

第百二十一回国会
衆議院
法務委員会
議 録 第 二 号

平成三年八月三十日(金曜日)

午前十時五十分開議

出席委員

委員長 伊藤 公介君

理事 太田 誠一君 理事 塩崎 潤君

理事 田辺 広雄君 理事 星野 行男君

理事 山口 俊一君 理事 小森 龍邦君

理事 鈴木喜久子君 理事 冬柴 鐵三君

理事 赤城 徳彦君 理事 奥野 誠亮君

中島源太郎君 秋葉 忠利君

小澤 克介君 岡崎 宏美君

清水 勇君 倉田 栄喜君

中村 巖君 木島日出夫君

中野 寛成君 徳田 虎雄君

出席國務大臣

法務大臣 左藤 恵君

出席政府委員

法務大臣官房長 堀田 力君

法務大臣官房審議官 永井 紀昭君

法務省民事局長 清水 湛君

法務省人権擁護局長 篠田 省二君

委員外の出席者

国土庁土地局土地政策課長 板倉 英則君

国土庁土地局地価調査課長 木村 誠之君

国土庁大都市圏整備局計画課長 田中 正章君

国税庁課税部法務課長 濱田 明正君

国税庁課税部資産評価企画官 篠原 靖宏君

文部省初等中等教育局中学校課長 福島 忠彦君

建設省建設経済局宅地開発課宅地企画室長 瀬野 俊樹君

建設省建設経済局不動産課長 藤田 真君

建設省住宅局住宅政策課長 川村 良典君

建設省住宅局民間住宅課長 石井 正弘君

建設省住宅局住宅企画官 野見山恵弘君

最高裁判所事務総局民事局長 今井 功君

兼最高裁判所事務総局行政局長 小柳 泰治君

法務委員会調査室長

委員の異動
八月二十九日
山花 貞夫君 補欠選任 高沢 寅男君
同日
渡部 行雄君 補欠選任 秋葉 忠利君
同日
秋葉 忠利君 補欠選任 渡部 行雄君

本日の会議に付した案件
借地借家法案(内閣提出、第百二十四回国会閣法第八二号)
民事調停法の一部を改正する法律案(内閣提出、第百二十四回国会閣法第八三号)

○伊藤委員長 これより会議を開きます。
この際、お諮りいたします。

本日、最高裁判所今井民事局長から出席説明の要求がありますので、これを承認するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○伊藤委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

○伊藤委員長 第百二十四回国会、内閣提出、借地借家法案及び民事調停法の一部を改正する法律案の両案を一括して議題といたします。
お諮りいたします。

両案につきましては、前国会におきまして既に趣旨の説明を聴取しておりますので、これを省略するに御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕
○伊藤委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

借地借家法案
民事調停法の一部を改正する法律案
〔本号末尾に掲載〕

○伊藤委員長 これより質疑に入ります。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。塩崎潤君。

○塩崎委員 借地借家法につきまして若干の質問をさせていただきます。

まず委員長にお話がございますが、この借地・借家法は民法という基本法の例外法、とは言いながら、同時にまた基本法的なものであり、大正十年に大変な意欲をもって制定されたものでござい

ます。その後、昭和十六年に正当の事由というだけで追加されて今日まで来ておりますが、これについての改正意見は古くから言われていた法律であった。そしてそれは、今も問題でありまして、去年の国会では大変な問題であった地価問題、土地問題、これに大きく影響する法律でござい

ます。私は、この法案の御審議が今国会に継続審議になって行われることは非常に残念なことだ、実は前国会で徹底的に審議していただければ、土地問題、地価問題が大変クローズアップされたときであつただけに、国民にこの改正の趣旨が徹底したと思うのです。今度証券問題、金融問題等の陰に隠れて、大臣がまたそちらの方に引張られるようなことで、審議が非常に何となく

ようなことがあつたのでは大変申しわけないと思います。私は、これらについてはやはり徹底的な審議の上に、さらにまたこのキャンペーンについて、特に国民に対するキャンペーンについて委員長は特段の御配慮を、委員会の審議を通じては記者会見等を通じてお願いをしたいと思うのですが、いかがでございますか。

○伊藤委員長 塩崎委員の大変適切な御意見でありますので、委員長として十分今後検討してまいりたいと思います。

○塩崎委員 そこでまず第一に、法務大臣に對しまして若干の御質問をさせていただきます。

先ほど申しましたように、この借地・借家法は大正十年、まだ大臣もお生まれになってないころの法律でございます。私は生まれておりましてから借地・借家法は大いに記憶があり、大学のときから我々さんの本でこの借地・借家法の意義に感激したものでございます。当時は債権の物権化、そして借地人、借家人の地位を安定せしめること

が土地所有権者の義務であるというぐらいいまで言われた時代でございました。我妻博士はその後もこのような考え方を踏襲されていたようでございますが、三十五年ごろの答申にも、土地賃借権を物権化する、我妻さんのあの民法、物権法の持論を三十五年にも主張していたように見受けられるわけでございます。しかし、時代の流れは変わつたように見受けられます。やはり三十五年以降の高度成長は日本の経済を一変した。そしてまた、国際化の状況もどんどん進んでいるような状況でございます。したがって、土地利用の需要が非常に多様化してきておる。一方、借地の供給の増大は大変要請されているのに、しかし借地の供給は減少しているような今の状況でございます。私は、このような二つの要請の中で、大正十年のこの法律をどうのうなねらいで大臣は改正をしようと思つておられるのか、このねらいをはっきりと打ち出していただけて国民に明らかにしていただきたいと思ふのであります。

○左藤國務大臣 今お話しのように、今回御審議をいただいております借地法、借家法、大正十年の制定であり、昭和十六年に改正された後、基本的な改正というものがなくて既に半世紀経過したというわけでございます。現在、現行法の仕組みではこうした社会情勢、経済情勢の変化に対応し切れないようになってきているのではないかと、このように考えるわけでありまして、特に、今お話がございましたように、その画一的な規制は、貸そうとする側にとりまして借りようとする側にとりましても障害になってきておるというところから、その不都合が指摘されていたわけでありまして、今回の改正はこういった不都合を解消して当事者の権利義務関係をより公平に、かつ合理的なものにしよう、こういうねらいであります。利用しやすい、すなわち貸しやすくまた借りやすい、こういう借地・借家制度を築くことを目的として今回の改正をお願いしておりますところでございます。

○塩崎委員 今の御説明でわかりましたけれど

も、大正十年の旧法によりますところの借地権契約、その効力、これは今度の新法によって全く影響を受けないような仕組みになっております。この仕組みは果たして法改正の趣旨と合致するかどうか。新法が一つの理想とするならば、新法の契約の型、私は、そもそも契約自由の原則はフランス革命以降人民が勝ち取った最大の政治的な価値だといえます。できる限り民法上の契約自由の型に当てはまるようなものにすべきである。そしてまた、一歩譲って今度の新法のいろいろの新しい形が現在の経済状態に合うとするならば、旧法の部分についても次の更新の際にはそのような方向に持っていくような改正が考えられるのではないかと、それはそれで、それを考えような形をとっておられるのは、これはどういう意味なんでしょうか。

○清水(澤)政府委員 お答え申し上げます。

今回の改正法は幾つかの点があるわけでございます。一つは、借地権の存続期間に関する改正でございます。存続期間を原則三十年とし、更新後の期間は十年とする。これが現行法の普通の建物の場合ですと、原則と申しますか、契約で実地上は二十年、あるいは更新後も二十年、こういうことになっておる。堅固の建物と目的とする場合でございますと三十年、あるいは更新後の期間も三十年、こういうことになっておるわけでございます。ところが、一律三十年と更新後の期間は十年、こういうことになっておるわけでございます。それからもう一点は、正当事由に関する規定を整備したということがございます。それから第三の点として、定期借地権制度を導入する、こういうことがあるわけでございます。

先生のお尋ねは、既存の借地・借家関係に適用すべきである、こういう意見はなかったかというお尋ねでございますが、この中で問題になりますのは存続期間と正当事由に関する規定を既存の借地・借家関係に適用することを考えるべきではないか、こういう御趣旨の質問かと思つてござい

います。

この点につきましては、実は法制審議会の審議の過程あるいは法制審議会に対して寄せられました各方面からの御意見にもいろいろなものがございます。特に存続期間の点につきましては、これはやはり形式的に見ますと既存の、特にこれは借地権でございますけれども、借地権に変更を与えるということにおいては変わりがなく、したがって、このことによつて既存の借地人が不利益を受けるというふうな点に感ずるということも十分考へられるのではないかと、こういうようなことから、この存続期間の点につきましては法制審議会の審議におきまして、これは既存の借地権にはもう一切適用しないことが望ましい、望ましいけれども、やはり一つの考え方として、新法施行後二回目の更新からは新法の規定による更新期間にする、こういうようなことも検討すべきであるといううような答申をいただいたわけでございます。

しかしながら、法制審議会自身も、やはり別建ての方がいいという基本的な考え方が強くあつたということもございまして、答申後の各界の御意見の中に、この存続期間については既存の借地関係には一切適用しないようにするのが、この借地関係というものは当該個人にとつてみますと日常生活の基盤であるだけに、いたずらに不安を与えるという意味におきましては適当ではないということから、この法案におきましては存続期間についても一切適用しない、こういうことになしたわけでございます。

それから正当事由につきましては、これは実は、従来の判例とか実務で一応固まつた考え方を法文にしたのとどまるというように私も考えておりまして、法制審議会におきましても、正当事由に関する新しい規定は直ちにこれまでの借地・借家関係にも適用すべきである、こういうような答申がされたわけでございます。

しかしながら、この点につきましても、少なくとも規定が違つておる、今回の改正法ではいろいろな今まで固まつている具体的な取り扱い例

などを法文の中に入れておりますために条文が非常に長くなつておるわけでございますが、規定ぶりを形式的に見ますとこれは変わつていないことは否定することができない。そのために、既存の借地人、借家人の中に、新しい規定が設けられることによって自分たちが将来不利な取り扱いを受けることになるのではないかと、こういう不安の念が生じ、あるいはそういう不安の念が生じていることに乗じて地主、家主側が借地人、借家人に対して不当な要求をする事例があるという新聞報道をされるというようなこともございまして、これもやはり個人にとつてみますと生活基盤にかかわる重要な問題でございますので適用はしない。形式的な意味ではございまして、適用はしない。事由に関する新法の規定は既存の借地・借家関係には適用しないということにして無用な不安を除くということも一つの重要なことではないかなというところから、正当事由につきましても最終的に、既存の借地・借家関係に新しい規定は適用しない、こういうことになしたわけでございます。

○塩崎委員 今の問題はまた後で清水局長にお伺いすることにいたします。

そこで、大臣にもう一点お尋ねをしたいのは、この借地・借家法の改正と土地対策との関係と申します。土地対策の中で借地借家法をどのように位置づけるかという問題でございます。

法務省の方々は、これは私人間の調整、特に裁判所を中心とするところの調整だから土地対策には直接関係がないような口吻を漏らされておるようでございますけれども、しかし、何と申しますか、民間の一部では今度の改正によつて土地が大変貸しやすくなる、さらにまた権利金も、このような期間の減少さらにまた定期借地権の制度等によつて必ず返ってくるというものならば、これは権利金の必要があるかどうか、こんな問題まで考えてみると、貸し地の供給は増大していくのではなからうか。そして、そうすると家賃地代、ひいては自己所有の土地を持たなくても済むようなことになって地価も下がっていく場合もあり得る、

こんなふうな見方をしている人がいるわけでございます。

法務大臣は、この借地・借家法の改正の土地問題に及ぼすところの影響、効果、これをどのように見ておられるか、ひとつお聞かせいただきたいと思うのです。

○左藤内閣大臣 今回の改正が土地の有効利用あるいは住宅の供給の促進、そして地価対策、こういった土地政策、それを直接の目的とするというものではございませんけれども、今お話がございました例え定期借地権制度の創設という問題を初めといたしまして、借地・借家に対します多様な需要にこたえていく、こういうところが今回の改正の中心をなすものであります。これによって良好な借地・借家の供給が促進されまして、結果として住宅地問題の改善に寄与する、このように考えておるところでございます。

○塩崎委員 もう一つ、大きな問題でございますので大臣にお伺いしたいのは、この借地・借家法の問題が日米構造問題協議で取り上げられたと聞くわけでございます。アメリカの法制は御承知のように、英米法、アメリカだけじゃありません、ヨーロッパの法律でも借地法なんというものはなくて、土地と建物は一括として考えられているものでございますから、日本の借地法、借家法というふうな考え方は乏しいようにございますが、それにもかかわらず借地・借家法の改正を望むというふうなことを言われたその真意は何か、大臣はどう考えられておられるか。

私は、日本の土地は高くてアメリカがなかなか企業進出ができません、大店法があつてその調整を受けなければアメリカのスーパーは日本に進出ができません、あるいはアメリカと同じような仕組みにした方が国際的な制度はわかりやすいのだというふうな考え方があつてもわかりませんけれども、これについてどのように見ておられるか。異常な地価でとても日本の土地は買えないから、結果としてアメリカの企業というものは進出でき

ない。日本の方はほとんどアメリカの土地を買って進出しているが、アメリカはなかなか買えない。それが借地借家法によって直されるといふふうに見るかどうかですね。どうして日米構造問題協議で取り上げられたか、その原因、そして大臣のこれに対するお考え方をひとつ伺いたいと思います。

○左藤内閣大臣 日米構造問題協議におきまして、アメリカから土地問題の一つとして借地・借家法の見直しというものの必要性につきまして問題の提起があつたことは、そのとおりであると思ひます。

いろいろの考え方、今御指摘のような日本におきまして企業進出のときの土地が高い問題とか、あるいはまた日本におきまして内需拡大ということ、アメリカの商品を売る場所といふこと、そういうものを広げていくとかいふような、そういう個々のいろいろなねらいがこの日米構造問題協議のところで出てきて、日本の土地の問題に着目して借地・借家法の見直しという形で一つの要求が出てきたのじゃないか、私はこのように推測いたしますけれども、今回のこの借地・借家法の見直しというのは、日米構造問題協議でアメリカから指摘される以前からの問題についての勉強は始られておつたものでありますし、そしてまた、その必要性について、法制審議会でもいろいろ御議論いただいておつた問題であるわけであり、アメリカ側のこの協議に對しますこの点につきましての指摘というのは、結局、良好な借地・借家の供給が促進されることによりまして、アメリカ側の関心事であります日本におきまして土地問題の改善、こういうことを米側は期待しておつて、そしてこの協議の中に問題を入れてきた、このように我々は理解しておるところでございます。

○塩崎委員 権利金というふうな、何と申しますか仕組みと申します、借地権の対価的なもの、このようなものは法律上の制度ではないことは御案内のとおりでございます。そして、このようなものはアメリカにももちろんないかと私は思うの

です。私は、もう長らくこの権利金課税で、税金の上で悩んできた経験があるものですから思うのですが、アメリカ人にこの権利金というふうな制度は、アメリカ企業が日本へ来て借地権を取得したときに権利金を払うようなことがスムーズに行われているかどうか、こんなような事実はありませんか、清水さん、ちょっとお答えを願ひたいと思ひます。

○清水(逓)政府委員 アメリカ側で日本の土地を借りる場合に、権利金の授受等についてスムーズにそのようなことが行われているかどうかという御質問でございますが、私も、申しわけございませんが、そういうような事実について、これを把握してはいないわけでございます。

権利金につきましては、先生まさに御指摘のとおり、法律にも何にも規定がございません。ある意味においては、経済的な法則と申しますか、そういうようなことにより、あるいは地権的な実情により、借地権の設定契約あるいは借家契約の際にそういう権利金の授受が行われるというふうなことが特に戦後顕著になってきたというふうな言われているわけでございます。戦前は必ずしもそのような権利金の授受というものは行われておらなかった。ところが、最近はかなりそういうことが行われておる。しかしながら、権利金の額につきましては、東京と大阪ではかなり額が違つとか、あるいは地方では非常に安いとか、どうも全国的に見ますと区々ばらばらな性格と申しますか、慣行と申しますか、そういうものがあるようにございまして、やはりまだ全体的な統一的な取り扱いというふうなものはなかなか難しい状況にあるのではないかと、そういうような気がいたします。ましてや日米関係でそういうような契約をするという際に特に異なつた取り扱いをするのか、あるいはアメリカ企業あるいはアメリカ人が土地を借りる、家を借りる場合にも同じような当該地域における慣行なり慣習に従つてやはり行われておるのではないかと、私どもは推察はしておりますけれども、その事実を正確に把握している状況で

はございませんので、まことに申しわけございませんが、そういうことで答弁させていただきます。

○塩崎委員 ついでの問題になるかもしれませんが、今、権利金の問題に関連して、日本の土地問題、地価問題が非常にいびつになっておる。その原因が私は借地・借家法にあるとは思ひませぬけれども、借地・借家法もその法律の趣旨からそうなんたんじゃなくしてその運用の結果なつたのかもわかりませんが、ともかくも一遍土地を貸したら返してくれない、そうすると、期限をつけておつても危ないとなるなら、これはひとつ権利金でもあらかじめもらつておこうかというふうなことで、自然発生的に自衛措置として発生したに違ひないと思ひます。そして、家賃を上げることがなかなか難しい。後でも質問しなければなりませんが、借地・借家法の精神だと言われるのかもしれませんが、家賃を交渉によつて上げることはなかなか難しいとするならば、権利金を多目に取つておこうかというふうなふうな発展してきて、今その権利金が銀座あたりでは地価の九割までというふうになつてきたこの不自然さ、これは外国人にはなかなかわからないと思ひます。外国人はもう当然期間が来れば返すものだということで契約いたしますから、権利金を払えんと言つたつて、殊に住宅の場合などは、私は経験があるのですけれども、絶対に納得しない。やはり日本の慣行のある四カ月の保証金と地代。ところが、地代はやはりその地域におけるところの家賃というふうなことを基準に相当高くても払つてもらえる。このようなことを考えると、このような経済的ないびつを直すためにはよほどの改正をこれからは進めていかなければならない、借地・借家法の改正がこれ一回で終わりは私は思ひません。

例えば事業用の建物について今度は十年、二十年という特例を、短い借地期間を設けておられますが、皆さん方が言われておりますように、ヨーロッパやアメリカでは事業用の建物については生活用の建物と違つて存続期間の強行法規みはない

ものはない、やはり契約自由の原則が働く分野である、その方がやはり経済の合理というものは働いてくるのじゃないか、こういうふうなことになる、そのあたりからだんだんと土地問題も正常化して、外国人にでも理解できるような土地問題になるのではないかと、思っています。

そこで、今申しましたように事業用資産と生活用家屋と区別して取り扱うというように、一部その萌芽は出てないわけでもないと思うのです。しかし、それはいや今度は入れないのだというふうな皆さん方言っておられますが、今度なぜそのような区別をヨーロッパ流にできなかったか。制度というのは、国際化し投資が各国交流するにはやはり制度が余りかけ離れておったのでは投資の交流も行われないわけでございます。その問題を区別して今度の借地・借家法の改正の中にどうして織り込まれなかったのか。いや、同じ営業用家屋でも中小企業があるからだということならそれはまた別のやり方も一つありはしないかと思ふのですが、こんな点はどうなんですか。

○清水(連)政府委員 御指摘のように、欧米諸国では居住用の借家とそれから事業用の借家というものを区別した法制度をとっているのが多く見られるわけでございます。例えばフランス、イギリス、米国、あるいは第二次世界大戦後のドイツでもそうなのでございますけれども、伝統的に居住用建物と営業用建物の貸し借りについての取り扱いの差を認めているわけでございます。そして、居住用の建物の賃貸借につきましては非常にいろいろな規制がございまして、賃借人を保護するというような形のものが多く見られるわけでございます。しかしながら、事業用の建物の貸し借りにつきましては原則として契約自由の原則の分野に任ざれておる、こういうようなことを特色として言うことができるわけでございます。

実は、今回の法改正について、法制審議会でも審議する過程におきましてもそういうような先生御指摘のような議論が出てまいりまして、一つの考え方といたしまして、事業目的のために建物を借

りるといふようなものにつきましてはその期間が来れば正当事由があつてもなくなつて返す、これによつて建物の賃貸借関係は終了するということにする、しかし、事業用でございまして、そこに借家がある程度の投資をしているというように、なこともございまして、そういう投下資本についてはこれを家主と申しますか建物の所有者の方で補償をするというようにすること、これはどうかという案が一部において出されたわけでございます。そういうようなことについても私どもは関係方面に、こういう意見があるけれどもどうだという形で意見照会をした経緯があるわけでございます。しかしながら、我が国では現実にはそういう生活用の建物と事業用建物、つまり営利を目的として建物を借りているというようにものを明確に区別するということが非常に難しい。

また我が国の土地利用の状況におきましても明確に、例えばこの地域は事業用地域である、この地域は居住用地域であるというようにすることは必ずしも明確にはされていない、欧米に比べてそういうような地域の利用規制というものが必ずしもはつきりしてはいない、こういうようなことが指摘され、さらにはまた、こういうような事業用建物と居住用建物というものを区別すると、どうしてもまたそういう制度を悪用すると申しますか、返してもらいやすい事業用建物の賃貸借という方向に建物の貸し借り契約が流れるのではないかと、こういう心配もございまして、大方の御意見は、我が国においてはまだこのような制度を採用するについては慎重であるべきであるということになりまして、最終的にはこのよう御意見が採用されなかった、見送られたという経緯がございまして、先生御指摘のような問題があるというところは私も承知しているところでございまして、今回の改正法においては取り上げられなかった、こういう経過になっているわけでございます。

○塩崎委員 先ほども申しましたように、資本の交流、国際間の交流が非常に大事になってきた。

しかもまた日本は閉鎖市場であると言われて、この閉鎖市場をどうかしてその汚名を消したいと思つて、制度全般について検討しているのが日本だと思ふのです。それは、民法から基本法ですけれども、この借地・借家法は一種の政策立法、大正十年は私は社会立法であつたと思うのです。弱い借家人を保護する、借地人を保護する、我々さんのにもそういうふうな書いてあるのですから、そういう立法であつたのですから、やはり時代時代に応じて修正されなければならぬ法律。民法はそう簡単に、民法、刑法は片仮名で皆さん方は頑張っている、憲法が直つても依然として昔の片仮名で頑張つておられるのを見ると、これも困るのですけれども、なかなか私に理解できないところなんだけれども、しかし、政策的な借地・借家法みたいなものはやはり時代の流れに直して直していく。特に投資の対象になるような事業用の建物については、私は、借地権の問題はやはり相当契約自由の原則が働くような仕組みの方向に早く直してもらいたい。

ところが、とにかく法務省にお願いしても、私は法務委員会にはかりいらないけれども、片仮名の法律がなかなか直らない。不動産登記法もいまだに直してもらえない。コンピュータのところだけ直したといつたら、それもまだ片仮名で直すぐらいに皆さん方は片仮名の法律が好きで、とにかく片仮名も新憲法時代の法律は余り採用されたい。私は税法の仕事を長らくやっておつたので、こういうことをやれ、ああいうことをやれ、これが時代に即するんだといつて、朝令暮改的な点もありましたけれども直してきたんですが、これはどうしても私は早い機会にもう少し契約自由の原則が働くような、特に事業用建物について直す必要を考へていただきたい。

もう皆さん方、借地・借家法を直したら、大正十年から今まで六十何年かかつておるわけですが、あと六十年は直さぬというふうなことで私は私に適當じゃない。特に今後の改正の結果を見て、

土地の動き、借地の動き、権利金の動き、家賃の動き、これらを見て、十年後には見直すぐらいのことをやっていたらどうか、ひとつお答えを願いたいと思います。

○清水(連)政府委員 御指摘のように、大正十年の借地・借家法の制定あるいは昭和十六年の正当事由追加による借地・借家法の改正、これらの一連の改正は、借地人、借家人の権利を保護してその長期の安定を図る、こういう根本思想に基づいてされているものでございまして、そういう根本思想自体は、私どもはもうこれは絶対変えることはできないし、維持すべきである、こういうふうな考え方を踏まえてございまして、今回の改正法案におきましてもこの基本的な思想は変わっていないものではございません。

しかしながら、先生御指摘のようにいろいろな社会経済の情勢の変化がございまして、従来のような一つのパターンの借地・借家規制だけでは不十分であるというふうなことから、今回定期借地権、これは三種類ございまして、定期借地権というふうな制度を導入する。さらにはまた、正当事由がない限り借地・借家関係は長期にわたつて当然存続することになるけれども、正当事由があるかどうかの判断の機会を若干ふや、こういうふうな形での当事者間の権利関係の公平な調整というふうな観点からの法改正を今回お願いしているわけでございます。

さらに、先生御指摘のように、先ほどもお答え申し上げましたけれども、例えば事業用借家権と居住用借家権の区別を欧米諸国の多くの国では設けておる、こういうような実情を私どもも承知していないわけではございませんけれども、今後における社会経済情勢の変化につきましては、過去の五十年の変化に比べてこれからの十年、二十年の変化はもっと激しいものがあるかと思ふわけでございます。そういう変化に配慮しつつ適時適切な法改正を検討することは必要だと思ひますけれども、今回の法改正案については申しますと、私どもは現在の社会経済情勢に適合させるために必要

な最小限の法改正をお願いしておる、こういうことにならうかと思うわけでございます。

○堀崎委員　そこで、少し観点を変えまして、法の規定の内容でございまして、その内容についてはもう既に清水局長さんがコメントされましたが、例の法六条の正当の事由でございまして。

これも、今まで大変な問題であり、運用に苦勞し、判例も出てきたわけでございまして。今度これを明確化するという改正をされた。私は大変結構なことだと思つたのです。しかし、この程度の明確化で大変難しいこれまでのいきさつが積み重なつておりますところの更新が解決できるかどうか、この点は実効が上がると思われるかという点が第一点なんです。

それから第二点は、何か旧法の賃貸借の更新にはこの条項の適用は避ける、適用しないというふうな言われたように思つたのですが、そうなんです。しかし、今度の改正の趣旨は、今までの旧法のもとにおいて生まれた判例を、土地所有者の自己の使用の必要性のほかに、その他の中に区分して入れていただけた。そうすると、旧法の場合にも、これは判例法としてでき上がった旧法の時代の規定として、解釈がもしもありませんが、当然適用していいのではないかと思うのですが、どうなんですか。

○清水(逓)政府委員　正当事由についての今回の改正の趣旨は、借地関係あるいは借家関係の消滅の要件でございまして正当事由の有無を判断する場合に、現に裁判実務で考慮されている要素を規定に掲げることによりましてより具体的に実情に即した判断をすることができるよう法文上も明らかにする、こういうことをねらいとするものでございまして。

現行法は、みづから使用を必要とする場合その他正当事由ということで非常に抽象的に実は書いてあるわけでございまして、これが具体的に何を指すのかというようなことについて従来いろいろな議論があつたわけでございまして。この規定をめぐりましていろいろな裁判例の集積があるわけ

でございますが、そういうものから導き出される主な要素を法文に掲げて、判断をする場合に遺漏なきを期する、こういう趣旨でこの改正規定を設けたわけでございまして。

御承知のように、我が国における借地・借家関係の訴訟の問題点というのはほとんどこの正当事由をめぐつてございまして、正当事由についての判断が借地・借家紛争事件のほとんどである、こういうふうな言つても差し支えないかと思ひます。事ほどさういふに、正当事由については個々の借地関係、個々の借家関係の当事者のいろいろな事情によりまして判断が違つてくるというすぐれて個別的なものでございましてけれども、そういうものから抽象的に抜き出せるものをできるだけ法文化したという趣旨のものでございまして。

そういう意味で私どもは、今回の改正法の趣旨は、改正前の規定と内容は変わつてない、こういうふうな考え、また法制審議会におきましてもそのような趣旨のもとに答申がされ、その答申に基づいてそれをそのまま法文化するということを私どもしたわけでございまして。

そして、法制審議会の答申におきましても、そういうような趣旨から、正当事由に関する規定は既存の借地・借家関係に適用することとしても何ら差し支えない、こういう趣旨の答申がされてゐるわけでございまして、先ほどもちよつと申し上げましたように、条文の形が変わつておるといふようなこともございまして、既存の借地・借家人の方に法改正によつて不利な結果になるのではないかと、こういう不安が生まれておる、あるいはそういう不安に乗じて地主あるいは家主が借地人、借家人に不当な要求をすることがあるというような御指摘がございましたので、そういうことであるならばやはりそういう不安を解消させることも非常に重要なことでございまして、正当事由に関する規定、新しい規定は既存の借地・借家関係には適用しないということに法律の上では明確にしたわけでございまして。しかし、御指摘のとおり、私どもの法案作成の趣旨からいいますと、

旧法の解釈、運用をそのまま成文化したものでございまして、実質的にはそこに違いは生じてこないというふうな考へてゐるところでございまして。

○堀崎委員　今の清水局長の御答弁は、法律論としてそう考へられるのですか。今度の改正された正当の事由ということ、判例から積み上げて採用したところのあの規定は、旧法の契約には適用しないというところは法律論として言ひ得ることなんですか。法律の解釈論としてそういうふうなことも言えるかもしれないということではないのでしょうか。私のような解釈でも、解釈論として成り立つと言へませんか。

○清水(逓)政府委員　これは法律の形式の問題でございましてけれども、正当事由に関する新法の規定は既存の借地・借家関係には適用しないということに法律の附則で明記いたしておりますので、この限りにおきまして旧法の正当事由に関する規定が、法律の形式の面から申しますと、既存の借地・借家関係に適用される、経過措置についての附則の規定上、当然そういうことになるというふうな考へてゐるわけでございまして。

○堀崎委員　そこで、それはさて置き、同じく条文の解釈の問題として新法の十一條の第一項の規定でございまして。私は、借家法が日本人の契約思想として多年の慣例で、先ほど申し上げましたように権利金とか、そして特に低い家賃とか地代とかいふいびつな姿を生み出してきてゐると思つたのでございまして、今度は、十一條の一項で、皆さん方は改正されて、土地の借料については次のような場合に増額あるいは減額の要求ができるんだ、こういうふうなことにされておりますね。その中に、前の法律になかつた規定、文言が少し入つてゐる。しかしこれは大変大事な条文のように思ふ。「地代又は土地の借賃が、土地に対する租税その他の公課の増減」、「租税その他の公課の増減」は旧法にもありました。「土地の価格の上昇若しくは低下」これもありました。「又は近傍類似の土地の地代等に比較して

不相当となつたときは」これもありました。今度新しく追加されましたのは「その他の経済事情の変動により」、「非常に広範な意味に読める。しかし適切な条件として考へられる規定を追加されたんです。多分に新法はほとんどの規定は前の法律の規定そのままであるにもかかわらず、大胆に清水局長がこの経済事情の規定を追加されたのはどういう理由であるのか。これは、判例でもいろいろ私も見ましたけれども、さすがは清水局長と私は思つたんですけれども、この追加した理由、まずそれをお聞かせいただきたい。

○清水(逓)政府委員　結論的に申しますと、「その他の経済事情の変動」というものを加えたというの、これまでの地代家賃の増減に関するいろいろな裁判実務あるいは鑑定実務等におきましてこのような経済事情の変動というものが既に考へられておるといふようなことから、そういう実態を法文の上に明確にした、こういうふうな言ふことができるわけでございまして。

さらにあえて言うならば、一般に適正な地代とかあるいは適正な家賃というものは一体何であるのか。これは、例えば地価公示法の規定に基づいて設けられております土地鑑定委員会が国土庁長官に、たしかこれは平成二年でございましてか答申したもののの中に、地代家賃の適正な算定方法というふうなものが示されてゐるわけでございまして、そういうふうなものの中におきましても、例えばいろいろな方法が示されてゐるわけでございましてけれども、一つには、やはり地代等の額を判断する場合に、その土地あるいは建物からの収益と申しますか、期待利回りと申しますか、期待収益と申しますか、そういうふうなものの変動がやはり考慮されることにならうかと思つたわけでございまして。例えば土地の価格、更地価格を元本といたしますと、それを一定の利回りによつて運用するということによつて果実が生ずるわけでございまして、地代家賃はその果実に該当するということにもなるわけでございまして、非常に純理論的に考へますと、そこにおける期待利回りをどの程

度と考えるかによって地代家賃の額が変わるといふことがあるわけですが、現実の姿は到底そんな純理論的な計算でいっているわけではないわけですね。いろいろな要素が当然のことながら絡んでくるというところがあるわけですね。そういう状況の中の一つとして物価水準等の経済情勢の変更にいうようなものも、単に公租公課だけの問題ではなくて、やはり考慮されて最終的な算定がされるということになるかと思うわけですね。そういう意味におきまして、この「その他の経済事情の変動」といふものを、これまでの実務運用を正確に法律に反映させるという意味においてこのような言葉をつけ加えていただいた、こういうことになるわけですね。

○塩崎委員 もう一つ、借地・借家法が民法の特例法であり、これは弱者救済のための強行法規で、契約自由の原則の例外であるというふうに私は教えられてきたわけですね。ところが、十一一条の地代増減請求権なんというのは、もう契約が自由な社会では物の対価はお互いの間の契約で決まる。そこで、「その他の経済事情の変動により」というまで入れるならば、この規定は何を意味するのか。大体、お互いの間で経済事情の変動というふうに見ればいいのじゃないか。物価スライド、こんなことも中へ入れてもいいだろうし、あるいは証券に比べて利回りが余りにも下がり過ぎておるから七割くらいに利回りはしてもいいという地代、こんなふうにも考えてもいいはずですね。それから、これくらいな十一一条にするくらいならば、この規定はもう民法の契約自由の原則に任すことができるのでしょいか。私はこれは根本的な問題だと思つておるわけですが、そんなふうにも読めるように思つてお聞きしたいのです。

○清水(逓)政府委員 地代家賃の定め方につきましては、もちろん、最初に借地契約なり借家契約をする際にどういふふうに決めるかという合意の問題がございます。それとは別に、その後の事情の変更によってどういふふうに増減をするか、こ

ういうことがまた一つの重要な問題になるわけですね。ございまして、それをめぐつてのトラブルというのも多いわけですね。

そこで、これは一つの知恵と申しますか、例えば物価スライド条項というふうなものを契約の中に入れておくというふうなことも現に行われておるようですね。それからさらには、例えば租税スライド条項、例えば固定資産税が値上がりすればその何倍かを地代とすると家賃とするとすべしというふうな、租税額にスライドして自動的に地代家賃が決まるというふうなことを契約の中で決めておくという例もあるようですね。そういうものもこれは契約自由の原則の範囲内で基本的に有効だろうと私も思つておるわけですね。けれども、しかし、裁判例などを見ますと、事案によつては、その物価スライドあるいは租税スライド条項をそのまま適用すると借地人、借家人が非常に不利になるといふような結果になる、周辺の事情の変動が余りにも大き過ぎてそういうふうなことになるケースもあるわけですね。まして、裁判例等を見ますと、そういうものを基本的に有効だとする、しかしながら、例えば固定資産税の四倍を常に地代とするというふうな特約があったケースにつきまして、その地価の評価が改められるに従ひまして固定資産税がどんどん上がつてくる、こういうふうなことから、その四倍の地代はひどいじゃないかというふうなことで、そういうスライド条項の効力を認めないというふうな裁判例もたしかあったやに記憶しておりますけれども、やはり基本的には契約自由の原則の範囲内、それが許容される範囲内でそういうスライド条項というものを設けることも可能かと思つて直ちに常にかつて決まるということでも必ずしもないのではないかと申すわけですね。そういうふうなことであれば、そういうふうな条項が有効であるというふうなことであれば、それによるわけですね。それになりますと、やはり最終的には地代については十一一条というもので対応

しなければならぬ、こういうことになるのかと思つておるわけですね。

○塩崎委員 長々と申されてちよつと理解ができませんでしけれども、この中には権利金の規制の条項は一つもないのです。しかも家賃地代、もう時価の二割も回らないように低くなつてくることは御案内のとおりであります。やつと皆さん方が地代家賃統制令をやめて契約自由の原則がよみがえつたように見えても、この規定が、これが何を意味するか私どもわからなくなつてきた。契約自由の原則を、これを追認しただけで「経済事情の変動」を入れるのなら、何でも私はお互いの契約でできるように読める、民法の方に任したらいふように読めるんですけれども、権利金の方を片一方で規制しないでこれだけを何とかするといふようなことは、本當の借地借家法になると言えましようか。どうなんですか。

○清水(逓)政府委員 先ほどの答弁、私ちよつと先の先の話までしてしまつたことになつたかと思つておるわけですが、基本的には地代家賃といふのは当事者の合意で決まる、契約自由の原則の範囲内の問題であるといふふうに考えられます。ただし、かし、そういう合意が成り立たないといふときに増減の請求という形で十一一条の規定があるわけですね。そして、一方的にこういう増減の請求をすれば、そこに客観的な、正当な地代家賃といふものが形成される、当事者の合意を待たずして形成される、こういう意味でこの十一一条の規定があるといふふうに考えられるわけですね。もちろん、当事者の合意で何でもできるというわけではございませんで、そこに公序なり良俗なりという一般契約、一般法理による規制といふものが当然あるといふことが前提としてあるわけですね。ですから、基本的には合意によつて地代家賃を円満に話し合ひで決めるということができるわけですね。現に多くはそのようにされておるというふうな思つておるわけですね。

そこで、権利金の問題でございますが、例えば先ほど〇・一％というふうなお話ございました

けれども、土地の価額を元本と見て、その運用の果実を地代家賃といふふうに見た場合に、そこに一つの期待利回りとか期待収益といふ概念が出てくるわけですね。ただ、それだけではなく、そこに今度は権利金といふようなものが入つてきますと、権利金をたくさん払つておるから地代は非常に安くなる、家賃は安くなる、こういうふうな要素もございまして、敷金といふものの支払いへも影響してまいりまして、いろいろな要素が地代の設定には絡んでくる、こういうことに当然のことながらなるわけですね。当事者が話し合ひで決める場合にも、権利金をたくさん払うから地代は安く、権利金を少なくするから地代は高く、こういうことが合意の内容として当然可能なことだらうと思つておるわけですね。

ただ、十一一条が申し上げておるものは、そういう形で当初の地代なり家賃といふものが契約で決まつた、決まつたけれどもその後の情勢の変更によつて、話し合ひによつて地代家賃を決めようとしても話し合ひがつかない、そういう場合にはこの十一一条で定めるような要件を主張、立証して一方的に地代家賃の変更を求めることができる、こういう趣旨のものだといふふうに理解していただければいいですね。

○塩崎委員 私は、地代の問題も非常に大事なものですから申し上げるのですが、清水局長さん、地代といふものは何でしょうか。私は、長らく教えられたところは、固定資産税プラス金利、こう聞いておるのです。今そのような地代が取れておるところがあるまいしうか。あなたの御認識はどうなんですか。

○清水(逓)政府委員 地代とか利子の問題は、これはすぐれて経済学の分野の問題でございまして、そういう意味では、私も本當のところある意味では素人でございます。ですから、私も裁判実務とかいろいろなことでは地代家賃なんかをどうするかといふような問題が出てくるわけですね。いますけれども、実際問題としては、そういう方面での専門家である不動産鑑定士の鑑定評価とい

うようなものに依拠してその裁判所が判断をするというのがほとんどの実情でございます。そういう意味で、私も、そういう不動産鑑定士の方の書かれた地代家賃の鑑定評価についての論文なども読ませていただくわけでございすが、やはり基本的には、租税、固定資産税プラス金利、つまり当該不動産の価額を元本と見てそれを運用した場合の期待利回り、期待収益というものが地代の基本要素にはなるのだろとは思いますが、現実には裁判実務家等が一番悩んでいる問題として私も知らされる問題は、現在の地価というものをどういうふうに評価するか。これは、安定的な地価としてこれをどのようにとらえるか。一時的な現象として地価が非常に急上昇することがあるわけでございしますけれども、地代を定めるに当たって安定的な地価としてこれをどのようにとらえるかというふうなことに、鑑定士によつていろいろな考え方があつて結論が違つてくる、それを裁判上どういうふうに採用するかというふうなことで悩むというふうな話も聞くわけでございまして、理論的にはなかなかすばつと経済学で習つたような知識では割り切れないというふうな要素も多々あるのではないかと、いふうちに実は考へているところでございします。

○塩崎委員 今、地価の経済的な性格の問題に入りましたので、経済的なアスペクトといひますか、借地借家法の経済的な面には及ばず影響について、土地政策の主管官庁である国土庁の方に来ていただいておりますので、この改正法の評価をどのようにされるのか、殊に、地代そして今私がたびたび申し上げております権利金にどのように影響をしてくるのか、いや、その前に、借地の需要がふえるかどうか、貸し地の需要がふえるかどうか、それから、ひいては地価、土地価額というものはこの借地借家法でどのように影響していくか。これはなかなかすぐには計算はできないし、まだ施行もされてないのでから難しい面もあるでしようけれども、大体観念的に考へていって、地価と

いうものはどうなるかまで含めての経済的な側面、土地政策に対してどのような影響をもたらすかについて、国土庁の考へ方をひとつ伺つておきたいと思つております。

○板倉説明員 今回の借地・借家法改正の土地政策に与える効果についてのお尋ねでございすが、これに関連しまして、最近の地価の動向についてまず一言触れさせていただきますと、昭和五十年代末から始まりまして今回の地価高騰でございしますが、現在、大都市圏においては鎮静化してきておりますが、なお水準は高いところにとどまつておりまして、また、地方圏ではまだかなりの上昇が続いているなど、予断を許さない情勢にございします。国土庁といたしましては、こうした状況にかんがみまして、土地の需給両面にわたる総合的な施策を推進しているところでございまして、供給面においては土地の有効利用の促進及び土地供給の拡大を図ることが大変重要な課題であるといふふうに考へている次第でございします。

しかしながら、借地についてその動向を見てみますと、例えば一戸建て、長屋建ての持ち家のうちで敷地が借地であるものは、長期的にわずかながらず減少の傾向にございまして、持ち家総数が増加する中でそのウエートはかなり小さいものになつてきているわけでございします。

そこで、本法案についてでございますが、本法案は直接土地政策に資することを目的としたものではないと存じておりますが、定期借地権制度の創設に見られますように、借地・借家法により合理的なものに改められ、なおかつ今日の社会経済情勢に対応できるものとなすれば、その結果としまして新規借地の供給の増大が期待できるわけでございします。土地の有効利用の促進にも寄与する面もあるといふふうに考へられるわけでございまして、そういう意味合いにおきまして、本年の一月二十五日に閣議決定された政府の総合土地政策推進要綱におきまして、施策のメニューの一つとして挙げられている、かように理解している次第でございします。

なお、地価に与える影響についてでございますが、この地価に与える影響の問題につきましては、土地利用の状況とかそのときどきの経済社会情勢、なかなか金、利、税制、融資規制等の種々の要因によつて決まつてまいりますので一概には言えないわけでございしますが、土地の有効利用を進める上で借地・借家法の見直しも一つのテーマだと先ほど申しました総合土地政策推進要綱でも触れられているところでございしますので、そういう意味合いにおきまして、他の諸施策と相まつて全体として見れば地価対策にも資する面がある、かように理解する次第でございします。

○塩崎委員 そこで、権利金等がだんだん下がるかもしれないということかもしれません。等を通じて地価は下がる方向に動くのが今度の借地・借家法の改正の効果というふうに言えるかどうかです。国土庁、見られたらどうですか。私はとにかく、借地・借家法の長らくの結果が、一過貸したり返してくれない、地代はなかなか上げてくれない、よつて権利金を取つておこうということになり、税務もその事実を認めて、相続のときにすらもう推定で課税するといふようなことになつて、取つてなくても課税するといふような仕組みまでとつていくわけですね。これは私は、今度の新法では権利金が減つて、リカレントな地代が上がつていく、そして保証金は四か月分いつもの賃貸契約のように取られていくといふふうなことを考へれば、無理をして自家用の土地を持ち、自家用の建物を持ち、自家用の営業家屋を持たなくても済むといふことで、土地に対する所有、取得の誘因は減つてくる、したがつて、地価はこれによつて下がる方向にいく、こういうふうな考へていいんでしようか、権利金もそうだと思うのですが、地価もその方向にいくと。それはまあ規模いかに言えますけれども、長い目で見ればこういうことが言えるのではないかと考へるのですが、どうですか。

○板倉説明員 借地による土地供給につきましては、借地の場合少ない初期投資で土地の使用ができるというわけでございしますし、とりわけ地価水準の高い大都市圏におきましては今後その需要は高まるものと見込まれるわけでございします。また、土地所有者にとりまして、先生御指導のとおりその返還とか地代の改定等につきまして不安が少なくないれば、所有地を手放すことなく安定的な収入が期待できるわけでございします。借地に入してもよいと思つて方がふえるといふようなことが考へられるわけでございまして、先ほど言いましたように、そういう意味でこの借地法の改正によりまして新規借地の増大の効果というものはある程度期待できるわけでございします。

ただ、これは他の諸施策とやはり相まちまして、全体としての土地の供給の促進がなされ、あるいは土地の流動化が進むといふことを通じまして、全体として見れば地価対策にも資する面があるといふようなことではなからうかと私も考へる次第でございします。

○塩崎委員 そこで、税務当局にも、国税庁の方にも来ていただいておりますので、今度の借地・借家法の改正が土地課税関係に影響が甚大なものがある、私はこういうふうな思つておられるわけでありまして、大変難しい問題が起つてくる、この点については国税庁が、今度の新法に基づくとこの契約が促進されるように、これを妨害しないように、少なくとも妨害しないように国税庁の税金の執行の仕方考へてもらいたい、こういうふうには私に思つております。

そこでまず第一に、先ほど来地価、権利金あるいは保証金、地代といふようなことを申し上げましたが、私は、権利金といふような、世界にない経済価値があるのはおかしいと思つて、すけれども、これも長らく発生したところで、清水さんといへども疑われない。ただ法律に書かないだけで、あることは厳然として認められる。そしてまた、これは経済力でございますね。しかしなかなか、外国人には全くわからない。単に賃貸借で、所有権みたいなものをなぜ払うかという疑問をいつも

持たれるものでございます。

そこで、今度の新法は、御承知のように旧法によるところの契約、非常に借地権、借家権が保護されたところの契約、新しい定期借地権みたいなものを求めた、期間が来ればきつと終わるような契約の型、そしてまた建物の構造によらない三十年という存続期間、その後は十年というようにことになっておりますところの型が、今度は強行法規といながら、弾力化されていく形ができてきたわけです。

さて、権利金というようなもの、あるいは地代というものがどのように動くか国税庁の方々は見るのか。この点についてまず最初に伺ってみたい。これは恐らく施行の状況を見ながら研究するということにならざるを得ぬと思うのですけれども、大変複雑になってきている。今までのように、東京なら九割、文句なしに銀座なら九割と言っても済むのですが、銀座の中でもいろいろの形ができて、二十年でやめてしまふという営業用の建物もできたりすると、さて権利金というものはどうなるか。まず、実際に授受される権利金から変わってくるわけでございます。推計ないし帰属権利金ではありません。それをどのように考えておられるか。画一的にやっていきなされるのではないか、こんなふうに思うので、ひとつ新法の施行を促進する意味において、税務から妨害しない意味において、契約の型が変わったけれども、同じように権利金を認定されて課税されたのではこれは何にもならぬではないかというふうなことになるおそれがあるわけでございます。この点について、国税庁の方々はどのような考えを持っておられるか伺いたい。

○篠原説明員 お答え申し上げます。
御承知のように、一般に、土地の所有者が借地権の設定によりまして他人に土地を使用させる場合には、借地人の方が借地法の保護を受けて強い権利を有することになる等の理由から、土地の価格がいわゆる底地価格まで低下してしまうという現象が生じるわけでございます。そこで、その土

地の価格の低下に対応する対価として権利金等の一時金の授受が行われているという実情にあるわけでございます。

が、今回の借地法の改正案によりまして、借地権の存続期間に影響を及ぼすということが考えられますところから、権利金の価格も借地契約の形態を反映した金額になるものと考えております。また、借地権の経済的価値は、その借地権の存続期間の長短に起因するところが大きく考えられるわけでございます。したがって、借地法の改正によりましていわれる定期借地権が新設されたような場合には、御指摘のように、契約期間等借地契約の内容に対応した権利金の授受が行われることになると考えられます。

また、これまでの画一的な、地下の九割とか五割とかいった評価がいかどうかという御質問でございまして、これもこれまでの課税の実務に当たりましては、納税者の申告の便や課税の公平といった観点から、その地域における借地権の売買実例価格、それから精通者の意見価格、それから地代の額等をもとにいたしまして、借地権割合がおおむね同一と認められる地域ごとに借地権割合を定めているところでございます。

今回の借地法の改正によって、いわゆる定期借地権が新設されたような場合には、従来の借地権とは異なりまして、一定の期間の経過により借地権が消滅するということになりまして、権利の残存期間に応じた評価方法等を検討する必要があると考えております。

○塩崎委員 御研究をされているようで、私は、研究をさらにさらに続けて、深めていただきたい、その実施の結果をひとつよく見ていただきたいと思うのです。

今、権利金下がるとか半分になるとかいうようなお話もありましたが、果たして権利金が取れるか取れないかですね、先ほど申し上げました外国人なんか権利金といったら何だというふうなことを考えれば、この慣行はどうなるか。殊に、二十年とかいう営業用建物については、定期借地権

のように短くしておるのですから、さあ今までのようにごねてまた延びるから取っておこうということになるかもしれませんけれども、そう簡単には、やはり普通外国人とやれば四カ月の保証金とリカレントな定期に払う地代というのが普通だと思ふのです。外国へ行ったらそれが普通で、外国と同じような年限でなぜ権利金を取るのだ、日本の慣行だということになるがなかなか理解できない。しかも、今度の改正の結果ではそういうことがどの程度理解できるか、それはよく見ておいていただきたい。実際の慣行をよくひとつ見ていただきたいし、私は、既存の分についてはあるように見えても、一般の権利金下がってれば既存の分の権利金も大体は下がってると見るべきじゃないでしょうか。これはやはりひとつ調べ、また精通者等の意見を聞いてみてください。

銀座は九割あったというけれども、銀座の中にも、今度の短かい新法によるところの借地権契約ができれば、さて権利金を取らないという場合に、果たして権利金があるような価値を持ち得るかどうかわかりかね。これはよく研究していただかないと、とにかく私も長らく税務におつてそれが当たり前に思っておっただけでも、画一的にやっていくのが、借地・借家法だけじゃない、我が税務の特色なんでもう面倒くさい、個々の税務署の署員に判断させて調べてやらせたら危ないから、もう一律に九割という、一律に五割ということというのでいきがちなんですね。これはよほどの場合に限定して、やはりケース・バイ・ケースでやっていかないと、国際的にもなかなか納得しない。日本人が取っているのだからおまえも取っているのだらうというふうな行き方ではないかな。時代です、これはひとつせひとも考えていただきたいと思うのです。画一的な通達一本で九割とする、まじめな税務署員が、なぜ九割かわからぬけれども九割と書いてあるからこれでいくんだというふうな押しつけて、法律以上に通達を大事にする。そこが証券取引所の証券問題と違うようですね、大体税務とは。だから、そん

な点はよほど国税庁で考えていただきたい。そこで、もう一つ。私は新法による契約の締結が促進されることを妨害しないという行き方をとっていただきたいということです。実際に金銭で授受された借地権の課税は、授受の実態を見て課税するのですから問題は少ないと思うのですが、問題はまず契約をする際に、私は、法人税法の施行令の百三十七条という怖い規定があるから、この規定の運用について考えていただきたいということです。これは、私が大蔵省の税制第一課長のときにつくったもので、今でもこれは相当強引な規定で、よほどこれは考え直さなければならぬと思うぐらいの規定なんです。

法人税法施行令の百三十七条によると、相当の地代を收受していないときは権利金を收受したものと見る。法文はそう書いてないのです。相当の地代を收受していれば、その地域に権利金を計算すると、裏側の表現で書いてある。相当の地代を払っていないかどうかというところは明文で書いてないのだけれども、今までの解釈は、権利金を認定して実際に收受していないけれども、おまえは権利金という経済力が帰属しておるものと見て課税するという規定と解されています。そうして、この相当の地代は、私が課長のときには相続税評価額の八%でしたが、今、平成元年の三月に基本通達で直されて六%に改められておる。つまり六%取らないと借地権を認定するぞと言わんばかりの規定なんです。

確かに平常な時代には、先ほど私が清水さんに申しましたように、地代というものは金利、利子と固定資産税だとすれば七%か八%回るべく、しかも、相続税の評価額が低いころは八%でも、それでも大して高い地代ではなかった。しかし、あなた方が努力をして、相続税の適正課税というのは、相続税評価額を時価の四分の一と言われないうで時価の七割まで持っていくのだというふうなことを言って、相続税評価額が相当上がった。その六%を取れというのは、しかし酷ではありま

せんか。

私はここに、東京大学出版会の「借地・借家制度の比較研究 欧米と日本」の中にあるのですけれども、「地主としては、いきおい一時金的賃料」つまり権利金「の徴収に努力を傾けるという構図になる」その結果「東京周辺の都市部において」「地代の土地価格に対する利回りは実質年一%にも満たないのが実態である。」これが実際の事例だ、こういうふうには東大の先生が書いておられる。

私も一回経験があるのですけれども、外国人に貸すために六%取ってなければ権利金をもらったものと見て課税をされるということになった。これは大変なことだと思つたが、さすがに税務署でやはり無理だと思われたのでしようか、あるいは申告もないから気がつかないのかもしれない、なかった。申告何%なんて書きませんから。

私は、そのおどかしの規定を置いておくということ、この民主主義社会ではどうか、実際に適用できない無理な規定を置いて、やるぞやるぞというふうなことになるような効果の税法は考え直さなければいけません。六%の問題、これはもちろん考えていただかなければならぬ経済の実態だと思つてすけれども、それ以上に、実際に授受しなくても帰属したものを見る経済力課税、この問題はよほど慎重に扱うように、若いころに私がつくった規定であるだけに私自身も大変気がとめるところがあるのですけれども、よほどのひどい事例、脱法的な行為に対しては適用してもいいのですが、この問題について、新法による契約を促進する見地から少なくとも六%なんという画一的な見方、これはもう借地借家法以上に画一的で大変危険だと思つたので、これを直す気持ちがおありになるかどうか、ちょっと伺いたしたいと思います。

○濱田説明員 お答え申し上げます。
先生御指摘のとおり、権利金を収受する取引上の慣行がある地域におきまして、借地権の設定により土地を所有させた場合に、通常の権利金を収受せずに、かつ相当の地代を収受しなかった場合

には、原則として通常の権利金を授受したものと課税が行われております。そして、この場合の相当の地代の算定上の地代率は、地主が権利金を収受してその権利金を運用すると仮定した場合にどれだけの利回りを予定しておけばよいかというところで、国債の応募者利回りや固定資産税等の租税公課を加味して算定しております。

そこで、平成元年三月でございますが、この地代率につきまして、地価の高騰に伴い実態に即したものとするため、国債の運用利回りを考慮しまして年六%に引き下げたところでございます。また実際の運用に当たりましては、おおむね六%程度というところで、それに幅を持たせまして実情に応じた弾力的な取り扱いをしております。ところでございいます。また同時に、相当の地代の額の計算上の被乗数と申しますか、その土地の価格でございますが、それにつきまして相対評価額の過去三年間の平均額を基準とすることとして、地価の高騰による影響をできるだけ少なくするような取り扱いをして、極力実情に応じた取り扱いをしようというところで努力しております。

いづれにいたしましても、先生の御指摘の趣旨を踏まえまして、今回の借地・借家法の改正、地価の動向などを見守りながら実態に即して検討してまいりたい、かように考えております。
○塩崎委員 よくわかりました。

ただ、おおむね六%幅があるというふうなことは、強行規定であるところの税制には私は幅はない方がいい。大変危険で、特定の人をねらい撃ちになったり特定の人を助かったり、これはもういろいろスキヤンダルの原因になったりいたします。裁量がない、やはり法規裁量の税制にしたい。裁量で、少なくとも六%はお考え直された方が私は納税者に——もうだれでもみんなそれは考えるのですから。六%取れないよ、外国人に相続税を六%取れないよ、とて絶対取れない。私もそれで悩んだことがありますから、ひとつ良民を驚かさないうちに、そしてまた一々税務署へ行ったりなんかして時間をウエーストするよ

うなことがないように、ひとつこの点は国税庁の中で、長官を含めての大きな見地、殊に税務行政の、私は画一的過ぎる、その中の改善の一つとしても大きく取り上げて考えていただきたいということをお願いして、私の質問を終わらせていただきます。

○伊藤委員長 御苦労さまでした。

秋葉忠利君。

○秋葉委員 日本社会党の秋葉でございます。三十分ほどの借地・借家法の改正案について質問させていただきます。実はこの委員会に來まして、出席されている方の人数が非常に少ないのでこれはなぜなのかと今疑問に思つていたのですが、事によると、国会議員のほとんどは自分の持ち家を持っている。だから借地・借家ということには余り関心がないのではないかと、そんな気がいたしました。ところが私はその中の少数派でございます。借家に住んでおります。家を借りて住んでおまして、それが主たる住居でございます。しかも、つい最近それまで住んでいたマンションから追い立てを食ひまして、具体的にこの借地・借家法によつて決められて、その法律の執行条件がどういうふうになっているのか、社会の中で一体的に家を借りて住んでいる人は土地を借りて住んでいる人かどうなのか状況の中で問題を処理していかなくてはならないのか実体験をいたしましたので、その体験をもとに今回の改正案について幾つか疑問の点をただしたい、そういうふうにして思っております。

実はその中で感じたことなんです。契約関係というものを貸し手と借り手、その間にもさまざまな人がいます。貸し手の中にも、個人もいますし業者もいます。あるいは地方自治体もあるというふうなことです。借り手もさまざまです。リースがございいます。すべてを一概に論じることではできないと思つたが、少なくとも私の経験では、例えばマンションに住んでいる家族、普通の住民、それに対してマンションを持つて住んでいる業者、そういう賃貸手と借り手との間に非常に大きな力の

ギャップがある。その力関係の不均衡をあたかも同等の関係であるように前提を加えた上で論じることが必ずしも社会全体の利益に合致しないのではないかと、そういうことを感じました。具体的に、例えば借り手の方でさまざまなトラブル処理に際して泣き寝入りをしてしまつたというケースが非常に多いんだということを、実感として私は感じました。

その観点から幾つか質問したいわけですが、まず最初に法務大臣に伺いたいんですが、現行の法律でも私はそういう意味で借り手の権利保護ということに非常に大きな問題があるんじゃないか、そういうふうにして思っております。

例えば、私の経験で申し上げますと、一月に立ち退き要求が出て四月にはもう出る、四月に出た場合は報奨金として一、二、三、四の四カ月分の家賃はそのまゝ棒引きにしてやるということとした。そういう条件で普通の立ち退き要求が行われるものかどうか、それについてはまた後で伺いたいと思つております。そういう形での立ち退き要求が出てまいりましたが、それは私の考えでは非常にべらぼうな立ち退き要求だというふうには思いません。そして、特に子供がいる家庭では、学校の関係がありますからどうしても同じ学区内に家を探すとしようという状況になるわけですが、しかしながら同じ学区内で同じような家賃の、しかも同じような広さのマンションを探すとしようことは非常に難しいというふうな事情もございいます。しかしながらその難しさを何とか克服しなくてはならない、その責任はその借り手の方に全部帰せられてしまつたという状況です。そういう状況をややかり考えた上で改正案を考えていかなくては行けないというふうな思ふんですが、これまでの現行法のもとで、そういう借り手の権利が侵害されている場合にどのような救済措置あるいはどのような哲学を持つてそれを考えてこられたのか。

さらに、今回の改正案では、これは意図をしているところではないと思つていますが、結果としてそ

の借り手側、それは土地を借りる、家を借りる、両方だと思ひますが、借り手側の権利が制限される方向の改正であるというふうには私に考へておられます。そういったと、この改正が仮に通つた場合に、行われた場合に、では借り手側の権利、それを保護するためにどのような救済措置をこれから具体的に打っていくのか。今までとられていた救済措置と比較してどういふような点を補強していくのか、具体的にはどんなことをやるつもりなのか。

まず、その辺の大方針について法務大臣から伺いたいと思ひます。

○左藤國務大臣 今お尋ねの点につきまして、先生の場合のことにつきましては後で局長から補足的に説明させていただきますと思ひますが、基本的には、今回のこの借地借家法は借地・借家関係におきます借り手の権利の保護、そしてその安定化ということを図っていくというのが目的でございます。今回の改正におきましてもこのことについては何ら変更がされるものではないと思ひます。この改正によつて借り手の権利が侵害される事例があるというようなことは全く考へておりません。この借地・借家制度の趣旨が関係者によく徹底されまして、いやくも借り手が不当な不利益と申しますか、不利益を受けることのないように関係者による適切な運用を期待して、法務省としても努力いたしたい、このように考へておまして、基本的に今申しましたようなことで借地・借家関係におきます借り手の権利の保護、その安定化を図るといふ基本的な考え方は今回も変わるものではないと思ひます。

○秋葉委員 せひそうあつてほしいと思ひますが、その点については私は異議がございませぬ。抽象的な議論をしていても時間がありません。具体的な議論についてはもう少し具体的な質問の中で証明、証明というのをおかしいですが、問題提起をしていきたいと思ひます。

まず、この問題に關してですけれども、私は、これは家を借りてゐるいは土地を借りてゐる、私の経験は借家の方が中心です。主としてその点について絞つて質問したいと思ひますが、かなり多数の人が家を借りてゐる、あるいは部屋を借りてゐるというところ。その実態をまずどの程度把握されてゐるのか、さらにそういった家を借りてゐる人たちの間でどのようなトラブルが起つてゐるのか、あるいは不法行為が行われてゐるのか、あるいは慣行に反した実質的なことが行われてゐるのか、そういったことを伺いたいと思ひます。

まず実態について、これは法務省、でなければ建設省の方にも伺いたいと思ひますが、実際に家を借りて自分の住居が貸し家である、あるいは貸しマンションである、賃貸マンションであるといった実態、さらに今度は貸し手の側、公営住宅であるのか、あるいはそれは業者が持つてゐるマンションを借りてゐるのか、あるいは個人が貸し手になってゐるのか、その点について具体的な数字でお答えいただければと思ひます。

○川村説明員 借家の現状につきましてお答えさせていただきます。

昭和六十三年の住宅統計調査の結果によりますと、民間借家は我が国全体で九百六十七万戸ございませぬ。このうち個人所有の借家は八百七十九万戸、法人所有の借家は八十八万戸でございます。一方、公営住宅につきましては百九十九万戸、それから地方住宅供給公社、それから住宅・都市整備公団の借家は合せて八十一万戸ということでございます。

それから居住者でございます。民間借家につきましては、個人所有、法人所有の別はございませぬ、二本でございませぬが、二千五百一十一万人。公営住宅については六百四十四万人。公社公団の借家につきましては二百三十五万人の方々が居住しておられるという状況でございます。

○秋葉委員 その中には恐らくマンション、アパートのたぐいは入つてゐないと思ひますが、それも加えた数字をお願いしたいのですが、

○川村説明員 これはマンション、それからア

パート、皆含んだ数字でございます。

○秋葉委員 そういたしますと、大ざっぱに考へて一千万戸、人数にいたしまして二千万以上、約三千万近い人、ということは大體日本の人口の三分の一あるいは四分の一という人が借家に住んでゐるということだと思ひます。実は、これは一般的な傾向としてもこれから自分の持ち家を持ちたいと思つてゐる人の数がだんだん減つて、最近の調査では成人人口の約四分の一の人が一生自分の家は持たずに借家で暮らしたいという希望を持つてゐるという統計もございませぬので、それとも大體一致した方向だと思ひます。

それだけの多人数の人たちの権利を守るということとはやはり非常に重要な問題だと思ひます。が、例えば私が経験いたしました立ち退きに関しても、少なくとも慣行以下の条件によつて立ち退きを迫られるというケースがございました。さらに地上げの問題、暴力団絡みあるいはそうでなくとも嫌がらせによつて借家を侵される、あるいは居住権を侵されるというケースが非常に多くなつてゐるわけですが、その実態について、例えば年間どのくらいの人々が自分の居住権を侵害されてゐるのか、あるいは法的には問題がないにしても、慣行以下の立ち退き料あるいは立ち退き期限が不当な明け渡しあるいは立ち退きを要求されてゐるのか、年間どのくらいの人々がそういった被害に遭つてゐるのか、またその被害の程度はどのくらいなのか、これについて法務省、どのような具体的なデータをもちななんでしょうか。

○清水(清)政府委員 具体的にそういうふうないはば家主側の不当な要求に屈して家を出たというふうなケースについては、訴訟事件等の方からある程度推測はできると思ひますけれども、訴訟になるのはごく例外的なケースでございませぬので、実質上としての程度あるかということにつきましては正確な実情は把握しておらないというのが実情でございます。

ただ、一つ申し上げておきたい点は、今回の借家法の改正、借地につきましては存続期間等につ

いての修正を加えておりますが、借家権につきましては存続期間についての修正は全く加えていません。新たに定期借家権という、これは転勤等に伴う場合の新しい借家形態を導入しておりますけれども、基本的な修正は全くないというのが今回の借家法についての改正案でございます。

したがしまして、先生御指摘の問題は現行法でもあるいは改正法でも全く同じ状況のもとで起こり得るということにならうかと思ひますけれども、このことは、例えば現行法におきましても、借家人の方で借家法を根拠として正当事由がない限り立ち退きを拒否するということができるわけでございます。ただその際に、家主と話し合つて、あるいは円満に、あるいは若干の不満を残しながら家主側の要求をのんで退去するということがあろうかと思ひます。しかし、やはり事は基本的には家主と借家人の合意によつてされてゐるという実情にあらうかと思ひます。しかし、法律的には不当な要求に対してはあくまでも正当事由の存在がなければこの借家からの立ち退きを拒むことができるというところで頭張れるはず、理論的には立ち退きを拒むことができることになるといふふうには法律制度上はなつてゐるわけでございます。

そういうことを理論的に申しまして、現実には借家人の方で、いろいろ家主からの嫌がらせ等があるという話を私どもいろいろな関係者から聞いてゐるわけでございますけれども、そういうものに耐え切れなくなつて、やはり要求をのんで借家から立ち退くというふうなケースもあらうかと思ひます。立ち退き要求に對しましては、借家人の方でこれに對応することができるよう、最終的には裁判、調停というふうな場でその可否を決するということにならうかと思ひますけれども、そういうことが利用しやすい形でできるように配慮をする、あるいはさらに、先ほど大臣がお述べになりましたとおり借家制度の趣旨というふうなものを徹底して、適切な運用がされるようにさらに努力をする

必要がある、こういうふうに考えている次第でございます。

○秋葉委員 法律の建前を言われても仕方がないので、私は実態について把握をしているかどうかということをお願いいたします。その答えとしては実態については把握をしてないということですが、建設省はいかがですか、住宅政策の一環として、この住宅に関するトラブル、それについての実態を把握していらっしゃるのでしょうか。

○石井説明員 立ち退き料、立ち退き期間等の問題につきましては、住宅の賃貸借が終了するときにおける問題でございます。契約当事者間において決定される事項であらうということでございます。私も住宅政策を推進する立場でやっているわけでございますが、そういう立場から、建設省においてはその実態は把握していないのでございます。

○秋葉委員 私は素人にして政府のどの部局がこういった実態を把握すべきなのかわかりませんが、私も、法務省、建設省でなければ、どの省庁がこういった居住権の侵害についての実態を把握し、それを法律案なりあるいは政策の中に反映させていくべき部局なのでしょう。その点について御教授をいただければ大変ありがたいと思います。

○清水(通)政府委員 私ども借地・借家法を所管しているわけでございまして、借地・借家法の運用の実情に照らしまして、これに関係する弁護士会におきまして無料法律相談、あるいは有料の場合もあるかと思いますが、そういう形でいろいろ関係者と接触した経験に基づいて、あるいは裁判所においていろいろな事件を処理した結果に基づいて、あるいはいろいろな業者の団体、借地借家人組合の皆様方等々の関係団体から借地・借家の実情等についていろいろ私どもの方にお話しになるということがあるわけでございます。

先ほど申し上げましたように、全国に何件あるかというような数字については、これを正確に把握する方法はないわけでございます。例えば建物の明け渡し訴訟の件数は何件かということになりますと、これは明確な統計があるわけでござい

ますけれども、そういう訴訟の場面にあらわれない形での紛争というか、不満を残しながら最終的には家主の言うとおりになってその建物を退去したというような事例がどのくらいあるのかというようなことを正確に把握することができないわけでございますけれども、一応、一応と申しますか、借地・借家法を所管する法務省としては、やはりいろいろなそういう団体を通じて、あるいは私どもの試案に対して述べられた関係者のいろいろな意見というようなものを通じて、借地人あるいは借家人の不満、法改正についての要請というようなものはくみ上げておるといふふうに申し上げることができると申すわけでございます。

○秋葉委員 訴訟の件数でも結構ですから、大体のところをお教えいただきたい。

それから、その中でこういったトラブルが中心的なものになっているか。少なくともこちらにも資料があります。例えば東京借地借家人組合連合会というところで調査をしておりますけれども、その調査によりますと、一番多いのが明け渡し、立ち退きの問題、それから家賃の値上げ、それから更新の問題、これが大体三つ中心になっているわけですが、大体それがトラブルの中心だということに考えていいと思いますが、そちらの訴訟にあらわれた、反映されたこういったトラブルの中心的な問題というのは、それと大体同方向の問題なのではないでしょうか。

○永井政府委員 お手元に差し上げてあります「借地借家法案関係資料」の資料編にもございまして、第一審の通常訴訟でございしますが、土地明け渡しにつきましては、平成元年では約五千件になっております。これは簡易裁判所及び地方裁判所を含めて約五千件でございます。それから建物明け渡しにつきましては約一万九千件ぐらいいでございします。それから宅地建物の調停事件というのがございします。これにつきましては、平成元年ですと一万一千件ぐらいいになっております。それから地代家賃の値上げの事件でござい

ますが、平成元年度で、訴訟事件で約二千件、それから調停事件で約二千件、このようになっております。

○秋葉委員 その数字が、日本の例え訴訟事件の中で、民事の中でかなりの部分を占めているというふうには私は、かなりの部分というのは程度問題ですけれども、三千万人の借り手に対してそれだけの、例えば一万五千あるいは二万という数の訴訟があるということは、事を裁判によって決しないという非常に長い伝統のある日本においては異常に高い数字だ、その背後にはもっともとくさんのトラブルがあるということとは当然考えられるべきことだと思いますが、それについての実態を把握されないで、少なくともこういった改正案が出てくるということに対して非常に大きな疑問を私は持ちます。

借家に関しては全く変更はないというふうにおっしゃいましたけれども、それは具体的に貸し手、借り手の間の力関係、こういった交渉が行われるのか、こういったおどしが行われるのか、こういった説明が行われるのか、そういったことについて余り実態を御存じないからじゃないかという気がするのです。例えばこれは、もう土地が借りられなくなってしまうのだから、その上に建っている家だつて貸せないよ、すぐ出ていってくれというようなことの説明だつてあるわけですが、それからさらに、不動産業界にいる人たちの説明というのは、必ずしも常に法の精神に沿って借地人、借家人の立場に立った十全な説明を貸し手の側がやっているわけではございません。先ほど申し上げましたように、私の立ち退き要求のケースでも、三カ月、四カ月分の家賃を棒引きするといった条件でしたから、それが現在の慣行に沿っているとはとても思えないわけですから、も、そういった説明がなされております。さらに、不動産業界のイメージというのは暴力団絡みのイメージというのが非常に濃くなっている。それが

事実かどうかは別として、例えばきのうも野村証券の田淵前会長の説明の中にありましたように、暴力団と直接関係を持った秘書室担当取締役が現在是不動産会社に行ったからもう問題は無いんだ。証券業界にとつては問題がなくなったかもしませんが、不動産業界にとつては暴力団と直接交渉を持った人が一人ふえたわけですから、そういった形で、しかも不動産業界においてはそれが現在の時点では問題にされていない。そういった人たちが弱い借地人に向かって一体どういふようなことを言うのか、その実態をお考えいただくのは、借家人の立場には全然影響がないんだというのは実態を余りにも知らない言葉ではないかというふうに思います。その辺はいかがでしょうか。私の申し上げておることは誇張に過ぎず、全く実情とは違うんだというふうにお思いになりますか。

○清水(通)政府委員 私が先ほど申し上げましたのは、この今回お願いをしております借地借家法案における借家法の分につきましては、現在の借家法と基本的な違いはない、存続期間、正当事由等についての違いはない、こういう趣旨で申し上げたわけでございます。

私も、先生御指摘のような借家法をめぐる紛争というのは、例えば裁判所における調停の場で、あるいは訴訟事件の場であるいろいろなケースがございまして、地主側が事実によりましてはまことにあくどいやり方で借家人いじめを圖つて、追い出しを圖つておるといふような実情が認められるというようなケース、そういうことも調停あるいは裁判の場で現実に経験している、あるいはそういう経験は私どもいろいろな形で知らされておるといふことはあるわけでございます。恐らく先生御指摘のような三カ月分の家賃は棒引きにするからすぐ出ていってくれ、こういうようなやり方、あるいはもっとひどい嫌がらせというようなことを現実に家主の方でやって、もう借家人の方でいても立つてもいられなくなつて出ていく、こういうようなケースも私も確かに聞いたことがござい

ますし、あるいはそういうことも、一般的かどうかは知りませんが、あるのも事実であろうというふうに思うわけでございます。

ただし、そういった事実的な力の行使による紛争解決と申しますか、家主側の威勢とかそういう力というものを行使して、法律以前の問題としていけば力を振るって借家人を追立てるといような行為、これを借家法という立場で直接規律をするということとはなかなか難しいように思います。

私どももいたしましては、そういう借家人の権利は正当事由という形で現在も保護されておるし、これからの保護されておるといことは変わらないわけでございますが、そのことについて借家人の方が明確に認識され、自分の権利をきちんと主張する、こういうような意識を持っていたことが必要であると同時に、そうなるように借地・借家制度のPRと申しますか趣旨の徹底、そういうことについての努力を一層してまいる必要があるのではないかと、率直に申し上げてそういうふう感じておる次第でございます。

○秋葉委員 最終的にはやはり個人の権利は個人で守らなくてはいけないというところは賛成いたします。

それで、実はまだ申し上げたいことがあるのですが、今おっしゃった自分たちの権利についてPRをして、借地人、借家人の方に自分たちの権利を十分理解してもらおう、そういう努力をしておっしゃいましたけれども、具体的にはどんなことを考えていらっしゃるのか、それを伺いたいと思います。

それから建設省にこれは伺いたいのですが、同時に貸している側、特にこれは法人の方が大きな問題だと私は思いますが、そういった貸し手側に對してどのような啓蒙をこれまで行ってきたのか、さらにこれから行うのか、PRと言っても結構ですけれども、その点について建設省に伺いたいと思います。

まず法務省。

○清水(港)政府委員 法務省におきましても、いろいろな法務行政に絡む問題として窓口でいろいろな行政相談等をしていところでございます。

例えば端的に申しますと、借地・借家関係の紛争が生ずる、地代家賃を持っていても受け取つてもらえない、そういう場合にどうしたいのかというところが直ちに法務局の窓口に出てくるわけでございまして、そういう場合には供託という制度がありまして、そういうことで供託の手続を丁寧に教えてあげるといふこと、現にもうこれは具体的にやっているとでございます。そういうような行政の窓口を通じての借地・借家関係をめぐる紛争についての正しい認識を持ってもらう。もちろんそれより前にいろいろな各種文書あるいは広報の機会にそういう趣旨の徹底を図るということとは当然のことながら、いろいろな方法で考えているところでございます。

さらには、具体的にそういう紛争が生じた場合に、供託というような手続を教えるということとのほかに、例えば今の民事裁判の制度は非常に金がかかって時間がかかる、しかもわかりにくいのではないかとというような批判があるわけでございまして、昨年来、わかりやすくして利用しやすい民事訴訟制度というものを考えるべきではないかというふうなことから、民事訴訟手続の全面的な検討作業を現在続けているところでございますけれども、そういうふうなものにあわせて、弱小な借家人、借地人が不当に取り扱われることにならないといういろいろな方策を考えてまいりたい、こういうふうなことを考えている次第でございます。

○藤田説明員 借地・借家関係に係ります不動産業者に対する指導についてのおたしでございますけれども、私どもの所管しております宅地建物取引業法は、貸借につきましても代理及び媒介を対象にしております、みずから貸すということとは直接対象にしておりません。この貸借の代理、媒介につきましても、相手方に対して虚偽の事実を告げましたりあるいは不正、不当な行為を行つた場合には、宅建業法に基づきまして従来から

厳正に指導しておつたところでございますが、不動産業者といたしましてこの借地・借家の内容につきましてもいろいろな宅地建物取引業法の直接対象とはしていないことでありましても、業として適切な業務ができるよう周知をし、指導をしてまいりたいというふうなことを考えております。

○秋葉委員 PRは、現在のレベルのPRのやり方、それから指導というのでは、少なくとも私の経験では十分ではないような気がいたします。と申しますのは、先ほども申し上げたような事例が具体的にありまして、借地借家人組合等の資料によつても同じような問題が頻発しております。最終的には訴訟には至らない場合でも、前にも申し上げましたが繰り返しますと、泣き寝入りをしてしまうケースが非常に多くなつてきている、そういう人々を救済するのにも政治の非常に大きな責任ではないかというふうに私は思います。

その泣き寝入りをしてしまう理由の非常に大きな原因として、より極端な事例、例えば悪質な地主のような場合にも、あくどいこと、不法な行為をしていけるという力のある側に対する行政なりあるいは司法なりの断固とした措置、目に見えないような罰といった形での対抗策が十分に行われていないのではないかと。仮に行われているにしても、それが周知徹底して理解されていないのではないかと。だから、あんな大きなところに対して、地上げに対して政府でも何にもできないのに、弱い個人である自分が一体何をできるんだということ、で、法治主義を捨て、法による救済をあきらめて泣き寝入りをするということが、現在の日本の政治の中に悪弊をもたらしている非常に大きな原因としてあると思ひますけれども、少なくとも極端なケースに対して、法務省あるいは建設省がその法の運用に当たつて厳正かつ弱者を保護する立場からしっかりと確固とした態度をとるべきだということに思ひますが、その方向で、最後に大臣、いかがでしょうか。決意のほどをよろしく願ひいたします。

○左藤国務大臣 お話のように、基本的な人権擁護という問題が一つ基礎にありまして、そしてまた弱者の保護ということをやらなければならぬわけでありまして。そういうことにつきましても、今までのやり方というものが不十分であるという点を十分反省し、また、この法律が御可決いただきました上はその法律の施行という問題とあわせてPR、そして弱者に對します対策というものを力を入れてやらなければならない、このように考えておるところでございます。

○秋葉委員 それではぜひお願いいたしまして、質問を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

○伊藤委員長 御苦労さまです。午後一時に再開することとし、この際、休憩いたします。

午後零時七分休憩

午後一時一分開議

○伊藤委員長 休憩前に引き続き会議を開きます。

質疑を続行いたします。鈴木喜久子君。

○鈴木(喜)委員 社会党の鈴木です。よろしく願ひいたします。

まず初めに、この借地・借家法の改正ということの全体を通じまして、これを出されたことの最も重要な部分はどういうところにあるというふうにお考えでいらつしやいますか。

○左藤国務大臣 現行の借地・借家法は、借地に對します必要な多様化等の社会経済情勢、そうしたものの変化に對し切れないうつたことになってきておりまして、その改善が緊急の課題になった、こういうふうなことを考えております。今回の改正は、こうした対応ができなくなつてきたという点の不都合を解消して、当事者の権利義務関係をより公平に、かつ合理的なものにすることにによりまして、利用しやすい、これは貸しやすく、また借りやすい、両面あるわけでございますが、この借地・借家制度

を築くことを目的としておるものでございます。
この改正によって良好な借地・借家の供給が促されまして、将来の社会生活の基盤整備に寄与するものと私としては考えておるところでございます。期待をいたしておるところでございます。

○鈴木(重)委員 今のお話ですと、経済情勢というものが大きく変化して、現在、建物とか土地の利用に対する需要の多様化ということには現行法では十分対応し切れないということだろうと思えます。これは、提案理由の説明の中にもあるところなのです。ですから、そのより公平さを図るところに最も重点を置かれておられるというふうには私に今伺ったわけなのですけれども、本当にこれで当事者それぞれに、貸す方も借りる方も今の現行法よりもより公平なものになるというふうにお考えなのかというところが私にはちょっとまだ納得のいっていないところではないわけです。これから幾つか具体的にもしお聞きしていきたいと思えますけれども、この点については後にも、また大臣にもお答えいただきたいと思えます。

この法律も、現行法と変わりなく賃借権というものに一種の物権的な効果を与えようとする意図は全く見えない法律になっているわけですから、そういう形であるとする、午前中にも多分そういう御質問だったと思うのですけれども、物権化というふうな言い方で言われている賃借権の物権化というのは、この土地の賃借権というのが典型的の例のようになっております。その点についてこれから民法上の解釈としては、賃借権は物権化の傾向にあるということとを前提として、しかし法律上は全く債権として扱うというふうな形でこの法案をされるということは、結局社会の実情、経済的な大きな変化ということから見た場合に実際は余り合った形にはなっていないのではないだろうか、この点がまず一つ私の疑問とするところなのです。

そして、こういった物権化ということは、一応社会の実情上では、今この法案が改正されようと改正前の現行法であろうと物権化という傾向があ

るということ、そして需要の多様化ということ、そして公平かつ合理的な調整ということとは、概念的にいいますとその言葉一つ一つはわかるのですけれども、それが一体どういう関係であるのかという点について、わかるように御説明をいただきたいと思えます。

○清水(達)政府委員 先生御指摘のように、賃借権の物権化ということがこれまで言われているわけでございます。要するに物権化と言われているその基本的な背景と申しますのは、借地人、借家人の権利を保護する、そしてその長期の安定を図る、こういうことの方策として賃借権の法的な性格をより物権に近づける、こういう政策が従来とられてきたわけでございます。このことにつきましては現行法もこの改正法案も全く同じでございます。この点については違いは全くないというふうに私も私では考えているわけでございます。

御承知のように、賃借権の物権化と言われる特徴的な要素としては三つの点を挙げることができると思えます。つまり、賃借権に排他的な効力を与えるということ、それから二番目に、長期安定的な権利とするということ、それから三番目に、賃借権の譲渡性と申しますか転貸と申しますか、そういう譲渡、転貸の自由性を認めること、こういう三つの要素があるわけでございます。

この第一番目の対抗的な効力、つまり排他的な効力を認めるということにつきましては、明治四十二年に建物保護法というものが制定されました。この法律はそっくりそのまま今回の借地借家法案に吸収されているわけでございます。のみならず、この四十二年の建物保護法では、現行法の解釈でございますけれども、登記した建物が滅失してしましますと借地権の対抗力はなくなるのではないかと、なくなるという解釈が普通でございますけれども、このことにつきましてはさらに手当てをいたしまして、建物が滅失しましても一定の期間には対抗力がなお存続するという、より対抗力を強化するための法改正を実は第十條第二項という規定でやっているわけでございます。

それから、借地権の存続期間につきましては、堅固建物、非堅固建物についての差異を改めまして、一律三十年というふうに期間を統一いたしました。更新後の期間については十年というふうにいたしましたけれども、やはり正当事由がないと期間の満了によって借地権は消滅することなくさらに存続する、こういう建前は全く変わっていない。

それから、賃借権の譲渡、転貸性ということにつきましては、御承知のように昭和四十一年の借地法の改正によりまして、建物を第三者に譲り渡す場合における借地権の譲渡承諾について、地主が承諾をしないという場合には裁判所の許可を得てこれを譲渡することができるといふような制度を導入いたしましたわけでございますけれども、この制度もそっくりそのまま借地借家法案に受け継がれているわけでございます。

そういう意味におきまして、現在の借地法における賃借権の物権化という現象は、そっくりそのまま、ある意味においてはより強化されて借地借家法案に受け継がれておるといふことでございまして、物権化することによって借地人の権利の保護とその長期安定を図ろう、こういう趣旨は完全に貫かれておるといふふうに思っております。

今回の改正は、そういう賃借権の物権化というふうな現象とは別に、社会経済情勢の変化に応じて、例えば定期借地権というふうな、一定の要件のもとに更新をしない借地権というものを新たに認めようということとございまして、このことは賃借権の物権化という現象と基本的に相反するものではないというふうには私どもは考えているわけでございます。

○鈴木(重)委員 物権化ということがこれまでと変わりが無いということばかり言いましたけれども、そのことと、公平かつ合理的な調整でありまして多様化という問題について、その調整というものがやはりこれまでと変わりが無いということとかなんていうか。そうだとすると余り変えなく

てもいいのではないかとというような気がだんだんとできてしまうわけですが、何かそこに具体的に、例えば先ほどちょっと言われました定期賃借権の導入でありますとか、そういうことがおありなのかもしれませんけれども、具体的にこれまでのものでは非常に不都合であるところがあるのかあるのかどうか。そういうところがあるのかどうか。

○清水(達)政府委員 この点は後ほど個別に先生の方から詳しい御質問がある問題かと思えますけれども、今回の借地借家法の一つの特色は、定期借地権あるいは期限つき借家権というふうな制度を新たに導入したこと、それから、これは借地権についてでございますけれども、存続期間とその更新についての規定を変更したということ、この二点が重要な点ではないかというふうに思われるわけでございます。

そして、この定期借地権の制度につきましては、社会経済情勢の変化に際しまして——現行法の借地法というものが非常に規律が画一的でございまして、いろいろな借地需要というものがあろうと思うのでありますけれども、土地を貸しますと一律に、堅固である三十年、非堅固である二十年、更新は二十年、三十年という形でございます。というパターンしか認めていない。その結果として、例えば土地を貸したいと思っても、一たん貸すと戻ってこないからもう貸さないというふうな現象が出てくる。借地にしないので、何か別なもので利用してそのまま放置しておくというふうな現象、借りる方でも、貸してもらいたいと思いつても、そういうふうな事情があるものだからなかなか貸してもらえないというふうな、こういう現象が出てきたわけでございます。そういうふうなものに対応するいわば新しいメニューとしてこの定期借地権、三つの種類がございますけれども、それについて一定の要件のもとにこういう借地契約をすることもできる、こういうことにはいたしたわけでございます。

それからまた存続期間の点につきましては、この改正法案では、木造二十年、鉄筋三十年と俗に言

われますけれども、そういうような鉄筋、木造による区別をすることが今の実情に照らして適當であるかどうかという観点から検討を加えまして、これは両者に差別を設ける必要はない、一律にした方がよろしい。一律にする場合には、やはり土地を貸して建物を建てるということである以上、二十年というのじゃなくてやはり基本は三十年にする、三十年ぐらひはやはり一たん貸した以上は確保すべきである、こういうことで、基本的な存続期間を三十年としたわけでございます。

しかしながら他方で、三十年の期間が到来いたしますと、もちろん正当事由がない限り返してもらえないということは現行法と全く変わりが無いわけでございますけれども、借地関係の地主あるいは借り主のそれぞれの事情の変化というものが長い間には当然あるわけでございますが、そういう場合には、そういう貸し主の側に生じた事情あるいは借り主の側の事情というものをきめ細かくチェックするというものためにはやはり更新後の期間を十年程度が適當であろうというところで、これは各界の意見を伺いましたところ、大方の意見が大体そういうところで落ちついたというところから、更新後の期間を十年ということにしたわけでございます。基本的には正当事由がない限り借地権はそのまま続いていくわけでございますけれども、事情の変更というものをできるだけ借地関係に反映させるために十年という刻みにしたということになるわけでございますが、こういうようなことも社会経済情勢の変化というものの一つのあらわれであるというふうに私どもは考えているところでございます。

○鈴木重委員 今の御説明、大体わかります。また後で触れさせていただきたいと思いますが、先ほど二番冒頭には大臣が、良好な建物や土地というものの提供ということ、そういうことを目指しているのだ、そのところに重要な部分があるのだというお話があったわけですが、結局こ

の改正ということは、今住宅政策として考えた場合に、住宅政策の中でどういう役割を果たすものであるのか、こういう見地からお話を伺いたいと思うのです。

結局、こういう形で今現在、土地というものについてはほとんど庶民がこの都会では手に入ることができないものになっております。これは仮にこの法案がそのまま通ったとして、改正されたとしても、だからといって土地が即手に入るような形になることはもう全く考えられることではないと思うのですが、住宅の提供という意味からいまして、この改正法案が国全体の住宅政策の中でいかなる位置を占めるものとして法務省はお考えでいらっしゃるのか、その点を伺いたいと思います。

○清水(湛)政府委員 借地借家法というのは、貸し主である個人、それから借り主である個人、そういう個人と個人の間の契約関係、法律関係を公平に調整をするということを目的とする法律でございます。この法律によって大量に住宅を供給するとか、大量に宅地を供給するとか、あるいは土地の高度利用を図るというようなことを目的とするものではないわけでございます。あくまでも貸し主、借り主の契約関係を合理的に調整するということがねらいになるわけでございます。したがって、借地借家法というのは、そういう意味では土地の有効利用とかあるいは高度利用とか大量の住宅宅地を供給するというような土地政策を直接の目的とするものではないでございます。

しかしながら、定期借地権制度の導入等、あるいは借地・借家をめぐる法律関係の合理的な調整ということによって、大臣も先ほどお答えいたしましたとおり、貸す方も安心して貸せる、借りる方もはつきりした形で権利関係を明確にして借りることができ、こういうようなことになりましたと、やはり貸しやすくなりやすいと申しますか、そういう意味での借地の供給がふえるし、したがってまた借り手の方でも喜んで借りることができるといふような現象に結果においてつながって

くるのではないかとというふうに私どもは考えているところでございます。そういう意味におきまして、例えば日米構造問題協議なんかでもそういう意味での指摘がされたというふうに私どもは理解しているわけでございますが、そういう結果としての土地問題の改善に資するということは、これはかなりあるのではないかとというふうに私どもは考えているところでございます。

しかし、これは政府の土地政策大綱等でも示されておりますように、土地問題というのはもともと根本的に大変複雑な問題をはらんでいる問題でございます。個人と個人の契約というふうなものをはるかに飛び越えた国の政策、そういうものによつて最終的には解決が図られるべき問題でございます。果たして土地政策の中でどのような役割、位置づけを持つものであるかを正確に言えと言われましてちよつと困るわけでございますけれども、結果としてそういう土地問題の改善に資することになる、これは私も大いに期待し、また現実に期待されているところであるというふうに考えている次第でございます。

○鈴木(重)委員 最終的には全体的なもう少し大きな、この法律で律し切れる部分でない住宅、土地の政策というものが何としても必要なものであつて、国民の住宅、これからは住みやすい住宅をつくり、住みやすい町づくりをしていくためにはこの法律のみで済むわけではない、それぞれが目的をそこに置いていないものではないのだというお話ではありますけれども、そうしますと、この法律を今改正してつくつてしまふ、しかしまだ政策的には最終的な部分ででき上がっていない、全体的な総合的な住宅、土地の政策というものはでき上がっていない。そこで、この法律だけがい

わば先走つたといひますか、そういう形ででき上がった場合に、そのほがまだ苦しいのはやはりそこで借りている人たち、今現行法、この借地・借家法の規定のもとで借りている人たちがいる、まだ全体的な政策のないままにばつと法改正がされた場合に、そのほがまだ一番困るのはそういう人

たちではないかというふうに思えるわけです。今局長の方から言われましたけれども、この問題がにわかにかういふふうに出でまして、今法務委員会、この間のときからずっと継続審議になつておりますけれども、非常にそのことに早く成立をさせたい、もつとじつくりと国民全体の意見を聞いてからという主張を私たちは考えているわけですが、そういうことでなく早く成立をさせたいという意図が何となく感じられるのは、この日米構造協議というところの問題、内なるものから出てくるわけではなくて、外なる圧力からそういうものが出てきているのではないかと、私なんかちよつと勘ぐりたくなるような部分がございます。もう少しこの問題も、今度公聴会も予定されているわけですが、そればかりでなくて、一般にそういった借地に住み借家に住んでいる人たちそれぞれの意見というものもそれぞれの地域で聞いていくというふうな形も必要ではないか。そういうところのまた議論ということも必要であり、ゆつくりと内なる要求というものを引き出さなければ、こういった法律、民法も七十年続いている、民法の一部になつてい

るような、皮膚の一部になつていような法律の改正ということでございますから、そのぐらひの慎重さがあつてもいいのではないかと申すのですが、この点はいかがでしようか。

○清水(湛)政府委員 私どもは土地政策とかそういう住宅政策の専門家ではございませんので、そういうことは建設省なり国土庁というところで十分研究されている問題であると思ひます。

ただし、一つ申し上げることがあります。これは、国がいろいろな土地政策あるいは土地住宅政策を樹立するという場合におきましても、個人と個人の権利関係が合理化されてない、あるいは不安定であるということになりますと、これはいかなる立派な土地政策、公共的な政策を立てましても、土台が崩れるということにならうかと思ひます。そういう意味におきまして、借地借家法は、先生まさしく御指摘になりました

ように民法という最も基本法の、あるいはこれは一部であると言ってもいいと思いますけれども、最も基本的な法律関係を律するものでございまして、そういうものについてまずきちんとした、現在の社会経済情勢に適合したきちんとした権利関係の調整規定を置く、これが私どもは何にも増して重要なことではないかというふうに実は考えているわけでございまして。そういうものをベースにして、今度は建設省なり国土庁が必要な住宅政策、国土政策というものを進めになる、これがやはりそういう意味で大事なことだというふうに思うわけでございまして。

そういう意味で、個人の私生活と申しますか、個人対個人の法律関係を規律する民法の一部ともいえるべき借地・借家法でございまして、私どもは、この法律の改正につきましては、先ほど日米経済構造協議というお話もございましたけれども、そういうような協議の場で問題点が指摘される前に既に、法制審議会という法務大臣の諮問機関があるわけでございまして、そこに各界の権威のある諸先生方に御参加いただきまして、本當にその民法の基本的な立場、あるいは借地・借家法のこれまでの沿革というものを踏まえて十分な御議論をお願いし、途中では問題点と試案というものを全社会にオープンにしまして、本當に各方面からいろいろな意見をちょうだいして、最終的に法制審議会で練り上げた答申をしていただいた。そういうものを踏まえてこの法律案ができた上がついていくわけでございまして、まさに先生御指摘のように民法に準ずべき基本法でございまして、慎重の上にも慎重を尽くしてこの法律案をまとめていくわけでございまして。こういう形で、個人の権利関係がまず現状に適合するものとして明確にされた上で、さらにこれを基礎として立派な土地政策なり住宅政策を展開していただきたいというふうに、私ども、個人としても思う次第でございまして。

○鈴木(喜)委員　そういうお考えですと、これはあくまでも当事者間の権利関係を個人と個人とい

う形で結ぶ、いわゆる民法の中での問題点という形になったということなんですけれども、この法律がそもそも改正されるという問題点、初めにでてきた要綱案のものの、答申案の中では、そういうことではなくて、その中の最も眼目と言ってもいい部分というのは、都市の再開発をより容易にすることができ、そういうことを実現するためとも思えるような条項がいわゆる正当事由の中に含まれていくわけで、こういうふうになれば非常に再開発もスムーズにいくのではないかと、こういった面からの、非常に個人と個人の関係を律するということとは、一見個人と個人の関係ではありますけれども、一つのそういった再開発という大きな都市計画上の意図まで含まれたような形の改正案がもとめられたわけでございまして。それが今回、ここではそういった条項、文句が正当事由の中から抜けた形で今提出されているわけですから、この点、今局長の言われたところを考えると、この借地借家法の中にまた同様の、再開発を容易にするような文言を入れるような改正というものはもう金輪際考えられないということとでございましょうか。

○清水(達)政府委員　私どもは法制審議会で、借地・借家法について問題があるのではないかと、これを検討してみようということ、調査審議が始まりましたのが昭和六十年からでございます。その前に、各方面でいろいろな借地・借家法についての問題提起がございました。その中には、借地・借家法というのとは個人と個人の契約関係、法律関係を合理的に調整するという法律なんだ、私法なんだという基本的な性格、そういうものについての基本的な認識というもののについての若干の差異があったということもあるかと思えますけれども、例えば東京と下町で都市再開発を大々的にするためにこの借地・借家法を改正するというようなことを主張する方々も一部におられたわけでございまして。私ども、借地・借家法の改正を審議するに当たりまして、どういう問題があるかと

いう問題点を各方面に照会し、そしてそれを整理する、そういう問題点のどういうことが問題であるかということをお尋ねしたときに、そういった趣旨の、要するに都市計画的な再開発的な思想に基づく問題提起というものがあつたということは、これは間違いない言えるわけでござい

ます。また、そういう問題提起に基づきまして、一つのそういう問題意識を持ってもし法案をつくるとするならばこういうことになりすかということ、改正要綱草案というふうなものを審議の過程でまとめ上げました。これは法制審議会がそう考へるといふのではなくて、いろいろな意見をいわば列記するという形で草案でございまして。この草案の中には、先生御指摘のように、単なる当該土地の利用状況だけではなくて、周辺の地域の状況がどうなっているのか、例えば木造建物の集中地域なのか、あるいは鉄筋建物がたくさんあつてある地域なのか、こういうような周辺の地域の事情によつては、地主側の正当事由を認めるといふような一つの考え方、そういうものがありまして、これが正当事由の中に一つ入つていたということになるわけでございまして。

しかしながら、この点につきましては本来、土地・建物の存する地域の状況というものは、これはいわば土地・建物の利用状況を判断する場合におけるバックグラウンドにはなり得ても、それ自体が一つの正当事由の判断要素となるのは、借地・借家法の性格からいって行き過ぎではないかと、こういう議論も当然のことながらあつたわけでございまして、特にそういう議論を強力に展開したのは日本弁護士連合会の方でございましてけれども、そういうような賛成論、反対論、いろいろな意見が出てまいりました。

そういう状況の中で法制審議会におきましては、各方面の意見を十分にくみ上げて、結局最終的には、独立の正当事由考慮要素としての土地・建物の存する地域の状況というふうなものは、これは入れるのは適当ではない、不適当であるとい

うことで答申自体からも落ちましたし、この法律案からも当然のことながら落ちているという状況にあるわけでございまして。

私ども、借地・借家法というものの性格からいって、周辺の状況を考慮してそれが正当事由の独立の判断要素になるということは、これはもう借地・借家法というものの私法的な性格を逸脱するものだというふうに現段階でも考へていくわけでございまして、今後ともそういうことが改正問題として持ち上がることはないというふうに今のところ考へている次第でございまして。

○鈴木(喜)委員　今のお話を伺いますと、そういったことは毛頭考へないとおっしゃるのですけれども、後からまたいろいろと判例等引いて教へていただきたいと思つていらっしゃる方がいるので

す。いろいろな判例の中で、正当事由を判断する中の具体的な問題にはこれまでであつてもそれぞれ、町並みの問題でありますとか、周囲が全部どうなつているところに一軒だけこうあるのがどうであるか、そういう問題についても具体的に裁判官の配慮というものがあつた場合もあつたと思われまして。それを全然抜きにしてこれまでの判例はでき上がつていくわけではない。判例はそれぞれ個々、そのほかの事情もすべて比較考慮して、その上で判断をするわけでしょうけれども、その中にはそういったものを勘案している場合もあり得るわけですね。また、それを否定する場合も判例に弾力的に、要するに具体的な妥当性というものを裁判官の立場からその判例の中ではとつておられるのだらうというふうに私は理解をしているわけですから、今この借地法の中で、どちらのことについてもちょっとこれは正当事由の方に入つてしまふけれども、今おっしゃつたような形で考へていきまふと弾力的な運用がかえつてなされ得なくなるのではないかと、この点が私などは非常に心配でございまして。例示が多くなつたような形で正当事由が幾つか

書いてあります。その中では、今おっしゃったような形で御答弁いただきますと、社会的な問題、政策的な、都市イメージといいますが、都市づくりというようなものについては、この法案というのはもともと私的なものであるからないのだということをお聞きしますと、そういうこともない。私たちがいかに借地人、借家人の利益を守ろうというふうなことを考えていても、ここはこうじゃない方がいいのじゃないかなと思う場合だってなきにしもあらずなんです。やはり職業柄で見ていった場合には、いろいろな部分で、これはやはりここにこういう形で住み続けるのが果たしていいことなのかと疑問に思う部分というのが事実上はあり得るわけでございます。そういうときの弾力的な運用がやりにくくなることはないのでしょうか。逆の意味から言って揚げ足をとっているようで大変申しわけないのですけれども、このあたりをどのようにお考えでしょうか。

○清水通 政府委員 私、先ほど土地・建物の存する地域の状況というのは、この現在の法律案でも言っております当該土地・建物の利用状況をとっていることは法文の中にあるわけでございますが、これを判断するバックグラウンドにはなり得る。しかしながら、もしこの当該土地・建物の存する地域の状況というものを法文の中に明記いたしますと、当該土地・建物自体の利用状況のほかに、当該土地・建物の存する地域の状況というのが非常に重要な重きを持つてくる可能性がある。これは個人対個人の法律関係を逸脱するものではないか、こういうことを申し上げたわけでございます。先生まさに御指摘のとおり、今までの判例の中でも、当該土地・建物の利用の状況というものを判断する場合に、周辺とは余りにもかけ離れた利用のされ方をしている、だれが見てもいささかこれは不適当であるというような場合には、これは正当事由があると認めるような判例もあるわけでございます。結局、これは最高裁の判例でも言っておりますように、「当事者双方の利害関係その他の諸般の事情を考慮し社会通念に照し妥当と認め

べき理由」、これが正当事由だということになっているわけでございますけれども、そういう健全な常識によつて最終的にはやはり判断されるということになろうかと思うわけでございます。

○鈴木(喜)委員 それでは、そのところを伺いたいと思いますけれども、六条の更新拒絶で、今の正当事由の問題として、今まで過去にいろいろな判例でその正当事由というものが具体的に示されていると思うのですが、そのあたりを、裁判所の判例の中で勘案されました正当事由について具体的にどのようなかがあるか、お聞かせいただきたいと思ひます。

○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つ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とはこれは独立の絶対的事由でございまして、借りていてる側がどういふ事由であつても貸してある側にその使用の必要性があれば、これはすべて絶対的な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の諸般の事情を考慮し社会通念に照し妥当と認めべき理由」、こういう言い方をし、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ところを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

を持っていた、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、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、借りていて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、やはり借りていてる側に使用の必要性があるという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、これは借りていてる側、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す。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。

これは判例もそうでございまして、基本的には、先ほど申し上げましたとおり、当事者の使用の必要性というところをやはり中心に置かしまして、しかしそれがまあどつちも同じような必要性があるのじゃないかというふうな場合には、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、いろいろな借地に關する従前の経過ということも考えたり、土地の利用状況を考へていただくわけでございます。

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、はつきり言ひ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ふ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、これは借りていてる側が騒音を立てたり無断増改築をするというふ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て、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みら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た、こういうことも一つの理由になつていて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ところを中心にして、補完的にそういう状況も挙げていこうということでございまして。

それから、委員御承知のとおり財産上の給付といたしまして、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す。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、あくまで基本的にとちがが使用の必要性があるかということを中心判断した上で、それを補完的に認めている例でございます。

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。が、借家関係につきましてもほぼ同様でございまして。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として考へております。

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、老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ございまして。それから、借り主側を強いと見たといひますか、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。

その他やはり借家関係でも当所の使用の必要性を中心としておりますが、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という判例がございす。これは公認会計士等の資格を持っている借家主が建物を事務所として使っていたわけですが、ほかに事務所を兼ねておりました、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るんじゃないか。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すので、それが建物の利用状況そのものを独立に挙げていくかどうかというのは逆で、むしろ、使用の必要性がどちらが強いかわかることを言っている判例と見ることもできるわけでございます。

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かと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、これは家屋の朽腐時期がもう切迫しているということを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い例もございす。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わかることを中心にして、あとは補充的な要素として考えているということでございます。

○鈴木(審)委員 どうもありがとうございます。

それを伺いまして、この六条について改めてもう一度確認と伺っていくことが必要だと思うのですが、今のお話を伺いますと、六条というのは、借地権設定者及び借地権者、借り主、貸主どちらでもよいけれども、その両方が「土地の使用を

必要とする事情」というのがまず第一に来る。そこでもし判断して、片方の方がどこかほかにもたぐさん立派なうちがあつて、そこへ越しても大丈夫だというような明らかな差があるような場合には、そのほかのことを考えずにまず第一義的にそこだけで判断をするという、一というふうにしなす、その次に「借地に関する従前の経過」、この従前の経過の内容も、今お話しになられたような具体的な事例、わかりやすくも、まだほかにもある。ちよつとそれは置いておいて、「従前の経過」、それから「土地の利用状況」というものがその次に来まして、それでそれをまた勘案するのは、例えば一番で土地の使用を必要とする事情がイコールぐらいでどっちをどっちとも決めかねるといふときに、そこにさらに片側に何かを乗っけるといふときに、この「従前の経過」とか「土地の利用状況」といふものに乗っけて、それでもまだなおかつどっちも甲乙つけがたいという場合に、その今の金銭的といひますか「財産上の給付」をそこにするという形で、一、二、三というように正当事由の内容の中に順位がつくということなんでしょうか。それとも、もうばらばらにばつと振りまいたように全部の条件がありまして、それを見ていくということなんでしょうか。

これはどちらでもいいじゃないかという議論もあるかもしれないけれども、私はそう思わないのです。現行法でいって場合には、正当事由というのは自己使用の目的であるということと第一義的に挙げまして、その他はないわけですね。その他正当事由と書いてあるだけです。ですから、金銭的な給付、金を払えば、要するに、どんな重みがなくても最終的には金だけ払えば出ていかせていいということには現行法上はならないと解釈できるわけです。お金だけでその他の事由は全部払拭することができるといふ解釈はできないのですけれども、今の問題で一、二、三というように事例をつけていった場合には、これができてしまうのじゃないかというふうな気がするわけです。このあたりの解釈の仕方ですけれども、もう一度その

の点の確認をさせていただきたいと思ひます。○清水(逓)政府委員 「土地の使用を必要とする事情」というのが第一義的な正当事由判断の要素であるということでございます。その際に、もう明白に土地の使用を必要とする事情が一方にはない、こういうことであれば、もうそこで決着がついてしまふ、こういうことになるんだらうと思ひわけでございます。

ところが、実際裁判に出てくる事例というのは、それぞれの使用の必要性を相互に主張し立証して争っているわけでございますので、そんなに明確に一方に明白にないというふうなことはなうに思ひますけれども、観念的に整理をいたしまして、そういうことが仮に裁判の場でもあるとすれば、やはり使用の必要が一方に明白にないというところになりますとそこで勝負がついてしまふということになるんだらうと思ひます。したがって、そういうことになりまして「土地の利用状況」とか「従前の経過」とか「土地の利用状況」とかそういうことを考慮するということにもならないでしようし、あるいは、財産上の給付をするという申し出があるから、それ以外の要件は何もないんだけれどもお金さえ出せば正当事由が補充されたことになる、こういうことにはならないというふうには私も考えているわけでございます。

最後に先生が問題とされた、本来の使用の必要性というものがなくても財産上の給付の申し出さえすれば、高い金額さえ申し出さえすれば裁判所は正当事由があるというふうに認めるということにはならないか、これは、現行法上も財産上の給付はあくまでも正当事由を補充する要素として認めるということでございます。そういう解釈はこの第六条の解釈においても私も私も変わるところはない、こういうふうには実は考えている次第でございます。

○鈴木(審)委員 今のお話をそのまま信ずるとすれば、これから先、お金をたくさん積んでそれで無理やり追い出されるということがないということ

とだらうというふうに思ひますけれども、どうもこの部分が非常に不安に思われる方が大変多いと思ひます。判例もだんだんと変遷を重ねていく中で、正当事由の一事由として金銭的な給付というものも入れ込むというまでにはかなり長い年月がかかってきたというふうには私理解しているのですけれども、こういう形で金銭的なものが一つ明文化してここに載つてくると、非常に財産上の給付という部分に重きが置かれてしまふことが多い。ここに住むことの事由の中には、この町が好きだとかこの町の風景が好きだとか、そういうことだつて入ってくるわけでございます。生まれたところだから、生まれ育ったところだからいたいのだということもあるわけでございますけれども、そういうものが「土地の利用状況」とか「従前の経過」という中ではなかなかつきりあらわれない部分があるのですけれども、住まいの必要性という問題からいけば、そういう問題も一つの住む必要性、ここしか住むところがないのだという理由を盾に頑張る賃借人の人がいるような場合に、そこにどうしても最後の、財産上の給付を申し出る、代替の土地なり家なりをどこかに与える、そこでも立派に暮らせるじゃないですかというところがある場合に、非常に簡単にやはりその部分が追い出されてしまふことがあるのではないかと、この危惧感がどうしても抜けないわけですね。

冒頭の問題として、良好な家や土地というものの提供という一つの目標とされていくこの借地・借家法の改正であるとしたら、自分の住みたいところに住み続けることができるということとが最も大事なことであると思ひますので、この財産上の給付という申し出については、正当な事由の重要な一部分としてこういうふうには存在することの積極的な意味というのがあるのかどうか、その点もう一度だけ確認させていただきたいと思ひます。

○清水(逓)政府委員 委員御指摘のように、正当事由の判断については、これまで裁判所が非常に厳しいと申しますか、見方によれば借地人にとつ

て非常に、借地人を保護するとか借家人を保護するといふ基本的な姿勢のもとに正当事由についての運用がされてきたというふうに私は理解しているわけでございます。このことは基本的に新しい法律になりましたとも変わることはない、基本的にはやはり当事者が当該土地・建物の使用を必要とする事情、これがまず基本的な柱になる。

先ほど永井審議官が答えた判例の中でも、例えば借り主の方でほかに事務所があるというにもかかわらずその借家に住んでいて、そこは大して利用もしていないのに、自分は借家人だからここを利用したいというふうに主張している。しかし一方では、例えば長男が結婚し家族がふえてどこにも行くところがない、どうしてもそこに住まないと長男は住めるところがないんだ、こういうような貸し主の方に事情がある。そういうような貸し主の方に正当事由がある、こういうふうな裁判所が判断しているわけでございます。よほど借り主の方にほかに建物があるという第三者に貸して相当の収益を上げているというような事情でもない限り、大体借り主の方の使用の必要性というのは今までの判例でもまあ認められておるのではないかとこのように思うわけでございます。

ですから、先生も御指摘のような、ここに住みたい、あるいはここにしか住むところがないというような方について、この新しい第六条の規定の運用として、裁判所が、立ち退き料さへばんと高額に申し出れば立ち退きを命ずる判決をするというようなことはちょっと考えがたいことだと、私も今までの裁判の実務経験から申しましてもういふことはあり得ないことではないかというふうには実は考える次第でございます。

○鈴木重喜委員 そういふことであればある程度安心はするのですが、そういう内容であるならば、この文言もある程度、もうちょっと変えた方がいいかななどというのを私は思っているわけですね。「土地の使用を必要とする事情のほか」というのを、事情を第一義的にとか、それからこうい

うことを補充してとか、そういう言葉があればいいなというふうには私は思うわけです。それを、解釈と議事録に残った言葉だけでそのことを解釈していくとか、また裁判官の胸のうちでこれを争いになった場合に判断していくとかいうことになりまして、だんだんと法律そのものがひとり歩きをしてしまっていて、その部分で非常に悶着が起る場合と、また弱い者がそこで泣きを見るというやうなことがあると思います。泣きを見ないやうな形でぜひとも御考慮をいただければというふうに思います。

それで、こういう問題というのが裁判所の方で係争事例としてどのぐらいあるかということ、先ほど秋葉議員の方からもちよと御質問があったと思いますけれども、過去五年間ぐらいにわたって、借地の紛争について地裁または簡裁の段階でどのぐらいの数を受けておられて、そしてそれについて調停は、簡裁も含むと思いますが、どのぐらいの件数がそれによって判決まで行つて解決をするか、または和解で、途中でだんだん話し合いの中で解決をしていく件数が多いのか、ちよとその数字的なものをお知らせいただければと思います。

○今井最高裁判所長官代理者 裁判所の統計でございますが、まず訴訟について申し上げますけれども、訴訟につきましても、実は借地・借家だけについての訴訟については統計をとっておらないわけでございます。とっておりまして、この土地・建物の明け渡しあるいは引き渡し、こういう事件でございます。

この中には、今問題になっております借地・借家の問題、これはもちろん含むわけでございますが、このほかに、例えば自分の土地をだれかが不法占有しておるといふような事件であるとか、あるいは売買契約をしたけれども土地や建物を渡してくれない、こういうような事件もございまして、必ずしも全部がそうだとはいえませんが、一つの指標にはなると思います。それについて申し上げます。

平成元年度の事件について申し上げますと、まず土地の明け渡しでございます。これは地方裁判所について申し上げますが、まず新受件数、新しく受理した件数でございますが、これが四千四百二十九件、こういうことになっております。平成元年度で既済、終わった事件でございますが、この総数が四千二百一件でございます。その内訳といたしまして、判決は千六百六十七件、パーセントにいたしますと三九・七％ということになっております。それから和解でございますが、これが千九百五十七件、パーセントにいたしますと四六・六％。それから取り下げとかその他でございますが、判決、和解以外のもの、これが五百七十七件ございまして、パーセントでいきますと一三・七％、こういうことになっております。

それから次に、同じく地裁で建物明け渡しについて申し上げますと、新受件数が一万五千七百四十六件でございます。それから既済の件数、終わつた件数でございますが、これが総数で一万六千八百七十八件。そのうち判決でございますが、七千八百八十六件であります。パーセントで四六・七％、それから和解は六千二百三十三件、三六・八％、その他が二千七百八十九件、一六・五％、こういうことでございます。

それから、同じくこれを昨年、平成二年について申し上げますと、まず土地の明け渡し事件でございますが、新受件数、四千二百四十七件、既済が四千八百八十四件。そのうち判決は千五百三十三件、三六・六％、和解は千九百九十九件、四七・六％、その他が六百六十二件、一五・八％でございます。

それから、同じく平成二年度の建物明け渡し事件であります。これが、新受件数が一万四千七百七十五件であります。既済件数が総数で一万五千六百九十九件であります。そのうち判決は六千八百九十七件、四四・二％、和解が六千九百九十九件、三九・一％、その他が二千六百十三件、一六・七％、こういうことでございます。

も事件は少ないですが係属いたしますので、念のためそれも申し上げたいと思います。

まず、簡裁の平成元年土地明け渡しであります。新受は四百二十七件、既済が四百六十一件。うち判決が百七十一件で三七・一％、和解が百二十六件で二七・三％、その他が百六十四件で三五・六％。

次に、平成元年の建物明け渡し事件であります。これが、新受が二千九百二十三件、既済が三千二百二十二件。そのうち判決が千四百四十九件で四六・四％、和解が九百三十三件で二九・九％、その他が七百四十件で二三・七％であります。

次に、平成二年について申し上げますが、やはり土地明け渡し、これは新受は四百三十六件、既済は四百六十三件。そのうち判決が百六十二件で三五・五％、和解が百四十六件で三一・五％、その他が百五十五件で三三・五％。

それから建物明け渡しであります。新受が二千五百九十八件、既済が二千六百九十七件。うち判決が千七百七十九件、パーセントで四三・七％、和解が八百四十件で三一・一％、その他が六百七十八件で二五・一％、こういうことでございます。

○鈴木重喜委員 どうもありがとうございます。件数、それと変わりはしないけれどもだんだんと減っていく傾向にあるし、また話し合いで解決のついていく件数と、取下げというのほとんどどの場合には要するに裁判外で話し合いがついて、それで取り下げという形をとる場合も多いでしょうから、かなりの程度、判決まで至らずに当事者間での話し合いがついていくという事例が多いように今伺いました。

こういった形をとっていきますと、やはり条文の意味というのは、裁判官の胸の内でもやられるのは係争のうちの約三分の一強というものが胸の内になりまして、あとは当事者間ということになると、素人がこういった文句をどのように考えて解決していくかというところに非常に重要な意味があると思います。ですから、この文章、条文をつくる上でも誤解のないやうな文章というものが必

私が質問しようとしていることはまだたくさんありまして、機会も今回だけでなくまだまだたくさん質問をしたいというふうに思っているのですけれども、きょうは時間の関係もありますので、あと二、三だけ伺わせていただきたいと思います。

この改正の問題で、まだ一つ存続期間の問題が大きいのですが、これはちよつと次の機会にさせていだいて、改正がある、今度あるよというところで今から六年前からずつといろいろな審議会の部分やそれからいろいろな形で要綱試案とかかで示されてきた。こういった現実だけで民間の間では、この法案ができるよということの、こういうのをアナウンス効果とでもいうのでしょうか、そういうものが非常にびこつてきている。その

現実などを私のところなどにもさまざまな方から訴えがございました。特に東京よりは大阪の方が多いように聞いておりますけれども、今度は改正されるんだよ、借り主に非常に不利な形になるんだということ、だから今のうちに借地権なんというのは売ってしまった方が処分した方がいいよ、これから持ち続けていてもとても簡単に追い出さ

れてしまうというようにことで、非常に立ち退きの理由に改正されるということ自体が使われる、中身じゃなくて。そういう社会現象といいますか、そういうものが大分あったということを私の方も聞いているんです。

そういうことに使われるというのは非常に残念なですが、大臣、こういった現実というものを御存じでいらっしゃいましょうか。そしてまた、そういうことについてどのようにお考えでいらっしゃいましょうか。ちよつと御所信を伺いたいと思います。

○左藤國務大臣　この法案におきまして、新法の借地・借家関係の更新とあるいは更新後の法律関係、こうしたものに關します規定を一切既存の今までの借地・借家関係には適用しないということとを法律自体で明らかにいたしております。そうこ

したことで、既存の借地・借家関係には新法になつても従前と何ら変わりのない扱いを受けるということにしておるわけであります。それを曲解してといひますか、相手方との交渉を有利に運ぶようなものがあるとするならば、これはまことに遺憾なことでありまして、これまでこの法案の趣旨とか内容をわかりやすくしたパンフレットをつくつて、あるいはリーフレットとか、そういうつたものを配布するなど積極的に法務省としても広報を行つておるわけですが、今後ともあらゆる機会をとらまへまして、こうした法律案の趣旨、内容を国民の方々に十分理解していただく、そしていやくもそうした誤解から無用の混乱が生ずることがないように鋭意努力をしていかなければならない、このように考えておるところでございます。

○鈴木重三委員　ぜひともその点も、まだこれがどうなるかも、きちんとこれが通ったわけでも何でもない段階からこういうことがあるという現実をよゝわかついていただきまして、ぜひともそういうことでまた迷惑をこうむる人の出ることはないように御配慮をいただきたいというふうに思います。

そして、今大臣最後の方におっしゃいました、新法の適用ということではなくて今までどおり、今借りているところを借り続ける分には新法の適用ではなくてずっと前の、従前の借地法、借家法の適用でいくのだからそういうことはないんだとい

うふうにおっしゃいましたけれども、しかしこの問題については、二本立ての状況というのがそう長々と続くわけではないのだよというのが、いかに政府の方でこれはないのだよ、いつまでもそういう形があり続けることも可能なのだとおっしゃっていても、そういった二つの重複した

形が続いていくこと自身が有り得ないのではないか、その点ではまた近く改正があるのではないかと、そのあたりはもう切れないのが一般ではないかという気持ちでぬぐい切れないのが一般でございます。ですから、このあたりの御配慮というのも非常に重要なことになるのではないかと思います。

います。また、一度その質貸借関係というものを離れて、そこから離脱した後にもう一度新たな、どこか別個に何かの契約を結ぶということがあります、もうそのときにはこれまでどおりというわけにはいきません、旧法ということではないわけでございますから。そうなりますと、非常にその点でもだんだんと趨勢は一本の道へながつて

いくという、その傾向になっていくことはありありしているわけです。新法になったからといって借家人の地位が弱まることはないのだよとまたこれもおっしゃるんでしようけれども、しかしそうではない。やはりここで継続性という問題については期間の問題も含めましてかなり薄くなっているのではないか、保護に薄くなってくる面がどうしてもあるのではないかと思えます。特にお年寄りの場合、また低所得者層の場合などにつままし

ては、そうした不安が非常につきまともつております。こうしたことに對する手当てというものがなしにこの法律が、またここで改正されたものが実施されるようなことになってきますと、一番初めの問題に戻ってしまいますけれども非常に大変な社会不安を引き起こすことにもなります。住宅ばかりでなく、税制の問題でありますとかそういうもの

の施策も一緒に考えていかなければならないし、次の質問の機会には、こうしたところの並行的に行わなければならない施策についてもお話を聞きかせたいだきというふうに思っています。

ちよつと私の持ち時間からは早いのですけれども、最後にもう一度大臣に、この法案の成立またはこの改正の点についてのこれからの御所信を伺わせていただきたいと思います。

○左藤国務大臣 この法案はまだ現在御審議をいただいておりますけれども、私は、この法案

が成立いたしましたならば、そのことについてPRもいろいろな面でも全力を挙げて国民の皆さんに御理解をいただくような努力はするということを申し上げましたが、それ以外にさらに改正をするとかそういったことについては全く考えており

○鈴木(喜委員) どうもありがとうございました。これで終わります。

○伊藤委員長 御苦労さまでした。

○小森委員　さきの第百二十回の通常国会におきましてこの質問の皮切りをさせていただきました。また、いろいろな委員の皆さん方の質問に答えてこの法案の説明をお聞きをしておるわけですが、私は疑問とするところがますます深まっております。そこで、ごく原理的なことでありますが、このの原理のところを踏み外すというか認識が違えば随分異なる結論になりますので、前国会で私が質問したことをさらにその筋道をたどつてみたいと思います。

その一つは明治の終わりに建物に関する法律、私が言っておくことは正確な法律名ではないかとも思いますが、そういうた趣旨の法律ができました、大正十年、一九二一年ですか、借地・借家法ができて、そして太平洋戦争が非常に激しくなるころまたそこで一部の改正が行われた、こういう流れで借地・借家法というものが今日に至っていることはこの前の議論で承知をさせていたできました。

いろいろな先進民主主義国というのは、法律の一つの
 流れとすれば、先ほどもちよつとどなたかの答弁
 で出ておったようではありますが、フランス革命で
 いう、人は生まれながらにして自由であり平等で
 ある、この場合でいうと契約の自由の思想であり
 ますが、そういう契約の自由というような形で、
 我が国に具体的に例をとりますと、明治の改革か
 ら封建的な法律体系が変わりまして、近代民主主
 義というか市民社会の方向に動いてきたときにそ
 ういう法律の体系となってきた。ところが、そう
 いう契約の自由に任せておったのでは弱者がや
 られてしまう、こういうことで、御承知のとおり
 社会法的な概念というものが入ってきたわけであ
 ります。

と自体においてはこれは変わりはないわけでご
いまして、そのことが現在の社会でも要請され
ておる、こういうふうに考えておるわけでござ
います。歴史的な評価をどうするかということに
ついては、これをまた後世の歴史家がどういふ
ふうにして、これをまた後世の歴史家がどういふ
ふうにして評価するか、これは一つの考え方だ
と思います。

れども、そのように考えておる次第でございます。
○小森委員 これは日本に限ったことではなくて、世界の大きな思想の流れでありますけれども、日本の歴史で言えば、明治の初年に福沢諭吉先生が、人は生まれながらにして自由であり平等であると言った。アメリカの独立宣言で言えば、ジョージ・ワシントンあるいはフランクリンとかジェファソンとか、そういった偉い人が、要するに人間の自由と個人の独立と尊厳というものを独立宣言で高らかにうたったわけですね。フランス革命もそういうことですね。ところがそのときは、封建的ないろいろな枠組みで人の自由を縛っておったものでは産業資本主義の方向に向かうことができないというところで、これも簡単に言うと、その時代の新しいのし上がつていくとする支配階級の都合でそういうことを言つたわけですね。だから、自分たちと直接関係のないことはそういう項目を掲げながらも適当にそれは無視してきたのであります。日本で言えば部落問題です。そういうふうに私は思うのであります。だから、契約の自由というのも、時の大きな力のある者の私情で、自分たちの都合でそういうことを言つた。しかし、それが全体とすれば、歴史の流れの方向に向かつて人の自由をある程度保障したということは事実なんです。そういう意味で私は歓迎しておるのであります。したがって、現行の借地・借家法がそういう意味では日本の歴史の流れの中で結果として人々の利益を守るに役立った、こういうことで評価をいたしておるわけでありまして。

ところが、今日の時点になつてしまつてそれとは逆の、つまり一つのパターンから言えば、契約の自由というような物の考え方からアダム・スミスの富論のようなことを、そのものずばりじゃないけれども、そういう原則に帰ることが日本の産業経済の発展で、今日の土地をめぐる権利関係からいくとそれが正当なんだと言われることが、どうもそのときそのときの御都合主義の議論のように聞こえていけない。これは後ほど正当事由とか更新十年の問題とか、私、時間の関係できょうは直接

議論できないと思ひますけれども、例えば調停前置主義というような便法を入れたことなどは、すべて政府が積極的に意識をなさつておるかどうかはわからぬけれども、客観的には私は、そういう大きな動きに作用させられて非常に弱い立場の者の利益というものが少し横の方に追いやられておる、こういう感じがしてならないのであります。

そこで、そのことに関係をして人権擁護局長にお尋ねをしてみたいと思ひますが、一体日本における市民法、具体的法律じゃなくて市民法的権利といひますか、私はこれを市民権の基本権とか自由権の基本権という言葉で表現していただけますけれども、そういう人間の自由というものが我が国社会で本当に定着してあれば、その後三十年とか五十年とか七十年後に出てきた、けさほどの議論からすれば社会政策的に出てきた現行借地・借家法、これを私は社会権の基本権と名づけますが、もともと市民法的な権利というものが定着しておれば、これもある程度成熟をしまして、そして人々がほぼ満足すべき状況でその権利を使うことができるわけでありまして、市民法的権利が非常に未熟であつて、その上に継ぎ足して社会法的な法律ができてきて、それもなお未熟で、未熟だからけさほど我が党の秋葉議員が出てきて自分自身の体験的なところからなかなか権利を守れないんだという意味のことを言つておつたと思ひますが、未熟な上に未熟なものが重なつて、そして今度は、未熟だからもう少し熟していこうという政府の方針があるのならよいですけれども、それがまた逆の方向へ戻るといふことになることを私は懸念しておりますので、人権擁護担当の局長として、今日の我が国国民の権利意識というものを、市民法的な観点と社会法的な観点でどのようにな務を担当されておつてお考えになつておられるか、こゝをひとつお聞かせいただきたいと思ひます。

〔委員長退席、星野委員長代理着席〕

○篠田政府委員 ただいま委員から御質問のありました問題は非常に大きい問題でございますので、

実は自由権と社会権の関係、あるいはいゆる自由権的な権利、社会権的な権利、その関係をどう考えるかというのは、いろいろな考え方があるわけでございます。

それで、まず第一に権利の発生の順序から申しますと、歴史的にはまず自由権が発生し、それからそれだけでは必ずしも十分でないということで社会権という権利が認められてきた、そういう歴史的順序になるわけでございますけれども、まずその自由権的な権利が我が国において現在の程度定着しているかということでございますが、これは戦後新しい憲法になりましたから次第に定着して、かなり定着しているのではないかと考えております。しかしながら、まだ十分ということでは行つていないというふうに思われます。

それに対して社会権の方はどうかといひますと、これもやはり、社会権といふのはどちらかといひますと、国がむしろ積極的に実現していかなければいけないということでございますけれども、これはむしろ具体的権利といふよりは国の政策的なものという色彩が強いわけでございます。

したがつて、いろいろ財政的な見地からの制約とかそういうものを克服しながら、できるだけ実現していかなければならない権利というふうに考えておりますけれども、今御質問の借地権、借家権といふのが社会法的なものかどうかという点については学説上も議論のあるところでございまして、判例もそれを学問的にどつちかであるというふうに決めた判例は私としては承知してございせん。

そういうことで、その借地権、借家権につきまして、それがどういふ性格のものかという点については私の立場からは議論するのを差し控えていただきたいと思います。

○小森委員 市民法でないいわゆる自由権の基本権がどの程度定着しているかとか、あるいは社会権的な権利意識といふものがどの程度定着しているかといふことは、なかなか言葉で表現しにくいと思ひます。しかし、例えばさきの通常国会でした

か、その前の特別国会でしたか、議論になりました例の梶山法務大臣の発言、これは最終的にはやはりアメリカの黒人に対する差別であつたと認めざるを得ないという意味の当時の梶山法務大臣の方で答弁がございまして、そこまでの認識に到達していただければひとまずそれで基本的な路線に乗つたわけでありまして私は了としたいたしましたけれども、こういう発言が関係の中から出てくるということ、これが私はつまり、人間は生まれながらにして自由であり平等であるという福沢諭吉先生が「学問ノス、メ」の冒頭に書かれた思想がまだ我が国に定着していないことの何よりの証拠ではないか、そう思ひますが、人権擁護局長、いかがでしょうか。

○篠田政府委員 仮に百点満点で採点して何点ぐらいかということになりますと非常に難しい問題ですけれども、確かにまだ百点には達していないというふうには考えておりますけれども、やはり戦後四十数年の間に次第に得点は上がつてきているというふうには考えております。

○小森委員 人権擁護局長が確かに物事は前へ進んでおると言われることに私は大変な疑義を感じるのであります。例えば、戦後間もなくとかあるいは高度経済成長時の五十年代の後半ぐらいから六十年代ごろにかけて政府の閣僚がそういうことを言つたといふことは、私聞いていないのであります。ところがこの時点になつてそういうことを言うといふことは、この現象一つつかまえて言うならば逆コースでしょう。

もう一つ例を出しますと、例えばこの間警察がタイの女性を、不法入国の理由で保護しておつたのでしようけれども、これ渡したですな、暴力団に。これなんかは人権感覚がないことの証拠でしよう。だからそういう意味で、我が国の人権擁護の番人たるべき人権擁護局長が確かに物事は進んでおるといふようなそういう見方をしたんじや、世の中正しく分析できないと思ひますよ。余りこれくどく言うてもいけませんから、もう一遍だけちよつとそれ、どういふお考えですか、お

聞かせください。

○篠田政府委員 歴史の流れというのは一進一退を繰り返しながら進んでいくということがございまして、例えばフランス革命に始まるフランスにおける人権の歴史をたどって見ましても、一進一退を繰り返しながらやはり長い目で見れば進んでいるというわけでございます。したがって、私が申し上げたのは、長い目で見れば前進の方へ向かっておりまして、個々の問題を個々の点でとらえればそれはまた後退している面もこれは否定できないと思います。

○小森委員 私が期待しておるのは、我が国政府の中の高級官僚の中では人権擁護局長が率先して、いや、人権はむしろ生まれそうで危ないんだとあなたが言うてくれなければ、政府の機構がバランスを持って発展をしないと思うのです。ところがあなたが先頭を切つてうまくいっておると言うたんじや、やがて人権擁護局廃止法案というのを出さなければいかぬようになるでしょう。だからそのこの点を私は考えてもらいたいと思うのです。

もうあなたに質問するのをこれでやめようかと思つたけれども、もう一つ言うてみましょうか。後に文部省からもちよつと私聞きたいと思うけれども、要するに、この間広島県の三原市の小佐木島というところで、コンテナの中に少年と少女を入れて蒸し焼きにしたような事件がありましたね。これはどうですか。これ、民主主義が進み人権感覚ができ、しかも事が公教育ではないけれども教育の名のもとに行われて、三十度ぐらいの気温のときにはあの中は四十度を超えます、三十五度ぐらいになったら五十度ぐらいになりますけれども、蒸し焼きされたんですよ。そういうことが行われる今日の社会の状況を見たら、人権問題についてもっと思想普及しなければならぬということとはあなたお感じになりませんか。

○篠田政府委員 テレビ、新聞等で報道されております風の子学園のことをおっしゃったのだと思いますが、この事件はまことに痛ましい事件だとい

うふうふに認識しております。こういう事件は二度とあってはならない事件でございまして、私も人権擁護に携わる者としてしましては、この事件につきましましては現在鋭意情報収集中でござい

ます。また、一般的な啓発といつたしましても、いじめ、体罰の問題、それから不登校児の問題、そういった子供の人権に係る問題につきまして、より積極的な活動をしてまいりたいと思っております。今御指摘のような事件が起こるといふことは、やはりこれは人権上ゆゆしき事態だといふふうに認識しております。

○小森委員 そういふことで人権感覚というものが必ずしも定着をしていない、こういう社会情勢のときに、歴史的にはおよそ一世紀前にさかのぼるような、この法律は七十年ほど前のことですが、けれども、この政治や行政を動かす感覚あるいは社会的な物事に対する考え方というのをとおよそ一世紀ほど逆戻りをしたようなことが正しいんだという風潮でここで審議されることを私はまことに遺憾に思つております。

それで、人権擁護局長、ちよつと先ほどの一般的な人権問題から立場を変えまして、今日の部落問題といふのは、明らかに市民法的な自由権的基本権、もとの権利ですね、それが明治の改革のときに保障されなくてずるずると来ておるのです。が、そういうことを考えて、今度はそこから今日の政治の問題を解決しようとするいわゆる同和行政、政府が言うのは地域改善対策といいますが、そういうことについて、あなたは市民法とか社会法とかとの絡みでどういふふうにお考えになっておられますか。大体今一般的に言うてもああいふ事件が起きてくるわけですから、だから相当これは慎重に考えなければならぬと思うし、先般来法務大臣も予算委員会でも答弁されておりましたけれども、差別事件もおおしい、こういう答弁がございまして、人権擁護局長、どうですか、そこらの認識は。

○篠田政府委員 同和の問題が市民法、社会法、

どういふふうにかかわるかという御質問でございまずけれども、まず、本来保障されなければいけない自由が保障されていない。例えば、就職とか結婚の場面における差別、そういった点につきましては、これは自由権的なものがまだ十分保障されていない点がある、そういうふうにご覧いただけます。それから、生活面につきましては、社会的な側面もやはりあるといふふうに認識しております。

○小森委員 質問者を次に進みたいからここでまとめざるを得ないのでありますが、例えば大阪府が大阪の同和地区の居住水準というものを調査したデータが最近出てきました。要するに建設省がどこかにあるのでしょうか、最低居住水準というのが。その最低居住水準以下のものがまだ一八・五%ある。だから、居住などそういうものが満たしていないといふことになる。社会的政策的にそこをどうしてこ入れしていかなければならぬものだと思います。が、そういうものを指して人権擁護局長は、少し緩く言えば社会政策、私の感覚から言えば社会権の基本権の保障、こういうふうには言いたいのですが、その点どうですか。住宅問題などをうまくやっていくといふのは、これは居住、移転の自由といふことで憲法の条文からいえば市民法的な色彩も強いですが、それを政府が政策的にてこ入れをするといふことになる。これは社会権的な色彩を強く持つてくると思いますが、そういうところは人権擁護局長、どういふふうに分かりますか。

○篠田政府委員 これは住宅政策がどちらかというところになりますと、私としてはちよつと公権的な立場から申し上げるわけにはいきませんけれども、個人的な見解をいたしましては、自由が侵害されている、平等ではない、そういう点で平等の段階にする、それから自由を回復する、そういう点では自由権的なものだと思ひますけれども、政府の方でより積極的に水準を高めていく、そういう観点が入つてまいりますとこれは社会法的な問題ではなからうかと考えます。これは個人的な見解でございします。

○小森委員 建設省にお尋ねをしますが、最低居住水準になお満たないものが大阪の調査によりまして五千六百七戸という数字が出てまいりまして、パーセンテージでいきますと一八・五%という数字が出ておるわけでありまして。これを住宅政策として解決するために政府は一般的に公営住宅をもつてこれまでずっと臨んでおるわけでありまして、一般的に公営住宅で臨むといふことは、これは私は両面があると思ひます。つまり、人は生まれながらにして自由であり平等であるといふところが保障されていなかった。しかし、世の中はどんどん進む。ほかの法律体系は社会法的なところまで進んでおるというふうな状況の中でこの政策が行われるわけでありまして、一般に公営住宅でやられる建設省とすれば、この住宅政策といふものはどういふ権利関係としてお考えになっておられるわけですか。

○川村説明員 私ども住宅政策をいたしましては、低所得階層の方々に対しては、特に民間に入居するといふことは難しいわけでございます。公的な力で住宅を供給いたしまして入居していただくといふふうにご考慮しておるわけでございます。ただ、これが先生おっしゃるようなうちに入居の請求権という形にまで法律上構成されておるかという点については、そこまでは私どもも考えていないわけでございます。ただ救済を必要とする階層の方々にはできるだけ住宅を提供していきたいといふふうにご考慮して施策を講じているところでございします。

○小森委員 さらに建設省の方にお尋ねをいたしますが、今回一億三千万になんとなす我が国民の居住の生活において、最低居住水準というのは、住宅のスペースの問題もあるのだらうと思ひますが、とにかく建設省が考えられる基準以下のもを解消する、あるいは基準以下のものを解消するといふこととまらずにかく住宅がどの程度不足をしておるかといふことについて、建設省は今どういふデータをお持ちでしょうか。どのく

らい不足しているかということについてお答えいただきたいと思います。

○川村説明員 昭和六十三年の住宅統計調査によりますと、全国の住宅は約四千三百万戸でございます。それに対して、世帯数は三千八百万户というところでございまして、一世帯当たり住宅数としては一・一というデータがあります。そういう意味では住宅の数が世帯数を上回っているということでございますが、空き家等もございまして、空き家を除けばほぼ一対一というふうな均衡しているわけでございます。

それから、先生御質問の最低居住水準未満の世帯がどれくらいあるかということでございますが、これは九・五％ということでございます。私も今年度を初年度といたしまして第六期住宅建設五カ年計画を作成いたしておるわけでございまして、最低居住水準未満の世帯につきましては、できるだけこれを解消することといたしてございまして、各般の施策を講ずることといたしてございまして、

○小森委員 どのようにこれを解消するかということについて、鋭意解消に努めると言ったのじや、聞いた後と聞かぬ前と同じなのです、私の頭の中は。だから、どのようにするかと言ったら、どのようにするというある程度のプロセスを明らかにしてもらわないと私の頭の整理はできませんので、面倒でしょうけれども、その点もう一度お答えいただきたいと思います。

○川村説明員 第六期の住宅建設五カ年計画におきましては、期間中の住宅総建設七百三十万戸というふうに見込んでおります。このうち三百七十万戸を公的な住宅ということで考えておりまして、公的資金による住宅でございます。この中にはもちろん金融公庫等による融資を受けた住宅も入っておりますが、公共的な賃貸住宅といたしましては三十八万五千戸といったものを予定いたしております。これによりまして低所得者層の方々を初めとして、そういう方々に公的な住宅を供給していきたいというふうな考え

ているところでございます。

○小森委員 そこで、第六期の計画に基づいて七百万戸を目標に定めておいて、それを政府が公営住宅として三十八万五千戸。そうすると、圧倒的部分は民間に頼らざるを得ないのですが、その民間に頼らざるを得ないことと関係して、貸しやすく借りやすいということと今回の法律と直結したのでどうか、その点はどうか。

○川村説明員 今回の法律改正につきましては、賃貸借関係が明確にされる、あるいは将来の権利関係等がはっきりされるというふうなことで、少なくとも住宅、貸し家の供給促進という意味では効果があるのではないかとこのように考えております。

○小森委員 そこで、その問題についての私なりの整理をしますために国土庁の方にお尋ねをいたします。

我が国の今日の、お互いが生活をしていく上で、あるいは企業活動の場合も、それを含めまして大體使える土地の面積というものがほぼ見当についておると思いますが、その使える面積のうち、政府の使われる言葉でいわゆる大企業の部類の法人がどれくらいの割合で土地を保有しておるでしょうか。

〔星野委員長代理退席、委員長着席〕

○板倉説明員 お尋ねの件につきましては、法人一般の問題として御説明申し上げます。法人の土地所有の状況につきましては、民有地に占める法人の所有面積の割合は近年増加傾向にございまして、昭和四十五年には八・六％でございましたものが平成二年には二二・九％となっております。特に大都市部におきましては、東京都部部の宅地を例にとりますと、昭和六十年以前はほぼ横ばいで推移してまいりましたが、法人の土地所有割合が昭和六十年以降増加に転じておりまして、昭和六十年から六十四年までの間に二五・五％から二七・四％となっております。この時期に法人による宅地の買入れが活発であったということがうかがえます。

○小森委員 後ほどまたそれは続いて国土庁にお尋ねをしたいと思いますが、この辺でちょっと法務省の方へ話を戻します。

こんな現象になるといことは、貸しやすく借りやすくというような形で今こういう法案を提案することが時代のニーズにこたえたということにはちよつとならぬと私は思います。要するに、困った状況になったというのは我が国の経済政策あるいはそれと関係して土地政策、そういうものの関係、もつとと言うならば、法人が経済的にうんと力を持つてきて、今たちまち使わない土地を保有するようになった、こんなことが一番大きな問題でありまして、私が思うのは、つまり零細な、居住の安定を求めて生活をしておる市民の皆さん方にとばかりが行くというのには、これはまさに弱い者いじめの政策ではないか、こう思いますが、この点どうでしょうか。

○清水（逓）政府委員 国土の利用状況とかあるいはそういうものを基本にして土地政策をどう進めるか、あるいは住宅政策をどう進めるかというものは、建設省なり国土庁のそれぞれの専門家が十分に検討されておることだということに私は私どもは考えているわけでございまして。ただ、そういう土地政策とかあるいは国土の利用政策というものは、違ひまして、借地借家法というものは、地主、家主である個人、借り主である個人、こういう方々の法律関係、契約関係というものを合理的、公平な見地から調整するということを目的としているものでございまして。いろいろな土地の利用状況というものをみますと、現在のよう画一的な借地法あるいは借家法ではなく、いろいろな場面場面で対応することができるようないわばメニューというものをもう少しふやしてほしい、こういうような要請が現実の問題としてあるわけでございまして、そういうメニューを新たに現在の社会経済情勢に照らして付け加える、こういう意味での改正をお願いしているわけでございまして。

その結果として、前にも申し上げましたように、利用しやすくというか、貸しやすく借りやすくというのには確かに一つのスローガ的な言葉でございまして、あるいは借りる方でも安い権利金で借りることができるといようなことが期待されるわけでございまして、その結果として良好な借地・借家の供給の促進にも資することになるだろう、こういうふうな私どもは考えているわけでございまして。したがって、この借地借家法案が直ちに土地の有効利用、高度利用とかあるいは大量の住宅供給、こういうものを目的とするものではございませんので、これは建設省なり国土庁にお伺いいたすことでございまして、少なくともそういうことを促進する一つの面があるというふうな私どもは考えている、そういう意味での借地借家法案だ、土地政策全体の中の位置づけというものはそういうものであると御理解賜りたいと思ふ次第でございまして。

○小森委員 そこで、先ほどの質問を補強するためにさらにお尋ねをしたいと思います。これは今パーセンテージを出てきたわけなんですけれども、面積で数字をあらわしていただくようなことになるでしょうか。

○板倉説明員 企業の土地所有の動向につきましては面積でどうかというお尋ねでございますが、私どもの資本金一億円以上の企業を対象とした調査によりますと、平成元年度におきまして、これは私ども二万五千四百七十七社を対象にアンケート調査で実施しているものでございまして、回答がございましたのが、一万六千二百九十三社から回答を得ているわけでございまして。その結果によりますと、事業用土地の所有企業は一万四千六百六十二社、面積にいたしまして六十七万六千六百九十九ヘクタール、販売用土地の所有企業は四千三百三十二社、面積にいたしまして七万一千四百八十八ヘクタールとなつております。

状況、発展する状況に対応していくことのネックになっておる最大の問題は、やはり法人が土地の値上がりを目指しておるのか、あるいは銀行で金を借りるのに一定の不動産を担保にしなきゃいかぬからということとでそうおなっているのか、そうならばまた銀行の問題にもなつてきますけれども、要するに円満な社会の発展を阻害しておるところはここじゃないのですかね。これを考えてもらわないと、これがある程度土地政策で、最近地価税などのことを議論いたしましてある程度はそれやろうとしておるのでありますが、しかし根本的なところはここだということを考えていただかないと、この根本のところを忘れて、そして何だか現象的に貸借関係で千のうち一つあるとか五百のうち一つあるとかの要するに非常にいびつなうまく解決つかない問題、あえて言うならば、このころは借りた者の方が強いんだからといううな、そういう言い方で非常に問題を矮小化して、そして善良なる圧倒的な多数の市民がここで不安定な思いをするというところは、政府の政策としてとるべきことではないじゃないか、こう思いますが、先ほどの法人の土地所有関係に絡んでいうふうにお考えでしょうか。これは民事局長というよりは法務大臣の方がよいと思います。どうぞ法務大臣。

○清水(港)政府委員 先ほどもお答えいたしましたとおり、法人がかなりの利用可能な、宅地として利用可能な土地を保有しておるという状況でございます。いまして、そういうものをどういうふうにも有効に良好な宅地を供給させるために活用していくか、これはすぐれて土地政策、あるいは税制も絡んでくると思いますけれども、そういうたぐいの問題だと思えます。まさに建設省なり国土庁なり大蔵省のそれぞれの専門家が真剣に検討していただいている問題だというふうに思います。

ものも安定してくる、安定してくることが、実はあるいは国土庁なり建設省なりがこれから大量の住宅供給とか借家供給をしていく場合の一つの前提条件、基本的な条件になつてくるのではないかと、こういうふうにも思ふわけでございまして、そういう意味では、民法と同じように最も基本的な法律としてこの辺をきちんと整備しておくことがまず肝要であろう。それが先生御指摘の、法人が大量に保有している未利用地の利用というもののどういうふうにつながるかと、これは私も私にはわかりませんが、少なくとも最も基本的な土地利用をめぐる個人対個人の法律関係が明確化されるあるいは多様化されるということによって、それをベースにしたいろいろな行政施策というものが展開されるということもまた期待し得るところではないかというふうに思つておるところでございます。

○小森委員 民事局長の答弁と余り変わらないのではないかと思つても、ひとつ国務大臣のお考えを聞いておきたいと思つておられます。

○左藤国務大臣 今民事局長から御説明、お答え申し上げましたが、こうした一つの大きな社会の中におきます経済的な問題、そして社会的な問題、これの一つのバランスのとれた発展というものを我々は考えていかなければならぬだろう。そうしたことで、ただ、土地の問題につきましては、一つの大きなバブル経済の中の一環として、そういうようなことが問題になりまして、土地政策の一つとして地価税のようなものについても御審議をいただいたことでもございます。今一方でそうした努力をしておりますけれども、その住宅政策の中、今度はいよいよ公平な運営というものができるような体制をつくつていきたい、それをまた今回も一層そういうことを願つての改正である、こういうふうにも御理解をいただきたいと思います。

○小森委員 これは建設省にお答えをいただくか、国土庁にお答えをいただくか、私の質問に対して一番近い関係のあるところからひとつお答えをいただきたいと思います。お答えをいただくか、労働省あたりに来て

いただいております。労働省に答えていただくのが一番よいかわかりませんが、私どもも、結局この東京、我が国の首都に周辺から、首都圏と言われているところから毎朝たくさんの方が働きに来ておられますが、平均というのもちよとおかしいですけれども、大体平均的に時間、距離にしてどのくらいのところから東京に勤めておられるだろうか。そして、最も遠い人といえ、それは名古屋からでも来ればよいわけではなく、それは名古屋からでも来ればよいわけではなく、それは高価な新幹線の料金払わなければならぬから、そうでなくて普通の、一般的なサラリーマンが東京に働きに来るのにどれくらいの通勤時間を要することになっておられるだろうか、こんなことをひとつお答えをいただきたいと思います。

○田中説明員 お答え申し上げます。通勤の関係でございますけれども、私どもが持つておる調査、国勢調査の結果でございますが、都心部への通勤者がどれくらいおるかという数字でございますが、昭和六十一年時点で都心部全体への通勤流入人口というものが二百六十万人という形になっております。

どが多いのかということも御質問の中にあったと思つておられますが、中ではやはり埼玉県、千葉県、東京都下並びに神奈川県といった周辺三県と都下、ここから通つてきている人数が大きいということをお答えさせていただきます。

○小森委員 二百六十万人の者が毎朝すし詰め電車ですすんで、ここへ来るまでには相当の労働力を消耗して疲れ切つて来る、こういう状況で、またここにこれは不経済なことだと思つておられます。結局、なるべく都心に近いところで住宅地が供給されなければならぬ、こういう結論になるのであります。今までは借り手が返さないといううな、これは私は一種のこじつけ理屈だと思つておられますけれども、もし借り手が返さないならば、なぜ都心部の人口が減つて周辺へ周辺へと追いやられていったか、その周辺へ追いやられていった者が職場だけはここの都心部にあるから職場へ

毎日二百六十万人も通つてこなければならぬ、こういう事態が数字的にもおおよその見当がつくのですが、そこらはどういうふうにも説明なさいますか。つまり、実情に合はぬ、実情に合はぬと言つても、人々は市民の権利とか社会権の基本的な権利とか、我が国は先進国では私は人権感覚が非常に乏しい国だと思つておられますけれども、何しろ大臣が差別発言するような国ですからね。そして、もつと政治の中核部におられる人も幾たびか差別発言をされています。だから要するに、人権感覚が非常に乏しいから、したがって逆に、今まで確保しておいた住宅地を追い立てられて遠いところへ行かされたということはいふまでもなく、何かねじれておつて、合理的な理屈をつけて、そこへはりつけて土地から離れぬのだといううなことは成り立たないと思つておられますが、どうでしょうか、その点。

○清水(港)政府委員 私ども必ずしも都市あるいはその周辺部の具体的な土地の利用状況というものを行政的に正確に把握しておるといふわけではございませんけれども、御指摘のように、都市部の昼間人口は非常に多いわけでございますけれども、夜間人口というところ、つまりそこに住んでおる人というものが非常に少なくなつてきておる、現実にはドーナツ現象と申します。周辺部から東京の都心に通勤するといふような事態が生じておるといふことは、個人的な常識としても承知しているところでございます。

その原因をどう考えるかということでございますけれども、これにはいろいろの、地価の上昇の問題あるいは都心部の住環境の問題、生活のために必要ないろいろな施設の問題その他もろもろの問題があると思つておられますけれども、やはり一つには、そういうところに住もうと思つても、適切な借地あるいは借家というものを求めるのが非常に困難な状況になっておるといふことが一つの原因ではないか。これはしかし、借地借家法という平面から問題をとらえるというより、やはり我が国の土地問題という大きな視点から考えるべき

問題であろうというふうに思う次第でございます。

○小森委員 それでは、ちょっと私の方から逆に数字を示したいと思いますが、新たに土地を都心に探して、しかしなかなかそれが求めにくい、貸したがないというようなこと、そういう説明ではどうしても説明のつかないものがございます。例えば、東京都千代田区、これは現在人口が四万五千ほどありますが、この間私、ラジオを聞いておいて四万五千だと聞いたからびっくりしたのであります。私はもっと何十万もおるのかなと思つたら、そうではなくて四万五千人でございました。ところがその千代田区は、国勢調査で人口動態を調べてみますとどういふことかといふと、一九七五年、昭和五十年は六万一千六百五十六人いたのであります。ところが、それが次の、五年後の国勢調査では五万四千、約五万五千に下がり、それから次は五万人ほどに下がり、次々に下がっていきまして今日では四万五千。これが一九五五年、昭和三十年ころは十二万数千いたのであります。三分の一になつておるのです。これは、大体その人たちが借家にいたかあるいは自分の土地の上に自分の持ち家として建てたかとは別として、その数字はなかなか正確にはつかみにくいと思ひますけれども、一応そこに住居を構えておつた者が、簡単に言うと、物すごい経済的実力のある者がその地域にいろいろな開発を行つていったところほど外へ出ておるといふ現象なんです。これは、そうすると、今の法律が悪いから、したがって土地の供給がうまくできぬのだということ、これは全くうそといふことになりませんか。いかがですか、それは。

○清水(逓)政府委員 東京都の都心というところ、むしろ住宅よりもあるいは事務所ビルのための適地ということが言えるのかもしれないが、私も、先生の念頭にあるのはいわゆる定期借地権の制度だと思ひますけれども、この定期借地権についての需要というのは具体的にどの地域に集中しているかということについての正確な

データを持つてゐるわけではございません。むしろ都市周辺部、二十三区内でも例えば環状線、環八周辺にはまだ農地とかそういう空き地が残つてゐる地域がないわけではございませんけれども、そういうような地域におきましては、こういう定期借地権制度が導入されれば土地は貸してもいいというような方々もおられるという話も現実の問題として承知してゐるわけではございます。こういう定期借地権制度というものがどの地域でどういふふう具体的に利用されるかということについては、今の段階で明確に具体的な見通しを申し上げることができませんけれども、やはりそれなりにかんがりの利用がされるのではないかと。あるところ、こういう借地権制度が実現されればあな方は土地を貸しますかという質問に対して、貸すと答えた方が多いというふうなデータもあるという話もあるわけではございます。

そういう意味で、都心の問題と周辺の問題、いろいろ問題の性格が違ふかもしれないけれども、私どもが定期借地権制度を導入する必要があるというこの背景には、そういうふうな考え方もあるということではございます。

○小森委員 そういう具体的な、今回の提案をされた法律に關係のあることは後ほど触れさせていただきますといたしまして、ここでもう一つ数字的なことをお尋ねしてみたいと思ひますが、東京都の都心部二、三の区の場合を例に挙げていただければよいと思ひますが、この土地の地価ですね、売買実例価額から見るとの程度のものなんです。どこでもよろしいですけれども、ひとつ二、三の地域を列挙して、例示してみたいと思ひます。

○木村説明員 お答え申し上げます。東京都の地価、特にこの昭和五十八年以降地価高騰が著しくございまして、この五十八年からこの三月に公表しました地価公示までの間に、住宅地で申しますと約三倍の上昇をいたしております。個々の地点の地価水準というのは、地域によりまして、また土地柄、道路の面し方あるいは画

地の状況によりまして大変千差万別でございますので一概には申し上げにくいわけではございますが、例えば世田谷区あたりの住宅地でありまして平米百五十万、二百万、あるいは場所によりましてはもうちょっと高いところとか、大変区々でございます。個々の地点がわかれば、また申し上げますことができると思つております。

○小森委員 千代田区あたりではもう売ろうとか買おうとかいう土地がないのかもしれないが、中心部の、ビルが一番集結してゐる、大会社の事務所があるとか政府の建物があるとかいう千代田区の最高値はどれくらいでしょうか。それから、今副都心として物すごい開発が進んでおるように見えます、高層ビルがどんどん立ち並びつてあります。新宿あたりではどのくらいでしょうか。

○木村説明員 先ほど住宅地の地価を申し上げまして、個別地点ではございませんけれども、東京圏の住宅地の平米当たりの平均価格、東京都で申しますと八十八万八千六百円ということでございます。ただ、これは都心部、都心の中心になつてまいりますと非常に高い数字でございます。今、恐縮でございますが具体的な数字は持ち合わせておりません。商業地になりますと、ところによりましては千万円を超えるところもございまして。

○小森委員 だから住宅地の供給ということについては、こういう大変な経済的な力のある者が頑張つておるところからは庶民は追い出されていく。人口動態を見ると割合簡単に動いておるのを見えます、五年ごとにくくつと減つてゐるから。割合簡単に動くというのは、各人はそれぞれ悲劇を伴いつつ動いてゐるのだらうと思ひますけれども、ある意味で動けたということは、この土地が高くて、同じ東京都内でも他の市部の方へ行きますと、例えば調布あるいは府中、そういうところへ行くと、ここよりは多少地価が違いますので移れる。私はこういう経済的な作用があつてこうなつておるのではないかと。その証拠と言へばあれですけれども、同じ東京都の区部におき

ましてもささやかでも人口のふえたところもあるのです。千代田区などはた減りてあります。新宿区などもそうですね。だけれども、要するにわずかもふえたところがあるということは、私は地価の差だと思ひます。

そうすると、もうこれは根本的には土地政策の問題というのか、我が国の経済活動に対する政府の不公平な力の入れ方というのか、そういうものが今日の事態を生み出してゐるのであつて、この借地・借家法で物事がつまづいておることにはならないと私は思ふのです。結論は同じになつて私は質問しますから答えにくいと思ひますが、いやそうではありませんかと答えるのは簡単ですけれども、ある程度はこうして数字のやりとりもしてありますから、ひとつその数字のやりとりも頭の中に一定の比重を置いて答えていただきます。

〔委員長退席、田辺(公)委員長代理着席〕
○清水(逓)政府委員 その点に關する限り私は小森先生と意見がある意味では同じことになつていふふに思ひますけれども、借地・借家法が問題となつていふふに都心部の空洞化現象とかあるいは地価の暴騰現象といふようなものが生じたといふふうには私も考えてゐないわけではございません。あるいはまた、借地・借家法が障害になつて都市の再開発が妨げられてゐるというふうには必ずしも考えておりません。これはやはりすぐれて日本の国土利用計画あるいは土地政策あるいは経済政策に係る問題でございます。そういう大きな枠組みの中で借地・借家法といふようなものが及ぼす影響といふものは考えようによつては非常に小さいといふところがあるわけではございません。少なくとも個人対個人の關係におきまして借地の利用が促進されるということであれば、またその土地政策全体の中で若干なりともそれは寄与することになるであらう、こういうことが正直言つて私どもの考えておるところでございます。○小森委員 民事局長とのあたりの分析についてはほぼ同じだということを聞かせていただきます

して、物事の一つの事実を分析する上で、ある程度その合意というか同じ考えのところでいいかなと、言うならば私の考えを今立証しつつ質問しておるわけでありまして、そこまで到達できたということは私とすれば非常に喜ばしいことだと思います。

ところで、民事局長、重ねて、そこまで来ますと、私は次の質問に移るわけですが、要するに根本的には土地政策とか我が国の経済政策とかというものがこのような人口動態をもたらし、言うなれば朝の通勤ラッシュの時間というようなものが出てきて、これは豊かな社会とかゆとりある社会とかということとはもうおおよそ関係のないような状況が展開をしておるわけでありまして、それで経済的な状況というものが弱肉強食のような格好になっておるわけでありまして、経済の状況がそうなれば、人々の考え方もやはり大体弱肉強食的な考え方になってくる。これは先ほど私が議論いたしました人権擁護局長とのやりとりで人権感覚が大変な事態になってきておるというところを指摘するのは、実は私はそういう経済的な根拠のところからそういう考え方に到達をしておるのであります。いみじくも人権擁護局長が言いました、これは人権感覚というのはジグザグコースをたどる。そのジグザグコースが要するに日本の経済も素直に発展しておるのかと思つたら、今回のようなバブル経済のような格好になってきました、それが行き過ぎて破裂いたしました。今問題になっておる証券特別委員会が議論をするような問題あるいはそれ以前のリクルートの問題なんかも株に關係をした問題だということに、我が国経済の非常にいびつなところがあるわけですが、だから、根本は民事局長が言われるように土地政策の問題であり経済の動向の問題であります。がおおだいたいのところがそうおるおるときに、余り大きな効果とか余りそのことによつて手際よく土地の供給がスムーズに進むというところまでのことは考えていないという意味のこと、ただ権利關係をきれいに正すのだというお話でございま

したが、そういうふうには人権擁護局長が言われるように、権利關係というものはジグザグして時には逆の方向に向かう場合だって、歴史がこれまで我々に教えていることではしばしばそういう例がある。私もそれはわかるのであります。たまたまそういうふうに行つたときに、たまたまそういうふうになつた変なことになるおるときに、わざわざ取り急いで借地借家法のこういう提案をしなければならぬ理由はないでしょう。やはりちよつと状況を見て、素直なときには、もし政府が言われるように政府の説明される理由に十分根拠があるとして、個別私は今度は根拠のないことを、今回に限りませんけれども、また数回やりますので、私は私なりの証明をしたいと思つておるけれども、しかし根拠があるとしても、今の時期やられるのは時宜を得ていないのではないですか。○清水(澤)政府委員 先ほど来御説明申し上げておりますように、借地借家法というのは民法と同じ視し得る民事基本法でございまして。個人と個人、私人間の権利關係を調整するための規定でございまして、こういうものがまずきちんと整備されるとき、国家の歴史を見ましてもそういう私法關係はきちんと整理され、それを前提として今度は公法的な分野あるいは行政各種の政策というものが私に行われることになるのではないかと、いふうに考えるわけでございます。それは歴史的には逆立ちして、基本的にはやがて私法秩序というものがきちんとして、それを前提として一つの公法秩序が成り立つ、こういうふうにも考えるわけでございます。

政そういう意味におきまして、これからいろいろな土地政策、あるいは住宅公団等におきましていろいろな宅地造成をしていく、あるいは大量の住宅を建てるといふような場合に、そういうような基本的な権利關係に関する規定を整備されるということになりますと、それがベースになつてさうなる進展が土地政策上も図られることになるのではないかと、こういうふうには私も考えているわけでございます。

借地・借家法の改正につきましては、そういう土地政策の一端と簡単に言いますけれども、そういう意味におきまして、やはり昭和十六年から見ましても既に半世紀を経過して、大正十年から見ましても七十一年近く経過しているということになるわけでございます。この間のいろいろな情勢の変化というものを踏まえて、現在の情勢に適合するようにならねばならぬという意見は、これはもうかなり前から各方面で提唱されていた意見でございまして、私も、この借地・借家法の改正が時期尚早であるとかそういうふうには決して考えていないわけでございます。むしろある意味においては、今の社会情勢というものを考えますと、あるいはもっと早く手をつけるべき問題であつたかというふうなことも考えられないわけではないというふうには考えておるところでございます。

○小森委員 ごく素直に考えると、日本の国の人口もほとんどふえてきたわけですが、しかし、労働力の吸収の度合いというものは、これは女性の労働者もふえてきたというふうなこともありまして、全体では物すごい人数がふえてきておると思つて、そうすると、明治から大正、昭和へかけて都市に集中して、労働力人口が多くなつてきたことに対する社会政策としてこれを安定させなければいかぬ。それは第一義的には企業が労働力をどう安定して確保するかということであつたと思つても、図らずも結果としてそれが今日の借地・借家法のように権利關係としてある程度家を借りておる者、土地を借りておる者を守る、こういう結果になつたと思つて、だから私が先ほど素直に見るといふことを前置きをしたのは、今日のうちに労働力人口が物すごくふえて、それで東京都内へ二百六十万人も朝晩に來るといふような状況のときに、どうして今までである程度そういう立場の人を守つてきた法律をこの辺で手をつけなければならぬのか、これが私は不思議でかなわぬのであります。

この間も私、あれほどこだわつたが、JR線に乗りましたら、駅員が、こらつ、そんなに焦つて乗つてはだめじゃろうと、乗客を怒りおるのですね。しかし、それに乗りおくれたら、勤め、間に合はんのです。それで私はそのときに、何時何十分の電車というのをちよつとメモしておこうと思つて、JRの当局へ注意しようと思つたのですよ、そういう乗客に対して無礼なことを言うなと注意しようと思つたけれども、何日の日は覚えておるけれども、ちよつと何分幾秒であつたかという覚えてないから、言わなかつたけれども、そこまで通勤するのには怒られぬ電車に乗らなければならぬような情けない目に遭つておるわけですよ、現実には、労働力人口がふえてきておるのに、その労働力を供給する安定的な生活の基盤である住居の問題をめぐつて、先ほど私が申し上げましたように、主たる原因は借地・借家法ではないということが明らかになっておるのに、しかもバブル経済その他の大変な社会的な矛盾が生まれてきて社会の不合理というものが物すごく露出しておるときに、どうしてみんなが心配するようないふことをするのでしょうか。

○清水(澤)政府委員 これは繰り返すことになるわけでございますけれども、借地・借家法の基本的な枠組みというのは今回変えていないわけでございます。ただ、従来のものにプラスして新しいメニューをつけ加える、そういうメニューも利用していただく、それを利用したいという社会的な需要が現実には生じてきたということでございます。基本的には従来どおりの借地権、借家権というものが保障されているわけでございます。このことは全く変わっていない。恐らく委員御指摘のように、例えば借地権の存続期間あるいは正当事由といふようなことについての御懸念といふものがあつて、そういう御懸念になつておられるのかなという感じもいたしますけれども、これにつきましても既存のものについてはもちろん適用はございせんし、また基本的には、新しい法律が適用される借地・借家關係におきましても、借地人

の権利の保護、その権利の長期・安定的な保障というものは全く変わっていないというふうに私どもは考えているところでございます。都市部の労働者に不安を持ち込むというようなことは私どもは全くないのではないかとこのように考えているわけでございます。

○小森委員 全く変わっていないとお話ですから、まあ時間の配分の問題もありますので、正当事由のところへちよつと入らせていただきたいと思います。

全く変わっていない、判例のとおりだということになれば、どういふ必要があつて新たな法文がここに出てきたのか、ここからまずお答えいただけますか。

○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、現行借地法第四條で「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」という規定の仕方をしております。この規定の仕方は、この昭和十六年当時、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も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、いろいろな事情を考へて、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わ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、要するに借りていてる側の事情は本来考へなくていい、そういう解釈が従来されていたわけですが、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いう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な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考へ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と、こういう考へ方から、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ものを明確に第一義に出した方がいい、こういう考へ方でございます。したがっていまして、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條に提案しておりますような考へ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にしたい方がい

いのではないかと、こういう考へ方で規定をしておるわけでございます。中身は全く同じであるというふうな考へております。

○小森委員 法律、判例で出てきたものと全く同じである、こういうことでございしますが、それをよりわかりやすくするというような意味で新たにここにそういう条文がつくられようとしておるわけでありますが、しかし、そのことによって、裁判ではそのとおりの判決が出るのにそういう文章を書くことによってほかのハレーションが起きることは、幾らか計算に入れておられますか。そこは、そういう条文が複雑になるほど、先ほど私が申し上げましたように、今日の我が国社会の国民の権利感覚とか権利意識とかというものの関係において、ちよつと強い者が口を挟むとか、場合によつたら暴力団が口を挟むとか、その暴力団にいかにも知つたらしく、この法律、新たにこういうふうな改正されておるじやないかと言われれば、それはちよつと警察に行つてもなかなかうまくいかぬだろうと思つたというふうなことで国民の権利が侵害されるわけでしょう。だからそこを明確にするという一はつておいてもそれは判例では明確になる、その判例が定着しておるわけですからね。ところが、ほつておいても判例は定着しておるその方向に行くのに、新たにここでもう

一つ何か問題が起きるようなことを、そこから出てくる矛盾というものを考慮に入れられておるかどうかということですね。

これは私は、地方においてもそういう土地の貸し借りとかあるいは家の立ち退きとかという問題について、民間的レベルで話に入ることがあります。しかし、そういう場合にむちやを渡そうと思ふ者は必ず暴力団に頼みますね。それでまた、暴力団がかなり賢らしいことを言うのですよ。かなり理屈っぽいことを言うのです。それで、つまり普通の平穩な家庭生活を送つておられる方は押し切られてしまふ。警察が万能ならいいのですよ。ちよつと言うたらずぐやつてくれるならいいのですけれども、日本の警察は、御承知のように強盗はする、強姦はする、タイの女性を暴力団に渡したり、むちやするでしょう。これはすぐ言うたつて間に合ふのですよ。まじめな警察官がおられることも私は認めますけれども、全体の機能とすれば、すぐ言うても間に合ふないのです。そこで余計な話の種をこの改正でつくることになるのじやないか、こういうことを私は思ふのです。

○清水(逓政府委員) 正当事由に関する規定につきましては、先ほど永井審議官の方から詳細御説明申し上げましたように、現行法の規定が非常に簡単に過ぎちゃつてかえつていろいろな誤解を招く、むしろ貸している方に有利に解釈される要素すらある、こういうことでございます。しかしながら、判例で確立した一つの解釈理論というものが、その判例の集積があるわけでございます。それを明文化するというところでございまして、新たな要素をプラスしておるというわけではございません。

したがって、そういう趣旨のものであるということ、借地・借家関係の当事者によく理解していただくということが必要であるとともに、先生の御指摘のように、例えば借地・借家関係の一番のポイントはこの正当事由に関する規定について争ひでございますので、そういう際に、例

えば暴力団が介入するというようなことがあつてはこれは借地人、借家人の正しい権利も守られないということになりますので、そういうことのないような法律の趣旨の周知徹底、あるいはこういうことがあつてはならないということで各地の弁護士会等もかなり積極的な活動をしてくださつておるわけでございますけれども、いろいろな施策を考へまして、そういうことがないように努力をしていきたい、また私も、そういうことをする必要があるというふうな考へる次第でございます。

○小森委員 そうすると、その正当事由の中に、こういうことの場合はどういう判断になるでしょうか。

いや、みづから使うのだと申すてそこにアパートを建てる、そして追い出しをかける。みづからアパートを建てるのだからみづから使うと申すて言えないことはないですね。しかしそれは明らかに人を入れるために建てるんですね、アパートだから。そういう場合はどうなりますか。

○永井政府委員 これは借地のケースを想定された御質問だと思いますが、貸し主側が例えばアパートをそこに建てて収益を上げた、こういうようなのも一つの使用の必要性でございます。ただし、現在借りていらつしやる方が実際にその土地以外に現在土地を他に借りておるか持つておるということがない、やはりその土地に住む必要があるということならば、これはやはり通常の場合、ほかの要素もあると思いますが、借りておる側の使用の必要性の方が高い、こういうふうに見られると思ひます。といひますのは、その土地について貸し主が自分が自分で居住するということではなくて貸すということはほかに居住する場所を持つていらつしやるということだと思ふのです。そういうケースですと一般的には、ほかの事情によつて異なると思ひますけれども、借り主側の方が使用する必要がある、すなわち貸し主の正当事由は否定されるということになるのではないかとと思ひますが、もちろん事情によつていろいろな差異があるかと思ひます。

○小森委員 ケースというのは非常にさまざまなものがあると思いますので、もう一つ私の思いつくところを尋ねてみますが、こちらに自分が既に居住しておる土地と家がある。しかしここに人にものを貸しておる、ここへ新しく建てたい、自分が新しく建ててここで住みたい。そういう場合には、表面上考えたらみずから使えんだというところが成り立ちますが、こちらはみずから使えんだということで追い出しかけてここへ自分の家を建てて、こっちは人に貸すとか売るとか、こういうケースだって幾らでもありますからね。そういう場合はどうでしょうか。

○永井政府委員 これも具体的な事例によって随分違いますが、現在判例などのやや近いケースでは、現在住んでいらつしやるところが非常に狭いところである、それで家族も多い、この土地で住まう、あるいは増築する余地が非常にない、しかし貸しているところが非常に大人数でも増築ないし建物を建てれば住まうことができるということになれば、これは貸し主側の使用の必要性というのは相当出てくる場合があると思います。ただ問題は、相対的な問題でございまして、借りていらつしやる方が当該土地以外に他にないんだ、ここで住む以外にほかの方法はない、そういうような状況が出てきますとこれは非常に難しい問題でございまして、やはり貸し主の正当事由はそう容易には認められにくいケースが多いと思います。

これも具体的ケースでございまして、ほかのいろいろな諸事情によって随分考え方が違ってくるかと思いますが、基本的には、他に土地を持っていて現に住んでいるという貸し主の方はなかなか正当事由は認められない場合が多いのではないかと、かように思っております。

○小森委員 つまり、国会における法務委員会の議論でもそういった個々のケースについては政府側とすればなかなか明確にこうだと割り切った答えが出ないほど、結局は裁判に最終的にはもつれた問題をゆだねることになると思うんですね。そういうと究極において裁判にゆだねるということ

になれば、裁判は裁判所が大体、マスコミの報道等や論評を読んでみても、今回政府が言っておるように定着した判例のとりのことを思っているんだというその定着した判例というのは、判例として既に出ておるわけなんですからね。出てきたし、またこれからも出るわけなんですから。にもかかわらず、そこでその実際の条文の解釈のやりとりをするときにいろいろケースがあつてちよつと明確なことは言えませんがという答弁になるような煩わしい文章になるわけでしょう。だから、私から言うた必要のないものを書き込んで、けさほどの答弁では、これは更新時期の問題について民事局長が答えられた言葉をここで使わしてもらえば、つまりむだな心配を、政府の言うことがそのとおりだとしてもむだな心配のうちの一つに入ると思えますよ。むだな心配をさせない方がよいと思うからというようにことを塩崎委員に對してお答えになったでしょう。私はそういう懸念を持ちますけれども、どうですか。

○清水通政府委員 正当事由に関する現行法の規定というのは本当にわずかな数語で書いているわけでございます、一体これは何のことなのかということもよほど法律の専門家あるいは判例を知っている人でないと今の借地法、借家法の条文を読んだだけではわからない。私も法律に関係している人間で、戦後数十年間の判例の集積というものの流れというものをある程度理解している者は、この条文はこういうふうな現在解釈されているんだということがわかるわけでございます。しかしながら、借地法、借家法というのはこれはもう本当に一般の国民の皆様の日常生活にある意味においては規律する法律でございますから、そういう方々が法律を読んだ場合に、これはこういうことなんだ、こういう事情が考慮されてこういうことになるんだということがわかるということとがやっぱり私は大事ではないか。特に今回の借地借家法は、法律全体を現代語化してわかりやすい法律にする。現代語化するということは、そのまま今の漢字仮名まじりの条文を口語に言いかえ

るといふんじやなくて、やはりそういう余りにも簡潔過ぎるところはわかりやすい条文にする、こういうことも現代語化の一つの重要な意義だといふふうに私もは考えるわけでございまして、そういうことからそういう集積された判例の理論というものを条文に集約して書き出したわけでございます。

したがいます、このことが正しく理解されればそういう不安というものはなくなるわけでございますが、しかし条文が違ってきたということからいろいろな不安を持たれる方もあるということでございまして、既存の借地・借家関係には適用しないことにした、こういうことで塩崎委員にお答え申し上げたところでございまして。

○小森委員 持ち時間があとわずかになってきましたので、この際に緊急な問題について、せつかく文部省なり総務庁においてをいただいておりますのでお尋ねをしたいと思います。

まず文部省にお尋ねをするのは、先ほど来ずっと住宅の問題などを話してまいりまして、そして通勤距離の問題なんかも話してまいりましたが、文部行政からいいますと、交通の大変なラッシュ、これは高校生とか中学生とか電車等を通じて通学しなければならぬような者に対して、教育上一つの相関関係というか影響を与えていると思います。田舎の都市におきまして、朝、各高等学校の生徒諸君が乗り合まして相当生活が乱れておる姿は私が見かけますが、こういう住宅との関係で、文部省は、この子供たちのきちようめんな生活態度とかあるいはひいては学力の向上とか、そういうこととの関係においては突っ込んだ相関関係に対する認識をお持ちでしょうか。

○福島説明員 突然の御質問でございまして答弁を用意しておりませんが、私も通勤の途上、特に高校生あるいは私学へ通います中学生が大変なラッシュにもまれて通う、こういう状況は教育上もやはりその学業に影響を及ぼすのではないかと、これは常々考えております。

とか要所要所に公立の学校をつくる、そういういろいろな文教行政上の施策もございまして、抜本的には、私は都市交通の立場で考えていただければ大変ありがたい問題じゃないかと思っている次第でございます。

○小森委員 それから、同じく住居とか住所地とかというように関係してお尋ねをするのでありますが、今回の広島県三原市小佐木島の施設、私的な施設でありますけれども、二人の少年少女が亡くなったあの風の子学園のことについて、文部省はそういった類似の施設を調査するようというのを各県に連絡をとっておられるようであります、あの三原の施設について、子供たちが現に寝起きをしておった言えれば住居の条件というやうなものについて、実情を把握されておるでしょうか。

○福島説明員 本件の小佐木島の事件につきましては、大変痛ましい事件でございまして、文部省としても厳粛に受けとめております。また、これの対応を現在真剣に考えているところでございまして。

文部省としましては、従来から生徒指導の問題、いろいろアイデアを出して取り組んでまいりましたけれども、現在は、この登校拒否問題、現下の最重点課題だという認識で、登校拒否対策の抜本的な拡充をやらうというところでございまして。

今先生おっしゃいました実態調査につきまして、現在、八月の半ばごろでしょうか各都道府県に、その県内にございましてこういう民間施設、これの実情、その住所、代表者、どういう施設でどういう子供たちが通っているかという概況を調べているところでございます。

ただ、先生御指摘の小佐木島のこの施設そのものは、いまだ私も実際に見ているわけではございません。それにつきましては広島県あるいは兵庫県からは実情は聞いておりますが、実際まだ視察したというやうな状況ではございません。

○小森委員 私は、こういう発言の機会がなかなか

か訪れてこないと思いましたが、きょうはこうやってわざわざ差し込んでやらしていただいておられますけれども、国会法に基づく質問書を提出いたしまして答えてはもらっておりますけれども、どういいますか、まことにぶしつけなことを言うようですけれども、文部省は果たして本気なんだろうか、本当に子供たちのことを考えておるんだろつかというぐらい、簡単に言うともて鼻をくくったような、そういうそけない答弁をされております。やはり現地を見て、恐らくまだあの子供たちをせっかくした鉄の鎖なんかもぶら下がっておるはずですから行って見てもらいたいし、あのコンテナもそのままありますからね。だから、目で見て実感をしないと、この子たちのことを再び起こしてはならぬということを口の先では言っても、本当の政策というものは出てこないと私は思います。それは、きょうもう時間がありませんからその程度にさせてもらいます。

そこで、人權擁護局長、お尋ねしますが、鉄の鎖が天井からぶら下がっておるんでしょう。そして、私が見に行ったら、一週間ほど前のパンくずじゃないかと思われるようなパンのくずがそこに転がっておりまして、梅干しの干っからびたしそがそのパンにくっついておりまして、まるでそこでひつくられてちやうど死んだ子がそうなったのか、ほかの子をそうしたのかわかりませんけれども、そんなことが広い意味での教育の名で行われておるのですよ。だから、人權というものについてもう少しあなたのところで横並びの各省庁にやかましく言うてもらいたいというのは、私はそこを前から言います。これは、ぜひひとつしっかり頭にたたき込んでおいていただきたいと思ひます。

そこで文部省にもう一度、これは事務的なことになりましたからちよつとお尋ねしますが、例えば姫路の市教委を紹介をして、十四歳になる中学の学齢期ですね、まだ中学に通わなければならぬ子供をそこへ教育委員会が世話をして入れたというのでありますが、その風の子学園の施設のあるの

は三原市の小佐木島でありますが、三原市の教育委員会の教育長に尋ねたら、第一だれが来ておるか分からない、せめて住民票でも市役所へ持つてくれば、これは学齢期の子供が来た、さあどうするかということで何らかの手がかりはつくが、住所が移っておつても住民票も来ない、こういうことになっておるので、そうならば、要するに文部行政というものが日本の教育に関する法律のらち外にこの子を置いたということになるでしょう。

これらについては、少なくとも地元の教育委員会に、どこからどの子が来たということがわかるぐらいの、緊急な、これは無理に法律をすぐ改正しなくてはならないや、法律どおりにやれば私はそれはできるのだと思いますけれども、そんなことはもう緊急に文部省は手を打たなければいかぬでしょう。もし三原市の教育委員会がかかわっておいたら、私は自分のところだから言うんじゃないですよ。自分のところと云うたつて私の住所地じゃない。私の広島県内のことだからあなたはひいきして言うと思うかも知しられぬけれども、非常に同和教育、人権教育に熱心な市なんです。熱心であつても、自分たちの目が届かないところでそういうことが起きるといふことは、まずは、文部省とかあるいはその子を送り込もうとしたその市の教育委員会が物を考えなければいかぬのじゃないですか。この点ちよつと、私質問書を出しておるけれども、すつと素通りをした答弁しかしてないでしょう。答えてください。

○福島県説明員 今回の事件を契機にしまして私も反省している点がございます、一つは、やはり第一義的に、公教育である学校でもちろんこの子供たちを面見しなければいけないわけですが、どうしてもこういう民間施設に行かざるを得ないというような状況にあった場合、学校なりの教育委員会なりはその実態を十分に事前に調査しなければいけないこと、それから、この子供たちは学校に籍があるわけですので、そういう施設にいる間も常にフォローアップしなければいけないこと、それから、今先生御指摘のあり

ましたとおり、教育委員会間の連携といいますか情報交換、これはぜひとも必要であると考えておりまして、この秋に生徒指導主事、各県すべて集めて会議を開きますが、こういう情報交換の場というものもそういうところでつくっていきいたいと考えているところでございます。

○小森委員　どんな法律であらうか　どんな政府の政策であらうが、この世の中が人間によつて構成されておる世の中であるということをお忘れてはいけません。人間によつて構成されておるということは、根底には、長い人類の歴史によつて、その営みによつて構築されてきた人権の状況がどの程度かということと物事の勝負は全部つきまします。

そういうことで、きょうは少し回りくどくやりました。できれば更新十年のところまで言及したいと思いますが、私の質問が少し下手で、ある一定のところで時間を余計に取り過ぎたわけで、私の思うとおりにはいきませんでした。しかし、あと一分ほど残っておりますからついでに申し上げておきますが、総務庁にせつかく来てもらっておりませんので、これは答えは要りません。ちよつと私の方から申し上げておきますが、この間の予算委員会における大臣の答弁をずっと聞いておりまして、千反骨資成大臣の質問に……

た。野坡淳賢代禪士の質問に対して、大臣とか局長あたりが答弁をされる答弁の言葉遣いとして、同和地区に対する呼称が非常に乱れております。いろいろなことをいろいろな呼称で呼んでおります。これは要するに、閣僚の一員、法務大臣もおられるわけですが、つまり閣僚のレベルのものが、ここのところの呼称が、一つの言葉で世間で使っておる言葉が使われないということとは同和

問題をよく知らないということです。同問題をよく知らないということは、もつと概念を進めていったら人権問題をよくわかつていないということなのであります。これは、ここで私が何大臣がどうだとか何局長がどうだとかということについては、既にレクチャーの段階である程度のことを言っておりますから、閣僚の段階でも行政的に使う言葉というのはもう決まっていますから、

それさえ使わないということとは認識がまちまちであるし、物の考え方があやふやということでしょう。これはぜひひとつ総務庁におかれて各省庁に連絡をとって、もう少し緊張した態度でやっていたかどうかのようにお願いをしておきたいと思ひます。

きょうは時間の関係でこの程度で終わらせていただきます。

○伊藤委員長 街苦勞さま
中村巖君。

○中村(應)委員 初めに建設省にお尋ねをしてみたいと思います。

これは私どもの理解では、賃貸借契約という契約関係の当事者間の利害、権利関係を調整するということに主眼があるということでございますけれども、やはりこの種法律というものはどうしても日本の住宅の置かれている状況あるいはまた日本の住宅政策、土地政策、こういうものに関連を持たざるを得ない、こういうことになりますので、最初に、日本の住宅の置かれている現状、こういうものについてお尋ねしたいというふうに思うわけでございます。

日本にも相当数の住宅が当然あるわけにてありますけれども、この住宅の状況というものがどうなっているのか、このことをお尋ねをしたいと思っています。日本に住宅の戸数が総体でどのくらいあるのか、その中で持ち家とそれから賃貸の比率というようなものはどうなっているのかということからお尋ねをしてみたいと思います。

○川村説明員 お答え申し上げます。

昭和六十三年の住宅統計調査によりますと、住宅総数は全国で四千二百一十万户でございます。持ち家率につきましては、全国で六一・三％ということになっております。なお、空き家率は全国で九・四％ということでございます。

○中村(蔵)委員　今空き家率のことまで触れられましたけれども、当然自分の家を持つておればそこに住んでいるわけでありませうけれども、一方で、

賃貸という事で家主があつてそれを貸すということをしてゐるのがあるわけで、そういった場合に貸し家として貸し家市場に出されてゐるもの、それがどのくらいあるのかということ。それがつまり借りられないままになつてゐる、いわゆる空き家というものがどのくらいあるのか。今九・四％という数字をおっしゃいましたけれども、実際の戸数の関係からいふとどういふことになりませうか。

○川村説明員 六十三年の調査によりますと、空き家は三百九十四万戸という数字になつております。別途、私どもの空き家調査によりますと、実は非常に条件が悪くなつてゐるとかあるいは建てかへ等のために入居者を募集してゐないといったことでございまして、使える空き家は大体四分の一程度というふうに出ております。

○中村(慶)委員 それだけの数の空き家があるという事は、今そういう貸し家というか賃貸住宅の需給というものは非常にルーズであるということになるのでしょうか。それとも、実際はそれだけの空き家があつても非常に需給関係がタイトだ、こういうことになるのでしょうか。

○川村説明員 国内の移動その他があるものですから、どうしても一定の空き家の数は必要になつてゐるわけでございまして、外国の例を申し上げますと、アメリカあたりでは日本よりもっと空き家率が多くなつてゐるわけでございます。しかしながら、全体の住宅戸数で見ますと一応住宅戸数が世帯数を上回つておられますので、数としてはそれなりの水準に達してゐるというふうに考えております。

○中村(慶)委員 実際には、殊に大都市圏においては家賃が非常に高いという状況があるわけで、それは一つには、何といつてもなかなか空き家がなくて、したがつていい条件のところに入らうという事になれば相当の多額の金を出さなければならぬ。言つてみれば、貸すサイドの方が非常に強いというか、そういう状況になつてゐるとい

うふうに思いますけれども、実際相対的な空き家があり、また世帯の数を超える住宅というものが存在するということになりますと、それは結局大都市圏においては状況が違ふので、全国的に見た場合には割合に余つてゐる、いへば空き家というものが偏在をしてゐる、こういうことになるわけではいふか。

○川村説明員 手元には実は東京の数字しかないわけですが、東京都について空き家率を見ますと八・五％という事でございまして、やはり全国ベースよりはタイトになつておるといふことでございまして。

○中村(慶)委員 二番目に、土地というものは、自分の土地に自分の持ち家を建てるといふところもありまして、あるいはまた人の土地を借りてそこに家を建ててゐるという、いわば賃貸敷地というかそういうものもあるわけでありませうけれども、そういう家の側から見た場合、賃借地のの上に建ててゐる家、それから自分の土地の上に建ててゐる家、これを比率で見ますと大体どういふことになりませうか。

○川村説明員 これも同じく六十三年の住宅統計調査の結果でございまして、持ち家につきまして、その敷地が借地であるものは全国で九・三％という事でございまして。

○中村(慶)委員 これも当然のことながら都会と田舎とは随分と比率が違ふわけですね。

○川村説明員 これも東京都の数字しかございせんが、東京都で申し上げますと、借地のものが二〇・四％というふうになつております。

○中村(慶)委員 そこで、いずれにしても、それだけ空き家があるながらも住宅が足りないのではないかとということが言われているわけでございまして、住宅というものをどんどん建設をしなきゃならぬ、こういうことでありますけれども、今日本において、ここ数年でも結構でせうけれども、毎年どのくらいの住宅というものが建てられてゐるのでございませうか。

○川村説明員 住宅着工統計で平成元年、二年の

建築状況を申し上げますと、総戸数が百六十七万戸が元年でございまして、二年度で百六十六万五千戸という住宅が建てられております。

○中村(慶)委員 そういう多数の住宅が建てられていながら、なおかつ住宅が足りないといふふうな思われてゐるというのは、これはどういふわけにございませうか。

○川村説明員 先ほど来申し上げておりますように、数としてはかなり数字が出てゐるわけですが、しかしながら、一応私ども住宅建設五年計画の策定に当たりましては居住水準といつた目安を持つてゐるわけでございまして、最低居住水準以下の住宅が全国で九・五％、大都市、東京圏ですと十数％という数字になつておるわけにございまして、質的になかなかゆとりある住環境を持つた住宅が確保できないという状況にあるといふことでございまして。

○中村(慶)委員 今、年間に百六十万戸内外の住宅が建設されてゐるという事でありますけれども、これを持ち家と賃貸住宅、賃貸住宅の中では公共賃貸住宅、民間賃貸住宅、こういうふうに分けて数字を言つていただくという事になりますまいか。

○川村説明員 前年度、平成二年度の数字を申し上げますが、持ち家それから分譲住宅、いずれにしても持ち家になるものでございまして、持ち家系住宅が八十六万一千戸でございまして、それから賃貸住宅が七十六万七千戸でございまして、それから賃貸住宅が七十六万七千戸という事でございまして。それから、賃貸家のうち公営住宅、改良住宅、それから公団賃貸住宅の合計は五万二千戸という事でございまして。なお、公的な資金によつて建設された賃貸家がそのほかに五万二千戸ございまして、公的資金によつて建設された賃貸家は全体では十萬四千戸という数字になつております。

○中村(慶)委員 そういう日本における住宅の現状というものを踏まえた上で、建設省としては現在、日本の住宅政策というものはどういふふうにあるべきだといふふうな考えておられ、かつまた

どういふことを重点にその政策を遂行をされてゐるのか、お伺いをしたいと思います。

○川村説明員 我が国の国民が豊かさを実感できる住生活を営むといふことは、内政上の最も重要な課題の一つだといふふうに私も認識をいたしております。このため平成三年度を初年度といたします第六期住宅建設計画を策定したところでございまして、これにおきましては、住宅金融公庫の融資ですとかあるいは税制によりまして住宅取得の促進、それから公営住宅、公団賃貸住宅など公共賃貸住宅の的確な供給、それから融資、利子補給等による良質な民間賃貸住宅の供給などによりまして、借家政策、持ち家対策をバランスよく展開していきたいといふふうな考えております。

先ほど来先生の御指摘にもありましたように、特に大都市地域においては住宅問題が引き続き深刻でありますので、昨年、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法等の改正を行ひまして、本年三月にはこの法律に基づきます大都市における住宅及び住宅地の供給に関する基本方針というのを決めたわけでございまして。これは東京、大阪、名古屋の三大都市圏を対象といたしまして今後十年間の住宅及び住宅地の供給に関する基本方針を決めたものでございまして、この方針に基づきまして都市計画制度、融資、税制あるいは補助といった総合的な施策を展開してまいりたいといふふうに考えております。

○中村(慶)委員 一つは、住宅政策というものを、その基本的な考え方として持ち家を増加させるという方向で進めるのか、あるいは賃貸住宅というものを数を拡大させるという方向で進めるのか、その辺のことはいかがでしょう。

○川村説明員 当面、地価の高騰等によりまして非常に住宅価格が高騰しておるわけでございまして。私どもは、先ほど申し上げました大都市の供給基本方針におきましては、適正な負担で勤労者を中心とした方々が住宅を確保できるということが最も大事だといふふうに考えておられて、そういう観点から、持ち家、賃貸家政策をバランス

よく展開していきたいと考えておるところでございます。

○中村(憲)委員 それから、先ほど最低居住水準というお話が出ましたけれども、やはり最低居住水準を確保するという考え方があれば、まだまだ大都市においては一〇%以上の十数%ですが、水準以下の住宅があるということで、これをなくしていく方向というものの努力がなされなければならぬというふうな思っておりますが、その点についてはどういふことを考えておられるのございましょうか。

○川村(憲)委員 現在大体一戸当たりの住宅延べ面積が八十九平米ちよつとというのが、六十三年度の結果が出ておるわけでございます。昨年公共投資基本計画を決めたわけでございまして、十年間に四百三十兆の投資をするということでございします。その中では、二〇〇〇年に百平米に持つていきたいという大きな目標を持っているわけでございします。第六期の五カ年計画の最終年度であります平成七年度には九十五平米まで持ち上げていきたいというふうな考えておるわけでございします。その施策のために、公営住宅あるいは公団住宅等につきましては、基準となります新築につくる住宅については面積の拡張を少しづつ図つていこう、それから公庫融資等につきましても、一定規模以上の比較的優良な住宅が建設できるようにものを優先的に融資していきたいというふうな考えて施策を行っているところでございます。

○中村(憲)委員 要するに根本的に、今いろいろお伺いいたしましたけれども、建設省の住宅政策としては、これからは個々の住宅の内容をよくしていくというふうな方向で考えているのか、量的にもっともつとふやしていかなければならぬ、そういうことを重点に考えておられるのか、どっちになるわけでしょうか。

○川村(憲)委員 質的な向上を目指すというのはもちろんでございます。

それからもう一点、量の問題としては、実は現在三人から五人といったいわゆる標準世帯向けの

住宅というのが非常に不足をしているわけでございます。どちらかというと民間賃貸住宅というのは規模が小さいというものが多くございまして、そういういわば中堅労働者向けの住宅については、三人から五人の標準世帯向けの住宅については今後供給をふやしていかなければいかぬというふうな考えております。

○中村(憲)委員 次に伺いをいたしますけれども、今日、大変家賃が高いという状況があるわけですね。その根底には、何といたしても土地が高騰をしたという問題があるわけでございまして、これは先年来土地問題というものが大きくクロージアアップされて、いろいろな形でこの土地高騰を何とか食い止めなければならぬし、またさらに土地の値段を下げるべきでございまして、また、そういうために多くの政策が考えられ、また一部は実行をされてきたというふうな思っておりますけれども、現実にはなかなか土地は下がっておりませんという実態だと思ひます。

そういう状況の中で、内閣としても総合土地対策要綱というふうなものを策定をし、その中で幾つかの方策を定めているわけでありますけれども、その中の一つとして借地・借家法の改正というふうなものを含められておるわけでございまして、これは内閣が策定をした総合土地対策要綱でありますから建設省のみが決めただけではないわけでありまして、そういう地価を下げるという土地対策の中に何で借地・借家法の改正というものが含まれてくるのか、その辺のことについては建設省としてはどういふふうにお考えでございましょうか。

○瀬野(憲)委員 御説明を申し上げます。

借地・借家法の改正案は、法務省の法制審議会答申の改正要綱を基本といたしまして、社会経済情勢の変化のもとで当事者双方の公平な利害調整の合理化等、合理的な借地・借家関係の確立を図ることを目的としておりまして、今般、今年一月二十五日閣議決定されました総合土地政策推進要綱におきましても重要な施策の一つとして位置づ

けられているというふうな理解をしております。現行の借地・借家制度につきましては、貸主にとっては賃貸借終了時のトラブル等に対する不安あるいは借り主にとりましては高額な権利金の問題等、その活用を図る上での支障となつておる問題点もあるわけでございまして、土地基本法に規定されております土地の有効利用の促進あるいは住宅用地供給の促進を図る観点からも、私どもといたしましてはこの改正を行うことは有用なことであるというふうな考えておるわけでございします。

○中村(憲)委員 今の御説明ではさっぱりよくわからないのでございますけれども、借地・借家法をどういふふうな改正すればというチャンネルを通じて土地が安くなるんだ、こういうことについてきちつとした御説明を賜りたいと思ひます。

○瀬野(憲)委員 今回の改正法案は、既存の借地・借家関係には原則として影響を与えないよう経過措置を置くなど居住の安定に一定の配慮をしつつ、定期借地権の創設でございますとかあるいは確定定期限つき借家といった制度の導入をすることを中心としております。こういった新制度の導入によりまして、土地の有効利用の促進あるいは住宅用地供給の促進に寄与するというふうな考えております。

○中村(憲)委員 そういうふうにお考えということとはわかりました。つまり、新しい制度といいますが、今度の借地借家法案の中にある新しいメニューと申しますか、そういうものが住宅用地の供給をふやすのだ、こういうふうな考えておられるというところであります。それ自体も議論があるところでありまして、今日までやはりこの土地対策の問題というものがいろいろ言われる中で、借地・借家法の改正ということが取り上げられてきたということは、もう借地・借家法の改正というものに対して過大な期待がかけられ過ぎてきたのではないかと、あるいはまたそれに対する幻想というふうなものがあり過ぎたのではないかと

いうふうな思ふわけでございまして、今度借地借家法が今提出されたままに成立をして施行された、そうすると本当に実地上の供給がそんなに行われるのだろうか、そういうことはもう大疑問であるわけでありまして、その辺について建設省としてはどういふふうに見ておられるのか、お聞きをしたいと思ひます。

○瀬野(憲)委員 私どもの今回の改正案についての住宅用地供給面での期待というものは、先ほど御説明申し上げたとおりでございます。具体的にどれだけのボリュームがこういったもので出てくるかというところは正直申しまして非常に難しい問題でございまして、今回の法案の中で定期借地権の方式にも幾つかの類型がございします。こういった類型ごとにどういった具体的なことが動いていくのかといったことについては、現在私どもとしても鋭意勉強しているところでございします。

○中村(憲)委員 これは住宅の問題というよりも土地の問題でありますけれども、実際問題として、今土地を市場に出さないで留保をしている地主さん方が、今度定期借地権というふうなものが、三つの類型があるわけですが、これにどのくらいメリットを感じるものなんだろうかという、その辺を建設省としては推定をされているのか、そういうようなことは全然ないのでしょうか。

(委員長退席、田辺(広)委員長代理着席)

○瀬野(憲)委員 量的なものについての推計といったものは私も持ち合わせておりませんけれども、ただ、先ほど来申し上げておりますように、現行の借地制度の中での期限の不確実性と申しますか、正当事由の絡みでございまして、そういった関係のものがこの定期借地制度の場合には明確な形になっておりますので、そういった意味で土地所有者のこういった土地活用に対する一つの不安というものはクリアされるのではないかと、いうふうに理解しております。

○中村(憲)委員 その辺のことは実際にやってみないとわからないという部分もあると思ひますけれども、

れども、それ自体なかなか、こういう定期借地権の制度ができたからといって、新たに土地所有者がほとんど土地を放出をして市場へ供給をしていくというところは考えにくいのではないかなというふうに私自身は思っているわけでございます。

まあそれはそれといたしまして、先ほど来申し上げておるように、今日土地が高いということに伴って家賃が高騰している、家賃が非常に高くなっている、こういう状況が都会地では見られるわけでございまして、みんなこの住居費に悩んでいる、こういうのが現状だろうというふうに思っています。本来的に人権じゃありませんけれども、それぞれの人間が安定した住居を確保できるということは大変重要なことであるべきでございまして、住居の安定性なしに生活そのものが安定をするということはないわけでありまして、その辺のことを考えますと、今日のような家賃の高騰で住居が脅かされている、こういう状況、さらにまた、特に高齢化社会に向けてお年寄りがこの家賃の負担に非常に悩んでいる、こういう状況というものに向けて、建設省としては何か施策なり考え方というものを持ち合わせておられるでしょうか。

○川村説明員 お答え申し上げます。家賃負担の軽減を図りますために、現在、融資あるいは税制の活用等によりまして賃貸住宅の供給コストの低減を図っておるところでございまして、特に低所得者等の世帯の方につきましては、公共賃貸住宅の的確な供給に努めるということで対応してまいっております。

平成三年度におきましては、民間賃貸住宅を公的に借り上げることにによりまして、公的管理を行うことによりまして家賃軽減を図るといって借り上げ公共賃貸住宅制度といったものを拡充いたしております。また、公営住宅あるいは密集木質住宅の建てかえ促進を図りますために、家賃の激変を緩和する補助制度といったものも創設いたしておるところでございまして、新たな施策を準備いたしております。とりわけ、先生御指摘の高齢者等社会的弱者の居住の安定の確保を図りますことは、住宅施策においても重要な課題だと考えております。平成三年度におきましては、地方公共団体が良質な賃貸住宅を借り上げまして高齢者に賃貸をいたします高齢者向けの借り上げ公共賃貸住宅といったものも創設したところでございまして、今後とも、本格的な高齢化社会の到来に向けて、豊かで安定した住生活営むことができるよう、施策の充実に努めてまいりたいと考えております。

○中村(慶)委員 公共賃貸住宅を多くつくっていくこと、それは大変重要であり、結構でありますけれども、平成二年度の実績で公共賃貸住宅が五万二千戸だ、こういう先ほどのお話でございまして、五万二千戸程度の供給では到底そういう需要に対して不足するのではないかと、このように考えられます。しかも、なおかつ公共賃貸住宅と申しましてもそれらの住宅の家賃そのものが民間賃貸住宅に大変に近づいておって、高額であるというところになってまいりますと、今おっしゃられたような程度の施策ではこれから全く不十分なのではないかというふうに考えられますけれども、その点はいかがでしょう。

○川村説明員 直接供給の公的住宅等につきましては、先ほど申し上げましたように五万二千戸というところでございまして、それから公的資金による貸し家につきましても、入居についての条件等も加えさせていただいております。それなりの家賃あるいは入居条件で提供させていただいております。ということでございます。そういう意味では、公的資金による住宅十萬四千戸といったものがある意味ではある程度の対策になっておるのじゃないかというふうに思っております。先ほど先生御指摘のように、絶対数からいえばまだまだという御指摘があるのは事実でございますが、今後借り上げ住宅ですとかそういうものの拡充といったものについても努力をしていきたいというふうに考えております。

○中村(慶)委員 そこで、建設省は住宅政策というものを基本的にどう考えているのだろうかというところでございまして、私が先ほど申し上げたように、やはりそれぞれの各人にとって安定した住居を確保できるということは大変重要なことで、国の施策の一つの根本にならなければならぬ、基本的な施策にならなければならぬというふうに思っているわけでございまして、そういう点でまだまだ建設省は、住居権というものを考えるのではなくてただ単にいわば住宅をさくさく建てれば、それは民間であれば民間の需給の関係で家賃が決まるわけでありまして、そういう高い住宅でも何でも余計つくっていくこと、それを促進するということか、そういうことは考えておられるけれども、国民の住居に対する基本的な権利に基づいた発想というものが無いのではないかと、こういうふうに考えられてならないわけでありまして、けれども、住宅政策の根本的なところでどう考えるべきなのかということをお伺いしたいと思っております。

○川村説明員 私どもは、住宅につきましては生活の基本的な条件ということでございまして、したがって、国民各層が適正な負担で適正な住宅に居住できるようにすることが基本的な目標だということに考えておるわけでございまして、そのための施策を先ほど御説明申し上げましたようにいろいろ講じさせていただいております。

○中村(慶)委員 先般土地基本法が成立をいたしました、土地に対する考え方というものをこのうふうにするべきじゃないかということでそれがこのからの土地政策の基本になっていく、こういうことが図られたわけでありまして、また、まだ土地に対する認識と住宅に対する認識というものが隔たりがあつて、土地に対しては曲がりなりにも先般来の大変な土地高騰の中であつたという考え方が出てきたわけでありまして、住宅に対する国民的な考え方というものがこれから形成をされなければならぬと思つておるわけですが、そのために私も公明党は住宅基本法というものを

つくるべきではないかということを提唱しているわけでありまして、その中身を建設省で御承知かどうかわかりませんが、その中身を今ここで一々説明するわけにはまいりませんけれども、そういう住宅基本法的な考え方についていかにお考えでしょうか。

○野見山説明員 公明党から御提案の住宅基本法案は、住宅政策の基本的な御提案の一つと承知いたしております。

政府としましては、先ほど来御説明申し上げましたとおり、国民の居住水準向上のため、住宅建設計画法等に基づきまして住宅建設五カ年計画を策定し、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成に努めておるところでございまして、今後とも居住水準向上のための施策の充実に努力する所存でございまして。

住宅基本法につきましては、先生御指摘のとおり国民各層の合意形成が不可欠でございまして、けれども、住宅政策の目標、国・地方公共団体の責務、住居費の負担の取り扱い、居住水準のあり方等に関しましてコンセンサスがまだ未形成ではないかと考えておるところでございまして。

○中村(慶)委員 コンセンサスがまだできていないということはないので、国民の皆さんは住宅に対して非常に、いろいろな期待とかあるいは国がこうしてほしいという考え方をそれぞれにお持ちであつて、それは大体一致をしているというふうには思われるわけでございまして。そういう意味で、私も提唱しておりますところの住宅基本法というものについて、ぜひ建設省でも真剣に取り組んで、こういう法律ができるように御尽力をいたしたい、こういうふうにお願いを申し上げます。建設省に対する質問は終わります。

次いで法務省に対してお尋ねを申し上げます。でありますけれども、今般、借地・借家法の改正が提案をされました。ここにこれが提案されますまでの間に多くの経過があるわけでございまして、例えば法制審議会にこの借地・借家法の改正の諮問をされたのは昭和六十年であつたわけでご

ございます。それが法制審議会に諮問をされるに至る経過というものがいろいろあつたろうと思つてわけでありませう。殊に昭和五十年代後半から借地・借家法の改正へのいろいろな動きがあつて、そういうものと法制審議会の諮問というものの間に何かのずれがないというのではないのだらうと思つて、すけれども、もともとどういふ動機で法制審議会の諮問という事になったのか、その辺の経緯からお聞かせをいただきたいと思つておきます。

○清水(逓)政府委員 委員仰せのとおり、昭和六十一年の六月から法制審議会におきまして借地・借家法の見直し作業を開始しまして、昭和六十一年十一月十五日に借地・借家法改正の問題点というものを広く公表いたしました。関係各界の意見を照会したわけでございます。

このように、法制審議会がこの問題についての調査審議を開始するに至つた背景には、昭和五十七年七月の臨時行政調査会の第三次答申というものがございまして、ここでは借地・借家法の改正という事をストレートには言つてはおりませんけれども、「借地、借家に関する制度の合理化等を行い、良質な民間賃貸住宅の供給を促進する。」という事が答申されておるわけでございます。借地、借家に関する制度の合理化という面は必ずしも借地・借家法を直ちに改正するという事をストレートに言つておるわけではございませんけれども、やはり当時における我が国の土地問題、住宅地問題というようなのを背景に、借地・借家法というものが実質的に改正されることなくもう半世紀近くも過ぎておるといふような、その間における社会経済情勢の変化といふものに対応して、やはりこの際見直しをすべきである、こういうようなことになったわけでございます。もちろん、五十七年の七月に臨時行政調査会がそういうような答申をする背景には、経済界その他各種の団体から借地・借家法等の見直しをすべきであるといふような意見が寄せられまして、これを受けて臨時行政調査会のそういうような答申になつたものといふふうに私は理解してゐるわけでございます。

でございます。

そういうものが背景となりまして、法務省におきまして借地・借家法改正に関する各方面の動きといふようなものを注目していただけたわけでございますが、そういう議論の過程でいろいろ提言されておる問題点は少なくともこれは整理して、それぞれの問題点について広く各方面の意見を聞く必要があるといふことで、先ほど申し上げましたように昭和六十一年十一月十五日に借地・借家法改正の問題点を公表して関係各界の意見を照会する、こういうようなことになりました。本格的な調査審議が始まつた、こういうことになるわけでございます。

○中村(蔵)委員 結果として今日出されておる借地・借家法の改正案の中身といふものは必ずしもそうはなつていないと思つておられる、昭和五十年代の末にそういう法制審議の諮問がなされたその背景には、具体的に言へばやはり何と云つてもあの時代、都市の再開発といふことが非常に言われて、そういった中で借地・借家法といふものが再開発に対して非常な障害になつておる、こんなふうなところから言へばおつたのではないかと、いふふに思つておられる、そういうふうな観点といふものもまた法制審議の諮問の中に含まれておるのではないかと、いふ点はいかがでしよう。○清水(逓)政府委員 御指摘のように、昭和五十年代における借地・借家法改正論議、これは法律家のグループだけではなく、不動産関係の諸団体あるいは都市再開発に関係する諸団体といふようなところでもいろいろおつたといふ事実は確かでございます。また、そういう意見の中に、先生御指摘のように東京都内における土地の高度利用を図る、そのためには都市再開発を積極的に進めなければならぬ、いふやうなこともいふ人、借家人の権利が強く、いふやうなこともいふ人、いふやうなことをおっしゃる方々も中にはおられたといふやうに、私も承知いたしております。そういう方々がストレートに借地・借家法の改正といふ形でこの提言をされたといふことであるか

どうかは必ずしも明らかではございませんけれども、やはり土地の有効利用を図るといふような観点からの提言、そういうものが経済界等にあつたといふ事実は、これはそのとおりだと思つておられるわけでございます。

ただし、私も、借地・借家法といふのはやはり民法の基本法、民事の基本法のいわば特別法といふべきであらうと思つておられる、いふやうな私法法規でございまして、あくまでも借り主と貸主の間の契約関係、権利関係を平等、公平な立場から合理的に調整するといふ法律でございまして、この法律の中に都市の再開発とか土地の高度利用といふやうなものを持ち込むことは、これはやはり法律の性格からして難しい、またこれを所管する法務省といふのはやはりそういう土地政策官庁ではございませんので、そういうやうな事柄については十分な判断、いふやうなことはできないといふことを申し上げておられるわけでございます。いふやうなことも、いふやうな事柄についての理解といふものもまた徐々に関係方面に深まつてきたといふやうに申し上げて差し支えないのではないかと、いふやうに思つておられる。

○中村(蔵)委員 私も先ほど申し上げておりましたように、やはりこの借地借家法といふのは賃貸借の当事者の権利調整を図るといふことに主眼があつて、そういう私法法規であるといふべきであつて、いふやうな事を考へておられる、いふやうな意味で政策的な課題をこの中に持ち込んで現時の土地問題、住宅問題を解決しようといふやうな考え方といふのはこれは間違つておられるんじゃないか、いふやうに思つておられるところでありませう。しかしながら、昭和六十一年以降、いわゆる土地高騰問題といふものが起つてまいりました中で、いろいろな土地対策が必要だといふことが叫ばれてまいりました、例えば行革審におきましてはその種の土地対策といふものが提言をされておりますし、あるいはまた政府におきましては総合土地政策要綱といふやうなものを、あるいは緊急土地対策要綱といふやうなものを策定するといふことがあつたわけでありませう。しかし、それらの土地対策といふことになつてまいりますと、必ずその中に借地・借家法の改正といふものが一項目入つてゐる、いふやうな状況であるわけでありませう。私どもはその時点から、何で借地・借家法を改正すれば土地が値下がりをする、土地の値上がりやむといふことになるんだらうか、大変不思議に思つておつたのでありますけれども、一般にはやはりいふやうな借地・借家法の改正をすれば土地の供給が莫大にふえるのではないかと、いふやうな過大な期待といふか幻想といふか、いふやうなものがあつたのだらうといふやうに思つておられる。

その辺の関係で、いわゆる土地高騰に伴つてこの土地対策として借地・借家法の改正を考へること、そのことを法務省としてはどういふやうに考へておられるか、お答えをいただきたいと思つておられます。

○清水(逓)政府委員 先ほど申し上げましたとおり、借地・借家法は土地の有効利用とあるいは住宅の供給といふやうなことを主たる目的として、あるいは直接の目的として制定された法律ではないわけでございます。しかしながら、いづれにいたしましても土地の利用関係あるいは建物の利用関係に関する法律でございまして、いふやうな利用関係といふものが現在の社会経済情勢にマッチするやうな形で適正円滑にコントロールされることであるならば、やはり土地の利用、建物の利用といふものが非常に円滑に促進される、いふやうなことになることもまた否定することができないわけでございます。そういうやうな観点から、借地・借家の実情に照らしまして現在の社会経済情勢にマッチするやうな形で、つまり多様化した需要に対応することのできるやうな形で借地・借家関係といふものをつくり出すことによりまして良好な借地・借家の供給が促進されるのではないかと、結果として土地の有効利用、住宅の供給促進にもつながつていくことになるとは思つておられる、いふやうに実は考へてゐるわけでございます。臨時行政調査会の

各種の答申あるいは非常に近くは平成三年一月二十五日の総合土地政策推進要綱の中にも同じような表現があるわけでございますが、そこに至るまでの政府の各種の閣議決定におきましても、やはり借地・借家法の見直しというものが、土地政策あるいは住宅政策を直接の目的とするものではないけれども、それを合理的に公平に調整することによって土地の良好な借地・借家の供給につながる、こういうような観点から、非常に広い意味におきます土地政策の一環として借地・借家法の改正が位置づけられてきておる、こういうふうな私どもは考えている次第でございます。

○中村(蔵)委員 この問題はまた日米構造問題協議において取り上げられておる、こういうような状況でございます、何でこの問題がそういうところに取り上げられるようになってしまふのかという、この辺のことについてはいかがでしょうか。

○清水(達)政府委員 日米構造問題協議の中で、借地・借家法の改正問題が土地問題の一環として取り上げられております。土地問題についてのアメリカ側の関心が非常に強いということがあるわけでございまして、いろいろ列挙されている中の一つといたしまして借地・借家法の改正というのを取り上げられております。もとより、この日米構造問題協議の始まる前から先ほど申し上げましたように私も借地・借家法の改正の見直し作業に着手しているわけでございまして、別に日米構造問題協議があったから借地・借家法の改正作業を始めたというわけではございません。

そこで、アメリカ側が土地問題等について、借地・借家法も含めましてなぜ関心をそんなに強く持っておられるのかということでございますけれども、日米構造問題協議、私も直接アメリカ側から説明を受ける立場にはございませぬけれども、私どもの理解するところでは、やはり日米間の貿易収支のアンバランスの是正ということが一つの大きな問題になっている。そのためにはやはり、日本の国内において日本からの輸出圧力を減らし

輸入をふやす、こういうことが一つの大きな問題として意識されていただろうというふうに思うわけでございます。そのためには輸出の総量規制とか関税をどうするかという問題もあるかと思ひますけれども、より基本的にはやはり経済構造の問題としてアメリカ側がそれをとらえた。そのためにはやはり内需を拡大して、日本人が粗末なうちに住んでひたすら輸出をしておるというような認識があったのかどうか知りませぬけれども、とにかく住宅をより良質なものに整備すること、あるいは下水道を整備するというようなことのために内需の拡大というようにことが叫ばれたというふうに思うわけでございまして、そういう内需拡大政策をとる上におきまして土地問題が一つの重要な問題としてある、その土地問題のいわばさらに多くの問題の中の一つとして借地・借家法というものがございまして、これを改善、合理化することによって良好な借地・借家の供給が促されれば土地問題の改善にもつながってくる、こういう認識がアメリカ側にあるのではないかと、いうふうに私も推察しているわけでござい

○中村(蔵)委員 日米構造問題協議の事後点検というのですか、そこにおきましても、日本側は借地・借家法の改正について現在見直し作業を行ってきているということで、国会にも提出しているから、この改正案によって「結果として、土地のより適正な利用と優良な賃貸住宅の供給が増加することを期待している。」というふうな答えにしているわけではあります。

そこで、そういうふうな答えるのはそれはそれでいいわけでありませぬけれども、実際問題として、今度の改正案が仮に成立をしたといたしまして、今政府がこの点検の会合の中で言っているように、本当に土地のより適正な利用と優良な賃貸住宅の供給が増加するということがあり得るのか、こういうことでございまして、私自身はそれに対して大変に疑問を持っております。そこでござい

ますけれども、法務省自体が本当にこれがそういう

う住宅土地問題に寄与するんだというふうにお考えなのでございませうか。

○清水(達)政府委員 具体的に今回の改正が住宅対策としてどの程度寄与するのか、こういうふうな真つ正面から聞かれますと、私もといたしまして具体的にはこの程度であるということをおし上げるということとはなかなか難しいわけでござい

ます。ただし、定期借地権制度の創設に見られますように、借地・借家に対する多様化した需要にこたえるための施策が実現される、しかも借地・借家法制がそういうことによってより合理的なものに改められるということになるわけでござ

いますので、こういった制度の利用を望んでいる多くの方々の期待にこたえることになるのではないかと、いうふうに考えているところでござい

ます。 こういう定期借地権制度なんかの導入につきましても、法制審議会審議の過程等におきましていろいろな団体が、定期借地権制度が実現された場合に利用することになるのかどうかというような調査をされているわけでございませぬけれども、お手元に差し上げております「借地借家法案関係資料」の三十ページに、これは財団法人日本不動産研究所が昭和六十二年度にした調査でございませぬけれども、定期借地方式による借地制度が導入された場合にはこれを利用して貸したいと思うというよう

次第でございます。

○中村(蔵)委員 何かやはりまだそれは願望の範囲にとどまっているような感じもしないではないわけでありませぬ。これは結局定期借地権という新しいメニューを今度加えてくる、こういうことでありますけれども、メニューを加えてみたところでお客さんの方がこのメニューを選択をしないというところであれば、これはどうしようもないわけなんですね。それで果たしてこの定期借地権あるいは建物譲渡特約付借地権あるいは事業用借地権というふうなものが本当にお客さんであるところの土地所有者の嗜好に合うのだろうかということになれば、大変に疑問ではないかということをおし上げておきたいと思ひます。

次に、今度は角度を変えて、さきに法制審議会でのこの借地・借家法の改正要綱というものが発表せられ、それから今回法案になってこれが出てきたわけでありませぬけれども、要綱と改正案との間には幾つかの相違点があるわけで、要綱にはあつたけれども立法に当たって落としたりあるいは加えたというものがあつたわけでありますが、それはどういふものがあるのか、それぞれどういう理由によってそうなのかつたのかということをお聞かせをいただきたいと思います。

○清水(達)政府委員 最終的な法制審議会の答申とこの法律案の食い違い点と申しますのは、経過措置に関する点だけだということに理解いたしております。もちろんその前に、先ほど申し上げたように昭和六十一年の十一月に問題点を公表しまして、それについていろいろ意見が述べられた。そういう意見を整理した形で改正要綱草案というのがございまして、これには実にいろいろな案、例えば事業用の借家権と居住用の借家権の違いを設けるとかというふうなものも盛り込まれていてたわけでございますけれども、最終的には、各方面の意見を踏まえてこの法制審議会の最終答申になりました。その答申と法律案との実質的な違いというのは、経過措置に関する部分だけであつたというふうに申し上げても差し支えないので

はないかというふうに思います。

○中村(蔵)委員 最終的な部分ではほとんどそれに尽きるかと思いますが、その中間の段階では、例えば自己借地権とかあるいは借地権の担保化、こういったようなものもあつたように思つたのですけれども、それは最終的な答申の要綱の中にはないのかもしれないが、自己借地権とか借地権の担保化の問題については、それはどうしてなくなつてしまつたのでしょうか。

○清水(達)政府委員 細かく説明するいろいろな問題があるわけですが、自己借地権も、自己借地権については、これは最終答申にも盛り込まれ、法案化されているところでございます。借地権だけを抵当権の対象として担保化するという問題も要綱草案の段階では一つの試案として示されたわけですが、自己借地権も、この問題につきましても、現実の借地権、これが独立の財産的な価値があるものとして評価されるという面があることは否定することはできないわけですが、自己借地権も、しかし実際問題としてはその上にある建物と一体的に利用されるというか、一体的に動くという点に実は意味があるわけですが、現行法でも建物に設定した抵当権の効力というのはその建物の所有を目的とする借地権にその効力が及ぶということになっておりまして、それとの関係を一体どういうふうに通ずるのかというふうな問題、建物とは別個に借地権だけを抵当権の対象にするというふうなことは果たして一体いのかどうか、その間の法律関係は非常に複雑になるのではないかと等々の問題が指摘されて、最終的には採用されるに至らず、こういうことになつたわけでございます。

○中村(蔵)委員 それでは次に、今度の改正法が仮に成立しますと、既存の契約に対してはこれは影響がないんだ、こういう御答弁で法務省は終始しておりますけれども、やはり一部の方々の間では、既存契約に対して大変大きな影響があるのではないかというようなことを言われる方々があるわけでございます、それはいろいろな考え方に基

づくわけでございますけれども、例えば正当事由の問題なんというもののについても、これはやはりこういうふうな改正をされると思いますと既存契約にも大きな影響がある、こういうふうな言われているわけでございます。その辺のことについて、既存契約に対しては全く何の影響もないんだ、既存契約の権利関係というものは従前と同じなんだということをはっきり明言ができるわけですか。

○清水(達)政府委員 これはこの法律案の経過措置の規定をお読みいただければおわかりいただけるわけですが、既存の契約関係には新法の契約の更新及び更新後の法律関係に関する規定は一切適用しない、新法が成立いたしましたとしても従来どおり現行法で更新される、こういうことになつては現行法が有効な法律として生きる、こういうことにはなるわけでございます。したがって、私どももいたしましては、既存の契約は従来どおり全く変わることもなく保護される、これは法律がそうなつていくわけでございますから、その法律とどおり解釈していただくということが当然のことだと思つております。

しかしながら、この借地・借家法の改正の趣旨が十分にまだ理解されていないというふうなことがどうか、あるいはまた別な動機があるのか、私どもにはわかりませんけれども、何か影響するのじゃないかというふうなことをおっしゃる方もあるやに聞いております。しかし、私ども法律家としての立場から、この法律案でちゃんとその点について明確な規定が置かれており、こういうことでございますので、その規定どおり裁判所は法律を運用するはずであるし、それ以外の法律の運用をするということはおよそ考えられないわけでございますから、そのことについては全く安心していただいて結構であるというふうに申し上げたいと思つております。

○中村(蔵)委員 現在のこの借地・借家法改正案、これに対して批判というものがいろいろあり得る、現実にあるわけでありましても、例えば、今申し上げたように改正されたことによつて正当事由が地主、家主の側に有利に拡大をされるのではないか、こういうふうなことを言う人があります。この点は、たゞたゞ民事局長がお答えになつておられるところですが、これは従来判例を集大成したもので、それをこの種の表現にまとめたのだ、こういうことで地主、家主に有利なように拡大をされるということはありませんか、こういうふうな理解をしてよろしいでしょうか。

○清水(達)政府委員 結論的に申し上げますと、全く委員仰せのとおりであるというふうなことを考えております。このことにつきましては、先ほどの小森委員の御質問に対しても詳細にお答えしたところでございまして、現行法が非常に簡単に、自己使用の必要性その他正当事由という極めて簡単な表現をいたしております。私どもは法律に携つておる者としてその条文を読みますからわかるのでございまして、一般の方々には今の正当事由に関する条文を読んだだけでは何を言つていのかかわからない、こういうことに当然のことながらなるわけでございます。新しく現代語化した法律をつくるという場合には、やはりわかりやすくこの正当事由を表現する必要がある。そのためには、これまで数十年間にわたつて集積された判例、法理というものを明確に条文の中に書き込むというところが、この借地借家法というのが一般の国民の生活にとつて重要な法律でありますだけに、法律を読んでわかる、こういうことが必要であるというところから判例、法理を成文化したということになるわけでございます。決してこれは現行の正当事由の範囲を拡大して著しい家主に利益なものとすることというふうなものではない、このことは裁判所が今後新しい法律を運用する場合におきましても十分に配慮して運用していただけたらというふうに私どもは確信している次第でございます。○中村(蔵)委員 さらに、新しい法律が適用され

ているわけではございませんで、正当事由がない限りやはり更新を続けていくということにおいては変わりがないというふうになっておるわけでございいますから、この点についても御理解を賜りたいというふうに考えておる次第でございます。

○中村(蔵)委員 最後に一点だけ。既存契約というものが新法を適用しないという形の中で進行し、従来の権利関係というものが同じである、こういうことでありますけれども、ただ、批判する人は、この新法の立法形式が附則という形の中で旧来の権利関係なんだ、新法を適用しないんだ、こういうふうに決めている、そうすると、附則を廃止してしまえば全面的に新法が適用になるじゃないか、それで法務省は何年か後には附則を廃止してしまおう、こういうことを考えているのじゃないか、こういう批判をする人がありますが、それに對してはいかがでしょう。

○清水(達)政府委員 附則も立派な法律でございます、本則であろうと附則であろうと法律の効果においては全く変わるところがない。これはもう私が改めて説明するまでもないところでございます。

それから新法と旧法の適用関係につきまして、法制審議会の答申では、存続期間に関する規定はやはり新法の規定は旧法による契約には適用しないのが望ましい、もう全然適用しないのが望ましいとしながら、しかし、もし適用するならば新法施行後二回目の更新から更新後の存続期間に関する規定を適用するというのはこれはもうしようがない、こういう趣旨の答申になっているわけでございます、法制審議会に参集しているそれぞれの権威ある学者の先生方もそういう形で新法、旧法の二つの契約形態の併存というものを承認されているわけでございます。私どもとしては、そのような考え方が合理的であるという判断のもとに、今回の法律案も、まあ正当事由についても適用しないということにいたしましたけれども、そういう判断のもとにこの法律案の御審議をお願いしているわけでございまして、先ほど小森委員に

對して大臣からお答えになりましたが、今回の法律案が通った後また改正するんだというふうなことは全く考えていない、これは考えていないというところを改めて申し上げさせていただきたいと思ひます。

○中村(蔵)委員 終わります。

○田辺(広)委員長代理 これをもちまして中村蔵君の質問を終わります。

引き続いて、木島日出夫君に質問を許します。

木島日出夫君

○木島委員 私に与えられた時間はわずかに二十五分でありまして、私、きょう二巡目の質問でありますので、きょうは民事調停法の一部を改正する法律案についてののみ質問をいたします。

提案理由は、地代家賃の紛争について調停手続の積極的な活用により適正かつ迅速な解決を図るため、一つには調停前置制度を採用する、二つ目には調停委員会が調停条件を定める制度を設ける、いわゆる仲裁的な手続で地代家賃の紛争の解決を図る、これが目的だと法務省は述べております。

最初に確認ですが、この民事調停法の一部改正法が成立いたしますと、既存の借地・借家に係る地代家賃の紛争についても適用になるわけですね。

○清水(達)政府委員 地代家賃に関する紛争を適正妥当に解決しようという趣旨のものでございまして、既存の借地・借家契約の地代家賃に関する紛争事件も原則としてこれが適用される、こういうことになろうかと思ひます。

○木島委員 法務大臣にお伺いいたしますが、今回の改正で、調停条件制度と私言いますが、これを入れることによって、メリット、効能、どこにあると考えているのか、まず御答弁願ひたい。

○左藤(國務)大臣 今回の改正では、賃料の増減額請求の事件、これにつきまして、当事者間での合意によつて紛争を解決するという民事調停制度を積極的に活用するということで迅速かつ適正に紛争が解決されるのではないかと、こういうメリット

を考えておるわけでございます。

○木島委員 これは調停という名前ですが、その実体は、調停でなくて仲裁手続であると伺つてよろしいですか。

○清水(達)政府委員 調停というのは、あくまでも当事者間の話し合いを尊重して当事者間における紛争を円満、適正に解決をする、こういうことが調停制度のねらいでございます、それで、この合意にかえまして調停条件を示すというふうな制度につきましても、基本的にはやはり当事者間の事情を十分考慮してこのようものがされると考えております。仲裁とどこが違うのかという、それは言葉の問題あるかと思ひますけれども、適正妥当な解決を図る、こういう趣旨でこの制度が運用されるものであるというふうに理解しているわけでございまして。

(田辺(広)委員長代理退席、委員長着席)

○木島委員 質問にまともに答えていないと思ひわけでありまして。調停というのは、あくまでも両当事者の合意があつて、それを調停に記載して成立するもので、その場合にはその調停調書は確定判決と同一の効力を有するということでありまして。本件の調停条件制度は、紛争についての解決の、例えば地代家賃の金額を幾らにするかという合意がなくても、事前に当事者間に調停委員会の定める調停条件に服する旨の書面による合意があれば、当事者が一致しなくても調停委員会は適当な調停条件を定めることができる。これが成立したときは裁判上の和解と同一の効力、要するに確定判決と同一の効力を有するということでしょう。中身の实体は、いわゆる民事訴訟法上の大原則である調停じゃなくて、仲裁だということは間違ひないでしよう。

○清水(達)政府委員 当事者間で合意が成立しない、あるいは成立した合意が相当でない、こういうことが認められる場合に、当事者間であらかじめ調停委員会の調停条件に服する、こういうような合意があれば、この申し立てによりまして事件の解決のために適当な調停条件を調停委員会にお

いて定めることができる、こういうことになっているわけでございます。したがしまして、合意が成立しなくても当事者が申し立てればそういう解決のために適当な調停条件を定めることができるという意味におきましては、確かに仲裁的な要素もある、こういうふうにも考えてもよろしいのではないかと思ひます。

○木島委員 仲裁的な要素があるなどというものがなくて、本件改正法は、民事調停法三十一条に商事調停事件について調停委員会が定める調停条件という制度がありますが、これを今回地代家賃の紛争についても広げるといふことを内容とするものであります。それはもう言うまでもありません。最高裁判所事務総局が発行した「民事調停法規の解説」という中に、第三十一条について「調停委員会の定める調停条件に服する旨の書面による合意はやはり一種の仲裁契約である」とはつきり書いてあるわけでありまして。これはもう調停じゃなくて仲裁です。それはもう紛れもない事実だと思ひます。

それでお聞きしたいのですが、調停と仲裁が本質的に違うところはどこですか。

○清水(達)政府委員 仲裁というのは、仲裁契約があれば仲裁人を選んで必ず仲裁判断をする、こういうことになるわけでございましてけれども、二十四条の三の調停委員会が定める調停条件というのは、調停委員会の定める調停条件に服する旨の書面の合意ということと、それに基づく申し立てというところ、それからさらに、それが事件の解決のために適当な調停条件を定めることができる、こういうことになっているわけでございます、やはりそこに調停委員会の判断と申しますか、そういう調停条件を必ず定めるかどうかということについてのその適当性と申しますか、妥当性についての調停委員会における判断が入り得る余地がある、こういうふうにも考えているわけでござい

ます。

○木島委員 かつて法務省は、民事調停法を改正して、現行法では商事調停事件と鉦害調停事件に

ついでに定められた調停事項制度をすべての民事調停事件に拡大するという法案を提出したことがございますか。民事調停法の改正。そんな古い話じゃないです。法務省が出してないですか。

○清水(連)政府委員 民事調停制度の改正につきましては、そういったたぐいの議論があつたというのを私記憶しておりますけれども、法律案という形で国会に、すべての調停事項について、いわば一種の今回御審議をお願いしておりますような調停委員会の調停事項による調停、こういうものを拡大する形での法律案を出したかどうかという点について、私ちょっと記憶がありませんので、もし必要なら後刻調査いたしましてお答えいたしたいと思います。

○木島委員 ばかなことを言つてもらっちゃ困ります。第七十二回国会、昭和四十九年に民事調停法の大改正法案を法務省は出しているじゃないですか。そこで民事調停法十六条の二で、すべての調停事件について私が言うところの調停事項制度を拡大するという提案じゃないですか。それでそのときの委員会が徹底した審議が行われて、まさに商事調停、鉅害調停事件だけにのみ存する調停事項制度を全調停事件に広げることが徹底した審議の対象になったんじゃないですか。そんなのを忘れてもらっちゃ困りますよ。どうですか。

○清水(連)政府委員 ちょっと古いことでございまして、まことに失礼を申し上げましたけれども、昭和四十九年に提出の民事調停法及び家事審判法の一部を改正する法律案において、お尋ねのような趣旨を盛り込んだ提案をしましたが、修正されて削除されたという経緯がございまして、まことに失礼いたしました。

○木島委員 そういう法案を提出して、その結果どうなりましたか、その部分については。
○清水(連)政府委員 議員修正により削除されたという経過がございまして。
○木島委員 そのとおりですね。全面削除されたでしょう、その制度は。法務省としては屈辱的な削除だと言つてもいいと思うのです。なぜ削除さ

れましたか。

○清水(連)政府委員 全部の事件についてこれを適用するのは不当であるという当時の野党の反対がございまして、その結果、議員修正により削除をされたというふうに承知いたしております。
○木島委員 野党の反対ではありません。全会派一致での削除であります。
当時の議事録を私は今手元にお持ちしております。昭和四十九年四月三日、当時の法務委員長小平久雄氏、委員長提案であります。読んでみたいと思います。

原案は、商事及び鉅害調停事件の特則として認められていた現行の調停委員会の定める調停事項の制度を民事調停事件全般に適用しようとするものであります。この制度を適用しようとすることは必ずしも適当でないと考えられるので、この規定を削除し、現行どおりとしようとするものであります。

そして、この委員長提出の修正案について起立総員、全会派一致です。自民党、社会党、共産党、公明党、民社党、全会派一致であります。間違いないですね。
○清水(連)政府委員 議事録を見ておりませんが、正確な責任のある答弁をすることができないのでございまして、委員の仰せのとおりであるというふうに考えております。

○木島委員 なぜ法務省が出したこの調停制度の大改革が全面削除されたか、どう法務省は理解したのでしょうか。調停事項制度が当事者間の合意に基づく調停ではさらさらなくて、合意がなくても調停委員会が調停事項を決めることができる、それが調停調書に書かれたら、もうそれは判決と同じ効力だ、不服申し立て制度もない、そういう弊害が指摘されて全面削除になったのではなかったのでしょうか。どうでしょうか。

○清水(連)政府委員 詳細にそのときの経過を私ども実は事前に調べるということをしつたしませんでした。まことに申しわけございませんけれども、恐らく全事件にそういったたぐいの制度を導入す

ることは不適当である、政府といたしましては、調停制度を積極的に活用するという見地から、これは合理的に妥当な制度であるということで法律案を作成いたしました。国会に御審議をお願いしたということもございまして、しかしながら全事件についてそういった制度を導入するのは適当でないということで、最終的には委員仰せのとおりで議員修正をされた、こういうふうに理解しているわけがございまして。

○木島委員 一回かつて出された法律の趣旨が法務委員会によって全面否定されて削除された、それを知らずに、今回地代家賃の紛争について同じような制度を持ち込んできたわけでありまして、まことに私には不思議だと思つて、昔の削除された理由がわからなければ、今回地代家賃についてはこういう理由があるからこういう制度をつくつていいんだと、理由を述べることができないと思つていいんだと、御存じないようですから、私、全部議事録読んでみましたけれども、中心的な、この制度がいかに害悪かというものを述べている当時の日本弁護士連合会司法制度調査会委員長の江尻平八郎参考人の意見を聞かれます。これは現在も通用する考えですから、この江尻さんの当時法務委員会が述べたこの制度の害悪に対して、今法務省はどういう答弁をするのか、答えていただきたいと思つたので、そういう立場から聞いていただく。

民事調停法改正そのものを反対だという参考人の意見ですが、反対の第一の理由に、調停委員会の定める調停事項の一般化だ、
解決をあらかじめ、白紙で調停委員会に一任するものでございまして、しかも、出された結論がいかに不満なものであつても、これに従わなければならぬのでございまして、さらに不服の申し立ても許さないというものであります。納得のいかない解決が押しつけられることは、不服のある者にとつては不公正な解決が無理やりに押しつけられるということになります。法案では「当事者間に合意が成立する見込みがな

い場合又は成立した合意が相当でない」と認める場合」にこの方法をとるといふのでございまして、おそれるそのほとんどの場合当事者に不満を残すことは見やすい道理であらうかと存じます。

国民にとつて調停制度が安心して信頼して利用できるということは、調停委員会の説得が十分に行なわれ、しかも、いやならば、その説得に応じなくてもよいからでございまして、この法案が実現することになりますと、調停委員会は、めんどろな説得を尽くさずに強制調停でまともにしてしまおうとする方向に走りがちとなります。また、いざといえ強制調停の手段があるからといって、調停委員会の説得の態度が独善的になり押しつけ的になることが憂慮されるのでございまして。現在でも、委員が自分だけの特殊な考えを押しつけたら、あるいは機械的に足して二で割る式の調停をなすことが多過ぎるという不満があげられております。このような不満は、一そう多くなると思われます。

六行飛ばします。
現在この制度を採用しております商事調停、それから鉅害調停では、この制度はほとんど活用されてないといわれております。このことはいかにこの制度が調停になじまないものであるかを証明しているものでございまして、あえてこの制度を活用するとならば、前のように調停制度の本質をそこなう結果になるわけがございまして、この提案は、いずれを指向するとしても実現されはならないものだと思つておられます。

なお、提案者は、この制度が書面による合意を前提としておるものであることを強調しております。しかし、合意そのものが強制されない、あるいは常に適正に行なわれるという保障は全くありません。しかも、一度合意書面ができてしまえば、その結果に不満が残つても訂正の機会が全くないのでございまして、合意に有効なチェックを期待することは不可能でございま

す。これは調停ではなく仲裁であり、運用によつては公開の裁判所における裁判を受ける憲法上の権利を侵害する重大な問題を含んでおるものでございます。

こういう参考人の意見陳述です。

この指摘は、まさに私は、地代家賃の紛争にこの制度を導入することによって害悪が一層大きくなる。それは、御存じのように今バブル経済で地価がどんどん暴騰する。地主、家主の要求は、その暴騰、高騰した土地価格、建物の価格に見合うように地代家賃を上げろという要求が全国各地で今一斉に噴き出しているわけですね。そういう状況の中で、せんだっての同僚委員からの質問によつて、民事局長は、この合意、書面による合意というのは調停が始まってからじゃなくてもいいんだ、借地契約、借家契約がもう取り交わされて、その中に不動産文字が入っていてもそれは合意が正当なんだという、まあ例文解釈の例外があるということを言いましたが、しかし基本はそういう合意であろうとも有効なんだとおっしゃいました。そうすると、圧倒的に力関係の違いが前提としてある借地人と地主、借家人と家主との関係を律する紛争について、まさに私は当時の江尻参考人のこの指摘は図星だと思ふわけです。ますますそれが理由として重要視されなければならぬと思ふわけです。恐らくこの論理に対して当時、これ全部私は議事録読んでみましたけれども、法務省からの確かな反論がなかったということから、私は、当時自民党もほかの野党も全部一致して、全会派一致でこの条文を削除、修正して民事調停法を成立させたと思ふを得ないわけです。

どうですか、江尻参考人のこの害悪に関する論述に対して、法務大臣、どう考えますか。

○清水（逓政府委員） 江尻参考人の御意見をお読み上げになりましたが、私どもの理解しておるところでは、本来、当時の政府案というのは、商事及び鉱害調停事件の特則として認められている現行の調停委員会定める調停条項の制度を民事調停事件全般に適用しようとするものであります

が、この制度を通知化することは必ずしも適当ではない、通知化するのは適当ではないということ。この規定を削除するということにいたしましたというふうに理解しているわけでございます。

ところで今回、地代家賃紛争に限定して、借地・借家事件全般ではなくて地代家賃紛争に限定して調停条項による裁定制度と申しますか調停条項制度というものを導入したのは、地代家賃紛争につきましましては当事者の合意によって解決されるということが望ましいわけでありまして、必ずしも常に合意が成立するとは限らないという要素がある。この場合に、直ちに時間と費用がかかる訴訟によって解決するよりも、地代家賃の問題に専門的な知識経験を有する者を調停委員として参加せしめる、そういう方々の専門的な知識を活用する、こういうような形で解決をする。そういう方々の裁定に服するという方法で解決することを当事者は希望するというのであれば、これも一つの合理的な解決方法ではないか。訴訟事件におきましてもほとんどの事件は不動産鑑定士による鑑定に依拠した判断がされておることである。これを訴訟の場ではなくて調停の場で積極的に活用するというのが望ましいということからこのような制度の採用を提案したわけでございます。

この点につきましては、法制審議会、これは日弁連の代表者も当然参加しているわけでございますけれども、かつての昭和四十九年の政府案に対してのような反対論、こういうものはなく、法制審議会においても認められておる、こういう経過をたどっているわけでございます。あくまでも、地代借賃の増減調停事件についてのみ例外的に適用する制度として合理的な制度である、妥当な制度である、こういうことでこの制度の採用を法律案として盛り込んでおる、こういうことでございます。

○木島委員 今、民事調停法にある商事調停事件に関する調停条項制度がどのくらい成立しているか、裁判所、お呼びしておりますが、数字どうで

しょうか。

○今井最高裁判所長官代理者 お答え申し上げます。

この制度は商事調停及び鉱害調停制度でございますが、今までの統計によりまして全部で三十四件、こういうようなことが定められ……（木島委員「いつからいつまでですか」と呼ぶ）これは統計がございまして、昭和二十七年から四十六年、この間でございます。

○木島委員 それは昭和四十九年の私が今持っている、お持ちの議事録に書いてあるのです。じゃ、四十七年から今日までに、約十九年間たっていますか、ありますか。

○今井最高裁判所長官代理者 それ以降はございません。

○木島委員 まさにほとんど使われてない。それで、この議事録の昭和四十九年四月二日の法務委員会の質疑において、中村梅吉国務大臣、それから当時の川島政府委員、法務省です、川島一郎法務省民事局長答弁、質問者からこの制度がいかに当事者の権利を侵害する害悪があるか、それをどうするんだということを詰められたのに対して、例えば川島一郎政府委員、こう言っているのですよ。

従来、商事調停、鉱害調停にあつてはほとんど利用されていなかった、

今答弁されたとおりです。

先ほど御指摘がございましたとおりでありまして、私も、この規定が一般化されたといつても、私も、それほど多く利用されることにはならないであろうというふうに思ふわけでございます。

これを一般化することが、何か調停を強制的に成立させるとか、押しつけ調停の危険があるというように点が指摘されておるわけでございますが、従来の実績から見ても、これがすぐに活用され、たくさん事件がこれによって解決されるということにはならないのではなか。そういう意味で、私は、必ずしもこの規

定が多くの弊害をもたらすというふうには考えません

要するに、余り使われないから弊害がないと考えるのだというのが法務省民事局長の正式な答弁です。使われたら弊害があるということを確認しているのです、逆に。

そこで私は、法務大臣に最初お聞きしたわけですが、この制度を今回借地・借家事件、家賃地代の紛争について適用して迅速に進めろということが、どんなに大きな弊害をもたらすかということを、当時の昭和四十九年の法務委員会議事録は如実に示していると思ふわけでありまして。

もうこの民事調停制度は撤回していたく以外にないというふうに思ひまして、いろいろせんだったの民事局長の答弁で、じゃ、どういう場合に事前の書面による合意が有効なのか、どういふ場合には例文規定として無効なのか、それも私きょうは聞きたかつたし、あるいはそういう契約書に入つた合意はだれが有効無効を判断するのだ、いつの時点で判断するんだ、そういうことも聞きたかつたわけでありまして、時間が参りましたから終わります。

○伊藤委員長 中野寛成君。

○中野委員 法務省民事局が出されたパンフレットに、タイトル「貸しやすく借りやすい借地・借家関係」というのがございまして。貸しやすくなるだろうという気はするのですが、借りやすくなるのか、このことが大変大きな疑問でございます。

これは実は幾つかの、言葉じりをとらえるように恐縮でございますが、この貸しやすくなったという供給がふえれば借りやすくなるでしよう。しかし、その供給がふえるかどうかということが、ひとつ問題になります。貸しやすくなるという供給がふえれば返して言えば、今回の法律の目的からいえば返してもらいやすくなるから貸しやすくなります。返してもらいやすくなるから貸しやすくなるという論理だと思ふのです。ということは、借りた方からいえば返させられやすくなるという

供に相続されても、また他に譲渡をされても、今までどおり、既に契約されているものは現在の法律、旧法が適用される、こういうことであります。そのことがまだ意外に知られていないことも事実です。それで、いろいろパンフレットをつくって努力をされている。またその場合に、国民の皆さんが広く知っていたかどうかということが一つ第一条件にあります。ところが貸す方の人はいろいろ勉強をされます。そしてそのことによって、どちらかといえば需要供給の關係で今なお家賃が高い、地代が高い、なかなか借りれないという状況が続いている場合には、どうしても貸す人の方が立場が強いということが一つ問題になります。

それからもう一つは、そのときにどうしても便宜的に、法制度の問題ではなくて、制度はきちっと配慮されておつても、実態論上、例えば今でもそんなですね、明け渡しを要求するときに紙切れ一枚で通知、それは地主とか家主が直接じゃな

○清水(港)政府委員 一般の國民の方々が紛争に巻き込まれるケースといたしましては、借地・借家のケースが非常に多い、その次に金銭の貸し借りというようなものが典型だろうと思ひますけれども、この借地・借家の問題につきましては弁護士会でも無料相談というようなことで積極的に活動をしておられるし、あるいはそれぞれの自治体におきまして法律相談室などを設けておられるというようなことも聞いているわけでございます。

そういうほかの団体のことは別といたしましても、例えば法務局におきまして、借地・借家の紛争に伴ひまして借地人、借家人の方で地代を地主、家主の方に持つていったけれども受け取つてもらえない、どうしたらいいかというような形で、じゃ、それは法務局に供託をしなさいというようなことを契機といたしまして借地・借家の問題が法務局に持ち込まれて、それに供託というような面ではございますけれども指示をするというよう

つ、借りかえ、新規に契約をする、今までに比べて借りる方にとっては不安定な状況になるということとは避けられないと思いますね。そこでこれまで供給が多くていつでも借りかえができる社会情勢があるということであれば、これも借りる方にとってはある程度の安心感がありますね。しかし、それが十分フォローされませんと、結局、一定年限、三十年とか五十年とかたつたら返さなきゃいけない。それからまた、三十年、五十年の契約で土地を借りてそこに賃貸マンションを建てた、そのマンションの中に住んでいるという人にとつては、それが建って何年たっているか、あとのくらの契約が残っているのか、そういうことも含めて調べまさんと不安定な状況がありますね。

こういうことなどを含めて、よほどこの住宅政策、土地政策と相まった方法論というのが組まなければいけません。法務省で独自でそういうことをやるわけでももちろんありませんけれども、

○中野委員　建設省に伺いますが、一つは、この法律とは別に、住宅政策、土地政策として建設省や国土庁で取り組んでいただく、そしてできるだけ供給をふやして、そして土地事情や住宅事情をよくしていくという独立した政策の部分と、もう一つ、この借地・借家法が改正されたとすれば、その法意を有効に活用するために、この新法のもとにおいて建設省の工夫、政策によってよりよい

土地対策や住宅対策ができるようにしていくこともこれはまた大切なことだと思ふのです。単に法務省がいろいろ検討した結果こういう法律をつくりましたということではなくて、そういう改正がなされたときに、それを利用して建設省として住宅供給や土地の供給がふえるようにすることが大切だと思ふますが、そのことについての検討、工夫はされておりますか。

○川村説明員 私からは総合的な住宅政策の面についてお答えさせていただきますと思ひます。

先生御指摘のとおり、国民の居住の安定を図っていくということは大変重要な問題であるといふふうに考えておりました。そのために、私どももいたしまして総合的な住宅政策を推進していきたいといふふうに考えておるわけでございます。

このため、平成三年度を初年度とする第六期住宅建設五カ年計画を策定したところでございまして、この計画に基づきまして、一つは住宅金融公庫の融資あるいは税制による住宅取得の促進、それから公営住宅、公営賃貸住宅などの公共賃貸住宅の確保供給、それから融資、利子補給などによる良質な民間賃貸住宅の供給など、総合的な対策を展開しているところでございます。さらに、今後都市計画あるいは建築規制制度の見直しによります土地利用計画の整備充実ということを一つ図りたい。

それからまた、本年三月に、大都市法に基づきまして大都市地域の住宅及び住宅地の供給基本方針を決めたところでございますけれども、これに基づいて広域的な住宅地供給の促進を図ってまいりたい。さらには、都市内の低・未利用地の利用促進等による土地の有効利用を図っていくというように、都市政策あるいは土地政策とも連係した住宅対策の推進を図ってまいりたいといふふうに考えておるわけでございます。

○石井説明員 新たな借地・借家制度に対応いたしました住宅供給、管理の推進策についてのお尋ねでございます。

建設省といたしましては、平成四年度の重点施

策といたしまして、今回の改正を受けました新たな借地・借家制度、これを利用いたしました住宅の供給及び管理の適正化が促進をされますように、実態の調査を進め、あるいは手引書を作成するということでも推進策を講じてまいりたいと思っております。

その具体的な内容といたしましては、一つには、定期借地方式によりますマンション供給に資するための手引書の作成、二つ目は、定期期限付きの借家制度を活用いたしました民間のリロケーション住宅の供給促進、これを図るための調査を実施し、またリロケーション住宅の管理の適正化等を図るための手引書を作成する、こういったようなことを具体的に考えているところでございます。

○中野委員 総合的な住宅政策につきましては、今の御答弁、それはそれで結構でございます。それはまた別の場で、別の機会に十分突っ込んだ議論をさせていただきたいと思ひます。住宅基本法等も含めまして。

むしろきょうは、この借地借家法に関連してお伺いをいたしますが、今のマニュアルをつくる、そしてまた定期借地方式によるマンション供給の推進を図りたい、民間リロケーション住宅供給、管理システムの確立をしたい、また賃貸借関係の合理化、管理の適正化をしていきたい、こういうことでありますが、このことについての現在の住宅事情の中の必要性、そしてまた国民からの要望の度合い、そして、これをやりますことの効果、これらのことについて、今日までの皆さんがやってこられた行政経験からして、どのくらいの効果があると思ひますか。

○石井説明員 今回の改正におきまして、定期借地権、定期期限付き借家特例というのが導入されるわけでございまして、こういった制度の導入によりまして、賃貸人の土地あるいは建物の返還に係る不安が解消されることによつて住宅地の供給に資するものと考えております。現在の住宅賃貸借の関係等を見ますと、当事者間におきま

すトラルが非常に多発しておるということで、現在

賃貸住宅経営者の経営意欲の向上とかあるいは逆に賃借人の居住の安定の確保、こういう観点からすると問題があると思つておるところでございまして、今回の借地・借家法の改正は、これらの状況を踏まえまして、賃貸借当事者双方の公平な利害関係の調整等、またあるいは合理的な借地・借家関係の確立を図るというふうなことで、私どももいたしましてそういうことで評価をいたしているところでございます。

○中野委員 先ほど同僚委員の質問の中で清水民事局長が、昔とつたアンケートについての御説明がありました。制度が改正されれば貸してもいいと思つているという人と、いやそれは思わないという人とのパーセンテージをお出しになりました。この結果を建設省に聞いてみたいと思ふのですが、そういうものをより一層拡大する努力、これが今のマニュアルをつくつたりいろいろなことをすることによつてより一層促進されるというお考えなのであると思ひますけれども、先ほど清水さんが言われたあのアンケートの結果は御存じだったでしょうか。そしてまた、そのことをどう分析されますか。これは現在までの率直な感想としてお聞かせをいただきたいと思ひます。

○石井説明員 先ほどの調査、日本不動産研究所におきます調査だと思ひますが、私どももその調査は承知しております。こういう貸したいと思ふというふうな意向につきましては、私どもも一定の評価を持つておるところでございます。同様の意見を持つておるところでございます。

○中野委員 いや、そのことを、より一層パーセンテージを高める努力であるとか、それをより一層その傾向を政策的に、行政的に助長することに、今建設省で工夫をされていることがそのことについての効果発揮するとお考えかとお聞きしているのです。

○石井説明員 具体的にどの程度の効果があるかということについてはまだ定性的に把握してないところでございますが、方向といたしましては、

先ほど申し上げましたように、私どもがやるいろいろな実態調査、あるいはマニュアルの作成等によりまして、こういった土地所有者の意向にも合致いたしまして供給促進に資するものであらうといふふうに認識しております。

○中野委員 時間が参りましたから終わります。一つは、一つの提案、一つの政策をそれだけに終わらせることなく、土地住宅問題というのは実に多岐にわたる問題です。国民の利害得失、感情、生活様式、いろいろなものにまたがります。各省庁が協力をし、そして、その中で行政効果を上げるという御努力をなお一層お願いをしたいと思います。

きょうはこれで終わります。

○伊藤委員長 次回は、来る九月四日水曜日午前九時四十分理事會、午前十時公聴會を開會することとし、本日は、これにて散會いたします。

午後六時四分散會

借地借家法案 借地借家法

目次

- 第一章 総則(第一条—第二条)
- 第二章 借地
 - 第一節 借地権の存続期間等(第三条—第九条)
 - 第二節 借地権の効力(第十条—第十六条)
 - 第三節 借地条件の変更等(第十七条—第二十一条)
 - 第四節 定期借地権等(第二十二条—第二十五条)
- 第三章 借家
 - 第一節 建物賃貸借契約の更新等(第二十六条—第三十条)
 - 第二節 建物賃貸借の効力(第三十一条—第三十七条)
 - 第三節 期限付建物賃貸借(第三十八条—第四十条)

第四章 借地条件の変更等の裁判手続(第四十

一条 第五十四条)

附則

第一章 総則

(趣旨)

第一条 この法律は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃借権の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

二 借地権者 借地権を有する者をいう。

三 借地権設定者 借地権者に対して借地権を設定している者をいう。

四 転借地権 建物の所有を目的とする土地の賃借権で借地権者が設定しているものをいう。

五 転借地権者 転借地権を有する者をいう。

第二章 借地

第一節 借地権の存続期間等

(借地権の存続期間)

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地権の更新後の期間)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合においては、その期間は、更新の日から十年とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地契約の更新請求等)

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新

したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

(借地契約の更新拒絶の要件)

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。以下この条において同じ。)が土地の使用を必要とする事情のほか、借地権に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの際に条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

(建物の再築による借地権の期間の延長)

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失(借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。)があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後(同項の規定により借地権の存続

期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。)に通知があった場合においては、この限りでない。

3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

(借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)

第八条 契約の更新後の建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃借権の解約の申入れをすることができ

2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃借権の解約の申入れをすることができ

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃借権の解約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃借権の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃借権の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

(強行規定)

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

第二節 借地権の効力

(借地権の対抗力等)

第十条 借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することが

できる。

2 前項の場合において、建物の滅失があつても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があつた日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があつた日から二年を経過した後であつては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。

3 民法(明治二十九年法律第八十九号)第五百六十六条第一項及び第三項の規定は、前二項の規定により第三者に対抗することができる借地権の目的である土地が売買の目的物である場合に準用する。

4 民法第五百三十三条の規定は、前項の場合に準用する。

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃(以下この条及び次条において「地代等」という。)が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等と比較して不当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。た

だし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(借地権設定者の先取特権)

第十二条 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の二年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借の登記をすることによって、その効力を保存する。

3 第一項の先取特権は、他の権利に対して優先する効力を有する。ただし、共益費用、不動産保存及び不動産工事の先取特権並びに地上権又は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権及び抵当権には後れる。

4 前三項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(第三者の建物買取請求権)

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附

属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転賃を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(自己借地権)

第十五条 借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなることに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

2 借地権が借地権設定者に帰した場合であつても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。

(強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第三節 借地条件の変更等

(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。

3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を

命じ、その他相当の処分をすることができる。

4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、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なければならない。

5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があつた場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

(土地の賃借権の譲渡又は転賃の許可)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の

上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転賃をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転賃を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転賃を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転賃を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 第一項の申立てがあつた場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転賃を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転賃の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判において、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。

4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。

5 第三項の裁判があつた後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。

6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

(建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可)

第二十條 第三者が賃借権の目的である土地の上

の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることが出来る。

2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあつた場合に準用する。

3 第一項の申立ては、建物の代金を支払つた後二月以内に限り、することが出来る。

4 民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）第十九条の規定は、同条に規定する期間内に第一項の申立てをした場合に準用する。

5 前各項の規定は、転借地権者から競売又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第二項において準用する前条第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

（強行規定）

第二十一条 第十七条から第十九条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第四節 定期借地権等

（定期借地権）

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によつてしなければならない。

（建物譲渡特約付借地権）

第二十三条 借地権を設定する場合においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用又は収益を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の賃貸は、当事者の請求により、裁判所が定める。

（事業用借地権）

第二十四条 第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上二十年以下として借地権を設定する場合には、適用しない。

2 前項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によつてしなければならない。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二條から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

第三章 借家

第一節 建物賃貸借契約の更新等

（建物賃貸借契約の更新等）
第二十六条 建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新を

しない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知をしなかつたときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、その期間は、定めがないものとす。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用又は収益を継続する場合において、建物の賃貸人が遅滞なく異議を述べなかつたときも、同項と同様とする。

3 建物の転賃借がされている場合においては、建物の転賃借人がする建物の使用又は収益の継続を建物の賃借人がする建物の使用又は収益の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第二十七条 建物の賃貸人が賃貸借の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによつて終了する。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによつて終了した場合に準用する。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転賃借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用又は収益を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの際に条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

（建物賃貸借の期間）

第二十九条 期間を一年未満とする建物の賃貸借は、期間の定めがない建物の賃貸借とみなす。

（強行規定）

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

第二節 建物賃貸借の効力

（建物賃貸借の対抗力等）

第三十一条 建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあつたときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。

2 民法第五百六十六条第一項及び第三項の規定は、前項の規定により効力を有する賃貸借の目的である建物が売買の目的物である場合に準用する。

3 民法第五百三十三条の規定は、前項の場合に準用する。

（借賃増減請求権）

第三十二条 建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃と比較して不当となつたときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することが出来る。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 建物の借賃の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃を支払うことをもつて足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

3 建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することが出来る。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた建物の

借賃の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(造作買取請求権)

第三十三条 建物の賃借人の同意を得て建物に付加した畳、建具その他の造作がある場合には、建物の賃借人は、建物の賃借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときに、建物の賃借人に対し、その造作を時価で買い取るべきことを請求することができる。建物の賃借人から買い受けた造作についても、同様とする。

2 前項の規定は、建物の賃借が期間の満了又は解約の申入れによって終了する場合における建物の転借人と賃借人との間について準用する。

(建物賃借終了の場合における転借人の保護)

第三十四条 建物の転賃借がされている場合において、建物の賃借が期間の満了又は解約の申入れによって終了するときは、建物の賃借人は、建物の転借人にその旨の通知をしなければならない。その終了を建物の転借人に対抗することができない。

2 建物の賃借人が前項の通知をしたときは、建物の転賃借は、その通知がされた日から六月を経過することによって終了する。

(借地上の建物の賃借人の保護)

第三十五条 借地権の目的である土地の上の建物につき賃借がされている場合において、借地権の存続期間の満了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、建物の賃借人が借地権の存続期間が満了することをその一年前までに知らなかった場合に限り、裁判所は、建物の賃借人の請求により、建物の賃借人がこれを知らなかった日から一年を超えない範囲内において、土地の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

2 前項の規定により裁判所が期限の許与をしたときは、建物の賃借は、その期限が到来することによって終了する。

(居住用建物の賃借の承継)

第三十六条 居住の用に供する建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦又は養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後一月以内に建物の賃借人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 前項本文の場合においては、建物の賃借関係に基づき生じた債権又は債務は、同項の規定により建物の賃借人の権利義務を承継した者に帰属する。

(強行規定)

第三十七条 第三十一条、第三十四条及び第三十五条の規定に反する特約で建物の賃借人又は転借人に不利なものは、無効とする。

第三節 期限付建物賃借

(賃借人の不在期間の建物賃借)

第三十八条 転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間の経過後はその本拠として使用することとなる場合において、建物の賃借をすることが明らかでない限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条の規定を適用しない。

2 前項の特約は、同項のやむを得ない事情を記載した書面によってしなければならない。

(取壊し予定の建物の賃借)

第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかである場合において、建物の賃借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

(一時使用目的の建物の賃借)

第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃借をしたことが明らかでない場合には、適用しない。

第四章 借地条件の変更等の裁判手続

(管轄裁判所)

第四十一条 第十七条第一項、第二項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む)若しくは第三項(同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む)又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む)に規定する事件は、借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄する。ただし、当事者の合意があるときは、その所在地を管轄する簡易裁判所が管轄することとなる。

(非訟事件手続法の準用及び最高裁判所規則)

第四十二条 特別の定めがある場合を除き、前条の事件に関しては、非訟事件手続法(明治三十一年法律第十四号)第一編の規定を準用する。ただし、同法第六条、第七條、第十五条及び第三十二条の規定は、この限りでない。

2 この法律に定めるもののほか、前条の事件に關し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

(裁判所職員の除斥等)

第四十三条 裁判所職員の除斥、忌避及び回避に關する民事訴訟法(明治二十三年法律第二十九号)の規定は、第四十一条の事件について準用する。

(鑑定委員会)

第四十四条 鑑定委員会は、三人以上の委員で組織する。

2 鑑定委員は、次に掲げる者の中から、事件ごとに、裁判所が指定する。ただし、特に必要が

あるときは、それ以外の者の中から指定することとを妨げない。

一 地方裁判所が特別の知識経験を有する者その他適当な者の中から毎年あらかじめ選任した者

二 当事者が合意によって選定した者

3 鑑定委員には、最高裁判所規則で定める旅費、日当及び宿泊料を支給する。

(審問期日)

第四十五条 裁判所は、審問期日を開き、当事者の陳述を聴かなければならない。

2 当事者は、他の当事者の審問に立ち会うことができる。

(事実の探知及び証拠調べ)

第四十六条 裁判所は、職権で事実の探知をし、かつ、職権で又は申出により必要と認める証拠調べをしなければならない。

2 証拠調べについては、民事訴訟法の例による。

(審理の終結)

第四十七条 裁判所は、審理を終結するときは、審問期日においてその旨を宣言しなければならない。

(即時抗告)

第四十八条 第十七条第一項から第三項まで若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む)若しくは第三項(同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む)又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む)の規定による裁判に対しては、その告知を受けた日から二週間の不変期間内に、即時抗告をすることができる。

2 前項の裁判は、確定しなければならない効力を生じない。

(裁判の効力が及ぶ者の範囲)

第四十九条 前条第一項の裁判は、当事者又は最終の審問期日の後裁判の確定前の承継人に対し、その効力を有する。

(給付を命ずる裁判の効力)

第五十条 第十七条第三項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第三項(同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。)、又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。)、の規定による裁判で給付を命ずるものは、強制執行に關しては、裁判上の和解と同一の効力を有する。

(譲渡又は転貸の許可の裁判の失効)

第五十一条 第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。)、の規定による裁判は、その効力を生じた後六月以内に借地権者が建物の譲渡をしないときは、その効力を失う。ただし、この期間は、その裁判において伸長し、又は短縮することができる。

(和解及び調停)

第五十二条 民事訴訟法第二百三十六条及び第二百三十七条(和解に關する部分に限る。)、並びに民事調停法第二十条の規定は、第四十一条の事件について準用する。

(事件の記録の閲覧等)

第五十三条 当事者及び利害關係を疎明した第三者は、裁判所書記官に対し、第四十一条の事件の記録の閲覧若しくは謄写、その正本、謄本若しくは抄本の交付又は同条の事件に關する事項の証明書の交付を請求することができる。ただし、閲覧又は謄写については、記録の保存又は裁判所の執務に支障があるときは、この限りでない。

2 民事訴訟法第二百五十一条第四項の規定は、前項の記録について準用する。

(費用の裁判の特例)

第五十四条 民事訴訟法第四百条(第二項中同法第八十九条から第九十四条までの規定を準用する部分を除く。)、の規定は、第十九条第四項(同条第七項並びに第二十条第二項及び第五項において準用する場合を含む。)、の場合に準用する。

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(建物保護に關する法律等の廃止)

第二条 次に掲げる法律は、廃止する。

一 建物保護に關する法律(明治四十二年法律第四十号)

二 借地法(大正十年法律第四十九号)

三 借家法(大正十年法律第五十号)

(旧借地法の効力に關する経過措置)

第三条 接取不動産に關する借地借家臨時処理法(昭和三十一年法律第三十八号)第九條第二項の規定の適用については、前條の規定による廃止前の借地法は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

(経過措置の原則)

第四条 この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に關する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

(借地上の建物の朽廃に關する経過措置)

第五条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の朽廃による消滅に關しては、なお従前の例による。

(借地契約の更新に關する経過措置)

第六条 この法律の施行前に設定された借地権に係る契約の更新に關しては、なお従前の例による。

(建物の再築による借地権の期間の延長に關する経過措置)

第七条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の滅失後の建物の築造による借地権の期間の延長に關しては、なお従前の例による。

2 第八条の規定は、この法律の施行前に設定さ

れた借地権については、適用しない。

(借地権の対抗力に關する経過措置)

第八条 第十条第二項の規定は、この法律の施行前に借地権の目的である土地の上の建物の滅失があった場合には、適用しない。

(建物買取請求權に關する経過措置)

第九条 第十三条第二項の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

2 第十三条第三項の規定は、この法律の施行前に設定された転借地権については、適用しない。

(借地条件の変更の裁判に關する経過措置)

第十条 この法律の施行前にした申立てに係る借地条件の変更の事件については、なお従前の例による。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可の裁判に關する経過措置)

第十一条 第十八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等に関する経過措置)

第十二条 この法律の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに關しては、なお従前の例による。

(造作買取請求權に關する経過措置)

第十三条 第三十三条第二項の規定は、この法律の施行前にされた建物の転賃借については、適用しない。

(借地上の建物の賃借人の保護に關する経過措置)

第十四条 第三十五条の規定は、この法律の施行前に又は施行後一年以内に借地権の存続期間が満了する場合には、適用しない。

(不動産登記法の一部改正)

第十五条 不動産登記法(明治三十二年法律第二十四号)の一部を次のように改正する。

第一百十一条第一項中「又ハ」を「若クハ」に、「定アルトキハ」を「定アルトキ又ハ借地借家法(平成三年法律第 号)第二十二條ノ定

アルトキハ」に改め、同項に後段として次のように加える。

尚地上権設定ノ目的ガ建物所有ノモノナル場合ニ於テ其建物ガ同法第二十四條第一項ニ規定スル事業ノ用ニ供スルモノナルトキハ其旨ヲモ記載スルコトヲ要ス

第一百十一条に次の一項を加える。

借地借家法第二十二條ノ定アル地上権ノ設定ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ同条後段ノ書面ヲ、同法第二十四條第一項ノ地上権ノ設定ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ同条第二項ノ公正証書ヲ添付スルコトヲ要ス但登記原因ヲ証スル書面ガ執行力アル判決ナルトキハ此限ニ在ラズ

第一百二十二條第一項中「登記原因ニ」の下に「建物所有ノ目的、」を加え、「トキ又ハ」を「トキ若クハ」に、「許シタルトキハ」を「許シタルトキ又ハ借地借家法第二十二條、第三十八條第一項若クハ第三十九條第一項ノ定アルトキハ」に改め、同項に後段として次のように加える。

尚登記原因ニ建物所有ノ目的ノ定アル場合ニ於テ其建物ガ同法第二十四條第一項ニ規定スル事業ノ用ニ供スルモノナルトキハ其旨ヲモ記載スルコトヲ要ス

第一百三十二條第一項の次に次の一項を加える。

第一百十一条第三項ノ規定ハ借地借家法第二十二條、第三十八條第一項若クハ第三十九條第一項ノ定アル賃借權又ハ同法第二十四條第一項ノ賃借權ノ設定ノ登記ノ申請ニ之ヲ準用ス

(罹災都市借地借家臨時処理法の一部改正)

第十六條 罹災都市借地借家臨時処理法(昭和二十一年法律第十三号)の一部を次のように改正する。

第五條第一項中「借地法第二條」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第三條」に、「かかはらず、これを」を「かかわらず」に改め、同項ただし書中「但し」を「ただし」に、

「因つて」を「よつて」に改める。

(地方自治法の一部改正)

第十七条 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)の一部を次のように改正する。

第二百三十八条の四第五項中「借地法(大正十年法律第四十九号)及び借家法(大正十年法律第五十号)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)」に改める。

(国有財産法の一部改正)

第十八条 国有財産法(昭和二十三年法律第七十三号)の一部を次のように改正する。

第十八条第五項中「借地法(大正十年法律第四十九号)及び借家法(大正十年法律第五十号)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)」に改める。

(相続税法の一部改正)

第十九条 相続税法(昭和二十五年法律第七十三号)の一部を次のように改正する。

第二十三条中「借地法(大正十年法律第四十九号)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)」に、「左に」を「次に」に、「こえ」を「超え」に、「定」を「定め」に、「こえる」を「超える」に改める。

(地方税法の一部改正)

第二十条 地方税法(昭和二十五年法律第二百一十六号)の一部を次のように改正する。

第十四条の十四第一項中「次の各号に」を「次に」に改め、同項第三号中「借地法(大正十年法律第四十九号)第十三条」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第十二条」に改める。

(土地区画整理法の一部改正)

第二十一条 土地区画整理法(昭和二十九年法律第二百十九号)の一部を次のように改正する。

第二条第七項中「借地法(大正十年法律第四十九号)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)」に改める。

(接収不動産に関する借地借家臨時処理法の一部改正)

第二十二条 接収不動産に関する借地借家臨時処

理法の一部を次のように改正する。

第三条第六項中「借地法(大正十年法律第四十九号)第二条」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第三条」に改める。

(国税徴収法の一部改正)

第二十三条 国税徴収法(昭和三十四年法律第四十七号)の一部を次のように改正する。

第二十条第一項第三号中「借地法(大正十年法律第四十九号)第十三条(土地所有者等の先取特権)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第十二条(借地権設定者の先取特権)」に改める。

(民事訴訟費用等に関する法律の一部改正)

第二十四条 民事訴訟費用等に関する法律(昭和四十六年法律第四十号)の一部を次のように改正する。

第五条第二項中「借地法(大正十年法律第四十九号)第八条ノ二第一項、第二項若しくは第五項、第九条ノ二第一項(第九条ノ四において準用する場合を含む。)(第九九条ノ三第一項(第九九条ノ四において準用する場合を含む。))」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第十七条第一項、第二項若しくは第五項(第十八条第三項において準用する場合を含む。)、第十八条第一項、第十九条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。))又は第二十条第一項(同条第五項において準用する場合を含む。))」に改める。

第九条第二項第四号中「借地法第十四条ノ二」を「借地借家法第四十一条」に改め、同項第五号中「借地法第十四条ノ三第一項」を「借地借家法第四十二条第一項」に改める。

別表第一の一三の項中「借地法第十四条ノ二」を「借地借家法第四十一条」に、「借地法第八條ノ二第二項」を「借地借家法第十七条第二項」に改める。

(特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部改正)

第二十五条 特定市街化区域農地の固定資産税の

課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(昭和四十八年法律第百二二号)の一部を次のように改正する。

第四条第一項中「借地法(大正十年法律第四十九号)第一条」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第二条第一号」に改める。

(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の一部改正)

第二十六条 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)の一部を次のように改正する。

第二条第七号中「借地法(大正十年法律第四十九号)第一条」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第二条第一号」に改める。

(農住組合法の一部改正)

第二十七条 農住組合法(昭和五十五年法律第八十六号)の一部を次のように改正する。

第十五条第一号中「借地法(大正十年法律第四十九号)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)」に改める。

(地価税法の一部改正)

第二十八条 地価税法(平成三年法律第 号)の一部を次のように改正する。

第二条第三号中「借地法(大正十年法律第四十九号)第一条(借地権の定義)」を「借地借家法(平成三年法律第 号)第二条第一号(定義)」に改める。

理 由

社会経済情勢の変化にかんがみ、借地及び借家関係の当事者の権利調整を合理化するため、借地権の存続期間についての規制をより適正にするとともに、確定期限で終了する借地契約及び借家契約について定め、借地契約の更新後の建物の築造について当事者の権利調整を図る制度を新設し、あわせて借地及び借家関係の終了の要件である正当事由を明確にする等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

民事調停法の一部を改正する法律案
民事調停法(昭和二十六年法律第二百二十二号)の一部を次のように改正する。

目次中「第二十四条」を「第二十四条―第二十四条の三」に改める。

第二章第一節中第二十四条の次に次の二条を加える。

(地代借賃増減請求事件の調停の前置)
第二十四条の二 借地借家法(平成三年法律第 号)第十一条の地代若しくは土地の借賃の額の増減の請求又は同法第三十二条の建物の借賃の額の増減の請求に関する事件について訴えを提起しようとする者は、まず調停の申立てをしなければならない。

2 前項の事件について調停の申立てをすることなく訴えを提起した場合には、受訴裁判所は、その事件を調停に付さなければならない。ただし、受訴裁判所が事件を調停に付することを適当でないと認めるときは、この限りでない。

(地代借賃増減調停事件について調停委員会が定める調停条件)
第二十四条の三 前条第一項の請求に係る調停事件については、調停委員会は、当事者間に合意が成立する見込みがない場合又は成立した合意が相当でないと認める場合において、当事者間に調停委員会の定める調停条件に服する旨の書面による合意があるときは、申立てにより、事件の解決のために適当な調停条件を定めることができる。

2 前項の調停条件を調書に記載したときは、調停が成立したものとみなし、その記載は、裁判上の和解と同一の効力を有する。

第三十二条を次のように改める。

(商事調停事件について調停委員会が定める調停条件)
第三十一条 第二十四条の三の規定は、商事の紛争に関する調停事件に準用する。

第三十三条中「第二十七条から第三十一条ま

で」を「第二十四条の三及び第二十七条から第三十条まで」に、「あるのは」を「あるのは、」に改める。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(経過措置)

2 この法律の施行前に訴えが提起された場合における借地借家法（平成三年法律第 号）第十一条の地代若しくは土地の借賃の額の増減の請求又は同法同三十二条の建物の借賃の額の増減の請求の事件に関しては、なお従前の例による。

3 改正後の第二十四条の三の規定は、この法律の施行の際現に裁判所に係属している前項の請求に係る調停事件についても、適用する。

理 由

地代家賃の額の増減請求の事件について、調停手続の積極的な活用により適正かつ迅速な解決を図るため、調停前置の制度及び調停委員会が調停条項を定める制度を設ける必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

平成三年九月十日印刷

平成三年九月十一日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局