

ヒアリングをさせていただきたい事項

1 優先借地権制度について

- 研究会においては、優先借地権制度について
「現代の借地権の価値に鑑みると、被災借家人の保護として過大であること、滅失した建物の敷地所有者にとっても過剰な負担を課すことになることなどから、制度を廃止すべきである」
との意見が多数を占めたが、このような意見についてどのように考えるか。

2 被災時における一時使用目的の借地権に関する制度について

- 被災地における借地のニーズには、どのようなものがあるか。例えば、暫定的に土地を借りたい、貸したいといったニーズは想定できるか。
- 被災地において借地権が設定された具体的な事例について把握しているものはあるか。
- 暫定的な借地のニーズとして、研究会では、
「公的主体が建築する仮設住宅、仮設店舗の用地として私有地を活用する場合の土地利用権が考えられるのではないか」
「被災直後において生活再建の見通しが立たない段階においては、土地所有者、借地権者双方の立場から、当面の間に限って借地契約を結ぶニーズがあり、これを認めることにより段階的なまちづくりの促進を図れるのではないか」
といった意見があった。これらの意見について、どのように考えるか。
- 被災直後において、暫定的に利用されることを前提として建築される建築物として、どのようなものがあるか。いわゆる仮設建築物の規模、構造、建築に要する費用、撤去可能性はどのようなものか。このようにして建築された建築物を、後に恒久的な建築物として利用することは想定できるか。
公的主体が建築するものと、私人が任意に建築するものとの、暫定的な建築物の規模、構造、費用、撤去可能性等について違いはあるか。
- 被災地における暫定的な建築物の設置のための土地利用権として、一時使用目的借地権（借地借家法第25条）を利用することが考えられるが、研究会では、
「借地借家法の一時的使用目的の借地権は、事後的に裁判所に一時使用であることが認められないと普通借地権として扱われることとされており、当事者が確定的に短期で終了する借地権を設定しようとする場合には、その不安定さから、一時使用目的の借地権は利用されないので

はないか」

との意見があった。この意見について、どのように考えるか。一時使用目的の借地権によって、被災地における土地利用の需要に対応することに、何か問題はあるか。

- 研究会では、確定的に短期で終了する借地権を認めた場合、
「土地所有者は、早期に土地の返還を受けることを担保することについて強いインセンティブを持つと考えられるところ、通常の借地借家法の下では、普通借地権、定期借地権等が設定されていた場合であっても、土地所有者が短期の借地権の設定しか認めないといった事態が生じるのではないか」
「借地権の存続期間が終了した時点において、ほかに生活の本拠を確保できていない借地人がいると容易には明け渡しには応じず、土地の明渡しをめぐって紛争が多発するのではないか」
との意見があった。これらの意見について、どのように考えるか。

- 仮に、被災地において暫定的な借地権を認めることとした場合、存続期間としてはどの程度が適当であると考えるか。
- 仮に、被災地において暫定的な借地権を認めることとした場合、災害発生後、どのくらいの期間、そのような借地権のニーズがあると想定できるか。

3 優先借家権制度等について

- 研究会においては、被災した借家人が元の地域に戻ることは、コミュニティの維持につながり、復興に資するという意見が出されているが、被災した借家人が元の地域に戻ることにどのような意義があるのか、コミュニティの維持はなぜ復興につながるのか。
- コミュニティの維持を図るためには、どのような施策が必要か。
研究会においては、
「被災した借家人が元に地域に戻り、コミュニティの維持を図ることに意義があるものと考えとしても、そのような意義は、私人間の権利調整により図られるべき問題ではなく、基本的には公的な施策により達成されるべき問題である」
とする意見もあったが、このことについて、どのように考えるか。
また、私人間の権利調整によるべき部分もあると考えられる場合においても、従前の建物の賃貸人に正当な事由がない限りは再築した建物を従前の賃借人に賃貸しなければならないという義務を課すというような制度によるよ

りは、任意の交渉を促すような制度によるべきであるとの指摘もあるが、このことについて、どのように考えるか。

- 優先借家権制度を維持することは困難であるものの、被災した借家人が元の地域に戻ることは、コミュニティの維持につながると考える場合、優先借家権に代わる新しい制度として、どのようなものが考えられるか。

例えば、従前の建物賃貸人が建物を再建する場合には、その旨を従前の建物の賃借人に通知しなければならないものとして、賃貸人と賃借人とのコミュニケーションを促すような制度を設けることについては、どのように考えるか。

通知義務に違反した場合であっても慰謝料程度のものであるとすれば、余り意味はないとの指摘もあるが、どうか。

4 借地権の保護等に関する規律について

(1) 借地権の対抗力について

- 被災地において、借地権の対象となっている土地の売買が行われ、買受人と借地権者との間で紛争となった事例はあるか。

- 被災地において、借地借家法第10条第2項に規定するような掲示を行うことは、可能と考えられるか。被災直後においては不可能であるとしても、どのくらいの猶予期間があれば可能となると考えられるか。

(2) 借地権の解消等について

- 被災地において、借地権の売買について、市場は存在すると考えられるか。

- 災害により建物が滅失した場合、借地権者が借地権を存続させて、建物を再築したいというニーズと、借地権者が借地権を解消したいというニーズは、それぞれ、どれくらい想定できるか。

- 研究会においては、

「借地権者が建物を再建する能力・意思を有していない場合であっても、借地権設定者と借地権者の合意によって、借地権を消滅させることは難しいだろう」

とする意見もあったが、他方、

「借地権者から一定の金銭の交付がされれば、通常は、借地権設定者としては解消に応じるのではないか」

とする意見もあった。これらの意見について、どのように考えるか。

仮に、借地権者から一定の金銭の交付がされたとしても、借地権者が

借地権の解消に応じないとすれば、それはどのような理由によるものと考えられるか。

- 研究会においては、
「借地権設定者（土地所有者）としては、借地権が解消されても、他の者に土地を貸すことができるので不利益が少ない」という意見があったが、他方、
「被災地において、新たな借り手を見つけることは、容易ではないのではないか」とする意見もあった。これらの意見について、どのように考えるか。
また、
「仮に、借地権者からの申入れによって借地権を解消する旨の制度を設けた場合、賃料収入を頼りにしているなど大きな不利益を被る土地所有者がいるのではないか」とする意見もあったが、この意見について、どのように考えるか。

- 研究会においては、
「政令で定める災害により建物が滅失した場合には、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができるものとし、借地権は、当該申入れがあった日から一定期間を経過することによって消滅する旨の規定を新設する」との意見があった。仮に、このような規定を設けることとした場合、借地権が消滅するまでの期間としてはどの程度が適当であると考えるか。