

第七十六回
帝國議會
貴族院

借地法中改正法律案特別委員會會議事速記録第一號

付託議案

借地法中改正法律案(政)
借家法中改正法律案(政)

委員氏名

- 委員長 子爵秋月 種英君
副委員長 男爵渡邊 修二君
公爵岩倉 具榮君
侯爵黒田 長禮君
伯爵徳川 宗敬君
關屋貞三郎君
子爵富小路隆直君
子爵植村 家治君
柴田善三郎君
男爵肝付 兼英君
男爵村田 保定君
長岡隆一郎君
安宅 彌吉君
佐々木八十八君
上野松次郎君

昭和十六年二月一日(土曜日)午前十時十二分開會

○委員長(子爵秋月種英君) 開會致シマス
○國務大臣(柳川平助君) 借地法中改正法律案ニ付キマシテ、提案ノ理由ヲ御説明申上ゲマス、借地法ハ借家法ト共ニ大正十年ニ制定セラレ、當初ハ東京、京都、大阪、横濱、神戸、名古屋ノ六大都市及ビ其ノ隣接町村ニ施行セラレタノデアリマスガ、其ノ後數回其ノ施行地區ヲ擴張シ、現在デハ六大都市ノ在ル三府三縣ノ外ニ、廣島、山口、福岡、長崎、靜岡ノ全縣及ビ全國

ノ主要都市ノ大部分ニ施行セラレテ居リマス、司法省ト致シマシテハ近ク之ヲ全國ニ實施スル豫定ヲ立テテ居リマス、而シテ借地法制定ノ趣旨ハ、住宅問題ガ國民殊ニ都市生活者ニ對シマシテ、實ニ重大ナル問題デアリマシテ、建物ハ普通數十年ノ生命ヲ持續シマスルガ故ニ、借地權ガ簡單ニ消滅スルガ如キコトガアリマスレバ借地權者ハ建物ヲ收去シテ土地ノ明渡ヲ爲サザルベカラザル不利益ガアリ、是ハ國家經濟ヨリ見テ、決シテ策ヲ得タルモノト爲スコトガ出來マセシ關係上、建物ノ所有ヲ目的トスル地上權及ビ賃借權ヲ一般民法ノ規定ニ委スコトハ甚ダシク失當ナルニ鑑ミマシテ、所謂借地權ヲ強化シ、借地關係ヲ調整セムトシタノニ外ナラナイノデアリマス、其ノ民法ト異ナル點ハ、一、借地權ノ期間ヲ堅固ナル建物ノ所有ヲ目的トスル場合ト普通建物ノ所有ヲ目的トスル場合ト區別シ、ソレノ、法定シタコト、二、借地權消滅ノ場合ニ借地權者ニ契約ノ更新請求權ヲ認メ、土地所有者ガ更新ヲ欲セザル時ハ借地權者ニ建物ノ買取請求權ヲ認メタコト、三、借地權ガ消滅シタル場合一定ノ條件ノ下ニ法定更新ヲ認メタコト、四、第三者ガ地上ノ建物其ノ他ノ物ヲ取得シタル場合ニ土地所有者ガ借地權ノ讓渡又轉貸ヲ承諾セザル時ハ建物其ノ他ノ物ノ買取請求權ヲ認メタコト、五、一定ノ事由アル場合ニ當事者雙方ニ地代又ハ借賃ノ増減請求權ヲ認メタコト、六、土地所有者又ハ賃貸人ニ對シ、先取特權ヲ強化シタコト等デアリマス、此

ノ借地法ノ制定ニ依リマシテ、借地關係ハ著シク鞏固トナリ、借地權者ノ地位ハ法律上略々安定シテ參り、從前ニ比シ無用ナル争ヒガ減少致シタノデアリマスガ、其ノ後建物及ビ土地ノ價格ガ漸次昂騰致シ、又ハ借地ヲ求ムル者ガ次第ニ増加致シマシタ爲、借地權ノ期間ガ滿了致シマス、土地所有者ハ其ノ土地ヲ他ニ利用スル必要上、借地契約ノ更新ヲ肯ジナイト云フ事態ヲ生ズルニ至リマシタ、勿論契約ノ更新ヲ拒絕スレバ借地權ハ先程申上ゲマシタ通り建物ノ買取ヲ求ムルコトガ出來マスガ、其ノ買取代金ハ時價ト云フコトニナツテ居リ、此ノ時價ハ建物其ノモノノ時價デ所謂借地權ノ價格ハ之ヲ包含シナイノデアリマスカラ、一般ノ建物ノ價格ニ比シ低イノデアリマス、從ツテ土地所有者ハ建物ヲ買取ツテモ尙土地ノ明渡シヲ求ムルヲ利得トスル譯デアリ、借地權者ハ必ズシモ救済セラレナイノデアリマス、而シテ建物ノ所有者ガ建物ヲ他ニ移轉スルコトヲ強制セラル、コトハ、ソレガ自己ノ住宅ニシテモ將又貸家ニシテモ到底忍ビ難イコトデアリマス、土地所有者ガ更新ヲ拒絕スルト云フ弊害ハ事變以來可ナリ目立ツテ參リマシタ、昭和十四年七月ヨリ昭和十五年六月迄ノ滿一年間ニ更新拒絕ニ依ル土地明渡事件ハ六大都市ノ在ル三府三縣デ訴訟四百八十四件、調停二百二十六件、合計七百七十四件デアリマス、件數ハ必ズシモ多クアリマセヌガ、建物其ノモノノ重要性カラ考ヘマシテ到底棄テ置キ難キ問題デアリマス、土地所有者ハ契約ノ更新ヲ拒絕シ

テモ又再ビ何人カニ借地權ヲ設定スルヲ常トスル譯デアリマスカラ、更新ヲ拒絕スル理由ハ頗ル薄弱ナルモノト言ハナクレバナリマセヌ、此ノ點ヲ圓滿ニ解決スル爲ニ、先程申上ゲマシタ第二ノ點ヲ改正シ、契約期間滿了スルモ建物ガ存スル限リ契約ハ當然更新スルモノトシ、土地所有者ガ自ら使用スル必要ガアル場合、其ノ他正當ノ事由アル場合ニ、土地所有者ガ異議ヲ述べレバ例外トシテ更新シナイ、サウシテ更新シナイ場合ニハ建物ノ買取請求權ヲ認メルト云フ風ニ改メムトスルノデアリス、一見土地所有者ニ不利益ノヤウニモ考ヘラレルカトモ思ヒマスガ、建物ノ在ル場合ニ限ルノデアリマスカラ、左程大シク變更デハアリマセヌ、又借地權者ニ地代又ハ借賃ノ不拂等ガアリマス場合ハ勿論正當ノ事由ニ該當スルノデアリマスカラ、更新ノ拒絕ハ自由ニ出來ルノデアリマス、債務ノ不履行アル借地權者ヲ救済スルノデアリマセヌ、從ツテ國民ノ債務履行ノ誠意ヲ弛緩サスト云フヤウナ心配ハ少シモナイノデアリマス、何處迄モ債務不履行ナキニ拘ラズ唯單ニ期間滿了シタルガ爲ニ土地ノ明渡ヲ求メラル、場合ヲ調整シ、無用ナル争ヒヲ避ケシメムトスルニアルノデアリマシテ、此ノ改正案ガ公布セラレマシタ曉ニハ、借地關係ノ圓滿ナル處理ニ貢獻スル所ガ尠クナイト信ズル次第デアリマス、何卒十分御審議ノ上、本案ノ通過ニ御協力アラムコトヲ希望致シマス、次ニ借家法中改正法律案ニ付キマシテ提案ノ理由ヲ御説明

第四部第四類 借地法中改正法律案特別委員會會議事速記録第一號 昭和十六年二月一日

申上ゲマス、借家法ハ御承知ノ通り借地法ト共ニ大正十年ニ制定セラレ、當初ハ東京、京都、大阪、横濱、神戸、名古屋ノ六大都市及ビ其ノ隣接町村ニ施行セラレタノデアリマシタガ、其ノ後數回其ノ施行區域ヲ擴張シ、現在デハ六大都市ノ在ル三府三縣ノ外ニ、廣島、山口、福岡、長崎、静岡ノ全縣及ビ全國主要都市ノ大部分ニ施行セラレテ居リマシテ、司法省ト致シマシテハ近ク之ヲ全國ニ實施セムトスル豫定ヲ樹テテ居リマス、而シテ借家法制定ノ趣旨ハ、住宅問題ガ國民特ニ都市生活者ニ對シマシテ實ニ重大ナル問題デアリマシテ、之ヲ一般民法ノ規定ニ委スルコトハ甚ダシク失當ナル場合ガ尠クナイ點ニ鑑ミマシテ、借家關係ヲ調整セムトシタノニ外ナラナイノデアリマシテ、其ノ民法ト異ル點ハ、一、建物ノ引渡ニ登記ト同様ナル效力ヲ認メ、賃貸人ノ變更アルモ賃借人ハ賃貸借ヲ以テ新賃貸人ニ對スルコトガ出來ルコトトシタコト、二、解約ノ申入期間ヲ民法ヨリモ延長シテ六箇月トシタコト、三、賃貸借終了ノ場合ニ賃借人ニ造作ノ買取請求權ヲ認メタコト、四、當事者雙方ニ一定ノ事由アル場合賃料ノ増減請求權ヲ認メタルコト等デアリマス、此ノ借家法ノ制定ニ依リマシテ、從前民法ノ賃貸借ノ規定ノミニ依リ解決シ來リマシタ借家關係ハ圓滿ニ處理セラレ、ニ至リ、當初ハ現行ノ借家法ノ規定ヲ以テ必要ニシテ且十分デアッタト云ツテ宜シノデアリマス、處ガ建物ノ價格ガ昂騰シ、借家ガ拂底ヲ告グルニ至リマシテ、賃貸人ノ中ニハ或ハ期間満了ヲ奇貨トシ、或ハ解約ノ權利ヲ相當ノ理由ナクシテ行使シ、何等ノ債務不履行モノキ賃借人ヲ追立テ、空家トシテ之

ヲ他ニ賣却シ、又ハ高額ノ權利金ヲ得テ他人ニ賃貸シ、自ラ不當ノ利益ヲ受クル爲ニハ賃借人ニ迷惑ヲ及スモ毫モ顧ミナイト云フ弊風ガ生ジテ參リマシタ、是ガ爲例ヘバ權利金ヲ支拂フテ他人ノ店舗ヲ借入レ、多クノ資本ヲ投ジテ營業ヲ開始シ、畢生ノ努力ヲ傾倒シテ自分ノ地盤ヲ開拓シタニ拘ラズ、而モ賃料ノ滞納其ノ他ノ債務不履行ヲキニ拘ラズ家屋ノ明渡ヲ強制セラレ、多年ノ努力ヲ一朝ニシテ水泡ニ歸セシメタト云フヤウナ、專例モアリ、雷ニ賃借人ニ對シテ酷ナルノミデナク、國家經濟ノ上ヨリ申スモ甚ダ憂慮スベキ次第デアリマス、斯クノ如キ不合理ノ事變以來一層其ノ度ヲ加ヘテ參リ、資材ノ不足ト股賑産業ノ勃興ニ原因シ、住宅ノ拂底其ノ極ニ達シ、建物價格ハ甚ダシク昂騰シテ參リマシタ爲、賃貸人ハ或ハ期間満了ノ場合契約ノ更新ヲ爲サズ、或ハ解約ノ申入ヲ爲シテ賃借人ヲ追立テ、建物ヲ他ニ賣却セムコトヲ企テ、其ノ弊害ハ到底默視スルヲ得ナイモノガアリマス、試ミ昭和十四年七月ヨリ昭和十五年六月迄ノ滿一箇年間ニ六大都市ノ在ル三府三縣ノ裁判所ニ就キ調査致シマシタ處、期間満了又ハ解約ノ申入ニ依ル事件ハ、訴訟三千九百八十八件、調停二千八百十八件、合計六千八百六十六件ノ多キニ達シテ居ルノデアリマス、是ハ訴訟又ハ調停事件トシテ現ハレマシタルモノノミデアリマス、一般ニ裁判所ニ現ハレル事件ハ社會ニ於ケル實數ノ何分ノ一カニ過ギナイノデアリマスカラ、全國ニ於ケル此ノ種事件ノ實數ハ殆ド想像モ出來ヌ程多數デアルト思ハレルノデアリマス、此ノ弊害ハ從來ハ裁判所ニ於キマシテ、調停ニ依リ解決シテ來タノデ

アリマスガ、最早調停ノミニ依ッテハ到底解決スルコトガ出來ナイヤウナ狀況ニ相成リマシタ、是ノ故ニ今回借家法ヲ改正致シマシテ、其ノ弊害ヲ防止シタイト存ズルノデアリマス、即チ建物ノ賃貸人ハ自ラ使用スルコトヲ必要トスル場合、其ノ他正當ノ事由アル場合デナレバ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ、又ハ解約ノ申入ヲ爲スコトヲ得ナイモノトシテ、何等債務不履行ナキ善良ナル賃借人ヲ保護スルコトトシ、又解約ノ申入ニハ六箇月ノ猶豫期間ガアリ、六箇月以前ニ解約ノ通知ガ行ク譯デアリマスカラ、是ト一致セシムル趣旨ヲ以テ、當事者ガ期間ヲ定メタ賃貸借ニ於テ、期間満了ノ場合ノ更新拒絶ニ付テモ、賃貸人ヨリ一定ノ期間内ニ通知ヲ爲サシムルコトトシタノデアリマス、是ガ本改正案ノ主要點デアリマシテ、此ノ外ニ之ニ關聯シテ二三ノ條文ヲ整理シ、且必要ナル經過規定ヲ設ケタノデアリマス、尙最後ニ一言申上ゲテ置キタイコトハ、本改正案ハ賃借人ニ賃料ノ不拂等ノ債務不履行アル場合ニ賃貸人ガ之ヲ理由ニ契約ヲ解除ヲ爲スコトヲモ制限スル趣旨デアリマセヌ、是ハ從來ノ通り民法第五百四十一條以下ノ規定ニ依リ處理サレルノデアリ、此ノ改正案ノ爲國民ノ債務履行ノ誠意ヲ弛緩サスト云フヤウナ弊害ハ絕對ニナイト思フノデアリマス、本改正案ハ何處迄モ賃借人ガ相當ノ理由ナク徒ニ追立テラレル不合理ノ調整セムトスルニ在ルノデアリマシテ、此ノ法案ガ公布セラレタ曉ニハ、借家關係ノ圓滿ナル解決ニ資スル次第デアリマス、何卒十分御審議ノ上、本案ノ通過ニ御協力アラムコトヲ希望致シマス。

○委員長(子爵秋月種英君) 御質問ガゴザイマスレバ願ヒタイト思ヒマス
○長岡隆一郎君 私ハ御提案ノ御趣旨ハ能ク了解致シマシタガ、政府委員ニ簡單ニ伺ヒタイノハ、從來此ノ世ノ中デ惡家主、惡地主ト云フ弊害ハ能ク眼ニ著クノデアリマスガ、惡賃借人ノ弊害ト云フコトガ割ニ見過サレテ居ルヤウニ思フ、勿論私ハ一坪ノ借地モ、一坪ノ借家モ持ッテ居リマセヌガ、住宅ヲ供給スル或社會事業團體ニ十七年間バカリ關係シテ居ルノデアリマスガ、ドウモ隨分タチノ惡イ借家人モ少クナイ、ソレデ一年以上モ家賃ヲ溜メル、ナカノ立退キニ應ジナイ、中ニハ暴力團ニ近イヤウナモノモアル、之ニ調停ヲ申立テマスト云フト、私ハ寧ろ借地人借家人ニ同情ヲ持ッテ居ル方ノ人間デアリマスケレドモ、調停ノ結果ハドウモ地主、家主ノ方ニ不利益ヲ結果ニナル、ソレハサウ申シチヤ失禮デスケレドモ、下級裁判所ノ判事サンガ大概借地人、借家人ノ方デアリマスカラ、ドウモマアオ前ノ方モ社會事業團體ガカラ一年位ノ家賃ハ棒引ニシテ移轉料ノ幾ラカモヤッテ解決シテハドウカト云フヤウナコトニ落著クノデアリマス、ソレハマア兎モ角ト致シマシテ、私ノ知ッテ居ル範圍デハ住宅ノ供給ト云フモノハ所謂小市民階級ノ者ガ多イ、是ハ實ハ住宅問題ノ對策委員、過日厚生省ニ設ケラレタ其ノ委員會ノ材料ニ依ッテ研究シタノデアリマスガ、府縣、市町村、公共團體ノ造ッテ居ル公營住宅、或ハ土地會社ノ經營シテ居ル貸家トカ云フモノハ實ニ九牛ノ一毛ニ過ギナイノデ、多クハ一時退職給與金ヲ貰ッタトカ、恩給暮シヲシテ居ルト云フ者ガ二軒、三軒ト云フヤウナ借家ヲ建テテ、ソレデ生活ヲ維持シテ居ルト云フ者

ガ多イ、處方此ノ頃土地ノ得難イコト及ビ材料ノ得難イコトモ原因デアリマスケレドモ、貸家ノ供給ト云フモノガ急ニ減テ來タノデアリマス、大體年ニ正確ナ統計ハアリマセケレドモ、約三十萬戸ハ不斷デモ造ラナケレバイカヌモノラシイ、火災、水災、地區改正、色々原因デ減失毀損スルモ、ソレカラ此ノ「マイナス」ノ方面ニ加ヘテ結婚ニ依ル世帯數ノ増加ト云フヤウナコトカラ言ッテ、ドウシテモ二十何萬戸ハ毎年出來ナケレバナラヌ所ニ、軍需工業ノ關係ニ依ッテ急ニ又住宅ガ拂底ニナル、ソレデアノ家賃制限令デア實ヲ上ガチャイカスト云フ規則ガ出來マシテカラ、此ノ貸家ニ投資スルト云フ熱ガ非常ニ減ツテ、サウシテ寧ろ賣家ト云フモノガ非常ニ多クナツテ來タ、實ニ郊外ニ行ツテ見マス、酷イ普請ダ高ク賣付ケル、處ガ轉任ヲシテ來タ官吏、會社員等ハ宿屋住居ヲ三箇月モヤツテ居ツチャ堪リマセヌカラ、マアヒド工面ヲシテ家ヲ買フ、殊ニ殷賑産業地方ノ住宅ノ拂底ト云フコトハ實ニ人道問題ト云ツテモ宜イ位デ、一ツノ部屋ニ三世帯モ入ツテ居ルト云フヤウナ例ハ決シテ少クナイ、ソレデ私ノ唯杞憂致シマスコトハ、此ノ借地、借家人ヲ保護シテ下サルト云フ御趣旨ハ結構ナシ、之ニ何等異存ハアル譯チヤゴザイマセヌケレドモ、餘リニ地主、家主ト云フ者ヲ惡地主、惡家主視シテイデメルト云フ、言葉ハ酷イデスケレドモ、之ヲ苦シメルト云フコトダト云フト、成ルベク土地ヲ貸サズニ値上リヲ待ツテ居ルト云フ方ガ宜イ、成ルベク家屋ニ投資スルノハ止メヨウト云フヤウナ、家賃制限令ノ豫期セザル結果ヲ生ダト同ジヤウニ、所謂角ヲ矯メテ牛ヲ殺スト云フヤウナ

結果ヲ見ルヤウナコトハナイデアリマセウカ、是ガ私ノ杞憂ニ止マレバ誠ニ結構デアリマシテ、本案ノ趣旨ニ何等私ハ異存ガアル譯チヤアリマセヌガ、當局ノ御見込デアハ家賃制限令ノ如ク意外ナ結果ヲ起スト云フヤウナ御懸念ハゴザイマスマイカ、安心ノ爲ソレヲ伺ッテ置キタイ

ハ借家人ヲ決シテ保護スル積リハナイノデアリマシテ、サツキ大臣カラノ説明ニモ、出マシタヤウニ、信義誠實ノ義務ニ反シテ居ル者ハ、此ノ正當ナ事由アル場合ニ當ツテ、是ハ當然其ノ所カラ立退セガ出來ルヤウナルト斯様ニ考ヘテ居ルノデアリマシテ、此ノ言葉ニ非常ニ彈力ガアル、サウシテ諸般ノ事情ヲ考ヘテ裁判所ガ適正ニ行ッテ行ケルノデゴザイマシテ、非常ニ斯ウ云フコトガ中心ニナツテ適正ニ行ハレルノデヤナイカト考ヘテ居ル、ソレデ調停法ガアリマシテ此ノ觀念デヤツテ居ルノデアリマスガ、ナカノ法律ノ後楯ガアリマセヌト、調停デモ色々勸メテモナカノ首ヲ振ッテドウシテモ應ジナイト云フ人ニ、手が著カクナケル、斯ウ云フ規定ガアリマス、調停法ノ運用モ非常ニ樂ニ、圓滑ニ行クノデヤナイカ、斯様ニ考ヘテ居ル次第デアリマス

○長岡隆一郎君 御趣旨ハ能ク諒承致シマシタ、此ノ法案ノ御趣旨ニ付テ私ガ誤解シテ居ル譯デハナイノデアリマスガ、唯地主家主ヲ萎縮セシメテ、恐縮セシメテ、サウシテ土地ヲ成ルベク貸サズニ値上リヲ待ツテ賣ツ方ガ宜イ、或ハ家屋ニ投資スルコトハ馬鹿々々シイト云フヤウナ其ノ熱ヲ冷スト云フヤウナ結果ヲ間接ニ起サヤウナ處ハゴザイマセヌカト云フコトヲ御尋ネシタノデ、此ノ法案ノ御趣旨及ビ當局ノ御取扱ノ御方針等ハ能ク諒承致シマシタ、長岡ノ心配スルヤウナコトハ決シテナイ、之ニ依ツテ地主、家主ヲ恐怖セシメルト云フヤウナ處ハナイ、新タニ家屋ニ投資シ、新タニ土地ヲ貸スト云フ者ヲシテ萎縮セシメル心配ハナイト云フ當局ノ御見込デアアル、斯ウ云フ御答辯ガアレバ、ソレデ私満足スルノデアリマス

○政府委員(坂野千里君) 御尋ノ點ハ非常ニ御尤モノコトデゴザイマシテ、實際只今借家ガ非常ニ減少致シテ居ルト云フコトハ今長岡サンガ仰シヤツタ通りナシデアリマヘ、マア人道問題ニ迄到達シタト我々モ考ヘル、サウ云フヤウナ事情デアリマシテ、借家ヲ假ニ追立テラレマスト仕事ヲシテ居リマシタ者、商賣ヲシテ居ツタ者ガ新シイ所へ行ツテモチヨット今可ナリ統制ガアルノデ商賣モ出來ナイト云フコト、ソレカラ又普通ノ住宅ニシテ居ツテ、住ムダケノコトデアッタ者モ追立テラレマス、新シイ所へ行ツテ色々ノ物ノ供給ヲ受ケルト云フコトモ非常ニ困難ニナル、ソレカラ日用品ヲ買フコトスラ非常ニ困難ニナルヤウナ状態デアリマシテ、非常ニ人ノ犠牲ト云フモノガ大キイノデゴザイマス、デハ斯ウ云フヤウナ事變ニ御互ヒニ協力シテ行カケレバナラヌ立場カラ、大キイ犠牲ガアリマスカラ、是ハ借家、借地人ノミナラズ、家主ノ方、又ハ地主ノ方デモ其ノ點ヲ考ヘテ貫ヒタイ、サウシテ御互ヒニ助け合ッテ協力シテ此ノ重大ナル時局ヲ乘切ルヤウニシタイ、斯様ナ考ヘカラ考ヘテ參ツタノデアリマシテ、ソコデ此ノ借地法ノ問題ニ致シマスレバ、第四條ノ第一項ノ但書ニ、其ノ他正當ナ事由ト云フ、非常ニ彈力アル言葉ヲ入レマシテ、只今長岡サンノ仰シヤツタヤウナ惡借地人、或

○政府委員(坂野千里君) 御尋ノ點ハ非常ニ御尤モノコトデゴザイマシテ、實際只今借家ガ非常ニ減少致シテ居ルト云フコトハ今長岡サンガ仰シヤツタ通りナシデアリマヘ、マア人道問題ニ迄到達シタト我々モ考ヘル、サウ云フヤウナ事情デアリマシテ、借家ヲ假ニ追立テラレマスト仕事ヲシテ居リマシタ者、商賣ヲシテ居ツタ者ガ新シイ所へ行ツテモチヨット今可ナリ統制ガアルノデ商賣モ出來ナイト云フコト、ソレカラ又普通ノ住宅ニシテ居ツテ、住ムダケノコトデアッタ者モ追立テラレマス、新シイ所へ行ツテ色々ノ物ノ供給ヲ受ケルト云フコトモ非常ニ困難ニナル、ソレカラ日用品ヲ買フコトスラ非常ニ困難ニナルヤウナ状態デアリマシテ、非常ニ人ノ犠牲ト云フモノガ大キイノデゴザイマス、デハ斯ウ云フヤウナ事變ニ御互ヒニ協力シテ行カケレバナラヌ立場カラ、大キイ犠牲ガアリマスカラ、是ハ借家、借地人ノミナラズ、家主ノ方、又ハ地主ノ方デモ其ノ點ヲ考ヘテ貫ヒタイ、サウシテ御互ヒニ助け合ッテ協力シテ此ノ重大ナル時局ヲ乘切ルヤウニシタイ、斯様ナ考ヘカラ考ヘテ參ツタノデアリマシテ、ソコデ此ノ借地法ノ問題ニ致シマスレバ、第四條ノ第一項ノ但書ニ、其ノ他正當ナ事由ト云フ、非常ニ彈力アル言葉ヲ入レマシテ、只今長岡サンノ仰シヤツタヤウナ惡借地人、或

○安宅彌吉君 チヨット伺ヒタイノデスガ、今當局ノ御説明ノ中ニ……私ハ實ハ自ら貸地モ貸家モ殆ド持ッテ居ナイノデアリマス、併シ親類ニハ持ッテ居ル者モアリマス、併シドウモ御説明ノ中ニハ、貸家ヲ持ッテ居ル人、貸地ヲ持ッテ居ル人ハ餘程惡イ人ノヤウナ氣持ニ聞エタト云フコトハ、サウ云フノモ澤山アリマセウケレドモ、全體ニ於テサウ云フノガ多イヤウニ聞エタノデアリマスガ、私ハ遺憾トスル者デアリマス、中ニ善良ナ人モ澤山アル、惡イ借家人、惡イ借地人モ、澤山アルト思ヒマス、私共調停ニ出テ居リマス時ニ随分ヒドイノモ澤山見テ居リマス、小作ナント云フノモ、隨分ヒドイ者モ澤山アル、ナカノ勇敢ナエライ奴ガ澤山居ルノデス、ソコデ私ガ承リタイノハ、訴訟事件、調停事件ノ大部分ガドウモ貸地、貸家ノ人達ガ惡イヤウニモ聞エタ、私ノ聞キヤウガ惡カッタノカモ知レマセヌガ、聞エタノデアリマスガ、調停事件ト云フモノハ、貸シタ人ノ方デ餘程遠慮ヲシテ私ハ調停ヲ依頼シテ居ルト思ヒマス、ダカラ調停事件ニ至ッテハ、私ハ殆ド貸シタ人ノ方ガ非常ニ困ッテ調停ヲ申出テ居ルト思ヒマス、自分ガ



悪イト思フノハ調停ナンカニ持ッテ行キハシマセヌ、ソレハ辯護士ナンカヲ頼ンデ訴訟ニ持ッテ行ク、調停ニハ、ドウカシテ自分ヲ擁護シタイト思ッテ、借家人ノ惡イ、借地人ノ惡イ者ヲドウカシタイト云フノデ調停ニ出マス、是ハ御調ニナツタカドウカ、調停ノ大部分ハ私ハ借地人、借家人ノ方ガ都合ガ惡イノデヤナイカト思ヒマス、之ハ當局ハ御調ニナツタカドウカ、今大臣ノ御話デハ貸ス方ガ餘計惡イヤウニ聞エタノデアリマス、ソレカラ訴訟事件ノ方デ、結論トシテ貸シタ方ガ一番惡イノデアリマスガ、平均シテドウ云フ風ニナツテ居リマスカト云フコトヲ一ツ承リタイト思ヒマス、調停ト訴訟トハ大體原被兩造各、ドウ云フ風ノ割合ニナツテ居リマスカト云フコト、ソレカラ今度ノ借地法ノ第四條ノ「建物アル場合ニ限り前契約ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ借地權ヲ設定シタルモノト看做ス」ト書イテアリマスガ、前契約ト同一ノ條件ト云フモノハ、借地料ト云フモノモ、時勢ガ變ッテ居リテモ同條件ト云フ意味デアアルカドウカト云フコトモチヨット承ッテ置キタイト思ヒマス

○政府委員(坂野千里君) 先刻チヨット言ヒ方ガ惡クテサウ云フ風ニ御聞キニ入レタノハ非常ニ恐縮ナンデアリマスガ、決シテ全體カラ見マシテ土地ノ所有者或ハ家屋ノ所有者ノ方ガ惡イ、斯ウ云フ意味ノコトハ決シテ考ヘテハ居ナイノデアリマス、唯斯ウ云フ時代デ、サウ云フヤウニ明渡シヨサレマスト云フト受ケル負擔ガ非常ニ債務者ノ方ニ多イ關係上、其ノ負擔ノ一部ヲ債權者ノ方デモ我儘シテ受ケテ貰ヒタイ、斯ウ云フ趣旨デ考ヘテ居ル次第デゴザイマス、決シテ地主トカ或ハ家屋ノ所有者ガ何レモ惡イ、サウ云フ考ヘ方ハシテ居ラナイノデアリマス、ドウカ其處ハ御諒承願ヒタイト思ヒマス、ソレカラ今仰シヤイマシタヤウナ訴訟事件ハドウカト云フト、寧ろ原告ニナツテ居ルノハ借地人、ソレカラ借家人ノ方ガ多イノデアリマシテ、地主ヤ所有者ノ方ガ原告ニナル場合ハ少イ、是ハ餘程自分デ訴訟サレル方ハ注意サレテ居ルダラウト思フノデアリマスガ、唯其ノ立場ガ矢張り土地ノ所有者、家主ノ方ガ強イ方ニナリマスカラ、ソレガ行使サレタ後ニドウモ不當ダト云フ感ジテ債務者ガ持ット云フコトカラ、責務者ノ方カラ出テ參ルト云フノガ、是ガマア大體ノ形デアリマス、其ノ内容ガドチラガ安當デアアルカト云フコトハ、是ハナカノ一概ニ申上ゲラレマセヌ、色々ナモノヲ含ンデ居リマスノデ申セマセヌガ、借家人ニモ非常ニ不當ナノデアリマス、是ハ其ノ儘デ置ケナイヤウナ借家人モ非常ニアル譯デゴザイマシテ、御尤モダト思フコトモアルノデゴザイマスガ、サウ云フヤウナ者ハ決シテ保護シタイト云フ考ヲ持ッテハ居ラナイノデアリマスケレドモ、唯普通ニ家賃ヲ納メテ居リマシテモ、色々ナ事情デ、或ハ家ヲ賣リタイトカ、或ハ値上ヲシタイトカ云フヤウナコトガ入ッテ居ルモノト見エマシテ、從ッテ家賃ヲ拂ヒ普通ノ借家人トシテ居ルノニ解約ヲ申出ル、斯様ナ事情ガアルノヲ救済シタイト斯様ニ考ヘテ居リマス、ソレカラ同一ノ條件ト云フノハ、一應ハ前ノ賃料デ出來ルノデアリマスガ、是ハ後ノ色々借地法ヤ借家法ノ關係デ値上モ出來ナイコトハナイノデアリマスガ、但シ總動員法ニ依リマス賃料停止令ト云フヤウナモノデ、或種ノ制限ヲ受ケルコト

トハ已ムヲ得ナイト云フ風ニ考ヘマス
○安宅彌吉君 前契約ト同一ノ條件ト云フノハドウ云フ……
○政府委員(坂野千里君) 總テ賃料モ……期間ノ點ハ事情ガ變ッテ後ノ條文デ動イテ居リマスガ、其ノ他ノ點ハ前ノ條件デ總テ同一ニ出來ルト考ヘテ居リマス
○安宅彌吉君 假ニ二十年トカ三十年ノ借地權デヤツテ居リマスネ、サウスルト二十年、三十年ト云フ期限ガ經チマスト、周圍ノ狀態ガマルツキリ變ッテ來ルデスネ、ソレデモ繼續スル時ニハ、同一條件ト云フト、借地料ガ同ジコトニナル、サウ云フコトモ矢張り當局者ハ考ヘテ居ラレルノデセウカ
○政府委員(坂野千里君) 一應前ノト同一デアリマシテ、其ノ後成立シマシタ後ニ、其ノ事情ノ變化ニ、依ッテ所謂家賃ノ増減ガ出來ル、是ハ斯様ナ法律ガ出テ居リマス
○安宅彌吉君 ソレハ何處ニ書イテアリマセウカ、第四條ニ「前契約ト同一ノ條件ヲ以テ更ニ借地權ヲ設定シタルモノト看做ス」トアリマスガ……
○政府委員(坂野千里君) ソレハ一應サウナリマシテ、ソレカラ十二條ガ動クノデアリマス、地代又ハ借賃カ土地ニ對スル租稅其ノ他ノ公課ノ増減若ハ土地ノ價格ノ昂低ニ因リ又ハ比隣ノ土地ノ地代若ハ借賃ニ比較シテ不相當ナルニ至リタルトキハ契約ノ條件ニ拘ラス當事者ハ將來ニ向テ地代又ハ借賃ノ増減ヲ請求スルコトヲ得、此ノ規定ガ動クト思ヒマス
○安宅彌吉君 ソレハドウ云フ風ニ決定スルノデスカ、十二條ハ……
○政府委員(坂野千里君) ソレハ自分デ幾ラト云フコトヲ地主ノ方デ決メマシテ、是

ダケ値上スルト云フコトヲ向フニ言ウテヤル、ソレデ應ズレバ宜シウゴザイマスガ、應ジマセスト一應裁判シテ適正デアアルカドウカト云フコトガ決ル、ソレハ十二條デサウ云フ風ニナツテ居リマス
○安宅彌吉君 只今仰シヤツタ裁判ヲシナイデ調停デモ宜イノデスネ
○政府委員(坂野千里君) 何デアリマシテモ宜イノデス
○安宅彌吉君 ソレカラ當局者ハ斯ウ云フコトヲ知ッテ居ラレマスガ、大阪邊デハ權利ノ賣買ト云フコトハ殆ド例外ナシト云フ……、二十五圓位ノ家賃ノ所ニ三百圓乃至五百圓ト云フ權利ガ附イテ居ル、ソレデ殆ド借家人ト云フモノハ有名無實デ、甲ト云フ借家人ガ居ルト思ッテ居ルト、イツノ間ニカ乙、丙、丁ト云フ者ニ變ッテ居ル、權利ト云フモノガ賣買サレチヤツテ、ソレデ愈、取毀シヨセンナラヌトカソレヲ變ヘルトカ云ツタ時ニハ、マルツキリ違ッタ人ガ入ッテ居ル、權利ノ賣買ト云フモノハ今デヤ借家人ノ特權ミタイニナツテ居ル、ソレカラ借地デモサウデス、權利ノ賣買ト云フモノガアルノデアリマス、ソレデ私ハ貸ス人バカリノ最負ヲシテ居ルヤウニ聞エマスガ、何モ強チサウ云フ意味デヤナイ、是ハ大體借リル方ノ人ノ權利ヲ擁護スルト云フコトハ、私ハ贊成デアリマス、併シ貸ス方ノ人ノ權利モ相當ニ擁護シテヤラヌト公平ニナリマセヌ、ダカラ私ハ借家人ガ權利ヲ賣買スルナント云フコトヲ認メヌト云フヤウナ法律ヲ持ヘタラドウカト云フ考ヘ方ヲ持ッテ居ルノデアリマスカラ、ソウ云フ質問ヲスルノデアリマスガ、ドウモ二十五圓ノ家賃ナンデスガ、三百圓モ權利ヲ取ッテ、何時ノ

間ニカ持主ハマダ知ラナイ間ニ轉々賣買サレテ、マルツキリ知ラナイ人居ル、契約書ヲ作ツタ時ノ者トハマルツキリ知ラナイ違タ人ガ居ル、ソレデ名前ハ本人ノ名前デ居ルモノデアリマスカラ、拂フノハ本人ノ名前デ拂ツタリシテ居ル、拂ハヌ時ニ初メテ訴訟ニナツテ、違ツタ人ノ居ルコトガ分ル、ソウ云フコトハ當局者ハ調ベテ居ラレルデアリマスカ、大阪デハサウ云フノガ非常ニ多イデアリマス

○政府委員(坂野千里君) 只今御尋ノヤウナコトガアルコトハ十分承知致シテ居リマス、轉貸借ノ今御話ノ形ハ法律上デ謂ヒマス所ノ賃貸ノ讓渡又ハ轉貸ニナルデアリマスガ、是ハ賃貸人ノ承諾ヲ得ナケレバ效力ノナイコトデ、法律上デ轉貸ト謂ヒマス、左様ナモノハ認メラレヌト云フコトニナツテ居リマス

○安宅彌吉君 處ガサウ云フモノヲ訴訟スルト、惡家主ダト言ハレルノデ、誰モ訴訟ヲシナイコトニナツテ居ル、訴訟スルト、彼奴ハ非常ニ都合ナク、借家人ヲイデメルトト言ハレルノデアラナイガ、ヤレバソレハ成立チ得ルデアリマスカ

○政府委員(坂野千里君) 賃貸人ガ承諾シナケレバ法律上ハ效力ハナイ譯デアリマスカラ、法律上ハ成立チ得ル譯デアリマス

○安宅彌吉君 ソレカラモウ一ツ承テ見タイト思ヒマスノハ、復貸ヲスルト云フコトガアル、下ヲ借リテ居ル人ガ二階ヲ貸ストカ、下ヲ借りタ正當ノ借主ガ二階ニ上ツテ下ヲ貸スト云フヤウナコトガアル、私ノ友人ガ家ヲ買ツテ、サウシテ數千圓ノ金ヲ拂ツタ、立退料ヲ三十圓拂ツタ、立退料ヲ拂ツテ取毀チスル爲ニ板圍ヒヲシタ、立退ラシ

タモノダト思ヒテ板圍ヒヲシタ、處ガ二階カラ人ガ現レテ、何ヲナサルノデスカ、私ノ出入ガ出來マセヌト言フ、アナタノ所ハ立退料ヲ三十圓拂ツタデヤナイカト言フト、イヤ私ハ此處ニ住ンデ居ルノデスカ、御拂ヒニナツタノハ私ガ下ヲ貸シタ人ナンデスカ、ソナナ怪シカラヌコトヲスル法ハアリマセヌト云フノデ、又其ノ人ガ立退料ヲ請求スルト云フヤウナ随分ヒドイ例ガアリマスガ、サウ云フモノハ裁判所デ保護サレルデアリマスカドウデスカ

○政府委員(坂野千里君) 只今御尋ノヤウナコトハ法律上カラ申シマスト總テ效力アリマセヌ、ドンノ明渡シガ出來ル譯デアリマス、承諾ヲ受ケレバ……唯、今ノ一家ヲ借りテ居テ、自分ノ持ツテ居ル範圍デ人ヲチョット入レテ置クト云フコトニナルト、別ノ問題ニナリマス、自分ガ何處迄モ責任者デアルト云フコトニナレバ……唯執行ニナリマス、恐ラク其ノ點デサウ云フコトヲ仰ツシヤルト思ヒマスガ、是ハ執行ヲ非常ニ妨害スル爲ニ、此ノ甲ナラ、甲ニ對スル債務ニナツテ居ルモノガ、愈、訴訟ノ時分ニナリマスト、乙名義ニ名札ヲ變ヘタリシマス、サウ

シマスト執行ニ行キマス、人ガ違フノデ執行ガ出來ナイ、是ハ或ル程度迄行ケル譯デアリマスガ、執達吏ニナリマス、餘程之ヲ慎重ニヤリマシテ、慎重ニヤルト云フカ、寧ロ非常ニ神經質ニナツテ、人ガチヨット變ツテ居リマス、ソレハ明渡シノ執行ヲシナイデ歸ル、サウシテモウ一遍其ノ人ニ尋ネルト云フヤウナコトガ随分起リマス、是ハ法律上カラ見ルト、我々非常ニ遺憾ニ思ヒテ、成ルタケ執行出來ルヤウニ勉勵ハシテ居ルデアリマスガ、場合ニ依ッテハ鐵砲

ヲ撃ツタリ、或ハ斬ラレタリト云フコトモアリマス、ソレカラ「ブルドック」ヲ置イテソレヲ喉ケルト云フヤウナコトガアリマス、サウ云フコトニナリマスト執達吏ハ表面ノ名札ガ變ツテ居ルト云フコトニナルノデ、明渡シガ遅レル、斯様ナ事情ガアル、是ハ非常ニ遺憾ニ思ヒテ居リマス、色々方面デ匡正シタイト思ヒマスガ、法律上デハ左様ナコトハ總テ出來ナイト思ヒマス

○安宅彌吉君 今ノコトデ……長岡サンガ言ハレタヤウニ、善良ナル家主ハ家ヲ造ルト云フコトニ非常ニ躊躇スルヤウニナリマシタ、丁度高利貸トカ、少シドンナコトデモ押通シテヤレル人ガ貸家ヲ造リ得ルデアリマス、善良ナル人ハ危クテ、ドウ云フ無理ヲ言ハレルカ分ラナイト云フノ少シ躊躇スルヤウニナリマシタノデ、借家人ヤ借地人ヲ保護スルト同時ニ、權利ノ賣買ト云フヤウナコトニ付テモ貸ス人ノ方モ保護スルヤウニ御考ニナツテ戴キタイコトヲ今ハ質問ダト云フコトデスカ、今サウ云フコトハ言ヘナイカモ知レナイガ、ソレダケノ希望ヲ述ベテ置キマス

○男爵村田保定君 私モ此ノ法案ヲ御提出ニナツタ御趣旨ハ、今ノ時局ニ誠ニ御尤モト思ヒマス、ソレカラ私モ土地モ借地モ賃地モ貸家モ持ツテ居ラナイコトハ、今ノ皆様ノ御話ト同ジデアリマス、此ノ借地法ノ場合ニ三十年乃至六十年ト云フヤウナ長イ間合ニ、其ノ契約同一ノ條件ヲ以テ延長シテ行クト云フコトニナリマス、殆ド所有權ヲ永久的ニ制限スルト云フヤウナコトニナル、土地ノ所有權ノ永久ノ制限ト云フコトニナリマス、只今ノヤウナコトハ、今ノヤウナ時局ニ一時的ニ必要ナコトデアツテ、恆

久的ニ所有權ノ制限ヲスルト云フコトハ必要デヤナイト思ヒマス、ソレデ見方ニ依リマス、是ハ現在ノ時局ヲ利用シテト謂ヒマスカ、所有權ノ否認ト云フヤウナコトニ一步近附ケテ行クヤウナモノデヤナイカト云フ疑ガ起ルデアリマス、左様ナ精神ガ少シデモアリマス、日本ノ國家トシテ非常ニ由々シイコトデアルト思ヒマス、其ノコトニ付テ御説明ヲ願ヒタイト思ヒマス

○政府委員(坂野千里君) 今ノ第一ニ御質問ニナリマシタ六十三年ト云フノハ、今度モ六十三年三十年ニナルカト云フ御尋ネデアリマスガ、是ハ現行法ノ五條ト六條ガ働キマシテ、結局此ノ更新ニナリマシタ期間ハ、堅固ナ建物ニ付テハ三十年、其ノ他ノ建物ニ付テハ二十年ト、斯ウ云フコトニナルデアリマス、後ノ狀態ガ三十年二十年ニナルト云フコトハ既ニ現行ノ借地法デモ認メテ居ル、サウ云フ更新デサウ云フ期間ニナルコトハ認メテ居ルデアリマス、サウ云フ程度ニ今度モナルデアリマス、又不當ナ土地ノ賃借人ニ對シマシテハ、決シテ是ハ許サナイ建前ヲ採ツテ居ルデアリマシテ、所有權ヲ制限スルト云フ考ヘ方ハ決シテアリマセヌ、又其ノ前提モ土ノ上ニサウ云フ建物ガアル場合ニ限ルデアリマシテ、其ノ建物ガ朽廢致シマス、當然借地權ヲ停止スル、此ノ立場ヲ堅持シテ居ルデアリマス、サウ云フ趣旨デ御諒解ヲ願ヒタイト思ヒマス

○男爵村田保定君 先程十二條ノ規定トノ關聯ガアリマシタノデスカ、丁度十二條ノ規定ニアルヤウナ狀況ガ今起ツテ居ルノデハナイカト思フ、サウ云フ時ニ斯ウ云フ規定ヲ作ラナケレバナラナイ情勢ガアルト云

フコトハ、能ク諒承出來ルノデス、一方デ其ノ時期ニ斯ウ云フ規定ヲ作ルト云フコトニナルト、此ノ十二條ノ規定ハ實際上空文化スルト云フヤウナ氣モスルノデスガ、其ノ點ニ付テノ御見解ハ如何デアリマセウカ、

○政府委員(坂野千里君) 十二條ハ矢張り動キ得ルト考ヘテ居リマス、今ノ狀態デ一應繼ギマシテ、其ノ他ノ事情カラドウシテモ増加シナケレバナラヌナラバ、ソレト同時ニサウ云フ請求ヲ致シマシテ、之ニ異議ガナケレバサウ云フ事情ニナルガ、他ノ事情ニ依ツテ裁判所ノ裁定ニ俟ツ、或ハ調停デモ結構デアリマス、サウ云フコトニナルノデアリマス、唯賃料ヤナンカハ總動員法ノ賃料ガアル場合ニハ動キマスコトダケハ御諒承ヲ願ヒタイノデアリマス

○男爵村田保定君 サウシマス同一條件ト云フノハ一應ノ契約ガ同一條件ニナツテ、其ノ後ニ只今ノヤウナ十二條ノ場合デ以テ個々ノ場合ニハ適當ナ賃料ガ決ツテ參ルノデアリマスカ

○政府委員(坂野千里君) 御尋ノ通デアリマス

○委員長(子爵秋月種英君) 別ニ御質問ゴザイマセスカ、ゴザイマセヌデシタラ、本日ハ此ノ程度ニ致シテ置キマシテ、次會ニ又致シマス、次會ハ月曜日ノ午後一時半ニ開會致シタイト思ヒマス、御含ヲ願ヒマシテ、本日ハ是デ散會致シマス

午前十一時三分散會
出席者左ノ如シ

- | | |
|------|----------------|
| 國務大臣 | 侯爵黑田 長禮君 |
| | 伯爵德川 宗敬君 |
| | 關屋貞三郎君 |
| | 子爵富小路隆直君 |
| | 子爵植村 家治君 |
| | 柴田善三郎君 |
| | 男爵村田 保定君 |
| | 長岡隆一郎君 |
| | 安宅 彌吉君 |
| | 佐々木八十八君 |
| | 上野松次郎君 |
| 政府委員 | 司法大臣 柳川 平助君 |
| | 司法次官 三宅正太郎君 |
| | 司法省民事局長 坂野 千里君 |
| 委員 | 子爵秋月 種英君 |
| | 副委員長 男爵渡邊 修二君 |
| | 委員 公爵岩倉 具榮君 |

昭和十六年二月一日印刷

昭和十六年二月二日發行

貴族院事務局

印刷者 内閣印刷局