

第4回法制審議会 借地・借家区分所有法制部会の報告

会議開催日時：平成24年11月12日 13:30~17:30

開催場所：法務省第一会議室（20階）

*下線部は重要な発言及び内容です。

報告の前置きとして（多少の解説）

1. 罹災都市借地借家臨時処理法（以下罹災都市法と言う）とは

関東大震災後の大正13年（1,924年）に制定された借地借家臨時処理法（旧処理法）を起源とする。その後、第二次大戦となり多数の建物が空襲や強制疎開により滅失するという事態になり、これに対処するための戦時緊急措置法及び戦時罹災土地物件令が制定され、戦災により借地上の建物が滅失した借地権者の保護の他、戦災で滅失した建物の居住者に仮設的な建物の建築のための敷地利用権を付与する内容が盛り込まれていた。

戦時罹災土地物件令は戦争の終結によって根拠法である戦時緊急措置法が昭和21年9月30日をもって失効することになっていたが、戦災によって住居を失った居住者の保護と罹災都市の復興促進が喫緊の課題であったことから応急的、時限的な立法として罹災都市法が制定されることになった。罹災都市法は戦災による被災者の住民の保護等を主たる目的としていたが都市火災の多発により多くの住居が失われるという事態に対応するため、昭和22年改正により災害時にも適用されることになった。

太平洋戦争後、本法の適用例は25例あり、平成7年の阪神淡路大震災が最後である。

なお、被災マンション法が政令で定める災害に対して適用されるのに対して（被災マンション法第2条）本法では第27条2項により、政令で地区を定めると規定されている。

ちなみに阪神淡路では33の市町村に適用され兵庫県では神戸市、尼崎市、明石市等10市11町、大阪府では大阪市、堺市、など12市に対して適用がなされた。

2. 罹災都市法の特徴（問題点でもあるが）

- ・借地権は借地上の建物が無くなると対抗力がなくなるが本法の適用により、5年間は対抗力を与えられる。（第10条）よって、地震売買（後述）により、第3者に売買された場合でも新所有者に対して有効である。
- ・借地権の残存期間がわずかであっても10年に延長される。（第11条）
- ・滅失した建物の借家人が建物敷地への借地権の設定を申し出て、優先的に借地権を取得できる。（第2条：優先借地権制度）。すでに借地人がいる場合には、その借地権

の譲渡を申し出ることができます。(第 3 条：借地権優先譲受権制度)

- ・滅失した建物の借家人はその土地に再築された、建物に借家権の設定を申し出て借家権を取得できる。(第 14 条：優先借家権) の以上 4 点があげられる。
*問題とは保護が過大に過ぎるのではないかと言うことに尽きる。借家人が本法により、借地権者となってしまうのはどうだろうか？

法務省の民事局によれば、本法の東日本大震災への適用について、調査を行っていたが被災自治体がそんな調査に協力できる余力もなく、事務が複雑になることから、結局、本法の適用を希望しなかったという経緯が報告された。

地震売買とは：借地権はその登記を経れば、第三者対抗力を有するが、登記には土地所有者の協力が必要である。現実には登記に協力する土地所有者は稀であり、地震等に対抗力の無くなったことを奇かとして、第三者に売却することを地震売買と言う。

被災関連借地借家・建物区分所有法制部会資料 2

罹災都市借地借家臨時処理法の見直しに関する担当者素案

平成 24 年 8 月

法務省民事局参事官室

(前注 1) 本素案は、現行の罹災都市借地借家臨時処理法 (昭和 21 年法律第 13 号。以下「現行法」という。) の条文の順序に沿って現行法の規律する各制度について検討を加えるとともに、その見直しについて提案するものとする。

なお、現行の制度を見直した後の新たな制度の運用の在り方については各制度を検討した後に検討している。

(前注 2) 本素案において、「借地権」とは、借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 上の借地権をいい、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権を示すものである

(借地借家法第 2 条第 1 号参照)

第 1 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度

優先借地権制度 (現行法第 2 条) 及び借地権優先譲受権制度 (現行法第 3 条) はいずれも廃止するものとする。

(注) 現行法第 4 条から第 9 条までは、優先借地権制度又は借地権優先譲受権制度を前提とする規律であるので、これらの制度の廃止に伴い、上記各条も廃止することとなる。

意見：建物が滅失した場合には賃借権は消滅するが賃借人が借地権を得ることができる、契約強制項がある。借地権が高価に取引されている現状を考慮しなくてはならない。
この条項があることにより、災害時の賃貸住宅の建設に寄与しないのではないか
*全国借家人組合連合会の細谷委員は同制度の維持を主張

第2 被災地一時使用借地権（仮称）

【甲案】被災地において設定される借地権に関し、以下の制度を設けるものとする。

- ① 政令の施行の日から起算して【1年／2年】が経過する日までの間に存続期間を【5年以下】として借地権を設定する場合には借地借家法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条、第 17 条、第 18 条及び第 22 条から第 24 条までの規定は、適用しないものとする。
- ② ①に規定する借地権の設定に当たっては、①の規定による旨を号ししなければならない。
- ③ ①に規定する借地権の設定を目的とする契約は、書面によってしなければならないものとする。
- ④ ①に規定する借地権は当事者の合意によって更新することができないものとする。

(注1) 借地権を設定することができる期間をどの程度とするか、その期間を政令で延長することができるものとするかどうかについて、なお検討するものとする。

(注2) 借地権の存続期間の上限をどの程度とするか、存続期間の下限について規律を設けるものとするかどうか、規律を設けるものとする場合にはどの程度の期間とするかについて、なお検討するものとする。

(注3) ③の書面を公正証書に限定するものとするかどうかについて、なお検討するものとする。

【乙案】特段の規定を設けないものとする。

意見：この一時使用権は仮設住宅の建設にも使われる。

建設されたものが単なるバラックか否かにより、普通借地か一時使用に分かれるのではないか？

上記の甲案①の借地権の設定契約については、上記①の条項が必要である。

上記設定期間の【1年／2年】及び【5年】は政令で定める。

第3 借地権保護等の規律

1 借地権の対抗力

借地権の対抗力の特例に関する規律（現行法第10条）を見直し、以下の制度を設けるものとする。

① 土地の上に借地権者が登記されている建物を所有し、これをもって借地権を第三者に対抗することができる場合において、政令で定める、災害により建物の滅失があったときは、政令の施行の日から起算して[6か月]を経過する日までは、当該借地権、なお第三者に対抗することができるものとする。

② ①に規定する場合において、借地権者が、滅失した建物を特定するために必要な事項及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときも、当該敷地権は、なお第三者に対抗することができるものとする。ただし、政令の施行の日から[3年/5年]を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限るものとする。

意見：掲示について知らない人もいる。

剥がされたらどうなるのか？

法務省事務当局の回答：掲示が無くなれば対抗力は無くなる。

2 借地権の存続期間の延長

借地権の存続期間の延長に関する規律（現行法第11条）は廃止するものとする。

意見：10年になるのはどうか？保護しすぎではないか？

いや、借地権者にとって上物が無くなって、借地権を売却する予定が狂うと言うこともある。

しかしながら、一律に10年も延長すると、都市計画に影響を与える。

3 借地権設定者の催告による借地権の消滅

借地権設定者の催告による借地権の消滅に関する規律（現行法第12条）は廃止するものとする。

（注）現行法第13条は、借地権設定者の催告による借地権の消滅の制度を前提とする規律であるので、この制度の廃止に伴い、同条も廃止することとなる。

特に意見等無し

4 借地権者による土地の賃貸借の解約等

政令で定める災害により、建物が滅失した場合においては、政令の施行の日から起算して[1年]を経過するまでの間は、その建物の敷地である土地の賃借権者は、地上権の放棄又は土地の賃借権の解約の申し入れをすることができる旨の制度を設けるものとする。

(注) 土地の賃貸借の解約の申し入れ等があった場合に、借地権がいつ消滅するものするか(当該申し入れ等があった日に消滅するものとするか、又は一定期間を経過することによって消滅するものとするか)について、なお検討するものとする。

意見

借地借家法 8 条第 3 項では解約の申し入れから 3 ヶ月で借地権は消滅する。借地権者にとって使えない借地の賃料負担を軽減する。

対抗力について意見

罹災都市法による地区指定の以前に地震売買によって売買された土地について政令の出る前は、対抗力がなくなっていると解釈する。政令が出て遡って適用されない。

ですので、迅速に政令を出すことが重要である。(川副関係官)

政令の適用前に売ろうとするのは背信的悪意者である。阪神淡路の際は 6 か月掛っている。地区指定は時間が掛かる物である。

5 土地の賃貸借の譲渡又は転貸

政令で定める災害により建物が焼失した場合について、以下の制度を設けるものとする。

- ① 借地権者が政令による災害により滅失した建物の敷地である土地の賃借権を第三者に譲渡しようとする場合又はその土地を第三者に転貸しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借しても借地権設定者に不利となるおそれが無いにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は借地権者の申し立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるものとする。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができるものとする。

*承諾料：転貸により価値が上がる。

- ② ①の申し立ては、政令の施行の日から起算して[1年]を経過する日までにしなれば

ならないものとする。

意見：1年では短いのではないか？訴訟が乱発されるのでは

借地借家法第19条との比較 借地権契約の解約とのバランスを見なければ
ならない。

第4 優先借地権制度の在り方等

【甲案】 優先借家権制度（現行法第14条）は廃止し、これに代わる特段の規律を設けないものとする。

*一部の委員が本制度の維持を主張する。

【乙案】 優先借家権制度に代わり、以下の①から③までのような制度（借家人事前交渉制度（仮称））の一つ又は複数設けるものとする。

政令で定める災害により建物が滅失した場合において、建物が滅失した当時における建物の賃借人が、建物の敷地である土地の上に賃貸する目的で建物を新たに築造するときについて

① 賃貸募集前の通知

政令の施行の日から起算して[3年]を経過する日までの間に賃借人の募集を行う場合には、建物が滅失した当時における建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）のうち知っている者に対し、その旨を通知しなければならないものとする。

意見：上記の知っている者は範囲が狭いのでは？

② 誠実交渉義務

建物が滅失した当時建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていたものをのぞく。）から、政令の施行の日から起算して[3年]を経過する日までの間に新たに築造する建物につき賃借の申し出があった場合には、建物が滅失した当時における建物の賃借人は、信義に従い誠実に交渉しなければならないものとする。

③ 第三者への賃貸禁止

②に規定する場合には、当該申し出があった日から[2週間]の間は建物が滅失した当時における建物の賃貸人は正当な理由がない限り、当該申し出があった部分を建物が滅失した当時建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）以外の第三者に賃借してはな

らないものとする。

(注1) ①から③までのうち、一つの制度のみ設けるとするか、又は複数の制度を組み合わせるものとするかについて、なお検討するものとする。

(注2) ①の通知の再、新たに築造する建物の概要や賃料その他の貸家条件を示さなければならないものとするかどうか等について、なお検討するものとする。

(注3) ②の誠実交渉義務の内容をどのように考えるか、その全部又は、一部を条文上明示するかどうか等について、なお検討するものとする。

(注4) ③の制度を禁止するものとするかどうか、又は新たに築造する建物の全体について、一律に一定期間は第三者への賃貸を禁止するものとするかどうかについて、なお検討するものとする。

意見：乙案の精神は良いが実効が上がるかどうか？

賃貸アパートを建築する際の融資においてに賃借人の名前を確認することは出来るのではないか？

第5 貸付条件の変更命令制度

貸付条件の変更命令制度（現行法第17条）は廃止するものとする。

(注) 現行法第15条、第16条、第18条から第25条までは優先借地権制度、借地権優先譲受権制度、優先借家権制度又は貸借条件の変更命令制度を前提とする規律であるのでこれらの制度の廃止に伴い、上記各号も廃止することとなる。

第6 見直し後の新たな制度の適用の在り方

1 政令による災害の指定

見直し後の新たな制度を適用する政令で定める災害は、大規模な火災、震災、風水害その他の災害とするものとする。

2 政令による地区の指定

見直し後の新たな制度は、政令で指定する地区に対して適用するものとする。

3 政令による制度の指定

見直し後の新たな制度の適用に当たっては、政令で一部の制度を指定してこれを適用することができるものとする。その指定の後に他の制度を適用する必要が生じたときは、当該他の制度を政令で追加して指定することが（制度の分割適用）

ができるものとする。

特に意見等無

次回 11 月 28 日（水）13：30～は罹災都市法のたたき台を審議する。会議の 1 週間前に罹災都市法の改正案をメールに各委員、幹事、関係官に送付する。

管理組合団体の視点から見た第 4 回部会について

罹災都市法は、古い歴史を持つ法律であり、借家権者に対する優先借地権等の借家人に対する保護は、過大で復興に悪影響を与えかねないものであった。罹災都市法を現代社会に合うように作り変えることは喫緊の課題となっていた。

今般、法制審議会で罹災都市法の改正諮問案を作り上げ、被災地の復興に資することは極めて重要であると思われる。

以上