

平成 24 年 8 月 31 日

法務省民事局参事官室 御中

一般社団法人全国銀行協会
業 務 部

「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」の意見募集
に対する意見について

去る 8 月 1 日付で意見募集がありました標記の件について、別紙のとおり意見を取りまとめましたので、ご送付申しあげます。

以 上

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対する意見

1. 優先借地権制度・借地権優先譲受権制度・優先借家権制度の廃止について（素案第1および第4）

優先借地権制度・借地権優先譲受権制度については素案に異論はなく、優先借家権制度については【甲案】に賛成である。

優先借地権制度・借地権優先譲受権制度・優先借家権制度の廃止については、災害による滅失建物の賃借人を過度に保護する制度の廃止であって、①滅失建物に抵当権を設定していた場合はそもそも災害による建物滅失で抵当権は消滅している場面であり、また、既往制度は物上代位とも関係のない制度であること、②滅失建物が所在した土地への抵当権設定という観点からは、地主の負担が軽減される内容であることから、担保権者にとってマイナスの影響となる改正ではないと考えられるため、優先借地権制度・借地権優先譲受権制度については素案に異論はなく、優先借家権制度についても【甲案】に賛成である。

2. 「被災地一時使用借地権制度（仮称）」の創設について（素案第2）

制度の創設を内容とする【甲案】に異論はない。

「被災地一時使用借地権制度（仮称）」の創設については、①被災地一時使用借地上に建設する建物（仮設住宅・店舗等）への担保設定という場面は想定し難く、②土地への抵当権設定という観点からも、合意更新は認めない制度であり、担保権者にとってマイナスの影響となる改正ではないと考えられることから、当該制度の創設を内容とする【甲案】に特段の異論なし。

借地権の設定期間、存続期間、書面の要件については、これまでの災害発生時における実態等を踏まえてご検討いただきたい。

なお、乙案は、当事者間で紛争が生じた際に裁判所による判断を待たなければならない点で不安定さがあり、土地所有者および借地権者にとっては、一時使用借地権の利用を躊躇する原因になることが懸念される。

3. 借地権保護等の規律（素案第3）

(1) 借地権の対抗力について（素案第3の1）

素案の方向性に異論はない。

借地権の対抗力の見直しに関しては、①滅失建物に抵当権を設定していた場合はそもそも災害による建物滅失で抵当権は消滅している場面であって、また、既往制度は物上代位とも関係のない制度であり、②滅失建物が所在した土地への抵当権設定という観点からは、5年間も公示を要さずに対抗力を認める現行制度を見直し、公示不要な期間を6ヶ月程度に限定したうえで所要の掲示のもと対抗力を認めるもので、地主の負担が軽減される内容であり、担保権者に

とってマイナスの影響となる改正ではないと考えられることから、素案に特段の異論なし。

(2) 借地権の存続期間の延長について（素案第3の2）

借地借家法にもとづいて規律されることで足りるため、本制度の廃止に賛成である。

(3) 借地権設定者の催告による借地権の消滅について（素案第3の3）

当初立法の趣旨が現代社会の実情にそぐわないということであれば、本制度の廃止に異論はない。

(4) 土地の賃借権の譲渡または転貸について（第3の5）

本制度の創設に賛成である。

被災により建物が消滅し再建の資力もない借地権者が、土地を利用できないにもかかわらず、賃料を負担し続ける不合理を解決する点で評価できるため、本制度を設けることに賛成である。

4. 貸借条件の変更命令制度について（素案第5）

借地借家法で足りるため、廃止に賛成である。

5. 見直し後の新たな制度の適用の在り方について（素案第6）

(1) 政令による災害および地区の指定について（素案第6の1および2）

現行法の考え方を踏襲するものと理解しており、異論はない。

(2) 政令による制度の指定について（素案第6の3）

制度の分割適用の必要性があるのかは不明ではあるものの、異論はない。

以 上