

借家制度の抜本の見直し

- 定期借家制度・正当事由の見直しなど -

・規制（改革）の状況等

定期借家制度は、「良質な賃貸住宅等（賃貸住宅その他賃貸の用に供する建物をいう。）の供給を促進するため、国及び地方公共団体が必要な措置を講ずるよう努めることとする」とともに、定期建物賃貸借制度を設け、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与する」ことを目的とした「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成11年12月15日公布・法律第153号）により、平成12年3月1日から施行されている。

しかしながら、同制度については、居住用建物についての定期借家権への切替えの禁止、書面による説明義務など、借家人が被りかねない不利益に過剰な防止措置を講じているため、かえって既存借家人の選択の自由が奪われ、また契約手続が煩雑化している。

また、同制度の普及状況については、平成13年度の定期借家推進協議会による調査によれば、住居用建物については、同制度の普及率は2.8%と極めて低いものとなっており、殆どの新規契約は定期借家契約ではなく、普通借家契約によるものとなっている。

このように、定期借家制度については、現行制度のままでは、その普及が進んでおらず、同制度の導入により期待されていた居住用建物の建替えや証券化手法の活用等による都市機能の更新が円滑に行われていない。

なお、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」附則においては、「国は、この法律の施行後4年（注：平成16年3月）を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする」（附則第4条）とされている。

．改革の方向性（当会議としての基本的考え方）

定期借家制度や普通借家における正当事由の見直し等については、総合規制改革会議としても、平成13年度からこれまでの間、「都市再生ワーキンググループ」及び「住宅・土地・公共工事ワーキンググループ」において、検討を行ってきた。

当会議による答申などの結果、本件については、現在、「規制改革推進3か年計画（再改定）」（平成15年3月28日閣議決定）において、以下のとおり政府決定されているところである。

【「規制改革推進3か年計画（再改定）」（平成15年3月28日閣議決定）】

- ．分野別措置事項 10．住宅・土地、公共工事関係
- 40 借家制度の更なる改善【平成15年度中に結論】
- a 居住用建物について、当事者が合意した場合には定期借家権への切替えを認めることを検討する。
 - b 定期借家契約締結の際の書面による説明義務の廃止、居住用定期借家契約に関して強行規定となっている借主からの解約権の廃止について、その是非を含めて検討する。
 - c 借地借家法（平成3年法律第90号）上の正当事由制度について、建物の使用目的、建て替えや再開発等付近の土地の利用状況の変化等を適切に反映した客観的な要件とすることや、正当事由に関する賃貸人からの立ち退き料の位置付け・在り方について検討する。

定期借家制度の普及を図り、建替え、証券化等による都市機能の更新の円滑化等を図るため、上記「3か年計画」において「15年度中に結論」とされている以下の項目について、早急に実施（「15年度中に措置」）することとすべきである。

事業用建物についてはなく、**居住用建物についてのみ禁止されている、当事者が合意した場合の「定期借家権への切替え」(施行前の借家契約を合意解約して、同一の当事者間で、同一の建物について新たに定期借家契約を締結すること)を容認すること**

宅地建物取引業法と重複しているとの指摘多いことから、**定期借家契約締結の際の書面による説明義務を廃止すること**

居住用定期借家契約のみについて強行規定となっている借主からの解約権を廃止すること

借地借家法上の正当事由について、建物の使用目的、建て替えや再開発等、付近の土地の利用状況の変化等を適切に反映した客観的な要件とすること

正当事由に関する賃貸人からの立ち退き料の位置付け・在り方を見直すこと(我が国においては、立ち退き料は正当事由を補完するものとの位置付けられている)

借家制度に関する関連条文

借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）

最終改正：平成11年12月15日法律153号

第1節 建物賃貸借契約の更新等

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第28条 建物の賃貸人による第26条第1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（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用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29条 期間を1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。

2 民法第604条の規定は、建物の賃貸借については、適用しない。

民法第604条（賃貸借の存続期間）

第604条 賃貸借ノ存続期間ハ20年ヲを超ユルコトヲ得ス 若シ之ヨリ長キ期間ヲ以テ賃貸借ヲ為シタルトキハ其期間ハ之ヲ二十年ニ短縮ス

二 前項ノ期間ハ之ヲ更新スルコトヲ得 但更新ノ時ヨリ二十年ヲ超ユルコトヲ得ス

第3節 定期建物賃貸借等

（定期建物賃貸借）

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30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29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

- 3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- 4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。
- 6 前2項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。
- 7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法（平成11年12月15日法律第153号）

（借地借家法の一部改正）

第5条 借地借家法（平成3年法律第90号）の一部を次のように改正する。

[以下略]

附 則

（借地借家法の一部改正に伴う経過措置）

- 第2条 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。
- 2 第5条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法（以下「旧法」という。）第38条第1項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転賃の登記に関しては、なお従前の例による。

第3条 第5条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借（旧法第38条第1項の規定による賃貸借を除く。）の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第5条の規定による改正後の借地借家法第38条の規定は適用しない。

（検討）

第4条 国は、この法律の施行後4年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。