証」と読み替える。

(d) 付表第2部(d)項に規定された「超過融資額の3分の1」は「4分の1」と読み替える。

(e) 付表第2部(e)項に規定された「最初の5件の融資」は「最初の4件の融資」と

読み替える。

- (f) 付表第2部(e)項に規定された「総計の3分の2」は「総計の70%」と読み替える。
- (4) 本条のいかなる規定も、保健大臣は大蔵大臣との合意に基づいて廃止することができる。

第6条 特定の融資の返済期間

- (1) 本条は、住宅組合法が「継続的取り決め」を追加的担保として受け取る住宅組合法が会員に対して行う融資に適用される（ただし付表第1部第3項に規定する事例を除く）。
- (2) 本法制定以降、本条が適用される融資の返済期間は融資が行われてから最大23年間とする。住宅組合法はこの点を修正する取り決めを結ぶことはできない。
- (3) 1940年7月1日以降に行われる本条適用の融資に関して、「継続的取り決め」が「特別の継続的取り決め」である場合を除き、前条後段に規定する「23年間」は「20年間」と読み替える。

第7条 担保が第三者によって提供される場合に行われるべき通告

- (1) 会員への融資に対して第三者からの担保を受け取った住宅組合法は、返済規定に特別の取り決めがある場合を除き、その会員に対して次の事項を文書で通告しなければならない。
- (a) 追加的な担保がない場合に適切と考えられる融資額の上限と、その上限を超えた超過融資の額
- (b) 提供された担保の詳細
- この通告を怠った場合には、裁判所の許可を得ることなしに住宅組合法およびいかなる個人も融資またはその担保（会員が提供するものであれそれ以外であれ）の返済を要求できず、またその担保に付随するいかなる権利を行使することもできない。
- (2) 上述の通告を行わずに融資を行った場合、

裁判所は上述の許可または会員の訴えに基づいて取引をやり直させるか、あるいは融資と担保の全額を回復させる命令、もしくは担保に付随する権利を行使させる命令を発するなど、適当と考える手段をとることができる。

(3) 裁判所の種類:省略

第8条 住宅の売買に際して行われるべき通告

住宅の売買が行われる時点で、その物件の売買に経済的利害を有する人物と住宅組合法との間に取り決めがあり、その取り決めに基づいて住宅組合法は超過分を含む融資を行い、この人物が超過融資に対する担保を提供している場合、購入者に対して、融資の実行のための担保には一連の取り決めに基づく追加的担保も含まれていることが、上述の形式で通告されなければならない。もしこの通告が行われない場合には、購入者は契約を破棄することができる。またこの契約に関して何らかの手付金を支払っている場合には、手付金と同額の返済を受けることができる。

第9条 住宅組合法の融資と住宅の品質

- (1) 住宅組合法が会員に融資を実行する場合、会員に融資の返済を求める契約を結ぶ前に文書通告によって明確に否定しない限り、購入価格が適正であることを保証したものとみなす。
- (2) 住宅の販売、もしくは建設に経済的利害を有する者、またはその使用人もしくは代理人が、住宅組合法による融資の実行をもって、この物件の十分な抵当価値を有することの確証であると述べた場合、この言明が真実であると信ずるに足る十分な根拠があったことを法廷で証明できる場合を除いて、この発言に責任を負い、£100以下の罰金または3ヶ月以下の懲役、もしくはその双方を即決裁判で課せられることがある。

第10条 抵当権に伴う売却の権利を持つ者の保

全義務

フリーホールドまたはリースホールドの住宅に抵当権が設定されている場合、この抵当権によってこの住宅の販売を含めたすべての処分権を与えられている者は、この物件が最高の価格で販売できるように手入りを怠ってはならない。また住宅組合または個人から本条の責任を免除することを目的とした取り決めは一切無効である。

第11条 手数料支払いの制限ほか

(1)次の各項の事項を禁ずる。

(a) 当該の住宅の販売に経済的利害を有する人物、またはその被雇用者が、住宅組合またはその役員、被雇用者、代理人から、その物件の処分に関した抵当事業を住宅組合に紹介する、あるいは紹介することを約束する見返りとして、手数料または贈り物を受け取ること

(b) 手数料等の支払（手数料等の支払いの禁止）：省略

(2)本条の解釈上、当該物件の処分に利害関係を有する人物に雇用されている者は、事務弁護士、代理人、資産評価人、競売人などの事業を営んでいるのでなければ、その者の被雇用者とみなす。

(3)手数料の支払／受取りが許される場合：住宅組合の被雇用者（省略）

(4)本条の規定に違反した者には、£500以下の罰金または3ヶ月以下の懲役、もしくはその双方を即決裁判で課す。

第12条 担保価値の評価

(1)住宅組合の融資の前提となる担保の妥当性を評価するための取り決めが、担保価値評価に経験のある有能で慎重な専門家の審査に充分耐えうるようにすることは、住宅組合の経営陣が負うべき責任の一部である。

(2)本条は、住宅組合経営陣自身による担保価値の評価をそれ自体として禁ずるものではない。

ない。

(3)住宅組合は、抵当融資に関する次の事項を記録し、1894年住宅組合法第4条に定める会計監査官、会計士、保険計理士の閲覧に供しなければならない。

(a) 上述の(1)項に定める手続きに基づいて評価された担保価値、および評価した人物の名前

(b) 追加的担保の詳細

第13条 不動産譲渡・販売に関する通告・統計

(1)融資の担保としてフリーホールドまたはリースホールドの不動産が住宅組合によって抵当権を設定されている場合、この抵当権に付随するすべての権利行使の一環としてこの不動産を売却する者は、売却手続き完了から28日以内に、この売却の詳細に関する通告書を抵当権設定者¹²⁾の最新の住所宛てに書留郵便で送付しなければならない。

(2)1874年住宅組合法第40条に規定された収支決算・資産報告書に加えて、住宅組合は次の2項に関する統計を提出しなければならない。

(a) 当該期間に住宅組合が売却した不動産

(b) 当該期間に住宅組合によって譲渡された抵当

(3)住宅組合の代りに抵当権を設定している人物、またはその人物の権限をすべて保持している人物は、1874年住宅組合法第44条の規定に基づいて、上述の統計の写しを入手する権利を有する。ただし代理人による申請または閲覧は認められない。

(4)本条の規定は、抵当債権者が抵当権設定者¹³⁾に負う義務に関する法の運用を妨げるものではない。

第14条 1929年株式会社法の適用

(1)住宅組合重役、理事、事務員、会計監査として雇用されている人物の規定の無視・義務の不履行・信義則違反に関して、法が定める責任を免除または免責する条項が住宅

組合規約あるいは住宅組合と特定の人物との間で締結されている場合には、その条項は無効とする。ただし

- (a) 本法制定時にすでに有効な規定等がある場合には、本条は発効後6ヶ月後から適用される。
 - (b) かかる規定等が有効な間は、それによって定められた免除・免責の権利を本条項は損なうものではない。
 - (c) 本条の規定にもかかわらず、上述した規定等を持つ住宅組合は、当該の人物が民事・刑事を問わず無罪判決を得た裁判を戦うことによって惹き起こした損害から、彼らを免責することができる。
- (2)1929年株式会社法第372条（裁判所は特別の事例において、故意による規定の無視・義務の不履行・信頼則違反に対して救済を与える権限を有する）は、住宅組合重役、理事、事務員、会計監査として雇用されている人物（彼らが上の法律の同条第4項に定める住宅組合役員であるか否かに関係なく）に対しても適用される。

第15条 法的手続き

- (1)1874年、1894年住宅組合法によって法人化された住宅組合が、本法第12条、第13条1、2項に定めた事項を正当な理由なく怠った場合、住宅組合およびすべての役員はその責任を負わなければならない。またもし該当する役員が特定できない場合には、理事全員が有罪とみなされ、即決裁判で£20以下の罰金と、不正状態が取り除かれるまで1週間当たり£5以下の罰金とを支払わなければならない。ただし不正を知らなかったことが明らかであるか、あるいは不正行為を止めさせるために努力したことが明白な者はこの限りではない。
- (2)1874年住宅組合法が規定する未登録組合についても同様：省略
- (3)本法第13条1項の遵守を正当な理由なく怠

った個人についても同様：省略

- (4)登録組合に対して本条1項に定められた規定を遵守させるために、1894年住宅組合第21条¹⁴⁾に代わって本条を適用する。

第16条 言葉の定義：省略（「継続的取り決め」）

第17条 経過措置

1939年2月21日以前に始められた訴訟に対して、本法のいかなる条項も、もし本法が制定されていなかったならその訴訟において与えられたであろう救済措置を、当事者から奪うものではない。

第18条 ショートタイトル、その他（施行日：1939年11月1日）：省略

付 表

第1部 会員への融資額決定の際に考慮に入れることのできる追加的担保の種類

- (1)生命保険証書の保険金
- (2)保険会社の保証（「継続的取り決め」の実行によるものかどうかは問わない）
- (3)1936年住宅法第91条1項b、1925年住宅法第75条1項bによる地方政府または県議会の保証（「継続的取り決め」の実行によるものかどうかは問わない）
- (4)会員が住宅組合に貯蓄した現金または株式、ファンド等
- (5)会員が雇用されている企業等の株式、社債等
- (6)会員の書面による同意がある保証（ただし継続的取り決めによる保証ではない）
- (7)友愛組合登録長官が承認した預託金
- (8)附表第2部の条件を満たす継続的取り決めの実行から得られる保証

第2部 一定の継続的取り決めに適用される条件

第2部の条件を満たすために、継続的取り

決めは次のような条件を備えていなければならない。

- (a) 住宅組合が保証人と結んだ契約の実行によって与えられる保証は、次の支払いを確約するものでなければならない。
- (i) 購入価格の3分の2以上の元本
- (ii) 住宅組合に返済しなければならない金額が購入価格の3分の2に減るまで、融資に関連して住宅組合に発生するすべての金額
- (b) 保証人の責任は融資の元本が購入価格の3分の2以下になるまで免れない。
- (c) 保証人は保証の担保として保証金を預託しなければならない。最初の5番目までの保証については超過融資額以上、それ以降の保証については超過融資額の3分の1以上とする。
- (d) 次の項目と一致する取り決めによって前述の目的で預託された金額は、保証人の責任に対する担保としてのみならず、融資に関係して住宅組合が取得すべき金額に対する担保として、住宅組合によって保持される。
- (e) 上述した担保として住宅組合に預託されている金額を引き出すためには、引き出された後になお次の金額以上であることを要する。
- (i) この取り決めによって行われた最初の5件の融資額の元本に関して、返済しなければならない金額の総計から購入価格総計の3分の2を差し引いた額
- (ii) この取り決めによって行われた最初の5件の融資額には含まれていない融資額の元本に関して、返済しなければならない金額の総計から購入価格総計の3分の2を差し引いた額の3分の1

Ⅲ 1939年住宅組合法の特徴

上の条文を一読すると、1939年法がその法律としての体裁の点で19世紀の3つの住宅組合法と比べて非常に大きく異なっていることが了解できよう。すなわち、これまでの住宅組合法は、住宅組合の活動が行われる上での一般的な枠組みを決めていたに過ぎず、個々の住宅組合はこの枠組みの中で自由に動くことができたのに対して、1939年法は、比較的少数の論点に限定してではあるが、住宅組合が厳格に遵守すべき具体的な規範を定めているということである。本稿の最後に39年法の主要な論点を整理しておこう。

次の表は全体を大きく2つの論点に分け¹⁵⁾、該当する条文を関連付けている。39年法の重要な柱は、一つは住宅組合相互の激化した競争を緩和ないし停止し、全体として住宅組合の共存を図るためのものであり、いま一つの柱は、融資を受ける者、住宅等を購入する者の利益を保護することである。前者で大きいウエートを占めているのは、追加的抵当の種類を限定すること、とりわけ建築業者預託金制度における預託金の額や返済期限などを制限し、際限ない過剰融資を重ねる危険を防止することである。クリアーは、このような制限によって建築業者預託金制度は事実上禁止されたも同然であると述べている¹⁶⁾が、当時のこの制度の実態がどれほど住宅組合の利益にとって危険な水準に達していたか、また多くの住宅組合関係者がその危険性に警鐘を鳴らしていたかを勘案する¹⁷⁾ならば、これをもってこの制度一般の禁止とは評価できないのではなかろうか。なお、この表で競争条件の公正化という項目に含めた、手数料支払いの制限や担保価値評価を公正に行うことは、住宅の購入者に対する不正行為を防止するという効果も持つと思われるが、ここでは、例えば建築業者との馴れ合いや、担保価値を不当に大きく評価することなどを通じて、融資額を増やすことが住宅組合の利益を損なう点に着目して、第1の論点に含めた。

1939年住宅組合法の主要な論点

- 1.0 不当な競争の排除：住宅組合の組織防衛
 - 1.1 過去の状況の追認
 - ・第1条 宣言
 - 1.2 追加的抵当＝見返り担保の限定、とりわけ建築業者預託金制度の制限
 - ・第2条 付表
 - ・第3条 保険料への追加的融資
 - ・第4条 会員以外への追加的担保の禁止
 - ・第6条 建築業者預託金制度による融資の返済期間
 - 1.3 競争条件の公正化
 - ・第11条 手数料支払の制限
 - ・第12条 担保価値評価を公正におこなうこと（違反に対するペナルティー：第15条）
 - ・第14条 経営者の責任
- 2.0 抵当権設定者・住宅購入者の保護
 - 2.1 情報公開
 - ・第7条 第三者からの担保があることのお知らせ
 - ・第8条 売買の際の追加的担保のお知らせ
 - ・第13条 担保住宅の譲渡・販売に関する情報公開（違反に対するペナルティー：第15条）
 - 2.2 融資と住宅の価格
 - ・第9条 明確に否定しない限り、融資の実行は価格の適正であることの証明とみなす。

後者の論点は、ボーダーズ夫人訴訟において広く指摘されながら、裁判では必ずしも正面から論ぜられなかった点である。特に、明確に否定されない限り、融資の実行が住宅の品質や適正な価格の証明であることを認めたことによって、この点の判断を回避した裁判所の判決を完全に覆したと言えよう。

この1939年法には、第1条のように、ボーダーズ夫人裁判の帰趨をにらんで、それがどちらに転んでも過去の住宅組合の行動の合法であることを宣言する、奇妙で保守的な条項が含まれているとは言え、追加的担保制度の中でもとりわけ社会的非難にさらされていた建築業者預託金制度に制限を加えることによって、それを適法な追加的担保のリストの中に加えたこと、かくして内発的な努力では実現できなかった住宅組合の日々の営業活動の法的規制を初めて試みる法律であったこと、を最後に確認しておく。

注

- 1) Clearyによれば、資金の不均衡を解決するための、住宅組合のための銀行を設立する試みや、あるい

はロンドン周辺に限定してではあるが、いくつかの住宅組合が連合して有限会社を結成する呼びかけなどが1920年代半ばにはあったが、いずれも具体化されることはなかった。このようなアイデアを実現するには、住宅組合の経営はあまりにも個別化していたというべきであろう。Cleary, E.J., *The Building Society Movement*, 1965, pp.202-203.

- 2) Cleary, *op.cit.*, pp.203-204.
- 3) ボーダーズ夫人訴訟については別稿で詳しく触れた。鳥浩二「戦間期イギリスにおける住宅組合と建築業者預託金制度」『阪南論集 社会科学編』第34巻第1号, 1998年。
- 4) Price, S.J., *Building Societies*, 1958, pp.409-411.
- 5) プライスによれば1936年に決定された倫理規定の内容は次の通り。Price, *op.cit.*, pp.419-420.
- (1)我ら住宅組合は、社会の信頼にこたえるよう、特にその基金の安全を確保するべく十分な手続を経て、事に対処することを保証する。
- (2)他の住宅組合または住宅組合のグループに不利、または有害となる広告、声明、コメント類の公表を行わない。
- (3)住宅組合間に意見の違いが生じた場合は、提訴に

- 及ぶ以前に必ず代表委員会に報告すること。
- (4)財政上などの困難に見舞われていることが明らかになった住宅組合は、代表委員会にその旨を報告し、適切な解決方法を案出できるようにすべし。
- (5)我ら住宅組合は、他の組合によって提案された条件がすでに受け入れられている物件に関して、抵当融資事業を求めないことを保証する。
- (6)外部の関係者によって住宅組合が不当な利益を奪われるのを防ぎ、かつとりわけ安全な貸し出し基準を超えないようにするために、我ら住宅組合は貸出しのための平均的な基準を以下のように定めることに同意する。ただしこの基準は時に応じて変更されることもありうる。
- この後に19項目の基準が続くのだが、その詳細は秘密にされていて分からない。
- 6) 第二次大戦の勃発等の事情により協会の規約改正が1940年5月にずれ込んだため両者の正式の合併は1940年になる。以上、「倫理規定」の審議と住宅組合協会の解散・分裂・再統合の経過については、Price, *op.cit.*, pp.408-434, Cleary, *ibid.*, pp.202-219を見よ。
- 7) 単なる繰り返しや言葉の定義などの個所について
- は若干省略している場合がある。また各条の見出しは、原文にある場合はそれに拠っているが、原文にない場合には条文の内容の要約をもって見出しにしている。
- 8) additional security.
- 9) この法律で「継続的取り決めcontinuing arrangement」とは、いわゆる建築業者委託金制度を指している（第16条での定義、ただし本稿では省略している）。
- 10) 一連の住宅法等に基づいて地方政府が保証している場合を指す。
- 11) 超過融資excess advanceとは、一般的な抵当融資の限度を超えて行われる融資部分を指す。
- 12) mortgagor住宅を抵当として融資を受けた者。
- 13) mortgagee住宅を抵当にとって融資をする者。
- 14) 報告書・情報提出遅延・拒否に対する罰則
- 15) 言うまでもなく、このような整理は全体の条文構成を理解しやすくために行うものであって、それぞれの論点は相互に関連しているから、別の観点に基づいたまったく別の整理も可能である。
- 16) Cleary, *ibid.*, pp.220-221.
- 17) 鳥, 前掲論文を参照のこと。

(1998年10月22日受理)