

## 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] 51 - 衆 - 法務委員会 - 32号  
昭和41年04月28日発言者: [前](#) [次](#) 5 / 92検索語: [画像 \(PDF形式\)](#)[画像 \(TIFF形式\)](#)[選択閲覧](#)

○加藤参考人 ただいまのお話で、一点だけということですが、若干問題を分けて説明をしたいと思います。

まず第一には、物権と債権の区別ということですが、これは、いまちょっとお話がございましたように、典型的な型としては、物権型、債権型というのは一応理論的にははっきりできるかと思いますが、現実には存在する当事者関係というのは、債権的な要素、物権的な要素が互いにかみ合っているわけで、学説的にも、従来から、借地権あるいは広く不動産の賃借権というのは物権化されてきておる、あるいはされてきつつあるということが言われておることは御承知のとおりでございます。今度の改正も、別にいままでの関係を物権に切りかえるということではないわけでございます。形としては債権というワクの中で考えておりますが、内容的には物権的な要素も、これは従来からあるものがやはり続いて存在するということがいえないわけでございます。

具体的な問題になりますと、いまお話し、木造を堅固な建物に変えるという場合と、それから賃借人が交代するという場合とは若干問題が違うように思いますので、分けて申し上げますと、第一の借地条件の変更のほうでございますが、これは、いまのお話でございます。木造ならば貸しておいてもいいけれども、堅固な建物では困るという場合があるのじゃないかというお話のように承りました。ただ、借地権の期間は、御承知のように、借地法の制定されました大正十年から、最低で二十年間という期間がはっきり定められておりました。その他、一時使用の場合は別ですが、一時使用というのはかなり狭く考えられておりますから、土地を貸せば二十年は最低貸しておかなければならないということになっておるわけでございます。それからまた、二十年がかりに過ぎたところでも、取り戻しはむしる原則としてできない、地主のほうから正当な事由がある場合にだけ更新を拒めるというようになっていることも御承知のとおりでございます。そこで、今度の借地条件の変更は、その、いままでできていたワクの中で借地条件を変えていこうということが主たる問題でございます。もっとも期間の点から申しますと、木造ならいずれ、二、三十年もたてばまた改築するということになるかもしれないけれども、堅固な建物だとそれが相当期間続くという点の違いはあるわけございまして、そこでそういう借地条件の中に期間を延長する対価として地代を上げるとか、そういうことが入ってくるかと思いますが、問題は、やはりここでは直接期間の問題に触れるわけではなくて、その内容としてどういう建物を建てていいかという点だけを変えていこうというのが本来のねらいであるわけです。そういたしますと、地主のほうの事情もあるかもしれませんが、木造ならいいけれども堅固な建物では困るといのは普通どういう場合だろうかということを考えますと、普通の場合には、同じ借地人であれば、地主のほうで拒むだけの理由のあることはそう多くないのではないかと。これに対して今度は借地人のほうの側の事情を考えますと、これは主として商店街あるいはオフィス街などで問題になると思うのですけれども、そういうところでは、周囲が堅固な建物になっていけば、やはり新しい堅固な建物を建てさせるということが、これは当事者ばかりでなくて、やはり国の政策としても適当なのではないか。そういう両方の利害を考慮しますと、一応借地条件変更の道を開いておいて、あとは裁判所で具体的な事情を判断してもらうということが適当のように思われます。いまのお話の中にはさらに、地主と借地人との間の事情が一切の事情の中に入るのかどうかというお話がございましたが、これは一切の事情とっておりますから、そういうものも当然入ってくると私は考えます。ただ、どの程度の比重で入ってくるかということが問題でございます。これは、一切の事情の中にあるいろいろなものがありますから、それをきめるのは、結局最後は裁判官に、そのお互いの比重をその具体的な事情において考えていただくほかはない。こちらで、これはここまで考えてくれということを割合で示すというようなことはもちろんできませんから、最後はやはり裁判官の良識にまつほかはないのではないかと。いまのような建物の種類という点から見ますと、個人間の事情というものは、考慮する比重がそれほど大きくなくても通常はいいのではないかと。私個人としては考えております。