

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（その２）

第１ 見直し後の制度の適用の在り方（担当者素案第６）

- ① 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。
- ② ①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指定しなければならないものとする。その指定の後、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。

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。

- ① 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、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ものとする。
- ② ①の場合においては、借地権は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から３か月を経過することによって消滅するものとする。

（補足説明）

- １ 第５回部会においては、解約の申入れ等があった場合の効果について、借地権者の保護の観点から解約の申入れ等があった日に借地権が消滅することとすべきとの意見がある一方で、直ちに借地権が消滅することとした場合には借地権設定者に不測の不利益が生じるのではないかといった意見があった。また、大規模災害により建物が滅失した場合であることを考慮して借地借家法第８条第３項に規定する期間（解約の申入れ等から３か月）よりも短期で借地権が消滅するとすべ

きといった意見もあった。

借地権者及び借地権設定者双方の利益の均衡を図るという観点からは、借地権者による解約の申入れ等から借地権が消滅するまでに一定の猶予期間を設け、借地権設定者が今後の土地の利用方法について検討することを可能とすることが相当であると考えられる。その場合の猶予期間については、被災時には借地権者を地代等から早期に解放する必要性が高い一方で、借地権設定者が今後の土地の利用方法の見通しを立てることが通常時に比べて困難な場合も考えられることから、借地借家法第8条第3項が定める3か月よりもその期間を短縮することは相当ではないと考えられる。

そこで、本文②では、借地借家法第8条第3項と同様の猶予期間を設けることとし、借地権は、解約の申入れ等から3か月が経過したときに消滅するものとしている。

- 2 この場合、借地契約の更新後に政令で定める災害により建物が滅失したときには、借地借家法第8条第1項により解約等を行うこととなり、借地契約の更新前に建物が滅失したときや定期借地権等が設定された土地の上の建物が滅失したときには、本規律により解約等を行うこととなる。

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。

- 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が滅失したときは、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、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〕を経過した後であつては、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。

(注) ①及び②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。

(補足説明)

- 1 第5回部会においては、本文②に規定する期間について、被災した借地権者の保護という観点から5年間とすべきとの意見があった一方で、借地借家法第10条第2項で定める期間を参考として、その期間を2年間とし、起算日を政令の施行の日とすれば足りるのではないかといった意見もあったが、以下の理由から、掲示をすることにより借地権を対抗できる期間を政令の施行の日から3年とすることを提案している。
- 2 借地借家法では、建物の滅失から2年が経過するまでの間に借地権者が建物を再築し、その登記をしていないときは、同法第10条第2項の掲示をしていたとしても、2年経過後は、建物の滅失から2年以内に土地について権利を取得した第三者に借地権を対抗することができないとされている。この期間は、建物の再築に必要な標準的期間を考慮したものとされている。

大規模な災害により借地上の建物が滅失した場合には、地域全体が被災しており、人手や資材の不足等から建物を再築するまでの期間が通常時に比べて長くかかることが少なくないものと想定される。そこで、大規模な災害が発生した場合には、掲示により対抗力を認める期間を借地借家法第10条第2項に定める期間(2年間)よりも長くすることが相当であると考えられる。

もっとも、借地借家法第10条第2項の趣旨は、建物が滅失してから再築が可能になるまでの期間、借地上の掲示と滅失した建物の登記を結びつけることにより、滅失した建物の登記の対抗力のいわば残影、予後効として仮の対抗力を認めるものであるとされていることからすると、掲示により借地権の対抗力が認められるのは暫定的なものであって、それをあまりに長期間とするのは相当ではないと考えられる。

また、借地借家法第10条第2項は、一般的に建物が滅失した場合のすべてに仮の対抗力を与えようとするのではなく、再築をしようとする意欲のある借地権者のみを保護しようとするものとされており、再築をしようとする借地権者とし

でも、建物の再築等をすることなく長期間土地を放置し続けることは多くないものと考えられる。

以上を踏まえ、本文②の期間を政令の施行の日から３年間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賃（担当者素案第３の５）

土地の賃借権の譲渡又は転賃の特例として、以下の規律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、又はその土地を第三者に転賃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、又は転賃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又は転賃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賃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ないものとする。

（注）①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者又は転借地権者に不利なものは、無効とするものとする。

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。

- ① 政令の施行の日から起算して２年を経過する日までの間に、存続期間を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。

② ①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。

③ ①に規定する借地権の設定を目的とする契約は、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。

第4 優先借家権制度の在り方等（担当者素案第4）

【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る規律として、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建物が滅失した場合において、その建物が滅失した当時におけるその建物の賃貸人がその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し、かつ、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ときは、その建物が滅失した当時におけるその建物の賃貸人は、賃借人の募集に先立ち、その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。）のうち知れている者に対し、その旨を通知しなければならないものとする。

○ 担当者素案第4「優先借家権制度の在り方等」【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。

（補足説明）

第5回部会においては、被災地の早期の復興という観点からは甲案が望ましいと

する意見、及び、滅失した建物の賃借人に交渉の機会を与えるという観点やコミュニティの維持という観点から乙案に賛成する意見があり、優先借家権制度の在り方等については、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。

また、乙案については、担当者素案の乙案③は乙案②の具体化と見ることができ、乙案②を中心に検討すべきであるとする意見があったものの、乙案②については、内容の不明確性や実効性を疑問視する意見もあった。乙案③についても滅失した建物の賃貸人が賃借人を募集する機会を奪われる面があるとして消極の意見があった。他方で、乙案①については、滅失した建物の賃貸人にとっても必ずしも困難なことではないとして、乙案①のみを採用することがあってよいとする意見があったことを踏まえ、乙案①を中心に整理をした。もっとも、乙案①についても、その意義や実効性を疑問視する意見があったところであり、このような規律を設ける必要性や相当性について、なお検討する必要がある。

なお、担当者素案の乙案①から③までに掲げたもの以外の提案はなかった。

(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3）
- 4 貸借条件の変更命令制度（現行法第17条）（担当者素案第5）