

罹災都市借地借家臨時処理法改正研究会第10回 議事要旨

1. 日 時 平成24年5月24日(木) 自 17時30分
至 19時15分
2. 場 所 公益社団法人商事法務研究会会議室
3. 議事概要

(1) 第4 優先借家権制度の在り方等

以下のような指摘があったほか、特段の異論はなかった。

- 補足説明4(1)乙案の趣旨、内容の項目において、乙案の通知義務や誠実交渉義務を課す相手、名宛て人が滅失建物の賃貸人であるということを少し強調したらいいのではないか。現状の表現でミスリードするものがあるというものではないが、これを見る方には罹災都市法についての現行の理解を前提とする方がいるだろう。そして、現行法の優先借家権の請求の相手方は必ずしも滅失建物の賃貸人に限られないが、乙案については滅失建物の賃貸人のみに義務を課すものとするという結論に至っており、このような記載となっている。報告書を公表することによって何をこの研究会が提案しているかということをはっきりさせるためには、現行法と似た制度との対比ということで、乙案においては、滅失建物の賃貸人のみに通知義務が課せられているということを書き加えた方が、本研究会の報告書の読み手との間でよりコミュニケーションが確実にできるのではないか。
- 補足説明2(1)に、「事業者については、従前の「敷地」自体に戻る必要性が認められる場合も考えられる…」との記載があり、内容についてはもともとであると考えているが、ここで事業者が出てくることにやや唐突な印象を受ける。補足説明1において、借家人等が住居等に困窮するという記載を住居や営業場所に困窮すると書き加えるなどしても良いと思う。
- 補足説明4(2)エにおいて、「不当な金銭授受の手段として」という表現があるが、「不当な」という表現は少し強すぎると思う。阪神・淡路大震災においてされた指摘の中には不当な和解金であったというものがあったかもしれないが、この報告書が金銭授受を不当だと言っているようにも思える。研究会において、阪神・淡路大震災で広く金銭授受が行われたという認識は共有しているが、その当時は法に基づいた権利を放棄するためのものであるため、当不当の問題として取り上げるならばそれ自体を不当とはいえないだろう。ただ、優先借家権というものが余り成立

せずに、それを放棄するための金銭授受が広く行われたということの問題視したものではないかと思う。そこで、「不当な」と取ってしまうか、「広く」金銭授受の手段として利用される、といった修正をする方が良いのではないか。

- 制度の名称について仮称が付されたが、御意見はあるか。
- 今後、対外的に説明していくことを考えると、分かりやすい名称を付する必要があるだろう。内容に忠実に名称を考えるとこういうふうになることは分かるが、見たときの印象も大切である。
- 「優先」という言葉を入れた方が公的支援等との連携の観点からは説得力を増すが、従前の優先借家権制度を思い出す人が多くなり、ミスリードしてしまうことが懸念される。
- 現行法も「優先」という言葉がついているものの、中身は全然優先的ではない。交渉の機会については第三者に優先することを考えると、この交渉機会制度の方が優先的な内容であると思う。優先借家権という言葉にとらわれているところもあるが、「優先」という言葉を残した方が受け入れやすかったり、現状のこの新制度にも素直な言葉であったりするのではないか。
- 交渉機会という言葉は実態に合うが、他の仮称を考えるとというときに、優先という言葉は従来の色を引きずっているというところがあるので、従前借家人「優遇」制度というのはいかがでしょうか。少し曖昧にはなるが。
- 「優先」、「優遇」ではなく、「事前」というのはいかがでしょうか。通知義務が主体となるのか、交渉義務が主体となるのかについては分からないところがあるが、通知から始まるので、「事前通知制度」ではどうか。「優先」という言葉が入るくらいならばその方が望ましいと思う。
- 従前借家人「先行」交渉機会制度ではどうか。
- 従前借家人事前交渉制度はどうか。
- 仮称として、少し長いのではないかと思うが。
- メディアや国民の方々からは略称を求められる。借家権自体を付与するものではないので、借家権とすることは良くないと思う。一般の人が分からない言葉は好ましくないので、借家人優先制度ではどうか。
- 借家人事前交渉制度くらいならば、一般の方も分かるし、字数もギリギリなのではないかと思う。報告書はプレスとは違うので、報告書においては、字数が多少多くなろうとも適切なものを記載し、ただ、更に省略されるということも事実上覚悟

する必要があるだろう。「優先」，「事前」とか「通知」，「交渉」といった漢字二語の組合せについては様々な御意見があったが，そのどれということについて決定的な御意見はなかった。ヒントは頂いたので，引き続き検討してほしい。

- 従前は担保措置としていた項目を義務違反の効果という表現に変え，中身も推こっている。ここも神経を使うべきところだが，何かあるか。
- 義務違反の効果という項目について項目名は，それにふさわしい内容であるので，それで良いが，議論としては，このような誠実交渉義務のようなものを設けたとしても実効性がないのではないかということ担保措置というものが議論されてきた。実効性確保手段というところが読む方には分かりにくい記載になっていないか。

(2) 第5 賃貸条件の変更命令制度

特段の異論はなかった。

(3) 第6 新しい法制の適用

特段の異論はなかった。

(4) 序論

以下の指摘があったほか，特段の異論はなかった。

- 2の「我が国は」で始まる段落において，「戦時の臨時応急立法として，戦時罹災土地物件令が制定された」とあるが，物件令は勅令であり，「戦時の臨時王宮立法として，戦時緊急措置法（昭和20年法律〇〇号）に基づき，戦時罹災土地物件令が制定された」などとする方が良いのではないか。

(5) 第1 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度

特段の異論はなかった。

(6) 第2 被災地一時使用借地権（仮称）

以下のような指摘があったほか，特段の異論はなかった。

- 名称を被災地一時使用借地権としている点について，効果に着目するとそうだが，一般の方から見たときに今ある一時使用目的借地権とどう違うかということが分かりにくくないか。短期使用借地権，暫定的使用借地権，あるいは，仮借地権というのでは問題があるか。
- この研究会においては，定期借地と一時使用目的借地のどちらに近いかということで議論が始まっており，性質としてはどちらかということ一時使用目的借地権に近いものをイメージすべきということであった。そこで，一時使用借地権に近い印象を与える名称が良いのではないかと考え，仮称として被災地一時使用借地権として

いる。飽くまでも仮称ではあるが、今の御指摘を踏まえて引き続き検討したい。

- 3(1)ウの「また」から始まる段落について内容はそのとおりだと思うが、他方、これを呼び水として一時的に借地権を設定し、その後に事業用の借地権に切り替えるといった積極的な効果もあるのではないか。両面なのではないかと思う。

(7) 第3 借地権保護等の規律

「5 借地権の譲渡又は転貸」に関して、一定期間以内に、譲渡又は転貸をすれば良いのか、それとも、裁判所に対してその許可を求める申立てまでしなければならないのかについて検討を行ったところ、後者の考え方によることが確認された。その上で、裁判所への申立てができる期間と借地権者による借地権の解約等が認められる期間について、具体的にどの程度とすべきか検討を行ったところ、いずれも政令の施行の日から起算して1年とすることについて、特段の異論は無かった。この点に関する討議の要旨は、以下のとおり。

- 「5 借地権の譲渡又は転貸」の政令施行後1年という期間は申立てまでの期間と整理した。そうすると、譲渡又は転貸先を見付け、なおかつ賃貸人との交渉をするという期間が1年というのは、短いということはないか。
- 理論的に考えると、4の解約等は1年以内に意思表示をすれば良く、しかも意思表示の相手方を新たに探す必要はない。5の許可の申立ては、意思表示の相手方である譲受人又は転借人を新たに探し、その人との間で法律行為を成立させ、それについて借地権設定者の承諾が得られないことを確認した上で代諾許可の申立てをするという一連のプロセスを1年以内にしなければならないということになる。4と5は状況が違うということを見ると、5の方の期間を延ばすという意見もあり得るが、その上で、あるべき施策として4の解約等と5の代諾許可を1年としてそろえるか、5の方を長くするかということの選択が論じられることになると思う。
- 仮に5の方を長くするとすると、万が一裁判所が不許可となると、解約もできないことになり、かなりシビアな選択を迫られることになる。となると、4と5の期間は一致させて、ただその期間は1年では短いのではないか、という議論も成り立ち得るところなのではないか。
- 5の方は、1年以内に裁判所への申立てをしていて、裁判所の審理の期間が長引いて1年が過ぎた後、裁判所が不許可の決定を出して譲渡・転貸が完全には整わないとなったときに、その法律行為自体の運命が問題になる上に、別の譲渡又は転貸の相手方を探そうとしても、もうできないという状態に当事者を追い込むというこ

とになる。それに対して4の解約等は一方的な通知で放棄・解約をすれば終わり、その法的効果が疑われて色々と議論が続くということは、よほど特殊な事情がなければ考えられない。両方とも2年にそろえるということも考えられるか。

- それもあり得るのではないか。
- 2年にそろえたとしても、裁判所の審理期間が2年以上かかれば構造は同じになる。ただ、実際上の頻度としての深刻さが現実的には目立たなくなるということだろう。
- 両方とも1年で良いと思われる。4の解約等と5の申立ての期間を変える場合は、その説明に窮するだろう。また、この制度は、1年間は借地権設定者に待ってもらい、その間に借地権者が土地を利用するかどうかを決めるというものだ。その点からすると、長期間とするというのは復興、土地の利用を促進するという観点からは好ましくないのではないか。そうすると、原則として1年にしておくのが良いと思う。
- 1年以内に何をするかという点は、申立てにするということだが、申立てではなく譲渡又は転貸を1年以内にするという規律も論理的にはあり得る。もともと、そうすると申立てを受けた裁判所がその代諾許可の申立ての手続の前提ないし一環として、いつ譲渡又は転貸という法律行為が行われたかを調べなければならない。
- 申立てで基準を画するという考え方は良いと思う。譲渡という法律行為と申立ては、申立ての方が後になるのはそのとおりだが、これらを近接させようと思えば相当近接させることができるのではないか。やはり両方をそろえるというのが一番重要だと思う。期間をそろえると代諾許可の申立てを期限ぎりぎりにして、許可されなかったときは他の方法がないというのはその通りだが、それは仕方ないのではないか。その点を考えると4の場合を長くするということになるが、しかし一般的に考えると4の方が短い期間に決着を付け得ることだと考えられる。4と5がオーバーラップする場合だけを考えて4の場合を5よりも長くするという選択肢は見捨ててもよいのではないか。前回も議論になったが、分割適用の時期をずらして、4と5の規定については、震災から数か月後に政令施行をするということがあり得るだろうと思う。それである程度解決できるのではないか。結論としては、両方とも1年としておくのが良いと考える。
- 通常の場合で代諾許可が下りないケースというのは、想定しにくい。逆に代諾許可が下りないというのは、ややイレギュラーなケースで、その場合には、4の解約

- 等の請求ができなくなってもやむを得ないという割り切り方はできるのではないか。
- 災害後には、建築基準法に基づく建築規制がかかるのが一般的であるが、その場合、建築規制がかかっていると使い方が分からないから、期間が1年では足りないのではないかという意見が出るのが考えられる。それに対しては、建築規制もずっとかかるわけではなく一定期間であるので、その間にどういう土地利用をするかは検討できるという反論ができると思う。したがって、建築規制がかかっていたとしても、結論は変わらないということになる。
 - 建築基準法の84条ではなく被災市街地復興特別措置法だと建築規制の期間は2年になり得る。その場合には、被災市街地復興計画ができており、土地利用の見通しがあるので実際には2年建てられなくても構わない、という説明になるのか。
 - そのとおりである。仮に建物が建てられなくても、土地利用又は復興についての計画は進んでいくので、その意味からすると、本規律の期間は1年では短いという事態が本当に起こり得るとすると、この部分は特例法等によって延長の措置が講じられることもあり得るのではないかと思う。
 - 建築基準法の建築規制は、原則は2か月となっており、今考えている1年という期間と比べて考えれば、さほど考慮するに足りないのではないか。もう一点は、今、想定しているのは木造2階建ての小さい家ということで、規制がかかっても建てられる程度のものである。だから、今、議論している民間の場面と、必ずしも想定している場面が違うので問題がないという整理もできるのではないか。
 - 今の建築行為の制限の話と1年という期間の関係は、変数の数が大きすぎると思われる。建築規制がどの法令が適用されるか、当該個別の災害で特例法のようなのでできるのかどうか、これは災害が起きてみないと分からないし、本規律の方も、起算となる政令施行日をどういうタイミングで運用するかは現時点では分からない。現実に災害が発生したときによく協議して定めていただくしかない。
 - 解約と裁判所への申立てがぎりぎりになって、後に不許可になったらどうするのか、という話に関してだが、この解約の申入れというのは、例えば、裁判所への許可申立てが棄却されたことを停止条件として解約申入れをすることはできるのか。
 - 相手方がある単独行為には条件又は期限を付することは基本的に親しまないという一般的な民法の理論はあるとは思われる。ただし、この問題でそう単純に考えていいのかというところは、詰めて議論されていないので、議論は起こる可能性はあるのではないか。

- 解約等の強行法規性の記載について、前回の議論では、借地権者から解約する場合は、特約による解約権と本条に基づく解約権が別にあるという前提で議論したと記憶している。そうすると、資料で挙げられている例は適切ではないのではないか。つまり、前回の議論では、このような中途解約条項があったとしても、それとは別に本条に基づく特別の解約権が与えられる、という理解だったと思うが、挙げられている例は、あたかも本条がオーバールールするような記述になっている。
 - 前回の整理では、この12か月分払えば解約できるという条項は他の方法では解約できないという意味を裏面として含んでいて、他の方法では解約できないという部分が不利な特約として無効になる、という話だったのではないか。
 - (4)強行法規性の第2段落だが、これは、ここで書く必要があるのか。わざわざ借地権買取請求権というものを考える可能性もあると書いておきながら、それを否定している。この文脈で出てくる必要性があるのか疑問である。一般ルールに委ねる、という主旨かと思うのだが。
 - 一般ルールに任せるという内容の理解は、ここの研究会の認識として共通している状態である。その趣旨が誤解なく伝わるよう表現を検討してもらいたい。
- (8) 全体について
- 研究会資料 12 及び本日の議論を前提とし、報告書完成に至るまでの字句や表現等の修正については、座長に一任された。

—了—