

借地借家法の改正と 宅地建物取引業者の対応について

神谷 正己

第二二回臨時国会において借地借家法及び民事調停法の一部を改正する法律（平成三年法律第九一号）が成立し、十月四日公布された。

一、改正の趣旨

今回改正された借地借家法は、大正十年（一九二一年）に制定された「借地法」、「借家法」及び明治四二年（一九〇九年）に制定された「建物保護ニ関スル法律」を一本化し、借地及び借家関係の当事者の権利調整を合理化することを目的とするものである。

二、改正の内容

同法の改正内容は多岐にわたるが、主として借地部分が中心であり、概ね次のような柱からなっている。

(一) 借地権の存続期間の改正

当初期間を三十年、更新後は、最初の更新は二十年、その後は十年（当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間）。

(二) 「正当事由」の明確化

借地・借家関係解消要件である「正当事由」の有無を、判例にそって、「当事者が土地・建物が必要とする事情」を中心とし、「従前の経過」、「土地・建物の利用状況」、「建物の現状（借家の場合）」、「立退料の申出」をも考慮したうえ判断するものとする。

(三) 定期借地権制度の導入

一定の範囲で更新なしに借地権を設定することができるとする「定期借地権」の制度を導入すること。なお、定期借地権には次の三種がある。

(イ) 存続期間を五十年以上と定めることを要件とする一般定期借地権

(ロ) 借地権の設定から三十年以上経過した後、に借地上の建物を土地の貸主に譲渡することをあらかじめ約する建物譲受特約付借地権

(ハ) 事業目的で存続期間を十年以上二十年以下とする事業用借地権

(四) 期限付借家制度の導入

転勤等の貸主にとってやむをえない事情がある場合に、その期間だけ更新なしに建物を賃貸することができるとする「期限付借家」制度を導入すること。

(五) 借地借家法と併せて民事調停法の一部が改正され地代・家賃の増減額をめぐる紛争を調停制度を利用することにより解決することを促進するため、調停前置主義が導入等された。

なお、上記(一)から(四)までの改正は、既存の借地・借家関係には適用されない（借地借家法付則第六条、第一二条等）。

三、改正の時期

借地借家法は、公布から一年以内に政令で定める日から施行されることとなっており、来年夏あたりをメドに調整が図られることとなるであろう。

四、改正に伴う留意点

借地借家法の国会決議にあたっては、借地・借家関係に関する紛争を未然に防止するため、国民に対し、本法の趣旨及び内容、とりわけ上記のとおり既存の借地・借家関係の更新などに適用されない旨の周知徹底を図ること等の付帯決議がなされているが、これを受けて今般、十一月一日付けで建設省建設経済局長より各都道府県知事並びに関係業界団体の長あて「借地借家法の改正について」通達（別紙参照「各業界団体の長あて」）が出された。このように、借地期間等新法の規定は、既存の借地・借家関係には適用されないが、既存の契約の更新に新法が適用されるかのように不実の説明をすると、業務に関する禁止事項を定めた業法第47条第1項に違反し、監督処分及び罰則の適用を受けることがある。

新聞の伝えるところによると、地主・家主

の中には、この際契約の改訂を図ろうとする動きもあるようであるが、宅地建物取引業者においては、新法の趣旨を十分理解し、地主・家主に対して適切な助言を行うべきであろう。

（調査研究部長）

〔別紙〕

平成三年十一月一日

建設省建設経済局長

各関係業界団体の長あて

建設省建設経済局長

借地借家法の改正について

借地借家法（平成三年法律第九〇号）及び民事調停法の一部を改正する法律（平成三年法律第九一号）は、平成三年十月四日公布され、公布の日から一年を超えない範囲内の別途政令で定める日から施行されることとなった。借地借家法は、現行の借地法（大正十年法律第四九号）、借家法（大正十年法律第五〇号）及び建物保護ニ関スル法律（明治四十二年法律第四〇号）（以下、旧法という。）を廃止して、新たに借地・借家関係を規律する法律として制定されたものである。

借地借家法の概要については、別紙一のとおりであるが、本法が、宅地建物の賃貸借の

基本となる法律であり、宅地建物の賃貸借の代理・媒介を業とする宅地建物取引業の適正な運営にとって有する重要性にかんがみ、下記事項に留意しつつ、その趣旨、内容を了知のうえ、宅地建物取引業の適正な運営に遺漏なきよう図られたく、貴団体の加盟業者への周知徹底及び指導に万全を期すよう取り計らわたい。

借地借家法の公布・施行に伴う宅地建物取引業法の運用に当たっての留意事項等については追って通達する。

本件に関連して、別紙二のとおり、当職から各都道府県知事あて通達を行ったところであり、また、別紙三のとおり、住宅局長から各都道府県知事あて通達が出されたところであるので、念のため申し添える。

なお、借地借家法及び民事調停法の一部を改正する法律の新旧対照表を別添一として、法務省民事局第一課長から法務局及び地方事務局長あて通達を別添二として送付するので参考にされた。

記

借地借家法施行前に締結された借地・借家契約の更新に際しては、借地借家法の更新に関する規定（契約更新後の存続期間、更新拒絶の正当事由等）は適用されず、旧法が適用されること。