

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である。

なお、現行の制度を見直した後の新たな制度の適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。

## 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の規定による旨を合意しなければならないものとする。
- 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】 特段の規律を設けないものとする。**

### 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、当該借地権は、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。

#### 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。

### 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。

### 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〕を経過する日までの間は、その建物の敷地である土地の借地権者は、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入れ等があった場合に、借地権がいつ消滅するものとするか（当該申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。

### 5 土地の賃借権の譲渡又は転貸

政令で定める災害により建物が滅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ないにもかかわらず、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。

② ①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ぬものとする。

#### 第4 優先借家権制度の在り方等

【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。

【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、

##### 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。

##### 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〕を経過する日までの間に新たに築造する建物につき賃借の申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。

##### ③ 第三者への賃貸禁止

②に規定する場合には、当該申出があった日から〔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。

(注1) ①から③までのうち、一つの制度のみを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) ②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等について、なお検討するものとする。

(注4) ③の制度の具体的な在り方(個別に申出を待ち、申出があった部分のみの賃貸を禁止するものとするか、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など)について、なお検討するものとする。

## 第5 貸借条件の変更命令制度

貸借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、上記各条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（制度の分割適用）ができるものとする。