

# 大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法(被災借地借家法)の概要

○「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

H24. 9に法制審に諮問され、  
H25. 2に要綱が法務大臣に答申される

**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**

## 罹災都市法の主な規律

### 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時は、**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

## 被災借地借家法の主な内容

<前提> 災害の発生 → 特定大規模災害として政令で指定(2条)  
→ 政令で指定した地区に被災借地借家法が適用される

① 優先借地権制度を廃止 (附則2条により罹災都市法を廃止)

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(8条)

○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

→ 従前の借家人に元の居住していた場所に戻る機会を付与

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(4条)

→ **「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(3条)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(5条)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 被災地短期借地権の新設(7条)

○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**

## <参考:審議経過>

- ・ H25. 4. 9 第183回国会(常会)に被災借地借家法案を提出
- ・ H25. 5. 23 衆議院本会議で全会一致で原案どおり可決
- ・ H25. 6. 19 参議院本会議で全会一致で原案どおり可決・成立
- ・ H25. 6. 26 公布(平成25年法律第61号)