

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）

- 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。

（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などを踏まえ、見直し後の制度を適用する際に常に地区指定を必要とするかどうかについて、なお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。

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、

【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)

本文②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②の甲案を採った場合、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入れ（以下、地上権の放棄及び土地の賃貸借の解約の申入れを併せて「解約の申入れ等」という。）を認めることとすること、また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入れ等を行うこととなる。

他方、本文②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条第1項が適用されることとなる。

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／5年〕を経過した後にあっては、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)

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的原則であり（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は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いう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つける役割をさせ、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認めることとしている（借地借家法第10条第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ことから、災害発生直後の一定期間は、揭示といった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な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、揭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。何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ことから、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、揭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、借地上に揭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。

- 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〕が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。

(補足説明)

- 1 本文①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（設定可能期間）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べきであるとの意見が出され、第4回部会でも、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①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②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、存続期間を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を締結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②）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））の一つ又は複数进行設けるものとする。

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。

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

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。

なお、担当者素案の乙案については、①から③までのような制度の検討に限られるものではないことから、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）