

## 添付資料 29

国会会議録検索システム

トップ画面へ

## 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

[003/010] 121 - 参 - 法務委員会公聴会 - 1号  
平成03年09月24日

会議録(冊子)画像

発言者:   69 / 111 検索語:  

○公述人(星野英一君) 星野英一でございます。

東京大学で三十数年教えておりましたが、昭和六十二年に退官いたしました、以後千葉大学で教えております。専門は民法でございます。

法制審議会の委員も兼ねておりまして、民法部会の委員をずっと務めており、このたびの借地・借家法の改正案の検討に際しましてはずっと参加してまいりました。また、昭和三十一年に開始されました戦後最初の借地・借家法の改正問題の検討には、駆け出しの法制審議会幹事といたしまして、途中国外留学で二年欠席いたしましたけれども、末席で参加しております。そして、昭和三十五年公表されました御承知の借地・借家法改正要綱案の作成にも関与しております。

そこで、本日は、これらの経験をもとに、二、三の点について申し上げたいと存じます。

まず、全体的なことにつきまして五点ほど申し上げたいと思っております。

第一に、今回の改正のいわば正式の検討は昭和六十年に始まったものでありますけれども、実質的な検討は既に昭和三十一年に始めていたものであります。その際、まず問題点を作成いたしましたして各方面からの意見を仰ぎ、さらにこれに関連いたしました学会その他法律関係の諸雑誌におきまして検討がなされております。また、当時かなり何力所かで実態調査を行いました。その上で、その成果といたしまして借地・借家法改正要綱試案ができ上がったわけでございます。今回の改正に際しましても同要綱案が重要な参考資料となっております、本改正案の中にもそれらを受け継いでいる規定が存在するという点を申し上げたいと存じます。あえて申しますならば、今回の改正は、途中中断はございましたけれども、実は三十五年前からの検討の結果であるということが言えようかと存じます。

しかし、第二に、言うまでもないことでございますけれども、昭和三十五年以後の我が国における借地・借家関係をめぐる社会関係の変化も著しいものがございまして、今回の改正の直接の機縁もそこにあったことは、これまた周知のところでございます。したがって、私どもは昭和三十五年の改正要綱案を一つの出発点といたしながら、今日の社会の要請を十分に受けとめて考えてまいりました。

そこで、第三に、今回の案をつくるに際しましては多方面から実に多くの意見を求めつつ検討してまいったわけでございます。昭和六十年十一月に「借地・借家法改正に関する問題点」というものを発表いたしましたして各方面の意見を求めましたところ、七十を超える団体から意見が寄せられております。また、それを参考にいたしまして検討した結果できました借地・借家法改正要綱試案に対しましても八十通ほどの意見が寄せられまして、これらを考慮いたしまして最終案ができ上がったものでございます。なお、この間も学会や雑誌等におきまして多くの検討が行われておりまして、それらも十分に参照いたしました。

そこで、第四に、それらの大まかな内容をまず申し上げますと、結局、昭和三十五年の改正要綱案以来のものと、その後の社会的変化に対処するものがあるということが言えようかと存じます。

昭和二十五年当時は、既に住宅難は緩和してきたと言われておりまして、**判例などにおきましてもそのように言っているものが存在しております。他方、昭和二十三年から三十五年までは借地による住宅建設がかなり行われていた時代**でございます。そこで、同案は、一方で借地権を物権とするともに法律関係を明確化することとを考へ、他方で両当事者の利益のきめ細かい考量を図ろうとしております。しかし、この案に対しましては、借地権の物権化の点に強い反対があつて、それがこの案が日の目を見なかつた大きな理由であると言われております。この点、私も委細は存じておりませんけれども、そのようなことが言われておつたわけでありまして、したがって、今回の案で参考にされましたのは、法律関係の明確化という点と、両当事者のきめ細かいバランスを図る点であつたということができま。

次に、その後の社会事情の変化を申し上げますと、これも一口で申しますと、既に言われておりますとおり、借地・借家関係、広く申しますと土地・建物の利用関係の多様化ということでございまして、借地・借家の終了につきまして**正当事由**というものを要件といたしましたのは、戦時中の住宅難に対処するための昭和十六年の借地法、借家法の改正であります。この要件は、戦後の住宅難に直面いたしました**判例**によって、立法者の考えていたのとは異なつて借地人、借家人の事情その他一切の事情を考慮するべきものとされまして、さらにこれと、とりわけ借地法における借地期間のかなり長期の保護というものが相まちまして、その後の事情の変化に対し、両法がやや硬直化してまいりまして、社会の多様な要請に応じられないという結果を生ずるに至りました。

より具体的に申しますと、昭和十六年の改正は、借地人、借家人をいわば弱者としてこれを保護しようとするものであり、今日におきましてもそのような事例は少なくないことは明らかでございます。しかし、必ずしもそうとは言えない場合もまたかなり存在するようになってまいりました。例えば住宅・都市整備公団が借地人になるというような場合などがそれでありまして、いずれにいたしましても、地主が土地を借地に出すことが著しく減ってきていることは統計的に明らかでございます。

そこで、一方におきましては、弱者である借地人、借家人の保護という従来からの理念を維持しつつ、さらにきめ細かい考慮をこの点にも加えていく。他方で借地の供給をしやすくするために、合理的な一定の借地関係のメニューを提供しようとして苦心しているのがこの案であるということと私は理解しております。

第五に、土地政策、住宅政策の問題でございますが、これを直接実現することは本法案の目的でもなく、その内容でもございません。借地借家法のできるということのは両当事者の利害の妥当な調整にありまして、それ以上のことではございません。この点につきましては、改正の検討が開始されました当初、外部からはかなり言われていたことでありますし、また、それを期待する向きもかなりあつたようでありまして、これは市場経済体制をとつております我が国の私法の一環をなす借地借家法といたしましてはやや無理な要求でありまして、借地借家法に直接これをおさめるということは適当でもないというふうにおもわれます。

以下、各論的に問題とされることの多い一、二の点に触れたいと存じます。

**第一に、定期借地権は余り利用されないのではないかと言われることがございまして、確かに、これによりまして急速に借地がふえるとは言えないでしょう。しかし、三つの類型それぞれにつきそれなりの利用が期待できると考えられます。事業指用のものはこれはもう相当の需要があるというこ**

**とは明らかであります。長期のものと建物譲渡特約つきものは、住宅・都市整備公団やデベロッパーによる都市周辺の土地につき利用されることが期待されます。現にそれらは、実はこれらのものにおきましていわゆる紳士協定として行われ**