

罹災都市借地借家臨時処理法の改正に関する論点整理

1 法制の目的

新しい法制においては、被災借家人及び被災借地人の保護を図り、もって被災地の復興に資することを目的とする。

(補足説明)

優先借地権のみならず優先借家権も廃止した場合や、復興借地権制度を導入した場合など、法制の全体的な枠組みが定まった段階で、目的規定のあり方については改めて検討を要する。

2 適用すべき災害等

(1) 適用すべき災害

相当数の建物が滅失等する可能性のある大規模な災害を対象に適用されるものとする。

また、必ずしも自然災害に限定せず、テロや社会的動乱等の人為的災害を除外しないものとする。

(補足説明)

上記の考え方につき、特段の異論はなかった。

(2) 適用方法（政令指定のあり方）

政令指定において、適用すべき災害に加え、適用すべき地区についても定めることについては更に検討するものとする。

また、政令において適用すべき規定を指定することができるものとする
ことについて、更に検討するものとする。

(補足説明)

政令指定において適用すべき地区まで定めることについては、あらゆる災害について必ず地区を定める必要はないのではないかとの問題意識が示されるとともに、新しい法制において復興借地権を創設する場合には、地区を定める必要があるのではないかという意見も出された。

また、災害ごとに柔軟な対応を可能とするため、例えば被災借地権の対抗要件に関する特例のみを適用するなど、個別の規律ごとの適用を可能とするような法制とすることについても検討すべきではないかとの問題意識が示された。

(3) 新しい法制の適用場面に関する要件（「滅失」要件）について

現行法は、従前の賃貸借の目的たる建物が「滅失」した場面に適用されることとされているが、新しい法制の適用場面に関する要件の在り方については、更に検討するものとする。

(補足説明)

従前の研究会では、現行法が阪神・淡路大震災に適用された際に、建物が滅失に至ったか否かをめぐって紛争が生じたとの指摘があったことを踏まえ、新しい法制においては、法制が適用される場面に関する要件に関し、紛争をより少なくするような規律としてどのようなものが考えられるかについて議論がされた。その際、災害により直接に建物が物理的に滅失した場合よりも法制の適用範囲を広げる必要があるのではないかとの問題意識が示されるとともに、新しい法制の適用場面に関する要件の検討に当たっては、民事法上の「滅失」概念や賃貸借契約の終了事由について民法の原則と異なる規律を設けることはしないとの理解が共有されたところである。

新しい法制の適用場面に関する要件については、建物が滅失した場合のほか、物理的滅失を伴わない場合であっても建物の効用が喪失した場合を含むものとする考え方、建物が重大な損傷を被った場合において賃貸借が当事者の合意により終了し、その後建物が滅失したときも含むものとする考え方などが示されている。

3 優先借地権及び借地権優先譲受権等

(1) 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度の廃止

現行法第2条の優先借地権制度及び現行法第3条の借地権優先譲受権制度は、廃止するものとする。

(補足説明)

従前の研究会では、現行法第2条の優先借地権制度について、借家人に過ぎなかった者が災害を契機として借地人の地位を取得することは現代の借地権の価値にかんがみると借家人の保護として過大であるなどの問題意識が共有され、これを廃止するものとするすることで、概ね意見の一致がみられた。また、現行法上の優先借地権制度について指摘される問題点は、借地権優先譲受権制度についても、同様に当てはまるものと考えられる。

(2) 区分所有権及び敷地利用権の売渡請求

区分所有建物が全部又は大規模一部滅失した場合において、滅失した専有部分の賃借人が、従前の賃貸人に対し、当該専有部分に係る区分所有権及び敷地利用権の売渡しを請求することができるものとする制度は、採用しないものとする。

(補足説明)

現行法第2条の優先借地権制度及び第14条の優先借家権制度とは別に、区分所有建物に関しては、滅失した専有部分の賃借人に対し、復旧、建替え、再建に関する区分所有者の団体による意思決定に参加する途を開くため、一定の要件のもとで、滅失した専有部分に係る区分所有権及び敷地利用権の売渡請求権を認めるものとするのが考えられないではない。

しかしながら、このような考え方に対しては、従前の賃借人が敷地利用権等を取得するという点において、現行法の優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度に対する批判が妥当し、従前の賃借人の保護として過大ではないか、従前の賃借人が区分所有者の団体による意思決定に参加する途を開いたとしても、そのことだけでは復旧、建替え、再建に向けた合意形成が促進されるとは限られず、このような制度をあえて設ける必要はないのではないかなどの指摘が考えられる上、優先借地権制度を廃止することとするのであれば、区分所有建物の専有部分の賃借人に限ってこのような保護を与える必要性に乏しいと考えられる。

4 借地権の保護等に関する規律

(1) 借地権の対抗力の特例（現行法第10条関係）

現行法と同様に、所定の期間は掲示を要せずに対抗力を認めつつ、所定の期間を経過した後は借地借家法第10条第2項と同様に、掲示により対抗力を認めるものとする。

①掲示を要せずに対抗力を認める期間、②掲示により対抗力が認められる期間については、更に検討するものとする。

(補足説明)

現行法は、政令制定から5年間は掲示を要せずに対抗力を認めるものとしているが、何らの公示もせずに5年間もの長期間にわたって対抗力を認めることは、土地の取引の安全性を害するとの問題意識が共有された。他方、借地上の建物が消滅した場合における借地権の対抗力については、借地借家法が制定され、掲示により2年間は従前の対抗力が維持される旨の規律が設けられたところである。

これを踏まえ、新しい法制においては、掲示を要せずに対抗力を認めるべき期間を短縮し、他方、掲示により対抗力が認められる期間を借地借家法よりも伸長するものとする考え方が大勢を占めた。

(2) 借地権の存続期間の延長（現行法第11条関係）

災害により借地上の建物が滅失した場合における当該借地権の存続期間の延長に関する規律については、借地借家法の借地上に建物が存する場合に認められる法定更新に関する規律（同法第5条、第6条）等との関係も踏まえ、更に検討するものとする。

(補足説明)

借地権の存続期間の延長について、10年間の延長を認める現行法の規律は、法制定時の建物の耐久期間に合わせたものであって現代の社会状況にはそぐわないことを前提に、現行の借地借家法の規律等を踏まえ、特例の要否、内容について検討することとされた。

(3) 借地権の解消（現行法第12条関係）

借地権設定者の催告による借地権の消滅に関する規定を廃止するものとし、借地権の解消については特段の規律を設けないものとする。

(補足説明)

従前の研究会において、現行法第12条の借地権設定者の催告による借地権の消滅に関する規律については、借地権に相当の価値が認められる現代の社会事情にはそぐわないことから、これを廃止するものとする考え方について、特段の異論は見られなかった。また、借地権者に解約申入れを認める考え方については、震災時に限ってこのような規律を設けることの必要性に疑問が残ること、解約に際して借地権設定者に借地権価格相当額の財産的給付の負担を課すこととすると、実質的にみて、借地権者が一方的に借地権を換金することを可能とすることになることといった問題点が指摘された。

(4) 土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可に関する特例

土地の賃借権の譲渡又は転貸について、賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可の制度（借地借家法第19条参照）を設けるか否か、更に検討するものとする。

(補足説明)

借地借家法第19条は、借地上に建物が存続する場合における土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可の制度を設けている。従前の研究会では、土地の賃借権の譲渡について、借地上の建物が滅失した場合にも賃貸人の承諾に代わる裁判所の許可の制度を設けるものとする考え方について議論がされた。その際、かかる制度を設けることについては、大規模災害時に借地権の流通性を高めるという点で一定の意義があるのではないかとの意見が示された。もっとも、かかる制度を設けることとする場合には、制度に対するニーズ、この点について大規模災害時において平時と異なる特例を設けることの必要性、賃貸人に及ぼす影響等について更に検討を要するものと考えられる。

5 復興借地権

(1) 復興借地権の創設

被災地において、借地借家法上認められている借地権の類型とは異なる

特別の借地権の類型を創設するものとするか、創設することとした場合にどのような性質の借地権とするかについては、かかる借地権がいかなる立法事実に対応するものとして構想されるべきかを含め、更に検討するものとする。

(補足説明)

従前の研究会においては、被災地においては、平時におけるよりも柔軟な土地利用を可能とするため、定期借地権よりも地主にとって負担の軽い権利であり、かつ、一時使用借地権よりも借地関係の保護が強いなどの特性を備えた類型の借地権を創設するべきではないかとの議論がされ、借地借家法上認められていない特別な類型の借地権（復興借地権）を創設するべきではないかとの意見が大勢を占めたが、他方、具体的にどのような立法事実に対応するものとして復興借地権を構想するかについては、必ずしも十分な議論はされていなかった。

(2) 復興借地権の設定

ア 合意による設定

復興借地権は、当事者の合意によって設定するものとし、締約強制を伴う請求権は認めないものとする。

(補足説明)

復興借地権の設定については、優先借地権と同様に締約強制を認めることも考えられるが、復興借地権の内容を優先借地権と比べて地主の負担を軽減するものとするとしても、なお、優先借地権に関して指摘される問題点は復興借地権にも同様に当てはまり、締約強制を認めることは相当でないと考えられる。

イ その他

復興借地権の設定については、①復興借地権の設定を要式行為とするか、要式行為とした場合にどの程度の様式を要求するか、②復興借地権の設定場面を限定する必要があるか、限定するとした場合はどの範囲とするか等について、更に検討するものとする。

(3) 復興借地権の効力

復興借地権の効力については、①存続期間、②更新の有無、③復興借地権が設定された借地上に建築された建物の存続保護に関する規律の要否及び内容、④対抗要件具備の方法、⑤復興借地権から普通借地権への転換に関する規律及び抵当権者等の第三者との関係等について、更に検討するものとする。

6 優先借家権

(1) 優先借家権の基本的性格

新しい法制における優先借家権の基本的性格については、①締約強制効の有無、②対抗力に関する特例の要否、③成立する権利の内容等について、更に検討するものとする。

(2) 優先借家権の成立に関する規律

優先借家権の成立に関する規律については、①請求権者をどの範囲に限定すべきか、②誰を請求の相手方とすべきか、③請求の始期及び終期並びに催告制度の創設の要否及びその内容、④請求の際に賃借の必要性等の請求事由を掲げることがを要するものとするか、⑤請求の際に借家条件の提示を要するものとするか、⑥賃貸人からの請求拒絶の期間をどのように考えるか、⑦請求拒絶についての正当事由の考慮要素をどのように考えるか等について、更に検討するものとする。

(3) 区分所有建物及び集合賃貸建物

区分所有建物及び集合賃貸建物については、①優先借家権の成立に関して特別の規律を設けるか否か、設けることとした場合にどのような内容とするか、②複数の優先借家請求が競合する場合の割当ての基準等をどのように考えるかについて、更に検討するものとする。

(4) 存廃

新しい法制において優先借家権制度を存続すべきかについては、災害時における公法上の施策も視野にいれつつ、更に検討するものとする。

(補足説明)

従前の研究会においては、現行法第2条の優先借地権については廃止するものとする中で概ねの同意が得られたが、他方、現行法第14条の優先借家権については、要件等の見直しを行なった上で存続させるものとする考え方が多数を占めた。

しかしながら、新しい法制において優先借家権制度を存続するものとした場合には、その成立に関する規律等について、一般の民事法制との整合性にも配慮しながら適切な規律を設けることができるかといった点について、検討する必要がある。また、現行法は第2条の優先借地権と第14条の優先借家権が相互に補完する関係にあることを前提に借家人の保護を図っているものと解されることから、新しい法制において優先借家権制度を存続することとした場合には、優先借地権を廃止した上でなお優先借家権を存置することの意義についてどのように考えるか等について、被災者に対する各種の公的支援等、公法上の施策も視野に入れながら、更に検討が必要になると考えられる。

これらの諸点を踏まえ、優先借家権制度の存廃については、なお検討する必要がある。

ある。

7 罹災非訟

新しい法制における紛争解決手続の在り方については、新しい法制において認められる権利の性質及び内容、集合建物に関する優先的借家権の割当ての解決並びに借地非訟手続との異同等を踏まえ、更に検討するものとする。

(補足説明)

現行法上、形成的裁判のみならず確認的裁判についても非訟事件手続法によることが可能とされているところ、このような紛争解決手続の在り方については、その合憲性や相当性に疑問があるとの指摘がされた。他方、新しい法制において認められる権利の性質及び内容等が明らかにならないと、紛争解決手続についての検討を行うことは困難であるとの認識が共有された。