

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 - 2号
平成03年08月30日

会議録(冊子)画像

発言者: [前](#) [次](#) 147 / 276検索語: [前](#) [次](#)

○永井政府委員 現行法におきます正当事由の書き方は、先ほど鈴木委員の御質問にもお答えいたしましたとおり、例えば借地法でございますと、現行借地法第四条で「土地所有者が自ら土地ヲ使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合」という規定の仕方しております。この規定の仕方は、この昭和十六年当時は、貸し主の側に使用の必要性があれば借り主の側の事情を考慮することなく立ち退きを求めることができるというのが絶対的な条件になっていたわけでございます。それでもう一つ、「正当ノ事由」というところで、いろいろな事情を考えて、貸し主の使用の必要だけでなくほかの事情がある場合もいけば立ち退きを求めることができますよ、こういう規定ぶりになっているわけでございます。この規定ぶりをそのまま解釈いたしますと、要するに借りている側の事情は本来考えなくてもいい、そういう解釈が従来されていたわけです。しかし戦後の判例によりまして、これは社会的正義に反するのではないかと判例の動きによりまして、これは双方の事情を勘案しなさいというふうに実務の取り扱いが変更になったわけでございます。

それで、これだけ長年の間の判例が定着しておりますから、これを改正しなくてもこれはこれでいいのではないかという考え方も確かにあるわけでございます。しかし、長年の判例の集積の結果をどのように表現するか、また、平仮名、口語の条文に改めていく場合には、できるだけその基準というものは裁判所に対する裁判規範としてもやはり拘束性を持たせた方がいいのではないか、こういう考え方から、できるだけその要素をはっきりさせる、とりわけ双方が土地の使用を必要とする事情ということを明確に第一義的に出した方がいい、こういう考え方でございます。したがって、現行法のもとでも実は判例では、このように現在の借地借家法の第六条に提案しておりますような考え方で判例が運用されております。しかし、その判例の運用を担保する意味で、ある意味ではこういうふうな明確な規定ぶりにした方がいいのではないか、こういう考え方で規定をしておるわけございまして、中身は全く同じであるというふうにご覧しております。

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 - 2号
平成03年08月30日

会議録(冊子)画像

発言者: 前次 83 / 276

検索語: 前次

○永井政府委員 現行の借地法、借家法の正当事由は昭和十六年に入ったものでございますが、現在の法律の書き方は、賃貸人がみずから土地を使用する場合、またはその他正当事由という二つの柱を挙げてあるわけでございます。当時の解釈といたしましては、みずから使用する場合ということはこれは独立の絶対的事由でございまして、借りている側がどういふ事由であっても貸している側にその使用の必要性があれば、これはすべて絶対的事由として明け渡しを認める、こういう解釈がとられていたわけでございます。

ところが、戦後になりまして、やはり住宅事情その他が逼迫してまいりますと、公平の理念から最高裁判所を中心といたしまして、基本的にはやはり「当事者双方の利害関係その他諸般の事情を考慮し社会通念に照し妥当と認むべき理由」、こういう言い方をして、要するに、当事者双方の事情をそれぞれ勘案しなさいということが打ち立てられてきたわけでございます。

具体的には、最高裁の判例あるいは高裁等の判例でも、基本的には当事者双方の使用の必要性ということが一番重視しているように見受けられます。例えばこれは東京高裁の昭和五十六年一月二十九日の判例でございまして、貸している側は六人家族で狭いうちに住んでいて、将来、長男が独立をしたい、あるいは結婚したいと言っている、ところが、借りている側はむしろ他に土地・建物を持っていて、しかもそこは第三者に利用させているという場合には、やはり使用の必要性は借地権設定者の方が強いのではないかと、こういうような判断をしております。それから逆に、東京高裁の同じく五十六年十一月二十五日の判例では、借りている側の方が商品を保管する場所としてこれは必要不可欠だということを重視いたしまして、やはり借りている側に使用の必要性があるというような判断をしております。

実は、今回の改正法案も、第六条で「土地の使用を必要とする事情」という、これは借りている側、貸している側双方の「土地の使用を必要とする事情」ということを中心にしておりまして、そのほかに付随的な補完的な事情として、従前の経過でございましてか「土地の利用状況、あるいは財産上の給付を申し出た場合は考慮してもよろしい、こういう補完的な規定の仕方をしていただいております。

これは判例もそうございまして、基本的には、先ほども申し上げましたとおり、当事者の使用の必要性ということをややはり中心に置きまして、しかしそれがまあどっちも同じような必要性があるのじゃないかというような場合に、それはほかの事情をどういふふうに考慮するかということで、いろいろな借地に関する従前の経過ということを考えて、土地の利用状況を考えていただいております。

例えば東京高裁の昭和三十四年の十月十九日の判例でございまして、実はこれは貸している側が、はっきり言いまして非常に意地悪をいたしまして、長期間借地権者に使用を妨害していたというような事情がありました。それで、これは貸している側が悪い、いわば悪いんだ、これは正当事由はないよという判断をしております。それから逆に、東京地裁の五十六年十一月二十七日の判例では、これは借りている側が騒音を立てたり無断増改築をするというような背信行為を非常に重ねておる。裁判所でたびたび調停をやりました、必ず期限には出ていくという約束を何回もしているけれどもそれは守らない。こういう事情もそれぞれ、双方の使用の必要性は割合どちらもあるんだけれども、これでは少しひどいんじゃないか、こういうことも少し勘案されたと思われるような判例もございまして、

それから土地の利用状況でございまして、福岡高裁の昭和五十四年十二月二十日の判例では、博多駅近くの繁華街において借地権者が古い木造建物を持っている、こういうことも一つの理由になっているのがございまして、ただし、これもあくまで当事者がどちらが使用の必要性があるかということを中心にして、補完的にそういう状況も挙げていただいております。

それから、委員御承知のとおり財産上の給付といえますのは、例えば一般的には代替家屋の提供、代替土地の提供あるいは立ち退き料の提供、こういったような事情を指しているわけでございまして、例えば大阪高裁の昭和五十八年九月三十日の判例では、これは借地でございまして、立ち退き料四千五百万円の支払いと引きかえに明け渡しを認めた例がございまして、これも、あくまで基本的にはどちらが使用の必要性があるかということを中心にして判断した上で、それを補完的に認めている例でございまして、

今までの判例はいずれも借地関係を中心にして御説明いたしました、借家関係につきましてもほぼ同様でございます。やはり基本的には貸し主側、借り主側の使用の必要性ということを中心にして考えております。

例えば、大阪地裁の昭和五十五年五月二十八日の判例では、高齢の貸し主が息子にその建物で商売させて生計を維持する必要があるということなどを考慮して、貸し主側に正当事由があるというように認めた例があります。それから、借り主側を強いと見たといえますか、借り主側を保護した例としましては、東京地裁の昭和六十二年六月十六日の判例がございまして、これは東京・神田の中華料理店の経営の必要性を重視したという判例でございまして、

その地やはり借家関係でも当所の使用の必要性を中心にしてございまして、例えば建物の利用状況を勘案した判例として見られますのは、東京高裁の昭和五十五年四月十四日の判例がございまして、これは公認会計士等の資格を持っている借り主が建物を事務所として使っていたわけですが、ほかに事務所を実は持っておりまして、この建物を業務に利用する必要は余りないんじゃないか、そういう観点で、現実の利用状況が必ずしも十分そこを使っていないんじゃないか。これは逆に言いますと、よく考えますと実は借り主の使用の必要性ということかもしれないわけですね。そういうことでございまして、それが建物の利用状況そのものを独立に挙げていっているかどうかというのは、むしろ、使用の必要性がどちらが強いかということを行っている判例と見ることもできるわけでございまして、

それからなお、建物の現況について若干考慮したのではないと思われる判例がある。例えば最高裁の判例では、昭和三十五年四月二十六日の判例がございまして、これは家屋の朽廃時期がもう切迫しているということの一部考慮しております。

それから、財産上の給付につきましては、最高裁昭和三十八年三月一日、あるいは最高裁の昭和四十六年十一月二十五日の判例がございまして、いわゆる立ち退き料あるいは引越料といったたぐいの金の支払いと引きかえに明け渡しを認めた例もございまして、しかし、これも基本的にはどちらが使用する必要がより大きいかということを中心にして、あとは補完的な要素として考えているということでございます。