

法制審議会借地借家区分所有法制部会第5回報告書

開催日時：平成24年11月28日 13:30～17:30

場所：東京地方検察庁3階会議室

被災関連借地借家・区分所有法制部会資料7

罹災都市借地借家臨時処理法の見直しに関する要綱案のたたき台

第1 見直し後の制度の適用の在り方（担当者素案第6）

見直し後の制度は、大規模な火災、震災その他の災害であって政令で定めるものに適用するものとする。

の政令においては、見直し後の制度のうち当該災害に適用する制度及びこれを適用する地区を特定しなければならないものとする。その特定の後、新たに見直し後の制度を適用するときは、当該制度及びこれを適用する地区を政令で追加して指定するものとする。

（補足説明）

地区指定の在り方については、第4回部会において、借地権の対抗力の特例について地区指定を不要とすることも考えられるといった意見があったことを踏まえ、見直しの制度としてどのような制度が整備されるかを踏まえてその必要性を具体的に検討する必要がある。また、第4回部会において、見直し後の新たな制度の分割適用を可能とすることについて賛成する意見があったものの、分割適用を可能とすることについては見直し後の制度としてどのような制度が整備されるかを踏まえてその必要性を具体的に検討する必要がある。

各論としての意見（すべての議論が終わってから発言があった。）

委員より

分割適用について

法務省当局は地区指定を市町村まで調べて、制定している。法務省の配下の手の者ということと実際には法務局しかない。法務局にそこまでの能力があるかどうかは分からない。そこまで調べてやる必要があるかどうかは別として、分割適用といっても災害の状況によって全く違ってくるので悩ましい処である。対抗力の確保だけは急いでやる必要があると思う。

第2 借地権保護等の規律

1 借地権者による土地の賃貸借の解約等（担当者素案第3の4）

借地契約の解約等の特例として、以下の規律を設けるものとする。

政令で定める災害により、借地権の目的である土地の上の建物の滅失があった場合においては、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、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れをすることができるものとする。

意見：語句の使い方であるが上記を以下のようにした方が良いのではという意見があった。「政令で定める災害により借地権の目的である土地上の建物が滅失した場合、、、、」

法務省事務当局からの説明

被災地の復興の観点から借地権設定者の立場からすれば他に貸すことができる。敷地権者がらすれば使えない土地の地代の負担から解放するという趣旨である。

の場合においては

【甲案】 借地権は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れがあった日に消滅する

【乙案】 借地権は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れがあった日から3ヶ月を経過することによって消滅するものとする。

* この規律は借地借家法第8条3項から持ってきている。

（補足説明）

本文 については、借地権者及び借地権設定者の保護の必要性について、どのような調整を図るべきか、なお検討する必要があることから、甲案及び乙案を併記している。

なお、本文 の甲案を採った場、本規律は借地契約の更新前にも借地権者による地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れ（以下、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れを併せて「解約の申し入れ等」という）を認めることとすること、また解約の申し入れ等があった日に借地権が消滅することとすることについて、借地借家法第8条第1項の特例となる。したがって、政令で定める災害により借地上の建物が滅失した場合、

借地契約の更新の前後を問わず、借地権者は、本規律に基づき解約の申し入れ等を行うこととなる。

他方、本文の乙案を採った場合、本規律は、借地契約の更新前に政令で定める災害により借地上の建物が滅失した場合について借地権者による解約の申し入れ等を認める特例となり、借地契約の更新後の滅失については借地借家法第8条1項が適用されることとなる。

意見

この規律が適用される借地は3つに分けられる。

- ・以前の借地法による借地
- ・借地借家法の土地
- ・定期借地権の土地

敷金の返還、瓦礫の処理はどうなるのか？借地の契約の終了について、いろいろの契約がある。立法府としてあまり介入するのはどうか？最低限の規律で良いのではないか？被災地の状況を考慮して1ヶ月ではどうか？

甲案の申し入れと言う表現と即時解約は整合性が無いのではないか？

もう少し短くと言う根拠に乏しいのでは

3ヶ月でも問題ないのでは、この三か月は考慮の期間ではない。政令が発布されて1年間は考慮してその後である。

2 借地権の対抗力（担当者素案第3の1）

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、以下の規律を設けるものとする。

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の間は、借地権者は、なお第三者に対抗することができるものとする。

法務省事務当局の見解：

6か月の根拠は特にないとのこと。（川副関係官）

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ときも、借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]を経過した後にあっては、その前に建物を築造し、かつその建物につき登記した場合に限るものとする。

（注）及びの場合について、借地借家法第10条第3項及び第4項の規定を準用

するものとする。

意見：災害時であるので3年では短い。借地借家法での2年とのバランスと都市計画とのバランスを考慮すれば5年が妥当ではないか

都市計画法によれば、登記していない借地権は地主の確認印が必要。そうでなければ都市計画上に借地権が反映されない。

(補足説明)

第4回部会においては、被災時の借地権者の保護に欠けるとして、現行法の規律を維持すべきとの意見があった。

しかし、不動産取引における公示の原則は、取引の安全の観点から要請される基本原則であり(民法第177条、第605条参照)その例外を認めるには必要性のみならず例外を設けることの許容性についても考慮する必要がある。

借地上の建物について登記をすることにより借地権の対抗力が認められる(借地借家法第10条第1項)のは、土地取引にあっては現地を見聞するのが通例となっていることに鑑み、借地上に土地所有者名義でない建物が存在していれば借地権の存在を推測できると考えに基づいている。また、登記されていた建物が滅失した場合であっても、滅失した建物を特定するために必要な事項等を土地の上に掲示することにより、当該土地と滅失した建物の登記を結び付ける役割をさせ、滅失した建物の登記の対抗力のいわば余後効を認めて対抗力をこととしている。

(借地借家法第10条2項)。このように、借地借家法においては、その土地に関して権利を得ようとする第三者が不測の不利益を被ることがないように考慮された規律が設けられている。

以上を踏まえて災害時の特例について検討すると、大規模な災害が発生した直後は借地権者が土地上に掲示をすることが困難な状況にあることも想定されること、掲示を損壊しないようにすることで復興作業の妨げになる可能性があることから、一定期間は掲示を要せずに対抗力を認める必要がある。他方、土地の売買をしようとする第三者は、災害発生の実事及び政令の指定により、土地について、借地権が設定されているリスクを予測することは可能であるから、災害発生直後の一定期間は、掲示と言う外形的表象がなくとも借地権の対抗力を認めることとし、本規律が適用された地区の土地取引をしようとする第三者にこのようリスクを考慮するよう求めることも許容されると考えられる。もっとも、掲示といった外形的表象なく借地権の対抗力を認める状態が続くと、政令により本規律が適用された地区の土地取引を円滑に行うことができず、ひいては復興を阻害することにもなりかねない。

なんらの公示もなく借地権の対抗力を認めることは、公示の原則の例外として限定的に認めることが相当であるから、その期間は政令の施行の日から起算して6か月とすることが考えられる。

そこで、借地権者の保護と取引の安全のバランスを図るため、政令の施行の日から起算して6か月を経過するまでは、掲示を要せずに借地権を第三者に対抗できるものとし、その後は、借地上に掲示をすることにより借地権の対抗力を認めることとすることを提案している。

3 土地の賃借権の譲渡又は転貸（担当者素案第3の5）

土地の賃借権の譲渡又は転貸の特例として、以下の規律を設けるものとする。

* この規律を設ける趣旨は敷地権者の地代の負担の軽減である

借地権者が政令で定め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、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、または転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡または
(意見)

* 裁判所は建物の情報があるかないかも判断材料にする。

転貸を承諾しないときには、裁判所は借地権者の申立てにより、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、またはその許可を財産上の給付に係わらしめることができるものとする。

の申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ければならないものとする。

(注) の申立てがあった場合について、借地借家法第19条第2項以下及び第4章の規律を準用するなど、所要の規律を整備するものとする。

(第2の後注) 第2の各制度について、各規律に反する特約で借地権設定者又は転借地権者に不利なものは無効とする。

第3 被災地一時使用借地権（仮称）(担当者素案第2)

被災地において暫定的な借地権の設定を認めるための特例として、以下の規律

を設けるものとする。

政令の施行の日から起算して（２年）が経過する日までの間に、存族機関を５年以下とし、かつ、本規律の適用を受けることとする旨を定めて借地権を設定したときは、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。

に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書による等書面によってしなければならないものとする。

に規定する借地権の存続期間は、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。

（意見）

* 特殊な契約をすることになる説明義務はどうするのか？

* 実際は、貸す方が一般の方（農家等）借りる方がプロであるので、貸す方に説明義務を課すのはどうかと思う。地代がタダの場合もある。（仮設住宅の土地）

（補足説明）

- 1 本文 では、被災地一時使用借地権を設定することができる期間（設定期間）について、第４回部会での議論を踏まえ、政令の施行の日から起算して２年が経過する日までとしている。もっとも、この点については、パブリックコメントにおいて、設定可能期間を１年としつつ、災害の規模や被災地の状況に応じて政令で設定可能期間を延長することができるものとする措置を講ずるものとする考え方を支持する意見も出されており、なお検討する必要がある。
- 2 本文 では、
 - ア 存続期間（５年以下）
 - イ 被災地一時使用借地権に関する規定の適用を受けることとする旨の定めを被災地一時使用借地権の設定を目的とする契約の要素としており、本文 ではこれらの定めを公正証書等の書面によってしなければならないものとしている。このうち、上記イは、存族期間を５年以下とする借地借家法上の一時使用目的借地権と本制度による借地権とを区別するために必要となる要件であり、かつ、当事者が借地権の内容を理解した上で契約することを確保することにも資するものである。
- 3 要式行為性（本文 ）については、被災地において公正証書の作成を求めることは困難であることも考えられることに鑑み、公正証書に限定しないこととしている。

第4 優先借地権制度の在り方等（担当者素案第4）

【甲案】 優先借地権制度（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。

【乙案】 優先借地権制度に代わる規律を設けるものとする。

担当者素案第4「優先借家権制度の在り方等」【乙案】

優先借地権制度に代わり以下の から 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、建物が滅失した場合において、建物が滅失した当時の賃貸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、

* 借家人の保護について何かできるのかという趣旨である。（法務省）

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の賃貸人は賃借人の募集に先立ち、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）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。

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者を除く。）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貸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。

第三者への賃貸禁止

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。）以外の第三者に賃貸してはならないものとする。

意見

* 甲案で良いと言う意見もあったが、全般的な意見としては乙案の内 だけで良いとする意見と、 と とでの意見と分かれた。 に関しては賛成意見が無かった。

災害時の住宅の種類： 仮設住宅 災害公営住宅 都民住宅（準公営）があるが
国土交通省では災害公営住宅に入居できない方々に対して民間事業者等は復興型地域優良
賃貸住宅を整備することができる。この復興型地域優良住宅は国と地方で建設費の2割を
整備支援するものである。

しかしながら国土交通省より賃貸募集に関し、一般より早く以前の賃借人に知らせるとな
ると、公募の原則に反するので、その場合整備支援は受けられないのではないかと指摘
があった。

整備費の支援が受けられない場合でも融資制度が別にあり、融資を受けることができる。

（低い金利で）

*但し、支援金と低利融資の双方を受けることは出来ない。

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

（注2） の通知の際、新たに築造する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） の誠実交渉義務の内容をどのように考えるか、その内容の全部又は一部を条文
上明示するかどうかについて、なお、検討するものとする。

（注4） の制度の具体的な在り方（個別に申し出を待ち、申し出があった部分のみ賃貸
を禁止するかどうか、又は新たに築造する建物の全体に付いて、一律に一定期間は
第三者への賃貸を禁止する物かどうかとするかなど）について、なお検討するもの
とする。

（補足説明）

第4回部会においては、担当者素案の甲案に賛成する意見、乙案に賛成する意見、現行法
の規律を維持すべきとする意見があり、優先借家権制度の在り方については、引き続き検
討する必要があることから、甲案及び乙案を提示している。

なお、担当者素案の乙案については、 から までのような制度の検討に限られるもの
でないことから、何らかの規律を設ける考え方と整理した。

（後注）

現行法の規定する以下の規律及びこれを前提とする規律については、廃止するものとする。

1 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）（担当者
素案第1）

- 2 借地権の存続期間の延長（現行法第11条）（担当者素案第3の2）
- 3 借地権設定者の催告による借地権の消滅（現行法第12条）（担当者素案第3の2）
- 4 貸付条件の変更命令制度（現行法第17条）（担当者素案第5）

* 後注については特に異論はなかった。

次回の部会について（法務省 岡山参事官より）

次回部会 平成24年12月11日（火）13：30より

場所 東京地方検察庁15階会議室にて

審議内容は予定では罹災都市法の審議であるが、被災マンション法の審議も行う予定であるとの言及があった。

管理組合団体の視点から見た第5回の部会について

優先借家権の問題については、分譲マンションで賃借人を住まわせている場合なども係わってくることである。

尚、本改正案にあるように、優先借家権制度、借地権の存続期間の延長、借地権設定者による借地権の消滅、貸付条件の変更命令の各規律が廃止されることとなり、特に異論は出なかった。