

罹災都市借地借家臨時処理法の見直しについて

- 「罹災都市借地借家臨時処理法」(罹災都市法) : 被災した借地人・借家人保護のための措置を定めた法律
- 第二次世界大戦後の応急的、時限的な立法であり、昭和21年に制定(その後、政令で定める大規模な災害にも適用可能に)

阪神・淡路大震災

○罹災都市法を適用→**かえって復興を阻害した**という指摘がされた

罹災都市法を見直す必要性が認識され、
H24. 9に法制審に諮問
(被災関連借地借家・建物区分所有法制部会を設置)

東日本大震災

○関係市町村は適用を求めず→罹災都市法の**適用は見送り**

諮問の趣旨

今後想定される大規模な災害に備え、罹災都市法を見直して、同法を現代の社会によりふさわしいものにする

現行法の主な規律

①優先借地権制度

政令で定める災害により借家が滅失した場合、借家人は申出により優先して借地権を取得する

→ **借地権が相当な価値を持つ現代に合わない**

②優先借家権制度

政令で定める災害により借家が滅失した場合、借家があった場所に建物が再築される場合は、借家人は申出により優先して借家権を取得する

- **賃貸人に過重な義務を負わせ、かえって建物が再築されないおそれがある**
- 現代においては被災者の居住等に対する**公的支援が充実しつつある**

③借地権の対抗力の特例

借地上の建物が滅失し、何ら公示がなくとも、なお借地権の対抗力が5年間維持される

→ 何ら公示なく長期間にわたり対抗力の特例を認めると、**取引の安全を害するおそれがある**

要綱案の主な内容

①優先借地権制度を廃止

②優先借家権制度を廃止し、従前の賃貸人による通知制度を新設

- 従前の賃貸人が、建物を再築し、賃貸しようとするときは、その旨を従前の借家人に通知する
- **従前の借家人が居住していた場所に戻ることを促進し、コミュニティを維持する**

③借地人の保護のための規律を改正・新設

- 何ら公示なく借地権を対抗することができる期間を6か月間とし、政令施行の日から3年間は掲示による対抗力を認める
- **「地震売買」を防止しつつ、取引の安全にも配慮した内容に**
- 借地上の建物が滅失した場合、借地人による借地契約の解約や、賃貸人が借地権の譲渡を承諾しない場合について、裁判所の許可を求める申立てを認める
- **借地権者を地代等の負担から早期に解放し、再築能力のある者に建物を再築させて早期の復興につなげる**

④被災地短期借地権(仮称)の新設

- 被災地において、存続期間を5年以下とし、かつ、更新がない借地権の設定を認める
- **被災地における暫定的な土地利用のニーズに応える**

<ご参考>

・H25. 1. 29 法制審被災関連借地借家・建物区分所有法制部会において要綱案を決定