

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](#) 67 / 132 検索語: [前](#) [次](#)

画像(PDF形式)

画像(TIFF形式)

選択閲覧

○荒木公述人 弁護士の荒木でございます。

御承知かと思えますけれども、日弁連、日本弁護士連合会では司法制度調査会というのがございまして、これはいわば法制審議会の対応機関でございますけれども、各種の立法あるいは法改正について審議したり、あるいは日弁連としての意見書づくりをしております。借地法等の改正についても数年来討議を重ねてきておりまして、また、法務省民事局参事官室からさきに公表された借地法・借家法改正要綱試案についても、既に日弁連としての意見書を提出しております。私も若輩ながら司法制度調査会のメンバーとして討議に加わりましたし、また意見書づくりにも参画いたしました。

それで今日は、そこの議論と、それから私個人の二十年近い民事専門弁護士としての経験を踏まえながら本法案についての意見を述べたいと思えます。

あらかじめお断りしておきますけれども、私の依頼者というのは、いわゆる地主さん、家主さん、あるいは借地人、借家人の方々のどちらかに偏っているというわけではございません。大ざっぱに言えば、地主さん、家主さんの方は半分ぐらい、借地人、借家人の方が半分ぐらいというようなことになるのではないかと思います。私としては、貸す側、借りる側、それぞれの立場とか気持ちとかはそれなりに理解しているつもりですし、どちらか一方に味方しなければならぬというような義理もありませんし、また義務もございません。そういう意味では、まあニュートラルな立場ということでお聞き願えれば幸いです。

本法案については幾つかの重要な点がありますけれども、やはり一番重要な点は、更新しない借地権、すなわち定期借地権の創設の問題と、もう一つは借地権の存続期間の問題であろうかと思えます。時間の都合もありますので、一応この二点についての絞って話したいと思います。

定期借地権については、御承知のとおり現行法では、借地人が希望する限り原則的に更新することとされております。借地権設定者、一般には地主の方なんですけれども、そちらが更新を拒む場合には、自分でその土地を使う必要があるといったような正当事由が必要とされております。ただ、大抵の場合、地主というのは別に土地を所有して自分の建物の敷地や何かに使用しておりますから、実際にはなかなか正当事由というのは認められないわけです。正当事由がないとさらに三十年、二十年延びることになる。地主から見ると、一たん土地を貸すと半永久的に戻してもらえなくなるというような感覚が生じてきているわけでありまして、

その結果、地主の方としては、たとえ余っている土地があっても貸さないというような状態が生じてきているわけです。実際、近年、新たに借地権設定をする例は非常に少なくなっていると言われております。これが土地供給を阻害する一因になっていることはやはり否定できないと思えます。それから、仮に土地を貸すとしても、半永久的に戻してもらえないということを見越して、高額な権利金、売買代金にも匹敵するような権利金をもらって初めて土地を貸すというのが少なくとも都市部では半ば通例化しているわけでありまして、

それで、借地権といえますのは、借地人の生活や事業の基盤になっていると一般には考えられますので、ある程度長期的な期間が保障されなければならないというのは当然であろうかと思えます。しかし、常に半永久的な存続期間が保障されなければならないというものではないと思えます。土地を借りて建物を建てようという人あるいは企業の中には、半永久的なものでもなくていいから貸してほしい、一定期間後必ず返すことにしてもいいから、そのかわり権利金なしで貸してほしいというような要望をする人あるいは企業も少なくないと思えます。また、客観的に見て、また公平に見て、借地人の方に更新請求権を認めてやる必要はないと考えられる場合も少なくないわけです。一方、地主の方にとっても、将来返してもらえるかどうかわからないというのでは不安だから貸さないけれども、一定期間後確実に返してもらえるのだったら貸してやってもいい、それから比較的短い期間だったら権利金なしで貸してもいいという人が多いのではないかと考えられます。そういう場合を想定して、一定の要件のもとに、一定期間経過後更新することなく終了する借地権ということで定期借地権が考え出されているわけでありまして、

本法案の二十二条ないし二十四条に広い意味での定期借地権の三つの類型が示されておりますけれども、いずれも、借地人の保護は十分であって借地人の更新請求を認めてやる必要はないと考えられる場合であろうかと思えます。例えば二十三条では建物譲渡特約付借地権というのが示されておりますけれども、この場合の借地人として予想されるものは、いわゆるデベロッパーあるいはマンション業者などであろうかと思えます。それから二十四条で事業用借地権というのが示されておりますけれども、主に考えられるこの場合の借地人というのは、例えばファミリーレストランとかファーストフードとかスーパーとか、そういった比較的資力のある企業者ではないかと思われまして、

そもそも更新拒絶に正当事由を必要とするという借地法、借家法の制度というのは、借地人、借家人が地主、家主に比べて社会的弱者であるからこれを保護しようというような考え方が背景にあったと思われまして、ただ、今日ではそういうふうな見方は必ずしもできないのではないかと考えられます。地主、家主よりも借地人、借家人がはるかに大きな財力を有している場合も全然珍しくはございません。それから、いわゆる大企業と言われるようなところでも、本店、支店、営業所あるいは工場といった施設のどこかを賃借しているというのは非常に多いわけです。恐らく上場会社の中で全然賃借不動産がないというような会社はまれではないかと考えられます。また、大企業ではなくても個人あるいは小さな企業であっても、土地を借りてそこでアパートを建てて、そこでそれを賃貸しているという人も珍しくはないわけです。あるいはまた、本法案の三十八条で期限付建物賃貸借というのがございまして、転勤する場合に自分の持ち家を人に賃貸するというような場合に、転勤先でやはり自分は自分で建物を借りているというような場合もあるわけです。そういうふうな一人の個人あるいは一つの企業なりが、片方で地主、家主であって、片方で借地人、借家人であるケースというのは全然珍しくはないわけです。まあ土地や建物を賃借りしている大企業だとかあるいは借地上でアパートを経営している人が、いわゆる借地借家人組合といったものに入れてもらえるのかどうか私は存じませんが、少なくとも地主、家主が社会的弱者であって借地人、借家人が社会的弱者であるというような図式的な固定観念は、今日では通用しないと思われまして、

もちろん、そうはいつても借地権の永続性を保護しなければならない場合もあるわけです。本法案は、定期借地権でない借地権、すなわち普通借地権、正当事由がなければ更新拒絶できないという従来型の借地権というもの、なお本来的な借地権としてこれを維持、存続させているわけでありまして、いわば定期借地権という特別のメニューを追加して、当事者の選択の幅を広げるものであります。今日、借地関係が非常に多様化しているというような時代背景を見ますと、有意義な改正であると考えます。