

甲案を採用した場合における優先借家権制度の考え方の例(全体像)

	モデルA	モデルE
締約強制	○	
対抗力	【乙案】特例を設けない	【甲案】優先借家権の設定時に、対抗要件を備えたものと同様の効力を認める。
従前の賃貸借契約との関係	従前の賃貸借契約の内容に拘束されない。	
請求により成立する法律関係	特殊な賃貸借関係	先借権的關係 基本的には通常の賃貸借契約と同様
建物を建てない場合	損害賠償責任及び保全処分の余地あり。	何もなし
請求権者	○ 普通借家人 ○ 定期借家人 × 一時使用目的 × 使用貸借 ・ 従前の建物の引渡しを受けていたものに限る。 ・ 転貸借がされている場合には、転借人のみに請求権を認める。	
請求の相手方	従前の賃貸人に限る。	
請求の始期	【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。	【丙案】建物の完成以後に、請求をすることができる。
請求の特定	不要	必要
催告	請求の相手方となるべき者は、請求権者に対し、[3か月]以上の期間を定め、請求を行うか否かを催告することができる。この場合において、期間内に確答がないときには、請求権者は、請求を放棄したものとみなす。 この催告にあたっては、建築計画の概要を示さなければならない。	
請求の終期	建物の完成前、かつ、政令施行の日から[3年]以内に請求しなければならない。	政令施行の日から[3年]以内に請求をしなければならない。
請求の事由	従前の賃借人の側から、再建建物を賃借する特段の必要性を示すことは、要件とはしない。	
借家条件の提示	従前の賃借人の側から、借家条件を示すことは、要件とはしない。	
拒絶可能期間	優先借家請求を受けた日から、[3か月]以内に拒絶の意思を表示しないときは、その期間満了の時、その請求を承諾したものとみなす。	
拒絶の正当事由	従前の賃貸人及び従前の賃借人が再建建物の使用を必要とする事情のほか、従前の建物の賃貸借に関する経過、従前の建物の利用状況等を考慮する。 ※ 財産上の給付については、条文上明示しない。	
請求の対象	従前の「敷地」とする。	
集合賃貸建物等の復旧	当該復旧部分のみに請求を認める。	
集合賃貸建物の1室の滅失	集合賃貸建物の全部が滅失しない場合でも、建物の部分であって構造上独立した部分が滅失した場合には、請求を認めるものとする。	
割当ての基準	従前の賃借人が再建建物の使用を必要とする事情のほか、従前の建物の賃貸借に関する経過、従前の建物の利用状況等を考慮する。	
割当ての対象	優先借家請求の確定後は、割当ての問題とはならない。 (例:101号室に従前の賃借人Aの優先借家権が認められた後は、101号室は割当ての問題とはならず、残りの部屋について検討する。)	