

平成24年8月31日

「罹災都市借地借家臨時処理法の見直しに関する担当者素案」
に関する意見

社団法人日本ビルディング協会連合会

標記につき、下記のとおり意見を提出いたします。

なお、事業用建物の賃貸借契約は、居住用建物と異なり実態上対等な私人間の契約であることから、見直しに当たっては契約の自由の原則を尊重し、契約当事者双方の利益と取引の円滑化を図るべきものであることを申し添えます。

記

1. 優先借地権制度及び借地権優先譲受権制度について

意見： 「担当者素案第1」のとおり、廃止に賛成する。

理由： 災害による建物滅失を契機として、建物の賃借人に借地人の地位を取得させることは建物の賃借人に対する過大な保護であり、土地所有者や借地権の譲渡を強制される借地権者の不利益が著しく大きいこと。

2. 被災地一時使用借地権（仮称）について

意見： 「担当者素案第2 甲案」のとおり、被災地一時使用借地権（仮称）制度の創設に賛成する。

理由： 被災時においては、土地所有者及び借地権者になろうとする者双方の意思に基づく暫定的な土地利用を前提とした借地権需要の増大が予想され、本制度が有効であると考えられること。

3. 借地権の対抗力について

意見： 「担当者素案第3 借地権保護等の規律 1借地権の対抗力 ①」のとおり、借地権の対抗力の特例に関する規律（罹災建物に関して借地権登記や建物の登記がなくても、当該土地に何らの公示がないまま、借地権の対抗力を擬制する制度（現行法第10条））を見直し、特例制度（建物滅失後、借地借家法第10条第1項に基づく対抗力を備えていた場合に限り、災害直後の6ヶ月は掲示を要せずに借地権を第三者に対抗できるものとし、その期間経過後は借地上に滅失した建物を特定するために必要な事項及び建物を新たに築造する旨を掲示することにより、一定期間、借地権の対抗力を認める制度）を設けることに賛成する。

理由： 何らの公示なく長期にわたり借地権の対抗力を擬制する現行法は取引の安全を害するおそれがあることから見直しを図り、通常時の建物滅失の場合の規律である現行借地借家法第10条第2項の規定に準じた制度を創設することが妥当であること。

4. 優先借家権制度のあり方について

意見： 「担当者素案第4 甲案」のとおり、優先借家権制度（現行法第14条）を廃止し、これに代わる特段の規律を設けないことに賛成する。

理由1 優先借家権制度は、滅失建物の賃貸人あるいは新たに築造された建物所有者に旧借家人との賃貸借契約の締結を強制するものであり、滅失建物の賃貸人等に過重な義務を課すとともに、建物の再築を躊躇させ、被災地の復興を阻害する恐れがあること。

理由2 「担当者素案第4 乙案」は、借家人事前交渉制度（仮称）として滅失建物の賃貸人に滅失建物の賃借人に対する①賃貸募集前の通知義務、②誠実交渉義務、③第三者への賃貸禁止義務のうちいくつかを設けるとするものであるが、災害によって建物が滅失した後では土地の有効利用態様等が変化していることが通常であることから、滅失建物の賃借人が新しい建物の賃借人に適しているとは限らず、借家人事前交渉制度（仮称）を設けるべき意義はない。

そもそも、対等な当事者間の契約であるべき事業用賃貸借では、特に契約の自由が尊重されるべきであり、乙案には賛成できない。

以上