

## 添付資料 2 1

国会会議録検索システム

トップ画面へ

ヘルプ

## 本文表示

検索結果一覧画面

前会議録

次会議録

検索条件入力画面

[003/004] 51 - 衆 - 法務委員会 - 33号  
昭和41年05月06日

会議録(冊子)画像

発言者: 前 次 89 / 236

検索語: 前 次

○坂本委員 そこで、賃借権の債権とは信託債権である、こう言われますけれども、やはり学者のいろいろの本なんかを見ると、土地の所有者は、現在ではそれを自分の土地だから自分が使用するということはある一部であり、たくさん土地を持っている人はやはり貸すのだ。貸した以上は、その土地の所有者は賃料を取る。いわゆる賃料についての収益が土地の所有者の唯一の目的になるわけです。それから社会的な発展というのは、地主というのはじっとして何にもやらすにもうける。ことに現有はなはだしいのは、駅ができる。できれば、たんぼが何千倍、何万倍になる。これは不当利得ですよ、社会的に考えますと。そういうようなものではなくて、もう人に利用させるために貸した以上は、その経済的な価値は賃料の収益だ。その収益をその土地の所有者が取る。したがって、もう民法ができた当時の賃借人の信頼によって土地を貸すということは、二十年、三十年も背のことで、現在においては地主と土地の所有者というのは、だれが使おうと——甲が使おうと、丙が使おうと、だれが使おうと、その賃料を取ればいいんだ。それがいまになって賃借人の関係は信託関係があると言うのは、私はおかしいじゃないかと思うのですよ。しかしながら、そういうことを法務省でも言うものだから、いよいよそれじゃ家屋ですよ、賃借地の上に所有している家屋を担保に入れるときは、銀行とかその他は必ず地主の承諾の判をもらってこいと言うのです。そうしないと、この価格を百万円に見ても、承諾書があれば八十万貸していただける。承諾書がなかったら三十万か四十万しか貸さない、こういうことになるわけです。それだから、承諾をとるためには地主に対して若干の判こ料をやらなければならぬ。それが東京、大阪あたりの、そういった五大都市の実情じゃございませんか。いわゆる地主が書きかえ料を取る。法律上は禁止されておるけれども、書きかえ料を取る。そういうふうで、ただ信託関係ということだけでやると、地主の判こが要る。それから、期限の書きかえの場合は、二割か三割の書きかえ料を取らなければ、期限を二十年更新しない。いまこの法案で問題になっておるのは、二十年内であっても、防火建築地区に入れば、今度は堅牢な建築をしなければならぬ。そうするためには承諾が必要だ。契約解除がどうなるかという問題の救済が、今度の法律の改正案であります。ですから、もう私は、いまの時代は、土地所有者が甲という賃借人に信託関係で貸すというようなことは、これはもう昔の八十代のおじいさんが言うならば別としまして、現在の法律組織においては、もうそういうことを言う時代は過ぎておるのではないかと思うのですよ。やはりそれを前提にしてこの法律案を考えれば、賛成もしなければならぬ。手ぬるいじゃないか、こういうふうにも思われるわけなんです。そこで、少なくともこの法律案をつくるについては、賃借権の物権の問題を考える。そうすると、その上に建築しておる建物の担保価値よりも、その借地権自体に対する担保価値というものがそこに出てきて、そして経済的の利用というのが借地人に大きくなってくる。それがいろいろ判例とかその他を——判例の有利になっておるような点もいろいろありますよ。いま申し上げたのが、私は基本じゃないかと思う。したがって、債権の物権化などという大いにとっぴなことを言うというようなことになりすけれども、実際の日本の経済的賃借権の価値の問題、あり方の問題、土地の所有者が行なうところの収益の問題、こういう点を見ると、これは物権にしても差しつかえないというのがここで出てくる。そのあらわれが、すでに昭和三十四年に、特に法務省の正式の機関ではないにしても、そこが主宰されて学者やその他の専門家の多数が協議されて、検討されて出た結論が、この改正要綱試案じゃないか。ですから、これはやはり相当権威あるものとして——官製のものであろうとなかろうと、権威あるものとして、法務省としてやる場合は尊重すべきであろう、こう思うのです。ですから、その上に立ってのこの法律改正案だ。まだ賃借権を物権とするのには時期が尚早だという点についての議論がありましたら、その議論のおもなものと、全然そういうような議論はなくてこの現在の改正案ができたかどうか、その点はいかがでございますか。

番号  
指示

ダ