

鳥田 研

最高裁判所事務総局編

借地借家関係法規
の改正に関する

民事裁判官会同要録

財団法人
法

曹

会

昭和三十六年一月三〇日 発行

実費 二八〇円

所 局
判 総
裁 纂
高 務
事 編

発行人

東京都千代田区霞ヶ関一丁目一番地
財団法人 法曹会理事
内 藤 頼 博

印刷所

東京都中央区湊町二丁目一六番地
株式会社 第一印刷所

発行所

東京都千代田区霞ヶ関一丁目一番地
財団法人 法曹会

電話 (581) 〇〇〇 九七六 二二六 〇二一
振替東京一五六七〇番 番番番

一一 最高裁判所長官あいさつ

本日、全国民事裁判官会同を開催するに当り、一言御あいさつを申し述べたいと存じます。

戦後、日本国憲法の下に、各分野にわたつておびただしい法律の改正が行われ、民事関係法規につきましても、憲法の民主主義を実現し、また、新しい社会経済事情に即応する意味において、幾多の改正が行われたのであります。しかしながら、借地、借家等の法律に関するかぎり、改正を見ないで今日にいたりました。

そもそも、土地や建物は、国民の日常生活の基礎をなす住居に関係するとともに、通常国民の重要な財産であり、従つて、その法律関係の規制如何は、個人の権利と社会生活の安定に至大の関係を有するまことに重要な事柄であります。ところで、現行の借地法、借家法等は、大正十年に制定されて以来四十年間、部分的の改正は別として、全面的には検討されないで今日に至つていゝるものであります。この問題について法の所期するところと、社会的現実との隔りは非常に大きくなつていゝるのであります。従つて、借地借家に関する各種の紛争の適正迅速な解決を図り、土地建物の合理的な利用を促進するために、紛争の実情をきわめ、社会生活の必要に即応した規定を整備することが目下の急務であると考えられます。

終戦以来、住宅難の深刻化とともに、きわめて多数の借地借家事件が発生し、裁判所としてその処理に忙殺されて参りました。我々は関係諸法律の解釈、運用に、紛争の適正、妥当な解決について諸君が払われた苦心と努力に深甚な敬意を払うものであります。これらの紛争は、関係当事者の日常生活に最も切実な問題をふくんでいるだけに、その様相も一般に深刻、複雑であります。これらの具体的な事件の処理に当つて、とくに、諸君が裁判官として、実定法を現実の社会生活関係に適用するについて苦心された経験と、これにもとづく意見とは、それらの法律の改正のた

めには最も貴重な資料として、大いに立法に反映されてしかるべきものと信じます。

元来、借地借家に関する法律の目的とするところは、土地の所有者と借地権者および家屋の賃貸人と賃借人との間の法律問題を正義と衡平の理念に従つて規律することであり、その規律は、両当事者のいずれかの一方の保護に偏してはならないのであります。過去における立法の傾向は、土地所有者と家屋の賃貸人のエゴイズムを抑えて、借地権者と家屋の賃借人の正当な利益を保護するにあつたのであります。ところが、社会事情の変遷推移とともに、風向きがかわつて、後者の立場が強調されすぎ、前者の正当な権利が十分保護されない傾向が生じてきました。とくに、終戦後の混乱に乗じて、不法に他人の土地や家屋を占拠したり、明渡し義務を履行しなかつたりする事例が少なくありません。既定事実をつくり上げ、「法の支配」を拒否して実力の支配をつづけるといふ、きわめて遺憾な傾向が顕著になつて参りました。のみならず、かような種類の紛争に関して結局賃貸人であれ、賃借人であれ、正義のある側が勝訴しても、訴訟が十年も五年もかかり、多大な訴訟費用をかけ、しかもその執行が十分効果を挙げ得ない以上は、権利者は訴訟の途に出でることを躊躇し、結局裁判外の方法による不満足な解決に甘んずる外はないのであります。

かような実状では、所有者は安んじて他人に土地や家屋を貸すことを躊躇するようになり、土地や家屋は経済的社会的に十分利用されないのは当然であります。所有者の地位もまた法律上十分保護され、賃貸が事業として合理的に経営できるようにすることは、今日なお深刻である住宅難を解消するためにきわめて重要な意義を有するのであります。

要するに、我々は、借地借家関係が両当事者間に均しく正義を実現することを目的とする点を考慮に入れて、懸案になつてゐる借地借家に関する法律の改正が行われることを希望するものであります。これとともに、我々は現行法

の解釈適用においても、法の精神が地主と貸主のエゴイズムの放任でないと同時に、これらの者の犠牲における借地人と借家人の一方的な保護でもなくて、借地借家関係における実力の支配に代わる「法の支配」の実現、正義の具体化にあることに思いを致する同時に、一層迅速な事件処理を期するための手続の面についても、諸君の格段なる研究と努力とを希望せざるを得ません。

幸に、借地借家法の改正に関しては、最近、改正準備会において、いちおうの成案として、借地借家法改正要綱草案ができ上りました。我々は法務省から同要綱草案について意見を求められました。法律の改正の暁にその運用にあたる我々としては、これを十分検討、研究して立法の適切妥当を期するよう、できるかぎり協力しなければならぬと存する次第であります。

今回の会同は、以上のような趣旨から開催することといたしました。諸君におかれては、この機会に隔意のない意見を交換して十分に協議を遂げられ、会同所期の目的を達成されるよう希望する次第であります。

2(追加) 第七第一項第二号ないし第四号に掲げる事由により借地権の消滅の請求を認容した場合は認容しない場合において、裁判所は、当事者間の均衡をはかるため、その一方に対し、金銭による補償を命ずることが出来るものとする必要はないか。
(東京地)

東京地方(吉田裁判官) この問題は、要綱試案の立案の経過においても、すでに取り上げられたように聞いておりますが(注1)、借地権を消滅させる正当事由があるかどうかについて当事者双方の事情を比較考量して認定するという前提に立ちますと、裁判所としては、どうしても比較的相対的な判断しかできないことになるのであります。たとえば、地主に六〇%の正当の事由があるために借地権者のほうに四〇%の正当の事由があつても借地権の消滅請求を認容しなければならぬこととなります。この場合には、借地権者側の四〇%の正当の事由に対して、地主に金銭補償をさせることが当事者間の公平をはかるために必要ではないかというように考えるわけでありす。ことに、当事者間で授受されております権利金が借地権の売買代金の性質をもつていような場合には、土地は地主に返す反面権利金は借地権者に返えさせるほうが合理的であり、借地権の消滅に際して金銭補償をすることによつて、権利金からむ困難な問題が解決されることになりはしないかと思ひますので、こういう観点から、金銭補償の問題を再検討する必要があるかと考えたわけであります。ただ、裁判所にとつて金銭補償の額を決定することが非常に困難であろうと思ひますが、不法行為による慰養料の額の算定が不可能でないのと同じように、決して不可能なことでもなく、ことに、法律上、地代の二年分の範囲内において定めるといふような一定の基準を設けましたらうえ、鑑定委員会の意見を参考にして決めるというようにするのもよいのではないかと考えます。

贈長(藤田裁判官) 借地権の消滅請求権のあることを前提として、考えておられるのですか。

東京地方(吉田裁判官) 借地権の消滅請求権のあることを前提として考えておりません。

贈長(藤田裁判官) 借地権の消滅請求権がない場合には、正文はどういうことになるのですか。

東京地方(吉田裁判官) 請求棄却の場合には、借地権者のほうに、地主に対してこれこれの金銭を支払えといううな主文になります。

民事局(鈴木課長) 立法過程において出されました議論を簡単に申し上げます。借地権消滅請求が立つた場合に、借地権者に対して地主から損害の補償をさせる、さきに支払つた権利金の一部を返せるといふ考え方を取つておつた時があります。その当時は、借地権消滅請求を非訟事件手続法でやるというように考えておりましたので、消滅を命ずる裁判のなかで、金銭の支払をも命ずることができるといふことが、染みやすかつたのであります。ところが、そのよく考えてみますと、消滅請求が立つた場合に、地主が補償金を支払わなければならないことになりますと、地主としては、借地権設定のときに、借地権消滅請求が立つたときに支払わなければならない補償金に相当する金額を予め取つておくだろうと考えられるのであります。そうしますと、かえつて借地権者に酷な結果になるということがまず第一に問題になりました。第二には、借地権は三〇年間は安定している構想を取つておりますので、仮に権利金を払つて借りたものであるとしても、その借地権設定のための投下資本は借地期間中に回収され終るといふことであります。第三には、さきほど申し上げましたように、借地権消滅の請求は訴訟手続によることとしたので、手続的にそういう補償金を支払わせるということが難しいといふことであります。第四には、そういう補償金の支払は正当事由の一部分として考えるべきことである。このようなことから、提案庁のうな考え方をやめて現在の形の要綱にいたつた次第であります。

東京高等(薄根裁判官) ちよつとお尋ねをしたのですが、補償金を支払うことによつて正当の事由が認められる