

更新がないから必ず戻ってくる定期借地権

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 - 法務委員会公聴会 - 1号
平成03年09月04日

発言者: [前](#) [次](#) 2 / 132

検索語: [前](#) [次](#)

画像(PDF形式)

画像(TIFF形式)

選択閲覧

○加藤公述人 加藤一郎でございます。

私の専門は民法で、東大法学部で長い間民法の教授をしておりました。八年ばかり前に停年になりまして、ただいま成城学園の学園長ということをしてしております。同時に、弁護士の登録をして弁護士もいたしております。

法制審議会の方は、大分前から民法部会長ということで、民法部会の中には財産法と身分法の小委員会というのがございますが、大体部会長がそれを両方兼ねていたしております。この財産法小委員会で借地・借家法の見直しといいますが検討をしようということを決めたのが昭和六十年、今から六年ばかり前のことでございます。

それから、初めに少し検討をいたしまして、改正の問題点というのを出して各方面の御意見を伺う。その御意見を伺った上でまた検討をしまして、改正要綱試案というのを出したのが三年ばかり前でしょうか。これについても各方面の御意見を伺いまして、主として団体等から七十余りの御意見がそれぞれ寄せられました。またそれを参考にしながら検討を進めまして、このたび要綱案を出しまして、それに基づいて今の改正案ができたわけでございます。

この改正案につきましては、私は三つの点を申し上げたいと思うのですが、第一は定期借地権という新規の形式を考えたこと、それから第二は、それ以外の一般借地権といいますが普通借地権と申しますか、今までの借地権について検討をしたこと、それから第三には、それと関連しまして、地代家賃については調停制度をもう少し活用したらいいということで民事調停法の改正案も一緒に含めてお出ししてある、こういうことでございます。

まず第一の定期借地権でございますが、最近借地というのが減ってまいりまして、新規の借地はほとんどないという状態になってまいりました。これは、一度土地を貸しますと、更新でずっと続いてまいりましてなかなか返ってこない、一度貸したらもう返らないというような意識が土地所有者の方にございますので、新しく貸す人がなくなってきているというのが実情でございます。

それを何とか打ち破って、土地の供給を考えることはできないか。そこで出てまいりましたのが更新のない借地権です。定期借地権という言葉自体がちょっとおかしいのです。借地権は全部定期で最低二十年から三十年というふうになっているのですけれども、更新がないからそこで土地は必ず戻ってくる、そういうものを考えようということが出てまいりましたのがこの定期借地権でございます。

これは、土地の利用がかなり多様化してまいりまして、既にいろいろな需要から、例えば土地信託であるとか、あるいは更新請求をしないから土地を貸してくれという、住宅・都市整備公団がそういうやり方で土地を借りて建物を建てる、そういうような例がかなり出てまいりました。これは、ある意味では今の借地法が少し硬直になっていて、それを何とかくぐって借地をしよう、借地に当たるようなものをつくっていこうということのあらわれだと思っておりますが、そういう需要の多様化に対応して、借地権についてもそれを考えていくべきだということが出てまいりましたのが三つの種類の定期借地権でございます。

その第一類型は、初めは長期と言っておりましたが、法案ではこれが定期借地権と言われるもので、五十年以上の長期ならば期間が来たら返してもいいのではないかと。

それから第二類型は、三十年以上の借地で、期間が満了したときに建物を譲渡するという建物譲渡契約付借地権。建物を返せば当然借地権も消滅して土地が戻ってくるわけでございますが、そういうもの。このメリットとしましては、例えば借地の上の分譲建物を買ってそこに住んでいる人はそのまま居住ができる、所有権は戻っても、そこに新しく借家権を法律上設定して借家ができる。そこに住んでいる借家人がいるとすれば、これもそのまま居住ができる、そういう居住用でずっと続いていく。ただし建物は売り戻し、借地権は消滅する、そういうものでございます。

それから第三類型は、十年から二十年という短期のものでございますが、例えば郊外にあるファミリーレストランのようなものと、その間に投資を回収するから、それでいいから貸してくれ、そういうものが考えられるわけでございます。

そういう三種類の定期借地権を考えた。ただそれは、今の普通借地権にいわば風穴をあけるようなことになりますから、それが乱用されないようになんか厳重に要件等を絞っているわけでございます。期間の点では、事業用は事業用で、住宅用は住宅用で、それぞれに絞るべきかと。