

## 優先借家権制度の在り方等

(注) 政令で定める災害により滅失した建物を「旧建物」といい、滅失当時の賃貸人及び賃借人をそれぞれ「旧建物賃貸人」、「旧建物賃借人」ということとする。

### 第1 イメージ

#### 1 総論

旧建物賃借人は、(1)一般の賃借人よりも早く交渉に入ることができるものとするとともに、(2)交渉中には一般の賃借人に賃貸されないものとするにより、一般の賃借人よりも優先して元の場所に戻る機会を得ることができるものとする。

他方で、請求があれば原則として借家権が認められるなど、旧建物賃借人に強力すぎる権利を認めたり、法律関係が複雑あるいは不明確となる権利を認めたりすることにより、旧建物賃貸人が建物の再築をちゅうちょし、かえって復興が阻害されることがないようにする。

#### 2 概要

##### (1) 優先的な通知

旧建物賃借人に対しては、賃貸募集に先立って通知を行う。この際に、建物の概要や賃料なども知らせることも考えられる。

- 先立って通知が来ることにより、他の者よりも早く交渉に入ることができる。
- 賃料なども知らせる場合には、この段階で旧建物賃借人の希望に合わないことが判明することも少なくないと考えられることから、いたずらに多数の請求が来るような事態を防ぐことができる。

##### (2) 優先的な交渉

賃借人から賃借の申出があった部屋については、誠実に交渉するとともに、一定期間は第三者に賃貸不可とする。

- 誠実交渉義務により、旧建物賃借人であるというだけの理由で拒まれたり、不当な賃料を提示したりすることは否定される。
- 賃借の申出があった部屋について、一定期間は、第三者（旧建物賃借人以外の者）に賃貸してはならないとすることにより、優先的に元の場所に戻る機会が得られる。
  - ・ 申出より前に第三者と賃貸借契約が結ばれてしまうことを避けるために、申出を待たずとも、一定の期間は優先交渉期間として、旧建物賃借人以外の第三者には賃貸不可とすることも考えられる。
  - ・ 賃貸人が提示した条件で賃借する旨の回答があった場合には、その条件で賃貸借契約が成立したものとみなすものとすることも考えられる。

##### (3) 担保措置

通知をしなかった場合や、賃貸禁止期間に第三者に賃貸した場合については、

- ・ 旧建物賃借人に対し、一定期間分の賃料相当額を支払うものとする
  - ・ 旧建物賃借人にはその賃借権を対抗できないものとする
- ことなどが考えられる。

## 第2 具体的な在り方

### 《イメージ1》 基本形

#### 1 賃貸募集前の通知

旧建物賃貸人は、賃貸目的で旧建物の敷地上に建物を再築する場合には、賃貸募集に先立って、知れている旧建物賃借人に対して通知をしなければならない。

この通知においては、建物の概要や賃料その他の借家条件を示さなければならない。

#### 2 誠実交渉及び第三者への賃貸禁止

旧建物賃借人から賃借の申出があった場合には、誠実に交渉しなければならない。

再建建物のうち、旧建物賃借人から賃借の申出があった部分については、〔1か月〕の間は、旧建物賃借人以外の第三者に賃貸してはならない。ただし、交渉が終了した場合や、再築建物のうち他に同種の部分がある場合にはこの限りではない。

#### 3 担保措置

1の通知をしなかったことにより、旧建物賃借人が再築建物を賃借できなかった場合には、賃料の〔1か月分〕に相当する額を支払わなければならない。

2に反して旧建物賃借人以外の第三者に賃貸した場合には、賃料の〔3か月〕分に相当する額を支払わなければならない。

(注) 更に以下の制度を設けることも考えられる。

#### ○ 借家条件の提示及び回答があった場合の契約の成立

旧建物賃貸人は、2の申出があった部分について遅滞なく借家条件を提示しなければならない。

借家条件の提示から〔1か月〕以内にその条件で賃借する旨の回答があった場合には、その条件で賃貸借契約が成立したものとみなす。

旧建物賃借人の回答が競合した場合には、旧建物賃貸人が決する。

#### ○ 対抗要件の特例

契約が成立した場合には、引渡し等を経なくとも、賃貸借契約の成立をもって第三者に対抗することができる。ただし、建物の完成から〔3か月〕を経過した場合には、この限りではない。

(検討すべき点)

- 通知義務について  
通知義務を旧建物賃貸人に課することが相当か。
- 通知の内容について  
通知の際に、賃料その他の借家条件を提示することが相当か。なお、一律に賃料の提示まで求めることは不相当であると考えられる場合には、通知義務としては、再築する旨と建物の概要等にとどめ、賃借人の申出があった場合には賃料その他の条件を提示しなければならないものとするのが考えられる。
- 担保措置について
  - ・ 担保措置として一定期間分の賃料相当額を支払わせるものとするものの理論的根拠は何か、またこれが相当か。
  - ・ 1の通知義務違反については、何の賃料を基準にするべきか。再築建物の賃料と考える場合については、仮に通知があったとしてどの部分について申し出るかが明らかではないことから、高額を支払うために賃料の高い部屋を申し出たはずであるなどと主張するおそれがあるのではないか。
  - ・ 担保措置が不当な金銭授受の根拠として利用されないか。
  - ・ 他に適切な担保措置としてどのようなものが考えられるか。
- (注)に記載の制度について
  - ・ 必要性  
このような制度を設ける必要性がどの程度あるか。賃貸人の提示の条件による賃貸借契約の成立を認めるのであれば、単に交渉に委ねれば良いとも考えられるのではないか。
  - ・ 提示する借家条件の範囲  
賃料や期間等の必要最低限の範囲にとどめるのか、あるいは、敷金や細目的な条件も全て提示することができるものとするかについて、どのように考えるか。
  - ・ みなし規定及び回答の競合  
契約が成立したものとみなす以上は、借家条件の提示の段階、あるいは、回答の段階において賃借の目的部分が確定するような規定とする必要がある。  
また、どのような場合が回答の競合に当たるかなどの詳細について更に検討する必要がある。
  - ・ 賃貸不可の期間  
申出のあった部分について1か月は第三者に賃貸してはならず、かつ、提示から1か月は第三者に賃貸したとしても、対抗要件において旧建物賃借人が優先することとなることから、2か月程度の間は第三者に賃貸できないこととなる(提示が遅ければこの期間は更に延びることとなる)ことについて、どのように考えるか。  
なお、申出があった部分について1か月賃貸してはならないとはせずに、提示した部分についてのみ第三者に賃貸してはならないこととするとも考えられる。
  - ・ 対抗要件の特例  
契約の成立によって対抗力を認めることが相当か。一般の賃借人等の取引の安全

を害するのではないか。

## 《イメージ2》基本形を元に優先交渉期間を設けたもの

### 1 賃貸募集前の通知

旧建物賃貸人は、賃貸目的で旧建物の敷地上に建物を再築する場合には、賃貸募集に先立って、知っている旧建物賃借人に対して通知をしなければならない。この通知には、建物の概要や賃料その他の借家条件を示さなければならない。

### 2 誠実交渉及び優先交渉期間

旧建物賃借人から賃借の申出があった場合には、誠実に交渉しなければならない。

〔掲示／公告／建築確認／建築届出／建物保存登記〕から〔1か月〕の間は、旧建物賃借人以外の第三者に賃貸してはならない。

### 3 担保措置

1の通知をしなかったことにより、旧建物賃借人が再築建物を賃借できなかった場合には、賃料の〔1か月分〕に相当する額を支払わなければならない。

2に反して旧建物賃借人以外の第三者に賃貸した場合には、賃料の〔3か月〕分に相当する額を支払わなければならない。

(注) イメージ1及び2を両方設けることとし、優先交渉期間経過後であっても、旧建物賃借人から申出があった部分については、イメージ1と同様に一定期間は賃貸不可とすることも考えられる。

(注) イメージ1の注と同様の制度を設けることも考えられる。

(検討すべき点)

- 通知義務、通知の内容、担保措置、(注)に記載の制度についてイメージ1と同様
- 優先交渉期間について
  - ・ 一定期間は第三者に貸してはならないとすることは、旧建物賃貸人にとって過重な負担とならないか。
  - ・ 何を基準として始期を定めることが相当か。掲示については、いつから掲示をしていたかについて紛争が生じるおそれがあるのではないか。建築確認等については、いつこれがあったかについて外部からの認識が困難であるほか、建築確認等の対象とならない建物についてはどのように考えるか。  
なお、掲示等とともに、通知において優先交渉期間を示すということも考えられる。