

# 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(概要・問題点等)

		モデルA	モデルE
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。
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
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(ただし、予備的請求は認める。)
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]以内に請求しなければならない。
問題点	対抗力関係	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>優先借家権の設定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。</li> <li>「設定時に対抗要件を備えたものと同様の効力を認める」との特例を設けたとしても、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。</li> </ul>
	請求の始期関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>賃借人としても、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。</li> <li>具体的な部屋を前提とせず、拒絶の正当事由の有無を検討することは困難ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人としては、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。</li> <li>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、従前の賃借人にとって酷ではないか。</li> </ul>
	請求の特定関係	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>