

法制審議会
被災関連借地借家・建物区分所有法制部会
第4回会議 議事録

第1 日時 平成24年11月12日（月） 自 午後1時30分
至 午後5時32分

第2 場所 法務省第1会議室

第3 議題 罹災都市借地借家臨時処理法及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しについて

第4 議事 (次のとおり)

議

事

○山田部会長 予定した時刻が参りましたので、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会の第4回会議を開会いたします。

本日は御多用の中、御出席を頂きまして、誠にありがとうございます。

(幹事等の自己紹介につき省略)

○山田部会長 審議に入ります前に、事務当局から被災マンション法のパブリックコメントにつきまして説明をしていただきます。お願いします。

○岡山幹事 前回、10月26日に開催されました第3回の部会におきまして中間取りまとめを頂きましたので、その後、民事局参事官室の責任においてこれに補足説明を付し、11月5日から12月4日まで中間取りまとめにつき、パブリックコメントに付しました。パブリックコメント及び補足説明につきましては、委員・幹事等の皆様にメールで送らせていただいたとおりでございます。また、後日の部会におきまして、パブリックコメントの結果について御報告させていただく予定であります。

○山田部会長 ただいまのパブリックコメントに関してはよろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

それでは、事務当局から配布資料の説明をお願いいたします。

○岡山幹事 配布資料の説明をさせていただきます。事前に配布資料目録、部会資料6を郵送させていただきました。部会資料6は、「「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」に対して寄せられた意見の概要」と題するものです。本日の御審議の中で、適宜、内容を紹介させていただきます。また、本日、参考資料7を机上配布しております。参考資料7は、「災害時の賃貸住宅居住者の居住の安定確保について」と題するもので、後ほど、国土交通省から内容について御紹介いただけるのとことごとでございます。

そのほかに、本日、御審議いただく際には主に以前にお配りした部会資料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」、部会資料3「「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」の補足説明」及び参考資料5「罹災都市借地借家臨時処理法改正研究会報告書」を使用する予定です。

○山田部会長 それでは、本日の審議に入りたいと存じます。前回までは被災マンション法の見直しにつきまして御審議を頂きましたが、本日、第4回からは罹災都市借地借家臨時処理法の見直しについて御審議を頂くこととなります。第1回部会において、事務当局から説明があったところではございますが、改めて簡単に罹災都市法の見直しの趣旨等について、事務当局から説明をしていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

○岡山幹事 それでは、罹災都市法の見直しの趣旨等について御説明いたします。罹災都市法は大規模な災害が発生した場合に、被災した借地人及び借家人を保護するための特例措置を定めた法律であり、第二次世界大戦により住居を失った被災者の保護等を主たる目的として、昭和21年に制定された応急的、時限的な法律でございました。その後、政令で定める災害にも適用ができるように改正され、最近では阪神・淡路大震災や新潟県中越地震において適用されましたが、制定以来、全面的な見直しが行われていないため、必ずしも現代の社会に

そぐわなくなってきたと考えられます。そこで、罹災都市法を早急に見直して、同法を現代の社会によりふさわしいものにする必要があると考えられることから、御審議をお願いするというものです。

第1回部会におきましても御説明いたしましたとおり、罹災都市法につきましては法制審議会における審議に先立ち、罹災都市法の見直しについて検討してきました罹災都市借地借家臨時処理法改正研究会における研究会報告書を踏まえて担当者素案を作成し、これを公表して8月1日から8月31日までの間、パブリックコメントを行っております。担当者素案に対しては、団体から18通、個人から8通の合計26通の御意見が寄せられました。部会資料6にまとめられておりますとおり、寄せられた御意見につきましては、賛成、反対、その他の意見等の項目に整理し、その理由等の概要を記載しております。

寄せられた御意見は非常に多岐かつ詳細でありましたので、要約の方法や表現といった点については不十分な点もあろうかと思いますが、何とぞ、御了承いただければと思います。そのため、寄せられた御意見そのものを御覧になりたいという御希望がございました場合には、本日、御意見をつづったファイルを御用意しておりますので、適宜、御覧いただければと思います。また、部会終了後も同様の御希望がございましたら、事務当局にお申し付けください。本日の御審議では担当者素案、同補足説明、そして、担当者素案に対して寄せられた意見の結果も踏まえつつ、御審議を賜ればと存じます。

○山田部会長 それでは、ただいま、事務当局から説明がありましたとおり、事務当局作成の担当者素案等に基づきまして、御審議を頂きたいと存じます。よろしゅうございますでしょうか。まず、部会資料2及び3に基づき、「第1 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度」について事務当局から資料の説明をしていただきます。お願いします。

○遠藤関係官 それでは、部会資料2及び部会資料3の「第1 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度」について御説明をいたします。第1は、優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度をいずれも廃止することを担当者素案、部会資料2のほうで提案をしております。

まず、前提といたしまして制度の概略について御説明をいたします。本来であれば、建物が滅失したことにより、その建物を目的とする賃貸借契約は終了することになると解されておりすけれども、これら二つの制度は滅失した建物の賃借人に対して、その建物の敷地に自ら建物を建てて再びそこで生活するために借地権を取得する手段を与えると、こういった点で同一の機能を有するものでございます。土地の所有者に対して新たに借地権の設定を求めか、既にある借地権の譲受けを借地権者に対して求めるかという違いはございますけれども、両者ともその趣旨は同じでございます。災害により滅失した建物の賃借人の保護と災害後の都市の応急的復興を図るという点に制度の趣旨がでございます。

また、これら二つの制度の大きな特色としまして、賃借人から土地の賃借や借地権の譲渡について申出を受けました相手方は、正当な事由がない限り、賃借人からの申出を拒絶できない、つまり、私的自治の原則の例外として、賃借人の申出にいわゆる締約強制効が認められているという点を挙げることでございようかと思っております。

しかしながら、これら二つの制度については、特に今、申し上げました締約強制効に関して、阪神・淡路大震災以後、様々な問題点が指摘されてきました。まず、罹災都市法は戦後直後の立法でございすけれども、当時と比較しまして、現代の借地権は土地の価格に対して相当の割合で高額な評価をされているわけでございます。災害前には賃借人の地位にあつ

たにすぎない者が、災害を契機として土地所有者や借地権者の意思に反してでも、借地権者になることができるという点において、現代の借地権の価格に鑑みますと、賃借人の保護として過大ではないかという指摘がされていたところでございます。また、申出を受ける相手方、つまり、土地の所有者や借地権者にとっても過剰な不利益を課すことになるのではないかと指摘もございました。また、このような強力な権利が災害時に限って賃借人に認められるということは、通常時にも建物が滅失して賃貸借契約が終了したという状況は、当然、あるわけでございますけれども、そのような状況に置かれた賃借人と比較しましても、均衡を失うのではないかとといった指摘も考えられようかと思えます。

また、阪神・淡路大震災に罹災都市法が適用された際には、これらの制度が賃借人自ら建物を建てて生活を再建するという、本来、制度が予定している使われ方はほとんどされませんでして、多くは賃借人が優先借地権を行使しない代わりに、土地の所有者等に金銭を要求するといった事例が多く見られたとの報告もされておりまして、こういったことが紛争の原因につながったというようなことも言われておるところでございます。制度自体がこのような問題点を多く抱えていることに加えまして、罹災都市法制定当時と比較しますと、今日では災害後の借家人に対する公的支援も充実しつつある状況にあると言えようかと存じます。

そうしますと、優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度、これら二つの制度につきましては、いずれも廃止するのが相当であろうと考えることができようかと思えます。パブリックコメントにおきましても、これらの制度をいずれも廃止するという提案について反対する意見はなく、廃止に賛成する多数の意見が寄せられたところでございます。以上を踏まえまして、これらの制度をいずれも廃止するという考え方について、御審議を賜ればと存じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいまの事務当局からの説明に関連しまして、災害時の賃貸住宅居住者の居住の安定確保に関する施策について、国土交通省から御説明を頂けるとのことでございます。

○里見幹事 それでは、御説明させていただきます。お手元では参考資料7としてお配りさせているかと存じます。パワーポイント、A4横使いでございます。

1 ページ目をおめくりいただきますと、今回の東日本大震災で住居を失われた方への居住の安定の確保で、どういうことをやっているかということでございます。一部、私どもが直接所管していないものも加わっておりますが、そこは全体が分かるように書かせていただいております。

震災が発生しまして、下に消防庁さんから発表がありますように、全壊戸数、半壊戸数を合わせて39万棟ほど被災しているということで、最初に御案内のとおり、近くの学校ですとか避難所に行かれた方、あるいは亡くなられた方も一杯いらっしゃいますけれども、復旧期にまず何をやるかといいますと、ここに公営住宅等ということで、これは地方公共団体、都道府県ですとか市町村が経営いたします公営住宅ということで、基本的には住宅の困窮者のための住宅ということになっておりますが、こういうものですとか、あるいはここに書いてありますように国の宿舍あるいは昔で言う公団住宅、今でのUR賃貸住宅というものに空きがあれば、そこに緊急避難的にお住まいいただく、あるいは仮設住宅ということで、これは現在もございますけれども、比較的簡易にできるプレハブのようなものを例えば小学校の運動場とか、そういうところに建てまして、そこにお入りいただく、あるいは今回、民間の

賃貸アパートというものを例えば借り上げるなどして、仮設的な扱いをしながら、まずは避難所から出ていただくと。ある程度、そこで生活をしていただく。

一番右の復興期に、これも現在、今、やっているところでございますけれども、どうするかということで、上の赤い四角のところは自力での再建・取得が困難な方ということで、ここは災害に遭われた方につきましては、住宅に困窮しているということで、公営住宅への入居ということですが、当然、今回のように津波でほとんど沿岸部は流されたというような状況でございますと、それをどこに建てるかということで、今、なかなか私どもは公共団体さんの悩み等を受け止めながらやっているわけでございますけれども、国としてできることは地方公共団体がお作りになれる公営住宅、特に災害時の公営住宅というのは高い補助率、後で詳しく御説明いたしますけれども、なるべく公共団体さんの負担が少ないような形で、国として支援をするというような形で、いわゆる公営住宅に入らせていただくということ。それから、民間で賃貸住宅を再建あるいは新たに整備するというような場合に、そういう整備を促進するというので、これにつきましては国からの補助あるいは税制上の特例あるいは融資、住宅金融支援機構、昔で言う住宅金融公庫でございますけれども、こういう融資を使って御支援をするというのが自力での再建が難しい方向けにあります。

それから、下の青い囲みが自力での再建とか、住宅の取得が可能な方につきましては、被災者の方に支援金制度というのが出ます。基本的には住宅を再建する場合は、最大、現行では300万まで出るというような支援金を支給する、あるいは保険制度でございますけれども、地震保険による保険金を使う、あるいは新しく住宅を御自分で建てられる場合の金融上の支援ということで、住宅金融支援機構のローンの金利を引下げると。後で詳しく御説明いたしますけれども、そういうものですとか、既存のローンを猶予するというようなことをやっているというようなことが全体像でございます。

2ページ目が災害公営住宅の制度でございます。住宅の建設なり、いわゆる家賃に対しての補助でございますので、やや法律的な観点からは離れるかと思っておりますけれども、基本的に災害の公営住宅というのは公営住宅法に基づいておりまして、その中で災害により滅失した住宅の居住していた方向けに建設される公営住宅ということで、災害が大きい場合には補助率が高いという仕組みになっておりますけれども、実際に建設された後は通常の公営住宅と同じように、地方公共団体のほうで管理をされるというものでございます。赤の縦の欄が通常時でございます。基本的には住宅に困窮している方ということでございますので、収入がいわゆる収入分位の半分以下の中で、特に基本的な基準以下の収入の方ということで、国のほうでは今、条例に委ねておりますけれども、収入分位の25%ぐらいを一つの規定をして、それ以下の収入であることを原則的に決めているということでございます。

それに対しまして下のほうでございますけれども、補助率が建設とか買取りにつきましては、おおむね45%ぐらいの国からの補助が出るということでございます。借上げにつきましても、共同施設整備につきましては補助が出るというような形になっております。

それが災害が起きますと、右側の欄二つでございます。一般災害と激甚災害は災害の規模の違いでございます。こちらに書いてございますように、一般災害ですと全域で500戸以上とかいうことですが、いわゆる激甚災害と言われるものは、全域でおおむね4,000戸以上ということで、今回の東日本大震災は右側の縦の欄に当たるということでございます。一番右の欄で見させていただきますと、基本的に入る方は災害により滅失した住宅に居

住していた方で、入居の収入基準の要件とか、同居親族要件などは基本的には適用しない、通常、課されるものは適用されないということで、発災から3年間が特例措置ということでやる。それから、整備の戸数の上限とか、補助率とかを書いてございます。基本的にはかなり高い補助率になるということを見ていただいて、後でまた、もう一段、詳しく御説明いたします。

それから、3ページ目が遡りまして阪神・淡路大震災のときの復興のプロセスということで、東日本大震災の場合は正に今現在、進行中でございます、なかなか先のほうまで見通せる状況ではございませんが、最初に避難所に行かれた方ということで、ピークが31万人ぐらいがまず避難所に行かれて、9月30日までには大体避難所は廃止されて、仮設住宅というものでプレハブ的な住宅あるいは空きのある公的な住宅に入るといような形で仮設住宅をまず建設とか、いろいろな手続を始めまして、仮設住宅が全部完成したのが4万8,000戸で発生から約7か月後ということで、仮設のほうですから無料で入れる仮の入れる住まいということでございますので、5年後にはゼロといような形でございます。それを取りあえず作った後に、今、直前で御説明しましたような災害復興公営住宅というものを場所を探したり、いろいろな準備をしながら作っていくということで、一番右側ですけれども、全て完成したのが5年10か月後ということで、2万5,000戸ぐらいを作ったといような形で、それに向けましていろいろな計画が立てられたといことでございます。

4ページ目が過去の災害公営住宅の供給実績といことでございまして、北海道南西沖といことで奥尻の辺り、あるいは阪神・淡路、有珠山、いろいろ地震名を書かせていただいております。基本的に真ん中に適用法、一般法と書いてありますけれども、これは公営住宅法の一般の規定といこと、一般の災害公営といことで、激甚ほどひどくなかったとい意味でございますけれども、全壊戸数に対しまして一番右の縦の欄の整備戸数をやったとい実績でございます。

5ページ目が民間賃貸住宅の供給促進の中の補助、税制、融資と申し上げた中の最初の補助の制度でございます。東日本大震災では民間の賃貸住宅の整備を促進するために制度を深掘りしたと。元々、地域優良賃貸住宅といことで、私ども住宅局としては住宅政策の中で、民間の良質な賃貸住宅を供給するといことを政策としてやっておりますが、これを災害復興に特化したよな形で支援を拡充したといよな制度になっておりまして、これにつきましては真ん中の欄の入居者につきまして、発災から3年以内、あるいは4年以上たつと通常の民間賃貸住宅と同じ入居者といことで、収入分位が80%以下といことで、何年かごとに変わりますけれども、今の月収でいきますと48万7,000円以下の方を入居対象といよな形に、4年以上がたつとなるといことと、あと、入居者の方は原則公募により選定するといことになっております。

これに対しまして下の3分の1ぐらいですが、整備支援につきまして細かくは省略いたしますけれども、少し補助を手厚く出している、あるいは家賃を安く公共団体の方が提供する場合には、その助成に対して費用を45%分ぐらいは助成するといよなことをしているといのが一つございます。

それから、6ページ目が税制上の特例といいますか、優遇措置といことで、東日本大震災の被災者の方向けの地域優良賃貸住宅の割増償却といことで、通常の減価償却に加えまして、この囲みの中でございますけれども、当初5年間5割増しといことで、耐用年数が

35年以上のかちつとしたものは7割増すということでございますけれども、こういう形で26年3月31日までの適用期間で、下に書いてありますような賃貸住宅の要件、一定以上、良質なものということ为前提としまして、税制上の優遇が受けられるというのが一個目でございます。

それから、実は作られた時期が違うので分けて書いておりますけれども、次の7ページが税制の優遇の二つ目ということになっておりまして、先ほどは割増償却制度で5年5割増しということでございましたけれども、こちらのほうはその後、拡充された税制ということで、取得価格の25%の特別償却又は8%の税額控除ということで、この分、特例が深掘りされているということです。ここに指定された法人と書いてありますけれども、法人というのは一般の民間の企業さんで、特に特殊な法人ということではございません、というような深掘り措置があるということでございます。

それから、8ページ目、これが民間賃貸住宅の関係での融資の特例ということでございまして、金利の引下げを措置しているということで、独立行政法人住宅金融支援機構、JHFと略したりしておりますけれども、昔の住宅金融公庫でございますけれども、災害により被害が生じた賃貸住宅の所有者の方等が、主として被災者の方に賃貸するために住宅を再建する場合に、費用を融資するというところでございまして、災害の復興の建築物、住宅あるいは住宅を一部含むような建築物に対しまして、融資ができるということでございます。

これにつきましては、要件が細かく書いてございますけれども、融資対象は災害により滅失した賃貸住宅の所有者、賃借人又は居住者と、主として被災者の方に賃貸する事業を行うために賃貸住宅を建設あるいは購入する方ということを対象に、一定の条件が付きます、物的な物理的な構造とかの条件が付きますけれども、そういうものを対象としつつ、入居者につきましては、災害により被災した当時の賃借人に対して優先的に賃貸することということを中心としてございまして、そういう方が入居を希望しない場合には、災害により困窮している方に、優先的に賃貸するというような制度になっているということでございます。融資条件は基本的に戸当たりの額ということで、記載のとおりのことになってございまして、特に融資金利につきましては赤囲いでしておりますけれども、通常の災害復興の融資から当初5年間、金利は0%ということで金利引下げの措置をしているというようなことでございます。

大変駆け足でございますけれども、これが東日本大震災関係を中心とします私どもの支援制度の概要でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいまの国土交通省からの参考資料7についての御説明につきまして、御質問がございましたら御発言をください。順序が前後してしまっておりますが、その前の部会資料2、3への御意見については、その後にお伺いしたいと思います。参考資料7についていかがでございますでしょうか。よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、里見さんにはありがとうございました。

それでは、部会資料2の「第1 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度」の全体につきまして、先ほど遠藤関係官から御説明があったところですが、御質問、御意見がありましたら御発言いただきますようお願いをいたします。

○細谷委員 この担当者素案の説明の中の問題点3で、阪神・淡路大震災で現行法が適用された際に、優先借地権等で建物を再建した事例は僅かしかないということなんですけれども、

実際に阪神・淡路大震災で罹災法をめぐって争われた件数はどのくらいあって、優先借地権等が認められた事例はどのくらいあったのか、数字的に分かったら教えていただきたいんですが。

○遠藤関係官 すみません、今、手元にはないんですが、次回までに御用意できれば御説明をしたいと思っております、データとしては恐らくあるとは思いますが。

○山田部会長 次回までに調べていただくことにいたします。

ほかにいかがでしょうか。担当者素案では見出しが1行で本文2行で、(注)が3行あるだけですけれども、大変重要な提案をしていると私は理解をしておりますが、いかがでございますか。

○山谷委員 この件につきましては日弁連、それから、仙台弁護士会、東北弁連のいずれも優先借地権、借地権優先譲受権制度の廃止は賛成ということで、震災直後から意見表明しているところです。既にペーパーで上がっていますが、現地で今回、経験したところを踏まえますと、まず、相談としては上がってこなかった、あと、もう一つ、一番大きいのは今回、津波被害が大きかったものですから、それこそめどがつかないということもあったのでしようけれども、優先借地とか、それについて弁護士サイドでこういう制度がありますよという、そういう回答をするような状況ではなかったということで、それも踏まえて特に仙台弁護士会では廃止に賛成しているところです。あと、日弁連の関係は平成22年12月に既にこの罹災法の制度自体に問題があるということで、廃止に賛成ということで意見を出していたところです。そういう意味で、廃止には賛成ということで改めて申し上げたいと思っております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがですか。それでは、担当者素案の方向に御賛成という御意見を御発言いただいたというところで、まだ、次回も御議論を頂けると思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、続きまして「第2 被災地一時使用借地権（仮称）」というものですが、これについて事務当局から御説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 それでは、第2の「被災地一時使用借地権」について御説明をいたします。これは今までの罹災都市法にはない新たな制度でございます、被災地において政令が施行されてから一定の期間に限りまして、存続期間や法定更新といった借地借家法上の強行規定の適用がない、確定的に短期で終了するような借地権を認めるものでございます。このような制度を設けるかどうかということ部会資料第2の担当者素案でお示しをし、パブリックコメントに付したということでございます。

このような制度を設けるかどうかに関しましては、被災地における借地関係については、通常時におけるそれとは異なる事情があるのではないかとということが発想の出発点となっております。つまり、被災地の状況に鑑みますと、土地を貸そうとする人、それから、土地を借りようとする人、双方の側から暫定的な土地利用権を活用しようとする需要が、通常時と比べて特に高まるのではないかとといったことが想定されるのではないかと考えられます。また、被災地におきましては、暫定的な土地の利用権を認めることによりまして、土地の供給を促したり、仮設住宅、仮設店舗などといった仮設的な建物のために借地権の設定を受けるといったようなことも考えられるところでございます。

そうしますと、被災地におきましては長期間にわたって土地の利用関係を拘束するといったような借地関係よりも、むしろ、暫定的な借地権のほうに大きな需要があるのではないかと考えられるところでございます。これらの点を考慮しまして、暫定的な土地利用権を利用しやすくするという事で、復興に向けた活動を活性化し、早期の復興に資するという効果を期待することができるのではないかと考えられるところでございます。

ところで、借地借家法におきましては、借地権について建物の存続保護を図るという観点から、原則として存続期間や法定更新に関する強行規定が設けられておりまして、事業用の建物を所有する目的でありまして、最短で10年という借地権の存続期間の下限が設けられているところでございます。この10年よりも短い期間の借地権を設定する場合には、借地借家法第25条で定める一時使用目的の借地権による必要がございます。しかしながら、この一時使用目的の借地権は、臨時設備の設置その他、一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合という要件がございます。一時使用のためであることが明らかでない場合には、借地借家法上の強行規定の適用を受ける可能性があるということになるかと思っております。

このような一時使用目的の借地権の性質に鑑みますと、被災地におきまして暫定的な土地利用権を設定しようと考えたとしても、後に一時使用目的であることが否定されることを恐れて、借地権を設定することに二の足を踏むといった事態が起こり得るのではないかと懸念があるところでございます。そこで、簡明な法律関係の下で、暫定的な借地権を設定することが可能となるような制度を設けることがよいのではないかと考えたというところがございます。

甲案は、このような考え方に立ちまして、被災地におきまして被災後の一定期間に限って、借地借家法の特例としまして存続期間を短期とする借地権、担当者素案では仮称として被災地一時使用借地権という名称を付しておりますけれども、そのような借地権の設定を認めることとする考え方が甲案でございます。

他方、甲案の考え方につきましては、存続期間等について強行規定を設けて建物の存続保護を図っているという借地借家法との関係で、このような特例を認めてもよいと言えるのか、あるいは借主が存続期間終了時の見通しを十分に立てないままに、被災地一時使用借地権の設定を受けてしまい、存続期間の終了後に土地の明渡しをめぐる紛争などが多発するのではないかなどの指摘も考えられるところでございます。このような点を重視しますと、暫定的な借地権を正面から認めるような甲案のような制度を設けるべきではないとの考え方も、成り立ち得るところかと存じます。乙案はこのような考え方をお示しするものでございます。

また、甲案に立って制度を設けることとした場合には、具体的な制度の中身についても検討する必要があるかと存じます。担当者素案の甲案では次のような制度を提示しております。まず、被災地一時使用借地権の設定の要件につきましては、被災後、例えば1年ないし2年といった一定期間に限って設定することができるものとしております。この1年ないし2年といった一定期間、便宜、設定可能期間と申し上げますけれども、この設定可能期間は政令の施行の日から起算するという事を考えております。

具体的に、政令の施行の日がいつになるかということでございますけれども、この点につきましては、災害ごとにもろもろの事情がありますので、一概に言うことはできないところではございますけれども、例えば阪神・淡路大震災では、1月17日の阪神・淡路大震災の

発生から現行の罹災都市法が適用されたのが2月3日、約2週間ちょっとぐらいでございますけれども、大体、それぐらいのスケジュール感といたしますか、相場観で政令が施行されるということが考えられようかと思えます。設定可能期間について御検討いただく際には、そのような政令施行の日が大体、それぐらいの時期に制定されることになるであろうということを念頭に、御議論を頂ければと存じます。

また、被災地一時使用借地権の契約上の存続期間につきましては、担当者素案では例えば5年以下という上限を設けることとしております。また、被災地一時使用借地権を設定するに当たっては、当事者同士でこのような特別の借地権を設定するんだということを合意しなければならないこととしております。加えて、このような被災地一時使用借地権を設定する契約については、書面によらなければならないということを提案しております。次に効果でございますけれども、被災地一時使用借地権は借地借家法の一時使用目的の借地権と同様の法律効果とし、ただし、合意によっても更新することはできないということを念頭に置いて提案しております。

こういった制度の内容につきましては、様々な考え方があろうかと思いますが、特に御意見が分かれそうな点については、担当者素案、部会資料2のゴシックの下のところに（注）を三つほど付けております。

パブリックコメントでは、被災地における暫定的な土地利用に対する需要が高まることが期待できる、それから、借地借家法上の一時使用目的の借地権によると、当事者間で紛争が生じた場合に、裁判所の判断を待たなければならない点で不安定さがあり、当事者が借地権の設定をちゅうちょする原因になるのではないかとといった懸念があるなどの理由を挙げまして、甲案、新たな制度を設けることに賛成する意見が多数ございました。

他方で、仮設住宅等を建設する場面では一定の効果が期待できるものの、民間では余り活用がされず、借地借家法上の一時使用目的の借地権で足りるのではないかとといった意見や、存続期間の終了時に土地の明渡しをめぐって当事者間で紛争が生ずることが懸念されるなどの理由を挙げまして、乙案を支持する意見もございました。また、その他の意見としまして、甲案を採用する場合には存続期間終了に係る説明を尽くさせるような制度設計を行うことなどについて、検討する必要があるのではないかとといった意見や、東日本大震災や阪神・淡路大震災等を踏まえて、そういった過去の震災時の実態を調査する必要があるなどといった意見がございました。

また、具体的な制度の在り方に関して寄せられた意見としましては、まず、（注1）の設定可能期間につきましては1年としつつ、政令で延長すべきであるとする意見と、2年以上とする意見がそれぞれ同数程度、寄せられております。また、（注2）の存続期間につきましては、おおむね5年とする意見が多かったものの、借地借家法上の一時使用目的の借地権を除いた最短の存続期間である10年を除いた部分をカバーするという観点から、10年未満とすべきであるといった意見などもありました。それから、（注3）の設定の方式につきましては、被災地において当事者に過度に負担を掛けるべきではないなどの理由を挙げまして、公正証書に限定する必要はないという意見と、後のトラブルを未然に防ぐという観点から、公正証書に限定すべきではないかといった意見が同程度、寄せられたところでございます。

以上を踏まえまして、新しい制度を設けるべきかどうか、設けることとした場合の具体的

な規律の在り方について御審議を頂ければと存じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいま、事務当局から説明していただきました「第2 被災地一時使用借地権（仮称）」につきまして、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○山下幹事 少し教えていただきたい点なんです、一時使用借地権の借主として具体的にイメージされているのは、どういう方なのかということなんですけれども、つまり、仮設住宅等を供給するという事で、土地を一括して借り上げて、そういった建物を作ることだとすると、事業者等が主に念頭に置かれて、そういう制度設計をされるということなのか、それとも、より一般的に民間に広く住宅供給を促進するためのインセンティブを与えるというような制度設計を目指しているのか、そちらの方向感といいますか、そういった点を御説明いただければと思います。

○遠藤関係官 一応、ゴシックで御提案をしているところでは、借り手側としては特段の制限は設けておりません。多く想定されるのは例えば仮設住宅だとか、仮設店舗であるだとか、そういったことに利用されるということもあろうかと思えますし、あるいは民間の事業者であっても例えばコンビニエンスストアなどを念頭に置きますと、ある程度、簡略な建物で営業の準備が整えられるといったこともございますので、そういったような活用の仕方もあるかと思えます。それ以外にもいろいろとあろうかとは思いますが、特にここで対象を絞って、このために制度を作るんですということは考えておりません、一応、現時点ではそういったことが主として使われるだろうということを考慮しつつも、特に借り手については制限を設けることはしていないということでございます。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○細谷委員 そういうことになりますと、例えば民間の事業者が賃貸住宅を供給する目的で、そういう一時使用借地権を利用してもいいということになるのでしょうか。

○遠藤関係官 一応、そのように考えております。

○細谷委員 そこで仮設店舗ですとか、御商売を営むということであれば、積極的に意義があると思うんですけれども、住宅までということになると、非常に何か粗雑な住宅を建てられて、ある意味、そういう利用のされ方というのはどうなのかなという、問題は起きないのかなという気がするんですけれども。

○遠藤関係官 一応、念頭に置いておりますのは、例えば仮設住宅などの用地としても使われることが考えられるであろうということを考えておりますので、そういった観点から、積極的に住宅はこれは使えないということにするのは余り望ましくないのかなと、提案をしたときには、そのような考えをしておったところでございます。

○佐藤（岩）委員 私は担当者素案の甲案がいいのではないかと考えております。被災地での復興の状況を見ると、一気に一段階で直ちに恒久復興に至るというわけではなくて、段階的に数次のプロセスを経て、恒久的な復興に至っていくのではないかと考えております。そうしますと、段階的な中間的な復興の段階で、暫定的な土地利用に道を開くというのは非常に有益なのではないかと考えていて、そういう意味で、甲案がよろしいのではないかなと、このように考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。甲案について御心配があるという御意見と、甲案に賛成という

御意見と御発言いただいたように思います。同じ立場でも御発言いただいて結構ですし、また、別の御意見がありましたらどうぞお願いいたします。

- 森田委員 質問ですが、甲案において書面、これは公正証書によるべきかどうかという問題もありますけれども、この書面がない場合には、その効果はどうなるという前提なのでしょうか。その点についてお聞かせいただきたいと思います。
- 遠藤関係官 一応、要式行為として書面を要求するということになるかと思いますが、仮に書面を結んでいないと、そのような合意は認められないというような解釈になるのではないかと考えられると思います。
- 森田委員 他方で、借地借家法25条に規定される一時使用借地権というのは可能だということになっていて、そうすると、そちらに当たるという解釈がされる余地はないというのは、甲案の②で、①の規定による旨の合意に基づいて借地権を設定するという点が入っているのがその理由なのでしょうか。つまり、そのような合意がある場合には、①の規定による以外には一時使用借地権を設定する意思はないということなのではないでしょうか。ただ、①の規定による旨の合意に基づいてというのがよく分からなくて、①の規定によるというのは、存続期間を5年以下とするということであれば①の要件を満たすのか、それとも、存続期間が5年以下であって、かつ、①の規定によるということの明示をしなければいけないのか。後者だとすると、その明示を欠いた場合には、甲案でいう一時使用借地権に当たることはあり得ないという、入口のところでどちらかに整理をしてしまって、それで、書面がなければ全く無効なので、直ちに明け渡せということになるという整理でよろしいでしょうか。
- 遠藤関係官 無効なので直ちに明け渡せというところは、すみません、そこは、こういった合意が無効になった場合に、どのような法律関係が生じるかという解釈問題であろうかとは思いますが、例えば定期借地の場合ですと、公正証書を結んでいない場合はどうなるかといいますと、恐らく普通借地権に関する規律が適用されるというような解釈も、あり得るのではないかなと考えられるところがございます。そういった定期借地などに関する規律に関する借地借家法の解釈等も踏まえて、ここでも恐らく場合によっては普通借地に関する規律が適用されるという場面も出てこようかと思えます。
- 森田委員 先ほどの前者の質問の趣旨は、書面がないと一時使用借地権ではなく、普通借地権になってしまうという可能性があるかないかということだったのですけれども、それは、そういう可能性があるということですか。
- 遠藤関係官 そうですね。
- 森田委員 そうすると、無効というのは全く無効ということではなくて、書面がないと普通借地権になってしまうが、一時使用に当たるという点が認定されれば、借地借家法上の一時使用借地権になるということだとすると、甲案の②にいう、①の規定による旨を合意しなければならないというのは、そのような合意にいかなる法的効果があるという整理なのでしょうか。
- 遠藤関係官 これは借地借家法の規定の適用ではなく、正に新しく見直される法律の規定に基づくものであるということを示すという趣旨でございますが。
- 森田委員 そうしますと、先ほどからのお答えを総合して考えますと、借地借家法上の25条に基づく一時使用借地権というのは、そのような当事者の明示の意思に反しているのを認定されることはあり得ないが、書面がないときには、ただ、普通借地権に転換することはあ

り得るといふ、そういう理解でよろしいでしょうか。

○遠藤関係官 一つの解釈としてはそうなるかなと思います。

○津久井幹事 今回の論点について、甲案に賛成する立場から私も御質問させていただきます。

先ほど粗雑な建物が建設される危険はないかという御質問もあって、それとも重なる問題だと思いますが、昔は災害後の一時住宅といいますか、仮設の建物はバラックで、それぞれ建築基準法上の耐用年数2年の例外規定が適用されるような建物しかなかったと思うんですが、今回の建物を見ておりますと、仮設住宅という名は付いていても基礎さえ緊結すれば、恒久住宅として利用できるような建築技術の進歩があると思うんです。そうすると、建っている建物だけを見ても、それが一時使用のものなのか、普通借地が適当なものなのか直ちに判断がつかないケースが、これからたくさん増えると思われれます。

単なるバラックであれば、25条の一時使用の借地になると私は理解していますが、そのような理解でいかにお尋ねします。立派な建物であれば普通借地になってしまうということだと、結局、外観上でははっきりせず、一時使用なのか普通借地なのかをめぐって、後日、紛争になるおそれがあります。当事者の意思をきちんと明らかにする書面などの要式があれば一時借地ということで、貸す側も借りる側も明確に次の進め方を描くことができる。そういったことで甲案が私はよいと考えています。もし、要式性を備えなかった場合は普通借地になる場合もあるし、一時使用借地になる場合もあって、その辺りの法律関係が非常に不明確となるというのが、甲案を支持する有力な理由になるのではないかと思います。そういう理解でよろしいでしょうか。

○遠藤関係官 最後に津久井幹事がお話しいただいた点は、そうなるかなと思います。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○矢尾委員 質問なのですが、甲案を採った場合に、②と③の御提案の趣旨は、③の書面に①の規定によるという文言が入っていれば、それはここにいう被災地一時使用借地権と解釈するけれども、逆に入っていなければ、そう解釈しないという仕分けだという理解でよろしいのでしょうか。

○遠藤関係官 そのように考えておりました。先ほど来、②のところではいろいろと御意見を頂いておりますけれども、仮に②を設けないこととしますと、借地借家法上の一時使用目的借地権であって、存続期間を5年とするものというのも当然、想定できるわけがございますけれども、そのような借地借家法上の一時使用目的の借地権と、この甲案に記載されております新たな借地権、どちらの借地権なのかというところの区別がつかないであろうということになるかと思えます。甲案の考え方の骨子としましては、法律関係を簡明に借地権の存続期間等について、短期のものとしようということを設定することを可能にするということでございますので、一応、②のこの法律の条項によるという旨だけを記載していただければ、あとは存続期間等の要件を満たせば、甲案の借地権に関する規定の適用があると考えておりました。

○山田部会長 ほかにいかがでございますか。

○垣内幹事 確認のための簡単な御質問なのですが、今の御説明の趣旨から考えますと、甲案の③のところ、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とあるわけですが、ここで意図されていることというのは、むしろ、②に書かれている①の規定による旨を合意するとあるのですが、①の規定による旨の合意というのは書面によってしなけれ

ばならないと、むしろそういう御趣旨だということでもよろしいでしょうか。

○遠藤関係官 そこも含んでおるということでございます。

○山田部会長 事務局から説明があった甲案について、御質問をたくさん頂いておりますが、なお、御不明な点がありましたら、御質問いただきたいと思ひますし、どれかの案が適当だというお考えがもしありましたら、御意見も頂戴したいと思ひます。

○森田委員 先ほどは質問でしたので、先ほどの点について一言したいと思ひますが、こういう形で、①の規定による旨を明示して書面で合意をすることを要件とした場合に、書面がない場合に無効行為の転換ができるというのは、そういう形で解釈できる意思があるということが前提となるはずですので、①の規定による旨の合意があったけれども、書面を作成しなかったという場合には、普通借地権の合意として無効行為の転換が考えられるかという点は、意思解釈の通常の在り方としてははないのではないかと私自身は思ひます。先ほどから、その点はいろいろな解釈の可能性があるということでしたが、そうしますと、書面を要求したことで、かえって書面を作成し忘れると法律関係が不明確になってしまい、紛争を生ずることになりかねないので、このタイプのものについては書面がなければ一律無効という点も含めて、何かはつきりとしておいたほうがすつきりするようによ思ひます。書面についてはそもそも公正証書に限定するかについても議論がありますけれども、そういう議論は、それによらない場合はどうなるということを目前提になされているのかが、私はよく分からなかったものですから、その点の前提も含めて明確にさせていただいたほうがよいような感じを持っています。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。では、第2につきましては、今日、多数の御意見、御質問がありましたので、それについて事務局で整理をもう一度お願いします。

○吉政幹事 1点だけお尋ねします。御提案は、借地借家法38条2項のように賃貸人が書面を交付した上で、説明しなければならぬといったような規定は、置かなくてよいということまで含んでおられるのか、それとも、そういった可能性も排除する意図はないということでしょうか。

○遠藤関係官 ここで書いてあるペーパーでは、そこまでの規定を設けるということを含んでいるわけではございません。ただ、パブリックコメントでそういった御意見が一部、寄せられていたかと思ひます。先ほど、冒頭の説明でも触れましたけれども、本日、お配りした部会資料6の6ページ、その他の意見の一番最初のポツのところ、今、吉政幹事のほうからお話のありました説明義務に近いようなことについて記載がされているところでございます。こういった手当てをしたほうが望ましいのではないかと議論もあろうかと思ひますので、その点も含めて御意見を頂ければと考えております。

○佐藤(岩)委員 先ほど暫定的にとおっしゃった設定可能期間なんですけれども、1年と2年が併記してあるんですけれども、どちらが有力であるといったようなお考えを事務局ではお持ちなのかどうかということ、私は2年がいいのではないかと考えております。被災地の状況を見ると、被災をしてから次のステップを踏み出すまでに、1年というのはやや短過ぎるのではないかとということ、あと、被災市街地復興特別措置法が2年間という期限を切っておりますけれども、そこまでは復興計画ができて、そこから事業が少しずつ始まるわけですね。ちょうど、その事業期間が完成するまでの間の暫定的な土地利用という形で、この一時

使用借地権が利用される可能性もあるのではないかと。そうしますと、復興特別措置法による2年間の前に、この利用可能性が閉ざされてしまうというのは、やや早過ぎるのではないかなという、こんな気がしております。前半は質問ですので、もしもお考えがあれば伺いたいと思います。

○**山田部会長** 御意見を後半で言っていただきましたが、前半に事務当局としては1年と2年についてどう考えているのか、あるいはパブリックコメントを受けた結果として、どちらに今、軸足があると考えていらっしゃるのか、質問がありました。事務当局にお答えがありましたら、御説明ください。

○**遠藤関係官** 正にここで言う設定可能期間というのは被災地の実情に応じて、目的が復興に資するという観点から設けられる制度と考えておりますので、それに沿った期間が定められるべきだろうと考えております。ただ、具体的にどれぐらいが望ましいのかというところは、事務当局としてもいろいろと調べているところでございますが、なかなか決定的なところはございません。パブリックコメントにつきましては、多かった意見としましては1年としつつ、政令である程度、柔軟な対応ができるようにするべきではないかという意見と、それから、2年という意見と同数程度でございました。その辺も含めて、正に御知見を賜ればなと考えております。

○**山田部会長** 今、佐藤さんから御発言のあった点について、ほかに御意見はありますか。

○**山下幹事** 先ほど私が質問した点とも関連するんですが、借主として誰をイメージするかという問題、あるいはどういうときに使われるものとして、この制度を設計するかという問題に、結構、関わってきているのではないかと私は思っております。先ほど国土交通省のほうから御説明を頂いた資料によりますと、阪神・淡路大震災のときは仮設住宅の完成自体は7か月後ということだったと思うんですね。

ですので、制度として仮設住宅等を建てるためだけというような形でイメージするのであれば、1年というのでも十分間に合うのではないかと私は考えていたんですが、お話を伺っておりますと、そのような場合に限定されずにある程度、広く認めるべきであるというお話でございましたので、活用の柔軟性という点から2年というのも十分あり得るのではないかと考えております。ただ、震災の規模等、様々な状況によって期間を一律に切ることが果たして妥当なのかという点は、私も若干疑問に思っております。そういう意味では、政令等で期間も変えられるというパブリックコメントに寄せられた意見というのは、十分、検討に値するのではないかと考えております。

○**山田部会長** ありがとうございます。

○**山谷委員** 私は日弁連の立場と仙台弁護士会員の立場と、両方を兼ねているんですけども、日弁連では8ページに書いていますように、18か月という何かかなり悩んだ数字が出ています。仙台弁護士会では1年説と2年説と両方がありまして、これを作った当時はまだ1年6か月過ぎた辺りですから、1年プラス政令という感じがしたんですけども、今、1年8か月が過ぎまして現状を見ると、まだ、復興計画がきちんと定まっていない地域が一杯ありまして、ですから、そういう形からすると2年説のほうに私個人としては傾きつつあるんです。ただ、定め方としては1年プラス政令というのもあり得るけれども、どういうふうな制度設計が一番ふさわしいかというのは、皆さんの御意見だと思いますけれども、私個人の理解というか、意見としては2年説のほうの方が今のところはいいのかなという、そういうと

ころです。

○山田部会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。御意見を頂いた中では甲案の賛成という御意見があり、期間については多様な御意見をこの場でも頂きましたが、具体的な年数としては2年という年数を挙げていらっしゃる方が複数いらっしゃったと思います。それでは、事務当局でもう少し整理をしたほうがよいという点もあったかと思しますので、そういった点も含めて、第2についてはまた次回に御検討いただくということにしたいと思っております。ありがとうございます。

それでは、第3に進みたいと思っておりますが、第3につきましては、1、2、3、4、5と分節されておりまして、今日の審議でも一つずつ分けて御説明と御審議という形で進めていきたいと存じます。それでは、第3の「1 借地権の対抗力」につきまして、事務当局から説明をお願いいたします。

○川副関係官 第3の「1 借地権の対抗力」につきましては、現行法第10条の規律に代えて、災害直後の一定期間は掲示を要せずに借地権を第三者に対抗することができるものとして、その期間経過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というような規律を設けることを提案しております。

現在の罹災都市法の第10条では、災害により借地上の建物が滅失した場合には、借地権の登記、その土地にある建物の登記といったものがなくても、政令の施行の日から5年間、第三者に借地権を対抗することができることとされております。このような規律につきましては、被災時に借地上の建物が滅失して対抗力が失われているということを奇貨として、土地の売買がなされるというようなことを防止することができるという点から、一定の意義があるものと考えられます。

もともと、何らの公示をしないまま、5年間もの長期間にわたって対抗力を認めるということは、取引の安全を害するおそれがございます。また、罹災都市法の立法当時とは異なりまして、現在は借地借家法第10条第2項におきまして、借地上の建物が滅失した場合の対抗力についての規定がございます。土地に掲示をすることによって、2年間、借地権の対抗力を認めることとしておりますので、このような規律を踏まえた上で、被災地の特例を考える必要があるものと考えられると思っております。

これらを踏まえまして担当者素案の①ですけれども、①では政令の施行の日から起算して6か月間は掲示などをしなくても、借地権者は借地権を第三者に対抗することができるものとするということを提案してございます。これは、被災直後は借地権者が被災地に入って掲示をするというのは、困難であるという場合も想定されますし、また、掲示自体がそれを壊さないようにするとなると、復興作業の妨げとなるという可能性もあると思っておりますので、一定期間は掲示がなくて対抗力が認められることとするのが相当だろうという考えに基づいております。

また、担当者素案の②ですけれども、こちらについては取引の安全という観点も考慮して①の期間が経過した後、一定の公示方法を要求するというを提案しておりまして、借地借家法と同様、土地に掲示をすることにより借地権の対抗力を認めるということを提案しております。この期間については3年又は5年ということをご提案してございます。②について若干、細かい点ですけれども、掲示すべき事項というものにつきましては、借地借家法第10条2項を参考にしまして、建物を特定するために必要な事項、それから、建物を新たに築

造する旨を掲示すべきとすることを考えております。

このほかに借地借家法第10条第2項では、建物の滅失があった日を掲示することが必要とされておりますが、これは対抗力が認められる起算点を示すという意味があるものとも考えられますが、こちらの②の規定では起算点、対抗力が認められる始期というのは、政令施行の日を基準にするということを考えておりますので、必ずしも滅失した日というのは必要ないのではないかと考えております。このような考えを前提としますと、借地借家法第10条第2項の掲示すべき事項というもののうち、今回の担当者素案の②の規律で要求される掲示すべき事項が含まれているという形になります。

ですので、災害が発生して建物が滅失してしまった場合に、まず、政令の施行前に借地借家法第10条第2項の掲示をすると、政令施行までは借地借家法第10条第2項によって借地権の対抗力が認められ、その後、政令が施行されて、今の①ですと半年間とされてはいますが、対抗力が認められて、更にその期間が過ぎても改めて掲示をし直さなくても借地借家法第10条第2項の掲示をもって、そのまま②の規律による対抗力が認められることになると、政令施行のときから起算して3年か5年間ということですが、そうなることを前提に考えております。

次に、担当者素案①や②の規律で借地権の対抗力の特例を認める範囲ですが、現行法の罹災都市法第10条では、災害前に借地権の対抗力を有していなかった状態であっても、一律に5年間の対抗力を認めることとしております。しかし、災害を契機として災害前には認められなかった対抗力を生じさせるということは、通常時との均衡を欠くのではないかと考えられることから、担当者素案①や②の特例を認める範囲は、借地借家法第10条第1項に基づく対抗力を備えていた借地権者に限ることを提案してございます。そのようにしても、政令で指定されるような大規模な災害が発生した場合であれば、その土地の建物は相当程度、滅失しているという状況が想定されますので一般的な法理、背信的悪意者の排除の法理や権利濫用の法理といったもので、借地権者が保護されることもあるだろうと考えております。

担当者素案①や②の規律につきまして、パブリックコメントで寄せられました御意見といたしましては、借地権者保護の必要性和取引の安全のバランスをとると、それから、借地借家法第10条との整合性をとるといった観点から、担当者素案に賛成するというものが多数ございました。ただし、借地権者は借地権の対抗力がどうすれば認められるのかというようなことを知らないことも多く、6か月程度という期間では借地権を失ってしまうおそれがあるということから、現行法の規律を維持すべきという御意見も2通ございました。また、被災時について特段の規律を設ける必要はなく、借地借家法の規律を適用すれば、それで足りるのではないかと御意見もございました。

そして、①の規律の具体的な期間というところですが、6か月が妥当とする御意見、それから、1年か2年とすべきという御意見が同数程度ございました。また、6か月としつつも政令で延長可能とすべきという御意見もございました。担当者素案②のほうの規律の具体的な期間としましては、5年を妥当とするものが3通程度、そのほか、7年から10年といった更に長期間とすべきといった御意見、それから、5年としつつ、政令で延長可能とすべきといった御意見などもございました。また、借地借家法第10条第2項と同程度で足りるのではないかと御意見もあったところがございます。実際にこれまでありました災害等を踏まえて、どの程度の期間とするのが妥当か、御検討いただければと考えております。

また、パブリックコメントには担当者素案①、②によって対抗力が認められる範囲につきまして、借地借家法第10条第1項の場合のみではなく、第2項に基づいて借地権の対抗力が認められていた場合、つまり、掲示をしていることによって対抗力が認められていた場合についても、見直し後の制度の適用対象とすべきではないかといった御意見もございました。これらの御意見等を踏まえまして、このような制度を設けることにつき、御審議いただければと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの第3の「1 借地権の対抗力」につきまして、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○細谷委員 借地権の対抗力につきましては、私たちは6か月というのは反対です。震災で多くの借地人の中には、罹災法そのものもよく理解を知られていないし、借地借家法10条の掲示についても知らない借地人が多いんですね。掲示をするに於いて、その被災地から遠く離れた所に住んでいたら、しょっちゅう、掲示を監視をしなければいけないということも出てきますし、実際に掲示されたものが抜かれるというような問題も発生する場合も出てくるという点で、掲示というのは借地権の対抗力としては極めて心もとない制度、それはやらないよりやったほうが良いということだと思えるんですけども、そういう点からすると、6か月が経過した時点で一斉に大都市においては、阪神・淡路大震災のときもそうですけれども、地震売買というのがかなり多く発生してくると。大都市においては当然、予想されることなんです。それを防ぐためには一定の期間、現行法を私は維持すべきではないかという意見であります。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見はございませんでしょうか。

○森田委員 今の御意見の前提の確認なのですが、掲示するというのは、一旦、掲示をしたということでは足りなくて、売買がなされた時に掲示が現に存在しているということが要件となるという理解であって、例えば、売買契約の当事者が掲示を引き抜いたというような場合であれば、いろいろな法理を用いて対抗力を認めることはできるでしょうが、誰が掲示を引き抜いたかは分からないけれども、第三者が土地を買った時には掲示がなかったという場合には、借地権の対抗力はなくなるという前提でよろしいでしょうか。

○川副関係官 掲示については掲示がある間、対抗力が認められるということですので、なくなってしまうと対抗力がなくなってしまうというのは、そのとおりでございます。借地借家法第10条第2項と同じように考えられます。

○森田委員 そうしますと、第三者によって掲示が引き抜かれるリスクというものを考慮に入れると、そういう危険があるではないかという指摘に対してはどのように説明すればよいとお考えでしょうか。それは、借地権者の責任でもって、そういうことがないように監視すべきことが当然期待できるということを前提に考えているというのが担当者素案の考え方であるということでしょうか。

○川副関係官 当然に期待できるというところまで言えるのかどうかは、分からない点もあるかもしれませんが、借地借家法第10条第2項というのが先ほど申しましたように、それと同じような状態が前提となっていると。掲示について管理するのは確かに大変な点があるかと思っておりますので、災害直後、必要な期間については、そういったことを要求せずに対抗力

を認めて、ある程度、何らかのアクションというものを被災者の方にしていただくということが可能になるようなときに、このような掲示による対抗力を認めるということがバランスとしてはいいのではないかと考えております。ですから、最初の期間をどう設定するかということにも関わるのかもしれませんが、そのようなことを借地権者の方にもしていただくということは、必要になるかとは思いますが。

○山田部会長 ほかに御意見はいかがでしょうか。ございませんか。担当者素案に反対というお考えの御意見を頂いております。よろしゅうございますか。

○山野目委員 細谷委員の御意見を伺って感じたことと、細谷委員に教えていただきたいことと、1点ずつございます。

感じたことは、細谷委員のお話の中に地震売買という言葉が出てきて、民法を習ったときに聞いた非常に懐かしい言葉を思い出しましたがけれども、確かにそういう問題というものもあり得るものでありますし、担当者素案の例えば6か月という期間で定められたときに、6か月が経過したときに土地を買って現れた第三者は、非常に怪しい変なやつだと思いますけれども、確に対抗力の面における正面からの機械的な論理としては、借地権者を保護してあげることができないことになるのかもしれないということを感じました。それは感想です。

それから、お尋ねですが、そのような不適切な取引行動をとる人もいると感じますがけれども、半面において被災地の復興のために種々の不動産取引がもちろん、真面目な意味で行われることも大いに考えられるというか、そのようなことが要請されているものでございまして、被災地の不動産取引においては何らかの明確な対抗要件具備がないまま、借地権が対抗力を与えられている状態が続くということは、そのような取引の活性化にとっては少し困ったような問題も生ずるのではないかと感じます。そのような問題については、どうお考えなのかということはお尋ねしておきたいと感じます。

○山田部会長 細谷さんからお答えいただけますか。

○細谷委員 借地の中には、恐らく家を建てることを断念する方もいらっしゃると思うので、かなり借地権を売却しようという方向に移行する人もあると思うんですね。その場合に借地権がきちんと守られていないと、今、言ったように掲示の問題その他、非常に不安定な立場に置かれているわけなので、建物が建っていないということですから、できるだけ、そういう期間を保証すべきではないのかなと、借地人保護の観点からそう思っております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいまの第3の「1 借地権の対抗力」について御意見はございませんでしょうか。それでは、事務当局として今日の御意見を受けて、次回にはまた次のバージョンの文章を作って御審議いただくことになろうと思いますが、今日の御意見を反映させていくということでよろしいでしょうか。

それでは、第3の「借地権保護等の規律」の「2 借地権の存続期間の延長」に進みたいと思います。事務当局から御説明をお願いいたします。

○川副関係官 第3の2につきましては、現行法の罹災都市法第11条の借地権の存続期間の延長の規律を廃止するということを提案させていただいております。罹災都市法第11条は、借地上の建物が滅失した場合に、借地権の存続期間が10年未満であった場合には一律に10年に延長するという旨の規律でございます。これは建物の滅失がなければ、旧借地法等の規律によって借地権設定者に正当事由がない限り、借地契約は更新されるということが前提

となりますけれども、建物の滅失により、このような規律の適用がなくなった借地権者を保護するというのを考えた規律と考えられます。

しかしながら、借地権設定者の側の事情が一切考慮されずに、借地契約の存続期間が一律に延長されるとすると、借地権設定者に不測の損害を与えるおそれがありますし、また、借地権者としまでも契約が継続することで賃料の支払を続ける義務を負うということになります。建物を建てることができないので、そのような延長をしたくないという借地権者がいることも想定されます。そこで、このような一律に10年延長するといったような規律につきましては、廃止することを担当者素案におきましては提案させていただいております。

仮に現行法11条を廃止した場合には、借地権の存続期間満了前に建物の滅失があったときには、借地借家法第7条によりまして、それから、更新の後に建物の滅失があった場合には借地借家法第8条によりまして、借地権者が保護されるということが可能な場面も考えられようかと思えます。それによるのが相当ではないかというのが担当者素案の意見でございます。

この点につきまして、パブリックコメントに寄せられた御意見としましては、廃止することに賛成する御意見というのが9通ございました。借地借家法の規律に委ねるべきではないかといった御意見が多数でございます。他方、反対する御意見というのも3通ほどございました。現行法の規律については、借地人にとって被災地に住宅を再建して元の場所に戻ることができる期待が高くなるので、維持すべきではないかといった御意見や、建物を再築することによって借地借家法の適用を受けるとということになりますので、その期間を確保するために5年間程度、延長するといったことはどうかといった御意見などもパブリックコメントで頂いております。このような御意見も踏まえまして、罹災都市法第11条の規律を廃止するという点について御意見を頂ければと思えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、第3の「2 借地権の存続期間の延長」でございますが、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○細谷委員 借地権の存続期間の延長については、現行法を維持すべきではないかと、廃止には私としては反対であります。借地人が実際に先ほどの地震売買の問題もありますし、この間にいろいろな意味で家を建て替えようか、借地権を売却しようかとかということで、いろいろ考える期間が必要になってきます。借地の建替え等については、実際にはなかなか困難な状況が生じてくるのではないかなと、そういう意味で、余り長くするのも問題かという御意見もあるとは思いますが、延長してできるだけ、その間に借地人が自分の決断ができるようにすべきではないかということ意見を意見として出しておきます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見はございませんでしょうか。

○山野目委員 今の細谷委員の御意見は、アウトラインは理解しましたけれども、ここで地震売買という言葉が出てくるのはどうしてでしょうか。土地を貸している人と借りている人との間で、どのくらい期間を調整すべきかという問題であって、第三者が地震で底地を揺らすように入ってきて、根こそぎ借地権をひっくり返すという話ではないと感じたから、不思議な気持ちを抱きました。

○細谷委員 もちろん、当然、借地権が期間が延長されていくということはあるんでしょうけ

れども、期間満了で非常にその時点でいろいろ更新するのか、しないのかという問題も出てきますし、期間間際に建物が滅失してしまったというときに、一定期間の延長を保証すべきではないかと思っております。

○山田部会長 御意見はございませんでしょうか。担当者素案の方向に反対という御意見を頂いております。

○山谷委員 それこそ素案に賛成で意見を出した者として、今の回答にもう一つよく分からなかったものですから質問させてもらうんですが、当初、これは存続期間の定めがあったもので、今回、震災があったときにどう対応するかという問題で、期間というのは前提とした対応をお考えいただけるということで、震災に遭われた方の問題だと思うんですが、直前に震災に遭われたから計画が変わるとか、そういうことなんですか。よく検討できないということで反対だということなんですか。そこを確認させてもらいたいと思うんですけれども。

○細谷委員 期間が延長されることによって、借地人としては今後のいろいろなことを検討する時間的なもちろん余裕もありますし、期間間際に滅失して直ちに期間が満了になった場合に、当然、貸主のほうは土地の明渡しを求めるといような争いも起きてきますし、その点で借地人としてはできれば期間を延長していくということで、もちろん、その時点で意思表示はできるんでしょうけれども、期間がより安定していれば、いろいろ考える余裕も出てくるのではないかなと思っております。

○住本幹事 1点、細谷委員にお聞きしたいんですが、この場合の借地権者の方々の震災に遭われた方々のイメージは次のように考えてよろしいでしょうか。上物が崩壊されていますので、仮設に入られ、その後、資産があれば再築ということでしょうか。最近では新築の場合は通常、定期借地が多いというイメージがあるものですので、この場合の借地権者の保護というのは普通借地で、その方がもう一回、同じ場所に家を建てて住むような権利を与えるべきではないかということなのか、あるいは地震がなければ、借地権料を対価としてもらうべきお金が入ってこなくなってしまうことが不公平である。例えば仮設なり、公営住宅に入ったとしても、借地権の対価が本来入ってくるべきものが入ってこない、その後の生活に非常に支障がある。再び同じ場所に新築されるケースと借地権の対価を得て移転されるケースのどちらの場合が多いと考えればよろしいでしょうか、もし、分かればお教えいただきたい。

○細谷委員 一応、借地権者として考えているのを私たちは長年、定期借地ではなくて戦後間もなくとか、戦前から借地を継続して借りている人が突然、地震に遭って途方にくれてしまうということで、ある意味、借地権を対価にして、それを売却することによって次に移るということもあり得るでしょうし、実際に借地上の家を建て替えるというのは、なかなか大変、いろいろな困難な問題があるわけですね。融資を受ける場合でも大変いろいろ条件が厳しいということで、借地権というのは非常に制約された権利でもあるので、その中で再建をして、元の所に住み続けるというためには、いろいろな困難な問題を乗り越えないといけないのではないかと。そういうものが既に先の見通しがなければ、場合によっては借地権を売却して次の方策を考えるということもできるのだらうと思います。

○津久井幹事 私は廃止に賛成するという立場から2点、意見を申し上げます。この後、御説明があるであろう土地の賃貸借の解約権の新設や、土地の借地権の譲渡・転貸という新たな制度は、正に借地権者の経済的利益を保護するための新しい仕組みです。つまり、現代的な

借地という権利を新たに保護するための方策を今回、御提案を頂いておられるので、私は借地権をこういう形で保護するというのがよいのではないかと。

では、現行のものは不要なのかということですが、これを10年という長期間にわたって延長するのは、いろいろなところへの影響が非常に大きい。まず、地主との賃貸借関係では、地主側が一方的不利益を強いられることが問題です。借地権は区画整理とか、都市計画でも権利者として扱われることにはなるわけですが、借地の存在を本来、個別的に考慮すべきであるのに、集団的に一遍に10年という形になってしまうと復興の計画に負の影響もいろいろあるだろうと思われま。

旧借地法・借家法では大ざっぱでしたが、今の借地借家法を前提としますと、個々の契約状況や更新状況などもかなり緻密に見て利益考慮して更新の是非を決める仕組みになっている中で、一律全てまとめて延ばしてしまうというのは、法体系のバランスを失する面があると思います。なので、私はこの規定を廃止するという提案に賛成の意見です。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでございましょうか。反対の意見、賛成の意見、どちらも出していただいたところでございます。それでは、今日、出た議論を反映させる形で次回のまた資料を作っていただくということにしたいと思えます。

では、第3の3に進みます。第3の「3 借地権設定者の催告による借地権の消滅」でございます。事務当局から説明をお願いいたします。

○川副関係官 第3の3では、罹災都市法第12条にございます借地権設定者の催告による借地権の消滅の規律を廃止することを提案しております。罹災都市法第12条は土地所有者が借地権者に対し、借地権を存続させるかどうかの催告をして、借地権者が存続させる意思がある旨の申出をしないときには、借地権は消滅するということを規定してございます。また、この催告につきましては借地権者を知ることができず、又は所在を知ることができないときには、公示の方法であることができるということも規定されております。これは土地の有効的利用を図るために、存続する意思の認められない借地権を整理しようという考えに基づいた規律と考えられます。

しかし、催告という簡易な手続によって一切の補償なく借地権を消滅させるというのは、現代における借地権の価値を考慮すると相当とは言えないのではないかと考えられます。また、被災時には借地権者が催告をされているということを知ることが困難な場合もあり得るでしょうし、それを知ったとしても、意思表示をするということが困難という場合も考えられるところでございます。そこで、担当者素案では罹災都市法第12条の規律を廃止することとし、併せまして関連する13条も廃止するということを提案してございます。

こちらにつきましては、パブリックコメントでは寄せられた御意見は全て担当者素案に賛成というもので、反対意見はございませんでした。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、御質問、御意見について御発言をお願いいたします。いかがでございますか。特にありませんでしたら、事務当局としてどう受け止めるかということですが、担当者素案の方向で今日のところは次回に進めてよいと受け止めることとしたいと思えますが、よろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

それでは、もう一つ、進みたいと思えます。第3の4でございます。「借地権者による土

地の賃貸借の解約等」でございます。事務局から説明をお願いいたします。

○川副関係官 第3の4では、借地権者による土地の賃貸借の解約等の規律を新たに設けることを提案しております。借地権者による借地契約の解約については、借地契約更新後に建物の滅失があった場合についての規律が借地借家法第8条第1項に規定されてございます。その場合には借地権者側からも解約ができるということがございます。

しかし、その場合以外は借地契約において解約権を留保していなければ、合意解約をするしかないという状況です。建物の滅失があったとしても借地契約は終了しませんので、借地権者としては賃料を負担し続けることになるものと考えられます。また、仮に借地権者からの地上権、土地の賃借権の放棄といったことが認められる場合があるとしても、その場合には借地権者が借地権設定者に生じた損害を賠償する必要があるということが考えられます。そこで、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、借地権者による土地の賃貸借の解約の申入れ等について、それを認める制度を設ける必要があると考えまして、担当者素案ではその旨の規律を設けることを提案してございます。

解約の申入れ等を行うことができる期間について、担当者素案では政令の施行の日から起算して1年とすることを提案しております。この期間につきましては、借地権者側からすると、借地契約を維持すべきかどうかを判断するのに必要な期間として、合理的に考えられる期間が確保される必要があると考えられます。一方、借地権設定者からすると、借地契約が今後、継続するかどうか確定しないということになりますので、今後の土地の利用方法を見通すことが困難な状態に置かれるということが考えられます。そのため、その期間を余りに長期間とするのは相当ではないと考えられます。そこで、担当者素案では差し当たり1年とすることを提案させていただきました。

また、この第3の4の（注）にございますが、解約の申入れ等がなされてから、借地権がいつ消滅するものとするかという点について、なお検討するものとするという（注）を付けさせていただいております。土地を利用することができなくなった借地権者を早期に賃料の負担から解放するという制度の趣旨を考えますと、土地の賃貸借の解約の申入れ等があった日に借地権が消滅するという規律を設けることが考えられます。

他方で、借地権設定者も被災しているという場合が多いものと考えられますので、借地権者設定者の側からは、解約があった日に直ちに借地権が消滅するとすると、不利益を被ることになるのではないかと指摘も考えられます。また、先ほど申しました借地借家法第8条は、土地の賃貸借の解約の申入れ等から3か月を経過することにより、借地権が消滅することから、この規律と同程度とすること、それよりも長くすることなども考えられるところでございます。このような点についてどのように考えるかということを検討する必要があると考えております。また、このような特例を設けた場合には、担当者素案の考えとしましては、こちらを強行法規とすることを考えておまして、この規定に反する借地権者に不利益な特約は無効とすることが考えられます。

この点につきましてのパブリックコメントにおきましては、このような解約の制度を設けること自体に対する反対といった御意見はございませんでした。解約を行うことができる期間については、政令の施行の日から起算して1年とすべきとする御意見が多数、それから、1年より長くすべきという御意見が1通ございました。また、解約の申入れ等から借地権が消滅するまでの期間という点でございますが、解約の申入れ等があった日に借地権が消滅す

るとすべきとの御意見が3通程度、これについては借地権者を賃料の負担から早期に解放すべきという必要性を重視した御意見であると思います。他方、解約の申入れ等から一定期間経過後に消滅するものとするといった御意見も4通程度ありまして、具体的期間については先ほど述べました借地借家法第8条第3項に準じて解約の申入れ等から3か月とするといった御意見や、それよりも長くして6か月程度とすべきではないかといった御意見などもございました。これらの点を踏まえまして、御審議いただければと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

第3の「4 借地権者による土地の賃貸借の解約等」でございます。直前の二つの項目が現行法を廃止するという担当者素案について御意見を頂いたところですが、ここでは新しい制度を設けることについてどうかという内容が担当者素案でございます。どうぞ御意見、御質問がございましたら御発言いただきますようお願いをいたします。いかがでしょうか。

○矢尾委員 質問ですが、今、御説明にあった借地借家法8条3項、つまり、借地契約の更新後に被災で建物が滅失した場合を想定した場合に、8条3項の規定の適用は排除されるということなのか、それはそれで、また、適用されるということなのか、その点について御説明をお願いしたいのですが。

○川副関係官 消滅するまでの期間をどのように考えるかということによっても違うのかなとは思っておりますが、仮に解約等の申入れがあった日に、直ちに借地権が消滅するといったような効果を設けるということになりますと、借地借家法第8条の場合の特例という形になって、この8条にかかわらず、災害の場合にはこちらの新たに設ける解約をすることが認められるというような形になるかと思えます。仮に効果が同一、3か月の後に消滅するというようなことになると、第8条の場合が適用される場合には、効果としても変わらないということになるかと思えますので、こちらでは借地契約の更新後の規律となっておりますが、更新前にもそのようなことができるようなこと、そういう意味での特例という形になるのではないかと整理してはおります。

○矢尾委員 仮に解約の申入れがあった日から3か月又はそれよりも長い期間経過後に終了するという案が採用された場合には、それが更新後の滅失である場合、8条3項によって解約申入れの日から3か月後に終了するという事は排除されるのでしょうか、排除されないのでしょうか。

○川副関係官 災害1年の間ということですよ。

○岡山幹事 私のほうからお答えいたしますけれども、排除されないのではないかとはいえません。

○矢尾委員 そうすると、解約の通知をする際には、特段、何条に基づく解約というようなことを言わなくても足りるということになるのでしょうか。

○岡山幹事 今、おっしゃっているのは、借地契約更新後の建物の滅失の場合ということでしょうか。

○矢尾委員 そのとおりです。

○岡山幹事 両方ともいけるということになりますので、そういった面では特段、明示しなくても効果が同じであれば、申入れ時のときに何条に基づくというふうなことまでも言わなくてもいいのかもしれませんが、ただ、何条に基づくかというふうなことは言っておいたほうが、どういう法的な関係に基づいて解約の申入れをしているのかという点は、明確になるの

ではないかと思えます。すみません、お答えになっているかどうか分かりませんが。

○**矢尾委員** 先ほどのように契約書を作る場合に、記載事項を定めるといふのは違っていて、解約申入れについてはそもそも書面でということも書いてありませんし、どういう事項を盛り込んで解約の申入れをしないといけないかというようなことも、特に規律を設けないとすると、ただ、解約という申入れがされることも想定されると思えますので、その辺りをどのようにお考えなのかと思ひまして質問しました。

○**山田部会長** ありがとうございます。事務当局には、次回までに今のところは整理をしていただきますようお願いいたします。

○**福田幹事** 今の矢尾委員の質問の関連で、もう一度、確認なのですがけれども、今、新しく設けようとしている制度で、解約の申入れの効果がすぐ生じるとした場合、それから、借地借家法8条3項と同じように3か月になった場合、ここは余り問題ないと思うのですが、今、設けようとしている制度が例えば6か月後に解約申入れの効果が発生するという場合になった場合に、その場合に契約更新後の滅失の場合には、借地借家法8条3項が優先して3か月で効果が発生するのか、それとも、今、新しく制度を設けようとしているものの6か月が優先することになるのか、そこをもう一度、お答えいただけますでしょうか。

○**岡山幹事** もし、仮に現行借地借家法8条3項と異なって、解約の申入れのあった日から6か月というふうな記述をするのであれば、飽くまでも罹災法というのは借地借家法の特別法の関係になると、私どもは思っておりますので後者が優先する、すなわち、罹災都市法の規定が優先するのではないかと思うんですが、そうではないと横で言っている人がいますので、そこはすみません、整理します。

○**山野目委員** ただいま、矢尾委員をはじめ、何人かの方が問題提起された事項というものは、検討を深めておかなければならない問題であることは確かであるとともに、かなり実質的には、どのような規律の内容にするのかということが決まった後で、法制的な整理の面で法文の表現を含めて、明確にさせていただく作業に委ねられる部分が大いのものであらうと感じます。そのような意味では、今のことを最後まで忘れないでおいて議論していただくことは重要であると感じますが、むしろ、素案の4の注記のところの、直ちに消滅するのか、一定期間経過後に消滅するのか、というところの中身を部会場の場では、もし御意見が頂けるものならば頂いておきたいと感じます。

多少、私の感ずるところを申し上げますと、6か月消滅しないという解決は、パブリックコメントにそういう御意見は確かにありますし、全く根拠がないものであるとは感じませんが、私は共感を抱きません。そこを少し考えると3か月にするか、直ちに消滅するかぐらいが現実的な選択肢であらうと思ひます。ここでの御審議で3か月という御意見が多いようなときには効果が同じになりますから、あとは法文上、どの規定が適用されるかを明確にするよう整理していただくということになりますし、直ちに消滅するということがなれば、岡山幹事が少しおっしゃったように特別法のほうが優先しますから、それはそれで、そのような観点から法文を整理していただくという作業になるのではないかと感じます。

○**山田部会長** ありがとうございます。

解約申入れをしてから効力が生ずるまでの期間のところを発言を幾つか頂きましたが、ほかにはいかがでしょうか。

○**森田委員** 今の問題の整理の仕方では、一般法である借地借家法によれば更新後に建物が滅失

した場合には3か月で消滅するというのが、特別な原因で建物が滅失した場合には終了までの期間が長くなったり、短くなったりするというときには、そのことの理由の説明が必要であって、その理由によって特別法は一般法を排除する関係にあるのかどうかということも説明しなくてはいけないと思いますが、そのような説明をするのは難しいのではないかと思います。そうなりますと、むしろ、特別法が特に意味を持つのは更新前に建物が滅失した場合であって、本来、3か月では契約が終了しない場合に、特別法で契約の終了を認めるとすれば、どのような期間が適当かというのを考えることになります。それから、一般法と特別法の両方の適用がある場合には、むしろ期間は3か月にそろえないと、先ほどのどちらの解約申入れの意思表示がなされたがはっきりしない場合が生じ得るとか、一般法と特別法とで期間が異なることをどう説明するかという種々の困難な問題を抱えることになってしまいます。したがって、一般法でできることを特別法はどの範囲で、どこを動かすかという観点から整理したほうが問題はシンプルではないかと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。今後の検討の参考にしていただければと思います。

○住本幹事 山野目先生からの事務的なお話ということで、事務的に罹災都市法は国交省と法務省の共管法案でございますが、政令指定のための実態把握は今まで住宅局がやっていたので申し上げます。罹災都市法の場合、被災者の方々がこの法律を見れば、できるだけ内容が分かるような条文に法務省と工夫をしていきたいと思っております。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○吉政幹事 罹災法改正研究会に参加していた際にも申し述べました意見ですので、繰り返しになりますけれども、改めてこの場でも申し述べます。既に罹災法研究会の報告書あるいは今日の御説明にも取り入れてくださっている点なのですが、更新前の時点で建物が滅失した場合を考えますと、この場合、借地権者あるいは借地権設定者の間では、当然、合意によって解除することは可能なわけであります。そうである以上、なぜ、あえて特別に解約を認めるルールを設ける必要があるのか、もう少し丁寧な説明が必要ではないかと感じます。

パブリックコメント等を拝見しましても、借地権者に解約権を認めることに反対する意見はないということですから、あえて反対するつもりはありませんけれども、御提案になっているルールは、生じた不利益を借地権者側から借地権設定者側に移転する効果しか持たないのではないかと感じます。そうだとすると、なぜ、借地権設定者側がその不利益を甘受するべきなのかということをもう少し丁寧にお示しいただく必要があると思います。当事者間の交渉がしやすくなるのではないかとおっしゃっていますけれども、なぜ、このようなルールを設定すると交渉しやすくなるのかというと、よく分からないところがあります。次に御審議がある点に関係しますが、なぜ、借地権者に賃借権の譲渡あるいは転貸をより容易に可能にするというルールを導入するだけでは不十分なのかという点も含めて、御説明いただければと思います。

○川副関係官 先ほど御質問がありました借地権が現在においてはある程度、財産的価値を有するという権利であるということが言えると思いますけれども、それについて譲渡・転貸をすることによって、投下資本を回収するといったような形で考える借地権者の方は当然いらっしゃるかとは思いますが、ただ、そういう相手が見付からないとか、認められないといった場合には、しかも建物を建てる資力もないといったような場合には、借地権者の方としましては土地を利用することができないまま、賃料を払い続けるということになってしまいかね

ないということで、それについては災害という特別な事情変更が起こっているということを見ると、それを何らか保護する必要があるのではないかということで、譲渡・転貸だけでなく解約というのを認めてはどうかという考えがございます。

その負担をなぜ借地権設定者側に負わせてよいのかということでございますけれども、ここは考え方はいろいろあるかとは思いますが、借地権という一定の財産的価値があることが認められている権利について、借地権者側としてはそれをやめると、その権利について、それを一種放棄するというか、自分のほうで終了するというので、土地の利用というものが借地権設定者側に帰ってくるということが考えられますので、もちろん、負担という意味、賃料が入らないという負担はあるかとは思いますが、借地権設定者の側としては、その土地について自ら何らか、今後、利用というようなことが可能になるということからすると、一方的にどちらが絶対に不利益を得ているというところまではいかないのではないかと思います。一応は考えられるかと思っております。

○山田部会長 ありがとうございます。

○津久井幹事 今回の吉政幹事の御質問に関連して、立法事実に関する情報を提供させていただきます。日弁連が現地で行われた相談4万件の中から、借地契約の途中解約についての相談事例を抽出したところ、必ずしも正確な数字ではありませんが、六、七十件ほど収集できています。その中の数十件は借地権者からのもので、「賃料を払い続けなければならないのか」、「途中解約はできないのか」という相談でございました。したがって、こういった制度のニーズというものはあるということがまず1点です。

他方、地主側から契約の継続を希望したいという相談は余り多くはなかったと。幾つかあるのは「合意解約をすると保証金を返さなければならないが、保証金の手当ができないので、解約にはなかなか応じにくい」というようなケースがありましたが、今後もその賃料収入を確保したいので継続したいという、ストレートな相談は探した中では見当たっておりません。詳しくは山谷委員のほうが直接、聞いておられる相談もあろうかと思えます。

○山田部会長 津久井さん、ありがとうございます。

いかがでしょうか。最初のほうでは効力が生ずるまでの期間の問題に幾つか議論がありました。その整理の仕方についても御意見を頂きましたが、4の「借地権者による土地の賃貸借の解約等」、こういう制度を新規に設けるということについて、直接の御意見はございませんでしょうか。

○山谷委員 今回の東日本大震災の相談を受けての印象ですが、借地に関しての相談は極めて少なかった。それは一つ申し上げていいかと思うんです。賃料の支払に関しての相談は借家関係が圧倒的に多かったんですね。それで、今、津久井先生から御指摘がありましたけれども、借家人のほうから出た相談というのは、賃借物件が使えないのに、何で賃料を払わないといけないのかという相談が目一杯あったんですね。

もう一つは、今回、特別、目立ったのは賃料の減額の相談が多かったんですね。つまり、借家の場合には全部使えないのに、どうして賃料を払わないといけないのかという、そういう発想なんだと思えますけれども、そういう相談事例をベースにすると、土地の賃借人の側から賃料を払うというのは抵抗のあるところかなということ、申し上げることができるかと思えます。今回は借地案件がかなり少なかったものですから、ふさわしい事例は紹介しづらいんですけども、恐らくこれが津波でなくて地震でそういう相談があった場合でも、賃借

人側からすれば、実際、使えないのに賃料を払わないといけないんですかという、そういう相談は想定されるかなという感じはしております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。

○森田委員 今回の点について一言したいと思いますが、本当に履行不能になってしまえば賃貸借契約は当然に終了するので、「使えない」ということの意味が、法律上は、土地については使用収益がなお可能であって、「使える」という扱いになっているけれども、実際は「使えない」ということではないかと思います。それがまた、震災のときの実際というのが特別な意味を持つという点が、今の点のずれの要因になっているところだと思いますので、特別な規定を置くということの意味も、その観点から説明することができるように思います。反対に、土地を返された地主の側にしますと、先ほど川副関係官からは、地主は土地が使えるようになるのではないかと説明されましたが、土地を返されたほうも使えないというおそれもあるわけですね。例えば、放射能汚染が生じたときであっても土地は使えるのかとかいうことを詰めていくと、場合によっては法律上も履行不能によって契約が当然に消滅するということが解釈論としてはあり得るところだと思いますが、そうとまでは評価し得ない場合のリスクを当事者間でどう分担するかという特別な問題があるということ的前提に、特則を置くということの合理性を説明することは可能なのではないかと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。合理性を説明することは可能であるということでの賛成の御意見でしょうか。

○森田委員 そのつもりです。

○山田部会長 では、後のほうになって、ただいまの観点と関連する項目があろうかと思えますので、必要であれば、またそこでの御発言をお願いします。

○森田委員 一つだけ、「政令の施行の日から起算して」というとき、政令の施行日前であっても解約申入れをすることはできるわけですね。そのように一般の人が読めるかという問題はありますけれども、ここで「起算して」というのは始期を定めたものではなくて、終期だけを定めているということですから、政令の施行日前に解約申入れをすることはできて、その場合には効力を生ずるという理解でよろしいかという確認ですが。

○川副関係官 そこにつきましては、後ほど第6のところにも出てくるかと思いますが、そもそも新しい見直し後の制度について適用するかどうかということが、政令の指定によって決まるということになりますので、この規律による解約自体は政令の施行があった後というのを一応想定しておりました。そこから、政令の施行の指定がありまして、そこから1年間の間はできるということを想定して記載しております。

○森田委員 借地権の対抗力については、先ほどの第3の1の①の場合には、建物が滅失したときは、政令の施行前に土地の売買がされた場合にも対抗力はあるわけですね。

○川副関係官 「借地権の対抗力」のところは、政令の施行があった後に対抗力が認められるということになる……。

○森田委員 建物の滅失の時から借地権の対抗力が与えられるわけではないのですか。

○川副関係官 そこは遡ることは考えていないです、現在は。

○森田委員 そうすると、政令の施行前に建物がない状態で土地が売られてしまったときには、地震売買は可能ということなのでしょうか。

○川副関係官 理論的にはそうなってしまいますので、滅失があつてから政令施行までをできる限り早くするとか、あと、その間については理論上は借地借家法第10条第2項の掲示によって保護される道はあるという形を考えて、今、記載はそうになっています。

○森田委員 そうすると、先ほどの借地権の対抗力のほうは、建物の滅失の時から政令の施行後6か月を経過する日までとはいうように、始点は震災による建物の滅失の時であつて、政令が施行された場合には、施行後6か月を経過する日までの間に土地の売買がなされた場合には公示なくして借地権が対抗できるようになるという制度であると私は理解していたのですが、そうではなくて、そちらもこちらも、政令の施行の日までについては、この特別法の定める規律は一切適用がないという理解で統一されているということでしょうか。

○川副関係官 そのように考えています。

○森田委員 こちらのほうは、それでよいのかもしれませんが、先ほどの借地権の対抗力のほうは、そのような考え方に立ちますと、震災直後に土地が売られてしまうと、全て救済が一律になくなるということになってしまいますが、それでよいのでしょうか。

○川副関係官 先ほど触れましたけれども、政令で指定されるような大規模な災害があつた直後に、翌日とか、数日のところで土地の売買がされるということが通常の場合ではないのではないかと、ある程度、一般法理で防止して素早く政令を施行するというので、そこは対応するということができるのではないかと考えております。

○山野日委員 民事の法制は遡及適用しても構わないということが一応の理論ではありますけれども、これまでの我が国法制の実際の運用では、民事の法制に関しても法律や政令の施行前の事柄については、遡って適用しないという運用がされてきた実態がございますから、それを尊重した上で、ここで考えられている規律を考案するということが基本であるべきであろうと感じます。

その上で、森田委員がおっしゃったことについて、その問題提起自体は重要なことであると感じますし、私なりに今、考えておりますことを2点、申し上げますと、一つは川副関係官が繰り返し、なるべく早く政令を施行し、とおっしゃるのですけれども、東日本大震災のときに法務大臣が罹災法を適用しないと表明したのは秋でございまして、それほど掛かったのではないかと問題があるのかもしれませんが、阪神・淡路大震災のときには非常に短かったのですよね。

それは結局、今回の素案の最後のほうで提案されていますけれども、事項ごとに政令による指定の迅速さについて、落差を設けることができるようにしようという規律が入れば、ゆっくり検討しなければならないことについては半年とか、3か月とかがたつてから政令施行されるかもしれませんが、これはすぐやらなければいけない、特定非常災害とほぼ同じようなリズムで指定すべきであるという事項については、分割して政令指定をすることができるようにする規律が提案されており、採用されますならば、この御審議次第ですけれども、そうすると、借地権の対抗力のほうは迅速に政令指定されると考えます。そうすると、1週間とか2週間で適用されるというイメージで考えてもよろしいのではないのでしょうか。これが1点目です。

それから、もう1点目は、それでも1週間か2週間、隙間が生ずるではないかという問題は、理論的には確かにありますが、震災後の混乱から政令指定までの1週間か2週間で買うやつは背信的悪意者であると思います、普通は。それで、理論的には漏れが出るかもしれま

せんけれども、その事例については背信的悪意者排除の法理や権利濫用法理によって、裁判所が個別の事例を適切に処置していただくということを期待してよいのではないかと感じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○住本幹事 すみません、政令指定が遅れたのは地元の地方公共団体の意向把握に時間が掛かったのでございまして、法務省さんの責任ではないということをもっと言うとおもうと思います。今回、地区指定に当たって余りにも広範囲に当たったものですので、その市町村の数が数百にわたっていました。また、これは言い訳になりますけれども、市町村の方々も復旧に追われていまして、罹災都市法どころではないという回答がまず返ってきていまして、こちらの住宅局で意向把握に時間が掛かったものですので、法務省側で指定をしないということが遅れてしまったということでございます。政令指定の在り方、例えば被災マンション法などは災害指定でございますので、ある意味で一発でできるわけでございますが、現行の罹災都市法は地区指定でございますので、現場を十分把握しないと指定できないという状況になっていますので、迅速化のために何か工夫をしていただければということはあるかと思いません。

○山田部会長 ありがとうございます。

いろいろ議論が多方面に発展しておりますけれども、まずは今は4の「借地権者による土地の賃貸借の解約等」について審議を頂いております。これにつきましては、賛成、反対、余り具体的な御意見が出ておりませんでした。森田さんから基本的には賛成であるという御意見を頂きました。ありがとうございます。ほかには具体的な御意見は、時間も余裕はさほどありませんので、お待ちして求めるということはいたしませんことと進めたいと思います。賛成の意見を一つ頂いたと、そのほかには（注）に関わること、ここについて多数の御意見を頂きましたので、それを是非、次回までに反映させた整理をしていただくということとしたいと思います。

そして、議論が多方面に発展したことの一つは、第3の1の「借地権の対抗力」について、政令指定までの間は①の規定の適用はないというのが、今の事務当局の考え方であるということを示していただいたところでもあります。そして、まだ御説明しておりませんが、第6の見直し後の新たな制度の適用の在り方に、今のところが関連してきます。対抗力の特例については間髪を入れずに政令指定が行われるようなイメージで考えるのが、この議論を進めるためには適当なのではないかと思えます。また、事務当局からの説明もそのようなものであったところかと思えます。よろしいでしょうか。

それでは、第3の4については以上といたしまして、ここで休憩を取りたいと思います。

(休 憩)

○山田部会長 それでは、議事を再開いたします。

第3の4まで進みましたので、第3の「5 土地の賃借権の譲渡又は転貸」に進みます。事務当局から御説明をお願いいたします。

○川副関係官 第3の5では、借地上の建物が災害により滅失した場合、借地借家法第19条を参考に土地の賃借権の譲渡又は転貸について、裁判所の許可を求める申立てをすることが

できるという制度を新たに設けることを提案しております。土地の賃借権の譲渡又は転貸には、民法上、借地権設定者の承諾が必要とされております。その承諾が得られない場合、借地上の建物が存在する場合には、借地権設定者の承諾に代わる裁判所の許可という制度が借地借家法第19条に設けられております。ただ、建物が滅失してしまうと、このような制度はございません。

先ほどありました借地権者による解約と同様、借地上の建物が滅失して借地権者自身は建物の再築を諦めてしまうというようなときには、借地権者が土地の利用ができないまま、賃料の負担を続けることとなりますけれども、その場合に解約ができるというだけではなく、土地の賃借権の譲渡又は転貸をすることによって賃料の負担を減免させるとともに、投下資本を回収したいというような考え、それを実現させるということも想定されるところです。そこで、担当者素案では、借地借家法第19条の規律を参考にして、災害により建物が滅失した場合に、賃借権の譲渡又は転貸についての裁判所の許可の制度を設けることを提案しております。

担当者素案におきましては、裁判所に許可の申立てをすることができる期間は、差し当たり、政令の施行の日から起算して1年としております。これは先ほどの借地権者による解約と同様、借地権者において借地契約を維持すべきかどうか、判断するのに必要となる合理的期間を確保することとともに、借地権設定者側が長期間、不安定な状態に置かれられないようにするというバランスから、このような期間の提案をさせていただいております。

ただ、借地契約の解約に比べますと、この譲渡・転貸を求める申立てをするまでには、かなりのプロセスを経る必要があるということ、まずは譲渡・転貸の譲受人等を探して、承諾の交渉をして認められない場合に、申立てをするというプロセスを経る必要があるということから、解約よりは長い期間、申立てを可能とするという考え方もあろうかと思われまけれども、こちらの担当者素案では、借地権者による借地契約の解約という制度と類似の制度であるという点もあることから、それと同一期間にするということを提案させていただいております。

このような制度につきましては、パブリックコメントでも御意見を頂いておまして、賛成の御意見のほうが多いという状況でございました。大体9通程度です。主に借地権者の保護、それから、借地が利用できなかった場合の賃料の負担から解放するという観点からの必要性を認めるという御意見が多かったように思われます。制度を設けることに反対といった御意見も3通程度寄せられておまして、被災時の権利関係を複雑にする、借地権者に資力がないのであれば、解約をすれば足りるのではないかといった御意見がございました。また、申立てをすることができる期間につきましては、1年とすることを支持する御意見が比較的多く、3年や5年は必要ではないかといった御意見もございました。

さらに、その他の御意見としまして新たな制度を設けた場合に、裁判の効力の期間制限をどのようにするのか、それから、付随決定との関係はどうなるのか、それから、介入権制度を導入すべきかどうかといった点などについても、検討をする必要があるといった御意見もございました。裁判の効力というところですが、借地借家法第19条につきましては、19条により申立てがなされて譲渡・転貸を許可するという裁判があった場合、当事者間の権利関係が不安定な状態に置かれるのを防止するという観点から、裁判があった後、6か月以内に建物の譲渡がなされない場合には、裁判の効力がなくなるというふうな規定がござい

ます。見直し後の規律で、建物がない場合にもそのような許可を求めるような制度を設ける場合につきましても、権利関係を不安定な状態のまま、継続させるのは相当ではないという趣旨は当てはまるものと考えられますので、期間制限については同様の規律を設けることが考えられるところです。

また、借地借家法第19条におきましては、その許可の申立てをする際に借地条件の変更であったり、財産上の給付などを決めることもできるとされておりすけれども、そのような判断を適切にするためには、土地の賃借権が譲渡・転貸された後、そこにどのような建物が建つのかといった情報を踏まえる必要があるのではないかとということから、土地の譲受人等の側の参加、それから、譲受人側を当事者として申立てができるというようなことをする必要があるのでないかという御提案といったものも受けております。

この点につきましては、確かに建物自体が既に建っている状態で譲渡されるというのと異なって、土地が更地の状態で譲渡・転貸されるということですので、その後、どのような建物が建って、どのような使われ方をするのかということは、確かに判断において必要な情報となろうかと思っておりますけれども、そのような場合には、申立権者は今、借地権者と提案させていただいておりますけれども、譲受人等につきましては、非訟に利害関係人として参加させるといったことで運用していくということも、考えられるのではないかと考えております。

それから、介入権という点ですけれども、これは借地借家法第19条第3項にございますけれども、借地権設定者側が自分に借地権等を譲り受けるという形で介入するというところで、これについても19条の場合と同様、借地権設定者側にとって譲渡・転貸に対抗する手段といえますか、そういう手段ということが言えると思っておりますので、これも設けるのが相当ではないかというのが現在の事務当局としての考えでございます。若干、細かい点についても先に説明しましたが、このような譲渡・転貸についての許可の制度を設けることにつきまして御意見を頂ければと思います。

○**山田部会長** ありがとうございます。

第3の「5 土地の賃借権の譲渡又は転貸」について御説明を頂きました。御質問、御意見について御発言をお願いいたします。

○**細谷委員** この制度について担当者素案に賛成いたします。借地人にとって建物が震災で滅失した状態で売却できるというのは、一つ借地人の保護につながるのではないかと思います。ただ、申立ての期間が1年というのは、かなり短いのではないかなという気がいたします。実際に震災時でなくても借地権を購入する買受人を見付けるというのはなかなか大変です。実際にこのようなことを借地権設定者に承諾を求めても、ほとんど承諾しないというケースが圧倒的です。結果的には借地非訟手続をとって現行でもやっているということでもありますので、それなりの理解のある買受人を見付けない限りは、かなり大変ではないかなと。まして、こういう震災時に混乱した中で、そういう買受人を見付けるということになりますと、1年ではなく、もう少し長い期間を設けておくべきではないかという意見です。

○**山田部会長** ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○**山野目委員** この部会資料の5の論点は、素案の中でも、借地非訟事件の手続を用意しなければならないということも伴って提案されている事項でございますから、素案で示されていることしか規律を設けないという趣旨で、事務当局が御提案になっているものではないとも

理解いたします。今後、法務省事務局と裁判所のほうとの間で、良い非訟事件の手続になるよう細部のアイデアを練っていただくということをしていただきたいと思います。

そのように要望した上で、差し当たり、自分として感じていることを3点ほど申し上げますと、裁判所のほうが財産上の給付の額などを見定めることが困難であると感じておられる御事情のうち、まず、震災直後で大変混乱しているから、いろいろ相場が分からないというお話はなるほどと理解するとともに、それは建物が存在する場合でも同じ問題があるものであろうと感じます。

それから、2点目ですけれども、借地権の価格などの相場が形成されていなくて、財産上給付額を見いだすことが難しい事情の一つに、建物が存在していないときの言わば裸の借地権の価格を見定めることに困難があるというお悩みも、それとして理解いたします。この問題については、今後、災害時などをはじめとして、そのような価格を見いだすべき局面の需要は増えてくるのではないかと感じます。国土交通事務次官通知として発せられている不動産鑑定評価基準は、今のところ、それに対して正面からガイドラインを示すような考え方を含んでいませけれども、そのような方面についても恐らく研究が蓄積されていくのではないかと想像いたしますから、目配りをしていただければと思います。

3点目ですけれども、代諾許可の申立権者を借地権の譲受人にしようという御発想は、現行の借地借家法の19条よりも20条と類似の構造を考えようというお考えのようにもお見受けいたしました。その背景も理解しないものではありません。ただし、借地権の譲受人のみを申立権者にするというのは少し困ると感ずる部分があって、代諾許可が出ているから初めて借地権を譲り受けるという処分行為を行うものであり、譲り受けてから代諾許可を申し立てるということを勇ましくする譲受人というものは想像しにくいです。譲受人からも情報を取りたいということで、このような御提案をなさっていらっしゃるのであれば、それは何か別に手続に関与させる方向を関係機関で悩んでいただければと思います。借地借家法20条の場合は、競売や公売によって第三者が生じてしまっているから、やむを得ず、ああいう手続構造になっているものでありますから、その点に留意して御検討いただければ有り難いと感じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○福田幹事 今、山野目委員から御指摘を頂きました点も含めまして、何点か、お話をしたいと思えます。まず、今、御指摘を頂いた点のうち、誰を申立権者にするかという点に関しましては、今、御指摘がありましたように、問題点としては裁判所としてこの付随決定をするに当たって、新しい建物についての資料がきちんと得られるようにしていただきたいという点でございますので、制度設計について必ず一つのものについてこだわる趣旨ではございません。譲受人が手続に強制的に参加させられるというような仕組みも、十分、検討するに値すると考えております。

それから、2点目ですが、もう少し大きな観点からの意見なのですけれども、今回の賃借権の譲渡・転貸に関する許可の制度をどういう思想に基づく制度とするかという点でございます。具体的には借地借家法19条という、これは平時のスキームでございますが、この平時のスキームをそのままパラレルに移行すると考えるのか、それとも、被災地の復興目的という違う要素を取り込んだ別のスキームのものとして考える余地があるのかどうかという点でございます。具体的な制度として反映するであろうというところは、付随決定としての財

産上の給付と介入権制度のところでございます。

まず、付随決定としての財産上の給付について申し上げますと、借地借家法19条の財産上の給付というのは、いろいろな法的性格については議論があるところでございますが、例えば承諾料であるという説や借地権者が譲渡によって得る利益を一部、設定者に還元するのだという説、あるいは借地権に譲渡性が付与されることによって、一部、価格が上がりますので、その差額であるという説など、いろいろあるところがございます。実務上は、こういういろいろな法的性格も踏まえて、借地権価額の1割というものをおおむねベースとして、あとは個別事情で増減をするといった取扱いがされているのではないかと思います。今回の罹災都市法の制度を借地借家法19条と同じような法的性格に考えるのか、あるいは金額決定の考慮要素や基準というものも同じように考えるのかといった点が少し疑問というか、整理をしておいたほうがいいかなと思っている次第でございます。

というのは、借地借家法19条の場合と本制度と全く同じような利益状況なのかということ、そこが少し違うのではないかと考えております。まず、平時の場合というのは裁判所の譲渡の許可がもしなければ、設定者としては今までの借地人がずっと借りていて、そこから賃料を得られると。もし、それが第三者に譲渡をされてしまうと知らない人が入ってきて、しかも、その知らない人が賃料を払ってくれるかどうか分からないというリスクも生じてくるということで、そのリスク分だけ承諾料を払ってもいいだろうというところは当然あるように思います。

他方、罹災法の場合というのは、新しい人が入ってきて賃料をきちんと払ってくれるかどうか分からないというリスクの点は当然同じでございますけれども、もし、譲渡の許可がなければどうなるかということ、今までの借地人がそのまま借り続けてくれるとは限らないわけで、解約の制度が設けられますので、解約されてしまって収入がゼロになる、権利金や敷金も返さなくてはいけなくなるということも考えられます。そういう意味では、新しい人が借りてくれて賃料が入ってきたほうがよいという方向の考え方もあり得るかなと思うところで

す。また、財産上の給付というものを高くすれば高くするほど、借地権の譲渡・転貸というのは難しくなるわけでございますが、これを平時と同じような基準で考えてよいのか、それとも、被災地の復興目的ということからすれば、できるだけ安く、あるいは極端に言ってしまえば、制度としてそういうものをなくしてしまうというような発想もあり得るのかもしれないと思います。ということで、裁判所として、これは政策判断だと思いますので、どちらの制度がよいと申し上げるようなものではないのですけれども、借地借家法19条で考えるところの財産上の給付というものと、今の罹災法で考えるところの財産上の給付というのは同じものなのか、それとも、違うものなのかと、違う要素が入ってくるのかというようなところについて、少し整理をしておいていただくと有り難いと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。整理を次回までにするというところでよろしいですか。今、何かございますか。

○川副関係官 もちろん、検討させていただきますけれども、財産上の給付といったようなものについては、基本的に今現在、考えているところでは、大きな判断枠組みとしては借地借家法19条の場合と同じような判断の枠組みとするのが相当ではないかと考えておまして、考慮すべき要素といったようなことも、19条の場合と同じにするというのが相当ではない

かということ自体は今、考えておりますけれども、財産上の給付につきましてもどのようなものが相当なのかというのは、最終的にはそれぞれの判断ということにならざるを得ないと思いますので、どこまでこちらのほうで何らかのことが言えるかというのは難しいところもあるかもしれません。

ただ、制度の趣旨というところにつきましては、借地権といったものが建物が建てられるような人が借地権を得ることによって、復興に資するというようなことも制度趣旨には含まれている、ただ、それが一番にくるものではないのではないかというようなことを考えておりまして、制度趣旨をどこまで重視するのが相当かということにつきましては、もうちょっと、また、整理したいと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。御賛成という御意見を頂き、また、具体的にもう少し検討すべき点があるだろうという御指摘を頂いているということのように思いますが、いかがでしょうか。

○森田委員 この許可の申立ての期間の点ですが、先ほどの解約申入れの期間にそろえるか、もう少し長くするかという問題があります。いずれも意思決定をするという意味では共通なのですが、単に意思決定をして具体的に解約の申入れの意思表示をするという場合と、こちらの許可の申立てをする場合というのは、その前に当事者間で承諾を得るために一定の交渉をし、その準備もし、なおかつ、承諾が得られないということがあった後に申立てをすることになるので、それらの期間がそろっているということに合理性があるのかという疑問が生じます。この点について、素案の補足説明を読ませていただいたのですが、そこでは同様の期間とすることの理由について、借地権設定者が今後の土地利用の見通しを立てることができない不安定な状況が長期間続くのは相当でないという説明がありますけれども、そのような説明が合理的なのか。借地権設定者の側から見ると、借地権者が解約するかどうかによって、解約されますと土地が戻ってきますから、それをどう利用するかという点を早急に考えなくてはいけないのですが、解約はされず土地は返ってこないということが確定した場合には、借地権が譲渡されるかどうかということ、いずれにせよ、自分は土地が使えないということでは同じですから、解約のほうだけ期間が定まっていれば、許可の申立てのほうについてはそれと同じ期間にそろえないと、設定者が長期間不安定な地位に置かれることになるという説明は、必ずしも合理的な説明にはなっていないように思います。両者の期間をどうしてもそろえなくてはいけないのか、事柄の性質から考えると、許可の申立てのほうはもう少し長くてもよいのではないか、まずは解約するか、借地権を消滅させるかどうかという点についての期間が定まっていて、借地権者が解約しないということが確定した場合には、土地を自分で使うか、第三者に譲渡するかについては、もう少しゆっくり考える期間を許容するというほうが合理的なような感じが私自身はしますが、その点はいかがでしょうか。

○川副関係官 期間の点につきましては、解約と必ず一緒にしなければいけないといったことを考えているわけではもちろんございませんので、それぞれの制度について必要な期間ということを最終的に御意見を踏まえて、結論が出ればということでは思っております。ですから、ただ同じ期間にするというふうにこだわっているということではございませんけれども、被災時に、もし似たような意味がある制度であれば、同じような期間とするのが分かりやすい

という面もあるのではないかと考えております。

確かに、解約に比べて実際に申立てをするまでには期間が一定、掛かるのではないかとすることは考えられますけれども、もちろん、借地権設定者の側からすれば、そのまま続くという面で解約に比べれば不利益、不安定さというのは小さいかもしれませんが、ただ、一体、借地権者が誰になるのか、それから、実際、それであれば自分自身が譲り受けるというような介入権というようなものを設ける場合には、一定程度の不安定さというものはあるのかなと思っておりますので、程度の違いはあるかもしれませんが、それも踏まえて期間は検討させていただきたいと思っております。こうすべきではないかという御意見があれば、また、言っていただければと思っております。

○**山田部会長** ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。御賛成の意見があり、②の1年については長くしてはどうかという御意見を頂き、そして、今、最後の森田さんからは4の「借地権者による土地の賃貸借の解約等」の期間との関係も考えて、それをそろえるという方向にするように考えて整理したらどうかという御意見を頂きました。

○**森田委員** 一言だけ付言しますと、直前に福田幹事のほうから御指摘のあった当事者のバゲニングパワーがどのように関わるかという点ですが、借地権者のほうに譲渡の許可がなされなければ解約するという選択肢が残っている場合には、それを前提に許可の申立てをすればよいので、借地権者の立場は相対的に強くなると思うのですが、解約の期間が経過したときは、あとは譲渡の許可の申立てが認められるかどうか残っていない状況になりますので、借地権者の立場が通常の場合と比べて強いとはいえないと思っております。その組合せの前提となる期間をどう考えるかという点も今の点に関わっていて、それぞれ、どちらかを長くするとか、そろえるかが問題になるわけですが、ただ、そろえるといっても、期間内に譲渡の許可の申立てをするというだけで、期間内に譲渡の許可がなされるとは限りませんので、その結果を踏まえて借地権者が解約をするかどうかを決定し得るわけでもありません。その辺りの整理をしないと、どちらのバゲニングパワーが強いかどうかというのも、本当は分からないのではないかと気がしました。

○**山田部会長** ありがとうございます。

許可については出ることもあり、出ないこともありということで考えたらよろしいですか。

○**川副関係官** 実際上はどうなるかということもあると思っておりますけれども、もちろん、裁判でするのでどちらもあるということだと思いますので、正に森田委員から御指摘がありましたとおり、借地権者の方とすれば、許可が出ないのであれば解約したいとなることも考えられるところなんですけれども、そうなると、解約のほうに許可の申立てよりも長い期間を設定することが相当かということ、意思表示をするまでの期間をそれだけ長くするというのも、そこについて合理性はどうかということもございまして、それで今のところは1年間ということでそろえて、取りあえず、提案させていただいておりますけれども。

○**山田部会長** よろしゅうございますでしょうか。それでは、山野目さんから福田さんからは更に検討を続ける際に考慮すべき視点というものを御指摘いただきましたので、それも併せて事務当局のほうで受け止めるということとし、基本的には「5 土地の賃借権の譲渡又は転貸」については、今日のところは御賛成の意見を頂いたということとしたいと思います。ありがとうございます。

それでは、第3は以上で5項目がございましたが、片付きましたので第4に進みたいと思

います。「第4 優先借家権制度の在り方等」でございます。それでは、事務当局からの御説明をお願いいたします。

○石渡関係官 それでは、第4の「優先借家権制度の在り方等」につきまして御説明をいたします。現行法第14条は災害により建物が滅失した場合には、滅失した建物の賃借人等は、その建物の敷地又は換地に新たに建物が築造されたときは、建物の所有者に対して相当な借家条件でその建物を賃借することができるとする旨の申出をすることができ、申出の相手方は正当な事由がない限りは、これを拒むことができないと規定をしております、これは優先借家権と呼ばれております。

優先借家権制度は、賃貸借契約の締結を強制し、申出により賃借権が発生することとするという点に大きな特色があるかと思えます。優先借家権制度が認められる趣旨につきましては、罹災都市法の立法当時の解説におきましては、被災により建物の賃借人等が住居や営業場所に困窮することが挙げられております。また、この権利がコミュニティの維持につながり得るといった指摘もできるかと思えます。他方で、現代において賃貸借契約の締結を強制し、申出により賃借権が発生することとする優先借家権制度を維持することについては、幾つかの問題があるかと考えられます。

具体的には、部会資料3の担当者素案の補足説明に記載しておりますとおりではございませんけれども、私人間の権利調整によることの限界等ということで、第二次世界大戦直後の立法当時と現代との違いを踏まえる必要があるのではないか、自らも被災者であることも少なくない賃貸人に、契約の強制という義務を課すことが相当かどうか、賃貸人にとって過重な義務となってしまうということであると、建物の再築をちゅうちょするということになって、かえって借家人の保護にもつながらないのではないかといったところが問題となり得るかと思えます。

また、立法当時とは異なりまして土地の再編がされることがあったり、集合賃貸建物等が建てられたりすることも多いという現代におきまして、申出により賃借権が発生するといってみても、どこにどのような賃借権が発生するのか分からず、それによって混乱を招くのではないかといった点もございます。実際に、阪神・淡路大震災におきましては優先借家権が余り活用されず、むしろ、金銭授受の手段となったという指摘もございます。なお、要件等の見直しを行った上で優先借家権制度を維持するということにつきまして、法制審議会に先立つ罹災都市法改正研究会におきましても、議論がされたところでございます。しかし、契約の締結を強制し、申出により賃借権が発生するという優先借家権制度の基本的な枠組みを維持する限りは、これまで述べたような問題点を克服するということは困難であって、具体的な解決策は見いだせなかったところでございます。

これを踏まえまして、担当者素案では優先借家権制度を廃止する案（甲案）というものと、それに代わる何らかの規定を設ける案（乙案）を掲げた上で、パブリックコメントを行ったところでございます。乙案としては、①として賃貸募集をする前に通知をしなければならないという規律、②といたしまして従前の賃借人に対しては誠実に交渉しなければならないという規律、③として第三者への賃貸禁止を内容とする規律を掲げております。この乙案につきましても義務の内容が不明確なのではないか、また、このような義務を課すことも相当ではないのではないかと、更には実効性がないのではないかとといった指摘も考えられるところでございます。

この点についてのパブリックコメントの結果を申し上げますと、優先借家権制度を廃止するという甲案について9個の団体、2人の個人の方が賛成されました。その詳細は部会資料6のとおりでございますけれども、その中では、各種公的支援が充実しつつあることの指摘や、優先借家権制度については適用した場合に弊害が大きいという御意見、乙案のような代替制度についても自らも被災している賃貸人にとって過重な負担となる、あるいは何が義務違反に当たるのかなどが不明確であって、かえって制度が復興の妨げになるのではないかという意見がございました。

また、乙案につきましては、二つの団体、3人の個人の方が賛成されました。意見の概要といたしましては、優先借家権制度を廃止するのみで、他に借家人の保護のための制度を設ける、設けないということも望ましくないだろうという御意見や、乙案の制度のうち、例えば通知をする制度について交渉がスムーズに進むと考えられると、このような規定は設けられるべきであるといった御意見がございました。

さらに、現行法の優先借家権制度の規律を廃止することに反対という御意見も、三つの団体から頂きました。具体的には、優先借家権制度は必要な制度であって、これが機能しなかったのは公的な支援が足りなかったからであると、乙案のような制度では借家人が元の場所に戻れる可能性は極めて低いといった御意見がございました。

以上のようなパブリックコメントの結果も踏まえつつ、御審議いただければと存じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいまは「第4 優先借家権制度の在り方等」について事務当局から御説明を頂きました。御質問、それから、御意見がございましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○細谷委員 私どもは優先借家制度については存続すべきという意見であります。確かに難しい制度であることは事実なんです、阪神・淡路大震災のときに余り機能しなかった原因としては、家主さん自身も零細であったり、借家人も住宅に困窮している人も多かった、老朽借家に住んでいる人たちが低所得者の人たちが多かった。それで、実際にそういう意味では、優先借家制度という制度があっても、実際に使えなかったということがあるのだらうと思います。そのためには、今日、国交省のほうからこういういろいろな賃貸住宅居住安定確保についてというような制度を御説明いただきましたけれども、そういう公的な支援制度、家主さんも家を建てやすくして借家人も元に戻れるような公的支援制度を強化しないと、優先借家制度といっても絵に描いた餅なのかなという感じがいたします。

担当者素案の乙案について3点あるんですけども、実際にこれが実行されるのかという点では非常に疑問を感じます。実際に、貸主さんにとって今まで良好な賃貸借関係がそれ以前から持続されていけば、恐らくそんな制度を設けなくても、入ってくださいよというようなことであると思うんですけども、実際にいろいろなトラブルを抱えていたり、家主さんとしてはこの際、自分の建てたいような建物を建てて、家賃設定なんかについても自分の有利な家賃設定をするということで、そういうことになると、恐らく募集の通知すらしないのではないかとということが予期されると。こういう3点を実効力あるものにするのであれば、私は優先借家制度に代わるものとして理解はできるんですけども、なかなか実際には難しいのではないかと考えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○**山野目委員** 細谷委員のお話を伺っておりまして、被災地において、従来、建物を賃借して居住していた人たちが元に住んでいた地域に戻ってきて、従来のコミュニティの中で形成してきた社会的な関係形成を回復・確保することの重要性ということに改めて思いを致しましたし、店舗を営業しているような人についても、それに準ずるような考慮をしなければならないということを感じました。それから、パブリックコメントにおいても、日本女性法律家協会からお出しいただいた意見では、賃貸市場において相対的にハンデを負っていると認められる子育て世代であるとか、高齢者世帯のような人たちは、その人たちが借りていた建物が壊れて、やがて戻ってこようとしたときに、自分の住居を確保する観点からも何らかの民事法制上の手当がなければ困るではないかという御意見、御注意の喚起があつて、これもリアリティを持って理解をすることができます。

東日本大震災の際にも、住居を失って賃借り住宅に住むという仕方でも、その後の生活設計を考えなければならない多くの人たちがいました。岩手県、宮城県においてももちろん、そうでありまして、福島県においては更に遠く離れたところで賃借り住宅を見いだして、生活をしなければならない人たちが現に今でもいます。そして、私がそういう問題がすごく大事だと考える際に検討しなければいけないと感ずるのは、そのようにして元の地域に戻ってきてコミュニティを回復し、従来の社会的な関係形成を回復することが望まれる人たちというのは、つまり、そのような要請を重視して考えていかなければいけない人たちというのは、従来、建物賃借人であった人たちに限られないものであろうと考えます。

従来、持ち家というか、所有権を有する住宅に住んでいて、それが災害で被災し、所得を得る手段が失われたり、子育てや高齢者の世帯などで住むところを失ったりした人たちが元のエリアに戻ってきたときに、賃貸住宅を見いだすという仕方でもそこで居住を始め、あるいは生業を営むことを始めるということについて、今後の災害に当たっては思いを致していかなければならないのではないかと感ずります。部会資料で御提案いただいている素案は、そのような観点も含めて従来の優先借家権制度にあった問題点を点検した上で、それを発展的に見直そうとしているものであると理解いたしますし、国土交通省のほうから本日、御紹介があった災害復興住宅のアイデアは、民事法制のみでは必ずしもその要請を全て達成することができない部分について、重要なサポートをしようという発想の下でお考えになっているのではないかと理解いたしました。

○**山田部会長** ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。御質問でも御意見でも結構でございますが。

○**佐藤（岩）委員** 先ほどの山野目委員の御意見とも関連しますが、3点、申し上げたいと思います。

まず、第1に優先借家権という、この制度が持っていたある種の政策思想というのは、現代でも尊重に値すると思っております。それは山野目委員がおっしゃったように、従来、そこに借家という形で基盤を持っていて生活を営んでいたり、あるいは事業を営んでいたりする、その人間関係や社会関係の継続への配慮は、法の平面でも尊重に値するのではないかと思います。ただ、従来の優先借家権制度が適用される、機能する様々な場面を点検していくと、幾つかの法技術的な難点があるということを確認いたしました。例えば部会資料にもありましたように、集合賃貸建物の割当てのような場面ではなかなか難しい問題が生じるのではないかと思います。そこで、本来優先借家権制度が備えていた政策思想は尊重しつつ、

それを現代的なものに洗練化していくと、こういう観点から考えてはいかがかというのが第1点です。

それから、2点目は民事法制度と政策あるいは公的な施策との関係ですが、度々指摘をされるように、この間、震災時の住宅をめぐる公的な施策は充実してまいりました。ただ、民事法がだからといって何もなくていいのかということでは必ずしもなくて、重要なのは民事法制度と公的な施策との連携ということであろうと思います。そのように考えた場合に、民事法制度がワークするためには公的な施策の支援が必要であり、逆に公的な施策を講じる上で民事法がそのための制度的基盤、プラットフォームとなるということが重要なのではないかと。そういう意味で、優先借家制度をなくすのではなくて、現代的な形で残していくことが災害時の復興法制度の充実にとっての制度的基盤になるのではないかなど、このように考えております。そのような意味で、乙案は検討に値するのではないかとということです。

第3点ですが、乙案はいろいろ検討していくべき問題点はあるかと思いますが、例えば賃貸募集前の通知であるとか、誠実交渉義務というのは、従来、自分の所有する建物を誰かに賃貸していたものが災害を契機にその建物を失った後で、新たに建物を再建する場合に、その所有者に期待をしてもいい信義則上の行為義務を具体化したものなのではないかと考えております。そのような意味で、民法上、ある信義則上の行為義務を具体化したものとして、より洗練させたものとして乙案を発展させることはできないのかどうか、このようなことを第3点目として考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでございますか。

○森田委員 できるだけ、元の場所に戻ってきてほしいということを実現するために政策理念が重要であるということ自体については多くの方が賛同されるとして、ここで問題となっているのは、それをどうやって実現するか、特に私法上の制度でそれが実現できるのかということではないかと思っております。従来の制度の廃止が提案されているのは、それが企図したとおりに機能しなかったという認識があるとする、提案されている乙案が現実に機能することが期待できるかという点にその当否はかかってくるかと思っておりますが、それに関連して、別の施策としては最初のほうで国交省さんから御説明があった災害復興住宅融資についてですが、参考資料7を見ますと、「入居者募集に当たっては、災害により被災した当時の借借人に対し優先的に賃貸することが必要」との記載がありますけれども、この条件というのは、一体、どのようにそれを満たすことを確認されているのかという点について御教示いただけますでしょうか。つまり、こういう形で実際に融資が行われることで、私法上の制度とは別の形で被災した借借人に対する優遇措置がなされるということだとすると、それは一つの政策実現のために実効性のある合理的なインセンティブではないかと思っておりますが、実際、これについては、どのようにして確認されているのでしょうか。

○里見幹事 災害公営の場合は基本的に公募でございますので、従前の方ということではないんですが、融資の場合、基本的に融資を受けたい、これから建設したい方が従前の居住者の方の状況を確認した書類を融資の際に取り寄せて、それで確認しているということがございます。そういう意味では、公営住宅の場合は山野目先生がおっしゃったように、割に災害で住宅を失われた方、みんなに公平に供給するということになっているんですが、融資の場合は従前の方をそういうふうにご家主さんの側に確認しながらやっているというのが実務でござ

います。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○森田委員 乙案に賛成される方の気持ちとして、何か手当てがあってほしいという要望としては理解できますが、結局、乙案が定める義務を元の賃貸人が守らなくても、サンクションはないに等しいのではないかと思います。元の賃貸人の債務不履行となるとして、それによって生じた損害としていかなる内容の賠償が請求できるかということで、義務違反がなければ当該物件について契約を締結したであろうということが立証できる場合であって、かつ、特にほかで実際に借りた場合に高かった場合にその差額の賠償請求が考えられる、とかいうことなのでしょうけれども、それは当該物件の賃料が一般よりも安かったのか、ほかが高かったのかによっても異なってきますが、そこに余り違いがないのが通常であるとしみますと、実際に損害賠償請求が認められる場合はほとんどないことになろうかと思います。そうしますと、元の賃貸人に義務を課してもその法的なサンクションはないに等しくて、ただ、こういう形で法律に規定しておけば、訓示規定といいますか、精神的な規定として一定の機能をするを期待するというようなことなのでしょう。しかし、実態がよく分かってくると、それは法的にはサンクションがないということが一般にも知られてしまうので、その点はどのように説明するかは難しいところですが、結局、元の賃貸人の債務不履行責任として賠償が取れる場合があり得るといのがせいぜいのサンクションであって、これを守らなくても別によいということになりますと、この義務を守るためにコストをかけても特に有利なことは全くなくて、やったらやっただでコストがかかるだけで、しかし、義務を守らなくてもサンクションはないということだとすると、余り実効性がないのではないか。かえって真面目な賃貸人に負担を掛けるだけに終わってはしまわないかという危惧が生ずるところですが、そういう危惧はないという考え方はあり得るのでしょうか。

○山田部会長 事務当局からありますか。

○石渡関係官 御指摘のとおりでございます。義務に違反した場合における具体的なサンクションとしては、債務不履行になるか、不法行為となるかは別といたしまして、損害賠償責任が発生し得ることとなるかと思えます。もっとも、具体的に何が損害なのか、具体的にどれくらいのお金が取れるかという難しい問題はあると思っております。したがって、乙案のようなものを何か設けたほうがいいたろうという考え方もある一方で、現在記載しているような案がどこまで機能するかということについても検討する必要があるものと思っております。乙案のような制度では余り意味がなく、かえって負担であるということになりますと、甲案ということになるのではないかと思います。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○山野目委員 被災地における負担というお言葉が出ていますけれども、例えば①の通知義務を課するという事は、それほど負担でしょうかね。知れている元の賃借人に対して、ひとまず、通知はしなければならないという規律を入れることがどうなのかということ、何か御所感のようなものがあれば承っておきたいと感じます。なければよろしいです。

○石渡関係官 どの程度、負担になるかというところは分からないところもあり、御議論をいただければと思っております。この法律の見直しがされ、政令を適用するという事になりますと、我々としてはその内容を周知徹底していくことにはなりますけれども、この制度があることを知らずに建物を建ててしまっ、その後、賃貸募集も行ってしまっ賃借

人を入れてしまったといったときに、このような制度があるのは知らなかったという事態が生じるのではないかと、また、「知っている人」に当たるかどうかについて争いが生じるのではないかと懸念もあり得るように思います。そういったことを考えると負担になるといった面もあるのではないかとはいえます。

○**山野目委員** ごめんなさい、言葉が足りませんでした、石渡関係官の御所感が欲しかったのではなくて、誰か、このテーブルにいる方で、避難所で法律相談をした経験があるとか、そういう方から、実感に基づいて何か想像でも結構ですから、御所感を聴いておきたいというお話でした。ですから、そのような御発言があれば何うということで、なければ結構ですと申し上げました。

それで、今、石渡関係官がおっしゃったこと自体はごもつともであると感じますが、2点ほど申し上げますと、1点は、知っている人に通知しなければならないという規律は、現行実定法の中にも何箇所かあるものでありまして、それらの場所で、何か困った問題があつて大変であると騒がれているものというのではないように感じます。災害のときは更に大変だとおっしゃるかもしれませんが、災害の極限状況の中で知っているという要件を満たした人は、通知してくださいね、ということをお願いしているのにとどまるのではないのでしょうか。これが1点目です。

それから、もう1点は、里見幹事のほうから御紹介があつた災害復興住宅融資について森田委員のほうから、従来の当時の賃借人に優先的に賃貸していることをどのようにギャランティしているかというお尋ねがあつて、現在の制度の運用は家主さんに確認しているというお話で、もちろん、そういうふうな運用を今後も続けていただくことでよろしいのでしょうか。今般、法制に乙案の①のようなものが仮に入れば、そういうふうなチェックのときに融資をする側が、被災借地借家法制で定められている通知のようなものはなさっておられますよね、と尋ねられれば、融資に係る支援を受けたいと思う人は、もちろん、履践しておりますので融資をしていただきたいと、と答えるというようなコミュニケーションが可能になるものでありまして、佐藤委員がおっしゃった民事法制と公的住宅政策が響き合う契機を見落としてはいけないというお話は、可視的に見るならば、このような仕方で働くということが一つ期待されて、部会資料にお載せになっているものであらうと私は理解しておりました。

○**津久井幹事** 乙案通知義務の議論になっておりますが、山野目先生から相談に行ったやつの意見はないのかという御指摘もあつたので申し上げます。実際に国交省の融資制度を利用しようと思つても、従前の居住者の方々の行方が知れないという事態が、被災地では多く発生しています。それは、今、検討している法制とは別次元の個人情報保護の各法制なり、条例なりが阻害要因になっています。どこにいるのかを知ろうと思つても、法令上の何か根拠があれば除外規定などが活用されて、所在位置情報を開示してくれることもあり得るわけですが、単に融資条件であるからということでは開示は期待できないように思われます。

もし、乙①のような通知義務があるということがありますと、開示も行いやすくなるのではないかとはいえます。今、被災地で非常に問題になっているのは、例えばまちづくりをしましようとか、地域の復興について話し合ひましようと思つても、どこにいるのか分からないということで、すごく御苦労と御負担が生じているので、乙①が活用されることによって、そういった御負担が軽減されるのではないかとはいえ、側面も期待できるように思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

○山谷委員 今回、それこそ乙案の基本からの、それからの、元の地域に戻っての生活を前提として、あるいはコミュニティの維持とか、そういう従前の生活を大切にすることが前提になっているのかなと思うのですが、今回、仮設住宅にしても避難所にしても、コミュニティということについてどう考えているかというのがすごく問われた経験があります。といいますのは、特に沿岸部の大家族によく見られたんですが、高齢者夫婦と若夫婦での間で意見が違くと、男と女の意見が違うというのがよく言われました。

といいますのは、例えば若い夫婦の立場から見れば、一つは仕事の関係ですし、一つは子どもの教育の関係がありますので、どちらかという都市部に傾いていると。ただ、高齢者の場合には長年住み慣れたところで生活していますので、今まで住んだところにいたいという希望がかなり強かった、そう思います。実際、避難所に行ったときに、コミュニティ単位で避難所を決めようということで動きもあったんですが、なかなか、それが実現しなかったというのがありますし、避難所から仮設住宅に移るときもコミュニティ単位で行こうかという、そういう動きも行政サイドで見受けられたんですが、なかなか、ストレートにいかなかったということも聞いています。時間がたつにつれて新しい生活実態が積み重ねられてきますから、なかなか、元の生活に戻れないというのが現実にあったということは、我々としては経験として伝えないといけないところかと思えます。

私としては、それこそコミュニティの維持だとか、元の生活に戻っての生活ということも私自身は大切なことだと思うんですが、さて、優先借家制度をどう考えるかということについては懐疑的なところがありまして、仙台弁護士会では甲案に賛成なんですけれども、そういうところが前提となっているのかなという感じはいたします。ただ、乙案もそれこそお出しになった考え方自体は、私は反対はしませんけれども、どこまで実際に役に立つ制度なのかなということを考えますと、何かちゅうちょするところがあります。そういうことで私の意見を述べさせてもらいました。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○住本幹事 これも検討会でも議論させていただきましたけれども、今回、先ほど里見のほうから御説明させていただいたのは、災害公営住宅、それから、公営住宅をサポートする地域優良賃貸住宅、いわゆるセーフティネット型の補助を入れた住宅、それから、融資の住宅と3点セットを御紹介させていただきました。仮にいわゆる東京直下型大地震があったときに、果たして公的な力だけ、災害公営住宅や仮設だけで、直ちにそういった被災者の方々を救済し得るだけの戸数を供給できるかという課題があります。

もちろん、優先借家については復興の段階でございますので、復興の段階において災害公営のみならず、官のみならず、民も総力を挙げて賃貸住宅を供給していただかなければならないという状況になるだろうと思います。その際に、現行の優先借家権制度ではかえって賃貸住宅をやろうという方々にとってみますと、その意思をそぐといいますか、かえって賃貸住宅の供給が妨げられるのではないかという問題があります。まずは数を確保することが大事ではないかということが1点目でございます。ただ、その範囲内においてコミュニティを維持というのは、できる限り工夫すべきではないかということでございます。

先ほど津久井幹事のほうからもございましたように、賃貸募集前の通知についてコメント

させていただきます。現行の大家さんにいろいろヒアリングしますと、できるだけ知っている人に入っていただきたいという意見をよく聞きます。要は、知らない人よりも、できれば、きちんと家賃を払っていた従前の居住者がいるのであれば、その方々に戻っていただくのが一番安心だという意見が結構多かったものですので、そうしますと、例えば賃貸募集前の通知も義務を課すというよりも、大家さんが従前の借家人の方々に戻ってきてほしいというための情報を収集するため、先ほども個人情報保護条例もございますので、そういったものをクリアするためのツールとして使えるのではないかとございます。災害時になりますと特に仮に大都市で直下型になった場合に、公だけではなかなか復興が難しい場合に民を挙げて賃貸住宅を供給していただくためには、どのような手法がいいかという観点も入れて、是非、御議論を頂きたいと思えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。ございませぬか。

○福田幹事 甲案に賛成をするものでございます。乙案につきましては、これを必要とする制度的な趣旨についてはよく理解できるところでございますけれども、今まで議論で出ましたとおり、乙案がうまく機能するかどうかということについて疑問があると考えております。乙案につきましても①から③までございますので、それぞれについて検討していく必要があると思えますけれども、まずは②の誠実交渉義務に関しましては、条文になるときにどういう形になるかは分からないのですけれども、仮にこのまま誠実交渉義務というような形で規定されるとすると、賃貸人のほうで一体どこまでやれば、この誠実交渉義務をクリアしたことになるのか、予測可能性に欠けるといふ点で、かえって賃貸人のほうで建物を建てるというインセンティブを妨げる要因になるのではないかと気がいたしております。

それから、乙案の①の通知のほうは、そういう意味では比較的、やるべきことははっきりしておりますので、そういう問題はないのかなとも思えますけれども、知れている者というものの調査をどの程度する義務があるのかということとの関係では、比較的重い義務になるのかもしれないという懸念があるのと、それとの対比において通知義務に違反した場合に、賃借人側にどういう損害賠償請求権が発生するのかといった点がよく分からないという気がいたします。

仮に通知を怠った場合にどうなるかですが、仮に通知をしたとしても、その後、契約を締結する義務が発生するわけではありませぬので、契約を締結してもらえなかつたということの損害が直ちに発生するわけではないだろうと思われませぬ。そうすると、あり得るとすると慰謝料的なものなのか、しかし、その場合の慰謝料というのは、一体、幾らかなのだろうかといったことを考えると、この義務を課すことによって賃借人が保護される度合いが一体、どれぐらいあるのか疑問であり、かえって紛争を惹起することにならないだろうかといった点が懸念されるというところでございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

様々な方面からの御意見を頂いております。甲案賛成、それから、乙案賛成、そして、甲案・乙案とも反対で現行法どおりという御意見が出ていたように思えます。多分、論理的に考えられる三通りの御意見、全部出たように思うのですけれども、さらに別の立場からの御意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、事務当局は少し大変かもしれませんが、今日の議論を受けて次回の審議のため

のまた準備をしていただくということをお願いしたいと思います。よろしいですか。

それでは、第4は以上とさせていただきますして第5に進みます。「第5 貸借条件の変更命令制度」でございます。事務局からの御説明をお願いいたします。

○石渡関係官 それでは、第5の「貸借条件の変更命令制度」について御説明いたします。現行法第17条は、地代、借賃、敷金その他の借地借家の条件が著しく不当なときは、当事者の申立てにより、裁判所は鑑定委員会の意見を聴き、借地借家関係を衡平にするために、その条件の変更を命ずることができる」と規定するとともに、この場合には、裁判所は敷金その他の財産上の給付の返還を命じ、又はその給付を地代若しくは借賃の前払とみなし、その他相当な処分を命ずることができる」と規定しております。この規定の趣旨については、通貨の急激な膨張、建物の罹災及び疎開、建築資材の不足等の結果、生じた著しい不当な地代、家賃等の借地借家条件を裁判により是正する道を開いたものであると説明されております。

しかし、過去に遡って借賃や存続期間等の借地借家条件を変更し、敷金の返還まで命じることができるといった契約関係の強権的介入を認めることは、予測可能性を基礎とする私的自治の原則に対する不当な侵害となるおそれがあるといった御指摘もあるところであり、このような制度は、現代においては相当ではないと考えられます。また、現代においては罹災都市法の立法当時とは異なりまして、借地借家法において借地条件の変更や増改築の許可等の制度が設けられるなど、問題となる場面に応じた要件、効果、手続を定めた規律が創設されており、このような個別の紛争類型ごとの解決手法によるほうが法的安定性としては優れていると考えられます。さらに、現行法の適用対象となる大規模な災害以外の不可抗力に起因する紛争の場合との均衡等も考慮する必要があるかと思えます。以上を踏まえまして、担当者素案では、この貸借条件の変更命令制度を廃止するものとしております。

パブリックコメントにおきましては、個人の方1名から廃止しないほうがよいという御意見を頂きましたが、他の方、具体的には9団体、2個人の方からは廃止することには賛成という御意見を頂きました。廃止することに賛成するという理由といたしましては、立法当時とは異なりまして、借地借家法に基づく借地条件の変更等の制度があり、これによるべきであるといった御意見がございました。なお、第5の（注）に関連しまして、罹災都市法の規定に基づく裁判を非訟事件手続法によって行うという現行法第18条の規律は、維持すべきであるといった御意見も頂きました。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいま頂きました事務局からの説明について、御質問、御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。いかがでございますか。現行法の廃止の提案でございますが、御発言はございませんでしょうか。

それでは、賛成、反対ともに御意見はございませんが、特に御発言するまでもないということで、基本的にはこの方向で進めてよいと承りたいと思えます。

それでは、最後の項目になりますが、第6でございます。「第6 見直し後の新たな制度の適用の在り方」でございます。先ほど、この第6についても事務局のほうから少し御説明が前倒しであったところですが、ここで、また、改めて御説明いただきたいと思えます。部会資料2によりますと、第6は、1、2、3と分かれておりますが、密接に関連いたしますし、分けて議論するまでのこともなかろうと思えますので、1、2、3を併せて御説明を頂き、併せての御審議をお願いしたいと思います。それでは、事務局からの説明をお願い

いたします。

○川副関係官 それでは、第6について御説明させていただきます。

まず、第6の1については、見直し後の新たな制度について適用する災害を政令で定めることとすること、そして、適用する災害は大規模な火災、震災、風水害その他の災害とすることを提案しております。現行の罹災都市法におきましても、政令で定める火災、震災、風水害その他の災害について制度を適用するという規定がございます。見直し後の制度につきましても、現行法と同様の解釈を維持するということを前提に考えておりまして、災害の中でも多数の建物が滅失するなどした大規模な災害について、今回の制度を適用するということを考えております。また、その他の災害の中には自然災害だけではなく、テロといったような人為的な災害も含まれるということも前提で考えております。

続きまして第6の2ですが、第6の2では見直し後の新たな制度は、政令で指定する地区に適用するものとするということを提案してございます。現在の罹災都市法においても、規律を適用する地区は政令で定めるものとされておりまして、見直し後の新たな制度についても同様の解釈を維持するということを前提としております。特に第2におきまして御議論いただきました被災地一時使用借地権（仮称）といった制度を設けるといったことになった場合には、この規律は適用対象を災害により滅失した建物の敷地には限定しておりませんので、適用対象を明確に限定するというためには、適用地区を指定するということが必要となると考えられます。そこで、相当な戸数の建物が滅失したような地区というのを政令で指定するということを前提に考えております。

最後に第6の3ですけれども、これが先ほど若干、御議論があったことかと思いますが、見直し後の新たな制度の適用に当たっては政令でまず一部の制度を指定し、その後、必要が生じたときに他の制度を政令で追加して指定するというような制度の分割適用ができるようにする、そういった規律を設けることを提案しております。見直し後の制度の中で、災害後、速やかに適用すべき制度として考えられるのが借地権の対抗力ではないかというお話がございましたが、そういう制度は速やかに政令の指定をして適用して、その後、被災地の実情を踏まえた上で必要性の有無を判断して、適用すべき制度といったものは追加してするということが可能にしてはどうかというのがこの提案の趣旨でございます。

ただ、もっとも分割適用が本当に必要なかどうかというのは、見直し後の新たな制度がどのように整理されるかにも係っているもので、本当にそれが必要性があるのか、特に制度ごとに適用地区が異なってくるといったようなことがございますと、どの制度が適用されているのか、不明確で混乱を招くのではないかというようなおそれもございますので、そのようなデメリットといったところを見極めながら、具体的に本当に分割適用を可能とする必要があるかどうかを検討する必要があると考えております。

パブリックコメントにおきましては、この点についての反対の御意見というのにはございませんでした。ただし、制度の分割適用をするという規律につきましましては、適用の地区、適用する法制、適用の時期というのは明確に周知して混乱を回避すべきといった御意見や、分割適用の必要性があるかどうか、それは不明ではないかという御意見、それから、地区によって適用される制度に差が生じると不公平感が出るのではないかといった御意見などがございました。このような御意見を踏まえまして、特に分割適用の必要性が本当に具体的にあるのかといったことについても、御意見を賜ればと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、御質問、御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。

○山野目委員 第6の1については全く異論がなく、賛成であるという意見を申し述べさせていただきます。

第6の2及び第6の3に関して、基本は賛成であるということを申し上げた上で、いずれも何か深刻な事柄ということではなく、気になることということで、小さなことを二つほど申し述べさせていただきます。

1点目は、本日、議論をしてきた中で指摘されたことですが、借地権の対抗力の問題のように、発災後、かなり迅速に政令を発しななければならない事項と、被災地一時使用借地権などはそうかもしれませんし、借家人事前交渉制度も設けるとすれば、そうかもしれませんが、かなり被災地の実態を調べた上で、時間の余裕を持つことでよいからというか、むしろ、余裕を持つことが望まれるようなリズムで政令の制定が望まれる事項とが分かれるものでありまして、ゆっくりしたリズムですることがむしろ適切だというほうは、第6の2で地区を定めるということはもちろんなければいけませんし、法務省だけではできないことについては、関係する府省が協力して、それをさせていただきたいと感じます。

半面において、対抗力の問題のように、ほぼ、すぐ発動しなければならないような事項について必ず地区を定めなければならないとすると、私も、今日、議論するまでは何かそれでいいかと思っていましたけれども、住本幹事が退席しておられますが、国土交通省と協力してから十分に調べてと言われると、そのようなことを調べている必要はないというか、その暇もなく対抗力の特例を発動しなくてはいけないのでありますから、そのところは、だから、どうしたらいいかという、今、自分のアイデアはありませんが、今日の議論を伺って気になったことですから、事務当局にお伝えさせていただくという意味で、意見を述べさせていただきます。

それから、もう1点はここでの議題からは完全に外れてしまって、あるいは前回、申し上げるべきだったのかもしれませんが、現行の被災マンション法のほうに目を転じますと、地区は定めなくてもよいという扱いになっております。あれが今後もそのままよいのかということについて少し気になる部分があります。これも特定の所見を持ち合わせているものではありませんけれども、御検討いただきたいという趣旨のお願いです。

被災マンション法は御案内のとおり、過去の例では1回のみ政令指定されたことがございまして、あの指定した政令は被災マンション法の政令として阪神・淡路大震災を定めるという、たった1行の政令ですが、あれを見たときに私はぎょっとしまして、阪神・淡路大震災とは何か、という問題をどうしても考えざるを得ないのですよね。

阪神間の尼崎とか宝塚とか、その辺の地域のそれなりに揺れたような微妙なところのマンションはどうなるかとか、大阪市内もそれなりに揺れていますが、あれで起きたものについて、たまたま、再建が問題になるような例がなかったから紛議が起きなかったと認識しますが、その種の災害の定義から全部考えなければいけないというのが現行法の運用であり、しかも、今回、被災マンション法がもう少し厚みのある制度を含んで見直されるということになりますと、本当に地区の指定が要らないのかということが心配でございます。

ただし、考えてみますと、これは諮問の事項の範囲外のことであって、現行被災マンション法の地区の問題をどうするかというのを考えよ、と法務大臣は求めておられませんから、

前回の中間試案にそれが入っていないこと自体は構わないことであって、むしろ、関連法制整備の際に、事務当局がもしかしただ目配りいただくほうがよい事項に関して、今、参考として意見を申し上げているのかもしれないけれども、そのような意味で、参考としてお気を付けいただければ有り難いと感じます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○佐藤（正）委員 今、山野目先生のお話があったんですけども、地区をイメージというのはどういう地区なのか、市なのか、区なのかということなんですが、イメージ的にいえば、仙台市内でも被災があったところというのは非常にはっきりしてしまっていて、地区というのは区ごとというか、地域ごとでかなり分かれていますので、おっしゃったイメージは全く共感できると思います。それがもう少し広いなのか、狭いのかというと、私はもっと狭いんですけども、それは地盤ということで仙台市内ではかなりはっきり分かれていますので、今、言われたことは非常に理解できると私の意見を述べさせていただきます。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいまの御意見は、被災マンションのほうですね。

○佐藤（正）委員 そうです。

○山田部会長 分かりました。それでもありがとうございます。

それでは、第6に戻りまして、罹災都市借地借家臨時処理法の見直し後について、制度の適用の在り方でございますが、1、2、3と山野目さんもまとめて、それぞれについて御意見を頂きましたが、どれかに限ってということでも結構でございますので、どうぞお願いいたします。いかがでしょうか。山野目さんからは御賛成の御意見で、第6の2については少し丁寧に考えたほうが良い問題があるという御指摘だったと思います。それは次回までの事務当局の準備に考慮させていただくとして、ほかにはございませんでしょうか。それでは、頂いた御意見は御賛成があったということで、次回への準備とさせていただきたいと思えます。

少し予定より早く進んでおりますが、第6の説明を聞いた上で、第1から第5までについて、制度の適用の在り方がそのようになるならば、ここはこうではないかというようなことがありましたら、お伺いしたいと思います。ございませんでしょうか。

事務当局としては、「第4 優先借家」について次回、どうしたらいいだろうかということが今、御関心のようです。先ほど、それぞれ御意見は出してくださったように思いますので、何か、新しい御意見というよりは、議論の内容を進めるために、事務当局がどういう準備をすればよいかということについての御示唆、御教示があればと思いますけれども、いかがでしょうか。それは事務当局で知恵を絞ってもらうということになるのではないかと思います。よろしゅうございますか。

それでは、第6までの御審議をここまで進めていただくことができました。ありがとうございます。なお、部会資料6によりますと、個別の論点についてではなく、全般に関する御意見も寄せられております。お手元にあります部会資料には、そういった御意見が冒頭にまとめられております。この点について簡単なものになるだろうと思いますが、事務当局からの御説明をお願いいたします。

○石渡関係官 全般に対する意見について、若干、御紹介をいたします。まず、見直しに当たっての視点といたしまして、立法当時とは異なり、公的支援が図られていることを踏まえる必要があるという御意見がございました。また、被災地一時使用借地権等が設けられた場合

には、その実効を高めるために補助金、税制優遇等の制度の利用者の便宜に資する措置を講じるべきであるといった御意見や、罹災都市法に関連する法律についても、罹災都市法の改正と整合性を持つように見直しを図るべきであるといった御意見がございました。さらに、東日本大震災において適用されなかったものの、それによる問題は生じていないということから、罹災都市法は廃止してしまってもよいのではないかとといった御意見も頂きました。また、災害等からの復旧に当たり、借地人が裁判所の非訟手続を経ては住まいに事欠くことになるので、自力による建築を認める制度等を設けるべきではないかと、こういった御意見も頂きました。

○山田部会長 ありがとうございます。

今の事務当局からの御説明について何か御質問はございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、最後になりますが、本日は冒頭で担当者素案について、それに沿った形で御審議をお願いしたいとお諮りして、御了解いただき、ここまで御審議を進めてきたところでございます。それ以外に、すなわち、担当者素案に盛り込まれていないことについて、何か罹災都市借地借家臨時処理法について見直しをすべきだという点がありましたら御教示を頂き、事務当局で宿題にさせていただきたいと考えております。本日、取り上げた点以外に罹災都市法の見直しにつきまして、何か御意見あるいは御質問でも結構です、ございますでしょうか。

○吉政幹事 1点、お尋ねします。先ほど適用の範囲の御議論が第6のところであって、その際にお尋ねすればよかったのかもしれませんが、前回まで御議論がありました被災マンション法における滅失という概念と、今回扱われている罹災法の滅失という概念は、別の法律だから別の概念でよいという御理解なのか、あるいは両者を何らかの形で整合的なものにして新たな立法を行うべきだとお考えなのか、お考えがございましたらお聞かせいただければと思います。

○川副関係官 取りあえず、こちらの罹災都市法、現行法で考えている建物の滅失というのは、物理的に建物が滅失した場合だけではなく、社会的、経済的に効用を失った、全体として効用を失った場合ということになるかと思えます。滅失という概念自体の基本的な理解自体は変わらないのではないかと思いますけれども、その判断を被害の状況に照らして行っただくということになるのではないかと思いますけれども。

○吉政幹事 舌足らずで申し訳ありませんでした。災害によってかなり壊れた状態になった建物を所有者が自主的に解体したという場合にも、罹災法の適用は認められるのではないかと思います。被災マンション法の場合は、そういったことは想定されていないと思います。自主的に解体を行うために取壊し制度が新たに設けられようとしているのだと思います。そうだとしますと、二つの法律において滅失という概念の意味がずれてくることになると思ったのですが、そうなっても構わないということだと理解してよろしいでしょうか。

○岡山幹事 被災マンション法については、全部滅失した場合はともかくとして、大規模一部滅失している場合というのは、取壊し決議がなければ建物は滅失しておりません。これに対して、罹災法においては、災害により重大な損傷を受けた借家が、その後、何らかの形で取り壊されたというのであれば、研究会でも考え方の一つとして出ておりましたが、災害に起因して滅失したという災害と滅失との間に因果関係があるのであれば、それも滅失概念に含まれるのではないかとというようなお話があったと思います。仮にこれを前提とするならば、

若干、滅失の概念というのは違うという話になるのかもしれませんが、ただ、その場合でも、被災マンション法における滅失概念というのは、取壊し決議というのが間に挟まっているのかもしれませんが、大きく変わるものではないと私どもは理解しております。

○吉政幹事 分かりました。ありがとうございました。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかに本日、取り上げた点以外で罹災都市借地借家臨時処理法の見直しについて、何か御意見、御質問はございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

○萩本委員 今日、取り上げた点ですが、第4について、一言、お願いを最後にしておきたいと思います。今日の議論で意見が分かれたとおり、第4は大変悩ましい問題だろうと思っています。現行法について問題点が指摘されている中で、問題点が指摘されているわけですから廃止するという選択肢が一つ出てくるわけですけれども、今日も御指摘がありましたとおり、一方で、借家人を保護するために現行法を維持すべきだという意見があり、あるいは問題点が指摘されているからといって民事法の世界が借家人の保護に一切無関心でよいのかという、こういう指摘もされている中で、どうするかという問題だろうと思っています。

そういう中で、今日はどちらかという甲案か乙案かという二者択一、あるいは甲案か乙案か現行法維持かという三択で御意見が出たというような印象を受けましたけれども、ここで問われているのは、乙案が良いものでこれでどうかということではなくて、正に、今日、様々な御意見が出たように現行法には問題があるけれども、ただ廃止するだけでよいのだろうか、ほかの意見もある中で、何か審議会として新たな弊害が生じないように最大限配慮しつつ、借家人の保護のために何らかの創設的な提案ができないだろうか、こういうことが問われている場面だと考えています。

事務当局はもちろん考えますし、一生懸命考えてもこの部会資料で御提案した内容くらいしか思い付かなかったということなのですから、これだったら設けないほうがまだましですかねということはもちろん御議論いただきたいと思っておりますけれども、是非、次回までに委員・幹事の皆様からも乙案がどうかではなく、こうしたらどうか、これならよいのではないかと何か新たな提案も含めた御意見を頂ければと思います。

委員・幹事の方々にもお考えいただき、御意見を頂き、我々、事務当局も更に精一杯考えた上で、なかなか妙案はないというときには、それは民事法が無関心ということではなく、弊害を除去しつつ代替策を新設するだけの、それだけの知恵が浮かばなかったということで、選択肢としては廃止をするか、あるいは現行法を維持するか、どちらかしかなかったと、その中で、こういう結論に至りましたということを外部的に初めて説明できると、こういうことになると思いますので、甲案か乙案かではなく、あるいは乙案について、それこそ部会資料に書きながら自分たちで言うのもあれですが、批判をする、ここがおかしい、あそこがおかしいというのは実に簡単なことですが、それだけでは審議会の役割を果たしたことにはならないと思いますので、是非、委員・幹事の皆様にも次回までにお考えいただき、次回でも構いませんし、期日間に事務当局に御連絡いただくということでも構いませんので、お知恵を拝借できればと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにごいませんか。よろしゅうございますか。ありがとうございました。

それでは、本日の御審議はこの程度にいたしたいと思っております。

事務当局に次回の議事日程等について説明をしていただきます。

○**岡山幹事** 次回の議事日程等について御連絡いたします。次回の日程は、平成24年11月28日、水曜日でございます。時間は本日と同じく午後1時30分から午後6時までの間を予定しております。

次回は本日の御議論を踏まえまして、罹災都市法の要綱案のたたき台を御審議いただきたいと考えております。資料につきましては会議の1週間前をめどに送付いたします。

○**山田部会長** ありがとうございます。

それでは、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会を開会させていただきます。

本日も御熱心な御審議を賜りまして、ありがとうございます。

—了—