

新しい優先借家権制度の考え方の例

※ 前提(この欄に記載されていない論点については、研究会資料2の本文のように考えるものとする。)

- ・ 優先借家権には締約強制効を認める。 ・ 請求の相手方は、従前の賃貸人に限る。
- ・ 請求の終期については、具体的年数は措くとして、一定の期間内に請求しなければならない。 ・ 「完成前」要件については、以下のA～Cの派生案とする。
- ・ 催告制度については、設けるものとし、建物の設計の概要を示す必要性については、以下のA～Eの派生案とする。

	対抗力	請求の始期	請求の特定	問題点		
				対抗力関係	請求の始期関係	
A	【乙案】 特例を設けず、民法及び借地借家法の規律による。	【甲案】 政令施行後であれば、更地であっても請求をすることができる。	部屋の特定は不要。	(全体に共通) ・ 一般の建物賃借人との優劣を、引渡しの先後等で決することとなり、制度の実効性が薄れるのではないか。 (特に請求の始期についての丙案) ・ 建物完成まで請求ができない以上、請求の可否等について争いが生じる事案では、一般の賃借人が先に引渡しを受ける例が多いと考えられ、制度が事実上機能しないのではないか。	請求の始期関係 ・ 更地状態では、どのような建物が建つかも分からず、賃借人の請求は困難ではないか。特に催告があった場合に問題が生じるのではないか。 ・ 賃貸人としても、更地状態で請求がされても、拒絶するか否かの判断が困難ではないか。請求拒絶可能期間までに土地の利用方法等を決めなければならないことにもなり得るため、負担ではないか。 ・ 更地で「建物」の賃貸借契約が成立すると考えることは理論的に困難ではないか。また、正当事由の判断や割当ての判断も理論的に困難ではないか。	請求の特定関係 (全体に共通) ・ 賃貸目的物の特定すらく、賃貸条件も定まらない賃貸借契約というのは、理論的に困難ではないか。 ・ 90の部屋がある建物に100人から請求があるような場面では、全員について協議及び割当てを行う必要があり、実務上困難ではないか。 ・ 保全が認められるとすると、建物全体を保全することとなり得るため、新たな賃貸募集が極めて困難ではないか。
B	【乙案】 特例を設けず、民法及び借地借家法の規律による。	【乙案】 建物の建築が開始された時点以降に、請求することができる。	部屋の特定は不要。		請求の始期関係 ・ 建物の建築が開始された時点というのは、外部から判断困難ではないか。 ・ 賃貸人としては、請求がどの程度されるかが分からないと、建物の建築ができないのではないか。 ・ 建物の建築が開始された時点以降であるとしても、建物の完成前であれば、賃借の目的物が定まらない場合もあり、甲案と同様、理論的困難が残るのではないか。	
C	【乙案】 特例を設けず、民法及び借地借家法の規律による。	【乙案】 建物の建築が開始された時点以降に、請求することができる。	部屋の特定が必要。		請求の始期関係 ・ 賃貸人としては、請求がどの程度されるかが分からないと、建物の建築ができないのではないか。 ・ 請求の始期以降に催告ができるものとする場合、完成後、催告期間経過までは従前の賃借人分の部屋を確保しなければならないとも考えられ、従前の賃貸人にとって酷ではないか(理論的には、一般の賃借人が優先するとしても、催告をしながら一般の賃借人と契約をし、引渡しをすることが問題となり得るし、これを恐れて催告をしないこととなり得る。)	請求の特定関係 (全体に共通) ・ 101号室が認められなければ102号室を請求するといった予備的請求を認めるものとする、念のため予備的請求をする場合も多く考えられ、請求の特定を必要とした趣旨が達成できず、請求の特定を不要とする考え方に対する批判が多く当てはまることになるのではないか。 Aは101号室を主位的請求としつつ、201号室、301号室を予備的請求とし、Bは202号室を主位的請求としつつ、2階以上全ての部屋を予備的請求とし、Cは301号室を主位的請求としつつ、1階の全ての部屋を予備的請求とするといったように、複数人の主位的請求と予備的請求が交錯する場面を想定すると、割当て等の判断に混乱をもたらすのではないか。 ・ 予備的請求すら認めないこととすると、従前の敷地に所在する建物であれば良い、1階であれば良いといった選択が不可能となり、請求を行おうとする従前の賃借人の意思に反する場合が少なくないのではないか。
D	【乙案】 特例を設けず、民法及び借地借家法の規律による。	【丙案】 建物の完成以後に、請求することができる。	部屋の特定が必要。		請求の始期関係 ・ 賃貸人としては、請求がどの程度されるかが分からないと、建物の建築ができないのではないか。 ・ 請求の始期以降に催告ができるものとする場合、完成後、催告期間経過までは従前の賃借人分の部屋を確保しなければならないとも考えられ、従前の賃貸人にとって酷ではないか(理論的には、一般の賃借人が優先するとしても、催告をしながら一般の賃借人と契約をし、引渡しをすることが問題となり得るし、これを恐れて催告をしないこととなり得る。)	請求の特定関係 (C案) ・ 建物の完成前の請求を認める以上、賃借の目的物が特定不可能な場面も想定され、特定が必要と考えることには矛盾があるのではないか。集合賃貸建物の場合には特定可能な時期まで請求の始期が遅れると考える場合には、一軒家と集合賃貸建物とで請求の始期を変えることが可能かつ相当か。
E	【甲案】 優先者借家権の設定時に、対抗要件を備えたものと同様の効力を認める。 ※ 優先借家権の設定時ではなく、優先借家請求時や建物完成時に遡って対抗要件を備えたものと同様の効力を認めることも考えられる。	【丙案】 建物の完成以後に、請求することができる。	部屋の特定が必要。	・ 優先借家権の設定等は外部から認識し難く、一般の賃借人等の取引の安全を害するのではないか。 ・ 特に、建物完成時に遡って対抗要件を備えたものと同様の効力を認めることとした場合には、引渡しを経た建物賃貸借契約にも対抗できるため、賃貸募集をかけることが極めて困難ではないか。請求時まで遡としても、一般の賃借人との契約後であっても引渡し前に優先借家請求がされることをおそれて賃貸募集が困難となるのが想定できるのではないか。 ・ 一般の賃借人が劣後する場合には、同人に対する損害賠償責任が生じる可能性があるのではないか。 ・ 他方、設定時とすると、拒絶可能期間内に第三者に賃貸すれば足り、制度が事実上機能しないのではないか。		