

添付資料31の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 ▶

[001/001] 120 - 衆 - 法務委員会 - 11号
平成03年04月26日

会議録(冊子)画像

発言者: [前](#) [次](#) 213 / 221 検索語: [前](#) [次](#)

○清水(湛)政府委員 お答えいたします。

土地の有効利用という社会的な必要性和申しますか、そういうものに対してどういう形でこたえるかという問題だろうと思うわけでございます。一つには、御指摘のように、例えば正当事由条項の中に当該土地・建物の存在する地域の状況というようなものを正当事由の要素として入れまして、そして有効利用の見地から更新を拒絶することができるようにするというのが一つの方策とし

て考えられるというふうに思います。それからもう一つは、そういう正当事由を拡大するのではなくて、今の借地制度は制度として存置しながら、いわば一定の期間に限って土地を利用したいあるいは利用させたいという需要が一方に生じているという状況がございまして、新しい種類の借地関係というものを導入してそういう新しい需要にこたえる、そのことの結果として良好な宅地が供給されることになる、こういうようなことが考えられるということでございます。

今回の改正法案というのは、結局のところ後者の方法、つまり定期借地権という新しい種類の借地制度を導入することによりまして有効利用というようなことにつながることを私どもは期待した、こういうことになるわけでございます。

正当事由条項の中に土地の有効利用とかあるいは土地・建物の存する地域の状況というようなものを入れますと、これは先ほどもちょっと議論になりましたけれども、**従来の判例理論**で認められた正当事由条項をはみ出すこととなります。要綱試案におきましては、そういう有効利用とかあるいは土地・建物の存する地域の状況等を正当事由の要素にしたらどうかという形で、まあ試みの案という形で法務省がこれを作成しまして発表いたしましたところ、各方面から、それでは従来以上に借地人、借家人を不利な状況に追い込むことになる、土地の地域の状況、つまり高度利用とかそういうような政策的な要素が入ってくる、あくまでも借地・借家関係というのは借り手と貸し手の間の関係であって、そのいずれかが公的な要請である土地の再開発というようなことの犠牲になるべきではない、いずれかが犠牲になるというような形での正当事由は認めるべきではないというような意見が非常に強く出てまいりまして、最終的に土地・建物の存する地域の状況というのは除外すべきだということに法制審議会の結論がなったわけでございます。その結果といたしまして、正当事由につきましては従来の正当事由に関する判例を整理して法文化をするということにとどまった、こういう経緯になっているわけでございます。

添付資料31の2

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 ▶

[001/001] 121 - 衆 - 法務委員会 - 4号
平成03年09月10日

会議録(冊子)画像

発言者: 前 次 19 / 164検索語: 前 次

○清水(湛)政府委員 土地は基本的に公共の利益に関係する特質を有しておるということ、これは憲法二十九条でも「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」こういうようになっておるわけですから、財産権の内容の典型と申しますと土地所有権でございますから、公共の福祉に適合するやうにその権利内容を定めるということは御指摘のとおりだと思ふわけでございます。また、そういう観点からいろいろな土地に関する、土地基本法の制定とか、場合によっては公共開発のための土地収用権の発動とか、あるいは各種の住宅土地政策立法というものが行われておるといふふうに私どもも承知しているわけでございます。

ただ、そういうことは当然のことでございますけれども、借地借家法というのは、そういう土地の公共的性格というものを基本として公共的な見地から立案するあるいは法律をつくるというような性格のものではございませんで、土地で申しますと、あくまでも地主と借地人の権利関係が合理的に公平に調整されるやうにということを目的としてつくられた法律であるといふふうに私どもは思ふわけでございます。そういう公共の福祉とか公共の利益ということのために、例えば借地人なり地主の方が犠牲と申しますか権利の制約を受けるといふようなことは、借地借家法の問題ではございません。都市再開発のために例えば一定の地域を強制収用する、その際に借地権も収用する、借家権も収用するということは、それは土地収用法の問題かもしれませんけれども、借地借家法の問題ではない、あくまでも当事者間の権利関係を合理的に調整し、公平ならしめるというのが借地借家法の目的だといふふうに思ふわけでございます。

御指摘のやうに、例えばインフラの整備によりまして土地の値段が上がる、開発利益というような言葉で言ってもいいかと思ふけれども、それが借地の場合に、公共投資によって値上がりした利益というのが土地の所有者だけに帰属するということであるとあるいは問題かもしれません。しかし現在の扱いでは、やはり借地権者にも当然その値上がり利益が借地権価格の上昇という形で反映していることになっているわけでございます。

そういう状況を踏まえ、例えば土地の値上がりに伴って公租公課の上昇があるといふようなことになりますと、これはやはり貸している方でも税金負担にも足らない地代では風るといふことになりますと、その必要な限度において地代の値上げをせざるを得ないということもあり得るでありましようけれども、この借地借家法というものの性格は、基本的に当事者間の権利関係の公平、妥当な調整を図ることを目的とするものであるという観点から、私どもは今回の改正案をお願いしておるといふことでございます。