

サイバースペースにおける不動産物権概念に関する考察

井出 明[†] 板倉 陽一郎[‡]

A Study of Real Estate in Cyberspace

Akira Ide and Yoichiro Itakura

1. 研究の背景

本研究は、2002年の上半期より開始されたものであるが、研究を開始した当初は本研究テーマの意義を説明することは困難を極めた。物権という法学用語は、通常「物に対する排他的、直接的支配権」と定義される。現実世界の中では、不動産物権に触ることも出来るし、住むことも出来る。ところが、WWW上に、現実世界の写像としての3Dサイバーモールのようなものが作られ、そこを3次元的に歩きながら買い物が出るようなバーチャルな空間を想定してみよう。現在のところ、このような空間は、民法第二編に存する法文が適用されることはあり得ない。サイバースペース上に現れた「都市」には、触ることも出来ず、もちろん現実に住むことも出来ない。そもそも民法で言うところの「物」(85条)概念(=「本法ニ於テ物トハ有体物ヲ謂フ」)に該当しないからである。

では、サイバースペース上に出現する「都市の不動産」問題について考察することは意味がないのであろうか。今や、「Kyoto Digital City」における3Dによる四条通の再現^[1]や、フィンランドの「Virtual Helsinki」^[2]、またロサンゼルスにおける「Urban Simulation」^[3]等、世界中で電子的な都市の再現を行おうとするプロジェクトが始まっている。これらの電子的な都市の再現の目的は様々であり、再現の主体もそれぞれ異なっている。我々の問題意識は、現実の世界での不動産物権の取引のように、電子的な都市の再現についても、再現に伴って諸権利が発生し、それが取引の対象となるのではないかという仮説に基づいている。以下、想定しうる事例について分析し、問題の概観を行った後に、とりうる対応策について考察を試みたい。

2. 想定しうる事例

2.1 現実との乖離

もっとも想定しやすいトラブル事例は、現実社会における不動産の権利関係とサイバースペースにおける再現が全く異なってしまうという状況である。より具体的に述べるならば、次のような状況を想定していただきたい。あるプロジェクトで、電子的な都市の再現が行われるようになったとしよう。プロジェクトの主催者が、現実世界の不動産の権利者から、「web上で家を再現する承諾(=権利)」をとり、実際に再現が行われたとする。しかし、この再現の正確性は永続的に保証されない。

仮に元の権利者が、実世界で土地を何者かに譲渡し、さらにそれが転売されたとしよう。他方、電子的な不動産の再現に関する権利を得た者が、その権利をさらに何者かに譲渡した事態を考える。以上の権利関係を図解化したものが以下の図1である。

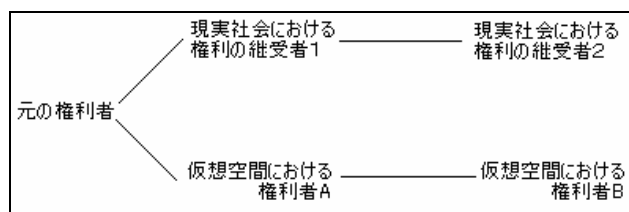


図1

先述の問題設定の下、上図の最終段階まで権利が転々流通した場合、元の権利者が八百屋を営み、数年後に現実社会ではそれが魚屋に変わっているのに対し、都市の再現と銘打った電子モール上では、パン屋が開店されているような状況というものは十分に起こりうるのである。

また、電子的な都市の再現に関し、元の権利者が自己の不動産が再現されることを拒みながらも、その場所に別のサイバーモールを出店することに許諾を与える可能性がある。この場合は、再現の当初から現実世界との乖離が生じており、元の権利者が実際の不動産を第三者に譲り渡せば、そこからすでに権利の錯綜が始まると言える。

2.2 主張されうる権利

上記のような想定の場合、法律問題として主張されうる権利はどのようなものがあるであろうか。二つほど考えられる。もっとも推定しやすい争いは次のようなものである。上図の現実社会における権利の継受者2が、仮想空間における権利者Bに対して、現実と異なる再現であることを理由として訂正を迫る場合である。以下、現実社会の権利者から仮想空間における権利者(=仮想空間における不動産を再現する権利を持つ者)に対して、訂正要求を行う場合への対応策を考える。

3. 制度の設計

3.1 債権譲渡の制限

電子的な都市の再現について、現実との乖離を最小限に押さえるためには、不動産を再現するための権利が市場に一人歩きして出回ることを防ぐべきであろう。元の権利者は、サイバースペースにおいて再現できる権利を何者かに譲り渡すことが出来るが、元の権利者の承諾なくしては、譲り受けた権利者がそれを転売することは出来ないように立法化してしまうのである。このような立法は、特に違和感はないであろう。なぜなら、土地に関する権

[†]国際大学グローバル・コミュニケーション・センター(GLOCOM)

[‡]大阪経済法科大学 図書館

京都大学大学院 情報学研究所

利はきわめて個性の強いものであり [4]、一般の債権譲渡に関する権利とは一線を画して考える必要があるからである。実際、本来なら移転が自由なはずの債権についても、賃貸借については、転貸が原則的に禁止されている (民法 612 条 1 項)。ここにも土地がきわめて個性の強い物であるという側面がこま見えている。

3.2 強力な登記の整備

日本の土地取引の安全を支えている制度の根幹は、強力な登記にあると言える。電子的な都市の再現に当たっても、何らかの「登記」制度を整備する必要があるであろう。ここで言う「登記」は、もちろん物権法的な概念ではなく、いわば何らかの登録を整備すべきであるという趣旨である。元の権利者からの電子的な都市の再現を行う権利を得た者は、必ず登録を行うとする制度を作り、登録者に対しては、現実世界の権利者からの訂正要求を拒絶できるように法制化する一方、未登録者が現実世界の権利者から訂正の要求を受けた場合は、それを拒絶出来ないというルールを作ることで電子的な都市の再現がもたらす現実社会との乖離という混乱を回避できるのではないかと考えている。

以上の 3.1 および 3.2 における考察を図式化したものが、下の図 2 である。

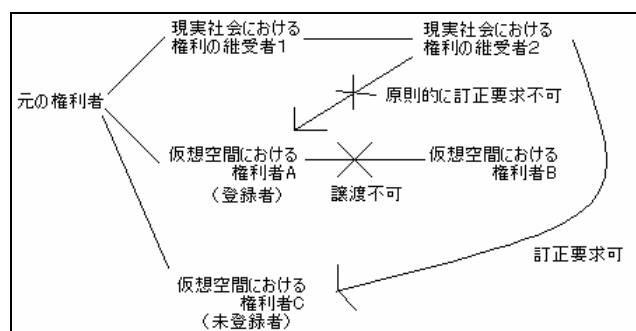


図2

図中、現実社会における権利の継受者 2 から仮想空間における権利者 A に対して訂正要求ができないのは、登録を確認すれば、電子的な再現に関する権利が A にあることが容易に認識できる以上、現実社会における権利の継受者 2 を保護する必要性が薄いという価値判断に基づいている。同様に、現実社会における権利の継受者 2 が仮想空間における権利者 C に対して訂正要求を出る根拠は、C が未登録である以上、C の権利を誰も外界から認識できないので、現実の権利者 2 に不測の損害を被らせないために、訂正要求を可能にさせるべきであるという取引の安全の思想に基づいている。高度情報化社会では、権利の移動が頻繁に起こる以上、登録制度に何らかの公信力を与える必要性がでてくる。取引の安全という動的安全を守るために、上記の登録制度に、現実の土地取引における公示の原則よりも強力な公信力を与える必要性を主張したい [5]。

また、現実の権利者は仮想空間における権利を登録した者に、「原則的」には訂正要求を出れないと記したのには理由がある。仮想空間における権利者が、その権利を濫用して、現実社会にお

ける権利の継受者の権利を不当に侵害している場合には、例外的に現実社会の権利者からの訂正要求を可能にしておくべきであろう。サイバースペースにおける表示が現実世界と異なる場合に、財産上の不利益が現実にも生じてくることは、ドメインネーム紛争に関する事件で我々はすでに経験しており、判例もかなり蓄積されている [6]。このドメインネーム紛争で得た教訓に基づき、不正競争防止法や商標法を用いて、現実社会に柔軟に適合した解決策を探っていくべきであるとする。

4. 今後の展望

現実の事例としては、すでに現実世界のコピーとしてのサイバースペース上の都市に関する考察を乗り越え、サイバースペースに固有に存在する「不動産」に関し、いくつかの興味深い事例が報告されている。“ウルティマオンライン”というロールプレイングゲームでは、ゲーム上で「家」を持つことがステータスとされている。参加者増でネット上の「家」が建てにくくなり、愛好家らが専門の掲示板サイトで「家」を売買するほどの事態となっている。このような状況下、あるマニアが、他人のパスワードを入手し、その他人が有している「家」をネットオークションで売ってしまうという事件が起きている。今後、サイバースペースで生じる「不動産物権」に関連する問題は多く生じてこよう。その研究の端緒として本研究を位置づけてみたい。

また、今回は賃貸借が絡む問題設定については、全く考察を行っていない。現実社会では、数多くの賃貸物件がある以上、これを無視した制度の設計は机上の空論に成りかねない。今後、賃貸借を加味した制度設計を考えていきたい。

さらに、電子的な都市の再現プロジェクトに関しては、プライバシーの問題や安全保障上の問題も生じており、これらの問題と今回の不動産の問題を総合的に取り扱う必要があると感じている。

参考文献・URL

- [1] "3D Kyoto" Digital City Kyoto
http://www.digitalcity.gr.jp/openlab/kyoto/3dml_guide_j.html
- [2] "Virtual Helsinki"
<http://www.virtualhelsinki.net/english/>
- [3] "Urban Simulation Team"
<http://www.ust.ucla.edu/ustweb/ust.html>
- [4] 森村進『財産権の理論』(弘文堂・1995) p186
- [5] 内田貴『民法I [第2版]』(東大出版会・1999) pp440
- [6] 茶園繁紀成樹「インターネットと著作権法」高橋和之=松井茂記編『インターネットと法』(有斐閣・1999) pp187-pp192
- [7] 井出明他「Web上の都市再現に関するプライバシー上の諸問題」情報処理学会『電子化知的財産・社会基盤16-2』(情報処理学会・2002) pp9-pp14

謝辞 本研究は、電気通信普及財団 (TAF) の平成 14 年度研究助成によって行われた。