

(スペイン民法) 全国通訳案内士 (元司法書士) 古閑次郎

このページの上位ページは、<http://www.kokansihoo.com/codigocivil.html> です。

(令和4年10月見直し修正)

## 第4編 第7章 不動産定期金支払契約(censo)

### 第1節：総則

第1604条 ある不動産が、ある元本の報酬としてまたは不動産から移転されるその所有権の全部もしくは一部(\*注：例えば、利用所有権)の報酬として金銭で受領される毎年の地代または年金(\*注：以後、定期金と呼ぶ)の支払いに服するときに、不動産定期金支払契約が成立する。

(\*注：当該契約から派生する不動産定期金支払請求権は不動産に課された物権である。)

第1605条 不動産定期金支払請求権は(\*注：以後、当該請求権と略す)、(次の場合は)永小作権的(enfitéutico)である。つまり、ある者が、他人にある不動産の利用所有権を、その不動産の直接所有権(\*注：つまり、底地所有権)および利用所有権者(\*つまり、永小作権者)から毎年定期金を受ける権利を留保して、譲渡する場合。

第1606条 当該請求権は、次の場合、信託的(consignativo)である。つまり、(定期金)支払人が、(定期金)受取人から金銭で受領する元本に対して(支払人が)弁済義務を負う定期金の負担を、その所有不動産に課すとき。

第1607条 当該請求権は、次の場合、留保的(reservativo)である。つまり、ある者が、他人にある不動産の完全な所有権を、(定期金)支払人(=その他人)が支払うべき定期金を受領する権利をその不動産の上に留保して、譲渡するとき。

第1608条 次のことは当該請求権の性質である。元本または不動産の譲渡が永久もしくは不確定期限である。しかしながら、(定期金)支払人は、自己の意思で、別段の約定があっても、当該請求権を滌除する(redimir)ことができる。この規定は現に在存する不動産定期金支払契約に適用できる。

当該請求権は、受取人またはある特定の者の生涯に亘って、滌除することができないと約定できる、または、信託的請求権では20年、留保的請求権と永小作権的請求権では60年を超えないある確定期間は滌除できないと約定することができる。

第1609条 滌除を有効にするためには、(定期金)支払人は受取人に1年前に通知するか、(定期金)1年分の前払いをしなければならない。

(\*注：その他に1651条、1658条、1662条に規定される金銭を支払う)

第1610条 当該請求権は明示の約定がないと部分的に滌除できない。

また、定期金の弁済が続いていないと、受取人の意思に反して滌除することはできない。

第 1611 条 本法公布以前に設定された当該請求権の滌除のためには、元本が知れていない場合は、この元本は、定期金が（元本の）3/100 で計算された結果の額になるように調整される。

定期金が果実で弁済される場合は、元本を決めるため、果実は、最後の 5 年間で、価額の平均値で評価される。

本条の規定は、特別法で所有権の買い戻し(redención)原則が規定されている賃貸借契約(foros)、転貸借契約(subforos)、地上権およびその他類似の負担には適用されない。

第 1612 条 当該請求権の滌除および開放に生じる費用は、異議申立てに生じる費用を除いて、裁判所の判決で（定期金）支払人の負担である。

第 1613 条 不動産定期金支払契約の定期金額は、その契約をなす時に、当事者が決定する。

金銭または果実に基づくことができる。

第 1614 条 定期金は約定期限で弁済される。約定がないと、金銭で弁済される場合は、契約日から数えて満期になった年について弁済され、果実の場合は、それぞれの収穫の終わりに弁済される。

第 1615 条 契約に定期金を弁済すべき場所が指定されていない場合は、当該請求権が課されている不動産の所在地で履行される。但し、（定期金）受取人またはその代理人が同じ市町村の区画内に住所を有している場合に限られる。それらが住所をそこに有していなく、（定期金）支払人がそこに有している場合は、支払人の住所で弁済される。

第 1616 条 受取人は、定期金の受領書を渡す時に、弁済がなされたことを証する証明書を（受取人に）発給するべく支払人に義務を課することができる（?）。

第 1617 条 当該請求権の負担付きで不動産を有償名義または無償名義で移転でき、また、定期金を収受する権利も同じく移転できる。

第 1618 条 受取人の明示の同意がないと当該請求権の負担が付いている不動産を 2 人以上の者に、たとえ遺産名義で取得されるときでも、分割することはできない。

受取人が分割を許可するときは、不動産が分割される部分に応じて異なる当該請求権が設定されて、各部分に負担となる当該請求権の部分が受取人の同意で指定される。

第 1619 条 当該請求権の負担付不動産を複数の相続人に分与しようとして、受取人が分割に同意しないときは、それらの者の中で競りに付される。

(\*注：共有について) 意見の一致がないとき、または、利害関係人のある者が評価価額を提供しないときは、不動産は負担付きで売却され、（売却）価額は相続人間に分配される。

第 1620 条 不動産定期金支払契約の元本と定期金は、本編第 18 章の規定に従って、（消滅）時効にかかる。

第 1621 条 第 1110 条の規定に係わらず、以前の全ての定期金の弁済を推定するには、連続した 2 回の定期金の弁済が必要である。

第 1622 条 (定期金) 支払人は、当該契約設定不動産に係わる公租公課を弁済する責任を負う。

定期金の弁済時、受取人に対応する公租公課の部分を控除することができる。

第 1623 条 不動産定期金支払契約はその(担保)負担が課された不動産上に物権的請求権(acción real)を生じさせる。物権的請求権以外に受取人は、遅延した定期金の弁済に対し、また、その者に(損害賠償および利息が)生じたときは、損害賠償および利息の弁済に対して、債権的請求権を行使することができる。

第 1624 条 (定期金) 支払人は、土地の偶然な無収益およびその果実の喪失によっては定期金の免除または減少を請求することはできない。

第 1625 条 不可抗力または偶然なケースで、当該請求権負担付き不動産が完全に喪失または利用不能となる場合は、定期金の弁済を停止して、当該請求権は消滅する。

部分的に喪失する場合は、(定期金)支払人は、その不動産を受取人に放棄することを選ばないと、定期金弁済から免除されない。

支払人に有責事由が存すると、両方の場合、支払人は損害賠償の責任を負う。

第 1626 条 前条の 1 段目の場合で、保険が不動産に付保されていたときは、保険金は、(定期金)支払人が不動産を再建築するためにそれを投資することを望まない、当該請求権の元本および満期となった年金の弁済に当てられる。再建築を望む場合は、当該請求権は、満足されていない定期金の弁済を含めて、その全効果を回復する。受取人は、支払人に保険金を不動産再建築に確かに投資するよう請求できる。

第 1627 条 当該請求権負担付き不動産が公用収用された場合は、その対価は当該請求権の元本および満期がきた定期金の弁済に当てられ、当該請求権は消滅する。

この規定は、収用が不動産の一部のみの場合にも、その対価が当該請求権の元本をカバーするに十分であるときは、適用される。

十分でない場合は、当該請求権は不動産の残余部分上に、その価額が当該請求権の元本およびその元本の 25/100 増をカバーするに十分であるときは、存続する。その他の場合は、(定期金)支払人は、第 1631 条の永小作権的不動産定期金支払請求権の規定を除いて、その選択で、収用された部分を他の保証で代替させるか、当該請求権を滌除するかの義務を負う。

## 第 2 節：永小作権的不動産定期金支払契約(censo enfiteúutico)

### 第 1 款：永小作権に関する規定

第 1628 条 永小作権的不動産定期金支払請求権(\*注：以後、永小作権的支払請求権と言う)は不動産上に公正証書でのみ設定することができる。

第 1629 条 永小作権的支払請求権の設定時には、(\*注：定めないと契約自体が) 無効となる罰を受ける条件で、(少なくとも) 契約で不動産の価額及び満足されるべき定期金を定める。

第 1630 条 定期金がある特定量の果実となるときは、契約中でその種類と品質が定められる。

定期金が不動産の生産物のある割合となる場合は、直接所有権者(\*注：つまり、底地所有者) が有すべき(生産物収穫) 介入権について明示の約定がないと、利用所有権者(\*注：つまり、永小作権者) は、直接所有権者が自身でまたは代理人を介して自己に帰属する部分を収受するまで(収穫) 作業に立会うことができるように、直接所有者またはその代理人に各種類の果実の収穫を開始する予定日を事前に通知しなければならない。

通知がされると、直接所有権者もその代理人も立会わなくとも、利用所有権者は収穫することができる。

第 1631 条 強制収用の場合、不動産全部が収用されるときは、第 1627 条の 1 段目の規定が適用される。

不動産の一部の(収用の) 場合は、収用部分の対価は直接所有権者と利用所有権者に分配される。前者は、永小作権的支払請求権設定時に不動産全体に付された価額または買い戻しのレート(tipo)として使用された価額に従って、収用される部分に比例的に対応する当該契約の元本(\*注：=不動産の価額)の部分を受領し、利用所有権者には残余が対応する。

この場合、永小作権的支払請求権は、利用所有権者が全部滌除するか、直接所有権者の利益のために放棄するか選択しないと、(不動産の減少に) 対応的に元本と定期金を減少させて、不動産の残余の上に存続する。

約定に従って永小作権譲渡料(laudemio)が(直接所有権者に) 支払われるべきときは、直接所有権者は、この譲渡により、利用所有権者に帰属する(譲渡) 対価の部分からのみ自己に対応するものを収受する。

第 1632 条 利用所有権者は、不動産の生産物及びその付属物を自己のものとする。

利用所有権者は、永小作定期金支払請求権負担付き土地で発見される埋蔵物と鉱物について所有者に帰属するものと同じ権利を有する。

第 1633 条 利用所有権者は、生前行為および終意により、直接所有権者の権利を除いて、次条以下の規定に従い、永小作権的支払請求権負担付き不動産およびその附合物を処分することができる。

第 1634 条 定期金が永小作権的支払請求権負担付き不動産の果実の割合的部分であるときは、直接所有権者の明示の同意がないと生産物を減少させる地役権も他の負担も課すことはできない。

第 1635 条 利用所有権者は、直接所有権者に通知して、不動産(finca.利用所有権?)を自由に贈与または交換することができる。

第 1636 条 直接所有権者と利用所有権者(永小作権者) が永小作権的支払請

求権負担付き不動産上のそれぞれの所有権を売却または（代物）弁済に当てる  
ときは、先買権と買戻し権が互いにそれらの者に発生する。

この規定は、公用（収用）事由による強制譲渡には適用されない。

第 1637 条 前条について、永小作権的支払請求権負担付き不動産の（直接ま  
たは利用）所有権を譲渡しようとする者は、他の所有権者に、（譲受予定者から）  
提示されている確定対価または自己が譲渡しようとする確定対価を表示して、  
通知しなければならない。

通知後 20 日以内に、他の所有権者は、表示対価を支払って先買権の行使が  
できる。それを実行しない場合は、この権利を失い、譲渡は効力を持つ。

第 1638 条 直接所有権者、または、場合によっては、利用所有権者が、前条  
に係わる先買権を行使しなかったときは、不動産を取得するために譲渡価額に  
より買戻し権を行使できる。

この場合、売買公正証書作成から 9 日以内に買戻し権は行使されなければなら  
ない。公正証書が隠匿された場合は、この期間はそれが所有権登記簿に登記  
されたときから数える。

公正証書がその作成日から 9 日以内に登記所に提出されないときは、隠匿と  
推定される。

推定に独立して、隠匿をその他の法的手段により証明することができる。

第 1639 条 譲渡が、第 1637 条の規定の事前通知なしでなされた場合は、直接  
所有権者は、また、場合によっては、利用所有権者は、その譲渡が所有権登記  
簿に登記されたときから数えて 1 年経過するまでいつでも買戻し権を行使する  
ことができる。

第 1640 条 永小作権的支払請求権負担付き不動産の競売では、直接所有権者  
および利用所有権者は、各々、競売のためにレート(tipo)となっている価額を支  
払って、競売布告で定められた期間内で先買権を行使することができ、また、  
公正証書作成から 9 有効日以内に買戻し権を行使できる。

この場合、第 1637 条が要求する事前通知は必要ない。

第 1641 条 同一の永小作権的支払請求権に服している被譲渡不動産が複数の  
ときは、他の不動産を排除してある不動産について先買権も買戻し権も行使す  
ることはできない。

第 1642 条 直接所有権または利用所有権（永小作権）が分割不能で複数の者  
に共有されているときは、各人は、共有者の権利について設定されている規則  
に従って買戻し権を行使することができる。また、利用所有権の一部が譲渡さ  
れる場合は、直接所有権者が優先して行使できる、または、直接所有権（の一  
部）が譲渡される場合は、利用所有権者が優先して行使できる。

第 1643 条 利用所有権者が直接所有権または永小作権的支払請求権の有効性  
を争う第三者によりその権利を妨害された場合、第 1481 条の規定に従って直  
接所有権者を追奪で（訴訟に）呼び出さないときは、対応する補償を直接所有  
権者に請求することはできない。

第 1644 条 永小作権的支払請求権負担付き不動産（利用所有権）の有償譲渡の場合、契約に明示的に約定されていると、直接所有権者には永小作権譲渡料 (laudemio) が支払われるのみである。

約定時に確定料が表示されていなかった場合は、(永小作譲渡料は) 譲渡価額の 2/100 となる。

永小作譲渡料の支払いに服する本法公布前の永小作権では、約定されていなくとも、慣例による支払いは継続するが、明示的に多額で契約されていないときは、譲渡価額の 2/100 を超えない。

第 1645 条 永小作権譲渡料の支払い義務は、別段の約定がない場合は、取得者が負う。

第 1646 条 利用所有権者が直接所有権者から譲渡許可を得ていたとき、または、第 1637 条の規定の事前通知を直接所有権者にしていたときは、直接所有権者は、所有権登記簿に（譲渡）公正証書が登記（\*注：登記されるのは公正証書の内容である）された日から 1 年以内でないと永小作権譲渡料の支払いを請求することはできない。これらの場合以外では、この請求権は通常消滅時効にかかる。

第 1647 条 29 年毎に直接所有権者は、永小作権的支払請求権負担付き土地を（間接）占有しているとの自己の権利の承認を請求することができる（\*注：30 年経過で、悪意でも取得時効に掛かる）。

承認の費用は、このために他の給付を利用所有権者に請求できない場合は、利用所有権者の負担とする。

第 1648 条 （次の場合）不動産は没収される、また、直接所有権者はその返還を請求できる：

- ① 3 年連続して年金の支払いがない場合。
- ② 利用所有権者が契約で定めた条件を履行しない場合、または、不動産を著しく毀損する場合。

第 1649 条 前条の①の場合、直接所有権者が没収を請求するためには、利用所有権者に裁判上または公証人を介して支払い請求をしなければならない。請求から 30 日以内に支払わない場合は、直接所有権者の権利は支障がないこととなる。

第 1650 条 利用所有権者は、永小作権的支払請求権を滌除し、かつ、支払い請求または訴えの呼出しから 30 日以内に満期となっている定期金を支払って、没収から開放され得る。

利用所有権者の債権者は、直接所有権者が完全な所有権を回復してから 30 日までは、(上記と) 同じ権利を行使することができる。

第 1651 条 永小作権的支払請求権の滌除は、当該契約設定時に不動産の価値として定められた元本を直接所有権者に一度に金銭で引渡すこととされる。約定されていないとその他の給付は請求できない。

第 1652 条 没収の場合、または、何らかの事由による永小作権的支払契約の

解除の場合は、直接所有権者は、不動産価値を増加させた改良について、その増加が返還時に存続するときは、補償しなければならない。

不動産が利用所有権者の責任または怠慢で毀損した場合は、改良と相殺される。(相殺に)不足する場合は、利用所有権者は個人的にその支払いの責任を負う。期限がきて消滅時効にかかっていない定期金の支払いについても同様である。

第 1653 条 利用所有権者に卑属・尊属の遺言相続人、生存配偶者および 6 親等以内の親族がないときで、利用所有権者が他の方式で処分しなかった場合は、不動産は直接所有権者にそのままの状態に戻る。

第 1654 条 転永小作契約は、以後廃止される。

第 2 款：借地契約(foros)および永小作契約に類似したその他の契約

第 1655 条 本法公布後に設定される借地契約および他の同様な負担には、それらが不確定期限であるときは、前款的永小作的不動産定期金支払契約についての規定が適用される。

一時的または限定的期間の場合は、賃貸借と推定され、当該(賃貸借)契約に関連する規定が適用される。

第 1656 条 土地の所有者がその利用権を、葡萄を植えるために、((葡萄の)最初の株が生きている間)譲渡して、譲受人が果実または金銭で年利息もしくは年金を支払う契約には、次の規則が適用される：

① この契約は、他の期間を明示的に定めなかったときは、譲渡から 50 年で消滅したとみなされる。

② また、最初の株が枯れたことにより、または植栽の 2/3 に実がつかなくなることにより消滅する

③ 譲受人または栽培者は、契約期間中は(植栽の)更新と取り木(mugrón)をなすことができる。

④ この契約は、その主たる目的が葡萄の栽培である場合は、その(利用権)譲渡土地で他の栽培をなすことができても、その性格を失わない。

⑤ 譲受人はその権利を有償または無償で自由に移転できる。但し、所有者の明示の同意がないと、土地の利用を分割することはできない。

⑥ 有償譲渡では、譲渡人と譲受人は、永小作権の規定に従い、かつ、第 1637 条で規定される事前通知をする義務を持って、先買権と買戻し権を互いに有する。

⑦ 栽培者または譲受人は、その責任に起因する毀損を補償して、都合が良いときに、土地を譲渡者に返還することができる。

⑧ 譲受人は、契約消滅時に土地に存する改良についての権利を、その改良が必要である場合、または、約定の履行としてなした場合は、有しない。

有益かつ任意の改良に関しても、改良支払義務を土地所有者に課してその者の文書での同意で実施されたのでなければ、支払を受ける権利を有しない。同意があった場合は、当該改良は土地返還時に有する価値で支払われる。

⑨ 譲渡人は、契約期間の満了により小作地返還請求権を行使することができる。

⑩ 50年の期間または当事者が明示的に定めた期間が終了した後で、譲受人が譲渡人の黙示の同意で土地の使用収益を継続しているときは、譲受人は、譲渡人が契約終了のために1年前にしなければならない事前通知がない場合、土地を取上げられることはない。

### 第3節：信託的不動産定期金支払契約

第1657条 信託的不動産定期金支払請求権の定期金支払いを果実とする約定期のときは、当該請求権設定不動産（土地）が産する果実の割合的部分に基づくことができないと、果実の種類、量および品質を定めなければならない。

第1658条 信託的不動産定期金支払請求権の滌除は、請求権設定のために引渡した元本を一度に金銭で（定期金）受取人に返還することでなされる。

第1659条 定期金支払請求権設定不動産（土地）に対して物権的請求権が提訴されているときで、その不動産（土地）の価値の残余が不動産定期金支払請求権の元本およびその25%増しをカバーするために充分でなかった場合は、（定期金）受取人は、支払人（\*注：つまり、不動産（土地）所有者）にその選択で支払請求権を滌除するか、保証を完全にするか、または、受取人のために不動産（土地）の残余を放棄するか、強制することができる。

第1660条 受取人は、次の状況が一つあるときに不動産（土地）の価値が不動産定期金支払請求権の元本とその25%増しをカバーするに充分でない場合は、前条に規定する権利を行使することができる：

- ① 不動産（土地）の価値が支払人の過失または不注意で減少したこと。  
この場合は、支払人は損害賠償の責任も負う。
- ② 2年間継続して年金を支払わなかったこと。
- ③ 支払人が破産宣告を受けたこと。

### 第4節：留保的不動産定期金支払契約

第1661条 留保的不動産定期金支払請求権は、当事者の一致する評価による、または、専門家の見積りによる不動産（土地）の価値評価が先行しないと、適法に設定することはできない。

第1662条 この不動産定期金支払請求権の滌除は、支払人が受取人に一度に金銭で前条に従い定められた元本を引渡すことで実行される。

第1663条 第1657条の規定は、留保的不動産定期金支払契約に適用される。

第1664条 第1659条と1660条で規定されている場合、留保的不動産定期金支払請求権の債務者は、支払請求権を滌除することを強いられるか、または、受取人のために不動産（土地）を放棄することを強いられるかのみである。