

論点に対する回答

省 庁 名	法務省
論 点	<p>以下の論点について、下記回答欄にご回答ください。</p> <p><論点①></p> <p>借地借家法第 38 条第 2 項に規定される定期建物賃貸借の事前説明については、現在電話やテレビ会議等 IT の活用が可能となっているものの、事前説明書を事前に賃借人に送付する必要がある、不便が生じている。</p> <p>また、事前説明については、事前説明に係る事項を記載した重要事項説明書を賃借人に交付し、賃貸人の代理人として宅地建物取引士が重要事項説明と併せて行うことが可能となっている。重要事項説明書については電磁的方法による提供を可能とするよう直近の法改正の機会を捉えて速やかに改正措置を行うとされたところ、事前説明書についても電磁的方法による提供を可能とすべきではないか。</p> <p><論点②></p> <p>その他にも借地借家法において、一般定期借地権設定の際の特約（22 条）、事業用定期借地権設定の契約（23 条）、定期建物賃貸借契約における取壊し時に賃貸借が終了する旨の定め（39 条）について、書面による交付が義務付けられている。事前説明書及びこれらの書面について、電磁的方法による提供を可能とするよう、早期に法改正を行うべきではないか。</p> <p>【参考】借地借家法 （定期借地権）</p> <p>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。次条第一項において同じ。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、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<u>特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。</u></p> <p>（事業用定期借地権等）</p> <p>第二十三条 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。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の</p>

更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、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。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

(定期建物賃貸借)

第三十八条 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、第二十九条第一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。

4～7 (略)

(取壊し予定の建物の賃貸借)

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な場合において、建物の賃貸借をするときは、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貸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。

【回 答】

①, ②について

定期建物賃貸借の締結及び事前説明（借地借家法第38条）、一般定期借地権の設定の特約（同法第22条）、建物取壊し時に賃貸借が終了する旨の特約（同法第39条2項）をするために必要とされる書面については、電子化する方向で検討を進めており、直近の法改正の機会を捉えて所要の改正措置を行う予定である。

他方で、借地借家法第23条に規定する事業用定期借地権等は、借地権存続保護の例外を定めるものであり、借地人に重大な影響を及ぼすものであることから、当事者の意思を明確に確認し、将来の紛争を予防する観点から、

公正証書によってしなければならないとされている（同法第23条第3項）。このため、その要件を緩和することについては、これにより借地人保護という同条の趣旨が損なわれることがないように、慎重な検討が必要である。

なお、公正証書の作成手続を電子化することについては、私的法律関係の明確化、安定化を図り、私的紛争を予防するという公正証書に期待される役割や、システムの構築の在り方を踏まえた検討が必要である。