

罹災都市借地借家臨時処理法の見直しに関する要綱案（案）

第1 見直し後の制度の適用の在り方

- 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

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1年間は、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。

2 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6か月間は、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。

(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項に準じ、所要の規律を設けるものとする。

3 土地の賃借権の譲渡又は転貸

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。

- 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1年以内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章の規律に準じ、所要の規律を設けるものとする。

(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 被災地短期借地権

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2年間は、存続期間が5年以下であって、かつ、借地借家法の契約の更新に関する規律（同法第3条から第8条まで）の適用を受けない借地権を設定することができるものとする。
- 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

優先借家権制度（現行法第14条）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、同様の建物を再築し、政令の施行の日から3年以内に賃貸しようとするときは、その賃貸人は、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。

（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）
- 2 借地権の存続期間の延長（現行法第11条）
- 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）
- 4 貸借条件の変更命令制度（現行法第17条）