

罹災都市借地借家臨時処理法に関する問題点の検討(2)

(前注) 本資料において検討される復興借地権については、建物所有目的であることを前提とする(借地借家法第2条第1号参照)。

第2 復興借地権

被災地に特有の土地利用に対する需要に対応するために、借地借家法上認められていない類型の特別の借地権を創設することについて検討するに当たり、被災地に特有の需要としてどのようなものを想定するか。

また、特別の借地権については、借地借家法において認められている借地権の類型、特に、比較的短期の借地権とされる同法第23条第2項の借地権や一時使用借地権とどの点において異なるものとして、制度設計すべきと考えるか。

(補足説明)

1 現状

現行の借地借家法は、民法の特別法として、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権について、①普通借地権(借地借家法第3条以下)、②定期借地権(同法第22条)、③事業用定期借地権(同法第23条第1項)、④いわゆる事業用借地権(同条第2項)、⑤建物譲渡特約付借地権(同法第24条。以下、②から⑤までを総称して「定期借地権等」ということがある。)、⑥一時使用借地権(同法第25条)といった借地権の類型を設けている。借地借家法は、建物の所有を目的とする借地関係にとって安定性を与えることが不可欠であるという立場から、存続期間が満了しても建物が存する限り当然には消滅しないとする普通借地権を原則として規律し、他方、現代の多様化した土地利用関係に対応するという観点から定期借地権等に関する規律を設けた。また、普通借地権及び定期借地権等に該当しない借地権については、一時使用とする旨の客観的、合理的理由が存するものについて、一時使用目的借地権として認めることとしている。

2 従前の議論の経過

優先借地権に関しては、これを廃止する一方、新たに、被災借家人に対して、借地借家法第25条が適用される仮設建築物所有目的の罹災一時使用権の創設を求める声があった(日本弁護士連合会、平成22年10月23日)。これまでの検討では、新しい法制における優先借地権制度の在り方について議論する中で、上記の提言に関連して、被災地の復興という観点から、借地借家法上認められる借地権の類型は被災地における土地利用に対する需要に対応しておらず、現行の借地借家法では認められていない類型の借地権を創設することを検討すべきではない

か、との意見があった。

この点に関し、被災地においては、当該地域での生活やコミュニティを保全するために暫定的な土地利用を認める必要があると考えられるところ、普通借地権及び定期借地権等では、存続期間等の関係で上記需要に対応できないのではないかと、新しい法制においては、将来において普通借地権、定期借地権等に転換する途を残しながら比較的短期の借地権の設定を認めることで、土地所有者による借地権設定の負担を軽減し、暫定的な土地利用の需要に応えるとともに、対抗力について特例を設けて安定的な権利とするなど、借地借家法で認められている借地権の類型とは異なる性質を有する借地権を新たに認めることが考えられるのではないかと、との意見があった。

このような議論の経緯を踏まえ、災害時における借地借家法の特例として新たな類型の借地権（復興借地権）を設けるべきか否か、設けることとした場合どのような内容の権利とするかについて、更に、具体的な検討を行うことが予定されていた。

3 復興借地権の必要性等

復興借地権制度の創設を検討するに当たっては、具体的な制度内容を検討する前提として、具体的にいかなる需要に応えるものとして制度設計するのかという点について、被災地における土地利用に関する実情を踏まえた検討が不可欠であるが、この点については、従前の議論では、必ずしも十分な検討が行われておらず、更なる検討が必要と考えられる。

例えば、暫定的な土地利用という観点からは、事業用目的の借地権については、存続期間の下限が10年とされており、比較的短期の借地権の設定が可能であり、存続期間を10年未満とする借地権についても、仮設的な建物の所有を目的とする場合には、一時使用借地権を利用することが可能であるなど、借地借家法上も、一応、暫定的な土地利用を実現することは可能と解される。復興借地権制度については、このような借地借家法上の借地権の類型では充足されない被災地特有の需要に応えるものとしなければ、特例措置を講ずるだけの十分な説明とならないのではないかと、との指摘も考えられる。

なお、上記のような新たな類型の借地権を創設することとする場合には、借地関係の安定性を確保するために存続期間等について強行法規を設けている借地借家法の趣旨も考慮する必要がある。

また、復興借地権を創設する趣旨について、被災借家人保護のための制度とするか、あるいは、被災借家人保護を離れて一般的に被災地の復興のために土地利用の円滑化を図るものとするか、といった点も検討する必要がある。加えて、被災借家人保護のための制度とした場合には、保護の対象とすべき被災借家人を事業者に限定すべきか否かといった点も検討する必要があると考えられる。

4 まとめ

以上を踏まえ、復興借地権制度を創設するに当たっては、被災地特有の土地利用に対する需要としてどのようなものを想定するか、また、そこで想定される需

要を前提として、復興借地権をどのようなものとして構想するかについて、どのように考えるか。