

第五十一回国会 衆議院 法務委員會議 録 第三十二号

昭和四十一年四月二十八日(木曜日) 午前十時四十一分開議

出席委員

委員長 大久保武雄君

理事 上村千一郎君

理事 小島 徹三君

理事 濱田 幸雄君

委員 佐伯 宗義君

委員 濱野 清吾君

委員 中嶋 英夫君

委員 志賀 義雄君

理事 大竹 太郎君

理事 田村 良平君

唐澤 俊樹君

四宮 久吉君

森下 元晴君

横山 利秋君

田中織之進君

出席政府委員

法務政務次官 山本 利壽君

検事(民事局長) 新谷 正夫君

委員外の出席者

参考人(東京大学教授) 加藤 一郎君

参考人(弁護士) 布井 要一君

参考人(社団法人横浜土地協合理事) 山本 正喜君

参考人(借地借家同盟) 雪入 益見君

顧問(専門員) 高橋 勝好君

四月二十七日

委員唐澤俊樹君、濱野清吾君、早川崇君及び森下元晴君辞任につき、その補欠として安藤覺君、二萬田尚登君、鍛冶良作君及び根本龍太郎君が議長の指名で委員に選任された。

委員安藤覺君、一萬田尚登君、鍛冶良作君及び根本龍太郎君辞任につき、その補欠として唐澤俊樹君、濱野清吾君、早川崇君及び森下元晴君

が議長の指名で委員に選任された。 同月二十八日

委員早川崇君及び神近市子君辞任につき、その補欠として鍛冶良作君及び中嶋英夫君が議長の指名で委員に選任された。

委員鍛冶良作君及び中嶋英夫君辞任につき、その補欠として早川崇君及び神近市子君が議長の指名で委員に選任された。

四月二十八日

執行官法案(内閣提出第一四九号)は本委員会に付託された。

本日の會議に付した案件

借地法等の一部を改正する法律案(内閣提出第一三五号)

○大久保委員長 これより會議を開きます。借地法等の一部を改正する法律案を議題といたします。

本日は、木案について参考人より意見を聴取することといたします。

本日の出席の参考人は、東京大学教授加藤一郎君、弁護士布井要一君、社団法人横浜土地協合理事山本正喜君、借地借家同盟顧問雪入益見君の四名であります。

参考人各位には御多用のところわざわざ御出席いただきまして、まことにありがとうございます。厚く御礼申し上げます。何とぞ各位におかれましては、それぞれの立場から忌憚のない御意見を述べくださるよう心からお願いを申し上げます。

なお、議事の都合によりまして、御意見は最初お一人十五分程度にお取りまとめをお願い申し上げます。

上げます。 それでは、まず加藤参考人よりお願いいたします。

○加藤参考人 加藤でございます。私は法制審議会民法部会の委員をいたしております。今度の法案のもとになりました改正要綱というのを審議会で作成いたしますときに關係をしておりますのでございまして。法制審議会では、かなり前から借地借家法の改正をしようという考えでいろいろ準備をいたし、かなり基本的な改正案の要綱のようなものを出したこともございますが、なかなか根本的な改正はむずかしい、しかしいまの借地借家法で問題になっている点をこのままほっておくことはやはり適當でないということで、さしあたり必要となる部分を緊急に改正しようというので、今度の案になったわけでございます。実は法制審議会を通りましたのは一昨年でございます。それから二年間、これは手続的な問題であるとかあるいは一部の反対であるとか、そういうことがございまして、提案ができておりましたが、今回それを提案する運びになったわけでございます。申すまでもなく法制審議会は一応の案を出すわけでございまして、提案は政府の責任でなされていくわけでございます。

今度の改正のおもな内容は、すでに御承知かと思っておりますが、幾つかの点がございまして、私ここで一番主要と思われる点に重点を置いて私の意見を申し上げてみたいと思っております。

第一点は、いままでの木造の建物を鉄筋その他堅固な建物に改築をしようという場合の問題でございます。現在の借地法では、堅固な建物を目的とする借地権と非堅固の建物を目的とする借地権とが、一応性質の異なるものとされておりましたが、木造建物を堅固な建物にする場合には、地主の承諾がどうしても必要である。しかし今日都市

の再開発あるいは都市の発展によりまして、そういう改築の必要は相当大きくなってきている。ところが地主はなかなか承諾をしてくれないということも、争いが起こります。今度の法案では、その点を裁判所で借地条件を必要に応じて変更してもらうということにしたわけでございます。なおその要件といたしましては、防火地域の指定、それから付近の土地利用状況の変化という、一般的に申しますと事情変更によって改築することが相当地となったような場合に、借地条件の変更、つまり堅固な建物を建てたいということを裁判所で認めていこうというわけでございます。

第二の重要な点は、条文としては同じところに入っておりますが、増改築禁止特約の問題でございます。これは現在借地契約のほとんどに例文として増改築禁止の特約が入っている。あるいは増改築をしないという場合には地主の承諾を得なければならぬ、それで無断で増改築をいたしました契約を解除するというような条項が入っております。借地人の借地上に持っている家屋は、これは本来借地人のものでありますから、自分で増改築してもいいはずのように思われますが、しかし、上の建物によって借地権の価値が変わったり、あるいは期間の問題があったり、あるいは期間満了の場合の建物買取り請求権の問題があったりいたしまして、地主としてはかつてにやられては困るということでございます。しかし、増改築と申しまして、その中にはいろいろな種類のものがあつて、比較の簡単なものの場合には、むしろそれを認めないと借地人のほうに困りますし、認めても地主のほうではそう困らないという事情があるのではないか。この点は、地主が承諾してくれないのでかつてに増改築をして契約を解除されたといつて裁判所で問題になった例が、資料の中に幾つか出ておりますが、学説の中

にも、増改築禁止特約は一般的に効力がないという説もございまして、またそうでなくとも、わずかの増改築に対して契約を解除するのは一種の権利の乱用であるという考え方もあるわけでありまして、判例は、ごらんになりますようにいろいろまちまちである。そこで、この点につきましても、その増改築が土地の通常の利用に相当であるというように認められるときには裁判所での許可を与える。これは一般に増改築禁止特約の効力をなくするのではなくて、個別的にその場合で、具体的事情によって許可をしないという考え方でございます。

次に第三点といたしましては、借地上の建物を譲渡する場合に、その底にある借地権を通常は一緒に譲渡するわけでございますが、その場合の譲渡については、民法六百十二条によりまして地主の承諾が要る。無断で譲渡いたしますと契約を解除される。それから譲り受けた者は、これは無権利者ですから、地主から追い出されるという結果になるわけでございます。この点につきましては、最高裁判所の判例で、特にその譲渡が無断の譲渡であっても、背信行為、地主に対する信義に反しないような場合には譲渡が許されるという判例に、これは条文とは違いますが、そういう判例になっておりますけれども、しかしその範囲はきわめて限られております。そこで、その譲渡を少し弾力的に認めようということでございます。地主のほうで譲渡されても不利となるおそれがない、たとえば譲り受け人の地代支払い能力があるいはその性質等において懸念がないと思われるような場合には、裁判所でもやはり承諾にかわる許可をしないということでございます。なお地主のほうで、よそへ売らば自分のほうで買取りたいという場合には、地主の先買権といいますが、地主が同じ価格で買取りすることを認めるということになっております。

以上三つの点が今度の改正の中の一重要な点だと思われまが、このいずれの場合におきましても、裁判所はただ単に許可をするということではなくて、その場合に必要に応じてある程度の対価と申しませうか、普通、承諾料とか名義書きかえ料とかいわれ世間では行なわれております。そういうもの支払いを借地人から地主に事情に応じて認めていこう、あるいは場合によっては地代の値上げを認めようということ、お互いのバランスをとっていくという考え方に立っております。以上のような三つの点を通じての特色ということとを申してみますと、いずれも、いままでは地主のほうでどうしても困ると言って承諾なり許可をしないような場合には、これはどうにも法律関係が動かなかったものであります。地主としては、それで絶対的に拒むことができた。それを拒まれても、やはりどうしてもやらなければならぬといつてやりますと、先ほどの契約解除、土地明け渡しの請求というような訴訟問題になってまいります。そこで、これでは現在の都市における建築あるいは住宅問題ということについては十分な解決にならない、もう少し弾力的な解決をとる必要があるということ、裁判所に間に入ってもらいまして、そこで事情に応じて弾力的に許可をしないというものが主要な眼目でございます。これが共通する第一の特色でございます。

第二の特色といたしましては、いままで争いになりますのは、違反が起ったからの問題でありまして、借地人が、地主が承諾しないにもかかわらず何かする、それに対して地主が契約解除の訴訟を起す、あるいは地主が建築禁止の仮処分をするというような事後的な解決になります。しかし、それではお互いに損失が多いわけでありまして、それを事前の解決、つまりこれから何かをしようというときに、あらかじめいかどうかをきめてもらうという事前の解決によって社会的な損失を少なくする、紛争を少なくするという、いわば紛争が起る前に防止するということが第二のねらいでございます。

第三の点といたしまして、それに伴って、形式的には従来の訴訟形式からいわゆる非訟事件という形に切りかえられております。非訟事件としましたのは、私は主として理論的な理由から、だと思っております。つまり、普通の訴訟というのは、過去に起こった問題について黒白を明らかにするということに本来中心がある。ところが今度の問題は、事前に、将来の法律関係をどうしていくかという、いわば新しい法律関係を形成するという役割を持っております。そういう意味では、本来の司法作用のほかに、やはりある程度行政的、合目的にどれが妥当かという、そういう判断が入ってくるわけでありまして、極端なことを言えば、行政庁が許可をしてもいいということも形式的には言えないわけではないと思っております。ただ当事者の権利義務関係に非常に重要な影響を及ぼすものでありますから、実質的にはやはり裁判所で扱っていただくのが適当であるということ、裁判所の非訟事件の取り扱いになるわけでありまして、非訟事件にいたしますと、取り扱いは簡単になる、事柄を早く解決するために簡単になりはしないかそれによって当事者の権利関係がそこなわれはしないかという懸念が一部にあるように思われますが、その点は非訟といえども、何も一つの手續の型にきまっておりますのではなくて、形式は非訟でありながら、実質的には訴訟で行なわれておる。慎重な手續をかかぬ程度において取り入れる。したがって、手續としてはいわば従来の非訟、訴訟事件の中間的な第三の道を行くというようなことになっていくわけでございます。

次に第四の点といたしましては、結局許可ということは裁判所の判断にある程度まかせられるということでありまして、借地借家関係というものは、当事者の間の関係によって実質的判断が非常に異なり得るものでありまして、これを一律に規制することは非常に困難であります。そういう具体的事情を考慮に入れて適切な判断をするのは、やはり裁判官にある程度おまかせをするほかにないと思っております。そういう意味で、裁判所の負担はかなりの程度にあるいはふえるかもしれませんが、当事者にとってはそれで妥当な解決が得られるのではないかと。ただ、この点はあまり裁判所で自由によられては困るといふ御意見もありませんので、今度の案では、以前の案に比べましてかなり要件をしぼりまして、そういうおそれのないように配慮をしております。

以上が私の主要問題に対する考え方でございますが、借地借家問題と申しますのは非常に解決がむずかしいのでありまして、少しでも動かそうとするの借地人のほうに有利になるか、あるいは地主のほうに有利になるかという、まさに利害が対立する間の問題を解決しなければなりませんので、どちらに動いても、どちらから反対を受けるというような点がございまして、そこで根本的な改正も非常に困難であります。それから緊急改正と申しまして、どちらの味方をするといふのではなくて、やはり両方の利害を適切に調整するといふことに持っていかなざるを得ないように思われます。そういう意味で、私としてはもう少し思い切った改正をすべきではないかという個人的な意見でございますけれども、それが困難だとすれば、この程度のことでもいまままでよりはかなりよくなるのではないかと、そう考えまして、不満はありますけれども、今度の改正には一応賛成であるということでございます。

以上で一応終わります。

○大久保委員長 都合によりまして、加藤参考人に対する質疑を先にいたしたいと存じます。上村千一郎君。

○上村委員 加藤参考人に一、二点お考えを承っておきたいと思うわけですが、実は、この借地法等の一部を改正する法律案につきましては、ただいま先生がおっしゃったように、非常に前進的な、そして適切な点も多々あるわけでございます。それとともに、また一般のこれに利害関係を特に持っております者としての不安の念もあるわけですが、だから、この審議の過程を通じておるかというところを説明しておくことも、今後の法改正の結果を円滑にする意味において有

効なことであらうと思ひまして、一、二お尋ねをするわけでございます。

この法律案が、最近における土地建物の利用の実情にかんがみまして、借地借家に関する紛争の防止とかあるいは当事者の利害の調整とか、あるいは土地の合理的利用の促進をはかるために、あるいは借地借家法、あるいは民法の一部を改正していく、こういうわけでありまして。いま先生がおっしゃいましたように、非常に利害関係について紛争が生じておる、また判例もいろいろと立場の違ひが出ておる、これをどう解決するのかがこの懸案であつたことは確かでございます。私は中心点を一点に置きまして先生のお考えをお尋ねしておきます。

実は、一つの不安の念が出ておることは、元來借地権というふうなもの、借家権でもそうでございませぬか、債権的なもの、これが物権化されやせぬか。また物権化という意味におきまして、何もそう別段取り立ててどうこうという問題ではないでしょうが、その内容がはっきりしてこない。要するに、貸し借りの問題にしまして、対人関係が非常に重要な要素をなしておる。そういう状態で発生したものが、途中でその権利者の意思に反して転々としていくことにつきましての心配があるわけなんです。もちろん憲法二十九条によりましては、「財産権は、これを侵してはならない」という第一項を規定するとともに、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」第三項に、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」というような規定がありまして、その権利を無条件に全部保護しておるという関係でもございせんので、そこに公共性というふうなもので一つのワクをはめておることは確かでございます。その場合におきまして、この公共という立場におきましてワクがはめられることは当然としまして、そうでない場合においても権利が束縛されやせぬだらうかという不安があるかと思ひます。

それで、先ほど先生もおっしゃいましたが、この借地法の一部改正に伴ひまして、建物に関する借地条件の変更ですが、まず防火地帯の指定の場合、この場合におきましては、もちろん一つの公共性を持つておるわけですが、ところが、防火地帯の指定というふうな状態ではなくて、非堅固な建物を堅固な建物にするというふうな状態が、たとえば都市において、駅前などの急速な発展などにおいて生じてくる。その際に、従来貸しておいた相手方はいいけれども、今度借りた人につきましては暫定的に貸しただけであつて、これが長期に堅固な建物にされては非常に困るというふうな考え方がある。客観的状态におきましては、堅固な建物にするということが相当としまして、個人的な感情と申しますか、あるいは人的関係においては耐えられないというふうな場合もありはせぬだらうか。こういうふうな状態の場合にはどうするか。あるいは、造改築の制限の借地条件が存在する場合におきましての先ほどの問題、あるいは賃借権の譲渡、転貸の承諾にかわる許可の場合にも、いろいろなそういう問題が起きてくる。もちろん、それに対する対策としましては、あるいは当事者間の利益の均衡とか、あるいは借地権の存続期間とか、あるいは土地の状況、借地に関する従前の経過、その他一切の事情を考慮して裁判所できめるといふような状態です。いわば、これがこのとおりのおこなうには、いろいろな場合におきましては、結果的にいふところは、きまされておるわけであつて、ところが、今度大分関係という問題です。要するに、いろいろと懸念のために貸しておいた。ところが、今度大分意なだらざる人間が権利者としてそこへ入つてくる。それは支払い能力もあるであらうし、いろいろな条件も整つておるでしょうけれども、どうもいつもその人から借地料をもらつておいたのではかなわぬという実情も、これは人間社会としてあり得ることであらうし、また土地を賃貸すると

そういう実情におきましての状態におきましては、そういう人間には貸さないという問題もあるでしょう。あるいは、その当時におきましては、その地の支払い能力というものがあつたとしても、その人の性格によりまして、非常に浮き沈みがある場合もあるだらう。こういうふうな状態、要するに対人関係的なものでございませぬか。もう「其ノ他一切ノ事情」といふものも、その中に重要な要素として入つてくるだらうか。要するに、借地権の存続期間という問題、これは大きな問題です。あるいは土地の状況、これも人関係という問題も、要するにこれに肩を並べる程度の問題としまして入り得るといふふうに考えるかどうか。と申しますのは、裁判官においてこの事情を判断する際におきまして、そういう項目が出てくる場合とそうでない場合とは、現実の状態におきまして非常に違つてくることは、これはもう経験法則によりましてはつきりしているわけですね。ですから、要するにそういうふうな従来の借権関係というものが物権的な要素を持つてきておるといふことは、これはいふまでもないと思ひます。その内容がきつめてはつきりしてない点もある。それだけ、要するに権利者として非常に不安な念があるのではなからうか。その他にもいろいろ心配されておる点もあるでございませぬか。きょうは時間のいろいろな関係もございませぬから、その点につきまして先生のお考えを一点だけお尋ねしておきたい。

○加藤参考人 ただいまのお話で、一点だけということでございますが、若干問題を分けて説明をしたいと思います。

まず第一には、物権と債権の区別というところでございませぬが、これは、いまもちょっとお話がございましたように、典型的な型としては、物権型、債権型というのはいふまでもなく、はっきりできるかと思ひますが、現実には存在する当事者関係というものは、債権的な要素、物権的な要素が互い

にからみ合つておるわけで、学說的にも、従来から、借地権あるいは広く不動産の賃借権というのは物権化されてきておる、あるいははされてきつたものと、あることが言われておることは御承知のとおりでございます。今度の改正も、別にいままでの関係を物権に切りかえるということではないわけでございます。形としては債権というワクの中で考へておられますが、内容的には物権的な要素も、これは従来からあるものがやはり続いて存在するといふことはいふまでもないわけでございます。

具体的な問題になりますと、いまお話し、木造を堅固な建物に変えるという場合と、それから賃借人が交代するという場合とは若干問題が違つておると思ひますので、分けて申し上げてみますと、第一の借地条件の変更のほうでございますが、これは、いまのお話でございます。木造ならば貸していてもいいけれども、堅固な建物では困るといふ場合があるのじゃないかというお話のように承りました。ただ、借地権の期間は、御承知のように、借地法の制定されました大正十年から、最低二十年間という期間がはつきり定められておりました。その他、一時使用の場合は別ですが、一時使用といふのはかなり狭く考えられておられますから、土地を貸せば二十年は最低貸しておかなければならないということになっておるわけでございます。それからまた、二十年がかりに過ぎたところでも、取り戻しはむしろ原則としてできない、地主のほうから正当な事由がある場合にだけ更新を拒めるといふようになっておることも御承知のとおりでございます。そこで、今度の借地条件の変更は、その、いままできまつておるワクの中で借地条件を変えていこうというところが主たる問題でございます。もっとも期間の点から申しますと、木造ならいはずれ、二、三十年もたればまた改築するということになるかもしれないけれども、堅固な建物だとそれが相当期間続くという点の違ひはあるわけでございます。そこで、そういう借地条件の中に期間を延長する対価とし

て地代を上げるとか、そういうことが入ってくるかと思いますが、問題は、やはりここでは直接期間の問題に触れるわけではなく、その内容としてどういふ建物を建てていいかという点だけを変えていこうというのが本来のねらいであるわけです。そういたしますと、地主のほうの事情もあるかもしれませんが、木造ならいいけれども堅固な建物では困るといふのは普通どういふ場合だろうかといいことを考えますと、普通の場合には、同じ借地人であれば、地主のほうで拒むだけの理由のあることはそう多くないのではないかと。これに對して今度は借地人のほうの側の事情を考えますと、これは主として商店街あるいはオフィス街などで問題になると思うのですけれども、そういうところでは、周囲が堅固な建物になっていけば、やはり新しい堅固な建物を建てさせるといふことが、これは当事者ばかりでなくて、やはり国の政策としても適当なのではないか。そういう両方の利害を考慮しますと、一応借地条件変更の道を開いておいて、あとは裁判所で具体的な事情を判断してもらおうということが適当のように思われます。いまのお話の中にはさらに、地主と借地人との間の事情が一切の事情の中に入るのかどうかというお話がございましたが、これは一切の事情といておりまして、そういうものも当然入ってくるかと私は考えます。ただ、どの程度の比重で入ってくるかということが問題でございまして、これは、一切の事情の中にいろいろなものがありますから、それをきめるのは、結局最後は裁判官に、そのお互いの比重をその具体的な事情において考えていただくほかはない。こちらで、これはここまで考えてくれというのを割合で示すというふうなことはもちろんできませんから、最後はやはり裁判官の良識にまっはかはないのではないかと。いまのような建物の種類という点から見ますと、個人間の事情というものは、考慮する比重がそれほど大きくなくても通常はいいのではないかと。それからもう一つの、借地人自身が交代する場

合でございしますが、この場合には条文としては、借地人が変わっても賃貸人に不利となるおそれがないという表現をしております、ここでも実際にはやはり一切の事情が考慮されることになると思いますが、一番はつきりしてありますのは、たとえば借地権を譲り受ける者が地主と同じ商売をしていて、そこで競業関係に立つというふうな場合は、これは借地という点から見れば問題ないかもしれませんが、一切の事情という点から見ると、そういう場合はやはり許可すべきではないというところが出てくるかと思えます。そういう意味で、ここでもいろいろ地主、借地人間の事情と関係がどうであったかということよりも、新しい借地人が一体どういふ者であるかということがこの中心問題になると思うのです。借地人の立場からいって、よそへ移転をするような場合にその建物を売っていききたいというふうな場合に、いままでですと、それが非常に売りにくいわけですから、その点の借地人の立場を考慮して、移転をする場合には売やすくしなければならぬ、で、前の借地人についてはそういう点を考える、今度交代する、新しく借地人になる者については地主との関係がどうであるかということを考えまして、不利となるおそれがあれば許可はしないというところでいくほかはないだろうというふうに考えるわけでございます。

○上村委員 実は私お尋ねしておるのは、そういうものが審議の過程におきまして、具体的事例というものがあつたことによりまして、不安に思っておられたりいろいろする方々の判断資料になるかと思ひます。お尋ねするのですが、たとえば木造の建物が堅固な建物になる場合におきましては、もちろんこれは実際上、この存続期間の問題は当然変化して行くことは現実の問題です。そうすると、いま地主の方々が土地を処分しようとするわけです。それで処分しようとする場合におきまして、地主の経済的な実情というものが必ずしも安定しておる者ばかりが地主であるわけじゃない。ですから、どういふ状態においてこれが処分しなければならぬかという不安は常にあつておられます。それで、たとえば東京都の場合におきましては、借地をする場合にすでに権利金として相当の、要するに地価に相当するだけの権利金を取っておるものが慣例である。ところが、それ以外の地域において、たとえば名古屋あるいは大阪、神戸その他の地方においては、東京都を中心とするような、要するに、借地をする場合にすでに地価に相当する額くらいは権利金をとっておくだけの慣例を持っていないという際においては、地主として、その期間というものは、あるいは買取り請求を受ける場合に、その支払うべき金、代金というものは相当利害関係を持つわけなのです。こういう点において、また一面不安の念をお持ちになつておられることがある。今度の趣旨は、そういうふうなことも裁判所においてよくしんしゃくしていくことであらうと思うのです。けれどもこれは、要するに法律ができてしまえばそれ相應の御判断を裁判所はされるわけなのです。だからできる限りこういう審議の過程において具体的な事例というものを示しておいたほうが、今後裁判所において、ある意味においては広範な判断をする権限が与えられておることになるのだから、その参考資料あるいは基準というものをできるだけ与えておいたほうがいい、明白にしておいたほうがいいというわけで、先生に御意見を承るわけなので、いまのような場合も当然、一切の事情へ入るといふふうにお考えになるかどうか、お尋ねをしておきたい。

○加藤参考人 おっしゃいますように、堅固な建物にした場合には期間の点が当然問題になるわけです。現行法でも、木造建物なら最低二十年ですが、堅固な建物だと最低三十年というように期間の点も違つておられます。実際問題とすれば、堅固な建物は半永久的な建物として存続するわけでございますから、おっしゃる点はまさにそのとおりだと思つておられますが、ただその場合に、各地の慣習がかなり違つておられますれば、裁判所は当然それを考慮に入れなければならぬ。つまり従来、たとえば権利金を幾らもらつたか、あるいは地代がどの程度であつたかということとは当然考慮に入れて、そうして対価と申しますか、新しく、それじゃどういふことでもバランスをとるかということを考えることになるわけなんです。これは裁判官だけではやはり適当でないで、むしろそういう事情に通じた方々、あるいは庶民の感覚に近い方の意見も取り入れるべきではないかということ、法案にございまして鑑定委員会というものを置いて、その点の実情に詳しい方、あるいは学識経験のある方に判断を手伝つていただくということになつておられるわけでございます。

○大久保委員長 大竹太郎君。

○大竹委員 加藤先生の専門外のことにも多少関係あるかと思つておられますが、一点だけお聞きをしておきたいと思つておられます。

御承知のように、国として現在一番力を入れて、一番といつてはあれですが、非常に力を入れて、問題に住宅政策があるわけでございます。それで戦前なんかの状態からいまして、借家というふうな問題はたいがい対人関係において解決されておつたわけでございますが、戦後においては家族制度の変更その他戦災で焼けたというふうなことで需要が非常にふえたというふうな問題にもからみまして、なかなか対人関係では解決できない。国あるいは自治体が大量に取り上げて宅地を造成し、借家をつくらなければいけないというふうなことになつたわけでありまして、申し上げるまでもなく、これは国や自治体だけで間に合ふ問題ではなくて、やはり対人関係において大いに解決してもらわなければならぬ問題だろうと思つておられます。それにはやはり、余分な宅地を持つておる人は喜んで貸せる、また借りる側に立つては、法外なことを吹っかけられないで適当な地代、家賃で借りられるという状況を法律の上でもつくり出す、法律を改正するのならば改正するとして、そういう方向に持っていかなければこの問題は解決できないと私思つておられます。それ

で、戦時中非常な混乱の中であって、一口に言え  
ば借地、借家人を保護し過ぎた。したがいまし  
て、地代家賃統制令というふうなものも出たとい  
う状況にあるわけでございます。今度の法律改  
正、これはもちろんいろいろな立場で、家主、地  
主の立場からいえば、さつき上村先生がおつ  
しゃったように、これは借地権の物権化じやない  
か、これは家主、地主にとってはとんでもないこ  
とだということも言っている人があつたわけであ  
りまして、そういうような面から考えまして、いま  
私が申し上げましたように、それぞれの立場で十  
分保護され、そして地代、住宅というものが現在  
以上に円滑になるという、もちろんそういうお見  
込みだろうと思うわけですが、これについては相  
当相反した主張もあるわけでありまして、その点に  
ついて、これはちょっと法律学者としての先生の  
お立場からどうかと思うわけでございますけれど  
も、一応お聞きしたいと思つております。

○加藤参考人 私の基本的な考え方は、借地権、  
借家人権が強いが弱いかということ、必ずしも法  
律の規定によつてきまつてくるのではなくて、社  
会的な条件の中できまつてくる。御承知のよう  
に、戦争直後の非常な住宅難の時代には、追い出  
されれば出ていくところがなくなるわけですが、  
裁判所としても非常にきつたい判決をいたしま  
して、明け渡し請求は原則として認められないと  
いう非常にきつたい線を出していたわけございま  
す。それが、いまでも住宅難でございますが、あ  
る程度緩和されてまいりますと、裁判所の態度も  
ある程度緩和されてまいりました、事情に応じて  
借家人、借家人と地主、家主両方の利害をいわば  
対等の立場で比較考査をして、そして問題をき  
めていこうというところまで現在きておられるわ  
けでございます。住宅問題の基本的な解決は、やはり  
住宅をたくさん建て、それによって需要供給の  
関係を改善していくということ以外にはないよう  
に思われるのでありまして、今度の改正で住宅事  
情、住宅環境がよくなるということは、それ自体  
としてはそれほど期待できないかもしれない。し

かし、たとえて申しますと、いままで地主、家主  
と借家人、借家人との二つの歯車がお互いにき  
ぎしきししながら動いていたのを、そこに油をさ  
しまして、それが円滑に動いていくようにしよ  
う。別にどちらの肩を持ったというわけではなく  
て、いま動いている秩序の中でそういうきぎす  
したところを少しでも直していこうというのが、  
今度の改正のねらいだと思つてお  
ります。

○大久保委員長 加藤参考人には御多用の中  
の御出席をいただき、貴重な御意見をお述べくだ  
さいましてまことにありがとうございます。ど  
うぞ御退席ください。

○加藤参考人 どうもかつてでございますが、失  
礼させていただきます。

○大久保委員長 次に布井参考人にお願ひいたし  
ます。

○布井参考人 布井でございます。

私、弁護士布井要一として御招請をいただいた  
のでありますけれども、この委員会は先輩の弁護  
士の練達の先生方も多くおられることございま  
す。またその余の先生方も、この道につきま  
私以上に平常から御研究と御研さんを重ねられて  
おることと思つて、でございますから、私個人  
の意見を申し上げるということもおこがましくも  
ございまして、また、きょうお呼びいただいた趣  
旨にもとることだと思つて、私がきょうお呼  
びいただいたのは、ちょうど昭和四十年年度の日本  
弁護士連合会司法制度調査会の委員長をつとめ  
していただきまして、昨春秋ごろから、この問題  
にわれわれのほうの委員の御努力を結集いたしま  
して一応の意見を出しましたので、その意味にお  
きまして、日本弁護士連合会の司法制度調査会の  
審議状況を御参考までに申し上げますが、私個人  
の意見を申し上げます。むしろ先生方の御  
参考に供することができると思つて、そ  
ういう方向で、簡単に申し上げますけれども意

見を述べさせていただきますと思つて  
多分、皆さんのお手元にわれわれのほうの発行  
いたしておりますところの「自由と正義」が配付  
済みだということに、私のほうの事務局からこち  
らの事務局へ伺いましたところ、そう伺いました  
ので、むしろこれをお読みいただければ、これは  
一九六五年十二月号でございますが、この中に比  
較的詳しく日本弁護士連合会の意見と審議の経過  
を書いておきましたので、詳しくはこれをござら  
んいただきますと思つて、ただこの日本弁護士  
連合会の意見書なるものは、昭和三十九年二月の  
法制審議会の答申に基づきまして書かれたもので  
ございまして、この答申と今回の法律案との間には  
多少の修正がございますので、その修正部分につ  
きましては、この私のほうの意見書は訂正をしな  
ければならないと存じます。

一言にして申し上げますと、今回の改正案につ  
きまして、われわれのほうといたしましては民法  
か非訟か、主として手続法の面におきまして審議  
の時間を多分にこのほうにさきました。実体法の  
面におきましては、昭和三十一年に法制審議会の  
民法部会で初めて改正作業に御着手になつてから  
数回にわたつて御意見が出ております。当初は借  
地権物権化の線を強く打ち出しておられました。  
これにつきましてはわれわれのほうの連合会とい  
たしましては全く反対の態度をとりました。ただ  
し、現在の借地借家法がこのままの姿で改正を必  
要としないとは思へない。ですから必要に応じて  
一部修正、一部改正ということは当然なざるべき  
ものだという意見を出したのであります。その当  
初の物権化の線からは、われわれが見ましたところ、  
非常に後退してあります。今日、今度の改正案  
が貸借権、借地権の物権化だとは義理にも申せな  
いようになつておられることは事実であります。その  
意味におきまして、われわれのほうといたしまし  
ては、実体法の面の審議によりもむしろ手続法の  
審議のほうに時間をさきました。  
ただ、一言内輪話を申し上げますと、実体法の  
面の委員の賛否の模様を御参考までに申し上げます

いと思つても、私のほうの委員会は百人  
の構成でございます。約四割は在京の委員さ  
ん、あとの六割は地方の委員ということになつて  
おりますが、大体色分けいたしますと、地方の委  
員はやはり相変わらずこの実体法の面でもこの改  
正案に關しまして多少の不安を持ってお  
ります。それから在京の委員さんのほうは大体御賛成の  
ようであります。

それはこういう点に出ておると思つて、第八  
条ノ二の問題は、いま先生方の御質疑の中にござ  
りましたけれども、危険な建物を堅固なものに直  
す、防火地域の指定とかいうような何か行政措置  
のあつた場合は、こういうのを直すのはわりあい  
に簡単に直る。すでにこの種の法律が防火地域内  
借地権処理法としてございますから、これを今度  
こちらのほうへお移しになるのですから、これは  
問題がない。ただその余の事情変更によつてこ  
ういう申立てができるという面のこの点につきま  
しては、私らのほうも、中で相当審議、議論いた  
しまして、甲論乙駁ございました。しかしなが  
ら、今度のこの改正の動きとそれから福祉國家の  
問題もございまして、やはりある程度のそういう  
配慮が必要じゃないかということによりまして、  
われわれのほうの試案の中に同種のもの盛り込  
みました。比較的もう少し詳しく具体的に書いて  
ございまして、今度の改正案とは五十歩百  
歩だと私は思つております。

そういうような経過をたどりまして、とにもかく  
にも私のほうの委員会におきましては、この実体  
法の面は、多少の地方の反対はございましたけれ  
ども、東京方面の委員さんのほうに同調いたしま  
して、日弁連といたしましては実体法の面にお  
いてはあえて反対しないのだ、こういう態度を打ち  
出したわけでございます。  
これはもう先生方御承知のように、この資料に  
もございまして、東京を除きましては、地方  
では借地というものは非常に少ないわけでは、地方  
から事件を見ましても、借地関係の争いは東京  
高裁管内ではこの種の事件の全国の約半数を占め



のために、具体的にこういう立法ができ上がることを日弁連としても希望いたします。

○大久保委員長 次は、山本参考人にお願ひ申し上げます。

○山本参考人 私は横浜土地協会の理事をして山の山木でございますが、横浜土地協会と申しますのは、四十年來の歴史を持っておりましてほんとうの土地所有者の団体でございます。今般この借地法改正につきまして非常に心配している団体の一人でございます。ただいまからその会の意見をくみまして申し上げたいと思ひます。

〔委員長退席、大竹委員長代理着席〕

借地法を近代化するということにつきまして、何しろ大正年間にできた借地法でございますので、いずれは多少改正をしなければならぬという事は私も考えておりますし、またそうあるべきだと信じておりましたところ、ここに改正法案が出ましたので、さてその法案を拝見いたしましたときに、私どもといたしましては、この法案を出さなければ、まずその前に一応処置しておかなければならぬことがあるのではなかつたか、あるいは内容を拝見いたしましたときに、もう少し慎重にいろいろなことをお調べ願つて出されたらよかつたのではないだろうか、また一見いたしました、いままでの借地法でさえも相当借地人を保護しているにかかわらず、この法律ではなお借地人のほうに肩を持つて——また肩を持つのもけつこうでございますが、それに見合うような土地所有者に対する利益の提供というものがなければなりはなくて、むしろいままで有していた権利さえも剝奪するように思われました。そこで、やむを得ず、土地所有者といたしましては、このままでは法案にはどうも賛成しかねる、だから多少こちらの意見も入れていただきまして、直していただくというのが本心でございます。

借地法を一部改正したといひますが、拝見いたしますと、もともとの借地法という法律に対しては、削除等の変更はされておられませんので、した

がいたして、借地権という定義からまずいろいろ問題があると思ひます。それは借地権は結局建物所有する目的で借りた場合にそこに借地権ができる、この場合には借地法が保護してやるのだというところがまず第一にいわれております。借地法の第二條には、借地権の長期にわたる保障がうたわれております。これがいろいろあとから問題になると思ひます。それから第十二條には、地代、家賃の増減に関する規定がございます。それで、しかもその増減をする要件といたしましては、租税、公租公課の増減とか、土地の価格の上がつたとか下がつたとか、あるいははまわりに比較して不相当となつたときに初めてできるのだという事を明らかに示されております。そして現在それでは契約されておる借地権というものはどういふのが多いかと申しますと、いわゆる地上権的、物権的性格ではなくて、横権的性質の借地法契約によつて、しかも対人信用の關係において相互信頼の成立で契約されておる場面が多いのでございませう。したがうして、契約書の取りかわし等がない場面も非常に多いのでございませう。この点非常に注目される問題かと思ひます。私どもの会合では、法律的事とは一切——一切と申しますから、法律的事とは十分存じませんが、ただ實際面からこの法律を拝見いたしました、こうしていただければいいんじゃないか、こういうことと

〔大竹委員長代理退席、委員長着席〕

したがうして、ただいまから簡単に各逐条ごとに申し上げたいと思ひますが、第八條ノ二のこれは防火地域内借地権処理法を移したと思はれるのですが、この中の第三條が、このところに特に抜けておるのでございませう。これはあとで「相当ノ処分ヲ為スコトヲ得」ということに含まれておるかどうか知りませんが、これはこの目的がよい町づくりをするというのが目的でございますので、この第三條もぜひ入れていただかなければならないと思ひます。これは町づくりの目的から当然そうあるべきだと思ひます。

それから、先ほど諸先生のほうからお話がありました第九條ノ二のところに、相互信頼の点が「賃貸人ニ不利トナル虞ナキニ拘ラス」という意味において、相互信頼の理念がないじゃないかという御質疑がありましたので、私どもそれを本日申し上げたのでございませう。これをぜひ、先ほど申し上げましたように相互信頼でできる契約が非常に多いものから、この点は特に御注意を願ひたいというのが私どもの偽らざる希望でございます。

それから九條ノ三でございますが、要するに賃貸人が建物の譲渡のときに買いたいと言つたらば、売つてもよろしいというそのことはございませうが、賃貸人が借地人に借地権の譲渡、賃借権の譲渡をすることを言えはいい、こういうふうな話でございますが、私ども借地法の第一條の定義で、つまり家屋を所有する目的でもって借地法の借地権が取得されたのでございませうから、もう家屋は要らないのだといふならば、借地法の借地権といふことは關係ないのじゃないか、したがうして、この場合には返還といふ文字を使つていただきたい。もちろん返還といふことには無償返還も有償返還もありませうので、これは裁判官がおきめくださると思ひますので、とにかく法律のほんとうの意味から常識的に考えて、返還といふふうな御表現がしかるべきかと思ひます。

なお、今度十二條におきまして、家賃地代の問題で、これも非常に御当局が近代化といふことについて御心配になつてのあまりこういうふうな案を出されたと思ひますが、私どももいたしましては、この地代のあり方とかあるいは合理的な地代はどうするかといふことは、土地を持つておる方がいろいろ御心配になつておることであらうと思ひます。そのきめ方について非常に困つておるので、政府のほうからきめられておる基準を大体考へてみますと、法人税法の施行規則の第十六條にうたはれておる法人の権利金と地代とそれから地価との関連性をきめてございませう。これは徴税上の問題かと思ひますが、一応さうい

う基準をつけておられるのでございませう。それに反しまして、地代家賃統制令という、これまたきつめて古くて時代錯誤の法律がここに出ております。片一方では評価額の八割の利回りを取れ——権利金の授受のない場合の話ですが、取れといひながら、統制令では、統制令から換算しました現在の利回りは一分にも足りません、こういうのが二つの法律として現在ございませう。こういうことが、一般の人が、所有者も借りておる人も、地代の算定といふことについて非常に困つておるのではないかと思はれます。

私ども地代の算定についてもう一つ考えさせられることは、この統制令があるために権利金が発生したんじゃないかといふことも考えられます。これは、権利金の発生は地代の先取りだといふこととございませうし、それからまた低廉なる地代を資本還元いたしました差額が権利金だといふ説もございませうが、これがやはり統制地代がいま申し上げました低廉に押えられたために、ここにはからずもできてきたといふことは、戦前にはほとんど権利金といふものは話題にもならなかつたのが、戦後こういふふうになつたといふことは、つまり統制価格がこれを引きずつていった、こう考えられます。したがうして、この十二條は、とにかく地代のあり方といふものがはつきりしない限りにおいてこれを法文化するといふことは、結局地主、所有者にとつては、地代の形成権を非常に制限されます。またここに「相当ト認ムル地代又ハ借賃ヲ支払フヲ以テ足ル」といふ一言は、結局借地権の解除といふことを禁止したことになると思ひます。そういつた關係で、この十二條は現行法だけでいいんじゃないかといふのが私どもの意見でございます。

なお、こういつた前提をなした地代家賃統制令といふことが、先ほど一番冒頭に、この法案を出す前には必ずしておかなければならないという問題があると申し上げましたのは、こういつた関連性において地代家賃統制令といふものは不都合であるといふこととございませうが、それにも増し







なるわけでありまして、こういう非常にアンバラ  
ンスな点を裁判所に持っていくても、裁判所もほ  
んとくに公正な判断ができるかどうかということ  
はたいへん疑問に思うわけでありまして。したがっ  
て、この借地法のこの部分に対する改正について  
は、いま言った現行の「地代又ハ借賃」という部  
分を、従来ごさいます地代家賃統制令に似たよう  
な一定の地代の基準になるような額を法律によっ  
て明記する必要があるのではないか。そうしない  
限り、こういう不合理はこの法案の改正によっ  
ても決して解決されないであろうというふうに考  
えます。

以上が私の意見であります。

○大久保委員長 これ既より参考人に対する質疑  
に入ります。鍛冶良作君。

○鍛冶委員 布井さんに一点だけ伺いたいと思  
います。手続のことです。

第一は、いま雪入さんからお話しになりました  
が、また先ほど加藤参考人からも出ましたよう  
に、事実当事者で争ったものを決定するのではな  
くて、今後法律関係、こうあればよろしいという  
形成というような問題、それだから非訟事件でい  
いのだ、こういう理論ですが、これは考え方でし  
て、そういう場合はなおさらどうも慎重にやっ  
てもらわなければならぬので、非訟事件ではないか  
ぬのではないかと。これが第一の疑問でございます。

第二の疑問は、これは雪入さんの言われていた  
ことと全然反対にわれわれはとっておりまして  
は、この改正案に対して所々からいろいろな意見  
が出てまいりました。主として反対の意見でござ  
います。ところが、われわれが見ましても、あな  
たもおっしゃるとおり、この法律はいままでい  
ろい難点とされておつたものごとにかく解決する  
ことを見出したことで、われわれは常識上非常に  
いい改正だと考えております。しかるに、実際面  
に当たっておる地主側のほうから非常に反対を言  
うてきておりますが、その言うてこられるその一

番は、いままでどうも裁判所は、何かといえ、借  
地人、借家人ばかりを保護して、貸し家人及び地  
主なんというものは、まるで眼中に置かれなかつた  
のだ、そこへもって来て、またこういう解釈を出  
してやられたら、もうこの上はどこまでわれわれ  
はいじめられるかしれぬということが一番の申し  
立てのようにならる。またそういう面もあつ  
たのです。そういうふうになんか考えておるとこ  
ろへ、職権主義でやる、非訟手続でやるというこ  
とは、これではますますこの不安に対して拍車を  
かけるものだと思いますが、これらの点に対し  
て、あなたの方のほうで議論がなかったか、また、  
きょう私からこれだけのことを申し上げたが、ど  
のようにしたらいいかをひとつあなたの御意見を  
伺っておきたい。

○布井参考人 ほかならぬ鍛冶先生、すでに十分  
御研究の上のいまの御質問で、むしろ私が生徒と  
してテストを受けておるような感じがいたすので  
ございますが、御承知のように非訟手続というこ  
とについては、私が大学の法科の勉強をしておつ  
た時分にはこういう講義は受けていなかった。そ  
れから最近でもおそろく非訟手続だけ別講座でお  
取り扱ひになっておる大学というものは少ないの  
ではないかと思ひます。それから私、今度の審議  
にあたりまして、試験勉強的にいろいろ資料を集  
めたのでございますが、いま研修所長をなさつて  
おる鈴木先生の論文集、これは非常に御勞作で  
けつこうなんでしょう。それから神大、阪大  
教授をなさつておる山本戸教授の論文集に一部書  
いてございます。それから三ヶ月東大教授がこの  
問題、直接には当たつておられませんが、そのほ  
かの論文の中でこれに触れておる。それから各  
種の座談会という程度のものであつて、しかも鈴  
木先生の何を見ましても、それからもう一つ言  
い忘れましたが、最高裁のこういうものに関する  
判例が二、三ございまして、これも権利義務関係の  
確定に関するものは民訴でやるんだ、権利義務の  
設定、変更、消滅というふうなもの非訟だとい  
うように、これは最高裁の判例の中にも、大体そ

ういうように書いてございますし、それから鈴木  
先生の御論文の中に、ドイツでもいろいろこの  
方はいろいろ説がある。ですから三ヶ月教授は立  
法政策の問題だとはっきり割り切られておるのが  
私記憶に残つております。

鍛冶先生のいまの御質問ですが、実は私自身が  
いろいろ読んでみましたが、全く浅学のために  
はつきりした結論を見出すことができない。た  
だ、こういうことはいえるんじゃないかと思ひま  
す。いままでの民訴でやっておりますと、先生御  
承知のように、たとえば家賃を幾ら幾らにしろと  
いう家賃等の増減請求、これは相変わらず民訴で  
請求より以上の金額が裁判所で妥当だと思つて  
も、原告の金額から幾らというものとどめなけれ  
ばならぬ。申し立てと、それから裁判との間が、  
非常に申し立てのほうに制限を受けるわけです。  
こういうような事件、もろもろの場合に、借地条  
件の変更なんかをきめる場合にも、申し立て人の  
ほうでもわからないというふうな場合もありま  
すし、何かいいかげんなことをいうと、それ以下に  
なつてしまふおそれがある。ですからその面から  
いいますと、民訴でやるとすれば、民訴自身が  
もつと融通無碍なものにかえられる必要が生じて  
くる。私、これに関連して勉強した中に九大の吉  
村徳重助教授が、アメリカの民訴のこのごろの改  
正の動きを書いておられます。ニューヨークの民  
訴規則では非常にそういう幅を持たすような改正  
が行なわれた。民訴と別の非訟の面ではなくて、  
民訴の中でそういう改正の動きがアメリカではあ  
る。ですから民訴じゃ、非訟じゃと分けておるま  
すけれども、民訴の中でそういう特別、たとえば  
手形訴訟が先生たちのお力によってあれは別個の  
法律になりました。ああいうように何か一つの問  
題ごとに特別な民訴形式がでるのであれば、  
民訴じゃ、非訟じゃとやかましくいう必要はな  
い。ですから、私はその意味におきまして今度の  
この立法においてはそういう民訴の改正事業がい

まのこの時点でちょっと間に合いかねる。です  
から、現在ごさいます非訟を一応借りてきて、非訟  
の中でいけないものだけ排除して、民訴的にす  
る。できるだけ民訴的にしようというのがわれわ  
れの主張なんです。ですから、今度の何は法制審  
議会の答申と交わりまして、非常に民訴方式をお  
とりになつて、審問に立ち会わすとか、いま私が  
申し上げたように、当事者の申し出による証拠調  
べもできる、そういう道を開いておられますか  
ら、なお民訴方式を十分とつたところまで  
はいつておりません。しかしながらや満足すべ  
き状況じゃないかと私は思ひます。

それから、いま先生と私と全く同感な点は一  
つございまして。私、実は借地人なんです。大阪の郊  
外でちっけな家を持っておりまして、借地人  
でございます。この審理中に、地主の側が非常にこ  
ういう立法は地主に不利だ不利だとおっしゃつて  
おられました。私が個人的に考えてみますと、  
先ほど申し上げましたように、私が今度建物を何  
かの原因で売ろうというふうな場合には、この法  
律が施行されますと、権利金を、いわゆる名義書  
きかえ料というものは徴取されることになる。東  
京付近であれば、これは当然のことでございます  
けれども、大阪の場合は、大阪郊外におきまして  
はまだ名義書きかえ料という制度があるところ  
と、私なんか、これはもう十何年前でございま  
すけれども、半建ての建物を買った場合に、名義  
書きかえ料は出しておりません。そのかわりに地  
主のところまでお盆と暮れには、何かこうミカ  
ンでも届けるという対人関係が非常に濃厚な面が  
まだ残つております。東京の例を聞きますと、そ  
んなことはいらないと、少なくとも地方の借地人  
の面からいいますと、少なくとも地方の借地人  
は、経済的には私は現在よりも不利な立場になる。  
それからまた、法律手続の面におきまして、  
雪入先生いま御引用になりましたけれども、各地  
の判例を見ても、たとえばこの中の資料の  
鳥取の判例でございまして、これは防火地域の指定  
はございまして、防火地域の処理法は施行

まのこの時点でちょっと間に合いかねる。です  
から、現在ごさいます非訟を一応借りてきて、非訟  
の中でいけないものだけ排除して、民訴的にす  
る。できるだけ民訴的にしようというのがわれわ  
れの主張なんです。ですから、今度の何は法制審  
議会の答申と交わりまして、非常に民訴方式をお  
とりになつて、審問に立ち会わすとか、いま私が  
申し上げたように、当事者の申し出による証拠調  
べもできる、そういう道を開いておられますか  
ら、なお民訴方式を十分とつたところまで  
はいつておりません。しかしながらや満足すべ  
き状況じゃないかと私は思ひます。

されていない。施行されているのは東京と横浜だけだ。施行されていない場合には、指定がありません。でも、地主に交渉したけれども、建物の改築、堅固な建物にすることを承知しない。だから、やむを得ずやっちゃったという場合には、地主の解除権は認めていないわけですね。ところが、こういうものが施行されているところだと、東京地方の判例を見ておきますと、大体地主に有利に解除権を認めておられます。ですから、全国一般にこういう法律が施行された場合には、ある意味においては借地人に不利な面も出てくる。ですから、したがって、地主と借地人との利害関係の調整ができ、その目的も達せられる。そればかりじゃございませんけれども、そういう感じもしております。

長時間にわたりまして、まことに恐縮でございます。

○大久保委員長 参考人と質問者にお願いたしますが、時間の関係上、できるだけ簡潔にお願いいたします。

○鑑治委員 いまあなたが言われた、何か当事者が関係する規定を入れられたというのは、ちょっと私、わからないのですが、最高裁判所が規則を設けることができるというのは、そういう解釈ができるのかどうか。あなたは当事者が関与することができるというように、こうおっしゃった。

ついでに一べんに言うておきますが、これで見ますと「非訟事件手続法第一編ノ規定ヲ準用ス但シ同法第六條、第七條、第十五條及第三十二條ノ規定ハ此ノ限ニ在ラス」、これは準用せぬということですね。そうするとあなたの言われることとだいぶ違うように思われるのですが、第六條は代理人を定めることができるというのが、排除するのだから、定められないことになるのではないですか。それだけ御返答願いたい。第六條、七條、十五條、三十二條は排斥されておりますが、別に差しつかえありませんか。

○大久保委員長 時間の関係がございますので、

できるだけ簡潔にお願いしたいと思います。

○布井参考人 一点だけ、たとえば申し上げます。六條であります。これは代理人規定でございます。これは民事訴訟法にやることに規則のほうでなされるのじゃないか。その余地を残しておきます。そういう意味で、たとえば検察官関与の問題もこの条文に入っておりますから……。そういうことでございます。

○大久保委員長 横山利秋君。

○横山委員 先ほどの雪入さんの御意見の中で、私も体験したことがございますので、布井先生にお伺いしたいのです。都市計画でどうしても道路から少し下がらなければならぬ場合があります。借家人、借地人にとってはいやだけれどもしょうがないという場合があります。こういう場合の増改築は、裁判の判例でも増改築禁止特約は無効であるという判例が出ております。かりに争いがあつて、この八條ノ二で裁判所に移った場合、裁判所は双方の「当事者間ノ利益ノ均衡ヲ図ルヲ為必要アルトキハ他ノ借地条件ヲ変更シ」ということになりそうですね。値段が高くなりそうですね。こういうことは従来の判例からいっても少しふぐあいにやらないかと思われのですが、どうですか。

○布井参考人 従来の判例からいいますと、たとえば契約解除ということで取り上げて明け渡すというこの非常にきつくな裁判しかできない。今度の場合は、何か借地人の言い分は通すけれども、そのかわりにたとえばいまの権利金あるいは名義書きかえ料その他の一時的な財産給付あるいは期間が長くなつたりいたしますから、賃料の値上げと一緒に、同時に裁判の内容に盛り込もうとなさる意図ですが、私の申し上げたいのは、なかなか裁判所は御苦心なさりはしないかという心配をしております。そういう裁判はなかなかむずかしいのじゃないかということをお申し上げしておるのであります。

○横山委員 私の意味がちょっとおわかりにならないようですが、本来借家人、借家人の必要でない、自分がそう必要としない、国家並びに公共団

体の都合によって、増改築せざるを得ない場合がある。そういう場合に、従来の判例からいうならば、それで家主、地主が文句を言ったって無効となるのだけれども、今度の改正でいけば、裁判所が借地条件の変更をして、あなたのおっしゃるように少し家賃を上げよう、地代を上げよう、証拠金を出せ、こういうことにはせぬかという心配があるということですね。

○布井参考人 ちょっと私まだはつきりつかみかねておるのでございますけれども、結局従来の判例だと、お説のように借地人に有利なような判決がおこる見込みが十分でございますね、この場合は。ただそれだと、従来の裁判判例から見ますと、そこで事前に借地条件を変更してくれという裁判は、従来のままであれば申し立てはできないのじゃないでしょうか。何か地主が承諾しないままにやってしまった、だから地主のほうから明け渡しというような請求の裁判が出てくる。ですから、こういうものがなければこうしたいのだがどうだという裁判申し立ては、私寡聞にして——ちょっとそういう申し立てができないんじゃないかという気がするのであります。どうでございますか。

○横山委員 雪入さんは私の質問の意味がわかりませんか。あなたはどう思いますか。

○雪入参考人 私が懸念しておるのは、いまおっしゃられたような点でございます。ことにこういう場合に、やはり都市計画法によって一定の区画ができる。それによってその場所を立ちのく、あるいは増改築が余儀なくされる、こういう場合に、今度の改正でいいますと、この場合にもその増改築について、もちろん増改築禁止の特約があつた場合でございませうけれども、その場合にはいわずににしても裁判所の許可を得なければならぬ。そうすると裁判所によっていわゆる変更を命ぜられる場合がある。あるいはそのほか地代等の条件が変わる場合がある。こうなりますと、結局借地人の、末端の意図にかかわらず、借地人は本来欲していないにもかかわらず、そういう不合理な結果が裁判によって生じてしまうことがあり得るだろうと思う。そういう点を今度の改正案では明瞭にしておりません。したがって、御指摘になつたような御懸念はやはり今度の改正案が通りまして起こってくるのではないかとこのように思っています。

○横山委員 雪入さんと山本さんにお伺いしたいのですが、抽象的な聞き方で恐縮なんです。多くの都市の盛り場でございますね、盛り場がこういう発展しない。案外発展しない。つまりお寺を中心にした盛り場ですね、そういうところが案外発展しない。時代に伴って衰微をしていく。衰微していく原因の一つは、この昔ながらの盛り場は、お寺並びにお宮さんの地所がたたくさんある場合がある。またそうでない場合もあるのですが、そういう昔ながらの盛り場を、もちろん防火地域帯になつておるのですけれども、そのところに堅固な建物を建てる場合に、お寺さんやお宮さんとなかなか話がうまくいかない。お寺さんやお宮さんが本来の宗教関係以外のお仕事に最近非常に手を出されるものから、それで法外な、と言つては恐縮けれども、金を要求される。盛り場の店屋にはとてもそんな金が出ないというわけで、都市の発展がますますお寺、お宮を中心にして発展をしておつたのが、そこが衰微してしまつて、別なところが発展してくるという傾向が非常に強いと思うのですが、この法案はそれに一つの解決点を与えてはいるようだけれども、結局いま布井さんのおっしゃるように、両方とも顔を立てて、多少こつちも出せ。おまえのほうも少し頭を下げろというふうなことになる。結局借地人も借家人もこの法律では解決できないような方向になつてしまふのではないか。これは実は雪入さんの理屈に全く同感なんですけれども、さりとて都市の状況からいって、その盛り場を発展させるにはどうあるべきかという点がある一つの私の疑問なんです。ちょっと抽象的でございますが、その辺について、それぞれも御意見がありましたら御意見を伺いたい。簡単にけっこうです。

○山本参考人 いまの御質疑の点は、この法案との関連性についてと思われるのでございますが、それぞれ土地の状況によりまして、かつて盛んだったところが落ちていっているが、この法案とどういう関連があるかというお話のように承りますが、御承知のとおりいろいろ世の中が変化し、発展し、東京においても部分的に都市ができませんようにいろいろ変化しておりますし、昔のよな考え方で町を經營しても、いまの若い方たちには合わないために自然的にこうした場合があると思ひます。先ほどお客さんが固い頭で、と解釈してよろしいのですか、なかなか発展ができませんというお話でございますが、その点につきましても、大地主さんの中にはそういう点がなきにしもあらず、なおまた發展過程において、非常に努力して、道路等をこしらえてやっておくべきでないか、なにもあらずと思ひますので、一がいにはこの法律との関連性について申し上げかねると私と思ひます。

○布井参考人 都心における寺院、あるいはお社の寺有地、社有地の問題、まことにお説のような事を私、個人としても経験しておりますが、私の場合、大阪でございますが、地主さんは原則として先ほど申し上げたように貸したがない。やはり売りたい。しかしながら、寺有地、社有地でございますから、これは制限を受けてまして、その簡単に売れない。ですから、大阪の場合は、いまま説にございましたように、私たちがから見ましてもいかがかと思われするような建築を社寺自身としております。一番極端な場合は、御承知の京都の本能寺なんかは修学旅行目当ての旅館營業をやっております。ですから、関西のほうでは、この法案と関連しまして、つまり借地問題として考えられるような事案は現在少のうございませう。將來も起る可能性が少ないのではないかと思ひます。

○雪入参考人 東京の場合ですと、確かに寺を中心にして借地借家同盟が發展するという場合が非常に多いわけですが、これは一つは寺が古くからたくさ

り地所を持つておいて、その付近が寺の領地になるというために、一定の経済的、社会的活躍の中心になるという事情があったから、そういうことが出てきたのではないかと思ひます。そういう実態の中で今度の改正案で、最初に問題になるのは、いま出ております借地条件の変更の問題、あるいは譲渡、あるいは転貸の問題等だろうと思ひますけれども、確かに、私、江東区に住んでおりますが、江東区のあるお宮、あるいは寺の付近でも、その辺の建物だけが非常に古いものになっておる。よく調べてみますと、借地条件に、建物の増改築の場合には地主の承諾が必要であるということが書いてあって、そのことがガンになっておるのですね。そういう点から見ると、私、先ほどの改正案に対する意見を提案したわけですが、特にこれからその付近の状況が変化している、こういう場合に、かりにお寺の付近の地域が、防火地域の指定を受けていない場合、この八条ノ二、一附近ノ土地ノ利用状況ノ変化其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ現ニ借地権ヲ設定スルニ於テハ——この場合には、たとえば一定の行政的措置、防火地域の指定であるとか、都市計画と、そういうものでなくて、やはり、その土地の利用によって一定の収益を受けるわけですから、そういう場合には、やはり、この八条ノ二の規定をそのまま生かしていいのじゃないかというふうに考えます。お答えになるかどうかわかりませんが、一般的にはそんなところではないかと思ひます。

○横山委員 最後に、布井参考人に一つだけお伺いしますが、この法案の一つの中心になるのは、鑑定人の鑑定価格だと思ひます。先ほどどなたかお話ございましたように、鑑定価格が非常に違う場合があり得る。先般九州へ参りまして、鑑定人の鑑定価格に非常に不服な人がおいて、それは安過ぎるという不服ですから、ある意味では逆ですけれども、どういふ人が鑑定人になっておるかという問題は、村の助役さんだ、あんなよばよばの助役さんは何も世の中のことばかりはせぬ

と云つておこつておつた。本法案の一番中心をなします鑑定人の選考だとか、報酬だとか、裁判長の使い方といひますか、その鑑定に対する不服処理の問題だとか、鑑定人に対してどうあるべきか、今日までの経験から何か御意見が伺えれば幸いですと思ひます。

○布井参考人 ただいまの点が、実は私先ほど多少触れまされたけれども、本案運用上の一番ポイントじゃないかと思ひます。ですから鑑定委員会がいまの家事審判の参与員的なものであるのか、あるいは先生いまおっしゃる鑑定人そのものに近いものにするのか、鑑定人と鑑定委員会とどういふように違ふのだといひますと、法律上いろいろ問題がございますけれども、はっきり申し上げて、鑑定委員会として鑑定人としての力量をお持ちの方が三人以上ということだと思ひます。三人以上お集めになるといふことではなさそうでございます。一人は鑑定人の専門家を当然お入れになる、あと二人をどういふよう構成なさるか。過去の例を見ますと、罹災都市の鑑定委員会の例——私神戸地方裁判所で伺つてまいりましたのでございますけれども、大体鑑定委員におなりになる方の名簿がちゃんと裁判所にはあらかじめございまして、その名簿の中の人たちは不動産業務に個人として従事しておられる方、それから会社として、たとえば何々信託というところの社員の方、それから弁護士さんあるいは調停委員として深い御経験のおありになる方というよう

な名簿がございますから、おそらく今度もそういうような同種のお取り扱いをなさることになると思ひます。そのときに、私の先ほど疑問を提出しておきましたのは、いまの不動産鑑定士というよな専門家の方がお一人、あと二人が違ふんだという点であれば、これは鑑定人だといひないか。といひてこれが参与員あるいはドイツの参審的なものでもない、非常に中途はんばなものでありますから、この運用の点につきましては十分お考えいただきたい。日弁連といひましては鑑

定人の性格を濃厚に出して、なるべくお三人は第三者が見まして信用の置ける方、いま先ほどから、鑑定人によりましていろいろ価格が違ふというのが実情でございますから、国民の側から見まして、あの方ならだいたいよぶだというよな方をその中にお入れいただく、こういうふうに願ひたいと思ひます。

○横山委員 終わります。

○大久保委員長 大竹太郎君。

○大竹委員 時間もございませぬから、各参考人の方々に一点だけ簡単に伺ひたいと思ひます。まず、布井参考人にお聞きしたいのであります。借地権の物権化には弁護士会としては非常に反対をしておつた。しかし今度の案を見ると相当これから見れば後退をしておるので大体賛成をしたのだというお話でございます。それで最後に御自分の御意見としてお述べになつたんだらうと思ひますが、しかし大体借地借家関係の問題は、今後やはり東京地方で行なわれているように、権利金その他を中心として物権化の方向へ、当然社会情勢としてもそういうふうな方向へ、おるべきだと自分は思つておる。こうおっしゃっておるのであります、そういういたしますと最初の御意見は弁護士会の御意見、あとのほうは個人の御意見かと思ひますが、多少矛盾しておるよう思ひたいと思ひます。

○布井参考人 まさに最も痛い点をおつきになつて、私さういふへ参りますまでは、連合会の意見をそのままお出しして、なるべくそういう努力をしようといふつもりで来たのです。しかし先ほど申し上げましたように、私、根が地主でなくて個人として借地人でございます。どうも平常から、私、東大出身でございますが、東大法学部の講義は、先方は貸借権の物権化ということに頭にしみ込んでおります。ですから、つい地金が出ましたが、連合会の調整はいまこの面を調整いたしました。お説のように私は物権化論者でございます。

定人的性格を濃厚に出して、なるべくお三人は第三者が見まして信用の置ける方、いま先ほどから、鑑定人によりましていろいろ価格が違ふというのが実情でございますから、国民の側から見まして、あの方ならだいたいよぶだというよな方をその中にお入れいただく、こういうふうに願ひたいと思ひます。

○大竹委員 次に、山本参考人にお聞きしたいのでございますが、参考人は横浜にお住まいであり、横浜を中心とした借地借家のことがよくわかりになるだろうと思うのでありますが、先ほどの御意見によりますと、横浜地方においても借地借家は非常に対人関係が重んじられておるといふ御意見であったと思うのであります。ただ私も聞いておりますが、範囲におきましては、東京近辺、もちろん横浜も入るだろうと思いますが、この地方はむしろ対人関係のものも相当あるでしょうが、大部分はやはり権利金を取り、そして転貸その他比較的自由な契約が多く、関西方面はむしろ東京付近と反対に対人関係のほうが多に多いというふう聞いておるのでございますが、横浜は東京近辺の事情とは違っておるのであるか、その点をちょっと……

○山本参考人 お答えいたします。

横浜の事情というお話でございますが、御承知のとおりに接収された期間が非常に長うございまして、その間賃賃ケースもできなかったという状態でございます。重要なところ、六〇年も、長い間十年以上使われておった。それではその後賃賃関係があったかといいますが、地主はこういう借地条件、いろいろな制限を受けましたので、賃賃を非常にきらってあります。したがってまして売買ケースが多くて、実は地代の賃賃の鑑定といいますが、比較をするのに非常に苦心するほど、市の中央部においては賃賃関係が少ないのであります。ということは結局安心して貸せない状態にあるからだとおっしゃるに思いますが、それで従来残っておいたのは対人関係でお貸しになっている会社が貸しているのだけだとおっしゃる状態だ、こういうことになります。簡単にございませう……

○大竹委員 次に、雪入参考人にお聞きしたいのでありますが、先ほど借地権はやはり債権の一種だからいわゆる債権譲渡と同じもの考え方であるかという御意見だと思っておりますが、これは申し上げるまでもなく一種の債権

であることは間違いないのでありまして、いわゆる債権の面を譲渡するのはいいのでありますが、借地権には当然債務を伴うわけであります。いまの債権譲渡、ほかの債権譲渡と同じもの考え方では立たれた場合に、債務の譲渡も同時に認められるのですか。債務の譲渡は最初の借地人に残り、そして債権の部分だけを自由に譲渡されるというお考えに立つのですか。

○雪入参考人 私先ほど債権譲渡と申し上げましたのは、一つの方向としてそういう形もあり得るのでありまして、つまり借地権といういわば一種の債権を譲渡することによって個人の信頼関係を必ずしも阻害されることはないのじゃないかということをお聞きしたいのであります。と申しますのは、土地の賃貸借契約というのは確かに債権関係ではございませうけれども、地主側からしてみればやはり地代の徴収権ということになるわけでございます。したがって、地代の徴収権というものは、これはもちろん譲渡できるわけでありませうけれども、一種の、借地人側にとってみても実質的に地主の地代の徴収権がそこなわれるというふうな特殊な事態、こういうことは多くの場合民法の一般原則によって、権利乱用の禁止、あるいは信義則の法理によって解決できるのじゃないか。したがって、借地権の譲渡もそういう債権譲渡的な考え方からいって、一般的には自由にしていいんじゃないかというふうにお考えでおるわけでありませう。

なお、借地権の譲渡が債務も一緒についていくのかどうかという点であります。これはたとえ借地債務でございませうが、こういったものはやはりそのときに発生したものでありまして、これと一緒についていくということになれば、それまで債権者である地主のほうに不利になるであらうというふうにお考えをいたします。ただこの場合でも地代の不払いによって契約を解除できる。そういう権限が地主のほうに留保されるわけでありませうから、その債務も一緒にやるかどうかという問題は、そう重要な問題ではないのではないか。それ

によって地主の権利が不当に制限を受けるということはないのではないかというふうにお考えをしております。大竹委員 終わります。

○大久保委員長 これにて参考人に対する質疑は終了いたしました。

○田村(良)委員長代理 それでは、休憩前に引き続き会議を開きます。

午後四時六分閉議

○大竹委員 せんだつての質疑では、基本的な問題について若干お尋ねをいたしましたわけでありませうが、時間がございませんでしたので、途中でやめてしまつたわけでありまして、基本的な問題について、いま一、二点御質問申し上げたいと思っております。

それで、今度の改正案でやはり問題になるのは、たとえば第八條ノ二の第一項のように、いわゆる協議が整わなかつた、すなわち変更契約がでなかつた場合に、貸し主の承諾にかわる裁判をするということになるわけでございます。そういうふうな点、それからいま一つは、先ほど問題になりました、訴訟手続でやらぬで非訟手続で公開の裁判でなくやる、この二つの点につきまして、一つはいわゆる契約自由の原則に対する問題、いま一つは公開の裁判を受けるという権利、いずれも憲法に規定されておる基本的な権利との関係において今度の改正案は多少疑問の点がある

のじゃないかという意見もあるわけでありませうが、その点についてひとつ御説明をいただきたいと思ひます。

○新谷政府委員 第八條ノ二の二項におきまして、増改築を制限する旨の借地制限がございませう場合、これは特約として当事者の間の合意があるわけでありまして、本来その合意に従うのが契約の原則上当然のことでありませう。ただ、このような借地条件がございませう場合に、地主のほうで増改築を承諾いたしませんと借り主のほうで土地の利用上非常に困るといふ場合があるわけでありませう。このような場合に、どうしても地主の承諾が得られせんために、借り主としてはあえてその契約に反して増改築を敢行するといふふうな結果が往々にしてあるわけでありませう。このことは契約のたてまえから申しましても困ることでございます。貸し主の地主側にしてみればたいへん迷惑な話でございます。さりとて、ただ貸し主の単なる恣意によって合理的な理由があるにもかかわらず増改築を認めないといふふうには、貸し主のただ意思のみによってこれが左右されるということになりませう。土地の合理的利用という観点からいたしまして非常に不都合な結果にもなるわけでありませう。契約は契約といたしましてももちろん尊重すべきではありますけれども、そのような双方の立場、それぞれの事情がございませう。また個々の案件によりましていろいろな差異もございませうけれども、当事者間にまかしておいたのではかえつて紛争の原因になりませうし、狭い国土の合理的な利用ということにも支障が生ずるわけでございます。そういう意味合いにおきまして、借地関係を合理的にする。何人が見てもこれならば増改築は認められるべきものであるといふふうな増改築の理由がございませう場合には、これは個々の増改築につきまして地主が承諾しない場合に裁判所が関与いたしまして、慎重に審理が行なわれまして後に、そのような承諾にかわる許可を与えて双方の利害を調整する。これがむしろ大きな立場から申しまして借地関係というものを合理化して

以上に必要なことであろうと思うわけでありませぬ。したがって、契約の自由の原則というものはむろんございませぬけれども、これは借地関係のみに限りません。公共の福祉のために、あるいはその他のいろいろの理由によりまして当事者間の法律関係を適正に規正し、合理的な法律関係に是正していくという裁判所の公権的な立場からこういうものに関与していくわけでございます。これはあえて不都合な問題であるというふうには考えられないわけでございます。

それから、この手続を非訟事件によって、まあ非公開の場で審理をするというものは、はなはだ不都合ではないかというふうな御意見もあるようでございます。訴訟にするか非訟事件にするかという根本的な問題があることはもう御承知のとおりでございます。この八条ノ二に掲げてございませぬ場合と申しますのは、契約がございまして、その契約を破ってしまつてどちらかが契約に違反した行為に出たために賃貸借契約というものが解除されるということまでいく前の段階の問題でございます。もしも、これが借り主のほうで無断で増築をえて行なつたということになりますと、これは契約条項に違反いたしますので、地主といつたしましてはこの条項違反を理由といたしまして契約の解除ができるわけでありませぬ。解除いたしましたときには、貸し主は、賃貸借はすでにもう存在しないという主張をいたしますし、借り主は借り主側のそれぞれの事情に基づきましてその解除は有効でないという主張をするだろうと思ひます。そういったしますと、契約が解除されたかされないか、さらに言いかえれば、賃貸借関係というものが現に存在するかしないかということが争いの中心になるわけでありませぬ、これこそまさに法律関係の存否に争ひでございます。これはその判決によって確定するほかはないわけでございます。当然民事訴訟の形によつてこの法律関係の存否を確定しなければならぬ筋合いでございます。今回の法律改正は、そういった場合にあえて非訟事件でこれを処理しようという趣旨

ではございませぬ。ただいま申し上げたような場合にはもちろん民事訴訟の成規の手続によりまして法律関係の存否を確定すべき筋合いのものでございませぬ。ここに規定しようといつたしております。これは、そのような法律上の紛争に至ります前の段階で、一応当事者の間で協議が行なわれます。協議が行なわれても、なおかつその協議が整わない場合に、さらに裁判所に公権的に関与してもらひまして、適正な法律関係を構成し、土地の合理的な利用ができるかできないかというのを判断してもらひたい趣旨でございます。そういう意味合いにおきまして、将来に向かつて賃貸借関係の内容を変更に訂正していくということでございます。裁判所は既存の法律関係の存否の確定ではなくて、いろいろの事情を考慮しながら合目的に公権的な見地からこの法律関係の是正をやる、こういうことでございます。これは非訟事件として処理するのがもちろん適当であらう、こういうことになるわけでありませぬ。

ただ、これが非公開で行なわれたのでは、裁判所でどういふ過程を経て結論を出されたかということが当事者の間にもわからない、公正な判断が行なわれるかどうかということが保証できないじゃないかというところが、確かに御意見としては出るだろうと思ひます。従来非訟事件でございませぬと、その点は非公開でございます。確かにそういうふうな言われるのもやむを得ないと思ひます。しかしこの借地借家関係の問題は、非常に当事者間の利害の対立というものが深刻なものでございませぬ。一方の主張のみを聞いて他方の主張を聞かないで審理し判断するということ、これは適当じゃないわけでございます。したがって、今回特に非訟事件手続法によることにはいたしません。したがって、なお当事者双方の陳述も十分に聞き得るようにして、なお事実を認定いたします。つきましては、従来の原則的な職権調査主義によりまして、当事者の申し立てによつて民事訴訟法の規定によつて証拠調べも行ない得るということにいた

しまして、これらの審問期日に当事者が立ち会つてまた発言もできるというふうな機会を与えて、さらに一般公開でございませぬけれども、当事者あるいは利害の関係者に対して記録を公開するということにいたしまして、従来どのような資料が提出され、裁判がどのような審理の過程をとおるかということも、そういう人たちに十分理解できるように措置を講じたわけでございます。したがって、非訟事件ながらゆえに非公開であり、この借地関係の法律関係を定めるにいて不都合があるというふうなことは、これは言えないだろうというふうなことを考へておるわけでございます。

「田村(良)委員長代理退席、委員長着席」  
○大竹委員 次は先ほどの参考人の御意見の中にもいろいろあつたのでありますが、昭和三十四年に借地借家法改正準備会から公表された借地借家法改正要綱草案というのがあるのがありますが、これは申し上げるまでもなく借地権のいわゆる物権化というものを法務省としてはお考えになつた一つの案だと思ひます。これは先ほど弁護士会の代表の方もおっしゃいましたように、この借地権の物権化ということには、弁護士会としても大多数が反対だ、しかし今度の案から見ると、何といひますか、非常に後退しておる。だから大弁護士会においても賛成の意見にまとまつたというふうな御意見があつたわけでありませぬ、しかしこの案にしろ、地主とか家主の団体その他の中には、これはやはり何といひますか、物権化をはかるための第一歩を踏み出したんだ、これで徐々に物権化のほうへ持つていくんだ、前に発表した要綱草案の方向へ持つていくんだという反対理由の一つにもなつておる意見もあるわけでありませぬ、それらの関係についてはやはりこの委員会として明らかにしておいたほうがいいのではないかと思ひますので、それに対して御答弁を願ひます。

○新谷政府委員 借地法の問題につきましては、すでに十年ばかり前から検討が始められたわけでありませぬ。昭和三十三年にこの借地借家法関係の改正準備会というふうなものを民事局の内部というよりは、むしろ法制審議会の一部の方、さらに役所関係の方々が集まりまして、これは公式の機関ではございませぬけれども、一応研究する必要があるということからそういった準備会を設けてまして研究に着手いたしましたわけでございます。これが昭和三十三年、あるいは三十四年に借地法借家法改正の問題点とか、あるいは改正要綱草案という形で公にされたわけでございます。けれども、これは先ほど申し上げましたような経緯によつてできたものでございまして、法務省としてはもちろんのこと、法務省民事局の案というべき段階のものもございませぬ。単にその準備会において検討した結果を世に問うて広く意見を求めた上で、この問題と正式に取り組んでいくべきである、こういう考えのもとにただいまの要綱草案というものも一般に公にされた、こういう経緯であるわけでございます。したがって、この要綱草案にはただいまお話しのように借地権を一元化する――現在の借地権と申しますものは、地上権という物権と、民法上の賃貸借契約である債権と、この二本立てであるわけでございます。これを一元化する、言いかえればこれが物権化ということになるわけでありませぬ、その基本構想に立ちまして要綱草案なるものが一応できたわけでございます。しかしこれにつきましては、現在の大多数の借地権が賃貸借契約であるという現実を考へ、またわが國のいろいろの事情を考へました場合に、はたしてこの物権化というものが単なる一片の法律の改正によつてなし遂げられるものかどうか、またそれが妥当な措置であるかどうかというところにつきましては、法務省としても深く考へたわけでございます。ただいまの要綱草案というのは法務省の公式の案ではございませぬ。研究段階においてできたものでございまして、いろいろの情勢を考へながら法務省としては物権化に踏み切るべきでないという結論になりましたために、従来の要綱草案というふうなものから後退し



○上村委員 一点だけ関連の質問を申し上げたいと思います。

いま局長の引用されましたところの権利金有無の建設省の報告資料でございますが、実は東京方面と東京以外の大阪、名古屋、神戸あるいは横浜というふうな方面とは、この法案に対しますところの意見というものが違っておる。なお在野法曹としても、東京の弁護士の方と地方の弁護士の方と意見が相違しているというところは、きょうの日弁連の代表の方がいわゆる内輪話と言われて発表されている一端からもわかる。それでこの権利金の有無という形式的なものでなくて、実はわれわれがその慣例というものを耳にいたしており、それは、権利金の額、比例の点であります。要するに東京方面の権利金の場合、その地価にほぼ相当する程度の多額の権利金が授受されており、他の地方としましてはその権利金といましても、それはいわゆる契約の一種の保証的な意味の権利金というふうな意味で、その額がその土地の価格に相当する権利金ということになりますれば、具体的には借地人のほうへほとんど権利が移つてきた、移つてもやむを得ないというふうな状態のもとにおける権利金である、こういうふうな実情を耳にするわけです。ですからいま引用されましたところの建設省の権利金の有無の資料というものは、要するに額、比例というふうなところまでの資料がお手元にあるのかどうかという点につきまして、ひとつお尋ねしておきたいと思ひます。

○新谷政府委員 建設省の資料といたしまして、その額による細分があるかどうか、これは調査いたしてみます。ただいま建設省の資料というものを持ち合わせておりません。ただ私は、この法律案を勉強いたしました過程におきまして目についた資料から個人的にピックアップしたものがございまして、これは三井不動産のほうで調べた大体の慣行でございますが、これによりまして、借地権の価格が、一等商業地といふか、これは一番上位の商業地というふうな理解してよろしいのであります。ここにございましては、東京、大阪等

の大都市におきましては、さら地の価格の八五〇ないし九〇〇、さらに普通の商業地におきましては八〇〇ないし八五〇、一般の住宅地におきましては七〇〇ないし七五〇が普通である、こういうふうな資料が出ております。地方都市にまいりまして、さらにそれよりも一〇〇あるいは一五〇くらい下がっております。そのような差異はございまして、おおむね東京、大阪等の大都市におきましては、そのようなパーセンテージのものが借地権の価格として実際に行なわれておるのではないと思われまゝ。もちろんこれは個々のケースによつて違いがあることは当然でございますが、権利金の授受が行なわれない例さえあるわけでありまして、一律にこのようになっておるといふことを申し上げるわけにはいきませんけれども、大体のところはこういうところが慣習になっておるといふふうに承知をいたしております。

○上村委員 実はきょうの参考人の御意見を拝聴いたしましたも、東京都を中心とする方々と、その他の地方の方々と、専門家の立場における人も、地域的にある程度の特色を持つておるといふ片りんがわかるわけです。そうしてきょうの弁護士の方の御意見からは、結論的に東京的なものが、要するに全地域に広がって、ほらむしろ好ましいのではないかというふうなことを言われておりますが、しかしながら、私ども各方面からのいろいろな事情を承りますと、相当慣行が違つておるであろう、日本全体のこととございまして、次第に近代化されていくというふうなことにございまして、これは少なくとも時の経過によりまして落ちついていくかと思ひますけれども、それまでの経過としましては、そういういろいろな慣行というふうなものも、しんしゃくをしていくことが相当ではなからうか、この点につきましても、きょう大東教授の加藤参考人も、そういうような点も一つの裁判所におけるところの判断の資料に相なるであろう、しかしながら、それがどのくらいの割合の資料になるかどうかは諸般の事情であろうが、資料となることは確かである

あろうという趣旨の御意見もございましたけれども、その点についてはどんなお考えかお尋ねをしておきたいと思ひます。

○新谷政府委員 各地の慣行にもそれぞれ差異がございまして、またそれぞれの貸借借ごとに差異も当然あるわけでございます。ただいま申し上げました東京、大阪その他の大都市の借地権の価格が大体こうなつておるといふものは一つの資料でございますが、ごく一般的にいえばこうなつておるといふふうに理解すべきものでございまして、したがって、個々の案件についてこれにそのまま適用されるという趣旨では毛頭ございせん。それぞれの貸借借の特殊性を十分勘案してきめるべき筋合いのものでございまして、ことに権利金の授受があるかないか、またその額がどうなつておるかというところのほかに、さらに大切なことは貸借借における対人関係という問題でございまして、これももちろん無視することはできないわけでございます。そういふこともろもろの要素を十分考慮に入れて具体的に妥当な裁判をしていただくということがこの法律のねらいでございます。ただ抽象的に一律の基準に従つて裁判をするという趣旨は毛頭ございせん。具体的、妥当性ということが何よりも重要なことでございまして、個々の案件に即したもろもろの事情を、十分考慮に入れて裁判が行なわれることを政府としては期待しておるわけでございます。

○大竹委員 それでは時間もございせんから、各条について順次御質問いたしたいと思ひます。

まず第一に、この八条ノ二の第一項でございまして、非堅固の建物を堅固の建物にする場合の条項でございまして、この逐条説明を拝見いたしました、「防火地域に指定され又は商業地域となる等の事情の変更が生じ、云々と、こうなつておるわけでありまして、これはこういうふうに簡単に書いてあるわけでありまして、防火地域のことには行政上の処置でよろしいのであります。商業地域となる等」といふ、ここに先ほど来いろいろ問題

が出ておるのであります。ここに出ております「商業地域」ということも、一つの例示としては必ずしも私は適当じゃないと思ひます。ただ、商業地域になる場合には、いつでも堅固の建物に変更することができるといふことには拘泥するわけでありまして、そうかといつて、この防火地域のようにはっきりしているものを、そんならほかにもちゃんと条文に書くといふこともなかなかめんどろになると思ひます。やはりもう少し具体的にいう争いがここを中心として起こるにきまつていふと、いろいろな問題は、やはりもう少し具体的に事例をあげることができないものかどうか、そういうことをお考えになつたかどうか、その点をちよつと……。

○新谷政府委員 「防火地域ノ指定、付近ノ土地利用状況ノ変化其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ」といふように、ごく一般的に表現されておるもので、はたしていかなる場合にこれが適用になるのか、ことに商業地域になつた場合に、はたして入るかどうか、またその基準はどういうことになるか、また具体的な一つの事例でございまして、そのほかにもいろいろ現在考えられる事例を列挙すればできないこともむろんならぬわけでございます。けれども、列挙主義をとりました場合に、今後この法律が長く運用されたいました場合に、社会事情の変化あるいは法律制度の変化によりまして、それだけではまかなない切れない場合もあるいは出てくるような可能性があるわけでございます。非常にむづかしいわけでございますが、あらゆるものを漏れなく列挙するといふことも非常に困難なわけでありまして、そこでこのようにごく一般的な表現にいたしましたわけでございますけれども、商業地域といふふうなことのほかにどのようなものがあるかといふ御趣旨の御質問でもあつたように存じますので申し上げますが、現在宅地の造成に関するいろいろな法律がございまして、さらにそのほかに、宅地造成といふよりは、むしろ宅地の改良といつた面に主眼を置かれた法律もある



わけでございます。一例をあげますと、住宅地区改良法という法律がございます。これは不良住宅を除去いたしまして、そこにそうでない一般の住宅を建設するためのかなり強い規制措置をとった法律でございます。それから防災建築街区造成法というのがございます。これは防災建築物の敷地を整備いたしまして、防災建築物の建設の促進をはかろう、こういう趣旨の法律もあるわけでございます。そういったいろいろの法律によりまして、土地の利用状況が変化してまいる場合も考えられるわけなのであります。

また「其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ」とこの法律でうたっておりますように、客観的にその地域の事情が変わったということがこの要件でございます。したがって、単なる個人の恣意のみによつてこれを變更するというふうなことを考えておるわけではございません。商業地域になりまして、その地帯一帯に鉄筋のりっぱな建物が並んだというふうな場合に、ただひとり特定の建物のみが旧態依然たる木造の建物で残つておるといふのも、いろいろの面から見まして歓迎すべきことでもございませぬ。そういう場合に、この法律の八条ノ二が働いてございませぬ。単なる個人の恣意のみによつて動くというものではございません。表現といたしましてはきわめて抽象的に書いてございませぬけれども、申し上げたいことは事情の變更ということが申し上げたいわけでありませぬ。事情の變更といへば、むしろ客観的な事情の變更でございませぬ。それには法律上の措置によつて變更する場合もございませぬ。また、その地区の自然の情勢によつて發展してまいりました結果、従前の建物の様式では困るといふふうな場合もございませぬ。要するにそういうふうな客観的な事情の變更が起きました場合に、それに即応するように土地が利用できる道を開こうというのがあるのねらひでございます。確かに列挙主義も一つの考え方ではございますけれども、それではどうしてこの変動の激しい社会情勢に対応していくことも困難ではなからうかと考えまして、このよう

ことにいたした次第でございます。

○大竹委員 次に、二項でございますが、増改築の制限のある場合、増改築することに協議が整わない場合であります。この改築の中に非堅固の建物を堅固の建物に改築するという場合が含まれるのでございませぬが、そういたしますと、その部分についてはこの第一項と重複することになると思ふのでありますが、その点はいかがですか。

○新谷政府委員 第二項にございませぬ「増改築ヲ制限スル旨ノ借地条件」これは一律には申し上げられないと思ひますけれども、単に増改築と申しました場合には、非堅固の建物を堅固の建物にする場合も含む場合もありません、含まない場合もございませぬ。もしも、非堅固の建物を堅固の建物に直そうという場合には、第二項だけでは足りないものでありまして、一項の規定が当然適用になるわけでありませぬ。したがって、非堅固の建物を堅固の建物に建て直したあと、さらに増改築する場合には二項の許可をとらなければならぬ、こういうふうな考へておられます。

○大竹委員 次に、この項の中に「土地ノ通常ノ利用上相当トスベキ」ということばがございませぬが、これもさきの「其ノ他ノ事情ノ変更ニ因リ」ということで非常に争いになる点だと思ふのでありますが、これもやはり「通常ノ利用上」ということばは、いわゆる恣意に基づくものでなく、客観的に見て「利用上相当トスベキ」というふうな解釈するのが、さきのあれからいましても妥当だと思ふのでありますが、その点についてはいかがですか。

○新谷政府委員 お説のとおりに考へております。具体的に申し上げますと、たとえば住宅地区の中に建物を増築いたしました、パチンコ屋をつくらう、あるいはボーリング場をつくらう、その他の遊戯場をつくるというふうなことが、はたしてその地区の土地の利用上相当であるかどうかというところは当然問題になるわけでございます。そういうものまで含めて、ただ、土地の利用

者が何でも利用しようということが必要だという場合に、これを認めようという趣旨ではございませぬ。客観的に考へまして、当該土地を利用する上において、これならば相当であるというふうな認められるような場合を言うのでございませぬ。個人の恣意のみによつてこれが動くという性質のものではないと思ひます。

○大竹委員 次に三項であります。三項の「財産上ノ給付ヲ命ジ其ノ他相当ノ処分ヲ為スコト」という点であります。これは、先ほど来いろいろ問題に出ておったのでありまして、抽象的に書いてございませぬが、これを実際に適用することになりますと、いわゆる権利金のいままでなかつた場合に、権利金を出させて承諾にかわる裁判をする、またいままでも地代家賃統制令で、それこそ客観的に見て非常に安い地代家賃で押えられていたものを、相当の額に引き上げてやるというようなことが考えられるわけでありませぬ。しかし、この地代家賃統制令は御承知のようにまだ廃止になつていないわけではないうようなわけでありませぬ、それらの関係はどうなるのでありませぬか。

○新谷政府委員 第八条ノ二第三項のこの規定は、借地条件を變更いたしましたり、あるいは増改築を認めるということになりました場合に、借り主は、それによつて非常に益するところがあるわけでございます。逆に貸したほうの立場からしますれば、それだけ不利益が生ずる場合もあるわけでありませぬ。それをカバーいたしますために、従前の借地条件を變更したり、財産上の給付を命じて、その双方の利益の均衡をはかるということをやねらつたわけでありませぬ。ここで申します「借地条件ヲ變更」と申しますのは、地代を改めた、あるいは存続期間について變更したりすることなどが代表的な例だと思ひます。また「財産上ノ給付」と申しますのは、金銭の給付を命じまして、貸し主の不利益をこれによつて補うということを考えてわけでございます。地代あるいは権利金については、現在の地代家賃統制令によりまして、あるものにつきましては禁止されております。し

かし、その禁止されたものにつきましても、裁判あるいは裁判所の和解によりまして地代が定められますときには、これが認可制額になりまして、地代家賃統制令の例外と申しますか、これが認められる結果になるわけでございます。したがって、これによつて變更いたしますことも、地代家賃統制令の適用上何らの支障はないものと考へております。また、権利金を授受するのを禁止されておる規定が、統制令にございませぬ。ただ、ここで「財産上ノ給付ヲ命ジ」といいますのは、この新しい借地法の八条ノ二第三項の規定によつて特別に給付を命ぜられる金銭でございます。これは先ほど参考人の方々も権利金を授受するのではないかと御発言がございませぬが、私どもはそうは考へていないのでありませぬ、この三項の規定によつて特別に給付を命ぜられる金銭である、こういうふうな理解すべきものと考へておるわけでありませぬ。したがって、地代家賃統制令との関係で矛盾はない、このように考へております。

○大竹委員 次に、この第三項の一番あとに「其ノ他一切ノ事情ヲ考慮スル」その前には「借地権ノ残存期間、土地ノ状況、借地ニ関スル従前ノ経過」ということが書いてございませぬが、もちろん、この中に私はほんとうから言うところや書き書いていただきたいと思ふのですが、借地人の経済的信用度というものは、この中には書いてないものであります。これは当然この中へ入つておるものと解釈してよろしいのでございませぬか。

○新谷政府委員 借地人の信用度、あるいは先ほど問題になりました地方の慣習、あるいは当該の賃貸借契約について、権利金が授受されておるかどうか、その額がどうかというふうなことも、一切の中に含まれておる規定であります。

○大竹委員 次に、あとの規定もそうでありませぬが、いづれも、争いを起ささないためにこういう手続で処理することになつておる趣旨からいたしまして、これらの問題で両者の間に協議が整わなかつた、整わぬままに、非堅固のものを

堅固のものにしたり、増改築をしたという場合には、当然いゆる契約違反として、契約解除の請求が家主、地主はできるといふことにならなければ、これらの規定をつくった意味が半減してしまふのではないかと思うのですが、その点はいかがでありますか。

○新谷政府委員 契約違反いたしましたして、かつて増改築をするとか、あるいは非堅固の建物を堅固な建物にかつて直してしまつたという場合には、明らかに契約違反になるわけでございします。その場合に、貸し主側に契約の解除権が発生するのは当然でございします。各地から出ました御要望の中にも、その趣旨を明確に書けという御意見も一部あつたように承知してあります。

これはすべての契約違反の場合、契約解除というのには、民法の原則上当然でございします。その場合にのみこれを明確にしまして、それは法律上には意味がないと思ひます。意味がないと申しますよりは当然の原則です。その契約の解除権が發動するわけでございまして、わざわざこの規定に入れる必要はない、このように考えたわけでございします。お説のような場合には、地主のほうは契約を解除いたしまして明け渡しを求めることになります。もしもさらに争いが起きますれば、これは一般の民事訴訟によつて解決する、このように考えております。

○大竹委員 私、もちろんその御趣旨だと思ふのでありますが、私の申し上げたいのは、内容のいかんを問はずこの手続にかけなかつたというだけの理由でやはり契約解除をしなければ、その実態を今度訴訟で争うのだということではこの規定をつくつた意味がないと思うのであります。その点を御説明ください。

○新谷政府委員 今回のこの改正規定は、法律上の紛争に至ります前に妥当な裁判によつて法律関係を合理的に運営しようというのがねらいでございします。この道を開きました以上は、もしもこういった手順を踏まなかつたに契約違反をやつたという場合には、これは当然契約解除の効力を

認められるべきものであらうと思ひます。現に裁判によりまして防火地域内借地権処理法の適用のある地域につきまして、その手順を踏まなかつた無断で堅固の建物を建築いたしました場合に、これは事前にそういう道が開かれてはいるにかかわらずそれをやらなかつた無断で建築をやるのは、これは当然契約を解除されるべきものであるという判例も数件ございします。同じようなことであらうと思ひます。

○大竹委員 次に、鑑定委員会の問題でございしますが、これは先ほど布井弁護士さんからもいろいろ御意見やお話がございしましたが、これはやはり今度の改正においては一番大事な委員会といひますか、これがうまく運営されるかどうかということが一番大事なことだと思ふのでありますが、この委員会の構成、あるいは人選、そういうことについて具体的に御説明をいただきたいと思ひます。

○新谷政府委員 今回の改正案の第十四条の五におきまして、鑑定委員会の構成につきまして、規定を設けてございします。その趣旨は現在ございします罹災都市借地権臨時処理法の鑑定委員会と同じような性格のものでございします。あらかじめ地方裁判所におきまして、この種の事件について特別の知識経験を持つておる人たちと、その他適当な人々の中からあらかじめ選任いたしまして名簿をつくつておくわけでございします。その名簿の中から、事件のつど裁判所が指定いたすわけであります。鑑定委員会を構成いたしますのは、この名簿に記載されておる人たち三人以上をもつてこれを組織するわけでございします。「特別ノ知識経験アル者」と申しますのは、鑑定人のような方ももちろん含まれましよう。またその地方のこ

ういった土地建物の賃貸借等について事情の詳しい人たちも含まれましようし、学識経験者も含まれようと思ひます。「其ノ他適当ナル者」といふ表現の中には、法律的な知識がある弁護士さん、そういった人たちが選ばれる、こういうわけでございします。なお、当事者が特に合意によつて選定いたします場合には、これはこういった人たちに

鑑定委員会を構成していただいでよろしいわけでありませう。この場合には合意に基づいて選任された者が鑑定委員会を構成する、このように考えております。

○大竹委員 次に、九条ノ規定でございしますが、ここにも問題になる箇所があるのであります。二、三の不利益トナル債ナキ二拘ラズ、こうなつておるわけでありまして、これは非常に問題が多いと思ふのであります。先ほどの参考人の意見の中にもちよつとそういう意見がございまして、お聞きになつたと思ふのでありますが、賃借権はいゆる普通の債権譲渡と同じことで、一つの債権なんだから、だれにやつても賃借人に特別に不利になるというのではないじゃないかという

ような意見すら出しておるわけでありませう。こういうような理論だと、むしろこんなことを書く必要はないというようにならぬわけでありませう。まして、これは非常に問題であらうと思ふのでありますが、この点についてひとつ……

○新谷政府委員 先ほど参考人の方が言われました賃借権の譲渡は自由にすべきであるという御意見でございしますが、これはあの参考人は、賃借権は物権化するべきものであるという前提に立つて考へておられるように私どもは伺つたのであります。そういったしますれば、賃借人に不利になるのかどうかということとはむろん問題になりませう。それは立場の相違でございまして、物権化するのが相当であるという前提に立ちます限りは、この法律案自体がだめなわけではございまして、私どもはそんなことをいま考へておるわけではございませう。土地の賃賃料につきましては、一般の債権であるといひまして、これは対人関係、相手方の信用といふものが非常に大きなウエイトを占めるわけでありまして、これを無視してかつて賃借権が譲渡、転貸されるということ

は、これはなすべきものでないと思つておるわけでありませう。賃借人に不利になると申しますのは、相手方が、経済的に非常に困窮しておるということのために、地代の支払いも満足にいかないといふ

うな事情によつて、財産的に不利益をこうむる場合もございませうし、また一般社会的な信用その他を考へて、そういう人にこれを貸すのは困るといふふうな対人的な信用の問題、こういった問題を合めまして、賃借人に不利になるかならないかということを判断すべきものであつて、現在の賃借権をそのまま前提にいたしまして考へます限りは、ただいま申し上げたようなことを念頭に置いて判断いたしませんと行き過ぎがあるといふようなことになつておると思ひます。あくまでもこれは財産的に不利益になるかどうかといふことのほかに、対人的な信用関係に立つておるわけで、その点を十分に考慮に入れなければならぬことは申すまでもないのでございします。

○大竹委員 次に、ここでもちよつとお聞きしていただきたいのでありますが、これはもちろん借地権者の申し立てによるのはつきり書いてあるものでありますけれども、これはやはり賃借人あるいは建物の買受け人といふようなものからも申し立てができるようにしておいたほうが便利なんじゃないでしょうか。

○新谷政府委員 建物を買い受けようとするものから、そういう申し立てを認めたいほうが便利なのであります。これはあくまで申し上げましたように、人的な信用関係の上に立つておる賃借借主が貸し主の承諾を得なければならぬといふふうには、民法のたてまははできておるわけでございしますから、そのたてまは私どもとしては考へておるわけではございませう。したがいまして、あくまで対人的な信用関係の上に立つておる貸し主と借り主の立場でなければこれは認めない、こういう考へてございします。

○大竹委員 次に、これは先の条項でも問題になると思ふのでありますが、これは、この条文による申し立てもけっこうでありませうが、調停のこれについてたとえば申し立てをするといふことも

私は可能だろうと思うのですが、これはどちらをやってもいいのですか、どうなんですか。

○新谷政府委員 これは全般の問題になると思いますけれども、当事者の合意によってこの問題が解決いたしますれば、それはたいへんけっこうなことではないかと。双方の合意に基づいて新しい法律関係が形成されるということになりますれば、これは非常にけっこうなことだと思われ、この法律の規定に乗っからないけれども、すべてこの法律の規定に乗っからないけれども、措置がとれないというものはございませぬ。民事調停法の規定によって調停を行なうとか、あるいは裁判上の和解を行なうということももちろん可能でございます。これのみが唯一の方法であるという趣旨ではございませぬ。

○大竹委員 次にお聞きしたいのでありますが、これはもちろんこの前と同じことで、この手続によらずに転貸、譲渡をすれば契約解除になることは当然なことと考えてよろしいのですか。

○新谷政府委員 そのとおりに考えております。○大竹委員 次に、これは第何条でありますか、五ページの一番最初のところで「裁判所が定むる期間内ニ賃貸人が自ら建物ノ譲渡及賃借権ノ譲渡又ハ転貸ヲ受クベキ旨ノ申立」云々となつておるのでありますが、裁判所が定める期間というのは、これはいまだどの程度の期間をお考えになつておられるか。

○新谷政府委員 それは各事案によりましてそれぞれ事情が違つてくるのじゃないかと思つて、けれども、一律にどの程度が適当かということ、一般的にはちよつと申し上げにくいわけですが、まして、裁判所がそれぞれの事案に即して、個別的にその事案ごとに期間を定めるわけでございます。どの程度がよろしいということをここで申し上げるのはちよつと差し控えていただきたいと思つております。

○大竹委員 それでは時間でございますので、いま一点最後にお聞きしておきたいのでございませぬ。

が、この条項によりますといわゆる自己借地権を認めるということになるのじゃないかと思つて、けれども、そう考へてよろしいでしょうか。

○新谷政府委員 当初問題になりました借地借家法改正案に於ては、自己借地権を認める案になつておりました。しかし今回の自己借地権を認めるものではございませぬ。九条ノ二の第三項により賃貸人が賃借権を取得した場合は、これは混同によつて当然消滅いたします。したが、いまして、前の要綱草案にございませぬ。したが、味での自己借地権というものは起きないものと考へます。

○大竹委員 次に一枚まくりまして、ここに「裁判所ハ特ニ必要ナシト認ムル場合ヲ除ク」というのでございませぬが、これは、相当紛争が出てなかなからまいかぬという問題がここに出るのでございませぬから、鑑定委員会にかけないでいい、裁判所が必要なしと認める場合というふうなことは、こんな条文はないほうがいいと思つてございませぬが、いかがなものでしょうか。

○新谷政府委員 全部の事案につきましてすべて鑑定委員会の意見を聞くことにいたしますと、かえつてまた場合によりますとむだをしなければならぬというふうなことも考へられるわけでございます。もちろん、借地条件を変更いたしましたり、増改築を認めようという場合には、それぞれの事情がございませぬし、貸し主と借り主の間の利益の平衡をはかりましたためにどうしたらいいかということも当然問題になるわけでございます。まして、一般の場合に鑑定委員会の意見を聞くまでもいいという場合はおそろく考へられないわけでございます。しかし、非常に限られた場合に、明らかにそこまでやらなくても明々白々というふうな場合もあるいはあるかもしれませぬ。そういう場合には鑑定委員会の意見を聞くまでもなくやつてよろしいのではないか、こういう趣旨でございませぬ。できるだけ鑑定委員会の意見を聞いて妥当な裁判が行なわれることをわれわれとしては期待しておるわけでございます。

○大竹委員 もう時間でございますから、またあらためて時間をいただくことにして、きょうはこれでやめておきます。

○大久保委員長 本日の議事はこの程度にとどめます。

次会は、来たる五月六日委員会を開会することとし、本日は、これにて散会いたします。

午後五時二十分散会

昭和四十一年五月六日印刷

昭和四十一年五月七日發行

衆議院事務局

印刷者 大藏省印刷局